

# 해외출장복명서

기 간: 2026. 3. 11.~2026. 3. 20.

출장지: 베트남(하노이)

출장자: 김대중, 정윤희, 장은교, 윤서연,  
최경아, 이수암, 오호영



국토연구원

# I. 출장개요

1. 출 장 지: 베트남(하노이)

2. 출장기간: 2026. 3. 11. ~ 2026. 3. 20.

3. 출 장 자

소속	직급	성명	비고
국토연구원 국토인프라·공간정보연구본부	선임연구위원	김대중	
국토연구원 도시연구본부	연구위원	정윤희	
국토연구원 국토계획·지역연구본부	연구위원	장은교	
국토연구원 국토인프라·공간정보연구본부	연구위원	윤서연	
국토연구원 국토인프라·공간정보연구본부	부연구위원	최경아	
국토연구원 도시연구본부	전문연구위원	이수암	
국토연구원 국토계획·지역연구본부	전문연구위원	오호영	

4. 출장목적

협의의사록(ROD, Record of Discussion) 확정 및 향후일정 협의

- 하노이시와 협의의사록 최종확정 및 수도법 개정사항과 ISP 수립(초안)을 보고하고, 부서별 인터뷰 일정과 자료 제공 범위·형식(CAD, GIS, 법령집, 매뉴얼, 보고서 등)을 협의

시범지역 선정 예정지역 현장 여건 및 데이터 관리실태 점검

- ISP 수립을 위한 현황조사 데이터 관리실태 협조와 지적도·건축물대장·GIS/3D·통계·도면(CAD/GIS)·메타데이터·API 표준·보안/권한체계와 시범지역 자료 현황 구축

전문가 자문을 통한 한국형 도시정비 모델 현지 적용성 검토

- 베트남 도시계획개발협회(VUPDA) 및 현지 전문가 자문 및 현장조사 등 협조사항 논의 및 정보화 기반 도시정비 관리체계에 대한 정책적·기술적 자문

## II. 출장일정

일정 (요일)	출발지	도착지	업무수행내용	접촉예정인물 (직책포함)
3/11(수)	인천	하노이	(10:35) 인천 출발 (13:25) 하노이 도착 (4시간 50분 비행)	-
3/12(목)		하노이	(10:00-16:00) 베트남 현지법인 업무협의회(1차) - 성과관리, 현황조사, 법·제도 개선, 정보화 전략, 역할분담 및 후속조치 방향 논의	정도IT 베트남법인 이용범 부사장 등
3/13(금)		하노이	(10:00-15:00) Giảng Võ 지구 노후공동주거지 현장조사 - Giảng Võ 지구 노후주거지 현황, 기반시설 상태, 주변 개발여건 등을 종합 조사  (16:00-18:00) 하노이시 현지 전문가 자문회의(1차) - 하노이 노후공동주거지 정비의 제도적 한계, 보상체계, 공공역할, 사업방식 및 제도개선 방향	-  하나건설 선병수 CEO
3/14(토)		하노이	(13:00-18:00) 베트남 국립 역사박물관 방문 조사 - 베트남 사회주의 계획경제 시기 공동주거단지(KTT, Khu tập thể) 조성 배경 조사	-
3/15(일)		하노이	(13:00-18:00) Hai Bà Trưng 지구 노후공동주거지 현장조사 - 물리적 노후도, 주거환경 실태, 기반시설 여건 등을 현장에서 확인하여 정비 필요성과 문제점을 파악	-
3/16(월)		하노이	(10:00-12:00) 연구진 업무협의회 - 하노이시 도시정비종합정보시스템 구축사업 중간보고 및 현장조사 추진 관련 논의  (14:00-18:00) 베트남 현지법인 업무협의회(2차) - 하노이시 도시정비 정보시스템 구축을 위한 현황조사, 기능·데이터 범위, 법·제도 개선, 예산 및 단계별 추진계획 논의	정도IT 베트남법인 송안섭 이사 등
3/17(화)		하노이	(10:40) 하노이 출발 (16:30) 인천 도착 (3시간 50분 비행) - 장은교·윤서연 연구위원, 최경아 부연구위원, 오호영 전문연구위원  (14:00-16:00) 베트남 도시개발및계획협회(VUPDA) 방문협의 - 도시정비종합정보시스템 구축사업의 추진방향 점검 및 시범지역 선정, 정보화전략계획, 향후 사업계획서 작성방향 논의	Trần Ngọc Chính 협회장 외 6인
3/18(수)		하노이	(14:00-16:00) 하노이시 현지 전문가 자문회의(2차) - 하노이시 부동산 시장 동향과 도시정비사업 추진 여건을 점검 및 주요 도시정비사업의 제도적·사업적 쟁점에 대해 심층 자문	하노이 서울 부동산 & 컨설팅 김은례 Director
3/19(목)		하노이	(15:00-18:00) 하노이시 건설국 실무협의 - 1차년도 사업추진 관련 초청연수·현장조사·중간보고 일정 등 협의	하노이시 건설국 도시개발실 부실장 Hoàng Thị Thúy 등
3/20(금)	하노이	인천	(10:40) 하노이 출발 (16:30) 인천 도착 (3시간 50분 비행) - 김대중 선임연구위원, 정윤희 연구위원, 이수암 전문연구위원	-

### III. 수행사항

#### 1. 베트남 현지법인 업무협의회(1차)

##### 1) 회의 개요

- (일시) 26.3.12 10:00 ~ 16:00
- (장소) 정도UIT 베트남 법인 회의실(19층)
- (참석자)

구분	소속	이름	직위
한국	국토연구원	김 대 종	선임연구위원
		정 윤 희	연구위원
		장 은 교	연구위원
		윤 서 연	연구위원
		최 경 아	부연구위원
		이 수 암	전문연구원
	오 호 영	전문연구원	
정도UIT		이 용 범	부사장
		송 안 섭	이사
		박 정 준	차장
		남 지 희	차장

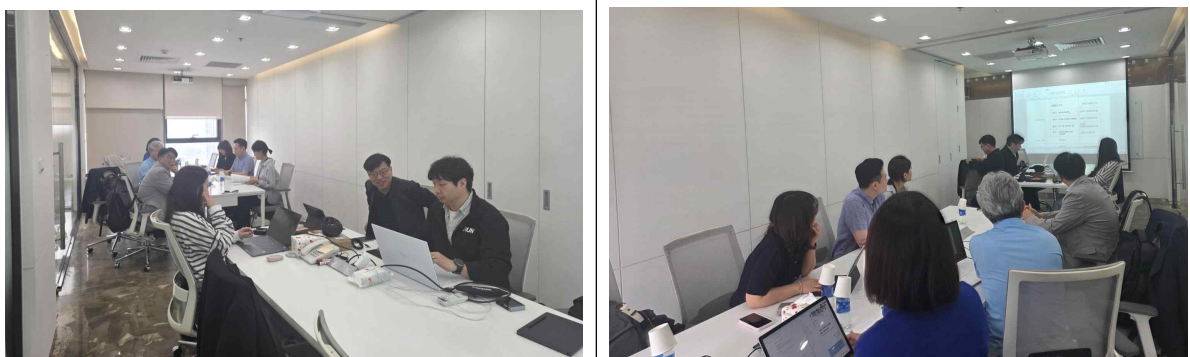
- (주요내용) 성과관리, 현황조사, 법·제도 개선, 정보화 전략, 역할분담 및 후속조치 방향 논의

##### 2) 주요 협의사항

- 성과관리 체계 재정비 필요
  - 도시정비 사업의 성과는 사업 종료 후 평가만으로는 한계가 있으므로, 현재 시점의 업무처리 기간, 의사결정 방식, 데이터 활용 수준 등을 기초선으로 조사하고 사업 종료 시점에 동일 항목을 재조사하는 방식으로 관리할 필요가 있음
  - 특히 ‘의사결정 정확성’과 같은 지표는 객관적 입증이 쉽지 않으므로, 업무처리 시간 단축, 데이터 기반 활용 여부 등 측정 가능한 지표 중심으로 재구성할 필요가 있음
- 법·제도 개선 방향 설정
  - 하노이 도시정비 관련 제도는 수도법, 주택법, 토지법 등 개별 법령에 분산되어 있어 사업 추진체계가 복잡한 것으로 논의됨
  - 이에 따라 중간보고에서는 수도법 개정 방향을 우선 제시하되, 중장기적으로는 한국의 도시 및 주거환경정비법과 유사한 통합형 도시정비법 제정 필요성을 방향성 차원에서 함께 제안하기로 함
  - 하노이 수도법 개선안은 세부 조문 수정안보다는 현행 제도의 한계와 개선 방향을 중

심으로 정리하기로 함

- 정보화 전략 수립을 위한 현황조사 강화
  - 정보화 전략 수립을 위해서는 도시정비 업무 전 과정을 단계별로 분석하고, 각 단계에서 필요한 자료와 생산되는 자료를 체계적으로 조사할 필요가 있음
  - 안전진단, 주민통보, 보상 산정, 재정착 등 업무 단계별로 담당 주체, 수행 시점, 활용 데이터, 생산 정보, 디지털화 여부 등을 확인해야 하며, 이를 토대로 시스템 요구사항과 정보화 전략을 도출하기로 함
  - 시범대상지에 대해서도 기존 보유자료, 추가 구축자료, 연계 필요자료를 구분하여 조사할 필요가 있음
- 역할분담 및 협조체계 보완 필요
  - 현지에서 실질적으로 협의와 조정을 담당할 인력이 부족하여 자료 확보와 조사 수행에 어려움이 크다는 점이 공유됨
  - 이에 따라 공동 수행기관 간 업무범위를 보다 명확히 재정리하고, 현지 조사계획 및 자료요청 체계를 사전에 구체화하여 협조를 확보할 필요가 있다는 의견이 제시됨
  - 향후 중간보고 시 가시적 성과가 부족할 경우 사업 추진방식 조정 가능성도 함께 검토할 필요가 있음
- 주요 결정사항 및 향후 조치계획
  - 성과관리 지표는 입증 가능성을 기준으로 재정비하고, 베이스라인-엔드라인 비교가 가능한 구조로 보완하기로 함
  - 법·제도 분야는 중간보고에서 '하노이 도시정비 법제도 개선 방안' 수준으로 정리하고, 수도법 개정 방향과 통합법 제정 필요성을 함께 제시하기로 함
  - 도시정비 대상지역 목록, 추진현황, 관련 보고서, 애로사항, 시범대상지 자료 등 기초자료를 확보하고 도시정비 업무절차 및 자료 입출력 현황에 대한 조사계획서 보완



▲ 베트남 현지법인 업무협의회(1차) (26.3.12.)

출처: 연구진 촬영

## 2. Giảng Võ 지구 노후공동주거지 현장조사

### 1) 현장조사 개요

- (일시) 26.3.13 10:00 ~ 15:00
- (장소) 하노이시 노후공동주거지 Giảng Võ 지구
- (참석자)

구분	소속	이름	직위
한국	국토연구원	김 대 종	선임연구위원
		정 윤 희	연구위원
		장 은 교	연구위원
		윤 서 연	연구위원
		최 경 아	부연구위원
		이 수 암	전문연구위원
		오 호 영	전문연구위원

- (주요내용) Giảng Võ 노후주거지 현황, 기반시설 상태, 주변 개발여건 등을 종합 조사
- (조사 대상지 현황)
  - Giảng Võ 지구는 하노이 중심 시가지 내 비교적 우수한 접근성을 갖춘 지역에 위치하고 있으며, 주변으로 주요 도로와 상업·업무 기능, 공공시설, 생활편의시설이 분포하고 있어 입지 경쟁력이 높은 지역으로 판단되었음
  - 건축물은 전반적으로 중저층 형태의 노후 주거동이 다수 분포하고 있었으며, 외벽 마감재의 노후화, 균열 및 변색, 창호 교체의 불균형, 발코니 및 전면부 불법 또는 비정형 증축 흔적 등이 관찰되었음
  - 일부 동은 1층부가 사실상 상업 또는 서비스 기능과 혼합되어 사용되고 있었고, 주거와 비주거 기능이 혼재되면서 건축물 이용 형태가 복잡하게 전개되고 있는 것으로 확인되었음



▲ Giảng Võ 지구 노후공동주거지 현장조사 (26.3.13.)

출처: 연구진 촬영

## 2) 주요 조사 결과

- 건축물 노후도 및 물리적 상태
  - 대상지 내 주거동은 전반적으로 건축연한이 상당히 경과한 것으로 보이며, 외관상 노후화 수준이 높게 나타났음
  - 외벽은 부분적인 박락, 오염, 균열, 보수 흔적 등이 혼재되어 있었고, 동일 동 내에서도 세대별 수선 상태가 상이하여 전체 경관의 통일성이 저하된 모습이 확인되었음
  - 창호와 발코니 부분은 세대별 개별 개조가 누적된 상태로, 구조적 안전성과 미관 측면 모두에서 관리 필요성이 높아 보였음
  - 특히 발코니 확장, 차양 설치, 전면부 돌출 구조물 설치 등 비정형 증축 사례가 다수 관찰되어, 당초 건축계획과 실제 이용 형태가 상당 부분 달라진 상태로 판단되었음
  - 건축물 하부 또는 외부에 부가적으로 설치된 설비, 배관, 전선류 등이 노출된 구간도 확인되어, 화재안전 및 유지관리 측면에서 체계적 점검이 필요한 것으로 보였음
  - 공용 계단실 및 출입부 주변은 전반적으로 협소하고 노후한 인상을 주었으며, 일부 구간은 생활물품 적치 또는 비공식 시설 설치로 인해 공용공간의 기능이 약화된 것으로 보였음



▲ Giàng Võ 지구 노후공동주거지 현장조사 (26.3.13.)

출처: 연구진 촬영

- 주거환경 및 생활여건
  - 대상지 내 주거환경은 오랜 기간 형성된 생활권의 안정성과 도심 접근성이라는 장점을 갖고 있으나, 전반적인 생활환경 수준은 현대적 주거지 기준에 비해 열악한 것으로 판단되었음
  - 건물 간 이격이 충분하지 않은 구간이 존재하고, 공용공간이 협소하거나 사적 사용에 의해 잠식된 부분이 있어 쾌적성 확보에 제약이 있는 것으로 보였음
  - 주민 생활과 밀접한 소규모 상점, 식음시설, 서비스시설 등은 비교적 잘 형성되어 있

어 생활편의성 측면에서는 일정 수준의 장점을 가지고 있었음

- 반면 단지 내 체계적인 휴게공간, 커뮤니티공간, 어린이 및 고령자 친화적 시설 등은 충분하지 않은 것으로 보이며, 주민 삶의 질 제고를 위해서는 공공공간의 재구성이 필요한 것으로 판단되었음
- 오랜 기간 누적된 자생적 공간 이용은 주민 생활 적응의 결과이기도 하나, 동시에 위생, 안전, 통행, 경관 측면에서 부정적 영향을 발생시키고 있어 정비 필요성이 높은 상황으로 이해됨
- 주거환경 개선 수요는 단순히 건축물 교체를 넘어, 공용공간 재편, 커뮤니티 회복, 생활SOC 확충, 보행 친화적 환경 조성 등 종합적 차원에서 접근할 필요가 있음



▲ Giang Võ 지구 노후공동주거지 현장조사 (26.3.13.)

출처: 연구진 촬영

- 도로·교통 및 주차 여건
  - 대상지 주변은 도심부 입지 특성상 외부 접근성은 비교적 우수한 편으로 판단되었으나, 내부 도로체계와 주차 여건은 매우 열악한 수준으로 확인되었음
  - 내부 도로는 폭원이 협소한 구간이 많고, 건축물과 차량, 보행공간이 밀접하게 혼재되어 있어 비상시 차량 진입 및 원활한 통행에 제약이 발생할 가능성이 있는 것으로 보였음
  - 주차는 계획적 주차공간 공급보다는 여유 공간 활용 또는 도로변 주차에 의존하는 양상이 강하게 나타났으며, 이로 인해 보행공간 침해와 차량 동선 혼잡이 발생하는 것으로 판단되었음
  - 일부 구간에서는 보행자와 차량의 동선이 명확히 분리되지 않아 어린이, 고령자 등 교통약자의 안전성 측면에서 우려가 있는 것으로 보였음
  - 향후 정비사업 추진 시에는 단순 주거동 신축뿐 아니라 도로체계 정비, 주차공간의 입체화 또는 집약화, 보행·차량 동선의 재구성, 긴급차량 접근성 확보 등을 필수적으로 반영할 필요가 있음



▲ Giàng Võ 지구 노후공동주거지 현장조사 (26.3.13.)

출처: 연구진 촬영

### 3) 종합검토 및 시사점

- 노후화 실태와 정비 필요성 확인
  - Giàng Võ 지구 노후공동주거지는 물리적 노후화가 상당 수준 진행되었으며, 주거환경 및 기반시설 측면에서도 정비 필요성이 높은 지역임을 확인하였음
  - 대상지는 도심부 입지에 따른 높은 접근성과 생활편의성, 개발잠재력을 갖추고 있으나, 무질서한 증축, 협소한 내부 도로, 주차 부족, 공용공간 부족, 건축물 및 설비 노후화 등으로 인해 현 상태 유지에는 한계가 있는 것으로 판단되었음
- 복합적 도시문제로서의 특성
  - 노후공동주거지 문제는 단순히 개별 건축물의 노후화에 그치지 않고, 주거환경 저하, 안전성 우려, 공공공간 부족, 생활인프라 미비, 도시경관 훼손, 교통 및 주차 문제 등이 중첩된 복합적 도시문제로 이해할 필요가 있음
  - 이에 따라 대상지 정비는 건축물 개량 중심의 접근보다는 주거환경 전반과 도시기능을 함께 재편하는 관점에서 검토할 필요가 있음
- 향후 정비 및 관리체계 구축 방향
  - 향후 정비방향은 단순 철거·신축 또는 민간개발 중심 접근에 한정하기보다는, 공공이 계획과 관리체계를 주도하면서 주민 재정착과 생활안정, 기반시설 확충, 도시기능 재편을 함께 고려하는 종합적 접근이 필요함
  - 또한 대상지와 같은 노후 집단주거지는 하노이시 도시정비 정책의 주요 관리대상으로 설정하고, 사업 후보지 관리, 노후도 진단, 주민현황, 기반시설 현황, 보상 및 이주관리, 사업추진 단계별 정보 등을 체계적으로 추적·관리할 수 있는 정보시스템 기반 마련이 병행되어야 할 것으로 판단됨

### 3. 하노이시 현지 전문가 자문회의(1차)

#### 1) 회의 개요

- (일시) 26.3.13 16:00 ~ 18:00
- (장소) 정도UIT 베트남 법인 회의실(19층)
- (참석자)

구분	소속	이름	직위
베트남	하나건설	선 병 수	CEO
한국	국토연구원	김 대 중 정 윤 희 장 은 교 윤 서 연 최 경 아 이 수 암 오 호 영	선임연구위원 연구위원 연구위원 연구위원 부연구위원 전문연구원 전문연구원
	정도UIT	이 용 범	부사장

- (주요내용) 하노이 노후공동주거지 정비의 제도적 한계, 보상체계, 공공 역할, 사업방식 및 제도개선 방향 자문

#### 2) 주요 자문내용

- 베트남 도시정비사업의 기본 구조
  - 베트남의 경우 한국과 같은 재개발·재건축 방식보다는 신도시 개발이나 도시개발 방식이 중심이 되어 왔으며, 기존 권리관계를 조정하여 주민이 재정착하는 구조는 아직 충분히 제도화되지 않은 것으로 논의됨
  - 특히 도심 노후주거지 정비는 이해관계가 복잡하고, 주민 간 권리조정 및 사업성 확보가 어려워 실제 사업 추진이 쉽지 않은 것으로 평가됨
- 보상 및 재정착 구조의 한계
  - 베트남은 토지의 공공적 성격이 강하여 정부가 토지 회수와 보상에 관여하는 구조이나, 실제 보상 수준이 주민 기대에 미치지 못해 사업 추진의 주요 제약요인으로 작용하고 있다는 의견이 제시됨
  - 특히 도심 내 상업활동 종사자, 세입자, 기존 소유자 간 이해관계가 상이하고, 불법 증축 및 영업권 문제가 중첩되어 보상과 이주 과정에서 갈등이 크게 발생할 가능성이 있는 것으로 논의됨
  - 외곽 신도시 개발과 달리 도심부는 대체 이주단지 조성이 쉽지 않아 재정착 체계 마련에도 한계가 있는 것으로 지적됨

- 공공 역할 및 공기업 기능 보완 필요
  - 베트남은 민간 주도의 주택시장 구조가 강하며, 한국의 LH와 같은 적극적 공공시행 주체가 두드러지지 않는 상황으로 논의됨
  - 다만 하노이시 산하 HUD 등 공공 성격의 기관이 존재하는 만큼, 신규 기관 설립보다는 기존 기관의 기능을 보완하여 정비사업 촉진, 주민 간 조정, 공공 개입 역할을 강화하는 방향이 보다 현실적이라는 의견이 제시됨
  - 특히 주민 간 자발적 조정이 어려운 경우 공공이 일정 부분 개입하여 사업을 촉진할 수 있는 체계 마련이 필요하다는 점이 강조됨
- 사업성 확보를 위한 제도적 인센티브 검토
  - 노후 공동주거지 정비가 활성화되지 않는 주요 원인 중 하나는 사업성 부족으로, 용적률 완화, 개발권 부여, 공공기여와 연계한 인센티브 설계 등이 필요하다는 의견이 제시됨
  - 특히 도심 외곽이나 순환도로 인접 지역 등은 재건축·재개발 방식 적용 가능성이 상대적으로 높을 수 있으나, 올드쿼터와 같은 역사도심 지역은 높이규제, 보존정책, 사업성 제약 등으로 인해 일반적인 재건축 방식 적용이 곤란한 것으로 평가됨
  - 이에 따라 대상지 특성에 따라 재건축, 재개발, 도시개발 등 사업수단을 구분하여 적용할 필요가 있다는 의견이 논의됨
- 제도개선 방향에 대한 시사점
  - 하노이 도시정비 제도는 한국의 도시 및 주거환경정비법과 같은 통합적 체계가 미흡한 상황으로 보이며, 향후 법·제도 개선 시 주민 권리조정, 보상, 재정착, 공공 개입, 사업성 확보장치를 포괄하는 방향의 검토가 필요하다는 시사점이 제시됨



▲ 하노이시 현지 전문가 자문회의(1차) (26.3.13.)

출처: 연구진 촬영

#### 4. 베트남 국립 역사박물관 방문 조사

##### 1) 회의 개요

- (일시) 26.3.14 13:00 ~ 18:00
- (장소) 베트남 국립 역사박물관
- (참석자)

구분	소속	이름	직위
한국	국토연구원	김 대 중	선임연구위원
		정 윤 희	연구위원
		장 은 교	연구위원
		윤 서 연	연구위원
		최 경 아	부연구위원
		이 수 암	전문연구위원
		오 호 영	전문연구위원

- (주요내용) 베트남 사회주의 계획경제 시기 공동주거단지(KTT, Khu tập thể) 조성 배경 조사



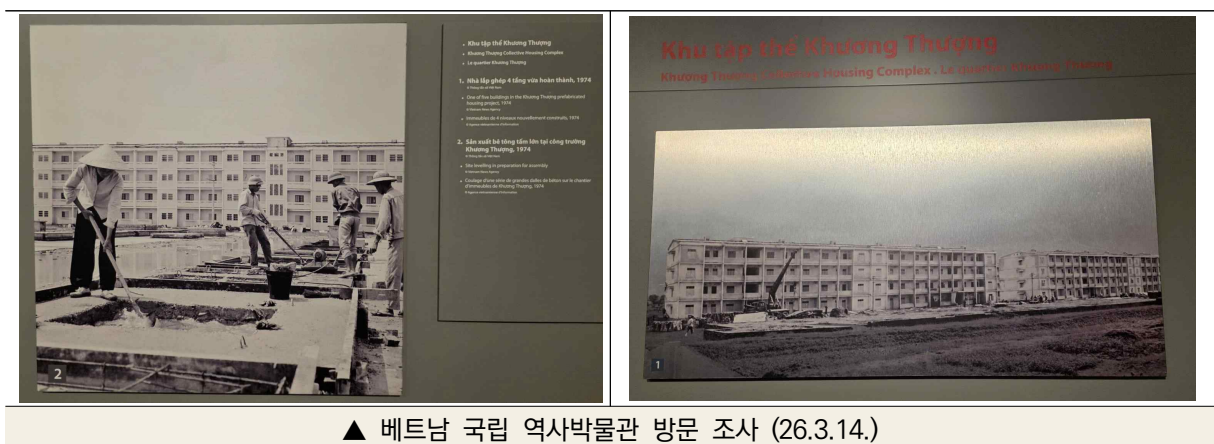
▲ 베트남 국립 역사박물관 방문 조사 (26.3.14.)

출처: 연구진 촬영

##### 2) 주요 조사내용

- KTT(Khu tập thể) 조성의 역사적 배경
  - KTT는 베트남 사회주의 계획경제 체제하에서 도시 주택난 해소와 국가 주도의 공공 주택 공급을 위해 조성된 집단주거단지로 확인되었음
  - 특히 1960~1980년대 하노이에서는 국가기관 종사자, 공장 노동자, 공무원 등 도시 근로계층의 주거수요 증가에 대응하기 위하여 중층 아파트형 공동주거단지가 본격적으로 공급되었음
  - 이는 단순한 주택공급을 넘어 사회주의적 생활양식과 집단주의적 공동체 질서를 도시 공간에 구현하려는 정책적 목적을 함께 가진 것으로 이해됨

- 계획경제 체제하 공공주택 공급 필요
  - 베트남, 특히 하노이는 1950년대 후반 이후 사회주의 국가 건설과 행정·산업기능 집중이 본격화되면서 국가기관 종사자, 공장 노동자, 군인, 공무원 등 도시 취업인구를 수용할 공공주택 공급 필요가 크게 확대되었음
  - 이에 베트남은 기존 프랑스식 주택이나 대형 주택을 분할 활용하는 한편, 별도의 집단 주거단지 조성을 추진하였음
  - KTT는 이러한 주택난 해소와 국가 배급형 주거공급을 위한 대표적 주거유형으로 형성되었음



출처: 연구진 촬영

- 사회주의 생활양식과 집단주의적 도시공간 구현
  - KTT는 단순한 주택공급이 아니라 사회주의적 생활양식과 공동체 질서를 도시공간에 구현하기 위한 주거모델로 조성되었음
  - 1960~1980년대 하노이의 KTT는 대체로 4~5층 규모의 중층 아파트동과 학교, 유치원, 시장, 놀이터 등 기초 생활편익시설을 함께 배치한 자족형 주거단지로 계획되었으며, 국가가 소유하고 배정하는 방식으로 운영되었음
  - 특히 초기 KTT는 국가 간부, 공공부문 종사자, 국영기업 노동자 등을 주요 입주대상으로 하였음
- 전후 복구와 신사회주의 수도 건설의 상징
  - 하노이의 KTT는 전후 복구기와 신사회주의 국가 건설 초기단계를 상징하는 도시공간으로도 이해됨. 1960~1980년대 도심 4개 핵심 구역을 중심으로 조성된 노후 공동주거지는 당시 하노이 도시경관을 대표하는 주거유형이 되었으며, 전쟁과 전후 빈곤, 보조급 경제 시기의 생활상을 보여주는 역사적 흔적으로 평가됨

- 소련식 도시계획 및 사회주의권 기술지원의 영향
  - KTT 조성은 베트남의 독자적 수요에 기반하였으나, 그 계획기법과 건축형식은 소련 등 사회주의권의 영향 아래 전개되었음
  - 박물관의 설명에 따르면 하노이의 KTT는 소련의 마이크로라이온(microrayon) 개념과 대판넬 조립식 공법 등의 영향을 받았고, 소련·북한·중국·폴란드 등 사회주의권 전문가와의 교류 속에서 발전하였음
  - 다만 이는 단순 모방이라기보다 베트남 건축가들이 현지의 기후, 가족구성, 생활방식에 맞게 조정·변형한 결과라는 점이 지적됨
- KTT의 역사적 가치와 정비 필요성
  - KTT는 하노이 전후 복구기와 사회주의 수도 건설기의 주거정책 및 도시발전상을 보여주는 대표적 도시유산으로 평가할 수 있음
  - 다만 당시의 제한된 재정여건과 최소주거 기준에 따라 공급된 주거형식은 장기적으로 과밀, 무단증축, 시설노후화, 기반시설 부족 등의 문제를 초래하였으며, 현재 노후공동주거지 정비 필요성의 주요 배경이 되고 있음
  - 이에 따라 KTT는 단순 철거 대상이 아니라 역사성·공공성·주거환경 개선 필요성을 함께 고려한 정비정책 수립 대상이라는 점에서 중요한 의미를 가짐



출처: 연구진 촬영

## 5. Hai Bà Trưng 지구 노후공동주거지 현장조사

### 1) 조사 개요

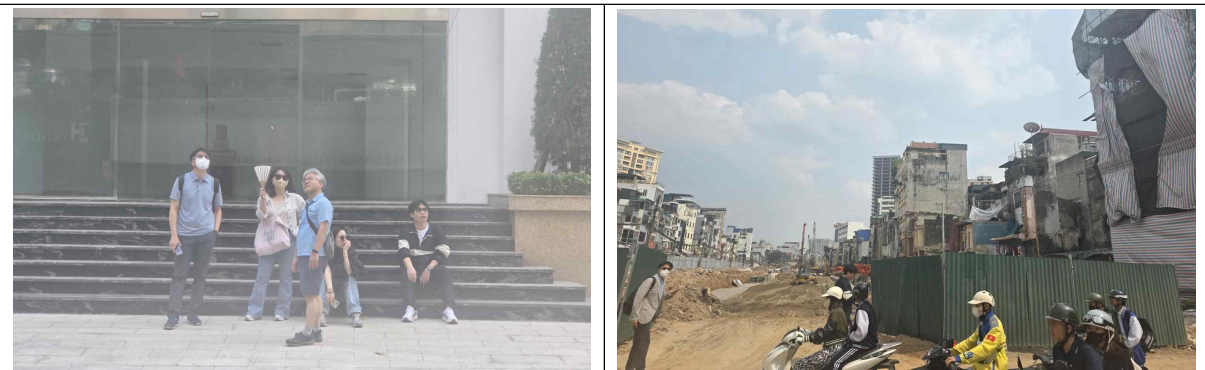
- (일시) 26.3.15 13:00 ~ 18:00
- (장소) Hai Bà Trưng 지구 노후공동주거지
- (참석자)

구분	소속	이름	직위
한국	국토연구원	김 대 중	선임연구위원
		정 윤 희	연구위원
		장 은 교	연구위원
		윤 서 연	연구위원
		최 경 아	부연구위원
		이 수 암	전문연구원
		오 호 영	전문연구원

- (주요내용) 물리적 노후도, 주거환경 실태, 기반시설 여건 등을 현장 확인 후 문제점을 파악

### 2) 주요 조사내용

- 조사 대상지 현황
  - Hai Bà Trưng 지구 노후공동주거지는 하노이 도심 생활권 내에 위치하여 교통 접근성과 생활편의시설 접근성은 비교적 양호한 것으로 확인되었음
  - 대상지 내에는 노후 공동주거동이 집단적으로 분포하고 있으며, 장기간 사용 과정에서 개별 세대 단위의 증축과 용도 혼재가 누적되어 당초 계획된 주거환경의 질서가 상당 부분 약화된 상태로 나타났음
  - 또한 내부 도로가 협소하고 주차공간이 부족하며, 공용공간과 오픈스페이스가 충분하지 않아 주민 생활의 편의성과 쾌적성이 전반적으로 저하된 상태로 조사되었음



▲ Hai Bà Trưng 지구 노후공동주거지 현장조사 (26.3.15.)

출처: 연구진 촬영

## 2) 주요 조사 결과

- 건축물 노후화 및 물리적 환경 저하
  - 대상지 내 공동주거동은 전반적으로 건축연한이 상당히 경과한 것으로 보이며, 외관상 노후화 정도가 높은 수준으로 확인되었음
  - 외벽의 오염, 마감재 박락, 균열, 보수 흔적 등이 다수 확인되었으며, 동일 건축물 내에서도 세대별 수선 상태가 상이하여 전체 경관의 통일성과 정비 수준이 저하된 양상을 보였음
  - 발코니 확장, 차양 설치, 돌출 구조물 부가 등 개별 세대 단위의 비정형 증축이 누적되어 구조적 안정성, 미관, 유지관리 측면에서 한계가 있는 것으로 판단되었음
  - 공용 출입부와 계단실, 외부 설비 주변 공간 등도 전반적으로 협소하고 노후한 상태였으며, 일부 구간에서는 생활물품 적치 등으로 인해 공용공간 본래의 기능이 약화된 것으로 보였음
  - 이는 단순한 부분 보수만으로는 개선에 한계가 있으며, 일정 수준 이상의 종합적 정비와 관리체계 마련이 필요함을 보여주는 결과로 판단됨

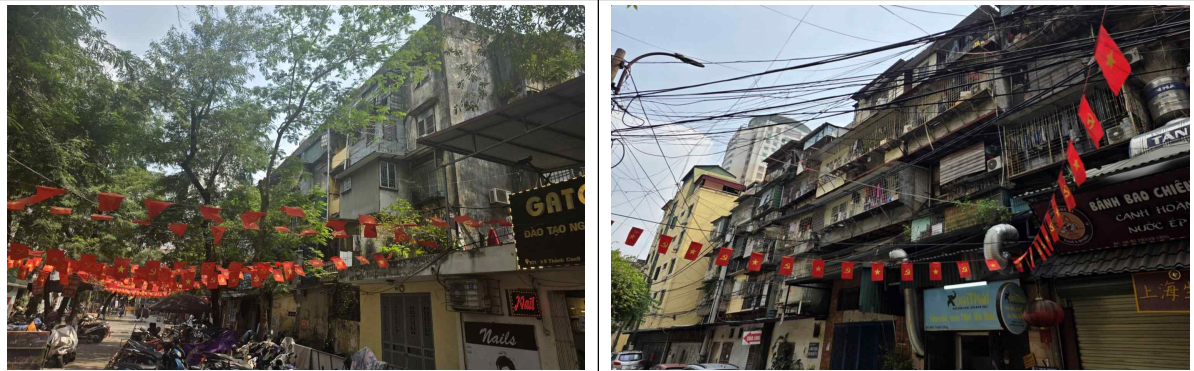


▲ Hai Bà Trưng 지구 노후공동주거지 현장조사 (26.3.15.)

출처: 연구진 촬영

- 생활밀착형 주거환경 문제의 복합적 발생
  - 대상지는 도심 생활권에 위치하여 생활편의시설 접근성은 양호하였으나, 실제 주거환경의 질적 수준은 현대적 주거지 기준에 비해 전반적으로 열악한 것으로 조사되었음
  - 건축물 간 이격이 충분하지 않고, 단지 내 공용공간이 협소하거나 비계획적으로 이용되는 구간이 많아 쾌적성과 개방감 확보에 제약이 있는 것으로 나타났음
  - 주민 생활과 밀접한 상점, 식음시설, 생활서비스 기능은 일정 부분 유지되고 있었으나, 휴게공간, 커뮤니티공간, 보행친화 공간, 고령자 및 어린이 이용공간 등 생활환경의 질을 높일 수 있는 공공공간은 충분하지 않은 것으로 파악되었음

- 특히 장기간 누적된 자생적 공간 이용은 주민 생활 적응의 결과이기도 하나, 동시에 위생, 안전, 보행 편의, 경관 측면에서 부정적 영향을 초래하고 있어 개선 필요성이 큰 것으로 판단되었음
- 이에 따라 Hai Bà Trưng 지구의 문제는 단순한 노후 건축물 정비 차원을 넘어, 실제 주민 생활과 직결되는 생활환경 재편의 문제로 접근할 필요가 있음



▲ Hai Bà Trưng 지구 노후공동주거지 현장조사 (26.3.15.)

출처: 연구진 촬영

- 도로·주차·보행환경의 구조적 한계
  - 대상지 내부 도로는 폭원이 협소한 구간이 많고, 보행자와 차량 동선이 명확히 분리되지 않아 일상적 통행과 안전 측면에서 한계가 있는 것으로 확인되었음
  - 주차는 계획적으로 확보된 공간보다는 도로변 또는 단지 내 여유 공간에 의존하는 경향이 강하게 나타났으며, 이로 인해 보행공간 침해와 차량 통행 혼잡이 발생하는 것으로 조사되었음
  - 일부 구간은 긴급차량 진입이나 회차가 원활하지 않을 가능성이 있는 것으로 보이며, 향후 정비 시 도로체계 개선과 주차공간 재배치, 보행환경 정비가 필수적으로 고려되어야 할 것으로 판단됨
  - 특히 고령자, 아동 등 교통약자의 이동 편의성과 안전성을 확보하기 위해서는 내부 동선체계의 재정비와 생활권 중심 보행환경 개선이 필요함
  - 이는 Hai Bà Trưng 지구가 개발잠재력 중심 접근보다는 생활밀착형 정비 수요가 더 크게 나타나는 노후 주거지임을 시사하는 결과로 볼 수 있음



▲ Hai Bà Trưng 지구 노후공동주거지 현장조사 (26.3.15.)

출처: 연구진 촬영

### 3) 종합검토 및 시사점

- 도심 생활권 입지의 장점과 정비의 필요성 병존
  - 대상지는 하노이 도심 생활권에 위치하여 기존 주민의 정주 기반이 안정적으로 형성되어 있고, 주변 상업·서비스시설과의 연계성이 양호하여 생활편의성이 높은 강점을 보유하고 있음
  - Hai Bà Trưng 지구는 도심부의 접근성과 생활기반이라는 장점을 유지하면서도, 노후 주거지의 구조적 문제를 개선해야 하는 이중적 과제를 안고 있는 지역으로 이해할 필요가 있음
  - 따라서 향후 정비 시에는 단순히 개발밀도 제고나 물리적 재건축만을 목표로 하기보다, 기존 주민의 생활기반을 존중하면서 주거환경의 질을 높이는 방향으로 정비전략을 수립할 필요가 있음
- 종합적 정비 및 관리체계 구축 필요
  - Hai Bà Trưng 지구 노후공동주거지 문제는 단순히 개별 건축물의 노후화 문제가 아니라, 주거환경 저하, 안전성 우려, 공공공간 부족, 생활인프라 미비, 도시경관 훼손, 교통 및 주차 문제 등이 중첩된 복합적 도시문제로 이해할 필요가 있는 것으로 나타났다
  - 이에 따라 향후 정비방향은 단순 철거·신축 또는 민간개발 중심 접근에 한정하기보다, 공공이 계획과 관리체계를 주도하면서 주민 재정착과 생활안정, 기반시설 확충, 공공공간 확보, 도시기능 재편을 함께 고려하는 종합적 접근이 필요함

## 6. 연구진 업무협의회

### 1) 회의 개요

- (일시) 26.3.16 10:00 ~ 12:00
- (장소) Roygent Parks Hanoi 미팅룸
- (참석자)

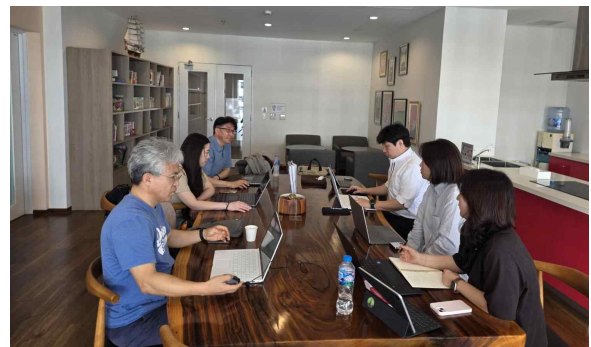
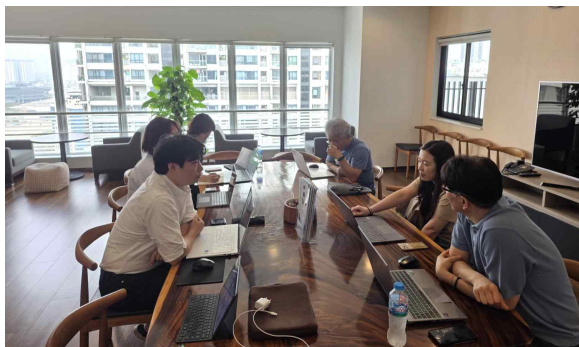
구분	소속	이름	직위
한국	국토연구원	김 대 총	선임연구위원
		정 윤 희	연구위원
		장 은 교	연구위원
		윤 서 연	연구위원
		최 경 아	부연구위원
		이 수 암	전문연구원
		오 호 영	전문연구원

- (주요내용) 하노이시 도시정비종합정보시스템 구축사업 중간보고 및 현장조사 추진 관련 논의

### 2) 주요 논의사항

- 도시정비사업 및 업무 현황조사 방향 논의
  - 도시정비 대상 목록, 추진현황, 추진방식, 사업추진상 애로사항 및 시범대상지역 선정 방향을 중심으로 현황조사를 추진하기로 함
  - 베트남 도시정비 관련 법·제도, 정책, 조직체계와 함께 안전진단, 보상, 이주, 재입주에 이르는 업무과정 및 단계별 입출력 자료를 조사하기로 함
- 자료 및 정보자원 조사 범위 검토
  - 업무 수행 부서, 시기, 절차, 필요자료 및 생산자료를 아날로그·디지털·스캐닝 자료로 구분하여 조사하고, 시범대상지역의 자료 현황과 디지털 전환 필요 자료를 함께 점검하기로 함
  - 수치지형도, 행정경계, 상위 및 관련 계획, 건축물·토지·인구·교통·기반시설 등 기초조사자료를 확보하여 정비 필요성 판단, 사업성 분석, 보상 및 이주대책 수립 등에 활용하기로 함
- 정보시스템 구축 및 중간보고회 운영방안 협의
  - 정정보시스템 구축을 위해 ICT HW·SW·NW 환경, 클라우드 운용 여건, 관련 정보시스템, 디지털 전환 정책, 표준 및 보안지침 등을 조사하기로 함
  - 중간보고회에서는 현황조사 결과, 정보화전략계획, 도시정비정보시스템 구축계획, 법·제도 개선방향, 역량강화 및 성과관리 방안을 종합 보고하기로 함
  - 중간보고회는 2026.4.20.~24. 중 택일하여 하노이시 건설국 3층 회의실에서 개최하고, 한국 측과 베트남 측 관계자 약 30명이 참석하는 것으로 계획함

- 현황조사 추진방향 확정
  - 현황조사는 도시정비사업 추진현황, 업무 프로세스, 관련 자료·정보, ICT 및 정보시스템 환경을 포괄하는 방향으로 추진하기로 함
- 중간보고회 발표구성 정리
  - 중간보고회 발표는 도시정비업무 현황 조사·분석 결과, 법·제도 개선방향, 역량강화 및 성과관리 방안, 도시정비정보시스템 구축계획 순으로 구성하기로 함
- 회의 준비사항 분담 확정
  - 회의 준비사항은 일정 및 장소 확정, 참석자 공지, 회의장 세팅은 하노이시 건설국이 담당하고, 사회, 통역, 발표자료 인쇄, 기념촬영, 다과, 명패 준비는 국토연구원 컨소시엄이 담당하기로 함
- 사업계획서 구체화 방향 설정
  - 향후 사업계획서는 시스템 필요성, 업무 및 현행 시스템 분석, 문제점 도출, 목표모델 설계, 시스템 구조 및 연계방안, 이행계획과 구축비 산출을 포함하여 구체화하기로 함
- 관계부서 인터뷰 추가 실시
  - 하노이시 관계부서 및 유관기관 인터뷰를 통해 도시정비 업무과정, 자료 입출력 구조, 시스템 요구사항을 추가 확인할 예정임
- 시범대상지역 자료현황 점검
  - 시범대상지역의 자료 보유현황과 디지털 전환 가능성을 점검하여 정보시스템 구축 범위와 우선순위를 설정할 예정임



▲ 연구진 업무협의회 (26.3.16.)

출처: 연구진 촬영

## 7. 베트남 현지법인 업무협의회(2차)

### 1) 회의 개요

- (일시) 26.3.16 14:00 ~ 18:00
- (장소) 정도UIT 베트남 법인 회의실(19층)
- (참석자)

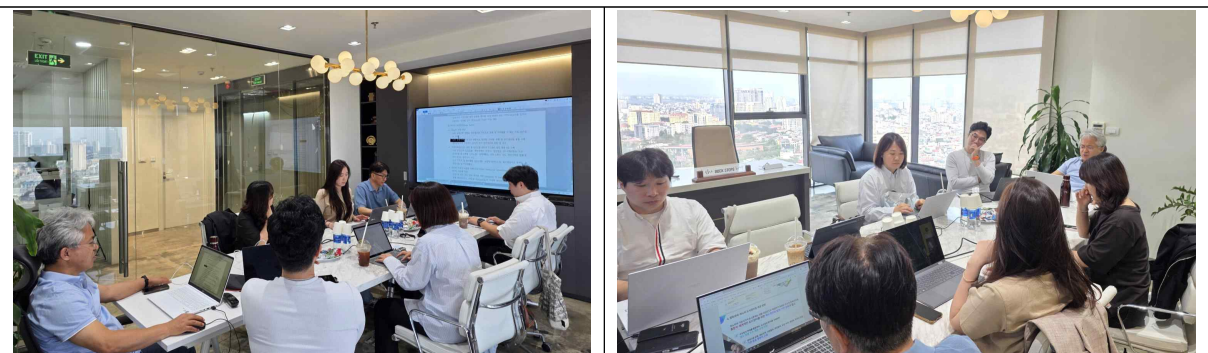
구분	소속	이름	직위
한국	국토연구원	김 대 중 정 윤 희 장 은 교 윤 서 연 최 경 아 이 수 암 오 호 영	선임연구위원 연구위원 연구위원 연구위원 부연구위원 전문연구원 전문연구원
	정도UIT	송 안 섭 박 정 준 남 지 희	이사 차장 차장

- (주요내용) 하노이시 도시정비 정보시스템 구축을 위한 현황조사, 기능·데이터 범위, 법·제도 개선, 예산 및 단계별 추진계획 논의

### 2) 주요 협의사항

- 현황조사 및 시스템 구축범위 설정
  - 현황조사는 시범지역을 중심으로 하되, 기본 데이터와 정비사업 추진에 필요한 데이터는 구분하여 검토할 필요가 있으며, 정비사업으로 인한 교통·전기·상하수도 등 기반시설 영향 범위도 함께 고려하여야 한다는 의견이 제시되었음
  - 또한 인프라 연계성 분석 및 시뮬레이션 기능의 포함 여부는 사업 범위와 예산을 고려하여 신중히 판단하기로 하였음
- 시스템 아키텍처 및 기술 적용 방향
  - 시스템은 특정 소프트웨어를 명시하기보다는 OGC 표준 지원 등 중립적인 방향으로 정리하고, 클라우드 기반 아키텍처, 마이크로서비스 구조, 보안 및 사용자 인증체계, 타 시스템 연계 가능성 등을 ISP에 반영할 필요가 있다는 의견이 논의되었음
- 연차별 구축계획 및 예산 구성
  - 정보시스템 구축은 3개년 로드맵으로 추진하되, 1차 연도에는 업무분석 및 설계, 2차 연도에는 시스템 개발 및 DB 구축, 3차 연도에는 고도화 및 안정화 단계로 구분하는 방안이 검토되었음
  - 아울러 시스템 개발비와 DB 구축비는 기능범위 및 구축 데이터가 구체화되어야 산정

- 가능하므로, 기능·데이터·예산이 상호 연계되도록 정리할 필요가 있다는 점이 강조됨
- ISP 보고서 작성 및 소규모 정보시스템 구축계획 대응
    - 소규모 정보시스템 구축사업 계획서 제출 기준에 맞추어 ISP 보고서의 구성과 내용도 일부 조정할 필요가 있으며, 문제점 도출, 추진근거, 이행과제, 연도별 구축비 등이 서로 연계되도록 보고서를 보완하기로 하였음
    - 또한 보고서에는 사업에서 실제 구현할 기능과 구축할 데이터를 명확히 제시하여 검토 기관이 이해할 수 있도록 작성하기로 하였음
  - 업무 프로세스 정리 및 핵심 기능 도출
    - 도시정비 업무 프로세스는 안전점검, 계획수립, 투자자 선정, 보상·이주, 철거 등 단계로 구분하여 분석하되, 실제 하노이시 업무흐름에 맞는 단계 재정리가 필요하다는 의견이 제시되었음
    - 또한 사업성 검토, 용적률 및 개발지표 가이드라인, 보상 및 이주 관리, 주민 동의 관련 정보 제공 등은 핵심 기능으로 검토하기로 하였음
  - 투자자 선정 이전 단계의 정보제공 필요성
    - 투자자 모집 이전에 안전등급, 용적률 범위, 인구밀도, 기반시설 수용가능성 등 기본지표를 제공하여야 투자자가 사업성을 판단할 수 있으므로, 관련 정보는 투자자 선정 이전 단계에서 제시될 수 있도록 시스템과 업무절차를 설계할 필요가 있다는 의견이 제시되었음
  - 중간보고 방향 및 하노이시 협의 필요사항
    - 현재 도출된 업무 및 기능은 내부 검토안의 성격이므로, 하노이시와 협의를 통해 실제 필요 기능을 재선정하고 예산 범위 내에서 효과가 큰 기능을 우선 반영할 필요가 있다는 점이 논의되었음
    - 특히 중간보고 시에는 전체 프로세스를 제시한 뒤, 하노이시가 실제로 필요로 하는 기능을 확인하는 방향으로 협의하기로 하였음



▲ 베트남 현지법인 업무협의회(2차) (26.3.16.)

출처: 연구진 촬영

## 8. 베트남 도시개발및계획협회(VUPDA) 방문협의

### 1) 회의 개요

- (일시) 26.3.17 16:00 ~ 18:00
- (장소) 베트남 도시개발 및 계획협회 회의실
- (참석자)

구분	소속	이름	직위
한국	국토연구원	김 대 종 정 윤 희 이 수 암	선임연구위원 연구위원 전문연구원
	정도UIT	송 안 섭 Nguyen Thi Hong Minh	이사 통역
베트남	베트남 도시개발 및 계획협회(VUPDA)	Trần Ngọc Chính Đỗ Hậu Nguyễn Trúc Anh Vũ Ngọc Anh Trần Quốc Bảo	회장 부회장 겸 사무총장 부회장 부회장 중앙집행위원

- (주요내용) 도시정비종합정보시스템 구축사업의 추진방향 점검 및 시범지역 선정, 정보화전략계획, 향후 사업계획서 작성방향 논의

### 2) 주요 협의사항

- 시범지역 선정방향 검토
  - 시범지역은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역을 대상으로 하되, 사업의 시급성, 실현가능성, 정책적 우선순위 및 파급효과를 종합 고려하여 선정하기로 함
  - 시범지역은 관련 법률 및 정비예정구역 지정요건을 반영하여 후보지를 도출하고, 정량·정성 평가를 통해 우선순위를 설정한 후 최종 선정하기로 함
  - 한국 사례를 감안하여 재개발사업과 재건축사업 유형별로 각각 1개소를 선정하는 방향을 검토함
- 정보화전략계획 수립방향 검토
  - 정보화전략계획은 현황과 문제점 진단, 목표모델 설계, 시스템 구조 설계, 단계별 이행 계획이 유기적으로 연계되도록 작성하기로 함
  - 하노이시 도시정비사업은 노후 공동주택 1,579동, 약 24만~25만 명 거주, 실제 정비 완료율 1.2% 수준으로 사업 추진이 매우 더딘 상황이며, 기관 간 정보 단절과 수작업 기반 행정, 기초데이터 부재가 주요 장애요인으로 논의됨
  - 이에 따라 정보화전략계획은 업무 프로세스 현황 및 문제점, 시스템 및 데이터베이스

현황, 개선사항 통합 및 이행과제 도출, 시스템 구축 목표, 업무 프로세스 설계, 정보 시스템 구조 설계, 단계별 추진로드맵 등을 중심으로 구체화하기로 함

- 업무현황 및 문제점 진단
  - 현행 도시정비 행정은 안전진단, 정비계획 수립, 투자자 선정, 상세계획 및 주민합의, 보상·이주·철거 등 단계별로 복잡하게 운영되고 있으나, 종이서류 및 개별 엑셀 중심의 자료관리로 인해 기관 간 정보 공유와 실시간 현황 관리에 한계가 있는 것으로 논의됨
  - 특히 안전진단 이력의 누적관리 한계, K계수 산정의 불투명성, 주민 동의율 관리 미흡, 투자자 사업성 판단자료 부족, 불법 증축과 공부상 면적 불일치에 따른 보상 갈등 등이 핵심 문제로 제시됨
- 중간보고 및 사업계획 구체화 방향 협의
  - 중간보고 및 향후 사업계획서에는 사업 개요, 법·제도적 근거, 중복성 검토, 환경 및 현황 분석, 목표모델 설계, 사업 이행계획, 총구축비 산출 등을 포함하여 체계적으로 정리할 필요가 있음
  - 또한 중간보고 단계에서는 현황조사 결과, 법·제도 개선방향, 정보시스템 구축계획, 시범지역 적용방안 등을 종합적으로 제시할 수 있도록 자료를 보완하기로 함



▲ 베트남 도시개발 및 계획협회(VUPDA) 방문협의 (26.3.17.)

출처: 연구진 촬영

## 9. 하노이시 현지 전문가 자문회의(2차)

### 1) 회의 개요

- (일시) 26.3.18 14:00 ~ 16:00
- (장소) 하노이 서울부동산 & 컨설팅 회의실
- (참석자)

구분	소속	이름	직위
한국	국토연구원	김 대 종 정 윤 희 이 수 암	선임연구위원 연구위원 전문연구원
베트남	하노이 서울 부동산 & 컨설팅	김 은 례	Director

- (주요내용) 하노이시 부동산 시장 동향과 도시정비사업 추진 여건을 점검 및 주요 도시정비사업의 제도적·사업적 쟁점에 대해 심층 자문

### 2) 주요 협의사항

- 하노이시 부동산시장 동향 검토
  - 2026년 1분기 하노이 부동산시장은 중심지역의 공급 부족과 높은 가격 수준에 따라 하동(Ha Dong), 남뚜리엠(Nam Tu Liem) 등 외곽지역 중심의 아파트 및 복합단지 공급이 확대되는 양상을 보였음
  - 시장은 다극화 및 교외화 추세가 심화되고 있으며, 메트로 노선(MRT)과 환상도로(Ring Road) 주변의 개발 수요가 확대되면서 인프라 연계형 가치 상승 구조가 고착화되고 있음
- 도시정비사업 추진 여건 및 환경 검토
  - 베트남 정부는 주택법 및 부동산사업법 개정 등을 통해 제도적 기반을 정비하고 있으며, 교통 인프라 확충과 2030 수도권 발전계획에 따라 도시 기능 재편이 추진되고 있어 도시정비사업의 제도적 여건은 점진적으로 개선되고 있음
  - 다만, 보상 및 이주 절차 지연, 원도심의 높은 인구밀도와 기반시설 부족, 초기 대규모 투자비 소요 등은 사업 추진의 주요 제약요인으로 작용하고 있음
  - 이에 따라 도시정비사업은 단순 물리적 정비를 넘어, 제도 개선과 사업성 확보, 기반시설 확충을 병행하는 종합적 접근이 필요한 것으로 논의되었음
  - 하노이시 도시정비사업은 시장 동향, 법·제도 여건, 인프라 확충 계획, 원도심 재생 수요를 종합적으로 고려하여 단계적으로 추진할 필요가 있음

- 주요 도시정비사업의 제도적·사업적 쟁점 검토
  - 제도적 측면에서는 시장가치를 반영한 토지보상 및 평가체계 마련이 중요하며, 기존 거주자와의 갈등을 최소화할 수 있는 보상 기준의 객관성과 수용성 확보가 필요하다는 의견이 제시되었음
  - 또한 토지법, 건설법, 투자법 등 관련 법령 간 상충 가능성과 복잡한 인허가 절차가 사업 지연의 원인으로 작용할 수 있어, 법령 간 정합성 확보와 절차 간소화가 필요하다는 점이 강조되었음
  - 사업적 측면에서는 민간투자 유인을 위한 공공-민간 협력(PPP) 구조 설계, 용적률 상향 및 세제 혜택 등 인센티브 체계 마련, 주택과 도로·학교·병원 등 기반시설의 통합 개발 필요성이 제기되었음
  - 아울러 원도심 정비의 경우 기존 도시 구조와 지역 특성을 고려하여 재건축과 도시재생 방식 중 적절한 사업유형을 선택할 필요가 있다는 의견이 제시되었음
  - 향후 사업 추진 시 보상체계의 투명성 확보, 인허가 절차의 일원화, 역세권 중심 개발 전략, 공공·민간 협력체계 구축이 핵심 과제로 검토되어야 함
- 하노이 도시정비사업의 전략적 추진방향 및 정책 제언
  - 하노이시 도시정비사업의 원활한 추진을 위해서는 하노이시 주도의 원스톱 인허가 체계를 구축하여 행정절차 지연을 최소화할 필요가 있음
  - 철도역 및 주요 교통거점을 중심으로 한 역세권 고밀도 복합개발(TOD)을 추진함으로써 도심 기능 회복과 교통·주거의 연계 효율성을 높일 필요가 있음
  - 또한 데이터 기반의 토지평가 및 보상 시스템을 도입하여 보상 과정의 투명성과 객관성을 제고하고, 주민 갈등을 예방할 필요가 있음
  - 도시정비사업은 수도권 전체의 기능 재편과 도시 경쟁력 제고를 위한 전략사업으로 접근할 필요가 있음



▲ 하노이시 현지 전문가 자문회의(2차) (26.3.18.)

출처: 연구진 촬영

## 10. 하노이시 건설국 실무협의

### 1) 회의 개요

- (일시) 26.3.19 14:00 ~ 18:00
- (장소) 건설국 C303 회의실
- (참석자)

구분	소속	이름	직위
한국	국토연구원	김 대 종 정 윤 희 이 수 암	선임연구위원 연구위원 전문연구원
	정도UIT	송 안 섭 박 정 준 남 지 희 Nguyen Thi Hong Minh	이사 차장 차장 통역
베트남	건설국	Hoàng Thị Thủy Tuan Anh Mrs. Trang Mrs. Huong	도시개발실 부실장 도시개발실 실무자 인사실 실무자 기술개발실 실무자

- (주요내용) 1차년도 사업추진 관련 초청연수, Data 구축, 시범지역 선정, 현장조사, 중간보고 일정 등 협의

### 2) 주요 협의사항

- 초청연수 추진 관련
  - 초청연수는 관리자급과 실무자급으로 구분하여 추진하기로 하였으며, 관리자급 연수는 2026. 5. 10.(일)부터 5. 16.(토)까지 실시하는 것으로 잠정 확정함
  - 실무자급 연수는 2026. 11. 1.(일)부터 11. 14.(토)까지 추진하는 일정으로 검토함
  - 연수 추진을 위한 역할 분담과 관련하여, 베트남 측은 연수생 명단을 작성하고, 한국 측은 해당 명단을 반영한 공식 초청장을 발행하기로 함
  - 초청장은 영문 발행이 가능하나, 행정적 활용성과 이해도 제고를 위하여 참조용 베트남어 번역본도 함께 제공하는 방향으로 협의함
  - 연수는 단순 방문 차원이 아니라 관리자급의 정책 이해 제고와 실무자급의 실제 업무역량 향상을 동시에 도모하는 방향으로 운영할 필요가 있다는 데 의견을 같이함
- 현장조사 및 시범지역 선정 관련
  - 현장조사는 향후 사업의 실효성을 좌우하는 핵심 절차이므로, 우선 한국 측이 시범지역 선정 기준을 도출하고, 이를 토대로 베트남 측이 대상지를 검토·선정하기로 함
  - 시범지역 선정 시 고려할 주요 기준(규모, 위치, 타당성, 사업성, 경제성, 위험성, 안

- 전진단 결과, 주민 동의율, 사업 추진 필요성 등)을 제시함
- 베트남 측은 시범지역 선정 과정에서 시청 보고, 대상 지자체 통보, 현장조사 가능 여부 확인 등 행정절차가 수반된다고 설명하였으며, 이에 따라 사전 준비기간이 필요함을 공유함
  - 참고사항으로, 본 사업에 대하여 상대적으로 높은 관심을 보이는 지역으로 Hai Ba Trung 및 Ba Dinh 일대가 언급됨
  - 또한 시스템 구축과 관련하여, 원활한 사업 추진을 위해 관련 자료를 사전에 공유하는 데 원칙적으로 동의함
  - 한편, 재건축이 본격적으로 집행되지 못한 배경에 대하여, 베트남 측은 관련 법·제도의 미비를 주요 사유로 설명함
  - 구체적으로는 하노이시 노후 공동주택 개량·재건축 규제와 관련한 제 48/2008/QĐ-UBND호 결정서가 과거 존재하였으나 현재는 만료된 상태임을 언급하며, 제도적 공백이 사업 지연의 원인 중 하나라고 설명함
- 중간보고 개최 관련
    - 중간보고 개최 시기에 대하여 논의한 결과 4월 초 개최는 현실적으로 어렵다는 의견이 제시됨
    - 그 사유로는 RoD 체결이 3월 중 이루어진 상황에서 4월 초까지 실질적으로 준비할 수 있는 내용이 제한적이라는 점이 언급됨
    - 아울러 중간보고는 형식적 개최보다는 최소한 시범지역 선정 기준과 현황조사 내용이 일정 수준 확정된 이후 추진되어야 보고의 완성도와 신뢰성을 확보할 수 있다는 데 공감함
    - 이에 따라 중간보고는 성급히 추진하기보다는 준비상황을 종합적으로 검토하여 4월 말 개최 여부를 검토하기로 함
    - 향후 중간보고 개최 전까지는 관련 기준 정립, 조사 범위 확정, 자료 정리 등 사전 준비를 집중적으로 추진할 필요가 있음을 확인함
  - 1차년도 사업기간 연장 공식 문서 발행 관련
    - 1차년도 사업 추진과 관련하여 사업기간 연장 필요성과 세부 추진일정을 반영한 공식 문서를 한국 측이 발행하기로 함
    - 해당 문서에는 RoD 체결 이후 진행된 사항 즉 2026년 3월 19일 목요일 오후 협의된 초청연수, 현장조사, 중간보고 관련 내용과 함께 1차년도 과업 전반 및 타임라인을 포함하는 방향으로 정리하기로 함
    - 베트남 측은 한국 측의 공식 문서가 접수될 경우 이를 바탕으로 회신 문서를 발행할 수 있다고 설명함

- 다만 회신 문서의 구체적 내용은 베트남 측 내부 기준과 판단에 따라 결정된다는 점을 함께 전달함
- 이에 따라 공식 문서는 단순 안내 수준을 넘어 향후 양측 간 행정적 절차와 사업 추진 근거자료로 활용될 수 있도록 명확하고 체계적으로 작성할 필요가 있다는 점을 확인함
- 후속 조치 사항
  - (베트남 측) 관리자급 및 실무자급 초청연수 대상자 명단 작성, 시범지역 검토 및 내부 행정절차 이행, 한국 측 공식 문서 수신 후 회신 문서 발행 검토
  - (한국 측) 연수생 명단 반영 초청장 발행, 시범지역 선정 기준 마련, 1차년도 사업기간 연장 및 세부 과업 일정을 포함한 공식 문서 발행, 중간보고 개최를 위한 자료 및 조사내용 정리



▲ 하노이시 건설국 실무협의 (26.3.19.)

출처: 연구진 촬영