

노후 대규모 공동주택의 단지재생을 위한 제도적 지원방안 연구

해외출장 복명서

2014.7.6(일)~7.14(월)

건축도시공간연구소

1. 출장개요

1) 출장목적

- 독일, 프랑스의 단지재생 사례조사
 - 독일 : 베를린, 라이네펠데의 공동주택 재생방식과 도시계획 연계정책 현황 및 사례조사
 - 프랑스 : 파리 도시 내 대규모 공동주택 단지재생사업 추진 사례조사

2) 주요 업무수행

- 관련분야 전문가 인터뷰
 - 정책연구소 : IRS(라이브니츠 연구소) 도시 및 지역재활성화 연구팀 팀장
 - 설계 및 마을만들기사무소 : STERN사 마르찬지구 프로젝트메니저
 - 지역위원회 (구청단위) : 시테미슐레지구 지역발전팀 직원
- 단지재생 사례지 답사
 - 도시외곽지역 (베를린, 라이네펠데) : marzhan, 메르키쉐 단지, leinefelde지구
 - 도시내(파리) : Clte Michelet, Porte Pouchet, Bedier-Porte d' ivry, 내쇼넬가

3) 출장효과

- 유럽(독일, 파리) 단지재생 사례 시사점 도출
 - 독일, 파리의 도시 내외부의 대규모 주택단지의 단지재생 사례지를 답사하여 정책 추진과정을 조사함
 - 단지재생 사례를 분석하여, 국내 단지재생 적용을 위한 시사점 및 정책방향을 제시함
- 관련기관 인터뷰를 통한 법제도 지원현황 및 전략 관련자료 수집
 - 독일의 단지재생 사례와 관련한 기관을 방문하고 관련자료를 수집함
 - 국내 단지재생 전략수립 마련을 위하여 독일 및 파리의 관련 정책 및 전략계획의 방향을 비교 분석하고 향후 정책제안을 위한 시사점을 도출함
 - 독일 및 파리의 대도시 중심지 내외부에 조성된 단지들의 재생과정을 조사·분석하여, 본 연구에서 제안하고자 하는 단지재생 정책의 실효성을 제고함

4) 주요일정

일 자	현지시간	출발지	도착지	일 정	기 타 (방문인사 등)
7월6일 (일)	13:15 21:45	인천	베를린	인천-베를린 이동 (프랑크푸르트)	
7월7일 (월)	10:00 -16:00		베를린	베를린 MARZHAN 답사 베를린 메르키쉴 단지 답사	
7월8일 (화)	09:30 -12:30		베를린	[기관방문] - IRS(지역개발과 도시계획을 위한 라이프니츠 연구소)	Dr. Mandred Kuhn/ Dr. Anja Nelle
	14:00 -17:00		베를린	[기관방문] - STERN GmbH	Elke Herden
7월9일 (수)	09:23 -12:40	베를린	Leinefelde	Leinefelde 지구 이동 (Berlin Ostbahnhof)	
	13:00 -17:00			Leinefelde 지구 답사	
	17:19 -20:55	Leinefelde	베를린	베를린 복귀	
7월10일 (목)	12:50 -14:35	베를린 (테겔)	파리 (샤를드골)	베를린-파리 이동	
	16:00 -19:00		파리	[기관방문] 시테 미술레 관리 지구 <지역발전팀> 관계자 면담	Arthur Pasquet
7월11일 (금)	10:00 -13:00		파리	시테 미술레 지구 답사	
	14:00 -18:00			Porte Pouche 답사	
7월12일 (토)	10:00 -13:00		파리	Bedier-Porte d'ivry 답사	
	14:00 -18:00		파리	내쇼벨가 주거단지 답사	
7월13일 (일)	13:30	파리	인천	파리-인천 귀국	
7월14일 (월)	07:35	인천		인천도착	

2. 인터뷰

	일자	면담자	소속기관
1	7월 8일(화)	Dr. Mandred Kuhn/ Dr. Anja Nelle (Stadtumbau ost 프로젝트관리자)	IRS(Leibniz-Institute Fur Regionalentwicklung und Strukturplanung)
2	7월 8일(화)	Elke Herden(Projektleiterin) 프로젝트관리자	STERN
3	7월 10일(목)	Arthur Pasquet (19구 시테미슐레 지역발전팀 팀원)	파리시 19구 시테미슐레 지역발전팀 (EDL, L'équipe de développement local)

**1. IRS(Leibniz-Institute Fur Regionalentwicklung und Strukturplanung
Leibniz Institute for Regional Development and Structural Planning)**

☐ 일시 : 2014년 7월 8일 09:30

☐ 장소 : IRS사무실¹⁾

☐ 참석 : Dr. Mandred Kuhn/ Dr. Anja Nelle



1) 베를린 동부, 베를린시와 브란덴부르크의 경계에 위치한 erkner라는 지역에 위치

□ 인터뷰내용

1. 연구소소개

- 연구소는 사회과학적 관점에서의 도시연구를 모토로 5개 연구부문*으로 구성되어 있음. 약 100여명이 연구원이 활동하고 있음.

* 경제구조, 제도변화와 지역공공재, 공간커뮤니케이션, 공간재생, GDR의 건설 및 역사연구

- 단지 및 지역재생과 관련한 부서는 제4 연구부에 해당함. 대학기관 및 연구소와는 차별화되어 있고, 연방정부와 주정부로부터 예산을 지원받고 있으며, 일부 제3섹터로부터의 지원금도 있음

2. 주요사업 및 연구현황

- 동독지역 도시축소재생의 전략 연구(2006년~) : 5개 도시사례*를 바탕으로 정책수립전략 및 과정에 대한 분석을 통하여 EU, 연방 및 주정부의 역할을 포함한 전략계획의 개념적 방향을 제시

* 5개 도시 : Cottbus, Frankfurt/Oder, Görlitz, Greifswald, Riesa, Goth

- Aktionsräume 프로젝트(외부지원금 사업)

- 2008년까지 진행된 Social stadt(사회도시개발계획)의 성과를 모니터링하는 과정에서 사회 경제 및 인구통계학적 문제가 제기되었음. 실업자 비율, 특정인구와 관련한 교육기회, 실업률 등과 관련한 것들임

- 이러한 연장선상에서 2010년부터 2013년에 걸쳐 베를린시가 시행한 5개 지역의 커뮤니케이션과 협동작업을 위한 프로젝트에 대하여 지역의 사회공간적인 발전을 이끌어 내고자하는 취지에서 주택단지들과 도시개발지원지역 전체를 아우르는 일관된 대처방안을 수립하였음

- 여기에는 기존의 도시건설지원 프로그램 중 하나인 사회복지도시(Soziale Stadt)와 Stadtumbau 프로그램을 통합한 INSEK계획이 포함되어 있음

- 그 외에도 중소도시의 삶의 질 향상, 축소도시 재개발, 작은 시골마을의 통합 가능성 검토 등 다양한 분야에 대한 연구를 의뢰받아 진행하고 있음

3. 독일 임대주택 정책

- 독일의 임대주택은 사회적인 약자에 대한 공급이라는 입장보다는 원하는 주거유형에 대한 선택이 가능하도록 하기 위한 다양한 주택을 공급하는 데 중점을 두고 있으며, fountana, degewo와 같은 주택조합들이 중요한 역할을 수행하고 있음
- 마르쾰지구와 같은 일부 지역들의 경우에는 임대료가 도시 중심부에 비해서 낮기 때문에 저소득층이 집중되는 경향임
- 임대주택단지가 밀집된 지구들이 별도로 존재하며, 주로 통독이후에 이민자들이 집단으로 거주하기도 하지만, 성격이 명확하게 규정되지는 않음
- 독일도 지속적으로 인구가 감소하고 있는 상황이며, 60-70년대 대량으로 공급되었던 임대주택에 대한 유지관리 및 주거의 지속성을 위한 논의가 계속되고 있는 상황임
- 한국의 경우에도, 현재 분단된 상황이지만 이후에 통일과정에서 기존의 주택재고들을 변화된 사회상황에 대응할 수 있는 방안들이 고민되어야 할 것이며, 독일도 많은 시행착오 과정을 경험하고 있음

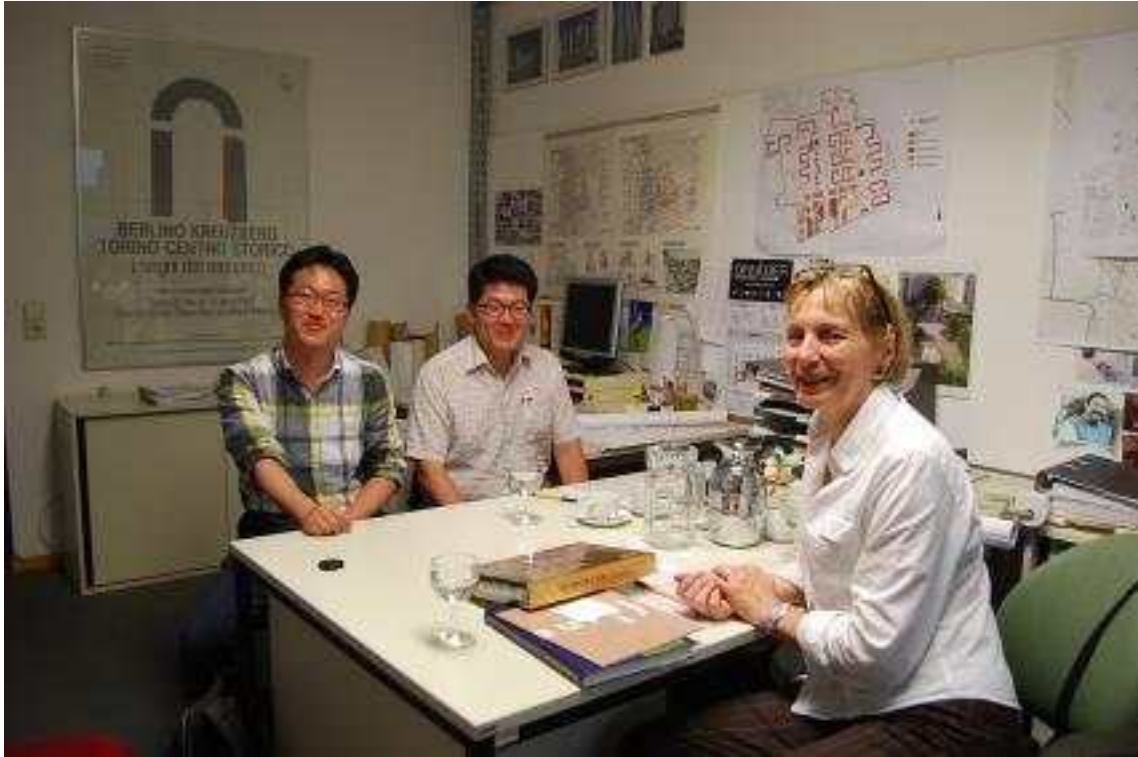
4. stadtbau와 INSEK

- stadtbau사업은 구 동독지역을 중심으로 하는 단지재생 사업으로 2002년부터 시행해 오고 있음
- 통독이전의 구 동독지역의 주택에 대해서는 degewo와 같은 주택협회가 기존 주택의 스톡관리를 진행하며 단지를 전반적으로 관리, 운영하여 왔음
- 2002년 사업이 처음 시작된 이후 5년이 경과된 시점에 2007-2008년에 1차 발간된 사업의 성과에 대한 평가보고서를 바탕으로 연방정부에서 사업지속여부를 결정하였음
- 그동안의 stadtbau 사업 성과에 대한 모니터링을 바탕으로 지난 10년간의 성과에 대한 보고서를 2012년에 발간하였음
- stadtbau 사업의 특징 중 하나는 지역 및 건축단위에서 현장지원체계인 QM사무실을 운영하고 있다는 점이며, 주민, 행정, 전문가 등 각 관련 주체간의 합의형성, 정보제공, 현장지원 등을 수행하게 됨

- INSEK은 stadtbau 사업 추진을 위한 기본계획의 성격으로, 주거지계획은 물론이며 주민참여까지도 포함하는 포괄적인 개념으로 가장 초기 단계에 진행되는 내용임
- INSEK에서 QM, stadtbau, social stadt의 세부 실행내용과 각 제도간의 연계방안 등이 다루어짐
- 연구소는 stadtbau 사업 추진과정에서 관련 정책 및 제도의 실행을 도와주는 조연자의 역할을 수행하며, 각종사업에 대한 모니터링을 진행 후 보고서를 발간하여 공유함

2. STERN GmbH

- 일시 : 2014년 7월 8일 14:00
- 장소 : STERN사 5층 회의실
- 참석 : Elke Herden(Projektleiterin)



promenade QM사무소



promenade QM사무소 전경-아파트 1층 위치

□ 인터뷰내용

1. 사무소 소개 및 독일의 단지재생 추진 배경

- 도시계획, 건축사, 경제 및 사회학자, 경제학자 등 다양한 분야의 직원 50여명이 활동 중이며 주요 사업영역은 stadtbau, social stadt, QM 사업, 도시재개발과 시설단위의 개보수 건설관리 등임
- 단지재생과 관련해서는 마르잔 지역. 메르키셰 지역(2009년 INSEK을 위한 기초조사)의 stadtbau사업과 QM사업 등을 진행하였음
- 독일에서의 지역 및 도시단위의 재생계획의 규모는 Marzahn과 같은 대규모에서 leinefelde의 중소규모까지 매우 다양함
- 독일의 주거단지 재생은 IBA 1987년 이전과 이후로 중요하게 구분됨. IBA를 통해 기존 건축물을 개보수하는 작업이 본격적으로 진행하면서 공공기관에서는 사업관리의 필요성이 중요하게 인식되기 시작하였음
- 1980년대에 베를린의 Kreuzberg 지역에 대한 초기적 개념의 지역관리(단지재생) 사업을 진행하면서 개보수가 중요한 사업영역으로 다루어지기 시작하였고, 1990년 장벽붕괴 이후에 지역 건축도시 공간에 대한 개보수에 많은 예산이 소요되면서 효율적 운영에 대한 고민이 제기되어 왔음
- 기존의 재개발 방식도 존재하지만, 기존 건축도시 공간의 자원 중 활용 가능한 것들은 최대한 지속가능한 차원에서 유지하고자 하는 정책으로 전환되었다고 볼 수 있음

2. STADTUMBAU와 QM사업

- 2000년대 동독지역의 빈집의 문제 등이 stadtbau의 시작점이 되었으며, 단순히 철거만을 대안으로 고려하지 않고 기존 자산을 어떻게 활용할 것인가를 고민하게 됨
- 마르잔지역은 베를린에서도 재생과 관련한 중점지역이라 할 수 있으며, 인구구조 변화 등에 따른 학교 및 기타생활 시설의 재편, 건물자체의 에너지성능 제고 등의 노력과 지속가능한 도시를 위한 사회 및 지역경제 활성화를 위한 개선방안 등에 대한 종합적인 고민이 이루어짐

- QM은 지역관리로 직역될 수 있는데 지역차원에서 주민의 요구사항에 대한 수용과 사회적 지원이 연계된 형태의 성격을 가지고 있음
- 전체 독일에서 현재 34개 지구의 QM이 운영 중에 있으며 500만 유로의 예산이 투입되어 관련 교육 및 사회생활 프로그램 운영 등이 진행됨. 관련 예산은 E.U에서 30%, 연방정부에서 30%, 베를린에서 30%정도를 배정하고 있음
- 최근에는 사무소에서 5개 지역의 QM을 담당하고 있으며, 사무소 인원의 1/2이상이 QM에 종사하고 있는 상황임. 각 사업마다 3명 정도의 인원이 QM사무소를 운영하며, 프로젝트 관리자는 관련 예산의 집행이나 다른 사업과의 연계방안 등에 대한 종합적인 관리 업무를 수행함
- 일반적으로 QM사업은 장기간의 시간이 소요되기 때문에, 단기간에 가시적인 성과가 나타나기는 어려우나, 지속적인 도시의 변화를 이끌어내는 것으로 사회적 계획과 물리적 계획이 병행되는 형태로 그 필요성에 대해서는 공감대가 형성되어 있음

3. INSEK

- 각 지역마다의 concept을 어떻게 설정하는 지가 중요하며 주정부 단위 별로 사업계획을 취합하여 INSEK에서 이를 수용하는 방식임
- INSEK은 그간에 없었던 새로운 개념이기 보다는, 전략계획으로서 기존의 도시계획 분야에서 진행되어오던 사전조사를 바탕으로 도시전략의 방향을 설정하는 형태임. 지역에 대한 명확한 현황 진단을 바탕으로 지역의 전략이 수립되어야 한다는 취지에서 도입 · 시행되었음
- 물리적인 개선과 동시에 사회, 경제적인 목표를 포함하며 대략적인 예상 소요비용까지도 포함하며, 이에 대해서는 정책공모 형식으로 진행되기도 함. 마르찬 지역도 이러한 공모를 통하여 선정된 안이 기본적인 사업추진의 기초자료가 되었음

4. Hellersdorf PROMENADE

- 사회적인 프로그램들과 동시에 물리적인 개선사업을 병행하고 있으며, 여러 사업이 동시다발적으로 진행됨

- 이제 도시계획은 대규모로 공급하는 방식에서 기존의 거주민과 그들에게 놓여 있는 환경을 어떻게 개선하여 나갈 것인가의 문제로 전환되고 있는 상황임
- 이 지역의 특성은 주거지역 뿐만 아니라 중심 상업지역을 포함하면서 상호 관련을 가지도록 프로그램이 진행된다는 점임. 다양한 계층들을 어떻게 융합시킬 것인가의 문제보다는 현재 있는 다양한 각 계층들과 유대를 가지면서 도시를 어떻게 지속시킬 수 있을지를 고민하고 있음
- 연간 예산은 2-3억유로 정도로 주로 프로그램 운영비용으로 사용됨



출처 : Lernen. Na, LOGO, p6 (Hellersdorfer Promenade 사업홍보 브로셔)

3. 시테미슐레 지구 관계자 인터뷰

- 일시 : 2014년 7월 10일 16:00
- 장소 : 시테미슐레 지역관리사무소(EDL, L'équipe de développement local)
- 참석 : Arthur Pasquet(지역관리팀원)



출처 : Arthur Pasquet제공

□ 인터뷰내용

1. 시테미슐레 지역 개요

- 시테미슐레는 총 17개동(16개 타워형과 1개 판상형)으로 이루어져 있음. 1969년 준공되었고, 1,800세대, 4,500명이 거주하고 있음.
- 거주자는 이민자, 노동자들이 주를 이루며, 자녀들을 의무교육과정인 학교에도 보내지 않는 경우가 많고, 범죄 등 사회적 문제가 많이 발생되고 있는 상황임
- 파리 19구에 위치하며, 주변에 라빌레트 공원이 위치하고 있는 곳으로 오랫동안 사회취약 지역으로 형성되어 개선을 위한 다양한 노력을 진행하여 왔으나 이민자들이 지속적으로 유입되고 있는 상황임
- 소유 및 관리주체는 PARIS HABITAT(파리주택공사)임
- 기존의 가스공장이었던 부지를 하나의 거대한 단지로 개발하면서 단지의 공간구조 자체가 입주자에게 소속감을 입주민에게 주지 못하고 있는 상황이었음
- 주거기능 위주로 단지가 계획되면서 주변지역과의 관계가 거의 없는 상황이었고, 체육 및 복지시설 등도 전무한 상황이었음
- 높은 이민자 비중, 낮은 교육률, 높은 실업률 등으로 2002년 파리 취약지역(ZUP)으로 선정되었고 GPRU(Grands projets de renouvellement urbain) 사업으로 추진하게 되었음

2. 지역발전팀

- 지역발전팀에는 총 7명이 구성되어 있으며, 최고 책임자 아래에 공간계획부서, 사회계획부서로 나누어짐
- 근무자들은 시테미슐레가 속해 있는 파리 19구의 소속으로 별정직 공무원의 형태이며, 팀원들은 19구 소속이기는 하지만, 예산은 국가에서 지원되는 형식으로 독립적으로 운영되고 있음
- 부서별로 팀장이 각 한 명씩 있고, 각 팀에 2명씩 총 4명이 근무 중임. 인터뷰 대상자(Arthur Pasquet)는 지리학 전공자로 사회학분야에 관심

이 있으며 사회계획부서에 속함

- 공간계획부서는 도시계획 등의 큰 틀보다는 작은 단위에서 실천 가능한 물리적 지원, 정비사업 등을 다루며, 사회부서에서는 교육, 취업 등의 업무를 담당하고 있는 상황임
- 수시로 거주민들은 요구사항을 지역발전팀에 와서 상의하며, 정기적으로는 2달에 1회씩 주민과의 정기적인 회의를 개최하여 요구사항을 수렴하여 PARIS HABITAT, 지역발전팀, 19구 구청이 협의를 통하여 수용가능한 사항 등을 결정하게 됨

3. 사업추진

- 단지의 공간구조가 공공부지와 사유지에 대한 구분이 명확하게 인식되지 못함으로 인해서 단지의 여건이 지속적으로 나빠질 수밖에 없었고, 단지성, 장소성에 대한 인식이 전혀 없는 상황으로 환경을 가꾼다는 개념이 없는 상황에서 주인의식도 없었음
- 따라서, 사업시행에서 중점을 두었던 것은 공공공간과 사유공간을 명확하게 구분하여 주민 스스로 장소와 공간을 가꾸도록 한다는 것이었음. 각 동의 입구에 울타리를 만들어주거나 1층 부분을 공용공간으로 조성하고 관리인을 두는 등의 방식을 취하였음
- 프랑스에서 residencialisation이라는 개념이 중요한데 이것은 프랑스 재생에 있어서 중요한 개념의 틀이었음. 기존의 도시공간, 주거공간에 대한 대안으로서 주거성을 확보하는 방안으로 거주자들이 자신의 공간에 대한 주인의식을 가지게 해주는 것, 이를 통하여 주민들 스스로 안전을 확보할 수 있도록 하는 것, 공공과 사적영역 간의 애매한 시설유지 및 관리부문에 있어서 역할을 명확하게 규정지어주는 것임. 즉, 거주자들 스스로에게 거주지의 장소성을 인식시킴으로써 자발적인 단지재생이 이루어지도록 유도하는 방식임
- 2009년 부터는 ANRU사업으로 진행되면서 단지 내 중앙에 최근에 준공된 공원(Foutur jardin curial)을 조성하는 사업, 건물외곽 개선사업, 단열재, 전기, 수도교체 등 에너지절약을 위한 사업 등이 본격적으로 진행되었음

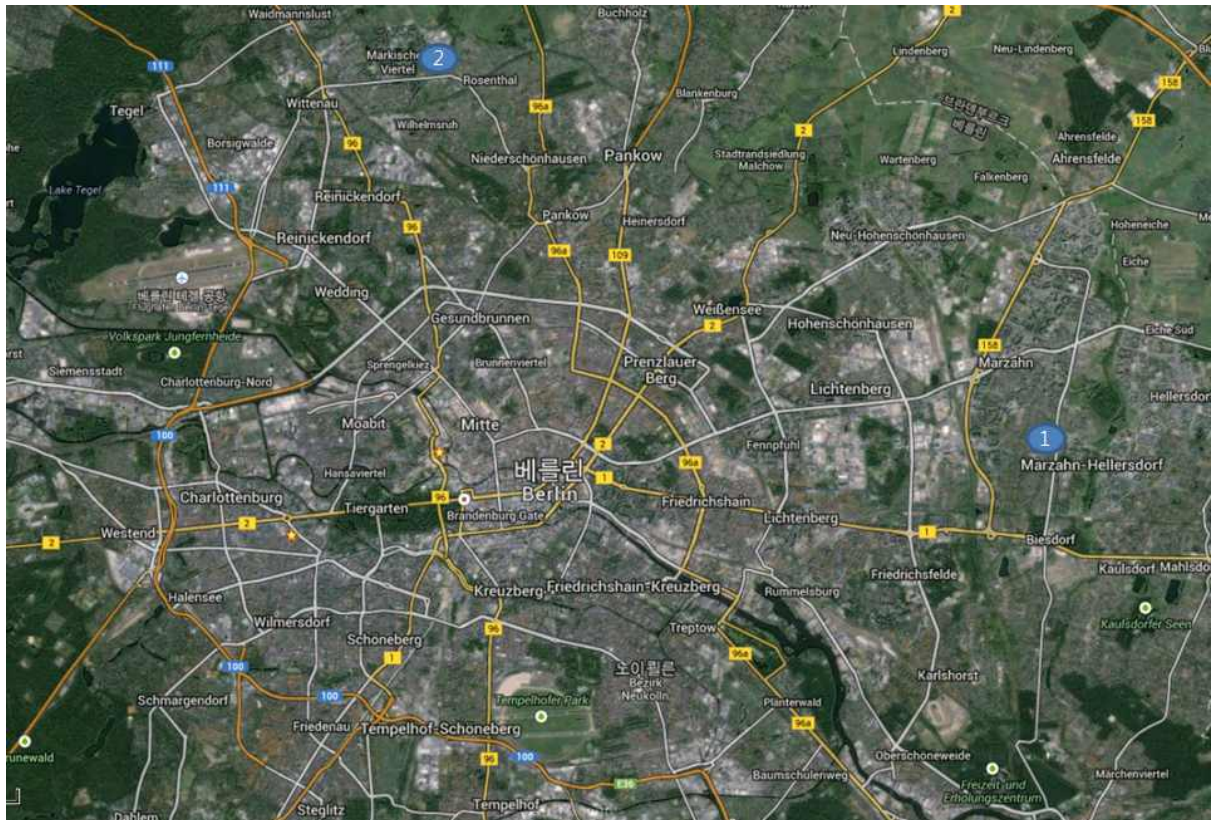
- ANRU는 사업비를 지원하거나 장기 저리로 자금을 융자하여 주고 사업을 평가하는 기관으로, 실제 사업을 실행하지는 않음
- 기존 도시계획의 전통적인 조직으로서 파리시에도 60년대부터 도시계획국, 도시정책국을 통하여 다양한 도시사업을 추진하여 오고 있었으나 각 부처간 사업을 연계한 단일화의 필요성이 제기되었고, ANRU라는 조직을 통하여 사업을 조정하는 역할을 부여하게 됨
- 초기단계에 주거기능만을 강조함에 따라 기초적인 생활기반 시설이나 의료시설이 부족하였던 문제가 제기되어서 1층 부분의 일부는 재생사업을 통해 상가, 의료시설이 도입되기도 하였음
- 사회·경제적인 재생방식과 관련하여서는 단지 외곽지역에 인접지역의 상업지역과 만나는 지역에 주 1회 장터를 개설하여 주거나, 일자리 센터를 통하여 다양한 상담을 진행하며 청소년들에게 사회구성원의 일원이라는 자각을 가질 수 있도록 체육시설, 상담시설 등을 운영하고 있음. 일부 사회서비스는 오랫동안 진행되어 왔던 상황으로 시설의 리모델링 정도 수준의 개선이 있었음
- 주변지역에 새로운 지하철, 철도역사를 신설하는 등의 사회경제적인 재생사업이 도입하기도 하면서 도시차원의 활성화 방안도 동시에 고려되고 있는 상황임
- 사업비는 총 142백만유로가 투입되었는데, ANRU가 8백만유로(6%), 파리시가 75백만유로(56%), PARIS HABITAT가 59백만유로(42%)를 부담함

3. 사례방문

	일 자	장 소	비 고
1	7월 7일(월)	marzhan 지구	독일 (베를린, 라이네펠데)
2	7월 7일(월)	메리쉬케 지구	
3	7월 9일(수)	leinefelde지구	
4	7월 11일(금)	Clte Michelet	프랑스 (파리)
5	7월 11일(금)	Porte Pouchet	
6	7월 12일(토)	Bedier-Porte d'ivry	
7	7월 12일(토)	내쇼넬가 주거단지 답사	

독일 (베를린)

	일 자	장 소	비 고
1	7월 7일(월)	marzhan 지구	독일 (베를린, 라이네펠데)
2	7월 7일(월)	메리쉬케 지구	
3	7월 9일(수)	leinefelde지구	

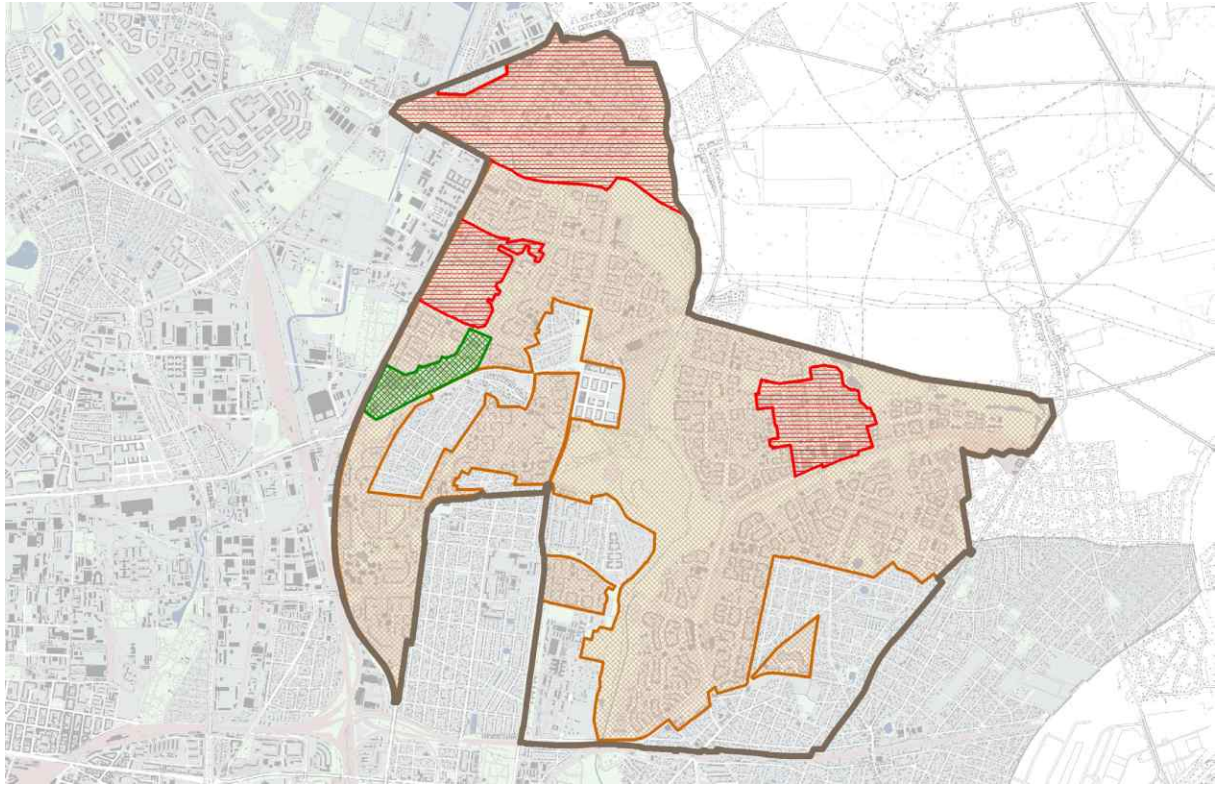


1. marzhan 지구

□ 일반현황

- o Marzahn(마르찬)은 Hellersdorf(헬레스도르프)와 함께 2001년 실시된 연방 공모전에서 1등으로 당선된 INSEK 지역 중 하나이며, Stadtumbau Ost사업 중 규모가 가장 큰 주거개선 프로젝트로 독일 전역을 통틀어 가장 큰 조립식 콘크리트 패널 주거단지
- o Marzahn 지역에는 1977년과 1989년 사이 60,000세대 이상의 주거건물과 관련된 도시기반시설이 건설되었다. 약 60%의 건물이 11층 이상의 관상형 또는 타워형의 고층건물로 세워졌고 1990년대 들어서 그중 80%의 건물이 개보수 되었다. 하지만 당시 Marzahn-Nord 지역은 정부의 별다른 지원수단 없이 방치되었고 계속해서 감소하는 인구로 인해 주거단지 개선을 위한 투자에 의문을 가지게 만들었다.
- o 전체 지역은 Aktionsraume이 진행되었고 지구내에 QM사업 3개소, Stadtumbau 5개소, 활성화지구 1개소 등의 사업이 진행





marzahn 지구 현황
출처 : Aktionsräume plus Bilanz und Ausblick, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt(Hrsg),
2013.11, Aktionsräume plus p28



□ Ahrensfelder Terrassen(아렌스펠더 테라센)의 주택철거

- 아렌스펠더 테라센 지역은 Marzahn Havemann도로 북쪽 지역에 위치한 Stadtumbau 지역 중 하나로 2003년부터 2004년에 걸쳐 진행된 프로젝트
- 개별 건물의 완전철거와 개보수가 이루어지지 않은 건물의 부분철거 방식으로 주택회사 Degewo가 3층에서 6층까지 이루어진 계단식 매스 형식의 이웃들과 함께 할 수 있는 작게 분절된 주거단지로 개축
- 전체 세대수는 1,670세대에서 409세대로 줄어들었고 추가로 38개의 주거건물이 단독주택 건물로 전환되었다. 세대수 조절에 의한 양적인 감소와 함께 질적인 상승효과도 함께 누릴 수 있었다. 이 프로젝트의 성공에 따라 오늘날 주택 공실율이 2.2%로 줄어들었다.
- 초반에 Degewo는 철거와 이사에 따른 거주자들의 불안감으로 커다란 저항에 부딪혔었다. 이와 같은 상황에서 전체 계획단계와 실행단계에서의 임차인들의 적극적인 참여가 무엇보다도 커다란 역할을 했다.



□ Ringkolonnaden(링콜로나덴)

- Marzahn-Mitte 중심지에 놓여 있는 Ringkolonnaden은 Marzahn Stadtumbau 프로젝트에서 핵심적인 장소
- 주거건물들과 사회복지기반시설, 상가시설들로 이루어진 도시공간적으로 두드러진 기능을 하고 있는 이 지역은 2003년도 주택 및 건물공실화로 특히 높은 침체현상을 보였었다. 남아있는 건물사용자들, 주택거주자, 그리고 주택소유자들을 위해 전체적인 도시계획 전망 아래 완전철거가 이루어졌고 이를 통해 특히 가족과 중장년층을 위한 다양한 시설들이 제공되었다.
- 2004년도에는 개인적인 투자자들에 의해 새로운 소규모 의료시설이 들어서면서 이 지역에 또 다른 활기를 불어넣고 있다.



링콜로나덴 현황 - 상업시설

중장년층을 위한 의료시설 및 노인복지주거시설

□ 시민의 집 Südspitze(쥬드슈피체)

- 시민의 집Südspitze는 Marzahn 남쪽 지역의 사회복지시설의 개축 및 용도전환에 대한 첫 번째 프로젝트로 Stadtumbau 프로그램 지원을 받고 있음
- 어린이 보육시설로 사용되던 건물이 다양한 연령대를 고려한 시설로 바뀜
- 미용관련 서비스업과 컴퓨터실, 셀프서비스 카페와 게스트하우스 등이 함께 구성
- 운영자인 시민단체에서는 내부시설 프로그램 상담 및 고용 관련 업무 수행



시민의 집 Südspitze(쥬드슈피체) 전경



시민의 집 Südspitze(쥬드슈피체) 전경



시민의 집 Südspitze(쥬드슈피체) 전경



시민의 집 Südspitze(쥬드슈피체) 전경

□ 키즈공원(kiezPARK) - 철거부지 사용

- o 2005~06년 Marzahn-Mitte지역의 학교건물을 철거한 후 생겨난 부지를 주택조합 Fortuna eG가 매입하여 오픈 스페이스와 단지 내 사람들이 모일 수 있는 만남의 장소로 조성
- o 이 프로젝트는 주택조합측에서 Stadtumbau-Ost 프로그램에 의해 지원받으며 오픈 스페이스 조성 계획안을 위해 전 계획 과정동안 거주자들과의 정기적인 만남을 통해 이루어짐
- o 또한 다양한 청소년 그룹들의 참여 아래 과수원, 연못, 물놀이 공간들을 갖춘 전세대를 아우르는 공원시설이 탄생
- o 덩굴이 우거진 정자와 게스트룸은 만남의 장소의 역할을 하고 있다. 2012년 8월에 완공된 이 공원은 이 지역 시민들을 위한 지역정체성에 기여하고 있다. 완공 이후에는 Kiezpark관리단에 의해 공원 관리와 지속적인 개발이 이루어짐
- o 2013년도 1월에는 지속가능한 도시발전을 위한 단체로부터 상을 수상



키즈파크 인근에 위치한 유치원

□ Hochzeit공원 - 철거부지 사용

- 주거단지 주변환경 개선과 거주자들의 결속력을 강화시키기 위해 Alfred-Döblin 도로(Marzahn-Mitte) 북쪽으로 2007년도에 Hochzeit공원이 조성된다. 거주자들과 공원시설관리자, 단지관리팀이 함께 관리
- 거주자들은 개별 기부자가 되어 특별히 결혼이나 출산 같은 경조사가 있을 때 11월 초나 4월 말 나무를 심기로 한다. 이 기부자들은 75유로에서 100유로 사이 가격의 다양한 묘목 종류를 선택할 수 있다. 그들은 증명서와 묘목을 심을 위치와 함께 관리 계획을 얻게 된다.
- 공원은 덩굴이 우거진 정자 아래 커다란 탁자들과 벤치들로 구성되어 있고 모든 시민들이 일상생활에서 이용할 수가 있다. 커다란 수요에 의해 Hochzeit공원은 2010년도에 확장



주변현황 - 고층건물군과 나대지형태의 공원



사업부지현황 - 나무별 표식이 가능

□ Hellersdorf PROMENADE



promenade 중심상업지역



promenade 중심상업지역



promenade 공원



promenade 사업지 전경

2. 메르키셰 단지

□ 단지개요

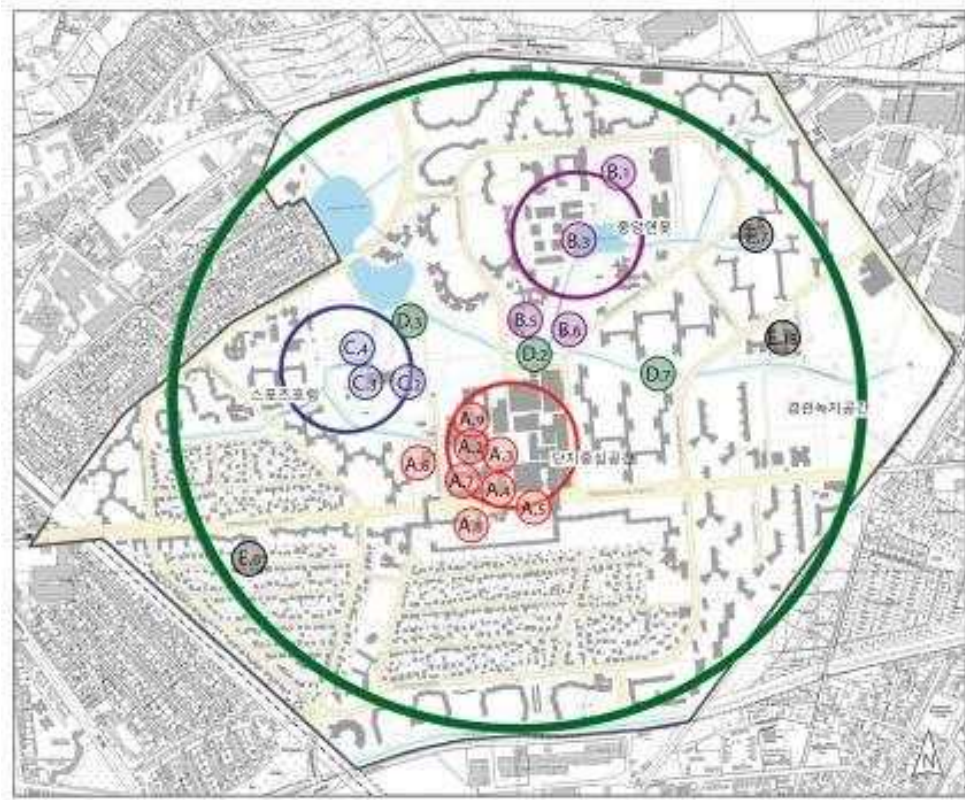
- o Märkisches Viertel(메르키셰 단지)는 1960년대 4만 거주자를 대상으로 당시 유명한 건축가들에 의해 최대 18층 규모로 계획된 주거단지로 1963년과 1975년 사이에 완공
- o 약 320ha 규모의 대지에 16,400 주거건물과 11개의 학교, 여러 개의 여가, 문화 시설이 자리잡고 있다. 15,200개의 주거건물과 약 90개의 상업 및 공업시설을 소유하고 있는 주택조합 GESOBAU가 메르키셰 단지에서 가장 큰 주거소유회사이고, 세입자조합(degewo AG)이 그 다음으로 1,170개의 주거건물을 가지고 있다. 메르키셰 단지에는 33,500이상의 주민 거주(2012년 말 기준)
- o 2001년 이후 시행된 모니터링 프로그램에 의해 증가하는 실업률, 사회적 약자들의 집중화 그리고 높은 외국인 비율과 인구연령대 중 18-25세 사이의 높은 비중이 문제점으로 드러남
- o 이런 문제점들로 인해 메르키셰 단지는 2009년 Stadtumbau 프로그램의 해당 지역으로 선정이 되고 에너지 효율 개선을 위한 개보수 프로그램과 도시통합개발 계획이 함께 추진



단지내부 - 장방형 매스로 조성된 단지



지역마을만들기 센터



메르키웨이 사업현황 - 개별프로젝트

(출처 : Stadtbau West im Märkisches Viertel, Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, Kurzfassung, S.T.E.R.N. GmbH, 2009.02 S.6)

□ 현황 및 시사점

(단지중심공간 활성화)

- 열린 시청: 시청 입구부분 진입성 강조, 장애인, 노약자의 출입 및 유모차 사용을 고려한 편리한 진입, 시청건물 내부사용을 위한 명확한 안내표지와 정보 제공, 시청건물과 시청앞 광장과의 관계성 강화
- 어린이와 청소년 시설의 교실: 초등학교 입학 연령대의 어린이들을 위한 2개의 수업공간 제공, 1개의 상담공간, 추가적인 위생공간과 건강한 급식을 위한 주방 공간 확장, 현재의 탁아소 수용능력 확대와 여가시설을 위한 공간 마련
- 가톨릭 교회(St. Martin) 부지: 가톨릭 교회공동체, 학교, 어린이보육시설, 노인주거복지시설 사용자가 함께 사용하는 세대와 문화를 뛰어넘는 중정공간 마련과 장애인을 고려한 설계
- 개신교 교회(Apostel Petrus) 공동체: 개신교 교회 공동체센터에 있는 공간을 사회복지공간으로 개조, 예배와 문화상호적인 커뮤니케이션; 도로를 향해 열려있는 건물을 신축함으로써 공동체 공간 확장

- 문화센터와 학교시설 에너지효율을 위한 개선: 건물 외피, 난방시설 및 공급시설 등 건물전체의 에너지 효율 개선, 태양에너지시설 설치, 신축건물의 에너지 절약 등급 달성, 빗물재사용 시설
- 시청광장: 문화센터(Fontane Haus) 앞 광장 개축, 시장광장과 문화센터 사이 대지의 레벨차이에 대한 대처, 광장위 조명설치



메르키슈 구청 및 광장, 분수대 전경



메르키슈 구청 및 광장, 분수대

- 시청광장으로의 시야축 : Wilhelmsruher Damm길로부터 시장광장쪽으로 시야를 열어줌으로써 시장광장과 문화센터 입구성 강조



도로변에서 광장으로의 진입로 신설

- 플라타너스 산책로(Wilhelmsruher Damm): Wilhelmsruher Damm 횡단 개선, Wilhelmsruher Damm을 기준으로 양측 지역의 연결성 개선을 위한 교통량 억제 및 장애물 제거



플라타너스 가로 조성사업

(전체단지의 도시공간 제안)

- 학교증축: 새로 이주하는 아동들을 고려한 부족한 학급수요 보충, 중장기적으로 약 12개 교실 필요
- 교육환경: 학교의 프로그램확장과 향상을 위한 다양한 대처방안, 동(행정구역) 단위 모든 학교의 뛰어난 교육프로그램의 확립을 위한 공동의 전략개발
- Lotsen 지역: 이민자들과 소외된 계층들을 위한 직업 양성소, 사회복지시설, 다문화공동체시설
- 무장애 외부공간: 보행로 평탄화, 계단 대신 경사로 대체, 공공녹지 연결, 횡단 보조시설 설치
- 기반시설 지휘 정보 시스템: 공공건물, 스포츠시설, 여가시설 등에 관한 정보시스템 구축
- Bolz광장과 놀이터: Bolz광장 재개발, 기존 놀이터 시설 개선
- 구호소 설치: 슈퍼마켓으로 쓰던 건물을 소외된 계층을 위한 생필품 지급처로 개축, 사회복지상담 프로그램 제공
- 학교 안 개별 공간: 소규모의 수업과 휴식이 가능한 학교 안의 공간 분화
- 피트니스광장 20+: 전세대를 위한 놀이터 신축, 공공공간과 준공공공간에 건장한 어른들을 위한 트레이닝 기구 설치

- o 개발적인 참여과정: 단지재생 진행상황을 알리기 위한 전단물 생산, 개별 프로젝트에 관한 전단지
- o 기후친화적인 학교: 에너지 효율 개선을 위한 개보수, 에너지 사용량 및 비용 절약
- o 발도르프 학교의 생태적 개축: 주방 있는 다용도목적실 신축, 에너지 효율 개선을 고려한 건물외피, 난방시설 및 체육관 개조, 건물의 용도 확장



생태학교



공공학교



기존상가시설을 공공서비스시설로 변경



단지내부 - 성능개선사업 진행 중

3. 라이네펠데 지구

□ 개요

- o 베를린에서 3시간 정도거리에 떨어져 있음 450km정도
- o 옛 동독지역으로 공단지역의 배후주거단지로 조성되었으나, 공업지역 쇠퇴에 따라 입주민 감소와 노후화가 동시에 진행되어 지자체가 주도하고 중앙정부가 지원하는 형태로 적극적인 단지재생 추진
- o 조립식 콘크리트 판넬로 1960-70년대 공급



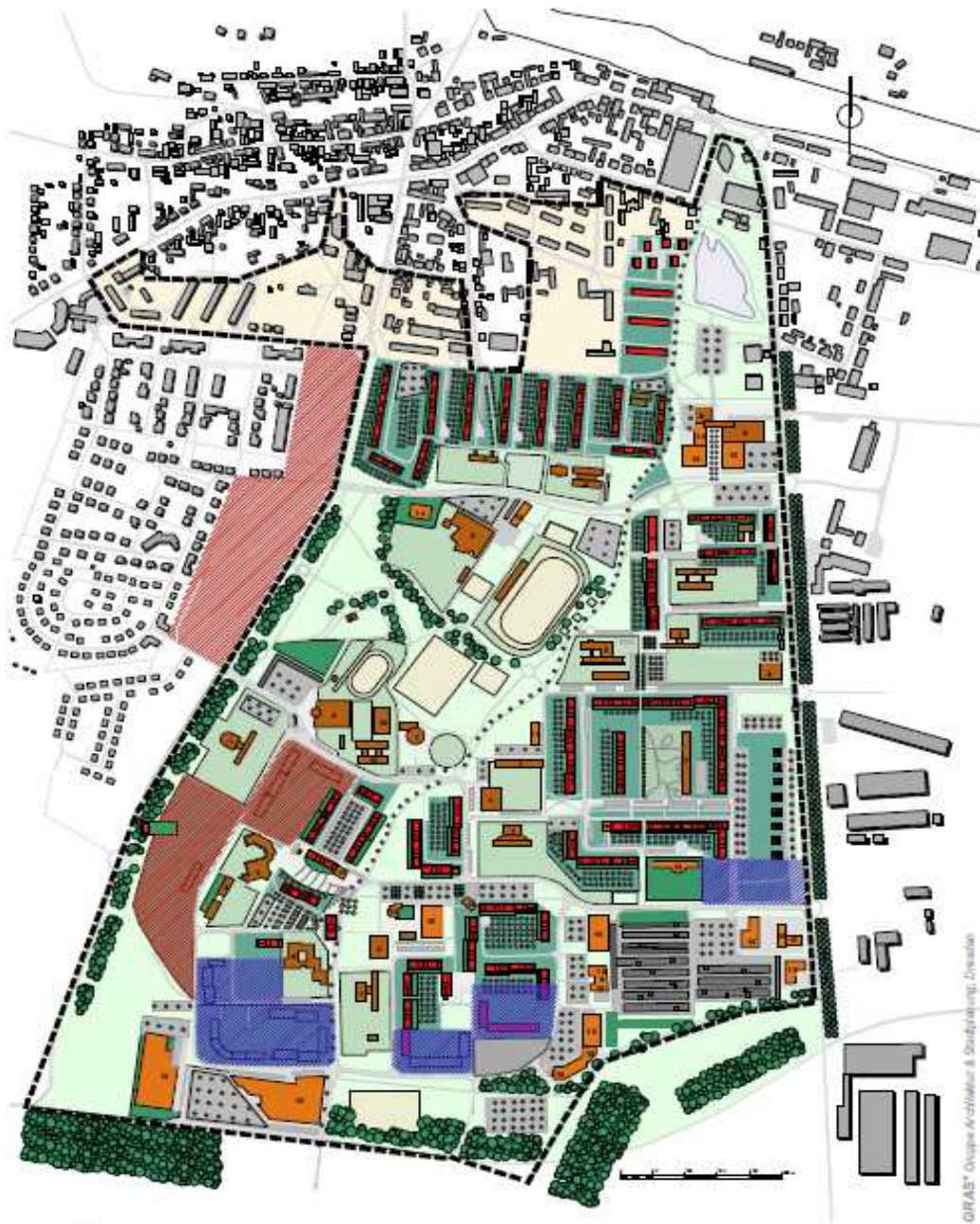
기존주거단지 사례 - 조립식 주택모습



기존주거단지 사례 - 조립식 주택모습



기존주거단지 사례 - 조립식 주택모습 일부보존



Master Plan

status February 2005

scope of framework

- integration area city center upgrading with strategic demolition
- restructuring area
- „living“
- differentiated ground plans of lots
- development area

- social infrastructure
- commercial infrastructure
- traffic
- car park
- road
- important footpaths / squares
- main foot-and-cycle paths

open spaces

- open spaces assigned to housing
- private open spaces
- public open spaces
- open spaces assigned to public purposes
- sports field / playground

- tree edge covered with
- tree grove
- intensive greenery
- japanese garden
- other
- garages
- technical infrastructure

출처 : URBAN REDEVELOPMENT IN LEINEFELDE SUDSTADT, p54

□ 현황 및 시사점

- o 단지 내 외부공간의 가로시설물 및 주요도로에 대한 정비와 개별 건축물에 대한 개선사업이 진행되어 낙후된 모습을 거의 찾아볼 수 없음
 - 단지 진입부 주변으로는 가로시설물 작업, 중앙홍수 공원 등 조성



라이네펠데 역 주변 가로시설물 작업



중앙홍수 공원



중앙홍수 공원

- o 주동단위 개선사업 사례
 - 기존의 고층을 3층으로 감축시키고 입면과 3층 공간을 개선



단지재생 사례 1

- 동일한 주동을 각 동별로 테마색(녹색, 빨강)을 선정하여 다른 느낌을 가질 수 있도록 개선



- 5층 정도의 주동에서도 저층부와 고층부의 재료 차이를 통하여 다양함을 느낄 수 있도록 함



- 주동의 일부를 철거하여 마당공간을 조성하여 동선을 다양하게 하고, 단일한 매스를 분절함으로써 개방감을 제공함과 동시에 경관적으로도 개선하는 효과를 제공



- 저층주거동 개축을 통하여 1층 거주자에게 주호단위 텃밭 및 휴식공간 제공하고 자연스러운 외부활동을 통하여 가로의 안전성 및 거주자들간의 소통을 유도하고 있음. 보행가로에 디자인장치를 통하여 단조롭지 않은 공간을 제공



o 지구 중심에 위치한 일본식 정원

- 공간의 자유로운 출입은 제한하고 있음



지구 내 일본식 정원과 관리사무소 - 관리를 위한 울타리 조성



지구 내 일본식 정원

o 공공건축물의 신축 및 기존시설의 개선

- 신축 : 청소년 문화시설, 종합운동장 및 체육학교 공간 마련
- 개선 : 교회건축 주변의 공공공간 개선사업 등, 학교 및 유치원 공간의 리모델링



공공건축물 - 청소년 문화시설



공공건축물 - 중앙운동장 및 체육학교



공공건축물 - 교회공간 및 교회앞 광장조성



유치원



학교

- o 공급중심의 획일화된 단지를 각 단지별로 특성화 전략을 가지고 개선사업을 추진
 - 대규모 단일한 매스를 분리하거나 입면을 다르게 처리하고 모서리 부분에는 투명한 재료를 사용함으로써 포인트를 주는 등의 처리
 - 기존 주거 중 일부 동을 철거하여 공용공간으로 조성하고 거주자 동선을 새롭게 계획



단지재생 사례 4 - 주동 분절을 통한 동선 마련



단지재생 사례 4 - 주동 분절을 통한 단지별 다양화 (입면패턴 및 재료)

o 음악가들을 테마로 한 주거단지 내 장소성 만들기

- 가로명을 음악가로 정하거나 아파트 벽면에 음악가의 모습을 그림



음악을 테마로 한 단지 - 바흐거리 및 음악가그림

o 기존 주거단지에 대한 개선을 통하여 좋은 주거지로 인식되면서 주변지역에 새로운 주거단지들이 신축되고 있는 상황임



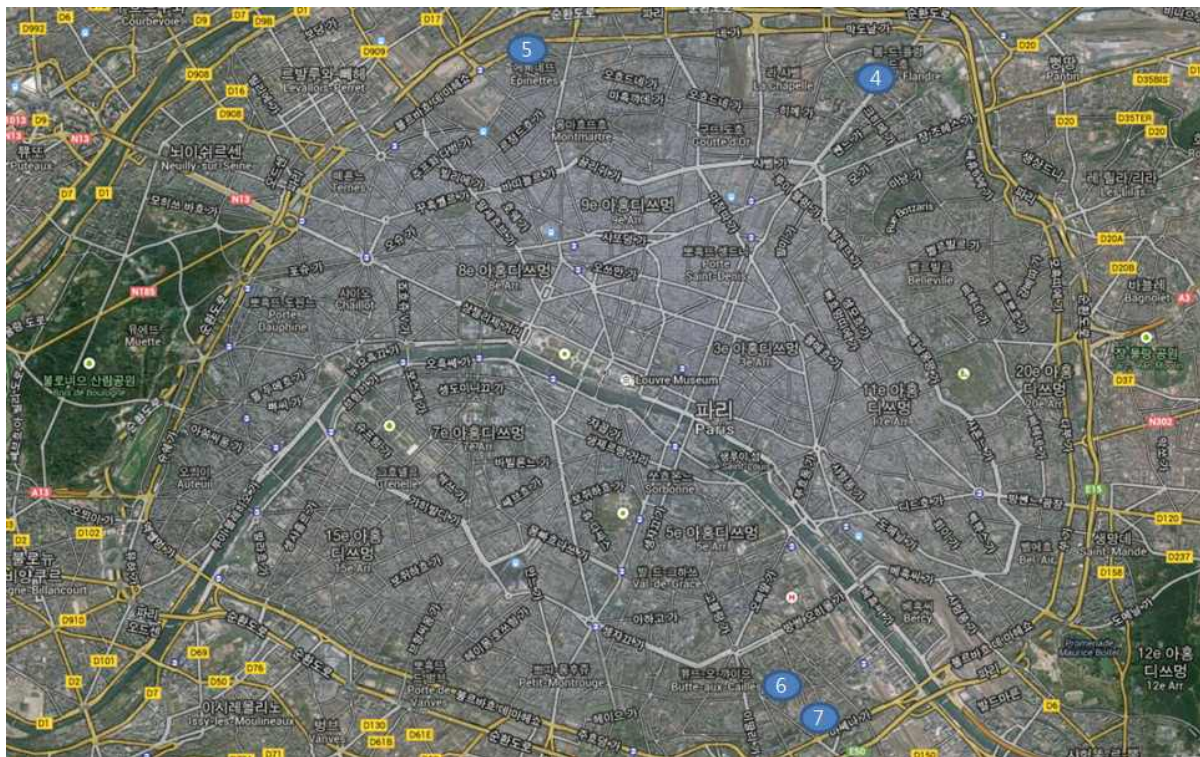
o 기존 주거단지가 비교적 작은규모로 계획되어져서 변화된 사회생활을 수용하기 위해서 별도의 창고공간은 단지의외곽지역에 별도로 조성하여 활용할 수 있도록 함



단지주변 - 개인창고 공간

프랑스(파리)

	일 자	장 소	비 고
4	7월 11일(금)	Cite Michelet	프랑스 (파리)
5	7월 11일(금)	Porte Pouchet	
6	7월 12일(토)	Bedier-Porte d'ivry	
7	7월 12일(토)	내쇼넬가 주거단지 답사	



4. Cite Michelet

□ 개요

- 파리 18구에 위치. 파리 취약지역 중 이민자의 비중이 비교적 높음
- 파리 외곽지역(공항)에서 시내로 들어오는 곳에 위치하고 철도부지에 인접하며, 라빌레뜨공원 등이 위치



□ 현황 및 시사점

- 기존의 노후화된 단지의 이미지를 개선하기 위해서 물리적으로는 입면 디자인개선 작업과 에너지효율 개선사업 진행
 - 단일한 이미지를 통일감있으면서도 변화감을 느낄 수 있도록 디자인



단지 내 전경

- o 거주자들 스스로 자신의 공간에 대한 인식과 관리를 할 수 있도록 함
 - 펜스 및 게이트설치 등을 통한 영역성 부여



단지별 영역성 확보를 위한 울타리 설치



단지별 영역성 확보를 위한 게이트 설치

- o 기존에 잘 활용되지 않는 1층 저층공간에 의원, 상가 등의 기초시설을 유치, 기존의 사회복지시설을 현대적으로 개선사업 추진
 - 파리의 경우, 오래전부터 사회복지서비스 시설이 비교적 잘 갖추어져 있어서



단지 내 기존사회적 서비스 공급시설 개선사업



1층 공간 개인병원 유치



지역사무소 전경



지역사무소 전경 - 아파트단지 내 1층 공간 활용

o 대규모 단지가 가지는 획일성을 개선

- 주거단일 용도의 공간을 분절하여 일정 규모마다 특성을 가질 수 있도록 함. 같은 단지 내 사회기반시설의 배치를 통하여 특성화
- 어린이집, 취업지원센터, 지역활성화센터 등

o 사회적 재생을 위하여 신규 철도, 지하철 역사건립 및 대규모 개발사업을 주변지역에 진행하여 지역이미지 개선작업도 병행하여 추진



지역현황 - 신규역사 공사 중(지역개발사업과 연계)



단지 내 전경

o 단지외곽지역에는 주말시장 공간조성 등을 통하여 입주민들 스스로가 사회, 경제적인 재생의 실마리를 가질 수 있도록 함

o 현장에 설치한 파리 13구 지역의 지역관리팀을 통하여 지자체에서 취약지역에 대한 지속적인 요구사항 청취와 개선노력을 취하고 있음

5. Porte Pouchet (17구)

□ 개요

- o 파리 17구에 위치. 파리 내외부순환도로에 인접



지역현황 - 외곽순환도로변



지역현황 - BOULEVARD 인접

□ 현황 및 시사점

- o 주거지역에 대한 개선사업과 더불어 지역기반시설에 대한 개선사업(도로 및 상하수도 개선)이 적극적으로 진행되고 있음
- o 기존건물의 외피부분 에너지개선작업 시행



- o 기존 15층 이상의 고층주거단지 철거 후 7-8규모의 현대식 주거로 개선 사업 진행
 - 저층부에 상업시설 배치를 통하여 가로 활성화도 추진



- o 일부지역에 대해서는 유명건축사를 대상으로 설계공모를 진행하여 새로운 주거의 가능성을 검토하고 실행
 - 공공부문에서 설계공모를 주도하여 진행과정 및 논의되는 이슈들을 지속적으로 공론화시킴으로서 주거방향에 대해서 고민할 수 있도록 함

6. Bedier-Porte d'Ivry (13구)

□ 개요

- o 파리 13구에 위치, 주변지역은 파리 외곽을 순환하는 두 개의 도로 사이에 위치한 블록임. 6층 내외의 아파트가 밀집한 지역임. 파리소방본부 학교등의 공공시설이 위치



□ 현황 및 시사점

- o 외곽순환도로에 인접블록에서는 도로소음문제로 방음벽을 설치하고 디자인사업을 진행하여 입주민에게는 소음저감의 효과를 외곽순환도로를 이용하는 사람들에게는 지역성을 인식시킴
- o 물리적 공간에 대한 지속적인 에너지효율개선사업 등이 진행됨. 저소득자를 위한 주거지역 전략 중 이용의 편리성을 제고하는 방식



- o 단지 북쪽으로는 대중교통 망을 통하여 주변지역과 연계될 수 있도록 배치하고 있으며, 1층부에 상가개선폰 및 노인주택단지 등을 조성
 - 대중교통망 : 트램, 지하철, 버스 등의 교통망 연계



- o 기존 공공임대주택에 대한 개선노력과 더불어 지속적인 신규주택 확충사업도 병행하여 추진
 - 기존의 학교 및 운동장부지를 매입하여 신규주택 확충



- o 취약지역으로 설정되어 있으나, 지역 내에서도 소규모 단위의 블록단위별로 사회초년생 및 대학생 주거와 노인주택단지들이 위치하고 블록에 인접하여서는 고급주택 단지들도 인접시킴으로서 자연스럽게 사회적 구성원들이 섞일 수 있도록 하고 있음
 - 주거에서 머무르는 시간이 비교적 적은 학생은 도로변으로 노인들은 비교적 활성화된 가로변에 주거지를 위치시키고 있음

7. 파리 내쇼넬가 주거단지

□ 개요

- 파리 13구에 위치, 1970~80년대 공급된 15층 규모의 중고층 아파트 밀집 지역에 위치
- 단지재생을 위한 계획은 유명건축사에 의하여 계획되어져서 실행



주변환경 - 중고층 아파트 밀집지역



단지 전경

□ 현황 및 시사점

- 단지를 장소성을 인지시킬 수 있도록 사이트의 모서리 부분에는 4층 정도의 주상복합건축물이 위치하며, 가로변에서 단지의 주출입구로 진입공간에는 게이트를 설치하여 입구성을 강조하고 있음



단지입구성을 강조하는 건축물 입면



단지입구부 개선

- o 단지내부의 1층에는 단지내 주민이 이용할 수 있는 공용공간을 마련하고 이와 연계하여 외부공간을 개인주택의 정원공간처럼 인식할 수 있도록 물리적인 개선사업을 진행하였음. 또한 외부공간에 도시블럭과 연계될 수 있도록 매스를 조정하는 작업을 진행



단지내부 개선-1층 부분



단지내부 개선-1층 부분

- o 기존 서측에 있던 1층별 가로상가에 대응하여 아파트단지 개선사업 시 가로변에 상업시설 조성하여 간단한 식료품점 등이 입점하여 가로변 활성화되고 있음



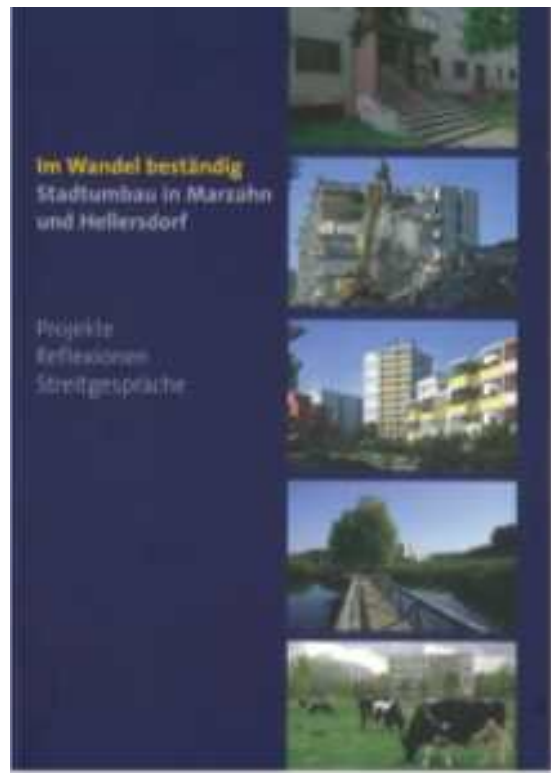
가로변 상가신축을 통한 가로변 활력 증진

4. 기타 - 수집자료

	자료명	비고
1	도서자료	
1-1	10 Jahre Stadtumbau Ost : Berichte aus der Praxis - 구 동독지역 stadtumbau 10년동안에 관한 보고서	IRS제공
1-2	Im Wandel Beständig Marzahn-hellersdorf 지구 사업 보고서	stern 제공
2	기타자료 브로셔	
2-1	stadtumbau 각 지역별 사업브로셔 - marzahn : 중심, 북서, 서쪽 - hellersdorf : 동쪽, 북쪽, 서쪽	stern 제공



10 Jahre Stadtumbau Ost : Berichte aus der Praxis
- 구 동독지역 stadtumbau 10년동안에 관한 보고서



Im Wandel Beständig
Marzahn-hellersdorf 지구 사업 보고서



stadtumbau 각 지역별 사업브로셔

5. 참고자료

1) 독일

IRS-Working Paper, Regenerierungsschrumpfender Städte, 2005,

라이브니츠 연구소 연구보고서

10 Jahre Stadtumbau Ost – Berichte aus der Praxis, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), 2012.03,

Stadtumbau Ost 10년-독일교통·건설·도시개발부 실행 보고서

4. Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost. Stadtumbau vor neuen Herausforderungen, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), 2010,

독일교통·건설·도시개발부 Stadtumbau Ost 4 번째 상황보고서 – Stadtumbau의 새로운 과제

Marzahn, Berlin

Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK 2011/12 Kurzfassungen, Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, UrbanPlan GmbH, 2013.02,

베를린 마르찬-헬러스도르프 INSEK 2011/12 기본계획 요약본

Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK 2011/12 Langfassungen, Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, UrbanPlan GmbH, 2013.02,

베를린 마르찬-헬러스도르프 INSEK 2011/12 기본계획

Aktionsräume plus Bilanz und Ausblick, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt(Hrsg), 2013.11, Aktionsräume plus

Aktionsräume plus사업 평가와 전망, 베를린 도시개발 환경청

Märkisches Viertel, Berlin

Stadtumbau West im Märkisches Viertel, Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, Kurzfassung, S.T.E.R.N. GmbH, 2009.02,

메르키셰 단지 INSEK 기본계획 컨셉 요약본, 작업: S.T.E.R.N. GmbH

Leinefelde

URBAN REDEVELOPMENT IN LEINEFELDE SUDSTADT(인터넷자료)

2) 프랑스

유해연, 조훈희(2013), 프랑스 노후 주거지의 근린재생을 위한 지원제도 연구, 국토계획

장한두, 제해성(2010), 프랑스 공공임대 주거단지 재생 사례연구, 국토계획 제45권 제3호