

벨기에 브뤼셀 북부 업무지구 재활성화 계획과 시사점

황의현
에스이에이(SEA) 건축가

브뤼셀 북부 지구는 브뤼셀에서 가장 큰 업무지구로 브뤼셀시의 세 지역(Brussels City, Schaerbeek, Saint Josse)에 걸쳐 조성되어 있다. 약 120만m²의 업무 공간에서 40만 명의 근로자가 일하고 있으며, 특히 국내외의 다양한 기차 노선이 지나는 브뤼셀 북역과 유럽의 주요 고속도로의 길목에 있는 위치적 특성으로 인해 접근성의 측면에서 아주 중요한 지역 중 하나이다. 이 지역은 1960~1970년대 벨기에 정부의 결정으로 인해 대규모 업무지구로 조성되었고, 이러한 대규모 개발 계획은 뉴욕의 맨해튼을 벤치마킹하였기에 ‘맨해튼 프로젝트’라 명명되었다.

한때 대규모 개발계획에 힘입어 호황기를 보냈던 이 지역은 이후 낙후된 시설과 여러 사회 문제들로 인하여 현재 브뤼셀 타 지역에 조성된 업무지구와의 경쟁에서 밀려 심각한 공실 문제를 겪고 있다. 특히 계획 초기 건설된, 지역의 상징인 국제무역센터(WTC)는 건물 대부분이 용도를 잃어 비어 있는 상황이다.

이에 북부 지구의 재활성화와 WTC 활용 방안을 연구하기 위해 다양한 전문가와 학교·기관 등이 아이디어를 모으기 시작하였고, 그 결과 ‘랩 노스(Lab North)’라는 이름의 단체를 구성하여 연구와 실험을 진행하기에 이르렀다. 이러한 실험이 단지 상상으로만 그치지 않도록 하기 위해 정부기관과 부동산 관계자 등이 함께 참여하고 있으며, 궁극적으로 지역의 활성화를 위한 초석이 될 것이라 기대를 모으고 있다.

브뤼셀 북부 업무지구의 역사 및 현황

브뤼셀 북부 업무 지구는 1960년대 말 이뤄진 대규모 도시개발 과정에서 형성되었다.

소위 ‘맨해튼 프로젝트’라 불리는 계획으로, 왕령에 의해 승인된 세 지구(Brussels City, Schaerbeek, Saint Josse)의 일부가 포함되었다. 이렇게 업무지구



©Vlaams Netwerk van Ondernemingen

브뤼셀 북부 업무지구 전경

에 포함된 지역에서는 기존 주택지구의 철거가 필수적으로 동반되었고, 이는 주민들의 항의를 촉발하였다. 1만 2,000명 이상의 주민들이 이주해야 하는 대규모 철거에도 불구하고 근대화된 업무지구를 소유하고자 한 벨기에의 열망은 계획을 강행하게 하였으며, 이러한 개발은 1979년까지 이어졌다.

맨해튼 프로젝트라는 이름에서도 알 수 있듯이 이 계획은 미국 뉴욕의 맨해튼 지구에 영향을 받은 근대적 도시 개발 프로젝트이다. 벨기에 브뤼셀에서 열린 ‘엑스포 58’을 통해 접하게 된 맨해튼의 모습에 감명을 받은 벨기에 정부는 새로운 근대적 업무지구를 건설하기로 결정하였고, 전체 계획에는 최고 162m의 높이를 가진 약 80개의 고층 건물이 포함되었다. 당시 브뤼셀 북쪽 지역은 이미 유럽의 상징인 런던~이스탄불, 암스테르담~파리 고속도로의 길목에 있었으므로 이러한 계획의 성공은 당연한 것으로 여겨졌다.

그러나 정부의 장밋빛 전망과는 달리 이 지역은 민간 기업의 호응을 얻지 못하였고, 정치적·경제적 이유로 인하여 표류하다 전체 계획의 약 5%만이 실현될 수 있었다. 또한 이마저 공실을 만회하기 위한 정부의 노력으로 인해 절반 이상이 공공기관으로 채워졌을 만큼 이 지역에 대한 민간 기업의 관심은 싸늘하였다. 결국 WTC를 통해 북부 업무지구를 국제적 무역의 중심지로 전환해 보고자 한 정부의 노력은 은행과 개발업자들에게만 막대한 재정적 이윤을 안겨주는 것으로 마무리되었으며, 이러한 상황은 현재까지 이어지고 있다.

현재 북부 업무지구의 낙후된 시설로 인하여 기존에 입주해 있던 공기업 및 공공기관들의 이탈이 가속화되고 있으며, 센강 건너편에 새롭게 조성된 투어 앤드 택시(Tour & Taxis) 정부 청사 타운의 건설로 인하여 공실률이 급격하게 증가하고 있다. 정부는 이러한 상황을 개선하고자 부족한 업무 공간

때문에 고통받는 EU 관련 기관을 이 지역으로 유치해 보려 하고 있으나 이마저도 긍정적이지 않은 상황이다. 또한 이 지역의 활성화를 위하여 새로운 개발 계획이 지금까지 꾸준히 있어 왔지만 이미 생명력을 잃어버린 지역의 문제가 다시 되풀이되는 등 탈출구를 찾기 어려운 상황이 반복되었다.

북부 업무지구의 또 다른 문제점은 바로 도심 공동화이다. 맨해튼 계획으로 인해 지역 주민들이 자신들의 거주지를 잃어버린 이후 이 지역은 심각한 공동화를 겪고 있으며, 근무시간 이후에는 북역과 버스터미널 등의 시설에 모이는 여행객이나 이주민들로 인하여 슬럼화되고 치안이 불안한 상황이다.

브뤼셀 북부 업무지구의 문제는 단지 개발 계획의 문제만이 아니라 사회·정치적 이슈들이 복합적으로 얹힌 총체적 문제로, 이를 해결하기 위해서는 단편적인 방법이 아니라 장기적으로 지역을 변화시킬 수 있는 해결 방안이 요구되었다.

연구단체 랩 노스의 구성과 역할

이러한 북부 업무지역의 문제 해결을 위해 최초로 나선 곳은 같은 지역에 위치한 건축학교인 루벤대학교였다. 이 학교는 연구를 통해 이 지역이 가진 여러 문제점을 꾸준히 지적하였으며, 이를 바탕으로 다양한 실험을 진행하였다. 페트라 페르트멩그스(Petra Pferdmenges) 박사는 자신이 이끌고 있는 루벤대학교의 석사 스튜디오 BRU.SL XL에서의 연구를 통해 북쪽 지역이 당면한 사회 문제에 대한 건축적 해결 방법을 꾸준히 제시해 왔다.

이러한 흐름을 따라 이 지역에 관심을 가지고 있던 비영리 부동산 단체인 Up4North와 건축가인 프리크 페어신(Freek Persyn)이 페르트멩그스 박사의 초청으로 자신의 오피스인 51N4E를 이끌고 프로젝트에 합류하였다. 이어 Architecture Workroom Brussels의 롤란드 두달(Roeland Dudal), 공공정책

디자인 에이전시인 Vraiment Vraiment의 합류로 북쪽 업무지구 재생을 위한 연구 단체인 랩 노스가 구성되었다. 각각의 단체는 자신들의 전문 영역에서 이 지역의 재생을 위한 연구에 임하고 있으며, 그에 대한 선제적 조치로 관련된 모든 단체가 WTC에 입주하여 1:1 규모의 실험을 시작하였다. 이 프로젝트에 참여 중인 단체와 그 역할은 아래와 같다.

Up4North(부동산 회사 연합)

Up4North는 2016년 북부 지역의 부동산 회사인 AG Real Estate, Allianz Benelux, AXA Belgium 등 9개 사의 연합에 의해 설립되었다. Up4North는 공공 및 민간 부문에서 시민사회와의 협력을 촉진하는 공동 프로젝트를 시작하였으며, 이웃에 새로운 삶을 불어 넣으려는 여러 단체와 참여자들의 연합을 위해 노력하고 있다. Up4North는 정부와 민간 및 시민 간의 관계를 조정하고 프로젝트의 관리를 목적으로 조직되었으며, 실제로 사적 영역에 위치하지만 모든 참여자와 협력하여 공공 체제를 개선하는 것을 목적으로 하고 있다.

51N4E(건축가)

51N4E는 많은 재생 및 재개발 프로젝트를 수행한 경험이 있는 건축설계회사이다. 사회의 시스템에 적응 가능한 도시 재생이 이들의 핵심 개념이며, 이는 공통의 관심사이기도 하다. 그들은 현재 WTC에 입주한 랩 노스의 일원으로 건축적 측면에서 다양한 시각을 제공하고 있으며, 실질적으로 프로젝트가 진행되고 건설되기 위한 핵심적 역할을 수행하고 있다.

Vraiment Vraiment(디자인 에이전시)

Vraiment Vraiment는 공공 정책 및 도시계획 분야의 디자인 에이전시이다. 이들은 프로젝트의 시작 단계에서 모든 이해 관계자들을 하나로 모으는 방

법을 찾고, 실현 가능하며 바람직한 아이디어를 찾기 위한 토론을 진행한다. 또한 워크숍을 통해 거주자·소유자와 지역 근로자들의 의견을 수렴하거나 프로젝트의 핵심적 창구인 플랫폼 노스(Platform North) 웹사이트를 제작하기도 하였다.

BRU.SL XL 스튜디오(루벤대학교)

루벤대학교의 석사 과정 건축 스튜디오 중 하나인 BRU.SL XL은 북부지역에서의 연구와 프로젝트 수행을 통해 지역을 개선하기 위한 노력을 꾸준히 수행하고 있다. 이들은 리빙 노스(Living North)의 조직을 구성하여 WTC로의 이주를 촉진하였으며, 학교 외곽에서의 학습을 통해 지역에 공헌하고자 하는 목표를 위해 노력하고 있다.

랩 노스 프로젝트의 주요 내용

이처럼 다양한 전문가 그룹의 참여로 이루어진 랩

노스는 현재 다양한 참여형 프로젝트들을 수행하고 있으며, 이러한 프로젝트들은 대부분 지역 사회와 직접 접촉함을 통해 적극적으로 지역 이용자들의 의견을 수렴하고 공간을 체험하고자 하는 노력을 포함하고 있다.

앞서 언급한 것처럼 랩 노스의 첫 번째 프로젝트는 비어 있는, 지역의 상징인 WTC타워에 입주하여 북부 지역의 구성원으로서 생활해 보는 것(Living North)이었다. 이를 통해 실질적으로 공간을 느끼고 문제점과 현황에 대해 직접적으로 체험하며, 더 좋은 공간을 위한 아이디어를 떠올리는 체험적 활동을 이어 갔다. 실제로 루벤대학교는 WTC타워1의 24층에, 다른 랩 노스 구성원들은 16층에 입주하여 지역의 구성원들과 더 좋은 공간을 위한 토론과 대화를 가지며 장기적 비전을 모색하였다.

그들은 이 지역의 공실률을 바탕으로 1년의 임시 거주 기간을 보장받아 연구를 위한 안정적인



©Lab North

랩 노스 워크숍 활동

기간을 확보하였으며, 실험을 통해 이 지역에 대한 문제점을 지적하였다. 이들이 지적한 문제점으로는 ①지역의 이용자들이 대부분 업무 기능에 치우쳐 있으며 ②차량이 공공장소의 중심에 자리 잡고 있고 ③기능이 대조적인 3개의 지역이 물리적으로 분리되어 있어 접촉이 이루어지지 않는다는 점이었다.

이러한 문제점들은 단순히 관찰에 의해 발견되기도 하겠지만, 공간을 직접 체험해 얻은 결과는 지역 이용자들과 거주자들의 실질적 필요를 깊이 있게 공감할 수 있다는 점에서 큰 차이가 있다. 이는 전통적인 건축가 혹은 계획가의 시선이 아닌 일반인의 눈높이에서 해결 방안을 발견할 수 있는 중재적 접근 방법이라 할 수 있다.

또한 플랫폼 노스는 랩 노스가 설립한 온라인 웹사이트로, 새로운 이용자 및 전문가를 손쉽게 이끌어 내기 위한 방안이었다. 이러한 온라인 플랫폼을 통해 북부 지역에 관심이 있는 이용자들은 자신들의 이벤트를 직접 계획하고 이를 공고하여 지역 활동을 활성화할 수 있었고, 북부 지역의 재생에 참여하고자 하는 전문가들은 자신들의 영역 및 활동을 직접 기입하여 즉각적인 참여가 가능하게 되었다. 이러한 활동은 현재 머물고 있는 활동의 범위를 넓히고 더욱 풍성한 도시 이벤트가 발생하게 하여 지역의 역동성을 높이기 위한 방안이었으며, 새로운 특성을 가진 이용자들의 유입을 통해 지역사회에 가치를 더할 수 있게 되었다.

지역재생을 위한 공동 연합 모델

북부 업무지구의 사례는 지역사회에 대한 의견의 수렴 과정 없이 일방적으로 이루어진 계획의 문제점을 여실히 보여주고 있으며, 이러한 문제들에 대한 지금까지의 대응 역시 지역의 필요와 현실을 충분히 고려하지 않은 임시적 방안에 불과하였다.

랩 노스는 지금까지의 지역재생 방향과는 전혀 다른 새로운 공동 연합 모델이다. 이익의 발생이 중요한 9개의 부동산 회사들이 자신들의 이익을 제쳐두고 힘을 모아 지역재생을 위한 연합을 형성하였고, 이는 새로운 형태의 파트너십 모델을 위한 초석이 되었다. 이들은 지역사회의 직접적인 이용자가 되어 기존의 이용자와 접촉하며 이 지역이 가지고 있는 문제와 현황을 분석하였고, 그러한 문제들의 해결을 자신들만의 힘이 아닌 공공의 참여에 맡김으로써 자연스럽게 새로운 역동성이 지역에 유입되도록 하였다.

랩 노스의 사례는 앞으로의 지역재생에 있어 사회 각 분야의 자발적인 참여가 필수적이며, 전통적인 전문가의 시선에서 벗어나 지역사회 눈높이에 맞는 맞춤형 전략을 수립할 수 있도록 지역과의 접촉을 늘리는 것이 중요함을 시사하고 있다.

참고문헌

- 1 Pierre Lemaire(2018), "Noordwijk: Nieuwe Perpectieven"
- 2 Christophe Den Tandt(2002), "Brussels's "Manhattan Project:" The International Style and the Americanization of European Urban Space"
- 3 Pascal Verbeken(2017), "Images of Aleppo always make me think of the North"
- 4 Bruxelles Development Urbain(2015), "Office Property Observatory"
- 5 Lab North, "About the Lab"(<http://labnorth.be/en/about>)