

출장보고서

**항만재개발 민간투자 활성화 전략수립
항만재개발 사례 조사**

2010. 2. 26

KDI 공공투자관리센터

목 차

1. 출장개요	1
2. 출장내용	4

해외 출장 복명서(영국)

1. 출장 개요

□ 출장 목적

- 영국 London Docklands Development Corporation(LDDC)의 재개발 경험과 재원조달방안, 그리고 재정지원 기준에 대한 의견 청취 및 사례 분석을 통해 우리나라 항만재개발의 재정기준과 개발내용에 대한 시사점을 발굴하여 본 연구에 활용

□ 출장지 및 일정

- 주요 방문지
 - 런던 Docklands 개발에 참여했던 전문가 및 London Docklands Development Corporation(LDDC)의 주요 관계자 면담
 - 런던 Docklands 의 주요 개발 현황 시찰
- 주요 면담자
 - Lewis Joslin (former Fairhurst projects manager at London Docklands Development Corporation(LDDC))
 - Sofia Marrcal Whittles (Department for Transport UK, Freight and Logistics)
 - Philip Grindrod (Department for Transport UK, Ports Policy)
 - Golin Morris (Department for Transport UK, Ports Development and Environmental)
- 일정 : 2010년 1월 24일(일) ~ 28일(목)

□ 출장자

- 한국개발연구원 공공투자관리센터(KDI PIMAC) : 김강수 연구위원

□ 주요활동 내용

- 영국 London Docklands의 항만재개발 재정지원 기준과 절차에 대한 사례 및 시사점 수집
- 다양한 방식의 항만재개발의 유형 습득

2. 출장내용

□ 사업개요

- Docklands(도크랜드)는 1880년대 런던의 항구로 개발되어 1960년대까지 번성한 항구 중 하나이었으나, '60년대 후반 시설의 노후화와 컨테이너 도입 등 수송형태의 변화로 인해 항구로서의 경쟁력이 상실 됨.

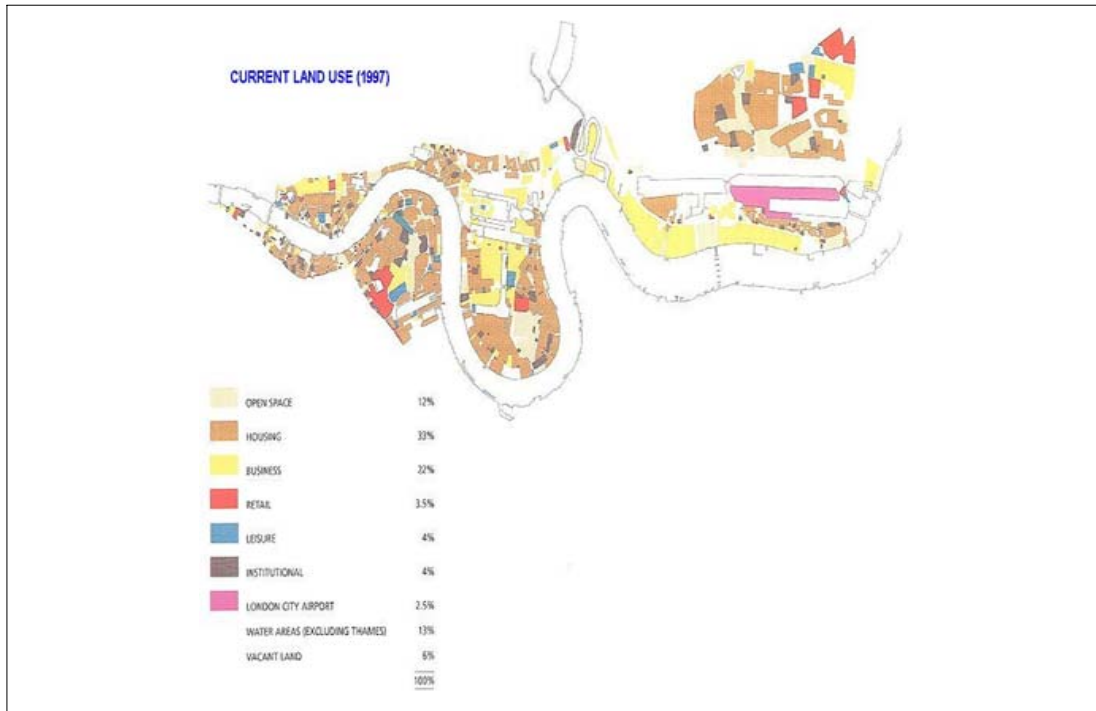


<그림 > 재개발 이전의 도크랜드 지역

- '81년 초기 도크랜드는 실업률이 증가하고 슬럼화로 인하여 인구가 급락하는 지역이 었음. 영국정부는 1978년 도시재개발법(Inner Urban Area Act)과 1980년 지방정부 도시계획토지법을 제정하여 개발대상 토지를 강제 수용할 수 있는 제도적 틀을 마련 하였음.
- 런던 도크랜드 개발공사(London Dockland Development Corporation, LDDC)는 당 시 영국에서 성행하였던 부동산 주도의 도시재생 모델을 사용하여 공공의 선투자를 통한 민간의 개발을 유도하였고, 이렇게 이루어진 민간투자로 다시 공공투자자금을 회수하는 방식을 시도함.
- 전반적으로 재개발에 민간자본을 유치할 수 있는 환경을 조성키 위해 교통 인프라 구 축에 중점을 두고 사회에 전반적인 인프라 향상과 공공 부대시설 개선을 목적으로 함.
- 도심지역의 오피스빌딩 공급부족을 해소하고 도심지역의 과밀화를 해소할 목적으로 구 항만지구인 도크랜드 지역에 오피스, 주택, 상업, 어뮤즈먼트, 신 교통 등의 복합 기능을 담은 재개발계획을 수립함.

□ 개발내용

- 사업 내용
 - 도크랜드 경전철, 신규 도로 건설, Lewisham 확장공사, 공항 등 인프라 구축
 - 토지매립 및 매입은 826ha에 이르고, 공공시설로 하수처리 시설과 전력 공급에 1억6천 파운드 투자함.
 - 지역사회 인프라를 위해 1억2천파운드를 투자하였는데, 교육훈련, 보건과 기타 지역사 회 활동에 투자하여 Tower Hamlet 대학, Bacon's 대학, 12개 초등학교를 신설하였음.
 - 구 항만지역을 재정비해 '88년 50km의 친수공간을 공공에 개방하고 Bow Creek 생태 공원과 East India Dock Basin 오리 보호구역을 지정하였음. 주변 공간을 예술작품과 우수한 도시 디자인 건축물로 장식함.
 - '82~92년간 아일오브도그지역을 기업지구로 지정하여, 민간 투자 및 국제 비즈니스 유 치하였으며, Canary Wharf 지역 런던 비즈니스 중심가로 성장함.

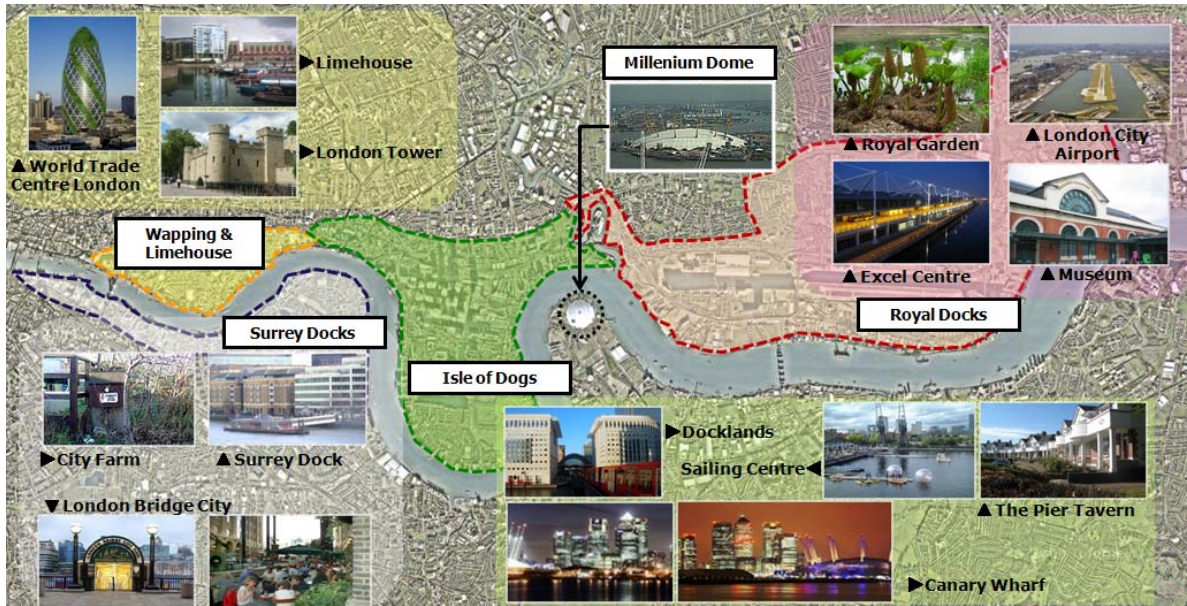


<그림> 재개발 후 도크랜드 지역의 토지이용 (1997년 기준)

○ 도입시설

- Royal Docks 지역 : 런던시티공항을 개발하여 유럽의 도시와 연계함. 공원, 사무실, 주거시설, 대학교, 대규모 체육관, 전시관, 쇼핑시설, 호텔, 휴양시설, 스포츠 시설 등
- Wapping & Limehouse : 세계무역센터, 타워호텔, 백화점, 식당 등 상업지구, 사무실, 고급아파트, 마리나 등
- Surrey Docks : 상업시설, 레저, 주택, 마리나, 스포츠시설, 박물관 등
- Isle of Dogs : 기업유도조성(기업체 업무용 빌딩), 주변공간 위락시설, 호텔 등

분류	런던 도크랜드	
대상지 면적 구성	Isle of Dogs	2,000,000m ² (약 60만 5천평)
	Royal Docks	4,740,000m ² (약 144만평)
	Wapping & Limehouse	512,500m ² (약 15만 5천평)
	Surrey Docks	1,502,500m ² (약 45만 5천평)
	Water Areas	1,630,000m ² (약 49만 3천평)
	Docklands 면적	22,000,000m ² (약 665만평)



- 개발방식
- 공공주도와 민간의 자본을 이용한 개발방식
- 72억 파운드의 민간투자를 이끌어냄.

분류		런던 도크랜드
개발 과정	마스터플랜구상	도크랜드의 경우 지구전체를 아우르는 상세한 토지이용 계획이나 마스터플랜 없이 필요 시 개발업자와 협의를 통해 결정
	착공시기	1981년 7월
	대상지확보형태	기존 형태 유지
	실행주체	런던도크랜드개발공사(LDDC)
	환경조사	LDDC 설립 전, 1976년 재개발 계획 추진
개발현황	1998년 LDDC 해체 - 관할 아래 진행된 도심재생사업 종료 2004년 London Thames Gateway Development Corporation 설립 - 지속적 재생사업 진행 중	
비용	예상 사업비	80억 파운드 (약 15조 5천억원)
	재원조달방안	민간자금 : 65억 파운드 (약 12조 9천억원) 공공자금 : 18억 파운드 (약 3조 5천억원)

□ 재원조달

- LDDC가 민간 자본을 끌어들이기 위해 가장 먼저 수행한 일은 토지수용이었는데 17년 동안 2,200ha의 재개발 구역 중 총 879ha의 토지를 취득하였고, 공공용지를 제외한 588ha의 부지 중 429ha를 매각함. LDDC가 사용한 재개발 비용은 정부 지원금과 개발된 토지 매각대금으로 충당됨.

□ 인센티브

- 정부는 1981년까지 도크랜드 지역을 기업지역으로 지정하고, 투자자들에게 10년간의 조세혜택, 연구 개발비에 대해서는 지출한 비용의 150%까지 세금 감면, 투자자금 중 15%까지의 보조금을 되돌려주는 등 다양한 인센티브제도로 투자를 장려함.

□ 시사점

- 정부주도하에 재개발계획을 수립하고 토지매수 및 투자에 대한 각종 인센티브 제공
 - 민자유치 및 재개발을 위해 교통 인프라를 구축하여 지역적인 특성화에 맞춰 주거지 계획 및 개발을 하였음.
- 도크랜드 프로젝트가 1981년에 비해 일자리가 3배 이상 증가되고 주택보급과 학교 보급을 통해 지역발전에 도움이 되었으나 공적목적에 위한 개발보다는 상업주의 지향의 개발계획으로 추진
 - 결과적으로 대규모 개발로 오피스가 과잉 공급되면서 임대료 하락과 공실률 증가 등의 문제점이 도출 됨