

세운상가지구

상업 및 산업 도시 지역 재생

ULI 자문위원회 보고서

2019년 10월 13 ~ 18일



© 2019 by the Urban Land Institute
3418 Jardine house, 1 Connaught Place, Central, Hong Kong

저작권 소유. 저작물 사용 권리에 따라 저작권자의 서면 동의나 허가 없이
내용의 전부나 일부를 복제하거나 사용하는 것을 금지함

세운상가지구

상업 및 산업 도시 지역 재생

ULI 자문위원회 보고서

2019년 10월 13 ~ 18일

Urban Land Institute
3418 Jardine House
1 Connaught Place
Central, Hong Kong
Tel: **+852 2886 1620**
Email: **asiapacific@uli.org**
asia.uli.org

Urban Land Institute 소개

URBAN LAND INSTITUTE 는 전세계 45,000명의 부동산 개발 및 도시 전문가들로 구성된 회원 주도의 글로벌 운영단체이다. 회원들은 책임감 있는 토지이용에 대한 리더십을 제공하고, 활기 넘치고 지속 가능한 도시 공동체를 창조하기 위한 사명감 실천한다.

ULI 각 분야별 회원 구성은 개발자, 부동산 소유자, 투자자, 건축가, 도시계획가, 공무원, 부동산중개자, 부동산 감정평가사, 변호사, 엔지니어, 금융업 그리고 학계를 포함한 산업 분야 전반에 걸쳐 있다. 1936년 최초 설립되어, 미국, 유럽, 아시아-태평양 지역 등 전세계 약 80여 개 국에서 회원들이 활동하고 있다.

ULI 가 토지 이용 계획 관련 의사결정에 영향력 있는 제안을 제공 할 수 있는 근간은 기존 도시 환경에 영향을 미치는 다양한 요인들 즉, 도시화, 인구변화, 새로운 경제적 요인, 기술의 발전, 환경 문제 등 다양한 도시 이슈 관련해서 회원들간의 전문 지식과 정보 공유를 토대로 한다.

ULI는 회원 상호간 학습을 통해 토지 이용과 부동산개발 관련하여 글로벌 권위자로서의 위상을 실천하고, 이를 강화하기 위해 회원들간 공유하는 지식 기반의 플랫폼을 통해 글로벌 전역에서 수 천회의 세미나 및 전문가 모임 등의 이벤트들을 개최한다. 2018지난 해에는 전 세계 330 개 도시에서 2,200회 이상의 ULI 세미나 및 이벤트가 개최되었다.

또한 ULI는 회원들의 연구에 기초하여 전 세계 도시 발전을 위한 도시 설계와 개발에 있어서 모범 사례들을 공유한다.

보다 자세한 정보는 ULI홈페이지

ULI 자문 서비스 소개

ULI 자문서비스(Advisory Service) 프로그램의 목표는 복잡한 토지이용계획과 개발 프로젝트, 프로그램 및 정책과 관련한 부동산 분야에서 최적의 권고안을 도출하는 것이다. 1947년에 시작된 본 프로그램은 지역사회, 도심 재개발, 토지관리전략, 개발잠재력평가, 성장관리, 공동체 활성화, 재개발용 토지 재개발, 군사기지 재사용, 공공 주택 공급, 자산관리와 같은 도시가 직면한 문제들에 있어, 창의적이고 실용적인 해결책을 모색하기 위해, ULI회원 중 약 600여명 상위 전문가 회원 풀에서 팀을 선정한다. 현재까지 공공기관, 민간단체, 비영리기구 등 많은 기관들의 요청으로 다양한 개발 분야 프로젝트를 위해 ULI 자문서비스 프로그램을 수행 하였다.

패널 위원회는 업계 최고의 전문가들로 구성되며, 개별 시간을 할애하여 재능 기부 봉사의 관점에서 참여하게 된다. 패널 위원은 이슈 및 주제에 관한 전문성에 의해 선정되고, 객관적 평가를 위해 심사과정을 거친다. 이렇게 구성된 ULI합동 자문위원회는 개발 이슈들이 직면한 총체적인 관점에서의 검토를 수행한다. 위원회 구성원 중에서 자문 경험이 가장 많고, 명성이 높은 전문가 회원이 자문단을 이끌게 된다.

자문 위원회는 총 5일에 걸쳐 강도 높은 일정과 의제 토론을 진행한다. 최종 권고안 도출을 위해, 프로그램 1,2일차는 현장 시찰, 그리고 50-100여명의 이해관계자들과의 미팅 및 심층 인터뷰를 진행한다. 이를 토대로 2일간 장시간의 토론 과정을 거쳐 위원단은 위원회 결론과 권고사항을 도출한다. 마지막5일차, 위원단은 권고사항들과 결론을 지역사회 이해관계자들에게 구두발표를 진행한다. 이후, 최종 서면보고서를 완료하여 제출한다.

프로그램 후원단체(또는 기업)는 위원회의 현지 방문 전에 브리핑 자료를 사전 준비하여 발송하고, 본 프로그램 진행을 위해 지역사회 구성원, 이해관계자와의 미팅을 주선하기 위한 관련된 모든 준비를 담당한다. 이 같은 충실한 사전 준비를 통해, 5일간 진행되는 ULI 자문 서비스 위원회가 프로젝트 현안에 대한 정확한 평가를 마치고 신속하게 권고사항을 도출하는 것이 가능한 것이다.

본 ULI 자문서비스 프로그램은 부동산 개발자, 토지 소유자, 공무원, 학자, 금융기관 등의 다양한 분야의 회원들의 전문지식 기반을 토대로 한 ULI독자적인 플랫폼에 기초한다는 것이 특징이다. 본 자문보고서는 Urban Land Institute의 사명을 실천함에 있어 도시 환경 개선을 위한 책임 있는 토지 이용 계획을 촉진하기 위한 객관적인 자문을 제공하는 것을 목적으로 한다.

ULI Programme 임직원

Paul Bernard

Executive Vice President, Advisory Services

Thomas W. Eitler

Senior Vice President, Advisory Services

Deborah Kerson Bilek

Vice President, Advisory Services

Paul Angelone

Senior Director, Advisory Services

Lauren McKim Callaghan

Director, Advisory Services

Jacqueline Canales

Director, Advisory Services

Georgia Gempler

Senior Associate, Advisory Services

James A. Mulligan

Senior Editor

Laura Glassman, Publications Professionals LLC

Manuscript Editor

Brandon Weil

Art Director

Lawreane Jamie de los Santos

Designer

Craig Chapman

Senior Director, Publishing Operations

감사의 말

본 자문 프로그램 진행을 위해 협조해 주신 서울시 관계자 분들께 우선적으로 깊은 감사의 마음을 전한다. 진희선 부시장을 비롯한, 도시재생실 강맹훈 실장, 역사도심재생과 조남준 과장, 이기원 팀장, 양금란 주무관 그리고 다시세운사업팀 오승제 팀장, 이재훈, 유동균, 길현기 주무관께 감사 드리며, 또한 서울 연구원의 서왕진 원장과 도시외교연구센터 이창 연구원께도 감사인사를 드린다.

본 프로그램 진행을 위해 후원해주신 이지스 자산운용 복준호 대표를 비롯, 권순일 팀장, 백승빈 대리, 류태현 에게 감사 인사를 전한다.

또한 전문가의 식견과 관련 자료를 지원해 주신 서울시립대학교 이충기 교수, 황지은 교수, 카이스트 David Lee 교수, 홍익대학교 이재성 교수, 싱가포르 Centre for Liveable Cities (CLC) 센터 Kevin Hsu 차장께 감사 드린다.

위원단은 다수의 이해관계자들인 세운상가군의 산업체 경영주, 건물주, 토지주, 개발자, 시민단체 대표들과 각각 인터뷰를 진행 하였고, 바쁜 일정에서 인터뷰에 응해주신 다음 참여자 분들께 감사의 인사를 전한다. 다시세운시민협의회 송달석 회장, 세운협업지원센터 최도인 센터장, 최도혁 공동센터장, 임혜경, 임영근, 김철, 최영수, 이길중, 이인식, 조승섭, 오선타, 최영수, 이분남, 서지혜 분과 그리고 세운4구역 개발 주최인 SH세운 사업팀의 정승호 국장, 손오성 부장, 송호윤 차장에게 심심한 감사의 인사를 전한다.

그 밖의 협조해 주신 ULI 한국 회원들 델코리얼티그룹 최민성 대표, JR 자산운용 이방주 회장, 포스텍 이인근 교수, 서울시립대 정석 교수, 콜리어스인터내셔널 정기춘 대표, JLL코리아 장재훈 대표 에게도 감사의 인사를 전한다.





목차

2

ULI 자문 위원회와
프로젝트 임직원

3

머리말

4

배경,
위원단의 과제,
주요 권고사항

11

경제적 맥락과 시장 맥락

13

비전

17

설계 및 계획 권고사항

25

합의된 계획안

27

정책권고사항

30

결론

32

위원단 소개

35

ULI Project 임직원 소개

ULI 자문 위원단과 프로젝트 임직원

자문위원회 단장

Wayne Ratkovich

Chief Executive
The Ratkovich Company
Los Angeles, California, USA

위원단

Kate Bicknell

Vice President
Development Oxford Properties
New York, New York, USA

Marty Borko

Executive Director
Urban Land Institute
Los Angeles, California, USA

Olaf Cunitz

Former First Deputy Mayor
Frankfurt, Germany

Scott Dunn

Vice President
Southeast Asia, AECOM
Singapore

Khoo Teng Chye

Executive Director
Centre for Liveable Cities
Singapore

Ian Mackie

Former AsiaPac Head of Strategic Partnerships,
LaSalle Investment Management
Brisbane, Australia

Patrick Phillips

Former CEO
Urban Land Institute
Washington, D.C., USA

Greg Yager

Founder
GW Design Consultant Group
Shanghai, China

Gary Yardley

Former Managing Director and CIO
Capital and Counties
London, United Kingdom

ULI Project 임직원

Paul A. Bernard

Executive Vice President
Advisory Services
Washington, D.C., USA

Ken Rhee

Executive Director
Urban Land Institute
China Mainland
Shanghai

Colin Galloway

Vice President, Content
Urban Land Institute
Asia Pacific
Hong Kong SAR

Sunny Choi

Chief Representative
Urban Land Institute
Seoul, South Korea

머리말

2019년 10월 13일~18일 5일간 Urban Land Institute (ULI)는 대한민국 서울 세운상가지구 (이하 '세운') 재정비를 위한 현안 검토와 권고안 마련을 위해, 자문위원회를 소집하였다. 자문 위원들은 미국, 호주, 중국, 싱가포르, 영국, 독일의 글로벌 부동산 전문가들로 구성되었으며, 부동산 개발, 투자, 정책, 건축, 도시계획분야에서 풍부한 경험과 노하우를 보유하고 있다. 또한 ULI한국, 중국, 홍콩, 미국 등 각 국가별 전문 인력들이 함께 참여하여 본 자문위원회를 지원하였다.

본 자문 위원회는 방한에 앞서 세운 지구에 관한 심층적 요약 보고서 사전 검토를 진행 하였고, 지난 9월 12일 워싱턴 DC에서 자문단 사전 회의를 진행하였다 .

10월 13일, 자문위원회는 서울 도심 곳곳을 둘러보며 서울이 품고 있는 도시 전반의 모습과 분위기를 느끼고 경험하였으며, 또한 세운 지구 곳곳을 방문, 도보 투어를 진행하였다. 10월 14일과 15일 2일 동안, 위원회는 서울시 관계자, 학계인사, 세운 지구 상공인, 토지주, 상가협의회, 그리고 시민단체 활동가 등과 각각의 개별 인터뷰를 진행하였다. 인터뷰 기간 동안에도 위원회는 세운상가와 그 주변을 더욱 면밀하게 파악하기 위해 몇 차례에 걸쳐 추가투어를 진행 하였다.

2틀에 걸쳐 진행 되었던 인터뷰와 투어는 패널들간 활발한 토의를 하는데 토대가 되었으며 위원들은 일련의 과정을 통해 본 권고안을 도출하였다. 10월 18일 오전, 위원회는 서울시 관계자 및 기타 이해당사자를 초청하여 권고안 발표를 진행하였다. 본 보고서는 발표 당시의 권고안들이 그대로 반영되었다.

위원회는 세운지구 재생이 서울시에 매우 중대한 과제를 깊이 인식할 수 있었고, 이 지역의 미래를 위한 논의에 기여할 수 있게 되어 무척 영광스럽게 생각한다. 본 보고서가 향후 세운지구 재정비 사업의 쟁점들을 논의하는 과정에서 신선한 관점들을 제공할 수 있기를 바라며, 더불어 해외 유사 개발 사례들도 함께 제시 하였다.

이렇게 많은 수의 ULI위원들이 단체로 함께 서울을 방문하게 된 경우는 이번이 처음이며, 위원회 모두가 매우 즐겁게 서울을 경험하였고, 서울이 가지는 도시의 활력 그리고 옛 것과 새로운 문화가 조화롭게 공존하는 도시적 특징에 매우 감명 깊은 인상을 받았다. 서울로 7017을 따라 걷고, 덕수궁을 산책하고 남산 타워 등을 방문하였다. 어떤 위원들은 청계천변에서 조깅을 하고, 한강변을 따라 자전거를 타기도 하였다.

다시 한번 서울시의 적극적인 협조와 지원에 심심한 감사를 전하며, 또한 본 위원들이 세운 재정비 사업의 중요한 현안과 각각의 사안들을 이해하고, 전문가 식견의 권고안을 도출할 수 있도록 도움을 주기 위해, 귀중한 시간을 내어 인터뷰에 협조해 주신 모든 관계자 분들에게 깊은 감사를 전하고자 한다. 마지막으로 본 자문 프로그램 진행을 위해 후원해 주신 이지스 자산운용사에 감사 드리며, 함께 지원해 주신 ULI아시아 기업회원사들과 ULI한국 회원들에게도 감사 마음을 전하며, 이 모든 분들이 도움으로 본 연구 보고서가 가능 할 수 있었다.



배경, 위원회의 과제, 주요 권고사항

An aerial view of Seoon Sanga circa 1970s.

세운상가군은 1960년대 후반에서 1970년대 초 건설되었을 당시, 경제개발 성장의 가장 괄목할만한 상징이었고, 오늘날 한국을 세계경제대국으로 만드는데 토대가 되었다.

현재 세운상가군 부지는 제 2차 세계 대전 당시 포격에 따른 화재의 확산을 방지하기 위해 조성된 소개공지(疏開公地)였다. 한국전쟁(1950~1953)후 수만 명의 피난민들이 세운지구 주변에 정착하여 판자조각들로 무허가 집을 지었다. 서울시는 이 낡은 구역을 현대화 시킬 목적으로 주거용도와 상업시설 두 가지 기능적인 측면이 모두 가능한 지역으로 재개발하기로 결정하였다. 가로 1,000미터 세로 500미터 땅에 세워진 무허가 건물들이 해체되었으며 민간 개발자들은 1967~1972 동안 8개 동의 주상복합의 현대식 빌딩들을 건축하였다. 완공 후, 세운상가군 빌딩들은 당시 국내 최대 규모의 주상 복합 건물 군으로 세간의 관심을 받았고 서울의 명물로 평가되었다.

세운상가군 빌딩들은 서울에서 중요한 상업 중심지뿐만 아니라 주거지역으로 평가 받았다. 저층부는 전기, 전자 부품 거래 상점들이 주로 포진했고, 방문객과 주민을 위한 커피숍, 식당과 같은 각종 편의시설 들이 들어섰다. 상층부는 대형 중정(Courtyard)과 반투명 천장이 특징이며, 고급 주거공간이 마련되었다.

세운상가군 빌딩들이 인기를 얻게 되자, 수 천의 소기업들이 상가군 빌딩들의 인접 구역에 정착하였다. 2층 상가 전면부나 3층 상가 전면부에는 인쇄업, 금속가공업, 전자 부품업, 공구제작업 상가들이 입점 하였다. 총칭 세운지구라고 불렀던 이 지역 (즉 상가군 + 인접 구역들)은 한국에서 인쇄업, 금속가공업, 전자부품업, 공구제작업, 그 중에서도 특히 전자기기 거래의 중요한 도심전자산업지역의 메카로 자리 매김 하였다.



Map of Inner Seoul.

하지만 1970년대 후반부터 세운지구는 뛰어난 상업 중심으로서의 지위를 상실하기 시작했다. 용산에 대규모 전자상가 도매시장이 건설됨에 따라 전자기기 거래 1번가 중심지로서의 세운의 지위는 약화되었다. 뿐만 아니라, 북한의 군사적 위협이 증가하자 남한정부는 강남이라고 불리는 한강 이남을 개발하는 대규모 사업을 시작함에 따라 강북 및 타 지역들에 거주하던 부유층들은 강남 개발에 관심을 가지게 되었다.

세운지구 보다 더 나은 개발지역들이 출현함에 따라, 세운에 거주하던 사람들은 세운을 떠나기 시작했다. 주거용으로 사용되던 상가군의 빌딩 상층부 주거 아파트들은 영세 사업체가 사용하는 사무실이나 창고가 되었으며 저층부는 예를 들어 물품 보관소와 같이 부가가치가 낮은 용도로 사용되었다.

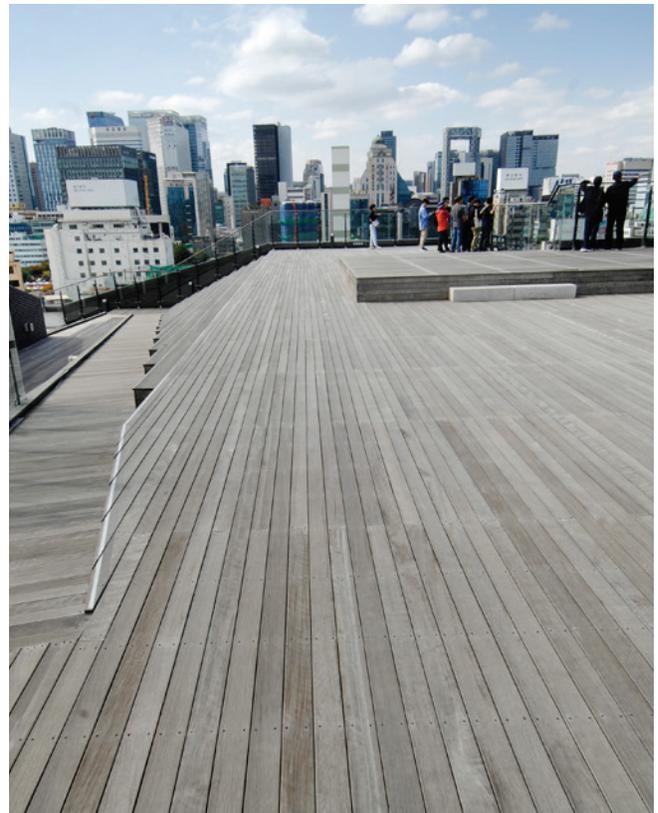
1979년부터, 서울시는 쇠퇴하고 있었던 세운을 되살리려는 다양한 전략들을 채택하고 시행하였으나 효과가 크지 않았다. 그로부터 약 30년이 경과한 2009년 서울시는 원대한 재개발 전략을 제안하게 된다. 이 전략에 따르면

상가군 및 인접구역들은 전면 해체되고 상가군은 녹지공원으로 조성 되고 인접구역들 부지는 고층건물들이 들어서는 지역으로 개발하는 방향이었다. 하지만 그 당시 민간개발자가 상가군의 건물들을 취득하는데 엄청난 비용이 요구 되었고, 당시 부동산 시장이 침체됨에 따라 2009 계획은 거의 진전되지 않았다. 2009계획은 2014신계획으로 교체되었다.

2009계획된 청사진과는 달리, 2014 계획은 세운 지구의 건축적 유산과 산업적 유산이 갖는 중요성을 인정하였다. 이에 따라 남아 있는 일곱 개의 상가군 건물들은 보존 및 재정비 되는 계획이다. 상가군과 인접한 구역 일대는 여덟 개 구역으로 나뉘었고, 민간개발자들이 기존 건물 소유자로부터 건물을 취득한 후 토지 지주 작업 후 재건축하는 것이 허가되었었다. 하지만 2014계획에서는 명시된 건물고도제한이 낮아졌으며 개발 단위는 구역 수준에서, 구역을 8-10개 플롯단위로 쪼개 개발 될 수 있도록 개발 단위가 축소 되었다.



A computer store inside Sewoon Arcade circa 1970s.



A renovated portion of the arcades' roof-top deck, with the CBD in the background.

평가

2014 계획이 발표된 후, 세운지역에는 물리적 형태와 그에 대한 소프트 인프라 측면에서의 수 많은 개선이 있었다. 세운상가군의 건물 일부가 새 단장 되었으며 세운 지구의 북쪽에 위치한 세 개의 상가건물들을 연결하는 3층 공중 보행데크가 복원되어 세운 지구에 인접해 있는 고궁들, 중심업무지구, 동대문 상업지역, 남산 등을 포함한 서울의 명소들을 둘러볼 수 있는 세운옥상(rooftop)이 생겨났다.

앞서 언급한 개선된 변화들로 새로운 업체들, 특히 젊은 사업가들이 운영하는 기술 지향 신생벤처기업들이 세운 지구로 점차 유입되었다. 세운상가 내 서울시립대 세운캠퍼스가 설립됨으로 인해 세운지구에는 절실하게 필요했던 교육 자원과 젊은 활력이 더해지게 되었다. 복원된 3층 공중보행데크를 따라 새로운 식당들과 커피숍들이 문을 열어 이 지역의 진가를 이해하는 방문자들이 모여들었으며 힙스터 문화 공간을 창조하였다.



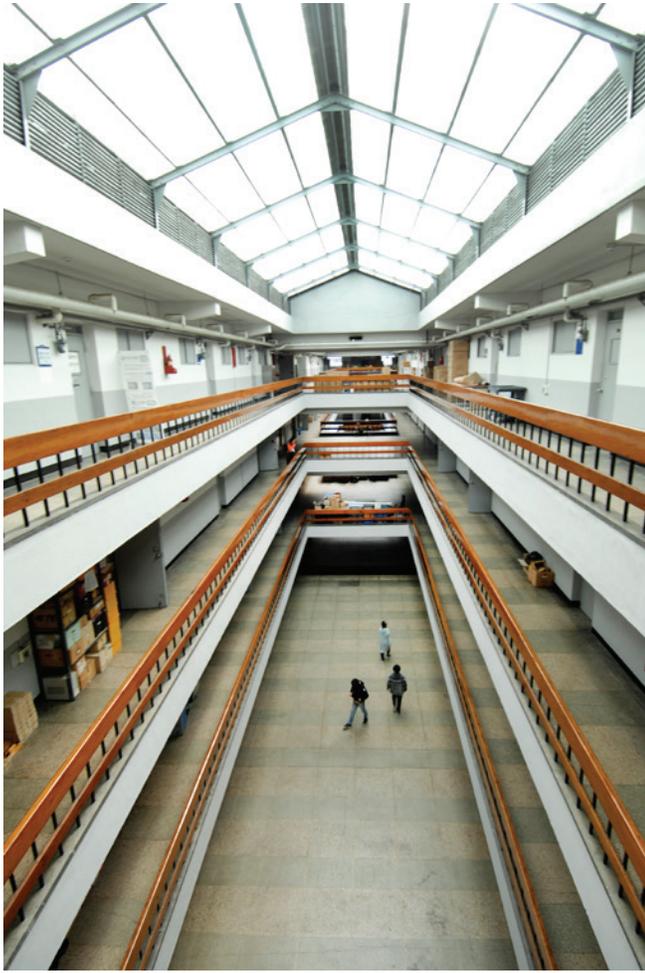
A man working in a tool-making workshop in the Sewoon District.



A coffee shop on the third floor of the Sewoon arcades.



An outdoor cafe on the third floor of the Sewoon arcades.



An atrium inside one of the Sewoon arcades.



Residents point to a building destroyed by fire in the Sewoon District.

상가군의 일부 건물들에는 개보수 작업을 진행 했으나, 이 지구의 대부분은 여전히 열악한 상태에 있으며 상당한 개보수를 요한다. 뿐만 아니라, 열악한 건물을 소유하고 있는 건물주들을 지원하는 공공지원자금은 한정된 상태이고, 3층 공중 보행길 연장 사업도 모든 공사비를 지원해야 하는 정부 예산의 한계로 인해 다소 천천히 진행되고 있다.

개보수되는 상가군 건물들이 갖는 분명한 가능성에도 불구하고 바로 인접 구역들에는 개선이 거의 없거나 전혀 없었다. 그 지역에 종횡으로 펼쳐져 있는 수많은 골목들은 화재 시 응급 서비스가 접근하기에 지나치게 좁아 안전을 저해하는 요인이 되고 있다. 대부분의 건물들은 노후화되어 문제가 될 조짐을 보이며 시간이 경과할수록 건물의 노후화는 더욱 심화될 것으로 예상된다. 인접 구역 건물들에는 실내 배관이 부족하거나 작고 어두운 공간들이 많고, 지붕에서는 물이 새는 경우도 있다. 이러한 지붕은 현재 방수천(Tarp)으로 덮어 놓았다.

이 지역은 여러 사람들이 토지 소유권을 개별적으로 가지고 있어, 전체적으로 토지 개발이 부진하며 불확실하다. 이 지역은 재정비지구로, 이에 관한 사항을 토지 소유주들이 알고 있으며 이들 가운데 다수가 더 많은 보상을 받을 것을 주장함에 따라 앞서 언급한 문제는 악화되었다. 대부분의 경영주와 임차인은 이 지역에 대한 특별한 정서적 애착을 지니고 있지 않아 이 지역이 철거된 후 재정비 사업으로 추진 되는 것을 받아들이는 반면, 일부 경영주와 임차인은 앞서 언급한 재정비사업이 자신들의 생계를 앗아 갈지도 모른다는 두려움으로 인해 정부의 계획을 반대하고 있다.



A tool shop in the Sewoon District.

하지만 이러한 장애물들에도 불구하고 위원회는 세운 지구가 재정비에 매우 적합하고 많은 장점들을 가지고 있다고 생각한다. 장점들은 다음과 같다:

- **위치와 접근성:** 이 지구는 중심업무지구와 동대문 지구 사이에 위치하고 있으므로 도시 중심지로서의 위상을 가지고 있으며 2개의 지하철 노선이 교차하고, 이를 운영 지원하는 다섯 개의 전철역들이 위치한다.
- **과거와 미래의 조화:** 이 지구는 500 년 이상까지 거슬러 올라가는 풍부한 역사적, 문화적, 건축적 유물들을 지니고 있는 종묘와 남산이 맞닿아 있다. 이미 복원되어 시민들에게 인기 있는 청계천은 세운 지구의 북쪽을 통과하고 있다.
- **진정성과 불굴의 정신:** 강남이나 중심업무지구와는 달리, 이 지구는 유기적으로 발전하였으며 전후 한국의 경제 성장의 발전단계를 반영하는 특성을 띠고 있다.

따라서 위원회는 세운지구의 재정비 사업은 아래와 같은 발전 전략이 실현 가능한 독특한 기회가 될 수 있다고 생각한다.

- 서울 중심부로의 재 연결
- 모빌리티 네트워크 기반의 경제적 가치 활용
- 주간 중심업무지구 인력 활용.
- 강북지역 상업 및 비즈니스 중심지를 위한 주택 공급 지원
- 도시문화를 풍요롭게 만드는 특화지구 창조

위원회의 연구과제

위원회는 다음 사항들을 연구하였다.

- 보행자 중심의, 평등하고 건강한 환경을 창조한다는 서울시의 목표를 촉진하는 방식으로 세운 지구의 문화적 그리고 역사적 온전함을 보존하면서 현대적이고, 기능적인 상업용도와 주거용도를 수용하는 조화로운 복합개발을 조화롭게 이끌 수 있는 방안 연구 ;
- 세운 지구에 있는 제조업과 전자기기업의 기존 생태계를 유지하고, 이를 강화 시킬 수 있는 방안 연구;
- 타 지역으로 이전을 강요 받고 있는 기존 업체들이 겪고 있는 난관을 완화시킬 수 있는 방안 연구;
- 세운 지구를 더욱 특화 시킬 수 있는 산업체와 기관들을 발굴 및 유치 할 수 있는 방안 연구 ;
- 미국의 상업활동 촉진지구제(Business Improvement Districts)와 같은, 상업의 활성화를 위해 공공서비스를 위한 재정 확보와 운영을 감독하는 시스템을 확립하는 방안 연구 ;
- 2014 계획을 전반적 향상시킬 수 있는 방안 연구;



One of the Sewoon arcades.

ULI staff

주요 권고사항

평가를 마친 후, 위원회는 다음과 같은 12개의 권고사항을 도출하였다:

- 세계적으로 인정받는 명소와 도시 재정비 모델을 창조할 비전을 수립한다.
- 단기, 중기, 장기에 대한 성공을 정의한다.
- 중심업무지구와 동대문 지구 사이의 동-서간의 연결성 향상방안을 수립한다.
- 상가(아케이드)군을 유지하고, 향상시키며, 이를 더욱 홍보한다.
- 선발된 산업 종사자들이 세운지구에서의 비즈니스 운영을 지속하고, 지역특색의 DNA를 유지할 수 있도록 업무공간을 제공한다.
- 세운상가군 빌딩들 내에 대학들이 강의 및 연구 시설들을 운영할 수 있도록 대학들과 협력을 통해 세운의 도심 캠퍼스를 조성한다.
- 세운 지구 내에서 주거시설을 일부 주요 용도로 소개한다.
- 지역의 활력을 높이기 위해 더 다양한 소매업, 식음료, 레저 산업 등을 유치한다.
- 미래 발전적인 복합개발의 마스터 플랜을 합의에 의해 만든다.
- 분명하고 투명하며 효과적인 정책들로 민간부문을 유인하고 장려할 환경을 조성한다.
- 모든 이해관계자들에 의해 협의된 비전을 책임감 있게 실행 할 수 있는 감독기관을 설립한다.
- 공적 자금과 투자회수 메커니즘 구조를 활용한 주요 기반시설 건설을 가능하게 할 자금 지원구조를 계획한다.



경제적 맥락과 시장 맥락

Interior of the upper floor of the arcades. In the early days, this space housed high-end residential properties, but now features businesses.

서울의 3대 주요 비즈니스 중심축인 중심업무지구(CBD), 강남업무지구(GBD), 여의도업무지구(YBD)는 그 지역경제를 이끄는 역할을 한다. 따라서 지역별로 다양한 종류의 임차인들의 관심을 끌고 있으며 건물 유형, 사용, 특징에 있어서는 다소 차이가 있다. 각각의 업무 지구는 역사적 발전과 점유 패턴을 반영하는 상이한 시장의 독자성을 가지고 있다. 또한 후속발전으로 판교, 마곡, 디지털 미디어 시티와 같은 신 업무지구들이 서울의 교외와 위성 도시에 등장하였다.

위원회는 세운 지구는 독자적 정체성과 브랜드를 확립하고 경쟁력을 갖추며 발전하는 것이 바람직하다고 생각한다. 이러한 정체성은 본연의 역사를 인식하고 그것을 기반으로 해야 할 뿐만 아니라 기업과 거주민, 이웃 지역들과의 관계에 있어서의 변화를 예측할 수 있어야 한다.

아래의 관찰사항들은 서울에서 세운지구의 변화하는 역할에 대한 맥락을 이해하는데 도움이 될 것이다.

거시적 차원에서 본다면 한국과 한국의 수도는 점진적으로 발전하고 있다. 한국의 현재 경제적 상황과 시장 상황은 서울에서의 부동산 개발과 투자 속도가 다소 불완전하기는 하나 비교적 적당하고 안정된 상태로 유지될 것임을 시사하고 있다. 이는 대규모 재개발계획에 대한 공공부문의 계획 축소와 더 세분화되고 점진적인 계획에 대한 중요성이 부각되고 있다는 점과 맥락을 같이한다.

한국이 적절한 수준의 경제 성장을 하고 있다는 것은 비교적 낮은 수준의 재고 증가와 오피스 임대, 소매, 주택의 낮은 공실율에서 찾아 볼 수 있다. 적당한 경제성장, 부진한 일자리 증가, 기업들에 의한 사무공간사용방법에 있어서의 변화를 반영하여 (특히 사무공간을 융통성있게 활용하고자 하는 변화) 임대료는 안정된 상태를 유지하거나 심지어 약간 감소할 것으로 전망된다.

연 0.4 퍼센트의 인구증가율보다 큰 이슈는 감소하고 있는 출생률이다. 출생률 감소로 인해 한국에서는 노동인구 증가가 더디며 각 가구 구성원의 수가 감소하고 있다. 한국에서는 1990년에는 가구 당 구성원 수가 3.7명이었으나 2016년에는 2.5명으로 크게 감소하였다. 현재 한국에 있는 모든 가구의 53 퍼센트는 1인 또는 2인으로 구성되어 있으며 이는 앞으로 더 작은 주거 단위, 공유 주거 및 기타 주거 혁신 (현재 평균인 약 75 제곱 미터에 비해 약 절반 이상인 새로운 주거 단위)에 대한 요구가 증가할 것임을 시사한다.

중심업무지구는 소매업뿐만 아니라 정부와 대기업에게도 중요한 장소이다. 강남은 고급스럽고 활동적인 주거 및 업무 단지로서 잘 알려져 있는 반면 여의도는 밀집되고 다소 전형적인 금융지구로 인식된다. 따라서 세운지구는 중심업무지구에 비해 입지가 좋아 우수하게 평가되어 있으며, 유연하고 저렴한 주택, 사무실, 소매/식음 옵션을 가지고 있는 새로운 개념의 복합개발에 기회가 존재한다고 생각한다.

다른 많은 도시들에서와 마찬가지로, 특히 젊은 세대들에게 있어서 서울 내에서의 주택 구입은 어려운 문제이다. 서울시는 젊은이들을 위한 주택 공급을 촉진하기 위

해 개발 유인 프로그램을 실시하였다. 이는 2030 서울플랜(SEOUL PLAN)이라고 불리며 20~30세 연령의 시민들에게 맞추어진 개발 유인 프로그램은 인구밀집지역 보너스, 세금 혜택, 능률적인 개발과정을 제공한다. 현재까지 개발 유인 프로그램의 효과는 크지 않지만, 이러한 프로그램을 수행했다는 사실은 정부의 우선 사항이 세운 지구 도시 재생을 위한 위원회의 제안과 일치할 수도 있음을 시사한다.

서울의 가구는 소득증가가 완만하며, 전자상거래의 커다란 영향에도 불구하고 서울의 가구 동향은 소매업과 요식업에게 좋은 기회가 될 가능성이 있다고 전망한다. 특히 전망이 밝은 분야는 식음료 부문으로서 서울시민들은 예전에 비해 외식을 하는 빈도가 높아졌으며, 더욱 다양하고 세련된 옵션들을 추구하는 성향을 보인다.

관광, 특히 해외 관광이 증가세를 보이고 있으며 총 방문 수는 연 15%씩 증가하고 있다. 국내 관광은 북한과의 우호적인 관계의 덕을 보았다. 관광목적지로서 활기있는 도시를 만들기 위해서는 방문객 숙박시설, 식음시설, 놀이 문화 공간을 창조하는데 추가적인 지원을 통해 이를 향상시킬수 있도록 한다.



The restored Cheonggyecheon rivercourse is a superb example of urban regeneration that intersects the Seoon District at its northern end.



비전

A view of a Sewoon arcade and third-floor walkways.

종합적인 비전의 수립은 대규모 또는 중요한 재정비 사업에 있어서 불가결한 출발점이다. 세운 지구의 경우 위원회가 채택한 비전은 진취적인 한국인의 기업가 정신을 반영하고, 제조업의 발전과 변혁을 뒷받침 할 수 있는 지속 가능한 복합 커뮤니티를 만드는 것이다.

위대한 도시는 멋진 장소와 건물을 중심으로 건설되며 건물, 공간, 건축물의 기능이 시간의 경과와 함께 그리고 기술이 발전함에 따라 진화하는 것이 중요하다. 물리적, 경제적, 운영적 측면의 가장 성공적인 도시환경은 시대적 변화의 요구에 맞게 진화론적 개발 모델을 육성하는 것이다. 이점을 유념하여 위원회는 세운지구 재정비를 위해 하기 10가지 중요한 목표를 제시하고자 한다.

1. **장소성을 수용:** 역사, 장소, 문화에 대한 이해를 끌어낼 수 있는 독창적 지구를 창조한다. 개발사업은 미래에 대한 비전 및 미래를 수용할 방법에 대한 비전을 반드시 가져야 한다.
2. **변화를 향한 촉매제를 제시:** 라이프스타일과 기술 및 업무환경에서 새롭게 변화하는 트렌드 양측면을 모두 반영, 미래 지향적인 개발이 이루어져야 한다.
3. **부지의 책임감 있는 관리 방안을 모색:** 주거, 업무, 여가·문화 기능이 융합된 지속 가능한 발전의 우수 개발사례를 조사하여 새로운 발전 모델을 만든다. 또한 세운지역 부지의 최대한의 잠재성과 독자성을 살리고, 지역내의 활용 가능한 모든 자원들의 수용하는 최적화 시킬 수 있는 발전 모델 방안을 마련한다.
4. **오래 기억될만한 양질의 경험 기회들을 제공:** 여러 세대에 걸쳐 세운 지역에서 사업을 영위해오고 있는 제조업들의 발전을 받아들이고, 형식과 내용면에서

그들을 멋진 환경에서 독창성 있고, 균형 있게 성장할 수 있는 토대를 제공한다.

5. **통합 커뮤니티 창조:** 독창적인 기회들로 통합 커뮤니티를 이끌 수 있도록 현재와 미래의 토지 이용의 다양성을 추구한다. 이러한 연결성과 시너지효과로 지역 전체를 구성하도록 한다.
6. **적합한 복합개발 발전방안 모색:** 재정비 사업은 시장 및 공동체의 활력에 적합한 복합용도 재정비를 반드시 제공해야 한다. 또한 이는 시대화 함께 변화할 수 있는 것이어야 한다.
7. **장소가 갖는 특화요소를 활용:** 세운지구는 한국 초기 산업화 역사에서 중요한 시대상을 대표한다. 따라서 세운지구의 실물이 아닌, 세운 지구가 지니고 있는 산업적 유산을 보호 그리고 보존해야 한다.
8. **혁신적이고 오래기억 될수 있는 건축 설계:** 건립 당시, 세운상가군은 서울의 새로운 개발 형식으로 뜨거운 관심과 주목을 받았다. 세운상가군 도시재정비 사업은 이러한 개념을 구현해야 하며 위원회는 세운상가군의 활성화 개념이야말로 올바른 방향이라고 생각한다.
9. **영속 가능한 비즈니스 모델 창조:** 도시 재생은 견고한 비즈니스 시장 환경에서 이루어져 하며, 지역사회 및 시민의 요구에 부합하는 상업의 영속성이란 개발 원칙의 토대 위에서 이루어져야 한다.
10. **다양성 추구:** 세운상가군 도시재생은 지역민의 개성과 지역의 기능을 충분히 수용해야 하며, 또한 서울시가 추구하는 창의적 제조업 혁신가들과 몇 세대를 거쳐 영속해온 산업 종사자 모두에게 개방될 수 있는 공간을 조성한다.

Case Study

MIT Media Lab 과 Building 20

David Lee, Maturepolis Lab @KAIST

MIT 는 수 많은 상징성을 지닌 건물들의 발상지이지만 그 중에서도 Building 20 은 실험정신과 협업의 문화가 가장 묘사된 건축물이다. 제 2차 세계대전 당시 레이더 연구시설을 수용하기 위해 1943년 반나절 만에 설계되고 전체가 목재로만 지어진 이 건축물은 총 3개층의 250,000 제곱 피트 공간으로 구성되었다. 이 건물은 수평구조로 설계되어 공간의 확장/축소가 용이하며 (벽면과 바닥면을 통해 알 수 있음) 이 건물의 사용자는 바로 인접된 건물들의 허가를 받을 필요 없이, 공간을 신속하게 변경할 수 있었다. 이 건축물은 강한 하중을 견딜 수 있게 설계되었고, 다양한 사용목적에 맞게 필요시설들을 융통성 있게 수용할 수 있도록 설계되었다. 편안함 또는 웅장함 측면 보다는 신속성 측면을 고려하여 지어진 건물이다. 필요 시 연구프로젝트나 대학 단체들의 연구 강의를 신속하게 운영되는 것이 가능했으며, 노출된 파이프와 전선을 접착테이프로 붙이고 합판 벽에 구멍을 뚫는 것도 가능했다. 이 건물은 영구적으로 공간을 제공하기 어려운 지나치게 동적이거나 위험한 프로젝트를 위해 ‘남은 공간’ 을 제공하기도 했다.



사진: MIT Museum.

Radiation Lab,에서의 레이더 연구소 수용 당시의 Building 20

Building 20 은 제 2차 세계대전 직후 바로 해체될 예정이었다; 하지만 Building 20 은 그 이후로 55년이나 존속되었으며 2여 개 분야의 다양한 학문 연구자들이 이 건물에 입주 하였다. 이 건물은 사용 후 폐기하는 공간으로 간주 되었으므로 사람들은 이 곳에서 위험성이 높은 모험적 프로젝트 연구를 수행하도록 장려되었다. 이 건물은 레이더 발명 뿐만 아니라 최초의 원자 시계, 원자 입자 가속기, 스테레오 스피커, 스트로브 사진술, 언어학 (노암 촘스키 하에 언어학) 등의 산실의 장이 되었다. 이러한 많은 성취들 가

운데 다수는 이 건물에 입주한 다양한 산업 종사들 간의 미리 계획되지 않았으나 협업을 통해 만들어진 것이다. 당시 기술 거대 기업인 DEC와 BBN이 이곳에서 탄생, 성장하였다; 1 세대 컴퓨터 ‘해커들’ 대부분이 빌딩의 결재에 본부가 있었던 Tech Model Railway Club에서 탄생하였다. 슈트어트 브랜드(Stewart Brand) 는 이를 ‘낮은 가시성, 낮은 임대료, 노-스타일(No-style), 높은 수익성을’ 가능하게 한 ‘Low Road buildings’ 이라고 묘사하였다. 또한, 부유한 사회에서도 ‘가장 재능적인 발명의 창의성- 특히 젊은 창의성- 은 당면한 과제들을 충분히 시험하고 활용할 수 있는 Low Road buildings 에서 발견될 것이다’ 라고 언급하였다.

현재 MIT의 Media Lab complex 는 건물 사용과 연구 분야의 절충적인 혼합을 위해 노력하고 있다. Media Lab complex는 현대적 스타일의 외벽 구조를 채택하였고, 스마트 의족, 영상, 나노기술, 로봇공학, 디지털 아트를 포함한 25개 연구단체가 450개 이상의 프로젝트를 주최할 뿐만 아니라 신생기업, 오픈 소스 이니셔티브, 화랑, 해커스페이스, 암호화폐, 윤리학, 시민 미디어, 생명공학을 연구하는 범분야 센터도 주최하고 있다.

MIT 내에서의 Media Lab complex 의 평판은 학문 분야들 간의 엄격한 경계가 없는 충분한 자원이 마련되어 있으며



출처: Leers Weinzapfel Associates

Media Lab확장 (Building E14).

빠른 속도로 움직이는 매우 협력적이며 구성원들에게 검증 받기 위해 자신의 아이디어를 세상에 신속하게 제시하거나 다음 프로젝트로 나아갈 것을 요구하는 ‘보여주어라 아니면 사라져라’ 기풍을 가진 인큐베이터라는 것이다. Fab lab 개념 (기본적인 디지털 제작 툴을 제공하며 어디에서나 설치 가능한 작은 DIY 작업장)은 MIT 에서 인기가 매우 많

은 ‘How to Make (Almost) Anything’ 강좌를 운영하는 Center for Bits and Atoms 에서 유래하였다.

원래의 Media Lab 건물은 비좁고 갑갑하며 융통성이 없는 작업장으로 인해 비판을 받았으나 2009 확장은 ‘원래의 건물을 안팎을 뒤집어 잡아당겼다’ 고 묘사된다. 빌딩 내벽 대부분은 바닥에서 천장까지 투명 통 유리로 되어 있어 근무자와 일반인이 진행 중인 작업을 볼 수 있다.

연구실 공간은 일곱 개의 큐브(정육면체)로 되어 있으며 각 큐브는 두 개 층 에 걸치며 적어도 2개의 상이한 집단을 수용할 수 있다. 학생과 교수는 큐브의 주변과 층이층에 있는 사무실로 휴식을 취하러 올 수 있으며 대부분의 작업은 모든 연구자와 방문자에게 보이는 공개된 곳에 집중되어 있다. 이 건물의 낮은 아트리움은 터치스크린이나 센서를 사용하여 전시관을 통해 거주자의 작업을 보여준다; 상부 아트리움은 인터랙티브 아트로서 양쪽으로 접어 겹 수 있는 탁구대, 카우치, 레고 블록들을 배치한 활발한 사교 공간이다. 이 건물의 163,000 제곱 피트 가운데 53% 만이 지정되었으며 나머지는 대형 기계 공장, 공유 주방, 꼭대기층 회의장을 포함한 공유공간으로 지정되어 있다. 그 결과 이 건물은 Building 20만큼의 융통성은 없으나 ‘반분야적’ 정신을 보유하며 신참자에게 볼 수 있는 많은 개구부를 제공하고 공동체와 함께 할 수 있는 많은 가능성을 제공한다.



생체모방과 디지털 설계를 연구하는 한 집단의 작업을 보여주는 Media Lab 아트리움에 있는 가설물.

출처: Steven Keating, for ArchDaily
<https://www.archdaily.com/384271/silk-pavilion-mit-media-lab>



Media Lab 아트리움에서 진행 중인 연구를 직접 체험하는 방문객.

David Lee



출처: Wired

층-이층에서 본 Media Lab 에 있는 한 연구 ‘큐브’의 공용지.

출처

Hilts, P. J. (1998). Last Rites for a ‘Plywood Palace’ that Was a Rock of Science. *The New York Times*.
 Brand, S. (1995). *How buildings learn: What happens after they're built*. Penguin.
 McCown, J. (July 2010). Maki’s MIT Media Lab. *Architecture Week*. Accessed 2019/10/31 from http://www.architectureweek.com/2010/0707/design_3-1.html.
 MIT Media Lab (2018). The MIT Media Lab at a Glance. Accessed 2019/10/31 from <https://dam-prod.media.mit.edu/x/2018/10/15/at-a-glance-2018.pdf>.
 SA+P (2009). The Making Of MIT’s New Media Lab Complex. Accessed 2019/10/31 from <http://sap.mit.edu/article/standard/making-mits-new-media-lab-complex>.



설계 및 계획 권고사항

The roof-top deck of an arcade provides panoramic views of the CBD and nearby areas.

세운 지구의 독특한 도시환경은 수 세기에 걸친 토지분할, 이동 형태, 건물 유형, 건물 사용에 대응하며 진화하였다. 세운상가군 도시 재생 사업은 이러한 과거를 받아들여야 한다. 위원단은 이 과정에서 새로운 발전 모델과 트렌드가 채택되어야 됨을 인정하지만 반면 이 새로운 발전 모델은 세운지구의 미로 같은 골목들과 공공 부분들에 구현된 정신을 포함하는 것이 중요하다고 판단한다. 그러므로 채택되는 발전 전략은 이 지구의 규모와 특성을 반영하고 그것을 새로운 마스터 플랜에 맞추어야 한다.

특히, 다음 사항을 반영해야 한다:

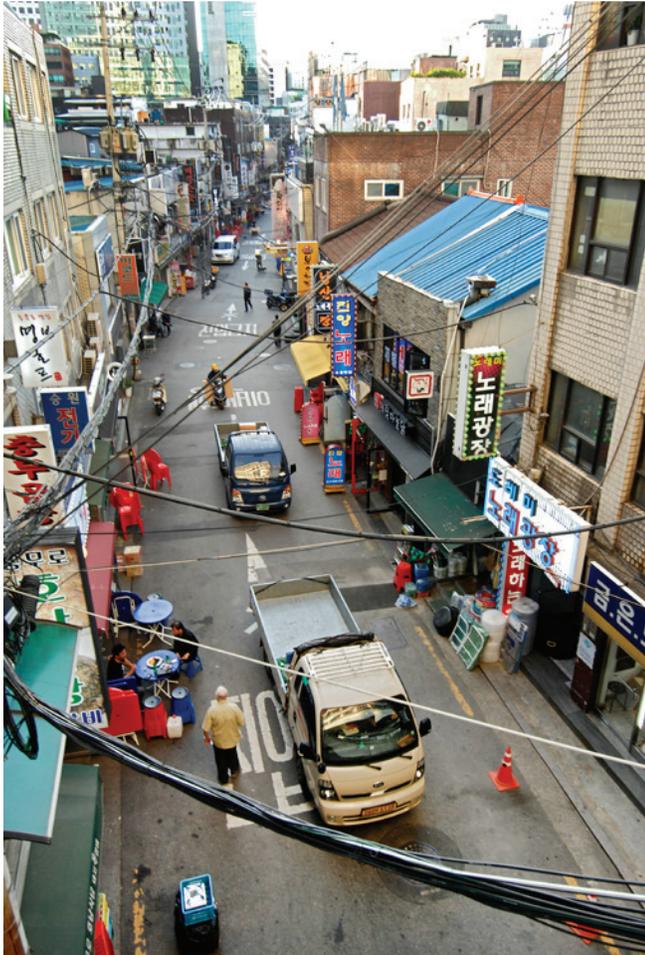
- 도시의 구조를 존중하고 그것을 현대적 목적에 맞춘다;
- 가능할 때는 어디든지 옛 건물들을 재사용 한다;

- 오래되고, 재 활성화된 건축물들과 조화될 수 있는 새로운 건축물들을 수용 한다.
- 세운 지구의 현재 규모를 유지할 수 있도록 거리와 공용공간을 설계 한다;
- 보행자중심적이거나 여전히 차량을 수용할수 있는 환경으로 개선 시킨다.
- 재정비사업 전반에 친환경 및 지속가능한 방안들을 실천한다.

2014년 서울시가 제안한 마스터 플랜은 세운상가군의 도시재정비사업의 시작 이라는 결과를 낳았다. 하지만 마스터 플랜은 잠정 보류된 상태에 있는 인접 구역들의 재정비 계획에 대해서는 명확한 설명이 부족하다. 위원단

은 마스터 플랜과 계획에 대한 접근 방안들을 조율할 것을 제안한다. 상가군 빌딩들 및 상가군 인접 구역에 대하여 더 상세한 계획과 도시 설계 지침이 마련되어야 한다.

2014 계획은 세운상가군 도시재정비에 대한 기본적인 개념을 기술하고 있으며 위원단은 더 세분화된 접근법을 채택할 것을 권고한다. 새로운 계획은 주변 지역의 활기, 건물의 구조적 온전함, 토지이용밀도를 고려하여 현재 형태로 보존되어야 할 건물을 확인해야 한다. 건물의 보존으로 인해 건물을 지을 수 없게 된 지역의 건물 소유자가 입는 손해를 보상하기 위해 마스터 플랜상에서 재정비 사업이 진행되는 나머지 지역들에서의 용적률을 상향 조정될 수 있도록 허용해야 한다. 이 보고서의 후반부에서 기술된 바와 같이 계획에 대한 합의과정을 통해 마스터 플랜이 준비되어야 한다.



An aerial view of a block adjacent to the Sewoon Arcade.

실행 방법

서울시는 기존건물상태에 대한 구역별 평가를 실행 후 각 구역별로 바람직한 규모, 매싱(Massing), 용도를 규정하는 마스터 플랜을 수립한다. 이러한 마스터 플랜은 도시재생을 위한 부지 취득에 대한 민간부문의 관심을 끌어야 한다. 이 지구의 부동산 소유자들이 앞에서 언급한 과정에 대한 이의를 제기할 경우, 서울시는 도시재생을 실행하기 위해 준비된 부지들을 민간 부문에게 입찰 시키기 전에 개발 부지 준비를 완료하기 위해 필요한 토지를 강제로 취득할 수 있는 권한이 있어야 한다.

이같은 방식은 서울시가 다양하고 선택된 파트너들과 협업을 통하여 수행하는 민/관 협력(Public-Private Partnerships) 방식의 일환으로 평가된다. 파트너십에는 대학, 기술 회사, 제조업체, 그래픽 디자이너, 디지털 아티스트, 투자기관(기관투자자 포함), 정부, NGOs 기구가 포함될 수 있다 - 이들 모두는 이 지구의 변화를 촉진시키는데 참여할 것이다.

이러한 파트너들을 유치하기 위해 서울시는 앞서 언급한 초기 계획 실행을 위한 자금을 집행 하는 등, 마스터 플랜에 대한 실행의지가 있음을 보여주어야 할 필요가 있다고 위원단은 판단한다. 공공부문이 주도하는 초기실행계획들은 개발을 위한 부지들을 준비해서 아케이드 건물 및 인접 구역들에 대한 민간투자를 촉진하도록 만들어져야 한다. 이렇게 함으로서 민간부문 참여자들에게 자신들의 투자뿐만 아니라 전체적인 도시재생이 달성될 것이라는 신뢰를 바탕으로 마스터 플랜이 실현 가능하도록 한다.

상가군 건물: 위원단은 아케이드의 3층 보행 데크의 추가 연결 및 주변 공공부분과의 연결을 위해 국제 공모를 진행할 것을 권고한다. 국제공모조건은 상가군의 도시재생이 다시세운광장과 세운옥상으로의 연계발전 되는 동안 실시되는 개보수에 토대를 두어야 하며, 세운상가 본연의 아케이드의 설계와 감성을 계승하는 방식으로 이루어져야 함을 명시해야 한다. 특히 지상 층과의 연결성 확보와 함께 3층 보행 데크 개보수가 포함되어야 한다. 서울시는 활동에 있어서의 혁신을 보여주기 위한 상가활성화 프로그램에 투자해야 한다.



Narrow streets in Sewoon District's adjacent blocks.

이와 관련된 사례들을 다음에서 찾아 볼 수 있다:

- 대학생과 기존 제조업자들을 동시에 수용 가능한 MIT Media Lab 형 시설 [사례연구 참조]을 조성한다.
- 아케이드의 연결 통로에 식사와 음료 이용 고객들을 수용하는 구역을 설정한다.
- 기존 소유자가 아케이드의 꼭대기 층에 있는 거주 공간을 업그레이드 하도록 인센티브를 제공하고 모델 하우스 공사를 위한 자금 지원을 제공한다.



The third-floor decks stretch the entire length of the arcade buildings, flanking either side.

인접구역: 역사적 가치들을 인정하더라도 현재 형태로는 인접구역들은 재정비를 가능하게 하는 공공 인프라 부분을 위한 필수 변경 부문들을 수용하는 것이 불가능하다. 특히 응급 출동 차량을 위한 접근성이 매우 열악하다. 이는 매우 중요한 사안이며, 이를 위해 서울시는 새로운 도로계획과 기반시설을 위한 공용 공간을 만들기 위해 정리되어야 할 부지들을 획득하는 것이 중요하다고 위원회는 평가한다. 이러한 도로-구역 계획은 향상된 차량 접근성과 기반시설 확충, 연결성, 안전성이 향상 될 수 있도록 실행 되어져야 한다.

시당국은 각 구역 내 영속 가능한 재정비 부지와 와 재개발 되는 부지와의 연결을 가능케 하는 도로, 수도, 전기, 가스 등의 기반시설 건설 자금을 선 집행 해야 한다. 각 부지를 개발할 민간 개발자들은 해당 개발 부지 내에서 정부에 의해 앞서 수행된 공공부문 인프라 공사에 대한 대가를 치른다. 이러한 과정들을 완료 후, 당국은 건물 소유주들과 보상금 지불을 논의하고 이를 조율해 나간다.

위원단은 토지 취득과 재개발을 용이하게 하고 더 세분화된 도시개발을 촉진하기 위해 각 개별 개발 부지 면적을 축소할 것을 제안한다. 이와 동시에, 경제성을 갖춘, 활력이 넘치는 다양한 복합 용도 개발 전략을 만드는데 적합하도록 개발 수준을 높여야 한다.



A proposed street and block plan for Block 5 of Sewoon District.



Narrow streets in Sewoon District's adjacent blocks.



Narrow streets in Sewoon District's adjacent blocks.

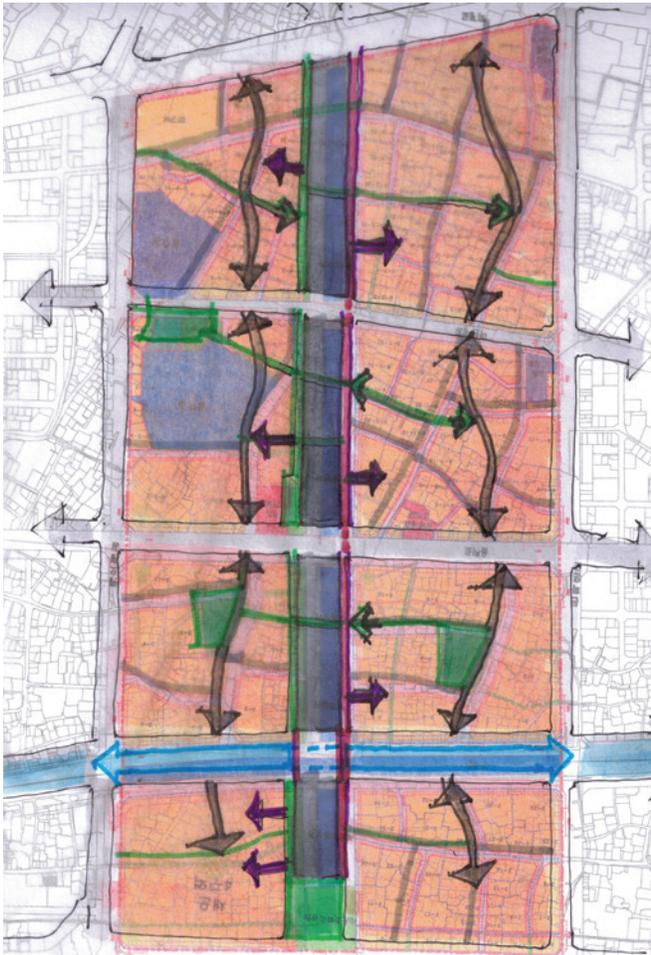
서울을 세운상가지구로 다시 연결함

2014 마스터 플랜은 소형부지 개발자들을 수용하였다. 그러나 그렇게 함으로서 커다란 구획이 부분들로 조각나 개발이 어려운 결과가 초래되었다. 다양한 부지들을 통합하고 필요한 시너지를 창출하기 위해서는 체계적인 도로와 기반시설 시스템을 만드는 것이 중요하다. 동-서 연결부를 만들기 위해 세운상가군 하단부를 지나는 8개의 구역을 연결하는 도로망을 제공하면 아케이드 건물, 인접구역 그리고 동서남북으로 연결되는 주변 지역과의 상호 연결된 도로망이 만들어지게 된다고 위원단은 판단한다. 이는 세운 지구가 인접해 있는 중심업무지구(CBD)와 동대문 상업지구를 연결하는 잇점들을 더욱 활용할수 있다. 이는 보행자 흐름과 교통 흐름을 증가 시킴으로써 현재의 도시 재생 전략에 활력을 불어넣는 중요한 촉매제 역할을 할 것으로 판단된다.



UJI staff

Seowon District's low-rise buildings in the adjacent blocks in the foreground stretch towards the neighbouring CBD district.



Panel graphic

The panel envisions a road network connecting the eight adjacent blocks.

주거시설을 주요용도로 도입

세운 지구는 처음 건립되었을 당시 아케이드에 만들어진 고급 가구를 제외하고는 그 이후 주거시설을 도입한 적이 없다. 재정비될 지역에 주택보유량이 부족할 경우 이는 심각한 결함이 되며 지역사회의 활력 부족과 공동체 의식의 부족이라는 결과를 초래할 가능성이 있다. 도시 계획 설계자들은 서울의 변화하는 인구통계적 구성을 반영하는 새로운 주거시설 보급을 확대 하는 것에 관심을 가져야 한다. 향후 세운지구에 들어설 새로운 주거시설 규모와 형식에 대한 사전 계획이 가능 하므로, 도시계획 입안자들은 시당국이 계획하는 커뮤니티 형태를 창조 할 수 있다. 젠트리피케이션 (슬럼가의 고급주택화)는 피해야 하지만 젠트리피케이션은 도심에서 항상 문제가 된다는 점을 고려하여 위원단은 이 지역의 주택 옵션은 저렴하며 특히 학생과 장년 인구를 위한 주거시설을 제공하는데 중점을 둘 것을 권고한다.



Olaf Curnitz

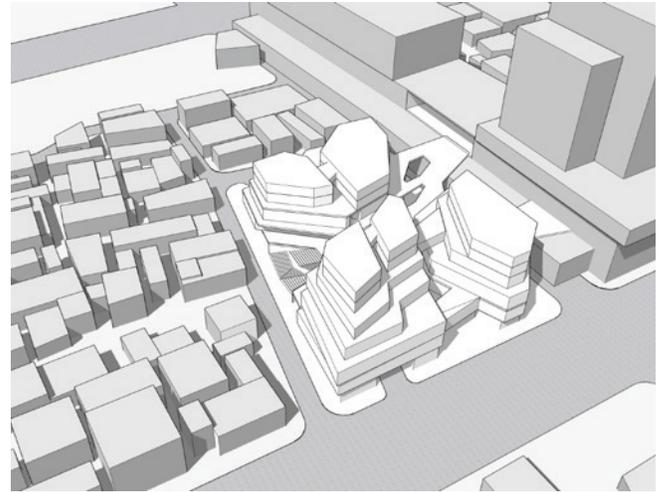
Sewoon Arcade is already home to a number of technology companies and university labs.

차세대 복합 개발 창조

서울 및 기타 아시아의 타 도시들에서 보여진 성공적인 도시 재생 기회들은 재생의 성공에 필수 요소인 생활/일/문화 개념을 중심으로 하여 실행되고 있다. 세운 지구가 제조업 중심의 업체들을 기반으로 하고 있다는 사실과 도심 대학 캠퍼스로서의 잠재력을 가지고 있음을 고려하여, 이러한 구조에 ‘배우기(Learn)’ 와 ‘만들기(Make)’ 가 더해 진다면 개발에 유익할 것이라고 판단하며, 위원단은 다음 단계들을 제안하고자 한다:

- 몇몇 벤처 창업 지원 회사들과 대학 연구소들을 세운상가군에 우선 입주시켜, 이러한 성공사례들에 근거로 하여 더 많은 대학과 교육기관들을 유치 할 수 있도록 보다 공격적인 계획을 수립한다. 미국과 아시아의 일부 지역들에서는, 이러한 종류의 도심형 캠퍼스가 지식기반경제에 중요한 인재를 유치하고 교육하는 수단으로서 전략적으로 중요한 역할을 한다. 세운지구가 가지고 있는 전략적 위치를 고려하면 강북의 중심업무지구(CBD) 및 세운지구에 인접한 지역들은 양질의 도심 캠퍼스 클러스터형성으로 인한 혜택을 보게 될 것이라고 위원단은 판단하며, 아케이드 건물들의 일부 공간들이 매입되어 대학 캠퍼스로 전환될 수 있을 것으로 사료된다.
- 시민단체들이 입주하도록 장려한다. 이 단체에는 지역개발공사 및 비정부기구(NGOs) 등이 포함될 수 있을 것이다.
- 이 지구에 남아있기를 원하는 기존 업체들을 수용하고, 산업생태계 진화를 위한 계획을 수립하기 위해, 얼마나 많은 입주자들이 이 지구에 남아있기를 원하는지를 파악하기 위한 설문조사를 현재의 입주자들을 대상으로 하여 실시한다. 설문조사를 실시한 후 서울시는 제조업자 공동체에 기여할 기존 업체와 앞으로 입주할 창의적인 업체 모두를 위한 적절하고 현대적인 시설을 제공하는 마스터 플랜을 준비할 수 있을 것이다. 이것을 달성하기 위해 위원단은 서울시가 인접 구역들의 전략적 지점들에 다층 규모의 산업혁신허브 건물들을 건설하여, 주도적인 역할을 할 것을 권고한다. 앞에서 언급한 산업혁신허브를 수직으로 건설하면 토지를 더 효과적으로 사용이 가능하며, 산업들간의 시너지가 증진된다.

각 부지는 세운상가의 주요 업종 이었던 인쇄, 금속세공, 전자부품, 공구제조 산업 허브들로 사용될 수 있다. 산업 혁신허브는 정부가 소유하고 운영하는 것이 바람직하지만 이 지구에서의 개발권에 대한 대가로 개발자가 자금을 지원 할 수 있도록 한다. 각 허브의 설계는 기존 입주자와 미래 산업 모두를 수용하여 제조업의 발전에 앞서 대응 할 수 있도록 한다. 이렇게 함 으로서 새로운 일자리 (특히 기술 산업과 창의적 산업에서의 일자리) 창출 과 와 산업생태계성장을 비롯하여, 수많은 경제적 이익을 이익 창출을 가능하게 할것이라고 위원단은 판단한다.

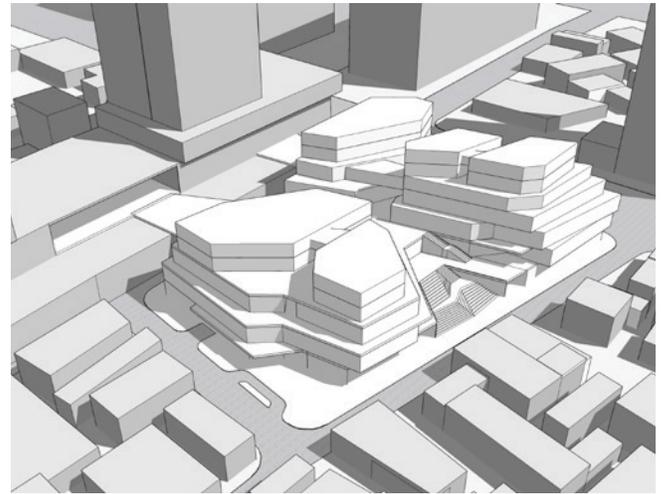


Panel graphic



A number of new multi-floor industrial innovation hubs could be built at strategic points in the adjacent blocks next to the arcade buildings.

Panel graphic



Panel graphic

A number of new multi-floor industrial innovation hubs could be built at strategic points in the adjacent blocks next to the arcade buildings.

생활/일/문화/배우기/만들기 구조 형성을 통해, 기존 업종들, 새로운 혁신적인 비즈니스 모델들, 그리고 학습과 교육 등이 일과 주거의 균형에서 발전 할 수 있을 것이다. 이는 보행친화적 설계를 지향한 설계 와 다수의 건전한 지역 거주민들과 조화를 이루어 혁신 지구를 만드는데 있어 핵심적인 요소들이 될 것이다. 인재를 보유하고 유치 하는데 있어 주거와 업무시설은 중요한 이슈로 이는 미래의 핵심 요소가 될 것이다. 서울시가 젊은 인재를 유치하는 것이 가능할 때 혁신을 창조할 수 있으며, 혁신은 바로 도시가 젊은 인재들을 포용할 수 있을 때 가능하다. 이는 계획된 도시 재정비의 사다리를 오를 수 있는 가로대를 제공하는 역할을 한다.

최적의 토지이용과 활용

서울시의 현재 규정은 주거 공간 제공 미터 당 최대치의 사설 주차공간 시설을 의무화한다. 세운 지구에서의 교통량을 줄이기 위한 방안으로 위원단은 아래 사항들을 권고한다:

- 기존의 지하철 인프라와 새로운 지속 가능한 교통수단들과 연계한 보행친화적 개발을 촉진한다.
- 사설 주차시설 확보 규제를 완화시켜 자동차 주차공간의 수를 상당히 감소시킨다. 인접 건물을 위한 공유차량 및 및 전기차 이용도 확대 되도록 기반 시설을 확충한다.
- 공공 영역을 증가시켜 자동차 사용으로 인한 영향을 줄인다. 특히, 세운 지구에서의 보행 친화성을 증진하기 위해 우수한 접근성을 제공한다.

도시재생은 옛 것을 수용하고 그것을 새로운 변화와 이용에 포함시켜 세운 지구의 DNA를 향상시킬 수 있도록 목표 해야 한다. 중국 상하이의 타이캉루나 신천지와 유사한 라이프스타일, 식당, 카페 특화지구를 도입 한다면, 세운지구에 활력을 불어넣을 수 있을 것으로 판단된다. 이렇게 새롭게 재 활성화된 지역을 서울의 핵심적인 복합개발 지구로 홍보한다면 브랜드 가치가 향상될 것이다. 이 복합개발은 제조업경제, 산업생태계, 교육시스템 연결, 새로운 주거기능의 통합을 촉진해야 한다. 토지이용 또한 다른 방식들로 최적화되어야 한다. 이와 관련하여 위원단의 권고사항은 다음과 같다:

- 소매시설, 식음시설을 추가도입 가능성을 검토;
- 과거와미래의 공존 문화 ;
- 다양한 규모 시설들을 특성에 맞게 창조 ;
- 결속력을 이끌 세운지구 정체성을 확립;



A man sits by a sign on the bank of the Seoul's Cheonggyecheon River near the Sewoon District.

합의된 계획안

위원단은 세운상가군 도시재생 전략의 방향과 실행에 있어, 집단들 간에 의견의 불일치가 있음을 인지하고 있다. 그러므로 위원단은 서울시와 예를 들어 경영주나 건물주와 같은 이해관계자 집단들 사이의 이견을 해결하고 공동 전략에 대한 합의를 이끌어내는데 도움이 되는 ‘합의된 계획안’을 채택할 것을 권고한다.

합의된 계획안은 물리적 계획 입안 과정에서의 이견들을 다루는 방법이다. 합의 기반 계획 입안은 계획을 완결하여 승인을 받기 위해 제출하는 것보다는 이견을 해결하는 것에 중점을 둔다.

예를 들어, 제안된 계획의 결과에 다섯 개의 집단이 기득권을 가지고 있다면, 각 집단은 대표를 임명하도록 한다. 각각의 집단에는 정부측 대표, 주택 소유주, 기존 입주상인, 시민단체 구성원, 개발업자 등이 포함될 수 있다.

계획 입안과정은 일반적으로 다음과 같은 4가지 단계 즉; 분석, 원칙, 옵션, 계획으로 세분화된다. 최종 계획을 도출하는 과정을 감독할 계획 전문가들이 필요하다.

이 전문 계획가는 지역에 대한 분석을 다섯 명의 대표들에게 제시하고 장소와 환경의 현격한 특징들과 함께 개발에 도움이 될 기반시설들을 확인한다. 다섯 명의 대표는 분석된 내용을 검토한 후 내용을 승인하거나 변경을 요청한다. 다섯 명의 대표가 만장일치로 분석내용을 승인하면, 문서에 승인을 표시하는 서명을 진행한다.

각 대표자들은 다음 단계 계획 진행을 위해 승인서에 서명한다.

계획 단계 다음은 계획 과정에서 매우 중요한 부분인 원칙 단계이다. 원칙은 오직 단어로만 표현되어야 하며 계획양식에는 단어 외의 어떤 것도 기입할 수 없다. 원칙에 관한 합의에 이르는데 상당한 시간이 걸릴 수도 있지만 합의에 도달하면 서명 과정은 다시 전체 작업을 승인하고 다음 단계를 승인한다.

다음 단계 동안, 입안자는 물리적 계획양식으로 원칙을 가장 잘 표현한 세 개의 방안을 제시한다. 각 방안은 주의 깊게 설명되고 공개적으로 논의된다. 선호되는 방안이 채택되면 (또는 절충에 의해 만들어지면), 서명 과정이 다시 진행된다. 선호 방안이 확정되고 최종 계획이 모든 당사자들에 의해 승인된다.

본 합의된 계획안이 각 이해 당사자들의 최종 계획으로 수락된다는 확실성은 없으나, 합의를 거치지 않고 제시된 계획에 비해 성공적인 결과를 낼 가능성이 훨씬 크다.

합의기반을 통해 입안된 계획안은 전체 지구, 구역, 부지 또는 심지어 아케이드 건물에도 적용될 수 있다.

Case Study

하펜시티, 독일 함부르크

Olaf Cunitz

2004년 이후 하펜시티 함부르크라고 알려진 하펜시티 개발을 관리하기 위해 1997년 항만과 주변개발을 위한 개발사가 설립되었다. 이 개발사는 하펜시티 지역에 위치해 있는 함부르크 시가 소유하고 있는 다양한 대지로 구성된 '특별계획도시와 항만펀드 운영에 책임이 있었다. 이러한 부지들의 매각은 특히 도로, 교량, 광장, 공원, 부두, 산책로를 포함한 하펜시티의 공공투자에 대한 리온(LION)의 몫을 위한 자금을 제공한다. HafenCity Hamburg GmbH은 자금 공급자로서의 역할을 할 뿐만 아니라 구획정리와 준비작업을 통해 공공 부분과 인프라를 계획, 건설하였고, 부동산 개발자 및 입주자들을 모집, 계약 체결 그리고 홍보도 담당했다.

독일 함부르크 하펜시티는 함부르크 자유 및 한자 시티(Free and Hanseatic City of Hamburg)가 전체 지분을 소유하고 있는 자회사이며 함부르크 시로부터 권한을 이임받아 하펜시티 개발을 책임지고 있다. 공공 감사, 협력, 책임 분담 역할들은 다음사항들을 요구하고 있다: 초대 시장이 주재한 HafenCity Hamburg GmbH 감사회는 상원의원들로 구성된다. 토지 매입을 위한 매각과 옵션(계획 수립의 의무를 가짐)은 현지 토지 위원회에 의한 승인을 받아야 한다. 지역제 계획은 도시개발위원회와의(의원과 지방정부대표로 주요 구성)협의 및 승인을 거쳐야 하며 승인 후 도시개발환경부(도시개발환경부는 허가권한도 가짐)에 HafenCity실무자들에 의해 처리된다. 건물 경쟁에 대한 심사위원 뿐만 아니라 도시계획 및 공공용지 경쟁에 대한 심사위원도 도시개발환경부의 대표(최고기획책임자), 지역 위원회, HafenCity Hamburg GmbH, 정치인(Mitte 지구나 시의회의 정치인), 민간 개발자, 독립 건축가로 구성된다.

Konversion-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

1995년 Frankfurt am Main시와 Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH (BSMF)와 합작으로 Konversion-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (KEG)를 설립하였다. 최초

이 민-관 협력개발사의 목적은 군사용으로 사용되었던 부지를 민간개발 목적으로 전환하는 것이었다. KEG는 프로젝트 개발자로서의 역할을 하였다. 부동산 투자자들이 참여하도록 만들어 다양한 종류의 주거시설 형태를 반영한 새로운 주거 지역이 신속하게 만들어질 수 있었다. KEG는 공공 인프라 건설을 담당하였으며 다양한 부지를 활용하여 사회적 프로젝트를 실현 시켰다.

현재 KEG는 다음 분야들에서 적극적으로 활동하고 있다: 주거를 위한 건물 개보수와 재사용; 인프라 건설; 재개발용 토지 개발(특히 거주 용도); 저렴한 주택 생산. 감사 위원회는 10명의 위원으로 구성되어 있으며(각 주주 출신의 위원 5명) 시가 주재한다.



출처: Dietmar Rabich

하펜시티

(https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Hamburg,_HafenCity,_Bebauung_am_Sandtorkai_-_2016_-_3036.jpg),
<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/legalcode>



"Parkstadt" (Park City)

www.keg-frankfurt.de; KEG Konversion-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Uhlandstraße 11, 60314 Frankfurt am Main

정책 권고사항

세운 지구는 개발전략의 조정, 우수한 계획, 도시설계, 스마트 관리를 통한 이해관계자 참여와 활성화 방안의 새로운 유형을 채택함으로써 지속 가능한 도시재정비 사업에서의 특별한 기회가 될 것이다.

2014 계획은 앞에서 언급한 방향으로의 첫 발걸음이었다. 무엇보다도, 상가군 건물들을 허물지 않고 개보수 하는 방안으로 특히 상가군 건물들3층에 보행 데크를 연결하는 것이었다. 2014 계획은 예를 들어 서울시립대학 캠퍼스, 벤처 창업지원 센터, 주거시설과 같은 새로운 요소들을 기존의 상가군 건물에 도입하였다. 또한 2014 계획은 기존의 소기업과 소상공인을 존속시키기 위한 방안을 채택하였다.

이와 동시에 다음 사항들을 포함한 수 많은 어려운 과제들이 여전히 남아 있다:

- 현재 계획의 잠정적 보류로 인해 향후 진행될 재개발에 대한 불확실성이 존재하며, 이로 인해 재개발이 시작되기를 오랜 세월 동안 기다려왔던 임대인, 개발자, 임차인들은 망연 자실 하고 있으며, 이들 가운데 일부는 정부의 우유부단한 결정에 아쉬움을 표하고 있음 .
- 인구가 밀집한 구역들에서의 화재위험, 환경오염, 범죄, 이 지역을 점유하고 있는 경제 인구의 빠른 노령화, 경기침체로 인한 상거래의 쇠퇴 등을 포함한 세운지구의 많은 중요한 이슈들이 아직 다루어 지지 않고 있음.
- 세운 지구의 주거시설 부족

세운 지구의 새로운 도약과 부흥을 위한 촉매제로서의 역할을 서울시가 수행 할 당위성이 요구된다. 12월에 공개 될 새로운 계획은 이러한 상황을 개선하지 못할 가능성도 있다. 위원단의 검토 및 조사한 바로는 새로운 계획은 결과보다는 과정에 중점을 두며 기존 세입자들의 요구를 만족시키는데 더 비중이 있다. 하지만 일부 이해관계자들의 경제적 이익을 극대화하기 위해 지역 전체를 해체하는 것을 강요하는 방법을 결정하는 실수를 저지르지 말아야 할 것이다. 향후 조치는 현재의 생태계에 기초한 산업도시재생의 독특한 사례를 창조하기 위한 전략과 부합해야 한다.

물리적 개발과정

a) 세운상가군 아케이드 빌딩들

- 보행데크에 위치한 상점주 들에게 적합한 상가 전면부 디자인과 사용 유형 (예; 식당 또는 화랑)에 대한 관리 지침이 제공되어야 한다. 상점주들에게 운영시간 준수에 대한 규칙을 제공하며, 규칙 위반 시 해당 상점은 강제로 타인에게 인수 될 수 있는 조치가 취해질 수 있도록 한다.
- 상가군 건물들 내의 대형 공간들은 핵심 파트너들에게 매력적인 가격으로 임대를 제공할 수 있도록 보유 되어야 한다.
- 상가군 건물들은 함께 묶어서 취득 될 수 있어야 한다. 구분소유권 (Strata-titled) 건물들은 운영 측면에서 비효율적이며 수 백 개의 상이한 건물 소유권이 있는 지역에서 리모델링에 대한 합의를 이끌어내는 것은 매우 어렵다. 그러므로 서울시는 나머지 구분소유권 건물들을 취득할 권리를 구분소유권물소유자 일정 비율 (이를 테면 75%) 동의를 획득한 투자자에게 부여하는 정책을 채택하는 것을 고려해야 한다. 이것은 인접 구역들에서의 기존 부지 취득 방식과 비슷하다.

b) 세운상가군 인접 구역들

- 서울시는 화재 위험과 환경 위험이 가장 높은 구역들에 우선순위를 매기고 새로운 기반시설을 제공하는데 주도적 역할을 해야 할 것이다.
- 이러한 기반시설을 건설하기 위해 필요한 토지는 강제로 취득되어야 한다.
- 소규모 부지 구역들은 점진적으로 개발되는 것이 허용되어야 한다.
- 긴급조치가 요구되는 구역의 경우, 합의기반에서의 계획입안 완료에 대한 기한이 정해져야 하며 그 기한이 경과된 후 토지는 강제로 취득될 수 있도록 해야 한다.

거버넌스 실행방안

위원단은 세운 지구 재정비 계획 및 관리를 위한 책임감 있는 감독기관으로 공공개발공사를 설립하거나 미국 상업활성화 프로그램인 Business Improvement Districts(BID)를 운영할 것을 권고한다. 본 감독 기관은 상가군 건물에 대한 도시 재정비 전략과 프로그램 운영을 관리하고 세운 지구의 기반시설 확충을 위한 자금을 계획을 입안하고, 지역 도시 재생의 목표 달성을 위한 지역경제 규정들을 제도화 한다.

모든 이해관계자들이 개발과정에 참여하는 것이 바람직하다. 예를 들어, 세운 지구 관리 위원회에 세입자 대표가 임명되어야 한다. 또는 대표 위원회가 세입자의 의견을 정부에 공식적으로 전달할 수 있도록 한다.

세운 지구를 위한 마케팅과 커뮤니케이션 전략이 개발되어야 한다. 세운상가 도시 재정비 사업은 50조 예산 규모로 중앙정부에서 추진하고 있는 '도시 재생 뉴딜'의 주요 사업으로 포함되어져야 한다.



Shops on the ground floor of Seoon Arcades.

결론

위원단은 세운지구의 역사, 문화, 진정성 보존을 포함시키는 2014 마스터 플랜의 기본 견해들을 이해 하고 동의한다. 지난 1960대 이후 형성해 온 다양한 산업 생태계를 유지하는 것이 기술과 정보 기반의 산업들의 발전되고 있는 서울의 경제성장에 더욱 합리적이다. 토지 집적을 더욱 용이하게 하는 플롯단위(plot-level) 개발을 채택하는 것이 더 합리적으로 판단된다.

또한 위원단은 세운 지구의 당면한 과제를 실천하기 위한 정부의 더욱 적극적인 개입이 필요하다고 판단한다. 이는 공공안전보장, 거리와 공공시설과 같은 기반시설 건립, 상가군 건물들 개선 등이 포함된다.

세운 지구가 중심업무지구, 동대문과 인접해 있는 위치적 특성, 그리고 뛰어난 대중교통인프라 특성들을 활용하여 지역의 현재 계획의 결함을 해결할 수 있는 기회로 활용한다. 이는 부족한 주거시설을 확보, 도심 캠퍼스 유치, 과거와 미래를 조화롭게 통합할 수 있는 복합 개발 용도 도입 등이 포함된다.

위원단은 본 권고 사항과 분석이 세운 지구 재정비 사업에 관련된 이해 당사자들과 서울시 당국에 유용한 자료가 되기를 희망한다.

세운 지구에 오랫동안 거주해 온 한 주민이 위원단에게 언급한 바와 같이, 세운 지구의 재생은 인접지역의 발전하는 시장 원리의 압박을 고려 했을 때 필수 불가결한 것이다. 그러나, 도시 재정비 사업이 시간이 더 오래 걸릴수록, 이해관계자들이 더 많은 어려움을 겪게 된다. 위원단은 모든 주요 이해관계자들이 수용할 수 있는 종합적인 재정비 계획이 개별적 접근법보다 더 효과적일 뿐만 아니라 개별적 접근법을 통해 얻을 수 있는 것보다 더 나은 결과를 얻을 수 있다고 판단 한다.

Case Study

찰워나 스퀘어 : 싱가포르 신구 문화의

작성자 : Kevin Hsu, Centre for Liveable Cities (CLC)

싱가포르의 차이나 스퀘어 지구는 재개발의 당위성 목적 하에, 역사적 가치의 공간을 전형적인 상업적 개발 방식 대신, 전통 유산 보존과 현대적개발의 조화 2가지를 모두 포용한 상징적인 곳으로 자리 매김 하였다. 수 많은 오래된 건물들이 들어선 이 구역은 보행자 중심의 재생 방식을 유지 하면서 옛 건축물들에 새로운 용도를 도입 하는 방식을 채택했다. 그리고 도심 측과 바로 연계되는 구획들은 조심스럽게 고층 건축물들 개발을 도입하였다.

현재 차이나 스퀘어 (China Square)라고 불리는 이곳은 1800 년대에 거슬러 올라가 중국인의 초기 정착지 일부로 가장 빠른 도시화 지역 중 하나였다. 이 지역은 전통적인 무역과 서비스산업 등이 발달했고, 섬세한 중국식 페라나칸 장식들과 식민지 스타일을 혼합시킨 독특한 주거 건축 양식이 특징이라 할 수 있다. “숍 하우스” 라고 불리는 이 건축물들은 싱가포르의 독자성을 담고 있는 핵심적인 건축물이다. 그러나 금융지구 바로 옆에 인접성은 건물 아래의 토지가 부동산 개발자에 의해 높은 가치를 지녔음을 시사한다. 또한 옛 건물을 철거하고 재개발을 통해 지역을 새롭게 개방해야 한다는 개발자들로 부터의 상당한 압력도 있었다.

1980 년대 후반 싱가포르의 도시개발국은 옛 상점들의 일부를 유지하는 계획을 세우고 이 지역에 복합 개발의 통합 개발을 도입했다. 부지는 단일의 대규모 마스터 개발을 위해 매각 하는 대신에, 7 개의 소 구획 개발의 공개 입찰로 진행되었다. 그 결과 보존 지역으로 공시된 차이나 타운 지역의 4 개 구획은 “상점, 사무실, 외식 및 엔터테인먼트 아울렛과의 신구 조화를 채택한 복합 개발” 방식을 채택한 반면 잔존 3 개 구획은 차이나 스퀘어의 향후 10 년 도심 개발을 고려하여 “완전히 새로운 오피스 중심지” (2011 년 공)로 재개발 방식이 채택되었다.

이 구역 개발에 대한 입찰 조건은 한때 약 400개에 이르는 “숍하우스들”의 절반을 보존하는 방식으로, 전통 보존의 개발 마인드를 우선적으로 요구되었다.숍 하우스들은 역사적, 건축학적 가치에 따라 복원을 위한 최종 목록에 포함 될 수 있는 잠재성 여부에 따라 평가되었다. 도시개발청(URA)은 서로 다른 민간 개발사들이 이 지역 개발을 주도 했음에도 불구하고, 도시 디자인 가이드라인을 엄격하게 통제하는 반면 응집력 있고 상징성을 지속 할 수 있도록 상세하지만 개별 설계자가 창의적인 방식으로 요구 사항을 충족 할 수 있도록 충분한 유연성도 고려 되었다.



China Square Precinct with Singapore CBD.

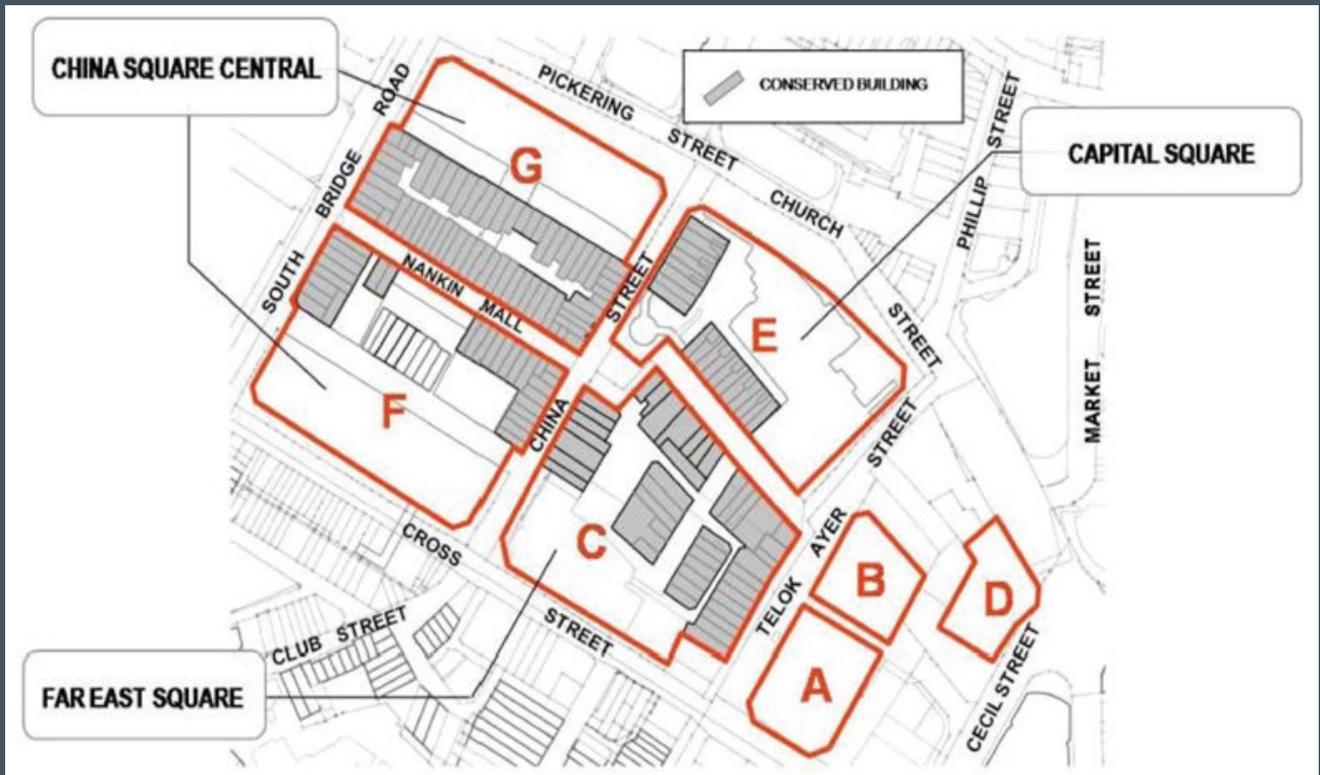
Copyright Urban Development Authority

경제 개발 관점에서, 많은 새로운 용도들이 이 지역에 소개되었으며, 도시 전역에서 더 많은 방문객들이 이 지역으로 유입되었다. 그러나 친숙한 용도와 함께 대량의 전통적 구조를 유지함으로써 이 지역은 여전히 오래된 상점가를 지나는 “정신과 느낌” 을 유지하였다. (유네스코, 1994). 과거 이 지역에 거주했던 많은 전통적인 상업들이 우선적으로 환영 받았으며, 이 지역은 과거의 활력과 연결을 강화하고 무형 문화 유산의 요소를 지원하였다.

전통적이고 수 세대에 걸쳐 유지해온 전통 상점들을 내몰고 현대적 브랜드로 대체한 베이징의 Qianmen 지역 개발과는 달리 싱가포르의 민간 개발자는 전통적인 브랜드가 주요 핵심적 위치로 유지 시켜야만 하는 가치를 인식하고 있었다. 도시개발청의 보존 프로젝트 매니저는 “저는 할아버지가 아침 식사를 하던 장소로 방문 할 수 있다.” 라고 말하면서 이 지역의 여러 지역에 수십 년 동안

존재 해 온 카페를 가리키며 1998 년 현재 차이나 스퀘어로 이전시켰다. 대신 기존의 성전이 다른 곳으로 이전하고, 이전 건물은 이제 박물관이 되었다. 한때 성스러운 땅은 시민의 목적을 달성하기 위한 성전으로 남아 있으며, 지역 사회의 구호를 위해 단순 방패막이가 되지는 않았다.

차이나 스퀘어는 과거와 현재의 심도 있는 조합을 이뤄냈다. 수많은 역사적 건축물들이 복원되고 보존되었지만 그렇다고 박물관은 아니라는 점이다. 새로운 용도와 이에 적절하게 상응하는 새로운 건축 구조물 채택이 지역 개발에 도입 되었고, 일정 수준의 공정 보강은 활력을 유지시킬 수 있다고 생각한다. 근래 이 지역의 방문객들은 문화 유산을 지닌 상점가들이 늘어선 보행자 도로를 따라 산책하면서 외식, 소매 및 레저 활동에 참여한다. 그 결과 싱가포르의 건축 환경이 특화 되었고, 도시 감성이 더욱 활성화 되었다.



Four large sites with conserved shop houses were bought by three different developers.

출처

Kong, Lily, "Conserving the Past, Creating the Future: Urban Heritage in Singapore" (2011)

UNESCO, "The Nara Document on Authenticity" (1994)

Copyright Urban Development Authority

위원회 소개

Wayne Ratkovich

자문단장

Los Angeles, California, USA

Ratkovich는 The Ratkovich Company (TRC)의 설립자이자 최고경영자이다. TRC는 로스앤젤레스에 소재하고 있는 개발 회사로, “도시생활의 질을 향상시키는 개발 목표를 실천한다. Ratkovich 씨는 LA 중심부에 있는 (구) Macy’s Plaza 개발을 위해 \$2500억 달러 규모의 The Bloc 개발을 이끌었다. 1.9 백만 제곱 피트 복합개발 프로젝트는 34층 오피스 타워, 웨라톤 그랜드 호텔, LA 최초 메트로 포털을 특징으로 하는 도심의 최대 규모 야외 도시 리테일센터가 포함되었다.

TRC는 역사적 권위를 보유하고 있는 구 Hughes Aircraft Company Buildings의 11빌딩으로 구성된 Hercules Campus를 개발하였다. 이 프로젝트는 Google, YouTube, 광고회사 72 and Sunny에게 임대된다. TRC는 LA 아트뮤지엄 맞은편에 위치한 30층 초고층 오피스 타워인 5900 Wilshire의 개발자이다. TRC는 40 에이커 백만 제곱피트 복합 개발 캠퍼스인 Alhambra를 소유하고 있으며 1,000채 이상의 공공 주택 제공 계획인 Villages at the Alhambra로 비전을 수립을 완수 중에 있다. Ratkovich는 총 1억 8천만 제곱피트의 규모의 오피스, 리테일, 산업용, 주거용 건축 프로젝트를 수행 하였다.

로스앤젤레스 시당국은 San Pedro Public Market과 같은 42 에이커 수변 부지를 개발하는데 TRC를 선택하였다. Ratkovich는 이 부지를 세계 최상급의 음식점, 레크리에이션, 엔터테인먼트 명소로 개발하고 있다.

2011년 Urban Land Institute는 45,000명을 거느린 조직의 80년 역사상 오직 15명에게만 주어진 영예인 ULI 명예의 전당에 Ratkovich를 임명하였다. 그는 현재 Urban Land Institute의 Global Board of Directors의 위원이기도 하다. 그는 또한 National Trust for Historic Preservation의 명예 대사이다.

Kate Bicknell

미국, 뉴욕

Bicknell은 뉴욕에 소재한 Oxford Properties의 개발 부사장이며 허드슨 광장에 있는 1.3백만 제곱피트재개발부지인 St. John’s Terminal 부터 시작하여 New York Development 플랫폼 구축을 책임자이다.

Oxford에 입사하기 전, Bicknell은 Forest City New York에서 상업&거주 개발 수석 부사장이었다. Forest City에서 그녀는 혁신 및 신제품과 기술의 상용화에 박차를 가하기 위해 산업체와 학교가 협력하는 코넬테크 대학 내Tata Innovation Center 개발을 포함하여 Cornell Tech와의 제휴를 이끌었다. 뿐만 아니라, 그녀는 Johns Hopkins Medical campus에 인접해 있는 East Baltimore Science + Technology Park에 생명공학과 생명과학 기업들을 유치하고 제휴를 맺기 위한 Johns Hopkins와 Forest City의 협력을 이끌었다. 그녀는 Forest City에서의 초기 8년 동안 Barclays Center가 결부되어 있는 \$49억, 22에이커 민관 협력인프로젝트인 Pacific Park Brooklyn 개발을 완수 하였다.

Marty Borko

로스앤젤레스, 캘리포니아, 미국

Borko는 ULI Los Angeles지부의 지국장이다. 그는 ULI의 가장 규모가 크고 활동적인 LA 지부 활동업무와 장기 계획을 지휘하기 위해 Los Angeles에 소재하는 Gensler사의 대표 직위를 사임하였다. Borko씨는 노숙자 위기, 주택구매력 위기, 도시계획, 기반시설, 교통, 공공 용지, 역사 지구를 포함한 로스앤젤레스에서의 가장 중요한 토지이용문제에 대한 이슈들을 해결하는 프로젝트를 수행한 바 있다.

Gensler LA 지부에 재직 동안 그는 회사의 계획과 도시 설계, 엔터테인먼트, 다목적 이용을 향상시켰으며 수많은 국제 프로젝트와 Los Angeles 프로젝트를 담당하였다.

그는 ULI의 Entertainment Development Council 전문 분과 회원, USC Price School Planning Program Advisory Board 멤버, American Institute of Architects (AIA) 준회원; American Planning Association (APA) 회원; International Council of Shopping Centers (ICSC) 회원; International Association of Amusement Parks (IAAPA) 회원; Dean's Council, University of Oregon College of Design 회원; Los Angeles Downtown Breakfast Club 이사; Southern California Development Forum 회원; Central City Association 회원을 겸하고 있다.

Olaf Cunitz

프랑크푸르트, 독일

Cunitz 는 프랑크푸르트 초대 부시장이었으며 부시장 재직 당시 도시 계획, 주택, 건축, Monuments Office 등을 담당하였다. 2016년 10월부터 2019년 8월까지 그는 DSK Deutsche Stadt-und Grundst-cksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG에서 토지 & 프로젝트 개발 책임자로서 근무하였으며, 최근에는 도시개발과 계획을 위한 독립적 컨설팅 자문을 수행하고 있다. 그는 ULI Germany Advisory Board의장이다.

Scott Dunn

싱가포르

Dunn 은 AECOM 사의 동남아시아 부사장이다. 그가 담당하는 중요한 사업영역들에는 건물과 장소에서의 설계 컨설팅 서비스, 토목, 기반시설, 석유, 가스, 화학산업, 전력, 환경, 시공 서비스, 관리 서비스가 포함된다. 그는 아시아에서의 대규모 복합 프로젝트들 통합 서비스와 지속 가능한 솔루션을 제공함에 있어서 cross-functional 팀을 이끌고 있다. 앞서 언급된 수행 프로젝트 가운데 일부는 지속가능하고 스마트한 주제에 의지하는 뉴타운과

기존 도시경관재생을 위한 고밀도 마스터 플랜을 계획했고, 지속 가능한 토지 개발과, 양질의 고밀도의 도시환경 설계의 제 창자이기도 하다.

Khoo Teng Chye

싱가포르

Khoo 는 싱가포르 국토 개발청 산하 Center for Liveable City (CLC) 센터 국장으로 현재 재직 중이다. 이전에는 싱가포르의 수도청 PUB 최고책임자 (2003 ~ 2011), 도시재개발청 최고책임자/최고 계획자 (1992 ~ 1996), PSA Corporation 최고책임자/그룹 사장 PSA Corporation (1996 ~ 2002), Mapletree Investments 사장과 최고책임자 및 Temasek Holdings 관리이사 (특별 프로젝트) (2002~2003)로 재직하였다.

Ian Mackie

브리즈번, 호주

Mackie 는 현재 ULI 의 아시아 태평양 집행위원회 위원이다. 그는 전에 LaSalle 투자 운용사에서 전략적 제휴 아시아 태평양 책임자로 재직 하였으며, 회사의 아시아 태평양 투자 위원회 위원으로 재직할 당시 아시아 태평양에서의 LaSalle의 비즈니스 플랫폼을 확립하였으며 동 회사의 최초의 아시아 펀드인 LaSalle Asia Recovery Fund를 위한 자본을 조달하였다. 이듬해에 LaSalle Japan Logistics Fund 시리즈와 LaSalle Asia Opportunity Fund 시리즈의 사장으로서 임대, 판매 중개, 합작투자개발, 합작투자플랫폼, 인수, 처분, 포트폴리오관리, 자금관리, 자본조달, 고객관리, 비즈니스개발을 포함한 다양한 분야에서의 심층적인 업무 경험은 LaSalle가 지역 플랫폼에 기반을 두어 안정적인 수익을 창출에 중심적인 역할을 하였다.

Patrick L. Phillips

워싱턴 DC, 미국

Phillips 는 최근 Urban Land Institute의 글로벌 최고 책임자와 ULI Foundation의 사장으로 근무하였다. 그는 25년 이상 동안 부동산과 토지이용에 대한 경제분석 전문가로 종사하였다. ULI에서 재직하기 전 그는ERA AECOM(구 Economics Research Associates)의 사장 이자 최고책임자로서 근무하였다. ERA AECOM 에서 사장이자 최고책임자로서 근무하는 동안 그는 ERA의 조직, 전략, 비즈니스개발, 서비스를 조정하였다. 그는 특히 민간투자와 공공정책의 교차 지점에 중점을 두었다. 그는 도시개발문제에 관한 강연을 자주 하며 여덟 권 저서와 수많은 글의 저자 또는 공동저자이다.

Gregory Yager

상하이, 중국

Yager는 현재 독립 건축가 이자 도시 설계자이다. 1980년 RTKL에 입사하였으며 약 40년 동안 근무 하면서, 로스앤젤레스, 홍콩, 런던, 두바이, 베이징, 상하이에 수많은 오피스와 도시설계스튜디오를 설계 하였다. 그는 RTKL global expansion leadership council 의 리더, RTKL 의 기획과 도시설계그룹 글로벌 이사로서의 역할을 수행 하였다. 뿐만 아니라 그는 ARCADIS (RTKL 모 회사) 글로벌 마스터플래닝, 도시 설계 및 지속가능한 개발 그룹의 글로벌 리더, ARCADIS Global City Program 상하이 시 이사로서의 업무를 수행 하였다.

AIA 상하이 지부 의 창립 회장인 Yager는 ULI China Mainland 의 도시재생위원회 공동 의장 을 수행하고 있다. 그는 현재 AIA International Region 을 대표하는 AIA 전략 위원으로 활동 중 이며, AIA International 지역 대표를 맡고 있다. .

Yager 는 현재 도시설계와 개발 전략에 관하여 컨설팅을 제공하며, 미래의 도시 개발을 위해 스마트 시티 개발로부터 해법 방안을 연구하고 있다.

WGary Yardley

런던, 영국

Yardley는 영국의 개발회사인 Capital and Counties의 대표이자 최고 정보 책임자였다. Capital and Counties 에서 근무하는 동안 런던의 현대사에서 가장 원대한 주택 개발 가운데 하나로서 묘사되는 런던의 상징적인 주거 지역인 Earl' s Court에서의 31 헥타르 복합개발을 통해 도시 재개발의 성공을 이끌었다.

ULI Project 임직원 소개

Paul Bernard

워싱턴 컬럼비아 특별구, 미국

수석 부사장으로서는 Bernard는 ULI의 자문 서비스, 도시 계획, 심사 프로그램들을 관리한다.

ULI에 합류하기 전, Bernard는 Enterprise Community Partners Inc.에서 부사장으로 근무하였으며 이 회사에서 공공부문과 지역사회개발자문을 이끌었다. 그 이전에는 정부와 민간부문에서 임원을 역임했다, 특히 Walker & Dunlop에서 전무로 근무하였으며 Walker & Dunlop 재직 당시 회사의 기관투자자문을 이끌었다. 그는 MunieMae에서 사장으로 근무하며 기관투자금의 약 10억달러 을 운용 관리하였다.

Bernard는 디트로이트 시장인 Dennis Archer 에 의해 계획&개발 이사로 임명되어 디트로이트 시에서 고위공무원으로 근무 한바 있으며, Public Financial Management에서는 연방, 주, 지방자치단체와 공공단체를 위한 선임관리컨설턴트로 근무하였다. Bernard는 하버드 대학교에서 공공정책 석사학위를 조지타운 대학교에서 경영학 석사학위를 조지타운 대학교에서 해외 서비스학사학위를 취득하였다.

Sunny Choi

서울, 한국

Choi 는 한국에 있는 Urban Land Institute 의 수석대표이며 SG investment Advisory & Consulting firm의 파트너이다. 그녀는 한국의 부동산 개발 위해 글로벌 부동산 개발 플랫폼과의 연결 자문, 글로벌 마케팅, 컨설팅 수행하고 있다. 그녀는 대형 건설사업 관리(PM) 및 건설 관리(CM), IT, 부동산개발 등 전 산업 분야 에서 약 20

년 이상의 B2B & B2G 분야에서 비즈니스 개발과 글로벌 마케팅 경력을 보유하고 있다.

ULI에 합류하기 전 그녀는 주요 CM/PM 글로벌 회사인 Kellogg Brown & Roots (KBR), CH2MHILL, Samsung C&T와 Tektronix에서 근무 하였으며, 사업 전략, 비즈니스개발, 전략적파트너 개발을 수행하고 조정하는 중추적인 역할을 수행 하였다.

그녀는 한국외국어대학교에서 러시아 문학을 전공하고 경희대학교에서 국제연구(MA)석사학위를 취득하였다.

Colin Galloway

홍콩 특별행정구

Galloway 은 영국에서 수학하였으며 언론계로 방향을 전환하기 전 변호사로 일했다. 언론계에서 그는 기자와 사진기자로서 20년 동안 근무하였다.

중국에 거점을 두고 Galloway는 South China Morning Post 에서 Economist Group에 이르는 아웃렛에 대한 비즈니스특집기사쓰기로 이동하기 전에 영국과 유럽에서의 출판물을 의한 뉴스를 보도하였다. 그도 역시 Economist Intelligence Unit, McKinsey & Co, Booz & Co, ULI를 포함하여 의뢰인들을 위한 보도자료 작성과 분석자료를 도출하는 상업용 저서를 편찬 하였다. 그는 Economist Intelligence Unit, McKinsey & Co, Booz & Co, ULI를 포함한 의뢰인들을 위해 2008년부터 Emerging Trends Asia Pacific 라는 보고서를 담당한다.

ULI Asia Pacific의 콘텐츠 부서 부사장으로서는 Galloway 는 연구 계획, 기업, 산업기관과의 콘텐츠 제휴, Advisory Services panels 과 같은 프로그램을 포함한 아시아 태평양 지역에서의 콘텐츠 개발을 담당하고 있다.

⇒Kenneth Rhee

상하이, 중국

Rhee는 ULI의 중국 전무이사 이자 부동산 투자와 부동산에서의 신기술 사용에 주력하는 Huhan Business Advisory의 최고경영자로 재직 중에 있다.

2012년 Huhan Business Advisory를 설립하기 전 Rhee는 Morgan Stanley에서 전무이사, 투자은행가, 투자자산운용사로 근무하였다. 그는 IPO 및 중국에 근거지를 둔 부동산 개발자를 위한 채권 모집과 같은 자본 조달 과제를 담당하였다. 그는 개발자와 유형자산취득을 이끄는 데 있어서 사전 IPO 투자를 포함한 일련의 투자에서 중요한자문을 제공 한바 있다.

Rhee는 상하이 시 정부의 투자 부문인 Shanghai Dragon Investment 에서 투자 운용을 지휘하였으며 홍콩과 싱가포르에 근거지를 둔 JP Morgan 에서인수합병 자문을 하였다.

Rhee 는 UCLA 대학에서 1991년 경제학 학사학위를 취득하였으며 시카고 대학교 경영대학원에서 1998년 경영학석사학위를 취득하였다.





**Urban Land
Institute**

Asia Pacific

Urban Land Institute
3418 Jardine House
1 Connaught Place
Central, Hong Kong
Tel: +852 2886 1620
Email: asiapacific@uli.org
asia.uli.org