

# 프랑스의 ‘한시적 도시계획’을 통한 도시재생

정희원  
프랑스 건축사,  
도시계획가

지난 2016년 11월, 아르세날 파빌리온(Pavillon de l'arsenal)\*에서는 ‘한시적 도시계획(Urbanisme Temporaire)’을 주제로 관련 단체들의 활동을 소개하고 잠재적 참여 주체들과의 네트워킹을 주선하는 대대적인 만남의 장이 열렸다. 파리 시의 도시계획 국장인 장 루이 미시카(Jean-Louis Missika)는 다음과 같은 말로 행사를 시작하였다.

“도시계획은 우선 공간의 개발을 지칭하지만 시간적인 계획이기도 합니다. 도시계획이란 사실상 공간과 시간을 함께 계획하는 것입니다.”

한시적 도시계획은 변화하는 도시민의 삶에 맞게 도시의 공간을 유연하게 사용하며 유예된 도시 공간을 활용하고 새로운 사용 가치를 창출하는 것, 나아가 이러한 움직임이 하나의 이벤트로 끝나지 않도록 제도적 발판을 마련하는 것 등을 골자로 하고 있다. 한시적 도시계획의 철학과 방법론, 진행 중인 프로젝트 사례 소개를 통해서 지속가능한 도시재생 방안에 대한 시사점을 모색하고자 한다.

## 한시적 도시계획과 도시의 고원

한시적 도시계획 개념은 도시에서 공간과 시간의 긴밀한 연관관계에 대한 자각에 그 뿌리를 두고 있다. 개발과 성장 위주에서 재생으로 도시적 패러다임이 전환되면서, 도시공간과 시간에 대한 종합적인 접근이 더욱 중요하게 고려되고 있다.

1990년대 말부터 프랑스를 비롯한 유럽 전역에서도 기능적 도시계획 모델의 한계를 경험하고 도시민이 누리는 삶의 방식에 좀 더 부합하는 모델로의 전환을 꾀하면서 한시적인 도시계획에 대한 관심이 높아지게 되었다. 광범위한 의미의 한시적 도시계획은 시간성과 긴밀히 연관을 가지면서 수행하는 도시공간 계획 전반을 지칭하며, 여름철 도심 강변

\* 파리 시의 대표적 건축·도시 커뮤니케이션 공간



아르세날 파빌리온에서 열린 한시적 도시계획 대회 광경  
 자료: <https://pbs.twimg.com/media/CyBD9qfXcAAJnAZ.jpg>

을 해변으로 바꿔 휴식처로 사용하는 축제적 장치에서부터 영구적 건축물이 자리 잡기 이전의 임시적인 대지나 건물 사용 계획에 이르기까지 다양한 상황을 지칭한다. 최근 프랑스에서 이슈가 되고 이 글에서 중점적으로 다룰 분야는 공지나 공실의 ‘한시적 점유(occupation temporaire)’이다.

도시 공간을 면밀히 관찰해 보면, 포화 상태로 풀가동되는 듯하지만 사실 변화를 기다리며 유예된 공간이 상당히 많이 존재한다는 것을 발견하게 된다. ‘도시의 고원(Plateau Urbain)’ 창립자이자 부동산 분석가였던 시몽 레네(Simon Laisney)는 파리를 비롯한 일 드 프랑스 지역에서 상당 수의 업무 공간이 노후 시설 개선이나, 새 도시계획 사업을 기다리면서 공실로 남겨지는 현실을 발견한다. 이렇게 숨겨진 공간 자원을 도시민들에게 돌려준다는 생각으로 뜻을 함께하는 친구들과 지난 2013년 도시의 고원을 설립하였다. 빈 건물을 일시적으로 점유하고 사용하는 사례는 주로 무단 점거(squat) 등의 형태로 이미 오래전부터 존재해 왔지만, 대부분 건물주와의 갈등으로 인해 제도화되는 데에는 한계가 있었

다. 이에 한시적 점유의 순기능을 부각시키고 저비용의 합법적 대여 시스템을 제안함으로써 한시적 점유의 제도적 정착을 유도하고 대중화하는 것이 도시의 고원이 표방하는 전략이다.

실제로 한시적 점유는 투명한 방식으로 진행될 때 다양한 순기능을 가지고 있다. 우선 건물주는 무단 점거를 막기 위해 들여야 하는 관리비용을 절약하고 사용 공백기 동안 건물이 급속하게 노후되는 것을 막을 수 있다. 한편 저렴한 비용으로 대여할 수 있는 공간에 대한 도시민의 수요는 얼마든지 있다. 특히 예술가나 젊은 창업자, 비영리 민간단체 등 공간에 투자할 수 있는 예산이 상대적으로 부족한 이들에게 비록 1~2년의 기간이라 할지라도 저렴한 값에 임대할 수 있는 공간은 그들의 활동 기반을 마련하는 중요한 계기가 될 수 있다. 적극적으로 공간을 사용하는 사람들이 한시적으로나마 유입되면 인근 도시 조직 역시 새로운 활기를 얻게 된다. 이는 궁극적으로 건물주에게도 이후의 건물 대여나 분양에 있어 상업적 편익을 가져다 줄 수 있다. 한시적 점유로 인하여 건물주와 공간 수요자, 지역 주민 등 도시민 모두에게 혜택이 돌아가는 것이다.

이처럼 도시 공간의 교환 가치를 넘어서서 사용 가치를 복원하며, 공급과 수요의 선순환을 통해 도시의 순성장을 유도하고 궁극적으로 ‘도시의 권리’를 복원하는 것이 도시의 고원이 표방하는 이상이다. 도시계획가·건축가·부동산 전문가와 지리학자 등 다양한 구성원 프로필을 특징으로 하며, 창설 초기에는 주로 구성원의 인맥 네트워크를 통해 소규모 프로젝트를 확보하였다. 주로 비어 있는 상업 공간에서 짧게는 하루, 길게는 한 달여간 예술가의 전시와 퍼포먼스를 실현하며 경험과 입지를 다지면서 차츰 프로젝트 규모와 성격을 다양화하게 된다. 마침내 한시적 도시계획을 대대적인 담론의 장으로 이끈 결정적 계기는 2015년 중반부터

시작된 ‘그랑 부아장(Les Grands Voisins)’ 프로젝트이다.

### 그랑 부아장 프로젝트

파리 14구에 3.5ha에 걸쳐 자리한 생 뵁상 드 폴 (Saint Vincent de Paul) 병원은 그간 드러난 운영상의 문제 등으로 지난 2011년 병원의 영구적인 폐쇄가 결정되었고, 2012년부터 병원 시설은 점진적으로 이전되기 시작하였다. 부지의 새로운 활용 방안이 확립되기 이전에 내려진 결정이었기에, 기존의 병원은 새로운 도시계획에 따른 공사가 시작될 시점인 2017년 말까지 5년간의 공백기를 가지게 되었다. 하여 이 기간 중 병원을 소외 계층의 긴급 구호 주거를 전문으로 하는 비영리 민간단체인 오로르(Aurore)에 대여하기로 구청장과 우선적인 합의가 이루어졌다. 2012년부터 2014년까지 점진적으로 구호주거시설이 들어서지만 병원의 규모가 워낙 커서 여전히 빈 공간을 관리해야 하는 어려움에 놓인 오로르는 마침내 도시의 고원에 도움을 요청하게 되었고, 2015년 5월부터 도시의 고원의 코디네이션하에 새로운 구성원들에게 문이 열리면서 ‘큰 이웃들’을 의미하는 ‘그랑 부아장’이라는 현재의 이름을 얻게 된다.

2016년 현재 유럽 최대 규모의 한시적 점유 사례로 손꼽히는 그랑 부아장은 1만 2,000m<sup>2</sup>가 구호 숙소와 외국인 노동자 숙소(600여 명 거주)로 사용되고 있고, 6,600m<sup>2</sup>는 140여 개 비영리 민간단체와 스타트업이나 예술가들(1,000여 명)에 의해서 사용되고 있다. 유토피아적 공동체라고 여겨질 만큼 입주한 각종 단체 간 교류는 물론 거주민과 단체 간 연대도 활발하게 이루어지고 있다. 또한 청소와 정원 가꾸기, 방법 등 부지 전체의 유지·관리를 위한 노력은 구호숙소 거주민들의 재활을 위한 일자리로 값지게 이용되고 있다. 새로운 도시생태계의 순성장 가능성에 주목한 구청에서는 ‘Yes We Camp’



그랑 부아장 구성도

자료: Plateau Urbain



2015년(상)과 2016년(하)의 생 뵁상 드 폴 병원 전경

자료: Plateau Urbain

라는 건축 공동체\*에 식당이나 쉼터·티밭·문화공간 등 병원 내 공용 공간 조성을 의뢰하였고, 이를 통해 입주자 간 교류가 촉진되는 한편 그랑 부아장은 지역 주민을 비롯한 일반인도 찾는 명소로 거듭나게 된다. 현재 하루 평균 방문자 350여 명에 달하는 등 병원 인근은 이전보다 더 큰 활기를 띠는 동네가 되었다. 2017년 하반기로 예정된 영구 이전을 몇 개월 남기지 않은 그랑 부아장 구성원들은 한시적 점유를 통해 촉발한 장소성을 이후에 들어설 친환경 마을(eco-quartier) 프로그램 구성에 밑그림으로 반영하는 방안을 현재 협의 중에 있다.

### 한시적 점유의 경영 모델과 개발 전략

가능성의 바다에 실험적인 생각으로 뛰어들어 현실적인 사업 모델을 구현하였다는 점에서 도시의 고원은 창업 초기의 현실적 관문을 갖 통과한 도시개발 분야의 스타트업이라고 할 수 있다. 소규모 창업자를 비롯해 경제적으로 아직 기반이 마련되지 않은 세입자에게 낮은 월세로 활동기반을 마련할 경제적·시간적 여유를 주는 것이 그 목적인 만큼, 도시의 고원은 세입자에게서 수익을 얻는 모델이 아니라 일시적 점유의 이점을 인식한 건물주(주로 다수의 부동산을 소유한 개발업체)들로부터 받는 회원비로 운영된다.

건물주로부터 한시적 점유 공간을 확보하면 인터넷 사이트를 통해서 일주일가량 지원자를 접수하고, 서류 심사를 통해 최대한 다양한 프로필을 가지면서 상호 시너지 효과를 낼 수 있는 주체들을 선정한다. 이어 선정된 입주 예정자들의 현장 답사가 이루어지고, 최종 세입자들이 들어오기까지 모두 한

\* 건축 공동체(collectif d'architectes)는 주로 적은 예산으로 유연하게 도시 공간에 개입하여 공간이 가지는 사용적 잠재력을 발현하는 방식의 프로젝트를 진행하는 건축가 그룹들을 지칭하는 용어로, 프랑스에서는 2000년대 이후부터 그 수가 꾸준히 늘고 있다.



한시적 점유 사례  
자료: Plateau Urbain

달이 안 되는 시간이 소요된다. 전체 임대 기간이 길어야 2년이기 때문에 초기의 행정적 절차를 위해 소요되는 시간을 최소화하고 입주 기간을 최대한 확보하기 위해서이다.

2016년 11월부터는 인터넷 플랫폼을 론칭하여 다수의 건물주와 입주 희망자를 직접적으로 연결하는 방안을 모색하고 있다. 일종의 한시적 점유에 어비엔비(Airbnb)라고 할 수 있는데, 주최 측인 도시의 고원이 임대료를 적정 수준으로 유지하기 위해 적극적으로 개입한다는 점에서 기존의 공유경제 모델과는 분명한 차이를 지닌다고 개발 담당자 폴 시트롱(Paul Citron)은 강조한다.

그랑 부아장의 예가 입지나 규모에 있어서 한시적 점유 모델로는 상당히 예외적인 경우라고 할

수 있지만, 한시적 도시계획이 가지는 잠재력은 실제로 아주 크다. 일 드 프랑스 지역에만 140ha에 달하는 유희 산업시설, 300만m<sup>2</sup>에 달하는 노후 업무시설이 있기 때문이다. 실제로 플랫폼 론칭 한 달 만에 이미 1,500여 개인과 단체가 가입하였고, 총 9만m<sup>2</sup>에 달하는 공간 수요가 집계되어 한시적 점유에 대한 폭발적인 수요를 보여주고 있다.

도시의 고원은 2016년 11월 이후 3개월 남짓한 기간에 파리와 인근 도시에서 크고 작은 5개(총 5,700m<sup>2</sup>)의 새로운 한시적 점유 프로젝트를 발주하였다. 중요한 것은 공간의 점유 자체를 영속화하는 것이 아니라 일시적인 것과 영속적인 것의 대립을 뛰어넘고, 한시적 점유의 제도적 발판을 마련하여 더 많은 사람들에게 기회가 부여하는 데에 있다고 도시의 고원은 강조한다.

한편 그랑 부아장의 예처럼, 한시적 점유를 통해 부지의 가능성을 실험하고 프로그램적인 밑그림을 그려 이후의 도시계획에 반영하는 방안에 대한

관심도 높아지고 있다. 그랑파리 회사가 주최하여 파리와 일 드 프랑스 지역 60여 개의 부지를 대상으로 지난 2016년 말 전격적으로 발주된 ‘메트로폴의 발명(Inventons la métropole)\*’ 공모전 최종 참여팀 구성과 선정에 있어서도 한시적인 도시계획에 대한 관심이 반영되었다.\*\*

물론 도시의 고원이 제안하는 한시적 점유 모델은 사용자층의 구성이 인큐베이팅 단계에 있는 젊은 기업과 예술가 등에 집중되어 있어, 이러한 한시적 점유가 젠트리피케이션의 동력으로 작용할 수 있다는 비판에 대해 아직 취약한 것이 사실이다. 이는 한시적 도시계획이 보여준 가능성과 밑그림을 영구적 도시계획에 어떻게 반영할 것인가에 대한 적극적인 고민이 필요한 또 다른 이유이기도 하다.

\* <http://www.inventonslametropolegrandparis.fr/>

\*\* 실제로 도시의 고원을 비롯한 다수의 한시적 도시계획 관련 주제들이 절반이 넘는 부지의 컨소시엄에 참여하고 있다. 한시적 점유를 제도화하고 그로부터 부지의 밑그림을 그린다는 전략의 표현이다.

### 한시적 도시계획 Meet-Up에서 소개된 한시적 점유 사례

	위치	운영 기관	소유주	임대 기간	점유 면적	임대료	거주민과 사용자
<b>그랑 부아장 (Les Grands Voisins)</b>	파리 14구	Aurore, Yes We Camp, Plateau Urbain	EPFIF, 파리 시	2년	건축 면적 21,000 m <sup>2</sup> , 대지 면적 3.5ha	거주민 : 0€ 대지 관리 운영 담당 사용자 : 월 17€/m <sup>2</sup>	140여 개 민간단체 6개 구호 주거 센터, 이민자 주거 센터, 식당, 중고 물품 가게
<b>원더(Le Wonder)</b>	생투앵 (Saint Ouen)	Le Wonder	Habitat	3년	3,500 m <sup>2</sup>	0€ 대지 관리 운영	예술가 60여 명
<b>Le Pavillon du Dr. Pierre</b>	낭테르 (Nanterre)	Soukmachines	SEMNA	10개월	건축 면적 2,000 m <sup>2</sup> , 대지 면적 4,000 m <sup>2</sup>	월 6€/m <sup>2</sup>	예술가 50여 명, 12차례 이벤트 개최
<b>L'Openbach</b>	파리 13구	Labo.L.I.C	Leichemont	12개월	530 m <sup>2</sup>	월 12.5€/m <sup>2</sup>	30여 명의 거주민(민간 단체, 장애인, 예술가, 스타트업)
<b>Le Welcome City Lab</b>	파리 12구	Le Welcome City Lab	Gecina	2년 6개월	3,600 m <sup>2</sup>		40여 개 관광 산업 스타트업

자료: Ignés Edel-García (2016), "L'urbanisme temporaire, nouveau mot d'ordre de l'aménagement?", *Traits Urbains*, n°86, pp.39~43.

## 시사점

신도시와 뉴타운 위주의 개발 중심에서 재생 중심으로 우리나라의 도시 개발 패러다임이 전환기를 맞은 이후 과도기적 문제들이 적지 않게 드러나고 있다. 특히 뉴타운의 경우 잇따른 개발 계획의 좌초와 지연으로 인해 관련 도심 일대가 활기를 잃고, 지역 경제 침체와 치안 악화 등을 초래한다. 개발 위주의 도시 계획이 고밀도의 마스터플랜을 통해 변화의 동력을 형상화한다면, 도시재생을 이끄는 새로운 변화의 동력은 다양한 형태로 존재하는 도시의 자원을 재발견하고 적극 활용하여 그 잠재적 가치를 구현하려는 태도에서 비롯된다고 할 수 있다.

도시의 고원의 예처럼, 흩어져 있는 도시의 자원을 한데 모으고 가시성을 부여함으로써 각각의 사례가 가지는 한계를 뛰어넘어 큰 흐름을 만들어 낼 수 있는 전략적 접근이 필요하다.

### 참고문헌

- 도시의 고원 공식 홈페이지, <https://www.plateau-urbain.com/> (검색일: 2017. 3. 7.)
- 한시적 도시계획 대회(Meet-Up) 발제 영상, <http://www.pavillon-arsenal.com/fr/conferences-debats/cycles-en-cours/horscycle/10507-meet-up-urbanisme-temporaire.html> (검색일: 2017. 3. 7.)
- 그랑 부아장 공식 홈페이지, HYPERLIN++K "<https://lesgrandsvoisins.org/>" "<https://lesgrandsvoisins.org/> (검색일: 2017. 3. 7.)
- 그랑 부아장 소개 영상, <http://www.pavillon-arsenal.com/fr/arsenal-tv/documentaires/paris-solidaire/10519-les-grands-voisins.html> (검색일: 2017. 3. 7.)
- 메트로폴의 발명 발주 공식 홈페이지, <http://www.inventonslametropolegrandparis.fr/> (검색일: 2017. 3. 7.)
- Jérôme Badie(2016), "Urbain de jouvence", [http://www.liberation.fr/france/2016/11/22/urbain-de-jouvence\\_1530245](http://www.liberation.fr/france/2016/11/22/urbain-de-jouvence_1530245) (검색일: 2017. 3. 7.)
- Laurence Albert(2016), "Saint-Vincent-de Paul inventela ville éphémère", [https://www.lesechos.fr/14/09/2016/LesEchos/22276-351-ECH\\_saint-vincent-de-paul-inventela-ville-ephemere.htm#xjYxV0jxi2xjzbO.99](https://www.lesechos.fr/14/09/2016/LesEchos/22276-351-ECH_saint-vincent-de-paul-inventela-ville-ephemere.htm#xjYxV0jxi2xjzbO.99) (검색일: 2017. 3. 7.)

- Ignès Edel-Garcia(2016), "L'urbanisme temporaire, nouveau mot d'ordre de l'aménagement?", *Traits Urbains*, n°86, pp.39~43.
- Henri Lefebvre(1968), *Le droit à la ville*, Anthropos, Paris.
- Henri Lefebvre(1974), *La production de l'espace*, Anthropos, Paris.
- 도시의 고원 개발 담당자 Paul Citron 인터뷰 내용(tous mes remerciements) (2017.2.23.)