

2008년도 「도시계획의 신조류」 미국연수 결과 보고

2008. 6. 20

**연구혁신본부
김 중 은**

I. 개요

1. 연수개요

- ☐ 일시 : 2008년 5월 18일(일) ~ 29일(목)
- ☐ 방문지역 : 미국 시애틀, 샌프란시스코, LA
- ☐ 연수주제 : 도시계획의 새로운 흐름(대도시권 성장관리, 뉴어버니즘, TOD, 도시재생, 산·학·연 클러스터 등)

2. 연수내용

- ☐ 현지 특강
 - 미국의 도시만들기 관련 전문가를 강사로 초대하여, 현지에서 도시만들기에 대한 이론과 실재를 주제로 강연
- ☐ 관련 기관 방문
 - 지방정부 등을 방문하여 도시만들기 관련 지원제도, 추진현황 등 소개 및 질의 답변
- ☐ 사업지구 답사
 - 사업지구를 답사하고 사업주체들과의 의견교환

3. 세부연수일정

날짜		도시	주요 연수내용
5월	18일 (일)	시애틀	출국(KE025 인천 18:25 → 시애틀 12:30) ▪ 14:00-17:00 Queen Anne, Olympic Sculpture Park, Space Needle, Down Town 답사 [숙박 : 시애틀 DECA]
	19일 (월)	시애틀	시애틀의 도시성장관리와 시민참여 도시만들기 ▪ 09:30-11:00 워싱턴대 방문 - 특강 : 시애틀의 시민참여 도시만들기(Christine Bae, 워싱턴대 교수) ▪ 13:00-14:30 Puget Sound Region Council 방문 - 특강 : 시애틀의 도시성장관리(Rocky Piro, PSRC 박사) ▪ 15:00-17:00 South Lake Union, Pike Place Market 현지답사 [숙박 : 시애틀 DECA]

	20일 (화)	시애틀	시애틀 교외지역의 신도시 개발·정비 ▪ 10:00-11:30 Issaquah Highlands 현지답사 ▪ 13:00-14:00 Redmond(마이크로소프트) 현지답사 ▪ 14:30-16:00 Kirkland 현지답사 [숙박 : 시애틀 DECA]
	21일 (수)	샌프란시스코	이동(AS310 시애틀 10:30 → 샌프란시스코 12:42) ▪ 14:00-17:00 샌프란시스코 수변공간, Union Square, Down Town 답사 [숙박: 샌프란시스코 PICKWIK]
	22일 (목)	샌프란시스코	샌프란시스코의 뉴어버니즘과 TOD ▪ 09:00-12:00 버클리대 방문 - 특강 : ① 샌프란시스코의 도시개발과 뉴어버니즘 (Timothy Rood, CD+A 소장) ② 샌프란시스코의 대중교통 지향적 개발 (Robert Cervero, 버클리대 교수) ▪ 14:00-17:00 Emeryville Amtrak station area, Hayward City Center (BART station area), The Crossings Mountain View (Caltrain station area), South Beach/4th and King Streets, San Francisco (Caltrain/MUNI light rail) [숙박 : 샌프란시스코 PICKWIK]
	23일 (금)	세너제이	실리콘밸리 발전과 산학연 클러스터 ▪ 10:00-11:00 세너제이시청 방문 ▪ 11:00-12:00 Santana Row 방문 ▪ 13:00-14:00 실리콘밸리 방문 ▪ 14:30-15:00 스탠포드대 답사 [숙박 : 샌프란시스코 PICKWIK]
	24일 (토)	로스앤젤레스	이동(AA24464 샌프란시스코 10:05 → 로스앤젤레스 11:30) ▪ 14:00-17:00 자유시간 [숙박 : 로스앤젤레스 WILSHIRE GRAND]
	25일 (일)	로스앤젤레스	▪ 09:00-17:00 자유시간 [숙박 : 로스앤젤레스 WILSHIRE GRAND]
	26일 (월)	로스앤젤레스	로스앤젤레스의 시민참여 도시정비 사업 ▪ 10:00-11:30 Pasadena 현지답사(지하철로 이동) ▪ 14:00-15:00 Leimert Park Village 현지답사 ▪ 15:00-16:00 Santa Monica 현장답사 ▪ 16:00-18:00 말리부 Point Dume [숙박 : 로스앤젤레스 WILSHIRE GRAND]
	27일 (화)	로스앤젤레스	남가주지역 도시성장관리와 도시재생사업 ▪ 09:30-11:00 SCAG 방문 - 특강 : 로스앤젤레스의 대도시권 성장관리(최성연 SCAG 박사) ▪ 14:00-15:00 로스앤젤레스 도시재개발국(CRA) 방문 ▪ 15:00-16:00 Grand Avenue Project 현장답사 ▪ 16:00-18:00 Hollywood, Beverly Hills 방문
	28 (수)	로스앤젤레스	귀국(KE012 로스앤젤레스 00:30→인천 04:50+1)

4. 참가자 명단(총 15인)

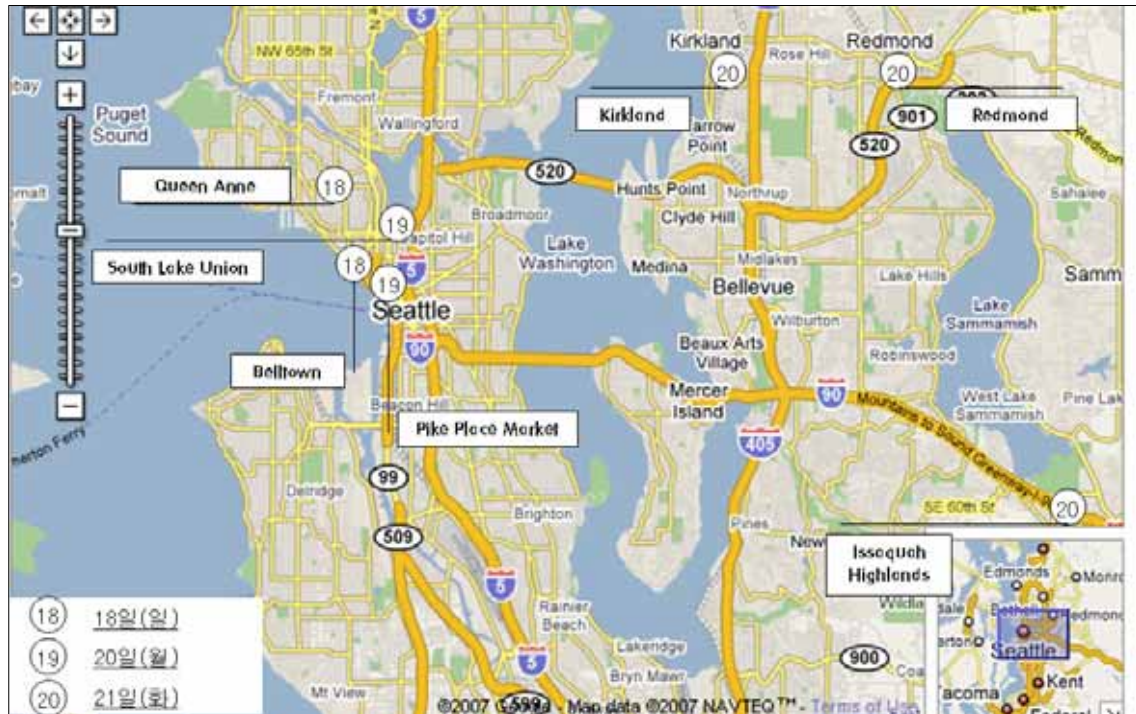
- 연수단장 : 박은관 연구위원
- 인 술 자 : 김은란 책임연구원, 이승욱 연구원
- 연 수 자
 - 이경구 사무관, 이동훈·이광태 주사(행정중심복합도시건설청)
 - 최석남 주사(조달청)
 - 김기봉 과장(경기도)
 - 최재왕 과장(금산군청)
 - 마상완 과장(경상북도개발공사)
 - 김태환 과장(김포도시개발공사)
 - 김요한 연구원(대구테크노파크 대구전략산업기획단)
 - 성은영 연구원(건축도시공간연구소)
 - 최희선 책임연구원(한국환경정책·평가연구원)
 - 김중은 연구원(국토연구원)

5. 방문지역 위치도

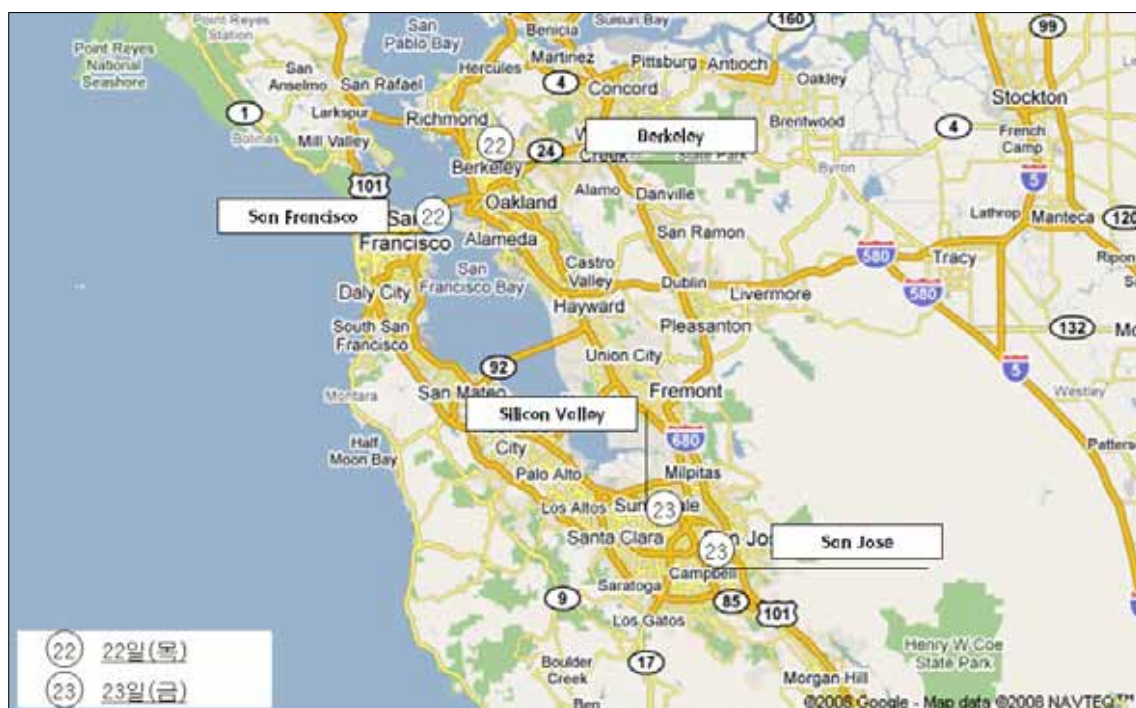
□ 시애틀, 샌프란시스코, 로스앤젤레스 위치도



□ 시애틀 답사지역 위치도



□ 샌프란시스코 답사지역 위치도



□ 로스앤젤레스 답사지역 위치도



II. 기관방문 결과

1. Univ. of Washington

- 방문일시 : 2008. 5. 19 09:30-11:00
- 특강주제 : 시애틀의 시민참여 도시만들기
- 특 강 자 : Christine Bae(워싱턴대 교수)
- 답사지역 : Issaquah Highlands, South Lake Union, Queen Anne, Belltown, Pike Place Market

1) Issaquah Highlands

(1) 도시개관

Issaquah는 워싱턴 주 킹 카운티에 위치한 도시로 인구는 11,212인(2000), 면적은 21.9km²로 인구밀도는 513.9인/km²이며, 1892년 작은 광산마을에서 도시로 승격되었다. 이 지역에 Issaquah Highlands 신주거단지가 계획되어 건설되었다.

끈끈한 어반빌리지의 형성을 비전으로 하여 조성되고 있는 Issaquah Highlands는 총 2200 에이커 규모로 490에이커는 도시로, 1520 에이커는 킹 카운티에 포함된 오픈 스페이스이며, 185에이커는 농지로 구성되어 있다.

오픈 스페이스로 둘러싸여 다양한 사람들이 일하고, 거주하고, 즐길 수 있는 보행자 친화적인 환경을 구비하고 저렴한 주거의 제공과 다양한 커뮤니티, 혼합 용도 개발과 적절한 밀도를 지향한다



<Issaquah Highlands의 조감도>

Issaquah Highlands는 Interstate 90 고속도로의 북쪽에 입지한 계획 커뮤니티로서 단독 주택 및 다세대 주택, 상업 및 여가공간 등을 제공할 예정으로, 3,250 세대의 주거와 2,950,000 제곱피트의 상업 및 업무 공간, 425,000 제곱피트의 소매상업 공간, 초등학교 1개소와 공원들, 환승 주차장 1개소와 개발권 이전을 통한 500,000 제곱피트의 부가적인 상업 공간 등의 공급을 계획하고 있다.

The Major Development Review Team(MDRT)에서 Issaquah Highlands의 토지이용 및 공공시설의 인허가를 담당하고 있으며, 1996년에 토지가 수용되어 1998년부터 이주가 시작되었다.

(2) 개발특징

Issaquah Highlands는 주거단지를 고밀도로 계획하여 오픈스페이스와 녹지를 확보하는데 중점을 둔 전형적인 미국의 뉴어버니즘을 보여주고 있다.

다양한 계층이 함께 모여 살 수 있도록 다양한 크기와 가격의 주택을 공급하고 있다. 주민들의 자동차 이용을 최소화하기 위해 단지내 상업시설을 확보하고 대중교통 시설 등을 도입하고 있다.



Issaquah Highlands는 어반빌리지를 지향하는 친환경 주거공간 건설을 목표로 다음과 같이 9가지 계획원칙을 가지고 있다.

1. 지속성과 친환경적 도시
2. 보행 위주의 도시 디자인
3. 소득, 연령, 라이프스타일 등의 다양성이 존재하는 도시
4. 커뮤니티의 가치 최우선으로 하는 도시
5. 주택과 공공시설에 최고급 건축자재 사용
6. 독자적이고 인상적인 아이덴티티를 지닌 도시
7. 지역 경제를 활성화시키고 삶의 질을 높이는 도시
8. 공공기관과 민간투자자와 협력하는 도시
9. 높은 질의 기반시설 제공

☐ 주변 녹지와 자연을 보호하는 친환경계획

Issaquah Highlands는 주거단지를 고밀로 개발하고 1,400에이커의 녹지 및 산림 보존하고 있다. 또한 습지 및 개천들을 보존하여 어류들을 보호하고 수질을 보호하기 위해 승인을 받지 못한 각종 유해물질의 사용을 금지하고 있다. 환경보호에 대한 인식을 지역 주민들도 실천하기 위해 각종 환경보호 교육프로그램 실시하고 있다.

☐ Living Green 프로그램의 도입

주민들이 Living Green 프로그램에 참여시키기 위해 각종 세미나, 워크숍, 교육 등을 실시하고 있다. 모든 주택소유자들에게는 Living Green 프로그램 매뉴얼이 제공되며 두 번째 개발단계지역의 모든 건축업체들은 Living Green 건축 프로그램에 참여해야한다.

Living Green이란 지속가능하고 친환경적인 주거환경을 지향하는 프로그램으로 Built Green¹⁾, LEED²⁾, Energy Star³⁾ 3가지 프로그램을 포함하고 있다.

☐ 보행자 위주와 대중교통을 지향하는 교통계획

Issaquah Highlands는 보행자 위주와 대중교통의 이용을 지향하고 있다. 우선

1) Built Green : 주택수요자들에게 친환경적 주택공급을 지원하는 프로그램

2) LEED : Leadership in Energy and Environmental Design의 약자로 친환경건물임을 증명해주는 시스템이자 친환경건물의 건설방법등의 기준 역할을 함

3) Energy Star : 에너지 절약으로 비용과 환경을 보존하는 프로그램

타 지역과의 연계를 위해 I-90 고속도로 인터체인지를 건설하였고 Highlands Drive의 추가건설로 타 지역과의 이동거리를 줄이긴 위한 노력을 하였다.

또한 Park-n-Ride⁴⁾ 시설의 도입으로 대중교통의 이용을 활성화시켰고 보행자 위주의 커뮤니티와 근린지구의 소매상점들을 이용하여 자동차의 이용을 최소화 하고 오픈스페이스를 확보하는데 중점을 두었다.



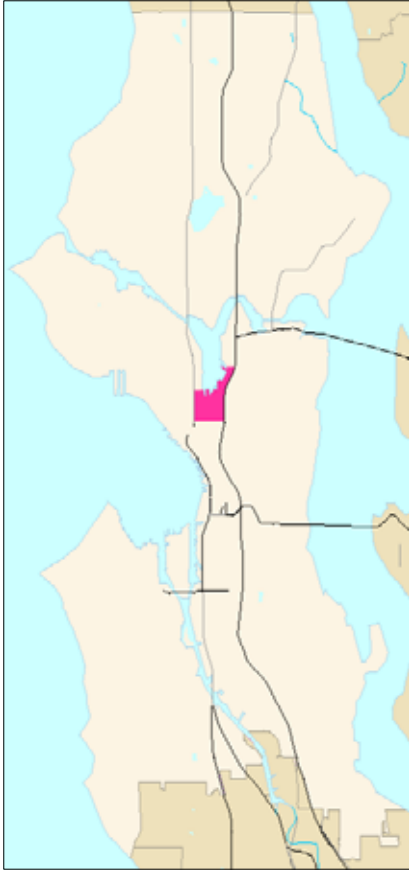
2) South Lake Union

(1) 지역개관

South Lake Union은 시애틀 도심 북쪽 Lake Union 남쪽 귀퉁이에 위치하고 있다. 북쪽의 Lake Union과 동쪽경계의 I-5, 서쪽경계의 S.R.99 고속도로가 지나가고 있어 구조적으로 고립된 지역이다. 빌보잉(Bill Boeing)의 첫 수상비행기였던 "Bluebill"이 이곳에서 첫 비행을 성공시켰고, 시애틀의 첫 산업단지 중 하나로써 시애틀의 혁신커뮤니티로도 잘 알려져 있다.

최근 South Lake Union은 생명과학의 허브로 발전함에 따라 Paul Allen이 운

4) Park-n-Ride : 대중교통 이용의 활성화를 목적으로 버스역 인근에 대규모 주차장을 건설하여 주민들이 역까지 차를 타고 주차한 다음 단지 외부로 대중교통을 통해 이동할 수 있도록 도입한 시설



〈South Lake Union의 위치도〉

건물을 소유하고 있고 본인이 전면 개발하기로 결정하였다.

영하는 Vulcan에서 이 지역을 개발하기로 결정하게 되었다. 하지만 기존 주거단지를 철거하고 새로운 대규모의 기관들이 입지하는 것에 대한 논란이 많았다.

이에 대한 대응책으로 시애틀 저소득 주택기관에서 2006년 초 저소득층을 위한 아파트를 건설했고, Vulcan 에서도 저소득층 아파트를 건설할 예정이다.

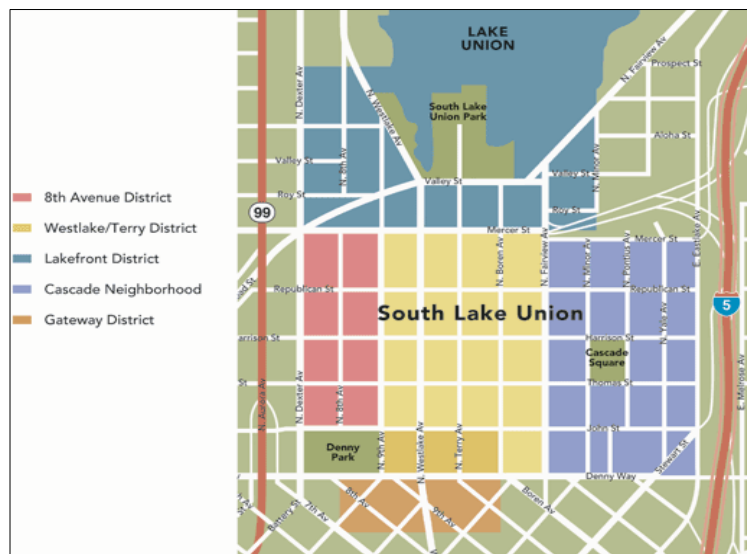
(2) 개발특징

□ 개발배경

시애틀의 재벌 Paul Allen의 투자로 최근 South Lake Union은 생명과학의 허브로 발전하고 있다. 워싱턴주립대 의학과 더불어 암연구센터, 시애틀 의학연구센터, 등 생명과학 분야의 기관들이 입지하게 되었다. Paul Allen은 이 지역의 많은

운영하는 개발업체 Vulcan이 South Lake Union을

□ SLU의 5개 District



〈South Lake Union에 개발될 새로운 5개의 District〉

- 8th Avenue District
 - 현재 시애틀에서 가장 오래된 공원 중 하나인 Denny Park가 위치하고 있으며 주로 상가들이 입지하고 있음
 - 역사가 깊은 Denny Park를 재정비하고 8번가를 중심으로 상업시설들을 활성화시켜 활력이 넘치는 거리로 조성할 계획임
- Westlake/Terry District
 - Westlake/Terry District는 새로 생기는 전차노선이 지나가는 곳임
 - South Lake Union의 척추역할을 맡아 기업, 식당, 쇼핑몰 등이 보행로를 따라 입지할 예정임
 - 이미 입지한 많은 생명의학연구소들과 함께 South Lake Union의 중심지 역할을 할 것임
- Lakefront District
 - 시애틀에서는 이미 유명지로 알려진 이 수변공간을 Lake Union Park의 조성으로 전면 개선될 계획임
 - South Lake Union 주민들의 휴식공간뿐만 아니라 전차를 활용하여 다운타운 및 기타지역의 주민들도 이용할 수 있도록 함
- Cascade Neighborhood
 - 이 지역은 시애틀 근린지구 중 가장 오래된 곳 중의 하나임
 - 현재 프레드 헛치선 암연구센터가 입지하고 있으며 많은 주택들이 입지하고 있음
- Gateway District
 - Gateway District는 현재 빠른 속도로 도시중심지로 발전되고 있는 지역임
 - 오피스와 주택의 혼합용도로 고밀도로 계획된 지역임
 - 약 2,200가구의 주택건물과 식당, 호텔 등이 입지할 예정임



〈SLU의 공사현장(Wikipedia)〉



〈SUL의 전경(Wikipedia)〉

□ SLU의 교통계획

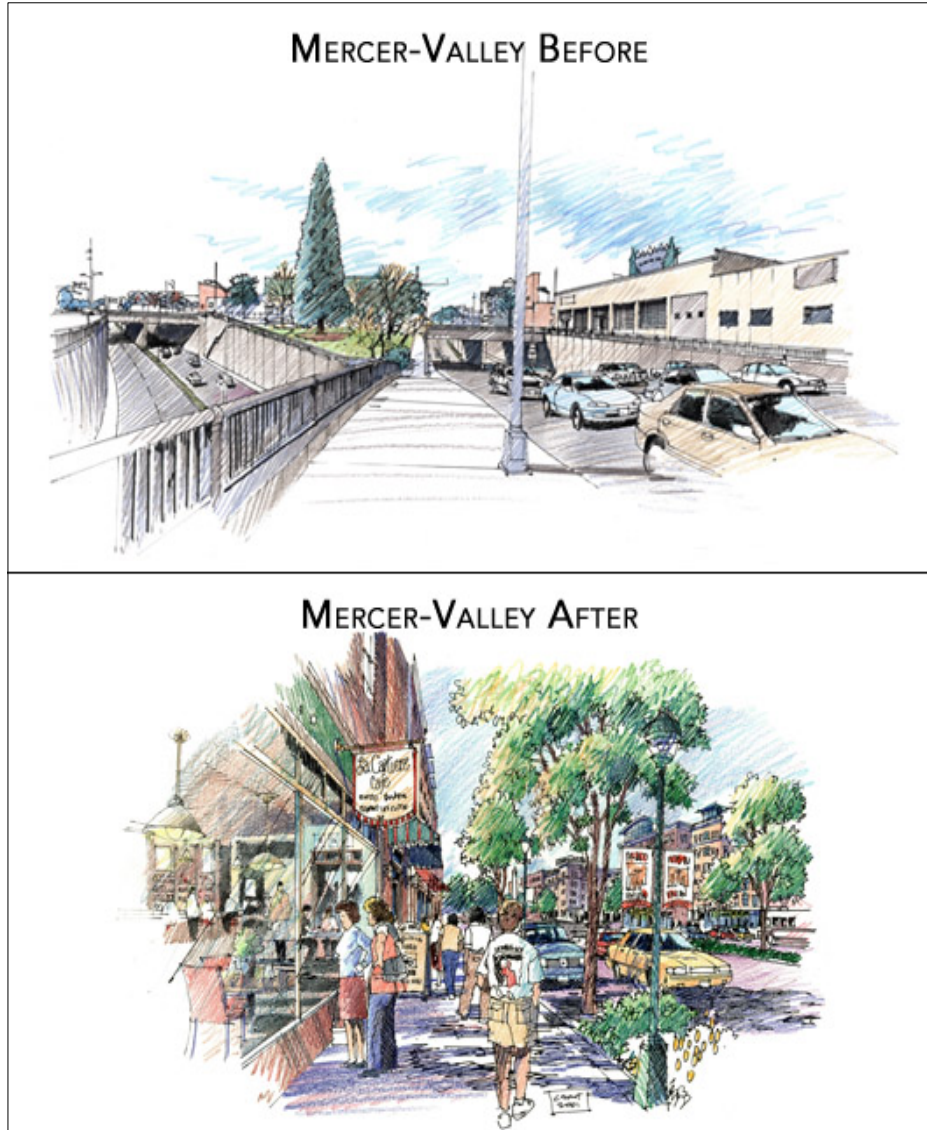
- South Lake Union은 좌우의 I-5 및 S.R.99 고속도로와 북쪽의 호수로 인해 고립된 지역임
- 시애틀시에서는 South Lake Union 근린지구에서 심플하고 편리한 대중교통을 제공하기 위해 버스 및 경전차(Streetcar)를 활용하여 시애틀 다운타운과 쿤앤 등 타지역과의 연계성을 고려함(2007년 12월 완공)
- 근린지구 내에서는 자동차이용을 최대한 줄이는 방안으로 보행도로와 자전거도로를 중심으로 계획함
- South Lake Union을 좌우로 관통하는 도로를 확장(Boulevard)하여 양쪽 고속도로로 끊긴 연결성을 연결하고 다양한 상점과 혼합용도의 건물과 넓은 보행자 도로를 확보할 계획임
- 또한 보행자 도로를 이용하여 고립된 South Lake Union 타지역과 연계할 계획임



〈시애틀 다운타운과 South Lake Union을
연결시킬 경전차노선(Streetcar)〉



〈Boulevard로 확장될 도로〉



〈Mercer-Valley를 Boulevard로 확장하여 활력 있는 거리로 조성할 계획임〉

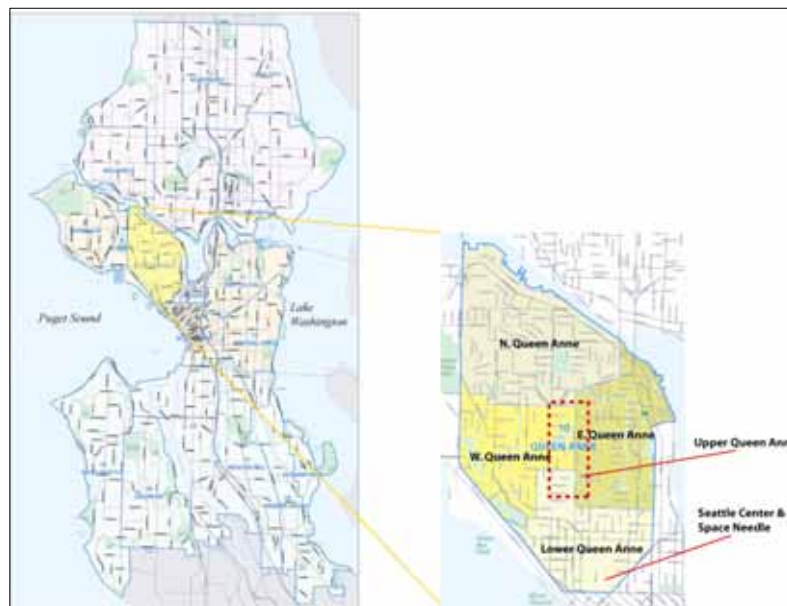
3) Queen Anne

(1) 지역개관

□ 지리적 입지 & 근린주구의 역사

Queen Anne 근린주구는 시애틀의 역사적으로 의미 있는 주택 건축의 대표적인 사례들 중 일부를 보유하고 있지만, 동시에 시에서 전체적 개발이 가장 늦게 이루어진 근린주구 중 하나이기도 하다. 이 근린주구는 이 지역 대부분 주택들의, 영국에서 시작된 건축양식에 따라 1800년대 후반에 "Queen Anne"이라고 이

를 지어졌다. Reinartz, Kay Frances "Queen Anne: Community on the Hill". Seattle, 1993. Queen Anne Historical Society. 4 April 2007. http://www.historylink.org/essays/output.cfm?file_id=3414 Queen Anne은 일반적으로 Upper Queen Anne과 Lower Queen Anne("Uptown"으로도 알려진) 두 부분으로 나뉘어 인식된다. Upper Queen Anne은 도시의 중심부에서 북서쪽으로 대략 1마일(1.6킬로미터)가량 떨어진 곳에 위치한 큰 언덕 위에 위치하고 있으며 시애틀의 랜드마크인 Space Needle과 Puget Sound가 내려다보인다. Lower Queen Anne은 산의 기슭에 위치해 있으며, Seattle Center는 시애틀 도심부를 Lower Queen Anne으로부터 구분되게 한다.



〈퀸앤 위치도〉

비록 도심부와Puget Sound로부터의 전망과 근접성이 Queen Anne의 자산임에도 불구하고, 근린주구에서의 주요 건물들의 개발은 서서히 일어났다. 경사가 급한 지역은 건물을 짓기가 어려웠고, 도심으로 오가는 교통시설 또한 제한적이었다. 그러나 1902년 시내 전차의 도입은 이 지역의 개발을 훨씬 더 가능하게 만들었고, 주택과 사업체들이 매력적인 경관의 이점을 활용하기 위해 언덕 위에 지어졌다. ibid 근린주구의 개발은 20세기 초의 30년 동안 지속되었으며, 최근 10년간 콘도미니엄의 개발이 급증하기 전에 일어난 마지막 주요 개발은 1926년에 있었다.

1962년에 세계 박람회인The Century 21 Exposition 이 시애틀에서 열렸으며, 이것은 Space Needle의 명소들과 모노레일과 같은 랜드마크와 함께 시애틀의

미래지향적 이미지를 형성하였다. 이 장소는 지금 "Seattle Center"라고 불리며, Queen Anne 근린주구의 남쪽에 위치해 있다. 이곳은 국제적 명소까지는 아니더라도, 도시의 축제, 공연, 어린이들의 활동, 스포츠 행사, 영구적인 전시 장소(예를 들면, Pacific Science Center, Experience Music Project)를 위한 지역적 명소가 되었다. 이 시설의 존재는 Lower Queen Anne 지역의 경제 개발을 촉진하였다. 더 조용한, 단독주택 위주의 근린주구인 Upper Queen Anne과 비교할 때, Lower Queen Anne은 경제적, 문화적, 관광객들의 활동에 더 초점이 맞추어져 있으며, 다세대 주거 지역이다.

〈Queen Anne 근린주구 통계, 인구 조사〉

(2000 Seattle Department of Planning and Development. "Neighborhood Planning and Demographics". Seattle, 2007. City of Seattle. 15 February 2007)

구 분	퀸 앤	시애틀
총인구수	34,050	563,374
주택 소유 가구수	18,528	258,499
가수당 평균 인구수	1.69인	2.08
주택소유 대비 주택임대율	38.4%/57.6%	48.4%/51.6%
평균주택값	\$413,034	\$259,600
저소득층 비율	6.4%	11.8%
외국인 거주 비율	9.8%	16.9%
25살 이상 4년제 대학 교육자	39.4%	47.2%
평균소득	\$50,703	\$45,736

□ 근린주구 특성

Queen Anne은 소득 측면에서 시애틀 근린주구들 중에서 상위 25% 그룹에 속하는, 전통적인 상류층 거주지이다.

1994년, Seattle Center 지역을 포함한 Lower Queen Anne은 퓨젯 사운드 지역 의회의 지역 계획 노력의 하나로서, 시애틀 시로부터 5개의 "도시 중심지" 중 하나로 지정되었다. 도시 센터(urban centers)의 주요한 목적은 도시의 스프롤 현상과 자동차 의존도를 줄이기 위한 인구, 주택, 고용의 성장 목표이고, 따라서 이 지역에 높은 성장률이 예상되었다. 대신, 이러한 성장이 어떻게 일어나야 할 것인가에 대한 커뮤니티의 의견(input)이 중요했다. 이것은 특히 근린주구의 특성

을 유지하는 것을 중요하게 생각하는 Queen Anne 거주자들에게는 특히나 더 중요했고, 이는 여전히 높은 우선순위를 차지하고 있다.



<Upper Queen Anne 과 Lower Queen Anne 근린주구의 사진(Windows Live,2007)>

돋보이는 사업 중의 하나는 Lower Queen Anne과 Upper Queen Anne의 접합점에 위치한 Counterbalance Park이다. Queen Anne의 거주자들은 새로운 공원의 조성을 주요 우선순위로 꼽았는데, 이는 이 지역의 높은 현재와 예측된 성장률과, 공원 공간의 전반적인 부족에 따른 것이다. 이 사업은 근린주구의 쾌적함을 제공하기 위해 커뮤니티가 주도한 노력의 과정과 결과물을 보여준다.

또 다른 사례는 Lower Queen Anne과 Upper Queen Anne의 모든 연령대의 거주자들을 위해 다채로운 만남의 장소로 기능할 새 Queen Anne Community Center의 설립 사업이다. 이 커뮤니티 센터의 건립은, 기존의 근린주구 센터가 근린주구의 서쪽 끝자락에 위치해 대부분의 거주민들이 접근하기에 편리하지 않았기 때문에 Queen Anne 거주자들에게 중요했다. 새로운 센터는 다양한 주거와

상업 용도로서, 소유와 임대가 혼합된 Lower Queen Anne에 위치하고, "지역적인 성장 중심"로 지정된 지역 내에 입지한다. 근린주구 센터의 설립은 다양한 범위의 근린주구 조직에게 만남의 장소를 제공하였고, 연극 공연, 바자회, 비영리 컴퓨터 재조립 센터 등으로 사용되었다.



〈전형적인 Upper Queen Anne 주거〉

□ Uptown Center - Queen Anne의 Crossroads Village

Uptown Center는 "Queen Anne의 교차로로 기능할, 높은 질의, 보행자 중심의, 혼합 용도의 도시 센터 마을(urban center village)"로 구상되었다. 이 지역을 위한 비전은 어떠한 용도 지역제나 개발 규제 변경을 담고 있지 않고, 오히려 이 지역 스스로 개발하도록 돕는 것을 의도하고 있다. 그러나 커뮤니티는 이 지역이 가장 효과적으로 개발될 수 있는 상세한 전략들을 제안하였다. 이 커뮤니티의 목표는 보행자 중심의 가로로서, 역사적인 주택과 새로운 주택들을 포함하는 혼합된 주택 옵션을 제공하고, 소음과 오염을 줄이기 위한 특정 타입의 교통에 대한 규제 등을 제공하는 것에 초점이 맞추어져 있다.



〈Lower Queen Anne에서 Upper Queen Anne쪽으로 언덕을 바라보는 전망: 오른쪽 코너에 부분적으로 보이는 Counterbalance Park〉

이 근린주구를 위한 세부 목표는 다음과 같다:

Uptown Queen Anne 도시 센터: 이 지역은 "고유 특성 계획"을 위해 기획되었으며, 도시 센터를 위한 독특한 장소성을 창출하기 위해 가로 경관과 공공 재산을 포함한 공공 개선 노력을 하고자 한다. 이것은 또한 근린주구 계획 전반에

거론되는 중요한 이슈인 역사적인 자산들의 보존과 개선을 포함하고 있다.

Uptown Queen Anne 근린주구 센터: Queen Anne 커뮤니티를 위해 거론된 가장 높은 우선순위 중 하나는 근린주구 센터를 세우는 것이다. 이러한 센터는 다음과 같은 복합공간으로 기능할 것이다:

- 커뮤니티 게시판
- 대중교통, 주택, 커뮤니티 정보를 위한 센터
- 근린주구 단체들이 만나고, 물품을 저장하고, 사무실 공간을 제공할 수 있는 장소
- Queen Anne Helpline과 같은 조직들이 건강/인적 서비스와 위탁 서비스를 제공하는 공간
- 공공의 용도를 위해 컴퓨터를 구비한 컴퓨터/도서관 센터
- 노인 활동을 위한 공간
- 화장실과 샤워 시설을 갖춘 스포츠 센터
- 비공식적인 여가 공간
- Queen Anne/Magnolia 구역을 위해 시애틀시 근린주구 서비스 센터와 공동 유치 및 사용

Uptown Center 디자인 지침: 근린주구 디자인 지침의 작성은 Uptown Center 지역을 위한 일관성 있는 디자인 전략을 달성하기 위해 근린주구 계획 안에서 제안되었다. 디자인 지침을 작성하기 위한 연구는 시애틀 근린주구 부서로부터 자금지원을 받게 될 것이다. 이 지침들은 현재(2007) 근린주구를 위해 작성 중에 있다.

Uptown Center - 대규모 대중교통센터 (High Capacity Transit Center): 이 근린주구 기회는 퓨젯 사운드 지역 의회가 Uptown Center를 다양한 대중교통 수단이 필요한 지역으로 지정한 것에 대한 대응으로 언급되었다. 근린주구 계획은 지역 내 기존의 버스 시스템의 연결뿐 아니라 경전철과의 연계도 요구하였다.

□ 갈등 해결과 합의 형성

Queen Anne 근린주구 계획 과정은 커뮤니티의 미래를 위해 커뮤니티에 의해 형성된 접근방식을 취하는 것을 추구하였다. 근린주구 계획에서 명시되었듯이, 계획 과정은 주민, 재산 소유자, 사업체 소유자, 피고용자와 다수의 근린주구 조직 등 모든 이해 관계자들에게 열려 있었다. 합의를 이끌어내는 과정은 광범위한

커뮤니티 도달 노력을 통해 전개되었다.

조직과 조정의 측면에서, 세 가지 주요 주체들이 계획 과정에 참여하였다: Queen Anne 커뮤니티(Queen Anne 계획 위원회에 의해 주도), 시애틀 시(근린주구 계획 사무실에 의해 주도), 전문 컨설턴트 계획팀(커뮤니티가 선택). 계획 과정은 두 단계로 나누어진다. 1단계는 커뮤니티 도달 활동 단계이고, 2단계는 실제 계획 과정상에서 계획 단계. 2단계의 특징들 중 하나는 일련의 토론 과정이라는 점이다. 이러한 토론 과정 동안 각기 다른 이해 관계자들은 의견을 제안할 수 있으며, 근린주구 계획을 위한 우선순위를 정하기 위해 협력한다. 모든 일원들이 협업하고 공통된 기반을 찾을 수 있는 수단을 제공하는 이러한 노력에도 불구하고, 모든 참여자들이 함께 일할 수 있는 것은 아니었고, 몇몇은 계획 과정에의 참여를 중단하기도 했다. 그러나 다수의 커뮤니티 참여자들은 근린주구의 활동을 위한 적절한 제안을 선택하는 계획 과정에서 기꺼이 협력하고자 하였다.

Queen Anne 근린주구의 독특한 점 중의 하나는 이것이 여러 특징적인 하부 지역으로 구성되어 있다는 사실이다. 이것은 또한 매우 넓은 근린주구 지역으로, 자연 특성들(주요하게 수계와 가파른 산등성이)에 의해 나뉘는 여러 지리적으로 독특한 지역들로 구성되어 있다. 따라서 다수의 다양한 하부 지역들을 고려하면서, 어떻게 전체 근린주구를 계획하는가에 대해서 토론이 있었다. 결과적으로, 세 개의 하부 지역들(Lower Queen Anne 도시 센터, Upper Queen Anne 도시 마을, 이 둘을 제외한 나머지 지역을 대표하는 위원회)을 계획하는 세 개의 다른 위원회를 통해, 근린주구가 하나의 통합된 계획을 세우는 것으로 결정되었다. 근린주구 계획 그룹도 또한 교통, 주택, 녹지 공간, 상업 지역 등 여러 주제별로 위원회들을 나누었고, 다른 이해 관계자들이 각자의 관심사에 따라 계획과정에 참여하는 것을 가능하게 하였다.

□ 근린주구 시민참여 사업

위에서 정의된 당면과제와 비전하에서, Queen Anne 커뮤니티는 실행 계획안에서 이들에 대처하는 방법을 마련하였고, 이 실행 계획은 나중에 검토를 위해 시에 제출되었다. 가장 실현 가능한 목표들은 사업과 이해관계자의 유형에 따라, 실행되고 다양한 방법으로 자금이 지원되었다. 예를 들어, 근린주구 대응 기금을 통해 조성된 새로운 공원은 민간 기부금 등 다양한 재원들 중에서 공원을 위한 사업에 특별히 운용되는 시 기금뿐 아니라 근린주구 대응 기금으로부터 자금을 지원 받을 수 있었다. 새 커뮤니티 센터는 시애틀 공공시설 공사, 근린주구 부서,

Easter Seals나 Uptown Alliance와 같은 여러 비영리 단체 등의 협력에 의해 실행되었다. 이러한 단체들은 새로운 커뮤니티 센터를 위한 부지를 찾고, 자금을 지원하는 데 함께 참여하였다.

□ 결과:

시 공무원들에 의한 근린주구 계획 검토 과정에서 여러가지 제안들이 제시되었다. 이 제안들 중의 일부는 커뮤니티에 의해 제시된 사업을 실행하는 안이며, 다른 사업들은 연기하거나, 다른 방식으로 시행할 것을 권고하였다. 예를 들어, "단일 용도의 주거지 개발"의 용도지역제와 같은 커뮤니티의 제안은 추가적인 법적 행동을 요구했으며, 이러한 권고안은 추후에 추구해야 할 요소들로서 결정되었다. "주요 걷고 싶은 거리"는 같은 결과를 목표로 하는 기존의 혹은 계획된 시의 정책과 겹치는 불필요한 근린주구 목표의 사례이다. 따라서 시는 새 정책을 수립하기보다는 근린주구가 근린주구 대응 기금을 통해 독립적인 사업으로서 계획 지역에서 언급된 거리 미화를 수행할 것을 권고하고 있다.

두 가지 프로젝트가 사례로 소개될 것인데, 하나는 Lower Queen Anne에 근린주구 공원을 설립한 커뮤니티 주도의 노력이었던 Counterbalance Park 사업이고, 나머지 하나는 근린주구에 지역에 기반한 복합용도 커뮤니티 센터를 설립한 사업인, Queen Anne 근린주구 센터 사업이다.

(2) 사례 1 : The Counterbalance Park 사업

□ 사업개요 및 추진배경

Queen Anne 근린주구 계획에서 근본적으로 필요한 것들 중 하나는 Lower Queen Anne (Uptown) 근린주구 내 새로운 도시 공원이었다. Queen Anne 근린주구의 건조환경은 중밀도의, 컴팩트한 혼합 용도의 특성을 가진다. 이곳은 녹지공간이 매우 적었고, 높은 지가 때문에 근린주구 공원으로 전환할 수 있는 매입 가능 부지가 거의 없었다. 결국 Counterbalance Park의 공간으로서 사용이 가능한 부지는, 원래 새로운 다세대 주택 개발을 위한 부지로 정해져 있었다. 개발업자의 계획은 사업 타당성이 부족했고, 이에 따라 부지는 곧 시 공원 부서(City Parks Department)에 의해 매입되었다. Lower Queen Anne 지역에서 근린주구 공원을 조성하는 것이 근린주구의 우선순위라는 것을 알고 있는 시는, 부지가 미

래의 공원터가 되는 것을 허가하였다. 그러나 공원 조성을 위한 자금 조성의 책임은 거의 근린주구에 있었다.

일련의 공청회, 워크숍, 답사들이 새로운 공원 터를 결정짓는 두 개 주요 단체들에 의해 2002년 여름 개최되었다. 이 단체들은 비정부 기관인 Uptown Alliance(Queen Anne 근린주구의 "Uptown" 지역, 예를 들어 Lower Queen Anne 을 대표)와 시애틀 공원 및 여가 부서(Seattle Department of Parks and Recreation)로 구성되어 있다. 이러한 모임의 결과, 공원 부지가 결정되었고, 도시에 새로운 공원을 만들기 위해 2000년 조성된 공공 기금인 "Pro Parks Levy"와 "Conservation Futures Tax(미래 보존세)"로 불리는 킹 카운티의 기금으로부터 확보된 부지 매입을 위한 기금 조성을 통해, 2004년 7월 공원부서가 공원부지를 매입하였다. 공원 부지 총 매입비용은 미화 170만 달러였다. 그러나 공원을 디자인 하고 조성하기 위해 추가적으로 1만 달러의 기금이 필요했다. 기금 조성 노력은 민간 컨설턴트의 일부 도움을 받아, 주로 커뮤니티의 자원 봉사자들에 의해 주도되었다.

□ 공원을 위한 기금 조성

기금 조성은 아래에 제시되었듯이 공공 부문과 민간 부문의 다양한 기부자들로부터 확보되었다.

〈Counterbalance Park을 위한 기금 조성〉

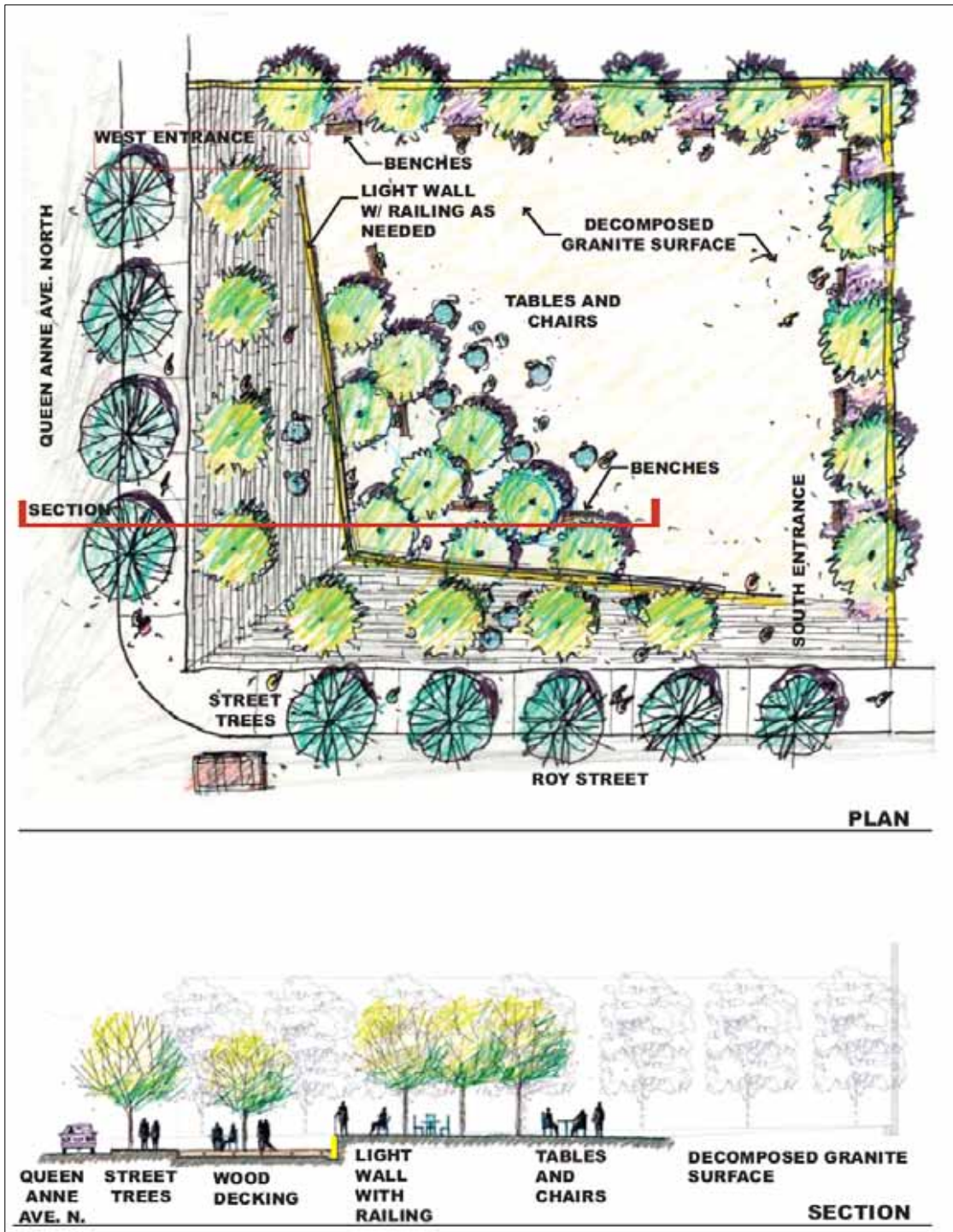
구 분	편 드
Seattle Pro Parks Levy, City of Seattle	\$304,000
Lead gift from Shah Safari, Inc.(지역의류 회사)	\$225,000
City of Seattle, 2007 Capital Improvement Fund	\$200,000
City of Seattle Neighborhood Matching Fund Grant	\$100,000
Conservation Futures Tax, Metro/King County Funding	\$50,000
Grant from the Miller Foundation(식물재료로 사용)	\$45,000
The Nordcliffe Foundation grant(지역 민간기금)	\$20,000
Safeco Insurance Company grant(시애틀 보험회사)	\$10,000
지역주민 기부	\$38,000
상업 및 기업 기부	\$35,500
총 계	\$1,027,500

□ 공원 디자인과 커뮤니티의 참여:

설문조사와 3회에 걸친 공청회를 통해 커뮤니티가 공원의 디자인에 활발하게 참여할 수 있는 기회가 주어졌다. 2005년 6월, 커뮤니티는 주민들에 의해 1차적인 설문조사가 완료되고, 초기 컨셉이 만들어졌던 자리였던 발족식에 초대 받았다. 2005년 7월, 주민들은 공원 디자인과 사용 특성에 필요한 정보를 제공하기 위해 열린 상호 교류 워크숍에 참여하도록 또 초청되었다. 시 공무원들은 전문 디자인 팀과 예술가들과 함께 모임에 참여해서 사업을 위한 디자인 계획을 제시했다. 최종 디자인은 2006년 10월 세 번째 공청회에서 발표되었으며, 또한, 시애틀 디자인 위원회(Seattle Design Commission)에서는 2006년 11월 공원 계획에 대한 시 차원의 의견을 반영하기 위해 디자인에 대한 평가를 제공하였다. 최종 디자인 승인은 시애틀 시 공원 위원회 임원단(City of Seattle Board of Park Commissioners)에 의해 결정이 되었으며, 2007년 봄, 공사가 착수되었다.



〈Lower Queen Anne의 Counterbalance Park 사업 부지〉



Uptown Park의 개념적 계획안, 커뮤니티 투입 이후 마련 됨>
 (2005년 7월 ibid, <http://www.seattle.gov/parks/proparks/projects/QueenAnneParkConcept.pdf>)

□ 성공요인 및 시사점

Counterbalance Park 사업은 시로부터의 하향식 리더쉽과 상향식 주민 참여와

커뮤니티 리더십의 조합을 통해 성공할 수 있었다. 사업 성공의 세 가지 주요 요인은 다음과 같다: 1) 시의 근린주구 계획 과정을 통한 지원, 2) 주민들의 리더십, 3) 시장의 도시 내 공원 발의안(Mayor's Center City Parks Initiative)을 통한 지지. 우선, 시는 근린주구 계획의 초기 평가를 통해 사업에의 초기 지원을 표명하였다. 근린주구 계획에서 공원이 가장 우선 안건임을 규명함으로써, 근린주구 부서(Queen Anne 근린주구에 위치한 근린주구 사무소와 함께)는 지역 주민들과 긴밀히 일할 수 있었으며 사업을 조정하는 것을 도울 수 있었다. 둘째로, 기금 조성 및 조직적인 노력을 위한 상당히 많은 양의 시간을 기여한 지역 주민들의 리더십은 프로젝트의 실행가능성을 더하는 데에 중요한 역할을 했다. 뿐만 아니라, 시의 공원을 위한 두 개의 주요 기금 지원(하나는 킹 카운티의 세금, 다른 하나는 시의 세금 부과액)은 계획이 승인된 직후부터 이용이 가능했으며, 이에 따라 공원이 위치한 부지 매입이 가능했다. 그러나, 기금을 결정하고 확보하는 지역의 리더십이 없었더라면, 기금이 모이지고 그 기금이 공원 설립을 위해 사용되는 것이 불가능했을 것이다. 셋째로, 도시 근린주구 내의 공원 설립을 지지하는 시장의 도시 내 공원 발의안(Mayor's Downtown Park Initiative)의 목표와 이 공원사업은 맥락을 같이 하였다. 이 지원은 아마 공원이 도시 내 공원 계획(Center City Parks Plan)에 포함되는 것에 기여했을 것이며 이에 따라, 시의 사회간접자본 사업 기금을 얻는 것을 한층 더 수월하게 했을 것이다.

(3) 사례 2 : Uptown 근린주구 센터 사업

□ 사업개요 및 추진배경

Queen Anne에 근린주구 센터를 개발하는 것이 커뮤니티 주민들, 특히, Lower Queen Anne의 주민들에게 첫 번째 우선순위 사안이었다. 이전의 근린주구 서비스 센터는 입지적인 단점을 가지고 있었는데, 근린주구 경계의 외곽에 위치하여, 대부분의 근린주구 거주자들에게 접근성이 떨어졌다. 뿐만 아니라, 커뮤니티 단체들이 공공 공간으로 사용할만한 교회나 학교가 매우 적었다. 근린주구 계획이 시에 제출되었을 때, 시는 근린주구에 이와 같은 센터가 설립되는 것에 대해 지지를 표명하며 필요한 기금을 얻는 전략들을 제안하였다. 그러나 또한 시는 근린주구에 추가적 커뮤니티 시설을 세울 재원이 부족하다는 것을 인지하고 있었다. 따라서 새로운 근린주구 센터를 세울 책임은 Queen Anne 근린주구에 주어졌다.

□ 근린주구 센터 시설의 설립

이 근린주구는 적절히 위치한 근린주구 센터를 설치하는 것과 관련해 시에 지속적으로 압력을 가해왔다. 다행히도, 그당시 시는 많은 여분의 자산들을 보유하고 있었고, 그 중 하나는 Seattle City Light(시애틀 전기 회사)가 소유한 건물이었다. Uptown Queen Anne 근린주구의 중심부에 위치한 설비 건물은 커뮤니티에 의해 이 시설을 위한 잠재적 공간으로 결정되었다. 시 정부와의 협상을 통해, 새로운 Queen Anne 근린주구 서비스 센터(근린주구 부서에 의해 운영)를 이 건물에 유치할 것이 결정되었다. Uptown Alliance(Lower Queen Anne 지역을 대표하는 주요 시민 그룹)를 포함한 여러 다른 독립적인 조직, Easter Seals(장애인을 돕는데 기여)라 불리는 자선 단체와, 두 명의 선출된 공무원들은 그 건물 내에 그들의 사무실을 가질 수 있었다. 이 서로 다른 기관들은 공통된 커뮤니티 비전을 통해 상호 보완을 이루어 내며, 근린주구 내에서 커뮤니티 발전의 기점이 되기 때문에, 한 건물 내에 이러한 사무실이 함께 입지한다는 것은 합리적이었다.

□ 커뮤니티의 사용과 혜택

근린주구 내 커뮤니티 센터의 설립은 다양한 그룹들에게 모임, 공연, 기금 조성, 커뮤니티 전체에게 혜택이 돌아갈 활동 등을 위한 공간을 제공했다. 현재 20개 이상의 커뮤니티 조직이 공청회나 공적 모임을 위한 장소로 사용하며, 이 단체들에게 무료로 제공된다 (기부 가능). 또한, 무료 컴퓨터가 근린주구 주민들의 이용을 위해 제공되었다. 커뮤니티 센터의 사용 예시들은 다음과 같다:

- Queen Anne 근린주구 사업체 조직들을 위한 모임
- 익명의 알코올 중독자 모임(Alcoholics Anonymous meetings)
- 평화 참전군인 모임(Veterans for Peace meetings)
- 콘도미니엄 협회 모임
- 지역 공연모임의 공연들
- 문화 그룹의 축제
- 여성 모임을 위한 "의류 바자회"
- 말하기 모임인 Toastmaster's의 장소
- 근린주구 전체의 "잡동사니 시장"

공간을 위한 지속적인 자금은 건물 내에 입주한 단체들에 의해 지불되는 임대료 수입과 시애틀 시의 근린주구 부서의 지원에 의해 제공된다.

□ 사업의 성과 요약:

- 사회적 상호 교류: 도시 근린주구 내 사회적 결합력/상호 교류를 증진
- 문화적 이익: 커뮤니티 공연과 다른 지역 예술 그룹과 같은 예술 및 문화 프로그램을 지원
- 지방 정부에의 접근성: 시민들이 지방 정부에 접근할 수 있는 물리적 공간을 제공



〈소규모의 대출 도서관과 공용 컴퓨터가 있는 Queen Anne
근린주구 센터 로비 내부 정경〉

4) Belltown

(1) 지역개관



〈벨타운에 새로 입지한 콘도미니움(아파트)〉

□ 지리적 입지 및 근린주구의 역사

Belltown은 5개의 근린주구로 구성된 "도심지 도시센터(Downtown Urban Center)" 지역의 남서쪽에 접해 위치한다. 5개의 근린주구는 다음과 같다: Belltown, The International District, Pioneer Square, Denny Triangle, Commercial Core. Belltown은 216에이커(264,420평)로, 도시 기본 계획에서 지정된 5개의 도심지 근린주구5개 중 2번째로 큰 곳이다. Belltown은 1990년대 중반 이래 보헤미안 예술가 커뮤니티에서 엘리트 상위층의 도시 커뮤니티로 극적으로 변모해왔다.

20세기 초반, 이 근린주구는 이 곳을 도심지의 중심으로 만들 새로운 계획의 후보지였다. 그러나 유권자들은 이 제안을 거부하였고, 이 지역은 20세기의 내내 거의 성장이 없었다. 자동차 통행의 증가로 인해 시민들은 도심지의 외부(예를 들어, Phinney Ridge, Green Lake)에 거주하기 시작했다. 개발업자들은 Belltown

에 시애틀 항구 노동자들(waterfront workers)을 겨냥하여 오두막 주택(cottage housing)을 짓기 시작했다. 그들은 "현대적 오두막집, 시간과 교통비 \$16-\$18를 줄일 것이다." (1916)라고 광고했다. 그러나, Belltown은 중산층 시애틀 시민들을 위한 단독 주택들보다는 저가의 임대아파트, 호텔, 창고, 자동차 판매장, 그 외 영세 사업체들을 위한 공간으로 개발되었다. 1960년대와 1970년대 동안, 예술가, 음악가, 영세사업자들은 낮은 생활비의 이점을 누릴 수 있었고, 이 지역은 갤러리, 카페, 클럽 등 보헤미안 거주지(bohemian enclave)가 되었다. 이 근린주구는 1980년대 시애틀 시가 이 지역의 성장을 촉진시키기 위해 용도지역제를 변경하면서 급격한 변화를 겪었다. 신규 주택이나 오피스 빌딩이 지어졌으며, 근린주구는 급격한 부동산 가치의 상승을 경험하였다. 마지막 십년동안, Belltown에 성장과 자산가치의 증가가 지속되었다. 근린주구의 성격이나 분위기는 대부분 독신이거나 무자녀 가구들인 도시 엘리트층의 유입과 함께 바뀌었지만, 여전히 다양한 소득층과 연령층의 주민들로 구성되어 있다.

〈Belltown의 주요통계〉

(Seattle Department of Planning and Development. "Neighborhood Planning and Demographics". Seattle, 2007. City of Seattle. 15 February 2007. <http://www.seattle.gov/dpd/stellent/groups/pan/@pan/documents/web_informational/dpds_006920.pdf>)

구 분	벨타운	시애틀
주택 소유 가구수	6,918	258,499
가수당 평균 인구수	1.3인	2.08
주택소유 대비 주택임대율	21.9%/78.1%	48.4%/51.6%
거주자평균소득	\$31,943	\$45,736
저소득층 비율	20.7%	11.8%
외국인 거주 비율	14.3%	16.9%

□ 근린주구 특징

Belltown은 혼합소득 근린주구의 예로 선택되었다. 시애틀의 도심지역을 구성하는 다섯 개의 근린주구 중 하나인 Belltown은 가장 밀도가 높은 지역이다. 이 지역은 또한 소매상점, 음식점, 야간 유흥 활동을 위한 중심지이기도 하다. 최근

발표된 시애틀 Nickel 시장의 Center City 전략을 고려할 때 Belltown은 높은 인구 밀도가 예측되며, 도심지역의 중심을 더욱 살기 좋은 곳으로 만드려는 목적을 가진 새 전략을 직면하고 있다. 이 전략에는 개발업자들로 하여금 근린주구의 쾌적함과 교통의 개선, 가로 차원의 녹지 공간 및 다양한 요소들을 조성하도록 하는 새로운 조항이 포함되어 있다. Center City 전략은 Belltown의 단지 일부분만을 포함하지만, 제안된 변화들로 인한 효과는(예상되는 인구와 고용의 증가) 전체 근린주구에 영향을 미칠 것으로 보여진다.

Belltown의 사회경제적 특징은 매우 혼합되어 있다는 것이다. Belltown의 가계 소득의 중간값은 \$31,943이며, 이는 근린주구 계획 과정을 완료한 38개 근린주구 중에서 대략 하위 25%에 속한다. 그러나 모든 경제활동 가능 인구(16세 이상)의 개인별 소득 중간값인 \$29,657은 근린주구 계획 구역 중 71번째 백분위에 해당한다. 이것은 Belltown에 사는 개인들의 소득은 다른 근린주구 계획 구역의 주민들과 비교할 때 상대적으로 높다는 것을 시사한다. 그러나 2인 이상의 가구는(근린주구의 평균 가구 규모는 1.3명이다) 상대적으로 도시의 다른 근린주구 계획 구역에 위치한 근린주구에 비해 상대적으로 낮은 소득을 나타내고 있다. Belltown의 한가지 주목할만한 점은 높은 빈곤율이다. 5명 중 1명이 빈곤 수준 이하에 놓여있고, 이 중 약 1/4이 노인 인구(65세 이상)이다. 이는 소득계층이 혼합된 커뮤니티로서의 Belltown이 살고 싶음의 당면 과제를 안고 있음을 내포한다. 이와 관련하여 Belltown 근린주구 계획에서 실체화 된 점은, "다양성"이 Belltown을 "특징짓는 요소"으로 이름 붙여졌다는 점이다. 이 근린주구 계획은 이러한 다양성의 보존과 증진을 인접한 커뮤니티와의 관계 및 연결성과 함께 주요 중점 요소로 꼽았다.

□ 갈등 해결 / 합의 형성

뒤에서 다루어질 Growing Vine Street 사업은 Belltown과 같은 밀도 높은 도시 지역에서의 근린주구 사업을 위한 갈등 해결과 합의 형성의 중요한 사례이다. 이 사업에는 정치가(시 의회와 시장), 다양한 시 기관의 관료들, 다른 지방 도시 주민들과 단체들(사업 디자인 팀의 9명)을 포함한 많은 수의 이해관계자들이 연관되어 있었다. 지방 도시 정부 기관들의 대표들만 해도 30명 이상의 이해관계자들을 포함하고 있었다.

(2) 사례 1. Green Streets 프로그램과 Growing Vine Street 사업



〈Growing Vine Street 사업의 부분 사진〉

□ 사업개요 및 추진배경

시애틀에서 가장 밀도가 높은 근린주구인 Belltown은 지가가 매우 높게 형성되어 있어서 일반적인 공원을 위해 필요한 공간을 확보하는 것이 비현실적이거나 또한 많은 비용이 든다. Growing Vine Street 사업이 시작될 시점에, Belltown의 근린주구 경계 내에는 한 개의 작은 공원과 최근에 만들어진 커뮤니티 정원 하나가 전부였다. 이에 대한 대응으로, 근린주구는 주민을 위한 매력적인 공공 공간을 조성하기 위해 기존의 가로에 집중하는 전략을 사용했다. 이러한 전략을 통해, 근린주구 주민들은 활기찬 거리의 삶을 촉진하고 보행친화적인 환경을 만들기를 희망했다.

□ 주요 개념

Belltown 근린주구에서 가로의 삶을 개선하기 위해 사용된 주요 지침들 중 하나는 Green Streets 프로그램인데, "Green streets"는 시애틀 시가 보행자 통행과 녹지공간으로 사용하기 위해 지정해 놓은 시애틀 도심부 내의 특정 비 간선 도로(non-arterial streets)들을 말한다. Green Streets 프로그램은 시애틀 공공 정책의 하나로, Growing Vine Street 사업 이전에도 존재했지만 실행된 적은 없었다. 이 전략은 또한 주민들을 위한 공원과 녹지공간의 제공을 통해 환경의 질을 제고할 것을 요구하는 시애틀 도시기본계획과 부합하는 것이다.

Growing Vine Street 사업과 Belltown 근린주구 계획 둘다 근린주구의 가로를

매력적인 공공 공간으로 만들기 위한 실행 가능한 전략을 만드는데 도움을 주었다. 이 전략은 근린주구 계획에 강조되어 있듯이, 세가지 기본적인 목표를 갖고 있으며, 이들 모두 공공 공간으로서의 가로의 이용을 증진시키는데 초점을 맞추고 있다.

- 공공 순환체계(circulation) 개선
- 상업 지역에서의 보행환경 강화
- 녹지공간 활동이 일어나는 장소를 연결하기 위한 자전거 및 보행자 전용 산책로와 같은 근린주구 쾌적시설의 창출과 사용

뿐만 아니라, Growing Vine Street 사업은 Belltown에서의 Green Streets 전략을 위한 전반적인 디자인 개념을 개발하는 데 도움을 주었다.

- 생태지역주의 (i.e., 근린주구의 특정 지역에 적합한 디자인)
- 우수 처리 (Storm water treatment)
- 경관 개선 (View corridor enhancement)
- 사회 참여 (Social engagement)
- 공공 예술
- 교육과 해석
- 커뮤니티 참여

Green Streets 전략은 이러한 아이디어를 기반으로 하여, Belltown 주민들이 실질적인 사업의 형태로 적용할 수 있는 개념이 되었는데, Growing Vine Street 사업이 그 주요한 사례이다.

□ Growing Vin Street 사업

Growing Vine Street 사업은 Belltown 커뮤니티와 시애틀 시간의 12년간의 협력의 결과물이다. 1995년 근린주구 내 커뮤니티 정원(community garden)인 Belltown P-Patch의 설립 이후, 주민들은 주요 거리인Vine Street의 여덟 블록을 포함하여 사업의 주제(도시 녹지 공간)를 확장하기를 원했다. Vine Street는 Belltown에서 중요한 주거지 가로로서, 주민들과 수변공간을 연결하고, 근린주구 내에서 다른 주거지역으로 연결한다. 2007년 현재, 이 사업은 Vine Street의 두 개 블록을 포함하고 있다. 이것은 지속적으로 진행되는 사업으로 기획되었으며,

완성이 되면 근린주구의 중심부를 가로지르는 연속적인 "가로 공원"으로 존재할 것이다. 이것은 커뮤니티에 두가지 주요 혜택을 제공할 것이다: 1) 가로와 공원으로서의 2가지 기능이 공존하는 공공 공간의 창조 2) 우수를 도시의 하수 시스템으로부터 분리하고, 대신 이것을 매력적이고 살아있는 녹지 공간 조성에 사용하는 것과 같은 생태적인 혜택을 가져옴

사업의 세 가지 주요 목표는 다음과 같다:

- 바이오 필터를 통한 빗물 유출(roof runoff)의 처리
- 커뮤니티를 위한 신선한 녹지 공간 조성
- 자연적인 물의 순환을 도시 환경에 재도입



<Growing Vine Street "신호하는 물탱크(Beckoning Cistern)" 빗물 재활용 시스템>

사업은 시간이 지남에 따라 각 부분이 완성되면서, 단계를 따라 완성되는 것으로 의도되었다. 사업의 두 가지 주요한 구성요소는 "신호하는 물탱크(Beckoning Cistern)"와 "물탱크 계단(Cistern Steps, 예술가: Buster Simpson)"은 모두 Growing Vine Street 사업의 기능적인 구성 요소이자 공공 예술 작품들이다. 이 작품들은 테라스 정원에 물을 제공함으로써, 도시 환경에서 빗물을 모은 후 빗물

이 다시 분배될 수 있도록 하는 장치이다. 사업이 지속됨에 따라, 더 많은 지역이 연결될 것이며, 최종적으로 기존의 건물과 가로를 활용하는 여덟 블록의 거리 공원이 형성될 것이다.

□ 공공 및 민간의 참여

Growing Vine Street 사업은 두가지 주요 시행 요소로 구성되어 있다: 민간 개발업자들의 합리적인 예산을 초과하는 책임에 대한 1) 민간(토지 소유자/개발업자)의 참여와 기금 조성, 2) 공공의 참여와 기금 조성. 공공/민간 기관의 기본적인 책임은 아래의 표에 설명되어 있다.

<Growing Vine Street 사업 시행의 공공/민간 부문 구성요소>

공공 부문 구성요소	민간 부문 구성요소
민간 개발업자의 가로 개선 또는 개선을 위한 높이/면적 보너스 인센티브 뿐만 아니라 개선 기금에의 기여를 의무화하는 정책과 법적인 행동(시 정부 차원)	민간 개발업자들은 Green streets를 위한 시 설립 기금을 지불한다.
시 부서 개입 (교통, 공공 시설, 공원과 여가시설, 근린주구 부서, 시애틀 디자인 위원회, 시애틀 예술 위원회).	민간 개발업자의 개선: 기존 보도 주변의 녹화 주거지역의 정원을 강력히 장려한다 기타 개선안에는 물을 이용한 시설(분수, 연못 등), 가로시설물, 보행자 조명 시설, 공공 예술등이 포함될 수 있다.
주/연방 정부 개입(환경적인 혜택을 위한 보조금)	

□ Growing Vine Street 사업 기금 조성:

프로젝트의 총 예상 비용은 약 \$800,000으로, 절반 정도는 근린주구 부서의 기금으로부터 나온다. Geise, Carolyn. "Investment on Combined Projects - on Vine Street." Ed. Investment in GVS.xls. Seattle, 2007. (Spreadsheet) 커뮤니티의 기여는 대부분 자발적인 노동의 형태였는데, 이를 돈으로 환산하면 \$119,748에 상당했다. Department of Neighborhoods data (Appendix) 사업의 추가적인 기금 조성은 아래와 같은 공공 부문, 민간 부문 모두를 아우르는 다양한 곳을 통해 이루어졌다.

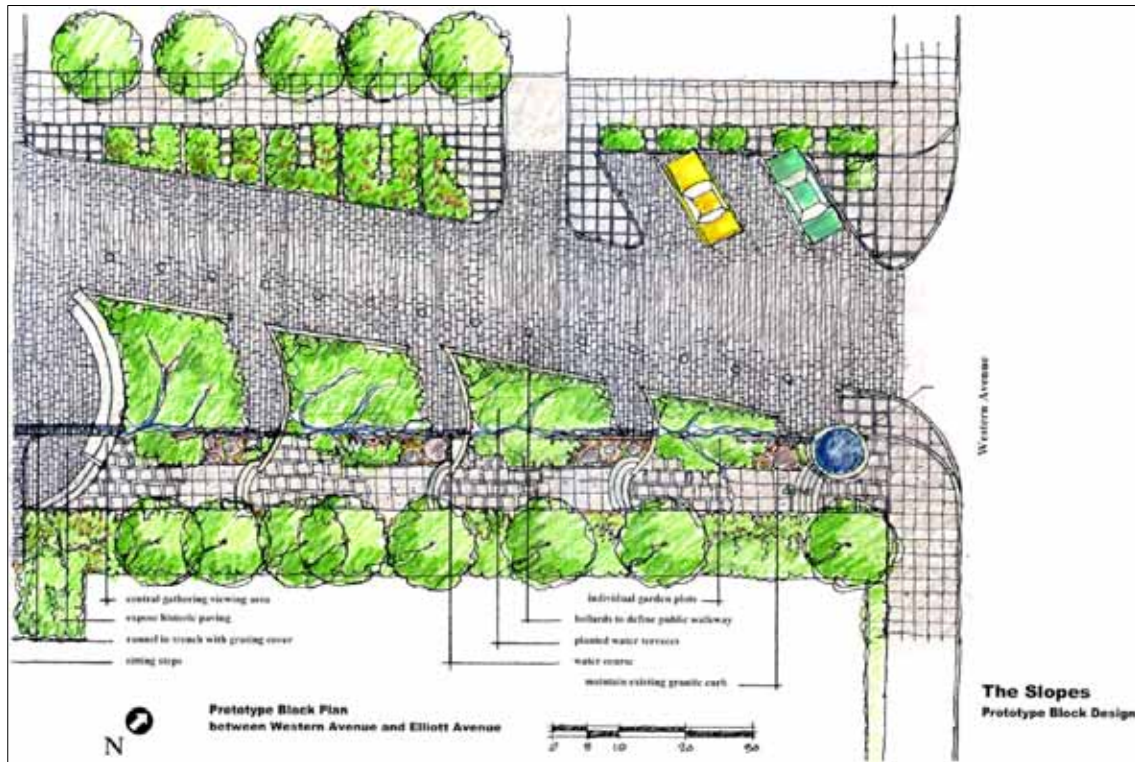
- 시애틀 예술 위원회(현재 예술과 문화 업무 사무실): 사업의 일부를 창안한 예술가에 대한 기금 지원

- 킹 카운티 수자원 기금 (King County Waterworks fund): 분수계, 시내, 늪지를 보호하고 개선하거나, 재생된 물(reclaimed water)의 유익한 재 활용을 시사하는 사업에 대한 기금 지원
- 추가적인 민간 부문의 기부:
 - 33인 위원회: 1968년 설립된 이 단체는 "시애틀 시의 개선과 미화에 헌신하는 여성 엘리트 단체"다.
 - Intracorp: Belltown에 자산을 소유하고 있는 부동산 개발 회사
 - Geise Architects: Belltown에 기반을 두고 있는 건축 사무소-설립자이자 대표인 Carolyn Geise는 Growing Vine Street 사업의 리더이다.
 - 81 Vine: 사업의 일부인 건물들의 개발업자들

□ 디자인과 커뮤니티의 참여:

커뮤니티의 참여는 Growing Vine Street 사업을 뒷받침하는 주요 동력이었으며, 현재에까지도 지속되고 있다. 근린주구 계획 과정 동안에는 커뮤니티가 사업의 아이디어를 제공했지만, 사업은 또 하나의 초기 프로젝트인 Belltown P-Patch, 즉, Vine Street의 Elliott Avenue 2520에 위치한 커뮤니티 정원의 자연적인 결과물이기도 하다. 이 프로젝트는 시애틀 시 커뮤니티 자원봉사자들과 Friends of Belltown P-Patch간의 6년간의 협력의 결과물이었다. 이 프로젝트는 1989년에 시작해서 1995년에 완료되었으며, 근린주구 계획 과정 이전에 고안되었고, 커뮤니티 단체들이 결과를 달성하는데 사용했던 다양한 접근방식을 시사하였다. 근린주구 자원봉사자들과 시애틀 시는 기존의 작은 단층집을 헐고 그 부지를 주차장과 다른 고밀의 용도로 전환하려는 개발 압력 하에서 함께 작업했다. P-Patch 사업을 위해, 근린주구 주민들은 녹지 공간으로 보존할 수 있는 1/8 에이커 토지(42 patches)를 보존하도록 지속적이고 창의적인 방법으로 시를 설득했다. 근린주구는 마침내 성공하였으며, 시는 부지를 사는데 동의하고, 부지는 결국 근린주구 대응기금을 이용해 커뮤니티 정원으로 개발되었다.

근린주구 계획 과정 동안, 커뮤니티는 커뮤니티 정원에 의해 창출된 녹지 공간과 근린주구 내의 나머지 공간들을 연결시킬 방안을 기획했다. 지역 건축가/근린주구 출신의 조직가가 이끄는 지역 건축 사무소가 개념을 디자인했고, 시애틀 예술 위원회의 기금으로 고용한 예술가와 Belltown 커뮤니티의 주민들과 협력하여 작업을 진행했다. 수백의 커뮤니티 일원들이 사업의 계획과 디자인에 참여했다. 커뮤니티에서 관심을 가진 다른 단체들과 회사들이 사업을 실현시키기 위해 결국에는 추가적인 재정을 지원하였다.



〈Growing Vine Street 개념도〉

("Growing Vine Street Revisited 2004." Ed. Carolyn Geise: Growing Vine Street, 2004. <<http://www.growingvinestreet.org/book.php>> 1 June 2007. 16–18.)

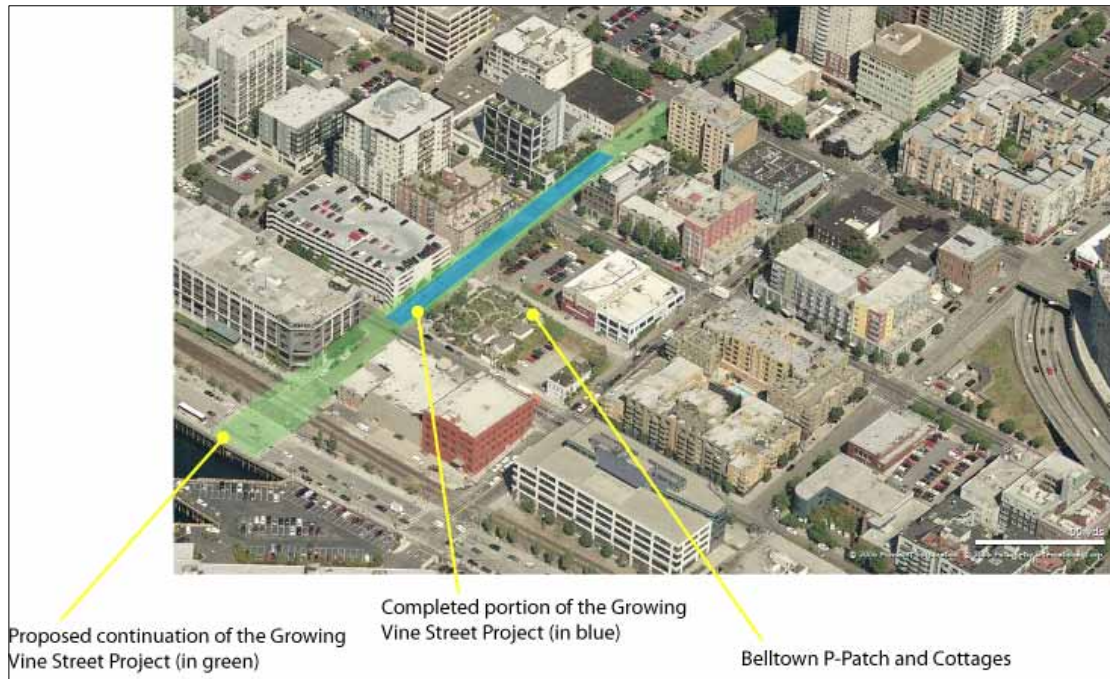
□ 교훈과 사업 성공의 원인

1) 리더십의 지속: Growing Vine Street 사업은 조성과정에서 10년 이상 개념 상태에 머물렀으며, 많은 자원봉사자들이 거쳐 갔다. 그러나, 사업의 주요 리더인 Carolyn Geise는 이 기간 동안 일관되게 리더로 남아, 사업 지원자들과의 필요한 관계들을 유지시킬 수 있었다. 이러한 지속적인 지원 없이 사업이 성공적으로 지속되는 것은 불가능한 일이었을 것이다.

2) 협력과 조정: 사업은 다수의 기금 출처, 시 기관, 자원봉사자들, 도시 계획 공무원간의 협력과 조정의 능력 없이 성공적으로 이뤄질 수 없었을 것이다. 다수의 관계자들을 조율할 수 있는 능력과 자원을 가지고 있었다는 점이 사업 성공의 핵심적인 결정요인이었다.

3) 시로부터의 리더십: 일반적인 시민들이 시 조직의 다양한 수준과 다양한 시 부서들의 역할을 이해하기란 힘들기 때문에, 시 정부가 Green streets 사업에서 민간 주체들, 시, 지역 주민들이 협력하는 데 도움이 되는 명확한 규제를 만드는

보다 주요한 역할을 맡은 것이 큰 도움이 되었을 것이다. 또한, 당시 시장이었던 Paul Schell의 정치적인 리더십과 지원은 정치적이고 관료주의적 난관을 지나 사업을 진행시키는 데에 중요한 역할을 했다.



〈Growing Vine Street 사업의 근린주구 상황지도〉



〈Growing Vine Street 사업의 시 상황지도〉

(3) Olympic Sculpture Park(시애틀 미술관 올림픽 조각 공원)

□ 사업개요 및 추진배경



〈공원사업의 위치〉

2007년 1월에 개장한 올림픽 조각 공원은 Belltown에 추가된 가장 최근의 대규모 녹지 공간이다. 올림픽 조각공원에서 흥미로운 점은, 시애틀 미술관 (Seattle Art Museum-SAM)이 Belltown의 북쪽 끝에 위치한 9 에이커의 오염된 공장 부지를 재개발하여 공공에 무료로 개방된 조각공원으로 전환했다는 데 있다. 공원은 콘서트, 연극 공연, 교육 프로그램을 위한 장소로서 기능하는 금속과 유리로 이루어진 전시관뿐만 아니라, Richard Serra와 Alexander Calder와 같은 유명한 동시대의 국제적 예술가들의 조각들로 특징지어진다. 공원은 놀랍게도 Z-형태의 보행로를 통해 해안가까지 확장된다. 이는 철도 노선과 도심부 주요 간선도로를 넘어 Elliott Bay까지 연결되는데, 사실상 이는 시애틀 도심부 내에서 해변가로의 유일한 접근로이다. 이 공원은 또한 스페이스 니들(Space Needle), 레이니어 산(Mount Rainier)과 시애틀 항구가 보이는 곳에 입지해 있다. 올림픽 조각 공원은 도심부 지역에서 가장 넓은 녹지 공간이다. Belltown과 시애틀 도심부의 인구와 소득이 증가하면서 녹지 공간과 예술에 대한 수요가 높아지고 있다. 이 공원은 비교적 녹지 공간이 부족했던 커뮤니티에 즉각적인 성공을 가져다 주었다. 사업의 총 비용은 약 8천 5백만 달러로, 자금의 80% 가량은 민간 기부자들

에 의해 제공되었다.

□ 사업의 특징

올림픽 조각 공원과 대부분의 다른 시애틀 공원간의 주요 차이점 중 하나는 이것이 정부 기관에 의해서가 아니라 비영리 단체에 의해 소유, 운영된다는 것이다. 대부분의 공원 기금이 공공 기금보다는 민간 기부로 이루어졌다는 점 또한 독특한 점이다. 시애틀의 오래된 공원 중의 몇몇이 민간 토지 소유자들의 기부를 통해 설립되었다고 하더라도, 이러한 광범위하고 의미있는 수준의 민간 지원은 매우 드물다. 시애틀 미술관은 공공 영역에서의 이와 같이 중요한 역할을 맡는 것을 통해, 시애틀 시에 민영 단체가 시애틀 지역 주민들을 위한 공공의 이익을 제공할 수 있다는 것을 인식시킬 수 있었다.

□ 수송 & 재정적 당면 과제

가장 주요한 도전들 중 하나는 부지의 획득이었다. 심각한 산업 오염의 문제에도 불구하고, 해안가 수변공간으로의 접근성을 가진 입지는 매우 중요했다. 원래, 개발업자가 시에 토지 매입을 제안했으나, 시는 이 자산을 매입하기 위해 또 다른 비영리 단체인 공공 토지를 위한 신용기금(Trust for Public Land)과 파트너쉽을 이룬 시애틀 미술관으로부터의 제안을 환대했다. 부지를 매입하기 위해 시애틀 미술관은 250만 달러의 공공 지원과 함께, 1750만 달러를 민간으로부터 기부 받았다. 시는 부지를 매입하려는 미술관의 제안을 수용했으나, 공공장소로서 만들 책임이 본질적으로 미술관에 있음을 확실히 했다.

일단 부지가 매입되고 나니, 예술 장치를 획득하고, 부지를 청소하고, 공원을 조성하기 위한 추가적인 자금이 필요했다. 이 자금은 민간의 기부와 기존의 공적 자금 둘 다에 의해 마련되었다(예를 들어, 새로운 공원세를 징수할 필요가 없음). 이 공적 자금은 모든 위계의 정부- 연방, 주, 카운티, 시 정부-로부터 지원받았다 (총 650만 달러). 자금은 연방 경제 개발 기금으로부터 50만 달러, 워싱턴 주 환경부로부터 공장이전적지 개선을 위한 기금 250만 달러, 카운티 정부로부터 약 150만 달러, 시애틀 시로부터의 2백만 달러를 포함하고 있다. 공원 개발을 위한 자금의 대부분은 시애틀 미술관의 광범위한 기금 조성 캠페인을 통한 민간의 기부로 이루어졌다.

□ 공공 영역에서 비정부 단체로서의 시애틀 미술관

○ 올림픽 조각 공원의 공공 특성 강조

시애틀 미술관은 시가 소유한 다른 공원과 동일한, 올림픽 조각 공원에서의 공공 환경 조성을 강조해왔다. Safarty, O. 이것의 일부는 대중들에게 공원을 개방하고 입장료를 부과하지 않는 것을 통해 달성될 것이다. 그러나 제복 차림의 경비원들과 적외선 감시 카메라가 건물과 공원의 예술 작품의 보안을 모니터링하기 위해 존재한다. 이것은 높은 가치의 예술품을 가진 도시 공원 내에 잠재하는 범죄와 시설 파괴 행위에 대처하기 위한 것이다. 또한 이것은 방문객들과 근린주구에 대한 추가적인 보안을 제공한다.

○ 토론의 심화: 미술관의 공적인 역할을 확대하기 위한 움직임

시애틀 미술관이 많은 방문객들에게 인기있는 장소였기는 했지만, 미술관은 예술이 시애틀의 모든 사람들에게 더 접근이 가능하게 만들고 커뮤니티와의 강력한 유대관계를 만들고자 전략적인 접근을 시작했다. 미술관의 새로운 초점을 유지하고자 "토론의 심화"라는 주제의 캠페인이 2001년 시작되었다. 이는 시애틀 미술관을 다각화하고 이 조직의 장점과 개방성을 확대하는 것을 목표로 하고 있었다. 토론의 심화 과정의 일부는 세 가지 핵심 전략 및 지침과 함께 새로운 임무를 개발하는 것을 포함했다

- 이용자 경험을 더 잘 이해하기 위한 방문객 리서치를 사용할 것
- 참여에의 장애 요소를 알아내고 대처할 것
- 관객을 참여시키기 위한 12개의 참여/지속가능성 전략들과 50여 개 이상의 관련 활동들을 시행하고 평가할 것

토론의 심화 과정의 일환으로, 시애틀 미술관은 2001년부터 2004년 동안 시애틀 지역 주민들의 미술관에 대한 인식을 다루는 데에 초점을 맞춘 4년의 연구를 수행하였다. 연구의 일부는 시애틀 대도시 지역 내에 여섯 개의 다른 인구 집단에 대한 포커스 그룹의 형성을 포함했다. 이 그룹들은 네 개의 다른 인종 집단-아시아계 미국인, 아프리카계 미국인, 히스패닉과 백인-과 방문자와 비방문자 두 개의 그룹이었다. 이 방문자들의 다수는 시애틀 미술관을 엘리트 집단으로 인식하고, 그들 커뮤니티의 우선순위와는 동떨어져 있다고 인식했고, 종종 주로 노년층이고 백인이며 부유한 미술관 방문자들과도 동떨어져 있다고 인식했다. 그 결과,

시애틀 미술관은 그들이 필요를 충족시키지 못한다고 느끼는 인구층을 타겟으로 삼아, 관람객의 참여와 미술관 다각화를 목적으로 하는 50개 이상의 관련 활동들과 함께 열두 개의 "참여와 지속가능한 전략"을 시행했다. 이러한 노력의 결과로, 커뮤니티의 미술관에 대한 인식은 현저히 개선되었다. 후속 설문조사는 커뮤니티의 관점에서 시애틀 미술관의 진보를 평가하기 위해 2003년 150 개의 커뮤니티의 다양한 그룹에 배포되었다. 응답자들은 시애틀 미술관이 가장 많이 개선된 3 가지 부분을 다음과 같이 꼽았다: 1) 전시의 다양성, 2) 커뮤니티에 알리려는 노력, 3) 다양한 인구 집단을 위한 마케팅 노력. 시애틀 미술관에 대한 인식 또한 엘리트 주의의, 환영하지 않는 장소라는 인식에서 친절한 장소(69%), 커뮤니티 지향적이라는 인식(43%)으로 현저하게 개선되었다



□ 결론

시애틀 미술관은 어떻게 비정부 기관이 미술관의 전통적인 역할을 넘어서 커뮤니티에 다가가고, 살고 싶음을 향상시킬 수 있는지를 보여주는 사례이다. 2007년 1월 개장 이래, 올림픽 조각 공원은 시애틀 도심부 지역에서 가장 큰 공원이 되었다. 대부분의 조각품들은 익명의, 그러나 주요한 시 지도자들에 의해 기부되었다. 방문객들은 올림픽 조각 공원의 이전 소유자나 주요 기부자에 대한 기록을 찾아볼 수 없을 것이다. 이는 사업을 주도했던 주체가 정부가 아니라 오히려 민

간 부문, 비정부 단체였다는 사실을 감안할 때, 매우 중요한 성과이다. 또한, 이는 모든 위계의 정부 (연방, 주, 카운티, 시)와 수천의 민간 기증자들로부터의 지원과 기금 조성을 포함한 협조적인 노력의 산물이었다. 이것은 공원을 위한 제한된 기금과 도심부 지역의 높은 지가를 고려할 때, 시의 공원 사업을 위해 가능한 차후 모델을 보여준다. 그러나 이 공간의 본질이 "공공 영역"인가에 관한 질문이 제기될 수 있다. 어떻게 공간이 비정부 기관에 의해 소유되고 운영되는 상황에서, 시애틀 시를 위한 공공 커뮤니티의 모임 장소로서 기능할 것인가? 공원이 카메라와 경비원에 의해 하루 24시간 감시하에 있다면, 어떻게 이 공간이 진정한 "공공" 공간이 될 것인지는 불명확하다. 또한, 많은 양의 기금과 작품들이 민간 기부자들로부터 왔기 때문에, 이 공간과 특성의 진화에 있어서 공공의 역할이 의문시되고 있다.

향후에 제 3자가 이 접근방법의 범위와 효과를 분석하는 것은 유용할 것이다. 이러한 향후 연구는 민간 주체들이 어느 범위까지, 얼마나 효과적으로 공공의 역할을 맡을 수 있는지를 더 확실히 결정할 수 있을 것이다. 지금까지는 공원은 아마도 공원에서 산책하기를 바라는, 예술 애호가 또는 비애호가일 수도 있는 많은 방문객들을 끌어들였다는 점에서 성공적으로 보인다. 올림픽 조각공원의 인기는 규모 면에서는 훨씬 작지만 청계천 사업과 견주어질 만하다.

5) Pike Place Market



<Pike Place Market의 출입구(<http://www.paultownend.com/photos/seattle2005/sn27.jpg>)>

(1) 사업개요

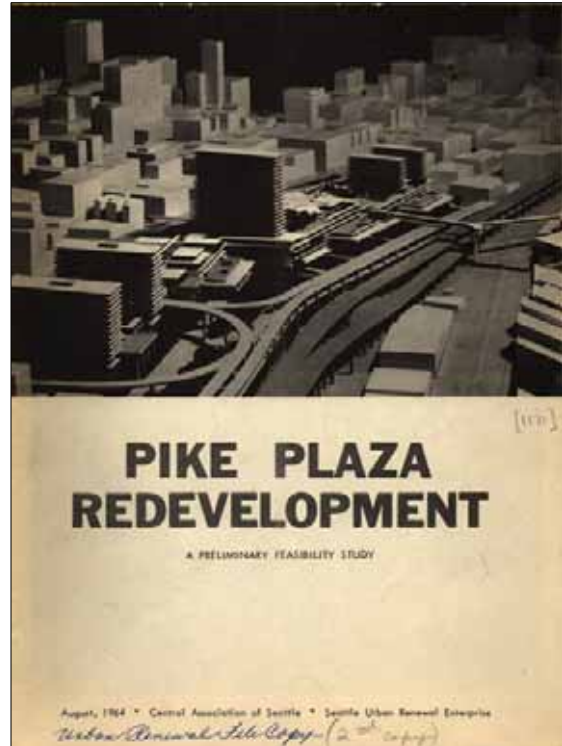
Pike Place Market의 개발은 시애틀 도시계획의 현시대의 역사에서 한 획을 그은 사건이다 이 시기 동안 계획과정은 도시계획 전문가들이나 기업, 시민운동 지도자들에 의한 상향식 접근방식에서 더욱 더 참여적인, 시민 주도의 접근방식으로 전환되는 중요한 시기를 겪었다. 이것은 여러 가지요인 때문인데, 부분적으로는 연방 차원에서의 기금, 법안, 프로그램(도시재개발 정책에 반대하는 시민들의 반발과 진행중인Model Cities 프로그램에 대한 더 긍정적인 반응)에 의해 시작되었고, 도시계획의 더 사회적인 접근방식의 추세와 1960년대 후반부터 1970년대 초기 동안의 연방 정책에 의한 저항도 한 몫 하였다. 특히 이 Pike Place Market의 사례는 도심지의 살고 싶음과 시애틀에서의 차후 도시계획 정책에 영향을 미친 의미가 큰 사례이다. 이것은 샌프란시스코의Ferry Building Market이나 캐나다 밴쿠버의 Granville Island Market과 같은 유사한 사업을 추진한 다른 도시의 모델이 되었다.

□ 사업개요 및 추진배경

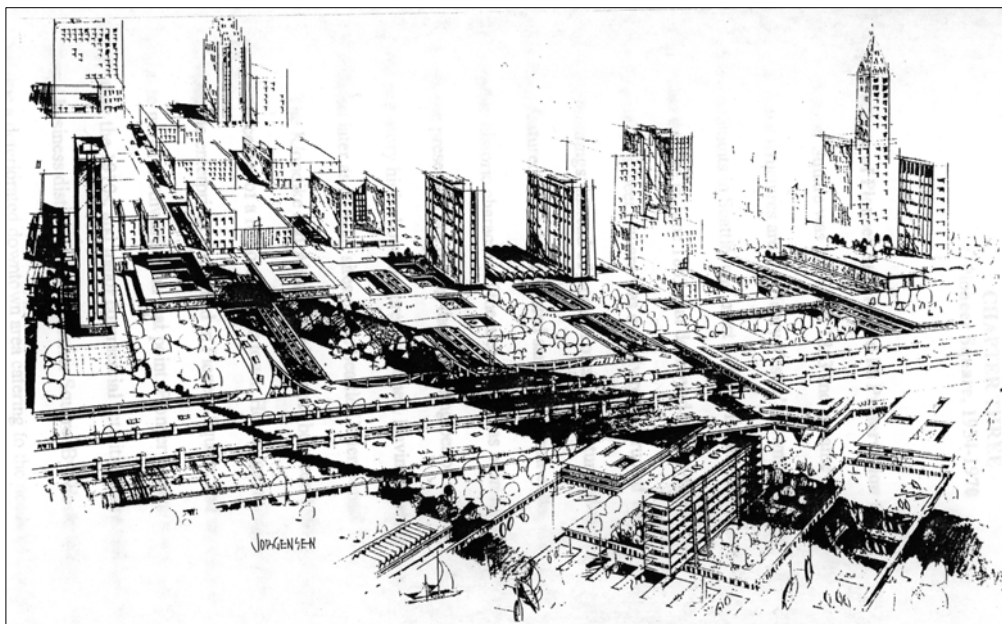
Pike Place Market은 지역 주민들이 생산자로부터 직접적으로 신선한 농작물을 구매할 수 있는 중심 장소로서 시애틀 도시위원회에 의해 1907년 설립되었다. 시장은 처음 개장일에 8명의 생산자로부터 1달 후에는 120명의 생산자로 규모가 확대되었다. 1917년에 오늘날 존재하는 시장의 대부분이 건축되었고, 1920년대와 1930년대 동안 지속적으로 성장하였다. 1932년까지 시장에서 매일매일 오는 상인들의 평균 숫자는 600명 이상에 달한다. 그러나 세계2차 세계대전 시기는 시장에 주요한 변화를 가져왔다 1) 60%에 달하는 시장 상인들을 잃게 한 진주만 공격 이후 일본인들의 강제수용 2) 시애틀 주변 농업지역의 산업화 증가, 경작지의 감소와 농촌 젊은이들의 농업에 대한태도의 변화 3) 슈퍼마켓 체인의 증가 4) 시장을 심각하게 훼손시킨 대화재. 이 요인들은 시장의 경기에 급격한 감소를 가져왔고, 1960년대까지 소비자들의 구매는 내내 저조했다. 시장에서 생산물을 팔던농민들의 숫자 역시 급격하게 감소하여, 1960년대까지 매일 시장에서 판매하는 상인들의 숫자는 100명 이하까지 내려갔다. 그 결과, 시는 시장지역을 재개발을 할 만한 적지라고 보고, 시애틀 도심지를 위한 새로운 계획을 세울 컨설턴트를 고용하였다. 새로운 개발은 도심지를 신규 오피스 타워, 아파트, 주차시설, 그리고 훨씬규모가 작아진 시장지역으로 이루어진 도심지로서 구상되었다. (그림 1-3 참고) 이 구상은 1950년대 중반부터 1960년대 중반까지 시애틀의 시민 및 기업지도자

들이 가지고 있는 우세한 가치와 일치하는 것이었다.

새로운 계획에 대한 인식이 증가하면서, 시애틀의 문화적 엘리트 집단에 의해 구성된 일부 시민들은 시장지역을 보존하고자 하는 움직임을 조직하기 시작하였고, "시장의 친구들"이라고 불리는 조직을 구성하였다. 다른 시민 단체들과 함께, 이 조직은 시장지역을 재개발로부터 보호하는 발의안을 만들었다. 이 발의안은 1971년 11월 투표에 붙여졌고, 그 결과 73,369명의 시민들이 시장을 보존하는 것에 투표를 하였고, 53,264명이 보존 발의안에 반대하였다.(58%대 42%) 그 결과, 7에이커의 Pike Place Market 역사지구가 생겨났고, 이것은 이 지구 내에서 발생하는 어떠한 토지나 건물의 설계나 용도의 변화에도 특별한 심사 과정을 요구한다.



〈1964년의 타당성 연구의 첫 장을 반영한 제안된 Pike Plaza 재개발 계획〉
(http://www.seattle.gov/CityArchives/Exhibits/PPM/panel9_photo2.htm accessed Dec 2007)



〈새로운 시애틀 도심지역의 콘셉 구상도, 1964〉

□ 사업의 특성

○ "도시 재개발"에 대한 두 가지 다른 관점

시애틀 도심부 재개발 노력의 주요한 이유 중의 하나는 교외지역의 쇼핑센터의 급속한 성장에 비해 도심부 지역은 경쟁력이 없다는 우려가 증가하고 있었기 때문이다. 시 공무원이나 기업인들, 그리고 문화적 엘리트들은 재개발을 통해 도심부 지역(Central Business District)의 경제적 활력을 유지하기 위한 긴급한 목표를 공유하고 있었고, 이것은 이러한 인식된 문제들을 해결하기 위한 도심부 연합(Coalition)의 조직과 연방의 도시재개발 프로그램의 연계를 이끌었다. 그러나 이 재개발이 어떻게 일어나야 할지에 대한 주제에 있어서는, 두 집단의 비전이 현저하게 달랐다. 시 공무원과 기업지도자들에 의해 구상된 안은 교외 지역의 쇼핑몰과 유사한 도시환경의 창출이었고, 이것은 도로와 주차장의 네트워크에 의해 서비스되는 대규모 블록의 쇼핑센터와 업무지역을 포함한다. 반면, 문화적 엘리트 그룹(지역 예술가, 건축가, 그 외 도시의 예술 및 문화적 활동을 지원하는 활동가들로 구성된)은 다른 관점을 보였는데, 그것은 Pike Place Market을 "역사적인 가치"를 지닌 "도심부 노후지역(downtown fringe areas)"로 보고, 적절히 운영된다면, 그것은 도심부 지역과 그 주변지역의 경제적 활력이라는 목표에 반하지 않도록 작동할 수 있을 것이라고 보았다.

더불어, 이 문화적 엘리트 그룹의 관점은 이전의 도시계획에서는 인식되지 못했지만 주목되고 있는 가치를 반영한 것이 었다: 살고 싶음, 디자인, 역사적 가치의 관점에서 Pike Place Market과 같은 도심부 노후지역의 혜택. 도심부 노후지역의 목적과 기능의 해석에 있어서 이 두 집단의 기본적인 차이는 Pike Place Market을 재개발할 것인가 혹은 보존할 것인가에 대한 경쟁적인 제안들을 낳았다.

□ 시장을 보존하려는 사례

앞부분에서 언급했듯이, 시장지역을 보존할 것이냐 재개발할 것이냐를 둘러싼 논쟁은 도심부 지역의 경제적 개발을 어떻게 접근할 것이냐에 대한 생각의 차이에 놓여있었다. 기업 및 시민지도자들에 의해 제시된 안은 도시 재개발에 대한 우세하던 가치에 뿌리를 두고 있었고, 그것은 이 사업에 "철거 및 재개발" 식의 접근을 옹호하였다. 문화적 엘리트와 "시장의 친구들"과 같은 연합된 조직에 의해 지지된 접근방법은 도시계획 분야에서 더 진보적이고 신조류의 관점을 반영하고 있었으며, 지역의 문화적이고 역사적인 가치를 인식하고 대규모 도시재개발

사업에 대한 반대를 옹호하였다. 이 도시계획의 새로운 관점은 제인 제이콥스나 케빈 린치, 허버드 겐스나 도시 근린주구의 역사적인 가치를 경시한 대규모의 상향식 도시재개발 사업에 대한 주의를 촉구한 다른 사람들의 저서에서부터 부분적으로 성장하였다. 다른 중요한 요인들, 특히 국가 역사보존법(1966), Model Cities 법(1966), 국토환경정책법(1970)은 보존의 중요성과 더 책임감있는 도시 개발을 강조하였다. 특히 국가역사보존법은 시장을 보존한 사례에 더 중요한 영향을 미쳤다. 시애틀 시의회 의원이고 시애틀에 기반한 대표적인 건축가인 Victor Steinbrueck는 Pike Place Market지역을 역사지구등록제 하에서 고려하고자 신청서를 제출하였다. 이 신청은 나중에 승인되었는데, 시장이 도시 재개발 계획으로부터 지켜질 것을 요청할 능력을 "시장의 친구들"에게 부여하였다. 그러나, 이 법에 의해 주어진 보호는 오래된 시장 건물들이 도시재개발 프로그램 하에서 보존될 것이라는 것을 보장하지는 않았으며, 국가역사보존위원회에 의해 나온선택권은 권고사항일 뿐이었다. 이 보호는 도시재개발 프로그램이 일어나는데 더 많은 시간이 걸리게 하였고, 반대 집단이 더 알려지게끔 했다. 시정부는 원래시장 크기의 1/5 정도의 규모를 보존하는 것으로 보존지역의 규모를 줄이고자 한 타협안을 만들기로 결정하였다. 그러나 한편 대중들은 점점 더 시장의 보전을 지지하는 집단들에 공감하기 시작하였다. 게다가, 1960년대 후반에는 시애틀에서 시민들의 움직임이 일어났는데, 이것은 시장의 보전을 지지하는 Wes Uhlman시장의 선출이라는 결과를 낳았다. 비록 이 시장은 더 작은 규모의 제안을 지지했지만, 시민들은 시장지역 전체를 보존하기로 결정되어져 있었다. 따라서 보존을 찬성하는 집단들은 1971년 11월 투표에 시민 발의안을 내기 위해서 서명을 받기 시작했다. 이 발의안은 상당한 표차로 투표자들의 승인을 받았고, 시는 시민투표를 통해 시장을 보존할 의무를 가지게 되었다.

이 결과로 인해 시애틀에서의 도시재개발 프로그램에 할당되어왔던 연방기금이 중단되는 것은 아니었다. 반대로, 기금은 제공되었고, 기금의 일부분은 시장지역의 역사보존(및 복원)에 사용되었다. 이 기금을 할당하는 책임이 있는 연방기관(주택 및 도시개발국)은 추가적인 논의 없이 변경된 사업을 위한 기금을 승인하였다.

□ 시민 참여와 시장을 보존하고자 하는 발의안

시장 보존의 가장 주목할 만한 점 중의 하나는 비록시장을 철거로부터 구해내는 것이 "시민들의 발의안" 이지만, '시장의 친구들'과 같은 주요한 시민행동 그

룹이 시장지역이나 그 주변지역에 사는 많은 지역주민들을 대표하는 것이 아니라는 점이다. 이 그룹은 시장의 상점소유자들의 대부분을 대표하지도 않았고, 그들의 대부분은 재개발 대안을 선호했다. 상점 소유자들의 관점에서 재개발 안은 시기 적절해 보이는 새로운 개발기회를 창출하면서 시장의 일부분을 보존할 수 있는 방법을 제공하였다. 반면에 발의안은 시장을 위한 미래의 사업계획을 제공하지 않았다.

그렇다면, 왜 '시장의 친구들'은 그들의 이유를 이렇게 널리 지지할 수 있었는가? 시민단체의 지도자들은 현재 유명한 시애틀 시의원인 Victor Steinbrueck가 말한 것과 같이, 또 대체할 수 없는 역사적이고 심미적인 가치를 가지기 때문에 이 시장을 "살고 싶은 미래"의 상징으로서 인식하고 동기를 부여받았다. 시장을 이러한 상징으로서 인식하는 것은 시민단체들로 하여금 그들의 이유에 더 강한 지지를 얻고, 투표자들로 하여금 이런 논리에 공감하게끔 호소할 수 있게 하였다. 시민단체들의 활동과 그에 대한 책임감이 증가하는 추세는 시민 발의안 과정을 좀 더 효과적으로 만들었다. 이 사례는 시애틀의 도시계획에 전환점이 되었고, 다음과 같은 3가지 특징적인 결과들을 낳았다.

□시장의 보존 이후에 시애틀에서의 도시계획에의 함의

○ 시 정부에 의해 인식된 시민참여

그 당시에는 도시계획 공무원들은 그 과정에서 대중들을 중요하게 참여시키는 것 없이 기업이나 시민지도자들과 함께 일해왔다. 이 발의안이 통과되고 난 후에, 시는 계획과정에서 시민들을 참여시키는 것의 중요성을 더욱 더 인식하기 시작하였다. 계획가들은 도심부 지역을 위한 계획은 전문적인 계획가나 상의 위계의 정부 공무원들의 배타적인 영역이 아니며, 더 참여적인 계획 과정은 시민들과 더 관련되게 사업을 이끌수 있음을 인식하게 되었다.

○ 도시 재개발에 대한 계획 이념의 변화

계획 이념에서의 주요한 변화는 도시 재개발을 향해 취해진 주요 접근방법과 관련이 있으며, 이 사례에서는 기존의 특성을 완전히 바꾸는 방식으로 이 지역을 대체하는 것이 아닌, 도심부 근린주구의 독특한 역사적, 문화적인 가치를 인식하고, 이 지역을 개선하기 위해일했다. 이것은 또한 앞에서 언급된 시(그리고 시민)로 하여금 역사적이거나 문화적으로 중요한 지역을 보존할 권리를 준 국가역사 보존법에 의해주로 영향을 받았다.

○ 하부 지역(부도심)간 네트워크의 강조vs. 단일한 도심부 지역

시애틀에서의 도시재개발 과정은 Pike Place Market의 재활성화 시기 동안에 긴 시간에 걸쳐 일어났고, 결과물에 영향을 주도록 도심부 지역의 계획과정에 대한 생각의 방식을 현저하게 바꾸어 놓을 만큼 충분히 긴 시간이 걸렸다. Carl Abbott은 이 특징적인 단계를 1955-1965년 사이("쇠퇴하는 부동산 시장" 단계)와 1965-1975년 사이("하부지역 간의 연합" 단계) 두 가지로 구분하였다. 후자의 단계는 독특한 도심부 지역(Pike Place Market과 같은"노후 지구"를 포함한)이 단일한 특성을 가진 통일된 도심지역보다 더 가치 있는 개념이 되는 시기 동안에 주요한 전환으로 특징지어진다.



<Pike Place Market의 현재 조감도(Windows Live, 2007)>

□ 결론 및 시사점

시장을 재개발하려던 원래의 계획이 어떻게 최종적으로 도심지역에 영향을 미쳤을지를 말하는 것은 불가능하지만, 시장을 보존하고자 하는 움직임을 이끌었던 개인들(발의안을 지지했던 시민들도)이 이 지역을 경제적인 자산으로서 뿐만 아니라, 역사적인 중요성을 갖는 장소로서의 잠재력을 미리 보았다는 것은 분명하다. 오늘날 시장은 여행자들의 주요 관광지뿐만 아니라, 농산 및 수산시장, 공예가, 예술가, 꽃이나 다른 작은 사업을 위한 장소로서 기능한다. 현재의 관점에서 보면, 미국에 있는 도심지역은 주민들의 일상생활에의 필요를 위한 슈퍼마켓(식

료품점)이 부족한 문제점들을 갖고 있는데 반해, Pike Place Market은 시애틀에서 활력 있는 도심주거의 필수적인 부분이 되어왔다. 동시대 보스턴의 Faneuli Hall이나 Quincy Market과 같이, 이것의 역할은 다른 도시들에게 인식되고 성공적으로 모방되어 왔으며, 공공시장지역의 역사적인 보존을 통해 그들만의 "도심부 노후지역"을 창출해온 샌프란시스코의 Ferry Building Market이나 캐나다 밴쿠버의 Granville Island Public Market이 가장 잘 알려져 있다. 시애틀 도심부에서, Pike Place Market과 같은 지구의 보존은 이전 시애틀 시의원인 Victor Steinbrueck에 의해 설명된 "살고 싶은 미래"의 비전을 명확하게 하도록 도왔다. 살고 싶은 미래를 위한 이 비전은 현재 시애틀의 최근에 통과된 살고 싶은 도심부 계획을 통해 수행되고 있으며, 이 계획은 22,000명의 새 인구와 50,000의 추가적인 고용을 수용하기 위한 도심부 근린주구의 밀도의 증가를 포함하고 있다. 시애틀 도심부가 변화함에 따라, Pike Place Market은 근린주구에서 사람들 간의 교류와 경제활동을 촉진하는 거점으로서 기능하고, 더 기본적인 차원에서는 지역의 농산물을 공급하는 중요한 공급원으로서 계속하여 기능하게 될 것이다. Pike Place Market은 어떻게 시민들이 정부의 가차 없는 대규모 재개발 계획에 대하여 싸웠고 근린주구의 성격을 보존하기 위한 싸움에서 이겼는지를 보여주는 중요하고 성공적인 사례이다. 시장은 앞으로도 계속해서 살고 싶은 도심부를 위한 중심지점으로서 기능하게 될 것이다.



2. PSRC(Puget Sound Regional council)

- 방문일시 : 2008. 5. 19 13:00-14:30
- 특강주제 : 시애틀의 도시성장관리
- 특 강 자 : Rocky Piro(PSRC 박사)
- 특강내용 : 시애틀 대도시권 성장관리계획

□ 개요

지난 20년간 시애틀 대도시권은 인구와 경제의 예기치 못한 증가를 경험하였다. 교외화의 증가로 인해 결과적으로 푸젯만(Puget Sound)을 둘러싼 지역의 경관과 환경의 질이 위협받는 상황 때문에, 워싱턴 주 성장관리법(the Washington State Growth Management Act)이 1990년에 통과되었고, 공공기관과 NGO 양쪽 모두 지속가능한 형태의 도시 개발을 재설정하려는 다각도의 노력을 기우렸다.

공공측면에서, 성장관리법으로 도시 및 카운티 계획에서 환경민감지역(sensitive areas)이나 자원보전지역(resource lands)을 설정 및 보호할 뿐 아니라, 도시 성장지역을 설정하여 그 이외의 지역은 철저히 개발을 제한하도록 의무화하고 있다. 성장지역으로 지정된 지역 이외에는 농업이나 임업용으로 사용되도록 하고 기반시설의 확장을 제한 있다.

지속가능한 개발이라는 특수한 목적을 가지고 도시성장을 통제하기 위한 체계적 안들이 입안 되었다. 이번 장에서는 개별 안들을 설명하고, 그들의 효과를 평가하고, 이들이 어떤 식으로 통합되었는지 설명하고자 한다. 이런 안들은 여러 커뮤니티에서 모범사례로 채용하고 있다.

□ 워싱턴 개발관리법의 배경과 내용

시애틀 대도시권은 인구 3백3십만의 워싱턴주에 있는 주요 도시권이다. 푸젯만(Puget Sound, 환태평양지역 주요 무역 항구)의 남쪽을 둘러싼 4개의 카운티로 구성되어 있는 이 지역은 동서로 널어선 수풀이 우거지고 눈 덮인 산맥들과, 주요 도시들의 호수와 바다의 전망이 아름다운 경관을 제공한다. 이런 물리적 특성과 온화한 기후가 많은 거주자와 기업을 시애틀로 끌어들이고 있다.

○ 성장관리법

시애틀의 도시지역 성장이 도시의 번영과 함께 발생했지만, 이것은 결과적으로 이런 성장을 촉진시킬 수 있었던 자연적 amenities나 삶의 질을 위협하는 결과를 낳았다. 이에 대해 공공의 염려로 워싱턴주 성장관리법이 1990년에 채용 되었다. 성장관리법의 주요 내용은 다음과 같다.

- 지역의 토지이용계획의 절차와 내용을 개혁.
- 하수와 도로와 같은 기반시설의 공급과 관련된 개발의 시기의 입지의 변화.
- 개발계획과 규제에 커뮤니티의 참여의 의무화.
- 도시 및 카운티 정부 간의 협력 증가.
- 도시성장지역의 지정: 내부는 고밀개발 장려하고, 외부는 개발을 금지.

지난 12년간 성장관리법이 수정되면서 더욱 강화되고 효율화되었다. 현재까지 약 200개의 워싱턴주의 도시와 카운티가 성장관리법의 목적과 요구조건에 부합하는 종합 물리 개발계획을 채용하고 있다. 몇 개의 행정구역은 이런 요구를 회피하기도 했지만 정치적 지지가 강할뿐더러 광역 성장관리청문회(Growth Management Hearings Boards)에 몇 건의 고소로 많은 지자체들이 순응하게 되었다. 높은 성장지역내 지자체는 반드시 성장관리계획을 수행해야 하지만, 느린 성장지역내 지자체는 선택사항으로 추진되고 있다.

카운티는 도시 경계 밖의 지역의 계획과 개발통제에 대한 책임을 지닌 정부이다. 1990년 이전에 워싱턴 주법은 시티나 카운티가 계획을 수립하고 토지이용을 규제하는 것을 인정하기는 했지만 요구하지는 않았고, 많은 농촌지역에는 토지이용을 규제하는 조닝(zoning) 조례도 없었다.

○ 성장관리법의 제도적 배경

워싱턴 해안 관리법과 주환경정책법(1971)의 수립은 개발을 통제하고 지역계획에 지침을 주는 역할을 강화하여, 부분적으로 성장관리법을 위한 환경을 만들어 주었다. 게다가, 도시와 카운티가 해당 관할권 경계를 벗어나 그들의 계획을 통합 조정하기 시작하였다. 주와 연방정부의 교통기금을 받기위한 자격을 갖추기 위해 4개의 카운티로 구성된 Puget Sound Regional Council이 토지이용과 교통계획을 통합적으로 개발 (PSRC, 1990)하게 된다.

킹카운티는 1985년에 종합계획을 채용하여 기존도시주위에 도시성장경계

(urban growth boundary)를 설정하여 중요한 농촌자원지를 설정 및 보호, 적정 기반시설용량을 가진 지역에 추가적 도시개발을 제한, 계획수행과정 평가의 근거로 연간성장보고서 작성하였다. 이 계획 프로그램이 1990년 워싱턴주 성장관리법의 모태가 되었다. 이들 조항들이 효과적이어서, 주의 법안 설립의 정치적 기반으로 동원되었다.

성장관리법을 가지고 있는 다른 11개 주에서의 비슷한 프로그램과 워싱턴주의 성장관리법을 차별화 하는 것은 역사적 개발(historical development)이다. 워싱턴주법은 지역의 다양성과 지자체의 통제의 강한 전통을 반영하고 있다. 탈중심화된 계획과 도시와 카운티로의 의사결정을 하고 주에 의해 지역계획의 승인을 요구하기보다는 지자체 통합체에 의한 지역정책의 협력적 개발, 지역계획이 수행하는 이슈들에 대한 주의 요구조건의 최소 만족선 설정한다.

지역계획을 개발하고 개발규제를 이행하는데 사용된 13개 목적을 설정하였다.

- 효율적 다핵 교통 체계
- 도시 난개발 방지
- affordable housing의 공급확대
- 민간부동산 권리의 보호
- 경제개발 장려
- 도시성장지역내에 개발 초점
- 시시적절하고 공정한 방법으로 제안된 개발에 대한 승인,
- 오픈 스페이스의 확보
- 계획과 규제과정에서 시민의 참여확보
- 임지와 농지의 보전
- critical areas의 보전
- 공공시설과 서비스 보장
- 역사적 보전

이 목적들은 지속가능성의 완전한 정의를 구성한다. 예를 들어 널리 인용되는 환경과 개발에 대한 세계위원회의 Bruntland 보고서에서는 지속가능성을 “그들 자신의 요구를 충족하기 위해 미래의 세대의 가능성을 희생시키지 않는 현재의

요구의 충족”으로 규정학 있다. 결국 지속가능성은 미국 도시계획의 주요 패러다임이 된 것이다.

성관리법은 환경뿐만 아니라 사회경제적 차원에서 다루어진다. Toward a Sustainable Seattle(최근 종합계획, Seattle 1994)에서 3가지 목적으로 묘사되고 있는데, 이는 환경적 책임, 사회적 평등, 경제적 기회와 안정이다.

지속가능성의 정의의 기본은 적어도 3가지 형태의 사회적 형평성으로 이루어진다; 그룹간, 세대간, 지역간 (Miller, 1999). 지속가능성은 자원의 사회적 재분배와 관련되어있기 때문에 정치적으로 해결하기 어려운 윤리적 문제이기도 하고 (Miller, 1985) 한 가지 이상의 모델이 존재하며, 모델간의 차이는 인구구성 및 규모, 소득, 기존환경의 질, 경제구조와 같은 지역의 상황에 달려있다. 계획가의 과제는 이런 특성들을 미래를 위한 선택적 전략으로 통합하고, 그 합의를 평가하는 것이다.

□ 워싱턴 성장관리법의 요구조건

성장관리법은 지역 정부에서 수행해야하는 활동을 구체화하고 있다.

① critical areas와 resource lands의 설정과 보호

도시관리계획과정의 첫 번째 단계는 시티와 카운티가 환경적으로 중요한 지역 (environmental critical areas)을 명기하고 그 지역을 규제안을 개발하는 것이다. 이것은 중요한 야생생물의 서식지, 범람원, 습지 등을 보호하기위한 지역에 적용되며 최고의 과학이 이런 critical 지역을 지정하고 관리하기 위해 이용된다.

비슷하게, 지자체는 중요한 자원지(resource lands)를 지정해야하고, 농업 및 임업지역과 주요 광업자원지를 지정해야한다. Critical areas와 resource area를 설정하고 보호하는 조항들은 도시활동을 수용하는 공간 공급에서 제외시키고 지속적인 도시개발을 위한 환경적 차원을 다루는 것이다.

② 지역계획정책의 개발과 승인

성장관리법은 성장지역내에 있는 카운티 정부들에 의한 복수관할권 계획 정책 개발을 요구하고 있다. 카운티가 계획기구역할을 하는 농촌지역과 다수의 행정지역간의 공통된 쟁점을 확하고 이런 쟁점들을 다룰 원칙을 설정한다.

이런 정책개발은 각 카운티내에 위치한 도시들의 정부들과 공동협력으로 이루

어져야 하다. 그러나 카운티의 입법기구(County Commission or Council)에 의해 최종적으로 채택된다.

이런 정책들은 도시와 카운티의 종합토지이용 및 기반시설 계획에 통합되어야 한다. 주법은 이런 정책들이 정기적으로 검토되고 평가되도록 요구하고 이 단계는 지속가능성에 대한 지역 간 관심과 분수령(watershed)과 같이 생태지역으로 지정된 지역을 다룰 필요성을 보여주고 있다.

③ 도시성장지역(Urban Growth Area)의 지정

카운티레벨의 계획 정책으로서 각 카운티는 도시성장지역(UGA)을 지정한다. 도시성장지역은 시티나 타운(municipal boundaries)내의 모든 토지와 이미 도시화되거나 도시기반시설이 제공되어있는 토지를 통합한 지역이다. 도시성장지역의 지정은 지역 내의 도시들과 공동으로 수행되어야 하지만, 승인은 카운티정부의 책임이다. 지도로 나타난 도시성장지역의 경계는 향후 20년간 공간에 대한 예측된 수요를 만족시키기 위해 충분한 토지를 포함해야 하고 이 20년간의 인구전망은 주의 회계관리국(Office of Financial Management)에 의해 제공된다.

카운티는 도시성장경계내의 지역에 개발을 제한하고, 이 경계 밖의 도시서비스와 시설에 자금이 제공되지 않는다. 이 지역의 모든 부가시설들은 이 공간적 경계내에서 이루어져야 한다. 도시성장지역이 향후 20년간 계획된 밀도로 공간의 요구를 수용하도록 하는 요구조건은 토지와 주택의 가격을 상승시키는 인공적 결핍을 피하기 위한 것이다. 이런 맥락에서 도시성장지역의 정확성은 매 5년마다 검토되고 가능한 범위에서 수정된다.

④ 종합계획의 개발 및 승인

성장관리법(GMA)은 고도성장지역의 시티와 카운티가 종합도시계획을 준비하도록 한다. 토지이용, 주택, 공공시설, 교통, 카운티내의 농촌 이용 지역을 주로 다루고 있다. 공원, 레크리에이션, 경제개발과 같은 요소도 포함될 수 있고 세부 지역과 근린지역의 계획 또한 채용될 수 있다.

종합계획은 지자체에서 회피되는 공공시설을 수용해야만 한다. 교도소, 공항, 폐기물, 하수 처리 시설, 주요 교통시설 등 도시와 카운티는 공공목적에 유용한 토지를 설정하여 인접 도시 및 카운티와 종합계획을 조정한다. 주기관은 지자체의 종합계획을 따르도록 되어있고, 도시 및 카운티가 종합계획을 승인 및 수정하

거나 관련 개발규제를 채용하기 6일전에 통보받아야 한다. 입지적으로 논란이 되는 시설을 유치하는 주정부가 지역계획을 지키도록 요구하는 이런 조항들은 과거 미국 지역계획이 직면한 주요 문제를 다루는 것이다.

성장관리법의 명백하고 중요한 요구조건은 지자체가 이런 종합계획개발에 초기부터 지속적으로 공공 참여를 하는 것이다. 계획에 의해 영향을 받는 측의 지식과 기호를 알 수 있는 기회 제공하고 시민들이 개발 결정에 영향을 미치고 개발결정을 형성하는 포럼을 제공한다. 이런 참여가 대중들에게 결과적으로 주인의식을 심어주었고, 이에 따라 계획을 지지하는 정치적 구성체를 발전시키게 된다. 이런 결과는 계획이 유효하며 계획이행이 진행되고 있음을 확증시킨다.

⑤ 계획이행을 위한 개발규제 및 다른 수단들의 설계 및 채용

○ 일관성 요구조건(consistency requirement)

지자체들은 종합계획과 일치되는 zoning 및 토지분할 조례와 같은 개발 규제를 준비 및 승인해야만 한다. 계획의 조항에 부합하도록 프로그램하고 예산을 결정하고 부가적으로 초기단계의 계획과정에서 채택된 환경 중요 지역(environmentally critical area)을 위한 규제들은 승인된 계획에서도 일치하도록 검토되어야 하고, 그렇지 못할 경우 수정되어야 한다.

○ 동시성 조례 (concurrency ordinance)

일단 종합계획이 지자체에 의해 승인되면 정부는 동시성 조례를 채용 및 강화해야 한다. 동시성 조례란 만약 교통부문 계획에서 승인된 기준 이하의 지방도 및 교통 시설 서비스가 개발과 당시에 충분히 개선되지 않는다면 개발을 거부하는 것이다.

워싱턴 성장관리법에서 준비된 계획은 다른 여러 주의 성장관리법들의 경우에 서처럼 주에 의해서 검토 승인되는 것을 요구하지 않지만, 계획과 이행수단개발에 참여한 시민들과 기관들이 그들 세 개의 성장관리 청문회중 하나에 계획채용을 호소(상소)할 수 있다. 이런 상소는 성장관리법의 목적중 하나 혹은 계획이나 이행과정 중 요구되는 단계중 하나에 부합되지 못할 수 있다. 이 과정동안 공공 참여가 있어야 한다는 요구조건은 더욱 중요하다.

⑥ 종합계획의 모니터링, 평가, 및 수정과 규제이행

워싱턴주 성장관리법(GMA)은 지자체에게 지속적으로 종합계획과 계획이행수단의 효과를 평가하도록 요구하고 있다. 시티와 카운티가 주요 계획 목표와 관련된 지표를 개발하고 성장과 그 효과에 대한 자료 수집을 근거로서 이런 지표 사용하고 있다.

○ Sustainable Seattle (NGO)

1990년에 개발 벤치마크 기법을 공공에게 제공하는 지속가능성지표를 개발을 시작하여 푸젓만일대의 여러 지자체에게 모범사례를 제공하고 있다. 그 지역의 지속가능성의 다양한 사회적, 경제적, 환경적 특성들에 대한 일련의 보고 카드를 발간하는데 이런 지표들을 사용하고 있다.

성장관리법(GMA)은 또한 주내의 6개 카운티들이 매 5년마다 남아있는 땅들이 거주 및 상업공간의 향후 수요를 충족하는지 건축가능지를 감정하도록 한다. 이는 향후 20년의 토지공급을 유지하기위해서 도시성장경계(UGB)를 조정해야하는지를 결정하는데 중요한 정보이다.

마지막으로 성장관리법(GMA)은 모든 지자체가 종합계획과 관련 규제들을 매 5년마다 검토하고 주법의 조항들을 충족시키도록 수정하도록 요구하고 있다. 첫 번째 계획은 1994년이 만기였고, 푸젓만내의 관할행정구역들은 1회차 계획의 검토와 수정을 최근에 마친 상태이다. 1990년 성장관리법(GMA)하의 계획은 여전히 새로운 것이고 경험이 축적됨에 따라 변화하고 있다.

□ 시애틀 대도시권내 도시성장계획 사례

워싱턴주의 성장관리는 광역과 지역 수준의 개발계획, 일관성과 동시성의 요구, 열린 시민참여, 환경민감지역의 보호를 위한 개발규제와, 도시 기반시설이 이미 존재하는 지역의 재충전 등으로 구성되어 있다. 성장관리계획을 이행하는데 사용된 기법들 중 일부는 토지이용통제의 형태이다. 그러나 푸젓만에서 사용된 여러 가지 기법들은 인센티브를 부여하는 것이다. 계획 정책 가이드라인을 자발적으로 따르는 토지소유주들에 대한 보상을 제공하는 방식: transferable development credit, open space taxation 을 채택하고 있다. 이외에도 영구적으로 오픈스페이스로 이용될 부동산의 인수 (사유지이지만 농촌지역에 있는 부동산의 개발권의 인수)도 부가적 방법이다. 마지막 프로그램은 시애틀 도시중심지 정책 및 프로그램으로 기존 도시지역내 고밀성장을 장려하는 것이다.

① 개발에 대한 법적 제약 (Legal Constraints on Development)

시애틀 대도시권의 경우 도시성장지역은 4개의 카운티로 구성되어있으며, 630,000에이크로 이들 카운티의 16%의 면적과 85%의 인구를 차지하고 있다. 성장지역은 도시와 교외지역을 통합한 것으로 향후 20년동안 개발에 대한 토지수요를 충분히 충족시킬 수 있을 만큼 넓은 면적을 차지하고 있었다.

4카운티들의 성장 패턴이 다르고, 어떤 카운티는 그들 경계내의 상당부분의 땅이 공공소유(national forests)로 되어 있었다. King County는 성장지역의 면적이 22%로, 인구 91%가 이 지역에 집중되었다. Kitsap County는 성장지역의 면적이 36%로, 인구 68%가 집중되었고 성장관리법(GMA)과 부합되지 않는다고 청문회에서 상소되었다.

도시성장경계가 개발을 집중시키고 농촌지역을 보호하는데 얼마나 잘 작동하는지를 평가하는 것이 중요지만, 첫 라운드 성장관리계획이 채용되고 8년의 경험에 따르면 별로 성공적이지 못하였다. 부동산 소유주들이 계획 채용직전에 토지분양과 건축허가를 받았고, 이미 도시성장지역 바깥의 기존 토지들이 이미 건축허가를 받은 상태였기 때문이었다. 그러나, King County는 1985년 계획의 일부로 도시성장지역을 지정하고 지정된 농촌지역내의 개발을 제한하는데 효과가 가시화될 시기적 여유가 있었다.

건축허가건수는 개발이 일어나는 지역을 추적하는 유용한 측정 수단으로 활용되고 있다. 1990년대 전반 시애틀 대도시권의 4개의 카운티내의 건축허가건수는 상당히 일정하였다. 19,700건의 건축허가가 1995년에 발생하였고 그 중 도시지역이 15,250건이, 농촌지역이 4,450건 발생하였다. King County는 대략 건축허가 6800건이 성장경계 안에서, 400건이 그 경계 밖에서 발생하였다.

1998년에 13400건의 주택건축허가가 도시성장지역내에서 있었고, 그 중 4분의 3이 카운티내의 도시들에서 발생하였다. 반면에 성장경계바깥에서의 개발은 단지 829건으로 조사되었다. 이처럼 성장관리가 실행되기 이전에는 새로운 거주지역 성장의 15%는 킹카운티의 농촌지역에서 발생하였지만, 1998년경 그 숫자는 6%로 줄어들게 된다.

② 인센티브: TDR Credits, 조세감면, 및 다른 혁신 프로그램

도시성장경계(Urban Growth Boundary)는 공공정책의 명백한 의사이며, 도시

기반시설이 도시외각지역으로 확산되는 것을 제한하는 규제이지만, 인센티브와 공공의 토지인수 또한 농촌지역을 보호하는 중요한 수단이다.

○ TDR Credits

King County의 혁신 인센티브 프로그램은 개발 크레딧의 양도이다. 1990년에 시작된 프로그램으로, 소유주가 농촌의 부동산의 개발권을 도시성장지역 내의 토지 소유주에게 팔수 있도록 되어있다. 이 양도권은 구매자가 개발밀도를 증가시키는데 사용된다. 개발 크레딧이 양도될 때, 영구적 보전 지역권(easement)이 그 부동산에 부여되는데 예를 들어 하나의 부동산을 4개의 parcel로 분할한 소유주는 그 부동산에 하나의 집만 건설하고 3가구를 추가로 건설할 수 있는 권리로서 크레딧을 팔수 있다.

○ Current use assessment program

워싱턴주 오픈스페이스 조세법(the Washington State Open Space Taxation Act)은 미개발상태인 부동산의 자연적 특성을 유지하기 위해 민간토지소유자에게 직접적으로 부동산세금감면을 해준다. 민간토지소유자들이 그들의 부동산의 모두 혹은 일부에 대해 자연자원으로 보존할 경우 부동산의 시장가치보다 낮은 가치에 기반으로 조세를 부여한다. 기술적으로 공공평점체제로 인센티브 프로그램 자격이 있는 토지를 선별한다. 이 평점체제는 사용, 특히 분수령(watershed) 보호의 목적으로 푸젠탄 지역에서 이용되고 있다. 분수계 보호는 US Endangered Species Act하에서 푸젠탄의 치누크 연어가 멸종위기에 처한 종으로 분류되면서 1999년 이후 주요 관심사가 되기 시작하였다. 이 법은 멸종위기에 있는 동물들의 서식지를 바꾸는 것을 금지하고 푸젠탄지역의 모든 시내를 따라 200 피트가량을 자연 증식을 위한 완충지를 요구하며 이들 하천에 폐기물을 방류되지 않도록 지시하고 있다.

○ Four-to-one program

세 번째 인센티브 프로그램(역시 킹카운티에서 시행)은 성장경계 밖의 인접지역의 도시개발 프로젝트를 받는 것이다. 민간토지소유주는 개발될 지역의 1 에이크를 받고 오픈 스페이스 4 에이크를 카운티에 양도한다. 교환된 대부분의 땅들은 환경중요지역(critical area)으로 1994년에 이 프로그램이 시작되어 2000 에이크 개발지와 8000에이크의 오픈스페이스가 킹카운티의 성장지역으로 편입되었고, 1000 에이크가 추가적으로 검토 중이다.

인센티브 프로그램과 달리 인수 프로그램은 공공의 소유 및 이용을 위해 토지를 구매하거나, 민간 소유지의 개발권을 구매하는 것이다. 개발권의 구매는 다른 말로 보전地役權(conservation easement)의 구매이다. 민간이 소유하고 관리하기는 하지만 더 이상 도시로 개발될 수 없게 되었다. 일단 부동산 소유주가 한 필지의 개발권의 기부하거나 팔면, 이 토지는 개발 가치가 아니라 사용가치에 대해 조세를 하게 된다.

성장관리 수단의 중요한 적용사례는 킹카운티의 토지보호 프로그램임이다. 미국에서 최초이자 가장 야심찬 프로그램 중의 하나이다. 1950년에서 70년대에 이르기까지 3분의 2의 농장이 교외개발에 의해 소모된 것을 인지하면서, 카운티의 투표권자들이 그 프로그램에 참가하고 싶은 농부들로부터 개발권을 사기위해 5천만달러의 채권을 발행하는데 동의하였다. 그 후 10년간 200의 농촌가구들이 12,000에이크가 넘는 농지의 보전지역권을 카운티에 판 이 땅들은 영구적으로 오픈스페이스, 농지로 사용됨으로써 도시와 농촌의 경계를 확립하게 되었다.

현재의 계획안은, Evergreen Forest Trust라고 불리는 NGO가 Weyerhaeuser Snoqualmie Tree Farm을 구매하는 과정이다. 104,000에이크에 달하는 땅으로 시애틀 도시지역의 동쪽 끝의 Cascade 산맥의 산기슭에 위치하고 있다. 이 조합은 세금면제 채권을 팔아서 이 땅을 구매하고, 이 채권을 상환하기 위해 지속가능한 범위에서 목재를 팔고 있다. 중요한 서식지를 보호하기 위한 자연적 환경을 유지하는 정도에서 목재생산을 하고 있다. 조합에 의한 토지 소유는 그 지역이 영구적으로 삼림지역으로 남을 것이고, 채권을 변제할 정도의 기간만 목재 생산이 이루어질 것임을 의미한다. 이런 예외적 프로젝트는 오픈 스페이스 보전 모범사례로 미국에서도 상당한 관심을 끌어 모으고 있다.

③ 개발의 집중: '도시 중심지'

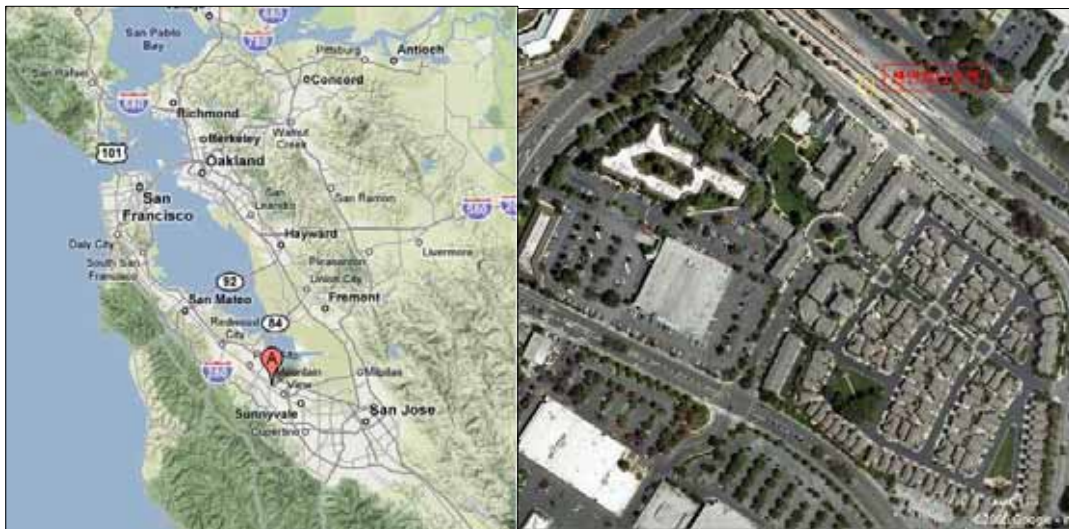
농촌지역의 개발압력을 감소시키는 마지막 방침은 성장을 도시 중심지에 집중시키는 것이다. 이 중심지는 지역의 도시들로, 푸젓만은 특히 고용 입지로서 21개의 도시 중심지를 지정하였다. 이들 중 5개는 시애틀의 다운타운 상업지구를 포함한 근린주구이다. 다른 중심지들은 지역의 쇼핑몰에 가까이 입지한 여러 고용센터와 교외 도시의 다운타운지역이며 이들은 도시성장지역의 2%의 면적을 차지하지만, 29.7%의 고용과 4.7%의 인구가 이 센터들에 모여 있다. 시애틀시는 2020년까지 이 센터들내에 지역 고용의 31.8%를 수용할 계획이다.

집중된 고용성장을 위한 입지를 제공하는 것 외에도, 또한 이 도시 중심지들에 고밀주택으로 16%의 인구성장을 수용하려고 한다. 현재 대부분의 다가구주택이 시애틀과 교외 도시 중심지에 입지하고 있기 때문에, 이 정책은 이런 주택을 푸젓만 지역 전체로 확산시키는 것이다. 고밀주택의 장점은 affordable housing의 공급수단이며, 같은 중심지에서 살고 일하는 사람들의 통근거리를 감소시킨다는 것이다. 부가적으로 도시중심지는 지역 대중교통체계 계획에서 중요한 교통요충지를 제공하는데 이들 중심지중 17개는 10년내에 버스교통 센터, 통근자철도역, 혹은 light rail station이 될 예정이다. 주택과 고용의 집중은 미래의 성장에 대한 수요를 감소시키는 수단이며, 저밀 도시형태보다는 지역의 대중교통을 잘 작동시킬 수 있는 수단이다.

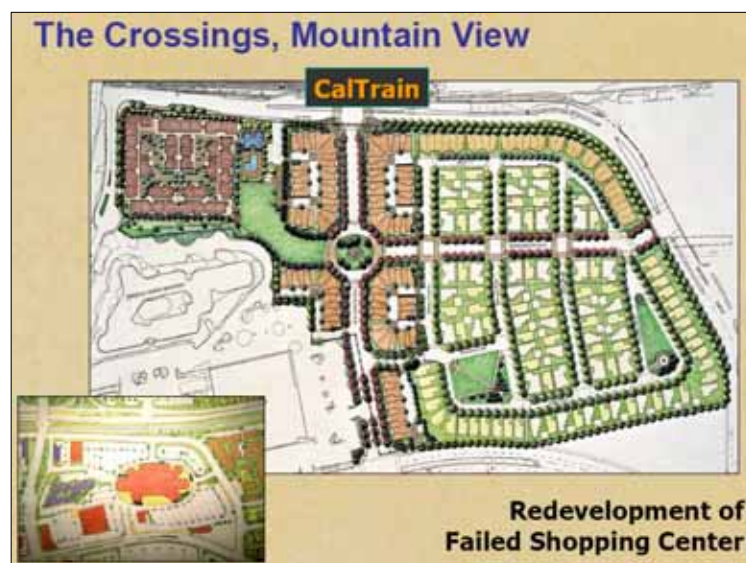
3. Univ. of California at Berkeley

- 방문일시 : 2008. 5.22 09:00-12:00
- 특강주제 : 샌프란시스코의 대중교통 지향적 개발
- 특 강 자 : Robert Cervero(버클리대 교수)
- 답사지역 : TOD 개발사례(The Crossings-San Antonio Caltrain Station, Mission Bay Redevelopment-South Beach, Emery Station)

(1) The Crossings-San Antonio Caltrain Station (Caltrain)



〈더 크로싱즈 위치와 단지 항공사진〉



〈더 크로싱즈 단지 배치도, 출처: Tmdy Road, 미국연수 뉴아비니즘 강의 자료〉

더 크로싱즈(The Crossings) 단지는 샌프란시스코만 지역 산타클라라(Santa Clara) 카운티의 마운틴뷰시의 샌 안토니오 칼트레인역 가까이에 입지하고 있다. 샌안토니오역을 기반으로 한 이 TOD 개발은 칼떠로프에 의해 설계되었고, 대중교통 정거장을 통합하여 보행자 친화적 방법으로 역 주변 지역을 고밀화하였다. 이 개발이 청송받는 점은 보행자를 샌안토니오역 주변의 수많은 상업공간과 연계시켰다는 것이다. 이 역 주변은 샌안토니오 역세권 상세계획(San Antonio Station Area Precise Plan)에 의해 개발되었다.

□ 부동산 개발 프로젝트 개요:

칼떠로프와 조력자들에 의한 더 크로싱즈의 뉴어바니스트 개발은 칼트레인의 통근철도역을 개발에 포함시켜 보행자 친화적으로 밀도를 높였다. 마운틴뷰 시에서 밀도와 정주성을 장려하는 동안, 개발자들과 부지 설계자들이 개발을 진행시켰다. 보행자와 지역의 채소가게의 연결과 대중교통이 정주성의 증가 예들이다. 밀도증가는 산타바바라의 높은 주택가격과 직주 불균형의 상황속에서 도움이 되었다. 더 크로싱즈의 보행자 친화적 개발이 진행되는 동안, 더 큰 샌안토니오지역은 심한 자동차 혼잡을 겪고 있었고 대규모 주차장과 1-2층규모의 건물로 이루어진 자동차 친화적 상업시설들이 대세였다. 산안토니오지역은 1970년대와 80년대를 통해 대규모 쇼핑센터였고, 3개의 쇼핑몰과, 영화관, 헬스클럽이 집중되어 있었다.

<더 크로싱즈 개발 개요(자료: <http://transitorienteddevelopment.dot.ca.gov/>)>

구분	내용
개발주	The Plymouth Group
개발자	TPG, Calthorpe
개발기간	1991-2000
프로젝트 관리자	Peter Calthorpe
총 개발면적	18에이크
이전 용도	쇼핑센터
용도	혼합용도

□ 공공의 역할 및 전략

○ 전략 1: 걸어다닐 수 있는 커뮤니티 만들기 (Create Walkable Community)

이 시기에 마운틴뷰 시는 샌안토니오 상세계획을 만들었으며, 이 계획은 “시민이 접근할 수 있는 녹지공간과 보행자 친화적 상업용도를 가진 독특한 근린주구

센터와 보행자가 거주빌딩으로 쉽게 접근성할 수 있는 연결성”이 있는 “근린주구의 의식이 강했다.”

칼떠로프 동료(Calthorpe Associates) 중의 한 건축가가 샌안토니오 상세계획후의 한 프로젝트를 설계하는 주거지 개발자를 돕도록 고용되었다. 밀도조건은 증가되고 보행자의 보행로와 오픈스페이스가 추가되었다. 주택은 거리에 면한 현관을 가지게 되고, 차고는 택지의 후면부에 위치하게 되었으며, 거리는 좁고(대략 27피트폭), 대략적인 격자모양으로 설계되었다.

결과적으로 더 크로싱즈는 대중교통 스테이션을 아우르는 보행자 친화적 혼합 용도 개발로 칭송받는 모델로 미국계획학회(American Planning Association)로부터 상을 받기도 하였다. 또한 살고 싶은 커뮤니티 관련 수많은 잡지들과 스튜디오에 소개되었다.



〈샌안토니오역 전경〉

○ 전략 2: 밀도 높이기 (Increase Density)

마운틴뷰시의 샌안토니오 상세계획의 1992년 수정안은 대중교통 관련 밀도 ("transit-related density"; 1에이크당 30-40가구)로 주택을 재개발하도록 허가하였다.

더 필라마우스 그룹(개발자)은 상업 및 사무공간을 가진 3-6층 건물들 내에

720채의 콘도미니엄을 가진 혼합용도의 커뮤니티를 건설하기를 원했다. 그러나 1990년초 경기침체로 개발자는 대신에 마운틴뷰시에 단독가구 주택건설을 제안하였다. 기존의 저밀 단독주택때문에 1에이크당 30가구는 불가능하다는 결론이 나면서 샌안토니오 상세계획이 수정되었다. 마운틴뷰시는 개발자가 밀도를 조금 더 낮춘 상황에서도 TOD를 달성할 수 있는 설계자를 고용할 것을 촉구하였고, 피터 칼떠로프가 이 설계를 완성하기위해 고용되었다.

결과적으로 1에이크당 21채의 평균밀도로 361가구가 개발되었다. 상세계획에서 제시된 밀도보다는 낮았지만 혼합된 유형의 주택이 포함되었다.



〈샌안토니오역 전경과 자전거 보관대〉



〈더 크로싱즈의 주거단지와 샌안토니오역을 연결하는 통로에 입지한 단지 진입부분의 상업공간〉



〈더 크로싱즈의 주택외관 디자인〉



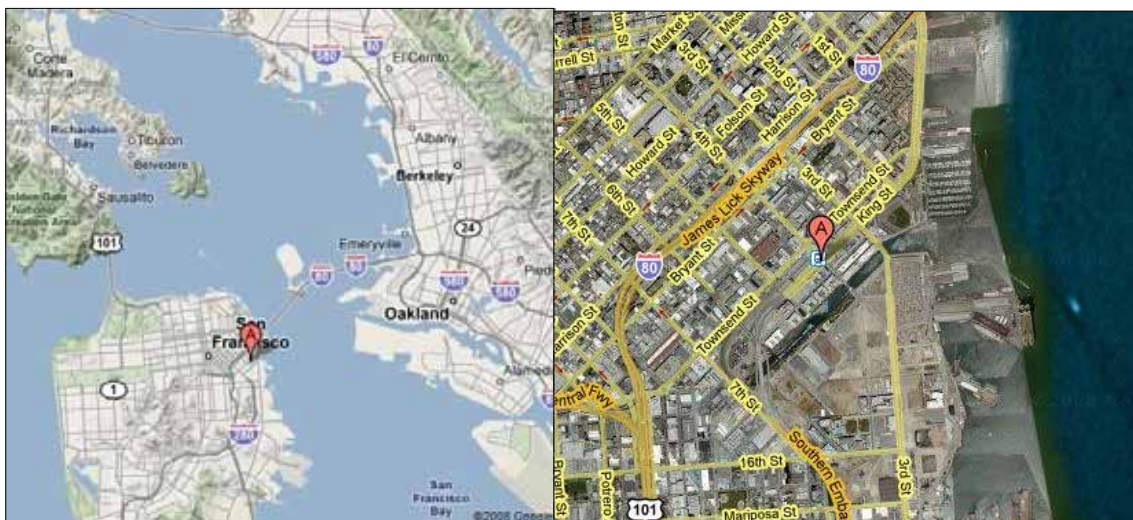
〈개별가구의 정원이 없는 대신 여러 세대의 가구들이 공용으로 이용하는 더 크로싱즈의
공원과 놀이터〉



〈특이하게 전면부에 차고를 디자인한 더 크로싱즈의 주택들〉

(2) Mission Bay Redevelopment-South Beach

미션베이 재개발은 King and 4th Street Station을 중심으로 한 역세권 개발 사례이다. 4번가의 뮤니 경전철역(MUNI Light Rail Station)은 미션베이(Mission Bay) 재개발지역에 입지하고 있으며, 신축된 퍼시픽 벨 베이스볼 스타디움(Pacific Bell Baseball Stadium)이 눈에 띄는 사우스 비치(South Beach) 재개발지역에도 가깝다. 미션베이 지역은 샌프란시스코의 역사적 수변을 따라 복합용도 도시개발이 이루어지는 곳이다. 303에이크의 재개발 프로젝트는 5백만 평방피트의 기업사무공간과 생명과학연구시설, 샌프란시스코에 입지한 캘리포니아 주립대(University of California at San Francisco's; UCSF)의 265만 평방피트의 연구단지, 500개의 방과 컨퍼런스 시설을 가진 호텔, 6천 가구의 주택, 75만 평방피트의 상업공간, 49에이크의 공원과 오프스페이스로 이루어진다.

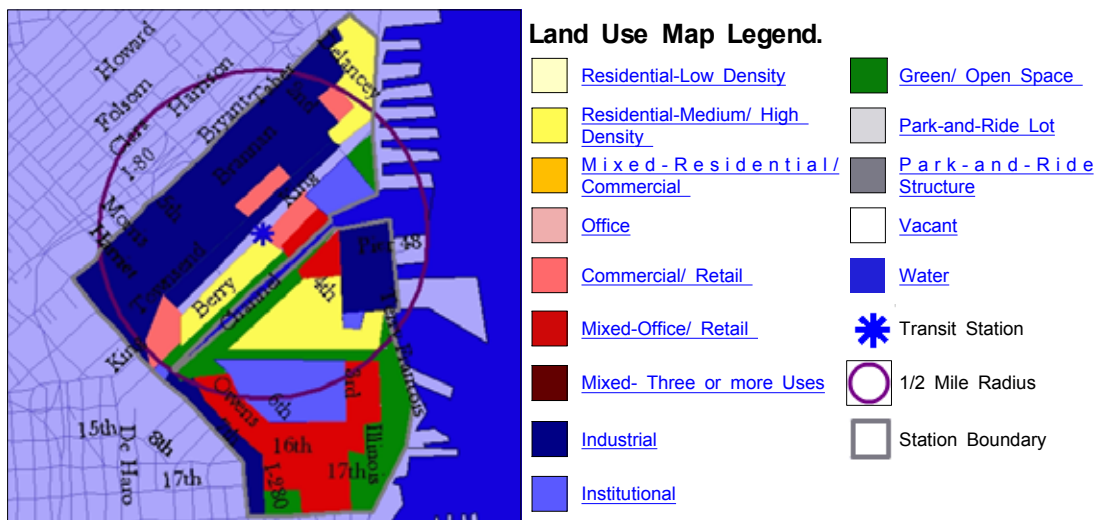


〈Mission Bay Redevelopment Area의 입지와 항공사진〉

□ 미션베이 재개발 계획

- 개발업체: San Francisco Redevelopment Agency
- 재개발기간: 1998-2030
- 개발이유:

이 역은 원래 경제적으로나 물리적으로 곤궁한 산업지역이다. 도시의 곤궁지역에 공공투자의 포커스를 맞추므로써, 샌프란시스코 재개발 에이전시는 샌프란시스코 시와 카운티의 세수 기반을 확장시키기 위해 민간투자를 끌어들여야하였다. 캘리포니아 보건안전규칙(California Health and Safety Code)은 재개발 활동의 근거를 제시하였다(커뮤니티 재개발법, Community Redevelopment Law). 개발 가능한 유휴지가 적고, 기존 상업공간의 공실률이 높은 것은 이 지역의 경제적 고사상태를 보여주는 지표이며, 건물 및 부동산의 황폐, 불규칙하게 형성된 부지, 개발을 지원할 수 있는 기반시설의 미비는 이 지역의 물리적 피폐 상태를 보여준다.



<Mission Bay Redevelopment Area 토지이용>



〈답사지역(King St.따라 3번가에서 4번가에 이르는 도로 인근 부지) 항공사진〉

○ 개발내용:

이 역주변에는 2개의 재개발 부지가 있다. 미션베이 개발은 총합이 303 에이크에 달하는 두 재개발 프로젝트 지역으로 나뉘어진다. 미션베이 북부(Mission Bay North)는 약 65에이크로 구성되고, 미션베이 남부(Mission Bay South)는 미션크릭(Mission Creek)의 남쪽으로 약 238에이크 지역이다. 카텔러스 재개발회사(Catellus Development Corporation)는 미션베이 북부의 사유지 전체의 소유주이며 미션베이 남부의 두 개발 가능 구획을 제외한 모든 토지의 소유주이다.

○ 개발결과:

미션베이는 31,000여명의 영구직과, 수백의 건설직 고용을 창출할 것으로 기대된다. 개발은 20-30년 정도 소요될 예정이며, 공공 기반시설 비용으로 1.45조 달러(1998년 가치)이상의 투자를 요구된다. 이 비용은 멜로루스 커뮤니티 시설 지구(Mello-Roos Community Facilities Districts)와 프로젝트 지역에서 거둬들인 조세담보(tax increment)로 충당된다. 이 두 프로젝트의 전체 개발비용은 20억 달러(1998년 가치)를 초과할 것으로 예상된다. 카텔러스는 미션베이 북부가 2000년 후반부터 약 7년간 개발되며, 대형야구장과 현재의 링컨 포인트 사우스 비치 커뮤니티 근처의 블록들로부터 시작해서 서쪽으로 개발이 진행될 것으로 내다보고 있다.

미션베이 남부는 UCSF 캠퍼스 근처의 개발지역의 남부부분의 상업 및 산업지역에서 개발이 진행되어 더 오랜 기간이 걸릴 것으로 예상된다. 카텔러스는 미션베이 남부의 주택개발을 시작하기전에 미션베이 북부의 거주지역을 완공할 예정이다. 개발은 공공오픈스페이스와 기반시설의 개선과 더불어 단계적으로 이루어질 것이다.

UCSF는 전체 개발이 10여년 정도 예상되는 시설개발을 1999년 중반에 시작했다. UCSF 프로젝트는 300에이크이상을 차지하며, 5백만 평방피트의 과학기술캠퍼스, 6,090가구를 수용하는 거주 커뮤니티, 70만평방피트의 상업공간, 500개방을 가진 호텔, 공원 및 오락 시설, UCSF를 위한 새로운 생명과학연구캠퍼스를 만들 계획이다.

□ 재원조달: 조세담보금융(Tax Increment Financing)

이 프로젝트의 재원조달은 샌프란시스코 재개발 에이전시(San Francisco Redevelopment Agency)가 담당한다. 에이전시는 커뮤니티 재개발법(Community Redevelopment Law (CRL))하에서 재개발 계획을 수행하기위해 부채를 지거나 재원을 융자하는 광범위한 권한을 가진다. 최근에 에이전시는 프로젝트 지역들의 목적을 달성하기 위한 수많은 채무전략을 만들어내면서 이러한 권한을 폭넓게 이용하고 있다. 물리적이고 경제적 개발에 기여하는 상황을 만들기 위해 에이전시는 민간개발을 지원하거나 민간투자를 촉진시키는 공적 환경을 조성하는 기반시설의 건설에 자금을 대거나 감독을 한다. 예바부에나 가든(Yerba Buena Gardens)의 문화적 혹은 오픈 스페이스 시설들과 사우스 비치의 거리환경개선과 소규모 선착장은 이런 촉매적 공적환경개선의 예이다.

조세증가담보채권(Tax increment bonds), 세수담보채권(Mortgage revenue bonds), 호텔세채권(Hotel tax bonds), 세제임차금융(Lease revenue financing) 멜로루스채권(Mello-Roos bonds)이 이런 매카니즘으로 사용된 것들이다. 조세증가담보채권은 특히 가치있는 것으로 증명되었고 공공-민간 파트너십을 촉진시켜왔다. 에이전시는 부동산 매각 및 임대, 조세증가라는 두 가지 주요 세금출처를 가지고 있다. 이 둘 다 부동산 가치와 직접적 관련이 있다.

1998년 9월 미션베이 북부와 남부가 프로젝트 지역이 되었다. 1999-2000년 예산은 약 550만 달러가 미션베이 북부지역의 기반시설개선을, 840만 달러는 주택공급을 이행하는 반영되었다. 에이전시는 개발자들로부터 기반시설개선에 사용된

비용과 다른 운영비용을 상환받게 될 것이다. 주택공급은 220만 달러의 토지를 개발자로부터 양도받고, 200만달러의 주택보조금(housing grant)과 함께, 420만달러를 개발자로부터 기부받아 재원이 조달되었다.

카텔러스 개발회사는 샌프란시스코만 지역의 두 개의 대규모 프로젝트를 위한 공공 기반시설 개선에 대한 자금을 조달하기위해 1억달러 이상의 채권을 매각하였다: 샌프란시스코의 미션베이(Mission Bay), 프레몬트(Fremont)의 퍼시픽 커먼스(Pacific Commons). 채권으로 자금이 조달되는 기반시설개선 대상은 차도나 가로, 공공설비, 보행로, 공원 등이다. 샌프란시스코 재개발 에이전시는 1982년 커뮤니티 시설법에 근거하여 약 7100만 달러의 세금면제채권을 발행하여 프로젝트 북부지구의 공공 기반시설개선의 초기단계의 재원을 조달하였다. 이 자금은 알반베이(Avalon Bay) 커뮤니티 250가구의 아파트 단지와 SFRA의 100가구의 올랜도 세페다 플레이스(Orlando Cepeda Place) 공공주택 프로젝트를 포함한 초기 주거지 프로젝트들에 투입되었다

□ 주택공급 확대 Increase Housing

1989년 이후 재개발 에이전시는 공공주택보조금을 제공받기위한 지역 재원의 주요 공급원이 되었다. 과거 수십년동안 연방과 주정부의 자금이 줄어들면서 공공주택에서 에이전시의 참여가 점점 중요해졌다. 재개발 에이전시의 도시전반 세금증가 주택프로그램은 에이전시의 부동산 활동을 통해서 발생한 조세담보(Tax Increments)의 일부분이 공공주택의 개발에 사용되도록 한다. 이 프로그램은 1990년 이후에 지속되었고 이 기간동안 9천여만 달러가 저소득 및 중소득 가구의 주택을 만드는데 사용되었다. 조세담보 주택프로그램 자금(Tax Increment Housing Program Funds)은 재개발 지역내에서 발생하지만 시전반(재개발지역 안팎으로)의 공공주택 개발에 투자되었다.

샌프란시스코 재개발 에이전시는 두 개의 주택 프로그램을 관리하였다: 시 조세담보 주택프로그램(the Citywide Tax Increment Housing Program)과 에이즈 감염자들을 위한 주택프로그램(the Housing Opportunities for People with Aids program). 첫 번째 프로그램을 통해서 조세담보자금(tax increment funds)은 샌프란시스코 거주자들의 다양한 공공주택 개발을 위한 비영리주택기관에 기부 및 융자의 형태로 지급되었다. 재개발 에이전시는 샌프란시스코 소수민족과 여성 건설하청업자, 건설인력의 참여를 위한 프로그램을 수행을 확실하게 하는 비영리 후원자들과 함께 협력한다. 이 세금증가주택프로그램은 재개발 에이전시와 시장

의 주택사무국(the Mayor's Office of Housing)이 함께 관리한다.

미션베이 프로젝트에서 1,700호의 공공주택을 포함하여 6,090호의 주택을 건설하기로 제안하였다. 링컨-사우스비치(Rincon-South Beach) 프로젝트에서는 616채의 공공주택을 포함하여 2370채의 혼합소득가구가 건설되었다. 링컨-사우스비치 프로젝트에서는 51채의 공공주택을 포함하여 574채의 가구를 더 건설할 예정이다.



<4th & King St의 MUNI station(좌)과 Caltrain Station(우)>



<4th & King St에 입지한 미션베이를 상징하는 두 건물>



〈San Francisco 4th & King Street Station (Caltrain)과 그 주변〉



〈3번가와 4번가를 잇는 도로의 보행로, 3번가의 대형야구장에서 시작되는 인파를 수용하기 위해 보도를 넓게 계획했다.〉

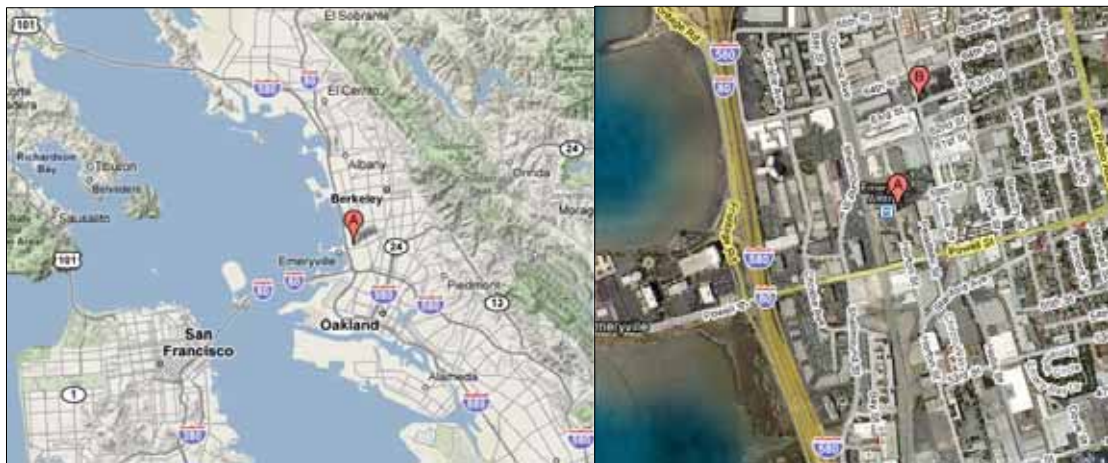


<사우스비치의 3번가의 킹스트리트 코너에 위치한 AT&T Park, AT&T Park는 야외 야구장으로 메이저리그팀인 샌프란시스코 자이언트의 홈구장이다. 이곳은 대학 미식축구게임인 Emerald Bowl이 개최되기도 한다. 전에는 SBC Park과 Pacific Bell Park으로 알려졌으나 2006년 3월에 AT&T Park으로 공식적으로 개명되었다.>

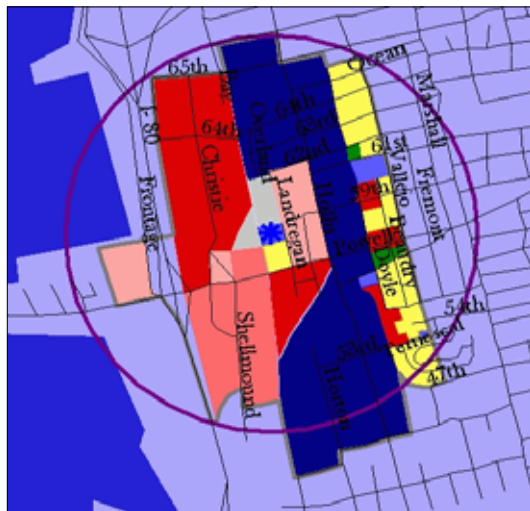
(3) Emery Station

에머리빌 암트랙 스테이션(Emeryville Amtrak Station)은 샌프란시스코만 알라메다(Alameda) 카운티의 에머리빌(Emeryville)시에 입지하고 있다. 에머리빌 암트랙 스테이션과 주변 사무, 상업, 주거용도의 개발은 장기, 다단계 역세권 재개발의 독특한 사례이다. 에머리스테이션(EmeryStation)이라고 알려진 20에이크 혼합용도개발은 이전의 공장지대에 입지하고 있고, 건물의 신축외에도 구산업건물의 재사용을 포함한다. 부동산 소유주인, 워러햄 개발(Wareham Development)은 1980년대 초반에 산업건물을 주거용 아파트와 상업 및 연구개발 공간으로 전환함으로써 이 지역을 재개발하기 시작하였다. 워러햄이 실시하는 재개발의 현단계는 암트랙이 에머리빌에 암트랙역을 만드는데 관심을 가지면서 가속화되었다. 1995년에 워러햄이 기차역을 개발하고, 1998년에 암트랙역 주변에 에머리스테이션 광장(EmeryStation Plaza), 3개의 빌딩, 55만 평방피트의 혼합용도단지 건설을 시작하였다. 이 프로젝트는 약 45만 평방피트의 중층 사무건물과 다층 주차고위에 101개의 아파트로 구성된 건물하나를 포함하고 있다. 이 에머리스테이션 프로젝트 투자액은 총 2억달러로 추정된다.

에머리스테이션 개발은 특정 계획이 존재하지 않지만, 시는 이 역세권에 혼합용도지역으로 지정하고 고밀개발을 가능하게 허락하였다.



〈에머리스테이션 개발 위치〉



Land Use Map Legend.

	Residential-Low Density		Green/ Open Space
	Residential-Medium/ High Density		Park-and-Ride Lot
	Mixed-Residential/ Commercial		Park-and-Ride Structure
	Office		Vacant
	Commercial/ Retail		Water
	Mixed-Office/ Retail		Transit Station
	Mixed- Three or more Uses		1/2 Mile Radius
	Industrial		Station Boundary
	Institutional		

〈에머리스트이션 토지이용도〉



〈에머리스트이션 TOD 개발 부지 항공사진〉



〈에머리빌역과 보행자 다리(Emeryville Station Pedestrian Bridge), 출처: California Department of Transportation〉



〈환승주차장〉



〈상가와 주거 혼합용도 건축물〉



〈건축 디자인 코드에 맞춘 건물 전면부의 보행자를 위한 녹지 조성〉

4. 시너제이 재개발국(San Jose Redevelopment Agency)

■ 방문일시 : 2008. 5.23 10:00-11:00

■ 특강주제 : Redevelopment in San Jose

■ 특 강 자 :

■ 답사지역 : Santana Row

산타나로가 입지한 곳은 최초에는 농경지로 개간된 곳으로, 과수원들이 많아서 봄에는 꽃들이 만개하여 눈을 어지럽히고, 추수시즌에는 달콤한 향기가 공기에 떠도는 예전에는 “가슴을 기쁘게 하는 계곡(Valley of Heart's Delight)”으로 알려진 곳이다.

1960년대 개발업자 론 윌리엄은 상점과 레스토랑을 갖춘 스페인 스타일의 건축물들이 단층으로 이어진 타운 앤 컨트리 빌리지(Town & Country Villages)를 만들었다. 방문자들이 한가롭게 거니거나 쉴 수 있는 야외시설물 등이 마련되었다.

3천만 마일 떨어진 곳에서 연방 부동산 투자신탁(Federal Realty Investment Trust)이 사람들이 살고, 일하고, 쇼핑, 식사 등을 함께할 수 있는 주거와 상업공간을 결합한 새로운 형태의 근린주구를 지을 땅을 캘리포니아에서 찾고 있었다. 산호세에 위치한 타운 앤 카운티 사이트는 연방 부동산 투자신탁의 요구에 적합한 곳이었다. 이 회사는 유럽식과 미국식 도시디자인을 사용하여 실리콘밸리의 중심부에 쇼핑/주거 지역을 만들었다.

2002년에 실리콘밸리 산호세시 교외에 완성된 ‘산타나로’라는 도시는 한꺼번에 다운타운을 조성한 사례로서 약 14ha의 부지에 26동의 건물이 들어서 1,200가구의 주택과 상점, 오피스, 호텔, 영화관 등이 대로 양쪽에 입지하고 있다. 이 프로젝트의 특징은 지금까지의 사업개발과는 달리 주거개발이 포함되어 있고 사람이 24시간 거주한다는 본래의 도시요소를 내포하고 있다는 점이다.

<산타나로(SANTANA ROW) 위치도, 출처: www.santanarow.com>

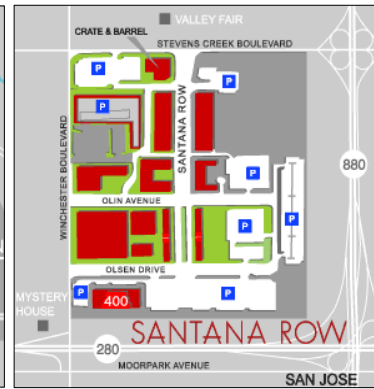
환경오염을 근거로 시에서 개발당시 개발사에게 요구한 조건중의 하나가 오염된 땅으로부터 사람들을 보호하기 위해 기존의 오염된 흙들을 모두 파내고 새로운 흙으로 메우고, 모든 땅을 포장하는 것이었다. 이 때문에 천문학적인 비용이



Bay Area



San Jose



Santana Row



〈소송 중에 있는 비포장 보행로〉

발생하여 그 당시 개발사의 CEO가 해고될 위기에 처하기도 했다고 한다. 현재 길이가 짧은 보행로임에도 불구하고 포장을 하지 않은 채로 두어서 시와 개발사간에 소송이 진행 중이다. 포장에 큰 비용이 요구되지 않을 정도로 짧은 길이임에도 불구하고 개발사의 시에 대한 보복성 대응으로 포장하지 않은 채로 두어 개발사와 시

의 힘겨루기를 보여주고 있는 상징적 사례이다. 개발사는 이 땅의 오염조사에 의하면 오염도가 낮아 포장을 할 필요가 없다고 주장하고, 시에서는 개발이전에 합의된 사항이라는 점을 들어 포장을 해야 한다고 주장하고 있다고 한다.



〈산타나로의 주상복합건물, 현재의 산타나로의 주상복합용도의 건물들의 1층은 명품가게, 영화관, 서점과 레스토랑들이 입지하고 있어 활기가 넘쳐보였고, 2층 이상은 주거용도로 사용되고 있어 24시간 사람들이 거주한다는 원래 취지가 실현되고 있었다.〉

5. Leimert Park Village 현지답사

■ 방문일시 : 2008. 5.26 14:00-15:00

■ 발표주제 : Leimert Park Village 현황 및 LANI 업무 소개

■ 설 명 자 : Anna Apostolos(LANI Senior Program Manager)

■ 특강내용

(1) 사업개요

LA downtown에서 7마일정도 남서쪽에 위치한 Leimert Park Village는 1920년대에 조성된 LA 최초의 계획적 커뮤니티이다. 면적은 240에이커(1에이커는 4,047 m²)이며, 부동산 개발업자인 Walter H. Leimert경에 의하여 개발되었다. 설계자는 뉴욕의 Central Park를 설계한 것으로 유명한 Frederik Law Olmstead Jr.이다.

Leimert Park Village의 주민수는 약 4,200명이다. 개발 초기에는 백인들이 거주하였으나, 현재는 주민의 91.7%가 흑인(African-American)이고, 백인은 1.7%에 불과하다. Leimert Park Village는 LA시의 대표적인 흑인 전통 및 문화 중심지이다.

Leimert Park Village는 대중교통(버스)과 보행자 중심적인 커뮤니티이다. 중심 상가에는 재즈연주, 아프리카풍 옷가게, 선물 가게, 화랑, 무도장, 레스토랑, 기타 근린생활시설들이 들어서 있다. 상가에서 가장 눈에 띄는 건물이 특이한 건축양식의 Vision극장인데, 건물위에 "The Vision"이라는 글자가 새겨진 첨탑이 새겨져 있다. 극장 맞은 편에는 1920년대에 조성된 근린공원인 Leimert Park Plaza가 위치하고 있는데 분수를 중심으로 고전적인 건축양식을 보존하고 있다. 그리고 주변의 주택단지에는 스페인과 지중해 양식의 매력적인 단독 및 다가구주택들이 건축되어 있다.

그러나 Leimert Park Village는 조성된지 이미 수십년이 경과하여 노후된 지역이다. 따라서 건물의 리노베이션 및 경제적 활력 유지가 과제로 대두되어 왔다.

1992년에 발생한 LA폭동은 Leimert Park Village에도 많은 피해를 안겨 주었으나, 오히려 부흥의 계기가 되었다. 폭동 이후 LA시는 시내에서 8곳의 근린주구를 선택하여 마을가꾸기를 지원하는 LANI(Los Angeles Neighborhood Initiative)제도를 도입하였다. 커뮤니티의 계획적 교통개발, 주택과 상가의 개량 및 개발 등을 경제적으로 지원해 주는 제도인데, Leimert Park Village가 시범사업지구 8곳 중 한 곳으로 지정된 것이다.



<Leimert Park Village의 위치>

(2) 재정비사업의 주요 내용

LANI는 1994년에 Leimert Park Village 시범 project를 시작하였다. 시범프로젝트의 기간은 총 30개월, 프로젝트에 투입된 총 비용은 5백만불이었다. Bench와 지붕이 갖추어진 버스정류장, 정보 kiosk, 수십그루의 식재, 장식이 있는 쓰레기통, 꽃향아리 등이 동네안에 설치되었으며, 특별하게 디자인된 국기게양대와 가로등 등이 만들어졌다.

LANI사업의 주요목적 중 하나는 자치적인 커뮤니티 단체의 조직화이다. LANI 시범사업을 계기로 Leimert Park Village에는 LPV CDC(Leimert Park Village Community Development Corporation)이라는 단체가 설립되었다. LPV CDC의 주요임무는 흑인 예술의 육성 및 전시, 조직적 노력을 통한 Village의 경제 진흥, 비즈니스에 대한 공공투자 유치, 일자리 창출, 대중교통 접근성 제고, 아메니티 증진, 보행자 공간 개선 등이다. LPV CDC는 임무 달성을 위하여 다음과 같은 6가지 목표(target)를 설정하였다.

- ① 마을환경 개선
- ② 상업 개발
- ③ 일자리 개발

- ④ 커뮤니티 조직화
- ⑤ 치안
- ⑥ CDC 운영

○ 마을환경 개선사업의 주요 내용

- 보도의 가로등 밝기를 100% 증대하여 치안 강화
- 40% 이상 가게에 대한 정면 재단장 추진
- 2년 이내에 공원(Leimert Park Plaza) 리노베이션
- 보행자 접근성 개선 및 Village 내에서의 자동차 통행 규제



<Village내 주택가>



<Leimert Park Plaza 공원 정비>



<가게전면 재단장사업>

○ 경제 및 일자리 개발

- 업무 및 판매용도 건물 건설(Community Build Inc.)
- 흑인 의류 전문점(strange), LA에서 가장 오래된 blues club인 Babe's and Ricky's 등과 연계하여 전통적인 흑인문화 관련 산업 유치
- 직업 훈련 센터 개소 등

○ 주민 참여

- LPV CDC의 계획 수립 및 프로그램 개발과정에서 주제별 커뮤니티 미팅을 개최하여 주민들의 직접 참여 유도
- LANI의 시범프로젝트가 끝난 뒤에도 LPV CDC는 LANI, LACRA(LA Community Redevelopment Agency) 등 LA시의 관련 조직과 밀접한 관계를 유지하면서 각종 자문 및 지원의 창구 역할 수행
- LPV CDC는 지역의 상인조합(Leimert Park Village Merchant's Association) 기타 지역내 단체들과의 파트너십을 통하여 Village의 일자리 창출 및 경제 진흥을 위하여 노력

○ 각종 이벤트 개최

- Kwanza 흑인문화제(12월), Leimert Park 재즈 페스티벌(9월), Harvest Moon Festival(10월) 등



〈새롭게 정비된 중심가 상점〉

6. SCAG(Southern California Association of Government)

- 방문일시 : 2008. 5.27 09:30-11:30
- 특강주제 : 로스앤젤레스의 대도시권 성장관리
- 특 강 자 : 최성연(SCAG 박사)
- 특강내용

□ SCAG의 개요

○ 남가주의 현황 및 광역적 과제

남가주는 캘리포니아 주내의 6개 카운티(Ventura, Los Angeles, San Bernardino, Orange, Riverside, Imperial)지역을 말하며, 총면적은 98,000 km²로서 우리나라의 남한과 비슷한 규모이다. 남가주내에는 로스앤젤레스를 비롯하여 총 187개의 도시가 있다.

남가주의 인구는 2006년 현재 1,800만 명이다. 남가주 인구는 계속 증가추세에 있어서 2030년에는 2,400만 명에 이를 것으로 예상되고 있다. 인종별로 보면 Hispanic(주로 멕시코)과 백인이 각각 700만, 아시아(200만), 흑인 순이다.

남가주를 하나의 국가로 보면 세계 15위 경제권에 해당하며, San Pedro만의 2개 항구에서 미국 컨테이너 화물의 1/3을 취급한다. 미국을 대표하는 엔터테인먼트 중심지이다.



〈미국내에서 남가주의 위치〉



〈남가주를 구성하는 6개 카운티〉

남가주는 지속적 인구 증가 및 LA대도시권을 중심으로 하는 대도시의 외연적 확산(sprawl) 심화로 이미 1960년대부터 다양한 광역적 도시문제를 경험하여 왔다. 수요 급증에 따른 교통네트웍의 기능 저하, 대기오염의 도시간 전파, 대도시를 중심으로 한 주택(특히, 저소득층 주택) 부족 심화, 특정 도시의 토지이용이

다른 도시 내지 지역의 교통, 환경 및 경제에 영향을 미침에 따른 갈등 증가 등이 대두된 것이다. 이러한 광역적 문제 해결을 위하여 1965년에 5 County와 56 City가 참여하여 남가주정부협의회(SCAG)를 결성하고 공동으로 남가주 지역계획 수립에 착수하였다. 2006년 현재 SCAG회원은 6 County, 163 City, 기타 5 공공기관으로 구성되어 있다. 남가주 187 City 가운데 24 City는 비회원으로 남아 있다.

○ SCAG의 개요

구 분	내 용
법적 성격	각종 법률에 근거하여 연방 및 주정부로부터 남가주지역의 교통, 성장관리, 주택개발, 대기질 등에 관한 지역계획 수립 업무를 위임받고 있음 - MPO(Metropolitan Planning Organization. 연방에서 대도시권별로 1개씩 지정. 미국내 총 385개 MPO가 있음) - COG(Council of Governments. 자발적인 지자체간 협력기구) - 캘리포니아 州법에서 규정하는 JPA(Joint Power Authority. 공동관심사에 대응하기 위하여 지자체들이 자발적으로 참여하는 협의회) - RTPA(Regional Transportation Planning Agency. 캘리포니아 주정부에서 지정하며 주내에 43개 RTPA가 있음. 그 가운데 13개는 MPO와 겹침)
주요 업무	- Regional Transportation Plan을 수립하여 남가주내 교통 우선순위 결정 - 교통, 주택, 대기질 등에 관한 장단기 지역계획 수립 - 남가주를 대상으로 한 州의 Regional Housing Needs Assessment program 집행 - 광범위한 미래 예측 업무 수행 - 토지이용, 인구 등 주요 통계자료의 지자체 제공
의사결정 조직	- GA(General Assembly) : 모든 회원단체의 대표들이 모여서 연1회 개최 - RC(Regional Council) : 시장 등 77명의 회원으로 구성되며 매월 개최 - Policy Committee : TCC(Transportation and Communitons Committee), CEHD(Community, Economic and Human Development Committee), EEC(Energy and Environment Committee)의 3개 Policy Committee가 설치되어 있으며, RC 멤버들이 2년 임기로 각 Committee에 배치됨 - 기타, EC(Executive Committee), Adiministration Committee, Policy Task Forces 등이 조직되어 SCAG의 의사결정에 관여
재원	- 재원은 연방정부 81%, 지자체 Matching 10%, 지방정부 4%, 회비 3%, 주정부 2% 등으로 구성

□ SCAG의 livability 관련정책

○ 지자체의 관련 프로젝트 지원서비스

SCAG은 남가주지역내에서 추진되는 지역계획 수립 및 개발 프로젝트 가운데 일부를 시범사업으로 선정하여 livability 증진을 위한 다양한 지원 서비스를 무료로 제공하고 있다.

① 지원서비스의 종류

- Infill Tipping Point Analysis : 재개발을 방해하는 요소가 무엇인지를 밝혀냄으로써 도시 재개발 및 충전형(infill) 개발을 촉진하기 위한 소구획 분석. 개발의 최근 추이와 재개발 관련 지방 법규 등을 분석하여 장애요소를 찾아내고 개발 유도를 위한 인센티브 및 전략 제시
- Development Code Assistance : 재개발이 촉진될 수 있도록 재개발 관련 지방 법규의 개정작업 지원
- Urban Design Solutions : 보행자친화적인 환경과 건기좋은 커뮤니티 조성을 위한 도시설계 지원. 예시를 위한 그림 및 도면, 토지이용 기타 각종 권유사항 제공
- Public Involvement : 지역주민에 대한 홍보 및 의견 수렴 수행. 상황에 맞추어 뉴스레터 발행, 브로셔 발간, 워크숍 및 Charrette 개최, 공청회, 핵심그룹 설득, 여론조사, 웹사이트 구축, 미디어 홍보 등
- Photorealistic Visualizations : 가시적 비교를 가능하게 하기 위하여 재개발 또는 충전형 개발 이전의 사진과 개발후의 예상(디지털) 사진을 제공
- Video Fly-Through : 개발 전과 후의 모습을 비교할 수 있는 비디오 작성
- Economic Development Strategies : 지역의 개발 여건 분석 및 지자체 정책결정자와 협력하여 경제개발 전략 수립
- Project Website : 특정 시범프로젝트에 대한 Website 구축
- Web-based Design/Image (Visual) Preference Survey : 최대 50가지의 디자인 대안을 제시하고 시민들의 선택 유도
- Email List Management : 프로젝트 지역주민 등에 대한 e메일 뉴스레터 발송 등의 업무 지원

② 지원대상 시범 프로젝트의 선정

- 지원자격 : 시, 카운티, subregion(SCAG은 남가주지역을 14개의 subregion으로 구분하고 있음) 및 CTCS(County Transportation Commissions)의 4곳으로 제한
- 지원대상 프로젝트의 유형 : 도시기본계획(General Plan)의 개정, 타당성

조사, Visioning 워크숍, 개발법규 및 조닝변화 분석, TOD(Transit Oriented Development), 충전형(infill) 또는 재개발 프로젝트(Brownfield 포함), 시가지 조성 또는 확장, 공동주택 및 저소득층 주택을 포함한 주택프로젝트, mixed use 개발, 보행자도로 등

③ 지원 실적

- 2005년 이전 완료 프로젝트 : Downtown Upland Infill Study 등 5개
- 2006년 완료 프로젝트 : Temecula Metrolink Station Area Plan 등 12개
- 2007-2008 추진 프로젝트 : Compact for a Sustainable Ventura County 등 6개

○ 우수 프로젝트에 대한 시상제도

① 개요

- 일정기간 동안 남가주 지역내에서 수립 또는 추진된 계획 및 프로젝트를 대상으로 선정(2007년에 제1차 시상식 거행)
- Presidents Awards 및 Mobility, Livability, Prosperity, Sustainability의 부문별 시상

② 부문별 시상기준

- Mobility : 교통투자와 토지이용간의 상호작용, 직주근접, TOD, 교통수단 다양화 등
- Livability : 충전형 개발 및 기존시가지 재개발, mixed use 개발, 도보친화적 커뮤니티, 근린지구 보전 등
- Prosperity : 모든 소득수준을 대상으로 한 다양한 주택 공급, 균형잡힌 성장을 위한 교육기회 증진, 인종·피부색·소득수준에 구애받지 않는 환경적 정의, 균형성장을 위한 지자체 및 주정부의 재정정책 지원
- sustainability : 농업·농촌·여가·환경적 가치지역 보전, 기존 도심내 개발, 자원의 효율적 이용과 오염 및 폐기물 최소화를 고려한 성장 전략, Green 개발기법 활용

남캘리포니아 지역은 로스앤젤레스를 중심으로 한 캘리포니아 남부의 총 3만 8천 평방마일 면적의 지역을 지칭하며, 내부에 6개의 카운티와 187개의 시를 포

함하고 있다. 또한 남캘리포니아 지역에는 1,850만 명의 주민이 거주하고 있으며, 경제규모는 세계 15위권에 해당한다. 남캘리포니아 정부연합(Southern California Association of Governments: SCAG)은 지방 정부들이 자발적 의지에 의해 남캘리포니아 지역 전체의 성장계획과 관리를 수행하기 위한 목적으로 설립한 지역 협의·협력체로서 그 성격상 ‘대도시권 계획기구(Metropolitan Planning Organization)’, ‘지역교통 계획기구(Regional Transportation Planning Agency)’, ‘지역정부 협의체(Council of Governments)’ 등의 세 가지 위상을 지니고 있다.

SCAG는 주(state)와 시의 중간 규모인 대도시 성장계획을 수립하는 기능을 담당한다. 또한 지역계획 수립을 위한 기초자료로 사용되는 각종 통계자료를 수집·관리하고 거주 및 고용인구 등과 같은 주요 계획지료를 예측하는 업무도 수행한다.

□ SCAG의 특징

SCAG의 조직은 크게 총회(General Assembly), 지역위원회(Regional Council), 정책위원회(Policy Committees), 기술위원회(Task Force)의 4개 기관으로 구성되며 각 기관은 다음과 같은 역할을 담당한다.

첫째, 총회는 매년 1회 정도 열리며 전체 지방정부 대표들의 협의체 역할을 수행한다. 둘째, 지역의회는 65개의 대의원구역에서 추천된 선출직 공무원들과 여타 주요 지역 정부기관의 대표 등으로 구성된 77명의 의원들로 이루어지면 SCAG에서 수립되는 모든 정책의 최종 결정 역할을 수행한다. 셋째, 정책위원회는 4개 분과(교통·통신, 커뮤니티 및 경제·인적개발, 에너지 및 환경, 행정)로 구성되며 각 분과별 주요 정책의 개발 업무를 담당한다. 다섯째, 기술위원회는 정책위원회의 정책개발을 지원하며, 지역의회의 기술자문 역할을 수행한다.

SCAG는 지방정부들의 자발적 연합체로서 지방정부에 대한 토지규제 등의 강제적 정책 규제 수단을 갖고 있지 않다는 데 그 한계가 있다. 따라서 SCAG 지역의 성장관리를 위해 연방정부, 주정부, 지방정부, 커뮤니티와의 긴밀한 협의와 협력을 필요로 한다. 운영 측면에서도 전체 예산의 81%를 연방정부로부터 지원받으며, 주정부는 2%, 교통 및 기타 계획기금 등에서 14%, 소속 지방정부들로부터는 3% 정도의 예산을 지원받는다. SCAG가 갖고 있는 큰 특징 중 하나는 연합체의 정책 투명성과 강력한 지역 대표성이다. 모든 정책의 수립 및 결정 과정이 투명한 절차를 거쳐 외부에 공개되며, 연합체의 대표적 정책결정 기구인 지역위원회 구성원들은 지방정부 의회의 의원들로 구성되어 있어 지역의 의사를 효과적으로 대변할 수 있다. SCAG의 정책 중 가장 중심이 되는 것은 광역교통계획이며, 계획의 합리적

수립을 위하여 토지이용계획과 광역교통계획과의 정합성 유지에 많은 노력을 기울이고 있다. SCAG의 또 다른 특징은 계획수립 과정에서 참여주의 계획원칙(participatory planning)을 매우 중요시한다는 점이다. SCAG의 역할 중 하나는 지방정부의 계획 수립 활동을 지원하기 위한 재정 및 기술지원 업무를 수행하는 것이며, 일반 시민의 의견을 반영하기 위한 다양한 의견수렴 프로그램을 개발하여 계획수립 과정에 적용하고 있다.

□ 지역계획 수립과정

남캘리포니아 대도시권의 성장계획은 인구, 고용, 교통, 환경 등의 요인을 고려한 장기적인 공간계획의 차원에서 수립된다. 경제성장 부문은 지역전체의 공간적 영역에 대한 고용 및 인구예측 등을 통해 이루어지는 반면, 도시 및 카운티 규모의 공간 단위에서는 스마트성장, 토지이용과 같은 보다 세밀한 부분에 대한 계획이 이루어지고 있다. 교통이나 환경부문에 대한 계획은 성능 지표(performance measures)라고 불리는 관련 계획 지표를 활용하여 장래의 계획 기준을 설정하는 형태로 수립된다. 계획의 수립 과정에는 다양한 형태(예: 전문가 패널, 지방정부별 계획안 검토, 공청회, 기술위원회, 지역 의회 등)의 대중참여 및 협력 기회가 제공되고, 수립된 성장계획은 연방정부와의 협의를 거쳐 최종 확정된다. 연방정부는 수립된 계획내용에 대한 협의 권한만 갖고 있으며, 최종 승인은 SCAG에 의해 이루어진다.

□ 시민참여

SCAG에서는 계획수립 과정 중에 다양한 프로그램을 개발하여 대중의 의견을 정책에 반영하루 수 있는 기회를 제공하고 있다. 지역의 성장목표에 대한 의견수렴은 크게 설문조사 및 주민참여 워크숍을 통해 이루어지는데, 설문조사는 지역 전문가 및 일반 주민에 대한 설문조사를 통해 지역의 발전 방향에 대한 의견을 청취하는 데 활용되며, 주민참여 워크숍에서는 도시성장 게임을 통해 일반 주민의 지역발전 방향에 대한 공감대를 형성하고 이들로부터 수집된 의견을 계획에 반영시킨다.

□ 도시성장 원칙과 시나리오 계획

○ 성장 원칙과 전략

남캘리포니아 대도시권 성장계획은 다음과 같은 네 가지의 원칙과 이에 따른 성장전략을 제시하고 있다.

첫째, 이동성(Mobility): 새로운 주택은 기존의 일자리가 위치하는 지역에 인접하여 건설하며, 새로운 일자리는 기존의 주거지역에 인접하여 창출하도록 유도한다. 또한 대중교통 친화적인 개발을 장려하고 다양한 교통수단을 제공함으로써 시민들의 이동성을 향상시키는 전략을 추진하고 있다.

둘째, 거주성(Livability): 쇠퇴한 공장지대나 도시지역의 재개발을 통하여 기존 커뮤니티의 재생을 장려하며, 토지이용이 혼합된 개발과 보행친화적인 커뮤니티 개발이 이루어질 수 있도록 유도한다.

셋째, 성장성(Prosperity): 다양한 소득수준의 주민들을 위한 다양한 종류의 주택들을 각 커뮤니티마다 제공하며, 고소득 일자리를 창출하는 산업을 지원하여 주민들의 소득수준을 향상시키는 전략을 추진하고 있다.

다섯째, 지속가능성(Sustainability): 농촌지역의 환경적으로 민감한 지역을 보존하고, 도시지역에 개발을 집중하여 자원을 효율적으로 사용하고, 공해와 폐기물을 최소화하는 개발 전략을 수립하도록 유도한다.

○ 시나리오 계획

SCAG에서는 교통과 토지이용을 통합한 두 가지의 성장 시나리오 계획안을 수립하여 이에 대한 주민의 의견을 청취하고 이 결과를 계획안에 반영하고 있다. 두 가지의 성장 시나리오는 스마트성장을 최대한 반영한 계획안과 기존의 교외 저밀도 개발형 성장 위주의 계획안으로 작성되며, 대중 워크숍과 설문조사를 통해 시나리오 계획안에 대한 일반 시민의 선호도 및 의견을 수렴한다.



7. 로스앤젤레스 도시재개발국(Community Redevelopment Agency)

■ 방문일시 : 2008. 5.27 14:00-15:00

■ 특강주제 : Grand Avenue Project

■ 특 강 자 : 샤론 지

■ 특강내용

(1) 사업개요

Grand Avenue Project는 LA시내 중심가의 Civic Center District를 재개발하려는 야심찬 구상으로서, 전술한 SCAG의 2007년도 Livability award 수상 프로젝트이기도 하다. 동 프로젝트는 Grand Avenue Committee에서 2000년에 공식 제안하였는데, Grand Avenue Committee는 백만장자 디벨로퍼인 Eli Broad(추정 자산 58억불, 미국에서 42번째 부자)가 위원장으로 있는 민관합동 위원회이다.

프로젝트의 골자는 지구내에 고층 업무용 빌딩과 아파트, 부티크 호텔(중류층을 위한 비즈니스 호텔), 슈퍼마켓, 영화관, 서점, 레스토랑, 16 에이커(1에이커는 4,047m²) 규모의 공원 등을 건설하는 것이다. 새로운 건물들은 주로 주차장 및 나대지에 건설될 예정인데, 이 땅은 1950년대의 도시재개발로 Bunker Hill 주변 지역이 완전 철거된 이래 주로 LA시와 LA카운티의 소유로 되어 있다. 공원은 현재의 Civic Center Mall 자리에 조성될 예정인데 추정 비용은 5,100만불이다. 3개 블록에 길게 걸쳐 있는 현재의 Mall은 1960년대 후반에 건설되었다. 프로젝트 지구 주변으로는 Walt Disney Concert Hall, Our Lady of the Angels 대성당, 현대 미술박물관, Music Center, LA 카운티 행정청, LA시청 등, 많은 문화시설과 공공청사가 입지하고 있다.

본 프로젝트는 철저하게 민간자본으로 추진될 예정이다. 공적 자금을 쓰지 않는게 프로젝트의 주요 자랑거리가 되고 있다. Board에 따르면, 본 프로젝트로 건설공사 중에는 25,000명의 건설관련 일자리가, 공사후에는 5,300명의 일자리가 창출된다고 한다. 또한, 연간 5억 6,500만불의 직·간접적인 비즈니스 수입이 예상되고, 연간 9,500만불의 정부 재정수입 증가가 기대된다고 한다. 그의 개인적인 영향력이나 부를 고려하면 크게 놀랄 일이 아닐 수 있지만, Board는 시와 카운티의 정치적 유력자들을 지지자로 만들면서, 매우 빠른 속도로 프로젝트를 추진하고 있다.

2003년에는 LA카운티와 LA시 Community Redevelopment Agency(CRA)가 협력하여 Grand Avenue Project의 추진 기구로 Grand Avenue Authority를 설립하였다. 동 Authority에서는 2004년에 Grand Avenue Committee의 추천에 의거하여 기본계획의 수립 및 집행을 수행할 업체를 선택하였는데 선정된 업체는 Time Warner Center의 건설 경력을 가지고 있는 The Related Companies이다. 2005년 7월에는 기본적인 개발 컨셉을 담은 그림이 Grand Avenue Committee의 Website에 공개되었다.

(2) 마스터플랜

Grand Avenue Project의 기본구상안은 동산 개발업체인 Related Companies가 입안하였으며, 2007년 6월에 Los Angeles Grand Avenue Authority, the Community Redevelopment Agency, the County Board of Supervisors 등 관련 기구들로부터 승인되었다. Grand Avenue Project는 크게 주상복합 개발, 시민공원 조성 및 거리경관개량의 3가지 부분으로 구성된다.

☐ mixed- use development

- Walt Disney Concert Hall의 길 건너 3에이커(1에이커=4,047m²) 구역은 entertainment, dining, shopping 용도의 복합용도로 개발. 슈퍼마켓, 서점, 소매점, 영화관, 음악실, 레스토랑, 클럽, 화랑 등 시설 유치
- Grand Avenue와 Second Street의 교차지역에는 40-50층의 건물을 신축하여 호텔(275실 규모) 및 아파트(200세대)로 이용
- Olive Street와 First Street의 교차지역에는 25-30층의 주거용 아파트를 신축하여 일반 분양용 아파트 150세대와 저소득자 주택 88세대 공급

☐ 공원

- 현재의 civic mall지역에는 5천만불을 투자하여 16에이커(1에이커=4,047m²) 규모의 시민공원 조성
- 공원의 서쪽부분은 기존의 Music Center와 연계하여 각종 문화, 미술 및 공연장소로 활용
- 공원의 중앙에는 화려한 정원 등 개방적이고 친근한 공간 조성

- 공원의 동쪽부분은 시청과 연계하여 시민축제, 다문화 축제 등의 개최공간으로 활용
- Grand Avenue 등의 거리 경관 개량
- 보도 확장, 가로수 보강, 조경, 포장, 벤치, 쓰레기통, 조명, 안내판 등



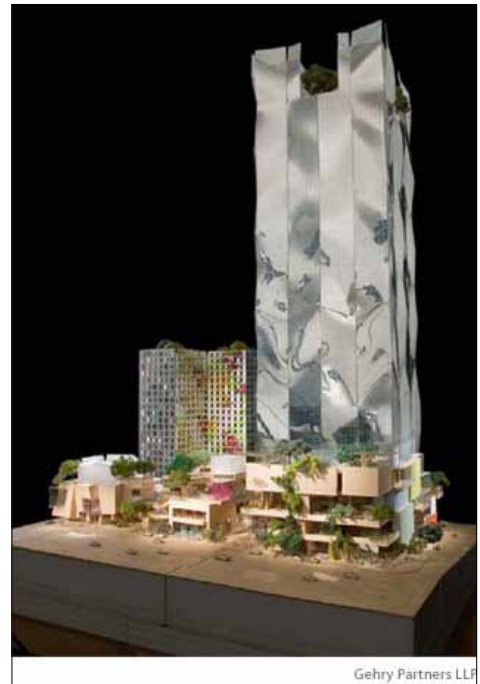
〈Grand Avenue Project 기본구상도〉



〈Grand Avenue Project 모형〉

(3) LA 시가지의 변천역사

파리나 프라하처럼 유구한 것은 아니지만, 미국내 다른 도시와 비교하면 LA시는 나름대로 많은 역사를 가지고 있다. LA강의 존재가 도시의 발전을 촉진하여 이미 1781년에 스페인은 현재의 시청자리에서 수 블록 북쪽에 “Los Angeles Pueblo(town)”를 건설한 것이다. LA는 1850년에 미국의 도시가 되었다. 1913년에 Los Angeles Aqueduct(전장 223마일에 달하는 Owens강에서 LA시까지의 도수관 공사)가 완료될 때 까지 LA는 식수와 관개용수 등을 전적으로 LA강에 의존하였다. 상수원을 LA강에만 의존하던 시기에는 LA시도 Downtown 중심의 컴팩트한 도시로 발전하였다. 그러나 도수관공사가 완료되면서 도시는 외곽으로 팽창하기 시작하였고, Downtown의 사회·경제적 중요성도 감소하기 시작하였다. 시내에는 가난한 이민자들이 몰려들기 시작하였고 백인(Anglo)들은 교외지역으로 빠져나갔다.



〈호텔 및 아파트 복합용도 건물〉

이러한 움직임 속에서 도심 주거 회복을 위한 계획적 노력이 계속되었다. 1920년대에 추진되기 시작한 Downtown내 Civic Center 건설계획은 그 일환이었다. Civic Center는 San Pedro St에서 Figueroa St까지의 여덟 블록에 펼쳐져 있는데 시청을 비롯하여 LA의 주요 공공기관들이 집중되어 있는 곳이다. 시청건물은 28층으로 1928년에 지어졌다.

현재는 Music Center, Walt Disney Concert Hall, 현대미술관(MOCA), Colburn School of Performing Arts, our Lady of the Angels 대성당, 중앙도서관 등 각종 문화시설들이 집중되어 있는 Bunker Hill지역은 1900년대 초반에 LA에서 가장 인기 있는 주거지역이었다. 그러나 주민들이 부유한 백인들에서 빈곤한 이민자들로 바뀌면서 Bunker Hill은 급속도로 슬럼화하였다. “LA의 가장 전통적인 도시경관”이 “도시 쇠퇴의 심볼”로 바뀐 것이다. Bunker Hill지역의 재개발은 1950년대 후반에서 1960년대 초반에 걸쳐서 진행되었다. LA Community Redevelopment Agency(CRA)의 주도하에 지역내 주택들은 철거되고, 고층의

업무용 빌딩과 아파트로 대체되었던 것이다. 그러나 일각에서는 사라진 Bunker Hill에 대한 아쉬움을 나타내고 있고, 그러한 감정들이 Grand Avenue Project에 대한 우려로 나타나고 있다.



〈Walt Disney Concert Hall〉



〈LA 시청 건물〉

“Los Angeles는 분리된 도시(divided city)이다. 동부의 주민들은 서부로 잘 가지 않고 반대의 경우도 마찬가지다. San Fernando Valley의 주민들은 시내에 잘 가지 않는다. Grand Avenue Plan은 상호작용의 패러다임을 변화시킬 것이다.”

소위 Edge City(교외의 베드타운에 업무, 상업기능이 집적)로 발전하고 있는 LA에 Board가 강조하는 중심지(Central Place)가 과연 필요한가? Board의 주장은 이미 낡은 논리가 아닌가? 등, Grand Avenue Project는 학문적 논쟁거리를 제공하고 있다.

이외에도 Grand Avenue Project에 대해서는 많은 비판적 입장이 존재하며, 특히 공원에 대한 비판이 많다. 대표적으로 남가주대학(USC)의 Martin Kaplan교수를 들 수 있다. Kaplan교수는 공원의 필요성은 인정하면서도, 디자인의 결정 과정에 대해서는 매우 비판적이었다. 전문가들의 디자인을 공모하고, 시민들의 의견을 수렴하는 절차가 필요하다는 것이었다. Kaplan교수는 LA의 대표적 신문사인 LA타임즈의 후원 하에 2005년에 독자적으로 공원 디자인에 대한 아이디어를 모집하였다. 그 결과 300건이 넘는 개념과 디자인이 접수되었으며, 그 가운데 30건 이상을 "Grand Avenue Intervention"이라고 명명된 Website에 올려서 누구든지 열람할 수 있도록 하고 있다.



〈Civic Mall 지역의 시민공원〉