

外國의 都市再開發

朱 鍾 元 서울大學校 工科大學 教授

외국의 도시재개발

본고에서는 표 1에서 보는 바와 같이 7개국에서 시행된 14개지구 재개발사례를 분석하고 그 중에서 *표한 6개지의 사업을 더 자세하게 설명하였다.

사례분석의 결과에 의하면 재개발지구의 위치는 도심(14개중 9개)이 대부분이고 지구의 면적은 7ha (John

Hancock)로부터 815ha (La Defence)에 이르고 있다. 그리고 재편성의 형태로는 기능충실형이 50% 나머지가 기능치환형과 신기능도입형으로 되어 있다. 그리고 주요한 시설 및 기능항에서 보는 바와 같이 대부분의 사례에서 주택이 포함되어 있다는 것을 알 수 있다. 오픈 스페이스형으로는 몰(Mall)의 수법이 많이 채택되었으며

계획주체는 대부분이 공공(14개중 8개)이고 그 다음이 공공과 민간이 협동한 것이며(14개중 5개), 민간은 1사업 뿐이었다. 또한 두드러지게 나타나고 있는 것은 입체에 의하여 보도와 차도를 분리한 것이 대부분이라는 것이다.

표 1 외국재개발

Project 名	計劃年次 實施年次 完成年次	都市 中の 位置	Project內 인구 Pro- ject 규모	再編成 의 形 態	主要한 施設 內容 機能	종전의 토 지 이 용	기법	요인·동기
Golden Gateway Center (Sanfrancisco. U. S. A)	1958 '62-'64-'67 '65-'68	中 間	5,000人 20.6ha	기 능 치환형	업무 (Alcoa) 주택 (GGWC) 상업 (Embarcadero)	해운시설 공업·상 업·주택	URD	쇠퇴하는 해운업에서 토지의 유효개량으로의 입지개발
Charles Center (Baltimore U. S. A)	1959 1960~ 1971	도심	1,000人 13ha	기 능 충실형	업무 주택 상업	업 무 상 업	URD	CBD에서의 사무소 이전 경향, CBD핵의 부채접약 적업무지구의 재편성; 활성화
Boston Government Center. (Boston. U. S. A)	1960 1963~ 1970	도심	24.3ha	신기능 도입형	행정Center (연방정부재판소 경찰서 City Hall 업무상업)	중소상업 경공업	URD URH	도심의 황폐지구. 분산하는 Service 시설의 합동, 시민의 핵형성, 행정·도심의 재편성
John Hancock Center (Chicago U. S. A)	1969(완 성)	도심	2,100人 1ha	기 능 충실형	주택 업무		URD	John Hancock의 경영보협, 직주근접
Philadelphia (Philadelphia U. S. A)	1967 1967~ 1976	도심	8.44ha	기 능 충실형	상업 (Market East) 주택 (Society Bldg)업무 (Penn Center)	주 택 상 업	URH	구시가지의 재생, 고소득층의 주택유치 전시민 재개발
Battery Park City (New York U. S. A)	1968 1971~ 1980	중간	90,000人 36.9ha	기 능 치환형	주택 상업 업무	항만시설	URD	Lower Manhattan환경정비, 종전기능의 정제, Lower Manhattan을 개선하려는 운동
Eaton Center (Toronto Canada)	1969(완 성)	도심	8.8ha	기 능 충실형	시청자, 상업 (Department) 업무, 주택	상 업 시 청 사	URD URH	Victoria 시청사의 재건에 있어서 City Center 형성 민간자본을 도입하여 재개발을 유인
Lower Norrmalm (Stockholm. Sweden)	1945 1951~ 1980	도심	190ha	기 능 치환형	업 무 상 업	주 택	URD	Stockholm 업무중심지의 확대 주택지구의 황폐, 새로운업무지의 확대이전

Markisches (Berlin 서독)	1962 1963~ 1978	주변	60,000人 280ha	기 능 충실형	주 택	주 택	URD	주택교체
La Defence (Paris. France)	1939 1958~ 1977	주변	55,000人 815ha	신기능 도입형	업무 상업 주택	중소공장 주 택	URD	부도심의 건설 업무기능의 분산
Barbican (London. England)	1959 1965~ 1971	도심	6,500人 26ha	신기능 도입형	주택 업무 문화시설	상 업 (전영지)	URD	
出 (出·日本)	1962 1969~ 1970	도심 (역전)	560人 1.3ha	기 능 충실형	주택 상업	주 택 상 업	URD	노후주택교체 상업 핵의 형성 도로확복사업
기 정 (광도·일본)	1968 1969~ 1970	도심	10,500人 8.7ha	기 능 충실형	주택	주 택	URD	주택교체
신속 서구 (동경·일본)	1960 1960~ 1968(기반시설)	중간 (역전)	96ha (33ha)	기 능 치환형	업무 상업	정 수 장 상 업 주 택	URH URD	부도심의 건설 상업·업무지구의 확대와 토지의 유효이용

사례분석표

주차대수	Open Space 형	Super Block에 있어서의 주변 Service 시설	보도와 도의분리 방식	교통시설	계 획 주 체
3,350대	Shopping Mall과 지구공원	Tennis Club, Pub등의 Recreation시설, 극장 Restaurant Hotel	입체분리 (3층)	고속도로	공공(Sanfrancisco 재개발청)
4,000대 (입주자와 공공용)	Square 지구공원(건물로 둘러싸인 Plaza Pedestrian Deck로 연결)	수·광·조각을 주제로한 3개의 Plaza극장공원	입체분리 Mall+ Plaza (5~6층)	도시간급행 Bus Terminal	공공(시)+민간
2,000대	City Hall Plaza (시의 Symbol로서의 성격부여)	City Hall 주재판소 경찰서 행정 Service Center 연방정부 Bldg	평면분리	지하철 고속도로	공공(시)+민간
1,200대	Plaza	Restaurant Pool	Elevator	고속도로	민 간
	지구공원 Mall	공원 대학 행정시설등 교통시설(지하철)	입체분리 (5층)	지하철Bus 전용Lane	공공(Philadelphia 도시계획위원회 기본계획) 공공+민간(실시계획)재개발공사(실시)
1,200대	Shopping Mall (Mall로 연결하여 실내에 Plaza, 옥내에 Square)	소·중학교 도서관 경찰서 소방서 Health Center 보육소 문화 Recreation시설 그의	입체분리 (6층)	고속도로 내부 Mini-rall 지하철	New York 주 New York 주 공 Battery Park 시당국
2,700대 + d	City Hall Plaza (시의 Symbol적 공간)	시청사 교회 Department	입체분리 (4층)	지하철 고속도로	공공(시)+민간
25,000대	지구공원	문화Center교회 교통시설(지하철)	입체분리 (4층)	지하철 Bus	공공 (Stockholm 시)
	지구공원	공원 소·중학교 보육소병원	평면분리	고속도로	공공(시)
23,000대	지구공원(공원면적은 약 30%)	문화·학술적시설(대학) 공회당 청년의 집 문화 Center Cinema	입체분리 (4~5층)	지하철 고속도로 Helicopter	공공 (La Defence 정비공사)
2,500대	Square 인공호등을 포함	공원 인공호 교회 극장 Concert Hall Cinema 화랑 도서관	입체분리 (5층)	지하철 Bus	공공 (London시 GLC)
80대	Plaza (인공토지에 의한 공지창출) 극 장		입체분리 (2층)	Bus	공공(시)
500대	Square (인공토지를 만듦)	공원, 소·중학교 진료소Bus Terminal 경찰파출소	입체분리 (2층)	Bus	공공(시)
1,000대 (공공용과 민간용)	지구공원	공원(9.7ha)	평면분리	지하철 Bus 고속도로	공공(시)+민간

찰스센터(Charles Center) 재개발

미국 볼티모아(Baltimore)시의 도심부의 경제적 침체를 구제하기 위하여 시행한 재개발로 1960년에 착공해서 1969년에 완성하였다.

이 지구에 인접해서 동쪽으로는 시의 행정센터, 금융센터, 서쪽으로는 소매상업센터가 있으므로 찰스센터는 주로 업무기능을 담당하고 이들 센터 전체로서 볼티모아(Baltimore)의 도심이 구성되도록 고안되었다. 이 계획안은 볼티모아의 계획위원회가 작성해서 연방정부의 보조를 받았다.

대지는 총 12ha (36,000평)로 남북이 길고 동서에 2개의 기존 도로가 있으나 지구의 일체화를 도모하고 보차분리를 하기 위하여 남북에 보행자덱(Deck)로 연결하므로 그것을 센터 전체의 축선으로 하고 있다.

더우기 기능에 있어서는 북쪽에 고층아파트에 의한 주택군(300~400호)과 쇼핑센터(Shopping Center) 그 남쪽의 광장을 둘러싸고 있는 사무소 건물과 호텔, 남부의 광장을 둘러싸고 있는 상점, 사무소, 극장, 연방정부의 사무소 건물등이 있다. 또한 서측에 인접하여 쇼핑센터가 있고 주차장은 모두 지하에 설치하였다.

총 공사비 1억 3천만불중 공공적 투자자가 3,000만불이고 나머지는 사적 투자에 의하여 시행되었다.

사무소바닥면적	186,000㎡
상업시설바닥면적	40,000㎡
전용주차장	1,500대
공공주차장	2,500대
호텔	500~800실
극장	1,000석

CHARLES CENTER

凡 例

1. 연방정부청사
2. 쇼핑센터
3. 극장
4. 찰스센터빌딩
5. 힐턴호텔(Hilton Hotel)
6. 볼티모아호텔(Baltimore Hotel)
7. 플랫폼 홀
8. 에어리어 2공원
9. 에어리어 6공원
10. 에어리어 14공원
11. 고층아파트
12. 사무소 건물
13. 은행사무소 건물
14. 주차장
15. 상점

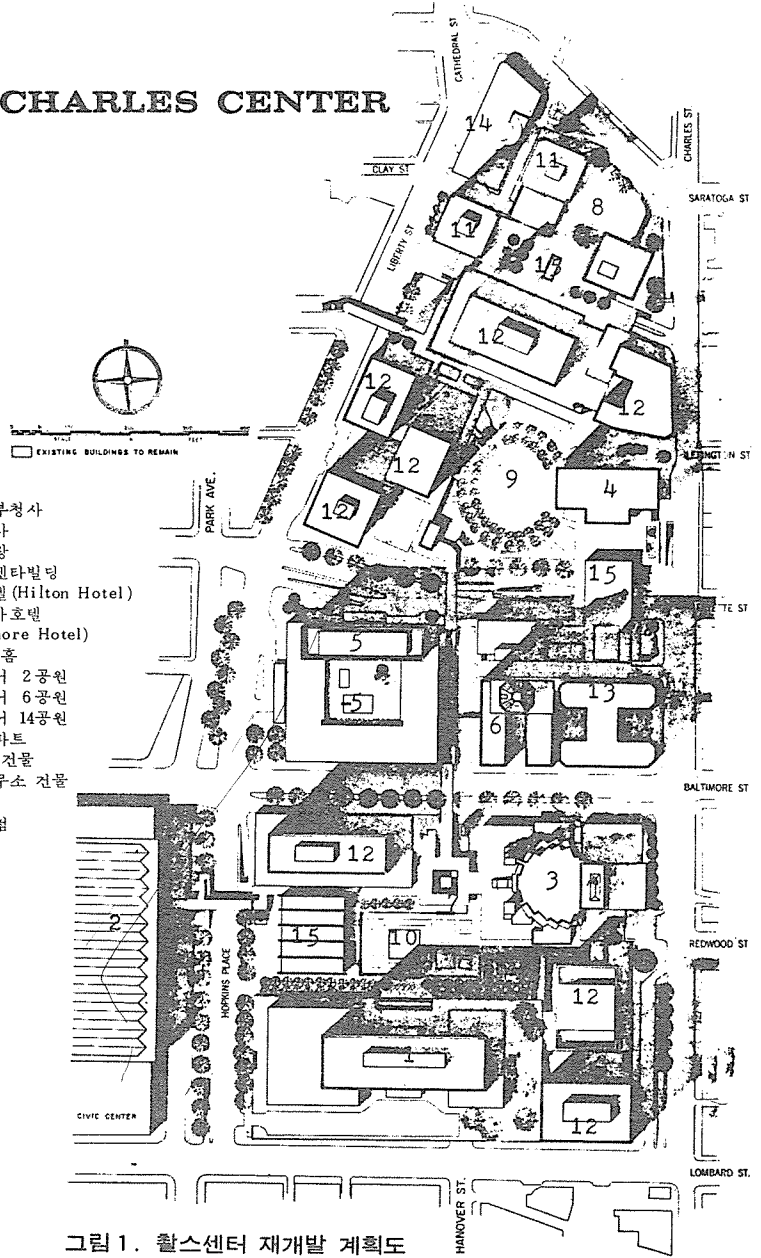
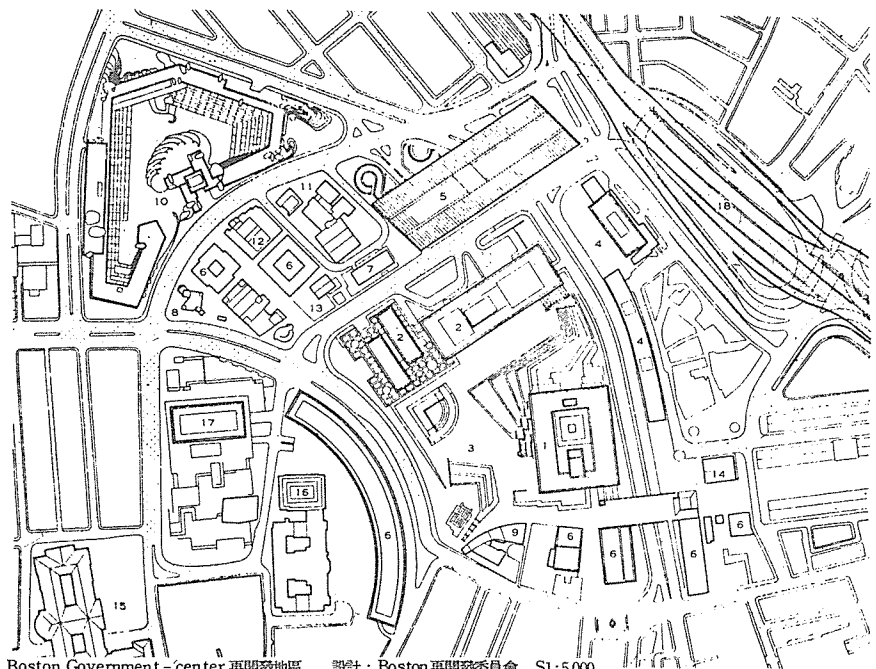


그림 1. 찰스센터 재개발 계획도

1. 시청사(Callman 의 1969년 완성)
2. J. F. Kenedy 연방사무국
3. Government-center 광장
4. Motor-Hotel
5. Parking Building
6. 사무소(사기업)
7. 경찰서
8. 교회
9. Sheer-Crescent
10. 주 Service-center(Rudolf의)
11. Jew-Service-center
12. 우체국
13. 30Hopkins가(수복)
14. Hall
15. 주의회소
16. 재판소
17. 주사무국
18. 중앙간선도로

그림2. 보스턴정부센터

(Boston Government Center)



Boston Government-center 再開發地區 設計: Boston 再開發委員會 S1:5000

보스턴 정부센터(Boston Government Center)

쇠퇴하는 보스턴(Boston)에 활력을 주기 위하여 여러곳에 산재하고 있는 연방정부, 주, 시 등의 행정시설을 집중시키고 수정된 보스턴시계획(1965, 1975)에 의하여 광역도시 재편성계획의 일환으로서 계획 실시했다.

이 계획에서는 시의 중추부를 남쪽에 인접한 중앙업무센터, 부두 등과 유기적으로 종합해서 도시전체를 재편성하는 것이 목표로 되어 있다.

구체적으로 도청 및 광장으로 도시의 핵으로 만드는 것, 광역의 주민에게 이용의 편리를 도모하는 것, 행정시설을 집중화하는 것, 인접한 중앙업무센터와 상업시설과의 연결을 원활히 하는 것, 주변부에 많이 남아있는 사적과의 조화를 이루는 것, 광역행정센터로서 멀리에서 오는 사람들을 위한 시설을 마련해서 도심부에서 부족한 주차장, 모텔(Motel)등을 완비하는 것, 불규칙한 도로를 정리하여 지하철망의 수정도 동시에 행하는 것 등으로 되어 있다.

전체구성을 보면 도심으로 접근을 쉽게 하기 위하여 도로, 지하철, 고속도로의 입체교차로 등이 정리되었다. 이 지구에는 4개의 지하철이 교차하고 5개의 역이 있다. 방사상 도로의 기점으로 되어 있는 이 지점으로부터의 도로의 폭도 넓어졌다. 고속도로의 입체교차로가 인접하게 되어 있고 그 교차로를 내려오면 주차건물이 있고 모텔(Motel) 등이 배치되어 있다. 동선계획에 있어서는 불필요하게 자동차가 집중하지 않도록 했다.

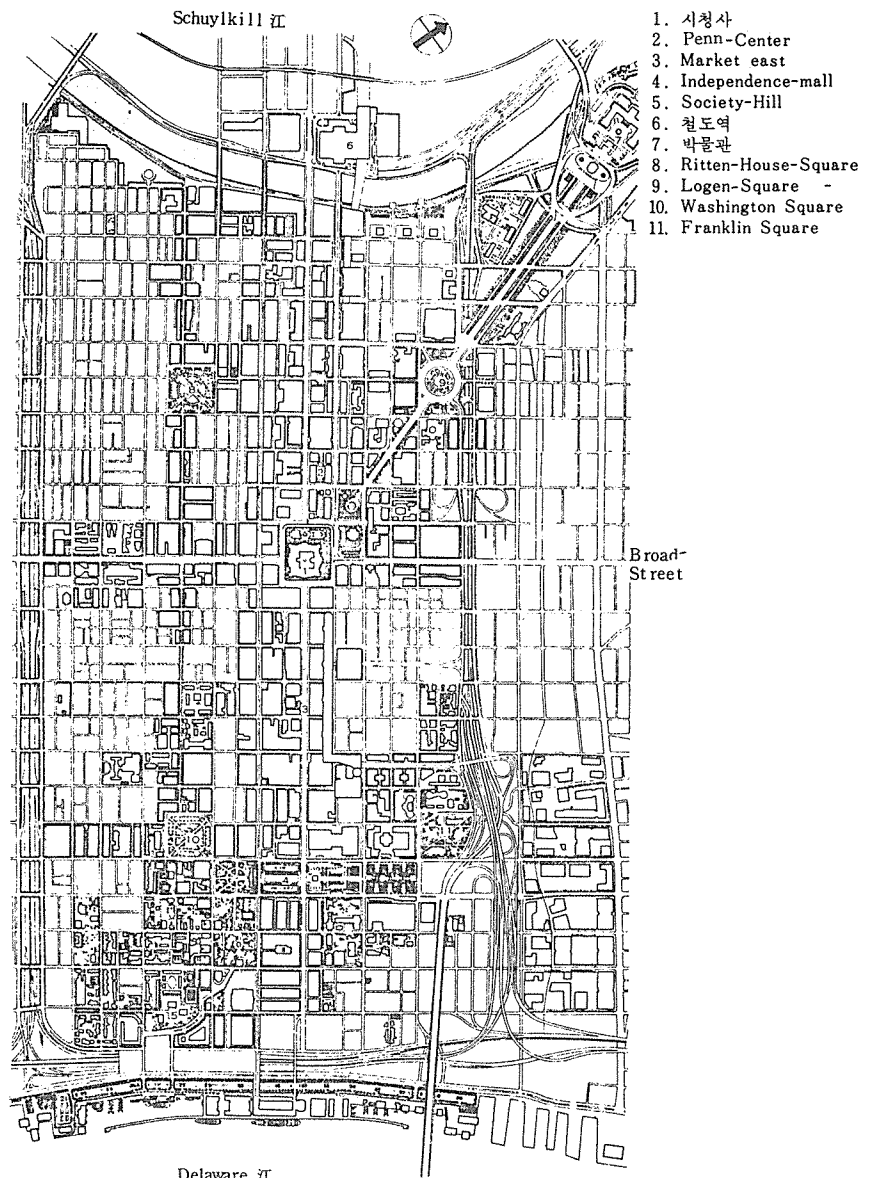
재개발지역의 면적은 24.3ha로 사용하기 편리하고 아름다움을 겸비한 시민의 상징으로 계획했다.

필라델피아(Philadelphia) 도심부 재개발계획

계획단계의 것을 포함하여 18개의 사업을 종합적으로 계획한 안이 1967년 12월에 마련되었다.

연방주택법(1949) 및 펜실바니아(Pennsylvania)주 도시재개발법(1945)에 의거하여 입안된 필라델피아시 종합계획(1960)의 일환으로 동계획의 일부수정의 형식으로 제시되었다.

대상지구는 시내에서 가장 먼저 시



Philadelphia 都市地區計劃 設計: Philadelphia 都市計劃委員會 (1960年) S1:20 000

그림3. 필라델피아 도시부 재개발계획

가화한 중심지구 884ha (2,652,000평)이고 1678년에 펜(William Penn)에 의해 계획된 도로망이 그대로 남아있는 부분이며 재개발계획에 의해서도 그 기본구조는 변하지 않는다.

더우기 남쪽으로 흐르는 2개의 강 [델라웨어(Delaware)강과 스쿨킬(Schuylkill)강]이 가장 가까운 부분에 동서로 달리는 주축(Market Street)을 이루며 두강을 연결시키고 이에 직교하는 또 하나의 축(Broad Street)과의 교차점이 공공광장(시청사)으로 되어 있다.

두개의 도시축에 의하여 나누어진 4개의 지구는 각기 핵을 이루는 한 개씩의 공원광장을 가지고 있다. 이와 같은 상황아래에서 재개발을 하여야 할 이유를 다음과 같이 지적하고 있다.

- ① 안전, 보건, 미관상 문제가 있는 과밀상태의 건물이 많다.
- ② 건폐율이 높고, 일광, 공기, 오픈스페이스가 부족하다.
- ③ 토지이용계획이 비경제적이다.
- ④ 건물의 배치, 설계상 결점이 많다.

이와 같은 문제점에 대처하여 다음과 같이 계획을 세웠다.

토지이용계획: ①마켓가(Market Street)를 중심으로 한 0.7km×1.8km의 지구를 시의 상업핵으로 하고 세계에서 가장 큰 규모의 맘모스 쇼핑센터를 개발한다(Market Street East 129 acres=157,896평). ② 남북의 축(Broad Street)의 남반부와 경사진 북서방향에 향해 있는 후랭크린 파크웨이(Franklin Parkway)를 공공시설의 축으로 한다(Philadelphia 예술

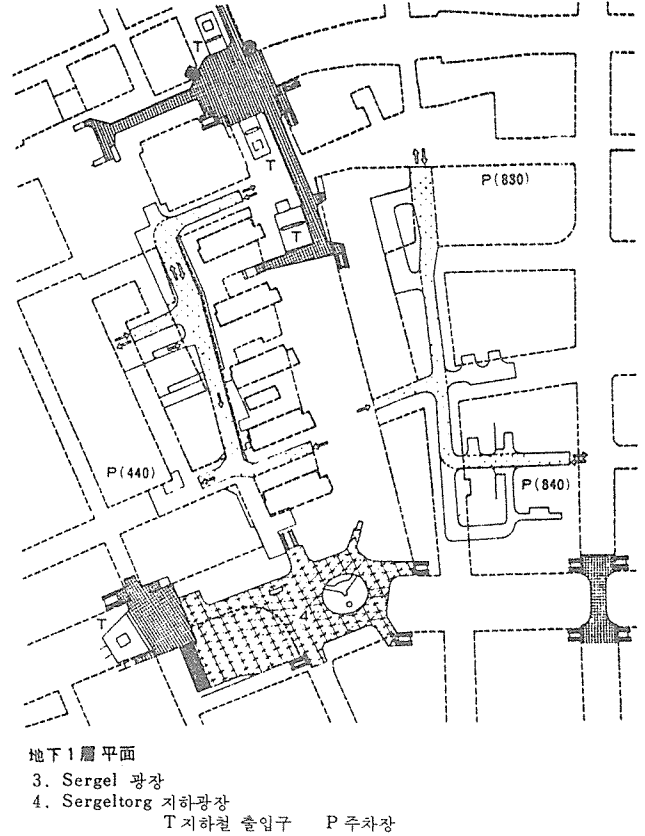
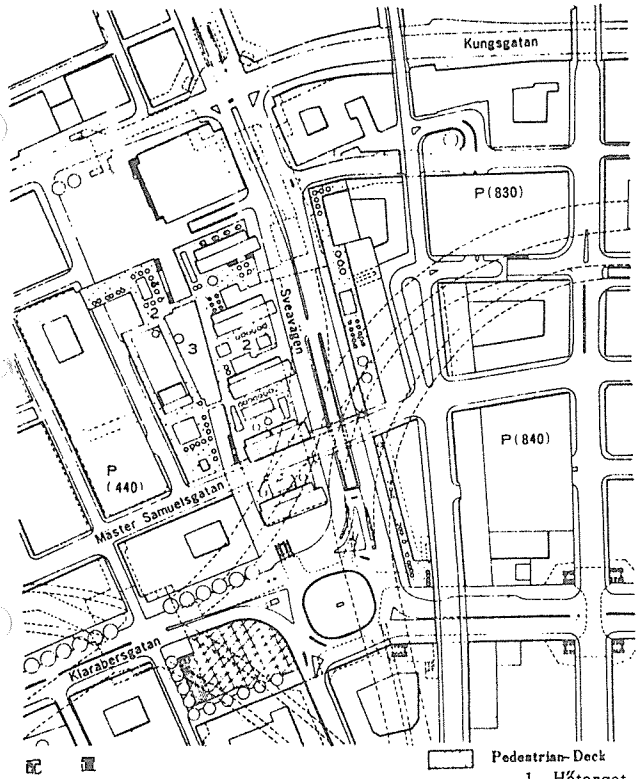


그림4. 로우어 노루말름(Lower Norrmalm)

Office-Tower

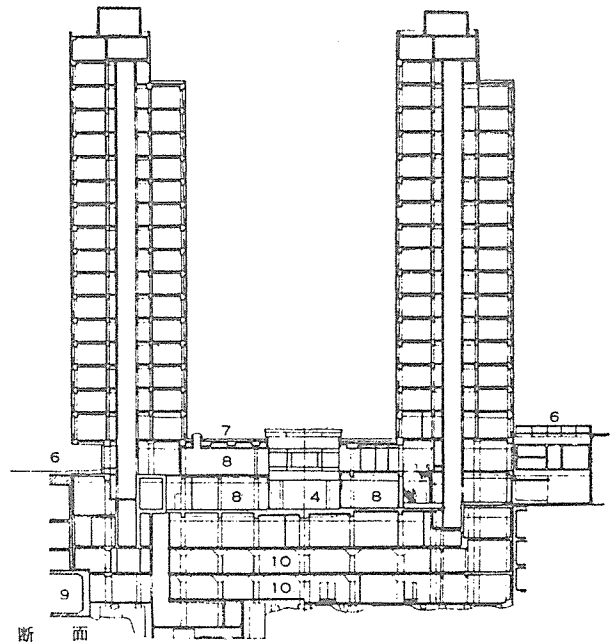
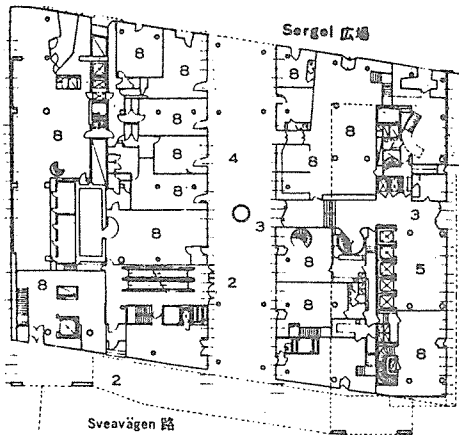
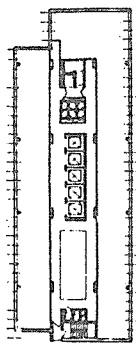


그림5. 로우어 노루말름(Lower Norrmalm)

대학, 하네만병원, Franklin협회).③
 핵의 남쪽은 크고 주거지구로 한다.
 (Washington Square East 1, 2, 3주
 택, 아파트, 상업, 펍킨스House고층
 아파트) 델라웨어강 부근 및 핵의 북
 서부 스쿨링강 연안에는 고층아파트
 를 개발한다. 주택개발은 현재 거주
 자를 위한 수복을 주로 하고 일부 소

가족을 위한 아파트를 새로 개발한다.
 도시의 스카이라인(Skyline) : 델
 라웨어강 방향에서의 스카이라인 및
 강변의 공원 등의 공간계획을 고려하
 고 동서축에 연해서 강변부근의 15~
 16.5m (Landmark로 되어 있는 아파
 트 등은 제외) 중간지대의 90m, 마켓
 이스트(Market East) 및 펜센타(Pe

nn Center)부근의 150m에 있는 건물
 의 높이를 제한하고 있다.
 교통, 보행자 도로계획 : 지하철, 고
 속도로 핵부분의 보행자데크(Pedestrian
 Deck) 및 오픈스페이스를 연결하는
 녹지의 체계를 건설하기로 했다. 특히
 체스넛(Chestnut)가에 있어서는 로
 면전차와 보행자의 전용도로라는 특

이한 계획이 제안되고 있다.

로우어 노르말름 (Lower Norrmalm)

스톡홀름 (Stockholm)의 도심부의 재개발이다. 이곳은 본래 사무소와 상업이 집중해 있었지만 첫째로 건물이 노후화하였고 근대적인 사무소 스페이스의 요구가 있었다는 것, 둘째로 고속도로를 지하에 배치할 계획이 있었으며 셋째로 지하철을 이용해서 교외의 베링그비, 왈스타, 샤르호르멘 등에서 통근하는 사람들을 위한 광장이 필요하게 된 것등 많은 문제를 한번에 해결할 것을 목적으로 시행되었다. 1946년의 지구상세계획은 마루게리우스와 헤르벤에 의하여 입안되었고 그 후 1962년과 1967년의 2회에 걸쳐서 개정되었으며 1967년의 안에 의하여 시행되었다.

제 1 단계 (1955~1962)는 우선 흐드레 (Hgerget) 지구가 선정되고 1962년까지 사업이 완성되었다. 이것을 위하여 1953년에 특별법이 제정되었고 지구상세계획이 결정되기 이전에 지구내에 토지를 수용하는 권한이 시당국에 부여되었다. 18층의 사무소건물 5동을 평행으로 배치하고 1~2층에 상업기능을 두고 보행자데크 (Deck)로 연결하였으며 지하는 주차장과 콘코스 (Concourse)로 이용되고 있다.

제 2 단계 (1962~1975)는 세루게루 광장주변지구의 재개발로 지하콘코스 (Concourse)의 채광을 겸한 로타리, 지반면을 낮게한 광장남측의 문화센터가 완성되었다.

데황스 (La Defense)

데황스지구는 프랑스 파리서쪽 샹제리제 (Champs Elysees) 가의 축선상에 있다. 이곳에는 중소공장군과 노후화된 주택군이 혼합한 지구이었다.

1930년대로부터 이 지구를 포함해서 파리의 혼란을 해소할 것을 여러번 시도했으나 실현하지 못했다. 그러나 1956년에 정비지구로 지정되어 파리 시내에 산재하는 중추업무시설을 이전함으로써 파리의 도시기능을 회복할 것을 목표로 한 재개발을 시행하게 되었고 데황스지구 정비공사가 발족되었다.

이 지구는 A 지역 (115ha = 345,000 평), B 지역 (700ha = 2,100,000평)으

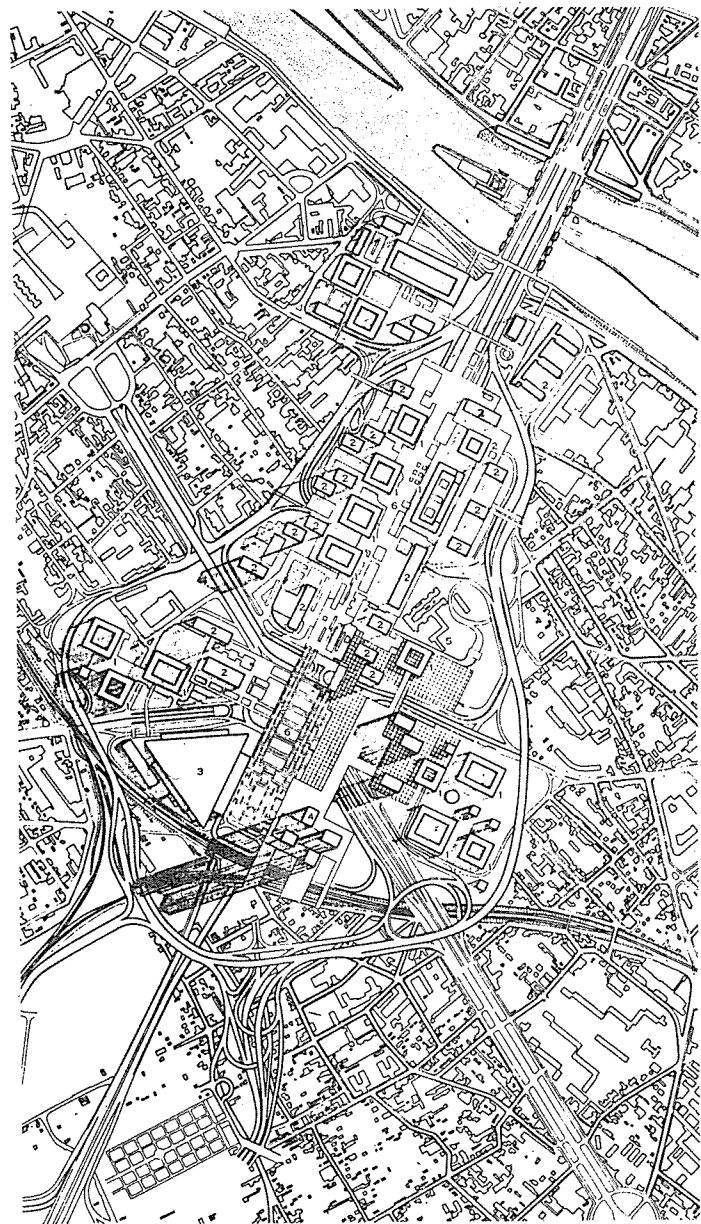


그림6. 데황스 (La Defense)

1. 주거동
2. 사무소
3. 전시장
4. 국제회의장
5. 소학교
6. 공 간

Scale: 1:110,000
North arrow symbol

Defence A-zone의 계획

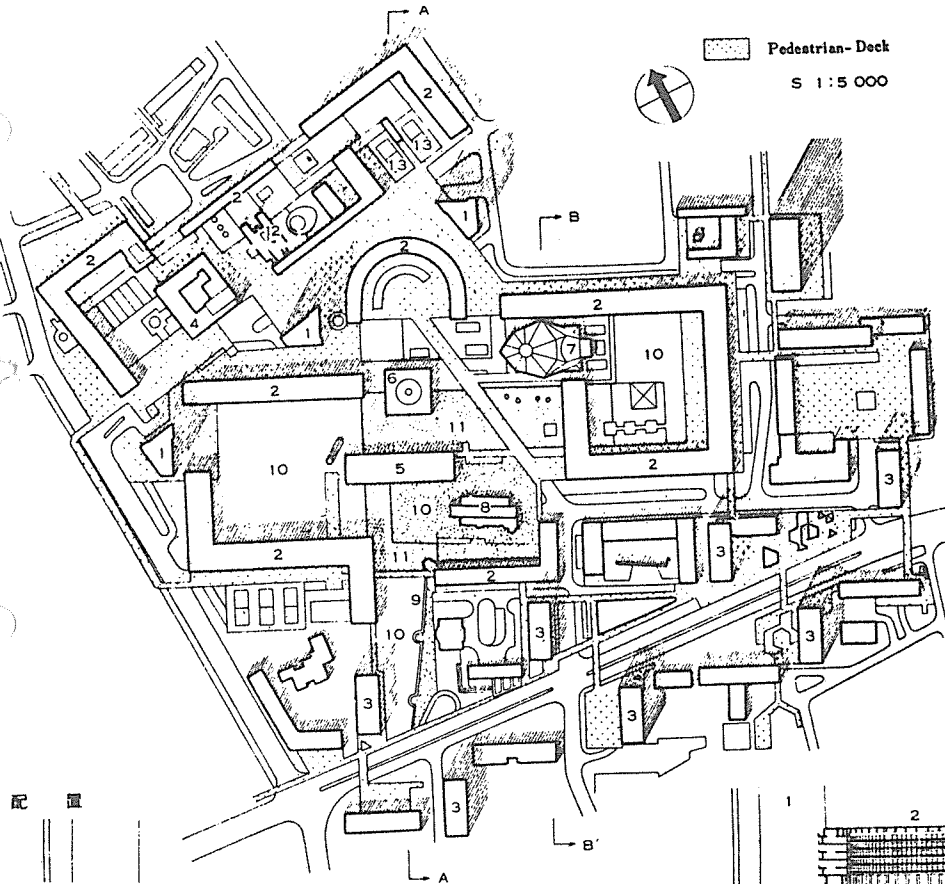
A-zone에는 취업인구 4,000명, 거주인구 15,000명을 계획하고 있으나, 설계는 보행자의 안전과 공공교통기관의 중시, 자동차 도로의 목적별 분리와 결합, 주차장의 정비를 행하고 있다. A-zone의 중심부에는, C. N. I. T (見本市會場)와 국제 회의장으로 연결하여, 국철, 지하철, 버스터미널의 복합역을 건설하고, 7,500대 분의 주차장이 준비되어 있다.

건축은 사무소로 사용될 고층탑형의 것, 집합주거로 사용될 中庭形式의 것, 보육원 등 시설의 3종류로 구성되어 있으며, 사무소타워는, 1企業의 필요 바닥면적 25,000m²을 단위로 하여 25층 건물을 기본으로 하고 있다. 집합주거는 中庭延을 둘러싸는 Piloti 위에 4~12층 건물로 안길이 12.60m, 전면폭 6.30m x N의 주택단위 Modul로써 건설되어 있으나, 이것은 또 지하주차장의 60° 주차의 Modul과도 일치하고 있다. 부지 전체는 6.30m Grid Module 採用하여 건축의 복합에 의한 문제를 해결 하고자 하고 있다. 사무소는 기업 및 개발회사에 의하여 건설되며 주거는 H.L.M에 의하여 건설된다.

로 나누었다. A 구역은 연상면적 140만m²의 고층사무소건축을 중심으로 인공상, 보행자데크 (Deck)에 의한 공간의 입체적이용이 시도되었고 지하철, 자동차도로, 주차장등 교통시설이 정비되었다. 중앙부에는 셸 (Shell) 형의 국립공업기술센터가 있어 탑상고층건축군과 경관상 대비를 이루고 있다.

B 구역은 주로 고층주택에 의하여 정비되었다.

데황스지구의 기간시설의 정비에 요하는 자금은 약 25억프랑으로 자금의 84%는 채권에 의하고 나머지 16%는 국가와 지방자치단체의 출자로 충당되었다.

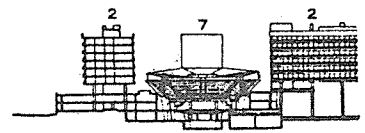


south-Barbican 地區	11.2 ha
Barbican 地區	14.0 ha
計	25.2 ha

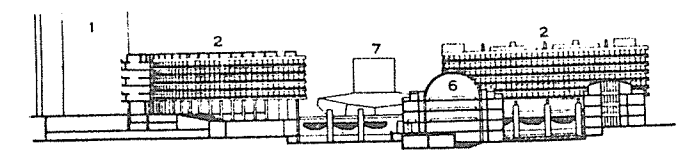
Barbican 지구계획의 면적

1. 탑상주거동 (35~37층)
2. 판상주거동 (5~7층)
3. 탑상사무소동 (18층)
4. 호텔
5. 시티·오브런던여학교
6. 음악학교
7. 극장·콘서트홀
8. 교회
9. London-Wall
10. 잔디
11. 연못
12. 유스호텔
13. 테니스코트

Barbican 地區計劃



B-B' 断面



A-A' 断面

그림7. 바비칸 지구계획

바비칸 (Barbican)

바비칸이라는 명칭은 런던이 성곽 도시이었을 무렵에 그 위치에 성문의 망루탑이 세워졌었다는 데에서 유래한다.

바비칸은 런던의 중심시가지에 있고 중심상업지로서 발전해왔지만 제 2차대전에 의하여 큰 피해를 입고 황폐하게 되었다. 이 지구의 재개발계

획은 1954년에 최초의 계획안이 마련 되어 1959년안이 최종안으로서 사업이 시행되었다.

그 중심테마는 첫째로 도심지구의 인구가 감소하는 것을 막기 위하여 각종의 주택을 확보하는 것(주택호수 2, 113호, 6, 500인), 둘째로 도심의 업무시설을 위한 스페이스(남쪽의 8.8 ha), 셋째로 아트센터(Art Center),

학교 등 문화시설을 유지하는것(중앙의 인공호의 주변지구) 등에 두고 있다. 또한 런던의 남은 성벽의 일부와 교회의 보존 등을 포함해서 시민을 위한 도심의 오아시스(Oasis)로 되어가고 있다. 지구의 총면적은 약 26ha (78, 000평)로 G. L. C., 구, 런던시의 3 부처가 공동으로 개발했다.

건축설계보조원취업안내

본회 서울지부에서는 회원사무소에서 일할 설계보조원 취업 희망자를 다음과 같이 신고 접수합니다.

- 구비서류 / 이력서 · 경력서 각 1 통
 - 마감 / 매월 20일 까지
 - 제출처 / 대한건축사협회 서울지부 사무국
- TEL 723-6258-8059