

출장복명서

1. 출장지: Ulaanbaatar in Mongolia

2. 출장 목적

World Bank에서는 몽골 울란바타르 Ger지역의 토지·주택에 대한 baseline survey를 실시할 계획임. 이 조사에는 주민의 주택수요(주택유형, 점유형태, 주택규모 등), 부담능력, 주택가격 및 임대료 등이 포함됨. 울란바타르시는 이 자료를 기초로 Ger지역에 대한 개발계획을 수립하고 World Bank는 이를 지원할 계획임.

World Bank의 요청에 따라 우리 연구원의 '주거실태조사' 경험을 전수하고, 향후 Ger지역 개발계획 수립시 우리 연구원의 용역수행 가능성을 타진하고자 함(비용은 초청자인 World Bank 부담)

3. 출장자: 주택토지·건설경제연구본부, 김근용 연구위원

4. 출장기간: 2009년 3월 16(월)~2009년 3월 20일(금), 4박 5일

5. 일정별 수행사항

3/16(월)

인천공항 출발 (KE 867, 19:50), 울란바타르 도착 후 숙박

3/17(화)

◆ 방문지: World Bank 몽골지사, Naran Ger 11th Khoroo, Bayankhoshuu Ger 8th Khoroo

◆ 방문목적: 조사의 기본방향 설정, 조사지역 실태파악

◆ 수행업무

- 먼저 World Bank 몽골 지사를 방문하여 조사의 기본방향을 설정함
 - World Bank의 Brett, Yoonhee, Tumen과 협의
 - World Bank는 울란바타르의 downtown과의 거리를 감안하여 버스로 10분 이내인 Naran Ger 11th Khoroo, 20분 거리인 Bayankhoshuu Ger 8th Khoroo, 30분 거리인 Ulyastai Ger 9th Khoroo를 조사할 계획
 - 김근용 연구위원은 개발대상이 되는 세 개의 Khoroo지역과 비교목적으로

로 한 개의 아파트 단지를 더 조사하는 것이 적합하고,

- Baseline survey 인 점을 감안하여 조사표본은 각각 100부, 총 400부 정도를 제안하였으며, World Bank는 이를 받아들임

○ Naran Ger 11th Khoroo 방문과 실태파악

- World Bank의 Brett, Yoonhee, Tumen와 함께 Khoroo leader를 방문하여 면담
- 전반적으로 Ger 지역은 우리나라 1960대를 연상케 하는 주거생활을 영위하고 있음
- Naran Ger 11th Khoroo에는 3,050 가구, 12,245명이 거주하며, 가구의 주택유형은 단독주택 1,100호, Ger(이동식 천막주택) 1,800호, 아파트 150호임
- 정부는 2002년부터 주민들에게 가구당 평균 300m²의 땅을 불하하였으며, 이 땅은 매매가 가능함
- 울타리가 둘러쳐진 300m² 내외의 주거단위를 Hasha라고 하며, 최근 민간개발업자들이 130호의 아파트를 건설하기 위하여 56개의 Hasha와 협의를 하였으나, 단지 4개의 Hasha와만 협의를 완료함
- 전반적으로 땅 또는 주택에 대한 가치평가체계가 취약함
- 이 지역을 개발하는 경우 현재 주민들의 구매력이 있을지 의문임. 따라서 김근용 연구위원은 개발이익의 일부를 원주민을 위한 임대주택 공급으로 활용하는 방안을 모색할 필요가 있을 것이라고 제안함

○ Bayankhoshuu Ger 8th Khoroo 방문과 실태파악

- Bayankhoshuu Ger 8th Khoroo에는 1,677 가구, 7,979명이 거주
- 가구의 주택유형은 단독주택 1,151호, Ger 460호이며, 이 지역에는 아파트가 없음
- 이 지역에는 현재 특별한 개발계획이 없음

3/18(수)

◆ 방문지: Ulyastai Ger 8th Khoroo, Department of Land Development, NSO(통계청) 방문

◆ 방문목적: 조사지역 실태파악, 몽골 및 울란바타르 기초통계 파악

◆ 수행업무

○ Ulyastai Ger 8th Khoroo 방문 및 실태조사

- Ulyastai Ger 8th Khoroo에는 2,470여 가구가 거주
- 가구의 주택유형은 단독주택 1,015호, Ger 1,418호, 아파트 38호
- 전반적으로 기초통계가 매우 부실한 상황임
- 이 지역에는 현재 특별한 개발계획이 없음

○ Department of Land Development 방문

- 도시개발방식 등에 대해 협의하기 위해 방문
- 우리나라의 도시개발법, 택지개발촉진법 등과 관련된 법이 없는 실정임

- 도시개발에 대한 관심은 많으나, 정부의 자금이 부족하고 개발방식을 어떻게 해야할 것인가에 대한 구상이 취약함
- 담당 공무원이 우리나라의 도시개발 관련법제를 참고하기를 원하여 송부해 주기로 함
- 향후 Ger지역 개발계획을 수립하는 경우 국토연구원이 시작단계에서부터 참여한다면 좋은 성과를 거둘 수 있을 것이라고 판단됨
- NSO(통계청) 방문
 - 몽골 및 울란바타르 지역에 대한 기초통계 요청
 - 인구, 가구, 주택유형, 점유형태, 소득 등에 대한 자료를 e-mail로 제공해 주기로 약속함

3/19(목)

- ◆ 방문지: World Bank 몽골지사, Urban Development Maintenance Center
- ◆ 방문목적: 조사설계 및 조사항목 자문
- ◆ 수행업무
 - 가구에 대한 설문항목 자문
 - 현지조사 결과를 바탕으로 가구 설문항목에 대하여 자문함
 - 크게 가구특성, 주택특성, 재개발에 대한 주민의견으로 구분
 - 가구특성 변수
 - 가구주의 연령과 직업, 가구원수, 세대구성, 가구의 총자산 및 총부채, 월 평균 소득 및 저축, 주택의 수선유지비 등
 - 주택특성 변수
 - 주택의 유형, 면적, 점유형태, 주택가격, 취득방법, 임대료, 토지의 소유권, 주택 및 주변환경에 대한 만족도, 불만족의 요인 등
 - 재개발에 대한 주민의견
 - 희망하는 재개발의 형태 및 단지규모, 입주희망 및 이주희망 지역, 이주희망 주택의 유형, 점유형태 및 크기, 지불능력, 자금조달 방법, 정부의 지원방식 등
 - 조사방식 자문
 - 가구원 1:1 면접조사 방법, 조사요령 등에 대하여 자문
- ※ 향후 몽골정부와 World Bank간 Ger지역 개발계획을 추진해 나가는 상황을 예의주시한다면, 국토연구원과 몽골정부, 그리고 World Bank간에 국제협력연구를 수행할 수 있는 좋은 기회를 포착할 수 있을 것으로 판단되며, 더 나아가 우리나라 공공 또는 민간 개발업자들이 이 지역 개발에 참여할 수 있는 기회도 가질 수 있을 것으로 사료됨

3/20(금)

울란바타르 출발(KE 868, 00:20), 인천공항 도착