

천년의 고도, 제2의 도약을 준비하는

# 탕롱 · 하노이

[글] 원종준 과장 urbane@koica.go.kr  
한국국제협력단 경제개발실

## 1. 베트남 정치·사회·문화의 중심지, 하노이

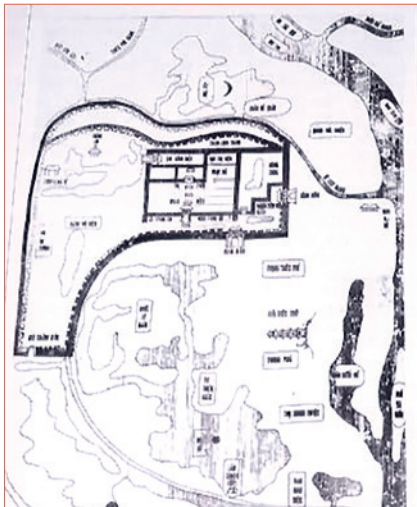
### 역사

#### ■ 천년 역사의 시작

- 하노이의 역사는 서기 210년경부터 시작되며, 1010년 국왕 리타이토(Ly Thai To, 李太祖)가 홍강(Red River) 삼각주의 중심지인 '탕롱(Thang Long, 떠오르는 용)', 즉 지금의 하노이를 수도로 삼고 황성(Royal Citadel)을 건축함<sup>1</sup>

- 하노이는 프랑(Tran) 왕조(1226~1400), 호(Ho) 왕조(1400~1407)를 거치<sup>1</sup> 권태호(2009)

그림1 1490년경 하노이



자료 권태호(2009)

그림2 1885년 하노이



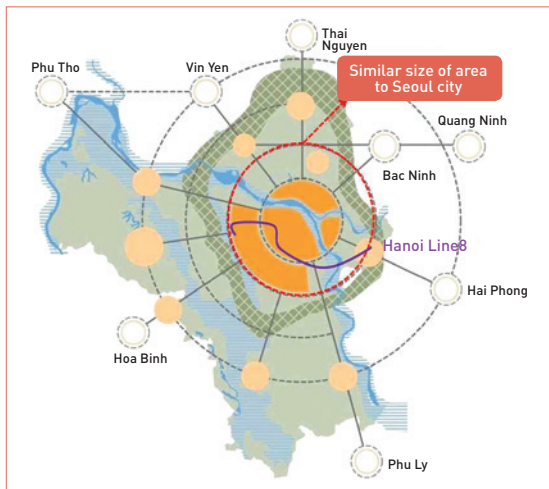
자료 권태호(2009)

- 는 동안 계속 베트남의 수도였고, 프랑스 식민 지배 당시(1875~1945)에는 라오스, 캄보디아를 포함한 인도차이나 3개국의 중심지로 기능함
- 1945년 식민 지배를 벗어난 후 사회주의 이념이 투영된 도시계획을 추진하여, 150여 개의 사회주의식 산업단지와 도시 내부 또는 공장시설 주변 4~5층 규모의 집합주거 시설이 도입됨
- 1986년 개혁개방 이후 다수의 도시정책 관련 법규와 계획이 발표됨
  - 토지법(1987), 예산법(2002), 건설법(2004)
  - 국가사회경제5개년개발계획, 빈곤종합대책 및 성장전략, 하노이 종합 도시 개발 프로그램 등

### 지속적인 도시개발 추진

- 베트남 북부의 중심도시 역할을 수행하는 하노이시는 남부의 중심도시인 호찌민시보다 인구 규모가 작지만, 역사 및 정치적 측면을 고려할 때 베트남을 대표하는 도시로서 지속 발전하고 있음
- 2008년 총리가 ‘2050년을 대비한 하노이시 도시건설계획 2020’을 승인했고, 2011년 7월 기존 계획의 일부를 수정·보완한 ‘2050년을 대비한 하노이시 도시건설계획 2030’이 승인됨에 따라 도시 개발이 추진되고 있음

**그림3** 하노이 종합계획에서 도심, 부도심, 위성도시 배치계획 개념도



자료 KOICA 내부자료

- 서울시 면적과 비교하여 하노이시의 행정범위는 매우 넓다. 개발 지역은 크게 두 구역으로 나뉘는데, 우선 구도시의 도심과 신도시의 도심(첫 번째 원에 해당 하는 지역)을 개발할 계획이며, 도심의 남서측(두 번째 원에 해당하는 지역)은 도심에 대한 대규모 베드타운으로 조성할 계획임
- World Bank(2011)는 하노이시가 종합계획(master plan)에 따라 지속적인 관리, 수정 및 이에 따른 개발 수행이 진행되고 있어 종합계획에서 제시한 바와 같이 개발될 것으로 예상함

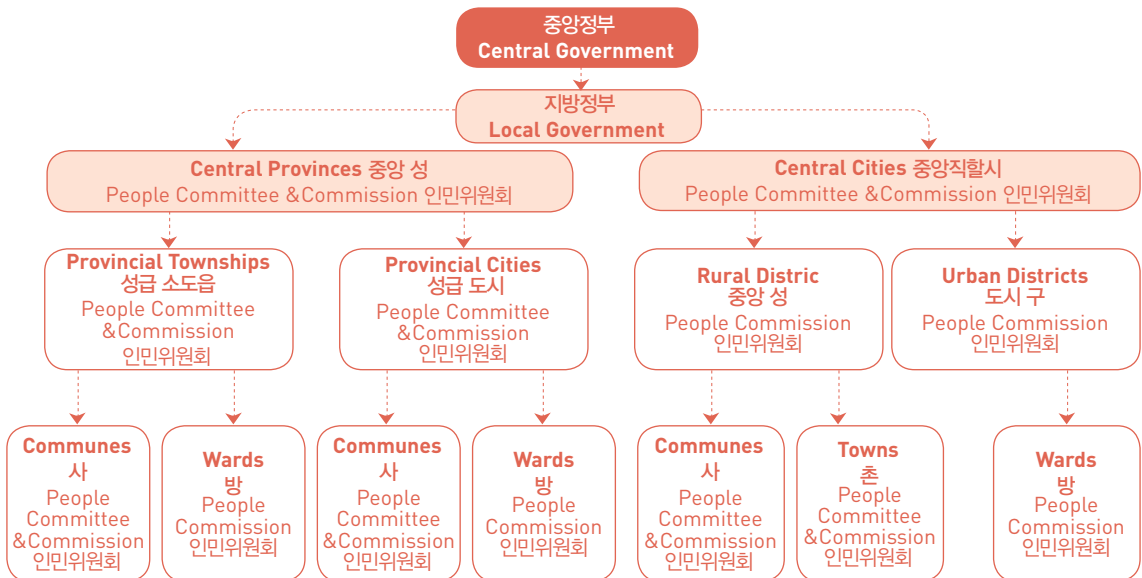
### 행정구역

#### ■ 행정 및 도시 체계

- 베트남의 행정구역은 3단계로 나누어지는데, 현재 제1급 행정구는 성(省, Province)으로 5개의 중앙직할도시와 58개의 성으로 구성되고, 제2급 행정구는 현(縣, District)으로 각 성에 속하는 도시와 농촌 및 중앙직할도에 속하는 농촌 구와 도시 구가 포함되고, 제3급 행정구는 사(社, commune)로 성과 도시의 동과 농촌 기초공동체 등으로 구성됨<sup>2</sup>

2  
임현(2012)

그림4 베트남의 지방행정 체제



주 소진광(2010)

- 각 성(province)과 중앙 대도시(central city)는 중앙정부와 직접 연결되어 있고 일정 분야에서 독자적인 권한을 행사함. 중앙도시 아래에는 도시화가 이루어진 도시 구(district)와 농촌적 성격이 강한 농촌 구(district)가 있고, 각 성(省) 아래에는 도시화가 이루어진 성급 도시와 도시화가 미진한 성급 소도읍(township)으로 구성됨<sup>3</sup>
- 행정구역 중 도시지역(Urban center)은 개발 촉진 등을 위하여 6개의 등급으로 구분하여 관리함
  - 국가 차원의 특별등급 도시(special-grade urban center), 1등급 도시(Grade-I urban center), 2등급 도시(Grade-II urban center), 3등급 도시(Grade-III urban center), 4등급 도시(Grade-IV urban center), 5등급 도시(Grade-V urban center)로 분류

표1 베트남 도시관리 등급 분류체계(Decree 42/2009/ND-CP, 2009년 5월 7일 결정)

등급	관리주체	도시수 (2009년)	인구규모 (만명)	평균 인구밀도(/km <sup>2</sup> )	비농업 노동력 비율(%)
특별시	중앙정부	2	≥500	≥15,000	90
I 등급	중앙정부	6	≥50-100	≥10,00-12,000	85
II 등급	중앙/성(省) 정부	13	≥80	≥8,000	80
III 등급	성(省) 정부	45	≥15	≥6,000	75
IV 등급	성(省) 정부	42	≥5	≥4,000	70
V 등급	기타 지방정부	639	≥0.4	≥65	60
총계		747			

주 소진광(2010)

#### ■ 하노이시의 행정 구역 및 도시 확장

- 하노이시는 2개의 특별시에 포함되며, 면적은 2007년까지는 약 921km<sup>2</sup> 이었으나, 2008년 하노이시의 경계를 확장하는 국회 의결(Resolution No. 15/2008/QH12, Adjusting Administrative Boundaries of Hanoi City and Related Provinces, 2008.5.29)에 따라 3,344km<sup>2</sup> 로 확장됨
- 도심 지역으로는 바딘(Ba Dinh), 호안키엠(Hoan Kiem), 하이바트룽(Hai Ba Trung), 동다(Dong Da)의 4개 구가 있고, 도심 주변으로는 떼이호(Tay Ho), 탄쑤언(Thanh Xuan), 카우자이(Cau Giay), 호앙마이(Hoang Mai), 롱비엔(Long Bien), 외곽 지역은 트리엠(Tu Liem), 탄트리(Thanh Tri), 농촌 지역은 속선(Soc Son), 동안(Dong Anh), 지아람(Gia Lam)을 포함함

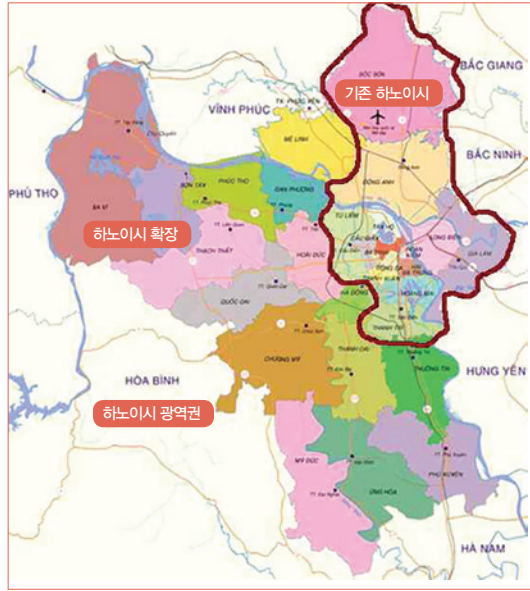
3  
소진광(2010)

그림5 2007년 이전 하노이시(921km<sup>2</sup>)



자료 구글맵

그림6 2008년 이후 하노이시(3,324km<sup>2</sup>)



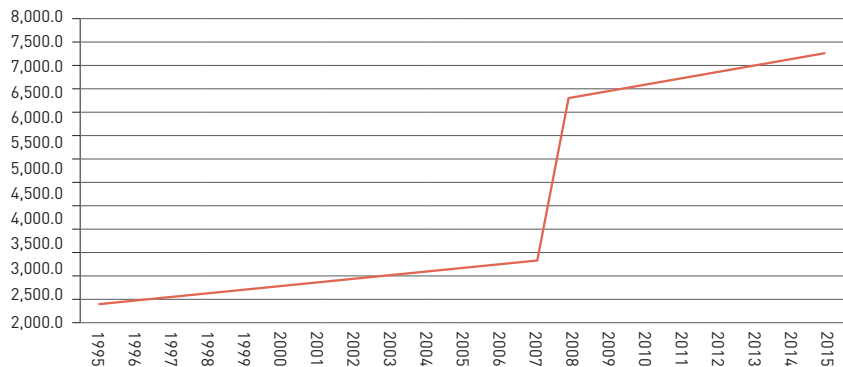
자료 구글맵

## 인구 및 경제 현황

### ■ 인구 변화 추이

- 하노이 직할시의 전체 인구는 7,216천 명(2015년 기준)이며, 1995년 이후 연평균 인구증가율은 1.5%~3.0%로 계속 증가하고 있음.
- 2008년 행정구역 확장에 따라 약 300만 명의 인구가 증가하였으나, 전후 인구증가율은 확장 이전과 유사한 수준으로 유지됨

그림7 하노이 시 전체 인구(1985-2015)



자료 하노이시 통계국

### ■ 도시인구의 급속한 증가와 종주성 개선

- 하노이 도시지역의 인구는 1980년대 중반 이후 인구 규모가 100만 명을 넘어섰고, 2000년대에 접어들어 인구증가율이 5%를 상회하며 빠르게 급증하여 2015년 기준 약 360만 명의 인구 규모를 보일 것으로 추정됨
- 도시의 성장에 따라 1980년대 300%에 달했던 종주성<sup>4</sup> 지수가 2015년에는 200% 수준으로 완화되었는데, 전체인구 대비 호찌민시의 인구비율이 증가하는 상황에서도 격차가 완화된 것은 하노이시의 성장 속도 또한 높음을 말해줌

표2 베트남 하노이 시의 도시 규모 및 도시 종주성 변화 추이

구분	1975~1980	1981~1985	1986~1990	1991~1995	1996~2000	2001~2005	2006~2010	2011~2015
하노이 도시인구	899.1	1,003.6	1,139.2	1,360.3	1,659.7	2,160.0	2,811.0	3,629.5
하노이 인구증가율	2.2	2.2	3.6	3.6	5.4	5.4	5.4	4.6
호찌민/전체인구	4.9	4.6	4.4	4.8	5.4	6.1	7.0	7.8
호찌민/하노이인구	302.1	281.0	266.7	268.9	264.5	241.3	220.2	201.1

주 대외경제정책연구원(2015)

단위 천명, % (도시인구는 해당 기간 최종년도 인구)

- 베트남 건설부 산하 건축도시 및 농촌계획국은 2050년에 하노이시 인구가 1,000만을 초과하고, 도시화율은 80%에 이를 것으로 전망함
- 기존 하노이시의 중심지를 형성했던 지역은 인구 460만 명 규모의 중심지역을 형성하며, 2008년 새롭게 편입된 서측, 남측 지역은 약 100만의 인구를 갖는 지역으로 성장할 것으로 전망함

### ■ 사회경제 현황

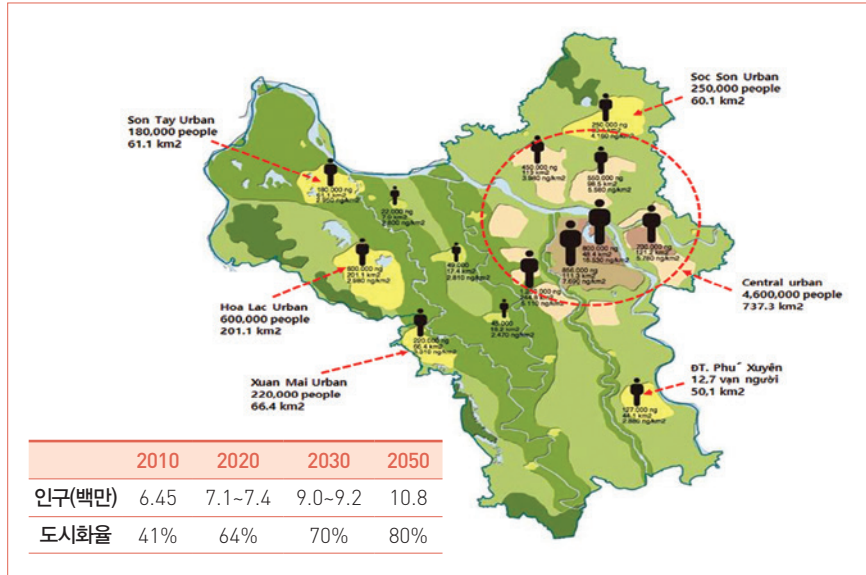
- 하노이시의 1인당 GDP는 2015년 기준 1인당 3,500달러 수준을 보이고 있는데, 하노이 사회경제개발 마스터플랜 2020 및 방향 2030에 의하면, 2020년까지 7,100~7,500달러, 2030년까지 1만 6,000~1만 7,000달러를 목표로 하고 있음
- 동 자료에서는 연간 경제성장률은 2011~2015년 기간 동안 12~13%, 2016~2020년 11~12%, 2021~2030년 9.5~10%로 예측함
- 산업구조는 2015년 기준 3차산업 54~55%, 2차산업 41~42%, 1차산

4

도시 종주성 지수: 한 국가 내에서 순위 도시로의 기능 집중을 나타내는 정도를 의미하며, 전체 인구 대비 순위 도시의 인구비율, 제2위 도시 대비 순위 도시의 인구비율, 도시 인구 대비 순위도시 인구비율, 2위, 3위, 4위 도시인구의 합계 대비 순위 도시 인구 비율(Davis 지수) 등으로 표시

업 3~4%에서 2020년 3차산업 55.5~56.6%, 2차산업 41~42%, 1차산업 2~2.5%를 목표로 하고 있어, 대규모의 산업 구조 조정은 일어나지 않을 것으로 예상됨

그림8 하노이시 2030-3050 인구 전망



자료 Ngo Trung Hai[2010]

표3 하노이시 사회경제지표

구분		2020년	2030년
인구(백만명)		7.9~8.0	9.2
1인당 GDP(불)		7,100~7,500	16,000~17,000
GDP 성장률(%)		11~12(2016~2020)	9.5~10(2021~2030)
산업비중	3차	55.5~56.5	58.5~59.4
	2차	41~42	39.6~40.3
	1차	2~2.5	1~1.2
도시화율(%)		58~60	65~68

자료 KOICA 내부자료



■ 해외 직접 투자<sup>5</sup>

- 베트남 현지에서 파악한 국가별 외국인투자의 한국 비중은 '16년 상반기 기준 35.4%를 차지하여 1위를 기록하였고, 그 뒤로 일본(10.8%), 싱가포르(10.0%), 대만(9.3%) 순

표4 對베트남 국가별 투자금액

(십억달러, 건)

구분	2014	2015	2016.상	누적
1 한국	7.3 (684)	6.7 (962)	4.0 (546)	48.5 (5,364)
2 일본	2.1 (436)	1.8 (456)	1.2 (249)	39.8 (3,117)
3 싱가포르	2.8 (147)	1.2 (192)	1.1 (119)	37.9 (1,643)
4 대만	1.2 (139)	1.4 (171)	1.1 (114)	31.9 (2,525)
5 버진아일랜드	0.5 (49)	1.2 (81)	0.4 (38)	20.0 (654)
총계	20.2 (2,182)	22.8 (2,827)	11.3 (1,680)	293.0 (21,398)

자료 전준모(2016)

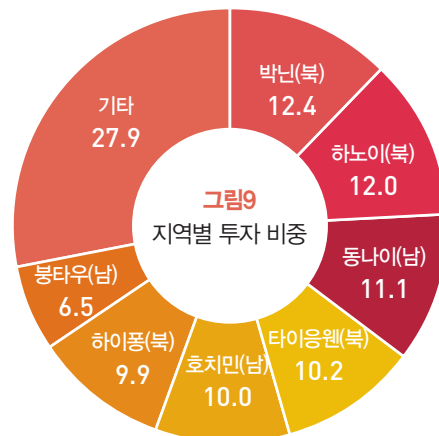
- 한국 기업은 과거 섬유/의복 등 노동집약적 산업을 중심으로 투자하였으나, 최근에는 전자부품 및 통신장비 등 자본·기술 집약적인 산업으로 확대됨
  - 이는 삼성전자의 박닌성 투자로 인한 변화로 판단되며, 자본·기술 집약 산업은 대규모 설비투자를 동반하므로 투자 규모가 대형화 추세에 있음
- 한국 기업이 가장 많이 진출한 지역은 북부 박닌성(12.4%), 하노이(12.0%), 남부 동나이(11.1%), 북부 타이응웬(10.2%), 남부 호찌민(10.0%), 북부 하이퐁(9.9%) 순으로 나타남
- 2014년 북부 박닌성 지역에 대한 삼성 디스플레이 및 협력사 증액투자가 대규

5 전준모(2016)

표5 한국 기업의 베트남 지역별 투자

구분	북부	중부	남부	Oil-Gas
지방성	29	13	21	1
프로젝트 수	2,594	149	2,619	2
투자금액 (억 달러)	267.9	25.4	190.7	1.1
비중	55.2	5.2	39.3	0.3

자료 전준모(2016)





- 모로 진행되었으며, 이로 인해 남부 호찌민 주변 지역을 앞서기 시작함
- 과거에는 국내 기업의 수출 촉진과 저임금을 활용하는 것이 주목적이었으나, 최근에는 현지 시장 진출을 위한 투자가 확대됨

■ 산업단지 개발

- 호치민, 하노이 등 대도시와 1~2시간 내 소재한 성 지역은 섬유, 봉제 등 노동집약적인 산업에 대한 투자를 불허하고 전자통신, 자동차, 소프트웨어, 기계 분야 등을 중점 산업으로 지정하여 선별적인 유치지원을 확대<sup>6</sup>
- 하노이 북부에 위치한 주요 산업단지는 박닌성 옌퐁 산업단지와 타이응웬성 <sup>6</sup>전준모(2016)

표6 옌퐁, 옌빈 산업단지 개발 개요

구분	옌퐁 산업단지	옌빈 복합도시
위치	박닌성	타이응웬성
사업시행자	Viglacera Corporation	Yen Binh Development and Investment Corporation
개발면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 714.21ha</li> <li>- 1단계 : 344.81ha</li> <li>- 2단계 : 313.9ha</li> <li>• 배후도시개발 : 55.5ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전체 도시개발면적 : 8,007ha</li> <li>• 산업단지 : 1,832ha</li> <li>- 1단계 : 1,016ha</li> <li>- 2단계 : 816ha</li> </ul>
주요 특징	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2005년 1단계(2005-2055) 조성완료 / 운영 중</li> <li>• 전기, 전자, 기계, 화학, 건설자재, 경공업, 농업생산 분야 기업 입주</li> <li>• 삼성, 오리온, 한솔 등 약 20여개 한국기업 진출</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 스마트시티, 농업단지, 친환경단지, 산업단지, 전원주택 및 문화 보존단지 등 복합개발 추진</li> <li>• 현재 삼성 제2공단(SEVT) 외에는 모두 나대지 상태이며, 투자유치 추진 중</li> </ul>

개발계획도



자료 전준모(2016)

옌빈 산업단지가 있으며, 우리나라의 삼성전자가 주요 입주기업으로 역할을 하고 있음

- 타이응웬성의 옌빈 산업단지는 복합도시 개발의 일환으로 조성됨
- 삼성전자는 하노이 북측으로 1~2시간이 소요되는 박닌성과 타이응웬성 2개 지역에 산업단지를 조성하고, 휴대폰과 모니터 등 가전제품을 생산 중<sup>7</sup>
- 삼성 산업단지 관련 종사자 규모는 주재원 및 고용인원 전체 규모가 약 10만 명에 이르고, 산업단지 주변 지역에 주거, 상업 등 생활 여건이 성숙하지 않아 종사자들은 대부분 하노이에 거주하며, 출퇴근은 전용 버스를 이용함

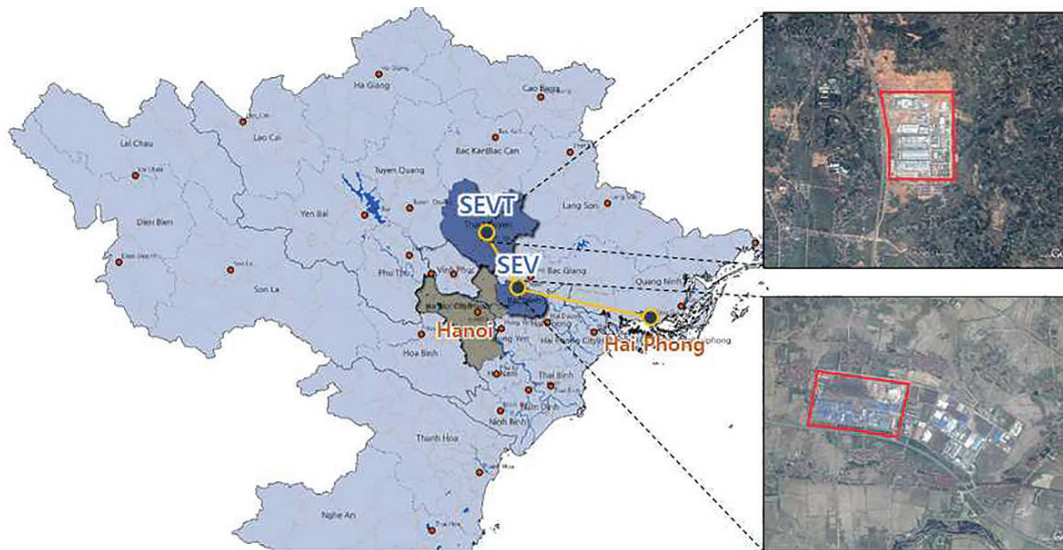
7  
IUC(2017)

표7 베트남 삼성 산업단지 운영 현황

구분	삼성 제1공단(SEV)	삼성 제2공단(SEVT)
위치	박닌성 내 옌퐁 산업단지	타이응웬성 내 옌빈 복합단지
설립 연도	2008	2014
규모	112만㎡	182만㎡
고용인수	약 43,000 명	약 23,000 명
제조분야	휴대폰, 디스플레이 등	휴대폰 등 전자제품

자료 IUC(2017)

그림10 하노이 북부 삼성 산업단지 위치도



자료 IUC(2017)

## 2. 인프라 현황

### 도로교통 현황

#### ■ 도로 환경 및 주요 교통수단<sup>8</sup>

- 하노이시의 도로는 1,147개, 전체 연장은 2,052km, 도로면적은 16.1km<sup>2</sup>으로 조사됨
  - 2011-2016년 기간 동안 도로 연장은 연간 3.9%, 도로면적은 0.25%의 비율로 증가함
- 2017년 조사된 자료에 의하면 자동차 대수는 485,955대, 오토바이는 5,255,245대로 도로 1km 당 자동차는 160대, 오토바이는 2,561대로 오토바이의 활용이 매우 높게 나타남
- 하노이시 교통국에서 2016년 조사한 바에 의하면, 택시, 승용차, 오토바이가 전체 통행량의 90%를 분담하고 보행, 자전거 등 무동력 교통수단 비율은 약 10% 수준을 보임
- 하노이의 도로는 차선의 구분이 불분명하고 교통수단 간 분리가 이루어지지 않아 주요 도로에서는 상습적인 정체가 발생하여 대중교통 중심의 교통 정책을 추진하고 있음

<sup>8</sup> Pham Hoai Chung(2017)

**표8** 하노이시 교통수단 분담 현황

MODE	Trips per year (Million)
<b>Public Transport</b>	562.80
Scheduled bus and minibus	432.80
Bus	130.0
Train, metro, tram	0
Ferry	0
<b>Active transport</b>	241.77
Walking	113.33
Bicycle	128.44
<b>Individual motorized vehicles (Taxi, passenger car, motorcycle and others i.e. trucks, etc.)</b>	6,750.92
<b>Total</b>	7,555.49
<b>Public and active</b>	804.57
<b>Modal share of active and public transport (%)</b>	10.65

자료 Pham Hoai Chung(2017)

그림11 하노이시 도로 교통 현황



자료 <https://www.theguardian.com/cities/2016/jul/18/long-wait-hanoi-metro-vietnam-motorbike>

## 대중교통 현황

### ■ 지속가능한 도시 성장을 위한 대중교통 계획 수립

- 하노이시는 증가하는 인구와 자동차에 비해 도로나 대중교통의 공급이 부족하여 극심한 교통 혼잡이 발생하고 있으며, 대기오염과 교통사고 등의 문제가 도시 성장에 걸림돌이 되고 있음. 이러한 문제를 해소하기 위하여 시정부는 2050년을 대비한 2030년 도시계획과 교통종합계획을 수립하여 추진함<sup>9</sup>
- 2030년에는 도시철도를 포함한 대중교통 이용률을 도심에서는 50~55%, 외곽지역에서는 40% 분담하는 것을 목표로 하는 도시철도 계획을 수립하여 2016년 8개 노선에 대해 총리의 승인을 득함
  - 교통계획에 제시된 도시철도 노선 중 현재 1호, 2호, 2a호선, 3호선이 공사가 진행되고 있음

### ■ 하노이시 대중교통 현황 및 관련 계획

- 2013년 기준 하노이에는 86개의 버스노선이 운영되고 있으며, 연간 460만 명을 수송함
- 2013년 하노이의 버스노선 수는 2008년에 비해 13% 증가한 수준임
- 하노이시의 도시철도는 1998년 베트남 교통부가 제안한 8개 노선을 하노이 도시개발계획에 포함하여 총리 승인을 받은 이후 지속적인 수정 보완 과정에 있음
- 2016년 3월 총리의 승인을 받은 The Prime Minister(2016)의 '2050년을 대비한 하노이시 교통계획 2030'은 도시철도 노선을 8개 노선으로 확정하였고, 이 중 노선 2, 3, 5, 2A 노선은 추후 외곽 위성도시로 확장할 예정임

9

The Prime Minister(2011)

- 총리 승인된 문서에 의하면, 도시철도 및 하노이시 광역권 내의 일반철도와 역사 등 철도 관련 총사업비는 646.5조 동(289억 달러, 33.4조 원)으로 2020년까지 199.6조 동, 2020~2030년에 270.4조 동, 2020년 이후에 176.5조 동을 투자할 계획임
- 투자재원으로는 정부 예산, 하노이시의 예산, socialized capital, 국내 및 해외자본을 유치하거나 ODA 차관을 활용할 예정임

■ 하노이시 장래 교통여건

- 하노이 교통종합계획 2030에 의하면 2012년 기준 하노이시의 총 통행량은 하루 평균 1,760만 회이며, 2012년의 하노이시 인구와 비교하면 1인당 하루 평균 2.56회 발생함
- 하노이 교통 종합계획 2030에서 제시한 2012년 기준 교통수단 분담률은 <표 9>와 같음
- 도시철도와 같은 대량수송 대중교통 체계를 갖추고 있지 못한 하노이는 오토바이의 높은 분담률로 인해 교통 혼잡, 대기오염 및 교통사고가 빈번함
- 하노이 인민위원회는 2030년의 교통량은 2,770만 통행/일으로 예측하였으며, 하노이시 대권역간 교통량을 <그림12>와 같이 예측함
- 하노이 인민위원회(2012)는 2030년까지 대중교통 분담률을 50%까지 목표하고 있으며, 특히 도시철도는 25%를 목표로 하고 있음
  - 현재 67%인 오토바이는 17%로 감소시키는 것을 목표로 하고 있음

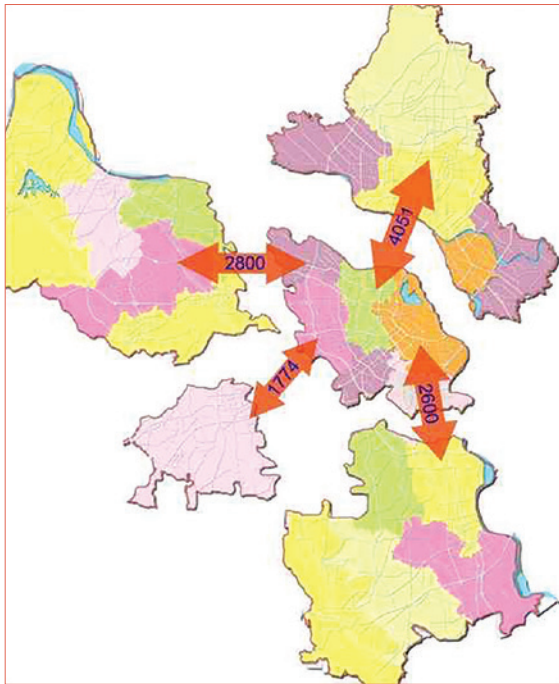
표9 하노이 지역별 교통수단 분담률(2012년)

지역	자전거	오토바이	승용차/택시	버스	기타
하노이 내부 10 Districts	14.95%	69.65%	2.49%	11.14%	1.79%
외곽지역 19 Districts	27.39%	61.79%	1.43%	6.62%	2.76%
전체 평균	18.48%	67.42%	2.19%	9.85%	2.06%

자료 KOICA 내부자료

그림12 하노이시 대권역간 교류 예측 교통량

(단위: 1,000 통행/일)



자료 KOICA 내부자료

표10 하노이시 2012년 및 장래 예측 교통수단 분담률

교통수단	2012(%)	장래 목표치(%)		
		2015	2020	2030
자전거	18.48	10	13	14
오토바이	67.42	73	42	17
자동차	2.19	10	13	16
버스	9.85	15	20	25
도시철도	-	-	10	25
기타(트럭 등)	2.06	2	2	3

자료 KOICA 내부자료

### 3. 도시개발 계획 수립 현황

#### 도시계획 체계

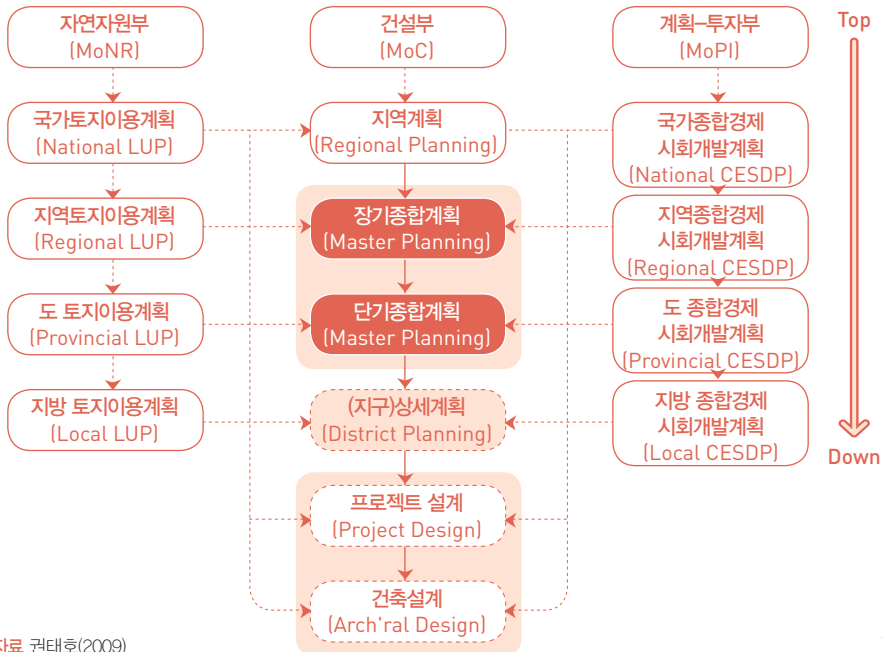
##### ■ 종합계획과 상세계획의 도입

- 1992년 이전에는 사회주의 계획모델을 수용하여 5가지 유형의 계획을 수립하도록 함
  - 경제·기술 타당성 보고서, 종합계획, 1단계 개발계획(Development Plan for the First Stage), 상세계획(Detailed Plan), 실행계획
- 1986년 개혁개방 정책 이후 도시계획 체계 변화의 필요성에 따라 1992년 포고령 91호에서 종합계획과 상세계획의 2단계 계획을 수립하도록 함

##### ■ 계획 수립 절차<sup>10</sup>

- 건설부에서 계획 수립을 총괄하여 도시종합계획에서는 도시공간 구조를 제시하고, 계획기간을 15~20년으로 하는 장기계획과 5~10년으로 하는 단기 계획을 수립하며, 지구 상세계획에서는 구체적인 도시공간의 토지용도를 결정함

그림13 베트남의 도시계획 관련 계획



자료 권태호(2009)

10 권태호(2009)



## 하노이 도시개발 계획<sup>11</sup>

### ■ 하노이 수도권 개발계획 2020 비전 2050

- 2008년 하노이와 주변 7개 지역인 하타이(Ha Tay), 빈푹(Vinh Phuc), 흥옌(Hung Yen), 박닌(Bac Ninh), 하이동(Hai Duong), 하남(Ha Nam), 호아빈(Hoa Binh) 성 등을 중심으로 수도권의 경제성장과 체계적 개발을 위한 도시 개발계획을 수립함
- 경제성장 및 도시 확장에 따라 푸토(Phu Tho), 타이응웬(Thai Nguyen), 박장(Bac Giang) 성 등 3개 지역이 개발권역에 추가된 재검토안이 수립되고 있음<sup>12</sup>

표11 하노이 수도권 개발계획 2020 비전 2050

구분	주요 내용
비전	2050년까지 하노이 수도권을 정치, 경제, 문화, 역사, 과학, 교육, 관광 등의 분야에서 베트남 및 아시아 태평양의 중심 지역으로 성장토록 지원
개발방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 하노이를 중심으로 적정 기능배분 및 주변 위성도시와 네트워크 강화를 통한 수도권 지역 발전 도모</li> <li>• 주요 광역 인프라와 연계된 거점 지역 간 기능배분</li> <li>• 하노이 동측으로는 산업 / 서비스 개발 축, 서측으로는 관광 / 하이테크 개발 축으로 설정하여, 동서 간 균형발전 도모</li> <li>• 하노이-하이퐁 항만 물류축을 연결해주는 하이즈엉(Hai Duong) 지역을 홍강 델타 권역의 경공업 및 가공 산업 중심도시로 육성</li> <li>• 농촌 지역 및 미개발 지역에 대한 지속가능한 개발방향 수립 및 추진</li> <li>• 체계적 녹지 네트워크 구축 및 문화유산 보존</li> </ul>

자료 IUC(2017)

### ■ 하노이 마스터플랜 2030 비전 2050

- 하노이 수도권 개발계획과 함께 향후 2030년까지 하노이시의 체계적 개발을 위한 ‘하노이 마스터플랜 2030 비전 2050’을 수립함
  - 2030년까지 하노이 인구가 900만 명까지 증가할 것으로 예상됨에 따라 기존 시가지의 무분별한 확대 및 난개발을 방지하고, 친환경적 도시개발을 위해 대상지역의 70% 이상을 보존하기로 함
  - 하노이 홍강(Red River) 정비 및 개발제한구역 설정 등을 통해 체계적 녹지 네트워크 구축을 목표로 함

11

IUC(2017)

12

Decision No. 1758/QĐ-TTg on Approval of Task Adjusting The Planning on Hanoi Capital Region Construction by 2030 and Vision till 2050

## 사회주택 정책 및 현황

### ■ 사회주택 정책 및 현황

- 1954년 사회주의 체제 도입 이후에는 주택을 공공재로 인식하여 정부에서 직접 공급하는 방식을 채택하였고, 하노이를 중심으로 'Khu Tap The(KTT, 꾸텡테)'라는 명칭의 공영주택이 대규모로 공급됨
  - 꾸텡테는 3~5층 규모의 집합주거 형태로서 국가의 의무적 공급대상인 공무원, 국영기업 종사자, 퇴역군인에게 공급됨
  - 공급 당시에는 하노이 외곽에 입지하였으나, 하노이시 중심지가 확장되면서 현재 중심지역 내에 포함이 되는 경우도 있어 재개발에 대한 논의가 이어지고 있음
- 1986년 개혁개방 이후에는 토지법(1987), 주택조례(1991) 제정을 통해 부족한 주택 공급을 충족하기 위해 민간에서도 주택을 공급할 수 있도록 하였으나, 베트남의 경제성장에 따른 부동산 가격 상승으로 인해 저소득층의 주택 공급은 부진하였음
- 정부에서는 주택의 양극화 현상을 해소하기 위해 2005년 주택법을 개정하여 민간 건설업체가 분양용 주택을 건설하는 경우 일정 비율을 사회주택으로 공급하도록 하였으나, 민간의 입장에서 사회주택을 공급할 유인이 없어 사회주택 공급은 원활히 이루어지지 않음

### ■ 주택법(2014) 개정을 통한 사회주택 공급 확대 추진

- 건설부 주도 하에 국가적 차원의 주택부족 문제 해결 및 서민을 위한 사회주택 (Social Housing) 등 주택 공급을 위한 기본전략인 국가주택개발전략을 수립함
  - 2016-2020 기간 사회주택 부문 목표 명시: △도시지역에 12,5백만㎡ 사회주택 건설, △대학, 전문대, 고등직업교육학교 학생 80%의 주택 수요 충족, △산업단지 근로자 70% 주택수요 충족, △농어촌지역 빈곤가구 50만 주택 개선
  - 사회주택의 법적 정의 : “Social house means any house provided for entities benefitting from the policies on housing support carried out by the State as prescribed in this Law”(주택법2014 ‘제1장 총칙, 제3조 용어 정의’)

- 면적 및 가격에 의한 정의는 법과 정책에 포함되어 있지 않으나, 통상적으로 매매 주택은 시장 가격의 75~80% 정도, 규모는 25~70㎡로 계획됨
  - 2014년 개정된 주택법 4장에 사회주택 정책을 별도로 명시하고 있으며, 지원 정책 대상, 정책 실현 원칙, 수혜 조건, 개발 방식, 표준 면적, 주택 종류, 토지 계획, 사업 투자주 관리 지침, 투자주 우대 정책, 매도/임대/임대차 매입 지침, 사회주택 관리방안, 자체적 사회주택 건설/리모델링 추진 개인 및 가구단위 지원 정책 및 가이드라인 등이 정의되어 있음
  - 수혜 대상자는 혁명 공로자, 농촌지역 빈곤 가구, 기후변화와 자연재해 상습 피해지역 농촌 가구, 도시에 거주하는 빈곤층 및 저소득층, 산업단지 근로자, 직업군인, 공직자, 학생(대학교, 직업훈련학교, 전문대학교 등), 철거/토지수용 등으로 인한 이주 대상자 등으로 구분됨
  - 현재 사회주택 공급체계는 현실적으로는 소득 중분위 정도가 접근 가능한 상황으로 소득분위 하위 40% 저소득층 대상 사회주택 공급 방안 마련 시급
    - State Owned Enterprise(SOE)인 HUD, Viglacera, Vinacontext, Xuan Mai 등은 2009년부터 사회주택 건축(SOE의 경우 현재 단계적 민영화 과정에 있음)
    - 대부분 6~7층 규모로 지어졌으며 인센티브 제공을 위해 최대 15층까지 건축 허용됨. 주거면적은 50~100㎡로 저소득층 수요에 비해 큰 편임
- 하노이 사회주택 개발 사례<sup>13</sup>
- 사회주택 특성상 도시 중심부보다는 토지가격이 저렴한 도시 외곽의 신규 개발지역 또는 산업단지 인근에 개발되고 있음
  - 대도시에서는 도심에서 약 10~15km 이격된 외곽지역에 15~20층 이상의 고층 아파트 형태로, 중소도시에서는 도심에서 약 3~10km 이격된 지역에 7~10층 정도의 중층 아파트 형태로 사회주택 개발이 확대되고 있음

13  
홍나미(2018)

표12 하노이시 인근 사회주택 개발 사례

구분	Dong Xa(2012~2013)	Lucky House(2016)
위치	Hung Yen (Dong Xa new urban area) 하노이 도심에서 약 10km 거리	Kien Hung-Ha Dong 하노이 도심에서 약 10km 거리
공급주체	Viglacera (공공)	Vinaconex 21 (민간)
개발유형	complex type (13 buildings)	building type (1 building)
면적	5.5ha (총 도시개발 면적 39ha)	0.2ha
층수	12F, 6F	19F
세대수	1,290 세대	432 세대
주택면적	35~70㎡	40~69㎡
도입시설	유치원, 마트, 공공수영장, 주차장, 공원 등	상업시설, 주차장, 공원 등
분양가격	약 450 USD/㎡	약 650 USD/㎡

조감도



자료: 흥나미(2018)

---

## 참고문헌

- 권태호, 2009, 하노이의 개발과 도시계획: 역사적 과정과 정책적 함의, 아시아연구.
- 소진광, 2010, 베트남 중앙정부의 도시개발정책과 지방정부의 역할, GRI 연구논총, 경기도 : 경기연구원
- 오윤아 외, 2015, 동남아 도시화에 따른 한·동남아 경제협력 방안, 서울 : 대외경제정책연구원.
- 임현, 2012, 베트남과 우리나라의 주택공급법제상 지방정부의 권한, 법제처
- 전주모, 2016, 한국 기업의 베트남 진출 현황과 시사점, IBK경제연구소
- 한국교통연구원, 2014, 베트남(하노이)의 도시교통 현안과제 및 개선방안, 세종시 : 한국교통연구원.
- 홍나미, 2018, 베트남 사회주택 정책과 개발사례, GPUD News Letter, 서울대학교 환경대학원
- Ngo Trung Hai, 2010, Urban Development Strategy for Vietnam Cities System to 2050, International Conference on Eco2 Cities, and Workshop for East Asia Pilot Eco2 Cities.
- IUC, 2017, 신흥국 협력형 해외도시개발사업 조사·발굴, 경기 : 한국토지주택공사.
- Pham Hoai Chung, 2017, "Collection and Compilation of 10 SUTI Index in Hanoi City", Transport Development & Strategy Institute, United Nations ESCAP Conference(Colombo, Sri Lanka, October 2017)
- The Prime Minister of Viet Nam, 2011, 'General Planning on Construction of Hanoi Capital up to 2030, with a Vision toward 2050', Decision No.1259/QD-TTg, July 26,2011.
- World Bank, 2011, Vietnam Urbanization Review :Technical Assistance Report.