

해외출장
보고서

미국 포틀랜드 및 시애틀 디자인관리체계 운영현황 조사 및 기관 면담

2025.05.25 - 06.01
미국 포틀랜드, 시애틀

서수정 선임연구위원, 손은신 부연구위원

목차

1. 출장 개요 및 일정	1
1) 출장 개요	
2) 출장 목적	
3) 주요 업무수행	
4) 주요 일정	
2. 포틀랜드 및 시애틀 디자인관리체계 운영현황 조사	3
1) 포틀랜드 디자인관리체계 운영 현황	
2) 시애틀 디자인관리체계 운영 현황	
3. 포틀랜드 및 시애틀 디자인관리체계 기관면담 및 사례조사	17
1) 포틀랜드	
(1) 시청 디자인리뷰 행정부서 면담: PPD, BPS	
(2) 디자인전담기구 면담: Prosper Portland	
(3) 주민협의체 면담: Pearl District Neighborhood Association 외	
(4) 디자인관리체계 적용사례 조사: Pearl District 재생지역 일대	
2) 시애틀	
(1) 시청 디자인리뷰 행정부서 면담: SDCI	
(2) 디자인관리체계 적용사례 조사: 공공도서관 및 하버프런트 공공공간	
4. 출장 성과 및 시사점 요약	47
붙임. 구득 자료 목록	49

1. 출장개요 및 일정

1) 출장개요

- 출장기간 : 2025년 5월 25일(일) ~ 6월 1일(일) / 6박 8일
- 출장지역 : 미국 포틀랜드, 시애틀
- 출장자 : 서수정 선임연구위원, 손은신 부연구위원

2) 출장목적

- 미국 내 디자인전담조직 운영 대표 사례지역인 포틀랜드와 시애틀 담당부서 현장면담
 - 지자체 차원의 디자인관리체계를 운영하고 있는 포틀랜드와 시애틀 도시개발국 운영 현황
 - 포틀랜드 도시계획 부서 및 도시재생 전담조직(Prosper Portland) 협업체계 및 디자인관리방안
 - 시애틀 도시디자인 관리를 위한 검토회의 및 컨설팅 지원 방안
- 도시관리 수단으로서 디자인관리체계 적용 사례에 대한 현장면담 및 현지 조사
 - 도시마스터플랜 수립 절차 및 분야별 사업추진에 관한 디자인관리체계 적용 수단 관련 실무진 면담
 - 디자인관리체계 운영을 통해 조성한 포틀랜드 Pearl District 및 시애틀 공공공간 사례 조사

3) 주요 업무수행

- 미국 포틀랜드 및 시애틀 디자인전담조직, 담당부서 및 주민협의체 면담

지역	면담기관	면담일
포틀랜드	시청 Department of Permitting & Development(PPD)	5/28
	Bureau of Planning and Sustainability(BPS)	
	디자인전담기구 Prosper Portland(구 PDC)	5/29
	주민협의체 Pearl District Neighborhood Association	5/26
	District Four Coalition(D4C)	
시애틀	Local City Planner, 지역주민협의회 대표 등	5/30
	시청 Department of Construction & Inspection	

- 미국 포틀랜드 및 시애틀 디자인관리체계 적용 사례 현장조사

지역	면담기관	조사일
포틀랜드	Pearl District 재생지역 일대	5/26~27
시애틀	공공도서관 및 하버프런트 공공공간 일대	5/30

4) 주요 일정

일 자	현지시간	출발지	도착지	일 정	비고
5/25(일)	11:00-15:00	세종	인천	공항 이동	KTX, 공항철도
	18:20-12:30 (10h 10m)	인천 (ICN)	시애틀 (SEA)	출국	인천공항- 시애틀타코마국제공항 아시아나(OZ272)
	12:30-17:00	시애틀-포틀랜드		이동(암트랙 철도)	시애틀-포틀랜드 (3:00 소요)
	17:00-	포틀랜드		숙소 체크인	
5/26(월)	09:00-13:00	포틀랜드		[PDC 주도 도시재생사례 현장조사] -포틀랜드 Pearl District 주요 가로	District Four Coalition Office
	14:00-18:00			[주민협의체 면담] - 포틀랜드 Pearl District Neighborhood Association, D4C 등 주민협의체 면담	
5/27(화)	09:00-18:00	포틀랜드		[PDC 주도 도시재생사례 현장조사] -포틀랜드 Pearl District 일대 및 양조장 재생사례	
5/28(수)	09:00-18:00	포틀랜드		[포틀랜드 시청 면담] - PPD(Department of Permitting and Development) 면담	포틀랜드시청
				[포틀랜드 시청 면담] - BPS(Bureau of Planning and Sustainability) 면담	
5/29(목)	09:00-14:00	포틀랜드		[디자인전담기구 면담] - Prosper Portland(구 PDC) 면담	Prosper Portland Office
	14:00-18:00	포틀랜드-시애틀		이동(암트랙 철도), 숙소 체크인	포틀랜드-시애틀 (3:00 소요)
5/30(금)	09:00-13:00	시애틀		[시애틀 시청 면담] - SDCI(Department of Construction and Inspection) 면담	시애틀시청
	13:00-18:00			[디자인관리체계 적용사례 현장조사] - 시애틀 공공도서관 및 하버프런트 공공공간 일대	
5/31(토)	09:00-11:30	시애틀		공항 이동	
	14:15-17:55 (11h 40m, +1일)	시애틀 (SEA)	인천 (ICN)	귀국	시애틀타코마국제공항 -인천공항 아시아나(OZ271)
6/1(일)	18:00-22:00	인천	세종	세종 이동	공항철도, KTX

2. 포틀랜드 및 시애틀 디자인관리체계 운영현황 조사

1) 포틀랜드 디자인관리체계 운영 현황

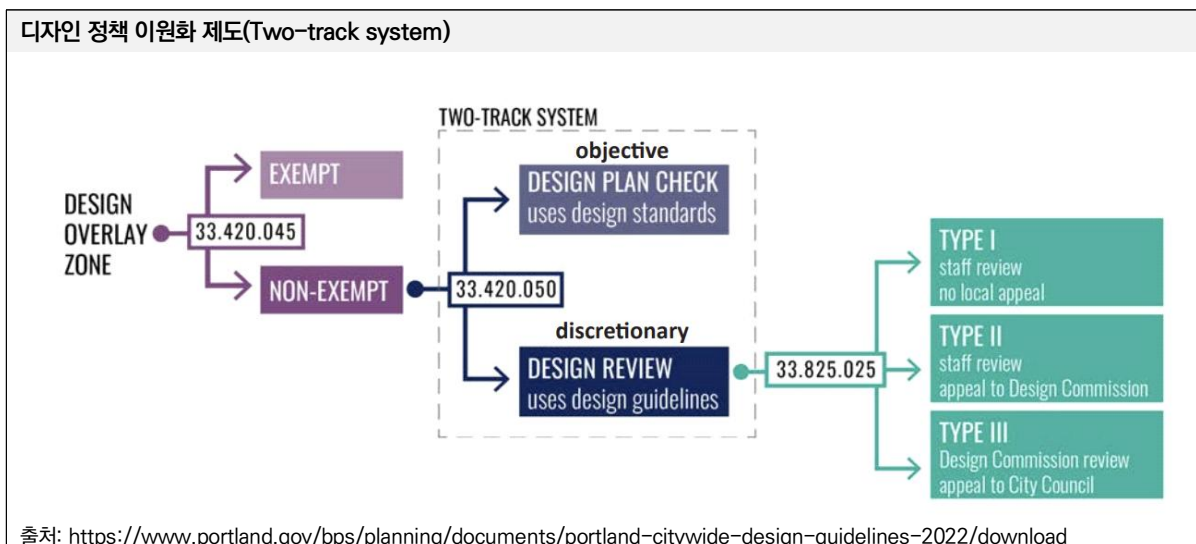
□ 구역 설정을 통한 디자인 관리 제도화: 디자인 오버레이 존 (Design Overlay Zone; D-Overlay Zone)¹⁾

- (도입배경) 도심 거리의 활력을 제고하기 위해 도입, 디자인의 중요성을 바탕으로 점차 확장
 - 1950년대 후반 포틀랜드 다운타운에 처음 도입되었으며, 목적은 '특히 경관적 가치(scenic value)가 있거나, 역사적으로 중요하거나, 건축학적 가치를 지니거나, 관광객의 흥미를 끌 만한 기존(또는 잠재적) 지역의 도시 미관(appearance of the city)을 보존 및 향상'하는 데 있음
 - 당시 미국 전역에 나타난 도심 공동화(abandonment of downtown) 현상에 따른 도심의 거리 활력 저하를 개선하고자 하는 의도였으며, 기존의 자동차 중심의 건축 환경에 대응하여 보행자를 위한 풍부한 도시 환경 조성에 초점을 두고 있음
 - 1972년 다운타운 플랜(Downtown Plan)이 수립되면서 다운타운 디자인 가이드라인이 마련, 이에 따라 디자인 오버레이 존이 강화됨. 해당 구역에 대해서는 디자인 가이드라인을 바탕으로 디자인 검토 과정을 도입함으로써, 건축물 디자인이 다운타운 지구의 고유한 특성에 기여할 수 있도록 함. 궁극적으로는 건축물의 유연하고 창의적인 설계를 장려함으로써 보행자 경험을 개선하고 질 높은 건축을 촉진하기 위함
 - 이후 다운타운 이외에서 포틀랜드 내 다른 지역으로도 확장되었으며, 각 지역의 특성을 반영한 새로운 가이드라인이 추가로 제정되었음. 특히, 2018년 2035 종합계획(Comprehensive Plan)을 수립하면서, 시는 디자인 오버레이 존을 확대 지정하였는데, 이는 성장과 경제 개발이 예상되는 지역일수록 장기적 비전을 지원하기 위한 디자인 개선의 중요성을 인지했기 때문
- (법적근거) 시 조례(City Code Title 33)에 의해 다양한 오버레이 존을 규정할 수 있음²⁾
 - 디자인 관리, 역사 자원 보호, 그린웨이 연결, 경관자원 보전, 주요 가로 활성화 등의 특정 주제를 다루는 오버레이 존을 지정할 수 있으며, 이는 공식 토지이용 계획 지도에 표시됨
 - 오버레이 존은 기본 조닝(Base Zone) 위에 겹쳐져 특정 주제를 추가 규제하는 역할을 하며, 따라서 하나의 필지에서 기본 조닝 규정, 오버레이 존 규정을 모두 충족해야 함
- (작동체계) 1) 용도지역 규정, 2) 디자인 가이드라인 및 디자인 리뷰의 이원화 제도(Two-Track System)
 - 디자인 오버레이 존은 일반적으로 입법적 계획 프로젝트를 통해 추가되거나, 보다 강력한 용도지역(zoning) 변경과 함께 준사법적(quasi-judicially)으로 추가되며, 공식적인 용도지역 지도에는 문자 'd'로 표시됨
 - 센트럴 시티 밖에서의 신규 개발 또는 대규모 증축은 이원화 제도를 이용, 개발 승인 절차에서 두 개의 트랙 중 선택 가능 하도록 하고 있음: 1) 용도지역 규정 = 객관적 기준 트랙(Objective Track), 2) 디자인 가이드라인 및 디자인 리뷰 = 재량적 트랙(Discretionary Track)

1) Portland City Council (2022), Portland Citywide Design Guidelines, pp.6~8.

2) Portland Code Chapter 33.420 (2023), Design Overlay Zone, pp.1~38.

- 1) 위치·용도·규모에 따라 디자인 리뷰 대신 객관적 디자인 기준(정량적이며 측정 가능한)을 충족하는 방식을 택할 수 있음. 기준을 충족하였는지 여부는 주거·상업 건축 허가(permit) 신청 시 디자인 플랜 체크(design plan check) 과정에서 확인 및 평가함. 건축 허가 절차에는 공공 의견 제출 기회가 없음. 센트럴 시티(Central City) 내에 위치한 프로젝트는 이후에 디자인 리뷰 절차를 거쳐야 하는 반면, 센트럴 시티 외에 위치한 프로젝트는 디자인 기준(객관적 기준 트랙에서의)을 충족하지 못하거나 특별한 사유에 의해 충족할 수 없는 경우, 또는 공청회를 원하는 경우 디자인 리뷰 절차를 거칠 수 있음³⁾
- 2) 디자인 리뷰라 불리는 재량적 트랙에서는 시 의회가 채택한 디자인 가이드라인을 승인 기준으로 사용함. 가이드라인은 정성적 방향을 제시하며, 맥락·대지 여건에 맞춰 유연하게 해석할 수 있지만 규제적 승인 기준이므로 반드시 충족하여야 함. 대부분의 디자인 오버레이 존은 포틀랜드 시 전역 디자인 가이드라인의 적용을 받으며, 센트럴 시티 및 게이트웨이 디자인 지구(design district) 등에서는 별도로 발간된 해당 지구의 가이드라인이 승인 기준이 됨. 디자인 리뷰는 Type 1, Type 2, Type 3 의 토지이용 절차 중 하나로 처리되며, 이는 프로젝트의 위치와 규모에 따라 구분됨. Type 1과 Type 2는 담당 공무원에 의해 심사되며, Type 3은 디자인 위원회(Design Commission)가 심사하며 결과에 대해 시 의회에 항소할 수 있음. 또한, 세 유형 모두 공공 의견 제출이 가능함(예를 들어, 다운타운 디자인 지구 내에서 신규 연면적 1,000ft²를 초과하는 건축은 Type 3 대상이 되며, 그 이하의 연면적일 경우 Type 2로 처리되는 등 구역별 기준이 다름)
- 디자인 오버레이 존은 기존의 용도지역 위에 추가적인 레이어를 얹음으로써 도시 내 디자인 제도를 법제화하며, 도시 내 전반적인 디자인 품질 향상을 유도. 이원적 시스템을 통해 객관적 기준 트랙을 통해서도 예측 가능성과 행정 효율을 증진시키고, 재량적 트랙을 통해서도 맥락맞춤형 및 창의적 설계를 유도함



□ 주요 구역에 대한 디자인 관리 정교화: 디자인 지구 (Design District)⁴⁾

- 디자인 오버레이 존의 일부 구역은 디자인 지구로 지정, 별도의 가이드라인을 마련
 - 센트럴 시티 및 게이트웨이 디자인 지구(design district) 등에서는 별도로 발간된 해당 지구의 가이드라인이 승인 기준이 됨

3) <https://www.portland.gov/ppd/land-use-review-fees-and-types/design-standards>

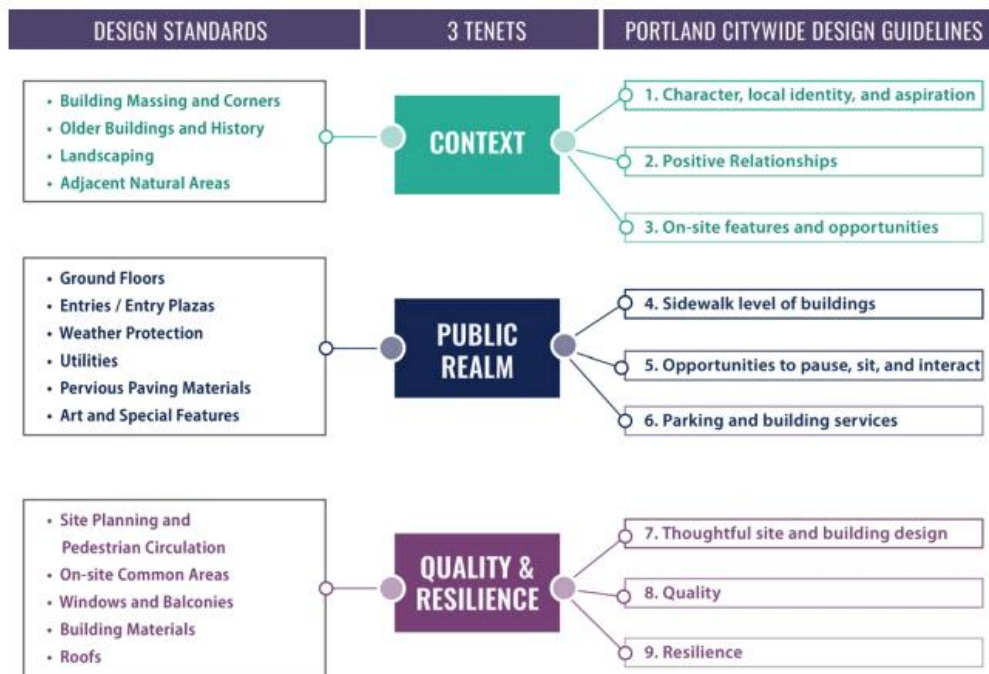
4) Portland City Council (2022), Portland Citywide Design Guidelines, pp.6~8.

- 이에 따라 총 20개의 디자인 가이드라인을 수립하고 있음

디자인 가이드라인 목록

구분		제목	발간 연도
센트럴 시티 내	시 전체	• Central City Fundamental Design Guidelines	2001
	디자인 디스트릭트-하위 지구	• Central Eastside Design Guidelines • Goose Hollow Design Guidelines • Lloyd District Design Guidelines • River District Design Guidelines • South Waterfront Design Guidelines	1991 1996 1991 2008 2010
	역사지구	• East Portland/ Grand Avenue Historic District Design Guidelines • New Chinatown/ Japantown Historic District Design Guidelines • NW 13th Avenue Historic District Design Guidelines • Skidmore/ Old Town Historic District Design Guidelines • Yamhill Historic District Design Guidelines	1994 2017 1996 2016 1987
센트럴 시티 외	시 전체	• Portland Citywide Design Guidelines	2001
	디자인 디스트릭트	• Gateway Regional Center Design Guidelines • Marquam Hill Design Guidelines • Terwilliger Parkway Design Guidelines	2004 2003 1983
	보전 지구 및 역사지구	• Community Design Guidelines • Historic Alphabet District Design Guidelines • King's Hill Historic District Design Guidelines • Ladd's Addition Conservation District Design Guidelines • South Portland Historic District Design Guidelines	1998 2000 2001 1990 2022

출처: <https://www.portland.gov/bps/planning/design-guideline-documents>



출처: <https://www.portland.gov/bps/planning/documents/portland-citywide-design-guidelines-2022/download>

□ 지역별 특수성과 목표 실현을 위해 만든 최상위 계획: 계획 지구(Plan District)⁵⁾

- 기본 조닝이나 오버레이 존을 통한 규제만으로 해결이 어려운 특수한 지역 문제 해결을 위해 도입
 - 장소 중심 맞춤 패키지로, 기본 조닝에 의한 규제나 오버레이 존에 의한 규제를 덮어쓰는 가장 강력한 구역 규제 수단임. 현재 총 36개 계획 지구를 운영하고 있음
 - 개발·설계 단계에서 계획 지구 규정을 최우선으로 검토해야 하며, 고밀 개발·산업보호·환경·커뮤니티 복원 등 지구별 목표에 맞춰 프로젝트를 조정하면 용적 보너스·절차 간소화 같은 혜택도 활용할 수 있음
 - 기존의 용도지역 규제와 함께 적용되며, 용도·밀도·높이·주차·디자인·환경보호 등 어떤 규정도 수정하거나 추가할 수 있음
 - 만일 기존의 용도지역이나 오버레이존의 규제 내용과 충돌 시, 계획 지구의 규정을 최우선으로 적용
 - 주로 용도 규제 내용, 개발 기준(높이 및 용적, 셋백, 창 면적, 보행 기준 등), 특별 절차 요구(마스터플랜, 교통 관리 계획 등)의 내용을 담고 있으며, 내용 구성은 계획 지구에 따라 달라짐
- 입법적 계획 및 연구 검토를 통해 시의회가 채택·폐지할 수 있음
 - '주민 또는 기관의 제안 → 계획 및 지속가능 부서(BPS) 검토 → 공청회 개최 → 조례 제정'의 절차로 새로운 계획 지구를 신설하거나 기존의 지구를 폐지할 수 있음
 - 신규 지구의 채택 기준은, ① 지역 특수성·문제 입증, ② 기존 규정으로는 해결 불가, ③ 입법적 연구·계획 결과 반영, ④ 시 종합계획과 정합성 확보, 이 4가지 기준을 모두 충족해야 신설·개정 가능함
- 종합계획 업데이트 시 필수 재검토 대상이며, 재검토 과정을 통해 존치·수정·폐지 여부 판단

[표] 포틀랜드 계획 지구 목록 예시

조문	계획 지구	주요 목적
33.505	Albina Community	전통적 흑인 커뮤니티 보전·혼합주거·소규모 상권 육성
33.508	Cascade Station / PIC	대규모 상업/호텔·연계 교통 허브 개발
33.510	Central City 2035	고밀·용적전이·높이·공공이득 체계
33.515	Columbia South Shore	습지 저장·공원·고용 창출 균형
33.520	Division Street	메인스트리트 활성화·중밀 주거혼합
33.521	East Corridor	TOD 밀도·보행/자전거 연결 의무
33.526	Gateway Regional Center	고층 주상복합·보행 특화·마스터플랜 제도
33.530	Glendoveer	녹지 buffer·저밀 보호
33.531	Guild's Lake Industrial Sanctuary	비산업 용도 제한·물류 보호
33.532	Hayden Island	혼합수변 개발·홍수·교통 완화
33.533	Healy Heights	경사지 경관·조망 보호·저밀 규제
33.534	Hillsdale	소규모 상업·주거 전이 관리
33.536	Hollywood	고밀·보행친화·주차 상한
33.545	Lombard Street	상업 활성화·지상층 투명창 의무
33.550	Macadam	수변 공개공간·고밀 주상복합·뷰 코리더
33.555	Marquam Hill	건물 높이·서클·캠퍼스 마스터플랜
33.560	North Cully	채석장 재개발·마스터플랜·대형부지 단지계획
33.567	Powell Boulevard	중밀 상주혼합·거리활성 디자인

출처: <https://www.portland.gov/code/33/500s>

5) <https://www.portland.gov/sites/default/files/code/33.500-plan-districts-in-general.pdf>

□ (조직) 장기적 계획 수립 및 관리를 위한 부서와 인력: 포틀랜드 계획 및 지속가능 부서 (BPS: Bureau of Planning and Sustainability)⁶⁾

- 커뮤니티 및 경제 개발 부문 (Community and Economic Development service area) 소속
 - 포틀랜드시는 새로운 형태의 정부로 전환⁷⁾하면서 계획 및 지속가능 부서, 허가 및 개발 부서(Permitting and Development), 주거 부서(Housing Bureau)와 프로스퍼 포틀랜드(Prosper Portland)를 커뮤니티 및 경제 개발 부문에 배치함으로써, 서로 연관된 기관간의 협력적 업무 구조와 효율성 향상을 유도하고 있음
- 토지이용계획, 기후변화 대응, 환경 관리 및 도시 디자인 분야 담당, 도시 중장기 계획 수립
 - 지역, 경제, 역사, 환경 계획에 관한 파트너와 협력을 통해 다양한 연구, 정책, 기술 서비스를 제공함
 - 주요한 역할은 1) 기후변화 대응 및 공정한 지역사회 발전을 위한 시의 노력을 진전, 2) 도시 설계 및 토지이용 규정을 관리 및 개선하고, 시에서 채택한 목표를 달성하기 위한 새로운 전략을 개발, 3) 청정 에너지 커뮤니티 혜택 기금(Portland Clean Energy Community Benefits Fund)의 확장을 지원, 4) 디지털 기술에 대한 공평한 접근을 확대하기 위해 커뮤니티 기술 활용을 강화, 5) 지역사회 및 정부 파트너와 함께 다목적 프로젝트 및 계획을 소집·주도하고, 이에 기여함, 6) 포틀랜드의 쓰레기 처리 및 재활용 시스템을 관리
 - 이에 주로 포틀랜드 중장기 계획 수립을 담당하며, 관련하여 비전플랜 (Advanced Portland), 종합계획 (Comprehensive Plan), 지역별 계획 (Area Plan, Neighborhood Plan)을 수립하고 승인하는 역할
- 전략계획 (BPS Strategic Plan) 을 통해 장기목표 달성을 위한 단기적 업무와 성과를 관리
 - 3개년(2021-24) 전략계획⁸⁾을 통해 장기계획(포틀랜드 계획, 2035 종합계획 등)에 명시된 장기 목표를 달성하기 위한 전략을 수립, 특히, '형평성 (Equity)', '건강 (Health)', '번영 (Prosperity)', '회복 (Resilience)'을 미션으로 설정하여 각 부문별 구체적인 업무와 목표 성과(측정 가능한)를 설정함
 - 특히, '번영' 측면에서는 순환적이고 친환경적인 경제로 전환하고 사업개발 및 일자리 창출을 위해 노력함. 관련하여 도심 및 주요 가로의 경제회복과 경제·사회적 활력 구축을 위한 토지이용 및 개발 정책을 수립
 - 그 사례 중 하나로, '레거시 비즈니스 프로그램 (Legacy Business Program)'을 구축하여 지역 내 비즈니스의 이전 (displacement) 방지와 소규모 사업체 회복 및 유연성을 위해 조닝 및 기타 규제 개선을 시행하고 사업체에 혜택을 제공함

레거시 비즈니스 보존 프로그램 (Legacy Business Preservation Program) 연구

- 포틀랜드 계획 및 지속가능 부서(BPS)에서는 오랫동안 독립적으로 소유한 소규모 비즈니스에 자원과 지원을 제공하는 '레거시 비즈니스 보존 프로그램' 기획을 위한 연구 사업을 수행하고 있음
- (목적) 소매점, 생산시설, 모임 장소와 같은 '레거시 비즈니스'는 지역사회의 정체성에 중요한 역할을 함에도 불구하고 오랫동안 공식적인 인정을 받지 못하고 간과되어 옴. 이에 따라 레거시 비즈니스 보존 프로그램을 통해 사회적·문화적으로 중요한 장소를 인식하고 지원하는 서비스 및 정책을 확대하고 다양화 하고자 함
- 다른 도시의 유사 사업 경험을 고려하고, 지역 사업체, 커뮤니티 기반 조직, 시 자문 기관의 의견을 수렴하여 레거시 비즈니스에 제공할 수 있는 서비스 및 지원 정책을 개발하고자 함

6) <https://www.portland.gov/bps/about-bps>

7) 포틀랜드는 1913~2024년까지 위원회 형태의 정부로 운영되었으며, 2022년 11월 포틀랜드 유권자들은 2025년 1월 1일부터 시장-의회 정부 형태로 전환하는 시 헌장 개정을 승인하였다. 시장-의회 정부 형태에서는 시의회가 입법 및 준사법 기능을 수행하는 반면, 시장은 임명된 시 행정관과 함께 시 서비스를 감독하는 역할을 수행한다; <https://www.portland.gov/auditor/council-clerk/learn>

8) The Bureau of Planning & Sustainability (2021), BPS Strategic Plan 2021-2024. pp.16~17

- (주요 내용) 소규모 비즈니스는 직원, 매출, 운영과 관련된 문제에 직면, 오랫동안 독립적으로 운영되어 온 비즈니스의 경우 이러한 장애물은 더 미묘하고 복잡한 경우가 많음: 1) 명확한 승계 계획이 없는 고령의 소유주, 2) 새로운 기술 및 도구에 투자할 수 있는 제한된 역량, 3) 복잡하고 시간이 많이 걸리는 규제 요건을 탐색하는 데 따르는 어려움, 4) 인프라 노후화, 고객 인구 통계 변화, 틈새 제품의 비용 상승, 5) 지역 변화 속에서 고객 범위를 확대하기 위한 홍보 지원 부족
- 일반적으로 중소기업을 지원하는 많은 도구와 프로그램이 존재하지만, 레거시 비즈니스 전용 프로그램은 오랫동안 지역사회에 봉사해온 비즈니스에 전문적인 지원을 제공할 수 있으며, 기존 프로그램을 보완하는 레거시 비즈니스 전용 프로그램은 공식 인정, 기술 지도, 재정적 인센티브, 규제 지원과 같은 맞춤형 서비스를 제공하여 이러한 비즈니스가 직면한 고유한 문제를 해결하도록 지원함
- (유사사례) 2025년 1월 기준, 미국의 30개 도시 (샌프란시스코, 로스앤젤레스, 샌안토니오, 덴버 등)에서 유사한 프로그램을 실행하고 있으며, 여러 세대를 이어온 역사적 자원의 이주나 폐업을 보호하기 위해 프로그램 참여 기업에 대한 개별 상담과 정기적인 기술 지원, 워크숍, 재정적 인센티브 등을 운영하고 있음



Ota Tofu는 1911년에 설립된 일본계 미국인 소유의 가족 기업으로 미국에서 가장 오래된 두부 생산업체



Laurelhurst 극장은 1923년부터 포틀랜드 시민들에게 즐거움을 선사해 온 곳으로, 2000년부터 극장 및 펍으로 운영



Jake's Famous Crawfish는 1892년부터 포틀랜드 지역 주민과 방문객에게 사랑받아온 음식점

출처: <https://www.portland.gov/bps/planning/historic-resources/legacy/legacy-business-preservation-study>

• 도시 종합계획의 핵심 참여자로서 지구별 담당 도시 계획가 배치: District Liaison(DLs)⁹⁾

- 포틀랜드 계획 및 지속가능 부서(BPS)에 소속된, 도시 전역을 6개의 지구 (districts)로 구분하여 각각의 지구별 담당 도시 계획가(City Planner)를 배정함, 이 도시 계획가들은 지방정부에서 직접 고용된 인력¹⁰⁾
- DLs의 역할은 1) 경청, 2) 연결, 3) 문제 해결에 있음: 1) 각 지구의 문제점과 수요, 잠재적 기회에 대해 이해하여야 하며, 2) 지역사회 구성원과의 관계를 구축하고, 정보를 수집 및 공유하고, 시 프로젝트 및 정책과 투자를 지역 내 우선순위 지역에 적용시키는, 시 종합계획(2035 Comprehensive Plan)의 핵심 참여자 (key participants)라고 할 수 있음. 3) 지구 내 주민, 조직, 기업, 기관들에게 기술적 자문과 자원을 지원하며, 협력적인 신속대응 프로젝트를 통해 계획·설계 및 개발 문제를 해결함
- DLs는 장기적 계획이나 지구 내 계획적 이슈에 대한 지원을 담당하며, 이는 포틀랜드 허가 및 개발 부서 (Permitting & Development)의 단기적인 허가, 건설 프로젝트 및 토지이용 검토에 대한 지원과 구분

• 자문기구로서 계획위원회(Planning Commission)를 구성·배치¹¹⁾¹²⁾

9) <https://www.portland.gov/bps/planning/district-liaison>

10) 미국의 연방정부, 주, 지방정부에서는 공무원 도시계획가를 채용하고 있으며, 그 경력과 전문성에 따라 Planner I~IV(V)로 구분하고 있어 플래닝 직무를 위한 체계적인 공무원 등급 구조가 존재함. Planner I은 보조 플래너로서 1년 이상의 기획 경력과 도시계획, 건축, 공공 정책 또는 관련 전공 분야의 학사학위를 요구함. Planner II은 주니어 플래너로서 경제 개발, 종합 계획, 환경 계획 등 전문 분야에 대한 지식이 요구되며, 일반적으로 석사 학위와 2년의 플래닝 업무 경력을 요구하며 (또는 학사학위와 4년의 전문 플래닝 경력) AICP(American Institute of Certified Planners) 자격증을 우대함; <https://www.planning.org/jobdescriptions/>

11) <https://www.portland.gov/bps/planning/planning-commission/about-planning-commission>; <https://www.portland.gov/bps/planning/planning-commission/documents/planning-commission-bylaws/download>

12) 2010년 포틀랜드시는 계획 및 지속가능 개발 위원회(PSC: Planning and Sustainability Commission)를 설립, 이후 기후변화 관련 이슈가 증가함에 따라 지속가능성 관련 업무의 중요성과 시급성이 높아져 단일 위원회로 감당할 수 없게 되었으며, 2023년 두 개로 분리하여 계획 위원회(Planning Commission)와 지속가능성 및 기후 위원회(Sustainability and Climate Commission)를 설립함

- 조례(City Title 33)에 의해 설립된 기구로서 토지이용 및 계획에 대한 시의 장기적 목표, 정책 및 사업에 대해 시의회에 권고안을 작성함. 시의 종합계획 및 조닝 코드에 대한 자문, 개발, 유지 및 관리하는 책임을 가짐
- 1) 종합계획, 조닝 코드, 주요 교통 정책 및 사업, 도시 재개발 계획, 공터, 간판 규정 등에 대한 의견 제시, 2) 주택, 교통, 도시설계, 형평성, 경제 개발, 공공건축물, 환경 보호, 자원보존 등과 관련된 시의회의 계획과 정책에 대한 자문, 3) 지역사회 구성원들에게 포럼을 제공하여 건전한 토지 이용계획 관행에 대해 배울 수 있는 장을 제공
- 9명의 위원으로 구성, 시장이 임명하고 시의회의 검토를 받으며, 4년 이하의 임기를 가짐. 모든 위원은 무보수로 봉사함. 의견결함이 없는 자문 역할에 한정되지만, 공청회를 개최하고 각종 쟁점과 제안을 논의함으로써 시의 장기적 목표를 달성하기 위해 도시 설계 및 토지이용 규제를 검토하고 시의회에 제안할 권고안을 작성함

□ 독립적인 운영 권한을 가지는 법인체로서 도시계획의 실행 기관: 프로스퍼 포틀랜드 (Prosper Portland, 구 PDC: Portland Development Commission)¹³⁾

- 1958년 시민투표로 설립된 경제발전 및 도시재개발 기관으로서 시 조례(Charter)에 규정된 독립적 기관
 - 형식상 시 산하 부서로 분류되지만, 다른 시정부 부서들과 달리 포틀랜드 시장이나 시의회 직속 기관이 아니라 5인으로 구성된 독립 이사회의 감독을 받음
 - 업무는 집행이사(Executive Director)가 총괄하며 시장이나 시행정관이 아닌 이사회에 보고하도록 조례에 명시되어 있음. 커뮤니티 및 경제 개발 부문에 속하는 다른 부서(BPS, PHB, BPD 등)는 시 직속 행정부서로서 각각 담당 시의원이 지정되어 있어 업무를 관장하고 시장 및 시의회에 직보한다는 점이 차별적
 - 이사회(Board of Commissioners)가 기관 운영의 최고 의사결정기구이며, 이사회는 지역 시민 전문가 5명으로 구성, 포틀랜드 시장이 임명하고 시의회의 승인을 받아 위촉됨. 이사회 위원은 무보수 명예직으로 3년 임기로 봉사, 정기적으로 공개 회의를 열어 주요 사업계획, 예산, 부동산 거래, 대출 프로그램 등을 심의·의결
 - 주요 안전(도시재생구역 지정, 재정채권 발행, 대규모 프로젝트 승인, 사업계획 변경 등)은 우선 이사회 승인을 거친 후 시의회에서 최종 승인하도록 이중 승인 절차로 운영되는데, 이는 이사회의 전문적 판단과 시의회의 공익 및 정책 일관성 차원의 재검토를 합쳐놓은 구조라고 볼 수 있음
 - 이러한 구조는 특정 기관장이나 위원의 지휘를 받지 않고 독자적으로 프로그램을 실행할 수 있도록 함으로써, 사업 추진의 연속성과 전문성을 높이도록 함
- 일자리 창출과 경제적 번영을 위해 공공자금을 전략적으로 투자, 장기기반 재개발사업 수행
 - 조례에서 규정하는 공공 기관(Local Public Agency)이며, 오리건 주 법률에 따른 도시재개발 기관의 지위를 가짐으로써 도시재개발법(오리건 주 법 457)에 명시된 모든 권한을 위임받아 공법상 임무를 직접 수행
 - 준정부 기관의 성격으로, 공공목적을 수행하지만, 일반 시 부서와는 달리 일정 부분 독립적인 법적 권한(부동산 취득 및 처분, 채무 발행, 계약 체결 등)을 행사할 수 있음. 이에 따라 시 산하에 설치된 구조이지만 자체 법인격 수준의 권한과 책임을 갖는 기구임
 - 다만, 완전히 분리된 독립법인은 아니기 때문에, 시 정부의 전반적인 정책 목표와 비전에 부합하는 범위 내에

13) <https://prosperportland.us/about-us/frequently-asked-questions/#:~:text=In%201958%2C%20the%20citizens%20of,incluing%20photos%20and%20brief%20bios>

서 활동하도록 시의회의 감독을 받음

- 도심 및 지역경제 활성화(일자리 창출, 소상공인 지원, 산업육성 등), 재개발 사업기획 및 투자(노후 지역 개발 구역 지정, 개발전략 수립), 부동산 개발 및 자산관리(재개발을 위한 토지매입, 정비 후 민간에 매각 또는 임대), 공공 인프라 투자(재개발구역 내 공원·도로·공공시설 건설) 등의 업무를 수행
- 도시계획의 실행과 경제개발 촉진을 담당함으로써, 규제가 아닌 사업 시행과 투자 집행 권한을 가지고 도시 발전을 추진하는 기관임
- 조세 증가분 금융(TIF: Tax Increment Financing)을 주요 재원으로 운영
 - 구역별 재개발사업 시 TIF 채권 발행¹⁴⁾을 통해 주요 재원(90%)을 조달하며, 나머지는 연방·주 정부 보조금, 부동산 임대 및 매각 등 자산 운용 수입, 용역 계약 수익, 시 일반기금 지원분 등으로 구성됨
 - 프로스퍼 포틀랜드는 시의회 승인 하에 자체적으로 도시재생 채권을 발행하고, 해당 자금을 활용해 지역 기반 시설 투자나 개발 프로젝트에 출자할 수 있음
 - 이에 따라 시 정부 일반예산에 크게 의존하지 않으며, 필요시 일부 보조만 받는 방식으로 운영됨. 이는 시 예산 일반 기금(General Fund)에 의존하는 일반 시정부 부서(BPS 등)와는 차별적임¹⁵⁾

□ 디자인 오버레이 존 사업 검토 전문가: 디자인 위원회 (Design Commission)¹⁶⁾

- 도시 디자인 및 건축에 대한 전문 지식을 제공, 디자인 오버레이 존의 향상을 위해 설치
 - 주요한 권한과 의무로는, 1) 디자인 오버레이 존에서 일어나는 개발행위를 검토(역사지구, 보존 지구, 역사 랜드마크, 보존 랜드마크는 제외), 2) 디자인 오버레이 존과 디자인 디스트릭트의 신설, 개선, 폐지에 대한 의견을 계획 위원회(Planning Commission)에 제시, 3) 시의회에서 채택할 디자인 가이드라인에 대한 의견 제시(역사지구 및 보존 지구에 대한 가이드라인은 제외), 4) 디자인 위원회에 특별히 요청된 토지이용 계획 검토, 5) 청문관, 계획 위원회, 역사 랜드마크 위원회, 프로스퍼 포틀랜드(PDC), 시의회, 기타 시청 부서 및 공공기관에서 필요로 하여 요청하는 경우 디자인 관련된 자문을 제공
 - 7명의 위원으로 구성, 도시예술 프로그램 대표 또는 그의 지명자(1명), 일반 대중을 대표하는 자(1명), 도시계획, 디자인, 건축, 조경, 자연자원 관리, 지속가능한 건축 정책 또는 토지 개발 분야에서 경험이 있는 5명의 위원이 포함되어야 함(전문분야 위원은 한 분야에서 2명 이하의 위원으로 구성하여야 함). 시장이 임명, 시의회에서 인준하며 임기는 4년으로 최대 2회까지 연임 가능¹⁷⁾

□ 자발적 시민참여 조직에 대한 공식 인정: 네이버후드 어소시에이션 (Neighborhood Association)¹⁸⁾

- 시 조례(City Code Chapter 3.96)로 공식으로 인정하는 94개의 비영리 단체¹⁹⁾

14) TIF는 도시재생 목적상 발행되는 부채로, 도시재개발구역(URA: Urban Renewal Area)의 부동산 가치 상승에 따른 증가분 재산세를 통해 상환됨

15) 허가 및 개발 부서(Permitting and Development Bureau)의 경우에는 특이하게 건축 인허가 수수료와 디자인리뷰 비용 수입이 예산의 98%로 자체수입형 부서로 운영되며, 개발 경기가 침체되어 허가 건수가 줄면 예산이 즉각 감소하는 구조임

16) <https://www.portland.gov/ppd/design-commission/about>; <https://www.portland.gov/ppd/design-commission/documents/guide-city-portland-design-review-process-2025-1/download>

17) <https://www.portland.gov/ppd/design-commission/design-commission-members>

18) <https://www.portland.gov/civic/myneighborhood/about-neighborhood-system>

- 도시의 삶의 질에 영향을 미치는 문제를 고려하고 적극적으로 참여하기 위해 주민들이 구성된 자율적인 근린 활동 조직으로, 시가 공식적으로 인정하며 행정 규칙의 적용을 받음
- 이를 통해, 포틀랜드 시는 시민들에게 많은 권한을 부여함으로써 시민 스스로 각자의 근린지구의 관리에 대한 책임의식이 생기고 조직 비용 감축 효과
- (주요 기능) 1) 토지이용, 주택, 커뮤니티시설, 인적 자원, 소셜 및 레크리에이션 프로그램, 교통, 환경, 공공 안전 등 이웃의 삶의 질과 안전, 경제적 활력에 미치는 모든 주제에 대한 조치와 정책 등에 대해 시에 건의할 수 있음, 2) 이웃 내에서의 우선순위를 결정하는 데 있어서 시를 지원, 3) 시 예산 항목을 검토하고 예산 항목 개선을 위한 권장 사항을 제시, 4) 관련 프로젝트 및 활동 수행, 5) 다른 주민 조직과 협력
- 특정 지구 내에서 명확한 역할을 갖고 연간 약 3천~5천 달러의 예산 지원을 통해 활동, 조직 가입 시에는 개인 단위로 지원하여 가입하고 회비납부
- 네이버후드 어소시에이션은 환경미화, 방범·방재활동 등 일반적인 마을 만들기 활동뿐만 아니라, 지역의 토지이용계획, 도시계획, 예산편성, 역사적 건물의 보존활동, 저소득층을 위한 주택 개발·제공 등을 제안
- 네이버후드 어소시에이션과 협력 및 관리하는 4개의 지구 연합 (District Coalition)
 - 지구연합은 포틀랜드 시와 네이버후드 어소시에이션 사이의 중간 매개자 역할을 하며, 지구 내 네이버후드 어소시에이션에 대해 교육, 정보지원 등을 제공하고, 주민과 정부 간의 소통을 촉진하는 역할

펄 디스트릭트 네이버후드 어소시에이션 (Pearl District Neighborhood Association)

- 커뮤니티 구축을 목적으로 교육, 연구, 정보교류 등을 위한 시설을 제공, 주거 및 상업 활동의 질을 높이기 위한 다양한 활동 수행
- 포틀랜드 시는 네이버후드 어소시에이션을 직접 지원하는 것이 아니라, 지구연합 4 (District 4 Coalition)과의 보조금 계약을 통해 4지구 내 네이버후드 어소시에이션들을 관리하고 지원함
- 회비나 가입비는 없으며, 자발적인 기부를 받아 운영됨. 기금 모금을 위한 활동은 이사회 승인을 받아야 함
- 사업지원 (Business Support), 공원 (Parks), 자금모금(Fundrasing), 계획 및 교통(Planning & Transportation), 삶의 질 및 안전(Livability & Safety), 커뮤니케이션, 응급대응 (Emergency Preparedness) 위원회로 구성되어 관련된 안전을 논의하고, 네이버후드 내 필요한 사업을 수행
- 특히, 클린팀 (Clean Team)은 지구의 미화 활동에 참여하는 자원봉사자들을 위해 만들어졌으며, 각 팀은 배정된 구역에 대해 일정을 정하여 활동하고 있음. 자원봉사자들을 위한 교육과 도구를 제공하고 있음



출처: <https://www.pearldistrict.org/bylaws>

- 19) 포틀랜드는 다른 도시들이 지역 사회의 요구를 대변하기 위해 정치인을 선출했던 것과는 달리, 시 위원(City Commissioners)들이 도시 전체를 대표하는 시 위원회 정부 구조를 띠었음. 이에 따라 네이버후드 어소시에이션을 설립함으로써 시는 주민들이 시의 의사 결정에 참여하고, 각 지역의 요구를 파악하며, 토지 이용 및 개발 결정에 지역 주민들의 이익을 반영할 수 있는 체계를 구축하였음. 포틀랜드 지역 사회 및 시민 생활 사무국(Office of Community & Civic Life)에서 이러한 시민 조직의 운영을 지원하고 있음

2) 시애틀 디자인관리체계 운영 현황

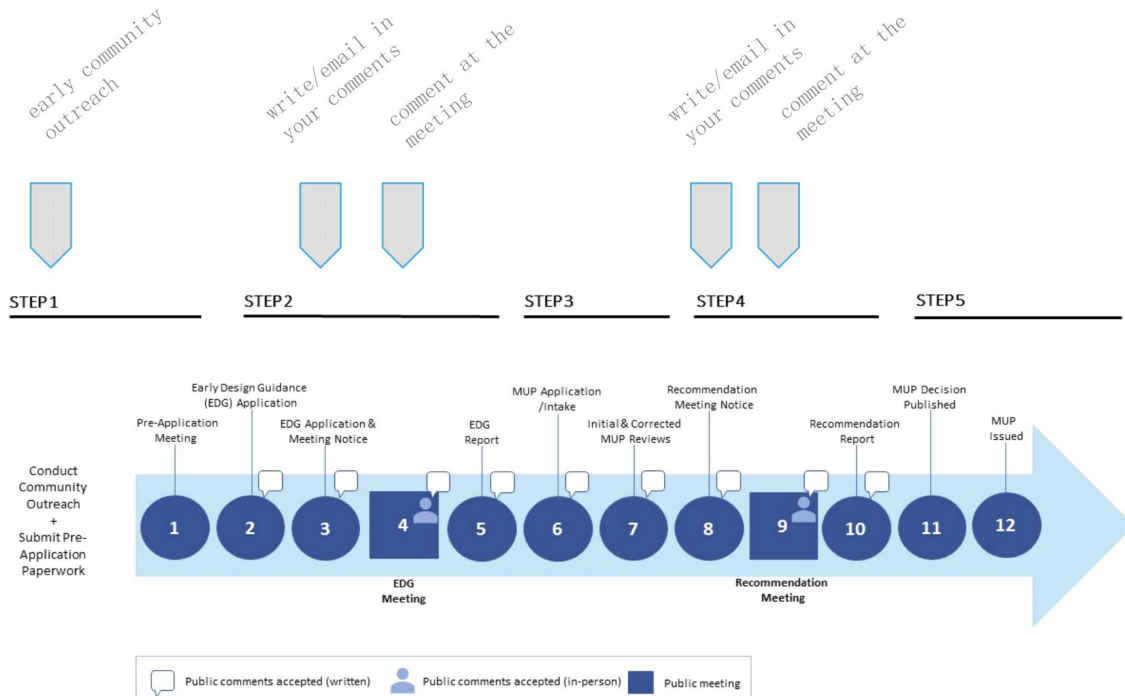
□ 더 나은 도시를 위한 도구, 모두가 함께 만드는 도시: 디자인 리뷰 (Design Review)²⁰⁾

- 신축 다세대 및 상업용 건물 디자인에 공공 의견 수렴의 기회 제공, 토지이용(Land use code)에 유연성을 허용
 - (도입배경) 1994년에 도입되어 더 나은 디자인 및 계획을 장려함으로써 도시의 특성을 향상시키고 새로운 개발사업이 기존의 네이버후드에 잘 녹아들게 하기 위한 제도
 - (목적) 프로젝트의 부지 계획 및 설계에서 우수성을 유도하여 도시 지역의 특성을 살리고, 개발 기준 적용에 유연성을 제공하며, 신규 개발 초기 설계 단계에서 개발자, 인근 주민 및 시 당국 간의 소통과 참여를 증진시키는 것을 목적으로 함
 - (적용대상) 사유지 개발, 특정 구역에서의 개발, 일정 규모 이상의 개발
 - 디자인리뷰의 유형은 사안의 중요도와 그에 따른 절차에 따라 세 가지로 구분됨: 1) 간소화된 디자인리뷰 (SDR: Streamlined Design Review), 2) 행정디자인리뷰(ADR: Administrative Design Review), 3) 전체 디자인 리뷰(FDR: Full Design Review)로 구분
 - 유형과 무관하게 모든 공공 의견 수렴 기회가 포함되며, SDR과 ADR은 시애틀 건축허가부서(SDCI: Seattle Department of Construction & Inspections) 직원(city planner)이 소규모 건물을 주로 검토하고, FDR은 대규모 건물들에 대해서 공청회 형식의 디자인 리뷰 위원회 회의와 시 직원 검토를 모두 요구함
 - ADR, FDR은 유사한 절차를 따름: 초기 디자인검토(EDG: Early Design Guidance)와, 토지이용허가(MUP: Master Use Permit with REC: Recommendation), 건축허가(building permit) 절차를 요구함. SDR은 초기 디자인검토와 건축허가 절차만 필요.
 - SDR은 단독주택(town house)에 주로 적용, ADR은 중층건물(mid-rise building), FDR은 고층 및 복합건축물에 적용됨
 - 시민의 의견은 온라인으로 누구나 의견 제출이 가능하며, 위원회 심사 대상 프로젝트의 경우에는 회의장에 참석하여 직접 의견 제시도 가능함. 다만, 가이드라인에 부합하는 내용만 의견 검토 대상으로 하며, 건물 규모·형태, 외장 자재, 식재 계획 등의 디자인 관련 사항만 의견을 검토함 (주택 가격, 밀도, 교통 등은 디자인 리뷰 범위가 아님)
- 토지이용 허가 절차(Master Use Permit with Recommendation): SDCI가 검토 후 공식적인 권고서를 작성, 이를 바탕으로 시의회 또는 Hearing Examiner가 최종 결정을 내리는 절차
 - 허가 신청서 접수 후 반드시 공공 고지와 의견 제출 기간을 거침. SDCI 토지이용팀은 접수된 안건을 검토하고, 시애틀 조례(Seattle Municipal Code)의 기준에 따라 승인, 조건부 승인, 보류에 대한 권고서를 작성
 - Type에 따라 절차가 구분: Type 3 (단위구획)은 SDCI 권고 후 Hearing Examiner 주재의 공청회를 통해 최종 결정, Type 4 (재구획 rezone 등)은 SDCI 권고 후 Hearing Examiner 권고, 그리고 시의회 공청회 및 시의회에서 결정
 - 결정 이후에는 Hearing Examiner, 시의회 결정에 대해 시의회나 법정에 항소할 수 있음

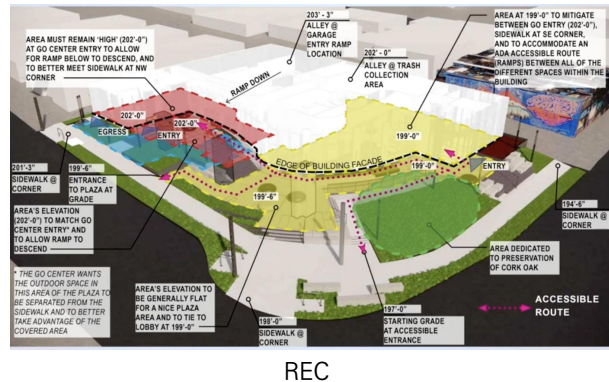
20) <https://www.seattle.gov/sdci/about-us/who-we-are/design-review>

시애틀 디자인 리뷰 절차 (EDG - REC - MUP)

- 초기 디자인검토(EDG)에서는 사업지 위치와 건물 형태, 인근 진행중인 개발사업을 숙지하도록하며, 사업 진행에 있어서 가장 중요한 가이드라인을 확인함. 또한, 추가적인 검토회의가 필요한지 확인
- 권고안 작성 단계(REC)에서는 EDG에서의 검토내용과 가이드라인 내용을 반영하였는지 확인, 외장재나 식재 계획에 대한 내용까지 검토, 만일 충족하지 않았을 경우에 위원회나 시 플래너는 재검토 회의나 리뷰절차를 요청할 수 있음. 주로 조건부 승인을 통해 계획안 변경을 요구



출처: <https://www.youtube.com/watch?v=4MBx3OAcBD0>



• 지역 커뮤니티 조직은 지역 내 필요에 따라 디자인리뷰에 참여하기도 함

- 지역위원회나 지역 자치조직들을 통해서 지역 내 프로젝트 리뷰에 동참할 수 있으며, 또한, 지역 내 디자인 가이드라인의 수립 및 개선에 참여할 수 있음
- 의견 수집의 목적은 특정 프로젝트가 주변 환경에 미칠 영향을 이해하고, 검토 범위 내에서 가능한 해결책을 찾는 데 도움을 주기 위함

• 프로젝트 설계 완료 전 지역 주민과의 대화를 의무화한 제도: Early Community Outreach

- (목적) 신규 건축물 디자인이 확정되기 전 단계에서 커뮤니티의 우려사항과 의견을 수렴하여, 향후 디자인 리

뷰 과정에서 더 포괄적이고 공정한 검토가 이루어지도록 함. 주요한 목표는 프로젝트 계획 사실을 조기에 알리는 것과, 대화의 기회를 제공하는 데 있음

- (법적 근거) 시 국장(Director) 지침(Director's Rule)에 명시되어 있으며, SDCI와 Neighborhoods 부서(DON: Department of Neighborhood)가 협력하여 운영²¹⁾
- (적용 대상) 일정 규모 이상의 상업용 건축물, 20가구 이상의 다세대 주택 등의 프로젝트를 대상으로 함²²⁾
- (방법) 초기 디자인검토 회의(EDG) 일정 확정 전에 커뮤니티 아웃리치 플랜을 제출하여야 하며, 문서 버전(printed), 온라인 버전(Digital), 대면(in-person) 버전 별로 최소 1개씩의 방법을 선정하여 플랜을 수립함. 특히, 개발 사업구역이 equity area(인구, 언어, 소득 측면에서 약자 밀집 지역)에 해당하는 경우, 추가적으로 문화적, 언어적 장벽을 해소할 수 있는 맞춤형 전략을 수립하여야 함
- Printed: 500피트 반경 내 가정 및 상가에 전단지 배포, 현수막/포스터 게시, 지역 신문 광고, 팩스 및 뉴스레터 발송 등의 방법이 있으며, 프로젝트 요약, 주소, 연락처, 추가 정보 링크 등의 자료를 포함하여야 함
Digital: 온라인 설문, 프로젝트 전용 웹사이트 운영, 이메일 뉴스레터, 블로그 게시 등의 방법이 있으며, 최소 21일간 게시하여야 함
In-person: 포커스 그룹, 현장 투어, 1시간 이상의 커뮤니티 회의, 팝업 부스, 지역 행사 부스, 방문 등이 있으며, 공개 회의는 사전 공지하여야 함
- 커뮤니티 아웃리치 플랜을 수립할 때는, SDCI와 DON과 협력하거나 피드백을 받을 수 있음
- (결과) 커뮤니티 의견 요약, 수행 증빙 자료(사진 및 회의록 등)를 제출하여 DON이 완료 확인 후 SDCI는 EDG 회의 일정을 확인하여 추후 일정을 진행함(만일 미이행 또는 보완이 필요한 경우 EDG회의를 취소하고 재진행하여야 함)

□ 디자인 가이드라인

• 디자인리뷰 위원회가 프로젝트의 타당성을 평가하는 도구로 활용

- 가이드라인은 시장 및 시의회에서 채택되며, 설계자와 검토자에게 지역의 특성을 세심하게 안내하며, 주변 환경을 개선·향상시킬 수 있는 신규 건물을 설계하도록 유도함
- 건물의 전반적 외관, 인접 부지 및 거리 전면과의 관계, 부지의 독특한 요소(조망, 경사 등)와의 관계, 보행자 및 차량 출입구, 외장 자재, 열린 공간 및 조경의 품질에 대한 내용을 포함

□ 디자인 리뷰 위원회 (Design Review Board) + 허가부서 직원 (SDCI Staff) + 디자인리뷰 플래너 (Design Review Planners)

• 시애틀 내 8개의 디자인 리뷰 위원회를 구성·운영

- 각 디자인 리뷰 위원회는 5명으로 구성되며, 매년 디자인 리뷰 위원으로 활동할 무보수 자원 봉사자를 모집
- 시장 및 시의회가 2년 임기로 임명하며, 시애틀 거주자에 한해서 지원자를 공모, 건축·도시 디자인 및 개발과정에 대한 지식과 관심을 필요로 함

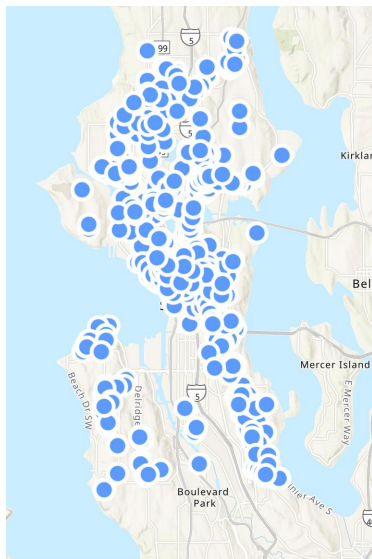
21) Seattle Municipal Code 23.41.014.B, .016.B, .018.B

22) <https://www.seattle.gov/neighborhoods/public-participation/early-community-outreach-for-design-review>

- 디자인리뷰 플래너는 개발자와 건축가를 디자인 리뷰 절차로 안내하는 역할
 - 토지이용과 디자인 가이드라인을 설명하고, 전문적 지식을 바탕으로 디자인 리뷰 위원회를 지원함

디자인 리뷰 프로젝트 웹페이지

- 현재 진행 중인 시애틀 개발 프로젝트에 대한 정보 제공
 - 프로젝트 설명 및 프로젝트 진행 상황
 - 제안된 건물 디자인
 - 프로젝트 상세 문서
 - 프로젝트에 대한 의견 제시
 - 프로젝트에 예정된 공개회의 일정 확인
 - 인센티브 및 의무 규제 사항 확인



5203 SAND POINT PL NE



Description

Construct northeast one-family dwelling, per plan. [Establish use as townhouses and single-family residences, per land use code. Construct one- and two-family dwellings. Review and processing for (4) construction records under 6922498-CN.]

[View Design Proposal \(45 MB\)](#)

Project Milestones

Project Records and Documents

Developer Contribution for Mandatory Housing Affordability (MHA)

Comment on a Project

Provide a Comment on 3038556-EG

Fields marked with * are required.

First Name*

*Required field

Last Name*

*Required field

☐ Do not display my contact information publicly on this public comment. Note: Any documents you add will be public as part of the comment.

How would you like to receive future updates on this project?*

☐ Send updates to my email address

☐ Send updates to my mailing address

*Required field

출처: <https://web.seattle.gov/sdci/shapingseattle/buildings?filter=DR>

□ People's Choice Urban Design Awards 운영(2015, 2017, 2019)²³⁾

- 도시 디자인 이슈와 고려사항에 대해 대중과의 접촉을 증진
 - 시애틀의 디자인 리뷰 프로그램에 대한 대중의 참여와 이해를 증진하고, 도시 디자인의 우수성을 가장 잘 보여준다고 생각되는 프로젝트에 투표하도록 장려, 도시 디자인 프로세스에 대중의 참여를 유도하기 위함
 - 디자인 검토 과정을 거치며 지역의 정체성과 전반적인 도시 디자인을 고려하는 건축가 및 개발자들의 공로를 인정, 대외적으로 홍보하는 것을 중요하게 여기면서 진행됨
 - 지난 3년동안 완료된 디자인리뷰 프로젝트 목록을 고려, 고층/중층/저층 건축물로 분류, 디자인 가이드라인에 따라 여러 차례 개선된 모범적 프로젝트를 선별함으로써 최종 후보를 선정, 시민투표를 통해 수상작 선정

23) <https://www.seattle.gov/sdci/about-us/who-we-are/design-review/design-excellence#2015peopleschoiceurbanaward>

3. 포틀랜드 및 시애틀 디자인관리체계 기관면담 및 사례조사

1) 포틀랜드

(1) 시청 디자인리뷰 행정부서 면담: PPD, BPS

□ 포틀랜드시청 PPD(Department of Permitting and Development)

- 일시 : 2025년 5월 28일(수) 10:00 - 12:00
- 장소 : 포틀랜드시청 회의실
- 참석자 : (AURI) 서수정 선임연구위원, (포틀랜드시청 PPD) Kara Fioravanti(Supervising Planner), Staci Monroe, Tim Heron(Senior City Planner), Ben Nielsen, Grace Jeffreys, Tanya Paglia(City Planner), (USC대학교) 하재현 박사
- 주요 내용
 - PPD(허가 및 도시개발국)의 역할과 주요 업무
 - PPD(Portland, Department of Permitting & Development, 허가 및 도시개발국) 부서는 포틀랜드 허가 및 개발국으로 디자인 리뷰팀(6명)을 포함. 부서에서는 건축 및 도시개발 허가 검토, 조사, 규정 준수 확인 등의 업무를 수행
 - PPD 내 토지이용 서비스 섹션은 도시계획가(City Planner)로 구성되며, 내부에 디자인 리뷰팀(6명)이 근무. 디자인 리뷰팀은 도시계획의 시행 및 단기적 적용 관련 사항을 검토하고 담당함. BPS가 도시디자인 관련 계획과 정책을 만들면, PPD는 실무적으로 이를 집행하는 역할
 - 한국에서의 디자인검토가 주로 법규와 가이드라인에 기반하고 행정적인 절차를 주로 담당, 도시계획/건축 관련 전공자가 아니어도 관련 업무를 수행할 수 있음. 한편 포틀랜드에서는 실제 도시계획가(City Planner)들이 부서에서 근무하며 업무를 수행한다는 점에서 차이가 있음
 - 또한 디자인 리뷰팀 소속 공무원들은 10여년 이상 근무한 경우도 많고, 건축사 또는 도시계획, 도시디자인 등을 전공하거나, 해당 업무와 관련된 다양한 민간/공공 경력을 이력으로 지니고 있다는 점에서 한국과 차이
 - PPD는 BPS와 함께 '커뮤니티 및 경제개발' 공공서비스를 담당하는 조직 파트에 소속됨. 도시계획가의 현재 소속 편제는 '디자인 및 역사자원 검토팀'에 해당

○ 디자인리뷰 도입 배경과 적용 원칙

- 디자인리뷰 도입 이전에는 건물-도시구조 간 관계에 대한 고려가 부족하였음. 이러한 문제의식에 기반하여 도입된 디자인 리뷰는 시의 도시계획 및 건축물 디자인이 충분한 숙의를 거칠 수 있는 모델로 구축
- 디자인 리뷰의 3가지 원칙은 다음과 같음: (1) 지역의 독특한 물리적, 자연적, 역사적, 건축적 특성을 강화하여 지역 맥락을 반영하고 성장을 수용. (2) 사회적 상호작용을 장려하고 일상 경험에서의 포용성을 증진시켜 공공 영역에 기여. (3) 변화하는 인구 통계, 기후, 경제에 직면하여 양질의 장기적인 회복탄력성을 증진

○ 디자인리뷰의 종류와 절차(Two-Track System)

- 포틀랜드시는 1993년 오리건주 법안으로 도입된 "투 트랙 시스템(Two-Track System)"을 운영하며,

Two-Track은 다음의 두 가지 종류로 시스템이 구분되어 운영됨을 의미함

- (1) Discretionary Design Review(재량적 디자인 리뷰): 주관적 판단과 유연성이 요구되는 경우 사용되며, 디자인 가이드라인을 활용함. 건물 허가 신청 전 특정 개발 유형에 대한 권리(entitlement)를 확보하는 절차
- (2) Clear and Objective Plan Check(명확하고 객관적인 플랜 검토): zoning 코드에 명시된 객관적인 기준(예: 건물 간 이격거리, 거리 전면 유리창 비율 등)의 충족 여부만 확인하는 절차
- 센트럴 시티와 같은 특정 지역은 반드시 재량적 디자인 리뷰를 거쳐야 함. 다른 지역에서는 개발주체가 두 가지 트랙 중 하나를 선택할 수 있음. 만약 객관적 기준을 충족하기 어렵거나 원치 않을 경우 재량적 디자인 리뷰를 선택하여 유연성을 확보할 수 있음
- (2)의 명확하고 객관적 플랜 검토에 필요한 '명확한 기준'의 경우 사업별로 기준 충족 여부가 분명하게 나뉘어 지는 반면(흑백논리), 재량적 디자인 리뷰는 더 많은 기회, 창의성, 역동적인 건물 디자인을 가능하게 함(예를 들어, 일반적인 명확한 기준보다 더 창의적으로 공간을 구성하기 위해 디자인 리뷰를 선택할 수 있음)

○ 디자인리뷰 프로세스

- 총 4가지 유형(Type 1, 2, 3, 4)이 있음. Type 3 (대규모 프로젝트)는 디자인 위원회가 관여하며, 신청서 제출 → 공고 → 의견 수렴 (일반적으로 3주) → 결정 → 이의 신청 기간 등의 절차를 거침. 한편 Type 2 (소규모 프로젝트)는 담당 직원 1명이 검토하며, 디자인 위원회는 관여하지 않음(항소 시에는 관여함)
- Type 2 이하 소규모 프로젝트(건물 일부 변경 - 창문, 상점 정면 등)는 담당 직원(staff) 1명이 검토하나, 일정 규모 이상의 프로젝트는 팀 차원에서 논의를 통해 일관성 있게 가이드라인을 적용하고자 함. 검토 후 결정문이 공고되면 2주간 일반 대중이 이의를 신청할 수 있음
- Type 3 이상 대규모 프로젝트는 자원봉사자로 구성된 디자인 위원회가 공청회(public hearing)를 통해 검토

○ 시공 중 모니터링(디자인감리)

- 먼저 건축물 신축/증축/개축 허가 전 디자인 리뷰 승인 후 건물 허가를 신청할 때 디자인 리뷰 시 제출된 도면과 실제 건물 허가용 도면이 일치하는지 담당 도시계획과와 협력하여 확인하는 절차를 거침. 2단계로 시공 중에는 건축 허가가 발급되고 건설이 시작되면, 검사관(inspector)이 실제 건물이 승인된 세부 사항과 일치하게 지어지는지 현장에서 점검

○ 사후 제도 개선 피드백

- 디자인 리뷰 과정 및 실제 설계/시공 과정에서 디자인 가이드라인에 대한 개정 필요성이 발견될 경우, PPD에서 BPS에 개정 요청을 수행함
- 대표적으로 DOSA 프로젝트(Design Overlay Zoning Assessment)가 디자인리뷰 및 시공을 거치며 오래된 가이드라인 개정을 요청하여 수정된 대표적 사례에 해당함. 해당 개정 가이드라인은 포틀랜드 센트럴 시티 외곽 지역에 적용됨
- 또한 개별 지역계획(예: 특정 타운센터 등 계획) 수립 시, 해당 지역의 특성 기술서(character statement)를 통합하는 방식 등으로 가이드라인이 주기적으로 업데이트되기도 함. 현재 계획으로는, 향후 1년 내 센트럴 시티 기본설계 가이드라인을 업데이트할 계획이 있음

○ 디자인위원회 운영 방식

- 디자인위원회는 무보수 자원봉사직이며, 장시간 회의 시 식사 정도만 제공됨. 대부분 다른 전문 분야(건축, 조

경, 도시계획 등)의 전문가 또는 은퇴한 전문가로 구성. 위원회 선정 시 지원자들이 지원 후 내부 인터뷰 과정을 거치며, 최종 결정에는 시 부행정관이 관여하고 직원들도 심사 과정에 참여

- 현재 디자인위원회는 총 7명으로 구성되며, 공공 예술 실무 경력자 1명, 시민 대표 1명, 이외 5명은 건축, 조경, 도시 계획/디자인, 천연 자원, 건축 실무 등 다양한 분야의 경험을 가진 전문가로 구성되어 균형 잡힌 전문성을 확보함

○ 디자인위원회 심의 사례(주요 프로젝트)

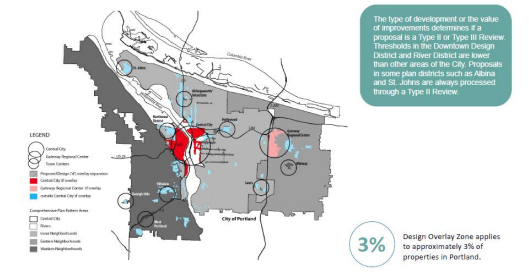
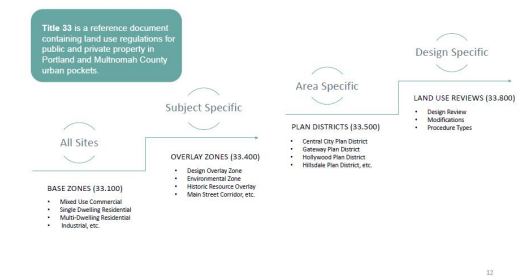
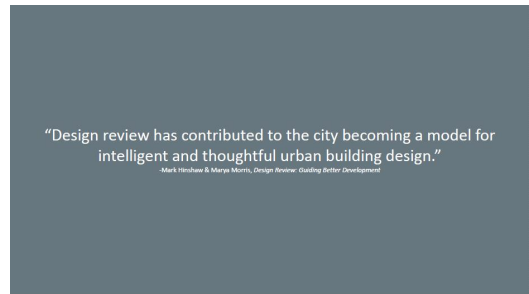
- 이스트 번사이드(East Burnside) 아케이드 사례에서는, 지역적 특성(보도 위 아케이드)을 반영하도록 디자인 위원회가 초기 계획안 변경 유도
- 포틀랜드 호텔 안뜰 사례의 경우, 차량 중심 공간 대신 보행자 중심 공간으로 변경하였는데 포틀랜드의 작은 블록(200x200 피트) 특성을 반영함. 해당 호텔은 차량 진입 및 발렛 주차 공간 조성을 요청했으나, 위원회는 해당 기능을 도로에서 처리하고 안뜰 공간은 사람들을 위한 장소로 만들도록 권고. 사실상 도로변에서 하역 및 승하차가 이루어지는 것은 거리 활성화에도 도움이 되며, 이는 가이드라인의 중요한 목표이기도 함
- 웨스트 버그사이드 거리의 식료품점 사례에서는, 단조로운 벽면 대신 건물과 보도의 상호작용 증진, 주변 역사 지구와의 맥락 고려(벽돌 재료 사용 등)
- 이스트 번사이드 건물 디자인 통합 사례에서는 하층부와 상층부 타워의 통합된 디자인 유도, 주요 교차로 건물의 중요성을 고려하여 매스를 조정하는 역할 수행
- 1층 주거 공간 레이아웃 사례에서는, 주택 필지 내 보행자 간 완충 공간(준공공, 준개인 영역) 조성하여 거주자와 보행자 모두에게 더 편안한 환경을 제공함. 이를 통해 획일적인 기준을 넘어 유연한 가이드라인을 통해 세부 사항에 대한 논의가 이루어지고, 위원회의 심의가 더 나은 결과를 만들 수 있음을 보여줌.
- 매년 시의회에서는 디자인위원회와 랜드마크 위원회에서 승인된 프로젝트 중 우수 사례를 발표하고 공유하며, 이러한 사례들은 향후 프로젝트별로 초기 지원 여부 검토 시 참고 자료로 활용됨

○ 공공사업 대상 디자인리뷰와 주민 참여

- 커뮤니티 센터와 같은 공공 프로젝트도 디자인 오버레이 존에 해당하면 동일한 디자인 리뷰 시스템을 적용. 현재 프로젝트를 진행하는 공공기관(예: 공원국)은 자체적으로 공공 참여 절차(자체적 프로그램 또는 공청회)를 먼저 거쳐야 하며, 이후 디자인 리뷰가 진행되고 있는데, 이는 중복 절차일 수 있다는 문제가 있음
- 현재는 공공프로젝트 추진 시 '디자인 자문 요청(design advice request)' 절차를 통해, 설계 초기 단계에서 디자인 위원회와 논의하고 대중 의견을 수렴할 수 있는 공개 회의를 진행하고 있음. 이를 통해 나중에 발생할 수 있는 큰 문제를 예방하고 초기 단계에서 불확실성을 줄이고자 함

○ 역사적 건축물의 보존을 위한 디자인리뷰

- 도심에서 역사적 건축물을 복원하거나 수리할 때, 해당 건축물이 디자인 오버레이 존 안에 있다면 일반 디자인 리뷰가 아닌 '역사적 검토 절차(historic review process)'를 거침. 이 경우에는 별도의 가이드라인을 따름
- 이에 디자인 위원회와 별도로 '랜드마크 위원회'가 있으며, 이들은 역사 보존 전문가, 역사적 건축 전문가, 문화유산 전문가 등으로 구성되어 건축 환경 및 역사적 측면을 함께 검토
- PPD에서는 동일한 직원이 디자인 리뷰와 역사적 자원 검토 업무를 모두 담당할 수는 있으나, 별도 가이드라인이 마련되어 있어 각각 적용되는 기준에는 차이가 있음



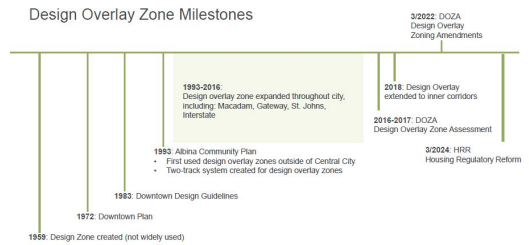
Two-Track System for projects within design overlay zone

Discretionary DESIGN REVIEW

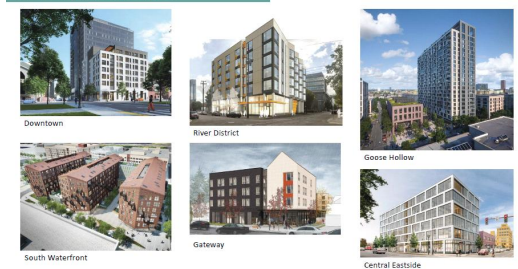
- Land Use Review
- Required in Central City and Gateway
- Subjective; Requires judgement; flexibility
- Public Comment and potential Hearing with Design Commission
- Design GUIDELINES

Clear and Objective PLAN CHECK

- Building Permit
- Potential option everywhere else
- Objective; Does not require judgement; limits flexibility
- Limited public involvement
- Design STANDARDS in Code



One Hearing Approvals Citywide



포틀랜드 PPD 디자인리뷰 프로그램 설명자료 및 회의사진
출처: 25/05/28, (설명자료)미국 포틀랜드시 PPD 제공자료, (회의사진)PPD 촬영

□ 포틀랜드시청 BPS(Bureau of Planning and Sustainability)

- 일시 : 2025년 5월 28일(수) 14:00 - 17:00
- 장소 : 포틀랜드시청 회의실
- 참석자 : (AURI) 서수정 선임연구위원, (포틀랜드시청 BPS) Cassie Balley, Blessie Saoit(City Planner), (USC대학교) 하재현 박사
- 주요 내용

○ BPS(계획 및 지속가능성 부서)의 역할과 주요 업무

- BPS(Bureau of Planning and Sustainability, 계획 및 지속가능성 부서)는 디자인 정책 및 제도 수립, 장기적 도시계획 수립 등을 담당. BPS내에는 도시 디자인 스튜디오(약 4명)가 별도 팀으로 구성되어 있으며, 주로 정책 입안에 관여함
- 디자인 정책 수립, 디자인 가이드라인 수립, 중장기 도시계획 수립 등을 담당하고, BPS에서 수립한 도시 관련 정책을 PPD에서 리뷰 및 위원회 심의, 허가 등을 수행하는 절차로 전체 디자인 리뷰 프로세스 구성

○ 포틀랜드시 도시계획 체계

- 가장 상위 계획인 종합 계획(Comprehensive Plan)은 20년 주기로 개정되는 시 종합계획으로, 1980년 제1차 계획 수립(2000년 목표), 이후 제2차 계획 수립(2018년 목표), 제3차 계획 수립(2035년 목표) 및 운영 중이며, 해당 계획은 2023년 일부 수정된 것이 최신 버전임
- 큰 틀에서 종합계획을 수립한 후 필요에 따라 수정 및 업데이트가 이루어지며, 종합계획 아래 하위 단계의 지역계획(Area or Neighborhood Plans)을 통해 종합계획의 지침을 구체화 및 실행. 하위계획이 채택되며 내용 변경이 필요한 경우 종합계획도 업데이트 되는 경우가 많음 (예: West Portland Town Center 지역계획 채택에 따른 종합계획구역 경계 변경 등)
- 종합 계획 지도상의 중심지(원형 표시)는 특정 거리, 면적 등의 기준을 가지고 있으며, 이러한 중심지 개념은 메트로(주 정부)의 프레임워크 계획(예: '메트로 2040 성장 개념' 등)에서 비롯된 것임. 포틀랜드 종합계획 수립 시 주 정부의 프레임워크 계획 등 광역계획을 계획의 주요 출발점으로 설정하고, 지역 성장을 위한 기본 프레임 역할로 시 종합계획에 반영
- 시의 계획 팀(플랜 팀)은 주 정부의 계획을 기반으로 종합계획을 지역 상황에 맞게 구체화하여 수립하며, 중심지 구역의 규모와 크기 등에 대한 전략을 개발함

○ 디자인 가이드라인 개정

- 기존 가이드라인의 개정이 필요한 경우는 대부분 특정 지역에서 구체적인 설계 지침을 수립하고 이에 부합하는 내용을 반영하기 위한 경우이며, 해당되는 특정 지역의 설계 지침을 추가하는 '특성 기술서(character statement)'를 통합하여 가이드라인을 업데이트함
- 일반적으로 도시에서 일어나는 다양한 프로젝트가 있을 때마다 가이드라인을 점진적으로 업데이트하기 어려우므로, 업데이트가 필요한 사항들을 목록으로 관리하고, 적정 시기마다 업데이트 수행. 가이드라인 수정 요구 사항을 미리 받아두었다가 프로젝트 진행 시 종합적으로 검토하여 수정하는 방식
- 과거보다 더 유연한 가이드라인 업데이트를 위해 지역계획 및 특성 기술서를 보다 유연하게 적용하는 신규 체

계를 계획하였고, 이에 지역별 가이드라인도 필요에 따라 업데이트 할 수 있음.

- 향후 1년 내 센트럴시티 지구 기본 설계 가이드라인 업데이트를 계획 중임. 센트럴 시티는 여러 하위 지구(subdistricts)로 나뉘며, 새 가이드라인 수립 시 하위 지구 가이드라인 변경 또는 각 지구별 개별 가이드라인 적용 여부를 검토 중임. 현재 이를 수행하기 위해 컨설턴트 고용을 고려하고 있음
- 모든 하위 지구에 전체 시 지역의 특성 기술서를 적용하기보다는, 일부 유사한 지침을 공유하고 나머지는 일반적인 상위 가이드라인을 적용하는 방안을 컨설턴트와 논의할 계획. 특히 센트럴 시티 전체 가이드라인 외에 권역마다 차이를 둘 수 있는 방법을 모색 중
- 디자인 가이드라인은 도시 계획과 함께 적용되며 개발자와 검토자 모두 참고하는 자료로, 엄격한 규정보다는 방향을 제시하는 역할을 수행

○ 기본 조닝(base zone)과 디자인 오버레이(Design Overlay)

- 포틀랜드시의 전역에는 기본 조닝(base zone)이 적용되며, 특별한 지역에는 오버레이(overlay)가 추가됨. 디자인 오버레이, 역사자원 오버레이, 환경 오버레이 등이 있으며, 필요에 따라 지역별 허용 범위를 늘리기도 함. 센트럴 시티나 게이트웨이 같은 특정 지구에 대한 계획도 존재
- 조닝 코드 자체에도 도시 전반에 적용되는 기본적인 디자인 기준(높이, 이격거리, 1층 전면부 유리창 비율 등)이 많이 포함되어 있으나, 디자인 오버레이 등은 이러한 기본 디자인 기준 위에 추가 기준을 부과하는 개념
- 디자인 오버레이는 도시 전체 면적의 약 3%에 적용되며, 주로 개발이 집중되고 환경에 큰 영향을 미칠 수 있는 센트럴 시티 및 주요 간선도로(corridors)에 지정됨
- 디자인 오버레이 구역 설정 시에는, 포틀랜드 시 종합 계획의 도시 디자인 프레임워크(센터 및 코리더 중심)에 따라 향후 20년간 성장 및 개발을 집중할 지역을 선정함. '불완전한 지역'(대중교통 부족, 편의시설 접근성 부족, 일자리 부족 지역 등 등)을 개선하기 위해 해당 권역별 타운 센터 및 코리더 계획을 중점적으로 수행. 이러한 지역은 '성장 집중 지역'으로 신규 디자인 오버레이를 적용하여, 성장을 수용하고 유도하며 공공 영역을 존중, 인간친화적인 장소를 만드는 것을 목적으로 함. 주로 '15분 도시' 개념과 유사하게, 각 지역이 편의시설 접근성이 높은 완결된 형태로 기능하고 도시 전체적으로 잘 연결되도록 하는 것을 목표로 함

○ 펠 지구 도시계획 가이드라인의 현황 및 공실 문제 해결 방안

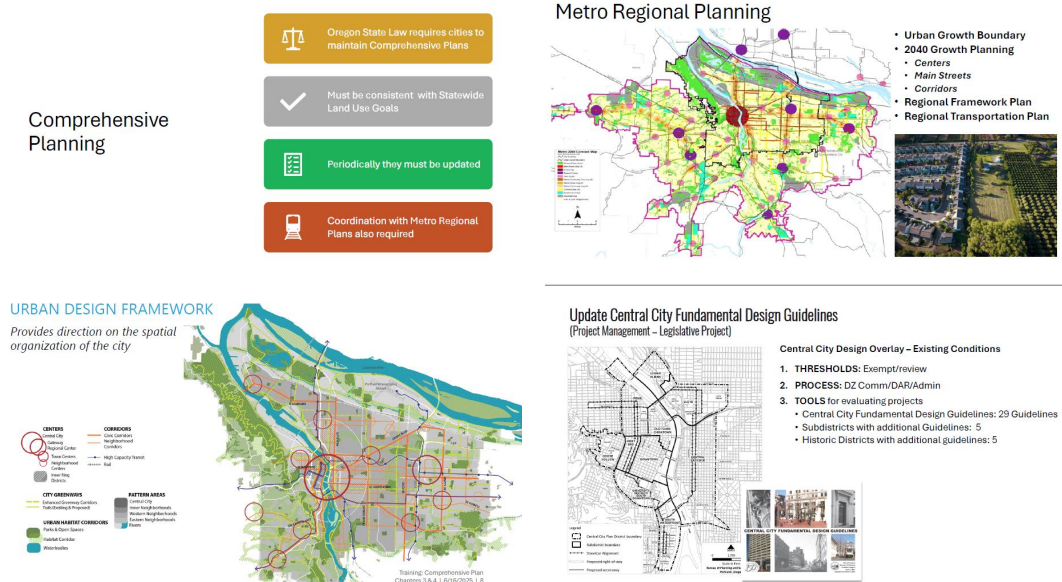
- 현재 펠 지구의 1층에는 소규모 기업/창업자 공간을 조성하도록 가이드라인이 마련되어 있는데 실제 어느 정도 반영되는지, 또한 코로나19 이후 빈 점포와 빈 오피스가 증가하고 있는데 이러한 문제에 대해 어떻게 해결하고 있는지 질의
- 기본적으로 조닝 코드에 저렴한 상업 공간 개발 관련 인센티브(추가 용적률 등)가 적용되어 있지만 자주 사용되는 인센티브는 아니며, 이에 시에서 현재 관련 규정 개정을 검토 중임
- 경제 개발 및 소규모 사업 지원은 주로 '프로스퍼 포틀랜드(Prosper Portland)'를 통해 수행되며, 프로스퍼 포틀랜드에서 코로나19 이후 지상 1층에 소규모 사업 재유치를 위한 프로그램을 개발 중. 팬데믹 이후 포틀랜드 외에도 많은 도시들이 비활성화된 상점가 문제에 직면해 있는데, 포틀랜드에서는 EPS(환경 서비스국), 프로스퍼 포틀랜드, 교통국이 협력하여 도심 거리 정면 활성화 방안을 재검토 중
- 특히 소매업 외에 커뮤니티 공간 등 다른 창의적 용도로 사용할 수 있는 방안을 모색 중이며, 기존 사무용 건물을 주거용으로 전환하는 '적응형 재사용(adaptive reuse)'을 통해 1층 활성화 방안을 검토함. 코로나19 이전 종합 계획 수립 당시에는 현재와 같은 규모의 공실 문제를 예상하지 못했으며, 새로운 사업체의 도심 이전 유

치도 어려운 상황이므로, 원인을 코로나19에만 국한하지 않고 과거 건물 개발 시 소매 공간을 과도하게 계획했을 가능성 또한 인정하고 새로운 계획을 수립하고자 함

- 최근 저렴한 임대료가 소매업 활성화에 도움이 될 수 있다는 생각으로, 소매업을 위한 '포용적 조닝 (inclusionary zoning)' 과 같은 방안 등도 논의 중
- 또한 노스웨스트 포틀랜드의 구 산업 지역 재개발 프로젝트에서 주택 공급뿐 아니라 메이커 스페이스 및 경공업 용도 등 비소매업종의 1층 활성화 방안을 고민한 사례 등을 펠 지구에도 적용할 수 있는 방안을 고민하고 있음. 노스웨스트 포틀랜드 지구에서는 작업-거주(work-live)' 또는 '거주-작업(live-work)' 공간을 장려하여, 현재는 1층 공간을 주거용으로 사용되던 향후 시장 변화에 따라 상업용으로 전환 가능한 유연한 공간으로 활용할 수 있도록 하는 방안을 디자인 리뷰 과정이나 가이드라인을 통해 추진함
- 현재의 시 종합 계획에는 구체적인 활성화 방안이 없지만, 기존의 과도한 소매점 공급 계획을 재검토하고 신규 커뮤니티 시설 도입 등을 검토 중이며, 저렴한 소매점 공간 제공 시 인센티브 부여 방안도 논의하고 있으나 현재 단계에서 실효성은 미지수라고 볼 수 있음

○ 도시계획 수립 시 주민참여 관련 사항

- 종합계획, 지역계획 관련 문서 및 절차에 매우 정통한 주민들이 있는 반면, 그렇지 않은 주민들도 있어 다양한 수준에 맞춰 자료를 제공하는 것이 중요함. 포틀랜드 시 2035년 종합 계획 수립에는 10년 이상이 걸렸으며, 소규모 지역 계획 또한 통상 1~3년 정도 소요됨



포틀랜드 BPS 도시계획 및 가이드라인 설명자료
출처: 25/05/28, (설명자료)미국 포틀랜드시 BPS 제공자료

(2) 디자인전담기구 면담: Prosper Portland

- 일시 : 2025년 5월 29일(목) 10:00 - 12:00
- 장소 : Prosper Portland Office 회의실
- 참석자 : (AURI) 서수정 선임연구위원, (Prosper Portland) Brian Moore, Amy Naggy, Robert Smith (Development Manager), (USC대학교) 하재현 박사
- 주요 내용

○ Prosper Portland의 조직 구성 및 역할

- Prosper Portland는 개발 중에서도 주로 부동산 개발사업에 중점을 두고 있으며, 구체적인 개발 프로젝트를 담당하는 팀과 프로그램/경제개발 관련 업무를 주로 담당하는 부서로 구분. 특히 주로 공공·민간 파트너십을 개발하는 업무 수행
- 대부분의 경우 민간파트너(사업자)가 프로젝트를 주도하지 않으면 프로젝트가 성공적으로 실현되기 어려우며, 이에 공공-민간 파트너십의 업무수행구조를 설정하는 작업이 프로스퍼 포틀랜드 업무의 기초가 됨. 프로젝트마다 다르지만 프로스퍼 포틀랜드는 일반적으로 갭 파이낸서(Gap financier)로서 참여함
- 갭 파이낸서(Gap financier)란 프로스퍼 포틀랜드가 보유한 재정 자원을 활용하여 프로젝트가 진행되기 위해 필요한 마지막 일부 비용(Gap)에 대한 자금을 조달하는 역할을 말하며, 프로스퍼 포틀랜드는 민간파트너와 함께 자금 조달 조건 및 개발 자체의 조건도 협상함
- 회의 참석자 중 Brian Moore, Amy Naggy는 개발 프로젝트 담당 팀장으로 2명의 팀장이 포틀랜드 시의 권역 전체를 나누어 담당. Brian Moore는 센트럴시티 및 동부 포틀랜드 지역을 담당하고, 시 전체의 세무증분금융(TIF, Tax Increment Finance) 구역을 관리하는 업무 수행. Amy Naggy는 이외 지역을 담당하며, 건설사업 및 인력형평성 프로그램을 관리함. 해당 프로그램은 프로스퍼 포틀랜드가 자체적으로 개발하거나 민간사업자와 함께 개발하는 프로젝트에 자금을 지원할 때, 특정한 성과 기준을 요구하는 프로그램이라 할 수 있음
- 한편 Robert Smith는 프로젝트/경제개발 관련 팀 소속으로, 소상공인 지원, 인력 개발, 지역 및 조직 역량 강화를 주로 담당. 또한 국제 무역, 무역 및 부문별 활동, 기업 유치 및 유지에 중점을 둔 사업 진흥팀도 운영함. 최근 포틀랜드에 영화 촬영 등을 유치하고 소상공인 사무소를 새로 출범시키고 있으며, 사무소는 소상공인 커뮤니티와 더욱 적극적으로 소통하고 이들이 시 서비스를 더 잘 이용할 수 있도록 돕기 위한 역할을 수행

○ PDC에서 Prosper Portland로의 변화

- 현재 Prosper Portland의 전신인 PDC(Portland Development Commission)는 1950년대부터 운영되어 왔으며 주로 도시 재개발 계획 시행을 추진. 과거에도 경제개발 업무도 일부 포함되어 있었으나, 현재와 같은 규모는 아니었으며, 주로 사람 중심의 접근 방식을 취함
- PDC 당시부터 TIF를 통한 구역관리 및 조성 업무체계는 마련되고 수행되어 왔으나, 건축물의 디자인을 고려하고 이러한 방식이 지역 주민들에게도 다양하게 도움이 될 수 있다는 방향으로 사고방식이 변화하였음. 또한 주민들이 사업을 시작하고 고용의 기회를 얻을 수 있도록 지원하는 데 중점을 둔 경제개발 방식이 점차 확장되었음
- Prosper Portland로의 명칭 변화는 일종의 리브랜딩으로 기존과 다른 관점에서 업무를 수행하는 방법을 찾고 있다는 것을 보여주는 것이며, 이에 기존에 운영하던 TIF 업무가 어떻게 재편되었는지, 업무 수행을 어떻

게 하고 있는지 등을 주민들에게 더 잘 알릴 수 있는 방향의 업무를 수행 중

○ NPI(소상공인 지원 프로그램)

- Neighborhood Prosperity Initiative(NPI)는 약 15년 전 지역 경제개발 전략에서 나온 이니셔티브로, 지역 주민협의회와 시가 소상공인 및 서비스 지원이 부족한 지역을 지원할 수 있는 방안을 마련. 커뮤니티 주도형으로, 해당 지역에서 더 많은 주민 리더십을 갖고, 더욱 하이퍼-로컬하거나 보다 작은 코리더 기반에 중점을 두는 방안 등을 권고
- NPI 프로그램은 포틀랜드 시 6개 권역에서 각각 주민과 마을의 역량을 구축하기 위해 자금을 지원한 것에서 출발, 일반적으로 상업 활동이 다른 상업가로(코리더)에 비해 덜 활발히 일어나고 있는 것으로 판단되는 가로, 거주자의 소득이 시 평균보다 낮으며, 공실이 있는 지역을 중심으로 지원
- NPI는 기본적으로 지역 내 사업자(비즈니스) 커뮤니티 및 부동산 소유자들과 소통하고, 그들의 요구가 무엇인지 이해하고 수용하는 데 중점을 둔 비영리단체 설립에 투자하고 있음. 이러한 지역은 대부분 마이크로 TIF 구역이므로, 시와 함께 실제로 비영리단체 직원 고용을 지원할 수 있는 자금을 확보하고자 하였으며, 커뮤니티 주도의 직원과 이사회를 구성, 사업체에 소규모 투자를 할 수 있는 TIF 등을 구축
- 이후 TIF를 확장하고 소상공인 프로그램과 연결하는 방식으로 발전. 예를 들어 소상공인에게 법적 도움이 필요하거나 손익계산서 작성 지원이 필요할 때, 변호사 등 관련 전문가를 연결해주는 방식이며, 프로그램은 지속적으로 고도화되어 인적 자원 역량 강화, 구체적인 장소를 기반으로 지역과 연결하는 작업 등을 수행. 또한 지역 커뮤니티(지역 주민 협의회)를 통해 고용기회가 필요한 사람들은 커뮤니티와 연계된 비즈니스 업체의 일 자리에 지역(권역)별로 일자리를 알선

○ TIF 작동 원리

- 프로스퍼 포틀랜드의 지역개발 및 프로그램 운영 자금은 모두 TIF지구 내에서 세무증분금융(TIF)에서 나오며, 기본적으로 재산세가 재산의 평가가치의 고정비율로 설정되어 만들어지는 구조임. 오레곤 주 법에 의해 재산세 산정 기준이 되는 재산(부동산) 평가가치는 매년 최대 3%까지 증가할 수 있는데, 시장의 힘에 의해 부동산 가격을 상승될 때 평가가치가 연간 최대 3%까지 가능
- 새로운 TIF지구를 설립할 때는 기존 부동산에 따른 재산세 세금의 총액을 보고 해당 금액을 동결함. 매년 평가가치가 변하고 추가 세수가 들어오면 추가 금액(재산세)가 프로스퍼 포틀랜드의 수익으로 들어오게 되며, 이를 지역에 재투자하여 부동산 가치가 더욱 증가되는 구조임
- TIF 지구별 자금 관리는 각 지구별로 처리되며, 한 지구에서 들어오는 세수는 해당 지구에서만 사용될 수 있음. 지구마다 관리방식이 다르지는 않으나, 자금(예산)의 규모가 각 지구의 경제 내 부동산에 따른 재산세로 제한되는 것임. 또한 지구마다 우선순위를 다르게 설정하여 어떤 곳은 주택 중점, 어떤 곳은 중심가나 다운타운 등 상업개발에 중점을 두기도 함

○ 디자인 가이드라인 및 도시계획/설계 관련 업무

- 프로스퍼 포틀랜드의 주요 업무는 TIF 관리구역의 물리적 환경 개선을 위한 보조금 프로그램의 성격이므로, 이와 관련된 디자인 가이드라인은 별도로 마련되어 있지 않으며, 기본 조닝에 따른 코드별 요구사항을 충족하는 것, 해당 구역의 디자인 오버레이를 충족하는 것 등 기존의 가이드라인에 따른 사항과 디자인위원회의 요구사항을 충족하도록 업무 수행
- 디자인 가이드라인의 수립과 운영, 도시계획의 수립 정책 등은 시청의 PPD와 BPS에서 담당하는 구조

- 프로스퍼 포틀랜드는 관리 대상이 되는 부동산의 양이 상당한 규모(예: Broadway Corridor, Oregon Museum of Science and Industry)인 경우를 제외하면, 일반적으로 디자인에 대해 많은 의견을 제시하지는 않음
- 최근 진행 중인 프로젝트 중에서는, 이스트사이드 일대 대규모 토지에 대한 재개발 프로젝트를 대상으로 경제 개발 및 민간 파트너십 등을 추진 중
- 개발가능성의 측면에서 볼 때, 기본 zoning 코드가 할당되어 있고 디자인 가이드라인이 확립되어 있는 구역(토지)의 경우 더 많은 개발 기회를 지니고 있으며, 대규모 미개발 부동산이 포함되어 있고 상당한 투자가 수반될 때 도시개발 기회가 더 많은 측면이 있음

○ 젠트리피케이션 대응

- 코로나19 이전 약 10년간 시장 경제에 따른 젠트리피케이션이 주도적으로 일어났고, 코로나 이후에도 주로 주거용 건물을 인수하는 형태로 젠트리피케이션이 지속적으로 발생. 집값 상승이 계속되고 있으며, 사회적 거리두기에 따라 풍경이 변화하기도 함. 이에 코로나 시기 주택이 거의 없는 다운타운은 어려움을 겪었던 반면, 주택이 많이 위치한 지역들은 더 성장했고 활기를 띠게 됨. 거주자와 지역 상인 간 더 많은 교류 발생
- 그럼에도 최근 몇 년 간 부동산 투자가 점차 감소하면서, 젠트리피케이션이 둔화되는 경향이 있었음. 그럼에도 지역 주민들은 여전히 포틀랜드 시가 계속 젠트리피케이션되고 있다고 느끼고 있음
- 포틀랜드 동부 권역에는 단독 주택이 많고, 기존 부동산 가격이 낮아 더 많은 투자 및 개발 기회가 있어 이러한 변화가 가장 많이 일어날 가능성이 큼. 이러한 지역에는 많은 경우 젠트리피케이션을 늦추고 제한하기 위한 새로운 TIF 구역을 설정하고자 하는 수요가 있음
- 이러한 수요가 발생하는 원인은 정량적인 지가 상승도 있으나, 주민들이 체감하는 사회적 경험도 중요. 사실상 최근 몇 년 간은 부동산 투자가 점차 감소하면서, 젠트리피케이션이 둔화되는 경향이 있었음에도 지역 주민들은 여전히 포틀랜드 시가 계속 젠트리피케이션되고 있다고 느끼고 있기 때문
- 젠트리피케이션 발생 지역의 주민들은, TIF 구역이 운영되는 초기 몇 년 간의 투자가 기존 주민들이 지역 내에서 이주하지 않고 안정적으로 생활하기를 희망. 특히 임차인들이 더 주거 안정성을 갖고 기존 주택에 머물 수 있는 방향으로 적용



Prosper Portland 오피스 전경 및 회의 사진

출처: 25/05/29, (사진)연구진 촬영

(3) 주민협의체 면담: Pearl District Neighborhood Association 외

- 일시 : 2025년 5월 26일(월) 14:00 - 17:00
- 장소 : District Four Coalition Office
- 참석자 : (AURI) 서수정 선임연구위원, 손은신 부연구위원, (Pearl District Neighborhood Association) Darlen Urban Garrett, (District Four Coalition, D4C) Glenn Traeger, Bruce Studer, (Local City Planner) Carles M. Kelley Jr. (지역주민협의회 대표) Stan Penkin, Stan Penkin, (포틀랜드시청) Mary Jaron Kelley 주민협의체 운영 지원부서(Office of Community & Civic Life) 담당자, (USC대학교) 하재현 박사
- 주요 내용
 - 포틀랜드 시의 주민협의체(Neighborhood Association)의 조직체계 및 구성방식
 - 포틀랜드 시 전역에는 94개의 주민협의체(Neighborhood Association)가 있으며, Pearl District Neighborhood Association도 이 중 하나에 해당
 - 여러 주민협의체를 권역에 따라 묶은 상위 조직으로 District Coalition이 있으며, PDC(현 Prosper Portland)의 도시재생 사례로 널리 알려진 펄 지구(Pearl District) 주민협의체는 District 4 Coalition(D4C)에 속함. D4C에는 Pearl District 주민협의체 이외에도 31개의 주민협의체가 소속되며, 포틀랜드 시를 남북으로 흐르는 윌라멧 양쪽에 걸친 광범위한 지역을 담당
 - D4C와 같은 District Coalition는 각 주민협의체가 포틀랜드 시청 내 주민협의체 지원 부서인 Office of Community & Civic Life의 지원을 받아 법적으로 운영될 수 있도록 지원하는 역할을 수행. 또한 각 주민협의체가 오려진 주 국무장관실에 등록된 비영리단체로서 지위를 유지할 수 있도록 지원하며, 주정부 및 연방정부에 대한 세금 신고 업무, 각 주민협의회 웹사이트 운영 및 메일링 리스트 관리, 일반 책임보험 및 임원 책임보험 등을 제공하는 업무를 수행
 - 지역에 따라 주민협의체의 참여도는 상당한 차이를 보이는데, 주민협의체에서 부동산을 직접 소유하고 있는 특수한 경우도 있고, 사업체를 운영하는 주민들로 주로 구성된 협의체도 존재하는 등 지역별 특성에 따른 다양한 운영방식을 확인할 수 있음
 - D4C 관할 구역에서 가장 활발하게 주민협의체가 운영되는 지역은 Pearl District 외에도 Selwood Neighborhood, Maltoma Village, Downtown Neighborhood Association, Old Town 등이 있으며, 이외에 일반적인 지역의 주민협의체는 대체로 연 1회 지역 축제나 지구의 날 쓰레기 청소 자원봉사 정도의 활동을 수행하는 등 격차가 큼
 - 주민협의체 운영의 적극성은 사실상 지역 주민들의 협의체 참여 의지, 리더십의 지속성, 지역의 경제적 여건과 밀접하게 연관됨
 - 한국은 일부 특정 지역에서만 주민협의체와 유사한 조직이 존재하며, 이러한 주민협의체 조직이 도시 전체에서 일관된 시스템으로 운영되는 사례는 없음. 반면 포틀랜드는 시 전역에 걸쳐 94개의 주민협의체가 체계적으로 조직되어 있으며, 이들을 총괄하는 상위 조직으로서 7개의 District Coalition이 시 정부와 공식적인 파트너십을 유지
 - 또한 포틀랜드에서는 노숙자 문제, 마약 사용, 거리 범죄 등의 과제가 주요한 지역 사회의 문제로 인식되어 주

민협의체 활동의 상당 부분을 차지함. 이에 포틀랜드 주민협의회는 지역 안전과 청결 유지, 노숙자 지원 서비스, 마약 중독자 치료 연계 등의 사회복지 기능을 상당 부분 수행하고 있으나, 한국의 경우에는 이러한 기능들이 주로 경찰이나 정부 기관의 역할에 해당된다는 차이가 있음

○ 포틀랜드 시의 주민협의체 지원 사항

- District Coalition은 시정부 보조금을 주요 수입원으로 하고 있으나, 현재는 시와 매년 계약을 갱신하는 방식으로 변경되어 재정안정성이 다소 떨어짐. 또한 포틀랜드시로부터 연간 약 \$387,000의 예산 지원을 받아 운영되고 있으나, 올해는 포틀랜드시의 재정 적자로 인해 약 \$30,000이 삭감된 \$357,000가 지원될 예정이므로 서비스 축소가 불가피한 상황임
- 해당 예산은 상근직 2명 및 시간제 직원 3명의 인건비, 주민협의체 대상 보험 제공 및 법적 운영 지원, 주민협의체에 시 정부 관련 정보 전달 등의 업무를 수행하는데 사용됨. 또한 예산 중 일부를 활용하여 연간 \$45,000 규모로 지역 비영리단체에 소규모 보조금을 재분배하는 역할도 수행하였으나, 현재 예산 삭감으로 이러한 소규모 보조금 프로그램도 중단될 위기에 처해 있음
- 이러한 포틀랜드 시의 예산상황 악화는 2024년 시행된 시정부 조직 개편과도 관련이 있음. 이전에는 전체 시를 대표하는 5명의 시의원이 있었으나, 현재 시를 4개 구역으로 나누고 각 구역마다 3명씩 총 12명의 시의원을 두는 방향으로 개편. 이러한 변화가 전체적인 예산 부족 가중에 영향

○ Pearl district의 특징과 주민협의체 발전 과정

- 펄 지구(Pearl district)는 약 25년 전까지만 해도 철도차량기지과 창고들이 위치했던 지역으로, 현재 포틀랜드에서 가장 새로우면서 독특한 지역 중 하나임. 현재 펄 지구는 디자인관리가 적용된 계획 및 개발 과정을 통해 현재의 모습을 갖추게 되었는데, 지구 내 새로운 건물이 개발될 때마다 펄 지구 계획교통위원회가 개발업체 및 건축가들과 만나 건물의 설계와 디자인에 대해 논의하고 의견을 제시하는 체계적인 과정이 확립
- 펄 지구는 포틀랜드 Northwest 지역에서 가장 높은 저소득층 비율(약 30-35%)을 보이는 지역이며, 이러한 사회경제적 다양성이 지역사회 활동에도 반영, 다양한 계층의 주민들이 참여할 수 있는 포용적인 프로그램이 개발되고 운영되고 있음
- 특히 고층 건물마다 구성된 자체 관리조합들은 지역주민협의체 활동에 적극적으로 참여하고 있으며, 이를 통해 건물 차원의 문제들을 지역사회 차원으로 확장하여 해결하는 효과적인 구조가 만들어짐. 한국의 경우에는 주로 아파트나 개별 건물 단위의 관리조합이 중심이 되어 해당 건물의 시설 관리와 운영에 집중하는 반면, 포틀랜드는 주민협의체가 명확한 지리적 경계에 따라 구획된 각 해당 구역 내의 모든 이슈를 다루는 포괄적인 접근 방식을 취하고 있음
- 또한 토지이용 검토가 필요한 대규모 프로젝트의 경우, 지역주민협의체는 이에 대해 정식으로 이의신청 할 수 있는 법적 권한도 지니고 있음. 이에 강변에 계획된 고층건물 프로젝트를 대상으로 실제로 주민협의체가 이의를 신청했던 사례의 경우, 포틀랜드 디자인위원회가 승인하였음에도 불구하고 건물이 강변 녹지대를 침범한다는 점을 들어 이의제기가 이루어짐. 이에 2주 후 디자인위원회는 최종결정을 번복하여 변경된 개발 계획을 승인한 바 있음

○ 주민협의체의 예산 운용 방식

- Pearl District 주민협의체는 연간 \$60,000-80,000의 예산으로 운영되며, 해당 비용은 지역 주민 및 사업체의 기부금, 그리고 연 1-2회 개최되는 대규모 행사를 통한 자체 모금으로 조달됨

- 또한 웹사이트에서 'Give Lively'라는 온라인 기부 시스템을 운영하여 지속적인 소액 기부를 받을 수 있도록 하고 있으며, 특별한 프로젝트나 법적 이의신청이 필요할 때는 'GoFundMe'와 같은 크라우드펀딩을 통해 단기간에 필요 자금(예: 변호사 고용을 위한 \$20,000 등) 모금진행
- 시정부로부터 직접적인 금전적 지원을 받기보다 D4C를 통한 임원 책임보험과 일반 책임보험을 제공받고 있음. 책임보험은 주민협의체가 각종 행사를 개최하고 이사회를 운영하는 데 필수적인 안전장치 역할을 함
- 각 주민협의체는 지역별 특성에 맞는 지원 활동을 수행하고 있음. 일례로 Downtown 주민협의체의 경우에는 \$6,000달러를 모금하여 지역 내 노숙자들에게 위생 키트, 모자, 장갑 등의 생존 필수품을 제공하는 등의 활동을 수행

○ 도시개발과 설계 검토과정에서의 주민참여

- 개발규모에 따라 프로젝트 Type 1~4로 나뉘며, Type 1은 기존계획에 완전히 부합하는 단순 승인으로 주민협의체의 참여 불필요. Type 2는 소규모 조닝 코드 변경을 포함하는 프로젝트로 주로 행정적으로 판단할 수 있는 사항인 경우에 해당하며 담당직원이 처리. 한편 대규모 조닝 코드 변경을 포함하는 Type 3 프로젝트는 반드시 지역주민협의체의 디자인 리뷰 참여가 필요하며, 시의회에서 준사법적 절차를 통해 결정됨
- 도시개발과 설계 검토과정에서 지역주민협의체의 참여는 1972년 오레곤주의 주단위 계획법에 근거하고 있으며, 해당 제도는 도시개발 및 설계 과정에서 지역 주민의 참여를 보장하는 장치로 작동함
- 주민참여를 통한 디자인리뷰 사례로 Pearl District 내 공공주택 건물 거주자를 위한 커뮤니티 공간 마련 사례를 들 수 있음. 펄 지구 내 공공주택 건물 2개소에는 기존 건물 관리조합이 없어 여러 문제가 발생하였으며, 이에 지역주민협의회는 기존 학교 건물을 리모델링하는 공공 프로젝트 추진 과정에서 해당 공공주택 거주민들을 위한 월레 모임 공간이 필요하다고 요청함. 이에 리모델링 시 1층에 대형 커뮤니티 룸을 설치하는 방향으로 주민협의체 의견이 반영되어, 충분한 크기의 커뮤니티 공간을 마련할 수 있었음

○ Pearl District Neighborhood Association 주요 운영 프로그램

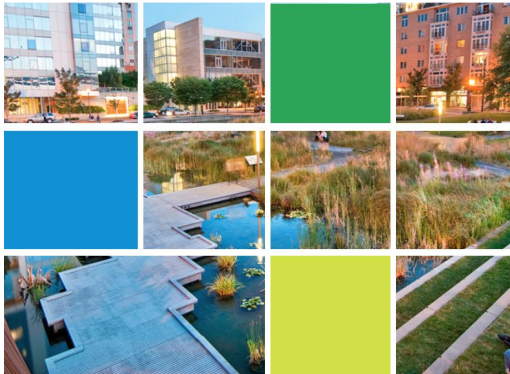
- (쓰레기통 프로그램) 주민협의체 주도의 도시 인프라 개선 모델로, Pearl District 주민협의체는 지역사회에서 자체적으로 \$213,000를 모금하여 쓰레기통을 구입한 후 이를 시정부에 기증하고, 향후 유지관리는 시정부가 담당하도록 하는 협약을 체결함
- (Northwest Community Conservancy 사회복지서비스) Northwest Community Conservancy는 Pearl District Neighborhood Association에서 시작된 별도의 독립적인 비영리 조직으로, 노숙자 지원 및 지역 안전 서비스를 제공함. 노스웨스트 커뮤니티 컨서번시는 최근 2년 간 약 2,000명의 노숙자를 쉼터나 치료 서비스로 연계하는 사업을 지원하고 있으며, 24시간 핫라인을 운영하여 평균 8분 이내에 현장 대응이 가능한 신속 대응 체계를 구축함
- 이러한 주민 조직은 시 정부나 주 정부의 지원 없이 순전히 지역 주민들의 자발적 참여와 기부를 통해 운영되고 있다는 점에서 주목할 만 하며, 주민들이 매월 소정의 금액을 납부하는 방식으로 재정 안정성을 확보
- (사업지원위원회) Pearl District에는 현재 110-120개의 빈 상가가 존재하는데, 기존에 활동하던 펄 지구 사업자협회(Business Association)가 5-6년 전 코로나 시기에 활동을 중단한 후, 펄 지구 주민협의체 내에 사업지원위원회를 신설하여 사업자협회가 수행하던 지원 역할을 대신하고 있음. 펄 지구 주민협의체 내 사업지원위원회는 지역 내 기존 사업체 지원, 빈 공간을 활용한 임시 문화 행사 개최, 인센티브 제공 등 다양한 프로그램을 운영하고 있으며, 소상공인을 위한 세금 공제 방안을 시정부에 지속적으로 건의 중

Pearl District Neighborhood Association Annual Report



**PEARL DISTRICT
NEIGHBORHOOD ASSOCIATION**
EST. 1991

2023 ANNUAL REPORT



Pearl District Neighborhood Association Annual Report



INITIATIVES

PDNA LIVABILITY AND SAFETY

Livability and Safety Committee had a fulfilling year for its volunteers. Although down some in numbers since COVID-19, the hardworking and committed volunteers continue to accomplish good things for our neighborhood.



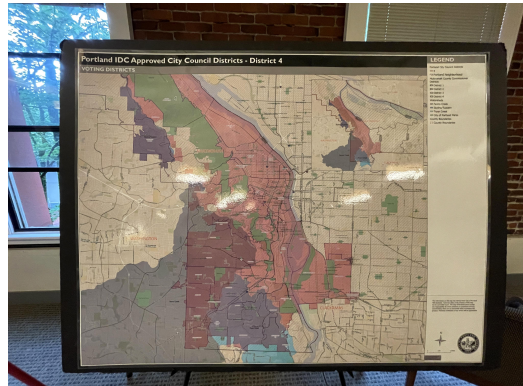
Earth Day - Judie Dunken, Commissioner Dan Ryan, Frank Moscow from Adopt One Block, and PDNA President Stan Penkin

EARTH DAY

Our Livability and Safety Committee (LSC), in collaboration with the nonprofit Loving One Another (LOA) held an Earth Day clean up with approximately 150 volunteers on the I-405 corridor and other trouble spots in the Pearl District. Approximately three tons of trash and garbage were picked up that morning. PDNA and LOA were selected by the Miter Milgard Foundation to each receive a \$20,000 donation for their respective missions. LSC Chair Judie Dunken organized a luncheon at the Canopy Hotel for gathering the award recipients and clean-up volunteers. City Commissioner Dan Ryan gave a keynote speech, and President Stan Penkin accepted the award on behalf of PDNA. The Miter Milgard Foundation and PDNA intend to have future collaborations for our communities.

ART IN THE PEARL

The Art in the Pearl Board has become an active participant in our Clean Team Zone 6, which cleans up trash in the North Park Blocks. They have become a part of our fabric in the Pearl. We, in return, support their event in the Parks over Labor Day. These strengthened ties are wonderful for our neighborhood and the success of their event.



Pearl District Neighborhood Association 연간 활동 리포트(상) 및 회의 사진(하)
출처: 25/05/26, (리포트)Pearl District 주민협의체 제공, (사진)연구진 촬영

(4) 디자인관리체계 적용사례 조사: Pearl District 재생지역 일대

□ Pearl District 형성의 역사적 배경 및 변화

- 산업·물류 중심지로서 조성 (1880~1940년대)
 - Pearl District는 철도 및 항만 물류 산업의 중심지로 형성되어 1880년대 후반에는 오레곤 철도와 항만회사(OR&N Company)의 철도 야드와 창고형 물류시설이 집중되면서 도시 산업기반으로 발전
 - 주변지역은 산업단지에 근무하는 노동자 주거지가 조성되었으며 주로 저소득 노동자 및 이민자 주거지로 발전
- 산업 쇠퇴와 사회적 기능 약화 (1950~1980년대)
 - 제2차 세계대전 이후 펄 지구는 미국 전역의 항만 기능 쇠퇴와 철도 물류 산업의 감소로 인해 대규모 산업 공실 발생의 영향으로 쇠퇴 시작
 - 창고 및 공장 지역은 범죄율 증가, 유희공간 증가, 환경오염 등의 문제가 심각해져 회색지대로 포틀랜드에서도 기피지역으로 변화
- 예술가 및 소규모 창의 집단의 유입 (1980~1990년대)
 - 저렴한 임대료와 큰 공간을 찾는 예술가, 디자이너, 독립 출판사, 문화단체들이 유희창고나 공장건물에 자생적으로 입주하면서 펄 지구는 포틀랜드의 대표적인 문화예술지역으로 성장
 - 이들은 창고를 Loft형 주거공간, 스튜디오, 갤러리로 재사용하면서 문화적 감수성을 입힌 도시 공간의 기반을 마련하고 포틀랜드만의 감성을 지닌 창조적인 사람들이 모이는 장소로 발전
- 공공 주도 도시재생 계획 수립시기
 - 포틀랜드 도시계획(Portland Comprehensive Plan 2035)에 의해 고밀도 복합개발 지구로 지정
 - 포틀랜드 도시계획은 중심지와 도시연결축(Node-Noodle)를 중심으로 격자형 도시구조를 유지하는 보행친화적인 도시조성을 비전으로 설정
 - 격자형 도시의 중심가로를 노면전차축으로 계획하고 핵심적인 도시연결축은 고밀도 복합개발 축으로 설정, 펄 지구는 대표적인 모델 지역
 - 1997년에 펄구를 포함한 River District를 도시재개발(Urban Renewal Area :URA) 지역으로 지정하고 1998년부터 TIF(Tax Increment Financing)를 통해 인프라, 공공시설, 저소득층 주택 등을 포괄하는 도시재구조화 추진

□ Pearl District 재생 계획 주요 내용 및 디자인관리체계 적용

- 펄 지구 재생은 산업유산을 활용한 예술가 커뮤니티와 TIF 제도를 결합한 창의문화도시 재생의 대표사례로 PDC가 TIF 관리주체로 개발을 주도
 - 재생계획과 디자인 가이드라인은 포틀랜드 시에서 작성하고 PDC는 TIF를 통한 재생 프로젝트 관리주체로서 역할을 수행하고 현재는 Prosper Portland로 전환되어 펄지구 재생 관리, 1998~2019년까지 총 6억 달러 이상 투자

- PDC는 향후 세수 증가분을 고려하여 초기 인프라(가로정비, 공원 조성, 노면전차 건설 등) 집중 투자
- 민간개발을 유도하기 위해 TIF기금으로 인센티브와 보조금을 제공하고 TIF의 일정 비율을 저소득층 주택건설에 투자, 이를 통해 전체 주택의 30% 이상이 저렴한 주택 또는 계층혼합형 주택 건설
- **펼 지구 재생의 목표는 산업지구로서 지구 정체성을 보존하고 고밀도 개발을 통한 인프라 투자 병행, 커뮤니티 참여 개발을 지향**
 - 급속한 변화에도 산업 유산인 공장, 창고 등의 역사적 건물을 보존하여 예술가 커뮤니티, 포틀랜드 특성의 독립상점이 지속적으로 유지될 수 있도록 재생
 - 이를 위해 기존 격자형 가로 블록을 유지하면서 재개발사업이 추진될 수 있도록 가이드라인 제시하고 포틀랜드시는 공업용도에서 상업주거 복합용도로 도시계획 변경
 - 주거, 상업, 문화 기능을 혼합한 도시 중심지로서의 진화를 통해 고밀도 개발과 인프라 투자 병행, 현재는 문화, 관광산업의 중심지로 성장
 - 지역주민과 민간, 공공이 함께 만들어 가는 도시재생 시행으로 젠트리피케이션 예방
- **격자형 도시공간 구조를 고려한 도시공간 및 건축 전략**
 - (역사적 건축물의 보존 및 지역 정체성 유지) 1984년에 조사한 역사 자원인 붉은 벽돌의 창고와 공장건물, 급수탑, 철도 인프라, 간판, 도로포장 등의 요소를 포함하여 역사자원을 보존하고 이를 유지하기 위해 PDC가 지역주민이나 개발 주체 대상 내진 보강을 위한 대출과 보조금 지원
 - 역사적 가치가 있는 건축물은 소유주 대상으로 국가 사적지 등록을 유도하고 이를 위해 주민대상 교육을 통해 인식개선 캠페인을 병행하여 창고건물의 외관은 유지하고 내부 기능 복합화 설계
 - 또한 개발권 이전제(TDR)제도를 통해 역사건물 보존시 용적률을 다른 부지로 이전 개발하도록 유도
 - (디자인 품질 및 다양성 확보) 성과 중심의 디자인가이드라인을 개편하여 강변지구는 디자인기준을 완화해 주는 대신에 창의적 설계를 허용하고 사전협의제도를 의무적하여 개발 전에 주민협의를 설계방향을 공유하도록 유도
 - 주요 사업에 대해서는 국제 설계공모제도를 권장하고 용적률 조정을 통해 높이 규제를 유연하게 적용, 블록 내부 일부만 고층을 허용해 건축 볼륨을 다양하게 저층하도록 유도
 - (공공공간과 통합적 조성) 격자형 가로공간과 보행중심의 도시조성을 위해 노면전차와 도심 주요 도로에 면한 1층은 상업과 공공시설을 배치하도록 유도하고 보도확장, 야외공간 휴게공간, 건축물 후퇴를 통해 가로활성화 유도
 - 자연채광 확보를 위해 인근 공원과 인근 건축물과의 높이기준 적용
- **펼 지구 재생을 통한 계층 혼합형 주거정책 실현**
 - 원주민의 주거이동 방지와 지역 내 저소득층의 재정착을 위한 주택정책 실행
 - (다양한 소득계층의 주거기회 보장) 강변지구로 연장된 소득혼합형 주거단지 조성(최저소득층과 중위소득층을 위한 주거)
 - 커뮤니티 토지신탁제도를 통해 노지는 비영리 법인이 소유하고 주택은 분양 또는 임대로 가격 안정화 도모하고 지분공유형 모기지 제도를 통해 이익의 일부를 다시 커뮤니티로 환수할 수 있는 구조 마련

- (가족 친환경 주거환경 조성) 2~3룸이 있는 가족형 주택개발시 용적률 보너스를 제공하고 향후 확장가능한 주거공간을 위해 가변공 공간계획 유도

- 자녀가 있는 가구 유입을 위해 도시 내 거주자의 출퇴근, 돌봄, 문화 접근성 제고

• 커뮤니티 및 생활 인프라 전략

- 공공성과 상업성의 균형있는 개발을 위해 공공커뮤니티센터와 상업지구 입체 복합개발 시행(예 :1층은 사업, 2층은 공공서비스 시설)
- (공공서비스 및 커뮤니티 시설 확보) 자녀가 있는 가구 유입을 위해 보육시설 조성을 위한 부지를 포틀랜드시가 제공하고 운영비 보조, 예술중심학교 등 대안학교 조성을 위해 커뮤니티 시설과 학교 복합화 사업 추진
- 커뮤니티시설은 지역거점 역할을 할 수 있도록 회의실, 강의실, 실내 운동장을 조성하도록 유도
- (공원 및 열린공간 확대) 제이미슨 광장, 태너 클린 공원 등 고밀도 지역에 대응한 개방형 녹지와 수경시설을 확보하고 민간개발부지는 쌈지공원과 소형 커뮤니티 정원 조성을 장려하여 인센티브 부여
- 강변 접근성 개선을 위해 수변부지 확보 및 보행 네트워크 확장

• 지역경제 및 창의산업 활성화 전략

- 로컬 크리에이터를 위한 공간보존과 문화예술인 생태계 육성을 기반으로 개발 시행하고 개발주체에게 거리 예술, 커뮤니티 전시, 공공예술 의무할당 비율 적용
- (소규모 상업 및 예술 활동 기반 보호) 1층에 소형 소매공간 조성을 장려하여 협동조합이나 콘도형 점포 모델을 확산하고 아티스트 스튜디오 공간 확보를 위해 임대료 상한규정이 적용된 공간을 제공할 시 리모델링 비용 보조
- 마스터리스, 커뮤니티 상가 등 소규모 비즈니스 전용 공간 조성을 위한 지원을 통해 젠트리피케이션에 대응한 지속가능한 임대모델 실험
- (창업 및 스타트업 생태계 조성) 저렴한 임대료와 가변적인 공간이 있는 인큐베이터 건물을 개발하고 공공기관, 대학, 민간기업과 협업하여 지역창업자 네트워크를 위한 프로그램 운영

[표 10] 펄 지구 재생계획의 방향

전략축	선행요소	연계정책 방향
공간디자인	역사보존 + 혁신설계	TDR + 인센티브 조합
주거정책	소득혼합형 + 가족주거	공공지원 + 민간유도 병행
커뮤니티 인프라	공공공간 + 생활서비스	부지 리유스 + 복합화
지역경제	소상공인지원+창의산업 육성	공간공급 + 제도적 장치

• 펄 지구는 TIF를 활용한 재생 우수 사례로 공공성과 민간이익의 균형 있는 모델로 제시되고 있으며 현재까지 주민 커뮤니티 조합의 활동이 활발한 지역

- 산업유산을 보존, 활용하는 재생을 통해 펄 지구에는 미국의 대표적인 증고서점인 파웰서점이 관광명소로 지역의 정체성을 대표하고 있으며, 기존 창고를 활용한 아웃도어 브랜드 Keen 본사와 아울렛 매장, 포틀랜드 경제생태계를 유지하는 포틀랜드산 다양한 상품을 제작, 판매하는 장소로 경제활성화 도모

펠 지구 재생 사례



산업유산보존 활용 사례



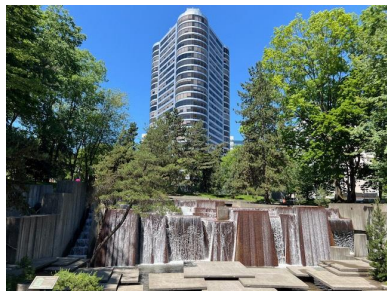
보행가로변 복합용도개발



기존건물과 융합된 개발



가이드라인에 의해 조성된 1층 로컬기업을 위 도시내 수변공원 조성(가이드라인의 공공공 펠지구 대표 전통기업인 파웰 중고서점(가이드라인)



간 조성)



드라인)

사진 : 연구진 촬영

□ Pearl District 양조장 재생 사례

- 양조장 지역 재개발은 1900년대 조성된 양조장 약 98,000㎡를 포틀랜드 도시계획에 따라 복합용도로 재개발
 - 펠 양조장은 1883년 샌안토니오 강변의 대표적인 양조장으로 맥주생산을 시작하였으나 2001년 양조장 폐업으로 2002년 지역개발업체에 인수
 - 재개발사업은 포틀랜드시의 디자인가이드라인에 따라 양조장 내부 일부 요소를 재사용하는 방식으로 재개발 시행
 - 약 7,800㎡ 규모의 복합용도 개발을 위해 양조장의 정체성을 유지하면서도 시민들이 모이고 외부 방문객이 포틀랜드에 와서 식사하고 생활할 수 있는 공간으로 재생
 - 양조장의 일부는 리모델링하여 카페와 맥주 브루어리, 펍과 상점 등으로 정비되었고 현대식 건물로 재생된 건물은 호텔, 주거와 상업 복합건물로 조성
- 양조장 재생 프로젝트를 위한 디자인샐렛 시행²⁴⁾
 - 2002년 펠 지구 마스터플랜 수립을 위해 유사한 프로젝트를 수행했던 전문가와 디자이너들이 모여 디자인 샐렛을 개최하여 디자인 원칙 수립

24) <https://www.lakeflato.com/project/pearl-brewery-redevelopment/>

- 디자인원칙은 첫째, 펄은 역사적 배경, 문화자원, 에너지 절약을 시행해야 함, 둘째 다양한 식사공간을 갖춘 특별한 음식점이 입점할 수 있어야 함, 마지막으로 펄은 광장, 파티오, 공공공간으로 이어지는 야외 커뮤니티 활동을 통해 지역주민의 생활 안정을 도모해야 함

• 창고 재생을 통한 커뮤니티 공간 조성

- 양조장 재생 프로젝트의 시작은 1975년에 조성된 창고를 재설계하는 것으로 시작
- 병을 보관하던 산업용 공간을 사무실과 소매공간으로 재생, 일부는 철거하여 옥외 공공공간으로 조성하고 포틀랜드에서 최초로 LEED 골드 등급을 획득

펄 지구 양조장 재생



1883년 양조장 조성



양조장 지구 보행가로(가이드라인 준용)

창고건물 재생(복합공간의 야외 공원)

출처 : <https://www.lakeflato.com/project/pearl-brewery-redevelopment/>

2) 시애틀

(1) 시청 디자인리뷰 행정부서 면담: SDCI

□ 시애틀시청 SDCI(Department of Construction & Inspection)

- 일시 : 2025년 5월 30일(금) 10:00 - 12:00
- 장소 : 시애틀시청 회의실
- 참석자 : (AURI) 서수정 선임연구위원, (시애틀시청) Joseph Hurley(Senior Land Use Planner), Bruce Philip Rips(Land Use Planning Supervisor)
- 주요 내용

○ 시애틀 디자인리뷰 프로그램 도입 배경과 기능

- 시애틀의 디자인리뷰 프로그램은 1990년대 중반에 시작되었으며, 당시 주정부가 요구하던 환경영향평가에서 발전. 기존 환경영향평가의 한 부분이었던 미학적 요소(aesthetics) 검토를 담당직원들이 수행하였는데, 지역사회에서 더 나은 건축디자인에 대한 수요가 높아지며 환경영향평가 과정에서 디자인 심의 프로그램이 분화됨
- 1994년, 근린지구 계획과 함께 디자인 가이드라인이 수립되었으며, 이후 도심지역을 위한 별도의 디자인 가이드라인이 만들어지면서 기존의 경직된 토지이용제도에 유연성 부여
- 시애틀에서 완전히 새롭게 개발된 지역이 생겨나고 기존 지역이 극적으로 변화하는 과정에서, 디자인 리뷰는 프로젝트를 지속적으로 검토하고 개선요구 과정을 통해 일종의 프로젝트 감시 역할을 수행하였으며, 이는 규제보다는 검토의 성격이 강함
- 최근 검토 중인 프로젝트로 시애틀 타임즈 프로젝트를 들 수 있는데, 대형 프로젝트로 1단계 권고 회의에서 위원회가 초기 디자인 지도를 강력하게 권고하여, 가로변의 모습이 완전히 개선되는 변화가 나타남. 이 프로젝트의 경우 지역 활동가들도 적극 참여하였고 가이드라인에 대해 충분히 숙지한 상황에서 진행되어, 주민참여를 포함한 디자인리뷰 프로그램이 실질적으로 프로젝트 개선에 도움이 된 사례임

○ 디자인위원회의 구성과 운영 현황

- 디자인 심의위원회는 5명의 위원으로 구성되며, 이들은 통상 디자인, 건설, 개발 분야의 배경을 가진 전문가들과 지역 주민 대표로 이루어짐. 자원봉사자의 특성상 야간에 주 2회, 보통 3시간 이상의 회의에 참석할 수 있는 사람들로 구성되기 때문에 자연스럽게 디자인에 관심이 많은 사람들이 지원하게 됨. 주로 이전에 디자인 리뷰를 경험해 본 건축가, 개발업자, 회의에 참석해 본 경험이 있는 주민 등이 해당됨
- 먼저 SDCI에서 디자인위원회 후보자를 선별하고 추후 시장과 시의회의 승인을 받아 임명되며, 대부분의 경우 시장 및 시의회 승인 과정은 형식적인 수준에서 이루어짐. 위원 임기는 2년이지만 보통 4년간 연임하는 것이 일반적
- 현재 회의는 주로 온라인으로 진행되나, 과거에는 해당 지역의 커뮤니티 센터 등에서 대면회의 진행. 디자인 심의 회의는 심의 신청자, 위원, 그리고 일반 시민까지 세 주체가 참여하며, 신청자가 프로젝트를 발표한 후 질의응답 시간과 15분간의 공개 의견 청취 수행
- 시애틀 시 정부의 도시계획 업무는 여러 부서에 분산되어 있는데, SDCI가 디자인 심의를 담당하며, 시장실 산

하의 OPCD(Office of Planning and Community Development)가 장기 계획 수립과 종합계획 작성을 담당함. Department of Neighborhoods는 시 랜드마크 관리와 주민협의체와의 연락 업무를 맡고 있음

- 부서 간 협력은 주로 국장급에서 이루어지며, 교통부나 지역개발부 등 다른 부서 간 업무 우선순위 조정도 국장들 간의 소통을 통해 해결됨. 디자인 심의 시 OPCD나 Department of Neighborhoods는 직접적으로 관여하지 않지만, OPCD가 새로운 가이드라인을 작성하는 경우 SDCI가 관련 업무에 참여하기도 함
- 디자인 가이드라인의 특정한 개정 주기는 없으며, 지역사회의 요구나 해당 지역의 변화에 대응하여 주로 개정이 이루어짐. 기존의 가이드라인이 너무 오래되어 지역 커뮤니티가 새로운 가이드라인을 요구하는 경우에는 개정이 이루어지기도 하나, 10년마다 자동으로 갱신하는 등의 규정은 별도로 마련되어 있지 않음

○ 디자인위원회의 심의 절차

- 디자인 심의는 기본적으로 2단계의 회의로 구성됨. 1단계는 초기 디자인 지도(Early Design Guidance, EDG)로, 심의 신청자들이 개발 대상 토지에 대해 알고 있는 정보 및 개발하고자 하는 프로젝트의 개략적인 내용을 발표. 신청자는 발표 시 반드시 3가지의 다른 디자인 massing(건물의 3차원적 형태, 윤곽, 크기 등) 옵션을 제시해야 하는데, 이는 위원회가 해당 입지에 가장 적합한 형태가 무엇인지 판단할 수 있는 기초 자료가 됨. 위원회는 심의 신청자의 발표를 바탕으로 해당 프로젝트에 가장 중요한 가이드라인이 무엇인지를 검토하고 디자인을 지도함(예를 들어, 맥락과 대지(Context&Site)에 관련된 가이드라인에 해당하는 CS2A2가 이 프로젝트의 경우에는 우선 적용하여야 하는 가이드라인이라고 지정하는 방식임)
- 2단계는 권고회의로, 신청자가 초기 디자인 지도 회의에서 받은 피드백을 반영하여 완성된 디자인을 가지고 다시 위원회에서 심의를 받음. 1단계 회의가 매싱 검토를 중점으로 이루어졌다면, 2단계 회의에서는 조성되는 건물에 대한 완전한 설계안을 가져와야 하며, 2단계 심의에서 위원회는 1단계 초기 디자인 지도에서 제시된 모든 사항들이 적절히 반영되었는지, 신청자가 요구하는 규정 완화 사항들이 타당한지, 재료나 형태가 디자인 가이드라인을 충족하는지 등을 종합적으로 평가

○ 역사적 랜드마크 건축물의 디자인리뷰

- 역사적 랜드마크(일종의 시 역사문화유산)로 지정된 건물의 경우, Department of Neighborhoods에서 별도의 디자인리뷰 프로세스를 진행
- 역사적 랜드마크에 인접한 건축물 및 대지에서 프로젝트가 발생할 경우 일반적인 디자인 리뷰 프로세스를 진행하되, 일정 시점에서는 SDCI가 Department of Neighborhoods에 의견을 요청, 두 부서가 함께 검토하는 절차를 거침

○ 디자인리뷰의 운영 성과 및 개선 필요사항

- 디자인리뷰의 운영 성과를 정량적으로 제시하기는 어려우나, 개발업자들이 단순히 사업가로서 수익만을 고려하지 않는 경우가 많으므로 이러한 경우를 대비하여 도시 경관의 개선을 위해 디자인리뷰라는 별도의 평가 및 검토 단계가 도입된 것임
- 현재까지 디자인리뷰를 통해 진행된 20-30개의 프로젝트가 실제로 좋은 프로젝트라는 대중의 평가를 받고 있어, 사례 중심으로 성과를 판단할 수 있을 것
- 개선이 필요한 사항으로는 주로 디자인위원회의 구성과 운영 관련 사항을 들 수 있음. 5명의 위원은 자원봉사자로, 위원회 운영 효율성과 디자인 심의 의사결정의 일관성을 보장하기 위해 부서에서 취할 수 있는 조치가 분명하지 않음. 자발적으로 참여하는 민주적 참여 방식과, 전문적 판단을 내릴 수 있는 전문가 참여 방식 사이

의 균형점을 찾기가 어려운 점이 있음

- 개발업자, 건축가, 커뮤니티 활동가 등으로 구성되므로 디자인리뷰에 대한 기본적 교육을 실시하나, 디자인 리뷰에 대한 기본적 배경지식이 없는 위원이 좋은 디자인 심의를 수행할 수 있도록 하는 일에 어려움이 있음. 사전에 부서에서 인터뷰를 거쳐 적절한 위원 후보자를 선별하려 노력하고 있으나, 실제로 위원 선정 후 어떠한 결과가 나타날지 예측하기 어려운 부분이 있음
- 또한 2단계의 권고 회의에서 적절하지 못한 경우, 최대 4번까지 권고 회의가 반복되는 경우가 있으며, 권고 회의가 반복될 경우 최소 3-4개월 간의 권고 회의 반복 진행에 따른 비용 지출과 기간 지연 등의 문제 발생
- 보다 신속한 의사결정 프로세스 구축, 담당 인력 추가 확보, 위원회의 전문성 강화, 부서 담당 직원의 전문성 및 관리 효율성 강화 등과 관련된 개선이 필요함

○ 정책 여건 변화에 따른 디자인리뷰 프로그램 축소

- 현재 SDCI의 디자인 심의 담당 팀은 심각한 인력 부족을 겪고 있음. 과거에는 최대 20명까지 담당 직원이 있었지만, 현재는 관리자 1명을 포함하여 약 6명만이 남아있는 상황으로, 이러한 인력 감축의 이유는 주로 경제 상황과 정책 변화에 따른 것임
- 코로나19에 따른 신규 오피스 건물 건설 중단과 함께, 지난 2-3년간 경제활성화를 위한 전반적인 프로젝트 수가 감소하였으며, 주 정부의 정책 변화에 따라 현재와 같은 디자인 리뷰 프로그램이 정책 변화에 따라 더 이상 지속가능하지 않을 거라는 인식 또한 영향을 미침. 이에 자연스럽게 담당 부서의 인력 감축이 허용되고 대체 인력이 충원되지 않는 어려움 발생
- 디자인리뷰 프로그램 지원에 대한 인력 감축은 다른 여러 도시 및 주에서도 일어나고 있는 일이며, 대체로 주택 비용 상승과 저렴한(affordable) 주택 부족 문제가 주요 원인이며, 개발업계의 로비를 비롯하여 저렴한 주택 옹호자 등이 함께 동맹을 결성하여 디자인리뷰 축소에 대한 요구를 지속
- 워싱턴 주 의회는 최근 지방 정부가 개발 프로젝트에 대해 디자인리뷰를 사용할 수 있는 권한을 제한하는 법안을 통과시켰으며, 이 법안은 모든 계획 업무에서 디자인리뷰 시 "명확하고 객관적인 언어(clear and objective language)"와 "명확하고 객관적인 디자인 기준(clear and objective design standards)"만을 사용할 수 있도록 규정하고 있어, 측정 가능하고 정의가 명확한 정량적 기준만을 주로 사용하도록 함
- 해당 법안은 주 의회를 통과해 2025년 7월 1일부터 시행될 예정. 개별 지방 정부에서도 자체적으로 개정할 기회는 있었으나, 실제로 시애틀에서 몇 차례 시도하였음에도 개정을 추진하지 못함. 이에 기본적으로 모든 도시가 주 정부의 결정 방향으로 가게 될 것

○ 디자인리뷰 프로그램의 변화 양상

- 과거 디자인리뷰에서는 캐노피(가로수 수목)의 높이나, 보도 폭의 연장 등과 같은 예외승인(Departure) 요청이 주를 이루었다면, 앞으로 심의 신청자가 정성적인 디자인 기준에 대해 디자인리뷰 미수행 요청을 할 수 있게 되면 기존 시민들이 누리던 공개공지 등과 관련된 혜택 등이 사라질 우려가 있음
- 시애틀은 지형 상 가파른 경사지에 위치한 부지에서 어떻게 가로를 이용하고 디자인을 변형할 것인가 등에 대한 가이드라인을 가지고 있으며 이를 디자인 리뷰에 적용함. 즉, 일반적으로 평지 중심의 도시를 전제로 만들어진 Land Use Zone의 Code를 시애틀의 자연지형 상황에 적용하면서, CSI(자연시스템 및 부지특성) 항목에서 '자연지형과 기타 바람직한 토지 형태 및 특성을 활용한 프로젝트 디자인 반영'을 규정함. 기존 지형을 활용하고 레벨 차에 따른 고도변화를 수용할 수 있는 단계적 배치를 적용할 수 있도록 기존 Zoning Code에 대한

예외승인(Departure) 요청을 디자인리뷰를 통해 추진해왔다고 할 수 있음

- 그러나 최근에는 Form-Based Code(용도지역 zoning과 달리 지역의 맥락과 여건에 따라 필요한 건축물 및 시설의 '형태(form)'를 해당 토지의 code로 규정하는 방식)가 전반적으로 증가하는 추세이며, 대부분 저렴한 주택 공급을 위해 주 의회가 주도하는 양상. 특히 시애틀이 속한 워싱턴 주에서는 주 정부 차원의 Form-Based Code를 제시하고 있고 미 전역에서 이러한 경향이 증가하고 있음
- 예를 들어 Minneapolis의 경우 지난 2년간 전체 도시의 토지이용 코드를 완전히 새로 작성하였으며, 기존에 1,200쪽에 달하던 토지이용 규정집을 폐기하고 Form-Based Code 중심의 규정집을 새롭게 작성
- 시애틀은 전통적으로 디자인리뷰를 선호해 왔고, Form-Based Code라 하더라도 디자인리뷰와 동일한 목표를 추구해 왔으나, 최근 몇 년 간 소규모 프로젝트에 대해서는 리뷰를 거치지 않고 실질적으로 Form-Based Code를 도입하는 사례가 증가(예를 들어 주택 건설 시 필요한 장식적 요소의 양, 전면 입면에서 창문이 차지하는 비율 등을 Form-Based Code 규정에 따라 정량적으로 기준 충족 여부를 판단)

(4) 디자인관리체계 적용사례 조사: 공공도서관 및 하버프런트 공공공간

① 시애틀 중앙 도서관

□ 모두의 도서관 조성을 위한 시애틀 공공도서관 정책 시행

- 1998년 시애틀 시장 Paul Schell은 ‘모두를 위한 도서관(Libraies for All) 정책을 통해 시민의 삶의 질 제고를 목표
 - ‘모두를 위한 도서관은 모든 사람이 쉽게 도서관을 이용하도록 함으로써 지역사회 모두에게 평생학습 기회와 정보를 제공
 - 이를 위해 도서관 서비스에 대한 접근성 향상, 인쇄, 미디어 및 전자 자료의 가용성과 품질 향상, 효과적이고 최첨단 기술의 제공, 도서관 이용자 기반의 확장 및 다양화, 지역사회와 협력하여 개선된 도서관 건물을 예산 내에서 제공하고 유지·관리
- 시애틀시는 채권 발행을 통해 8년간 2억 3,950만 달러 규모의 도서관 프로젝트를 시작하고 중앙도서관을 포함 3개의 신축 도서관 조성, 22개 도서관을 리모델링
 - 중앙도서관을 철거, 신축하고 컨벤션 및 무역센터에 임시 도서관 운영
 - 2001년에는 ‘모두를 위한 도서관’ 프로그램팀에 선임 프로젝트 관리자, 보조 커뮤니케이션 담당자, 관리자급의 사서 인력을 충원하고 프로젝트가 종료되면 이들의 임기도 종료
- 2024년에는 ‘시애틀 공공도서관 전략 계획 2024-2033(The Seattle Public Library Strategic Plan 2024-2033)’은 ‘모두를 위한 도서관’ 정책을 넘어 도서관을 통한 사회안전망, 사회적 결속력 증가, 공오육 시스템의 보완 성격을 달성하기 위한 정책 시행
 - 인종차별을 철폐하고 소외된 사람들이 도서관 서비스를 자유롭게 이용할 수 있도록 노력
 - 돌봄, 연결, 학습권을 보장하기 위해 도서관의 서비스 프로그램을 강화하고 지역사회 단체들의 활동을 지원

□ 시애틀 중앙도서관 조성 개요

- 1999년 12월 ‘모두를 위한 도서관’의 대표 프로젝트인 중앙도서관 재건축을 위해 현상설계 공모 시행
 - 시애틀의 베나로야 홀에서 3일간 디자인공모전 개최, 약 1,500명이 참석하여 공모전 심사
 - 공모전은 지명현상공모로 시행되었고 램 쿨하스가 대표인 OMA, 노먼 포스터 앤 파트너스, 시제펠리, Zimmer Gunsul Frasca, 스티븐 홀이 참석
 - 최종 당선작은 램쿨하스 OMA 당선
- 건축물 개요
 - 연면적 38,300㎡, 주차공간 약 427㎡, 11층 건물
 - 1999-2004년 건설, 2004년 5월 23일 개관

□ 중앙도서관 공간 특성²⁵⁾ 및 디자인리뷰 적용

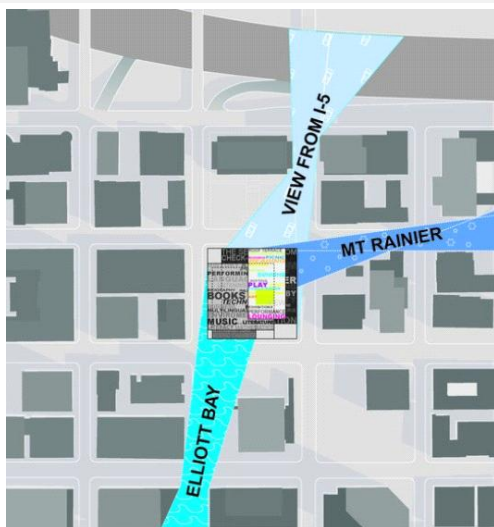
• 중앙도서관 공간특성

- 책을 읽는 공간으로서 도서관에서 벗어나 아카이빙 장소로 어디서나 정보를 얻을 수 있는 공간 특성을 강조하여 콘텐츠 큐레이션이 강조된 도서관 설계
- 도서관의 각 실의 기능은 유연성을 갖추되 기능적 특성을 명확히 하여 일하는 사람들도 업무에 집중할 수 있고 도서관을 이용하는 사람들도 이용목적에 맞게 공간을 활용할 수 있도록 설계
- 이를 위해 대지의 지형을 살려 스킵 플로어 형태의 단면 구조를 조성하여 기능적인 특성에 따라 공간을 구분하고 유연성이 높은 가변공간을 구분하여 배치
- 각 층에서는 사서들이 정보를 제공하고 방문자들에게 자극을 주는 거래소 개념을 공간에 반영하였고 스킵플로어의 중첩된 공간은 작업공간, 놀이공간, 휴게공간 등을 배치
- 전체 공간구조는 미술관의 나선형 구조로 층별 기능을 부여하였고 1층은 '모두를 위한 도서관' 정책의 이념에 맞게 시애틀을 방문한 사람, 홈리스 등 모든 사람들이 편안하게 들어와 쉴 수 있는 공간을 조성
- 도서관은 기존 격자형 도시 블록에 입지 해 초고층 건물 사이에 랜드마크 성격을 부여

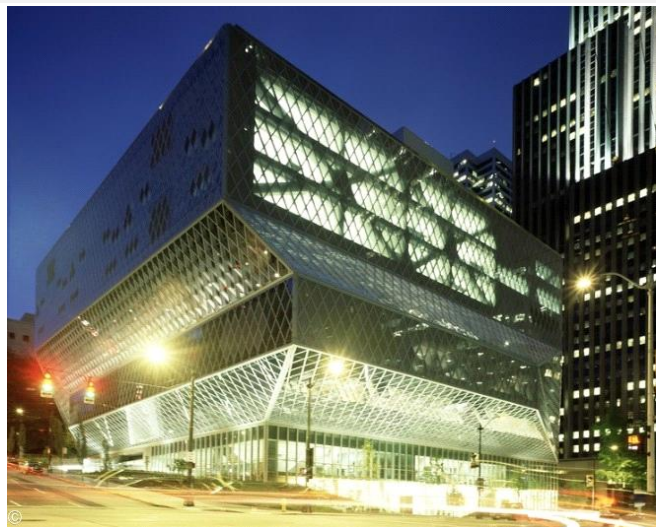
• 디자인리뷰시스템 적용 과정

- 공공건축물 조성을 위한 시애틀 디자인위원회에서 디자인리뷰 과정을 거침
- 시민들을 위한 워크숍, 주민의견수렴 과정을 거쳐 디자인 최종

시애틀 중앙도서관

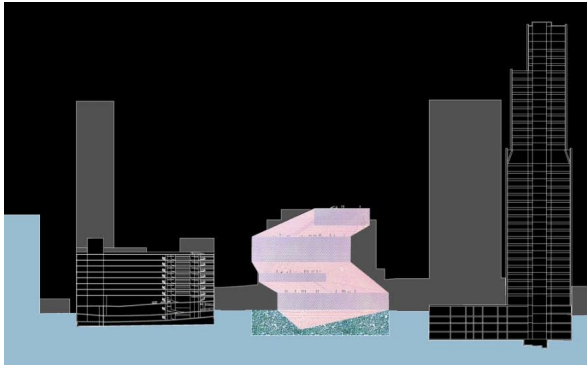


도서관 입지

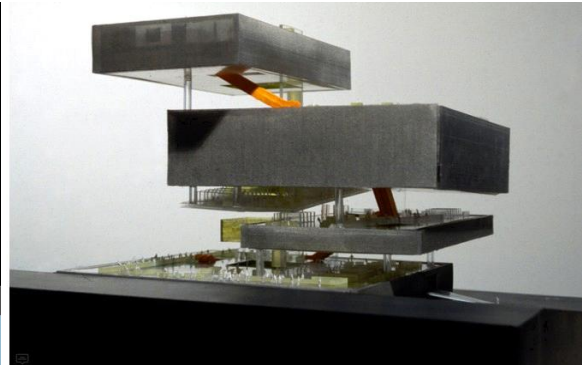


도서관 외관

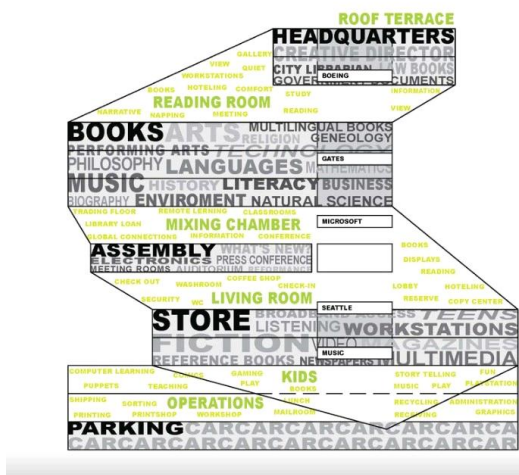
25) OMA 설명, Archidaily



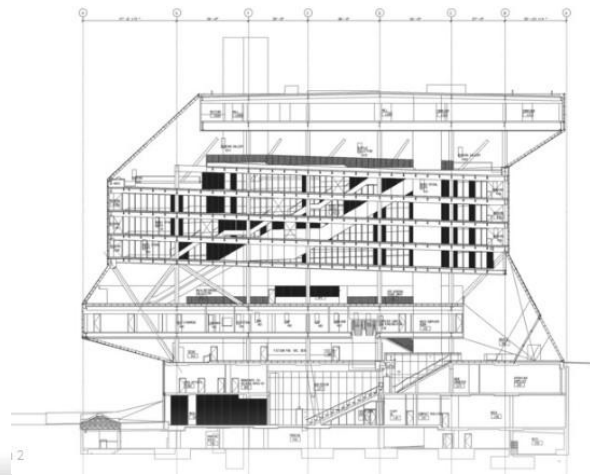
초고층 사이의 경사지형 활용 도서관 개념



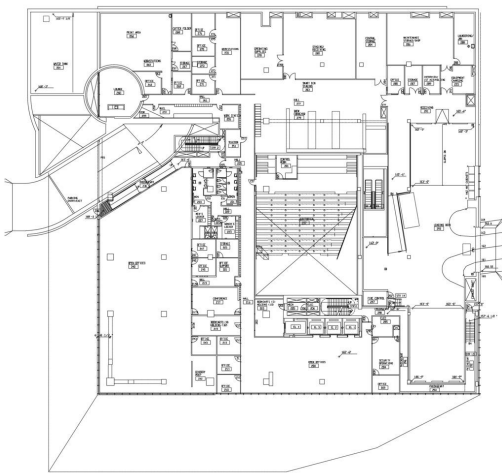
도서관 층별 개념도



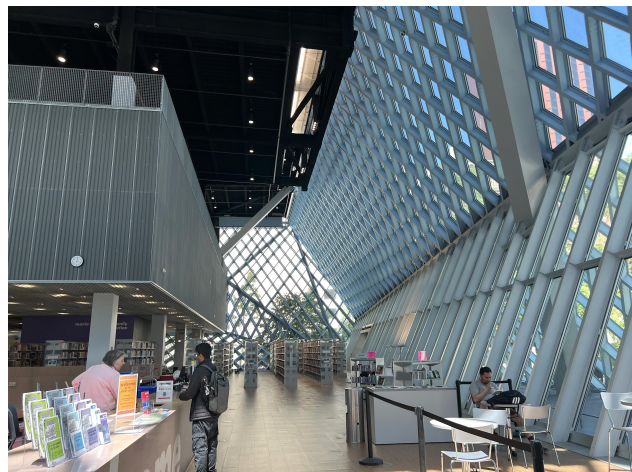
도서관 층별 기능 설정 개념



도서관 단면



평면도



도서관 1층 홀

출처 : aurchdaily, <https://www.archdaily.com/11651/seattle-central-library-oma-lmn>

② 시애틀 오버룩 워크 공공공간

□ 오버룩 워크(Overlook Walk) 워터 프론트(Water front) 조성 배경

- 민관협력형 수변재생 사업을 통한 주거, 상업, 문화공간이 복합된 수변공간 조성
 - 오버룩은 워터프론트 공원 재생사업의 일부로 시내 중심부와 수변공원까지 고도가 30미터 이상인 시애틀 지형을 고려하여 시민들이 쉽게 수변공원에 접근하고 새로 조성된 공공공간 이용을 도모하기 위해 고가형 공원 공간 조성
 - 시애틀 워터 프론트는 시애틀의 산업, 해운, 운송의 역사가 담긴 공간으로 워터프론트 남쪽은 산업시설, 선박 운송, 철도 등을 위한 인공적인 항만으로 조성, 북쪽으로 갈수록 경사가 급해지는 지형 특성
 - 워터프론트는 파이오니아광장, 데니힐 유적지 등 역사적 공간과 아쿠아리움, 올림픽 조각공원, 항만의 대형 크레인과 상선, 크루즈 선박장 등 다양한 기능이 복합된 장소였으나 지형과 알래스칸 고가도로는 도시와 워터 프론트를 단절
 - 이에 오버룩은 2017년에 조성된 파이크 플레이스 마켓, 아쿠아리움 오션 파빌리온을 연결하는 보행 연결 공간 조성하여 간선도로인 알래스칸 도로를 건너지 않고 도심에서 수변공간인 엘리엇 베이와 연결
 - 보행연결 동선 뿐 아니라 엘리엇 베이의 탁 트인 전망, 어린이 놀이공간, 공공광장과 조경공간을 제공하여 시애틀의 핵심적인 수변 공원으로 조성

□ 오버룩 워크 워터 프론트 공간특성 및 디자인관리체계 적용

- 오버룩 워크 워터프론트 디자인과정 및 공간특성²⁶⁾
 - 워터프론트 공원 프로젝트는 시애틀 워터프론트 및 시민 프로젝트 사무소(City of Seattle's Office of the Waterfront and Civic Projects)가 전체 재생사업 주관
 - '모두를 위한 워터 프론트'라는 비전을 통해 도심과 수변공원을 보행로로 연결하여 시애틀의 역사와 생태계를 살릴 수 있는 자연친화적인 공원 조성을 목표로 함
 - 필드 오퍼레이션(Field Operations)가 워터프론트 도시계획과 도시설계를 담당하고 생태학자, 예술가, 엔지니어, 건축가, 교통전문가 등 다양한 분야 전문가와 시애틀 시민이 참여하여 비전을 구체화
 - 오버룩 워크 조성은 알래스칸 웨이 고가도로를 철거하고 엘리엇 베이해안의 방벽을 재건하는 것을 목표로 2010년부터 제이콥스, 시애틀시, 수변에 입지한 여러 민간업체와 함께 수변공원 조성을 위한 비전 설정 과정을 거쳐 순차적으로 공사 시작
 - 2017년에는 엘리엇 방벽 프로젝트 개장을 시작으로 해양 생물 서식지 개선, 2021년에는 피어 62, 해안 프롬나드 조성, 2022년 유니언 스트리트 보행교, 2023년 레일로드 웨이, 매리언 스트리트 보행교 조성
 - 오버룩 워크는 2022년 공사가 시작되어 2025년 1월에 준공, 이는 하루 9만대 이상의 차량이 지나다니는 고가도로를 철거하고 고가도로 대신 조성된 공원
 - 고가교가 있던 자리에 위치한 오버룩 워크는 5,600㎡의 보행공원으로 파이크 플레이스 마켓에서 해안까지 이

26) Field Operations, 시애틀 워터프론트 오버룩 워크, 환경과 조경 2025년 4월호, <https://www.lak.co.kr/greenn/view.php?id=594&cid=66746> 참고하여 작성

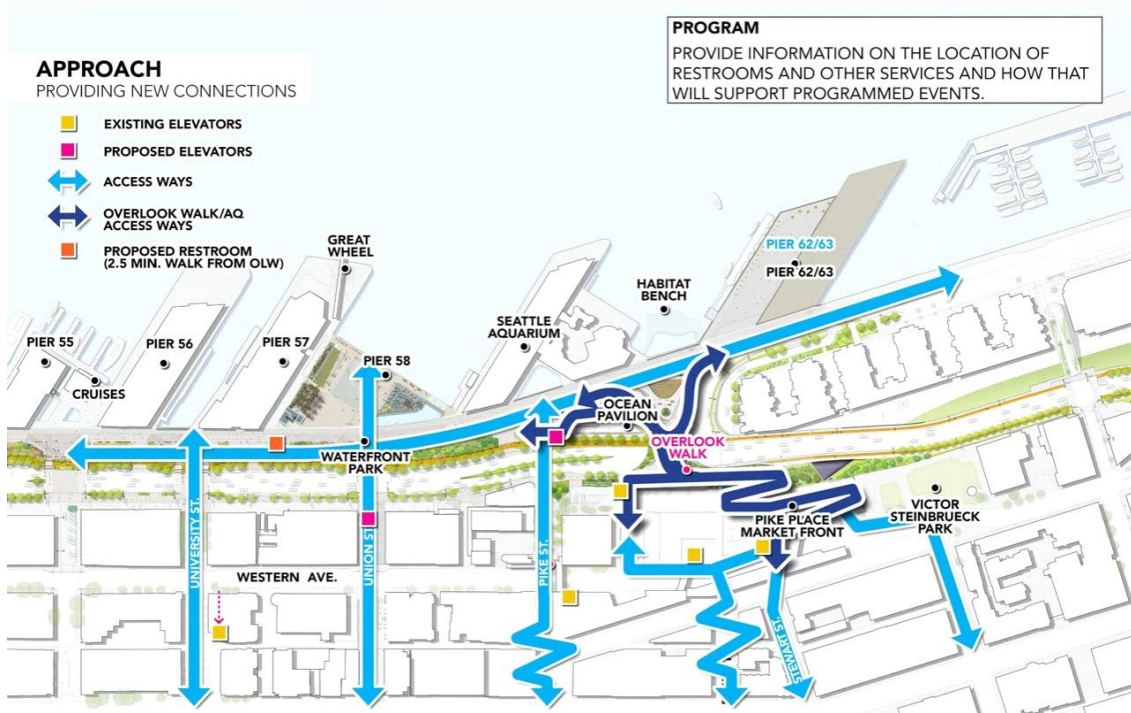
어지는 고가도로를 걷거나 유모차 또는 휠체어를 이용

- 고가 보행공원은 시애틀 시내, 루벤필드, 엘리엇 베이, 올림픽 산맥과 레이니어 산을 전망할 수 있는 공간으로 어린이를 위한 놀이공간, 카페와 식음료 매장 등이 있는 휴식공간 배치
- 공원 디자인은 태평양 북서부의 문화유산과 자연환경을 반영하여 공간을 조성하고 양치식물과 관목, 덩굴단풍나무, 서부칼고사리, 누트카 장비 등 토종식물을 식재
- 오버룩 워크 계단에는 해안가 원주민 역사를 기리는 대규모 예술 작품이 설치될 예정이며 수변에 원형 공연장도 위치하여 시민들을 복합문화공간으로서 기능

• 디자인 관리체계 적용

- 오버룩 워크는 2020년 3월 디자인 60% 달성 시점에 디자인리뷰를 받아 일부 기능과 수변공원으로 연결성을 강조하였고 2020년 11월에 디자인 90%가 완료된 시점이 2차 디자인리뷰를 거쳐 설계 완성
- 설계과정에는 디자인워크숍, 전시 등 다양한 이벤트를 통한 주민의견과 지역 공동체 의견 수렴 과정을 거침

오버룩 워크 워터프런트 관련 프로젝트



오버룩 워크의 수변공원 접근성 개선 방안 개념도

출처 : 시애틀 시청 디자인위원회 검토 자료

[파이크 플레이스 마켓의 마켓 프론트]

- 2017년 조성된 파이크 플레이스 마켓 프론트는 소규모 사업체, 주변 농가를 위한 로컬 마켓, 고령자 주택, 공공예술, 지역주민을 위한 지역센터를 갖춘 개발
- 도시의 지형을 극복하고 도로 횡단을 피해 오버룩 워크는 마켓 플레이스와 아쿠아리움의 오션 파빌리온과 직접 연결하는 공공 연결 통로 기능

[시애틀 아쿠아리움 오션 파빌리온]

- 민간투자자로 조성된 아쿠아리움은 기존 시애틀 아쿠아리움을 확장하여 새로운 전시관을 조성

- 이는 파이크 플레이스 마켓, 시애틀의 피어 59와 60과 연결된 수변공간에 위치하고 있어 수변공원에서 엘리베이터로 오버룩 워크와 연결되어 있어 옥상 공원을 개방

출처 : <https://waterfrontseattle.org/waterfront-projects/overlook-walk>

오버룩 워크 워터프런트 설계 과정

PROCESS

WATERFRONT PUBLIC MEETINGS: DEVELOPING DESIGN WITH THE COMMUNITY



의견수렴을 위한 행사

2차 디자인리뷰안



워터프런트 배치



오버룩 워크 어린이 놀이공간

오버룩 워크 전망



오버룩 워크와 연결된 수변광장



수변공원 보행데크



오버룩 워크와 연결된 마켓



파크 플레이스 마켓

출처 : 시애틀 시청 디자인리뷰 자료

4. 출장 성과 및 시사점 요약

□ 미국 포틀랜드 및 시애틀 디자인관리체계 운영현황 조사

- 포틀랜드 및 시애틀의 디자인관리체계의 제도적 구조 및 거버넌스 조사
 - 포틀랜드는 디자인 오버레이 존(Design Overlay Zone)을 설정하고, 이원화된 디자인 리뷰 시스템을 도입하여 운영, 도시 미관을 개선하고 역사성을 존중하며 보행 친화적이고 지역 특색을 살린 환경 조성을 위해 도시계획적 차원에서 특별한 용도구역(Design Overlay Zone)을 기존 zoning 위에 설정하여 디자인리뷰를 통해 관리
 - 행정 부서인 BPS가 계획 및 디자인 가이드라인 수립, PPD가 디자인리뷰 및 위원회 운영, 허가, 디자인 감리 등을 수행하며, 준정부기구인 Prosper Portland는 디자인리뷰를 통한 디자인 개선이 개발에도 긍정적 이익을 가져다 줄 수 있다는 개념에 근거한 TIF 구역 설정과 운영을 통해 디자인 개선 예산 및 지원 근거를 마련하고 있다는 점에서 디자인관리체계 실행을 위한 행정부서 및 실행기구의 조직 간 역할 분담 방안을 조사함
 - 또한 지역별 Neighborhood Association(주민협의체) 및 이를 관리하는 상위 조직인 권역별 District Coalition을 구성하고 운영할 수 있는 법적 근거 및 지원 부서가 마련되어 있어, 주민이 도시계획 및 디자인 의사결정에 실질적이고 지속가능하게 참여할 수 있는 근거 확인
 - 시애틀의 디자인 리뷰는 담당 행정부서와 디자인위원회를 통해 운영되며, 심의와 평가보다 디자인 개선을 위한 권고, 자문 및 지도(guidance)의 수준에서 운영되고 있음
 - 특히 평평한 대지 조건을 기준으로 만들어진 일반적인 zoning 제도를 경사가 많은 지형의 시애틀 도시계획 체계에 유연하게 적용하기 위한 제도로 디자인리뷰를 도입하였다는 점에서, 디자인리뷰의 유연성과 예외승인을 통한 정성적 디자인 개선을 주요하게 검토하고 있음
- 코로나19, 젠트리피케이션 등 도시계획에 영향을 주는 여건 변화에 대한 대응 현황 조사
 - 포틀랜드는 코로나19 팬데믹 이후 발생한 1층의 상가 공실 문제 등을 해소하기 위한 임시 주택 용도 전환, 소상공인 지원 등을 추진하고 있음
 - 특히 행정조직뿐 아니라 주민복지 관련 부서의 예산을 받아 운영되는 주민협의체가 도시계획 및 디자인개선 참여와 함께 도시 환경 개선을 위한 다양한 프로그램(지역 청소 및 미화, 소상공인 지원, 마약중독자 지원 등)을 지원하고 있음을 확인
 - 시애틀에서는 최근 워싱턴 주를 비롯한 미국 전역에서 발생하는 디자인리뷰 여건 변화를 확인하였으며, 특히 최근 Form-Based Code에 의해 정량적 가치판단 기준 충족 여부를 판단하도록 하는 제도 변화에 따라 유연성 있는 디자인리뷰 적용이 점차 축소되고 있는 미국의 정책적 변화 상황 또한 확인

□ 디자인관리체계를 적용하여 조성된 최근 도시재생 및 공공프로젝트 현장 조사

- Pearl District 재생사업: 디자인관리체계 적용 대표적 도시재생 사업 사례
 - Pearl District는 2000년대 초 과거의 산업물류지역을 고밀도 복합용도 지구로 전환한 대표적인 포틀랜드의 도시재생 사업 지역이며, 디자인 오버레이 존이 적용되었고 디자인관리체계가 적용된 대표적 사례
 - 디자인리뷰를 통해 개별 건축물과 가로공간이 통합된 도시맥락을 유지하도록 유도하였으며, 건축물 1층 등

하부의 개방성 확보 및 가로와의 관계 설정, 보행자 동선 유도 등 정성적 기준을 디자인리뷰 시 검토 기준으로 활용하여 조성된 결과를 확인함

- 또한 지역주민협의체 등 커뮤니티의 요구에 따라 공원, 커뮤니티센터, 예술시설 등이 설치된 사례 등을 확인할 수 있어, 물리적 공간의 재생과 디자인 품질 향상 외에도 커뮤니티 중심의 공공공간 형성 및 디자인 개선이 효과적으로 결합된 사례로 평가되며, 디자인위원회의 기획 단계에서의 개입 및 주민참여가 도시계획과 건축 행정의 연계를 가능하게 한 사례라 할 수 있음
- 시애틀 공공도서관 및 오버룩워크: 디자인관리체계 적용 공공건축 및 공공공간 조성 사례
 - 시애틀 도심에 위치한 공공도서관(Seattle Public Library)와 워터프론트 일대에 새롭게 조성된 오버룩 워크(Overlook Walk) 공공공간 정비 프로젝트는 디자인리뷰 적용을 통해 공공건축의 질과 도시경관을 개선한 사례임
 - 건축물 외관, 접근성, 개방성, 경관 요소 등 다양한 측면을 디자인 가이드라인에 근거하여 디자인위원회에서 검토하고, 초기 디자인 지도(Early Design Guidance)를 통해 기획 단계부터 디자인 개선을 위한 의견 수렴

□ 미국의 디자인관리체계 운영 현안 논의 및 AURI 연구 내용 공유

- 미국의 디자인관리체계 운영 현안 및 개선 필요사항 논의
 - 워싱턴 주를 비롯한 주 정부 법 개정에 따라 지방 정부의 디자인리뷰가 정량적 기준에 한정되는 등 기능이 축소되고, 이에 따른 인력감축과 디자인리뷰 프로그램의 지속적 운영 어려움 등의 정책적 여건 변화 대응 필요
 - 코로나19 팬데믹 이후, 복합용도(저층 상가, 고층 주택)로 개발된 포틀랜드 펄 지구 등의 계획 지역에서 저층 상가 공실이 발생하는 문제 직면, 이에 Prosper Portland 등은 1층 상가를 활성화하고 적응적 재사용(adaptive use)을 적용한 프로그램을 설계하는 등의 방안을 모색
 - 젠트리피케이션에 따른 주택지역 및 미개발 지역 등에 따른 신규 TIF 지정 요구 및 개발 이슈 등을 확인하였고, 기존 주민이 젠트리피케이션에 의해 퇴출되지 않을 수 있도록 개발 기간 동안 안정적 정착을 지원할 수 있는 사항을 디자인 가이드라인에 포함하기도 함
- 국내 디자인관리체계 현안 및 AURI 연구 내용 공유
 - AURI는 대한민국의 지속적인 경제 성장과 도시 개발이 2000년대 이후 정체되기 시작하면서, 기존의 유희공간 및 도심지 재활성화, 복합용도 전환 및 재생사업 도입과 함께 추진된 디자인관리체계를 통한 공간환경의 질 개선 관련 성과를 분석하고, 향후 가속화되는 인구소멸 여건을 고려한 디자인관리체계 개선방향을 모색하는 연구를 진행 중으로, 관련 내용을 소개
 - 미국과 한국의 유사한 사회적 상황과 행정 및 조직 체계의 차이점 등을 논의하고, 한국의 상황에 적용 가능한 미국의 디자인관리체계 운영 현황과 개선 필요 사항 등에 대해 논의

붙임. 구독 자료 목록

□ 디지털 자료

- Portland Department of Permitting and Development(PPD). (2024). Design Review, Historic Review. 디자인위원회 교육용 자료. pdf.
- Portland Bureau of Planning and Sustainability(BPS). (2025). BPS 업무 소개 자료. pdf.
- Portland Pearl District Neighborhood Association. (2024). 2023 Annual Report. pdf.