

# 도시개발 여건을 고려한 울란바타르 건설사업 참여방안

## Implementation of the Urban Development Projects in Ulaanbaatar

정연우<sup>1</sup> · 성장환<sup>2</sup>Yeun-Woo Jeong<sup>1</sup> and Jang-Hwan Seong<sup>2</sup>

(Received May 18, 2012 / Revised July 24, 2012 / Accepted October 9, 2012)

### 요 약

본 논문은 최근 지속적인 경제성장을 보이고 있는 몽골의 수도 울란바타르시를 대상으로 개발여건 검토와 이를 바탕으로 현지 실정을 고려한 효과적인 도시개발사업 참여방안을 제시하였다. 연구결과, 첫째, 몽골의 경우, 구리·금 등 풍부한 지하자원과 높은 교육수준이 장점인 반면, 도로·철도 등 기반시설 미비와 인구 260만명의 협소한 내수시장이 단점으로 나타났다. 울란바타르시는 지속적 인구유입으로 향후 개발압력이 높을 것으로 예상되는 한편, 도로, 상·하수도, 전력, 난방 등 기반시설의 개선 또한 시급한 것으로 나타났다. 둘째, 몽골의 토지제도를 분석한 결과, 몽골의 토지권리는 소유권 및 임차권, 사용권이 공존하고 있는 상황이며, 이에 따른 권리에 차이가 있었다. 셋째, 몽골에 진출한 우리나라 개발사업자의 사업방식을 검토하고, 이를 토대로 울란바타르시 개발사업에 참여하기 위한 현실적 방안으로서 부지조성 후 토지분양 방식과 부지조성 및 건축 후 직접분양 방식을 구체적으로 제시하였다. 더불어 사업참여시 고려해야 할 사항으로서 토지매각 가능성 제고와 수익성 확보를 위한 적정 매각가격 책정, 수익성 토지의 적정 매수자 발굴, 몽골 정부의 지분투자 및 원리금 지급보증, 몽골주택금융공사를 통한 분양안정성 확보 등을 제시하였다.

**주제어 :** 몽골, 울란바타르, 도시개발

### ABSTRACT

The efficient business scheme were suggested with the consideration of the local development condition at Ulaanbaatar. Major findings of the study were presented as follows. First, high level of education and the underground resources are presented as the merits of Mongolia. On the other side, the defects are limited domestic demands of 2.6 millions of population and the insufficiency of the infrastructure. The improvement of the infrastructures like roads, water & sewage, electric power, and heating is urgent while the development pressure of Ulaanbaatar is expected to be high due to the continuous inflow of population. Secondly, the Mongolian land system consists of the right of ownership, lease and use, therefore there are some differences among the right of land. Thirdly, definite business scheme to sell land in lots and to sell buildings in lots are suggested which are actual methods to participate in the development project in Ulaanbaatar. Moreover, enhancing the possibility to sell the lands, fixing the proper sale price to secure the profit, finding the proper buyer for the profitable lands, investing of quota and guaranteeing of granting the principal and interest by the Mongolian government, etc. are presented as consideration when participate in projects.

**Key words:** Mongolia, Ulaanbaatar, Urban Development

## 1. 서 론

### 1.1 연구배경 및 목적

최근 몽골은 사회주의체제 붕괴(1992년) 이후 시장경제로의 개혁이 이뤄지면서 사회·경제적으로 많은 변화를 겪고 있다. 몽골 전체의 인구증가율은 연평균 1.35%로 그리 높지 않으나, 울란바타르시의 인구증가율은 연평균 3~4%로 지속

적인 인구성장을 보이고 있다. 이러한 단기간에 이루어진 도시로의 인구집중으로 인해 울란바타르시는 공공서비스 부족에 따른 치안·주거·교통 등 다양한 도시문제를 겪고 있다.

현재 몽골 정부는 국가차원의 대규모 개발사업을 수립하여 추진 중에 있다. 대표적인 사업으로서 열악한 주거환경과 주택부족 문제를 해결하기 위해 10만호 주택건설계획을 수립하였으며, 또한 울란바타르시 내에 난립한 대학들로 인한

1) 한국토지주택공사 토지주택연구원 수석연구원(주저자: ywjeong@lh.or.kr)

2) 한국토지주택공사 토지주택연구원 연구위원(교신저자: jhseong@hanmail.net)

교통체증 등 문제를 해소하고자 도심에서 떨어진 인근에 캠퍼스타운을 조성하는 계획을 수립하였다. 하지만 몽골 정부의 경우 대규모 프로젝트에 대한 추진경험이 전무한 상태이며, 더욱이 최근의 글로벌 금융위기에 따른 경기침체로 인해 대부분의 프로젝트가 기획단계에 머물러 있는 실정이다. 하지만 향후 몽골의 성장 잠재력을 고려할 때, 한국이 몽골과의 자원외교 및 건설분야 진출의 발전적 성과를 거두기 위해서는 몽골 정부에서 추진하는 개발사업에 대한 실질적인 역할 수행이 중요하다고 할 수 있다. 그러나 몽골의 대규모 개발사업은 정부에 의해 추진되는 정책사업임에도 불구하고 사업비 회수 등 투자부문에 대한 구체적인 실행방안을 제시하지 못하고 있다. 이에 몽골 정부의 대규모 개발사업에 대한 사업참여 여부를 결정하기 위해서는 우선적으로 몽골, 특히 수도인 울란바타르시의 개발여건에 대한 검토가 선행되어야 할 것이다.

이러한 배경 하에 본 연구는 몽골 및 울란바타르시의 개발여건 분석을 통해 현지 실정을 고려한 효과적인 사업참여 방안을 제시하고자 하였다. 이를 위해 첫째, 물리·인문 현황, 산업·경제 현황, 도시개발 제도 및 외국인 투자환경 등 몽골과 울란바타르시의 개발여건을 분석하였고, 둘째, 우리나라 개발사업자의 몽골 진출시 사업모델을 검토함으로써 실제 사업수행을 위한 현실적인 추진방식과 전략을 제시하였다.

## 1.2 선행연구 검토

몽골의 개발여건 및 진출전략 관련 연구는 매우 미미한 실정이다. 우선 건설교통부(2005)는 몽골의 건설시장 환경과 인프라 현황 및 개발계획, 외국기업 진출환경 및 동향 등을 살펴보고, 이를 토대로 기업과 정부 및 관련단체 측면에서의 건설시장 참여 확대방안을 제시하였다. 우리기업의 진출동향 부분에서 대표적 건설진출 사례로 울란바타르 도로보수유지공사 사례를 들고 있으나, 대규모 단지개발 등 도시개발 사례는 제시하고 있지 않다. 또한 기업측면에서의 참여 확대방안을 살펴보면, 세부적 시장조사를 통한 중소기업 위주의 장기 진출, 시공이의 분야(주로 CM 분야) 참여추진 및 몽골내 진출 경험이 많은 중국기업과의 협력, 해외건설시장 개척 지원 자금 활용, 구리·금 등 자원과 연계된 플랜트 개발사업 참여 가능 등 일반적 수준의 진출방안 제시에 그치고 있다.

한편 대외경제정책연구원(2006)은 몽골의 최근 정치·경제 동향 및 전망, 몽골의 자원개발 및 외국의 참여 현황, 주요 인프라 현황 및 확충 계획 등을 살펴보고, 이를 토대로 한·몽골 간 경제협력 확대를 위한 방향을 제시하였다. 하지만 중점협력분야 및 방향으로 제시된 내용을 살펴보면, 한국의 ODA 지원 확대, 몽골의 풍부한 광물자원 개발 참여, 활발히 추진되고 있는 인프라 개선사업 참여 확대, 농·목축업 분야 진출 확대 등 거시적 차원에서 접근하고 있다. 이 중 인프라 부분에서는 몽골의 경제개발 추진에 필수불가결한 수송망, 통신,

에너지, 공업단지 등 확충사업에 대한 참여 가능성을 제시하고 있으나, 도시개발사업 분야의 협력 확대방향에 대해서는 언급하고 있지 않다.

이밖에 한국수출입은행(2008)은 몽골정부의 광업부문 보호주의 정책의 대두 배경 및 내용을 살펴보고, 이를 통해 보호주의 정책기조의 강화 전망, 현지 기업과의 합작투자 등을 통한 자원민족주의에의 대처 등 시사점을 도출하였다. 바르케렐트(2005)는 몽골국회가 제시한 5대 권역 중 동몽골지역의 개발전략과 중소기업 발전방안을 제시하였는 바, 특히 도로노드지역을 공항, 수도, 전기, 철도 등 주요 기간산업 측면에서 정비하고, 한국, 홍콩, 일본 등 주변국가들의 투자유치 방안을 제시하였다.

이상으로 살펴본 바와 같이 선행연구는 주로 양국간 경제협력 및 건설시장에 초점을 맞춘 거시적이고 일반적 수준의 진출방안 제시에 머물고 있다. 이에 본 연구는 몽골의 수도 울란바타르시를 대상으로, 기존의 진출사례를 바탕으로 한 도시개발 분야에서의 구체적 사업 참여방안을 제시한다는 점에서 의의를 가진다.

## 2. 몽골 및 울란바타르시 개발여건 분석

### 2.1 몽골의 개발여건

#### 2.1.1 물리·인문 현황

몽골은 중앙아시아 고원지대 북방에 위치한 내륙국가로 남쪽으로는 중국, 북쪽으로는 러시아와 접하고 있으며, 면적은 한반도의 7.4배에 달한다. 국토의 대부분은 목축지(80%)로 이용되고 있으며, 나머지 부분은 산림(10%), 경작지(1%) 등으로 이용되고 있다.

몽골의 인구는 지난 18년간 210만에서 260만 명으로 증가하였으며, 연간 인구증가율은 1990년대 경제체계의 대변화를 경험한 이후 1.6%에서 1.3%로 점진적으로 감소하고 있다. 몽골 전체대비 울란바타르시 인구비중은 1998년 30.5%에서 2007년 39.1%로 증가하였다. 이 같은 울란바타르시로의 인구유입은 1997년 인구의 자유로운 이동이 가능해진 후 1998년에 1만5천명으로 급증하였고, 이러한 경향이 지속되어 2004년 6만9천명으로 최고조에 달하였다. 2000년 기준 인구 피라미드를 살펴보면, 울란바타르시는 15세~40세 사이의 노동 가능한 연령대, 즉 젊은 세대의 비율이 몽골 전체 평균에 비해 높게 나타났다.

몽골의 인프라 현황을 살펴보면, 전력의 경우 화력발전소가 전력생산의 대부분을 차지하고 있으며, 전력부족으로 인해 일부를 수입에 의존하고 있다. 이에 정부는 전력부족 현상을 해소하기 위해 발전소 건설을 계획하고 있으며, 전력요금을 시간대별로 차등 적용하고 있다. 도로의 경우, 국토의 약

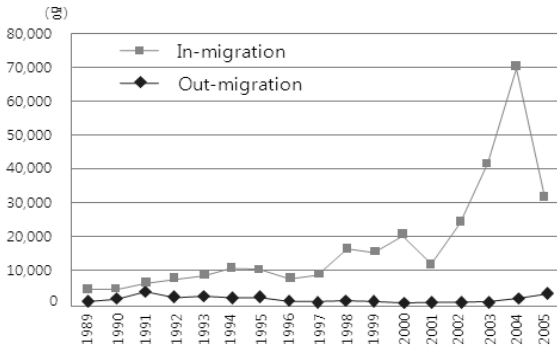


그림 1. 울란바타르시 인구유입 및 유출(JICA 등, 2008)

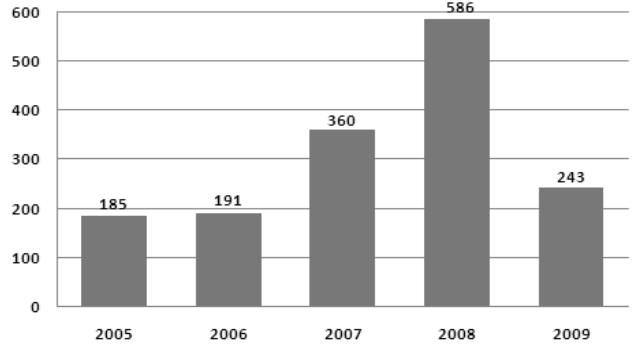


그림 3. 외국인 직접투자(Asian Development Bank, 2010)

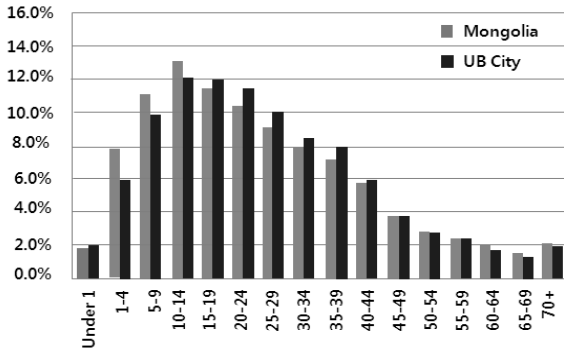


그림 2. 연령대별 인구분포(2000년)(JICA 등, 2008)

76%, 지방국도의 약 98%가 비포장도로로 전반적으로 그 상태가 매우 열악한 실정이다. 철도는 2004년말 기준 총 연장이 1,815km로 화물수송의 약 90% 이상을 담당하고 있으며, 주 수송대상은 석탄, 건설기자재, 원유 등이다. 공항의 경우, 활주로가 포장된 15개 공항을 포함하여 총 46개의 공항을 보유하고 있으며, 울란바타르시의 칭기스칸 공항만이 유일한 국제공항이다. 칭기스칸 공항은 2015년까지 도심으로부터 40km 외곽으로 이전할 계획이며, 이전적지는 「울란바타르 도시계획 2030(안)」에 특수목적지역(special purpose zone)으로 지정되어 있는 상태이다.

### 2.1.2 산업·경제 현황

몽골은 개발여지가 풍부하고 높은 교육수준을 갖추고 있다는 점에서 경제적 장점을 가지지만, 다른 한편으로는 사회간접자본이 미비하고 내수시장이 협소하며 물류수송망이 열악하다는 단점이 있다. 1990년대 시장경제로의 전환기에 장기침체를 겪고 나서, 2002년 이후 몽골의 경제는 서서히 성장하였으며, 이에 따라 몽골 전체 국내총생산(GDP)은 2004년부터 2007년까지 평균 9.0%의 높은 성장률을 기록하였다. 이같은 몽골의 급격한 경제성장은 주로 농업과 광업부문(구리 및 금 채굴)에서의 높은 성장에 기인하고 있으며, 특히 2010년 세계 최대규모의 구리 광산인 오유틀고이의 채굴 개

시와 더불어 실질 GDP 성장률이 20% 수준까지 뛰어오를 것으로 몽골 정부는 기대하고 있다.

세계 광물수요 증가 등에 힘입어 캐나다, 호주 등지로부터 지속적인 외국인 직접투자(FDI)가 이루어짐에 따라 FDI 유입액은 꾸준히 증가하여 2008년에는 5억 8,600만 달러를 기록하였다. 하지만 지속적 증가추세에 있던 외국인 투자는 최근 세계적인 금융위기로 인한 자원가격의 하락 추세와 광물법 개정 등의 보호주의 정책기조 강화로 인해 2009년 2억 4,300만 달러 수준으로 위축되었다.

몽골의 주요 산업은 농업 및 광산업 등 1차 산업으로 전체 GDP의 절반 수준을 차지하고 있으며, 특히 광산에 대한 외국인 투자증가로 광산업이 GDP에서 차지하는 비중이 2004년 17%에서 2007년 28%로 상승하였다. 노동환경을 살펴보면, 인구밀도는 아시아에서 가장 낮은 수준(1.3명/km<sup>2</sup>)이나 총인구의 75%가 35세 미만의 젊은 층이며, 영어의무교육에 따라 영어를 구사할 수 있는 인력을 쉽게 구할 수 있고, 또한 3%의 낮은 문맹률 등 양질의 노동력을 보유하고 있다.

### 2.1.3 도시개발 제도 및 외국인 투자환경

몽골의 토지 및 주택개발 관련 법률로는 도시개발법과 주택법, 건설법, 토지법, 환경보호법, 환경영향평가법 등이 있다. 이러한 몽골의 현행 법률체계는 종합계획에서 계획된 토지, 주택 및 상업개발 프로젝트를 촉진하기에는 매우 제한적이다.

몽골 정부는 1990년부터 정치 및 경제개혁을 시작하면서 교역과 투자문호를 개방하였으며, 1991년 외국인투자를 정책적으로 지원하기 위해 ‘외국인투자법’을 제정하였다. 1993년 7월 개정된 외국인투자법은 외국인투자에 관한 제반사항과 더불어 외국인투자 인센티브, 투자유치 우선분야, 부동산 임차제도, 외국인투자 승인실적 등을 상세히 규정하고 있다. 우선, 외국인투자 인센티브는 관세 및 부가가치세 면제, 소득세에 대한 혜택, 사업안정보장 합의 등의 내용을 포함하고 있다. 투자유치 우선분야로는 수출진흥 또는 수입대체 생산분

표 1. 도시계획관련 법률

법령	내용
도시 개발법	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시개발법은 1988년 제정되었으며, 최근 2008년에 개정되었음.</li> <li>도시지역내 토지이용 및 도시개발을 효과적으로 관리하기 위한 법적 수단을 제공함.</li> <li>종합계획내에 지역지구제(Zoning System), 도시개발계획 및 프로젝트의 허가절차, 종합계획 및 관련계획들의 문서화 등을 명문화함.</li> </ul>
주택법	<ul style="list-style-type: none"> <li>주민의 생명에 관련되는 요건들, 주택개발기금(Housing Development Fund)의 설립사항들, 지출의 규칙들, 아파트의 유지관리 주체와 같은 주거용시설의 계획과 설계측면을 규제함.</li> <li>중앙정부는 “주택 사유화법”과 “주거용 건물들의 공동소유 자산과 공동주택연합의 법적 지위에 관한 법률”에 기술된 바와 같이 주택 및 아파트 개발과 관련된 기본 규제들을 제정함.</li> </ul>
토지법	<ul style="list-style-type: none"> <li>소유권, 임차권, 그리고 사용권과 같은 토지소유의 범위를 규정함.</li> <li>몽골 사람들의 토지소유권은 “몽골시민의 소유를 위한 토지 할당법(Law of Allocation of Land to Mongolian Citizens for Ownership)”에 근거하여 2002년 승인됨.</li> </ul>
건설법	<ul style="list-style-type: none"> <li>개발, 공학 설계, 건설재료 산업의 개발과 관련된 활동들, 건설활동의 규범과 기준들, 그리고 규범적 과학기술 표준의 모든 측면들을 규제함.</li> <li>이는 건설부지들의 유지관리, 그리고 복합주택들의 기술감독과 안전에 관한 규칙들을 규정하고 있으나 현재 건설법은 Ger 지역에는 적용되지 않음.</li> </ul>

야, 외화획득을 목적으로 한 관광관련 사업, 고도의 기술을 필요로 하는 하이테크 관련 제조업, 천연자원·원료·농산물 가공·최종제품을 생산할 수 있는 산업, 광물자원 탐사 및 채굴, 에너지·도로·수송·통신 등 사회간접자본 정비관련 개발 사업 분야 등이 해당된다. 부동산 임차제도의 경우, 최근 승인된 “토지법(Law on Land)”에 의하면 몽골 정부와 외국인, 외국정부, 국제협회간의 합법적인 토지 임대계약이 가능하며, 토지 임대기간은 일반적으로 약 15~60년이고, 40년까지 한 번에 걸쳐 연장이 가능하다. 한편 외국인투자시 규제사항으로는 외국인 투자비율 제한<sup>1)</sup>, 현지인 채용 및 원자재 사용<sup>2)</sup>, 토지소유제한<sup>3)</sup> 등이 있다.

- 1) 외국인 투자법 제11조에 의거, 외국인 투자자 출자분이 등록자본금의 최소 25% 이상이 되는 기업만 설립 가능함.
- 2) 외국인 투자기업은 우선적으로 현지 근로자와 몽골산 원자재를 이용하여 기업활동을 영위해야 하며, 외국인 근로자를 고용하고자 할 경우 사전에 인구노동부의 허가를 얻어야 함.
- 3) 외국인 투자기업은 원칙적으로 토지소유는 불가능하고, 해당 지방정부의 승인하에 토지소유자와 임대계약 체결로 사용권을 보유할 수 있음.

## 2.2 울란바타르시 개발여건

### 2.2.1 공간구조

몽골의 수도인 울란바타르시의 면적은 약 4,704km<sup>2</sup>이며, 행정구역 상 Bayangol, Bayanzurkh, Chingeltei, Khan Uul, Songino Khaikhan, Sukhbaatar 등 6개의 주요중심구와 Baganuur, Bagakhangai, Nalaikh 등 3개의 외곽지역구로 이루어져 있다. 시 중심부는 Sukhbaatar 지역에 위치한 수흐바타르 광장이며, 이곳으로부터 방사형으로 중심지가 확장되는 구조를 가지고 있다.

울란바타르 대도시지역은 Nalaikh와 Zuunmod, 그리고 계획된 신국제공항을 포함하는 반경 50km에 달하는 지역으로서, 대도시지역을 조직화하기 위해 다음과 같은 구상안들이 제안되었다. 첫째, 일본의 ODA로부터 재정지원을 받아 몽골 정부에서 건설하는 신국제공항과 연계한 신공항 고속도로의 개발이 제안되었다. 둘째, 국제적 관문으로써 신국제공항의

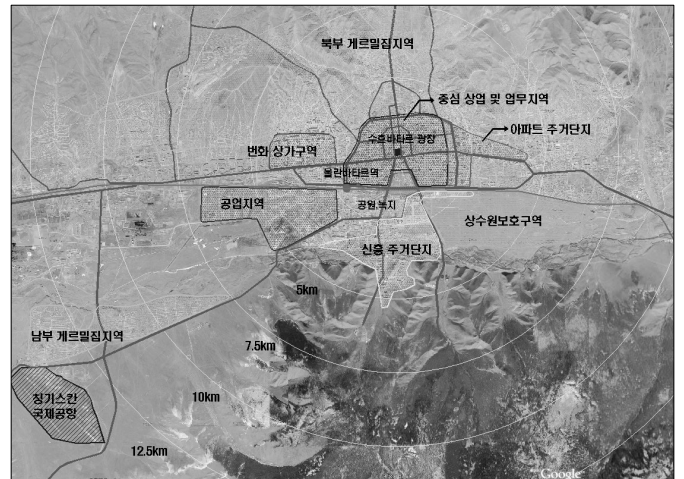


그림 4. 울란바타르시 공간구조

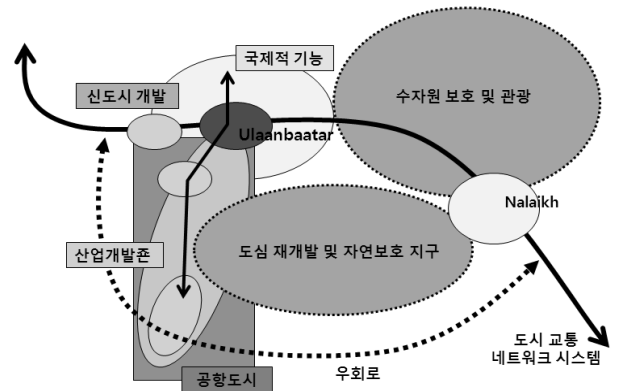


그림 5. 울란바타르 대도시지역 구상안(JICA 등, 2008)

입지적 우위를 통해 증가되는 새로운 경제 및 사업활동을 수용하기 위한 공항도시를 구상하였으며, 관광 및 항공관련 사업, 정보통신기술 및 지식기반사업이 등이 유망할 것으로 예측하고 있다. 셋째, 신국제공항을 통과하고 중국과 러시아를 잇는 국제 화물선으로 기능을 하는 철도 우회로를 제안하였다.

### 2.2.2 인구예측

몽골의 국가전체 인구예측은 2000년 기준 센서스를 토대로 국립통계청과 유엔인구기금(National Statistical Office and United Nations Population Fund: NSO-UNFPA)에서 실시하였다.

이는 서로 다른 출생률을 가정한 세 가지 시나리오, 즉 연간 인구증가율 1.3%를 가정한 고출생률 시나리오, 1.2%를 가정한 중출생률 시나리오, 그리고 1.1%를 가정한 저출생률 시나리오로 구성된다. 시나리오에 따른 인구예측 결과, 중출생률이 지속될 시 몽골의 전체 인구는 2020년과 2025년에 각각 309만명과 323만명으로 예측되었다.

한편 「울란바타르 도시계획 2030(안)」에 따르면 2008년부터 2030년 사이의 연평균 인구증가율이 2001년부터 2005년 사이 4.2%에서 2020년부터 2030년 사이 2.0%로 점진적으로 감소할 것으로 가정하였으며, 그 결과 울란바타르시의 인구는 2020년과 2030년에 각각 157만명과 187만명으로 예측되었다. 이에 따라 울란바타르시의 인구집중 비율은 2005년 37.7%에서 2030년 55.5%로 증가하여 수도로의 인구집중이 심화될 것으로 예상된다.

표 2. 국가 인구예측 시나리오(Population Forecast until 2025, NSO-UNFPA) (단위: 천명)

구분	2000	2005	2010	2015	2020	2025	평균 증가율
고출생률	2,390	2,573	2,764	2,966	3,160	3,330	1.3%
중출생률	2,390	2,562	2,742	2,919	3,087	3,230	1.2%
저출생률	2,390	2,552	2,720	2,884	3,039	3,168	1.1%

표 3. 2030년 울란바타르시 인구예측(JICA 등, 2008)

구분	2005	2010	2015	2020	2025	2030
인구(1,000명)	953.2	1,173.2	1,325.1	1,537.8	1,695.8	1,870.0
평균증가율(%)	4.2*	4.0	3.2	2.3	2.0	2.0
국가인구 대비 비율(%)	37.7	42.8	47.1	49.8	52.5	55.5

주 : 2005년 평균증가율은 2000~2005년 사이의 평균증가율을 적용.

표 4. 울란바타르시 가구수 및 규모(JICA 등, 2008)

연도	2007	2010	2015	2020	2025	2030
가구수(천호)	224.2	260.3	315.8	365.6	417.2	479.5
가구규모(인)	4.6	4.5	4.3	4.2	4.0	3.9

울란바타르시의 가구규모는 1989년 가구당 5.4인에서 2006년 4.6인으로 감소하였으며, 이러한 경향은 핵가족화 과정이 진행됨에 따라 이후에도 계속되어 2030년에는 어느 정도 수준에서 안정될 것으로 예상된다. 이에 가구수는 2007년 22만4천호에서 2030년 48만호로 두 배 이상 증가할 것으로 예측되었다.

### 2.2.3 기반시설 여건

울란바타르시의 인프라 현황을 살펴보면, 도로의 경우 대부분 왕복 2차선으로 좁으며, 대중교통이 활성화 되지 않아 대부분의 시민들이 자가용을 이용하고 있어 교통혼잡이 빈번하게 발생하고 있다.<sup>4)</sup> 한편, 석탄·목재 등 화물과 승객을 운송하는 역할을 하는 울란바타르역은 대중교통과의 연계가 미흡하여 시민들의 이용빈도가 많지 않은 상태이다. 울란바타르시 서남부에 위치한 칭기스칸 국제공항은 지형여건상 이착륙이 한 방향으로만 가능하고 바람이 강해, 하루 운항편수가 3~4편으로 매우 적은 실정이다. 도심에서 공항까지는 차량으로 30분 정도 소요되며, 접근도로는 왕복 2차선으로 교통량은 많지 않은 편이다. 현 공항은 2015년까지 도심으로부터 40km 외곽으로 이전할 계획이며, 이전적지에 대한 구체적 활용계획은 수립되어 있지 않고 「울란바타르 도시계획 2030(안)」에 특수목적지역(special purpose zone)으로 지정되어 있는 상태이다. 울란바타르시의 미래 교통망 구상을 살펴보면, 동쪽과 서쪽, 그리고 북쪽과 남서쪽을 잇는, 중고밀도의 혼합 도시개발과 통합되는 대량수송축(LRT, BRT 등)을 개발할 계획이다.

주요 공급시설에 대한 계획이슈를 살펴보면, 상·하수도, 전력, 난방 등 대부분 공공시설의 용량이 부족하고 노후화되어 있는 상황으로 공급 및 처리용량의 확대와 시설의 개선을 우선적 개발방향으로 설정하고 있다. 특히 겨울철 난방시스템이 미치지 못하는 게르지역 거주민들의 개별난방으로 인한 대기오염이 매우 심각한 수준이며, 이에 대한 개선이 시급한 실정이다(표 5).

### 2.2.4 주택건설수요

울란바타르시의 2007년 기준 주택구성을 보면, 총 주택재고의 39.2%는 아파트이며, 기반시설이 없는 단순주택들(33.8%), Ger 지역의 주택(25.5%) 등 기준이하의 주택이 약 13만 2천호로 총 주택재고의 60%를 차지하고 있다.

4) 2007년 현재 울란바타르시의 교통수요는 도보통행을 포함하여 하루 340만 통행, 도보통행을 제외하면 하루 230만 통행으로 추산됨. 교통혼잡은 첨두시간대(아침, 점심, 저녁)에 특정 구간에서만 발생하고 지속시간도 길지 않으며, 교통혼잡은 주로 교통법을 준수하지 않는 운전자들과 보행자를 포함한 도로 이용자들의 수준 낮은 통행행태에 기인함.

표 5. 주요 공공시설 계획이슈 및 개발방향(JICA 등, 2008)

구분	계획이슈	개발방향
상수도	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 물 공급용량 확대</li> <li>· 새로운 수자원 개발</li> <li>· 상수도 시설들과 장비의 개선과 복구</li> <li>· 수자원 보전을 위한 수요측면의 관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공급용량 확대</li> <li>· 시스템 개선 : 노후화되는 펌프들, 저수지들과 공급 파이프라인들의 복구와 관련한 수요관리를 함</li> <li>· 물 요금제 개혁</li> </ul>
하수도	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 하수처리 용량의 확대</li> <li>· 산업폐기수의 적절한 처리</li> <li>· Ger 지역내 하수도시설의 개선</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 도시화된 지역 전체를 포함하기 위한 총 처리시스템의 용량 확대</li> <li>· 개별 처리시스템 : 하수처리량이 공급되지 않는 도시 외곽지역들에서 개별 하수도설비 도입 촉진</li> </ul>
전력	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 전력공급 시스템의 개선</li> <li>· 새로운 전력생산계획이 요구됨</li> <li>· 석탄이외에 새로운 전력원을 도입</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 수요증가를 충족시키기 위한 용량의 증대</li> <li>· 공급의 효율성을 높이기 위한 하위시설들의 복구</li> <li>· 서비스 공급지역의 확대를 위한 전선의 확장</li> </ul>
난방	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 용량의 증대</li> <li>· 난방 보급관로의 확대</li> <li>· 중앙식 시스템을 보완하기 위한 지역집중식 시스템의 개발</li> <li>· 대기오염의 감소</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 현재 보급관로망의 복구와 함께 난방수 보급관로망을 확장</li> <li>· 지역집중식 시스템 개발 : 신도시개발, 대규모 주택개발, 도시재개발시 개발지역내 난방서비스를 공급하기 위해 자체적인 지역난방 시스템 설치</li> </ul>
폐기물	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 불충분한 수집망</li> <li>· 부적절한 자체 처리와 불법 투기</li> <li>· 현행 처리부지들의 제한된 용량</li> <li>· 의료·독성폐기물 처리시스템 부재</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 위생적인 처리부지와 재활용 공장의 건설</li> <li>· 수집망의 강화</li> <li>· 민간부문에 재활용 사업의 촉진</li> <li>· 공공의식의 고양</li> </ul>
대기 오염	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 대기질 개선</li> <li>· 게르지역 거주민들의 난방과 여러 유형의 공장들내의 보일러로부터 발생하는 오염물질의 감소</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 게르지역 거주민들로부터 오염물질 배출 감소</li> <li>· 열효율을 개선하기 위한 연료의 혁신</li> <li>· 연소효율을 상승시키기 위한 가구의 난로 개량</li> <li>· 공공설비 시설들내에 연소효율이 낮은 노후한 보일러의 교체 및 복구</li> </ul>

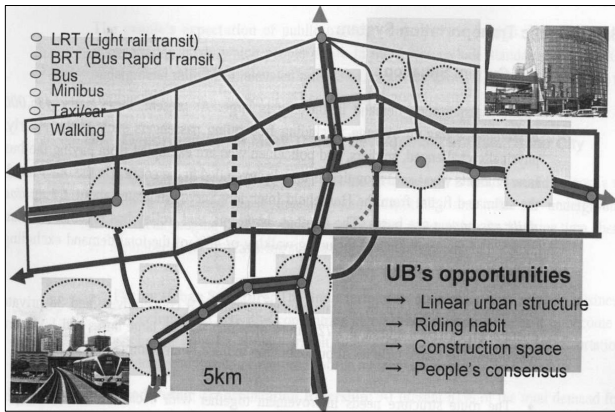


그림 6. 미래 교통망 구성(JICA 등, 2008)

표 6. 거주유형별 재건축 및 신규 주택 건설수요(JICA 등, 2008)

구분	2007 ~ 2020			2007 ~ 2030		
	재건축	신규건설	합계	재건축	신규건설	합계
아파트	45,505	64,337	109,842	96,574	102,532	199,106
아파트(중층)	30,856	45,036	75,891	65,409	69,856	135,265
아파트(고층)	14,649	19,301	33,950	31,165	32,676	63,841
기반시설갖춘 단독주택	33,656	51,469	85,125	72,243	74,360	146,603
기반시설 없는 단순주택	0	6,434	6,434	0	1,287	1,287
Ger	0	6,434	6,434	0	643	643
합계	79,160	128,673	207,834	168,817	178,822	347,640

한편 2007년부터 2020년까지 신규 주택건설 수요는 약 12만 8,700호이고, 2007년부터 2030년까지는 약 17만 8,800호의 신규 주택 건설수요가 있는 것으로 분석되었다. 이 중 아파트의 경우, 2007년부터 2020년까지 신규 수요는 6만 4천호이고, 2007년부터 2030년까지 신규 수요는 10만 2,500호로 총 주택수요의 절반 이상을 차지하고 있다. 이에 2008년에 올란바타르 시정부는 주택공급을 위해 4개의 신도시 개발 프로젝트, 1개의 도심 재개발 프로젝트, 그리고 7개의 Ger 지역 개선 프로젝트로 요약되는 구체적인 물리적 개발계획들을 공식적으로 제출한바 있다. 이상의 올란바타르시 주택시장 전망을 살펴볼 때, 한국 기업의 주택건설 사업의 참여 여지가 충분한 것으로 사료된다.

### 3. 올란바타르시 토지제도 및 국내기업의 사업방식

#### 3.1 토지권리 종류 및 확보방안

##### 3.1.1 토지의 소유 및 임대형태

몽골은 1920년대 사회주의노선을 채택한 이후 모든 토지는 기본적으로 국가 소유임을 원칙으로 해왔으나, 1990년대 들어 사회주의체제를 포기하고 시장경제체제를 채택하게 되면서 토지에 대한 사유화가 진행되고 있는 중이다. 현재 토지에 대한 소유권 및 임차권, 사용권이 공존하고 있는 상황이며, 이에 따른 권리도 차이가 나고 있다.

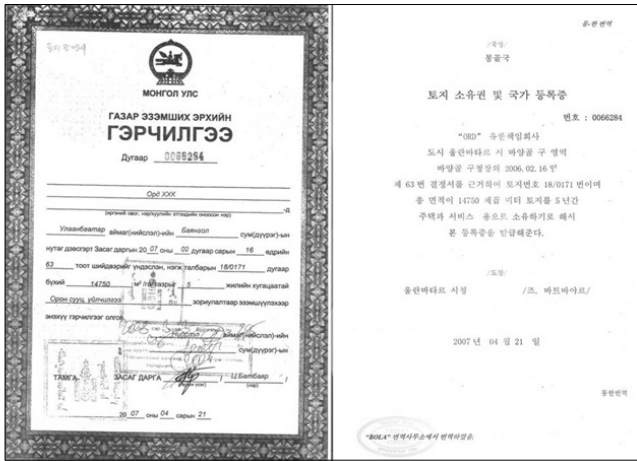


그림 7. 토지임차권 예

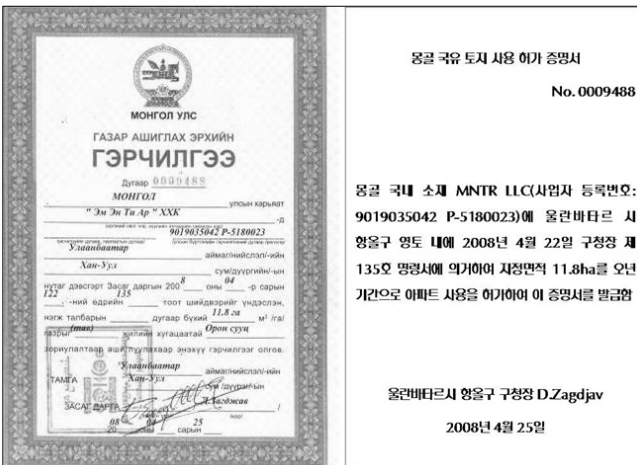


그림 8. 토지사용권 예

타르시의 경우, 토지가 위치한 지역의 구청장이 명령서를 발급하고, 동 명령서를 근거로 토지의 소유주(대부분 울란바타르 시정부)와 토지사용계약을 체결한 이후 부동산등기소에서 임차권 또는 사용권을 발급 받아 권리를 행사하고 있다.

한편, 토지의 권리행사가 원칙적으로 제한되는 토지사용권에 대한 권리확보 방안은 크게 지상권 확보를 통한 방법과 개인간의 계약체결을 통한 방법이 가능하다. 먼저, 지상권 확보를 통한 토지권리 확보방안은 토지사용권을 보유한 법인(일반적으로 SPC)의 지분을 양수도 함으로써 토지사용권을 확보하는 방법이다. 이때 해당 토지에 지상 건축물이 있는 경우, 건축물은 소유권으로서 등기가 되어 있으므로 법인의 사유재산임을 인정받게 되며, 부속 토지에 대한 사용권리를 자동적으로 획득하게 된다. 해당 토지가 나대지인 경우, 사용기간 만료에 따른 국가로부터의 토지환수를 방지하기 위해서는 지상 건축물을 지어 소유권등기를 마침으로써 그 권리관계를 명확히 하도록 해야 한다.

다음으로 개인간의 계약체결을 통한 토지권리 확보방안은 몽골인 토지주와 사적인 계약을 체결하여 토지의 권리를 확보하는 방법이다. 이때 토지의 소유주는 몽골 국가이며, 해당 토지에 대한 권리행사가 원칙적으로 제한되기 때문에 몽골인 토지주가 계약위반을 하더라도 사용자는 몽골 정부 또는 법원에 이의를 제기할 수 없다. 따라서 외국인이 이같은 방법을 통해 토지권리를 획득하는 것은 원칙적으로 무효이며 리스크가 크다고 할 수 있다.

### 3.2 국내기업 진출시 사업방식

몽골에 진출한 우리나라 개발사업자의 사업방식은 토지권리의 종류 및 해당 권리의 소유형태, 그리고 개발사업자의 상황에 따라 여러 형태로 나타나고 있다. 몽골에서의 일반적인 부동산 개발절차는 “토지권리 확보-사업준비(인·허가)-시공·감리·준공”의 단계를 거친다. 우선 토지권리 확보단계에서는, 외국투자법인의 경우 소유권과 임차권을 획득할 수 없으므로 이에 대한 법률적 안전장치를 마련하는 것이 우선이다. 다음으로 사업준비 단계는 “기본계획-기본설계-인입허가-소방허가 및 환경평가-실시설계-착공계 발급”의 과정을 거친다. 이 단계에서는 특히 난방, 상·하수도, 전기, 통신시설에 대한 인입허가를 받는 것이 중요하다. 마지막 단계는 시공·감

표 7. 몽골의 토지권리 비교

구분	소유권	임차권	사용권
발급대상	몽골국민, 국가	몽골국민, 국가, 공공기관, 단체	몽골국민, 국가, 공공기관, 단체, 외국인, 외국투자법인
법률행위	양도, 저당, 매매	권리부여 기관의 재량에 따라 제3자에 대한 양도 및 저당 가능	모든 법률(재산권 행사) 행위 불가

소유권은 완전 사유화된 토지에 대한 권리로서 매매, 저당, 양도가 가능하며, 울란바타르시 외곽에 1가구당 700m<sup>2</sup>씩 목축업을 위한 목적으로 불하하였다. 임차권은 국가 소유의 토지를 몽골국민, 법인 등에 임대하는 것으로 기간은 최대 100년까지 가능하며, 국가의 허가에 따라 제3자에게 양도 및 사용권 부여가 가능하다. 이에 몽골내에서 대부분의 토지는 임차권의 양도 형태로 거래되고 있다. 사용권은 국가 소유의 토지를 몽골국민, 법인, 외국인 및 외국투자법인에게 최소 2년에서 최대 100년까지 사용을 허가하는 권리로서, 원칙적으로 제3자에게 양도, 임대 및 사용권 부여, 저당 및 담보설정이 불가능하다. 하지만 토지사용권을 보유한 법인의 지분양도를 통해 사용권리를 양도하는 방법이 통용되고 있다.

#### 3.1.2 토지권리 확보방안

몽골의 토지는 기본적으로 총리실 직속 토지국에서 전국의 토지를 관리하고 있으며, 실질적인 소유 또는 사용권리는 각 지방자치단체장이 그 재량으로서 부여할 수 있다. 울란바



그림 9. Golden Vill APT 조감도



그림 11. Khansville APT 조감도

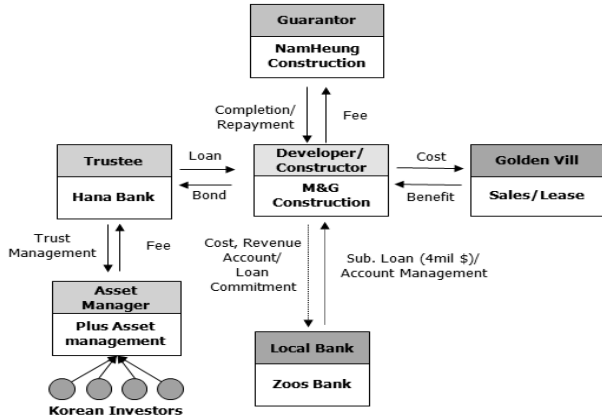


그림 10. Golden Vill APT 개발구조도

리-준공으로, 먼저 시공 중 토공사 및 골조공사 등은 몽골 현지업체, 전기·설비·인테리어는 한국업체나 한국인 기술자를 활용하는 것이 효과적이고, 다음으로 감리는 설계회사가 맡는 것이 일반적이며, 끝으로 울란바타르시 도시건축위원회 심의를 획득함으로써 준공승인을 득해야 한다.

대표적 사례로서 Golden Vill 아파트와 Khansville 아파트의 사업방식을 살펴보면 다음과 같다. 우선 Golden Vill 아파트는 아파트 5개동(지하1층, 지상10층), 스포츠센터, 상가, 지하주차장으로 이루어졌으며, 연면적은 27,462m<sup>2</sup>에 달한다. 총 세대수는 160세대이며, A type(185.35m<sup>2</sup>) 40세대, B type(149.35m<sup>2</sup>) 60세대, C type(81.35m<sup>2</sup>) 60세대로 구성되어 있고, m<sup>2</sup>당 1,200~1,700 달러로 최초 분양하였다. 개발구조를 살펴보면, 한국계 외국투자법인이 시행사이며 시공은 우리나라 건설회사가 맡고 있다. 몽골내 상업은행과 시공사가 지급보증을 하였으며, 여기에 우리나라의 자산운용사와 신탁관리사가 참여하고 있다.

다음으로 Khansville 아파트는 지하1층, 지상6~15층의 아파트 8개동과 업무시설 2개동의 총 10개동으로 이루어졌으며, 연면적은 113,220m<sup>2</sup>에 달한다. 총 세대수는 584세대이며, 70.87m<sup>2</sup> 4세대, 91.01m<sup>2</sup> 116세대, 91.68m<sup>2</sup> 112세대, 92.66m<sup>2</sup> 120세대, 114.31m<sup>2</sup> 220세대, 141.49m<sup>2</sup> 12세대로 구성되어 있고, 최초분양가는 1,400달러/m<sup>2</sup>로 예정하고 있다. 개발구조를 살펴보면, 한국계 외국투자법인이 시행사이며 시공은 중국계 건설회사가 맡고 있다. 국내 건설사가 지급보증을 하였으며, 여기에 우리나라의 상업은행이 대주단으로 참여하고 있다. 국내 건설사가 우리나라로부터의 자금조달을 위해 국내에

SPC를 설립하여 몽골내 외국투자법인의 지분을 공동으로 보유할 예정이며, 외국투자법인에 대하여 토지에 대한 소유가 인정되지 않기 때문에 몽골 현지법인에 지분을 투자하여 인허가 및 착공허가를 획득하였다. 한국계 외국투자법인은 사업이익을 몽골 공동투자 파트너와 배분한 후, 몽골 현지법인의 지분을 100% 인수할 예정이다.

#### 4. 울란바타르시 개발사업 추진방안

앞서 살펴본 국내기업의 진출사례를 바탕으로 주택건설사업 등 울란바타르시의 대규모 개발사업에 참여하기 위한 현실적 방안을 검토하였는 바, 크게 부지조성후 토지분양 방식과 부지조성 및 건축 후 직접분양 방식으로 나누어 볼 수 있다.

##### 4.1 부지조성 후 토지분양 방식

부지조성 후 토지분양 방식은 우리나라 개발사업자가 외국투자법인을 설립하여 토지 소유주인 몽골 정부와 공동으로 해당 부지를 조성하여 매각하는 방식이다. 구체적인 사업구조를 살펴보면, 개발사업자는 몽골 정부의 개발사업 계획에 맞추어 zoning(조닝)을 실시한 후 수익성 부지를 투자자 또는 매수자에게 조성원가 이상으로 분양하고, 공공시설 부지는 분양수익을 활용하여 몽골 정부 또는 해당 입주기관이 직접 개발하는 방식이다.

이 같은 방식에서의 사업참여자간 업무범위를 살펴보면, 우선 몽골 정부는 개발사업(안)을 기획하고, 관련부처 협의를 통해 난방·상하수도·전기·통신시설의 인입허가를 받아 부지조성을 지원하며, 토지매각과 관련하여 공공시설 부지의 필수 입주기관에 대한 사전분양 및 일반분양 토지에 대한 홍보를

표 8. 부지조성 후 토지분양 방식 개요

구분	내용
사업 구조	· 몽골정부와 공동으로 부지 조성 → 개발계획에 따라 조닝(Zoning) → 조성된 부지 매각 (수익형 부지: 조성원가 이상 일반매각, 공공부지: 몽골정부 직접개발)
업무 범위	· 몽골정부 : 개발사업 기획, 관련부처 협의, 토지매각, 공공부지 직접개발 등 · 개발사업자 : 개발사업 공동기획, 부지조성 및 토지매각 지원 등



통해 매각을 실시하며, 수익형 토지의 매각을 통해 확보한 재원 등으로 공공시설 부지에 대한 직접개발을 시행하는 역할을 해야 한다. 한편, 개발사업자는 몽골 정부와 함께 개발사업(안) 기획에 참여하고, 부지조성시 필요한 자금과 기술을 지원하며, 토지매각과 관련하여 수익형 토지를 분양하기 위한 국내외 홍보활동 및 토지매각 입찰 프로세스를 지원하며, 개발 노하우 전수 및 필요 시 별도 CM 용역 수입 등을 통해 몽골 정부의 공공시설 부지 개발을 지원할 수 있다.

이러한 사업추진방식에서는 토지매각 가능성 제고와 수익성 확보를 위한 적정 매각가격 책정, 수익성 토지의 적정 매수자 발굴 등이 주요이슈로서 고려되어야 한다. 먼저 토지매각 가능성 제고 및 수익성 확보를 위한 적정 매각가격 책정과 관련하여, 현재 올란바타르 시내에 다수의 토지가 상당부분 할인되어 매물로 나와 있는 상황이어서 수익성 토지에 대한 적정 매각가격 산정이 어려운 상황이다<sup>5)</sup>. 또한 공공시설 부지를 개발하기 위해 몽골 정부에서 조달 가능한 재원의 규모가 수익성 토지의 매각가격에 일정부분 영향을 줄 것으로 판단되며, 토지매수자 입장에서는 토지대금의 선납·분납·후납 등 납부조건도 중요하게 작용하므로 이에 대한 종합적인 고려를 통해 적정 매각가격을 책정해야 할 것이다.

다음으로 수익성 토지의 매수자를 발굴하기 위해서는 몽골내 또는 해외의 매수자나 투자자를 모색해야 한다. 우선 몽골내에서 수익성 토지의 매수자 또는 공공토지로의 입주자를 발굴하는데는 어려움이 상존하고 있는바, 예를 들어 올란바타르시 내에서 부동산개발을 하고 있는 Bodi Group(상업은행 Golomt Bank의 모회사)의 경우, 도심지 내에서는 다수의 토지를 확보하고 개발사업을 실행중이나 올란바타르시 외곽에는 상당부분의 인센티브가 주어져야 투자 또는 개발이 가능한 상태이다. 한편 해외 매수자/투자자를 발굴하기 위해서는 투자원금 회수에 대한 몽골 정부의 직·간접적 보증이 필요하며, 따라서 정책적인 매수가 가능한 공공기관 또는 해당국의 정부를 우선적인 해외 매수자/투자자로 끌어들이어야 할 것이다.

표 9. 부지조성 및 건축 후 직접분양 방식 개요

구분	내용
사업구조	·몽골정부가 토지 무상 제공 → 개발사업자가 부지조성 및 건축 → 직접 분양하여 투자금 회수
추진방향	·개발사업 추진을 위한 몽골내 SPC 설립 ·전체 사업비에 대한 몽골정부의 원리금 지급보증 ·분양안정성 확보를 위한 몽골주택금융공사 활용 ·국내 시공사 지급보증을 활용한 대주단 PF 대출

5) 수호바타르광장 반경 3km 이내의 토지 중 인허가를 완료한 토지가 5억Tg/ha(한화 약 3억 6천만원)내외로 매물로 나와 있는 상황임

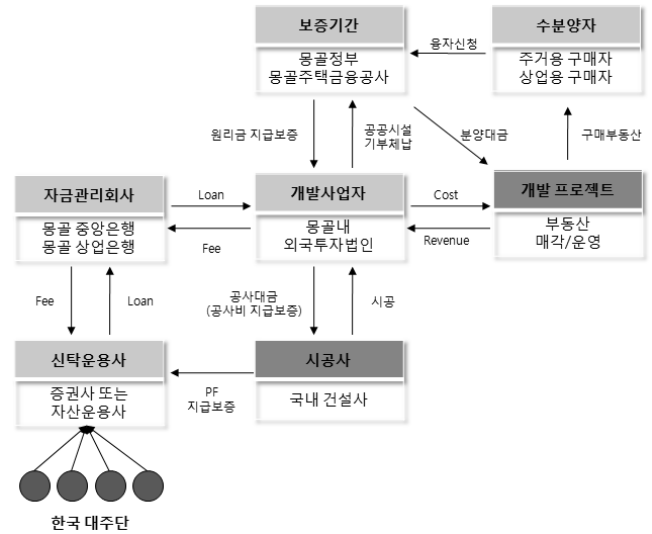


그림 12. 건축 후 직접분양시 사업모델

#### 4.2 부지조성 및 건축 후 직접분양 방식

부지조성 및 건축 후 직접분양 방식은 몽골 정부에서 토지를 무상으로 제공하고, 우리나라 개발사업자가 부지조성 및 건축 후 직접 분양하여 사업비를 회수하는 방식이다.

이때는 토지제공에 따른 몽골 정부와의 수익배분, 공공시설 건설 및 기부채납 등에 대한 협의가 필요하다. 또한 개발사업의 기획, 시공, 자금조달 등을 위해 몽골 정부의 다양한 지원이 요구되는 바, 도로교통건설도시개발부(Ministry of Roads, Transportation, Construction and Urban Development), 광물자원및에너지부(Ministry of Mineral Resource and Energy), 재정부(Ministry of Finance) 등 중앙정부와 몽골중앙은행(Bank of Mongolia), 몽골주택금융공사(Mongolian Housing Finance Corporation) 등 공공기관의 참여가 필요하다.

구체적 추진방향을 살펴보면, 우선 개발사업의 추진을 위해 몽골내 SPC를 설립하는데, 이때 SPC의 원활한 사업추진과 사업참여기관의 의무이행을 위해 소수 지분에 대해 몽골 정부 및 시공참여 건설사로부터의 투자를 유도해야 한다. 사업의 안정성 확보를 위해서는 전체 사업비에 대해 몽골 정부로부터 원리금 지급보증서를 발급받아야 하며, 원리금 지급보증에 대하여 정부소유 광산에 대한 압류 및 생산광물의 채굴/판매권 확보 등을 통해 지급보증 미이행을 사전에 방지하여야 할 것이다. 이와 더불어 몽골주택금융공사를 활용하여 아파트 수분양자에게 분양가의 70% 이상 장기담보대출을 실행함으로써 아파트의 분양안정성을 확보해야 한다. 한편 국내 시공사의 지급보증을 활용하여 대주단으로부터 PF 대출을 실행하고, 국내 증권사 또는 자산운용사와 몽골 상업은행이 함께 자금을 운용하는 역할을 하게 된다.

이러한 사업추진방식에서는 지급보증에 대한 몽골 정부의 이행가능성과 지급보증 건설사의 시공참여 가능성 등이 주요

이슈로서 고려되어야 한다. 먼저 2008년 세계금융위기 이후 몽골 정부의 재정적자가 심화되는 상황에서 정부재정 이외의 지급보증 대안을 마련함으로써 지급보증에 대한 몽골 정부의 이행가능성을 제고해야 한다. 몽골 정부는 국가 GDP의 5%가 넘는 가채량 규모를 지닌 광산을 ‘전략광산’으로 지정하여 개발중으로(정부지분 50%까지 소유 가능) 몽골 정부에서 소유한 전략광산의 지분 또는 생산광물에 대한 대물지급을 대안으로 제안할 수 있다. 이와 더불어 몽골주택금융공사의 아파트 수분양자에 대한 장기저리 대출확약을 통해 분양성 제고 및 분양대금 회수의 용이성을 도모하고, 자금관리를 맡는 몽골 상업은행에 대하여 중앙은행(Bank of Mongolia)이 투자금, 시공대금, 분양대금에 대한 직접적인 모니터링을 통해 사업관리를 철저히 해야 할 것이다.

다음으로 지급보증 건설사의 시공참여 가능성 제고와 관련하여, 몽골 정부 및 몽골주택금융공사, 중앙은행의 이행보증 디폴트 가능성 등 안정적이지 않은 몽골의 신용도가 국내 건설사의 지급보증 확약에 어려움을 주고 있다. 따라서 이를 개선하기 위해서는 해외사업 관련한 우리나라 공공기관의 적극적인 보증이 필요하며, 필요시 한국수출입은행의 경제개발 협력기금(EDCF)을 활용하는 방안도 모색해야 한다.

## 5. 결론

본 연구에서는 최근 지속적으로 경제가 성장하고 있는 몽골의 울란바타르시를 대상으로 개발여건 분석과 현지 실정을 고려한 실행력 있는 사업 참여방안 검토를 통해 다음과 같은 결과를 도출하였다.

첫째, 물리·인문, 산업·경제, 법·제도 등에 대한 현황검토를 통해 몽골 및 울란바타르시의 개발여건을 분석하였다. 몽골의 경우, 구리·금 등 풍부한 지하자원과 높은 교육수준이 장점인 반면, 도로·철도 등 기반시설 미비와 인구 260만명의 협소한 내수시장이 단점으로 나타났다. 한편, 몽골의 수도인 울란바타르시는 지속적인 인구유입으로 몽골 전체대비 인구비중이 2007년 39%에서 2020년 50%까지 증가할 것으로 전망되어 향후 개발압력이 높을 것으로 예상된다. 하지만 불량한 도로여건 및 대중교통시스템 미비로 인해 교통혼잡이 매우 심하며, 상·하수도·전력·난방 등 기반시설이 열악한 것으로 나타났다.

둘째, 몽골의 토지제도에 대한 상세한 검토를 통해 토지권리 확보 방안을 제시하였다. 현재 몽골의 토지권리는 소유권 및 임차권, 사용권이 공존하고 있는 상황이며, 이에 따른 권리에 차이가 나고 있다. 소유권은 완전 사유화된 토지에 대한 권리로서 매매, 저당, 양도가 가능하며, 임차권은 국가 소유의 토지를 몽골국민, 법인 등에 임대하는 것으로 국가의 허가에 따라 제3자에게 양도 및 사용권 부여가 가능하다. 한편 사

용권은 국가 소유의 토지를 몽골국민, 법인, 외국인 및 외국 투자법인에게 최소 2년에서 최대 100년까지 사용을 허가하는 권리로서, 원칙적으로 제3자에게 양도, 임대 및 사용권 부여, 저당 및 담보설정이 불가능하다. 하지만 토지사용권을 보유한 법인의 지분양도를 통해 사용권리를 양도하는 방법이 통용되고 있는 실정이다.

셋째, 몽골에 진출한 우리나라 개발사업자의 사업방식을 검토하고, 이를 토대로 주택건설사업 등 울란바타르시의 대규모 개발사업에 참여하기 위한 현실적 방안으로서 부지조성 후 토지분양 방식과 부지조성 및 건축 후 직접분양 방식을 구체적으로 제시하였다. 부지조성 후 토지분양 방식은 우리나라 개발사업자가 외국투자법인을 설립하여 토지 소유주인 몽골 정부와 공동으로 해당 부지를 조성하여 매각하는 방식으로서, 토지매각 가능성 제고와 수익성 확보를 위한 적정 매각가격 책정, 수익성 토지의 적정 매수자 발굴 등이 주요이슈로서 고려되어야 한다. 한편, 부지조성 및 건축 후 직접분양 방식은 몽골 정부에서 토지를 무상으로 제공하고 우리나라 개발사업자가 부지조성 및 건축 후 직접 분양하여 사업비를 회수하는 방식으로서, 몽골 정부의 지분투자 및 원리금 지급 보증, 몽골주택금융공사를 통한 분양안정성 확보 등이 안정적 사업추진을 위해 전제되어야 할 사항으로 나타났다.

본 연구는 몽골과 울란바타르시의 개발여건을 감안한 구체적 사업추진방식을 제시한 바, 향후 우리나라 정부나 공공기관 또는 민간기업의 몽골시장 진출 시 적용할 수 있는 현실적인 접근방식을 제공할 수 있을 것으로 기대된다. 다만, 향후 우리나라가 몽골과의 자원외교 및 건설분야 진출의 발전적 성과를 거두기 위해서는 몽골 정부에서 추진하는 비수익성 개발사업에 대한 실질적 역할 수행이 요구되며, 이러한 측면까지 종합적으로 고려한 정부-민간간의 역할수립과 사업의 효율적 수행을 위한 추진체계의 마련이 필요한 바, 이에 대한 연구는 추후의 과제로 설정하고자 한다.

## 감사의 글

본 논문은 LH의 연구비 지원으로 수행된 “몽골 도시개발 사업 참여방안 연구(2010)” 과제의 성과를 기초로 작성하였으며, 본 과제의 수행에 도움을 주신 토지주택연구원 최상희 박사, 송영일 박사, 최민아 박사, 주정현 연구원, 해외사업처 박점배 과장, 그리고 몽골 도시개발 현황에 대해 자문해 주신 우창제 대표와 몽골 도시개발국 바야르 센터장 및 남질마 전문위원에게 깊은 감사를 드립니다.

## 참고문헌

1. 건설교통부(2005), 「몽골 건설시장 진출 확대 방안」.

2. 대외경제정책연구원(2006), 「몽골 경제와 한·몽골 경제협력 확대방향」.
3. 조릭트 바트게렐트(2005), 「동몽골지역 개발전략과 중소기업 발전방안에 관한 연구」, 단국대학교 석사학위논문.
4. 한국수출입은행(2008), “몽골정부의 광업부문 보호정책과 시사점”, 「수은해외경제」, 5월호: 87~91.
5. Asian Development Bank (2010), *Asian Development Outlook 2010: Macroeconomic Management Beyond the Crisis*.
6. JICA, Ministry of Construction and Urban Development, Ministry of Road, Transport and Tourism, and Ulaanbaatar City Government (2008), *The Study on City Master Plan & Urban Development Program of Ulaanbaatar City*.
7. National Statistical Office of Mongolia (2009), *Monthly Bulletin of Statistics*.
8. National Statistical Office of Mongolia and World Bank (2009), *Poverty Profile in Mongolia - Main Report of “household Socio-Economic Survey” 2007-2008*.
9. National Statistical Office of Mongolia and United Nations Population Fund (2007), *Report of a Qualitative Study of Internal Migration in Mongolia*.
10. Urban Development Support Center (2008), *Construction of University Campus in Ulaanbaatar*.
11. World Bank (2009), *Mongolia Monthly Economic Update*.
12. <http://keri.koreaexim.go.kr>.
13. <http://www.icak.or.kr/>.
14. <http://mng.mofat.go.kr/>.