

해외출장  
보고서

커뮤니티 자산으로서의  
건축자산 보전·활용방안 연구

## 지역공동체 참여를 통한 지역자산 보전·활용 방안 및 사례 조사

2018.8.23. - 8.30.  
영국 런던

이민경 부연구위원, 이종민 부연구위원

**( a u r i )** 건축도시공간연구소





## 차 례

제1장. 출장 개요 .....	1
1. 개요 .....	1
2. 목적 .....	1
3. 세부일정 및 업무수행 계획 .....	2
제2장 지역자산(ACV) 관계자 면담 .....	9
1. Architectural Heritage Fund 관계자 인터뷰 .....	9
2. Locality 관계자 인터뷰 .....	14
3. Lambeth Council 지역자산(ACV) 관계자 인터뷰 .....	21
4. 지역자산(ACV)인 Cinema Museum 관계자 인터뷰 .....	28
5. 지역자산(ACV)인 Ivy House Pub 관계자 인터뷰 .....	32
제3장 역사적 건축물 및 지역자산(ACV) 보전·활용 사례 답사 .....	37
1. Tate South Lambeth Library .....	37
2. Tate Modern .....	40
3. Longfield Hall .....	42
4. OXO Tower .....	44
제4장 출장 성과 .....	46
[부록] 취득자료 .....	48



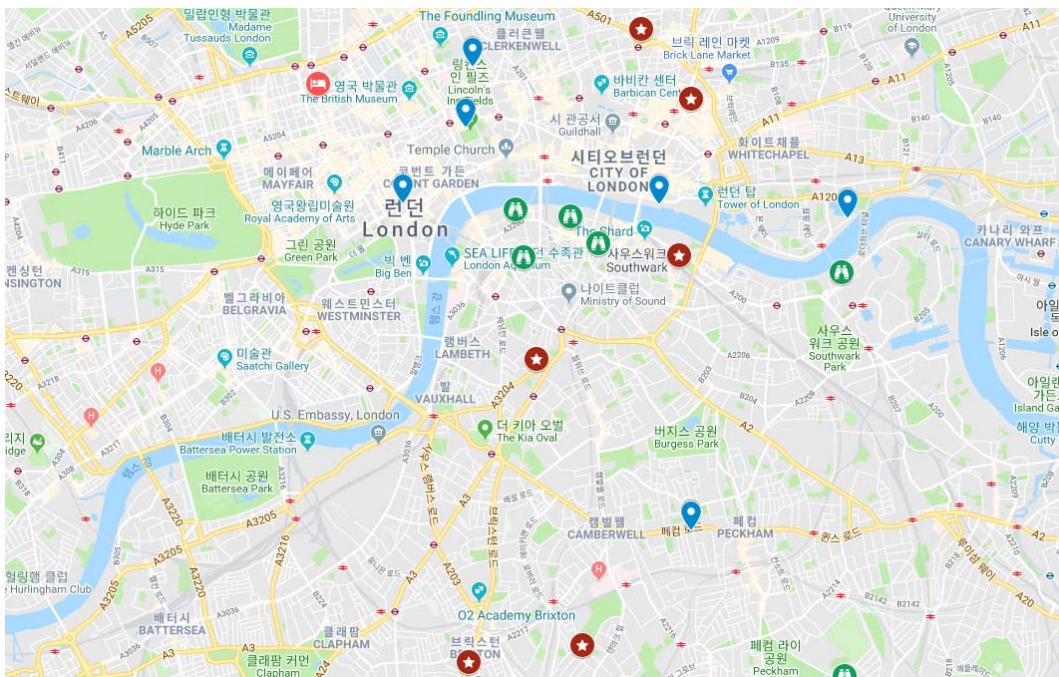
## 제1장. 출장 개요

### 1. 개요

■ 과제명 : 커뮤니티 자산으로서의 건축자산 보전·활용방안 연구

■ 대상지 : 영국 런던

■ 기 간 : 2018년 8월 23일(목) - 8월 30일(목), 6박 8일



[출장지역-영국 런던]

### 2. 목적

- 커뮤니티 자산화에 대한 해외 사례로서, 영국의 공동체 권리를 명시하고 있는 지역주권법(Localism Act)에 따른 지역자산 등록제도, 지역공동체 조직의 활동을 도와주는 중간조직인 Locality의 주요 활동 및 역할, 공동체에 의한 지역자산 보전·활용 사례를 조사하고자 함
- 이를 위해 지역주권법(Localism Act)을 시행하고 있는 지방정부(Lambeth)와 중간조직인 Locality, 역사적 건축물을 보전·활용하기 위한 지원조직인 Architectural Heritage Fund의 관계자 면담과 현장답사를 수행하고자 함

### 3. 세부일정 및 업무수행 계획

#### 2) Architectural Heritage Fund 관계자 인터뷰

- 일시 : 2018년 8월 24일(금), 10:00~12:00
- 장소 : Architectural Heritage Fund (3 Spital Yard, Spitalfields, London E1 6AQ)
- 목적 : AHF의 조직 구성 및 주요 업무, 역사적 건축물의 보전·활용을 위한 지원 내용 및 지원 과정의 제도적·행정적 역할 파악 및 운영상의 장단점 분석
- 참석자
  - 소외 : Oliver Brodrick-Ward(관리자 및 코디네이터)
  - 소내 : 이민경 부연구위원, 이종민 부연구위원

#### o Architectural Heritage Fund(AHF) 소개

- Architectural Heritage Fund는 1976년 영국의 역사적 건축물 보전을 촉진하기 위해 설립된 자선기관으로, 영국 전역의 커뮤니티 특히, 경제적으로 취약한 지역의 이익을 위해 역사적인 건축물의 보전과 지속 가능한 활용을 장려하고 있음
- AHF는 비영리 단체 및 자선단체가 지역의 역사적인 건축물의 보전 및 재사용할 수 있도록 조직 구성, 활용방안, 자금 마련 등을 지원하며, 사회적·경제적 이익을 제공할 수 있는 프로젝트 진행 시, 사업 진행 관련 조언과 보조금 및 융자금 등의 지원도 가능함
- 2000년 이후부터 현재까지 교부금 £380만, 대출금 £4,600 등 재정적 지원을 통해, 영국 내 293개의 역사적인 건축물을 보전하였음



#### [Architectural Heritage Fund의 2016년-2018년 성과]

(출처: AHF(2017), 2016 - 17 Annual Report, p.7.)

## 2) Locality 관계자 인터뷰

- 일시: 2018년 8월 24일(금), 14:00~17:00
- 장소: Locality (33 Corsham Street London N1 6DR)
- 목적: Locality의 조직 구성 및 주요 업무, 지역자산 보전·활용을 위한 지역공동체 지원 방법 및 지원 과정의 제도적·행정적 역할 파악 및 운영상의 장단점 분석
- 참석자
  - 소외: David Moynihan(커뮤니티 지원서비스 담당), Ruth Breidenbach-Roe(정책관리자)
  - 소내: 이민경 부연구위원, 이종민 부연구위원

### o Locality 소개

- 로컬리티(Locality)는 2011년 공식 출범한 전국 단위의 지역공동체 네트워크 조직(National Network of Community-led Organisation)으로, 영국 전역에 500개 이상의 공동체 회원을 보유하고 있음
- 로컬리티는 약 £ 7억(한화 약 1조 2,900억 원)에 달하는 공동체 자산을 소유하고 있고, 직원 1만 500명과 정기적으로 참여하는 자원봉사자 약 2만 5천명이 활동하는 조직임
- 로컬리티는 지역공동체를 대신하여 지역자산을 경영하는 것이 아니라, 지역공동체에 사업 계획, 사업모델 개발 등에 관한 전문지식을 전달하여 지역공동체의 성장을 도와주는 역할을 수행함으로써 궁극적으로 지역 발전에 기여할 수 있도록 지역공동체 스스로 문제를 발견하고 해결방안을 마련하는 것을 지원하고 있음

### o Locality의 주요 업무

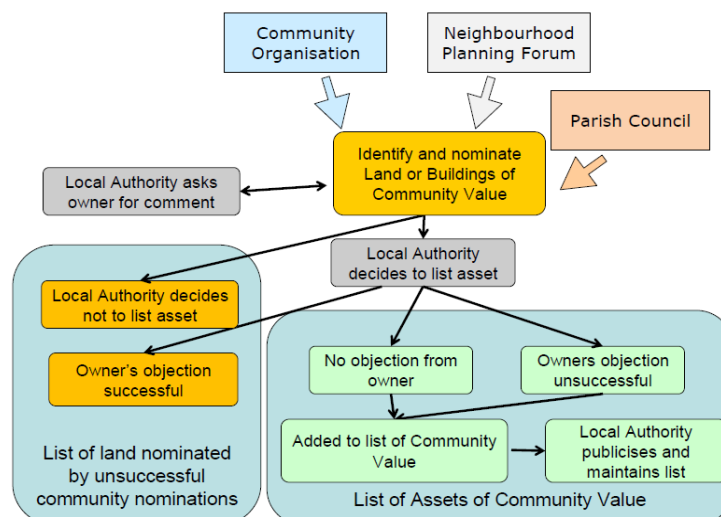
- 지역공동체에 사업 계획, 사업모델 개발 등에 관한 전문지식을 전달하여 지역공동체 역량 강화를 도모함
- 마을공동체에 이익이 되는 토지와 건물은 공동체가 우선적으로 매입할 수 있도록 법으로 보장
- 이 과정에서 로컬리티는 정부의 지원을 받아 공동체의 자산을 등록하고 이를 관리하는 역할 수행
- 각 마을별로 주민 중심 조직을 두고, 사회적 기업을 통해 공동체 경제활동에 참여
- 로컬리티는 지역 공동체가 매입비용이나 리모델링에 필요한 비용을 마련하는 과정을 지원하며 정부 보조금과 투자 기금, 기부금 등을 지역 공동체와 연결해주는 역할을 수행함

### 3) Lambeth Council 지역자산(ACV) 관계자 인터뷰

- 일시 : 2018년 8월 28일(화), 10:00~13:00
- 장소 : 램베스구청 (188-192 Herne Hill Road, London, SE24 0AG)
- 목적 : 램베스구의 지역자산 관련 주요 업무 및 조직 구성, 지역자산 등록 절차 및 관리방안, 지역자산을 보전·활용하기 위한 지역공동체 참여형태, 지자체 지원내용 등에 대한 인터뷰 및 자료 수집
- 참석자
  - 소외: Melina Gooding(램베스 구청 감정평가 및 전략자산 담당)
  - 소내: 이민경 부연구위원, 이종민 부연구위원

#### o Lambeth Council 소개

- 램베스구는 지역주권법을 토대로 한 영국 내 대표적인 협동조합 도시로 지역 내 한정된 자원을 지역 주민이 필요로 하는 최선의 공공서비스 공급을 전략으로 운영되고 있음
- 지역주민의 더 나은 삶에 필요한 서비스 제공을 위해 램베스구가 가지고 있는 활용 가능한 자원을 기반으로 지역주민의 협력과 적극적인 참여를 기초로 하는 다양한 프로그램 및 프로젝트를 개발하고 있음
- 램베스구의 지역자산(Assets of Community Value)은 데이터 관리 담당부서(Data Protection Officer)에서 관리하고 있으며, 2018년 7월 기준으로 25개의 지역자산 목록을 관리하고 있음



#### [Assets of Community Value 목록 구축 절차]

(출처: Department for Communities and Local Government(2012), *Community Right to Bid: Non-statutory advice note for local authorities*, p.3.)

#### 4) 지역자산(ACV) 보전·활용 사례 답사

##### ■ 강제노역소에서 박물관으로 용도변경한 The Cinema Museum

- 시네마 박물관은 램베스 강제노역소의 주인집과 교회로 사용되었던 건축물로, 할리우드 스타인 찰리채플린이 유년시절 머물렀던 곳으로도 알려져 있다. 1986년부터 시네마 뮤지엄으로 용도변경되어 사용되고 있으며, 1890년대부터 현재까지 영국 영화에 대한 기록 및 자료를 보관하고 있다. 2017년 Cinema Museum 자선 단체와 보증된 유한회사에 의해 지역자산 후보군으로 등록되었으며 위원회를 거쳐 지역자산 목록에 추가되었다.



[The Cinema Museum 전경]

(출처: [https://en.wikipedia.org/wiki/Cinema\\_Museum\\_\(London\)#/media/File:Exterior\\_of\\_Cinema\\_Museum\\_lecture,\\_Kennington,\\_Lambeth.jpg](https://en.wikipedia.org/wiki/Cinema_Museum_(London)#/media/File:Exterior_of_Cinema_Museum_lecture,_Kennington,_Lambeth.jpg))

##### ■ 연회장에서 지역 복합문화시설로 용도변경한 Longfield Hall



[Longfield Hall 전경]

(출처: <http://www.urban75.org/brixton/features/myatts-fields.html>)



## 5) 지역자산(ACV) 보전·활용 사례 답사 및 관계자 인터뷰

- 일시 : 2018년 8월 28일(화), 10:00~13:00
- 장소 : Ivy House Pub (40 Stuart Road, SE15 3BE)
- 목적 : 지역자산(ACV)의 최초 커뮤니티자산화 사례인 Ivy House Pub의 지역자산 목록 등록 과정부터 공동체에서 매입하여 운영하기까지의 과정 등에 대한 인터뷰 및 현장답사
- 참석자
  - 소외: Stuart Taylor(Ivy House Community Pub Limited)
  - 소내: 이민경 부연구위원, 이종민 부연구위원

### ○ 지역자산(ACV)의 최초 공동체 자산화 사례인 Ivy House Pub 소개

- Ivy House Pub은 1930년대 건축된 이후, 지역주민들을 위한 공연을 개최하거나 결혼식과 모임 장소 등으로 활용되었으나, 2010년 이후 해당 자치구에서 진행된 도시재개발사업으로 지가 및 임대료가 급격히 오르게 되면서 소규모 상점들이 존립하기 어려운 상황이 되었고 2012년 4월 소유주가 Ivy House Pub을 개발자에게 매각하였음
- 지역주민들이 Ivy House Pub을 지키기 위해 지역공동체(Ivy House Community Pub Limited)를 조직하여, 지역자산 목록에 등록시키고 로컬리티의 도움을 받아 지역공동체 입찰권리 제도를 활용하여 공동체 소유의 커뮤니티 펍으로 재탄생시킴



[Ivy House Pub 전경]

(출처: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Ivy\\_House,\\_Nunhead,\\_SE15\\_\(5478867910\).jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Ivy_House,_Nunhead,_SE15_(5478867910).jpg))



## 6) 건축자산의 지역자산화 사례 답사

### ■ 공동체(사회적 기업) 자산화 사례인 OXO Tower

- OXO Tower는 19세기 말에 Royal Mail 우체국의 전기를 공급하기 위한 발전소로 지어진 건축물이다. 1920년대 리비히 육류회사(Liebig's Extract of Meat Company)에 의해 인수되었고, 건축물 구조의 대부분을 재건축하기로 결정하여 기존 건축물의 대부분을 파괴하였다. 이때, 템즈강변에 가깝게 확장시키고, 건축물의 일부에 탑을 세웠다. OXO Tower는 1930년대 이래로 템즈강변의 랜드마크였으나, 1970년대 건축물은 거의 황폐되었다. 1990년대 지역의 재개발에 대한 논의가 시작되면서, Coin Street Community Builders에 의해 공동주택, 레스토랑, 상점, 전시공간 등의 용도로 완전히 개조되었다.



[OXO Tower 전경]

(출처: <https://www.prospec.co.uk/case-study-oxo-tower.html>)

[표] 세부일정표

일 자	현지시간	출발지	도착지	일 정	기 타
8월23일 (목)	08:10 10:40	세종	인천	세종 -> 인천공항 이동 (2시간 30분)	
	13:30 17:25	인천	런던	인천 -> 런던 이동 (12시간)	대한항공 KE907
8월24일 (금)	10:00 12:00	런던		[회의1] Architectural Heritage Fund 관계자 인터뷰 및 자료수집	
	14:00 17:00			[회의2] 지역공동체 지원조직인 Locality 담당자 인터뷰 및 자료수집	
8월25일 (토)	09:00 18:00	런던		[현장답사1] Tate South Lambeth Library(도서관 지속 사용), Tate Modern(발전소->미술관) 등 역사적 건축물 보전·활용 사례 답사	
8월26일 (일)	09:00 18:00	런던		[현장답사2] 공동체(사회적 기업) 자산화 사례인 OXO Tower 등 건축자산 보전·활용 사례 답사	
8월27일 (월)	09:00 18:00	런던		[현장답사3] Longfield Hall 등 지역자산(ACV) 보전·활용 사례 답사	
8월28일 (화)	11:30 13:30	런던		[회의3] 램베스구청(Lambeth Council) 지역자산(ACV) 담당자 인터뷰 및 자료수집	
	15:00 17:30			[회의4] The Cinema Museum(강제노역소->박물관) 관계자 인터뷰 및 현장답사	
8월29일 (수)	10:30 13:00	런던		[회의5] 지역자산의 최초의 공동체 자산화 사례인 Ivy House Pub 관계자 인터뷰 및 현장답사	
	19:35	런던	인천	런던 -> 인천 이동 (11시간)	대한항공 KE908
8월30일 (목)	14:35				
	16:00 18:50	인천	세종	인천공항 -> 세종 이동 (2시간 50분)	

\* 8월 27일(월) 예정되었던 Architectural Heritage Fund 관계자 회의는 영국 법정공휴일에 따라 8월 24일(금)로 일정을 변경하여 진행함

\* 출장일정 중 지역자산(ACV) 관계자와의 컨택이 진행됨에 따라 8월 28일(화) The Cinema Museum 관계자와의 회의, 8월 29일(수) Ivy House Pub 관계자와의 회의가 추가로 진행됨

## 제2장 지역자산(ACV) 관계자 면담

### 1. Architectural Heritage Fund 관계자 인터뷰

#### ■ 개요

- 일시 : 2018년 8월 24일(금), 10:00~12:00
- 장소 : Architectural Heritage Fund 회의실
- 인터뷰 대상자: Oliver Brodrick-Ward(관리자 및 코디네이터)

#### ■ 인터뷰 내용

##### • Architectural Heritage Fund(AHF)에 대한 소개

- Architectural Heritage Fund는 1976년에 설립된 등록 자선단체로 지역사회의 이익을 위해 건축자산의 보존 및 지속가능한 활용을 지원하는 단체임
- (설립목적)
  - : 지역사회와 지역주민, 지역단체들이 지역 건축자산을 유지보수하고 지속가능한 활용을 추진할 수 있도록 지원
  - : 건축자산의 보존 및 지속가능한 활용을 위한 투자 유치
  - : 스타트업과 지역사회 기업들이 공공의 이익을 위해 건축자산을 활용할 수 있도록 장려
  - : 건축자산의 보존 및 재활용이 가지는 효과를 알림으로써 잘 관리된 건축자산의 가치 홍보

##### • Architectural Heritage Fund 조직체계

- AHF에는 대표와 이사 3명, 영국 전역에 8~11명의 Support Officer가 단기계약형태로 2~3일/주 근무를 하고 있으며, 지역사회의 커뮤니티 조직 및 지속가능한 운영, 보조금을 받는 방법 등에 대한 자문을 수행하고 있으며, 지역별로 Support Officer의 역할은 조금 차이가 있음

## • Architectural Heritage Fund의 자금 지원 및 운영 방식

- AHF는 70년대 정부로부터 지원받은 £50만(약 7.4억 원)을 운영하여 자금을 조성하고 있으며, AHF의 수익은 현재 대출에 대한 이자가 가장 큰 비중을 차지하고 있음
- AHF의 자금원으로는 1970년대 정부로부터 지원(£50만)받은 지원금과 자선단체로부터의 출자(£8,000만), 유명인들로부터의 기부 등이 있음
- AHF에서는 건축자산의 보전 및 활용을 위해 크게 보조금(Grant)과 대출(Loan) 방식을 통해 지원하고 있음

：보조금(Grant) 지원의 경우, 건축자산 보전 및 활용을 위한 사업계획 수립과 관련 용역, 조직 역량강화에만 사용할 수 있으며 건축자산의 직접적인 수리에는 사용할 수 없음

：이와 달리 대출(Loan)의 경우, 건축자산의 직접적인 수리에 사용할 수 있으며, 월별 재정보고를 통해 모니터링 하고 있음

- 지역사회가 AHF에 제출한 건축자산 활용계획에 대해 AHF 이사 3인과 Support Officer로 구성된 심사위원회를 거쳐 보조금 지원을 결정하며, 지원 금액이 적을 경우에는 AHF의 대표와 Support Officer로만 구성된 심사위원회의 결정에 따를 수 있음

：심사위원회에서 가장 중요하게 평가하는 것은 조직의 준비이며, 해당 건축물의 가치에 대해서는 큰 관심을 갖지 않음

Grants Panel meeting, 16 July 2018  
PVG Application Ref: 18/21/320  
Country/Region: Scotland Case Officer: GB  
Project: Multiple Buildings Study Applicant Name: Friends of Dunfermline Town Centre

**Project Address:** Dunfermline Town Centre  
**Applicant Type & Purpose:** Unincorporated group with a constitution  
**Charity Ref:** n/a **Date established:** 2017  
**Main Contact:** Jean Ferguson, Secretary  
**Website:** <https://friendsdunfermline.wordpress.com>

**Purpose:** "To bring unused heritage buildings back into use for the benefit of the community through purchase and upgrade. Our proposal is to become a preservation trust and we are seeking assistance in forming ourselves in the most effective manner."

**Project Significance/Risk:**  
Grade/Category: Cat B (46878) and Cat B (26015)  
Conservation Area: Dunfermline CA  
On At Risk Register: Yes and Yes  
Condition: Poor and Poor

**Ownership Status:**  
In ownership of Local Authority.

**Previous AHF Involvement:** The SO(S) has met the group and gone on a walkabout of the town centre with them, and representatives from the local authority to discuss the potential buildings and opportunities.

**Building Summary:** As part of the work the group want to look initially at two buildings and then decide which one to try to take forward in more detail.  
**Building 1:** Former Register building, 4-8 Abbot Street, Dunfermline KY12 7NW. Built in 1912 as the Parish Council Offices, this three storey building has been empty for around ten years. Designed by local architect, Thomas Rutherford, in a 'Tree Edwardian Baroque' style, the building's relatively sound exterior conceals an interior suffering from much neglect. Its original flexible layout could potentially support small office and retail units, accommodation, micro-museums or restaurant.  
**Building 2:** Former Cinema House, 44-46 East Port, Dunfermline KY13 7JB. Opened in 1913 as the Cinema House, and designed by local firm Crawford & Fraser, this is an early purpose built cinema. In 2000 its use changed to a night club, which closed in 2010. The external facades largely retain their original features. Its relatively large size and compartmental layout could provide flexibility to accommodate a number of functions, including cinema, co-working area, workshop, accommodation or retail.

**Project Summary:** Dunfermline is one of the most historically important towns in Scotland, and has a number of buildings of significant heritage that currently lie vacant and/or derelict. Many of these are unattractive to mainstream developers, but still form an intrinsic part of the historic streetscape. There are no currently active BPTs or Heritage Trust Network members with this area as their main focus, and the group are keen to establish themselves to fill that gap. This project is primarily about helping them get established and look at what buildings could form the basis of an initial project.

**Heritage Enterprise? Possible** **Community Shares? Possible** **Asset Transfer? Possible**  
**Capital project cost:** Unknown at this stage **Funding sources:** Unknown

**Grant Request Summary:** To help build the capacity and governance structure for the group, and at the same time work up outline proposals to the point where they can consider a refurbishment project with confidence. To conduct a wide-option assessment of the most appropriate legal status, including whether a BPT is the best approach, and establish the optimum business model. This should be based on external research and meeting with the group/community and include a facilitated envisioning session for existing members and interested community members. Support the group to achieve this legal status. Identify key skills and knowledge for the group; carry out a skills and capacity audit of current members and identify gaps. Support the group to fill the gaps with identified training and/or recruitment.

Grants Panel meeting, 16 July 2018

**Breakdown of Development Costs:**

Cost Heading	Description	Amount	VAT	Total
Professional Fees	Consultant to provide services as per provided tender, including assessment of best legal form to incorporate in, perform skills audit, membership strategy, assessment of two key buildings and potential uses to inform decision as to which to take forward.	£5,000	£	£5,000
<b>Total Required:</b>		<b>£5,000</b>		

**Partnership Funding:**

Funding Source	Decision Date	Secured?	Amount
HLF Resilient Heritage	31/8/2018		£4,000
<b>Total Partnership Funding:</b>			<b>£4,000</b>

**Total Grant Requested:** £2,000 **AHF % Requested:** 33%

**Funding Priorities Assessment**

Heritage Need?	High
Dunfermline town centre has a large number of buildings of historic importance lying empty. The potential for a dedicated organisation being set up to help with this situation is extremely welcome. Both of the two buildings initially chosen for study are listed, disused and in need of new sustainable uses.	
<b>Social Impact?</b>	Medium
Until the specific projects and uses for the disused buildings are determined, it is hard to judge the overall social impact. However, large areas of Dunfermline are in the 2 <sup>nd</sup> and 3 <sup>rd</sup> most deprived deciles in Scotland, according to 2016 SIMD data. The recent Design Dunfermline 2018 charrette showed the need for an increase in town centre living through new affordable housing above retail, and meeting this need will be a particular focus for the new organisation.	
<b>Why Now?</b>	High
The group have been encouraged to organise and get set up by the local authority, who recognise the potential value of a local BPT-style organisation to work with and through. As part of our remit is to encourage new organisations to get established to help find solutions for these important buildings in the locality, this should be considered a priority.	
<b>Financial Need/Loan Potential</b>	High
The new group have no reserves, no funding and if we were to make this grant offer, we would be the first funder at the table. Should any of the building projects progress, they will no doubt require support through AHF lending.	

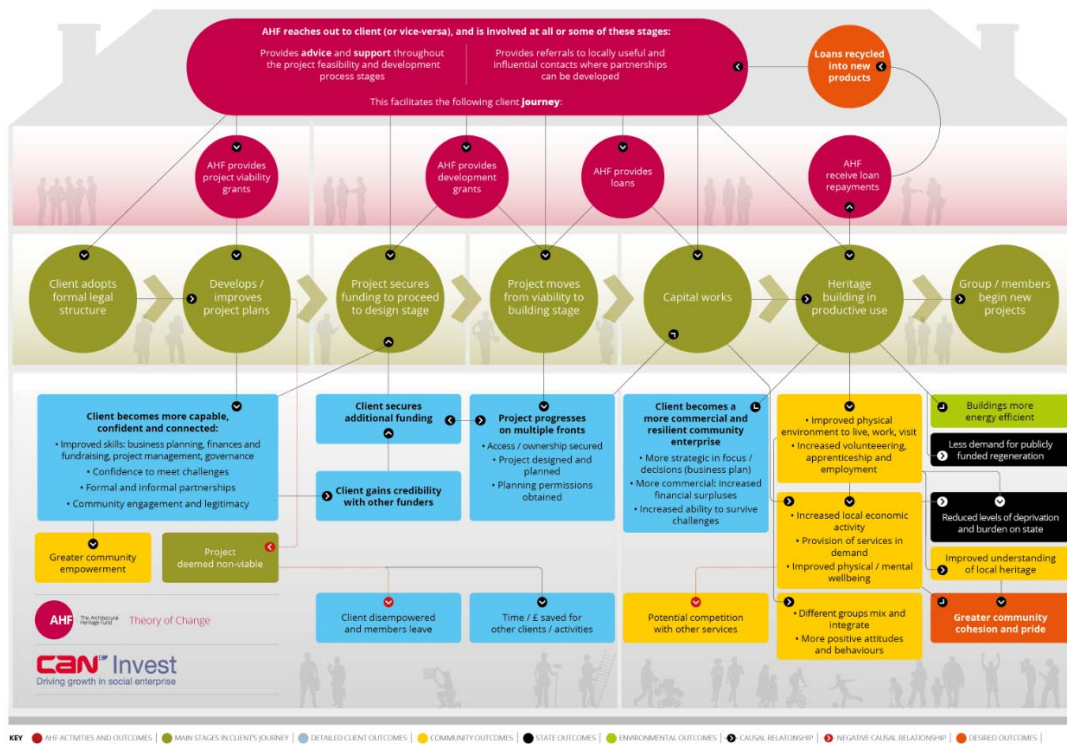
**Notes on organisational capacity:** A new, entirely voluntarily-run organisation. It is getting support from the local authority, and advice from local HTN members Fife HBT. This will also be a key organisation for the HTN Scotland Development Officer to support (they have already attended an HTN Scotland meeting).

**Officer Recommendation:** Offer grant of £2,000 (33% of costs). To be allocated from the main Scotland budget, at the 100% HES rate, which has been approved. Conditional on successfully securing match funding. It would be a positive step to be able to support this group to establish a new BPT-style organisation for Dunfermline. At this point the focus is correctly more on the organisational setup than the potential projects, which can be further developed later.

## AHF 심사위원회 심의자료

## • Architectural Heritage Fund의 운영실적

- £50만의 자금으로 시작한 대출 프로그램은 2017년까지 총 900여개의 사업을 대상으로 £1억 2,700만(약 1조 8천억 원)의 대출을 실행하였음
- 또한 1,440개 프로젝트에 대해 £1,150만(약 1,725억 원)의 보조금을 지급하여 건축 자산의 보존 및 활용을 지원하였음
- 2000년 이후의 실적만을 살펴본다면, £410만(약 60.8억 원)의 보조금과 £4,880만(약 724억 원)의 대출, 이를 통한 £4억 3,600만(약 6,467억 원)의 외부 자금 조달을 통해 308개의 프로젝트를 지원함
  - : AHF로부터 보조금 또는 대출을 받았다는 것은 외부 대출기관에게 사업 타당성이 보장되었다고 인식되기 때문에 외부 대출기관으로부터 대출을 받는 중요한 징검다리 역할을 수행하고 있음
  - : 특히 유산복권기금(Heritage Lottery Fund)으로부터 해당 프로젝트들이 총 £1억 7,300만(약 2,565억 원)을 지급받았음
- 2016년~2017년에는 지역 건축자산의 보존과 관련한 670건의 문의가 접수되었으며, 영국 전역을 담당하는 11명의 지원 전문가(Support Officer)의 자문을 통해 총 120건에 대한 보조금 지급, 17건에 대한 대출을 실행하였음



AHF의 지원체계 특성

- Architectural Heritage Fund의 최근 변화

- 초기에는 건축물에 초점을 맞춰 운영되었으나 최근 5년 전부터는 사람(커뮤니티) 중심으로 변화되고 있음
  - : AHF 설립 당시에 1970~80년대 브루탈리즘 건축이 유행되면서 전통적인 건축양식이 사라지는 것에 대한 사람들의 우려가 있었으며, 이에 사람들 사이에서 전통건축을 보존하는 인식이 널리 확산되었음
  - : 40년이 지난 현재 역설적으로 브루탈리즘 건축에 대한 지원(£20,000)이 최초로 이루어졌음
- 지역주권법(Localism Act) 등 영국 정부의 정책 변화에 따라, AHF는 건축물 자체보다 건축자산의 활용을 통한 지역사회의 참여 및 발전에 더 많은 초점을 두고 있음
- 특히 AHF는 지역사회가 건축자산의 보전 및 활용을 지속적으로 추진하기 위해서는 수익창출이 중요하다고 인식하고 있으며, 이를 위해 향후 지역의 건축자산을 보전하는 지역단체들이 지속가능한 수익창출 모델을 수립할 수 있도록 전문인력을 통한 지원을 제공하는 프로그램을 준비 중에 있음
- AHF에서는 보조금(Grant) 지원과 대출(Loan) 방식을 택하고 있지만 향후에는 대출(Loan)의 비중을 높여 나갈 계획임
- 최근 AHF 내에서 새로 부임한 이사들이 은행권 출신들이 있어 윤리적인 투자를 통한 안정적 수익을 도모하고자 연간 £7~8만 규모(총 £140만)의 건축자산에 직접적인 투자가 논의되고 있음
- 이는 초기에 지역사회 조직을 형성하는 것은 비교적 쉬운 반면 지속적 운영이 어려워 실패하는 경우가 있어 이를 방지하기 위한 차원으로 직접 투자를 고려하고 있음
- 직접 투자를 고려하고 있는 또 다른 이유로는 현재 AHF에 대한 정부지원이 종료될 예정이기 때문이며, 8명 정도의 Support Officer를 유지하기 어려운 실정임



---

## South Korea And UK Knowledge Exchange On Heritage Assets



Researchers from the South Korean Architecture and Urban Research Institute (AURI) recently visited us to learn more about the UK's approach to the protection of community and heritage assets and the promotion of alternative uses. AURI is a South Korean think-tank for architecture and urban design policy supporting the South Korean government (<http://auri.re.kr/>). Founded in 2007, AURI's vision is dedicated to "the people's happiness and a nation's refined architectural and urban culture" and it endeavours to build global networks to link the architectural and urban spaces of South Korea to the world.

The South Korean government recently enacted a law preserving traditional Korean houses as architectural assets and the government is now considering introducing the concept of community asset and community value. In doing this, AURI's

---

Architectural Heritage Fund 홈페이지에 게시된 내용

---

## 2. Locality 관계자 인터뷰

### ■ 개요

- 일시: 2018년 8월 24일(금) 14:00~17:00
- 장소: Locality 회의실
- 인터뷰 대상자: David Moynihan(커뮤니티 지원서비스 담당), Ruth Breidenbach-Roe(정책관리자)

### ■ 인터뷰 내용

#### • Locality 설립 및 운영 목표

- 2010년 2개의 단체(BASSAC: British Association of Settlements and Social Action Centres, DTA: Development Trust Association)가 합병하여 설립됨
- 로컬리티의 운영 목표는 지역사회 지원 및 역량강화를 통해 좀 더 평등한 사회를 만드는 것임
- 로컬리티는 ①지역단체 지원, ②지역단체 간 네트워크를 통한 협력 유지, ③지역사회 자원제공, ④지역사회의 적절한 운영환경조성의 4가지 전략을 가지고 있음
- 영국 내 사회적기업, 협동조합, 자선단체 등의 650개 지역단체 간의 네트워크를 조직하고 있으며, 약 400,000명의 구성원이 있음
- 특정 지역을 기반으로 하는 조직들이 멤버로 구성되어 있으며, 단체들에게 지역의 사회적 효과 증진을 위한 서비스 등 1개 이상의 서비스(커뮤니티센터, 사회적기업, 클럽 등)를 제공하고 있음
- 멤버들은 매년 구독 수수료 및 회비 납부를 통해 정부정책, 네트워킹 이벤트 등에 대한 정보를 제공받고 있으며, 특별히 전문적인 자문이 필요한 경우에는 추가 비용을 지하고 자문을 제공받을 수 있음

#### • Locality 주요 업무

- 로컬리티는 커뮤니티 분야에서 토론과 시스템 변화의 최전선에 있는 조직으로, 지역단체의 대변인으로서, 관련 연구 수행, 유관 단체와의 협업 등을 통해 중앙정부 정책결정에 영향을 끼칠 수 있도록 의견 개진
- 로컬리티 멤버들과 긴밀한 협력체계 구축을 통해 혁신적인 실천사례를 개발하고, 정책



토론과 peer-to-peer 학습을 통해 지속적으로 연구 수행

- 커뮤니티 자산화와 관련하여 지속가능한 커뮤니티 사업 구조, 지역사회 기반 시설 서비스 수준 및 접근성 향상 등을 위해 노력하고 있음
- 중앙정부 및 지방정부, 편당단체 등 여러 단체들과 영향력을 키우기 위한 프로그램을 운영하고 있음



#### Save our Spaces

Locality's campaign to save our public buildings and spaces. For all of us. Forever.



#### Localism & devolution

We believe that communities are powerful and are the key to creating a fairer society.



#### Keep it Local

We believe in harnessing the power of community to create better services and a stronger economy through local public service commissioning.

### [로컬리티 정책 및 캠페인]

(출처: 로컬리티 홈페이지, <https://locality.org.uk/policy-campaigns/>)

#### ① save our spaces 캠페인

- : 지역사회의 공간(공원, 도서관, 수영장 및 마을회관 등)을 지키기 위해 공공소유 건물과 공간을 사적인 용도로 판매하지 못하도록 하는 캠페인
- : 2018년 1월 로컬리티가 지방정부에 정부공개(FOI, Freedom of Information) 청구를 통해 지역사회 자산 매각 현황 확인을 통해, 영국의 공공소유 건물과 공간이 매년 4,000건 이상 매각되고 있는 것으로 파악함
- : 공공소유 건물과 공간은 지역 주민들에게 필수적인 서비스와 지원을 제공할 가능성이 있지만, 사적인 용도와 단기 이익을 위해 막대한 규모로 매각되고 있음
- : 커뮤니티 소유권(Community Ownership)은 지역의 공공소유 건물과 공간을 커뮤니티에게 되돌려주고, 세대를 거쳐 지역 사람들을 위해 공공소유 건물과 공간을 보호하는 방안임. 커뮤니티 소유 공간은 사람들이 함께 모여 지원과 서비스에 접근할 수 있는 공간임
- : save our spaces 캠페인으로 지역사회 자산 매각이 끼친 영향으로 인한 문제인식, 미디어, 사람들 인식제고 등의 성과가 있었음

#### ② Localism & devolution

- : 2017년 Localism 아젠다에 활기를 불어넣기 위한 지역주의위원회(the Localism Commission) 설립
- : Localism은 영국 중앙정부에서 지방분권제도를 통해 지역사회가 지역과 관련한 결정을 내릴 수 있도록 권한을 부여한 것인데, 현재 브렉시트로 인한 중앙정부의 재

정문제로 지방정부의 교부 예산이 감축되어 권한이양과는 떨어진 상태임

- : 이에 로컬리티는 중앙정부가 지방정부의 권한이양에 대한 정책을 추진할 수 있도록 지속적으로 압박하고자 Localism 정책이 시행된 지 6~7년이 경과된 현 시점에서, 지방정부 권한이양 관련 정책·사업의 긍정적인 측면과 부정적인 측면에 대한 내용을 담은 보고서를 발간함 (Localism Commision)

### ③ Keep it Local

- : 지역의 공공서비스 시운전을 통해 지역 사회의 힘을 이용하여 더 나은 서비스와 보다 강력한 경제를 창출하고자 함
- : 지방정부에서는 건강, 간병, 노인보호 등의 업무를 제3자에게 위탁하는 경우가 많은데, 대부분 대기업에 위탁되고 있어 지방정부 계약을 지역사회가 담당할 수 있도록 하는 방안 모색
- : 이를 위해 지방정부의 계약담당자가 입찰절차를 단순화시켜 지역사회에게 기회를 제공할 수 있도록 하는 서비스 지원
- : 하지만, 유럽의 입찰참가 및 절차의 까다로움과 어려움으로 인해 참여를 거부하는 지방정부가 있음
- : 현재, 브래드포드(Bradford)와 브리스톨(Bristol)지역과 협력하여 각각의 지역에 적합한 입찰절차 구상 중에 있음
- 지방정부의 지역사회에 행하는 서비스로는 지방정부가 로컬리티에 비용을 지불하고 지역사회를 도와주도록 위탁업무를 맡김
- 지역사회 서비스 제공
  - ① 조직 구성 및 조직의 법적상태 자문 : 지역 단체가 파산위험이 있을 때 구명 프로그램
  - ② 사업계획 수립 프로그램, 사업 운영 및 새로운 서비스 제공방안, 수익 모델 자문
  - ③ 재정 관련하여 정부 보조금 받을 수 있도록 자문, 계약 관련한 자문
- 사회적기업 및 지역사회 단체가 활동 시, 단체의 사회적 효과를 증명, 측정할 수 있는 방법에 대한 자문
- 인수합병 자문
- 마케팅, 단체활동 홍보 자문
- 지역사회 단체의 장·단점을 파악할 수 있는 진단도구인 lighthouse 개발

- 지역사회 자문 사례 : Selby Centre



[Selby Centre 전경]

(출처: <http://www.streetzahead.org/wp-content/uploads/2014/12/selby-centre.png>)

- 영국 토트넘(Tottenham) 축구장 인근에 위치하고 있는 지역자산(ACV) 등록된 건물로, 지방정부가 학교를 20년 전 커뮤니티센터로 변경하였으며 32개의 지역사회 단체가 Selby Centre 거점으로 운영
- 지방정부 소유, 재단에 임대·운영
- 현재, 해당 토지와 인근의 지방정부 부지를 포함하여 도시재생사업이 추진되고 있는데, 업무공간은 그대로 유지한 채 재개발/주거·상업시설을 건립하여 임대사업을 통해 수익금을 커뮤니티센터 지원금으로 활용
- 로컬리티의 역할은 공간마련 시 미래수요 대비, 전문적으로 보일 수 있도록 계획, 전략 및 사업계획 수립, 투자의향서 관련 자문, 새로운 공간 수요 파악, 건축가와의 협상 가능한 역량을 강화시킬 수 있도록 자문

- 영국의 지역사회 자산 취득 관련 정책·제도

- 자산 관련하여 지역사회가 소유할 수 있도록 지원(Localism Act, 보조금 제도 운영)
- 로컬리티는 Localism Act가 자금조달의 문제로 인해 운영이 원활하게 되지 않는 문제를 인지하고, 제도를 강화하기 위한 운동을 하고 있음
- 스코틀랜드에서 Rights of first refusal 제도를 운영하고 있는데, 이는 토지주가 처음 제시한 가격을 지역사회에서 받아들이면 거래가 되는 제도로 합리적인 가격에서 자산을 매각하려는 토지주 또는 건물주가 있을 경우 긍정적인 효과가 있음
- 영국 은행에는 찾아가지 않는 약 15조원의 예금이 있는데, 로컬리티가 이 중 약 3조원을 지역자산을 매각하는데 활용 할 수 있도록 제안하고 있음

- 지역자산(ACV) 제도의 시행 초기, ACV 등록으로 많은 권한이 부여되는 것으로 오해하여 지역 사람들의 관심이 높았으나, 실제 제도의 운영으로 지역사회가 매입한 사례는 20~30개 정도에 불과하며, 이 중에서도 지속적으로 수익이 발생하는 pub의 매입사례가 대부분으로 가장 대표적인 사례는 Ivy House Pub
- 지역사회에서 'community shares' 제도가 운영되고 있음
  - : 'community shares' 용어는 2008년 발행된 'Community Share and Bond Issues'에서 개발신탁협회(Development Trust Association, DTA)에 의해 창안됨
  - : 'community shares'는 협동조합 및 지역사회복지 단체, 자선단체에 의해 발행될 수 있으며, 지역 상점과 술집을 살리고 재생 가능한 에너지 계획 재정비, 지역사회 시설 변화, 지역 식량 지원, 새로운 축구 클럽 기금 조성, 역사적 건축물 복원 등을 할 수 있으며, 무엇보다 독립적인 커뮤니티를 구축할 수 있음
  - : 2009년부터 약 120,000명의 사람들이 영국 전역의 350개 커뮤니티 비즈니스를 지원하기 위해 £100,000,000(약 1,500억)이상 투자하였음
- 로컬리티는 중앙정부로부터 자금(펀드)을 지원받아 ACV 제도 실행을 도와주기 위한 지역사회 역량강화 프로그램을 운영하고 있음
- 지역사회가 자산을 취득하는 성공적인 방법은 지역자산(ACV)제도 보다는 지역사회 자산 이전(Community Transfer) 제도가 효과적임
  - : Community Transfer 제도는 지방정부가 소유한 자산을 지역사회의 소유로 전환하는 것으로, 사회적 효과를 유지하는 도서관 등을 지역사회가 소유·운영하도록 함
  - : 개발업자가 개발에 관심 없는 대지를 지역사회 자산으로 전환
  - : 이와 관련하여 로컬리티가 지방정부와의 협력을 통해 지방정부 자산 현황 파악, 지방정부 자산 전환·관리 전담조직 구성 지원 등 정책 수립 지원하고 있음
  - : 지역사회 자산 이전 제도의 장점은 지방정부가 토지에 대한 할인 제공 및 사회적 가치를 기반으로 하는 것을 전제로 임대(때때로 무료 임대)
  - : 로컬리티는 지역사회가 25년 이상 임대를 해야만 지역사회가 보유한 것으로 인정하고 있음
  - : 지역에 따라서는 임시공간을 1~2년 동안 제공을 통해 시범적으로 운영하면서 지방정부의 신뢰를 받아 지속적 운영 유도하도록 하는 제도를 시행하기도 함

#### • Locality 운영과 관련하여 Localism Act 제정 전·후 변화

- 지역사회 계획과 관련하여 지역사회가 직접 입안할 수 있는 권한이 주어졌는데, Locality의 참여 및 역할이 많아진 것이 가장 큰 변화로 판단됨
- Localism Act 시행으로 지역의 관심은 높아졌으나, 이는 제도의 시행보다는 지방

정부의 역할이 감소되면서 발생하는 변화와의 연계된 것으로 판단됨

- Localism Act 시행의 부정적 측면 : 기존 중앙 및 지방정부 지원으로 운영되던 단체 운영 어려움
- Localism Act 시행의 긍정적 측면 : 새로운 지역사회 설립
- 로컬리티는 지역사회가 지역자산을 소유하는 것이 수익을 창출하는 것에 용이하기 때문에 권장하고 있지만, 자금조달의 어려움으로 한계가 있음
- 자금조달의 방법으로 대출은 지역사회의 돈을 갚아야 하는 압박이 있기 때문에 최선의 방안은 아님
- Localism Act 시행 이후 지역사회에서 도움을 요청하는 사항
  - : 재정관련 요청, 지역사회 역량강화, 자산관리 방안, 단체 설립의 방법
  - : 건축물 관리방안(예: 노인들의 요양센터로 활용 시, 노인들이 잘 관리할 수 있는 방법)
  - : 지방정부 자산 이전 시, 지속적인 수익창출이 되지 않을 것에 대한 우려 자문
- 작년에 그렌펠타워(Grenfell Tower) 화재 발생 시 지방정부의 화재 대처가 늦어 지역 단체(MOSC 등)들이 구호활동을 먼저 시작함에 따라, 지역사회가 지방정부에 대한 불신이 있는 상황으로, 지방정부는 자산을 지역사회에 이전하여 신뢰를 회복하고자 노력하고 있음
- 현재 로컬리티가 지방정부의 자산을 지역사회에 이전하는 방법에 대한 자문 시행
  - : 민와이즈스페이스 개념을 적용하여 단기적으로 지역자산 활용을 통해 먼저 시범적으로 살펴보면서 자문 시행
  - : 건축자산의 경우, AHF와 연계하여 지원, 역량강화, 교육 프로그램 제공 등

#### • 지역사회 자산화를 위한 제도 개선 사항

- 스코틀랜드의 Rights of first refusal 제도 도입을 통해 토지주 또는 건축주가 처음 제시한 가격으로 매매가 가능할 수 있도록 하여 지역사회의 자산 소유 강화 필요
- 지방정부 지역자산 정책 알리기 위한 캠페인을 진행하기 위해서는 지방정부에서 관련 정책이 마련되어 있어야 하기 때문에, 정책이 마련되지 않은 지방정부에 정책마련을 위한 압박 필요

#### • 지역사회 단체 설립의 고려사항

- 지역단체는 연령대, 취약계층 등 다양한 구성원들로 조직을 이룰 수 있도록 조정 필요
- 지역사회 구성원들의 참여, 지역사회 대면조사, 지역사회와의 관계, 지역사회 이익을

위한 활동 등에 대한 사항을 고려할 필요

- **한국과의 업무교류**

- 현재 서울시와 업무협약을 통해 한국형 Locality 설립 자문 진행 중(2018년 7월 서울에서 발표가 진행됨)에 있으며, 300여개의 서울시 보유자산을 지역사회 소유로 전환할 예정에 있음
- 서울시의 지역사회 단체 활동가 교육, 새로운 단체 교육(역량강화), 기존 단체와의 네트워크 설립 등의 사업을 진행 중에 있음



Locality 사무실 외부 전경



### 3. Lambeth Council 지역자산(ACV) 관계자 인터뷰

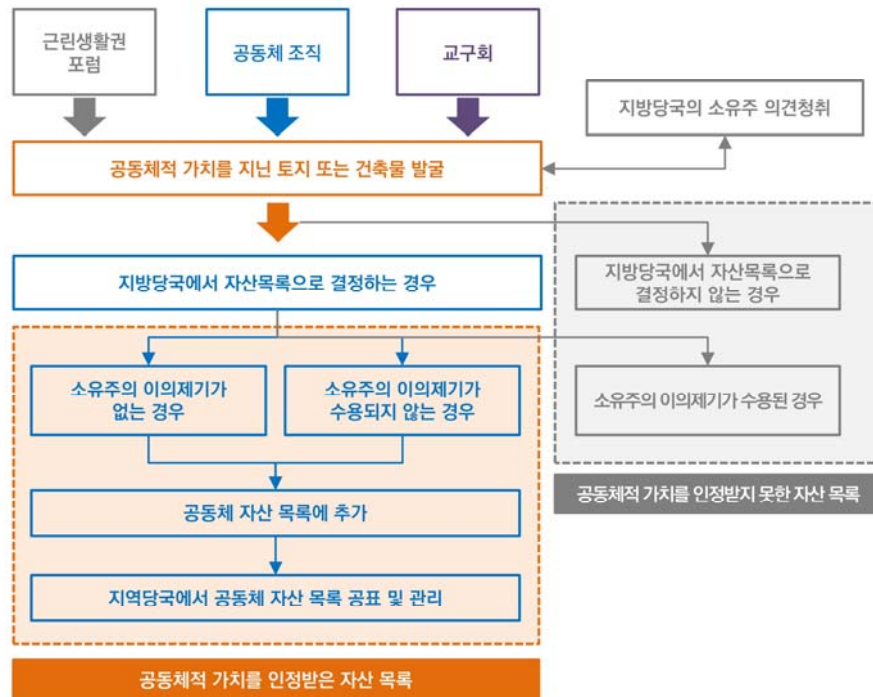
#### ■ 개요

- 일시 : 2018년 8월 28일(화), 11:30~13:30
- 장소 : 램베스구청 회의실
- 인터뷰 대상 : Melina Gooding(램베스 구청 감정평가 및 전략자산 담당), David Gobel, Andrew Jackson

#### ■ 인터뷰 내용

- 지역자산(ACV) 등록제도의 개요
  - 지역사회가 지역자산(Assets of Community Value)을 등록하고 매입을 요청할 수 있는 권한은 공동체 입찰권(Community Right to Bid)이라고도 불리고 있음
  - 특히 지역주권법 제87조부터 제105조에서 지역자산의 등록기준, 선정절차 및 관리 방법 등에 대한 내용을 다루고 있으며, 이는 2012년 9월 20일 만들어진 시행령인 “The Assets of Community Value (England) Regulations 2012”에서 더욱 구체적으로 제시되어 있음
    - : 본 법률의 목적은 지역사회를 위해 활용되고 있는 건축물 또는 토지의 소유주가 해당 자산을 매각하기를 희망할 경우 지역사회에게 해당 자산을 매입할 수 있는 권한과 시간을 부여하여 지역사회를 위한 기능이 지속되는 것에 있으며, 따라서 건축물과 토지의 유지보수 또는 운영과 관련한 혜택을 제공하고 있지는 않음
- 지역자산(ACV)의 등록 기준 및 절차
  - 지역주권법 제88조에 따라 지방정부는 지역 내 지역자산의 명단을 등재 및 관리하는 역할을 담당하게 되며, 지방정부는 다음의 기준에 따라 지역자산의 등재를 결정하게 됨
    - : 건축물 또는 토지의 현재 또는 최근까지의 주요 용도가 지역사회에 사회적 복지(wellbeing)와 사회적 이익(interests)을 증대시키고, 이러한 목적이 앞으로도 지속될 수 있다고 현실적으로 판단하는 경우 지역자산에 등재될 수 있음
  - 한편 지역주권법에서 “최근(recent past)”, “사회적 복지 및 이익”, “현실적 판단”에 대해 명확히 정의하고 있지 않기 때문에 지방정부의 판단에 따라 결정됨





지역자산 등록 절차

- 지역자산을 등재할 수 있는 자격을 가진 단체는 근린 단위 자치단체인 교구회(Parish Council), 자선단체, 21인 이상의 지역주민 모임, 지역 도시계획 모임(Neighbourhood Planning Forum), 비영리단체, 사회적 기업인 지역공동체 이익회사(Community Interest Company) 등이 있으며, 이러한 단체들은 지역자산 등재 신청 시 지역과의 연계성을 증명하여야 함
- 해당 지역 내에 자격에 부합하는 자산이 있다고 판단한 단체들은 지방정부에 지역자산 등재를 신청할 수 있으며, 지방정부는 해당 건축물 또는 토지가 이러한 기준에 부합하다고 판단하였을 경우 최대 5년 동안 지역자산 명단에 등재되며, 해당 기간 동안 지역사회는 공동체 입찰권을 부여 받게 됨
- 한편 모든 건축물 또는 토지가 지역자산으로 등록될 수 있는 것은 아니며, 그 예외적인 경우는 다음과 같음
  - : 단일 소유주의 주거용도 건축물과 토지
  - : 단일 소유주의 주거를 통해서만 접근 가능한 토지
  - : 그러나 토지 또는 건축물의 일부만이 주거를 위해서 사용될 경우 나머지 부분은 등록이 가능함
  - : 1990년 도시 및 지방계획법(Town and Country Planning Act 1990(c)) 제263조에 따른 도로, 철도, 전기 등 각종 기반시설 공급자(Statutory Undertaker)가 기



반시설의 운영과 관련하여 보유하고 있는 토지

- 앞서 언급한 자격을 갖춘 단체가 상기 기준에 부합하는 건축물과 토지를 지역자산으로 등재하고자 할 경우 다음과 같은 내용을 준비하여 지방정부에 등재를 요청할 수 있음
  - : 지역자산으로 등재하고자 하는 토지에 대한 설명과 그 경계
  - : 토지의 현재 점유자
  - : 토지의 자유 보유권(freehold) 또는 임차권(leasehold)을 보유하고 있는 모든 사람들의 이름과 주소
  - : 신청인이 생각하는 지방정부가 해당 토지를 지역자산으로 지정해야 되는 이유
  - : 신청인의 지역자산 등재 신청 자격 증명
- 이러한 내용을 갖춘 서류가 지방정부에 접수되었을 경우 지방정부는 현재 점유자 및 자유보유권자, 임차권자와 더불어 해당 부동산이 교구회 소속일 경우 교구회에게 신청 사실을 통보하고 8주 내에 심사를 진행하여야 함
- 등재가 결정되었을 경우 지방정부는 해당 사실을 소유주를 포함한 관계자들에게 통보하고 지방정부가 관리하는 지역자산의 명단에 해당 자산을 등재함과 더불어 토지 등기소(Land Registry)의 토지대장에 그 등재 사실을 기재하여 부동산의 매각이 제한되도록 함
- 한편 토지의 소유주는 등재가 결정된 뒤 8주 이내에 서면으로 이의제기를 신청할 수 있으며, 이 경우 해당 자산의 등재 과정에 참여하지 않았었던 지방정부의 상급직원이 등재 내용을 검토하여 그 등재여부를 다시 판단하게 됨
  - : 심사과정에서 지방정부는 부동산 소유주의 의견을 청취할 의무가 없으나 소유주는 대리인을 지정하여 서면으로 구술 또는 서면진술을 요청한 후 등재의 부적절성에 대해 진술할 수 있으며, 지방정부의 심사 담당자는 이러한 내용을 종합적으로 판단하여 8주 이내에 등재 여부를 다시 결정하게 됨
  - : 그러나 이 기간은 신청자의 동의 아래에 연장될 수 있으며, 재심에 관련하여 소요되는 비용은 각자가 부담함
- 토지의 소유주가 재심 결정에 승복하지 않을 경우 재심 결정 28일 이내에 일심행정심판소(First-tier Tribunal)에 행정심판을 청구할 수 있음
  - : 해당 토지는 재판 중에도 지역자산 상태가 유지되며, 행정심판을 진행할 경우 구청과 소유주에게 소송과 관련한 비용이 발생하게 되며, 재판에서 구청이 패소할 경우 소송비용과 지역자산 등재로 인해 발생한 피해를 소유주에게 배상해야 하므로, 이는 구청에게 큰 비용 부담으로 작용하게 됨
  - : 현재 램베스 자치구청의 경우 제도 실행 이후 현재까지 49건의 신청이 접수되어 29개의 지역자산이 등록되었으며, 14개가 미등록 결정, 6개가 자료 부족 및 자격 미

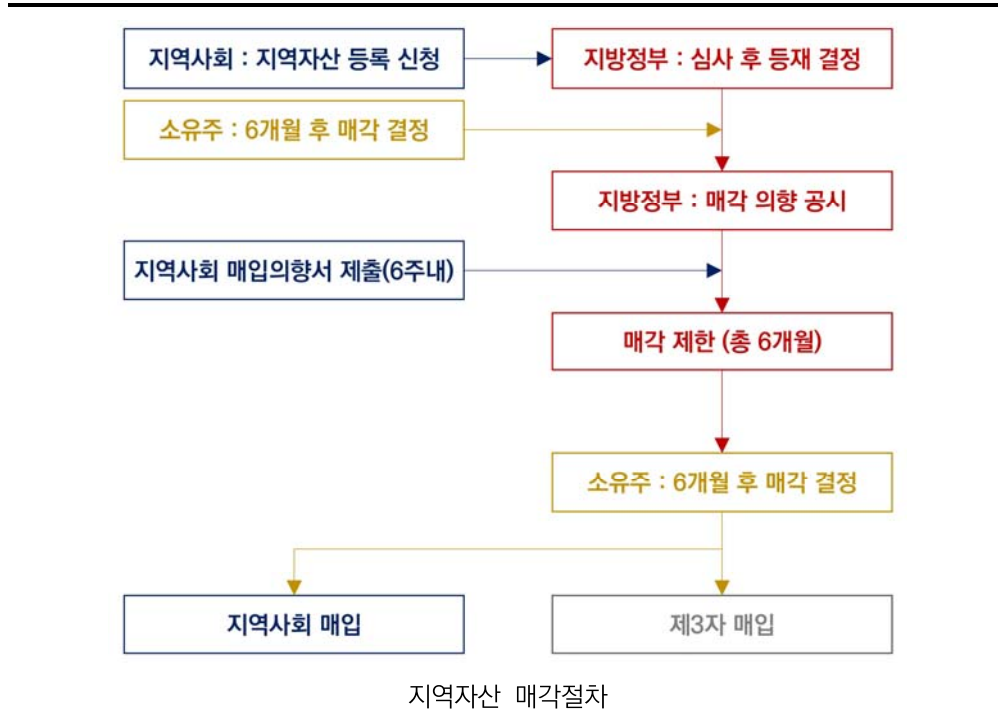
달로 심사가 유보되었음

- : 이 중 총 4건의 재심 신청을 통해 2건의 심사가 완료되었으며, 2건의 경우 일심행정심판소에서 그 등재여부가 결정되었음
- : 영국정부는 제도 도입 초기에 지방정부에 소송과 관련된 예비비를 지급하여 소송비를 충당할 수 있도록 하였으나, 현재 해당 예산의 지급이 중단된 상태로 그 비용이 소진될 경우 지방정부가 지역자산 제도 운영에 있어 큰 재정 부담을 가지게 될 것으로 예상됨

#### • 지역자산(ACV)의 매각 절차

- 앞서 언급한 바와 같이 지역자산 등록 제도의 주요 기능은 지역사회가 지역자산을 매입할 수 있는 기회를 제공하는 데에 있으며, 이에 따라 지역자산으로 등록된 부동산을 소유한 자가 해당 부동산의 매각을 희망할 경우 지방정부를 통해 정해진 절차에 따라서 매각을 진행하여야 함
- 매각절차는 우선 지역자산 소유주가 매각 의사를 지방정부에 서면으로 통보하여야 하며, 이후 1차적으로 6주의 기간 동안은 부동산이 매각될 수 없음
  - : 이 기간을 1차 지불유예(Interim Moratorium) 기간이라고 하며, 지방정부는 매각 의사를 접수한 직후 지역자산 명단에 매각 의사 및 지불유예 기간을 기재하고, 지역자산 등재 신청 단체에 해당 사실을 통보해야 하며, 지역 내 다른 단체들에게도 매각 의사를 알려야 함
  - : 이후 6주간의 1차 지불유예 기간 동안 지역사회 단체가 매입 희망 의사를 서면으로 알린 경우, 1차 지불유예 기간 포함 총 6개월간의 지불유예 기간을 부여 받아 매입을 준비할 수 있는 시간을 얻을 수 있게 됨
  - : 매입 희망은 지역자산 등재를 신청한 지역단체뿐만 아니라 기존에 지역 내에서 활동하고 있는 다른 지역단체(비영리단체, 지역공동체 이익회사, 협동조합 등)들도 그 의향서를 제출할 수 있으며, 의향서를 제출하기 위해서 해당 단체의 재정 능력을 증명할 필요는 없음
  - : 지방정부는 1차 지불유예 기간 중 매입 신청 의향서가 접수될 경우 이를 지역자산 소유주에게 통보하고, 지불유예 기간을 6개월로 연장하여 지역단체가 매입을 위한 제안서와 비용을 준비할 수 있는 기회를 부여함
  - : 그러나 소유주는 지역단체에게 부동산을 저렴하게 매각해야 할 의무가 없으며, 6개월 이후에는 매입을 원하는 누구에게나 부동산을 매각할 수 있음
  - : 한편 1차 지불유예 기간을 포함하여 지불유예 기간 동안 정부가 지정한 지역단체에게 매각 할 경우 지불유예는 중단됨

- 한편 런던과 같은 대도시지역의 부동산 가격이 상대적으로 높은 이유로 지역단체가 6개월 간 매입 자금을 모으기 쉽지 않은 문제가 있어 본 제도의 효용성에 대한 반론이 제기되고 있음



- 지역자산(ACV) 등록제도의 성과

- 현재 잉글랜드에서 등록된 지역자산 중 소유주에 의해 매각이 시도되어 지불유예가 선언된 사례는 2015년 2월 기준 총 122개로, 이 중 지역사회가 매입에 성공한 사례는 총 11개로, 현재 중앙정부가 자산 매입을 위해 별도의 자금 지원을 제공하고 있지 않은 상황에서 제도의 실효성에 대한 의구심이 제기되고 있음
- 런던과 같이 부동산 가격이 높은 지역의 경우 6개월이라는 짧은 기간 안에 자금을 준비하여 부동산을 매입하는 것이 상대적으로 어렵기 때문에 본 제도의 효용성이 거의 없다고 판단됨
  - : 지역자산 등록 제도 도입 초기와 달리 대형 양조업체와 부동산 개발업체들은 지역자산 등록 제도의 허점을 이미 파악하여 지역자산의 등재를 피해가고 있으며, 이는 지역자산 등록 제도를 통해 지역자산을 지역사회가 매입하는 것이 점점 어려워짐을 의미하고 있음
  - : 램베스 구청 관계자도 제도 도입 초기와 달리 지역자산의 등록 신청 건수 역시 점차 감소하고 있어 본 제도의 효용성을 제고하기 위한 제도의 개선이 요구되고 있는 실정임



람베스 구청 전경





회의 모습



람베스구청 로비



건물과 건물을 연결하는 브릿지



구청 내 지역사회를 위해 마련된 공간



구청 홀





#### 4. 지역자산(ACV)인 Cinema Museum 관계자 인터뷰

##### ■ 개요

- 일시 : 2018년 8월 28일(화), 15:00~17:30
- 장소 : Cinema Museum
- 인터뷰 대상 : Kathrane Ford(시네마뮤지엄 사업개발 책임자 및 박물관 부관장, business development lead & deputy museum director)

##### ■ 인터뷰 내용

- 영화관 박물관(Cinema Museum) 운영 상의 쟁점
  - 영화관 박물관(Cinema Museum)은 산업에 종사하며 관련 물품을 수집해 온 로날드 그랜트(Ronald Grant)가 마틴 험프리스(Martin Humphries)와 함께 1986년 설립한 박물관으로, 현재 부지에 1998년 이전하여 오늘날까지 운영 중에 있음
  - 해당 부지는 구빈원으로 사용되던 건물로, 영화배우 찰리 채플린이 거주하였던 것으로 알려져 있음
  - 영화관 박물관은 지역의료보험 공단(South London and Maudsley NHS Trust)으로부터 임대료를 내고 부지를 임차해왔으나, 2018년 3월인 임차계약 기간 만료가 다가옴에 따라 보험공단이 부지 전체의 매각을 추진하게 되며 존폐위기에 처하게 되었음  
: 영화관 박물관은 주택조합과 협력을 통해 매입 제안서를 2017년 12월 제출하였으나, 민간개발업자에게 최종적으로 부지가 매각되었음
  - 영화관 박물관의 고문인 캐서린 포드에 따르면, 박물관이 6개월 내에 150억 원 이상의 자금을 마련하는 것은 현실적으로 불가능하기 때문에 지역자산 등록 제도가 아닌 보험공단과의 논의를 통해 매입을 시도하려하였으나, 보험공단의 부동산 담당자가 지속적으로 변경되어 보험공단과의 장기적 공감대 형성이 어려움
  - 영화관 박물관은 수익을 만들기가 어려우며, 현재 재원조달은 투어, 토크, 이벤트, 외부위탁 영화상영, 중복되는 소장품 판매 등을 통해 이루어지고 있으며, 특히 최근에는 지역사회 요구에 대응하기 위한 프로그램(노인지매예방 교육, 취미교실 등)을 위한 공간 임대를 통해 수익을 얻고 있음
  - 지역자산 등록 제도가 런던과 같은 대도시에서는 그 효력이 미미하고 많은 결함이 있음에도 불구하고, 지역자산 등록을 통해 지역사회가 지방정부로부터 지역자산에 대한 지원을 얻을 수 있다는 점에서 그 의미가 있음

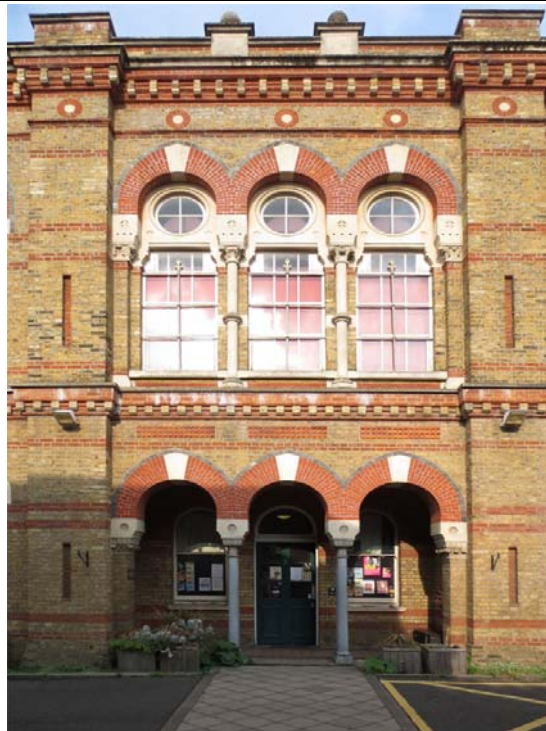
- 커뮤니티 관련 제도의 도입 배경

- 영국에서 지역사회 주도의 지역자산 활용 제도는 2010년 총선 이후 데이비드 카메론(David Cameron) 총리의 보수당(Conservative Party)을 중심으로 하는 연립정권이 집권하며 본격적으로 추진되었음
- 연립정권은 ‘큰 사회론(Big Society)’을 도입하여 지역사회에 더 많은 권한을 부여하고, 지방정부가 제공하는 지역 서비스를 민간영역에 개방하고자 하였으며, 국민들의 사회 참여를 증진시키고자 함
- 2011년 지역주권법(Localism Act 2011)은 연립정부의 ‘큰 사회론’이 구체화 된 법률로 연립정부는 지방정부와 민간영역, 지역사회에 더 많은 권한을 부여하여 기존의 하향식 도시계획과 주택공급 방식에서 벗어나 지역사회가 주도적으로 지역을 위한 의사결정을 내리는 것을 목적으로 하고 있음
- 그러나 이러한 연립정부의 설명과 달리 2011년 지역주권법은 중앙정부가 지역 복지와 관련한 정부 예산을 감축함과 동시에 그 부담을 지방정부와 지역사회에 전가하는 수단이라는 의견 또한 있음
  - : 특히 지역주권법이 지방정부의 권한을 증대시키고 지역의 장기적 계획을 가능하게 하는 일부 장점에도 불구하고, 궁극적으로 중앙정부의 복지예산을 감축하는데 그 목표가 있으며, 이로 인한 부담이 지방정부와 지역사회, 특히 취약계층의 부담을 가중시킨다는 단점이 있음
- 한편 로컬리티와 같이 지역의 역량 강화를 위해 활동하는 단체들은 지역주권법 등장 이전에도 지역사회 조직들이 장기적인 관점에서 통합적으로 지역의 발전을 위한 다양한 기능을 수행할 수 있다고 보았는데, 지역사회 조직들이 수행할 수 있는 주요 기능은 다음과 같음
  - : (지역 서비스 제공) 지역주민들을 위한 각종 서비스를 제공하고, 지역주민들이 필요로 하는 다른 서비스를 제공받을 수 있도록 지원
  - : (자금 유치) 지역으로의 지방정부 및 외부 기관의 투자 유치
  - : (지역 대표) 지역을 위하여 각종 정책의 개선을 요구하고 지역주민들이 이러한 과정에 참여할 수 있도록 지원
  - : (지역단체 지원) 지역 내 다른 지역단체들의 역량을 강화하고 활동 범위를 넓힐 수 있도록 지원
  - : (주민참여 강화) 지역주민들의 사회 참여 강화
- 이러한 역할을 수행할 수 있는 지역사회 단체에는 다양한 유형이 존재하며, 대체적으로 지역을 기반으로 지역사회에 대한 기여를 목적으로 활동 중인 자선단체, 비영리신탁, 비영리단체를 지역단체로 보고 있으며, 지역주권법과 관련하여서는 지역에 주소를 두고 있

- 는 21인 이상의 모임(unincorporated association) 또한 지역단체로 인정되고 있음
- 그러나 영국정부는 지역단체의 유형과 지역사회에 대한 기여를 측정할 수 있는 방법에 대해서 명확히 정의한 바 없으며, 따라서 지역단체가 지역자산 등록 등 지방정부에 지역사회의 권한 행사를 요구할 경우 지방정부는 자체 재량에 따라 지역단체의 자격 여부를 판단하고 있음



Cinema Museum 전경







찰리채플린 사진 전시



Cinema Museum 복도 전시 모습



Cinema Museum 2층 내부 모습



Cinema Museum 2층 영화 관람장



Cinema Museum 1층 영화 관람장

## 5. 지역자산(ACV)인 Ivy House Pub 관계자 인터뷰

### ■ 개요

- 일시 : 2018년 8월 29일(수), 10:30~13:00
- 장소 : Ivy House Pub
- 인터뷰 대상 : Stuart Taylor(Ivy House Community Pub Limited)

### ■ 인터뷰 내용

- Ivy House Pub에 대한 소개
  - Ivy House Pub는 영국 최초의 지역자산 등록 사례로 알려져 있으며, 또한 지역자산 등록 제도를 통해 지역사회가 자산매입에 성공한 사례임
  - Ivy House Pub이 매각되게 된 사실을 알게 된 지역주민들이 재개발을 막기 위한 운동을 진행하던 중 지방정부 공무원으로부터 지역자산 제도의 존재를 듣게 되었고 지역자산 제도의 등재를 신청하게 되었으며, CAMRA는 아이비 하우스 펍을 2등급(Grade II) 문화재로 신청하며 개발을 막고자 하였음
  - Ivy House Pub가 등재된 이후 Pub을 재개발하려던 개발업자는 재개발을 포기하고, 매각을 시도하여 지역사회에 지불유예기간이 주어졌으며, 지역사회는 성공적으로 £ 100만 (약 15억 원)을 조달하여, £ 81만(약 12억 원)에 펍을 매입하였음

#### [CAMRA: Campaign for Real Ale]

- CAMRA는 1971년 설립된 비영리 단체로, 양질의 맥주와 펍의 가치를 지키기 위해 조직되었으며, 2년 만에 약 2천 개의 펍이 지역자산으로 등록되는 데에 중요한 역할을 한 단체이다. CAMRA는 맥주 애호가들을 위한 단체로 양조장과 펍 소유주들의 이익단체인 BBPA(British Beer and Pub Association)와는 다른 단체이다.
- 약 18만 명의 회원들이 납부하는 회비로 운영되는 본 단체는 영국에서 매주 20개에 달하는 펍이 문을 닫고 있는 상황에 우려를 표하며, 펍을 지역자산으로 등록하기 위한 활동을 대대적으로 실시하였으며, 앞서 언급한 바와 같이 이러한 운동은 큰 성과를 거두었다.
- CAMRA는 이를 위해 플런켓 재단 등과 연합하여 지역자산 등록을 위한 조언을 제공하였으며, 펍을 지역자산으로 등재시키는 방법을 안내하는 지침서를 발간하여 지역주민들이 주도적으로 이러한 절차를 진행할 수 있도록 도왔다.

- Ivy House Pub 매입을 위한 자금 조달 방법 및 운영방안
  - 자금 조달방법으로는 AHF로부터의 £ 55만 대출과 SIB(Social Investment Business)로부터의 £ 45만의 지원과 주식 발행을 통해서 £ 17만을 조달하였음
    - : 주식에 대한 317명 주주들의 구성을 살펴보면, 97%가 지역 내에 사는 것으로 조사되어 지역주민의 관심이 컸었음을 알 수 있음
    - : 한편 AHF의 경우 Pub의 지역자산 등재를 주도한 인물 중에 한 명인 스튜어트 테일러(Stuart Taylor)가 잉글리시 헤리티지(English Heritage)에서 오랫동안 일하며 쌓은 네트워크를 바탕으로 자금을 조달할 수 있었음
    - : 이후 AHF는 아이비 하우스 펌의 주식을 매입하였음
  - 현재 Ivy House Pub에서는 결혼식이나 장례식 등 펌의 공간 임대를 통해 약 90%의 수익이 발생하는 것으로 조사되었으며, 현재 새로운 사업 계획을 수립하기 위한 절차를 진행 중에 있음
  - Ivy House Pub의 사례처럼 런던과 같은 대도시에서 지역사회가 자산을 매입하는 것이 어렵다고 보았는데, 그 이유로는 상대적으로 비싼 자금을 조달하여야 하는 반면, 지역사회에 주어진 6개월이란 기간은 상대적으로 짧으며, 대규모 양조장이나 개발업자에 대응하기 위한 기술이 부족한 것을 이유로 언급함
  - 실제로 런던에서 지역자산 등록 제도를 통해 지역사회가 자산을 매입한 사례는 아이비 하우스 펌을 제외하고는 전무한 것으로 알려져 있음

- Pub 관련 단체 : 플런켓 재단(Plunkett Foundation)

- 1919년 설립된 플런켓 재단의 목표는 회복력이 있는, 번영하는, 포괄적인 농촌 지역사회를 만드는 데에 있으며, 이를 위해 농촌 지역사회에 영감을 불어넣고 역량을 강화하여 지역사회가 지속가능한 지역기업을 운영함으로써 지역의 문제점을 해결할 수 있도록 지원하는 것을 목적으로 하고 있음
- 현재 600개에 가까운 지역기업들이 재단의 지원을 받아 운영 중에 있으며, 420개의 개인 또는 단체가 재단의 회원으로 가입되어 있음
- 현재 플런켓 재단은 농촌 지역의 역량 강화를 위해 네 가지 프로그램을 운영 중에 있으며, 그 프로그램의 주요 내용을 살펴보면 다음과 같음
  - : (More Than A Pub 프로그램) 본 프로그램은 2016년 3월 주택·지역사회·지방정부부와 Power to Change Trust가 지원하여 운영된 프로그램으로 지역사회 펌의 육성을 위해 통합적인 지원을 제공하는 프로그램이며, 2년간 £ 385만(58억 원)의 지원이 이루어졌음. 지역사회가 지역사회 Pub을 육성할 수 있도록 사업개발 지원, 자문, 대출 및 보조금을 지급하고 있으며, 이를 통해 80개의 지역사회 펌을 탄생시

켜 지역의 지속가능한 경제적, 환경적, 사회적 이익을 제공하고 있음

- : (The Prince's Countryside Fund) 본 펀드는 2016년 2월에 시작되어 총 3년 동안 매년 £ 15만(2.3억 원)을 지원하여 농촌 지역사회의 역량강화를 종합적으로 지원하고 있음. 이러한 역량강화의 예로는 지역사회가 지역자산의 재건할 수 있도록 도움으로써 지역 네트워크를 강화하고, 사회적으로 고립된 주민들의 지역자산에 대한 접근성을 높임으로써 이들의 건강과 복지를 증대시키며, 이러한 지역사회의 연대가 지속되는 것을 들 수 있음
- : (Making Local Woods Work) 본 프로그램은 플런켓 재단이 2015년 복권기금 (Big Lottery Fund)으로부터 £ 115만(17억 원)의 자금을 지원 받아 삼림지역 내의 사회적 기업의 설립과 역량강화를 지원하는 프로그램으로, 이를 통해 삼림지역과 지역사회의 연계를 강화하고, 지역을 발전시키며, 적극적인 산림 관리를 통해 환경적 이익을 강화하고자 하였음. 본 프로그램을 통해 3년 간 50개의 삼림지역 사회적 기업을 육성하고, 궁극적으로 200개의 사회적 기업이 육성될 수 있는 환경 조성을 목표로 하고 있음
- : (Rural Community Co-operatives) 본 프로그램은 Esmée Fairbairn 재단의 지원을 받아 2016년 1월부터 4년 동안 진행될 예정이며, 워크숍과 자문 제공 등을 통해 농촌 지역사회 협동조합의 설립을 지원하는 데에 그 주요 목적이 있음



Ivy House Pub 전경





Ivy House Pub 정면



Ivy House Pub 게시판



Ivy Houst Pub 실내



Ivy Houst Pub 내부모습



Ivy House pub 내부모습



ANGEL AWAR 수상 내역



투자자 유치 안내문



Ivy House pub 천정



Ivy House Pub의 Bar

## 제3장 역사적 건축물 및 지역자산(ACV) 보전·활용 사례 답사

### 1. Tate South Lambeth Library

- 건축물 개요

- 위 치 : 180 South Lambeth Road, Vauxhall, London SW8 1QP
- 건축연도 : 1887년
- 설 계 자 : Sidney Smith(Tate Gallery의 건축가)
- 소 유 자 : 지방정부(람베스구청)
- 용 도 : 도서관
- 운영기관 : Friends of Tate South Lambeth Library
- 단체성격 : 비공식 단체
- ACV 등록일 : 2016년 1월 13일
- 홈페이지 : <http://www.tatesouthlambethfriends.org/>



[Tate Library 과거 모습]

(출처: <https://www.facebook.com/Tatesouthlambethlibrary/photos/a.187511674600644/762209110464228/?type=3&theater>)



- 1888년 개관한 Tate South Lambeth Library은 램베스구에서 가장 오래된 공립 도서관으로, 설탕 상인이자 박애주의자인 Henry Tate가 램베스구에 기증한 3개의 도서관 중 가장 규모가 작은 도서관임
- 테이트 사우스 램베스 도서관을 지역자산으로 등재한 단체인 ‘테이트 사우스 램베스 도서관의 친구들’ 모임은 1999년 처음 설립된 단체로, 당시 램베스 구청이 지역 내 12개의 도서관을 5개로 통합하려는 움직임에 저항하기 위해 조직되었음
- 2015년 10월 램베스 구청은 중앙정부의 예산 삭감을 이유로 도서관의 폐쇄를 시도하였고, 이를 체육시설로 변경시키고자 하는 계획을 발표하였다. 이에 따라 도서관의 친구들 모임은 도서관을 축소시키려는 지방정부에 움직임에 대응하기 위해 다양한 활동을 벌이는 한편, 도서관을 지역자산에 등재하여 지방정부에게 압박을 가하고자 하였음
- 도서관의 친구들 모임을 비롯한 여러 단체들의 시도는 성공적으로 진행되어 지방 정부는 도서관을 체육시설로 변경하지 않기로 결정하였으며, 현재까지 도서관 친구들의 모임은 도서관에서 지역주민들을 위한 다양한 행사를 개최하고, 새로운 시설을 마련하기 위한 모금 행사를 진행하여 도서관이 필요로 하는 도서 및 시설을 구입하는 데에 도움을 제공하고 있음



Tate South Lambeth Library 전경



도서관 기증에 관한 내용이 새겨진 머릿돌



Tate South Lambeth Library 내부 전경



시각장애우들을 위한 책읽어주는 장비



Tate South Lambeth Library 게시판

## 2. Tate Modern

- 건축물 개요

- 위 치 : Bankside, London SE1 9TG, UK
- 건축연도 : 1952년 (1995년~2000년 리모델링)
- 소 유 자 : 테이트 재단
- 용 도 : 갤러리
- 홈페이지 : <https://www.tate.org.uk/>

- 테이트 모던은 방치되어 있던 뱅크사이드 화력발전소를 갤러리로 활용한 사례임

- 뱅크사이드 화력발전소는 영국 자일스 길버트 스코트가 설계한 것으로, 1952년부터 가동하여 런던의 전기 소비량을 상당부분 생산하였으나, 유가상승으로 인한 생산 효율성이 저하됨에 따라 1981년부터 가동이 중단된 채 방치되어 있었음
- 테이트 재단은 소장 작품 수가 증가됨에 따라 방치되어 있던 뱅크사이드 화력발전소의 잠재적 가능성(아르데코 양식의 건물, 세인트 폴 대성당의 건너편에 위치한 입지조건 등)을 높게 평가하고, 현상공모를 통해 헤르조그와 피에르 드 뵘의 안을 토대로 2000년 5월에 개관함

- 현대 미술관이 요구하는 기능을 수용하기 위해 내부공간을 전면적으로 변경하였으며, 건물 북측의 보일러실 및 터빈홀 등을 철거하여 갤러리, 교육공간, 상업공간, 휴게공간 등으로 재구성함

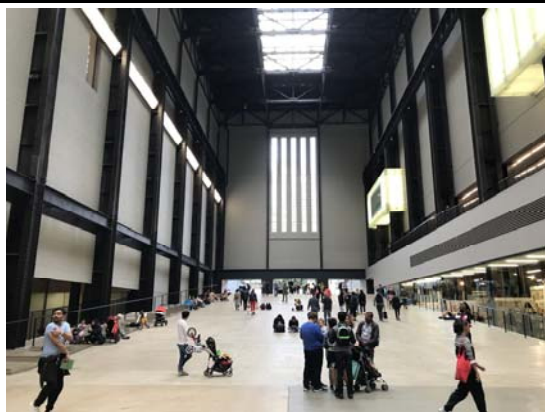
- 기존 건축물의 지붕 위에 두 개층 규모의 유리 박스 형태의 라이트 빔을 증축하여, 아래층은 회원전용 공간, 윗층은 레스토랑 및 엔터테인먼트 공간으로 활용하는 등 관람객의 편의를 증진함과 동시에 외부경관을 조망할 수 있도록 함



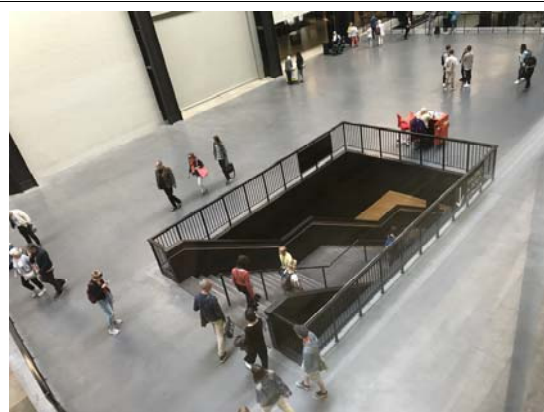
Tate Modern 전경

---





Tate Modern의 내부 경사로 모습



Tate Modern의 주 수직동선인 계단 및 에스컬레이터



Tate Modern의 엘리베이터 홀



Tate Modern의 상징 탑

### 3. Longfield Hall

- 건축물 개요

- 위 치 : 50 Knatchbull Road, London SE5 9QY
- 건축연도 : 1889년
- 설 계 자 : George Hubbard
- 소 유 자 : 지방정부(람베스구청)
- 운영기관 : Longfield Hall Trust
- 단체성격 : Registered charity 및 Company limited by guarantee
- ACV 등록일 : 2013년 8월 23일
- 홈페이지 : <http://longfieldhall.org.uk/>



[Longfield Hall 과거 모습]

(출처: <https://www.pinterest.co.uk/pin/91127592440517807/visual-search/?x=16&y=13&w=530&h=413>)

- 롱필드 홀은 1889년 당시 지역의 대지주인 미넷(Minet) 가문이 지역사회의 모임을 위해 지은 시설로, 1970년 대 영국 최초의 흑인 극단이 활동하기도 하였으며, 1979년에는 잉글리시 헤리티지에 의해 2등급 문화재로 등재되었음
- 이후 롱필드 홀을 지역자산으로 활용하고 발전시키기 위한 목적으로 2010년 롱필드 홀 신탁(Longfield Hall Trust)이 설립되었으며, 롱필드 홀을 보유하고 있는 지방정부로부터 해당 부동산을 지역자산이전의 형태로 임대 받아 현재까지 운영 중에 있음

- 롱필드 홀은 시설의 임대를 통해 주요 수익을 발생시키고 있으며, 2017년에는 유산복권기금으로부터 £8,700(1,300만 원)를 지원 받아 청소년을 위한 춤 워크숍을 개최하였으며, 이어 시티오브런던 자치구청의 자선 기구인 시티 브리지 신탁(City Bridge Trust)으로부터 £29,500(4,400만 원)를 지원 받아 새로운 아트 디렉터를 임명하여 롱필드 홀의 연극 분야를 확장할 준비를 하고 있음
- 한편 현재 롱필드 홀의 지역자산 등재가 완료된 상태이나, 롱필드 홀 신탁의 관계자에 따르면, 현재 지역단체가 자산을 임대하고 있고, 지방정부가 보유한 부동산으로서 매각의 위험성이 없기 때문에 지역자산 등록을 다시 할 필요성이 없다고 느끼고 있으나, 현재 지방정부의 임대료 상승 압박은 지속적으로 존재하는 것으로 보임



Longfield Hall 전경



Longfield Hall의 공연장 모습



위탁운영되고 있는 어린이집 모습



이용자 편의를 위해 출입구를 계획 중인 창고공간



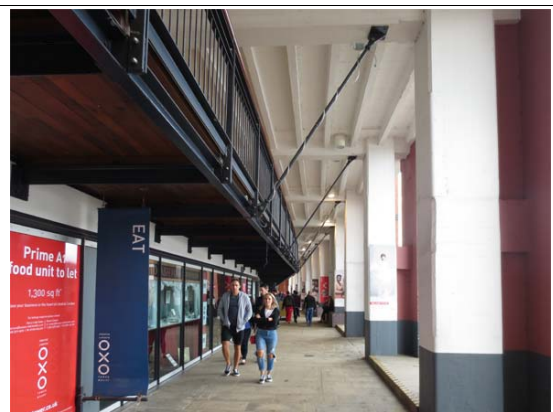
#### 4. OXO Tower

- 건축물 개요
  - 위 치 : Oxo Tower Wharf, Bargehouse Street, London, SE1
  - 용 도 : (기존) 압축공기 생산 공장, (현재) 복합문화시설
  - 리노베이션 연도 : 2002년-2007년
  - 리노베이션 설계자 : Frédéric Borel
  - 건축연면적 : 15,700m<sup>2</sup>
  - 리노베이션 비용 : €21,300,000
- OXO Tower는 런던에서 가장 성공한 도시재생의 사례라고 평가되는 코인스트리트에 위치하고 있음
  - 코인스트리트 지역은 국공유지와 노후화된 공장부지가 대부분이었으며, 초기에 런던 개발업체에 의해 호텔과 초고층 빌딩 등으로 개발될 계획이었음
  - 코인스트리트 지역 주민들이 이를 우려하여 CSCB(Coin Street Community Builders)를 결성하였고 이들이 제출한 정비계획안이 런던위원회의 승인을 받아 주민 중심의 재생사업이 시작됨
- CSCB의 지속가능성을 담보하기 위한 수익구조 창출 수단으로서의 OXO Tower
  - CSCB는 “지속 가능한 지역공동체 건립”이라는 목표를 달성하기 위해 수익구조 창출이 중요해짐에 따라 OXO Tower, 가브리엘 부두 상업시설, 협동조합형 임대주택 등의 시설운동을 통해 수익을 창출하고 있으며, 수익금은 지역공동체 증진을 위한 커뮤니티 시설 등을 조성하는데 사용되고 있음
  - OXO Tower는 19세기 말에 Royal Mail 우체국의 전기를 공급하기 위한 발전소로 지어진 건축물로서 1920년대 리비히 육류회사(Liebig's Extract of Meat Company)에 의해 인수되었고, 1930년대 이래로 템즈강변의 랜드마크였으나, 1970년대 건축물은 거의 황폐되었음
  - OXO Tower는 1990년대 지역의 재개발에 대한 논의가 시작되면서, CSCB에 의해 공동주택, 레스토랑, 상점, 전시공간 등의 용도로 완전히 개조되어 활용되고 있음

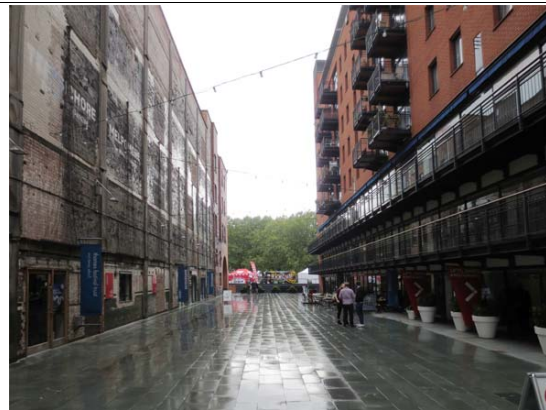




OXO Tower 전경



OXO Tower 아케이드



OXO Tower 중정



OXO Tower 벽면 디자인

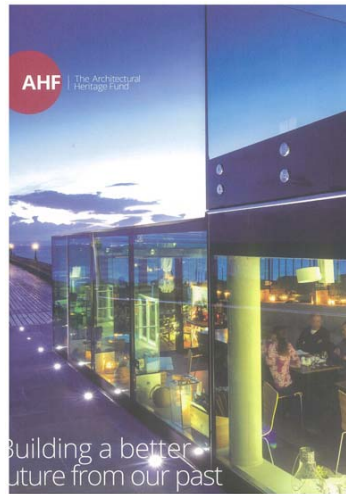
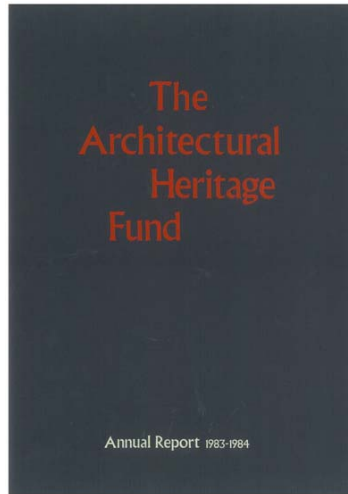
## 제4장 출장 성과

- 영국의 지역공동체 활동을 지원하는 중간조직인 Locality 방문을 통해, 지역공동체 성장을 지원하는 중간조직의 역할 및 기능, 지역주권법(Localism Act) 제정으로 인한 지역공동체 활동의 변화, 지역자산의 공동체 자산화를 위한 과정과 쟁점사항, 지역자산을 보전·활용하기 위한 지역 주민들의 참여 독려 방안 등에 대한 논의를 통해, 국내 건축자산을 보전·활용하기 위한 커뮤니티 자산화 방안의 시사점 도출
- 영국의 대표적인 협동조합 도시인 램베스구 방문을 통해, 협동조합 도시 선언 전·후의 조직구성의 변화, 지역주민과의 협력 방식 및 주민들의 참여도, 2011년 제정된 지역주권법(Localism Act)에 의한 지역자산(Assets of Community Value) 목록의 선정 기준 및 관리, 지역 내 지역자산을 보전·활용하기 위한 주민들의 참여방식 등에 대한 논의를 통해, 지역 건축자산을 보전·활용하기 위한 지자체의 지원사항, 건축자산 목록 구축 절차 등 제도적 개선방안, 주민참여 방안 등의 시사점 도출
- 지역자산을 보전해야하는 가치, 참여 배경 및 방식, 지역자산을 보전·활용하기 위한 지역 주민들의 참여유도 방안, 공동체 조직 운영의 쟁점사항, 기금마련 방안 등에 대한 논의를 통해, 공동체적 가치가 있는 건축자산의 발굴, 건축자산 보전·활용을 위한 지역공동체 활동의 지원방안 등의 시사점 도출
  - 지역자산 등록 제도의 경우 지역사회의 참여를 어느 정도 이끌어 냈으나, 런던과 같이 부동산 가격이 비싸고 사회 구조가 다양한 곳에서는 효율적으로 작동하고 있지 않음을 확인할 수 있었음
  - 따라서 지역단체들은 영국정부가 이러한 제도를 더욱 발전시켜 지역사회에게 진정한 혜택을 줄 수 있는 제도로 거듭날 수 있기를 요구하고 있음. 이러한 요구의 예를 들면, 지역자산 등록 제도의 경우 지불유예 기간을 증가시키는 것, 미등재 결정에 대해 지역사회가 항소가 가능할 것, 지역자산과 관련한 도시계획 허가 시 지역자산 등재 여부를 의무적으로 고려할 것 등 현재 제도가 갖추지 못한 다양한 측면에 대한 제안이 이루어지고 있음

- 그러나 한편으로는 이러한 단점에도 불구하고 지역사회와 관련한 제도가 지역사회의 운영에 대해 지역의 관심을 증가시킨다는 점에서 긍정적인 움직임이 발견되고 있음. 제도의 발전을 위한 중앙정부의 지속적인 지원이 이루어질 수 있다면, 지역사회의 권리 또한 더 깊게 발전할 수 있을 것으로 여겨짐



## [부록] 취득자료



### AHF 연간 보고서

**Grants Decision meeting, 16 July 2018**  
PVG Application Ref: PVG 18/19/318

**Project:** Pugin's Chambers

**Country/Region:** England (SE) **Case Officer:** TH

**Applicant Name:** Heritage Lab CIC  
**Project Address:** The Granville (Granville Bar), Victoria Parade, Ramsgate CT11 8DF  
**Applicant Type & Purpose:** Community Interest Company limited by guarantee  
Company no: tbc Date established: July 2018 - tbc  
Main Contact: Rob Kenyon  
Website: not set up yet. Twitter @Heritage\_Lab  
Purpose: To find new and sustainable uses for Ramsgate's historic buildings and community assets, which would not be viable as private commercial projects. The CIC aims to revitalise the built environment whilst creating community and work space, jobs and boosting pride in the town and wellbeing of local people.

**Ownership Status:** The freehold is owned by a property investment company, Heineken owns an assignable full repairing lease on the ground and lower ground floors, with 30 years remaining, acquired in a takeover of Punch Taverns last year. This has been marketed for sale for the past 10 years. The CIC is in negotiation to secure a period of exclusivity for a proposal to acquire the lease.

**Project Significance/Risk**  
Grade/Category: II (ref. 1203535)  
Conservation Area: Ramsgate - within  
Heritage Action Zone  
On At Risk Register: N/A  
Condition: Poor

**Previous AHF Involvement:** TH visited with HLF SE Development Officer, 24 May 2018 and provided advice.

**Building Summary:** Built in 1867, designed as town houses by Edward Welby Pugin. The Granville was converted to a spa hotel following Pugin's bankruptcy (possibly as a result of this project) in 1873. Featuring 25 different baths, it was served by its own private rail station. During the First World War it became a Military Hospital. The upper floors were later converted to residential flats owned by individual leaseholders. The ground floor comprising three grand rooms, resplendent with Pugin designed decorative detailing, operated as a bar from the 1980s, but has been vacant for 15 years. The lower ground floor is a series of sizeable but plain rooms, many with natural light. The two floors are self-contained from the flats.

**Project Summary:** Heritage Lab's initial idea is to restore the ground floor grand rooms for community use, event space, exhibitions and commercial hires, supported by a commercial kitchen. The lower floor would house flexible work space, creative studios, and possibly health focused facilities such as gym and NHS services. Business lets and hire fees would provide income to underwrite community lets.

**Evidence of Viability Provided:** N/A

**Heritage Enterprise?** If exists **Community Shares?** No **Asset Transfer?** No

**Capital project cost:** £1.95m **Funding sources:** HLF, Heineken?, Trusts and Foundations, loan finance

**Grant Request Summary:** Funding for a range of work to test the viability of this project idea and develop an outline business case. They are seeking additional funding from other sources to help further refine the business case. They also hope to draw on support from Historic England under the HAZ arrangements.

**Breakdown of Development Costs:**

Cost Heading	Description	Amount	VAT*	Total
Professional Fees	Condition Survey	£2,000	£400	£2,400
Professional Fees	QS to estimate cost of renovation	£2,000	£400	£2,400
Professional Fees	Architect: initial designs to support the business case	£2,000	£400	£2,400
Professional Fees	Valuation to establish conservation deficit	£1,500	£300	£1,800
Other	Planning fee- Pre application advice	£300	£60	£360
Other	Consultation events	£300	£0	£300
Professional Fees	Legal advice and contract negotiation re exclusivity and option to buy lease	£1,000	£200	£1,200

**Grants Decision meeting, 16 July 2018**

Professional Fees	Project management @ £350 pd, 1.5 days per week for 7 weeks	£3,675	£0	£3,675
Other	Research similar projects/ conferences	£300	£0	£300
Other	Travel expenses	£150	£0	£150
Other	Stationery and other office costs	£100	£0	£100
*Non-recoverable				
<b>Total Required:</b>		<b>£4,225</b>		<b>£4,225</b>

**Partnership Funding:**

Funding Source	Decision Date	Secured?	Amount
HLF Resilient Heritage		No	£7,585
<b>Total Partnership Funding:</b>			<b>£7,585</b>

**Total AHF Grant Requested:** £7,500 **AHF % of costs:** 50%

**Funding Priorities Assessment**

**Heritage Need?** HIGH

Whilst the envelope of the building is sound, the interior of these two floors is in poor condition. The ground floor rooms are a remarkable survival and exemplar of EW Pugin's work, but completely hidden and unknown. Historic England's Planning Director has visited and is understood to be supportive. The HAZ Chair (also from Historic England) has written a letter of support for the project.

**Social Impact?** HIGH

Ramsgate is an Assisted Area. The closure of Manston Airport was the most recent economic blow. The town has not had the same regeneration focus as Margate, and whilst residential property has started to attract London buyers, there is evident lack of investment in the historic town centre. Despite a concentration of disadvantaged communities, there is a dearth of community space. A recent 3-month pop-up space operated by Thanet Volunteer Bureau, funded by Big Lottery, identified 30 local community organisations who were seeking space for their activities. These were diverse in their focus, including Thanet International Film Festival, Age UK, Ramsgate Carnival and Headway. There are two other heritage projects under development which are also looking to offer community space, but these will be much smaller scale. With encouragement from me, HLF and through the HAZ there is developing collaboration between them to avoid duplication and differentiate their audiences.

**Why Now?** HIGH

Having completed their takeover of Punch Taverns last year, Heineken is likely to be reviewing its estate, but will face a challenge in finding a commercial solution for this property. The CIC needs to be able to capitalise on this by swiftly developing a viable proposal. The owners have so far engaged positively and provided plans and a survey. With the HAZ now gaining momentum, it is a good time to engage stakeholders and the community in developing the proposal.

**Financial Need/Loan Potential** HIGH

As an organisation in formation, the CIC is reliant on grants and fundraising to support its activities. HLF has advised them to pursue a Resilient Heritage application. They will be looking at the full range of funding options, including loan finance.

**Notes on organisational capacity** The application to register as a CIC is pending a decision from Companies House. Heritage Lab has been formed with the ultimate ambition as acting as a BPT equivalent/not-for-profit developer for Ramsgate, if this project proves successful. The three Directors have considerable regeneration experience between them, one being until recently Director of Community Services at Thanet District Council. They expect to expand their board with additional expertise shortly.

**Officer Recommendation:** Offer grant of £7,500 (50% of development costs) - from the DCMS budget

This is a challenging project for a new organisation. But they have a clear vision combined with considerable drive and skill. They also have the potential to be an exemplar and catalyst for heritage-led regeneration in Thanet, an area with a concentration of vulnerable heritage buildings and community needs.

### AHF 심사위원회 심의자료 1

Grants Panel meeting, 16 July 2018

PVG Application Ref: 18/21/320

Country/Region: Scotland Case Officer: GB

Project: Multiple Buildings Study

Applicant Name: Friends of Dunfermline Town Centre

Project Address: Dunfermline Town Centre

Applicant Type & Purpose: Unincorporated group with a constitution. Charity Ref: n/a Date established: 2017. Main Contact: Jean Ferguson, Secretary Website: <https://friendsdunfermline.wordpress.com>

Purpose: "To bring unused heritage buildings back into use for the benefit of the community through purchase and upgrade. Our proposal is to become a preservation trust and we are seeking assistance in forming ourselves in the most effective manner."

Project Significance/Risk: Grade/Category: Cat B (46878) and Cat B (26015) Conservation Area: Dunfermline CA On At Risk Register: Yes and Yes Condition: Poor and Poor

Ownership Status: In ownership of Local Authority.

Previous AHF Involvement: The SD(S) has met the group and gone on a walkabout of the town centre with them, and representatives from the local authority to discuss the potential buildings and opportunities.

Building Summary: As part of the work the group want to look initially at two buildings and then decide which one to try to take forward in more detail.

Building 1: Former Registers building, 4-8 Abbot Street, Dunfermline KY12 7NW: Built in 1912 as the Parish Council Offices, this three-storey building has been empty for around ten years. Designed by local architect, Thomas Rutherford, in a 'Tree Edwardian Baroque' style, the building's relatively sound exterior conceals an interior suffering from much neglect. Its original flexible layout could potentially support small office and retail units, accommodation, micro-museum or restaurant.

Building 2: Former Cinema House, 44-46 East Port, Dunfermline KY12 7JB: Opened in 1913 as the Cinema House, and designed by local firm Crawford & Fraser, this is an early purpose built cinema. In 2000 its use changed to a night club, which closed in 2010. The external facades largely retain their original features. Its relatively large size and compartmentalised layout could provide flexibility to accommodate a number of functions, including cinema, co-working area, workshop, accommodation or retail.

Project Summary: Dunfermline is one of the most historically important towns in Scotland, and has a number of buildings of significant heritage that currently lie vacant and/or derelict. Many of these are unattractive to mainstream developers, but still form an intrinsic part of the historic streetscape. There are no currently active BPTs or Heritage Trust Network members with this area as their main focus, and the group are keen to establish themselves to fill that gap. This project is primarily about helping them get established and look at what buildings could form the basis of an initial project.

Heritage Enterprise? Possible: Community Shares? Possible: Asset Transfer? Possible

Capital project cost: Unknown at this stage Funding sources: Unknown

Grant Request Summary: To help build the capacity and governance structure for the group, and at the same time work up outline proposals to the point where they can consider a refurbishment project with confidence. To conduct a wide-option assessment of the most appropriate legal status, including whether a BPT is the best approach, and establish the optimum business model. This should be based on external research and meeting with the group/community and include a facilitated envisioning session for existing members and interested community members. Support the group to achieve this legal status. Identify key skills and knowledge for the group; carry out a skills and capacity audit of current members and identify gaps. Support the group to fill the gaps with identified training and/or recruitment.

Grants Panel meeting, 16 July 2018

Breakdown of Development Costs:

Cost Heading	Description	Amount	VAT	Total
Professional Fees	Consultant to provide services as per provided tender, including assessment of best legal form to incorporate in, perform skills audit, membership strategy, assessment of two key buildings and potential uses to inform decision as to which to take forward.	£6,000	£	£6,000
Total Required:				£6,000

Partnership Funding:

Funding Source	Decision Date	Secured?	Amount
HLF Resilient Heritage	31/8/2018		£4,000
Total Partnership Funding:			£4,000

Total Grant Requested: £2,000 AHF % Requested: 33%

Funding Priorities Assessment

Heritage Need?	High
Dunfermline town centre has a large number of buildings of historic importance lying empty. The potential for a dedicated organisation being set up to help with this situation is extremely welcome. Both of the two buildings initially chosen for study are listed, disused and in need of new sustainable uses.	
Social Impact?	Medium
Until the specific projects and uses for the disused buildings are determined, it is hard to judge the overall social impact. However, large areas of Dunfermline are in the 2 <sup>nd</sup> and 3 <sup>rd</sup> most deprived deciles in Scotland, according to 2015 SIMD data. The recent Design Dunfermline 2018 charrette showed the need for an increase in town centre living through new affordable housing above retail, and meeting this need will be a particular focus for the new organisation.	
Why Now?	High
The group have been encouraged to organise and get set up by the local authority, who recognise the potential value of a local BPT-style organisation to work with and through. As part of our remit is to encourage new organisations to get established to help find solutions for these important buildings in the locality, this should be considered a priority.	
Financial Need/Loan Potential	High
The new group have no reserves, no funding and if we were to make this grant offer, we would be the first funder at the table. Should any of the building projects progress, they will no doubt require support through AHF lending.	

Notes on organisational capacity A new, entirely voluntarily-run organisation. It is getting support from the local authority, and advice from local HTN members Fife HBT. This will also be a key organisation for the HTN Scotland Development Officer to support (they have already attended an HTN Scotland meeting).

Officer Recommendation: Offer grant of £2,000 (33% of costs). To be allocated from the main Scotland budget, at the 100% HES rate, which has been approved. Conditional on successfully securing match funding. It would be a positive step to be able to support this group to establish a new BPT-style organisation for Dunfermline. At this point the focus is correctly more on the organisational setup than the potential projects, which can be further developed later.

## AHF 심사위원회 심의자료 2



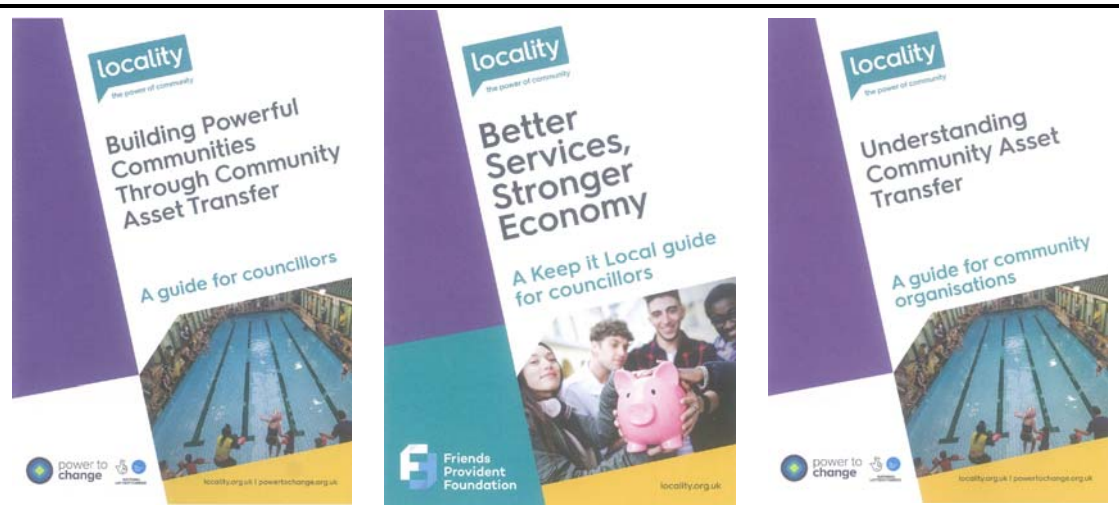
Lambeth구청 소개자료

## Assets of Community Value



ACV 소개자료(람베스구청)





Locality 교육 및 홍보 자료



## Newsletter: August 2018

### Our survey shows why our library is a treasure

Early last month the committee of Friends of Tate South Lambeth Library organised a week-long survey of the use of our library.

#### Why?

We wanted to get a picture of how a fully-staffed small local library operates – how many people use it, what they do and what role the staff play – and how this contrasts with the largely unstaffed “neighbourhood” libraries that have replaced the former staffed libraries at Carnegie, Minet and Waterloo.

#### How did we go about it?

Ten volunteer monitors sat at the library entrance on the five days July 9<sup>th</sup> and July 11<sup>th</sup>-14<sup>th</sup>, counting the number of people, who came in, by gender and age group – sometimes guess work (we didn't question people) and sometimes incomplete when there was a rush of entrants. We did not conduct the survey on Tuesday July 10<sup>th</sup> since – while the library hosts two major activities (the support session for the visually impaired and the English class for foreign language speakers) each Tuesday – it is not open to the general public.

The monitors then observed what the users did – borrowing or returning books, reading books or newspapers, using the library's computers or their own laptops and devices, sitting around and chatting, taking part in a library activity, seeking help from staff.

#### What were our main findings?

**Numbers.** We recorded 937 people using the library, almost equally divided between male and female, with females a little ahead.

**Breakdown by age.** About one tenth each were pre-school and school-age, three tenths were young adults (18-30 years), just over a third were adult (31-60 years) and one seventh were seniors. (This survey was within the school term, so the numbers of school age children were lower than in holiday periods.)

**What library users did.** All types of activity were registered. Particularly strong numbers were in using library computers and borrowing/returning books (one fifth each), seeking help from library staff (one sixth of the total) and taking part in a library activity (just over one tenth).

# WE WOULD LOVE YOU TO JOIN US!

### As a Friend of Tate South Lambeth Library you can help us continue and contribute towards a valuable service

Some of our recent achievements:

- saved the library from closure in 2000
- enhanced the library's links with the local community
- promoted library renovation & refurbishment
- developed Tate Local, a gallery space for art exhibitions
- events ● talks ● gardening sessions
- community markets ● craft events

### WE VALUE YOUR SUPPORT



Become a Friend for just £3 a year to receive our monthly email newsletter and help your library thrive

I wish to join Friends of Tate South Lambeth Library

I enclose my subscription of £3.00 plus an optional donation £..... TOTAL £.....

NAME .....

ADDRESS .....

POSTCODE .....

EMAIL .....

TELEPHONE .....

Hand this form in at the library with your cash or cheque (made payable to 'Friends of Tate South Lambeth Library') or send by post to: Treasures, Friends of TSL, 37 Abbot Court, London SW8 2BH or email on our website

TATE SOUTH LAMBETH LIBRARY, 180 SOUTH LAMBETH ROAD LONDON SW8 1QP  
www.tatesouthlambethfriends.org friendsoftsl@hotmail.com

Tate South Lambeth Library 뉴스레터