# 과밀화된 Canal Street를 위한 계획

뉴욕의 개발업자들은 어떻게 하면 Canal Street의 인구 과밀현상을 최고로 활용할 수 있을지에 대하여 알아내기 위하여 노력하는 중이다.

차이나타운의 커뮤니티 멤버들과 개발업자들로 구성된 한 그룹은 이 지역의 건물 높이제한을 높이는 목표를 가지고 Canal Street을 따라서 현존하는 상태를 평가하기 위하여 박차를 가하는 중이다.

그 노력으로서, 실제 부동산의 소유주들과 개발자들의 연합위원회인 Chinatown Business and Property Owners Group은 이웃의 주요 도로변의 밀도를 서류로 작성하기 위한 조닝 스터디를 발주하였다.

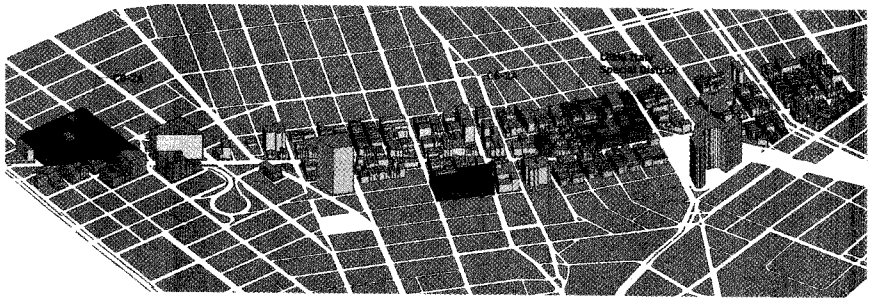
개발업자들은 그 스터디를 맡은 Claire Weisz of WXY Architecture + Urban Design 이 만들어 낼 이 연구 결과가 이웃과 Chinatown Working Group(CWG) 그리고 커뮤니티 보드에 의해 제안된 토지 계획으로서 시에서 언제든 추진할 미래의 이 지역을 계획을 가이드 하고 197-a이라 불리는 이 지역의 계획에 영향을 끼치게 될 것을 기대하고 있다.

Weisz는 "이 아이디어는 개발할 기회가 무르익은 잠재된 지역을 보는 것에 의한 것이다. 거기에는 더 많은 공공 공간을 제공하기 위한 방법이 있다." 라고 말하였다. 그의 회사는 CWG가 197-a를 준비하기 위한 도시계획 자문위원을 선택하는 시기에 맞추어 가을에 보행자들과 공공 공간에 대한 보고서로 화제가 될 것이다.

개발업자 그룹은 Canal Street과 차이나타운의 중심부에 집중하는 중이다.

개발업자 그룹을 위한 Edison Properties와 대변인에게 고용된 계획상담가 Douglas Woodward는 "우리는 특히 Centre Street 가까이 그리고 아마도 Bowery는 개발하면 건물의 출입구에 간판을 하기에 좋은 장소라고 느낀다."라고 말한다.

김은미 / Studio M.Ap
by Kim, Eunmee



Woodward는 Canal Street의 미래의 예시로써 지난해의 125th 거리를 재구분한 사례로써 지목하였다. 그러나 Harlem 계획처럼, 재 구분을 위한 제안들은 많은 주민공동체 조직으로부터 반대에 부딪혔다.

올해 초에, 차이나타운 보호 연합과 Lower East Side는 Hunter College's Department of Urban Affairs and Planning 학생들과 학부가 진행한, 개발에 의해 small business가 이전되어 지는 것을 보호하는 일명 downzoning 이란 연구 발표에 참석했다.

이 보호 연합은 이후로 이러한 제안을 바탕으로 CWG와 함께 일할 것을 결정했다. CWG의 최근 문화, 자금력과 조닝제안은 구획을 하나의 대안적이고 효과적으로 거대한 건물들과 높은 임대료를 겪는 것을 막는 것으로써 다운조닝화 하는 보호연합 측 논리와 대립한다. 또한 개발업자들 그룹은 높은 FAR은 저소득층이 이용 가능한 것을 의미할 수 있다고 주장한다.

두 번째 대안은 지정된 구역을 중간소득층 대상을 위한 특별배당금을 지급하는 운하와 따라서 업 조닝하고 몇몇 B 클래스와 C 클래스 오피스 공간과 이미 존재하는 생산구역의 보존을 제안하는 것이다.

대안은 새로운 개발을 위한 공공 공간과 보행자들의 순환요구를 받아들인다.

"다양한 사선의 그리드와 충돌하는 거리이기 때문에 여기에 생성된 주요 공간을 다 얻을 수 있다." 라고 Weisz는 말했다. "공공 공간과 디자인은 Canal street 을 위한 몇몇 흥미 있는 해결책이 될 수 있을 것이다."

지금부터, Weisz의 연구는 운하 주변의 보행자들의 행동과 공공공간에 대한 유용한 정보와 무수한 보행자들과 대조되어 거의 간과된 이 거리의 역사의 정보를 모으는 것 같다.

뉴욕은 우리 서울과 같은 밀도가 높고 항상 공급보다 수요가 많은 부동산 가치가 높은 도시이다. 이러한 도시이지만 우리와 같이 블록이나 지역 지구를 통째로 사들여 계획을 하거나 하는 경우는 많지 않았는데 차이나타운에서 일어나고 있는 이러한 움직임은 우리의 경우와 비교해 볼 수 있는 좋은 사례인 것 같다.

일단 건축사의 시선에서 봤을 때 이러한 대립된 시선을 주장하고 입증해 가는 토론을 하는 바탕에 건축사와 도시디자이너가 깊숙이 관여하고 표면에 나와 있다는 것이 흥미로웠다.

개발업자들에서 의뢰를 받은 건축사사무소도 건축설계와 도시 디자인 분야에서 실력을 인정받은 사무소이며 반대편 측 역시 대학의 연구 발표로서 대응하는 과정이 비록 각자의 주장을 관철시키기 위한 노력이지만 무척 설득력 있어 보이는 과정인 것 같다.

대부분의 경우 경제논리와 자금력을 갖춘 측이 승리를 가져가지만, 이러한 성숙한 건축문화를 가진 사회에서는 가끔은 논쟁의 승자가 이기는 경우도 있다.

그것이 아직 같은 개발을 두고 두 개의 목소리로 대립하고 있는 차이나타운이지만 이 두 건축 그룹의 후속 보고서들과 합의 과정 또 그 결과가 기대되는 이유이다.