

# 서울시 도시재생 활성화 방안 연구

-수변공간과 연계한 문화·산업·여가 중심의 재생사례 연구를 중심으로-

2023년 6월

한 정 훈

# 목 차

## 제1장 서론

1. 연구의 배경과 목적
2. 연구의 범위 및 방법

## 제2장 서울시 주요 복합용도 재생 추진방향 및 한계

1. 서울 주요 복합용도 재생 추진방향
2. 서울 주요 복합용도 재생사업의 한계

## 제3장. 영국의 성공적인 도시재생 사례

1. 맨체스터 셸퍼드독 미디어시티UK
2. 런던 템즈강변 밀레니엄 프로젝트
3. 리버풀 앨버트독 도시재생
4. 게이츠헤드 도시재생
5. 버밍엄 브린들리플레이스 도시재생

## 제4장. 정책적 시사점 및 결론

## 국외훈련 개요

1. 훈련국 : 영국

2. 훈련기관명 : 버밍엄대학교  
(University of Birmingham)

3. 훈련분야 : 도시관리

4. 훈련기간 : 2021. 7.27. ~ 2023. 6.30

# 제1장. 서론

## 1. 연구의 배경과 목적

2000년대 이후 자유무역에 기반하여 세계는 국경의 장벽이 무너지고, 사람, 물자가 자유롭게 이동하여 국가간을 넘나들게 되었다. 이와같은 세계화의 흐름 속에서 국가간, 도시간 무한경쟁의 시대에 돌입하였으며, 세계는 국내가 아닌 세계에서 1등만이 살아남는 냉혹한 게임의 원리가 지배하게 되었다. 도시의 경쟁력 차원에 있어서도, 국가내의 도시간의 경쟁을 넘어 세계도시간의 경쟁에서 우위를 차지하는 것이 중요하게 되었다. 이와같은, 국제환경 하에서, 세계 유수의 도시들은 자기 도시만의 매력을 창출하여 세계의 우수한 인재와 자본을 끌어들이기 위해 노력하고 있다.

또한, 세계경제는 고급인재가 중심이 되는 AI, 빅데이터, IoT, 바이오, 핀테크 등으로 대표되는 4차산업혁명의 시대로 급격하게 진입하고 있다. 4차 산업혁명의 시대는 소프트웨어 즉, 창의적인 인재가 이끌어 나가는 시대이다. 미래의 핵심산업은 과거 제조업 시대의 도시 외곽의 공장 등 생산시설 중심이 아니라, 일자리, 주거, 여가가 조화롭게 융합된 도시가 주요한 활동무대이다. 따라서, 이러한 창의적 인재들을 끌어 들일 수 있는 매력적인 도시를 만드는 것은 단순한 도시환경 개선 차원을 넘어, 도시경쟁력 및 국가경쟁력을 좌우하는 결정적인 요소가 되었다. 즉, 지식경제 기반으로 산업의 패러다임이 변화함에 따라, 우수한 인재가 모여있는 도시로 기업들이 몰리고, 도시는 이러한 창의적인 인재를 위해, 살고(Live), 일하고(Work), 즐길 수(Play) 있는 공간을 얼마나 잘, 매력적으로 조성하는가가 도시 경쟁력의 핵심요소로 자리 잡았다.

서울은 한국전쟁 이후 모든 도시의 기반시설이 파괴되었으나, 경제개발계획으로 성공으로 초고속 압축성장을 지속하면서, 급격한 산업화와 도시화의 과정을 거쳤다. 급속한 도시의 압축성장 과정에서 효율성 측면에 치중하다 보니, 사람보다는 자동차 위주의 도시, 사람 중심의 소프트웨어적 개발보다는 건물, 도로 중심의 하드웨어에 초점을 맞춘

개발을 진행하였다. 그러나 보니 건물과 자동차 위주의 콘크리트 도시라는 오명을 갖고 있었던 것도 사실이다.

2006년 서울시 민선4기에 접어들면서, 서울은 앞에서 언급한 도시경쟁력의 중요성을 인식하고, 자동차 중심에서 사람중심의 도시, 양적성장에서 질적성장으로의 전환을 중심으로 도시의 체질을 근본적으로 변화시키는 작업을 시작하였다. 서울의 역사와 문화, 산과 한강으로 둘러싸인 자연환경 등을 고려하여, 디자인을 기반으로 한강르네상스 사업, 남산르네상스 사업, 광화문광장 개선사업 등 서울의 도시경쟁력 제고를 위해 다양한 개발사업이 추진되었다.

2011년 정권의 교체와 함께 서울시의 도시개발 정책방향이 개발보다는 기존의 서울의 역사와 문화를 보존하는 쪽으로 포커스를 맞추다보니, 도시경쟁력이라는 차원에서 서울이라는 도시의 획기적인 변화는 이루어지지 않은 측면이 있었다.

그러나, 오세훈 서울시장의 취임 이후, 2022년 3월 서울시에서는 “서울시, 디지털 대전환 시대 미래공간전략 2040 서울도시기본계획”을 발표하면서, 서울시의 미래 개발(재생) 방향을 발표하였다. 시민들의 일상생활공간 단위에 주목하여 시민 삶의 질을 높이고 서울시 도시경쟁력을 강화 구현을 위해 6대 공간계획 방향을 제시하였다. ①보행 일상권 조성 ②수변 중심 공간재편 ③미래성장 거점, 중심지 혁신 ④다양한 도시모습, 도시계획대전환 ⑤지상철도 지하화 ⑥미래교통 인프라 구축이다.

2040도시기본계획의 핵심은 기본적으로, 첫째, 기본적으로, 창의적 인재가 중심이 되는 4차 산업혁명시대에 대응하여 업무·주거·여가가 융합된 복합도시를 지향하고 있다. 둘째,, 바이오, AI, IT융복합, 미디어, 핀테크 등 신성장산업 거점(마곡, DMC, G밸리, 홍릉, 양재, 창동상계 신경제 중심지 등)을 중심으로한 4대 혁신축을 중심으로 서울의 미래 산업경쟁력을 강화해 나갈 계획이다. 셋째, 한강과 하천을 중심으로

한 수변공간과 연계하여 업무, 상업, 관광, 문화, 여가 등의 다양한 공간을 조성해 나갈 계획이다. 넷째는 지상철도 지하화 및 입체화, 미래 교통 인프라 확충을 통해 미래 도시에 필요한 인프라를 확충해 나가겠다는 것이다.

이와같은 미래 서울의 청사진 아래, 서울시에서는 수변공간과 인접한 지역에 대규모 가용공간을 복합용도로 재생하는 사업을 추진하고 있다. 대표적으로, 중랑천과 연계한 창동상계 신경제중심지 조성, 한강과 연계한 잠실운동장 중심의 국제교류복합지구 조성, 용산 정비창 국제업무지구 개발사업 등이다. 이 사업들은 기본적으로 수변공간과 연계하여 장소의 독특한 매력을 만들어내고, 업무, 산업, 주거, 여가 등의 복합용도를 지향하며, 문화를 입혀 시민과 관광객을 끌어들이는 전략을 수립하여 시행하고 있다.

영국은 세계최초로 산업혁명에 성공한 국가로, 18세기 산업혁명 당시 해상을 통한 물류의 용이성과 공업용수 등의 확보를 위해, 수변공간과 연계하여 공업도시가 발전하였다. 수변공간을 중심으로, 런던, 맨체스터, 리버풀, 버밍엄, 게이츠헤드, 뉴캐슬, 리즈, 뉴캐슬 등이 전형적으로 석탄을 중심으로 한 영국의 산업도시로 성장 하였다. 그러나, 제2차세계대전 이후 물류환경의 변화, 1970년 이후 급격하게 진행된 제조업의 쇠퇴, 교외화와 함께 진행된 도심인구의 감소 등으로 도시에 위치한 제조업 중심의 공업都市는 급격하게 쇠퇴하였으며 방치 되었다. 이것은 결국 도심의 슬럼화를 초래하였으며, 높은 실업률과 경기침체로 이어졌다.

이에따라, 영국 정부에서는 1980년대 이후 수변 공업도시를 대상으로 문화, 업무(산업), 여가를 중심으로 한 도시재생사업을 본격적으로 추진하기 시작하였다. 도시재생사업의 추진결과 제조업 중심의 공업도시들은 문화, 산업, 관광 및 여가 어우러진 도시로 전환 하는데 성공 하였다.

도시재생사업의 목적인 시민의 삶의 질과 도시경쟁력 강화라는 공통된 목표를 공유하는 만큼 영국에서 앞서 시행된 성공적 도시재생에 대한 축적된 경험은 서울시의 도시재생사업 추진시 좋은 참고자료가 될 수 있을 것이다.

따라서, 이번 연구에서 영국에서 수변공간 연계하여, 문화, 산업, 여가 중심의 복합용도로 개발된 도시재생에서 대표적으로 성공한 사례들을 조사·분석하여 서울시에서 재생사업 추진시 적용 가능한 정책적 시사점을 도출하는데 주안점을 두고 본 연구보고서를 작성하고자 한다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 1차적으로 서울시에 수변공간과 연계하여 추진하고 있는 도시재생사례(창동상계 신경제중심지 조성, 잠실 국제교류복합지구 조성, 용산 정비창 국제업무지구 개발사업)에 대한 개괄적인 추진현황을 조사, 분석 후 정리한다.

2차적으로 영국에서 수변공간과 연계해서 문화, 산업, 여가 중심의 재생컨셉을 중심으로 성공적으로 도시재생사업을 수행한 사례를 조사 및 분석한다. 사례조사는 맨체스터 미디어 시티UK, 런던 템즈강변 밀레니엄 프로젝트, 영국 리버풀 앨버트독, 게이츠헤드, 버밍엄 브린들리플레이스 지역의 도시재생사례를 중심으로 진행한다.

본 연구의 방법은 우선 문헌조사 등을 통해 수집된 자료를 바탕으로 추진배경, 추진전략, 주요 추진사업, 추진체계, 성공요인 등을 등을 분석하고, 현장확인 등을 수행한다. 사례조사 결과와 현장확인 결과 등을 종합하여 서울시에 적용 가능한 정책적 시사점을 발굴한다.

## 제2장. 서울시 주요 복합용도 재생 추진방향 및 한계

### 1. 서울시 복합용도 재생 추진방향

#### ○ 창동상계 신경제 중심지 조성

창동상계 신경제 중심지 조성사업은 낙후되고 베드타운화된 서울 동북권에 위치한 철도차량기지 등의 대규모 유휴부지를 활용하여, 일자리 및 문화산업의 중심지로 육성하고자 추진되는 사업이다. 도입 기능은 ① 복합문화·여가기능 ② 창업육성·문화기능 ③ 복합환승기능 ④ 미래산업기반 중심기능 ⑤ 상업문화 복합지원기능을 부지별로 배분하여 업무, 문화, 여가 기능이 융합된 도시를 지향하고 있다.







○ 용산국제업무지구 개발구상(안)

2022년 7월 발표된 용산국제업무지구 개발구상(안) 대규모 철도 유희부지인 용산정비창 부지를 미래산업, 국제업무, 문화, 주거기능을 복합개발하여, 미래형 도시공간을 창출하는 사업이다.

**비전과 목표**

**비전**  
글로벌 도시경쟁력과 기술혁신을 선도하는 미래 新 중심지  
**용산국제업무지구**

**목표**

<p><b>융복합국제도시</b></p> <p>24시간 다양한 활동이 가능한 복합기능 도시공간 조성</p>	<p><b>녹지생태도시</b></p> <p>시민 삶의 질을 높이는 쾌적한 생활환경 조성</p>
<p><b>입체교통도시</b></p> <p>세계로 연결되는 사통팔달의 3차원 교통체계 조성</p>	<p><b>스마트도시</b></p> <p>첨단 스마트기술 혁신의 전진기지 조성</p>

**01** 융복합국제도시

전체 부지를 복합용지로 계획하여 24시간 활력이 넘치는 미래형 도시공간을 창출합니다



## 2. 서울시 주요 복합용도 재생사업의 한계

창동상계 신경제 중심지 조성, 서울국제교류복합지구, 용산국제업무지구 개발사업은 대규모 부지를 대상으로 복합용도로 개발하는 사업이다. 대규모 복합개발 사업의 특성상 장기간의 사업기간이 소요되는바 환경변화에 능동적으로 대응하고, 다양한 이해관계자에 대한 효율적 조정과 타협, 성공적 민간투자 유치가 사업추진에 있어서 중요하다.

재생지구별로 다양한 세부사업이 추진되고 있으며 사업에 따라서 추진속도는 차이가 있는바, 단위사업별로 접근하기 보다는 전체 재생사업의 관점에서 중요한 문제에 대해서 논의하고자 한다.

창동상계 신경제중심지 조성사업의 경우, 공공의 재원이 투입되는 세대융합형 복합시설 창동아우르네, 로봇인공지능 과학관, 서울사진미술관 등의 사업은 공공재정투입에 따라 사업이 진행되고 있다. 하지만, 본 사업의 핵심은 신경제중심지라는 사업명칭에서도 나타나듯이 일자리가 부족한 동북권에 일자리 거점을 만드는 것으로, 철도차량기지를 중심으로한 미래산업 클러스터 조성사업의 성공이 중요하다. 산업클러스터 조성을 위해서, 선도기업 유치가 필요하나, 지리적 위치, 인프라 등을 고려할 때 쉽지않은 상황으로 좀 더 적극적인 노력이 필요하다.

서울국제교류복합지구 조성사업은 MICE산업 육성에 방점을 두고 있다. 서울시의 주요 MICE시설은 코엑스, 세텍, AT센터 등으로, MICE의 미래수요를 감안해서 잠실의 MICE시설의 적절한 규모에 대한 신중한 접근이 필요하다.

용산국제업무지구 조성사업은 현재 사업구상을 하는 사업초기 단계로, 추진목표 설정, 추진전략 수립 등 향후 원활한 사업추진을 위해 정부와의 협업을 통해 전략적으로 재생계획을 수립할 필요가 있다. 특히, 주거, 업무, 문화가 혼합된 융복합도시를 지향하고 있는바 이를 효율 실현하기 위한 규제프리존 등 제도적 장치에 대한 고민이 필요한 시점이다.



## 제3장. 영국의 성공적인 도시재생 사례

### 1. 맨체스터 셉포드독 미디어시티 UK

#### ○ 추진배경

셉포드독(Salford Quays)은 맨체스터(Greater Manchester)시의 중심부에서 서쪽으로 약 5km 떨어진 곳에 위치하고 있으며, 맨체스터의 도심을 가로지르는 어웰강(River Irwell)과 연결되어 있는 독과 운하 지역이다.



〈셉포드독 위치〉

이 부두는 산업혁명의 발상지인 맨체스터와 바다를 연결하기 위하여 1894년에 건설 되었다. 이 독과 운하를 바탕으로 맨체스터는 18세기 제조업 중심의 산업도시로 번성하였다. 하지만, 영국의 다른 산업도시와 마찬가지로 제2차세계대전 이후 제조업에서 서비스산업으로의 산업구조의 변화, 물류환경의 변화 등으로 셉포드독은 지역은 쇠퇴하기 시작하였으며, 1982년 셉포드독은 폐쇄 되었다.

셉포드독 폐쇄 후 그 지역은 물리적으로 창고와 항만시설 등이 버려져 황폐화되었다. 또한, 셉포드독의 폐쇄는 경제적으로 중요한 영향을 미쳤다. 수천 개의 일자리가 사라지면서 높은 실업률에 시달리고 지역사회는 사회경제적 쇠퇴로 이어졌다. 또한, 부두지역에서 일어났던 산업활동으로 인해 환경적으로 오염된 채 방치되었다.



〈1980년대 셸포드독 전경〉

이와같은 상황에서 셸포드시, 중앙정부, 민간사업자가 협력하여, 1985년 셸포드독 개발전략을 최초 수립하고, 1988년 보완하였다. 주요내용은 수변공간을 바탕으로 레저와 휴양을 기본으로 하되, 주거, 상업, 업무의 복합용도의 개발, 높은 수준의 디자인 적용, 적정수주의 규모와 밀도의 개발을 지향하였다. 또한, 맨체스터 중심부와의 연계성 강화를 위해 경전철 건설계획을 발표하였다. 이와같은 비전아래, 공공인프라에 대한 투자가 지속적으로 이루어졌다.

미디어시티UK와 인접한 부두지역에 로리예술센터(Lowry Art Center)와 호텔, 극장, 주거, 사무공간, 식당 등이 포함된 로리아울렛몰(Lowry Designer Outlet Mall)이 2000년에 개장하였다. 2002년에는 제국전쟁박물관(Imperial War Museum)이 개장하면서 셸포드독은 문화수변공간으로 정체성을 확고히 하였다. 이와같이, 주변지역의 활성화는 그때 까지도 방치되어 있던 미디어시티UK 부지의 개발을 촉진하는 역할을 하였다.

한편, 셸포드독내 미디어시티UK 부지는 영국최대의 부동산 회사 The Peel Group이 1986년에 매입하였다. The Peel Group은 맨체스터 중심부와 가까운 부지의 위치, 수변공간으로서의 매력적인 장소성, 다양한 용도의 활용이 가능한 대규모 부지의 규모 등 미래의 개발 잠재력을 높이 평가하여 복합적인 개발을 염두에 두고 이 부지를 구입 하였다.

본격적인 미디어시티UK지역에 대한 개발은 2006년에 영국 런던에 본사를 둔 BBC가 상당수의 부지를 맨체스터 미디어시티로 이전한다는 결정을 하면서 시작되었다.

## ○ 추진전략 및 추진내용

미디어시티UK 재생사업의 추진목표는 기본적으로 산업적으로 창의적인 디지털 미디어 중심의 국제허브를 조성하는 한편 일하고, 살고, 여가를 즐기 수 있는 활기차고 지속가능한 지구를 조성하는 것이었다. 또한, 창의적인 비즈니스와 혁신을 촉진하고 지역경제를 활성화하면서 셸포드독과 나아가 맨체스터 전체의 사회적, 경제적 재생을 촉진하고자 하였다.

이와 같은 추진목표 아래, 다음과 같은 구체적인 실행전략을 마련하였다. 첫째, 다양한 이해관계자와 전략적 파트너십과 협업체계를 공고히 하는 것이었다. 최첨단 미디어시티로서,, BBC, ITV 그라나다, 셸포드대학교 등 Key Tenant와의 원활하고 효율적인 협력이 재생사업 성공의 중요한 요소였다. 둘째, 대규모 개발부지의 규모, 복합용도 개발, 사업추진과정에서의 리스크 관리 등 고려하여 사업추진시 단계적 개발방식으로 추진하였다. 셋째, 활기찬 커뮤니티와 지속가능성을 고려하여, 주거, 상업, 업무, 문화 및 여가공간이 혼합된 복합용도 개발을 지향하였다. 넷째, 미디어시티로서 초고속 디지털 연결, 고품질의 방송 및 미디어 생산시설 등의 최첨단 인프라를 구축하는 것이 사업추진의 중요한 부분이었다.

2000년대초 런던에 본사를 둔 BBC는 런던을 벗어나 영국 전체를 대표하는 방송국으로의 대표성 확보, 본사 유지관리에 막대한 비용이 소요되는바 지방이전을 통한 원가절감 필요성, 새로운 최첨단 시설의 필요성, 그리고, 잉글랜드 북부지역에 협력업체가 많이 분포되어 그들과의 긴밀한 협력의 필요성 등 경영의 효율화를 위해 BBC 일부기능의 이전을 고민하고 있었다. The Peel Group은 최첨단 미디어시티로서 셸포드독의 비전을 BBC에 제안하였으며, BBC는 이 제안을 2006년에 최종적으로 수용하면서 BBC기능의 상당부분을 미디어시티UK지역으로 이전하기로 결정하였다.

핵심 앵커기관인 BBC의 이전 결정과 함께 최첨단 방송과 미디어 중심의 미디어시티UK 개발이 공식적으로 발표되었다. 이후, The Peel Group는 셸포드시의회, 셸포드시 도시재생공사 등과 협력하여 방송과 미디어를 중심으로한 개발계획을 구체적으로 수립하였으며, 셸포드시의회에서 개발계획을 승인함으로써 본격적으로 미디어시티UK 재생사업이 시작되었다.

미디어시티UK는 맨체스터 도심과 약 5km 거리에 위치하고 있으며, 부지면적은 82만 제곱미터로 서울 상암동 디지털미디어시티 57만제곱미터 보다 넓은 지역을 대상으로 하고 있다. 개발컨셉은 수변공간을 중심으로 업무(산업), 주거, 문화와 여가시설 혼합된 복합용도 개발을 지향하고 있으며, 오피스 50%, 스튜디오 18%, 상업용도 6%, 공워 15%, 주거 11%로 계획하였다. 시행사는 Peel Holdings, LTD와 Peel Media, LTD가 선정되었다.

2007년, 미디어시티UK의 건설공사가 공식적으로 착공하였다. 건설 초기 단계에서 낙후된 부지를 세계적인 방송 및 미디어시티로 전환하기 위한 광범위한 프로젝트가 포함되었다. 기본적으로 향후 본격적인 공사에 대비하여 도로, 상하수도, 전기 등 기본적인 인프라를 구축하는 기반공사가 진행되었으며, 이미 이전이 확정된 BBC방송국용 건물과 미디어 및 디지털 기술 학과와 연구소가 입주할 셸포드대학교 건

물이 포함되었다. 또한, 1,150개실의 아파트와 소매 및 레저 서비스를 위한 상업공간 건설, 야외공연과 행사를 위한 광장이 조성되었다.

BBC 건물은 2011년에 건물이 완공되면서 BBC 스포츠, BBC 어린이 방송, BBC 라디오, BBC 교육방송이 2012년까지 입주하였다. 쉐포드대학교 캠퍼스는 2011년에 문을 열었다. 쉐포드대학교 미디어학과와 연구소가 입주함에 따라, 연구개발과 생산이 유기적으로 연계되는 산학협력의 기반이 구축되었다. BBC방송국과 쉐포드대학교가 이전하면서 미디어시티UK는 선도적인 방송과 미디어산업의 중심지로서 확고한 출발을 하게 되었다. 그리고, 2013년 영국에서 가장 오래 방영된 TV연속극을 만들고, 가장 큰 상업 방송국 중 하나인 ITV그라나다가 미디어 시티로 이전하였다. 이것은 미디어와 디지털 관련 기업들의 미디어 시티UK 이전을 더욱 가속화하는 촉매제 역할을 하였다.

이와함께, 미디어시티UK에는 다양한 디지털미디어 기업들을 위한 다양한 지원공간들이 구축되었다. 대표적으로, The Landing, The Green House, The Studios, The Tomorrow Building을 들 수 있다. The Landing은 고성장 미디어 및 디지털 기업에게 사무공간을 제공하면서 기술, 비즈니스, 투자, 네트워킹의 시설과 서비스를 제공하여 협업과 혁신을 촉진하고 있다. The Green House는 디지털 및 크리에이티브 분야의 중소기업을 위한 공간으로 설계되어, 입주기업을 지원하고 있다. The Tomorrow Building은 스타트업, 중소기업 등의 요구에 맞게 유연한 작업공간과 편의시설을 제공하여 입주자간의 네트워킹과 상호작용을 촉진한다. 세계적 미디어서비스 기업인 Dock10이 운영하는 The Studios는 BBC와 ITV그라나다 등 제작자에게 고품질의 스튜디오 공간을 제공하고 있다.

이와같이, 디지털미디어 기업, 대학, 다양한 지원기관과 시설들이 지속적으로 집적하면서 2021년 기준 280여개 기업이 상주하고 있다. 미디어시티UK는 지구내에서 연구개발, 생산, 판매, 마케팅, 투자유치 등이 원스톱으로 가능한 명실상부한 세계적 산업클러스트로 성장하였다.





〈미디어시티UK 전경〉

미디어시티UK 재생사업의 토지소유자는 민간 개발사인 Peel Group 으로 사업의 추진은 민간에서 주도하였으며, 정부에서는 도시계획, 인프라, 자금을 제공하고, 이해관계자간 이견을 조성하고, 프로젝트의 전략적 목표 달성을 지원하였다. 셸포드시의회는 도시재생을 위한 구역 지정과 계획을 승인하고, 도로 등 기반시설 조성을 지원했다. 영국정부 개발기관인 노스웨스트 지역 개발청(NWDA)은 미디어시티와 주변지역 인프라 개발을 위해 자금을 제공했다. 지방공사인 셸포드 도시재생공사(Central Salford Urban Regeneration Company)는 정부기관, Peel Group, BBC, 셸포드대학교 등 다양한 이해관계관계자들과 협력하고 조정하는 역할을 하였다. Peel Group은 미래 최첨단 미디어시티로서의 미래비전을 제시하는 등의 노력을 경주하여 핵심 앵커기관인 BBC, ITV그라나다, 셸포드대학교 등의 유치에 결정적 역할을 함으로써, 사업추진의 핵심동력을 확보하였다.

## ○ 사업효과 및 성공요인

미디어시티UK 재생사업은 경제산업적, 문화여가적, 물리적 측면에서 세계적으로 크게 성공을 거둔 사업이다. BBC 방송국과 ITV그라나다, 셸포드대학교를 중심으로 280여개의 기업, 지원기관, 지원시설이 집적하여 세계적인 방송미디어 산업클러스터로 성장하였다. 이를 통해, 일차리와 새로운 경제적 부가가치가 창출되었다. 문화 및 여가생활 측면에서, 제국전쟁박물관, 로리예술센터 등의 문화기관이 설립되고 수변공간을 중심으로 광장, 공원, 산책로 등이 조성되어 시민의 삶의 질이 크게 향상되었다. 물리적으로, 오염되고 버려졌던 공간이 산업, 업무, 문화, 주거공간이 융합된 혁신적인 공간으로 탈바꿈 하였다.

미디어시티UK 재생사업은 도시재생사업적 측면과 산업적 지원측면으로 나누어 살펴볼 수 있다. 도시재생사업적 측면에서는 첫째, BBC 방송국, ITV그라나다, 셸포드대학교 등 디지털미디어산업 클러스터 구축을 위해 꼭 필요한 기관을 핵심 테넌트로 선도적으로 유치하여, 사업추진의 동력을 확보할 수 있었다. 둘째, Peel Group를 중심으로 지방정부, 정부 및 지방공사, 대학교, 핵심기업들과 파트너십을 확보하고, 일관된 목표아래 효율적으로 협력하였다. 셋째, 맨체스터 도심과의 인접성 및 수변공간으로서의 장소적 매력 또한 중요한 성공요인으로 작용하였다. 넷째, 산업, 문화, 여가, 주거 등이 융합된 복합용도로 개발하는 등 포괄적인 도시재생 접근법을 적용하여, 다양한 사람들이 살고, 즐기고, 일할 수 있는 공간으로 조성했다. 다섯째, 환경변화 등을 고려하여 사업리스크를 최소화하는 방식으로 단계적 개발방식을 선택하였다.

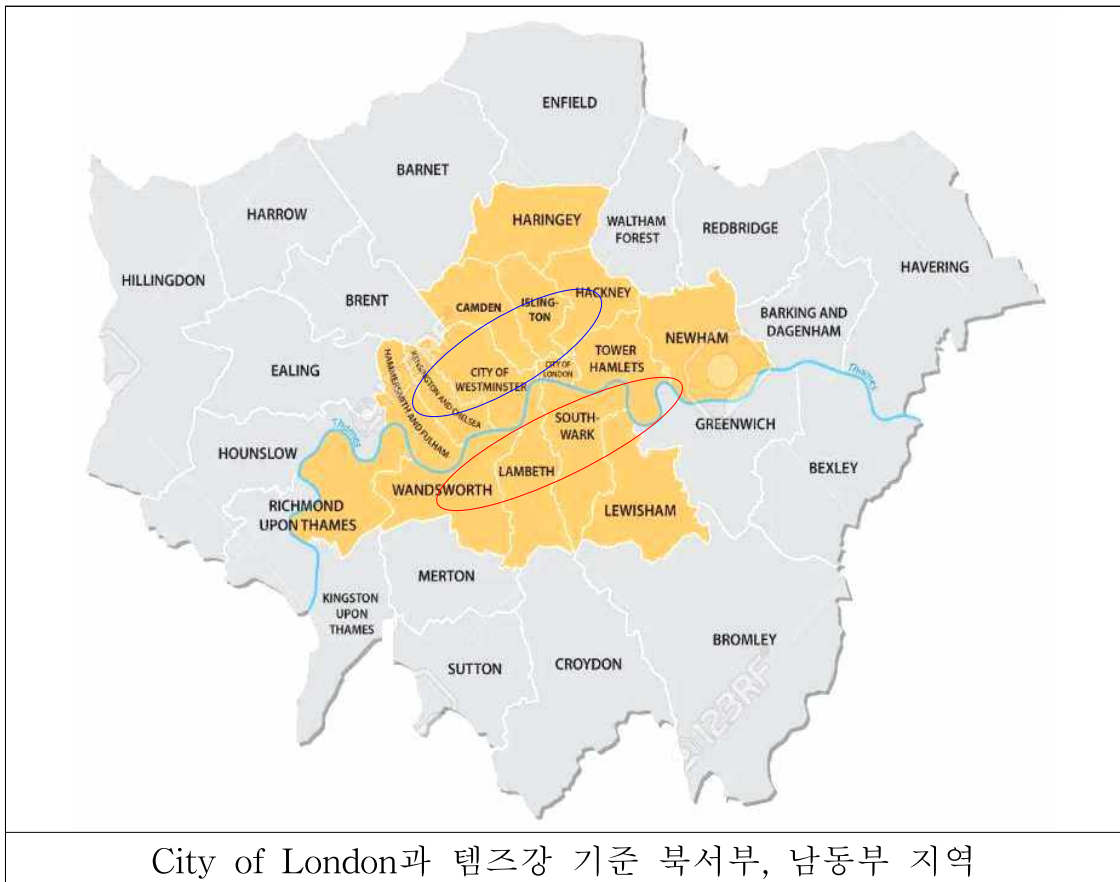
산업적 지원 측면에서는 재정적 인센티브 제공, 양질의 우수한 인재 공급, 최첨단 시설의 제공, 비즈니스 서비스 지원, 다양한 기업과 지원기관의 집적을 통한 네트워킹과 협업기회를 제공하였다. 입주기업에게 세금감면 혜택과 보조금을 지원하였으며, 셸포드대학교와의 협업을 통해 연구개발을 진행하고 양질의 우수한 인력을 적기에 공급받았다. 또한, 사무실, 고속 인터넷, 스튜디오 등 미디어서비스 제작을 위한 첨단시설을 지원하고, 다양한 비즈니스 서비스를 제공하였다.

## 2. 런던 템즈강변 밀레니엄 프로젝트

### ○ 추진배경

런던의 밀레니엄 프로젝트는 새로운 천년의 도래를 기념하기 위하여 영국정부에서 템즈강변을 중심으로 1990년대 후반과 2000년대 초반에 진행된 일련의 야심찬 도시재생사업이다. 프로젝트를 통해 템즈강 남동부 지역에 활력을 불어넣고 문화도시로 재도약하기 위해 준비된 사업이다.

런던이 세계적으로 손꼽히는 문화, 경제도시임에도 불구하고 1990년대 런던은 경제적, 사회적, 물리적으로 도전과제에 직면에 있었다. 런던은 City of London과 템즈강을 기준으로 지역간 불균형 문제가 존재하고 있었다. 북쪽과 서쪽에는 왕궁이 위치하고 소득수준이 높은 부촌이 형성되어 있는 반면 남쪽과 동쪽은 저소득층과 이민자들이 다수 거주하고 있었다. 이와같은 지역간 불균형은 런던시민으로서의 공동체와 정체성을 약화를 초래하였다.



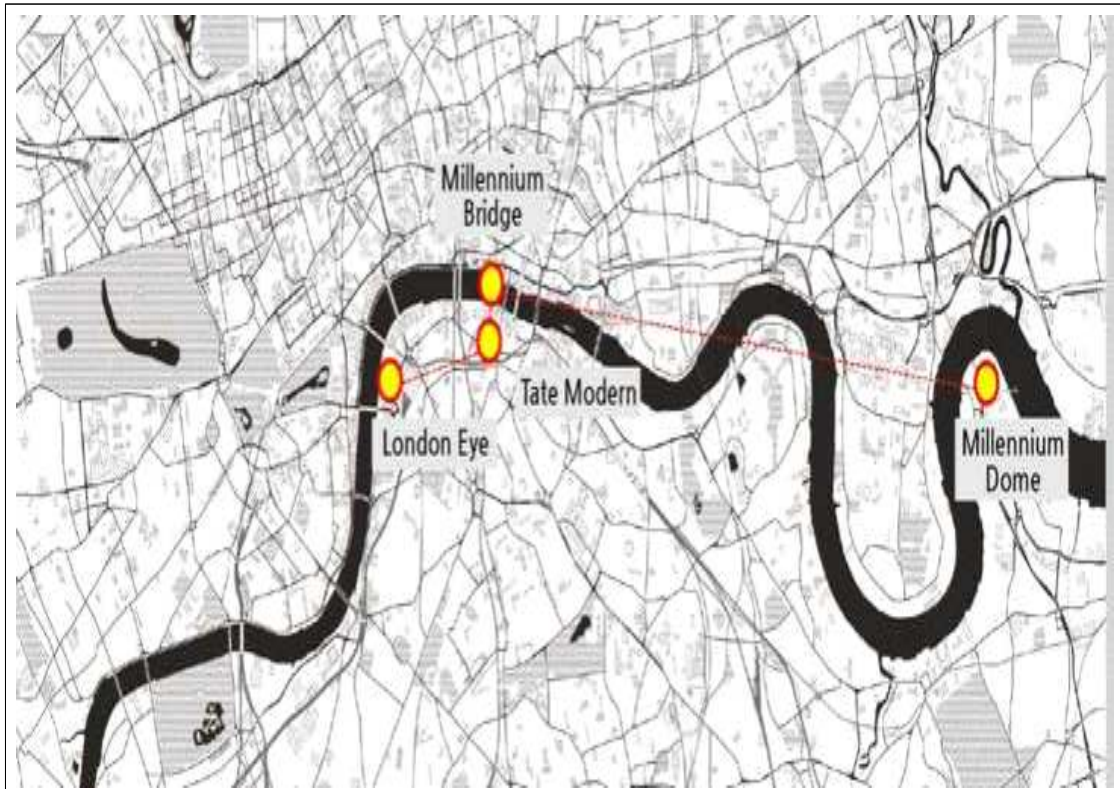
물리적 측면에서, 템즈강변을 따라 남부와 동부지역은 탈산업화의 영향으로 노후화된 건물과 버려진 산업부지가 산재해 있었으며, 상업, 문화, 레저시설과 공공공간의 부족하고, 낙후된 기반시설로 인해 슬럼화되고 침체된 지역이었다. 또한, 런던 중심부와의 교통의 연결성이 부족하고 보행자의 접근성이 열악한 실정이었는바, 현재의 수많은 관광객이 방문하고, 산책하고 하는 등의 활력있는 공간과는 거리가 먼 지역이었다.

이와같은 맥락하에, 영국정부는 새천년을 준비하기 위해, 템즈강변을 중심으로한 대규모 도시재생 프로젝트인 런던 밀레니엄 프로젝트를 추진하였다. 경제, 사회, 문화, 환경적으로 낙후된 템즈강변 남동부 지역을 획기적으로 개선하기 위한 야심찬 계획이었다.

템즈강변을 중심으로 사업대상지를 선정한 것은 런던 중심부와 접근성, 기존의 런던 중심부의 문화·엔터테인먼트 시설과의 연계성, 수변공간으로서 독특한 장소성, 템즈강 기준 남북간 균형발전, 재생가능공간의 확보의 용이성, 런던역사 및 경관에 있어서 템즈강변의 중요성, 사업의 파급효과 등을 고려한 선택이었다. 결국은, 남부 템즈강변의 재생을 통해, 남부지역 뿐만 아니라 런던 도시 전체의 경쟁력을 향상시키기 위해 밀레니엄 프로젝트를 추진하였다.

## ○ 추진전략 및 추진내용

밀레니엄 프로젝트의 주요목표는 문화 및 레저 서비스 향상, 경제적 성장, 물리적 환경개선, 강남북간 접근성 개선, 사회적 통합을 들 수 있다. 구체적으로, 템즈 강변을 중심으로 런던아이-테이트모던-밀레니엄 브릿지-밀레니엄돔을 연계하여, 문화와 사람이 자연스럽게 남부와 동부로 이동하여 경제적 부가가치를 창출하고 지역간 균형발전과 사회적 화합을 도모하였다.



랜드마크 시설의 연계를 통한 문화와 사람의 확산

문화적 관점에서, 런던아이, 테이트모던, 밀레니엄돔과 같은 대형의 문화 중심의 랜드마크 시설을 개발하여 지역재생의 상징으로 삼고, 문화를 중심으로한 재생에 초점을 맞춰 프로젝트를 진행하였다. 문화시설의 설치로 방문객이 증가하고 자연스럽게 주변지역의 개발을 촉진할 수 있었다

친수공간의 관점에서, 대형의 랜드마크 시설과 연계하여, 광장, 공원, 산책로를 조성하고, 레스토랑, 카페 등 다양한 편의시설을 제공하였다. 또한, 수변공간과 런던의 유구한 역사가 담긴 도시를 한눈에 조망할 수 있는 런던아이와 같은 레저시설을 적절하게 도입하였다. 또한, 밀레니엄브릿지의 조성을 통해 템즈강 남부와 북부를 연결하여, 북부의 런던의 유구한 역사가 담긴 세인트폴 대성당과 남부의 테이트 모던 등을 자연스럽게 연결하여 상호 시너지가 창출될 수 있도록 계획하였다.

경제적 관점에서, 랜드마크 시설의 건립과 편의시설 설치를 통해 새로운 사업과 투자를 유치하고, 다양한 레저와 문화시설 제공을 통해 국내외 관광객의 증가를 촉진함으로써, 새로운 일자리를 창출하고 지역경제가 활성화 될 수 있도록 계획하였다.

1990년대초 영국 정부는 템즈강 남부와 동부가 직면한 경제적, 사회적, 문화적, 물리적 문제를 인식하고 해결을 위해 다양한 논의를 진행하여, 밀레니엄 프로젝트 전반에 대한 기본계획을 수립하였다. 그 후, 1994년 재생사업의 본격적 추진을 위하여 밀레니엄 프로젝트를 총괄할 밀레니엄 위원회가 발족 되었으며, 사업의 재원은 영국복권기금(UK National Lottery)에서 담당하는 것으로 정리하였다.

주요사업 내용을 요약하면, 1995~1996년에 테이트모던 미술관, 밀레니엄 돔 등의 랜드마크 건립사업과 공공공간에 대한 세부계획과 디자인이 마련되었으며, 1997년 기존 건물의 철거 등 본격적인 공사추진을 준비작업이 진행되었다. 1998년부터 테이트모던, 밀레니엄 돔, 런던아이, 밀레니엄 브릿지에 대한 본격적인 공사가 시작되었다. 2000년 런던아이, 테이트모던 미술관, 밀레니엄돔이 정식으로 오픈하였다. 밀레니엄 브릿지는 2000년에 오픈 되었으나, 예상치 못한 흔들림으로 인해 보수공사를 거쳐 2002년에 재개장 하였다. 밀레니엄돔은 당초 전시공연장에서 다목적 엔터테인먼트 공간으로 용도를 변경하고, 이름도 O2 Arena로 변경하여 2007년에 재개장하였다.

구체적으로, 런던 아이는 런던에서 상대적으로 낙후된 지역 중 하나인 램버스 지구(London Borough of Lambeth)에 설치되었다. 높이 135미터 달하는 현존 최고의 세계최대 규모의 조망용 구조물로서, 360도로 움직이는 동적인 공간에서 아름다운 런던 시내 전체를 조망할 수 있는 최적의 조건을 제공하고 있다. 또한, 런던 아이는 그 자체로 기존 런던의 건축물들과 독특한 조화를 이루어, 웨스트민스터 사원을 마주하고 있을 뿐만 아니라 주변의 고전 건축물들과 여러 위치에서 중첩됨으로써 독특한 스카이라인을 형성하면서, 런던의 도시경관에 획기적인



변화를 가져왔다. 현재, 런던아이는 350만명이 이용하는 등 런던 최고의 관광명소로 자리매김하였으며, 이를 통해, 낙후된 램버스 지구의 발전을 촉진하는 역할을 하였다.



테이트모던은 방치돼 있던 화력발전소를 리모델링하여 2000년에 개관한 세계적인 현대미술관이다. 테이트모던이 위치해 있는 템즈강변은 영국의 산업혁명 시기 물류의 중심지로, 공장과 물류창고가 입지해 있었던 곳이다. 그러나, 기차 중심의 물류환경의 변화와 탈산업화의 영향으로 수많은 공장 and 창고가 폐쇄되고, 그 곳에 있던뱅크사이드 화력발전소(Bankside Power Station)도 1981년 폐쇄된 후 버려진 채 도시의 흉물로 20여년 동안 방치돼 있었다. 1990년대 초반 밀레니엄위원회에서는 이 발전소의 활용방안을 고민하고 있었으며, 테이트재단도 테이트브리튼의 전시공간이 비좁아 더 큰 공간이 필요했는바 새로운 미술관 건립을 구상하고 있었다. 테이트재단은 런던 중심가에서 가까운 입지, 필요한 대규모 공간의 확보, 런던의 대표적 산업유산으로서의 화력발전소의 상징성을 고려하여 이 곳을 미술관 부지로 선정했다. 1994년 국제디자인 공모전을 통해 철거보다는 개조방식을 택한 스위스 출신의 건축가 Jacques Herzog와 Pierre de Meuron의 작품을 선정하였다. 이 작품의 디자인은 건물의 역사성을 감안하여 80%이상의 발전소 외관을 보존하고 내부는 혁신설계를 통해 개조하는 방식이었다. 결과적으로, 특색있는 굴뚝은 보존되었으며, 엔진룸이었던 터빈홀은 전시, 강연, 공연, 행사 등의 다목적 공간으로 용도변경 되었다.

런던 밀레니엄 브릿지의 완공과 함께, 세인트폴대성당-밀레니엄 브릿지-테이트모던으로 이어지는 코스는 런던 도보관광의 대표적 루트가 되었으며, 2000년 개관 후 매년 600만명이 방문하는 런던의 대표적 관광명소가 되었다. 테이트모던의 성공은 버려진 공장과 물류창고가 산재해 있던 이 지역이 도시재생을 통해 획기적으로 변화할 수 있게 촉진하는 역할을 하였다.

밀레니엄 브릿지는 길이 325m, 폭 4m로 템즈강 북부지역의 런던의 상징인 세인트 폴 대성당 등의 역사적 문화유산과 남쪽의 세계적 미술관인 테이트모던을 연결하는 보행자 전용 다리이다. 밀레니엄 브릿지의 설치로 인해 강북의 변화한 센트럴 런던과 낙후된 강남의 서더크 지구가 연결되면서, 그 자체로 엄청난 시너지 효과를 창출했다. 사람과 문화가 밀레니엄 브릿지를 중심으로 자연스럽게 흘러 들어가면서 낙후된 서더크 지구 발전의 강력한 촉매제 역할을 수행하였다. 또한, 관광 측면에서도 밀레니엄 브릿지에서 바라보는 템즈강, 세인트폴성당, 테이트모던의 풍경은 방문자들에게 독특한 경험을 선사하고 있어, 런던을 방문하는 관광객들에게 매력적인 명소로 꼽히고 있는바, 연간 방문객 550만명이 이 다리를 이용하고 있다.



밀레니엄돔은 영국 런던 남동부의 그리니치 반도에 건립되었으며, 당초에는 새천년을 맞아 혁신, 창의, 기술적 진보를 전시하기 위한 전시·공연장으로 기획되었다. 100m높이 12개의 타워로 지지되고 직경



365m에 이르는 세계 최대 규모의 단일 지붕 구조체로서 23,000명을 수용할 수 있는 전시공연장으로 2000년에 개장하였다. 하지만, 밀레니엄 체험 전시회에 대한 대중의 호응은 저조했고, 이 전시가 끝난 후 수익성 문제로 인해 몇 년간 방치되었다. 그 후, 2004년 엔터테인먼트 및 스포츠 기업에 매각되었으며, 실내경기장, 공연장, 문화 및 쇼핑시설로 용도변경 된 후 O2아레나로 명칭을 변경하고 2007년 공식적으로 개장하였으며, 그 후 성공적으로 운영되고 있다. 현재, 밀레니엄돔(O2아레나)과 함께 커뮤니티 중심의 21세기 미래형 주거지의 모델로 탄생한 밀레니엄 그리니치 빌리지가 낙후된 동부지역인 그리니치 반도의 재생을 주도하고 있다.

2000년 이후 현재까지도 템즈강변을 중심으로 한 남동부의 도시재생은 계속해서 진행 중이다. 테이트모던, 밀레니엄 브릿지, 런던아이, 밀레니엄 돔 등 문화와 수변공간을 기반으로 한 대규모 랜드마크 건립 프로젝트는 대성공을 거두었다. 템즈강 수변을 중심으로 랜드마크가 보행로로 연결되고, 사람이 그 길을 따라 이동하면서, 민간투자가 활성화 되었다. 그 결과, 주거, 상업, 문화공간의 확장이 주변지역으로까지 파급되면서 지역 전체의 발전을 촉진하고 있다. 결론적으로, 낙후되고 열악했던 템즈강 남부지역 및 동쪽지역 발전의 가속화에 밀레니엄 프로젝트가 결정적인 동력을 제공하였다.

밀레니엄 도시재생 프로젝트의 성공은 정부와 민간 기관의 강력한 협력 덕분이다. 프로젝트의 계획, 실현, 사후관리 등 사업전반에 걸쳐 긴밀한 협력체계를 바탕으로 사업을 추진하였다. 프로젝트는 1994년 밀레니엄 프로젝트를 총괄할 밀레니엄위원회가 조직되면서 본격화 되었다. 밀레니엄 위원회는 사업의 전체적인 목표, 우선순위, 일정 등을 관리하고 프로젝트 전반에 대한 지침을 제공하면서, 전체적으로 사업을 총괄하였다. 또한, 위원회는 영국복권기금(UK National Lottery)과 협력하여, 다양한 프로젝트에 자금을 할당하고 분배하였다. 아울러, 위원회는 정부조직, 민간부문 파트너 및 지역사회 이해관계자 간의 협력을 촉진하고, 조정하는 역할을 수행하였다. 런던시에서는 밀레니엄위원

회에서 마련한 밀레니엄 프로젝트 기본계획에 맞춰 사업대상지에 대한 도시계획지침을 마련하였으며, 환경영향에 대한 평가 등의 업무를 수행하였다. 민간에서는 사업대상지별로 선정된 부동산개발 및 투자회사들이 참여하였으며, 이들은 정부, 런던시와 협력하면서 재생계획의 전반적인 비전과 목표에 부합되도록 필요한 디자인을 구현하고 공사실행계획을 마련하여 시행하였다.

## ○ 사업효과 및 성공요인

밀레니엄 프로젝트는 런던이 경제적, 사회적, 문화적으로 한단계 더 높이 도약할 수 있는 기반을 마련해 주었다. 런던의 중심지는 북서부에 치우쳐 있었으나 밀레니엄 프로젝트를 통해 발전의 축을 템즈강 남부와 동부로 확대시켰다. 이는 결국 런던 도시전체의 경쟁력을 한단계 업그레이드하는 하는 계기가 되었다. 경제적으로도, 사람이 모여면서 새로운 투자와 일자리 증가로 이어져 런던경제 활성화에 기여하였다. 관광측면에서는 런던아이, 테이트모던, 밀레니엄 브릿지 등이 인기있는 관광명소가 되면서 수백만명의 관광객을 끌어들이었다. 문화적 측면에서는 테이트모던, O2Arena, 런던아이의 개관으로 향상된 문화서비스를 제공받을 수 있게 되었다. 사회적으로는 런던시 전체 지역간 균형발전을 통해 런던시민의 통합과 공동체 의식을 높이는데도 기여 하였다.

런던 밀레니엄 프로젝트의 성공은 명확하고 확고한 비전, 사업대상지 위치의 적절성, 혁신적인 디자인, 수변공간의 효과적 활용, 민관의 효과적인 파트너쉽 등에 기인한다.

첫째, 노후되고 침체된 런던 남동부 지역을 물리적, 경제적, 문화적으로 활성화 시켜 런던 전체의 경쟁력을 향상시키겠다는 명확하고 확고한 비전과 목표 아래 구체적인 프로젝트를 조직화 하였다. 밀레니엄 브릿지와 테이트모던은 낙후된 강남의 서더크 지구의 발전을 촉진하고, 런던아이는 침체된 램버스 지구의 발전을 견인하였으며, 밀레니엄돔(O2 Arena)은 낙후된 그리니치반도의 재생을 촉진 시켰다.

둘째, 템즈강변을 사업대상지로 선정한 것은 런던 중심부와 연계성, 수변공간으로서 독특한 장소성, 사업대상 공간 확보의 용이성, 사업의 파급효과 등을 고려할 때 탁월한 선택이었다. 템즈강변 주요지점에 랜드마크적 문화·여가시설을 배치하고, 산책로와 유람선 등을 이용하여 관광객 등 사람들이 이동하면서 거리가 활성화되었으며, 이것은 결국 남동부 지역의 재생사업으로 이어지는 효과를 가져왔다. 점(랜드마크 시설)→선(산책로, 유람선)→면(지역)으로 자연스럽게 재생사업의 효과가 확대되는 결과를 가져왔다.

셋째, 혁신적이고 지속가능한 건축 디자인을 통해 랜드마크적 건축물 만들어냈다. 화력발전소를 미술관으로 개조한 테이트모던, 런던의 멋진 경관을 체험하게 해주는 세계 최대규모의 조망용 구조물인 런던아이, 미니멀리즘에 기반한 간결한 디자인의 밀레니엄 브릿지, 세계 최대의 단일 지붕 구조체인 밀레니엄 돔은 자신만의 독특한 매력으로 수많은 관광객들을 끌어들이고 있다.

넷째, 다양한 공간연출이 가능한 수변공간을 효과적으로 활용하였다. 런던아이의 내려다 보는 템즈강, 테이트모던과 밀레니엄 브릿지를 통한 강변 경험, 랜드마크 시설을 연결시키는 수변 산책로와 유람선 등 수변공간이 갖는 다양한 매력을 활용하여 템즈강변을 응집력 있는 문화 및 레저의 중심지로 변화시켰다.

다섯째, 민관의 견고한 파트너십을 통해 사업을 효과적으로 추진했다. 영국정부, 런던시, 영국복권기금, 문화기관, 건축가, 개발사업자 등 많은 이해관계자들의 효과적인 협업을 통해 사업을 추진했다.

### 3. 리버플 앨버트독 도시재생

#### ○ 추진배경

영국 북동부 아일랜드 연안에 위치한 리버플은 대서양을 통해 북아메리카로 가는 대서양 횡단 항해의 출발점으로서의 지리적, 환경적 이점으로 인해 해상무역과 제조업이 번성하였다. 앨버트독은 1841년에 건설이 시작되고 1846년에 공식적으로 완공된 역사적 항구로, 이 항구를 바탕으로 19세기말 까지 리버플이 세계 무역 중심지로 성장하였다.

하지만, 19세기 말부터 세계적으로 산업의 물류구조가 선박에서 기차위주로 바뀌었으며, 대형 화물선의 등장과 컨테이너화에 따른 변화로 인해 낙후된 앨버트독은 쇠퇴하기 시작하여, 1920년대 상업용 항구 기능을 상실하였으며, 제2차세계대전 중 독일군의 공습으로 항만을 포함하여 도시가 황폐화 되었다. 1970년대에 이르러서는 전체 항만시설이 방치되는 등 한때 해상무역의 중심지였던 리버플 앨버트독은 노후화된 건물과 시설물이 방치되어 쇠락한 도시의 상징으로 전락하였다. 이 영향으로, 1981년에는 경제침체와 높은 실업률로 인해 폭동이 일어나는 등 리버플이라는 도시는 물리적, 경제적, 사회적으로 큰 어려움에 직면하게 되었다.



이와같은 배경하에, 영국정부와 리버플시는 재생의 필요성에 공감하고, 1980년대부터 앨버트독 도시재생사업을 추진하게 되었다.

## ○ 추진전략 및 추진내용

1981년 영국정부는 앨버트독을 포함한 머지사이드 지역의 재생을 위해, 머지사이드 개발공사(Merseyside Development Corporation)를 설립하였다. 개발공사를 중심으로 앨버트독 재생 프로젝트는 역사적으로 유서깊은 항구지역을 문화, 레저, 경제중심지로 변화시키는 것을 목표로 한 포괄적이고 종합적인 계획을 마련하였다.

이 기본계획을 바탕으로, 1983년 부동산개발회사인 Arrowcroft Group을 시행사로 선정하면서 본격적으로 앨버트독 재생사업이 추진되었다. 앨버트독 재생사업의 추진방향은 이 지역의 독특한 수변환경과 문화재생에 초점을 맞춰 진행되었다. 수변공간의 건축유산 보존, 핵심 문화기관의 유치를 통한 박물관 등의 건립, 수변 문화행사 및 축제 개최, 다양한 복합용도의 건축을 통한 포용성의 확대를 통해 지속적인 발전이 가능한 도시로 진화하고자 하였다.

우선, 부두시설내의 오염된 진흙을 제거하는 등 환경정화 작업을 먼저 시작하였으며, 기존의 건축물과 구조물을 분류하여 철거할 대상과 복구가 가능한 대상으로 분류하였다. 복구가 가능한 역사적인 건축물은 보존에 초점을 맞춰 복원을 진행하면서, 새로운 용도로 건축물의 용도를 변경하여 사용토록 하였다, 또한, 테이트모던 리버플 등 저명한 문화기관을 유치하는 등 문화시설 건립 등을 병행하여 추진하였다.

1981년부터 시작된 앨버트독 재생사업의 결과, 레스토랑, 카페 등의 소매상점이 입주하고, 1984년 머지사이드 해양박물관을 전면적으로 개관하였다. 1988년 테이트 리버플 미술관 개관에 맞춰, 1차 재생사업을 완료한 앨버트독이 재개장하였다. 그 후, 1990년 부두 내 비틀스 스토리 박물관이 오픈하고, 1994년에는 머지사이드 해양박물관 건물 내에 국제 노예박물관이 추가 개장하였다.

구체적으로, 앨버트 독 사우스 개발 프로젝트는 독 단지의 남쪽 가장자리를 따라 자리한 산업시설을 식당, 카페 등의 소매공간, 레저 시설, 문화시설, 사무실, 주거 등의 상업공간과 주거공간 등의 복합용도

로 신축하거나 리모델링하는 사업이다. 건축물의 역사성 보존을 위해 건축가, 엔지니어, 그리고 보존 전문가들로 구성된 팀이 복원작업을 수행하였으며, 건축재료와 기술은 전통적인 방식을 유지하면서 사업이 진행되었다. 레스토랑, 카페 등의 소매상점의 유치는 지역 상인들을 대상으로 창업 지원 프로그램 제공, 임대료 면제의 혜택, 유명 체인점 브랜드와의 협력 등 다양한 전략과 방식으로 이루어졌다.

머지사이드 해양박물관은 1984년에 앨버트독내의 창고로 사용됐던 건물을 리모델링하여 공식적으로 개관하였다. 머지사이드 해양박물관은 수백년간 세계 해상무역의 중심지 역할을 했던 리버플 앨버트독의 정체성을 반영하여, 리버플 해양사, 항만작업 변천에 관한 자료, 선박 및 해양도구 등을 기본 콘텐츠로 해서 운영되고 있다.

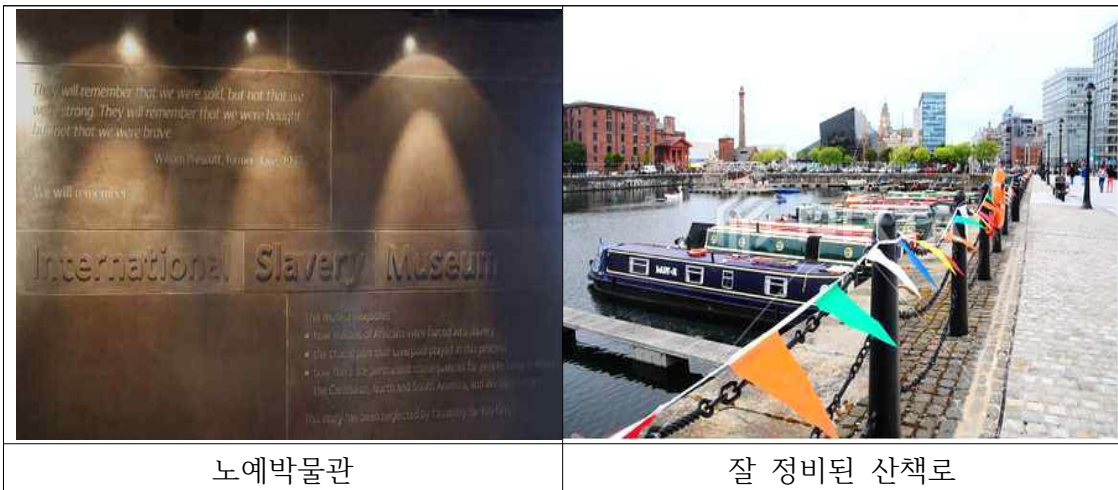
테이트 리버플 미술관은 리버플의 풍부한 문화유산을 강점으로, 머지사이드개발공사는 문화기관 유치노력을 진행하였으며, 그 결과 맨체스터, 리즈 등의 경쟁도시를 물리치고 테이트측과 협의하여 미술관 분관을 유치하는데 성공하였다. 미술관은 기존의 창고를 개조하여 건축되었다. 1988년에 미술관이 개관하였으며, 운영 첫 해에 60만명 이상의 방문객을 끌어 모으는 등 세계 최고의 현대미술관이 리버플에 개관됨에 따라, 리버플은 영국의 선도적인 문화적 목적지로 자리매김하는 계기를 마련할 수 있었다.





비틀즈스토리 박물관은 1960년대 리버풀에서 결성된 상징적인 록 밴드 비틀즈의 유산을 보존하고 기념하기 위해 건립되었다. 1980년 멤버중 한명인 존레논의 사망시 전 세계적으로 2만여명의 추모객이 리버풀에 몰려들면서 박물관의 설립 필요성이 논의되었다. 박물관 건립은 비틀즈의 매니지먼트 회사인 Apple Corps Ltd와 현지 투자자들의 파트너십을 통해 이루어졌으며, 1990년에 공식적으로 개관하였다. 박물관에는 비틀즈의 역사, 유산, 대중문화에 미친 영향 등 비틀즈와 관련한 다양한 콘텐츠를 전시하고 있다. 비틀즈스토리 박물관은 리버풀의 도시 재생 성공에 상당한 영향을 미쳤는데, 문화예술관광의 명소로서 리버풀의 정체성을 확고히 하는데 기여 하였다. 특히, 비틀즈스토리 박물관은 2015년 리버풀이 유네스코 음악도시로 선정되는데 핵심적인 역할을 하였다.

1994년에는 국제노예 박물관을 개관하였다. 리버풀은 18세기에 정점을 찍은 대서양 횡단 노예무역에서 핵심적인 역할을 하면서 약150만명의 노예가 된 아프리카인들을 신세계로 운송하는 데 책임이 있었다. 리버풀이 이를 인정하고, 반성하는 의미로 설립된 세계최초의 노예박물관으로 노예무역의 중심지였던 아픈 리버풀의 역사를 반영했다. 박물관 설립은 리버풀 국립 박물관 주도로 지역사회단체, 학계 및 종교단체와 협의하면서 진행되었다.. 전시콘텐츠는 대서양 횡단 노예무역의 역사, 노예제도, 노예의 인권, 교육 등으로 구성되어 운영되고 있다.



리버플 앨버트독 재생사업에서는 친수공간이라는 특성을 활용하여, 매력적인 수변공간 조성에 심혈을 기울였다. 머시강에 인접하여 공공공간, 수변산책로, 카페 등 다양한 편의시설을 설치하였다. 또한, 액티브한 수상활동 촉진하고 볼거리 제공을 위해 보트투어, 수상택시, 마리나 시설 같은 명소의 도입을 가능하게 하였다. 아울러, 다양한 앨버트독의 역사성과 정체성에 기반한 다양한 조형물을 설치하여 방문자들에게 볼거리를 제공하였다.

한편, 앨버트독 도시재생사업의 성공은 리버플 도시전체의 재생을 자극하고 확대하는 촉매제 역할을 하였다. 앨버트독과 이어지는 인근 지역인 캐닝독, 스와핑독, 발틱 트라이앵글의 도시재생을 촉진시켜, 그 지역 일대의 획기적 변화를 가속화 시켰다. 또한, 앨버트독 도시재생사업의 성공으로, 앨버트독과 인접한 원도심의 재생사업인 리버플원(Liverpool One) 프로젝트라고 불리는 재생사업에 대한 사업의 추진 동력을 제공하였다.

도심에 있는 42에이커(17만㎡)에 대한 재생사업으로, 상업, 주거, 오피스, 레저시설을 공급하는 복합개발사업으로, 앨버트독과의 연계를 고려하면서 추진되었다. 백화점, 호텔, 버스터미널, 주거, 공원과 녹지 등 약30개의 건물이 신축되어, 주거, 업무, 상업 등 다양한 기능을 복합적으로 개발함으로써 시너지를 창출하고 도심에 활력을 창출하였다. 또한, 문화예술지구인 앨버트독과는 보행자 전용도로로 연결하여 원도심 상권 활성화와 문화를 융합한 혁신적인 도시로 리버플은 재탄생하게 되었다.

앨버트독 도시재생사업은 공공부문과 민간부문이 협력하면서 추진되었다.. 기본적으로, 공공부문에서 재생기본계획 수립, 도시계획 지원, 공공부문 투자를 통한 인프라를 구축하고, 이를통해 투자를 유치하는 방식으로 진행되었다. 머지사이드 개발공사(MDC)는 종합적인 기본계획을 수립하고 사업전반을 총괄·조정하는 역할을 하고, 머지사이드 시의회(Merseyside County Council)는 도시계획과 문화기관설립 등의



업무를 지원하였다. 시행사는 부동산개발회사인 Arrowcroft Group이 선정되어 구체적인 실행계획과 민간투자 유치의 업무를 담당하였으며, 개인부동산 소유자와 개발자들은 각자의 부지를 MDC의 재생기본계획과 건축지침에 부합하게 건축물을 신축하거나 복원·정비하였다.

## ○ 사업효과 및 성공요인

리버플 앨버트독 도시재생 성공으로 2019년 영국에서 5번째로 해외 관광객이 많은 도시로 선정되는 등 일자리 창출, 관광객 증가로 지역 경제가 활성화 되었다. 또한, 2008년 유럽문화도시로 선정되는 등 문화도시로서의 명성을 확고히 하였다.

앨버트독의 성공적인 재생은 리버플시의 명확한 재생 목표설정, 문화 및 여가활동의 촉진과 경제 활성화, 역사적 건물의 보존과 활용의 조화, 민관의 효과적인 협력에서 원인을 찾을 수 있다.

첫째, 명확한 목표설정과 전략적인 실행을 들 수 있다. 문화, 산업, 주거, 여가 등이 혼합된 복합용도 개발을 통해 활기찬 도시의 중심지로 변화시킨다는 명확한 비전을 제시하고, 이 목표에 맞춰 로드맵에 따라 전략적, 단계적으로 사업을 수행하였다.

둘째, 문화와 여가활동에 초점을 맞추어 매력적인 여행의 목적지를 지향하였다는 것이다. 전세계 해양무역의 중심지였던 리버플시의 정체성을 반영하여 스토리텔링이 가능한 테이트리버플, 머지사이드 해양박물관, 비틀즈스토리 박물관과 같은 문화기관을 성공적으로 설치하고 유치하였다. 더불어, 다양한 공간활용이 가능한 수변공간의 특성을 반영하여, 머시강 축제와 같은 수많은 행사들을 개최하였다. 역사적 장소성과 문화시설, 오락과 여가 등이 결합 되면서 그 지역의 매력을 더욱 향상 시켰다.

셋째, 주거공간과 더불어 문화 및 소매시설의 도입은 다양한 기업과 방문객들을 끌어들이며 경제 활동을 촉진하였다. 이러한 복합용도의

개발은 다양한 투자자를 끌어들였으며 일자리를 창출하고 소비를 증가시켜 지역의 선순환 경제 사이클을 가능하게 하였다.

네째, 역사적 건물의 보존 및 현대적 리모델링을 통한 재사용이라는 전략을 선택함으로써, 도시의 역사성을 보존하면서도 용도변경을 통해 현대적 용도로 재사용함으로써 독특한 도시의 매력을 창출하였다.

다섯째, 민관이 각자의 전문성과 책임에 맞는 역할을 수행하면서도 전문성을 공유하는 협업을 통해 사업을 효과적으로 추진하였다. 머지사이드 개발공사(MDC), 머지사이드 시의회, 리버플 시의회와 부동산 개발회사인 Arrowcroft Group와 기타 지역단체가 성공적으로 협력하였다.



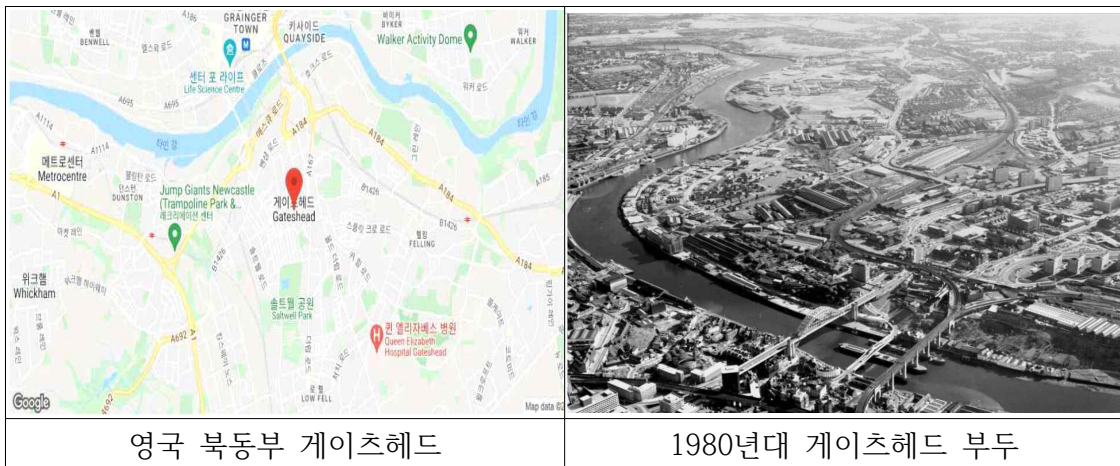
〈리버플 앨버트독 전경〉

## 4. 게이츠헤드 도시재생

### ○ 추진배경

게이츠헤드는 영국 잉글랜드 북동지역에 위치하고 있으며, 타인강을 사이에 두고 뉴캐슬과 접하고 있는 인구 20만명의 소규모 도시이다. 게이츠헤드는 영국에서 석탄이 가장 많이 생산되던 지역으로, 18세기 영국의 산업혁명을 주도하면서 19세기와 20세기 초에 걸쳐 도시는 탄광업, 조선업, 철강업 등으로 번창하였다. 강을 따라 위치한 게이츠헤드 항구지역은 이러한 산업과 지역경제를 지원하는 데 중요한 역할을 했다.

하지만, 1970~1980년대 탈산업화에 따라 조선소와 탄광의 폐쇄 등으로 전통적인 제조업 중심의 산업은 급격하게 쇠퇴하였다. 이에 따라, 게이츠헤드도 다른 영국의 산업도시와 같이 높은 수준의 실업, 사회적 박탈, 그리고 물리적 기반 시설의 악화를 경험했다. 또한, 산업의 쇠퇴는 게이츠헤드 항구지역을 황폐하게 만들어, 수변공간은 버려진 창고와 공터, 황폐한 건물들만 남게 되었다.



이와같은 맥락 하에, 1990년대 접어들면서 게이츠헤드 의회를 중심으로 도시재생의 필요성을 인식하였다. 먼저, 시의회에서는 침체된 도시의 분위기를 일신하고 도시의 부활과 발전의 염원을 담은 공공미술작품을 설치하기 결정하였다, 1998년 “북방의 천사”라는 대형 야외조형물을 시 외곽에 설치하였다. 이 작품은 영국 최고의 공공미술작품

이라는 평가를 받으며 전국적으로 엄청난 인기를 얻었으며, 본 작품의 설치 첫해에 15만명의 관광객이 방문하면서 크게 성공을 거두었다. 이 사건을 계기로 자신감을 얻은 시의회와 시민들은 문화·예술·관광을 중심으로 본격적으로 게이츠헤드 도시재생사업을 추진하게 되었다.

## ○ 추진전략 및 추진내용

게이츠헤드 재생사업은 게이츠 시의회의 주도로 추진되었다., 종합적인 재생기본계획은 지역개발공사인 One North East의 지원 아래 다양한 분야의 전문가가 참여하여 1990년대 후반에 수립되었다.

게이츠헤드 재생사업의 방향은 문화와 예술이 주도하는 재생사업을 추진하고 수변환경의 특성에 맞는 디자인 전략을 구현하는데 초점을 맞춰 진행되었다. 또한 인접한 대도시인 뉴캐슬 지역과의 접근성 강화를 통해 양 도시간의 시너지를 극대화하는 전략을 취하였으며, 산업도시로서의 게이츠헤드의 역사성과 정체성을 유지하는 방향으로 추진되었다. 이와같은 재생방향을 통해 궁극적으로는 문화예술도시로서 국내외 많은 관광객들이 방문하고, 경제가 활성화되어 민간 투자가 활발히 진행되어, 문화적·경제적·사회적으로 발전된 게이츠헤드를 지향하였다.

우선, 게이츠헤드 시의회는 선도사업으로 보행자 및 자전거 전용다리인 게이츠헤드 밀레니엄 브릿지 건설사업을 먼저 시작하여 2001년 완공하였다. 이 다리는 타인강을 사이에 두고 경제적·문화적·사회적으로 밀접하게 연결되어 있는 게이츠헤드와 뉴캐슬 지역을 연결하는 다리로, 두 도시 간의 시너지 창출을 목적으로 기획되었다. 밀레니엄 브릿지는 하루에 두 번 배가 지나 갈 수 있도록 다리를 들어 올리는 형태로 건축. 예술성을 가미한 독창적 설계로 완공 후 새로운 관광명소로 부각되었다. 또한, 게이츠헤드와 뉴캐슬 지역 사이의 도보 접근성이 크게 개선 시켰으며, 인근의 발틱 현대미술관과 세이지 게이츠헤드 음악당과 함께 시너지를 창출하면서 관광객 증가와 지역경제 활성화에 크게 기여 하였다.



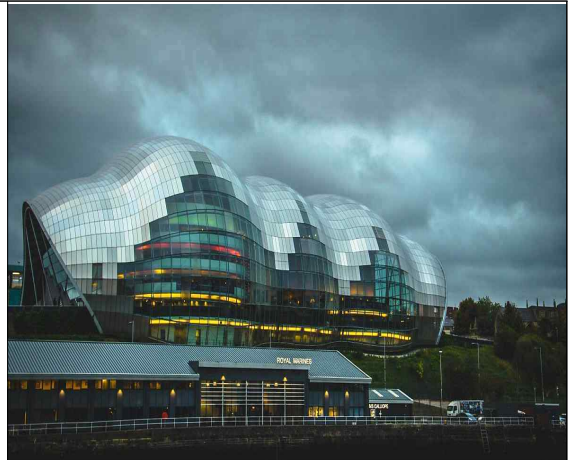
2002년에는 발틱 현대미술센터를 개관하였다. 게이츠헤드의 대표적인 산업유산인 밀가루 공장을 현대적으로 리모델링하여 건립되었다. 건물디자인은 건물이 갖고 있는 산업적 특성은 보존하면서 현대 디자인 요소를 통합하여 현대미술을 전시하는 최첨단 시설을 지향하였다. 5개의 갤러리, 스튜디오, 영화관, 강의실, 도서관, 기념품 샵과 레스토랑을 배치하였다. 이 센터는 장소성에 기인한 독특한 산업유산을 현대 예술을 보여주는 미술관으로 개조하였다는데 상징적인 의미가 있다. 타인강변에 위치하여 가시성과 접근성이 양호하며, 도시재생의 사업의 핵심 동력으로서 문화와 예술에 대한 과감한 투자였다는 점에서 게이츠헤드 부두 도시재생사업 과정에서 높이 평가되고 있다.

2004년에는 소라껍데기를 디자인 컨셉으로 하여, 1,700석 규모의 대공연장, 100석 규모의 소공연장, 리허설룸, 음악정보센터 등으로 구성된 세이지 음악당을 개관하였다. 이 음악당은 세계적 뮤지컬 공연장으로서 자리매김하고, 음악가 지망생들을 위해 다양한 프로그램을 제공하는 등 음악 교육지원센터로서의 역할을 제공하고 있다. 발틱 현대미술센터, 게이츠헤드 밀레니엄 브릿지와 함께 관광객의 방문을 증가시키고, 이 지역의 문화적, 예술적 정체성을 더욱 강화할 수 있는 건축적 랜드마크로 자리매김 하였다.





발틱 현대미술센터



세이지 음악당

한편, 게이츠헤드의 재생 프로젝트의 초기 단계에서, 공공공간과 편의 시설의 개발은 지역을 활성화하고 주민들의 삶의 질을 향상시키는 데 결정적인 역할을 했다. 공공공간은 수변공간을 중심으로 공원, 공공광장, 수변산책로 등을 포함하여, 관광객이나 지역주민들이 접근하기 쉽고 안전한 공공공간을 만드는 것을 목표로 추진되었다. 또한, 게이츠헤드와 뉴캐슬간의 연결성 확보를 위해 밀레니엄 브릿지가 건립되고, 각 랜드마크 건물간 유기적인 연계가 가능하도록 디자인되었다. 또한, 보행동선을 문화시설, 쇼핑센터, 식당, 카페, 레저시설들과 자연스럽게 연결시켜 상호 시너지가 창출될 수 있도록 설계 되었다.

게이츠헤드시의회는 게이츠헤드시로의 인구유입을 촉진하고, 일자리를 창출하는 한편 전반적인 시민의 삶의 질 향상을 위하여, 주거와 상업공간도 재생프로젝트에 포함하여 함께 개발하였다. 사업은 게이츠헤드 시의회, 주택협회, 민간 개발자가 협력하여 진행되었으며, 공공부분에서 도시계획과 기반시설에 대한 투자를 담당하고, 민간개발자는 자금조달과 건설을 책임지는 형식으로 진행되었다. 이러한 개발은 2000년대에 걸쳐 진행되었으며, 문화, 산업, 주거가 어우러지는 복합적인 목적지로서 게이츠헤드 부두지역을 변모시켰다.

게이츠헤드 부두지역 재생사업은 공공부문과 민간부문 등 다양한 이해관계자들이 참여하여, 각각의 분야에서 전문성을 발휘하며 공통된 목표아래 협력하는 방식으로 진행되었다. 본 재생사업은 기본적으로 게이츠헤드 시의회의 주도로 추진되었으며, 시의회는 우선순위에 따라 도시재생 전반에 대한 계획을 수립하고, 자금을 확보하고, 민간부문 이해관계자와의 파트너십을 촉진하는 역할을 수행하였다. 중앙정부는 정부의 도시재생정책 방향에 부합될 수 있도록 정책적 지침을 제공하고 재정적으로 지원하는 역할을 수행하였다. 개발공사 성격의 지역개발기관인 One North East는 전문지식을 바탕으로 전략적 지침 제공, 민간부문 투자유치, 자금투입 등의 역할을 수행하였다. 민간부문은 부동산 개발업자, 문화기관, 사업주, 지역사회 및 비영리단체 등으로 나눌 수 있는데, 이들은 각 사업별로 시의회, 개발사업자들과 정기적으로 의사소통하면서 사업을 진행했다.

## ○ 사업효과 및 성공요인

도시재생사업의 성공으로 게이츠헤드시는 경제적, 문화적, 환경적, 사회적으로 크게 발전하였다. 경제적 관점에서 제조업 중심에서 문화예술을 중심으로한 지식기반산업으로 성공적으로 전환하여 새로운 일자리가 창출되는 등 지역경제가 활성화 되었다. 문화적 관점에서 발틱 현대미술 센터, 세이지 음악당 등 문화 랜드마크의 개발은 관광지로서의 게이츠헤드의 매력을 증가시켰다. 환경적 관점에서, 새로운 주택의 개발과 교통, 교육 등 지역의 인프라가 확충되었다. 또한, 광장, 공원, 강변산책로 등의 공공공간의 조성과 상업시설의 입주로 생활편의 시설이 확충되어 도시환경이 크게 개선되었다. 사회적 관점에서, 게이츠헤드시와 뉴캐슬시간의 협력체제가 더욱 긴밀해졌다. 또한, 지역주민과의 협력을 통한 재생사업의 성공은 지역사회의 결속을 강화시키는 결과로 이어졌다.

게이츠헤드의 성공적 재생은 도시재생에 대한 통합적 접근방식, 혁신적인 건축 디자인에 대한 투자, 대담한 비전과 지역성에 기반한 실행 전략, 효과적인 파트너십 구축과 친수공간의 효율적 활용에 기인한다.

첫째, 게이트헤드 도시재생사업은 물리적, 경제적 환경 뿐만 아니라 사회적, 문화적, 환경적 측면도 함께 고려한 통합적 접근방법을 지향하였다. 문화, 산업, 거주, 여가 등 통합적 접근을 통해, 다양한 이해관계자들의 니즈를 충족시키며 다양한 혜택을 제공하면서 원활한 사업 추진이 가능하게 하였다.

둘째, 재생사업 추진시 혁신적인 디자인에 과감하게 수용하고 투자했다. 북방의 천사, 밀레니엄 브릿지, 발틱 현대미술센터, 세이지 음악당은 과감하고 혁신적인 디자인을 적용하였다. 이러한 랜드마크적인 건축물의 잇따른 성공은 게이트헤드의 인지도를 높이고 추가적인 자본 유치와 관광객을 유치하는데 중요한 역할을 하였다.

셋째, 게이트헤드 도시재생에 대한 야심차고 명확한 비전을 제시하면서, 지역성에 기반한 효과적인 실행전략을 수립하여 시행하였다. “북방의 천사” 건립도 도시의 부활과 발전에 대한 염원을 담아 기획되었으며, 문화와 예술을 기반으로한 대규모의 랜드마크적 건축을 담대하게 시행하면서도 지역의 정체성과 조화를 도모하였다. 밀가루 공장을 미술관으로 개조한 발틱 현대미술관이 좋은 사례이다.

넷째, 효과적인 파트너십의 구축과 지역사회의 적극적인 참여를 바탕으로 사업이 추진되었다. 게이트헤드 시의회는 지역개발공사, 개발사업자, 문화기관 등과 효과적으로 협력하였으며, 지역주민들의 참여를 보장하여 시민의 지역에 대한 요구와 열망을 적극적으로 반영하였다.

다섯째, 타인강이라는 친수공간을 효과적으로 활용하였다. 타인강을 따라, 랜드마크적 건물과 광장, 공원 등을 개발하고 강변 산책로를 조성하여 자연스럽게 동선을 확보하였다. 아울러, 게이트헤드 밀레니엄 브릿지를 건립하여 양도시간의 접근성을 획기적으로 개선하여, 도시간 시너지를 창출하였다.

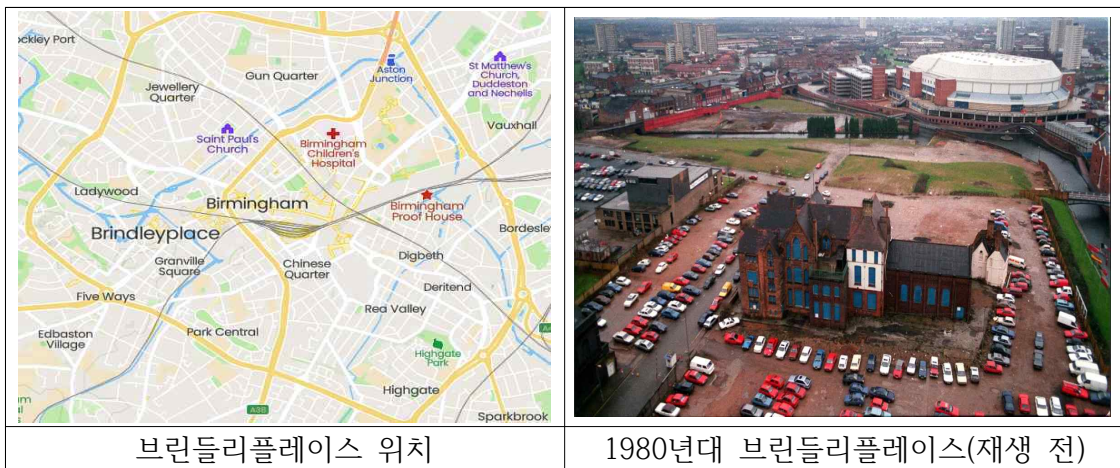


## 5. 버밍엄 브린들리플레이스 도심재생

### ○ 추진배경

버밍엄시는 런던의 중심부로부터 약 160km떨어진 곳에 위치한 내륙도시로서, 18세기말 산업혁명 당시 증기기관을 발명한 제임스와트 등 많은 발명가와 사업가들이 활동한 거점이었던 곳이다. 산업혁명 이후, 원활한 물류이동을 위해 운하건설(1820년), 철도(1837년)의 개통과 함께 철강, 자동차 등 제조업 중심의 공업도시로 도시로 성장하였다.

브린들리플레이스 지역은 위치적으로 버밍엄 도심(City Center Core)의 서쪽에 위치한 지역으로, 주얼리 지구(Jewellery Quarter) 남쪽, 국제컨벤션센터(International Convention Center)와 전국실내경기장(National Indoor Arena)이 버밍엄 운하를 사이에 두고 인접해 있다. 역사적으로, 1820년대 건설된 운하를 따라 산업혁명 시대 이후 석탄, 철제품 등을 수송하기 위한 산업지역이었다. 1970~1980년대 영국의 다른 도시와 마찬가지로 탈산업화의 급속한 진행에 따라, 도심내 공장의 외곽 이전, 주력산업의 변화 등으로 인해 이 지역은 폐쇄된 공장과 창고가 방치되는 등 슬럼화가 심각하게 진행되었다.



브린들리플레이스 지역의 재생은 버밍엄 운하를 사이에 두고 맞은편에 위치한 국제컨벤션센터의 개관(1991년)과 함께 본격적으로 추진하였다. 컨벤션센터와 함께 주변에 호텔, 레스토랑, 카페 등이 밀집하면서 이 지역은 사람들이 몰려들기 시작하였고, 이것은 낙후되고 노후화된 브린들리플레이스 지역의 재생을 촉진하게 되었다.

## ○ 추진전략 및 추진내용

브린들리플레이스 지역의 도시재생은 버밍엄시 차원의 전체 도심부의 발전전략에 맞추어 추진되었다. 버밍엄시에서는 1988년 시의원, 공무원, 비즈니스 대표, 해외 도시 전문가 등이 참석하여, Highbury Initiative라고 불리는 국제심포지엄을 개최하여, 버밍엄 도심(City Center) 재생방향에 대하여 논의하였다. 이 회의에서, 버밍엄 도심을 보행자 친화적인 공간으로 변화시키고, 자동차 전용도로인 내부순환도로에 대한 축소 및 철거 등의 다운사이징 전략이 제시되었다.

그후, 1990년 심포지엄에서 도출된 전략을 구체화하여 “City Center Design Strategy”을 수립하였다. 이 전략의 목표는 거리와 빌딩을 연결시켜서 사람 친화적인 도시를 창조하고, 도심내 지구별로 개발을 촉진하고, 랜드마크와 공공광장의 개발을 촉진한다는 것이다. 이 전략에서 버밍엄 도심을 7개 지구로 나누어 지구별 특성에 맞는 도시계획을 수립하고, 내부순환도로의 지중화, 수준높은 디자인 건축물 건립 등을 통해 도시구조의 획기적인 변화를 도모하였다

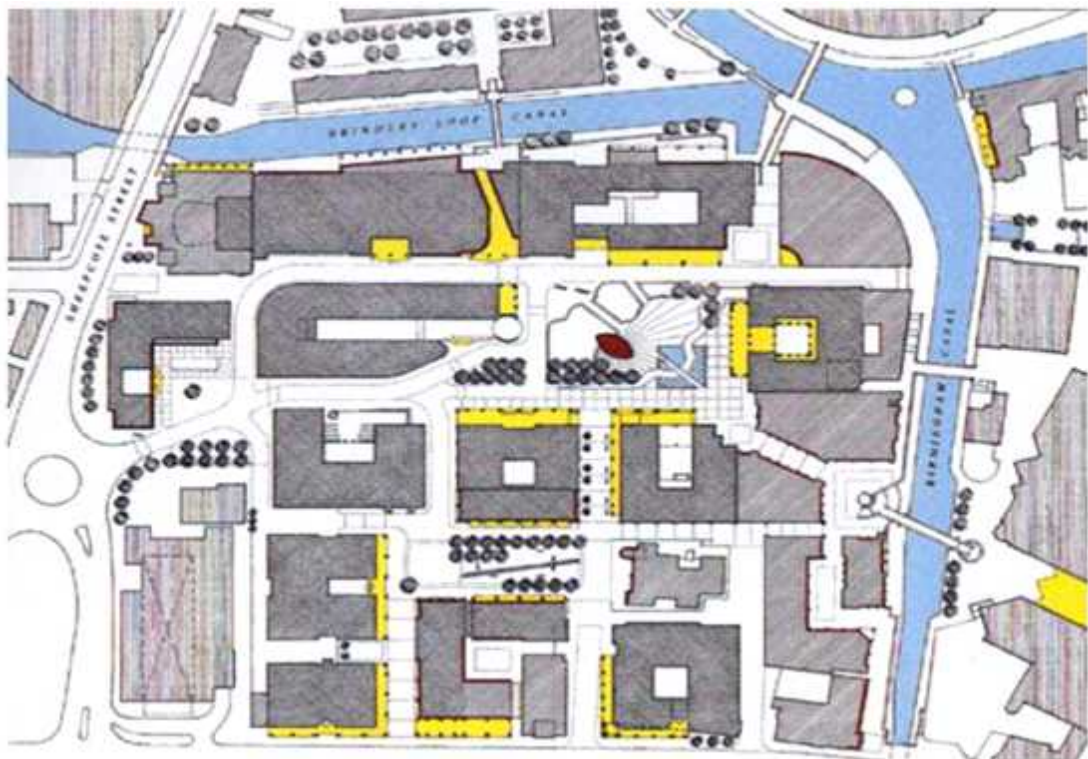
이에 맞추어, 브린들리플레이스 재생프로젝트의 비전은 버려진 산업지역을 버밍엄 도시구조에서 핵심역할을 할 수 있게, 기업·거주자·관광객 등 다양한 사람들이 활동할 수 있는 활력있는 도시로 전환하는 것이었다.

이와 같은 비전아래, 다음과 같은 구체적인 실행전략을 마련하였다. 첫째, 주거·업무·상업·여가 등의 복합용도로 개발한다. 둘째, 브린들리플레이스 지역과 도심인 시티센터를 보행로로 연결한다. 셋째, 친수공간인 운하와 효과적으로 연계하여 조화롭게 개발한다. 넷째, 에너지 효율성과 환경영향을 최소화하는 지속 가능한 개발을 지향하였다.

1980년대에 버밍엄시는 도시재생을 위해 브린들리플레이스 지역의 토지를 매입하였으며, 1987년 브린들리플레이스에 대한 미래 개발방향을 제시하였다. 1990년 버밍엄시는 브린들리플레이스 개발의 시행사로

Rosehaugh Plc을 선정하였으며, 시행사는 Highbury Initiative의 디자인 방향을 반영하여 브린들리플레이스 지역에 대한 개발 마스터플랜을 수립하였다. 그러나, 부동산 경기침체의 영향으로 Rosehaugh Plc는 1992년 파산하였다.

1993년 버밍엄시는 Argent Group Plc를 새로운 사업자로 선정하였다. Argent Group Plc는 기존에 수립했던 마스터플랜을 기본으로, 버밍엄시의 개발방향에 맞춰 마스터플랜을 수정·보완하여 새롭게 마련하였다. 기본적으로, 단지내 두 개의 측면을 흐르는 운하라는 수변공간의 활용성을 극대화하고, 별도의 단지가 아닌 버밍엄 도심과 연결된 공간구조를 중시하여 도심공간 전체의 관점을 기반으로 한 디자인적 접근방식을 취하였다.



〈브린들리플레이스 지구 재생 마스터플랜〉

대상 토지면적 총 102,190m<sup>2</sup>을 대상으로 오피스, 거주지(아파트), 호텔, 전시관, 레스토랑과 카페 등 복합용도의 토지사용을 기본으로 하되, 2개의 공공광장(Central Square, Oozells Square)을 중심으로 하여 건

물을 배치하였다. 또한, 단지내 차량의 속도저감을 위해, 단지내로 진입은 가능하되 단지를 가로지르는 연결도로는 조성을 하지 않아, 보행자 친화적인 단지를 계획하였다.

1993년 새로운 사업자 선정 당시 경기침체의 영향과 본 사업 성공에 대한 불확실성, 주거를 포함한 복합용도 개발에 대한 회의 등 여러 가지 요인으로 인해 민간투자를 받기가 쉽지 않은 상황이었다. 이와 같은 상황 하에서, 버밍엄시와 시행사는 전체지구에 대한 동시개발 보다는 단계적인 개발 전략을 취하였고, 단계에 따라 구획별로 나누어 민간자본을 유치하여 사업을 진행시켜 나갔다.

우선, 선도사업 대상지로 브린들리플레이스 지구의 북동쪽 지역의 국제컨벤션 센터와 운하가 인접한 Water's Edge를 선정하고, 이곳을 레스토랑, 카페, 바 등 소매상점 위주로 개발하였다. 이곳은 브린들리플레이스 지구로 들어가는 관문의 위치에 해당하며, 국제컨벤션센터 맞은편에 위치하여 사람들이 많이 모일 수 있는 최적의 장소였다. 개발은 1993년에 시작하여 1994년에 완공되었으며 1995년 까지 모든 상점에 대한 임차인을 구하고, 많은 시민들과 관광객들이 이 지역을 방문하게 되었다.

이와함께, 국립해양생물센터(National Sea Life Center) 건립을 계획하고 실행하였다. 재생사업 시행초기 방문객을 끌어 들이고 운하와 연계된 독특한 명소로서의 브린들리플레이스의 정체성 확보를 위해 추진된 사업으로 1996년 개관하였다. 이와같은 선도사업의 성공은 많은 잠재적 투자자들에게 브린들리플레이스 재생사업에 대한 확신을 심어 주었으며, 다음 단계로의 원활한 진행을 촉진하였다

그후, 1995년도에 British Airways Pension Trustees, Berkeley Homes, Greenalls Pubs, Institute of Electrical Engineers, 1996년도에 British Telecom, Lloyd's TSB Bank 등의 기업으로부터 토지의 재임대 등을 통해 투자자본을 유치하여 사업이 본 궤도에 오르게 되었다.



1993년부터 2010년까지 총11개의 오피스 빌딩(87,652평)이 건축되었으며, 2개의 광장(Central Square, Oozells Square), 소매상점 중심의 Water's Edge, 극장(Crescent Theatre), 전시관(Ikon Gallery), 아파트(Symphony Court), 국립해양생물센터(National SeaLife Centre) 등이 개발되었다.



〈브린들리플레이스 전경 사진〉



〈버밍엄 운하〉

## ○ 사업효과 및 성공요인

브린들리플레이스 도시재생의 성공으로 서비스 산업중심의 새로운 일자리가 창출되고, 버밍엄을 방문하는 관광객도 크게 증가하여 지역 경제 활성화에 크게 기여하였다. 또한, 문화시설과 생활편의시설의 확충으로 시민의 삶의 질이 개선되었다. 가장 큰 변화는 버려진 산업 도시에서 활기차고 복합적인 도시로 버밍엄시의 이미지가 획기적으로 변화하면서 버밍엄시에 새로운 투자가 유입되었다. 결국은, 이 재생사업의 성공은 도심지역인 블링지역 재생을 촉진시키는 결과로 이어져 버밍엄시 전체의 변화를 가속화 시켰다.

브린들리플레이스 도시재생사업이 성공은 버밍엄시 도심전체를 고려한 계획의 수립과 실행, 복합용도의 개발을 통한 다양한 계층의 니즈 충족, 단계적인 개발을 통해 사업추진 리스크 제거, 적극적인 민간투자 유치를 들 수 있다.

첫째, 도시재생에 있어서 단지 개념이 아닌 버밍엄시 도심전체의 맥락을 고려하여 재생계획을 설정하고 실행하였다. 도심과의 보행접근성, 스카이 라인 등의 정합성 고려, 복합용도 개발의 방향 설정, 운하라는 수변공간 최대한 활용, 보행 친화적 단지 구성 등의 재생방향을 마스터플랜에 담았다.

둘째, 복합용도 개발이라는 개념을 도입하여, 현대적인 도시디자인의 핵심방향인 일하고, 거주하고, 여가를 즐길 수 있는 복합공간으로써 도시를 재창조하였다. 기업, 관광객, 시민들이 모여들고 함께 어울릴 수 있는 공간을 조성했다. 도심지내 거주지를 포함한 업무, 상업, 문화와 여가가 어우러진 복합용도의 개발은 그 당시 런던을 제외하고 영국 도시 중에서 처음으로 시도된 것으로, 그 이후 영국의 전통적인 산업도시인 맨체스터, 셉퍼드, 리버풀, 뉴캐슬 등에서 벤치마킹 하였다.

셋째, 부동산 환경 등을 고려하여 단계적인 개발전략을 수립,시행하였다. 선도사업으로 Water's Edge 지역의 개발과 국립해양생물센터(National Sea Life Center) 건립을 우선적으로 추진하여, 재생사업 전체의 추진동력을 확보해 나갔다. 이러한 전략은 환경변화에 따른 리스크에 효과적으로 대응하면서 사업을 원활하게 진행하게 하였다.

넷째, 버밍엄시 정부의 확고한 리더쉽과 일관되고 지속적인 정책 추진의지를 들 수 있다. 본 사업은 시정부에서 단지내 토지를 획득하기 시작한 1984년부터 시작하여 2010년 완공될 때 까지 쇠퇴한 도시를 살려내기 위한 노력을 멈추지 않았다. 산업도시에서 서비스 도시로의 전환을 위해 비전을 제시하고, 재정확보, 디자인 전략 수립 등 단계별로 한 걸음씩 나아갔다

다섯째, 공공의 재정에만 의존하지 않고, 민간자본을 적극적으로 유치하였다. 막대한 재원이 소요되는 대규모 개발사업에 있어서, 민간투자는 사업성공의 핵심요소인바, 부동산 환경변화에 대응한 단계별 개발전략을 통해 효과적으로 투자를 유치하였다.

여섯째, 운하라는 친수공간을 최대한 효과적으로 활용하여 매력적인 공간을 조성하였다. 운하를 따라 산책로와 광장 등 공공공간을 조성하고 레스토랑, 바와 상점을 배치하였으며, 운하와 연계하여 지역의 명소로 국립해양생물센터를 건립하여 독특한 즐길거리를 제공하였다. 또한, 운하를 따라 대중교통과 보행자 통로를 연결시켜 보행 접근성을 크게 향상 시켰다.

## 제4장. 정책적 시사점 및 결론

5개 도시의 도시재생사업의 비전과 목표, 추진전략 및 사업내용, 추진체계, 성공요인을 문헌조사와 현장조사를 통해 분석하여 핵심적인 성공요인을 도출하였다. 이와같은 성공적인 도시재생 사례조사 결과를 바탕으로 비전과 목표설정, 추진전략, 추진체계 측면에서 정책적 시사점을 정리하면 다음과 같다.

### 1. 도시재생사업의 비전과 목표설정 측면에서 보면,

첫째, 해당 사업 대상지에 대한 도시재생계획 수립시, 도시전체의 발전방향을 고려하여 대상사업지의 재생목표와 방향을 설정했다. 해당 지역과 도시 중심부와의 경제적·사회적·문화적 관계, 수변공간 등의 장소성, 교통 연계성 등을 종합적으로 고려하였다.

둘째, 야심차고 명확한 비전과 목표를 제시하였다. 비전과 목표는 담대하게 제시하되, 해당 도시재생 지역의 특성을 반영하여 실행가능한 구체적인 실행계획을 수립하였다. 명확한 목표아래 구체적 프로젝트를 위계를 가지고 조직화하였다.

셋째, 업무, 주거, 문화, 여가 등이 어우러진 복합개발을 지향하였다. 지식노동 중심으로 산업환경이 변화하면서 정보교환과 인재유입이 유리한 직주근접형 산업공간을 선호하는 추세를 반영했다. 도시공간을 고밀·복합개발하여 도시내에서 이동시간을 줄이고 한정된 공간을 효율적으로 활용하는 압축도시를 지향하였다.

### 2. 도시재생사업의 추진전략 측면에서 보면,

첫째, 공공에서 도로, 교통 등 기반시설 구축과 마중물 사업을 먼저 시행하고, 후에 민간투자를 유치하는 방식으로 진행하였다. 대외적으로,



사업효과와 파급효과가 큰 마중물 사업의 성공은 이어지는 재생 프로젝트 활성화에 촉매제 역할을 하였다.

둘째, 사업초기에 핵심 앵커 테넌트를 성공적으로 유치하였다. 핵심 앵커 테넌트 유치 여부는 재생사업의 성패를 가르는 중요한 요인이다. 앵커 테넌트의 입주는 그와 연계되어 있는 기관과 기업의 자연스러운 집적으로 이어지는바, 재생사업의 진행속도는 한층 빨라질 것이다.

셋째, 창의적인 디자인이 도입된 랜드마크적 건축물의 건축은 재생사업 성공의 중요한 요소이다. 발전소, 공장, 창고 등 과거의 산업유산을 리모델링하여 독특한 매력을 창조하거나 혁신적인 디자인의 건축물은 그 자체로서 사람들을 모이게 하고, 이는 결국에는 재생사업 대상지의 활성화에 기여한다.

넷째, 도시재생사업 추진에 있어서 장기간의 단계적인 개발방식을 채택하였다. 대규모 부지에 복합적인 용도를 개발하는 재생사업의 특성을 감안할 때, 사업 리스크를 최소화하고 다양한 이해관계자들의 니즈를 충족시키기 위해서는 단계적 접근방식이 유용하다.

다섯째, 사업대상지의 역사성과 장소성에 기반하여 실행전략을 수립하고 실행하였다. 산업 유휴지의 경우, 공장, 창고 등 버려진 산업유산을 리모델링하여 활용하고, 수변공간의 경우 다양한 공간창출이 가능한 수변공간을 장점을 최대한 활용하여, 그 지역만의 독특한 매력을 창출하였다.

여섯째, 민간투자 유치를 위해 다양한 인센티브를 제공하였다. 규제프리존 등 도시계획 측면에서 규제완화, 세금감면, 보조금 지원 등의 방법으로 인센티브를 제공하여 민간투자를 유치하였다. 중앙정부, 지방정부, 공사, 사업시행자가 협업하여 투자자를 발굴하고 적극적으로 유치 하였다.

### 3. 추진체계 측면에서 보면,

첫째, 정부의 확고한 리더쉽과 지속적이고 일관된 재생사업 추진의지를 바탕으로 도시재생사업이 추진되었다. 도시재생사업의 특성상 장기간의 기간이 소요되며, 다양한 이해관계가 충돌하는바, 정치적, 경제적 환경변화로 인해 재생사업 추진이 난관에 봉착할 수 있다. 이때, 일관되고 확고한 리더쉽은 도시재생성공을 가능하는 필수적인 요인이다.

둘째, 사업에 참여하는 다양한 이해관계자들간의 효율적인 파트너쉽 구축과 협업을 통해 사업이 추진되었다. 이해관계자들이 공통된 비전과 목표를 지향하되, 각각의 분야에서 전문성을 발휘하고 협력하고 조정하면서 시너지를 창출하는 것이 중요하다.

이상으로, 영국 도시재생사업의 핵심적인 성공요인을 분석하여 정책적 시사점을 도출하였다. 서울시 도시재생사업 추진시 비전설정, 추진전략, 추진체계 측면에서 영국의 성공적인 사례에서 도출된 성공요인을 참고하여 서울 도시재생사업에 적용할 필요가 있다.

또한, 지구별로 살펴보면, 창동상계신경제중심지 조성사업의 경우, 산업클러스터 조성을 위해 핵심기관(기업)의 유치와 사업성공의 핵심적인 요소다. 따라서, 도시계획적 측면에서 규제 프리존과 같은 규제 완화, 세금감면, 보조금 지원 등의 파격적인 인센티브 대책이 필요하다.

서울국제교류복합지구의 경우 MICE산업 육성이 사업의 핵심이다. 미래의 서울의 MICE수요를 감안해서, 기존에 운영되고 있는 코엑스, 세텍, AT센터의 규모를 고려하여 잠실MICE 시설규모의 결정이 필요하며, 한강과 탄천이라는 친수공간을 최대한 활용한 사업실행이 중요하다.

용산국제업무지구 조성사업의 경우, 사업초기 단계로 명확한 비전과 효율적인 추진전략 수립이 무엇보다도 중요하다. 또한, 복합용도 개발을 위해 용도지역과 같은 규제를 완화하여 민간의 적극적인 참여로 창의적인 개발이 가능할 수 있는 제도개선을 고민할 필요가 있다.

영국의 도시와 한국의 서울이 경제적, 문화적, 역사적, 물리적 배경이 서로 달라서, 영국의 성공적 도시재생사례를 서울시에 그대로 적용하기에는 무리가 있다, 하지만, 도시재생의 목적이 도시경쟁력과 시민의 삶의 질 향상이라는 공통된 목표를 공유하는 만큼 영국에서 앞서 시행된 성공적 도시재생사업의 축적된 경험은 서울시 도시재생사업 추진시 좋은 본보기가 될 것이다.

〈참고문헌〉

1. 서울시, 2018. 2025 서울시도시재생전략계획
2. 서울시정개발연구원, 2008. 영국도시재생의 유형별 성공사례 분석
3. 이성복, 2010. 영국의 지역개발 정책과 도시재생
4. 천현석 · 김근태, 2008. 파트너십 형성을 통한 도시재생방안
5. Hussein, Mohamed M. Fageir, 2015. Urban regeneration and the transformation of the urban waterfront: a case study of Liverpool waterfront regeneration
7. Cambridge University Press, 2009. Cultural Event and Urban Regeneration: Lessons from Liverpool as the 2008 European Capital of Culture
9. Paul Jones & Stuart Wilks, 2004, Capitalising Culture : Liverpool 2008
10. Christopher Bailey & Steven 2007. Culture led urban regeneration and the revitalisation of identities in Newcastle, Gateshead and the North East of England
11. Benneworth, GJ Hospers, 2005. Rebirth of a quayside: the regeneration of Newcastle-Gateshead and the consumption of place
13. G Baeten, 2000. From community planning to partnership planning. Urban regeneration and shifting power geometries on the South Bank, London
14. R Imrie, L Lees, M Raco, 2009. Regenerating London
15. R Knowles, A Binder, 2017, MediaCityUK at Salford Quays: A sustainable, transit oriented development
16. <https://liverpool.gov.uk>
17. <https://www.london.gov.uk>
18. <https://www.gateshead.gov.uk>
19. <https://www.mediacityuk.co.uk>