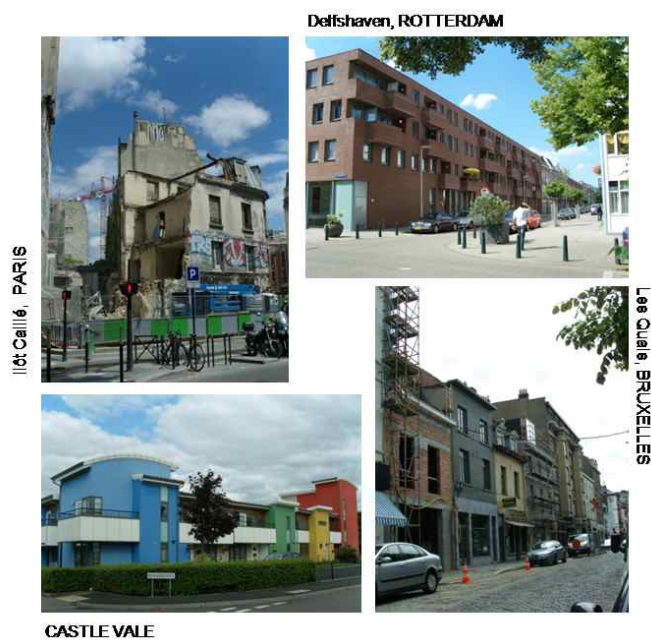


## 기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안 연구

Diversification of Housing Renewal Method  
for preservation of existing tissue

유럽출장보고서

- 네덜란드, 벨기에, 프랑스, 영국 -



2009. 7

건축도시공간연구소 프로그램연구실  
서수정 연구위원 · 임유경 연구원

## 목 차

### I. 출장개요 및 세부일정

### II. 방문 기관 개요 및 자문회의 내용

1. 네덜란드 델프트공대 OTB 연구소
2. 프랑스 파리시 도시계획국(Direction d'Urbanisme)
3. 프랑스 파리시 도시설계원(APUR)
4. 영국 샌드웰 West Bromwich Regeneration Programme Office
5. 영국 캐슬베일 커뮤니티 재생 서비스

### III. 기성주거지 정비사례 답사지

1. 벨기에 브뤼셀
  - (1) 메종 루즈(Maison Rouge)
  - (2) 레 케(Le Quais)
2. 프랑스 파리
  - (1) 브뤼롱 씨토(Brulon-Citeaux, 12e) 지구
  - (2) 시테 프로스트(Cité Prost, 12e) 지구
  - (3) 바 벨빌(Bas-Belleville) 지구
  - (4) 바생 드 라빌레트(Bassin de La Villette, 19e) 지구
  - (5) 우르크 조레(Ourcq Jaurès, 19e) 지구
  - (6) 구아지구와 카이에 지구(Passage Goix et Îlot Caillé, 18e)
3. 영국
  - (1) 샌드웰(Sandwell) Urban Living 대상지역
  - (2) 버밍엄 옵티마(Optima) 지구
  - (3) 캐슬베일(Castle Vale)

### IV. 주거단지 신개발 지역

- (1) 네덜란드 로테르담 콥반자우드(Kop Van Zuid)
- (2) 네덜란드 헤이그 위펜부르흐(Ypenburg)
- (3) 네덜란드 헤이그 더 레이시덴트(De Resident)

## I. 출장개요 및 세부일정

## 1. 출장개요

출장기간	: 2009년 7월 1일(수)~7월 11일(토)
출 장 자	: 서수정 연구위원, 임유경 연구원
출장지역	: 네덜란드 로테르담, 델프트, 헤이그, 프랑스 파리, 영국 버밍엄(샌드웰, 캐슬베일)
출장목적	: 소필지 중심의 기성주거지 정비 관련 유럽 각국의 정책 및 법·제도 현황조사 소필지 보존형 기성주거지 정비 사례지 답사
출장내용	: 관련기관 방문 - 네덜란드 OTB 연구소, 프랑스 파리지 도시계획국 및 도시설계원, 영국 샌드웰 시청 및 캐슬베일 커뮤니티 재생서비스 담당자 및 전문가 자문회의
	· OTB 연구소 : Marja ELSINGA, Senior researcher/Housing systems André OUWEHAND, Senior researcher/Urban Renewal and Housing 임기택 박사
	· 파리지 도시계획국 : François HOTE, Adjoint au sous-directeur
	· 파리지 도시설계원 : Michelle COUGOULIENE, PLU 수립 담당
	· Sandwell 시청 : Stephen GABRIEL, Programme Director 경신원 교수
	· Castle Vale 커뮤니티 : Wendy WALSH, Trainer & Consultant 재생서비스 함영진, Ph.D candidate, University of Birmingham
	사업지구 답사 : 기성주거지 정비지구 및 신개발 주거지구 답사
	· 헤이그 인근 위펜부르흐(Ypenburg)
	· 로테르담 인근 지역(Hoogvliet, Zuidwijk, Delfshaven)
	· 브뤼셀 구역재생지구(Contrat de Quartier)
	· 파리지 소필지 밀집형 기성주거지 정비지구
	· 샌드웰 및 캐슬베일 주거지 재생지구

## 2. 세부일정

일자	도시	현지시간	일정
7.1 (수)	로테르담	09:10 ~ 13:50	인천 - 암스테르담(KL925)
		14:00 ~ 16:00	암스테르담-로테르담 이동(기차이용)
		16:00 ~ 19:00	로테르담 신주택개발지구 콤포자우드(Kop Van Zuid) 답사
		19:00 ~ 22:00	저녁식사 및 로테르담 도심부(소우부르흐플레인Schouwburgplein 광장 등) 답사
		22:00 ~	로테르담 숙박
7.2. (목)	로테르담 - 헤이그	09:00 ~ 10:00	로테르담 도심부 답사
		10:00 ~ 12:00	네덜란드 건축협회(NAI) 방문 및 자료수집
		12:00 ~ 16:00	위펜부르흐(Ypenburg) 답사
		16:00 ~ 21:00	위펜부르흐 - 헤이그 이동 : 헤이그 도심부 De Resident 답사
		21:00 ~ 22:00	헤이그 - 로테르담 이동
		22:00 ~	로테르담 숙박
7.3 (금)	델프트	10:00 ~ 12:00	델프트 도심부 답사
		13:00 ~ 18:00	OTB Research Institute 자문회의 : Marja ELSINGA, André OUWEHAND, 임기택 박사
		18:00 ~ 18:30	델프트 - 헤이그 이동

일자	도시	현지시간	일정
		18:30 ~ 21:00	저녁식사 및 헤이그 도심부 답사
		21:00 ~ 22:00	헤이그 - 로테르담 이동
		22:00 ~	로테르담 숙박
7.4 (토)	로테르담 - 브뤼셀	09:00 ~ 14:00	로테르담 남부 주거재개발지구 답사 - Hoogvliet, Zuidwijk
		14:00 ~ 16:00	로테르담 델프트하벤 도시재생지역 답사
		16:55 ~ 18:45	로테르담 - 브뤼셀 이동
		19:30 ~ 21:00	브뤼셀 도심부 답사
		21:00 ~	브뤼셀 숙박
7.5 (일)	브뤼셀 - 파리	09:30 ~ 14:00	브뤼셀 구역재생지구 답사(Maison Rouge, Les Quais)
		14:00 ~ 16:00	브뤼셀 Dansaert 재생지구 답사
		16:00 ~ 18:00	브뤼셀 구도심 답사
		18:00 ~ 18:43	Bruxelles MIDI역으로 이동
		18:43 ~ 20:05	브뤼셀 - 파리 이동(Thalys)
		20:00 ~ 21:00	파리 호텔체크인
		21:00 ~ 22:00	아틀란틱 공원(Jardin Atlantique) 답사
		22:00 ~	파리 숙박
7.6 (월)	파리	10:00 ~ 12:30	SEMAPA 방문 : ZAC Paris Rive Gauche 답사(도시설계학회)
		12:30 ~ 14:00	베르시 빌리지 지구 답사
		14:30 ~ 16:30	파리시도시계획국 Direction d'Urbanisme M. HOTE 자문회의
		16:30 ~ 18:00	파리시도시설계원 Michel COUGOULIENE 자문회의
		19:00 ~ 21:00	12구 기성주거지 정비지구(Brulon-Citeaux, Cite Prost 지구) 답사
		21:00 ~	파리 숙박
7.7 (화)	파리	10:00 ~ 11:00	파리시건축도시전시관(Pavillon de l'Arsenal) 방문 및 자료수집
		11:00 ~ 13:00	파리시19구 소규모 정비지구(Bas-Belleville) 답사
		13:00 ~ 15:00	파리시18구 소규모 정비지구(Passage Goix & Îlot Caillé) 답사
		15:45 ~ 16:45	호텔 - 샤를드골공항(2E) 이동
		18:45 ~ 19:15	파리 - 버밍햄 이동(AF5138)
		19:15 ~ 20:30	버밍햄 호텔체크인
		20:30 ~ 22:00	브린들리플레이스(Brindleyplace) 답사
		22:00 ~	버밍햄 숙박
7.8 (수)	샌드웰	09:30 ~ 12:00	샌드웰 시청 방문 및 자문회의
		12:00 ~ 14:00	샌드웰 주거지 정비사례지 답사
		14:00 ~ 17:00	버밍햄 옵티마(Optima) 주거지 재생지구 답사
		17:00 ~ 20:00	버밍햄 도심부 공공공간 개선사업 대상지 답사
		20:00 ~ 22:00	버밍햄 브린들리플레이스 주변지역 답사
		22:00 ~	버밍햄 숙박
7.9 (목)	캐슬베일	10:00 ~ 12:00	버밍햄 도심부 및 주얼리쿼터(Jewelry Quarter) 답사
		14:00 ~ 16:00	캐슬베일 Community Regeneration Services 방문 및 자문회의
		16:00 ~ 18:00	캐슬베일 주거지 재생지역 답사
		18:00 ~ 21:00	캐슬베일 - 버밍햄 이동 및 저녁식사
		21:00 ~	버밍햄 숙박
7.10 (금)	버밍햄 -파리	09:00 ~ 12:00	버밍햄 도심부 및 Selfridges 건물 답사
		15:25 ~ 18:00	버밍햄 - 파리 이동(AF5137)
		21:00 ~	파리 출발(KE902)
7.11 (토)	-인천	~ 14:55	인천공항 도착



### III. 방문 기관 개요 및 자문회의 내용

#### 1. 네덜란드 델프트 공대 OTB 연구소<sup>1)</sup>

##### (1) 기관 개요

###### ○ OTB 연구소

주택, 도시계획 및 교통 전문 연구기관으로서 네덜란드 델프트 공대에 소속되어 있으며, 주요 활동은 순수 연구, 정책 제안, 국제 협력 및 지식 교류 등으로 이루어짐. 정책 제안은 주로 건조환경과 연관된 분야 - 주택, 도시재생, 교통 및 기반시설, 도시 및 지역개발, 지속가능한 건축 및 건축 정책, 토지정책, 지리정보시스템 구축 및 GIS 기술 등 -를 주 대상으로 함. OTB연구소는 순수학문과 실제 응용을 조화한 복합적 연구 수행을 목표로 하며, 이들 연구의 주된 수요자는 정부 부처, Housing corporations, 프로젝트 시행자, 재정담당자 및 투자자, 건설회사, GIS 개발자 및 공급자 등임

##### (2) 면담 내용

###### ① 네덜란드의 도시재생 정책

---

일시	: 2009년 7월 3일(금)
장소	: OTB 연구소, TU Delft
회의참석자	: Dr.ir. Marja Elsinga, Senior researcher/Housing systems 임기택 박사, Senior architect, Architectenconsort 서수정 연구위원, 임유경 연구원

---

###### ○ 노후주거지 재생 대상지 선정 기준

네덜란드에서는 40개의 지구를 대상으로 한 재생프로그램(40 neighborhoods)이 있으며, 대상지역주민의 소득수준, 범죄율, 대상지 물리적 환경의 노후도 등으로 이루어진 평가지표에 따라 대상지를 선정하였음

###### ○ 정비구역 지정과 관련된 법·제도

정비구역에 대한 특별법은 존재하지 않음. 도시재생이 이루어지기 위해서는 소유주의 70% 이상이 재생에 동의해야 하며, 이 경우 나머지 30%는 강제 철거할 수 있음

###### ○ 정비구역에 대한 마스터플랜 또는 가이드라인 제정 여부

주로 지자체가 지역의 도시재생 전반에 대한 조정 역할 수행함. 도시재생은 기본적으로 30-40년의 긴 시간에 걸쳐 이루어지므로 하나의 완성된 마스터플랜은 존재할 수 없음. 따라서 지자체는 전반적인 큰 방향만을 제시하는 매우 전략적이고 유연한 계획을 수립함. 이 계획은 4년마다 이루어지는 선거와 맞물려 재검토 과정을 거치게 되고 선거 결과에 따라 조직된 Board에 따라 세부적인 내용은 변경될 수 있음

1) OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies

- 도시재생과 관련된 건설산업동향 : 우리나라는 주로 대기업 중심으로 주택재건축이 이루어짐. 네덜란드 상황은 어떠한가?

네덜란드 역시 주요 기업은 있으나, 도시재생 분야에서는 그 중요성이 그다지 크지 않음. 주택건설시 20% 이상을 사회임대주택으로 계획해야 하기 때문에 주택협회와의 협업 사례가 많음. 도시재생이란 사적 기업에게는 막대한 재정 투자가 필요하고, 많은 시간을 필요로 하며 순수 이익으로 돌아오는 부분이 적기 때문에 그다지 선호하는 분야가 아님

- 용도지역제 관련 사항

주거지구, 업무지구, 상업지구 등 우리나라와 같은 용도지역제는 존재하지 않으나, 모든 지자체는 나름대로의 토지이용계획을 수립하여 토지를 효율적으로 관리하고 있음

- 도시재생이 역세권을 중심으로 한 신규주거지 개발에 집중되고 있는데, 이에 따른 노후주거지의 공가발생 문제에 대한 대책

지자체는 주택공급 및 수요에 대한 전반적인 비전을 수립하고, 주택협회, 개발업자 등과 조정 과정을 거쳐 주택 수급을 조절함. 그러나 주택 수급은 언제나 위험 부담이 있는 어려운 과정으로 네덜란드의 경우에도 많은 실패 사례가 있음. 주택 수급 조절을 위해 모든 지자체는 자체의 모니터링 시스템을 갖추고 있으며, 연구자들 역시 주택 수요예측 시스템에 대한 연구를 지속적으로 추진하고 있음

- 한국에서는 단독필지들이 대규모 공동주택단지로 재건축되는 경우가 대부분임. 네덜란드의 경우에도 노후화된 소형 주택을 합필하여 공동주택을 신축하는 경우가 있는가?

네덜란드를 비롯한 유럽 대부분의 국가에서 최근의 도시재생은 대규모 공동주택단지를 소규모 필지조직으로 재전환시키는 방향으로 이루어지고 있음

- 주택보조금 관련 사항

주택보조금에 대한 원칙(allocation regulation)에 따라 주택보조금에 대한 수요와 지급을 조정하므로 저소득층이 지나치게 사치스러운 집에 살게되는 등의 부작용은 없음. 노후주거지에 대한 민간 부문의 소규모 재정비의 경우 보조금을 지급하기도 함

## ② 네덜란드의 근린재생 사례

---

일시	: 2009년 7월 3일(금)
장소	: OTB 연구소, TU Delft
회의참석자	: André OUWEHAND, Senior researcher/Urban Renewal and Housing 임기택 박사, Senior architect, Architectenconsort 서수정 연구위원, 임유경 연구원

---

- 네덜란드 도시 재생의 경향

도시재생의 중요한 목표 중 하나는 사회 계층의 적절한 혼합이지만, 이 외에 노후화된 주거의 질적 수준을 향상시키거나, 새로운 수요를 충족시키기 위한 노력 등을 포함하는 보다 광범위한 의미의 재생을 지향하고 있음. 최근의 도시재생은 거주성(liveability) 향상에 초점이 맞춰짐

- 도시재생에 있어 기반시설 정비 등 인프라에 대한 비용을 부담하는 주체는 누구인가?

기반시설 정비는 주택협회 혹은 지자체에서 담당함. 공적 부문에 의한 투자라는 점에 있어서는 공통적이지만, 주택협회와 지자체 사이의 협의에 의해 그 비율이 정해지게 됨. 프로젝트에 따라 지자체의 재정 지원이 어려울 경우 주택협회에서 모두 담당하기도 함

○ 지역 전반의 도시재생을 관리하기 위한 마스터플랜이 존재하는가?

네덜란드의 주택협회는 비교적 독립적인 성격을 가짐. 따라서 도시재생 프로젝트의 세부 사항들은 주택협회와 지자체 사이의 협의를 통해 결정됨

○ 네덜란드의 근린재생 사례 : 자우드바이크(Zuidwijk)

Zuidwijk는 로테르담의 남쪽에 위치하는 지역으로서 7,200주거로 구성되며, 이 중 83%에 이르는 주택을 주택협회가 소유하고 있음. 이들 주거들은 1951-1959년에 주로 건축되었으며, 단일 주택협회에 의해 서민들을 위한 표준형 주택으로 건설되었음

이후 주거 내부 구성 변화 및 시설에 대한 새로운 요구(단열/설비 등의 문제 해결)에 따라 1985-1992년에 걸쳐 1,700주거가 리노베이션되었으나, 1980년대 말부터 지역의 주 구성원이었던 중산층 가정들이 지역을 떠남에 따라 주택시장에서 열세를 면치 못함. 이는 지역의 안전과 반달리즘 문제를 야기하였고, 사회적/경제적 문제 전반에 대한 보다 근본적이고 혁신적인 접근 방법을 필요로 하게 됨. 이에 1992년 Zuidwijk 지역에 대한 비전을 수립하여 철거 및 재정비를 통한 주거환경개선을 지속적으로 추진하고 있으며<sup>2)</sup>, 주택협회는 2000년부터 2010년까지 도시재생프로그램(Urban Renewal Challenge)을 추진하고 있음. 1992년부터 2000년 이전까지를 근린재생 1기, 2000년 이후를 2기<sup>3)</sup>로 볼 수 있는데, 2기부터는 학교, 어메니티와 사회적 프로그램에 더욱 큰 비중을 두고 있음



2) 이 사업은 800주거에 대한 철거와 Horsten 지역의 재건축을 포함함

3) 이 시기의 재생 사업에서는 2,000 주거가 철거되었음

## 2. 프랑스 파리지 도시계획국(Direction d'Urbanisme)

### (1) 기관 개요<sup>4)</sup>

#### ① 도시계획국(DU : Direction d'Urbanisme) 주요 업무

- 파리지 도시계획국은 파리지의 도시계획 정책을 수립하는 역할을 수행함
- 도시계획 관련 업무 : 지역도시계획(PLU)<sup>5)</sup> 수립 및 제·개정, 도시계획 관련 허가, 건축 및 철거 허가, 도시계획 및 건축 사업 결정, 사인체계 및 광고물 관련 허가, 노상 설치시설 관리, 세금 및 분쟁 관련 업무, 건설 통계 관리
- 도시정비사업 관련 업무 : 도시정비사업계획 수립 및 사업 추진, 토지소유권과 관련된 문제(토지평가, 취득, 소유권 박탈, 공공선매 등) 관리

#### ② 주거지 재생 관련 협력 부서 - 주택국(DLH : Direction du logement et de l'habitat)

- 파리지 주택의 양적 및 질적 문제 관리, 공공부문 개발공사들에 대한 조정 및 관리, 사회임대주택 운영과 정비
- 도시계획국은 주거지구에 대한 계획적인 측면과 토지이용과 관련된 사항을 담당하는 한편, 주택국은 재정과 관련된 업무를 담당함

### (2) 회의 내용

---

일시	: 2009년 7월 6일(월) 14:30 - 16:15
장소	: 파리지 도시계획국(Direction d'Urbanisme)
회의참석자	: François HOTE, Adjoint au sous-directeur
	서수정 연구위원, 임유경 연구원

---

#### ■ 기성주거지에 대한 파리지의 정책

- 파리지의 기성주거지에 대한 정책은 하나의 정책이나 제도로 설명되기는 어려우며, 주거지에 대한 현황진단(diagnostic) 결과에 따라 상황에 맞는 적절한 정비 방식을 채택하고 있음. 이 때 현황이란 주거의 물리적 환경뿐 아니라, 사회·경제적 현황, 역사문화유산 분포 현황, 주민들의 건강과 관련된 현황을 포함함
- 기성주거지에 대한 정책 및 제도는 노후 주거건축물을 재정비하는 경우(réhabilitation)와 철거후 재건축(démolition-reconstruction)하는 경우로 나누어 생각할 수 있음

#### ■ 노후 주거건축물 재정비(réhabilitation)

##### ① 사회적 취약지구에 대한 재생(MOUS<sup>6)</sup>)

- 대상 지역의 물리적, 사회적, 경제적 현황에 대한 면밀한 조사에 따라 '사회적 취약지구'를 지정하고 이를 하나의 사업 단위화함
- 이 때, 노후도 현황에 따라 필지별로 현 상황에 적합한 정비 방안 마련. 토지 및 건축물 소유주는 그대로 유지하면서 재정적 지원, 세제 혜택, 컨설팅 등을 통해 재정비 촉진

4) [www.paris.fr](http://www.paris.fr) 참조

5) 지역도시계획(PLU)은 Plan Local d'Urbanisme의 약어임

6) MOUS는 Maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale의 약어임

※ OPAH(Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat : 주거지 정비 프로그램)

- 공공의 개입을 통해 노후화된 민간소유의 주거지 환경을 개선하고자 하는 목적으로 1977년 만들어진 제도적 도구
- 불량주거문제, 주민 건강문제, 주거에 있어서 에너지 자원의 효율적 이용, 노후 농촌주택, 어려움에 처한 공동소유 주택문제 등의 해결을 목표로 함
- 주거지정비프로그램(OPAH)은 지자체와 국립주거문제사무소(ANAH : Agence Nationale de l'Habitat)<sup>7)</sup>와의 긴밀한 협조 하에 추진됨
- 소요 예산의 대부분은 주거정비 비용으로 주거 소유주에게 지급됨
- 2008년 9월 기준, 20,000개 이상의 지자체에서 주거지정비 프로그램이 진행되고 있음

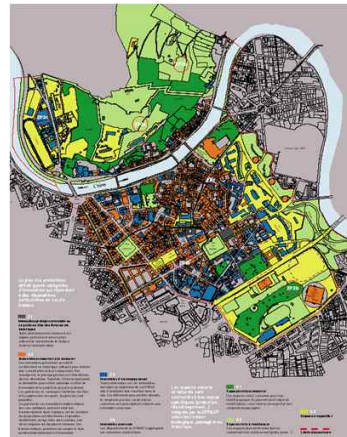
② 복원(Périmètre de Restauration Immobilière)

※ ZPPAUP(Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager:건축도시환경보존지역)

- 1983년 지방분권화법에 의해 만들어짐
- 국가차원 보존지구는 1980년대 초반 당시 60여개에 그침
- Sites로 등록된 경우 단순한 보호만 이루어지기 때문에 변화에 대한 기본 방향 부재
- 지자체가 해당 지역의 문화유산에 대해서 보다 구체적이고 적극적인 수단을 가질 수 있도록 함
- 지자체 책임 하에 대상지 분석, 보호, 주변환경을 고려한 개발 등을 수행
- ZPPAUP에 대한 조사 착수는 시장과 지자체의회에 의해 승인됨
- 건조환경 혹은 자연환경 모두 그 규모에 상관없이 대상이 될 수 있음
- 지자체 권역 내 혹은 여러 지자체에 걸친 지역이 대상이 될 수도 있음
- 구도심 뿐 아니라 재개발된 지구 혹은 농촌 지역도 그 대상이 될 수 있음
- 지역만의 집합적 환경을 이루는 다양한 요소들에 대한 제어가 가능함
- 목표는 도시 및 건축과 관련된 다양한 행위를 조율하는 데에 있음
- ZPPAUP 구역 내의 모든 변경 사항은 SDAP의 동의 하에 이루어짐



- 역사적 모뉴먼트로 지정된 보호대상 건물
- 보존 및 복원 대상 건물
- 주변건물 : 변경시 ZPPAUP 준수
- 신축건물 : 계획시 ZPPAUP 준수
- 보호녹지지역
- 재정비 대상 녹지지역
- 재정비 대상 공공공간



- 역사적으로 보존 가치가 있는 지역은 ZPPAUP(건축도시환경보존지역)으로 지정하고 정비에 대한 가이드라인을 제시함

7) 국립주거문제사무소(ANAH)는 민간소유의 기성주거에 대한 개발, 정비 및 환경 개선과 관련된 정책 수립을 목적으로 1977년에 설립된 공공기관이다. 국립주거문제사무소의 임무는 기성주거지 정비를 위한 지원(assistance), 사전조사 및 대화창구의 역할을 수행한다. 국립주거문제사무소는 민간소유주에 대한 재정지원을 담당하며, 이 때 주요 지원 대상은 서민 계층(publics les plus modestes)이다. 국립주거문제사무소는 각 도(département)에 위치하며, 지자체와 협력 관계를 유지한다. 국립주거문제사무소의 1년 예산은 약 5억 유로(한화 약 9천억원)이며, 2008년에 수혜를 받은 대상은 110,000주호에 이른다.

- 이 경우 프랑스국가건축가(ABF : Architectes des Bâtiments de France)가 개입하며, 국가 재정의 보조를 받을 수 있음

■ 철거 후 신축(démolition-reconstruction)

- 노후도가 심각하여 재정비가 불가능할 경우 철거 후 신축 추진
- 이 경우, 노후불량주거에 대한 전반적인 현황조사를 거쳐 필요할 경우 공공선매권 제도(DPU(R))를 발효하여 공공공사 혹은 지자체가 필지 구매

※ DPU(R) : Droit de preemption urbain(매매우선권)

- 도시계획수립권한(PLU, Carte Communale)을 가진 지자체의 권한으로 지정 가능
- 토지 또는 부동산 매매시 지자체가 우선 결정권을 가짐 : 지자체의 매입 의사가 없는 경우에는 일반적인 매매 가능
- 도시재정비 프로젝트 대상 지역에서 공공부문이 우선권을 가질 수 있음
- 실질적인 토지매매 시점 이전에 재정비계획이 수립되어야 하므로 보다 장기적인 계획이 전제되어야 함
- 2000년 사회연대 및 도시재생법에 의해 DPU는 그 적용 가능 지자체가 확대됨(변경전 : 인구 10,000명 이상 PLU 수립 지자체 → 변경후 : Carte Communale 수립 지자체도 포함)
- 매매우선권에 대한 내용은 프랑스 도시계획법(Code de l'urbanisme)에 명시되어 있음
- 매매우선권의 기한은 무기한이며, 지자체 의회 의결에 의해 해제되거나 변경될 수 있음
- 토지소유주는 토지매매 의사가 있는 경우 '토지매매선언(Declaration d'Intention d'Aliener)'을 해야 하며, 이는 공공부문이 대상 지역의 부동산 추이를 파악하는 수단으로 활용되기도 함

■ 목표

- DPU는 도시설계 프로젝트 추진, 주거지 정비, 경제 활동의 장려, 유지, 관리, 여가활동과 관광 장려, 체육시설 확충, 노후주거문제 해결 및 도시재생, 문화유산 보존, 가치 부여

- 또한 노후주거지에 대한 공공개입을 원활하게 하기 위하여 공공권선언(DUP : Déclaration d'Utilité Publique)을 하기도 하는데, 이는 자발적 재생이 불가능하다는 현황 판단에 근거하여 국가 혹은 Préfet가 토지 소유권을 강제로 박탈할 수 있게 함<sup>8)</sup>
- 노후도 진단은 전문가에 의해 매우 면밀하게 이루어지며 공공권선언(DUP)과 함께 향후 정비 혹은 철거 후 신축에 대한 재정 계획을 수립해야 함
- 노후주거건축물에 대한 현황조사는 건축물의 물리적 상태뿐만 아니라 대상지역 거주민의 건강상태 등 주민들의 삶의 질적 수준에 대한 현황 조사를 포함함
- 이러한 과정을 거쳐 국가 및 지자체가 소유하게 된 필지는 공공개발공사 등이 사회임대주택이나 장기임대주택으로 재건축함
- 노후주거지에 대한 철거 및 재건축은 경제적 이익 창출 효과가 적기 때문에 주로 지자체가 직접 개입하여 이루어짐
- 대상 노후 건축물에 대한 재정비 혹은 철거 후 신축 방침은 노후도와 경제적 측면, 재정 상태 등을 고려하여 결정하게 되는데, 재정 여건이 양호하였던 1980년대에 정비된 Goutte d'Or지역의 경우 50% 이상을 철거하고 재건축하였던 반면에 1990년대 이후 정비구역인 Château Rouge 지역은 10-15%만이 철거 후 재건축되고 있음
- 노후주거지 정비 과정에서 공청회 등을 통해 주민의 참여를 유도하고 있음. 재정비사업이 진행되는 동안 대상 지역의 일정 장소를 임대하여 정비 현황을 알리고 15-20차례의 협의 회를 개최하여 주민의견을 수렴함

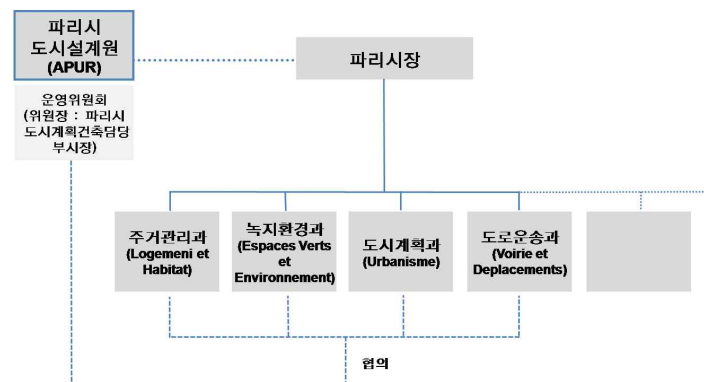
8) 1970년 7월 10일 발효된 <비비안법 : Loi Vivien>에 따라 재생 불가능한 노후 주거지에 대한 강제 소유권 박탈이 가능하게 되었다.

### 3. 프랑스 파리지 도시설계원(Atelier Parisien d'Urbanisme)

#### (1) 기관 개요)

##### ① 설립 목표 및 역할

- 프랑스의 주요 도시에는 자체 도시계획 및 설계 조직인 도시설계원(Agence d'Urbanisme)이 설립되어 있음. 이는 광역계획 및 토지이용계획 수립을 위한 조직으로, 1967년에 제정된 토지이용에 관한 법(LOF)<sup>10)</sup>에 따라 각 도시에 설립되었음. 이후 1999년 지속가능한 개발법 및 2000년 사회연대 및 도시재생법(SRU)에서 도시 전반에 대한 정책을 조율하는 기구로 인정받았음. 2008년 현재 프랑스 전역을 걸쳐 51개의 도시설계원<sup>11)</sup>이 있으며, 도시설계원연합(FNAU : Fédération Nationale d'Agences d'Urbanisme<sup>12)</sup>)이라는 연합체를 구성하여 상호간의 정보교환 및 협력 관계를 형성하고 있음
- 도시설계원은 일반적으로 각종 통계자료 및 현지조사를 통한 도시 현황 조사 및 분석, 개발계획 수립, 전문가 및 주민들의 참여 기획, 도시계획 및 개발 사업에 대한 사전연구 및 기획 등의 업무를 수행함. 이 모든 과정에서 도시설계원은 공공의 이익을 대변하는 역할을 하며, 다양한 계획수립 및 개발 주체들 사이의 역할을 조정하는 기능을 수행함



파리시 도시계획 관련 조직 구성도

- 파리시도시설계원(APUR)은 1967년 설립되었다. 이후 도시경관보존과 역사적 도시구조로의 회귀 경향을 보인 1977년 토지이용계획(POS) 제정, 협의정비지구에 대한 지구개발계획(PAZ) 수립, 1989년 POS 개정 및 2000년 PLU 수립에 결정적 역할을 담당하였음<sup>13)</sup>
- 공공공간 관련 계획 중 파리시 이동계획(PDP)과 이에 수반된 사업들의 경우 파리시 도로국(DVD : Direction de la Voirie et des Déplacements)과 파리시도시설계원의 긴밀한 협조 하에 수립됨

##### ② 인원 구성

9) 이상민 외(2008), 『도시 공공공간의 통합적 계획을 위한 제도 개선방안 연구』, 건축도시공간연구소 참조

10) LOF : Loi d'Orientation Fonciere 토지 이용에 관한 전반적인 내용을 담은 법

11) 51개의 도시설계원 중 수도권 지방에 해당하는 일드프랑스지역을 담당하는 IAURIF를 제외한 모든 도시설계원은 도시 산하 조직이다.

12) FNAU는 Federation Nationale des Agences d'Urbanisme의 약어로 '도시설계원연합'을 지칭한다.

13) 특히 1970년대 이후 파리지의 '역사로의 회귀'움직임을 도시계획과 정비 사업으로 구체화하는 데에 주력하여 1970년대 후반부터 약 10여년을 'APUR의 시대'라고 칭하기도 한다. 건축가, 도시계획가 뿐만 아니라 사회학자, 지리학자 등 다양한 분야의 전문가들이 근무하며, 자체의 컴퓨터실을 운영하여 각종 계획 및 사업 도면을 생산한다.



- 파리시 도시설계원은 도시설계전문가, 건축가, 엔지니어, 지리학자, 경제학자 등 다양한 분야의 전문가들의 협업을 통해 복합적 성격을 띠는 도시 문제를 해결하고자 함
- 도시설계원의 인적 구성은 건축가들이 주축이 되는 도시개발 관련 전문가들 (Aménageurs), 엔지니어(Ingénieurs), 인문학자(Généralistes) 등 크게 세 분야의 전문가들로 나뉜다.<sup>14)</sup> 대부분의 계획 및 정책 수립은 세 분야의 전문가들의 협업 과정을 통해 이루어짐<sup>15)</sup>

#### 파리시 도시설계원(APUR)의 주요 업무 분야와 인적 구성

담당 분야	인적 구성	주요 업무
도시개발 관련 (Aménageurs)	대부분 건축가 (architectes)	도시계획 수립 도시개발 사업 계획 수립 및 모니터링
엔지니어 (Ingénieurs)	엔지니어	공공공간과 교통수단에 대한 업무
인문학자 (Généralistes)	사회학자, 경제학자, 통계학자, 정치학자	정치, 사회, 경제 등에 대한 업무

## (2) 회의 내용

일시	: 2009년 7월 6일(월) 16:20 - 18:00
장소	: 파리시 도시설계원(Atelier Parisien d'Urbanisme)
회의참석자	: Michelle COUGOULIENE(前 파리시 도시설계원 PLU 수립 담당) 서수정 연구위원, 임유경 연구원

### ■ Michelle COUGOULIENE 담당 업무

- Michelle COUGOULIENE는 도시설계가이자 지리학자로서 15년 전부터 토지이용계획 (POS<sup>16)</sup>), 특별토지이용계획(POS de Quartier) 등 도시계획 수립 관련 업무를 담당했으며, 지역도시계획(PLU<sup>17)</sup>, 2001) 수립을 주도하였음

### ■ 파리시 기성주거지 정비방식의 변화 양상

- 전후 파리시의 주거지 재정비는 불량주거, 노후주거지, 대규모 산업대지 등에 대한 전면 재개발이 주를 이루었음
- 그러나 1960년대 중반부터 블록 단위의 전면재개발 방식에 대한 비판 여론이 증가하는 등 새로운 움직임이 있었고, 기존의 도시계획에 대한 전면 재수정 작업 후 토지이용계획 (POS)을 수립함. 1977년 토지이용계획(POS)은 파리시의 전통적 도시조직으로의 회귀 경향을 잘 보여줌
- 1977년 토지이용계획에서 협의정비지구(ZAC)은 예외 조항으로서 별도의 지구개발계획 (PAZ<sup>18)</sup>)가 수립되었음. 협의정비지구는 대규모 산업이전적지 등 개발이 용이한 지역을 대상으로 주로 지정되었음

14) 파리시 도시설계원의 인원 구성과 관련된 내용은 2003년 1월 20일, 파리시 도시설계원에서 근무하는 건축가 도미니크 투슈 (Dominique Touche)와의 인터뷰 내용을 근거로 작성하였다.

15) 이 외에 지리정보시스템 등을 운영하는 정보팀(Les Services informatiques), 각종 도면을 생산하는 데생실(Le bureau de dessins), 자료실(La Documentation) 등이 있다.

16) POS는 Plan d'Occupation du Sol의 약어임

17) PLU는 Plan local d'Urbanisme의 약어임

18) PAZ는 Plan d'Aménagement de Zone의 약어임



- 협의정비지구(ZAC)는 이후 정치적 상황(녹색당 집권)이 변함에 따라 개발지향적인 정비방식이라는 비판을 받았음
- 1970년대 중반 이후 소규모 필지 지역에 대한 관심이 증가하였고, Passage Goix 등 지역에 대해 정비 필요성이 제기되었으나, 매우 복잡한 상황으로 인해 정비가 어려웠음
- 파리시 노후주거지에 대한 검토는 파리시에서 전담하여 모든 지역에 대한 면밀한 사전 조사 및 정비 방향에 대한 사전 검토가 이루어졌음. 이러한 조사에 근거하여 필요한 경우 공공성선언(DUP)이 이루어짐

#### ■ 소규모 정비지구 사례 : Cité Prost, 12구, Paris

- Cité Prost는 수공업, 자동차 정비소, 주거 등 다양한 기능이 섞여 있는 복합용도 지역으로서 1980년대 초에 사회임대주택 250주거를 포함하는 첫 번째 정비 프로젝트 계획이 수립되었으나 토지 소유관계 등이 해결되지 않아 오랜 시간 동안 답보 상태에 있던 지역임
- 이후 인접한 Faubourg St. Antoine 지역에 대한 특별토지이용계획(POS du Quartier) 수립 시 Cité Prost 정비가 새롭게 논의되기 시작하였음. 초기에 파리시 당국이나 지역 단체 등은 Cité Prost가 특별토지이용계획에 포함되어야 한다고 주장하였으나 실현되지 못하고 결국 하나의 독립적인 프로젝트로 진행되었음
- 이후 정비 프로젝트에 있어서 주민참여의 중요성이 높아지고 다양한 협의 창구가 생김에 따라 지역 주민, 지역 단체 등의 협의를 통해 점진적으로 사업이 진행될 수 있었음. 이전의 주거지 정비가 주거의 양적 확충을 위해 순수 주거단지 위주로 진행되었다면, 주민들은 삶의 질적 향상을 위해 공공공간, 공공시설 등을 확충해 줄 것을 요구함. 이에 따라 노후주거지 정비는 주거건축물 뿐만 아니라 생활 환경의 전반적인 질적 향상을 꾀하는 복합적 프로젝트로 진화함
- 1980년대 초 첫 번째 프로젝트에서 사회임대주택 250주거와 소수의 상업시설이 제안되었던 것에 비해 최종 정비안에서는 사회임대주택 50주거와 공원, 보육시설 등이 포함되었음

#### ■ 소규모 정비 사업 추진 시 고려 사항

- 노후주거지는 토지소유관계가 복잡하여 이를 해결하는 데에 많은 시간과 노력이 소요됨. 재정 계획이 수립되지 않은 상태에서 정비지구로 지정이 되면 대상지의 쇠퇴를 야기하게 됨. 이 경우 재정비는 답보 상태에 빠지게 되며, 거주자들은 자발적인 정비를 포기하고 대상 지역을 떠나게 되어 공실률이 증가함
- 소규모 정비를 위해서는 지역적 특색을 고려하여 매우 세심한 조사 및 분석이 필요함. 1970년대 말 파리시 주택건설국은 파리시도시설계원(APUR)에 노후주거지들에 대한 전반적인 조사를 의뢰하였으며, 파리시도시설계원은 도시계획국 요청에 따라 30여개 지역에 대한 재정비 방안을 제안하였음

#### ■ 주거지 정비와 사회계층 혼합(Social Mix)

- 민간부문과 공공부문의 파트너십으로 진행되는 협의정비지구(ZAC)에서는 민간 분양, 사회임대, 부분임대 등 다양한 계층을 위한 주택이 공급됨
- 소규모 정비지구의 경우는 정비 규모에 따라 상황이 다르며, 일정 규모 이상 사업에서 주택을 다양하게 배분하는 것이 가능해질 수 있음
- 지역도시계획(PLU) 수립 시 파리시 사회임대주택에 대한 전반적인 조사를 실시하였으며,

그 결과에 따라 ‘사회임대주택부족지역’을 지정하여 민간, 공공 여부에 관계 없이 연면적 1000㎡ 이상의 주거건물을 신축할 경우에는 20% 이상을 사회임대주택으로 구성하도록 하였음

- 사회임대주택 비율에 대한 규제는 사업 타당성 확보에도 도움이 될 수 있음. 공공부문은 전체 연면적의 20%에 이르는 사회임대주택에 대한 비용을 계획 초기에 지불하므로 사업 초기 자원 확보에 큰 도움이 됨

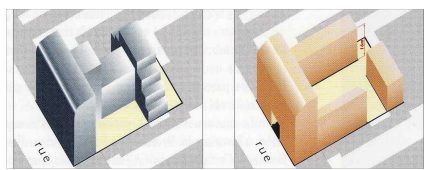
## ■ 소규모 필지 보존과 관련된 다양한 법적 수단

### ① 특별지구토지이용계획(POS du Quartier)

- 1977년의 토지이용계획이 지역의 특수성을 반영하지 못하고 획일적인 경관을 양산한다는 비판에서 지역마다 다른 특수성을 보존하기 위한 수단으로 제정되었음
- 1977년 토지이용계획(POS)은 전통적 도시경관을 보존하려는 의도에서 건축선 지정, 절대 높이 규제 등을 도입하였으며, 이에 따라 고층주거를 건축하는 일이 불가능해짐. 그러나 파리지 전역에 대해 포괄적인 규제를 적용으로 지역의 특색이 고려되지 못한 채 획일적인 경관이 양산되는 결과를 낳았으며, 몽마르트르(Montmartre), 포브르생탄느완느(Faubourg Saint-Antoine)<sup>19)</sup> 등 서로 다른 지역마다 오랜 시간 동안 점진적으로 형성된 도시구조가 점차 파괴됨
- 이에 파리시에서는 특징적인 도시구조를 갖는 지역을 대상으로 ‘특별지구토지이용계획(POS du quartier)’을 수립하고 대상 지역의 도시구조를 보존하기 위해 보다 세밀한 규제 조항을 신설하는 한편 특별 건축법 적용을 통해 전통적 도시조직을 따르는 건축물을 신축하도록 함
- 이후 2000년 사회연대 및 도시재생법 제정 이후 도시계획체계 재편에 따라 이들 특별지구토지이용계획은 지역도시계획(PLU)에 흡수·통합되었으나<sup>20)</sup>, 세부적인 규제 조항들은 그대로 유지됨



프랑스 파리시 포브르  
생탄느완느(Faubourg St. Antoine)지역  
(Paris Projet N° 32-33, 1998)



프랑스 파리시 포브르 생탄느완느 지역  
일반토지이용계획과 특별토지이용계획  
적용에 따른 건축유형 비교  
(Paris Projet N° 32-33, 1998)

- 포브르생탄느완느 지역은 17-18세기 수공업이 발달하면서 형성된 지역으로 가로를 중심으로 긴 세장비의 필지들이 연이어 있는 구조를 가지고 있음. 1998년에 특별지구토지이용계획이 수립<sup>21)</sup>되어 긴 중정을 중심으로 건축물이 'ㄱ' 자형으로 둘러싼 전통적 건축유형

19) 이 외에 특별지구토지이용계획이 수립된 대상지는 몽토르귀이(Montorgueil-Saint-Denis), 무프타르(Moufflard-Arenes de Lutece), 그랑볼바르(Grands Boulevards), 14구 지역 등임

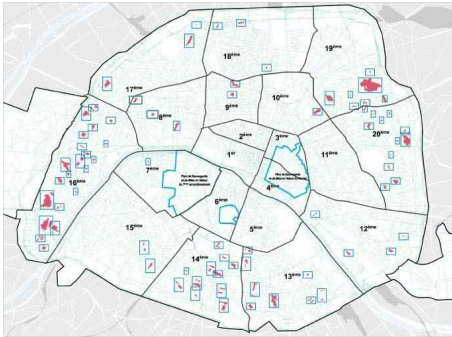
20) 지역도시계획(Plan Local d'Urbanisme)에서는 특별지구토지이용계획 뿐만 아니라, 협의정비지구를 대상으로 수립되었던 지구개발계획(PAZ)등을 흡수·통합하는 등 지구별로 수립되었던 개별 계획들을 하나의 도시계획체계 안에 담고자 하였음

21) 포브르생탄느완느 지역에 대한 특별지구토지이용계획 수립을 위해 문화재보존국가건축가(Architectes des batiments de France), 건축

이 유지될 수 있도록 건축법의 예외 조항을 신설하였음<sup>22)</sup>

## ② 소규모주거지구(Secteurs de maisons et villas)

- 소규모주거지구는 1977년 POS에서 UL지구로 지정되었던 지역으로서 초기에는 주거형태를 보존하기 위한 일괄적 규제 때문에 비판을 받았음
- 지역도시계획(PLU)에서는 빌라형 주거 등 독특한 도시구조를 가지고 있는 77개의 지역을 ‘소규모주거지구’로 지정하고 지역적 특성을 반영하여 보다 구체적인 지침으로 규제함. 이를 통해 소규모 단독주택 또는 빌라 등 시대의 요구에 따라 자연스럽게 형성된 다양한 주거유형을 보존하고자 하였음
- 세부규제 사항은 가로관련(공공 및 민간 가로, 가로변 저층부, 보행통로, 건물통과공간), 건축물 배치 및 높이 관련(건축물 높이, 상층부 처리)<sup>23)</sup>, 건축형태 관련(보존 대상 볼륨, 보존 대상 건축물 등), 녹지와 공지 관련(보호 대상 녹지 및 공지) 등으로 이루어짐



소규모주거지구



소규모주거지구 토지이용계획

- 소규모주거지구(Secteurs de maisons et villas)를 지정할 때에는 대상 지역의 건축유형과 문화재적 보존 가치에 대한 면밀한 현황 분석이 선행되어야 함. 또한 ‘보존’을 이유로 대상 지역 전체를 박물관화하는 것은 도시의 활력을 저해할 수 있으므로 일방적인 보존이 아니라 삶의 환경을 유지한다는 차원에서 접근해야 함
- 도시에서 독특한 성격을 가진 소규모 필지 지구를 보존한다는 것은 도시형태의 다양성을 유지한다는 차원에서 의미가 있으나, 단순히 과거를 재현하는 차원에서 벗어나 그 지역의 특성을 만드는 본질적 요소가 무엇인가에 대한 고찰이 선행되어야 함
- 주거지 정비의 짧은 시간에 종료되는 일시적 사업이 아니라 긴 시간에 걸쳐 점진적으로 일어나는 것이 바람직하므로 보다 장기적인 비전을 가지고 단계적으로 접근하는 것이 중요함

역사 전문가, 인접 자치구 구청장 등이 참여한 기초조사가 이루어졌음

22) 신축 건축물에 대한 건축법 예외 조항 신설 외에 기존 건축물의 중정에 대해서는 보존공지(ELP : Espace libres proteges)로 지정하여 지역의 특수한 공간구조가 유지될 수 있도록 하였음

23) 여기서 지정된 건축물 높이는 가로에 면한 부분의 높이를 말하며(hauteur de verticale), 상층부는 단면 외곽선 규정(couronnement)에 따름. 이를 총칭하여 건축물 외곽선 규정(gabarit-enveloppe)이라고 함

#### 4. 영국 샌드웰 시청(Sandwell City Council)

---

일시	: 2009년 7월 8일(수)
장소	: 샌드웰 시청(Sandwell City Council)
회의참석자	: Surrinder Bains, Stephen Gabriel, Programme Director, West Bromwich Regeneration Programme Office 외 1명 경신원 교수(University of Birmingham) 서수정 연구위원, 임유경 연구원(auri)

---

##### ○ HMRA(Housing Market Renewal Area)

HMRA는 주택의 물리적 상황에 관계없이 주택시장 상황에 따라 주택의 수급을 조절하고 공가에 대한 대책을 마련하기 위한 프로그램으로서 스코틀랜드에서 시작되었음. HMRA는 원활한 주택 시장을 형성하는 것을 목표로 함

2002년 영국 정부는 North of England와 Midlands의 주택시장 취약지구<sup>24)</sup>를 대상으로 9개의 Market Renewal Pathfinder를 발표하였으며<sup>25)</sup>, 대상지역의 사회·경제, 환경, 주택 문제를 지역 차원에서 총체적으로 접근하고자 함

##### ○ Urban Living

Urban Living은 버밍햄과 샌드웰 지역의 Housing Market Renewal Pathfinder으로서 활발한 경제활동, 연대적인 커뮤니티, 근린생활의 질적 수준 향상 등의 비전을 가지고 시작됨. 주거 환경에 대한 물리적 개선은 이러한 비전을 실현시키기 위한 주요한 도구이며, 이 과정에서 디자인은 주거환경의 질적 개선을 위한 중요한 요소로 인식됨. Urban Living은 버밍햄과 샌드웰이 공동으로 추진하지만 샌드웰이 보다 중추적인 역할을 수행함

##### - Urban Living의 대상지역

Urban Living의 대상지역은 약 61,000 주거를 포함함. 거주인구는 152,000명에 달하며(2001년 기준), 2021년에는 169,000명까지 증가할 것으로 예상됨. 대상 지역은 문화적, 인종적 측면에서 볼 때 매우 다양한 구성을 보이며(거주 인구의 69%가 흑색·다색 인종), 상업적 측면에서도 높은 잠재력을 가지고 있음

대상지역의 민간 임대 부분은 수요 증가에 따른 재고 부족과 유지관리의 열악함 등의 문제가 제기되고 있으며, 따라서 사회적 스트레스의 증가로 범죄율 증가, 학업성취율 저하, 주거환경 관리 소홀 등의 문제들이 발생하고 있음

대상지역은 지난 2세기에 걸친 산업화와 도시 확장의 결과 : 철도, 운하 등의 산업기반시설들과 획일적인 집합주택(Rows of uniform, brick-built houses)등이 다수 건설되어 있음. 이 외에도 1,2차 대전 사이나 전후에 건설된 대규모 주택단지들이 있으며, 주요 간선도로를 따라 소매 혹은 여가 관련 점포들이 늘어서 있음. 공원, 놀이공간(playing field) 등의 오픈 스페이스는 주로 학교, 교회 등과 연계되어 있음. 대규모 산업이전적지는 모던한 소매업, 업무시설 등이 위치하는 신개발지로 변모하기도 함

---

24) 높은 공가율, 주택가치 하락, 주택수요 저하, 근린 문제 등

25) Birmingham과 Sandwell이외의 지역으로는 Newcastle and Gateshead, Hull and East Ring of Yorkshire, Sheffield-Barnsley-Rotherham and Doncaster, Stoke-New Castle u Lyme & Staffordshire Moorlands, Manchester and Salford, Liverpool-Sefton and Wirral, Oldham and Rochdale, Blackburn with Darwen-Hyndburn-Burnley-Pendle and Rossendale 등이 있음

#### － 대상지에 대한 도시재생 프로그램

Urban Living에 의한 Housing Market Renewal 프로그램은 사회적, 경제적, 환경적 측면을 모두 아우르는 장기적인 계획임. Urban Living은 다음과 같은 세 가지 주제 하에 추진됨 : (1) 주택시장 성장(증가하는 주택 수요에 대응하기 위함), (2) 지불가능한 주택 실현, (3) 커뮤니티의 연대의식 강화를 위한 사회적 개입. Urban Living은 다양한 도시재생 파트너들과의 협업 하에 디자인의 질적 향상을 위해 노력함. 이를 통해 현재 거주자들의 주거환경에 대한 만족도를 높일 수 있을 뿐만 아니라, 향후 새로운 주택수요자들을 유인할 수 있음

#### － 장소만들기(Place-making)

좋은 디자인에 의한 장소만들기는 Urban Living의 가장 중요한 부분을 차지하며, 다음 8개의 기본방향으로 진행됨 : (1) 낙후된 환경과 여러 사회적 문제로 어려움을 겪고 있는 근린지역의 질적 수준 향상, (2) 범죄와 반사회적 행위를 유발하는 요소 제거, (3) 기후변화협약을 반영하여 환경적으로 지속가능한 주택 및 근린단위 건설, (4) 현존하는 매력적인 근린단위, 건축물 등을 보존하고 가치를 재정립, (5) 양질의 공공공간 조성 및 접근성 강화, (6) 지역 시설에의 접근성 향상, (7) 보다 다양한 범위의 거주자들의 수요에 맞는 다양한 주택 공급으로 주거선택권 강화, (8) 고밀화로 증가하는 주택 수요에 대응

#### － 디자인 품질 향상을 위한 정책적 배경

영국의 도시계획 정책에서는 신개발지의 디자인 품질과 지속가능성 확보를 위한 아젠다를 수립하였으며, 이는 CABE가 주축이 되어 추진함. 새로운 주거지구의 디자인 품질을 평가하는 지표로서 'Building for life' 기준을 수립하였음

지역 차원에서는 버밍엄과 샌드웰의 지역 디자인 정책에 의해 주거지구 디자인의 방향이 설정되며, LDF(Local Development Framework) 핵심 전략과 지역 실행계획(Area Action Plan<sup>26</sup>)에 주요 내용이 담겨 있음

#### － 도시디자인팀 조직/ CABE의 역할

버밍엄과 샌드웰은 디자인 품질 향상을 위해 지자체 내에 도시디자인 전담팀을 구성하였음. Urban Living은 이러한 제도적 도구와 자원을 효율적으로 사용할 수 있도록 중추적 역할을 수행함. CABE는 Housing Renewal Pathfinder 프로그램에서의 디자인 품질 향상을 위해 교육 훈련과 관련자료 발간 등을 통해 지원 활동 펼침. 또한 Urban Living의 주요 프로젝트들은 CABE의 디자인 리뷰 대상이 됨. CABE는 이러한 경험 및 디자인 전략에 근거하여 2008년 「Housing Market Renewal – Action Plan for Delivering Successful Places」를 발간함

#### － Urban Living과 주거환경의 디자인 품질 향상

Urban Living은 토지소유주이자 재정지원자로서 디자인 기준 적용을 통해 디자인 품질 향상에 직접적인 영향력을 행사할 수 있음. 그러나 Pathfinder 대상 지역의 대부분의 주거지 개발은 민간개발업자들에 의해 추진되므로 이들과의 긴밀한 협의가 중요함. 따라서 Urban Living은 개발 파트너, 다양한 이해당사자, 개발업자 등과의 협의에 있어 중심점 역할을 수행하여 도시디자인의 질을 향상시키고자 함. 버밍엄 및 샌드웰, 중앙정부에서 이미 발간한 디자인 가이드라인의 틀을 효과적으로 이용하는 것이 필요함

26) 지역실행계획(Area Action Plans)의 대상지역은 Aston/Newtown/Lozells, West Bromwich와 Smethwick를 포함함

## 5. 영국 케슬베일

---

일시	: 2009년 7월 9일(목)
장소	: Castle Vale Community Regeneration Services(CVCRS)
회의참석자	: Wendy WALSH, Trainer & Consultant 함영진(Ph.D candidate, University of Birmingham) 서수정 연구위원, 임유경 연구원

---

### ○ 케슬베일 재생사업 개요

케슬베일 주택조합(CVCHA)은 버밍엄(Birmingham) 서부외곽지역에 위치한 공동체에 기반한 주택조합(Community-based housing association)임. 1993년부터 시작된 케슬베일지역 재생사업은 성공적인 케이스로 여겨지고 있음. 그리고 CVCHA는 지역의 사회적 문제해결과 물리적 환경개선이라는 목적 아래 중앙정부, 지방정부, 그리고 여러 관련기관들과 지역주민들이 참여하여 협력적 거버넌스(Collaborative Governance)에 기반한 영국의 대표적 지역재생사업임

### ○ CVCHA 재생사업 배경

1965년 버밍엄 지방정부(Birmingham City Council)는 도심지역의 슬럼화와 도시재개발을 위해 외곽지역에 대대적인 이주사업을 시행하였음. 극심한 도시중심 슬럼화해결과 도시재생사업의 이유로 지방정부주택 거주자를 위한 새로운 주택사업이 필요하였음.

공항지대였던 케슬베일지역은 1960년대 고층주택건설과 타운하우스의 복합형태로 지방정부 중심으로 사업을 실행하였으며, 1969년 완공으로 이주가 시작되었음. 당시 버밍엄 도시지역에서 이주한 시민들은 운택한 환경과 좋은 시설에 큰 만족도를 보였으며 당시 버밍엄 주택사업 중 대표적으로 성공한 케이스로 여겨졌음

1970년대 당시 케슬베일은 잘 정비된 주택환경과 지역공동체를 유지하고 있었음. 당시 주민들은 도시 빈민들이 대다수여서 개선된 주택환경과 주변환경에 대해 유토피아라고 일컬었을 정도로 만족하였음.

그러나, 1970년대 후부터 80년대 들어 고층주택 중심으로 사회적 문제와 슬럼화 문제가 일어났으며 주택 또한 노후화되기 시작하였음. 특히 쓰레기 문제와 지역 청소년의 반사회문제(Vandalism)가 심각하게 대두되었음. 또한 지리적 요건이 평평한 공항지대인 관계로 많은 난폭 운전이 빈번히 발생하였고 자동차와 관련된 범죄들이 일어났음.

1979년 총선에 승리한 대처정부는 대대적인 지방정부와 공공부문의 개혁을 주도하였으며, 지방정부 주택부문 역시 개혁의 대상이었음. 잉글랜드의 많은 지방정부주택(Council housing)이 Right to Buy 정책으로 민간부문에게 팔렸고 세입자 투표를 통해 주택조합으로 이전되기 시작하였음. 케슬베일의 경우 무엇보다 노후화 되기 시작한 고층빌딩과 여러 사회적 문제로 인한 지역환경 개선이 절실하였음

### ○ 케슬베일 지역재생사업

1993년 ODPM재정 보조로 Castle Vale Housing Action Trust가 설립되었음. 당시 CVHAT 설립을 위한 주민투표는 92%의 찬성이었으며, CVHAT 주도로 12년간 지역재생사업이 시작되었음. 지역재생사업의 주요대상은 주택, 보건, 환경, 고용증진, 교육 그리고 지역안전에 집중되었음

2,200 가구(고층 아파트 중심)를 허물고 1,500여 가구를 보수하였으며 약 1,500 가구를 신축하였음. 그리고 1,461개의 새로운 고용을 창출하였으며, 3,415개의 교육 프로그램을 만들었음. 이

로 인해 당시 26%였던 지역의 실업률이 5%정도로 떨어졌으며 교육지수 또한 향상되었음  
현재 2개의 고층 아파트가 남아있는데 이유는 학교와 인접하고 있어 그대로 존치하였음. 현재와  
같이 해체기술이 발달되지 않아 당시 기술로는 학교에 영향을 줄 수 있어 해체하지 못했음

#### ○ 케슬베일 주택 조합 CVCHA

케슬베일 주택조합은 2004년 주민투표를 통해 CVHAT의 주택사업을 이어받았으며, Housing Corporation에 등록함으로써 RSL(Registered Social Landlord)가 되었음. CVHAT 재생사업이 마무리되면서 지역주택세입자들의 주택관리자(Social Landlord) 선택을 위한 투표가 있었으며, 약 94%에 해당하는 세입자들은 버밍엄 시정부 대신 CVCHA를 선택하였음

현재 CVCHA는 14명 위원(무보수)으로 구성된 자발적 위원회(CVCHA Board)에 의해 운영되고 있으며 2,500 가구를 보유하고 있음. 이 중 2,300 가구는 사회주택(Social housing)이고 200 가구는 임대주택(Lease housing)임

Castle Vale 전체로 봤을 때 60%가 CVHAT소속이고 40%는 자가주택이며, 자가주택은 80년대 Right to Buy정책에 의해 매매된 주택과 민간사업자들에 의해 분양된 주택으로 구성됨

CVCHA는 연간£10M의 수입으로 은행 융자금과 경상비를 지출하고 지역사업을 집행하고 있음. 대부분 CVCHA의 공동체 사업은 CVHAT가 이룬 지역재생사업을 유지하고 보수하고 증진하는데 중점을 두고 있음

#### ○ 케슬베일 근린 파트너십 증진

지역주민들의 참여를 통한 지역공동체 파트너십 증진은 주요 이슈이며, 주요주체는 지역주민, CVCHA, 지방정부와 지역정부기구 그리고 CVCRS임

2007년 케슬베일 공동체 재생 사업단(CVCRS)이 설립되었으며, 근린 파트너십 위원회(Neighbourhood Partnership Board)를 구성하였음. 이를 구성하는 주체는 6명으로서 지역주민, 버밍엄 시 정부, 경찰관계자, 보건(Primary Care Trust), 고용 및 교육센터(Learning & Skill Council), CVCHA 그리고 케슬베일 세입자 및 주민조합을 포함함

주요사업은 주민 복지, 지역 문화사업과 버밍엄 시정부와 CVCHA에 자문역화 특히 지역주민과 시 정부와 CVCHA 사이의 가교역할 수행

시정부의 도시정책(LAA)에 자문역할을 하고 CVCHA에 지역주민의 요구와 의견을 개진하고 입장을 대변하는 역할을 함. 그리고 꽃 축제, 지역청소년 프로그램 그리고 다양한 사회사업을 실행하고 있음. 특히 안전한 지역건설을 위해 노력하고 있음

재정은 CVCHA, 국가자선사업 보조금, 지방정부 보조금으로 운영하고 있음

2004년 위원회가 CVCHA 소속으로 신설되었으나 주민역할 증가와 주민 참여의 중요성으로 인해 18개월 전 2007년부터 케슬베일 공동체 재생사업단(Castle Vale Community Regeneration Services, CVCRS)이 신설되면서 CVCHA로부터 독립하여 독자적인 조직이 되었음. 하지만 여전히 CVCHA와 단단하면서 협력적 파트너십을 형성하고 있음

성과: 범죄사건이 현저히 떨어졌으며 200개의 새로운 일자리 창출과 고용프로그램을 신설하였음. 그리고 주택서비스에 대한 주민만족도가 향상되었음(92% 서비스만족도를 보이고 있다)

해결과제: 빈곤지수가 향상되었으나 여전히 만족할 만한 수준에는 못 미침. 현재 약 10%의 빈곤지수를 보이고 있으며, 이를 3-5%대로 낮추는데 목표를 두고 있음. 청소년 교육프로그램과 수업능력향상을 위한 노력이 필요하며, 경제위기로 인한 새로운 일자리 창출과 직업훈련 프로그램이 절실함



### III. CASE STUDIES : 기성주거지 정비사례

## Maison Rouge, Bruxelles, BELGIUM

#### DISCRIPTION

대상지면적	: 50ha
예산	: 23,454,128 유로
	건축물 관련 사업 - 7,733,927 유로
	공공공간 개선사업 - 2,446,636 유로
	사회경제적 측면 투자 - 12,992,495 유로
프로그램	: 주거환경개선(사회임대주택 40주거 신축 등)
	공공공간 개선
	(주민들의 만남의 장소역할을 할 수 있는 녹지공간 확충)
	가로시설물 개선, 가로환경 개선
	사회경제적 측면의 재생 프로그램 추진(고용확대 등)
	공공시설 확충(보육시설 등)
예상소요기간	: 4년(2008-2011)

#### PERIMETER

Maison Rouge Contrat de Quartier(구역협약) 지구 경계는 서쪽으로는 Bockstael가로, 북쪽으로는 Marie-Christine가로, 남쪽으로는 Claessens, Tivoli, Molenbe다 가로 등으로 둘러싸여 있다.

#### HISTORY

2007	: 공청회(2007. 0. 17~28)
2007.10	: 재생프로그램에 대한 협의
2007.10	: 재생프로그램안 승인
2008.1	: 재생프로그램 착수

#### PARTICIPATION

2007년, 대상지역 주민들과 상인, 각종 지역협회 회원들은 구역협약 프로그램을 작성하는 과정에 참여하였다. 이 과정을 통해 지역주민들의 의견을 수렴하여 주거, 공공공간, 공공시설 등과 관련된 재생프로그램의 우선 순위를 결정할 수 있었다.

#### PRESENTATION

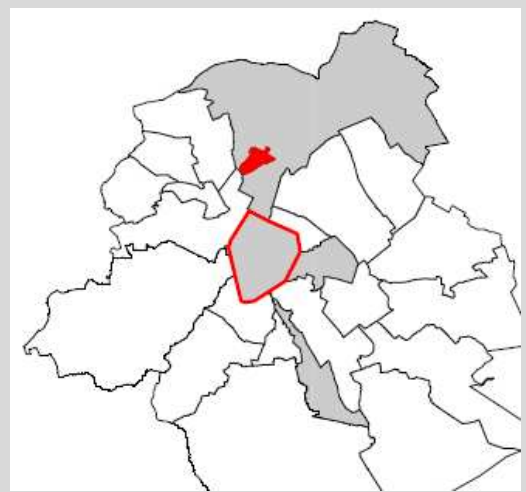
Maison Rouge 구역협약 프로그램은 크게 다섯 부분으로 구성된다.

첫째는 공공부문에 의한 주거 개선 프로그램으로서 필요할 경우 공공권선언을 통한 소유권박탈 과정을 거쳐 공공부문에 의해 철거 및 신축, 혹은 재정비되며, 사회적 약자계층을 우선적으로 수용한다.

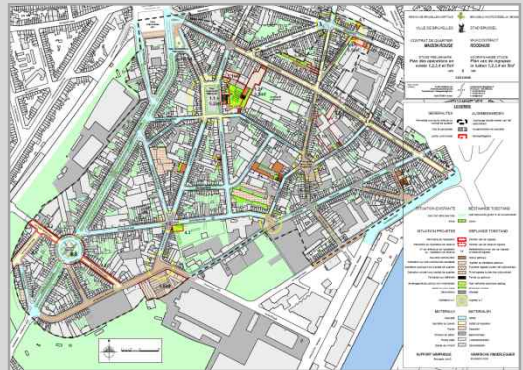
두번째는 민간+공공 파트너십에 의한 주거개선 프로그램, 세번째는 민간투자 에 의한 주거개선 프로그램으로 구성된다.

네번째는 공공공간 재정비 관련 내용으로서 블록 내부 공간 녹지화, 가로 신설 및 재정비, 보도 정비, 광장 및 교차로 재정비, 공공시설(특히 학교시설) 및 주거로의 접근로 개선, 가로조명 개선 등이 포함된다.

다섯번째는 공공시설 정비와 관련된 부분과 사회경제적 재생 프로그램 부분으로 나뉘어진다. 공공시설 정비는 지역주민들의 만남의 장소 역할을 할 수 있는 다목적홀, 체육시설, 어린이 및 청소년을 위한 놀이공간 등에 대한 확충 프로그램을 포함한다. 사회경제적 재생프로그램은 철거 및 재정비 대상 주거건축물의 거주민에 대한 처리, 재생프로그램 작성 및 사업 추진 과정에 있어서의 주민 참여, 고용창출, 주거환경정비에 있어서 민간의 자발적인 참여 등에 관한 내용을 포함한다.



Bruxelles에서 Maison Rouge 지역 위치



Masion Rouge Contrat du Quartier 도면



Masion Rouge Contrat du Quartier 대상지역의 주거 정비





### III. CASE STUDIES : 기성주거지 정비사례

## Les Quais, Bruxelles, BELGIUM

#### DISCRIPTION

예산 : 21,000,000 유로(브뤼셀시와 지방Region 공동투자)  
 프로그램 : 주거환경개선(90주거 신축 및 재정비)  
 공공공간 개선(Vismet, Porte d'Anvers, Boulevard d'Ypres 등)  
 녹지 네트워크 구축  
 사회경제적 측면의 재생 프로그램 추진  
 공공시설 확충  
 예상소요기간 : 4년(2007-2010)

#### BACKGROUND

대상지역은 브뤼셀 도심부에 인접해 있으나, 쇠퇴한 주거지역으로 주거환경개선 및 공공공간 정비가 필요한 지역이다. 구역협약은 노후불량주거에 대한 정비, 운하 주변 공간과 과거의 흔적이 남아있는 주요 가로에 대한 재정비 뿐 아니라 사회경제적 측면에서 공공의 개입까지 포함하는 포괄적 재생 프로그램이다.

#### PARTICIPATION

2006년부터 대상지역의 다양한 주체-지역주민, 상인, 각종 협회 회원-들은 재생프로그램 작성 과정에 참여하였다. 각 주체들은 주거, 상업 등과 관련된 지역 현안에 대해 전문가 수준의 의견을 제시하였다. 지역에 기반한 다양한 이해당사자들의 참여는 재생프로그램이 확정되는 단계까지 꾸준히 이루어졌다.

#### PRESENTATION

Les Quais구역협약 프로그램은 Maison Rouge 구역협약과 마찬가지로 크게 다섯 부분으로 구성된다.

첫째는 공공부문에 의한 주거 개선 프로그램으로서 사회임대주택 수요에 대응하는 것을 주 목적으로 한다.

두번째는 민간+공공 파트너십에 의한 주거개선 프로그램으로서, 지자체가 대상필지를 구입하여 민간사업자에게 낮은 가격에 되팔아서 민간부문에 의한 주택개발을 촉진한다. 이렇게 건설된 주택은 중산층 이하 계층만이 구매할 수 있도록 한다.

세번째는 민간투자자에 의한 주거개선 프로그램이며,

네번째는 공공공간 재정비 관련 내용이다. 가로, 공공광장 등에 대한 수선 및 재정비사업을 포함하며, 야간조명 및 공공공간에 대한 녹지화 사업 역시 포함한다.

다섯번째는 지역 주민이 쉽게 접근할 수 있으며 지역주민들 공동생활을 가능하게 하는 공공시설을 확충하고 사회적 통합을 이루기 위한 다양한 사회경제적 개입을 포함한다.

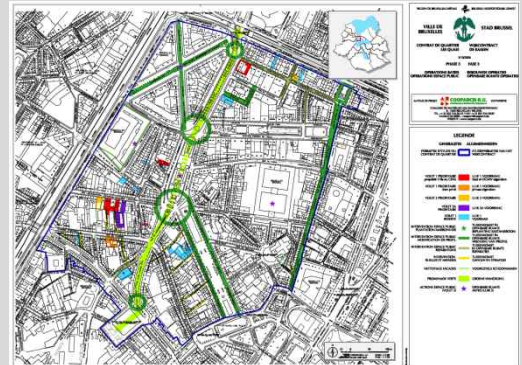
#### SOCIAL INTERVENTION

구역협약의 재생프로그램 중 사회경제적 개입은 다음과 같은 활동을 포함한다.

- (1)수공업 아틀리에
- (2)직업소개소 운영 : 대상지역에서의 고용 창출, 의견 교환 등
- (3)대상지역 위생 개선 프로그램 운영 : 쾌적한 지역환경 유지 목적
- (4)가로변 거주민 및 상인을 위한 교육 프로그램 운영 : 가로환경 개선 효과 지속 목적
- (5)공연 관련 인력 양성
- (6)아동 및 청소년을 위한 프로그램 운영



Bruxelles에서  
Les Quais 지역 위치  
(www.bruxelles.be)



Les Quais Contrat du Quartier 도면(www.bruxelles.be)



### III. CASE STUDIES : 기성주거지 정비사례

## Brulon Citeaux, Paris 12e, FRANCE

#### DISCRIPTION

대상지면적 : 0.8ha  
 프로그램 : 주거, 수공업아틀리에, 보육시설, 병원관련시설  
 연면적 : 9600m<sup>2</sup> (사회임대주택3000m<sup>2</sup>, 공공시설1600m<sup>2</sup>, 업무 5000m<sup>2</sup>)  
 녹지면적 : 900m<sup>2</sup>  
 공공공간 : 1300m<sup>2</sup>  
 도시설계 : SEURA, architecte urbanist(Florence Bougnoux, Jean-Marc Fritz, David Mangin)  
 개발자 : 파리시  
 시공업체 : SAGI/RIVP

#### HISTORY

1988 : DPUR(긴급공공우선선매권) 대상지역 선포  
 1992 : DUP(공공권선언) 선포  
 2004 : 공원 준공, Citeaux가로에 주거 18가구 재정비  
 2006 : Faubourg St Antoine가로와 Citeaux가로에 면한 신축 주거 완공  
 2007 : 수공업아틀리에, 보육시설, 공원과 가로 준공  
 2012 : 사업 완료(예정)

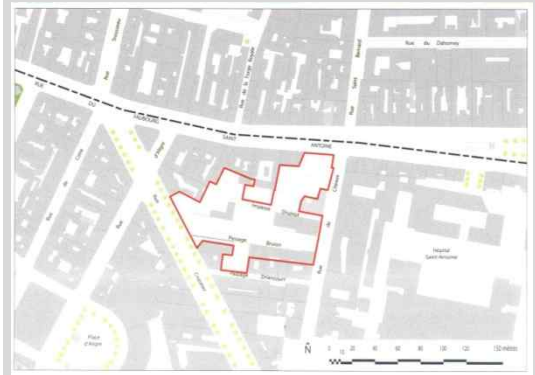
#### PRESENTATION

Brulon Citeaux 지구는 Faubourg St Antoine지역의 중심부에 위치한다. 대상 지역은 수공업 등 상업과 주거의 복합 성격을 갖는 지역이다. 따라서 노후주거지에 대한 재정비는 이 지역의 특수한 사회경제적 특성을 유지하는 데에 초점을 맞추어 진행되었다. 도시설계를 담당한 SEURA 사무소는 대상 지역의 전형적인 건축유형인 좁은 가로와 중정으로 구성된 계획안을 제안하였는데, 이러한 건축유형은 Faubourg St Antoine 지역을 위한 특별토지이용계획에 의한 건축법 예외 조항에 의해 실현 가능하였다. 건축법 예외조항에 의해 신축 건물은 인접 건축물에 합병될 수 있었다.

주거건축물은 가로에 면한 전형적인 오스마니안 스타일을 거부하고 주변 지역의 건축 유형에 순응하는 형태로 계획되었다. 60명을 수용하는 보육원은 세 개의 작은 마당을 중심으로 구성되었으며 Druinot가로에 면한다. 신축주거건물과 예술가들의 아틀리에(Patrick Berger 설계)는 Faubourg St Antoine가로와 Citeaux가로의 교차 지점에 계획되었다. Druinot와 Citeaux가로의 교차 지점에는 기존 주거 건축물이 재정비되었는데, 대상 지역건축유형들이 가진 다양성을 유지하기 위해 3층 높이의 기존 건축물을 철거하고 다시 같은 높이로 재건축하였다.

#### EVOLUTION

Brulon Citeaux 지구가 위치한 Faubourg St Antoine지역은 건축물이 노후화되어 재정비가 필요한 지역임과 동시에 그 지역만이 가진 사회경제적 및 건축적 특성에 대한 보존의 필요성이 제기되고 있는 지역이다. 이러한 상황의 복잡성 때문에 법적·행정적으로 많은 문제가 제기되었다. 그러나 건축가들은 주변의 컨텍스트를 고려하여 최선의 해결책을 제안하고자 노력하였다. 기존 건축물 상태에 따라 신축 혹은 재정비 여부가 결정되었으며, 대상 지역은 녹지와 공공공간이 적절하게 배치된 복합기능 지역으로 탈바꿈하고 있다.



Brulon Citeaux 사업대상지



Brulon Citeaux 재정비계획안





### III. CASE STUDIES : 기성주거지 정비사례

## Cite Prost, Paris 11e, FRANCE

#### DISCRIPTION

대상지면적	: 0.8ha
프로그램	: 63주거(2개 주거는 예술가 아틀리에 포함), 보육시설(60명 수용), 업무시설(지상층)
연면적	: 6900m <sup>2</sup> (사회임대주택 5300m <sup>2</sup> )
녹지면적	: 5000m <sup>2</sup>
공공공간	: 2개의 막다른 골목의 교차점
도시설계	: Eddy Vahanian, architect/Christophe Laforge, landscape architect
개발자 (공원)	: 파리지
시공업체	: OPAC

#### HISTORY

1988	: DPUR(긴급공공우선선매권) 대상지역 선포
2002	: 재정비 협의, 재정비 프로그램 승인
2003	: 도시설계 코디네이터 담당 건축가/조경가 선정
2004	: 프로그램(공원) 결정을 위한 협의 진행
2005	: 보육시설 및 주거시설 착공
2006	: 공원 조성공사 착공
2007	: 공원, 보육시설, 주거건축물 준공
2007-8	: 공공공간(도로) 공사(공원 입구 등), 사업 완료

#### PRESENTATION

Cite Prost는 Chanzy가로에 면해 있으며 Faubourg St Antoine 특별토지이용 계획지구에 인접해 있다. 1980년대까지 막다른 골목 형태로 소규모 수공업과 업무 시설들로 둘러싸여 있었으나 점차 쇠퇴하여 건축물은 노후화되고 이후 철거되기에 이르렀다. 대상 지역은 총연면적 8000m<sup>2</sup>에 이르는 소규모 필지로 이루어졌던 시테 외에도 막다른 골목과 여러 개의 가로가 얹혀 있어 매우 불규칙한 형태의 대지였다. 이러한 복잡한 상황으로 인해 사업은 오랜 시간 동안 답보 상태에 놓여 있었다.

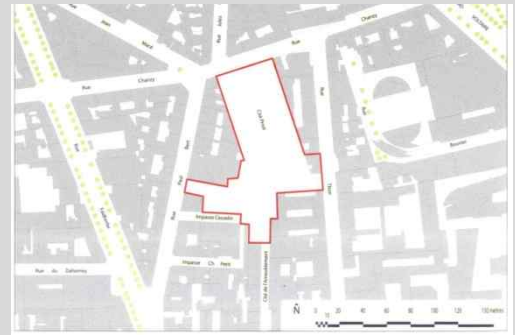
대상 지역에 대한 전반적인 도시설계를 담당한 Eddy Vahanian와 Christophe Laforge는 주민들의 강력한 요구에 부응하여 사회임대주택의 비율을 줄이고 5000m<sup>2</sup> 정도의 녹지공간으로 대체하였다.

도시설계의 기본 개념은 주변 공공공간과 대지 내부의 공간의 연속성을 유지하는 것이었다. 이 개념에 따라 Titon가로에 면해 작은 광장이 조성되었으며, 대지의 모든 막다른 골목들은 서로 연결되어 대지를 가로지르는 공공공간이 되었다.

#### EVOLUTION

대상지역 주민들의 요구에 의해 초기계획안에 비해 대지 내 녹지공간의 면적은 2배 가까이 증가하였다. 새롭게 정비된 공공공간들에 의해 공원로서의 접근성이 향상되었으며, 대지 중앙에 조성된 공원은 대상지역 주민들 뿐 아니라 주변 지역 주민들에게도 생활의 중심이 되었다.

주거건축물과 보육시설 또한 완공되었으며, Cite Prost는 쾌적한 환경을 갖춘 새로운 주거지로 거듭나게 되었다.



Cite Prost 사업대상지



Cite Prost 정비계획안



### III. CASE STUDIES : 기성주거지 정비사례

## Bas Belleville, Paris 19e, FRANCE

#### DISCRIPTION

대상지면적 : 2.9ha  
 프로그램 : 164주거(106주거 신축, 58주거 재정비), 초등학교 재건축, 유치원 확장,  
 La Forge 재정비, 벨빌 수영장 건설  
 연면적 : 19900m2(그 중 주거면적 10900m2, 공공시설 6200m2, 업무 2800m2)  
 도시설계 : FFL Architects(Jean-Pierre Feugas, architect)  
 개발자 : 파리지, OPAC

#### HISTORY

1988 : DPUR(긴급공공우선선매권) 대상지역 경계 설정 이후 1998년까지 여러 차례에 걸쳐 변경  
 1998 : 협의 시작, 사업 진행을 모니터링 조직 발족 대상지 재정비 계획안 승인  
 1999 : DUP(공공권선언)  
 2002 : 유치원 확장 공사 완료  
 2001-2005 : 주거 건축물 공사 진행  
 2008 : 벨빌수영장 준공(Patrick Berger & Jacques Anziutti, architects) Denoyez와 Lemon가로 공공공간 정비, 사업 완료

#### PRESENTATION

Bas Belleville 지구는 파리 교외지역(faubourg)의 전형적인 특성을 가진 지역이다. 공공공간은 고밀도의 건축물들로 둘러싸여 정의되며, 블록 중앙에는 조용하고 사적인 성격의 중정과 좁은 길들이 위치한다. 이는 개방적인 성격의 주요 가로와는 대비되는 분위기를 연출한다. 벨빌지역은 경사도가 있으므로 대상 지역은 픽처레스크한 경관을 연출한다.

파리시는 대상 지역 내의 노후한 주거환경을 개선하고 주변지역과 조화를 이루며 자연스럽게 변화해나갈 수 있도록 하기 위해 개입을 결정하였다. 지구 경계는 그리 넓지 않으며 높은 밀도로 이루어져 있다. 파리지의 재정비 정책의 초점은 어떻게 하면 신축과 재정비를 적절하게 조합하여 대상 지역 환경의 점진적인 개선을 이루어나갈 것인가에 맞춰져 있었다. 또한 대상 지역 특유의 건축 유형을 보존하고 재정비 과정에서 원거주민의 재정착이 가능하도록 최선의 수단을 강구하였다.

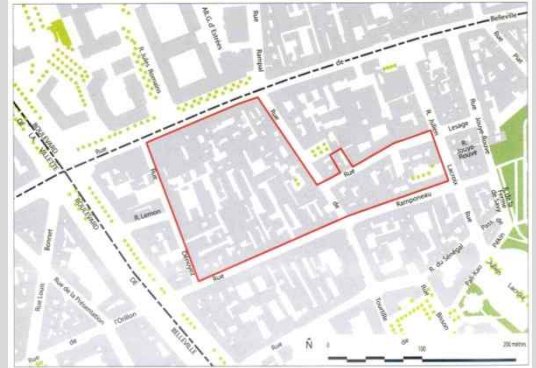
학교 시설 및 수영장을 제외하면 사업의 대부분은 사회임대주택 건설에 집중되었다.

대상지역 전체에 대한 도시설계를 담당한 FFL는 기존필지조직을 보존하는 데에 가장 주안점을 두었다.

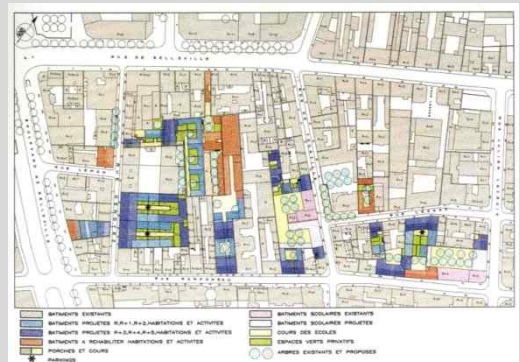
파리시가 소유하게 된 필지 및 건축물들에 대한 세밀한 현황분석이 선행되었으며, 그 결과에 따라 철거 후 신축 또는 재정비 여부가 결정되었다. FFL팀은 주변 도시조직을 보존함과 동시에 조화로운 재정비가 이루어질 수 있도록 건축지침서를 작성하였으며 이는 복합적인 성격을 가진 도시조직 속에서 건축가들이 개별건축물들을 조화롭게 삽입할 수 있도록 하는 가이드라인으로 작동하였다.

#### EVOLUTIONS

수영장과 공공공간에 대한 정비로 사업은 종료되었다. 새롭게 정비된 학교로의 접근성을 높이기 위해 가로공간이 복합적으로 고려되었으며 사업대상경계 안에 포함되었다. 또한 대상 지역의 주요 공공시설이 된 수영장으로의 접근성 향상을 위해 공공공간이 정비되었으며, 이는 주변 지역의 삶의 질을 향상시키는 계기가 되었다.



Bas Belleville 사업대상지



Bas Belleville 정비계획안





### III. CASE STUDIES : 기성주거지 정비사례

## Bassin de La Villette, Paris 19e, FRANCE

#### DISCRIPTION

대상지면적 : 20ha  
프로그램 : 주거, 공공시설(학교, 보육시설, 경찰서, 선착장 등)  
민간부문투자 시설(영화관, 호텔, 식당, 유람선 관리소 등)  
상업시설, 업무시설, 수공업 시설  
연면적(완공) : 131,300m<sup>2</sup>(주거 93,700m<sup>2</sup>, 공공시설 4,500m<sup>2</sup>, 업무 33,100m<sup>2</sup>)  
연면적(예정) : 25,700m<sup>2</sup>(주거 2,300m<sup>2</sup>, 공공시설 500m<sup>2</sup>, 업무 22,900m<sup>2</sup>)  
공공공간 : 6ha(Bataille de Stalingrad 광장, 운하 주변공간)  
도시설계 : APUR(파리시도시설계원)  
코디네이터 : Patrick Celeste, architect  
시행자 : SEMA VIP(파리시 민간협동개발공사)

#### HISTORY

1988 : 협의정비지구(ZAC) 지정  
1989 : Bataille de Stalingrad 광장 준공  
1990-2005 : 21개 필지에 대한 주거 및 업무용 건축물 준공  
2001 : 라빌레트 운하 주변부에 대한 문화 프로그램 시작  
2007 : 협의정비지구 사업 종료

#### BACKGROUND

운하변에 위치하여 산업용도로 주로 사용되던 Bassin de la Villette 지역의 변화는 1950년대부터 시작되었다. 운하를 따라 당대 최고의 건축가들-Edith Girard, Yves Lion, Philippe Gazeau-이 주거용 혹은 업무용 건축물을 설계하였다. 1989년에는 Bernard Huet에 의해 Bataille de Stalingrad 광장이 준공되었다.

1988년, 산발적으로 일어나던 철거+신축 사업들을 효과적으로 제어하고 보다 조화로운 도시설계를 실현하기 위하여 협의정비지구(ZAC)이 지정되었으며, Patrick Celeste가 코디네이터로 선정되었다.

#### PRESENTATION

협의정비지구는 이미 개별적인 건축활동에 의해 매력적인 지구로 변모하고 있던 대상 지역의 정비사업을 효과적으로 마무리하기 위해 지정되었다.

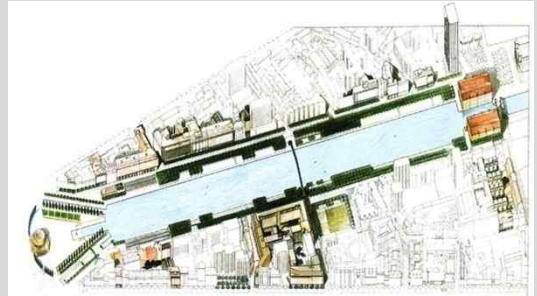
운하변에 있던 창고 건물을 개조해서 만든 영화관이 성공을 거두면서 반대편 창고 역시 영화관과 식당, 카페 등을 수용하는 문화시설로 변화시키고자 하였다. Bassin 북단에 위치한 두 개의 Magasins Generaux 건물 중 하나는 학생들을 위한 주거, 예술가들의 아틀리에 등을 수용하는 주거건축물로 재정비되었고, 화재가 일어났던 다른 하나는 철거 후 신축되어 유스호스텔, 호텔 및 식당 용도로 사용되고 있다.

#### EVOLUTIONS

Bassin de la Villette 지역은 산업시대에서 후기산업시대로 넘어가는 시기에 도시가 어떻게 적절하게 변화할 수 있는가를 잘 보여주는 예이다. 창고, 공장 등 산업 용도로 사용되던 운하변 대지들은 주거, 문화시설, 업무시설, 상업시설 등이 혼재되어 있는 복합문화지구로 재탄생하고 있다. Bassin de La Villette에 대한 재정비는 반세기에 걸쳐 점진적으로 조성되고 있는 센느강에서 라빌레트, 더 나아가 생드니 운하와 생드니 스타디움에 이르는 거대한 산책로 중 일부이기도 하다.



Bassin de la Villette 협의정비지구 지구개발계획(PAZ)



코디네이터 Patrick Celeste에 의한 볼륨 계획안



Magasins Generaux : 철거+신축(왼쪽), 보존+재정비(오른쪽)



### III. CASE STUDIES : 기성주거지 정비사례

## Ourcq-Jaures, Paris 19e, FRANCE

#### DISCRIPTION

대상지면적 : 3.6ha  
 프로그램 : 약 340주거, 공공시설, 상업, 업무  
 연면적 : 41000m2(그 중 29000m2 주거, 11100m2 공공시설)  
 녹지공간 : 11 quai de l'Oise의 나대지에 임시 공원 조성  
 공공공간 : 재정비  
 도시설계 : Andre Vaxelaire, architect/ Alfred Peter, landscape architect  
 시행주체 : SEMAVIP(파리시 민관협동개발공사)

#### BACKGROUND

Ourcq-Jaures지역 재정비는 파리시에서 추진 중인 불량주거에 대한 개선 프로그램의 일환으로 진행되었다. 대상지역은 Ourcq운하와 Jean-Jaures가로 사이에 위치하는 불량주거지였으며, 다양한 건축유형이 혼재되어 있는 지역이었다.

#### HISTORY

1991 : Ourcq-Thionville 사업구역 확정  
 2002 : 협의 시작  
 2004 : 임시공원 정비, 시행사 SEMAVIP과 대상지 정비에 대한 협약 체결  
 2005 : DUP(공공권선언) 선포에 앞서 공청회 개최, 공공공간 재정비 시작  
 2007 : DUP(공공권선언) 발표, 지자체 소유 토지에 대한 사업 착공  
 2012 : 사업 완료(예정)

#### PRESENTATION

Ourcq-Jaures는 복잡하고 다양한 건축유형이 혼재되어 있는, 교외주거지의 특성을 가진 지역으로 파리시 주변지역을 순환하던 철로(Petite Ceinture)변에 위치하고 있다. Bassin de la Villette 주변으로 기존의 산업용지로 사용되던 대지들이 주거, 업무, 상업 용도로 재개발되었으나 Ourcq-Jaures지역까지 미치지 못하는 못하였다. 파리시는 이 지역의 삶의 환경을 개선하기 위하여 다양한 노력을 경주하였다. 대상지역의 건축물은 매우 다양하며 노후화된 상태였다. 파리의 주요 관심사는 교외지역의 독특한 도시조직을 보존하면서 운하와 운하를 가로 지르는 다리 등 주요 도시하부구조를 중심으로 대상지역의 도시구조를 재편하는 일이었다. 또한 대상지역이 가지고 있던 수공업 등 산업기능을 보존하고자 하였는데, 이를 위해 철로 하부 공간을 수공업을 위한 공간으로 재정비하고자 하였다.

Ourcq-Jaures 프로젝트에 있어서 공공공간 재정비는 핵심적인 위치를 차지한다. 공공공간 재정비를 통해 보행자 및 대체교통수단 이용자(ex.자전거이용자)들의 이동환경을 개선하고자 하였다. 이를 위해 보도를 확충하고 버스전용차선을 설치하는 한편, 차량이동공간은 최소화하였다. Ourcq-Jaures 프로젝트는 또한 불량노후주거지에 대한 재정비를 주된 목적으로 한다. 이들 주거의 지상층에는 상업 시설을 배치함으로써 대상지역의 경제발전을 도모하고 활력있는 공공공간 분위기를 조성하고자 하였다.

#### EVOLUTIONS

노후주거지 개선 프로그램은 물리적 환경 개선 뿐만 아니라 사회경제 측면에서 대상지역의 문제점을 해결하는 것을 목표로 한다. 이에 따라 젊은 노동자 등 사회적 약자를 위한 주택 건설이 계획되었으며, 사회공공시설 확충 계획도 수립되었다.

Ourcq가로변 철로 하부 공간에는 수공업 관련 업무 시설을 배치할 계획이며, 철로변 공간과 연계하여 녹지공간을 조성할 계획이다.



Ourcq-Jaures 사업대상지



Ourcq-Jaures 정비계획안





### III. CASE STUDIES : 기성주거지 정비사례

## Passage Goix & Ilot Caille, Paris 18e, FRANCE

#### DISCRIPTION

	Passage Goix(19구)	Ilot Caillie(18구)
프로그램	140주거, 예술가 아틀리에, 유치원(5학급), 보육시설(20자리), 상가, 업무	145주거, 보육시설(30자리), 상가, 업무
건축면적	7600㎡(주거 7400㎡, 공공시설 200㎡)	15478㎡(주거 14096㎡, 공공시설 412㎡ 등)
녹지공간	368㎡	사적 녹지 공간
공공공간	1010㎡(도로신설)	도로정비
도시설계	오딜 셀레(Odile Seyler), 건축가	오딜 셀레(Odile Seyler), 건축가
정비주체	파리시	파리시
시공사	SAGI	SIEMP
면적	0.8 ha	0.6 ha
DPUR	1988	1988
지정		
협약기간	1998-2000	1999-2002
사업개시		2005
사업종료	2007	

#### BACKGROUND

Passage Goix 지역은 파리시 외곽에 위치한 근교 마을이었다가 1860년 파리시로 편입되었다. 주거지가 점차 노후화되고 사회적 문제들이 발생하면서 대상지역에 대한 재정비 필요성이 점차 증가하였다.

#### PRESENTATION

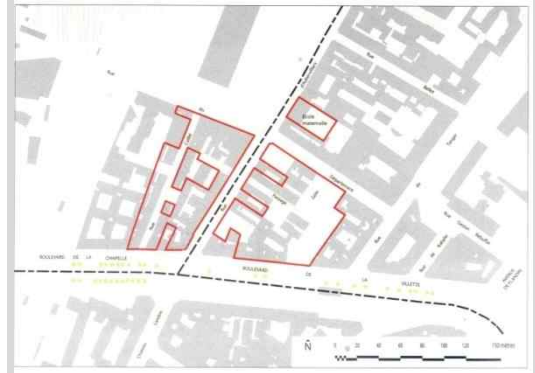
Passage Goix는 원래 민간소유 도로였으나 1959년 공공도로가 되었다. 대상지역은 19세기에 조성된 파리 근교 주거지의 특성을 지니고 있다. 대상지역은 최소한의 도로로 최대한 많은 필지를 서비스하도록 배치되었으며(T자형), 건축당시부터 그다지 저가의 서민주택으로 조성되어 이후 건축물이 노후화되면서 일부 거주자들이 주거를 버리고 떠나버리기도 하여 공실률이 증가하였다.

불량한 대상지의 필지 여건을 향상시키기 위해 블록을 가로지르는 가로가 계획되었다.

Odile Seyler의 도시설계안은 대상지역의 다양한 건축유형을 보존하면서 주거환경을 개선시키는 방향으로 진행되었다. 프로그램은 사회임대주택, 예술가 아틀리에, 보육시설 등을 포함한다.

Passage Goix지구에 인접한 Ilot Caille 지구는 유사한 조건을 가진 지역으로서 Passage Goix 지구와 동일한 도시설계 원칙이 적용되었다. 계획 초기에 인접한 rue d' Aubervilliers를 확장시키고자 하였으나, 이후 가로가 가진 역사적 중요성에 무게를 두어 그대로 보존시키는 방향으로 변경하였다.

반면 Ilot Caille 지구 내의 건축물들은 노후도가 심각하여 보다 적극적인 정비방향을 수립하여 철거 후 신축의 비율이 높아졌다. 건축물들은 중정을 중심으로 U자 형태에 따라 배치되며, 중정은 대상 지역 생활의 중심 공간 역할을 할 것이다.



Passage Goix & Ilot Caille 사업대상지



Passage Goix & Ilot Caille 정비계획안



### III. CASE STUDIES : 기성주거지 정비사례

## Urban Living, Sandwell, UNITED KINGDOM

#### DISCRIPTION

대상지개요 : 61,000주거, 인구 152,000명(2001년)

주민구성 : 문화적, 인종적으로 다양한 구성, 69%가 흑인과 소수인종 차지

#### HMRA(Housing Market Renewal Area)

HMRA는 주택의 물리적 상황에 관계없이 주택시장 상황에 따라 주택의 수급을 조절하고 공가에 대한 대책을 마련하기 위한 프로그램으로서 스코틀랜드에서 시작되었다. HMRA는 원활한 주택시장을 형성하는 것을 목표로 한다. 2002년 영국 정부는 North of England와 Midlands의 주택시장 취약지구를 대상으로 9개의 Market Renewal Pathfinder를 발표하였으며, 대상지역의 사회·경제, 환경, 주택 문제를 지역 차원에서 총체적으로 접근하고자 하였다.

#### URBAN LIVING

Urban Living은 버밍햄과 샌드웰 지역의 Housing Market Renewal Pathfinder 으로서 활발한 경제활동, 연대적인 커뮤니티, 근린생활의 질적 수준 향상 등의 비전을 가지고 시작되었다.

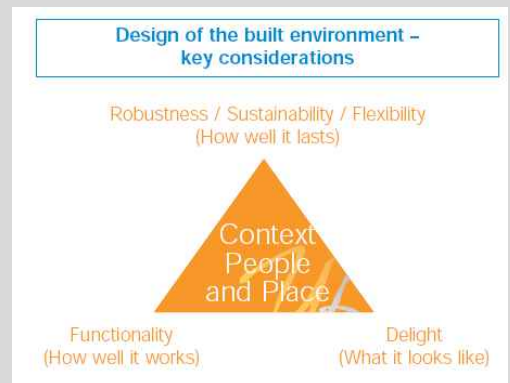
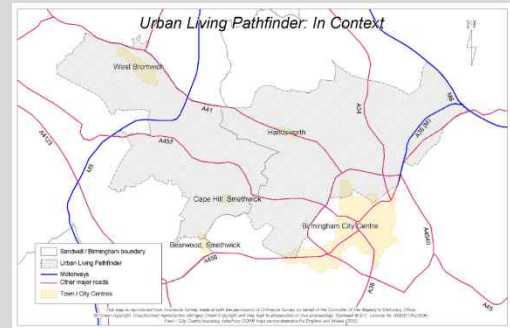
주거환경에 대한 물리적 개선은 이러한 비전을 실현시키기 위한 주요한 도구이며, 이 과정에서 디자인은 주거환경의 질적 개선을 위한 중요한 요소로 인식되었다. Urban Living은 버밍햄과 샌드웰이 공동으로 추진하지만 샌드웰이 보다 중추적인 역할을 수행하였다. Urban Living의 대상지역은 약 61,000 주거를 포함하며, 거주인구는 152,000명에 달하며(2001년 기준), 2021년에는 169,000 명까지 증가할 것으로 예상된다. 대상 지역은 문화적, 인종적 측면에서 볼 때 매우 다양한 구성을 보이며(거주 인구의 69%가 흑색·다색 인종), 상업적 측면에서도 높은 잠재력을 가지고 있다.

대상지역의 민간 임대 부분은 수요 증가에 따른 재고 부족과 유지관리의 열악함 등의 문제가 제기되고 있으며, 따라서 사회적 스트레스의 증가로 범죄율 증가, 학업성취율 저하, 주거환경 관리 소홀 등의 문제들이 발생하고 있다. 대상지역은 지난 2세기에 걸친 산업화와 도시 확장의 결과로 철도, 운하 등의 산업기반 시설들과 획일적인 집합주택(Rows of uniform, brick-built houses)등이 다수 건설되어 있다. 이 외에도 1,2차 대전 사이나 전후에 건설된 대규모 주택단지들이 있으며, 주요 간선도로를 따라 소매 혹은 여가 관련 점포들이 늘어서 있다. 공원, 놀이공간(playing field) 등의 오픈 스페이스는 주로 학교, 교회 등과 연계되어 있다. 대규모 산업이전적지는 모던한 소매업, 업무시설 등이 위치하는 신 개발지로 변모하기도 하였다.

#### HOUSING MARKET RENEWAL PROGRAMME by URBAN LIVING

Urban Living에 의한 Housing Market Renewal 프로그램은 사회적, 경제적, 환경적 측면을 모두 아우르는 장기적인 계획이다.

Urban Living은 다음과 같은 세 가지 주제 하에 추진된다 : (1) 주택시장 성장(증가하는 주택 수요에 대응하기 위함), (2) 지불가능한 주택 실현, (3) 커뮤니티의 연대적식 강화를 위한 사회적 개입. Urban Living은 다양한 도시재생 파트너들과의 협업 하에 디자인의 질적 향상을 위해 노력하며, 이를 통해 현재 거주자들의 주거환경에 대한 만족도를 높일 수 있을 뿐만 아니라, 향후 새로운 주택수요자들을 유인할 수 있다.





### III. CASE STUDIES : 기성주거지 정비사례

## OPTIMA, Birmingham, UNITED KINGDOM

#### DISCRIPTION

사업내용 : 버밍엄 도심 내 5개의 주거단지를 하나의 사업단위로 재정비  
 프로그램 : 1999년 이후 10년 동안 1,350호의 주택 철거 후 1,150호의 주택 신축  
 재정지원 : 정부로부터 4,980파운드의 부동산재개발자금 지원

#### BACKGROUND\*

Optima 지역은 1950년대에서 1970년대에 걸쳐 대단위 임대주택단지와 저소득층 주거지로 조성된 지구이다. 1950년 이전 옵티마 지구는 영국의 전통적인 노동자 주택단지인 백투백(back-to-back)하우스와 빅토리안 시대의 테라스하우스, 상점과 펍, 공업단지와 학교, 병원 등 다양한 용도가 혼합되어 있어 열악한 주거지로 남아있었다. 이에 1950년대 초부터 전면철거재개발이 순차적으로 진행되어 1970년대에 완료되었고 조성 당시에는 도심지내 입지한 최고의 주거지로 인기를 누렸다. 그러나 시티센터와 인접한 이 지역은 도심지의 상권쇠퇴와 공동화, 슬럼화 현상에 영향을 받아 교외에 새로 건설된 주거지로 이주하는 주민들로 인해 공가율이 증가하였다. 더욱이 시티센터와 옵티마 지역 사이에 내부순환도로가 개통되어 도심과 주거지를 물리적으로 단절시켜 옵티마지역을 고립시키는 결과를 초래하였고, 점차적으로 물리적 쇠퇴와 함께 저소득층이 밀집 거주하는 빈곤지역으로 전락하였다.

#### PRESENTATION

1996년에 거주자들은 쇠퇴해가는 주거지재생의 필요성을 절감하여 옥상에 올라가 이 지구를 위해 사회적, 경제적인 지원을 요구하는 주장을 하기에 이르렀다. 이 사건은 전파를 타고 전국에 방송되어 버밍엄시 차원에서 본격적으로 옵티마지역의 재생방안을 검토하는 계기를 마련해 주었다. 버밍엄시는 옵티마 지역재생을 위해 재정지원과 사회경제적 지원방안을 검토하였고 1998년 주민투표를 실시하여 62.1%의 지지를 얻어 버밍엄시 소유의 자산을 사회기업인 Optima Community Association을 설립하여 양도하기로 결정하였다. 옵티마 주거지정비는 모든 주택이 정부가 제시한 적정주택기준을 상회하는 주택의 질 확보, 공평하고 다양한 주거지 조성을 목표로 하고 있다. 이를 위해 지속가능한 도시커뮤니티 유지, 사회통합실현을 위한 다양한 주거유형 공급과 세입자 계층 혼합, 복합주거지 개발을 기본구상으로 설정하였다.

#### 주요 사업 내용

첫째, 1,150호의 신규주택 중 900호의 주택을 다양한 유형으로 건설하고 250호는 임대주택을 원하는 세입자를 위해 사회주택으로 건설한다.

둘째, 주요한 가로에 면해서는 소매상가와 레스토랑, 커뮤니티지원시설을 배치하여 혼합용도로 개발한다.

셋째, 대규모 쇼핑센터 건설을 지양하고 소규모 편의상점을 분산배치한다.

넷째, 커뮤니티를 위한 여가와 지역주민의 건강한 생활지원을 위해 주거지 전체를 선형으로 연결하는 근린공원을 재생한다.

다섯째, 지속가능한 주거지 재생을 위해 차량이용을 배제하고 대중교통접근의 편리성을 도모하고 이를 위해 다양한 교통관리시스템이 다양한 장소에 설치되도록 고려한다.

여섯째, 시티센터와 옵티마지구를 도보권으로 연결하는 지상층 레벨에서의 보행네트워크 확보와 자전거 동선을 연결하여 시티센터로 출퇴근이 편리하도록 계획한다.

일곱째, 지역커뮤니티의 건강을 위해 직업훈련을 수행하고 교육, 보육, 의료시설을 건설한다.

\*) 서수정, “커뮤니티 재생을 위한 영국의 노후 공동주택 재정비 사례”, 참조.



Attwood Green 마스터플랜



### III. CASE STUDIES : 기성주거지 정비사례

## Castle Vale, UNITED KINGDOM

#### DISCRIPTION

사업내용 : 1994-2005년까지 12년 동안 재생 프로그램 운영

프로그램 : 1,400여호의 신규주택, 1,300호 주택 리모델링

지역주민의 삶의 질 개선을 위한

건강, 경제, 사회, 환경 등 복합적 노력

1,439명의 새로운 고용 창출, 3,357개의 보조적인 훈련센터 생김

재정지원 : 정부로부터 약 3억만 파운드의 예산 책정

#### BACKGROUND

Castle Vale은 버밍햄시의 북동쪽에 위치하는 위성도시로 1960년대 이후 버밍햄 지구 내에서 가장 큰 규모의 주거단지가 건설된 지역이다. 반면 1960년대 이후 경제적 쇠퇴로 높은 실업률, 열악한 주민들의 건강상태, 낮은 교육수준, 높은 범죄율, 낙후된 사회기반시설과 환경 등의 부정적인 이미지가 팽배해 있었다.

시간이 흐름에 따라 타워블록이 노후화하여 도시 미화면에서 문제가 되었고 사회적으로 반달리즘과 같은 각종 문제가 발생하기 시작하였다. 1988년에 제정된 주택법(Housing Act)에 따라 1993년에는 이 지역의 물리적 재개발과 더불어 지역주민 생활의 질을 향상시키기 위한 케슬베일 HAT(Housing Action Trust)가 설립되고, 도시재생프로그램이 실행에 옮겨지게 되었다.

#### CASTLE VALE HAT(Housing Action Trust)

1993년 낙후된 도시의 재개발에 대한 투표 실시 결과 지역주민 92%의 찬성표를 얻어 케슬베일 HAT가 설립되고, 1994년 도시재생프로그램이 버밍햄시의회에서 HAT로 이임되었다. HAT는 지역의 재생사업을 위해 결성된 부총리 직속 기관을 통해 중앙정부가 세운 한시적인 조직으로서 2005년까지 12년 동안 재생프로그램을 수행하였다.

HAT의 프로그램은 전체적(holistic)이고 통합적(inclusive)접근을 취한다.

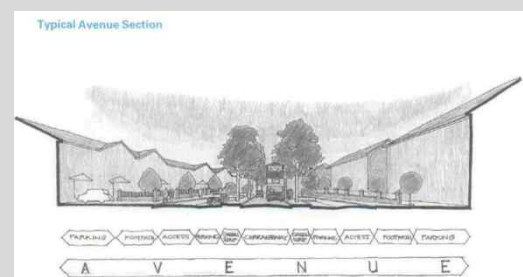
Holistic Programme	1. 건축, 리모델링, 주택관리, 2. 직업, 훈련, 건강과 사회 보호, 3. 젊은 계층의 활동과 예술활동 진흥, 4. 지역주민 권한 부여, 주택 보유형태의 다양화, 5. 인종간의 평등과 연속적인 사업계획, 6. 사업과 상업의 발전 등
Inclusive Programme	1. HAT위원회와 활동 그룹에 지역주민을 참여시키고 권한을 부여, 2. HAT담당자와 임대인, 지역주민 동맹이 참가하는 자문회의개최3. 사업 수행에 의해 영향을 받는 지역주민에 대한 고려 4. 경찰, 학교, 주택연합, 신용기관 등 여러 조직과 파트너쉽 유지

#### CASTLE VALE HAT의 사업방법과 수단

- 주택의 개보수 및 신축
- 주택보유 형태, 규모를 다양화하여 주택보유 가능성 제고
- 임대주로서 효율적인 서비스 제공
- 고용촉진, 지역주민의 공동체 형성을 통한 자생력 강화 및 건강과 사회적 필요 강조
- 신규주택과 쇼핑센터 건립을 비롯한 생활환경 개선

#### CASTLE VALE HAT의 사업 성과

- 범죄율 감소
- 실업률 감소
- 경제회복을 위한 노력 : 쇼핑센터 건립 등
- 이주희망가구 증가





## IV. CASE STUDIES : 주거단지 신개발 지역

# Kop Van Zuid, Rotterdam, NETHERLAND

### DISCRIPTION

대상지면적 : 125ha  
 개발계획 : 1991년 승인(Rotterdam City Council), 이후 1994년 중앙정부 승인  
 프로그램 : 2개의 대학(10,000명의 학생 수용)  
 5,300 주거  
 400,000m<sup>2</sup>의 업무시설 등  
 코디네이트 : Project Team(Communications Team과 Mutual Benefit Team 포함)  
 정부투자 : 150,000,000 유로(Erasmus Bridge 건설비용)

### BACKGROUND\*

로테르담을 동서로 가로지르는 Mass강변 항구지역은 경제적 역동성을 상징하는 중요한 자산임에도 불구하고 중앙역 주변의 북쪽 해안에 도시경제성장과 개발이 집중되고 도시의 서쪽으로 항구 중심이 이동함으로써 Mass강 남단은 쇠락한 부두로 전락하였다.  
 유럽연합 결성 이후 새로운 업무공간과 인구집중으로 인한 주거수요의 급증은 Kop Van Zuid 프로젝트를 추진하는 원동력이 되었다.

### PRESENTATION

네덜란드에서 가장 큰 규모의 수변개발 프로젝트인 Kop Van Zuid는 로테르담시의 마스터플랜으로 진행된 본격적인 도시정비 프로젝트이다. 정부는 도시거주자와 도시 전문경영자들의 힘을 모아 1986년 '새로운 로테르담(New Rotterdam)'이라는 도시운동을 시작하였고 이 운동을 계기로 도시의 잠재력을 개별지역의 관점에서가 아니라 전체도시 개발의 맥락에서 바라보게 되었다. 이 때 전체도시를 다루는 정책이 Kop Van Zuid 성공의 기반이 되었다.

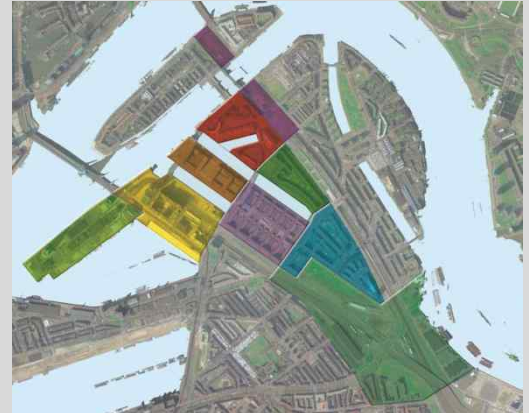
Kop Van Zuid 개발계획은 로테르담 City Council이 직접 주도하였으며, 로테르담도시개발공사, 도시계획 부서 및 주거부서, 교통공사, 공공시설부, 항만공사 등 다수의 관련부서가 동시에 참여하였다.

Kop Van Zuid 지역은 Wilhelminapier와 Zuidkate가 업무와 상업공간의 중심으로, De Landtong, Entrepot, Stadstuinen이 주된 주거지역으로 개발되었다.

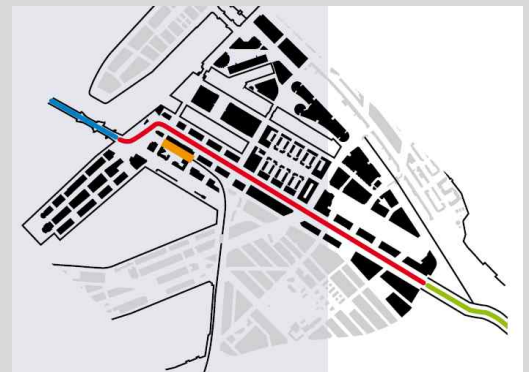
### HOUSING IN KOP VAN ZUID

Kop Van Zuid에는 Entrepot 건물의 유형부터 거대한 규모의 아파트단지인 De Landtong에 이르기까지 크기와 유형, 분양방식, 형태 등에 있어서 다양한 주택들이 개발되었다. Stadstuinen 주거지역을 비롯한 이 지역의 주택은 도시 중심에 가깝고 주요 교통망인 Erasmus 다리와 지하철역에서 가까우며 강으로 개방된 수변주거라는 점에서 매력적이다.

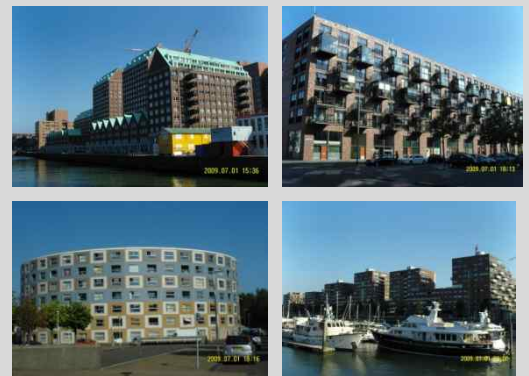
주거단지	특성
De Landtong	4ha, 네 개의 중앙녹지를 주거동들이 둘러싸는 배치형태
Stadstuinen	중층과 저층이 혼재된 중정형 주거단지
Entrepot	창고로 쓰이던 건축물들을 주거용도로 전환, 지상층 상업용도
De Boog	노인을 위한 주거, 지상층에는 상업 및 업무시설 배치
De Peperklip	저소득층 549가구를 위한 임대주택4,7,9층으로 높이변화 시도
Cargadoorskade & Rijksboom	두 개의 삼각형 중정을 가지는 주거동



Mass강과 Kop Van Zuid 지역 위치([www.kopvanzuid.info](http://www.kopvanzuid.info))



Kop Van Zuid의 주요 infrastructure([www.kopvanzuid.info](http://www.kopvanzuid.info))



### Urban Design Relevancies for Korea

Kop Van Zuid는 과거 로테르담시의 문제점으로 지적되었던 Mass강 남북의 불균형 문제를 극복하고 저이용되던 수변 산업용지를 복합용도로 개발한 사례이다. 프로젝트 진행 과정에서 로테르담시는 전체 도시 관점에서 마스터플랜을 수립하는 등 주도적 역할을 수행하였다. Kop Van Zuid 프로젝트에서 얻을 수 있는 교훈은 다음 네 가지로 정리될 수 있다.

- **지자체의 역할** : 로테르담시는 Kop Van Zuid 프로젝트 대상지역의 토지소유주로서 도시계획적 측면 뿐 아니라 교통 문제 해결 등을 총괄
- **협업체계 구축** : Kop Van Zuid 프로젝트를 위해 구성된 Project Team를 중심으로 공공부문과 민간부문을 아우르는 협업체계 구축
- **개발이익 분배** : 도시재생의 개발이익을 주변지역과 공유할 수 있는 시스템 구축(Mutual benefit과 Opzoomeren)
- **공공영역 중요성** : 신주거지 개발사업에 있어서 공공영역의 이미지와 질적 수준의 중요성 보여줌

\*) 문은미, 전남일, 박혜선(2005), 『네덜란드의 도시, 네덜란드의 주거』, 발언 참조.

## IV. CASE STUDIES : 주거단지 신개발 지역

# Ypenburg, Hague, NETHERLAND

### DISCRIPTION

대상지면적 : 600ha  
 프로그램 : 12,000주거, 35주거/ha의 저밀도 주거단지 구성  
 85ha의 업무시설  
 공공시설, 교통체계 및 녹지체계, 철도역사 등  
 마스터플랜 : Ypenburg Urban Design Studio  
 1994년 Ypenburg Country Estate Masterplan  
 Vinex 정책의 일부

### BACKGROUND\*

대상 지역은 헤이그와 델프트 사이에 위치하며, 과거 1936년부터 1996년까지 군용비행장으로 사용되던 지역으로서 2001년 개발된 Ypenburg는 일명 Buitenplaats, 즉 '외곽지역' 이라는 프로젝트명을 갖고 있다.

### MASTERPLAN\*\*

Ypenburg 마스터플랜은 크게 두 부분으로 구성된다. 첫 번째는 대상 지역의 골격을 형성하는 공공공간과 가로체계이고, 두 번째는 주거지역과 업무 지역에 대한 계획으로 각 사업 단위에 대한 개발업자와 건축가들을 선정하는 과정을 포함한다.

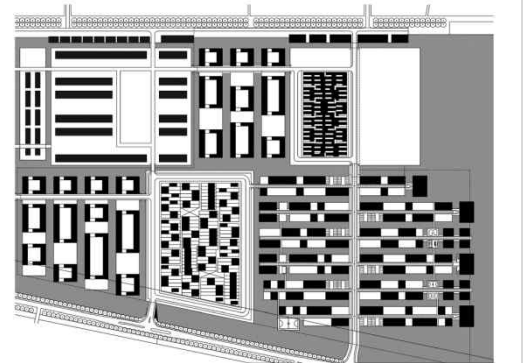
Ypenburg의 전체 골격은 장기적 관점에서 다양한 건축물 실현이 가능하도록 건축물의 형태와는 독립적으로 구성되었다.

### HOUSING IN YPENBURG

주거단지	특성
Singels 2지구	지붕의 형상이 만들어내는 역동성과 자유분방함은 이 지구의 성격을 규정하는 하나의 일관된 코드로 작용으로 독창성을 갖음 주동은 단순하지만 다양한 입면디자인과 주호의 분할로 매우 친근하고 인간적인 스케일을 만들어냄
Singels 6지구	교외주택이라는 전제 하에 개별성이 강한 주택을 계획 전체적으로 흐르는 디자인 코드는 미니멀한 입면디자인과 벽돌 사용, 단순함 속에서 아기자기한 변화감을 느끼게 해 줌.
Waterwijk 10지구	주거유형의 다양함, 오픈스페이스와 녹지 배분의 다양함, 서로 다른 생태적 조건의 다양함, 페이빙, 재료, 색상의 다양함으로 구체적으로 실현
Hageneiland 단지	주거형은 단독주택의 형식을 취하고 있음. 전체적으로 외부에 개방적인 성격을 갖는 것이 특징
Waterhoeve 1단지	폐쇄적인 중정형 건물들로 이루어짐. 반복성은 건물마다 일직선의 축으로 뿔려있는 개구부로 인하여 시각적으로 보았을 때 독특한 투시적 효과를 보임(착시 효과)
Waterwijk 8,9지구	섬과 가도가 함께 만들어내는 격자형 가로망에 한 쌍씩의 주거동이 대칭형으로 마주보도록 배치된 것이 특징 대칭적 배치는 외부공간의 안과 밖에 반복되면서 사적인 정원과 공공적 성격을 갖는 외부공간을 형성하도록 되어있음 너무나 단순하여 마치 군대의 막사를 보는 듯한 느낌을 주기도 함.



Ypenburg 마스터플랜



Ypenburg Waterwijk 지구 배치도



\*) 문은미, 전남일, 박혜선(2005), 『네덜란드의 도시, 네덜란드의 주거』, 발언 참조.

\*\*) Aron Betsky, "Islands in Suburbia : Ypenburg as a model for sprawl" 참조



## IV. CASE STUDIES : 주거단지 신개발 지역

# De Resident, Hague, NETHERLAND

### DISCRIPTION

프로그램 : 업무시설 115,000m2  
315 주거  
상업시설 4,000m2

시행자 : 네덜란드 부동산 개발회사 MAB

마스터플랜 : Rob Krier 주도로 진행

참여건축가 : Sjoerd Soeters가 전체프로젝트의 부감독 역할  
Adolfo Natalini, Gunnar Daan, Bert Dirrix 네덜란드 건축가와  
Cesar Pelli, Michael Graves 해외건축가 참여

### BACKGROUND\*

De Resident는 시청사와 중앙역사 사이에 주거, 상업, 업무의 복합기능을 갖는 콤플렉스로 계획되었다. 도심재개발이라는 취지에 걸맞게 기존의 도시맥락을 그대로 살리면서 독특한 새로운 도시조직을 만들어 내었다.

이 프로젝트는 헤이그에서 가장 대규모의 재개발 프로젝트였다. 각각의 부분이 전체를 이루는 가운데 각 건축가의 디자인에 따라 부분적으로 독특한 개성을 갖고 있다.

### PRESENTATION

De Resident 복합단지는 지리적으로 시청사와 역사, 관공서, 업무시설이 밀집해 있는 신도심의 현대적인 거대건물군과 저층의 블록형 주거단지로 이루어져 있는 구도심지의 중간에 위치한다. 과거와 현재, 낡은 것과 새로운 것, 역사적 흔적과 개발 사이에 자리매김한 것은 그 자체만으로 상당한 상징성이 부여된 것이었다.

이러한 입지 조건 하에 여러 건축가들은 다양한 가로, 광장, 건물을 조합하여 두 대조적인 지역 사이의 경관이 자연스럽게 변화될 수 있도록 유연한 완충역할을 하는 단지를 구성하였다.

### URBAN REPAIR

De Resident는 일괄적인 전면재개발이 아닌 '점진적 도시재생'이라는 취지 하에 진행되어 각 건물들은 1992년에서 2002년에 걸쳐 점진적으로 재개발되었다.

여러 건축가들을 초빙하고 의견을 조율하는 과정에서 MAB는 그들의 창의성을 이끌어내는데 지원을 아끼지 않았다. 또 전체 단지를 계획하는데 있어서 개별건축가의 특징을 살리면서도 통합적으로 조화되도록 계획의 방향을 설정하여 개성있는 복합단지가 탄생할 수 있었다.

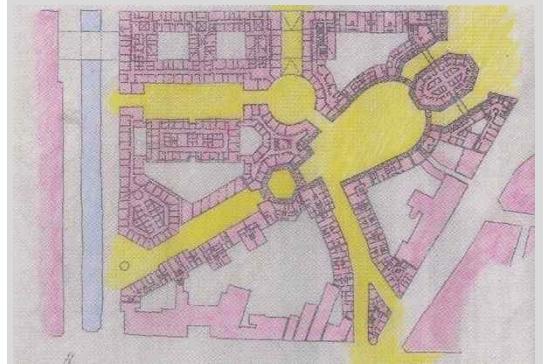
### HOUSING IN DE RESIDENT

주거단지	특성
Novelle와 Mythos	입구성을 부여하는 수단으로 장식성이 강한 처마와 돌출장 월계관과 같은 최상부의 조각적 장식 채택. 전체 단지에 상징성을 부여해 줌
Aubade와 Parabel	통일성과 다양성이 공존하는데 중요한 역할
Muzenplein과 Clioplein	말굽형광장과 원형광장을 각각 둘러싸면서 연속적으로 저층주거동이 형성됨
Andante	랜드마크역할

\*) 문은미, 전남일, 박혜선(2005), 『네덜란드의 도시, 네덜란드의 주거』, 발언 참조.



De Resident 배치도



De Resident 평면

