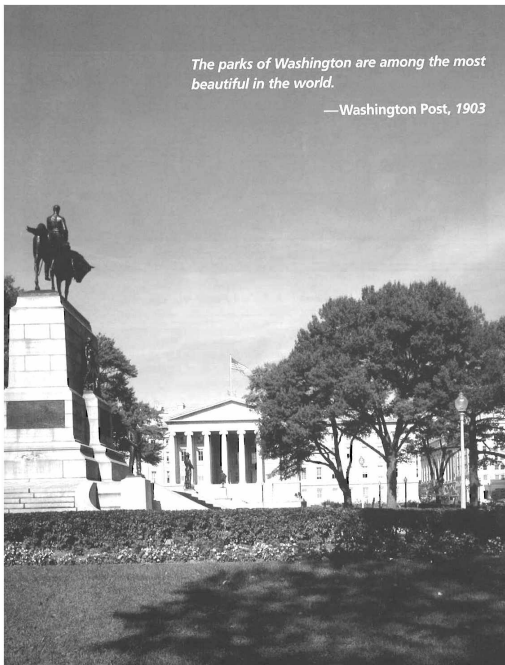


활기찬 중심시가지 창조를 위하여

(Creating a Vibrant City Center)

박철희 | 충남발전연구원 공간계획연구부장

Prologue



The parks of Washington are among the most beautiful in the world.

—Washington Post, 1903

도시화의 급속한 진척과 신도시의 개발, 경제환경의 변화 등으로 기존도시 중심부와 시가지는 공동화되며 활력을 잃어가고 있다. 이러한 문제를 해결하기 위해 도시재개발과 재건축 등의 수법이 도입되었지만 도시의 활성화보다는 주거환경 개선 정도의 효과밖에 거둘 수 없었다.

이러한 시점에서 정부에서는 도시활성화 차원에서 도시재개발, 재건축이 아닌 도시재생 정책이 도입·보급되고 있다. 본 글은 도시재생에 있어 무엇을, 어떻게 할 것인가를 소개한 Cy Paumier¹⁾의 *Creating a Vibrant City*

1) Cy Paumier는 Ohio State University에서 학사, Harvard GSD 석사에 도시디자이너와 워싱턴 D.C. BID 컨설턴트로 활동 중에 있다.

Center를 번역한 것으로서, 앞으로 시·군 지역의 도시재생 정책방향과 활용에 도움을 주고자 신게 되었다.

연재 순서는 총4회에 걸쳐 역사적 관점, 재생 원칙, 시장구성요소, 장소의 중요성, 장소의 원칙, 공공공간, 보행사 체계, 교통순환, 대중교통, 공원, 개발가이드라인, 계획가이드라인, 비전 도출과정, 개발계획, 계획수단의 순으로 할 예정이다.

CHAPTER 1

역사적 관점 *Historical Perspective*

18세기에서 20세기 중반까지, 도시 중심부는 지역 경제 및 사회생활의 중심지로서, 그곳으로 사람들은 상품과 서비스의 생산과 거래를 위하여 모여 정보와 아이디어를 교환하였다. 도시 중심부는 시와 문화의 중심이었으며 커뮤니티 정체성을 나타내는 상징이었다. 사회 경제적인 힘이 도시중심의 물리적인 형태 및 기능을 변화시켰을지라도, 과거 도시가 가지고 있는 근본적인 속성들은 오늘날에도 이어지고 있다. 도시중심의 재생에 대한 새로



워싱턴 DC의 큰 애비뉴인 펜실바니아 애비뉴는 권력의 양자리 - (국회나 수도, 지금은 백악관으로 알려져 있는 대통령의 집)를 연결하는 의식용 넓은 가로수길로서 Pierre L'Enfant에 의해 1791년에 계획되어졌다. 1927년까지 펜실바니아 애비뉴는 패셔너블한 호텔, 극장, 정부, 그리고 소매점과 함께 워싱턴의 '주거리'가 되어 있었다.

운 물결은 오랫동안 정형화된 도시생활을 환경을 재-창조하는 시도이다. 이 장에서는 도시중심부를 형성하고 있는 속성들에 대한 역사적인 관점을 제공할 것이다.

특징에 대한 명확한 정의

(Defining Characteristics)

중심 도시들의 확실한 특징들은 그 곳에 사람들이 모이고, 업무, 쇼핑, 그리고 생활이 행해진다는 것이다. 이들 사이에 있는 특징들은 접근성, 용도의 다양성, 용도의 집중과 강도, 그리고 조직의 구성이다.

접근성(Accessibility)

전통적인 도시 중심은 지역 교통 네트워크의 중심지였다. 도시 중심으로서 오래 동안 넓은 도로, 물, 그리고 철도 등을 가지고, 지속가능한 투자와 건전한 경제를 만들어내는 업무 집중화를 이루며, 도시중심부는 생산과 업무활동에 경쟁력 있는 편의를 제공하였다. 보행과 말의 힘이 교통의 최우선 수단으로 서비스될 때, 대부분 도시 중심 기능들은 서로 가까운

거리 내에 있었다. 주거와 직장이 상대적으로 가깝게 있는 것을 필요로 함에 따라, 전통적인 중심은 모든 사회경제적인 수준에 있어서 거주자의 편의를 도모하는 근린지구와 함께 거주와 업무의 중요한 위치에 있었다.

용도의 다양성(Diversity of Uses)

근접성의 이러한 요구가 사람과 활동들에 있어 풍부하고 매우 다양한 복합결과를 가져온다. 도시중심부에는 주거와 업무가 근접한 지역을 전략적으로 이용한 상점이 군집되어 있을 뿐만 아니라 공공청사, 법원, 학교, 그리고 문화시설들이 위치하고 있다. 도시 중심의 이렇게 풍부한 복합화는 특화된 기능을 증가시키며 개발을 촉진하고 경제적 활력을 창조한다. 복합화가 풍부하고 다양하면, 어느 한 요소의 상실 또는 쇠퇴로 인해 전체 경제에 해가 되지 않는다. 그러나 많은 도시들은 산업적인 부문에 너무 의존적이며, 적절한 업무의 다양성이 빠져 나가게 됨으로서, 도시 중심부들이 쇠퇴하게 한다.

업무, 쇼핑, 주거 그리고 위락 목적 등의 겹치는 분야들이 사람들을 하루 동안 다른 시간대에 다른 목적으로 같은 거리에 모이게 한다.



워싱턴의 주 소매점 회랑인 F Street는 더 나은 상점, 레스토랑, 그리고 영화관을 위한 중추로서 번영되었다. 풍부한 복합 도심 용도들은 보행 활동과 특수화된 소매점과 상업적인 기능들의 발달을 위한 시장의 높은 수준을 생성했다.

보행사로 인한 지속적 순환과 불륨은 상호 시원적인 관계망을 형성하는 잠재적인 이용자와 소비사의 주요 크기를 결정한다. 전통적인 도시 중심의 다용도 특성과 높은 수준의 보행자 활동은 도시 중심에 풍부한 사회적 장을 만든다. 용도가 복합화 된 곳에는 비공식적인 만남의 기회가 있으며 그리고 만남과 사회적 계약의 편의를 증진시킨다. 그러므로 중심지역은 도시의 경제적 사회적 활력을 증진시키고 정보와 아이디어의 교환을 장려하는데 도움을 주는 개인적인 상호작용을 위한 중요한 장소가 된다.



역사적인 시장 장소의 삶과 활력은 도시의 거리와 공공장소의 보행환경과 직접적으로 연관되어 있었다. 성공한 많은 소매점 자리는 이들 거리들과 사람들이 도심에서 즐길 수 있는 곳을 찾는 공공장소를 보존하고 강화시켜 왔다.



워싱턴에 있는 Square 시장은 야외 활동과 특별한 이벤트를 위한 공간으로 제공되기 위해 계획되어졌다. 여기 중심지에서 발생한 소매점들, 농산물 행상인들, 그리고 경제활동이 도시 도처에 주택지구의 사람들을 매료시켰다.

용도의 집중과 강도(Concentration and Intensity Use)

전통적인 중심지역에서 개발의 강도는 토지의 가치로 인하여 상대적으로 높다.

극대화한 토지이용은 가로에 건물을 근접하게 하였으며, 강한 공간적인 위요감을 만들었다. 도시중심부 개발이 밀도가 높을 지라도, 건축 관례가 건물의 높이를 제한하며 휴먼 스케일은 보존하였다. 건물의 높이와 매스의 일관성은 가로에 보행자 스케일을 강화할, 뿐만 아니라 도시 중심의 건축적인 조화와 시각적인 통일성을 강화하였다.



도시설계자 Alexander Shepherd에 의해 디자인되고 개발되었던 주거 거리와 근린공원들은 고품질의 거리 네트워크와 공공영역과 함께 워싱턴의 초기 주거를 제공하였다.



F street 소매지구는 1940년대 까지 워싱턴 지역에서 우세한 상업지역이었다. 도시 도처에 살고 있는 사람들은 도시 중심에 있는 상점들, 극장들, 레스토랑들에 도착하기 위해 훌륭한 트롤리(무궤도 전차) 서비스를 이용할 수 있었다.

구조의 조직(Organizing Structure)

토지를 조사, 세분화, 판매하기 위한 가장 단순한 접근을 포함하고 있는 격자 가로 시스템은 도시들의 건축 및 전체 개발에 있어 잘 정의되고, 조직된, 그리고 이해하기 쉬운 공간적인 구조를 만든다. 가로는 소비자에게 시장의 주 접근을 제공하기 때문에, 가로 면의 경쟁력은 중요하다. 개발 필지들은 보통 폭보다 깊이가 더 깊은데, 이것은 각각의 불력에 다양성과 분절 그리고 거리에 연속적인 활동을 제공하는 상대적으로 좁은 건물의 전면 패턴의 형성에 기인한다. 접지 레벨(접지층)은 상업용도에 가장 적합하며, 상층부는 주거 그리고 다른 비상업용 기능들로 종종 이용된다.

소수의 몇몇 도시들만이 도시 중심의 핵심



1950년대 중반까지 워싱턴시 중심에 도달하는 것은 자동차, 트럭, 버스 교통을 위해 추가적인 거리의 도로 용지를 제공하기 위해 트롤리 네트워크를 제거하였기 때문에 매우 어려웠었다. 또한 뒷골목 주차 이용의 부족 때문에 주차 문제들이 나타났다.



백악관정원과 Lafayette 공원은 워싱턴에서 가장 중요한 공공장소이다. Lafayette 공원으로 부터 북쪽으로 펼쳐진 넓은 가로수 길은 이런 역사적 회랑의 재투자와 발달을 위한 긍정적인 환경의 뼈대를 제공해 왔다.

지역에 중요한 오픈 스페이스를 만들며, 도시 광장을 위한 블록 또는 야외시장을 가지는 계획을 가지고 있었다. 경우에 따라, 가로 획지의 변형은 만들어 질 수 없는 공간과, 그림으

로써 계획되지 않은 오픈 스페이스를 만들었다. 오픈 스페이스의 희소성이 그것에 특별한 가치를 주었으며, 도시건축의 대비되고 반대 되는 것으로서 영향을 증가시켰다.

워싱턴에 있는 Lafayette 공원과 다른 중요한 공공장소들은 도시 중심 바깥에 위치한 소매와 주거 이용을 재배치를 했을 때 공적과 사적인 투자에 초점을 맞춰졌다. 새로운 사무실과 서비스 상업 활동들은 도시 경제 재생의 불꽃으로 역사적인 녹지대 주변에서 각각 발달되어 왔다.





워싱턴의 큰 거리와 넓은 가로수길은 새로운 투자를 위한 단일화된 배대와 보행 활동과 특별한 이벤트를 위해 고품질 환경을 제공한다. K street(왼쪽)과 펜실바니아 애비뉴(아래)는 이들 중요한 시민 공간들의 훌륭한 공공사용을 장려하기 위해 재디자인되었고 다시 지어졌다.

도시 중심부 시장 구성의 변화 (Changes in the City Center's Market Composition)

20세기에서, 교통수단, 토지이용, 경제, 그리고 인구통계에서의 변화는 도시 중심에 놀랄만한 영향들을 미쳤다. 복합적인 원인과 결과들이 이들 변화의 원인일지라도, 왜 도시 중심이 활력을 잃고 쇠퇴하였는지에 대한 이유에 대해서는 많은 가능성이 제시되고 있다.

19세기 말엽, 말에 의한 운송수단과 가로전차의 출현은 일, 주거, 그리고 여가를 위한 장소들을 분리하고 다양화한다. 1950년에 이르러, 자동차는 도시 주거와 업무에 이동성을 더욱 증진시킨다. 트럭 운송수단은 많은 업무들을 강들이나 철도들 근처에 위치되어야 하는 필요를 없애며, 더 저렴하며 편리하게 되었다. 인구와 경제가 팽창하면서, 중심부지역으로부터 밖으로의 이동은 가속화되었다.

도시중심 쇠퇴의 초기 징조는 많은 주거들



이 상실이었다. 도시중심이 확장되면서, 수익성 있는 업무 용도들이 근린지구로 침투하였고, 삶의 환경의 질을 감소시켰다. 이들 주거 지역에서 주거군들이 노후화되고 그들의 매력이 쇠퇴하면서, 그것을 허용했던 사람들은 도시의 외곽으로 이동하여 교외에서 출퇴근하게 된다.

새로운 기술들은 도시중심지 토지 가치의 상승과 작은 규모의 주거 근린지구들을 유지하게 어렵게 하는 고층 건축물을 만들게 하였다. 이러한 상실은 낮과 밤의 활동이 순환을 이루는 다양한 시장에서, 낮 시간의 활동에 의존하는 더욱 전문화되고 제한된 용도 업무 지구로 도시 중심의 변형을 가져왔다.

도시 중심부 물리적 특성의 변화 (Changes in the City Center's Physical Character)

상업과 주거 용도의 상실과 함께 많은 고용자들이 상실된, 많은 도시들에는 병원과 같은 전문시설, 번영, 번물과 금융서비스를 제공하



는 전문적인 오피스, 그리고 정부, 문화, 그리고 교육적인 시설만 남게 되었다. 도시의 생명 주기는 단지 낮시간의 용도만 나타나게 되는 그러한 시설들이 발전함으로써 쇠퇴하였다.

고수의 임대자들만 중심도시에 남음으로써 가로에 면한 빈 점포는 더욱 늘었고, 변화되지 않았다. 이는 결국 건물유지에 투자를 할 능력이 없는 한계 업무기능들만 남음으로써, 도시 중심의 경제적 기반의 쇠퇴와 투자부재의 사이클이 초래되었다.

가치와 태도의 변화

(Changing Values and Attitudes)

지난 50년간 많은 도시들이 쇠퇴를 경험하였지만, 잘 계획된 도시들에는 오늘날에는 많은 시장들이 존재하고 있다. 이것은 가치의 변화와 도시중심의 개선된 경영과 디자인뿐만 아니라 도시생활과 환경에 대한 새로운 평가 때문이다. 도시 중심부는 중심부가 제공하는 활동의 양과 다양성에 의해 만들어지는 경쟁력 있는 점에 이점을 가지고 있다. 오피스, 본점, 그리고 물류센터들이 지속적으로 입지하는 것에 더하여, 도시 중심부는 문화적인 시설, 스포츠 행사장, 만남의 장소, 그리고 숙박

들을 위한 수요와 직면할 수 있다. 이러한 시설들과 활동들은 현대 상업에서 요구되는 업무 이익, 소비자, 그리고 모든 역동적인 지원 시스템을 가져올 수 있다. 도시 중심지들은 그것들의 개성을 표현하고 그것들의 힘을 이용하여, 삶에 풍부하며 즐거움을 제공한다.

(다음호에 계속 연재됩니다)