



베트남 하노이의 주거유형 변화와 고층 아파트단지 형성 특성

Characteristics of Evolution of Different Housing Types and Emergence of High-rise Apartments in Hanoi, Vietnam

신유승* · 최막중**

Shin, Youseung · Choi, Mack Joong

Abstract

It is noticeable that, like Korean cities where new town and apartment developments are commonly found, large-scale high-rise apartments have recently emerged in New Urban Areas of Hanoi, Vietnam. Nonetheless Hanoi still exhibits a variety of housing types including single-family attached housing and social housing: The former is a kind of self-help housing constructed by individual households and the latter is multi-family housing (apartments) originally introduced under the Socialist regime. Based mostly on literature review, this paper investigates how different housing types have evolved throughout the period of Socialism and Reform and Opening (doi moi) and what characteristics the newly developed high-rise apartments have, as compared to those existing housing types. Firstly, it is found that both high-rise apartments and socialist housing are resulted from Soviet-type centralized planning system and masterplan approach, but the two housing types intend to meet different housing demand of political and economic power groups respectively. Secondly, since high-rise apartments are not affordable, they fail to become a popular housing type, compared with the attached housing. Consequently those two housing types rather represent the phenomenon of 'housing divide'.

키 워 드 ■ 아파트, 신시가지, 주거유형, 주거양극화, 베트남 하노이

Keywords ■ Apartment, New Urban Area, Housing Type, Housing Divide, Vietnam Hanoi

I. 서론

개발도상국이 밀집되어 있는 아시아는 세계에서 도시화가 가장 빠르게 진행되고 있는 지역으로 급속하게 증가하는 도시인구를 수용하기 위한 주택 공급이 핵심 과제로 대두되고 있다(United Nations, 2014). 이러한 점에서 한국전쟁 후 세계 최빈국이었던 한국이 경제개발에 따른 급속한 도시화 과정에서 대규모 아파트단지를 건설하여 주택부족 문

제에 대응해 왔고, 특히 신도시 개발을 통해 그 효과를 극대화시켰다는 사실에 주목할 만하다. 이에 한국에서는 아파트가 대중적인 주거유형으로 자리 잡은 지 오래이다.

그런데 한국에서와 같은 아파트단지 위주의 신시가지 개발 모델이 동남아시아의 일부 개발도상국에서도 최근 들어 유사하게 목격된다. 본 연구의 대상인 베트남의 수도 하노이의 경우 2000년대에 들어 과거 농경지였던 외곽지역이 고층 아파트단지의

* Seoul National University

** Seoul National University (Corresponding author: macks@snu.ac.kr)

신시가지로 급격히 변모해 왔다. 그런데 이러한 신시가지와 고층 아파트단지의 계획 및 개발 과정에는 한국을 비롯하여 동아시아의 국제개발협력기관과 건설업체들이 대거 참여하였고, 특히 그 중에는 Trung Hoa, Nhan Chinh, My Dinh, Song Da, Ha Dong, Splendor, Star Lake City 등과 같이 한국의 건설업체에 의해 개발되거나 한국의 아파트 생활양식을 옮겨놓아 한국인들이 집중 거주하게 된 신시가지들이 포함되어 있다. 따라서 하노이 사례는 국제적인 관심을 끌기에 충분하며, 특히 대규모 아파트단지와 신도시 개발을 앞서 경험한 한국의 입장에서 흥미로운 연구대상이 아닐 수 없다.

그렇지만 하노이에는 오래전부터 다양한 주거유형이 존재해 왔기 때문에, 고층 아파트단지의 경우에도 주택시장의 분화를 더욱 촉진시킨 하나의 주거유형이라는 관점에서 접근할 필요가 있다. 무엇보다도 심부를 비롯한 기성시가지에는 여전히 하노이의 전통적인 주거유형인 연립형 단독주택이 가로변을 따라 빼곡히 밀집되어 있기 때문이다. 또한 사회주의 체제의 유산으로 남겨진 아파트가 있고, 이는 오늘날에도 신시가지에서 공공주택의 형태로 이어지고 있다. 나아가 옛 프랑스 식민지 시절에 도입되었던 빌라형 단독주택의 형태도 최근 신시가지에서 다시 등장하고 있다.

이에 본 연구는 베트남 하노이의 주택시장에 새로이 등장한 고층 아파트단지가 기존의 주거유형과 비교하여 어떠한 특성을 갖고 있는지를 규명하는데 목적이 있다. 이를 위해 하노이의 주거유형이 시대 변화에 따라 어떻게 변화되어 왔는지를 통시적(通時的)으로 고찰하고, 대표적으로 단독주택과 아파트의 두 주거유형을 기준으로 연구문제를 대별하여 전통적인 연립형 단독주택과 사회주의 체제하에서의 국영 아파트와 비교하여 고층 아파트단지가 하노이의 주택시장에서 갖는 특징적인 차이를 밝히는데 초점을 맞추도록 한다.

본 연구는 다양한 문헌조사에 기초하고 있으며, 문헌으로 확인하기 어려운 부분에 대해서는 베트남 정부 관계자와의 인터뷰를 통해 보완하였다. 이후 제II장에서는 분석의 전제가 되는 하노이의 주거유형과 변화요인을 개관하고, 선행연구를 고찰한다. 시대 변화에 따른 하노이의 주거유형 변화 특성은 사회주의 체제(제III장)와 개혁개방 이후(제IV장)로 나누어 분석하는데, 본 연구의 궁극적 관심사인 고층 아파트단지에 대해서는 제IV장에서 집중적으로 조명한다. 이상을 내용을 종합하여 제V장에서 두 가지 연구문제에 대한 결론을 도출한다.

II. 주거유형 변화요인 및 선행연구

1. 주거유형

베트남의 주택법에 의하면 주거유형은 형태에 따라 크게 단독주택(separate house)과 아파트(apartment building)로 구분되며,¹⁾ 단독주택은 도시 농가형, 빌라형, 연립형으로 세분될 수 있다. 이중 농가형은 농촌지역에서 찾아볼 수 있는 독립형 단독주택으로, 도시지역의 주거유형을 다루는 본 연구에서는 논외로 한다. 빌라(villa)는 과거 프랑스 식민지 시절에 대표적인 상류층 주거유형으로 도입된 독립형 단독주택(detached house)이다. 별도의 정원을 가지고 옆집과 담장으로 분리되어 있는 형태를 띠며, 통상 건폐율은 50% 수준으로 최고 3층까지 건축된다(Ly et al., 2010).

도시 내 가장 일반적인 주거유형은 가로를 따라 옆집과 벽을 맞대고 연결해서 건축되는 연립형 단독주택으로, 가로에 면한 폭(4~5m)에 비해 길이(12~25m)가 훨씬 더 긴 필지형태에 따라 3~4층 규모로 건축된다.²⁾ 통상적으로 건폐율이 100%에 가깝고 옆집과 벽을 맞대어 건축된다는 측면에서

연립주택의 형태와 유사하지만, 주택간에 벽을 공유하거나 하나의 건물을 여러 주택이 공유하는 형태가 아니라는 측면에서 연이어 건축된 단독주택이라고 볼 수 있다(송인호, 2008; Ly et al., 2010; UN-Habitat, 2014; World Bank, 2015). 현지 주민들과 기존의 연구에서 연립형 단독주택은 그 좁고 긴 형태를 빗대어 ‘튜브주택(tube house)’, 가로변을 따라 1층을 점포로 이용한다는 점에서 ‘점포주택(shop house)’, 또는 연속적 배치에 초점을 맞추어 ‘연립주택(row house)’으로 불리며 독립형 단독주택을 지칭하는 빌라와 구별되고 있다. 연립형 단독주택은 개별 가구가 형편에 따라 자기 자본이나 노동을 투입하여 점진적으로 건립할 수 있는 주택이라는 점에서 자조주택(self-help housing)의 한 형태로 볼 수 있다.

이에 비해 공동주택인 아파트는 상대적으로 근년에 도입된 주거유형으로, 전문적인 개발업체(developer)에 의해 개발된다. 아파트는 시대 변화의 흐름에 따라 사회주의 체제의 확립과 더불어 1950년대 후반에 도입되어 개혁개방 전까지 지속된 국영 아파트와 개혁개방 이후 1990년대 말부터 본격적으로 건립되기 시작한 민영 아파트로 구분된다(UN-Habitat, 2014). 국영 아파트는 임대형 공공주택 또는 사회주택(social housing)의 성격을 지니며, 평균 6층 정도의 높이로 건립되었다. 반면 민영 아파트는 분양을 목적으로 하며 평균 19층 정도의 고층 아파트단지로 구성된다(UN-Habitat, 2014). 하노이의 주거유형별 구성 비율에 대해서는 공식 통계가 존재하지 않지만, 다음과 같이 간접적으로 추정해 볼 수는 있다. 베트남 통계청에 의하면 기둥과 벽, 지붕의 구조적 안전성을 확보한 ‘영구적 주택(permanent house)’이 전체 주택의 92.7%에 달하는데,³⁾ 국영 아파트와 민영 아파트, 그리고 3층 이상의 연립형 단독주택 대부분이 이에 해당한다. 여기에 영구적 주택 가운데 개인에 의해 건축된 주

택의 비율이 약 80% 수준으로 추산되는 점을 고려하면(UN-Habitat, 2014; World Bank, 2015), 아파트와 같이 전문적인 개발업자에 의해 건축된 주택의 비중은 18.5%(=92.5%×20%) 수준으로 산출된다. 그런데 후술하는 바와 같이 개발업자에 의해 건축된 주택에는 일부 빌라형 단독주택도 포함되어 있으므로, 전체 주택재고 중 단독주택이 차지하는 비율은 여전히 압도적인 것으로 추정할 수 있다.

2. 변화요인

하노이의 주거유형 변화에 영향을 미친 요인은 주택수요의 지속적인 증가를 가져온 도시화 요인과 이에 대응하여 도시개발 및 주택공급 방식을 결정한 제도적 환경 요인으로 대별할 수 있다. 특히 제도적 환경은 1954년 사회주의 체제의 도입과 1986년 개혁개방이라는 두 역사적 사건을 계기로 전면적인 변화를 경험하였다.

1) 도시성장

베트남의 수도인 하노이의 도시성장은 두 차례에 걸친 인도차이나 전쟁과 개혁개방 정책에 의해 큰 영향을 받았다. 프랑스와의 전쟁이 종식되고 1954년 베트남 민주주의 공화국이 수립되면서 하노이의 인구는 1965년 처음으로 100만 명 수준까지 증가하였다(AVRDC, 2004; INRS, 2010). 그러나 미국과의 전쟁으로 인구는 감소하였고, 전쟁 종결과 함께 1976년 베트남 사회주의 공화국이 수립된 후 다시 증가세로 전환되었다. 특히 전후 소련의 원조로 하노이의 공업화가 진행되면서 인구유입이 이루어졌고(Logan, 2000; 권태호, 2016), 그 결과 1978년 하노이의 인구는 246만 명으로 증가하였다(AVRDC, 2004). 그럼에도 전쟁에 의한 피해와 소련식 계획 경제의 비효율성으로 인해 이후 개혁개방 정책이

이루어지기까지 하노이의 도시성장은 제한된 수준에 머물렀다(Smith and Scarpaci, 2013).

1986년 개혁개방 이후 베트남 정부는 남부 호찌민 지역에 비해 상대적으로 낙후된 북부 하노이 지역의 경제발전을 위해 외자유치를 통한 산업육성에 집중하였고, 이에 따라 연평균 인구증가율이 3% 이상을 지속적으로 유지할 만큼 인구유입이 이루어져 2004년 하노이의 인구는 307만 명으로 증가하였다(INRS, 2010). 이러한 도시성장을 수용하기 위해 2008년 하노이의 행정구역 면적도 주변 농촌지역의 대규모 병합을 통해 3,345km²까지 확장되었고, 이로 인해 하노이의 인구는 638만 명으로 증가하였다.⁴⁾ 2015년 기준으로 하노이의 인구는 722만 명으로, 이중 시가지에 거주하는 도시인구는 352만 명으로 집계된다.⁵⁾ 도시인구의 지속적인 증가로 인해 하노이의 도심지역에서는 2000년대 들어 인구밀도가 3,000인/km² 수준까지 올라가는 구역도 생겨났는데(UN-Habitat, 2014), 이는 베트남 평균 인구밀도의 10배에 이르는 매우 높은 수준이다(Logan, 2000; DiGregorio, 2011).

2) 제도적 환경 변화

하노이의 도시성장에 대응하기 위한 도시개발과 주택공급에 가장 큰 영향을 미친 제도적 요인은 1954년 베트남 정부 수립과 함께 확립된 사회주의 체제와 1986년부터 이루어진 개혁개방 정책으로, 그 영향은 토지와 주택에 대한 재산권과 중앙집중형 하향식 계획체계를 통해 나타났다. 1954년 사회주의 체제의 도입으로 모든 토지와 주택의 소유권은 국가에 귀속되고 개인에게는 사용권만이 허용되었으며, 주택은 공공재로 간주되어 국가는 모든 국민에 대해 주택공급의 의무를 갖게 되었다. 나아가 정부는 공동생산, 공동분배의 사회주의 이상사회를 구현하기 위한 물리적 수단으로 새로운 도시구조

및 주거형태를 도입하고, 이를 통해 체제 유지를 위한 새로운 구성원을 양성하고자 했다(Logan, 1995). 이에 따라 소련의 도시계획의 영향을 받아 중앙집중형 중장기 종합계획을 통해 자족성을 강조한 집단 주거단지 위주의 도시개발 방식이 도입되었으며, 정부 주도로 마스터플랜이 수립되면 이를 실행하기 위한 법과 제도가 뒷받침되는 하향식 계획방식이 자리 잡게 되었다(Logan, 1995; Horen, 2005; Nguyen, 2013).

한편 베트남 전쟁이 종료된 후 정부는 몰락한 경제기반을 재건하는 과정에서 기존의 사회주의 이념을 탈피하고 시장경제 체제를 도입하는 개혁개방(*doi-moi*) 정책을 1986년 단행하였다. 이를 계기로 토지의 사용권과 주택의 소유권은 점진적으로 민간에 이양되었으며, 특히 1993년에 개정된 토지법은 토지 사용권의 사유화를 공식적으로 인정하는 제도적 기반을 마련하였다. 이에 따르면 명목적으로는 국가가 여전히 토지의 소유주체이지만, 개인에게 부여된 토지 사용권은 상속, 매매, 임대 가능하기 때문에 실질적으로는 소유권과 다르지 않은 권리의 성격을 갖게 되었다(Phe, 2002; Labbé and Musil, 2014). 2003년에 개정된 현재의 베트남 토지법에서도 토지의 소유권은 국민을 대표해서 국가가 소유하는 것으로 명시되어 있지만, 사용권은 베트남 국민뿐만 아니라 외국인 투자자에게까지 광범위하게 부여할 수 있도록 허용하고 있다.⁶⁾ 나아가 주택의 경우도 1991년 주택조례(Ordinance on Residential Housing) 제정과 1992년 헌법 개정을 통해 사유재산으로 공식 인정되었다(Labbé and Boudreau, 2011).

3. 선행연구

하노이의 새로운 주거유형으로서 본 연구의 공극

적 분석대상인 고층 아파트단지의 일반적 특성에 대해서는 베트남 정부의 신시가지 개발 모델 관련 연구에서 정리되어 왔다(Leaf, 1999; Horen, 2005; Gough and Tran, 2009). 그런데 구체적으로 본 연구의 두 가지 연구문제에 초점을 맞추면, 기존의 연구들은 사회주의 체제하에서의 국영 아파트와 비교하여 신시가지 개발 모델에 의거한 고층 아파트 단지의 연원을 1960년대 정부에 의해 이루어진 사회주의 집단 주거지계획에서 찾으려는 경향이 강하다(Geertman, 2007; Labbé and Boudreau, 2011; Nguyen, 2013). 특히 Labbé and Boudreau(2011)는 신시가지 모델이 개혁개방 이후 등장한 외국 투자자본에 의해 도입된 외생적인 개념이라는 견해에 대해 이의를 제기하고, 사회주의 이념을 바탕으로 발전한 하노이의 초기 주택정책을 그 연원으로 설명하고 있다. 유사한 맥락에서 권태호(2016)도 오늘날 신시가지 개발 모델이 사회주의 이념에 영향을 받은 중앙집중형 하향식 도시계획 체계에 바탕을 두고 있는 것으로 해석하고 있다.

이에 비해 또 다른 연구문제인 연립형 단독주택과 비교하여 고층 아파트단지의 특징을 직접적으로 조명한 연구는 없다. 그렇지만 주택공급의 목적에 충실했던 국영 아파트의 경우와는 달리 신시가지 모델에서는 투자자의 이익 추구가 강조되고 있음이 지적되고 있듯이(Luan, 2014), 고층 아파트단지가 연립형 단독주택과 같은 대중적인 주거유형으로 자리 잡기 어려울 것이라는 평가는 간접적으로 확인할 수 있다. 특히 2000년대 이후 고층 아파트단지는 기존의 도시조직 및 생활양식과 유리된 주거양식으로 서민의 주택수요를 충족하는데 한계가 있음이 지적되고 있으며(Geertman, 2007; Labbé and Boudreau, 2011; Nguyen, 2013), 급속한 경제성장과 인구증가 등에 따른 시장수요를 신속하게 반영하기 어려운 경직적인 하향식 계획의 산물이라는 측면에서 도시의 과밀 및 주거문제를 해결하는데

한계가 있다는 평가도 존재한다(권태호, 2016).

III. 사회주의 체제에서의 주거유형 변화

1954년 베트남 민주주의 공화국이 수립된 이후 베트남의 주거유형은 사회주의 이념에 맞추어 변화되었다. 특히 정부가 국민에 대한 국가의 주택공급 의무를 명시한 주택정책을 공표함에 따라 기존 단독주택의 공동주택화 및 새로운 주거유형으로서 아파트의 도입이라는 두 가지 측면에서 하노이의 주거환경 변화가 초래되었다.

1. 단독주택의 공동주택화

일차적인 변화는 기존 단독주택의 국유화 및 재분배를 통한 공동주택화이다. 프랑스와의 전쟁이 끝난 후 수도로 지정된 하노이는 급격한 인구유입으로 주택이 크게 부족해졌지만, 전쟁으로 취약해진 재정 여건으로 인해 정부가 주택부족 문제에 신속하게 대응하기는 어려웠다. 이에 정부는 일차적으로 기존의 도시거주자 주택을 강제로 징발하여 새로운 이주민에게 재배분하는 방식을 채택하였다(Labbé and Boudreau, 2011). 이 과정에서 기존의 단독주택은 국유화를 통해 여러 가구가 공유하는 공동주택으로 전환되었고, 특히 프랑스 식민지 시절에 건축된 빌라형 단독주택은 대부분 주거공간의 분할을 통해 사회주의 이념에 따라 공동생활을 영위하기 위한 다가구주택의 형태로 개조되었다.

2. 국영아파트 도입

뒤이어 나타난 변화는 아파트라는 새로운 주거유형이 정부의 대량 주택공급을 뒷받침하기 위한 수단으로 도입된 것이다. 사유 주택의 국유화 및 재

분배라는 방식만으로는 증가하는 주택수요를 감당하기 어려웠던 정부는 국영 아파트를 통해 대규모 임대주택을 공급하는 방식을 추진하였고, 이를 통해 공동생산, 공동분배라는 사회주의 이념을 구현하기에 적합한 물리적 환경을 조성하려고 하였다. 이에 따라 정부는 기존의 전통적인 주거양식을 배제하고 새로운 사회체제에 적합한 주거유형으로 아파트를 도입하여, 공업단지나 정부기관을 중심으로 구성된 공동체 단위로 자급자족한 생활이 가능한 주거단지 개발을 추진하였다(Logan, 1995). 이는 아파트의 대량 공급을 통해 주택문제를 해결하고자 했던 소련의 모델이 도입된 것으로, 도시계획적 측면에서는 정부가 수립한 중장기 종합계획에 따라 신시가지 개발을 통해 대단위 주거단지를 계획적으로 공급하는 하향식 도시개발 모델의 효시가 되었다(Logan, 1995; UN-Habitat, 2014). 이에 따라 베트남 정부는 1960년대부터 기성시까지 외곽에서 농지 전용을 통한 국영 아파트단지 개발을 확산시켜 나갔는데, 당시 국영 아파트단지가 건설되었던 지역은 이후 시가지 확산에 따라 오늘날에는 하노이의 중심지역의 일부가 되었다(Narumi et al., 2005).

국영 아파트는 5~8층의 저층의 계단식 아파트가 학교, 병원, 보육시설 등의 공동 편의시설과 함께 자족적인 근린주구 단위로 조성되었으며, 1인당 기준면적을 4~5㎡으로 할당하여 가구당 18~24㎡ 규모의 4인 가족 기준으로 공급되었다. 그런데 침실과 거실 등은 가구별로 독립된 거주공간으로 구성되었지만, 화장실, 주방 등은 여러 가구가 공동으로 사용하는 공용시설 구조로 만들어졌다. 이러한 주택 구조를 도입한 데에는 당시 하노이의 주거여건 자체가 열악했고 정부의 동원 가능한 재원이 부족했던 이유도 있었지만, 근본적으로는 공동생활을 강조하는 사회주의 이념에 기초하였기 때문이다(Gough and Tran, 2009).

국영 아파트는 국가의 의무적 주택공급 대상인 공

무원과 국영기업 종사자, 퇴역 군인에게 우선적으로 공급되었는데, ‘현대적인 사회주의 구성원을 위한 사회주의 주거’라는 기치 하에 보급 초기에는 기존의 단독주택에 비해 더욱 현대적이고 양호한 주거여건을 갖춘 주택으로 인식되었다(Tran and Dalholm, 2005). 그렇지만 이념에 따라 강조된 현대성(modernity)의 구현을 위해 핵가족 단일 세대를 기준으로 주거공간을 구획함으로써 대가족제 하에서 여러 세대가 동거해 왔던 베트남의 전통적인 주거문화를 반영할 수 없었다. 반면 여러 가구가 공동으로 사용하는 공용시설은 소득증가에 따라 생활수준이 높아지면서 아파트 거주자의 편의성을 제약하는 요소가 되었다. 결국 국영 아파트의 구성형태는 공급자인 정부에 의해 일방적으로 결정되었기 때문에 수요자의 선호가 제대로 반영될 수 없었고, 그 결과 거주자의 주거만족도는 지속적으로 저하되었다(UN-Habitat, 2014).

또한 국영 아파트단지 중심의 신시가지 개발 모델은 하노이 주택공급의 핵심 정책이었지만, 정부의 주택공급량은 항상 부족하여, 개혁개방 이전까지 전체 수요의 약 30%만을 충족할 뿐이었다(Labbé and Boudreau, 2011; Tran, 2014). 이로 인해 주택배분에 있어 우선권을 점유했던 공무원과 국영기업 종사자조차 아파트 입주 신청 후 통상 10~15년간을 대기해야 했으며, 신청자는 대기기간 중 기존 아파트 입주자의 주거공간을 공동으로 사용하는 방식으로 주거문제를 해결하여야 했다. 이에 따라 애당초 한 가구에 할당된 18~24㎡의 아파트 거주공간을 두 가구가 공동으로 사용하는 것이 일반화되었으며, 주거과밀이 최고조에 이른 개혁개방 직전에 이르면 국영 아파트 내 약 4만 가구는 초기 계획의 절반에 불과한 1인당 평균 2㎡ 이하의 주거면적을 사용하는 것으로 기록되었다.

이 과정에서 공간, 건설부 등 정부 내 실권을 지닌 부처의 구성원은 배급의 우선순위를 차지했으며, 또

한 각 기관의 상급자는 하급자에 비해 더 좋은 집을 더 빨리 보급 받을 수 있었다(Gough and Tran, 2009). 이러한 사실은 사회주의 이념에 따라 국가의 주택공급 의무를 실현하기 위해 도입된 국영 아파트가 실제로는 공무원과 군인 등 정치적 권력계층의 이익을 대변하기 위한 수단으로 기능했음을 의미한다.

IV. 개혁개방 이후 주거유형 변화

1986년 개혁개방 이후 기존의 정부 주도의 주택공급 정책으로는 급증하는 하노이의 주택수요를 충족시키기 불가능하다고 판단한 베트남 정부는 1987년 주택정책을 획기적으로 전환하였다. 곧 ‘관민협동(Nha nuoc va nhan dan cung lam, the State and the People work together)’으로 명명된 주택정책을 채택하여 사회주의 이념에 의한 국가의 주택공급 의무를 포기하고 민간에 의한 주택건설을 허용한 것으로, 토지 사용권과 주택 소유권의 사유화와 함께 하노이의 주택수요를 민간의 재원으로 충당하는 방식으로 정책방향이 전환되었음을 의미한다(Labbé and Boudreau, 2011).

관민협동 주택정책은 세 가지 측면에서 하노이의 주거환경에 큰 변화를 가져왔다. 첫째, 주택의 개발 권한이 개인에게 허용되고 실질적 소유가 가능해짐에 따라 개별 가구 단위의 자조주택 건설이 급속하게 확산되었다. 둘째, 정부부처, 군대, 대학 등의 공공기관을 중심으로 자체 소유 부지를 분할하여 소속 종사자에 대한 보상으로 토지 사용권을 할당하는 현상이 나타났다. 셋째, 도시 외곽지역에서 농지의 주거지 전용을 통한 신시가지 개발이 확산되었다(Gough and Tran, 2009; DiGregorio, 2011; Labbé and Boudreau, 2011; Nguyen et al., 2016). 이러한 세 가지 변화를 주거유형별로 나누

어 살펴보면 다음과 같다.

1. 연립형 단독주택의 수직증축과 외곽확산

자조주택에 거주하고 있는 개별 가구의 입장에서 점유 토지의 사용권 보장과 주택의 소유권 허용은 가장 중요한 가계자산인 주택을 개선하고 확장해 나가도록 하는 기제로 작용하였다. 더욱이 건축허가를 받지 않은 자조주택에 대한 당국의 단속이 느슨해짐에 따라 개인에 의한 연립형 단독주택 건설이 활성화되었는데(Quinn, 2014; UN-Habitat, 2014), 그 결과 2000년대 초반 하노이 전체 건축물의 70~90%가 건축허가 없이 신축되거나 증축된 것으로 추정된다(Geertman, 2007). 특히 기성시가지에서는 이미 100%에 가까운 건폐율로 건립된 연립형 단독주택의 수직 증축이 확산되어(World Bank, 2011) 개혁개방 이전 통상 1~2층이었던 연립형 단독주택이 도심부의 경우 6~7층까지 증축하는 사례가 일반화되었고, 이를 통해 주택 소유자는 추가적인 임대수익을 얻거나 자녀의 결혼 등으로 늘어난 가구원의 주거문제를 해결할 수 있었다.

Banerjee and Duflo(2011)는 저개발국에서 서민층이 제도권 금융 이용의 접근성과 비용의 문제로 인해 주택의 증축을 통해 자산 축적을 피하게 되는 현상을 설명한 바 있는데, 하노이에서의 연립형 단독주택의 수직 증축에서도 그 유사성이 발견된다. 즉, 다른 개발도상국 도시와 마찬가지로 하노이도 개인의 주택 건축이나 매입을 위한 제도권의 금융 서비스 접근성이 낮다는 점에서, 이미 자조주택 형태로 지어지고 소득여건과 필요에 따라 점진적으로 증축해 나갈 수 있는 연립형 단독주택은 가계의 훌륭한 저축 및 투자수단이 될 수 있었다(World Bank, 2015). 이러한 자산 효과는 하노이의 대부분 의 주택이 자조주택 방식으로 건축되었음에도 불구

하고 다른 개발도상국과 같이 불량주거지(slum, squatter)로 전락되는 것을 억제하는 요인으로 작용하였다(Quinn, 2014). 이에 따라 연립형 단독주택은 자본 동원력이 부족한 하노이의 대부분의 가구에 대중적인 주거유형으로 자리 잡게 되었다. 그럼에도 불구하고 개별 가구 단위의 무계획적인 자조주택 건설은 도로, 상하수도 등 기반시설의 부족을 초래하여 정주여건을 저하시켰다. 연립형 단독주택의 수직 증축 및 신축으로 주거면적의 공급량이 증가하면서 주택수급 문제는 시장을 통해 서서히 해결되기 시작했지만(Geertman, 2007), 무분별한 개발로 인해 도심지역의 밀도는 더욱 증가하고 외곽지역에서도 농지 전용이 확대되면서 기반시설 용량을 초과한 난개발이 확산되었다(Bertaud, 2013; Nguyen et al., 2016). 이에 따른 기반시설의 부족 문제는 대표적으로 도로율이 낮고 대중교통 등 교통인프라가 취약한 상태에서 건축면적 증가로 인해 자동차와 오토바이에 의한 교통정체가 일상화되었다는 사실에서 확인된다(World Bank, 2011).

2. 국영아파트 개조

개혁개방 이후 정부에 의한 국영 아파트 공급은 중단되었고, 기존에 공급되었던 국영 아파트에 대해서도 사유화가 진행되었다. 이러한 사유화 과정에서 주택 소유권을 취득한 기존의 입주자들은 증개축을 통해 아파트를 개조하였다. 이는 가구별로 독립된 화장실과 부엌을 설치하거나, 소유자간 매매를 통해 주택을 병합 또는 확장하거나, 지상층의 경우 아파트 주동간 공용부지를 무단 점유하여 주택을 수평 증축하거나 상업시설로 전용하는 등 다양한 형태로 이루어졌다(Gough and Tran, 2009).

이러한 증개축을 통해 국영 아파트의 주거환경은

연립형 단독주택과 비슷해졌고, 기능상 실질적으로 연립형 단독주택과 유사한 주거유형으로 전환되었다. 즉, 주택의 구조적 차이로 인해 국영 아파트에서는 연립형 단독주택에서와 같은 수직 증축이 활성화되지는 않았으나, 적법한 인허가 절차를 거치지 않고 면적이 확장되거나 상업시설로 용도가 변경되는 등의 주택개조 특성이 공통적으로 나타났다. 이러한 현상이 나타나게 된 것은 단지 내 편의시설 등 일반적으로 아파트단지가 단독주택에 비해 지니는 장점들이 불명확한 관리주체로 인해 국영 아파트에서는 발견되기 어려웠다는 점에 기인한다(Tran and Dalholm, 2005; Gough and Tran, 2009).

3. 신시가지 민영 아파트단지 개발

1) 마스터플랜

기반시설과 연동되지 않은 연립형 단독주택 등의 난개발 확산을 방지하고 계획적인 도시개발을 통해 단기간 내 주택부족 문제를 해결하기 위해 하노이시 정부는 신시가지(*khu do thi moi*, New Urban Area) 개발 모델을 도입하여 종합계획 또는 마스터플랜(master plan)을 기초로 기반시설과 함께 아파트 중심의 집단 주거단지를 건설하는 정책을 추진하였다(Thang, 2001; Labbé and Musil, 2014; Phe, 2015). 이러한 신시가지 개발 모델은 1960년대 사회주의 체제하에서 국영 아파트 공급을 위해 정부가 수립한 중장기 종합계획에 따라 신시가지를 개발하고 대단위 주거단지를 조성했던 하향식 도시개발 모델의 연장이라고 볼 수 있다.

이에 따라 1998년 하노이시 인민위원회는 한국 기업이 주도한 국제 컨소시엄을 통해 2020년 하노이 마스터플랜(Hanoi general master plan)을 수립, 확정하였다(Mizuno et al., 2000; 한국국제협력단, 2001). 이 마스터플랜은 장기적인 도시개발 방향을

홍강 이북으로 설정하고, 계획적인 도시확장을 위해 고층의 아파트단지를 주거단위로 하여 기반시설과 자족기능을 갖춘 신시가지를 개발하는 모델을 도입하였다(Leaf, 1999; Labbé and Boudreau, 2011). 이와 함께 1998년 수립된 2000~2010년 주택개발 계획에서는 토지의 효율적인 개발과 부담가능한 주택(affordable housing)의 대량 공급을 위해 신시가지지를 고층 아파트단지 위주로 구성하여 전체 주택 중 60%를 최소 9층 이상의 아파트로 공급하도록 하였다(Tran, 2014). 또한 베트남 정부는 2020년 하노이 마스터플랜에서 제시된 홍강 이북의 신시가지 개발 계획을 구체화하기 위한 무상원조 사업을 한국 정부에 요청하였고, 이에 한국국제협력단(KOICA)이 기존에 하노이 마스터플랜 수립을 주도했던 한국 기업 및 국내 전문가들의 참여를 통해 한국의 고밀 아파트단지의 개념을 적용한 신도시 마스터플랜 세부계획을 수립하였다(한국국제협력단, 2001).

이후 하노이의 도시 확산이 지속되면서 베트남 정부는 하노이 행정구역 확장을 전제로 하여 기존의 마스터플랜을 재수립하기 위한 무상원조 사업을 일본 정부에 요청하였고, 일본국제협력기구(JICA)에 의해 다시 수립된 2020년 마스터플랜이 2007년 베트남 정부에 의해 공식 확정되었다(JICA, 2007). 재수립된 마스터플랜은 주된 도시개발 방향을 그동안 도시가 확산되어 왔던 방향인 서쪽과 남쪽으로 변경하였고, 이를 토대로 베트남 건설부는 2008년 하노이 행정구역을 기존의 921km²에서 3,345km²으로 3배 가까이 확장하였다. 행정구역 확대에 이어 2010년 하노이시 정부는 하노이 천도 1000주년 기념사업의 일환으로 2050년을 목표년도로 하는 신규 마스터플랜을 국제 공모하였고, 여기에 한국 기업이 당선되어 수립한 마스터플랜이 2011년 최종 확정되었다.⁷⁾ 하노이시 건설국이 2012년 집계한 자료에 의하면 이러한 일련의 마스터플랜을 기초로 도심

반경 7~12km의 외곽지역에서 이루어지고 있는 신시가지 개발 프로젝트는 152개소, 총 면적 44,406ha에 이르는 것으로 나타난다(Luan, 2014; Tran, 2014).

2) 민영 아파트

하노이시 정부는 일련의 마스터플랜을 수립하여 아파트 중심의 신시가지 개발 모델을 추구하였지만, 이를 실현하기 위해 공영개발을 통해 도로, 상하수도 등의 기반시설과 함께 택지를 조성하고 아파트 단지를 건설하기에는 재정여력이 부족하였다. 이를 타개하기 위해 정부는 민간 참여에 의한 신시가지와 아파트단지 개발을 추진하였다.

민간 참여를 이끌어낼 수 있었던 것은 국가 소유 토지의 사용권 이전이었다. 개혁개방 이후 토지 사용권의 민간 이양이 가능해짐에 따라 지방정부가 신시가지 계획에 의거하여 개발 가능한 국가 소유 토지를 제공하면 민간 기업이 기반시설 비용을 부담하고 부동산 개발을 통해 수익을 추구하는 사업 구조가 가능해졌기 때문이다(Labbé and Musil, 2014). 그 과정에서 지방정부와 민간 개발업체간 다양한 거래조건이 형성될 수 있었는데, 토지 사용권을 얻는 민간 개발업체가 납부해야 하는 토지사용세와 토지사용권 등록세를 감면받기 위해서는 조성택지의 20% 또는 공급주택의 30%를 공공주택으로 지방정부에 제공하는 등의 조건이 부가되었다(Tran, 2014).

베트남 정부가 신시가지 개발을 본격적으로 추진하면서 우선적으로 고려한 개발주체(developer)는 외국의 투자자였다. 이에 따라 아파트 중심의 신도시 개발 경험을 갖고 있는 동아시아의 민간 개발업체와의 협력이 추진되었는데, 개혁개방 이후 베트남에 대한 투자를 확대해 왔던 대만, 인도네시아, 한국, 싱가포르의 입장에서도 하노이의 주택시장은 매

력적인 투자처로 인식되었다(Labbé and Boudreau, 2011). 그 최초 사례는 1993년부터 대만의 CT&D 사가 호찌민시 정부와 합작으로 개발회사를 설립하여 건설한 푸미흥(Phu My Hung) 신시가지로, 베트남 신시가지 개발의 대표적인 성공사례로 평가되고 있다(Huynh, 2015; 김도연, 2016).

하노이시 정부도 푸미흥의 성공모델을 도입하고자 하여 1996년 인도네시아의 Ciputra 그룹과 합작회사를 설립하고, 도심부와 인접한 서호(west lake) 주변의 습지대 390ha에 최대 인구 5만명 규모의 Ciputra 신시가지(Ciputra Hanoi International City)를 조성하였다(Nguyen, 2011). 그런데 Ciputra 신시가지는 고층 아파트와 고급 단독주택 단지를 중심으로 국제학교와 각종 편의시설을 함께 개발하여 하노이에서 주거여건이 가장 좋은 지역 중 하나로 여겨지지만, 높은 주택가격으로 인해 입주자가 신흥자본가와 해외주재원 등으로 한정된 것으로 알려져 있다(Luan, 2014).

Ciputra 신시가지 사례가 보여주듯이 하노이에서 외국 투자자와의 합작개발 모델은 신시가지 개발을 통해 도시민의 주거환경을 전반적으로 개선하겠다는 정부의 목표를 달성하는데 한계가 있는 것으로 확인되었다(Luan, 2014; Leaf, 2015). 특히 정부는 민영 아파트단지를 하노이의 대중적인 주거유형으로 확산시키기 위해 부담가능한 가격과 규모의 주택 위주로 공급하기를 원했지만, 해외 투자자들은 수익성 보장을 위해 상류층과 외국인 체류자를 수요계층으로 한 대형 아파트와 고급 단독주택 및 쇼펄 등의 상업시설 위주의 개발을 추구하였기 때문이었다. 이러한 이유로 이후 하노이시 정부와 해외 투자자간 추가적인 신시가지 개발에 대한 협의가 난항을 겪던 가운데 1997년 아시아 경제위기가 발생하면서 하노이 주택개발 시장에 참여하던 외국 자본은 급격하게 위축되었다(Labbé and Boudreau, 2011).

이에 따라 하노이시 정부는 신시가지 아파트 개발의 시행주체로 베트남의 국영 건설업체를 참여시켰는데, 국영 건설업체는 1990년대 들어 대부분 민영화되었음에도 불구하고 여전히 국가의 보조와 통제를 받고 있었다(UN-Habitat, 2014). 그러나 베트남 국내 건설업체 역시 외국 투자자와 마찬가지로 개발이익 확보를 위해 개발 가능 토지를 정부로부터 더 낮은 가격에 취득하는데 집중함으로써(World Bank, 2011), 정부와의 협상을 통해 하노이 도심 서쪽 외곽의 대규모 농지를 주거지로 전용하고 토지 사용권을 낮은 가격에 불하받는 방식으로 사업의 수익성을 확보하였다(Labbé and Musil, 2014). 이렇게 하여 2000년대에 접어들면서 베트남 현지 건설업체에 의한 민영 아파트단지가 점진적으로 확산되었지만, 여전히 주택의 규모가 크고 가격이 높아 보편적인 주거로의 확장성에는 한계가 있었다(Labbé and Boudreau, 2011).

신시가지의 민영 아파트단지는 개혁개방 이후 시장경제 도입으로 사회계층이 분화하면서 높은 수준의 정주환경에 대한 수요가 증가하고 투자대상으로서의 부동산의 가치에 주목받아 확산된 주거유형으로 비추어진다(DiGregorio, 2011). 이 시기에 공급된 아파트는 일반적으로 가구당 면적이 100㎡를 상회하였는데, 1999년 기준으로 베트남의 가구당 평균 주택규모가 44㎡이었던 점에 비추어 볼 때(World Bank, 2015) 상당히 대형 주택임을 알 수 있다(INRS, 2010; UN-Habitat, 2014). 또한 아파트의 단위 면적당 가격도 입지조건이 유사한 인근의 연립형 단독주택에 비해 2배 정도 높은 것으로 보고되고 있다(UN-Habitat, 2014; World Bank, 2015). 이로 인해 Ciputra 신시가지의 경우에서도 나타나듯이 민영 아파트단지는 고소득층을 위한 배타적 주거단지로서 외부인 출입제한 단지(gated community)화 된 것으로 평가되고 있다(Luan, 2014).

2000년대 이후 민영 아파트단지가 주택시장에 대량으로 공급되면서 상류층을 비롯한 중산층 일부의 주택수요는 충족되기 시작했다. 그렇지만 수요자가 특정 계층에 한정됨에 따라 공급이 수요를 초과하거나, 상류층의 자산 축적을 위한 투자대상으로 분양 후 공실로 남아 있는 경우도 발생하였다(Labbé and Boudreau, 2011; Leaf, 2015). 그동안 한국의 건설업체들이 개발에 참여한 아파트도 가구당 주택면적 100m² 이상의 대형 위주로 구성되고 단지 내 수영장 등 고급 편의시설이 설치됨에 따라 높은 주택가격으로 인해 분양에 어려움을 겪어 왔던 것으로 알려지고 있다.⁸⁾ 따라서 하노이 주택시장에서 민영 아파트단지는 연립형 단독주택과 그 수요계층을 전혀 달리하는 주거유형으로 기능하고 있음을 알 수 있다.

3) 신시가지 공공주택과 독립형 단독주택

한편 개발가능 토지 확보 및 세제혜택 등을 위해 민간 개발업체가 신시가지 공급주택 중 일부를 할애하여 지방정부에 제공하는 공공주택도 국영 건설업체의 참여와 함께 2000년대 중반 이후 증가하였다. 그렇지만 일반적으로 저소득층의 주거 지원을 겨냥한 다른 나라의 공공주택과는 달리 베트남에서는 과거 사회주의 체제 하에서의 국영 아파트와 마찬가지로 공무원과 군인이 입주대상이었다. 공공주택은 중산층 핵가족을 기준으로 한 40m² 규모로 공급되었고, 공무원 등의 투자대상으로 활용되었다(Labbé and Boudreau, 2011). 이러한 점에서 종전의 국영 아파트는 연립형 단독주택과 유사하게 그 기능이 전락되었지만, 이를 대체하여 민영 아파트단지와 함께 공급된 공공주택이 여전히 종전과 마찬가지로 공무원과 군인 등을 위한 독점적 주거유형으로 작동하고 있는 것으로 평가할 수 있다.

또한 신시가지 민영 아파트단지 개발 과정에서 추

가적으로 주목해 볼만한 점이 독립형 단독주택의 재등장이다. 앞서 설명한 바와 같이 프랑스 식민지 시절 대표적인 상류층 주거유형이었던 빌라는 베트남 독립 후 사회주의 이념에 따라 국유화와 주거공간의 분할을 통해 다가구주택 형식의 공동주택으로 전환되었다. 그러나 개혁개방 이후 시장경제의 도입으로 고급주택에 대한 시장수요가 확대되면서 독립형 단독주택은 부유층의 주택으로 다시 개발이 활성화되었는데(Labbé and Boudreau, 2011), 특히 신시가지 개발 과정에서 개발주체가 고층 아파트단지와 함께 독립형 단독주택 단지를 대단위로 공급하는 사례가 확산되었다.

단독주택 단지는 하노이의 초기 신시가지 개발에서부터 나타났는데, 1997년부터 베트남 주택도시개발공사가 개발한 Linh Dam 신시가지에는 아파트단지와 함께 프랑스 양식으로 디자인된 최고급주택의 독립형 단독주택 단지가 들어섰다. 앞서 설명한 Ciputra 신시가지 경우에도 아파트와 단독주택 단지가 함께 공급되었는데, 단독주택은 가구당 면적(140~600m²)이 아파트(114~267m²)보다 더 크고⁹⁾ 분양가격도 두 배 이상 높게 책정될 만큼 최상류층을 수요대상으로 하였다(Nguyen, 2011).

V. 결론

본 연구는 개발도상국에서도 한국에서와 같은 고층 아파트단지 위주의 신시가지 개발이 한국의 건설업체들도 참여하여 대대적으로 이루어지고 있는 베트남 하노이 사례에 주목하여, 과연 이러한 고층 아파트단지가 하노이 주택시장에서는 기존의 주거유형과 비교하여 어떠한 특성을 갖고 있는지를 분석하였다. 특히 대표적인 주거유형으로 자리 잡아온 연립형 단독주택과 사회주의 체제하에서 도입된 국영 아파트와의 비교가 주요 연구문제로서, 분석결과

를 요약하면 다음과 같다.

첫 번째로 국영 아파트와의 관계에 있어 기존의 연구에서 강조되었던 공통점은 주로 소련식 사회주의 도시계획에서 유래한 중앙집중형 하향식 계획과 이에 의거한 자족적인 집단 주거단지 개발이라는 물리적 특성에 국한된 것임을 확인할 수 있었다. 1990년대 후반부터 신시가지 개발 모델을 통해 등장한 고층의 민영 아파트단지는 1960년대 사회주의 국영 아파트와 비교하여 정부 주도의 마스터플랜에 의해 개발된 자족적 집단 주거단지라는 특성을 공유하고 있을 뿐, 주된 수요계층은 공무원과 군인에서 신홍자본가와 외국인으로 완전히 바뀌었다. 이러한 점에서 고층 민영 아파트단지는 사회주의 계획 체계에 의거하여 소득수준에 따라 차별화된 자본주의적 시장수요를 흡수한 독특한 주거유형으로 평가할 수 있다.

두 번째로 동일한 맥락에서 민영 아파트는 기존의 연구에서 시사된 바와 같이 아직까지 연립형 단독주택과 같은 대중적인 주거유형으로 자리 잡기는 어려운 것으로 나타났다. 즉, 신홍자본가를 주요 수요계층으로 하는 민영 아파트단지는 자본 동원력이 부족한 계층의 주거수요를 흡수할 수 있는 연립형 단독주택과는 차별화된 부분시장(sub-market)을 형성하고 있는데, 이는 연립형 단독주택에 비해 세대당 주택의 규모가 훨씬 크고 가격이 상당히 높다는 사실에서 확인할 수 있다. 이러한 점을 고려하면 오히려 민영 아파트단지의 등장으로 하노이의 주택시장은 수요계층의 소득수준에 따라 고층의 민영 아파트단지와 연립형 단독주택으로 양분화되는 주거양극화(housing divide) 현상(쿤테호, 2007)이 발생한 것으로 평가할 수 있다. 다만 이러한 주거양극화 현상이 반드시 단독주택과 아파트라는 주거유형의 형태에 따라 나타나는 것만은 아닌데, 아파트 중에서도 과거 국영 아파트는 사유화 과정에서 연립형 단독주택과 유사한 기능으로 전략한 반면,

최근 신시가지 개발을 통해 다시 등장하고 있는 독립형 단독주택 단지는 민영 아파트보다 더 높은 가격수준을 보이고 있기 때문이다.

이상의 두 가지 연구문제에 대한 답을 종합하면 하노이의 주택시장에서 아파트라는 주거유형은 역사적으로 사회주의와 개혁개방의 시기를 거치면서 주거양극화를 상징하는 특별한 주거유형으로 기능해 왔다는 결론에 도달할 수 있다. 사회주의 체제하에서 도입된 국영 아파트가 공무원과 군인 등 정치적 권력계층을 배려하기 위한 것이었다면, 개혁개방 이후 등장한 민영 아파트단지는 신홍자본가 등 경제적 권력계층의 주택수요를 충족하기 위한 것이었다는 점에서 주택문제 해결에 있어 보편성보다 특수성에 치우친 공통점을 발견할 수 있기 때문이다. 이러한 점에서 베트남 하노이에서 목격되는 고층 아파트단지는 외관상 한국의 아파트단지와 흡사하더라도 여전히 한국의 경우와는 달리 주택문제에 대한 일반해가 아닌 특수해에 머물러있는 차이점을 간과할 필요가 있다. 이는 역으로 한국에서 아파트가 보편적인 주거유형으로 자리 잡은 것이 오히려 일반적인 현상이 아닐 수 있음을 의미하기도 한다. 최근 한국이 개발도상국의 도시개발과 주택건설에 활발하게 참여하고 있는 상황을 고려할 때 본 연구 결과는 한국의 단지형 고밀 아파트 공급의 경험을 개발도상국과 공유함에 있어 나라마다 주거유형 변화의 고유 특성에 기초한 현지화의 필요성을 일깨워준다. 특히 베트남의 경우는 사회주의를 경험했던 체제전환국이라는 측면에서 사회주의 계획체계에서부터 유래되었던 신시가지 개발과 아파트 위주의 집단 주거단지 조성의 역사적 특성에 주목할 필요가 있다. 다만 본 연구의 결과는 통계자료 등의 부족으로 인해 실증적으로 충분히 뒷받침되지 못한 한계를 안고 있으므로, 향후 보다 다양한 자료에 기초한 실증연구가 뒤따라야 할 것이다.

주1. 베트남 주택법(National Law on Housing, No. 65-2014-QH13) 제3조.
 주2. 세장비가 긴 형태의 필지 형성 원인에 대해서는 프랑스 식민지 시절부터 가로에 면한 길이에 따라 재산세를 부과하는 관행 때문이라는 견해(<http://www.orientalarchitecture.com>)와 토지사용권을 보유한 개인이 부동산시장에서 선호되는 가로변에 접한 필지로 최대한 분할하는 과정에서 형성되었다는 견해(UN-Habitat, 2014) 등이 있음.
 주3. 따라서 주택재고의 나머지 7.3%는 불량주택(semi permanent, temporary, simple housing)으로 볼 수 있음.
 주4. Statistical Yearbook of Vietnam, 2008.
 주5. <http://www.gso.gov.vn/>. (2017.6.1)
 주6. 베트남 토지법(National Law on Land, No. 13-2003-QH11) 제34조. 토지 관련 인증서는 토지의 사용권과 건물의 소유권이 모두 포함되는 red book과 토지의 사용권을 제외한 건물의 소유권만을 인정하는 pink book으로 구분됨(<http://lawyer24h.net/qa-and-vietnam/>).
 주7. 아시아경제, 2011.7.29. “이제는 도시계획 노하우도 수출한다”
 주8. Vietnam Institute for Urban and Rural Planning (VIUP) 부국장 인터뷰 결과 (2015.1.27.)
 주9. <http://www.ciputrahanoi.com.vn> (2017.6.1)

인용문헌

References

1. 권태호, 2007. “성장하는 세계도시의 주거양극화?”, 「아시아연구」, 10(2): 79-107.
 Kwon, T. H., 2007. “Housing Polarization in an Emerging World City?: Between Gated Communities and Informal Housing in Bangkok”, *The Journal of Asian Studies*, 10(2): 79-107.
 2. 권태호, 2016. “하노이의 개발과 도시계획: 역사적 과정과 정책적 함의”, 「아시아연구」, 12(1): 31-62.
 Kwon, T. H., 2009. “Development Process and Urban Planning of Hanoi, Vietnam: Historic Process and Policy Implications”, *The Journal of Asian Studies*, 12(1): 1-31.
 3. 김도연, 2016. “베트남 신도시 아파트의 내·외부 계획특성에 관한 연구”, 「한국실내디자인학회 논문집」, 25(2): 101-111.

Kim, D. Y., 2016. “A Study on the Characteristics of the Planned New Town Apartments in Vietnam - Focusing on the Ho Chi Minh City the Phu My Hung Area”, *Journal of the Korean Institute of Interior Design*, 25(2): 101-111.
 4. 송인호, 2008. “하노이의 세장형필지와 도시조직”, 「대한건축학회논문집 계획계」, 24(10):149-156.
 Song, I. H., 2008. “Typo-Morphological Observations of Deep and Narrow Lot in Old Hanoi”, *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design*, 24(10): 149-156.
 5. 한국국제협력단, 2001. 「베트남 하노이 신도시 개발타당성조사 종료보고서」, 서울.
 KOICA, 2001. *The Feasibility Study on the Hanoi New Town Development Project Final Report*, Seoul.
 6. AVRDC, 2004. *Urban and peri-urban agriculture in hanoi: Opportunities and constraints for safe and sustainable food production*, Tainan.
 7. Banerjee, A. V. and Duflo, E., 2011. *Poor Economics: A Radical Rethinking of the Way to Fight Global Poverty*, New York: Public Affairs.
 8. Bertaud, A., 2013. “Hanoi Urban Structure: Spatial Development Issues and Potential”, <http://alainbertaud.com/>. (Unpublished work)
 9. DiGregorio, M., 2011. “Into the Land Rush: Facing the Urban Transition in Hanoi’s Western Suburbs”, *International Development Planning Review*, 33(3): 293-319.
 10. Geertman, S., 2007. “The Self-Organizing City in Vietnam : Processes of Change and Transformation in Housing in Hanoi”, Ph. D. Dissertation, Technische Universiteit Eindhoven.
 11. Gough, K. V. and Tran, H. A., 2009. “Changing Housing Policy in Vietnam: Emerging Inequalities in a Residential Area of Hanoi”

- i”, *Cities*, 26(4): 175–186.
12. Horen, V., Basil, 2005. “Hanoi”, *Cities*, 22 (2): 161–173.
 13. Huynh, D., 2015. “Phu My Hung New Urban Development in Ho Chi Minh City: Only a Partial Success of a Broader Landscape”, *International Journal of Sustainable Built Environment*, 4(1): 125–135.
 14. INRS, 2010. *Facing the urban transition in hanoi: Recent urban planning issues and initiatives*, Montréal.
 15. JICA, 2007. *The comprehensive urban development programme in hanoi capital city of the socialist republic of vietnam (haidep)*, Hanoi.
 16. Labbé, D. and Boudreau, J.-A., 2011. “Understanding the Causes of Urban Fragmentation in Hanoi: The Case of New Urban Areas”, *International Development Planning Review*, 33(3): 273–291.
 17. Labbé, D. and Musil, C., 2014. “Periurban land and redevelopment in vietnam under market socialism”, *Urban Studies*, 51(6): 1146–1161.
 18. Leaf, M., 1999. “Vietnam’s Urban Edge: The Administration of Urban Development in Hanoi”, *Third World Planning Review*, 21 (3): 297–315.
 19. Leaf, M., 2015. “Exporting Indonesian Urbanism: Ciputra and the Developmental Vision of Market Modernism”, *South East Asia Research*, 23(2): 169–186.
 20. Logan, W., 1995. “Russians on the Red River: The Soviet Impact on Hanoi’s Townscape, 1955–90”, *Europe–Asia Studies*, 47(3): 443–468.
 21. Logan, W. S., 2000. *Hanoi: Biography of a City*, Sydney: UNSW Press.
 22. Luan, T. D., 2014. “Living in “New Urban Areas”: Towards Sustainable Urban Communities in Hanoi, Vietnam”, *WIT Transaction on Ecology and the Environment*, 181(181): 333–344.
 23. Ly, P., Birkeland, J. and Demirbilek, N., 2010. “Towards sustainable housing for Vietnam”, 4th International Conference on Sustainability Engineering and Science, the University of Auckland: New Zealand.
 24. Mizuno, K., Ishigami, K. and Kidokoro, T., 2000. “Urban development and housing sector in Vietnam”, *JBIC Review* 2000(1): 130–135.
 25. Narumi, K., Bui, M. T. and Oka, E., 2005. “Locations and transformations of the collective housing areas built under the socialism system in hanoi”, *Annual Report of The Core University Program between JSPS and Vietnamese Academy of Science and Technology*, 75–83.
 26. Nguyen, T. H. T., Tran, V. T., Bui, Q. T., Man, Q. H. and de Vries Walter, T., 2016. “Socio–Economic Effects of Agricultural Land Conversion for Urban Development: Case Study of Hanoi, Vietnam”, *Land Use Policy*, 54: 583–592.
 27. Nguyen, T. N., 2011. “Foreign Direct Investment in Real Estate Projects and Macroeconomic Instability”, *ASEAN Economic Bulletin*, 28(1): 74–96.
 28. Phe, H. H., 2002. “Investment in Residential Property: Taxonomy of Home Improvers in Central Hanoi”, *Habitat International*, 26 (4): 471–486.
 29. Phe, H. H., 2015. “Housing Development and Urban Sustainability: The Case of a New Urban Area in Hanoi”, Paper presented at International Conference on Sustaining Urban Development, Binh Duong: Vietnamese–German University.
 30. Quinn, L., 2014, August 11. “Hanoi: Is It Possible to Grow a City without Slums?”, *The Guardian*.

31. Smith, D. W. and Scarpaci, J. L., 2013. "Urbanization in Transitional Societies: An Overview of Vietnam and Hanoi", *Urban Geography*, 21(8): 745-757.
32. Thang, D. D., 2001. "New Urban Area Projects", *Lund University*. (Unpublished Work).
33. Tran, H. A., 2014. "Urban Space Production in Transition: The Cases of the New Urban Areas of Hanoi", *Urban Policy and Research*, 33(1): 79-97.
34. Tran, H. A. and Dalholm, E., 2005. "Favored Owners, Neglected Tenants: Privatisation of State Owned Housing in Hanoi", *Housing Studies*, 20(6): 897-929.
35. United Nations, 2014. *World urbanization prospects*, New York.
36. UN-HABITAT, 2014. *Viet Nam Housing Sector Profile*, Hanoi.
37. The World Bank, 2011. *Vietnam Urbanization Review: Technical Assistance Report*, Hanoi.
38. The World Bank, 2015. *Vietnam Affordable Housing*, Hanoi.
- | | |
|----------------------------|------------|
| Date Received | 2017-07-15 |
| Reviewed(1 st) | 2017-08-28 |
| Date Revised | 2017-09-12 |
| Reviewed(2 nd) | 2017-09-25 |
| Date Accepted | 2017-09-25 |
| Final Received | 2017-10-10 |