

메콩강이 품은 역사와 문화의 도시,

프놈펜

[글] 방설아 과장 bseolah@koica.go.kr
한국국제협력단 지역총괄실

1. 캄보디아 정치·경제·문화의 중심, 프놈펜

역사

■ 앙코르 왕국의 도시¹

- 1372년경 펜(Penh)이라는 여인이 메콩강에서 네 개의 불상을 건져 왓프놈(Wat Phnom, 언덕의 사원)에 모셔놓고 돌보았는데, 그 여인의 이름을 따서 지명을 프놈펜(펜의 언덕)이라 부르기 시작하면서 도시가 형성됨
- 사원 왓프놈은 도시에서 가장 오래된 건축물로, 청동 부조·벽화·돛형 불탑이 있음. 1892년 노로돔 왕이 건설한 중앙사원인 실버 파고다는 프놈펜의 대표적 유적임

¹
한가옥 (2011)

그림1 실버 파고다(1904년)



자료 위키피디아

■ 침략과 약탈로 인한 도시의 수난

- 화려했던 앙코르 제국 이후, 시암(Siam, 현재의 태국)의 잦은 침공과 근처 열강의 침략과 약탈로 수난을 겪음
- 19세기 중반, 프랑스 식민 지배를 받으며 프랑스식 건물이 늘어서 '아시아의 파리'라는 별명을 얻고, 2차 세계대전 및 베트남 전쟁 등 주변 정세로 인해 위기를 맞음
- 캄보디아 내 공산국 기지를 부수기 위한 미군의 폭격으로 60만 명이 사망하였으며, 난민이 프놈펜으로 몰려들어 1975년 한때 프놈펜의 인구가 200만 명을 넘기도 함

■ 크메르 루주(Khmer Rouge, 붉은 크메르), 킬링필드

- '킬링필드'는 1975~1979년까지 폴 포트(Pol Pot)가 이끈 크메르 루주 정권이 자행한 대학살극으로, 프놈펜을 중심으로 발생함
- 급진적이고 잔인한 사회 개조 정책으로 캄보디아 내 교육·예술·음악·종교가 모두 폐지되었으며, 앙코르 왕조의 유물과 유적이 파괴됨
- 마오쩌둥이 주장한 공산사회 이론을 변형한 원시적 공산체제를 이룩하고자, 프놈펜의 모든 시민을 시외의 집단농장으로 몰아 강제 노역을 시켰으며, 약 4년 동안 지식인을 포함한 캄보디아 전체 인구의 3분의 1이 고문과 처형, 기아와 질병, 중노동으로 사망함
- 1978년 베트남이 쳐들어와 정권은 실각했으나, 심각한 기근으로 62만 5,000명의 국민이 아사함
- 1991년 파리 평화협정의 체결로 UN이 개입, 입헌군주제를 결정하는 선거가 진행되고 크메르 루주군이 투항하였고, 현재는 크메르 루주의 게릴라였던 훈센이 총리직을 수행함

그림2 프놈펜 도시 계획(1903, 1922, 1937년)



자료 Shelby Elizabeth Doyle, www.cityofwater.wordpress.com

도시화와 경제 성장

■ 캄보디아의 도시화²

- 2014년 기준 캄보디아의 도시인구 비율은 21% 수준으로 도시화 초기 단계에 있으며, 이는 주변 국가들의 도시화 비율에 비하여 상대적으로 낮은 편임
 - 인도네시아 53%, 태국 49%, 베트남 33%
- 저조한 도시화율의 원인은 크메르 루주 시대에 다수의 도시민이 지방으로 강제 이주된 영향
- 향후 35년간 연 2.5%씩 도시화율이 상승할 것으로 예상되며, 2050년에는 36%의 인구가 도시에 거주할 것으로 예측됨

²
World Bank, 2017

표1 캄보디아 인구 예측 및 도시화율 (1995~2050)

(인구 단위 : 천만명)

구분	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2040	2050
도시 인구	1,864	2,272	2,561	2,846	3,249	3,723	4,274	4,900	6,433	8,167
지방 인구	8,905	9,951	10,795	10,795	11,519	12,428	13,846	14,244	14,590	4,402
전체 인구	10,769	12,223	13,356	14,365	15,677	16,946	18,120	19,144	21,023	22,569
도시화율(%)	17.3	18.6	19.2	19.8	20.7	22.0	23.6	25.6	30.6	36.2
프놈펜 인구	836	1,149	1,317	1,510	1,731	1,979	2,262	2,584	-	-

주 United Nations, 2014, World Urbanization Prospects, 2014 Revision

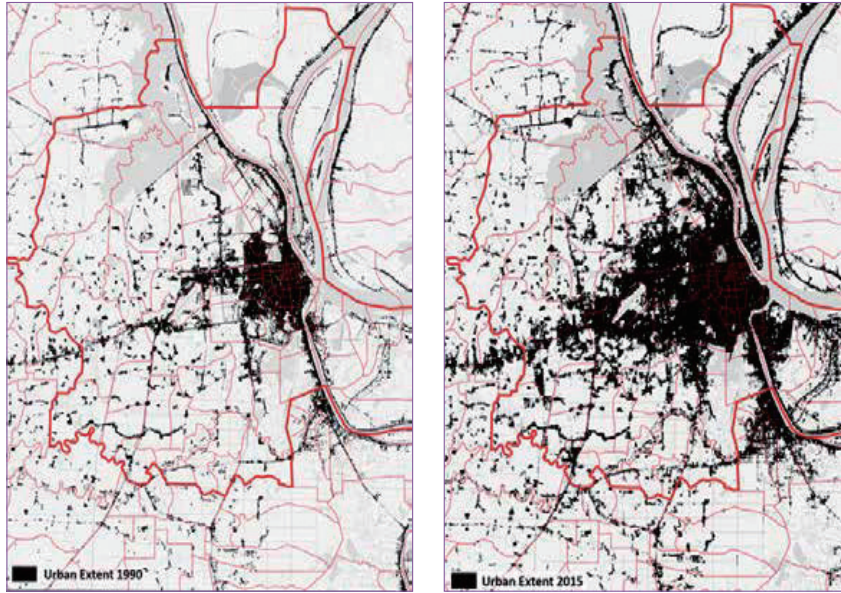
- 캄보디아의 대부분 도시화는 프놈펜을 중심으로 진행되고 있으며, 바탐방(Battambang)과 시엠립(SiemReap)이 뒤따르고 있음
 - 프놈펜은 지역 경제의 중심지로서, GMS(Great Mekong Sub-region)의 남부 경제개발 축에 위치하며, 시하노크빌(Sihanouk Ville)항구, 뉴프놈펜(New Phnom Penh) 항구, 캄퐁참(Kampong Cham) 신공항, 아그로(Agro)산업단지를 포함하고 있음

■ 프놈펜 도시공간 형태

- 캄보디아의 수도인 프놈펜은 정치적·경제적·문화적 활동의 국가 중심지이며, 빠른 도시화 및 개발로 인하여 도심 외곽부를 포함하며 공간적으로 확장함
- 2010년 칸달(Kandal) 지방의 20개 코문(Commun)이 프놈펜으로 통합되면서 7개의 칸(Khan)이 8개로 재편되어³ 도시면적이 376.12km²에서 678.47km²로 확장되었고, 2011년에 새로운 칸 설립을 위해 재분할되어 프놈펜 도심을 총 12개의 칸으로 구획함

³
수도 프놈펜의 행정구역 단위. 칸 하부단위는 상캇(sangkat), 품(phum). 코문(Commun)은 지방 도시의 '면' 단위의 행정구역.

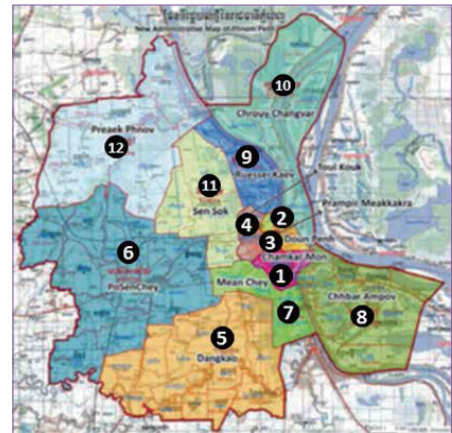
그림3 1990년, 2015년의 프놈펜 도시 확장



자료 Earth Observation for Sustainable Development (EO4SD), 2017; World Bank, 2017

표2 프놈펜 칸의 인구분포 현황

구분	Khan	1998	2008	2012
Central (4)	1 Chamkar Mon	187,082	182,004	184,200
	2 DounPenh	131,913	126,550	119,500
	3 Prampir Meakkakra	96,192	91,895	93,300
	4 Tuol Kouk	154,968	171,200	186,100
Peri-Urban (8)	5 Dangkao	48,921	73,287	96,100
	6 PoSenChey	73,414	159,455	234,900
	7 Mean Chey	97,190	194,636	282,700
	8 Chhbar Ampov	108,796	133,165	160,500
	9 Ruessei Kaev	76,473	115,740	152,600
	10 Chrouy Changvar	53,231	68,708	84,000
	11 Sen Sok	70,676	137,772	198,600
	12 Preaek Phnov	34,574	47,313	59,700
Total Population		1,133,430	1,501,725	1,852,200



자료 JICA The Project for Comprehensive Urban Transport Plan in Phnom Penh Capital City (PPUTMP), 2014; World Bank, 2017

■ 경제 성장

- 1994~2015년 사이 세계에서 경제 성장률이 가장 높은 국가 순위 6위에 오를 정도로 캄보디아의 경제는 빠르게 성장하는 추세
 - 1994년 GNI가 300달러였으나, 2015년에 3배인 1,070달러로 증가하여 캄보디아를 중저소득국으로 이끌었음. 성장 동력은 의류 수출, 농업, 관광 및 건설, 부동산 산업 등
- 프놈펜의 고층 주거, 상업 건축과 건설 부문 대규모 투자의 경제적 호황이 성장 배경이 되었고, 공식 사업체로 등록되지 않은 개인, 소규모 단독 기업이 프놈펜 경제의 상당 부분을 구성하고 있음
 - 2011년 기준, 프놈펜에 9만 5,848개의 사업체(국가 전체의 19%)가 있으나, 6,500개(6.8%)만이 상무부에 등록되어 있음
 - 프놈펜에는 1만 1,118(11.6%)개의 거리 사업체와 5만 29(52%)개의 가내 기업이 있는데, 이중 9만 3,612(97.6%)개 업체가 개인 또는 단독 사업체임
- 2015년 기준 프놈펜 인구(18세~60세)의 약 63%가 직업을 지니고 있고, 18세 이상 여성 노동 참여율이 48%로 높음
 - 산업 부문별로 87%가 서비스 산업에 종사하고, 10%는 농업, 2.6%가 수공예 산업에 종사함

표3 프놈펜 산업별 고용 분포

구분	2013	2014	2015
전체 직업 고용자 수	510,854	533,481	548,094
• 18세 이상 기초 직업 종사자 비율	61.4	63.2	63.4
• 기초 직업에 18세 이상의 여성 비율	47.3	47.5	48.8
농업분야 종사자 수	62,170	59,272	54,792
• 농업 분야 종사 비율	12.2	11.1	10
• 여성의 농업 분야 종사 비율	5.7	5.1	4.6
수공예 분야 종사자 수	13,731	13,555	14,044
• 수공예 분야 종사자 비율	2.7	2.5	2.6
• 여성의 수공예 분야 종사 비율	0.5	0.5	0.5
서비스 산업 분야 종사자 수	434,953	460,654	479,258
• 서비스 산업 분야 종사자 비율	85.1	86.3	87.4
• 여성의 서비스 산업 종사 비율	39.8	41.2	41.9

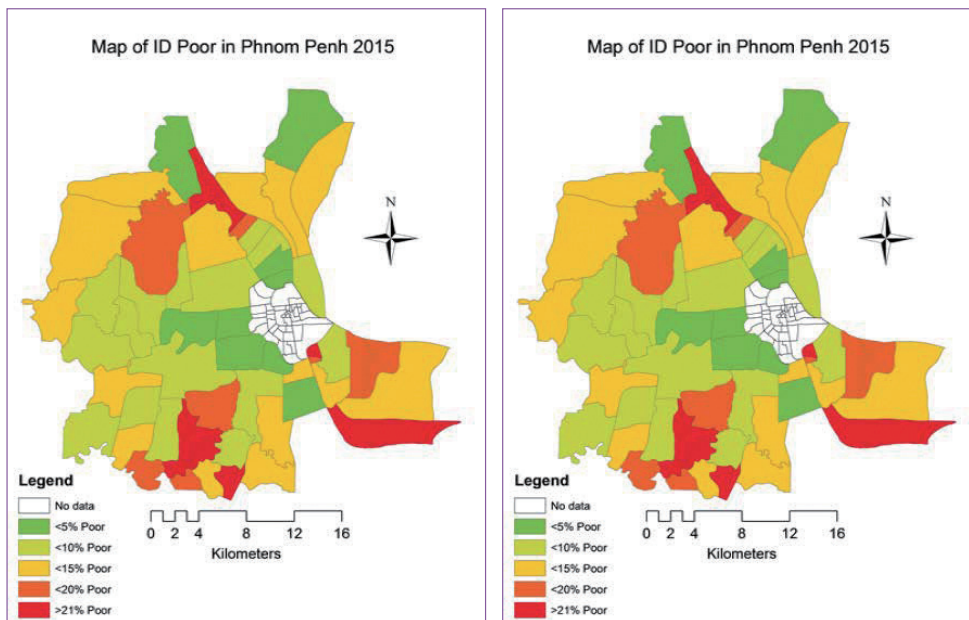
자료 Phnom Penh Profile On Economic and Social in Year 2016; World Bank, 2017

도시 빈곤 및 취약지역

■ 도시 빈곤층의 구분

- 프놈펜의 빈곤 및 취약 가구는 ID Poor와 Urban Poor로 분류됨
 - ID Poor : 빈곤층 구분을 위한 국가의 빈곤 평가방식으로, 최저 빈곤계층에게 지원되는 빈곤 프로그램의 수혜자 그룹
 - Urban Poor(Urban Poor Community, 이하 UPC) : 비공식 주거지의 의미로, 재정착된 빈곤 지역 단위
- 2015년 프놈펜의 ID Poor 평가에 따르면, 평균 도시빈곤율은 9.9%이고 도시 중심부 4개 칸 지역의 데이터는 수집되지 않았음
 - 프놈펜 북부·남부·동부 상캇(Sangkat)의 빈곤율은 프놈펜 평균보다 높으며, 도심과 공항이 연결되는 서쪽 상캇에는 의류 공장 및 부동산 개발 프로젝트가 많이 분포되어 있어 상대적 빈곤률이 상대적으로 낮음
- UPC는 프놈펜 도시 전반에 분포되어 있음

그림4 ID Poor와 UPC 가구 분포도(2015)



자료 World Bank, 2017

- 2015년 프놈펜시 조사 자료에 의하면 약 1만 7,462가구 있으며, 2012년 조사에 비하여 281가구가 축소되었는데, 공공부지의 주거지 이주 및 비정착 주거지의 신도시 이주 등이 UPC 가구수 감소에 영향을 끼친 것으로 평가함
- 2000년에 총리 주도로 비공식 주거지 문제 해결을 위해 UPC 이주 및 감소를 위해 주력했으며, 프놈펜시 계획 및 투자부(Planning and Investment Division)가 담당함
- 2013년 연구에 따르면 도심 외곽지역 칸의 UPC 중 72%에 쓰레기 수거장이 없고, 58%는 배수처리 시설이 없음

도시기본계획 수립

■ 정책 및 현황

- 캄보디아 정부는 ‘국가전략개발계획 2014-2018’, ‘국가 공간계획정책’ 등 상위 개발전략에 따라 주요 거점도시에 대한 계획적 개발을 유도함
- 관련 법령을 통해 주요 지자체별 실행 가능한 체계적 도시개발 계획 또는 도시 기본계획(마스터플랜)을 수립하도록 규정함

표4 행정 수준에 따른 도시, 공간, 토지이용계획 시스템 설명

수준	계획 설명
National/ Regional	MLUMPC의 지도 하에 Royall Decree에 의해 설립된 국가위원회에서 토지관리 및 도시계획에 관해 개발되고 채택됨. 계획은 20년의 비전을 제시하고 있으며, 왕립 정부의 요청에 의해 10년 후에 개정 예정
Capital/ Provincial	수도, 지방위원회에 의해 개발되었으며, 하부 위원회는 Capital/Provincial Council의 협조와 전국 공간 및 도시 계획위원회의 승인을 받음. 계획은 20년의 비전을 제시하고 5년마다 개정 가능
Municipality/ District/ Khan	토지 관리 및 도시 계획에 관한 사지구간위원회(Capital/Provincial Council)의 승인을 얻어 부령으로 설립되고, 지역, 도시 계획에 관한 국가위원회 위원장이 채택함. 개발 계획은 15년의 비전을 제시하고 5년마다 개정 가능
Commune/ Sangkat	사지방간위원회의 조정 및 기술 지원과 협조로 Commune/Sangkat Council에서 개발한 토지 관리 및 도시 계획. 10-15년의 비전을 제시하고 5년 또는 지역개발 필요나 Commune/Sangkat 투자 프로그램에 기반하여 개정 가능

자료 World Bank, 2017

- 국가 및 지방정부 수준의 법률과 계획이 존재하지만 제도의 취약과 규제 약화, 기술력 한계 인해 도시계획이 원활이 추진되지 못함
- 프랑스 및 일본 JICA, 독일 GIZ 등의 해외 공적개발원조(ODA)를 통해 프놈펜, 시엠립, 바탐방, 시아누크빌 등 주요 거점도시의 마스터플랜 수립을 추진 중임
- 원조 기관으로부터 도시, 교통, 배수, 급수, 하수 및 폐수 처리에 대한 다 분야 마스터플랜과 타당성 조사가 진행 중이나 총괄 기관이 부재하며, 다부 처 참여로 인한 제한이 있음

■ 프놈펜 마스터플랜 2035

- ‘프놈펜 도시개발전략 2005’, ‘프놈펜 마스터플랜 2007’ 이 수립된 바 있으나 실제 적용되지 못하였음.
- 프랑스 지원으로 계획된 ‘프놈펜 마스터플랜 2020’을 바탕으로, 캄보디아 정부의 수정을 거쳐 2015년 12월에 ‘프놈펜 토지이용 마스터플랜 2035(Phnom Penh Municipal Plan on Land Use 2035)’가 최종 승인됨
- 향후 연간 인구 증가율은 2.34%, 가구 증가는 연 1만 가구로 예상하여 2035년 약 300만 명의 인구에 대비한 토지이용 마스터플랜을 수립함

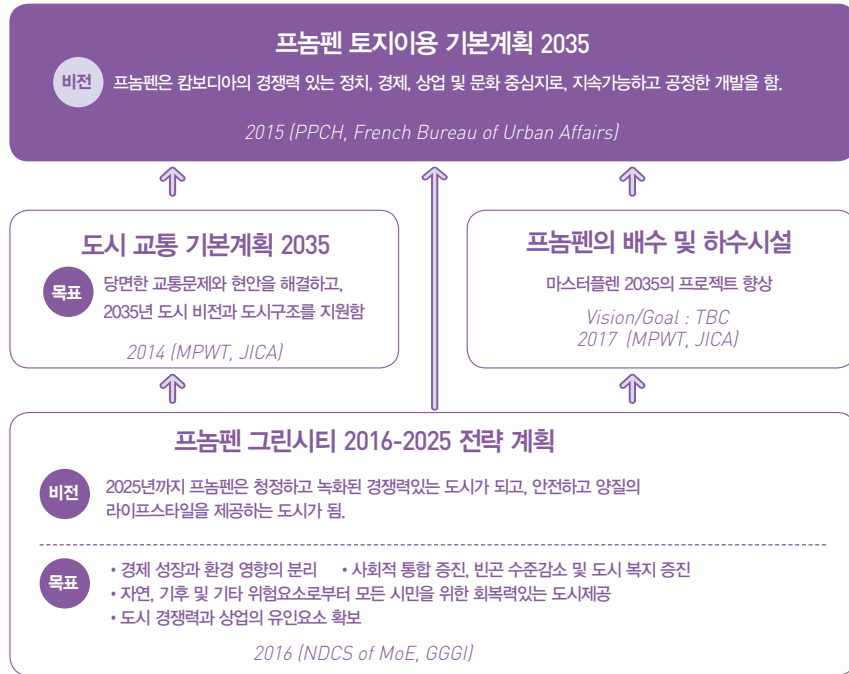
프놈펜 비전

■ Sub-Decree No.181과 프놈펜 마스터플랜 2035에 명시된 우선순위

- 국가 도로망과 순환도로, 선적 및 물류 항구, 철도망, 기능적 내륙항만 등을 포함한 물리적 기반시설의 재건 및 개발
- 공공 공간의 네트워크, 도로망, 녹지 공간, 4개의 도심부 Khan외곽의 도시 서비스 허브와 물류 시스템에 중점을 둔 도시 전반의 도시화 계획 준비
- Chak Tou Mok, Beugngng Kok 지역의 개발 및 북측 호수 개발, 물처리 및 저수지 관리, 쓰레기 매립지 관리, 고층건물의 건설 규제, 토지, 주택 및 부동산에 대한 정책에 대하여 특별 유물보존 및 녹지 보존 구역을 지정하여 관리

- 프놈펜 도시개발 비전의 수립에 대한 노력은 Sub-Decree를 통해 다양한 이해관계자의 지지를 받았고, 다양한 분야의 마스터플랜이 수립됨<그림5 참조>

그림5 프놈펜 개발 비전



자료 GGGI, 2016, Phnom Penh Green City Strategic Plan 2017-2026.

산업단지 개발

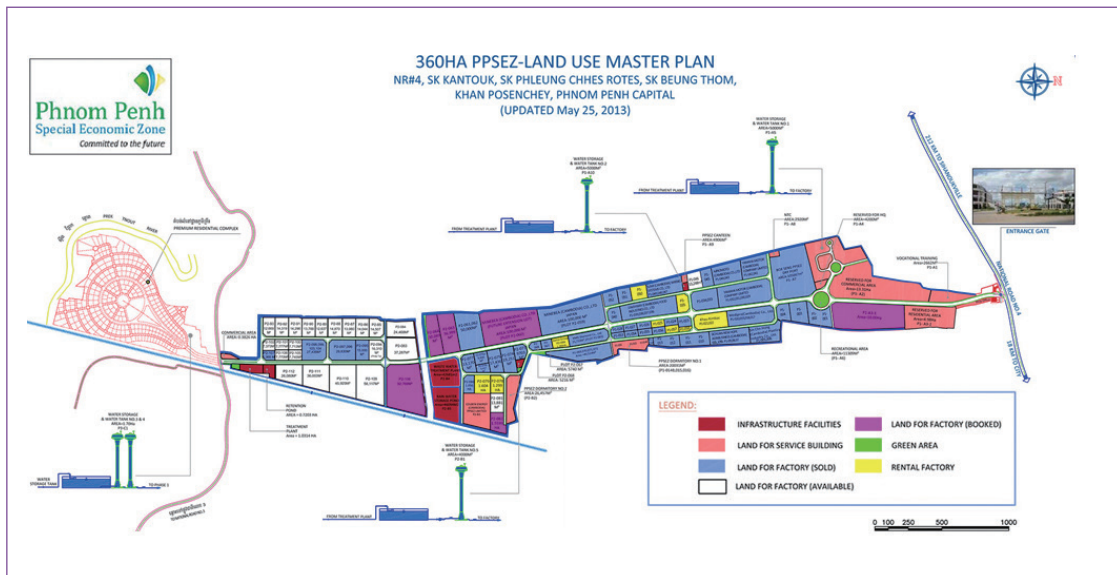
■ 특별경제구역(Special Economic Zone, SEZ)

- 캄보디아 정부는 ‘산업개발정책 2015-2025’를 수립하고, 고도 경제성장을 위한 국가산업 발전 방향을 제시함
- 적극적 외자유치 정책에 따라 전략적 특별경제구역(이하 SEZ) 개발이 추진 중이며, 프놈펜, 시아누크빌, 스바이리엥(베트남 국경도시) 등 주요 물류거점 도시 내 SEZ를 지정하여 모든 산업 및 기타 산업발전과 연관된 활동을 수행 할 수 있도록 함
- 1994년 외국인투자법 제정 이후 16개의 특별경제구역으로 나누어 개발이 진행 중임
- 프놈펜과 시아누크빌을 중심으로 항만과 연계한 일본과 중국의 지속적인 투자가 진행 중이며, 국내기관의 경우 KSP 지원 하에 캄보디아 전기 산업단지 제안(2012), 해양수산부 추진 하에 프놈펜 인근 곡물터미널 조성사업 추진 (2015) 등 지원 사업이 추진 중임

■ 프놈펜 SEZ 조성 현황

- 프놈펜 특별경제구역은 캄보디아 경제·산업·소비 등의 핵심 지역인 프놈펜 내부에 특별경제구역을 조성함으로써, 지속적으로 증가하는 외국인 투자를 효율적으로 흡수하고 캄보디아의 경제개발 원동력으로 연계시키기 위한 정책의 일환임
- Attwood Investment Group 및 Zephyr Company(일본) 합작으로 조성
- 프놈펜 도심으로부터 남서측 18km 지점에 위치(공항까지 8km)
- 전체 고용인원은 10만 명으로 추산됨
- 국가 특화산업인 봉제업을 비롯한 신발, 가구 등 저자본·저기술에 대한 일차적 발전전략으로써 노동집약적인 산업 유치에 중점을 둬
- 주력 투자분야 : 봉제, 판지, 식수, 신발, 모터 공장 등

그림6 프놈펜 SEZ 토지이용 기본계획



자료 <https://cityofwater.wordpress.com/2013/06/27/phnom-penh-special-economic-zone/>

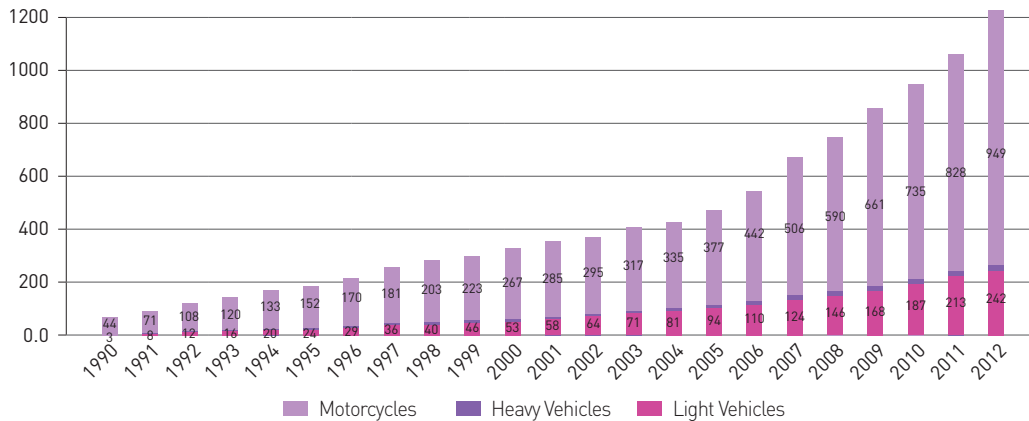
2. 인프라 현황

도시 교통

■ 급속한 도시화로 인한 교통량 증가

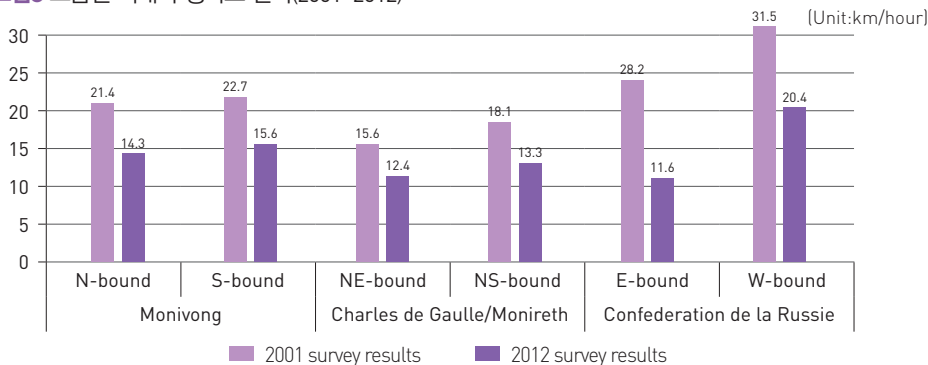
- 급속한 도시화와 함께 교통량이 급증함에 따라 도시 교통 체증이 유발됨
- 등록 자동차 수가 1990년 4,000대에서 2012년에 26만 8,000대로 증가하였고, 동일 기간에 오토바이 수는 4만 4,000대에서 95만 1,000대로 증가함
- 2001년부터 2012년 교통량 조사결과에 의하면, 도시 내 주요 도로의 주행 속도는 평균 22.9km/h에서 14.6km/h로 감소함

그림7 프놈펜의 자동차 증가(1990~2012)



자료 JICA, 2014. The Project for Comprehensive Urban Transport Plan in Phnom Penh Capital City; World Bank, 2017

그림8 프놈펜 시내 주행속도 변화(2001~2012)



자료 JICA, 2014. The Project for Comprehensive Urban Transport Plan in Phnom Penh Capital City; World Bank, 2017

■ 도로와 교통관리

- 프놈펜의 도로는 도시 중심부로부터의 방사형 도로와 순환도로, 외곽 순환도로로 구성됨
 - 방사형 도로는 도심 주변부를 연결하는 국도 NR1부터 NR6과 연계됨
- 프놈펜 도시 중심부 4개 간의 도로 포장률은 94%인 데 비해 교외지역은 27%임
- 도시 외곽의 신도시 개발 완료 시 더 큰 교통 혼잡이 예상되며, 교외 교통을 수용할 수 있는 간선도로 인프라가 열악하여 교통 병목현상이 예상됨. 또한 대부분 교외 도로는 도로포장이나 배수 시스템이 미비하여 이에 대한 시설 개선이 요구됨

■ 대중교통

- 프놈펜의 주요 교통수단은 오토바이가 52%로 가장 높고, 도보이동은 24%, 보조 교통수단은 14%, 자동차가 10%임
- 프놈펜 대중교통 분야는 JICA가 장기간 깊이 참여하고 있음
 - 2001년 8.5km 구간에 버스 대중교통 서비스 적용 파일럿 프로젝트를 시작으로 2014년에 교통부 및 프놈펜시와 함께 3개 구간(54km)의 공공버스 네트워크 프로젝트 실행
 - 프로젝트 완료 후 초기에는 관심도가 높았으나, 장기적으로 승객 수 저하 및 열악한 교통여건, 버스 스케줄 불규칙 등으로 호응이 높지 않음

그림9 프놈펜 3개 버스 노선도(2017)



그림10 프놈펜 10개 버스 노선 계획안(2020)



자료 JICA, 2016. Preparatory Survey Report on the Project for Improvement of Transport Capacity of Public Bus in Phnom Penh

- 현재 3개 노선의 대중교통버스는 2015년에 설립된 CBA(City Bus Authority)에서 관리하고 있으며, 하루 8,000명의 승객이 이용 중임(교통 수요의 0.3%)
- JICA는 2017~2020년까지 2차 대중교통 시스템 사업을 추진 중이며, 180대의 버스(100대는 중국, 80대는 일본) 증가 및 10개 노선운영(148km)을 계획함

배수 및 하수처리 시스템

■ 배수관리 및 홍수 방재

- 톤레사프, 메콩강, 바삭강 유역에 위치한 프놈펜은 충적 및 범람지역으로, 우기뿐만 아니라 대규모 호우 시 홍수 등의 피해에 취약함
- 2011년과 2013년에는 몬순 강우와 태풍으로 메콩강 수위가 상승하여 각각 1만 7,000가구와 3,500가구가 재해 피해를 입음
- 배수와 하수 처리망이 분리되지 않고 배수처리 인프라 시설 부족으로 관리가 어렵고, 신도시 개발과 인프라 시설로 인해 호수 및 강과 하천을 통한 자연처리 능력이 저감됨
- 도심 중앙부의 4개의 칸은 JICA 및 ADB의 원조로 배수 시스템이 개선되었으나, 도심 외곽의 8개 칸은 배수 및 홍수 방재 시스템이 없어 재해에 취약함
- 특히 도시 외곽 위성도시가 급속히 개발되고 있고, ‘국가 환경 및 천연자원 법령 No. 86’에 의해 대규모 개발 시 홍수에 대한 관리안을 제시하였으나 통합적 관리 시스템이 없어 제대로 이행되지 못하고 있음

■ 오수 및 하수처리 시스템

- 현재 프놈펜에는 공식적인 폐수처리 시스템은 없고, 산업 및 가정으로부터의 오폐수는 시 배수관로와 합쳐져 강, 호수 및 습지 등으로 방출됨. 열악한 하수처리 시설 및 적절한 규제와 집행의 한계로 수역이 오염되고 있고, 이는 운하 및 호수 주변의 저소득 거주층에게 위협요소임
- JICA의 지원으로 현대화된 오폐수 처리시설의 다양한 개발 방안에 대한 연구가 진행되었고, GGGI의 ‘프놈펜 그린시티 전략계획 2017-2026’⁴에 그린 프로젝트 및 제조업 분야의 수질오염 관리 등이 포함되어 있음

⁴

GGGI, Phnom Penh Green City Strategic Plan 2017-2026

- 다수 원조기관이 프놈펜 하수처리 시스템 개선 방안에 대한 연구를 진행 중이나, 재원 조달의 한계와 법령과 규제의 부재로 적용이 쉽지 않음. 프놈펜의 도시화 및 위성도시의 증가로 현재 도시 내 처리용량의 한계 초과가 예상되므로 하수처리 및 관리에 대한 가이드라인의 수립이 시급함

3. 주택 공급 및 개발 현황

공공주택 정책 및 개발계획⁵

■ 정책 및 제도

- 2014년 건설부(MLMUPC) 산하 주택국(Department of Housing)이 신설됨
- 국가주택정책(National Housing Policy) 수립을 통한 다양한 주택공급 방안을 마련
- 중·저소득층의 주택부족 문제 해결 및 쾌적한 주거환경 제공을 위해 노후 주거환경 점검 및 신규 공공주택 건설 수요, 주민 구매력, 입지 및 주택 가격 등 검토 방향 수립

표5 저소득 공공주택 사업 참여기관

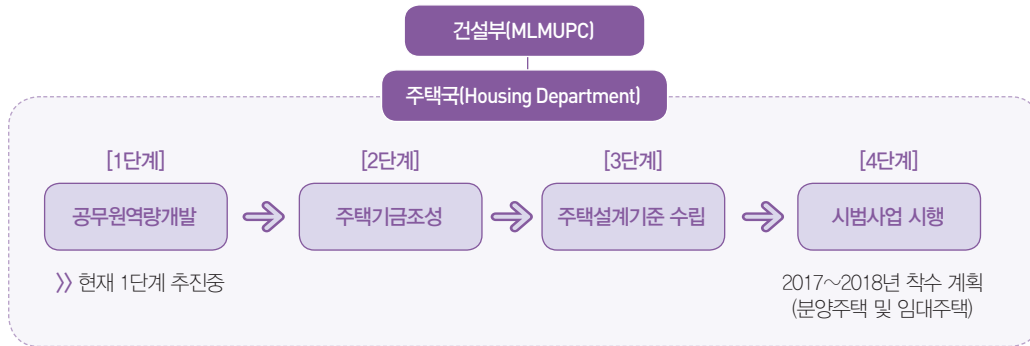
대안	주요내용
저비용주택	저비용 장기 분할 상환 방식
민간협력	민간 개발 후 일부세대 분양 및 잔여세대 정부 귀속, 저소득층에 직접분양, 일정비율 사회주택 제공 시 인센티브 제공
NGO협력	NGO와 개발파트너 협력에 의한 어포더블 하우스 공급
임대주택 (최초 도입)	정부 개발 후 중저 소득층에 일정기간 임대 민간 개발 시 임대료 혹은 건설자재 수입관세 등 세제 감면
주택용지 공급	정부에서 개인 또는 지자체에 토지와 차관을 제공하고 장기간에 걸쳐 자금 회수
재정착	개발 예정 국유지 거주자에게 도시인근 적정 주택 공급
기반시설 개선	기반시설 개선에 따른 자가주택 환경 개선시 저축용자 제공
산림주택	주거환경 개선을 목적으로 하는 저소득층 거주자에게 인근 산림이용 우선권 부여
근로자 사택	노동법에 의한 근로자에게 양질의 주거환경 제공 가능

자료: 해외도시개발 지원센터, 2017. 신흥국 협력형 도시개발사업 조사보고서 캄보디아

5

해외도시개발 지원센터 (2017)

그림11 캄보디아 공공주택 공급을 위한 단계별 추진계획



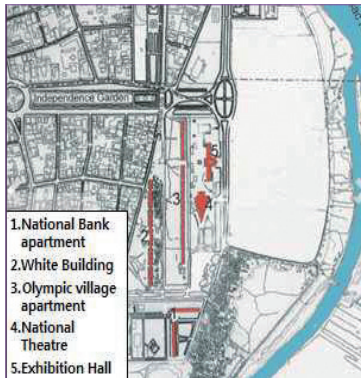
자료 해외도시개발 지원센터, 2017, 신흥국 협력형 도시개발사업 조사보고서 캄보디아

- 정부의 적극적 추진의지에 따라 최근 JICA 협력으로 공동주택 제도수립을 위한 주택기금(Housing Finance), 주택기준(Housing Standard), 주택법규(Housing Regulation)등 세 분야에 대한 협력사업이 추진 중

■ 화이트빌딩(White Building) 재건축

- 화이트 빌딩은 1963년 프놈펜 내 주택부족 문제를 해결하기 위해 건설되어 분양 또는 임대할 수 있는 486세대의 저비용 주택으로, 본래 명칭은 Municipal Apartment이며 바삭강 수변 매립지 쏘티아로스 거리(Sothearos Boulevard)에 위치함

그림12 화이트빌딩 위치 및 건립 당시 모습



자료 해외도시개발 지원센터, 2017, 신흥국 협력형 도시개발사업 조사보고서 캄보디아

표6 화이트빌딩(White Building) 재건축 참여기관

구분	국적	기관명(단체)	참여기관별 역할
정부	캄보디아	국토도시건설부 주택국	- 보상 절차 진행 - 관련 정책 담당 및 공고
민간	일본	아라카와사	- 화이트 빌딩 재개발 총괄 및 보상금 지급

자료 해외도시개발 지원센터, 2017, 신흥국 협력형 도시개발사업 조사보고서 캄보디아

- 1979년 크메르 루주 사건 이후 주거환경이 열악해져 마약, 성매매 등 범죄가 빈번한 대표적 슬럼 지역으로 변모하였고, 2015년 기준 문화예술 종사자 및 노점상 등 저소득층 2,500만 명이 거주하였음
- 프놈펜 핵심 도심부에 위치한 입지적 장점 때문에 재건축 및 재개발 필요성이 제기되었으나, 지상층 상인과 거주민 이주 및 보상 문제가 있으며, 건물의 역사성과 근대적 상징성,⁶ 지역 커뮤니티의 관심으로 인해 건물 재활용 방안에 대한 연구와 논의가 지속되었음
- 2017년 일본의 개발사인 아라카와(Arakawa)사와 캄보디아 국토도시건설 주택국이 사업을 주관하여 2021년까지 약 8,000만 달러를 투입하여 1만 1,250 m² 규모의 사업지를 재건축하기로 결정함
 - 복합용도의 21층으로 건축될 예정임(3층은 주차, 1층은 상업용도, 5층은 기존 화이트 빌딩 거주주를 위한 주거공간으로 계획)
 - 사업방식 및 구조는 PPP형식이나 실질적인 자본은 아라카와사에서 부담하며, 주민들과의 협상에 정부가 개입함
 - 보상금(1,400달러/m²)은 아라카와사에서 일체 보상될 예정이며 철거가 진행 중임

6

화이트빌딩은 근대 건축가 르코르뷔지에(Le Corbusier)의 영향을 받은 캄보디아 건축가 Lu Ban Hap과 러시아 건축가 Vladimir Bodiansky에 의해 설계됨.

그림13 화이트빌딩 노후 현황



자료 해외도시개발 지원센터, 2017, 신흥국 협력형 도시개발사업 조사보고서 캄보디아

그림14 화이트빌딩 철거 및 착공식 현장



자료 해외도시개발 지원센터, 2017, 신흥국 협력형 도시개발사업 조사보고서 캄보디아

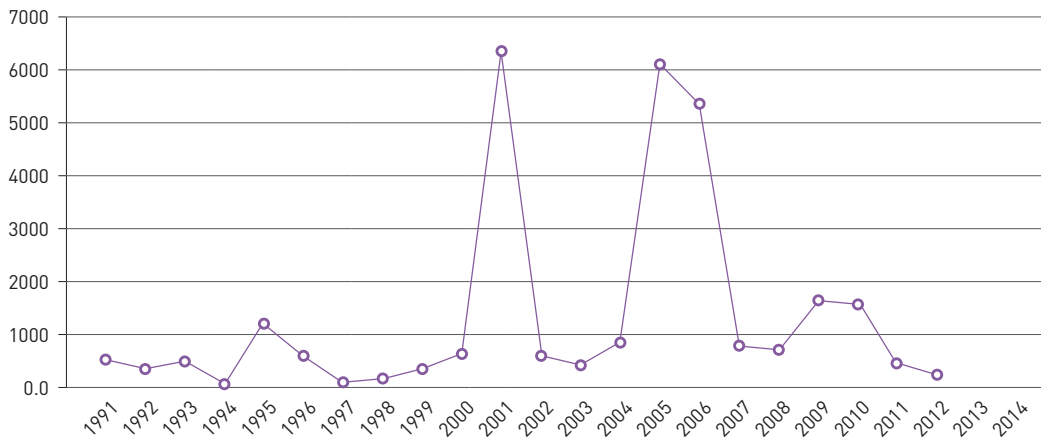
■ 주민 강제 이주와 재정착 문제⁷

- 프놈펜 도심부 개발에 따른 주민 강제 이주(Eviction) 및 재정착(Resettlement) 문제는 매우 심각한 상태임
- ‘토지수용법’과 ‘임시거주자 이주계획’ 등 이주정책 관련법과 제도가 수립되었지만, 적절한 보상 및 절차가 이뤄지지 않아 실행력이 부족함
- 강제 이주민들에 대한 법적 보호가 이뤄지지 않고 피해 사례가 빈번히 발생하여 국제사회로부터 지탄을 받고 있음⁸
- 1991~2012년까지 프놈펜 내 약 2만 9,715가구가 강제 이주된 것으로 파악됨

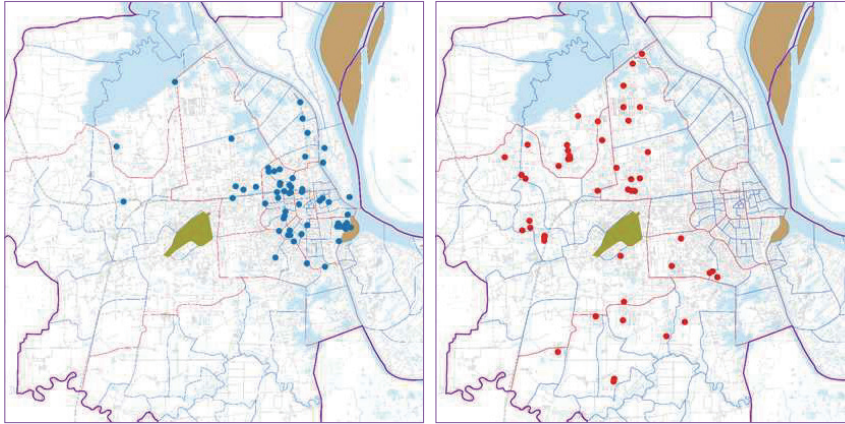
⁷
World Bank, 2017

⁸
SST(Cambodia Urban NGO) 내부
분석자료

그림15 프놈펜 연도별 강제 이주가구 추이(1991~2012)



자료 STT(Cambodia Urban NGO) 내부 분석자료

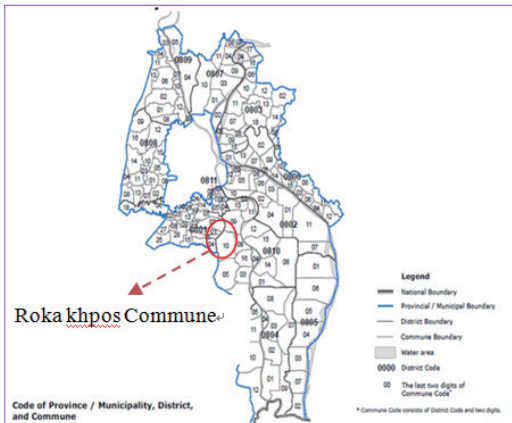
그림16 프놈펜 강제이주 가구 분포 현황(기존 거주지역-좌 / 강제 이주지역-우)

자료 STT(Cambodia Urban NGO) 내부 분석자료

■ 저소득 공공주택 프로젝트(Low Income Public Housing Project)⁹

- 월 소득 500달러 이하 가구를 위한 어포터블 하우스링(Affordable Housing)을 공급하기 위한 사업으로, 대상 지역은 프놈펜에서 약 30km 떨어진 Rokar Khpos 코문임.
- 캄보디아 국토도시건설부와 WorldBridge Land사가 참여하며 2017~2019년까지 약 11억 달러를 투자하여 약 24만m²(호당 56m²), 2,290호의 가구를

⁹ 해외도시개발 지원센터, 2017

그림17 대상지 위치도**그림18** 착공식 전경

자료 해외도시개발 지원센터, 2017, Low Income Public Housign Project (Phnom Penh)

- 건설은 WorldBridge사와 계약관계인 Strits Construction Singapore Pte.가 진행하고, 캄보디아 정부는 건설자재 수입에 대한 면세·인허가를 지원함
- 토지 소유권은 WorldBridge사가 보유하고 있으며, 전기·수도·통신 등 제반 인프라의 개발은 정부에서 지원함
- 저소득층을 위한 공공주택이지만 공무원만 입주가 가능하며, 입주 후 5년 동안 주택 거래가 불가함. 한 채에 약 2만 5,000~3만 달러이며, 입주민은 약 10%의 보증금과 매달 80달러씩 20년 동안 지불해야 함

표7 저소득 공공주택 사업 참여기관

구분	국적	기관명(단체)	참여기관별 역할
정부	캄보디아	국토도시건설부 주택국	사업 총괄, 인프라 담당
		국토도시건설부 재무국	재정적, 경제적 영향 분석
		국토도시건설부 도시국	국가, 지역개발사업 절차
민간	캄보디아	WorldBridge Land Co. Ltd	토지보유 및 설계 재원조달

자료 IUC 해외도시개발지원센터 (2017)

대규모 개발 계획

■ 해외직접투자자로 인한 부동산 개발¹⁰

- 급속한 도시화와 해외직접투자(Foreign Direct Investment, FDI)의 유입으로 민간 개발 시장이 증가하였고, 모기지의 신용도가 높아지면서 주택 수요가 늘어나 대규모 개발 프로젝트가 진행 중임

10
World Bank, 2017

표8 프놈펜 대규모 개발사업 (2017)

구분	위치	면적(ha)	용도	진행현황	사업주	
1	Boueng Kok	Srah Chak in Doun Penh	133	상업, 업무, 주거 (40,000세대)	건설	Sukaco
2	Diamond City	Tonle Basak in Chamkar Mon	80	상업, 업무, 주거 (5,000세대)	건설	Canadian Bank
3	Camko City	Phnom Penh Thmey in Saen Sokh	119	주거 (10,000세대)	부분 분양 및 건설	World City
4	Grand Phnom Penh	Khmounth in Saen Sokh	233	상업, 업무, 주거 (12,000세대)	부분 분양 및 건설	YLP & Ciputra
5	Chrouy Changva	Chrouy Changva in Ruessei Kaev	14	상업, 주거	건설	Soximex
6	Satellite City	Preak Lieb, Preaek Ta Sek in Ruessei Kaev	380	주거(40,000세대)	계획	OCIC
7	Boeung Chuuk	Nirouth in Mean Chey	238	주거(2,000세대)	계획	Soximex
8	Green City	Chak Angrae Leu, Chak Angrae Kraom in Mean Chey, Dangkao, Cheung Aek, Preaek Kampis in Dangkao	2634	주거(200,000세대)	계획	AZ
9	Pratinum City	Nirouth in Mean Chey	80	주거(6,000세대)	부분분양 및 건설	Borey Peng Huoth

자료 Urban Development in Phnom Penh, WB, 2017

참고문헌

- 성장환 외, 2010, 지역개발 여건을 감안한 캄보디아 SEZ 개선방안
- 프놈펜 시청, <http://phnompenh.gov.kh/en/>
- 한가옥, 2011, "세계의 도시, 시련의 땅이 희망의 도시로, 캄보디아 프놈펜" 국토 제 362호, pp70-75
- 화이트 빌딩 관련 내용 <http://www.bbc.com/news/world-asia-40652014>
- <https://www.phnompenhpost.com/post-property/arakawa-build-affordable-housing-public-servants-and-teachers>
- 해외도시개발 지원센터, 2017, 신흥국 협력형 도시개발사업 조사보고서 캄보디아
- 해외도시개발 지원센터, 2017, Low Income Public Housign Project (Phnom Penh)
- 해외도시개발 지원센터, 2017, The White Building Project (Phnom Penh)
- JICA, 2016, Preparatory Survey Report on the Project for Improvement of Transportation Capacity of Public Bus in Phnom Penh
- Mapping Phnom Penh : cityofwater.wordpress.com/print-resources
- World Bank, 2017, Urban Development in Phnom Penh