

베트남의 신도시 개발 경향; 하노이를 중심으로

The Trend of New Town Project in Vietnam; focused on Hanoi

김민경*

Kim, Min Kyoung

주서령**

Ju, Seo Ryeong

조은형***

Cho, Eun-hyung

Abstract

The purpose of the study was to investigate the trend of new town project in Vietnam. This study selected Hanoi, where new towns are actively developed at the government level through the Hanoi Construction Master Plan 2030 and Vision to 2050, as its subject. The new towns for this study include Ciputra Hanoi, Splendora and Ecopark. With the final goal of comprehensively identifying the characteristics of new town project in Vietnam from a viewpoint of town planning, cluster planning and plot planning, this study investigated project overview, master plan and strategy as an analysis method of town planning.

The findings of the analysis are as follows. New towns are developed step by step on a long-term basis. They are also planned as a luxurious residential environment by planning abundant green areas and public facilities, and efficiently maintaining balance between low-density and high-density residential areas. In pursuit of a self-contained city, new towns also provide an integrated living environment including residential and commercial facilities, public facilities and infrastructures. It was also found that the provision of a luxurious residential environment, an ecological residential environment and international-class educational facilities is used as a marketing strategy to attract the population residing in urban areas.

Keywords : Vietnam, New Town Project, development planning, marketing strategy

주요어 : 베트남, 신도시 개발, 개발계획, 마케팅 전략

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

베트남은 1986년 경제 우선 개방·개혁정책인 도이머이 정책 이후 빠른 경제성장을 이루었다. 주택시장 또한 시장경제 체제로 변화하는 과정을 거쳐 왔으며, 도시화 현상에 대한 주택공급의 부족을 해소하고자 정부차원에서 신도시를 개발 사업을 적극 추진하고 있다. 신도시의 개발은 베트남 건설시장을 발전시키기

위한 전략으로 외국의 자본과 기술을 유치하는 형태로 진행하고 있으며, 신도시 개발은 주로 베트남 국영 기업과 외국투자자의 합작투자(joint venture) 형태로 진행되었다. 이는 베트남 정부 산하의 공기업이 신도시 부지를 출자하고 외국투자자가 신도시 조성에 필요한 자본을 조달하는 형태로¹⁾, 합작투자 형태의 신도시 개발은 신도시 개발에 필요한 자금 조달이 어려운 베트남의 신도시 개발 특성이라 할 수 있다.

베트남은 우리나라에서도 많은 진출이 이루어지고 있는 곳으로, 성공적인 진출을 위해서는 현재 신도시 개발에 사례에 대한 조사를 통해 개발 전략에 대한 파악 또한 중요하다. 따라서 본 연구는 베트남 정부에서 주력 발전 지역으로 삼고 있는 하노이를 대상으로 하여, 신도시 개발 사례에 대한 분석을 통해 베트남의 신도시 개발 경향의 파악을 목적으로 한다.

* 정회원(주저자), 경희대학교 산학협력단 연구원, 주거환경학박사

** 정회원(교신저자), 경희대학교 주거환경학과 교수, 공학박사

*** 준회원, 경희대학교 주거환경학과 학부생

이 논문은 2016년도 정부(교육과학기술부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임.
(NRF-2016R1A2B2010247)

1) 양준환, 2012, 해외 도시개발 사례: 베트남 신도시 프로젝트를 중심으로, 도시문제, 528호, pp.40-45

2. 연구의 범위 및 방법

분석 대상지는 하노이로 하였으며, 분석 대상은 베트남 진출 국가 간의 개발 방식의 차이를 도출할 수 있을 것이라는 가정 하에 합작투자사들을 대상으로 하였다. 이에 따라 국내 건설사와 베트남회사가 합작 개발 중인 스플렌도라(Splendor), 외국 건설사(인도네시아)와 베트남회사의 합작 개발인 치푸차 하노이(Ciputra Hanoi), 베트남 내 회사의 합작 개발 사례인 에코파크(Ecopark)를 선정하였다.

본 연구는 베트남의 신도시 개발 계획 특성에 대하여 도시계획, 단지계획, 주택부지계획의 관점에서 총체적인 파악을 최종 목표로 하며, 현재 단계에서는 하노이의 신도시 개발 사례에 대한 도시계획적 분석을 통해 개발 경향을 먼저 파악하고자 한다.

도시계획의 분석 방법은 개발개요, 개발계획, 개발전략으로 설정하였다. 개발개요는 개발의 주체, 기간, 위치 및 면적, 총 사업비를 분석의 요소로 하였다. 개발계획은 개발 목표에 따른 기본 개발컨셉, 주요 시설의 기능, 토지이용계획을 파악하였다. 개발전략에서는 단계별 개발계획과 마케팅 전략에 대해 분석하였다.

표 1. 도시계획의 분석 틀

| 개발개요 | 개발계획 | 개발전략 |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| 개발주체 개발기간 위치 면적 총사업비 | 개발목표 주요 시설의 기능 토지이용계획 | 단계별 개발계획 마케팅 전략 |

상기의 분석 틀을 기반으로 문헌고찰, 현지조사, 개발 담당자 인터뷰를 수행하였으며, 현지조사는 2017년 2월 5일에서부터 2월 8일에 걸쳐 관련 자료의 수집 및 사진촬영을 통해 이루어졌다.

II. 하노이의 도시계획

베트남의 도시 개발은 북부, 중부, 남부로 분류된 3개의 성장 거점을 중심으로 집중 개발되고 있다.²⁾ 하노이는 하노이(Hanoi)-하이퐁(Hai Phong)-하롱(Ha Long)을 잇는 북부성장거점에 포함되며, 베트남의 행정, 정치, 문화, 교육, 기술의 중심지로 각광받고 있다. 특히 하노이는 베트남 사회주의 공화국의 수도이며, 정치, 행정, 국제적 업무의 핵심지로 집중 육성되고 있다(박병욱, 2002).

하노이의 주택건설 및 택지의 개발은 하노이 시를

2) 중부성장거점은 후에(Hue)-다낭(Da Nang)-꽝아이(Quang Ngai)로 이어지며, 남부성장거점은 호치민(Ho Chi Minh)-비엔호아(Bien Hoa)-붕따우(Vung Tau)에 이른다(박병욱, 2002).

확장한다는 의미에서 홍강(Red River) 북부 지역과 서호(Westlake) 서부지역을 대상으로 추진되는 ‘신도시 개발계획(New Town Project)’과 하노이 시내 및 외곽의 여러 단위 지역에서 대규모 주택을 공급하기 위해 개발되는 사업인 ‘주택단지 개발사업(New Urban Area Project)’의 두 종류로 이루어진다. 그러나 신도시 개발계획이 일괄적으로 추진되지 못하고 있어 일부 지역에 국한된 주택단지 개발사업이 신도시 개발계획으로 여겨지기도 한다. 이로 인해 주택단지개발 사업과 신도시 사업개발은 거의 구분할 의미가 없다고도 한다.³⁾

베트남 정부는 1998년 ‘Hanoi Master Plan 2020’을 시작으로 2008년 베트남 정부는 수도 하노이를 세계적인 도시로 개발하기 위한 ‘Great Hanoi 2030’ 프로젝트를 시작하였다. 이는 2010년 ‘Hanoi Construction Master Plan 2030 and Vision to 2050’⁴⁾으로 발전하면서, 하노이를 녹색도시, 문명도시, 근대화 도시로 발전시키는 것을 목표로, 하노이의 도시계획은 확장과 지속적인 발전을 목표로 수립되었다.

III. 사례분석

1. 개발 개요

치푸차 하노이는 인도네시아의 개발사인 치푸차(Ciputra)와 Urban Development and Infrastructure Investment Cooperation(UDIC)의 합작회사인 ‘Citra Westlake City Development Co, Ltd’에 개발되는 사례이다. 베트남의 초기 신도시 개발 사례로 잘 알려져 있으며, 총 21억 달러를 투자하여 외국인이 최초로 개발하는 신도시 사업이다. 전체 개발 부지의 면적은 301ha로, 2002년부터 2018년까지를 개발기간으로 하고 있다.

하노이에서 서북쪽으로 중심업무지구에서 약 7km 떨어진 곳에 떠이호(Tay Ho)에 위치하며, Ring Road 2와 3에 인접하고 하노이 기존 도심지역 및 주요 지역으로의 접근성이 우수하며, 동쪽으로 서호(Westlake)와 북쪽으로 홍강(Red River) 그리고 서서호프로젝트 지역에 인접하는 등 쾌적성 및 미래적 가치로써 우수한 입지적 조건을 가지고 있다.

3) KOTRA(2005), 베트남 하노이 신도시 및 택지개발 프로젝트 참여 확대 방안, 대한무역투자진흥공사

4) Great Hanoi 프로젝트에는 계획 팀으로 미국의 Perkins Eastman사, 한국의 Posco E&C와 진아건축이 참여한다.



그림 1. 치푸차 하노이 마스터 플랜
출처: <http://www.ciputra.net.vn>

스플렌도라는 베트남 국영건설사 중 하나인 비나코넥스(Vinaconex)와 한국의 포스코 이앤씨(POSCO E&C)의 합작회사인 'An Khanh JVC'가 개발의 주체로 하노이 외곽 하띠이(Ha Tay) 성 264.13ha를 대상으로 2009년부터 2020년까지 총 36억 달러를 투자하여 개발하고 있다.

계획 부지는 하노이 주변의 노이바이 공항과 기타 외곽 도시로의 접근이 유리한 위치이다. 하노이시와 호아락(Hoa Lac)을 연결하는 랑-호아락(Lang-Hoa Lac) 고속도로와 Ring Road 4의 교차로를 따라 위치하여 편리한 광역 교통 환경이 갖추어질 것이다.



그림 2. 스플렌도라 마스터 플랜
출처: <http://www.splendora.com.vn>

에코파크는 여러 베트남 회사의 합작 회사인 'Viet Hung Urban Development and Investment J.S.C (VIHAJICO)'⁵⁾에 의해 흥옌(Hung Yen) 성에 개발되

는 사례이다. 2009년부터 2020년까지 총 사업비 82억 달러를 투자될 예정이며, 현재 베트남 북부에서 가장 큰 신도시 개발 지역이다.

총 개발 면적은 500ha로, 하노이 중심 업무지구에서 10km 정도의 가까운 거리에 위치하고 있다. Ring Road 3의 Thanh Tri bridge, Vinh Tuy bridge, Chuong Duong bridge, Red River dyke road, Highway 5, Highway 5B, 수로와 같은 다양한 경로를 통해 접근성이 좋은 위치이며, 'Hanoi Construction Master Plan 2030 and Vision to 2050'에 따라 홍강을 가로지르는 많은 터널과 다리가 건설될 예정이어서 에코파크와 하노이 중심부의 접근성은 더욱 좋아질 것으로 예상되고 있다.



그림 3. 에코파크 마스터 플랜
출처: <http://vnre.reic.vn>

2. 개발 계획

치푸차 하노이는 자족형 주거단지 개발을 목표로 국제적 도시 구현을 추구하고 있다.

토지이용계획은 총 301ha의 계획 부지가 주거지역 108.11ha, 상업지역 15.83ha, 공공시설 18.57ha, 녹지 및 수공간 78.13ha, 도로 및 주차장과 같은 기반시설 60.70ha, UDIC 소유 부지 등의 기타 19.66ha으로 구성되며, 50,000명의 거주인구를 예상하고 있다.

총 7,708세대의 주거는 라스베가스 스타일의 빌라, 테라스하우스, 세미-디(Semi-Detached)의 저밀 단독주택 1,650세대 그리고 아파트 6,058세대로 계획되었다. 상업시설은 호텔, 업무시설, 대규모 쇼핑몰, 스포츠 센터, 식당, 카페, 헤어샵, 스파, 세탁소, 미니 마트, 베이커리 등이며, 공공시설은 우체국, 학교, 유치원, 병원, 은행, 약국, 어린이 놀이터, 공원, 골프코스, 실내·외 수영장, 테니스 코트 등이 있다.

5) 총 참여 회사는 AA Construction Architecture Joint Stock Company (AA Corporation), ATA Architects Co., Ltd, Nam Thanh Do Construction Consultants J.S.C, Thanh Nam Construction and Investment J.S.C, Duy Nghia Co., Ltd, Phung Thien Trading Co., Ltd, Nam Thanh Tourism and Commerce J.S.C, Bao Tin Trading Co., Ltd.이다.

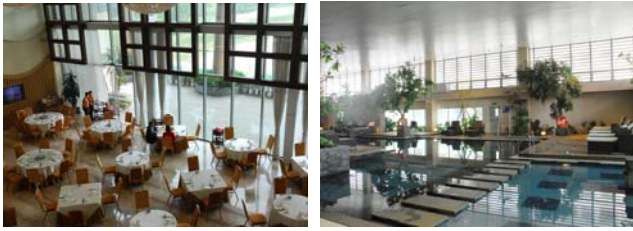


그림 4. 치푸차 하노이의 식당(좌)과 스파(우)

스플렌도라는 하노이 서부 축의 발전을 위한 기반도시로서의 역할을 하는 것을 목표로 자립형 도시생활을 제공하고자 하며, 향후 하노이 서부 개발 도시의 핵심 도시의 역할을 할 수 있길 기대하고 있다.

개발 부지는 주거지역 74.65ha, 상업지역 18.03ha, 공공시설 21.25ha, 녹지 및 수공간 46.32ha, 교통 기반 시설 79.18ha, 묘지 및 향후 개발지가 기타 24.70ha의 면적으로 계획되며 총 30,000~35,000명의 인구가 거주할 것으로 추정된다.

주거는 프랑스 건축가가 디자인한 빌라 317세대, 세련된 디자인의 테라스하우스 236세대와 풍수에 따라 남향으로 배치된 아파트 496세대의 총 8,593세대 규모로 계획되었다. 상업시설은 쇼핑센터, 식당 등이며, 현재 운영 중인 상가는 빌라 구역의 식당, 유치원, 미술학원, 음악학원, 테라스 하우스 구역의 헤어·네일 샵, 식당, 세탁소, 아파트 구역의 식당, 커피숍, K마켓 등이 있다. 공공시설로는 병원, 학교, 호수공원, 문화센터, 교육센터와 어린이 놀이터, 테니스 코트, 야구장, 축구장과 같은 주민의 여가활동 공간이 조성된다.

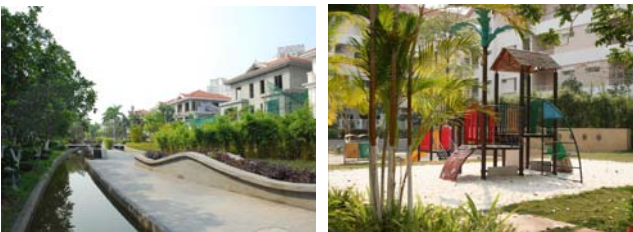


그림 5. 스플렌도라의 수공간(좌)과 어린이 놀이터(우)

에코파크는 대규모 신도시 개발 프로젝트로 자연·문화·사람의 완벽한 조화를 이루는 도시의 개발과 자연환경의 조성을 목표로 하고 있다. 부지의 자연환경과 도시의 확장이 조화를 이루도록 하여 광대한 녹지와 수공간을 제공하며, 생태적 디자인을 적용하여 베트남 특유의 자연환경과 문화적 환경을 보존하고자 하였다.

주거지역 160ha, 상업지역 99ha, 공공시설 24ha, 공원·강·수로와 같은 녹지 및 수공간 100ha, 교통 기반시설 117ha의 토지이용계획을 가지고 있으며 총 거주인구수는 150,000명을 예상하고 있다.

주거는 저층형 빌라와 세미-디, 중층형 테라스하우스, 고층형 아파트로 구성되며 각 주거유형의 세대수는 유동적이거나 총 40,000세대 규모의 주거가 제공될 계획이다. 현재 1단계로 아파트(75%), 빌라, 세미-디, 샵하우스(25%) 2,000세대가 완공되었다. 상업시설은 영화관, 클럽하우스, 스포츠 센터, 비즈니스센터 등이며, 공공시설은 대학교, 학교, 유치원, 골프코스, 어린이 놀이터, 테니스 코트, 수영장, 병원, 공원 등이 계획된다.



그림 6. 에코파크의 공원(좌)과 유치원(우)

조사대상 사례의 개발계획을 정리하면 다음의 [표 2]와 같다.

표2. 신도시 개발 계획

| | 치푸차 하노이 Ciputra Hanoi | 스플렌도라 Splendora | 에코파크 Ecopark | |
|------------------------------|---|--------------------|-----------------|-------------|
| 개발사 | Citra Westlake City Development Co, Ltd | An Khanh JVC | VIHAJICO | |
| 개발기간 | 2002-2018 | 2009-2020 | 2009-2020 | |
| 투자액 | 21억 달러 | 36억 달러 | 82억 달러 | |
| 위치 | Tay ho | Ha Tay | Hung Yen | |
| 거주추정인구 | 50,000명 | 30,000-35,000명 | 150,000명 | |
| 토지 이 용 계 획 ha | 주거지역 | 108.11(36) | 74.65 (28) | 160.00 (32) |
| | 상업지역 | 15.83 (5) | 18.03 (7) | 99.00 (20) |
| | 공공시설 | 18.57 (6) | 21.25 (8) | 24.00 (5) |
| | 녹지·수 공간 | 78.13 (26) | 46.32 (18) | 100.00 (20) |
| | 기타 | 60.70 (20) | 79.18 (30) | 117.00 (23) |
| 기타 (%) | 기타 | 19.66 (7) | 24.70 (9) | 0.00 (0) |
| | 계 | 301.00 (100) | 264.13 (100) | 500 (100) |

3. 개발 전략

치푸차 하노이의 개발은 총 3단계 개발로 계획되었다. 1단계는 기존 도심과 인접부 및 저밀주택을 중심으로 공급하며, 2단계는 Ring Road 3 인접 부지에 대규모 세대의 주거를 공급하고, 3단계는 최우수 입지의 고급형 단독주택과 아파트를 중심으로 공급하는 것으로 계획되었다. 당초 계획된 착공 종료 시기인 2018년을 앞두고 있지만 치푸차 그룹의 자금사정 등으로 인해 사업의 진행이 계획보다 지연되고 있다고 알려져 있다.

치푸차 하노이는 국제적 수준의 고급 주거단지를 추구하는 것으로, 주거·레저·상업 및 업무기능을 모두 수용 가능한 도시임을 강조하고 있다. 교육시설 역시 United Nations International School Hanoi, Singapore International School, Hanoi Academy School, Sun Shine House를 유치하여 국제적 수준의 교육환경을 제공하고 있다.

또한, 근대화된 주거, 좋은 도로, 신도시 내 셔틀버스 운영으로 공공 교통시설을 제공하고 있으며, 정돈된 가로와 조경, 18홀의 골프코스과 같은 운동시설 및 다양한 주민 여가시설의 제공하는 고급 생활환경을 제공하는 주거단지를 추구하고 있다.



그림 7. 치푸차 하노이의 야외수영장(좌)과 골프 퍼팅장(우)

스플렌도라는 주거 그리고, 교육시설 및 체육시설과 같은 기본적인 주민 생활편의시설을 제공하는 1단계 개발을 거쳐 2단계 개발 계획을 검토 중이다. 2단계 개발 계획에서는 개방과 단절, 활동과 교육이 공존하는 도시 개발을 목표로 412세대의 빌라, 466세대의 테라스 하우스와 2,789세대, 지상 29층~34층 규모의 아파트의 건설을 계획 중이다.

스플렌도라의 마케팅 전략은 유치원부터 초·중·고등학교를 포함하는 교육시설의 제공이다. 교육시설의 면적을 전체 부지의 4.6%를 차지하는 12.22ha로 계획하였으며, St. Paul American School Hanoi를 유치하여 자녀의 연령에 관계없이 학교를 선택하는 것에 대한 걱정이 없는 도시, 국제적 수준의 교육을 받을 수 있는 도시임을 강조하였다.

그리고, 고급스러운 주거 디자인 및 풍수를 적용하여 전통과 현대의 가치의 결합을 전략으로 내세우고 있다. 이 외에도 ‘하노이 국제 여성 협회(HIWC)’ 주최의 바자회, 아이들의 발표회, 야구대회 등의 각종 이벤트를 개최하여 거주민의 교류를 활성화 하는 데 노력하고 있다.



그림 8. 스플렌도라의 국제학교(좌)와 어린이 발표회(우)
(우)출처: <http://www.splendor.com.vn>

에코파크는 Park River, Palm Springs, Dragon Islands, The Island, Education Hub, Ecopark CBD, Hoc Vien Golf EPGA, Aqua Bay, San golf 18 ho로 구분된 9단계 개발을 진행하고 있다. 현재에는 Palm Springs가 완료된 상태이며, Aqua Bay를 건설하는 단계이다.

에코파크의 생태적 디자인을 강조하는 계획으로 수공간 및 조경 설계와 관련된 환경에 대해 싱가포르의 컨설턴트 회사의 자문을 통해 리조트같은 거주환경의 제공하고자 하며, 하노이의 남동부에 위치하여 풍수적으로 완벽한 장소에 입지하였음을 강조하고 있다.

그리고, 높은 수준의 교육환경을 제공한다는 것이 주요 개발 전략 중 하나로 Tokyo Medical University Vietnam, 베트남에서 가장 큰 국제대학인 British University Vietnam(BUV), Doan Thi Diem senior high school, EPGA Golf Academy와 US educational system CIEM, Fuji Kindergarten system, International Preschool Twinkle Town, Sunrise Senior Kidz Proschool을 유치하거나 교육 개발 계약을 체결하였다.

또한, 80대 규모의 에코버스를 9개 경로로 운행하여 공공 교통시설을 제공하며, 계절별로 이름 지어진 공원을 외부인에게 입장료를 받고 공개하여 공원을 즐기 고자 방문하는 사람들에게 인기를 끌고 있으며, 이를 통해 긍정적인 홍보 효과를 거두고 있다.



그림 9. 에코파크의 Tokyo Medical University Vietnam(좌)과 봄 축제(우)
출처: <http://www.ecopark.com.vn>

IV. 결론

본 연구에서는 베트남의 신도시 개발사업의 경향을 파악하기 위하여 하노이의 신도시 개발을 대상으로 계획의 개발개요, 개발계획, 개발전략에 대해 알아보았다. 연구의 결과 하노이의 신도시의 개발 경향은 다음과 같다.

첫째, 신도시 개발은 장기적, 단계적으로 진행된다. 사례의 개발기간은 평균 14년으로, 신도시개발을 추진하고 허가절차를 밟는 기간까지 포함하면 약 20년의 기간을 두고 개발되는 것이 보통이다. 장기간의 개발로 인해 구역을 나누어 단계적 개발이 이루어진다.

둘째, 저밀형 주거와 고밀형 주거가 혼합되어 개발된다. 빌라, 테라스하우스, 세미-디와 같은 저층 저밀 주거와 고밀 고층 아파트의 효율적 배치를 통해 좋은 조망과 풍부한 녹지를 제공하여 거주환경의 질을 높였다.

셋째, 도시 내에서 모든 활동이 가능한 자립형 도시를 추구한다. 상업, 편의, 공공시설을 지원하여 거주, 교육, 업무, 쇼핑 및 여가활동 공간까지 계획의 대상으로 포함된다.

넷째, 도시 내 거주인구를 유입하기 위한 마케팅 전략을 활용하고 있다. 공통적인 마케팅 전략은 고급화된 거주환경, 친 자연적 거주환경 그리고 교육시설이다. 교육열이 높은 베트남에서 국제적 수준의 교육을 제공하는 것으로 가족단위의 인구를 유입하는 전략이 파악된다.

덧붙여 상기의 분석결과는 베트남의 신도시 개발 경향을 파악하기 위한 기초분석이며, 향후 후속 연구에서 총체적인 접근의 분석을 통해 베트남의 신도시 개발 특성을 도출하고자 한다.

참 고 문 헌

박병욱 (2002). **동남아시아 국가의 신도시 개발전략에 관한 연구**; 베트남 하노이 신도시 사업을 중심으로. 석사학위논문, 서울시립대학교 도시과학대학원, 서울.

양준환 (2012). 해외 도시개발 사례: 베트남 신도시 프로젝트를 중심으로. **도시문제**, 528호, 40-45.

1. Douglass, M. & Huang, L. (2007). Globalizing the city in Southeast Aisa: utopia on the urban edge. *International Journal of Asia Pacific Studies*, 3(2), 1-42.

KOTRA (2005). **베트남 하노이 신도시 및 택지개발 프로젝트 참여 확대 방안**. 서울: 대한무역투자진흥공사.

2. Luan, T. D. (2014). Living in new urban areas:

towards sustainable urban communities in Hanoi, Vietnam. *WIT Transactions on Ecology and The Environment*, 181, 333-344.

3. Obiozo, R. (2012). Biophilic design: a sustainable response to climate change -the economical ecological solution of a modern day ecocity- the case study of ecopark, Hanoi, Vietnam. *Proceedings of 4th west africa built environment research(WABER) Conference*, (pp. 995-1010), Abuja, Nigeria.

4. Obiozo, R., & Smallwood, J. (2014). Mega projects and the four sublime - the case of the innovative strategy of the biophilic construction site model: the case study of ecopark eco-city, Hanoi, Vietnam. *Proceedings of the 2014 international conference on engineering, project, and production management*, (pp. 194-203), Port Elizabeth, South Africa.

5. <http://vnre.reic.vn>

6. <http://www.ciputra.net.vn>

7. <http://www.ecopark.com.vn>

8. <http://www.splendor.com.vn>