

런던 브릭스톤(Brixton) 커뮤니티 개발 사례

백경현

런던대학교(UCL) 도시설계학 석사
도시계획학 박사 과정 재학 중

개요

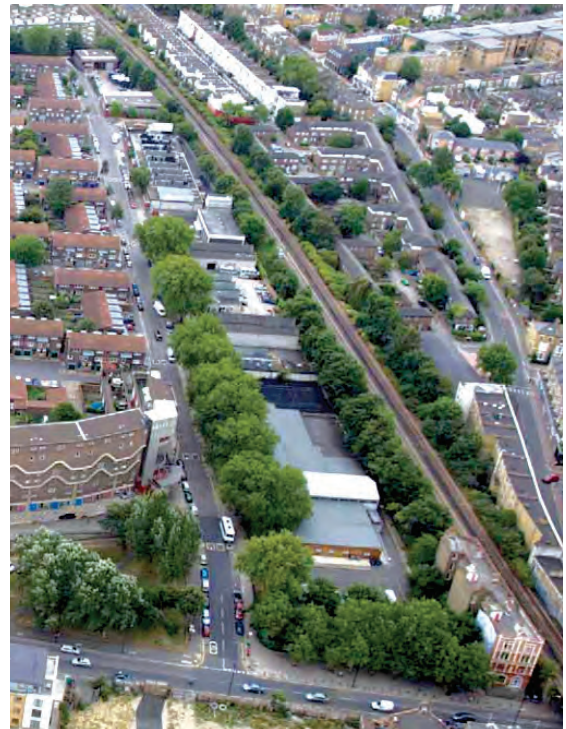
2010년 영국의 정권이 노동당(Labour)에서 보수당(Conservative)과 자민당(Liberal Democrats)의 공동 정부로 구성됨에 따라 도시계획 분야에도 새바람이 불고 있다. 2011년 초 로컬리즘 빌(Localism Bill)이라는 이름하에 마을계획방식(Neighbourhood Planning)과 지역사회 권리들(Community rights)을 이용해 지방정부에 더 유연성과 자유를 주고 있다. 또한 커뮤니티와 시민들이 도시계획과 디자인에 더욱 적극적으로 참여하고 스스로 도시를 관리할 수 있도록 효율적이고 민주적인 플래닝 시스템을 제시하고 있다.

도시계획과 설계에 시민과 커뮤니티의 참여는 오래전부터 세계 여러 나라에서 시행돼 왔지만 컨설턴트, 협력관계에 의한 개발에 그치는 실정이었다. 이와 달리 브릭스톤의 서머레이튼 로드 프로젝트(Somerleyton Road Project)는 지역 사회가 직접 계획에서 운영 실행까지의 프로젝트 과정을 주도적으로 진행해 서머레이튼 로드 지역 주변의 문제점과 가능성을 파악하고, 기차길과 낙후지역에 의해 단절된 두 지역을 연결하고 주택과 커뮤니티 시설, 상업 시설의 복합 개발을 통해 지역 활성화 계획을 제시했다.

그러나 외부 투자가 부족한 만큼 민간 개발자나 이 지역 대부분을 소유한 구청(Lambeth Council)과의 긴밀한 관계를 유지해 장기적 자가 출자 계획을 세워야 할 것으로 보인다.

배경 및 목적

서머레이튼 로드 주변 지역은 1900년대 중반까지만 하더라도 빅토리안 하우스들이 늘어서 활력 있는 가로였지만, 1970년대 재개발 계획에 의해 동편에 아파트 단지가 들어서면서 거리 활동이 현저히



서머레이튼 로드 주변 지역, 동남쪽을 본 전경
(출처 : Lambeth Council, 「DRAFT BRIXTON SPD」, 2013)

줄어들었다. 특히 서머레이튼 로드 동편에 면한 장벽 같은 아파트(Southwyck House)의 디자인은 서머레이튼 로드를 물리적으로 단절시켜 브릭스톤 지역에서 안전하지 못한 구역으로 낙인찍혔다. 서편에는 기차길과 서머레이튼 로드 사이에 구청 물류시설(Council Depot)이 있어 기차길에 의해 브릭스톤 서편과 단절된 동편을 더욱더 고립시키고 있다.



1962년 서머레이튼 로드 (출처: Lambeth Archives)



2013년 서머레이튼 로드 © 백경현

이러한 이 지역의 주요 문제점과 가능성을 조금 더 구체적으로 보자면 구청 물류시설이 있는 서머레이튼 로드와 기차길 사이의 부지는 브릭스톤 타운 센터와 동편의 삼각지역(Triangle)을 갈라놓아 이 지역의 접근성과 경제활동, 지역사회 안전에 큰 영향을 미쳐 개발이 필요한 지역이다. 북쪽 서머레이튼 로드와 만나는 콜드하버레인(Coldharbour Lane)은 접근성은 충분히 확보되고 있지만, 커뮤니티 시설과 상업시설이 확충돼 있지 않아 누구도 가지 않는(no-go area) 지역으로 안전성이 문제가 되고 있다.

즉 서머레이튼 로드 주변 지역은 다른 브릭스톤 지역과 융합되지 않는 ‘고립된 지역’으로 남아 있다. 그러나 지역구청(Lambeth Council)이 대부분의 소유권을 가지고 있는 이 지역의 낙후된 이미지를 전환하고, 많이 떨어진 접근성을 회복해 놓는다면, 이미 많은 인구가 거주하고 있는 주변과 연계해 개발이 성공할 가능성이 높다. 그러므로 이 지역의 가장 큰 과제는 산업지역이 갈라놓은 두 지역을 연결하는 것과 기존 지역 산업의 퇴화로 남겨지고 버려진 건물과 땅들을 어떻게 활성화하고 더 나은 환경을 만드느냐에 있다.

추진주체

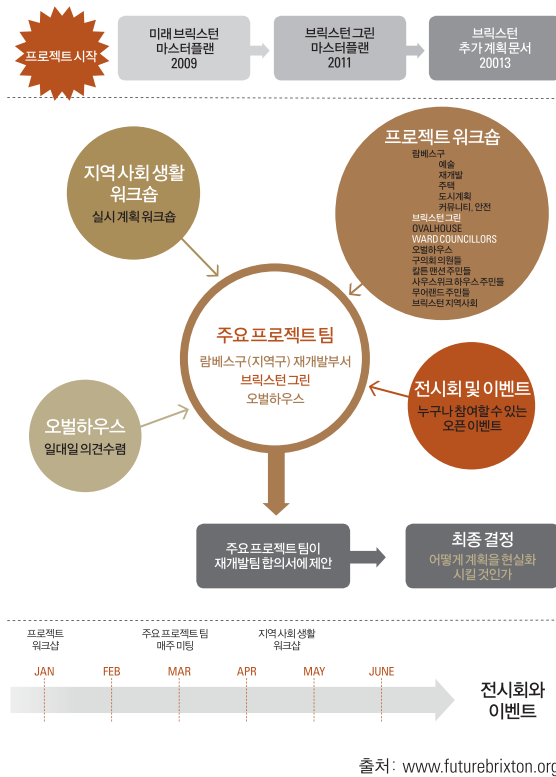
• 브릭스톤 그린(Brixton Green) - 초기 브릭스톤 서머레이튼 로드 주변 개발은 브릭스톤 그린(Brixton Green)이라는 산업지역 사회단체(주민협동조합)에 의해 주도됐다. 브릭스톤 그린은 런던 남부의 브릭스톤 지역 개발을 위해 2007년에 지역 주민들에 의해 만들어졌고, 2009년에 산업 지역사회(Industrial Community)로 등록됐다. 브릭스톤 그린은 지역 주민 400명 이상과의 대화를 통해 ‘Community Right to Build’^{*}를 이용해 이 지역 개발을 제안했다. 지역 주민들이 스스로 조직적인 비영리 단체를 만들었을 뿐만 아니라 전문가들도 조력자로 많이 참여하면서 다양한 투자를 확보하게 됐다.

또한 브릭스톤 그린은 주식을 발행해 대표와 신탁관리자들(Trustees)을 뽑을 수 있는 법적 권리를 주어 더욱 적극적인 참여를 이끌어내고 소속감도 심어주고 있다. 그러나 이 1파운드의 주식은 브릭스톤 그린에 가입한다는 목적이 강하고 경제적 가치는 없다. 참여와 투자에 관한 자세한 규칙은 문서¹⁸⁶로 공식화돼 있으며,

*

‘Community right to build’는 지역사회가 필요할 때와 장소를 결정해 주거·상업·문화 시설을 설치할 수 있는 권리를 말하는 것으로, 지역 계획의 힘을 다시 지역사회에 돌려준다는 취지로 만들어졌다. 지역 주민들이 세운 계획이 지역 구청(Council)의 허가를 거쳐 지역계획(Local plan)에 포함돼 추진된다.

서머레이튼 로드 주변지역 계획 협력 구조



이러한 주식 발행을 통해 1,000명이 넘는 지역 주민들이 주주(시민 참여자)로서 직간접적으로 참여했다.

브릭스톤 그린은 구체적으로 전문 컨설턴트 팀의 도움을 받아 지역 주민의 의견을 종합해 건축가들(Feilden Clegg Bradley Studio)이 마스터플랜을 만들게 된다.

• **오벌하우스(Ovalhouse: 민간 사업자)** - 오벌하우스는 공연·예술 단체로, 런던 동남부 오벌(Oval)지역을 중심으로 공연·예술 시설 개발에 참여하고 있다. 수년 동안 브릭스톤 지역의 공연·예술 개발 투자를 원했으나 마땅한 부지를 찾지 못하고 있었다. 문화 시설을 확보하고자 하는 주민들의 의견에 부합해 오벌하우스가 지역 문화·교육 시설 개발에 참여하게 됐다.

오벌하우스는 자체적으로 지역 주민들과 상담을 통해 지역의 요구를 더 정확히 반영하려는 노력을 진행했다. 극장뿐만 아니라 지역사회가 사용할 수 있고, 청소년들이 수련하고 활용할 수 있는 공간, 지역 소규모 창조 사업을 꾸려나갈 수 있는 시설 확충을 지원하면서 지역사회 개발에 적극 참여하고 있다.

• **지방정부 램베스 카운슬(Lambeth Council)** - 개발 부지의 주요 소유자이기도 한 램베스 카운슬(Lambeth Council)은 브릭스톤 그린에 주최하는 워크숍이나 이벤트 등에 참여해 전문적인 도움을 주었다. 램베스 카운슬은 다양한 개발과 관련된 다른 주변 지역 주민들(Carton mansions 주민들, Moorlands 커뮤니티 그룹, Southwyck House TRA), 벽화 보존 단체(London Mural Preservation Society)와도 긴밀한 관계를 유지하는 등 지역사회의 영향에 대해서도 고려하고 있다.

프로젝트 계획과정

초기 프로젝트는 지역 단체인 브릭스톤 그린에 의해 2009년부터 시작됐다. 때마침 지역 구청인 램베스 카운슬이 새로운 지역 개발의 모델로 2009년 Future Brixton 마스터플랜을 내놓는데, 여기에 서머레이튼 로드 주변 지역이 포함되고 구청 자체적인 개발 방향을 제시한다. 2011년 전문 컨설턴트 팀이 지역 주민의 의견을 종합해 건축가들(Feilden Clegg Bradley Studio)이 마스터플랜을 만든다.

브릭스톤 그린의 초기 노력은 주민 의견 수렴에 의한 마스터플랜 도출에 집중돼 있어 전문적 워크숍과 계획의 가능성, 개발 진행 지역의 대부분을 소유하고 있는 카운슬과의 협력, 투자자 확보 등 타당성 분석 조사가 부족했다.

2013년 초 브릭스톤 그린은 보다 전문적인 워크숍과 이벤트로 개발의 타당성을 확보하도록 노력했고, 오벌하우스가 문화·교육 시설 계획에 참여하면서 계획에 더 탄력을 받게 된다. 구체적 계획은 폴라드 토머스 에드워드 건축가들(Pollard Thomas Edwards architects)에 의해 문서화돼 현재 지역 구청 재개발팀 합의회(cabinet)의 심의를 통과한 후 램베스 지역 최초의 주·민·관 협력 프로젝트로 진행되고 있다.

프로젝트 계획과정

시기	추진과정
2013년 1~2월	첫 번째 워크숍
2013년 3~4월	커뮤니티 워크숍 - 브릭스톤 그린의 주최로 열렸으며, 개발과 관련된 다양한 주제 토론
2013년 4월 2일	윈드러시 광장(Windrush Square)에서 워크숍에 대한 피드백 이벤트
2013년 7월 18일	Walk & Talk 이벤트 - 지역주민과 브릭스톤 그린 신탁관리자들, 램베스 카운슬 재개발팀, 오벌하우스 관계자들이 참여한 커뮤니티 행사
2013년 7월	지역구청(람베스 카운슬) 합의회(cabinet)에서 해당 계획을 심의하기 위한 제안서 제출
2013년 7월 19일	주택 재개발과의 합의회 심의 통과

프로젝트 주요 내용

접근방식과 주요 전략

프로젝트의 주요 전략은 지역 주민과의 컨설팅 - 워크숍 등 여러 커뮤니티 행사에서 발견된 지역의 문제점과 가능성을 해결 · 발전시킬 방안으로 크게 3가지로 제시되었다.

• **창조적 허브** - 브릭스톤 내 기존의 문화 · 예술 공간과 함께 브릭스톤 타운센터를 더욱 확장해 지역을 활성화하고 유입인구를 늘린다.

• **커뮤니티 허브** - 커뮤니티 시설(유치원, 교육시설, 문화시설 등)을 확보하고 철도와 산업지역으로 단절된 지역을 연결해 건강한 커뮤니티의 중심으로 만든다. 지역의 문화와 역사 보존을 목표로, 특히 문화적 가치를 인정받은 'Nuclear Dawn' 벽화를 보존한다.

• **지속가능한 거리** - 길을 바라보는 개발로, 오픈 스페이스를 가로를 향하게 해 가로활동을 활성화하고 재개발 지역과의 연계도 확보한다.

지역 개발 및 디자인 지침

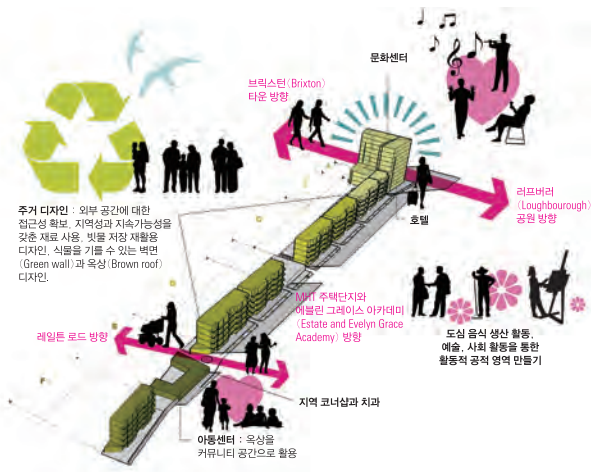
• **입면 지침** - 재개발 건물은 서머레이튼 로드를 비롯해 기존의 길을 향해서 개발돼야 한다. 특히 사용률이 현저히 떨어지는 콜드하버 레인(Coldharbour Lane) 주변은 중요 거점지역으로, 기존 가로와의 적극적인 연계 디자인을 제시한다. 지상 층에는 상업, 커뮤니티, 문화 시설과 공간을 배치함으로써 가로활동을 최대화해 지역

을 활성화하는 것을 목적으로 한다.

• **가로 계획** - 콜드하버 레인(Coldharbour Lane)과 만나는 서머레이튼 로드 북쪽 지역에 새로운 주요 교육 · 문화시설을 둬으로써 새로운 활력을 불어넣고 지역 주민들을 고용해 고용문제도 해결한다. 기차길과 사용되지 않는 서머레이튼 로드 서편 지역에 의한 타운센터와 삼각지역(Triangle)의 단절을, 보도를 정비하고 기차길 밑을 열어 연결성을 확보하여 해결한다. 지상에 서머레이튼 로드와 연결된 오픈 스페이스를 확보해 문화시설과의 연결성을 주고, 길과 재개발 시설을 적극 연계해 활성화한다.

• **커뮤니티 시설** - 문화 · 교육을 중심으로 한 커뮤니티 시설들이 지역의 요구에 맞게 확충되고 기존 시설은 확장되도록 한다. 특히 기존 초등학교인 'Hill Mead Primary School'의 확장에 기여한다. 또한 지역 산업 육성을 위해 지역 소규모 사업자에게 공급할 수 있는 오피스 시설을 확충하고, 지역 젊은층을 위한 기술 · 교육 시설도 확보한다.

• **개발 밀도** - 다양한 크기, 다양한 종류의 주택 형태(예, 아파트형 · 주택형 등)가 오픈 스페이스와 함께 개발돼야 한다. 개발은 최대 5층까지 허용되며, 이 기준은 북쪽 지역(콜드하버 레인 지역)에 서완화된다.



서머레이튼 로드 주변 지역 초기 개념 by Feilden Clegg Bradley Studio
(출처: Feilden Clegg Bradley Studio 웹페이지 www.fcbstudios.com/projects.asp?s=26&proj=1566)

• **에코 디자인(Eco-friendly Scheme)** - 옥상 공간을 활용해 녹지와 도심형 텃밭을 확보하고 빗물 재활용 시설을 만들어 환경친화적 디자인을 추구한다.

계획의 성과 및 시사점

브릭스톤 서머레이튼 로드는 브릭스톤 타운센터와 가까운 위치에 있음에도 불구하고 철도와 낙후된 개발, 거리 활동과 접근성의 부족으로 모두가 꺼리는 ‘위험한 공간’으로 인식돼 왔다. 그러나 이 지역은 20세기 중반까지만 하더라도 빅토리안 주택을 양쪽으로 두고 있어 거리활동이 활발했던 곳이다. 따라서 서머레이튼 로드 프로젝트를 통해 문화·예술 공간으로 거듭나고 주변 지역과의 연결성을 확보하면 다시 활기찬 가로 환경이 조성될 수 있는 가능성은 충분하다.

무엇보다 브릭스톤 서머레이튼 로드 프로젝트는 주민들 스스로, 주민들이 원하는 곳에, 주민들의 필요에 의해 만들어졌다는 것에 그 의의가 있다. 기존에 주민참여 또는 파트너십 방법이 있기는 했지만, 디자인 과정에서는 컨설턴트에 그치는 것이 대부분이었다. 그러나 브릭스톤 서머레이튼 로드 프로젝트는 기존의 컨설턴

트 방식의 주민참여에서 벗어나 프로젝트 계획과 허가 과정을 ‘Community right to build’라는 새로운 방법으로 주민들이 직접 운영으로써 투자자·지방정부가 원하는 공간이 아니라, 지역 주민을 위한 시설을 배치하고 주민들이 원하는 공간을 만드는 것을 추구한다. 이는 주민들의 소속감을 더욱 증대시켜 앞으로의 유지·개발에도 영향을 미칠 것으로 예상된다.

다만 카운슬 오너십 지역과 오벌하우스의 투자 참여로 재원을 확충했지만, 추가 외부투자 확보에 실패해 자기자금 조달(self-funding)로 유지해야 하는 단점이 있어, 장기적 자원 마련 계획이 필요할 것으로 보인다.

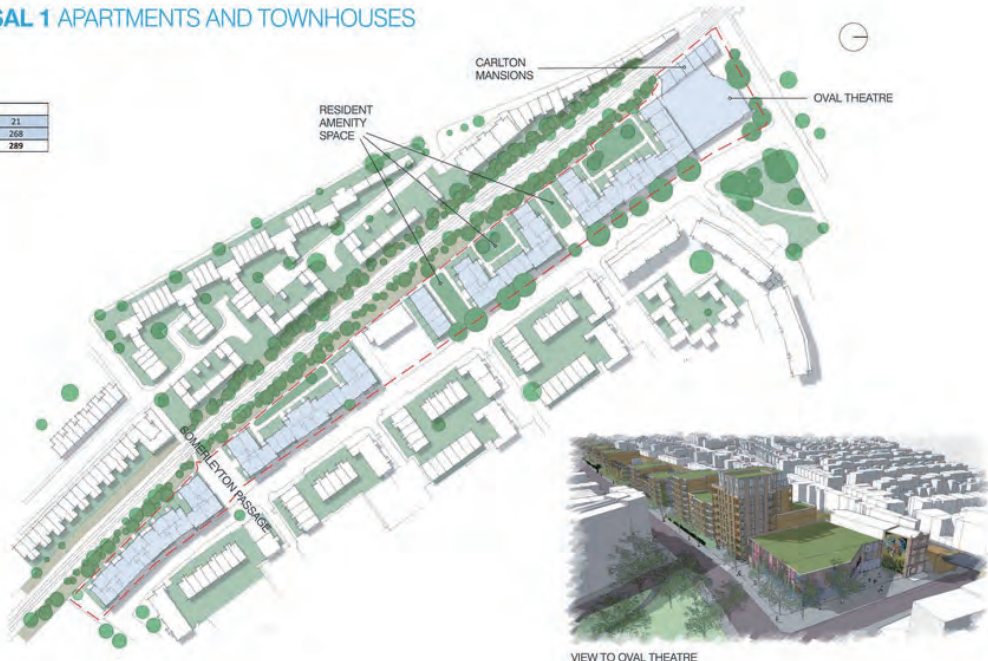
참고문헌

- 1 Lambeth Council, "Future Brixton Masterplan", 2009
- 2 Brixton Green, "Delivering a Key Programme of Future Brixton", 2011
- 3 Lambeth Council, "Draft Brixton SPD", 2013
- 4 www.futurebrixton.org
- 5 www.urban75.org
- 6 mycommunityrights.org.uk
- 7 www.brixtongreen.org

OUTLINE DESIGN

PROPOSAL 1 APARTMENTS AND TOWNHOUSES

Option 1	
Houses	21
Apartments	268
Total Units	289



Future Brixton: 서머레이튼 로드 프로젝트 제안 계획 마스터플랜 및 전체 뷰 (출처: www.futurebrixton.org)