

출장 결과 보고서

기 간: 2025. 10. 21 ~ 2025. 10.24

출장지: 베트남(하노이시)

출장자: 김대중

I. 출장개요

1. 출 장 지: 베트남 하노이시
2. 출장기간: 2025. 10. 21 (화) ~ 2025. 10. 24 (금)
3. 출 장 자

소속	직급	성명
국토연구원	선임연구위원(PM)	김대중

4. 출장목적

- 지체된 사업추진 일정 해결을 위한 업무협의
 - 7월에 계약하였으나 10월 현재까지 현지 착수보고회조차 개최하지 못함
 - 그동안 여러 차례 하노이시와 베트남 도시계획 및 개발협회(VUPDA)를 접촉하여 사업추진을 논의하였으나 조직개편에 따른 담당자 미지정, 건국 80주년 국경일 행사 등으로 업무추진이 지연되어 옴
 - 현지 착수보고회, ROD체결, 현지 조사 등을 더 이상 미룰 수 없어 일단 하노이시청 방문하여 협의하기로 결정하고 해외건설협회에도 보고함(2025. 9. 26(금) 15:00 국제개발협력센터장)
- 향후 원활한 업무추진을 위한 시범대상지역 선정 협의
 - 본 사업에서는 한국의 도시정비 방식을 2군데 시범지역에 적용하는 내용이 포함되어 있어 시범대상지 선정이 시급함
 - 시범대상지역을 선정해야 현황분석 등 현지조사가 가능해짐

II. 출장일정

일정 (요일)	출발지	도착지	업무수행내용	접촉인물 (직책포함)
10월21일(화)	인천	하노이	(11:05) 인천 출발 (13:35) 하노이 도착	
10월22일(수)			<ul style="list-style-type: none"> • 업무협의 자료 검토 및 보완 <ul style="list-style-type: none"> - 사업추진경위, ROD초안, 착수보고회 개최계획, 시범대상지역, DB목록 등 • 하노이시 인민위원회 산하 건설국 업무협의 <ul style="list-style-type: none"> - 사업 추진내용 및 추진계획 설명 - 협의의사록(ROD) 역할분담 협의 - 착수보고회 개최 계획 협의 - 시범대상지역 후보지 선정 협의 - 현지 조사계획 협의 	하노이시청 도시개발실 부실장 Hoàng Thu Thủy 도시개발실 전문원 Nguyễn Tiến Sĩ
10월23일(목)			<ul style="list-style-type: none"> • 시범사업 대상 후보지 답사 <ul style="list-style-type: none"> - 추천지역 답사 • 하노이시 인민위원회 및 건설국 발송문서 작성 <ul style="list-style-type: none"> - 공문 및 사업개요 등 첨부문서 (23:10) 하노이 출발	-
10월24일(금)		인천	(05:25) 인천 도착	

Ⅲ. 수행사항

1. 하노이시 인민위원회 산하 건설국 업무협의

□ 업무협의

- (일시) '25.10.22(수) 14:30~16:30 (GMT+7)
- (장소) 하노이시 인민위원회산하 건설국 회의실
- (참석자)

소속	이름	직위
국토연구원	김대중	선임연구위원
정도UIT	이용범	부사장
하노이시 건설국 도시개발실	Ms. Hoàng Thị Thủy	건설국 도시개발실 부실장
	Mr. Nguyễn Tiến Sĩ	건설국 도시개발실 전문원

□ 주요 협의사항

- 사업추진 경위 및 협의사항 설명
 - 23년4월 베트남 건설부 주관 회의와 23년11월2일 하노이시 건설국에 본 사업을 제안하면서 추진하게 된 본 사업의 주요 추진경위를 설명
 - 특히, 25년 7월 사업시행자로 선정되었고, 국내착수보고를 진행하였으나 현지 착수보고회를 진행하지 못한 상황을 설명
 - 수원기관 협조사항인 하노이시와의 협의의사록(RoD) 체결, 현지 착수보고회 개최, 사업추진을 도시정비 업무분석, DB 구축범위, 시범사례지역 선정 등에 대한 개괄적 사항을 설명
- 수원기관 담당자 지정 관련 설명 (Ms. Hoàng Thị Thủy 부실장)
 - 금일 현재 시점까지도 하노이시 인민위원회에서 본 사업추진과 관련된 공식적인 업무지시가 없는 상황
 - 베트남 정부는 3단계 정부조직 체계를 2단계로 개편하면서, 하노이시도 2단계로 개편되었으며, 건설국도 건설교통국으로 통폐합되었음. 따라서, 하노이

- 시 인민위원회의 업무분장에 대한 지시도 지연되고 있다고 생각됨.
- 본 사업의 초기부터 관심을 가져온 건설국에서는 오늘 면담을 근거로 보고서를 작성하여 본 사업 추진에 대한 당위성을 하노이시 인민위원회에 보고하고 담당자 지정 및 후속 조치가 진행될 수 있도록 조치할 예정
 - 본 사업의 추진경위와 진행상황, 협의내용 등을 전반적으로 문서화하여 하노이시 인민위원회와 함께 건설국에도 문서발송 요청
 - 협의의사록(RoD) 체결관련 협의
 - 사전에 협의의사록 내용에 대하여 검토하고 의견을 주기를 부탁
 - 협의의사록 체결 및 내용과 관련해서도 담당자가 지정이 되지 않아 의견을 제시할 수 없는 상황임(Ms. Hoàng Thị Thủy 부실장)
 - 현지착수보고관련 협의
 - 현지착수보고에 참석할 주요 대상자 및 착수보고회때 하노이시 도시정비정책 방향에 대한 발표 등을 요청
 - 담당자 지정 후 의견제시 가능(Ms. Hoàng Thị Thủy 부실장)
 - 업무지원시스템 구축을 위한 데이터베이스 구축관련 협의
 - 도시정비사업과 관련하여 한국내에서 필요한 DB목록 사례를 제시하고, 베트남에서도 입수가 가능한지 확인을 요청
 - 관련 DB목록을 보면 베트남에서 대부분 구축 또는 수집이 가능한 DB라고 보이나, 구축가능성에 대한 확인이나 추가 구축목록은 담당자 검토 후 제시가 가능할 것임(Ms. Hoàng Thị Thủy 부실장)
 - 업무지원시스템의 기능에 대한 협의
 - 도시정비지원종합시스템에 의사결정을 지원할 수 있는 기능이 포함된 것인지를 질문함(Ms. Hoàng Thị Thủy 부실장)
 - 도시정비대상 후보지 분석, 도시정비사업의 경제적 타당성 분석 등 도시정비 과정에 필요한 의사결정을 지원하는 기능을 포함하고 있으며, 추후 수요분석을 통해 구체화할 예정임. 보다 구체적인 내용은 하노이시 인민위원회에 보낼 문서에 포함시킬 예정임

- 시범사례지역 선정을 위한 협의
 - 본 사업은 하노이시의 도시정비를 위한 업무지원시스템을 구축하고, 시스템 구축의 효과를 시범사례 지역의 적용을 통하여 가시화할 예정이므로, 시범사례지역의 선정이 중요하며, 사전에 사업시행자가 조사할 수 있는 후보지역을 추천해 주었으면 함
 - 하노이시에서 관심을 가지고 정비사업을 추진하고자 하는 대표적인 지역은 다음과 같으나, 다만 구체적인 사이트는 실무담당자 지정 후 논의할 수 있을 것임(Ms. Hoàng Thị Thủy 부실장)
 1. Thanh Cong 공동주택 지역 : 109B1 P. Thành Công, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội.
 2. Giang Vo 공동주택 지역 : P. Giảng Võ, Chợ Dừa, Ba Đình, Hà Nội.
 3. 8/3 공동주택 지역 : 121 P. 8-3, Quỳnh Mai, Hai Bà Trưng, Hà Nội.
 4. 홍강변 지역 : 123 P. An Xá, Phúc xá, Ba Đình, Hà Nội.

- 기타 수원기관 협의사항
 - 사업의 원활한 추진을 위하여 담당자 지정을 조속히 진행할 수 있도록 건설국 차원에서 적극 지원하겠음(Ms. Hoàng Thị Thủy 부실장)
 - 베트남 현지어로 작성된 사업추진 개요, 추진계획, 주요 협의사항이 포함된 공문을 하노이시 인민위원회와 건설국에 동시에 발송하겠음
 - 최근 일본정부에서 도시재생사업의 추진을 위한 디지털트윈 구축사업에 대한 제안이 있었다고 함. 본 사업의 주 목적이 하노이시의 도시재생사업을 원활히 추진하기 위한 업무지원시스템을 구축사업인데, 어떠한 첨단 기법들이 적용될 것인가에 대한 질의(Ms. Hoàng Thị Thủy 부실장)
 - 본 사업에는 디지털트윈을 위한 DB구축 사업 등은 고려하고 있지 않으나, 시범지역에 대한 3차원 분석 등은 가능할 것으로 판단

- 향후 일정협의
 - 한국측에서 업무협조 공문을 우선 발송해 주고, 이를 기반으로 담당자 지정 및 후속 일정이 빨리 진행될 수 있도록 건설국에서 지원하기로 합의



2. 시범사례 후보지역 현지답사

□ 답사개요

- (일시) 25.10.23 10:00 ~ 14:00
- (장소)
 - Thanh Cong 공동주택 지역 : 109B1 P. Thành Công, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội.
 - Giang Vo 공동주택 지역 : P. Giảng Võ, Chợ Dừa, Ba Đình, Hà Nội.

□ 답사지역 현황분석

- Thanh Cong 공동주택 지역 : 109B1 P. Thành Công, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội.
 - 행정구역 : 하노이 Ba Đình(바딘)구 Thành Công동에 위치
 - 접근성 : 김마(Kim Mã) 거리, La Thành 대로와 인접해 교통이 편리하며, 하노이 중심업무지구(CBD)까지 자동차로 10~15분 거리
 - 주변 인프라 : Lotte Center Hanoi, Vincom Nguyễn Chí Thanh, Hanoi

Daewoo Hotel 등 대형 상업·업무시설과 가까움. 주변에 학교(Trường THCS Thành Công), 병원(Bệnh viện Nhi Trung ương, Bệnh viện Phụ sản Hà Nội)도 밀집.

- 단지현황 : Thành Công 공동주택은 1970-1980년대에 건설된 구형 집합주거단지(Chung cư cũ)로 알려져 있음.
 - 5층 내외의 저층 블록형 아파트가 대부분이며, 건축 연한이 오래되어 시설 노후화, 주차 공간 부족, 위생·안전 문제 등이 지적됨.
 - 일부 블록은 개보수 또는 철거 후 재건축 논의가 지속되고 있음. 특히 Thành Công 호수 인근 블록은 재개발 대상 지역으로 자주 언급됨.
- 부동산시장 동향
 - 바딘구는 하노이 핵심지역으로 토지가격과 주택가격이 높은 편임.
 - Thành Công 공동주택은 노후화로 현재 매매가격은 신축 아파트 대비 낮지만, 재개발 가능성 때문에 투자 관심이 큼.
 - 1층이 대부분 현재 영업활동이 진행중인 상권으로 재건축에 난항이 예상됨.



Thanh Cong 공동주택 지역

- Giang Vo 공동주택 지역 : P. Giảng Võ, Chợ Dừa, Ba Đình, Hà Nội.
 - 행정구역 : 하노이 Ba Đình(바딘)구 Giảng Võ동.
 - 접근성: Nguyễn Chí Thanh, Giảng Võ, La Thành 대로 등 주요 간선도로와 인접하여 교통이 매우 편리함.
 - 주변 시설 : Vincom Nguyễn Chí Thanh 쇼핑몰, Giảng Võ 전시센터(Trung tâm Triển lãm Giảng Võ, 현재는 재개발 진행), 여러 대형 병원(중앙 소아병원, 산부인과 병원)과 교육기관이 근처에 위치.

- 도심 접근성 : 호안끼엠(Hoàn Kiếm) 구시가지까지 자동차로 10~15분 내외.
- 단지현황
 - Giảng Võ 공동주택은 1970~1980년대에 건설된 국가 배급식 아파트 단지 (Chung cư cũ) 중 하나임.
 - 건물 특성 : 대부분 4~5층 블록형 아파트이며, 철근 콘크리트 구조이나 관리 미흡으로 노후화 심각, 주차 공간 부족, 위생·소방 안전 문제 지적, 일부 블록은 재건축 대상으로 지정되어 재개발 논의가 꾸준히 이어져 왔음.
- 주변 환경
 - Giảng Võ 호수가 가까워 녹지·휴식 공간 역할을 하며, 전반적으로 생활 편의성이 높은 지역이지만, 도로 혼잡과 소음은 하노이 중심부 특유의 문제를 지닌 지역임.
 - 하수 및 배수시설 노후화로, 우기(雨期)에는 국지적 침수 가능성이 있음.
- 부동산시장 동향
 - 바딘구는 하노이의 핵심 지역이므로, 토지가격이 매우 높음. Giảng Võ 공동주택은 노후화로 현재 주거 쾌적성은 낮지만, 입지적 가치 때문에 재개발 투자 잠재력이 크다고 평가됨.
 - Giảng Võ 전시센터 부지 재개발 프로젝트(초고층 복합단지 계획)와 연계해 주변 공동주택 재개발도 향후 속도가 붙을 가능성이 있으며, 실제 주민 이주 및 재건축에 대한 논의가 있었으나, 사업자 선정·주민 동의 문제로 지연되고 있음.



Giảng Võ 공동주택 지역