

해외출장 복명서

World Urban Forum 9 참석

- 링컨토지정책연구소 주최 '개발이익 환수' 국제세미나 참석 -

2018. 2

국토연구원 주택토지연구본부

I. 출장개요

1. 출장목적

- 링컨토지정책연구소(Lincoln Institute of Land Policy)에서 WUF(World Urban Forum 9) 행사의 Side Event로 개최하는 국제 토지정책 관련 기관 미팅에 미주개발은행(Inter-American Development Bank)의 요청으로 국토연구원을 대표해 참석

2. 출장개요

- 출장기간: '18. 2. 6(화) ~ 2. 9(금) (2박4일)
- 출장지: 말레이시아 쿠알라룸푸르
- 출장목적: 링컨토지정책연구소 주최 세미나 발표 및 토론
- 출장자: 최명식 책임연구원 (총 1인)

3. 출장일정

월 일 (요일)	출발지	도착지	행사시간	업무수행내용
2. 6 (화)	인천 16:35	쿠알라룸푸르 (21:55)		쿠알라룸푸르 숙소 이동
2. 7 (수)			14:00	Meeting of Agencies on Land Value Capture (LVC) 참석 (발표 및 토론)
2. 8 (목)	쿠알라룸푸르 (23:59)		10:00	WUF9 행사 참석 - Cities and Nations Working Together
2. 9 (금)		인천 07:15		

II. 출장내용

1. Meeting of Agencies on Land Value Capture (LVC)

(1) 일시: 2018년 2월 7일(수요일) 14:00

(2) 장소: Grand Hyatt Hotel - Grand Residence 101



(3) 참석자 (31명)

Asian Development Bank - ADB

Abdul Abiad aabiad@adb.org

Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit - GIZ

Joern Meyer Joern.meyer@giz.de

Barbara Scholz barbara.scholz@giz.de

Development Bank of Latin America - CAF

Jose A. Carrera JCARRERA@CAF.com

Hely Olivares helyolivares@gmail.com

Ford Foundation

Jacqueline Burton J.Burton@fordfoundation.org

Inter-American Development Bank - IADB

Tatiana Gallego Lizon TATIANAG@IADB.ORG

Patricio Zambrano Barragán pzambrano@IADB.Of

KfW Development Bank

Sven Dietl Sven.Dietl_extern@kfw.de

UN-Habitat

Claudio Acioly claudio.acioly@un.org

Marco Kamiya marco.kamiya@unhabitat.org

UN Habitat - Land and Global Land Tool Network - GTLN

Jean du Plessis jean.duplessis@un.org

Oumar Sylla oumar.sylla@un.org

United Nations Capital Development Fund – UNCDF

Suresh Balakrishnan suresh.balakrishnan@uncdf.org

Khomotso Letsatsi khomotsolet@gmail.com

World Bank

Sameh Wahba swahba@worldbank.org

Roland White rwhite@worldbank.org

Korea Research Institute for Human Settlements - KRIHS

Myungshik Choi mschoi@krihs.re.kr

Lincoln Institute of Land Policy

Maureen Clarke mclarke@lincolinst.edu

Amy A. Cotter acotter@lincolinst.edu

Anthony Flint anthony.flint@lincolinst.edu

Lourdes Germán LGerman@lincolinst.edu

Rohan Kocharekar rkocharekar@lincolinst.edu

Andrew Reschovsky reschovsky@lafollette.wisc.edu

Enrique R. Silva esilva@lincolinst.edu

Martim Smolka mamolka@lincolinst.edu

Ministry of Housing and Urban Affairs, India

Rajiv Ranjan Mishra radiseccy-mhua@gov.in

Organization for Economic Co-operation and Development – OECD

Rudiger Ahrend Rudiger.AHREND@oecd.org

Abel Schumann Abel.SCHUMANN@oecd.org

Sena Segbedzi Sena.SEGBEDZI@oecd.org

Torcuato Di Tella University

Cynthia Goytia cgoytia@utdt.edu

(4) 프로그램 및 주요 논의 내용

- 2:00 - 2:05 p.m. **Welcome Remarks and Introduction** by Martim O. Smolka, Senior Fellow and Director of the Program on Latin America and Caribbean, Lincoln Institute of Land Policy
- 2:05 - 2:10 p.m. **The Global Campaign on Value Capture** by Lourdes German, Director, International & Institute-wide Initiatives, Lincoln Institute of Land Policy
- 2:10 - 2:15 p.m. **Overview of the Session – Presentation of the agenda and format (Modus operandi for the discussion).** Enrique Silva, Fellow and Associate Director Program on Latin America and Caribbean, Lincoln Institute of Land Policy
Moderator: Cynthia Goytia, Director for the Centro de Investigaciones de Políticas Urbanas y de Vivienda (CIPUV) at Universidad Torcuato Di Tella, Buenos Aires, Argentina
- 2:15 - 2:20 p.m. **Introductions – Participants introduce themselves: names, titles, and affiliations.**
- 2:20 - 3:20 p.m. **Closed Roundtable Session 1 – Each participant addresses the questions prompted by the moderator (in approximately 5 minutes).** Moderator: Cynthia Goytia

Discussion questions / themes:
1) *Why has your agency incorporated land value capture as part of its mission or program of activities? How does land value capture fit in your organization’s broader scope of work?*

2) *Could you expound on a notable, emblematic case within your organization in which land value capture has been implemented or promoted as a land-based financing mechanism? What land value capture tools has your organization been most engaged with and where?*
- 3:20 - 3:30 p.m. **Coffee Break**
- 3:30 - 4:30 p.m. **Closed Roundtable Session 2 – Each participant addresses the question(s) prompted by the moderator (in approximately 5 minutes).** Moderator: Cynthia Goytia

Discussion questions / themes:
3) *Could you identify 1 or 2 issues or points of resistance that challenge the adoption and effective application of land value capture mechanisms? How have or could those challenges be addressed? The challenges could be institutional, political, technical, financial or conceptual.*
- 4:30 – 5:00 p.m. **Q&A Session – Open discussion**
- 5:00 p.m. **Closing Remarks**

(5) 발표 및 토론 내용

- 한국의 토지가치 측정 및 환수 시스템에 대한 개괄적 설명
 - 토지공개념 도입: 한국은 2차 대전과 한국전쟁 후 급격한 경제성장으로 인한 토지투기의 문제가 크게 부각되어 1980년대 후반 ‘토지공개념’을 도입하고 관련 법률과 제도 도입(개발부담금, 토지초과이득세, 택지소유상한제

- 그러나 1990년대 후반 재정위기를 겪으면서 제도의 취지보다는 적용상의 문제로 인해 두 가지 제도는 헌법재판소로부터 헌법불합치 판단을 받아 사라짐
- 현재 남아있는 제도는 ‘개발이익 환수에 관한 법률’에 의한 개발부담금이 유일함
 - 목적: 투기방지, 지가안정, 지역발전에 활용
 - 부과대상: 일정규모 이상의 거의 모든 개발사업
 - 산정방식: 개발사업 착수시점과 종료시점 지가를 비교하고 개발비용과 정상지가상승률을 공제한 후 개발이익 산출(사업종료 이후에 산출)
 - 현재 이익의 20-25%만 환수토록 하고 있음
 - 중앙정부에 50%, 지자체가 50%를 가져감
 - 한계: 형질변경사업만 포함하고 계획변경에 의한 이익은 환수하지 못하고 있음, 중앙정부 환수분은 지자체 상황별로 배분되는데 지자체 환수분의 사용처는 불명확(일반회계로 전입)
- 한국은 서울시를 중심으로 공공기여를 위한 사전협상제도 운영
 - A kind of bargain between gov’t and developer→no fixed rule
 - Pre-negotiation System in Seoul: 도시계획변경(지구단위계획 승인 및 변경)에 따른 이익의 일부를 공공이 환수하여 해당지역 또는 취약지역에 재투자
 - 환수방법: 기부채납, 금전, 물납
- Land Value Capture에 대한 도전과 해결 방안
 - 사회적, 문화적, 정치적으로 뿌리 깊은 반대가 존재함(자본주의 사회에서 필수적인 것으로 판단됨)
 - 또한 지방자치 강화는 역으로 지자체장이 힘 있는 유권자들의 눈치를 보기 때문에 강력한 LVC 정책을 추진하기 어렵다는 단점이 있음
 - 따라서 Land Value Capture로부터 Land Value Sharing으로 용

- 어부터 순화시켜나가는 전략적 접근이 필요함
- 실제로도 지역주민의 역량 강화와 더불어 토지가치 공유를 위한 접근, 대안적 모델이 필요함

2. Lincoln Institute Event in WUF9 참석

- (1) 일시: 2018년 2월 8일(목요일) 10:00
- (2) 장소: Kuala Lumpur Convention Center (KLCC) Hall 4 (Booth 133)



- (3) 발표자 : Andrew Reschovsky, Ph.D. (Fellow, Lincoln Institute of Land Policy)

(4) 주요 내용

□ Cities and Nations Working Together

- New City World Stage (Next City Booth)에서 링컨 연구소의 발표 및 홍보
 - 중앙과 지방정부의 재정 분야의 역할 분담에 대한 제언
 - 정부 Level에 따라 역할 분담이 필요하며 효율적인 역할분담을 위해서는 다음과 같은 방향 설정이 필요함
- 효율적인 정부간 역할분담 및 collaboration을 위한 방향
 - 중앙정부의 보조금은 지방정부의 자율성을 최대한 보장하는 형태로 지급되어야 함
 - 지방정부의 주요 세원인 재산세(토지세)를 효율적으로 활용하여 재원의 독립성을 확보해 나가며 중앙정부와 협력해야 함
 - 그럼에도 불구하고 주요 공공시설의 공급은 지방보다는 중앙정부의 투자가 필요함
 - 중앙정부는 지방정부의 수요 접근성에 대한 능력을 인정하여 예산 집행이나 지원을 해야 함