LHRI-FOCUS
Land Housing Research Institute
vol.89
2026. 10. 19

K-AI 도시의 성공 전략

LH 토지주택연구원

LHRI focus에 수록된 원고는 공사나 정부의 공식적인 견해와 관계가 없으며, 우리 공사의 승인없이 내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

LHRI-FOCUS

CONTENTS

K-AI 도시의 성공 전략

01. 왜 지금 AI도시인가

02. 유시티, 스마트도시가 남긴 과제

03. 참고할 만한 글로벌 AI도시 프로젝트

04. K-AI도시의 성공전략과 LH 역할

조영태 연구위원
ump2000@lh.or.kr

이정민 연구위원
andrew4502@lh.or.kr

이은엽 연구위원
ecoyeob@lh.or.kr

오명택 수석연구원
audxor@lh.or.kr

김명인 책임연구원
mikim@lh.or.kr

※ 저자 이미지는 Chat GPT AI를 활용하여 제작된 캐리커처로, 실제 인물의 외형과 일부 차이가 있을 수 있습니다.

K-AI 도시의 성공 전략

조영태, 이은엽, 이정민, 오명택, 김명인

01 왜 지금 AI도시인가

복잡해지는 도시문제, AI를 활용한 운영방식의 변화 요구

- 고령화, 시설 노후화, 재난 대응 등 도시의 과제가 늘면서 한정된 예산과 인력의 효율적 활용이 중요해짐
- AI도시는 도시 데이터를 활용해 교통·안전·에너지 문제를 예측하고, 관리자의 판단과 대응을 돕는 도시임
- 정부의 시범도시 추진과 민간기업의 투자가 구체화되면서, AI를 실제 도시 운영에 적용할 기회가 확대됨
- 그동안 스마트도시에서 쌓은 시설·데이터·운영 경험을 활용해 시민이 체감할 수 있는 변화를 만들어야 할 시점

AI 도입이 생활 개선과 지속적인 서비스로 이어지는지 검토 필요

- 유시티와 스마트도시의 경험을 바탕으로, 시민의 생활이 얼마나 나아졌고 서비스가 지속되는지 살펴볼 필요
- AI 도입은 비용과 관리 부담도 늘릴 수 있어, 기대효과와 운영비를 함께 검토해야 함
- 운영주체와 재원, 문제 발생 시 책임을 명확히 하고, 성과를 다른 지역으로 확산할 방법을 마련해야 함

국내외 경험을 토대로 K-AI도시의 성공조건과 LH의 역할 모색

- 본고는 유시티와 세종·부산 스마트도시의 경험을 살펴보고, AI도시가 이어받을 성과와 보완할 과제를 정리함
- 새만금, 일본 우븐시티, 중국 E-Town, 사우디아라비아 네옴을 비교하되, 계획과 실제 성과를 구분해 검토함
- 시민편익, 지속적인 운영, 기업 성장과 일자리, 다른 지역으로의 확산 가능성을 중심으로 시사점을 도출함
- 이를 토대로 K-AI도시의 성공조건을 제시하고, LH 사업에 적용할 방안과 지자체·민간기업과의 협력방향을 제안함

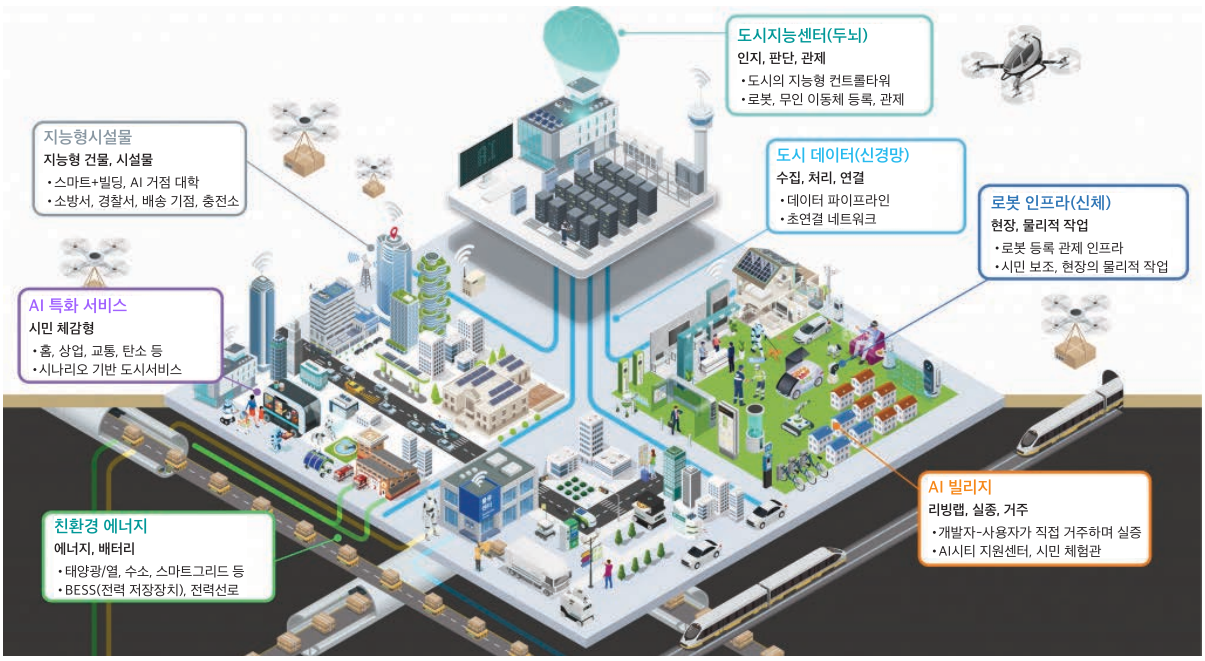

그림-1 AI 특화 시범도시의 구성과 주요 기능 (국토교통부, '26.3월)

02 유시티, 스마트도시가 남긴 과제

20여 년간 국가전략으로 추진해 온 유시티·스마트도시의 경험을 되짚어, K-AI도시가 같은 시행착오를 반복하지 않도록 이어갈 것과 바꿔야 할 것을 모색

추진 경과 : 20여 년간 '유시티 → 스마트도시 → AI도시'로 단계적으로 진화

- '03년 유시티 개념을 세계적으로 앞서 도입한 이래 '17년 스마트도시로 정책을 전환했고, '25년에는 AI도시를 국정과제로 선정하는 등 도시 지능화를 국가전략으로 꾸준히 추진 (<표 1> 참조)
- 국가 R&D는 정책 단계보다 앞서거나 함께 진행되면서 핵심기술 개발과 제도 마련의 토대 역할 (<표 2> 참조)

표-1 유시티·스마트도시·AI도시의 정책 및 실증 추진 경과

기간(년)	구분	주요 내용
'03~'16	유시티 (U-City)	• IFEZ, LH 용인흥덕지구 개발계획에 유시티 개념 반영('03) • 화성동탄1신도시 유시티 구축('05 착공, '08 2차 준공) • 판교·광교·위례 등 수도권 2기 신도시로 확산 • 「유비쿼터스도시의 건설 등에 관한 법률」 제정('08)
'17~'24	스마트도시 (Smart City)	• 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」로 법률 제명 변경('17) • 세종 5-1생활권, 부산 에코델타시티(EDC)를 국가시범도시로 지정('18) • 기본계획 수립('19) → SPC 선정·협약(세종 '20, 부산 '21) → 구축·운영(~'37)
'25~	AI도시 (AI City)	• 국정과제 31 - 미래모빌리티 및 K-AI시티 실현('25) • AI특화 시범도시 공모·선정(천안·아산, 원주), 구축·운영('26~'30) • K-AI시티 실행전략('26.9월)

표-2 도시 지능화 관련 국가 R&D 추진 경과와 계획

기간	과제명	주요 내용	연계 정책
'07~'13	U-Eco City	• 통합플랫폼 개발 및 적용, 법·제도 마련, 시범사업	유시티법 제정('08)
'13~'19	U-City 고도화	• 5대 연계서비스 개발·적용, 통합플랫폼 전국 확산(~'21)	유시티 → 스마트도시 전환
'18~'22	혁신성장동력 프로젝트	• 데이터허브 개발, Use Case 실증	국가시범도시
'26~'30	초연결지능도시	• 데이터허브 2.0 고도화, 지능형 도시서비스 개발·실증	-
'27~'31(예정)	에이젠틱 AI도시 R&D	• Urban AI기반 도시운영 OS, 에이젠틱 AI서비스 개발·실증	AI특화 시범도시

그림-2 도시 지능화의 발전 과정과 단계별 특징

사회적 인식 : 기술에 대한 기대와 운영 성과에 대한 불신이 공존

- 평가 키워드를 분석한 결과, 긍정 평가와 부정 평가가 뚜렷하게 나뉨
- **(긍정)** '디지털전환', '스마트시티', '혁신성장', '자율주행', '디지털트윈' 등 새로 도입된 기술과 미래 비전에 대한 기대가 중심
  - 'AI도시관제', '에너지절감', '안전도시', '스마트교통', '재난예방' 같은 서비스 분야 키워드와 '국가시범도시', '세종스마트시티', '부산에코델타시티' 같은 사업명도 다수 등장
- **(부정)** '예산낭비', '전시행정', '유지비부담', '혈세투입' 등 투자 대비 성과와 운영 재원에 대한 비판이 주를 이룸
  - '보여주기식', '시민체감부족', '개인정보침해', '유시티실패', '데이터활용미흡', '중복투자' 등 체감 성과와 신뢰 문제를 드러내는 키워드도 두드러짐
  - 긍정 키워드는 '무엇을 구축했는가'에, 부정 키워드는 '어떻게 운영되고 체감되었는가'에 몰려 있어, 구축은 성공했지만 운영·확산은 부진했다는 평가가 그대로 드러남

그림-3 유시티·스마트도시에 대한 긍정, 부정 평가 키워드

긍정 평가 키워드	부정 평가 키워드

성과 : 제도·기술 기반을 선제적으로 확보함

- **(제도)** 유시티법 제정('08)과 스마트도시법 부분개정('17)을 통해 도시 지능화에 필요한 법·제도 체계를 다른 나라보다 앞서 정비
- **(기술)** 통합플랫폼을 표준화해 전국 지자체에 보급하고, 데이터허브 등 핵심기술도 확보
- **(경험)** 2기 신도시를 중심으로 도시기반시설과 정보통신 인프라를 한꺼번에 구축하며 노하우 축적
- **(해외)** K-City Network 등을 통한 해외협력과 도시 수출의 발판 마련

한계 : '구축'에는 성공했으나 '운영'과 '확산'은 미완의 과제

- **(운영 지속성)** 준공 후 운영 주체와 재원이 불분명했던 탓에, 지자체로 넘어간 뒤 유지관리비 부담이 커지고 설비 노후화와 서비스 축소가 뒤따름
- **(시민 체감)** CCTV 통합관제 등 행정 효율 위주로 서비스가 짜여, 시민이 일상에서 느끼는 편익은 제한적인 수준에 그침
- **(확산성)** 지구마다 따로 구축하면서 데이터모델·API 표준화가 미흡했고, 이 때문에 우수 서비스조차 다른 지역으로 확산하기 어려웠음
- **(산업 파급)** 일부사업에서는 공공발주 SI 사업 위주로 추진되면서 민간의 자생적 비즈니스 모델과 산업생태계는 여전히 형성 단계

국가시범도시(세종·부산EDC)에 남은 과제

- 국가시범도시는 기존 한계를 극복하기 위해 기획되었으나, 삶의 질·지속가능성·확산성·산업 파급 측면에서 여전히 해결할 과제가 남아 있음
- 이는 K-AI도시가 반드시 풀어야 할 과제이기도 함 (<표 4> 참조)

표-3 국가시범도시에 남은 과제

구분	국가시범도시에 남은 과제
삶의 질	삶의 질 개선 성과를 시민편익·재정절감으로 계량할 수 있는가?
지속가능성	2037년 이후 누가, 어떤 재원으로 운영을 지속하는가?
확산성	도시 전역과 타 지역으로 확산 가능한가? 데이터모델·API·보안·조달 체계는 갖추었는가?
산업 파급	기업 입주·스케일업, 창업·일자리 창출로 이어지는가?

03 참고할 만한 글로벌 AI도시 프로젝트

세계 각국이 AI도시를 산업·국가전략의 핵심 무대로 삼는 가운데, 추진 주체와 방식이 서로 다른 네 가지 프로젝트를 통해 K-AI도시가 참고할 모델과 경계할 지점을 살펴봄

사례 선정 : 추진 주체와 도시를 바라보는 관점이 서로 다른 네 가지 모델

- 최근 AI도시 프로젝트는 AI가 도시를 운영하고 도시가 AI를 학습시키는 'AI-native city'를 전면에 내세우는 추세
- 본고는 추진 주체(기업 주도, 국가 주도)와 개발 목적(실증, 산업, 국가 브랜드)이 서로 다른 새만금, 우븐시티, E-Town, 네옴의 4개 사례를 비교 대상으로 선정

새만금 AI도시 (현대차그룹) : AI·로봇·에너지를 결합한 산업형 거점

- **(추진 현황)** 현대차그룹, 정부, 전북도가 투자협약을 체결('26.2)했고, '26년부터 약 9조 원을 단계적으로 투자할 계획. 핵심시설인 AI데이터센터는 '27년 착공, '29년 완공이 목표
  - 투자 내역은 AI데이터센터 5.8조 원(GPU 5만 장), 수전해플랜트 1조 원(200MW), 태양광·재생에너지 1.3조 원, 로봇클러스터 0.4조 원(연 3만 대), AI수소도시 0.4조 원(새만금 스마트수변도시 6.6㎢)
- **(특징)** AI(데이터센터), 제조(로봇), 에너지(수소·태양광)를 하나의 구조로 묶어, 데이터센터의 막대한 전력 수요를 재생에너지와 함께 해결하는 설계. 경제효과 약 16조 원, 직간접 고용 유발효과 약 7.1만 명으로 추정
- **(과제)** 산업거점의 성공이 정주 공간과 도시 전역으로 이어지도록 하는 확산 설계는 아직 과제

우븐시티 (도요타) : 사람이 살면서 기술을 검증하는 '살아있는 실험실'

- **(추진 현황)** '20.1월 CES에서 구상을 처음 공개했고, 시즈오카현 스소노시의 옛 공장 부지에 조성 중. '25.9월 1단계를 준공하여 직원과 가족이 입주하기 시작했고, 최종 목표 인구는 약 2,000명
- **(특징)** 도시 전체를 모빌리티·로봇·AI·수소 기술의 테스트베드로 삼아, 실제 생활공간에서 자율주행과 로봇을 실증. 사람과 기술의 공존을 검증하면서 시민수용성과 UX 데이터를 쌓아 가는 모델
- **(과제)** 기업 주도 실증도시의 외부확산성에 한계가 있고, 투입 비용에 비해 성과가 다른 도시로 퍼지는 속도는 느린 편

베이징 E-Town (이좡 경제기술개발특구) : 국가급 개발구 기반의 첨단 생산기지

- **(추진 현황)** '92년 개발에 착수해 '94년부터 베이징경제기술개발구(BDA, Beijing Economic-Technological Development Area) 관리위원회가 운영 '17년 이후 중앙정부의 지원이 강화되었고, '25년에는 다양한 로봇을 판매체험하는 로봇몰을 개장
  - 고수준 자율주행 시범구에 공공 4조 원, 민간 3조 원 규모를 투입하고, 시범구를 600㎢에서 3,000㎢로 확대 추진
- **(특징)** 개발구 인프라, 기업 집적, 정책 인센티브를 결합해 반도체·로봇·AI 산업의 기술 자립을 겨냥 신속한 의사결정과 규제 조정으로 투자, 실증, 상용화를 한곳에서 원스톱으로 처리하는 점이 최대 강점
- **(과제)** 국가 주도의 속도전 이면에 공공데이터 거버넌스와 프라이버시 문제가 과제로 남아 있음 (실증 확대 과정에서 개인정보 보호와 시민 신뢰 확보가 과제)

네옴 (사우디아라비아) : 대규모 투자를 앞세운 국가 브랜드 메가프로젝트

- **(추진 현황)** '17년 무함마드 빈 살만 왕세자가 발표했으며, 총 5,000억 달러를 투입해 더 라인, 옥사곤, 트로제나 등 주요 프로젝트를 추진. 당초 '30년 1차 완공, '39~'45년 최종 완공이 목표였으나 최근 사업 축소와 계획 재조정 단계에 들어섬
- **(특징)** 대규모 인프라, 데이터센터, 수소, 항만을 묶어 글로벌 자본과 인재를 끌어들이고, 도시운영을 패키지화해 수출모델로 삼으려는 구상. 브랜드 파워와 스케일이 강점
- **(과제)** 과도한 목표로 인한 축소·지연이 이미 나타나고 있으며, 재정·인권·환경 리스크도 계속 제기됨

종합 : '도시를 무엇으로 보는가'에 따라 강점과 한계가 갈림

- 네 사례는 도시를 바라보는 관점부터 다름. 우븐시티는 도시를 '실험실'로, E-Town은 '첨단 생산기지'로, 새만금은 'AI 생산거점'으로, 네옴은 '국가 브랜드'로 접근
- 관점의 차이는 곧 강점과 한계의 차이로 이어짐. 실증에 집중한 우븐시티는 확산이, 산업에 집중한 E-Town과 새만금은 시민 신뢰와 도시 전역 확산이, 비전에 집중한 네옴은 실행력이 약점으로 드러남
- 네 사례 모두 기술보다 추진 주체, 운영 방식, 확산 구조가 성패를 가른다는 점에서, 02장에서 확인한 유시티·스마트도시의 교훈과 같은 맥락

표-4 국내외 AI도시 프로젝트의 특성과 시사점

구분	새만금 프로젝트(현대차그룹)	우븐시티(Toyota)	E-Town(이좡 경제기술개발구)	네옴시티
개발 이미지				
추진 및 개발 시기	'26.2월 발표 - 데이터센터는 '27년 착공 및 '29년 완공 목표	'20.1월 발표 - '25.9월 1단계 준공 (주민 약 160명 실증참여)	'92 개발 착수 '94 국가급 개발구 승인 '17 주석 방문 '25 로봇몰 개장	'17. 발표(빈 살만 왕세자) - 1차 완공 '30 - 최종 완공 '39~'45 → 축소,조정 재설계
추진 주체 및 성격	민간 대기업 주도 + 정부·지자체 MOU 기반 혁신거점 (로봇·수소·AI)	기업 주도 '도시실험실_리빙랩 도시' (모빌리티·로봇·AI·수소)	국가급 개발구에 도시와 산업을 결합 (모빌리티·로봇·AI)	국가 메가프로젝트로 도시운영을 패키지화(→ 수출모델) (비전·투자중심)
핵심 목표	AI데이터센터, 로봇 제조·부품 클러스터, 수소 생산·에너지 연계	생활공간에서 AI / 자율주행 / 로봇실증, 사람-기술 공존	산업·기술 자립형 혁신지구 (반도체·로봇·AI 등)	초대형 신도시·산업단지 (더 라인, 옥사곤, 트로제나 등 주요 프로젝트)
개발·투자 규모	약 9조 원 (이중 AI데이터센터는 5.8조 원)	총 1조 엔(약 9조 원) 20만 평, 목표인구 2,000명	약 7조 원 공공 4조 원 + 민간 3조 원 (시범구 600㎢->3,000㎢)	총 5,000억 달러(약 670조 원)
핵심 인프라	GPU 5만장급 연산 인프라, 100MW(확대 500MW) 전력계획	도시 자체가 테스트베드 (도로·물류·주거·에너지)	개발구 인프라 + 기업집적 + 정책 인센티브	대규모 인프라 + 글로벌 투자 유치 + 데이터센터·수소·항만 등
강점	AI-제조(로봇)-에너지(수소·태양광) 삼각구조로 산업화 가능 AI-에너지 동시설계	거주·생활 기반 실증으로 시민수용성 / UX 축적 용이	개발구 모델은 산업생태계·조달·인센티브가 강함 (신속한 의사결정과 규제 조정, 산업의 투자-실증-상용화가 원스톱)	브랜드 파워·스케일·글로벌 인재 / 자본 유치
과제	특구(거점) 성공이 도시 전역으로 확산되는 설계 필요	기업 주도의 한계(개방성·확산성), 비용 대비 확산 속도 지체	공공데이터·거버넌스·개인정보 보호 이슈	과대 목표 → 축소 / 지연, 재정·인권·환경 등 리스크

04 K-AI도시 성공전략과 LH 역할

유시티·스마트도시의 교훈과 해외 사례의 시사점을 바탕으로, K-AI도시가 일회성 시범사업을 넘어 지속가능한 도시모델로 자리 잡기 위한 조건과 LH 역할 제시

성공전략1 : 앵커기업이 이끄는 작지만 빠르고 강한 '강소 특구'

- **(배경)** 공공이 발주하고 민간이 납품하는 기존 구조에서는 신기술 적용이 더뎠고, 기업이 스스로 투자할 이유도 부족했음
- **(추진 주체)** 자본과 기술을 갖춘 AI 앵커기업(예시 ; 현대차/삼성/LG/네이버 등)이 투자와 실증을 이끌고, 공공은 부지·기반시설·제도 지원에 집중
  - 도시 전체를 한꺼번에 조성하기보다, 기술을 빠르게 적용하고 검증할 수 있는 컴팩트한 규모로 출발
- **(규제)** 자율주행·로봇·데이터 활용 등 신기술을 바로 실증할 수 있도록 규제특례를 묶어 적용하는 규제특구 지정 필요
- **(국내외 사례)** 새만금과 우븐시티는 앵커기업 주도의 추진력을, E-Town은 규제 조정과 원스톱 지원 체계의 효과를 보여 줌. 다만 우븐시티처럼 폐쇄적인 기업도시로 흐르지 않도록, 데이터 개방과 다른 기업의 참여 구조를 함께 설계해야 할 것

성공전략2 : 도시개발이 아니라 '도시운영'을 사업의 중심에

- **(배경)** 준공 후 운영 주체와 재원이 불분명해 지자체의 유지관리비 부담, 설비 노후화, 서비스 축소가 반복됨
- **(성과 목표)** 준공 시점이 아니라 운영이 본궤도에 오르는 5~10년을 기준으로 핵심성과지표(KPI)를 설계
- **(운영 조직)** 도시OS 운영센터, 데이터 거버넌스, 보안관제, 서비스 고도화를 맡을 조직을 법인이나 전담조직 형태로 계획 단계부터 반영
- **(운영 재원)** 운영 절감분(에너지·시설·인력 최적화), 프리미엄 서비스 이용료, 데이터·API·실증 B2B 수익, 공공재정(복지·안전)을 결합한 혼합형 구조 등 지속가능한 안정적 자립 재원 마련 필요
- 국가시범도시에 남은 '2037년 이후 누가 운영하는가'라는 질문에, K-AI도시는 사업 착수 단계에서 답을 마련해 두어야 함

성공전략3 : '시민 체감'을 최상위 요구조건으로

- **(배경)** 행정 관제 중심의 서비스로는 시민 체감이 부족했고, '보여주기식', '개인정보침해'라는 부정적 인식으로 이어짐
- **(AI 활용 방식)** AI가 감시·관제가 아니라 예측·최적화·자동화로 운영비와 위험을 낮출 때 비로소 시민이 변화를 실감

- **(체감 지표)** 시간(이동·행정), 안전(재난·범죄·교통사고), 비용(에너지·관리비·교통비·의료비)처럼 시민이 직접 느끼는 지표로 성과를 측정
- **(시민 참여)** 리빙랩·폴리시랩을 통해 '분석·진단 → 공동설계 → 성과공개 → 피드백'의 순환 구조를 운영하고, 개인정보 처리 원칙과 성과를 투명하게 공개해 신뢰 확보
- **(해외 사례)** 우븐시티의 거주 기반 실증은 시민수용성을 쌓는 방법을 보여 주고, E-Town의 프라이버시 논란은 빠른 실증만으로는 신뢰를 얻기 어렵다는 점을 일깨움

성공전략4 : 시장과 데이터가 움직이는 산업생태계

- (배경) 공공발주 SI 중심 구조와 데이터 활용 부족으로 민간의 자생적 비즈니스 모델이 형성되지 못함
- (데이터 기반) 데이터 표준·품질관리 체계를 구축하고, 도시데이터의 개방·활용 제도를 마련
- (필수 인프라) 데이터센터를 도로·상하수도와 같은 도시운영의 필수시설로 보고 전력·통신·건축을 통합 설계
  - 새만금처럼 AI데이터센터의 전력 수요를 재생에너지·수소와 연계하는 'AI-에너지 동시 설계'가 관건
- (산업 플랫폼) AI 기술, 규제특례, 데이터(구축·개방·활용)를 결합한 AX 산업 플랫폼으로 설계하여, 앵커기업뿐 아니라 스타트업·중소기업까지 참여하는 시장 조성

성공전략5 : '시범도시'를 '다핵 네트워크'로 확대

- (배경) 지구별 개별 구축과 표준화 미흡으로 우수 서비스도 확산되지 못했고, 해외에서도 거점의 성공이 저절로 확산되지는 않음(우븐시티, 새만금)
- (다핵 구조) 시범도시를 단일 거점이 아닌 다핵형으로 운영하고, 5극3특 국가균형발전 전략과 연계해 전국으로 확산
  - AI특화 시범도시(천안아산, 원주, 새만금, 광주)와 거점 간 역할을 나누고, 데이터와 서비스를 서로 연계
- (확산 설계) 다른 도시에 그대로 옮길 수 있는 제품·서비스를 실증하고, 표준(데이터모델·API·보안)·조달·확산 체계를 처음부터 함께 설계
- (해외 사례) 도시운영을 패키지화해 수출모델로 삼으려는 네옴의 구상은, 표준화된 운영체계가 곧 확산력이자 수출 경쟁력이 될 수 있음을 보여 줌

표-5 K-AI도시의 5대 성공전략과 성과지표(제안)

성공조건	해결할 한계	참고 사례	대표 성과지표(예시)
1. 강소 특구	공공발주 구조, 더딘 실증	새만금, 우븐시티, E-Town	참여기업 수, 실증→상용화 건수
2. 운영 중심	운영 주체·재원 불명확	우븐시티 / 네옴	유지관리비 절감률, 운영재원 자립도
3. 시민 체감	관제 중심, 체감 부족	우븐시티 / E-Town	이동·민원 시간 단축, 사고 감소, 시민 만족도
4. 산업생태계	데이터 활용 미흡, 민간 수익모델 부재	E-Town, 새만금	데이터 개방·활용 건수, 창업·일자리
5. 다핵 네트워크	개별 구축, 확산 한계	네옴 / 우븐시티·새만금	타 도시 확산 서비스 수, 표준 적용 지자체 수

LH의 역할 : 토지·주택 공급자에서 'AX 기반 도시 개발·운영 사업자'로

- **(추진방향)** 앵커기업의 기술·자본과 공공의 자원이 효율적으로 결합하도록 PPP·SPC 등 협력적 거버넌스 구축을 주도
  - 유시티·스마트도시 구축 노하우와 그동안 축적한 인프라·데이터를 AX 추진의 자산으로 활용
- **(균형발전·산업발전)** AI도시 혁신거점의 개발자(developer)에 머물지 않고 운영자(operator)로 역할을 넓혀, 산업특화형·생활밀착형 AI도시에 AI 기반 타운매니지먼트 도입
- **(삶의 질)** 취약계층 돌봄, 주거안전, 교통약자 이동, 생활민원·행정 자동화 등 '생활문제 해결형 AI서비스'를 표준 패키지로 개발해 신도시와 노후계획도시에 적용
  - LH 임대주택 147만 호의 단지관리와 결합하면, 운영데이터를 축적·활용하는 세계 최대 수준의 주거 플랫폼으로 발전 가능
- **(도시운영)** 디지털트윈 기반 AI 예측·최적화로 시설물 유지관리, 에너지, 재난대응, 교통운영을 효율화하고, 성과는 플랫폼 구축 여부가 아니라 유지관리 절감률·탄소 감축량·사고 감소·민원처리 시간 단축 등 운영지표로 관리
- **(글로벌 선도)** K-AI도시의 경쟁력은 랜드마크가 아니라 '표준화된 도시데이터와 운영체계, 검증된 서비스'의 패키지에 있음
  - K-City Network(KAIA, KIND), ODA·MDB 등 국제협력과 연계해 쿠웨이트 압둘라 신도시, 베트남 박닌성 등 LH 해외사업에 적용

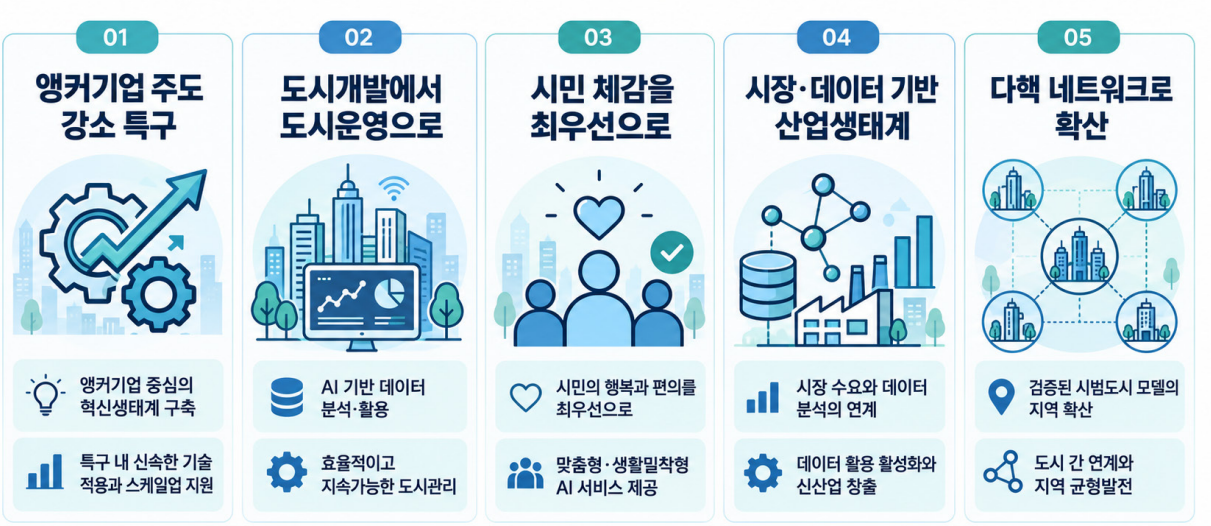

그림-4 K-AI도시의 5대 성공전략

참고 문헌 / 자료

- 윤종빈(2025), AI시티, 인공지능이 만드는 도시의 새로운 미래, 대한국토도시계획학회_도시정보, 통권 523호
- 대한민국 정책브리핑 m.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsid=148971571#policyNews
- 베이징시 정책·법규 포털 https://www.beijing.gov.cn/zhengce/zhengcefagui/
- 베이징 고수준 자율주행 시범구 https://m.bjnews.com.cn/detail/1771047248129882.html
- 우븐시티 https://archiclue.com/86122-2, https://www.mizugroup.com/securities/csr/business/gbsb
- 현대차그룹, 새만금 로봇·수소 첨단산업 육성 및 AI 수소 시티 조성 투자협약(MOU) 관련 공식 보도자료 https://www.hyundaimotorgroup.com/ko/news/CONT00000000000204454

편집인 최상희 선임연구위원(urban@lh.or.kr)

편집장 양홍석 수석연구원(h.yang@lh.or.kr) **발행인** 김용운 **발행처** LH 토지주택연구원

2025 _ 2026 LHRI-FOCUS

호수	제목	대표저자	발간일
65	• 공동주택 주차난, 오토발렛이 해법이 될 수 있을까?	배연희 책임연구원	2025.11.17
66	• 지방이 답이다. : 독일 히든 챔피언에서 찾은 지역균형발전 해법	이삼수 팀장	2025. 11. 24
67	• 속도와 사업성을 키운 도심공공주택복합사업 시즌2 : 규제완화 성과와 남은 과제들	김옥연 연구위원	2025.12. 24
68	• "왜 화성에는 탐사를 넘어 도시가 논의되는가"	김명인 책임연구원 손희주 책임연구원	2026.01.19
69	• 일본 도시정비사업의 재개발회사 역할 및 시사점	임정민 연구위원	2026.01.19
70	• 고령인구 천만시대 돌봄·의료·일자리·주거 연계 전략 제언	최상희 선임연구위원 김경미, 이봉조 책임연구원	2026.01.26
71	• 공공분양주택 완전정복+(PLUS) 신혼부부라면 반드시 알아야 할 청약 기본상식	이훈 책임연구원	2026.02.09
72	• 은퇴자 마을에 살려면 얼마가 필요할까?	정연우 연구위원	2026.02.23
73	• 로봇 경비원?	남성훈, 양홍석 수석연구원	2026.03.09
74	• 취임 이후 9개월, 대통령 부동산 메시지	양홍석 수석연구원	2026.03.23
75	• 공공분양 맞아? 84타입의 반전	손희주, 박민국 책임연구원, 김남정 연구위원	2026.04.06
76	• 도시의 나무들이 품고 있던 탄소 120만 톤, 6년의 추적 끝에 밝혀 내다	이은엽 연구위원, 이정민 실장, 김영민 전임연구원	2026.04.20
77	• AI·반도체가 키운 전력난, SMR이 답이 될까	이정민 실장, 이은엽 연구위원, 최종수 연구위원, 김명인 책임연구원	2026.05.04
78	• 세상에 이런 집이?	최상희 선임연구위원, 이정은, 박민국 책임연구원, 최대식 연구위원	2026.05.04
79	• 우리는 정말 균형발전을 하고 있나	정창무 원장 , 한혜숙 차장, 손희주 책임연구원	2026.06.08
80	• 땅은 국가가, 집은 국민이	최상희 선임연구위원, 김경미 책임연구원, 장진혁 책임연구원	2026.06.15
81	• 반세기가 흘러도 늙지 않는 신도시	이영환 연구위원, 임정민 연구위원	2026.07.06
82	• 빈집을 다시 보다	문준경 수석연구원	2026.07.20
83	• 땅속 배관, 덜 파고 더 안전하게 묻다	이수규 수석연구원, 윤정원 책임연구원, 박종배 선임연구위원	2026.08.03
84	• 민감한 공공자료, 해외 AI에 맡겨도 될까	이상훈 연구위원	2026.08.18
85	• 싸고 질 좋은 공공임대, 누가 어떻게 부담할 것인가	조승연 수석연구원, 송기욱 수석연구원, 양진아 책임연구원, 이봉조 책임연구원	2026.08.31
86	• 아파트 난방, 가스에서 전기로	유정현 수석연구원, 양홍석 수석연구원	2026.09.14
87	• 에너지 절감을 넘어, 탄소를 저장하는 건축으로	박성식 연구위원	2026.09.28
88	• 메가프로젝트가 던진 환경영향평가의 과제	강명수 수석연구원	2026.10.12

※ 제목을 클릭하면 해당 호수의 포커스를 보실 수 있습니다.

LH 토지주택연구원