

알제리 신도시 사업관련
법령·제도 및 사례 연구

2010. 12.

研 究 陣

<研究責任者>

박영호 (KIEP 세계지역연구센터 아·중동팀 부연구위원)

<研究陣>

박철형 (KIEP 세계지역연구센터 아·중동팀 전문연구원)

김민희 (KIEP 세계지역연구센터 아·중동팀 연구원)

전혜린 (KIEP 세계지역연구센터 아·중동팀 연구원)

이석묵 (국제건설정책연구소 소장)

목 차

<요약>

| | |
|--------------------------------|-----------|
| I. 투자환경 분석 | 1 |
| 1. 정치적 측면 | 1 |
| 2. 경제·산업적 측면 | 2 |
| 3. 사회·문화적 측면 | 2 |
| 4. 소결 | 3 |
| II. 신도시 건설 수요 분석 | 4 |
| 1. 알제리 주택시장 현황 | 4 |
| 2. 알제리 주택 수요분석 | 5 |
| III. 알제리 법제도 환경 | 7 |
| 1. 알제리 국가행정체계 | 7 |
| 2. 알제리 국토계획 | 8 |
| 가. 계획의 기본구조 | 8 |
| 나. 신도시 개발계획과 추진현황 | 9 |
| 3. 알제리 행정법령의 특성 | 10 |
| 4. 신도시 개발사업의 애로점 | 10 |
| IV. 신도시 개발사업 관련 제도 및 법령 | 11 |
| 1. 외국인 투자제도 및 기업경영 관련 제도 법령 | 11 |
| 2. 기업경영관련 제도 | 11 |
| 3. 토지제도 | 11 |
| 4. 부동산개발사업 관련 법령 | 12 |
| 5. 공공 입찰제도 | 12 |
| 6. 국토계획 관련한 법령 | 13 |
| 7. 도시계획에 관한 법령 | 13 |

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 가. 도시기본법 | 13 |
| 나. 도시의 계획·개발법령 | 13 |
| 다. 건축에 관한 법령 | 14 |
| 라. 녹지 관리·보호·개발에 관한 법령 | 14 |
| 마. 환경보호에 관한 법령 | 14 |
| 8. 신도시계획 및 신도시 개발에 관한 법령 | 15 |
| V. 사례연구 - 부이난 신도시 개발사업 | 16 |
| 1. 부이난 신도시 투자사업 환경 | 16 |
| 가. 정치적 차원 | 16 |
| 나. 경제적 차원 | 16 |
| 다. 행정적 차원 | 17 |
| 2. 문제점 분석 | 17 |
| 가. 알제리 측 법인 지분 소유 의무 | 17 |
| 나. 경영권 양도 문제 | 17 |
| 다. 경영 효율성 저하 문제 | 18 |
| 라. 은행권이 참여하지 않는 문제 | 18 |
| 마. 토지사용료 지급문제 등 | 18 |
| 바. 알제리 공공기관의 부이난 신도시 이전 촉진 문제 | 18 |

<본문>

| | |
|---|-----------|
| 제1장 서론 | 20 |
| 제2장 알제리 정치·경제 현황 및 발전 전망 | 23 |
| 1. 정치·경제 현황 | 23 |
| 1.1. 부테플리카 정권 출범(1999년) 이후 정치적 안정 | 23 |
| 1.2. 고유가 기조를 바탕으로 안정적 경제성장 | 26 |
| 1.3. 고성장 속의 물가안정 지속 | 30 |
| 1.4. 외국인투자 유입의 점진적 확대 | 31 |
| 2. 주요 산업: 석유·가스 및 건설 | 33 |
| 2.1. 산업 구조 | 33 |
| 2.2. 석유 | 37 |
| 2.3. 가스 | 39 |
| 2.4. 건설 | 43 |
| 3. 발전 잠재력 및 전망 | 57 |
| 제3장 알제리 투자환경 분석 | 61 |
| 1. 정치적 측면 | 61 |
| 2. 경제·산업적 측면 | 64 |
| 3. 사회 문화적 측면 | 69 |
| 4. 소결 | 71 |
| 제4장 알제리 신도시 건설 수요 분석 | 73 |
| 1. 알제리 주택시장 현황 | 73 |
| 1.1. 주택시장 현황 | 73 |
| 1.2. 주택가격 추이 및 전망 | 77 |
| 1.3. 주택금융 현황 | 79 |
| 2. 알제리 주택 수요분석 | 80 |
| 2.1. 경제적 측면 | 80 |

| | |
|---------------------------|----|
| 2.2 사회·문화적 측면 | 83 |
| 2.3 정책적 측면 | 87 |
| 3. 알제리 주택건설시장 규모 예측 | 95 |

제5장 알제리 법제도 환경 99

| | |
|---------------------------------------|-----|
| 1. 알제리 국가행정체제 | 99 |
| 1.1 헌법 | 99 |
| 1.2 대통령 | 100 |
| 1.3 행정부조직 | 100 |
| 1.4 입법부 | 101 |
| 2. 알제리 국토계획 | 102 |
| 2.1 의의 | 102 |
| 2.2 국토개발계획 2025 | 104 |
| 3. 알제리 신도시 개발 추진현황 | 109 |
| 4. 알제리 법령의 특성 | 113 |
| 4.1 법령 환경 | 113 |
| 4.2 특성 | 114 |
| 4.3 법령의 계층체계 | 118 |
| 5. 신도시 개발사업의 애로점 | 119 |
| 5.1 외국인 투자에 대한 알제리 정부의 양면성 | 119 |
| 5.2 애로점에 대한 기본적 접근 | 120 |
| 5.3 의사결정 지연과 업무처리 기간의 장기간 | 120 |
| 5.4 외국인 투자기업에 대한 알제리 측 출자 지분 소유 | 121 |
| 5.5 신도시 개발을 위한 토지의 취득 | 122 |
| 5.6 사업 허가 기간의 장기화 | 122 |
| 5.7 기성금 지불의 지연 | 124 |
| 5.8 낙찰 후 계약 금액의 삭감 | 124 |
| 5.9 분쟁제도 | 125 |
| 5.10 개발 부대시설의 범위 | 125 |
| 5.11 설계 변경 등의 문제 | 126 |

| | |
|----------------------------|-----|
| 5.12 주택사업 분야에 대한 애로점 | 126 |
|----------------------------|-----|

제6장 신도시 개발사업 관련 제도 및 법령 128

| | |
|--|-----|
| 1. 외국인 투자제도 | 128 |
| 1.1 법령 | 128 |
| 1.2 외국인 투자에 대한 제도적 환경 변화 추이 | 128 |
| 1.3 투자법(1993.10.5)의 제정 | 131 |
| 1.4 신투자법(No. 01-03, 2001.3)제정 및 투자법령의 정비 | 132 |
| 1.5 민영화제도 | 132 |
| 1.6 외국인 투자 촉진제도(Ordinance, No. 06-08, 2006.7.15) | 135 |
| 1.7 신채정법의 개정 | 143 |
| 1.8 법인 설립 | 145 |
| 1.10 지사의 설립 | 156 |
| 2. 기업경영 제도 | 157 |
| 2.1 외환제도 | 157 |
| 2.2 과실송금 | 158 |
| 2.3 금융제도 | 159 |
| 2.4 조세제도 | 160 |
| 2.5 노동제도 | 163 |
| 3. 토지제도 | 167 |
| 3.1 법령 | 167 |
| 3.2 개설 | 167 |
| 3.3 토지조차 | 168 |
| 3.4 부동산 소유권 확인을 위한 토지조사 | 176 |
| 4. 부동산 개발사업 관련 법령 | 177 |
| 4.1 법령 | 177 |
| 4.2 개요 | 177 |
| 4.3 부동산 개발의 의미 | 178 |
| 4.4 부동산 개발업자의 법령준수 의무 | 178 |
| 4.5 부동산 개발업자와 매수인의 관계 | 179 |

| | |
|---|-----|
| 4.6 건물의 선분양(설계도면상의 건물 거래 계약) | 179 |
| 4.7 임대인과 임차인의 관계 | 181 |
| 4.8 공동소유 | 181 |
| 5. 공공입찰제도 | 182 |
| 5.1 법령 | 182 |
| 5.2 개설 | 182 |
| 5.3 정부조달계약의 입찰절차 | 184 |
| 5.4 유의적 조항 | 185 |
| 6. 국토계획제도 | 191 |
| 6.1 법령 | 191 |
| 6.2 국토법의 주요내용 | 191 |
| 7. 도시계획 및 도시개발 제도 | 193 |
| 7.1 법령 | 193 |
| 7.2 National Town Planning Scheme | 194 |
| 7.3 도시기본법 | 194 |
| 7.4 도시의 계획 및 개발 | 194 |
| 7.5 관광개발계획 | 218 |
| 7.6 건축에 관한 법령 | 220 |
| 7.7 녹지의 관리, 보호, 개발 관련제도 | 222 |
| 7.8. 시가화지역에서의 특별 건축권 부여 | 226 |
| 7.9 기타 | 226 |
| 8. 환경보호제도 | 227 |
| 8.1. 법령 | 227 |
| 8.2 환경보호관리 수단 | 227 |
| 8.3 환경보호계획 | 227 |
| 8.4 환경영향평가 시스템: 영향평가 | 228 |
| 8.5 환경보호를 목적으로 한 개인 및 단체 개입 | 228 |
| 8.6 환경보호를 위한 하위 규정 | 229 |
| 9. 신도시 개발제도 | 229 |
| 9.1 법령 | 229 |

| | |
|--------------------------------------|------------|
| 9.2 신도시 개발관련 법체계 | 230 |
| 9.3. 신도시 건설의 배경 및 성격 | 230 |
| 9.4 신도시 건설 대상지역 | 231 |
| 9.5 신도시건설 프로젝트의 성격 | 231 |
| 9.6 신도시 개발의 방법과 프로그램 | 231 |
| 9.7 신도시 담당 기관의 설립과 기능 | 232 |
| 9.8 신도시 개발계획 | 234 |
| 9.9 토지 관련 사항 | 234 |
| 9.10 인프라와 설비의 건설책임 | 235 |
| 9.11 개발업자의 인프라스트럭처와 설비의 양도 | 235 |
| 9.12 신도시청의 운영재원 | 236 |
| 9.13 신도시청의 주요 재무규정 | 236 |
| 9.14 신도시 개발 재원 | 237 |
| 제7장 사례연구 - 부이난 신도시 개발사업 | 238 |
| 1. 문제의 제기 | 238 |
| 2. 부이난 신도시 투자사업 환경 | 238 |
| 2.1 정치적 차원 | 238 |
| 2.2 경제적 차원 | 239 |
| 2.3 행정적 차원 | 240 |
| 3. 문제점 분석 | 242 |
| 3.1 알제리 측 법인지분 소유 의무 | 242 |
| 3.2 토지사용료 지급문제 등 | 245 |
| 3.3 알제리 공공기관의 부이난 신도시 이전 촉진 문제 | 246 |
| 제8장 맺음말 | 247 |
| 1. 개요 | 247 |
| 2. 협력수요(리스크)에 대한 대응방안 마련 | 248 |
| 3. 사업의 추진체계 | 251 |
| 3.1 부이난신도시 경제협력기구의 설립 | 251 |

| | |
|---------------------------|----------------|
| 3.2 알제리 정부 관련 사항 | 252 |
| 3.3 부이난신도시SPA 관련 사항 | 254 |
| 3.4 한국정부의 지원 | 256 |
| 참고문헌 | 257 |

표 차 례

| | |
|--|----|
| 표 2-1. 알제리의 재정수지 추이 | 30 |
| 표 2-2. 알제리의 소비자물가 상승률 추이 | 30 |
| 표 2-3. 주요 국가의 알제리 투자현황 | 32 |
| 표 2-4. 분야별 외국인 투자현황 | 32 |
| 표 2-5. 알제리의 산업구조(GDP 대비 비중, %) | 33 |
| 표 2-6. 알제리의 산업별 성장률 | 34 |
| 표 2-7. 알제리 제조업의 국민 1인당 부가가치 창출액 비교 | 35 |
| 표 2-8. 알제리의 원유/가스 매장 및 생산 현황 | 38 |
| 표 2-9. 알제리 석유·가스 전망 | 39 |
| 표 2-10. 알제리의 주요 석유개발 프로젝트 | 39 |
| 표 2-11. 알제리의 주요 가스개발 프로젝트 | 43 |
| 표 2-12. 알제리 건설시장 SWOT 분석 | 44 |
| 표 2-13. 공종별 건설시장 특징: Market Segmentation | 46 |
| 표 2-14. 알제리 건설시장 규모 | 47 |
| 표 2-15. 알제리 주요 인프라 프로젝트 | 49 |
| 표 2-16. 2010년 알제리의 산업별 프로젝트 | 50 |
| 표 2-17. 지역별 인프라 사업 환경 평가 | 50 |
| 표 2-18. 주요 인프라 현황 및 사업 기회 | 51 |
| 표 2-19. 알제리 신도시 개발사업 개요(1단계) | 54 |
| 표 2-20. 우리 업체의 건설수주 추이 | 55 |
| 표 2-21. 우리 업체 주요 계약 공사 | 55 |
| 표 2-22. 우리 업체의 주요 공사 시공현황(1억불 이상) | 56 |
| 표 2-23. 우리 기업의 알제리 신도시 추진현황 | 56 |
| 표 2-24. 알제리의 경제력 비교: 북아프리카와의 비교 (2010년 기준) | 58 |
| 표 2-25. 알제리 경제의 특징 | 60 |
| 표 3-1. 알제리의 거버넌스 현황 | 63 |
| 표 3-2. 마그레브 3국간의 투자환경 비교 | 65 |

| | |
|---|-----|
| 표 3-3. 알제리의 비즈니스 인허가 비교 | 65 |
| 표 3-4. 알제리의 투자환경 비교 | 66 |
| 표 4-1. 알제리 주택 보급 현황 | 73 |
| 표 4-2. 알제리 주택공급 물량 | 74 |
| 표 4-3. 정부 토지소유 현황 및 토지개발 규제 현황 | 76 |
| 표 4-4. 아프리카 아파트 구입 가격 | 78 |
| 표 4-5. 모기지 비용이 월 소득에서 차지하는 비율 | 80 |
| 표 4-6. 알제리 기대수명 | 86 |
| 표 4-7. 주택공급 및 신도시개발과 관련한 정책 | 88 |
| 표 4-8. 5개년 추가성장지원계획의 분야별 예산 분포 | 90 |
| 표 4-9. 국토개발 4대 기본방향 및 관련 행동계획 | 93 |
| 표 4-10. SNAT 2025: 1~3기 신도시 개요 | 95 |
| 표 4-11. 광역(wilaya)별 주택공급 현황(1999~2006년) | 97 |
| 표 5-1. SNAT 2025의 기본구조 | 108 |
| 표 5-2. 신도시 건설계획 현황 | 109 |
| 표 6-1. 연락사무소 및 법인 설립의 장단점 비교 | 145 |
| 표 6-2. 개인소득세율 요약 | 161 |
| 표 7-1. 부이난 신도시: 역할분담의 예 | 244 |

그림 차례

| | |
|--|-----|
| 그림 2-1. 알제리의 국가발전 경로 | 25 |
| 그림 2-2. 알제리의 경제성장 추이 | 27 |
| 그림 2-3. 알제리의 외환보유고 현황 | 29 |
| 그림 2-4. 북아프리카의 제조업 비중 비교 | 36 |
| 그림 2-5. 세계 주요국 및 지역별 석유 매장량 분포(2007년 기준) | 38 |
| 그림 2-6. 아프리카 주요국의 천연가스 매장량 비교(2007) | 40 |
| 그림 2-7. 세계 주요국 및 지역별 천연가스 매장량 분포(2007년 기준) | 41 |
| 그림 2-8. 알제리의 가스 생산지 및 수송루트 | 42 |
| 그림 2-9. 알제리 플랜트시장의 3대 성장 동인 | 44 |
| 그림 2-10. 알제리의 담수화 플랜트 시장전망(2015) | 52 |
| 그림 2-11. 알제리의 경제력 비교: 중동국가와의 비교(2007년) | 59 |
| 그림 3-1. 알제리의 사회보장세율 비교 | 71 |
| 그림 4-1. 4대 거대도시권 주택공급(1999~2006) | 74 |
| 그림 4-2. 알제리 주택부족 전망 | 75 |
| 그림 4-3. 광역권별 주거형태 | 76 |
| 그림 4-4. 소득대비 주택가격 비중 | 78 |
| 그림 4-5. GDP에서 주택금융이 차지하는 비율(2005년) | 79 |
| 그림 4-6. 알제리 1인당 소득수준 | 81 |
| 그림 4-7. 노동시장 참여율 | 82 |
| 그림 4-8. 알제리 인구 현황 및 전망(2000~2030년) | 84 |
| 그림 4-9. 북아프리카 도시 거주 인구비율 및 전망 | 85 |
| 그림 4-10. 알제리 도시별 인구 | 86 |
| 그림 4-11. 제 2·3차 개발계획의 주요 분야별 예산액 분포 비교 | 91 |
| 그림 4-12. 제 1~3차 개발계획 예산의 증액 추의 및 주택부문예산의 비중 · 92 | |
| 그림 4-13. 알제리 형태별 건설시장 현황 및 전망 | 96 |
| 그림 4-14. 단독 및 공동주택시장 규모 예측 | 96 |
| 그림 8-1. 협력수요(리스크)에 대한 대응방안 | 249 |
| 그림 8-2. 그림 발주처(정부) 및 지역사회의 협력 개념도 | 251 |

요 약

I. 투자환경 분석

1. 정치적 측면

알제리는 정치적 안정성이 어느 정도 확보된 안정된 국가라고 할 수 있다. 1999년 부테플리카 대통령 출범 이후 정치적으로 안정세를 찾기 시작하였고, 경제적으로도 2000년대 초반 고유가에 힘입어 높은 성장세를 유지하고 있다. 부테플리카 대통령은 1999년 집권 이후 군부 장악 및 이슬람 원리주의 세력에 대한 통제를 통해 정국 안정을 꾀하는데 어느 정도 성공한 것으로 평가되고 있다. 2009년 4월 실시된 대선에서도 부테플리카 대통령은 예상대로 압도적인 득표율로 3선에 성공함으로써 2014년까지 권좌를 지키게 되었다.

그렇다고 해서 알제리의 정치적 안정이 앞으로도 계속해서 유지될 것이라고 단언하기는 쉽지 않다. 안정적 모습의 이면에는 잠재적 불안 요소가 내재하고 있기 때문이다. 비록 현 대통령이 군부를 장악했지만 과거 고위급 군인 사들이 지방에서는 여전히 세력을 유지하고 있고, 또 알제리 정치에 있어 가장 큰 변수인 이슬람 근본주의의 정치 세력화 가능성도 전혀 무시할 수 없다. 그러나 현재의 알제리 정국 상황을 고려할 때, 극단적인 상황이 발생할 가능성은 낮다. 부테플리카 대통령은 국민의 절대적인 지지를 받고 있고, 경제적 상황도 양호한 편이어서 단기적으로 볼 때 알제리의 정치 환경이 기업 투자를 가로막은 절대적 요인으로는 보이지 않는다. 다만, 만약의 경우를 대비하여 외국 투자기업이 겪게 될 가능성을 염두에 두고 알제리의 정치변동 동향을 예의주시할 필요가 있다. 특히, 석유화학, 제조업, 건설업 등과 같이 장기 투자사업의 경우에는 중장기적인 측면에서 정권의 안정성 여부에 대한 충분한 검토가 필요할 수밖에 없을 것이다.

2. 경제·산업적 측면

거시경제 지표 측면에서 보는 알제리의 투자 리스크는 그다지 크지 않다고 볼 수 있다. 앞으로도 고유가가 지속된다면 알제리 경제에 대한 낙관론은 계속 유지될 수 있을 것이다. 실제로 거시경제 지표를 통해 본 최근의 알제리 경제상황은 매우 양호한 편이다.

하지만, 이러한 좋은 경제지표들에도 불구하고, 알제리 경제 환경은 여전히 불안한 요소들을 지니고 있다. 에너지 수출에 지나치게 의존하는 모노컬처(monoculture)형 산업구조를 가지고 있기 때문에 유가가 하락할 경우에는 경제가 급락할 가능성이 높다. 알제리는 다른 아프리카 산유국들과 마찬가지로 자원개발 이외에는 내세울만한 산업이 없기 때문에 유가하락에 따른 충격은 그 만큼 클 수밖에 없다.

이러한 문제를 해결하기 위해 알제리 정부는 외자유치에 적극 나서고 있으나, 각종 인허가를 둘러싼 행정 관료주의 및 각종 규제, 정책 및 제도의 잦은 변경 등으로 인해 제반 투자환경이 낙후되어 있다는 평가를 받고 있다. 이외에도 투자 환경적인 측면에서 볼 때 장애요인이 적지 않다. 부정부패, 숙련 노동자의 절대적 부족, 사회주의 경제체제의 유산인 복잡하고 느린 행정절차 등이 투자 진출을 가로막는 주요 요인이다. 한마디로 알제리는 미성숙한 시장이라고 판단할 수 있다.

3. 사회·문화적 측면

알제리 비즈니스에서 한국과 같은 외국인투자자가 겪게 되는 일차적인 사회, 문화적 어려움은 역시 이슬람 문화로 인한 요인이다. 라마단 기간에는 거의 한 달 가까이 업무 진행이 제대로 이루어지지 않고 있으며, 노동문화에 대한 많은 차이로 튼튼한 노사관계의 형성이 쉽지 않다.

또 다른 문제는 언어소통이다. 알제리는 아랍어와 불어를 사용하고 있어 영어로의 의사소통은 사실상 어렵다. 비즈니스 활동에 필요한 각종 인허가 문서는 물론 각종 법률들이 모두 불어와 아랍어로 되어 있어 외국기업이 느끼는 언어장벽은 매우 크다고 할 수 있다.

사회, 문화적 부분의 또 다른 걸림돌은 사회주의적 사고방식 및 제도가 아직 많이 남아 있다는 점이다. 비효율적인 국영기업 중심의 운영체제로 인해 노동 생산성 및 정부 생산성이 전반적으로 낮은 편이다. 또한 제도적으로 볼 때 알제리는 고용주에 대해 다른 중동 국가들보다도 높은 사회보장 관련 세금을 부과하고 있는데, 이는 사회주의의 색채가 그만큼 많이 남아 있다는 것으로 해석할 수 있다. 그리고 근로자 권리보호에 대한 법률이 엄격하여 근로자 해고 시 평균 6개월이 소요되고, 집단 해고 시에는 노조와 반드시 협상을 거쳐야만 하는 등 근로자 고용 및 해고 등에 많은 어려움이 있다.

4. 소결

알제리의 투자환경을 종합적으로 평가해 본 결과, 잠재력에 버금가는 리스크가 상존해 있음을 확인할 수 있었다. 사실, 알제리의 투자 환경은 글로벌 비즈니스의 기준에서 한참 떨어져 있으며, 여러 면에서 다른 신흥개도국들에 비해 크게 낙후되어 있다. 다만, 같은 리스크라고 하더라도 이를 받아들이는 기업의 입장에 따라 달라질 수 있다는 주관적인 측면이 적지 않다고 할 수 있다.

알제리를 여전히 불안한 국가로 볼 것이냐, 아니면 불안하지만 잠재력과 가능성에 더 무게를 둘 것이냐는 투자자 각자의 판단에 맡길 수밖에 없다. 다만 투자진출 리스크라는 것은 투자 주체의 경험이나 역량에 따라 상당히 달라질 수 있다는 사실이다. 관료주의, 이질적인 문화 등에 따른 리스크는 투자자의 사전 준비 정도에 따라 어느 정도 낮출 수 있다고 본다. 더욱이 우리기업은 1980년대 중반 이후 중동 붐을 일으킨 바 있음을 상기할 때, 이슬람 리스크에 대해 어느 정도 학습효과를 축적했다고 할 수 있다.

어찌 보면 우리가 '알제리 리스크'라고 하는 것 중의 일부는 리스크가 아니라 우리의 경험부족 또는 이해의 부족일 수도 있다. 보다 중요한 것은 알제리 특유의 사고방식과 비즈니스 문화에 대한 연구와 경험을 쌓아 간다면 리스크의 많은 부분이 줄어들 것으로 판단된다. 따라서 우선적으로 이러한 노력을 충분히 기울인 다음에 투자환경을 다시금 들여다본다면 처음과는 사뭇 다른 인식의 변화를 가질 수 있을 것이다.

II. 신도시 건설 수요 분석

1. 알제리 주택시장 현황

알제리는 1990년대 후반 이후 정부의 적극적인 주택공급 정책에도 불구하고 여전히 만성적인 주택부족 현상을 겪고 있으며, 수요를 공급이 뒷받침해주지 못하면서 이러한 현상은 더욱 심화될 전망이다. 알제리의 주택 수요는 매년 25~30만 호씩 증가하는데 반해 현재 계획 하에서 주택 공급은 매년 13만 호씩 증가할 것으로 계획되어 있기 때문이다. 이에 부족한 주택스톡은 2009년 전체의 약 10%에 달하는 79만 호이나, 2025년에는 약 200만 호로 증가될 것으로 예상된다. 특히, 알제리는 주택 공급이 대부분 정부 주도로 이루어지고 있기 때문에 향후 증가되는 주택수요를 쉽게 충족시키기가 쉽지 않다.

이러한 수요·공급의 불일치뿐만 아니라 투기세력 등 많은 요인에 의해서 알제리 주택가격은 상당히 높은 수준이다. 특히, 알제리 주택 수요자의 낮은 소득을 고려하는 경우 주택가격은 전 세계에서 가장 높은 편에 속한다. 주변국인 MENA 역시 부동산 가격이 높지만 이들은 소득수준이 뒷받침 되어 소득대비 주택가격 비율은 알제리에 비해 낮다.

나아가 알제리는 최근 글로벌 금융위기로 전 세계가 부동산 침체를 겪고 있음에도 오히려 상승하는 모습을 보였다. 특히, 대도시뿐만 아니라 인구도 많지 않고 주택수요도 많지 않은 중소도시인 Bechar, Laghouat, El Oued까지 전반적으로 주택가격이 상승하는 분위기이다. 이에 정부는 주택 공급을 늘려 가격을 낮추고자 100만 주택 공급 프로젝트¹⁾를 시행하였으나, 오히려 가격 측면에서 역효과를 가져와 2009년 주택가격은 2004년 대비 약 5배 정도 상승하였다고 한다.²⁾

그럼에도 알제리는 인구 증가, 소득 증가 등 다양한 요인에 의한 주택수요가 증가하여 향후 주택가격이 더욱 상승할 것으로 전망된다. 특히, 알제리 부동산 시장은 부동산개발업자들 사이에서도 가격 상승에 대한 잠재성이 높다고 평가 받고 있다.

1) 2005~09년까지 부테플리카 대통령이 시행하였다.

2) 2010.10.28 El Watan 신문 칼럼

2. 알제리 주택 수요분석

주택수요에 영향을 미치는 요인은 중산층의 소득증가, 주택금융의 활성화와 같은 경제적 요인과 더불어 인구 증가 및 도시화와 같은 사회·문화적 요인까지 광범위하다. 이 중에서도 중산층의 가계소득 증대는 주택수요를 확대시키는 직접적인 요인으로, 알제리의 경우 지난 10여 년간 가구소득이 경제규모의 확대, 유가 상승 등에 힘입어 꾸준히 증가하였다. 나아가 향후에도 가구소득은 꾸준히 증가할 것으로 예상되며, 이는 주택수요를 확대시킬 것으로 보인다.

알제리 주택수요에 긍정적 영향을 미치는 다른 경제적 요인으로는 주택대출의 활성화이다. 주택대출이 보편화된다면 대출을 받아 주택을 보유하고자 하는 사람들로 주택수요는 보다 큰 폭으로 증가할 것이다. 현재 알제리의 주택금융은 상당 부분 정부에 의해 통제되고 있으며, 매달 지출해야 하는 모기지 비용 역시 상당히 높아 보편화되지는 않았다. 그러나 알제리 정부는 주택 공급 확대방안 중 하나로 저소득층에 대한 주택금융을 확대할 계획이기 때문에 향후 대출을 통한 주택수요 확대를 기대해 볼 수 있다.

가계소득 증가와 주택금융 활성화와 같은 경제적 요인이외에도, 주택수요에는 다양한 사회·문화적 요인이 영향을 미친다. 알제리는 현재 주변국에 비해 높은 인구증가율을 기록하고 있으며, 향후에도 알제리의 주택소비자로서 인구규모는 꾸준히 증대될 것으로 예상된다. 특히, 여타 선진국들은 인구증가율이 2020년 이후에는 마이너스 성장률을 기록할 것으로 보이나 알제리는 이후에도 1%를 상회하는 성장률이 지속될 것으로 보인다. 이에 알제리는 주택수요자로서의 인구규모가 2030년 4,500만 명에 이를 것으로 전망된다.

전체적인 인구규모 뿐만 아니라 젊은 층의 인구비중 역시 주택수요의 측면에서 중요한 요인으로 작용된다. 젊은 층의 인구 증가는 향후 실제 주택수요자 증가로 이어져 알제리 주택시장에 긍정적인 요소로 작용할 것이다. 알제리는 2009년 기준으로 약 36%의 인구가 15세 미만이며, 15~64세 인구가 차지하는 비중은 59%에 달한다. 향후 젊은 층 인구비중은 더욱 확대되어 2030년이 되면 동 연령의 인구가 차지하는 비중이 69%로 증가할 것으로 예상된다.

인구증가와 더불어 농촌의 많은 인구가 일자리를 찾기 위해 도시로 이주하고 있으며, 이러한 현상에 따라 도시 거주 인구비중은 점차 증가하는 추세이다. 이러한 도시화 현상은 도시지역의 주택수요를 확대시키는 요인이다. 도시거주 인구비중은 1967년 32.4%에서 2009년 65.9%로 증가하였으며, 2030년에는 76.2%로 증가할 것으로 추정된다.

나아가 주택수요를 증가시키는 또 다른 사회·문화적 요인은 기대수명의 증가이다. 알제리의 기대수명은 1950년대 후반에는 평균 43.1세에서, 2000년대 후반 평균 70.3세로 늘어났으며, 2040년대 후반이 되면 78.4세에 육박할 것으로 예상된다. 기대수명 증가에 따른 노인인구의 증가는 1인 가구와 같은 또 다른 형태의 주택 수요를 증가시킬 것으로 예측할 수 있다.

마지막으로 알제리 역시 여타 국가들과 마찬가지로 1인 가족 및 핵가족이 증가하는 추세이다. 이러한 핵가족 증대는 주택, 특히 소형 주택의 수요를 증대시킬 것으로 추정된다. 그러나 알제리는 이에 대한 최근 통계를 집계하지 않고 있어 핵가족현상에 대한 파악이 어렵다. 그럼에도 과거 통계를 인용해 볼 때, 1977년 59.9%였던 핵가족은 1987년 66.9%로 증가하였으며, 이러한 핵가족 현상은 꾸준히 진행되고 있다고 추정할 수 있다.

그러나 다른 국가들과 마찬가지로 알제리 역시 출산율의 지속적인 하락을 겪고 있으며, 이는 장기적인 관점에서 주택수요에 있어 부정적인 요인으로 작용할 것이다. 알제리의 2000~05년 출산율은 한 여성 당 2.8명이나 2050년 경이되면 2.1명으로 감소할 것으로 예상된다.

본 장에서는 알제리 주택 수요에 영향을 미치는 요인에 대해 광범위하게 알아보았다. 경제적 요인으로는 가구소득 증대, 노동시장 참여 증대 및 주택금융의 활성화 등을 꼽을 수 있었고, 사회 문화적 요인으로는 인구증가, 특히 젊은 층 인구의 증가 및 도시화 등을 고려해 볼 수 있었다. 이러한 요인들은 대부분 향후 알제리의 주택수요를 확대시키는 방향으로 작용하며, 주택가격 상승에도 영향을 미칠 것으로 추정된다.

Ⅲ. 알제리 법제도 환경

신도시 개발투자와 관련한 알제리 법제도는 그 개발과정과 국내업체의 현지에서의 애로점과 연계하여 다음에 관한 법령제도가 그 핵심사항이라 할 수 있다

- ☐ 알제리 국토계획에 관한 사항
- ☐ 외국인 투자자의 투자와 사업경영에 관련한 사항
- ☐ 토지 확보/사용에 관한 사항
- ☐ 부동산 사업에 관한 사항
- ☐ 도시계획/개발에 관한 사항
- ☐ 신도시 개발에 관한 사항
- ☐ 건축에 관한 사항

1. 알제리 국가행정체계

알제리는 1996.11 개정헌법에 근거, 이슬람교를 국교로 하는 강력한 대통령 중심제, 복수 정당제에 의한 의회 구성과 사법권의 독립 등 3권 분립체계의 정치체도를 가지고 있다.

알제리의 중앙행정조직은 최고기관인 대통령, 정부수반(국무총리) 및 29개 부처로 구성되며, 대통령, 수상 및 각부장관이 있다. 지방행정조직은 이원화되어 있는데, 중앙정부의 권한을 지방분권 차원에서 조직된 행정단위는 도(Wilaya : 48개), 면(Commune : 1541개) 및 도(Wilaya)업무 위임차원의 조직으로 군(Daira : 160개) 단위가 있다. 그리고, 특별체제의 조직으로 수도 알제와 남부 일부지역은 별도체제로 운영되고 있다. 알제리의 국회는 상원(CN:Conseil de la Nation)과 하원(CNY:Conseil National de Transit) 양원제로 구성되어 있다.

2. 알제리 국토계획

알제리 국토계획은 “SNAT 2025”라고 한다. 동 계획의 기본목표는 지역마다의 특성을 살린 국토의 조화로운 발전을 시키는 데에 있다. 이를 위하여 1)주요 인프라 및 공공서비스 계획도를 작성하고, 2) 그 실현을 위한 법규 및 조항을 마련하고, 3) 정부의 담당기구를 설립·지정하며, 4) 재정적·경제적 방법을 강구하고, 5) 국토개발을 위한 민관합작의 파트너십을 구성하고자 한다. 민관합작의 추진은 3단계로 나누어 추진하고자 하는데, 제1단계는 국가가 직접적인 개입을 하여 계획된 내용과 목표를 달성시키는 단계이고, 2단계에서는 점차 민간부문 참여 비중을 높여가는 것이며, 끝으로 3단계는 국가는 조정자 또는 중재자로서의 역할을 하고 민간부문의 역할이 더 강화되는 단계를 두고 있다.

가. 계획의 기본구조

SNAT 2025의 구조는, 목표(국토의 조화로운 발전)를 달성하기 위해 4개의 기본방향(전략)을 정하고 그 기본방향 각각에 대하여 20개의 세부계획을 둔 체제이다. 4개의 기본방향은 ①지속가능한 국토, ②국토균형 발전, ③지역의 유인력과 경쟁력 보장, ④사회적 형평 구현이다. 이들 각각에 대한 세부계획의 내용은 다음의 표와 같다. 특이한 것은 각 세부계획에 일련 번호의 명칭을 부여하여 세부계획의 식별과 사용의 편리성을 도모하고 있는 점이다.

| 기본방향 | 세부계획 |
|----------|---|
| 지속가능한 국토 | <ul style="list-style-type: none"> . 지속가능 수자원 활용(PAT1) . 토지보존 및 사막화 방지(PAT2) . 생태계 보존(PAT3) . 재해대책(PAT4) . 문화유산 보존(PAT5) |
| 국토균형 발전 | <ul style="list-style-type: none"> . 해안으로의 인구집중 제동 및 해안지대간의 균형유지(PAT6) . 고원개발계획(PAT7) . 남부개발(PAT8) |

| | |
|-----------------|---|
| | . 행정기관의 분산(PAT9) . 거대도시의 수직화된 도시기능 개발(PAT10) |
| 지역의 유인력과 경쟁력 보장 | . 교통통신 인프라 현대화 네트워크화(PAT11) . 대도시 발전(PAT12) . 경쟁력 중심축(PAT 13), . 14개의 지역발전계획(PAT14), . 지방발전(PAT 15) . 국토의 국제개방(PAT 16) . 마그레브 발전과의 연계(PAT 17) |
| 사회적 형평 구현 | . 도시재개발 및 도시정책(PAT 18) . 농촌개발(PAT 19) . 낙후지역 발전(PAT 20) |

나. 신도시 개발계획과 추진현황

알제리는 지중해 연안지역만 집중적으로 개발되었다. 알제리 신도시 개발은 수도권 내에서의 인구집중 분산과 수도권 밖으로의 인구집중 분산을 목표로 하고 있다고 할 수 있다. 수도 알제의 인구집중을 분산하기 위하여 부이난(Bouinan), 시디압텔라(Sidi Abdellah) 등에 연한 신도시 건설계획이 있고, 수도권 밖 중부 고원지대 중심부에 부그줄(Boughezoul) 신도시, 그리고 남부 사막지대의 메서우드(Hassi Messaoud), 엘메니아(El Menea) 등의 신도시 건설계획이 있다.

추진현황을 보면, 첫째로 부이난 신도시는 현재 알제리에서 유일한 개발형 신도시 사업지로서 부이난신도시 사업청과 사업시행자로서 한국건설업체로 구성된 부이난신도시개발SPA가 구성되어 있다. 그러나 2009년 신재정법의 개정조치에 의거(외국인 투자법인 지분의 51% 이상의 알제리 기업 소유의의 부과), 부이난신도시개발SPA의 활동은 정지 상태에 있다. 둘째, 과학기술도시로 지정된 시디압둘라 신도시는 2020년까지 인구 20만 명을 수용할 목표로 주택 5만 가구를 건설할 예정이다. 한국 국제협력단(KOICA)이 마스터플랜 수립(2003. 6 ~ 2005. 1:20개월)하였고, 알제리 국토부가 관급사업을 발주하여 삼안 컨소시엄이 실시설계를 하여 2010.10 현재 완성 단계이다. 그

리고 경남기업이 부지조성 공사를 수행하여 10%정도의 공사 진척을 이루고 있다. 셋째, 부그줄 신도시는 행정중심 도시로서 2010.10 현재 한국기업으로 구성된 컨소시엄(동명파 공간 컨소시엄)이 실시설계 완성단계에 있다. 그리고 대우컨소시엄이 부지조성 공사 10%를 진척시키고 있다.

3. 알제리 행정법령의 특성

- 알제리 법령의 환경은 그 제정 원인의 다양성, 내용의 복잡성과 변화 가능성으로 특징지을 수 있다. 그 특성은 다음과 같다.
 - . 행정법령 중 일부는 국회 제정의 “법”과 동등 효력이 있음
 - . 수직적 체계의 결여
 - . 법령이 자주 바뀌는 점
 - . 법령 폐지에 의하여 파생되는 문제점의 존재
 - . 법령이 부문별로 전문화되지 아니한 점
 - . 임의적 조치성의 법규가 많은 점

4. 신도시 개발사업의 애로점

현지 진출한 업체에 대한 조사 결과 다음과 같은 애로점이 나타났다:

- . 의사결정 지연과 업무처리 기간의 장기간
- . 외국인 투자기업에 대한 알제리 측 지분 소유
- . 신도시 개발을 위한 토지의 취득
- . 사업 허가 기간의 장기
- . 기성금 지불의 지연
- . 분쟁제도
- . 개발 부대시설의 범위
- . 설계 변경 등의 문제
- . 주택사업 분야에 대한 애로점(구매력 부족, 인허가 장기화에 따른 비용증가, 아파트 공급으로 SOC 시설 공급상의 애로)
- . 신도시에서의 주택사업이 외국인 투자혜택의 사업이냐의 문제

IV. 신도시 개발사업 관련 제도 및 법령

1. 외국인 투자제도 및 기업경영 관련 제도 법령

외국인 투자를 관리하는 법령에는 1993.10.5 제정된 신규투자법(Ordinance)이 개정된 것으로 2006.7.15 개정된 투자촉진법(제06-08)이 있다. 그리고 2009년 신재정 법령(finance Ordanances)이 개정되어 외국인 투자에 대한 제한 조치가 이루어졌다.

투자촉진법은 외국인 투자에 대하여 내국인과 동일한 대우와 특정부문 투자에 대한 감면세 등을 내용으로 하고 있다. 2009년 신재정법 개정은 외국인 투자기업에 새로운 의무를 부과하였다. 즉 법인 지분의 51%는 알제리 측이 소유해야 한다는 의무조항과, 투자에 감면세 혜택을 받은 외국법인은 그 혜택 받은 금액을 4년 이내에 재투자해야 한다는 의무가 신설되었다.

2. 기업경영관련 제도

기업경영 관련제도에 대하여는 외환제도, 과실송금, 금융제도, 조세제도, 노동제도 등을 살펴보았다.

3. 토지제도

토지제도는 알제리가 사회주의 국가였던 관계로 신도시 투자 시 사업시행자가 토지 확보를 해야 하기 때문에 중요하다. 관련 법령에는 ① 국유토지 조차 조건 및 절차(대통령령, 2008.9.3)와 ② 국유토지 조차 시행령(Decrets : No. 08-04, 2009.5.2)이 있다. 조차대상 토지는 원칙적으로 정부소유의 토지를 조차 받아야 한다. 조차를 받을 경우, 최소 33년의 사용기간이 주어져며 최장 99년까지(2번 갱신) 인정될 수 있고, 조차에 대한 임대료를 내야 한다. 조차를 받는 방법에는 경매와 수의계약이 있으나 경매가 원칙이다. 그밖에 조차지 및 건축물에 대한 담보 능력, 조차지에 건설된 건축물의 확인, 조차된 토지 및 건축물에 대한 양도, 조차허가의 취소, 조차 시 부과된 의무위반, 투자사업 완공 못한 경우 등에 대한 내용이 법령에 명시되어 있다.

4. 부동산개발사업 관련 법령

부동산 개발 사업에 관한 법령으로 부동산관련법령(No. 93-03, 1993.3.1)이 있다. 동 법령은 알제리 사회주의 체제가 자본주의 체제로 전이하는 데에 필요한 사항을 그 규제내용으로서 하고 있다. 숙지하여 그대로 실시하면 될 것이다. 다음과 같은 내용이 규제되고 있다:

- . 부동산 개발의 의미
- . 부동산 개발업자의 법령준수 의무
- . 부동산 개발업자와 매수인의 관계
- . 건물의 선분양(설계도면상의 건물 거래 계약)
- . 설계도면상의 건물 거래계약의 요건
- . 설계도면상의 건물 거래계약의 효과
- . 개발업자의 파산
- . 임대인과 임차인의 관계
- . 공동소유

5. 공공 입찰제도

공공입찰제도 법령에는 우리나라의 “국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률”에 해당하는 것으로 Presidential Decree No. 02-250 (2002.7.24)가 있다. 그 주요 내용을 보면 다음과 같다.

정부 계약의 입찰방법: 공개입찰, 제한입찰, 지명경쟁입찰, 경매, 경쟁 입찰

입찰절차: 입찰절차로서 입찰 파트너 선정을 지배하는 원칙의 유형과 그 내용
입찰 파트너 선정에 대한 불공정 대우에 대한 청원

적격심사: 이행되어야 시설의 설치, 제품의 공급, 서비스의 이행 혹은 연구
용역 등과 관련한 기술적 요구사항을 충족시키는 자의 선정 과정

낙찰자 선정 방법: 알제리 국내기업 입찰자에 대한 가격 우대 25% 적용 등

그 밖에 물가변동 등에 의한 가격수정, 선금(선금금 및 기성금), 공동계약자 및 하도급업자의 보호, 중층 하도급의 금지, 하도급자에 대한 관리, 추가적 공사 및 서비스의 제공, 계약의 해지 및 종료, 분쟁해결 등에 관한 규정이 있다.

6. 국토계획 관련한 법령

국토정비와 지속가능한 발전에 관한 법률(국토법)이 있다. 국토법은 국가 정책으로서 각 지역마다의 특성을 살린 국토의 조화로운 발전을 목표로 한다는 것을 명시하고 있다. 이를 위해 1)지역에 따라 지역계획을 수립하여 주요 인프라 및 공공서비스 계획을 수립하고, 2) 필요한 법규 및 정부기구를 창설할 수 있으며 그리고 3)관련 정책 실현을 위한 재정적·경제적 방법에 관한 사항을 규정하고 있다.

7. 도시계획에 관한 법령

주요법령으로 1) 도시기본법, 2) 도시의 계획·개발법령, 3) 건축에 관한 법령, 4) 녹지 관리·보호·개발에 관한 법령, 5) 환경보호에 관한 법령이 있다.

가. 도시기본법

도시정책의 범위와 목적 등 자본주의체제 전환을 위한 법령이다. 도시공간계획의 도구로서 국토정비계획, 지역정비계획, 대도시정비계획, 신도시정비계획 등이 제시되고 있다.

나. 도시의 계획·개발법령

도시계획의 유형으로서 지역계획, 자치계획, 운영계획이 명시되고 이들

각각에 대한 수립절차 및 내용 등이 명시되고 있다. 이들 세 개의 계획은 관 광개발계획과 더불어 알제리 도시계획과 그 개발수단으로 이해된다.

다. 건축에 관한 법령

일반적 규정으로 건축허가 심사기준(건축물과 주변과의 연계, 국토개발계획과의 관계, 안전성 등). 건축허가의 조건(도로, 물, 주차 공간 등에 대한 조치 등), 건축주의 의무사항, 도로 축으로부터 거리 유지 등의 의무 등이 명시되어 있다. 또한, 일조량 확보에 관한 사항, 토양의 카테고리에 따라 건축 밀도를 달리하게 하고 있다. 그 밖에 주거용 건물에 필요한 시설의 예시 및 그 기능이나 규모 등도 제시되고 있다. 건축 기술 표준 규정에 관하여는 “임대분양용 주택에 적용되는 면적과 표준규칙”이 있으나, 기타 시설물 각각에 대한 표준규칙에 대한 것은 없는 것으로 보여 진다.

라. 녹지 관리·보호·개발에 관한 법령

녹지의 유형, 관리방법(녹지 공간의 분류와 그에 대한 관리계획의 수립), 녹지의 조성 의무에 관한 사항이 명시되어 있다.

마. 환경보호에 관한 법령

환경보호를 위한 관리 수단으로 환경관련 정보 조직, 환경 기준, 환경영향 평가, 환경통제기관의 법적 지위, 환경보호를 목적으로 한 개인 및 단체 개입에 관하여 명시되어 있다. 환경부는 지속가능한 발전 환경보호 국가계획을 구상 및 실현하기 위하여 5년 단위의 환경계획을 수립하도록 하고 있다. 환경영향평가 시스템이 명시되고 있는데, 그 평가대상 사업, 환경영향평가 목록을 명시하고 그 구체적 내용이 규정에 의하여 정하여지도록 명시되고 있다.

8. 신도시계획 및 신도시 개발에 관한 법령

법령으로 신도시 건설조건 및 개발관련법(No. 02-08) 및 부이난청의 임무, 조직, 기능(No. 05-303) 등이 있다.

신도시 개발관련 법체계를 제시하고, 그 구체적 내용으로 대상지역, 프로젝트의 법적성격, 프로그램 내용, 인프라 건설책임, 재원확보 등 신도시법령 내용을 정리하였다.

V. 사례연구 - 부이난 신도시 개발사업

1. 부이난 신도시 투자사업 환경

가. 정치적 차원

해외자본에 의한 신도시 건설은 그 정치적 관심의 요인이 상대적으로 떨어졌다 할 수 있다. 최근에는 신도시 주택개발 사업이 외국인 투자주택 대상 사업이 될 수 없다는 비판도 있다. 그러나 국토의 심한 불균형개발과 수도 알제의 인구집중 및 그에 따른 주택부족 문제 등을 가지고 있는 알제리가 신도시 건설사업 자체에 정치적 저항이 있을 가능성은 거의 없다고 본다.

나. 경제적 차원

2009년 현재 주택부족은 총 주택스톡의 10%에 해당하는 79만호이다. 알제의 필요 주택은 매년 25~30만 호씩 증가하는데 비해 공급은 13만호 정도가 계획되어 있다(민간공급 3~4만호). 이 같은 추세라면, 2025년에 200만호 정도가 부족할 것이다. 알제리 정부의 소유 토지비율이 높고 토지개발에 대한 규제가 심하기 때문에 민간에 의한 획기적 주택공급이 어렵기 때문에, 현행 주택공급체제를 유지하는 한 신도시 개발에 의한 주택공급은 그 정당성이 인정되는 상황이라 할 수 있다.

알제 시내에서 아파트 가격은 평당 3,112달러로 여타 아프리카 국가에 비해서는 상당히 비싼 편이다(남아공 케이프타운 1,801달러). 1인당 소득이 7,936달러(2009년 현재)인 알제리는 소득수준에 비해 집값이 상당히 비싼 편으로, 소득수준 대비 주택가격 비율이 전 세계 230개 도시에서 최상위권에 속한다. 그러나 지난 10년 간 석유자원 경제에 힘입어 1인당 국민소득이 2014년에는 10,000 달러를 넘을 것으로 추산된다. 또한, 알제리 정부는 주택금융을 확대할 계획이다. 특히 저소득층을 위한 주택금융을 활성화하고 있는데, 2010.1부터 월수입 12,000 디나르 미만인 자에 대해서는 1~3%의 저리 주택자금 대출을 받게 하고 있다(일반적 이율은 5%). 따라서 부이난 신도시의

주택공급에 따른 그 수요 즉 그 분야에 특별한 문제가 있어 보이지는 않는다.

다. 행정적 차원

알제리의 거버넌스 능력은 세계적으로 중하위 수준이라 할 수 있다.

현 대통령 임기가 끝나는 2014년 이후 설혹 사회주의적 야당이 집권한다 하더라도 국토의 균형개발을 지향하는 SNAT 2025에 반대할 여지는 거의 없다고 본다. 따라서 신도시 개발과 관련한 행정정책도 그대로 유지될 것으로 추정한다. 다만 정부 역할의 정도는 변할 수 있을 것이다.

신도시 건설을 위한 현재의 법령제도는 아직 그 준비 단계에 불과한 수준이다. 정부가 주체가 되어 의도적으로 신도시를 건설한 경험이 없기 때문이다. 더구나 민간부문의 투자 사업으로써의 신도시 건설은 민관 합작 경영의 선진 경영기법이 요구되기 때문에 보다 정치한 "Rule of game" 즉 신도시 건설행정을 위한 상세한 제도법령의 정립이 요청된다.

2. 문제점 분석

가. 알제리 측 법인 지분 소유 의무

법인지분의 51%를 알제리 측에 양도할 경우, ① 경영권 양도 문제, ② 경영기밀 노출 문제, ③ 경영 효율성 저하 문제, ④ 은행권이 참여하지 않는 문제 등이 야기될 수 있다. 다음에서 이들 각각에 대한 문제점과 그 대책 구상방안을 제시하고자 한다.

나. 경영권 양도 문제

51% 지분을 복수의 알제리 측에 배정할 경우에도, 한국 측이 경영권을 유지할 수 있다. 왜냐하면, 51%의 지분을 다수의 알제리 업체에 양도할 수 있기 때문이다.

다. 경영 효율성 저하 문제

경영 효율성 저하는 경영업무 내용이 외부에 노출되고, 알제리 기업과의 협의가 잘 안되거나 혹은 의사결정의 지연을 초래할 우려가 있기 때문이다. 이를 예방하기 위해서는 출자 참여업체의 역할에 따라 법인 지분을 양도해야 할 것이다. 그리고 참여 역할에 대한 업무는 가급적 출자업체가 자주적이고 독립적인 경영이 가능하도록 해야 할 것이다. 다만, 공동이해관계의 업무에 대하여만 이사회에서 의결하고 그 밖의 사안은 협의 및 보고 사항으로 처리하고 그에 따른 이사회 정관을 개정할 필요가 있다고 본다.

라. 은행권이 참여하지 않는 문제

은행권이 참여하지 아니할 것이라는 우려는 알제리 업체가 출자자가 될 경우, 경영 효율성이 떨어질 것이라는 우려에 기인하나, 앞에서 본 바와 같이 그 효율성 저하요건을 제감시키면 될 것이다. 특히 2009년 개정된 신재정법은 해외 출자의 법인이라도 알제리 국내은행으로부터 용자를 받을 수 있도록 허용하고 있으므로, 알제리 금융기관으로부터의 프로젝트 파이낸싱과 그에 따른 동 기관의 부이난신도시SPA에 대한 출자 참여는 사업의 획기적 도약을 기약할 것이다.

마. 토지사용료 지급문제 등

토지사용료 지급문제 및 투자혜택(감면세분) 재투자 문제는 보다 구체적인 알제리 정부의 방침이 결정되어야 할 사항이다. 관련 업체는 특별한 문제가 되지 않을 것이라는 입장이다.

바. 알제리 공공기관의 부이난 신도시 이전 촉진 문제

이 문제는 부이난 신도시에서 개발된 토지·주택·상가의 분양과 연계되는 사항이다. 사업의 수익성과 직접적으로 관련된다. SNAT 2025는 공공기관의

지방이전에 대하여, 그 대상 기관을 “중앙정부의 행정 기관이나 공기업, 또는 경제, 사회, 환경, 문화 관련 국가 기관 산하의 공기업에 준하는 기업”로 하고 있다. 그리고 그 이행을 위해 각 지방 자치단체들에게 이득이 될 수 있는 지방분산 및 지방 이전 실현을 위한 법규를 제정하도록 명시하고 있다.

따라서 부이난 신도시로의 이전 대상이 될 수 있는 공공기관은 부이난신도시의 기능과 부이난 신도시 이전 대상기관을 기준으로 하여 그 이행의 구체적 법령의 제정의 실천이 필요하다. SNAT 2025에 명시된 사항이므로 알려진 정부 측에 촉구할 수 있다. 부이난 신도시 개발사업의 추진 속도도 이를 감안할 필요가 있을 것이다.

제1장 서론

알제리는 2000년대 초반까지만 해도 아프리카 또는 중동지역의 낙후된 국가 정도로만 인식되었다. 무엇보다도 알제리의 국가적 상황이 극도로 불안했기 때문이다. 알제리는 130여년에 걸친 프랑스의 식민통치로부터 1962년에 독립을 쟁취하였으나, 다른 대부분의 신생독립국들과³⁾ 마찬가지로 독립 이후 극심한 정치적 변동을 겪어야 했다. 독립 직후 잠시 민주주의라는 새로운 세계를 경험했지만, 이슬람세력과 군부 간의 갈등으로 인해 극심한 정치적 소용돌이 속에 빠져들었다.

알제리의 정치적 혼란 상황은 1999년 부테플리카 정권의 등장을 계기로 서서히 안정을 찾기 시작했다. 부테플리카 대통령은 집권 직후 군부 장악과 이슬람 세력의 통제를 통해 국정을 장악해 나갔으며, 이러한 통제식의 정책에 대해 알제리 국민들의 반발은 그리 크지 않았다. 장기간의 내전과 혼란 상황을 뼈저리게 겪은 알제리 국민들이 가장 원하는 것은 무엇보다도 정치적 안정이었기 때문이다.

이러한 가운데 2000년대 들어 국제유가가 큰 폭으로 상승하자, 알제리가 아프리카의 거대 신흥시장으로 새롭게 조명되기 시작했다. 사실, 그동안 알제리는 다른 아프리카 국가들과 마찬가지로 사실상의 불모지로 방치되어 왔으며 그 결과 협력의 대상에서 늘 떨어져 있었으나, 정치적 안정과 이를 바탕으로 한 자원개발 잠재력이 새롭게 인식되면서 경제협력 파트너로 급부상하기 시작했다. 사실, 알제리는 아프리카의 거대 신흥시장이라고 할 수 있다.

아프리카에서 수단에 이어 두 번째로 큰 국토면적을 갖고 있는 알제리는 막대한 양의 원유 및 천연가스 자원을 보유하고 있으며, 이를 바탕으로 대규모 인프라 건설 등 국가개발에 매진하고 있어 이에 따른 사업기회가 다른 어느 개도국보다 많다고 할 수 있다. 알제리는 석유매장량이 세계 14위이며 천연가스 수출이 세계 2위인 자원부국이다.

알제리는 1980년대 말까지 사회주의 노선을 견지해 왔기 때문에 우리와는 기본적으로 가까워질 수 있는 관계는 아니었다. 1980년대 말 이후 사회주의 퇴조 분위기 속에서 개방경제 체제로의 전환을 시도하면서 1990년 우리

3) 아프리카 대부분의 국가들은 1960년대를 전후하여 유럽의 식민지배에서 벗어나 신생독립국가로 태어났다.

나라와 수교를 하였으나, 이후 내전에 휩싸이면서 양국 간의 관계는 소원할 수밖에 없었다.

우리나라와 알제리가 본격적으로 가까워지기 시작한 것은 알제리의 정치 상황이 안정되고, 국제유가가 상승하기 시작한 2000년대 들어서이다. 부테플리카 대통령은 2003년 12월 한국을 방문하였으며, 2006년 3월에는 노무현 전 대통령은 이집트, 나이지리아와 함께 알제리를 방문하였다. 이 과정에서 노무현 전 대통령은 알제리와 ‘전략적 동반자관계(Strategic Partnership)’를 선언하였으며, 이를 계기로 한-알제리 TF(Task Force)가 당시 산자부에 설치(2006.4)되면서 매우 다양한 분야에서 협력 사업들이 의욕적으로 추진되어 왔다. 정책자문에서 시작하여 산업·무역·투자, 에너지·자원, 농수산·해운, 건설에 이르기까지 거의 모든 분야를 망라하는 포괄적 협력이 추진되었으며, 건설 분야에서는 알제리 측이 국토개발종합계획에 따라 추진하고 있는 부그줄, 시디압델라 등 5개 신도시 개발 사업에 한국이 참여하는 문제가 집중적으로 논의되었다.

이러한 분위기를 바탕으로 2000년대 중후반 이후 우리 기업들의 알제리 진출이 그 어느 때보다도 탄력을 받고 있으며, 특히 신도시 개발을 비롯한 인프라 건설 분야에 집중되고 있다. 사실, 알제리는 우리에게 있어 중동 건설시장을 보완할 수 있는 대안시장으로 높이 평가되어 오고 있다. 알제리는 막대한 오일머니를 바탕으로 SOC를 비롯한 산업기반 건설에 매진하고 있어 이에 따른 건설 수요가 확산되고 있기 때문이다. 더욱이 알제리는 우리나라 주요 건설기업의 인력·장비가 대규모로 진출해있는 중동지역과 지리적으로 인접하는 점에서도 매력적인 시장으로 평가되고 있다.

그러나 알제리의 이러한 개발 잠재력과 사업기회에도 불구하고, 당초 예상과는 달리 적지 않은 비즈니스 장벽에 부딪치고 있다. 정책·제도·규정의 잦은 변경과 제도 운영의 불투명성, 지나친 관료주의 등으로 사업 진행에 많은 차질을 빚고 있기 때문이다. 이는 알제리 사업 환경의 예측을 가장 어렵게 하는 비즈니스 리스크로 받아들여지고 있다. 알제리의 비즈니스 환경은 최근 몇 년 동안 많은 발전이 있었지만, 글로벌 기준에는 크게 미치지 못하고 있으며 이로 인해 여러 가지의 리스크가 존재하고 있다. 결론적으로 볼 때, 알제리는 잠재력만큼이나 많은 리스크를 가지고 있다고 평가해 볼 수 있다.

이러한 관찰을 염두에 두고 본 연구는 알제리의 개발 잠재력과 리스크를 함께 조명해 보았다. 우선, 제2장에서는 알제리의 정치 및 경제적 상황과 향후 전망, 주요 산업 등에 대해 살펴보았는데, 이는 이 나라의 발전 잠재력과 역량을 이해함에 있어 중요한 과정이라고 할 수 있다. 제3장에서는 정치, 경제, 사회문화적 측면에서 알제리의 투자환경 분석을 시도하였다. 이어 제4장에서는 정치, 경제, 문화적 측면에서 알제리의 주택 수요를 분석, 전망하였다. 그리고 제5장과 6장에서는 신도시 건설에 영향을 미치는 제반 관련 법규 및 제도를 비교적 상세하게 분석하였다.

제2장 알제리 정치·경제 현황 및 발전 전망

1. 정치·경제 현황

1.1. 부테플리카 정권 출범(1999년) 이후 정치적 안정

132년(1830-1962년)간의 프랑스 식민통치로부터 1962년 독립한 알제리는, 당시 독립운동을 주도했던 민족해방전선(FLN)이 유일정당으로 기능하는 사회주의식 정치·경제 체제를 견고히 구축하였다. 하지만 1980년대 중반 국제유가 하락으로 경제적 내핍과 정치적 내분이 심화되면서 급기야 1988년에는 대규모 소요사태를 겪게 된다. 이를 계기로 1989년에는 개헌을 통해 복수정당제 도입 및 경제 개방을 골자로 한 체제전환을 이루게 된다.

그러나 최초의 복수정당제 선거인 1990년 지방선거와 1991년 총선에서 기존 집권세력인 FLN을 누르고 이슬람구원정당(FIS)이 승리하자 이슬람세력의 집권을 우려한 군부가 1992년 쿠데타를 통해 총선결과를 무효화하고 FIS를 강제 해체시킨다. 그리고 1996년 재개헌을 통해 민족과 종교에 기반을 둔 정당 활동을 금지함으로써 FIS의 제도정치권 참여 배제를 명문화하기에 이른다. 이에 이슬람세력이 제도정치권에서 이탈, 반정부 무장투쟁을 하게 되었고, 군부세력이 실질적 영향력을 행사하던 정부는 이슬람세력의 무장 투쟁에 대해 강경 진압으로 대응하였다. 그 후 테러는 내전으로 이어졌고 이는 알제리의 심각한 사회불안을 야기하며 국가발전에 어두운 그림자를 비추었다.

이러한 가운데 1999년 알제리 최초의 민선 대통령인 부테플리카 정권이 탄생하면서 정부는 기존의 대테러 강경정책을 수정하고 국민통합정책을 채택하였다. 테러 가담자와 연루자에 대한 감형 또는 사면을 실행하여 테러세력의 무장투쟁 포기 및 국민통합을 유도하는 등 사회 통합 및 안정을 기하게 된다. 그 결과 이슬람 무장 세력의 테러위협이 과거에 비해 크게 감소하였다. 이러한 정치적 안정을 바탕으로 부테플리카 정권은 치안회복, 사법개혁, 교육개혁 등과 함께 개방화 등 각종 경제개혁에 박차를 가하고 있다.

2004년 득표율 85%라는 높은 지지율로 재집권에 성공한 부테플리카 대통령은 정치적 안정을 바탕으로 정치 및 경제개혁에 더욱 박차를 가했다.

2005년 1월에는 테러 종식 선언과 함께 동년 9월에는 국민투표를 통해 ‘평화 및 민족대화합헌장’을 채택하기도 하였다. 또한 부테플리카 대통령은 외교적으로도 미국 등 서방 국가들과 우호적 관계를 유지하면서 자신의 입지를 다져나갔다. 부테플리카 대통령 입장에서는 이슬람 세력진압을 통한 정권의 안정적 유지를 위해서는 미국의 지원이 필요했고, 미국의 입장에서는 이슬람 테러와의 전쟁과 아프리카 지역안보를 위해서는 알제리와의 공조체제가 필요한 상황이었다. 물론 이외에도 미국은 에너지 자원 확보 차원에서 알제리를 전략적으로 활용하려고 하고 있다.

2009년 치러진 대선에서는 90%를 넘는 득표율로 3선에 성공했다. 이로써 1999년 권좌에 오른 부테플리카가 2014년까지 5년 임기의 대통령직을 다시 맡게 됐다. 이는 여당이 대다수를 차지하고 있는 알제리 의회가 2008년 11월 헌법의 대통령 연임제한 조항(알제리 헌법에는 대통령 3선이 금지되어 있음)을 폐지하면서 부테플리카에게 3선 연임의 길을 열어주었기 때문에 가능한 것이었다⁴⁾. 당시 부테플리카 대통령이 내세웠던 개헌의 명분은 자신이 만들어 놓은 경제개혁을 마무리하여 알제리를 좀 더 안정적인 국가로 끌어올린 다음에 권좌에서 물러나겠다는 것이었다. 부테플리카 대통령의 개헌에 대해 국민 여론은 물론 정치권에서도 큰 반발이 없었다. 알제리 국민들은 과거의 혼란에서 벗어나 경제 상황에 크게 호전됨에 따라 현 정권에 대해 커다란 지지를 보냈고, 정치권 역시 국민들이 현 정권을 전폭적으로 지지했기 때문에 부테플리카 정권을 거부할 만한 명분이 약했던 것으로 보인다. 게다가 군부와 이슬람 세력의 손발을 묶어 둔 상태에서 특별한 저항 세력도 없었다.

그러나 부테플리카 정부가 해결해야 할 과제는 산적해 있다. 부테플리카 대통령은 1999년 집권 이후 이슬람 무장단체에 대한 사면과 경제개혁 조치를 단행하며 정국을 안정시킨 것은 분명하지만, 여전히 이슬람 무장단체의 활동 가능성이 있어 이것이 사회불안 요소로 작용하고 있다.

실업문제도 알제리가 직면하고 있는 가장 큰 난제이다. 특히, 실직상태에 있는 인구 중 70% 이상이 30대 미만의 젊은 층이어서 실업이 심각한 사회문제로 비화될 가능성을 배제할 수 없어 정부의 부담이 적지 않다. 현재로서는

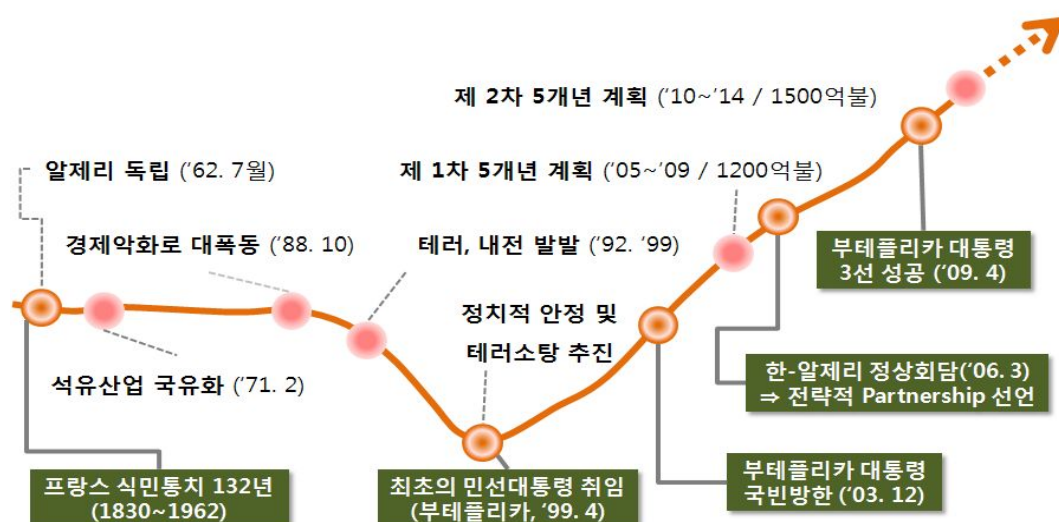
4) 이에 반발한 알제리의 주요 야당인 문화민주집회(RCD)와 사회주의세력전선(FFS)은 선거 불참을 선언했고, 최대 반군 조직인 ‘이슬람 북아프리카 알-카에다’(AQIM)는 자국 국민에게 대선 거부를 촉구하기도 했다. 부테플리카 대통령의 출마를 둘러싼 여야 간의 갈등은 선거 당일 알제리 곳곳에서 폭력사태로 이어졌다.

15%를 웃도는 만성적인 실업문제를 해결하는 것이 요원하다. 더욱이 민영화 등 공공부문의 구조조정이 추진되고 있어 실업문제는 더욱 복잡한 양상을 띠고 있다. 알제리 정부는 실업문제 해결이 사회 안정의 가장 시급한 문제라고 인식, 사회안전망 프로그램을 마련, 3년 동안 120만 명의 신규고용을 창출한다는 계획을 추진해 왔으나 소기의 성과를 이루지 못했다. 국영기업의 구조조정 과정에서 실업이 추가적으로 발생할 것으로 예상되고 있어 알제리의 실업문제는 좀처럼 해결될 기미를 보이지 않고 있다. 주택난 역시 알제리의 주요 현안 중 하나이다. 알제리는 도시지역을 중심으로 주택공급 부족이 심각한 상황으로 정부가 공급하는 임대주택만으로는 수요를 충족시키지 못하는 실정이다. 알제리는 향후 10년간 매년 17만호의 주택 공급이 이루어져야 할 것으로 예상된다.

빈부격차도 심각한 사회문제로 대두되고 있다. 2006년 현재 전체 인구 중 23%가 빈곤층(poverty line)에 속하며, 6.8%가 하루 1달러 미만으로 생계를 유지하고 있다⁵⁾.

아래 <그림 2-1>은 독립 이후 알제리의 발전경로를 보여주고 있는데, 짧은 기간 동안 수많은 질곡의 역사를 걸어왔음을 알 수 있다.

그림 2-1. 알제리의 국가발전 경로



자료: 삼성물산 내부자료

5) MDG indicators (UN)

부테플리카(Abdelaziz Bouteflika)
대통령

- 1963년, 26세의 나이로 외무부 장관이 되어 15년간의 재임기간 동안 중립세력 운동의 리더로서 알제리 국가정체성을 형성하는데 주된 역할을 담당함.
- 1978년 측근인 부메디엔(Houari Boumedienne) 대통령의 사망으로 스위스 제네바로 추방됨.
- 1999년 귀국 전까지 스위스 주재 대사관에서 무관직 등을 수행함.
- 1991년 선거무효에 따른 폭동의 여파로 군부는 1994년 1월 부테플리카에게 대통령직을 제시하였으나 그는 대통령이 되기 위한 정당의 추천을 받지 못한 상태이어서 그 대신에 제루알(Liamine Zeroual)이 대통령으로 임명됨.
- 그러나 1999년 대통령 선거에서 승리한데 이어 2004년 4월에는 5년 임기의 대선에서 압도적인 표차로 당선됨에 따라 대통령 연임에 성공하였음.
- 오랜 기간 외교관으로 활동한 부테플리카 대통령은 국내외적으로 좋은 평가를 받고 있으며 군부로부터도 지지를 받고 있음.
- 국민화합(Civil Concorde) 및 건실한 경제성장 등으로 높은 지지도를 유지하고 있음.
- 2009년 3선에 성공

※ 서방국가와의 협력을 강조하는 온건파 정치인

– 서방 국가들은 알제리의 경제개혁을 높이 평가하며 부테플리카 대통령의 평화정책(Peace Initiative)을 지지

※ 경제개발 의욕이 강하며 한국의 발전경험에 큰 관심

1.2 고유가 기조를 바탕으로 안정적 경제성장

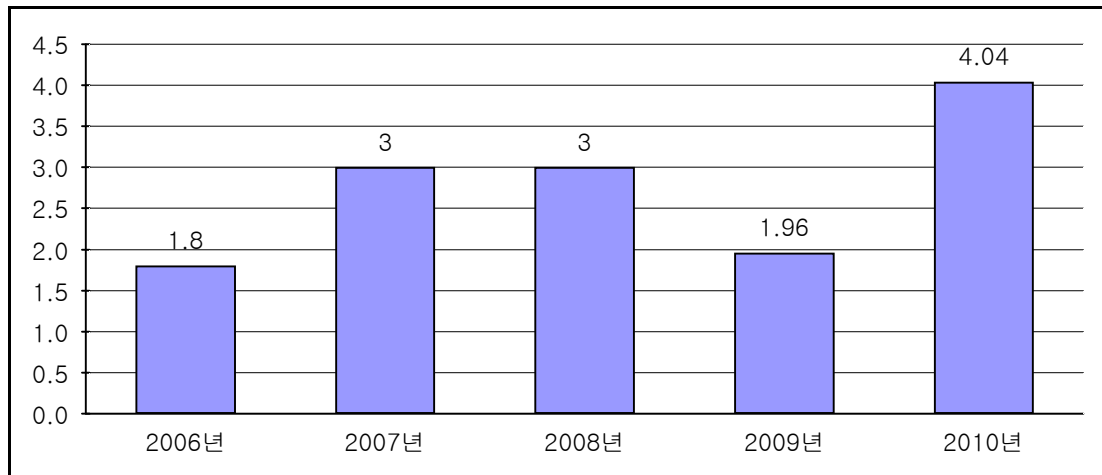
알제리는 고유가시기에 축적한 풍부한 오일머니와 부테플리카 대통령의 개혁·개방화 정책에 힘입어 안정적인 경제 성장세를 유지해 오고 있으며, 인플레이션도 3~4%대로 안정권을 보이고 있다. 2009년에는 글로벌 경제위기에 따른 여파로 경제 성장률이 2% 미만으로 떨어지기도 했으나, 이는 일시적인 현상으로 2010년에는 다시 4%대의 성장세로 돌아설 것으로 전망되고 있다.

알제리는 마그레브 지역에서 개발 잠재력이 가장 높은 국가로 손꼽혀 왔지만, 이러한 잠재성에도 불구하고 그 동안 정정불안과 저조한 투자로 성장

의 발판을 마련하지 못했다. 그러나 2000년대 들어 정치적 안정과 지속되고 있는 국제유가 상승 기조, 그리고 부테플리카 정부의 개혁 및 개방화 노력이 결부되면서 안정적인 성장세를 유지해 오고 있다.

그림 2-2. 알제리의 경제성장 추이

(단위: %)



자료: IHS, Global Insight

알제리 경제 개요 및 경제 역사

<경제 개요>

- 안정적 자원(풍부한 오일머니)과 중장기 발전 프로그램 등으로 막대한 성장 잠재력 보유
 - 장기 경제개발계획(SNAT 2030)과 5개년 경제개발계획 추진으로 안정적 경제성장 실현
 - 4%대의 안정적 물가 수준 유지
 - 인프라 확충을 통해 실업률 및 소득격차 해소 노력
 - 2013년 WTO 가입 추진 등 개방정책 추진
- 외환 보유고의 지속적 확충
 - 1,500억 불 이상의 외환보유고 보유
 - * 이를 바탕으로 SOC, 신도시 등 대형 국책사업 적극 추진
- 산업 다각화 추진
 - 석유 의존도 경제구조에 탈피하기 위해 산업 다각화 추진
 - ※ Oil & Gas: 전체 수출의 95%, GDP의 45%, 재정수입의 50%
- 통제경제 하의 자국 산업 보호기조 강화
 - 개방화를 추진하면서 다른 한편으로는 자국기업 육성정책 실시
 - 우수 외국 업체와 현지업체 간 제휴 유도 및 산업투자와 프로젝트 수주 연계

<경제 역사>

- ☐ 1962년 독립 후 사회주의 노선 채택
- ☐ 1989년 헌법 개정을 통해 시장경제체제로 전환
- ☐ 1994년 재정악화에 따른 IMF/세계은행의 재정지원
(이를 계기로 긴축재정/경제자유화 본격화)
- ☐ 2000년 이후 재정흑자로, 성장지향 경제정책 추구
- ☐ 2001년 경제도약 4개년 계획 착수
- ☐ 2002년 EU 준회원국 가입
- ☐ 2005년 경제개발 5개년 계획 착수
 - '소위 '마셜플랜' 또는 '헤라클레스사업'이라 일컬어지는 동 개발계획은 2009년까지 총 600억 달러를 국가인프라 개발에 투입하는 것을 주요 골자로 하고 있음.
 - 주택, 도로 및 철도 등 교통망, 수자원 개발, 농촌지역에 대한 전기 및 가스 공급 확대 등을 역점사업으로 하고 있음.
- ☐ 2005년 EU와의 제후협정 발효
- ☐ WTO 가입 추진

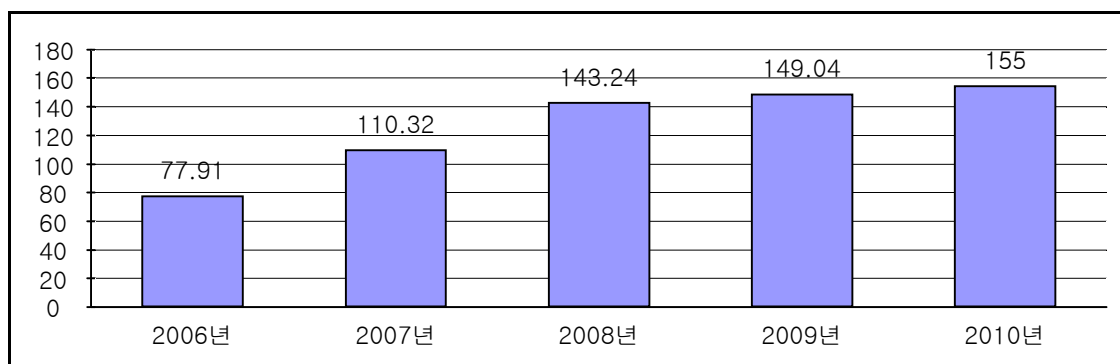
알제리의 높은 성장세는 역시 석유산업에 의해 견인되고 있는데, 신규 유전개발을 위한 설비투자가 꾸준히 확대되고 있다. 여기에 막대한 오일머니를 바탕으로 각종 인프라 확충 사업과 공공주택 건설 등과 같은 대형 프로젝트 사업들이 동시다발적으로 추진되면서 이것이 알제리 경제성장을 획기적으로 끌어올리고 있다.

고유가 추세 속에서 원유 수출에 따른 외환보유고도 계속해서 늘어나고 있는데, 2009년에는 글로벌 금융위기에 따른 유가 하락에도 불구하고 1,506억 불에 달하였다. 이는 2006년(780억 달러)의 두 배에 달하는 규모이며, 이러한 풍부한 외환보유고를 바탕으로 SOC, 신도시 등 국책사업을 의욕적으로 추진하고 있으며 이것이 높은 경제성장으로 이어지고 있다.

알제리 경제는 당분간 원유일변도의 경제구조를 탈피하지 못함으로써 국제유가 등락에 따라 그 명암을 달리할 것이며, 국제유가의 상승기조가 계속 이어질 경우 앞으로도 높은 성장세를 계속 유지해 나갈 것으로 전망된다. 다만, 15%에 이르는 고실업 등을 감안할 때 지속적이고도 안정적인 성장을 위해서는 6~7%대의 꾸준한 성장이 요구되고 있다.

그림 2-3. 알제리의 외환보유고 현황

(단위 : 10억 달러)



source : IHS, Global Insight

한편, 지속적인 국제유가 상승 기조에 따른 수출소득 확대로 알제리의 재정수지가 지난 2003년 이후 흑자를 유지해 왔는데, 2008년에는 GDP의 8% 가까이 달했다. 그러나 2009년에는 정부의 재정지출 확대에 따라 GDP 대비 8%의 적자를 기록하였으며, 이는 2010년에도 크게 달라지지 않을 것으로 예상되고 있다.

표 2-1. 알제리의 재정수지 추이

(단위: %)

| | 2006년 | 2007년 | 2008년 | 2009년 | 2010년 |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 재정수지 (GDP 대비 %) | 13.51 | 4.91 | 7.59 | -7.83 | -6.62 |

주: 2010년은 전망치

자료: IHS, Global Insight

1.3 고성장 속의 물가안정 지속

부테플리카 정부의 가장 가시적인 정책 가운데 하나로 평가받고 있는 것 가운데 하나가 바로 물가안정이다. 1990년대 중반까지 알제리는 고인플레이션으로 인한 경제 불안이 지속되었으나, 1990년대 중반부터 IMF의 긴축재정프로그램을 성실히 수행하면서 물가안정 기조를 정착시키는데 성공한 것으로 평가되고 있다. 1996년까지 알제리의 연평균 소비자물가상승률은 20~30%대를 오가는 초인플레이션상태가 계속되었으나 1990년대 후반부터 안정적인 물가기조를 이어오고 있다. 특히 최근의 물가안정은 정부가 경제자유화조치 일환으로 주요 재화 및 용역에 대한 보조금 지급 및 가격통제를 철폐한 이후에 달성된 것인 만큼 매우 긍정적인 성과로 평가되고 있다.

아래 <표 2-2>는 최근 알제리의 물가상승 추이를 보여주고 있다. 고유가에 힘입어 높은 경제성장률을 보이고 가운데에서도 비교적 안정적인 인플레이션 수준을 유지하고 있음을 알 수 있다. 다만, 신규 고용창출, 공공부문 투자확대를 통한 경기부양 등에 대한 사회적 압력이 지속될 것으로 보이는데, 이것이 물가안정을 위협할 가능성을 배제할 수 없다.

표 2-2. 알제리의 소비자물가 상승률 추이

| | 2006년 | 2007년 | 2008년 | 2009년 | 2010년 |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 경제성장률(%) | 1.80 | 3.00 | 3.00 | 1.96 | 4.04 |
| 물가상승률(%) | 2.53 | 3.52 | 4.44 | 5.74 | 4.34 |

source : IHS, Global Insight

1.4 외국인투자 유입의 점진적 확대

지나친 석유 일변도의 취약한 경제구조를 타파하기 위해 알제리 정부는 비석유 산업에 대한 투자를 적극 유도해 나가고 있다. 특히 선진기술 및 노하우 전수는 물론 자국 내 고용창출, 수입대체 효과, 산업화 달성을 목표로 외자유치 확대에 주력하고 있다.

알제리에 대한 외국인투자는 국내정세가 어느 정도 안정기에 들어선 2000년 이후부터 점차적으로 활기를 띠기 시작했다. 아래 <표 2-3>은 주요 국가의 알제리 투자현황을 보여주고 있는데, 2005년~2007년 기간 중 최대 투자국은 스페인이며 그 다음으로는 프랑스, 중국 등이 뒤따르고 있다. 식민종주국인 프랑스의 알제리 투자규모는 일반적인 예상과는 달리 전체 외국인투자의 3.6%에 불과한 260억 디나르에 불과하다. 현재 알제리에는 800여개의 프랑스 기업이 활동하고 있는 것으로 알려지고 있으나 이는 양국 간의 역사적 관계 등을 고려할 때 그다지 많은 수준은 아니다. 알제리에는 아랍계 기업의 투자가 주를 이루고 있는데 이들 아랍계의 알제리 투자규모는 유럽과 미국을 크게 능가하고 있다. 아랍자본의 알제리 투자는 통신 및 건설 등 산업 전반에 걸쳐 광범위하게 이루어지고 있는데, 2006년에는 아랍자본이 알제리 비석유 산업 외국인투자의 80% 이상을 차지하였다.

최근에는 인프라 및 플랜트 건설부문 등을 중심으로 한 중국의 투자도 활기를 띄고 있다. 신도시 개발 등 알제리 건설현장에는 중국 건설노동력이 대거 투입되어 활동하고 있는데, 이는 알제리 입장에서 보면 자국의 일자리 창출과는 무관하다는 점에서 크게 환영받지 못하고 있다.

우리나라의 경우, 알제리에 대한 투자진출은 미미한 수준에 머물러 왔으나 지난 2006년 노무현 전 대통령의 알제리 방문을 계기로 한국기업들의 알제리 진출이 빠르게 늘어나고 있다. 특히 신도시 개발의 경우 사업진척이 빠르게 진행되어 왔다. 다만, 근래 들어 알제리 정부의 보호주의 정책으로 인해 사업 차질의 우려가 대두되고 있다. 이외에도 석유화학, 통신, 농수산 등의 분야에 우리기업들이 관심을 보이고 있다.

산업별 외자유입 분포를 보면 역시 BTPH 분야(건설 및 공공사업부문, 석유관련 사업)와 제조업 부문에 집중되어 있다. 최근 들어서는 정보통신부문

에 대한 외국인 투자가 급격히 증가하고 있는데 최근(2005-2007년)에는

표 2-3. 주요 국가의 알제리 투자현황

(단위: 백만 디나르)

| 국가 | 2005 | | 2006 | | 2007 | | 합계 | |
|--------|------|---------|------|---------|------|---------|-----|---------|
| | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 |
| 유럽소계 | 40 | 16,579 | 50 | 93,322 | 61 | 72,954 | 151 | 182,855 |
| 스페인 | 4 | 8,372 | 5 | 58,260 | 10 | 46,964 | 19 | 113,596 |
| 프랑스 | 14 | 1,772 | 22 | 17,760 | 27 | 7,012 | 63 | 26,544 |
| 영국 | 1 | 42 | 2 | 145 | 3 | 604 | 6 | 791 |
| 룩셈부르크 | 2 | 462 | 3 | 10,396 | 0 | 0 | 5 | 10,858 |
| 포르투갈 | 1 | 417 | 1 | 1,124 | 2 | 995 | 4 | 2,536 |
| 기타 | 18 | 5,514 | 17 | 5,637 | 19 | 17,379 | 54 | 28,530 |
| 아시아 소계 | 2 | 144 | 6 | 920 | 8 | 36,854 | 16 | 37,918 |
| 중국 | 2 | 144 | 5 | 654 | 5 | 10,090 | 12 | 10,888 |
| 인도 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 8,545 | 1 | 8,545 |
| 기타 | 0 | 0 | 1 | 266 | 2 | 18,219 | 3 | 18,485 |
| 미주 소계 | 2 | 232 | 3 | 8,307 | 3 | 1,299 | 8 | 9,838 |
| 아랍 소계 | 37 | 95,836 | 34 | 146,706 | 60 | 34,039 | 131 | 276,581 |
| 호주 | 0 | 0 | 1 | 2,954 | 0 | 0 | 1 | 2,954 |
| 다국적 | 3 | 125 | 6 | 1,314 | 2 | 604 | 11 | 2,043 |
| 총계 | 84 | 112,917 | 100 | 253 | 203 | 255,558 | 485 | 732,962 |

표 2-4. 분야별 외국인 투자현황

(단위: 백만 디나르)

| 구분 | 프로젝트 건수 | | | | 금 액 | | | |
|-----------|---------|-----|-----|-----|---------|---------|---------|---------|
| | '05 | '06 | '07 | 합계 | '05 | '06 | '07 | 합계 |
| 농 업 | 4 | 1 | 1 | 6 | 938 | 33 | 35 | 1,006 |
| 건 설 · 토 목 | 12 | 15 | 20 | 47 | 3,364 | 3,280 | 21,274 | 27,918 |
| 공 업 | 54 | 48 | 62 | 164 | 32,617 | 170,808 | 96,138 | 299,563 |
| 의 료 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 5,096 | 0 | 5,096 |
| 운 송 | 4 | 6 | 11 | 21 | 1,056 | 6,186 | 3,182 | 10,424 |
| 관 광 | 0 | 4 | 5 | 9 | 0 | 25,307 | 637 | 25,944 |
| 서 비 스 | 9 | 25 | 35 | 69 | 867 | 42,815 | 24,483 | 68,165 |
| 통 신 | 1 | 0 | 0 | 1 | 74,076 | 0 | 0 | 74,076 |
| 합 계 | 84 | 100 | 134 | 318 | 112,918 | 253,525 | 145,749 | 512,192 |

2. 주요 산업: 석유·가스 및 건설

2.1 산업 구조

알제리는 전형적인 자원의존형 저개발 경제구조를 지니고 있다. 즉 석유 및 가스가 차지하는 경제적 비중이 지나치게 높아 국가경제 발전이 석유산업에 의해 좌우되고 있다. 석유산업은 수출의 95%, 국가 재정수입의 70%, 그리고 국내총생산(GDP)의 40% 이상을 차지하며 알제리 경제를 지탱하고 있다. 물론 이러한 석유의존형 경제구조는 비단 알제리뿐만 아니라 대부분의 저개발 자원부국들이 공통적으로 지니고 있는 특징이기도 하다.

<표 2-5>에서 보는 바와 같이 석유 및 가스 산업이 GDP의 40% 가까이에 이르고 있으며, 제조업의 비중은 고작 6.0%에 불과하다. 건설 및 공공부문, 정부서비스 부문이 각각 8%대와 10%대를 차지하고 있지만 이들 분야 역시 사실상 석유산업에 의해 견인되고 있다. 다시 말해 정부서비스 부문의 대부분이 원유 재정수입에 기반을 둔 정부지출이고, 건설 및 공공부문 역시 석유·가스 산업의 하류부문(downstream) 건설 사업이 대다수임을 고려할 때 석유·가스 산업이 알제리 경제의 버팀목 역할을 담당하고 있다.

표 2-5. 알제리의 산업구조(GDP 대비 비중, %)

| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|-----------|------|------|------|------|------|
| 석유·가스 산업 | 39.2 | 33.9 | 32.5 | 35.6 | 37.8 |
| 농업 | 8.4 | 9.7 | 9.2 | 9.7 | 9.2 |
| 건설 및 공공부문 | 8.1 | 8.4 | 9.0 | 8.5 | 8.3 |
| 제조업 | 7.1 | 7.3 | 7.2 | 6.6 | 6.0 |
| 민간 서비스업 | 21.0 | 22.5 | 22.9 | 21.5 | 21.2 |
| 정부 서비스업 | 9.7 | 11.1 | 11.0 | 10.5 | 10.4 |

자료: EIU Country Profile 2006

표 2-6. 알제리의 산업별 성장률

(단위: %)

| | 2006년 | 2007년 | 2008년 | 2009년 | 2010년 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 농업 | 1.8 | 1.0 | 1.9 | 4.8 | 3.0 |
| 산업 | 0.9 | 1.7 | 3.1 | 1.1 | 4.8 |
| 서비스업 | 2.1 | 7.7 | 2.5 | 2.8 | 2.8 |

자료: EIU Country Report 2010

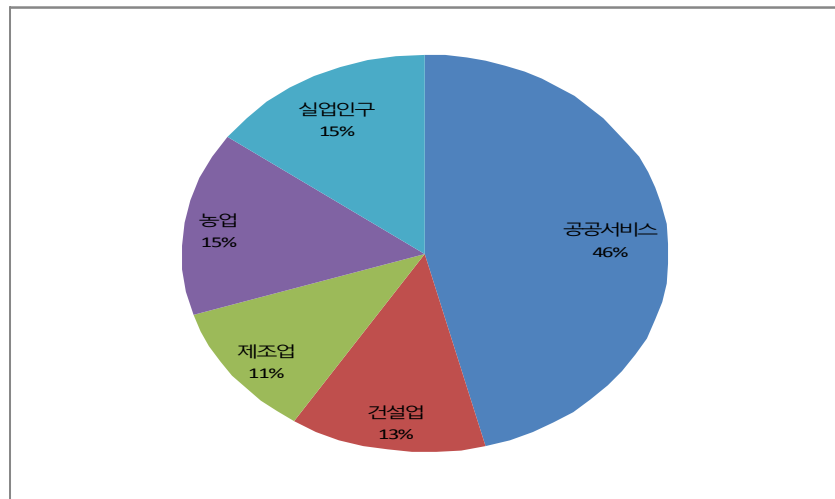
2000년대 초반 이후 고유가 지속으로 원유수출 소득이 증가하고 있고 이에 따라 경상수지가 크게 개선되는 등 경제가 호조세를 이어가고 있지만, 경제성장이 국제유가 등락 등 대외경제 환경변화에 따라 좌우되는 취약성을 지니고 있다. 고유가와 석유생산 증가로 최근 4~5%대의 경제성장을 시현하고 있지만, 알제리 경제는 기본적으로 국제유가 등 대외경제 여건변화에 커다란 영향을 받는 구조적 특성을 띠고 있기 때문에 지속가능(sustainable)한 경제성장에는 한계성을 가질 수밖에 없다. 물론, 원유수출 소득이 설비투자 및 경제 하부구조 구축에 핵심적인 역할을 담당하고 있는 것은 사실이지만 다른 한편으로는 산업구조의 불균형을 지속시키는 요인이 되고 있는 것이다.

이러한 석유·가스 산업에 편중된 산업구조로 인해 제조업 부문은 알제리의 생산 및 고용에 대한 기여도가 매우 낮을 뿐만 아니라 생산성도 취약하여 지속적인 경제성장에 걸림돌이 되고 있다. 위의 <표 2-6>에서 볼 수 있듯이, 지난 5년간 알제리의 석유·가스 의존적 경제구조는 전혀 달라지지 않았으며, 제조업의 비중은 오히려 감소하고 있다.

이러한 현상은 고용구조를 통해서도 쉽게 알 수 있는데, 제조업 분야의 고용 인력은 매우 미미하며 그마저도 점차 줄어들고 있다. 이는 알제리 제조업의 열악함을 잘 대변해 주고 있는 대목이다.

산업별 고용 현황

- 석유사업 의존도에 따라 고용은 제한적: 실업률 15%
- 군인, 경찰, 공무원 등 정부 서비스직 및 건설 등에 의해 일자리 창출



1980년대 중반에만 해도 알제리는 풍부한 석유자원을 바탕으로 나름대로 공업화를 성공적으로 추진하였으나, 1990년대 들어 장기간 지속된 내전으로 경제자체가 성장의 발판을 마련하지 못했다. 알제리 제조업의 낙후성은 국민 1인당 부가가치 창출액의 비교를 통해서도 쉽게 알 수 있는데, 아래 <표 2-7>에서 보는 바와 같이 알제리는 북아프리카 국가들 가운데 제조업이 가장 낙후되어 있다.

표 2-7. 알제리 제조업의 국민 1인당 부가가치 창출액 비교

(단위: US\$)

| 국 명 | 1983년 | 2003년 |
|-----|-------|-------|
| 알제리 | 242 | 125 |
| 모로코 | 120 | 240 |
| 튀니지 | 160 | 440 |
| 이집트 | 80 | 220 |

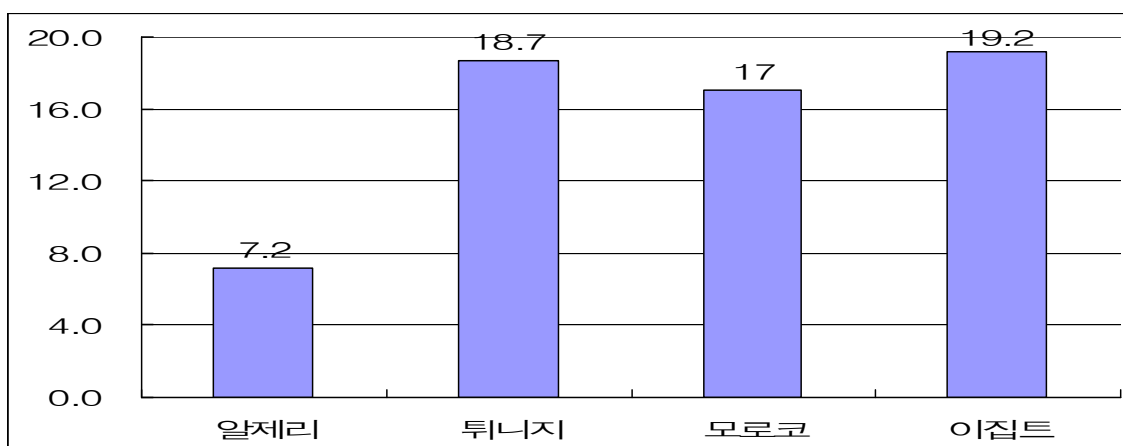
자료: ONS (알제리 통계청)

이 같은 사실은 GDP에서 차지하는 제조업의 비중을 통해서도 다시 한번 확인할 수 있는데, 아래 <그림 2-4>에서 보듯이 알제리는 그 비중이 7.2%⁶⁾로 인근 국가들에 비해 크게 낙후되어 있음을 알 수 있다.

이처럼 알제리의 제조업이 크게 낙후되어 있는 배경 가운데 하나로는 불법수입 성행에 따른 투자부진을 들고 있다. 게다가 2002년에는 EU와 경제협력 협정을 체결함으로써 양국간의 교역장벽이 크게 완화되었는데, 이것 역시 제조업에 대한 투자부진으로 이어질 가능성이 높은 것으로 분석되고 있다.

그림 2-4. 북아프리카의 제조업 비중 비교

(GDP 대비 비중, 2004년 기준)



자료: ONS (알제리 통계청)

농업은 GDP의 10%, 노동력의 약 15%를 고용하고 있는 주요 산업이나 생산성이 낮을 뿐만 아니라 기후여건에 따라 작황이 절대적으로 달라지는 취약성에 노출되어 있다.

알제리는 이러한 구조적인 문제점을 극복하기 위해 비석유 부문 육성과 공기업 민영화를 의욕적으로 추진해 오고 있다. 알제리 정부는 석유 일변도의 산업구조에서 탈피, 제조업의 비중을 점진적으로 높여 나간다는 목표에 따라 2005~2009년 기간 동안 총 1,300억 달러를 투자하라는 계획을 수립하였다. 그 내용을 보면 발전부문, 제약, 엔지니어링 및 자동차, 식품가공, 석유화학 및 비료 등의 산업을 정부주도하에 집중 육성하는 것을 주요 골자로 하고 있다.

6) 2006년도에는 GDP 대비 제조업 비중이 5.7%로 더욱 감소하였음.

이러한 제조업 육성정책과 동시에 외자유치와 민영화에도 주력하고 있다. 외자유치를 위해 2001년 8월과 2006년 7월에는 각각 외국인투자법을 개정하였는데, 그 내용을 보면 내국인투자와 외국인투자 간의 차별 폐지, 내외국인 투자자간 법적 동등대우 보장, 외국인투자자에 대한 세금감면, 투자자본 및 수익금의 송금보장 등을 주요 골자로 하고 있다.

그러나 이러한 노력은 당초 기대와는 달리 충분한 결실을 거두지 못하고 있다. 노조의 강력한 저항과 정치적 이해관계, 사회적 분위기 등으로 큰 진전을 이루지 못하고 있는 실정이다.

이외에도 원유 일변도의 산업구조에서 탈피하기 위한 다양한 산업정책들이 동원되고 있으나 아직 그 실마리를 찾지 못하고 있다.

결론적으로 볼 때 알제리 산업구조상의 구조적 문제점은 석유산업 이외에 여타 제조업분야의 생산 및 고용기여도가 낮고, 생산성도 낙후되어 고용 창출 및 경제성장에 큰 장애 요인으로 작용되고 있다는 점이다.

2.2 석유

아프리카 최대의 국토면적을 지니고 있는 알제리는 막대한 석유자원을 보유하고 있는 산유대국으로 개발전망이 매우 밝다. 현재까지 확인된 석유 매장량은 123억 배럴로 밝혀지고 있는데, 이는 아프리카 전체 매장량의 약 12%에 해당하는 규모이다. 이는 어디까지나 확인된 매장량을 기준으로 한 것이며, 최근에는 고유가로 탐사와 시추활동이 활기를 띠고 새로운 유전이 잇달아 발견되는 등 확인 매장량이 계속해서 늘어나고 있다.

OPEC 회원국인 알제리는 생산량을 점차 확대해 나간다는 목표로 외국기업 유치를 통해 유전시설 확충은 물론 원유개발 사업에 박차를 가하고 있다. 알제리 정부는 산유량을 2010년까지 현재의 150만 b/d에서 200만 b/d까지 끌어올린다는 목표 하에 유전 탐사 및 개발사업 확대에 주력해 오고 있다. 이에 따라 지난 2006년에는 18개의 광구가 새롭게 개발되는 등 최근 들어 알제리의 석유개발 사업이 한층 탄력을 받고 있다.

알제리는 다른 산유국들에 비해 비교적 늦은 시기인 1958년에 석유탐사를 시작했지만, 오랜 탐사개발 역사로 포화상태에 이른 많은 다른 산유국들

에 비해 미개발의 석유자원을 더욱 풍부하게 보유하고 있다는 평가이다. 이는 알제리의 석유개발 잠재력이 그 만큼 풍부하다는 것을 의미한다. 알제리 원유는 품질이 우수한 것으로 정평이 나 있는데, 사하라 브렌트유(Saharan Blend Oil)는 황 함유량이 0.1%에 불과하고 API가 45도⁷⁾인 경질유이다.

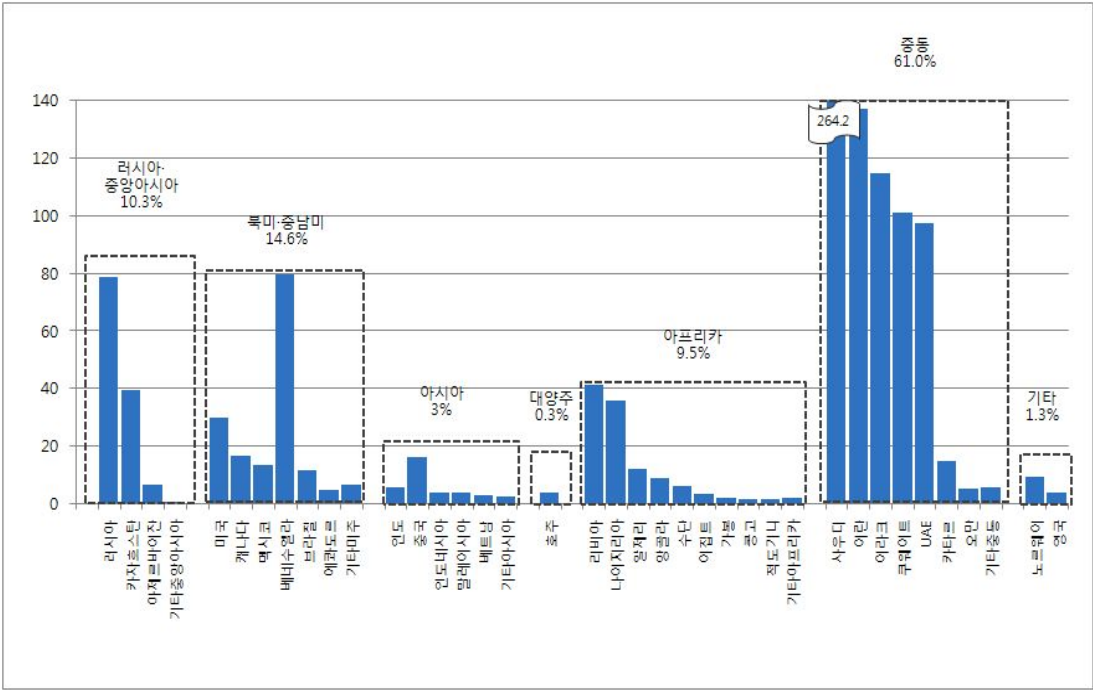
주요 유전으로는 전체 매장량의 약 70%를 차지하는 Hassi Messaoud 유전(44만 b/d)을 비롯하여, Hassi R'Mel(18만 b/d), Zarzaitine-Edjeleh, In Amenas 등이 있으며 이들 유전은 정치적으로 안정된 중남부 지역에 위치하고 있다.

표 2-8. 알제리의 원유/가스 매장 및 생산 현황

| | 알제리 | 리비아 | 나이지리아 | 이집트 | 비고 |
|-----------------------------|------|------|-------|------|--------|
| 석유 매장량(억 배럴) | 123 | 443 | 372 | 36 | 세계 14위 |
| 석유생산량(백만 b/d) | 1400 | 1607 | 2508 | 708 | 세계 16위 |
| 가스 매장량(10억 m ³) | 4504 | 527 | 5249 | 2170 | 세계 8위 |

그림 2-5. 세계 주요국 및 지역별 석유 매장량 분포(2007년 기준)

(단위: 십억 배럴, %)



7) API(American Petroleum Institute)는 원유의 비중을 나타내는 단위로 35도 이상을 경질유, 30도 이하를 중질유로 분류함.

표 2-9. 알제리 석유·가스 전망

| | 2010 ^a | 2011 ^b | 2012 ^b | 2013 ^b | 2014 ^b | 2015 ^b |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 실질 GDP 성장률(%) | 4.0 | 3.5 | 4.1 | 4.3 | 4.2 | 4.5 |
| 석유 및 NGL 생산('000 b/d) | 1928 | 19263 | 1926 | 2076 | 2128 | 2181 |
| 천연가스 생산 (ktoe) | 72551 | 71825 | 73621 | 75829 | 78862 | 82017 |
| 탄화수소 수출 (US\$ 백만) | 51446 | 52638 | 62308 | 67727 | 75399 | 82072 |

주: a는 EIU 추정치, b: EIU 전망치

자료 : EIU country report 2010.

표 2-10. 알제리의 주요 석유개발 프로젝트

| 프로젝트명 | 업체 | 규모 (억불) | 현황 |
|---------------------------------|---------------------|------------|------------|
| Oughroud 유전 (404,405,406 블록) | sonatrach, cepsa | 12 | 2008년 생산개시 |
| Berkine 유전 | sonatrach | 5 | 2009년 생산개시 |
| Menzel-Ledjmat 유전 | sonatrach | 6 | - |
| Sbaa 유전 | sonatrach | 3 | - |
| Zarzaitine 유전 | sonatrach | 5 | - |
| EL Merk 유전 | sonatrach, Anadarko | 30~40 | - |
| Ourhou 유전 | | - | 개발 중 |
| HBNS 유전 | | - | 개발 중 |
| 남부 유전(245블록) | sonatrach | 40 | 2011년 생산예정 |
| Tiaret 정유공장 | sonatrach | 50~70 | 타당성 조사 완료 |
| Soralchin 정유공장 | sonatrach | - | 2007년 가동 |

자료 : Reuters Business Briefing, MEED, EIU 등 각종 자료종합

2.3 가스

알제리의 천연가스 개발역사는 다른 산유국에 비해 짧지만 매장량과 생산 규모 면에서는 세계적인 위상을 지니고 있다. 알제리의 천연가스는 1958년 처음으로 발견된 이후 1961년부터 상업적인 생산이 시작되었으며 현재에는 세계 10대 천연가스 보유국에 위치해 있다.

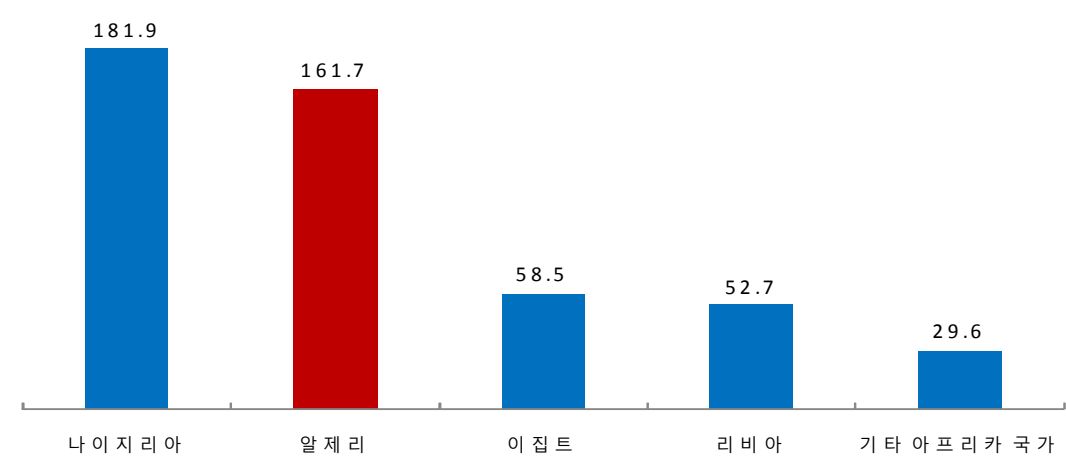
2007년 1월 현재 알제리의 천연가스 확인 매장량은 대략 162조 입방피트(ft³)로 추정되고 있는데 이는 아프리카에서는 나이지리아 다음으로 2위, 그리

고 세계에서는 8번째로 많은 규모이다. 최근 들어 알제리 가스전 개발에 대한 지속적인 투자확대로 확인 매장량이 빠르게 증가하고 있는데, 현재 천연가스 매장량은 아프리카 최대 산유국인 나이지리아에 근접해 있으며 이집트와는 그 격차를 더욱 벌려나가고 있다.

알제리의 최대 가스전은 Hassi R'Mel 지역으로 매장량이 무려 약 85조 입방피트에 달하고 있다. 또한 이 지역에서 생산되는 천연가스 생산은 알제리 전체 생산의 약 25%를 차지하고 있다. 그 밖의 주요 가스전은 주로 중부지역의 원유 매장지역 주변과 남동부 지역에 밀집되어 있다. 이중에서 특히 남동부 지역의 Rhorde Nouss 가스전은 확인 매장량이 약 13조 입방피트에 이르고 있으며, 리비아 국경지역(In Amenas)의 Tabankort 가스전(5.1조 입방피트)과 Alar 가스전(4.7조 입방피트)에도 상당량의 가스자원이 부존하고 있는 것으로 확인되었다. 남부지역의 In Salah 가스전의 경우, 비록 현재까지 확인된 매장량 규모는 그다지 크지 않지만 탐사 및 개발이 아직 본격적으로 이루어지지 않은 미개발 지역으로 개발 잠재력이 매우 높은 것으로 평가되고 있다.

그림 2-6. 아프리카 주요국의 천연가스 매장량 비교(2007)

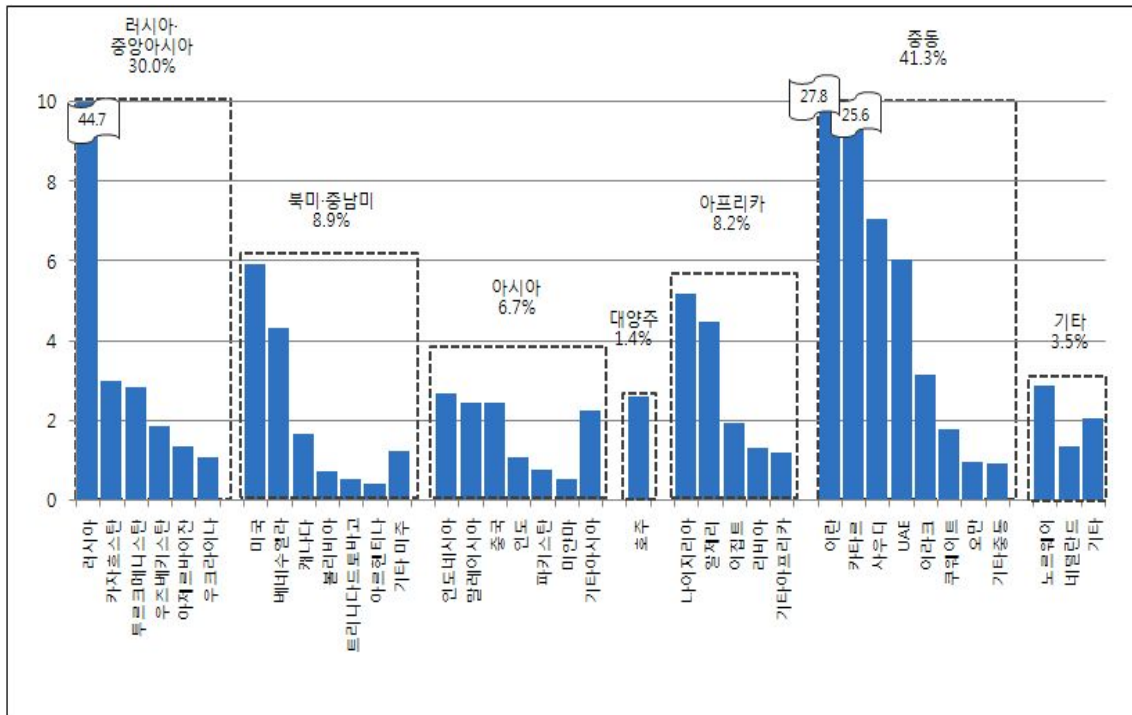
(단위: 조 입방피트)



자료 : Oil and Gas Journal

그림 2-7. 세계 주요국 및 지역별 천연가스 매장량 분포(2007년 기준)

(단위: 조 m3, %)



전술한 바와 같이 알제리의 천연가스는 개발역사가 짧기 때문에 다른 어느 산유국에 비해 개발 잠재력이 높다고 할 수 있다. 더욱이 세계적인 천연가스 수요 확대와 개발기술의 발전으로 알제리는 천연가스 개발 붐을 맞이하고 있다.

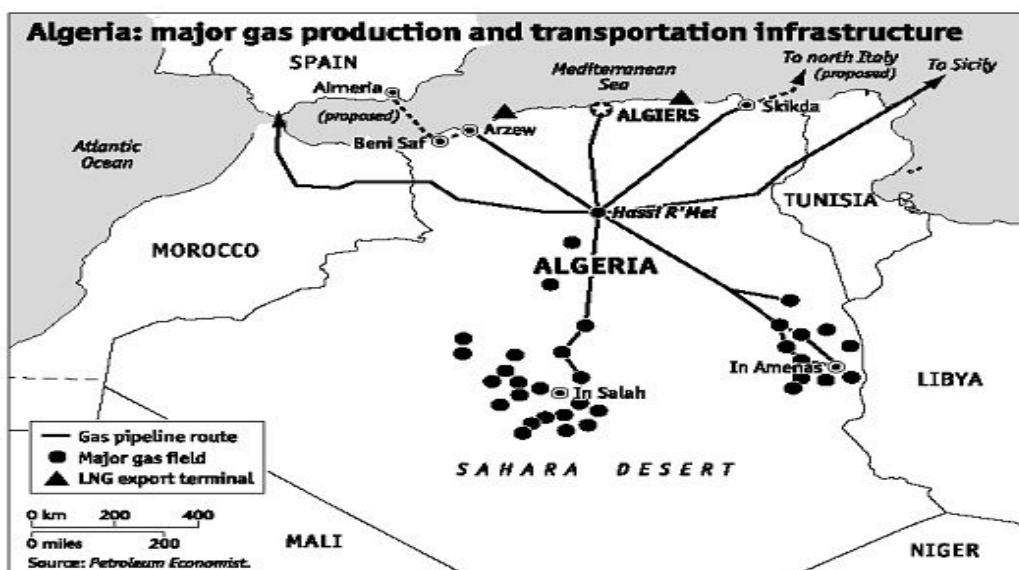
가스전 개발호조로 가스 생산량도 꾸준히 늘어나고 있다. 현재 BP, Shell사를 비롯한 세계 유수의 다국적 오일메이저들이 알제리 가스전 개발에 박차를 가하고 있으며 이에 따라 생산량이 빠르게 늘어나고 있다. 현재 알제리의 연간 천연가스 생산량은 845억 입방미터에 이르고 있는데 이는 세계 총생산량의 약 3.0%에 해당하는 규모이다. 천연가스 생산은 세계적인 수요증가와 가스전 개발 붐에 힘입어 1990년대 중반부터 가파르게 증가하였으며, 1996년에는 처음으로 석유 생산량을 앞지르기도 하였다. 신규 가스전 개발, 가스 파이프라인 확충, LNG 탱크설비 증설, 그리고 전력망 확충 등을 감안할 때 2010년에는 알제리의 가스 생산규모가 약 3조 입방미터에 달할 것으로 전망되고 있다. 천연가스 개발은 알제리뿐만 아니라 북아프리카 전역에 걸쳐 활기를 띠고 있는데, 오는 2030년경에는 북아프리카 지역의 가스 생산

량이 연간 3,500억 m³을 넘어 공급량이 현재의 3배에 이를 것으로 추정 전망되고 있다.

알제리에서 생산되는 천연가스 생산량의 약 70% 정도가 가스 파이프라인을 통해 유럽 및 미국 등지로 수출되고 있다. 유럽 국가들의 알제리 천연가스에 대한 수입 의존도는 20%대에 이르고 있는데 이는 러시아 다음으로 높은 비중이다. EU는 2010년까지 에너지 소비의 26%를 천연가스에 의존한다는 계획을 발표한 바 있는데 이를 고려할 때 EU의 알제리 천연가스에 대한 의존도는 더욱 높아질 것으로 예상된다. 알제리는 2000년 5월 결성된 가스수출국 포럼(Gas Exporting Countries's Forum)의 설립회원국이기도 하다.

알제리 천연가스의 유럽 수출은 주로 알제리 북부지역과 서부 유럽을 잇는 두개의 가스관을 통해 이루어지고 있다. 연장길이 670마일의 Trans mediterranean 가스관은 알제리의 Hassi R'Mel에서 튀니지와 시칠리아를 거쳐 이탈리아에 이르고 있으며, 1,000 마일에 이르고 있는 Maghreb-Europe 가스관은 Hassi R'Mel과 스페인을 연결하고 있는데 수송능력이 하루 평균 8억 20만 입방 피트에 달하고 있다. 이들 두 개의 가스관 이외에도 알제리와 유럽을 연결하는 세 개의 가스관(Medgaz, Galsi, Nigel) 건설공사가 계획 또는 계획 중에 있어 알제리 천연가스의 유럽 수출은 더욱 활기를 것으로 예상된다.

그림 2-8. 알제리의 가스 생산지 및 수송루트



자료: EIU, Country Profile, September 2005.

표 2-11. 알제리의 주요 가스개발 프로젝트

| 프로젝트명 | 업체 | 규모 (억불) | 현황 |
|--------------------------|---------------------------------------|---------|------------|
| In Sala 가스개발 | Statoil, BP, Sonatrach | 27 | 개발 중 |
| Galsi 가스파이프라인 | 독일 및 이탈리아 기업 | - | 개발 중 |
| Galsi 파이프라인 | - | 30 | 추진 중 |
| Tinhert 가스개발 | Royal Dutch Shell, Sasol, Petro SA | 30 | 추진 중 |
| 연소가스처리플랜트 | - | 2.2 | 2010년 완공예정 |
| 알제리-나이지리아간 가스파이프라인 | - | 50~70 | - |
| Trans-Saharan 가스파이프라인 | - | 100 | 2015년 완공예정 |

2.4 건설

1) 현황 및 전망

알제리의 경제개발 5개년 계획('05~'09)이 차질 없이 추진됨에 따라 건설시장은 매우 활기를 띠었다. 경제개발 5개년 계획 기간에 고원 고속도로 건설, 항만·신·중축, 댐, 하수처리장, 담수화 플랜트, 석유화학 플랜트 등에 총 600억불이 투입되었다.

이처럼 알제리는 건설·플랜트 시장이 급성장할 수 있는 잠재력을 지닌 미개척 시장이다. 공업화 초기단계에 있는 알제리는 낙후된 산업기반 건설을 위한 개발정책을 서두르고 있어 이에 따른 건설·플랜트 파급 효과가 확산되고 있다.

여타 개도국들의 경우에도 일반적인 투자단계상 기초산업부문에 대한 투자가 우선시 되고 있는 것이 사실이지만, 특히 알제리는 국가기반시설이 크게 낙후되어 있는 실정이어서 이에 대한 정책적인 노력을 배가하고 있다. 이는 건설시장으로서 알제리의 잠재적 수요와 개발투자에 따른 건설파급 효과가 그 만큼 크다는 것을 의미하는 것이다.

최근에는 석유 및 가스개발과 관련된 대규모 플랜트 수요도 급증하고 있다. 여기에 막대한 오일머니의 축적을 바탕으로 항만, 고속도로 등 대규모의 인프라 건설프로젝트가 재개되고 있다. 1차 5개년 개발계획(2005-2009)에 이어

현재 2차 5개년 개발계획(2010-2014)이 추진되고 있는데, 이를 통해 2014년까지 무려 2,860억 달러 이상을 투입한다는 방침이다. 2차 5개년 개발계획에서 중점을 두고 있는 대형 건설 프로젝트는 ① 제2 동서고속도로(고원 고속도로) ② 철도 프로젝트 ③ 고속철도(1,200km) ④ 알제 신항만 건설 등이다.

그림 2-9. 알제리 플랜트시장의 3대 성장 동인



자료: 필자 작성

표 2-12. 알제리 건설시장 SWOT 분석

| 구 분 | 주요 내용 |
|-----|--|
| 강 점 | <ul style="list-style-type: none"> · 지속적인 경제개혁·개방화 정책 추진 · 자원부국 <ul style="list-style-type: none"> - 원유매장량 세계 14위, 가스 세계 8위 - 연간 에너지 판매수입 500억불 · 국제유가 상승에 따른 건실한 거시 경제지표 개선 <ul style="list-style-type: none"> - 연간 GDP 성장률 3-4% - 2009 외환보유고 1,506억불 · 지정학적 유리한 위치 <ul style="list-style-type: none"> - 유럽, 중동, 아프리카 등 인근시장의 공략 거점 |
| 기 회 | <ul style="list-style-type: none"> · 고유가로 따른 재정수입 확대 및 프로젝트 발주 재개 · 국토개발 2025계획 추진 · 대규모 SOC 확충, 14개 신도시, 산업단지 건설 등 추진 |
| 약 점 | <ul style="list-style-type: none"> · 건설 부문에 노하우와 기술 및 숙련된 노동자 부재 · 제조업 및 서비스 부문 낙후성 · 사회주의 잔재 · 공기업 위주의 경제 구조 · 비능률적인 행정 절차 · 행정 절차 지연으로 프로젝트 계약 지연 발생 · 정부와 기업의 기획능력 부족 |
| 위 험 | <ul style="list-style-type: none"> · 이슬람 과격단체의 테러에 따른 정치 사회적 불안 · 공공부문의 비능률 구조와 부정부패 · 정부재정의 과다한 원유 의존도 |

알제리 건설시장 붐은 앞으로도 계속 이어질 것이라는 것이 대다수 전문가의 지배적인 의견이다. 그리고 환경 등 새로운 분야에서의 건설수요 급증도 기대되고 있다. 알제리 정부는 2차 경제개발 5개년 계획기간('10-'14) 중 심각한 물 부족 및 지역 간 수자원 불균형 문제를 해결하기 위해 150억~160억 불을 19개 댐, 해수담수화 시설, 64개 하수처리장 신설 등에 투입할 계획이어서, 2010년에도 수자원 분야에서 약 30억불 상당의 프로젝트가 발주될 것으로 전망된다. 1차 국가개발 계획기간('05-'09년)에도 수자원 인프라에 150억불을 투자하였다.

물론 석유·가스, 전력 등 에너지 관련 개발 사업에 국내외 투자가 활기를 띄고 있어, 관련 프로젝트의 발주가 지속될 것으로 예상된다. 알제리 정부는 전력수요 증가에 대처하기 위해, 2010~2016년까지 전력분야에 200억불을 투입할 계획이다. 또한 2009~2013년까지 현재 29%의 석유·가스 운송능력을 50%로 확대하기 위한 파이프라인 사업에 50억불, 가스 생산능력 확대를 위해 80억불을 투자할 계획이다. 국책사업인 SNAT 2025⁸⁾의 일환인 주택, 신도시 사업 등도 지속적으로 추진할 예정이다.

이와 같은 점을 고려할 때, 앞으로도 알제리의 건설경기는 계속해서 활황세를 유지할 것으로 전망되고 있다.

8) 「SNAT 2025」(Schema National d'aménagement du territoire, '07 수립) : 알제리 국토 개발 관련 장기 청사진

발주 프로젝트 현황 및 특징

- ☐ 2006년부터 대형 인프라 프로젝트 본격 발주
 - 동서 고속도로, 알제 순환고속도로, 알제 Metro 등
- ☐ 대부분의 대형 프로젝트는 외국사 혹은 외국사와 현지회사간의 JV로 수주
- ☐ 2009년 이후 수자원 및 주정부 발주 도로공사 등 1억 달러 미만의 프로젝트 현지 업체 단독 수주 대폭 증가
- ☐ 2009년 하반기 부정비리에 대한 사정 정국으로 대형 프로젝트의 발주 감소
- ☐ 2010년 보호주의 강화 및 투명성 증대 등 건설 환경 변화 및 프로젝트 발주 재개

<2천만 달러 이상의 대형 공공 인프라 프로젝트 발주현황>

| | 금액 (백만 불) | 건수 |
|-------|-----------|----|
| 2004년 | 600 | 4 |
| 2005년 | 818 | 6 |
| 2006년 | 15,360 | 15 |
| 2007년 | 13,595 | 25 |
| 2008년 | 3,460 | 8 |
| 2009년 | 13,991 | 32 |

자료: 삼성물산 내부자료

표 2-13. 공종별 건설시장 특징: Market Segmentation

| 공종 | 주요 특징 |
|-----|---|
| 토목 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 철도 프로젝트: 대규모 발주, 외국 업체가 주도 ■ 대형 도속도로: 외국 업체 주도 <ul style="list-style-type: none"> - 일반도로: 현지 업체 단독 수주 가능 ■ 수자원: 현지 업체 단독 수행 <ul style="list-style-type: none"> - 수자원 프로젝트는 기술수준이 평이하며 발주 규모가 작음 ■ 고속철도, 신항만 등 초대형 프로젝트: 외국 업체간 경쟁 구도 |
| 건축 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 병원, 주택, 아파트: 현지 업체 단독 수행 가능 <ul style="list-style-type: none"> - 정부청사: 1억 불 내외 규모 ■ 스타디움, IT 센터, 방송국, 국제회의장: 현지 업체의 경험 및 기술 부족으로 진출기회 존재 ■ 신도시 복합개발사업: 발주 규모가 큼. 설계/파이낸싱 능력이 있는 외국 업체의 참여 예상 |
| 플랜트 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 발전 프로젝트: 주요 업체가 주도하는 과점체제 <ul style="list-style-type: none"> - 발주처 자회사 등이 시공 하도급 수행 ■ Oil & Gas 프로젝트: 글로벌 EPC 업체가 주도 ■ 파이프라인 프로젝트: Work Scope에 따라 발주 규모의 편차가 큼 ■ 신재생 에너지, 담수 등 신규 분야: 발주가 점차가 확대되는 추세 |

자료: 삼성물산 내부자료

2) 건설시장 규모 및 주요 프로젝트

알제리는 인프라에 대한 투자가 부진하여 도로, 항만, 통신 등 제반 기반 시설이 크게 낙후되어 있어 산업발전에 커다란 가장 장애요인이 되고 있다. 그러나 최근 들어 알제리는 오일머니를 바탕으로 경제개발에 주력하고 있는데 이에 따른 건설수요가 꾸준히 늘어나고 있다.

알제리는 지중해에 인접한 지리적 이점과 석유 및 천연가스 자원개발에 따른 활발한 건설투자에 힘입어 건설시장 규모가 아프리카에서는 이집트, 리비아에 이어 제3위를 차지하고 있다. 알제리 건설시장 규모는 통계수치상 130억 달러 정도로 나타나고 있는데, 이는 어디까지나 정부예산지출에 따른 건설투자액을 기준으로 한 것이다. 따라서 외국 오일메이저나 원조기관의 자본투자에 의한 건설 프로젝트를 감안하면 실질적인 건설시장규모는 이 보다 훨씬 클 것이다.

표 2-14. 알제리 건설시장 규모

| | 2007 | 2008e | 2009f | 2010f | 2011f | 2012f |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 규모 (US 10억달러) | 10.62 | 12.07 | 12.88 | 13.98 | 15.32 | 16.63 |
| 성장률 (%) | 16.61 | 7.03 | 3.15 | 7.26 | 7.35 | 5.52 |
| GDP 비중 | 7.87 | 7.08 | 8.82 | 8.29 | 8.47 | 8.21 |

주 : e= 추정치, f = 전망치

자료 : BMI, Algeria Infrastructure Report 2010

과거에는 여러 건설 프로젝트들이 경기침체와 정정불안으로 많은 차질을 빚었으나, 2000년 이후 정치적 안정과 국제유가 상승에 힘입어 건설투자가 다시 활기를 찾고 있다. 알제리 정부는 풍부한 오일머니를 바탕으로 경제개발 5개년 계획(2005~2009)이 추진되었는데, 여기에는 고속도로 건설, 관광지 개발, 지하수 개발 및 담수화 사업, 200만호의 주택건설 등이 포함되었다. 이외에도 국가재정수입의 근간을 이루고 있는 석유·가스의 원활한 수출을 위한 기반시설 확충에도 심혈을 기울이고 있다. 이에 따라 인프라와 플랜트 부문을 중심으로 해외발주가 늘어날 것으로 보인다. 전술한 바와 같이 알제리 정부는 경제성장 기반구축을 위한 각종 인프라 확충에 주력하고 있는데, 실

제로 각종 경제개발계획에는 인프라 투자를 큰 비중을 차지하고 있다. 최근에는 국제유가 상승에 따른 오일머니를 바탕으로 도로, 항만, 공항 등 제반 인프라 건설이 활기를 띄고 있다. 알제리의 도로는 해안지역은 비교적 잘 발달되어 있으나 이외의 지역은 매우 열악한 실정으로 4,900km의 도로 건설이 필요한 것으로 나타나고 있다. 현재 제1차 동서고속도로(6차선 해안고속도로: 약 1,000km), 제2차 동서고속도로(4차선 고원고속도로: 1,100km), 대도시 순환고속도로, 사하라 연결도로 등의 건설이 추진되고 있다. 철도 건설도 추진되고 있는데, 대표적으로 아나바-알제-오란-모로코 (Annaba-Alger-Oran-Morocco) 철도망 구축, 고원 철도(450km), 북부와 고원지역을 잇는 철도망 구축, 보르주 부 아리쥬(Bordj Bou Arridj)와 켈미 미라나(Khemis Milana)를 잇는 320km에 대한 고속철도 건설 등을 들 수 있다.

또한 알제리는 현재 오란(Oran)항 및 젠젠(Djen Djen)항 확장, 가자우웨드(Ghazaouet)항의 물류기지 건설 등 “2025년 항만개발 기본계획”을 수립하여 추진 중이다⁹⁾. 뿐만 아니라 국민생활과 직결된 주택난 해소와 식수문제 해결을 위한 투자도 확대되고 있다.

한편, 알제리 건설시장에서 최대 수주국가는 프랑스(24%)이며, 그 다음으로는 중국(8%), 이탈리아(8%), 미국(7.9%) 등의 순으로 나타나고 있다. 주요 진출업체로는 JGC(일본), Bechtel(미국), BP(영국), Entrepot(프랑스) 등을 들 수 있는데, 이들 업체들은 산업 전반에 걸쳐 두각을 나타내고 있다.

9) 연간 컨테이너 처리용량이 최소 2400만 TEU인 알제리의 항만시설은 현재 포화상태로서 화물 처리 터미널이 절대적으로 부족한 상태이다.

표 2-15. 알제리 주요 인프라 프로젝트

| 프로젝트명 | | 프로젝트가치 (US백만달러) | 업체명 | 현황 |
|-----------|--|--------------------|--|--------------------------|
| 공항 | 오란 Es-Senia공항 제 2활주로 | 30.92 | Andrade Gutierrez | 새 활주로 개통 (2009년 2월) |
| 항구 | Djen Djen 항구 확장 | na | Daewoo Engineering & construction | 계약 체결 (2009년 6월) |
| 도로 | Arzew항구 근처의 암모니아와 요소 공장 | 2400 | Mitsubishi Heavy Industries | 계약 서명 (2008년 4월) |
| | 1216km 동·서 고속도로 | 16000 | Kajima Corporation, Taisei Corporation, Maeda Corporation, Nishimatsu Construction Company | 2010년까지 완공 (연기됨) |
| | 1330km 남·북 고속도로 | 12000 | na | 계획단계 |
| | 900km 도로 - Tindouf(알제리)에서 Choum(마우리타니아) | na | na | 입찰 타당성 조사 (2009년 10월) |
| | 알제 지하철 4km 연장 | 204 | Strabag, DYWIDAG | 공사 진행 중 |
| 철도 | 알제 전차선로 | 469.05 | Alstom, Todini Construction, ETRHB Hadad Group | 현재 진행 중 |
| | Annaba와 Pamelane Djamel사이 의 95km 철도 업그레이드 및 복구 | 326.88 | Obrascon Huarte Lain | 현재 진행 중 |
| | Tissemit부터 Boughzoul, Boughzoul부터 M'Sila, Saida에서 Tiaret 노선 | 2190 | China Civil Engineering Construction Corporation | 계약 체결 (2009년 7월) |
| | El Affroun에서 Khemis Miliana (5 5 k m) , T h e n i a 와 Bordj-Bou-Arredj (175km) | 3000 | China Civil Engineering Construction Corporation; Ozgun Construction | 계약 체결 (2009년 6월) |
| | 트랜스 사하라 가스 파이프라인 | 8000 | na | 타당성 조사 완료 |
| 파이프 라인 | 메드가즈 프로젝트 | na | British Petroleum, Total, Sonatrach, Cepsa, Iberdrola, Endesa, Gaz de France, Saipem, Técnicas Reunidas, Amec Spie, Mtsui & Company, Sumitomo, Rolls-Royce | 현재 진행 중 |
| | 갈시 프로젝트 | na | Sonatrach, Enel, Hera, Edison, Wintershall | 2010년 공사 시작 |
| | | | | |

자료 : Algeria Infrastructure Report 2010

표 2-16. 2010년 알제리의 산업별 프로젝트

(단위 : 백만 디나르)

| 분 야 | 프로젝트 수 | 비 중 (%) | 금액 | 비 중 (%) | 고 용 | 비 중 (%) |
|---------|--------|---------|-------|---------|-------|---------|
| 수 송 | 2265 | 61.4% | 41698 | 30.85% | 8464 | 30.58% |
| B T P H | 694 | 18.8% | 40853 | 30.22% | 9163 | 33.10% |
| 서 비 스 | 485 | 13.1% | 16682 | 12.34% | 3599 | 13.00% |
| 공 업 | 194 | 5.2% | 21134 | 15.63% | 4324 | 15.62% |
| 관 광 | 19 | 0.5% | 12382 | 9.16% | 1586 | 5.73% |
| 보건의료 | 18 | 0.5% | 1717 | 1.27% | 362 | 1.31% |
| 농 업 | 13 | 0.4% | 711 | 0.53% | 184 | 0.66% |
| 합 계 | 3688 | 100% | 35176 | 100% | 27682 | 100% |

주 : BTPH : 건설 및 공공사업, 석유관련사업

자료 : 알제리 투자개발청 (ANDI)

표 2-17. 지역별 인프라 사업 환경 평가

| | 잠재적 수익 기대치 | | | 수익 인식 위험요소 | | | 인프라 기업환경 평가 | 지역별 순위 |
|-----------|------------|------|-----------|------------|------------|------------|-------------------|-----------|
| | 인프라 시장 | 국가 | 평균 기대치 | 시장 위험요소 | 국가 위험요소 | 평균 위험요소 | | |
| 알 제 리 | 65.0 | 54.7 | 61.4 | 63.9 | 63.9 | 57.4 | 60.2 | 1 |
| 남 아 공 | 50.0 | 59.3 | 53.3 | 59.3 | 59.3 | 58.6 | 54.9 | 2 |
| 리 비 아 | 47.5 | 63.8 | 53.2 | 54.6 | 54.6 | 45.7 | 51.0 | 3 |
| 모 로 코 | 50.0 | 44.4 | 48.1 | 1.6 | 51.6 | 52.9 | 49.5 | 4 |
| 나이지리아 | 45.0 | 34.4 | 41.3 | 45.2 | 45.2 | 40.1 | 40.9 | 5 |
| 앙 골 라 | 52.5 | 20.2 | 41.2 | 43.8 | 43.8 | 38.3 | 40.3 | 6 |
| 우 간 다 | 37.5 | 20.4 | 31.5 | 54.1 | 54.1 | 49.5 | 36.9 | 7 |
| 카 메 룬 | 35.0 | 28.6 | 32.8 | 39.5 | 39.5 | 36.7 | 33.9 | 8 |
| 코트디부아르 | 35.0 | 29.1 | 32.9 | 35.9 | 35.9 | 29.5 | 31.9 | 9 |
| 지역별 평균 | 46.4 | 39.4 | 44.0 | 49.8 | 49.8 | 45.4 | 44.4 | |

주 : 100점 만점 기준, 수치가 높을수록 양호

자료 : BMI, Algeria Infrastructure Report 2010.

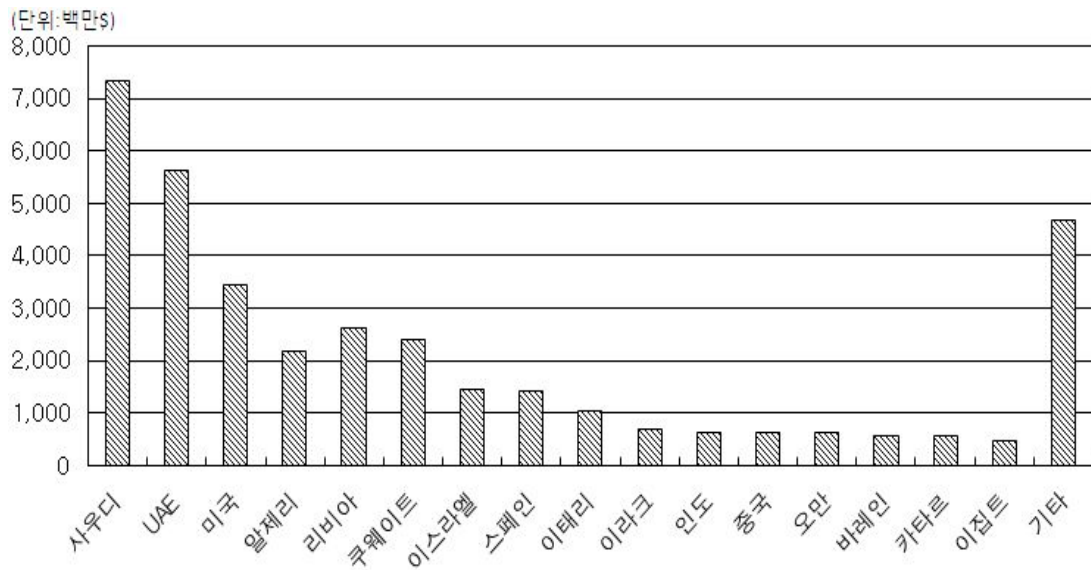
표 2-18. 주요 인프라 현황 및 사업 기회

| | 현황 | 연관 비즈니스 |
|--------|---|--|
| 공항 | 46개 공항이 있으나 시설이 낙후(국내공항은 빈번한 지연) | - 공항시설 확충 및 업그레이드 - 공항 운영시스템 개선 |
| 항만 | 항만시설은 9개이나 시설낙후 및 운영 미숙으로 통관에 장시간 소요 | - 항만시설 확장 및 신설 - 항만운영시설 개선 |
| 고속도로 | 동서고속도로가 일부 개통되는 등 건설은 활발하나 서비스 시설이 극히 열악 | - 고속도로 휴게소 및 연관 건설 - 지능망 고속도로 등 관련 비즈니스 |
| 병원 | - 2014년까지 172개 병원 설립 계획 - 의료시설이 보건소 수준으로 열악하고 의료전달체계 미흡 | - 병원 건설 - 의료 서비스 |
| 관광 | 연간 200만 명의 관광객이 방문하고 있으나 호텔, 식당, 교통 등 관광 인프라 부족 | - 호텔 건설 - 교통 인프라 - 리조트 등 관광자원 개발 |
| 환경 | 하수처리장 및 폐기물 처리시설 부족 (시설기준이 낮아 처리효율이 낮음) | - 하수처리장 건설 - 쓰레기 소각장 건설 - 하수관로 및 유틸리티 건설 |
| 주택/오피스 | - 주택 100만호 건설이 추진 중이나 품질 수준이 낮음 - 오피스가 크게 부족하여 빌라를 사무실로 사용 | - 주거단지 건설 - 오피스 개발 - 신도시 및 복합개발 |

자료: 삼성물산 내부자료

가뭄에 따른 물 부족문제의 해결을 위해 농업용 댐의 물을 식수로 전환하여 공급하는 수자원 프로젝트도 추진되고 있다. 정부는 2010년까지 연간 24.5 억 m^3 의 수자원을 확보, 이중 14.1억 m^3 는 식수로 2,000만여 주민에게 공급하고, 나머지는 10.4억 m^3 는 농경용수로 공급할 계획이다. 식수문제 해결을 위한 담수화 프로젝트도 적극 추진되고 있는데, 이 프로젝트는 바닷물을 끌어들여 염분을 제거하여 식수로 사용하는 사업으로 최근 들어 더욱 탄력을 받고 있다.

그림 2-10. 알제리의 담수화 플랜트 시장전망(2015)



자료: GWI Desalination Market 2008

3) 신도시 추진 현황

알제리는 주택문제 해소와 인구 분산을 통한 국토 균형개발을 위해 신도시 건설정책을 의욕적으로 추진하고 있다. 이에 따라 연안지역에 부이난(Bouinan) 및 시디압텔라(Sidi Abdellah) 신도시를, 중부 고원지대에는 부그줄(Boughzoul) 신도시를, 남부 사막지대에는 하시 메서우드(Hassi Messaoud) 및 엘메니아(El Menea) 신도시를 건설한다는 계획이다. 신도시는 총 14개를 계획 중이며, 현재 부이난(Bouinan), 시디압텔라(Sidi Abdellah), 부그줄(Boughzoul), 하시메사우드(Hassi Messaoud), 엘메니아(El Mena) 등 5개 신도시 추진 중에 있다.

신도시 인프라 프로젝트 추진 사례

<진행 상황>

- 국토개발계획에 의거하여 총 14개 신도시 프로젝트 계획 수립
- 현재 신도시 인프라 프로젝트가 추진 중이며 3개 모두 한국 업체가 수행 중
 - 부그줄: 2,150ha, 대우 + 삼환 + 우림 수주(2008.5), 612백만 달러
 - 시디압델라: 3,000ha, 경남 컨소시엄 수주(2008.9), 653백만 달러
 - 부이난: 2,175ha, 대우 + 한화 컨소시엄 낙찰대기(2010.10), 800백만 달러

<개발목표>

- 부이난
 - 수도(알제) 인구 분산, 과학기술단지 조성, 국제 비즈니스·문화 스포츠·레저
- 부그줄
 - 고원지대 중심 기능, 지역 균형 발전, 환경 친화적 도시 건설
- 시디압델라
 - 알제 대도시 기능분산, 과학기술(정보통신) 단지 조성

<애로점>

- 발주처의 설계승인 지연 및 관련행정기관의 인허가 지연으로 인한 시공 착수 지연
- 거주민 이주 지연에 따른 부지 인도 지연(시디압델라)
- 지장물 이설 지연에 따른 공정 지연 및 효율 저하(시디압델라, 부그줄)
- 토지소유 관련 조건 변경
- 법체계 미흡: 개발 후 분양 시 토지 소유권 이전 관련 법령 미비

① 부이난 신도시

부이난(Bouinan) 신도시는 수도 알제시 도심에서 30km쯤 떨어진 지역으로 전체 면적이 658만여 평에 달한다. 이 도시는 알제리의 3대 신도시(부이난, 시디압델라, 부그줄) 가운데 입지여건이 가장 뛰어난 것으로 알려져 있으며, 골프장·스키장 등 레저시설을 갖춘 생태과학 기술단지로 조성된다.

한국 업체는 1단계 사업지구인 180만평에 대한 개발우선권을 부여받아 신도시 개발 사업을 추진하고 있다. 이번 사업에는 대우건설을 대표 주간사로 한화건설, 외환은행, STX건설, (주)동일, GNI건축, 공간건축, 삼성C&C, 우림건설, 반도건설 등 모두 10개사로 구성된 컨소시엄이 참여하고 있다.

표 2-19. 알제리 신도시 개발사업 개요(1단계)

| 구 분 | 내 용 |
|------|---|
| 위 치 | 알제리 블리다주 부이난구 암루사 일원 |
| 개발면적 | 총 21,750천 m ² • 1지구 : 6,174천 m ² • 2지구 : 15,576천 m ² (올림픽 파크 포함) |
| 개발기간 | 2008년~2012년 |
| 사업주체 | 10개 기업 컨소시엄 • 대우, 한화, STX, 우림, 동일, 반도, 삼성, GNI중건사, 공간건축, 외환은행 |
| 주요사업 | 주택단지, 골프장, 호텔, 상업지구, 국제 학교, 병원 및 위락시설, 도로, 공원 등 기반시설 건설 |

② 시디압델라 신도시

수도 알제(Algiers)에서 30km 떨어져 있는 시디압델라 신도시는 2020년까지 주택 5만 가구를 건설하여 인구 20만 명을 수용한다는 계획이다. 우리나라 대덕과학 단지를 벤치마킹으로 하고 있는 이 도시에는 사이버파크, 대학 및 연구소, 최첨단의 정보통신산업단지를 조성한다는 계획이다.

| | |
|--|--|
| <div>시디압델라(Sidi-Abdellah)</div> <div>과학기술 신도시 개발</div> | |
| <위치> | <input type="checkbox"/> 수도 알제시에서 남서쪽으로 25km 지점에 위치 - 개발대상 면적: 1,878 ha |
| <추진경위> | <input type="checkbox"/> 1994년, 알제리 국토개발부(MATE)는 수도 알제시의 과밀해소 및 무분별한 개발 방지를 위해 알제시 인근에 4개의 신도시 건설을 결정(신도시 개발청 설립) <input type="checkbox"/> 2001년, 신도시개발과 관련하여 한국정부에 협력요청(IT 기술전수 희망) <input type="checkbox"/> 2003년 6월, KOICA 개발조사사업으로 추진 결정 <input type="checkbox"/> 2005년 1월 KOICA 마스터플랜(최종 보고서) 제출 |
| <추진현황> | <input type="checkbox"/> 신도시 건설 및 첨단산업 유치의 성공여부는 법적, 제도적 시스템에 달려있다고 할 수 있는데, 현재 부처별 이견 및 비효율적인 행정체제로 인해 개발사업 추진이 부진 <input type="checkbox"/> 세부적인 시행계획 수립에 차질을 빚고 있음 |

③ 부그줄 신도시

부그줄 신도시는 수도(알제)로부터 약 20km 거리에 있는 고원지역으로 동서 고속도로의 교차점이자 교통의 요지이다. 조성면적은 2,150만㎡ (약 650만평) 규모이며 계획된 인구수용 규모는 약 35만 명이다. 한국기업으로 구성된 한국 컨소시엄은 '부그줄 신도시' 개발을 위한 부지조성 공사에 우선 협상대상자로 선정(2008.4)된 바 있다.

4) 우리기업의 진출 현황

우리기업의 알제리 건설시장 진출은 1988년 10월 대우건설에 수도(알제)에 6,800만 불 규모의 대형 호텔을 건설함으로써 최초로 이루어졌다. 이후 우리기업의 알제리 건설수주는 2010년 4월 누계기준으로 32건(38개사)에 약 55억불에 달하고 있다.

표 2-20. 우리 업체의 건설수주 추이

(단위: 백만불)

| 구 분 | 합 계 | ~'04 | '05 | '06 | '07 | '08 | '09 | '10.4 |
|-----|-------|------|-----|-----|-----|-------|-------|-------|
| 건 수 | 32 | 3 | 0 | 3 | 3 | 6 | 16 | 1 |
| 금 액 | 5,556 | 134 | 0 | 9 | 5 | 1,677 | 3,726 | 3 |

표 2-21. 우리 업체 주요 계약 공사

(단위 : 백만불)

| 업체 | 프로젝트명 | 발주처 | 계약액 | 계약일 |
|------------------|-----------------------|---------------|-------|-----------|
| 대우건설 | 오만 비료공장 건설 | Sonatrach | 626 | '08.4.14 |
| | Arzew LNG 트레인 건설 | Sonatrach | 279 | '09.2.18 |
| 대우, 삼환, 우림 등(합작) | 부그줄신도시 부지조성 | 국토개발환경 관광부 | 611 | '08.9.10 |
| 한화·현대엔(합작) | Arzew Refinery 프로젝트 | 나프텍 | 401 | '08.11.12 |
| 경남, 태영, 한양 등(합작) | 시디압델라 신도시 인프라 기반시설 | 국토개발 환경관광부 | 652 | '08.11.26 |
| 삼성ENG | 스키다 정유공장 | Sonatrach | 2,589 | '09.7.4 |

표 2-22. 우리 업체의 주요 공사 시공현황(1억불 이상)

(단위: 천불)

| 업체 | 공사명 | 발주처 | 계약액 | 시공잔액 |
|-----------|------------------------|---------------------------------------|-----------|-----------|
| 경남기업 | 시디압델라 신도시 인프라 설계 및 시공 | 국토개발환경 관광부 | 483,190 | 483,190 |
| 대우건설 | 알제리아 오만 비료공장 건설 프로젝트 | Suhail Bahwan Group & Sonatrach | 629,496 | 559,433 |
| | 부그줄 신도시 부지조성 공사 | 국토개발환경 관광부 | 296,058 | 268,377 |
| | Arzew LNG 트레인 건설 프로젝트 | SONATRACH | 279,222 | 279,222 |
| | 젠젠항 항만 구조물 연장공사 | 교통부 | 148,648 | 148,648 |
| 삼성 ENG | 스키다 정유 프로젝트 | SONATRACH | 2,589,731 | 2,589,731 |
| 삼환기업 | 부그줄 신도시 부지조성 공사 | 국토개발환경 관광부 | 177,635 | 177,635 |
| 우림건설 | 부그줄 신도시 부지조성 공사 | 국토개발환경 관광부 | 118,423 | 118,423 |
| 한화건설 | 알제리 Arzew Refinery프로젝트 | 나프텍 | 201,440 | 201,440 |
| 현대 ENG | 알제리 Arzew Refinery프로젝트 | 나프텍 | 200,454 | 200,454 |

주: 시공 중인 공사는 22개사, 20건, 약 54억불(시공 잔액 : 약 53억불)

표 2-23. 우리 기업의 알제리 신도시 추진현황

| 신도시 | 사업개요 | 참여업체 | 수주내역 | 추진현황 |
|--------------|--|--|--|---|
| 부이난 (1지구) | ·면 적 : 600ha ·인 구 : 5만명 ·사업비 : 63억불 | 대우건설, 한화건설 우림건설, 반도건설 등 8개사 | ·상업지구, 편의시설 ·공 기 : 3년 ·공사비 : 40억불 | ·합의각서 체결 (‘07.1) ·투자협약서 체결예정 |
| 부이난 (2지구) | ·면 적 : 1,558ha ·성 격 : 공공사업 | 대우건설, 한화건설 우림건설, 반도건설 등 6개사 | ·인프라기반시설 ·공사비 : 7.6억불 ·설계 천만불 시공 5억불 예상 | ·설계(계약 ‘09.1) ·시공 우선협상자 선정(‘09.5) |
| 부그줄 | ·면 적 : 2,150ha ·인 구 : 35만명 ·사업비 : 미정 | 대우건설, 삼환기업 우림건설, 공간건축 동명기술 등 5개사 | ·인프라기반시설 ·공 기 : 30개월 ·공사비 : 6.1억불 | ·계약일자(‘08. 9) |
| 시디 압델라 | ·면 적 : 3,000ha ·인 구 : 20만명 ·사업비 : 미정 | 경남기업, 태영건설 한양건설, 삼안, KT 등 7개사 | ·인프라 기반시설 ·공 기 : 36개월 ·공사비 : 6.5억불 | ·계약일자(‘08.11) |
| 엘메 니아 | ·면 적 : 750ha ·사업비 : 미정 | 삼안 | ·마스터플랜, 설계 | ·우선협상대상자 선정(‘09.4) |

3. 발전 잠재력 및 전망

알제리는 남아공, 이집트에 이어 아프리카 3대 경제대국이다. 시장규모(GDP)와 인구규모 면에서 알제리는 마그레브지역 가운데 가장 큰 내수시장을 형성하고 있으며, 중동-아프리카-EU시장을 연결하는 전략적 거점시장이다. 또한 아프리카에서 최대의 국토면적을 지니고 있는 알제리는 막대한 양의 원유 및 천연가스 등 에너지 자원을 보유하고 있는 신흥시장으로 높은 개발 잠재력을 지니고 있다. 알제리는 석유매장량이 세계 14위이며 천연가스 수출이 세계 2위인 자원부국이다. 최근에는 고유가에 힘입어 4~5%대의 괄목할만한 성장세를 계속 이어가고 있으며 물가도 비교적 안정적인 추세를 유지하고 있다.

WTO 미가입국으로서 아직까지는 시장경제 체제가 완전히 정착되지 않은 체제전환국이나, 성장 잠재력과 경제개혁 및 자유화를 위한 정책적 노력 등을 감안할 때 아프리카의 유망시장으로 새롭게 떠오르고 있다.

돌이켜 보면, 알제리는 130년간의 프랑스 식민통치로부터 1962년 독립하였지만, 국가건설 과정에서 정치권력 투쟁, 이슬람문명과 베르베르 문명(알제리 원주민) 간의 갈등¹⁰⁾, 과격한 테러리즘 환경 등으로 낙후상태를 벗어나지 못했다. 특히 1992년 군부의 정치개입과 이에 따른 이슬람원리주의 과격세력의 저항은 알제리의 국가발전을 저해하는 근본원인으로 작용해 왔다. 독립 이후 사회주의 노선을 채택한 알제리는 공산체제의 자유화 물결과 함께 1989년 개헌을 통해 복수정당제 도입 및 시장경제체제로의 전환을 꾀하였지만 1990년대 정치적 내분과 군부 세력의 개입, 극심한 정치테러 등으로 사회적 혼란과 퇴보의 길을 걸어야 했다. 이로 말미암아 알제리는 발전 가능성에 대한 보편적인 논리를 제공받지 못했다. 지난 8년 동안 지속된 내전으로 6,000개 이상의 공장과 900여개의 교육시설이 파괴되는 등 피해액이 2억 7,000만 달러에 달했다.

그러나 1999년 최초의 민선대통령으로 당선된 부테플리카(Abdelaziz

10) 베르베르 민족은 20%의 소수민족이지만 당시 알제리 독립운동을 주도했던 중심세력이다. 알제리는 전통적인 아프리카 베르베르문화와 7세기 이후의 이슬람문화, 그리고 19세기의 프랑스 식민지 문화라는 세 가지의 문화적 요소를 가지고 있다. 알제리는 1962년 프랑스로부터 독립하자 식민지 유럽문화의 단절을 위해 이슬람화 정책을 취해 왔다. 또한 국가 경제건설은 마르크스, 레닌의 사회주의 정책을 도입하였다.

Bouteflika) 정권이 수립된 후 국민화합정책 및 정치·사회·경제 개혁이 지속적으로 추진되면서 알제리는 새로운 도약을 준비하고 있다. 이에 따라 알제리의 대외 이미지가 개선되면서 외국기업들의 투자진출이 탄력을 받고 있다.

이를 반영하듯 알제리 경제에 대한 국제기구의 평가도 비교적 긍정적인데 예컨대, IMF는 알제리가 견실한 경제성장과 함께 경상수지 개선, 외환보유고 확충, 대외부채 축소, 무역자유화 등 대외경제 부문에서도 괄목할만한 개선을 이루었다고 평가하였다.

아래 <표 2-24>는 알제리의 경제규모와 성장성을 인근 북아프리카 국가들과 비교하여 보여주고 있다. GDP 규모 면에서 알제리는 약 95억 달러로 모로코, 리비아는 물론 이집트도 능가하고 있는 북아프리카 최대 경제대국임을 알 수 있다.

수입시장 규모에서도 알제리는 아프리카 53개국 가운데 남아공과 이집트에 이어 세 번째로 큰 시장이다. 2010년 알제리의 상품수입은 380억 달러로 북아프리카에서는 이집트의 580억 달러에 이어 두 번째, 그리고 북아프리카 전체 수입액의 18%를 차지할 것으로 예상되고 있다¹¹⁾.

이처럼 알제리 수입시장이 큰 이유는 인구가 3,400만 명으로 비교적 많고 나이지리아, 리비아와 더불어 아프리카의 거대 산유국이기 때문이다. 또한 풍부한 석유자원을 바탕으로 국민소득이 4,500달러 내외로 아프리카 국가 중 비교적 높은 구매력 수준을 유지하고 있다.

표 2-24. 알제리의 경제력 비교: 북아프리카와의 비교 (2010년 기준)

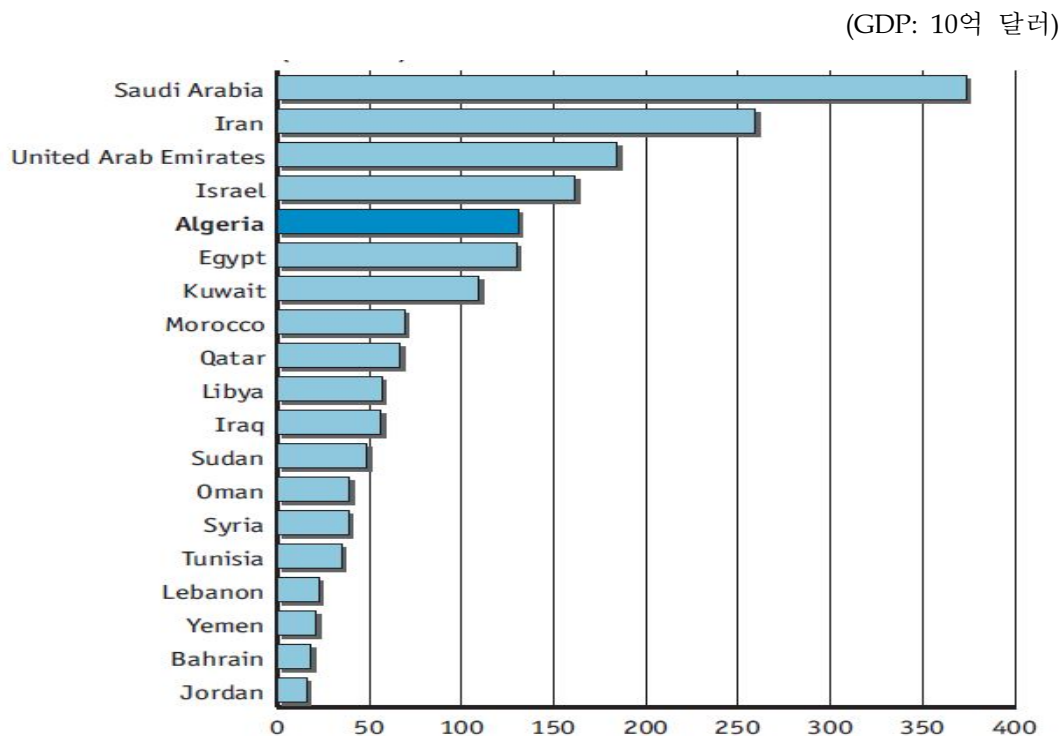
| | 알제리 | 이집트 | 모로코 | 리비아 | 튀니지 |
|--------------|---------|---------|----------|---------|---------|
| GDP(10억 달러) | 158.97 | 216.83 | 77.912 | 91.70 | 43.86 |
| 1인당 GDP(달러) | 4,477.8 | 2,771.4 | 12,062.3 | 2,868.1 | 4,159.9 |
| 인구(백만 명) | 35.5 | 78.2 | 6.4 | 31.9 | 10.5 |
| 경상수지(10억 달러) | 5.3 | -4.3 | 15.6 | -4.8 | -1.9 |

자료 : IMF, World Economic Outlook Database, October 2010.

11) 북아프리카의 전체 수입액 2조 110억 달러임(IHS, Global Insight)

알제리를 중동국가들과 비교해 볼 때 국민소득 면에서는 뒤처지고 있으나, 경제규모 면에서는 사우디, 이란, UAE 등을 제외한 나머지 국가들을 크게 앞서고 있다(<그림 2-11> 참조).

그림 2-11. 알제리의 경제력 비교: 중동국가와의 비교(2007년)



이러한 성장 잠재력을 바탕으로 알제리가 새로운 기회의 시장 또는 21세기 협력파트너로 재조명되고 있다. 다만, 석유자원에 지나치게 편중된 산업구조¹²⁾, 제조업 및 서비스부문의 낙후성, 높은 실업률, 비능률적인 국가행정시스템, 부정 부패 등이 여전히 성장의 발목을 잡고 있다. 과거와는 달리 정치적 안정을 이루어나가고 있지만 여전히 이슬람 과격단체의 테러에 의한 정정 불안요인이 상존하고 있어 투자심리와 경제활동을 저해하는 주요 원인이 되고 있다.

12) 최근 알제리는 고유가와 석유 생산증대로 4~6%대의 높은 경제성장과 1~3%대의 안정적인 인플레이션을 보이고 있지만, 원유 일변도의 경제구조로 말미암아 국제유가 변동 등 대외경제 환경변화에 매우 취약한 경제구조를 지니고 있음.

표 2-25. 알제리 경제의 특징

| | |
|--------|---|
| 긍정적 요인 | <ul style="list-style-type: none"> - 지속적인 경제개혁·개방화정책 추진 - WTO 가입추진에 따른 무역자유화 기대 - 풍부한 석유·천연가스자원 및 동 부문의 성장잠재력 - 국제유가 상승에 따른 거시경제지표 개선 - 해외투자유입 증대 기대 |
| 부정적 요인 | <ul style="list-style-type: none"> - 정치, 사회적 불안요인의 내재 - 공공부문의 비능률 구조와 부정부패 - 높은 실업률 - 원유·천연가스 부문에 지나치게 편중된 산업구조 - 제조업 및 서비스부문의 낙후성 |

자료: 저자 작성

알제리의 전략적 가치

- 마그레브(북서아프리카) 경제대국으로 높은 성장 잠재력 보유
 - 잠재적 또는 미래시장으로서의 높은 시장가치 보유
 - 인구: 3,500만(수도 알제: 350만)
- 풍부한 자원과 건설수요를 지닌 신흥 유망시장
 - 풍부한 석유·천연가스 자원을 바탕으로 대형 프로젝트 지속 발주
 - * 석유매장량 118억 배럴(세계14위), 천연가스매장량 4.55조m³(세계 8위)
 - 2010년까지 5개년 경제개발계획 건설관련 예산: 2,860억 달러
 - * 면적: 한반도의 10배(남북 3,000km, 동서 1,200km, 사막지역이 국토면적의 85%)
- 1990년대 후반 이후 정치적 안정화
 - 1999년 부테플리카 집권 이후 정치적 내분 및 테러 등이 사라짐
 - 강력한 리더십에 의한 프로젝트 수행여건 및 제도개선
 - 정치안정 및 경제 상황 호전으로 정치, 경제, 사회적 여건 개선
 - 제도정비 및 투명성 강화
- 한국에 대한 높은 호감도: 경제협력 분위기 조성
 - 한-알제리 전략적 동반자 관계 구축으로 인한 높은 호감도 및 인지도
 - 한국 기업의 적극적 진출 및 성과 시현
 - * 노무현 전 대통령의 알제리 방문(2006년) 이후 다각적인 경제협력 추진
 - 모든 관심분야를 망라하는 포괄적 패키지형 협력관계 구축
(경제·산업정책, 무역·투자, 에너지 자원, 플랜트·건설, IT 등)
- 아프리카 진출을 위한 교두보
 - 전략적 진출을 통해 인근 마그레브 국가 진출의 교두보

제3장 알제리 투자환경 분석¹³⁾

1. 정치적 측면

해외시장 진출에 있어 가장 일차적으로 고려되는 사항 가운데 하나는 상대국의 정치적 상황과 향후 전망일 것이다. 더욱이 대상지역이 아프리카일 경우에는 더욱 그러하다. 사실, 아프리카는 정치적 불안이 외국인 투자의 발목을 잡고 있는 가장 큰 리스크 가운데 하나이다. 설령 사업 기회가 아무리 많다고 하더라도 상대국이 정치적으로 안정되어 있지 못하면 실질적인 사업으로 이어지기 어려운데 그 대표적인 사례가 아프리카이다. 많은 아프리카 국가들은 아직까지도 상존하고 있는 정치적 불안으로 발전의 토대를 마련하지 못하고 있다.

그러나 알제리는 정치적 안정성이 어느 정도 확보된 안정된 국가라고 할 수 있다. 돌이켜 보면, 알제리는 1962년 프랑스의 132년간 식민지배에서 벗어난 이후, 군부 쿠데타, 사회주의 체제 경험, 자본주의로의 전환, 이슬람 원리주의자들의 테러 등으로 극심한 정치적 혼란을 겪었다. 하지만 1999년 부테플리카 대통령 출범 이후 정치적으로 안정세를 찾기 시작하였고, 경제적으로도 2000년대 초반 고유가에 힘입어 높은 성장세를 유지하고 있다. 부테플리카 대통령은 1999년 집권 이후 군부 장악 및 이슬람 원리주의 세력에 대한 통제를 통해 정국 안정을 꾀하는데 어느 정도 성공한 것으로 평가되고 있다. 집권 초반에는 대통령이 국방장관을 겸임하면서 지역 사령관들을 젊은 세대로 교체하는 방식으로 기득권 군부세력을 제압했다. 또한 종교에 기반한 정당의 활동을 금지하는 법령을 만들어 이슬람 근본주의 정치활동을 원천봉쇄함으로써 이슬람 종교집단의 정치 세력화를 막았다. 반대 세력이 미약한 가운데 국민들이 원하는 것 역시 국가적 안정이었기 때문에 이러한 부테플리카 대통령의 통제적 정책에 대한 국민들의 반발은 그다지 크지 않았다. 게다가 2000년대 초반부터 시작된 고유가에 따른 알제리 경제의 호황은 부테플리카 대통령에 대한 국민적 지지를 더욱 든든하게 하는 호재로 작용하였다. 2009년 4월 실시된 대선에서도 부테플리카 대통령은 예상대로 압도적

13) 오영일(2007.6)을 비롯하여 EIU(2009), World Bank(2010) 등을 참고

인 득표율로 3선에 성공함으로써 2014년까지 권좌를 지키게 되었다. 이는 전술한 바와 같이 여당이 대다수를 차지하고 있는 알제리 의회가 2008년 11월 헌법의 대통령 연임제한 조항을 폐지하면서 부테플리카에게 3선 연임의 길을 열어주었기 때문에 가능한 것이었다. 그러나 보다 근본적으로는 부테플리카 대통령이 국내 정치세력을 규합하는데 어느 정도 성공했고 국민의 높은 지지를 얻음으로써, 이를 바탕으로 개헌을 통해 자신의 임기를 연장하는데 성공한 것이다. 물론 이에 대한 평가는 크게 엇갈릴 수 있다. 부테플리카 대통령이 자신의 집권 연장을 위해 개헌이라는 편법을 동원하였다는 점은 비민주적인 태도로 정치발전의 후퇴로 해석될 수 있다. 하지만 발전초기 단계에 있어서는 강력한 리더십이 당분간 지속되는 것이 국가발전을 위해 필요하다는 점에서는 긍정적일 수 있다.

알제리의 국내 정치상황은 부테플리카 대통령을 중심으로 안정된 모습을 유지해 오고 있다. 그렇다고 해서 알제리의 정치적 안정이 앞으로도 계속해서 유지될 것이라고 단언하기는 쉽지 않다. 안정적 모습의 이면에는 잠재적 불안 요소가 내재하고 있기 때문이다. 비록 현 대통령이 군부를 장악했지만 과거 고위급 군인사들이 지방에서는 여전히 세력을 유지하고 있고, 또 알제리 정치에 있어 가장 큰 변수인 이슬람 근본주의의 정치 세력화 가능성도 전혀 무시할 수 없다. 비록 현재의 정국 상황에서는 군부와 이슬람 세력이 큰 목소리를 내지 못하고 있지만 돌발적인 상황에서는 이들은 언제든지 세력화할 수 있다는 것이다.

외국 투자자의 입장에서 볼 때, 민주적 과정을 통해 집권세력이 바뀌는 것이라면 큰 문제가 없겠지만, 사회적 혼란과정이나 무력적 방식을 통한 정권 변동이라면 투자 활동 그 자체가 위험에 빠질 수밖에 없다. 정권교체로 인해 정책 변경의 가능성(예컨대, 보호주의 정책의 강화)이 예상되기 때문이다. 현 정권은 적어도 경제부분에 있어서는 꾸준한 개방정책을 펴고 있지만, 만약 이슬람 세력이나 군부, 또는 사회주의 세력이 정권을 잡게 된다면, 현재의 개방 정책이 후퇴할 가능성을 배제할 수 없고, 극단적인 경우에는 외국기업에 대해 재계약 요구 또는 사업철회까지 요구하는 상황이 발생할 수도 있다¹⁴⁾.

14) 알제리에서 발생한 사건은 아니지만 과거 1979년 이란 혁명으로 일본 미쓰이 상사가 석유화학사업을 이란에서 철회시킨 경우가 있었고, 또 1979년 니카라과 혁명으로 일본 신에츠 화학이 사업을 포기하고 철회한 사례들이 있었음.

그러나 현재의 알제리 정국 상황을 고려할 때, 극단적인 상황이 발생할 가능성은 낮다. 부테플리카 대통령은 국민의 절대적인 지지를 받고 있고, 경제적 상황도 양호한 편이어서 단기적으로 볼 때 알제리의 정치 환경이 기업 투자를 가로막은 절대적 요인으로 보이지 않는다. 다만, 만약의 경우를 대비하여 외국 투자기업이 겪게 될 가능성을 염두에 두고 알제리의 정치변동 동향을 예의주시할 필요가 있다. 특히, 석유화학, 제조업, 건설업 등과 같이 장기 투자사업의 경우에는 중장기적인 측면에서 정권의 안정성 여부에 대한 충분한 검토가 필요할 수밖에 없을 것이다.

한편, 현재로서는 정치적 상황 전개에 대한 우려보다는 오히려 국가정책 시스템에 대한 염려가 더욱 크다는 사실이다. 부이난 신도시 개발 사업(한국 기업이 개발업체로 참여)의 경우에서 보는 바와 같이, 정책 및 제도의 잦은 변경, 자의적인 법적 해석 등 정책의 불투명성이 외국투자자에게 가장 큰 리스크로 작용하고 있다. 예컨대, 2005년에는 외국기업의 투자유치를 목적으로 석유법을 개정하더니, 그 다음해인 2006년에는 이를 무효화하면서 기존 계약 분까지 소급적용하겠다는 식의 무책임한 정책은 알제리의 낙후성을 잘 대변해 주는 대목이다.

아래 <표 3-1>은 세계은행이 해마다 발표하는 ‘세계 국정관리(governance) 지표’¹⁵⁾ 가운데 알제리 부분을 발췌한 것인데, 최근 들어 알제리의 정치, 행정 시스템이 후퇴하고 있음을 알 수 있다.

표 3-1. 알제리의 거버넌스 현황

| | 2007 | 2008 | 2009 |
|---|-------|-------|-------|
| 언론자유·국민의 선거참여 (Voice & Accountability) | -0.99 | -1 | -1.04 |
| 정치안정 (Political stability) | -1.08 | -1.01 | -1.2 |
| 국가행정시스템의 효율성 (Government effectiveness) | -0.61 | -0.58 | -0.59 |
| 정부의 정책실행 능력 (Regulatory quality) | -0.63 | -0.6 | -0.94 |
| 법 규범 (Rules of Law) | -0.66 | -0.69 | -0.73 |
| 부패척결 (Control of corruption) | -0.4 | -0.44 | -0.49 |

주: 범위는 -2.5~2.5이며, 수치가 높을수록 양호

자료 : World Bank. 2010 Worldwide Governance Indicators, dataset

15) 세계은행은 1996년부터 세계 212개 나라의 △정치 안정 △정부 효율 △부정부패 통제 △규제의 질 △언론자유 △법치 등 6개 분야를 조사해 백분율 순위 등으로 국정관리지수 보고서를 발표하고 있다.

2. 경제·산업적 측면

거시경제 지표 측면에서 보는 알제리의 투자 리스크는 그다지 크지 않다고 볼 수 있다. 앞으로도 고유가가 지속된다면 알제리 경제에 대한 낙관론은 계속 유지될 수 있을 것이다. 실제로 거시경제 지표를 통해 본 최근의 알제리 경제상황은 매우 양호한 편이다. 최근 들어 경제규모(GDP), 국민소득, 산업생산 등이 꾸준히 늘었고, 환율 및 인플레이션도 정부의 강력한 통제로 안정세를 유지하고 있다. 또한 고유가 속에서 에너지 수출 호조에 따라 경상수지 흑자도 크게 늘면서 외환보유고도 크게 증가하였다. 또한 늘어난 외환을 통해 대외부채 상환도 잘 이루어져 알제리의 대외부채는 약 50억 달러로 GDP 대비 4% 내외 밖에 안 되는 비교적 안정적 수준을 유지하고 있다. 물론 이러한 전반적 경제 안정세의 배경에는 국제 고유가가 큰 몫을 하고 있다.

하지만, 이러한 좋은 경제지표들에도 불구하고, 알제리 경제 환경은 여전히 불안한 요소들을 지니고 있다. 에너지 수출에 지나치게 의존하는 모노컬처(monoculture)형 산업구조를 가지고 있기 때문에 유가가 하락할 경우에는 경제가 급락할 가능성이 높다. 알제리는 다른 아프리카 산유국들과 마찬가지로 자원개발 이외에는 내세울만한 산업이 없기 때문에 유가하락에 따른 충격은 그 만큼 클 수밖에 없다.

이러한 문제를 해결하기 위해 알제리 정부는 외자유치를 통해 석유화학 산업과 일반 제조업 육성 등을 통한 산업의 다각화를 시도하고 있지만 여의치가 않으며 많은 세월이 걸릴 공산이 크다. 현재로서는 에너지 산업 이외에 외국자본의 투자실적은 저조한 실정인데, 이는 각종 인허가를 둘러싼 행정 관료주의 및 각종 규제 등으로 알제리 투자시스템이 제대로 작동하지 않고 있는 것과 무관하지 않다. 알제리 정부는 외자유치를 위한 의지를 강하게 보이고 있으나, 실질적으로는 각종 규제와 취약한 금융 환경 등 수많은 요인들이 외국인 투자유치의 커다란 걸림돌로 작용하고 있다. 알제리에서는 사업을 준비하는 데에만 평균 6개월(다른 많은 개도국들의 경우 통상적으로 일주일 소요) 이상이 소요되고 있는 것으로 조사되고 있다. 그리고 알제리 투자청에서 사업허가권을 발급받기까지는 모든 서류를 제출한 후 최소 2개월 이상이 소요된다고 한다. 물론 이는 복잡하고 비효율적인 알제리 관료제도에 따른

것이다. 이러한 낙후성은 행정부뿐만 아니라 금융권 등 사회전반에 걸쳐 일반화되어 있는 현상이다. 최근 들어 알제리의 인허가, 비즈니스 관련 행정 시스템이 조금씩 개선되고 있기는 하지만 아직은 불안정하고 미성숙한 시장이라고 판단할 수 있다.

표 3-2. 마그레브 3국간의 투자환경 비교

| | | 알제리 | 모로코 | 튀니지 | 비고 |
|-----------------|--|-----|-----|-----|---|
| 기업 설립 | 기업설립에 필요한 절차 수 (기업설립비용 / 1인당 국민소득) | 14 | 6 | 10 | 사우디의 경우 4일 |
| | 기업설립시 절차당 평균 소요 일수 | 24 | 12 | 11 | 알제리는 절차당 소요 시간이 지나치게 김 |
| 부동산 등기 관련 | 부동산 등기에 걸리는 일수 | 47 | 47 | 39 | |
| | 부동산 가격 대비 등기비용 (%, 수치가 클수록 고비용) | 7.1 | 6.1 | 6.1 | 알제리의 높은 행정절 차 비용 |
| 투자자 보호 | 계약이행을 법으로 촉구하는 데 걸리는 일수 | 630 | 615 | 565 | - 알제리의 비효율과 지체 - 부패사건에 대한 비 판이 자주 거론됨 |
| | 투자자 보호 지수 (0과 10사이 수치가 클수록 투자자 보호 충실) | 5.3 | 3.0 | 3.7 | 알제리는 비교적 투자자 보 호가 잘 이루어지고 있음. |
| 파산시 | 파산선고 소요기간(년수) | 2.5 | 1.8 | 1.3 | 알제리는 과도하게 소요 |

자료 : World Bank, Doing Business 2011.

표 3-3. 알제리의 비즈니스 인허가 비교

| 국가 | 구비서류 종류 | 소요일 |
|-----------|---------|-----|
| 알 제 리 | 22 | 240 |
| 튀 니 지 | 20 | 97 |
| 모 로 코 | 19 | 163 |
| 이 집 트 | 25 | 218 |
| 사 우 디 | 12 | 89 |
| U A E | 17 | 64 |
| 오 만 | 15 | 186 |
| 쿠 웨 이 트 | 25 | 104 |
| 레 바논 | 21 | 218 |
| 요 르 단 | 19 | 87 |
| 이 스 라 엘 | 20 | 235 |
| 시 리 아 | 26 | 128 |
| 예 멘 | 15 | 107 |
| 나 이 지 리 아 | 18 | 350 |

자료 : World Bank, Doing Business 2011.

표 3-4. 알제리의 투자환경 비교

| 주제 | 세부 항목 | 알제리 | 중동·북아프리카 | OECD |
|-------------|-------------------------|------|----------|-------|
| 기업설립 | 절차(수) | 14 | 8.1 | 5.6 |
| | 시간(일) | 24 | 20 | 13.8 |
| | 비용(% , 1인당 국민 소득) | 12.9 | 38 | 5.3 |
| | 최소자금 (% , 1인당 국민 소득) | 34.4 | 104 | 15.3 |
| 비즈니스 인허가 | 절차(수) | 22 | 18.7 | 15.8 |
| | 시간(일) | 240 | 151.9 | 166.3 |
| | 비용(% , 1인당 국민 소득) | 44 | 409.7 | 62.1 |
| 재산등록 | 절차(수) | 11 | 6 | 4.8 |
| | 시간(일) | 47 | 32.5 | 32.7 |
| | 비용(% , 1인당 국민 소득) | 7.1 | 5.7 | 4.4 |
| 투자자 보호 | 투자자 보호 지수 (0-10) | 5.3 | 4.8 | 6.0 |
| 계약이행(법) | 절차(수) | 46 | 43.9 | 31.2 |
| | 시간(일) | 630 | 664.1 | 517.5 |

자료 : World Bank, Doing Business 2011.

경제적 측면에서의 안정성을 해치는 또 다른 문제점이자 외국 투자자들이 알제리 비즈니스 환경에서 큰 문제로 지적하고 있는 점은 많은 기업들이 국영기업으로 남아 있어 기업경영의 효율성 및 노동생산성이 현저히 낮다는 사실이다. 이는 사회주의(1965-1989년) 유산으로 현재 알제리 기업 중 국영기업 비율이 70%에 이르고 있다. 정부에서는 국영기업의 민영화를 추진 중에 있지만 정부의 추진체계가 미흡하고 더욱이 이에 저항하는 기득권층과 노조의 반발이 커서 민영화 성과는 더디게 나타나고 있다. 비효율적인 생산성, 열악한 금융시스템 등과 같은 점들은 현지에서 사업을 해야 하는 외국 기업들에게 적지 않은 장애요소가 아닐 수 없다.

인프라 여건 역시 열악하다. 기본적으로 알제리는 산업구조 자체가 제조업 위주가 아닌 원유·가스를 수출하는 경제구조를 가지고 있기 때문에 이들 자원의 수출을 위한 원유·가스 파이프라인 건설에 대해서는 많은 재원을 투자했지만, 도로, 철도, 항만 등에 대해서는 큰 투자가 이루어지 못했다. 다만, 최근 들어 교역량이 급증하고 있고, 제조업 육성을 위한 인프라 확충의 필요성이 높아지면서 인프라 개발 붐이 광범위하게 불고 있다. 인프라 건설에 막

대한 정부 예산이 투입되고 있으며, 외자유치를 통한 인프라 확충에 많은 정책적 노력을 기울이고 있다.

이외에도 투자 환경적인 측면에서 볼 때 장애요인이 적지 않다. 부정부패¹⁶⁾, 숙련 노동자의 절대적 부족, 사회주의 경제체제의 유산인 복잡하고 느린 행정절차 등이 투자 진출을 가로막는 주요 요인이다. 최근 알제리 일간지 (Liberte)는 “알제리 투자에 대한 10가지 진실”이라는 제목의 기사를 통해 외국인이 알제리 투자를 가로 막는 10가지의 장애요인을 정리하여 보도한 바 있다.

알제리 투자에 대한 10가지 진실

- ① 투자여건의 미비: 알제리는 투자대상 시장으로서의 매력이 적어 외국 기업들은 직접 투자가 아닌 단순 교역을 통해 알제리 시장에 진출하고 있음.
- ② 알제리는 임금수준, 노동의 질, 시장 규모 등의 측면에서 중국이나 인도에 뒤지고 있어 투자의 매력을 끌지 못하고 있음.
- ③ 산업부지 확보의 어려움: 외국기업은 공장 설립 등에 필요한 부지확보에 적지 않은 어려움을 겪고 있음.
- ④ 복잡한 행정절차: 사회주의 관료체제와 복잡하고 비효율적인 행정절차는 외국인 기업의 투자를 저해하는 주요 요인으로 작용하고 있음.
- ⑤ 알제리 시장의 불투명성: 무서류 거래, 불공정경쟁, 비공식 경제의 존재, 뇌물 등의 요소가 시장의 투명성을 저해하고 있음.
- ⑥ 가시성(visibility)의 부재: 부실한 통계자료 등으로 인해 알제리 시장에 대한 파악이 용이하지 않음.
- ⑦ 협소한 알제리 시장규모: 신흥 개도국에 비해 시장 규모가 협소함. 이를 극복하기 위해서는 마그레브 통합이나 아프리카 주변국과의 FTA 등을 통해 시장을 확대할 필요가 있음.
- ⑧ 신뢰할 만한 비즈니스 파트너의 부재: 현지 사업파트너에 대한 정보입수가 용이하지 않고, 국내기업 수도 절대적으로 적어 외국기업이 현지 파트너를 찾는데 많은 어려움을 겪고 있음.
- ⑨ 금융시스템의 낙후
- ⑩ 해외 투자자에 대한 마케팅 활동의 미흡

16) 알제리의 부패수준은 MENA 평균은 물론 인근 모로코와 튀니지 보다 높은 것으로 나타나고 있음 (TI. 2006. "Corruption Perception Index 2006")

외자기업에 대한 정책방향과 관련해서는 에너지 개발관련 분야와 비에너지 분야로 나누어 판단해 볼 수 있다. 우선, 에너지 개발 분야에 대한 외자 정책은 앞으로 혜택을 줄여나가는 방향으로 전개될 가능성이 있다. 자원개발은 알제리 최대의 외자유치 분야일 뿐만 아니라 국가경제를 지탱하는 버팀목이기는 하지만, 이 분야와 관련하여 주목해야 할 점은 알제리에도 최근 자원민족주의 경향이 불고 있다는 것이다. 과거에는 외자유치를 위해 외국자본에 대해 자원 개발권 허가조건 또는 지분 조건 등에 있어 많은 양보를 해왔으나, 최근에는 자기자본과 기술이 어느 정도 축적되면서 외국기업의 에너지 개발에 대한 참여를 제한시켰다. 즉, 2006년 석유법(Hydrocarbon law) 개정을 통해 에너지 개발과 관련한 외국인 합작기업에게 49% 이상의 출자지분을 허용하지 않았을 뿐만 아니라, 세제에 있어서도 유가(브렌트유 기준)가 배럴당 30달러 이상일 경우 외국기업 수익의 5~50%를 초과이윤세(Winfall Tax)로 부과하고 있다. 이러한 외자기업에 대한 출자지분제한이나 초과 이익분에 대한 추가 세금을 부과하는 법령에 대해 많은 외국기업들은 강하게 반발하고 있다. 이러한 조치들은 현재 에너지 개발 분야에만 적용되고 있지만, 다른 산업으로까지 이와 유사한 정책이 적용될 가능성이 없지 않다. 바로 이러한 상황이 알제리 진출을 꺼리게 만들고 있다.

건설투자 환경

■ 노동력

- 인구 3,200만 명 가운데 75%가 30세 미만의 젊은 층으로, 노동력이 풍부함(25%의 높은 실업률)
- 그러나 고급 노동력(skilled labor)은 부족(영어를 구사하는 노동자의 고용은 어려움)
- 노조의 성향이 강함

■ 기자재 조달

- 시멘트와 철강 등과 같은 건설자재의 부족
- 많은 기자재는 수입에 의존
 - * 철근: 보통 터키산 철강을 수입
 - * 골재: 물량도 부족하고 품질이 떨어짐
- 현지 건설업체들의 영세성과 경험부족으로 난이도가 높은 인프라 프로젝트를 수행하는데 차질 발생

3. 사회 문화적 측면

알제리의 사회·문화적 특성은 이슬람 문화, 프랑스 식민지 경험, 사회주의 관습 등이 복합적으로 섞여 있다고 요약할 수 있다. 알제리를 두고 흔히 3개의 아이덴티티(identity)가 있다고 한다. 즉, 육체에 비유하며 두 다리(지리적 위치)는 아프리카 대륙에 있지만, 가슴(정신세계)은 이슬람에 묻혀 있고, 머리(이상)는 프랑스(구신민종구국) 등 유럽을 꿈꾸고 있는 국가라는 뜻이다. 필자는 한국대표 사절단에 포함되어 2000년대 초반부터 여러 차례 알제리를 방문한 바 있는데, 이슬람 문화에 대한 이해도 부족한 한국기업이 과연 이렇게 복잡한 성격을 가지고 있는 알제리의 특수성(사회, 문화적 환경)을 이해하기가 쉽지 않을 것이라는 느낌을 받은 바 있다.

알제리 비즈니스에서 한국과 같은 외국인투자자가 겪게 되는 일차적인 사회, 문화적 어려움은 역시 이슬람 문화로 인한 요인이다. 라마단 기간에는 거의 한 달 가까이 업무 진행이 제대로 이루어지지 않고 있으며, 노동문화에 대한 많은 차이로 튼튼한 노사관계의 형성이 쉽지 않다.

사회·문화적 특징

- 프랑스, 이슬람, 지중해 3개 문화의 융합과 사회주의 유산
- 중동과 아프리카, 유럽을 연결하는 중심
 - ※ 다리(육체): 아프리카
 - ※ 가슴(정서): 중동(이슬람)
 - ※ 머리(정신, 이상): 유럽
- 132년간의 식민지 관계로 프랑스와 애증관계
 - ※ 알제리 대부분의 우수인력: 프랑스를 포함하여 해외활동(프랑스에만 200만 명)
- 지중해성의 혼화한 기후 영향으로 남부 유럽 문화 형성
 - ※ 와인, 평등의식, 여유, 친절성
- 인살라 문화 팽배
 - * 모든 것은 신에게 달려있다는 인살라 관습으로 매사에 느긋
 - * 대부분 약속시간을 잘 지키지 않으며, 이를 중요하게 생각하지 않음
- 정부 관료의 사업관리와 기획능력이 부족하고 관료주위적 행정처리

또 다른 문제는 언어소통이다. 알제리는 아랍어와 불어를 사용하고 있어 영어로의 의사소통은 사실상 어렵다. 최근 젊은 층을 중심으로 영어사용 인구가 점차 늘어나고는 있지만, 관공서 공무원들의 영어구사 능력은 다른 중동국가들에 비해서도 낮은 편이다. 그리고 비즈니스 활동에 필요한 각종 인허가 문서는 물론 각종 법률들이 모두 불어와 아랍어로 되어 있어 외국기업이 느끼는 언어장벽은 매우 크다고 할 수 있다. 또 영어 구사자가 그리 많지 않다보니 현지 파트너 및 유력인사들과의 인적 네트워킹 형성에도 한계가 발생할 수밖에 없고, 모든 정보는 통역을 통한 간접방식으로 접근해야 하는 어려움이 있다. 물론 이상적인 방법으로는 투자자가 아랍어, 불어 구사자를 육성 또는 확보하는 해결될 수 있는 문제이지만 현재 한국 기업에는 이러한 인력이 그리 많지 않다는 현실을 감안해 보면, 언어적 문제는 또 다른 리스크가 아닐 수 없다.

사회, 문화적 부분의 또 다른 걸림돌은 사회주의적 사고방식 및 제도가 아직 많이 남아 있다는 점이다. 비효율적인 국영기업 중심의 운영체제로 인해 노동 생산성 및 정부 생산성이 전반적으로 낮은 편이다. 2007년 기준 알제리의 생산성은 100점 만점 가운데 47.9%로 MENA(Middle East and North Africa) 지역의 평균(51.0)은 물론 인근 국가인 모로코(76.3), 튀니지(82.1)에 비해 크게 뒤떨어지는 것으로 나타났다¹⁷⁾.

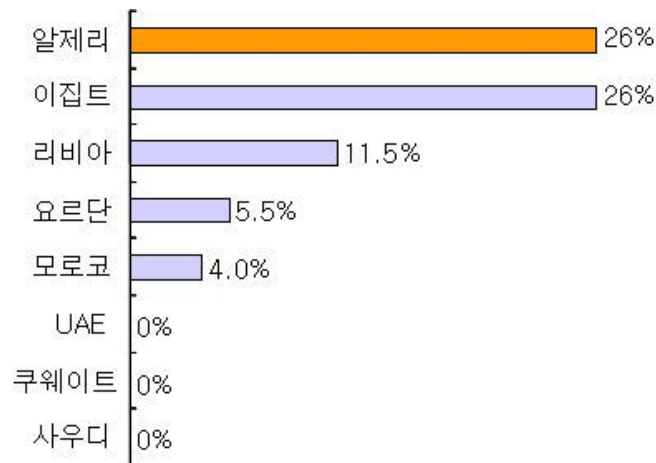
또한 제도적으로 볼 때 알제리는 고용주에 대해 다른 중동 국가들보다도 높은 사회보장 관련세금을 부과하고 있는데, 이는 사회주의의 색채가 그만큼 많이 남아 있다는 것으로 해석할 수 있다. 그리고 근로자 권리보호에 대한 법률이 엄격하여 근로자 해고 시 평균 6개월이 소요되고, 집단 해고 시에는 노조와 반드시 협상을 거쳐야만 하는 등 근로자 고용 및 해고 등에 많은 어려움이 있다.

이상에서는 사회 문화적 측면에서 외국기업의 진출을 가로막는 부정적 요인들에 살펴보았는데, 이는 외국기업 입장에서 보면 분명한 비즈니스 리스크이지만, 다른 한편으로는 알제리의 고유성이라는 양면성을 띠고 있다고 할 수 있다. 따라서 이러한 제반여건이 짧은 기간 내에 바뀔 것으로 기대하는 것은 무리이다. 다만, 중장기적인 관점에서 본다면 과거 러시아나 동구 유럽

17) Heritage Foundation. 2007. "Economic Freedom Index, 2006".

등의 사회주의 국가들이 그러했던 것처럼, 알제리의 사회적 관행이 서서히 바뀔 것으로 기대해 볼 수 있다. 현재 알제리는 사회주의 체제에서 시장경제 체제로 전환하고 중간과정에 있다고 볼 수 있는데, 자본주의 경험의 기간이 길어질수록 효율성을 추구하려는 노력이 자체적으로 강구될 것으로 기대되고 있다.

그림 3-1. 알제리의 사회보장세율 비교



주: 고용주가 지불하는 월 급여에 대한 사회보장세 비중

자료: KOTRA. 2006. “세계 주요도시의 생활여건, 2005”.

4. 소결

알제리의 투자환경을 종합적으로 평가해 본 결과, 잠재력에 버금가는 리스크가 상존해 있음을 확인할 수 있었다. 사실, 알제리의 투자 환경은 글로벌 비즈니스의 기준에서 한참 떨어져 있으며, 여러 면에서 다른 신흥개도국들에 비해 크게 낙후되어 있다. 다만, 같은 리스크라고 하더라도 이를 받아들이는 기업의 입장에 따라 달라질 수 있다는 주관적인 측면이 적지 않다고 할 수 있다. 즉, 글로벌 기업의 경우에는 리스크를 감수(risk-taking)할 수 있는 역량을 가지고 있는 반면에, 그렇지 못한 기업은 리스크를 회피(risk-avoiding)하려고만 할 것이다. 선진국 기업에 비해 알제리 진출 역사가 짧고 경험이 축적되어 있지 않은 우리기업에게 있어 알제리의 제반여건은

커다란 부담요인으로 작용할 수밖에 없다.

그러나 알제리를 여전히 불안한 국가로 볼 것이냐, 아니면 불안하지만 잠재력과 가능성에 더 무게를 둘 것이냐는 투자자 각자의 판단에 맡길 수밖에 없다. 다만 언급한 바와 같이 투자진출 리스크라는 것은 투자 주체의 경험이나 역량에 따라 상당히 달라질 수 있다는 사실이다. 관료주의, 이질적인 문화 등에 따른 리스크는 투자자의 사전 준비 정도에 따라 어느 정도 낮출 수 있다고 본다. 더욱이 우리기업은 1980년대 중반 이후 중동 붐을 일으킨 바 있음을 상기할 때, 이슬람 리스크에 대해 어느 정도 학습효과를 축적했다고 할 수 있다.

어찌 보면 우리가 '알제리 리스크'라고 하는 것 중의 일부는 리스크가 아니라 우리의 경험부족 또는 이해의 부족일 수도 있다. 보다 중요한 것은 알제리 특유의 사고방식과 비즈니스 문화에 대한 연구와 경험을 쌓아 간다면 리스크의 많은 부분이 줄어들 것으로 판단된다. 따라서 우선적으로 이러한 노력을 충분히 기울인 다음에 투자환경을 다시금 들여다본다면 처음과는 사뭇 다른 인식의 변화를 가질 수 있을 것이다.

제4장 알제리 신도시 건설 수요 분석

1. 알제리 주택시장 현황

1.1 주택시장 현황

알제리는 부족한 주택물량으로 가구당 거주인구 수가 높은 편에 속한다. 특히, 1970~90년대 중반까지는 주택공급 물량을 넘어선 빠른 인구증가로 인해, 가구당 거주 인구수가 전 세계에서 가장 높은 수준인 7명을 상회하기도 하였다. 그러나 1990년대 후반 이후 인구 증가세가 점차 둔화되고, 정부 역시 적극적으로 주택공급 정책을 발표함에 따라 2007년 가구당 거주 인구 수¹⁸⁾는 5.56명으로 하였다.

알제리에는 2007년 기준 약 628만 호의 주택이 있으며, 전체 인구는 3,380만 명에 이른다.¹⁹⁾

표 4-1. 알제리 주택 보급 현황

(단위: 명, 호)

| | 인구 (명) | 주택스톡 (호) | 가구당 거주인구 수(명) |
|-------|------------|-----------|---------------|
| 1967년 | 12,022,000 | 1,950,000 | 6.10 |
| 1977년 | 16,948,000 | 2,201,038 | 7.70 |
| 1987년 | 23,038,943 | 3,602,146 | 7.61 |
| 1997년 | 29,507,000 | 5,024,967 | 7.15 |
| 2007년 | 33,800,000 | 6,279,303 | 5.56 |

주1: 특정시점에 특정 지역에 존재하는 주택재고의 총량을 주택스톡이라고 함.

주2: 가구당 거주인구 수는 주택 당 인구의 비율임.

자료: Housing supply in algeria

정부의 주택보급률 확대 정책으로 알제리에는 1999년 이후부터 2006년까지 연 평균 10만호씩, 총 88만 호의 주택이 공급되었다²⁰⁾. 특히, 2005년 이후

18) 가구당 거주인구 수는 농촌이 도시에 비해 더 높다.

19) 2009년 인구는 3,490만 명이다.

20) Housing Supply in Algeria

주택 공급의 증가는 2005~09년 시행된 경제개발정책 중 100만호 주택보급 정책에 따른 것으로, 2005년에는 약 10만 호, 2006년에는 약 16만 호가 공급되었다. 동 기간 지역별로는, 대부분의 신도시가 속해있는 알제 광역권 (Alger)에 6만호로 가장 많이 공급되었으며, 그 외 거대도시권인 콘스탄틴 (Constantine), 오만(Oran) 등에도 각각 3만 호 씩 보급되었다.

표 4-2. 알제리 주택공급 물량

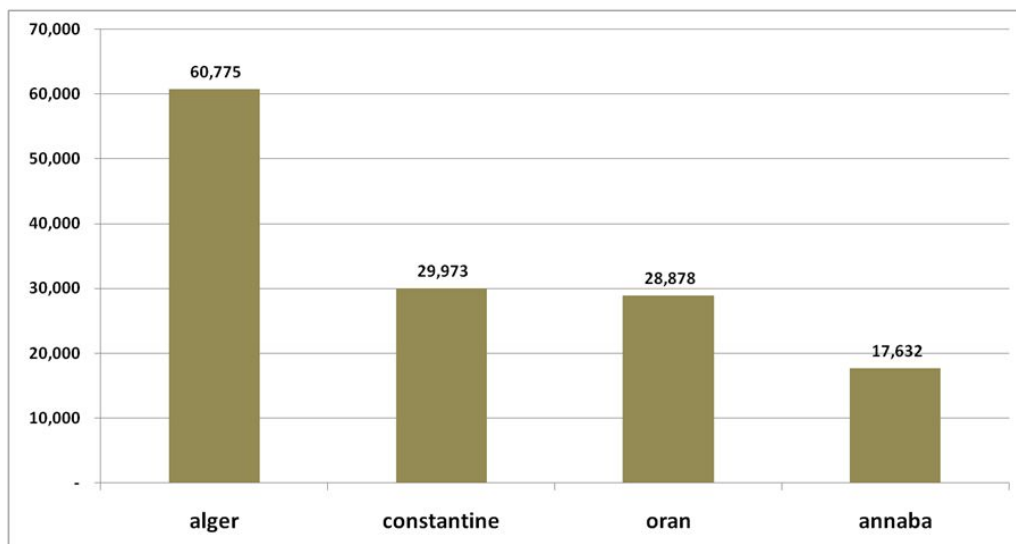
(단위: 호)

| 1999년 | 2000년 | 2001년 | 2002년 | 2003년 | 2004년 | 2005년 | 2006년 | 합계 |
|---------|---------|---------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|
| 124,208 | 130,072 | 101,962 | 104,275 | 74,071 | 81,175 | 104,905 | 159,162 | 879,830 |

자료: 알제리 통계청

그림 4-1. 4대 거대도시권 주택공급¹⁾(1999~2006)

(단위: 호)



자료: 알제리 통계청

그러나 알제리는 최근 늘어난 주택공급에도 불구하고 빠른 인구증가 및 중산층의 소득증가, 급격한 도시화와 같은 경제·사회적 요인에 의해 여전히 만성적인 주택부족 현상을 겪고 있다²¹⁾. 2009년 기준 부족한 주택은 총 주택

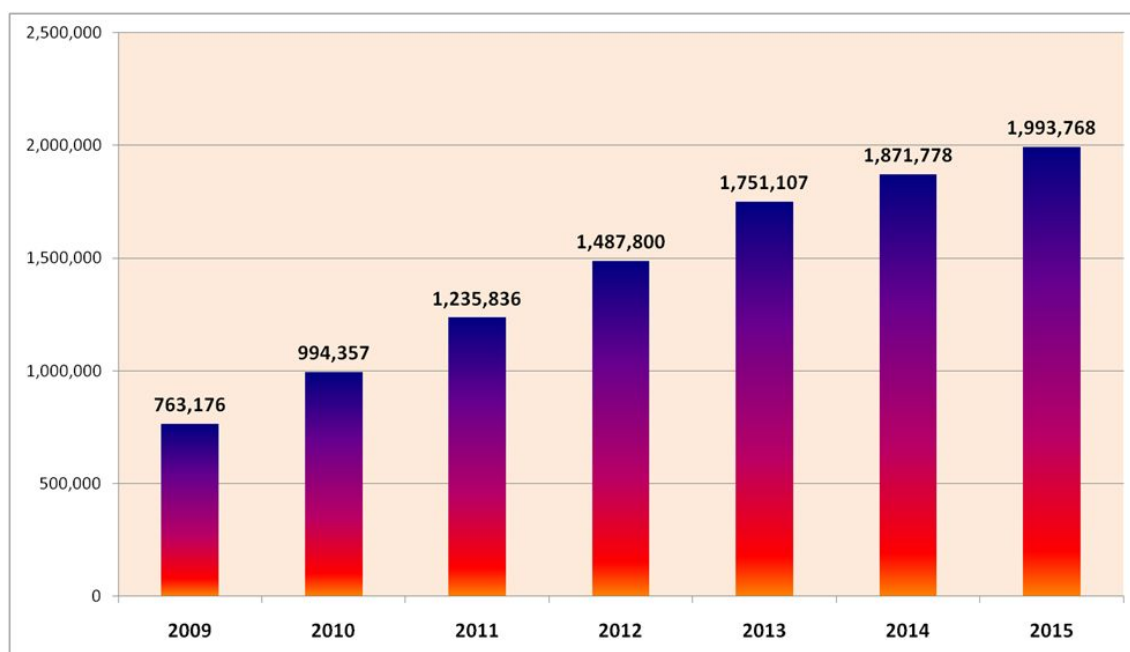
21) housing supply in algeria

스톡의 약 10%수준인, 79만 호에 달한다.

그런데 이와 같은 주택 부족현상은 향후 증가되는 수요를 주택공급이 충족시키지 못해 더욱 심화될 것으로 예상된다. 알제리의 주택 수요는 매년 25~30만 호씩 증가하는데 반해 현재 계획 하에서 주택 공급은 매년 13만 호씩 증가할 것으로 계획되어 있기 때문이다. 수요가 공급을 능가하는 현재와 같은 상황이 지속된다면 2025년에는 주택 부족 규모가 더욱 확대되어 약 200만 호의 주택이 부족할 것으로 예상된다.

그림 4-2. 알제리 주택부족 전망

(단위: 호)



자료: Housing supply in algeria

특히, 알제리는 대부분의 주택이 정부에 의해 공급되고 있기 때문에 향후 주택 수요가 더욱 확대되는 경우 이를 충족시키기가 쉽지 않다. 현재 계획 하에서는 매년 공급되는 13만 호 가운데 약 3~4만 호만이 민간 부문에 의해 공급되고 있다. 또한, 알제리는 정부 소유의 토지비율이 높고²²⁾ 토지개발에 대한 규제 또한 엄격하게 적용되기 때문에 민간에 의한 주택공급은 더욱 쉽지 않은 실정이다²³⁾. 알제리와는 다르게 주변국인 튀니지, 요르단 및 레바논

22) 알제리는 토지의 30% 이상을 정부가 소유하고 있다.

등은 대부분의 주택이 민간에 의해 공급되고 있으며, 토지개발 규제 또한 상대적으로 느슨하게 적용되고 있다.

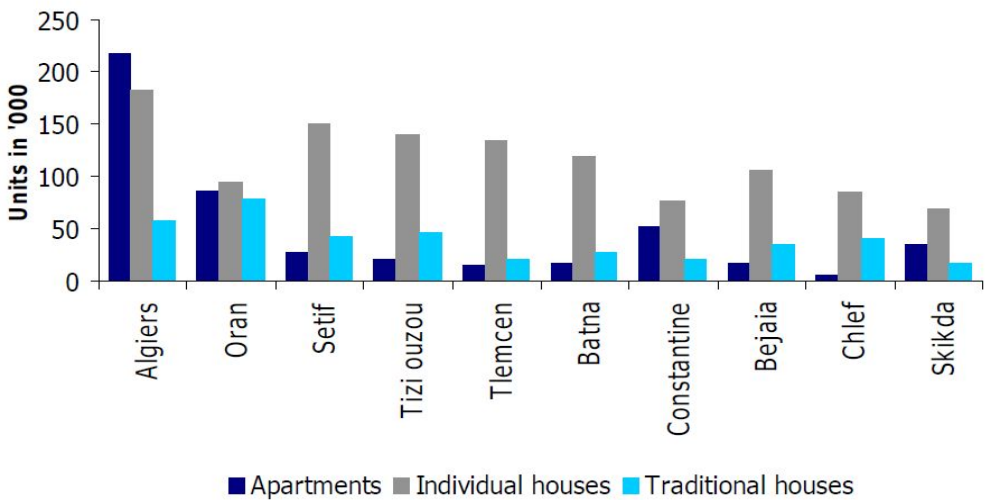
표 4-3. 정부 토지소유 현황 및 토지개발 규제 현황

| | 규제가 엄격함 | 상대적으로 완화됨 | 규제가 느슨함. |
|---------------------|------------|------------|----------|
| 토지의 정부소유 비율이 30%이상 | 이란 알제리 | | |
| 토지의 정부소유 비율이 20~30% | 모로코 이집트 | | |
| 토지의 정부소유 비율이 20%이하 | | 튀니지 요르단 | 레바논 |

자료: World Bank, Housing Policies and Sector Performances in MENA Countries

알제리 주택을 형태별로 살펴보면, 알제리는 인구의 56%가 개인주택에 거주하며, 21%는 전통주택, 오직 인구의 16%만 아파트에 거주하고 있다. 그러나 알제리의 수도이며, 부이난, 시디압델라, 엘아프론, 나이시리아 등의 신도시개발 계획도시가 속해있는 알제광역권에는 아파트가 거주인구 1,000명당 200명을 웃도는 가장 보편적인 형태인 것으로 나타난다.

그림 4-3. 광역권별 주거형태



자료: MARKAZ, Algeria: Real Estate Overview

23) World bank, Housing Policies and Sector Performances in MENA countries

1.2 주택가격 추이 및 전망

전 세계가 경제위기로 부동산 침체를 겪고 있지만 알제리 주택만은 예외이다. 알제리는 알제시를 비롯한 대도시뿐만 아니라 인구도 많지 않고 주택수요도 많지 않은 중소도시인 Bechar, Laghouat, El Oued까지 전반적으로 주택가격이 상승하는 분위기이다. 이에 정부는 주택 공급을 늘려 가격을 낮추고자 100만 주택 공급 프로젝트²⁴⁾를 시행하였으나, 오히려 가격 측면에서 역효과를 가져와 2009년 주택가격은 2004년 대비 약 5배 정도 상승하였다고 한다.²⁵⁾

부동산투자전문 사이트인 NUMBEO에 따르면, 2010년 11월 기준 알제시의 중심부 아파트 구입 가격은 평균적으로 평당 3,112달러, 외곽지역 가격은 1,729달러로 집계된다. 이에 따라 수도인 알제시의 시내지역에서 30평형의 아파트를 구입하는 경우 총 지불해야 하는 금액은 93,360달러에 이른다. 이는 아프리카에서 가장 GDP가 높은 남아공 케이프타운 주택가격²⁶⁾의 2배에 이르는 액수이다.

이러한 높은 주택가격으로 알제리는 주택 수요도 꾸준하고 공급량이 충분함에도, 수요자들의 주택 구매여력이 부족하여 주택거래가 이루어지지 않고 있는 실정이다. 이와 같이 높은 주택가격 현상을 명확히 설명할 수는 없으나 2008년 4월 통계청의 조사 당시 150만 호의 주택이 비어있었다는 점을 고려해 볼 때, 단순한 수요·공급의 불일치가 아닌 투기로 인한 거품일 가능성도 미루어 짐작할 수 있다.

알제리 주택가격의 문제는 그 절대적인 값이 높을 뿐만 아니라 실제 소득²⁷⁾대비 주택 가격이 상당히 높다는데 있다. 알제리는 전 세계에서 소득 대비 주택가격이 가장 높은 편에 속하는데, 알제리의 대표도시인 알제시와 Tizi-Ouzou시²⁸⁾ 모두 전 세계 비교 가능한 230여개 도시 중 상위 3, 4위를 차지하였다. 이러한 높은 주거비용은 삶의 질과도 직결되어, 삶의 질을 하락시키는 요인으로 작용한다. 특히, 저소득층의 경우 소득의 50%까지 주택에 지출되는 만큼 소득대비 높은 주택 가격은 삶의 질에 부정적인 요인으로 작

24) 2005~09년까지 부테플리카 대통령이 시행하였다.

25) 2010.10.28 El Watan 신문 칼럼

26) 남아공 케이프타운의 경우 평당 아파트 가격이 1,801달러이다.

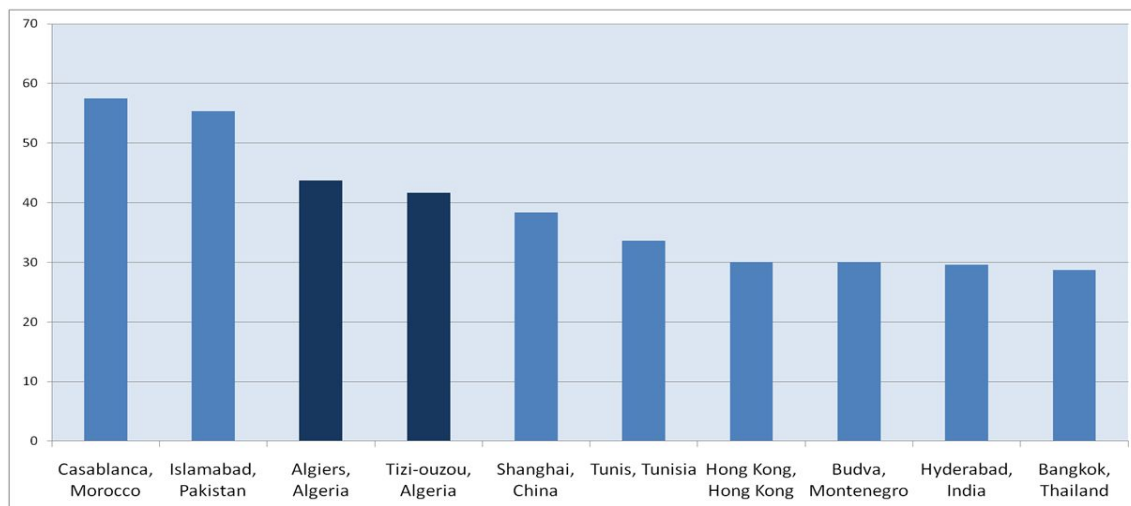
27) 2009년 알제리의 1인당 소득은 7,936달러이다.

28) 수도인 알제에서 동쪽으로 150km 떨어진 도시이다.

용할 것이다.

그림 4-4. 소득대비 주택가격 비중

(단위: %)



주: 소득은 중위 가구의 연평균 가처분 소득을 뜻한다.

자료: NUMBEO

그럼에도 알제리의 주택가격을 주변국들과 비교해보았을 때, 주변의 MENA 부동산 가격이 워낙 높아 오히려 저렴한 편에 속한다. UAE의 두바이에 비하면 시내지역 아파트 구입가격은 2/3 수준이며, 주변국인 튀니지와 모로코에 비해서도 알제리가 저렴하다. 그러나 여타 중동국가들은 이를 구입할 여력이 되기 때문에 소득대비 주택가격은 오히려 알제리보다 낮은 편이다.

표 4-4. 아프리카 아파트 구입 가격

(단위: 달러)

| | 시내 아파트 평당 구입가격 | 시외 아파트 평당 구입가격 |
|------------|----------------|----------------|
| 두바이, UAE | 5,202.62 | 3,214.47 |
| 아부다비, UAE | 4,574.66 | 3,229.17 |
| 라밧, 모로코 | 3,811.22 | 2,217.44 |
| 튀니스, 튀니지 | 3,318.73 | 1,592.99 |
| 알제, 알제리 | 3,112.42 | 1,729.12 |
| 케이프타운, 남아공 | 1,801.67 | 1,100.00 |
| 서울, 한국 | 9,482.60 | 6,334.98 |

자료: NUMBEO²⁹⁾

여전히 높은 주택가격에도 알제리 부동산 시장은 부동산개발업자들 사이에서 주택가격 상승에 대한 잠재성이 높다고 평가 받고 있어 향후 상승할 가능성이 큰 것으로 나타났다.³⁰⁾ 알제리는 인구 증가, 소득 증가 등의 요인에 의한 주택수요 증가로 주택가격이 향후 상승할 것으로 전망되는데, 도심지 주택 가격(임대료 포함)은 연 6% 이상 상승 추세를 보이고 있다³¹⁾.

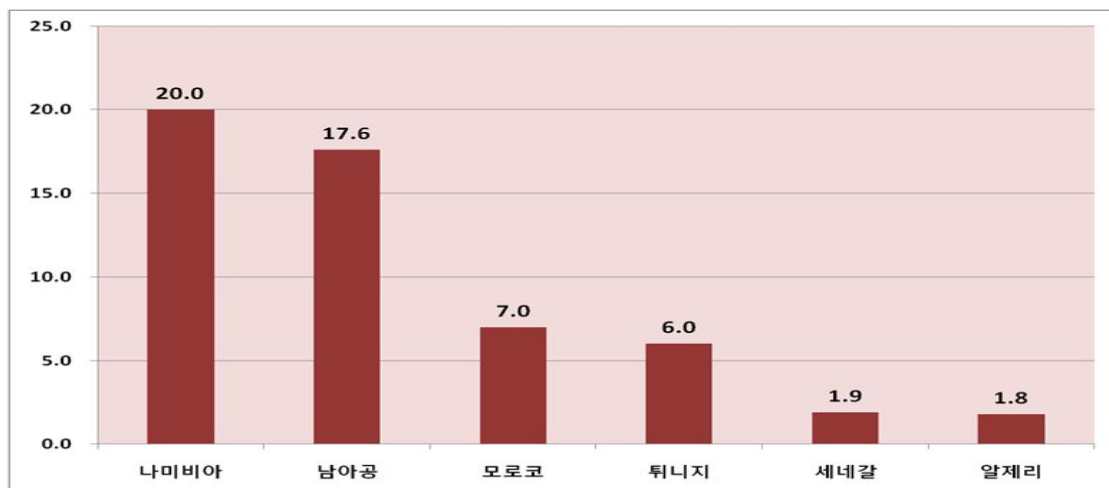
1.3 주택금융 현황

알제리는 주택금융 시장에 상당 부분 정부에 의해 통제되고 있으며, 주택금융은 정부 소유의 Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance(CNEP)에 의해서만 이루어지고 있다. 아직까지 주택금융은 도입되는 단계로 소규모로만 운용되고 있어, 알제리는 주택자금 수요의 60%수준밖에 충족시키지 못하고 있다(2008년 기준).

이렇게 주택금융이 아직 활성화되지 않은 단계로 주택금융 자금이 GDP에서 차지하는 비율이 여타 아프리카 국가에 비해 상당히 낮다. 나미비아는 20.0%, 남아공은 17.6%에 이르는데 비해 알제리는 오직 1.8% 수준이다.

그림 4-5. GDP에서 주택금융이 차지하는 비율(2005년)

(단위: %)



자료: MARKAZ, Algeria: Real Estate Overview

29) 부동산 투자 사이트 NUMBEO는 전 세계 주요도시의 주택가격 정보가 집약되어 있다.

30) Le temps d'Algerie, 2009, 옥스퍼드 비즈니스 그룹 보고서: 알제리 주택시장의 향후 발전 가능성

31) KIEP 용역 보고서 한-알제리 FTA 체결을 위한 연구, 2007

알제리는 실제주택 구입 후 매달 지출해야 하는 모기지(mortgage) 비용 역시 상당히 높아 알제광역권의 경우에는 소득대비 모기지 비용이 4배에 달한다. MENA 국가 중에서는 튀니지의 튀니스와 모로코의 카사블랑카 다음으로 알제 광역권의 모기지 비용이 높음을 알 수 있다.

표 4-5. 모기지 비용이 월 소득¹⁾에서 차지하는 비율

(단위: %)

| 국가 | 도시 | |
|---------|------------|-----------|
| Bahrain | Manama | 58.34 |
| UAE | Dubai | 61.68 |
| Egypt | Alexandria | 75.88 |
| UAE | Abu Dhabi | 75.89 |
| UAE | Sharjah | 78.28 |
| Jordan | Amman | 97.14 |
| Egypt | Cairo | 146.02 |
| Iraq | Baghdad | 165.78 |
| Libya | Tripoli | 276.96 |
| Iran | Shiraz | 326.79 |
| Algeria | Tizi-ouzou | 387.65 |
| Lebanon | Beirut | 391.09 |
| Algeria | Algers | 407.03 |
| Tunisia | Tunis | 458.66 |
| Morocco | Casablanca | 11,500.00 |

자료: NUMBEO

주: 모기지 비용은 실제 주택구입을 위해 매달 지출해야 하는 비용

2. 알제리 주택 수요분석

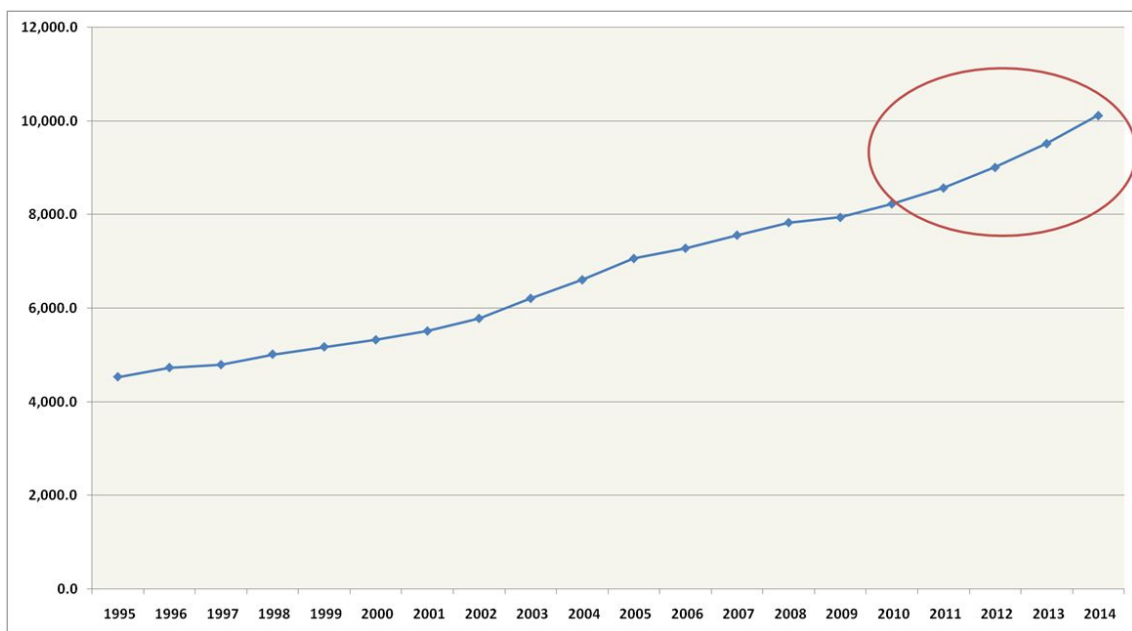
2.1 경제적 측면

주택수요에 영향을 미치는 가장 주요한 요인 중 하나는 가구 소득이다. 가구소득이 증대하는 경우 수요자들의 주택 구입여력이 확대되어 이는 주택

수요를 증가시킨다. 알제리의 경우 지난 10여 년간 경제규모의 확대, 유가 상승 등에 힘입어 가구소득이 꾸준히 증가해왔으며(그림 X-X), 앞으로도 알제리 가구소득의 완만한 성장세는 지속될 것으로 전망되고 있다. 1995년 4,528달러였던 알제리 국민의 1인당 소득은 2009년에는 7,936달러로 올랐고, 2014년에는 10,000달러를 넘을 것으로 추정된다.

그림 4-6. 알제리 1인당 소득수준

(단위: PPP 달러)



자료: EIU, Data tool

가계소득이 증가하는 또 다른 요인 중 하나로는 가구원들의 경제활동 증가, 특히 여성의 경제활동 참여의 증가이다. <그림 4-7>에서 알 수 있듯이, 알제리의 경제활동참가율은 꾸준히 증가하고 있는 추세이며, 특히 지난 20년간 여성의 노동시장 참여 큰 폭으로 증가하였다. 1990년대 초반 20%이었던 여성의 노동시장 참여율은 2008년 38.6%로 상승하였다.

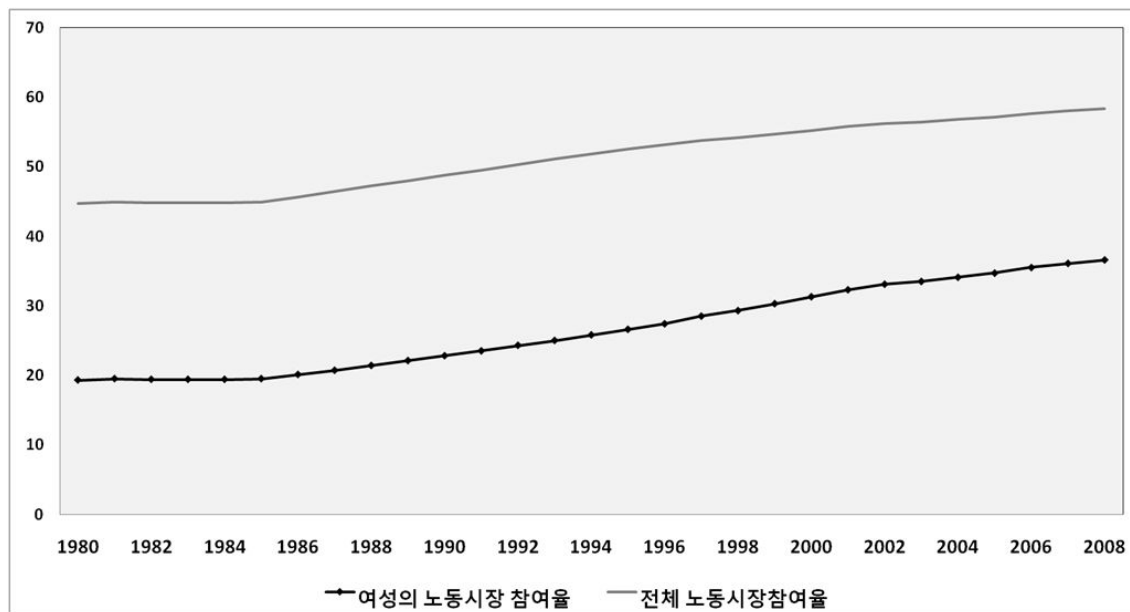
또한, 도시 청년층 근로자 및 여성의 노동시장 참여가 증가함에 따라 최근 실업률 역시 크게 감소하였다.³²⁾ 알제리 정부의 공공부문 고용 확대로 1990년대 25%대에 달하던 실업률은 2007년 13.8%로 큰 폭으로 하락하였다.

32) EIU, Country Profile 2008

이러한 여성의 노동시장 참여 증가 및 실업률 감소는 궁극적으로 가계 소득을 증대시키는 요인으로 작용하며, 이러한 가계소득 증대는 주택 수요를 확대시키는 요인으로 작용할 것이다.

그림 4-7. 노동시장 참여율

(단위: %)



자료: World Bank, World Development Report

주택대출이 보편화된다면 대출을 받아 주택을 보유하고자 하는 사람들로 알제리의 주택수요는 보다 큰 폭으로 증가할 것이다. 여전히 알제리의 주택 금융 시장에 상당 부분 정부에 의해 통제되고 있으며, 매달 지출해야 하는 모기지 비용 역시 상당히 높아 보편화되지는 않은 실정이다.

그러나 알제리는 주택공급을 확대시키기 위한 일환 중 하나로 주택금융을 활성화할 계획이다. 특히 저소득층의 주택금융을 활성화할 목적으로 월급이 12,000 디나르³³⁾ 미만인 사람은 2010년 1월부터 현재 5%인 이자율을 1~3%의 낮은 수준으로 자금을 대출받을 수 있게 되었다³⁴⁾. 이러한 주택금융의 보편화는 알제리 주택 수요를 증대시키는 또 다른 경제적인 요인으로 작용할 것이다.

33) 알제리 통화단위로 2010년 10월 평균 1달러에 73.748디나르임.

34) http://www.magharebia.com/cocoon/awi/xhtml1/en_GB/features/awi/features/2009/10/28/feature-01

2.2 사회·문화적 측면

알제리의 주택수요자로서 인구규모는 지난 몇 십년간 꾸준히 증가하여 2009년 기준 3,490만 명을 기록하였다. 인구 증가세는 점차 완화되는 추세이나 여전히 주변국에 비해서는 높은 인구증가율을 기록하고 있다. 알제리의 연 평균 인구증가율³⁵⁾은 약 1.50%로, 튀니지와 모로코의 인구증가율인 0.93%와 1.17%보다 높다.

향후에도 알제리의 주택소비자로서 인구규모는 꾸준히 증대될 것으로 예상된다. 특히, 여타 선진국들은 인구증가율이 2020년 이후에는 마이너스 성장률을 기록할 것으로 보이나 알제리는 이후에도 1%를 상회하는 성장률이 지속될 것이다. 이에 알제리는 주택수요자로서의 인구규모가 2030년 4,500만 명에 이를 것으로 전망된다.³⁶⁾

전체적인 인구규모 뿐만 아니라 젊은 층의 인구비중 역시 주택수요의 측면에서 중요한 요인으로 작용된다. 젊은 층의 인구 증가는 향후 실제 주택수요자 증가로 이어져 알제리 주택시장에 긍정적인 요소로 작용할 것이다³⁷⁾. 알제리는 2009년 기준으로 약 36%의 인구가 15세 미만이며, 15~64세 인구가 차지하는 비중은 59%에 달한다. 앞으로 이런 추세는 지속되어, 젊은 층 인구 비중이 더욱 확대되는 2030년이 되면 동 연령의 인구가 차지하는 비중이 69%로 증가할 것으로 예상된다.

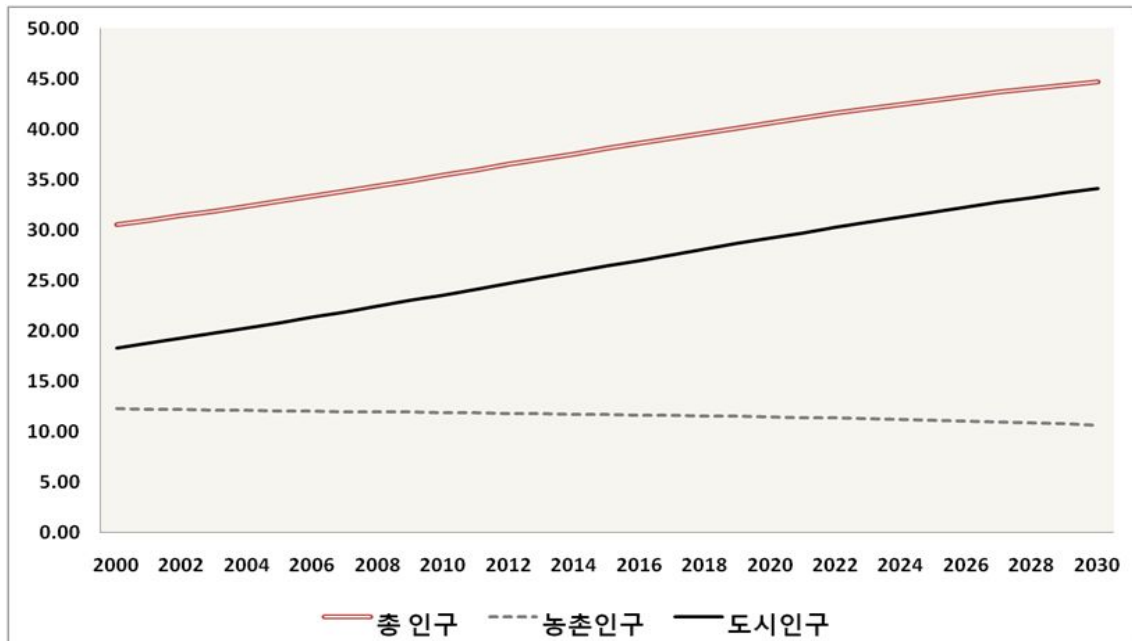
35) 2000~2009년 연 평균 인구증가율(global insight)

36) World Population Aging 1950-2050에 따르면 알제리 인구는 2050년이 되면 5,000만 명을 넘을 것으로 추정됨.

37) MARKAZ

그림 4-8. 알제리 인구 현황 및 전망(2000~2030년)

(단위: 백만 명)



자료: Global Insight

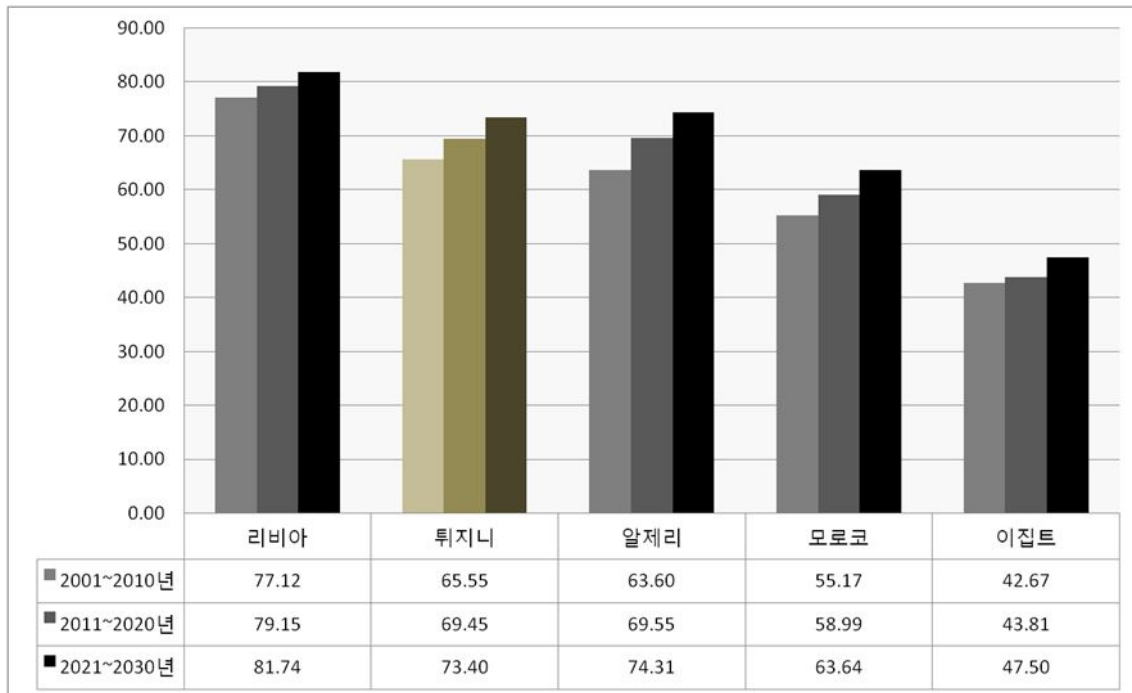
도시지역의 주택수요를 확대시키는 또 다른 직접적인 요인으로는 급격히 이루어지는 도시화를 꼽을 수 있다. 인구증가와 더불어 농촌의 많은 인구가 일자리를 찾기 위해 도시로 이주하고 있으며, 이러한 현상에 따라 도시 거주 인구비중은 점차 증가하는 추세이다. 도시거주 인구비중은 1967년 32.4%에서 2009년 65.9%로 증가하였으며, 2030년에는 76.2%로 증가할 것으로 추정된다.³⁸⁾

알제리의 도시거주 인구비율은 북아프리카 국가 중에서는 아직 리비아와 튀니지보다 낮으나(2009년 기준), 향후 빠른 도시화 속도로 인해 2015년 이후에는 도시거주 인구비율이 튀니지를 상회할 것으로 보인다.

38) 알제리 통계청의 2008년 5차 인구주택 총조사(Recensement Général de la Population et de l'Habitat : RGPH)에 따르면, 도시권(Agglomération chef-lieu : ACL)에 71.3%, 중소도시권(Agglomération Secondaire: AS)에 15.7%, 농촌지역 (Zone éparse : ZE)에 13%의 인구가 거주하는 것으로 나타났으며, 1998년 거주인구 비중인 도시권 66%, 중소도시권 15%, 농촌지역 17%와 비교한다면, 도시지역으로의 인구유입이 지속적으로 이루어지고 있음을 알 수 있다.

그림 4-9. 북아프리카 도시 거주 인구비율 및 전망

(단위: %)



자료: Global Insight

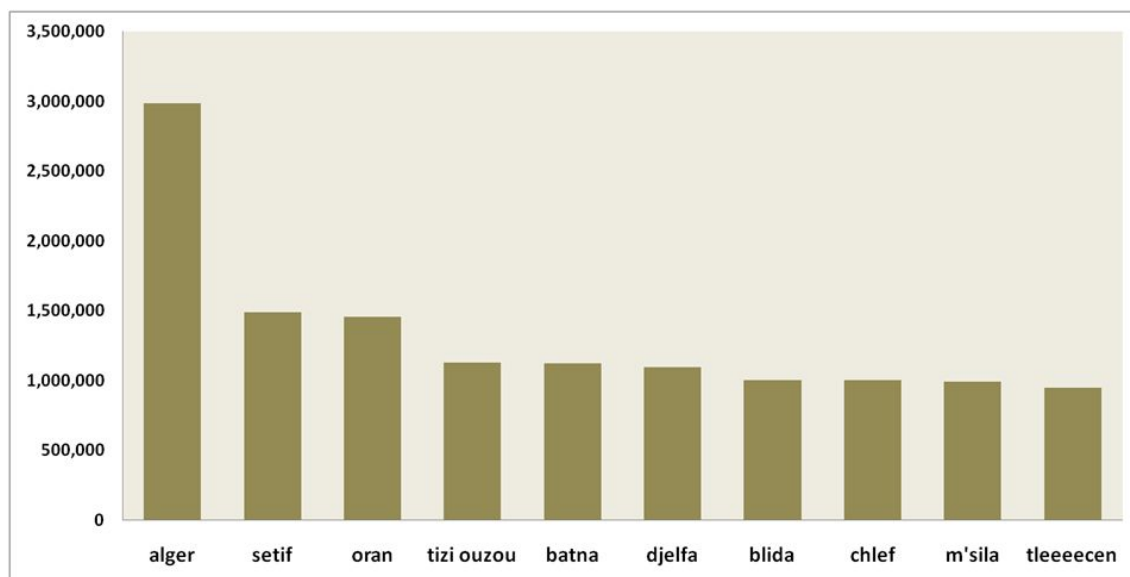
알제리의 주요 도시는 주로 지중해 연안에 집중되어 있기 때문에, 인구 역시 지중해 연안에 많이 밀집되어 있다. 수도인 알제(Alger) 또한 지중해 연안에 위치하고 있으며, 알제에는 전체 인구의 8% 수준인 290만 명이 거주하고 있다. 현재 25%수준인 지중해 연안 도시에 거주하는 인구 비중은 2025년이면 전체 인구에서 40%에 달할 것으로 추정되고 있다.³⁹⁾

알제리 정부는 지중해연안의 도시화가 집중됨에 따라 알제리 정부는 이를 분산시키고자 수도인 알제에서 남부로 200km 떨어진 부그줄 신도시를 개발하는 계획을 수립하였다.

³⁹⁾ <http://www.planbleu.org/>

그림 4-10. 알제리 도시별 인구

(단위: 명)



자료: 알제리 통계청

뿐만 아니라 주택수요를 증가시키는 또 다른 사회·문화적 요인은 기대수명의 증가이다.⁴⁰⁾ 알제리의 기대수명은 1950년대 후반에는 평균 43.1세에서, 2000년대 후반 평균 70.3세로 늘어났으며, 2040년대 후반이 되면 78.4세에 육박할 것으로 예상된다. 이러한 노인인구의 증가는 1인 가구와 같은 또 다른 형태의 주택 수요를 증가시킬 것으로 예측할 수 있다.

표 4-6. 알제리 기대수명

(단위: 세)

| | 1950년대 후반 | 1970년대 후반 | 2000년대 후반 | 2020년대 후반 | 2040년대 후반 |
|----|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 전체 | 43.1 | 57.5 | 70.3 | 75.7 | 78.4 |
| 남성 | 44.2 | 58.5 | 71.8 | 77.7 | 80.6 |
| 여성 | 42.1 | 56.5 | 68.7 | 73.7 | 76.3 |

자료: UN, World Population Aging 1950~2050

40)

<http://www.parliament.uk/documents/commons/lib/research/key%20issues/Key%20Issues%20Housing%20supply%20and%20demand.pdf>

마지막으로 알제리 역시 여타 국가들과 마찬가지로 1인 가족 및 핵가족이 증가하는 추세이다. 이러한 핵가족 증대는 주택, 특히 소형 주택의 수요를 증대시킬 것으로 추정된다. 그러나 알제리는 이에 대한 최근 통계를 집계하지 않고 있어 핵가족현상에 대한 파악이 어렵다. 그럼에도 과거 통계를 인용해 볼 때, 1977년 59.9%였던 핵가족은 1987년 66.9%로 증가하였으며, 이러한 핵가족 현상은 꾸준히 진행되고 있다고 추정할 수 있다.

그러나 다른 국가들과 마찬가지로 알제리 역시 출산율의 지속적인 하락을 겪고 있으며, 이는 장기적인 관점에서 주택수요에 있어 부정적인 요인으로 작용할 것이다. 알제리의 2000~05년 출산율은 한 여성 당 2.8명이나 2050년 경이되면 2.1명으로 감소할 것으로 예상된다.⁴¹⁾

2.3 정책적 측면

전체 국토면적의 4%에 불과한 북부해안지대에 총인구의 65%가 거주하고 있는 바, 종주도시 기능의 재정비와 인구분산은 알제리 정부의 주요과제로 지적되어 왔다. 이에 알제리 정부는 알제 수도권 지역을 비롯한 인구밀집지역에 주택공급을 늘리는 한편 여타 지역에 신도시를 개발하여 알제의 기능과 산업을 분산·재배치 하고자, 다양한 정책과 법령을 시행하고 있다. 본 절에서는 주택공급과 신도시개발을 위한 알제리 정부의 정책적 지원을 ‘국가경제개발계획’과 ‘국토개발계획’의 범주에서 중점적으로 살펴보고자 한다(<표 4-7> 참조).

41) UN, World Population Aging 1950~2050

표 4-7. 주택공급 및 신도시개발과 관련한 정책

| 법령 및 정책 | | 년도 | 관련 내용 |
|----------|---------------|-----------|---|
| 국가경제개발계획 | 4개년 경제도약 지원계획 | 2001-2004 | 내전 및 테러피해지역의 기초인프라 건설 |
| | 5개년 추가성장 지원계획 | 2005-2009 | 주택 101만호 공급계획 <ul style="list-style-type: none"> • 전체 예산집행액의 14%에 해당하는 210억 달러가 투입됨. 북부 수도권 지역의 인구 압력 및 산업집중화 문제해소를 위해 중부고원지대(Regions des Hauts Plateaux)개발계획과 남부사막지역(Regions du Sud)개발계획이 수립됨. <ul style="list-style-type: none"> • 예산계획안 기준으로 전체금액의 3.6%, 2.4%에 해당하는 20억, 13.4억 달러가 각각의 프로젝트에 할당됨. • 향후 해당지역 신도시 개발에 초석이 되는 계획임. |
| | 5개년 개발계획 | 2010-2014 | 전체 예산액의 17.4%에 해당하는 498억 달러가 주택부문에 투입될 예정임 2017년까지 주택 200만호 공급계획 시가지 정비 및 재배치계획 |
| 국토개발계획 | SNAT 2025 | 2007-2025 | 국토개발 4대 기본방향 中 <ul style="list-style-type: none"> • 균형발전: 중부고원 및 남부사막지대 개발계획 • 국토의 유인력 및 경쟁력 강화: 14개 신도시 및 경쟁거점 개발계획 • 사회적 형평성 구현: 낙후지역 재개발 국토개발행동계획(PAT), 광역지역국토개발계획(SPAT), 대도시권계획(SDAAM), 도계획(PAW) 등의 부문별·지역별계획들을 포함하고 있음. |

자료: 필자 작성

참조: MAEP/Point Focal National(2008b), 알제리 국토개발환경개발부(2008), 알제리 개발청(2010), 주 카메룬 알제리대사관, www.ambassade-algerie-cameroun.org

2.3.1 국가경제개발계획

알제리 정부는 2001년 이래 국가경제개발계획을 3차례에 걸쳐 수립·추진하고 있다.⁴²⁾ 1~3차 경제개발계획은 모두 시장경제체제로의 전환과 이에 걸맞은 인프라개발을 추진한다는 데에서 맥락을 같이한다. 그러나 계획의 추진 배경 및 세부내용, 주택정책의 비중에 있어서는 차이를 보이고 있다.

1) 제 1·2차 경제개발계획 (2001-2009년간)

제 1차 4개년 경제도약 지원계획⁴³⁾의 경우, 알제리 내전⁴⁴⁾ 중에 수립된 만큼 내전 및 테러 피해지역을 대상으로 한 기초인프라 건설에 초점을 맞추고 있으며, 주택정책은 기초인프라 개발사업의 일환으로써 별다른 강조 없이 다루어지고 있다.

알제리 정부가 주택난의 실상을 파악하고, 주택공급계획을 국가경제개발정책의 전면에 부각시킨 것은 제 2차 추가성장 지원계획⁴⁵⁾을 통해서이다. 2004년 85%의 압도적인 득표율을 획득하며 재집권에 성공한 부테플리카 대통령이 국가재건과 경제개혁에 박차를 가하기 위해 수립한 추가성장 지원계획(PCSC)은 ‘삶의 질 향상’과 ‘기초인프라 건설’ 분야에 우선순위를 두고 있으며, 각각의 분야에 총 예산의 45.4%, 40.5%에 달하는 금액을 지원하고 있다. 기초인프라 건설의 경우, 제1차 개발계획의 연장선상에 놓여있는 후속사업이 주를 이루고 있다. 한편 주택공급·교육·보건의료·식수공급·문화·체육·공동체개발 등을 주요 골자로 하고 있는 삶의 질 향상 분야는 국가정책의 기능을 소프트웨어적 측면으로 확장시키는데 일조하고 있다.

42) 제 1차 4개년 경제도약 지원계획(Programme de Soutien à la Relance Economique, PSRE)과 제 2차 5개년 추가성장 지원계획(Programme Compémentaire de Soutien à la Croissance, PCSC)은 각각 2001-2004년, 2005-2009년간 시행되었으며, 제 3차 5개년 경제개발계획(Programme de Développement Quinquennal)은 2010-2014년 기간 동안 진행될 예정이다.

43) 약 70억 달러의 예산이 투입된 경제도약 지원계획(PSRE)은 기초인프라 건설지원과 농업·농촌개발을 주요 골자로 하고 있다. 동 계획의 시행결과 건설, 공공사업, 서비스 분야에서 가장 두드러진 양(+)의 효과가 나타났다. MAEP/Point Focal National(2008a) 참조.

44) 알제리 내전은 1991년에 발발하여 2002년에 종식되었다.

45) 부테플리카 정권이 2번째로 수립한 국가개발계획이자, 제 1차 ‘5개년’ 개발계획으로도 알려져 있다. 당초 약 566억 달러의 예산이 동 개발계획 집행을 위해 계획되었으나, 2005-2009 기간 도중 165% 증액된 1500억 달러로 대폭 상향조정되었다.

표 4-8. 5개년 추가성장지원계획의 분야별 예산 분포

| 5대 주요 분야 | 세부항목 | 예산 (십억 디나르) | | 비중 (%) |
|-------------------|--------------|---------------|--------|------------|
| 삶의 질 향상 | 주택건설 | 550 | 1908.5 | 45.4 |
| | 교육 | 399.5 | | |
| | 보건의료 | 85 | | |
| | 식수공급 | 127 | | |
| | 청소년·문화·스포츠 | 76 | | |
| | 지역사회개발 | 200 | | |
| | 중부고원지역개발 | 150 | | |
| | 남부지역개발 | 100 | | |
| | 기타 | 221 | | |
| 기초인프라 개발 | 교통인프라 | 700 | 1703.1 | 40.5 |
| | 공공사업 | 600 | | |
| | 수자원 | 393 | | |
| | 국토개발 | 10.15 | | |
| 경제개발지원 | 농업·농촌개발 | 300 | 337.2 | 8 |
| | 기타(산업, 관광 등) | 37.2 | | |
| 공공서비스 수준 향상 및 현대화 | | 203.9 | | 4.9 |
| 정보통신기술 | | 50 | | 1.2 |
| 합계 | | 4202.7 | | 100 |

주1: \$1 = 74.28 디나르

주2: 본 표는 예산안을 참조한 것으로, 총예산 집행액은 4,202.7십억 디나르에서 11,142십억 디나르(약 1500억 달러)로 상향조정되었다. 그러나 분야 및 세부항목의 증액 비율은 비슷한 수준임으로 국가개발정책의 우선순위를 설명하는 데에는 차질이 없으리라는 판단 하에서 본 자료를 참조하였다.

자료: 필자재구성

참조: 알제리개발청 웹사이트, www.andi.dz

위의 표에서 보는바와 같이, 주택건설은 교통인프라개발·공공사업과 함께 추가성장 지원계획이 가장 역점을 두고 있는 부문으로 3번째로 많은 예산액이 할당되고 있다. 구체적인 계획은 2009년 말까지 주택 101만호를 공급하는 것으로, 유형별로는 농가 27만 5천호, 공동주택 21만 5천호, 상업용 주택 17만 5천호, 자가건설(self-construction) 14만 5천호, 임대주택 12만호, 임대판매용 주택 8만호 건설을 목표로 삼고 있다.⁴⁶⁾⁴⁷⁾ 한편, 국토공간의 효율적 활용을 도모하는 중부고원지대와 남부사막지역개발계획은 신도시 법(2002년 제

46) 자가건설은 개인이 스스로 자신이 보유한 토지에 집을 짓는 것을 일컫는다. 임대판매용 주택(logement location-vente)은 일정기간이 지난 후 주택소유권이 자동으로 이전되는 주택을 가리킨다.

47) 알제리 개발청(2005), p. 11.

정) 및 SNAT 2025(2008년 제정)와 한 축을 이루고 있다. 공간 활용도가 낮은 중·남부지역에 신도시를 개발하여 수도권에 집중된 산업시설과 인구를 재배치하는 것을 주요내용으로 하고 있다.

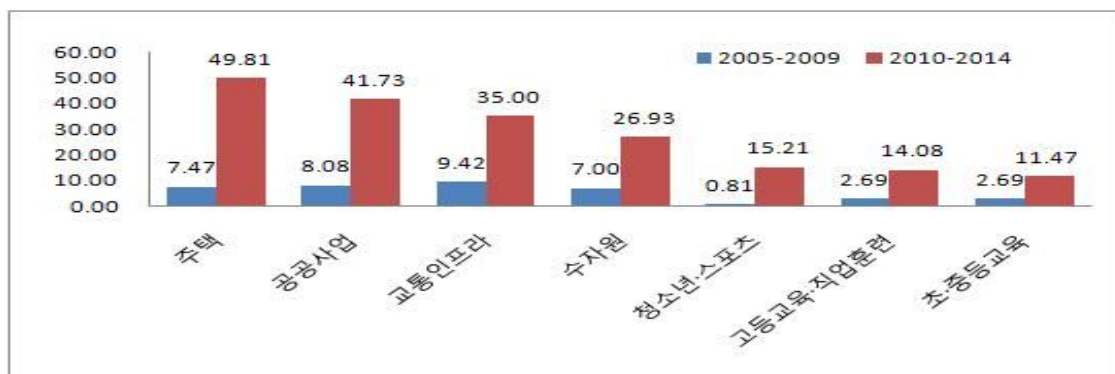
제 2차 추가성장 지원계획의 이행여부를 분석해본 결과, 목표치의 90.3%를 약간 상회하는 912,326호의 주택이 건설되었으며 이 중 42%는 농촌지역에, 58%는 도시지역에 공급되었다. 당초 계획된 75억 달러에서 184% 증액된 213억 달러의 예산이 주택건설부문에 실제로 투입되었으며, 이는 추가성장 지원계획(PCSC) 달성을 위해 집행된 전체 예산액의 14.2%에 달하는 금액이다. 중·남부건설계획의 경우 여타정책과 맞물려 추진되고 있는 바, 가시적인 성과를 측정하기는 어려우며 보다 장기적인 관점에서 평가하는 것이 바람직하다.

2) 5개년 개발계획 (2010-2014년간)

석유가스 산업에 대한 수출의존도가 높은 알제리 정부는 1990년대 말 이후의 지속적인 국제유가 상승 기조에 힘입어 안정적인 재정수입을 확보하게 되었다. 이를 계기로 부테플리카 정권은 세 번째 국가경제개발계획인 5개년 개발계획(Programme de Développement Quinquennal)을 수립하고, 2010년부터 2014년까지 2,860억 달러라는 막대한 금액을 투입하기로 결정하였다. 이는 2차시기와 비교하여 2배가량 증액된 액수로(<그림 4-11> 참조), 이 중 1300억 달러는 이미 진행 중인 대규모 사업의 연속사업에, 1560억 달러는 새로이 착수하는 신규 사업에 사용될 계획이다.

그림 4-11. 제 2·3차 개발계획의 주요 분야별 예산액 분포 비교

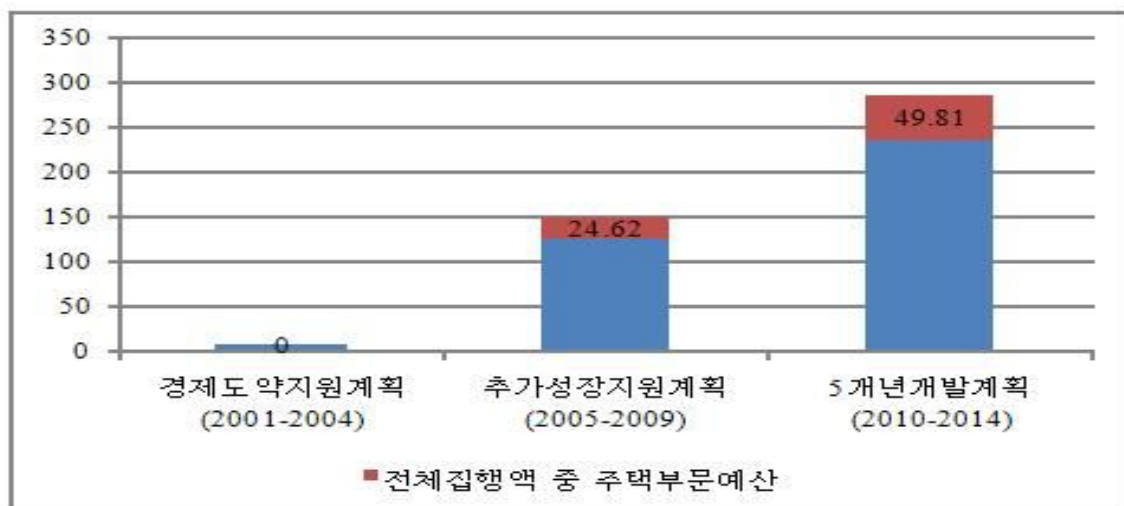
(단위: 10억 달러)



동 계획은 ① 인간개발, ② 기초인프라 및 공공서비스 확충 (2차 개발계획 연계사업), ③ 국가경제개발지원, ④ 산업개발, ⑤ 고용창출, ⑥ 지식기반경제로의 진입을 목표로 하고 있으며, 제 2차 경제개발계획과 비교해 하드웨어개발의 비중은 감소한 반면 주거환경개선·교육·보건의료·식수공급·청소년·문화·체육 등을 포함하는 ‘인간개발’ 영역의 투자가 급증하였다.⁴⁸⁾ 또한, 같은 교육부문에서도 초·중등교육보다 고등교육 및 직업훈련에 보다 집중하는 등 지식기반경제로의 진입을 추구하며 고차원적인 발전단계를 지향하고 있다.⁴⁹⁾

한편, 크게 주택 200만호 공급계획과 도시정비 및 재배치 계획으로 구성되어 있는 주택정책은 제 3차 개발계획이 특히 주력하고 있는 분야로 가장 많은 비중(17.4%)의 예산(498억 달러)을 할당받고 있다(그림 4-12 참조). 유형별로 농가 70만호, 임대주택 50만호, 상업용 주택 50만호를 신설하고 낙후된 주택 30만호를 재건축하여 장래에 예상되는 주택부족에 대비함과 동시에 주거환경을 개선코자 한다. 주택 200만호 공급계획의 달성은 2017년을 목표로 하고 있으며, 제 3차 개발계획이 종료하는 시점인 2014년까지는 120만호의 주택을 건설할 계획이다.

그림 4-12. 제 1~3차 개발계획 예산의 증액 추이 및 주택부문예산의 비중
(단위: 10억 달러)



자료: 알제리개발청, www.andi.dz

48) 2005-2009년 계획에서 교통인프라부문 투자비중이 16.7%였던 반면, 2010-2014년 계획에서는 그 비중이 12.2%로 하락하였다. 한편 주택부문의 비중은 13.2% → 17.4%로, 청소년·스포츠분야의 비중은 1.4% → 5.3%로 두드러진 증가율을 보이고 있다.

49) 알제리개발청(2005)과 알제리개발청(2010) 참조

2.3.2. 국토개발계획 2025

2000년대 중반에 들어 알제리 정부는 인구의 수도권 유입이 지속되는 한, 주택공급 확대사업만으로는 만성적인 주택부족과 인구의 수도권 집중화 문제를 해결할 수 없음을 깨닫게 되었다. 이에 알제리 국토개발환경부는 국가 경제개발계획 下의 주택건설·공급 사업을 보완하는 국토개발계획(Schéma National d'Aménagement du Territoire, 이하 SNAT) 2025를 2008년에 수립하였다.

주지하듯이 알제리는 전체 국토면적의 96%가 사막 또는 고원지대로, 경제활동에 불리한 지리적 여건을 지니고 있다. 나머지 4%에 해당하는 북부 지중해 연안의 텔(Tell) 평원지대만이 경제·산업 활동에 적합한 여건을 갖추고 있는 바, 동 지역으로의 인구편중현상은 불가피하다고 할 수 있다. 이에 알제리 정부는 남부사막·중부고원지대에 신도시 및 경쟁거점도시(Poles de Compétitivité) 등을 건설하여 인구 활동을 분산시키는 것으로 지리적 조건의 한계를 극복하고자 하였으며, 이에 더하여 기초인프라 확충계획, 거대도시권·산업단지·관광단지 개발계획 등의 수단을 동원하여 보다 근본적인 해결책을 강구하고자 하였다. SNAT 2025는 이와 같은 알제리 정부의 아이디어를 구체화시키는 동시에 국토개발의 중·장기적 비전을 제시했다는 평가를 받고 있다.

1) 국토개발의 4대 기본방향

SNAT 2025는 국토개발의 4대 기본방향과 각 방향의 올바른 추진을 위한 행동계획(Programme d'Action Territoriale, PAT) 20항목을 명시하고 있다. 국토개발의 4대 기본방향 ① 지속가능성, ② 균형발전, ③ 유인력 및 경쟁력 강화, ④ 지역 간의 사회적 형평성 구현으로, <표 4-9>에 자세히 나타나 있다.

표 4-9. 국토개발 4대 기본방향 및 관련 행동계획

| 기본방향 | 관련 행동계획(PAT) |
|----------------------------------|---|
| 지속가능성: 자원보존 (5개 프로그램) | 지속가능한 수자원 활용(PAT 1) |
| | 토지보존 및 사막화 방지(PAT 2) |
| | 생태계 보전(PAT 3) |
| | 주요 리스크 방지 및 재해대책(PAT 4) |
| | 문화유산 보전(PAT 5) |
| 균형발전 (5개 프로그램) | 해안지대로의 인구집중 억제 및 해안지역내의 균형발전 도모(PAT 6) |
| | 중부고원개발계획(PAT 7) |
| | 남부사하라개발계획(PAT 8) |
| | 행정기관의 분산(PAT 9) |
| | 도시시스템의 정비 및 기능의 강화: 도시시스템의 통합, 도·농간의 균형발전(PAT 10) |
| 국토의 유인력 및 경쟁력 강화 (7개 프로그램) | 교통·통신 인프라의 현대화 및 조직화: 네트워크 형성(PAT 11) |
| | 대도시 개발계획: 알제, 오랑, 안나바, 콘스탄틴(PAT 12) |
| | 경쟁거점도시 개발계획: 시디압델라, 부이난, 부그줄(PAT 13) |
| | 14개 신도시 개발계획(PAT 14) |
| | 지방발전(PAT 15) |
| | 국제사회로의 국토개방(PAT 16) |
| 사회적 형평성 구현 (3개 프로그램) | 마그레브 발전과의 연계(PAT 17) |
| | 도시재개발 및 도시정책(PAT 18) |
| | 농촌개발계획(PAT 19) |
| | 낙후지역 재개발계획(PAT 20) |

자료: 알제리 국토개발환경개발부(2008), 국토연구원(2009), p.141을 참조

<표 4-9>에서 음영 처리된 부분은 주택공급 및 신도시개발과 직접적으로 관련한 계획을 나타내고 있다. 중부고원개발계획(PAT 7)과 남부사하라개발계획(PAT 8)은 전술했듯이, 산업기능의 재배치를 통해 국토공간을 효율적으로 활용하기 위해 추진되고 있다. 이는 또한 해당지역 신도시 건설에 토대를 제공하는 사업이기도 하다. 경쟁거점도시 및 신도시 개발계획(PAT 13 & 14)은 아래에서 별도로 다루기로 한다. 낙후지역 재개발계획(PAT 20)은 5개년 개발계획(2010-2014) 상의 주택 200만호 공급계획과 그 맥락을 같이 하고 있다.

2) 경쟁거점도시 및 신도시 개발계획

SNAT 2025는 알제리 국토를 자연조건에 따라 북부해안 텔(Tell)지대, 중부

고원지대, 남부사막지대 등 3개 지대로 구분하여 지역별 발전전략을 수립하고, 각 지역에 경쟁거점도시를 포함한 14개의 신도시 개발을 계획하고 있다. 이때 각 지역별 신도시의 기능이 상이한데, 북부 연안지대의 신도시의 경우 대도시 주변의 무분별한 난개발을 방지하고 도시화의 확산을 제어하며, 질적 개발을 추구하는 역할이 요구된다. 한편 중부고원지대의 신都市는 국토 균형발전과 국토의 연결성 강화 기능(교통인프라 확충, 수자원 공급망 재정비 등을 통하여), 남부사막지역의 신都市는 사막지역의 특수성에 부합하는 국토개발 및 생태계·천연자원을 보전하는 기능을 부여받고 있다(<표 4-10> 참조).

이와 같은 기능별 구분 하에 SNAT 2025는 신도시를 3단계에 걸쳐 건설·개발하고 있다. 현재는 시디압델라, 부이난, 부그줄, 하시메사우드, 엘메네아를 중심으로 제 1기 신도시 프로젝트를 추진 중이다. 향후 제 2·3기 신도시 개발이 지속적으로 추진될 것이 자명한 바, 알제리 주택건설 수요는 성장일로에 있다고 볼 수 있다.

표 4-10. SNAT 2025: 1~3기 신도시 개요

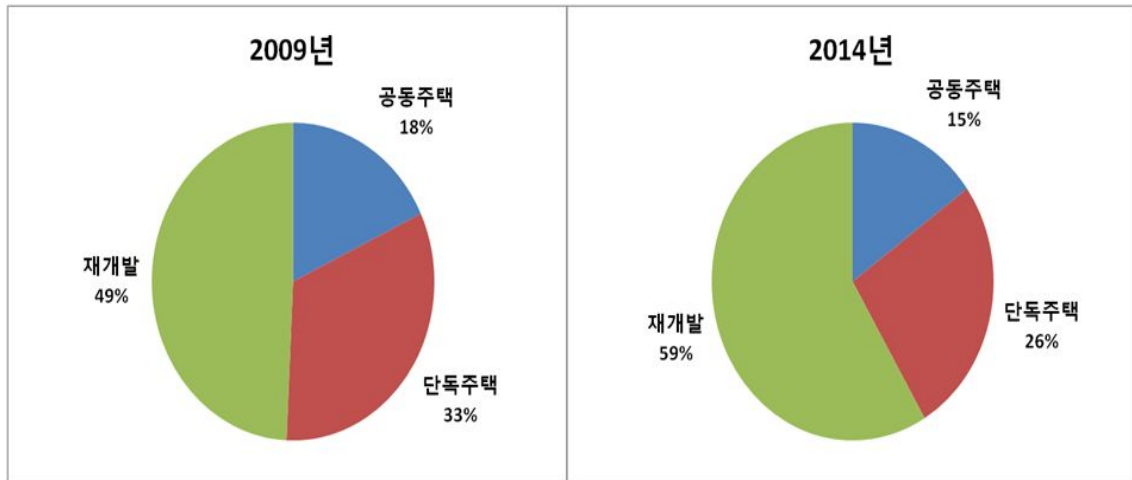
| 개발목표 | 1기 신도시 | 2기 신도시 | 3기 신도시 |
|----------------|----------------------------|--------------|----------------------|
| 알제 수도권 균형발전 | 시디압델라(산업·과학) 부이난(행정) | 나시리아 엘에프론 | 시디아마르 |
| 고원지대 균형발전 | 부그줄(균형) | 이메가센 오가즈 | 캡팔콘 물레슬리센 아인야구 |
| 사막협곡지역 주변개발 | 하시메사우드(주거환경개선) 엘메네아(관광) | 메틀릴리 | |

자료: 국토연구원(2009), p.136.

3. 알제리 주택건설시장 규모 예측

알제리 건설시장은 2009년 기준 총 541만 달러 규모이나 2014년에는 711만 달러로 성장할 것으로 추정된다. 건설시장에서 가장 큰 비중을 차지하는 것은 재개발 건축시장(49%)이며, 그 다음이 단독주택(33%), 공동주택(18%) 순이다.

그림 4-13. 알제리 형태별 건설시장 현황 및 전망

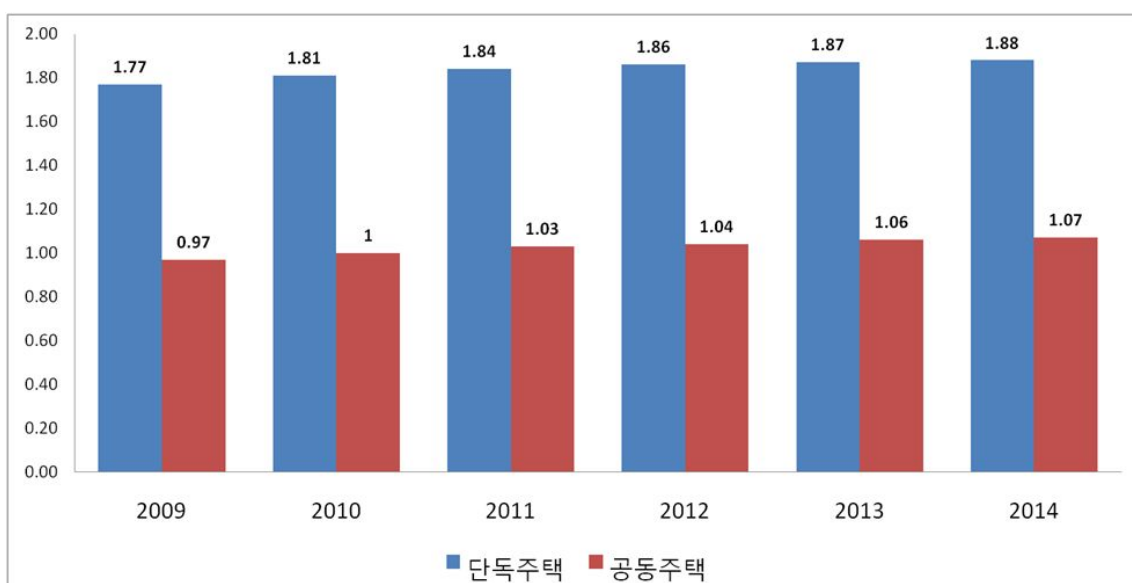


자료: WMI, Single-Family Housing Construction in Algeria: Market Snapshot to 2014

단독 및 공동주택시장이 확대됨에도 불구하고 재개발 건축시장의 규모의 빠른 성장에 따라 2014년에는 이러한 재개발 건축시장 규모가 전체의 59%로 확대될 것으로 예상된다. 단독주택과 공동주택시장 역시 지속적인 성장이 예상됨에 따라, 단독주택 건설시장은 2009년 177만 달러에서 2014년 288만 달러, 공동주택 건설시장은 97만 달러에서 107만 달러로 증가할 것이다.

그림 4-14. 단독 및 공동주택시장 규모 예측

(단위: 백만 달러)



자료: WMI, Single-Family Housing Construction in Algeria: Market Snapshot to 2014

표 4-11. 광역(wilaya)별 주택공급 현황(1999~2006년)

(단위: 호)

| | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 1999 ~2006 |
|---------------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|--------|--------|---------------|
| alger | 7,259 | 9,824 | 10,440 | 4,683 | 2,420 | 3,485 | 10,427 | 12,237 | 60,775 |
| setif | 4,870 | 4,707 | 5,818 | 2,771 | 1,539 | 1,969 | 2,275 | 9,960 | 33,909 |
| chlef | 2,689 | 3,478 | 2,591 | 4,009 | 2,801 | 3,034 | 3,755 | 8,469 | 30,826 |
| tiaret | 2,472 | 2,602 | 1,145 | 1,629 | 1,842 | 1,854 | 3,055 | 6,058 | 20,657 |
| m'sila | 4,395 | 3,119 | 2,289 | 2,870 | 3,324 | 1,646 | 2,909 | 5,804 | 26,356 |
| oran | 2,764 | 3,215 | 2,615 | 2,415 | 3,301 | 3,865 | 5,215 | 5,488 | 28,878 |
| bechar | 1,966 | 1,087 | 544 | 801 | 831 | 731 | 1,178 | 5,332 | 12,470 |
| mascara | 1,754 | 1,847 | 1,955 | 2,716 | 2,765 | 2,245 | 2,597 | 5,283 | 21,162 |
| mostaganem | 2,193 | 3,104 | 3,027 | 2,662 | 1,773 | 1,847 | 1,974 | 5,188 | 21,768 |
| boumerdes | 1,268 | 2,107 | 2,882 | 1,931 | 667 | 552 | 2,560 | 4,612 | 16,579 |
| sidibelabbes | 6,306 | 3,676 | 2,323 | 3,608 | 1,264 | 1,768 | 3,412 | 4,173 | 26,530 |
| o.elbouaghi | 397 | 2,160 | 2,610 | 1,868 | 2,159 | 1,438 | 626 | 4,091 | 15,349 |
| medea | 8,788 | 2,203 | 1,571 | 2,412 | 1,309 | 1,435 | 3,152 | 3,909 | 24,779 |
| aindefla | 1,800 | 2,021 | 4,203 | 3,511 | 2,297 | 1,683 | 2,579 | 3,875 | 21,969 |
| biskra | 2,468 | 4,081 | 2,398 | 1,608 | 1,031 | 2,182 | 1,422 | 3,870 | 19,060 |
| tebessa | 2,368 | 2,854 | 1,751 | 2,962 | 1,739 | 1,726 | 1,133 | 3,855 | 18,388 |
| b.bouarreridj | 1,823 | 2,634 | 2,246 | 2,958 | 483 | 2,169 | 2,350 | 3,754 | 18,417 |
| constantine | 3,374 | 4,646 | 2,976 | 5,173 | 4,862 | 3,869 | 1,558 | 3,515 | 29,973 |
| relizane | 3,726 | 2,892 | 1,678 | 1,690 | 2,086 | 1,630 | 1,919 | 3,257 | 18,878 |
| guelma | 3,078 | 1,636 | 1,617 | 1,986 | 1,906 | 1,648 | 2,851 | 2,813 | 17,535 |
| bejaia | 2,359 | 2,849 | 2,230 | 4,049 | 1,978 | 1,920 | 2,857 | 2,767 | 21,009 |
| ouargla | 1,992 | 2,778 | 1,110 | 1,531 | 904 | 1,250 | 2,391 | 2,739 | 14,695 |
| khenchela | 1,587 | 1,804 | 1,473 | 1,147 | 970 | 929 | 1,602 | 2,705 | 12,217 |
| batna | 2,488 | 5,042 | 4,598 | 2,324 | 1,196 | 1,265 | 1,553 | 2,633 | 21,099 |
| jijel | 1,522 | 2,132 | 1,534 | 1,415 | 1,423 | 1,125 | 1,104 | 2,429 | 12,684 |
| djelfa | 3,284 | 3,875 | 3,048 | 3,334 | 1,587 | 1,441 | 1,902 | 2,394 | 20,865 |
| mila | 1,665 | 2,964 | 2,003 | 1,957 | 1,192 | 908 | 858 | 2,316 | 13,863 |
| blida | 2,290 | 3,672 | 2,013 | 2,074 | 2,194 | 3,687 | 2,211 | 2,270 | 20,411 |
| elbayadh | 1,698 | 1,170 | 934 | 976 | 641 | 785 | 1,056 | 2,226 | 9,486 |
| annaba | 3,058 | 2,418 | 1,607 | 3,183 | 1,982 | 1,989 | 1,238 | 2,157 | 17,632 |
| adrar | 1,922 | 4,084 | 2,249 | 1,050 | 936 | 4,915 | 11,429 | 2,145 | 28,730 |
| eltarf | 2,813 | 2,393 | 707 | 758 | 847 | 972 | 1,021 | 2,140 | 11,651 |
| soukahras | 3,956 | 2,203 | 1,163 | 1,762 | 753 | 500 | 417 | 2,139 | 12,893 |
| telcen | 2,919 | 4,009 | 1,956 | 3,059 | 1,532 | 2,937 | 2,005 | 2,066 | 20,483 |
| tissemsilt | 1,582 | 1,746 | 1,603 | 1,283 | 1,099 | 262 | 1,285 | 1,981 | 10,841 |
| ghardaia | 584 | 1,213 | 1,177 | 1,975 | 1,683 | 1,734 | 983 | 1,886 | 11,235 |
| tiziouzou | 2,063 | 2,148 | 2,112 | 2,602 | 1,562 | 1,904 | 2,159 | 1,880 | 16,430 |

| | | | | | | | | | |
|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| saida | 2,750 | 2,139 | 1,083 | 991 | 852 | 890 | 772 | 1,843 | 11,320 |
| skikda | 1,399 | 1,727 | 629 | 828 | 1,467 | 1,535 | 1,363 | 1,835 | 10,783 |
| laghouat | 2,361 | 2,823 | 1,924 | 1,105 | 779 | 899 | 1,046 | 1,637 | 12,574 |
| a.temouchent | 2,569 | 2,320 | 2,971 | 2,469 | 2,751 | 2,456 | 1,796 | 1,619 | 18,951 |
| eloued | 3,412 | 2,047 | 1,071 | 1,211 | 859 | 815 | 961 | 1,462 | 11,838 |
| tipaza | 2,056 | 2,574 | 1,614 | 2,187 | 2,044 | 1,419 | 1,279 | 1,449 | 14,622 |
| bouira | 1,373 | 2,225 | 1,873 | 4,841 | 1,127 | 1,468 | 2,107 | 1,351 | 16,365 |
| naama | 1,802 | 1,269 | 985 | 592 | 260 | 891 | 1,122 | 1,255 | 8,176 |
| tamanrasset | 1,619 | 1,372 | 789 | 583 | 345 | 549 | 480 | 1,141 | 6,878 |
| Illizi | 678 | 610 | 219 | 262 | 389 | 652 | 437 | 622 | 3,869 |
| Tindouf | 649 | 572 | 608 | 464 | 320 | 302 | 524 | 532 | 3,971 |

주: 알제리는 행정구역상 48개의 wilaya로 나누어짐.

자료: 알제리 통계청

제5장 알제리 법제도 환경

본 연구는 국내 건설업체를 위한 것으로, 알제리 신도시 개발 사업을 위한 법규 및 제도에 관한 것이다. 따라서 그 관심의 초점은 외국 투자자에게 핵심적으로 관련되는 법규 및 제도가 될 것이다.

외국투자자가 알제리의 신도시 개발을 위해서는 법인 설립, 경영활동, 토지취득, 인허가 등 관련되는 사항이 많기 때문에 그에 관련되는 제도·법령도 매우 다양하다. 알제리의 거의 모든 건설행정 법령이 관련된다 해도 과언이 아닐 것이다.

법·제도의 기초적 내용을 파악하기 위하여 두 가지 접근방법을 사용하였다. 국내업체의 애로점에 근거한 관련 법·제도와 신도시 개발순서에 따른 법·제도를 조사하였다. 따라서 신도시 투자 사업에 있어서 주요 법·제도 는 다음과 같다.

- ☐ 국토계획에 관한 사항
- ☐ 외국인 투자와 경영에 관한 사항
- ☐ 토지 확보/사용에 관한 사항
- ☐ 부동산 사업에 관한 사항
- ☐ 도시계획/개발에 관한 사항
- ☐ 신도시 개발에 관한 사항
- ☐ 건축에 관한 사항

1. 알제리 국가행정체제⁵⁰⁾

1.1 헌법

알제리는 1996.11 개정헌법에 근거, 이슬람교를 국교로 하는 강력한 대통령 중심제, 복수 정당제에 의한 의회 구성과 사법권의 독립 등 3권 분립체계의 정치제도를 가지고 있다. 아랍어를 국어 및 공식 언어로, Tamazight어(베르베르어/따마지흐)를 국어(2002.4부터)로 규정하고 있다.

50) 한국토지주택공사 해외개발처 업무자료(임춘), 2010.

1.2 대통령

알제리 국적의 40세 이상의 이슬람교도가 보통, 비밀, 직접선거에 의한 유효표 숫자의 절대다수 득표로 선출된다. 임기 5년에 1회 연임이 가능하다. 대통령은 국군통수, 외교정책 결정, 국무회의 주재, 정부수반 임면, 대통령령 서명, 긴급명령권(의회 휴회기 중), 일반사면, 국제조약 체결, 영예 수여권, 하원 해산권, 정부요직 임명권(헌법기관의 장, 군 요원, 국무회의가 결정하는 정부 기관장, 국가위원회 의장, 행정부 사무총장, 중앙은행 총재, 치안판사, 보안책임자. 도지사)을 행사하며, 유고 시 국가평의회 의장(상원의장)이 권한을 대행한다.

지난 2009년 실시된 대통령 선거에서 현 “부테플리카” 대통령이 3선에 성공하여 집권 중이다.

1.3 행정부조직

1.3.1 중앙행정조직

알제리의 중앙행정조직은 최고기관인 대통령, 정부수반(국무총리) 및 29개 부처로 구성되며, 대통령, 수상 및 각부장관이 있다.

1.3.2 지방행정조직

알제리에는 지방행정조직이 이원화되어 있다. 중앙정부의 권한을 지방분권 차원에서 조직된 행정단위는 도(Wilaya : 48개), 면(Commune : 1541개) 및 도(Wilaya)업무 위임차원의 조직으로 군(Daira : 160개) 단위가 있다.

이외 특별체제의 조직으로 수도 알제와 남부 일부지역은 지방행정조직 중 별도체제로 운영되고 있다. 수도 알제는 구(arrondissement)차원에서 선출된 구의원이 수도 “알제의 시의회(I'APCd'Alger)"를 구성하고 있다.

1.4 입법부

알제리의 국회는 상원(CN:Conseil de la Nation)과 하원(CNY:Conseil National de Transit) 양원제로 구성되어 있다.

1989.2 헌법 개정으로 유일 정당제도(one-party)를 폐기하고 복수정당제를 도입, 1990.6. 알제리 역사상 최초의 다당제하의 지방선거와 1991.12에 시행된 총선에서 이슬람세력 “회교구원 정당(FIS:1989년 창당)”이 승리하였다. 그러나 군부가 개입하여 1992.1 Bendjedid대통령을 축출하고 동 총선결과를 무효화하는 외에 FIS 정당을 해체(1992.3)하여 헌법 유고 사태가 초래된 적이 있다.

이후 1995.11 대통령 선거와 1996.11.28 헌법 개정으로 상하 양원 제도를 도입하여 1992년 무산된 바 있는 복수정당제의 첫 선거를 실시하여 1997.6 하원의원 선출, 1997.10에 면의원(APC) 및 도의원(APW)의 지방의원을 선출하고 1997년 상원의원을 선출하여 중앙 및 지방 입법기관을 구성하기에 이른다. 그 이후 2002.5 제2차 하원선거가 실시되어 5년 임기의 389석의 정당 명부 비례대표제의 하원의원을 선출한 바 있다.

1.4.1 하원 - 국가인민회의(Assemblée Populaire Nationale/APN)

임기 5년으로 겸직이 불가능하며 선출방법은 보통, 비밀, 직접선거의 정당명부 비례대표제로 선출된다. 의석수는 총 389석으로 인구 8만명에 1석, 초과 4만 명당 1명이 추가되고 인구 35만 이하의 도는 최소 4명의 의원이 선출된다. 연 회기는 3월과 9월에 개최되며 회기는 최소 4개월간 지속된다. 의회에서 선출되는 의장의 임기는 의회 회기 중이다. 주요권한으로는 입법권, 정부 감사권 및 대정부 질의권, 조약, 협정비준 동의권 내각 해산권, 외교정책 심의 의결권 등이 있다.

1.4.2 상원 - 국가평의회(Conseil De La Nations)

임기 6년으로 겸직이 불가하다. 선출방법은 총 의석수의 2/3는 면의원

(APC) 및 도의원(APW)에 의하여 면의원(APC) 및 도의원(APW) 중에서 비밀선거로 선출되며, 1/3은 대통령이 지명하여 매 3년마다 상원의원의 1/2이 교체되고 있다. 상원 총 의석 수는 144석이며 헌법상 하원의원 정족수의 1/2 이하로 규정하고 있다. 알제리의 48개 도에서 2명씩 선출된 96명과 대통령이 지명하는 48명으로 구성되고 있다. 연 회기는 3월, 9월 2회에 걸쳐 최소 4개월 회기가 지속된다. 상원의장 교체 시 마다 새로 선출되며 대통령 유고 시 6개월 대행하며 이 기간 동안 대통령 선거가 실시된다.

상원의 주요권한은 하원과 대동소이하나, 법률안의 국회통과에는 하원 통과 후, 상원에서 3/4의 찬성이 필요하다. 상원, 하원 양원 합동회의는 대통령 및 하원 재적의원 2/3 이상 요청 시 개최한다.

2. 알제리 국토계획

2.1 의의

알제리는 1)경제개발계획(예: 경제개발계획 5개년 계획)과 1)공간적 개발(physical development)계획인 국토개발계획(예: 국토개발계획 5개년 계획)을 가지고 있다. 후자는 지역적 개념의 알제리 전체의 국토개발계획, 지역계획, 도계획, 신도시개발계획 등이 있고, 그 구체적 실행을 위한 법규가 있어 개발담당기관, 절차, 재정관련 사항 등에 대하여 규정하고 있다.

알제리 신도시 개발투자를 위한 법령제도는 아직 그 확립이 이루어진 상황이 아니다. 우선 알제리 공간개발계획의 전반적인 절차 및 내용을 알 필요가 있는데, 그 개략 내용을 소개한다.

알제리 국토계획은 주택부족과 북쪽 지중해 연안의 심한 불균형 개발에 그 주요 동기가 있다. 주택부족은 심각한 상황인데 그 개황을 다음에 소개한다.

주택에 관한 역사적 개황⁵¹⁾

인구의 도시 집중화에 따른 주택 부족은 대부분의 개발도상국에 공통된

51) <http://countrystudies.us/algeria/70.htm>, Federal Research Division of the Library of Congress as part of the Country Studies/Area Handbook Series sponsored by the U.S. Department of the Army between 1986 and 1998.

문제이다. 1960년 초까지 알제리의 주택부문은 크게 문제가 되지 않았었다. 왜냐하면, 그러나, 1962년 독립 이후, 그때까지 알제리의 식민 지배계층이었던 유럽 사람들은 그 거주 주택을 포기하고 귀국했기 때문이다.

독립 이후 20년간 공공투자는 제조업 분야에 집중되었고 주택분야는 거의 관심 밖이었다. 민간 주택건설도 거의 없었는데, 정부의 규제와 민간 토지소유의 어려움 때문이었다. 알제리 정부는 도시 위생과 공공시설 개선을 위해 노력하였고 주택공급은 거의 동결되다시피 되었고 인구의 도시 유입은 억제되었다. 그 결과, 1970년대 말에는 심각한 주택난을 초래하였다. 1980년대 초에는 주택 거주 인구 평균이 7명에 달하기에 이르렀는데, 1백만 가구의 주택이 부족하게 되었다. 1992년에는 2백만 가구의 주택이 부족하여 주택 당 거주 인구가 8.8명에 이르러 세계에서 가장 높은 호당 주거인구율을 기록하였다.

알제리 정부는 주택난 문제를 해결하기 위해 1990년과 1993년 사이에 360,000만 가구를 공급하였고 저소득층을 위해 새로운 주택공급 프로그램을 시작하였다. 1980년과 1984년 기간 동안에 100,000가구를 공급하기로 한 정부계획은 목표 대비 57% 공급에 불과하였다. 2차 경제개발계획기간(1985-1989) 동안에도 주택공급 계획 대비 공급률은 더욱 저조하였고, 결국 정부는 근본적인 대책을 필요로 하게 되었다.

건축 자재에 대한 수입규제 때문에 공공주택 공급 실적은 1991년의 24,000, 1992년에는 35,000호에 불과하였다. 이는 가장 공급량이 많았던 1986년의 88,000호와 비교된다. 이 같은 공급추세는 주택난 해결은커녕 더욱 심화시키는 것이었다.

1990.11 토지 이전에 관한 지방정부의 독점권을 제한하기 위해 새로운 토지법령이 제정되었다. 도시주거 토지 소유자는 자유로이 자신의 의사에 따라 토지를 사거나 팔수 있게 되었다. 또한, 1991년에는 민간부문에 의한 도시개발 과정에 대한 새로운 기준이 제시되었다.

민간분야의 주택건설 촉진을 위하여, 정부는 새로운 법규를 제정하였다. 공기업과 경쟁하도록 민간 건설업자를 인가하고 또 종래에 공공주택에만 사용하게 하던 건축자재를 민간부문에 사용할 수 있게 하였다. 외국에서 수입되는 전자재 비용 절감과 국내 주택부족 문제를 해결하기 위하여 필요한

건설자재의 일부를 민간부문이 생산하도록 촉구되기도 하였다. 1990년대 초 알제리 민간업자는 벽돌, 세라믹 타일 및 철근자재를 생산하기 시작하였다.

민간건설업자의 경우, 그 등록업자는 매우 적었고, 대부분 개인 주거 건물을 짓는데 불과하였다. 개인도 역시 설계사 및 건설근로자를 고용하여 자신의 필요한 주택을 지었는데, 1991년에는 85,000 호의 개안용도 주택의 건축허가가 되었다. 1989년과 1992년 사이에 300,000 단위주거 주택이 민간부문에 의하여 건축되었다.

요컨대, 주택부족 문제는 1980대에 악화되기 시작하여 1990년대에는 매우 심각한 상황에 직면하게 되었다.

알제리 주택의 현재 상황⁵²⁾

알제리는 30년 전부터 인구 증가와 이농현상과 도시집중으로 심한 주택난을 겪어오고 있다. 2008년 기준 200만호 주택이 부족한 가운데, 그 해결이 정부의 주요 현안이 되었다. 따라서 알제리 정부는 알제리 수도 알제 인근지역에 신도시 건설을 통해 주택 100만호 공급을 추진하고자 하였으며 그에 따른 주택관련 프로젝트를 발주하였다.

알제리는 우리나라의 1970년대와 비슷한 상황으로 산업화 초기단계에 해당한다 할 수 있다. 2010년부터 2014년까지 2850억달러(약 331조원)를 투자한다는 경제기본 5개년 계획을 발표한 바 있다. 이 중 절반 정도가 앞으로 나올 건설공사 물량으로 추정된다.⁵³⁾

2.2 국토개발계획 2025

알제리 정부는 2000년대 들어 “국토법(2001)”을 비롯하여 환경법, 해안개발법, 산지법, 재해방지법, 도시법 등 관련 법령들을 제정하였으며, 알제리 국토종합계획 2025(이하 “SNAT 2025”라 한다)를 수립한 바 있다. 한국의 경제성장 모델을 본 뜬 부테플리카 대통령의 경제개발 5개년 계획은, 원유재정 수입을 바탕으로 5년간 총 600억 달러를 투입, 사회간접자본을 확충하고, 정

52) 한국토지주택공사 2010.4, 중동·아프리카 신도시 개발 시장조사:기초개발조사, 187쪽, 해외건설협회 (2008), 알제리 국토개발계획 2025 및 건설시장 동정 재인용.

53) 조선일보 2010.9.16.

보통신, 농수산업, 주택(주택 200만호 건설) 등 3개 핵심 분야에 혁명을 이룩하고자 하고 있다. 주택의 경우, 호당 거주인구 7.3명으로 주택부족 문제가 심각한 실정인데, 주변국가 모로코의 5.7명, 이집트의 4.9명보다 열악한 실정이다. 주택문제 해결을 위해 2009년까지 주택 100만호 공급하고자 하였다.⁵⁴⁾

2.2.1 핵심적 내용⁵⁵⁾

알제리는 국토의 4%에 불과한 북부지역에 전체 인구의 65%가 거주하고 있다. 반면에, 고원지역은 전 국토의 9%, 인구의 25%를 차지하며, 남부 사막 지역은 전 국토의 87% 및 인구 10%를 차지하고 있다.

북부지역에는 총 361개의 도시가 발달해 있으며 수도인 알제(Alger)를 비롯하여 오랑(Oran), 콘스탄틴(Constantine), 안나바(Annaba) 등 4대 대도시가 모두 이곳에 있다. 특히 수도 알제는 면적 230Km² 인구 350만 명으로서 인구밀도가 1만 5,217명/km² 으로 매우 높다. 산업에 있어서도 전체 업체수의 3분의 2가 북부지역에 소재하며, 이중 절반이 해안에 밀집해 있다. 뿐만 아니라 대부분의 대규모 댐, 주요도로·고속도로 및 철도망, 국제공항·통신 및 네트워크가 모두 북부 텔 지역에 집중해 있다.

인구 활동의 분산은 알제리 국토현안에서 매우 중요한 과제이다. 이를 위해 국토개발환경부는 2025년까지의 국토개발계획으로 “SNAT 2025”를 수립하였다. 국토를 자연조건에 따라 북부해안, 산악지대, 고원 및 사하라 등 3개 지대로 구분하여 지대별 발전전략을 수립하고 전통적으로 발전해온 국토를 현재 상황에 맞게 개선시키려고 한다.

이를 위해 1차적으로 2001년 “국토법”이 제정되었다. 그리고 SNAT 2025에 근거하여 다양한 부문별 계획, 지역계획 등이 수립될 예정이다. 알제리 국토계획의 유형은 다음과 같은 것이 있다:

- ☐ SNAT 2025(최근에 SNAT 2030) : 알제리 전국 국토계획
- ☐ 지역계획(SRAT : Schema Regional d Amenagement du territoire);
- ☐ 도(Wilaya)계획(PAW : Plan d Amenagement du Territoire du wilaya);

54) 토지주택공사, 해외개발처 자료 2010, "알제리 국토개발계획 2025 및 건설시장동향(by 해건협 김형미.pdf"

55) 토지주택공사, 해외개발처 자료 2010, "알제리 국토개발계획 2025 및 건설시장동향(by 해건협 김형미.pdf"

□ 대도시권계획(SDAAM : Schema Directeur d'Amenagement d'aires Metropolitaines) 등이 있다.

SNAT 2025의 기본목표는 각 지역마다의 특성을 살린 국토의 조화로운 발전이다. 그 발전방향은 국토정비국가계획도를 작성하여 이를 실행하고자 하는 것이다. 그 실행을 위한 핵심적 내용은 1)주요 인프라 및 공공서비스 계획도를 작성하고, 2) 그 실현을 위한 법규 및 조항을 마련하고, 3) 정부의 담당기구를 설립·지정하며, 4) 재정적·경제적 방법을 강구하고, 5) 국토개발을 위한 민관합작의 파트너십을 구성하는 것이다.

SNAT 2025는 그 개발 주체의 점에서 3단계로 나뉘어 추진되고자 하는데, 제1단계는 국가가 직접적인 개입을 하여 계획된 내용과 목표를 달성시키는 단계이고, 2단계에서는 점차 민간부문 참여 비중을 높여가는 것이며, 끝으로 3단계에서는 국가는 조정자와 중재자로서의 역할을 하고 민간부분의 역할이 더 강화되는 것을 목표로 하고 있다.

2.2.2 SNAT 2025의 기본구조

국토개발환경부는 SNAT 4대 기본방향에 대하여 행동계획(PAT : Programme d'Action Territoriale=국토개발프로그램)을 수립하였다. 즉 1)지속가능한 국토, 2)국토균형발전, 3)지역의 유인력과 경쟁력 보장, 끝으로 4)사회적 형평 구현에 대한 행동계획을 수립하였다.

지속가능한 국토

지속가능한 국토정책이란 환경과 생태유지를 감안한 국토개발 정책을 말한다. 지속가능 수자원 활용(PAT1), 토지보존 및 사막화 방지(PAT2), 생태계 보존(PAT3), 재해대책(PAT4) 그리고 문화유산 보전(PAT5)의 행동계획이 있다.

국토균형 발전

알제리 국토의 불균형은 주민 생활환경과 사회적 통합, 자원자원의 질과 연속성, 지역 유인력과 경쟁력에 커다란 영향을 미치고 있다. 특히 해안지역

과 텔(산록과 산지), 고원(HAUT PLATEAUX), 남부지역(SUD), 도시와 농촌에서는 지역 불균형이 심각한 실정이어서 대책마련이 절실한 상황이다. 이를 해결하기 위해 알제리 정부는 국토균형 발전정책을 수립하였다.

국토균형 발전정책은 1)해안으로의 인구집중 제동 및 해안지대간의 균형유지(PAT6), 2)고원개발계획(PAT7), 3)남부개발(PAT8), 4)행정기관의 분산(PAT9) 그리고 5)거대도시의 수직화 된 도시기능 개발(PAT10)의 행동계획을 가지고 있다. 즉 대도시권 성장의 대안들을 제공하고 도시 주변부 과잉인구를 일자리 창출과 주택공급을 통해 해소함으로써 대도시의 양적인 성장을 제한하고 진정한 대도시권의 질적 발전을 도모하고자 한다.

그리고 해안지대간의 균형유지를 위하여 해안지역에서 활동하고 있는 공공서비스, 제조업 등을 내륙으로 이전하도록 촉진코자 한다. 반드시 수도에 위치하고 있지 않아도 되는 행정기관들을 균형거점 도시에 이전시키거나 도시 잠재력과 경제활동을 고려하여 텔 지역에 이전 시킬 계획이다.

지역의 유인력과 경쟁력 보장

알제리는 국토를 아프리카 대륙과 연결 및 해안지역과 내륙지역 간의 연계를 중요시하고 있다. 동 정책은 1)교통통신 인프라 현대화 네트워크화(PAT11), 2)대도시 발전(PAT12), 3)경쟁력 중심축(PAT 13), 4)14개 지역발전계획(PAT14), 5)지방발전(PAT 15), 6)국토의 국제개방(PAT 16) 그리고 7)마그레브 발전과의 연계(PAT 17)의 행동계획을 가지고 있다. 알제, 오란, 콘스탄틴, 아바나 등 유인력 있는 대도시를 건설, 해안-텔(산록과 산지)간 연계, 동서 고속도로를 통한 텔 지역 공간구조 개편, 균형거점들을 연결하는 고원지역 고속도로망 구축 및 남부지역 도시들 간에 네트워크를 구축하는 것이다.

사회적 형평 구현

알제리는 상수도 관련 시설 부족, 의료·휴양·교통·안전 관련 공공시설 부족, 지진에 대한 무방비 등 오늘날 도시가 요구하는 기능을 충족시키지 못하고 있는 실정이다. 이에 대비하여 알제리 정부는 농촌 및 도시 주민 요구사항의 반영, 현대 경제의 요구에 부응하는 국토이용 및 지역 간 경제사회적 불균형을 시정하기 위해서 동 정책을 수립하였다.

동 정책은 1)도시재개발 및 도시정책(PAT 18), 2)농촌개발(PAT 19) 및 3) 낙후지역 발전(PAT 20)의 행동계획을 가지고 있다.

표 5-1. SNAT 2025의 기본구조

| 기본방향 | 행동계획 |
|-----------------|--|
| 지속가능한 국토 | <ul style="list-style-type: none"> · 지속가능 수자원 활용(PAT1) · 토지보존 및 사막화 방지(PAT2) · 생태계 보존(PAT3) · 재해대책(PAT4) · 문화유산 보전(PAT5) |
| 국토균형 발전 | <ul style="list-style-type: none"> · 해안으로의 인구집중 제동 및 해안지대간의 균형유지(PAT6) · 고원개발계획(PAT7) · 남부개발(PAT8) · 행정기관의 분산(PAT9) · 거대도시의 수직화된 도시기능 개발(PAT10) |
| 지역의 유인력과 경쟁력 보장 | <ul style="list-style-type: none"> · 교통통신 인프라 현대화 네트워크(PAT11) · 대도시 발전(PAT12) · 경쟁력 중심축(PAT 13), · 14개의 지역발전계획(PAT14), · 지방발전(PAT 15) · 국토의 국제개방(PAT 16) · 마그레브 발전과의 연계(PAT 17) |
| 사회적 형평 구현 | <ul style="list-style-type: none"> · 도시재개발 및 도시정책(PAT 18) · 농촌개발(PAT 19) · 낙후지역 발전(PAT 20) |

3. 알제리 신도시 개발 추진현황

3.1 추진배경

- ☐ '94, 알제리 국토계획부는 수도 알제의 과밀해소와 무질서한 성장방지를 위해 알제시 인근에 4개 신도시 건설 결정(신도시개발청 설립)
- ☐ '01, 알제리정부 한국정부에 지원요청(IT분야 경험·노하우 전수)
- ☐ '03. 6, 한국정부는 KOICA 개발조사사업으로 추진결정
- ☐ '05.1 KOICA 마스터플랜(최종보고서) 발간

《 KOICA 마스터플랜 수립사업 》

- ☐ 사업기간/금액 : 2003.5 ~ 2004. 11 (18개월)/12억원 (1백만불)
- ☐ 사업시행기관
 - 우리나라 : KOICA (용역기관 : 과학기술정책연구원, 환경그룹)
 - 알 제 리 : 시디압델라 신도시개발청 (EPA-ANSA)

표 5-2. 신도시 건설계획 현황

| 신도시명 | 사업특징 | 면적 | 비고 |
|--------|------------------------|---------|---|
| 부이난2 | 1지구 180만평 2지구 500만평 | 680만평 | 1지구는 한국 민간컨소시엄 사업 2지구는 정부사업 : 동명 등이 설계 |
| 시디압델라 | 과학기술도시 | 900만평 | 삼안컨소시엄 설계 |
| 부그줄 | 행정중심 | 1,200만평 | 동명컨소시엄 설계 |
| 하시메사우드 | 유전지대 | 1,350만평 | 국제입찰 |

3.2 추진현황

2001년에 “국토법”을 제정하였으며, 중부 고원지대와 남부 사막지대에 인구와 산업 활동을 유지 및 유입하기 위하여 개발계획, Option Haunt와 Plateaux et Sud를 각각 수립하였다.

2002년에 제정된 “신도시법”은 국토 균형개발을 위한 국가적 사업으로 신도시 건설을 중부 고원지대와 남부 사막지대에 한정하되, 북부지역에서는 예외적으로 오랑, 알제 등에 한해 대도시권 혼잡을 덜기 위해 허용하고 있다. 즉, 알제(Alger), 오랑(Oran), 콘스탄틴(Constantine) 및 아바나(Abana) 등 4대 거대 도시권 개발계획을 두어 지역경제 파급효과와 성공가능성이 높은 테크노파크 조성, 산업단지 혁신 등의 지역산업지원을 확대하기 위하여 신도시 건설이 허용되었다.

신도시 건설의 개요는 다음과 같다. 대도시 집중 분산을 위하여 부이난(Bouinan), 시디압텔라(Sidi Abdellah) 등에 연한 신도시를 건설하여 수도 알제에 대한 성장압력을 완화시킨다. 중부 고원지대의 중심부에는 부그줄(Boughezoul)에 고원 신도시를 건설하고, 남부 사막지대에는 하시 메서우드(Hassi Messaoud), 엘메니아(El Menea)에 남부 신도시를 건설하여 해당 지역의 인구와 산업 활동 중심지로서 기능하도록 하는 것이다.

3.2.1 부이난 신도시 : 민간개발투자사업⁵⁶⁾

부이난 신도시는 알제리 수도 도심에서 30 Km 떨어진 부이난(Bouinan) 지역으로 전체 면적은 650만여 평이다. 알제리 3대 신도시(부이난, 시디압텔라, 부그줄) 가운데 입지여건이 가장 뛰어난 것으로 알려져 있으며, 골프장·스키장 등 레저 시설을 갖춘 생태과학 기술단지로 조성될 계획이다. 지중해권과 아프리카 대륙을 잇는 거점 부상을 목표로 하는 알제리 정부 경제계획의 일환으로 추진되고 있는 사업 중 하나이다.

부이난 신도시 개발지구는 1지구(500만평) 및 2지구(150만평)로 구분되어 있고, 이 가운데 한국 업체는 1지구(180만평)에 대한 개발 우선권을 부여 받아 신도시 사업을 추진하고 있다. 한화건설(25%), 대우건설(25%), 우림건설(12.25%), 반도건설(12.25%), (주)동일(12.25%), 삼성C&C(12.25%), GNI(0.5%) 등 총 8개 업체로 구성되었고, 그 명칭은 부이난신도시SPA(BNT Development SPA)이다.

사업 컨셉은 우선 행정 중심도시로서 체육부 이전 입주 예정이고 레저

56) 토지주택공사, 해외개발처 자료 2010, "알제리 국토개발계획 2025 및 건설시장동향(by 해건협 김형미.pdf"

중심으로서 골프장, 스키장, 관광단지 조성 등을 계획하고 있으며, 산업 시설로서 R/D 단지 및 Bio Teck 기업의 유치를 계획하고 있다. 부이난 지역의 토지소유 현황은 대부분이 국유지인 구릉지와 생산력이 낮은 농지로 구성되어 있다.

알제리 정부는 부이난 신도시 개발에 필요한 사유지 보상예산 510억 디나르(7.2억불)를 이미 확보했으며 신도시에 접근하는 고속도로와 철도, 상하수도 등 기반시설을 설치하고 신도시 건설관련 인허가를 지원하게 된다.

부이난 신도시는 2004년부터 시작되었으며 우리기업이 참여하고 있는 1지구는 총 1만 가구를 지어 5만 명을 수용할 계획이며 고용창출 효과는 6만 명으로 추산되었다.

2010.10 현재 그 진행상황을 보면 다음과 같다:

- ☐ 1지구(150만평: 부이난신도시SPA 개발지구) 및 2지구(500만평 :알제리 정부사업지구)로 구분
- ☐ 도시기본계획(Master Plan) 확정
- ☐ 1지구 개발을 위해 부이난신도시개발SPA(한화, 대우, 우림 등) 설립
- ☐ 부이난신도시SPA 구성의 51% 출자지분을 알제리 현지기업에 양도해야 하는 문제로 사업 중단되고 있음.
- ☐ 2010.10 현재 토지대장 만들고 현황조사 등을 하고 있음.
- ☐ 2지구 설계는 동명기술공단 등(2007.12 US\$950만) 등이 설계

3.2.2 시디압둘라 신도시: 과학기술도시⁵⁷⁾

사업대상 지역은 수도 알제시 남쪽 25Km 떨어진 지점으로 기존 시가지인 마헬마(Mahelma)와 라흐마니아(Rahmania)시를 포함하여 전체 면적은 1.878ha이다. 알제리 정부는 수도 알제시의 주택난 해소 및 고용창출을 도모함과 동시에 국가 경제발전을 선도할 첨단기술 위주의 사업기반 확충을 위해, 알제리 근교에 뛰어난 시디압델라 지역에 과학기술 신도시 개발계획을 1997년부터 추진하여 왔다.

57) 토지주택공사, 해외개발처 자료 2010, "알제리 국토개발계획 2025 및 건설시장동향 by 해건협 김형미.pdf"

이 사업계획에 따르면 시디압텔라 신도시 내에 2020년까지 인구 20만 명을 수용할 목표로 주택 5만 가구를 건설할 예정이다. 이 과정에서 5만 명의 고용창출을 기대하고 있다. 특히 2001년 4월 알제리 대통령은 신도시의 핵심 부분으로 사이버파크를 건설하기로 결정하였으며, 향후 알제리 산업을 국제 경쟁력을 갖춘 정보통신 위주의 첨단산업으로 격상시키는데 중요한 역할을 할 것으로 기대하고 있다. 알제리 정부는 2001년 11월 서울에서 열린 제1차 한-알제리 공동위원회에서 한국정부에 이 사업의 성공적인 수행에 필요한 지원을 요청하였고, 한국정부는 '시디압텔라 과학기술신도시 개발 마스터플랜 수립사업'을 통해 기술협력을 제공하기로 협약을 맺었다. 이에 따라 한국의 무상 협력 사업을 전담하고 있는 공식기관인 한국국제협력단(KOICA)이 알제리 정부 측 사업시행기관인 시디압텔라 신도시 개발청(EPA-ANSA) 및 관련 부처와의 협력을 통해 이 사업을 수행하고 있다.

알제리 시디압텔라 과학기술 신도시의 조성목적은 첫째 기업, 정부, 학계가 함께 참여하는 첨단 과학기술 위주의 산업기반을 조상하여 국가 산업 경쟁력을 높이는 데 있다. 둘째, 알제리의 산업기반을 정보통신기술 위주로 한 국제적 수준의 첨단산업으로 격상시키는데 필요한 기반을 구축한다. 셋째, 외국인의 투자 유치로 산업을 발달시키고, 끝으로 수도권 주민의 주택난 해소 및 고용기회 증대에 기여하도록 하는 것이다.

사업계획은 주택문제 해결, 고용창출, 산업기반 구축을 위해 알제리 정부가 추진하는 최초의 대규모 사업으로 이 사업이 성공할 경우 알제리 경제 및 사회적 파급효과는 매우 클 것으로 예상되었다. 특히 과학기술신도시의 전략산업분야로 집중 육성될 인터넷, 멀티미디어를 중심으로 한 정보통신기술(ICT) 산업은 낙후되어 있는 알제리 ICT산업의 수준을 획기적으로 발전시키는 계기를 마련할 것으로 보인다.

2010.10까지의 추진 현황을 보면, 한국 국제협력단(KOICA)이 마스터플랜 수립(2003. 6 ~ 2005. 1:20개월)하였고, 알제리 국토부가 관급사업을 발주하여 삼안 컨소시엄이 실시설계를 하여 2010.10 현재 완성 단계이며, 경남기업이 부지조성 공사를 수행하여 10%정도의 공사 진척을 이루고 있다.

3.2.3 부그줄 신도시⁵⁸⁾: 행정중심 도시

부그줄 신도시는 알제에서 남쪽으로 약 250Km 거리에 있는 최초의 고원 지역 신도시로서 동서 고속도로의 교차점이자 교통의 요지이다. 뿐만 아니라 알제리 정부가 사하라 사막지역 개발을 위한 전진기지로 개발에 나선 지역으로 조성면적은 모드 2,150m²(약 650만평) 규모이며 계획된 인구수용 규모는 약 35만 명이다.

한국기업으로 구성된 한국 컨소시엄은 부그줄 신도시 개발을 위한 부지조성공사에 우선 협상자로 선정(2008.4)된 바 있다. 동 사업은 50Km의 도로를 비롯해 가스관리, 광통신, 상하수도 공사 등을 건설하는 공사로 공사기간은 3년이다.

2010.10 현재 진행 상황을 보면 다음과 같다:

- ☐ 관급사업(국토부)
- ☐ 설계 : 동명과 공간 컨소시엄(\$1,000만). 실시설계 완성 단계
- ☐ 대우 컨소시엄(\$5억 8790만 달러)⁵⁹⁾ : 부지조성 공사(10% 진척)⁶⁰⁾
- ☐ 위치 : 알제리 수도 알제(Algiers)에서 남쪽으로 약 250 km
- ☐ 규모 : 분당신도시(19.6km²)보다 큰 규모로 앞으로 인구 35만 명을 수용하는 8만 가구의 주택이 들어설 예정

4. 알제리 법령의 특성

4.1 법령 환경⁶¹⁾

사회 각 부분에 있어서 급격한 변화를 일으키고 있는 알제리는, 투자자와 경제 분야 종사자에게 중요한 의사결정과 그에 따른 좋은 성과의 기회를 주어지고 있다. 그 기회를 잘 활용하기 위해서는 급격하게 변하고 있는 알제리 정부의 사업 및 과세 관련 법령 변화를 숙지할 필요가 있다.

58) 매일경제 2010.9.16; 헤럴드 경제, 2010.9.17 & 토지주택공사, 해외개발처 자료 2010, "알제리 국토 개발계획 2025 및 건설시장동향 by 해진협 김형미.pdf"

59) 대우건설 50%, 삼환기업 30%, 우림건설 20%

60) 도로조성 61Km, 공동망 22Km(상·하수도, 전기, 가스, 통신 통합공동구 등)

61) www.benlawyers.com, Abderrahmane & Parters.

경제에 관한 한 알제리 법령은 매우 중요하다. 알제리가 발주하는 공공계약에 알제리 법령을 적용한다는 내용이 자동적으로 삽입되고 있다. 논의의 여지가 있기는 하지만, 알제리 법은 다른 나라의 법률시스템을 나름대로 성공적으로 도입하였다고 볼 수가 없기 때문에 더욱 주의가 필요하다 할 수 있다.

알제리 법은 그 제정 원인의 다양성, 내용의 복잡성과 변화 가능성으로 특징 지워진다. 알제리 법이 통상의 일정한 개념으로 해석되고 운용되길 기대하지만, 현실에 있어서는 대단히 독특하고 그 제정 원인과 취지에 의하여 운용되어 진다. 알제리 법에 있어서 어떤 것은 국제적으로 통용되는 개념이 적용되기도 하지만, 보통은 항상 변하는 경제적·사회적 상황에 부응하기 위하여 제정된 취지로 운영된다. 알제리 경제가 시장경제체제로 변하는 과정에 그 근본 원인이 있다고 본다.

알제리는 다음과 같은 원인에 의하여 그 제도나 관련 법령에 혁신적 변화가 쉽게 일어난다.

- ☐ 알제리 경제체제의 시장경제화 과정
- ☐ 알제리와 구주공동체와의 자유무역협정
- ☐ 알제리의 WTO에의 미가입
- ☐ 알제리 경제에 대한 국제경제 영향력의 증대

위 환경적 요인에 따라서 알제리의 모든 법령에 그 환경변화와의 적응이 요구되고 있다. 이 같은 현상은 앞으로 수년간 지속될 것이다.

4.2 특성⁶²⁾

4.2.1 권력 분립 상 행정법령의 위치

우리나라의 경우, 행정법령은 국회가 제정한 법률을 이행하기 위한 규정이다. 국민의 권리·의무의 창설적 제한은 행정법령에 의하여 이루어질 수가 없다. 국회에서 제정된 법률만이 할 수 있다. 행정법령은 법률이 위임한 사

62) 짧은 조사기간(3개월) 중에 파악된 주관적 견해로서 보다 심층적 고찰이 필요하다.

항의 범위에서 그 구체적 실천을 위한 내용으로 제한되고 있다.

알제리의 행정법령은 그 제정 범위가 넓은 것으로 인정된다. 국민의 권리·의무나 부담에 관한 것도 행정법령의 형태로 제정되는 것으로 이해된다. 따라서 법률과 법령의 명칭 상 구분도 자연히 모호해지는 것이라고 본다.

4.2.2 수직적 체계의 결여

우리나라의 경우, 국회가 제정한 개별적 법률이 있고 그 개별적 법률을 구체적으로 집행하기 위하여 대통령령, 국무총리령, 각 부장관의 부령(예: 국토해양부령) 등이 있다. 즉 국회 제정의 개개 법률은 그 산하에 대통령령, 국무총리령, 각 부장관의 부령 및 시행 규칙 등의 부속법령을 가질 수 있다. 예컨대, 모법의 기능을 하는 국회제정의 개별 법률의 규정이 그 구체적 사항은 대통령령 등에 위임한다는 근거조항이 있을 때에 그 부속법령이 가능하다. 따라서 각 부속법령은 그 모법 혹은 모법령의 근거조항을 개별적으로 명시함으로써 그 수직적 체계가 명확해진다. 그러므로 하나의 법률과 그 부속법령들은 수직적 체계 하에서 일관된 논리를 가지고 각기 그 규제의 성격과 범위를 가지고 제정되고 개정된다. 즉, 국민의 권리나 의무의 신설 또는 제한을 하는 원천규정인 법률은 국회가 제정하고, 그 구체적 집행을 위한 기준으로서의 각종 법령이 제정된다. 예를 들면, 각 조문에서 그 “구체적 내용(실행을 위한)은 대통령령이 정하는 바에 의한다.”라는 규정을 두는 것이다. 이하 대통령, 총리령, 부령 등의 경우에도 또한 같다.

이러한 수직적 연계성은 법제도 정책을 한 눈에 파악할 수 있고, 이해하기가 매우 쉽다. 알제리 법령의 경우는 수직적체계가 미흡한 것으로 판단되고, 이는 알제리 법이 다른 나라의 법률시스템을 나름대로 성공적으로 도입하였다고 볼 수가 없다는 주장의 근거가 되고 있다고 본다. 알제리 법령은 모법이나 근거 상위 법령의 명시가 잘 안 되어 있고, 동일 주제내용이 각기 다른 법령에 의하여 규제되므로 그 내용의 종합적 파악이 어렵게 된다. 예를 들면, 투자 사업을 위한 국유지 조처에 관한 법령의 경우, 대통령령 No 08-04(2008.9.3)와 2009.5.2 대통령령(Decrets)로 개정된 법령이 있다. 양 법령은 토지조처 대상에 대하여는 동일한 한 규정을 두고 있다(전자는 2조에서

그리고 후자는 제5조에 규정). 그리고 전자는 주로 조차방법으로서 공개경매, 수의계약 등에 대하여 규정하고 있는데 비하여, 후자는 수의계약 대상이 되는 투자사업 및 임차료 등에 대하여 규정하고 있다. 양자는 국유지의 조차방법, 조차 신청요건, 임차료 등에 관한 법령으로서 하나의 법령에서 규제되어야 할 것이라고 본다.

4.2.3 법령이 자주 바뀌는 점

항시 변하는 알제리 경제적·사회적 상황에 부응하기 위하여 법령이 자주 바뀌는 것은 불가피한 현실로 인정될 수 있다. 미분화 경제구조와 사회주의적 체제에서 자본주의적 경제체제로 변하는 과정에 그 근본 원인이 있다고 할 수 있다. 예컨대, 한국 건설업체가 알제리 신도시 사업투자를 하기 위해서는 어떤 형태로든 토지의 획득이 필요하다. 그런데 알제리 토지는 전통적으로 국유라는 관념이 있고, 민간에 의하여 전통적으로 사용되어 온 토지에 대하여는 그 소유권적 사용권이 인정되고 있다. 민간의 토지 소유 개념이 불명확한 실정이다. 그 소유권이 인정된다고 보더라도 자본주의의 절대적 토지 소유권 개념이 어디까지 인정될 것인지도 불투명한 현실이다. 토지조사가 제대로 이루어지지 않고 그에 따른 토지대장 체제가 미흡한 것도 문제이다.

이러한 현실에서 정치적, 경제적 상황 변화에 따른 관계 법령은 그 때 그 때 상황에 따라 자주 바뀔 수밖에 없다. 최근에 석유 값 인상에 따른 사회간접자본 개발 투자와 외국인 투자를 유인하기 위한 제도 개선 과정에서 더욱 어려운 문제가 나타나고 있다. 신도시법령(대통령령 No.02-08, 2002.5.8)에는 개발토지의 마련은 국가가 공동기금으로 매입하고 이를 신도시 담당행정기관(예: 부이난 신도시청)에 양도하는 것으로 되어 있었다. 이는 과거의 사회주의 국가체제에서의 경제행위의 주체인 정부가 개발 토지를 마련해야 한다는 관념에서 기인했다고 볼 수 있다. 그러나 외국기업인 우리나라 업체가 신도시 개발 주체로 사업을 한다면, 굳이 정부가 토지를 마련해줄 필요가 없어, 국유지조차에 관한 법령(2008.9.3)에서 신도시법령의 관계 규정을 폐지한다는 조치를 취하고 있다.

요컨대, 알제리는 행정 운영 필요에 따라 혹은 여론 향방에 따라 비교적

용이하게 법률에 해당하는 행정법규를 재개정하는 것으로 보인다. 따라서 알제리 신도시 건설사업의 경우, 항시 행정법령 변화에 유의하고 숙지해 둘 필요가 있다. 경우에 따라서는 사업 수행 상 필요에 따라 알제리 행정부 법률의 제정도 요구할 수 있을 것이다.

4.2.4 법령 폐지에 의하여 파생되는 문제점의 존재

하나의 법령이 폐지되는 경우 그에 부속하여 별첨사항으로 만들어진 지침서 등도 폐지되는 가가 문제이다. “투자 사업에 사용되는 국유지의 조차와 양도에 관한 대통령령”(시행령 NO. 27-121, 2007.4.23)은 토지법 시행령 (Decrets) No. 08-04(2008.9.3)에 의하여 폐지되었다. 문제는 동 폐지된 법령의 별첨사항으로 첨부된 “토지의 공개입찰에 의한 조차에 적용되는 조항과 조건” 등을 규정하는 지침서까지도 폐지되는 가이다.

그리고 다른 법령에서 특정 법령규정에 따르도록 규정했을 경우, 동 특정 법령이 일괄 폐지된 경우, 이를 준용하도록 한 법령의 근거 조문의 존재여부도 문제가 생긴다. 알제리의 경우 각 부처 할거주의가 팽배한 현실에서, 하나의 법령의 일괄 폐지에 따른 관련 법령조문의 조정은 매우 어려운 현실이다. 이러한 현상은 앞서 제기한 “법령의 수직적 체계의 결여”에 기인하는 것이기도 할 것이다.

4.2.5 법령이 부문별로 전문화되지 아니한 점

법령의 규제 내용이 모호한 경우가 많다. 법적 요건에 있어서 그 명확한 개념이나 요건 등이 부정확, 불명료한 경우가 있을 수 있다. 또한, 우리나라의 경우에는 각기 분리된 법규 예를 들면, 도시계획법, 건축법, 토지 관련법 등이 각기 분리되어 있는 것들이 알제리의 경우는 이들이 혼합되어 한 법령에서 규제되는 경우가 있다. 도시계획·개발 건축 관련 일반규정 행정법령 (No.91-175, 9991.5.28)의 경우, 도시계획에 관한 사항, 도시개발에 관한 사항 그리고 건축 규제에 관한 사항 등이 종합적 그리고 개괄적으로 규정되고 있다. 현지에서 관행적으로 이루어지는 사례나 법령해석이 보다 더 중요할 경

우가 많을 것이라고 본다.

4.2.6 임의적 조치성의 법규가 많은 점

삼권분립이 엄격한 나라의 경우에는, 국민의 권리·의무 또는 부담에 대한 새로운 사항의 규정은 국회가 법률의 형태로만이 제정할 수 있다. 알제리의 경우, 엄격한 삼권분립성의 법 제정상의 제한을 받지는 않는 것으로 파악된다. 따라서 필요한 경우, 행정부 차원에서의 행정법령으로도 새로운 법률성의 법제정이 이루어지는 것으로 보인다.

이는 임의적 필요에 따라 행정 실무적 차원에서 즉각적인 법규조치가 가능한 점이 있으나, 임의적 법규가 산재할 우려가 높아진다고 할 수 있다.

4.3 법령의 계층체계

알제리 법령의 계층체계는 기본적으로 프랑스체계를 가졌다고 본다. 즉, 법(loi : law), 영(Ordonnance), 시행령(Decret : Decree), 부령(A.L), 부처 간 회람(CI : circulaire intrministerielle), 회람(Cir : circulaire) 등의 순으로 계층을 이루고 있다.

프랑스 법은 물론 구미제국의 법은 그 성격에 따라 law, act, code, statute 등으로 분화되고 있다. code는 민법(civil code)에서 보는 것처럼 보다 기본적인 법률을 지칭하는 것을 말하는 것으로 보이고, “statute”는 국회가 제정한 법이긴 하나, 주로 행정주체(주, 시, 군 등)에 대한 통치내용으로서 어떤 행위를 의무적으로 하거나 하지 못하게 하는 내용 또는 정책을 나타내는 법을 말한다.

알제리 행정법령의 경우, 반드시 이러한 전통적 개념에서 법령이 제정되지 않는 것으로 보인다. 법령의 계층체계가 각기 나라 별로 독특한 체계가 있을 수 있다는 전제하에서, 알제리에도 자신만의 독특한 법령체계가 있을 수 있음을 인지할 필요가 있다.

5. 신도시 개발사업의 애로점

5.1 외국인 투자에 대한 알제리 정부의 양면성

외국기업에 의한 신도시 개발은 1) 외국기업에 의한 투자라는 점, 2) 인프라 공급 등의 공공성과 기간의 장기 소요성의 특수성을 가진다. 전자는 외국인 투자자에 대한 각종 인센티브 부여의 필요성이 있고, 후자는 사업자체의 수익성 확보가 불투명하다는 점에 그 특성이 있다. 양자는 모두 법제도적 보장을 필요로 한다는 점에서 일치한다.

2001년 이후 알제리 정부는 외국인 투자관계 법령을 정비하였다. 외국인의 알제리 국내 투자 시에 조세감면 등 다양한 인센티브를 제공하고 있다. 그 결과 석유개발사업 등 외국인 투자가 증대되었다. 그러나 최근에는 석유사업 개발에 따른 외국기업의 국제송금이 증가됨에 따라, 반 외국인기업 정서가 정치적 이슈가 되기도 한다.

외국기업에 대한 알제리 신도시 개발투자를 촉진시키기 위해서는 다음에 제시하는 두 가지 상충되는 명제를 어떻게 충족시킬 것인가가 문제가 될 것이다 :

- ☐ 외자유치 차원에서의 투자 인센티브의 제공 필요성;
- ☐ 외국 업체에 대한 특혜 시비논란 및 국부 유출 방지 문제.

위 두 문제는 상호 대립되는 명제로서, 양자 간의 조화를 어떻게 이루느냐가 문제이다. 알제리 정부의 부족한 재정과 기술 부족 등을 보완하고 국민에게 개발 청사진을 제공하기 위해서는 외국기업에 의한 신도시 개발이 필요하였고, 국토부를 중심으로 이루어졌다.

외국인 투자에 대한 인센티브는 알제리 정부의 재정적 부족 현황과 개발 수요 정도에 따라 변한다 할 수 있다. 자원수출 국가인 알제리는 석유가격 등과 연관된다 할 수도 있을 것이다. 신도시 개발 사업을 위한 외국인 투자 촉진 제도는 알제리의 정치적·경제적 상황에 기인한 위 두 명제 중 어느 것이 더 중요하게 여겨지느냐에 따라 변할 수 있다.

5.2 애로점에 대한 기본적 접근

알제리의 법제도는 기본적으로 프랑스 제도에서 유래했다고 볼 수 있고, 큰 틀에서 특별한 문제가 있어 보이지는 않는다. 영·미식보다는 보다 근원적인 사항이 법령에 서술되고 있다는 인상이다.

국내업체가 알제리 현지에서 경험하는 애로점을 먼저 제시하고 그에 관련하여 검토 가능한 방안을 다음에 제시하고자 한다.⁶³⁾ 이 부분은 제 7장 사례연구와 관련된다.

알제리의 경우, 석유 플랜트 사업 분야에는 선진 외국기업이 일찍이 진출하여 관련 제도가 비교적 잘 정비 운영되는 것으로 알려져 있다. 현지에서는 ‘별동부대’라는 지칭이 있을 정도이다. 석유 플랜트 분야에 있어서의 계약의 구체적 내용(예: 분쟁해결 방법 등), 공사대금 지급의 행정적 절차 등에 대한 조사를 하는 것도 애로점 해결방안 강구의 방법이 될 것이다.

현지 스타일과 절차를 파악하고 그 관습적 처리 과정이나 절차를 숙지하고 인정하는 태도가 중요하다고 본다. 특히, 신도시 개발은 정부정책과 연계성이 매우 높아, 현지 법령제도의 내용과 그 환경을 파악하는 것이 우선적으로 필요할 것이다. 그러기 위해서는 개별 업체 별로 현지 법령 제도를 수집하기 보다는 현지 건설법령제도·정책 등에 정통한 전문기구(업체)를 두고 각 업체는 이에 회원가입을 하여 필요할 때마다 정보서비스를 받는 것을 검토할 필요가 있다.

금전적 수익성 확보와 관련하여서는, 처음 진출하는 국가의 경우 실행예산의 10% 정도의 추가 비용이 들어갈 것을 예상하고, 그 손해 분은 다음 사업 현장에서 보충하도록 하는 것도 하나의 방법일 것이다.

5.3 의사결정 지연과 업무처리 기간의 장기간

의사결정 지연과 업무처리기간이 장기간 소요되는 것은 다음과 같은 데에 기인한다 :

☐ 모든 결정은 관련 최고 책임자가 결정하는 경향이 강하여, 권한의 위

63) 애로점 조사에 협조한 기관 및 업체 : 토지주택공사(황현규, 김진호, 임춘, 송기능), 한화건설(하진호, 조중규); 우림건설(문호연); 동명설계(이재원), 한국종합기술(박성규) 등.

임에 따른 의사결정이 거의 없는 것으로 보임. 부그줄 신도시의 경우, 감리회사의 선정이 협의 시작된 지 2년이 지난 후 2010.10 현재 결정 됨.

- ☐ 일을 해가면서 풀어가는 습성
- ☐ 관계기관 간의 협의가 대단히 어려움
- ☐ 업무 처리 범위 내용의 불명확
- ☐ 현장감독의 결정 권한이 너무 적고 발주담당 부서의 권한이 거의 없는 상황이며, 금전적 집행은 재무부가 가지고 있음.

이러한 문제는 나라별 행정환경과 행태에 따라서 이루어지는 것으로 쉽사리 해결될 문제가 아니라고 본다. 그 행태나 진행절차 등을 정확히 파악하여 그에 대한 대비(예 : 실행예산이나 기간 추가 등)를 하는 것이 중요하다고 본다.

5.4 외국인 투자기업에 대한 알제리 측 출자 지분 소유

알제리에 법인을 설립하는 경우, 과거에는 100% 외국인 출자기업의 설립이 가능하였다. 그러나 2008년 총리령 및 2009년 신재정법 개정조치에 의거 알제리 측이 법인 출자지분의 51%를 소유하도록 요구하고 있다. 이는 다음과 같은 문제를 야기할 것이다:

- ☐ 외국인 투자 측의 경영권 문제;
- ☐ 효율적 회사운영의 곤란;
- ☐ 은행권이 참여하지 않음.

부이난 신도시 건설을 위한 한국 측 컨소시엄인 부이난신도시SPA는 신재정법 개정 이전에 설립(2008.12.21)된 법인으로 100% 한인 소유법인 현지 기업이다. 이러한 기업에 대한 경과규정이 없어 현실적 기업운영에 어려움이 있을 수 있다.

신재정법 개정 내용 중 다음과 같은 규정도 신설되었다. 즉, “외국인 직

접 또는 합작투자사업 실행을 위한 필요자금은 자본금을 제외하고 특별히 정하지 않는 한 알제리 내에서 조달할 수 있다. 추후 이에 대한 적용 방법이 마련될 것"이라 하고 있다.

알제리 국부유출 방지를 위하여, 외국인이 법인 설립 시에 알제리 내국인 소유 법인 출자지분이 51% 이상 되어야 한다는 규정을 신설한 반면에, 외국인으로 하여금 알제리 국내 금융 조달을 정식으로 인정한 것이다.

출자 지분 공개에 따른 애로점에 대해서는 알제리 내 석유부문 외국기업의 사례나 혹은 다른 나라의 경우 사례를 연구해야 할 것이다. 특히 중국의 경우, 싱가포르 중심의 소주공단 개발사례가 좋은 예가 될 것이다.

5.5 신도시 개발을 위한 토지의 취득

알제리 국토의 20~30% 정도는 개인이 대대로 장기간 사용한 사실상의 사유지이다. 개인으로부터 토지를 매입할 경우, 추후에 또 다른 소유권 주장을 하는 자가 나타날 수 있다. 토지소유권에 대한 공적확인제도(예: 등기서류)에 의하여 입증되는 것이 아니고, 점유사용 사실에 근거하기 때문에 나타나는 현상이다. 따라서 개인 소유의 땅을 사업대상지에 포함시키는 것은 지양하고, 정부소유의 토지만을 사업대상지를 삼아야 할 필요가 있을 것이다.

5.6 사업 허가 기간의 장기화

알제리에서 행정관청의 인허가 업무는 매우 느린 것으로 알려져 있다. 예로, 닭튀김 상가의 투자허가가 4~5년이 걸린 사례도 있다 한다.

신도시 개발 투자와 관련하여서는 신도시 개발사업, 특히 신도시 토지개발을 위한 인프라 공급을 위한 해당기관과의 협의 또는 승인을 받아야 것이 문제된다. 사업의 인가 및 협의 등의 지연은 여러 가지 사유가 있을 수 있겠으나, 다음과 같은 원인에 기인한다고 본다 :

- 행정처리 담당자에 대한 권한 위임이 적어 대부분의 의사결정을 최고 책임자에게까지 품의하여 결재를 받은 행정 행태;

- ☐ 부처 및 조직 할거주의에 의하여 부처나 조직 간 협력이 안 되는 것;
- ☐ 신도시 개발청 행정조직 규모가 작아(현재 6~7 명 수준) 현지 행정을 책임지고 할 수 있는 능력의 부재;
- ☐ 지자체와 공사간의 역할 불분명;
- ☐ 민간기관이 인가 등 업무 수행(상하수도 관련한 인가 등).

알제리의 경우, 신도시 건설을 위하여 해당 신도시에 대한 국토부 산하 신도시청을 설립하도록 하고 있다. 동 청의 조직은 의결기관으로 이사회가 있는데, 이사회 구성을 신도시 개발 관련 각 정부기관(또는 공사)의 대표로 구성하도록 하고 있다. 이는 이사회 의결로서 신도시 개발행정에 관련한 각 행정부처의 기관 간의 신속한 협의 및 의사결정을 도모하기 위한 것으로 파악된다.

그러나 실제 운용에 있어서는 외국인 투자 기업 측에서 관련 이사 및 그 상급기관에 일일이 설명하고 동의를 받아야 번거로움이 있는 것으로 알려져 있다. 당초 이사회 구성 취지와 달리 그 운용이 제대로 이루어지고 있지 않는 것이다. 그 이유는 이사회 구성원에게 권한과 책임 한계(의사결정행위에 대한)가 명확하지 아니하기 때문인 것으로 파악된다. 권한과 책임 한계의 법적 규정의 미비는 물론이고 실제 운용에서도 각 부처 기관장이 권한의 위임을 기피하는 것도 문제일 것이다.

이들 각 원인에 대한 문제는 제도 시스템과 운용상의 문제로 일시에 해결하기에는 어려울 것이다. 석유 플랜트 분야는 어떻게 이를 극복하는 가를 참고하여 대처해 나가야 한다고 본다. 앞으로 보다 상세한 내용의 신도시법이 제·개정되어 효율적인 신도시 개발사업의 수행을 도모해야 할 것이다.

현재로서는 다음의 방법을 고려할 수 있겠으나 그 구체적 효과에 대한 검증이 필요하다:

- ☐ 신도시 사업 인허가 사항에 대한 목록을 작성하여 그 신청절차와 양식을 마련하고 그 처리기한을 법규정화 하는 방법;
- ☐ 우리나라의 경우와 같이 신도시청의 허가행위는 개개의 각 부처가 허

가한 것으로 본다는 의제조항의 명시

5.7 기성금 지불의 지연

관급공사를 수행하는 국내기업은 알제리 정부의 공사(설계) 담당기관이 공사(설계)기성금의 지불을 지연하는 것에 많은 애로를 표시하고 있다. 현지 법 규정에는 기성검사한 날로부터 언제까지 준다는 규정 있으나, 실제로는 잘 지켜지고 있지 않다.

그 구체적 사안을 보면 다음과 같다:

- ☐ 용역의 경우 사업수행기간은 5,6 개월이 소요되나 대금지급 기간의 이와 유사할 정도
- ☐ 문서의 표준화가 안 되어 있어서, 각기 사안에 따라 문서 내용에 대한 합의가 경우에 따라 다름.
- ☐ 예산 없으면 못준다는 입장
- ☐ 대금 지급 절차의 복잡

○ 대금 지급 승인기관과 대금 지급기관이 다름

예: 부이난 신도시 청이 대금 지급 승인을 하고자 할 경우, 국토부 본부에 승인 요청하면, 국토부는 이를 재무부에 협조요청을 함. 재무부가 협조 동의를 하면 알제리 국가은행이 대금을 지급함.

이들은 계약이행상의 문제로서 알제리 공공입찰계약 법령과 그 운행관습을 숙지하고 계약이행을 위한 국제변호사(공동) 운용 등 다양한 각도에서 검토가 이루어져야 할 것이다.

5.8 낙찰 후 계약 금액의 삭감

국제입찰에 의하여 낙찰이 되었다 하더라도 계약이 바로 성사되는 것이 아니다. 알제리 투자청의 인가를 받아야 계약이 정식으로 체결되는 것이다.

이 과정에서 낙찰금액이 삭감되는 경우도 있는데, 과거의 용역부분이나 유사 공정 등을 이유로 계약금액이 삭감된다.

입찰시 이러한 정황을 예상하여 증액 입찰할 수 있으나, 경쟁 입찰의 경우 현실적으로 가능하기는 어려울 것이다. 알제리 계약과정과 그 관행에 대한 전문가가 있어 그 자문을 쉽게 받을 수 있는 방안을 강구할 수 있다고 본다. 이는 계약 관련 국제변호사 선임 및 운용과 연계되어 있으므로 관련하여 종합적인 검토가 필요하다고 본다.

5.9 분쟁제도

입찰계약 서류에, 분쟁발생시 그 해결 담당기관을 알제리 법원으로 할 경우, 그 문제해결 실효성이 거의 없다 한다. 영국법정 또는 싱가포르 법정으로 지정되지 아니하면 절대 입찰하지 않는 국내 기업이 있을 정도이다. 더욱 문제를 어렵게 하는 것은 재판에 승소하더라도 대금지급이 안 되는 경우도 있다 한다.

계약분쟁과 관련하여 부득이 한 경우 재송절차를 밟을 수는 있겠으나, 일단은 재송절차를 걸어 놓고 다른 방법을 모색하는 것도 하나의 방안일 것이다. 예를 들면, 기술적 차원에서의 단가조정 등을 말하는 것이다.

업무 진행상황을 수시로 보고하여 관련 사항이 문건화되고 관련 장비유회 상태 등을 명확히 알 수 있게 하는 것도 하나의 방안일 것이다.

5.10 개발 부대시설의 범위

신도시 개발대상지에 대하여 관련 인프라의 어떤 것을 어떤 정도로 개발사업자 측에서 공급해야 할 것인가가 문제이다. 예를 들면, 도로, 상하수도, 학교, 병원 등에서 어떤 것을 개발사업자가 공급해야 하는지 그리고 그 규모 및 서비스의 범위도 문제가 된다.

물리적 시설(physical infrastructure: 도로, 상하수도 등)이나 사회적 시설(social infrastructure: 학교, 병원 등) 등에 따라 그 구체적 시설기준과 부담 정도 등에 관한 지침이 필요하다고 본다.

5.11 설계 변경 등의 문제

자재 등에 대한 물가변동에 따른 설계변경 등이 이루어지는 경우가 매우 적다. 그리고 계약 이행 완료 후, 발주자에게 유보된 유보금(10%)은 거의 받지 못하는 것으로 알려져 있다. 현지 국내 업체는 설계변경은 절대 안 된다고 가정하고 견적해야 한다는 입장이다.

5.12 주택사업 분야에 대한 애로점

국내 업체가 알제리 현지에 아파트를 공급하는 경우, 아파트 품질의 있어서 국내 아파트 형태의 품질(예: 알루미늄 창틀)로 시공한다. 반면에 중국 업체의 경우에는 자국에서의 경험과 지원을 가지고 나무로 제작된 창틀을 자국에서 운송·설치하여 비용을 절감시키고 있다.

다음과 같은 애로점이 있는 것으로 나타났다:

- ☐ 현지 주민의 구매력 부족으로 인한 아파트 분양상의 어려움
- ☐ 아파트 분양에 대한 정부보증제도가 없기 때문에, 구매력 있는 현지 국민의 상위계층은 부도를 우려하여 선분양의 구매는 하지 않음
- ☐ 인허가 장기화에 따른 비용 증가
- ☐ 아파트 공급으로 인하여 전기, 상하수도, 통신, 가스, 난방 등의 서비스 수요 증가 시 관계기관이 이에 대한 후속조치를 취하지 아니함. 추가적으로 필요한 서비스 공급은 아파트 공급업체가 책임져야 한다는 입장임.

주택사업이 투자 사업이냐의 문제

외국인이 신도시 개발 사업의 하나로 주택 공급 사업을 할 경우(예: 부이난 신도시에 아파트 공급 사업을 할 경우) 그에 대한 외국인 투자혜택 부여 문제가 최근 대두되고 있다. 외국인 투자 사업에 해당되지 아니할 경우에는 각종의 인센티브가 부여되지 아니하기 때문에 투자자 입장에서선 중대한 사안 이 된다. 국토부는 투자 사업으로 본다. 그러나 산업부 등은 반대의 입장을

가지는데, 그 이유는, 투자 사업은 투자한 결과 그에 따른 생산 증대효과가 따르는 것인데, 주택 공급 사업의 경우는 아니라는 입장이다. 주택 분양은 그대로 주택공급자의 수입이 될 뿐이라는 것이다.

이에 대하여는 신도시법 제5조 “모든 신도시 건설은 발효된 법에 따라 국익 프로젝트이다.”라고 명시된 부분을 검토할 필요가 있다. 즉 신도시 사업(주택사업 포함)은 정부가 해야 하는 사업으로서 자체로 공익사업이고 따라서 외국인 투자혜택 부여는 당연한 것이라는 확인을 받아 놓아야 할 필요가 있다. 정부가 해야 할 공익사업을 수익성을 기대하기 어려운 사업이고, 따라서 인센티브 부여 없이는 기업이 해야 할 동기 부여가 매우 적어질 것이라는 논리가 가능하다. 이에 대하여는 제7장 사례분석에서 보다 상세한 검토를 하고자 한다.

주택수요 등 시장여건의 조성 문제

신도시 개발 사업은 투자자가 토지개발을 하여 주택 및 상가 등을 공급하는 것이다. 투자의 핵심은 과연 주택수요 등이 있느냐에 있다.

알제리 관공서의 신도시 이주계획 등 알제리 국토계획상 지방 분산정책과 그 실현 여부가 중요하다. 알제리 정치 경제적 여건과 그에 따른 정부의 정책 구현(예: 신도시로의 이주정책의 구현)에 따라서 결정될 것으로 본다. 따라서 신도시 지역의 개발 진행도 이에 발맞추어 진행되는 것이 투자자 입장에서 유리할 것으로 본다. 이를 위해서는 알제리의 경제여건 분석 및 신도시 이주정책 구현 프로그램의 지속적인 탐지가 필요할 것으로 본다.

제6장 신도시 개발사업 관련 제도 및 법령

1. 외국인 투자제도

1.1 법령

- ☐ 1993.10.5 신규 투자법규 공포(Investment Code)
 - 투자자유화,
 - 내국인 투자와 외국인 투자 간의 구분 폐지 및 법적 동등대우 보장
 - 투자촉진 관련 특혜 부여 시 국가개입 세금 감면 등에 한정
 - 투자자본과 수익금의 이전 보장
 - 투자신청 서류 심사·결과 통보에 대한 최대 소요기간(60일)설정
 - 투자 관련 분쟁 시 국제중재 보장
- ☐ 1995.5 알제리 투자진흥청 설립(APSI)
- ☐ 2001.8 알제리 투자개발청 설립(ANDI) : 투자유치 단일화 창구
- ☐ 투자관련 법령
 - 투자법(Ordinance, No. 01-03, 2001.8.20)
 - 행정명령 01-281(2001) : 투자위원회(CNI) 조직 및 운영에 관한 규정
 - 행정명령 01-282(2001) : 투자개발청(ANDI)의 조직 및 운영에 관한 규정
 - 투자촉진법령(Ordinance, No. 06-08, 2006.7.15): N0. 01-03(2001.8.20)이 개정된 것임.
 - 신 재정법령(Finance Ordanances : 2009년 개정)

1.2 외국인 투자에 대한 제도적 환경 변화 추이

2001년 이후 외국인 투자관계 법령 정비 이후 투자가 활발히 이루어지고 있었다.

알제리는 선진기술 및 노하우 전수는 물론 고용창출, 수입대체 효과, 산업화 달성을 목표로, 1999년부터 2005년 사이에 투자제도에 많은 변화를 가져왔다. 특히 2001년에는 투자법령을 변경하여 외국인 투자가 가능한 제도를

구축하였다. 그 내용은 내국인 투자와 외국인 투자 간 차별금지, 내외국인 투자자 간 법적 동등대우 보장, 외국인 투자자에 대한 세금감면 등 특혜 부여, 투자자본 및 수익금의 송금보장 등을 주요골자로 하고 있다. 64) 이에 따라, 예컨대, 외국계 석유회사는 국제적 석유탐사 및 개발 프로젝트의 증가로 인하여 알제리 석유회사의 최대주주가 되었다.

2005년 알제리 경제적 독립을 주장하는 정치그룹의 저항을 기점으로, 알제리 정책당국자와 국민대중 일부에서 외국인 투자자에 대한 혜택조치가 과연 알제리 국익에 도움이 되느냐에 대한 의구심이 있는 것이 사실이다. 2006년에는 알제리 국영기업 Sonatrach가 석유개발 모든 광구에 있어서 최대주주가 되도록 석유 법을 개정하였다. 2009년에는 재정법을 개정하여, 외국인의 개별 기업의 출자지분을 49%까지만 소유하도록 요구하고 있다. 그에 따라서, 알제리 은행, 통신 및 운수 분야에 대한 공기업을 민영화하고자 하는 야심찬 계획은 전혀 그 진전을 못보고 있다. 65)

Orascom cement case : Orascom cement가 불란서 Lafarge사에 양도된 후 Lafarge 사는 다른 두 개의 시멘트 제조회사의 소유권을 주장하는 등 알제리 내에서 시멘트 업계의 핵심기업이 되었고, 이 과정이 알제리 정부가 전혀 인식하지 못하는 상황에서 이루어졌다. 이에 대하여 알제리 정부는 외국 기업들이 알제리 정부의 승인과 협의 없이 슬그머니 알제리 국내 경제를 잠식하는 결과를 초래하였고 이는 결코 알제리 경제에 좋을 것이 없다는 시각이다. 66)

2007년의 경우 알제리 소재 외국 업체가 해외에 송금한 이익금이 70억불에 달하고, 현재의 추세대로라면 앞으로 15년 안에 그 금액은 500억불에 달할 것이라는 전망이다. 이는 외국인 직접투자(Direct Foreign Investment)가 그 투자금 이상으로 외국으로 송출되는 것을 의미한다. 알제리는 외국인 직접투자가 알제리 국내 은행에 의해 이루어지는 세계 몇 안 되는 나라라고 어떤 경제학자는 지적하였다. 67) 오일 및 가스 부문 외 여타 경제 부분에서의 성과 저조, 높은 실업률 및 알제리 은행들이 외국인 투자자들의 알제리 내 대규모 프로젝트에 대한 금융조달을 하는 반면 프로젝트 수행에 따른 이익

64) 한국토지주택공사 해외개발처 업무자료(임춘), 2010.

65)) www.edc.ca, John Bitzan, EDC, Algeria: Economics, September, 2010.9.

66) www.lesafriques.com, Les Afriques, The African Finance Journal, 2008.9

67) www.lesafriques.com, Les Afriques, The African Finance Journal, 2008.9

이 국외로 반출되고 있다는 비판이 있다.⁶⁸⁾

□ 2009.7.22 신재정법(Finance Law) 발표(알제리 관보 No. 44, 2009.7.26)⁶⁹⁾

2008.7 Boutefflica 대통령의 외국인 투자유치정책에 대한 강력한 비판에 따라 알제리 정부는 외국인 투자자에 대한 제한조치를 하였다. 외국자금을 동반한 투자 프로젝트에 대하여 알제리 측이 과반수이상의 출자지분을 가져야 한다는 것과 면제받은 세금의 알제리 내 재투자 의무화, 판매법인의 알제리 지분 최소 30% 의무화 등이다.⁷⁰⁾

그 구체적 내용을 보면 다음과 같다.

- 57조- 직접세 및 유사세법 142조 규정과는 별도로 투자규정에 따라 각종 제세, 관세, 준조세의 면제 또는 감세 혜택을 받는 납세자는 회계연도 종료일로부터 4년 이내에 면제 또는 감세에 상응하는 혜택의 부분을 재투자하여야 한다. 재투자는 매 회계연도(비연속) 또는 연속 회계연도에 실행되어야 한다.

상기 기간은 최초 회계연도(재투자 시작) 종료일로부터 기산된다.

본 규정의 시행은 본 Finance Law 공포에 따라 2010년부터 시행된다.

본 규정을 준수하지 않을 시, 세제 혜택의 환수 및 30%의 벌금이 부과된다.

CNI의 결정으로 투자자의 재투자 의무를 부과하지 않을 수 있다.

- 58조 - 투자개발과련 수정 보완된 2001.8.20자의 No.01-03법령은 "Article 4 bis"로 다음과 같이 보완된다.
- "Article 4 bis" - 재화와 용역의 생산을 위한 경제활동 목적으로 실행되는 외국인 투자는 6조에 명시된 1관(ANDI)에 사전 투자신고 대상이 된다.
- 외국인 투자는 거주 알제리 주주가 출자지분의 최소 51% 참여할 경우에만 실행 가능하다. 내국인 주주에 따라 복수 Partner의 추가가 가능.
- 전기 항의 규정에 불구하고 국외무역 활동(기업)은 거주 알제리 주

68) 한국토지주택공사 해외개발처 업무자료(임춘), 2010.

69) 한화건설(조중규) 업무자료, 2010.8

70) 한국토지주택공사 해외개발처 업무자료(임춘), 2010.

주 최소 참여 출자지분은 30%이다.

- 모든 외국인 투자 또는 외국 자본과의 합작추자는 18조에 명시된 CNI의 사전 심의를 받아야 한다.
- 외국인 직접투자 또는 합작 투자 사업은 사업기간 동안 알제리에 초과 외화에 대한 수지표를 제출하여야 한다. 통화당국에서 본 항의 적용 방법을 제정할 것이다.
- 외국인 직접투자 또는 합작투자 사업 실행을 위한 필요자금은 자본금을 제외하고 특별히 정하지 않는 한 알제리 내에서 조달할 수 있다. 추후 이에 대한 적용방법이 마련될 것이다.

□ 한국기업 입장

알제리 외국인 투자환경은 국내 업체가 진출하기에 녹록한 상황은 아니다. 2010.9.6 알제리는 경쟁 입찰을 하는 공사의 경우 자국 업체에 주던 가격 혜택을 15%에서 25%로 늘리는 법안을 공고했는데, 이는 100원짜리 공사일 경우, 외국 업체가 75원, 자국 업체가 100원을 써내도 같은 금액으로 간주하는 것을 의미한다. 따라서 국내업체가 알제리 업체와 공동으로 입찰할 경우, 그 현지 업체의 참여 구성비에 따라 그 입찰가격에 대한 평가가 다르게 되는 것이다. 국내업체와 현지 업체가 50대 50의 비율로 합작사를 설립해 입찰에 참여하면 가격에서 12.5%의 혜택을 받는다. "앞으로 알제리 공사는 현지 업체를 포함하지 않고는 입찰이 힘들게 됐지만, 이들 업체는 검증이 안 돼 있어 선불리 포함했다간 더 큰 문제"가 생길 수 있기 때문이다.⁷¹⁾

1.3 투자법(1993.10.5)의 제정⁷²⁾

- 투자 자유화, 내국인 투자와 외국인 투자 간의 동등대우 보장 등 외국인 투자 촉진을 목표로 하는 투자법을 공포
- 1995년 5월 투자등록 등 투자절차에 대한 편의 제공 위해 "알제리 투자진흥청(APSI)설립"
- 주요조항은 투자 자유화, 내국인 투자와 외국인 투자자간 구분 폐지

71) 조선일보 2010.9.16.

72) 한국토지주택공사 해외개발처 업무자료(임춘), 2010.10.

및 법적 동등대우 보장, 투자촉진 관련 특혜부여 시 국가 개입 세금 감면 등에 한정, 투자자본과 수익금의 이전 보장, 투자신청 서류 심사 결과 통보에 대한 최대 소요시간(60일 설정), 투자관련 분쟁 시 국제 중재 보장 등

1.4 신투자법(No. 01-03, 2001.3) 제정 및 투자법령의 정비⁷³⁾

- 2001.8 기존 투자유치 관련 법령 및 공기업 민영화 법률을 재정비하고 투자절차 간소화를 위한 투자유치 단일 창구인 “투자개발청”(ANDI)이 설립됨.
- 2001년 재정비된 투자관련 법령의 내용은 다음과 같음
 - 법령 01-03(2001): 내국인 및 외국인 투자에 관한 일반규정
 - 행정명령 01-281(2001): 알제리 투자위원회(CNI: The National Council of Investment)의 구성, 조직 및 운영에 관한 규정
 - 행정명령 01-282(2001): 알제리 투자개발청(ANDI)의 조직 및 운영에 관한 규정 등으로 구성
 - 투자는 투자자의 국적 또는 자연인 및 국내 거주여부 등에 관계없이 이루어지며, 외국인 투자자는 기간산업(통신, 전기, 가스)을 제외하고 모든 분야에서 가능
 - 투자신고 시 기본적 제시사항은 투자분야 및 투자지역, 고용인원, 관련 기술, 재원조달계획, 환경보호 요건, 투자관련 계약, 예상투자 기간 등.
 - 투자자에 대한 권리보장 내용은 투자자의 국적에 관계없는 동등한 대우 보장, ANDI 결정에 대한 이의 시 지방법원 항소나 중재가능, 투자활동으로 발생한 소득의 전액 환전가능 등.

1.5 민영화제도⁷⁴⁾

공기업 민영화를 위한 법령(Ordinance No. 95-22, 1995.8.26)이 제정된 이후 6년 만에 공기업의 조직, 경영 및 민영화에 관한 과감한 정책(Ordinance

73) 한국토지주택공사 해외개발처 업무자료(임춘), 2010.10.

74) 토지주택공사 해외개발처 자료, 2010, "2006 알제리 통상환경보고서(외교통산부)알제 한국대사관.hwp."

No. 01-04, 2001.8.20)이 채택되었다. 이로써 민영화에 있어서 전략분야의 기업과 경쟁분야에 개한 구분이 없어지고 두 가지 분야의 공기업이 공히 민영화의 대상이 되었다. 그러나 국가의 주요산업에 대해서는 외국기업에 인수되는 것을 방지하고 원래의 기업 활동을 보호하기 위한 임시조치들이 취해지고 있다.

공기업 민영화의 목표로는 민영화를 통한 경영개선, 신기술도입 및 부채축소를 들 수 있다. 민영화를 통한 새로운 재원을 마련을 위해 지주회사(Société de gestion des participations)를 통해 심도 있는 가격협상을 진행하고 있다. 이에 따라 알제리 경제에 기여하는 민영화(beneficial privatization)를 선호한다. Ordinance No. 01-04(2001.8.20)의 제17조는 '공기업을 인수한 자가 이윤을 내고, 기업을 근대화하고 종업원의 일부 혹은 전부를 유지할 것을 약속하는 경우에 사안에 따라 특별한 혜택을 부여할 수 있다'라고 규정하고 있다.

민영화에 앞서 민영화 대상기업에 대한 가치평가(evaluating enterprises)가 이루어져야 하며, 가치평가는 주로 다음 방법에 의해 이루어진다.

- ☐ 원래가치에 기초한 자산기초평가(asset-based valuation)
- ☐ 미래의 현금흐름에 대한 할인(discounted future cash flow)
- ☐ 주식시장에 기초한 평가

이중 민영화의 약 90%가 자산기초평가에 따른 가치평가가 이루어졌다.

그러나 민영화가 항상 이러한 가치평가에 의해서 이루어지는 것은 아니고, 정치적, 경제적 고려에 의해서 이루어지기도 한다.

각의에서 채택된 민영화계획의 이행은 민영화투자부장관의 책임 하에 이루어진다.

공기업의 민영화는 다음 방법에 의해 이루어진다.⁷⁵⁾

주식시장을 통한 민영화

주식시장에의 상장 혹은 상장된 주식의 거래를 통한 민영화 방법이다. 주식이 이미 주식시장에 상장되어 있는 경우, 주식을 개인이나 기관 투자자에

75) 토지주택공사 해외개발처 자료, 2010, "2006 알제리 통상환경보고서(외교통산부)알제 한국대사관.hwp."

게 판매할 수 있으나, 알제리의 경우 현재까지 Hotel El Aurassi, 제약회사인 Soidal Enterprise, 밀가루 제조회사인 Eriad de Sétif 등 3개 기업만이 주식 시장에 상장되어있으며, 상장주식도 전체주식의 20%에 불과한 실정이다. 따라서 대부분의 주식은 상장되어 있지 않고, 민영화 대상기업의 주식관련 정보가 사전에 투자자에게 제공되어야 한다. 이 과정에서 알제리 주식거래위원회(Algerian Securities Exchange Commission, COSOB)가 양도할 주식의 가격과 수량을 결정한다.

입찰

대부분의 민영화의 경우, 기업의 가치에 대한 평가가 종료된 후, 해당 기업을 입찰에 부치고 잠재적 구매자와 협상을 시작하게 된다. 종업원 500명 미만의 기업의 민영화는 지주회사(SGP)의 감독 하에 민영화 협상이 진행되고, 500명이 넘는 기업의 경우는 민영화투자부장관의 감독 하에 협상이 진행된다. 협상을 통해 민영화 조건이 합의되면 동 합의는 투자위원회에 제출되고 위원회에서 제안의 수락여부가 결정된다.

알제리정부가 발주하는 각종 해외입찰정보는 아래 웹사이트에서 검색할 수 있다 :

- ☐ <http://www.algeriatenders.com>
 - 알제리정부가 발주하는 모든 국제입찰정보를 검색 가능
- ☐ <http://www.baosem.com>
 - 에너지산업분야 입찰정보를 검색 가능
- ☐ <http://www.anep.com.dz/bomop/bomop/bomopp.html>
 - 에너지 분야를 제외한 해외입찰정보를 검색 가능.

투자자와의 계약

국가가 투자자와 직접 협상하여 기업 가치를 결정하고 민영화 조건을 결정하는 방식이다.

공모주

사전에 결정된 가격에 일반에 공개하는 방식이다.

1.6 외국인 투자 촉진제도(Ordinance, No. 06-08, 2006.7.15)

1.6.1 투자의 개념⁷⁶⁾

적용대상자⁷⁷⁾

적용대상자는 내국인 투자자, 외국인 투자자, 재산권이나 면허부여의 과정을 통한 투자자를 말한다.

적용 제외 대상은 다음과 같다:

- ☐ 투자위원회가确定的한 적용제외 대상(활동, 재화와 용역)
- ☐ 국민경제에 특별한 이익을 주는 투자 사업은 특별규정을 적용

본 법이 적용될 수 있는 투자의 범위는 비교적 넓은 의미의 개념이다. 본 법이 적용되는 물품의 제조나 서비스 생산을 위한 경제행위에 있어서의 투자는 다음의 세 가지 유형이 포함된다:

- ☐ 새로운 행위를 유발시키는 행위, 생산능력을 확대시키고자 하는 행위 혹은 제조시설을 개혁하고나 구조 개선시키는 행위 등의 범주에 속하는 재산을 획득하는 것⁷⁸⁾;
- ☐ 기업 자본에 참여하는 행위(현금지원이나 이와 유사한 행위의 형태);
- ☐ 민영화 조치에 있어서의 특정 행위를 할 수 있는 권한을 사는 것.

인·허가나 면허(특허, 상표 등)를 받는 것도 투자의 진행에 속하게 하는 것으로 Ordinance n. 01-03(2001.8.20)은 인정하였다. 따라서 BOT사업의 경우에 있어, 사업허가를 받은 자가 컨소시엄 자본참가에 의하여만 투자가 인정되는 경우는 거의 없을 것이다.

알제리는 특히 프랑스와 이탈리아에 대한 채무를 투자 자본으로 변환시키도록 하고 있다. 그렇게 함으로써, 알제리는 그들 나라의 투자자들에게 투자에 따른 이익금 환수가 신속히 이루어질 수 있다는 것을 보임으로써 투자촉

76) KPMG, 2009, Guide to Investing to Algeria, 51쪽.

77) KPMG, 2009, Guide to Investing to Algeria, 51쪽.

78) Acquisitions of assets which fall within the framework of the creation of new activities or which are likely to expand production capacity, or to renovate or restructure manufacturing facilities.

진을 도모시키고자 하였다. 2004년에 고안된 이 방식은 알제리가 프랑스 진채무를 상환하기 위한 것으로 일부 프랑스 회사(알스톰)는 희망하였다. 그 상환하기로 하는 책정액은 실제 시장가격보다 높는데 이는 투자자에 대한 이익보상 차원으로 이루어졌다. 그 차액은 현금화되는 것은 아니지만, 그 동안 투자자에 의하여 수행되어진 당해 프로젝트에 대한 부가가치를 고려한 것이라 할 수 있다.

1.6.2 투자관할 지원기관⁷⁹⁾

외국인 투자 유치를 위하여 지난 2001년 투자법을 정비하면서, 총리를 위원장을 하는 투자위원회(CNI : The National Council of Investment)를 설치, 투자유치에 대한 전략 및 투자지역 선정과 인센티브 등 각종 투자법령심의 등 투자에 관한 제반 업무를 심사하고 있으며, 산하에 투자 진흥부와 투자유치 전담기관으로 투자개발청을 운영하여 외국인 투자 지원을 하고 있다.

투자위원회(CNI)

투자위원회의 기능은 다음과 같다:

- ☐ 산업투자진흥부 장관 산하에 소속되나 국무총리가 위원장으로 위원회를 총괄함.
- ☐ 투자관련 정부부처(재정, 통상, 지방자치체, 투자진흥 등)의 장관들이 위원으로 구성됨.
- ☐ 투자진흥을 위한 전략 및 우선순위 수립, 투자지원정책으로서, 투자 인센티브 수혜를 위한 선행조건 수립, 특별 인센티브 지구·지역의 설정
- ☐ 투자자와 투자개발청간의 합의서 승인에 관련되는 사항, 예컨대 특별 인센티브 협약의 승인과 투자 지원 자금 및 기타 비용에 대한 연간 예산안을 수립.
- ☐ 외국 업체의 대형 투자프로젝트에 대한 투자관련 인허가 심사업무 총괄
- ☐ 주소: 6, Rue docteur Saidane Alger centre, Alger; www.cg.gov.dz(불어, 아랍어)

79) KPMG, 2009, Guide to Investing to Algeria, 51쪽 & 한국토지주택공사 해외개발처 업무자료(임춘), 2010.10.

산업투자진흥부(Ministry of Industry and Investment Promotion)

□ 주소 : 119 Rue Didouche Mourad, Alger ; www.mppi.dz

투자개발청(ANDI: National Agency for Investment Development)

투자개발청의 기능은 다음과 같다:

- 법인격과 재정능력을 갖춘 공공기관
- 총리 산하에 설립된 기관으로서, 국내 및 해외투자 촉진, 지원 및 관리 등의 역할을 수행하는데, 실질적인 운영책임자는 투자진흥부 장관임.
- 투자에 관한 사항으로 관련 기관 협조 하에 ①투자 촉진 및 사후관리, ②거주자 및 비거주자 투자 지원, ③기업 설립절차에 관한 업무지원 및 단일창구 역할수행, ④관련 법규에 따른 투자혜택 부여, ⑤“투자지원기금”의 운영, ⑥면세기간 중 투자자의 의무사항 준수 감독, ⑦투자 사업에 사용되는 토지를 담당하는 기관을 대신하여 토지공여를 시행.
- 주소: 27, Rue Mohamed Merbouche Hussein-Dey, alger; www.andi.dz

One-stop service(GUD)⁸⁰⁾

GUD는 회사의 연합체의 형식을 띠고 투자 프로젝트의 실행을 가능하게 해야 하는 매우 중요한 조직이다. GUD는 Wilaya(지방자체 구역에 해당) 단위에 세워진 하부 행정기관으로서 투자관련 기구의 기능을 수행하도록 되어 있다. 즉, 투자개발청(ANDI), CNRC, 정부소유 토지에 대한 행정업무, 세관 업무, 도시계획 기구, 국토계획 기구, 노동 담당 기구 및 APC의 지역 대표 등이 GUD 이사회 회원으로서 한자리에 모여 투자에 관한 one-stop service를 위하여 업무를 수행하도록 되어 있다. Decree n 06-356은 이들 각 대표들에게 그들이 대표하는 행정당국의 기능과 관련하여 특별한 권한을 부여하고 있다.

GUD의 기능과 관련하여 외국 투자자를 위하여 특별한 관심이 주어졌는데, GUD의 대표자는 첫째, 외국투자자에 대하여 정부를 대신하여 유일한 대표자이며, 둘째, 투자를 위하여 투자요청 업무 처리 및 투자에 대한 혜택 부여 여부의 결정 무 등에 대하여 행정적 처리의 책임을 진다. 셋째, GUD 이

80) KPMG, 2009, Guide to Investing to Algeria, 65-66쪽.

사회 회원의 심사된 사안을 이첩 받아 동 신청 사안이 어떻게 처리되었는가에 여부를 알려주는 책임을 진다.

외국인 투자관련 컨설팅 민간기업

KPMG Algerie(International)

- ☐ 알제리 투자관련 종합컨설팅을 하는 업체로, 법률, 회계 등 전 분야 전문가로 구성된 서비스인력 제공 및 투자업무의 대행을 하고 있음.
- ☐ 주소: 16 Chemin Parmentier, Hydra, Algiers Algeria 16035; www.algeria.kpmg.com

Sigma Algerie.

- ☐ 투자관련 국제적 컨설팅 회사로 시장조사도 수행함.
- ☐ 주소: Immeuble Ibtissem B3-6 Mohammadia Algiers, Algeria; www.e-sigmaconseil.com

1.6.3 투자의 장려분야 및 제한분야⁸¹⁾

투자의 장려 및 제한분야를 지정하는 이유는, 첫째, 석유 및 가스 산업 부문 이외의 산업생산이 GDP의 5% 미만이기 때문이다. 둘째, 유가 등 국제 환경 변화에 대비 알제리 경제 다각화의 필요가 있기 때문이다.

1.6.3.1 장려분야

장려분야를 두는 목적은 다음과 같다:

- ☐ 공공부분과 민간부분 간 파트너쉽 수립
- ☐ 부가가치 창출산업 육성을 통한 산업구조 강화
- ☐ 신기술 이전, 혁신 및 인적자원개발 등

장려분야의 내용은 다음과 같다:

- ☐ 13개의 각 산업 일류기업(champion) 육성(공기업 및 사기업으로 이루어지며 자본의 민간부분 개방 예정)

81) KPMG, 2009, Guide to Investing to Algeria, 51쪽.

- ☐ 중점 육성부분은 석유화학, 철강, 알루미늄, 농산물 가공, 비료, 의약, 전자, 자동차 및 정보통신 산업 등

1.6.3.2 제한분야

- ☐ 국가경제보호에 관련된 업종은 이 업종의 행사를 위한 인허가를 필요로 함(행정부령 No. 97-42, 1997.1.19).
- ☐ 금융 신용법(Ordinance No. 03-11) 제 82조에서는 모든 은행과 금융기관의 설립은 금융신용위원회(위원장은 국립중앙은행장)의 허가를 득해야 한다고 명시
- ☐ 부동산업에 관련된 행정부령 N0. 97-154(1997.5.11) 제 5조에 의해 부동산에 관련된 업종의 행사는 주택부의 허가를 받아야 함.

1.6.4 투자절차⁸²⁾

1.6.4.1 투자개발청에 신고

1.6.4.2 신고에 대한 처리

- ☐ 투자 사업 시행에 대한 혜택에 관한 결정은 72시간 내에 통보
- ☐ 투자 사업 운영에 대한 혜택에 대한 결정은 10이내에 통보

1.6.4.3 투자개발청의 투자결정 내용 및 조건

- ☐ 혜택의 수혜자, 수혜자에게 부여되는 혜택의 내용의 명시
- ☐ 위 혜택은 투자 사업이 합의된 공기 내에 실현을 조건으로 함.
단 투자개발청이 추가공기 지정 가능
- ☐ 이 법령 규정에 따른 의무부과

82) KPMG, 2009, Guide to Investing to Algeria, 51쪽.

1.6.5 투자에 대한 일반혜택⁸³⁾

1.6.5.1 관세의 감면

- ☐ 투자사업 시행에 직접 사용되는 재화(장비 등)와 용역에 대한 관세 감면. 현지투자 위해 수입된 재화에 대한 할인 관계율(3%) 적용
- ☐ 신고서류 및 증자 등기료에 대한 고정 할인율(5%)이 적용

1.6.5.2 부가가치세 면제

- ☐ 투자사업 시행에 직접 사용되는 것으로서 수입되거나 현지에서 취득된 재화나 용역에 대한 부가가치세 면제

1.6.5.3 양도소득세 면제

- ☐ 투자사업 관련하여 취득되는 모든 부동산의 양도소득세 면제. 외국투자기업은 일반적으로 투자허가관청의 투자인가일 기준 3년 범위 내에서 부동산 취득에 대한 양도세 및 토지세 감면

1.6.5.4 법인세 면제

- ☐ 투자사업 착수한 때로부터 3년간 법인세 및 직업 활동세(tax on professional activities) 면제. 직업 활동세란 일종의 지방세로서 업종에 따라 매출액에서 30-50%를 공제한 잔액에 대하여 2%를 기초 자치 단체(commune)에 납부하는 세금.

1.6.6 투자에 대한 특별혜택⁸⁴⁾

1.6.6.1 대상사업

83) KPMG, 2009, Guide to Investing to Algeria, 51쪽.

84) KPMG, 2009, Guide to Investing to Algeria, 51쪽.

투자에 대한 특별혜택이 주어지는 외국인 투자 사업에는, 첫째, 국민경제에 특별히 기여하는 사업에 대한 투자가 있다. 환경보호, 천연자원 보존, 에너지 절약, 지속가능한 개발 등에 기여하는 사업이 강조된다(투자자와 투자개발청이 합의에 의하여 체결. 단 국가투자위원회의 승인을 받아야 함). 둘째, 개발되면 국가발전에 특별한 기여를 할 수 있는 특정 지역에 대한 투자를 말한다.

1.6.6.2 혜택의 내용

1.6.6.2.1 국민경제에 특별히 기여하는 사업에 대한 투자

다음의 전부 또는 일부의 혜택이 부여된다.

최장 5년간 혜택 부여

- ☐ 수입된 것이거나 국내시장에서 구입된 것이나를 불문하고 투자사업의 시행에 필요한 용역의 취득에 관한 제세(부가가치세)의 면제
- ☐ 생산과 광고를 위한 부동산의 양도에 따르는 등록세의 면제
- ☐ 회사설립 및 증자에 관한 등록세 면제
- ☐ 생산에 관련된 부동산에 관한 제세 면제

투자사업 운영에 관한 사업으로서 최장 10년의 혜택

- ☐ 법인소득세 면제
- ☐ 직업활동세 면제
- ☐ 상기 (가)와 (나)에서 규정된 혜택이외에 투자위원회가 결정한 추가 혜택

1.6.6.2.2 특정지역에 대한 투자

투자사업 시행에 관한 혜택

- ☐ 투자사업 수행과 관련한 부동산 취득에 따르는 양도소득세 감면

- ☐ 법인설립 및 증자에 대한 등록세를 천분의 2로 인하 적용
- ☐ 투자사업 시행에 필요하다고 투자개발청이 판단하는 인프라공사에 소요되는 비용을 국가가 부담
- ☐ 투자 사업에 직접 투입되는 재화와 용역에 대한 부가가치세 면세(수입품이거나 국내 시장에서 구입한 것이거나를 불문)
- ☐ 투자사업 시행에 직접 투입되는 재화에 대한 수입관세 감세

투자자가 사업 운영의 개시를 통보한 이후에 부여되는 혜택

- ☐ 10년간 법인세 및 직업활동세 면세
- ☐ 투자 사업에 관련된 부동산에 대한 제세 10년간 면제
- ☐ 투자사업 지원을 위한 보충적 혜택, 감가상각 기간 연장 등
- ☐ 제3국 수출용 투자에 대하여는 모든 세금, 조세, 준조세, 관세 등이 감면
- ☐ 투자와 직접 관계없는 관광차량 및 사회보장세는 제외
- ☐ 현지은행 대출시 저렴한 이자율이 적용

1.6.7 투자 사업에 대한 보장⁸⁵⁾

투자 사업에 대한 보장 내용은 다음과 같다. 첫째, 내국인(법인)과 동등한 대우를 한다. 단, 각국과 체결한 협정이 있는 경우에는 협정에 따름. 한국과는 2001.7.23 인준된 협약(JORA Ref 40-2001)이 있다. 둘째, 소급입법의 금지를 보장하고 있다. 셋째, 강제적 수용의 금지를 들 수 있다. 현행 법률에 규정된 경우를 제외하고는 실현된 투자 사업은 행정적으로 수용되지 아니한다. 수용되는 경우에는 정당하고 공평한 보상이 이루어진다. 넷째, 분쟁처리 절차로서, 투자자와 알제리 국가 사이에 발생하는 모든 분쟁은 알제리 국가가 체결한 상사조정 또는 중재에 관한 양자 또는 다자조약 또는 타협이나 특별 중재에 관한 특별합의가 있는 경우를 제외하고는 권한 있는 관할권에 따라 처리되도록 하고 있다.

중재 재판은 투자자와 알제리 정부와의 분쟁발생시 재판 관할권은 알제리 법원에 있으나, Legislative Decree No. 93-09 of April 25, 1993에 의해 투자계

⁸⁵⁾ KPMG, 2009, Guide to Investing to Algeria, 51쪽.

약에 중재조항을 포함시킬 수 있게 되었다. 이어 알제리 정부는 투자분쟁 해결에 관한 다음 협약에 가입하였다. Convention of June 18, 1965 for the resolution of disputes pertaining to investments between countries and nationals of other countries(Ordinance No. 95-04 of January 21, 1995) 및 Convention of September 1986 pertaining to the creation of the Multilateral Investment Guarantee Agency(Ordinance No. 95-05 of January 21, 1995)⁸⁶⁾

1.6.8 투자지원기금의 지원 대상

알제리 정부는 투자 사업을 위하여 국가가 부담해야 할 비용, 특히 투자 사업 실현을 위해서 인프라 구축에 필요한 자금을 공급한다. 부이난 신도시의 경우, 도시주변 외곽 순환도로를 알제리 정부가 관급공사로 건설하고 있다.

그 공급될 수 있는 비용의 범주는 투자위원회가 정한다. 기금의 조직과 운영은 대통령령으로 정하도록 되어 있다.

1.7 신재정법의 개정

1.7.1 취지

신 재정법령의 개정 조치의 핵심적 취지는, 외국인 투자에 따른 과도한 알제리 국부유출 방지에 있다. 2005년 이후 년도 별 외국인 투자금액보다 외국인이 해외에 이익금 송금하는 금액이 더 크다는 비판에 따른 조치에 따른 조치인 것으로 알려지고 있다.

1.7.2 핵심적 내용

신재정법 개정내용의 핵심 사항은 다음과 같다. 첫째, 외국인이 법인을 설립할 때에 그 법인에 대한 알제리 내국인의 법인 출자 지분 소유가 최소

86) 토지주택공사 해외개발처 자료, 2010, "2006 알제리 통상환경보고서(외교통산부)알제 한국대사관.hwp."

51%가 되어야 한다는 의무 규정(제58조)이다. 둘째, 외국인 투자에 대한 인센티브로 감면세 혜택을 받은 부분(금액)은 그 혜택 받은 회계연도 종료일로부터 4년 이내에 이를 재투자해야 한다는 의무를 신설(제57조)한 것이다.

1.7.2.1 법인 출자지분의 알제리 내국인 소유 요구

투자개발 관련 수정 보완된 2001.8.20자 No. 01-03법령은 “Article 4 bis”로 다음과 같이 보완 된다:

“Article 4 bis” - 재화와 용역의 생산을 위한 경제활동 목적으로 실행되는 외국인 투자는 하기 제6조에 명시된 Agency(ANDI)에 사전 투자신고 대상이 된다.

외국인 투자는 거주 알제리 주주가 출자지분의 최소 51%를 참여할 경우에만 실행 가능하다. 내국인 주주에 따라 복수 Partner의 추가가 가능하다. 단, 국외무역 활동(기업)은 거주 알제리 주주 최소 참여지분은 30%이다.

모든 외국인 투자 또는 외국자본과의 합작투자는 하기 제18조에 명시된 CNI의 사전 심사를 받아야 한다.

외국인 직접투자 또는 합작투자 사업은 사업기간 동안 알제리에 초과 외화에 대한 수지표를 제출하여야 한다. 통화당국에서 본항의 적용방법을 제정할 것이다.

외국인 직접 또는 합작투자사업 실행을 위한 필요자금은 자본금을 제외하고 특별히 정하지 않는 한 알제리 내에서 조달할 수 있다. 추후 이에 대한 적용 방법이 마련될 것이다.

1.7.2.2 감면세 혜택분의 재투자 의무

직접세 및 유사세법 142조 규정과는 별도로 투자 규정에 따라 각종 제세, 관세, 준조세의 면제 또는 감세 혜택을 받은 납세자는 회계연도 종료일로부터 4년 이내에 면제 또는 감세에 상응하는 혜택의 부분을 재투자해야 한다. 재투자는 매 회계연도(비연속) 또는 연속 회계연도에 실행되어야 한다. 단, 이 경우 CNI의 결정으로 투자자의 재투자 의무를 부과하지 않을 수 있다.

상기기간은 최초 회계연도(재투자 시작) 종료일로부터 기산된다. 본규정의 시행은 본 법 공포에 따라 2010년부터 기산된다.

본 규정을 준수하지 않을 시, 세제 혜택의 환수 및 30%의 벌금이 부과된다.

1.8 법인 설립⁸⁷⁾

1.8.1 설립형태

건설업체로서 공사 및 설계를 수주하는 방법은 알제리 정부가 발주하는 관급공사에 대한 국제입찰에 참가하는 방법을 먼저 생각할 수 있다. 이 경우에는 국제입찰을 이유로 외국 소재의 자국기업 형태 그대로 입찰에 참가하여 낙찰 받을 수 있다. 그 이외에는 경제주체로서 알제리 내에서 사업을 하기 위해서는 현지 지사(연락사무소:Liaison office)를 설립하거나 현지법인을 설립하여야 한다.

설립절차는 지사나 법인 동일한 절차와 과정으로 설립되지만, 소요비용과 구비서류가 다소 상이하다. 연락사무소(지사)를 설립하는 경우는 일반적으로 중·단기적 특수 사업행위를 위한 한시적 계획이 있고 이후 사업 활동이 없거나 계약기간이 2-3년의 단기이거나 제한된 기간으로 정해진 경우에 이루어진다. 현지에서 본격적인 사업 활동을 영위하려면 과실송금, 제시 등 여러가지 이유로 알제리 내 영업주체로 활동하기 위한 법인의 설립이 필요하다. 연락사무소 설치와 법인 설립간의 장단점 및 비용을 비교하면 다음 표와 같다.

표 6-1. 연락사무소 및 법인 설립의 장단점 비교

| 진출형태 | 장점 | 단점 | 소요비용 |
|-------|--|--|---|
| 연락사무소 | <ul style="list-style-type: none"> · 설립 및 철수 용이 · 설립비용 저렴 · 단기 특수 활동 시 설립 | <ul style="list-style-type: none"> · 영업활동 제한(본사 연락사무소 활동 국한) · 보증금 예치 · 본사 파견 직원 제한(현지인 고용의무) | <ul style="list-style-type: none"> · 보증금 US\$20,000 · 등록비 US\$1,400 |
| 법인 | <ul style="list-style-type: none"> · 현지 영업활동 편리 · 과실송금 보장 등 법적 보장 | <ul style="list-style-type: none"> · 설립 및 철수 복잡 | 자본금 DZD 1백만 (dir US\$14,000) |

출처: 한국토지주택공사 해외개발처 업무자료(임춘), 2010.10.

87) KPMG, 2009, Guide to Investing to Algeria, 67-89쪽.

1.8.2 투자신청

투자 신청은 외국인 투자자가 알제리 투자개발청(ANDI)에 투자신고를 하게 되는데, 신고내용은 투자대상 분야, 투자지역, 고용인원, 관련 기술, 재원조달계획, 감사상각표, 투자계획 재정평가서, 환경보호 요건, 예상 투자기간, 투자관련 계약 등이 있다.

외국인 투자자가 투자개발청(ANDI)에 특혜를 신청하면 투자개발청에서는 행정절차 지원 등의 편의가 제공되며, 투자 신청 후 투자 관련당국에서는 서류심사를 거쳐 최대 60일 이내에 투자허가 여부 결과를 통보하게 되어 있다. 대규모 프로젝트 투자의 경우에는 총리실 주관 하에 투자위원회에서 직접 심의 후 허가 여부를 결정한다.

1.8.3 법인으로서는 상사회사 형태

2009년 신재정법 개정으로 100%외국인으로 상사법인의 설립이 불가능하게 되어 외국인 단독 투자법인의 설립이 현재로선 불가능하다. 다음의 주식합명회사, 유한책임회사 및 단체/합자투자(Joint venture)회사 형태가 가능하다.

1.8.3.1 주식합명회사(SPA: The joint stock company)

주식합명회사에 대해서는 상법 592조 이하에 규정되어 있는데, 자본이 주식으로 분할되어 주주로 구성되어 있는 회사를 말한다. 주주는 그 투자 몫에 따라서 그 손실을 책임지고, 법규에 따른 회사 내에 감사를 두어야 한다. 단, 이 경우 신재정법(2009)에 의거 총 주식의 51%는 알제리 내국인 소유이어야 한다.

동 회사는 공모에 의하여 설립될 수 있다. 단, 법규의 규정에 의하여 공모가 안 되는 합작유한회사의 경우가 있다.

주주의 숫자

주주는 7인 이상이어야 한다(정부출자 회사 제외).

자본 분담

자본 투자 분담금은 알제리 화폐로 최소한 1백만 디나르가 지불되어야 한다. 최초 출자 시 출자하고자 하는 자본금의 최소 4분의 1 이상이 현금으로 지불되어야 한다. 나머지 출자금은 이사회 또는 운영위원회의 의결로서 복수의 분담금으로 지불해도 된다.

회사의 운영 유형

회사의 운영 형태 유형은 최초의 투자자들의 간의 합의에 의하여 다음의 두 가지 유형 중에서 하나를 선택하여 운영할 수 있다:

- ☐ 이사회 및 이사장 체제
- ☐ 감독위원회 및 이사회 체제

이사회

① 구성 : 3인 이상 12인 이하

② 임명 : 설립 투자자 회의에서 선출. 임기는 정관에 의하나, 6년 이내여야 함

- ☐ 국적 의무 사항 없음
- ☐ 이사는 이사 지명을 받은 후 회사로부터 고용계약을 수여 받음.
- ☐ 회사 내 피고용자가 이사로 임명되기 위해서는 이사로 임명되기 전 최소한 1년 이상 기간 동안의 근무를 한 자이어야 함.

③ 출자요건

- ☐ 이사 개개인의 최소 출자금은 정관으로 정하나, 이사에 의한 출자금은 자본금에 대하여 최소 20% 이상이어야 함.
- ☐ 이는 이사의 개인적 행동에 대하여도 이사 전원의 경영책임을 담보하기 위한 것임.
- ☐ 이사 지명이 있는 날 이후, 동 지명된 이사가 요구된 출자금에 대한

지불관계를 설정하지 않거나 혹은 재임 중 그 지불관계를 해지하면, 이에 대하여 별도의 약정이 없는 한 당해 이사는 자동적으로 퇴임된 것으로 봄.

④ 퇴임

☐ 이사는 총회에 의하여 언제든지 해임이 가능함.

⑤ 권한

☐ 이사회는 회사를 위한 보편적이고 가능한 권한을 가지고 그 권한은 회사의 목적 범위 내에서 행해지며 주주총회에 주어진 의결권에 의하여 제한된다.

이사장

① 임명: 이사회 이사 중에서 선출

② 퇴직: 이사회 의결로 언제든지 퇴직 시킬 수 있음. 이사회 의결로 다른 규정을 둔다 하더라도 효력 없음.

③ 권한: 회사의 운영 책임을 지며, 제3자에 대한 관계에 있어서 회사를 대표함. 이사회의 의결로 이사장의 권한을 제한할 수 있다는 규정을 두고, 그에 따라 이사장 권한의 제한조치를 하더라도 이는 대외적으로 효과 없음.

감독위원회

① 임명

: 최소 7인 최대 12인으로 구성되는데, 자연인 개인이나 법인을 불문한다. 임기는 최장 6년이고 정관에 특별 규정이 없는 한 재선이 가능하며, 주주총회에서 선출된다(statutory shareholder's meeting or ordinary share holder's meeting). 감독위원회 위원은 운영위원회의 위원이 될 수 없다. 위원에 대하여는 주주총회(ordinary share

holder's meeting)에서 언제든지 해임이 가능하다.

② 권한

: 감독위원회는 법인에 대하여 항구적인 감독을 한다. 정관은 그 규정이 정하는 바에 따라 양도행위 등에 대하여 감독위원회의 승인을 받도록 할 수 있다. 이 경우 위원회는 필요할 경우 관련 서류의 제출을 요구할 수 있다.

③ 위원의 의무사항

: 운영위원회 위원에 적용되는 규정이 그대로 적용된다. 책임과 의무에 관한 사항도 동일하게 적용된다.

④ 보수

: 주주총회(ordinary share holder's meeting)의 결의에 의하여 위원의 활동에 대하여 일정한 금액의 보수를 지급할 수 있다. 감독위원회의는 그 위원에게 부여한 과업이나 과제에 대하여 별도의 보수를 지급할 수 있다.

⑤ 회장

: 감독위원회는 위원회 회의를 소집하고 회의를 주재할 의장을 그 위원 중에서 선출한다. 그 임기는 감독위원회의 임기와 동일하다.

운영위원회

① 임명

: 회사는 3명 내지 5명으로 구성된 운영위원회에 의하여 운영되고, 운영위원회위원은 감독위원회의 감독 하에 업무를 수행한다. 회사정관은 운영위원회의 임기를 2년 내지 6년의 범위에서 정하여야 하나, 그 규정이 없는 경우에는 4년으로 본다. 자연인으로 구성되는 운영위원회의 위원은 감독위원회에 의하여 선출되며, 또한 동 감독위원회는 운영위원회 위원 중에서 회장을 선출한다.

② 퇴직

: 운영위원회의 위원은 감독위원회의 요청에 따라 주주총회에서 해직될 수 있다.

③ 권한

: 운영위원회는 회사설립 목적과 법규에 근거한 감독위원회 및 주주총회 의결에 의하여 부여된 권한의 범위 안에서 모든 경우에 회사를 대표하여 보편적이고 가능한 권한을 가진다. 운영위원회의 권한을 제한하는 회사 정관 규정은 제3자에게 효력이 없다.

④ 회계책임

: 법원 판결이 있거나 파산 시 운영위원회의 위원은 회사에 대하여 회계적 책임이 지어질 수 있다.

⑤ 합의의 제한

: 운영위원회의 위원이 당해 회사의 오너, 파트너, 매네저 혹은 이사회 이사장일 경우에는, 동 위원과 당해 회사간 또는 당해 회사와 타 법인간의 계약을 할 경우에는 사전에 감독위원회의 그 승인을 받아야 한다.

⑥ 보수

: 운영위원회 위원을 지명하는 규정은 그 위원에 대한 보수의 지급방법 및 그 금액을 명시한다.

주주의 권한

① 회사 업무

: 상법은 이사회 또는 운영위원회에 의하여 회사 주주에게 통보·열람이 되어야 하는 사항을 명시하고 있다.

② 투표권에 관한 사항

: 회사의 정관은 모든 주주에게 최대한 부여될 수 있는 투표권을 정하고 각 주주의 투표권 숫자를 정할 수 있다. 회의가 개최되기 35일 이전에 이사회 또는 운영위원회에 의하여 소집된 회의에서 주주의 결의는 이루어진다.

③ 특별 주주총회

: 특별주주총회는 단독으로 정관상의 모든 규정을 개정할 수 있다. 정관에 이를 부정하는 규정이 있더라도 그 규정은 무효이다. 동 총회는 첫 번째 소집의 경우, 주주소유 투표권 참석 혹은 대리 참석 투표권 과반수이상의 참석으로 개최된다. 두 번째의 소집의 경우에는 4분의 1의 찬성으로 한다. 동 총회는 3분의2 이상의 다수결로 의결한다.

④ 일반 주주총회

: 일반 주주총회는 1차 소집의 경우 총 투표권의 4분의 1 이상의 주주의 투표권 혹은 대리참석 주주의 찬성이 있어야 개최된다. 두 번째 소집의 경우에는 회의 개최 정족수가 요구되지 않는다. 동 총회의 의결은 과반수의 의결로 한다.

일반 주주총회는 회계연도가 끝난 후 6개월 이내에 기업재무보고에 대한 승인을 위해 적어도 1년에 한 번 이상 개최되어야 한다. 법정감사의 보고는 물론이고, 이사회 또는 운영위원회의 보고서, 수입 명세서, 대차대조표 및 요약보고서 등이 제출되어야 한다.

위에서 언급된 기업의 각종 재정 보고서는 일반 주주총회의 승인이 있는지 1개월 이내에 중앙 상거래센터(National Trade Registry)에 보고되어야 한다. 동 보고는 공식적 발표로 간주된다.

⑤ 재무적 권리

: 주주는 배당, 적립 및 이익의 처분 권한이 있다.

⑥ 주식의 양도 조건

□ **실제적 조건** : 유산이나 혹은 배우자, 부모, 조부 또는 후계자 경우를 제외하고는, 등록된 주식의 양도는 그 양도의 방법이 어떠한 경우에도 정관이 정하는 바에 의하여 법인의 승인 사항에 속하게 할 수 있다.

정관에 승인에 관한 조항이 있는 경우에는, 회사에 승인 요청을 한다. 승인의 효력은 승인의 고지가 있는 때부터 생기고, 동 고지가 없는 경우에는 승인 신청한지 2개월이 경과된 후에 생긴다.

□ **공식적 조건** : 알제리 실제 사례에 의하면, 등록된 주식의 양도 내용은 공식적으로 명기된다. 주식의 양도는 회사가 양도 사실을 고지 받든가 아니면 양도 승인을 한 경우에 한하여 공식적 양도 행위로서 회사 및 제3자에게 그 효력이 있다.

주식의 양도는 매매가격의 2.5%에 해당하는 등록세를 내야하고, 그리고 5분의 1에 해당하는 금액이 세무당국에 관련 세금의 납부를 담보하기 위하여 공증을 받아 매도자가 공탁하여야 한다.

⑦ 자본 출자금의 변경

㉔ 자본 증가

자본금은 특별주주총회의 결정에 의거 새로운 주식을 발행하거나 혹은 주주의 만장일치에 의하여 현재 주식의 액면 가격을 올리는 방법에 의하여 증가시킨다.

증가는 다음 방법에 의거 한다 :

- 현금에 의하는 방법
- 회사에 진 채무를 유동성 펀드로 갚거나 또는 갚기로 하는 방법
- 회사 적립금, 이익금 또는 평가절상 조치로 등의 통합적 조치로 하는 방법
- 회사금 등의 방법으로 하는 방법
- 채권의 현금 자산화에 의하는 방법

이사회는 자본금 증가를 위한 권한이 없거, 다만 총회로부터 그 권한을 위함 받은 경우에는 가능하다.

상법은 자본금 증가 행위에 대한 상세한 규정을 두고 있다.

주주는 선매의 응모 권리가 있고, 개인적으로 이를 포기할 수 있다.

㉞ 자본 감소

자본의 감소는 특별 주주총회에 의하여 인준될 수 있다. 그리고 동 총회는 주주에 대한 균등대우 원칙을 존중할 것을 전제로 이사회 또는 운영위원회에 자본 감소에 관한 전권을 위임할 수 있다.

기업의 손해 발생을 이유로 하지 않는 자본감소 계획을 주주총회가 인정한 경우에 있어서, 그 사실을 중앙 상거래센터(National Trade Registry)에 보고하기 이전에 이미 기득한 채권소지자 및 채권자의 대표자는 그 보고가 있는 날 이후 30일 이내에 자본금 감소 계획에 대한 반대를 할 수 있다.

㉞ 출자자본의 4분의 3의 손실

재무보고서에 기록된 손실에 근거하여 회사의 순자본이 출자금의 4분의 1이하로 되면, 손실 발생에 대한 재무보고서 인준 이후 4개월 내에 이사회 또는 운영위원회는 회사의 조기 해산 여부를 위한 특별 주주총회가 소집되어야 한다.

해산이 선언되지 않는 경우, 회사는 그 손실 발생이 인정된 회계연도 다음 회계연도 말까지 위에서 열거한 조치 외에도 적어도 그 손실분만큼 자본금의 감액 조치를 하여야 한다. 그리하여, 그 기간 안에 적어도 출자 자본금의 4분의 1 이상에 해당하는 금액이 추가적으로 보전되지 않는 경우에는, 적어도 손실 발생 분만큼의 준비(적립)금의 감소 조치가 이루어지지 않도록 하여야 한다.

⑧ 주식합명회사 형태의 변경

㉞ 변환

주식합명회사는 설립된 지 2년이 경과하고 그 기간 동안의 재무보고가 주주들로부터 승인된 경우에는 언제든지 그 회사 형태를 바꿀 수 있다.

회사형태를 바꾸고자 하는 결정은, 회사의 순자산가치가 최소한 출자자본금과 같다는 감사의 확인이 있는 경우에 이루어질 수 있다.

보통의 조합회사(general partnership)로 변환하고자 할 경우에는 주주 전원의 동의를 얻어야 한다.

유한조합(limited partnership) 또는 주식유한조합(limited partnership with shares)로 변환하고자 하는 경우에는, 정관에 명시된 정관 개정에 관한 사항과 조합원으로 계속 남고자 하는 자의 동의를 받은 후에 가능하다.

유한책임회사로 변환하고자 하는 경우는, 회사형태에 관한 정관 규정의 개정과 관련하여서 그 변환 여부가 결정된다.

㉠ 합병 및 분할

주식합명회사가 청산중일지라도, 다른 회사에 흡수되거나 혹은 합병의 형태로 새로운 회사를 설립하는데 참여될 수 있다.

공동주식회사는 합병 또는 분할의 형태로 그 자산을 다른 회사에 양도하거나 혹은 새로이 설립되는 회사에 참여(투자)될 수 있다.

공동주식회사는 또한 그 분할의 방식으로 새로이 설립되는 회사에 그 자산을 양도할 수 있다.

이상의 주식합명회사 자산의 양도 등은 다른 타입 형태의 주식회사에 대하여도 가능하다. 그것은 각개 회사 정관의 변경조건에 따라서 해결되어진다. 주식합명회사가 새로이 설립되는 회사에 대한 양도 또는 분할이 되는 경우에, 각개 회사는 선택된 회사의 형태에 대하여 적용되는 규정에 따라서 존립되거나 설립된다.

㉡ 해산

법원 청산의 경우를 제외한 보통의 청산은 당해 회사의 회계연도 말이나 아니면 특별주주총회의 의결이 있는 것으로부터 이루어진다.

1.8.3.2 유한책임회사(SARL:The limited liability company)

유한책임회사는 상법 제564조 이하에 규정되어 있다. 유한책임회사는 둘

이상의 동업자(투자자)가 자신이 낸 투자의 비율에 따라서 그 책임을 지는 것을 말한다.

설립에 필요한 파트너는 최대 20명으로 이를 초과할 경우에는 주식합명회사(SPA)로 전환이 필요하다. 법정회계 감사관의 임명은 선택사항이고 최소 자본금은 10만 디나르이다.

1.8.3.3 개인회사(EURL)⁸⁸⁾

유한책임회사(SARL)의 파트너가 1명일 경우 개인회사(EURL)로 분류된다. 따라서 유한책임회사와 동일한 설립절차가 적용되나, 유한책임회사와의 차이점은 다음과 같다:

- . 자연인은 오직 1개의 개인회사의 유일 파트너 가능
- . 개인회사의 파트너는 직접 경영 및 제3자가 경영자로 임명 가능
- . 개인회사의 파트너는 파트너 회의 소집권한이 있으나 위임 불가능

1.9 알제리 연락사무소의 설립

지사에 관한 법적·세무적 시스템 관련 업무는 부처 간 행정지시(Inter-ministerial Directive of July 30, 1986) 규정에 의하여 관리되는데, 동 규정은 상역부에 의하여 허가된 외국기업 지사에 대한 회계적 의무를 나타내고 있다.

지사는 일반적으로 알제리 내에서 이윤 추구 행위를 할 수 없다. 지사에 근무하는 인력에 대한 급여 및 영업비용은 본사가 부담하여야 한다. 동 부담액은 해외에서 송금된 돈으로 알제리 화폐로 지불되어야 한다.

허가절차를 보면, 우선 상무부에 신청하여 허가(2년 기간 단위, 갱신 가능)를 받아야 한다. 그 절차를 보면 다음과 같다⁸⁹⁾:

☐ 알제리 상무허가 신청

(상공부 소정양식 사용, 지사장 성명, 설립목적 등 명기)

88) 토지주택공사 해외개발처 자료, 2010, “토공발간 알제리 자료집(이소영)”& 토지주택공사 해외개발처 자료 2010, “2008 알제리 투자핵심가이드.pdf”,

89) 한국토지주택공사 해외개발처 업무자료(임춘), 2010.10.

- ☐ 상공부 허가 공문 접수(신청 접수 후 30일 이내)
- ☐ 모기업 정관, 지사 개설 이사회 기록, 지사장 임명장 붙여 번역 후 주 알제리 대사관 공증 필요
- ☐ 현지은행 CEDAC(외환구좌) 개설 후 동 구좌로 지사 설립비용(US\$ 20,000) 송금 받아 지사개설 보증금 예치(추후 지사 폐쇄 시 반환)
- ☐ 동 구좌에서 보증금과 별도로 10만 디나르(약 US\$1,400)를 지사등록비로 관할 세무서에 납부
- ☐ 지사 사무실 임차계약 및 활동 개시

1.10 지사의 설립

알제리 내의 다른 일반회사 같이, 외국기업은 지사의 형태로 알제리 내에 사업주체를 설립할 수 있다.

행정시행령 97-41(Executive Decree n 97-41, Jan 18, 1997)에 의하면, 해외에 본사를 두고 알제리 내에서 지사를 운영하고자 할 경우에는 상무등록(Trade Register)을 하여야 한다.

상무등록을 한 경우 동 지사는 알제리 국내업체와 동등한 대우를 받을 것으로 인정되나, 지사 자체가 알제리 내의 법인격이 인정되지는 않는다.

지사는 절대적으로 알제리 국내에서 본사를 대표한다. 지사는 상무등록을 당연히 하였을 것으로 간주되어 알제리 내에서 법적인 존재로 인정되는 것이다. 상무등록은 본사의 명의로 하는 것으로 상무등록 행위 자체가 있었는지의 여부는 별개의 문제이다.

상역부에 등록을 함으로서 지사는 알제리 내에서 상업행위가 허용되고, 알제리의 내의 일반 무역. 상업인들이 준수하는 규정에 따라서 사업소재지를 개발할 수 있다.

현행 법규체제에서는 지사 형태의 경제주체는 일반적으로 예상할 수 있는 권한을 누릴 수가 없다. 실제로 지사는 불확실한 법적 규제 조치가 이루어지고 있으며, 알제리 내에서 확신을 가지고 경제행위 할 수가 없는 실정이다. 예를 들면, 외환관리적용(이익금의 해외송금 불허, 외환으로 청구서 발행의 금지 등)이나, 법적존재의 부재(본사와의 계약 행위 불가) 등의 불이익이

있는 경우가 많다.

2. 기업경영 제도

2.1 외환제도⁹⁰⁾

알제리의 외환시장은 일반은행과 공증된 금융기관 간 거래가 이루어지는 다소 제약된 구조를 가지고 있다. 중앙은행은 적정 환율을 유지하기 위해 환율 및 외환 보유액을 조정하며 외환보유액을 조정하며 외환시장에 개입한다.

알제리 중앙은행은 원유·가스 수출 소득을 관리하는 등 외환거래에서 여전히 독점적 역할 수행한다.

1997년 이후로 해외여행을 위한 자국민 환전을 1년에 15,000디나르(200달러 상당) 이내로 제약하고 있어 알제리 내 암시장 출현을 유발하기도 한다.

수출입, 운송, 보험, 기술지원 등과 관련된 대금 결제에 제한적으로 외환거래가 이루어지고 있는데, 중앙은행으로부터 공증된 증개기관을 통해서만 이루어질 수 있으며, 거래 시 현금이나 이월 지불이 가능하다.

외환거래를 하기 위해서는 법인이나 자연인, 거주자나 비거주자에 관계없이 공증된 금융기관에서 외화 계좌를 개설해야 한다. 외화계좌는 단수 또는 복수 발급이 가능하다. 무역업자가 외화표시 수입품 가격에 대응하는 디나르화를 본 계좌에 예치하면 거래 은행에서 외화로 환전을 하게 된다.

규정에 명시되어 있는 경우(예: 자유무역지대)를 제외하고 알제리 내에서 재화 및 용역의 송장은 디나르화로 기재해야 한다.

외국인투자자는 영업으로 인한 소득이 초기 투자금액을 초과하는 경우에 60일 이내로 영업 이익을 본국으로 송환할 수 있다. 외국인 근로자는 봉급의 일부(일반적으로 50%)를 해외로 송금할 수 있다. 외국인투자의 양도 또는 청산으로 발생한 이익의 해외 송금도 가능하다.

비효율적인 은행 시스템으로 외국 송금을 위한 중앙은행의 허가를 받는데 법정 기한인 60일을 초과할 수도 있다.

90) 토지주택공사 해외개발처 자료, 2010, 토공발간 알제리 자료집(이소영)

알제리 입국 여행자는 은행권이나 여행수표의 무제한 반입이 가능하나, 반드시 세관에 신고해야 하는 반면, 알제리 출국 여행자가 출국 시 반출액수가 다음의 조건을 만족시키는 경우에 한해 소지하고 있는 모든 은행권 및 여행자수표를 국외로 반출할 수 있다(신용카드, 은행수표 등은 제약이 없음) :

- ☐ 입국 시 세관에 신고 된 액수에서 공증된 중개기관으로 이전된 금액을 차감한 액수와 일치한 경우
- ☐ 통화 계좌로부터 인출된 금액과 일치할 경우
- ☐ 외환거래 허가에 의해 보장되는 경우(해외 의료비 등)

엄격하고 관료주의적인 알제리의 외환관리 제도는 자본의 이동과 돈 세탁 같은 불법 행위를 방지하는 동시에 유가 하락에 대비하여 적정한 국제수지를 유지하는 역할 등을 수행한다.

2.2 과실송금⁹¹⁾

Ordinance No. 01-03 of August 20, 2001 제31조에 규정되어 있으며, 자본유입을 통해서 투자가 이루어진 경우, 투자된 자본과 과실을 송금을 보장하고 있다. 과실 송금을 위해서 생산을 위해 사용된 모든 자산과 기업이 소유하고 있는 자본의 가치를 구분해야하며, 투자를 위해 알제리로 유입된 자본만이 송금가능한 자본과 수익산출의 근거가 된다.

알제리에서 얻은 이윤을 국외로 송금하기 위해서는 알제리 내 회계사무소가 발급하는 자본납입증명서, 연말회계감사 보고서, 이사회 의사결정 의결서 및 납세증명서 등의 서류를 외환관리국에 제출하여 송금허가를 얻어야 한다. 외국인 직원의 임금 및 정당한 수익은 납세증명서를 첨부하여 해외송금이 가능하다.

알제리정부는 고유가의 지속 등 에너지시장의 상황변화에 따른 석유자원의 관리강화를 목적으로 2005.4.28에 제정된 법을 개정하였으며, 주요내용은 다음과 같다:

석유자원의 탐사 및 개발(정유 및 송유관을 통한 수송 포함)에 국영석유

91) 토지주택공사 해외개발처 자료, 2010, "2006 알제리 통상환경보고서(외교통산부)알제 한국대사관.hwp."

회사인 Sonatrach의 참여를 체계화하고 의무화함. 즉 외국회사와의 합장회사 설립 시, Sonatrach의 출자지분을 최소한 51%이상 확보하도록 규정하고 있다.(2005년도 법은 Sonatrach이 20-30%의 출자지분을 보유할 수 있도록 규정) 아울러 개정법령은 고유가의 지속에 기인한 예외적인 수익에 대한 과세를 강화하여 생산량에 따라, 최소 5%에서 최대 50%까지 과세할 수 있도록 규정하고 있다. 예외적인 수익의 기준은 브랜트 원유가의 월평균 가격이 배럴당 USD 30을 넘는 경우를 상정하였으며 구체적인 적용절차와 조건은 하위법령에 규정될 예정이다.

2.3 금융제도⁹²⁾

중앙은행은 화폐 발행, 통화정책 및 금융제도 수립, 신규 은행 및 금융기관 설립에 관한 허가, 일반은행 및 금융기관 감독, 외환보유액 및 환율 관리, 외환거래 감독 등의 기능을 수행한다.

이외 알제리 국민은행(BNA), 알제리 대외은행(BEA), 알제리 국민신용회사(CPA), 알제리 개발은행(BAD) 등의 국영은행 및 상업기관이 있다.

국영은행들은 알제리 내 전체 은행자산의 95%를 차지하는 등 금융산업을 주도하고 있으나, 주로 상환능력이 없는 국영기업에 대출을 하고 있고, 신용위험 평가 체계 또한 미흡하여 금융기관의 건전성 및 수익성이 악화되고 있음. 또한, 민간 기업에 대한 대출도 부진한 상태이다.

2003년 민간은행인 El Khalifa와 알제리 상공업 은행(BCIA)의 파산으로 비효율적인 은행제도의 개혁이 정부의 시급한 과제로 대두됨. 동년 10월 베나쉐누 재무부 장관은 정부와 중앙은행간의 협력체제의 중요성을 지적하며 중앙은행에 대한 정부의 감독 기능을 강화하는 제도를 도입하기로 결정한다. 이 제도에 따르면, 중앙은행은 통화정책, 채무관리, 외환보유액의 구성에 대하여 매달 정부에 보고해야 한다.

현재 13개 외국은행이 영업 중이며, 주요 은행으로는 Citibank, Societe Generale와 BNP Paribas, 아랍지역의 최대 은행인 Arab Banking Corporation에 의해 주도되고 있는 아랍계 은행 등이다.

92) 토지주택공사 해외개발처 자료, 2010, 토공발간 알제리 자료집(이소영),

2004년 5월 중앙은행은 외국은행에 대한 최소자본금 기준을 기존의 5억 AD에서 20억 AD(2,900만 달러)로 상향조정 할 것을 요구함. 또한, 모든 은행 및 금융기관들은 중앙은행의 건전성 기준에 부합해야 한다.

알제리 자본시장의 발달 정도는 미약한 편이며, 관료주의적인 금융거래 관행으로 대출 심사절차 등의 처리·소요 시간이 상당히 지체되는 경우가 많다.

신용위험 평가 및 관리 부문의 전문성 부족, 신뢰할 수 있는 재정 및 회계 정보 부족⁹³⁾ 등이 금융제도 및 경제 발전의 장애요인으로 작용하고 있다.

2.4 조세제도⁹⁴⁾

재무부내 국세총국 산하에 전국 각 지역을 담당하는 9개의 지역사무소가 국세를 담당하고 있으며, 본 지역사무소 산하의 세무 감독관청이 각 주별로 지방세를 담당한다.

2.4.1 법인세

기본 법인세율은 30%이며, 대출·예금·보증 소득세는 10%, 서비스 소득세는 24%임. 2003년 이후 배당금에 대한 세율은 기존의 30%에서 완전 폐지되었다.

납세자는 영업개시 후 30일 이내로 관할 조세사무소에 등록을 해야 하며, 법인세 신고는 매년 4월 1일 전까지 해야 한다.

다음의 경우를 제외하고, 알제리 내의 모든 기업들은 기업의 형태 및 영업 종류에 관계없이 법인세 과세대상이 된다:

- ☐ 합자회사 및 합작투자
- ☐ 주식합명회사가 아닌 비영리 기업
- ☐ 상호출자자금
- ☐ 식료품 생산·가공·유통회사 및 조합
- ☐ 공증된 농업 관련 공급 협동조합

93) 민간기업의 50% 정도만이 회계 감사를 받고 있음.

94) 토지주택공사 해외개발처 자료, 2010, 토공발간 알제리 자료집(이소영) & 토지주택공사 해외개발처 자료 2010, "2008 알제리 투자핵심가이드.pdf"

☐ 기업 및 정부기관에 대한 소비자협동조합

법인세 영구 면제의 대상은 다음과 같다:

- ☐ 정부 및 기업에 의해 운영되는 구매협동조합
- ☐ 장애인협회 속하는 회사
- ☐ 상호농업보험 회사
- ☐ 농업 관련 구매 및 공급 협동조합

법인세 임시 면제 대상은 다음과 같다:

- ☐ 법률에서 정한 투자개발과 관련된 특별혜택을 누리는 기업: 10년
- ☐ 여행사를 제외한 관광부문 회사: 10년
- ☐ 수출을 위한 판매 및 서비스 행위(이익의 재투자가 이루어지는 경우에 한하며 육지·수상·항공 교통수단, 재보험 회사 제외): 5년

2.4.2 개인소득세

알제리에서 발생하는 개인의 소득은 거주자와 비거주자 모두 과세 대상이 되며, 다음 경우에는 개인소득세가 면제 된다:

- ☐ 연간 총순소득이 6만 AD이거나 이하인 경우
- ☐ 외국 국적의 대사, 영사, 및 외교관(상호주의 적용)

우리나라와 알제리 간에는 이중과세방지협정이 체결(2006.9)되어 발효 중이다. 개인 소득세는 다음 표와 같이 0~40%의 누진세가 부과된다.

표 6-2. 개인소득세율 요약

(단위: AD, %)

| 과세부과 대상 연간 소득 | 세 율 |
|-----------------------|-----|
| 60,000 이하 | 0 |
| 60,001 ~ 180,000 | 10 |
| 180,000 ~ 360,000 | 20 |
| 360,000 ~ 1,080,000 | 30 |
| 1,080,000 ~ 3,240,000 | 35 |
| 3,240,000 초과 | 40 |

자료: KPMG, Investment in Algeria, 2004.

임대 소득세는 10%, 대출·예금·보증 소득세는 0%, 배당세는 15%, 자산매각 소득세는 15%, 20만 AD 이하의 이자 소득세는 1%이며, 20만 AD를 초과하는 이자 소득세는 10%이다.

2.4.2.1 부가가치세

알제리 내에서 발생한 판매, 수리·공사, 은행 거래 등은 부가가치세 과세대상이 되며, 일반적인 부가가치세율은 17%임. 분양사업 시 건물, 토지에 부과되는 부가가치세는 17%이다(Qualified developer일 경우 7%).

부가가치세 면제 대상은 다음과 같다:

- ☐ 투자에 직접 사용하기 위해 현지 조달된 재화 및 용역: 감면
- ☐ 제약품 판매, 특정한 종류의 자동차 판매
- ☐ 석유회사의 영업을 위해 구입된 재화 및 용역
- ☐ 개인의 주택 마련 또는 공사를 위한 은행 대출
- ☐ 개인의 보험 계약
- ☐ 임시 세금면제 상태의 수입 재화
- ☐ 면세품

수출품에 대한 부가세 환급조치가 운영되고 있다.

2.4.2.2 지방세

직업활동세(TAP)

직업활동세는 연간 회사거래액(VAT 공제 전)의 2%로 고정되어 있고, 각종 면제, 감세제도 있다. 예를 들면, 마진 10%이면 면제 같은 것이다.

등록세

등록세 세율은 5%, 토지등록세는 1.0%, article of incorporation세는 0.5% 등이 있고, 양도세에는 차액분에 대해 property exchange 5.0%, corporate share 2.5%, bond 5.0% 등이 있다.

부담금

사회보장세는 social tax로 노동자의 사회보험, 은퇴, 질병사고, 실업, 사회보장제도 등이 포함된다. 동 세율은 35.13(회사분 26.13%, 개인분 9%)이다.

2.5 노동제도

2.5.1 노동력⁹⁵⁾

2005년 현재 알제리의 총인구는 3,293만 명이며, 최근 인구증가율은 둔화세를 보이고 있다. 지역별 인구 분포는 매우 불균칙한 편이며, 대부분의 국민의 북부에 밀집되어 거주하고 있다. 2002년 기준 성인 문맹률이 23.4%를 기록하고 있는 높은 실업률의 타개와 사회보장제도 강화가 정부 개혁 프로그램의 주요 목표가 되고 있다.

정부의 고용분야에 대한 투자 및 그에 대한 중시 정책으로 인한 교육제도 강화로 인해 우수한 젊은층의 풍부한 고등교육 이수 인구 60여만 명을 보유하고 있어 인력조달 여건은 양호한 편이다. 총 인구 3천2만 명 중 75%가 30세 미만의 젊은 인구구성으로 되어 있어 노동력이 풍부하다. 실업률이 25% 선으로 인력 구하기가 수월한 편이다. 알제리 전역에서 비숙련 및 중간숙련 노동력은 풍부하나 근로자의 경우 취학율이 낮아 노동력은 양질이 라고 보기는 어렵다. 노동생산성은 중동 특유의 기질 상 경쟁력이 떨어지는 편이나 여타 아랍국에 비해서는 우수한 편이다.

2.5.2 노동관련 제도

알제리의 노사관련 법체계인 노동법은 프랑스 식민통치의 영향으로 여타 개도국에 비해 근로자의 권익을 대변하는 형식으로 잘 발달되어 있으며 노동법의 기조는 근로자의 직업적 이익을 보호하기 위해 조합을 결성할 권리를 법적으로 규정하고 있으며 노동계약 집행과 관련한 개별적 분쟁은 사회

95) 토지주택공사 해외개발처 자료, 2010, "(코트라)알제리 국가정보가이드 pdf. 파일자료세트.zip." & 토지주택공사 해외개발처 자료, 2010, 토공발간 알제리 자료집(이소영),

재판소(Tribunaux Sociaux)에 의해 해결되고 있다.

2.5.2.1 고용⁹⁶⁾

특별한 고용 절차는 없으며 신문광고, 지역별로 소재하고 있는 전문인력 양성기관의 추천으로 등을 통해 필요한 인력을 확보하고 고용계약을 하면 된다. 고용 전 일정기간(3개월)의 견습 기간을 거치고 고용할 수 있으며 보통 노동자들은 노조가입 근로자 및 비노조 근로자로 구분되며 노조가 없는 업체의 경우 통상 사무직 근로자와 일반근로자로 구분하고 있다.

2.5.2.2 외국인 고용

알제리 내에서 외국인이 유급노동을 하기 위해서는 노동부의 협약을 준수하여야 하며 거주지 경찰서 외사계에 거주허가 신청, 유효한 여권과 은행 발행 구좌개설 확인서를 첨부해 신청해야 한다. 취업의 경우 고용계약서, 개인사업의 경우는 사업자등록증, 취업 및 개인사업 이외의 경우는 거주허가 신청사유서 및 기타 생활능력 증빙자료를 각각 제출해야 한다.⁹⁷⁾

외국인근로자 고용은 원칙적으로 전문기술을 보유한 외국인근로자만이 고용될 수 있으나, 알제리와 고용에 관한 특별 협정을 맺은 국가 출신의 외국인근로자들은 이 원칙에서 면제된다.⁹⁸⁾

외국인근로자 고용 절차는 다음과 같다:

- ☐ 고용 계약서 발급
- ☐ 고용 및 사회연대 부처로부터 입국 비자 발급
- ☐ 노동부의 취업허가증(2년 동안 유효하며 갱신 가능)발급
- ☐ 거주지 관할 경찰서의 거주허가증(고용 계약기간 동안 유효)발급. 거주허가증 발급 시 여권 사본, 고용 계약서 사본, 주거 확인서 사본, 건강진단서, 사진 및 납세필 인지 등 필요.

96) 토지주택공사 해외개발처 자료, 2010, "(코트라)알제리 국가정보가이드 pdf. 파일자료세트"

97) 토지주택공사 해외개발처 자료, 2010, "(코트라)알제리 국가정보가이드 pdf. 파일자료세트.zip."

98) 토지주택공사 해외개발처 자료, 2010, 토공발간 알제리 자료집(이소영),

외국인에 대한 사회보장은 CNSS에 가입할 경우 현지인과 동일한 혜택을 받을 수 있으며 노동법에 의하면 외국대사관을 제외한 현지진출 모든 사업은 사회보장에 가입할 의무가 있다. 외국대사관도 현지 법률을 존중하는 차원에서 CNSS에 가입하는 추세이다.⁹⁹⁾

2.5.2.3 임금¹⁰⁰⁾

알제리의 임금수준은 저렴한 편으로 최저임금은 2007.1 현재 월 12,000디나르(약 \$170)이다. 알제리 전통적 대표산업인 석유화학과 최근 부상하는 IT업종은 여타산업에 비해 임금수준이 2배 정도로 높아 산업별 임금격차가 심한 편이다. 최저임금제를 제외하고는 법정 임금관리가 없다. 임금 및 봉급은 피고용자 및 고용자 간에 자유로이 논의될 수 있다.

2.5.2.4 사회보장제도¹⁰¹⁾

알제리에 진출한 기업 및 기관은 알제리 사회보장제도에 따라 모든 고용주는 영업 개시 10일 이내에 영업장 소재지 관할 사회보장 기관에 신고하여야 할 의무가 있으며 사회보장 금고에 가입하고, 동 금고에 급여자와 견습자를 등록해야 하는 의무가 있다.

사회보장금고에 납부하는 각출금의 비율은 급여자의 총 월급여중 고용주가 26%, 피고용자가 9%를 적립하여 사회보장금고에 납부한다. 동 사회보장세 35%는 수당을 제외한 총 급여를 대상으로 한다.

2.5.2.5 근로조건¹⁰²⁾

노동법은 고용계약서의 자유 및 근로자의 이익 보호를 위한 단결권을 보장하고 있다.

근로조건 기준

99) 토지주택공사 해외개발처 자료, 2010, "(코트라)알제리 국가정보가이드 pdf. 파일자료세트.zip."

100) 토지주택공사 해외개발처 자료, 2010, "(코트라)알제리 국가정보가이드 pdf. 파일자료세트.zip."

101) 토지주택공사 해외개발처 자료, 2010, "(코트라)알제리 국가정보가이드 pdf. 파일자료세트.zip."

102) 토지주택공사 해외개발처 자료, 2010, 토공발간 알제리 자료집(이소영),

- ☐ 최소 고용 연령: 16세
- ☐ 일일 근무 시간: 12시간을 초과할 수 없음.
- ☐ 주당 근무 시간: 40시간(전시간제), 20시간(시간제)
- ☐ 시간외 근무: 법정 근무시간의 20%를 초과할 수 없음.
- ☐ 야간근무: 오후 9시와 오전5시 사이에 이루어진 근무를 가리키며 19세 이하의 근로자 및 여성 근로자는 야간근무가 금지됨(업무 또는 직위의 성격을 고려하여 관할 노동당국이 야간근무를 허용하는 경우 제외)
- ☐ 최저 임금은 기존의 8,000디나르(약 100달러)에서 2004년 10,000디나르(약 140달러)로 상향조정됨.
- ☐ 시간외 근무수당: 통상임금 시간급의 최소 50%이상
- ☐ 법정공휴일: 1월 1일, 3월 8일, 5월 1일, 6월 19일, 7월 5일, 11월1일은 일반 공휴일이며, Ad El Adha, Awal Moharem, Achoura, Mouloud, Ad El Fitr 등의 이슬람 종교와 관련된 공휴일은 이슬람력에 따라 매년 일자가 변동됨.

근로자는 근무기간에 따라 매년 최대 30일의 유급휴가(근로자가 근무한 매 달마다 유급휴가 2.5일 적용)를 가진다.

외국인근로자들은 봉급의 일부(일반적으로 50%)를 본국으로 송환하고 나머지는 알제리 디나르화로 지급 받을 수 있는데, 이는 고용주와 외국인근로자간의 계약 조건에 의해서 달라짐. 한편, 정부나 국제기구 업무 등과 관련하여 알제리에서 근무하는 외국인근로자들은 해당 계약조건을 따른다. 알제리는 프랑스, 벨기에, 루마니아, 튀니지, 이집트와 사회보장세이중과세를 방지하는 협정을 체결함. 이들 국가출신의 근로자들은 각 협정에서 명시한 기간 동안 자국의 사회보장 시스템에 사회보장세를 납부하게 된다.

2.5.2.6 고용주의 의무¹⁰³⁾

고용주는 근로자에게 지불하는 총 봉급의 26%를 사회보장세로 납부하고, 근로자들과 관련된 모든 세금을 관할 세무당국에 납부해야한다.

103) 토지주택공사 해외개발처 자료, 2010, 토공발간 알제리 자료집(이소영),

고용계약이 취소되었을 경우, 고용주 48시간 이내에 이를 관계 고용당국에 보고해야한다. 그리고 고용주는 매년 1/4분기에 자사 외국인근로자의 명단을 작성해야한다.

2.5.2.7 해고에 따른 배상¹⁰⁴⁾

정리해고 시 정리 해고되는 근로자에게 3달치 봉급에 준하는 배상을 줘야한다.

중대한 과실로 인한 해고 시에는 각 기업의 내부 규정에 따라 근로자의 배상 가능 여부가 정해지며, 근로자가 근무한 매년마다 1달치 봉급에 준하는 배상 금액(최대 15개월 치)을 지급해야 한다.

3. 토지제도

3.1 법령

현행 법령

- ☐ 국유토지 조차 조건 및 절차(대통령령, 2008.9.3)
- ☐ 국유토지 조차 시행령(Decrets : No. 08-04, 2009.5.2)

폐지된 법령

- ☐ 국유지의 조차와 양도에 관한 대통령령(No. 06-11, 2006.8.30)
- ☐ 국유지의 조차와 양도에 관한 시행령(No. 07-121, 2007.4.23)
- ☐ 별첨 내용으로 국유토지에 대한 입찰 조건(공개입찰, 수의계약 입찰 조건)이 있음.

3.2 개설

알제리 신도시 개발을 위한 토지는 알제리 정부가 기 지정한 신도시 지

104) 토지주택공사 해외개발처 자료, 2010, 토공발간 알제리 자료집(이소영),

역 안에 있는 국유지를 정부로부터 조차를 받아서 개발할 수 있다. 그 조차 방식은 입찰방법에 의하는데 입찰방법에는 공개경쟁입찰, 제한경쟁입찰, 수의계약 방법이 있다. 임대기간은 33년부터 최장 99년까지 연장 가능하다.

토지법령과 관련하여서는, 법(Law) No. 08-08(2008.7.20) 이후에, 투자프로젝트를 위하여 국유지 가운데 민간이 사용 가능한 토지를 허용하는 명령(Ordinance) 08-04(2008.9.1)가 통과되었고 그 후에 또한 토지법 시행령(Decrets)이 2009.5.2일 제정되었다. 전자의 명령은 발효 당시 국유지의 민간 사용 허가가 가능하게 하는 유일한 방법으로서 그 이전의 법령은 폐지한다는 규정을 두었다. 후자는 전자와 상당부분 겹치는 내용이 많다. 예를 들면, 조차 대상지 제외 토지, 조차 최소 및 최대기간, 수의방법에 의한 조차 대상 사업 등이 있다. 그러나 가장 최근의 토지관련 법령인 후자는 전자와 비교하여 연간 임차료 내역을 명시하였다. 그러나 조차된 토지 및 그 부속 건물의 금융기관에서 대출 담보능력에 대해서는, 전자가 그 능력이 있다고 명시한데 비하여 후자에서는 삭제되었다. 또한 수의계약에 의한 조차의 토지에 대하여도, 전자는 임대료 공제혜택을 받을 수 있다고 하는데 비하여, 후자에 있어서는 임대료를 할인해 줄 수 있다고만 명시하고 있다.

따라서 후자의 법령은, 2008년 규정에 대한 보완 및 2009년 신재정법 개정에 부응한 토지조차에 대한 새로운 정책기조라고 할 수 있다. 다만, 전자의 법령을 폐지한다는 규정을 두지는 않았으므로 양 법령은 현재 그 효력이 있다고 볼 수 있다.

그러므로 여기서는 후자의 법령을 중심으로 소개하고, 동 법령에 명시되지 않은 전자의 법령 내용을 추가 서술하고자 한다.

3.3 토지조차

토지조차의 대상 사업

토지법 시행령(2009.5.2)은 법인 및 개인(외국 개인 및 법인 포함)이 투자사업 실행을 위해서는 국가소유의 상업용지를 조차를 하는 것으로 전제하고 있으며, 그 경우 공개, 제한 또는 수의경매의 형식으로 한다는 것을 명시하고 있다. 그리고 별도의 규정으로 개발규정 및 도시계획에 따른 투자사업 실행을

위해선 경제에 의한 공개경매를 하여야 한다는 명문의 규정을 두고 있다.

따라서 규정상으로는 부이난 신도시 등 투자 사업을 위한 토지 구입하기 위해서는 공개경매를 통하여 토지를 확보하여야 한다고 본다.

조차 대상 토지

조차 대상 토지는 일반적으로 국유의 토지가 대상이다. 과거 토지관련 법령(예: 토지투자법령 2007.6.14)에서는 국가소유의 보통재산이 조차대상으로 규정되었으나, 현행 효력이 있는 법(2008.9.3)에서는 “유동성 국유토지”로 규정되고, 가장 최근의 법령(2009.5.2)에서는 “국유토지를 상업용지로 조차할 경우”로 규정되고 있다. 국유의 조차 대상 토지의 범위를 확대한 것으로 볼 수 있다. 다만, 국유의 토지 중에서 국가의 공공목적 실행을 위해 사용 중인 부지(공용지)는 제외되며, 도시화된 지역 또는 예정지에 위치해야 한다(특수사정으로 대상지역 밖의 투자 사업은 예외)라고 제한하고 있을 뿐이다.

조차 대상의 제외

위에서 서술한 조차대상이 되는 토지인 경우라고, 다음 사항에 해당되는 토지는 조차 대상에서 제외된다:

- ☐ 농경작지
- ☐ 광업활동영역 내 토지
- ☐ 탄화수소 탐사 및 운용영역 내 부지 및 전기, 가스시설 보호구역 내 토지
- ☐ 국가보조(금) 수혜대상 부동산 개발 및 토지개발에 사용되는 부지
- ☐ 고증한(유적지) 및 문화지 내 토지

조차허가 기관 및 절차

토지조차를 공개경쟁, 제한경쟁 또는 수의계약 방식 중 어떤 것으로 할 것인가에 대하여는 대상 토지의 용도에 따라서 그 결정 기관이 달라진다.

대상 부지가 관광단지 내에 위치할 경우에는 관광담당 장관, 대상 부지가 부지의 조정 및 중개를 담당하는 기관이 위탁 관리하는 경우에는 산업투자부장관 그리고 대상 부지가 신도시 지역 내에 위치할 경우에는 신도시 담당 기관(예: 부이난 신도시청)의 제한으로 국토개발담당 장관 령에 의거 그 방법

이 결정된다. 물론 신도시 개발목적에 적합한 개발이어야 함은 당연하다 할 것이다.

국유지를 민영으로 사용 가능토록 하는 정책계획은 Anief(중앙토지관리 조정청 : National Intrmediation and Land Regulation Agency)와 Calprief (지방투자촉진 토지구제 및 지원위원회 ; Localization, Investment Promotion and Land Regulation Assistance Committee)의 두 기구를 중심으로 조성되었다. 부령 08-04에 명시된 새로운 조치에 의하면, 위 두 기구의 기능이 사실상 중지되도록 되어 있으며, 그 이후 새로운 법적 조치가 이루어 지지 아니하여 언제 국유지 민영화 정책계획이 현실적으로 실시가 이루어질지는 알 수가 없다. 그러나 위 두 기구는 각기 그 관계법령 규정에 의하여 기능 권한이 부여되고 있으므로, 위 두 기구에 그 집행을 담당하게 할 가능성이 존재한다.¹⁰⁵⁾

규칙(Executive Decree) No. 07-119, 2007.4.23에 의하여 Anief(중앙토지관리 조정청)이 설립되었다.¹⁰⁶⁾

중앙토지관리조정청은 토지개발자의 자격을 가지는데, 상품과 서비스 생산에 사용될 수 있도록 토지를 개발하고 분할한 후 그 소유권을 양도하는 임무를 수행하기 위하여 부동산 및 그 부속물을 수용할 수 있는 권한을 가진다.¹⁰⁷⁾

그 기능은, 국공유지의 성질에 따라서, 토지관리, 개발, 조정 및 규제기능이 있으며, 구체적 내용은 다음과 같다¹⁰⁸⁾:

- ☐ 투자촉진 및 토지가치 증대를 위한 토지 및 부동산의 개발 및 관리 업무;
- ☐ 부동산 조정자의 역할로서, 부동산의 현실적 법적 상태에 관계없이 그 소유권자의 동의를 전제로 한 자산의 관리 업무;
- ☐ 국공유지에 대한 정보기능 수행 업무. 예를 들면, 토지 및 부동산 수급에 관한 정보 및 토지시장의 경향과 전망 등을 관련 지방 정책기관에 제공하는 것을 말함;

105) KPMG, 2009, Guide to Investing to Algeria.

106) KPMG, 2009, Guide to Investing to Algeria.

107) 우리나라의 토지주택공사 및 토지수용위원회의 복합적 기능을 가진 기관이라 할 수가 있음.

108) KPMG, 2009, Guide to Investing to Algeria.

- ☐ 투자 유치를 촉진시키는 것을 조장하기 위한 부동산 자산 및 이용 가능한 토지 정보의 무료 제공을 확립시키기 위한 업무;
- ☐ 매 6개월마다 업데이트하는 경제효율성이 있는 토지의 시장가격 리스트의 작성업무;
- ☐ 부동산 및 토지시장 추세와 관한 정기적 연구와 상황평가를 준비하는 업무;

Anief(중앙토지관리조정청)는, 소위 다음과 같은 행위로 이루어지는 개발을 위한 모든 행위를 할 수 있는 권한을 가지고 있다:

- ☐ 업무와 관련한 투지 및 부동산에 대한 재정적 혹은 사업적 활동행위;
- ☐ 업무와 관련한 계약 및 협의사항의 종결 행위;
- ☐ 동 위원회와 동일한 분야에 있는 유사기관이나 조직과의 교환 개발업무.

Executive Decree No. 07-120(2007.4.23)는 Calprief(지방투자촉진토지구제 지원위원회)의 조직과 그 구성 및 운영에 관한 상세 규정을 두고 있다. 동 위원회의 업무는 다음과 같다¹⁰⁹⁾:

- ☐ Wilaya 수준의 토지공급 데이터베이스를 작성하는 업무;
- ☐ 투자자의 프로젝트 수행에 필요한 토지의 지방화[지방정부가 요구하는 행정조치를 지원하는 업무;
- ☐ 투자자가 사용할 수 있는 (사회간접자본시설 등이 공급된) 토지 즉 개발된 토지를 생산하기 위한 공적 혹은 사적 토지개발 이니셔티브를 촉진시키는 업무;
- ☐ wilaya가 선정한 개발전략상의 투자를 위한 토지관리 및 합리적 토지 사용을 지원하는 업무;
- ☐ 모든 의사전달 매체를 통하여, 투자자가 포기한 유용 가능한 토지정보의 제공 업무;
- ☐ 지방토지시장의 운영상황의 평가 업무;
- ☐ 새로운 산업 혹은 행위를 위한 지구의 지정 요청 업무;
- ☐ 투자프로젝트의 집행과 실시상황을 조사하고 평가하는 업무.

109) KPMG, 2009, Guide to Investing to Algeria.

조차 신청 시기

토지 조차의 신청을 언제하고 그 사용권을 가져야 할 것인가에 대하여는 명문의 규정이 없는 것으로 보인다. 필요할 때에 조차신청을 하는 것으로 보이나, 해당 신도시에 대한 투자사업 인가나 협의 과정 등으로 인한 연고권이 인정될 수 있다고 본다.

3.3.1 조차 방법

토지 조차를 받는 방법은 공공입찰(공개경쟁, 제한경쟁) 또는 수의계약에 의하는 방법이 있다. 토지법 시행령은 새로이 도시계획투자사업에 대해선 공개경쟁에 의하여 토지조차를 받아야 한다고 명시하고 있다. 다음의 각 유형에 대한 구체적 방법을 제시한다.

첫째, 공공입찰에 의한 방법을 살펴보자. 신청 토지가 관광지로 개발 가능한 토지인 때에 관광부 장관의 지시(order)에 의하는 방법인데, 동 토지가 앞으로 개발 가능한 프로젝트 개념 범위에 속하고 개발 기준에도 부합할 경우 동 관광 지구를 관장하는 조직부서의 요청을 전제로 한다. 신청 토지가 토지관련 규정과 그 조정을 담당하는 기구에 의하여 운영되는 토지일 때 산업투자증진부 장관의 지시(order)에 의하는 방법이 있다. 신청 토지가 신도시 개발예정지 범위에 속할 때에 도시계획부 장관의 지시(order)에 의하는 경우인데, 신도시 개발계획에 근거하여 그 개발 책임이 있는 조직부서의 요청에 의한다. 법정위원회(조직의 구성과 운영이 법규에 의하여 정하여진 위원회)의 요청에 의거 해당 토지의 관할 구역을 관할하는 Wali의 지시(Order)에 의하는 방법이 있다. 110)

둘째로 수의계약에 의하는 방법으로서, 수의조차 대상이 될 수 있는 투자사업은 다음과 같다:

- ☐ 국가경제의 전략 부문의 수입 대체에 기여할 수 있는 생산투자
- ☐ 주거의 국가적 수요를 만족시킬 수 있는 사업
- ☐ 고용 및 부가가치 창출이 가능한 사업
- ☐ 기술이전과 실업률을 감소시킬 수 있는 사업

110) 사용허가 신청을 관청이 신청하는 것이 특징이다. 우리나라의 경우 보통 사업자가 경우관청을 거쳐 주무관청에 신청하는 것과 대비된다.

□ 낙후지역 또는 고립지역 개발에 이바지 할 수 있는 사업 등

신도시 개발 사업에 대하여는 명문으로 “개발규정 및 도시계획에 따른 투자사업의 경우에는 경쟁에 의한 공개경매를 해야 함”이라고 규정하고 있다. 즉 일반적으로는 수의계약 대상이 될 수가 있는 성질의 사업이나, 외국인 투자 사업을 예상하여 별도의 규정으로 공개경매에 의하도록 하고 있다고 볼 수 있다. 이 사항은 정치적 여건 변화에 따라서 수의계약 사안이 될 수 있는 여지가 있다고 본다.

3.3.2 토지 조차허가의 절차

“수의조차 대상사업은 투자위원회의 제안 및 각료회의의 의결이 있어야 한다.”라고만 명시되고 있다. 개발대상 토지의 성격에 따라 관광개발 담당 장관, 국토담당 장관 등의 명시만 되어 있고, 구체적 심의 부서 및 위원회, 심의기준 등에 대하여는 위임규정 등이 명시되어 있지 않다. 그 때 그 때 발효되는 법규를 주지하고 있어야 할 것 같다.

“수의조차 대상사업은 투자위원회의 제안 및 각료회의의 의결이 있어야 한다.”라고만 명시되고 있다. 개발대상 토지의 성격에 따라 관광개발 담당 장관, 국토담당 장관 등의 명시만 되어 있고, 구체적 심의 부서 및 위원회, 심의기준 등에 대하여는 위임규정 등이 명시되어 있지 않다. 그 때 그 때 발효되는 법규를 주지하고 있어야 할 것 같다.

3.3.3 조차허가의 효과

토지조차를 받으면, 첫째, 조차의 확인을 받을 수 있다. 상세한 투자계획과 조차조건이 명시된 입찰서 및 조차 토지 관리청이 작성한 행정명령으로 조차사실이 확인된다. 둘째, 조차기간은 갱신 가능함을 조건으로 최소 33년의 사용기간이 주어져서 최장 99년까지(2번 갱신) 인정될 수 있다. 조차기간이 갱신되지 않을 경우, 건물 소유주는 부동산 시장 시세를 참조하여 국유지 관리국에서 정한 연간 임대료를 국가에 지불하여야 한다. 이는 조차의 경우보

다 시세를 감안한 높은 임대료를 내야 하는 것으로 유추할 수 있다고 본다.

조차에 의하여 토지사용 허가를 받은 민간계약자는 당해 토지에 대한 건축허가를 받을 수 있다. 또한, 계약자는 해당 프로젝트를 위한 용자가 가능한 외에도 해당 토지에 건축물이 지어진 이후 부동산법규에 근거하여 금융기관으로부터 자금의 융통 및 모기지를 받을 수 있다고 2008.9.3자 토지조차 법령에는 명시되었으나, 신 개정판이라 할 수 있는 2009.5.2자 토지법 시행령에는 이의 명시가 없으나, 법운용상의 여지가 있다고 본다.

투자프로젝트가 완료된 후에는, 투자자에 의하여 완성된 건설시설물에 대한 소유권은 증서에 의하여 인정된다.

조차기간이 갱신되지 않을 경우, 건물 소유주는 부동산시장 시세를 참조하여 국유지관리국에서 정한 연간 임대료를 국가에 지불하도록 되어 있으므로 조차 연장이 안 된다고 해서 건축물 등이 그대로 국유화 조치가 되지 않는 것을 알 수 있다.

조차에 대한 임대료

조차된 토지는 연간임대료를 국가에 납부해야 하는데 그 금액은 조차를 받는 방법에 의하여 결정된다. 즉 공공입찰(경쟁입찰, 제한입찰) 방법에 의한 경우에는 낙찰시 낙찰금액에 의하여 조차료가 결정되며, 수의협약에 의하여 조차될 경우에는 시장가격의 5%를 연간임차료로 납부해야 된다. 국유토지 조차 조건 및 절차(대통령령, 2008.9.3) 규정에서는, 수의협약의 경우, 투자위원회의 제안에 의하여 국무회의에서 의결하면 임대료 공제혜택을 받을 수 있다고 규정하였으나, 국유토지 조차시행령(Decrets : No. 08-04, 2009.5.2)에서는 이러한 규정이 없는 것으로 보아, 임대료 부과 방향으로 정책이 변한 걸로 판단되나. 양 법령이 다 같이 효력이 있으므로 공제혜택의 길은 적어도 법적으로는 가능하다고 볼 수 있다.

연간임차료는 매 11년 마다 조차 토지가 속한 해당 국유지관리국에서 시장가격을 참조하여 결정한 평가금액으로 조정하게끔 되어 있다. 그러나 수의협약 대상 투자사업 중 CNI의 제안에 의한 국무회의의 결정이 있는 경우에는 국유지관리국에서 정한 임차료를 할인할 수 있다.

조차지 및 건축물의 담보 능력

2008년 규정에는 조차지 및 건축물을 담보로 대출기관에서 대출을 받을 수 있다는 명문의 규정을 두고 있으나, 2009년 규정에서는 이에 대한 규정이 빠져 있다. 대출이 안 된다는 규정이 없으므로 대출이 가능하다고 보아야 할 것이나, 알제리 정부의 적극성이 현재로선 적다고 보아야 할 것이다.

조차지에 건설된 건축물의 확인

투자자가 조차 받은 부지에 완공한 건축물(투자 사업에 명시된 것이어야 함)의 소유권은, 그 완료시점에 의무적으로 공증증서로 확인되어야 한다.

조차된 토지 및 건축물에 대한 양도

조차된 토지 및 그 지상위에 건축물을 지었을 경우, 토지에 대한 실제권리(조차권)와 건축물의 소유권은 다음과 같은 확인이 된 것에 한하여 양도할 수 있다:

- ☐ 도시계획 관련기관에서 발급된 일치증명서로 확인된 투자 사업에 명시된 건축물
- ☐ 투자위원회, 신도시 담당기관 혹은 관광단지 담당기관이 확인하여 운영 중인 건물
- ☐ 투자신고의 대상이 되는 사업은 ANDI로부터 운영사실 확인

3.3.4 조차의 취소

토지 조차의 허가가 취소 여부에 관련되는 사항은 ① 허가조건으로 부여된 의무를 위반하는 경우, ② 투자 사업을 완공하지 못한 경우 ③ 계획이나 건축 허가서에 명시된 의무를 위반하는 경우 등이 있다.

의무위반

입찰지침서의 의무 및 규정위반을 할 경우, 해당 국유지국장의 권한으로 조차허가를 무효처리 할 수 있다. 2008년 규정에서는 위반의 경우, 법원에 의하여 조차와 관련된 권리를 실추할 수 있게 하였으나, 2009년 규정에서는

명문으로 무료처리, 배상금 부과 등의 규정을 두고 있다.

투자사업 완공 못한 경우

① 투자계획이나 건축허가사항을 위반하지 않은 경우

조차증서에 명시된 기간 내에 투자 사업을 완료하지 못할 경우, 정부는 입찰지침서 및 건축허가서상의 사업성격 및 계획을 고려하여 사업의 성격 및 중요성에 따라 1년에서 3년간의 추가기간을 부여할 수 있다. 추가기간 만료 후에도 사업을 완료하지 못할 경우에는 조차계약이 해지되고, 조차를 받은 사업자는 그 토지가격 증액분에 대한 배상금을 지불하여야 한다. 그 증액분은 국유지관리청에서 결정한다.

② 투자계획이나 건축 허가조건을 위반한 경우

조차자는 정부의 배상금 부과에 이의를 제기할 수 없다고 규정하고 있으며, 법원으로부터 건물 철거 판결을 받은 경우 조차자는 자신의 비용으로 철거를 하여야 한다.

계획이나 건축허가서 위반의 경우

조차기간 중 투자 사업을 완공하였으나, 계획이나 건축허가서의 내용을 위반한 경우에는 계약실효가 되지 않으며 배상금도 발생하지 않는다고 규정하고 있다. 이 경우 정부가 어떠한 조치를 취할 것인지에 대해서는 명문의 규정이 없는 것으로 보인다.

3.4 부동산 소유권 확인을 위한 토지조사¹¹¹⁾

토지조사 방법에 의하여, 토지소유권을 확인하고 그 토지소유 권리증을 발급하는 절차를 확립하기 위하여, 법(Act) No. 07-02(2007.2.27)이 제정되었다. 특히 다음의 부동산에 관한 토지소유 권리 및 권리증 발급을 목적으로 하고 있다:

111) 본 내용은 KPMG, 2009, Guide to Investing to Algeria의 일부 내용을 번역한 것임.

- 법적 성질 여하에 불구하고, 일반 토지대장에 등재되지 아니한 부동산
- 부동산 소유권 권리증을 갖고 있지 아니하거나 1961.3.1 이전에 발급된 소유권 권리증으로서 현재의 토지 상황에 맞지 아니한 부동산

동 절차는 정부의 토지에 대하여는 적용되지 아니하는데, 과거 arch 및 wakfs 자산이라고 알려진 토지가 포함된다.

2008년에는 토지조사에 관한 법(Act) No. 07-02(2007.2.27)에 대한 후속조치로 새 규정이 제정되었다. 2008.5.19에는 Executive Decree No.08-147가 발표되었는데, 토지조사 실시 및 권리증 발급에 관한 것으로 법 07-02의 실시를 위한 것으로 권리증 없는 소유자에게도 그 발급을 가능하게 하였다.

4. 부동산 개발사업 관련 법령

4.1 법령

부동산 관련 법령 No. 93-03(1993.3.1)

4.2 개요

일반 대중의 이익보호와 설치하는 시설물의 안전도 등에 대한 공신력 확보 차원에서 정부는 건설업이나 부동산 사업 등을 누구에게나 이를 할 수 있게 하지 않고 일정한 수준 이상의 능력(물적·인적 능력 등)을 보유한 자에게만 이를 허용(건설업 면허 등)하는 것이 보통이다. 알제리의 경우, 1990년대 초까지만 해도 주택건설업자가 매우 적었고, 1989년부터 1992까지 주택 300,000호가 민간부문에서 지어진 현실이다.¹¹²⁾

부동산 관련 법령 No. 93-03(1993.3.1)은 부동산 개발에 대한 정의, 부동산 개발업의 활동의 내용, 부동산 개발업자와 매수인과의 관계, 임대인과 임차인의 관계, 부동산의 공동소유 등에 대하여 기초적인 사항을 규정하고, 이들과 관련한 행위에 있어서 관련 법령 규정을 준수하여야 한다는 정도의 선

112) <http://countrystudies.us/algeria/70.htm>, Housing.

언적 내용(전체 조문 32조항임)이 있을 뿐이다. 이는 우리나라의 경우의 건설업법, 부동산중개업법, 임대차에 관한 법 등에 해당하는 법이라 할 수 있다.

4.3 부동산 개발의 의미

부동산 개발은 토지를 판매, 임대하거나 개인의 용도에 맞게 조성 및 개조하는 모든 활동을 말한다. 부동산은 주거용이나 상업용 및 산업용으로 개발할 수 있다.

부동산 개발업을 하는 개인이나 법인을 부동산 개발업자라 하는데, 부동산 개발업자에는 당사자 개인의 부동산을 사적인 목적으로 개발하는 자를 제외한다.

부동산 개발업은 다음과 같은 목적을 가진 상업적 활동으로 규정한다:

- ☐ 토지를 판매하거나 임대할 목적으로 구입 및 개발하는 모든 행위
- ☐ 부동산을 판매하거나 임대할 목적으로 중개하는 행위
- ☐ 개발 부동산의 행정 관리를 하는 행위

4.4 부동산 개발업자의 법령준수 의무

개인이나 소속직원의 사적인 목적으로 부동산을 개발할 목표를 갖고 있지 않은 전제로 부동산 민간개발업체의 모든 활동은 현 법령의 조항을 준수한다. 따라서 상업적 활동을 할 수 있는 법적 지위를 가진 모든 개인이나 법인은 현 법령이 정한 규정과 조건에 부합하여 부동산 개발활동을 할 수 있다.

부동산을 판매 혹은 임대의 목적으로 사회보장적 성격을 지닌 주거지 조성을 목적으로 한 부동산 개발활동은 현행법의 절차와 조건에 의거하여 국가가 지정한다. 국가로부터 지정된 개발업자와 관련된 계약조건 명세서에는 지원금과 제제 의무가 명시된다.

4.5 부동산 개발업자와 매수인의 관계

설계도면상의 건물이나 건물 일부분의 거래는 현행 법규와 관련 민법조항에 규제를 받는다.

매수인에게 건물이 인도되기 전에 부동산 개발업자는 건축업자와 시공업자 대표에게 민법 제554조와 보험관련법 제94조부터 제99조에 의거하여 10년 간 민사적 책임 수행을 규정하는 보험증서를 요구해야 한다. 그리고 동증서의 사본은 적어도 매수인이 건물 소유권을 취득하는 일자까지 송달되어야 한다. 그렇지 않을 경우, 관련법이 규정한 조항과는 별도로 부동산개발업자가 민사상 책임을 진다.

4.6 건물의 선분양(설계도면상의 건물 거래 계약)

기술적 보장과, 충분한 자본이 확보된 경우, 이하 제10조, 제11조, 제17조 그리고 제18조에 의해 규정된 조항에 의거하여 부동산 개발업자는 건물이 완공되기 전에 건물 혹은 건물 일부를 매수자에게 양도할 수 있다. 이 경우 설계도면상 거래 계약서를 작성한다.

설계도면상의 건물 거래계약의 요건

부동산 개발업자는 건축업자와 시공업자 대표에게서 받은 보험증서를 설계도면계약서에 첨부하여야 한다.

설계도면상 거래 계약서에는 다음 기본사항이 포함되어야 하며, 포함되지 않을 경우 계약은 무효처리 된다:

- ☐ 현 규정에 의해 정해진 건축허가서의 취득을 위한 기본 법률적 원칙
- ☐ 판매된 건물이나 건물 일부의 면적과 설명도
- ☐ 건물 인도 일자와 일정이 지연됐을 경우 벌금 내용
- ☐ 추정 가격 및 가격 조정 양식과 절차
- ☐ 지불 조건과 절차
- ☐ 계약서와 계약서장 이행사항에서 규정한 부동산 개발업자의 법적 보증, 계약 이행보증 및 기타 보증사항과 매수자의 선금, 분할선수금 및

분할 지분 내용

부동산 개발업자는 보증기금과 상호보증기금의 의무보험 이행사항을 준수해야 하는 것 외에도 개발업자로서 책임을 져야할 모든 위험에 대한 보험을 가입해야 한다.

추가적으로 계약당사자간 합의에 의하여 특별 조항이 추가될 수 있으나, 계약에 의한 보증의 효력을 배제시킬 수는 없다. 즉, 본 법령 규정에 의한 보증내용을 제외시키거나 제한하는 것을 목적으로 하고, 개발업자의 하청업체들의 연대를 제한하는 것을 목적으로 하는 계약서의 모든 조항은 무효이다.

설계도면상의 건물 거래계약의 효과

개발업자는 현행법이 규정한 보증기금과 상호보증기금의 의무보험 이행사항을 준수해야 한다.

설계도면상거래 계약서는 공정한 절차에 의해 성사되며 법적 등기절차와 공시 절차를 이행해야 한다. 동시에 구조물이 건축되는 토지와 건물에 대해서도 계약서가 작성되어야 한다. 그리고 동 계약서는 공증인을 통해 의사록에 기록한다. 이 의사록은 매수자의 완공된 건물 소유권을 확인하고, 개발업자가 계약서상 의무사항 이행 여부 및 건물 인도를 확인하는 것을 목적으로 한다. 설계도면상 일부 건물만 거래할 경우 위행에서 언급한 의사록에는 개발업자의 청구에 의해 분할 설계도가 동반되어야 한다.

매수자가 건물이나 건물 일부의 소유권 취득은 앞서 언급한 법 제90-29(1990. 12. 19)에서 규정한 소유적합증명서¹¹³⁾가 발부된 후에 인정된다. 그러나 소유권 취득과 소유적합증명서로 인해 민사적 책임 및 개발업자의 구조물 완공보장이행 의무(1년)가 면제되는 것은 아니다.

명백한 건축 상의 결함이 발견되어 보수 작업이 필요한 경우 이를 위한 시일과 건축 설비자재는 설계도면상 거래 계약서에 규정에 의해 처리한다.

113) 동 법규에 “토지소유적합증명서”라고 번역된 부분은 없고 다만, “토지유가증권”(제40조)과 “도시개발증서”(51조) 및 “분할증명서”(59조)가 있다. “토지유가증권”과 “도시개발증서”가 “토비소유적합증명서”라고 판단되는데 상세한 검토가 필요하다.

개발업자의 파산

설계도면상 거래 시 개발업자가 파산할 경우 모든 권리는 우선적으로 매수인단에게 부여한다.

집행관에 의해 정식으로 확인된 개발업자의 파산 및 물질적 불충분성이 계속 남아있을 경우, 매수인단은 파산 개발업자를 대신해 모든 법적, 물적 수단을 동원하여 공사를 진행할 권리를 갖는다.

4.7 임대인과 임차인의 관계

임대인과 임차인은 의무적으로 규정에 의해 정해진 형식에 맞는 임대계약서를 계약일시를 포함하여 작성해야 한다. 임대인이 이 의무사항을 위반했을 경우 현행법 규정에 의거하여 처벌을 받는다. 계약상의 오류나 임차인이 소유한 모든 영수증의 오류로 임대인이 받는 처벌과는 별도로 임대권은 임대인이 의무사항을 위반한 날부터 1년 동안 임차인에게 부여된다. 임대차계약의 만료일이 경과한 후에는 임차인은 임대차계약 장소를 비워줘야 한다.

법인임대인이 소유주로 있는 건물의 일부를 매각하려 할 때 그 해당 건물 일부의 법적 거주자가 우선 선매권을 갖는다. 매도의사는 서면으로 법적 거주인에게 통보되어야 하며, 법적 거주자는 한 달 이내에 서면으로 통보된 서류의 수령증으로 대답하여야 한다. 이 기간이 지나면 선매권은 무효화 된다.

4.8 공동소유

공동건물 혹은 공동주거건물의 공동소유관련 행정은 공동소유자 전체에 행사할 수 있도록 공동소유 규칙을 따른다. 공동소유 구성원 각 자는 공동소유관련 행정에 대해 소송을 제기할 수 있다. 소송 청구자는 공동소유 규칙에 의해 정해진 조건에 의거하여 공동사용 구역의 운영 및 보호를 위해 공동소유 기관을 대표하여 소용을 할 수 있는 권한을 수행할 자격을 갖는다. 공동소유 운영규칙은 대표 공동소유자의 요청에 의해 관할구역 법원 등기소의 법령에 의해 확인된다. 공동소유에 대한 관리와 행정행위는 공동소유에 적용 가능한 현행법에 규정된 조건 내에서 다른 공유자와 거주자에게 항변할 수 있다.

5. 공공입찰제도

5.1 법령

- ☐ Presidential Decree No. 02-250 (2002.7.24)
- ☐ Presidential Decree No. 03-301 (2003.9.11):amended and supplemented
- ☐ Presidential Decree No. 08-338 (2008.10.26):amended and supplemented

5.2 개 설¹¹⁴⁾

공공입찰에 관하여는 2002년의 공포된 대통령 지시명령(Decree) No. 02-250(2002.7.24)은 개요차원의 법령이었고, 이어서 개정된 2003년 것(Decree No.03-301, 2003.9.11)과 2008년의 것(Decree No. 08-338, 2008.10.26)이 있는데, 기본적으로 공공입찰에서의 경쟁원리를 도입하고 합리적 관리를 확립하고자 하는 것이었다. 또한 공공입찰에서의 차별대우의 금지, 공정성, 투명성 및 정부지출의 절감을 위한 것이다.

알제리에서의 정부조달을 위한 입찰은 국내 혹은 국외적으로 진행될 수 있으며, 다음과 같은 형태 중 하나로 이루어질 수 있다:

- ☐ 공개입찰
- ☐ 제한입찰
- ☐ 지명경쟁입찰
- ☐ 경매
- ☐ 경쟁입찰

정부조달계약을 위한 입찰과 그 절차과정의 주요 목적은 공공공사의 수행, 조달물품의 공급 충족, 서비스의 공급 그리고 타당성조사 연구 등이 가격, 품질 및 공급기간이 경쟁원리에 입각하여 수행되어지는 것에 있다.

위 법령들의 제·개정에 의하여 공공정부조달계약규정의 적용범위를 확대하였으며, 조달분쟁 해결제도(지금은 법원에 의한 해결보다는 정부조달계약위

114) KPMG Annual Report 2009, 312-314쪽.

원회에 의한 해결에 역점을 두고 있음)에 있어서 많은 변화를 가져왔다. 그리고 공공사업 프로젝트에 있어서 정부의 관련 담당자들에 대하여 사업내용의 명확성을 알려주기 위하여서도 타당성조사 연구의 중요성이 인식되었다.

정부 행정기관 외에도 자치적 국책기관, 주, 군, 연구개발센터, 과학, 문화 전문공공기관, 산업분야의 공공기관 등에 대하여도 정부재정지출이 관련되는 공공투자사업인 한 정부조달계약규정이 적용되게 되었다.

공공입찰계약 절차의 적용에 의하여 제품과 서비스 수입의 경우에 있어서 가격이 상황에 따라서 변경된다하더라도 문제가 없게 되었다.

공공입찰공고는 응찰하는 데에 필요한 모든 정보를 제공하여야 한다.

계약조건과 기한과 관련하여서는, 낙찰발표는 과도적 조치인 것이며, 입찰공고 때 조건과 같은 내용으로 계약되어야 한다. 낙찰되지 못한 응찰자는 입찰심사에 대하여 계약부서 소속 계약위원회에 이의신청을 할 수 있다.

입찰자에게 계약금액의 최소 1%에 해당하는 입찰 은행채권의 제공을 요구하는 것은 허위응찰을 방지하기 위한 것이다.

입찰공고 시에 구체적이고 명확한 입찰심사기준의 명세가 제시되어야 하는데 그 기준은 그대로 실시되어야 한다.

공동입찰자[국제입찰자와 공동으로 입찰에 응하는 알제리 국내 업자] 선정이 경쟁원리에 의하여 선정될 수 있게 하기 위하여, 응찰서류가 개봉된 후 또는 공동입찰자 평가기간에 공동입찰자 간 가격협상이 금지된다.

계약담당부서는 대금지불을 개선하도록 해야 하는데, 지불 청구서 접수 또는 대금 지불 의무 사실의 확인 된 후 30일 이내에 지불하여야 하고, 그 기일이 초과하여도 지불 되지 아니하면 자동적으로 지체상금 상황에 처하게 된다.

지체상금은 “공공조달계약보증기금(CGMP)”에 납부해야 하는데, 동 기관은 공공조달계약이 제대로 이행되게 하기 위한 정부 재정기관이다. 동 기관은 또한 공동입찰 업체에게도 요구되는 보증내용이 이행되도록 하고 있다.

이행채무 증서는 보증기간이 계약에 명시되어 있을 때에는 보증채권으로 변환되고, 그리고 특정 유형의 타당성 조사 연구용역의 경우, 이행의무가 감소할 때에는 그 감소부분이 이행채무 증서로 대체된다. 이 경우, 모든 의무 감소에 의하여 적립된 적립금은 실제의 이행이 완료된 때에는 채무 보증금

증서로 전환된다.

정부 발주자가 하도급자에게 직접 계약이행금을 지급하는 것은 그것이 제대로 운용되면, 하도급자가 원도급자와 마찬가지로 발주자에 대하여도 실질적인 계약상대방으로 될 수 있게끔 하는 방법이다.

정부조달계약을 담보물건으로 보증하게 것과 CGMP가 정부조달계약상의 참여는 계약 이행을 위한 자금상의 문제를 해결시키는 두 가지 방법이다.

계약분쟁에서의 정부조달계약위원회의 개입은 특히 형평성 있는 해결의 점에서 재계약분쟁의 신속한 해결을 가능하게 해주고 있는데, 이는 동 위원회 위원의 효율적인 업무수행에 연유한다고 본다.

“입찰 개봉위원회”는 응찰자 중 적격심사에 통과된 자에게 사전에 통보된 자들의 입회하에 열린다.

공공조달계약위원회에 의하여 발급된 종합적 인정(허가)이 필요한데, 이는 재정 감사관 및 회계사에게 제시되어야 하기 때문이다.

5.3 정부조달계약의 입찰절차¹¹⁵⁾

정부조달계약에 관한 현행규정은 많은 새로운 원칙의 적용되고 있는데, 공동입찰 파트너 선정과 관련하여 시장경제의 복합적 상호 작용이 이루어지도록 하는 점에서 조달행정의 개선이 도모하고 있다.

이들 원칙은 세 가지 기본 원리로 구성되어 있다:

- ☐ 공동입찰 파트너 선정을 지배하는 원칙 유형과 그 내용
- ☐ 임의의 공동입찰 파트너 선정. 이는 자신의 입찰이 불공정하게 취급되었다고 주장하는 입찰자로부터 정부조달계약위원회에 청원할 수 있게 한다.

계약부서는 낙찰자 선정 과정을 다음의 두 단계로 진행해야 하는데, 낙찰자 선정의 객관성 확보를 위한 것이다:

- ☐ 적격심사 : 이행되어야 시설의 설치, 제품의 공급, 서비스의 이행 혹은 연구 용역 등과 관련한 기술적 요구사항을 충족시키는 자의 선정 과정

115) KPMG Annual Report 2009, 312-314쪽.

- 낙찰자 선정 : 가장 저렴한 가격, 일부 예외적인 경우를 제외하고는 최저가의 낙찰자 결정은 자동적으로 적용됨. 다만, 알제리 조달계약법 (Procurement Code) 제19조 규정에 근거 “15%원칙”이 적용될 뿐인데, 이는 15%의 가격 범위 한도 내에서 알제리 제품에 대하여는 우선권을 적용하는 것을 말한다. 따라서 알제리 제품에 대하여는, 최저가로 응찰한 다른 제품(시설)에 비하여 15%가 비싸더라도 최저가로 인정되거나 혹은 가장 선호되는 응찰로 인정되는 것이다.

알제리 국내산업 보호의 취지는 재정관련 법 규정이나 대금 지불 조건에 나타난다. 2008.12 총리 지시에도 이러한 내용을 담고 있고 있는데, 알제리 입찰자나 공급자의 것을 우선적으로 사용하도록 하는 것을 강조하였다.

5.4 유의적 조항

5.4.1 물가변동 등에 의한 가격수정

물가변동 등에 의하여 가격 수정이 가능한 경우라도 다음의 경우에는 가격수정을 할 수 없다.

- 입찰의 유효기간이 포함되는 기간[유효기간 내에는 에스카레이손 적용해줄 필요가 없음]
- 필요한 경우 가격할인 조항에 포함되는 기간[에스카레이손 최소화]
- 3개월 마다 1회 이상 가격수정조항을 계약에 따라 실제로 이루어진 서비스
- 가격 수정에 관한 공식을 포함할 수 없는 계약의 경우

가격 수정공식을 자재·임금 및 장비에 관련한 지수 및 지표를 적용함에 있어 모든 서비스의 성격이 갖고 있는 중요성을 고려해야 하는데, 가격 수정공식에 적용되는 지수는 다음과 같다.

- 입찰 관련 문서에 가격 수정에 대하여 사전에 결정 또는 포함된 것
- 수의계약의 경우, 당사자 간의 상호 합의를 통해 결정된 것

가격 수정공식은 다음의 사항을 포함하여야 한다.

- ☐ 선금금 부분으로 제시된 비율 이상의 고정부분. 어떤 경우에도 이 부분은 15% 이상이어야 한다[선금금 수령부분은 에스칼레이션에서 제외]
- ☐ 5%의 임금 변동 상쇄 폭[이 정도는 입찰시 미리 감안하라는 뜻]
- ☐ 적용 가능한 임금 및 자재 지수와 사회보장세 지표

가격 수정공식에서, 고려되는 지수는 알제리 민주공화국 관보 및 공공사업자 계약 보(Bom op)에서 인가되고 발표된 것이어야 하며, 그 외 사항은 합법적이고 공식적인 공지를 한 사항이어야 한다. 지수는 재무부장관이 승인한 날짜부터 관련부서를 통해 적용 가능하다. 그러나 외국기업과 외화로 지급 가능한 기업이 제공한 서비스와 관련된 가격 수정공식에 대해서는 계약 상대방 국가의 공식 지수 혹은 다른 공식지수가 사용될 수 있다.

공동합의로 당사자들이 더 짧은 실행기간을 상호합의 한 경우를 제외한다면, 일단 3개월마다 가격조정 조항이 적용된다.

고려해야 할 가격지수는 다음과 같다.

- ☐ 과업지시가 가격 또는 제안의 만료일자 이후에 제시된 경우 공사개시를 지시한 그 달의 지수
- ☐ 공사 개시 과업지시가 제한 혹은 가격 유효기간 만료 이전에 나온 경우, 제안 유효기간 마지막 날이 속하는 달의 지수
- ☐ 선금 중에 일정부분이 계약금으로 채워진 경우에는, 가격 수정을 계약 금액과 선금사이의 차액에 대해 적용.

5.4.2 선금(선금금 및 기성금)

알제리의 경우 선금금 및 기성금을 선금으로 불린다.

선금금은 당초 계약금액의 최대 15%로 정해진다. 다만, 예외적으로, 국제적 계약의 경우 15% 지급을 고수할 때에 알제리 계약부서에 대해 특정한 피해를 초래하는 경우에는 다음을 조건으로 15% 이상을 지급할 수 있는데, 관할 계약위원회의 의견을 가지고 감독 부서 혹은 공무원과의 특별한 합의를

한 때에 이루어질 수 있다.

선급금은 계약자가 알제리 은행, 공공계약 보증금고 혹은 알제리 은행이 인가한 외국은행에서 발행한 동일한 가치의 선금 반환 보증증권(Bond)을 제출한 경우에만 지급될 수 있다. 이러한 보증은 계약부서와 은행의 규정에 따라 정해진다.

선급금은 단 한 번 지급되는 것이 원칙이나, 계약서에 분할지급이 명시된 경우에는 분할지급이 가능 하다.

계약부서는 계약이행 진행보고서 혹은 대금청구서 접수 후 30일 기간 내에 계약금 혹은 차액의 지급을 이행하여야 한다. 그러나 계약 중 특정항목의 차액과 관련해 재정부의 명령을 통해 기간을 연장할 수 있다. 그 기간은 2개월을 초과할 수 없다. 지급의무기간은 계약서에 명시되어 있다. 서면으로 지시를 발행한 날에, 계약부서는 지급 일자를 계약상대방에게 알려야 한다. 위 언급된 기간에 지급을 해태하는 경우, 앞서 말한 만기일자 이후부터 계약금 지급지시일 이후 포함된 15일까지 단기간 은행대출 금리로 계시된 연체이자를 합법적으로 다른 형식 없이 계약자를 위해 적용된다. 그러나 15일 기간이 지난 후 지급이 행하여질 경우, 연체이자가 계약금과 동시에 지급되지 않았다면, 그리고 지급지시 일자가 계약자에게 통보되지 않았다면, 계약자가 자금을 이용할 수 있게 되기까지의 연체이자를 지급하여야 한다.

계약금의 지급 시 연체이자의 총액 혹은 일부가 지급되지 않았다면 이러한 월별 연체이자 총액은 2% 추가하여야 한다. 연체에 적용되는 비율은 월별로 계산하여 일별로 공제한다.

지급지시를 위해 계약부서에 할애되는 기간은, 일시 중지가 만료되는 날부터, 어떤 경우라도 15일을 넘을 수 없다. 계약금 혹은 차액 총액에 대한 합의가 이뤄지지 않을 경우 지급지시는 계약부서가 허용한 금액(Provisional sum)을 일시적인 근거로 삼아 진행된다. 지급액수가 궁극적으로 수령인에게 지급해야 하는 것보다 작을 경우 수령인은 기록된 차이에 대해 계산된 연체이자에 대한 권리를 갖게 된다.

발행되고 확인된 채권의 유통을 위해 공공계약보증기금이 필요할 경우 이러한 연체이자는 공공계약보증기금에 반환될 수 있다.

5.4.3 공동계약자 및 하도급업자의 보호

보통 공동계약자와 하도급업자는 알제리 업체가 되는 경우가 많은데, 공동계약법은 알제리 업체차원에서 특히 이데 대한 보호규정을 두고 있다.

5.4.3.1 공동계약자에 대한 보호¹¹⁶⁾

계약이행의 진행으로 인한 대금지불은 그 진행 사실의 보고를 받거나 혹은 대금 청구서를 받은 지 30일 이내에 이루어져야 한다.

더구나, 공동계약자가 금전상으로 손해를 보는 경우를 방지하기 위해서, 발주자인 조달관서에 의해 늦어진 대금의 직불이 다른 특별한 절차 없이 가능하도록 하고 있다. 이러한 취지는 하도급업체에게도 적용되는데, 하도급업체는 자신이 제공한 서비스에 관해 발주자와 그 대금의 발주자 직불의 가능성을 협의할 수 있다.

특이한 것은, 정부재정 관련 기관이 CGMP가 정부조달계약을 위한 자금 지원과 연계하여 알제리 국내업체 보호가 제대로 이행되고 있나 여부를 위하여 조달계약과정에 참여할 수 있다는 점이다.

5.4.3.2 중층 하도급의 금지

“하도급은 하도급업자와 계약부서의 계약상대자를 직접 연결하는 계약차원에서 계약대상의 일부를 내용으로 한다.”고 규정하여 중층하도급을 법적으로 인정하지 않고 있다.

하도급 의뢰는 다음과 같은 조건에서 가능하다:

- ☐ 주요 하도급 가능 분야는 계약에 분명하게 명시되어야 한다.
- ☐ 하도급업자 선택은 계약부서를 통해 사전에 승인을 받아야 한다.
- ☐ 하도급업자가 실행해야 할 용역이 계약에 명시되어 있을 경우, 하도급업자는 계약부서를 통해 직접 대금을 받을 수 있다.

116) KPMG Annual Report 2009, 312-314쪽.

5.4.3.3 하도급자에 대한 관리

하도급자에 대한 관리책임은 계약자에게 전적인 책임이 있다.

5.4.3.4 추가적 공사 및 서비스의 제공

계약실행에서 계약 당사자로 인한 지연이 생길 경우, 계약실행기간 이후 이뤄진 서비스는 경우에 따라 갱신되거나 계약기간 만료 시 수정 또는 계산된 가격을 참고하여 적용 가능한 가격을 기준으로 지급된다. 현실적으로 국내업체의 경우, 계약 만료이후에 추가적 공사나 설계 등의 요구를 받는 사례가 많다고 보는데, 이데 대한 계약상 명문의 규정을 두어 필요할 때에 청구할 수 있는 여지가 있다고 본다.

5.4.3.5 계약의 해지 및 종료

의무사항을 이행하지 않을 경우, 계약자는 계약부서에 의행 정해진 기간 안에 계약사항을 이행할 것을 독촉 받을 수 있다.

위에 언급된 독촉을 통해 정해진 기간 내에 계약자로 인한 문제사항을 계약자가 해결하지 못할 경우, 계약부서는 일방적으로 계약을 해지할 수 있다.

보증에 관한 계약조항 및 공동계약자의 잘못으로 인해 계약부서가 겪은 손실만회를 위한 기소가 진행될 경우, 계약부서는 계약해지에 대해 반대할 수 없다.

독촉이 언급될 사항과 법적통지에 대한 공지기간은 재정부장관 법령을 통해 명시한다.

위 언급한 일방적 해지 외에, 이러한 목적[어떠한 목적?]으로 명시된 상황에서도 계약이 종료될 수 있다.

공동합의로 실행중인 계약을 해지할 경우 양측이 서명한 계약해지 서류는 진행된 공사, 남아 있는 공사 및 전반적으로 모든 계약조항의 실행을 통해 작성된 계산서를 내용으로 해야 한다.

5.4.3.6 분쟁 해결¹¹⁷⁾

알제리 법규정은 입찰과 정부 조달계약 이행에 있어서의 분쟁이 당사자 사이에 원만하게 조정되도록 하고 있다. 공공계약법은 분쟁발생시 제반법규를 기준으로 해결되어야 한다고 명시하면서도, 당사자 사이의 신속한 해결을 요구하고 있다. 즉, 다음과 같은 사항이 가능한 경우에는 언제나 계약 실행에서 발생한 분쟁이 대하여 합의를 통한 해결책을 찾아야 한다고 하고 있다:

- ☐ 각 당사자들의 부담에 대한 균형을 모색;
- ☐ 계약의 가장 신속한 실행추구;
- ☐ 가장 신속하고 가장 저렴한 최종해결

양측이 합의에 도달한 경우, 이러한 합의로 계약에 적용되는 비용의 성격에 따라 장관, 공무원 혹은 공동인민회의의장의 결정대상이 된다. 동 합의 사항은 사전에 외부 통제기관의 승인이 없어도 그 집행력이 있다.

한편, 공동계약 상대방은 사법부 행동을 취하기 전에, 알제리 국가계약위원회에 조정 혹은 중재신청을 할 수 있는데, 동 위원회는 신청 받은 후 30일 내에 결정을 내린다. 동 결정은 외부 통제기관의 허가 없이도 계약부서에 적용된다.

원만한 조정이 잘 안 되는 경우, 당사자들은 그 분쟁사실을 해당지역 담당 알제리 법원이나 국제상사중재소에 제소를 할 수 있다. 국제상사중재소에 제소는 비록 알제리와 각국 간 국제협약사항이 있어 가능하더라도, 현실적으로는 계약서에 명기되어야 용이하다고 본다. 계약 시에 이러한 사항을 명기하는 것이 중요할 것이다.

117) KPMG Annual Report 2009, 312-314쪽.

6. 국토계획제도

6.1 법령

- ☐ “국토정비와 지속가능한 발전에 관한 법률”(No. 01.20)(이하 "국토법"이라함.)
- ☐ 녹지의 관리, 보호, 개발(번역됨)(No. 07.06)
- ☐ "National Town Planning Scheme," 2010.5

6.2 국토법의 주요내용

“국토법”은 국가정책으로서 각 지역마다의 특성을 살린 국토의 조화로운 발전을 목표로 하고 있다. 이를 위해 토지 대상 지역기준에 따라 1)지역계획을 세우고, 2) 그 각 지역계획 별로 그 주요 인프라 및 공공서비스 계획을 수립하고, 2) 필요한 법규 및 정부기구 그리고 3)정책 실현을 위한 재정적·경제적 방법 등 자금에 관한 사항을 규정하고 있다.

6.2.1 국토계획의 내용

전국토를 대상으로 하는 계획으로서, 알제리 국토의 특징을 감안하여 연안지역, 산악지대, 고원지대, 남부지역의 구분 기준으로 계획을 세웠다. 국토계획의 세부유형에는 광역계획, 지역계획, 주(Wilaya)자치계획으로 구분된다.

개별 계획의 내용

- ☐ 지역 현황서
- ☐ 향후 전망 분석자료
- ☐ 개발계획안과 관련된 법규집
- ☐ 개발 프로그램과 개발안이 그려져 있는 지도 등 자료
- ☐ 개발 프로그램

6.2.2 개발프로그램

개발프로그램의 내용에는 다음과 같은 것이 있다:

- ☐ 개발이 고려되고 있는 지역의 장점, 특히 사항 및 취약점
- ☐ 국익을 위한 대규모 인프라와 공공서비스의 위치 설정
- ☐ 자원 특히 물 자원의 균형 있는 사용과 보존을 위한 사항
- ☐ 경제발전과 연대, 국민통합 및 경제활동의 분배와 개발지역의 체계적인 관리를 위한 주거 밀집지역의 조성에 관한 사항 등(신도시 개발법 제 49조 참조)

6.2.3 주요 인프라 및 공공서비스 계획

보호지역계획, 상하수도계획, 도로계획, 철도계획, 신공항건설계획, 항만개발계획, 농지개발계획, 어업 및 양식업 개발계획, 에너지계획, 통신, 이동통신, 정보망계획, 고등계획 및 연구계획, 보건계획, 관광단지개발계획, 재화와 용역 및 대규모문화설비계획, 스포츠시설계획, 산업지대계획으로 구분되어 있다.

6.2.4 상세 법규정 제정의 명시

취약지역의 개발 및 보호, 농가지역의 활성화, 필요 도시개발 정책설정 등을 위한 법규를 제정한다고 명시하고 있다.

6.2.5 필요한 정부기구의 명시

지역개발 프로그램의 제정을 명시하고 이를 담당할 정부기관을 제시한다. 기관으로는 중북부지역기관, 북동부지역기관, 북서부지역기관, 고원중부지역기관, 고원동부지역기관, 고원서부지역기관, 남도부지역기관, 남서부지역기관, 그랜드 쉬드 지역기관으로 명시되고 있다. 주(Wilaya)는 최소행정구역으로서 위 기관이 소재해 있으며 법령에 의해 예정된다.

6.2.6 재정적·경제적 방법의 명시

인프라 및 공공서비스 건설을 위한 국가자금지원은 다년간 계획법으로 정하고 그 개발이 승인된 사항에 대하여는 예산법에 촉진조치를 마련한다.

다음 사항에 대하여는 지원금과 보조금이 제공된다:

- ☐ 종합개발프로그램의 지원
- ☐ 정부 및 민간 개발 프로그램 진흥
- ☐ 경제활동 지방분산 촉진
- ☐ 개발관련 종합연구 진흥

6.2.7 민관 파트너십의 강조

개발계획 실행을 위하여 국가 혹은 지방자치단체, 국영기업체, 민간 파트너 간 계약이 체결될 수 있다. 동 계약의 내용은 개발계획 시행을 위한 일정 기간의 활동과 프로그램에 관한 협약이다.

7. 도시계획 및 도시개발 제도

7.1 법령

- ☐ 도시기본법(No. 06-06)
- ☐ 녹지의 관리, 보호, 개발(No. 07-06)
- ☐ 도시의 계획과 개발법령(No. 90-29)
- ☐ 도시의 계획과 개발법령의 변경과 보완(No. 04-05)
- ☐ 도시개발 및 건축 일반법(No. 91-175)
- ☐ 도시개발 및 도시계획 승인 절차(No. 91-177)
- ☐ 시가화지역 국가위원회 창설(No. 97-251)
- ☐ 시가화지역 밖에 위치한 지역에 적용하는 건축권(1992.9.13)
- ☐ 도시계획규정¹¹⁸⁾

118)No. 91-177 제17조 규정에 의거 제정된 규정

7.2 National Town Planning Scheme

모든 국가기관이 정부개발 계획과 프로젝트에 있어서 준수해야 될 준칙을 명시하고 있다.¹¹⁹⁾

7.3 도시기본법

동법은 기본적 원리에 해당하는 것을 법문화 한 것으로, 그 개요만을 다음과 같이 제시한다.

7.3.1 도시정책의 범위와 목적

7.3.2 도시정책의 당사자

- ☐ 국가: 도시정책의 목적, 틀 및 그 도구를 설정(지자체와 협의)
- ☐ 지자체: 프로그램 및 행동플랜
- ☐ 투자자와 경제주체: 도시정책에서 정한 목적의 실현, 부동산 증진, 도시경제 및 도시경제 개발관련 부분에 참여
- ☐ 시민 : 생활여건 관리 프로그램에 참여

7.3.3 도시정책의 도구

- ☐ 도시공간계획
- ☐ 부문별 계획 및 방향설정 도구
- ☐ 민관 협력증진: 지자체 및 경제·사회 관계자간 도시개발 계약
- ☐ 홍보 및 평가 도구
- ☐ 출자도구

7.4 도시의 계획 및 개발

119) <http://news.manweb.com>, Algeria : new and press reviews, 2010.5.16.

7.4.1 법령

도시계획과 개발에 관한 관계법령은 다음과 같다:

- ☐ 도시기본법(Law No. 06-06, 2006.2.20)
- ☐ 도시의 계획과 개발법령(Law No. 90-29, 1990.12.1)
- ☐ 도시의 계획과 개발법령 수정·보완(Law No. 04-05, 2004.8.14)
- ☐ 지역계획의 구상 및 허가에 관한 실행법령(No.91-178, 1991.5.28)
- ☐ 도시개발·계획 절차관련 법령(No. 91-177,1991.5.28)
- ☐ 도시개발·계획 절차관련 법령을 수정한 실행법령(No. 05-317)
- ☐ 도시계획규정¹²⁰⁾

알제리에서의 도시계획과 개발의 체계(Instrument)는 “도시의 계획과 개발법령”(Law No. 90-29, 1990.12.1)에 의거 수립되게 되었고, 후에 Law No. 04-05(2004.8.14)에 의거 일부 수정되어 관계 규정에 대한 명확한 개념을 정의하였다. 그 수정 핵심내용은 1)특별 관리의 대상이 되는 토지지구(zone)의 개념을 정의, 2) 그 구획된 토지지구에 대한 특별한 성격 및 관련 건설 프로젝트를 제시, 3) 정부의 토지관리 기능의 강화, 4)건축허가 내용에 따르지 아니하는 행위에 대한 특별 규정을 명시하였다.¹²¹⁾

그리고 2006년에 도시기본법(Law No. 06-06, 2006.2.20)이 제정되어 보다 본질적인 내용에 대한 접근을 시도한 것으로 보인다. 예를 들면, 다음과 같은 것이 새로이 제정되었다:

- ☐ 도시, 도시경제, 소·중도시 등의 개념의 정립;
- ☐ 도시정책의 범위, 지속개발과 도시경제의 목적, 도시정책의 사회적, 문화적 목적, 제도 관리적 측면의 목적 등에 대하여 정의함;
- ☐ 도시정책 관련 당사자의 기능으로 1)국가의 기능을 열거하고, 2)도시정책 차원의 프로그램 및 활동플랜은 지자체가 시행하며, 3)민간투자자의 참여 가능한 부분으로 도시정책의 목적 실현, 특히 부동산 증진, 도시경제 및 도시 경쟁력 개발관련 등의 부분에 참여가 가능하다고 명시하고, 일반시민은 법규에 의거 생활여건 관리 프로그램에 참

120) “도시계획.개발 절차관련 법령”(No.. 91-177,1991.5.28) 제 17조에 근거하여 제정된 규칙임.

121) KPMG, 2009, Guide to Investing to Algeria

여가 가능함을 명시;

- ☐ 도시정책을 구현하는 도구로서, 1)도시공간계획도구, 2)부문별 계획 및 발향설정 도구, 3)협력증진 도구, 4)홍보 및 평가도구, 5)출자도구, 6) 도시정책 차원에서 고찰, 분석, 제안의 국가적 틀을 제시함.

알제리 도시계획·개발 정책에서 큰 축으로 보이는 위 두 개의 법 즉 도시기본법(Law No. 06-06, 2006.2.20)과 도시의 계획과 개발법(Law No. 90-29, 1990.12.1) 양자의 관계가 어떻게 상호 연계되는 것인지는 현재로선 알기가 어려운 실정이다. 두 법의 내용이 대부분 다르므로 특별한 문제는 없는 것으로 보이나, 전자는 도시공간계획도구로서 영토정비계획, 지역정비계획, 대도시정비계획, 신도시정비계획 등을 제시하였고, 후자는 지역계획, 자치계획, 운영계획을 도시계획의 유형으로 제시하였다. 전자는 일반적인의미의 계획의 유형을 제시한 것이고, 후자는 보다 절차적 운영 차원에 입각하여 계획의 유형을 제시한 것으로 판단된다.

요컨대, 전자는 일반 원론적 차원의 입법으로 보이므로 여기서는 보다 실무적 차원과 신도시 개발운영 차원에서 후자에 대하여 상술하고자 한다.

알제리 도시의 계획과 그 개발수단으로 다음과 같은 체제로 이해할 수 있다:

- ☐ 지역계획(PDAU : regional zoning master plan);
- ☐ 자치계획(POS : local zoning plan);
- ☐ 운영계획
- ☐ 관광개발계획¹²²⁾

그리고 “자치계획”의 절차관련 규정으로 도시계획·개발 절차관련 법령(No.91-177)이 있는데, “도시계획·개발 총괄 계획”의 구체적 내용, 그 구상 및 승인 절차에 관한 사항에 대하여 규정하고 있다. 동 규정은 도시계획·개발 행정법령(No. 90-29) 제29조에 명시된 위임 규정에 근거하고 있다.

이 들 각 계획의 내용을 살펴본 후에, 절차상 계획으로서의 “도시계획·개발 총괄 계획”의 내용을 소개한다.

122) 관광개발은 별도의 법령규정에 의하여 그 계획이 수립되고 개발된다.

7.4.2 특징

계획과 그 계획 수행에 필요한 개발사업 내용을 함께 명시하여 운용하고 있는 점이 우리나라의 경우와 다르다 할 수 있다.

7.4.3 계획 대상구역에 적용되는 일반규정

7.4.3.1 일반적 내용

국가 이익에 관련된 프로젝트는 지역계획과 자치계획에 반영되어야 한다. 지역계획 또는 자치계획에 의하여 도시계획이 되어 있는 토지에 대하여는 다음의 경우에만 건축이 가능하다:

- ☐ 개발할 수 있는 지구에 소재하고 도시경제 차원에서도 바람직한 토지;
- ☐ 농장에 소재하고 있으나, 농경행위에 지장을 주지 아니하는 토지;
- ☐ 자연경관지대에¹²³⁾ 소재하고 있으나, 기본 생태계에 영향을 줄 가능성이 없는 토지;
- ☐ 문화 유적보존에 방해되지 아니하는 토지
- ☐ 기술적으로 위험하거나 자연에 직접적인 위해를 주지 아니하는 토지

토지가 면(Commune)에 소재한 경우, 어떠한 건축물이나 담장도 연결하는 길의 중심축에서 양 쪽으로 4미터 이내에 지을 수 없다. 만약 건축물이나 담장이 이미 도로 측면에 존재한다면, 이미 존재하는 건축물이나 경계에서 도로의 중심축까지 4미터 이상 거리가 보장되어야 한다.

도시 내에 지어지는 건축물에 한해, 건축물은 주변 건물 높이를 넘어서는 안 되며, 이는 법을 지키는 선에서 이루어져야 한다. 또한 역사적인 건축물도 보호되어야 한다. 도시 밖에 있는 건축물의 높이는 주변 자연과 조화가 이루어지도록 지어져야 한다. 이들 요구 내용과 관련되는 사항의 적용형태와 건물의 건폐율(지구단위) 및 면적의 정의는 하위규정에 의하여 정해진다.

주거목적으로 건설을 하고자 하는 대지의 경우에는 추가적으로 상수원이

123) 이하, 붉은 색 혹은 푸른색 글씨는 그 해석을 좀 더 알기 쉽게 해야 할 사항을 명시한 것임.

확보되어야 하며, 하수 배설물이 지표에 배출되지 아니하도록 하수처리 시설이 마련되어야 한다.

모든 전문적 혹은 사업적인 건설설비는 공해 및 소음 분출을 막는 것을 목적으로 지어져야 한다. 또한 채석장 개발과 쓰레기 배출은 개발기간이 끝난 후에 사용가능한 토지를 사용할 수 있도록 하고 건축물로 하여금 깨끗한 이미지를 조성하도록 구성되어야 한다.

지역계획과 지방자치체 도시계획이 진행될 때에는 다음의 기관과 협의하여야 한다:

- ☐ 지역소유권 단체
- ☐ 상업 및 농업 상공회의소
- ☐ 전문기관

문제는 이들 기관과 어떤 구체적 내용에 대하여 어떻게 협의해야 하는 것이다. 그리고 협의가 안 될 경우에는 어떠한 후속 조치가 취해져야 하는 것도 문제일 것이다.

지역계획과 자치계획은 사회와 경제 이익 공동체와 관련을 가질 수 있으며, 단체나 그 일부와 관련을 가질 수 있다. 공동 협회의 경우, 주요 개발 및 도시계획이나 지구단위의 계획에 있어 개입 구역은 면의회의 심의를 거친 후 해당 면의회장의 추천을 받아 당해 토지가 속한 도지사에게 의해 결정된다. 토지의 협회가 다양한 도의회에 속한다면, 도시개발을 담당하는 정부부처나 공동 토지를 담당하는 부처에 의해 주요 개발 및 도시계획이나 지구단위의 계획을 심의 받는다.¹²⁴⁾

건설프로젝트의 내용은 프로젝트관리(Project management)계약의 틀 내에서 설계자와 시공자가 개략적으로 설정한다. 설계도서에 포함되는 것은 다음과 같다¹²⁵⁾:

- ☐ 공사 집행과 관련한 계획과 관련도서
- ☐ 공사물량 측정과 관련한 계획과 관련도서
- ☐ 건축물 외형설계와 관련한 계획과 관련도서

124) 도시의 계획과 개발법령(No. 90-29, 1990.12.1) 제12조 참조.

125) 본 내용은 KPMG, 2009, Guide to Investing to Algeria의 일부 내용을 번역한 것임.

- 알제리 고유의 문화 및 지방 고유의 특색을 감안한 건자재 및 색상에 관한 계획과 관련도서

설계도서에 추가하여, 상세 토지 분할과 토목공학적 차원에서의 기술적 검토도 요구되고 있다.

7.4.3.2 정부 관리기능¹²⁶⁾

정부는, 관리 강화 차원에서, 법규위반에 대한 감시.기록을 증가시키기 위하여 관계 인력을 증가시켰다. 관계 인력이란 도시계획 감시자, 지역사회의 도시계획 업무 대행자 및 도시계획/건축행정 관계 공무원을 말한다.

위반행위가 적발되면, 그 위반행위를 보고하고 공무원과 위반행위자 양자가 서명한 위반 딱지가 발부된다. 위반 사항에 대하여는 그것의 건축 당시 법규를 위반한 건설행위인지 아니면 철거를 해야 할 것인지 여부가 결정된다.

허가 없이 행하여진 모든 건설물의 경우, 관할구역 APC 기관장은 위반한 날로부터 8일 이내에 철거하라는 철거명령서가 발부될 것이 요구된다. 만일 APC기관장이 이를 이행하지 아니할 때에는 Wali가 30일을 초과하지 아니하는 기간 내에 철거하라는 철거명령서를 발부한다.

철거행위는 지방자치 서비스(district service)로 이행된다. 만일 지방자체체가 철거 수단을 갖지 아니한 경우에는 Wali는 철거명령을 이행하기 위한 모든 방법을 동원한다. 철거명령의 집행은 위반자가 법적 이의신청 절차를 갖는다 하더라도 중지되지 아니한다.

철거비용은 위반자가 부담한다.

7.4.3.3 건축허가 조건 위반¹²⁷⁾

건축허가조건 위반의 구조물이 관련기관에 의하여 적발·기록되면 그 사실은 72시간 이내에 자동적으로 법원에 통고된다. 또한 위반사실의 사본은 APC와 해당 Wali에 보내진다.

126) 본 내용은 KPMG, 2009, Guide to Investing to Algeria의 일부 내용을 번역한 것임.

127) 본 내용은 KPMG, 2009, Guide to Investing to Algeria의 일부 내용을 번역한 것임.

통보를 받은 법원은 공적조치를 취하게 된다. 일정 기간 내에 건축허가조건을 이행하든가 아니면 전부 또는 일부의 철거가 명령된다. 위반자가 이에 응하지 아니할 경우, APC 또는 Wali의 기관장은 위반자 비용으로 철거를 자동적으로 집행한다.

7.4.4 지역계획(PDAU : regional zoning master plan)

지역계획은(PDAU : regional zoning master plan)은 지역에 있어서의 기본적인 토지용도지구를 지정하고 그 관련 프로젝트의 내용을 표시하는 계획이다. 지방정부가 자치계획(POS)을 계획할 때에 기준이 되는 계획이다.

7.4.4.1 내용

지역계획의 내용은 모법적인 “도시의 계획과 개발법령”(Law/Act No. 90-29, 1990.12.1)에 의한 내용과 동 실행법령(91-178, 1991.5.28)에 의한 내용이 다음과 같이 있다.

① “도시의 계획과 개발법령”(Law/Act No. 90-29, 1990.12.1)에 의한 내용
지역계획은 규정문서와 그래픽 문서를 기준으로 명시되는데, 그 내용은 다음과 같다:

- ☐ 해당 지역, 도시 형태, 조직, 건설 및 토지 사용권한에 대한 자세한 명시
- ☐ 외부 바닥의 면적은 제곱미터로 나타내어지고, 건설된 건축물은 부피로서 세제곱미터로 나타내어 최소 및 최대 규모를 제시한다. 허가받은 건설종류 그리고 건축물의 용도를 제시
- ☐ 건축물 외부 형태의 기준의 제시
- ☐ 공공장소, 녹지, 공공건축물이 지어질 부지와 공공시설, 그리고 도로노선과 도로의 위치, 범위의 제시
- ☐ 제한사항의 제시
- ☐ 구역, 도로, 보호, 수리 및 복원해야할 문화재와 건축물을 위치의 제시
- ☐ 보존, 보호해야할 농업 토지 위치의 제시.

② "지역계획의 구상 및 허가에 관한 실행법령"(91-178, 1991.5.28)사업개요
지역에 대한 개발전망과 그에 따른 지역계획, 자치계획에 관한 사항 및
해당 코뮌(들)이 채택한 프로그램이 소개된다.

③ 건축의 특성, 목적, 건폐율이 등

허가되는 건축 그리고 허가되지 않는 건축의 특성 및 목적, 건폐율 및 토
지 수용을 그리고 향후 있을 수 있는 모든 제약사항 관련된 건축권이 명시
된다. 그리고 연안지대, 자연 및 문화적 특성을 지닌 지역 기타 농업하기에
높은 잠재력을 가진 지역 등에 대한 특별한 취급에 관한 사항도 포함된다.

건폐율(COS)은 건축의 바닥 면적 및 토지 면적간의 관계로 구해진다. 건
물 외부 바닥의 면적은 다음과 같이 표현된다. 건물 외부 바닥의 총 면적은
건물 층 각각의 외부바닥의 총면적과 같다. 이는 다음과 같이 계산된다:

- ☐ 주거, 전문 활동, 수공업 활동, 산업 활동 혹은 상업 활동을 목적으로
개발될 수 없는 지붕 및 지하의 외부 바닥면적
- ☐ 지붕, 테라스, 발코니, 로지아 그리고 1층에 위치한 폐쇄되지 않은 공
간의 외부 바닥면적
- ☐ 차량 주차 목적으로 만들어놓은 건물 및 건물의 부분의 외부 바닥면적
- ☐ 수확물 저장, 동물 혹은 농업장비에 할당된 건물 및 생산용 온실 공간
의 외부 바닥면적

또한 다음과 같은 사항에 관련된 지역계획조건을 명시한다.

- ☐ 접근 및 도로
- ☐ 망으로 인한 교통연결
- ☐ 토지의 특성
- ☐ 도로와 공공토지수용에 대한 건축 설치
- ☐ 분리 경계선에 대한 건축 설치
- ☐ 같은 소유지 내에 있는 다른 건물에 대한 관계
- ☐ 건물의 높이
- ☐ 외부 측면

- ☐ 주차
- ☐ 자유공간 및 재배지.

건축물 및 공공시설의 성향 및 이 건축물들의 설치를 구체적으로 명시하고, 국가 부담의 토목에 대해서도 명시한다. 이는 주요 자치계획에 정의된 대로이다. 또한 지방자치단체 부담의 토목에 대해서도 명시한다. 그리고 시공 일정도 명시한다.

다음 사항이 포함된 그래픽 문서

- ☐ 현재 지도 (범례 1/2000 혹은 1/5000)
- ☐ 지형도 (범례 1/500 혹은 1/1000)
- ☐ 기술 보고서가 첨부된 해당 지역 도시화에 대한 지질공학적 제약을 명시하는 지도 (범례 1/500 혹은 1/1000)
- ☐ 현재 지어진 범위 내에서 토목 및 존재하는 제약사항을 묘사하는 현상 상황 지도 (범례 1/300 혹은 1/1000)
- ☐ 일반적인 개발계획 (범례 1/500 혹은 1/1000)은 다음과 같은 것을 명시한다. 즉 1) 규정에 맞는 통일된 구역; 2) 공공의 이익을 위하고 공공사용 목적의 시설물 및 건축물의 설치; 3) 토목공사 설계도면. 주요 도시개발계획에 명시된 대로 국가가 부담하는 토목을 명시하고 지방자치단체가 부담하는 토목도 명시; 4) 그 특성상 보호해야 할 공간 등을 말한다.
- ☐ 특히 본 조에 명시된 규정들을 포함하는 도시구성지도 (범례 1/500 혹은 1/1000), 한 개 혹은 여러 개의 섹터에 희망하는 도시적 그리고 건축적 형태를 묘사하는 부등각 투영(들) 첨부.

지도(현재 지도 제외)는 토지점유계획이 도시화된 섹터에 관련될 경우 범례 1/500으로 작성되어야 한다.

7.4.4.2 수립 절차

지역계획의 심의절차와 동의 문서의 내용은 규정절차에 따르도록 되어 있다. 이에 대한 실행법령으로 “지역계획의 구상 및 허가에 관한 실행법령”(91-178, 1991.5.28)이 있다.

지역계획은 대부분 여러 면(commune)에 걸쳐 있는 게 보통이나, 각 면의 면의회의장이 그 책임을 진다. 동 계획은 관련 면의회의 심의에 의해 채택되는데, 그 심의 이전에 60일 동안 주민공람을 걸쳐야 한다. 주민공람이후, 결과에 따라 지역계획은 변경 될 수 있으며, 면의회의 심의에 의해 승인된다.

① 지역계획안의 수립 주체

지역계획의 구상은 해당 면의회의 심의에 의해 규정된다. 문제는 계획 대상지역이 면과 면에 걸쳐 있을 때인데, 이 경우에는 면연합기관이 담당한다. 면연합기관이 내리는 결정은 해당 면의회 각각의 심의를 거친 후에만 실행에 들어간다.

② 지역계획안의 준비

지역계획안의 준비는 다음과 같은 절차를 통하여 이루어진다.

대상지역의 결정

지역계획의 대상 면적을 명시하는 계획이 있어야 하며, 이에 대한 심의는 해당지역이 속하는 도지사가 한다.

☐ 해당 지역이 같은 도에 속할 때는 도지사가 이를 담당한다.

☐ 해당 지역이 서로 다른 도에 속할 때는 도시계획을 담당하는 장관과 지방자치단체를 담당하는 장관이 공동으로 담당한다.

㉓ 참여 협조 기관의 명시

면의회의 의장 혹은 의장들은 상공회의소장, 전문 기관 회장들 그리고 사용자의 지역 협회 회장들에게 지역계획 수립한 것에 대한 결정을 서면으로 알리면, 그 서면을 받은 기관은 15일 이내에 그 계획 관련하여 참여할 것인지의 여부를 알려야 한다. 답변이 긍정적인 경우는 참여할 대표들을 지정하

고 그 참여형태를 명시하여야 한다. 그 참여자의 목록은 조례의 형태로 명시하여야 한다.

㉔ 토지점유계획 프로젝트에 조언자의 명시 및 조언을 받음

면의회의 의장 혹은 의장들은 토지점유계획 프로젝트에 조언자 역할을 할 의사를 밝힌 공공행정기관, 기구, 공공서비스 그리고 협회들의 목록을 명시하는 조례를 취한다. 동 조례는 해당 면의회(들)의 본부에서 한 달 동안 게시되며, 본 항에 관련된 해당 공공행정기관, 기구, 공공서비스, 협회 그리고 국가서비스에 통보된다.

의무적으로 다음 내용을 담당하는 자들의 조언을 받는다. 첫째, 공공행정기관의 명목으로 도 담당의 국가서비스를 받는데, 그 분야는 도시계획, 건축, 경제조정, 물, 공공사업, 교통, 기념탑 및 장소, 우편 및 통신 등이다. 둘째, 기구 및 공공서비스로서 지역적 수준에서 서비스를 받는데, 그 분야는 에너지 보급, 교통, 물 공급 등에 관한 사항이다.

㉕ 면의회의 심의 및 관계기관의 의견수렴

지역계획 프로젝트는 면의회(들)의 심의에 의해 채택되며, 해당 공공행정기관, 기구, 공공서비스 그리고 협회에 통보된다. 이들은 견해나 관찰소견을 표명할 때까지 60일의 시간이 주어진다. 동 기간 내에 의견을 제출하지 못하는 경우, 이들의 의견은 긍정적인 것으로 본다.

㉖ 주민공람

지역계획 프로젝트는 60일간 주민공람에 부쳐진다. 면 의회 의장들은 이를 위해 조례를 작성한다. 이 조례는 다음 사항을 명시한다. 즉, 1) 지역계획 공람 장소 명시, 2) 공람진행위원들 지명, 3) 공람기간 명시, 4) 공람의 진행방법 명시를 말한다.

지역계획을 주민공람에 부치는 조례는 공람기간 동안 면의회 본부에 게시된다. 조례의 한 부는 국토 상으로 권한을 가지는 도지사에게 통보된다.

공람에 의하여 수집된 의견들은 면의회 의장의 결재를 통해 의해 특별기록부에 기록될 수 있다. 혹은 직접 작성되어 공람진행위원에게 서면으로 제

출되기도 한다.

㉞ 공람의 마감

공람기간이 지난 후 공람명부는 마감되고, 공람진행위원이 이에 서명한다. 동 서명 후 15일 내에 공람진행위원(들)은 공람을 마감하는 조서를 작성하고, 이를 결론이 있는 전체 공람 문서와 함께 해당 면의회(들)의 의장에게 송부한다.

③ 지역계획안의 승인

위 준비된 지역계획안은 다음과 같은 절차를 통하여 도지사에게 의하여 승인이 되고, 지역계획으로서 확정된다.

㉠ 도지사에게 송부

주민공람이 끝난 후, 지역계획은 수정되고, 공람명부가 첨부되며, 공람마감증명 조서 및 공람진행위원의 결론이 지역계획에 첨부되어 관할 도지사에게 송부된다. 도지사는 이 문서를 받은 후 30일 이내에 자신의 의견 및 관찰 결과를 통보해야 한다.

30일 이내에 통보가 없으면, 도지사의 의견은 긍정적인 것으로 간주된다.

㉡ 지역계획안의 수정

공람의 결과 및 도지사의 의견을 수렴한 내용에 따라 지역계획안은 수정될 수 있으나, 면의회의 심의 및 승인이 필요하다.

㉢ 기관통보

위 승인된 지역계획은 특히 다음과 같은 기관에 통보된다.

- ☐ 국토 상으로 관련된 도지사(들)
- ☐ 도 수준에서 도시계획을 담당하는 국가 기관
- ☐ 상공회의소
- ☐ 농업회의소

또한, 동 승인된 지역계획은 면의회 의장의 조례를 통해서 공공에게 넘겨지며, 면의회 의장은 다음과 같은 사항을 명시한다.

- ☐ 넘겨지는데 있어서 실효 날짜
- ☐ 문서를 열람할 수 있는 장소(들)
- ☐ 문서를 구성하고 있는 문서 및 그림 리스트

7.4.4.3 계획의 변경·수정

지역계획으로 정의된 규정과 지역권은 변경허가의 대상이 될 수 없다. 단, 자연적 적용, 토지의 형태, 건설내용의 수정으로 그 변경이 가능하다.

지역계획의 수정은 다음 아래사항에 해당 할 경우 가능하다:

- ☐ 도시개발 프로젝트가 허가받은 예상 건설물량의 삼분의 일 밖에 이루어지지 않았을 경우;
- ☐ 지어진 건물이 파손 되었거나 꼭 복구가 필요할 경우;
- ☐ 지어진 건물이 자연현상으로 인하여 손상을 입었을 경우;
- ☐ 지역계획 찬성이후 5년의 기간이 지나 다수의 건축주가 그 수정을 요구하는 경우;
- ☐ 정부이익을 창출하기 위해 필수적일 경우.

수정계획은 지역계획의 심의와 같은 조건, 형태를 따른다.

7.4.5 자치계획(POS : local zoning plan)

7.4.5.1 의의

알제리의 각 면(commune)은 면의회장이 프로젝트의 책임을 지는 도시계획(개발 포함)을 가지고 있어야 한다. 그러나 면과 면이 연합하여도 도시계획을 가지고 있을 수도 있으므로, 여기서는 “면계획”이라고 하지 아니하고, “자치계획”으로 명명한다.

자치계획은 공간계획과 도시운영의 수단이다. 이는 개발에 대한 계획 및 구상과 관련하여 토지의 개발 방향을 결정하고, 지역계획의 사항을 정의한다.

자치계획은 도시설계도와 도시개발방향을 제시하는 문서로 구성된다. 도시설계도는 1)전체 토지 또는 구역으로 나눈 공동범위를 정의하고; 2)거주지, 서비스지역, 그리고 활동, 자연, 인프라나 시설이 건설될 지대를 정한다.

7.4.5.2 내용

자치계획(POS : local zoning plan)은 지역계획에서 정한 토지용도에 대하여 보다 상세하게 토지 용도상의 권한과 개발 프로젝트의 내용을 정한다. 그리고 하나의 토지가 어떤 용도로 개발되고 사용되는 것인가를 알기 위해서는 도시계획 담당부서로부터 토지이용계획증서(zoning certificate)가 필요한데, 이에는 다음과 같은 내용이 명시되어 있다:

- ☐ POS에 있는 해당 지방자치체의 도시계획 규정에 대하여 언급
- ☐ 개발될 수 있는 토지를 명시하고 건축물의 높이, 지구의 성격, 개발에 대한 외연적 요소 등에 대하여 명시
- ☐ 공공부지 및 녹지의 제한을 명시

각 면은 면의회장이 프로젝트의 책임을 지는 주요 개발 및 도시계획을 가지고 있어야 한다. 자치계획은 자치단위의 도시계획으로서, 지역계획의 내용을 구체화하는 것이다.

자치계획은 또한 개발과 관련하여 그 대상 토지를 다음과 같이 분류한다:

- ☐ 도시개발이 이루어진 지대
- ☐ 단기간 혹은 장기간에 걸쳐 도시개발을 이룰 지대
- ☐ 미래에 도시개발이 이루어질 지대
- ☐ 도시개발이 이루어질 수 없는 지대

“도시개발이 이루어진 지역”에 대하여는, 발전성이 없는 지대, 건축 압축 재나 공간 조망, 건설 되지 않는 활동, 자연 공간, 자유공간, 교통수단을 위

한 건설 등이 다루어져야 한다. “단기간 혹은 장기간에 걸쳐 도시개발을 이룰 지역”은 10년 범위의 도시계획 및 그 개발에 대하여 주요 항목별로 예측이 되어야 한다. “미래에 도시개발이 이루어질 지역”은 장기 및 단기간 동안에 도시개발이 될 토지에 대하여 20년 기간의 도시계획 및 그 주요 개발을 항목별로 예측한다.

7.4.5.3 계획의 수립

자치계획은 면의회 심의, 공람을 통하여 그 안이 수립되면, 그 인구에 따라서 이를 상위기간에 제출하여 승인을 받아야 한다:

- ☐ 이십만 명 이하의 코뮌 혹은 코뮌연합은 도지사의 법령에 의해 승인
- ☐ 이십만 명 이상, 오십만 명 이하의 거주자가 사는 코뮌 혹은 코뮌연합을 위해서는 해당 장관의 법령에 의해 승인
- ☐ 오십만 명 이상의 거주자가 사는 코뮌 혹은 코뮌연합을 위해서는 해당 관련된 정부부처의 법령에 의해 승인.

7.4.5.4 자치계획 개발프로젝트의 승인 요건 및 절차

자치계획의 개발프로젝트에 대하여는 다음의 사항이 포함되어 있으면 허가 된다:

- ☐ 거주지와 연관된 농업개발 택지조성의 개축, 교체, 확장
- ☐ 공동시설과 국익 작용을 위한 필수 건축물과 시설물의 설치
- ☐ 면의 심의를 거치고 면의회의 심의 이후, 면의회장의 추천에 의해 도지사에게 정식으로 허가 받은 건축

그리고 각 개발 프로젝트는 그 개발일정을 명시하여야 하고, 그 준공시점을 초과하여서는 안 된다. 또한 변경이나 건설상 철거를 목적으로 하는 대규모 재개발 대상지에 대하여는 개발사업허가를 금한다.

자치계획은, 면의회의 심의 하에 채택 되고 여러 면이 해당될 경우 여러 면의회의 심의 하에 채택 된다. 그리고 그 개발 프로젝트는 (여러)면의회장을

통해 45일간 주민공람을 거쳐야 한다. 주민공람을 거친 후, 공람결과에 따라 주요 도시계획 및 개발 내용이 변경될 수 있다.

면의회의 채택 후, 승인을 위해 해당 기관에게 제출하여 승인을 받아야 한다.¹²⁸⁾

7.4.5.5 계획의 수정

자치계획은 그 개발대상인 지역이 포화상태거나 상황의 발전이나 내용이 면에서 제시한 개발 프로젝트와 부합하지 않거나 할당된 도시 건축물이 목적에 맞지 않을 경우에만 수정할 수 있다.

7.4.6 도시정비·개발 총괄계획¹²⁹⁾

도시계획·개발 행정법령(No. 90-29) 제 29조는 “자치계획”의 건설절차와 문서의 내용을 하위규정에서 명확히 하도록 요구하고 있다. 이에 따라 행정 법령 No. 91-177가 제정되었는데, “도시정비 및 도시개발 총괄계획”의 구상, 구체적 내용 및 확립 절차 등에 대하여 규정하고 있다.

그리고 “도시정비 및 도시개발 총괄계획”의 보다 구체적인 실행을 규제하기 위하여 “도시계획규정”이 있는데, 토지의 사용 및 관리와 재건축, 지구의 도시개발, 규제지역의 분류(중심지역, 고밀도 주거 밀집지역, 저밀도 주거 밀집지역 등) 등에 대하여 구체적 내용이 제시되고 있다.¹³⁰⁾ “도시계획규정”에 따른 구체적 내용은 관련 업무 사항에 따라 보다 상세한 검토가 이루어져야 할 사항이므로 여기서는 그 구체적 검토를 생략하고, 별첨 첨부로 그 내용만을 제시하고자 한다.

7.4.6.1 계획의 구상

도시정비·개발 총괄계획의 수립은 관련 면의회의 심의에 의해 결정되며,

128) 해당기관이 어떻게 되는 지에 대하여는 자료가 불명하여 추후 조사되어야 한다.

129) 운영계획에 해당한다고 본다.

130) “도시계획규정”은 법령의 성격을 가진 것이라고 보기 보다는 일종의 행정상 내부 업무지침이 아닌가 한다.

그 심의 내용은 다음과 같다:

- ☐ 국토개발계획도나 관련 국토발전 계획에 의해 정해진 방향
- ☐ 도시정비·개발 총괄계획 구상에 관한 정부행정기관, 공공서비스기관, 협회의 참여방식
- ☐ 법령 No.90-29(1990.12.1) 제 13조에 따른 공공설비 예상목록

면의회 심의 결과는 관할 도지사(wali)에게 통지되고 관련 면의회에 한 달 동안 공고된다. 도시정비·개발 총괄계획의 해당 지역은, 1) 관련 토지가 동일한 도(wilaya)에 속하는 경우에는 도시사에 의해, 그리고 2) 관련 토지가 다른 도에 속할 경우, 지방자치 담당장관과 도시계획 담당장관에 의해 결정된다. 그리고 그 지역이 하나의 도 내에서 두 개 이상의 면과 관련될 경우, 관련 면의회의장은 면연합기관에 계획 구상을 위탁할 수 있다.

관련 면의회 의장이나 면연합기관은 본 장에서 기술하는 것과 같은 도시정비·개발 총괄계획안 구상에 착수한다. 특히 연구검토와 관련하여 각종 서비스공공기관, 공공행정기관, 도시정비·개발 총괄계획 구상과 관련된 협회와의 협의를 통해 의견을 청취한다. 하지만, 면연합기관에서 내려진 결정들과 본 명령에 정해진 절차 범위 내에 포함되는 결정들은 관련 면의회 심의 후에만 집행된다.

면의회 의장이나 면연합기관은 농업회의소장, 상공회의소장, 전문기관장, 지역사용자협회장에게 서면으로 도시정비·개발 총괄계획 수립 결정을 통보한다. 통보를 받은 기관은 도시정비·개발 총괄계획 구상 참여여부를 수령일을 포함하여 15일 내에 서안으로 회신한다. 만일 참여한다면, 도시정비·개발 총괄계획 구상에 참여할 대표자들을 임명한다. 그리고 동 기관들의 목록이 명시된 명령을 제정한다. 동 명령은 면의회에 한 달간 게시되고 공공행정기관, 공공사업기관, 협회, 제 8조의 요청에 의한 관련 정부 기관에 통고된다.

도시정비·개발 총괄계획의 심의에서 다음은 필수적으로 검토되어야 한다.

첫째, 공공행정기관의 요청에 의해 도 차원의 공공서비스, 즉 도시화, 농업, 경제 조정, 수리, 교통, 공공사업, 기념물과 유적지 및 장비와 통신에 관한 사항이다. 둘째, 공공사업기관의 요청에 의해 지역차원의 공공서비스, 즉, 에너지 공급, 교통, 식수배급에 관한 사항이다.

면의회의 심의를 거쳐 채택된 도시정비·도시개발 총괄계획안은 공공행정 기관, 공공사업기관, 협회, 제 8조의 요청에 의한 관련 정부 서비스기관에 통 고된다. 기관들은 도시정비·도시개발 총괄계획안에 관한 의견을 60일 내에 표명한다. 동 기간 내에 답변이 없을 경우 의견은 긍정적으로 간주된다.

채택된 도시정비·개발 총괄계획안에 관한 주민공람이 45일 동안 이루어 진다. 그 기간 동안에 수집된 의견들은 면의회 의장의 결재를 통해 의해특별 기록부에 기록될 수 있다. 혹은 직접 작성되어 공람진행위원회에 서면으로 제출되기도 한다.

주민공람기록은 법적 기한이 만료될 때 마무리된다. 공람내용은 공람진행 위원에 의해 서명된다. 공람기간이 경과한 지 15일 후에 공람진행위원회는 종 램종결조서를 작성하고 이를 공람결산서류와 함께 관련 면의회 의장에게 전 달한다.

7.4.6.2 계획의 승인

공람이후 경우에 따라 계획내용이 변경될 수 있고 공람기록, 공람종결조 서, 공람진행위원의 결론을 포함한 도시정비·개발 총괄계획은 관련 면의회의 심의를 거쳐 채택되며, 서류 수령 후 15일 후 관할 도의회의 의견을 청취하 는 관할 도지사에게 전달된다.

도의회의 의견이 동반된 도시정비·개발 총괄계획은 1990년 12월 1일 법 제 90-29 제 27조의 적용으로 승인되는데, 각각의 경우에 따라, 1)도지사의 법령에 의해; 2)관련 도지사의 의견 이후 도시계획 담당장관과 지방자치 담 당장관의 공동법령에 의해; 또는 3)관련 도지사의 의견 이후 도시계획 담당 장관의 보고에 따른 행정법령에 의해 승인된다.

도시정비·개발 총괄계획 승인서류는 다음을 포함해야 한다:

- ☐ 관련 면의회의 심의;
- ☐ 도의회의 의견;
- ☐ 주민공람기록, 주민공람종결조서, 공람진행위원의 결론;
- ☐ 도시정비·개발 총괄계획 문서자료와 도표자료.

승인된 도시정비·개발 총괄계획은 공고되고 관련 기관에 통지된다. 즉 도시계획 담당장관, 지방자치 담당장관, 관련부처, 관련 면의회 의장, 관련 도의회 의장, 도급 도시계획담당 정부서비스기관, 상공회의소, 농업회의소에 통지된다.

7.4.6.3 계획의 내용

도시정비·개발 총괄계획은 1) 방향제시보고서, 2) 각 지역에 적용 가능한 규칙을 정하는 법규 및 3) 도표자료로 구성되어 있다.

① 방향제시보고서

방향제시보고서에는 1) 현 상황 분석과 해당 국토의 경제적, 인구학적, 사회적, 문화적 변화를 고려한 주요 발전전망과 2) 국토개발의 방향, 연안보호 그리고 자연적, 기술적 리스크 완화를 감안하여 제시된 개발구역이 명시된다.

② 규칙 법규 준비 사항

각 지역에 적용 가능한 규칙을 정하는 법규는 1990년 12월 1일 법 제 90-27 제 20조, 21조, 22조, 23조에 규정된 구역에 속하는 각 지역에 적용 가능한 규칙을 정하는 법규를 말한다. 다음과 같은 사항을 규정해야 한다:

- ☐ 토지할당 그리고 해당되는 경우 금지되거나 특별규정에 부처지는 활동의 특성 특히 연안계획에 의해 명시된 특성 및 활동(법령 No. 02-22 관련)
- ☐ 용적률로 나타내는 토지 밀도
- ☐ 유지, 변경, 설정해야 하는 지역권
- ☐ 지역계획지역과 이에 부수하는 기준경계
- ☐ 현 시가지구성조직상 개발 해당 지역과 보호지역
- ☐ 대형시설물, 사회간접자본시설, 서비스시설, 산업 활동의 종류와 위치
- ☐ 자연재해에 노출된 구역 및 지역 특히 지진, 사태 혹은 토지가 무너져

내리거나 진흙이 흘러내리거나 침하의 위험이 있는 경우 그리고 붕괴, 낙반, 홍수 등.

- 기관 및 인프라에 의한 기술적 위험에 노출된 구역 및 토지의 보호. 특히 화학 및 석유화학시설, 탄화수소 및 가스의 배관망, 에너지 라인.

지진이 일어나는 지역 및 지진 위험 노출 정도에 따른 이러한 지역들의 분류.

일반적인 개입계획 그리고 특별한 개발계획에서 발생하는 주요 리스크 자연 혹은 기술적 재해에 노출된 구역 및 토지의 경계를 정하는 계획 그리고 특별한 개입계획.

자연재해에 노출된 지역의 구역경계는 지질공학적 혹은 특별한 연구에 의해서 정해진다.

사태로부터의 보호, 기술적 리스크를 포함하는 시설물 및 인프라의 경계는 법적이고 규정에 맞는 현행 조항과 부합하여 정해진다.

자연적, 기술적 리스크에 노출된 구역 및 지역은 국토 상으로 권한을 가지는 도시계획 서비스의 요청으로 주요 도시개발계획에 기입되며, 이는 승인에서 중시되는 같은 형태로 진행된다.

앞에서 언급한 1990년 12월 1일 법 제 90-29 제 4장에 규정된 일부 국토 지역 내에서의 특수건설 조건도 규정한다.

③ 도표자료

도표자료에는 다음과 같은 사항이 포함되어야 한다.

㉔ 현재 건설된 도로와 교량, 도로, 주요 교통망을 명시한 토지이용도

- 앞에서 언급한 1990년 12월 1일 법 제 90-29에 의해 규정된 것 과 같이 도시화된 구역, 도시화 가능 구역, 미래 도시화 구역, 도시화 불가능 지역
- 앞에서 언급한 1990년 12월 1일 법 제 90-29에 의해 규정된 것 과 같이 일부 국토, 연안지역, 잠재력이 높거나 양질의 농토, 자연국토, 문화적 특성을 지닌 지역

□ 지역계획 지역을 정하는 국토개발계획

㉔ 유지, 변경, 설정해야 하는 지역권 계획

㉕ 주요 도로노선, 상수도, 정화시설의 도면, 공공 설비 및 공사의 위치결정을 명시하는 토지이용도 계획

본 조 3번에서 언급한 계획들은 적합한 규모로 구상되어야 한다.

7.4.6.4 계획 재검토와 변경

승인된 도시정비·개발 총괄계획의 재검토 혹은 변경은 앞에서 언급한 1990년 12월 1일 법 제 90-29 제 28조에 언급된 사유에 의해서만 이루어질 수 있다. 재검토 혹은 변경은 동 계획의 수립·승인 절차와 동일한 절차에 의한다.

7.4.7 토지분할 허가 - 건축허가 - 철거허가

7.4.7.1 일반규정

토지분할, 건축허가 및 철거허가에 대한 구체적 기준과 절차는 하위규정에 의해 명시된다.

건축허가는 토지소유권과 연관되어 있고, 토지소유권은 토지 사용에 관한 법규에 의하여 제한을 받는다. 그리고 토지의 분할과 건축물의 철거는 허가가 있어야 한다.

도시개발을 하고자 하는 자는 행정관청에 도시개발 증서를 요청할 수 있고, 그 증서는 건설과 지역에 관한 권리를 부여한다. 그리고 도시개발 증서는 법의 하위 규정에 의하여 발급된다.

7.4.7.1.1 허가의 신청

토지분할, 건축허가 및 철거허가의 신청은 해당 면의회에 한다.

7.4.7.1.2 허가의 거부

토지분할, 건축허가 및 철거허가는 현 법규가 정하는 바에 따라서 거부될 수 있다.

거부되었을 경우나 보류 상황일 경우, 이에 관한 사유가 관련자에게 통지되어야 한다. 담당공무원의 허가 거부가 있는 경우, 이해 당사자는 재판담당자에게 이를 의뢰할 수 있다.

7.4.7.1.3 허가 심의기간

개발 및 도시계획이 구상중인 경우, 분양허가나 건설허가는 이를 담당하는 공무원으로부터 최대 일(1)년 동안의 기간이 걸릴 수 있다.

7.4.7.1.4 허가권자

일반적으로 면의회장이 허가조치를 하나 다음과 같이 예외적으로 도지사 또는 담당부처가 하는 경우가 있다.

도지사 허가사항(토지분할 허가 및 건축허가)

- ☐ 정부, 도의회 그리고 그 부처를 위한 건설이나 건축 시설,
- ☐ 생산, 교통, 유통, 에너지 저장물 및 전략적 분야건설물,
- ☐ 연안지대, 자연 및 문화적 특징을 지닌 지역 및 농업상 높은 잠재력을 가진 지역 등의 토지분할이나 건축은 별도의 관리를 받으므로 일반적 허가 대상이 되지 아니함.

담당부처 허가사항(분할허가 및 건축허가)

정부나 지역이익의 건축물은 관련 도지사의 심사가 이루어진 이후, 정부의 도시개발을 담당하는 부처가 분할허가 혹은 건축허가를 한다.

7.4.7.2 토지의 분할

위치에 상관없이 하나 혹은 여러 소유 토지를 둘 혹은 여러 토지로 분할할 때 분할허가가 요구된다. 분할허가의 조건과 기간은 하위규정에 의거하여 이루어진다.

7.4.7.2.1 분할허가의 요건

분할을 시행하는 자는 분할허가 요청 서류를 제출하여야 한다. 서류에는 입찰규정서가 포함된다. 입찰규정서는 소유주가 주어진 시간 내에 시공하기로 약속하는 향후의 시설 및 토목공사를 명시한다. 분할허가서에는 토지양도 조건 및 도시계획, 건축 그리고 건설할 건축물이 충족하여야할 그 외 규정이 명시된다.

7.4.7.2.2 분할증명서의 발급

토지분할이 이루어진 후에는, 건설 토지소유주의 요청에 따라 한곳 내지 여러 토지의 모든 분할작업에 대하여 분할증명서가 발급된다. 분할증명서는 도시계획증명서의 가치를 가지는 않으나, 양식과 조건을 갖추어져야하며 규정에 의거하여 정의된다.

7.4.7.3 건축허가

7.4.7.3.1 적용규정

건축허가를 발행하는데 있어 모든 절차는 법의 하위규정에 의거한다.

7.4.7.3.2 신청 요건

건축허가증을 받기 위한 건축계획안은 프로젝트관리계약 차원에서 공인된 건축가나 엔지니어와 공동으로 마련되어야 한다. 건축계획안은 설계도를 비롯하여 건축물 위치, 구조, 용적, 외관 형태, 자재 선택, 및 색상과 관련된 자료를 말하며, 해당 사항은 알제리 사회의 지역·문명적 특색을 돋보이게 할 수 있도록 한다. 시설행행는 특히 구조물 토목공학과 부차 일련 공정을 포함한다.

7.4.7.3.3 심의 기준

주거건축물에 적용 가능한 건설 규정과 안전보장을 위한 치수의 필수적인 증명 방식에 대한 사항의 절차는 법의 하위규정에 의해 정의한다. 즉, 난방과 환기 시설감사와 자재 및 기능의 규범에 정해지며, 지역 개발 및 건설 규정에 의해 정해진다.

7.4.7.3.4 허가의 효과

건축허가는 목적과 상관없이 사용될 건축물을 지을 수 있 해준다. 현 존재하는 건물을 확장할 수 있게 해주는데, 공공장소에 있는 건물의 정면, 벽의 버팀목 그리고 영구적 담장의 변경이 가능하다. 국방의 기밀에 의해 이루어지는 건설은 별도의 건축허가가 없어도 가능하나, 공사 담당자는 이 건설이 도시계획 법령을 잘 지키고 있는지 살펴야 한다.

7.4.7.3.5 건축물의 준공

소유자 혹은 건설 담당자는 허가받은 도서의 부합여부 확인을 위해 면의 회에 건설의 종료를 알려야 한다.

7.4.7.4 철거허가

철거허가는 지상 구조물 모든 철거 혹은 일부 철거를 뜻하며 기술적 조건과 안전을 요구할 때 요구 된다. 철거허가는 양식과 조건을 갖추어야 하며 규정에 의하여 그 기간이 정하여 진다.

7.4.8 감독

도지사, 면의회장 및 선서하거나 위임받은 대리인은, 언제든지 건설현황을 볼 수 있고, 본인이 생각하기에 중요한 감독을 실행할 수 있고, 자신의 입장을 알릴 수 있고, 건설과 관련한 기술관련 자료를 요구할 수 있다.

모든 합법 절차를 통해 이루어진 단체들은 그들의 요청, 법적 자격, 삶의 개선, 환경 보호를 목적으로 개발 및 도시계획이 정하는 현 법을 위반하였을 시에 주체 활동을 할 수 있다.

건설이 종료되면, 건설허가로 진행된 건설 공사가 부합한지는 부합증서에 의해 증명된다. 이 증명서는 상황에 따라 면의회장이나 도지사에 의해 발급 된다.

본 조항의 조건 및 적용형태는 법령에 의하여 명시될 것이다.

7.5 관광개발계획

7.5.1 개설

관광개발을 위해서는 별도의 관광 도시지구(Urban zone)를 지정하는데 이를 ZET라고 하는데 법률 No. 03-03, 2003.2.17)에 규정되어 있고 또한 동법은 관광개발계획(PAT)에 대하여도 규정하고 있다. 또한 2007년에는 Executive Decree No. 07-86(2007.3.11)가 공포되었는데, 개발지구 및 관광지구에 대한 관광개발계획 이행 기간과 조건을 설정하기 위한 것이다.

7.5.2 관광개발계획의 실행을 위한 기간과 조건¹³¹⁾

Executive Decree No. 07-86(2007.3.11)에서 말하는 관광개발계획이란, 관광개발예정구역의 개발에 관한 일반적·특별적 규정에 관한 것을 다룬 것을 말한다. 또한 관광개발 대상 지구·지역에 있는 유적 자산 및 건물의 사용과 보호에 관한 실제적 완화조치가 포함되었다.

관광개발계획에는 다음과 같은 것이 포함 된다:

- 전반적 개황 설명서. 계획의 대상지인 관광확장지구의 현재 상황을 조망하고 개발 및 관리를 위한 조치 사항을 제시하는 것을 말한다.
- 건축할 수 있는 권리에 관한 규정. 대상지에 대한 개발과 투자 프로젝트를 고려하여, 토지사용, 토지이용상의 편의, 토지에서의 작업 등에 대한 일반적 규정을 제공하고 있다. 개발계획의 범위 내에서, 대상지 토지 상황을 재구성시키는 조치는 투자와 개발이 조성될 수 있도록 명확하게 이루어져야 한다.
- 시설의 상세설계(계획)와 기초적 사회간접자본 시설. 이들은 규정이 요구하는 조건과 동일한 상세지구를 표시하는 도면 등의 서류를 말한다.
- 부록. 토지이용계획에 필요한 도면과 관련 서류가 포함되는데, 이는 해당 토지가 기존의 도시 혹은 앞으로 도시로 개발될 지구와 인접할 경우에 대비한 것이다.

관광개발계획은 다음의 3가지 단계로 수립된다:

단계 1 : 다양한 개발 방법에 대한 분석과 개요의 정리

단계 2 : 관광개발계획 초안의 작성

단계 3 : 관광개발지 인근에 필요한 사업의 수행[진입도로 설치 등]

관광개발계획의 집행과 관리는, 해당 wali의 의견을 거쳐 관광을 담당을

131) 본 내용은 KPMG, 2009, Guide to Investing to Algeria의 일부 내용을 번역한 것임.

하는 부처의 의하여 승인(인가)된다. 관광개발계획은 그의 법적승인이 나면, 건축 가능한 지구들의 허가가 난 것으로 의제된다. 관광개발청은, 관광을 담당하는 부처의 관리와 통제 하에, 관광개발계획에 의하여 지정된 건축지구들에 대한 토지의 획득, 개발, 토지가치의 증개, 혹은 개발업자에 대한 임대 등에 대한 업무를 수행한다. 그리고 다른 한편으로는 관광 인프라 건설을 개시한다.

일반적 개발 및 도시계획 규정에 따라 준비되거나 혹은 관광개발계획 인가 이전에 거친 절차로 인정된 모든 서류는, 그것이 관광확장지구상의 건축이 가능한 대상지로 포함되지 아니하거나 또는 관광개발계획에 명시된 내용과 부합되지 아니하더라도 그 효력을 유지한다.

아무튼, 건축허가를 받기 위하여 제출된 모든 신청 및 건축가능한 지구의 토지로서 그 전부 또는 부분에 대한 개발, 재개발을 위한 허가 신청들에 대하여는 그 결정 정지가 이루어 질 수 있다. 여기서 결정정지는 관련 지방행정기관에 의해서 조치되는데, 관광개발확장지구의 구역 획정에 관한 규정(Decree)이 공포된 시점과 관광개발계획 허가에 관한 규정(Decree)의 공포 기간 사이에 이루어진다.

7.6 건축에 관한 법령

7.6.1 법령

- ☐ 도시계획·개발 및 건축에 관한 일반적 규정 법령 No. 91-175(1991.5.28)
- ☐ 도시계획·개발 및 건축에 관한 일반적 규정 수정법령 No.05-317(2005,9.10)
- ☐ 녹지의 관리, 보호, 개발법(2007.5.13)
- ☐ 임대분양용 주택에 적용되는 면적과 표준규칙을 규정한 과업지침서의 승인 명령(2004.10.17) :번역됨
- ☐ 시가화지역 밖에 위치한 지역에 적용하는 건축권(부령:1992.9.13)
- ☐ 캠핑장의 신설과 운영조건을 정한 법령(No. 85-14, 1988.1.26)의 변경과 보완

7.6.2 일반규정

7.6.2.1 건물의 위치결정 및 교통 연결

- ☐ 건축허가 심사기준(건축물과 주변과의 연계, 국토개발계획과의 관계, 안전성 등). 건축허가의 조건(도로, 물, 주차공간 등에 대한 조치 등),
- ☐ 건축주의 의무사항의 명시. 도로 측으로부터 거리 유지 등의 의무

7.6.2.2 설치 및 건설규모

일조량 확보에 관한 사항 등

7.6.2.3 토양과 건축의 밀도

토양의 카테고리에 따라 건축의 밀도가 달라짐.

7.6.2.4 건축의 측면

주거 용도의 건물에 적용 가능한 일반적인 조치

주거용 건물에 필요한 시설의 예시 및 그 기능이나 규모 등 제시

7.6.3 기술적 기준 규정

기술적 표준이란 예를 들면 오수처리장 건설이 경우, 건축허가시 그에 대한 시설 요구조건이 명시되나, 알제리의 경우 이에 대한 규격 기준이 정립되어 있지 않은 것으로 보인다. 신도시 공급시설의 기술적 기준의 미비(예: 학교의 크기 등)된 사항은 신도시 건설시행 시에 상당한 시행착오를 겪을 수 있는 여지가 있다고 본다.

우리나라의 경우 택지개발촉진법, 산업입지개발촉진법 등이 존재하여 공급시설에 관한 기술적 기준을 제공하고 있다.

알제리에는 현재, “임대분양용 주택에 적용되는 면적과 표준규칙”이 있으나, 기타 시설물 각각에 대한 표준규칙에 대한 것은 추후 검토의 대상이나 현재로서는 없거나 파악이 어려운 상황이다.

7.7 녹지의 관리, 보호, 개발 관련제도

관련 법령은 “녹지의 관리, 보호, 개발”법령이다 (No. 07-06)

7.7.1 녹지의 개념

녹지는 도시지역 혹은 도시화계획 지역(법령 No.90-25, 1990.11.18) 내에 위치하며 전체 혹은 부분적으로 식물로 덮힌 비 시설 공간을 녹지공간이라 한다. 이 공간은 현행 법령 규정양식에 의거, 다음 분류항목 중 하나에 속하여야 한다:

- ☐ 녹지공간으로 제한된 공간 및 오락 여가 공간으로 구성, 휴식 오락놀이 운동 및 식당 시설을 지닌 도시 공원 및 도시주변 공원, 이 공간은 산책로, 자전거도로 및 수로를 지닐 수 있음;
- ☐ 도시지역 내 휴식 공간, 꽃, 수목, 공공삼림정원 등을 지닌 공공정원;
- ☐ 식물정원 및 장식정원을 지닌 개인 정원;
- ☐ 개인정원;
- ☐ 작은 숲, 수목 및 그린벨트를 포함한 식목조림이 있는 도시삼림;
- ☐ 도시지역 및 도시 주변지역 내 일반도로, 고속도로 및 통신로가 주변에 있는 삼림지대.

7.7.2 녹지 관리·보호의 목적

녹지 관리, 보호 개발의 목적은 다음과 같다:

- ☐ 도시경관 개선
- ☐ 기존 도시 녹지 질 보존 및 개선
- ☐ 모든 자연환경 내 녹지 공간 마련 증진

- ☐ 시설 공간 대신 녹지 공간 확대 증진
- ☐ 모든 건설계획에 녹지 공간 도입을 공공 및 민간 도시건축 의무사항으로 규정함.

7.7.3 녹지의 유형

녹지는 다음과 같은 유형으로 구분되고 있다:

- ☐ 식물정원 : 과학적 연구·보전, 전시, 교육 목적으로 살아있는 식물전시공간;
- ☐ 단체정원 : 동네정원, 병원정원, 산업체 및 호텔정원;
- ☐ 장식용 정원 : 장식용 식물 견본으로 꾸며진 공간;
- ☐ 주택가 정원 : 주택가 내 휴식 및 미학적 목적으로 꾸며진 정원;
- ☐ 개인정원 : 개인주택 내 정원.

7.7.4 녹지 관리방법

녹지공간에 대한 관리방법은 1)녹지공간을 분류하고, 2) 그에 대한 관리계획을 세우는 것으로 되어 있다.

녹지 공간 분류에 대하여 구체적 내용을 보면 다음과 같다. 녹지 공간 분류는 행정명령으로 해당녹지공간은 법률적 성격과 소유체제에 관계없이 현행규정에 의거, 하나의 녹지공간을 구성하고 위 제4조 규정에 명시된 부류 중 하나에 포함되어야 한다.

녹지 공간 분류는 다음 두 가지 단계를 포함하여야 한다:

- ☐ 분류 및 인벤토리 검토단계;
- ☐ 분류단계.

분류검토단계는 다음을 포함한다:

- ☐ 녹지 공간 물리적 특성화 단계;
- ☐ 녹지 공간 생태적 특성화 단계;
- ☐ 녹지 공간 일반 정비계획.

분류작업은 특히 다음 요소를 포함한다:

- ☐ 도시생활 질을 위한 녹지공간의 중요성
- ☐ 위험시 해당 녹지 공간 사용
- ☐ 안전 및 관리 조치 방안으로 해당 녹지 공간 방문
- ☐ 특히 보호가 필요한 녹지공간 구성요소 개별가치 분석
- ☐ 녹지 공간 자연 및 인공 환경 악화리스크 평가

분류 작업은 녹지 공간 전체 인벤토리를 포함해야 하며 그 내용은 다음과 같다:

- ☐ 해당 녹지 공간 내 기존의 식물 품종
- ☐ 녹지 공간 내 식물 품종을 포함한 지도
- ☐ 순환도로, 관개망. 필요한 경우, 기존 저수지 등을 포함한 녹지 공간 지도.

도시 및 주변도시 공원: 내무부, 환경부, 농업부 장관 공동법령으로 녹지 분류 결과가 발표된다. 단 전국규모의 공원은 제외한다. 그 구체적인 내용을 보면 다음과 같다:

- ☐ 공공정원 : 윌라야(wilaya) 도청소재지에 위치한 공공정원에 대한 왈리(wali)법령에 의거함.
- ☐ 특수정원 : 해당 특수정원을 창설한 당국 혹은 그 관리를 맡은 당국에 의함.
- ☐ 집단정원 및 주거정원 : 분류형은 해당 지역집회장이 담당함. 단 집단 혹은 반집단 주거단지의 건축기술 검토에 근거함.
- ☐ 개인정원 : 건축허가에 명시된 녹지 기재 및 경계확정은 개인정원 분류령에 포함됨.
- ☐ 도시삼림 : 삼림 담당 장관령에 의함. 삼림지대 및 미도시화된 지역에 위치한 지대는 산림담당 장관령에 의함.

녹지의 등급변경은 다음 경우의 한하여 가능하다:

- 공공이해 관련 검토 및 해당 녹지와 다른 지가이용이 불가능한 경우;
- 상기 제10조 규정에서 정한 공동위원회 등급변경 합의가 있는 경우.
- 모든 경우, 녹지 등급변경은 시행령에 의해서만 공표 가능함.
- 녹지 분류 규칙 및 양식은 필요한 경우 규정으로 명시됨.

7.7.5 녹지 분류의 효과

녹지가 분리되면 다음과 같은 행위규제 등이 이루어져 녹지가 관리보호된다.

첫째, 분류된 녹지 할당 변화 및 녹지의 일부분 할당 양식은 금지된다.

둘째, 녹지지역의 100미터 이하 거리에 있는 모든 건축물 및 인프라는 금지된다.

셋째, 건축허가 신청은 녹지 관리가 안 될 경우 혹은 프로젝트 수행으로 식물류 파괴가 초래될 경우에 거부된다.

넷째, 녹지 내 모든 폐기물 처리장은 할당 지정된 장소 밖의 시설은 금지된다.

다섯째, 법령규정에 의거 사전 허가 없이는 삼림벌채가 금지된다.

여섯째, 녹지 내 모든 광고는 금지된다.

일곱째, 개인정원 및 집단 혹은 주거정원인 경우, 건축허가서에 명시된 녹지가 보존되지 않을 경우, 그 허가서 교부는 불가하다.¹³²⁾

7.7.6 녹지 관리계획

녹지관리는 해당 녹지 분류를 한 당국에 속한다. 분류된 녹지의 경우, 녹지 공동위원회 의견을 거쳐 관리계획 대상이 된다. 녹지관리계획은 관리, 사용방식 및 해당 녹지 지속성 보장을 위한 보호 및 보존 명령을 포함한 기술적 문서를 말한다. 공동 미 주거 정원의 경우, 관리 보존 및 특정 임무는 주거인에게 지워지며 특히 보존임무를 맡은 경우 법규정에 의해 관리된다.

7.7.7 녹지의 개발

132) No. 90-29(1990.12.1) 제75조 관련

녹지개발 관련 규칙 및 관련 기준과는 별도로 모든 건축물의 제작 혹은 도시계획 관련 건축물 제막은 현행법에 명시된 기준과 목적에 의거, 녹지를 마련할 의무를 진다. 녹지설계의 경우, 공공 및 민간 설계사는 동질성 및 일치성 차원에서 다음 사항들을 고려할 책임이 있다:

- ☐ 지대특성
- ☐ 보존, 활용화 계획
- ☐ 토지자원
- ☐ 해당지역 식물종
- ☐ 해당지역 건축유산
- ☐ 공유권, 통행권, 경계, 공용도로, 농장, 지하운하 및 지하 전기시설 지역권

그리고 다음이 설치되어야 한다:

- ☐ 녹색 기준
- ☐ 개별 도시 및 전체 도시지역에 대한 녹지
- ☐ 개별 주거지역에 대한 녹지
- ☐ 도시 수목 리스트

위 사항 적용방식은 법규에 명시된다.

7.8. 시가화지역에서의 특별 건축권 부여

도시화계획 지대 밖에 위치한 지대에 건축할 건물의 용도, 높이 및 건축권에 관한 사항으로서, 개발권자의 일반 활동과 주거를 위한 설치에만 이용되는 건물을 지을 수 있는 권리를 말한다. 건축물의 높이는 지상으로부터 9미터 미만이어야 한다.

7.9 기타

캠핑장의 신설과 운영조건을 정한 법령 No. 85-14(1988.1.26)은 다음의 장소에서는 캠핑장 신설을 금하도록 하고 있다:

- ☐ 도로
- ☐ 해변
- ☐ 문화재나 유적으로 지정되었거나 지정 예정인 곳 반경 500m 이내
- ☐ 법 No. 83-17(1983.7.16)이 정한 보호구역 내

8. 환경보호제도

8.1. 법령

- ☐ 지속 가능한 발전관련 환경보호법(No. 03-10)
- ☐ 환경영향평가(No. 90-78)

이하 환경보호법 규정을 중심으로 그 제도 내용을 소개한다.

8.2 환경보호관리 수단

환경보호를 위한 관리 수단으로 다음과 같은 것이 명시되어 있다:

- ☐ 환경관련 정보 조직
- ☐ 환경 기준 정립
- ☐ 정부 추진 환경보호 계획 마련
- ☐ 경제발전 계획안의 환경영향평가 실시
- ☐ 기관별 법적지위 및 통제기관의 법적 지위 정의
- ☐ 환경보호를 목적으로 한 개인 및 단체 개입

8.3 환경보호계획

환경부는 지속가능한 발전 환경보호 국가계획을 구상 및 실현한다. 이 계획은 5개년 계획으로서, 국가가 환경 분야에서 추진해 나갈 모든 계획을 정의한 것이다. 계획의 구상 및 채택을 위한 절차는 규정에 의해 정한다.

8.4 환경영향평가 시스템: 영향평가

각종 개발, 인프라, 고정건물설치, 공장, 설치미술작품 및 각종 건설, 정비 공사는 환경에 직간접적, 장·단기적으로 영향을 미칠 수 있다. 특히 생물종과 천연자원, 서식지와 생태계에 영향을 미칠 수 있기 때문에 환경영향평가가 사전에 이루어져야 한다. 환경영향평가의 절차는 규정에 의해 정해진다.

환경영향평가 목록은 규정에 의해 정해지며 최소한 다음 내용을 포함하여야 한다.

- ☐ 환경영향평가 사업내용 보고서
- ☐ 평가대상지역의 설정과 환경현황조사 및 환경영향평가로 인해 환경에 미치는 영향 조사
- ☐ 환경영향평가 사업으로 인한 환경과 평가대상지역 주민의 건강에 미치는 영향 조사 및 해결방안.
- ☐ 환경영향평가 사업으로 인한 문화유산과 사회경제적 활동에 미치는 영향 조사 보고서
- ☐ 환경영향평가가 환경과 건강에 유해한 영향을 예측 및 저감 방안 보고서

다음은 규정에 의해 정한다.

- ☐ 환경영향평가 연구서 공개
- ☐ 환경영향평가 개요서 내용
- ☐ 환경에 미치는 영향이 심각한 건축물 리스트는 환경영향평가 연구서에 포함된다.
- ☐ 환경에 미치는 영향이 미미한 건축물 리스트는 환경영향평가 개요에 포함된다.

8.5 환경보호를 목적으로 한 개인 및 단체 개입

환경보호와 삶의 질 향상 분야에서 활동을 하는 환경단체들은 현행법에 부합하여 환경과년 국가공공기관들의 환경보호 활동에 공헌 및 자문 그리고

적극적으로 참여해야 한다. 환경단체는 환경훼손 및 해당 단체 소속회원과 관련되지 않은 환경사건에 대해서도 관할 재판소에 소송을 제기할 수 있는 권한을 갖는다.

법적으로 인가된 환경 단체는 공공이익에 반하는 직간접적 피해관련 사건에서 손해 배상 청구인의 자격을 갖는다. 공공이익이란 환경보호, 삶의 질 개선, 물, 공기, 대기, 토양, 지하자원, 자연 공간 및 도시화와 관련된 법적조항을 준수하고 모든 종류의 오염을 퇴치하려는 데 그 목적을 둔다. 공공이익 분야에서 개인들이 피해를 입었을 경우 제35조에서 언급한 환경단체들은 최소 2인의 피해자가 소송을 요청했을 경우 대리인으로서 소송을 제기할 수 있다. 대리인은 각 소송자 개인으로부터 서면으로 소송자격을 위임받는다. 상기의 단체들은 손해 배상 청구인의 권리를 인정받으며 형사 재판소에서 그 권리를 행사할 수 있다.

8.6 환경보호를 위한 하위 규정

알제리 정부는 환경보호를 위하여 다음과 같은 환경 보호규정을 제정한다.

- ☐ 생물다양성 보호 규정
- ☐ 공기와 대기 보호 규정
- ☐ 물 보호 및 수상지역 보호 규정
- ☐ 지상 지하 보호 규정
- ☐ 사막지역 보호 규정
- ☐ 생활환경 보호 규정

9. 신도시 개발제도

9.1 법령

- ☐ 신도시 건설조건 및 개발관련법(No. 02-08)(이하 “신도시법령”이라함)
- ☐ 부그줄 신도시 창설(No. 04-97)
- ☐ 엘메니아 신도시 창설(DE No. 07-366)

- ☐ 부이난청의 임무, 조직, 기능(No. 05-303)
- ☐ 부그줄청 임무, 조직 및 기능(DE No. 06-304)
- ☐ 시디압텔라청 임무, 조직 및 기능(No. 06-305)
- ☐ 엘메니아청 임무, 조직 및 기능(DE No. 07-367)
- ☐ 부이난 신도시 건설관련 행정법령(No. 04-96)
- ☐ 국고의 중앙감독기관의 권한을 규정하는 법령(No.91-174, 1991.5.28)
- ☐ 기타 : 신도시 계획을 위한 시설기준과 관련한 규정이 있음

9.2 신도시 개발관련 법체계

신도시 개발을 위해서 알제리는 “신도시법령”을 기본으로 하고 지정된 신도시 각각의 운영을 위해 별도의 해당 신도시 규정을 두고 있다(예: 부이난청의 임무, 조직, 기능 등). 그 내용은 매우 기본적인 사항만을 정하고 있기 뿐이다.

계획의 내용, 토지취득, 건축규제 등 대부분의 사항은 앞서 제시된 여러 법령의 규정을 따라야 한다.

신도시 건설계획 등에 관한 사항은 우선 “신도시법령”에 의하여 실시하되, 지정된 개별 신도시(예: 부이난 신도시) 별로 그 조직 기구 운영 등에 관한 규정을 별도로 두고 있다. 다음에 그 주요 내용을 서술한다.

9.3. 신도시 건설의 배경 및 성격

신도시는 새로운 지역에 도시화 성격의 기관을 세우거나 기존의 하나 또는 여러 주택 형태 근거지 중심으로 개발한다. 신도시 개발은 국토 정비 및 지속가능한 발전의 국가적인 정책에 포함되고 따라서 신도시건설은 국토 정비 국가 계획도에 포함되는 것이며 지역의 균등 발전을 도모하고자 하는 것이다. 모든 신도시는 국토 정비 국가 계획에 맞춰서 국가이익 공공서비스, 큰 인프라 발전 및 기관과의 관계를 창출한다.

9.4 신도시 건설 대상지역

신도시 건설대상 지역은 SNAT 2025에 명기되어 있다. 신도시 건설은 국토의 균형개발 개발 차원에서 남부와 고원지역(오피라토:Haut Plateaux)지역에 하도록 되어 있다. 만 개입한다. 그리고 수도권 집중의 완화, 즉 오란, 알제, 콘스탄틴, 안나바와 같은 대도시에 관한 압력을 줄이는 것을 목표로 하고 있다.

9.5 신도시건설 프로젝트의 성격

신도시법은 “모든 신도시 건설은 발효된 법에 따라 국익 프로젝트다.”라고 규정하고 있다. 이는 외국인의 신도시 투자 사업이 투자인센티브 혜택을 받을 수 있느냐 여부에 중요한 조항이라고 본다. 부이난 신도시 개발사업의 경우, 주택건설사업은 주택을 지어 매도하는 것으로, 산업생산에 직접적 도움을 주는 투자 사업이 아니기 때문에 투자혜택 대상사업이 아니라는 입장이 있다.

9.6 신도시 개발의 방법과 프로그램

신도시 건설은 국토 정비 방법에 관하여 행정법령에 의해서 결정된 것이다. 신도시 개발과 관련하여 행정기구의 설정, 토지 매수 등 모든 절차는 행정법령에 의하여 결정되고 수행되어진다.

신도시의 개발프로그램도 법규정에 명시되고 있다. 다음은 부이난 신도시의 개발프로그램 내용이다.¹³³⁾

- ☐ 십오만 인구를 대상으로 하는 주거 형태 프로그램을 위한 공간
- ☐ 행정기구
- ☐ 스포츠 및 젊은이를 위한 시설
- ☐ 대학 및 연구센터

133) 부이난 신도시 건설관련 행정법령”(04-96, 2004.4.1) 제5조

- ☐ 특히 젊은 층, 스포츠 및 여가 활동과 연관된 물건 제조에 목적을 둔 활동지역
- ☐ 경우에 따라서는 젊은층, 스포츠 환경관련 기관이나 구조본부
- ☐ 병원 및 건강시설
- ☐ 상업, 호텔 및 서비스 시설
- ☐ 기본 인프라 공공망 특히 에너지, 물, 정보통신 인프라 및 도로 인프라
- ☐ 도시서비스와 인근서비스와 공공시설
- ☐ 폐기물 및 사용수 처리 인프라
- ☐ 신도시 지역 보호구역의 사용은 개발계획에 나와 있음.

9.7 신도시 담당 기관의 설립과 기능

신도시법은 신도시 담당기관의 기본적 임무로서 다음과 같은 것을 예시하고 있다. 그리고 보다 구체적 조직과 기능에 대해선 개별 하위 법령으로 규정하고 있다. 우선 신도시 법에 명시된 신도시청의 기본적 업무를 보면 다음과 같다:

- ☐ 신도시 연구, 시공, 관련 토지집단기구와의 관계를 주도 관리;
- ☐ 신도시에 필요한 인프라와 시설 작업의 실행;
- ☐ 토지관련 일과 모든 연계, 관리 신도시 시공에 필요한 프로모션의 실행.
- ☐ 공공사업의 이행의무의 내용

신도시청의 조직 및 기능

부이난 신도시청의 경우를 보자.¹³⁴⁾ 부이난 신도시청은 영리적 사업을 하는 공공기관으로 명시되고, 그 의결기관으로 이사회를 구성하게 되어 있는데, 신도시 개발관련 국가행정기관의 대표로 구성된다. 그리고 청장 격으로서 대표이사가 있는데, 국토정비 담당장관에 의하여 임면되고 감독을 받는다.

134) "부이난 신도시의 임무, 조직 및 기구의 기능방식에 관한 행정법령"(No. 06-303, 2006.9.10)의 부록 형태로 "공공사업 의무규정서"가 있다. 국가나 지방자치단체에서 신도시청에 부여하는 공공서비스 의무는 현행 규정에 추가된 해당 의무규정서에 맞도록 행해져야 한다. "공공사업 의무"의 구체적 내용은, 인프라, 설비 및 신도시 정비계획 시행분야에서 국가나 국유단체에서 정책의 명목으로 부이난 신도시청에 위탁한 사항(주로 구조물 관리업무가 됨) 일체를 말한다.

부이난신도시청의 임무

- 건설되거나 미건설된 부동산 혹은 신도시의 정비에 필요한 모든 부동산 기반을 취득하거나 개발할 임무;
- 건설목적과 연관성이 있으며 해당지구 발전을 장려하려는데 필요한 모든 상업 관련, 동산 관련, 부동산 관련, 재정 관련 작업의 실시;
- 법령에 명시된 규정과 현행 법규, 특히 전술된 법령 No. 02-08 (2002년 5월 8일)과 그 세부조항 11, 12, 15 에 맞는 부동산 관리 작업의 실시;
- 법령에 명시된 규정과 현행 법규, 특히 전술된 법령 No.° 02-08 (2002년 5월 8일)의 5조에서 정한 선매권의 혜택;
- 국토정비 담당장관의 명령에 의해 취해진 지역권 규정에 명시된 양식에 따라, 주거 목적의 토지와 가내수공업 목적의 토지의 양도;
- 목적에 부합하는 통계적, 과학적, 기술적, 경제적 특성의 데이터, 정보, 그리고 문건들을 수집, 취급, 보관하고 배포한다. 또한 법규와 현행규정에 맞게 서류와 연구기록을 보관할 임무.
- 국가나 지방자치단체에서 기구에 부여하는 공공서비스 의무는 현행 규정에 추가된 해당 의무규정서에 맞도록 행해져야 함;
- 예술, 인프라 및 설비, 정비계획, 사용 목적의 해당 부속설비 등에 관한 규정과 법규에 따라 기구는 인수의 책임을 지고 있으며, 현행 조건과 방식에 따라, 운영의 책임을 지는 기구에 양도할 책임이 있음.

이사회의 구성 및 기능

이사회는 국토정비 담당장관 혹은 그 대리인의 주재 하에 운영되는데, 이사회 구성은 국무장관, 내무 및 지자체 장관, 국방장관, 재무 담당장관, 법무 장관, 관광 담당장관, 블리다 행정구의 wali(행정구역 관리자), 블리다 행정구 국민회의 의장 및 관련된 지역 국민회의 의장들 등 총 33인으로 구성되고 있다. 중앙 각 부처의 대리인 및 관련 자치단체의 대표 및 의회의 대리인으로 구성되었다고 볼 수 있다.

이사회는 신도시 기구의 편성 및 기능에 관한 사항, 연내 및 다년간의 활동 계획, 인력의 급료조건 및 법규 등에 대하여 논의 결정한다.

대표이사의 임면과 기능

대표이사는 국토정비 담당장관에 의해 임면되고, 이사회의 결정을 집행하는 등 기구의 운영을 담당하며 한다.

대표이사의 기능은 다음과 같다:

- ☐ 기구의 일반적 구성을 구상해서 이사회에 제안
- ☐ 모든 도시 활동 영역에서 법적으로 기구를 대표
- ☐ 활동계획을 제안하며 기구의 차후계획을 수립
- ☐ 합법적으로 거래, 계약, 협약 및 협정을 진행하고 승인
- ☐ 법에 의하여 보증을 하고 배서를 함 등등.

문제는 이들 기능을 위한 구체적 업무기준에 관한 법령일 것이다. 예들 들면, 개발사업자에 대한인가, 개발사업 프로젝트에 대한 허가 등에 관한 구체적 규정이 필요하다고 본다.

9.8 신도시 개발계획

신도시 개발을 위해서는 신도시 개발 계획(예: 부이난 신도시개발계획)이 마련되어야 한다. 신도시 개발 계획의 조건, 입문 절차, 실행 및 채택 또는 신도시 개발계획 관련한 조사 및 조정 절차 등은 법령에 의해 정해진다. 신도시 건설의 도시계획·개발 절차는 규정에 의해 정해진다.

신도시개발계획의 내용에는 신도시 개발 지역범위의 명시, 보호 지역, 지역의 사회문화적인 특성을 포함하여 나타내야 한다. 신도시는 농경지에 관해 모든 혹은 일부분이라도 개입할 수 없다. 신도시 개발계획에는 1)단기, 중기, 장기 토지이용계획, 2)분야별 공공공사, 3)설비의 다년간의 사용계획이 마련 되어야 한다.

9.9 토지 관련 사항

신도시법 규정에는 신도시 개발 토지는 국가가 공공기금으로 매입하여

신도시 담당기관에게 양도하게 되었으나, 2008년 및 2009년 국유조차에 관한 법률과 상치되어 동 규정의 효력은 폐지되었다. 따라서, 신도시 개발토지는 개발사업자가 국가로부터 조차를 받아야 한다.

신도시 건설 위치의 토지 전부나 일부는 국가가 공공기금으로 매입하며 신도시담당기관에 양도할 수 있다. 신도시담당기관은 현행 법제에 따라, 국가를 대신하여 개발, 인프라와 설비 건설 등을 시행하고, 다른 사용자에게 양도한다. 토지는 개발, 건설 완공 이후 규정에 의한 방식에 따라서만 신도시담당기관이 전매할 수 있다.

신도시 건설부지 내에 위치한 토지 소유자는 관련 지역과 관련된 역할과 법규를 준수하면서 민간 프로젝트를 통해 신도시 개발 및 건설에 참여할 수 있다.

신도시 건설부지 내 개발부지 양도에 있어 신도시담당기관에게 선매권이 있다.

9.10 인프라와 설비의 건설책임

신도시 개발을 위해 마련된 인프라와 설비들은 공사 완공 및 접수 이후 실질적인 운용 이전에 관련 행정기관이나 기구에 이전되도록 요구하고 있다. 이는 개발업자가 인프라와 설비를 건설한다는 것을 전제로 하고 있다는 것을 의미한다.

문제는 개발업자가 제공해야 하는 인프라와 설비의 범위와 구체적 내용 및 그 건설기준일 것이다. 그리고 이를 위하여 사전에 관련 공공기관과의 협의를 어떻게 해야 하느냐 일 것이다. 동 협의의 경우, 예를 들면, 상하수도, 전기의 공급시설은 관련 국영기업체와 협의를 해야 한다. 이 때 관련 신도시청은 이를 위하여 협의지원을 할 것이나 그 효과가 얼마나 있을 것인가가 문제이다.

9.11 개발업자의 인프라스트럭처와 설비의 양도

신도시 개발을 위해 마련된 인프라스트럭처와 설비들은 공사 완공 및 검

수 이후, 실질적인 운용 이전에 관련 행정기관이나 기구에 이전된다.

9.12 신도시청의 운영재원

부이난 신도시청은 기초적 기금으로서 관련부처에서 보조금을 받도록 되어 있고, 그 규모와 금액은 재무담당장관과 국토담당장관의 공동명령으로 책정된다.

보조금 이외의 국가에서 위임한 구조물의 관리, 금융상품, 국가가 위임한 공공사업의무 등의 수행에 따른 부수적 수입이 있을 수 있다.

9.13 신도시청의 주요 재무규정

부이난신도시청은 예산에서 보조금을 받는 형태로 기구 기초기금을 두며 그 금액은 재무 담당장관과 국토 정비 담당장관의 공동 명령으로 책정된다. 국가는 기구에 재정적으로 출자를 하며 기구는 이에 대해 부과된 의무를 이행하여야 한다. 회계는 현행법과 규정에 맞추어 상업 형식으로 작성된다.

부이난신도시청의 예산은 수입과 지출로 나누어진다.

수입에는 다음과 같은 사항이 포함된다:

- ☐ 기구의 목적과 관련한 활동의 결과물;
- ☐ 연구 보조금과 인프라구축 및 설비 구축과 관련된 사업의 보조금;
- ☐ 채권;
- ☐ 국가에서 위임한 구조물의 관리 임무와 관련한 보상금;
- ☐ 금융상품;
- ☐ 현행 규정 내에서 사회기금 기초보조금;
- ☐ 국가가 기구에 위임한 공공사업의무에 대한 보상금, 이는 해당 목적으로 만들어진 의무규정집에 위배되지 않아야 함;
- ☐ 기부, 유증 및 기타 권리귀속.
- ☐ 상업, 동산 및 부동산 산업 활동의 재정수입.

지출에는 운영 비용과 설비지출이 있는데 그 구체적 내용으로 다음과 같은 사항이 포함되어야 한다.

가) 운영비 지출

- ☐ 인프라, 시설 및 장비 등의 기구의 목적에 해당하는 계획의 연구나 실행과 연관된 투자비용이나 설비비용 ;
- ☐ 위임받은 구조물 관리 임무를 시행하기 위해 기구에서 부담한 지출과 그에 따른 일반 비용, 이는 국가가 위탁한 의무사항에서 결정된다.

나) 설비 지출

- ☐ 상업, 동산 및 부동산 활동의 재정지출.

9.14 신도시 개발 자원

외국인 신도시 개발 사업을 위한 자원 확보와 관련하여, 최근 신재정법 개정 시 다음과 같은 규정이 신설되었다. 즉, “외국인 직접 또는 합작투자사업 실행을 위한 필요자금은 자본금을 제외하고 특별히 정하지 않는 한 알제리 내에서 조달할 수 있다. 추후 이에 대한 적용 방법이 마련될 것”이라고 하고 있다.

알제리 국부유출 방지를 위하여, 외국인이 법인 설립 시에 알제리 내국인 소유 법인 출자지분이 51% 이상 되어야 한다는 규정을 신설한 반면에, 외국인으로 하여금 알제리 국내 금융 조달을 정식으로 인정한 것이다.

여기서 신도시 외국기업의 운영의 묘를 살릴 수 있는 면이 있다고 본다. 즉 신도시 법인 설립 시 알제리 내국인 출자지분을 알제리 금융기관 법인에 할당하는 방법이다. 그럴 경우, 법인 운용에 있어 이익 추구의 점에서 이해 관계를 같이 하기 때문에 의사결정상 갈등의 요인이 적어지게 될 수 있음을 예상할 수 있다.

제7장 사례연구 - 부이난 신도시 개발사업

1. 문제의 제기

알제리의 경우, 외국 기업에 의한 신도시 개발투자한 사례는 부이난 신도시가 유일하다. 그 추진현황은 제5장에서 살펴본 바와 같다¹³⁵⁾.

동 신도시 사업을 위하여 한국기업으로 구성된 컨소시엄으로써 “부이난 신도시SPA”가 2008년 구성되었다. 그러나 2010.12 현재 그 사업 진행이 정지되어 있는 현실이다. 그 주요 이유는 2009년 신재정법 개정¹³⁶⁾에 있다. 법인 소유지분의 과반수(51%)가 알제리 기업으로 구성되어야 한다는 의무 조항이 새로 생겼기 때문이다. 동 사업을 앞으로 어떻게 해야 할 것인가?

본 장은 앞에서 살펴본 알제리 정치, 경제, 법률 환경(제1장~제5장)을 기초로, 알제리 신도시 투자사업의 환경을 살펴보고자 한다. 그리고 부이난 신도시 투자와 관련한 법령제도상의 문제점을 분석하여 그 해결여부를 검토하고자 한다.

2. 부이난 신도시 투자사업 환경

2.1 정치적 차원

현 대통령 부테플리카는 1999년 민선 당선 이후 알제리 선진화를 위한 다양한 개혁조치를 하였다. 외국인 투자 유치를 위한 각종 혜택도 부여하였다. 2004년 재선에 당선된 이후 SNAT 2025를 발표하는 등 알제리 국토개발을 위한 청사진과 그에 따른 신도시(14개) 개발계획을 발표하였다. 그 후 2008년 대통령 3선 연임을 위한 개헌을 하였고, 2009년 3선 대통령에 당선되었다. 그동안, 정치적 그에 대한 정치적 비판세력이 전혀 없는 것은 아니었다. 2005년 이후에는 외국인 투자가 과연 알제리 국익에 도움을 주느냐의 비판을 받기 시작했다. 실제로, 외국인 투자금약보다 그 해외송금이 많은 년

135) 제 5장 II. 4.알제리 신도시 개발계획과 그 추진현황 및 IV. 2 신도시 개발사업의 애로점과 대책방향

도가 있기 시작했다.¹³⁶⁾ 그 결과, 2009년에는 신재정법 개정되어 외국인 투자 기업에 대한 제한조치가 내려졌다. 그 대표적인 것이 외국인 투자자가 법인을 설립할 경우에는 알제리 측이 그 법인 지분의 51% 이상을 소유해야 한다는 의무규정이다.

요컨대, 해외자본에 의한 신도시 건설은 그 정치적 관심의 요인이 상대적으로 떨어졌다 할 수 있다. 최근에는 신도시 주택개발 사업이 외국인 투자주택 대상 사업이 될 수 없다는 비판도 있다.

그러나 국토의 심한 불균형개발과 수도 알제의 인구집중 및 그에 따른 주택부족 문제 등을 가지고 있는 알제리가 신도시 건설사업 자체에 정치적 저항이 있을 가능성은 거의 없다고 본다.

2.2 경제적 차원

2.2.1 국토계획(SNAT 2025)

알제리는 주택문제 해소와 인구분산을 통한 국토 균형개발을 위하여 신도시 건설을 추진하기로 "SNAT 2025"에 명시하고 있다. 신도시가 수도 알제에 대한 성장압력을 완화시키는 한편, 인구와 산업 활동 중심지 기능을 할 것을 바라고 있다.

2.2.2 주택 문제¹³⁷⁾

알제리의 주택 부족

알제리는 1970~90년대 중반까지 가구당 거주 인구수는 전 세계에서 가장 높은 7명을 상회하였으나, 인구 증가세 둔화 및 주택공급 정책에 의해 2009년 현재는 5.56명 수준이다.

2009년 현재 주택부족은 총 주택스톡의 10%에 해당하는 79만호이다. 알제리의 필요 주택은 매년 25~30만 호씩 증가하는데 비해 공급은 13만호 정가 계획되어 있다(민간공급 3~4만호). 이 같은 추세라면, 2025년에 200만호

136) 제6장 I.2. 외국인 투자에 대한 제도적 환경 참조.

137) 제4장 참조

정도가 부족할 것이다.

현행 주택공급체제를 유지하는 한 주택부족 문제는 정부에 의하여 해결되어야 한다. 정부 소유의 토지비율이 높고 토지개발에 대한 규제가 심하기 때문에 민간에 의한 획기적 주택공급이 어렵기 때문이다.

알제리의 주택가격

알제 시내에서 아파트를 구입하는 경우 평당 3,112달러, 외곽지역인 경우 1,729달러를 지불해야 한다. 알제 시내지역에서 30평형의 아파트를 구입한다면 93,360달러에 이른다. 알제리 아파트 가격은 여타 아프리카 국가에 비해서는 상당히 비싼 편으로, 남아공 케이프타운의 평당 아파트 가격 1,801달러와 대비된다. 1인당 소득이 7,936달러(2009년 현재)인 알제리는 소득수준에 비해 집값이 상당히 비싼 편인데, 소득수준 대비 주택가격 비율이 전 세계 230개 도시에서 최상위권에 속한다.

알제리의 주택수요

알제리는 지난 10년 간 석유자원 경제에 힘입어 1인당 국민소득이 7,936달러(2009년)이고, 2014년에는 10,000 달러를 넘을 것으로 추산된다. 이는 주택수요를 증대시키고 가격상승도 유발할 것이다.

알제리 정부는 주택금융을 확대할 계획이다. 특히 저소득층을 위한 주택금융을 활성화하고 있는데, 2010.1부터 월수입 12,000 디나르¹³⁸⁾ 미만인 자에 대해서는 1~3%의 저리 주택자금 대출을 받게 하고 있다(일반적 이율은 5%).

부이난 신도시의 주택공급에 따른 그 수요 즉 그 분야에 특별한 문제가 있어 보이지는 않는다.

2.3 행정적 차원

2.3.1 알제리 집권당이 변화하는 경우

알제리의 거버넌스 능력은 세계적으로 중하위 수준이라 할 수 있다.¹³⁹⁾

138) 알제리 통화단위로 2010년 10월 평균 1달러에 73.748디나르임.

139) 표 3-2. 알제리의 거버넌스 현황참조

현 대통령 임기가 끝나는 2014년 이후 설혹 사회주의적 야당이 집권한다 하더라도 국토의 균형개발을 지향하는 SNAT 2025에 반대할 여지는 거의 없다고 본다. 따라서 신도시 개발과 관련한 행정정책도 그대로 유지될 것으로 추정한다. 다만 정부 역할의 정도는 변할 수 있을 것이다.

2.3.2 신도시 개발 관련 행정제도

신도시 건설을 위한 현재의 법령제도는 아직 그 준비 단계에 불과한 수준이다. 정부가 주체가 되어 의도적으로 신도시를 건설한 경험이 없기 때문이다. 더구나 민간부문의 투자 사업으로써의 신도시 건설은 민관 합작 경영의 선진 경영기법이 요구되기 때문에 보다 정치한 "Rule of game" 즉 신도시 건설행정을 위한 상세한 제도법령의 정립이 요청된다. 이러한 현실에서 외국인 신도시 투자 사업은 알제리 현지기업과의 협력관계가 중요시된다.

부이난 신도시청의 경우, 그 인원이 5~6명에 불과하다. 그리고 소위 원스탑 서비스를 위하여 신도시 관련 의결기관으로서 동 청 내부조직으로 이사회가 있고 그 구성은 관련 각 부처 및 기관의 대표자로 구성되어 있다. 그러나 그 운영이 일반 이사회처럼 용이하게 의결되지는 못하고 있다. 부이난 신도시SPA가 특정 시설을 설치할 위하여 부이난 신도시청에 그 허가를 요청한 경우를 보자. 동 허가 건은 이사회 의결사안이다. 부이난신도시SPA은 이사회 구성원 개개 이사(최소 33인)인에게 이를 설명해야 한다. 그리고 그 설명을 받은 이사는 이를 다시 본부에 송부하여 승인을 받아야 하는데, 그 과정에서 허가 신청자가 일일이 설명이 필요할 있다. 단순한 승인만 하면 문제가 없을 것이나, 그에 대한 반대나 혹은 요구조건이 있을 수 있는데 이렇게 되면 언제 허가조치가 이루어질 지 있을 지 알 수 없게 되는 것이다.

따라서 현재의 신도시 법령제도는 그 구체적 집행의 효율성이 확보될 수 있도록 그 규정의 보완이 필요하다고 본다. 그렇지 않으면 신도시 개발이 현실적으로 추진되기가 어렵거나 혹은 많은 시행착오를 겪을 것이 예상된다.

3. 문제점 분석

신재정법 개정(2009년)에 따라 외국법인에 대한 투자제한 조치(알제리 측의 법인 출자 지분 51% 이상 보유 의무)가 이루어진 이후, 부이난 신도시 투자 사업은 정지 상태이다.

3.1 알제리 측 법인지분 소유 의무

부이난신도시SPA는 신재정법 개정 이전에 설립되었기 때문에 직접적으로 이에 구속되지는 않으나, 법인 운영상 현실적인 문제가 발생한다. 예를 들면, 법인 이사 구성원 교체 시에 개정법을 이유로 문제가 발생할 수 있다.

법인지분의 51%를 알제리 측에 양도할 경우, ①경영권 양도 문제, ②경영기밀 노출 문제, ③경영 효율성 저하 문제, ④은행권이 참여하지 않는 문제 등이 야기될 수 있다. 다음에서 이들 각각에 대한 문제점과 그 대책 구상 방안을 제시하고자 한다.

3.1.1 경영권 양도 문제

51% 지분을 복수의 알제리 측에 배정할 경우에도, 한국 측이 경영권을 유지할 수 있다. 왜냐하면, 51%의 지분을 다수의 알제리 업체에 양도할 수 있기 때문이다. 법인 형태를 유한책임회사(SARL: The limited liability company)로 할 경우, 상법 제564조 이하에 규정에 의거 최대 20명까지 지분 참여가 가능하다.

3.1.2 경영 효율성 저하 문제

경영 효율성 저하는 첫째, 경영업무 내용이 외부에 노출되어 문제를 야기시킬 수 있는 점이다. 둘째는 알제리 기업과의 협의가 잘 안되거나 혹은 의사결정의 지연을 초래할 우려가 있는 점이다. 전자는 알제리 법제도 운영상의 합리성, 공정성, 그리고 투명성의 정도에 따라 그 문제의 정도가 달라질

것이다. 현재의 신도시 법령·제도 아래에서는 경영업무 내용의 외부노출이 기피의 대상일 수 있다. 법령제도의 개선이 급속히 이루어지는 알제리 행정 환경에서 앞으로 구체적 제도의 확립을 예상한다면 특별한 문제가 되지 않을 것으로 본다. 이는 부이난 신도시 투자 사업을 단기간의 수익사업으로 볼 것이 아니라, 중장기 투자 사업으로 보아야 한다는 논리를 제공한다. 후자는 알제리 기업과 국내 기업과의 기업 문화적 차이, 업체 간 이해관계의 차이 등에 의하여 충분히 예상되는 문제라 할 수 있다. 그러나 그 정도는 개별기업에 따라서 다를 것이다. 예로서 신도시 투자 목적이 단기적 투자수익이 아니면 다른 관급공사와의 연계 등 다양한 중장기적 목표가 있느냐 여부에 따라서 그에 대한 접근이 달라질 수 있다. 개별 기업의 경영스타일, 의사소통 방법 등도 중요한 변수가 된다.

한편, 부이난신도시SPA의 출자지분을 알제리 측에 양도하는 것은 자체로 장점이 있을 수 있다. 현지 알제리 업체가 해야 하거나 혹은 효율적으로 수행할 수 있는 분야는 많을 것이다. 모든 사업의 내용을 한국기업이 할 수 없고, 많은 부분에 걸쳐 하도급을 줄 수밖에 없는 것이기 때문이다. 현지인 인력관리, 감리 수행, 전기공사 등이 그 예일 것이다. 그리고 알제리 현지기업과의 협조는 일반 관급공사의 경우에도 필요한 것이다. 입찰 전략상 알제리 현지기업과 공동도급으로 입찰하는 경우가 많기 때문이다. 따라서 부이난신도시SPA의 출자 지분 참여에 따른 문제는 국제입찰의 공동도급(현지 업체와의)에 따른 협조 문제와 다를 바가 없다고 본다.

부이난신도시SPA에 출자한 현지기업과 원만한 협의 및 신속한 의사결정을 위해서는, 1) 출자 참여업체의 역할에 따른 지분 양도와, 2) 효율적 이사회 운영 방안을 강구할 필요가 있다.

3.1.2.1 출자 참여업체의 역할에 따른 지분 양도

부이난신도시SPA의 한국 측 구성회사가 그 역할에 의하여 자연적으로 구성되었듯이(예 : 설계회사, 시공회사, 감리회사 등), 알제리 기업에게도 그 역할에 따라 적합한 출자자를 선정할 필요가 있다. 알제리 업체만이 할 수 있거나 혹은 효율적으로 할 수 있는 역할분야는 많을 것으로 본다(예: 현지

인 인력관리, 감리 등). 그 역할은 기능 별 지역 별로 정할 수 있을 것이다. 그리하여 전체 출자업체의 역할의 수행은 독립성, 창의성 및 효율성이 보장되어야 할 것이다. 특히, 외국인 법인도 신재정법 개정예 따라 알제리 국내 은행으로부터 자금조달이 허용되므로 알제리 금융권의 Project financing을 받도록 하면 자금조달과 법인 출자 지분 공개가 동시에 해결될 수도 있다는 것을 염두에 두어야 할 것이다.

역할 분담의 예로 민관합작법인(제3섹터 법인)의 출자자간의 역할 분담제를 소개한다. 역할 분담제는 대규모 프로젝트를 성공시킨 미국과 일본에 많은 예가 있는데, 민관합작법인의 사업을 여러 개의 세부사업이나 경영부문으로 나누어 설립초기부터 출자자간에 역할을 분담, 사업을 효율적으로 수행하는 체제를 말한다. 표 과 같이 각 출자자는 자신이 담당한 사업역할을 정하여 업무를 책임지고 수행한다. 그리고 출자자 모두에게 관련되는 공동역할 부분을 정하여 이를 특정 출자자가 주도적으로 수행하게 하거나 아니면 공동으로 수행한다. 이럴 경우, 경영상 책임이 분명해짐과 동시에 그 효율성이 보장될 것이다. 경영기밀의 유지도 어느 정도는 보장될 것이다.¹⁴⁰⁾

표 7-1. 부이난 신도시: 역할분담의 예

| 공동의 역할 | 관민 공동역할 | 민간역할 |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - 개발기본계획 관리 - 용지매수 - 용도규제 - 공공서비스 지원 사항 | <ul style="list-style-type: none"> - 출자 - 시설기본설계 - 자금조달 - 시설 부담 운영 조직 설립 (복합경영체제의 확립) | <ul style="list-style-type: none"> - 컨설턴트적 기능 부여 - 건설설계 노하우 제공 - 시설운영 - PR이벤트 - 부대사업 |

자료: 高奇昇三 1991, 外廓團體의 經營, p.186.

3.1.2.2 효율적 이사회 운영 구상

부이난신도시SPA는 법상 알제리 상법 제592조에 의한 주식합명회사(SPA: The joint stock company)이다(6장 1.8.3.1참조).

부이난신도시SPA의 운영의 효율성을 위해서는 앞에서 본 바와 같이 출

140) 이석목 1997, 건설업체의 제3섹터 출자와 시공자 선정의 합리화 방안, 한국건설산업연구원.

자 참여기업간의 역할 분담과 그 업무수행의 독립성이 보장되어야 한다. 그리고 이를 실제로 구현시키기 위해서는 이사회 안건 운영방식을 달리해야 할 것이다. 즉, 개별 출자 업체가 책임을 지고 수행하는 역할업무는 이사회에 보고(심의)하는 것으로 하고, 공동역할에 대하여만 이사회 의결을 하는 것이 바람직할 것이다. 개별 출자회사에게 역할이 분담된 사안은 그 해당 업체가 독자적이고 자주적으로 해결할 수 있도록 해야 할 것이다. 따라서 이사회 안건은 의결사항, 협의사항, 보고사항 등으로 구분이 가능할 것이다. 이를 위해서는 부이난신도시SPA의 정관을 개정할 필요하다.

정관의 개정하기 위해서는 이를 사전에 알제리 정부 측에 설명되어야 할 것으로 본다. 사업의 효율적 수행을 위해 역할분담제가 필요하다는 것이 외국의 사례와 이해되어야 할 것이다. 사회주의 국가체제에서 민영화가 이루어지는 알제리 입장에서 민관합작법인의 운영과 그 성공사례는 관심의 대상이 될 것이다. 알제리 현지에서 매월 개최되는 한국·알제리 경제협의회에서 외국 민관합작법인 운영사례 등이 설명될 수 있을 것이다.

3.1.4 은행권이 참여하지 아니하는 문제

국제 자금조달 시장에서 은행권이 참여하지 아니하는 이유는 출자지분 공개의 경우, 그 부이난신도시SPA의 경영 효율성이 떨어져 사업 성공의 가능성이 적다고 판단하기 때문일 것이다. 위 방법에 의하여 그러한 우려가 불식된다면 특별한 문제가 되지 않을 것이다.

특히 2009년 개정된 신재정법은 해외 출자의 법인이라도 알제리 국내은행으로부터 융자를 받을 수 있도록 허용하고 있으므로, 알제리 금융기관으로부터의 프로젝트 파이낸싱과 그에 따른 동 기관의 부이난신도시SPA에 대한 출자 참여는 사업의 획기적 도약을 기약할 것이다.

3.2 토지사용료 지급문제 등

토지사용료 지급문제 및 투자혜택(감면세분) 재투자 문제는 보다 구체적인 알제리 정부의 방침이 결정되어야 할 사항이다. 관련 업체는 특별한 문제

가 되지 않을 것이라는 입장이다.

3.3 알제리 공공기관의 부이난 신도시 이전 촉진 문제

이 문제는 부이난 신도시에서 개발된 토지·주택·상가의 분양과 연계되는 사안이다. 사업의 수익성과 직접적으로 관련된다.

SNAT 2025는 또한 부이난 신도시의 기능으로서 ①알제 대도시와의 연계, ②과학기술단지, 국제사업센터, 문화센터, 스포츠 및 여가 센터 기능, ③ 바이오기술 및 생명과학 분야에 관한 기능을 제시하고 있다. 그리고 그 구체적인 개발프로젝트로서 사성 & 오성급 호텔, 회의장, 전시장, 청소년 스포츠부, 스포츠 아카데미, 올림픽 연맹, 리그, 위원회 소재지, 올림픽 도시, 100 헥타르의 도시공원 등을 제시하고 있다.¹⁴¹⁾

SNAT 2025는 공공기관의 지방이전에 대하여, 그 대상 기관을 “중앙정부의 행정 기관이나 공기업, 또는 경제, 사회, 환경, 문화 관련 국가 기관 산하의 공기업에 준하는 기업”로 하고 있다. 그리고 그 이행을 위해 각 지방 자치단체들에게 이득이 될 수 있는 지방분산 및 지방 이전 실현을 위한 법규를 제정하도록 명시하고 있다.¹⁴²⁾

따라서 부이난 신도시로의 이전 대상이 될 수 있는 공공기관은 부이난신도시의 기능과 부이난 신도시 이전 대상기관을 기준으로 하여 그 이행의 구체적인 법령의 제정의 실천이 필요하다. SNAT 2025에 명시된 사항이므로 알제리 정부 측에 촉구할 수 있다. 부이난 신도시 개발사업의 추진 속도도 이를 감안할 필요가 있을 것이다.

141) SNAT 2025, 2.6 PAT N°10 : "서열화되고 유기적인 도시시스템" 참조.

142) SNAT 2025 제3부 2.1(지자체 및 윌라야와 시의 역할 강화) 및 2.4(국토개발에 있어 SNAT에 의해 정의된 정부의 4가지 기능)참조.

제8장 맺음말

1. 개요

지금까지 살펴본 바와 같이 알제리는 다른 아프리카 국가들에 비해 많은 개발 잠재력과 비즈니스 기회를 가지고 있다. 이에 따라 2006년 한국의 정상 방문을 계기로 여러 분야에서 한국과 알제리간의 협력이 탄력을 받아 왔다. 알제리가 지니고 있는 매력은 무엇보다도 정치적 안정과 풍부한 오일머니를 바탕으로 한 개발 잠재력에 찾을 수 있다. 알제리는 막대한 석유 자원을 보유하고 있는 신흥 자원부국으로 인프라 건설 등 국가개발에 총력을 기울이고 있다. 알제리 정부는 2010년부터 2014년까지 2,850억 달러(약 331조원)를 투자한다는 경제개발 5개년 계획을 발표하였는데, 이에 따른 건설 수요가 증가일로에 있다. 사실, 알제리는 우리나라의 1970년대와 비슷한 상황으로 산업화에 막 눈을 뜨기 시작한 단계에 있다고 할 수 있는데, 여러 산업분야에서 협력이 기대되고 있다.

그러나 알제리는 이러한 잠재력 못지않게 많은 비즈니스 리스크를 가지고 있는 것이 사실이다. 알제리는 과거의 사회주의 체제에서 시장경제 체제로의 전환을 시도하고 있으나, 워낙 과거의 사회주의 체제가 뿌리 깊게 박혀 있고, 알제리 특유의 사회·문화적 특성으로 말미암아 사업 환경의 획기적인 개선이 이루어질 것으로는 기대하기 어렵다. 알제리는 정치 사회적으로 안정되어 있는 시장이지만 정책 또는 제도의 잦은 변경과 모호성, 그리고 일관성 부족 등으로 사업 예측이 어렵기 때문에 사업추진 과정에서 부딪혀야 할 직·간접적인 장애 요인들이 적지 않다. 가령, 부이난 신도시의 경우 알제리 정부 측이 토지소유 관련 조건을 일방적으로 변경함에 따라, 당초 의욕적으로 추진되었던 우리기업의 개발 사업 추진이 불투명해지고 있다.

여기에 최근 들어 자국보호 정책도 강화되고 있다. 2009년부터 외국인 투자를 받아들이는 자세가 소극적으로 바뀌고 자국기업을 보호하려는 움직임이 강화되고 있어 국내 업체의 진출이 녹록한 상황이 아니다. 또한 알제리는 2010년 9월 경쟁 입찰을 하는 공사의 경우, 자국 업체에 주던 가격 혜택을 15%에서 25%로 늘리는 법안을 공고했다. 이는 가령 100억 불 규모의 공사로

면, 외국 업체가 75억 불, 자국 업체가 100억 불로 입찰을 하더라도 같은 금액으로 간주한다는 뜻이다. 이런 경우 현지 업체와 합작사를 설립해 입찰에 참여하면 입찰가격에서 혜택을 받을 수 있지만, 현지 업체들은 검증이 제대로 안 돼 있어 또 다른 문제를 야기할 수 있다. 알제리의 불합리한 제도 또는 관행은 여기에서 그치지 않는다. 법적으로는 역외 과실송금이 가능하게 되어 있지만 실제로는 중앙은행의 까다로운 심사와 통제로 인해 자금흐름이 원활하게 이루어지지 못하고 있는 경우도 적지 않다.

이런 요인들로 말미암아 알제리는 신뢰를 얻지 못하고 있다. 물론 앞으로 알제리의 사업 환경이 점차적으로 개선될 것으로 예상은 되지만 그 발전과정은 많은 세월을 요구할 공산이 크다고 하겠다.

2. 협력수요(리스크)에 대한 대응방안 마련

근래 들어 알제리 정부는 자국 업체 육성 차원에서 시장 장벽을 높여가고 있으며, 이에 따라 외국 기업의 단독투자를 기피하고 있다. 이러한 현상은 개발 초기 단계에서 흔히 발생하는 것으로 알제리에서만 나타나는 시장장벽은 아니다. 따라서 이러한 요인을 리스크 그 자체로만 인식하기보다는 리스크 관리(Risk Management) 차원에서 여하히 잘 대응하는 것이 필요하다.

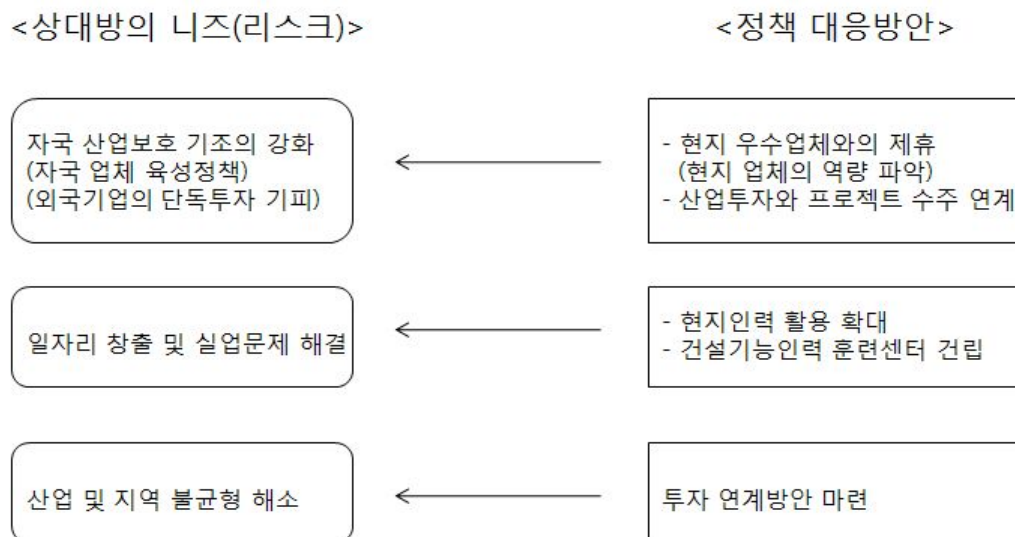
우선, 현지 업체와의 협력진출을 들 수 있다. 현지 업체와의 협력을 통한 진출은 무엇보다도 프로젝트 수주경쟁에서 우위를 차지할 있을 뿐 아니라 공사 발주정보, 인력 및 장비공급, 행정처리 등 제반문제를 현지사정이 밝은 합작 파트너의 도움을 받아 쉽게 해결할 수 있는 장점이 있다.

우리기업은 알제리 건설 프로젝트 시장에서 수주 경험이 많이 부족한 상태이므로, 현지 건설 업체와의 전략적 제휴를 통한 컨소시엄 형태의 진출을 적극 고려해 볼 필요가 있다.

설계 업체 간의 협력관계 강화가 적극 모색될 필요가 있다. 알제리 정부는 자국 기업 육성 및 보호 조치의 일환으로 외국 엔지니어링업체에 대한 설계용역 발주를 최소화하는 총리훈령을 발표('09.12.21)한 바 있는데, 현지설계업체와의 협력관계 구축을 통한 수주 역량 강화를 적극 모색할 필요가 있다.

둘째, 알제리 정부는 일자리 창출을 통한 실업 해소를 최우선적인 정책과제로 삼고 있는데, 상대방의 입장에서 이러한 협력 니즈를 이해하고 일정 부분 기여할 수 있는 방안이 강구될 필요가 있다. 예컨대, 현지에 건설기능인력 훈련센터를 설립하고 여기에서 배출된 건설인력을 활용한다면 상대국으로부터 긍정적인 평가를 얻어낼 수 있을 것이다. 이를 통해 우리 기업과의 관계가 더욱 돈독해진다면 건설 수주는 물론 사업의 지속성을 담보할 수 있는 기능으로 작용할 수 있을 것으로 사료된다.

그림 8-1. 협력수요(리스크)에 대한 대응방안



셋째, 발주처 및 지역사회와의 유대강화를 들 수 있다. 알제리 시장개척의 효율화를 위해서는 무엇보다도 안정적인 진출여건 조성이 중요하며 이를 위해서는 현지정부 및 발주처 등과의 밀접한 유대관계 구축이 필요하다. 사업수주 여부는 기술력이나 가격경쟁력과 같은 경제적 요인 이외에도 유력인사에 의한 지원 등과 같은 비경제적 요인에 의해서도 좌우되는 경우가 많기 때문에 인적 네트워크(human network)를 형성하는 것이 중요하다. 알제리 시장은 정부 관료의 영향력이 클 뿐 아니라 경직된 관료주의 등으로 일반개도국과는 다른 시장특성을 띄고 있다는 점을 감안하여, 관련 정부부처나 주요 발주처와의 유대관계를 지속적으로 유지하는 것이 무엇보다도 필요하다.

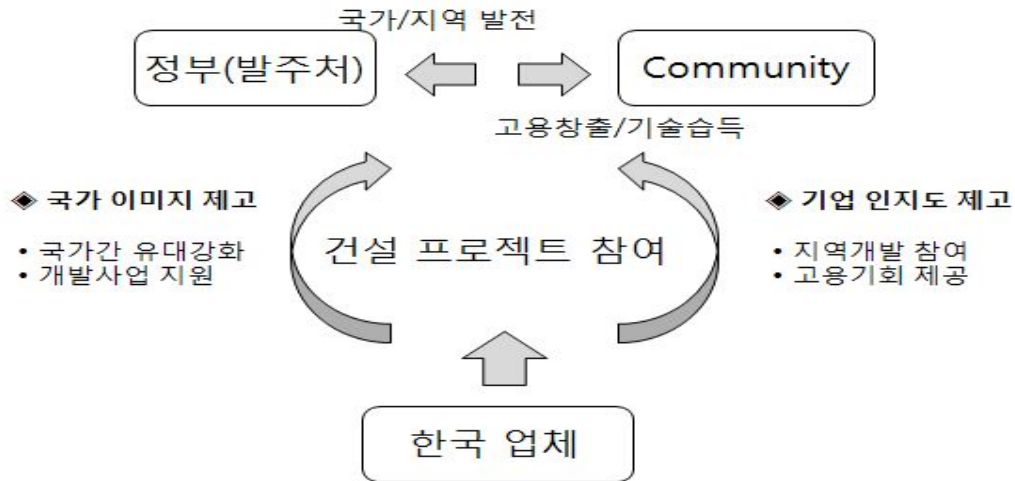
다. 지난 2006년 이후 알제리에 대한 우리기업의 진출이 탄력을 받고 있으나, 아직까지도 이렇다할만한 인적 네트워크가 형성되어 있지 않다. 프로젝트 수주여부가 기술능력이나 가격 등과 같은 객관적 사실에 근거한 경제적으로 이 외에도 유력인사에 의한 지원 등 비경제적 요인에 의해 좌우되는 경우가 많기 때문에 끈끈한 인적 네트워크 구축이 필요하다. 여기서 네트워크란 단순한 인적교류를 의미하기 보다는 주요 사업에 있어서 영향력을 행사하는 실질적인 사람이 누구인지를 명확하게 파악하는 것이라고 할 수 있다. 다시 말해 네트워크는 중요한 사업이나 개발정책이 어떻게 형성되고 또 누가 이와 같은 의사결정을 내리는지를 파악하고 이들 주체들과의 지속적인 협력관계를 유지하는 소프트 파워라고 할 수 있다. 네트워크라는 소프트 파워를 보다 확고하게 다지기 위해서는 관련부처의 장·차관 혹은 국장이 누구인지 파악하는 것도 중요하지만 현지의 실질적인 조사를 통해 영향력 있는 실무자를 파악하는 것도 중요하다.

국가 간의 협상(협력)은 국가가 주체이지만 경제행위의 실질적인 주체(business player)는 기업과 민간 사업자들이다. 따라서 기업은 현지에서 개발 사업을 하는데 있어서 영향력이 높은 정부 주무부처의 실권자가 누구인지, 그리고 어떤 통로를 통해 의사결정이 이루어지는지를 주도면밀하게 파악하는 것이 중요하다.

한발 더 나아가, 현지 커뮤니티와의 우호적인 관계구축도 필요한데 이를 위해서는 무엇보다도 해당지역의 고용창출 등을 통한 우리기업에 대한 이미지를 높이는 것이 중요하다. 이미 진출 기반을 확고하게 구축한 선진국과 저가 수주공세를 펼치고 있는 중국과의 경쟁에서 우위를 차지하는 방법 중 하나는 한국과 우리기업에 대한 이미지 및 인지도를 높이는 것이다.

<그림 8-2>는 현지 정부 및 지역사회와의 유대강화를 위한 협력 개요를 보여주고 있다. 전술한 바와 같이 알제리에서 우리의 일차적인 이해관계가 건설 프로젝트 수주에 있다고 하더라도 그 접근방식에 있어서도 포괄성을 지니고 있어야 실질적인 효과를 거둘 수 있다. 우리의 단기적인 이익만을 앞세운다면 그 효과가 미미하거나 지속적이지 못할 것이다. 따라서 상대국 정부 또는 지역사회가 필요로 하는 협력의 니즈를 적극 지원해 가면서 우리의 이익을 창출하는 상호 협력관계가 매우 중요하다.

그림 8-2. 그림 발주처(정부) 및 지역사회의 협력 개념도



3. 사업의 추진체계

부이난 신도시 개발은 앞으로 지속적으로 수행될 것이다. 알수도(알제)와의 접근성, 국토의 균형개발 및 주택문제 해결을 위한 정부의 강력한 의지, 그리고 관련 법령(부이난신도시법령)과 정부기관(부이난 신도시청)의 신설 등을 감안한 결론이다. 따라서 부이난 신도시에 대한 우리기업의 개발 사업은 지속적으로 추진될 가치가 있다고 본다.

다음에 그 추진체계를 추진주체 별로 제시한다.

3.1 부이난신도시 경제협력기구의 설립

현재 한국과 알제리 간 경제협력 회의가 현지 기관 중심으로 이루어지고 있는데, 다음과 같은 사항의 협력이 필요하다고 본다.

- ☐ 부이난신도시SPA의 출자지분을 역할분담 차원에서 알제리 업체에 양도하는 문제
- ☐ 부이난 신도시 SPA의 이사회 운영에 관한 정관 개정에 관한 사항. 즉 이사회 안건을 의결안건, 협의안건 및 보고안건으로 구분하고 그에 필

요한 정관 개정에 관한 사항을 협의해야 할 것임.

- 신도시 사업 수행 시 발생한 분쟁에 대한 공정한 해결제도(국제중재)에 관한 사항 등.

그리고 앞으로 부이난 신도시 건설의 효율성을 제고하기 위하여 부이난 신도시건설과 관련한 한국과 알제리 간의 경제협력체를 설립하는 것을 조약의 형식으로 하든 아니면 부인난신도시법령에 그 구성, 협의 대상 내용 및 효력 등에 대한 사항을 명시하는 것을 검토할 필요가 있을 것이다.

3.2 알제리 정부 관련 사항

3.2.1 사업인가 절차의 확립

부이난 신도시 건설 사업을 어떻게 구분하여 부이난 신도시청으로부터 승인을 받을 것인가도 문제이다. 상하수도 사업, 도로사업 등 각각에 대하여 허가를 받을 것인지 아니면 이들 전체를 하나로 하여 인가를 받을 것인지가 불분명하다. 사업인가 절차에 대한 구체적 법령규정이 필요하다고 본다. 사업인가의 유형, 내용 및 기준 등에 관한 것과 그 인가를 위한 구체적 절차를 마련할 필요가 있다고 본다.

현재는 사업인가 등에 대하여 부이난신도시청의 이사회가 의결 하도록만 되어 있는데, 그 구체적 방법과 절차규정이 필요하다고 본다. 지금은 이들 이사회 구성원 개개인(최소 33개 기관)에 대하여 설명을 하고 그들 각자는 이를 본부에 보고하여 승인을 받을 수밖에 다른 방법이 없다. 위임 전결 규정의 미비에 기인한다.

신도시청 내에 이사회가 구성된 취지 자체가 One-Stop 서비스를 위한 것이나 현실적으로 그렇게 운영되지 않고 있다. 구체적 이사회 의결 규정이 마련돼야 할 것이다. 예를 들면, 안전을 회부 후 일정기간 이내에 의견을 제출하지 않으면 의견 없는 것으로 처리한다는 등의 규정이 필요하고 또 이사회 의결을 받은 사업인가는 각 부처가 이를 인가한 것으로 본다는 사업인가 ‘의제조항’을 넣어 분쟁의 소지를 없앨 필요가 있다고 본다.

3.2.2 개발계획 실행에 대한 계약(CDT라고 함) 체결에 관한 규정 준비

부이난신도시SPA와 부이난신도시청은 개발계획 실행에 대한 계약(CDT라고 함)의 체결을 할 것을 준비할 필요가 있다(국토법 제59조). 개발계획은 국가, 지방자치단체, 경제주체 간 계획도와 개발계획을 기반으로 일정기간 동안 시행할 활동과 프로그램에 관해 마련한 협약이다. 동 계약은, “국토개발과 발전 국가정책의 실행에서 파트너십을 점진적으로 추구한다는 점에서 SNAT의 방향에 부합한다.”(SNAT 2025 이행전략 편 6.4.3). 그런데, 동 개발계획의 내용은 규정에 의해 제시하도록 되어 있으므로(국토법 제60조) 이를 위한 규정도 마련할 필요가 있다.

3.2.3 국토재편성 보조금 계약(CDT)의 준비¹⁴³⁾

CDT는 정부와 하나 또는 그이상의 월라야 사이에, 하나 또는 그이상의 시(군읍)사이에 이루어진다. 동 보조금은 생산 활동이나 상업, 서비스, 새 거주자들을 위한 환영시설, 주택, 집단시설, 주거환경의 질, 통신시설, 홍보 등을 위한 토지나 사무실에게 할당된다. 신도시가 민간투자자에 의해 개발되는 경우에도 이러한 보조금 계약이 가능한 지는 알제리 정부와 협의의 대상일 것이나, 그 성격상 부정될 근거는 없다고 본다.

3.2.4 세부 법령기준의 마련

구체적인 인프라 시설기준, 예를 들면, 상하수도 시설 설치 기준 등에 관한 법령(규칙)의 제정의 유도가 필요하다. 이를 결할 경우 실제 신도시 건설에 있어서 정부관련 기관의 자의에 의한 시설공급 기준이 바뀔 가능성이 높고 그 과정에서 많은 시간과 시행착오가 우려되기 때문이다.

143) SNAT 2025 이행전략 편 6.4.3 참조

3.2.5 공공기관 이전 계획의 확립

부이난 신도시로의 공공기관 이전은 법령을 제정하여 추진하기로 명시되어 있다(SNAT 2025). 부이난 신도시 기능에 적합한 공공기관(행정기관, 공기업, 공기업에 준하는 기업)의 이전에 대한 구체적 내용의 법령의 제정을 알제리 당국과 협의 촉구할 필요가 있다.

3.3 부이난신도시SPA 관련 사항

3.3.1 역할 분담에 따른 알제리 출자자 선정

부이난신도시SPA는 출자업체간의 역할분담과 이사회 운영 안건의 유형에 관한 구체적 내용을 준비하여 한국·알제리 간 경제협력회의에 안건으로 제출할 필요가 있다. 부이난신도시SPA는 법상 알제리 현지 금융 융자가 가능하므로 알제리 금융기관으로 하여금 부이난신도시SPA의 출자지분을 양수받도록 여건을 조성하고 가능한 한 PF의 형태도 시도해 볼 필요가 있다. 알제리 측과 협의하여 안건 유형 별 이사회 의결 정족수를 달리하는 정관의 개정작업을 준비해야 할 것이다.

3.3.2 투자인센티브의 명확화

신도시 건설을 하는 기업에 대한 정부의 지원은 다음과 같다. 첫째 중앙 정부는 국가가 지정한 지역이나 구역 내에 기업을 설립하거나 확장하거나 유지하여 고용을 창출하는 투자자를 위한 지원하는 것이다. 해당구역은 행정 명령의 방식으로 결정되며 인센티브(장려금)는 구역의 종류, 투자액 정도, 기존 또는 신입 상주 직원수, 활동 성격에 따라 조정된다. 둘째, 지방정부는 재정능력에 따라, 월라야가 국토개발 인센티브(PADT)를 줄 수 있다. 국토개발 정책의 목표에 부합하는 지역적 프로젝트의 실행을 장려하기 위한 것이다.¹⁴⁴⁾

144) SNAT 2025 이행전략 편 6.4.2의 “국토개발 인센티브(PADT)” 참조

외국인 투자자에 대하여는 투자촉진법에 근거한 투자인센티브가 있으므로 부이난신도시SPA는 동 법에 근거한 투자 상의 혜택이나 인센티브를 받을 수 있다. 최근에 신도시 내 주택사업은 그 혜택의 대상이 아니라는 지적이 있으나, 신도시건설은 국익프로젝트라는 신도시 법 제5조 및 위 PATDT 규정 내용(국가가 지정한 지역 내에 고용 창출 기업) 등을 참고하여 대항 논리를 준비할 필요가 있다.

3.3.3 제2지구 발주공사와의 연계성

부이난 신도시의 전 구역은 제1지구와 제2지구로 분할되어 있다. 제1지구는 부이난신도시SPA가 담당하는 사업지구이고 제2지구는 알제리 정부가 직접 개발하는 지구이다. 전자가 대략 전체 면적의 40%에 해당하고 후자가 60%에 해당한다. 제1지구와 제2지구에 대한 인프라 시설간의 상호 연계(예: 도로의 연계, 상하수도 하수처리 시설 등) 및 그 설치 기준의 통일성 등을 이유로 제2지구의 알제리 정부 관급공사를 국내업체가 수주하도록 해야 할 것이다.

그러기 위해서는 부이난 신도시 지역 전체 사업 관련하여 알제리 정부와 한국 정부 혹은 부이난신도시SPA와 정책적 협의체가 구성될 필요가 있을 것이다. 동 협의체는 법령에 명시되어 그 역할과 기능 등에 대한 상세한 규정이 있어야 할 것이다. 중국의 포동지구 개발 사례 등이 참고가 될 것이다.

3.3.4 개발규모의 점진적 확대

제1지구 내에서의 개발도 관광호텔 등 전략적 프로젝트를 우선 시행하고 그 시행상의 문제점을 검토하여 조치할 필요가 있다고 본다. 그에 따라 구체적인 법령 정책이 준비되고 또 공공기관 이전 이행 정도에 따라 점진적으로 개발 사업을 추진할 것이다. 투자위험 부담을 줄일 수 있다고 본다.

3.4 한국정부의 지원

부이난 신도시 건설은 그 사업 규모의 성격상 한국정부의 지속적인 지원 조치가 필요한 부분이다. 이에 대해서는 기존의 연구결과가 많으므로 생략한다. 다만, 한국 정부의 KSP 사업(Knowledge Sharing Program)이 건설 분야에서도 구현되었으면 한다. 신도시건설, 산업기지 개발, 주택건설, 상하수도 건설, 도로건설, 건설업 면허제도, 건설신기술 장려제도, SOC 민자 유치 제도, 건설공제조합 및 보증제도 등 건설에 관한 제도 및 법령에 관한 한국의 경험은 매우 유익한 건설한류가 될 수 있다고 본다. 건설 KSP 사업을 위하여 한국·알제리 경제협력회의 혹은 앞으로 설립 가능한 부이난신도시개발 협력기구가 그 구체적 논의를 하는 것이 바람직할 것이다.

참고문헌

국문문헌

- 국토연구원. 2009. 민관협력시스템을 통한 해외도시개발 촉진방안 연구.
금상문. 2006. 알제리 정치 발전과 이슬람. 한국이슬람학회 논총.
매일경제. 2010.9.16.
박영호 외. 2007. 알제리의 주요 산업 : 석유 · 가스, IT, 석유화학, 플랜트
박창권. (주)공간그룹 도시본부. 2009. 알제리 신도시 기본 계획 심화 용역과
국내도시 설계와의 비교.
심의섭. 한국아프리카학회 2007년 상반기 정기학술대회, 알제리의 경제현황
과 한국의 경험전개.
오영일. 2007.6. 「최근 고유가 이후의 알제리 일반 투자환경 평가」. 국제지
역연구 제11권 제2호.
유정화. 알제리 시디압델라 과학기술신도시의 조성계획과 향후 전망.
이석목. 1997. 건설업체의 제3섹터 출자와 시공사 선정의 합리화 방안. 한국
건설산업연구원.
정옥주. 국토연구원. 알제리 신도시 개발과 국토계획.
조선일보. 2010.9.16.
주 알제리 대한민국 대사관. 2007. 알제리 건설시장(신도시개발).
주동주. 2008. 양자간 경제협력의 새로운 실험: 한-알제리 Task Force 활동과
경제협력 관계 변화. 한국이슬람학회 논총.
한국토지주택공사. 2010.4. 중동·아프리카 신도시개발 시장조사: 기초개발조사.
한국토지주택공사. 2010. 해외개발처 업무자료.
한국토지주택공사. 해외개발처 자료. 2010. 2008 알제리 투자핵심가이드.
한국토지주택공사. 해외개발처 자료. 2010. 알제리 국가정보가이드.
한국토지주택공사. 해외개발처 자료, 2010, 알제리 통상환경보고서
한국토지주택공사. 해외개발처 자료. 2010. 알제리 자료집
한국토지주택공사. 해외개발처 자료. 2010. 알제리 국토개발계획 2025 및 건
설시장동향

한화건설. 업무자료. 2010.8.

해외건설협회. 2008. 알제리 국토개발계획 2025 및 건설시장 동정

헤럴드 경제. 2010.9.17.

삼성물산 내부자료

KOTRA. 2006. “세계 주요도시의 생활여건, 2005”.

일문문헌

高奇昇三. 1991. 外廓團體의 經營.

영·불 문헌

BMI. 2010. Algeria Infrastructure Report 2010

EIU. 2009. Country Profile: Algeria

EIU. 2010. Country Report: Algeria

알제리 개발청, 2005, Programme Complementaire de Soutien a la
Croissance: Periode 2005-2009

알제리 개발청, 2010, Programme Quinquennal des Investissement Publics
2010-2014

알제리 국토개발환경개발부(MATET), 2008, La Mise en Oeuvre du Schema
National d’Amenagement du Territoire (SNAT) 2025

Algeria International Economique Developpement, Avril 2010, Villes
Nouvelles en Algerie

Jean-Claude Aroumougom, Ministere de l’Amenagement du Territoire
Algerien, 2003, Projet de Ville Nouvelle Sidi Abdellah, Algerie

KPMG, 2009, Guide to Investing to Algeria.

MAEP/Point Focal National, 2008a, Algerie 1999-2008: Une Decennie de
Realisations

MAEP/Point Focal National, 2008b, Rapport sur l’Etat de Mise en Oeuvre
du Programme d’Action National en Matiere de Gouvernance

MARKAZ, Algeria: Real Estate Overview

SNAT 2025, 알제리 국토계획부.

Theoretical and Empirical Researches in Urban Management, no. 3(12),
August 2009, Housing Supply in Algeria: Affordability
matters rather than availability

IHS. 2010. Global Insight

IMF. 2010. World Economic Outlook Database 2010.

UN, World Population Aging 1950~2050

World Bank. 2010 Worldwide Governance Indicators, dataset

World Bank. Doing Business 2011.

World Bank, Housing Policies and Sector Performances in MENA
Countries

World Bank, World Development Report

WMI, Single-Family Housing Construction in Algeria: Market Snapshot to
2014

웹사이트

알제리 개발청: <http://www.andi.dz/fr/>

주 카메룬 알제리 대사관: <http://www.ambassade-algerie-cameroun.org>
<http://countrystudies.us/algeria/70.htm>, Housing.

<http://news.manweb.com>, Algeria : new and press reviews, 2010.5.16.

KPMG Annual Report 2009.

www.benlawyers.com, Abderrahmane & Partners.

www.edc.ca, John Bitzan, EDC, Algeria: Economics, September, 2010.9.

www.lesafriques.com, Les Afriques, The African Finance Journal, 2008.9