

출장복명서

- 미국(시애틀, 샌프란시스코, LA) -

2008. 6

성은영 연구원

<차 례>

I. 출장개요	1
1. 출장목적	1
2. 출장기간	1
3. 출장자	1
4. 출장 일정	1
II. 출장 세부 내용	3
1. 연수내용 요약	3
1) 현지 특강	3
2) 관련 기관 방문	3
3) 사업지구 답사	3
2. 도시만들기 사례지 답사	5
1) 주민참여 도시만들기	5
(1) 퀸앤(Queen Anne)	5
(2) 벨타운(Belltown)	8
(3) Olympic Sculpture Park(시애틀 미술관 올림픽 조각 공원)	15
(4) 파이크 플레이스 재래시장(Pike Place Market)	19
(5) 레이머트 파크 빌리지(Leimert Park Village)	23
2) 도시재생 및 정비 사업	27
(1) 사우스 레이크유니온(South Lake Union)	27
(2) 커크랜드(Kirkland)	31
(3) 그랜드 에비뉴 프로젝트(Grand Avenue Project)	36
(4) 파사데나(Pasadena)	40
(5) The Crossings-San Antonio Caltrain Station (Caltrain)	51
(6) 산타나로(Santana Row)	56
(7) 에머리스테이션(EmeryStation)	58
3) 신도시 및 지속가능한 친환경 도시개발	62
(1) 이사콰 하이랜드(Issaquah Highlands)	62

I. 출장개요

1. 출장목적

- 미국의 뉴어바니즘 도시계획, 개발, 정비에 대한 교육연수 참여

2. 출장기간

- 출장기간 : 2008년 5월 18일(일)~29일(목)

3. 출장자

- 성은영 연구원

4. 출장 일정

날짜		도시	주요 연수내용
5월	18일 (일)	시애틀	출국(KE025 인천 18:25 → 시애틀 12:30) <ul style="list-style-type: none"> ▪ 14:00~17:00 Queen Anne, Olympic Sculpture Park, Space Needle, Down Town 답사 [숙박 : 시애틀 DECA]
	19일 (월)	시애틀	시애틀의 도시성장관리와 시민참여 도시만들기 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 09:30~11:00 워싱턴대 방문 - 특강 : 시애틀의 시민참여 도시만들기(Christine Bae, 워싱턴대 교수) ▪ 13:00~14:30 Puget Sound Region Council 방문 - 특강 : 시애틀의 도시성장관리(Rocky Piro, PSRC 박사) ▪ 15:00~17:00 South Lake Union, Pike Place Market 현지답사 [숙박 : 시애틀 DECA]
	20일 (화)	시애틀	시애틀 교외지역의 신도시 개발·정비 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 10:00~11:30 Issaquah Highlands 현지답사 ▪ 13:00~14:00 Redmond(마이크로소프트) 현지답사 ▪ 14:30~16:00 Kirkland 현지답사 [숙박 : 시애틀 DECA]

	21일 (수)	샌프란시스코	이동(AS310 시애틀 10:30 → 샌프란시스코 12:42)
			<ul style="list-style-type: none"> 14:00-17:00 샌프란시스코 수변공간, Union Square, Down Town 답사 <p>[숙박: 샌프란시스코 PICKWIK]</p>
	22일 (목)	샌프란시스코	샌프란시스코의 뉴어버니즘과 TOD <ul style="list-style-type: none"> 09:00-12:00 버클리대 방문 <ul style="list-style-type: none"> 특강 : ① 샌프란시스코의 도시개발과 뉴어버니즘 (Timothy Rood, CD+A 소장) ② 샌프란시스코의 대중교통 지향적 개발 (Robert Cervero, 버클리대 교수) 14:00-17:00 Emeryville Amtrak station area, Hayward City Center (BART station area), The Crossings Mountain View (Caltrain station area), South Beach/4th and King Streets, San Francisco (Caltrain/MUNI light rail) <p>[숙박 : 샌프란시스코 PICKWIK]</p>
	23일 (금)	세너제이	실리콘밸리 발전과 산학연 클러스터 <ul style="list-style-type: none"> 10:00-11:00 세너제이시청 방문 11:00-12:00 Santana Row 방문 13:00-14:00 실리콘밸리 방문 14:30-15:00 스탠포드대 답사 <p>[숙박 : 샌프란시스코 PICKWIK]</p>
	24일 (토)	로스앤젤레스	이동(AA24464 샌프란시스코 10:05 → 로스앤젤레스 11:30) <ul style="list-style-type: none"> 14:00-17:00 자유시간 <p>[숙박 : 로스앤젤레스 WILSHIRE GRAND]</p>
	25일 (일)	로스앤젤레스	<ul style="list-style-type: none"> 09:00-17:00 자유시간 <p>[숙박 : 로스앤젤레스 WILSHIRE GRAND]</p>
	26일 (월)	로스앤젤레스	로스앤젤레스의 시민참여 도시정비 사업 <ul style="list-style-type: none"> 10:00-11:30 Pasadena 현지답사(지하철로 이동) 14:00-15:00 Leimert Park Village 현지답사 15:00-16:00 Santa Monica 현장답사 16:00-18:00 말리부 Point Dume <p>[숙박 : 로스앤젤레스 WILSHIRE GRAND]</p>
	27일 (화)	로스앤젤레스	남가주지역 도시성장관리와 도시재생사업 <ul style="list-style-type: none"> 09:30-11:00 SCAG 방문 <ul style="list-style-type: none"> 특강 : 로스앤젤레스의 대도시권 성장관리(최성연 SCAG 박사) 14:00-15:00 로스앤젤레스 도시재개발국(CRA) 방문 15:00-16:00 Grand Avenue Project 현장답사 16:00-18:00 Hollywood, Beverly Hills 방문
	28 (수)	로스앤젤레스	귀국(KE012 로스앤젤레스 00:30→인천 04:50+1)

II. 출장 세부 내용

1. 연수내용 요약

1) 현지 특강

- 미국의 도시만들기 관련 전문가를 강사로 초대하여, 현지에서 도시만들기에 대한 이론과 실제를 주제로 강연
- 특강
 - 시애틀의 시민참여 도시만들기(Christine Bae, 워싱턴대 교수)
 - 시애틀의 도시성장관리(Rocky Piro, PSRC 박사)
 - 샌프란시스코의 도시개발과 뉴어버니즘 (Timothy Rood, CD+A 소장)
 - 샌프란시스코의 대중교통 지향적 개발 (Robert Cervero, 버클리대 교수)
 - 로스앤젤레스의 대도시권 성장관리(최성연 SCAG 박사)

2) 관련 기관 방문

- 지방정부 등을 방문하여 도시만들기 관련 지원제도, 추진현황 등 소개 및 질의 답변
- 방문기관
 - Puget Sound Regional Council
 - 마이크로소프트사(Redmond)
 - Kirkland 시청
 - San Jose 시청
 - KIICA SILICON VALLEY
 - Southern California Association of Governments
 - Community Redevelopment Agency(LA)

3) 사업지구 답사

- 사업지구를 답사하고 사업주체들과의 의견교환
- 답사지역

주요 연수내용	도시
시애틀의 도시성장관리와 시민참여 도시만들기	시애틀
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 워싱턴대 방문 ▪ Puget Sound Region Council 방문 ▪ South Lake Union, Pike Place Market 현지답사 	
시애틀 교외지역의 신도시 개발·정비	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Issaquah Highlands 현지답사 ▪ Redmond(마이크로소프트) 현지답사 ▪ Kirkland 현지답사 	
샌프란시스코의 뉴어버니즘과 TOD	샌프란시스코
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 샌프란시스코 수변공간, Union Square, Down Town 답사 ▪ 버클리대 방문 ▪ Emeryville Amtrak station area ▪ Hayward City Center (BART station area) ▪ The Crossings Mountain View (Caltrain station area) ▪ South Beach/4th and King Streets, San Francisco (Caltrain/MUNI light rail) 	
실리콘밸리 발전과 산학연 클러스터	세너제이
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 세너제이시청 방문 ▪ Santana Row 방문 ▪ 실리콘밸리 방문 ▪ 스탠포드대 답사 	
로스앤젤레스의 시민참여 도시정비 사업	로스앤젤레스
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pasadena ▪ Leimert Park Village ▪ Santa Monica ▪ 말리부 Point Dume 	
남가주지역 도시성장관리와 도시재생사업	로스앤젤레스
<ul style="list-style-type: none"> ▪ SCAG 방문 ▪ 로스앤젤레스 도시재개발국(CRA) 방문 ▪ Grand Avenue Project 현장답사 ▪ Hollywood, Beverly Hills 방문 	

2. 도시만들기 사례지 답사

1) 주민참여 도시만들기

(1) 퀸앤(Queen Anne)

○ 근린주구 특성

- Queen Anne은 소득 측면에서 시애틀 근린주구들 중에서 상위 25% 그룹에 속하는, 전통적인 상류층 거주지
- 1994년, Seattle Center 지역을 포함한Lower Queen Anne은 퓨젯 사운드 지역 의회의 지역 계획 노력의 하나로서 시애틀 시로부터 5개의 "도시 중심지"로 지정됨

□ Uptown Center - Queen Anne의 Crossroads Village

- Uptown Center는 "Queen Anne의 교차로로 기능할, 높은 질의, 보행자 중심의, 혼합 용도의 도시 센터 마을(urban center village)"로 구상



〈전형적인 Upper Queen Anne 주거〉

- 이 지역을 위한 비전은 어떠한 용도 지역제나 개발 규제 변경을 담고 있지 않고, 오히려 이 지역 스스로 개발하도록 돕는 것을 의도
- 커뮤니티는 이 지역이 가장 효과적으로 개발될 수 있는 상세한 전략들을 제안

○ 근린주구 세부 목표

- Uptown Queen Anne 도시 센터: 이 지역은 "고유 특성 계획"을 위해 기획되었으며, 도시 센터를 위한 독특한 장소성을 창출하기 위해 가로 경관과 공공 재산을 포함한 공공 개선 노력을 하고자 하며 이것은 또한 근린주구 계획 전반에 거론되는 중요한 이슈인 역사적인

자산들의 보존과 개선을 포함하고 있음

- Uptown Queen Anne 근린주구 센터: Queen Anne 커뮤니티를 위해 거론된 가장 높은 우선순위 중 하나는 근린주구 센터를 세우는 것임. 센터 시설은 다음과 같음
 - 커뮤니티 게시판
 - 대중교통, 주택, 커뮤니티 정보를 위한 센터
 - 근린주구 단체들이 만나고, 물품을 저장하고, 사무실 공간을 제공할 수 있는 장소
 - Queen Anne Helpline과 같은 조직들이 건강/인적 서비스와 위탁 서비스를 제공하는 공간
 - 공공의 용도를 위해 컴퓨터를 구비한 컴퓨터/도서관 센터
 - 노인 활동을 위한 공간
 - 화장실과 샤워 시설을 갖춘 스포츠 센터
 - 비공식적인 여가 공간
 - Queen Anne/Magnolia 구역을 위해 시애틀시 근린주구 서비스 센터와 공동 유치 및 사용
- Uptown Center 디자인 지침 : 근린주구 디자인 지침의 작성은 Uptown Center 지역을 위한 일관성 있는 디자인 전략을 달성하기 위해 근린주구 계획 안에서 제안. 디자인 지침을 작성하기 위한 연구는 시애틀 근린주구 부서로부터 자금지원을 받았다.
- Uptown Center-대규모 대중교통센터 (High Capacity Transit Center) : 이 근린주구 기회는 퓨젯 사운드 지역 의회가 Uptown Center를 다양한 대중교통 수단이 필요한 지역으로 지정한 것에 대한 대응으로 언급. 근린주구 계획은 지역 내 기존의 버스 시스템의 연결뿐 아니라 경전철과의 연계

□ 갈등 해결과 합의 형성

Queen Anne 근린주구 계획 과정은 커뮤니티의 미래를 위해 커뮤니티에 의해 형성된 접근 방식을 취하는 것을 추구하였다. 근린주구 계획에서 명시되었듯이, 계획 과정은 주민, 재산 소유자, 사업체 소유자, 피고용자와 다수의 근린주구 조직 등 모든 이해 관계자들에게 열려 있었다. 합의를 이끌어내는 과정은 광범위한 커뮤니티 도달 노력을 통해 전개되었다.

조직과 조정의 측면에서, 세 가지 주요 주체들이 계획 과정에 참여하였다. Queen Anne 커뮤니티(Queen Anne 계획 위원회에 의해 주도), 시애틀 시(근린주구 계획 사무실에 의해 주도), 전문 컨설턴트 계획팀(커뮤니티가 선택). 계획 과정은 두 단계로 나누어진다. 1단계는 커뮤니티 도

달 활동 단계이고, 2단계는 실제 계획 과정상에서 계획 단계. 2단계의 특징들 중 하나는 일련의 토론 과정이라는 점이다. 이러한 토론 과정 동안 각기 다른 이해 관계자들은 의견을 제안할 수 있으며, 근린주구 계획을 위한 우선순위를 정하기 위해 협력한다. 모든 일원들이 협업하고 공통된 기반을 찾을 수 있는 수단을 제공하는 이러한 노력에도 불구하고, 모든 참여자들이 함께 일할 수 있는 것은 아니었고, 몇몇은 계획 과정에의 참여를 중단하기도 했다. 그러나 다수의 커뮤니티 참여자들은 근린주구의 활동을 위한 적절한 제안을 선택하는 계획 과정에서 기꺼이 협력하고자 하였다.

Queen Anne 근린주구의 독특한 점 중의 하나는 이것이 여러 특징적인 하부 지역으로 구성되어 있다는 사실이다. 이것은 또한 매우 넓은 근린주구 지역으로, 자연 특성들(주요하게 수계와 가파른 산등성이)에 의해 나뉘는 여러 지리적으로 독특한 지역들로 구성되어 있다. 따라서 다수의 다양한 하부 지역들을 고려하면서, 어떻게 전체 근린주구를 계획하는가에 대해서 토론이 있었다. 결과적으로, 세 개의 하부 지역들(Lower Queen Anne 도시 센터, Upper Queen Anne 도시 마을, 이 둘을 제외한 나머지 지역을 대표하는 위원회)을 계획하는 세 개의 다른 위원회를 통해, 근린주구가 하나의 통합된 계획을 세우는 것으로 결정되었다. 근린주구 계획 그룹도 또한 교통, 주택, 녹지 공간, 상업 지역 등 여러 주제별로 위원회들을 나누었고, 다른 이해 관계자들이 각자의 관심사에 따라 계획과정에 참여하는 것을 가능하게 하였다.

□ 근린주구 시민참여 사업

위에서 정의된 당면과제와 비전하에서, Queen Anne 커뮤니티는 실행 계획안에서 이들에 대처하는 방법을 마련하였고, 이 실행 계획은 나중에 검토를 위해 시에 제출되었다. 가장 실현 가능한 목표들은 사업과 이해관계자의 유형에 따라, 실행되고 다양한 방법으로 자금이 지원되었다. 예를 들어, 근린주구 대응 기금을 통해 조성된 새로운 공원은 민간 기부금 등 다양한 재원들 중에서 공원을 위한 사업에 특별히 운용되는 시 기금뿐 아니라 근린주구 대응 기금으로부터 자금을 지원 받을 수 있었다. 새 커뮤니티 센터는 시애틀 공공시설 공사, 근린주구 부서, Easter Seals나 Uptown Alliance와 같은 여러 비영리 단체 등의 협력에 의해 실행되었다. 이러한 단체들은 새로운 커뮤니티 센터를 위한 부지를 찾고, 자금을 지원하는 데 함께 참여하였다.

□ 결과

시 공무원들에 의한 근린주구 계획 검토 과정에서 여러가지 제안들이 제시되었다. 이 제안

들 중의 일부는 커뮤니티에 의해 제시된 사업을 실행하는 안이며, 다른 사업들은 연기하거나, 다른 방식으로 시행할 것을 권고하였다. 예를 들어, "단일 용도의 주거지 개발"의 용도지역제와 같은 커뮤니티의 제안은 추가적인 법제적 행동을 요구했으며, 이러한 권고안은 추후에 추구해야 할 요소들로서 결정되었다. "주요 걷고 싶은 거리"는 같은 결과를 목표로 하는 기존의 혹은 계획된 시의 정책과 겹치는 불필요한 근린주구 목표의 사례이다. 따라서 시는 새 정책을 수립하기보다는 근린주구가 근린주구 대응 기금을 통해 독립적인 사업으로서 계획 지역에서 언급된 거리 미화를 수행할 것을 권고하고 있다.

(2) 벨타운(Belltown)



〈벨타운에 새로 입지한 콘도미니움(아파트)〉

○ 근린주구 특징

Belltown은 혼합소득 근린주구의 예로 선택되었다. 시애틀의 도심지역을 구성하는 다섯 개의 근린주구 중 하나인 Belltown은 가장 밀도가 높은 지역이다. 이 지역은 또한 소매상점, 음식점, 야간 유흥 활동을 위한 중심지이기도 하다. 최근 발표된 시애틀 Nickel 시장의 Center City 전략을 고려할 때 Belltown은 높은 인구 밀도가 예측되며, 도심지역의 중심을 더욱 살기 좋은

곳으로 만드려는 목적을 가진 새 전략을 직면하고 있다. 이 전략에는 개발업자들로 하여금 근린주구의 쾌적함과 교통의 개선, 가로 차원의 녹지 공간 및 다양한 요소들을 조성하도록 하는 새로운 조향이 포함되어 있다. Center City 전략은 Belltown의 단지 일부분만을 포함하지만, 제안된 변화들로 인한 효과는(예상되는 인구와 고용의 증가) 전체 근린주구에 영향을 미칠 것으로 보여진다.

Belltown의 사회경제적 특징은 매우 혼합되어 있다는 것이다. Belltown의 가계 소득의 중간값은 \$31,943이며, 이는 근린주구 계획 과정을 완료한 38개 근린주구 중에서 대략 하위 25%에 속한다. 그러나 모든 경제활동 가능 인구(16세 이상)의 개인별 소득 중간값인 \$29,657은 근린주구 계획 구역 중 71번째 백분위에 해당한다. 이것은 Belltown에 사는 개인들의 소득은 다른 근린주구 계획 구역의 주민들과 비교할 때 상대적으로 높다는 것을 시사한다. 그러나 2인 이상의 가구는(근린주구의 평균 가구 규모는 1.3명이다) 상대적으로 도시의 다른 근린주구 계획 구역에 위치한 근린주구에 비해 상대적으로 낮은 소득을 나타내고 있다. Belltown의 한가지 주목할만한 점은 높은 빈곤율이다. 5명 중 1명이 빈곤 수준 이하에 놓여있고, 이 중 약 1/4이 노인 인구(65세 이상)이다. 이는 소득계층이 혼합된 커뮤니티로서의 Belltown이 살고 싶음의 당면 과제를 안고 있음을 내포한다. 이와 관련하여 Belltown 근린주구 계획에서 실체화 된 점은, "다양성"이 Belltown을 "특징짓는 요소"으로 이름 붙여졌다는 점이다. 이 근린주구 계획은 이러한 다양성의 보존과 증진을 인접한 커뮤니티와의 관계 및 연결성과 함께 주요 중점 요소로 꼽았다.

○ 갈등 해결 / 합의 형성

뒤에서 다루어질 Growing Vine Street 사업은 Belltown과 같은 밀도 높은 도시 지역에서의 근린주구 사업을 위한 갈등 해결과 합의 형성의 중요한 사례이다. 이 사업에는 정치가(시 의회와 시장), 다양한 시 기관의 관료들, 다른 지방 도시 주민들과 단체들(사업 디자인 팀의 9명)을 포함한 많은 수의 이해관계자들이 연관되어 있었다. 지방 도시 정부 기관들의 대표들만 해도 30명 이상의 이해관계자들을 포함하고 있었다.

□ 사례 1. Green Streets 프로그램과 Growing Vine Street 사업

○ 사업개요 및 추진배경

시애틀에서 가장 밀도가 높은 근린주구인 Belltown은 지가가 매우 높게 형성되어 있어서 일반적인 공원을 위해 필요한 공간을 확보하는 것이 비현실적이거나 또한 많

은 비용이 든다. Growing Vine Street 사업이 시작될 시점에, Belltown의 근린주구 경계 내에는 한 개의 작은 공원과 최근에 만들어진 커뮤니티 정원 하나가 전부였다. 이에 대한 대응으로, 근린주구는 주민을 위한 매력적인 공공 공간을 조성하기 위해 기존의 가로에 집중하는 전략을 사용했다. 이러한 전략을 통해, 근린주구 주민들은 활기찬 거리의 삶을 촉진하고 보행친화적인 환경을 만들기를 희망했다.



〈Growing Vine Street 사업의 부분 사진〉

○ 주요 개념

Belltown 근린주구에서 가로의 삶을 개선하기 위해 사용된 주요 지침들 중 하나는 Green Streets 프로그램인데, "Green streets"는 시애틀 시가 보행자 통행과 녹지공간으로 사용하기 위해 지정해 놓은 시애틀 도심부 내의 특정 비 간선 도로(non-arterial streets)들을 말한다. Green Streets 프로그램은 시애틀 공공 정책의 하나로, Growing Vine Street 사업 이전에도 존재했지만 실행된 적은 없었다. 이 전략은 또한 주민들을 위한 공원과 녹지공간의 제공을 통해 환경의 질을 제고할 것을 요구하는 시애틀 도시기본계획과 부합하는 것이다.

Growing Vine Street 사업과 Belltown 근린주구 계획 둘다 근린주구의 가로를 매력적인 공공 공간으로 만들기 위한 실행 가능한 전략을 만드는데 도움을 주었다. 이 전략은 근린주구 계획에 강조되어 있듯이, 세가지 기본적인 목표를 갖고 있으며, 이들 모두 공공 공간으로서의 가로의 이용을 증진시키는데 초점을 맞추고 있다.

- 공공 순환체계(circulation) 개선
- 상업 지역에서의 보행환경 강화
- 녹지공간 활동이 일어나는 장소를 연결하기 위한 자전거 및 보행자 전용 산책로와 같은 근린주구 쾌적시설의 창출과 사용

뿐만 아니라, Growing Vine Street 사업은 Belltown에서의 Green Streets 전략을 위한 전반적인 디자인 개념을 개발하는 데 도움을 주었다.

- 생태지역주의 (i.e., 근린주구의 특정 지역에 적합한 디자인)
- 우수 처리 (Storm water treatment)
- 경관 개선 (View corridor enhancement)
- 사회 참여 (Social engagement)
- 공공 예술
- 교육과 해석
- 커뮤니티 참여

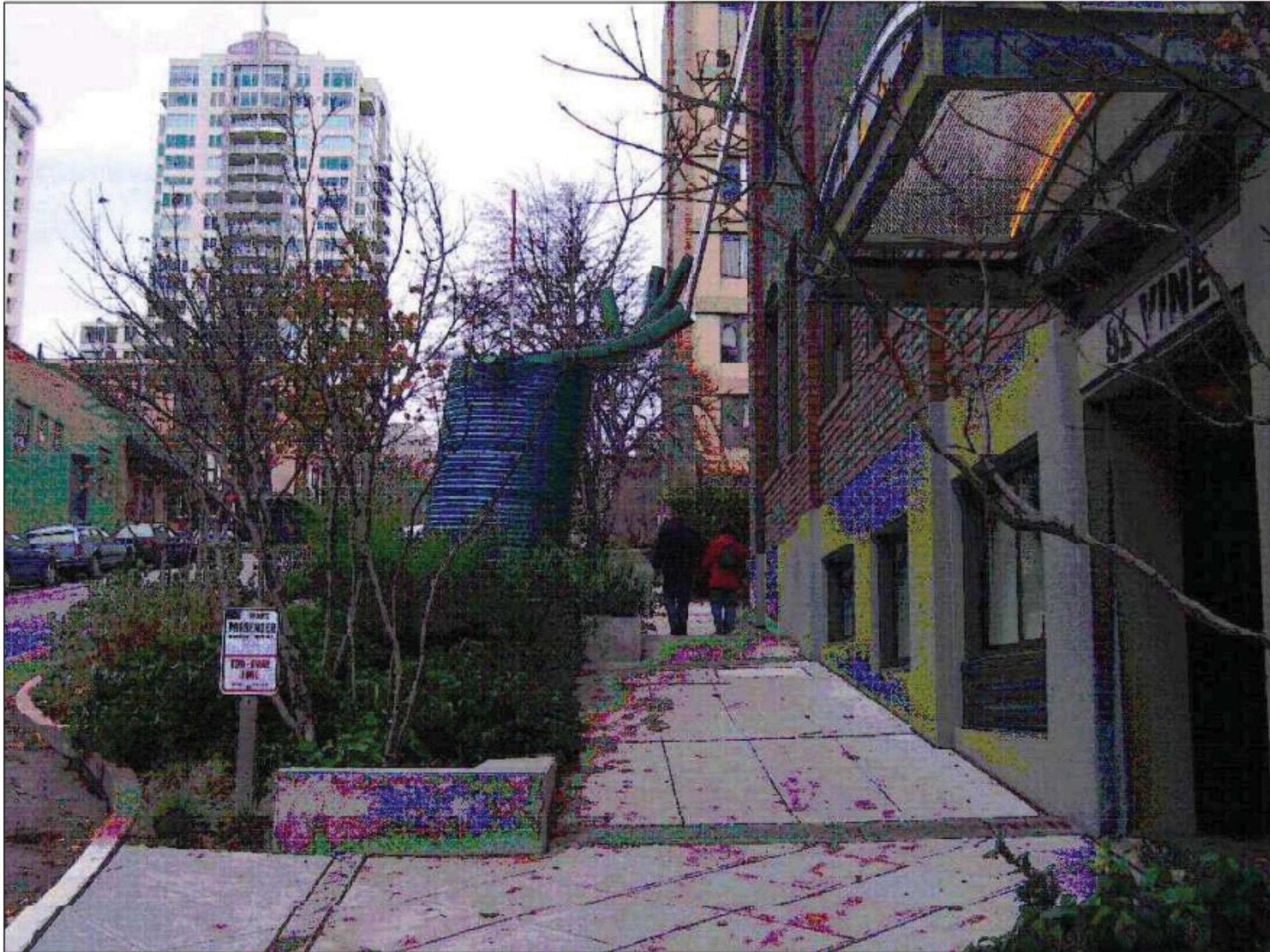
Green Streets 전략은 이러한 아이디어를 기반으로 하여, Belltown 주민들이 실질적인 사업의 형태로 적용할 수 있는 개념이 되었는데, Growing Vine Street 사업이 그 주요한 사례이다.

○ Growing Vine Street 사업

Growing Vine Street 사업은 Belltown 커뮤니티와 시애틀 시간의 12년간의 협력의 결과물이다. 1995년 근린주구 내 커뮤니티 정원(community garden)인 Belltown P-Patch의 설립 이후, 주민들은 주요 거리인 Vine Street의 여덟 블록을 포함하여 사업의 주제(도시 녹지 공간)를 확장하기를 원했다. Vine Street는 Belltown에서 중요한 주거지 가로로서, 주민들과 수변공간을 연결하고, 근린주구 내에서 다른 주거지역으로 연결한다. 2007년 현재, 이 사업은 Vine Street의 두 개 블록을 포함하고 있다. 이것은 지속적으로 진행되는 사업으로 계획되었으며, 완성이 되면 근린주구의 중심부를 가로지르는 연속적인 "가로 공원"으로 존재할 것이다. 이것은 커뮤니티에 두 가지 주요 혜택을 제공할 것이다. 1) 가로와 공원로서의 2가지 기능이 공존하는 공공 공간의 창조 2) 우수를 도시의 하수 시스템으로부터 분리하고, 대신 이것을 매력적이고 살아있는 녹지 공간 구성에 사용하는 것과 같은 생태적인 혜택을 가져옴

사업의 세 가지 주요 목표는 다음과 같다:

- 바이오 필터를 통한 빗물 유출(roof runoff)의 처리
- 커뮤니티를 위한 신선한 녹지 공간 조성
- 자연적인 물의 순환을 도시 환경에 재도입



〈Growing Vine Street "신호하는 물탱크(Beckoning Cistern)" 빗물 재활용 시스템〉

사업은 시간이 지남에 따라 각 부분이 완성되면서, 단계를 따라 완성되는 것으로 의도되었다. 사업의 두 가지 주요한 구성요소는 "신호하는 물탱크(Beckoning Cistern)"와 "물탱크 계단(Cistern Steps, 예술가: Buster Simpson)"은 모두 Growing Vine Street 사업의 기능적인 구성요소이자 공공 예술 작품들이다. 이 작품들은 테라스 정원에 물을 제공함으로써, 도시 환경에서 빗물을 모은 후 빗물이 다시 분배될 수 있도록 하는 장치이다. 사업이 지속됨에 따라, 더 많은 지역이 연결될 것이며, 최종적으로 기존의 건물과 가로를 활용하는 여덟 블록의 거리 공원이 형성될 것이다.

○ 공공 및 민간의 참여

Growing Vine Street 사업은 두가지 주요 시행 요소로 구성되어 있다. 민간 개발업자들의 합리적인 예산을 초과하는 책임에 대한 1) 민간(토지 소유자/개발업자)의 참여와 기금 조성, 2) 공공의 참여와 기금 조성. 공공/민간 기관의 기본적인 책임은 아래의 표에 설명되어 있다.

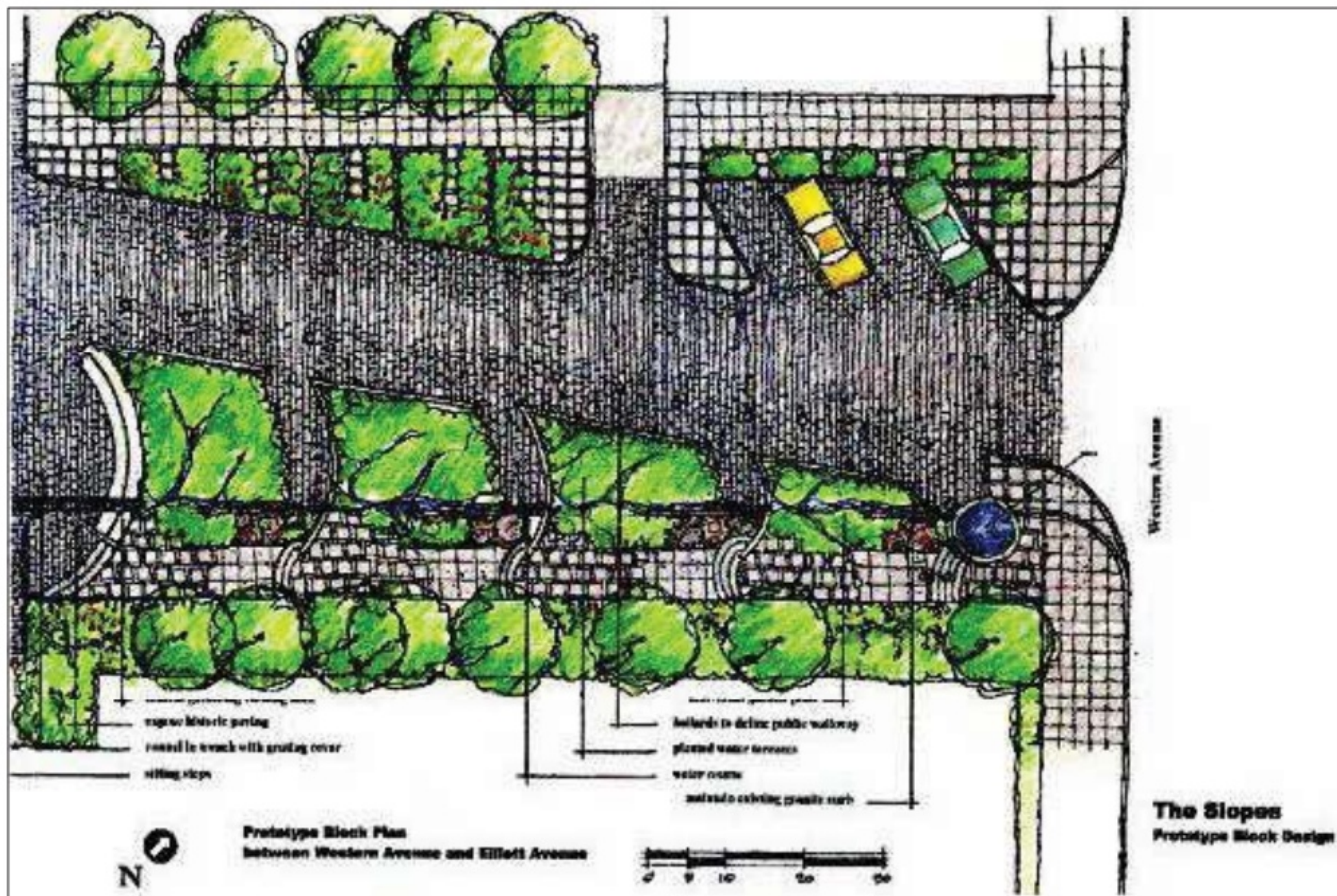
<Growing Vine Street 사업 시행의 공공/민간 부문 구성요소>

공공 부문 구성요소	민간 부문 구성요소
민간 개발업자의 가로 개선 또는 개선을 위한 높이/면적 보너스 인센티브 뿐만 아니라 개선 기금에의 기여를 의무화하는 정책과 법적인 행동(시 정부 차원)	민간 개발업자들은 Green streets를 위한 시설립 기금을 지불한다.
시 부서 개입 (교통, 공공 시설, 공원과 여가시설, 근린주구 부서, 시애틀 디자인 위원회, 시애틀 예술 위원회).	민간 개발업자의 개선: 기존 보도 주변의 녹화 주거지역의 정원을 강력히 장려한다 기타 개선안에는 물을 이용한 시설(분수, 연못 등), 가로시설물, 보행자 조명시설, 공공 예술등이 포함될 수 있다.
주/연방 정부 개입(환경적인 혜택을 위한 보조금)	

○ 디자인과 커뮤니티의 참여:

커뮤니티의 참여는 Growing Vine Street 사업을 뒷받침하는 주요 동력이었으며, 현재에까지도 지속되고 있다. 근린주구 계획 과정 동안에는 커뮤니티가 사업의 아이디어를 제공했지만, 사업은 또 하나의 초기 프로젝트인 Belltown P-Patch, 즉, Vine Street의 Elliott Avenue 2520에 위치한 커뮤니티 정원의 자연적인 결과물이기도 하다. 이 프로젝트는 시애틀 시 커뮤니티 자원봉사자들과 Friends of Belltown P-Patch간의 6년간의 협력의 결과물이었다. 이 프로젝트는 1989년에 시작해서 1995년에 완료되었으며, 근린주구 계획 과정 이전에 고안되었고, 커뮤니티 단체들이 결과를 달성하는데 사용했던 다양한 접근방식을 시사하였다. 근린주구 자원봉사자들과 시애틀 시는 기존의 작은 단층집을 헐고 그 부지를 주차장과 다른 고밀의 용도로 전환하려는 개발압력 하에서 함께 작업했다. P-Patch 사업을 위해, 근린주구 주민들은 녹지 공간으로 보존할 수 있는 1/8 에이커 토지(42 patches)를 보존하도록 지속적이고 창의적인 방법으로 시를 설득했다. 근린주구는 마침내 성공하였으며, 시는 부지를 사는데 동의하고, 부지는 결국 근린주구 대응기금을 이용해 커뮤니티 정원으로 개발되었다.

근린주구 계획 과정 동안, 커뮤니티는 커뮤니티 정원에 의해 창출된 녹지 공간과 근린주구 내의 나머지 공간들을 연결시킬 방안을 기획했다. 지역 건축가/근린주구 출신의 조직가가 이끄는 지역 건축 사무소가 개념을 디자인했고, 시애틀 예술 위원회의 기금으로 고용한 예술가와 Belltown 커뮤니티의 주민들과 협력하여 작업을 진행했다. 수백의 커뮤니티 일원들이 사업의 계획과 디자인에 참여했다. 커뮤니티에서 관심을 가진 다른 단체들과 회사들이 사업을 실현시키기 위해 결국에는 추가적인 재정을 지원하였다.



〈Growing Vine Street 개념도〉

("Growing Vine Street Revisited 2004." Ed. Carolyn Geise: Growing Vine Street, 2004. <<http://www.growingvinestreet.org/book.php>> 1 June 2007. 16-18.)

○ 교훈과 사업 성공의 원인

1) 리더십의 지속: Growing Vine Street 사업은 조성과정에서 10년 이상 개념 상태에 머물렀으며, 많은 자원봉사자들이 거쳐 갔다. 그러나, 사업의 주요 리더인 Carolyn Geise는 이 기간 동안 일관되게 리더로 남아, 사업 지원자들과의 필요한 관계들을 유지시킬 수 있었다. 이러한 지속적인 지원 없이 사업이 성공적으로 지속되는 것은 불가능한 일이었을 것이다.

2) 협력과 조정: 사업은 다수의 기금 출처, 시 기관, 자원봉사자들, 도시 계획 공무원간의 협력과 조정의 능력 없이 성공적으로 이뤄질 수 없었을 것이다. 다수의 관계자들을 조율할 수 있는 능력과 자원을 가지고 있었다는 점이 사업 성공의 핵심적인 결정요인이었다.

3) 시로부터의 리더십: 일반적인 시민들이 시 조직의 다양한 수준과 다양한 시 부서들의 역할을 이해하기란 힘들기 때문에, 시 정부가 Green streets 사업에서 민간 주체들, 시, 지역 주민들이 협력하는 데 도움이 되는 명확한 규제를 만드는 보다 주요한 역할을 맡은 것이 큰 도움이 되었을 것이다. 또한, 당시 시장이었던 Paul Schell의 정치적인 리더십과 지원은 정치적이고 관료주의적 난관을 지나 사업을 진행시키는 데에 중요한 역할을 했다.

(3) Olympic Sculpture Park(시애틀 미술관 올림픽 조각 공원)



〈공원사업의 위치〉

○ 사업개요 및 추진배경

2007년 1월에 개장한 올림픽 조각 공원은 Belltown에 추가된 가장 최근의 대규모 녹지 공간이다. 올림픽 조각공원에서 흥미로운 점은, 시애틀 미술관 (Seattle Art Museum-SAM)이 Belltown의 북쪽 끝에 위치한 9 에이커의 오염된 공장 부지를 재개발하여 공공에 무료로 개방된 조각공원으로 전환했다는 데 있다. 공원은 콘서트, 연극 공연, 교육 프로그램을 위한 장소로서 기능하는 금속과 유리로 이루어진 전시관뿐만 아니라, Richard Serra와 Alexander Calder와 같은 유명한 동시대의 국제적 예술가들의 조각들로 특징지어진다. 공원은 놀랍게도 Z-형태의 보행로를 통해 해안가까지 확장된다. 이는 철도 노선과 도심부 주요 간선도로를 넘어 Elliott Bay까지 연결되는데, 사실상 이는 시애틀 도심부 내에서 해변가로 유일한 접근로이다. 이 공원은 또한 스페이스 니들(Space Needle), 레이니어 산(Mount Rainier)과 시애틀 항구가 보이는 곳에 입지해 있다. 올림픽 조각공원은 도심부 지역에서 가장 넓은 녹지 공간이다. Belltown과 시애틀 도심부의 인구와 소득이 증가하면서 녹지 공간과 예술에 대한 수요가 높아지고 있다. 이 공원은 비교적 녹지 공간이 부족했던 커뮤니티에 즉각적인 성공을 가져다 주었다. 사업의 총 비용은 약 8천 5백만 달러로, 자금의 80% 가량은 민간 기부자들에 의해 제공되었다.

○ 공공 영역에서 비정부 단체로서의 시애틀 미술관

· 올림픽 조각 공원의 공공 특성 강조

시애틀 미술관은 시가 소유한 다른 공원과 동일한, 올림픽 조각 공원에서의 공공 환경 조성을 강조해왔다. Safarty, O. 이것의 일부는 대중들에게 공원을 개방하고 입장료를 부과하지 않는 것을 통해 달성될 것이다. 그러나 제복 차림의 경비원들과 적외선 감시 카메라가 건물과 공원의 예술 작품의 보안을 모니터링하기 위해 존재한다. 이것은 높은 가치의 예술품을 가진 도시 공원 내에 잠재하는 범죄와 시설 파괴 행위에 대처하기 위한 것이다. 또한 이것은 방문객들과 근린주구에 대한 추가적인 보안을 제공한다.

· 토론의 심화: 미술관의 공적인 역할을 확대하기 위한 움직임

시애틀 미술관이 많은 방문객들에게 인기있는 장소였기는 했지만, 미술관은 예술이 시애틀의 모든 사람들에게 더 접근이 가능하게 만들고 커뮤니티와의 강력한 유대관계를 만들고자 전략적인 접근을 시작했다. 미술관의 새로운 초점을 유지하고자 "토론의 심화"라는 주제의 캠페인이 2001년 시작되었다. 이는 시애틀 미술관을 다각화하고 이 조직의 장점과 개방성을 확대하는 것을 목표로 하고 있었다. 토론의 심화 과정의 일부는 세 가지 핵심 전략 및 지침과 함께 새로운 임무를 개발하는 것을 포함했다

- 이용자 경험을 더 잘 이해하기 위한 방문객 리서치를 사용할 것
- 참여에의 장애 요소를 알아내고 대처할 것
- 관객을 참여시키기 위한 12개의 참여/지속가능성 전략들과 50여 개 이상의 관련 활동들을 시행하고 평가할 것

토론의 심화 과정의 일환으로, 시애틀 미술관은 2001년부터 2004년 동안 시애틀 지역 주민들의 미술관에 대한 인식을 다루는 데에 초점을 맞춘 4년의 연구를 수행하였다. 연구의 일부는 시애틀 대도시 지역 내에 여섯 개의 다른 인구 집단에 대한 포커스 그룹의 형성을 포함했다. 이 그룹들은 네 개의 다른 인종 집단-아시아계 미국인, 아프리카계 미국인, 히스패닉과 백인-과 방문자와 비방문자 두 개의 그룹이었다. 이 방문자들의 다수는 시애틀 미술관을 엘리트 집단으로 인식하고, 그들 커뮤니티의 우선순위와는 동떨어져 있다고 인식했고, 종종 주로 노년층이고 백인이며 부유한 미술관 방문자들과도 동떨어져 있다고 인식했다. 그 결과, 시애틀 미술관은 그들이 필요를 충족시키지 못한다고 느끼는 인구층을 타겟으로 삼아, 관람객의 참여와 미술관 다각화를 목적으로 하는 50개 이상의 관련 활동들과 함께 열두 개의 "참여와 지속가능한 전략"을 시행했

다. 이러한 노력의 결과로, 커뮤니티의 미술관에 대한 인식은 현저히 개선되었다. 후속 설문조사는 커뮤니티의 관점에서 시애틀 미술관의 진보를 평가하기 위해 2003년 150 개의 커뮤니티의 다양한 그룹에 배포되었다. 응답자들은 시애틀 미술관이 가장 많이 개선된 3가지 부분을 다음과 같이 꼽았다: 1) 전시의 다양성, 2) 커뮤니티에 알리려는 노력, 3) 다양한 인구 집단을 위한 마케팅 노력. 시애틀 미술관에 대한 인식 또한 엘리트 주의의, 환영하지 않는 장소라는 인식에서 친절한 장소(69%), 커뮤니티 지향적이라는 인식(43%)으로 현저하게 개선되었다



〈Olympic Sculpture Park의 입구〉

시애틀 미술관은 어떻게 비정부 기관이 미술관의 전통적인 역할을 넘어서 커뮤니티에 다가가고, 살고 싶음을 향상시킬 수 있는지를 보여주는 사례이다. 2007년 1월 개장 이래, 올림픽 조각 공원은 시애틀 도심부 지역에서 가장 큰 공원이 되었다. 대부분의 조각품들은 익명의, 그러나 주요한 시 지도자들에 의해 기부되었다. 방문객들은 올림픽 조각 공원의 이전 소유자나 주요 기부자에 대한 기록을 찾아볼 수 없을 것이다. 이는 사업을 주도했던 주체가 정부가 아니라 오히려 민간 부문, 비정부 단체였다는 사실을 감안할 때, 매우 중요한 성과이다. 또한, 이는 모든 위계의 정부 (연방, 주, 카운티, 시)와 수천의 민간 기증자들로부터의 지원과 기금 조성을 포함한 협조적인 노력의 산물이었다. 이것은 공원을 위한 제한된 기금과 도심부 지역의 높은 지가를 고려할 때, 시의 공원 사업을 위해 가능한 차후 모델을 보여준다. 그러나 이 공간의 본질이 "공공 영역"인가에 관한 질문이 제기될 수 있다. 어떻게 공간이 비정부 기관에 의해 소유되고 운영되

는 상황에서, 시애틀 시를 위한 공공 커뮤니티의 모임 장소로서 기능할 것인가? 공원이 카메라와 경비원에 의해 하루 24시간 감시하에 있다면, 어떻게 이 공간이 진정한 "공공" 공간이 될 것 인지는 불명확하다. 또한, 많은 양의 기금과 작품들이 민간 기부자들로부터 왔기 때문에, 이 공간과 특성의 진화에 있어서 공공의 역할이 의문시되고 있다.

향후에 제 3자가 이 접근방법의 범위와 효과를 분석하는 것은 유용할 것이다. 이러한 향후 연구는 민간 주체들이 어느 범위까지, 얼마나 효과적으로 공공의 역할을 맡을 수 있는지를 더 확실히 결정할 수 있을 것이다. 지금까지는 공원은 아마도 공원에서 산책하기를 바라는, 예술 애호가 또는 비애호가일 수도 있는 많은 방문객들을 끌어들이었다는 점에서 성공적으로 보인다. 올림픽 조각공원의 인기는 규모 면에서는 훨씬 작지만 청계천 사업과 견주어질 만하다.



〈Olympic Sculpture Park 의 전경〉

(4) 파이크 플레이스 재래시장(Pike Place Market)



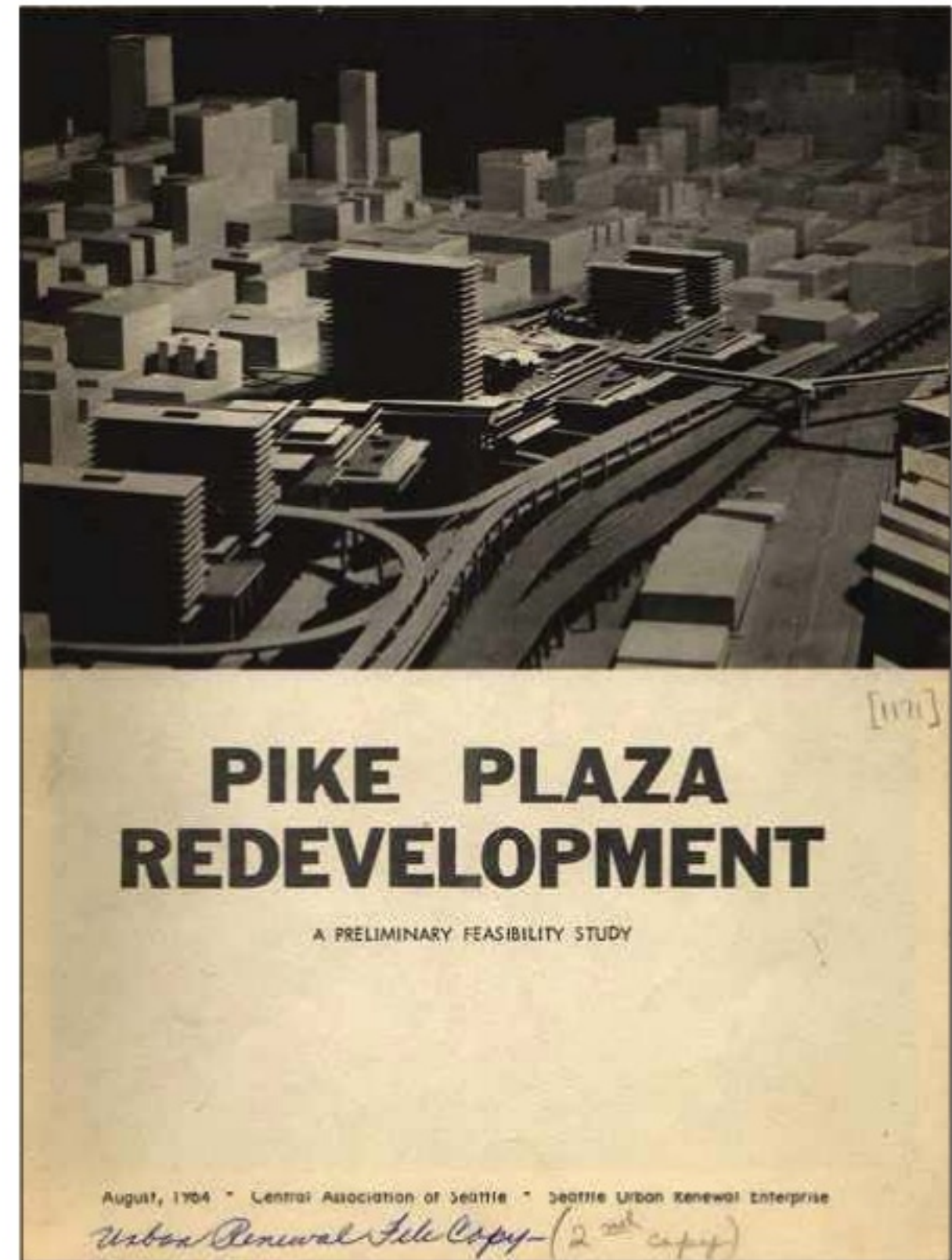
〈Pike Place Market의 출입구 (<http://www.paultownend.com/photos/seattle2005/sn27.jpg>)〉

□ 사업개요 및 추진배경

Pike Place Market은 지역 주민들이 생산자로부터 직접적으로 신선한 농작물을 구매할 수 있는 중심 장소로서 시애틀 도시위원회에 의해 1907년 설립되었다. 시장은 처음 개장일에 8명의 생산자로부터 1달 후에는 120명의 생산자로 규모가 확대되었다. 1917년에 오늘날 존재하는 시장의 대부분이 건축되었고, 1920년대와 1930년대 동안 지속적으로 성장하였다. 1932년까지 시장에서 매일매일 오는 상인들의 평균 숫자는 600명 이상에 달한다. 그러나 세계2차 세계대전 시기는 시장에 주요한 변화를 가져왔다 1) 60%에 달하는 시장 상인들을 잃게 한 진주만 공격 이후 일본인들의 강제수용 2) 시애틀 주변 농업지역의 산업화 증가, 경작지의 감소와 농촌 젊은이들의 농업에 대한태도의 변화 3) 슈퍼마켓 체인의 증가 4) 시장을 심각하게 훼손시킨 대화재. 이 요인들은 시장의 경기에 급격한 감소를 가져왔고, 1960년대까지 소비자들의 구매는 내내 저조했다. 시장에서 생산물을 팔던농민들의 숫자 역시 급격하게 감소하여, 1960년대까지 매일 시장에서 판매하는 상인들의 숫자는 100명 이하까지 내려갔다. 그 결과, 시는 시장지역을 재개발을 할만한 적시라고 보고, 시애틀 도심지를 위한 새로운 계획을 세울 컨설턴트를 고용하였다. 새로운 개발은

도심지를 신규 오피스 타워, 아파트, 주차시설, 그리고 훨씬규모가 작아진 시장지역으로 이루어진 도심지로서 구상되었다. (그림 1-3 참고) 이 구상은 1950년대 중반부터 1960년대 중반까지 시애틀의 시민 및 기업지도자들이 가지고 있는 우세한 가치와 일치하는 것이었다.

새로운 계획에 대한 인식이 증가하면서, 시애틀의 문화적 엘리트 집단에 의해구성된 일부 시민들은 시장지역을 보존하고자 하는 움직임을 조직하기 시작하였고, "시장의 친구들"이라고 불리는 조직을 구성하였다. 다른 시민 단체들과 함께, 이 조직은 시장지역을 재개발로부터 보호하는 발의안을 만들었다. 이 발의안은 1971년 11월 투표에 붙여졌고, 그 결과 73,369명의 시민들이 시장을 보존하는 것에 투표를 하였고, 53,264명이 보존 발의안에 반대하였다.(58%대 42%) 그 결과, 7에이커의 Pike Place Market 역사지구가 생겨났고, 이것은 이 지구 내에서 발생하는 어떠한 토지나 건물의 설계나 용도의 변화에도 특별한 심사 과정을 요구한다.



〈1964년의 타당성 연구의 첫 장을 반영한 제안된 Pike Plaza 재개발 계획〉

(http://www.seattle.gov/CityArchives/Exhibits/PPM/panel9_photo2.htm accessed Dec 2007)

○ "도시 재개발"에 대한 두 가지 다른 관점

시애틀 도심부 재개발 노력의 주요한 이유 중의 하나는 교외지역의 쇼핑센터의 급속한 성장에 비해 도심부 지역은 경쟁력이 없다는 우려가 증가하고 있었기 때문이다. 시 공무원이나 기업인들, 그리고 문화적 엘리트들은 재개발을 통해 도심부 지역(Central Business District)의 경제적 활력을 유지하기 위한 긴급한 목표를 공유하고 있었고, 이것은 이러한 인식된 문제들을 해결하기 위한 도심부 연합(Coalition)의 조직과 연방의 도시재개발 프로그램의 연계를 이끌었다. 그러나 이 재개발이 어떻게 일어나야 할지에 대한 주제에 있어서는, 두 집단의 비전이 현저하게 달랐다. 시 공무원과 기업지도자들에 의해 구상된 안은 교외 지역의 쇼핑몰과 유사한 도시환경의 창출이었고, 이것은 도로와 주차장의 네트워크에 의해 서비스되는 대규모 블록의 쇼핑센터와 업무지역을 포함한다. 반면, 문화적 엘리트 그룹(지역 예술가, 건축가, 그 외 도시의 예술 및 문화

적 활동을 지원하는 활동가들로 구성된)은 다른 관점을 보였는데, 그것은 Pike Place Market을 "역사적인 가치"를 지닌 "도심부 노후지역(downtown fringe areas)"로 보고, 적절히 운영된다면, 그것은 도심부 지역과 그 주변지역의 경제적 활력이라는 목표에 반하지 않도록 작동할 수 있을 것이라고 보았다.

더불어, 이 문화적 엘리트 그룹의 관점은 이전의 도시계획에서는 인식되지 못했지만 주목되고 있는 가치를 반영한 것이 었다. 살고 싶음, 디자인, 역사적 가치의 관점에서 Pike Place Market과 같은 도심부 노후지역의 혜택. 도심부 노후지역의 목적과 기능의 해석에 있어서 이 두 집단의 기본적인 차이는 Pike Place Market을 재개발할 것인가 혹은 보존할 것인가에 대한 경쟁적인 제안들을 낳았다.

□ 시장의 보존 이후에 시애틀에서의 도시계획에의 함의

○ 시 정부에 의해 인식된 시민참여

그 당시에는 도시계획 공무원들은 그 과정에서 대중들을 중요하게 참여시키는 것 없이 기업이나 시민지도자들과 함께 일해왔다. 이 발의안이 통과되고 난 후에, 시는 계획과정에서 시민들을 참여시키는 것의 중요성을 더욱 더 인식하기 시작하였다. 계획가들은 도심부 지역을 위한 계획은 전문적인 계획가나 상의 위계의 정부 공무원들의 배타적인 영역이 아니며, 더 참여적인 계획 과정은 시민들과 더 관련되게 사업을 이끌수 있음을 인식하게 되었다.

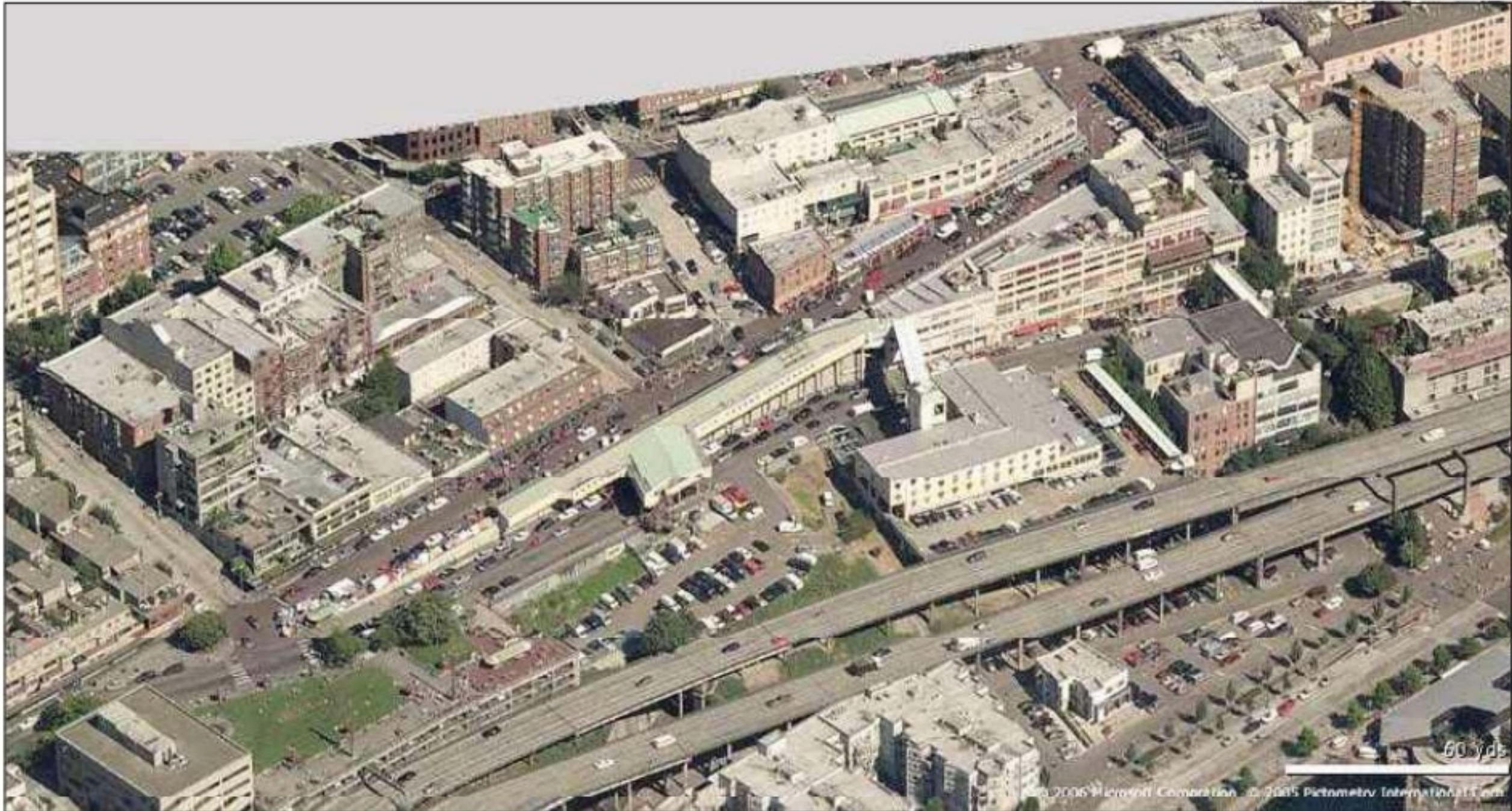
○ 도시 재개발에 대한 계획 이념의 변화

계획 이념에서의 주요한 변화는 도시 재개발을 향해 취해진 주요 접근방법과 관련이 있으며, 이 사례에서는 기존의 특성을 완전히 바꾸는 방식으로 이 지역을 대체하는 것이 아닌, 도심부 근린주구의 독특한 역사적, 문화적인 가치를 인식하고, 이 지역을 개선하기 위해일했다. 이것은 또한 앞에서 언급된 시(그리고 시민)로 하여금 역사적이거나 문화적으로 중요한 지역을 보존할 권리를 준 국가역사보존법에 의해주로 영향을 받았다.

○ 하부 지역(부도심)간 네트워크의 강조vs. 단일한 도심부 지역

시애틀에서의 도시재개발 과정은 Pike Place Market의 재활성화 시기 동안에 긴 시간에 걸쳐 일어났고, 결과물에 영향을 주도록 도심부 지역의 계획과정에 대한 생각의 방식을 현저하게 바꾸어 놓을 만큼 충분히 긴 시간이 걸렸다. Carl Abbott은 이 특징적인 단계를 1955-1965년 사

이("쇠퇴하는 부동산 시장" 단계)와 1965-1975년 사이("하부지역 간의 연합" 단계) 두 가지로 구분하였다. 후자의 단계는 독특한 도심부 지역(Pike Place Market과 같은"노후 지구"를 포함한)이 단일한 특성을 가진 통일된 도심지역보다 더 가치 있는 개념이 되는 시기 동안에 주요한 전환으로 특징지어진다.



〈Pike Place Market의 현재 조감도(2007)〉

○ 결론 및 시사점

시장을 재개발하려던 원래의 계획이 어떻게 최종적으로 도심지역에 영향을 미쳤을지를 말하는 것은 불가능하지만, 시장을 보존하고자 하는 움직임을 이끌었던 개인들(발의안을 지지했던 시민들도)이 이 지역을 경제적인 자산으로서 뿐만 아니라, 역사적인 중요성을 갖는 장소로서의 잠재력을 미리 보았다는 것은 분명하다. 오늘날 시장은 여행자들의 주요 관광지뿐만 아니라, 농산 및 수산물시장, 공예가, 예술가, 꽃이나 다른 작은 사업을 위한 장소로서 기능한다. 현재의 관점에서 보면, 미국에 있는 도심지역은 주민들의 일상생활에의 필요를 위한 슈퍼마켓(식료품점)이 부족한 문제점들을 갖고 있는데 반해, Pike Place Market은 시애틀에서 활력 있는 도심주거의 필수적인 부분이 되어왔다. 동시대 보스턴의 Faneuli Hall이나 Quincy Market과 같이, 이것의 역할은 다른 도시들에게 인식되고 성공적으로 모방되어 왔으며, 공공시장지역의 역사적인 보존을 통해 그들만의 "도심부 노후지역"을 창출해온 샌프란시스코의 Ferry Building Market이나 캐나다 밴쿠버의 Granville Island Public Market이 가장 잘 알려져 있다. 시애틀 도심부에서, Pike Place Market과 같은 지구의 보존은 이전 시애틀 시의원인 Victor Steinbrueck에 의해 설명된 "

살고 싶은 미래"의 비전을 명확하게 하도록 도왔다. 살고 싶은 미래를 위한 이 비전은 현재 시애틀의 최근에 통과된 살고 싶은 도심부 계획을 통해 수행되고 있으며, 이 계획은 22,000명의 새 인구와 50,000의 추가적인 고용을 수용하기 위한 도심부 근린주구의 밀도의 증가를 포함하고 있다. 시애틀 도심부가 변화함에 따라, Pike Place Market은 근린주구에서 사람들 간의 교류와 경제활동을 촉진하는 거점으로서 기능하고, 더 기본적인 차원에서는 지역의 농산물을 공급하는 중요한 공급원으로서 계속하여 기능하게 될 것이다. Pike Place Market은 어떻게 시민들이 정부의 가차 없는 대규모 재개발 계획에 대항하여 싸웠고 근린주구의 성격을 보존하기 위한 싸움에서 이겼는지를 보여주는 중요하고 성공적인 사례이다. 시장은 앞으로도 계속해서 살고 싶은 도심부를 위한 중심지점으로서 기능하게 될 것이다.

(5) 레이머트 파크 빌리지(Leimert Park Village¹⁾)

LA downtown에서 7마일정도 남서쪽에 위치한 Leimert Park Village는 1920년대에 조성된 LA 최초의 계획적 커뮤니티이다. 면적은 240에이커(1에이커는 4,047m²)이며, 부동산 개발업자인 Walter H. Leimert경에 의하여 개발되었다. 설계자는 뉴욕의 Central Park를 설계한 것으로 유명한 Frederik Law Olmstead Jr.이다.

Leimert Park Village의 주민수는 약 4,200명이다. 개발 초기에는 백인들이 거주하였으나, 현재는 주민의 91.7%가 흑인(African-American)이고, 백인은 1.7%에 불과하다. Leimert Park Village는 LA시의 대표적인 흑인 전통 및 문화 중심지이다.

Leimert Park Village는 대중교통(버스)과 보행자 중심적인 커뮤니티이다. 중심상가에는 재즈연주, 아프리카풍 옷가게, 선물 가게, 화랑, 무도장, 레스토랑, 기타 근린생활시설들이 들어서 있다. 상가에서 가장 눈에 띄는 건물이 특이한 건축양식의 Vision극장인데, 건물위에 "The Vision"이라는 글자가 새겨진 첨탑이 새겨져 있다. 극장 맞은 편에는 1920년대에 조성된 근린공원인 Leimert Park Plaza가 위치하고 있는데 분수를 중심으로 고전적인 건축양식을 보전하고 있다. 그리고 주변의 주택단지에는 스페인과 지중해 양식의 매력적인 단독 및 다가구주택들이 건축되어 있다.

그러나 Leimert Park Village는 조성된지 이미 수십년이 경과하여 노후된 지역이다. 따라서 건물의 리노베이션 및 경제적 활력 유지가 과제로 대두되어 왔다.

1992년에 발생한 LA폭동은 Leimert Park Village에도 많은 피해를 안겨 주었으나, 오히려

1) 이하의 내용은 SCAG, 1999, *Livable Place Profile-Leimert Park Village*와 Wikipedia 참조

부흥의 계기가 되었다. 폭동 이후 LA시는 시내에서 8곳의 근린주구를 선택하여 마을가꾸기를 지원하는 LANI(Los Angeles Neighborhood Initiative)제도를 도입하였다. 커뮤니티의 계획적 교통개발, 주택과 상가의 개량 및 개발 등을 경제적으로 지원해 주는 제도인데, Leimert Park Village가 시범사업지구 8곳 중 한 곳으로 지정된 것이다.



〈Leimert Park Village의 위치〉

(2) 재정비사업의 주요 내용

LANI는 1994년에 Leimert Park Village 시범 project를 시작하였다. 시범프로젝트의 기간은 총 30개월, 프로젝트에 투입된 총 비용은 5백만불이었다. Bench와 지붕이 갖추어진 버스정류장, 정보 kiosk, 수십그루의 식재, 장식이 있는 쓰레기통, 꽃향아리 등이 동네안에 설치되었으며, 특별하게 디자인된 국기게양대와 가로등 등이 만들어졌다.

LANI사업의 주요목적 중 하나는 자치적인 커뮤니티 단체의 조직화이다. LANI시범사업을 계기로 Leimert Park Village에는 LPV CDC(Leimert Park Village Community Development Corporation)이라는 단체가 설립되었다. LPV CDC의 주요임무는 흑인 예술의 육성 및 전시, 조직적 노력을 통한 Village의 경제 진흥, 비즈니스에 대한 공공투자 유치, 일자리 창출, 대중교통 접근성 제고, 아메니티 증진, 보행자 공간 개선 등이다. LPV CDC는 임무 달성을 위하여 다음과 같은 6가지 목표(target)를 설정하였다.

- ① 마을환경 개선
- ② 상업 개발
- ③ 일자리 개발
- ④ 커뮤니티 조직화
- ⑤ 치안
- ⑥ CDC 운영

○ 마을환경 개선사업의 주요 내용

- 보도의 가로등 밝기를 100% 증대하여 치안 강화
- 40% 이상 가게에 대한 정면 재단장 추진
- 2년 이내에 공원(Leimert Park Plaza) 리노베이션
- 보행자 접근성 개선 및 Village 내에서의 자동차 통행 규제



〈Village내 주택가〉



〈Leimert Park Plaza 공원 정비〉



〈가게전면 재단장사업〉

○ 경제 및 일자리 개발

- 업무 및 판매용도 건물 건설(Community Build Inc.)
- 흑인 의류 전문점(strange), LA에서 가장 오래된 blues club인 Babe's and Ricky's 등과 연

계하여 전통적인 흑인문화 관련 산업 유치

- 직업 훈련 센터 개소 등

○ 주민 참여

- LPVCDC의 계획 수립 및 프로그램 개발과정에서 주제별 커뮤니티 미팅을 개최하여 주민들의 직접 참여 유도

- LANI의 시범프로젝트가 끝난 뒤에도 LPVCDC는 LANI, LACRA(LA Community Redevelopment Agency) 등 LA시의 관련 조직과 밀접한 관계를 유지하면서 각종 자문 및 지원의 창구 역할 수행

- LPVCDC는 지역의 상인조합(Leimert Park Village Merchant's Association) 기타 지역내 단체들과의 파트너십을 통하여 Village의 일자리 창출 및 경제 진흥을 위하여 노력

○ 각종 이벤트 개최

- Kwanza 흑인문화제(12월), Leimert Park 재즈 페스티벌(9월), Harvest Moon Festival(10월) 등



〈새롭게 정비된 중심가 상점〉

2) 도시재생 및 정비 사업

(1) 사우스 레이크유니온(South Lake Union)



〈South Lake Union의 위치도〉

South Lake Union은 시애틀 도심 북쪽 Lake Union 남쪽 귀퉁이에 위치하고 있다. 북쪽의 Lake Union과 동쪽경계의 I-5, 서쪽경계의 S.R.99 고속도로가 지나가고 있어 구조적으로 고립된 지역이다. 빌보잉(Bill Boeing)의 첫 수상비행기였던 "Bluebill"이 이곳에서 첫 비행을 성공시켰고, 시애틀의 첫 산업 단지 중 하나로써 시애틀의 혁신커뮤니티로도 잘 알려져 있다.

최근 South Lake Union은 생명과학의 허브로 발전함에 따라 Paul Allen이 운영하는 Vulcan에서 이 지역을 개발하기로 결정하게 되었다. 하지만 기존 주거단지를 철거하고 새로운 대규모의 기관들이 입지하는 것에 대한 논쟁이 많았다.

이에 대한 대응책으로 시애틀 저소득 주택기관에서 2006년 초 저소득층을 위한 아파트를 건설했고, Vulcan 에서도 저소득층 아파트를 건설할 예정이다.

□ 개발배경

시애틀의 재벌 Paul Allen의 투자로 최근 South Lake Union은 생명과학의 허브로 발전하고 있다. 워싱턴주립대 의학과 더불어 암연구센터, 시애틀 의학연구센터, 등 생명과학 분야의 기관들이 입지하게 되었다. Paul Allen은 이 지역의 많은 건물을 소유하고 있고 본인이 운영하는 개발업체 Vulcan이 South Lake Union을 전면 개발하기로 결정하였다.

□ SLU의 5개 District

○ 8th Avenue District

- 현재 시애틀에서 가장 오래된 공원 중 하나인 Denny Park가 위치하고 있으며 주로 상가들이 입지하고 있음

- 역사가 깊은 Denny Park를 재정비하고 8번가를 중심으로 상업시설들을 활성화시켜 활력이 넘치는 거리로 조성할 계획임

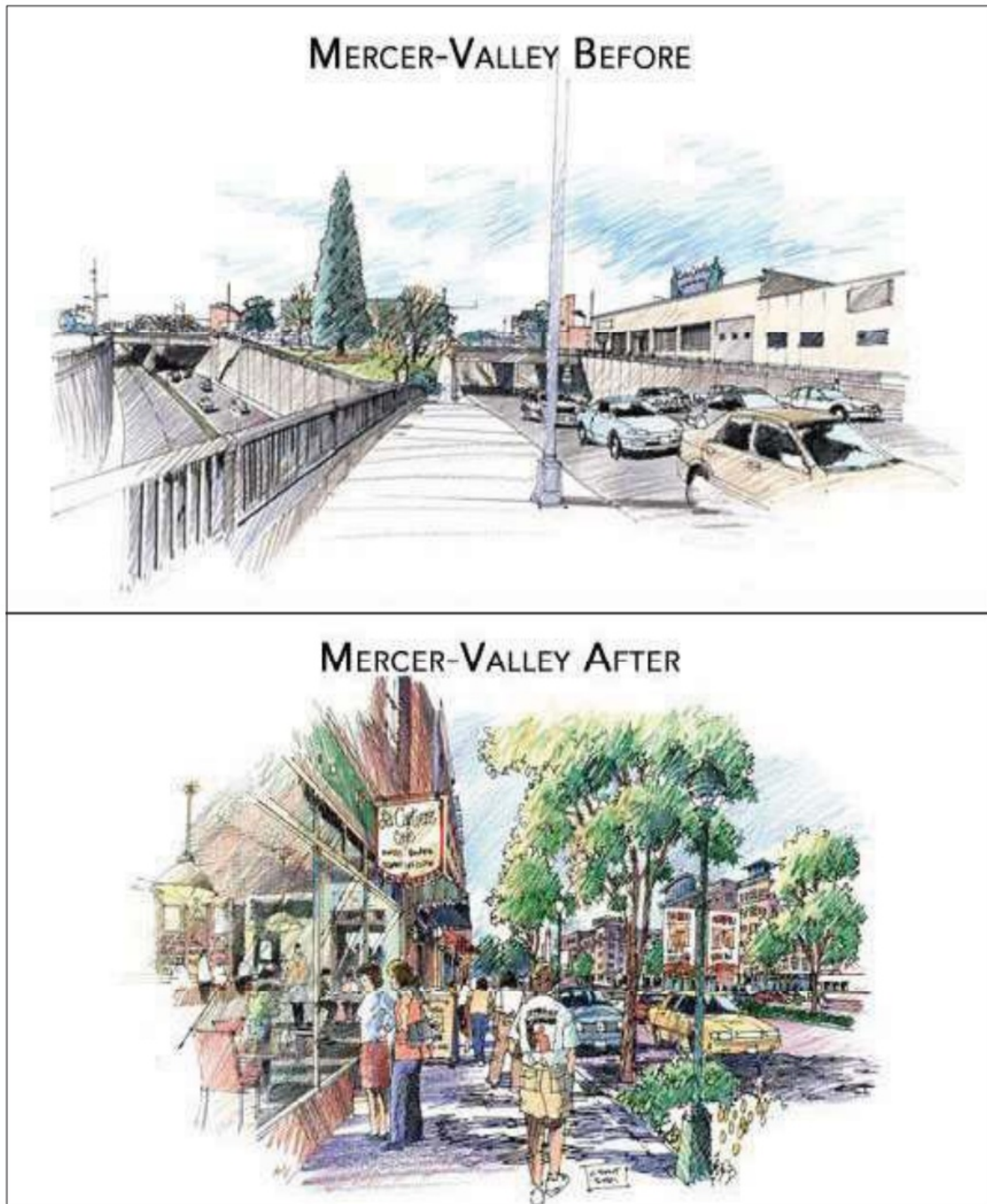


〈South Lake Union에 개발될 새로운 5개의 District〉

- Westlake/Terry District
 - Westlake/Terry District는 새로 생기는 전차노선이 지나가는 곳임
 - South Lake Union의 척추역할을 맡아 기업, 식당, 쇼핑몰 등이 보행로를 따라 입지할 예정임
 - 이미 입지한 많은 생명의학연구소들과 함께 South Lake Union의 중심지 역할을 할 것임
- Lakefront District
 - 시애틀에서는 이미 유명지로 알려진 이 수변공간을 Lake Union Park의 조성으로 전면 개선될 계획임
 - South Lake Union 주민들의 휴식공간뿐만 아니라 전차를 활용하여 다운타운 및 기타지역의 주민들도 이용할 수 있도록 함
- Cascade Neighborhood
 - 이 지역은 시애틀 근린지구 중 가장 오래된 곳 중의 하나임
 - 현재 프레드 헛치선 암연구센터가 입지하고 있으며 많은 주택들이 입지하고 있음

○ Gateway District

- Gateway District는 현재 빠른 속도로 도시중심지로 발전되고 있는 지역임
- 오피스와 주택의 혼합용도로 고밀도로 계획된 지역임
- 약 2,200가구의 주택건물과 식당, 호텔 등이 입지할 예정임

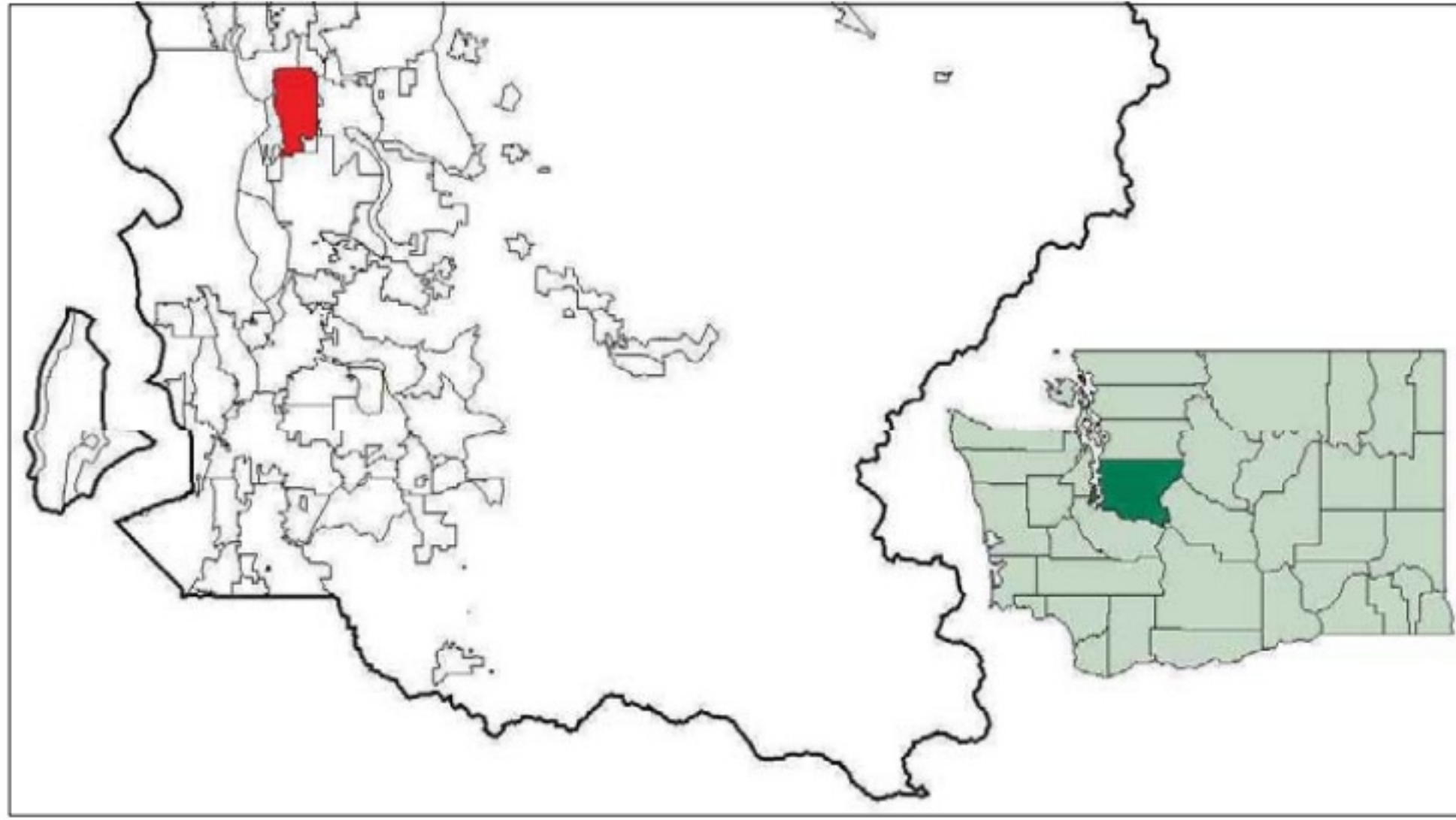


〈Mercer-Valley를 Boulevard로 확장하여 활력 있는 거리로 조성할 계획임〉



〈South Lake Union의 교통계획: 붉은색이 SLU와 시애틀 다운타운을 연결하는 경전차 노선이고 I-5와 S.R.99 고속도로 타지역과 끊긴 연결성을 다리와 보행자도로로 연계하는 방안이 검토되고 있음〉

(2) 커크랜드(Kirkland)



〈Kirkland의 위치도〉

커크랜드는 미국 워싱턴(Washington) 주 킹 카운티(King County)에 속하며 시애틀(Seattle) 워싱턴 호수 동쪽에 위치하고 있다. 시애틀시가 북서쪽으로 20km 거리에 위치하며, 시가지 밖 대부분 지역은 구릉지로 형성되어 있다.

2005년을 기준으로 도시인구는 45,740인으로 킹 카운티 내 8번째로 큰 도시에 해당한다. 도시면적은 약 25.8km²이며 인구밀도는 1,628.8/km²이다.

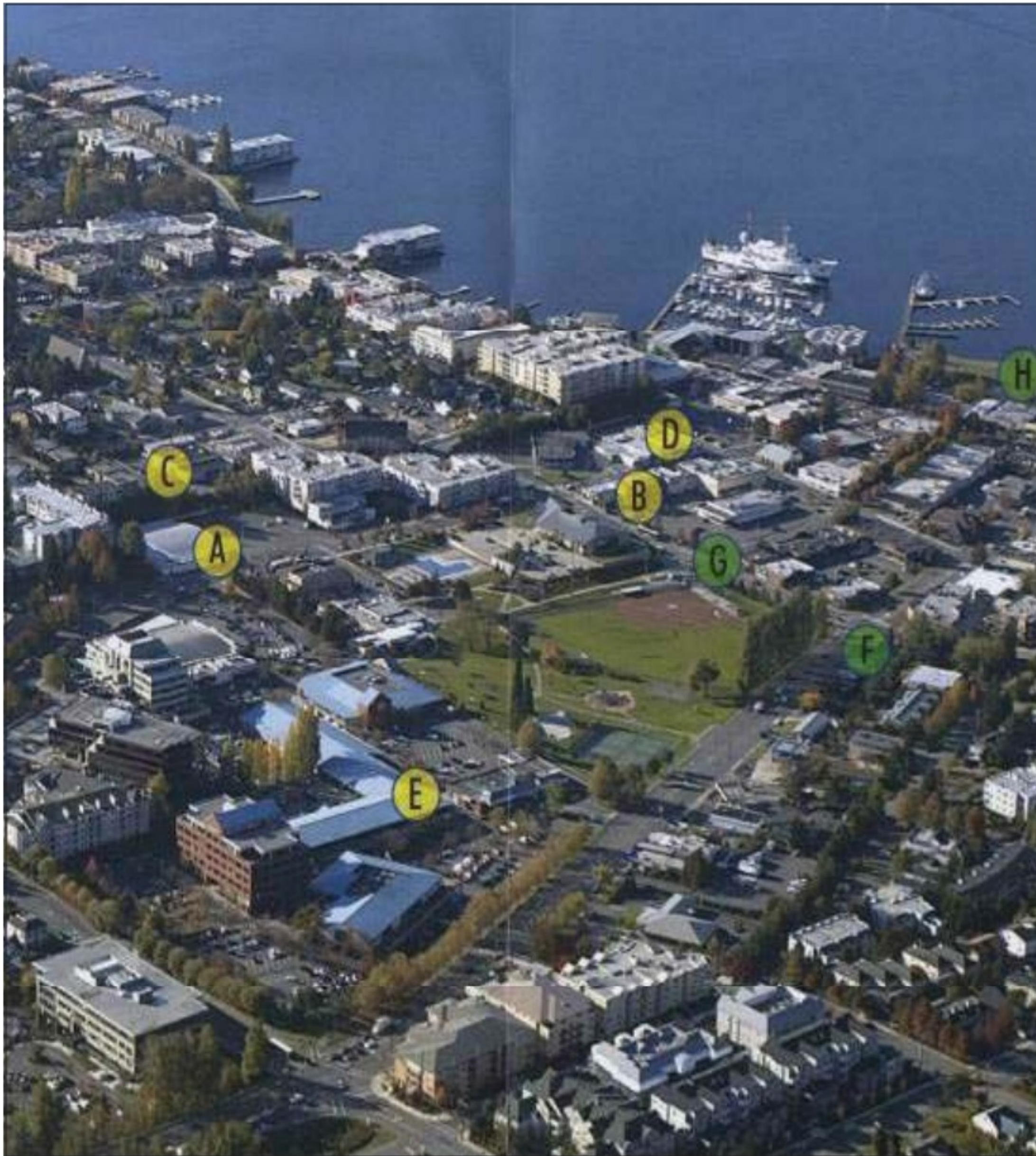
1905년 Kirkland 발족한 이후 주위 소규모 마을들과 합병하면서 현재12배 규모로 성장하였다. 1968년 인근 마을인 Houghton을 흡수하기 시작하면서 1974년에는 Totem Lake, South Juanita, North & South Rose Hill 등 1998년까지 16,119명의 인구가 증가하게 되었다.

현재 Kirkland 시에서는 도시 북부지역인 Finn Hill, Juanita, Kingsgate 지역과의 합병을 고려하고 있으며 합병이 성사되었을 경우 Kirkland의 인구는 80,180명으로 증가하고 도시규모는 약 46.6km²로 증가하게 된다.

유통업체인 Costco 체인 본사가 Issaquah으로 이전되기 전 Kirkland에 위치하고 있었으며 주로 게임 등의 첨단산업 본부가 입지하고 있다.

1968년을 시작으로 주위 도시 및 지역들과 합병을 시작하면서 도시가 성장해왔으며 현재 도시 북부에 위치한 면적 약 18km²에 해당하는 3개의 지역과 합병을 추진 중이다. 도시의회에서는 이번 합병에 관련된 주요 결정사항을 주민들의 의견을 적극 반영하여 결정하고 있다.

□ 도심재생 사업



〈2007 다운타운 재생사업〉

〈커크랜드 다운타운 재생사업의 주요 내용〉

지역	사업명	사업내용
A	Boulevard 아파트 건설(준공)	- 119가구를 수용하는 아파트들을 건설하여 1층을 상업시설로 이용하는 주상복합으로 계획하여 건설
B	Heathman Hotel(2007 준공)	- 91개 숙박시설과 식당, 스파 등의 서비스를 제공하는 호텔 건설
C	128 State Street(2007년 여름에 준공)	- 124가구를 수용하는 아파트 건설

지역	사업명	사업내용
D	Merrill Garden 노인주택 건설(2007년 가을에 착공)	- 115개의 노인주택 건설하여 1층은 주로 상업 시설 배치
E	Parkplace 재개발(2007년 구상 중)	- 오피스, 상업, 호텔 등의 시설로 재개발하기 위해 커크랜드 종합계획과 zoning의 변경을 추진중임
F	교통혼잡의 최소화 및 주차공간 확보(1 단계 완료)	- 교통혼잡을 최소화하기 위해 보행자 도로를 확대하고 신호등이 없는 횡단보도 시스템을 도입 - 도로에 주차공간을 확보하여 주차문제를 해소 하는 동시에 보행자도로의 안정성 확보
G	다운타운 통행센터(Downtown Transit Center) (예정)	- 커크랜드 3가의 교통개선
H	Marina 공원의 Lakeshore Plaza(예정)	- 지하에 주차공간을 확보하고 지상으로 수변공간과 도심을 연결하는 수변광장 조성계획



〈Marina Park의 Lakeshore Plaza 개념도〉
(수변공간과 분리되어 있던 도심을 하나로 연결하는 사업)



〈커크랜드의 수변공간 Marina Park〉



〈커크랜드 도심의 전형적인 형태〉

(커크랜드 시민들은 이 전형적인 도심 형태를 보존하고자 많은 노력을 기울이고 있다.)



〈커크랜드 중심가에 위치한 공원〉



〈커크랜드에 새로 도입된 신호등 없는 횡단보도 시스템: 커크랜드 주민들은 신호등 없는 횡단보도를 각 횡단보도마다 배치된 깃발을 들고 길을 건넌다. 야간에는 도로에 불이 들어오는 시스템을 도입하여 보행자들의 안전을 확보. 이런 시스템의 도입이후 교통사고가 많이 줄어들었다고 한다.〉

(3) 그랜드 에비뉴 프로젝트(Grand Avenue Project²⁾)

Grand Avenue Project는 LA 시내 중심가의 Civic Center District를 재개발하려는 야심찬 구상으로서, 전술한 SCAG의 2007년도 Livability award 수상 프로젝트이기도 하다. 동 프로젝트는 Grand Avenue Committee에서 2000년에 공식 제안하였는데, Grand Avenue Committee는 백만장자 디벨로퍼인 Eli Broad(추정자산 58억불, 미국에서 42번째 부자)가 위원장으로 있는 민간합동 위원회이다.

프로젝트의 골자는 지구내에 고층 업무용 빌딩과 아파트, 부티크 호텔(중류층을 위한 비즈니스 호텔), 슈퍼마켓, 영화관, 서점, 레스토랑, 16 에이커(1에이커는 4,047m²) 규모의 공원 등을 건설하는 것이다. 새로운 건물들은 주로 주차장 및 나대지에 건설될 예정인데, 이 땅은 1950년대의 도시재개발로 Bunker Hill 주변지역이 완전 철거된 이래 주로 LA시와 LA카운티의 소유로 되어 있다. 공원은 현재의 Civic Center Mall 자리에 조성될 예정인데 추정 비용은 5,100만불이다. 3개 블록에 길게 걸쳐 있는 현재의 Mall은 1960년대 후반에 건설되었다. 프로젝트 지구 주변으로는 Walt Disney Concert Hall, Our Lady of the Angels 대성당, 현대 미술박물관, Music Center, LA 카운티 행정청, LA시청 등, 많은 문화시설과 공공청사가 입지하고 있다.

본 프로젝트는 철저하게 민간자본으로 추진될 예정이다. 공적 자금을 쓰지 않는게 프로젝트의 주요 자랑거리가 되고 있다. Board에 따르면, 본 프로젝트로 건설공사 중에는 25,000명의 건설관련 일자리가, 공사후에는 5,300명의 일자리가 창출된다고 한다. 또한, 연간 5억 6,500만불의 직·간접적인 비즈니스 수입이 예상되고, 연간 9,500만불의 정부 재정수입 증가가 기대된다고 한다. 그의 개인적인 영향력이나 부를 고려하면 크게 놀랄 일이 아닐 수 있지만, Board는 시와 카운티의 정치적 유력자들을 지지자로 만들면서, 매우 빠른 속도로 프로젝트를 추진하고 있다.

2003년에는 LA카운티와 LA시 Community Redevelopment Agency(CRA)가 협력하여 Grand Avenue Project의 추진 기구로 Grand Avenue Authority를 설립하였다. 동 Authority에서는 2004년에 Grand Avenue Committee의 추천에 의거하여 기본계획의 수립 및 집행을 수행할 업체를 선택하였는데 선정된 업체는 Time Warner Center의 건설 경력을 가지고 있는 The Related Companies이다. 2005년 7월에는 기본적인 개발 컨셉을 담은 그림이 Grand Avenue Committee의 Website에 공개되었다.

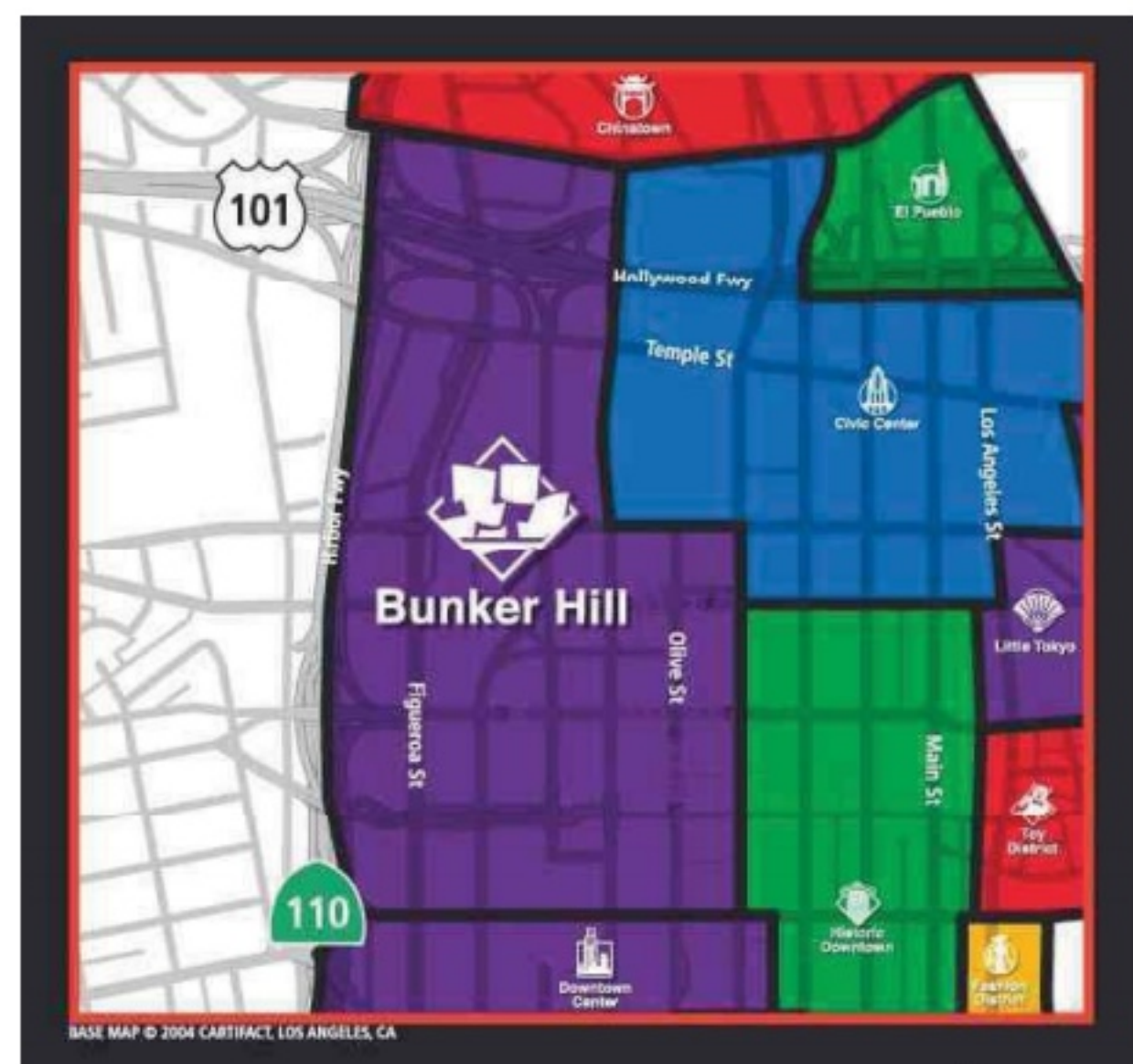
2) 이하의 내용은 Fred Cowett, 2006.5., *The Grand Avenue Project in Downtown Los Angeles* 및 Grand Avenue Committee의 홈페이지 (<http://www.grandavenuecommittee.org>) 참조



〈Walt Disney Concert Hall〉



〈LA 시청 건물〉



〈 LA Downtown〉

□ Grand Avenue Project : LA의 새로운 중심 만들기

LA카운티에서 LA시의 중심성은 매우 약하다. San Francisco Chronicle의 유명한 컬럼니스트인 Herb Caen은 “LA를 갔으나, LA를 찾을 수 없었다”라고 표현할 정도이다. 시가지를 중심으로 동심원적으로 팽창한 도시를 Chicago-style이라고 하는데, LA는 정반대로 교외지역 중심의 도시형태를 갖추고 있다.

최근에는 LA와 같은 분산적 도시형태를 재조명하는 연구가 활발하게 이루어지고 있는데 이를 Los Angeles School Model이라고 한다. Los Angeles School Model에서는 교외화와 Sprawl을 부정하지 않고 현실로 인정한다. 이들은 센터를 중심으로 한 위계적 동심원적 도시구조를 추구하는 대신에 결절(nodes), 증식(accretions), 흐름(flows)의 메트릭스로 된 군도형(archipelagic) 도시구조를 상상한다. 그러나 중심지이론에 익숙한 많은 사람들은 Chicago-style에 대한 향수를 버리지 못하고 있으며, Grand Avenue Project도 그러한 연장선에서 해석할 수 있다.

LA business newspaper에 기고한 글에서 Eli Broad는 다음과 같이 말하고 있다.

“모든 위대한 도시들은 인체의 심장 역할을 하는 중심지를 갖고 있다. 각양 각색의 모든 시민들이 서로 축하하고 서로 나누기 위해서 모이는 곳, 역사와 이벤트 및 지리적 의미가 담겨 있는 곳, 그곳에서 살고 일하고 노는 사람들의 에너지와 교류와 창조와 다양성이 충만한 그런 곳이다. 단순한 기념물이 아니라, 사람들이 이용할 수 있고 즐길 수 있는 그런 곳이라야 한다. Grand Avenue는 그런 장소가 될 수 있다.”

“Los Angeles는 분리된 도시(divided city)이다. 동부의 주민들은 서부로 잘 가지 않고 반대의 경우도 마찬가지다. San Fernando Valley의 주민들은 시내에 잘 가지 않는다. Grand Avenue Plan은 상호작용의 패러다임을 변화시킬 것이다.”

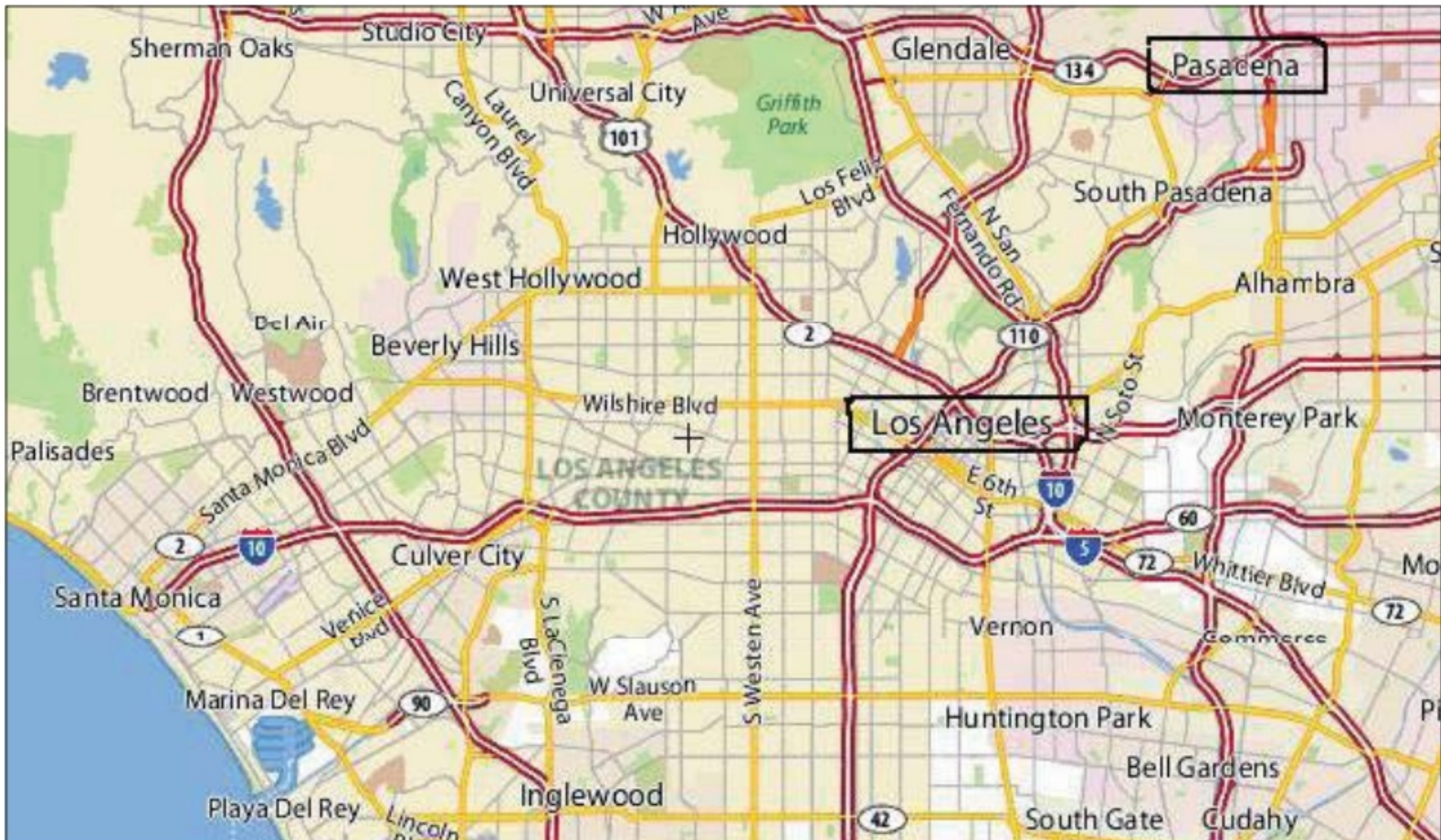
소위 Edge City(교외의 베드타운에 업무, 상업기능이 집적)로 발전하고 있는 LA에 Board가 강조하는 중심지(Central Place)가 과연 필요한가? Board의 주장은 이미 낡은 논리가 아닌가? 등, Grand Avenue Project는 학문적 논쟁거리를 제공하고 있다.

이외에도 Grand Avenue Project에 대해서는 많은 비판적 입장이 존재하며, 특히 공원에 대한 비판이 많다. 대표적으로 남가주대학(USC)의 Martin Kaplan교수를 들 수 있다. Kaplan교수는 공원의 필요성은 인정하면서도, 디자인의 결정 과정에 대해서는 매우 비판적이었다. 전문가들의 디자인을 공모하고, 시민들의 의견을 수렴하는 절차가 필요하다는 것이었다. Kaplan교수는 LA의 대표적 신문사인 LA타임즈의 후원 하에 2005년에 독자적으로 공원 디자인에 대한 아이디어를 모집하였다. 그 결과 300건이 넘는 개념과 디자인이 접수되었으며, 그 가운데 30건 이상을 "Grand Avenue Intervention"이라고 명명된 Website에 올려서 누구든지 열람할 수 있도록 하고 있다.



〈Civic Mall 지역의 시민공원〉

(4) 파사데나(Pasadena)

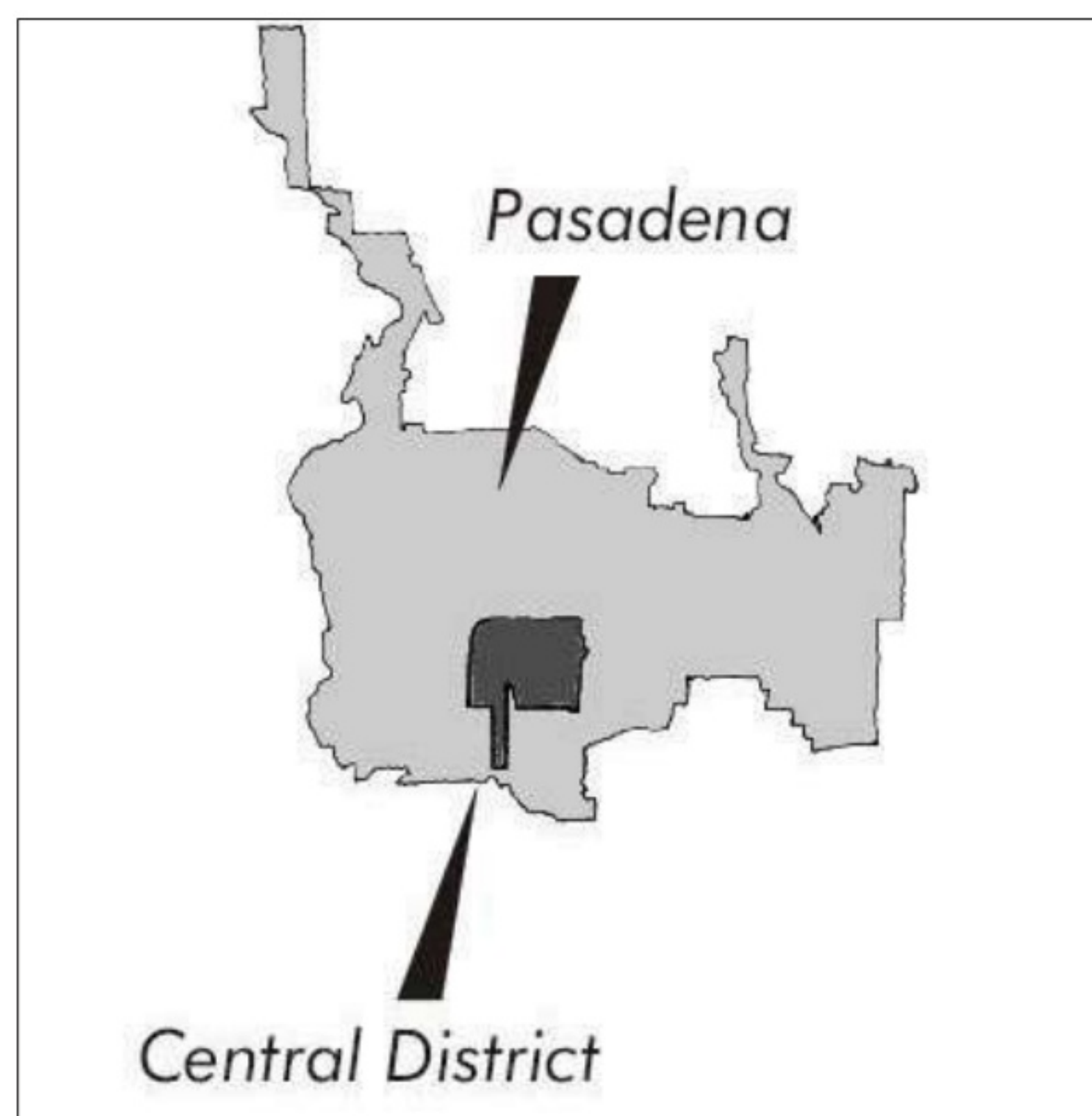


〈Pasadena시의 위치〉

Pasadena시는 LA시 중심부에서 북동쪽으로 약 16km 떨어져 있는 인구 약 14만 명의 중소 도시이다. 캘리포니아 공과대학(Caltech)과 대학 미식축구 결승전인 Rose Bowl의 개최지로 유명한 Pasadena시는 LA대도시권내에서 손꼽히는 전통도시의 하나이다. 역사, 문화, 교육 환경이 뛰어나기 때문에 주거지로서의 인기가 매우 높으며, 도심부에는 업무 및 상업시설이 집적하고 있어서 자족성도 갖추고 있다. 2003년에는 경전철인 Gold Line이 개통되어 LA시 중심부와 직결되었다. Pasadena시는 중심부의 전통지구를 현지수복형으로 재개발하는 한편, 경전철역을 활용한 TOD개발 등을 추진하여 지역의 Livability를 증진하여 왔다.

○ Pasadena시 Central District의 Specific Plan

Pasadena시에서는 총 7개 지구에 대한 Specific plan이 수립되어 있는데, Old Pasadena를 비롯한 본 연구의 사례 프로젝트는 모두 Central District Specific Plan지구에 포함되어 있다. Pasadena시의 7개 Specific plan 들에서는 TOD(Transit-oriented development), 보행자중심 개발(pedestrian-oriented development), 주·상 복합용도 개발(mixed use development with housing over commercial) 등의 Livable Community 수단이 공통적으로 강조되어 있다.



〈Central District의 위치〉

가. 계획개념(Planning Concept)

Central District Specific Plan에서는 Central District를 다시 6개의 Sub-district(Old Pasadena, Civic Center/Midtown, Walnut Housing, Pasadena Playhouse, Lake Avenue, Arroyo Corridor/Fair Oaks)로 구분한 다음, Sub-district별로 계획개념(Planning Concept)과 디자인지침(Design Guideline)을 규정하고 있다. Sub-district 가운데 특히 본연구의 사례지역을 내포하는 Old Pasadena Sub-district의 계획개요(Planning Concept)를 살펴보면 다음과 같다.

① Old Pasadena Sub-district의 목표

지구내의 무수한 역사자원을 보호하고, 지구 주변지역을 주택, 공원 등 보완적인 용도로 이용하여 이 지구가 광역적인 소매 및 엔터테인먼트 거점으로서 장기적인 번영을 구가할 수 있도록 함

② 소매 및 엔터테인먼트 거점

소매 및 엔터테인먼트 활동의 광역적 거점 역할을 계속하여 수행하되, 상가건물의 고층화를 허용하여 업무 및 주거기능 확충

③ 신규 주택공급

Memorial Park Urban Village와 Old Pasadena Transit Village의 2곳에 충분한 신규주택을 공급하여, 공원과 경전철역의 입지적 장점 극대화

④ Urban Villages

신규로 공급되는 주택은 고밀도(60-87호/acre. 1 acre=4,047m²)의 콤팩트 개발을 유도하여 보행자 및 대중교통 이용 강화

⑤ 충전형(Infill) 개발

상가위에 주택 또는 업무 기능 중심의 주상복합 개발 추진

⑥ 전통 건축물(Architectural Heritage)

기존 건축물의 증축 또는 리모델링 시에는 전통건축물의 규모 및 외관과 조화를 유지하고, 전통건축물이 보존하고 있는 보행자 친화적 속성 유지

⑦ 가로경관

Colorado 가로변 건물의 1층은 소매, 레스토랑 및 대인서비스시설 등 도보이용자 대상 상업 용도로 사용. 보도에는 노상 식당, 스트리트 퍼니처 등의 아메니티 장려 등

나. 디자인 지침(Design Guideline)

Old Pasadena sub-district에 대한 디자인 지침(Design Guideline)은 지구 특성, 가로환경, 부

지계획, 건물디자인의 4개 부문으로 구분·제시되어 있다.

① 지구 특성(Sub-district Character) 관련 가이드라인

- (가이드라인 1) 도시적 특성 강화 : Old Pasadena 중심부의 가로 지향적(street-oriented) 특성은 독특한 도시적 가치를 보유하고 있으므로, 신규개발 시에는 그 특성을 그대로 유지할 것
- (가이드라인 2) 역사적 환경 증진 : 새로운 건축물을 건축할 때에는 Old Pasadena의 풍부한 전통 건축물을 하나의 자산으로 간주하여, 그들의 존재를 섬세하게 고려할 것
- (가이드라인 3) 다양한 연결도로 확충 : 보도와 골목, 블록간 구분 도로 등이 상호 연속적으로 연계되도록 하여 보행자들의 지역 탐방을 흥미롭게 하고, 주차장, 건물 및 옥외활동 공간 간을 편리하게 연결할 것

② 가로 환경(Street Guideline) 관련 가이드라인

- (가이드라인 1) 가로의 활기 증진 : Old Pasadena의 가로 및 골목(alley)은 단순한 통과장소가 아니라 다양한 커뮤니티 활동이 전개되는 사회적 공간임. 가로를 면하여 연속적으로 이어진 상점과 건물은 지역의 성공을 위한 중요한 요소임
- (가이드라인 2) 보행자공간 우선 : 안전하고 편리한 보도는 Old Pasadena의 활력 증진을 위한 핵심적 요소. 가로경관과 골목길 어메니티는 장소를 아름답게 하고 쾌적한 보행자 환경을 창출
- (가이드라인 3) 지역의 정체성 확립에 기여 : 가로와 골목길은 Old Pasadena의 독특함과 정체성을 상징할 수 있도록 관리

③ 부지 계획(Site Planning) 관련 가이드라인

- (가이드라인 1) 보도의 가장자리 맞추기 : 모든 건물들은 보도의 가장자리를 따라서 건축되어야 함. 가로 벽의 연속성 유지 필요
- (가이드라인 2) 구획사이의 통로 확보 : 대규모 개발프로젝트의 경우 블록과 블록사이에 보행자를 위한 통로를 설치하여 가로와 골목길, 내부 광장과의 연결 도모
- (가이드라인 3) 옥외활동 장려 : 지역내에서 일반화되어 있는 옥외 식당 등의 옥외 공간 확보. 광장 등에 furniture 및 키오스크 설치

④ 건물디자인(Building Design)

- (가이드라인 1) 건물의 리듬 및 형태의 연속성 유지 : 건축양식의 다양성에도 불구하고 건축형태 및 건물 리듬의 일관성을 유지함으로써 지역의 통일적 이미지 고취
- (가이드라인 2) 거리에서 흥미 유발 : Old Pasadena의 건물들은 대중이 이용. 진열장의 배

치와 디자인 요소 등이 파사드에 흥미를 유발할 수 있도록 인간적 규모(human scale) 유지

- (가이드라인 3) 골목 파사드 개선 : 골목길을 따라서 “제2의 가게 정면” 조성. 골목길의 존재는 Old Pasadena의 주요 특징 중 하나이므로 골목길 파사드의 시각적, 기능적 개선으로 골목길 이용 극대화 추구



〈옛 뒷골목을 활용한 보행자 공간〉

□ 전통 중심상업지구 재정비 프로젝트: Old Pasadena³⁾

Old Pasadena는 Pasadena시의 전통적인 중심상업지구이다. 다른 도시와 마찬가지로 중심시가지가 쇠퇴를 거듭하자, 1960년대에 Old Pasadena지구를 전면 재개발하려는 움직임이 대두되었다. 그러나 지역의 보전주의자와 상인들이 이를 저지하는데 성공하였다.

Pasadena시청은 1978년에 Old Pasadena지구 보전계획을 수립하였다. 이후 Old Pasadena는 성공적으로 부흥하여 지금은 남가주에서 가장 매력적이고, 방문객이 많은 지역 중 하나로 탈바

3) SCAG(Southern California Association of Governments), Livable Places Profiles (<http://www.scag.ca.gov/livable/links.htm>), City of Pasadena Planning and Development Department, 2004. Central District Specific Plan, 및 City of Pasadena Planning Division Homepage (<http://www.ci.pasadena.ca.us/planning/default.asp>) 참조

꿈하였다. Old Pasadena는 독특한 분위기의 점포와 레스토랑으로 가득 차 있어서, 무언가 특별한 것을 찾는 trend-setter(유행을 선도하는 사람들)들이 즐겨 찾는다. 그리고 도보권 내에 많은 오피스가 입지하고 있어서 낮 시간에도 상당한 규모의 소비수요가 존재한다.

Old Pasadena는 1995년에는 IDA(International Downtown Association, 국제시가지협회)의 "시가지 성취상"(Downtown Achievement Award)과 NTHP(National Trust for Historic Preservation, 전국 역사물보전 트러스트)의 "위대한 미국 메인 스트리트상"(Great American Main Street Award)을, 1996년에는 SCAG(남가주정부협의회)의 "Livable Community Award"를, 1998년에는 Lambda Alpha International의 "1998 Skyline Award"를 각각 수상하였다.



<Old Pasadena 지도>



<1930년대의 Pasadena 시내>

○ 용도의 복합화(Mix of Uses)

Old Pasadena에는 소매, 엔터테인먼트, 사무실, 서비스시설, 주택 등 다양한 용도의 건축물이 혼합되어 있다. 야간 및 주말에는 수천명의 방문객들이 100군데 이상의 레스토랑, 나이트클럽, 바, 카페, 영화관(2곳으로 총 4,000석 규모)을 찾는다. 150개를 넘는 소매 및 서비스 시설들은 전국적 체인과 지역 고유의 상표들이 조화롭게 입지하고 있다.

2층 이상의 건물들은 주로 사무실 용도이다. 시청, 컨벤션센터, 중앙도서관 등의 주요 공공 시설들은 도보로 이용가능한 거리에 위치하여 매우 편리하다. 그리고 Old Pasadena지구 내에만 약 850여 호의 주택이 있다.



〈파사데나의 혼합용도 건물: 1층은 주로 상점용으로 사용되고 있다.〉

○ 파트너십에 의한 추진

Old Pasadena는 남가주내에서 손꼽히는 전통 상업지역의 하나로서, 특히 역사적 건축물이 밀집되어 있다. 이를 보전하여 재활성화 하기까지 건물소유자, 상인, 보전운동가, 시 공무원 등으로 구성된 리더그룹의 끈질긴 노력이 필요하였다. 건축 유산의 보전 및 지구 전체의 재활성화를 관리하기 위하여 강력한 원칙이 만들어지고 실행되었다. 오랫동안 방치하여 왔던 기업가들은 많은 투자를 아끼지 않았다.

시정부에는 2,700만불을 투자하여 공공 주차건물을 건설하였으며, 이를 계기로 총 4억불의 민간자본이 도입되어 14블록지역의 거의 모든 건물을 취득 및 리노베이트하게 되었다.

○ 특기할 사항 및 이벤트

Old Pasadena지역내 One Colorado 블록의 가운데에는 광장이 조성되어 있어 블록 내

부를 조망할 수 있게 되어 있다. 전통적인 뒷골목들은 보전되어 각종 시설로의 접근 및 보행자를 위한 공간으로 사용되고 있다. 공원은 Memorial Park와 Central Park의 2곳이 조성되어 있으며, 노인들을 대상으로 한 실버주택단지가 2개소 건설되어 있다.

Memorial Park의 야외음악당(bandshell)에서는 여름철에 일련의 콘서트가, Central Park에서는 연간 2차례의 미술 및 공예품 시장이 열린다. 1월 1일에 개최되는 Rose Parade를 비롯하여 다양한 테마의 거리 퍼레이드가 연중 개최된다. 특히 대학 미식축구 경기와 관련하여 개최되는 Rose Parade를 보기 위하여 전국에서 수많은 관중이 운집한다.

○ 관리기구

Old pasadena 지구(정확하게는 Old pasadena Business Improvement District. 이하, PBID)의 관리를 위하여 Old Pasadena Management District(이하, OPMD)가 설립되어 있다. OPMD는 지구내 건물소유자, 입주업체 및 주민의 공동이익을 보호하기 위하여 1995년에 설립된 민간 비영리 관리회사로서, 지구내의 청소, 치안, 마케팅, 이벤트, 경제 개발, 변호 등의 업무를 수행한다. 필요한 서비스의 수준은 이해당사자간 합의에 의하여 결정된다.

OPMD의 재원은 재산세(property tax) 및 Pasadena시의 위탁수수료이다. 2005년의 수입액은 총 138만불인데, 이를 재원별로 보면, 재산세가 49.1%, 위탁수수료 수입이 39.3%, 주차장 수입이 8.2%, 이벤트수입이 3.0%, 기타 4% 등이다. 지구내 부동산소유자들은 일반적인 재산세외에 지구의 관리를 위하여 추가적인 재산세를 납부하도록 되어 있다. 그리고 일부 서비스에 대해서는 Pasadena시와 위탁계약이 체결되어 있다.

OPMD의 관리를 위하여 별도의 Board of Directors가 구성되어 있다. 위원수는 총 23명으로, 상인, 입주자, 부동산소유자, 주민, 시청공무원 등이 골고루 포함되어 있다. 위원은 선출되며 자원봉사이다.

□ 복합용도지구 개발사례: Paseo Colorado⁴⁾

Paseo Colorado(이하, Paseo)는 Pasadena 시내의 고급 옥외 몰(outdoor mall)이다. 총 3개 블록으로 구성되어 있는데, 사무실, 백화점 및 점포, 레스토랑, 고급식품점, 영화관, 400세대의 로프트 스타일(주상복합형)의 아파트(Terrace Apartment Homes)등이 들어서 있다. 핵심시설은 Macy's 백화점과 Gelson's 슈퍼마켓이다.

Paseo는 2001년 10월에 개장되었다. 1980년에 설립된 70만 제곱피트(1제곱피트는 0.093m²) 규모의 옥내 쇼핑몰 Plaza Pasadena를 재개발하였다.

Paseo는 세계적인 건축기업인 EE&K Architects(Ehrenkrantz, Eckstut and Kuhn Architects)가 설계하였다. Paseo가 위치한 구역은 역사적 보전 건축물인 시청과 인접하여 있는데, 시청은 1923년에 유명한 건축가 Edward Bennet가 설계한 보자르(Beaux-Arts) 스타일의 건축물이다. Paseo지구를 재개발하면서 EE&K Architects는 시청, 시립도서관 등 주변 역사적 건축물과의 조망적 연계를 특히 중시하였다.

Paseo는 클리블랜드에 본거지를 두고 있는 개발업체 Developers Diversified Realty가 소유 및 관리하고 있다.

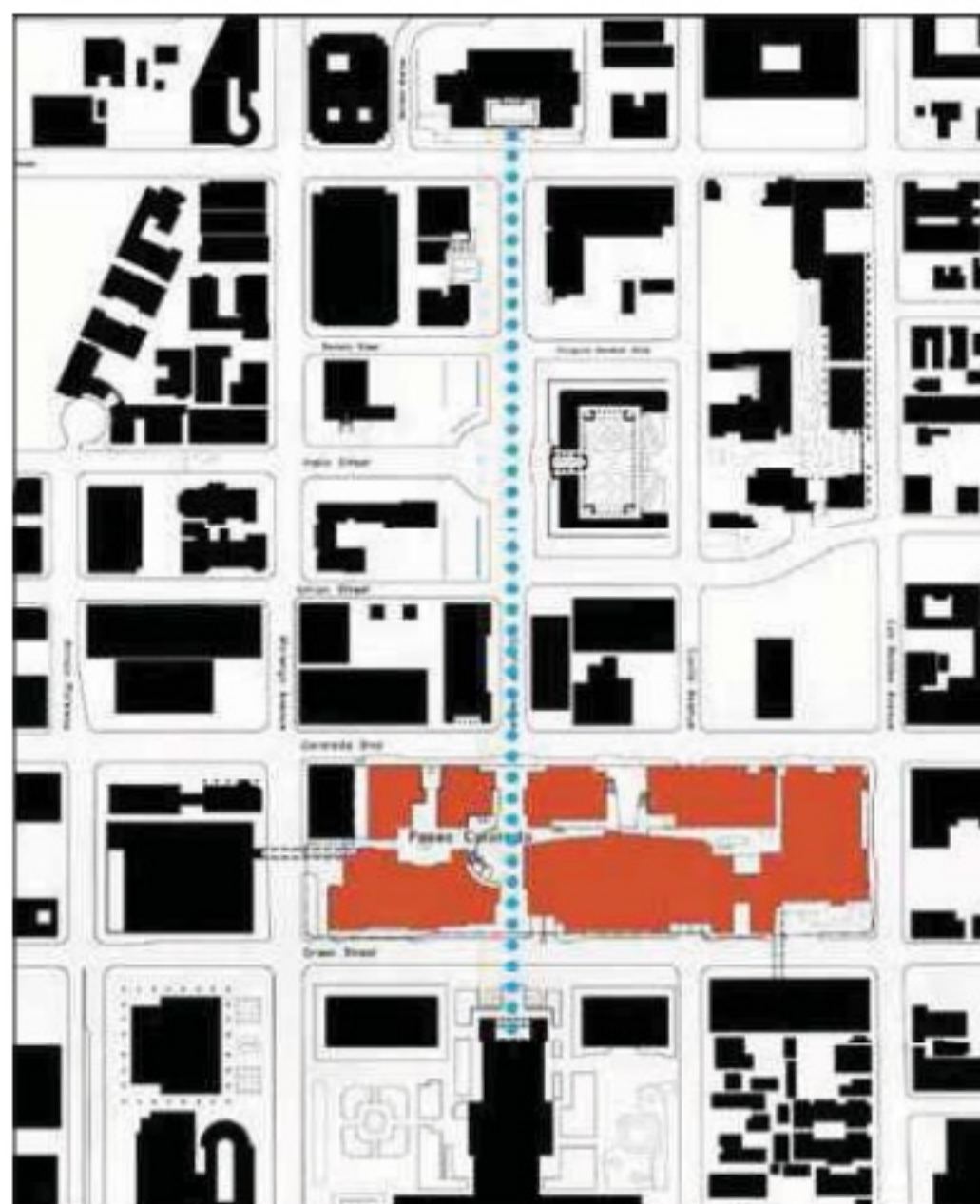


〈Paseo의 평면도〉

- Paseo지구를 관통하여 Garfield길을 연결하는 보행자 몰(promenade)설치(재개발전에는 건물로 차단되어 있었음). Garfield길은 시청, 도서관, 시민회관 등 1900년대 초기의 전통건축물이 밀집되어 있는 아름다운 길임

4) ee&k architects 홈페이지(<http://www.eekarchitects.com/>), paseo 홈페이지(<http://www.paseocoloradopasadena.com/>), wikipedia, Urban Land Institute. 2002. 12. Place Making 등 참조

- 도시적 용도와 주거용도의 복합적 토지이용으로 Old Pasadena 및 주변 업무지역과의 기능적 보완 도모
- 다양한 옥외 집회장소를 설치하여 California적 라이프 스타일 구현
- 건축과 조경, 수변공간의 통합으로 일체적 분위기 창출
- 다양성, 편리성, 길 찾기, 치안 등 보행자 위주의 거리조경
- 주상복합의 경우 총 6층 가운데 2층까지는 소매, 3-6층은 주택으로 사용



〈Garfield길과 보행자몰〉



〈주상복합 아파트〉



〈보행자몰〉



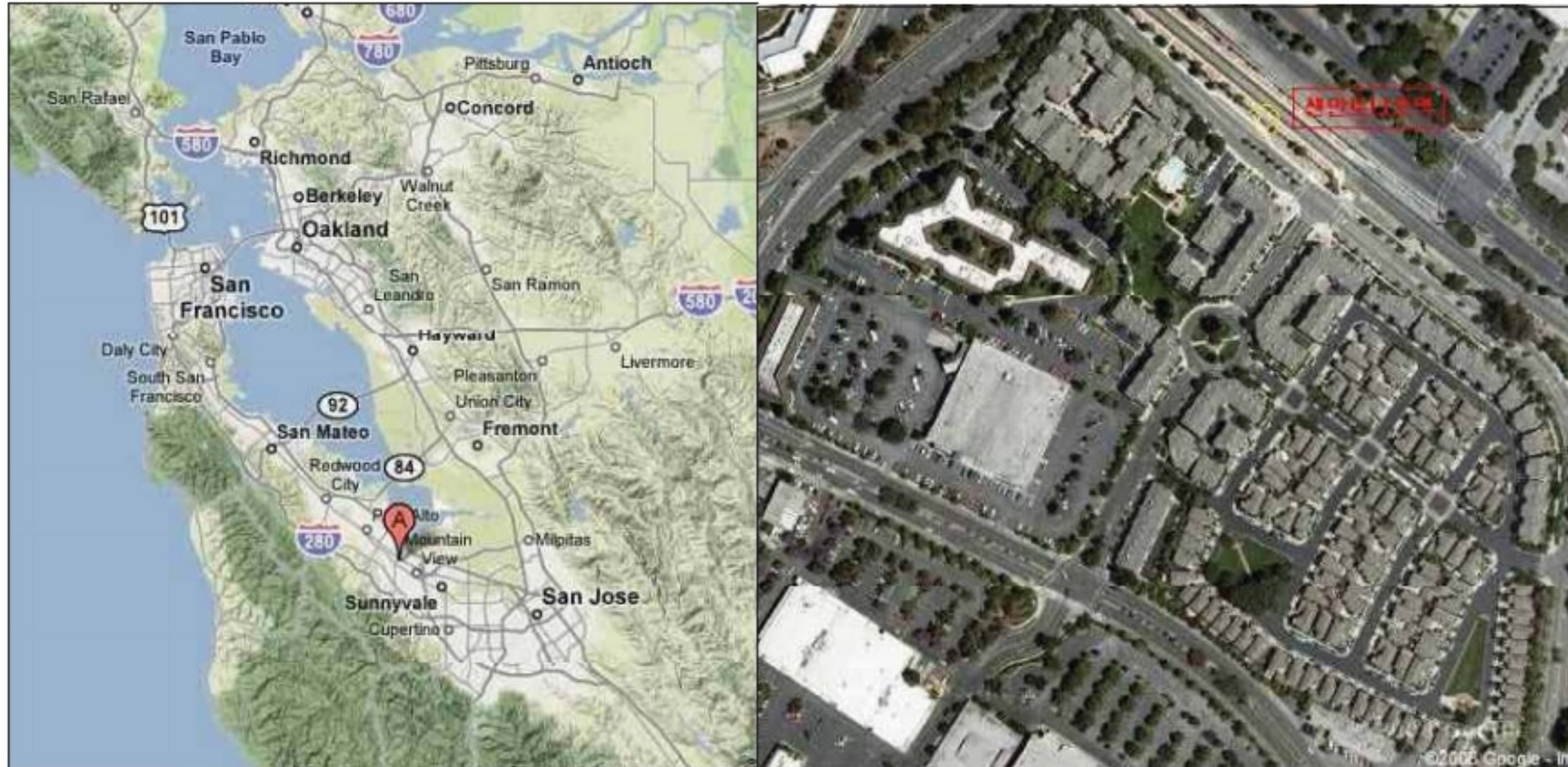
〈Pasadena Colorado 중앙광장〉

□ 설계 원칙

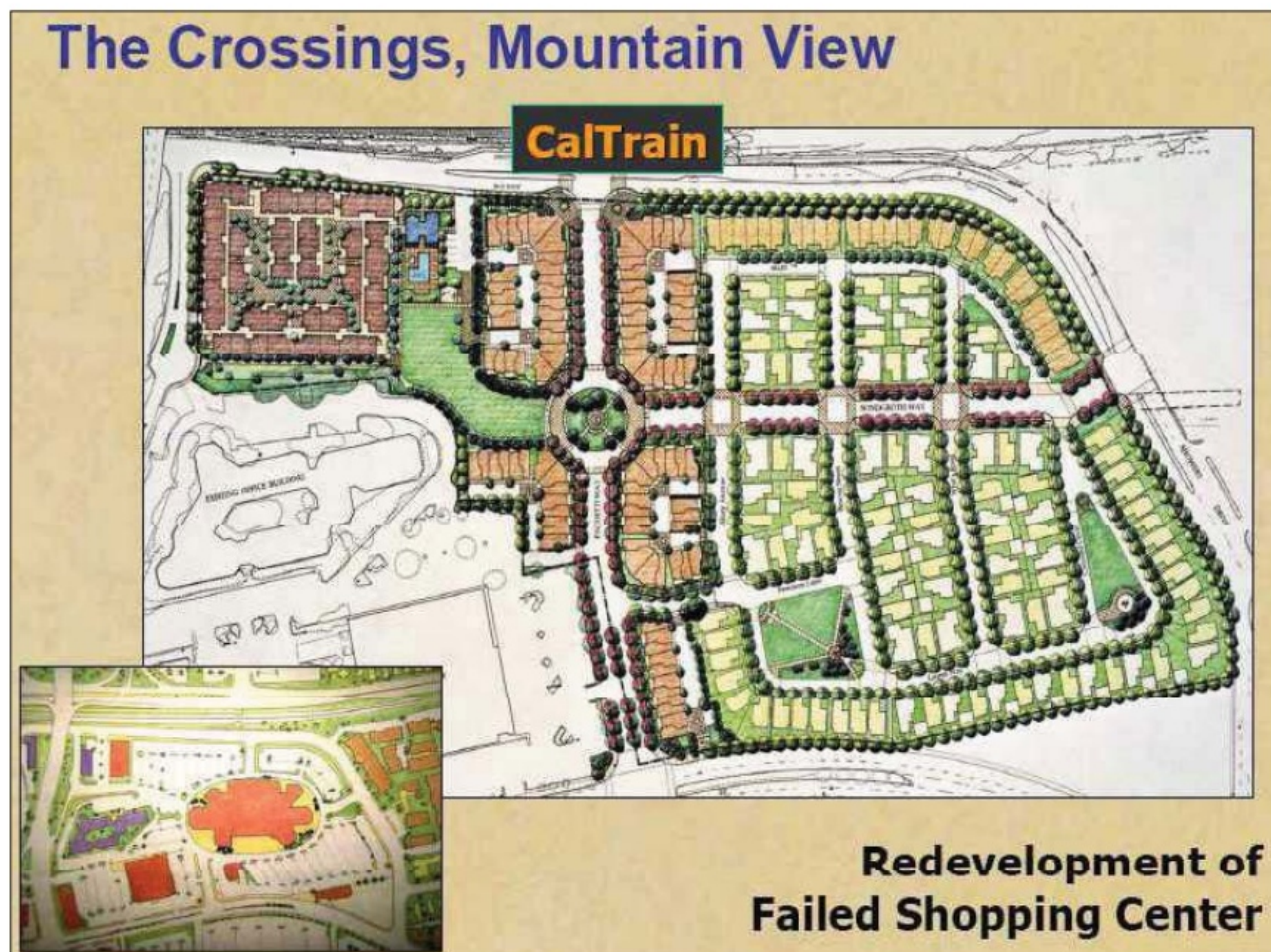
Paseo를 설계한 EE&K Architects가 밝히고 있는 설계 원칙은 다음과 같음

- ① 설계 기초를 발견감(a sense of discovery)의 창출로 정함
 - 재개발을 통하여 옥내 mall이 옥외 mall로 바뀌었음을 강조
 - 다양한 집회장소를 배치하여 휴식을 제공하고, 발코니, 보행자 다리와 계단, 차폐 및 개방 공간, 분수와 각종 미술품들이 개인들에게 끊임없이 변화하는 새로운 경험을 느끼게 함.
- ② 계단은 조각 작품적 역할, 만남 및 휴식의 장소로 활용
- ③ Massing(건축물의 용량감)은 심플한 직사각형 형태로 기존 도시건축물과의 조화 유지
- ④ 벽면은 요철 구조로 포개진 느낌 창출. 움푹 들어간 창문 사용으로 벽체의 두꺼움 강조
- ⑤ 창문의 배치는 건물의 정면부에 창문의 높낮이에 의한 리듬감 창출
- ⑥ 지붕선 및 지붕형태의 다양성 확보 등

(5) The Crossings-San Antonio Caltrain Station (Caltrain)



<더 크로싱즈 위치와 단지 항공사진>



<더 크로싱즈 단지 배치도, 출처: Timothy Rood, 미국연수 뉴어버니즘 강의 자료>

더 크로싱즈(The Crossings) 단지는 샌프란시스코만 지역 산타클라라(Santa Clara) 카운티의 마운틴뷰시의 샌 안토니오 칼트레인역 가까이에 입지하고 있다. 샌안토니오역을 기반으로 한 이 TOD 개발은 칼떠로프에 의해 설계되었고, 대중교통 정거장을 통합하여 보행자 친화적 방법으로 역 주변 지역을 고밀화하였다. 이 개발이 칭송받는 점은 보행자를 샌안토니오역 주변의 수많은 상업공간과 연계시켰다는 것이다. 이 역 주변은 샌안토니오 역세권 상세계획(San Antonio Station Area Precise Plan)에 의해 개발되었다.

<더 크로싱즈 개발 개요(자료: <http://transitorienteddevelopment.dot.ca.gov/>)>

구분	내용
개발주	The Plymouth Group
개발자	TPG, Calthorpe
개발기간	1991-2000
프로젝트 관리자	Peter Calthorpe
총 개발면적	18에이크
이전 용도	쇼핑센터
용도	혼합용도

□ 공공의 역할 및 전략

○ 전략 1: 걸어다닐 수 있는 커뮤니티 만들기 (Create Walkable Community)

이 시기에 마운틴뷰 시는 샌안토니오 상세계획을 만들었으며, 이 계획은 “시민이 접근할 수 있는 녹지공간과 보행자 친화적 상업용도를 가진 독특한 근린주구센터와 보행자가 거주빌딩으로 쉽게 접근성할 수 있는 연결성”이 있는 “근린주구의 의식이 강했다.”

칼떠로프 동료(Calthorpe Associates) 중의 한 건축가가 샌안토니오 상세계획후의 한 프로젝트를 설계하는 주거지 개발자를 돕도록 고용되었다. 밀도조건은 증가되고 보행자의 보행로와 오픈스페이스가 추가되었다. 주택은 거리에 면한 현관을 가지게 되고, 차고는 택지의 후면부에 위치하게 되었으며, 거리는 좁고(대략 27피트폭), 대략적인 격자모양으로 설계되었다.

결과적으로 더 크로싱즈는 대중교통 스테이션을 아우르는 보행자 친화적 혼합용도 개발로 칭송받는 모델로 미국계획학회(American Planning Association)로부터 상을 받기도 하였다. 또한 살고 싶은 커뮤니티 관련 수많은 잡지들과 스튜디오에 소개되었다.



〈샌안토니오역 전경〉

○ 전략 2: 밀도 높이기 (Increase Density)

마운틴뷰시의 샌안토니오 상세계획의 1992년 수정안은 대중교통 관련 밀도 ("transit-related density"; 1에이크당 30-40가구)로 주택을 재개발하도록 허가하였다.

더 필라마우스 그룹(개발자)은 상업 및 사무공간을 가진 3-6층 건물들 내에 720채의 콘도미니엄을 가진 혼합용도의 커뮤니티를 건설하기를 원했다. 그러나 1990년초 경기 침체로 개발자는 대신에 마운틴뷰시에 단독가구 주택건설을 제안하였다. 기존의 저밀 단독주택때문에 1에이크당 30가구는 불가능하다는 결론이 나면서 샌안토니오 상세계획이 수정되었다. 마운틴뷰시는 개발자가 밀도를 조금 더 낮춘 상황에서도 TOD를 달성할 수 있는 설계자를 고용할 것을 촉구하였고, 피터 칼떠로프가 이 설계를 완성하기 위해 고용되었다.

결과적으로 1에이크당 21채의 평균밀도로 361가구가 개발되었다. 상세계획에서 제시된 밀도보다는 낮았지만 혼합된 유형의 주택이 포함되었다.



〈샌안토니오역 전경과 자전거 보관대〉



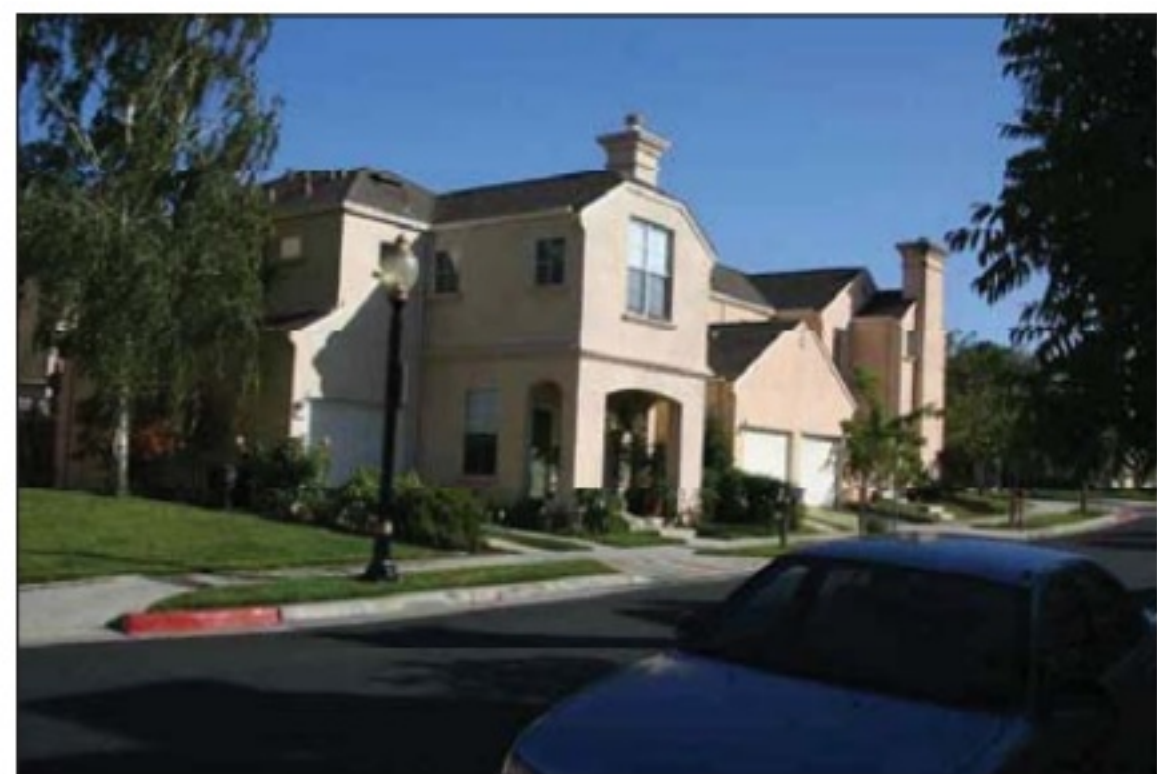
〈더 크로싱즈의 주거단지와 샌안토니오역을 연결하는 통로에 입지한 단지 진입부분의 상업공간〉



〈더 크로싱즈의 주택외관 디자인〉



〈개별가구의 정원이 없는 대신 여러 세대의 가구들이 공용으로 이용하는 더 크로싱즈의
공원과 놀이터〉



〈특이하게 전면부에 차고를 디자인한 더 크로싱즈의 주택들〉

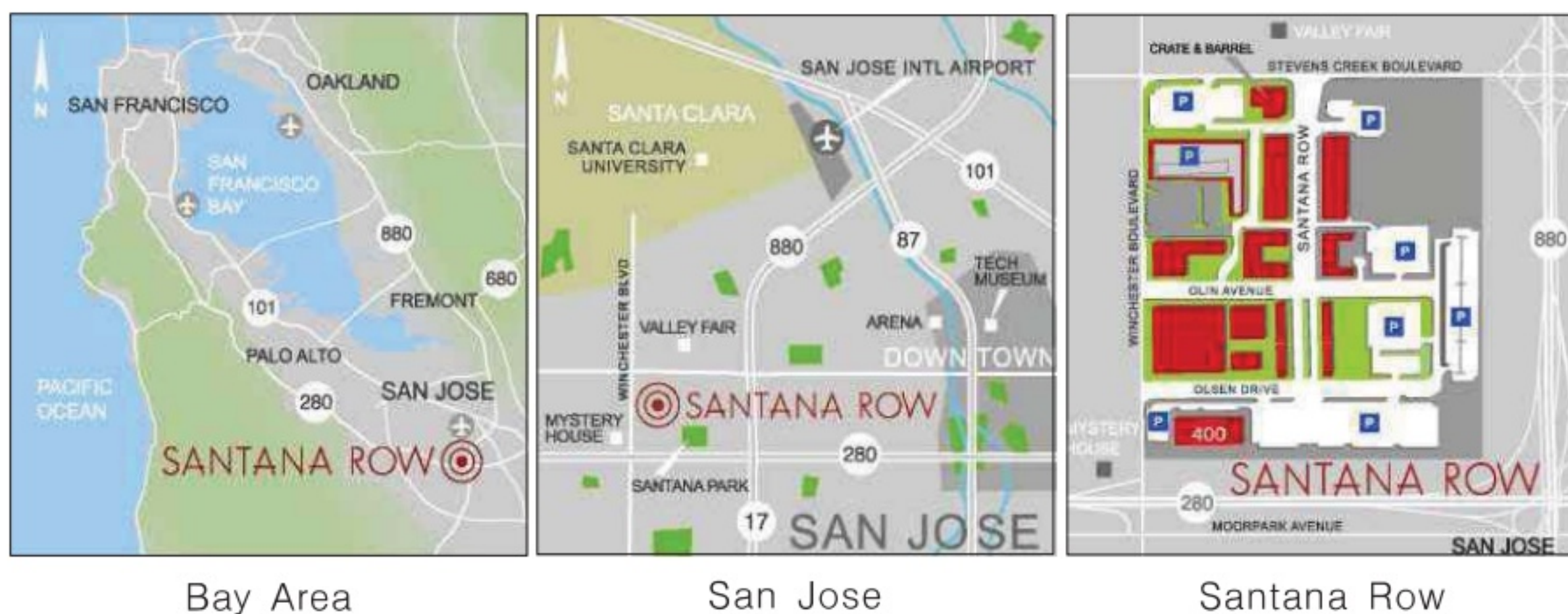
(6) 산타나로(Santana Row)

산타나로가 입지한 곳은 최초에는 농경지로 개간된 곳으로, 과수원들이 많아서 봄에는 꽃들이 만개하여 눈을 어지럽히고, 추수시즌에는 달콤한 향기가 공기에 떠도는 예전에는 “가슴을 기쁘게 하는 계곡(Valley of Heart's Delight)”으로 알려진 곳이다.

1960년대 개발업자 론 윌리엄은 상점과 레스토랑을 갖춘 스페인 스타일의 건축물들이 단층으로 이어진 타운 앤 컨트리 빌리지(Town & Country Villages)를 만들었다. 방문자들이 한가롭게 거니거나 쉴 수 있는 야외시설물 등이 마련되었다.

3천만 마일 떨어진 곳에서 연방 부동산 투자신탁(Federal Realty Investment Trust)이 사람들이 살고, 일하고, 쇼핑, 식사 등을 함께할 수 있는 주거와 상업공간을 결합한 새로운 형태의 근린주구를 지을 땅을 캘리포니아에서 찾고 있었다. 산호세에 위치한 타운 앤 카운티 사이트는 연방 부동산 투자신탁의 요구에 적합한 곳이었다. 이 회사는 유럽식과 미국식 도시디자인을 사용하여 실리콘밸리의 중심부에 쇼핑/주거 지역을 만들었다.

2002년에 실리콘밸리 산호세시 교외에 완성된 ‘산타나로’라는 도시는 한꺼번에 다운타운을 조성한 사례로서 약 14ha의 부지에 26동의 건물이 들어서 1,200가구의 주택과 상점, 오피스, 호텔, 영화관 등이 대로 양쪽에 입지하고 있다. 이 프로젝트의 특징은 지금까지의 사업개발과는 달리 주거개발이 포함되어 있고 사람이 24시간 거주한다는 본래의 도시요소를 내포하고 있다는 점이다.



<산타나로(SANTANA ROW) 위치도, 출처: www.santanarow.com>

환경오염을 근거로 시에서 개발당시 개발사에게 요구한 조건중의 하나가 오염된 땅으로부터 사람들을 보호하기 위해 기존의 오염된 흙들을 모두 파내고 새로운 흙으로 메우고, 모든 땅을 포장하는 것이었다. 이 때문에 천문학적인 비용이 발생하여 그 당시 개발사의 CEO가 해고될 위기에 처하기도 했다고 한다. 현재 길이가 짧은 보행로임에도 불구하고 포장을 하지 않은 채로 두어서 시와 개발사간에 소송이 진행 중이다. 포장에 큰 비용이 요구되지 않을 정도로 짧은 길이임에도 불구하고 개발사의 시에 대한 보복성 대응으로 포장하지 않은 채로 두어 개발사와 시의 힘겨루기를 보여주고 있는 상징적 사례이다. 개발사는 이 땅의 오염조사에 의하면 오염도가 낮아 포장을 할 필요가 없다고 주장하고, 시에서는 개발이전에 합의된 사항이라는 점을 들어 포장을 해야 한다고 주장하고 있다고 한다.



<산타나로의 주상복합건물, 현재의 산타나로의 주상복합용도의 건물들의 1층은 명품가게, 영화관, 서점과 레스토랑들이 입지하고 있어 활기가 넘쳐보였고, 2층 이상은 주거용도로 사용되고 있어 24시간 사람들이 거주한다는 원래 취지가 실현되고 있었다.>



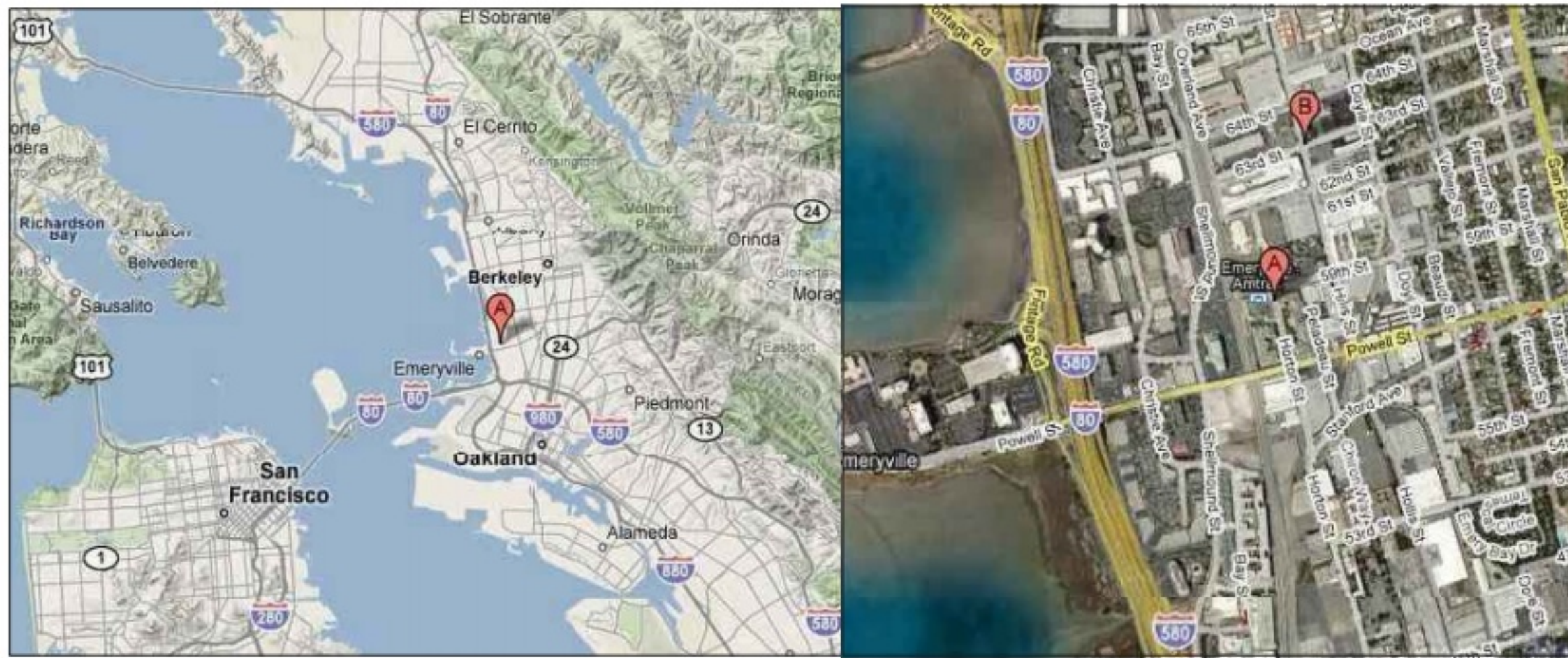
〈아케이드 방식의 보행로, 건물 1층이 아케이드방식으로 디자인되어있어 사람들이 햇빛이나 비를 피해 쾌적하게 걸어 다닐 수 있도록 되어 있다.〉

(7) 에머리스테이션(EmeryStation)

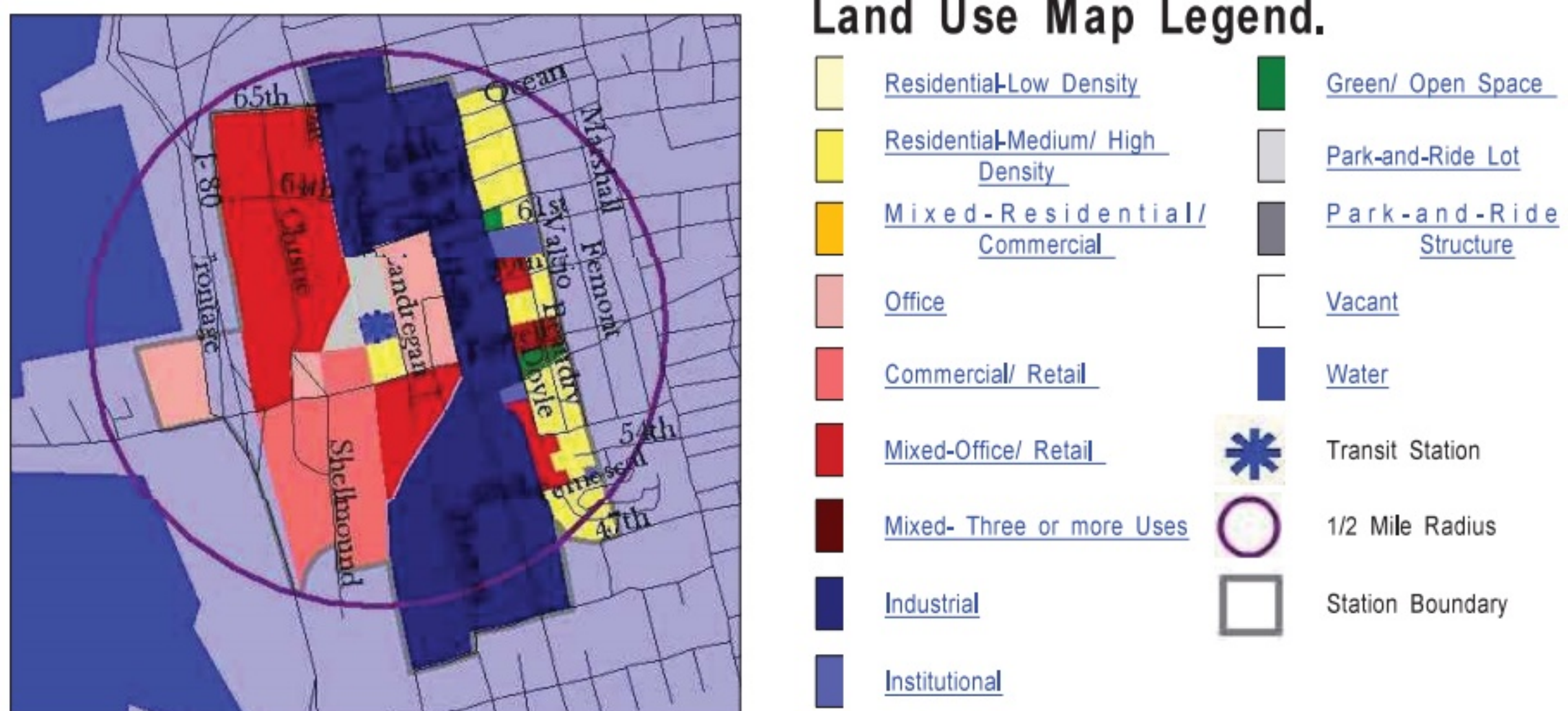
에머리빌 암트랙 스테이션(Emeryville Amtrak Station)은 샌프란시스코만 알라메다(Alameda) 카운티의 에머리빌(Emeryville)시에 입지하고 있다. 에머리빌 암트랙 스테이션과 주변 사무, 상업, 주거용도의 개발은 장기, 다단계 역세권 재개발의 독특한 사례이다. 에머리스테이션(EmeryStation)이라고 알려진 20에이크 혼합용도개발은 이전의 공장지대에 입지하고 있고, 건물의 신축외에도 구산업건물의 재사용을 포함한다. 부동산 소유주인, 워러햄 개발(Wareham Development)은 1980년대 초반에 산업건물을 주거용 아파트와 상업 및 연구개발 공간으로 전환함으로써 이 지역을 재개발하기 시작하였다. 워러햄이 실시하는 재개발의 현단계는 암트랙이 에머리빌에 암트랙역을 만드는데 관심을 가지면서 가속화되었다. 1995년에 워러햄이 기차역을 개발하고, 1998년에 암트랙역 주변에 에머리스테이션 광장(EmeryStation Plaza), 3개의 빌딩, 55만 평방피트의 혼합용도단지 건설을 시작하였다. 이 프로젝트는 약 45만 평방피트의 중층 사무 건물과 다층 주차고위에 101개의 아파트로 구성된 건물하나를 포함하고 있다. 이 에머

리스테이션 프로젝트 투자액은 총 2억달러로 추정된다.

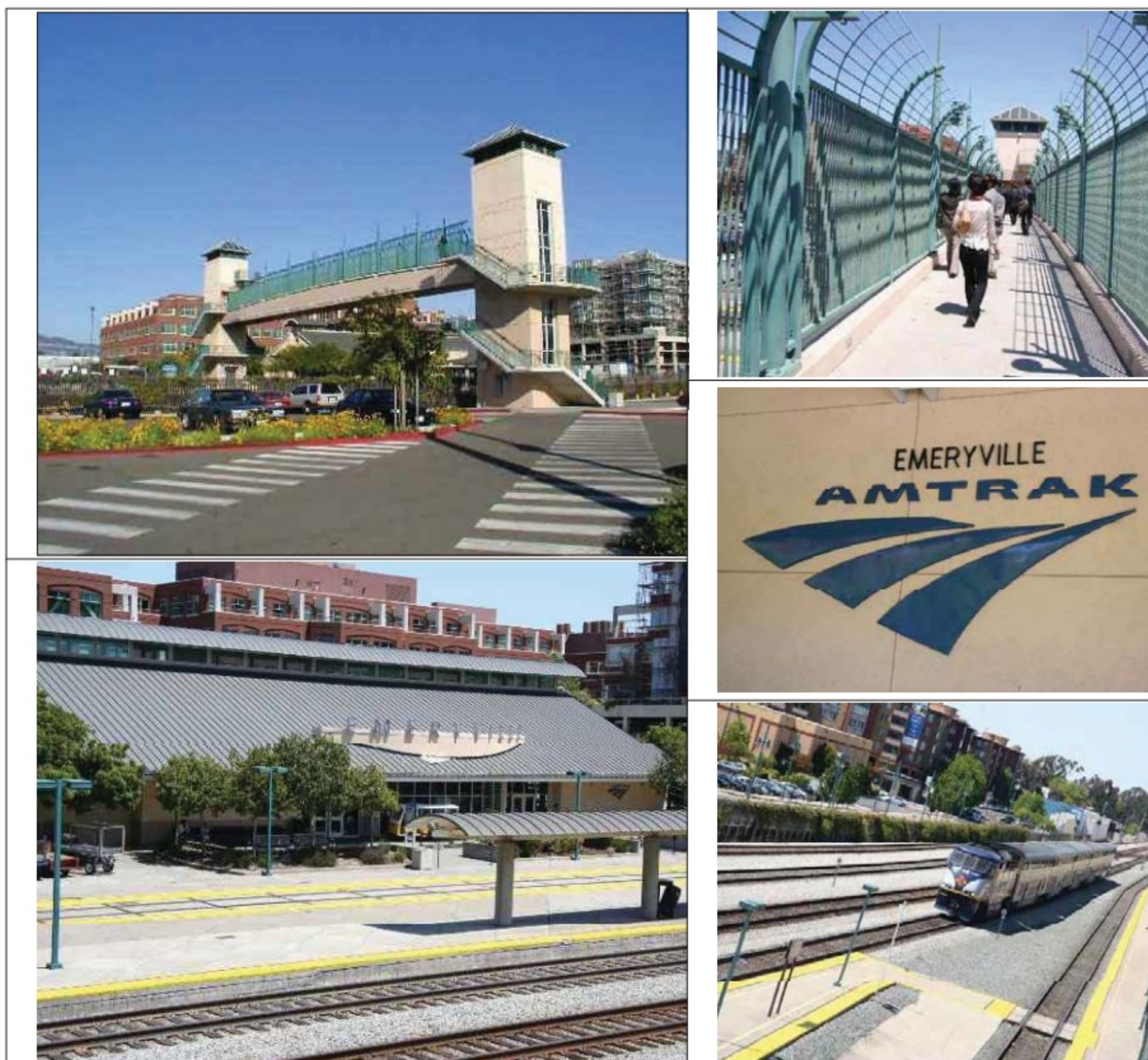
에머리스테이션 개발은 특정 계획이 존재하지 않지만, 시는 이 역세권에 혼합용도지역으로 지정하고 고밀개발을 가능하게 허락하였다.



〈에머리스테이션 개발 위치〉



〈에머리스테이션 토지이용도〉



〈에머리빌역과 보행자 다리(Emeryville Station Pedestrian Bridge), 출처: California Department of Transportation〉



〈환승주차장〉



〈상가와 주거 혼합용도 건축물〉



〈건축 디자인 코드에 맞춘 건물 전면부의 보행자를 위한 녹지 조성〉

3) 신도시 및 지속가능한 친환경 도시개발

(1) 이사콰 하이랜드(Issaquah Highlands)

Issaquah는 워싱턴 주 킹 카운티에 위치한 도시로 인구는 11,212인(2000), 면적은 21.9km²로 인구밀도는 513.9인/km²이며, 1892년 작은 광산마을에서 도시로 승격되었다. 이 지역에 Issaquah Highlands 신주거단지가 계획되어 건설되었다.

끈끈한 어반빌리지의 형성을 비전으로 하여 조성되고 있는 Issaquah Highlands는 총 2200 에이커 규모로 490에이커는 도시로, 1520 에이커는 킹 카운티에 포함된 오픈 스페이스이며, 185에이커는 농지로 구성되어 있다.

오픈 스페이스로 둘러싸여 다양한 사람들이 일하고, 거주하고, 즐길 수 있는 보행자 친화적인 환경을 구비하고 저렴한 주거의 제공과 다양한 커뮤니티, 혼합용도 개발과 적절한 밀도를 지향한다



〈Issaquah Highlands의 조감도〉

Issaquah Highlands는 Interstate 90 고속도로의 북쪽에 입지한 계획 커뮤니티로서 단독 주택 및 다세대 주택, 상업 및 여가공간 등을 제공할 예정으로, 3,250세대의 주거와 2,950,000 제곱피트의 상업 및 업무 공간, 425,000 제곱피트의 소매상업 공간, 초등

학교 1개소와 공원들, 환승 주차장 1개소와 개발권 이전을 통한 500,000 제곱피트의 부가적인 상업 공간 등의 공급을 계획하고 있다.

The Major Development Review Team(MDRT)에서 Issaquah Highlands의 토지이용 및 공공시설의 인허가를 담당하고 있으며, 1996년에 토지가 수용되어 1998년부터 이주가 시작되었다.

□ 개발특징



〈Issaquah Highlands의 주택들〉

○ 주변 녹지와 자연을 보호하는 친환경계획

Issaquah Highlands는 주거단지를 고밀로 개발하고 1,400에이커의 녹지 및 산림 보존하고 있다. 또한 습지 및 개천들을 보존하여 어류들을 보호하고 수질을 보호하기 위해 승인을 받지 못한 각종 유해물질의 사용을 금지하고 있다. 환경보호에 대한 인식을 지역 주민들도 실천하기 위해 각종 환경보호 교육프로그램 실시하고 있다.

○ Living Green 프로그램의 도입

주민들이 Living Green 프로그램에 참여시키기 위해 각종 세미나, 워크숍, 교육 등

을 실시하고 있다. 모든 주택소유자들에게는 Living Green 프로그램 매뉴얼이 제공되며 두 번째 개발단계지역의 모든 건축업체들은 Living Green 건축 프로그램에 참여해야한다.

Living Green이란 지속가능하고 친환경적인 주거환경을 지향하는 프로그램으로 Built Green⁵⁾, LEED⁶⁾, Energy Star⁷⁾ 3가지 프로그램을 포함하고 있다.

○ 보행자 위주와 대중교통을 지향하는 교통계획

Issaquah Highlands는 보행자 위주와 대중교통의 이용을 지향하고 있다. 우선 타 지역과의 연계를 위해 I-90 고속도로 인터체인지를 건설하였고 Highlands Drive의 추가 건설로 타 지역과의 이동거리를 줄이긴 위한 노력을 하였다.

또한 Park-n-Ride⁸⁾ 시설의 도입으로 대중교통의 이용을 활성화시켰고 보행자 위주의 커뮤니티와 근린지구의 소매상점들을 이용하여 자동차의 이용을 최소화하고 오픈 스페이스를 확보하는데 중점을 두었다.

5) Built Green : 주택수요자들에게 친환경적 주택공급을 지원하는 프로그램

6) LEED : Leadership in Energy and Environmental Design의 약자로 친환경건물임을 증명해주는 시스템이자 친환경 건물의 건설방법등의 기준 역할을 함

7) Energy Star : 에너지 절약으로 비용과 환경을 보존하는 프로그램

8) Park-n-Ride : 대중교통 이용의 활성화를 목적으로 버스역 인근에 대규모 주차장을 건설하여 주민들이 역까지 차를 타고 주차한 다음 단지 외부로 대중교통을 통해 이동할 수 있도록 도입한 시설