

# 해외출장복명서

기 간: 2024. 5. 19.~2024. 5. 25.

출장지: 인도네시아, 말레이시아, 싱가포르

출장자: 배유진, 이수암, 어은주

## I. 출장개요

1. 출 장 자: 인도네시아 자카르타, 말레이시아 쿠알라룸푸르 및 푸트라자야, 싱가포르

2. 출장기간: 2024. 5. 19. ~ 2024. 5. 25.

3. 출 장 자

소속	직급	성명	비고
국토연구원 국·공유지연구센터	부연구위원	배유진	
국토연구원 국·공유지연구센터	전문연구원	이수암	
국토연구원 국·공유지연구센터	연구원	어은주	

4. 출장목적

- 해외 국·공유지 활용정책 및 최신동향 분석을 통한 국내 적용 방안 모색
- 해외 국유재산 개발기관 방문 및 전문가 인터뷰 등 해외 네트워크 구축
  - 해외 서적 추천, 국제세미나 개최 등 교류 논의
- 해외 국·공유지 활용/복합개발 사례 답사

## II. 출장일정

일정 (요일)	출발지	도착지	업무수행내용	접촉예정인물 (직책포함)
5/19(일)	인천	자카르타	(15:05) 인천 출발 (KE 627) (20:05) 인도네시아 자카르타 도착	
5/20(월)		자카르타	(10:00-14:00) 자카르타 국유지 입체활용 사례 조사 - Senayan Square(BOT, 40년 후 기부채납), Oasis Central Sudirman(공무원 연금공단 공동사용) 등	Anisa Syfia 연구원
			(15:00-17:00) 인도네시아 기획재정부(MOF) 방문 - 민간의 국유지 사용방식 (수도이전 후 청사부지) - 인도네시아 기반시설 확충 계획	Yasir Niti Samudro 선임정책관 등
5/21(화)	자카르타	자카르타	(10:00-12:00) 인도네시아 자산관리청(LMAN) 방문 - 국유지 현황 및 자산관리 시스템	Ravi Octaviana 매니저 등
		쿠알라 룸푸르	(16:30) 자카르타 출발(OD 349) (19:40) 쿠알라룸푸르 도착	
5/22(수)		쿠알라 룸푸르	(10:00-18:00) 쿠알라룸푸르 복합개발사례 조사 - 쿠알라룸푸르 KLCC 공원, 컨벤션 센터, 페트로 타워 등 현장 조사 - 행정수도 이전에 따른 공공기관의 입체복합개발 사례 현장조사	
5/23(목)	쿠알라 룸푸르	푸트라자야	(10:00-14:00) 푸트라자야 행정수도 이전 개발 현장조사 - 푸트라자야 행정수도(신도시) 건설과정 및 주요 공공기관 현장조사 (14:30-16:30) 말레이시아 연방 국토·광물부 방문 - 말레이시아의 국·공유지 관리 현황 및 활용 방안 청취 (토지행정과 관리, 정책 컨설팅 고위 간부 인터뷰) - 국공유지를 활용한 입체복합 개발 사례 - 행정수도 이전과 기존 유희공공시설의 활용정책	Jaiya bin Abu Land Administration and Management Anesh a/l Ganason Policy and Consultation Division
		싱가포르	(19:35) 쿠알라룸푸르 출발(OD 805) (20:40) 싱가포르 도착	
5/24(금)		싱가포르	(10:00-12:00) 싱가포르국립대 부동산학과 방문 - 싱가포르 토지임대 제도 및 민간활용 방안 - 부동산 복합개발 제도 및 사례 (14:00-18:00) 마리나 원 및 마리나 베이 일대 현장 답사 - 복합개발 및 화이트 조닝 사례	이관옥 교수
5/25(토)	싱가포르		(10:00-11:00) 싱가포르 도시계획 전시관 방문 - 싱가포르 도시계획 전시관 가이드 투어 - 싱가포르 도시계획 특징 (14:00-16:00) 비보시티 일대 답사 - 복합환승센터 사례 조사 (22:30) 싱가포르 출발 (KE 644)	
5/26(일)		인천	(06:00) 인천 도착	

### III. 수행사항

#### 1. 인도네시아 자카르타

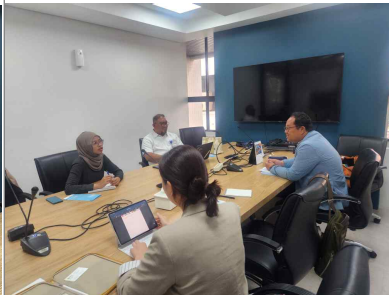
##### 가. 인도네시아 재무부 방문

###### 1) 회의 개요

- 일시: 2024. 5. 20. (월) 15:00
- 장소: Indonesian Ministry of Finance (Jl. Dr. Wahidin Raya No.1, Ps. Baru, Kecamatan Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10710 인도네시아)
- 참석자:
  - (국토연구원) 배유진 부연구위원, 이수암 전문연구원, 어은주 연구원
  - (재무부) Yasir 선임정책관
  - (인도네시아은행) Anisa 연구원



▲ 센터 기념품 전달



▲ 회의진행 사진



▲ 기관방문 기념사진

출처: 연구진 촬영

###### 2) 회의 내용

- 국토불균형으로 인해 자바섬, 자카르타의 교통, 주거문제를 해소하고자 MRT, 버스 등 대중교통 확충을 위해 노력하고 있으며 주택부족 문제는 아직 심각하지 않은 상황
  - 자바섬은 화산섬으로 비옥한 토지와 풍부한 광물자원을 보유하고 있으며 인도양과 태평양을 연결하는 해상무역로 상 요충지에 위치

- 전통적으로 자바섬 서부는 어업, 중동부는 농업 중심이었으나 네덜란드가 해상무역 거점 확보를 위해 서부 및 자카르타 북부 해안부터 식민지를 확장하여 현재의 개발축 형성
  - 경제활동의 65% 이상이 자바섬에서 발생하며 수마트라 22%, 칼리만탄(보르네오) 8% 수준으로 국토불균형이 발생
  - 인도네시아 국내총생산(GDP)은 대부분 개인소비지출(57.8%)이며 국내외 투자 29.3%, 수출입은 상계하면 GDP 기여도가 거의 0%에 가까운 구조
  - 약 600km<sup>2</sup> 면적의 자카르타 야간인구는 900만 명이나 인근 도시에서 출퇴근하는 인구로 주간 인구는 1,500만 명에 달하며 이에 따라 교통혼잡이 발생
  - 대중교통이 없던 2015년 이전에는 개인차량 또는 오토바이로 출퇴근하는 사람이 많아 교통 혼잡, 매연이 심각했으나 이후 도시철도(MRT), 경전철(LRT) 등을 확충하면서 도시교통 문제를 해소하기 위해 노력 중
  - 많은 사람이 자카르타 외곽에 거주하고 있어 자카르타 주택부족 및 부동산 가격급등 문제는 아직 심각하지 않으며 시민들은 아직 아파트를 선호하지 않는 상황
  - 매년 5% 경제성장을 하고 있고 2060년까지는 인구가 계속 늘고 있어 앞으로는 도심 내에서 부담가능한 주택(affordable housing) 부족 문제가 발생할 것으로 판단
- 칼리만탄섬 내 누산타라 신행정수도 건설은 2045년까지 단계적으로 추진 중이나 이전재원 조달 및 계획인구 달성 문제를 고민 중
- 신행정수도 건설은 2019년 현 조코위 대통령이 발표하였으나 1945년 네덜란드에서 독립 이후 수카르노 초대 대통령 시절부터 식민 통치 잔재를 벗어나기 위해 다른 지역으로 수도 이전을 추진
  - 상수도가 갖춰지지 않은 상황에서 지하 식수 사용으로 자카르타의 지반침하 현상이 심각해지면서 수도이전이 본격적으로 추진되기 시작
  - 당초 칼리만탄섬 서부 지역이 적지로 논의되었으나 국유지 및 평지가 많이 분포하고 있는 동부 누산타라가 후보지로 부상하면서 인근 대도시에서도 수도유치를 지원
  - 2045년까지 전체 38개 부처 3만 5천명의 공무원이 모두 이전할 계획이며 1단계는 올해 9월 3,000명을 시작으로 2단계 6,000명, 3단계 1.6만명 등 단계적 이전계획을 수립
  - 국가가 재정으로 부담해야 할 이전비용은 12조 루피아(약 1.1조원)로 추산되며 465조 루피아의 자산가치가 있는 자카르타 기존 공공자산의 매각, 임대수입으로 충당할 계획
  - 200만명의 목표인구를 달성하기 위해서는 민간의 투자가 이루어져야 하며 일부 부동산 개발사에서는 세계적 테마파크 유치 등을 통해 관광도시를 만드는 것을 제안

- 인도네시아 정부가 보유한 국유지의 경우 민간사업자에게 일정 기간 임대하는 방식으로 활용하고 있으며 정부소유 부지의 최유효 활용방안을 고민 중
  - 인도네시아 토지는 모두 국가에 귀속되고 원칙적으로 소유권(Hak Milik)은 인도네시아 국민에게만 제한적으로 허용
  - 그 외 외국인 및 국내외 법인에게는 사용권(Hak Pakai), 건설권(Hak Guna Bangunan), 사업권(Hak Guna Usaha)과 같이 토지사용권리 부여만 가능

구 분	소유권 (Hak Milik)	사용권 (Hak Pakai)	건설권 (HGB)	사업권 (HGU)
인도네시아인(개인)	○	○	○	○
국유, 공공기관	○	○	○	○
외국인(개인)	×	○	×	×
국내민간기업	×	○	○	○
외국기업(외국계 현지기업 등))	×	○	○	○
사용기간	영구, 양도, 재판매가능	90년 (연장 1번)	80년 (연장 1번)	70년

출처: 회의 내용을 바탕으로 연구진 정리

- 스나얀 스퀘어, 오아시스 수르디만과 같은 쇼핑, 주거, 업무 복합개발의 경우 일본계 부동산 회사가 개발 후 일정 기간 토지를 사용하다 국가에 기부하는 방식
- 수도이전 후 청사건물 등 종전자산의 경우 도심(CBD)에 있어 민간 업무시설로 활용하는 방안을 고민 중이며 공공성이 높은 청년임대주택도 가능하지만, 해당 임대수익으로 이전 재원을 마련해야 해서 수익성도 고려할 필요

## 나. 인도네시아 자산관리청 방문

### 1) 회의 개요

- 일시: 2024. 5. 21. (화) 11:00
- 장소: Government Asset Management of Indonesia(Jl. Pangeran Diponegoro No.62A, RT.9/RW.2, Pegangsaan, Kec. Menteng, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10310 인도네시아)
- 참석자:
  - (국토연구원) 배유진 부연구위원, 이수암 전문연구원, 어은주 연구원
  - (자산관리청) Ravi 매니저, Andhy 사원



▲ 국토연구원 소개



▲ 회의진행 사진



▲ 기관방문 기념사진

출처: 연구진 촬영

## 2) 회의 내용

- 자산관리청은 2016년 국유자산을 관리하기 위한 공공 서비스 기관으로 설립되었으며 자산관리자, 컨설턴트, 토지보상 중개인의 역할을 수행
  - 2016년 국가 자산의 최적화를 위해 재무부 국가자산총국 산하의 공공서비스 기관(BLU) 형태로 설립되었으며, 현재 5개팀 104명의 정규직원으로 구성
  - 유희방치 공공자산은 당장의 유지관리 비용뿐만 아니라 국가신뢰 상실, 향후 매입비용 증가 등 눈에 보이지 않는 비용(ice berg cost)이 발생
  - 자산관리자(Asset Management)로서 재무부가 보유한 국가자산 300여 개를 개발, 관리하고 있으며 대부분 자바섬에 위치
  - 개발한 국가자산의 임대수입으로 세외수입 증대에 기여하여 국가자산의 관리건수가 매년 증가하고 있으며 최근에는 LNG 플랜트 자산도 관리
  - LMAN이 관리자산인 LNG플랜트 중에서는 신수도 예정지인 동칼리만탄 지역(badak)도 있으며 이는 신수도 에너지 공급계획과 연계하여 추진
  - 컨설턴트(Consultancy Services)로서 문체부 등 정부부처가 보유한 유희 자산(idle assets)을 개보수하여 최유효 활용방안을 제안(advice)하고 수수료를 수취
  - 정부가 더 이상 사용하지 않게 된 청사건물의 경우 주거, 창업 등 해당 입지에 적합한 개발 계획을 수립하여 제안
  - 타당성조사, 개발구상, 법제도 검토 등 개발사업의 모든 과정을 검토하여 제안서를 제출하여 사업의 복잡성에 따라 다르지만 보통 3~4개월 동안 분석보고서를 작성
  - 정부의 국가 전략 인프라 계획에 따라 매입해야 할 토지를 제안하고 재무부의 승인 후 토지 구매를 대행(Land funding)
  - 재무부는 국가가 수립한 전략 인프라 확충계획에 맞추어 필요한 토지를 미리 매입할 수 있도록 예산을 배분하며 최근에는 연간 약 250조 루피(21조원)의 예산을 집행
  - 다양한 분석 및 부동산 개발 전문가 등이 필요하여 23개 공공 또는 민간 기관과 협력적 파트너십 관계를 구축하고 있으며, 재무에서도 인력을 파견 중

## 다. 국유지 활용 입체개발 사례조사

### 1) 사례조사 개요

- 일시: 2024. 5. 20. (월) 10:00
- 장소
  - 스나얀 스퀘어: Jl. Asia Afrika No.8, Gelora Bung Karno, Jakarta Pusat 10270, Indonesia
  - 오아시스 센트럴 수디르만: QKaret Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat 10250, Indonesia



▲ 스나얀 스퀘어 전경

▲ 오아시스 센트럴 수디르만 현장

출처: 연구진 촬영

### 2) 스나얀 스퀘어 (Senayan Square)

- 가시마가 인도네시아 정부로부터 도심 내 국유지 사용권을 획득하여 대규모 복합시설을 개발 후 40년간 운영하다 양도(BOT)하는 방식으로 운영 중
  - 자카르타 중심업무지구인 골든 트라이앵글의 남쪽에 입지해 있으며 향후 대중교통 확충 계획에 따라 성장잠재력이 높은 지역에 위치
  - 국가 종합운동장, 골프장 등이 인접하여 쾌적한 오픈 스페이스와 함께 고급 주거지가 형성되어 구매력이 높은 상권
  - 겔로라 붕 카르노 관리센터의 공공서비스국(BLU)과 접촉하여 도심 내 국유지에 상징적인 럭셔리 쇼핑 센터인 플라자 세나얀을 갖춘 세나얀 스퀘어 슈퍼블록을 건설
  - 공항도로와 수디르만 CBD에서도 가까운 거리에 있고 자카르타 도심 교통혼잡을 방지하기 위한 승용차 홀짝제 적용지역에서도 제외
  - 일본회사 가시마가 인도네시아 정부로부터 빌린 부지면적 약 19만㎡(62년 아시아경기대회 선수촌 부지)의 국유지에 상업시설, 오피스, 아파트, 호텔을 복합개발
  - 3개의 오피스 타워, 2개의 쇼핑몰, 1개의 주거시설, 1개의 호텔로 구성되어 있어 쇼핑센터, 업무빌딩 등이 위치한 비즈니스 존과 아파트, 호텔이 입지한 주거 존으로 구분되며, 1996년 개장한 쇼핑센터는 약 77,000㎡ 연면적을 차지하며 지하철과 연결

- 1999년 개장한 SOGO는 26,716㎡이며, 2007년 개장한 주차빌딩 내 영화관, 음식점은 약 4,400㎡로 건설 후 운영
- 업무빌딩 1(38,130㎡, 1997 준공)에는 세브론, 마스터카드 등 세계적 기업들이 입주해 있으며, 업무빌딩 2(60,000㎡, 2008년 준공)에는 미스비시, 일본철강 등 일본 대기업 지사들이 주로 활용 중



▲ 스나얀 스퀘어 입지

▲ 종합적 토지이용계획

▲ 건축물 구성

출처: 스나얀 스퀘어 홈페이지 및 홍보물

- 가시마가 개발·설계·시공·운영까지를 담당하는 40년간의 BOT(일괄 사업 청부 후 양도 방식, Build-Operate-Transfer) 사업구조
- 1996년 상업시설 최초 개장 이후 BOT 기간이 종료하는 2036년까지 시설 운영을 계속하고 있으며 연간 1천만 명 이상이 방문
- STS(합작회사 스나얀 트리카르야 승파나)에는 가시마가 전액 출자하지만, BPGBK(분카르노 경기장 운영기관)가 10%의 지분을 보유



▲ 스나얀 스퀘어 사업구조

출처: 스나얀 스퀘어 홈페이지 및 홍보물

### 3) 오아시스 센트럴 수디르만 (Oasis Central Sudirman)

- 일본 미쓰비시종합건설과 인도네시아 국영기업이 자카르타 중심부를 대중교통 중심으로 개발(TOD)하는 사업으로 24년 1월 착공하여 28년 준공 예정
- 수디르만 CBD는 자카르타 중심부의 수디르만 2번지에 위치하며 MRT, LRT, 공항스카이 트레인, 버스정류장 등 여러 대중교통 역과 가까운 대중교통 중심개발(TOD) 지역의 전략적 요충지
- 오아시스 센트럴 수디르만 복합개발은 부지면적 33,000m<sup>2</sup>, 총 투자액 10조 6,000억 루피아(9,000억원) 규모로 인도네시아 복합개발로는 가장 큰 사업으로 24년 착공하여 28년 준공 예정
- 국가 공무원 연금을 운용하는 타스펜(국영기업) 소유 토지를 활용하며 40년 된 타스펜 건물을 철거하고 개발한 후 50년 이후에는 타스펜이 완전 소유
- 국영기업 타스펜의 새로운 본사 건물 건설을 포함한 대규모 복합 재개발 계획으로, 일본에서 TOD 개발경험이 풍부한 미쓰비시가 참여
- 이 프로젝트는 2개의 대형 건물로 구성되며 75층의 주상복합 빌딩은 자카르타에서 가장 높은 빌딩이며 친환경 에너지 빌딩으로 건설하는 것으로 계획
- 지명경쟁입찰을 통해 미쓰비시디지코와 현지 디벨로퍼인 벤힐 프로퍼티의 컨소시엄(기업 연합)이 공동사업자로 선정되었으며, 타스펜의 부동산 부문 자회사인 타스펜 프로퍼티 인도네시아와 공동으로 참여
- 전체 지분(자본금) 중 70%는 합작투자회사가 출자하며 나머지 30%는 PT Taspen Property가 담당할 예정



출처: 일본 미쓰비시 사업계획 ([https://www.mec.co.jp/assets/img/service/object/mec210630\\_Oasis%20Central%20Sudirman.pdf](https://www.mec.co.jp/assets/img/service/object/mec210630_Oasis%20Central%20Sudirman.pdf))

## 라. 인도네시아 사례의 시사점

### 1) 국토불균형과 도시문제

- 자바섬으로 인구 및 경제활동이 집중되면서 국토불균형이 발생하고 있으며, 현 수도인 자카르타의 경우 교통혼잡, 대기오염, 주택부족 등의 도시문제가 발생
  - 인도네시아 정부는 도시의 교통 문제를 해결하기 위해 MRT, 버스 등 대중교통 시스템을 확충하고 있어 외곽에서 출퇴근하는 시간 감소 및 대기환경을 개선될 것을 기대
  - 자카르타 외곽 출퇴근으로 당장의 주택부족 문제는 심각하지 않지만 매년 높은 경제성장률을 보이고 있어 자카르타 도심 내 부담가능한 주택을 꾸준히 확충할 필요

### 2) 누산타라 수도이전 문제

- 자카르타의 지반침하 현상과 지속적인 인구 증가로 인해 자카르타에서 1,400km 떨어진 칼리만탄섬 누산타라 수도이전을 추진하면서 재원조달 및 기존 공공부지의 활용방안을 고민 중
  - 수도이전은 2045년까지 단계적으로 추진하고 있으며 막대한 건설비용은 종전자산의 매각 및 임대수입 등을 통해 조달할 계획
  - 누산타라를 신수도로 건설하기 위해서는 재정투자 외에 민간투자도 필요하며, 관광산업을 통한 신도시건설을 고민 중

### 3) 국가자산 관리

- 2016년 공공자산관리청을 설립하여 방치된 국가자산을 효율적으로 활용하고 인프라 확충을 위한 토지매수 활동을 지원
  - 공공자산관리청은 유휴자산을 효율적으로 관리하고 최적의 활용 방안을 모색하여 국가자산의 가치를 높이기 위해 노력
  - 국가의 전략 인프라 투자계획에 따라 매입해야할 토지를 제안하고 토지구매를 대행하며, 국가 자산의 최적 활용방안을 제안
  - 자산 최적화 및 개발에는 여러 분야의 전문지식과 협업이 필요하여 다양한 기관과 협력

### 4) 국유지를 활용한 대중교통 중심개발(TOD)

- 자본력과 기술력을 갖춘 해외기업에게 국유지를 사용할 수 있는 권리를 일정 기간 부여하여 도심재개발 및 대중교통 중심개발을 추진
  - 스나얀 스퀘어의 경우 노후화되고 있는 62년 아시아선수촌 부지 일부에 일본 기업에게 개발권을 주고 40년 이후에는 국가에 기부채납(BOT)하도록 사업을 추진
  - 자카르타의 중심부에 위치한 수디르만 지역에서 일본과 인도네시아 국영기업이 함께하는 대규모 도시재개발 및 대중교통 중심개발 프로젝트가 진행 중

## 2. 말레이시아 쿠알라룸푸르

### 가. 말레이시아 국토·광물부 방문

#### 1) 회의 개요

- 일시: 2024. 5. 23. (목) 14:30~16:00
- 장소: Department of Federal Lands and Minerals Land Management and Legislation Division
- 참석자:
  - (국토연구원) 배유진 부연구위원, 이수암 전문연구원, 어은주 연구원
  - (국토·광물부) JAIYA BIN ABU Professor, Anesh a/l Ganason Policy and Consultation Division



▲ 회의진행 사진(1)



▲ 회의진행 사진(2)

출처: 연구진 촬영

#### 2) 회의 내용

- 말레이시아는 연방직할지인 쿠알라룸푸르(1974년 설정), 라부안(1984년 설정) 및 푸트라자야(2001년 설정)외에 서말레이시아(말레이반도) 11개 주 및 동말레이시아(보르네오섬) 2개 주 등 13개 주로 구성
  - 비말레이계의 페낭, 말라카, 사라왁, 사바주의 4개 주는 국왕이 임명하는 총독이 상징적 통치자이며, 나머지 9개 주에서는 주왕(호칭 : Sultan, Perlis주는 Raja, Negeri Sembilan주는 Yang Di-Pertuan Besar)이 통치
  - 주왕과 총독은 주 의회 의원 과반수의 신임을 얻은 주 의원을 주 지사(Menteri Besar 또는

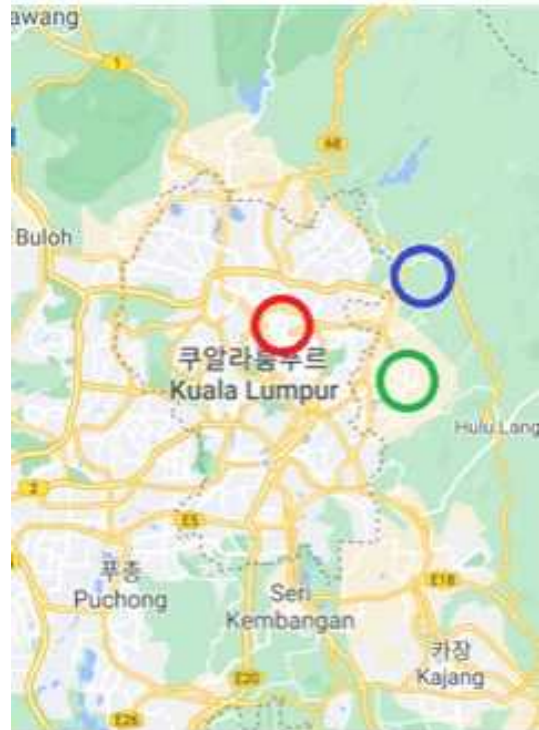
Chief Minister)로 임명하고 있으며, 지방 정부는 국방 및 외교를 제외한 분야에서 상당한 실권을 행사하고 있음

- 말레이시아는 입헌군주제, 연방제, 의원내각제를 채택하고 있어 국유지 활용에 있어 한국과 차별성이 있음
  - 말레이시아는 현재 9개 주의 왕이 존재하고 있으며, 연방정부에서 국가적 차원의 토지를 활용하기 위해서는 주에서 소유하고 있는 토지(Crown land) 소유권을 받고 개발하고 있음
  - 푸투라자야 행정수도, 사이버자야(Cyberjaya), 슬랑오르주(Selangor), 조호르주(Johor) 경제특구, 페낭 반도체 산업단지 등은 주정부의 소유의 토지를 연방정부에서 매입하고 개발한 사례로 주로 서쪽지역 해안을 중심으로 개발됨
- 다른 동남아 국가에서는 젊은층 인구비율이 높으나, 말레이시아는 노년층 인구비율이 빠르게 증가하고 있음
  - 말레이시아의 장노년 인구는 빠르게 늘고 있는데 세계은행 보고서에 따르면 2020년 65세 이상 인구의 비율은 총인구의 7%로, 2044년에는 그 두 배인 14% 이상이 되어 고령사회에 진입할 것으로 예상
  - 페낭주는 말레이시아에서도 장노년 인구가 가장 빠르게 증가하고 있는 지역으로 출산율이 낮은 중국계 인구가 많다는 점과 저렴한 물가, 풍부한 사회 인프라 등이 그 배경으로 지목
  - 주정부에서는 늘어나는 장노년층을 지원하고자 향후 12년간 도시개발 전략의 토대가 될 페낭2030 비전을 통해 디지털 역량 강화, 사회 참여 등을 종합적으로 지원하는 정책을 마련
- 말레이시아는 동남아 국가중에서 가장 도시화된 국가로 현재 인구의 74.5%가 도시에 집중되고 있으며, 2050년에는 90%에 다다를 것으로 전망하고 있음
  - 수도 쿠알라룸푸르는 인구는 시간당 21명꼴로 1년에 18만 4,000명이 증가중이며, 도시인구 집중으로 인한 교통체증과 공해, 그리고 각종 도시서비스 집행의 비효율성 문제를 해결할 대안으로 스마트시티가 활발하게 논의 중임
  - 말레이시아는 정부와 민간이 협력하여 주정부 토지를 활용한 스마트시티 관련사업을 추진하고 있으며, 지역별 스마트시티 사례로는 사이버자야(Cyberjaya)가 대표적이며, 그 외에도 조호르(Johor)주의 이스칸다르 특구(Iskandar Malaysia)와 말라카(Malacca)도 스마트시티 구축에 적극 나서고 있음
- 말레이시아는 산업 발전의 리더로서 국가의 나아갈 방향을 선도하고 부의 창출을 위한 국내연계를 확대하며 글로벌 가치 사슬의 강화를 목표로 하는 신(新)산업 마스터플랜(NIMP 2030)을 발표

- 말레이시아 신산업기본계획(NIMP 2030)에서는 2030년까지 7년을 시계로 한 제조 및 관련 서비스 산업의 발전 전략을 담은 백서로 경제안보 강화, 디지털전환의 확산 등의 글로벌 트렌드에 맞춰 산업을 대 전환함으로써 아시아 경제 리더로의 도약을 핵심 목표로 삼고 있음
- 2023년 9월 1일 출범한 NIMP 2030은 미션 지향적 접근방식을 채택하면서 정부가 추진하고자 하는 21개 부문을 확정(항공우주, 전기 및 전자, 디지털 및 ICT, 식품 가공, 의료 기기, 제약 및 자동차는 물론, 제조, 글로벌 및 전문 서비스, 고무 및 팜유(palm oil) 기반의 제품 등이 중점 육성 분야)
- 말레이시아 정부는 지난 2017년 8월부터 서 말레이시아 동쪽의 코타바루(Kota Bharu)와 서쪽의 항구 도시 클랑(Klang)을 연결하는 동부 해안 철도(ECRL, East Coast Rail Link) 건설을 시작하여 2026년 완공을 목표로 공사를 계속하고 있음
  - ECRL은 중국의 일대일로(Belt and Road Initiatives) 계획의 일부로, 말레이시아 레일링 크(MRLSB, Malaysia Rail Link)와 중국교통건설공사(CCCC, China Communications Construction Company)가 공동으로 진행 중
  - 말레이반도를 관통하는 ECRL이 완공되면 말레이시아의 교통과 운송 인프라가 크게 개선될 것으로 예상되고 있으며, 동아시아와 통하는 말레이시아 동부와 인도양과 접한 서부를 직접 연결할 수 있기에 말레이시아의 국제 물류 능력도 대폭 향상될 것으로 기대되고 있음
- 쿠알라룸푸르 주변 지역 개발은 지난 2021년 3월 중순, 말레이시아 연방국토부(Ministry of Federal Territories)가 말레이시아 수도 쿠알라룸푸르(Kulala Lumpur) 인근의 캄퐁바루(Kampung Baru), 을루클랑(Ulu Kelang), 그리고 암팡자야(Ampang Jaya) 연결 도로 확장 공사를 시작한다고 발표(신흥지역정보 종합지식포탈, 2021)
  - 캄퐁바루와 을루클랑, 암팡자야 모두 그동안 도로 환경이 열악하여 주변 지역과의 연결성이 떨어졌고, 이로 인해 경제 발전 속도가 뒤쳐진 것으로 연방국토부는 판단하였고 연방국토부는 세 지역을 통하는 도로 인프라가 개선되면 각 지역의 개발 사업이 탄력을 받고 상호 교류가 늘어나면서 성장 시너지 효과를 거둘 수 있을 것으로 전망하고 있음
  - 연방국토부는 도로 건설 사업으로 캄퐁바루, 을루클랑, 암팡자야 인근 경제에 활력을 불어넣는 한편, 이를 도시 개발 사업과 연결해 장기적으로 쿠알라룸푸르와 인근 지역의 성장을 도모한다는 계획
  - 또한 연방국토부는 세 지역을 연결하는 도로 확장 사업과 함께 확장할 도로 주변에 상업 지구와 레크리에이션 시설을 짓는 도시 개발 사업도 함께 진행하며, 관련 예산 역시 별도로 배정



▲ ECRL 노선도(파란색 원: 코타바루, 붉은색 원: 클랑 항구)



▲ 쿠알라룸푸르 주변지역 개발(붉은색),  
을루클랑(파란색), 암팡자야(녹색)

출처: 신흥지역정보 종합지식포탈(<https://csf.kiep.go.kr/>)

- 토지를 개발하려는 소유주는 해당 용도가 주(州) 당국에서 정한 범주, 명시적 조건, 묵시적 조건 및 이해관계 제한 사항을 위반하지 않는지 확인하고 관련법과 규정은 다음과 같음
  - 1976년 도시 및 농촌 계획법은 도시와 농촌의 개발 계획을 통제하고 규제하고 있으며, 계획 허가가 없으면 어떠한 개발도 허용되지 않음
  - 1974년 환경보전법은 산업 및 비(非)산업 활동으로 인한 잠재적 폐기물이나 오염물질로부터 환경을 보호할 뿐만 아니라 오염을 예방하고, 완화하고 통제함
  - 1975년 산업조정법은 제조업의 질서 있는 발전을 조정하고 제조 활동을 허가
- 외국인 토지 취득은 각 주마다 다르게 적용되고 있어 요건을 충족하기 전에 항상 해당 주의 최소 기준을 확인하여야 함
  - 이 기준은 또한 각 주에서 정한 최소 부동산 구매 가격을 의미한다. 외국인 기준액은 주마다 다르며, 주(州) 당국이 적합하다고 판단하는 상황에 따라 수시로 개정되고 있음. 예를 들어, 현재 Kuala Lumpur에서 외국인이 토지를 취득할 수 있는 최소 기준은 100만 링깃 (\$213,000)임
  - 또한 국내법 433B조에 명시된 것처럼 주(州) 정부의 동의가 필요하다. 외국인 구매자는 지정된 변호사를 통해 신청서를 제출하고 수수료를 납부해야 함

- 주 당국은 모든 서류를 검토한 후 승인을 결정하고, 비(非)말레이시아인 구매자에 대한 승인 조건으로 일회성 부과금을 부과할 수 있음
- 이러한 부과금은 현재 Penang, Melaka, Pahang 및 Johor 주에서 부과되고 있으며, 부과율은 주마다 다르고 필요에 따라 개정될 수 있음
- Bumiputera(원주민) 지분 및/또는 정부 기관이 보유한 부동산의 소유권을 희석시키는 2천만 링깃 이상의 직접 취득이 있는 모든 부동산 취득에 대해서도 경제기획부의 승인이 필요
  - 이 요건은 Bumiputera 이해관계자 및/또는 정부 기관이 총 자산의 50% 이상을 소유하고 있는 회사의 지배권에 변화가 발생하는 주식 취득을 통해 Bumiputera 이해관계자 이외의 다른 사람이 재산을 간접적으로 취득하는 경우에도 적용되며, 그 가치가 2천만 링깃 이상이어야 함
- 토지 점유가 자동적으로 보장되는 것은 아니지만, 당사자들은 기간이 만료되기 전에 임대 또는 임차의 갱신을 위해 행사할 수 있는 옵션에 대해 협상하고 합의할 수 있음
  - 국내법에서는 '등기가 면제되는 임차'를 3년을 초과하지 않는 기간의 임차'로 정의하고 있으며 임차는 3년을 초과하는 기간이지만 토지 전체에 대해서는 최대 99년, 토지 일부에 대해서는 최대 30년으로 제한하고 있음
  - 등기 임대는 정해진 양식에 따라 등록해야 하고 부동산이나 토지를 임대하고자 하는 외국인은 주 정부의 동의를 받아야 함



▲ 기관방문 기념사진

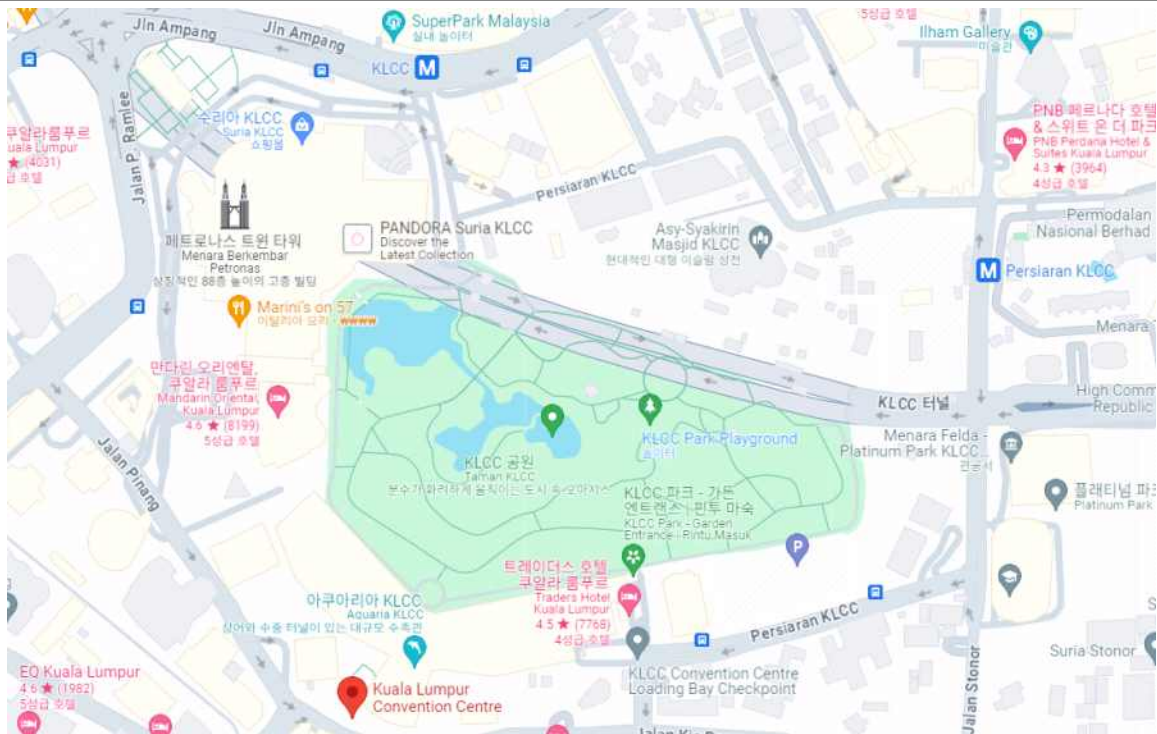
출처: 연구진 촬영

## 나. 국·공유지 활용 복합개발 사례조사

### 1) 쿠알라룸푸르 페트로나스 트윈타워 주변 복합개발

#### ■ 사례조사 개요

- 일시: 2024. 5. 22. (수) 10:00~18:00
- 장소: 쿠알라룸푸르페트로 트윈타워, KLCC 공원, 컨벤션 센터 등



▲ 국영기업 페트로나스 트윈타워 및 주변 국유지 개발지역

출처: 구글맵

- 페트로나스 트윈타워
  - 1988년에 개장한 페트로나스 트윈 타워는 국영 석유회사인 페트로나스의 사옥으로 말레이시아의 눈부신 경제 성장과 미래의 상징으로 높이 451.9m, 지상 88층으로 세계에서 가장 높은 쌍둥이 빌딩이라는 타이틀은 그대로 유지하고 있음
  - 쿠알라룸푸르뿐만 아니라 말레이시아의 상징적 역할을 해 왔고, 여전히 세계 최고의 쌍둥이 빌딩이라는 타이틀을 가지고 있으며, 타워 아래에 쿠알라룸푸르에서 두번째로 큰 쇼핑몰이 있어서 활발한 유동인구를 통해 주변지역까지 확장하고 있음
  - 곧 발사될 것 같은 우주선 모양의 2개의 빌딩은 정문을 기준으로 오른쪽이 일본 건설사가 지은 1관이고, 왼쪽이 삼성건설이 지은 2관이며, 두 빌딩을 잇는 스카이 브리지는 프랑스에서 설계함



▲ 페트로나스 트윈타워 야경



▲ 페트로나스 트윈타워 전경

출처: 연구진 촬영

○ KLCC 공원

- KLCC공원은 페트로나스 트윈 타워 앞에 펼쳐진 50ac의 공원으로 도심의 산소탱크이자 휴식처 역할을 하고 있으며, 말레이시아 열대우림 지역의 나무와 야자수가 무성한 공원은 어린이 놀이터와 수영장 심포니 분수 조깅 트랙 산책로와 벤치 쉼터가 있고 특급 호텔과 마천루로 둘러싸여 있는 도심의 오아시스임



▲ KLCC 공원 안내판



▲ KLCC 공원 물놀이장

출처: 연구진 촬영



▲ 보행교 입구



▲ 보행교 전경

출처: 연구진 촬영

- KLCC공원을 중심으로 페트나스 트윈타워, 쿠알라룸푸르 컨벤션센터, 쇼핑몰, 호텔 등이 보행교를 통해 연결되어 있어 시민들의 접근성이 우수함
- 쿠알라룸푸르 컨벤션 센터
  - 말레이시아 수도의 중심부에 위치한 아시아 최초의 AIPC 골드 스탠다드 행사장인 쿠알라룸푸르 컨벤션센터는 2,860만 명 이상의 방문객을 보유한 세계적인 행사와 회의를 개최 할 수 있는 동남아시아의 허브 컨벤션 센터임
  - 쿠알라룸푸르 컨벤션센터 주변에는 유수의 국제 호텔에서 중저가 호텔, 부티크 호텔에 이르기까지 도보 거리에 20,000개 이상의 객실을 보유하고 있으며 센터에는 4개의 온사이트 호텔이 있음



▲ 쿠알라룸푸르 컨벤션센터 정문



▲ 외부 전경



▲ 내부 안내도

출처: 연구진 촬영





▲ 푸트라자야 구



▲ 총리 집무실 및 주변 전경

출처: 위키백과 / 나무위키



▲ 말레이시아 정부청사(재무부)



▲ 말레이시아 정부청사(국토·광물부)

출처: 연구진 촬영

- IOI 쇼핑몰은 말레이시아 푸트라자야에 위치한 쇼핑몰로 IOI Properties Group Berhad가 개발하여 2014년 오픈함
- 쇼핑몰 안에는 아이스링크장, 숙박, 쇼핑, 오락, 외식을 한번에 즐길 수 있는 종합쇼핑몰로 메르디앙 호텔을 비롯한 세계적인 브랜드 마켓, 엔터테인먼트, 그리고 각 나라의 유명 음식점이 입점하여 F&B 사업도 추진하고 있음



▲ IOI 쇼핑몰 전경

출처: <https://www.ioicitymall.com.my/home/>

## 다. 말레이시아 사례의 시사점

### 1) 복합개발을 통한 국공유지의 가치 제고

- 쿠알라룸푸르의 부동산 시장이 급성장하면서 다른 개발도상국 도시들과는 전혀 다른 통합적 복합개발 열풍이 불고 있음
  - 과거 2000년대 초 KLCC공원을 중심으로 페트로나스 트윈타워, 쿠알라룸푸르 컨벤션센터, 쇼핑몰, 호텔 등을 복합개발하여 국공유지와 주변의 가치를 제고하여 시너지 효과를 발휘하였으며,
  - 최근(2024년) 완공한 세계에서 두 번째로 높은 건축물인 말레이시아 메르데카118 빌딩은 지상 118층, 지하 5층으로 건설된 초고층 빌딩으로 연면적 67만3천862㎡에 이르는 초대형 복합시설로 오피스와 고급 호텔, 쇼핑몰 등이 들어서는 복합개발임

### 2) 연방정부와 주정부의 협력적 관계로 국·공유지를 활용한 인프라 및 연결성

- 말레이시아는 또한 500개 이상의 전용 산업단지, 전문 산업단지 및 자유 산업단지를 통해 지속적인 인프라 개발과 업그레이드에 전념하고 있으며, 이러한 인프라는 통신 기술, 확장하는 고속도로 네트워크, 효율적인 항구 및 유명 국제 공항까지 확대
  - 세계해운협의회는 Port Klang항과 Tanjung Pelepas항(PTP)을 세계 20대 컨테이너항으로 선정 (Port Klang이 12위를 차지했으며, PTP 또한 역대 최고의 환적(換積) 허브로 인정)
  - 6개의 국제 공항, 16개의 국내 공항 및 18개의 공항 비행장이 증가하는 승객 수요를 감당하면서 주요 무역 및 항공 노선을 효율적으로 운용

### 3) 동남아시아의 전략적 위치부터 전세계적으로 연결되어 산업단지 투자에 다양한 이점을 제공

- 탄탄한 금융 시스템과 지원 정책, 그리고 다국적 거대 기업들의 존재는 말레이시아가 산업 투자를 위한 최고의 목적지라는 점을 그대로 보여주고 있음
  - 말레이시아는 진보적인 인프라 및 뛰어난 연결성을 추구하는 노력과 교육 및 산업 훈련에 대한 헌신을 통해 숙련된 인력과 최고 수준의 물류 역량을 투자자들이 활용할 수 있도록 보장

### 3. 싱가포르

#### 가. 싱가포르국립대학교 부동산학과 방문

##### 1) 회의개요

- 일시: 2024. 5. 24. (금) 10:00
- 참석자: 이관옥 교수(싱가포르국립대), 배유진 부연구위원, 이수암 전문연구원, 어은주 연구원
- 장소: 싱가포르국립대학교 부동산학과

##### 2) 회의내용

- (주택시장) 싱가포르 자가 보유율은 90%에 달하며, 주택 80%가 공공주택
  - 공공주택 입주 자격은 결혼한 부부, 35세 이후에는 싱글도 신청 가능
  - 공공주택 분야에서 매년 적자지만 홍보를 많이 하여 공공주택에 대한 인식 제고하며, 연간 예산의 2-5%가 공공주택 적자에 쓰임
- 코로나 이후 외국계 회사가 많이 늘어나면서 외국인 주택 수요가 늘어나고, 코로나 시기 주택 공급의 지연으로 주택의 재판매 가격이 급격히 상승
  - 외국인은 민영주택만 구매할 수 있는데 코로나 이후 세금만 60% 상승
- (토지 임대) 싱가포르 정부는 대부분 99년 동안 민간에 임대하며(주택), 상업시설은 30년, 60년 단위로 임대하기도 함
  - 시민은 5년 최소 거주 의무를 하면 그 후 주택을 재판매 시장에 내놓을 수 있음
  - 토지 임대 기간이 끝나면 정부에서 받아서 재입찰하기도 하고 기간을 연장할 수도 있음
  - 싱가포르 공공시설, 병원, 학교 등 90%가 정부 땅
  - 싱가포르는 토지가 세수 중에서 매우 큰 비중을 차지하며 대신 소득세가 20% 정도밖에 안됨
- (토지 입찰) 싱가포르는 토지를 입찰 방식으로 개발하는데, 부지별로 임대 기간, 개발 가이드라인, 건축 디자인, 건물 사이의 연계 등 자세히 제시
  - 정부는 가격과 디자인 등을 고려해서 최종결정을 하게 되는데, 최근에는 디자인을 중요시 함
- SLA토지관리회사가 따로 있지만 입찰시 상업용도는 URA, 뉴타운안에 주택은 HDB, 산업은 JTC 3개 준정부 기관이 담당
- (개발 방식) 싱가포르는 개발사들은 자금이 많고 향후 가격 상승을 고려하여 건물을 소유하는 경우가 많음
  - 싱가포르는 리츠 시장이 잘 되어 있어서 자금 유동이 활발하게 진행

- (운영) 개발사들이 보통 자회사로 관리회사를 두고 있기 때문에 자회사에서 건물을 따로 관리
  - 싱가포르 상업시설에서 주요 수입은 F&B
  - 싱가포르는 주택시설보다 상업시설의 수익이 더 크기 때문에 상업시설을 선호
- (화이트 조닝) 화이트 조닝은 싱가포르 토지의 2% 밖에 안되지만 그 역할이 매우 큼
  - 기존 CBD는 상업시설 단일용도로 저녁이 되면 공동화 현상이 심각
  - 기존 고층 상업시설들이 재건축하면서 정부는 복합개발하면 용적률 30% 높여준다는 조건을 내놓음
  - 화이트 조닝의 장점은 어떠한 기능의 수요가 줄었을 때 기타 기능으로 자유롭게 전환할 수 있음
  - 사업시설 재건축에 중국 알리바바와 같은 해외 자본들이 많이 참여함
  - 도시 전체의 스카이라인을 고려하여, 마리나베이 쪽은 용적률을 높게 설정하여 수변환경을 조성 함
- (정부 역할) 정부는 입찰 방식으로 민간을 통해 부동산을 개발하고 공공기관이 세를 드는 방식으로 사용하며, 직접 개발에 참여하지는 않음
  - 메이저 로컬 개발사들에 정부 자본이 들어있지만 관여하지는 않음
  - 학교, 병원 시설은 구분하지만, 정부청사는 오피스 시설로 들어감
  - 입찰 때 공공시설(도서관, 커뮤니티 시설 등)은 몇 퍼센트 차지해야 하는지 명시
- (도시계획) 싱가포르의 도시계획은 컨셉 플래닝과 마스터플랜으로 나뉨
  - 컨셉 플래닝: 10년 단위 계획으로 미래 50년을 계획
  - 마스터플랜: 5년 단위의 법정계획으로 토지이용 등 내용 포함
  - 싱가포르는 필지별 용적률이 정해져 있어 필지별로 관리함



▲ 싱가포르국립대 방문사진



▲ 회의사진

출처: 연구진 촬영

## 나. 싱가포르 도시계획 전시관 방문

### 1) 방문 개요

- 일시: 2024. 5. 25. (토) 10:00
- 참석자: 배유진 부연구위원, 이수암 전문연구원, 어은주 연구원
- 장소: 싱가포르 도시계획전시관

### 2) 투어 내용

- (도시공간) 제한적인 국토 면적으로 복합개발(지하공간, 고층 스카이라인)을 통해 국토를 효율적으로 사용
  - 남쪽으로 부두를 건설하고 매립지를 조성하였지만, 여전히 한계가 있음
- 건축물은 지하공간(상업시설, 대중교통)으로 연계하여 토지의 효율성을 제고
- (환경) 싱가포르의 도시계획은 싱가포르강 재정비 사업부터 시작
  - 과거의 싱가포르는 중요한 무역거점으로 강은 어선과 생활쓰레기로 가득 차 있었음
  - 리관유 초대 총리가 당선된 후 도시 이미지를 제고하기 위해 수변환경과 수질 개선사업을 시작
- 깨끗한 이미지를 가진 싱가포르는 생활쓰레기 대부분을 소각하며, 쓰레기 재를 활용하여 매립지인 세마카우섬(semakau)을 조성
- (녹지) 싱가포르는 녹지 조성에도 힘쓰고 있으며, 제한적인 토지로 벽면녹화, 옥상녹화도 규정하고 있는데, 유료 또는 무료로 시민들에게 개방
- (인종과 문화) 싱가포르는 인도, 말레이시아, 중국 및 유럽에서 이주 해온 사람들로 구성된 다문화 국가이며 그 흔적으로 공간적으로 볼 때 4개 구역으로 나뉨
  - 여러 인종과 종교시설들이 함께 모여 있음에도 불구하고 평화롭게 잘 지냄

### 3) 싱가포르 도시계획

- 싱가포르의 도시계획은 크게 컨셉플랜과 마스터플랜 2가지로 나뉨<sup>1)</sup>
  - 컨셉플랜: 미래 50년을 내다보고 이를 준비하는 장기 미래 비전으로 10년마다 리뷰 진행
  - 마스터플랜: 10-15년 단위의 계획으로 토지이용과 부동산, 개발계획 등을 담음
- 싱가포르의 도시계획을 수립하는 기관은 도시재개발청(Urban Redevelopment Authority, URA)으로 도시의 미래 비전부터 구체적인 토지이용계획을 수립<sup>2)</sup>

1) URA, Planning, <https://www.ura.gov.sg/Corporate/Planning>(접속일: 2024.6.13.)

- 주택개발청(HDB): 도시계획에 따라 주택 공급을 계획하고 공급
- 토지교통청(LTA): 교통체계를 계획하고 운영 및 유지하는 기관
- 주룽타운공사(JTC): 산업단지 개발과 관리를 담당

#### 4) URA(도시재개발청) 소개 및 주요업무

- (계획 수립) 장기계획과 종합계획 수립을 통해 싱가포르 지속가능한 도시발전을 선도하며 살기 좋은 도시환경을 조성하는 것이 주요 목적
- (개발 승인) 전반적인 디자인과 보존의 가이드라인에 맞게 개발을 승인하고 통제
- (토지 임대) 도시 개발을 위해 민간에 입찰방식으로 토지를 임대하고 민간 자본을 유도



▲ 도시계획전시관 방문사진



▲ 싱가포르 도시계획 모형



▲ 도시계획전시관 가이드 투어



▲ 싱가포르 도시계획 변천과정

출처: 연구진 촬영

2) 성유경(2020). 싱가포르 도시계획 성공 요인. KACEM. p.65.

## 다. 국유지 활용 입체개발 사례조사

### 1) 마리나 원

#### □ 사례조사 개요

- 일시: 2024. 5. 24. (금) 14:00
- 참석자: 배유진 부연구위원, 이수암 전문연구원, 어은주 연구원
- 장소: 마리나 원

#### □ 사례지 개요

- (개요) 싱가포르 남부의 마리나베이역과 다운타운역 사이 금융지구에 위치한 초대형 주상복합 시설
- (계획) 싱가포르 건설부 및 도시계획부
- (개발) 말레이시아의 카자나(Khazanah)와 싱가포르의 테마섹(Temasek) (6:4 지분 소유)
- (시공) 현대건설(60%), GS건설(40%)
- (준공) 2017년 4월 준공되어 오피스동은 선분양, 주거동은 후분양
- (금액) 1조 5,000억 (싱가포르 & 말레이시아)
- (기능) 화이트 존으로 지정하여 주거, 오피스, 소매 등 복합용도로 개발

#### □ 공간구조

- 중앙플과 4개의 타워로 구성 (오피스동 2개, 주거동 2개)<sup>3)</sup>
  - 오피스 동: 지하 4층, 지상 30층, 연면적 175,000㎡
  - 주거동: 지상 34층의 주거 동에 1,042가구에 약 3,000명이 거주
- 대지면적: 2만 6,300㎡

#### □ 교통 접근성

- 싱가포르 6개 MRT 중 4개 노선이 지나가도록 설계됨
- 유동인구를 감안, 지하 연결통로를 조성함으로써 보행자들에게 높은 편의성을 제공

---

3) Ingenhoven.

<https://www.ingenhovenarchitects.com/projects/more-projects/marina-one-singapore/description>  
(접속일: 2024.6.13.)

#### □ 건물 특징4)

- 컴팩트하고 효율적인 건축물 디자인으로 에너지 절약 실현
  - 외부의 태양광 에너지 설치, 효율적인 환기시스템, 건물배치로 태양광 차단
  - 효율적인 대중교통 연계로 개인 통행으로 인한 탄소 배출 감소
- 다양한 층별 테라스에 있는 음식점, 카페, 피트니스 클럽, 수영장, 슈퍼마켓, 병원 등 생활편의 시설은 거주자, 직장인 및 방문객들에게 다양한 서비스를 제공
- 건축물 중심부 37,000㎡에 350가지 700그루의 나무와 식물로 구성
  - 열대우림의 수직적으로 다른 기후 변화에 영감을 받아 다양한 기후에 적합한 식물들로 녹색 계곡을 조성



▲ 마리나 원 내부

▲ 마리나 원 입주기업

▲ 층별 생활편의 시설

출처: 연구진 촬영

4) Ingenhoven.  
<https://www.ingenhovenarchitects.com/projects/more-projects/marina-one-singapore/description>  
 (접속일: 2024.6.13.)

## 2) 마리나베이(Marina Bay)

### □ 사례조사 개요

- 일시: 2024. 5. 24. (금) 18:00
- 참석자: 배유진 부연구위원, 이수암 전문연구원, 어은주 연구원
- 장소: 마리나베이 일대

### □ 사례지 개요

- 마리나 베이는 싱가포르 남측 중심지에 위치하고 있으며, 싱가포르 랜드마크인 마리나베이 샌즈 호텔을 필두로 머라이언 파크, 싱가포르 플라리아 등으로 구성된 싱가포르의 대표적인 관광지임
  - 마리나 베이는 2010년 6월 공식 개장
  - The Shoppes at Marina Bay Sands는 부속된 복합 쇼핑몰임
- 마리나 베이의 성공요인으로는 화이트 존 도입을 통해 용적률을 완화하고 주거, 상업, 문화 등이 복합된 지역으로 건설한 것임<sup>5)</sup>
- 대중교통의 연계와 건물과 시설들을 연계시키는 내·외부 공간 또한 중요한 역할을 하며 마리나 베이가 유기적으로 통합될 수 있게 함
  - Circle Line과 Downtown Line이 교차하며 버스와 택시 등의 연계도 매우 편리함



▲ 쇼핑몰 외부



▲ 쇼핑몰 내부



▲ 기타 시설과의 연계

출처: 연구진 촬영

5) 이명범(2016). 싱가포르 마리나베이 융복합도시개발 사례, 도시계획家. 2016 Vol3 No.1, p.23.

### 3) 비보시티(vivo city)

#### □ 사례조사 개요

- 일시: 2024. 5. 25. (토) 14:00
- 참석자: 배유진 부연구위원, 이수암 전문연구원, 어은주 연구원
- 장소: 비보시티 일대

#### □ 사례지 소개

- 비보 시티는 싱가포르 남부 하버프런트(HarbourFront)에 위치한 싱가포르 최대의 복합 쇼핑몰로 그 규모는 10만㎡ 가까이 됨
  - 지상 3층, 지하 2층 건물
- 2006년 12월에 공식 개장했으며 싱가포르 최대 휴양지인 센토사 섬으로 들어가는 관문임
  - 3층에는 모노레일 하버프런트역과 연계되어 있어 센토사섬으로 오갈 수 있음
  - 지하 1층에서 연결되는 하버프런트역은 2개의 노선(Circle Line, North East Line)이 교차
  - 지상 통로로 싱가포르 하버프런트 여객선 터미널과 연계
  - 비보시티 바로 옆에는 케이블카 정거장도 있어 센토사로 들어갈 수 있음
- 비보시티는 다양한 교통수단이 모인 복합환승센터뿐만 아니라 식당, 쇼핑몰 등 다양한 시설들이 모인 싱가포르 최대의 쇼핑몰로 사람들에게 사랑받고 있음



▲ 비보시티 지상 2층 안내판



▲ 비보시티 입구



▲ 비보시티 지하2층 안내판

출처: 연구진 촬영

## 라. 시사점

### 1) 중앙정부의 역할 강화

- 싱가포르의 90%의 땅을 국가가 소유하고 있어 정부가 주도적으로 계획하고 토지 입찰 시 개발 가이드라인을 제시
  - 싱가포르 정부의 토지 임대 수익은 전체 세수 중에서도 큰 비중을 차지함
- 민간 개발자를 통해 부동산 개발을 하더라도 상세한 가이드라인을 제공함으로써 전반적으로 통합된 도시환경을 조성해 나감
- 정부의 일관성 있는 정책 추진과 실행력으로 국유지를 효율적으로 활용하며, 시민들에게 안정적인 주택시장을 보장해 줌

### 2) 화이트 존과 민간활용 활성화

- 싱가포르의 상업시설은 대부분 민간을 통해 개발되는데, 정부는 입찰 시 가이드라인에 필요한 공공공간이나 업무공간의 면적을 제시함으로써 필요한 업무공간을 확보
- 싱가포르는 리츠와 민간 개발사들이 잘 운영되어 있어 민간자본 활용이 용이함
  - 용적률을 높이고 해외 투자자들에게 다양한 혜택을 제공함으로써 해외자본 유치에도 힘쓰고 있음
- 화이트 존을 도입함으로써 건물이나 토지의 복합이용을 실현할 뿐만 아니라, 가장 큰 장점은 단일 용도로 인한 토지이용의 비효율성 문제를 해소하고 향후 유연하게 용도변경 가능

### 3) 장기적이고 신중한 도시계획

- 싱가포르는 컨셉플랜을 통해 미래 50년을 내다보고 도시를 계획하는 만큼 기타 소규모의 도시계획 사업도 신중한 계획을 통해 개발에 착수
  - 예: 싱가포르 5대 공항 중 하나인 파야레바 공항 재개발 사업은 2018년부터 시작하여 협회, 시민 의견 등을 거쳐 2040년까지 완공을 목표로 하고 있음
- 또한 필지 단위로 용적률을 제시하는 등 작은 규모의 토지이용 계획까지 자세히 계획하여 도시 전반적인 스카이라인을 조성