

시카고 금융 지구 라살 스트리트 주거 전환 프로젝트

강기향
메드라인 패턴 스페셜리스트

코로나19 팬데믹 이후 시카고 도심(The Loop)의 변화와 위기

코로나19 팬데믹은 전 세계 주요 도시의 물리적 공간 구조에 유례 없는 변화를 만들어 냈다. 재택근무와 하이브리드 근무 형태가 뉴노멀(New normal)로 자리 잡으면서, 도심의 오피스 건물들은 텅 비기 시작하였다. 미국 제3의 도시인 시카고 역시 예외는 아니었다. 시카고의 중심 상업지구인 '루프(The Loop)'는 코로나19 팬데믹 이전에는 매일 수십만 명의 직장인이 쏟아져 나오는 활기찬 공간이었으나, 현재는 오피스 공실률이 사상 최고치(약 25% 상회)를 기록하며 심각한 도심공동화 현상을 겪고 있다(Lamphere, 2024). 특히 코로나19 팬데믹 이후 비싼 임차료를 감당하는 대신 교외나 재택근무로 돌리며 사무실 비용을 줄이는 데 집중한 많은 신규 회사가 루프 지역을 벗어났다.

특히 타격을 입은 곳은 시카고의 전통적 금융 중심지인 '라살 스트리트(LaSalle Street)' 일대이다. 19세기 후반부터 20세기 초반에 지어진 웅장한 아르데코(Art Deco)와 신고전주의 양식의 마천루들이 즐비한 이 거리는 금융기관들이 더 현대적이고 효율적인 오피스를 찾아 웨스트 루프(West Loop) 등 신흥 업무지구로 이전하면서 급격한 쇠퇴를 맞았다.

루프 지역에서 사무실을 운영하던 회사들은 직원들에게 주차 공간도 제공해 주어야 하는 만큼 임차 비용이 상당하였다. 이로 인해 널널한 주차 공간과 낮은 임차료를 찾아 많은 회사가 웨스트 루프 등 외곽 지역으로 옮겨갔다. 라살 스트리트는 이제 낮에는 관광객과 소수의 직장인만이 거리를 지키고 밤이 되면 인적이 끊기는, 단일 용도(업무지구) 도심의 치명적 한계를 여실히 드러내고 있다. 인적이 드물어진 공간은 금세 노숙자와 범죄 등에 취약한 모습으로 변해 갔다.

이러한 위기 속에서 시카고시는 도심의 빈 오피스를 주거용으로 전환하는 대규모 도시 재생 실험인 '라살 스트리트 리이미진드(LaSalle Street Reimagined)' 프로젝트를 출범시켰다.

라살 스트리트 리이미진드 프로젝트 개요

라살 스트리트 리이미진드는 단일 업무지구로 굳어진 라살 스트리트 일대를 주거·상업·문화가 어우러진 '24시간 활력 있는 복합 용도 커뮤니티(Mixed-use neighborhood)'로 탈바꿈시키기 위한 시카고시의 야심 찬 기획이다.

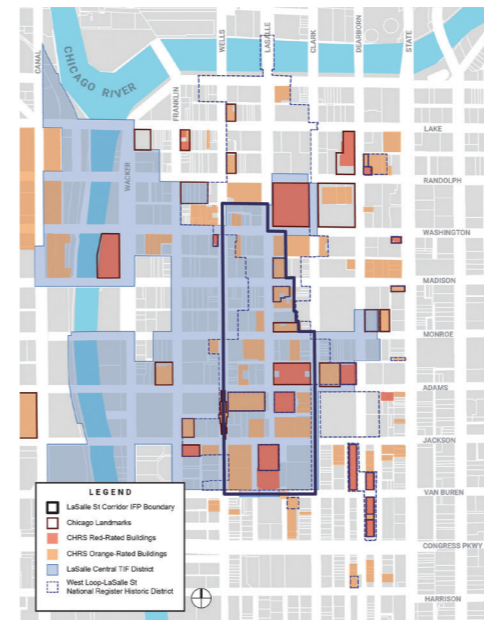
이 프로젝트의 핵심은 민간 개발업자들이 낡은 오피스 빌딩을 아파트 등의 주거시설로 전환할 때, 시 정부가 세금 담보금융(Tax Increment Financing: TIF)을 통해 막대한 재정적 지원을 제공하는 민·관 협력 모델이라는 점이다. 오피스를 주거로 용도 변경하는 작업은 신축에 버금가는 비

용이 발생하기 때문에 민간 자본만으로는 수익성을 맞추기 어렵다. 오피스 내에 부엌·화장실은 물론 환기와 개별 유닛 시스템 등을 설치해야 하는 만큼 처음부터 저렴한 외곽 부지에 신축 아파트를 짓는 것이 오히려 비용적으로 저렴한 경우가 많다. 이를 해결하기 위해 시카고시는 TIF 기금을 보조금으로 지급하여 개발의 마중물 역할을 하되, 공공성의 대가로 강력한 조건을 내걸었다. 바로 전체 전환 세대의 최소 30%를 서민용 주택(Affordable Housing)으로 공급해야 한다는 의무 조항이다(City of Chicago DPD, 2022). 이는 단순히 빈 건물을 채우는 것을 넘어 경제적 불평등이 심한 시카고 도심 내에 다양한 소득계층이 거주할 수 있는 포용적 주거 환경을 조성하겠다는 정책적 의지가 담겨 있다.

건축적·제도적 도전과 해결 방안

오피스 빌딩을 주거 공간으로 전환하는 적응형 재사용(Adaptive Reuse)에는 여러 건축적·제도적 난관이 수반된다.

첫째, '깊은 바닥 면적(Deep Floor Plates)'의 문제이다. 미국의 전통적인 상업용 마천루는 한 층의 면적이 매우 넓고 중앙에 엘리베이터가 위치한 형태를 띤다. 창문에서 엘리베이터까지의 깊이가 깊어서 건물의 중심부는 자연 채광과 환기가 거의 불가능하다. 모든 주거 단위에 창문이 필수적인 아파트로서는 치명적인 단점이다. 즉 창문을 끼고 있는 건물 외곽만 주거 용도로 사용할 수 있고, 엘리베이터 근처의 안쪽 공간은 채광과 환기가 어렵다. 이를 해결하기 위해 건축가들은 건물 중앙을 뚫어 거대한 중정(Atrium)과 채광창을 만들거나, 채광이 닿지 않는 깊은 안쪽 공간을 피트니스센터, 영화관, 공유 업무 공간 등 입주민 공용 편의시설로 활용하는 공간 재배치 전략을 취하고 있다. 사람이 주거하지 않



라살 프로젝트 계획안
출처: City of Chicago(2022, p.14)

는 공간을 버리지 않고, 사람이 주거하는 데 필요한 공간으로 활용하는 것이다.

둘째, 역사적 건축물 보존 가이드라인과의 충돌이다. 라살 스트리트의 주요 대상 건물들은 대부분 시카고 랜드마크로 지정되어 있어 외관을 함부로 변경할 수 없다. 역사적 가치가 남아 있는 건물 외관을 손댈 수 없는 만큼 주거시설에 필요한 발코니를 외부로 돌출시키는 것이 불가능하다. 이에 따라 창문을 안쪽으로 후퇴시켜 내부 테라스를 조성하거나 개폐가 가능한 특수 창호 시스템을 도입하여 랜드마크 보존위원회의 엄격한 심의 기준을 통과하는 방법으로 진행된다.

셋째, 설비의 전면 교체이다. 중앙 집중식으로 설계된 오피스의 냉난방 및 상하수도 시스템은 수백 개의 개별 세대로 나뉘는 주거용 시스템과 근본적으로 다르다. 따라서 노후화된 석면 제거와 함께 층간 소음 방지를 위한 벽·바닥 보강, 화장실 및 주방을 위한 새로운 배관 샤프트(Shaft) 신설 등 보이지 않는 인프라 교체에 막대한 비용과 고도의 엔지니어링 기술이 필요하다. 많은 사람이 낮에 이용하며 소음에 덜 민감하던 환경에서 취침해야 하는 주거 공간으로의 변화는 많은 설비와 보강을 요구하기 때문에, 이를 해결하는 다양한 기술과 자재를 적극 활용하고 있다.

주요 프로젝트 진행 사례

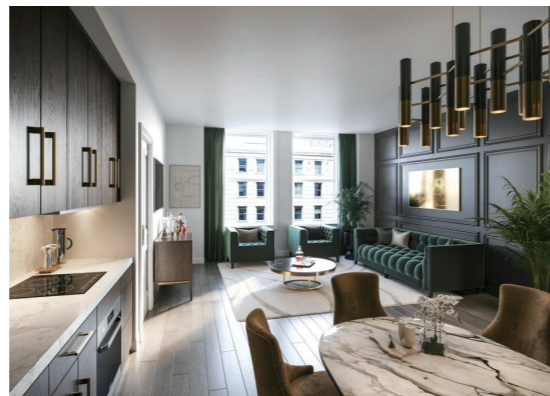
현재 라살 스트리트 프로젝트의 일환으로 여러 상징적인 건물들의 전환 작업이 궤도에 올랐다.

먼저 구 뱅크 오브 아메리카 빌딩(135 S. LaSalle)이 있다. 이 빌딩은 1934년에 완공된 45층 규모의 아트 데코 건물로, 하층부의 화려한 은행 공간을 대형 마트와 상업시설로 전환하고 상층부 오피스를 400세대 이상의 아파트로 개조하는 프로젝

트가 진행 중이다. 이 중 약 130세대가 서민용 주택으로 배정된다.

더 먼로(111 W. Monroe)는 과거 해리스 트러스트 앤드 세이빙스 은행(Harris Trust and Savings Bank) 본사였던 건물로, 클럽 하우스 시설과 수영장을 복원하여 최고급 주거문화 공간으로 활용함과 동시에 340여 세대의 주거 공간을 창출한다.*

대니얼 번햄(Daniel Burnham)의 회사가 설계한 신고전주의 건축물(208 S. LaSalle)도 변화를 꾀한다. 이미 하층부가 호텔로 사용되고 있는 건물



오피스 건물(208 S. LaSalle)의 아파트 전환 계획
출처: The Prime Group, INC(<https://www.primegroupinc.com/current-projects/the-lasalle-residences>)

* Stantec, <https://www.stantec.com/en/projects/united-states-projects/t/the-monroe-hotel-residences>

에 추가로 오피스 층(13~16층)을 168세대의 아파트로 전환하려 하고 있다. 복합 용도 변경의 대표적 사례이다(Kugler, 2025).

용도의 변경을 넘어 다양성과 공공성을 반영한 도시의 재편

시카고의 라살 스트리트 리이미진드 프로젝트는 코로나19 팬데믹 이후 도심의 안전, 역사 보존, 공간 활용을 위한 불가피하고도 담대한 계획이다. 단일 용도의 상업 중심지가 수명을 다하였음을 인정하고, 주거를 중심으로 한 유연하고 복합적인 '생활권'으로 도심의 패러다임을 재편하고 있다.

이 프로젝트는 한국의 도시들에도 중요한 시사점을 던진다. 서울을 비롯한 국내 대도시의 구도심 역시 노후 오피스 공실 문제와 함께 새로운 공간 활용의 필요성에 직면해 있다. 또한 꾸준히 재개발 사업에 대한 과열된 관심과 동시에 역사 있는 건축물들이 부서지고 없어지는 것에 대해 안타까움을 표하는 사람들도 많다. 즉 서울이라는 도시가 가진 역사적 모습과 과거의 건축물들이 만들어 내는 도시의 특징적인 매력을 지키면서도 남은 공간을 주거 공간으로 탈바꿈하는 프로젝트가 늘어나야 할 시점이다. 이런 상황에서 시카고의 사례는 민간의 개발 동력을 끌어내기 위해 TIF와 같은 공공 재원을 과감하게 투입하는 동시에, 그 혜택을 서민용 주택 공급이라는 공공의 이익(Social Equity)으로 철저히 환수하는 정교한 제도적 장치를 보여준다.

물리적인 '용도 변경(Conversion)'을 넘어 도심의 사회적 다양성을 회복하려는 시카고의 시도는 향후 전 세계 도시들이 직면할 도심 재생 마스터플랜의 중요한 참조점이 될 것이다.

참고문헌

- 1 Chicago Construction News. (2025.10.28). City council approves \$241.5M adaptive reuse of Chicago's landmark Field Building at 135 South LaSalle. <https://www.chicagoconstructionnews.com/23236-2/>
- 2 City of Chicago. (2022.10.18). LaSalle Street Reimagined @ the Intersection of History, Innovation, and Equity [Pre-Submission Conference]. https://www.chicago.gov/content/dam/city/sites/lasalle-street/LaSalle_Pre-Submission_Deck.pdf
- 3 City of Chicago Department of Planning and Development (DPD). (2022). LaSalle Street Reimagined: Invitation for Proposals. https://www.chicago.gov/content/dam/city/depts/dcd/rfps/LaSalle_Street_IFP.pdf
- 4 HUD USER (U.S. Department of Housing and Urban Development). (2023). Cities Pursue Conversion Initiatives. <https://www.huduser.gov/archives/portal/periodicals/em/fall-23/highlight2.html>
- 5 Kugler, L. (2025.5.2). City Council approves \$26 million in TIF for 208 S. LaSalle. *Urbanize Chicago*. <https://chicago.urbanize.city/post/city-council-approves-26-million-tif-208-s-lasalle>
- 6 Lamphere, G. (2024.11.11). Historic 135 South LaSalle to Undergo \$241M Office-to-Residential Conversion in Chicago's Loop. Van Vlissingen and Co. <https://www.vvco.com/historic-135-south-lasalle-to-undergo-241m-office-to-residential-conversion-in-chicagos-loop/>
- 7 The Prime Group, INC. (n.d.). <https://www.primegroupinc.com/current-projects/the-lasalle-residences>
- 8 Stantec. (n.d.). The Monroe Hotel and Residences: Project Portfolio. <https://www.stantec.com/en/projects/united-states-projects/t/the-monroe-hotel-residences>