

전통타운센터 개발사례: 켄트 위츠터블(Whitstable)과 런던 이슬링턴(Islington)

백경현

런던대학교(UCL) 도시설계학 석사
도시계획학 박사 과정 재학 중

위츠터블 재개발

위츠터블 재개발 개요

지역구: Canterbury City Council

주요 소유주: Whitstable Non-Ecclesiastical Charities,
Whitstable Oyster Fishery Company

위츠터블 재개발 배경

위츠터블(Whitstable)은 켄트의 북쪽 해변에 위치한 영국의 전통 항구 도시로, 1970년대까지 항구와 해변 리조트가 있어 작지만 지역색이 확실했다. 중세부터 형성된 타운센터는 좁은 대지에 연속적인 상업공간으로 구성돼 다양하면서도 전통적이고 독특한 입면을 구성하고 있다. 그러나 급격한 글로벌화의 진행으로 영국 내 해변도시들은 프랑스·스페인 등의 리조트들과 경쟁에서 도태되면서 상당수가 경제적으로 하락세를 걷게 된다.

따라서 빈 건물이 늘어나고 가치의 하락으로 역사적 건물과 거리의 관리도 어렵게 돼 지역의 특색마저 잃게 되는 악순환이 반복됐다. 위츠터블도 이러한 글로벌화의 영향과 1970~1980년대 어업의 하락으로 실업률이 9.5%에 달했고, 부동산 가치 하락 속에 빈 건물 증가와 건물의 낙후 등의 비슷한 증세를 겪었다.

위츠터블 재개발 과정

위츠터블의 과제는 독특한 지역의 특색과 역사 유산들의 가능성을 어떻게 경제활성화로 이끌어 낼 수 있느냐에 있었다. 위츠터블은 정부와 주민들의 참여로 큰 자본의 도움 없이 지역의 전통 성격과 산업을 유지하면서 점차적이고 지속적인 작은 개발 방식을 선택했다. 이

것은 지방 정부의 점차적 지원, 지역민의 적극적 참여의지와 지역 사업자의 아이디어로 이루어 낼 수 있었다.

1980년대부터 점차적으로 지역 카운슬인 캔터버리 카운슬(Canterbury City Council)이 보존지역을 설정하고 소규모 단위의 리제네레이션을 시작해 점차적으로 회복세에 들어선다. 본격적으로 영국의 남동 지역 개발 에이전시(SEEDA)에서 새로운 Townscape Heritage Initiative (THI)를 발족해 지역 역사지구 개발의 일환으로 재개발 기금(Single Regeneration Grant Funding)을 받아 타운센터와 항구의 부분적 개발이 시작된다.

1980년대에서 1990년대 다양한 파트너십 형태의 개발단체들이 지역의 독특한 건축 문화유산의 보호와 지역 재개발에 발 벗고 나선다. 대표적 단체들이 Whitstable General Improvement Area, Whitstable Improvement Trust, Whitstable Regeneration Partnership, Whitstable Artists Co-operative 등이었다. 각각의 단체들은 지역구에서 보조와 다양한 지역 개발 펀드를 통해 주민들에 의해 운영됐다.

물리적인 개발의 촉진제가 된 것은 지역구 소유의 호스브리지

지역 파트너십

Whitstable General Improvement Area

GIA (General Improvement Area) 펀드와 Environmental Health 보조를 이용해 위츠터블 중심가의 건물 기능 향상을 목적으로 만들어졌다. 주요 계획은 타운센터의 낙후된 건물 향상, 주차장 시설과 공원 및 보행가로의 확충 등으로 1980년대 중반에 시행됐으나 1980년대 말 중앙정부가 이 펀드를 중단하면서 이 계획 역시 중단됐다.

Whitstable Improvement Trust

1984년에 만들어져 지금도 활동하고 있는 공공 · 민간 협력단체다. Civic Trust와 켄트 카운슬(도청)의 펀드를 받아 운영되며 역사적 건물, 공공디자인, 오픈스페이스 등의 향상을 목적으로 한다.

Whitstable Regeneration Partnership

공공 · 민간 협력단체로 1997년에 만들어졌다. 유러피언 펀드, 로터리 펀드, Single Regeneration Budget을 이용해 지역 재개발에 앞장서고 있다. 지역색을 고려한 해변 계획과 아트센터 개발에 기여했다.

Whitstable Artists Co-operative

1980년대 중반부터 지역 예술가들에 의해 만들어진 파트너십으로 공공디자인의 개발에 기여하고 있다.

(Horsebridge) 지역 개발이었다. THE는 이곳에 상업시설과 공공시설을 혼합해 지역 문화의 새로운 거점을 만들었다. 이뿐만 아니라 THE는 지역 타운센터의 낙후된 148개 건물의 점두(shop front)를 향상시켰고 지속적 마케팅 캠페인과 위초터를 축제로 지역의 카페 · 식당 등을 비롯한 지역 상권뿐만 아니라 지역문화의 특색을 유지하고 있으며, 이는 자가 개발의 원동력이 돼 지속적 개발이 진행되고 있다. 현재 빈 건물 비율은 5% 이하로 떨어져 이러한 재개발의 효과를 확인해 주고 있다.

이러한 소규모 개발 계획뿐만 아니라 지역 주민과 지역 사업가들, 예술가들의 참여도 지역 재개발에 크게 기여했다.

위초터를 개발 과정

Whitstable Town 계획(1989~1996)

↓

Whitstable 건물 향상 계획(1989~1996)

↓

보존지역 협력 계획(Conservation Area Partnership Scheme)
(1996~1999)

↓

역사 유산 보조 계획(Heritage Grant Scheme) (1996~2001)

↓

지역 역사 유산 계획(Townscape Heritage Initiative)
(1999~2005)

먼저 그린 가문(Green Family)은 부분적으로만 사용되고 있던 항구의 활성화에 앞장섰다. 기존의 건물인 Royal Native Oyster Stores와 Fishermen's Hut을 재사용해 각각 레스토랑과 호텔로 개발함으로써 지역색을 유지했고, 해변 개발을 지속적으로 진행해 해변 스포츠의 활성화를 도모했다. 이러한 지속적인 개발은 지역의 문화적 · 경제적 거점인 중심가와 해변을 연결해 그 효과를 배가시키고 있다. 지역 커뮤니티와 지역 예술가들 역시 앞에 언급한 것과 같이 지역 문화 보존과 지역재개발에 파트너십 형태로 참여해 왔다.

위초터블의 시사점

위초터블 개발의 시사점은 대형 개발이 설정되지 않고 점차적인 개발이 진행됨에 따라 기존 역사적 도시 구조를 그대로 가지고 있어 지역 보존과 경제력 회복의 두 가지를 모두 달성한 '성공적인 민 · 관 협력을 바탕으로 한 자가개발의 사례'라는 것이다.



위초터블 축제
자료 : 역사지구 내의 상업 공간개발(2012년 English heritage 보고서)



여관 · 카페 등으로 다양하게 재사용되고 있는 어부들의 오두막(Fishermen's hut)
자료 : www.geograph.org.uk

커뮤니티, 지방 정부, 지역 사업가 및 예술가들의 상호 관계와 오랜 기간의 재개발 과정은 큰 자본의 투자나 정부의 보조 없이도 지역개발이 성공적으로 이루어질 수 있다는 것을 보여준다. 그뿐 아니라 대규모 개발에서 놓치고 있는 지역색을 유지해 그 성공이 의미가 더 크다.

관에 의한 중심가의 활성화, 지역 사업가에 의한 해변의 재개발, 그리고 협력에 의한 지속적인 축제 등의 이벤트 및 관리로 과거 해변 도시로서의 명성 이상의 성공을 거뒀다. 그러나 아직 항구 개발에서 그 한계를 드러내고 있다. 항구의 특성상 큰 자본의 투자 없이 이루어 지는 지역개발의 한계가 나타나는 것이 아니냐는 관측도 있다.

하지만 지속적인 민 · 관 협력으로 해결책을 도출해 가고 있어 이들이 다음 과제인 항구의 재개발을 어떻게 이끌어 갈지가 벌써부터 흥미를 모돈다.

N1 이슬링턴 재개발

N1 이슬링턴 재개발 개요

지역구: London Borough of Islington

디벨로퍼: Centros Miler

건축가: Chapman Taylor Partners

N1이라 불리는 이 재개발 사례는 이슬링턴구에서도 가장 중요한 타운센터인 에인절(Angel) 지역에 위치해 있다. 주차장과 공장 지역으로 사용되던 이 지역은 지리적으로 지역의 중심가인 리버플로(Liverpool Road)와 어퍼가(Upper Street)의 중간에 위치하고 있어 대형 거점 개발의 지리적 조건을 완벽히 갖췄다. 주요 문제점은 상업 · 레저 공간의 건축물을 지역의 역사적 · 문화적 · 건축적 성격에 맞게 어떻게 디자인하느냐에 있었다.

에인절 지역은 지리적으로 런던 중심과 캄든(Camden)이라는 런던의 주요 거점의 중간에 위치해 런던 타운센터 구분에 의하면 주요 타운센터(Major town Centre)로 설정돼 있었다. 하지만 다른 주요 타운센터에 비해 상대적으로 그 중요도가 낮은 지역 타운센터(District Town Centre)의 성격이 강했다.

오랜 역사에도 불구하고 런던 중심(Central London)의 유출효과(Spillover effect)에 의해 오피스 개발과 비즈니스 센터 등의 개발이 진행되고 있지만, 지역의 역사적 · 건축적 성격이 사라지고 있을 뿐만

Angel 지역의 주요 개발 전략

1. 지역 쇼핑 중심가 활성화
2. 지역 산업, 비즈니스 지역 보호
3. 예술, 엔터테인먼트 문화 용도 보호 · 권장
4. 채플 마켓(Chapel Market) 접근성 확보
5. 보행자와 자전거 이용자를 위한 가로 개발
6. 지역 역사 성격 보호
7. 주택과 오픈 스페이스 제공

아니라, 전통 마켓과 가로는 경쟁에서 밀려 하락세를 견고 있었다.

이에 이슬링턴 카운슬(Islington Council)은 이 지역을 통합 개발계획(Unitary Development Plan)에 포함시켜 개발을 진행했고, 현재에도 이슬링턴 지역 계획(Islington's Local Plan)에 의해 주변 지역이 활발히 개발되고 있다.

N1 이슬링턴은 위의 전략 중에서도 지역 쇼핑 중심가의 활성화, 예술, 엔터테인먼트 문화 용도 보호 · 권장, 채플 마켓 접근성 확보, 보행자와 자전거 이용자를 위한 가로 개발, 지역 역사 성격 보호, 오픈 스페이스 제공에 맞게 개발됐다. 지역 중심가인 어퍼가(Upper Street), 리버폴로(Liverpool Road), 그리고 오랜 전통의 시장가로는 채플 마켓(Chapel Market)을 이어주는 문화적 거점으로 지역의 상권을 하나로 묶어 주는 역할을 하고 있다. 또한 24시간 개방돼 낮과 밤 어느 때든 지역을 연결해 주는 가로로서의 구실뿐만 아니라 다양한 문화 행사와 축제가 늘 열려 문화적 거점 자체로서의 역할도 병행하고 있다.

게다가 이 지역은 보행자만을 위한 공간으로 설계됐으며, 특히 전통 타운센터의 문제점이었던 전통 시장의 이용 감소와 경제공황 이후 지역 중심가로서의 역할 감소를 문화적 거점 개발로 하나로



어퍼가, 리버폴로, 채플마켓을 연결하는 N1 이슬링턴 재개발



N1 이슬링턴 재개발의 프렌치 마켓 행사
자료 : www.londontown.com

묶어 주면서 지역 문화 중심가로를 모두 활성화했다.

디자인을 맡은 Chapman Taylor Partners는 지역의 도시 형태와 컨텍스트를 존중하는 디자인을 제시했다. 먼저 주변 지역 건물 높이를 같이 하고 어퍼가에서 진입하는 입구에 상업가로의 연속성과 주변 건축색의 연결성을 확보했다. 현대적 디자인에도 불구하고 주요 입구인 어퍼가에서는 이러한 디자인을 감추고 있다. 내부의 광장은 단순한 주변 건물의 반복이 아닌 현대적 디자인으로써 새로운 문화의 거점으로 작용할 뿐만 아니라 리버풀로와 채플 마켓을 향해 열려 있어 주변 지역 문화와의 연결성을 확보하고 있다. 상시적으로 축제와 행사가 일어나고 노점을 설치할 수 있게 해 전통 마켓을 쇼핑 센터 안까지 끌어오으로써 공생을 고려한 관리를 진행하고 있다. 전통가로를 활성화하고, 더 다양한 시설들로 다양한 사용자들을 유입시켜 지역 활성화에 도움을 주고 있으며, 도시 디자인 측면에서도 주변을 고려한 세밀한 디자인으로 성공적 평가를 받고 있다.

N1 Islington의 디자인 및 관리

1. 보행 가로와 광장을 통한 지역 문화의 연결성 확보
2. 지역 건축물의 크기를 고려한 역사적 도시형태 존중
3. 기존 상업 가로의 연속성 확보를 통한 지역 상권 활성화
4. 다채로운 축제와 행사를 통한 새로운 문화의 거점 확보

맺음말

역사적 타운센터와 하이스트리트를 되살리기 위한 노력은 경제적 성장과 지역색 유지 사이에서 어떻게 균형을 유지하느냐에 그 성패

가 달려 있다. 이 연구는 영국의 두 가지 다른 형태의 재개발 과정을 살펴보았다. 첫 번째로 15년에 걸친 점차적인 개발을 통하여 타운 센터를 활성화한 영국 동남부 켄트의 위쳐터블 사례와 새로운 상업 중심지의 개발로 기존의 시장길을 연결해 지역 활성화를 도모한 런던의 이슬링턴(Islington) 사례로 역사지구 개발에 대한 시사점을 살펴본다. 이렇게 지속적인 소규모 개발과 대규모 상업 개발이라는 다른 형태의 개발 과정에도 불구하고 두 가지 사례 모두 지역색을 유지하고 더불어 지역경제의 활성화를 달성했다는 것을 알 수 있었다. 두 가지 사례에서 공통적으로 발견할 수 있는 것은 지역의 건물과 문화, 상권을 존중하면서 이를 재개발과 연결하는 매개체로 사용했다는 것이다. 즉 오랜 기간 형성된 지역의 문화와 상권을 존중하고 활성화하며 이를 유지하고자 하는 노력은 지역 재개발의 열쇠가 됨을 다시 한 번 확인할 수 있었다.

참고문헌

- 1 English Heritage, An Asset and Challenge: Heritage and Regeneration in Coastal Towns in England, 2007
- 2 English Heritage, Retail Development in Historic Areas, 2012
- 3 English Heritage, The Changing Face of the High Street - Decline and Revival, 2013
- 4 Islington Council, Islington's Local Plan, 2013