

# 해외 신도시개발의 비전과 사업추진 방안



글 정창무 \ 서울대학교 건설환경공학부 교수 \ 전화 02-880-9393 \ E-mail plan@snu.ac.kr



이 글은 해외 신도시개발의 비전과 사업추진 방안을 논의한 글이다. 새롭게 형성되고 있는 거대한 해외 신도시개발시장을 전망하기 위해 주요 선진국들의 해외 신도시 수출 사례, 국내기업의 해외 신도시개발 진출 사례, 신도시개발에 대한 향후 비전과 정책방안, 건설산업의 역할과 전략을 차례로 검토하였다.

해외 신도시개발은 쉽지 않은 사업이다. 관련 전문 인력을 육성하지도 않았으며, 현지 시장정보를 체계적으로 수집하고 관리한 바도 없다. 정부 차원의 지원도 이제까지 정상외교의 덕담 수준을 넘지 못하고 있는 실정이다. 하지만 새로운 건설시장이 열리고 있으며, 선진국이나 중국 또는 인도 등 개도국의 건설산업에 견주어 비교우위를 확보할 수 있는 몇 안 되는 상품 중의 하나가 신도시건설 사업이므로 지금부터라도 시장개척과 상품개발을 위한 건설산업의 노력이 경주되어야 한다.

신도시라는 복합 상품을 기획하고 판매할 수 있는 통섭의 역량을 갖춘 전문가를 양성하며, 현지의 개발수요를 파악하고 그에 걸맞은 맞춤형 신도시 상품을 개발할 수 있는 융복합적인 업무체제의 구축이 무엇보다 시급하다.

## 1. 시작하며

건설경기 부진과 침체를 극복하기 위한 방안으로 해외 신도시개발이 대안으로 떠오르고 있다. 대우건설, 삼한기업, 우림건설 등 3개사로 구성된 컨소시엄이 기반시설공사를 담당하고 있는 알제리의 부그줄 신도시와 같이 현재 국내 건설 관련 기업들은 전 세계 15개국에 걸쳐 한국형 신도시 수출을 진행하고 있다.<sup>1)</sup>

해외 신도시개발에 대한 시장전망도 밝다. 일각에서는 2050년까지의 시장규모가 150조 달러(원화로 18경 원 정도)에 이를 것이라 추정하고 있다.<sup>2)</sup> 2010년 현재 35억 명의 세계 도시인구가 2050년까지 29억 명이 증가한 64억 명으로 추정되므로, 이러한 전망은 나름대로 근거를 갖고 있는 셈이다.

이러한 시장전망에 따라, 건설업계의 신년 화두로 '해외 신도시개발'이 떠오르고 있다. 대우건설이 하노이 신도시건설공사를 재개하였으며, 삼성물산은 중동과 아시아의 개발도상국가를 중심으로 신도시 개발사업 참여를 적극 검토하고 있다. STX건설 역시 아프리카 가나에 3만 가구 규모 건설을 위한 1단계 건설계약을 체결하였다. 정부의 후원과 지원도 잇따르고 있다. 지난 1월 정중환

국토해양부 장관이 국내 건설업계의 아프리카 수주활동을 지원하기 위해 이집트, 가나, 리비아를 차례로 방문한 바 있다.<sup>3)</sup> 하지만, 해외 신도시건설은 과거의 중동건설 붐 시절의 공사수주 사업과는 달리 선투자 리스크를 안고 있으며, 토목과 건설 그리고 도시경영을 아울러야 하는 복합건설 상품이라는 점에서 우리 건설업체에게 매우 낯선 영역이라고 할 수 있다.

이 글은 이렇게 낯설지만 한 해외 신도시개발의 비전과 정책 추진 방안을 논의한 글이다. 새롭게 형성되고 있는 거대한 해외 신도시개발시장을 전망하기 위해 주요 선진국들의 해외 신도시 수출 사례, 국내기업의 해외 신도시개발 진출 사례, 신도시개발에 대한 향후 비전과 정책방안, 건설산업의 역할과 전략을 차례로 검토해 보기로 하자.

## 2. 주요 선진국의 해외 신도시 수출 사례<sup>4)</sup>

해외 신도시 수출은 이미 다른 나라에서도 활발히 전개되고 있는 사업이다. 일본의 경우 1990년대 초반부터 동남아를 중심으로 해외 신도시 수출을 시작하였고, 최근 싱가포르의 경우 중국에 싱가포르의

포르의 선진도시관리기법을 핵심 경쟁력으로 삼아 신도시 상품을 수출하고 있다. 독일의 거대기업 지멘스 역시 신도시건설을 새로운 사업 기회와 영역으로 인식하고 도시시스템 수출시장을 개척하고 있다.

### 2-1. 일본 JICA와 PCI의 베트남 진출 사례

베트남 신도시개발은 1990년 초에 시작되었으며, 1993년 대만과의 합작기업인 푸미홍 공사가 푸미홍 신도시건설을 시행함으로써 해외 기업의 해외 신도시개발이 시작되었다. 베트남 건설부 도시개발국에 따르면 2008년 말 현재 베트남에서 486개의 신도시개발사업(계획부지면적 75,048ha)이 진행되고 있다.<sup>5)</sup>

우리나라의 해외 신도시개발사업의 경우와 유사하게 일본의 베트남 신도시개발사업 진출의 일반적인 행태는 JICA의 ODA 자금 지원을 통한 신도시 계획 용역, 민간 개발컨설팅 기업의 신도시 계획 용역, 일본 건설기업의 신도시개발사업 수주의 형태를 보인다. 일례로 일본 JBIC(일본수출입은행)과 JICA의 신도시개발 용역을 주로 담당하고 있는 PCI(Pacific Consultant International)는 1951년에 설립된 민간개발컨설팅 회사로 50여 년 동안 120여 개국에서 9천 건 이상의 프로젝트를 수행해온 민간개발컨설팅 회사이다. PCI는 1993년부터 베트남에 진출하여 2004년 10월 현재까지 총 75개 2.1억 달러 상당의 컨설팅을 수행하였다.<sup>6)</sup>

일본엔지니어링의 경우 용역단가가 비싸 토목 및 건설부문의 용역은 용역단가가 비교적 낮은 호주나 한국기업들과 연계하고 있으며, 일반 시공분야는 현재 베트남 엔지니어링기업을 활용하고 있다.

일본의 베트남 신도시건설에 대한 현지의 시각은 일본이 ODA 지원자금을 통해 베트남의 도시기반시설에 대한 투자를 시행하지만, 동시에 이러한 투자는 일본 기업의 베트남 현지 영업환경 개선의 일환이라는 것이다.<sup>7)</sup> 일본의 이러한 해외시장 진출에 대하여,

ODA 자금을 통한 개발도상국에 대한 지원은 미래에도 일본의 정치적 경제적인 이익을 유지하기 위한 상품 및 서비스 수출의 변형된 형태이며, 제3세계 수탈을 위한 신제국주의의 또 다른 모습일 수 있다는 비판을 받고 있다.<sup>8)</sup>

### 2-2. 시노-싱가포르 텐진 생태도시<sup>9)</sup>

해외 신도시 수출의 수범 사례로 싱가포르가 중국 텐진에 건설하고 있는 친환경도시 시노-싱가포르 텐진 생태도시(Sino-Singapore Tianjin Eco-City)를 들 수 있다. 텐진 생태도시는 싱가포르가 해외 도시 수출이라는 차원에서 중국에서 시행한 수주 우공업단지 이후의 두 번째 정부 간 협력사업으로 2007년 11월 18일 중국 원자바오 총리와 싱가포르 이센롱 총리가 협정서에 서명함으로써 본격적으로 추진되었다. 총 면적은 34.2km<sup>2</sup>(계획면적), 도시건설 용지는 25.2km<sup>2</sup>이고 계획 상주인구는 35만 명, 총 투자금액은 44억 달러, 자본금은 2.2~2.9억 달러, 지분은 싱가포르 50% : 중국 50%로 구성되어 있다. 중국은 타이다투자지주공사와 국가개발은행, 싱가포르는 다국적 기업인 KEPPLER GROUP을 중심으로 구성되어 있다.

텐진 생태도시는 중국과 싱가포르의 정부 간 협력사업으로 싱가포르가 먼저 제안하였으며, 싱가포르 수상과 중국의 총리가 최초 협상자로 나선 사업이다. 협의 형태는 두 가지(Joint Steering Committee, Joint Work Committee)로 구성되어 있으며, Joint Steering Committee는 고위급(수상과 총리, 부수상과 부총리) 위원회로서, 에코시티 건설의 기본방향, 연계분야 협력의 범위, 기본방향 등을 설정하며, Joint Work Committee는 실무자급 위원회로서, 에코시티 건설과 관련된 협력사업의 구체적인 실현 방안을 논의하는 협의체다.

중국과 싱가포르의 텐진 에코시티 공동개발 배경을 보면, 싱가포르가 중국의 도시문제 해결을 위해 도시운영과 관리 일체에 대한

1) 머니투데이, 2010년 3월 24일, 『베트남도 알제리도 "판교같은 도시 지어달라" [ '한국식 新제조업' 이 뜬다](1). 한국형 신도시 수출』.  
 2) 머니투데이, 2010년 3월 24일, 앞의 글.  
 3) 문화일보, 2011년 1월 21일, 『건설업계 신년 화두 '해외 신도시 개발'』.  
 4) 선진국의 해외사례는 2009년 8월부터 2010년 8월까지 서울대학교 산학협력단이 수행한 "해외도시 수출 촉진을 위한 제도 및 연구용역(연구책임자 정창무) 보고서의 일부 내용을 정리한 것임을 밝힙니다.  
 5) 우리 기업에 의한 신도시 개발은 2006년부터 시작되었다. 대우건설 컨소시엄이 하노이 시내에서 추진 중인 서서호 신도시, 포스코건설의 북양카인 신도시, GS건설의 호치민 시내 내베 신도시, 대원의 다당시내 다푸역 신도시 개발사업 등이 현재 추진되고 있다.  
 6) 2006년 Oriental Consultants Co. Ltd.로 영업 이전.  
 7) http://www.uni-bros.com/en/news.php?cid=4&id=1208 2  
 8) Bahri, M. Mossadeq, 2004, "International Aid for Development? - An Overview Japanese ODA to Indonesia -," MAKARA, SOSIAL HUMANIORA 8(1), pp. 39-44.  
 9) 시노-싱가포르 텐진 생태도시는 다음의 웹사이트 내용을 정리한 것이다. http://www.tianjinecocity.gov.sg/



[그림 1] 텐진 생태도시 위치도

색하고 있다는 점이다. 중국과 세계의 급격한 도시화 수요를 충족시킬 수 있는 실질적이고, 확장 가능하며, 실현 가능한 도시건설을 목표로 하고 있는 텐진 에코시티는 싱가포르의 개발경험을 반영하는 통합적인 접근방법을 취하고 있다. 거시적 측면에서 토지이용과 교통계획이 통합된 종합적인 마스터플랜을 수립함으로써 양질의 생활환경과 업무환경을 조성한다는 목표 아래 토지이용계획과 대중교통 네트워크를 통합하고 충분한 일자리를 창출함과 동시에 자가용 승용차의 사용을 감소시킬 수 있는 방향으로 개발이 진행되고 있다. 또한 물 관리 및 폐기물 관리 시스템, 신재생에너지의 도입, 그린빌딩 기술의 도입도 추진되고 있다. 시노-싱가포르 텐진 에코시티 건설사업의 참여기관은 건설, 환경, 산업지원으로 구분할 수 있으며, 건설관련 기관이 5개, 환경관련 기관이 4개, 이들의 국제 개발 업무를 지원하는 산업지원 1개 기관이 참여하고 있다. 조직구성을 살펴보면, 도시개발의 근간이 되는 건설교통분야 국가기관이 정부 간 협의의 주체가 되고, 도시의 정체성을 에코시티로 특성화 시킬 수 있도록 환경분야 국가기관이 핵심기관으로 개발에 참여하며, 외교부문은 우리나라 KOTRA와 유사한 기능을 수행하는 International Enterprise Singapore가 참여하고 있다. 각 기관의 업무를 살펴보면 다음과 같다.

표 1 텐진 에코시티 건설사업의 참여기관 및 업무

분야	기관명	업무
건설	Building and Construction Agency	국가개발국 산하, 건조환경 조성
	Housing & Development Board	주택개발청
	Ministry of National Development	국가발전국
	Urban Redevelopment Authority	도시재개발공사
	Land Transport Authority	토지교통공사
환경	National Environment Agency	환경부
	National Parks Board	그린인프라스트럭처 건설청
	Public Utilities Board	수자원 관리청
산업지원	Keppel Corporation	폐기물 관련 인프라 조성
	International Enterprise Singapore	우리나라 KOTRA와 유사기관

대안을 제공하였다는 점을 살펴볼 수 있다. 세계 모든 국가가 경제개발과 환경보호라는 문제에 직면하고 있는 상황에서 중국 역시 급속한 경제성장과 급격한 도시화로 인한 도시생활 환경의 악화라는 문제를 안고 있다. 에코시티는 전 지구적 기후변화에 대한 대응, 환경보호의 강화, 자원과 에너지 보존, 조화로운 사회 건설을 위한 모델을 만들기 위한 시도이며, 이를 통해 싱가포르의 중국 뿐만 아니라, 비슷한 문제를 겪고 있는 나라에도 적용될 수 있는 해결책을 제시하고자 하는 것이다. 에코시티 프로젝트는 중국과 싱가포르의 파트너십을 강화할 것이고, 나아가 여러 분야에서의 협력을 위한 플랫폼을 제공할 것으로 전망되고 있다. 텐진 에코시티가 기존의 중국 및 세계의 다른 에코시티와 다른 점은 살기 좋은 도시의 실현과 고밀 개발에 대한 대안을 동시에 모

### 2-3. 지멘스(Siemens)의 시스템 수출 사례

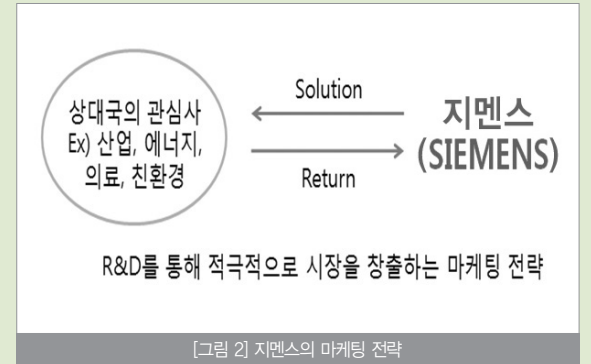
유엔의 추정에 따르면 1800년에는 전 세계 인구의 3%, 2007년에는 전 세계 인구의 50%가 도시에 거주하였지만, 2030년에는 전 세계 인구의 61%가 도시에 거주할 것으로 예상된다. 이는 현재 30억 명의 도시 거주 인구가 2030년에는 50억 명 수준으로 증가된다는 것이다. 현재 거주 인구 천만 명이 넘는 20개의 거대도시(Mega City) 중 선진국에 있는 거대도시(Mega City)는 불과 4개에 불과하며, 나머지는 모두 개발도상국에 소재하고 있다. 따라서 향후 새로 등장하는 거대도시군은 개발도상국가의 도시지역이다.

급격한 산업화와 도시화로 인하여 제3세계의 도시는 에너지, 상수도, 교통시설과 교통관리 등과 같은 도시기반시설 수요가 급증할 것으로 전망되고 있다. 이러한 세계적인 추세에 부응하여 지멘스는 거대도시 문제 해결을 위한 제품과 기술개발을 제공하여, 거대도시에 거주하는 주민들의 삶의 질과 도시의 경쟁력을 제고하는데 필요한 마케팅 역량을 강화하고 있다.

독일 기업 지멘스의 도시 수출 전략은 상대국가가 겪고 있는 도시 문제에 대한 대안을 지멘스의 기술을 통해 제공한다는 것이다. 이를 위해 지멘스는 전 세계 25개 거대도시들의 의사결정권자<sup>10)</sup>들과의 심층면접을 수행하였으며, 이 결과를 토대로 2007년 「Mega City Challenges」<sup>11)</sup> 라는 보고서를 출간하여 이를 지멘스의 시장개척에 활용한 바 있다.

지속가능한 거대도시의 건설과 운영관리라는 지멘스의 새로운 사업분야는 항만건설과 관리, 공항, 상하수도, 에너지, 스포츠시설, 안전, 교통, 보건, 건축물, 공공행정과 금융 등 대도시문제를 해결하기 위해 필요한 전 분야를 포괄하고 있다.<sup>12)</sup>

지멘스의 해외 진출 전략은 세계 경제 및 도시의 패러다임에 대한 자체적인 R&D를 통해 진출 상대국이 어떤 문제를 겪고 있는지, 어떤 수요를 갖고 있는지를 파악하고, 경우에 따라서는 자체 재원을 투자하여 상대국의 문제를 해결하기도 하며, 이를 통해 신시장



[그림 2] 지멘스의 마케팅 전략

을 창출하고 이 시장에서 돌아오는 이익을 취하는 형태를 취하고 있어, 우리의 도시 수출 역시 세계 경제 및 도시의 패러다임 변화에 대한 연구를 바탕으로 수행되어야 함을 시사하고 있다. 지멘스의 도시시스템 수출 전략은 크게 해외홍보와 잠재시장 발굴을 위한 선투자사업으로 요약될 수 있다.

#### 1) 해외홍보전략 - 국제산업박람회, 제품 로드쇼

지멘스는 진출 대상 국가에서 지멘스의 인지도 향상을 위해 국제 행사에 적극적으로 참여하여 지멘스의 상품을 홍보하고 있다.<sup>13)</sup> 지멘스가 참가하는 국제행사는 종합적 성격을 가진 국제산업박람회와 엑스포가 있으며, 지멘스의 제품만을 홍보하는 로드쇼를 개최하기도 한다. 이러한 홍보 전략은 지멘스가 목표로 삼고 있는 국가에서의 인지도를 향상시켜 상품수요를 진작하는 효과를 가지고 있다. 이러한 홍보과정에서 내세우는 것은 홍보의 대상이 되는 나라가 당면한 문제를 해결할 수 있는 솔루션으로, 이를 위해 자체적인 연구도 진행하고 있다.

#### 2) 잠재시장 창출을 위한 선형 투자사업

지멘스는 기업의 지속적인 수요 창출을 위해 매년 전 세계적으로 화두가 되는 분야의 연구개발 사업을 진행하고 있다. 2007년에는

10) <http://www.theengineer.co.uk/in-depth/megacity-report-highlights-urban-planning/297897.article>

11) [http://www.siemens.com/entry/cc/features/urbanization\\_on\\_development/all/en/pdf/study\\_megacities\\_en.pdf](http://www.siemens.com/entry/cc/features/urbanization_on_development/all/en/pdf/study_megacities_en.pdf)

12) <http://www.siemens.com/entry/cc/en/urbanization.htm?section=globe>

13) 지멘스는 2009년 11월 상하이에서 열린 국제산업박람회에서 '지속가능한 도시개발'이란 콘셉트 아래 스마트 그리드(지능형 전력망)와 전기차를 연계시킨 '친환경 솔루션'을 선보였다. 리처드 하우스만 지멘스 북동아시아 클러스터 최고경영자(CEO)는 충전된 전기를 스마트 그리드로 재전송할 수 있는 기술이 적용된 전기차 'e-Ruf 그린 스타'를 소개하며 "전기차가 낮에 주차돼 있을 때 남은 전기를 스마트 그리드로 보낼 수 있게 되면 풍력 등 재생에너지의 문제점인 공급의 불규칙성을 보완하는 이동식 저장장치 역할을 할 수 있을 것"이라고 밝혔다. 지멘스는 내년 상하이엑스포에도 '혁신도시 기반시설 및 헬스케어 조명 부문 공식 글로벌 파트너'로 참여하고 있다. 피터 뢰셔 지멘스 CEO는 파이낸셜타임스와의 인터뷰에서 "경제위기 와중에도 친환경 분야의 매출은 지난해 190억 유로(283억 달러)에서 올해 두 자릿수 이상 늘어날 것"이라고 밝혔다 (출처 : 한국경제 2009-11-09일자, "중대륙 에코시티 건설 붐... 환경오염 대국 오명 씻는다").



전 세계 25개 거대도시의 동향을 살피는 연구를 진행한 바 있으며, 2009년에는 ‘지속가능한 도시 개발’이란 주제의 연구를 진행하였다.<sup>14)</sup>

이외에 간접적으로 진출 대상국에 필요한 연구를 지원하기도 한다. 일례로 베트남 호치민시의 도시전철 건설의 사전타당성 검토의 비용을 지멘스가 지원하였으며, 이러한 선행 연구를 통해 지멘스의 수주 가능성 제고에 노력하고 있다.<sup>15)</sup>

## 2-4. 해외 사례연구의 시사점

해외 도시 수출을 시행하고 있는 3개 사례는 현재 해외 신도시 수출을 진행하고 있는 우리나라에게 각기 다양한 시사점을 제공하고 있다.

현재 우리나라의 해외 신도시개발사업 진출 형태와 가장 유사한 형태는 일본의 해외 신도시개발사업 진출 사례라 할 수 있다. ODA 자금 또는 EDCF 자금 지원을 받아 기본계획을 수립하거나 현지의 도시기반시설을 건설한 뒤, 그와 연계된 신도시 건설사업 등을 민간이 수주하는 형태의 해외 진출사업은 일본이나 우리나라 큰 차이를 보이고 있지 않다. 일본 JICA의 베트남 신도시 개발 진출 사례는 공공부문과 민간부문의 역할 분담을 통해 민간기업의 해외진출을 촉진하는 사례이지만, 사업추진 과정에 있어 일본상품과 서비스의 조달에 치우쳐 있어 협력을 통한 공동발전이라는 대의명분의 제시가 취약한 실정이다. 이로 인해 일본의 해외진출은 신제국주의 정책의 일환일 수 있다는 비난에 시달리고

있기도 하다.

싱가포르의 경우 1994년 2월 중국-싱가포르 양국의 첫 번째 합작투자사업인 쑤저우 공업단지 개발모형을 성공시킨 후, 이를 바탕으로 2008년 9월 텐진 생태도시 건설사업을 추진 중이다. 싱가포르의 텐진 생태도시(Sino-Singapore Tianjin Eco-City)의 경우 한국형 신도시 수출의 이상적인 모습에 가장 근접하는 사례로 판단된다. 도시와 도시기반시설의 건설만이 아닌 싱가포르의 선진 도시계획 및 도시관리 기술의 전수와 동시에 싱가포르의 경제개발의 경험을 공여한다는 점에서 두 국가의 공영발전이라는 대의명분을 충족하고 있다.

독일 기업 지멘스의 접근방법은 국가 주도가 아니라 민간 주도라는 측면에서 위 두 사례와 차별성을 보이고 있다. 또한 전 세계를 대상으로 도시의 경쟁력 확보와 대도시 문제 해결을 위한 솔루션을 수출한다는 측면에서 공영과 공존의 대의명분을 강조하고 있다. 하지만, 하나의 완성된 도시형태가 아니라 도시를 구성하는 다양한 시스템을 강조함으로써 기술 서비스의 판매에 한정되어 있다는 점이 일종의 한계라고 판단된다.

우리에게 새로 열리고 있는 해외 신도시 수출이라는 사업분야는 아직까지 그 범위와 내용, 추진절차나 비전 등이 명확하지 않다. 하지만, 해외 신도시 수출이 단순히 해외 건설수주의 일환이며, 도시건설에 대한 건설비용상의 경쟁력이나 품질우위에 기반한 수주 경쟁력을 제고하여 한국의 포화된 건설시장을 해외로 넓히는 사업이라는 인식은 바람직하지도 않으며 지속가능하지도 않을 것

14) <http://www.siemens.com/entry/cc/en/>

15) 중국의 도시전철 건설계획 타당성 조사 비용 지원 - 호치민시는 6억2천만 달러에서 9억3천만 달러의 예산이 소요될 것으로 예상되는 도시전철 건설(1,700만 명의 승객을 수송규모)에 관련된 4건의 제안서를 접수한 것으로 알려졌다. 베트남 남부교통연구개발센터(The Southern Transport Research and Development Center)와 독일 교통건설팅회사인 Tetewt사는 호치민시 최초의 전철건설에 관한 타당성 조사 보고서를 제출했다. 이 타당성 조사에 따른 비용은 독일의 지멘스(Siemens)사가 지원한 것으로 알려지고 있다. 노선은 뵤탄(Ben Thanh)시장과 차이나타운을 잇는 노선과 뵤탄시장에서 탄손 국제공항을 연결하는 2개 노선이 유력하게 거론되고 있는데 호치민시 교통당국자는 이 두 노선의 총연장이 20km에 이를 것으로 예상했다. 현재 도시전철 건설에는 4개안이 제출됐는데 12개의 고가로 건설이 필요한 제1안은 6억 2천만 달러가 소요될 것으로 예상됐으며 제2안은 지상전철 건설에 8억5,900만 달러의 예산이 소요될 것으로 추산됐다. 제3안과 제4안은 지상철과 지하철이 결합된 형태로 건설될 예정인데, 각각 9억1,100만 달러, 9억3,100만 달러의 예산이 소요될 것으로 추정되고 있는데 각 제안서는 유럽건설기준과 독일의 안전기준을 채택하고 있다.

시 당국은 아직 최종안을 결정하지 않았지만 호치민시가 전철건설이 필요하다는데 의견일치를 보았으며 호치민의 경우 교통체증 완화를 위해 필요한 전철도입이 다른 도시보다 10~15년 뒤져 있다고 밝혔다. 시 당국자는 도시전철시스템은 교통체증을 완화시킬 뿐 아니라 매연 등 도시공해를 감소시키는데 도움이 될 것이라며 도시전철에 관한 2차 보고서가 이달 말과 8월초에 제출될 것이라고 밝혔다. (출처 : 정원준, 2009, "호치민시, 도시전철 건설계획", KOTRA 동향자료, 2003).

16) 원희룡, 2009, "도시수출"을 국가 전략과제로", 내일신문, 2009년 3월 16일자 칼럼.

17) 청와대 성명 자료실, 2006년 05월 17일, 「비단길프로젝트 수행기 - ① 국가개발전략 세일즈 외교」 '국가개발컨설팅'.

18) 노무현 전 대통령은 2006년 5월 8일 개최된 한·몽골 경제인 오찬간담회장에서 다음과 같이 발언하고 있다. "돈은 많이 드릴 수 없습니다. 부자가 된 지 오래 되지 않아 돈이 많지 않습니다. 대신 돈 베풀는 방법을 자문해 드리겠습니다. 한국은 18~19세기 식민지 경영으로 부를 축적해 경제를 발전시킨 나라가 아닙니다. 우리는 오히려 식민지 지배를 받았고, 아무것도 없는 황무지에서 경제를 일궈냈습니다. 무에서 유를 창조했습니다. 우리는 경제를 성공시킨 가장 최근의 생생한 경험을 갖고 있습니다. 몽골에는 천연자원이 많습니다. 훌륭한 지도자가 있습니다. 한국에게(경제발전의 생생한 경험을 전수할) 기회를 주십시오. 성공의 기회를 공유합니다. 몽골 경제인들에게 권합니다. 한국 기업인을 잡으십시오. 한국을 잡으십시오."

이다. 해외 신도시건설을 해외 건설시장의 확대로 파악할 경우 풍요한 ODA 자금을 통해 해외로 진출한 일본과 일본 기업이 직면하고 있는 비난으로부터 우리 정부나 기업도 자유롭지 않을 것이며, 자국의 건설기업과 건설시장을 보호해야 할 개발대상국 정부의 견제 때문에 지속가능성을 담보받기도 어려울 것이다. 그런 의미에서 우리나라의 해외 신도시 수출이 개발대상국의 도시 및 사회문제를 해결하며, 양국의 발전과 번영, 공존과 공영을 달성할 수 있는 공동선(共同善)으로 기능할 수 있는 방안을 모색할 필요가 있다.

## 3. 국내 기업의 해외 신도시개발 진출 사례

최근 원희룡 국회의원은 포화된 국내 건설시장에 안주하지 말고 해외로 눈을 돌려 한국형 신도시 100개를 수출하자고 주장하고 있다.<sup>16)</sup> 도시수출을 국가전략 과제로 추진하자고 제안하면서, 대우, 포스코, GS, 한화 등의 대기업이 베트남, 카자흐스탄, 알제리 등지에서 대규모 신도시 건설을 진행시키고 있지만, 도시의 건설이 토목공사와 건축공사의 범주에서 벗어나지 못하고 있다며, 한국의 문화와 첨단과학기술, 한국의 경제발전 경험을 도시에 담아 수출할 수 있어야 한다고 주장하고 나섰다.

표 2 국내 기업의 주요 해외 도시개발 추진현황

국가명	프로젝트	업체	투자규모	사업내역	추진현황
베트남	하노이 신도시	대우, 경남, 대원, 코오롱, 동일하이빌	9억 달러	208ha, 5,000세대	2007년 9월 기본설계 승인 2010년 착공
	북안카잉 신도시	포스코건설, 비나코넥스(베트남)	28억 달러	264ha, 7,600세대	2006년 12월 합작법인 설립 2010년 착공
	호치민 아베 신도시	GS건설	10억 달러	333ha, 인구 7만 명	2007년 5월 투자승인 2019년 완공 예정
카자흐	아스타나 주거단지	동일하이빌	10억 달러	20ha, 2,500세대	2007년 11월 A,B블록 준공 2009년 말 C,D블록 분양 중
	알마티 주거단지	우림건설	14억 달러	28ha, 2,566세대	2007년 12월 가업승인 2009년 말 분양 중
알제리	부이안 신도시 1지구	대우, 한화, 우림 등 8개사	40억 달러	617ha, 인구 5만 명	2009년 하반기 투자협약서 체결 및 기공식
	부그즐	대우, 삼환, 우림 등 5개사	6.1억 달러	2,150ha, 인구 35만 명	2008년 9월 계약체결 2008년 10월 착공
UAE	시디알말라	경남, 태영 등 7개사	6.5억 달러	3,000ha, 인구 20만 명	2008년 11월 계약체결 2009년 1월 착공
	유보라 타워 프로젝트	반도건설	1.5억 달러	소규모 주거 및 사무용 빌딩	-
	컬처빌리지 상떼뷰	성원건설	67백만 달러	소규모 주상복합 아파트 개발	-
	두바이 비즈니스베이 아파트 신축	성원건설	-	-	-

출처 : 해외건설협회

구조체를 세우고 도시 인프라를 건설하는 것만을 의미하지는 않는다. 주택과 상가와 공원과 공장을 건설하여 도시에 입주하는 현지인에게 '메이드인코리아' 제품을 연계 수출할 수도 있으며, 한국의 문화와 생활양식을 문화상품의 형태로 전파할 수도 있다.

또한 한국의 제조기업들이 해외 신도시 지역에 입주해 현지의 경제개발을 촉진하고 한국의 젊은이들이 해외로 진출할 경우 해외 신도시가 해외 협력사업의 교두보의 역할을 수행할 수도 있게 될 것이다.

산유국과 같은 자원부국의 경우 현지 자원개발과 신도시개발을 연계한 패키지딜로 우리나라의 안정적인 에너지지원 수급에 기여하게 할 수도 있을 것이다. 하지만 문제는 얼마나 많은 해외 신도시를 건설하는가가 아니라, 어떤 방식으로 해외 신도시 수출을 추진하는가라는 점이다. 해외 신도시 수출이 21세기에 새로 등장한 제국주의 침탈 과정이 아니며, 제3세계 국가와 한국의 상생발전과 상호교류를 촉진시켜 궁극적으로 세계 공영과 인류발전에 기여하기 위해서는 해외 신도시개발이 단순한 토건사업 수주의 형태가 되어서는 안 되기 때문이다.

#### 4. 해외 신도시개발의 비전과 사업추진 방안

중국과 인도, 나이지리아, 베트남 등 급격한 도시화와 산업화에 따른 신흥개도국의 폭발적인 사회간접자본과 신도시개발에 대한 수요를 감안할 때 한국형 신도시 수출은 한국을 먹여 살릴 신성장동력으로 도약할 기회를 맞고 있다. 하지만, 과거의 수주공사와는 달리 해외 신도시개발이 국가의 미래 성장산업으로 자리 잡고 성장동력으로 역할하기 위해서는 다른 산업분야와 연계된 체계적인 진출 전략이 수립되어야 한다. 해외 도시개발은 시공회사, 설계 및 엔지니어링업체 뿐만 아니라 전기, 전자, 기계, 설비, 가전, 통신 등 전후방 연관산업과 연계되어 있어, 해외 시장에 동반 진출할 수 있으며, 건설 이후에도 지속적인 운영관리에 따른 서비스와 상품 수출이 가능한 고부가가치 분야이기 때문이다.

해외 도시개발을 위한 체계적인 진출전략 수립을 위해서는 무엇보다도 상품과 정보, 인력과 금융 등이 먼저 정비되어야 한다. 다양한 해외 도시개발 수요에 대한 치밀한 분석과 그에 부응할 수 있는 신도시 상품을 개발할 수 있어야 하며, 수출 신도시의 브랜드화 전략도 필요하다. 개별기업 차원에서 개척하기 어려운 미개척시장에 대해서는 국가 차원의 정보 입수와 네트워킹 기회 확보가 필요하며, 리스크를 분산시키고 안정적인 투자수의 회수를 위해서는 철저한 사업성 분석과 리스크 분산을 위한 현지 기업 또는 전후방 연관효과를 지닌 산업 간의 전략적 제휴도 고려해야 한다.

이를 위해서는 정부차원의 종합적인 지원과 제도정비가 필요하다고 할 수 있다. 해외 도시개발시장 개척을 위한 국가정상급 외교정책과 국제적 신인도가 높은 공공부문(정부 및 공기업)의 시장개척을 위한 선행투자가 필요하다. 민간기업의 해외진출을 지원하기 위한 공공부문의 정확한 시장정보의 수집과 가공이 필요하며, 해외 도시개발을 위한 정부부처, 공기업, 금융기관, 민간업체의 역할을 배분하고 유기적으로 통합하기 위한 정부 주도의 컨트롤타워의 구성도 필요하다.

#### 5. 건설산업의 역할과 전략

"Global Construction 2020"<sup>19)</sup>이 추정하고 있는 2010년 세계 건설시장 규모는 세계 GDP의 13.4%인 7.5조 달러다. 동 보고서는 2020년까지 전 세계 건설시장 규모가 현재 규모의 1.7배 수준인 12.7조 달러 규모의 시장으로 성장할 것으로 전망하고 있다.<sup>20)</sup>

건설시장의 성장을 주도할 국가로는 미국과 중국, 인도, 러시아, 브라질과 폴란드 등이며, 향후 10년간에 걸쳐 가장 역동적인 성장을 보일 신흥시장은 인도, 중국, 아시아태평양, 중남미, 중동과 아프리카, 동유럽 일부 국가들로 전망하고 있다. 이들 지역의 건설시장규모는 2020년 전세계GDP의 17.2%를 해당하는 7조 달러에 이를 것으로 추정되어 현재 시장 규모 대비 2.1배 수준으로 확대될 전망이다. 반면 전통적인 유럽의 선진국 시장은 성장률이 급격히 감소할 것으로 보이고 일본 역시 인구감소와 극심한 재정적자 때문에 건설시장 위축은 필연적인 결과로 판단된다. 두바이로 대표되는 아랍에미레이트 연방의 건설시장 위축은 심각한 수준에 이를 것으로 전망된다.

전반적으로 2005년 현재 세계 건설시장의 65%를 차지했던 선진국의 세계 건설시장 점유율은 2020년에는 45% 수준으로 떨어지고, 신흥시장을 주도하는 국가들이 55%를 차지할 것으로 보인다. 폭발적으로 성장하고 있는 신흥 건설시장의 주력 상품 중 하나는 도시건설을 위한 사회기반시설의 정비이다. 신흥시장에서의 사회기반시설 건설은 향후 10년 동안 128% 성장을 하는 반면, 선진국은 18% 성장에 그칠 것이다. 일례로 아프리카 나이지리아의 경우 원유생산으로 얻는 국부와 급격한 도시화의 압력이 있지만, 건설산업은 GDP의 3.2% 수준에 불과해 향후 폭발적인 사회간접자본 건설 시장 확대가 예상되는 국가 중 하나이다.

한국 건설산업은 1960년대 월남으로부터 1970년대 중동건설 붐을 거치면서 국가성장을 견인하던 국가의 성장동력이었다. 21세기에 들어서면서 건설산업은 세계 건설시장의 구조변동을 목도하

고 있다. 이제까지 세계 건설시장을 선도하던 선진국의 건설시장이 상대적으로 위축되고 있으며, 인도와 중국, 나이지리아와 베트남, 폴란드 등 신흥개도국과 동유럽 국가들의 건설시장이 빠른 속도로 성장하고 있으며, 신흥개도국의 급격한 산업화와 도시화에 부응할 수 있는 사회간접자본 건설에 대한 시장 수요는 팽창하고 있다. 이러한 블루오션에 한국형 신도시 건설은 선진국의 건설산업과 경쟁해 비교우위를 확보할 수 있는 한국 건설산업의 브랜드 상품이 될 수 있다. 그 가능성을 이미 우리는 알제리와 몽고, 베트남 등에서 경험한 바 있다.

국가 경제개발과 관련하여 신도시개발과 관리경험에 있어서 세계적인 비교우위를 광고하고 지속시킬 수 있는 범정부 차원의 노력도 필요하지만, 범산업 차원의 협력도 필요하다. 한국형 신도시 상품의 비교우위가 상하수도과 도로와 같은 사회간접자본 건설에 있는 것이 아니라, 한국의 경제성장을 견인하고 촉발시킬 수 있는 기반이 되었다는 점이 중국이나 인도의 건설산업과의 경쟁에서 이길 수 있는 비교우위라는 것을 공고하게 하기 위해서, 건설산업은 다른 산업분야와의 협력이 절실한 실정이다.

STX건설이 지난 1월 말 남동발전과 함께 아프리카 가나에서 추진 중인 100억 달러 규모의 초대형 프로젝트 중 발전소 건설사업 공조에 대한 양해각서를 체결한 것과 같이 건설산업과 전력산업 등 다른 산업분야와의 결합이 필요하다.<sup>21)</sup> STX그룹이 중국 대련에 조선소를 건설하면서 STX건설이 2만3천 세대 규모의 신도시를 건설한 것도 산업간 공조의 성공 사례라고 할 수 있다.<sup>22)</sup> 이러한 산업간 공조는 수많은 변용이 가능하다. 예를 들어 해수담수화 플랜트를 수출할 경우 해수담수화 플랜트 근처에 시범농업도시를 건설한다면, 자동차 조립공장 기지를 해외에 건설할 경우 자동차 조립공장 배후도시의 건설 등도 가능할 것이다.

해외 신도시개발은 알제리 브이안 신도시 건설 추진과정에서 보듯,<sup>23)</sup> 다양한 압초에 부딪힐 수밖에 없는 상황이다. 국내 건설산업이 해외 신도시개발 사업을 추진할 수 있는 전문인력을 보유하고 있는 것도 아니며, 해외 신도시 수출을 위한 현지 시장정보를 체계적으로 수집하고 관리한 바도 없으며, 정부 차원의 지원도 이제

까지 정상외교의 덕담 수준을 넘지 못하고 있는 실정이다. 하지만, 새로운 건설시장이 열리고 있으며, 선진국의 건설산업과 중국이나 인도 등 개도국의 건설산업과 비교하여 비교우위를 확보할 수 있는 몇 안 되는 상품 중의 하나가 신도시 건설이라면 지금부터라도 시장개척과 상품개발을 위한 건설산업의 노력이 경주되어야 한다. 신도시라는 복합상품을 기획하고 판매할 수 있는 통섭의 역량을 갖춘 전문가를 양성하며<sup>24)</sup>, 현지의 개발 수요를 파악하고 그에 걸맞는 맞춤형 신도시 상품을 개발할 수 있는 융복합적인 업무체제의 구축이 무엇보다 시급하다. **S**

**참고문헌**

- 1 원희룡, 2009, "도시수출"을 국가 전략과제로, 내일신문 2009년 3월 16일자 칼럼.
- 2 정원준, 2009, "호치민시, 도시전철 건설계획", KOTRA 동향자료, 2003
- 3 한국토지주택공사, 2010, "해외도시 수출 촉진을 위한 제도 및 연구용역", 성남시 분당구 : 한국토지주택공사.
- 4 Bahri, M. Mossadeq, 2004, "International Aid for Development? - An Overview Japanese ODA to Indonesia -", MAKARA, SOSIAL HUMANIORA 8(1), pp. 39-44.
- 5 Global Construction Perspectives and Oxford Economics, 2010, "Global Construction 2020", <http://www.globalconstruction2020.com/>

19) 영국 건설기업의 후원으로 운영되는 Global Construction Perspectives and Oxford Economics가 펴낸 세계건설시장보고서.  
20) <http://www.globalconstruction2020.com/>  
21) 한국경제, 2011년 2월 8일, "건설-발전社 '짜짓기' ...에너지사업 잇단 진출."  
22) [http://www.stx.co.kr/Front/PR/PR\\_00100\\_01.aspx?L=S081&IDX=NTE20](http://www.stx.co.kr/Front/PR/PR_00100_01.aspx?L=S081&IDX=NTE20)  
23) 이태일리, 2010년 2월 11일, "7조원 알제리 신도시사업 '무산위기'"  
24) 이 점에 대해 모 건설회사 김규화 상무보는 다음과 같이 이야기한 바 있다. "영어를 잘하는 사람에게 신도시 개발을 가르쳐 해외로 진출하는 것은 마치 영어 잘하는 사람에게 야구를 가르쳐서 미국 메이저리그에 진출시킨 것과 같다고 할 수 있다. 메이저리그에 한국선수를 진출시키기 위해서는 야구를 잘하는 야구선수를 선발해 영어를 가르쳐 보내는 게 상식이라면, 해외 신도시 수출사업의 경우도 신도시 개발 전문가에게 영어를 가르쳐 내보내는 것이 맞다."