

국 외 출 장 복 명

- 출 장 자: 김종원 부원장
천현숙 주택토지연구본부장
박천규 부동산시장연구센터장
이형찬 토지정책연구센터장
김승종 책임연구원
박준 책임연구원
- 출장기간: 2015년 9월 9일 ~9월 12일 (3박4일)
- 출장국가: 중국

I. 국 외 출 장 계 획

1. 출 장 자

- 김종원 부원장
- 천현숙 주택토지연구본부장
- 박천규 부동산시장연구센터장
- 이형찬 토지정책연구센터장
- 김승종 책임연구원
- 박준 책임연구원

2. 과 제 명

- 국제협력사업

3. 출장목적

- 한중 국토정책 국제세미나 참석(북경)
- 청도 서해안신구 및 재개발사업 현장조사(청도)

4. 출장기간 및 방문기관

(1) 출장기간

- 출장기간: 2015. 9. 9(수) ~ 9월12일(토)

II. 수행사항

1. 한중국토정책세미나

1) 주제 발표

한국 측 주제 발표

- 인구사회적 여건변화에 따른 주택정책 방향(박천규 부동산 시장연구센터장)
- 포스트 개발시대의 택지공급 정책방향 (이형찬 토지정책연구센터장)
- 정보화시대의 부동산 가격공시제도 발전 방향(박준 책임연구원)

중국 측 주제 발표

- 경제 뉴노멀화 및 신형 도시화 시대의 택지 공급정책(중국 토지감측규획원 리차오 연구원)
- 구도심 재건축 사업 활성화를 위한 중국 토지정책 방향(중국 토지감측규획원 왕칭빈 연구원)
- 다양한 계획 통합을 전제로 한 국토공간 계획(중국 토지감측규획원 양평 연구원)

2) 발표 내용

- 인구사회적 여건변화에 따른 주택정책 방향(박천규 부동산시장연구센터장)

- 한국의 인구성장률은 점차 감소하여 2010년 0.46%에서 2020년 0.28%로 감소할 것으로 예상되며 2031년부터는 마이너스 성장을 시작할 것으로 전망된다. 또한 가구증가율은 하락할 것으로 전망되며 2010년 1.8%에서 2016년 1.3%, 2022년 1.13%로 감소할 전망이다. 한편 경제적으로는 본격적인 안정성장시대로의 진입이 예상된다. 1999~2008년 경제성장률은 연평균 5.5%를 기록하였으나, 최근 연평균 3% 수준으로 감소였으며, 잠재성장률 역시 3% 내외로 전망되고 있다. 우리나라의 도시화는 2000년대 이전까지 빠르게 진행되었으나, 2000년대에 들어오면서 점차 둔화되는 추세이다. 도시화율은 1970년 50.1% → 2000년 88.3% → 2010년 90.9% → 2011년 91.1%로 증가, 2000년 이후 증가세가 둔화되고 있다.
- 이러한 인구사회적 여건변화는 주택수요의 변화를 야기한다. 국토연구원에서 추정한 중장기 주택수요에 따르면 향후 10년간 전국의 신규주택수요는 연평균 390.1천호를 중심으로 ± 57.5 천호 수준의 변동성을 보일 것으로 전망된다. 이는 과거 연간 주택 50만호 공급계획에 비해 크게 낮아진 수준이다. 주택재고의 확충으로 주택부족문제가 해소되었고, 주택수급불일치 문제가 중요한 문제로 대두되고 있는바 적정 주택수요에 맞는 주택공급계획이 필요한 시점이다.
- 또한 인구사회적 여건, 주택시장 여건, 주거문화 인식 등의 변화는 주택정책의 패러다임 변화를 요구한다. 이는 제2차 주택종합계획('13~'22)에 잘 나타나 있다. 동 계획은 '12년으로 종료되는 기존계획의 성과를 계승하고 한계를 보완하는 한편, 변화된 경제·사회·문화적인 여건을 반영하여 더 나은 주거환경을 조성하고 주거복지 증진 및 주택시장 안정을 위해 다음과 같은 정책방향을 제시하였다. 먼저 주거복지에 대한 국민들의 높은 기대수준에 대응하고, 기존에 주거복지

정책의 효과가 미치지 못했던 사각지대를 해소하기 위해 촘촘한 주거안전망 구축방안을 제시하였다. 두 번째로, 주거환경과 공동체에 대한 관심과 필요성이 증대됨에 따라 지역특성에 맞는 다양한 방식의 주거지 재생 및 커뮤니티 활성화 방안을 제시하였다. 세 번째로 노후주택재고 증가에 대응하여 리모델링을 포함한 재고주택 관리 강화방안을 제시하였다. 네 번째로, 소득수준 향상 등에 따른 국민들의 주택선호 다양화, 주택의 질적 측면에 대한 욕구 증가 등에 대응하여 안전한 첨단 미래주택 확대방안을 제시하였다. 마지막으로 지속적인 정책적 노력이 필요한 주택시장 장기 안정기반 구축을 위해 주택시장의 종합진단 및 체계적 정책수립 틀을 제시하였다.

□ **포스트 개발시대의 택지공급 정책방향 (이형찬 토지정책연구센터장)**

- 한국은 경제성장기를 거치면서 국민생활과 경제활동에 필요한 각종 용지를 효과적으로 공급하기 위해 다양한 방식으로 토지개발을 추진해 왔다. 1970년대까지 민간부문에서 주로 환지방식으로 소규모 토지를 개발해 오다 산업화에 따른 도시인구의 급증으로 택지에 대한 수요가 급증하자, 1980년부터 공공부문이 중심이 되어 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업, 즉 공영개발사업을 통해 비교적 저가로 단기간에 도시용지를 대규모로 공급하였다.
- 공영개발에 성과로 첫째 대량개발의 성과로 주택난 해소와 국민 주거안정의 기반을 마련하였다. 둘째, 전면매수방식의 성과로 효율적으로 개발이익을 환수하였다. 셋째, 개발이익의 재투자로 도시기반시설을 확충함으로써 국민주거환경개선에 일조하였다. 넷째, 가격통제의 성과로 무주택 저소득층의 주거생활 안정을 위해 소형분양주택용지 및 임대주택용지를 적가(適價)에 공급하였다. 다섯째, 중앙정부에 의한

공급의 성과로 규모의 경제를 실현하였다.

- 한편 공영개발의 한계로 첫째, 공급주체 측면으로 중앙중심의 택지개발은 공공사업자의 택지개발 자원 부족을 야기하였다. 둘째, 계획측면으로 수요와 연계되지 않은 중장기 택지수급계획으로 수요예측의 한계를 가져왔다. 셋째, 개발방식측면으로 전면수용방식은 보상단가를 지속적으로 상승시켜 개발사업의 수익성을 악화시켰으며, 주민 참여 등 미래지향적 계획기법과 상충하기 이른다.
 - 개발시대 이후 인구 및 가구구조, 경제구조, 사회문화 등의 변화는 개발환경을 이전과 다른 양상으로 전개될 것으로 전망되며 이러한 개발환경의 변화를 '포스트 개발시대'로 정의할 수 있다.
 - 포스트 개발시대의 택지공급은 첫째 대량공급에서 적지(敵地)로, 둘째 중앙중심의 하향식 의사결정에서 지방정부의 역할 강화로, 셋째 전면수용방식에서 환지방식이나 혼용방식 등 개발방식의 다양화로, 넷째 단기적 공급에서 계획적 공급으로 변화할 것으로 전망된다.
 - 따라서 포스트 개발시대에는 중앙정부와 지방정부의 역할을 재정립하고, 수요가 발생하는 적지에 공급계획을 수립하고, 여건에 따른 다양한 개발방식을 적용할 수 있는 구체적 정책마련이 요구된다.
- **정보화시대의 부동산 가격공시제도 발전 방향(박준 책임연구원)**
- 현재 한국의 부동산 가격공시제도는 1989년에 일원화된지가 공시제도와 2004년에 건물-토지 통합 방식의 주택가격공시제도에 근간을 두고 있다. 두 시기 모두 부동산 가격이 급등하던 시기로서 부동산 자산에 대한 객관적인 평가와

과세 기준 마련이라는 배경이 제도 도입의 배경이 되었다.

- 우리나라의 토지는 2014년 현재 약 3,810만 필지로 이루어져 있고, 조세나 부담금 부과대상인 사유지와 국·공유지 중 잡종지 등 지가산정이 필요한 3,178만여 필지를 조사·산정하여 공시한다. 3,178만여 필지 중 대표성이 인정되는 50만 필지의 표준지를 선정하고, 그 가격을 조사·평가하여 표준지공시지가를 공시한다. 나머지 필지는 시·군·구에서 국가가 공시한 표준지 공시지가를 기준으로 지역의 토지에 대한 개별공시지가를 조사·산정하여 공시한다.
- 그동안 공시가격제도는 현장조사 기반의 평가로 인한 고비용, 공시가격과 실거래가격 수준의 괴리, 그리고 이로 인한 기준 가격으로서의 역할 미흡 등의 문제가 지적되어 왔다. 이에 2006년부터 축적된 실거래가 신고자료를 활용한 공시가격제도 개선에 대한 논의가 시작되었다. 실거래가 자료의 경우 공간적으로 균등하지 않고 시간적으로 거래가 일정하지 않은 문제들이 있어, 표준지-개별지 체계에 비해 안정성과 지속성은 부족한 형편이다.
- 향후 신고가격의 적정성을 확인하는 절차를 개선하는 작업, 시공간 모형을 통해 실거래가 자료의 활용가치를 높이는 작업이 필요하다.

□ 경제 뉴노멀화 및 신형 도시화 시대의 택지 공급정책(중국 토지감축규획원 리차오 연구원)

- 최근 10년간 중국 부동산시장의 고도성장은 경제사회적 발전을 촉진하고 주거여건 개선에 중요한 역할을 했지만, 주택가격의 크게 상승하면서 많은 경제사회적 문제를 유발했다. 정부는 부동산시장을 안정시키기 위해 여러 차례에 걸쳐 부동산시장 긴축통제 정책을 발표했다. 그 가운데 2013년 이전에 발표된 부동산 개발업 긴축통제 정책은 주로 부

동산시장 과열에 대응한 행정적 수단(강제성) 위주의 안정책이었다고 볼 수 있다.

- 그러나 2013년 후반 중국 부동산시장 성장률은 고점을 지나 둔화양상을 보이기 시작하였다. 더욱이 2014년 이후 거시경제의 경착륙 압력 가시화, 은행의 주택담보대출 규제 강화 등으로 부동산시장에서 수요량과 공급량이 동반 감소했으며 심지어 일부 지역에서는 주택가격과 토지가격이 모두 급락세를 보이는 등 부동산시장이 침체하는 양상이 나타났다. 이에 중앙정부는 부동산시장의 선순환적 발전을 위한 지속효과 메커니즘 구축사업을 추진했는데, 이는 기존의 부동산시장 긴축 통제라는 기반 하에 시장원리의 역할을 존중해 수급과정에 대한 정부 규제를 완화시킨 대신 정부의 관리감독 기능을 보강한다는 측면이 강하다. 부동산시장의 선순환적 발전을 위한 지속효과 메커니즘의 관건은 수급균형을 실현해 가격을 안정시키는 것이다.
 - 최근 2015년 3월에 국토자원부와 주택개발부는 공동으로 <2015년 주택 및 용지 공급구조를 합리화해 부동산시장의 선순환적 발전을 촉진에 대한 통지>를 발표하였다. 이를 통해 부동산시장 긴축통제의 “탈행정화”를 의미하는 강렬한 메시지를 전했다. 한편 거시적인 경제성장 및 산업 구조조정이 느려지는 ‘뉴노멀(新常态/New Normal)’ 시대에 대응해 당국이 발표한 신형도시화 계획에서 “중국 토지시장이 새로운 기회와 도전에 직면했다. 이러한 실정에서 택지 공급제도 개혁을 심화하고, 수급 양방향 긴축통제의 고삐를 늦추지 말고, 부동산시장 운영 체제 메커니즘을 보완하여 다양한 소득층의 주택수요를 충족시켜야 한다.”고 제시했다.
- 구도심 재건축 사업 활성화를 위한 중국 토지정책 방향(중국 토지감측규획원 왕칭빈 연구원)

- 현재 중국의 경제성장패턴은 양적인 성장에서 질적인 성장으로 급속히 전환되고 있으며 이러한 사회경제적 성장에 따른 토지의 이용 및 관리는 경제발전의 질적 요소와 효율성에 직접적으로 영향을 미친다. 따라서 중국의 구도심 재건축 토지정책은 다음과 같은 의미를 갖는다. 첫째 낙후된 경제성장 패턴을 전환시키는 내재적 수요이다. 둘째 수급 불균형을 완화하고 건설용지 규모를 확대하기 위한 수요이다. 셋째 용지구조를 합리화하고 도시기능의 이미지를 향상시키기 위한 수요이다.
- 1949년 중국 정부의 수립 후 중국의 도시건설은 여러 분야에서 큰 우여곡절을 겪었으며 1978년 개혁개방 이후에야 비로소 경제발전과 정책 환경이 안정되기 시작하였다. 이 시기는 중국 도시화가 발전하는 황금기로 정부 주도 단계에서 정부와 부동산 개발업체간의 경쟁단계로, 다시 정부와 부동산 개발업체와 대중의 이권 경쟁 단계로 이행되고 있다.
- 중국의 구도심 재건축의 토지유형은 공업용지, 성중촌(도시내 개발되지 않은 지역), 도시 유휴지로 크게 분류할 수 있다. 도시공업용지는 그 비율이 높은 반면 토지이용도와 생산성이 낮은 괴리가 있으므로 면적면에서 큰 잠재력이 있다. 특히 동부지역이 중부나 서부지역에 비해 잠재력이 훨씬 큰 것으로 보인다. 성중촌 용지는 중국의 도시화과정에서 생겨난 특수한 도시형태로 총면적의 4.93%를 차지하며 주로 동부와 중부 지역에 집중되어 있다. 도시유휴지는 총면적의 5.63%로 동부와 서부지역에 많이 분포한다.
- 중국의 구도심 재건축 사업을 활성화하기 위한 토지정책방향으로 첫째 토지재산권 소유자의 토지권을 혁신하여 기존 토지사용권자의 토지 매각양도 규모를 늘리는 방식으로 구도심 재건축사업에 토지사용권자가 적극적으로 참여하도록

유도하는 것이다. 둘째, 지방정부와 기존 토지사용권자, 개발업체 등이 토지 수익을 합리적으로 배분하도록 하는 이익공유 메커니즘을 수립하는 것이다. 셋째, 민간자본이 인근의 여러 필지를 인수하여 집중적으로 개발할 수 있도록 구도심 재건축 사업에 참여하도록 권장하는 것이다. 집체소유의 영리성 건설용지 제도를 보완하여 집체소유제 건설용지를 유통할 수 있도록 하는 것이다.

□ 다양한 계획 통합을 전제로 한 국토공간 계획(중국 토지감측 계획원 양평 연구원)

- 2013년 11월 중공중앙 제18기 전국대표대회 제3차 전체회의, 2013년 12월 중앙정부 도시화 사업회의 및 2014년 3월 국무원이 발표한 <국가 신형도시화 계획(2014-2030년)>에서 지역 경제사회 발전을 위한 개발계획, 도시계획, 토지이용계획 등 ‘다양한 계획 통합’ 추진이 제시되었다. 이에 2014년 8월 국가발전개혁위원회, 국토자원부, 환경보호부, 주택도농건설부 4개 부처는 <시(市)/현(縣)에서 ‘다양한 계획 통합’ 시범화 사업을 실시할데 대한 통지>를 공동 발표했다. 여기서는 시범화 시/현 28개를 확정하여 경제사회 발전계획, 도농계획, 토지이용계획, 생태계 보호계획 등 개발계획을 효과적으로 통합시킬 수 있는 구체적 패러다임을 마련하며, 벤치마킹과 보급이 가능한 ‘다양한 계획 통합’ 시범화 방안을 마련하여, 시/현마다 각각 계획서 한권과 청사진 한장을 보유하도록 해야 한다고 제시했다.
- 이러한 계획 통합 시도의 배경으로는 1) 기존 구조에서의 분산적 의사결정, 2) 각 부처의 계획 직책 중복, 3) 계획 내용과 기술표준 통일성 결여, 4) 계획 간 연동성 결여가 있다. 대표적 계획으로는 경제사회 발전계획, 주체 기능구 개발계획, 토지이용계획, 도농계획이 있다.
- 계획 통합 시범사업으로 위린(榆林)시 국토공간 계획 통합

사례가 대표적인데, 작성배경으로는 생태계 보호와 자원개발 간 모순 격화, 각종 계획 과다로 효과적인 조율 접목의 어려움, 국토공간의 비효율적 개발이용이 있었다.

- 생태계 보호, 농업생산, 도시화, 산업화 등 사업을 총체적으로 배치한 국토공간 종합규획에 따라 위린(榆林)시 시역(市域)의 1: 10000 축척을 바탕으로 생태계 보호 레드라인, 영구적 기본 농경지 레드라인, 문화재보호 범위 경계선, 도시개발 경계선, 산업클러스터 개발 경계선, 인프라 회랑, 건설용지 규모 등 가이드라인을 정하고, 시역 범위의 도시건설 및 산업 발전공간, 생태 및 기본 농경지보호 마지노선, 문화재보호범위 경계선, 인프라통제 회랑을 분명히 하여, 경제사회 발전, 국토, 도시건설 환경보호, 문화재, 산업단지, 농업, 임업, 교통, 전력, 에너지 등 '다양한 규획'과 연관된 용지 경계선, 공간정보, 건설프로젝트 파라미터 등 다각적인 정보를 1: 10000 축척의 '한장의 도면'에 융합 통일시켰다.
- 통합 과정 중 국토자원부, 국가발전계획위원회, 건설부 각각의 상이한 이해와 조건으로 인한 조율의 어려움이 가장 큰 문제였으며, 규획 통합의 실행과 감독은 2년 뒤 검토 후에 최종 방식이 확정될 것이다.

3) 종합토론

□ 경제 뉴노멀화 및 신형 도시화 시대의 택지 공급정책

- 김승중(국토연구원): 국가신형도시화계획(2014~2020)은 향후 도시화율을 향상시켜 주택시장을 활성화시키는 계획으로 보이며, 농촌인구를 도시로 유입하는 정책으로 이해됨. 전체 공급면적은 50만ha 수준으로 한국 전체 국토면적의 1/20에 달하는 대규모 면적임. 농촌에서 1억 명의 인구를

도시로 유입시키기 위한 관련 정책이 별도로 있는 것인지?
현재 중국 도시지역 주택가격이 높은 수준일텐데 농촌주민이 도시용지에 대한 구매력이 있는 것인지 궁금함

- 리차오(토지감측규획원): 중국의 현급도시가 2,800개나 되기 때문에 50만 ha가 그렇게 큰 면적은 아니라고 판단됨. 현재 중앙정부 차원에서도 토지공급과 인구인동에 대해 고려하고 있으며, 호적·교육·일자리 정책과 함께 추진. 정부는 3개의 1억 정책을 추진하고 있음. 첫째, 농촌인구 1억명을 도시로, 둘째, 기존 도시 판자집에 사는 1억명을 신주택으로 이전, 셋째, 대도시 중심이 아니라 서부나 중부도시로 1억면을 이전하는 정책임. 농촌인구의 도시유입에 대한 문제는 국무원, 국가발전위, 3농문제사무소 등에서 해결해야 할 문제임. 도시와 농촌의 소득격차 해소를 위해 중국 정부는 양회에서 제1호 문건으로 농민·농촌문제를 발표하고 있음. 중국 정부가 최근 10년 간 가장 중요한 문제로 고려하고 있는 것은 농민 및 농촌문제임. 현 정부가 추진하는 신흥농촌정책은 산업구조를 고도화하는 것이며, 자본밀집형 구조를 지식밀집형 구조로 바꾸려고 하고 있음. 농민에 대한 보조도 많이 향상되어 있으며 개발사업으로 수용되는 농민에 대한 보상금도 상향 조정됨. 또 하나 중요한 것은 농지를 상실한 농민들에서 도시와 도시주변에 일자리를 만들어 주는 것임. 농민의 권익보장을 위한 법률도 제정되어 있음

□ 포스트 개발시대의 택지공급 정책방향

- 리차오(토지감측규획원): 공공주택 공급이 아니라 민간주택 거래에 있어서 거래량과 거래가격에 대해 정부가 어떻게 관여하고 있는가?
- 박천규(국토연구원): 한국의 경우 주택거래를 하는 경우 신고의무가 있기 때문에 거래량과 거래가격이 DB화 됨. 거래량이 매월 집계되어 관리되고 있으며, 가격에 대한 통계를

생산하고 있음. 그밖에 표준주택을 통한 가격지수도 산정하고 있음.

- 리차오(토지감측규획원): 만약 거래를 신고하지 않고 암거래를 했을 경우에는 어떤 규제가 있는지요? 그리고 주택이외에 토지에 관한 신고도 있는지요?
- 김승종(국토연구원): 거래에 대한 부분은 등기부에 기재해야 하며, 최근에는 등기부에도 가격을 기재하도록 규제하고 있음. 실제로 양도소득세를 적게 내기위해 가격을 낮추어서 신고하려는 경향도 있음. 국가가 부동산거래를 통제하는 방법 중에 토지거래허가제도가 남아 있음. 토지에 대한 가격 급등이 어려운 경우 토지거래허가구역을 지정하고 정부가 토지거래를 허가. 그리고 주택의 경우 분양가격상한제를 시행하고 있고, 투기과열지구, 주택거래신고지역 등이 있었으나, 부동산경기 침체로 규제지역이 대부분 해제되어 있는 상태임
- 박천규(국토연구원): 주택에 대한 거래는 자유롭게 할 수 있고, 가격신고는 수준은 세금 탈루문제가 관련되는데, 실거래가격이 적정한지 이상징후를 파악할 수 있는 장치가 마련되어 있음. 이상치가 발견되는 경우 국세청에 통보되어 세무조사를 할 수 있음. 밀거래에 가능성은 어렵다고 볼 수 있으며, 문제가 된다면 가격신고가 문제될 수 있을 것임. 밀거래의 경우 형사처벌 대상이며, 자기명의로 거래하지 않는 경우 과징금 부과대상임.
- 이형찬(국토연구원): 중국의 경우 어떻게 거래조사를 하고 신고를 하는지요?
- 리차오(토지감측규획원): 공개경쟁입찰로 거래하는 토지는 계약을 통해 거래는 불가능. 토지거래시 공시를 해야 하며, 자가책정 등은 법률에 따라야 함. 지가에 대한 모니터링은

다른 분야보다 잘 되어 있음. 기준지가제도는 3년에 한 번 씩 갱신을 하여야 하며, 전국적으로 잘 진행되고 있음.

□ 정보화 시대의 부동산 가격공시제도 발전방향

- 자오 송(토지감측규획원 토지가격부 소장): 공시지가 등 가격공시제도가 부동산과열 시기에 안정을 위해 출범했다고 했는데, 현재 실거래가 수준보다 낮은 공시가격이 제도 도입 시기부터 가격안정을 위해 일부러 낮춘 것인지, 아니면 당시 가격에 대한 파악을 잘하려는 목적이었는지 궁금함
- 박준(국토연구원): 부동산 가격을 가격공시제도를 통해 낮추겠다는 의도보다는 현황 파악과 과세 등을 위한 기준가격 설정, 일원화된 부동산 가격 체계 구축의 의도가 컸다고 본다. 공시가격을 통해 과세 증대 필요성 및 각종 부담금 신설 등 사회 전반적인 문제인식이 커진 것이 배경이었음. 현재 실거래가 대비 공시가격이 낮은 것은 도입 당시 과세에 대한 저항문제로 시장가격 수준까지는 올리지 못했기 때문이지 가격안정을 위해 일부러 낮춘 것은 아님
- 자오 송(토지감측규획원 토지가격부 소장): 토지공개념은 어떻게 이해해야 하는가?
- 이형찬(국토연구원): 지가 상승에 대한 개발이익을 어떻게 환수해야하는가가 중요한 이슈, 1980년대 후반 새로운 정부 출범하면서 토지를 사유재산으로만 보지 않고 공공부문에서 일정부분 이익을 공유해야한다는 취지에서 토지공개념이 대두했고 이를 토대로 개발이익환수법, 택지소유상한제, 토지초과이익세 등이 신설되었으나 현재 개발이익환수법만 남아있음

□ 구도심 재건축 사업 활성화를 위한 중국의 토지정책 방향

- 이형찬(국토연구원): 도시재생을 위해서는 자본이 중요할텐

데, 한국도 리츠를 이용해 개발하고 있음. 이와 관련하여 중국의 민간자본 투자현황을 알고 싶고, 도심재생을 통한 개발이익이 어떻게 분배되는지요?

- 리시엔원(토지감측규획원): 중국 청도시 재개발지역을 둘러 볼 예정이기 때문에 현장사례 조사를 통해 확인하는 것이 나올 것으로 보임

□ 다양한 계획 통합을 전제로 한 국토공간 계획

- 박천규(국토연구원) : 공간계획이라는 것이 인상적임. 고유명사인지? 우리 연구원에서 국토계획평가센터가 존재. 최상위 계획인 국토종합계획과 계획 간의 일관성을 검토하고 평가하고 있음. 중국은 워낙 커서 이러한 개발규획을 일관성 있게 꾸려나가기가 힘들 것 같은데, 별도의 조직이나 기구가 있는지?
- 양평(토지감측규획원 토지계획부): 공간계획은 생태나 산업, 인구 및 교통 등을 종합계획과 같은 뜻으로 이해될 수 있음. 국토자원부, 국가발전계획위원회, 건설부 계획도 세우고, 고려사항이 다르기 때문에 조율 가장 어려운 문제. 행정의 비효율성을 줄이고 연계성 높은 통합공간계획 수립이 목표로서 실제 실행과 감독은 2년뒤 검토 후에 최종 방식이 확정될 것임

<한중 국토정책 국제세미나 현장사진>





中韩土地政策研讨会

时间：9月10日（周四）9:00-12:00
地点：804会议室

中方报告（由左向右）：

1. 李超 地研所
 - ◇ 经济新常态、新型城镇化背景下的住宅用地供应政策
2. 王庆寅 地政中心
 - ◇ 旧城改造中的土地政策导向
3. 杨斌 规划所
 - ◇ 多规合一背景下的国土空间规划

韩方报告：

1. 后开发时代住宅用地供给的政策方向
2. 基于人口与社会条件变化的住房政策方向
3. 信息化时代房地产价格公示制度发展方向

欢迎您的参与!!!

中国土地勘测规划院 & 韩国国土研究院
2015.9.7

2. 청도 서해안 신구 개발계획

1) 신구 개발방향

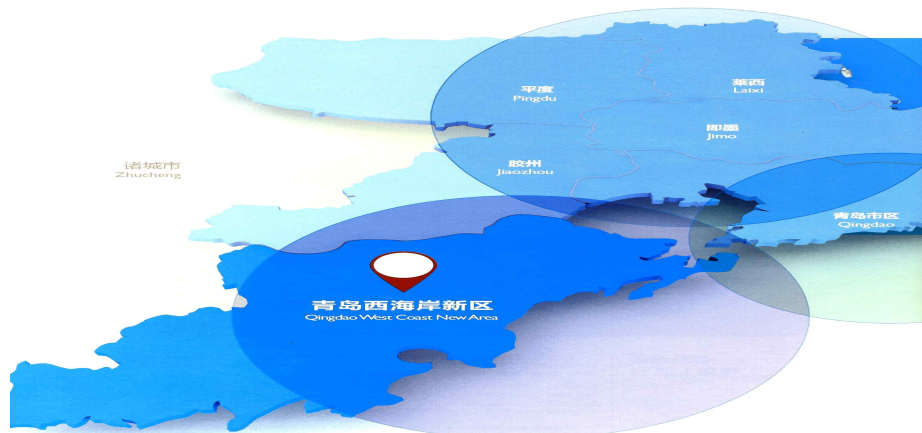
- 2014년 6월 3일 국무원은 아홉 번째 국가급 신구인 “청도 서해안 신구”을 승인
- 신구는 청도시 황도구의 행정구역 전체를 포함하며 육지면적은 2,96km², 해역면적은 5,000km², 해안선은 282km임
- 국가해양 강국 전략발전 방향에 근거하여 신구는 “해양경제발전”을 테마로 정하고 해양 과학기술 혁신체계와 혁신 플랫폼 건설을 목표로 함

2) 신구 현황

□ 위치

- 청도 서해안 신구는 교주만 서안에 자리잡고 있으며, 청도시의 3대 중심지역의 하나에 위치

<청도 서해안 신구의 위치>



□ 기후

- 겨울은 따뜻하고 여름은 서늘하며 사계절이 분명한 특성

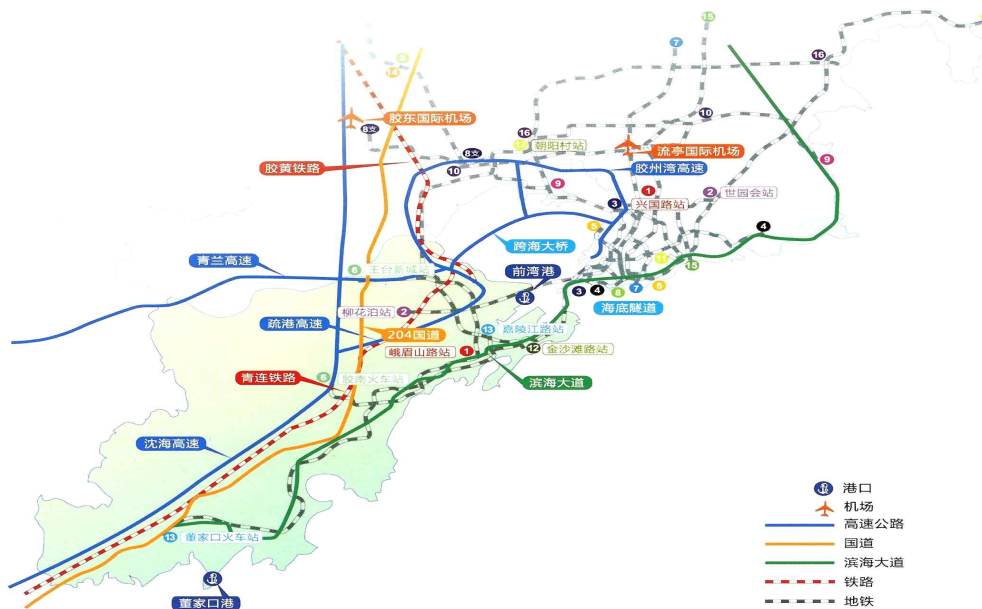
□ 인구

- 상주인구 171만명

□ 교통

- 세계적 대항구인 전만항과 동가구항이 있으며, 물동량은 7억 톤이 넘고, 130개 국가와 지역의 450여개 항구와 무역
- 청도 유탄국제공항은 이미 95개 국내 항공노선을 개통하였으며, 13개 국제지역으로 취항중
- 중국에서 가장 긴 고속도로 심해고속도로와 청란고속도로가 신구에서 교차하며, 교제철로와 건설 중인 청련철도는 전국 철도망과 연계되어 있음

<청도 서해안 신구의 교통>



<청도시 재개발 현장면담>

