

‘European Prize for Urban Public Space’의 참가작에서 나타나는 유휴지 활용 공공공간 재생방식

Renewal Methods of Public Space Using Abandoned sites in Works of ‘European Prize for Urban Public Space’

오 준 걸* 최 순 섭**
Oh, Joon-Gul Choi, Soon-Sub

Abstract

Recently, public concerns about renewal of abandoned sites centered in Industrial Heritage are increasing in Korea. For this reason, the purpose of this study was to analyze characteristics of renewal methods of public space using abandoned sites. To achieve the proposed goal, the first part of this study focused on showing public properties involved in the fundamental reasons for the birth and life(persistence) of abandoned sites, which testified that they should be regenerated into public spaces to maximize the potentiality of abandoned sites. Upon preliminary analysis, main values of public space renewal were drawn through the analysis of the selection criteria, type of information about selected works, and classification system in ‘The European Prize for Urban Public Space’ hosted by the CCCB(Centre of Contemporary Culture of Barcelona). Then, 427 projects participating in this prize from 2000 to 2010 were analyzed to identify characteristics of each level (site-program, process and space). Although this study was limited to the analysis of European projects, it proved that citizens’ lives and activities should be involved in projecting-practicing-designing of renewal project using abandoned sites to create a successful public space.

키워드 : 유휴지, 공공공간, 도시재생
Keywords : Abandoned sites, Public Space, Urban Renewal

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

현대도시에서 ‘밀집성’은 모든 영역에 해당하는 것이 아니라, 경제성 또는 이용성이 극대화될 수 있는 곳의 특성이다. 즉, 자본주의 사회의 도시에서 물리적 환경은 이용이 창출될 수 있는 동기가 있어야 밀도가 높아진다. 물론, 공공부문의 투자에 의해 건조환경이 개선되는 경우도 있으나, 예산이 한정적이거나 기존 밀도가 높은 지역에 우선하기 때문에 필연적으로 방치된 영역이 존재하게 된다. 또한, 변화한 경제·사회·문화적 환경에 적응하지 못한 영역은 이용성과 사용성이 저하된다. 결국, 도시의 이러한 ‘유휴지’는 필연적으로 존재할 수밖에 없다.

이러한 유휴지는 최근 유럽에서 도시재생에 포함되어 도시의 새로운 활력을 부여하는 중요한 대지로서 재평가되고 있다. 즉, 단순 용도의 전환으로 개발하기 위한 대지가 아닌, 주변 환경과 시민들의 일상적 삶에 기여하는 공공공간으로 기획·계획되는 것이다.

그러나 우리나라의 경우, 유휴지는 부동산 가치 상승의 대상으로만 연구¹⁾ 또는 개발된다. 특히, 한국자산관리공사에서 유휴 국유지를 위탁 받아 개발²⁾하고 있다. 2005년 이후 국유부동산 시범사업을 전개하여, 초기 9개 사업이 ‘나라키움’이라는 브랜드로 시행되었다. 근린상가, 복합청사, 상가주택, 다세대 주택 용도로 건축되어 임대된 결과, 유휴지의 제도적 개발과정과 수익성 증가에 집중하였다.

이와 함께, 서울의 준공업지역의 쇠퇴에 따른 개발이 대지소유 주체를 중심으로 진행되고 있다. 이에 대표적인 예를 타임스퀘어와 디큐브시티 등이 있으며, 현재에도 복합개발 프로젝트들이 진행³⁾ 및 증가하고 있다.

이와 같이 우리나라의 유휴지 재생은 주로 특별계획구역 규모의 복합개발 방향으로 국한되며, 자산관리 공사의 경우에도 임대수익의 증대에 머물러 있다. 따라서 유휴지

* 서울과학기술대학교 건축학부 조교수
** 교신저자, 서울과학기술대학교 외래교수(evalovel@hanmail.net)
“이 연구는 서울과학기술대학교 교내 학술연구비 지원으로 수행되었습니다.”

1) 자산관리 공사는 ‘임대형 주택 개발사업’과 주상복합 개발사업 등 국유지 개발에 집중하고 있다. 연구 분야도 ‘개발’, ‘전략’, ‘활용방안’ 등의 도시 계획적 측면에 편중되어 있다.
2) 이에 대해서는 한국자산관리공사 보고서, 공유재산의 효율적 운영을 위한 위탁관리 및 개발제도 소개, 2010.01 보고서 참조
3) CJ 가양동 공장부지개발과 가양동 자이 아파트 및 지식산업센터 등이 이에 해당한다. 주로 2009년 준공업 종합발전 계획에 의해 진행되며, 지식산업센터(아파트형공장), 문화시설, 공동주거 등이 포함된다.

재생 또는 개발의 다양성 및 계획차원의 관심과 연구는 부재할 수밖에 없는 실정이다.

이러한 점에서 일편적인 우리나라의 유휴지 재생 방식에 대한 대안들을 도출할 수 있는 참고적 연구가 필요하다. 즉, 수익 창출의 관점이 아닌 시민들을 위한 공공적 기여 방식에 대한 연구이다. 특히, 실제로 구현된 성공적 사례들의 대지, 용도, 실행주체, 계획방식, 비용 등과 같은 내용 분석을 통해 현재 우리나라의 재생 가능한 유휴지와 재생방식의 스펙트럼을 넓힐 수 있다.

따라서 본 연구는 유휴지를 공공공간으로 재생한 프로젝트들을 분석하고, 유휴지가 공공공간으로 전환되기 위한 실행·계획적 가치와 내용을 도출할 것이다.

1.2 연구의 방법과 범위

본 연구의 목적은 유휴지의 공공공간 재생방식의 특성을 분석하는데 있다. 이를 위해 먼저, 2장에서는 도시의 유휴지가 갖는 공공적 특성을 분석한다. 이는 유휴지의 재생에 있어 공공공간을 만드는 방식이 잠재성을 극대화하는 것임을 증명하는 것이다. 이후, 유휴지의 공공공간 재생 사례들을 분석하여 특성을 도출한다. 연구 대상은 스페인의 'Centre of Contemporary Culture of Barcelona'(이하 CCCB)에서 수여하는 'The European Prize for Urban Public Space'⁴⁾의 참가작들이다. 이 상은 공공공간의 재생과정에서 중요한 프로젝트의 선정·분류 방식을 공개함으로써 공공공간의 재생을 활성화하는 데 목적을 두고 있다. 따라서 이 상의 특성과 평가기준 등을 분석하여 공공공간 재생의 중점가치들을 도출한다.

마지막 부분은 유휴지의 공공공간 재생사례들을 분석한다. 2000년부터 2010년 까지 제출된 프로젝트 중에서 아카이브에 공개된 427개의 사례를 분석한다. 427개의 프로젝트는 완공된 작품으로서 실제사용하고 있기 때문에 구체적인 실현모습 및 과정을 볼 수 있다. 특히, 아카이브의 분류체계에 근거하여 통계를 수집하여, 보편적이고 공통적 내용을 도출할 수 있다. 이는 유휴지를 활용한 성공적 공공공간의 재생방식에서 대지·용도, 실행 및 공간차원의 특성이다.

2. 유휴지의 공공적 특성

2.1 관리의 부재-참여성

유휴지는 현재의 변화된 상황에 따라 사용성이 저하되거나 처음부터 이용성이 떨어져 방치된 도시의 빈 공간으로서 남겨진 대지⁵⁾를 의미한다. 특히, 운영차원에서 유휴지의 발생과 지속은 대지 소유주체의 관리 부재에 기인한다. 이 중에서, 자투리 땅은 주로 건물들 사이공간으로 정의할 수 있는데, 법규에 의해 형성된 것들이 대부분이다. 즉, 일조나 채광을 위해 최소한의 이격거리를 확보

하는 강제성이 만들어낸 사이공간이다. 또한 폐선부지는 기존 철도의 선형적 대지들이 산업구조와 운송수단의 변화에 따라 방치된 것으로서, 폭과 주변도로의 접근성에 의해 개발의 가치가 저하된 땅이다. 결국, 두 유휴지 유형은 개발을 전제로 한 건축행위가 어려운 상황에서 소유주체의 부재한 관리의지에서 유휴지 상태는 지속된다.

그러나 이는 결정적으로 시민들의 참여를 유도하는 동기를 만들게 된다. 즉, 의식 있는 주민들 또는 단체에 의해 버려진 대지를 이용할 수 있는 프로그램을 고민하게 됨으로써 실행성을 부여하는 경우이다.

예를 들어, 오픈 에어 라이브러리(Open Air Library)는 주거지역 내에 방치된 삼각형의 대지에 주민들에게 필요하였던 도서관을 제안한 사례였다. 특히, 2005년에 천개 이상의 맥주박스를 이용하여 2일 동안 시민들이 요구하던 임시 도서관을 만들어 축제를 기획하게 되고 이로 인해 도서관 신축 예산을 배정받게 되었다.



그림 1. 오픈 에어 라이브러리 대지의 임시 도서관 축제의 모습

또한, 파사쥬 56(Passage 56)도 이와 비슷한 과정으로 시민들의 참여가 유발되었다. 1980년대 파리 동측 20번째구를 관통하는 세인트 블레즈 길과 접하던 6.5m의 통로는 특정용도의 사용성이 부족하여 쓰레기들로 채워진 방치된 공간이었다. 이러한 유휴지를 인근 30여개의 가구와 12개의 기관들 관계자의 자발적 참여로 미팅, 영화감상, 워크숍 게임과 물물교환의 장소로 재사용되면서 실질적



그림 2. 파사쥬 56 이전과 이후의 모습

인 커뮤니티의 공공공간으로 재탄생된 것이다.

이와 같이, 관리의 부재에 의해 형성된 유휴지는 장소적 특이성을 기반으로 시민들의 참여를 유발하여 그들에게 필요한 프로그램이 고안되는 실행의 잠재성을 가진다. 즉, 유휴지의 공공공간재생 방식에서 대상지와 실행주체, 그리고 프로그램이 서로 연계될 수 있다.

2.2 모호한 유형-이용성

현재 시점에서, 특정용도의 건축물이 없거나 사용을 하지 않는 부지를 유휴지, 나대지, 브라운필드 등의 용어들로 사용한다. 특히, 토양의 오염으로 인해 땅 자체가 사용되지 못하여 방치되고, 복원을 위해 경제적 투자가 필요한 대지를 브라운필드로 규정하고 있다. 그러나 이러한 용어들은 혼용되며 분별하는데 모호한 점들이 많다. 즉,

4) 본 연구는 www.publicspace.org의 홈페이지에 2011년 9~11월에 수록되어 있는 참여작과 수상작들을 중심으로 분석하였다.

5) 여기서 대지는 무엇을 만들기 위해 필요한 물리적 면이라는 측면에서 좁게는 땅을, 넓게는 시설물을 의미한다.

각각의 개념이 서로의 일부를 포함한다.⁶⁾

우리나라에서는 브라운필드 개념이 명확하지 않은 반면 영국과 미국의 경우는 상대적으로 구체적·체계적으로 정의되어 있다. 영국에서는 브라운필드를 대지의 현재사용성에 근거하여 정의하였다. 즉, 이전에 사용되었으나 현재 유희지인 것⁷⁾으로 규정한 것이다. 이에 따라 '점유'하는 건물, 구조물, 기반시설 등이 있는 대지로 범위를 한정하였다. 또한 National Land Use Database(NLUD)은 브라운 필드를 대지·건물 그리고 개발의 유무에 따라 다섯 종류로 유형화하고 있다. 즉, 건물(점유)과 개발계획 및 이행의 유무에 따라 내용과 성격을 구분하였다.⁸⁾

한편, 미국의 경우, United States Environmental Protection Agency(EPA)에서는 브라운필드를 토양의 오염과 복원에 시간과 자본이 필요한 유희지로서, 해로운 물질이나 오염물질이 있거나 잠재적으로 존재하여 복잡해지는 부동산, 증축 재개발 혹은 재사용이 가능한 대지로 규정한다.⁹⁾

이와 같은 영국과 미국의 브라운필드는 유희지의 다양한 개념을 포함하면서도 각각의 관리관점에 따라 다르게 정의된다. 즉, 건축물 또는 구조물의 관리 또는 오염된 대지의 회복 등과 같은 기준과 목표 따른 다양한 분류가 가능하다는 것이다. 이는 유희지의 기획·계획에서 관습적·고정적 방향설정에서 탈피할 수 있는 중요한 특성이 된다. 즉, 유형분류에서 정한 일대일 대응의 개발이 아닌 시민들의 이용에 집중할 수 있는 것이다.

그 예로서, 스페인의 가든 플라자 델리셔스(Jardin Vertical y plaza publica Delicias)은 이러한 이용성에 근거한 비-관습적 프로그램을 제시한 예이다. 이 유희지는 오래된 건물을 철거한 남은코너 530m²의 부지에서 옆 건물들의 벽이 양측으로 노출되어 있는 상황이었다. 여기에 사라고사 시는 부족한 공원을 제공하기로 하고, 15m의 입체공공정원이라는 새로운 유형의 공공공간을 기획하였다. 램프를 이용하여 80종 이상의 식물을 볼 수 있게 특수한 유형의 시설은, 유희지 유형의 모호성에 근거하여 철저히 이용자의 측면에서 기획한 결과였다.

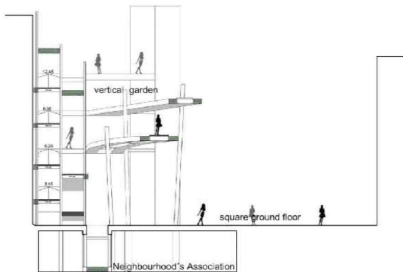


그림 3. 플라자 델리셔스의 단면도

이와 같이, 유희지의 모호성은 공간의 성격을 극대화하기 위해 계획방식과 구현방식의 고정성을 파기하고 새롭게 고안될 수 있게 한다.

이와 같이, 유희지의 모호성은 공간의 성격을 극대화하기 위해 계획방식과 구현방식의 고정성을 파기하고 새롭게 고안될 수 있게 한다.

2.3 프로그램의 소외-잠재적 지원성

도시의 유희지 발생원인은 크게 두 가지로 정의될 수 있다. 첫째는, 처음부터 예측 또는 고려하지 못하여 비어있는 것이다. 로저 트랜식(Roger Trancik, 1986)은 구체적으로 도심 내 버려진 공간의 원인을 5가지로 분류하고 있다. 자동차사용의 증가, 근대건축의 외부공간에 대한 태도, 용도정책과 도시재생, 공공공간의 사유화, 부지의 사용변화이다.¹⁰⁾ 이러한 원인은 크게 방치와 소외로 정의될 수 있다. 즉, 자동차사용의 증가와 오브체 지향의 근대건축이 가지는 외부공간에 대한 배타적 태도, 용지계획 위주의 도시설계는 외부공간의 구체적 프로그램과 환경설계에 대해 소극적으로 만들었다. 공공공간의 사유화 또한 시민들의 이용성을 한정함으로써 방치를 야기한 것이다. 마지막 항목인 부지의 사용변화는 일부 영역에 대해 기능의 소외로 이어지면서 방치된 것을 의미한다.

둘째는, 위의 마지막 원인이 대지 전체에 적용된 프로그램의 소외이다. 즉, 도시 내 특정 기능을 담당하다가 거시적 경제와 같은 비-물리적 상황, 주변의 도시의 물리적 인자들이 변화하여 더 이상 그 역할을 담당하지 못하고 있는 것이다. 이의 대표적인 예는 브라운필드이다. 이전의 산업생산 시대에서 도시영역의 외곽에 위치하여 당시의 도시의 생산활동에 기여하였던 공장지대가, 도시의 팽창으로 인해 도심 내 영역으로 편입되면서 충돌이 발생한 것이다. 따라서 도시 공간차원에서 단절되고, 산업구조의 변화로 인해 생산성·경제성 저하로 이어져 도시에 기여하지 못하는 대지가 된다.

그러나 이러한 프로그램 소외는 도시재생 과정에서 공공적 지원성을 극대화할 수 있는 동기가 된다. 즉, 변화한 도시의 부족한 프로그램을 제공하여 자체의 이용성을 증대를 통해 주변지역의 공간환경을 개선하는 역할이다. 예로서, 우리나라의 무주군청 리노베이션에서 주차장을 뒷마당으로 전환한 작업은, 단순히 부족한 휴식공원을 군민과 직원들에게 제공한 것 이상으로, 군청주변의 공간환경을 개선한 것이었다. 아레나(A8ernA)¹¹⁾

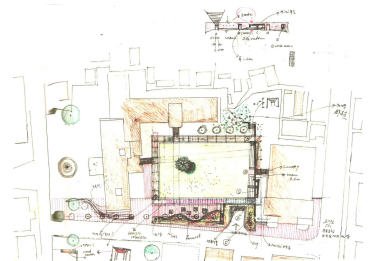


그림 4. 무주군청 리노베이션 스케치



그림 5. 아레나의 전경

6) 오준걸, 도시재생을 위한 브라운필드의 건축기획 특성에 관한 연구, 한국생태환경건축학회논문집, vol. 12, No. 3, 201206, p62
 7) Planning Policy Statement 4(PPS 3) 참조
 8) 오준걸, 위의 논문, p63 재인용
 9) Public Law 107-118(H.R. 2869)-"Small business liability relief and brownfields revitalization act"-signed into law Jan. 11. 2002

10) Roger Trancik, Finding lost space, Van Nostrand Reinhold, 1986
 11) 암스테르담 북서쪽으로 11km 떨어진 잔(Zaan)강 근처 145,000명의 도시에 위치한다. 70년대 초반 A8고속도로가 도시를 양분하면서, 주차장으로만 사용되었던 고가도로 하부공간(40m 폭의 400m 길이)의 유희지에 새로운 프로그램을 제안한 프로젝트였다.

에서도 이러한 모습을 볼 수 있다. 주차장으로 사용되었던 주차장 하부에 공원, 전시공간, 그래피티 갤러리, 슈퍼마켓, 꽃집, 애완용 동물가게와 함께 이전의 프로그램인 120대의 주차공간을 제안하였다. 이를 통해 단절되면서 낙후된 주변지역을 물리적으로 연결하는 동시에, 각 세대별 구체적인 프로그램을 제시하여 활동적 공공공간을 제공하였다.

이와 같이, 프로그램의 소외에 의한 유희지는 도시의 빈 공간으로서 단절을 야기하나, 반대로 특정 프로그램을 도입하면서 부지자체 뿐만 아니라 도시전체의 공간환경에 기여할 수 있는 잠재성을 갖게 된다. 이는 개발관점의 독립된 프로그램이 아닌, 그 지역에서 필요한 프로그램을 도출하여 적용하려는 관점을 요구하게 된다.

3. 'European Prize for Urban Public Space'의 중점가치

3.1 협력적 프로젝트의 선정

최근 우리나라에서 공공공간에 대한 관심은 증대되고 있으나, 이를 평가하고 우수사례로서 상을 수여하는 단체와 행사는 미비하다. 공공공간 사례들은 지자체에서 수여하는 건축관련 상과 한국건축문화대상에서 일정부분 관련된 작품들을 선정하기도 하지만, 선정기준을 건축 중심인 설계결과의 참신성에 두고 있다.

표 1. CCCB의 평가방식의 층위

평가 층위	평가방향
추진과정	각 유럽단체와 협력
프로젝트 설계영역	설계영역의 구분이 없음
평가요소	협력 과정을 평가 지속적 가능성을 평가
심사위원	토론 임기
	공공공간의 정의 등 토론 장기간 보장

반면, CCCB에서 수여하는 'The European Prize for Urban Public Space'는 공공공간 프로젝트들에 집중한다. 특히, 협력적 관계를 중시한 프로젝트들을 선정한다. 이를 위해, 각 유럽의 건축 관련 단체¹²⁾들과 연계하여 프로젝트들에 대한 정보를 제공받아 협력적 과정들을 평가한다. 이는 건축 및 조정 관련 시장들이 작품 자체에 집중한 것과 달리, 기획에서부터 계획과정에서 개입되는 정책들과 이해관계자들의 협력과정 등을 살펴보는 것이다. 결과, 건축, 조정, 도시설계 등과 같은 명확한 설계영역 및 규모의 구분은 의미가 없다. 따라서 설계자와 함께 개발자, 예산을 지원하는 단체에게도 상을 수여한다.¹³⁾ 또한 기술적 평가과정에서, 작품과 함께 제시한 사진과 글이 참고자료로 사용되나, 이보다 공공공간이 수행하는 장시간 가능성을 평가하기 위해 계절의 변화, 사회적 발전, 제도적 제약사항 등의 상황에서 사용성을 평가한다. 또한, 심사위원들¹⁴⁾은 평가과정에서 공공공간에 대한 논의를 이끌게 된다. 즉, 공공공간은 열

린공간, 외부공간이 되어야만 하는가, 건물은 공공공간이 될 수 없는가와 쇼핑몰, 종교시설, 시장은 공공공간인가(등15)을 토론하게 된다.

이러한 평가방식은 필연적으로 공공공간의 정치적 가치를 중요하게 생각한 것이다. 공공공간은 어느 한 설계자의 창의적 생각으로만 탄생되지 않고, 공동의 이익을 추구하는 건축과 정책 사이의 연합으로 만들어진다는 것이다. 이에 따라 공공공간의 건축은 미학적 또는 극적효과에 집중하는 것이 아니라 사회적 소명(Social vocation)에 중점가치를 두고 있다.

3.2 실행적 정보공유

우리나라의 유희지 관리측면에서 정보는 관리의 측면에만 집중한다. 즉, 국유재산법 시행규칙의 유희 행정재산 보고서식에 의해 유희행정 재산의 현황을 11개의 항목¹⁶⁾으로 분류하여 전자정보 시스템에 입력¹⁷⁾하고, 이를 토대로 해마다 기관 홈페이지에 공개되는 정도이다. 이와 함께, 국유 유희지는 자산관리 공사에서 관리하는데, 위치, 면적 및 현재 사용용도 및 시설 등을 정리한 내부 자료로서 공개되지 않는다.

반면, 영국의 런던과 미국의 브라운필드를 포함한 유희지에 대한 정보¹⁸⁾는 온라인에 공개된다. 영국의 경우, 위치, 교통, 자연 및 역사유산, 경제 및 사회지표 등과 같은 정보를 제공하는 반면, 미국은 BRA(Boston Redevelopment Authority)를 중심으로 시청 홈페이지에 세금 및 인센티브와 관련 사항까지도 표시한다.¹⁹⁾ 이는 방치된 대지의 개발에 대한 잠재력을 가시적으로 보여주는 실행적 정보를 제공하기 위함이다.

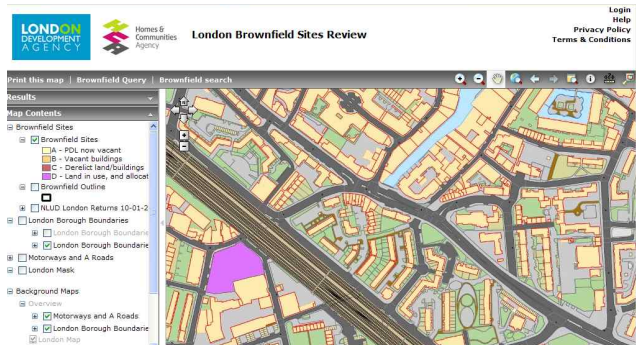


그림 6. www.londonbrownfieldsites.org 모습

이와 함께 유희지의 정보를 기반으로 우수한 개발사례들을 보여주는 것이 'The European Prize for Urban Public Space'의 아카이브(www.publicspace.org)이다.

많은 유럽도시에서 공공공간의 회복이 발생하는 과정

12) The Architecture Foundation (London), the Architekturzentrum Wien (Vienna), the Cité de l'Architecture et du Patrimoine (Paris), the Nederlands Architectuurinstituut (Rotterdam), the Museum of Finnish Architecture (Helsinki), the Deutsches Architekturmuseum (Frankfurt)
 13) CCCB, In Favour of Public Space, ACTAR 2010, p11
 14) 따라서 심도 있는 공공공간에 대한 토론과 지식이 쌓일 수 있도록 심사위원들은 해마다 바뀌지 않고 지속시키고 있다.

15) CCCB, 위의 책, p42
 16) 1.재산종목 2.재산종목 3.취득목적 4.현황지목 5.이용현황 6. 추진 내용 7.사용허가 대상 8.추진계획 9.추진완료시기 10.전년도 유희 행정재산 발생사유 11.전년도 유희 행정재산 감소사유
 17) 국유재산법 시행규칙 별지 1호의 2서식(신설 2011. 4.27)
 18) 영국의 LDA(London Development Agency)와 HCA(Homes and Communities Agency)가 데이터베이스를 만들었다.
 19) 오준걸, 위의 논문, p66

을 기록을 위해 시작²⁰⁾한 ‘The European Prize for Urban Public Space’에서 목적에서 알 수 있듯이, 많은 참가작들의 정보들이 사이트를 통해 공개된다. 중요한 것은 단순히 위치나 규모와 같은 일반적 정보만이 공개되는 것이 아니라 실행 정보들을 제공한다. 이전과 이후의 모습과 함께 도면 등과 같은 설계관련 자료, 작품설명과 평가, 면적, 비용, 개발자, 설계자, 협력기관 또는 회사 등의 공개는 작품을 설명과 동시에 미래의 프로젝트들의 현실가능성과 성공적 대안들을 예측할 수 있게 한다.

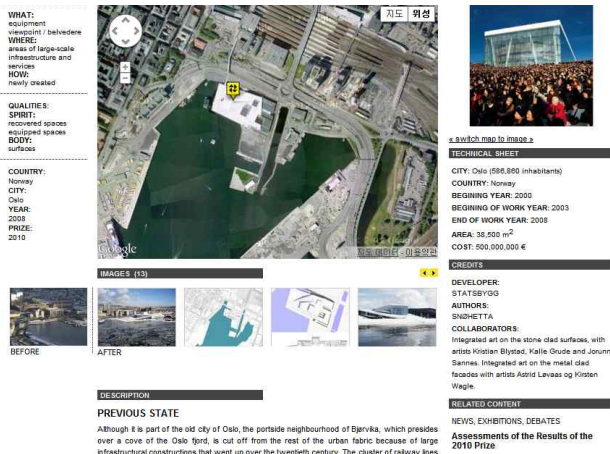


그림 7. www.publicspace.org의 프로젝트 정보들

3.3 정성적 분류체계의 설정

왕 (Wang, 2002)의 분류²¹⁾에서 볼 수 있듯이, 도시의 공공공간은 주로 자연/인공, 기능, 토지이용 패턴, 위치에 따라 나뉜다. 이는 기준을

표 2. 공공공간의 분류 중 기능 및 위치별 분류(Wang, 2002)

기준	범주	예시
기능	주거	커뮤니티센터, 그린벨트, 어린이를 위한 유희공간 등
	교통	도시 진입구, 교차로, 보행가로 등
	휴식	공원, 놀이공원, 쇼핑센터 등
위치	업무	공장지대 내 그린벨트, 시청광장 등
	지자체 레벨	상업서비스 센터, 문화적 오락센터, 도시공원 도시광장 등 시민들을 위한 모든 서비스 공간
	지구 레벨	지역상업센터, 공원, 그린벨트 등
가로 레벨	커뮤니티 센터, 옥외 서비스 시설, 일상생활에 영향을 미치는 서비스 시설	

나누는 목표와 관점에 따라 정의된 것이다. 주로 관리와 공간제공 유형을 선정하기 위한 것이거나, 결과로서 공공공간을 규정하기 위해 주변상황과 기능들에 의해 구분된다. 이는 자체로 현재의 공공공간들을 정의할 수 있으나, 공공공간의 성격과 그것이 만들어지는 과정 등과 같은 중요요소들을 누락하게 한다.

그러나 ‘European Prize for Urban Public Space’의 참가작 분류체계는 일반적 공공공간의 분류에서 배제되거나 실질적 중요요소들을 포함하려는 시도를 하고 있다. 우선, 용도와 프로그램을 의미하는 ‘WHAT?’에서는 주로 일반 공공공간과 특수한 지역의 공공공간으로 분류하였다. ‘WHERE’ 항목은 대지의 위치를 규정한 것이다. 특히,

산업 및 군사지역을 포함한다. 계획방식인 ‘HOW’를 통해서 새롭게 만들어 지는 것, 개조하는 것, 통합적 계획이 이루어지는 것으로 정의하였다. 이 세 가지는 주로 계획의 객관적 내용들을 정의하지만, 각각이 구체적인 개별성을 가진다.

표 3. ‘The European Prize for Urban Public Space’ 아카이브의 분류체계

성격	항목	내용
용도/프로그램	WHAT?	square, road, park, garden, bridge, porch, urban sector, seafront, river space, public transport, infrastructure, equipment, public baths, viewpoint, historic heritage, ephemeral
대지 장소	WHERE?	historic city centre, neighbour hoods, residential areas, new urban development areas, areas of large scale infrastructure and services, industrial areas, military zones
계획방식	HOW?	newly created, remodelled, integrated planning
과정의 참여, 협동	Qualities	participative spaces
		spaces of collaboration
공간의 성격	SPIRIT	mobility spaces
		spaces of integration
		equipped spaces
		recovered spaces
		spaces of memory
		sustainable spaces
		nature space
공간 구축방법	BODY	surfaces
		elements
		limits

반면, 작품의 ‘Qualities’ 항목은 유희지의 공공공간 재생방식의 정성적 분류를 보여준다. 크게 공공공간을 만드는 과정, 공간의 성격, 그리고 구축방법이 중요한 작품들로 구분하였다. 구체적으로는 ‘SPIRIT’의 항목은 공간의 주요한 특성을 정의한 것이다. 7가지로 나누어 이동, 통합, 장치들(조명, 가구 등의 이용), 재생, 기억, 지속가능, 그리고 자연의 공간으로 분류하였다. 이는 명확성을 우선하는 제도에서는 규정되기 어려운 분류체계이나, 계획의 방향을 결정하는 주요한 내용이 된다.

그리고 구축방법(BODY)으로 지면을 이용하는 방식, 요소들을 넣는 방식, 그리고 공원이나 숲을 조성하여 경계를 만드는 방식으로 구분하였다. 이 세 가지는 주로 공공공간을 만들거나, 활성화하는 방식을 정의한 것이다.

결국, 이와 같은 분류체계는 광장, 가로, 특수한 건물 등과 같은 물리적 형태와 기능으로 나누는 것이 공공공간에서 중요한 것이 아니라는 점을 명확히 한다. 즉, 유희지를 활용한 공공공간은 기존 장소 또는 지역의 특성을 고려하여 공간의 방향을 설정하고 이를 위한 구현방식을 고안하는 것이 중요하다는 것이다.

단, 이러한 정성적 분류체계는 모호함을 가진다. 즉, 여러 항목에 동시에 포함되거나, 새롭게 추가되어야 하는 등, 분류체계의 확실성이 결여될 수 있다. 그러나 이는 반대로 유희지를 활용한 공공공간의 재생방식이 다면적·다층적 특성을 가지게 됨을 의미하기도 한다.

3.4 소결

유희지는 관리의 부재, 유형의 모호, 프로그램의 소외에 의해 발생한다. 그러나 이는 여러 방식의 참여확대, 지역 고려가 중심인 지원적 용도를 도입할 수 있게 한다. 또한 계획방식과 구현방식에 있어 이용성을 극대화할 수 있는 공공적 잠재성을 가지게 된다.

20) “The Reconquest of Europe”라는 1999년 CCCB 주최의 전시회로부터 출발하였다.

21) 서수정 고은정, 공공공간을 매개로 한 원도심 활성화 방안, 건축도시공간 연구소, 2008. 12. p.9 재인용

결국, 공공적 잠재성은 유희지 재생을 위한 요소에 영향을 주게 된다. 즉, 참여성은 대상지와 실행주체에, 지원성은 용도, 마지막으로 이용성은 공간의 성격과 함께 계획 및 구현방식을 결정한다.

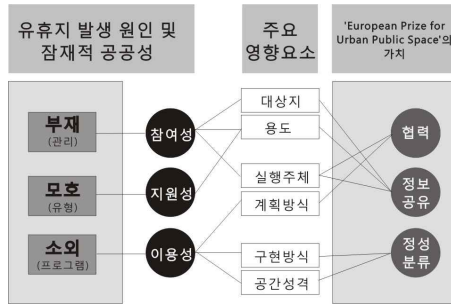


그림 8. 유희지 재생의 공공적 잠재성과 영향요소 및 'European Prize for Urban Public Space' 중점가치의 연관도

한편, 이러한 영향관계는 'European Prize for Urban Public Space'의 주요가치와도 연관될 수 있다. 실행주체와 계획방식을 통해 협력적 프로젝트의 중요성을 강조하고 있으며, 대상지와 용도, 실행주체의 정보공유는 유희지 재생방식의 실행적 참고가 되고 있다. 또한 구현방식과 공간의 성격은 모호한 특성을 가지는 바, 자체의 정성적 분류를 통해 유희지 재생의 중요가치를 정의한다.

이러한 연관성에 기반하여, 유희지 재생방식의 특성들을 분석하기 위해 'European Prize for Urban Public Space'의 아카이브에 공개된 총 427개 작품을 분류체계의 각 항목으로 정리하여 분석하였다. 크게 세 개의 층위로 분석하였는데, 기획단계로서 대상지와 프로그램, 실행의 단계로서 개발주체와 계획방식 및 비용, 공간의 층위로서 성격과 구현요소로 나누었다. 이것의 통계적 분석을 통해 유희지 활용 공공공간 재생방식의 일반적 특성을 도출할 것이다.²²⁾

4. 'European Prize for Urban Public Space'의 유희지 활용 공공공간 재생방식의 주요 특성

4.1 대상지와 프로그램의 측면

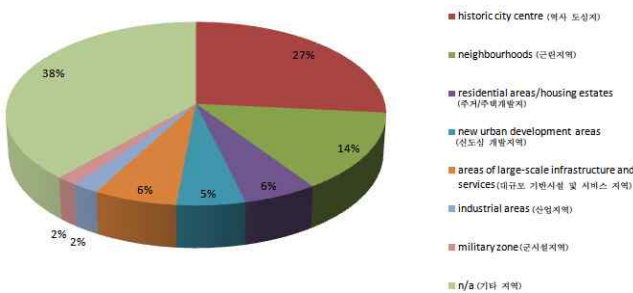


그림 9. 대상지의 위치 분포(WHERE)

'European Prize for Urban Public Space'의 2000년부터 2010년 사이의 수상작과 제출작 427개를 조사한 결과, 부지에서 역사도시 중심부가 가장 높은 비율(116개, 26.5%)을 차지하였다. 이는 보존된 역사도시 중심부에 변화한 사회·문

22) 이러한 각 항목에 의한 통계적 정리는 각 사례들의 분석을 통해서만 객관적 특성을 도출할 수 없기 때문이다. 즉, 주관적 관점에서 분석보다, 주위 층에서 제시한 분류체계의 항목의 사례에 해당하는 양적 분석을 통해 일반적 특성을 도출하려는 의도를 갖는다.

화·경제적 상황에 따른 유희지 또는 기능이 저하된 많은 시설·공간들에서 기인한다. 이와 함께 사람들이 일상적 생활을 하는 근린지역이 61개로 14%를 차지한다. 또한 도로, 항구 등과 같은 대규모 기반시설이 28개로 세 번째 재생 대상지였다. 특히, 군부대 및 산업지역은 소수이나 브라운필드로서 16개이다.

면적은 주로 10,000에서 50,000m² 사이가 30.9%였다. 특히, 그 이하의 공공공간 재생 프로젝트들이 66.9%로서 대규모 보다는 작은 규모의 유희지의 재생이 다수를 차지하였다.

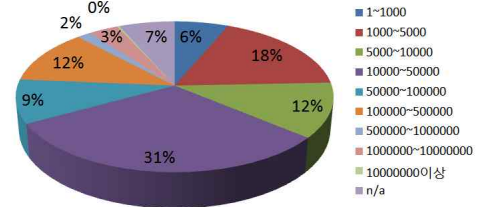


그림 10. 유희지의 면적 분포(AREA/m²)

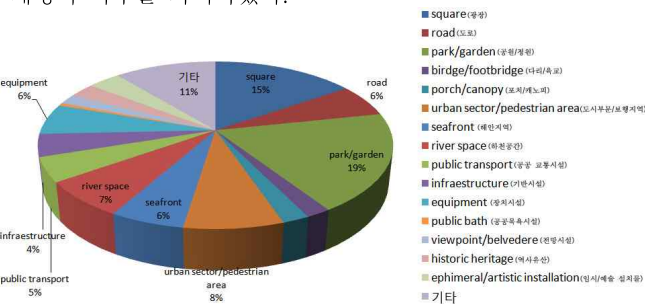


그림 11. 재생 프로그램 분포(WHAT)

한편, 'WHAT?'에 해당하는 용도/프로그램은 공원이 전체의 19.1%로 가장 많았고, 광장도 15.4%였다. 이는 전체의 34.5%로 대표적 공공공간 재생 프로그램이다. 또한 보행로, 가로, 그리고 수변 공간도 약 13%를 차지하여 약 66%가 외부의 공공공간에 대한 것이었다. 또한, 프로그램에서 분류에서 알 수 있는 것은 그것의 종류가 다양성을 갖는다는 것이다. 즉, 현관 및 캐노피, 환경예술작품, 기반시설, 목욕장 등과 같은 크기·장소, 설계영역이 다양한 작업들을 포함한다.

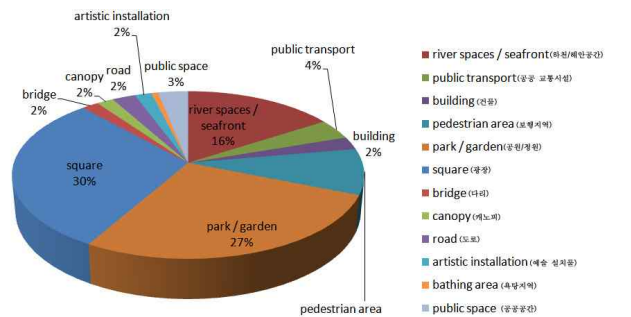


그림 12. 유희지 이전과 재생 프로그램 분포(BEFORE & AFTER)

또한, 427개의 작품 중 이전 상황의 분석 가능한 283개의 작품을 중심으로 이전과 이후의 용도를 분석하였다. 특히, 이전의 비워진 땅, 주차장, 녹지부, 공원, 수변의 빈 공간, 유희광장의 재생사례들을 분석한 결과, 광장(30%), 공원(27%), 수변공간(16%), 가로(9%) 순이었다. 즉, 보편

적 공공공간이 73%이며, 이전 프로그램을 반영하였다.

이와 같이, 유희지 공공공간 재생방식의 대지는, 역사적 지역 및 근린지역, 그리고 50,000m² 이하의 중·소규모가 보편적 대상이었다. 또한 공원·광장을 중심으로 다양한 건조환경 계획이 이전 프로그램을 반영하여 진행된다.

4.2 실행(23)의 측면

공공공간을 구현하는 주체의 경우 공공과 민간부문의 차이가 크게 없었다. 즉 각각 16.6%와 14.8%이다. 그러나 기타에 해당하는 프로젝트가 293개로서 다수를 차지한다. 이는 공공공간 구현과정에서 공공과 민간으로 진행주체를 구분하기 힘들다는 것이다. 성공적 공공공간 재생은 상호개입에 근거함을 보여준다.

또한 계획방식에서는 리모델링이 26.7%로 다수를 이루었으나, 이 부분에서도 기타인 프로젝트가 187개로 전체의 43.8%였다. 즉, 각 방식들의 혼합 사례가 대다수였다.

프로젝트 비용에서는 45.7%가 1,000,000에서 10,000,000 유로 사이에 해당하며, 그 이하가 69.3%였다. 이는 유희지의 공공공간의 재생이 개발에 필수인 대규모 예산이 아닌 중·소규모로 진행됨을 보여준다. 1,000~10,000유로(약 1천 4백만원~1억 4천만원)사이의 프로젝트들도 10개에 해당하였다.

이와 같이, 과정 측면에서 유희지의 공공공간 재생의 특성은 분류의 모호함에 있다. 이는 유희지의 발생특성과 관련된 것이나, 공공공간의 구현과정에서 상호성이라는 중요한 특성이 된다. 즉, 공공영역과 민간의 협력으로 진행되어야 하며, 혼합되거나 새로운 방식의 계획으로 진행되어야 한다. 또한, 비용에서 볼 수 있듯이, 중·소규모가 상호적 협력 과정을 용이하게 만들 수 있다.

4.3 공간의 측면

'European Prize for Urban Public Space'의 중요한 분류 특성은 정성적 분류기준을 적용하려고 한 것이다. 물론, 224개의 사례들은 각각의 기준에 의해 구분될 수 없는 혼합적 성격을 가지고 있다. 그러나 상대적으로 명확한 프로젝트들에서 재생의 공간이 18.3%를 차지하였다. 이는 기존의 유희지에 대해 재생이라는 목적을 가지고 접근한 프로젝트들을

표 4. 개발주체

주체의 구분	프로젝트 수	%
공공영역	71	16.6
민간영역	63	14.8
기타	293	68.6
합계	427	100%

표 5. 계획방식

방식	프로젝트 수	%
리모델링	114	26.7
도시설계와 통합	65	15.2
신축	61	14.3
기타	187	43.8
합계	427	100%

표 6. 프로젝트 비용 (단위: 유로)

비용	프로젝트 수	%
1000~10,000	10	2.3
10,000~100,000	13	3
100,000~1,000,000	78	18.3
1,000,000~10,000,000	195	45.7
10,000,000~100,000,000	62	14.5
100,000,000~1,000,000,000	13	3.0
1,000,000,000이상	1	0.2
그 외	55	12.9
합계	427	100%

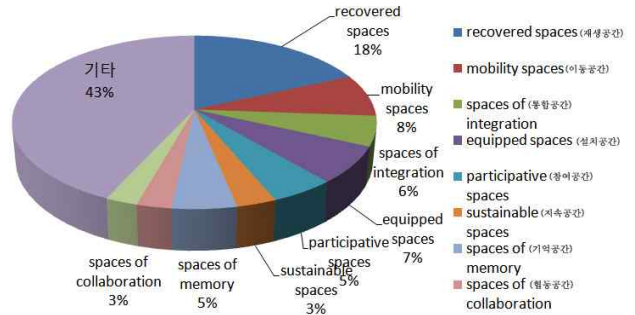


그림 13. 재생의 공간 성격 분포(QUALITY-SPIRIT)

정의한 것이다. 공통점은 주변 지역의 활성화를 적극적으로 고려한다는 것이다. 다음으로 이동의 공간(7.9%), 설치의 공간(6.9%), 통합의 공간(5.6%)이다. 특히, 참여와 협동의 공간인 Bottom-up의 공간구현 방식도 총 7.7%를 차지하였다.

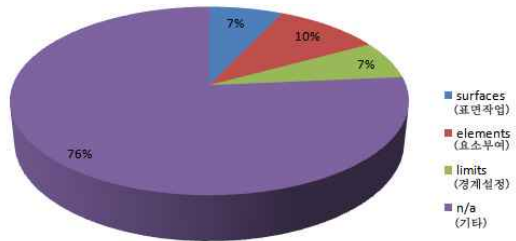


그림 14. 재생 공간 구현요소 분포(QUALITY-BODY)

'QUALITY-BODY'는, 위의 공간을 만들기 위한 주된 방식을 규정하였다. 특히, 대부분의 경우(327개, 76.4%)가 특정요소들을 부여하고, 표면을 제공하는 것과 한계들을 설정하는 방식 등의 다차원적 혼합방식으로 사용되고 있었다. 명확한 사례에서는 요소 방식이 43개로서 10%를 차지하였다.

공간의 성격에서도 명확히 구분되는 사례들 보다는 여러 방식들과 요소들이 혼합된 모호한 프로젝트들이 다수를 이루었다. 그러나 명확한 사례에서는 재생의 공간이 주된 공간성격이었다, 시민들이 참여형 공공공간 재생사례들도 다수 포함되었다. 또한 이를 만들기 위해 요소, 표면, 경계 등을 만드는 여러 방식들이 혼합되고 있으나, 그 중에서 요소에 집중한 사례들이 상대적 많았다.



그림 15. Implantació d'accessos mecànics i urbanització de l'entorn 프로젝트 이전과 이후의 모습

예를 들어, 2010년 스페인의 산타 콜로마 드 그라메넷(Santa Coloma de Gramenet²⁴)의 주거지역 내의 보행자

24) 다리로 연결되지 않았을 때인 20세기 이전의 이 지역은 상류층의 여름 휴양지로 조성되었다. 그러나 1920년대에 다리가 연결되고, 이민자들이 폭증하면서 그들을 위한 주거지역으로 바뀌게

23) 여기서 실행이란, 비용, 이해관계자, 계획방식의 설정 등과 같이 프로젝트의 진행과 관련된 것으로 정의한다.

의 이동성과 접근성을 향상하기 위하여 20개의 에스컬레이터와 3개의 경사로(Infrastructure)를 설치(신축)한 프로젝트(Implantació d'accessos mecànics i urbanització de l'entorn)를 진행하였다. 따라서 이것의 공간의 성격(QUALITY-SPIRIT)은 모빌리티(mobility)로, 구현요소로(QUALITY-BODY)는 요소들(elements)로 분류하였다.

또한 칸 프라미스에 있는 박물관의 정원 프로젝트(Jardí del Museu Can Framis)는 기존의 공장을 변용한 대지

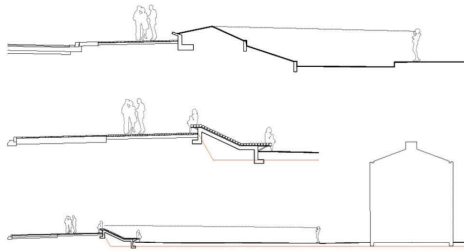


그림 16. 칸 프라미스 박물관 정원 프로젝트의 주변부 처리 이전과 이후 단면도

area)을 정비(remodelled)하는 것이었다. 박물관과 주변지역에 여러 유형의 정원을 계획하여 명확한 경계들을 없애는 작업으로서, 공간의 특성은 재생공간(recovered spaces) 및 설치공간(equipped spaces)으로 분류되었다. 또한 구현 방식은 표면(surfaces)을 만드는 것으로 정의되었다.

5. 결론

'European Prize for Urban Public Space'의 참가작과 수상작들은 유휴지의 공공공간 재생방식들을 체계적으로 보여준다. 미학적이고 극적 효과에 집중한 프로젝트들 보다 협력과정에 근거하여 선정하며, 예산 및 부지 상황, 이해관계자 등과 같은 실행적 정보들이 투명하게 공개된다. 또한 정성적 분류체계를 설정하여 명확히 분류할 수 없는 물리적 환경에 대해 공공공간의 질을 강조한다. 이는 유휴지의 공공공간 재생에서 이해관계자의 협력 및 상호적 정보 공개, 공공공간의 특성이 중요함을 의미한다.

실행사례들의 분석을 통해서, 첫째, 주된 대상지는 변화한 경제 및 도시적 상황에서 물리적 보존이 강조된 역사도심과, 사람들의 일상적 활동영역으로서 근린지역임을 알 수 있었다. 면적은 10,000m² 이하로서 중·소규모의 대지가 대부분이었다. 기존의 용도 또는 주변용도들에 의해 영향을 받으면서, 주로 공원, 광장, 보행자 공간 등이 주된 재생 프로그램이었다. 이와 함께 설치물에서 도시기반시설에까지 크기·대상에서 다양한 범위를 갖고 있었다.

둘째는, 진행주체와 계획방식 및 비용 등의 과정 차원의 내용을 분석한 결과, 진행주체와 계획방식에서는 모호성이 극명하게 드러났다. 이는 민간과 공공영역의 협력에 의한 것이며, 계획방식에서도 신축, 리모델링 등과 같은 하나의 방식이 아니라 통합되거나 혼합된 방식으로 진행되고 있었다. 또한 비용의 측면에서 개발의 규모의 큰 예산의 사례들도

있었으나, 주로 중·소규모의 비용이 투입된 경우가 대다수였다. 이는 유휴지의 성격과 크기에 따라 적은 비용으로도 공공공간의 재생이 가능하다는 것을 의미한다.

마지막은 공간의 성격에 대해 분석한 결과에서도 각 성격들이 혼합된 사례들이 대부분이었다. 이 중에서 재생의 공간과 요소들을 추가하는 방식이 상대적 다수를 이루었다. 또한 협력 또는 참여의 공공공간 재생방식도 포함되었다.

표 7. 유휴지의 공공공간 재생방식의 주요 특성

유휴지 특성		유휴지의 공공공간 재생의 중점가치	유휴지의 공공공간 재생방식의 주요 특성	
발생적 측면	공공적 측면		대지	중·소규모 유휴지
관리의 부재	참여성 (대지/용도/실행주체)	협력적 과정 실행적 정보 정성적 공간	대지	역사도심지/근린 중심
			용도	공원, 광장 중심 다양한 도시요소
모호한 유형	이용성 (공간의 성격/ 계획방식/ 구현방식)		실행주체	민간, 공공 협력 방식
			계획방식	리모델링 중심 혼합
프로그램의 소외	지원성 (용도/공간성격)	비용	중·소규모 예산 중심	
		공간성격	재생 중심 혼합	
		구현방식	요소 추가 중심 혼합	

본 연구의 한계는, 유휴지를 활용한 공공공간 재생방식의 연구대상을 유럽의 공모전 참가작에 한정 한 것이다. 따라서 후속 연구에서는 북미와 아시아 지역의 사례들을 분석하여 공공공간 재생방식의 보편적 특성들을 도출하여, 국내의 유휴지 활용방식의 한계와 대안을 제시할 것이다.

참고문헌

1. 한나 아렌트, 이진우·태정호 역, 인간의 조건, 한길사, 2011
2. 서수정, 고은정, 공공공간을 매개로 한 원도심 활성화 방안, 건축도시공간 연구소, 2008. 12.
3. 오준걸, 도시재생을 위한 브라운필드의 건축기획 특성에 관한 연구, 한국생태환경건축학회논문집, vol. 12, No. 3, 2012. 06.
4. 한국자산관리공사, 공유재산의 효율적 운영을 위한 위탁관리 및 개발제도 소개, 2010.01
5. 한국자산관리공사, 소규모 국유지의 효율적 관리 및 개발방안 연구, 2007. 10.
6. 서울특별시, 준공업지역 종합발전계획, 2009. 10
7. CCCB, In Favour of Public Space, ACTAR, 2010
8. Paul Syms, Land, Development and Design, Wiley-Blackwell, 2nd edition, 2010
9. Roger Trancik, Finding lost space, Van Nostrad Reinhold, 1986
10. English Partnerships, The Brownfield Guide, A practitioner's guide to land reuse in England, 2006. 10.
11. London Development Agency & Home Communities Agency, London Brownfield sites review stage 2, Good Practice Guidance, 2009.
12. www.publicspace.org
13. www.homesandcommunities.co.uk
14. www.londonbrownfieldsites.org
15. www.bostonredevelopmentauthority.org
16. www.lda.gov.uk
17. www.epa.gov/brownfields/

투고(접수)일자: 2012년 11월 2일

수정일자: (1차) 2012년 12월 18일

(2차) 2012년 12월 27일

게재 확정일자: 2012년 12월 27일

되었다. 그러나 이 지역은 이전의 보행 중심의 지역이 아니었고, 가파른 지역이 많아 사람들의 이동성에 많은 제약이 있었다. 이의 해결을 위해 2005년에 의회에서 이의 해결을 위한 계획을 채택하게 되었다.