

## 도시재개발국(URA)을 통한 싱가포르의 체계적 도시계획 및 관리

- 도시재개발국(URA, Urban Regeneration Authority)은 싱가포르의 중장기적인 도시의 비전(vision)을 이끌어내고 도시계획 방향을 구상하며, 이를 바탕으로 구체적인 실천방안을 추진하는 국가 차원의 도시계획 및 관리를 위한 지원조직임
- 특히 도시재개발국(URA)에서는 상·하위 도시계획들을 직접 수립하여 계획 간 정합성을 확보하고 있으며, 도심지의 개발과 도시문화유산의 보존을 함께 고려하여 가치 있는 도시 공간 정보를 수집/체계적으로 관리함으로써 도시의 정체성을 지속적으로 정립하는 한편, 전시·출판·교육 등을 통해 도시의 발전 방향에 대한 일반인의 공감대를 유도하고 있음
- 이러한 실효성의 확보는 도시의 계획·관리·개발을 전문성을 담보한 공공의 기관에서 도시의 발전방안을 체계적으로 기획하고, 도시를 계획-개발-보존-관리-홍보·교육의 일련의 과정을 통해 통합적으로 운영함으로써 가능함
- 국내의 도시들에서 다양한 도시계획 간 통합 관리의 필요성이 대두되고 있는 가운데, 도시 계획 및 관리에 관한 실무 전문가의 부족, 지방정부 차원에서의 전담조직의 부재 등의 한계를 극복하고 도시의 발전방향에 대한 일반인들의 인식수준을 높이고 공감대를 유도하기 위해서 공공의 차원에서 도시 계획업무에 관한 전문 지원 및 도시개발사업의 체계적인 관리가 요구되며 이러한 점에서 싱가포르의 도시재생개발국(URA)의 역할이 시사하는 바가 큼

## 1. 싱가포르 도시재생전략

- 1965년 인종 갈등으로 인해 독립하게 된 싱가포르는, 다른 국가에 비해 늦은 독립, 다양한 인종과 문화의 혼재, 좁은 국토의 도시국가라는 물리적 한계가 국가의 조속한 성장을 저해하는 요인이었으나 이러한 여건을 극복하기 위해 국가적 차원에서 다양한 제도적 지원책을 마련함
- 특히, 도시 분야에 있어서 신속한 발전을 유도할 수 있는 도시계획체계의 정립<sup>1)</sup>이 시급하게 요구되었으며, 이를 위해 ‘세계적인 도시로의 육성’이라는 중장기적 비전(vision)을 실천할 수 있는 국가 주도적인 도시계획 및 관리체계를 수립하여 싱가포르 전역을 대상으로 적용
- 도시 개발의 초기에는 도심의 발전을 위해 기존 건물들과 노후 도시기반시설을 재개발하는데 집중하였으나, 도심으로서의 기능이 확보되고 주거난이 해소됨에 따라 기존 도시가 갖고 있는 다양한 유산을 보존하는 정책으로 전환하게 됨(1980년대)<sup>2)</sup>



차이나타운



아랍 스트리트 내 숃탄 모스크



리틀 인디안

- 보존 정책과 더불어, 도심 지역 내 중심지구(Downtown Core), 싱가포르 수변지역(Singapore River), 상업중심가로(Orchard Road) 등을 통해 업무·관광·산업 등의 매력적인 도심 환경을 조성하기 위한 전략을 체계적인 계획하에 순차적으로 실현하고 있음

1) 싱가포르는 영국의 식민 지배를 거치면서 영국의 도시계획 및 관리 방식이 일반적으로 적용되었으나 이는 싱가포르의 급속한 성장추세나 발전속도에 대처하기 어려웠으므로 이를 개선하기 위한 좀 더 융통성 있는 새로운 방식의 도시계획체계를 구상함

2) 이러한 정책 전환의 이면에는 지속적이고 장기적인 대규모 간척사업을 통해 국유지를 확장하고 토지국유화를 바탕으로 주택개발청(Housing Development Board, HDB), 중앙연금(Central Provident Fund, CPF)에 의한 국가적 차원에서의 주거 공급이 성공적으로 이루어졌기 때문임



마리나 베이와 중심업무지구



공연장 에스프라나데(esplanade)



싱가포르 강 수변 지역

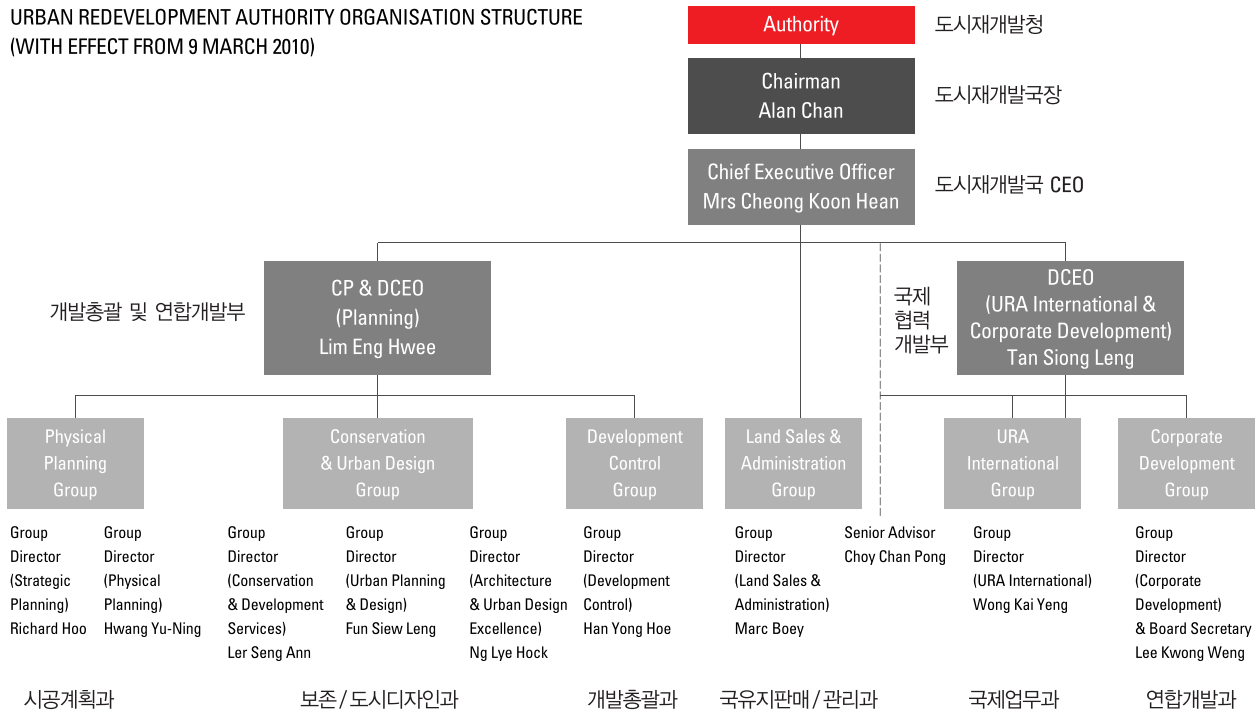
- 이를 통해 싱가포르는 세계적인 금융·비즈니스의 중심지 형성, 싱가포르 강(Singapore River)과 마리나 베이(Marina Bay) 개발을 통한 관광객 유치, 기존 도시구조의 보존과 육성을 통한 문화도시로의 변화, 안정된 주거정책을 통한 윤택한 도심생활 지원 등의 괄목할 만한 성과를 이루어 옴<sup>3)</sup>
- 이러한 성과는 국토의 물리적 한계를 효율적인 조율과 통제가 가능한 도시국가로서의 강점으로 활용하여 도시와 건축, 개발과 보존, 도시민과 관광객들을 함께 고려할 수 있도록 ‘도시재개발국(URA)’이라는 공공 지원조직을 통해 도시를 체계적으로 계획/관리할 수 있었기 때문에 가능함

## 2. 체계적 도시개발 / 관리를 위한 도시재개발국(URA)의 역할

- 싱가포르 정부는 도시·건축 분야의 선도적인 실천을 위해 국가개발부(Ministry of National Development) 산하 기관으로 도시재개발국(Urban Renewal Authority, 1974년)을 설립하였다가 이후 도시계획국, 도시개발부의 연구통계국을 합병하면서 도시계획 및 설계 전문가 1,000여 명과 7개의 실행부서로 구성된 현재 도시재개발국(Urban Renewal Authority, URA)으로 재편성함

3) 싱가포르는 다국적기업 ECA 인터내셔널이 2007년도 발표한 결과에서 5년 연속 세계에서 가장 살기좋은 도시로 평가되었음

URBAN REDEVELOPMENT AUTHORITY ORGANISATION STRUCTURE  
(WITH EFFECT FROM 9 MARCH 2010)



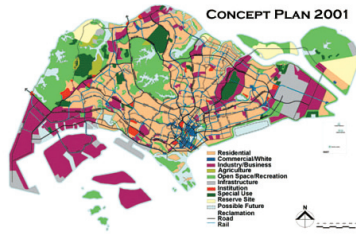
도시재개발국의 조직체계(2010년 기준)

- 도시재개발국(URA)에서는 국가의 도시계획 및 관리 기능을 통합 운영/조율하고 있으며 '생활하고, 일하고, 즐기고 싶은 도시 만들기' 라는 장기적인 목표를 바탕으로 도시·건축의 질적 수준을 높이기 위한 국가적 차원의 지원 대책을 마련하고 다음과 같은 다양한 도시 관련 업무를 수행함
  - 도시계획 : 전략계획, 광역계획, 도시계획, 각종 디자인 가이드 등을 수립
  - 도시관리 : 보존지역의 지정 및 관리, 계획규정 시행, 계획정책 및 시책 공고, 정부 부처간 정책지문 및 의견 조율, 공공주차시설의 공급 및 관리(Car Parks Management)
  - 도시개발 : 개발신청 과정 진행, 기반시설의 계획, 주요 건축프로젝트의 부지선정 및 개발 계획(Development co-ordination)
  - 부동산 관리 : 정부토지매각 계획 프로그램 운영, 국유지 매매(sales of sites), 부동산 시장 정보 수집 및 관리(Real Estate Information)
  - 기타 싱가포르 도시·건축의 질적 수준을 향상시키기 위한 홍보/전시/교육/수상제도 운영
- 도시재개발국(URA)의 운영은 중장기적인 도시의 비전(vision)을 마련하고, 이를 실천하기 위한 다음과 도시계획체계가 근간이 됨



## Concept Plan

비전  
(vision)  
및  
개발  
방향

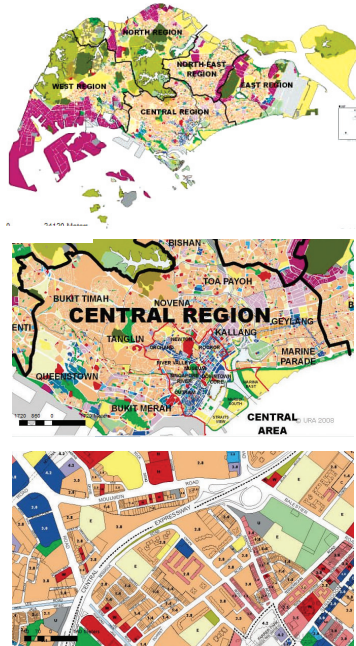


Parks & Waterbodies plan

Identity plan

## Master plan

종합  
계획



## Urban Design Guidelines, Conservation Guidelines

Circular No : URA/PB/2000/17-DCD  
Fax : 227 4792  
Our Ref : DC 602/11-11  
Date of Issue : 19 June 2000

CIRCULAR TO PROFESSIONAL INSTITUTES

REVISED GEYLANG URBAN DESIGN GUIDELINES

1. As part of our continuous efforts to reduce and simplify the planning guidelines, the URA has revised the Geylang Urban Design Guidelines(GUDG) as follows :

- Relaxation of building setbacks for inner street blocks ;
- Use of inner street block controls for the western street block of Lorong 27A Geylang ;
- Lifting of 1.0m roof parapet wall requirement.

The detailed revised guidelines are in [Appendix 1](#).

### i. RELAXATION OF BUILDING SETBACK FOR INNER STREET BLOCKS

2. The front building setback for the inner street blocks will be standardised at 3.0m from the road reserve line regardless of the building use and storey height. The rear setback will be 1.0m(minimum) from the road reserve line of any rear service road/backlane ; or 4.0m from the common boundary line where there is no rear service road/backlane.

### ii. USE OF INNER STREET BLOCK CONTROLS FOR THE WESTERN STREET BLOCK OF LORONG 27A GEYLANG

3. Previously, main street block controls were applied to developments along Lorong 27A Geylang because the road was proposed to be widened into a main street in future. However, further traffic study has concluded that it was not necessary to widen Lorong 27A.

4. As the eastern street block has already been redeveloped, the inner street block controls will only apply to the western street block of Lorong 27A Geylang.

특정  
(세부)  
지침  
및  
가이드  
라인

-비법정계획

-1971년 이후 실시된 전략계획으로 1991년, 2001년, 2010년 10년 단위로 개발 방향과 비전(vision)을 설정하고 있음

-계획의 기본방향은 부족한 토지를 확보하기 위한 매립사업과 기존 도심의 슬럼가를 정리하고 도시를 활성화시키는 것이며 장기적인 토지이용과 교통에 대한 계획과 개발을 유도하기 위한 장치로 수립

-현재 신도시, 공항, 고속도로, 주간선도로, MTR 등 모두 1971년 Concept plan에 의해 완성되었음

-법정계획

-1989년을 시작으로 5년 단위로 계획됨

-Concept Plan을 바탕으로 국토를 5개지역(서부, 북부, 북동부, 동부, 중심 지역), 55개의 계획지구에 대한 상세계획(Development Guide Plans, DGPs)을 수립

-토지 소유주를 비롯한 개발업자, 시민들에게 토지의 용도, 교통, 공원/ 오픈 스페이스, 높이, 보행연결, 용적률, 도로체계에 대한 지침과 가로계획 등의 세부지침을 제공

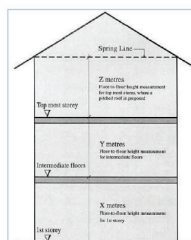
-특히, DGPs에 대해서는 밀도계획, 건축물 용도계획(Residential, Commercial, Industry, Facilities, Open Space & Recreation, Transportation,Plot Ratio, Building Height, Special & Detailed Controls, Acknowledgements 등)을 규정함

-주로 중심지역(Central region)이나, 보존지역(Boat Quay, China Town, Kampong Glam, Little India)에 적용됨

-UDP(Urban Design Guidelines)은 CBD에 지역의 건축건수가 많고 디자인에 관한 다양한 불만이 발생하여 이를 개선하기 위해 제정되었으며 상세한 디자인 지침을 제공함

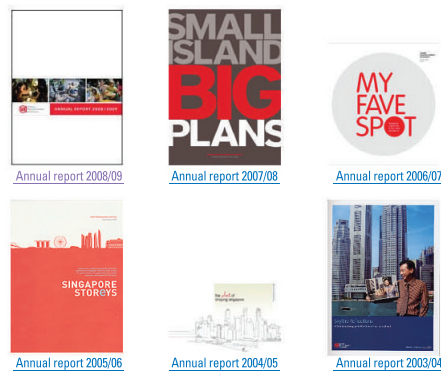
-계획의 내용은 Urban Pattern, Pedestrian Network, Vehicular Access, Open Space, Building Form, Street Scape, Roof Scape이며, 세부 지침으로 층고, 테라스, 옹벽, 다락 설치에 대한 부위별 기준 등을 제시하고 있음

-Conservation Guidelines의 경우 역사적 경관의 특징을 유지하고 이를 보존 하기 위한 다양한 지침을 제공하여 보존지역에서의 무절제한 개발을 방지



PROPOSED DEVELOPMENT	MAXIMUM HEIGHT
Commercial	5.0m
Hotel	5.0m
Industrial	6.0m (for areas with storey height control) No control (for area without storey height control)
Warehouse	6.0m (for areas with storey height control) No control (for area without storey height control)
Institutional	5.0m
Place of Worship	5.0m

- 도시재개발국(URA)은 도시관련 계획 및 관리 뿐만 아니라 싱가포르 도시·건축에 대한 일반인들의 인식 수준을 고양할 수 있는 다양한 제도적 지원책을 마련하고 있음
  - 도시재개발국(URA) 건물을 활용하여 도시계획 홍보를 위한 ‘싱가포르 도시갤러리(city gallery)’를 운영하고 있으며 대규모 싱가포르 도시모형, 개발 상세계획, 도시개발사업의 설명패널, 싱가포르 도시 유산 모형 등을 전시하고 있음
  - 특히 관람객의 전시 참여 프로그램을 활용하여 싱가포르의 명소를 적극적으로 홍보하고 시민들이 희망하는 도시의 비전(vision)을 청취하여 시정계획에 반영하고 있으며 도시계획 현황 및 세부지침의 변경사항, 도면, 보고서 등을 고시하여 일반인들이 도시개발 및 토지 이용을 위해 필요로 하는 다양한 지침을 손쉽게 접할 수 있도록 함
  - 이 외에도 매해 Annual Report를 출간하며, 혁신적인 디자인에 대한 건축상, 근대 건축물을 보존/활용한 건축물을 대상으로 건축유산상 등을 수여하고 있음



Annual report



싱가포르 도시 모형 전시



도시계획 공람

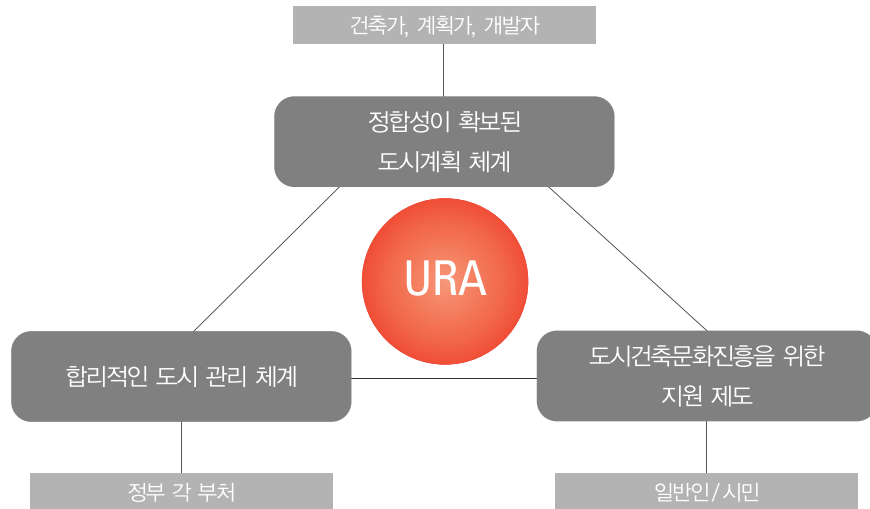


역사적 건축물 모형 전시



올해의 건축수상작 전시

- 이상에서와 같이 싱가포르가 짧은 시간 안에 도시의 질적 수준을 높게 향상시킬 수 있었던 것은 정부 주도의 전문지원조직(도시재개발국, URA)을 통한 정합성이 확보된 도시계획 체계의 마련, 합리적인 도시관리체계 구축, 도시·건축 문화진흥을 위한 지원제도의 운영 등에 기인함



### 3. 싱가포르 도시계획과 URA 조직의 시사점

- 도시재개발국(URA)은 싱가포르의 중장기적인 도시의 비전(vision)을 바탕으로 도시계획 방향과 실천방안을 도출하고 이를 위해 도시계획·관리·개발을 위한 전문적인 공공지원 업무를 수행
- 싱가포르는 도시재개발국(URA)을 통해 열악한 도시 여건에 대응하여 다양한 상·하위 도시계획들을 유연하고 합리적으로 운영/관리할 수 있으며 도심지의 개발과 보존이라는 이중적인 가치를 동시에 추구하고 있음
- 뿐만 아니라 도시·건축물 정보의 수집과 지속적인 관리/홍보를 통해 도시의 잠재력과 가치를 높이고 시민 참여 프로그램을 통해 도시 현황에 대한 인식 수준을 높여 정부의 도시개발 방향을 공감하도록 함

- 이는 공공의 입장에서 도시의 계획-개발-보존-관리-홍보·교육 과정이 체계적으로 관리되고 각 기능 간의 유연한 연계를 통해 시너지 효과를 발휘할 수 있었기 때문에 가능함
- 이러한 전문기관의 운영은 현재 도시계획의 통합적 관리/운영의 필요성이 대두되고 국가적 차원에서의 도시·건축 업무를 전문적으로 지원하기 위한 공공조직의 운영 및 활용과 역할의 정립에 참조할 만한 가치가 있음
- 특히 건축기본법을 근거로 지역 기반의 도시/건축 계획 및 관리에 관한 전문적인 업무를 지원하고, 나아가 시민들을 위한 도시관련 업무 및 교육 등의 서비스를 제공할 수 있는 건축도시지원센터의 설치 가능성이 고려되고 있으므로, 이를 위한 중앙 및 지방정부에서의 도시계획 및 관리를 위한 전문 지원조직의 운영 방향을 설정하는 데 좋은 참고사례(Role-model)가 될 것임
- 다만, 이러한 정부지원 방식은 국내의 여건을 고려하여 민간의 자유롭고 창의로운 도시 설계와 계획의 도입을 유도할 수 있도록 수정/보완되어야 할 것임

임현성 | 건축도시공간연구소 건축도시연구본부 연구원 (031-478-9638, archilim@auri.re.kr)