

공무국외출장(오스트리아) 결과보고서
2025년 5월 23일 - 5월 31일

공무국외출장 결과 보고서

- 오스트리아 -

2025. 6

- 목 차 -

제1장. 공무 국외출장 개요	01
1. 출장 개요	01
2. 출장 목적	01
3. 출장자 및 역할	02
4. 출장 지역 및 일정	02
제2장. 공무 국외출장 활동내역	04
1. 출장국 개요	04
2. 지역별 조사 내용 및 분석	04
3. 사례 종합 분석	26
제3장. 정책적 시사점 및 적용 가능성	30
제4장. 결론 및 정책 제언	32
1. 결론 요약	32
2. 지역활성화투자펀드에 주는 시사점	32
3. 정책 제언	34

제1장. 공무 국외출장 개요

1. 출장개요

- 출장 기간 : 2025. 05. 23. ~ 2025. 05. 31. (7박 9일)
- 출장국 : 오스트리아
- 출장자 : 임준홍 선임연구위원, 김원철 연구위원, 제수진 연구원

2. 출장목적

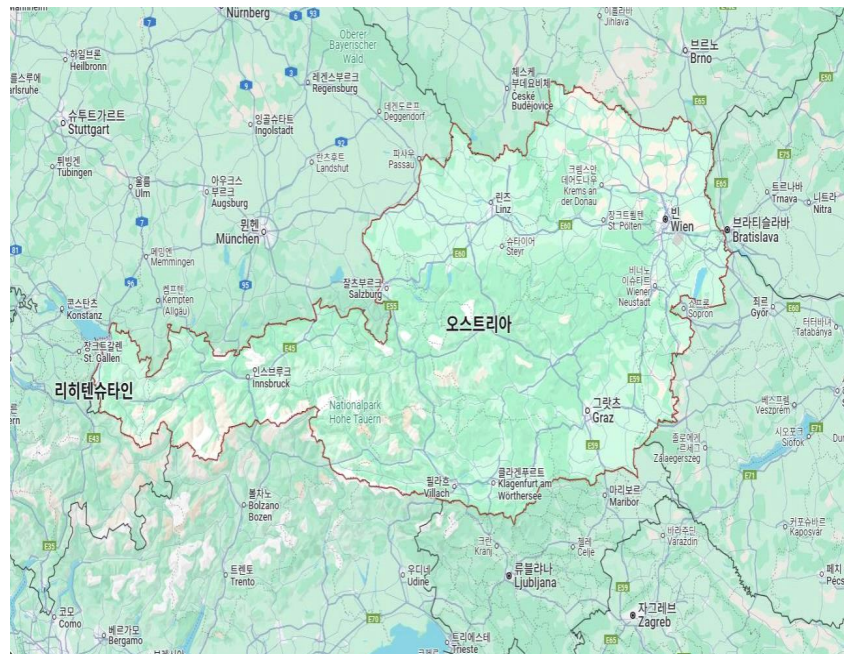
- 본 출장은 충청남도 정책과제인 「민간자본유치 및 민관협력에 의한 충청남도 지역활성화 정책 추진 기본방향과 실천 전략 연구」의 일환으로 기획되었으며, 유럽 선진 도시개발 사례를 통해 공공-민간 협력(PPP) 모델 및 다층적 재원조달 방식에 대한 실증사례를 조사하고자 추진함
- 지방정부의 재정 제약 속에서도 지속가능한 도시개발과 공공기반시설 확충을 달성하기 위해서는 민간의 자본과 역량을 적극 활용할 수 있는 협력적 거버넌스 체계와 금융 조달 구조가 필수적임. 이에 따라 본 출장에서는 오스트리아 비엔나 및 그라츠, 잘츠부르크 지역의 대표적인 도시개발 사례를 중심으로 민관협력의 조직구조, 역할분담, 재원조달 방식(EU 기금, 도시개발공사, 비영리주택조합 등)을 중점적으로 조사함
- 특히 비엔나의 Aspern Seestadt, Sonnwendviertel 등과 잘츠부르크의 Rosa Zukunft, 그라츠의 Graz Murinsel 및 My Smart City 사례는 개발 초기부터 공공-민간-지역주체 간 협의체계를 제도화하고, 다층적 재원을 확보하여 지속가능성과 공공성을 동시에 추구한 모범사례로 평가됨. 본 조사를 통해 향후 충청남도의 지역활성화투자펀드 설계, 공공개발사업의 구조화 전략, ESG 기반 지역개발모델 정립에 실질적 시사점을 제공할 수 있을 것으로 기대됨

3. 출장자 및 역할

출장자	수탁과제 역할	출장자 역할
임준홍	과제책임	<ul style="list-style-type: none"> - 기관방문 및 현장답사 총괄 - 비엔나 지역 개발사업 사례지(Aspern Seestadt, Sonnwendviertel, Nordbahnhofviertel) 자료 조사 및 현장 답사 - Aspern Seestadt 전문가 간담회 개최 및 홍보관 방문 *사례지역 자원 및 민간협력 방법 조사 책임
이관률	연구진	<ul style="list-style-type: none"> - 그라츠 지역 개발사업 사례지 등(Graz Murinsel, My Smatr City) 자료 조사 및 현장 답사 - 지역개발 사례지 중 친환경 교통 및 대중교통시스템 조사 - 비엔나 대학교 전문가 간담회 개최 *사례지역 도로 및 교통시스템 조사 책임
제수진	연구진	<ul style="list-style-type: none"> - 출장 전 사전조사, 방문기관 연결, 오스트리아 지역 사례조사 - 잘츠부르크 (Rosa Zukunft) PPP 사업 사례 조사 *사례지역 도입가능 시설 조사 책임

4. 출장지역 및 일정

1) 출장지역 : 오스트리아



〈그림 1〉 출장지역

자료 : <https://www.google.co.kr/maps/place>

2) 주요일정

○ 2025. 05. 23. ~ 2025. 05. 31. (7박 9일)

일자	주요 일정	
5. 23(금)	인천국제공항(10:40) -> 비엔나국제공항(16:10)	
5. 24(토)	잘츠부르크 지역 도시 답사 및 비엔나 복귀	
5. 25(일)	비엔나 지역 도시 답사	
5. 26(월)	오전	Sonnwendviertel 현장 조사 및 전문가 간담회
	오후	Favoriten 현장 답사
5. 27(화)	그라츠 이동 후 지역 탐방	
5. 28(수)	오전	Graz Murinsel, My Smatr City 현장 조사
	오후	라이닝하우스프로젝트 현장 조사
5. 29(목)	비엔나 지역 도시 답사	
5. 30(금)	오전	Aspern Seestadt 홍보관 방문 및 현장 조사
	오후	비엔나 대학교 전문가 간담회(시내권에서 진행) 비엔나 국제공항(18:15) -> 인천 국제공항(12:05)
5. 31(토)	인천공항 도착(12:05) 및 복귀	

제2장. 공무 국외출장 활동내역

1. 출장국 개요

1) 국가 일반현황

구분	내용
일반현황	
국명	오스트리아 공화국 (Republic of Austria)
수도	빈 (Vienna)
인구	910만명
면적	83,879km ² (한반도의 약 2/5)
민족	오스트리아계(81%), 슬라브계(4%), 독일계(3%)
종교	가톨릭(60%), 이슬람교(8.3%), 동방정교회(4.9%), 개신교(3.8%)
경제현황	
GDP	5194억\$ (2024)
1인당 GDP	5만 6949\$ (2024)
총 교역액	4,422억\$(2024)
경제성장률	-1.0% (2024)
실업률	7% (2024)

자료 : 외교부 영사·국가지역 정보

2. 지역별 조사 내용 및 분석

1) Aspern Seestadt - 장기지속형 신도시 개발의 PPP 대표 사례

- <그림2>는 Aspern Seestadt 프로젝트의 계획, 설계, 실행, 실현 단계를 유기적으로 보여줌
- 첫 번째 마스터플랜 조감도는 전체 개발구역의 방사형 구조와 수변 중심의 도시 공간 구성을 한눈에 파악할 수 있게 하며, 중심호수를 기준으로 복합용도 블록이 균형 있게 배열된 지속가능한 신도시 계획의 핵심을 드러냄
- 두 번째 이미지인 기능별 색상 코딩 계획도는 주거, 상업, 공공, 녹지 등의 토지 이용이 어떻게 공간적으로 배분되고 혼합되었는지를 시각적으로 강조하여, 자족형 도시구조의 실현 가능성을 직관적으로 설명함

- 세 번째 3D 투시도는 계획의 구체적인 건축 및 공공공간 설계 개념을 구현한 예로서, 건축물의 높이, 재료, 보행자 공간의 구성, 자전거 인프라 등이 통합된 친환경 도시디자인이 어떻게 현실화될 수 있는지를 보여줌
- 현장 사진은 실제로 완공된 주거 단지의 모습을 통해, 계획 단계에서 설정된 공공성과 기능적 다양성이 실질적으로 도시 공간에 어떻게 반영되고 실현되었는지를 입증하며, 정책과 계획의 실행력이 공간적으로 구현된 대표 사례임을 확인할 수 있음



Sweco Sweden, Seestadt Aspern Masterplan Overview
<https://www.sweco.se>



Architekturzentrum Wien, Urban Planning
 Functional Zoning Map of Seestadt Aspern
<https://www.azw.at>



Tovatt Architects & Planners, 3D Visualization
 Aspern Seepark Quarter
<https://www.tovatt.com>



Socialhousing.at, Completed Seestadt Residential Block
 Photo
<https://www.socialhousing.at>

〈그림 2〉 Aspern Seestadt 프로젝트 (장기지속형 신도시 개발) 개념도

■ 개발 개요

- Aspern Seestadt는 비엔나 동북부 도나우슈타트(Donaustadt) 구에 위치한 약 240헥타르 규모의 도시 확장 프로젝트로, 유럽 내 가장 큰 브라운필드 재개발 사례 중 하나임
- 본 개발지는 과거 군용 비행장으로 사용되던 Aspern Flugfeld를 재생한 것으로, 2030년까지 약 25,000명의 거주민과 20,000개의 일자리를 수용할 복합기능 도시로 조성되고 있음 (Patrick, 2023, Master Thesis Judith Reijneveld, University of Vienna).
- 개발은 2007년 비엔나 시의회의 마스터플랜 승인 이후, 단계별 실행계획 및 수정 계획을 수립하며 현재까지 지속되고 있음
- 마스터플랜은 ‘유연한 틀 안에서의 엄격한 질적 통제’ 라는 기본 원칙을 기반으로 하며, 이는 도시계획 가이드라인을 중심으로 건축가, 건설사, 주택조합 등의 제안을 구조적으로 조율하는 방식을 의미함 (Wien 3420 AG, 2017, aspern_masterplan_2017_EN).
- 비엔나시는 이 개발을 단순한 주택단지 공급이 아닌 ‘도시 속의 도시(city within a city)’ 로 기획하였으며, 생태·사회·경제적으로 지속가능한 생활환경 조성을 목표로 하고 있으며 프로젝트의 핵심 키워드는 ‘다기능적(mixed-use), 보행친화적(pedestrian-oriented), 교통접근성(accessibility), 사회적 혼합(social mix), 디지털화(digitisation)’ 임 (Gaal, 2019, aspern - the seestadt of vienna, wohnfonds_wien).

■ 공간계획 및 교통시스템 특성

- Aspern Seestadt는 중심부의 인공호수(Lakeside Park)를 중심으로 방사형 순환형 교통 구조(circular boulevard)를 형성하며, 녹지 벨트(green belt), 상업 가로망(shopping parade), 주거 블록이 기능적으로 결합되어 있음
- 총 12개의 구역(quarters)으로 분할되어 있으며, 각 구역은 공공공간, 상업시설, 공동체 기반시설을 포함한 혼합용도로 구성됨 (Wien 3420 AG, 2017, aspern_masterplan_2017_EN).
- 교통계획은 초기 마스터플랜 단계에서부터 도시 내부의 차량 의존도를 낮추고, 보행자와 자전거 이용을 중심으로 한 구조를 핵심 전략으로 설정함

- 전체 구역은 차량 제한 구역(verkehrsberuhigte Zone)으로 설계되어 있으며, 자동차 주차는 지하 주차장 또는 건물 외곽부에 위치시켜 보행친화적 거리 경관을 유지함(Wien 3420 AG, 2017, aspern_masterplan_2017_EN).
- 지하철 U2 노선은 Aspern Nord 및 Seestadt 두 정거장을 통해 도심과 직결되며, 해당 노선은 개발 초기인 2013년에 개통되었음
- 또한 Seestadt 내부에는 8개 버스 노선과 함께 향후 두 개의 트램 노선(No. 25, 27)이 도입될 예정임 (Wien 3420 AG, 2017, aspern_masterplan_2017_EN).
- 자전거 인프라는 오스트리아 최초로 화물 전기자전거 자동대여 시스템(SeestadtFLOTTE)을 포함하며, 자전거 주차장, Bike&Ride 시설, 자전거 전용도로가 전역에 설치되어 있음
- 2024년 기준 교통 분담률은 도보+자전거 46.6%, 대중교통 31.7%, 자가용 21.7%로, 목표치인 비자동차 교통 60%를 초과 달성 중임 (Stadt Wien, 2024, EN_Factsheet A4).

■ 민관협력 거버넌스 구조

- Aspern Seestadt는 공공-민간 파트너십(PPP)을 위한 개발법인 Wien 3420 AG를 중심으로 구성된 다기관 협치 거버넌스 모델임
- 이 법인은 비엔나시, Austrian Real Estate GmbH, Vienna Business Agency가 공동 출자하여 설립한 특수목적 법인(SPC)으로, 마스터플랜 관리, 토지구획 분양, 품질기준 제시, 이해관계자 간 조율 등을 총괄함(Patrick, 2023, Master Thesis Judith Reijneveld).
- Wien 3420 AG에는 Stadt Wien(도시계획), Wohnfonds Wien(주택보조기구), Wirtschaftsagentur Wien(경제진흥청), Wiener Stadtwerke(에너지·교통공사) 등이 이사회 또는 실무조정조직으로 참여하고 있으며. 건축가 설계공모와 시민참여 프로그램은 전문가 심사위원단과 주민패널로 이원화되어 운영됨(Rechnungshof Wien, 2015, Erschliessung Seestadt Aspern).
- PPP 구조는 공공이 도시계획·법적 규제권한과 기반시설 예산을 담당하고, 민간은 건설, 투자, 입주, 운영의 책임을 지는 이원적 구조를 유지하며, 건설사 및 주택조합은 분양 또는 제한영리 임대 방식으로 공급 참여함

■ 자원 조달 구조 및 분담 방식

- 전체 개발비는 약 50억 유로에 달하며, 다음과 같이 재정이 조달됨
 - 공공부문: Stadt Wien(도로, 공공광장, 공원 등 인프라), EU Structural Funds 및 유럽투자은행(EIB) 융자, Wohnfonds Wien(사회주택 보조), 연방정부의 주택재정 보조
 - 민간부문: 건설사 자본, 금융기관 대출, 상업지구 분양수익, 오피스 및 서비스 수익
 - 혼합모델: 일부 토지는 Erbbaurecht(장기 지상권) 방식으로 공급되며, 공공용지 또는 분양수익을 통해 사회주택 자금을 교차 보전(Oltermann, 2024, The Guardian; EUMiesAward, n.d., Gemeindebau Aspern H4).
- 사회주택은 전체 주택의 2/3 이상으로 구성되며, Wiener Wohnen과 WIGEBa 등 비엔나시 산하 주택공기업 또는 GBV(비영리주택조합)가 시세의 1/3 수준으로 공급하며, 임대료는 평균 7.90€/m² 수준으로 유지되고 있음(NextRoom, n.d., Gemeindebau Aspern H4).

■ 정책적 시사점

- Aspern Seestadt는 유럽 최대 도시개발 프로젝트 중 하나로, 공공과 민간이 구조적으로 협력하면서도 공공의 규범과 방향성을 유지한 ‘제도화된 PPP 모델’로 평가된다. 다음과 같은 시사점을 도출할 수 있음
 - 거버넌스 모델 측면: Wien 3420 AG는 충남형 도시개발법인(SPC)의 기획, 토지 조성, 설계심의, 사업승인 연계운영 모델로 전환 적용 가능
 - 사회혼합형 주거공급 전략: 공공지분 기반으로 사회주택 의무비율을 설정하고, 보조금과 건축 품질기준을 연계한 모델로, 민간과의 협력을 통한 주거권 보장 가능
 - 다층적 자원구조: 지방정부 예산, 국가기금, EU 보조금, 민간투자 간의 역할분담은 충청남도 지역활성화투자펀드 설계에 직접 적용 가능
 - 모빌리티 전략: U-Bahn, Tram, 자전거 시스템이 통합된 Seestadt FLOTTE와 같은 저탄소 기반의 통합 교통전략은 중소도시형 교통전환 모델로 매우 적합



〈그림 3〉 Aspern Seestadt 프로젝트 현장 답사

2) Sonnwendviertel - 공공주도형 복합개발과 공기업 연계 PPP 모델

- <그림4>는 Sonnwendviertel 프로젝트에서 공공 주도 기획·환경 설정과 민간 실행이 조화를 이루는 고급 PPP 개발 구조를 종합적으로 보여줌
- 마스터플랜 조감도는 철도부지 위 복합도시의 공간적 틀을 명확히 하고, 기능 배치는 사회주택 50%를 포함한 다양한 도시 기능이 블록 내에 어떻게 조화되고 있는지를 강조함
- 교육·커뮤니티시설 조감도는 공공 케어형 인프라가 주민의 삶 속에 디자인적으로 연계된 것을 보여주며, 현장 사진은 이러한 계획들이 실제 공간에서 어떻게 구현되었는지를 입증함
- 이로써 Sonnwendviertel은 비엔나시와 철도공사(ÖBB)가 협력해 공공성, 기능성, 공간적 질을 동시에 추구한 도시 재생의 대표 모델로서, 정책 목표와 공간 설계, 민관협력 구조가 일체화된 사례임을 시각적으로 효과적으로 설명함



출처: Urbanitarian, Sonnwendviertel Masterplan Overview

출처: Socialhousing.at, Sonnwendviertel Functional Zoning Map

PPAG architects, Bildungscampus Sonnwendviertel Diagram

<그림 4> Sonnwendviertel 프로젝트(공공주도형 복합개발과 공기업 연계) 개념도

■ 개발 개요

- Sonnwendviertel는 비엔나 중심역인 Wien Hauptbahnhof(비엔나 중앙역) 남측에 위치한 도시재개발 구역으로, 과거 철도운송시설과 산업지대를 복합용도 주거 및 공공기반시설이 혼합된 새로운 도시지구로 전환한 대표적인 사례임
- 개발 면적은 약 34헥타르로, 도심과 직접 연결된 위치에 있으며, 도보 및 대중교통 중심의 내재적 접근성과 상업·공공·문화 기능을 혼합한 ‘도심형 자족 복

합지구'로 설계됨 (IBA_Wien, 2020, Sonnwendviertel Urban Regeneration Project, City of Vienna).

- 해당 지역은 원래 오스트리아 연방철도청(ÖBB)의 소유였으며, 주요 개발 주체는 비엔나시와 ÖBB-Infrastruktur AG 간의 공식적 도시개발 계약을 통해 설정되었음
- 이 계약은 ▲도시계획 권한은 비엔나시가 보유하고, ▲토지소유와 가격 설정은 ÖBB가 유지하는 조건 하에, 각 주체가 상호목표를 달성하기 위해 협력하는 '계약기반 PPP 구조(contract-based PPP model)'를 형성하였다 (City of Vienna & ÖBB, 2013, Städtebaulicher Vertrag Sonnwendviertel). 개발목표는 다음과 같은 네 가지 축으로 구성됨
 - 도심 내 고밀도 주거지 확보, 사회혼합형 주택정책 적용, 공공 기반시설과 녹지 확보, 지속가능 교통시스템 연계
- 이러한 목표 하에 전체 주거공급의 50%는 비영리 사회주택으로, 나머지 50%는 민간 분양 또는 자유임대로 구성되며, 이는 비엔나의 핵심 주거정책인 'Social Mix Strategy'의 대표적 적용 사례로 볼 수 있음(IBA_Wien, 2020, IBA Research Summary)

■ 공간계획 및 교통시스템 특성

- Sonnwendviertel의 공간계획은 대규모 공공녹지인 Sonnwendpark를 중심으로 방사형 블록 시스템이 구성되어 있음
- 이 공원은 면적 약 7헥타르로, 주거, 교육, 커뮤니티시설, 상업지구를 자연스럽게 연결하는 중심축 역할을 하며, 이를 통해 도보 접근성과 생활 편의성을 극대화시킴
- 주거 블록은 다양한 층수, 구조, 공용공간 유형을 조합하여 지역 내 사회구성원의 다양성과 수요를 수용할 수 있도록 계획함 (GB*, 2021, Wohnumfeldgestaltung Sonnwendviertel)
- 교통 측면에서는 비엔나 중앙역과 직접 연계된 대중교통 허브로서 기능하며, 장거리 철도, U1 지하철, 트램, S-Bahn 지역철도, 버스노선 등 도시 및 광역권 교통망이 집결되어 있음
- 개발지 내 도로는 차량속도 제한 구역(Tempo 30)으로 설정되어 있으며, 자전거 전용도로망과 트램 노선이 공공공간 및 상업시설과 연계되어 있어 탄소배출이

최소화된 도시이동 모델을 구현하고 있음(IBA_Wien, 2020, IBA Project Factsheet)

■ 민관협력 거버넌스 구조

- Sonnwendviertel 개발사업의 특징은 비엔나시와 ÖBB 사이의 ‘역할분리형 협력 모델’이다. 비엔나시는 도시계획 수립권과 사회주택 정책 수단을 보유하며, ÖBB는 토지소유자로서 토지 분양 및 입찰 조정을 담당함
- 이 둘 사이에는 구체적인 도시개발계약(Städtebaulicher Vertrag)이 체결되었으며, 계약에는 다음이 포함되어 있음. ▲사회주택 최소비율(50%) 설정, ▲건축설계 품질기준, ▲공공기반시설 확보, ▲환경성능지표 기준 준수 (IBA_Wien, 2020, Sonnwendviertel Urban Development Agreement).
- 특히 사회주택 부지는 Wohnfonds Wien을 통해 입찰공모를 진행하였으며, 이 공모에는 비영리 주택조합(GBV)과 Wiener Wohnen 등이 참여하여 설계 품질과 임대료 수준, 공동체 프로그램 등을 경쟁 기준으로 평가받음
- 민간주택 부지는 Soravia, Immofinanz, UBM 등 상업 디벨로퍼가 시장가격 또는 장기임대로 획득하여 중산층 대상 아파트, 분양주택 등을 공급함(City of Vienna, 2019, Housing Policy Vienna 2020).

■ 자원 조달 구조 및 분담 방식

- 재정 조달 구조는 공공과 민간의 분담이 명확히 구분되어 있으며, 내부 보조(internal cross-subsidy) 원칙이 적용됨
 - 공공부문: Wohnfonds Wien을 통한 사회주택 보조금, 비엔나시의 기반시설 건설비(도로, 학교, 공원 등), 연방정부 주택기금
 - 민간부문: 상업 및 자유임대 주거 공급은 분양 또는 장기임대를 통해 자금 회수, 설계와 시공은 자체 투자 또는 은행 융자 활용
 - 혼합모델: 민간 상업수익을 사회주택 인프라에 일부 재투입하는 방식의 수익 순환 구조 형성
- 특히, ÖBB는 토지를 민간에 매각하거나 임대하면서 발생한 수익을 중앙역 재개발 및 철도 인프라 현대화 사업의 재정 기반으로 활용하였으며, 이 점은 단일 부지개발이 도시 전체 전략과 어떻게 재정적으로 연결될 수 있는지를 보여주는 사례임(IBA_Wien, 2020, Funding and Infrastructure Planning Report)

■ 정책적 시사점

- Sonnwendviertel는 도시의 중심부에서 사회혼합형 주거지와 공공서비스를 조화롭게 융합한 사례로 다음과 같은 시사점을 제공함
- 첫째, 계약형 PPP 모델을 통한 도시계획 구현은 지방정부가 직접적인 토지소유 없이도 도시 비전 실현이 가능함을 보여줌
- 둘째, 50:50 주택구성 비율의 제도화는 주거권 보장과 시장 안정화 사이의 균형을 제도적으로 구현한 사례임
- 셋째, 중앙역 주변 환승지구와 복합개발의 통합은 충청남도 내 철도역세권 재생사업 및 복합터미널 개발과 직접적으로 연계될 수 있음
- 넷째, 공공과 민간의 역할 분담 기반 내부교차보조 구조는 향후 충남형 지역활성화기금 및 도시개발 재정 프레임 설계에 실질적 구조로 활용 가능함



〈그림 5〉 Sonnwendviertel 프로젝트(공공주도형 복합개발과 공기업 연계 PPP 모델)현장 답사



〈그림 6〉 Sonnwendviertel 프로젝트(공공주도형 복합개발과 공기업 연계 PPP 모델)현장 답사(계속)

3) Graz Murinsel - 도시 간극 해소를 위한 상징적 PPP 인프라 구축

- Murinsel 사례는 도시 간 물리적 간극을 해소하고 도시 정체성을 시각적으로 재구성한 상징적 공공 인프라로서, 공공성과 예술성, 기능성이 융합된 도시계획의 모범적 사례로 평가됨
- 강 위에 설치된 유리와 금속 구조물은 단순한 보행자 교량을 넘어 하나의 ‘도시공간’으로 기능하며, 보행동선, 커뮤니티 카페, 소규모 공연장, 조망 플랫폼 등 다양한 프로그램이 집약된 복합공공공간으로 설계되었음
- 특히 야간 조명과 계절별 경관 변화에 따라 도시의 정체성을 감각적으로 표현함으로써, Murinsel은 도시의 물리적 중심과 문화적 상징을 연결하는 상징적 매개체 역할을 수행하고 있음
- 이 사례는 공공-민간-문화주체 간 협력을 통해 비교적 소규모의 개입으로도 도시 구조에 전략적 변화를 유도할 수 있음을 보여주며, 국내 중소도시에서도 적용 가능한 상징형 도시 인프라 전략의 실증적 모델로 활용이 가능함

■ 개발 개요

- Murinsel(무어인셀)은 오스트리아 제2의 도시인 그라츠(Graz)의 중심부를 가로지르는 무어강(Mur River) 위에 설치된 부유형 인공 섬으로, 도시의 물리적 단절을 상징적으로 연결하고 동서 간의 사회적 격차 해소를 도모하는 상징적 공공 인프라 프로젝트임
- 무어인셀은 2003년 유럽 문화수도(European Capital of Culture) 지정 당시 추진된 대표 프로젝트 중 하나로, 길이 46.6m의 보행자용 다리와 함께 설치되었음
- 인공섬의 주요 시설로는 원형 공연장, 카페, 공공 휴식 공간이 포함되어 있으며, 전체 디자인은 뉴욕 출신 예술가이자 건축가인 Vito Acconci에 의해 설계됨
- 이 프로젝트의 핵심 목적은 ① 강을 중심으로 양분되어 있던 도시의 사회·공간적 격차 해소, ② 예술과 공공건축의 융합을 통한 도시정체성 강화, ③ 관광 자원으로서 도시 브랜드 이미지 제고임
- 특히 강 서쪽은 과거 동구권 출신 이주민과 저소득층이 밀집된 낙후지역이었으며, 강 동쪽은 구시가지 중심의 역사·문화 중심지로 기능하고 있었는데, 무어인셀은 이러한 도시구조의 이원화를 시각적으로 연결하고, 도시 통합의 상징으로 설계함

- 섬의 구조는 나선형 구조의 수면 위 부유 데크로 설계되어 있으며, 유속 및 강수량 변화에 따라 상하로 부력 조절이 가능한 유연한 기반 구조를 가지며 섬 전체는 유리와 철골 구조물로 구성되어 있고, 야외에서의 음악 공연, 시민 워크숍, 청년 문화행사 등 다양한 공공 프로그램이 운영되는 문화거점 역할을 수행함

■ 공간계획 및 도시연계 특성

- Murinsel의 가장 큰 특징은 도시경관 내의 강을 경계로 분리된 사회·경제·문화적 공간을 하나의 상징적 공공 인프라를 통해 물리적으로, 그리고 상징적으로 연결했다는 점임
- 무어인셀은 구시가지(Schlossberg, Altstadt)와 신시가지(Lend, Gries)를 직접 연결하는 보행자 교량의 기능을 수행하며, 강 위에 떠 있는 섬 형식으로 설계되어 도시의 중심적 공공공간으로 작용하고 있음
- 특히 주변 공간과의 연계성을 강화하기 위해 섬 주변 도보 네트워크, 공공조명 계획, 경관 디자인이 동시에 조정되었으며, 강변 전체가 야경 명소 및 관광 루트로 활용됨
- 이 섬은 도시의 중심부를 순환하는 경로 상에서 중심축을 형성하고 있으며, 강 양편 지역 주민이 물리적으로 접근 가능하도록 유도함(European Cultural Capital Office Graz, 2003, Murinsel Project Description)

■ 민관협력 거버넌스 구조

- Murinsel 프로젝트는 예술계 민간 전문가, 도시계획 전문가, 문화재단, 시정부가 협력하는 다중 거버넌스 방식으로 설계되었음
- 도시계획은 Graz 시정부 및 Urban Development Unit이 담당하고, 설계 및 실행은 미국의 비영리 디자인 그룹 Acconci Studio와 오스트리아의 건설사 Porr이 협력함
- 예산 집행 및 유지관리에는 도시정부 외에도 지역 문화기관(Grazer Kunsthaus), 관광청, 민간 후원자들이 부분적으로 참여함
- 해당 프로젝트는 문화예술 기반의 PPP 모델로 분류될 수 있으며, 민간 예술가의 창의성이 공공 공간에 통합되는 방식으로 공공성과 상징성, 실현 가능성 간의 균형을 달성하였음
- 특히 예산의 약 1/3은 EU의 유럽 문화수도 지원금에서 충당되었으며, 나머지는

시정부, 주정부(Styria), 지역 기업 후원으로 구성됨(Stadt Graz, 2003, Urban Development Report - Murinsel)

■ 자원 조달 구조 및 분담 방식

- Murinsel의 총 건설비는 약 2백만 유로로 책정되었으며, 다음과 같은 재정 구조로 조달됨
 - 유럽연합(EU): 2003 유럽 문화수도 운영위원회를 통해 약 70만 유로 지원
 - 시정부 및 주정부: Stadt Graz와 Land Steiermark가 공동으로 약 90만 유로 분담
 - 민간 재단 및 기업 후원: 관광청, 에너지 기업, 건설사, 지역문화재단 등에서 40만 유로 규모 후원 유치
- 운영비는 시정부와 협약된 민간 문화기획단체가 연간 운영을 담당하며, 카페 임대료 및 일부 상업활동 수익으로 유지되고 있음
- 행사 개최 시 수익 배분은 일정 비율로 Graz 시 문화부에 환류되는 구조를 보유함

■ 정책적 시사점

- Murinsel 프로젝트는 물리적 인프라가 단순한 교통수단이 아닌 도시사회적 통합 장치로 기능할 수 있음을 보여주는 상징적 사례이다. 그 시사점은 다음과 같음
- 상징 인프라의 가치화: 단순한 인프라가 아닌 ‘정체성 기반’의 도시건축은 지역 브랜드화와 도시 이미지 구축에 기여할 수 있음
- 예술가-행정가 협력모델: 도시계획에서 민간 문화 전문가의 주도적 역할을 허용한 사례로, 기획단계부터 예술과 건축을 통합한 PPP 가능성을 보여줌
- 도시 통합의 전략 도구: 동서 간 사회계층 격차, 역사/현대 공간 분절을 하나의 프로젝트로 연결한 사례로, 국내 도시 간극 해소 전략에도 적용이 가능함
- 소규모 고효율 재생모델: 단일 건축 구조물로도 도시 전체의 공간·사회적 균형을 회복할 수 있는 가능성을 시사함



〈그림 7〉 Graz Murinsel 현장 답사

4) My Smart City Graz - 스마트기술 기반 복합주거단지

- <그림8>은 스마트 주거와 커뮤니티 공간, 이동성, 에너지 효율성, 공공 접근성이 유기적으로 엮인 스마트기술 기반 복합주거단지인 My Smart City Graz의 조감도 및 현장 사진임
- 특히 단순히 기술이 접목된 ‘미래 주택’ 수준이 아닌, 지역구역 전체를 아우르는 스마트 인프라 플랫폼 형태로 계획·실행된 도시전략을 사례로 확인할 수 있음



출처: TRIVALUE, Smart Quadrat (Graz)
fcc-group.eu+15trivalue.com+15trivalue.com+15.



출처: TRIVALUE, My Smart City Graz Smart City Süd



출처: TRIVALUE, Smart Stick Graz



출처: MySmartCityGraz 공식, Parking/Public Space

<그림 8>My Smart City Graz 조감도 및 항공사진

■ 개발개요

- My Smart City Graz는 오스트리아 제2의 도시인 그라츠(Graz)의 북부 Helmut List Halle 일대를 중심으로 개발 중인 대표적인 스마트시티 시범지구이며, 탄소 중립(Net-Zero)을 목표로 하는 새로운 도시모델임
- 본 프로젝트는 스마트 주거단지, 친환경 업무·상업공간, 디지털 기반 교통 인프라가 통합된 복합 도시개발 프로젝트로, 2024년 완공을 목표로 약 920세대의 주거단지와 50여 개의 오피스 및 상업공간을 포함함
- 이 사업은 기존의 산업지대를 재활용하여 신재생 에너지 기반 스마트시티로 전환하는 전략적 프로젝트로 EU Horizon 2020의 지원을 통해 국제 공동 연구와 실증을 병행하고 있음
- My Smart City Graz는 도시 내 지속 가능한 성장, 인구 증가 대응, 에너지 자립형 생활권 구축 그리고 디지털 사회 기반 구현을 통합적으로 달성하는 것을 목표로 하고 있음

■ 공간계획 및 교통시스템 특성

- 공간계획 측면에서 My Smart City Graz는 복합 블록형 구조를 바탕으로, 주거, 상업, 문화, 공공기능이 하나의 클러스터 내에 배치되는 구조로 설계됨
- 각 단위 건물은 스마트 센서 기반의 에너지 모니터링 시스템, 고효율 단열재, 태양광 패널이 기본적으로 적용되며, 일부 건물은 Energy Plus Building 형태로 계획되어 있음
- 특히 ‘살며 일하고 배운다(Living, Working, Learning)’를 하나의 지역 내에서 가능하게 하는 자족형 공간 구조를 핵심 컨셉으로 함
- 교통 측면에서는 U-Bahn(소형 지하철), 전기버스, 자율주행 셔틀 등 다양한 미래형 스마트 모빌리티 시스템이 단계적으로 도입됨
- 대중교통은 탄소배출 없는 전기 기반으로만 운행되며, 자전거 전용도로, 스마트 보행신호 시스템, 마이크로모빌리티 존 등이 각 거점 사이에 배치되어 ‘5분 이동권 도시’를 실현하고 있음

■ 민관협력 거버넌스 구조

- My Smart City Graz는 전형적인 민관협력(PPP: Public-Private Partnership) 모델

로 설계되었는데 시정부(Gemeinde Graz), 민간 건설사, 기술기업, 학계, 연구기관이 다자간 거버넌스 체계로 연결되어 있으며, 도시계획 승인 및 기반시설 조성은 공공이, 설계 및 운영은 민간이 주도하는 이원화 구조임

- 공공부문은 마스터플랜 수립과 주요 인프라 건설에 참여하며, Graz Innovation Lab, 도시계획국(Abteilung für Stadtplanung), 에너지청 등이 실무협의체로 구성되어 있음
- 민간파트너는 ARE Austrian Real Estate GmbH, AVL, Siemens Graz 등이 포함되어 있으며, 설계는 건축가 Hermann Eisenköck이 중심이 된 Smart Quartier AG가 총괄함
- 또한 이 프로젝트는 Horizon 2020 프로젝트인 “ValUse”의 시범지로 선정되어, 국제적 파트너 도시와 공동 기술실증을 진행 중이며 이를 통해 도시는 ‘스마트 시티 기술의 실험실(testbed for smart city innovation)’로 기능하고 있음

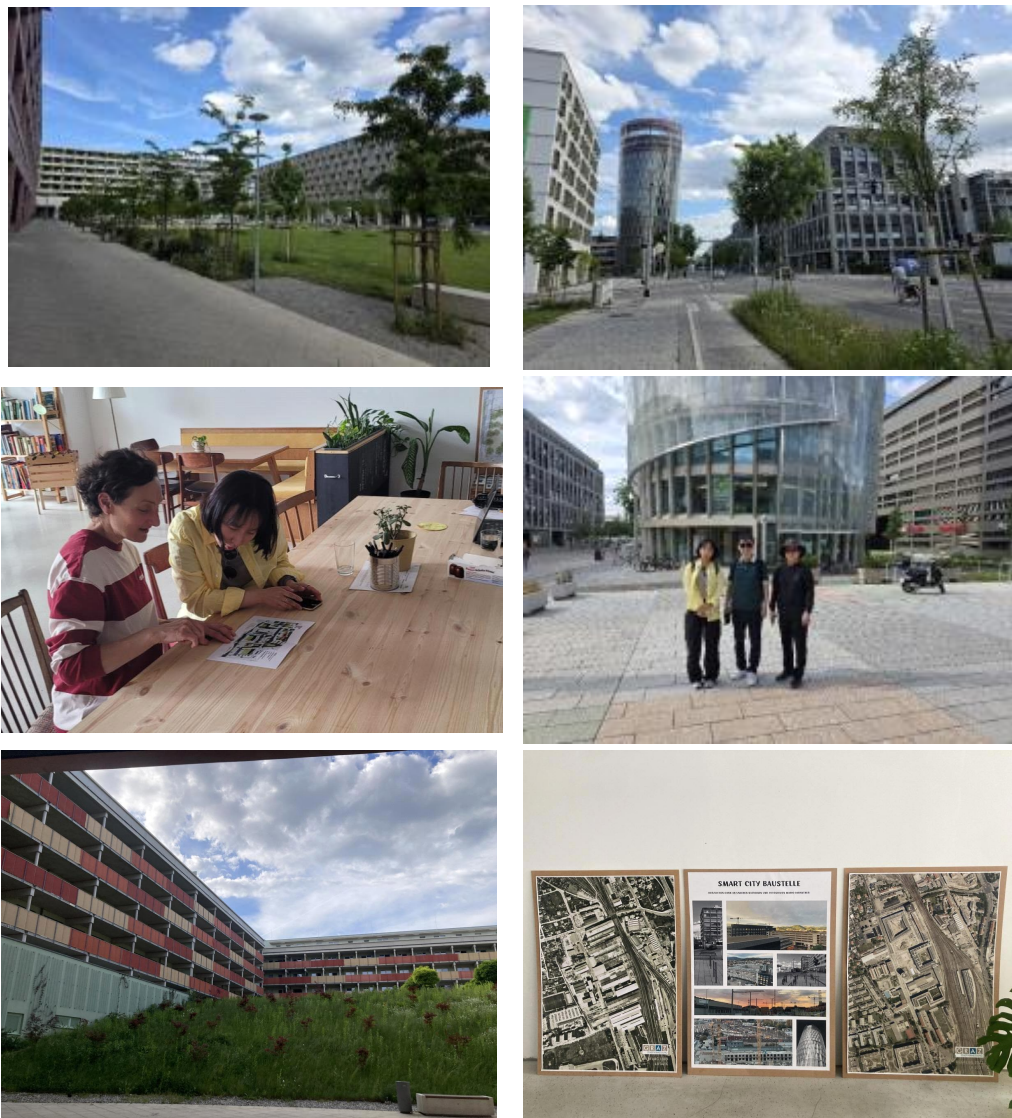
■ 자원 조달 구조 및 분담 방식

- 본 프로젝트의 자원 조달은 다층적 조합 구조로 이루어져 있으며, 다음과 같은 재정 구조를 기반으로 함
 - 공공재정: Graz 시정부의 도시개발 예산, 오스트리아 연방정부의 도시혁신 보조금, Horizon 2020 프로젝트 기금(EU 기금), 지방정부 스마트모빌리티 혁신기금
 - 민간투자: ARE, AVL, Siemens 등의 민간투자 및 기술 R&D 예산, 민간 은행 융자
 - 하이브리드 펀드: EU + 민간 + 공공이 공동 출자하는 클러스터 펀드 조성
- 이러한 구조는 공공이 기반 인프라와 연구 기반을 제공하고, 민간이 기술과 자본을 투자하며, 국제기금이 혁신 리스크를 분산시키는 3자 협력모델로 구성되어 있음
- 재정투자 회수는 분양형 아파트 수익, 사무공간 임대료, 기술기반 서비스 판매 수익을 통해 구조화되어 있음

■ 정책적 시사점

- My Smart City Graz 사례는 충청남도과 같은 비수도권 중심지에서 스마트시티를 구축하고자 할 때 실질적으로 적용 가능한 시사점을 제공함
- 첫째, 기존 산업지를 재생한 스마트 복합지구 모델은 충청남도 내 노후 산업단지 및 도시 주변부 유휴지를 활용한 도시 고도화 전략에 활용이 가능함

- 둘째, EU형 하이브리드 펀드 구조는 중앙-지방-민간-국제기금이 협력하여 재정을 조달하는 구조로, 국내 도시재생기금 또는 지역혁신기금 설계에 현실적인 적용이 가능함
- 셋째, 자율주행 기반 스마트모빌리티 실증 시스템은 충청남도 내 교통 혼잡지역 또는 도시 내 스마트교통 도입 시 적용 가능한 고도화 모델임
- 넷째, 공공-민간 기술 협력 플랫폼 기반의 운영체계는 향후 지역 내 민간 기업과 협력한 스마트기술 실증사업 또는 산학연계형 도시정책 사업에 직접적인 거버넌스 틀을 제공함



〈그림 9〉 Mv Smart City Graz 현장 답사

5) Rosa Zukunft - 세대통합형 주거단지 사례

- <그림10>은 Rosa Zukunft 주거단지가 ‘세대 간 상호작용이 일어나는 공동체 주거 모델’을 효과적으로 구현한 사례임을 보여줌
- 야간 전경 이미지는 주택동 간 연결성과 조명을 통해 공동 거주자의 상호접촉을 유도하는 디자인 의도를 반영하며, 항공 조감도는 U자형 배치로 구성된 주거블록과 공공광장의 위치 관계를 나타냄
- 주간 시간대 사진은 발코니, 어린이 놀이터, 보행 축 등이 어우러진 커뮤니티 공간을 통해 ‘돌봄과 일상의 통합’을 실현한 설계 방향을 강조하고, 보행자 전용 광장 사진은 주민 간 자연스러운 교류와 공용공간의 활용성을 공간적으로 보여줌
- 이처럼 Rosa Zukunft는 단지 전체를 하나의 네트워크화된 공동체 공간으로 설계하였으며, 비영리 복지기관과의 협력 거버넌스를 통해 세대 간 돌봄과 지원을 동시에 실현한 통합적 생활환경 모델로 평가를 받고 있음



출처: Wohnpark Rosa Zukunft
공식 홍보 이미지



Rosa Zukunft 공식 웹사이트



Diakoniewerk Syncare GmbH 웹페이지

<그림 10>Rosa Zukunft

■ 개발개요

- Rosa Zukunft는 오스트리아 잘츠부르크(Salzburg)에 위치한 세대통합형 (multigenerational) 주거단지로, 노년층과 청년층을 하나의 공간에 공존시키는 새로운 주거실험으로 기획됨
- 전체 129세대 규모의 이 단지는 총 3개의 블록으로 구성되어 있으며, 세대 간 상호작용과 자립적인 생활을 동시에 실현하는 복합주거 모델을 채택하고 있음
- ‘Zukunft(미래)’라는 이름은 단지의 비전을 반영하며, 고령사회 대응과 사회적 통합이라는 도시정책적 과제를 공간적으로 풀어낸 상징성을 보유함

- 세대 구성은 다음과 같이 명확히 분화되어 있음 ① 60세 이상 고령자를 위한 노인친화 주택 41세대, ② 청년층 대상의 소형 매입형 주택 8세대, ③ 가족단위 또는 다세대가 함께 사는 복도 연결형 공동주택 58세대 등임
- 특히 복도형 설계는 각 가구가 독립성을 유지하면서도 공동 거주자와의 자연스러운 상호작용이 가능하도록 공간적 여유를 확보하고 있으며, 공용공간에는 마당, 세대공동 창고, 커뮤니티실이 포함됨

■ 공간계획 및 설계 특성

- 건축설계는 barrier-free design을 원칙으로 하여, 단지 내 모든 공용시설, 복도, 출입구, 욕실 등이 휠체어 접근이 가능하도록 설계되었음
- 또한 모든 동은 엘리베이터, 저상 출입구, 자동도어가 기본으로 설치되어 있으며, 주거 블록 사이에는 나무로 만든 보행자 전용 산책로와 벤치가 배치되어 있어서 보행자 중심, 친환경 구조, 사회적 연계성이라는 3대 설계원칙을 갖춘
- 단지 내에는 다목적 커뮤니티 공간이 별도로 조성되어 있어, 입주민이 함께 요리하고 식사하며 문화활동을 진행할 수 있는 구조임
- 특히 주 2회 이상 고정된 교류 프로그램(예: 커피 모임, 영화상영, 원예활동)이 운영되고 있으며, 세대 간 자율 돌봄 체계도 일부 기능하고 있음
- 이러한 ‘일상 속 통합’은 기존의 시설 중심 복지에서 벗어나, 생활 중심의 공동체복지를 공간적으로 구현한 사례로 평가됨

■ 민관협력 거버넌스 구조

- Rosa Zukunft는 제한영리주택조합(Limited-Profit Housing Association)인 Diakoniewerk가 기획 및 운영을 총괄하고 있으며, 시정부와 협력하여 사회복지 네트워크 기반의 복지주거 모델을 구현하였음
- Diakoniewerk는 오스트리아 내 주요 비영리복지기관으로서, 사회서비스와 주거를 통합적으로 운영하는 복합모델을 적용하고 있음
- 주거계약은 사회적 기준에 따라 선정되며, 노인세대의 경우 의료보조가 필요한 중경증 대상자도 입주할 수 있도록 사전 상담과 평가절차가 포함되어 있고 운영 방식은 ‘비간섭적 지원 모델(non-intrusive support model)’로, 상주하는 연락담당자(contact person)가 일상생활을 모니터링하고, 필요한 경우 외부 자원(의사, 간호사, 사회복지사)과 연계하는 구조를 가짐

- 특히 Diakoniewerk는 자원봉사자 네트워크를 통해 정기적인 가정방문, 정서 지원, 생활 보조 프로그램을 운영하고 있으며, 이는 공공복지 예산을 효율적으로 보완하는 역할을 수행하고 있음

■ 자원 조달 구조 및 분담 방식

- Rosa Zukunft의 재정구조는 비영리주택조합, 시정부, 연방정부 보조금, 사회복지 기금 등 다층적 자금을 통해 조성되었다. 구체적인 조달 방식은 다음과 같음
 - 주택조합 자체자본: Diakoniewerk는 주거시설 시공비의 약 25%를 자체기금으로 충당하며, 이는 기관 기부금, 장기예치금, 입주인 계약금으로 구성
 - 시정부 보조금: 잘츠부르크시는 기반시설, 접근성 향상 설비(예: 자동도어, 엘리베이터 등), 커뮤니티 공간 조성에 필요한 보조금 지원
 - 연방정부 주거보조금: 전체 건설비의 약 40%는 오스트리아 연방정부의 Wohnbauförderung 시스템을 통해 지원받으며, 이는 주별로 차등 지급
 - 사회복지기관 지원: 노인을 위한 방문서비스, 활동프로그램은 Diakoniewerk가 운영하는 별도 복지예산으로 편성
- 이와 같은 재정구조는 공공-비영리-입주민 간 3자 협력 기반의 주거복지 실현모델이며, 국내에서는 고령사회 대응형 통합복지주거모델로 전환 적용이 가능

■ 정책적 시사점

- Rosa Zukunft는 다음과 같은 정책적 시사점이 있음
 - 공간을 통한 세대 통합: 거동이 불편한 노인과 청년층이 같은 공간에 거주하며, 자율성과 공동체성을 동시에 보장하는 ‘혼합형 주거 복지모델’ 구현 가능성 제시
 - 비영리 운영 기반: 민간 기업이 아닌 복지기관이 주택공급과 생활지원 서비스를 통합 관리함으로써 복지정책과 주거정책의 수평 연계 실현
 - 저비용 고효율 복지연계 모델: 상주 인력 최소화, 자원봉사자 활용, 시설 복합화 등을 통해 운영비 절감과 서비스 품질 제고를 동시에 달성
 - 노년기 중심의 지역복지주거 시범단지 제안 가능: 충청남도 내 고령인구가 많은 군단위 도시에서 ‘복지+주거+공유공간’ 모델로 시범 도입 가능

3. 사례 종합 분석

- 오스트리아 민간협력(PPP)에 의한도시개발 사례는 개발 유형에 따라 뚜렷한 전략적 특성을 보이며, 이를 통해 도시공간의 다양성과 지속가능성을 동시에 확보하고 있음
- 비엔나의 Aspern Seestadt는 계획도시형 대규모 신도시로, 공공주도의 마스터플랜 아래 보행 중심, 사회혼합 주거, 스마트기술, 탄소중립 교통체계를 통합함
- 반면 Sonnenwendviertel과 Nordbahnhofviertel은 도심 내 철도부지 및 갈색지를 활용한 재생 중심 모델로, 도시 내 부족한 토지를 고밀도 복합개발로 전환하면서도, 사회주택과 자유택의 균형, 생태보전과 주민참여 기반의 주거구조를 구현함
- 특히 Murinsell는 산업유산과 상징 인프라를 창의적으로 재구성하여, 도시정체성을 회복하는 동시에 문화자산화에 성공한 사례로 평가할 수 있음
- 민간협력 구조 측면에서는 오스트리아는 유형별로 협력 방식이 매우 조직화되어 있다는 점이 두드러지는데, Aspern Seestadt에서는 공공과 민간이 합작한 도시개발 법인(Wien 3420 AG)을 통해 설계부터 시행까지 총괄 관리하였고, Sonnenwendviertel에서는 토지 소유자인 ÖBB와 비엔나시가 계약 기반 협력모델을 구축하여 정책목표를 사전에 제도화하였음
- 이러한 다양성은 오스트리아 도시계획이 단일한 방식에 의존하지 않고, 지역 여건에 따라 유연하게 조정되는 구조임을 보여줌
- 재원조달 측면에서는 대부분의 사례가 공공재정, 민간투자, EU 기금이 혼합된 다층적 하이브리드 모델을 기반으로 하고 있음
- 사회주택 건설은 주정부나 시정부의 보조금 또는 저리융자를 통해 지원되며, 상업용지 또는 자유임대주택 개발은 민간이 투자하고 자산을 회수하는 구조로 운영됨
- My Smart City Graz 사례는 국제 기금을 적극 활용하여 기술 실증, 에너지 효율화, 스마트 모빌리티 기반 도시를 실현하고 있으며, 이는 재정 구조에 있어 지속가능성과 혁신성을 동시에 추구하는 모델로 평가됨
- 또한 교차보조(internal cross-subsidy)를 통해 민간수익을 사회기반시설로 순환시키는 구조가 공공성과 재정안정성을 동시에 확보하는 핵심적 수단으로 작동함

- 이러한 분석을 통해 확인할 수 있는 가장 중요한 교훈은 오스트리아 도시개발은 계획과 설계, 재원조달과 실행을 하나의 체계 속에서 통합적으로 설계하고 있다는 점임
- 각 사업은 도시기능 혼합, 사회계층 통합, 환경성과 경제성의 균형을 달성하기 위한 전략적 조합으로 추진되며, 거버넌스와 자금구조 또한 지역별 특성과 정책 목표에 따라 다층화되어 있음
- 이는 향후 충청남도에서 도시재생, 공공복합시설, 역세권 개발, 복합문화지구 조성 등 다양한 지역개발과제에 적용 가능한 구체적 전략적 틀로 전환될 수 있음
- 단일 사업 중심 접근에서 벗어나, 지구단위 계획-거버넌스 구조화-복합 재원설계-시민참여 운영모델을 아우르는 통합형 도시개발전략으로 발전시켜야 함

<표 1> 오스트리아 도시개발 사례 비교

사례지역	개발방식 및 특성	민관협력 구조	재원조달 방식
Aspern Seestadt (비엔나)	대규모 신도시, 보행중심, 사회혼합 주거, 다기능 복합개발	Wien 3420 AG (공공+민간 합작법인) 주도	시정부 + EU 기금 + 민간투자 + 사회주택 보조금
Sonnwendviertel (비엔나)	도심 재생, 철도부지 활용, 사회주택 50%, 계약형 PPP	비엔나시 + ÖBB 계약 기반 협력	시정부 + 연방보조금 + 민간자본 + 내부교차보조 구조
Murinsel (그라츠)	강을 잇는 상징 인프라, 예술과 도시통합, 관광 자산화	그라츠시 + 국제예술가 + 민간 후원자 협업	EU 문화예산 + 시정부 + 민간기부·기업 후원
My Smart City Graz (그라츠)	스마트 모빌리티, 에너지 자립형 주거, 자율주행 기술 실증 복합지구	그라츠시 + 민간기술기업 + EU 파트너	EU Horizon 2020 + 지방예산 + 민간투자 + 클러스터 공동펀드 구조
Rosa Zukunft (잘츠부르크)	세대통합형 주거복지모델, 노인·청년 공존형 커뮤니티 주거	Diakoniewerk(복지조합) + 잘츠부르크시 협력	비영리 자본 + 시복지보조금 + 연방 정부 주거보조금 + 자원봉사 운영 연계

- 오스트리아의 도시개발 사례들은 민관협력(PPP) 구조가 매우 다양하게 설계되고 있으며, 이는 단일 방식이 아닌 지역별 여건과 사업목표에 따라 탄력적으로 조합된다는 점에서 큰 특징을 지님

- 특히 각 사례에서는 공공이 반드시 주도권을 갖되, 민간의 효율성과 혁신역량을 끌어들이는 구조가 공통적으로 존재하며, 이는 한국형 PPP 모델 설계에 있어 매우 중요한 기준이 될 수 있음
- 이러한 협력구조는 단순 위탁이나 재정지원 이상의 의미를 가지며, 도시의 정체성과 기능을 함께 설계하는 파트너십으로 진화하고 있음
- 첫 번째 유형은 ‘합작 개발 법인형(SPC, Special Purpose Company)’인데, 대표적으로 비엔나 Aspern Seestadt에서는 도시개발 전문 법인인 Wien 3420 AG를 설립하여, 공공과 민간이 공동 출자하고, 하나의 법인 내에서 계획·토지관리·분양·기반시설 구축까지 통합적으로 운영하였음
- 이 법인은 비엔나시, 경제진흥공사, 공기업, 부동산투자사가 지분을 나누어 보유하고 있으며, 도시계획과 시장 운영을 하나의 체계로 연결하는 모델로 공공이 마스터플랜과 비전 설정을 주도하고, 민간이 실행과 회수를 담당하는 구조는 고도의 제도화된 PPP 형태로 평가됨
- 두 번째는 계약 기반 조정형 협력모델이다. 비엔나 Sonnewendviertel의 사례는 공공이 토지 소유자가 아님에도 불구하고, ÖBB(오스트리아 연방철도공사)와 도시개발 계약을 체결하여 개발비용, 사회주택 구성, 공공시설 확보를 사전에 조율하였음
- 이 방식은 ‘도시계획권(planning authority)’을 중심으로 협력하고, 재정투자나 지분참여 없이도 정책목표를 실현할 수 있다는 점에서 매우 효율적이며, 이러한 모델은 국내에서도 토지 소유가 민간 또는 준공공기관일 경우 유용하게 적용될 수 있음
- 세 번째는 비영리 복지기관 기반의 PPP 구조인데, 잘츠부르크의 Rosa Zukunft는 Diakoniewerk라는 비영리 복지조직이 직접 주거공급과 복지서비스를 통합 운영하는 사례로, 행정기관이 직접 개입하지 않더라도 주거와 복지를 연계한 운영이 가능하다는 점에서 특별함
- 이 구조는 운영비 부담이 적고, 주민 만족도가 높으며, 특히 고령자, 저소득층, 1인가구 등 정책취약계층에 특화된 공급전략으로 적합하다고 볼 수 있고, 지방정부는 공간기획 및 지원기준을 제시하고, 복지기관이 시설을 운영하는 이원화 모델을 통해 공공성과 지속가능성을 동시에 확보할 수 있음
- 네 번째는 문화예술 중심의 상징 인프라형 PPP인데 대표적으로 그라츠의 Murinsel 프로젝트는 예술가(Vito Acconci), 도시정부, 관광청, 민간 기업이 함께

참여한 협력 모델로, 물리적 인프라가 아닌 ‘도시의 정체성과 상징성’을 만드는 공공 프로젝트였음

- 이 구조는 도시 간극 해소, 사회통합, 도시경관 재정립 등을 위해 소규모이지만 상징적 효과가 큰 인프라에 집중하는 형태로, 국내에서도 역사적 장소 또는 도심 분절구간 재생에 적용할 수 있는 전략임
- 다섯 번째는 기술 컨소시엄 기반의 미래형 PPP 구조이다. 그라츠의 My Smart City 프로젝트는 EU Horizon 프로그램과 연계된 국제 공동실증사업으로, 도시정부, 민간기술기업, 대학, 건설사, 에너지기업이 협력하여 미래기술(자율주행, 스마트에너지, 디지털 교통체계 등)을 집적한 실험 도시를 구축한 사례임
- 공공은 기반계획과 규제 정비, 민간은 기술개발과 자본투자를, EU는 고위험 기술에 대한 재정지원을 분담하면서 국내 지방정부가 혁신지구, 디지털 플랫폼 도시를 개발할 때 참고할 수 있는 구조임
- 마지막으로, 이러한 다양한 PPP 유형들은 단독으로 활용되기보다는 지속가능한 도시계획 내에서 상호 결합된 형태로 실현된다는 점이 중요함
- 예를 들어 Aspern Seestadt는 공공법인 주도형이면서도 사회주택 보조금, EU 투자자금, 민간 디벨로퍼가 함께 결합된 하이브리드 구조임
- 따라서 국내에서도 PPP 설계 시 하나의 정형화된 구조보다는 지역의 목적과 여건에 맞는 복합적·유연한 PPP 설계 전략이 요구되며, 이는 제도 설계뿐 아니라 운영체계, 수익배분, 거버넌스 구조까지 포함하는 통합적 전략이 되어야 함

<표 2> 민관협력(PPP) 구조의 주요 유형

유형	구조 설명	대표 사례
합작 개발 법인형	공공-민간이 공동 출자하여 개발 법인(SPC) 설립 → 계획·분양·조정 전담	Aspern Seestadt (Wien 3420 AG)
계약기반 조정형	토지주(공공 또는 공공기관)와 도시계획 주체 간 협약 체결로 역할 분담	Sonnwendviertel + ÖBB
예술·문화거버넌스형	예술가 + 시정부 + 민간기업 후원 구조로 예술적 상징 인프라 조성	Murinsel
공공복지기관 운영형	비영리 복지조직이 주거공급·복지서비스를 통합 운영	Rosa Zukunft (Diakoniewerk)
다자간 기술 컨소시엄형	시정부 + 민간기업 + EU 프로젝트 간 기술 실증 및 재정 연계	My Smart City Graz

제4장. 정책적 시사점 및 적용 가능성

1) 민관협력 거버넌스의 구조화: 공공과 민간의 책임 분담

- 오스트리아 주요 도시들의 개발사례에서 공통적으로 나타난 가장 핵심적인 구조는 “계약 기반의 PPP 거버넌스 체계”임. 예를 들어 Aspern Seestadt의 경우, 도시개발 전문 법인(Wien 3420 AG)을 중심으로 비엔나시가 전체 계획·기준 설정을 맡고, 민간 디벨로퍼와 건축가들이 실행 파트너로 참여함. 이는 공공이 비전을 제시하고 규범을 통제하며, 민간이 설계, 시공, 분양을 통해 혁신과 효율을 확보하는 구조임(Reijneveld, 2023, Master Thesis Judith Reijneveld, University of Vienna)
- 이는 충청남도과 같은 지방정부가 ‘계획권 중심의 조정자’ 역할을 수행하면서도, 실행과 리스크는 민간에 넘기는 방식으로 확장이 가능함. 특히 사업 규모가 큰 경우에는 공공이 주도하는 특수목적법인(SPC)을 설립하고, 거버넌스에 다양한 공공·민간 이해관계자를 참여시키는 모델이 적절함

2) 하이브리드 재정 구조: 공공·민간·국제기금의 통합

- Aspern Seestadt, Sonnwendviertel, Graz 스마트시티 등 거의 모든 사례에서 공통적으로 발견된 특성은 “다층적 자원 구조”임. EU 구조기금, 유럽투자은행(EIB), 오스트리아 연방정부의 보조금, 시정부 예산, 그리고 민간의 자체 투자금이 결합된 하이브리드 재정모델이 적용됨 (Bauer & Haider, 2021, Land Value Capture and Public-Private Partnerships: The Vienna Example, Journal of Urban Economics and Development)
- 국내에서도 충청남도형 도시재생투자펀드 또는 공공시설 복합개발기금 설계 시, 이와 같은 구조를 채택할 수 있으며, 특히 기후기금, 스마트기술 펀드, 지역균형 뉴딜 예산과 연계가 가능할 것으로 보이고 PPP는 단순 민간 유치 수단이 아닌, “재정다원화”를 위한 제도적 틀로 이해될 필요가 있음

3) 주거공급의 혼합전략: 사회적 통합과 시장안정의 조화

- Sonnwendviertel은 모두 전체 주택의 50%를 사회주택(보조금 임대), 나머지 50%를 민간자율 공급 방식으로 운영하면서 사회통합형 주거정책을 도시개발 과정에

내장시켰음. 특히 사회주택은 Wohnfonds Wien 등 비엔나시의 전문기금이, 자유 임대는 Soravia, UBM 등 민간 디벨로퍼가 담당하며, 공공과 민간의 혼합 공급이 의무화되어 있음 (Pichler, 2015, The Dual Approach in Sonnwendviertel, International Journal of Housing and Urban Development)

- 충청남도 또한 역세권, 복합개발지, 재생거점 등에서 비슷한 주거공급 전략을 설계할 수 있으며, 공공임대/사회적주택과 민간공급을 혼합하고, 보조금 또는 토지 지원 방식으로 교차 보전하는 구조가 필요함

4) 사회적 혼합도시로서의 유럽형 콤팩트 시티

- 비엔나와 그라츠 사례는 단순히 도시기능을 물리적으로 통합하는 것을 넘어서 지역의 정체성, 기능 다양성, 인구통합을 도시계획의 기준으로 설정하고 있음. 특히 Murinsel 프로젝트는 도시 동서 간 계층격차, 사회문화 분절을 상징적으로 연결한 사례이며, My Smart City Graz는 자율주행과 신재생에너지를 결합한 미래 도시 실험장으로 기능하고 있음(Ahn, 2024, New Municipalism and the Challenge of Design, Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie)
- 이는 충청남도에서 추진 중인 인구감소 대응형 콤팩트시티 전략, 복합기능 도시 재생 전략에 있어 구체적 구조와 기획전략의 기반이 될 수 있음

제5장. 결론 및 정책 제언

1. 결론 요약

- 본 연구는 오스트리아 비엔나, 잘츠부르크, 그라츠의 도시개발 및 주거정책 사례를 통해, 다음 세 가지 공통적인 핵심 전략이 존재함을 확인하였음. 첫째, 공공-민간-시민의 역할을 명확히 구분하고 상호보완적으로 설계한 구조화된 민관협력 거버넌스 체계가 중요하다는 점. 둘째, 각종 공공기금, 민간자본, EU 펀드를 결합한 다층적 재원 조달 구조를 구성해야한다는 점. 셋째, 주거복지, 에너지전환, 도시통합을 동시에 추구하는 통합형 도시정책 전략임
- 특히 비엔나 Sonnwendviertel, Aspern Seestadt, Graz 스마트시티사례는 도시의 물리적 계획과 사회적 정책(주거·복지·기후·공공서비스)을 결합한 복합도시개발의 국제적 우수사례로 평가되기 때문에 중요한 사례로 볼 필요가 있음 (Patrick, 2023, Master Thesis Judith Reijneveld, University of Vienna; Ahn, 2024, New Municipalism and the Challenges of Design, Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie)

2. 지역활성화투자펀드에 주는 시사점

- 오스트리아 도시개발 사례는 단순히 도시재생 또는 복합개발 차원을 넘어서, 재정구조 자체를 설계하고 운영하는 방식에서 중요한 정책적 함의를 제공함
- 특히 지역개발의 재정 기반을 마련하고자 하는 대한민국의 지역활성화투자펀드 설계에 있어서 다음과 같은 구조적·제도적 시사점이 있음

(1) 펀드 설계의 철학은 공공성과 수익성의 균형이다

- 오스트리아의 각 개발사업은 민간자본이 참여하되, 공공이 우선적으로 ‘공공성의 기준’을 설정하고, 이를 실현할 수 있도록 민관을 참여시키는 구조로 운영됨. 예를 들어, Sonnwendviertel에서는 주거공급의 50%를 사회주택으로 의무화하고, 이의 건설비용 일부를 민간이 부담하는 교차보조구조를 설계함(Pichler, 2015, The Dual Approach in Sonnwendviertel, Vienna City Planning Office)
- 이는 단순한 수익률 중심의 국내 펀드 설계와는 구조적으로 다른 철학적 기반을 보여줌

- 우리의 지역활성화 펀드도 공공정책 목표(예: 인구유입, 공동체 회복, 탄소중립)와 수익성(임대료, 분양수익, 임대료 상승분 환수 등)을 병행 고려하는 복합 목표형으로 설계되어야 함

(2) 구조화된 다층 자원조달 모델의 제도화가 필요하다

- Aspern Seestadt와 Graz Smart City는 모두 공공예산, EU 펀드, 민간자본이 구조화된 방식으로 설계된 하이브리드 금융모델을 활용함(Patrick, 2023, Master Thesis Judith Reijneveld).
- 특히 EU의 Horizon 2020, European Investment Bank(EIB) 융자, 연방정부 보조금, 시정부 사회주택 기금이 단계별로 연계되어 진행함
- 지역활성화투자펀드는 국비·도비·지방비·민간투자·공공출자금(예: LH, 공사 등) 등 다양한 자본원을 조합하는 설계가 필요하며, 각 단계별 역할을 명확히 구분하는 것이 필요함

(3) 운영관리의 전문성과 지방정부의 조정역할 분리 필요

- 비엔나의 Wohnfonds Wien, Wien 3420 AG 등은 기금 운영 및 부지 개발을 담당하는 전문조직이며, 행정조직과는 독립된 기관임
- 우리나라는 현재 지자체가 직접 투자·운영·정산·기획을 모두 담당하려는 경향이 강하나, 이는 리스크와 행정부담을 동시에 유발할 수 있음
- 그렇게 때문에 기금의 설계·운영·회수는 별도 SPC 또는 지역개발기구가 담당하고, 지자체는 계획권과 행정 승인, 방향 설정을 맡는 역할 분리가 필요함

(4) 프로젝트 단위가 아닌 전략지구 단위 펀드로 구조화되어야 한다

- Sonnewendviertel, Graz 스마트시티는 단일 블록 또는 단지 중심이 아닌, 하나의 도시지구 또는 클러스터 단위로 계획되었으며, 펀드는 이 전체구역을 대상으로 구성되었음
- 충청남도 내 지역활성화펀드는 단일 프로젝트 투자보다 '복합지구(거점+연계지역+공공시설+이전지+녹지+교통)' 단위로 종합기획된 후 자본구조를 설계해야 함. 이러한 시사점들은 향후 충청남도형 도시개발 및 재생 정책을 구조화할 때 실질적인 기준과 아이디어로 작동할 수 있으며, 현재 국내에서 논의되고 있는 지역활성화투자펀드의 실효성 확보에도 직접적으로 기여할 수 있음

3. 정책 제언

(1) 충청남도형 공공-민간 연계 도시개발 조직 설계

- 오스트리아의 도시개발 사례는 단일 부처·단일 행정기관에 의존하지 않고, 복수 기관과 민간이 협업하는 구조를 기본값으로 설정함. 충청남도 또한 광역단위 도시개발을 추진하는 경우, 공공주도 계획권과 민간주도 실행권의 구분을 명확히 하여, 도시개발법인(SPC)을 중심으로 한 거버넌스 구조를 제도화할 필요가 있음
- 특히 Aspern Seestadt에서처럼, 공공이 마스터플랜을 승인하고, 민간이 지역별 실행파트너로 들어오는 구조를 구축하고, 이에 적합한 ‘충청남도형 개발법인’을 설계할 수 있음

(2) 사회주택과 자유임대의 혼합형 공급체계 도입

- 비엔나 Sonnwendviertel의 ‘50:50 모델’은 사회임대주택과 민간분양주택이 블록 단위로 혼합된 형태로, 공공성과 시장성을 동시에 확보한 구조임. 충청남도 역시 공공택지 개발 시 40~50%의 사회주택을 확보하고, 나머지를 자유임대로 공급하는 정책을 검토할 필요가 있음. 이를 위해서는 Wohnfonds Wien과 유사한 기능을 하는 지역주거기금을 설계할 필요가 있으며, 보조금·임대료 규제·설계 공모 등을 연계 운영해야 함(PD&R, 2014; Oltermann, 2024)

(3) 하이브리드 자원조달 모델 구조화

- 오스트리아 사례 전반은 공공, 민간, EU 기금 등 3자가 참여하는 다층 재정구조를 보이는데 이는 단일 재정의존성을 극복하며, 위험 분산과 사회적 기여를 병행할 수 있다는 장점이 있음. 충청남도는 향후 도시재생투자기금, 지역활성화기금 등을 설계할 때 이러한 구조를 참고하여, 기후·에너지·교통 등의 목적성 보조금과 민간투자 유치를 연계하는 구조를 설계해야 함(Bauer & Haider, 2021, Land Value Capture and PPPs, Journal of Urban Economics and Development).

(4) 복합거점형 도시계획 모델의 채택

- 비엔나의 Gasometer나 그라츠 Murinsel 사례처럼, 교통, 문화, 상업, 주거 기능이 통합된 복합거점이 도시 내 단절구간 또는 낙후지역의 중심으로 기능함. 우리도 역시 도시 중심부의 공공유희지, 폐역, 철도 주변지를 활용하여 ‘복합문화-생활-주거 중심지’를 전략적으로 지정하고, 공간통합형 거점 조성 전략을 마련해야 함. 이때 역사성(heritage), 접근성(accessibility), 공공성(publicness)을 핵심 키워드로 삼아야함(European Cultural Capital Office Graz, 2003)

참고자료

〈지역 사례 관련〉

- Reijneveld, Judith (2023)
“The Governance and Finance of Aspern Seestadt: An Urban Development Project in Vienna”
Master’s Thesis, University of Vienna, Faculty of Social Sciences.
- Pichler, Agnes (2015)
“The Dual Approach in Sonnwendviertel: Combining Social Housing with Market Flexibility”
International Journal of Housing and Urban Development.
Stadt Wien (2019)
“Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Wien 3420 – aspern Seestadt”
Magistrat der Stadt Wien, MA21 – Stadtplanung.
Wohnfonds Wien (2020)
“Leitbild Soziale Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung”
wohnfonds_wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung, Wien.
Stadt Wien (2021)
“Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof: Rahmenbedingungen und Leitbilder”
Magistratsabteilung 21B – Stadtteilplanung und Flächenwidmung Nord.
Stadt Graz (2003)
“Stadtentwicklung Graz: Murinsel – Kulturhauptstadt Europas 2003”
Amt der Stadt Graz, Stadtbaudirektion.
TRIVALUE GmbH (2021)
“My Smart City Graz – Smart Quadrat, Smart Stick, Smart City Süd”
Projektbeschreibung, TRIVALUE Stadtentwicklungs GmbH, Graz.
EU Horizon 2020 (2020)
“ValUse: Value-Oriented Urban Sustainable Energy Demonstration in Graz”
EU Research Programme, Smart Cities and Communities.
Stadt Salzburg & Salzburg AG (2014)
“Stadtwerk Lehen – Modellprojekt Green Solar Cities”
Abschlussbericht, Stadtwerk Salzburg GmbH / EU Concerto II Programm.
AEE INTEC (2013)
“Monitoringbericht: Energiesystem Stadtwerk Lehen Salzburg”
AEE – Institut für Nachhaltige Technologien, Gleisdorf.
Diakoniewerk Syncare GmbH (2021)
“Rosa Zukunft: Ein Generationenwohnprojekt mit sozialpädagogischem Anspruch”
Interne Dokumentation, Diakoniewerk Oberösterreich.

〈정책 및 이론 배경 자료〉

Bauer, Albrecht & Haider, Wolfgang (2021)

“Land Value Capture and Public-Private Partnerships: The Vienna Example”

Journal of Urban Economics and Development, Vol. 34(2).

Ahn, Mina (2024)

“New Municipalism and the Challenge of Design: Context, Instruments and Politics”

Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, Vol. 115(1).

Kazepov, Yuri & Verwiebe, Roland (2021)

“Vienna: Still a Just City?”

In: “The European City at the Crossroads,” Tijdschrift voor Sociale Geografie.