

도시관리사업의 해외 진출방안 연구: 쿠웨이트 신도시를 대상으로*

Going Abroad for Urban Management Projects: A Case Study of Kuwait New Town

이상현** · 정연우***

Sangheon Lee** · Yeun-Woo Jeong***

Abstract

This study reviews urban infrastructure and housing management in Kuwait to establish a strategy for going abroad in an urban management sector after the construction of the Kuwait New Town. This study reviews legal systems and governance related to urban infrastructure and housing management as well, offering implications that are collated from international and Korean case studies. By doing so, this paper proposes a governance structure for urban infrastructure and housing management along with key agendas for local institutional improvements. This study suggests that the establishment of a legal system equivalent to the Korean Multi-family Housing Management Act is a key to institutional improvements. The (tentatively entitled) 'Housing Management Act' is proposed to specify the scope and the ways of management in mandatory management subject to local conditions. The direction of going abroad, such as the management scope and the implementation system, discussed in this study can be used as a reference when expanding into other countries in the Middle East that have similar institutional environments to Kuwait in urban infrastructure and housing management.

Keywords : Urban Infrastructure and Housing Management, Overseas Expansion, Kuwait, New Town

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

지금까지 한국은 한시적 계약에 의한 도급 프로젝트를 통해 글로벌 개발시장에서 성장을 도모해왔다. 그러나 최근에는 글로벌 시장여건 변화와 신흥국 시공능력 향상에 따라 사업물량 측면에서 투자개발형 사업으로 전환이 필요한 시점이다. 2020년 World

Bank PPI(Private Participation in Infrastructure)에 따르면, 전 세계에서 수행된 인프라 분야 민관협력사업(Public-Private Partnership, 이하 'PPP') 실적은 2012년 정점 이후 감소 국면을 보이고 있으나, 2000년 전과 후의 실적을 상호 비교해보면 전체적인 규모는 증가하였음을 알 수 있다. 2000년 기준 1.53억 달러였던 PPP사업 건당 투자금액도 2019년 2.37억 달러로 증가하였으며, PPP사업에 대한 수요

*이 논문은 2021년 LH 토지주택연구원 연구과제 '쿠웨이트 압둘라 신도시 도시관리 전략 연구' 내용의 일부를 수정·보완하여 작성하였음.

**LH 토지주택연구원 책임연구원(주저자: urbgis@lh.or.kr)

***LH 토지주택연구원 수석연구원(교신저자: ywjeong@lh.or.kr)

는 향후 지속적으로 증가할 것으로 예상된다.

투자개발형 사업은 사업분야별로 상이할 수 있으나 대체적으로 기획, 개발, 건설·시공·감리, 관리 영역으로 구분된다. 이러한 구분은 개별건축물부터 대형인프라, 주택단지, 도시개발사업까지 폭 넓게 적용되는 일반적인 투자개발형 사업의 단계로 이해할 수 있다. 이 중 기획 단계와 개발의 초기 단계로서 프로젝트 종합관리, 개발컨셉 설정, 기본설계 분야와 같은 전방 밸류체인과 관리 영역은 부가가치가 높다고 할 수 있다(삼정 KPMG, 2017; 한국환경산업기술원, 2018). 이러한 전방 밸류체인의 중요성은 차치하더라도 후방 밸류체인의 마지막 단계인 관리영역도 신산업 영역으로 인식하고, 일본의 ‘인프라 시스템 수출전략’ 및 싱가포르 Sembcorp의 베트남 VSIP (Vietnam Singapore Industrial Park) 사례에서와 같이 글로벌개발 선진국에서는 정책적으로 자국 기업의 관리영역 진출을 지원하고 있다. 대형 건설사도 기존의 E&C(Engineering & Construction) 중심에서 관리 영역을 포함한 전 영역으로 밸류체인을 확장하려는 움직임을 지속적으로 보여주고 있다.

한편, LH 등 공공부문을 위시한 한국 개발주체는 쿠웨이트 내 신도시 투자개발사업 추진을 위한 마스터플랜을 수립한 바 있다. 이에 신도시 건설사업 전반에 대해 기획, 설계, 시공, 관리 영역까지 포함한 포괄적인 수행계획을 검토하고 있으나 한국 개발주체는 도시개발 이후의 도시관리 경험 축적이 부족하여 이에 대한 연구가 시급하다고 판단된다. 한국의 공공부문이 주도하여 건설하는 신도시에 대한 도시관리 전략을 제시함으로써 향후 확대될 여지가 높은 글로벌사업에서의 참여방식을 다양화한다는 측면에서 시의성이 높다고 할 수 있을 것이다.

이에 본 연구에서는 글로벌 도시개발, 도시관리 등에 관한 이론적 논의, 연구의 대상이 되는 쿠웨이트의 도시주택 현황 및 관련 제도 조사, 도시관리의 국내의 사례분석을 통해 쿠웨이트 신도시 조성 이후의

도시관리사업 진출방안을 제시하며, 궁극적으로는 한국의 도시관리사업 영역 진출을 위한 거시적인 방향성 제시에 목적을 둔다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구에서는 한국의 개발주체가 실제 사업을 추진할 예정인 쿠웨이트를 대상으로 도시관리방안을 제시한다. 여기서 도시관리란 시설물의 유지·관리 및 관련 연계 도시서비스를 발굴하고 제공하는 것으로, “공공시설 관리, 도시서비스 제공 등 도시 운영상 필요한 업무를 다자간 협업을 통해 효과적으로 수행하여 지역의 가치 상승 및 주민의 만족도를 높이는 일련의 행위”를 의미한다(이영환 외, 2016). 이를 위해 쿠웨이트의 도시 및 주택분야 현황과 관련 법제도 및 거버넌스를 조사한다. 이와 더불어, 한국 및 주요 국가의 사례를 기반으로 대응방안을 제시하기 위해 한국 및 주요 국가의 도시관리제도 및 거버넌스를 고찰한 후 시사점을 도출한다. 마지막으로, 쿠웨이트를 대상으로 한국 개발주체의 원활한 도시관리사업 해외진출을 위한 제도개선안 및 추진체계를 제안한다.

2. 선행연구 검토

2.1 글로벌 도시개발 연구

최근, 국내에서 수행된 글로벌 도시개발 연구는 크게 관련 정책추진 현황과 방향성 제시, 베트남 등 주요 협력국가로의 진출전략, 평가모형 수립, 도시개발 협력국가의 유형분류 연구로 구분된다. 특히, 홍성조 외(2010), 임재민 외(2015), 나인수 외(2015), 정연우(2017), 박진희·커즈 포터(2018), 유종훈 외(2021)의 연구를 주목할 필요가 있다.

홍성조 외(2010)는 한국의 주요 협력국가인 베트남을 대상으로 신도시 사업 진출을 위한 전략 및 설계방안을 제시하였다. 특히, 베트남 현지 고위당국자 및 실무자를 대상으로 AHP 분석을 통해 전략의

우선순위를 제시하였으며, 사업수행을 위한 기업 및 자본의 적극적 유치, 현지 지역 발전의 기반이 되는 개발사업 추진, 적극적인 이주민 대책의 필요성을 제시하였다. 임재빈 외(2015)는 중남미 지역 국가를 대상으로 글로벌 도시개발사업 참여를 위한 유형 분류 연구를 수행하였다. 중남미 지역 실정에 맞는 통합적 도시개발 모델 구축을 위해 관련 정보조사 등을 통해 주요 도시개발 협력국가를 선정하였으며, 해당 국가를 대상으로 진출전략을 제시하였다. 나인수 외(2015)는 글로벌 도시개발의 특성을 분석하여 참여모델을 구축하는 연구를 수행하였는데, 이를 위해 중점협력국가 중 하나인 베트남을 대상으로 글로벌 도시개발 사례를 분석하는 것에 중점을 두었다. 이를 바탕으로 산업기반 배후도시 개발, 도시권 주변 핵심지역 도시개발을 전략으로 제시하였다. 정연우(2017)는 미얀마를 대상으로 안정적 사업추진을 위한 토지권리 확보방안을 모색하였다. 박진희·커즈 포터(2018)는 베트남을 대상으로 글로벌 도시개발 진출을 위한 신속평가도구 모형을 제시하였다. 양적·질적 평가기술의 조합으로 데이터를 획득하고, 이를 교차비교 및 분석함으로써 신속평가도구의 유용성과 타당성 입증에 초점을 맞추었다. 마지막으로, 유종훈 외(2021)는 각국에서 나타나는 도시화의 양상이 다르다는 점에 착안하여 118개 개발도상국을 대상으로 도시인구의 공간적 분포 분석을 위한 통계 모형을 수립하였다. 통계모형 수립 결과, 도시화는 경제적 풍요성과 인구의 공간적 집적성으로 분해될 수 있음을 제시하였으며, 1인당 GDP와 모란지수를 양 축으로 하여 도시개발 협력국가를 분류하였다.

2.2 도시관리 연구

국내의 도시관리 관련 연구는 대부분 도시관리 전략이나 정책의 방향성을 제시한 연구가 수행되고 있음을 확인하였다. 특히, 기후변화 적응, 축소지향이나 도시쇠퇴현상, 도시지역과 비도시지역 간의 상생

발전 등의 관점이 반영된 도시관리 연구가 주를 이루고 있다. 이 외에도 도시관리의 오랜 경험이 축적된 일본 등의 사례를 다룬 연구도 수행된 바 있다. 국내 도시관리 관련 연구는 김중은(2013), 김수영 외(2015), 이슬기 외(2019), 손창희·정한두(2020) 등의 연구가 있다.

김중은(2013)은 1970년대 조성된 일본의 교외 신도시와 비교를 바탕으로 한국의 수도권 1기 신도시의 도시관리 방안을 제시하였다. 일본의 사례로 도쿄 교외신도시인 다마의 사례를 제시하고 있는데, 일본의 초기 신도시와는 달리 다양한 유형의 주택이 공급된 한국의 수도권 1기 신도시는 인구 고령화와 도시쇠퇴가 진행될 가능성이 낮을 것으로 예상됨에 따라 지속가능한 도시관리가 필요함을 제시하였다. 김수영 외(2015)는 최근 극단적인 기상현상의 빈도와 강도, 지속기간의 증가에 따라 재해 피해가 대형화·다양화되고 있음을 지적하면서 인구 및 인프라 등의 집중도가 높은 도시지역에 대한 기후변화 리스크 평가 기반의 도시관리 전략이 필요함을 제시하였다. 이슬기 외(2019)는 한국의 공공의존적 도시관리의 한계를 지적하면서 한국의 우수한 민간역량을 활용하기 위한 도시관리 수법으로서 타운매니지먼트 도입을 주장하였다. 이에 한국보다 먼저 타운매니지먼트 제도가 도입된 일본의 사례를 제시하였으며, 안정적인 민간주도형 도시관리수법이 정착되기 위해서 한국형 사례의 개발, 제도기반 마련을 방안으로 제시하였다. 마지막으로 손창희·정한두(2020)는 한국 중소도시의 도시 감소와 산업쇠퇴 현실을 인정하고, 도농상생과 축소도시 개념을 결합한 발전적인 도시관리 개념을 정립, 현행 도시계획 체계와 관리현황을 연계한 도시관리 정책방향을 제시하였다. 주요 연구결과로, 농촌지역 중심기능의 집적, 빈집 및 공지의 기능변화(농경지 등), 도시지역과 비도시지역 간의 기능상생, 축소지향적 도시계획의 내용과 수립지침 예시 등을 제시하였다.

2.3 선행연구와 차별성

국내에서 수행된 글로벌 도시개발 및 도시관리 관련 연구를 검토한 결과, 선행연구의 대부분은 미래 지향적 관점에서의 정책 필요성이나 다소 답론적인 수준의 전략 제시에 머물고 있다. 다만, 이러한 선행 연구로 인해 사회적 논의가 활발해지고 도시 및 지역개발 분야의 학문적 역량이 높아지고 있음은 부인할 수 없을 것이다.

이에 선행연구를 보완하는 측면에서 본 연구의 차별성은 다음과 같다. 첫째, 한국의 도시화 및 발전 경험 공유에 대한 신흥국의 관심과 기대가 높아지고 있는 현재, 글로벌 도시개발사업을 구성하는 밸류체인 중 지속적인 가치창출과 후속사업 발굴로 이어질 수 있는 교두보인 도시관리사업 영역의 해외진출에 대한 구체적인 추진체계와 거버넌스 등을 제시하고 있다는 점이다. 둘째, 완공된 도시의 관리 경험은 부족하더라도 도시를 완성하는 필수요소는 주거요소라는 점에서 주택관리에 대한 역량과 기술이 풍부한 한국 개발주체의 도시관리사업 영역 진출을 주장하고 있다는 점이다. 마지막으로, 선행연구에서는 도시관리 경험이 풍부한 일본 등의 사례분석을 통해 국내 정책 도입이나 베트남 등 협력국가를 대상으로 한 전략 등을 주장하고 있으나 현재 성과가 가시화되고 있는 실제 사업대상지를 대상으로 한 연구는 부족한 상황이다. 이에 본 연구에서는 현재 한국의 개발주체가 수행하고 있는 실제 사업지구를 대상으로 도시관리사업 진출 방향성을 제시함으로써 연구의 실효성과 시의성 측면에서 선행연구와 차별성을 갖는다.

3. 쿠웨이트 도시·주택 현황 및 제도

3.1 도시·주택 분야 관련 계획

쿠웨이트의 도시 및 주택분야 관련 계획으로 쿠웨이트 기본계획과 도시개발전략을 중심으로 살펴보았다.

쿠웨이트는 걸프 지역에서 인접 국가보다 먼저 도

시개발계획을 수립하였다. 1952년 수립한 최초의 쿠웨이트 기본계획(Kuwait Master Plan, 이하 'KMP')에서는 구시가지를 벗어난 지역에 환상형 도로를 사이에 둔 자급형 저밀도 주거단지 건설계획을 마련하였다. 이후 1997년 수립된 3차 KMP는 2030년까지 쿠웨이트의 금융 허브로의 변모를 통한 외국인 투자 유치와 경제 다변화, 원유 수출에 대한 경제 의존도 저감을 목표로 하였다. 이와 더불어 신도시 개발을 통해 일자리를 창출하고, 증가하는 인구를 남부와 북부지역으로 분산하는 계획도 포함되어 있다.

3차 KMP는 2005년 재검토된 후 2008년 Amiri령 2008-255호로 채택되었다. 수정계획은 도시개발의 여러 요소 간에 균형을 확보하여 예상되는 인구성장을 흡수하고 도시외곽으로 균일하게 분산시키는 것을 목표로 한다. 이를 위해 쿠웨이트 광역권(Kuwait Metropolitan Area, 이하 'KMA')의 개발과 더불어 남부, 남서부, 북부, 북동부에 신도시를 건설하고, 국토의 중부를 중심으로 남북으로 이라크와 사우디아라비아 국경까지 연결하여 걸프 철도망과 연계하는 국도·국제도로 건설내용을 포함하고 있다(Fig. 1 참조).

한편, 국가 정책의제 틀 하에서 도시개발전략을 제시한 'City strategy'에서는 주요 신도시에 대한 사업 분석을 통해 개략적 개발전략을 수립하고 있다(Fig. 2 참조). 주요 신도시 중 하나인 압둘라 신도시(SSAC)는 중소제조업·화학처리공정·물류를 주요 성장업종으로 선정하고 있다. 또한 신도시내 필수 도입기능으로 지역상점과 민간투자지구(주거·상업)를, 그리고 인구유입 기능으로 산업단지와 다운타운지구를 제시하고 있다.

3.2 도시 및 주택관리 현황

쿠웨이트의 도시 및 주택관리 현황을 주택수급 및 주거단지 관리 현황과 쓰레기처리시설, 지역냉방, 방범시설, 공원 및 녹지, 교통시설 등 도시인프라를 중심으로 살펴보았다.

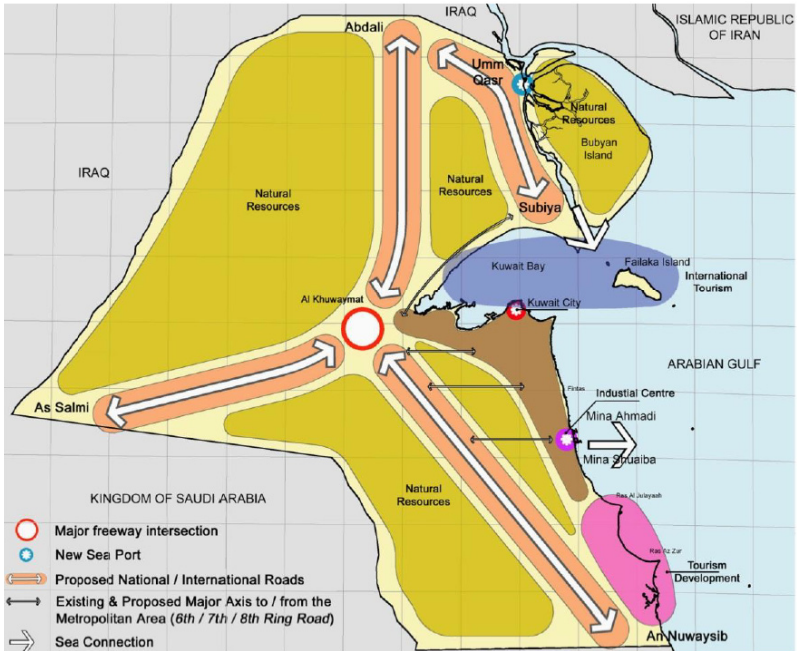


Fig. 1. Kuwait Urban Development Axis

Source: GSSCPD (2016)

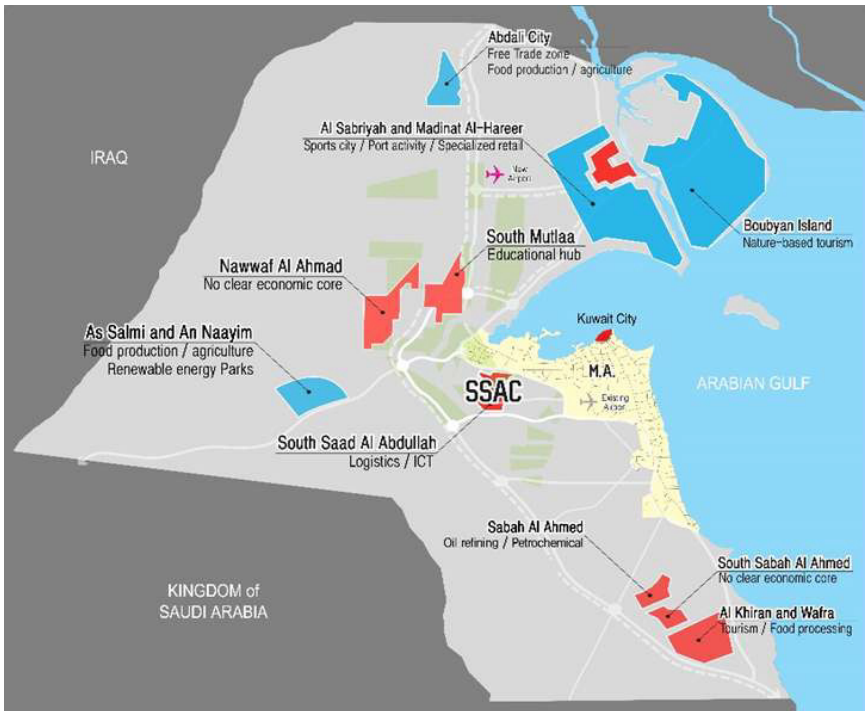


Fig. 2. City Strategy

Source: Jeong et al. (2021)

먼저 쿠웨이트의 주택 및 주택관리 현황을 살펴보면, 쿠웨이트의 2016년 6월 기준 주택수요는 대기 중인 주택 신청이 102,960건으로 공급을 크게 초과하는 상황이다. 또한 매년 평균 8,000건이 PAHW에 새로 접수되고 있다. PAHW는 이러한 주택수요를 충족하고 KMA 외 지역의 재정착 전략에 부응하기 위해 KMA 밖에 대규모 신도시를 건설하는 사업을 진행하고 있다. PAHW는 연간 약 12,000호의 주택(단독주택, 아파트, 택지)을 공급하고 있다. 쿠웨이트의 주택수는 10년마다 약 2만~5만호 정도 증가하는 추세를 보이고 있는데, 1995년~2005년 10년간 74,717호, 2005년~2011년 동안 156,312호를 대량으로 공급하였다.

2016년도 기준, 쿠웨이트의 전체 주택은 약 478,000호로 추정되며, 이 중 아파트는 약 68%를 차지한다(Fig. 3 참조). 주택밀도는 6개 행정구 중 Hawalli 행정구가 1,969호/km²로 가장 높고, Jahra 행정구

가 3호/km²로 가장 낮다. 인구밀도의 경우, Hawalli 행정구가 km² 당 11,457명으로 가장 높은 반면, Jahra 행정구는 49명/km²로 가장 낮다(Fig. 4 참조)(정연우 외, 2021).

쿠웨이트의 주택관리는 공급주체별로 공공주택과 민간주택 간의 차이가 있다. 우선 공공주택은 특별한 관리가 이루어지지 않고 있다. PAHW에서 공급한 공동주택에서는 주민들이 대표를 선출하여 자체관리를 하고 있으나, 공용공간의 청소, 승강기 운영 등 공동사용시설에 대한 관리는 미흡한 실정이다. 반면, 민간주택의 경우 부지내 헬스장, 수영장, 바비큐장 등 공동사용시설에 대해서는 현지의 값싼 외국인 노동력을 활용하여 관리되고 있다. 민간이 건설하여 임대하는 경우에는 최초 계약시 임대료에 주택관리 비용이 포함되어 있다.

도시인프라중 교통시설의 경우 철도와 지하철이 없는 상태로, 버스와 자가용을 중심으로 서비스가 이루어지고 있다. 이를 위한 기반시설인 도로는 각 도로가 위치하고 있는 지자체(행정구)에서 관리하고 있다. 도로는 전반적으로 잘 보수되어 있어 상태가 양호한 편으로 수도인 쿠웨이트 시티는 이라크와 사우디아라비아 국경을 포함하여 쿠웨이트 전역과의 연결성은 좋은 편이다. 하지만 최근 지속적인 도시인구의 증가로 인해 도로인프라가 부족한 상태이며(KUWAIT 2040 PLANNING COURSE, 2017), 다수 도로가 화물차의 증량으로 인해 파손된 상태여서 화물차가 사용할 수 있는 도로에 제한을 두고 있다.

공원 및 녹지의 경우, 장기적인 유지관리를 목표로 농수산청의 협조 아래 지자체(행정구)가 관리하고 있다. 그러나 인공호수의 경우, 공공사업부에서 관리 중으로 강수와 하수를 함께 활용하여 인공호수의 수위를 조절하고 있다(ALRAI, 2016).

쓰레기처리시설과 관련하여 1인당 폐기물 발생량을 살펴보면 2019년 기준 1.55kg/일로 세계 평균 0.74kg/일에 비해 두 배 가량 높다. 하지만 쿠웨

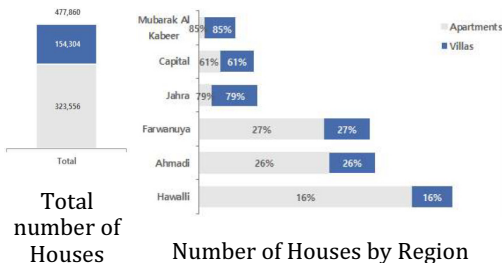


Fig. 3. Kuwait Housing Status (2016)

Source: Jeong et al. (2021)

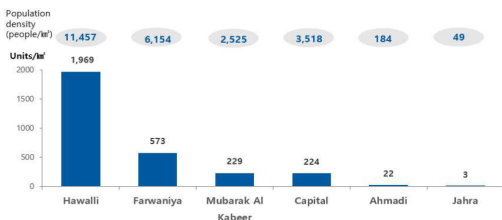


Fig. 4. Kuwait Population Density & Housing Density (2016)

Source: Jeong et al. (2021)

이트의 고형폐기물 처리는 단순 매립으로만 이루어지고 있어, 추가 매립지 확보와 더불어 화재, 지하수 오염, 유독가스 배출 등 환경·공중보건 문제가 발생하고 있으며, 계속된 개발로 인해 폐쇄된 매립지 인근에 주거지가 조성되는 등 공간적인 문제 또한 발생하고 있다(Central Statistical Bureau, 2018). 통합고형폐기물관리시스템(Integrated Solid Waste Management System)에 따르면(2016년 기준), 전체 폐기물의 76.2%를 재활용함으로써 1억 달러 이상의 수익 창출이 가능할 것으로 기대하고 있으나, 실제 재활용 실적은 미진한 실정이다.

다음으로 주거복지청(Public Authority for Housing Welfare, 이하 'PAHW')에서 관할하는 지역냉방은, 1960년대부터 논의가 시작되었으나 법적 절차가 마련되지 않아 문제가 되어왔다(Middle East Climate Control, 2011). 2012년 쿠웨이트 정부는 지속가능한 에너지 정책에 기여하기 위해 126억 달러를 지역 냉방에 투자하였으며, 전문가들은 이를 통해 에너지 소비를 40~60%까지 줄일 수 있을 것으로 전망하고 있다(Construction Week, 2012).

방범시설 등 치안과 관련된 업무는 내무부 소관으로 2015년 법 제61조에 의해 명시된 업무범위에 카메라, 보안 모니터링 시스템, 게이트, 방호물, X-ray 감지시스템 공급 등이 포함되어 있다. 이에 공원 등의 공공시설에는 CCTV 설치가 가능하나, 주택지 등 사유지에서는 프라이버시 침해 인식이 커 CCTV 설치가 어려운 실정이다.

3.3 도시 및 주택관련 제도와 거버넌스

쿠웨이트의 도시 및 주택관리 제도로써 도시개발 및 도시관리 관련 제도와 조세 관련 제도에 대해 살펴보았다.

신도시개발 관련 제도로는 PAHW의 설립 및 주거복지 제도 일반에 관한 '1993년 법 제47호'와 정부 소유 미개발 토지에 대한 주거복지 목적의 민간개발을

규정하는 '1995년 법 제27호'가 대표적이다. 1993-47 법은 PAHW의 설립 및 주거복지 제도에 관한 일반 법률로서, 주거복지 주택의 민간개발에 관한 조항을 두고 있다(제3 bis장). 또한 법 제27-bis-(g)조에서는 PAHW는 주택건설 목적의 부동산업을 영위하는 민간사업자에게 지장물이 철거된 토지를 PAHW 이사회가 정하는 조건과 절차에 의해 인도할 수 있다고 규정하고 있다. 한편 토지의 민간개발을 규정하는 1995-27 법에서 다루지 않는 내용에 대해서는 일반법인 1993-47법을 적용하고 있다.

쿠웨이트의 도시관리는 정책과 계획의 수립, 하수도와 공원의 확충, 쓰레기의 수거와 처리, 도시의 청결유지사업 시행, 근린지구 및 도로명 지정, 조경 계획 및 관리, 주택건설 승인 등의 업무를 담당하고 있는 지자체에 의해서 이루어지고 있다. 이와 관련된 법제도로는 공공유틸리티 및 공공자원 보존법(1978-18법), 상업공간 설계 및 주택건설을 위한 전문적인 기술시스템 관련 법(1994-15법), 지자체 양도서비스 비용에 관한 지침(2000-61 시장령) 등이 있으며, 이를 기반으로 주로 지자체에 의해 도시관리가 이루어지고 있다.

조세 관련 법령에 따르면 개인에 대한 세금은 부과되지 않고, 법인에 대해서만 4가지 세금--이슬람세(Islamic Tax), 소득세(Income Tax), 국민근로지원세(National Labour Support Tax), 쿠웨이트 과학진흥재단기부금(Contribution to Kuwait Foundation for Advancement of Sciences)--이 부과된다. 이 중 소득세는 한국과 쿠웨이트 간의 '소득과 자본에 대한 조세의 이중과세 회피와 탈세 방지를 위한 협약'의 적용 대상이다. 이에 한국의 법인세법에 의해 직접 외국납부세액 공제의 방식으로 한국의 법인세에서 공제를 받을 수 있다. 또한 쿠웨이트에서 투자한 외국법인은 투자에 따른 이익을 본국으로 자유롭게 송금할 수 있다.

다음으로, 도시 및 주택관리 거버넌스로서 주거복

지청, 공공사업부, 국가도시업무부, 수전력부, 도로 교통청에 대해 살펴보았다.

주거복지청(PAHW)은 쿠웨이트의 경제·사회시스템의 핵심 부분인 주택정책을 시행하는 기관으로, 유자격자에게 주택을 제공하기 위해 1993년 법 제 47호에 의거 설립되었다. ‘시민의 생활, 일자리 및 지속가능성을 경제적으로 보장하는 도시 공동체 개발’이라는 비전 달성을 위해 어메니타와 서비스가 통합된 주택 및 도시개발에 전념하고 기여하기 위한 임무와 목표를 기반으로, 택지 및 주택공급, 공공건물 완공 및 기부채납, 상업 및 산업용지 조성, 인프라 조성 및 기부채납, 상업 및 산업용지에 대한 투자자유치 등 업무를 담당하고 있다(Public Authority for Housing Welfare).

공공사업부(Ministry of Public Works)는 1950년대 이후 인구와 소득증가로 주택과 도로 등 공공 건설 수요가 급증함에 따라 1945년 출범한 사업국(Directorate of Works)이 확대 개편된 기관으로서, 개발계획 수립과 더불어 기초인프라, 메가프로젝트, 위생, 유지보수, 도로, 공공건축물 등 공공 도시인프라 확충 업무를 담당하고 있다(Ministry of Public Works).

국가도시업무부(Ministry of State for Municipal Affairs)는 지자체에 대한 정책 수립, 토지이용계획 수립, 하수도와 공원의 확충, 쓰레기의 수거와 처리, 도시의 청결유지사업, 근린지구 및 거리 명명, 조경 관리, 주택건설 승인 등의 업무 담당하고 있으며, 국가도시업무부 장관은 쿠웨이트 지자체를 지휘하는 역할을 한다. 다만, 지자체는 도시의 계획과 개발을 전담하는 핵심 기관으로서 정부에서 임명한지사(governor)가 관할지역의 도시서비스 제공을 관장하고 있으며, 재무부로부터 교부받은 지자체 자체 예산을 집행하고 있다(Ministry of State for Municipal Affairs).

수전력부(Ministry of Electricity and Water)는

전력·수자원 관련 업무를 담당하던 수전력국이 1962년 확대 개편된 기관으로, ‘쿠웨이트의 지속가능한 발전을 위한 고품질의 전기와 수자원 제공’이라는 비전하에 수자원 운영 및 유지보수, 전력 배전 네트워크, 전력 송전 네트워크, 수자원사업, 발전소 운영을 담당하고 있다(Ministry of Electricity and Water). 2014년 설립된 도로교통청(Public Authority for Road and Transportation)은 상위 기관인 공공사업부의 지휘를 받는 기관으로, 지자체의 관련 부서와 협업을 통해 도로 및 교통인프라, 철도체계, 자동차등록, 주차장, 운전면허교육 등 도로교통 관련 행정 및 건설사업을 수행하고 있다(Public Authority for Road and Transportation).

4. 국내외 도시 및 주택관리 사례

4.1 도시관리 사례

영국 레치워스의 도시관리 사례는 주민 및 지방정부가 참여하는 공공법인이 도시 전체를 관리하고 있으며, 도시의 장기적 관리를 목표로 공공자산을 활용하여 관리 및 재투자에 필요한 비용을 확보하고 있다는 점에서 시사하는 바가 크다(Letchworth Garden City Heritage Foundation). 밀턴케인즈 사례는 확장하는 도시의 성장관리를 위해 지방정부 및 산하 공공기관을 중심으로 공간 및 서비스영역별 도시관리 업무가 세분화된 대표적인 도시관리 거버넌스 운용 사례이다(한국토지주택공사, 2017). 또한, 도시관리에 필요한 재원의 일정 부분을 개발사업자 및 유틸리티 공급자 등 사업영위자에게 부담케 하는 것이 특징이다(Milton Keynes Development Partnership).

독일의 마잔-헬레스도르프 도시관리 사례는 지방정부와 주민, 주민협의기구 등 지역내 이해관계자 이외에 연방정부도 행·재정적 지원을 통해 도시관리 주체로 일부분 참여하고 있다는 점이 특징이다.

또한, 지역내 각 소구역의 사회지표 검토를 통해 지역에 필요한 도시서비스나 인프라를 맞춤형식으로 공급하고, 소구역의 성과를 지역 전체로 확산하는데 필요한 별도의 재원을 운용하고 있다는 점도 시사하는 바가 크다(한국토지주택공사, 2017).

일본의 유카리가오카 뉴타운 도시관리 사례는 민간 사업시행자인 (주)아미만에서 환경기초시설 및 대중교통 운영 등 도시인프라 운영뿐만 아니라 도시민의 삶의 질 향상을 위한 서비스 제공 등 소프트웨어적인 도시운영 역할까지 담당하고 있는 것이 특징이다. 안정적인 도시관리를 위해 뉴타운 내 자체사업을 통해 적정 수익을 창출하고, 이를 직접 또는 자회사를 통해 도시관리사업이라는 형태로 지역에 환원하고 있다. 개발사업 완료 후 청산하기 보다는 도시

관리를 통해 뉴타운 내 공공서비스의 영역까지 사업영역을 확대한 점은 향후 해외 신도시사업 추진에 시사하는 바가 크다(山万株式会社).

아랍에미리트의 크릭 하버 신도시는 두바이를 대표하는 개발주체들의 합작법인(Joint Venture) 구성을 통해 조성된 신도시로, 사업시행사 산하의 운영·관리 자회사를 통해 도시 및 주택관리에 소요되는 대부분의 행위를 일체의 솔루션으로 제공하고 있다는 점이 특징이다(Emaar Properties PJSC).

끝으로, 인도네시아 자카르타광역권의 신도시 및 복합주거단지 사례를 살펴보면, 민간이 도시인프라의 공급과 운영을 어느 정도 담당하는 사회적 관계와 「아파트법」 등 관련 법률에 의거 민간개발사가 공동주택 건설 이후 지속적인 관리를 통해 수익을 내

Table 1. Overseas Urban Management Cases

Country/City	Management Entity	Financing	Characteristic
UK	Letchworth Letchworth Garden City Heritage Foundation	Assets and Business Revenue (program, real estate, etc.)	Management by public corporation in which residence and local government participate
	Milton Keynes Public Corporations by Sector (Milton Keynes Community Foundation, etc.)	Government Finance, Various Financial Provision Systems	Segmented governance operation centered on local government and affiliated public institution, Provision of financial obligation to business operator
German/ Marzahn-Hellersdorf	Consignment of Management	Local & Federal Government, EU Joint Share	Active involvement of the federal government as well as the local communities
Japan/ Yukarigaoka	Developer and Subsidiaries (YM Total Service)	Assets and Service Revenue, etc.	Overall participation of developer (operating facilities and providing services)
UAE/ Creek Harbour	Subsidiaries of Developer (Emaar Community Management LLC)	Assets and Service Revenue, etc.	Providing comprehensive solutions for urban infrastructure and housing management
Indonesia/ Lippo Village	Subsidiaries of Developer (Pt. Tata Mandiri Daerah)	Service Revenue, etc.	Acquiring ordinary income through strategic housing management

는 방식이 주를 이룬다. 특히, 「아파트법」상 조합(P3SRS)을 통한 공동주택 관리 의무화 조항을 활용해 민간에서는 분양과 임대비율의 조절, 전략적인 공실률 유지로 조합의 의결권을 확보함으로써 경상소득을 취득한다는 점도 주목할 만하다. 또한 정부의 스마트도시 정책에 발 빠르게 대응하고, 공공부문에서 추진하기 어려운 첨단서비스를 제공하는 사례도 발견된다. 이러한 민간개발사의 양상은 Lippo Group 및 Agung Promoro Land처럼 관계사의 전문적인서비스들을 하나의 패키지로 통합, 상품화함으로써 가치사슬의 수직적 통합을 도모하는 전략에서도 나타난다(박재현, 2019). 향후 LH를 포함한 한국기업의 도시관리사업 진출전략 수립시 현실적인 대안으로, 현지 민간개발사와의 협업 외에도 서비스영역별 전략적 컨소시엄의 구성과 패키지딜이 필요하다는 점에서 시사점을 제시하고 있다(Table 1 참조).

4.2 주택관리 사례

공동주택의 공급이 일반화된 한국에서는 「공동주택관리법」을 근거로 주택관리가 이루어지고 있다. 「공동주택관리법」에서는 공동주택 관리에 대한 국가 등의 의무, 의무관리대상 공동주택의 범위설정, 공동주택에 대한 관리방법, 관리비 및 회계운영, 입주자대표회의 구성 및 관리규약, 하자담보책임 및 하자분쟁조정, 시설관리 및 행위허가, 공동주택 전문관리, 공동주택관리지원기구 설치, 공동주택분쟁조정 등 공동주택의 관리에 관한 전반적인 사항을 다루고 있다. 「공동주택관리법」에서 규정하고 있는 공동주택 관리는 자치관리 또는 주택관리업자의 위탁관리로 구분된다. 우선, 자치관리는 의무관리대상 공동주택¹⁾의 입주자 등이 공동주택을 자치관리 할

것을 정한 경우에 해당되는 것으로, 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하며, 시행령에서 정하고 있는 기술인력과 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하는 관리방식을 의미한다. 위탁 관리의 경우에는 전자입찰방식 등을 통해 입주자대표회의에서 주택관리업자를 선정하게 된다. 공동주택의 관리는 필요시 인접한 단지와 공동으로 관리하거나, 혹은 500세대 이상의 단위로 나누어 관리할 수 있다.

한편, 임대주택은 「공공주택특별법」과 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 관리가 이루어지고 있다. 「공공주택특별법」 제50조에 따르면, 임대주택의 관리, 임차인대표회의 및 분쟁조정위원회의 구성 등 공공임대주택의 관리에 관한 사항에 대해 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조~제52조 및 제55조를 준용하도록 명시하고 있어 사실상 임대주택관리는 「민간임대주택에 관한 특별법」과 동법 시행령에 따라 관리된다.²⁾ 임대주택의 관리는 민간임대주택의 경우 대부분 일반분양주택과 동일한 체계로 운영되며, 「공공주택특별법」에 따른 공공임대주택은 대부분 LH와 지자체(지방공사)가 주택관리 업무를 수행한다. 특히, LH에서 공급한 임대주택의 관리는 1998년 분사(分社)한 주택관리공단에서 맡고 있다. 구체적으로 주택관리공단에서는 관리소 운영, 부대·공용시설 관리, 청소, 경비, 일상수선, 소득, 관리비 및 사용자 징수 등 업무를 담당하고 있다.

반면, 중동의 아랍에미리트 사례에서는 한국의 「공동주택관리법」과 같은 법적 장치의 부재와 단독주택 중심의 주거문화에 영향을 받아 개인 차원의 주택관리가 주를 이루고 있다. 도심내 고급 공동주택의 경우, 상대적으로 주택관리가 잘 이루어지고

1) 300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택, 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식 포함)의 공동주택, 「주택법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 150세대 이상인 건축물, 이 외 공동주택 입주자 등이 동의하여 정하는 공동주택 중 하나에 해당하는 공동주택을 의미한다.
 2) 일부 조항은 「공동주택관리법」과 동법 시행령을 적용한다.

있었으나 자산가치 상승을 고려한 관리가 대부분이었고, 일시적 거주를 위한 임대차법이 상대적으로 발달되어 있다. 정부에서 제공하고 있는 주거프로그램 역시 주택보급률의 제고나 기존주택 유지관리를 위한 프로그램이 대부분인 것으로 나타났다. 각 토후국별로 살펴보면, 아부다비는 아부다비주택청(Abu Dhabi Housing Authority)에서 운영하는 주택 제공 및 대출프로그램, 두바이는 모하메드 빈 라쉬드 주택재단(Mohamed Bin Rashid Housing Establishment)의 주택프로그램, 샤르자는 샤르자주택국(Directorate of Housing Sharjah)의 주거서비스, 라스알카이마는 셰이크 사우드 주택프로그램(Sheikh Saud Housing Programme) 등 각 토후국의 여건에 따른 주거프로그램을 운영하고 있다. 모든 프로그램은 자국민만이 대상자가 되며, 정부 주택(Governmental Residence) 제공, 주택건설을 위한 토지구입이나 건축비 대출이 프로그램 재원의 대부분을 차지하나, 기존주택 확장이나 유지보수 비용도 지원하고 있어 이러한 주거프로그램을 통해 자체적인 주택관리가 이루어지기도 한다(The United Arab Emirates' Government portal).

5. 도시관리사업의 쿠웨이트 진출방향

5.1 도시관리 분야 진출 필요성

지금까지 한국은 주로 도급 프로젝트의 수주와 성공적 완수를 바탕으로 해외건설업의 성장을 도모해왔다. 하지만 최근에는 글로벌 여건변화³⁾와 주요 진출지역인 신흥국의 시공역량 향상 등으로 인해 사업물량 측면에서 단순 도급 사업보다는 투자개발형 사업으로 전환해야할 필요성이 제기되고 있다.

투자개발형 사업은 설계, 조달, 건설, 운영 등 사업의 전 과정에 참여하는 사업의 특성상 시공 이후에도 관리·운영을 통한 수익을 기대할 수 있다. 또한,

지분에 따라 손익이 공유되는 사업인 만큼 투자수익이라는 부가가치를 얻을 수 있어 투자개발형 사업으로의 전환을 이끄는 계기가 되고 있다.

이러한 투자개발형 사업은 사업분야에 따라 상이할 수 있으나, 크게 보면 기획, 개발, 건설·시공·감리, 운영·관리 단계로 구분된다. 이러한 단계는 작게는 개별 건축물부터 크게는 주택단지, 도시개발, 대형 인프라 건설까지 폭 넓게 적용되는 일반적인 사업단계로 볼 수 있다. 기획 단계와 개발의 초기 단계로서 프로젝트 종합관리, 개발컨셉 설정, 기본설계 분야와 같은 전방 밸류체인 및 운영·관리 분야는 부가가치가 높다고 할 수 있다(삼정 KPMG, 2017; 한국환경산업기술원, 2018). 선진국에서는 후방 밸류체인 의 마지막이라고 할 수 있는 운영·관리 분야를 신산업 영역으로 인식하고 정책적으로 자국 기업의 진출을 지원하고 있다. 유수의 해외 건설사도 기존 E&C 중심에서 운영·관리(Operations & Maintenance, 이하 'O&M') 분야를 포함한 전체 사업단계로 가치사슬을 확장하려는 움직임을 지속적으로 보이고 있다.

이상의 O&M 영역에 대한 논의들을 종합해볼 때 LH를 포함한 한국기업들이 도시 및 주택관리 분야에 진출해야 할 필요성은 크게, 동반진출 기회 마련 및 추가사업 기회 창출의 두 가지 측면에서 찾아볼 수 있다. 우선, 도시 및 주택단지에 대한 운영·관리사업 진출을 통해 관련 시설 또는 부품뿐만 아니라 개별 인프라 단위의 동반진출을 기대할 수 있다. 한시적인 도급사업에서는 개별 기업 단독으로 경쟁력을 발휘할 수 있었으나, PPP 기반의 투자개발형 사업에서는 개별적 접근보다는 사업관련 기술과 역량을 보유한 여러 주체들의 선단식 동반진출이 불가피하다. 이같은 동반진출은 투자개발형 사업을 구성하는 모든 밸류체인에 해당되며, O&M 영역도 이러한 선단식 동반진출이 필수적이라고 할 수 있다. 다음으로,

3) 이전에 비해 악화된 대외 수주환경을 의미하며, 대표적으로 미·중 무역갈등에 따른 국제경기 불안, 유가하락 등에 따른 주요 진출국가(특히, 중동)의 발주사업 감소, 개발재원 부족으로 인한 신흥국 등 발주국가의 PPP사업 선호 추세 등을 들 수 있다.

사업을 영위하는 과정에서 현지 기업 및 공공기관과의 네트워크 구축, 현지 사업여건에 대한 이해도 축적 등을 통해 추가사업에 대한 기회 발굴과 기획이 가능하다.

다만, 쿠웨이트 도시관리 부문으로의 진출은 쿠웨이트의 외국인직접투자법(Law No.116/2013)에 의거하여 인프라 건설 및 부동산 개발 등에 대해 보다 포괄적으로 외국인의 직접투자를 허용하고 있으나, 도시관리 관련 제도가 미흡하고, 이를 위한 거버넌스 등이 부재한 점에서 어려움이 있다. 이에 본 연구에서는 현지 제도개선과 관련 사업추진체계 및 거버넌스 구축을 중심으로 진출방안을 제시하였다.

5.2 현지 제도개선 사항

쿠웨이트의 법제도를 조사한 결과 도시인프라 및 주택의 운영·관리를 위한 법령은 없는 것으로 나타났다. 본 연구에서는 도시관리사업의 주요 범위로 주택단지, 단지내 도로, 스마트인프라를 대상으로 하되, 현재 관리 측면에서 가장 시급한 주택관리 제도에 초점을 두었다. 이에 향후 O&M 분야 사업진출을 위한 기반과 제도마련의 관점에서 한국의 「공동주택관리법」 검토를 토대로 현지 신도시 여건을 고려한 「(가칭)주택관리법(이하 '주택관리법)」을 제안하고자 한다.

주택관리법의 주요 골자는 크게 의무관리대상 주택의 범위 및 관리방법으로 구분할 수 있다. 첫째는 주택관리법 상의 주택에 대한 정의로, 이는 법조항이 적용되는 주택의 범위 및 규모 설정과 관련되는 내용이다. 쿠웨이트는 단독주택 비율과 프라이버시 보호 인식이 높아 단독주택지나 게이티드 커뮤니티에 대한 공동관리는 주민들의 저항으로 적용가능성이 낮을 것으로 예상된다. 따라서 국가정책으로 조성되는 신도시내 공동주택단지를 대상으로 시범적

인 적용이 필요하며, 관리 범위로는 공동주택과 단지내 부대시설(건물 공용공간, 커뮤니티시설, 조경시설, 내부도로, 조명시설, 주차시설 등)을 대상으로 하는 것이 현실적이다. 의무관리대상 주택의 규모는 쿠웨이트 신도시의 주택공급계획--세대수, 계획인구, 단지별 공간특성, 부대시설 이용범위 등--을 고려할 때 한국의 기준인 150~300세대 이하로 조정할 필요가 있다. 또한, 시행 초기에는 모든 신도시를 대상으로 일괄적인 기준의 적용 보다는 신도시 규모, 공급주택 유형, 계획인구 등 신도시별 특성에 적합한 관리그룹의 지정이 검토되어야 할 것이다.⁴⁾

둘째는 관리방법에 관한 사항으로, 한국의 「공동주택관리법」에서는 입주민에 의한 자치관리 또는 주택관리업자에 의한 위탁관리로 구분하고 있다. 일본의 「멘션관리의 적정화 추진에 관한 법률」에서도 멘션관리업자 등을 통한 관리를 규정하고 있다. 이에 주택관리법에서도 주민자치기구 설립을 통한 직접 관리 및 O&M업체 위탁관리를 의무화하는 방안을 도입할 필요가 있다. 다만, 주택관리에 대한 낮은 인식을 고려할 때 시행 초기에는 위탁관리를 권고하고, 나아가 현지 O&M업체가 관리역량을 확보할 때까지 외국계 업체도 사업 참여가 가능하도록 문호를 개방하는 방안도 필요해 보인다. 이 때 '직접투자 진흥청 외국자본직접투자 라이선스'의 선호사업 분야 중 '통합주택 프로젝트 및 도시개발(Integrated Housing Projects & Urban Development)' 분야에 운영·관리(O&M) 사업영역이 포함된다면 외국 O&M업체의 보다 안정적인 사업참여가 이루어질 수 있을 것이다.

5.3 사업추진체계와 거버넌스

도시인프라 및 주택관리 거버넌스는 쿠웨이트 신도시 건설사업에 진출하는 주체들과 사업범위, 특수

4) 예를 들어, 압둘라 신도시의 경우 PAHW에서 주거단지에 계획 중인 공동주택 규모를 고려하여 의무관리대상 주택규모를 100세대 이상으로 설정할 수 있다.

목적법인(Special Purpose Vehicle, 이하 'SPV')에서 담당할 도시·주택관리 부문을 고려하여 제시할 수 있다(Table 2).

우선 SPV에서 O&M 부문까지 담당할 경우, 초기 SPV 구성시 도시 및 주택관리 부문에 대한 참여를 확정함으로써 신도시 조성 이후 효과적으로 대응할 수 있다. SPV에서 전체 도시 및 주택관리 부문에 참여할 경우, 신도시 내 주택단지과 스마트인프라에 대해 쿠웨이트 정부와 협상을 통해 직접 운영·관리에 참여하는 방안을 모색하여야 하며, 스마트인프라 중 운영·관리의 사업성이 낮은 시설--예를 들어, 지역냉방, 자동크린넷 등--의 경우에는 SPV가 쿠웨이트 정부로부터 위탁사업을 수주한 뒤 SPV 내 관련 참여주체가 시설의 운영·관리를 담당하는 방안을 고려할 수 있다.

만일, SPV 내 부문별 참여주체가 도시관리사업의 참여를 원하지 않을 경우에는, 해당 도시관리 부문에 대해 개별 O&M 업체가 위탁사업을 수주하여 운영·관리하는 방안도 고려할 수 있다. 즉, PAHW에서는 운영·관리의 사업성이 낮은 시설을 대상으로 위탁발주를 하고, 이 부문을 담당하는 한국 공공기관 또는 민간기업이 단독으로 또는 쿠웨이트 현지 민간기업과 합작으로 법인을 설립하여 수주하는 방법으로 참여를 유도할 수 있을 것이다.

6. 결론

본 연구는 쿠웨이트의 도시 및 주택관리 현황과 관련 법제도, 도시관리 선진사례 분석을 통해 쿠웨이트 신도시 준공 이후의 도시관리사업에 대한 진출방안을 제시하였다.

첫째, 쿠웨이트의 도시 및 주택관리 현황에서는 쓰레기처리시설, 지역냉방, 방범시설, 공원 및 녹지, 교통시설 등 도시인프라와 주택수급 및 주거단지 관리 현황을 중심으로 살펴보았다. 특히, 쿠웨이트의 주택수요는 공급을 크게 초과하는 상황이며, 주거복지청(PAHW)에서 공급한 공동주택에서는 주민들이 대표를 선출하여 자체관리를 하고 있으나 공용공간의 청소, 승강기 운영 등 공동사용시설에 대한 관리는 미흡한 실정이다.

둘째, 도시 및 주택관련 제도로써 PAHW의 설립 및 주거복지 제도 일반에 관한 '1993년 법 제47호'와 정부소유 미개발 토지에 대한 주거복지 목적의 민간개발을 규정하는 '1995년 법 제27호'를 운영하고 있는 것으로 나타났다. 도시 및 주택관리 관련 거버넌스로는 주택정책을 수립·시행하는 주거복지청, 기초인프라 확충을 담당하는 공공사업부, 전력 및 수자원 업무를 담당하는 수전력부, 도로교통 행정과 건설사업을 수행하는 도로교통청, 지자체를 지휘하는 국가 도시업무부로 구성되어 있는 것으로 분석되었다.

Table 2. Comparison of SPV Operation Plans for Urban Management

SPV Operation Plan	Pros	Cons
(ALT. 1) New town development agency is in charge of urban management	<ul style="list-style-type: none"> • No need for new negotiations for urban management between participating entities • Minimize the consultation process in case of SPV extension or new establishment 	<ul style="list-style-type: none"> • Difficulty in negotiating with entities that will participate in subsidiaries when initial SPV is formed • Risk hedging needs
(ALT. 2) Consigned operation in the urban management	<ul style="list-style-type: none"> • No need for negotiation for urban management between participating entities when configuring the initial SPV • Minimize the consultation process for initial SPV configuration 	<ul style="list-style-type: none"> • Competition with local companies is inevitable • Restrictions on participation by the Kuwait Government due to competition with local companies

셋째, 국내외 도시 및 주택관리 사례로 영국, 독일, 일본, 아랍에미리트, 인도네시아 사례를 살펴보았다. 특히 쿠웨이트가 위치한 중동 국가인 아랍에미리트의 경우 신도시 개발주체인 합작법인에서 별도로 운영·관리 자회사를 설립하여 도시 및 주택관리 솔루션을 제공하고 있다는 점이 특징으로 도출되었다.

넷째, 쿠웨이트 신도시를 대상으로 도시관리사업에 진출하기 위한 제도개선 사항을 살펴보았다. 향후 도시관리사업 진출을 위한 토대와 법적 기반 마련이라는 측면에서 한국의 공동주택관리법을 벤치마킹하였고, 현지역건을 고려한 의무관리대상 주택의 범위 및 관리방법을 골자로 하는 ‘(가칭)주택관리법’을 제안하였다.

마지막으로 도시관리사업을 효과적으로 추진하기 위한 체계를 제시하였다. 쿠웨이트 신도시 건설 사업에 진출하는 주체들과 사업범위, 특수목적법인(SPV)에서 담당할 도시 및 주택관리 부문을 고려하여, 신도시 건설사업 참여 주체가 도시와 주택관리 업무까지 담당하는 방안과 도시 및 주택관리 분야를 전문 O&M업체에서 위탁받아 운영하는 대안을 제시하였다. 본 연구에서 제시한 공동주택 관리범위와 추진체계 등 진출방향은 쿠웨이트뿐만 아니라 중동의 유사한 국가에서도 도시 및 주택관리 부문 진출 시 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 기대된다.

다만, 본 연구는 해외에 건설하는 신도시에 대한 도시관리사업 진출전략을 제시하기 위한 기초 연구로 도시 및 주택관리 분야별 세부전략의 제시 보다는 전반적인 진출방향을 제시하는 제안적 성격이 강하였다. 이에 향후 연구과제에서는 도시 및 주택관리 각 분야별로 유사사례에 대한 벤치마킹을 통해 사업타당성 검토 및 리스크 도출, 도시관리 수행조직 및 비용추정 등 세부적인 전략을 보다 세밀히 도출할 필요가 있을 것이다.

참고문헌

1. 김수영·박창석·강영은·변병설(2015), “기후변화 리스크 평가 기반의 도시관리 전략 구상: 인천광역시를 대상으로”, 「한국환경정책학회 학술대회논문집」, 83~84.
2. 김중은(2013), “일본의 교외 신도시와 비교를 통한 수도권 1기 신도시의 인구 고령화 전망과 도시관리 방안”, 「국토정책 Brief」, 440: 1~8.
3. 나인수·강봉준·온영태(2015), “베트남 신도시개발 진출사례를 통해서 본 해외도시 개발의 특성분석 및 추진전략에 관한 연구”, 「도시설계」, 16(1): 73~83.
4. 박재현(2019), 「인도네시아 민간 기업의 신도시·복합주거단지 종합관리: 자카르타 도심 및 광역권 사례를 중심으로」, 대전: 토지주택연구원.
5. 박진희·커즈 포터(2018), “해외도시개발 진출을 위한 신속평가도구 모형 연구: 베트남 하노이 사례를 통하여”, 「도시설계」, 19(6): 93~110.
6. 삼정 KPMG(2017), “건설산업 제2의 도약, 전방 밸류체인을 공략하라”, 「Samjong INSIGHT」, 51.
7. 손창희·정한두(2020), “도농상생을 위한 축소지방 도시관리 정책에 관한 연구”, 「지역사회연구」, 28(1): 102~125.
8. 유종훈·임재빈·정연우·성장환(2021), “인구그리드에 기초한 도시화의 공간적 양태 분석”, 「한국지역개발학회지」, 33(2): 97~116.
9. 이슬기·이정형·이운용(2019), “일본의 타운매니지먼트 운영실태 분석을 통한 민간주도형 도시관리수법 도입방안 연구: 도쿄, 오사카, 후쿠오카의 타운매니지먼트 지구를 대상으로”, 「대한건축학회 논문집(계획계)」, 35(3): 67~77.
10. 이영환·임정민·최상희·박윤재(2016), 「도시관리의 효율적 수행방안에 관한 연구: 사업시행자의 도시관리 참여방안을 중심으로」, 대전: 토지주택연구원.
11. 임재빈·정연우·최대식·성장환(2015), “해외 신도시 개발 참여를 위한 유형 분류 연구: 중남미 주요 국가 진출여건 분석을 중심으로”, 「한국지역개발학회지」, 27(3): 97~118.
12. 정연우(2017), “미안마 개발사업 추진시 토지권리 확보방안: 외국인투자 및 토지제도를 중심으로”, 「LHI Journal」, 8(3): 145~159.
13. 정연우·이상헌·유종훈(2021), 「쿠웨이트 압둘라 신

- 도시 도시관리 전략 연구, 대전: 토지주택연구원.
14. 한국토지주택공사(2017), 「도시관리 제도 도입 타당성 연구」, 진주.
 15. 한국환경산업기술원(2018), 「환경산업 해외진출 촉진 증장기 추진전략 수립」, 서울.
 16. 홍성조·김용진·안건혁(2010), “베트남 신도시사업 진출을 위한 전략 및 도시설계 방향”, 「도시설계」, 11(2): 171~184.
 17. 山万株式会社, Accessed April 30, 2022. <https://www.yamaman.co.jp/company/profile.html>.
 18. ALRAI (2016), “حديقة عامة.. متنفس للمواطنين والواحدين 39: الزراعة”, Accessed November 30, 2020. <https://www.alraimedia.com/article/648687/حديقة-عامة-متنفس-للمواطنين-والواحدين-39-محللات-الزراعة>.
 19. Central Statistical Bureau (2018), *Annual Statistical Abstract 2017-2018*, Edition 51, State of Kuwait.
 20. Construction Week (2012), “Kuwait Warming to District Cooling, Officials Say”, Accessed April 30, 2022. <https://www.constructionweekonline.com/article-16251-kuwait-warming-to-district-cooling-officials-say>.
 21. Emaar Properties PJSC, Accessed April 30, 2022. <https://properties.emaar.com/en/community-management>.
 22. GSSCPD (2016), “National Report: Kuwait Housing and Sustainable Urban Development”, United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development.
 23. Jeong, Y.W., S.H. Lee and J.H. Yoo (2021), *A Study on the Management Strategy of Abdullah New City in Kuwait*, Daejeon: Land and Housing Institute (in Korean).
 24. KUWAIT 2040 PLANNING COURSE (2017), “4KMP Planning Course Introduction”, Accessed December 11, 2020. https://kuwait2040.net/wp-content/uploads/2017/07/20170501_lectureone_final-presentation-sm.pdf.
 25. Letchworth Garden City Heritage Foundation, Accessed April 30, 2022. <https://www.letchworth.com>.
 26. Middle East Climate Control (2011), “Kuwait Warms to District Cooling”, Accessed April 30, 2022. <http://climatecontrolme.com/2011/03/kuwait-warms-district-cooling>.
 27. Milton Keyens Development Partnership, Accessed April 30, 2022. <https://www.mkdp.org.uk>.
 28. Ministry of Electricity and Water, Accessed April 30, 2022. <http://www.mew.gov.kw>.
 29. Ministry of Public Works, Accessed April 30, 2022. <http://www.mpw.gov.kw>.
 30. Ministry of State for Municipal Affairs, Accessed April 30, 2022. <https://www.baladia.gov.kw>.
 31. Public Authority for Housing Welfare, Accessed April 30, 2022. https://www.pahw.gov.kw/home_en.
 32. Public Authority for Road and Transportation, Accessed April 30, 2022. <http://www.part.gov.kw>.
 33. The United Arab Emirates’ Government portal, Accessed April 30, 2022. <https://uae/en/information-and-services/housing/housing-authorities-and-programmes>.
 34. World Bank PPI, “World Bank PPI”, Accessed April 30, 2022. <https://ppi.worldbank.org/en/ppi>.

요약

본 연구에서는 쿠웨이트 신도시 건설 이후 도시관리 분야로의 진출전략을 수립하기 위해 쿠웨이트의 도시 및 주택관리 현황을 살펴보았다. 또한, 도시인프라 및 주택관리와 관련된 법제도와 거버넌스를 검토하였으며, 국내외 사례조사를 통해 시사점을 도출하였다. 이를 통해 쿠웨이트 신도시 도시관리 부문에 진출하기 위해 전제되어야 하는 현지 제도개선 사항과 함께 도시인프라 및 주택관리를 위한 거버넌스 구성방안을 제안하였다. 한국의 공동주택관리법과 유사한 수준의 법제도 확립을 제도개선의 핵심사안으로 판단하고, 현지 여건을 고려하여 의무관리대상 주택의 범위와 관리방법을 핵심으로 하는 ‘(가칭)주택관리법’을 제안하였다. 본 연구에서 제시한 공동주택 관리범위와 추진체계 등 진출방향은 중동의 유사 국가에서도 도시 및 주택관리 부문 진출시 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

주제어 : 도시인프라 및 주택관리, 해외진출, 쿠웨이트, 신도시