

서울시립대학교 국제도시과학대학원

글로벌건설학과 해외 인턴십 :

몽골 울란바트로 방문기

글 최용석 감정평가사(주)경일감정평가법인

시작하며

서울시립대학교 국제도시과학대학원(ISUS; International School of Urban Sciences)은 2012년 설립된 이래로 국내 도시 전문가들이 해외의 도시 관리 및 건설 분야에 진출할 수 있도록 교육하고 있다. 또한, 국제도시개발프로그램(IUDP)을 운영하여 외국인 공무원들에게 한국의 도시개발 및 건설 경험을 배울 기회를 제공한다. 이 프로그램을 통해, 2018년 기준 52개의 개발도상국으로부터 300여 명의 졸업생이 배출되었다.

국제도시과학대학원이 초청하는 매년 60여 명의 각국 공무원은 최대 2년 동안 머물며, 국내·외 주요 건설 관련업, 공공기관 및 금융기관 등에 종사하는 한국인 원우와 함께 공부한다. 외국인 원우는 교육기간 동안 한국인 원우가 경험한 도시 및 건설 분야의 개발, 설계, 시공사례를 접하며 자국의 도시문제에 대한 해법, 선진기술 및 제도의 적용방안 등을 연구하고 졸업 후 국토 및 도시정책에 관련된 주요부서에서 근무하게 된다. 더불어 다양한 교내·외 활동에 참여해 한국 문화를 체험하고 인적 네트워크를 형성하여 국가 간의 교류와 사업의 기회를 넓혀 나가고 있다.

특히, 금번 진행된 ‘글로벌건설학과 해외 인턴십’은 한국인 원우가 외국인 원우의 근무지인 정부기관 및 공공기관을 방문하여 각 기관의 주요 관심사항에 대해 한국의 경험을 위주로 소개하고, 자유로운 토론을 통해 해당 국가의 주요 과제에 대한 해결방법을 찾아가는 유익한 프로그램으로 구성되었다. 이와 같은 교류 활동은 국내 건설 관련 기업이 해당 국가사

1. 울란바토르 시내
2. 울란바토르 시내(중앙광장)

1
2



업에 진출할 수 있는 교두보를 마련하는 데 일조하고 있기도 하다.

올해에는 서울시립대 국제도시과학대학원 글로벌 건설학과 27명의 한국인 원우들이 베트남, 미얀마, 인도네시아, 캄보디아, 몽골을 방문하였다. 이번 방문기는 국제도시과학대학원 박준 교수 및 5명의 대학원생으로 구성된 몽골 인턴십 팀이 2018년 8월 4일부터 12일(8박 9일)까지 몽골 울란바토르시의 공공 기관 및 현장 방문을 통해 경험한 내용을 소개하고자 한다.

일정별 방문기

8월 4일 토요일 / 인천공항2터미널 → 숙소 도착

우리는 입학 당시부터 인턴십에 대한 설렘을 안고, 출국하기 몇 개월 전부터 인턴십 국가 및 구성원들을 조율했다. 모든 참가자가 그러하듯이 우리 팀 원우들도 회사업무와 병행하면서 각자 맡은 분야에 대해 자료를 수집하고 열정적으로 발표 준비를 하였다.

우리가 여러 방문 국가 중 몽골을 선택한 이유는 접근성이 좋아 한 번쯤 가본 다른 동남아시아 국가들과 달리 방문할 기회가 없었기 때문이다. 자세히 설명하자면 우리나라에서 몽골은 직항 비행기로 3시간이면 도착하지만, 직항노선을 제공하는 항공사가 대한항공과 몽골항공 둘 뿐이다. 또한, 몽골 항공료가 여름철(7~8월) 성수기에 매우 비싸고 겨울철에는 날씨가 영하 40도까지 내려간다는 이유도 있었다.

8월 5일 일요일 / 칭기즈칸 동상, 유목민 가정 방문

비행 일정 상 우리는 주말에 도착했고, 공식 활동에 앞서 몽골 역사 및 몽골 문화를 이해하기 위해 칭기즈칸 동상을 방문하였다. 이를 위해 울란바토르 시내에서 약 55km 정도 떨어진 곳으로 이동하였는데, 교통 인프라가 열악하다 보니 왕복 2차선 도로를 이용해 2~3시간이 소요됐다. 도착해 바라본 칭기즈칸 동상의 높이는 무려 40m로 높았다. 우리는 주변에서 동상 전망대, 전통가옥, 말타기, 활쏘기 등

을 체험할 수 있었다. 오후 늦게는 유목민 현지 생활 지역을 방문하여 게르(Ger) 생활 및 전통요리를 맛보았다. 몽골의 8월은 한국 가을 날씨와 비슷하여 탁트인 넓은 초원과 맑은 하늘은 바라보고만 있어도 기분이 좋았다.

8월 6일 월요일 / 일정 시작

① Head of Administration and

Policy Planning Department(개발정책본부장) 접견 본격적인 공식 일정이 시작되었다. 울란바토르 시의회의 본부장을 접견하여 울란바토르시의 주요 현안에 대한 설명을 들었다. 그는 게르지역에서 발생하는 매연과 분지 지형으로 인한 심각한 대기오염 문제, 급속한 인구증가로 인한 기반시설 부족(도로, 상하수도, 난방 등), 차량정체 현상 등의 현안을 설명하였고, 특히 도심 인구집중 현상을 완화하기 위한 외곽 신도시 개발을 진행 중이나 건설자금 확보의 어려

움을 토로하였다. 그는 울란바토르시를 대변하여 앞으로 서울시 및 서울시립대와의 지속적인 상호교류를 약속하였다.

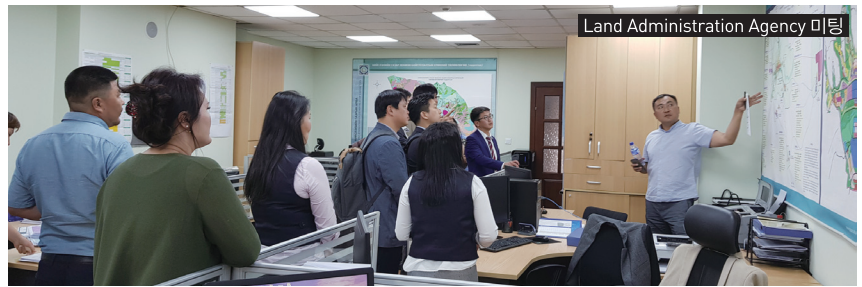
② Urban Development and Master Planning Agency

울란바토르의 도시개발사업기획 및 마스터플랜을 수립하는 기관이자 시의회 도시개발국의 직속 집행기관을 방문하였다. 해당 기관은 앞서 언급한 현안 해결을 위하여 2020년(장기 2030년)을 목표 연도로 중합계획을 수립하고, 도시인구증가로 인한 대기오염, 교통 문제 해소를 위한 도로와 인프라를 포함한 신도시개발을 시급한 문제로 다루고 있었다. 특히 울란바토르 외곽지역에 형성된 대규모 저소득 게르촌에서 발생하는 스모그에 대해, 게르지역 재개발을 시급히 추진하여 겨울철 대기오염 문제를 해결해야 한다고 생각하고 있었다. 도심지역은 고밀 개발을



1	2
3	4

1. 징키스칸 동상 방문
2. 몽골 전통음식(허르헷)
3. Head of Administration and Policy Planning Department 미팅
4. Urban Development and Master Planning Agency 미팅



유도하기 위하여 저밀 단독주택지역을 고밀 주거단지(아파트)로의 개발이 진행(개발주가 직접 토지소유주와 이주 주택, 보상금 협상)중 이었으며, 아파트로 이주하는 주민들의 수는 점점 증가하는 추세였다.

③ Land Administration Agency

우리나라의 국토교통부와 유사한 역할을 하는 이 기관을 답사하며 토지 확보, 수용, 관리, 지도, 세금 등을 담당하는 부서를 방문했다. 몽골의 토지는 1990년대 후반까지 국가 소유였으나, 2002년 토지법 개정 이후 개인 및 법인의 토지 사용, 소유, 임대 가능해졌다. 외국인의 경우 토지 소유는 불가능하며 임대만 가능하다. 자국민은 18세 이후 1인당 700 m^2 의 토지를 무상으로 소유할 수 있으며 소유권신청은 인터넷을 통하여 주거용 외에 여름휴가용 토지의 소유가 가능하다. 토지 매매도 자유롭게 가능하며, 명의 변경 시 토지국에 등록하게 되어있다. 그러나 한국과 같은 토지수용제도가 없으며 국가에서 정하는 보상금(토지를 등급별로 나누어 금액을 책정)을 토지주가 동의하지 않을 경우 지속적인 협의 외에는 다른 방법이 없다. 따라서 일반적인 개발 사업 시에는 사업시행자가 개별적으로 토지소유자와 협의를 통하여 이주 주택, 분양주택, 보상금 등을 협의하며 국가는 사업시행자(주로 건설사)의 보증업무를 담당한다. 이와 관

련하여 우리나라의 공시제도, 보상제도에 대해 큰 관심을 보였으며, 협회 차원이나 개인적으로도 관련 자료를 요청하는 등 지속적인 교류를 요청받았다.

④ KOICA 현지사무소

KOICA에서는 우동완 부소장을 만나 전반적인 몽골의 현황 및 역사에 대한 브리핑과 현지에서 KOICA가 중점적으로 다루고 있는 지원사업(ODA)에 대한 설명을 들었다. 부소장은 앞서 미팅한 울란바토르시에서 제시한 문제점을 공통으로 제시하였고, 추가로 지속가능한 개발을 위한 교육, 수질 관리, 보건위생, 공공행정, 교통 등 분야에 대한 지원사업을 추진 중임을 설명해주었다. 또한 몽골의 지리적 위치, 환경으로 인해 물류비 상승, 혹한기로 인한 공사기간의 제약, 관련 법령 및 제도 미비 등으로 건설사업 여건이 불리하다는 사실과 각 제조업 등 산업기반도 열악함을 알게 되었다. 특히 정부의 재정 부족 문제로 몽골의 지원사업은 헤쳐나가야 할 과제가 많음을 느꼈다.

8월 7일 화요일 / 게르지역 방문

① Air Pollution Reduction Agency

2일 차 오전에는 도시 대기오염을 줄이기 위한 정책수립기관을 방문하였다. 우리가 방문한 여름에



1	2
3	

1. KOICA 현지사무소 미팅
2. Air Pollution Reduction Agency 미팅
3. Ger Area and Infrastructure Agency 미팅



는 대기가 맑으나, 10월부터 본격적인 겨울철이 다가오면 게르지역의 난방용 석탄으로 인해 대기오염이 심각한 수준이라고 한다. 울란바토르시는 WHO 허용량의 14배 이상 초과하는 미세먼지가 발생하여 이를 해결하기 위해 2019년 5월부터 미정제 석탄사용금지, 친환경 차량 지원 및 노후경유 차량규제 등의 노력을 하고 있었다.

② Ger Area and Infrastructure Agency/Ger area Development Program

본격적으로 문제가 되는 게르지역현장 방문에 앞서 2016년도 9월 설립된 게르지역 정책개발 및 실행업무를 담당하고 있는 기관을 방문하여 주요 현황 및 논의사항에 대해 의견을 나누었다. 게르지역 재개발사업에 있어 토지매수 지연 문제, 사회 양극화 현상 심화(게르지역 거주자와 비거주자 간 차별), 대규모 사업을 추진할 수 있는 민간건설사의 부족, 아파트 공급가격과 주민들의 소득수준의 격차로 인한 미분양

발생 등의 문제가 있었다. 이를 개선하기 위한 방법의 일환으로 사업의 시행 기간을 단축하기 위해 재개발지역을 소규모로 나누어 추진하고 있었으며, 시 정부가 미분양 아파트를 매입하여 임시 이주 주택으로 활용, 아파트개발기금 설립을 통하여 게르지역 주민들에게 담보대출 제공 등을 시행하고 있었다. 또한, 해당 기관에서는 우리나라의 신속한 아파트 공급 노하우에 큰 관심을 보였다.

③ 게르 재개발지역 현장 방문

다음으로 울란바토르 시내 인근에 있는 재개발지역을 방문했다. 이곳은 게르지역 재개발 후 아파트 공급이 완료된 곳으로 현지 건설사 관계자와 부동산 중개인의 안내로 단지시설, 아파트 내부구조 등을 살펴보았다. 단지는 소형평수 위주로 이루어져 있으며, 매매가는 한화로 전용면적당 120~130만원/ m^2 수준으로 형성되어 있었다. 한 가지 특이점은 아파트 준공 후 토지는 국가로 귀속되어 대지

권이 없이 건물에 대한 소유권만 인정된다는 것이다. 현재 내부 통계로 울란바토르 시내에는 게르지역에 39,401가구가 신규 아파트로 이주할 계획이며 2,816세대의 아파트가 건설 중이다.

재개발 예정인 게르지역도 방문하였는데 게르만 있는 것이 아니었고, 개별 소유지 담장 안으로 조적조, 철골조 등의 주택과 함께 밀집하여 형성되어 있었다. 과거 우리나라 판자촌과 비슷하며 마을 중심부에 식수를 공급하는 시설(Kiosk)이 있었고, 재래식 화장실 등으로 인한 토양 오염 문제 등 주거환경 정비가 절실히 보였다.

8월 8일 수요일 / Ulaanbaatar Water Supply and Sewerage Authority

셋째 날에는 울란바토르시의 상하수도 인프라 계획 및 개발기관에 방문하였다. 울란바토르시의 식수원은 전량 지하수로 전체 시설용량은 255,000m³/일이며, 수질이 양호하여 별도의 처리 없이 염소소독

후 공급되고 있다. 시 외곽의 게르지역은 전날 탐방에서 확인한 것처럼 지역별 거점 Kiosk를 통해 공급되며 Kiosk까지의 식수 공급은 물탱크 차량 또는 상수 배관을 이용하고 있다. 향후 지하수량 저감에 대비하여 현재 새로운 식수원 개발을 위한 댐 건설 계획 타당성 조사를 우리나라 기업(유신)에서 수행하고 있었으며 앞으로 더 많은 한국기업의 진출을 희망하고 있음을 확인할 수 있었다.

8월 9일 목요일 / Capital City Housing Corporation (NOSK)

인턴십 최종 발표를 앞두고, 마지막 방문 기관으로 울란바토르시의 주택공사(Capital City Housing Corporation, NOSK)를 방문하였다. 현재 서울시 산하기관인 SH공사와 주택재개발 사업을 위해 업무교류 중이며, 급격한 도시 인구증가에 따른 주택공급정책이 중요한 이슈였다. 우리 팀원 중 정태상 원우가 SH공사에 재직하고 있어 주요 현안에 대한 많은 논의가 이루어



1	2
3	4

1. Ger 재개발지역 현장미팅(재개발後)
2. Ger 재개발지역 현장미팅(재개발前)
3. Capital City Housing Corporation 미팅
4. Capital City Housing Corporation (NOSK) 미팅

어졌다. NOSK가 검토한 문제점은 ① 마스터플랜(Ma-
ster Plan)의 변화와 부조화 ② 인프라시설 공급 부족
③ 환경오염 문제(특히 공해) ④ 인구도시집중문제 ⑤
저가 주택(Affordable housing)부족 ⑥ 주택지원기금 부
재 등 6가지로 요약되었다. 이를 해결하기 위해 UB
city는 5개 분야별로 주택공급을 추진하고 있으며,
뉴타운 건설, 임대주택건설, 게르지역 재개발, 아파
트 리모델링, 아파트재건축 중 NOSK는 뉴타운 건설,
임대주택건설, 아파트 리모델링을 전담하고 있다.

8월 10일 금요일 / 인턴십 최종발표 및 수료식

최종 발표를 앞둔 우리는 그동안 수집한 자료정리
및 수정을 위해 늦은 새벽까지 작업을 이어갔다. 저
소득층을 위한 주택공급을 주제로 하여 기존 울란
바토르시의 현황과 문제점을 정리하였고, 서울시 강
남개발 주택공급을 사례로, 당시의 합동재개발사업
의 장단점을 설명하였다. 그리고 재개발지역 보상
문제와 관련하여 우리나라의 부동산 가격공시제도와
토지보상제도에 관해서 설명하였다. 현지 공무원

들은 토지 수용에 있어서 개발이익배제 개념에 대
하여 많은 관심을 보였으며, 관련 내용에 대하여 자
세한 설명을 요청하였다. 토지 매입 시기가 지연되
다 보니 당해 사업으로 인한 지가가 상승하였으며,
현재는 이에 대한 합리적 배제 규정이 없어 난항을
겪고 있기 때문이다.

제도개선 제언

인턴십 기간 여러 기관을 방문하면서 게르지역 개
발 문제에 대해 느낀 점을 요약하자면, 울란바토르
시의 재정이 부족하여 개발이 소규모로 이루어지
는 경향이 있었으며, 이로 인해 주변 보상비만 증가
하는 결과를 초래하였다. 이는 자연히 후속 사업의
사업비 증가 및 사업 기간 지연으로 이어졌다. 그리
고 민간 위주의 도심지 개발만 진행되어 개발이익
이 정부로 제대로 환수되지 않고 있어 지속적인 정
부재정 마련에 한계가 있었다. 또한, 신규주택 입주
민 선정방식에서도 법 제도화가 미비하여 공평, 공



1

2

1. 최종 프리젠테이션 및 인턴십 수료1
2. 최종 프리젠테이션 및 인턴십 수료2



1. 게르숙박체험1
2. 게르숙박체험2
3. 게르숙박체험3
4. 승마체험1
5. 승마체험2



정한 배분에 문제가 있어 보였고, 재정 문제로 저소득층을 위한 주택공급이 원활하게 이루어지지 않고 있었다.

결론적으로 우리는 울란바토르시의 문제를 해결하기 위한 방안으로 다음과 같이 제도개선을 우선 과제로 제안하였다. 첫째, 정당한 보상을 집행하고 및 과도한 보상금을 줄이기 위해 감정평가법, 토지 보상법에 대해 구체적인 정비가 필요하다. 둘째, 대규모 주택지구를 개발하는 특별법과 그것을 실행하는 공공기관에 관한 법을 제정한다. 셋째, 주택기금에 대한 법을 만들어서 주택청약제도를 도입, 임대주택을 위한 금융지원, 보조금 지원 개선한다.

물론 우리의 제안이 정답도 아니고 어떻게 그들에게 긍정적 영향을 미칠지는 알 수 없다. 하지만 짧은 인턴십 기간 울란바토르시의 현안을 최대한 파악하

고자 했으며 많은 토론을 통해 현실적 접근 방법을 고민했고, 작은 의견이나마 성의껏 전달하고자 했다.

마치며

교수님을 포함한 우리는 모두 몽골 방문이 처음이라, 걱정 반 기대 반이었다. 그러나 공항에 도착하자마자 느낀 쾌적한 몽골 날씨와 드넓은 초원, 예상치 못한 환대 등으로 인하여, 인턴십 과정은 너무나 만족스러웠다. 빡빡한 일정이었지만 그만큼 많은 사람을 만났고, 많은 것들을 보고 배울 수 있었다. 우리는 인턴십을 마치고 주말에는 울란바토르 시내에서 약 80km 떨어진 테를지 국립공원으로 이동하였다. 자연경관을 느끼고 있는 와중에 뜻밖의 마라톤을 연습하는 이봉주 선수를 만나기도 했다. 우리는



1	2
3	

1. 테를지국립공원1
2. 테를지국립공원2
3. ISUS몽골원우 동문모임



게르 숙박 시설에서 1박을 하면서 승마체험도 했는데 한화로 만 원 정도의 가격이면 2시간에 걸쳐 탁 트인 초원을 마음대로 누빌 수 있었다. 시간이 허락했다면 답답한 도시를 벗어나 고비사막에서 낙타를 타고, 밤하늘의 은하수를 만끽하고 싶었지만, 현실은 산적한 업무를 해결해야만 했으므로 아쉬움을 뒤로하고 귀국길에 올랐다. 아직 우리에게 많이 알려지지 않은 몽골은 날씨가 선선하고 쾌적하여 여름철 관광지로 많은 이들에게 추천하고 싶다.

끝으로 바쁜 와중에 우리를 인솔해준 현지의 우리 동문인 Orgil, Gurvan, Azjargal, Tsogt, 그리고 모든 일정을 함께한 서울시립대학교 국제도시과학대학원 박준 교수님 및 원우들, 시간을 허락하여 준 사무실 이사님들 및 직원분들께 감사 인사를 드린다. 무

엇보다도 한국감정평가사협회 기획팀으로부터 받은 몽골 토지법 및 감정평가산업 연구, 해석자료, 한국 감정평가제도 번역자료 등은 인턴십 과정에 큰 도움이 되었다. 인턴십 활동을 성공적으로 마칠 수 있기까지, 도움을 주신 많은 분에게 이 글을 통해서 한번 감사의 말씀을 올린다. **KAPA**