

국외출장 결과보고서

기 간: 2025. 8. 27. ~ 2025. 9. 4.

출장지: 영국 런던, 선더랜드

출장자: 박정은 연구위원

조현우 연구원

문대희 연구원

I. 출장개요

1. 출 장 지: 영국 런던, 선더랜드

2. 출장기간: 2025. 8. 27. (수) ~ 9. 4. (월) (7박 9일)

3. 출 장 자

소속	직급	성명	비고
국토연구원 도시연구본부	연구위원	박정은	
	연구원	조현우	
	연구원	문대희	

4. 출장목적

- 도시재생의 새로운 정책인 ‘노후주거지정비 지원사업’의 추진을 효과적으로 지원하기 위해 영국 선진 사례(① 노후주거지 정비 촉진을 위한 정책제도, ② 지방정부-민간 협력 기반의 재생사례, ③ 기금 등 공공재원 활용, 거점시설 운영 및 관리 사례 등)에 대해 면밀하게 조사하고, 국내 적용가능성 검토, 지식 확산 및 지속적인 국제협력의 기반을 마련하고자 함
 - ① 노후주거지 정비 촉진을 위한 정책제도 : 구획·용도의 유연화, 보수·증축 절차의 간소화, 정비 유도를 위한 인센티브 등 노후 저층 주거지 정비 촉진을 위한 영국의 정책과 제도 조사
 - ② 지방정부-민간 협력 기반의 재생사례 : PPP, 주민 참여형 주거지 관리체계, 중앙부처와 지자체, 그리고 민간 개발사가 함께 추진하는 협력 체계 사례조사
 - ③ 기금 등 공공재원 활용, 거점시설 운영 및 관리 사례 : 노후 주거지의 기반시설 정비와 주택 정비를 지원하는 중앙부처와 지자체, 관련 공공기관 및 민간 개발사의 자금 흐름 체계, 투입 자본의 회수 방안, 투입 자금의 관리 체계 등에 대한 조사
- 이와 더불어, 올해 11월 개최 예정인 국제세미나의 주요 발제자 섭외, 주제 논의 및 방향성에 대한 사전 조율을 동시에 진행하고자 함
 - 영국의 선도적인 노후주거지 정비·재생 프로젝트를 추진한 관련 전문가 중, Barking Dagenham Council, Sunderland Council과 같은 공공 측면에서의 전문가와 Twon, Assemble 등 민간 측면에서 노후 주거지를 정비 및 재생 관련 전문가를 각각 섭외 추진
 - 공공과 민간의 입장에서 바라보는 영국의 노후주거지 재생 전략을 국제 세미나 섭외를 통해 관련 시사점 국내 보급 추진

II. 출장일정

일정 (요일)	출발지	도착지	업무수행내용	접촉인물
8월27일(수)	인천	영국 런던 (히드로)	(12:20) 인천 출발 (18:50) 런던 도착	
8월28일(목)	런던		(10:00-16:00) London Borough of Barking and Dagenham 현장답사 및 담당자 업무협의회 - Barking Town Centre Regeneration 현장 및 Barking Riverside 현장 조사 - Barking and Dagenham 노후 저층주거지 재생 및 정비 정책 논의	David Harley (Barking&Dagenham)
8월29일(금)	런던	선더랜드	(08:26) 킹스크로스(London Kings Cross) 출발 (12:04) 선더랜드(Sunderland) 도착	Grand Central 기차 이동
	선더랜드		(15:00-18:00) 선더랜드 의회 Sunnyside Place 개발사례 인터뷰	Kate Percival (선더랜드 의회)
8월30일(토)	선더랜드		(10:00-13:00) 선더랜드 나인빌리어 & Sunnyside Place Strategy 현장답사	Kate Percival (선더랜드 의회)
	선더랜드	런던	(15:31) 선더랜드 출발 (19:09) 런던 킹스크로스 도착	Grand Central 기차 이동
8월31일(일)	런던		(10:00-16:00) 배터리 발전소 도시재생 프로젝트 현장답사 (조사 필요)	정진형 (City St George's, University of London)
9월1일(월)	런던		(10:00-16:00) 엘리펀트 앤 케슬 도시재생 프로젝트 현장답사 (조사 필요)	-
9월2일(화)	런던		(10:00-13:00) Town 개발사 미팅(민간 부문 주택 개조 및 브라운필드 개발 사업 인터뷰)	Neil Murphy (Town)
			(14:00-17:00) Foster+Partners 건축사무소 영국 노후 주거지 전문가 자문회의	Jongmin Park (Foster+Partners)
9월3일(수)	런던		(10:00-14:00) 건축가 그룹 어셈블 담당자 업무협의회	Anthony Engi Meacock (Assemble)
	런던		(20:40) 런던 출발	
9월4일(목)		인천	(17:30) 인천 도착	

III. 수행사항

1. 영국 Barking and Dagenham 자문회의 및 현장답사

1) 조사 개요

- 일정 및 장소 : 2025년 8월 28일 / London Borough of Barking and Dagenham City Hall
- 참석자 : 박정은, 조현우, 문대희(국토연구원), David Harley(Barking and Dagenham)

2) 주요 내용

□ 지역 개요 및 성장 배경

- 런던 동쪽 외곽에 위치한 바킹&대거넘(Barking and Dagenham, 이하 LBBD)은 19세기 중반까지만 해도 작은 마을 수준의 지역에 불과하였으나 1921년부터 시작된 비콘트리(Becontree) 대단지 개발사업을 통해 1931년까지 약 27,000호 규모의 저층 주택이 건설되었음
- 이 개발로 인해 약 10만 명의 새로운 인구가 유입되었고, 지역은 급격한 도시적 확장을 경험하였으며 이후 지역 내 핵심 산업이 붕괴되었던 1960년대를 제외하면 인구는 꾸준히 증가함
- 특히, 2000년대 전후로 새로운 주거단지가 지속적으로 공급되면서 인구 증가세는 더욱 가속화되었으며 2021년 인구조사 기준으로 LBBD의 인구는 약 22만 명에 해당

□ 사회적 문제와 도전 과제

- LBBD는 런던의 여러 자치구 중에서도 사회문제가 심각하게 나타나는 지역으로 꼽히며 런던 평균보다 높은 비율의 인구가 빈곤 상태에 놓여 있어 아동의 약 절반이 빈곤의 영향을 받고 있음
- 적정 수준의 주택 공급이 부족하여 노숙자가 발생하거나, 열악한 주거환경 속에서 생활하는 경우가 많으며 특히 기차역 주변은 범죄율이 높아 강도, 폭력, 마약, 반사회적 범죄 등이 빈번하게 발생
- 1920년대에 건설된 다수의 주택은 제대로 정비되지 못한 채 노후화가 심각하게 진행되었고, 단열 성능 저하, 채광 부족 등 물리적 문제까지 겹치면서 주민들의 생활환경을 악화시키는 요인으로 작용하고 있음

□ 자치구의 대응 전략

- LBBB는 이러한 문제를 해결하기 위해 다양한 도시재생 정책을 추진하고 있으며, 일부 공공임대주택의 1층 공간을 교육 중심의 커뮤니티 공간으로 활용하여 주민들의 사회적 교류와 학습 기회를 확대하고 있음
- 주택 개·보수 사업을 통해 기존 주거환경을 개선하는 노력을 병행하고 있으며, 공실 문제에 대응하기 위해 장기간 비어 있는 주택에 높은 세금을 부과하는 정책을 시행
- 이를 통해 실거주자를 확보하거나 매각 및 적정 수준의 임대를 유도함으로써 지역 내 유휴주택을 줄이고자 함
- 구조적으로 문제가 심각한 건물의 경우, 철거 및 재건축을 통해 주거지 재생을 추진하고 있으며 이 과정에서 원칙적으로는 소유주와 합의 후 매입을 진행하나 공익사업을 목적으로 할 경우, 토지수용명령(Compulsory Purchase Order, CPO)을 발동
- 다만, 비합리적인 보상으로 인한 원주민 퇴출이나 젠트리피케이션 발생 위험을 고려하여 최근에는 CPO 활용을 최소화하는 방향을 취함
- 철거로 인해 발생하는 주민 이전 문제에 대해서는 세입자에게 신규 주거지 입주 우선권과 선택권을 보장하고 필요시 임시 거처를 제공하는 방식으로 대응하고 있음

□ 자원 조달 구조

- 도시재생 사업을 추진하기 위해 LBBB는 다양한 재원을 활용하는데 우선 신규 개발을 위해 각 지방자치단체에서 편성하는 Community Infrastructure Levy(커뮤니티 기반시설 부담금)와, 개발 허가 과정에서 사업시행자가 납부하는 기여금을 주요 재원으로 삼음
- 런던광역시청(Greater London Authority)이 집행하는 Affordable Housing 보조금, 그리고 임대수익 환급을 조건으로 차용되는 금융 자원 등이 투입되며 이를 통해 공공성과 지속 가능성을 모두 고려한 도시재생 사업을 운영

□ 대표적 재생 프로젝트

- LBBB의 대표적인 도시재생 프로젝트로는 200 Becontree와 Gascoigne 주거단지를 들 수 있는데 200 Becontree 프로젝트는 저밀도 노후 주거지를 중층 주거지로 재건축하여 지역의 유

동인구를 늘리고, 보다 효율적인 토지 활용을 목표로 진행되었음

- Gascoigne 주거단지 재개발은 기존 노후 단지를 철거한 후 양질의 공공공간을 포함한 새로운 주거단지로 조성한 사례
- 이 사업은 단순한 주거 공급 확대에 그치지 않고, 에너지 효율 향상, 지하 쓰레기 수거장 설치, 초·중등학교 신설 등을 통해 생활환경 개선을 이끌어 주민들의 체감 안전성 또한 높아졌다는 평가를 받고 있음

<자문회의 및 현장답사 사진>



2. 선덜랜드 방문 및 개발사례 관련 전문가 자문회의

1) 조사 개요

- 일정 및 장소 : 2025년 8월 29일 / 영국 Sunderland 일대
- 참석자 : 박정은, 조현우, 문대희(국토연구원), Kate Percival(Sunniside Sunderland 개발매니저, 前TOWN 개발매니저)

2) 주요 내용

□ 지역 개요 및 배경

- 선덜랜드는 잉글랜드 북동부 해안에 위치한 인구 약 17만 명 규모의 도시로, 핵심 산업도시인 뉴캐슬과 생활권을 공유함
- 18세기 산업화 이후 조선업과 탄광업이 도시의 향만 중심 경제를 지탱해왔으나, 1990년대 들어 이들 산업이 최종적으로 폐쇄되면서 기존의 경제 기반은 붕괴되었음
- 이후 도시 경제의 중심축은 도심 외곽에 조성된 닛산 자동차 생산 클러스터로 옮겨갔으나 이러한 변화 속에서 도심은 인구 유출이 심각하게 나타났고, 실제로 전체 인구의 약 1%만이 중심부에 거주할 정도로 공동화 현상이 진행되어 도심 중앙상권의 회복이 불가능하다는 진단까지 제기됨

□ 도시재생 추진 전략

- 이러한 위기를 극복하기 위해 선덜랜드시는 도심 활성화를 핵심 방향으로 설정하고, 중장기 계획인 Core Strategy and Development Plan을 수립
- 이를 구체화하기 위해 실행 계획을 두 가지 세우는데 첫째, Riverside Sunderland 재생 플랜은 웨어(Wear)강변을 따라 약 93,000㎡ 규모의 신규 업무지구를 조성하는 것을 목표로 하며, 최소 980호의 주택을 공급하는 내용을 포함
- 이 계획의 핵심 장치로는 새 보행교 설치가 있는데, 이는 전통적 도심지(강 남측)와 대학·축구 경기장 등이 위치한 강 북측, 그리고 시의회 신청사가 있는 Riverside Park를 도보로 연결해 일상적인 동선을 도심지로 유도하는 기능을 담당

- 둘째, Sunnyside Place Strategy는 구도심 내부의 골목상권을 되살리고 보행환경을 개선하는데 초점을 맞추며, 약 400호의 신규 주택 공급을 계획
- 두 전략 모두 단순한 물리적 환경 개선을 넘어 도시민의 생활 흐름을 도심으로 끌어들이는데 방점을 두고 있음

□ 재원 조달과 인프라 확충

- 이러한 계획들은 공공과 민간의 다양한 재원을 통해 추진되고 있으며 Homes England의 기금을 비롯하여 민간 부문의 신규 업무지구 투자 등이 중요한 역할을 하고 있음
- 이를 기반으로 도심 내 문화시설이 새롭게 들어서고 철도역사가 정비되는 등 도시 인프라 확충이 동시에 진행되고 있으며 단순한 경제 기능 회복뿐만 아니라 문화·생활 기반의 질적 개선도 함께 이루어지고 있음

<자문회의의 사진>



3. 선덜랜드 나인빌리어 & Sunnyside Place Strategy 현장답사

1) 조사 개요

- 일정 및 장소 : 2025년 8월 30일 / 영국 Sunderland 일대
- 참석자 : 박정은, 조현우, 문대희(국토연구원), Kate Percival(Sunnyside Sunderland 개발매니저, 前TOWN 개발매니저)

2) 주요 내용

□ 사업 개요

- Sunnyside Place Strategy는 선덜랜드 도심 재생의 핵심 사례로, Riverside Sunderland와 같은 대규모 토목 개발과 달리 지역의 정체성과 공동체 특성을 반영한 맞춤형 소프트 플래닝 접근으로 주목받고 있음
- 본 전략은 지역 고유의 수요와 생활양식을 고려하고 다양한 공공서비스를 연계하여 추진되며, 특히 도시에 썩워진 ‘반사회적 지역’이라는 부정적 이미지를 개선하는 데 방점을 둠

□ 주요 추진 내용

- 프로젝트는 시와 민간 개발업체 TOWN, Creative Streets의 긴밀한 협력 속에서 진행되었으며, 지역 사회에 대한 심층 학습을 바탕으로 공원 주변 마켓 개최와 Sunderland Altogether Improving Lives 캠페인과 같은 활동을 통해 인식 개선에 힘씀
- 이러한 노력은 신규 입주민들로 하여금 Sunnyside를 더 이상 ‘반사회적인 동네’로 인식하지 않도록 하는 효과를 가져옴
- 시는 기존의 마스터플랜 대신 ‘Place Strategy’을 수립해 커뮤니티 지원을 구체화했으며, 주택 개발에서는 토지 효율보다 주민 간 상호작용을 증시하는 코-리빙(co-living) 방식을 도입
- 2024년 10월에는 Biscop House 1층 상업시설을 매입해 워크숍과 전시 공간으로 활용하고, 도심 내 유동인구 확대를 실험하고 있음

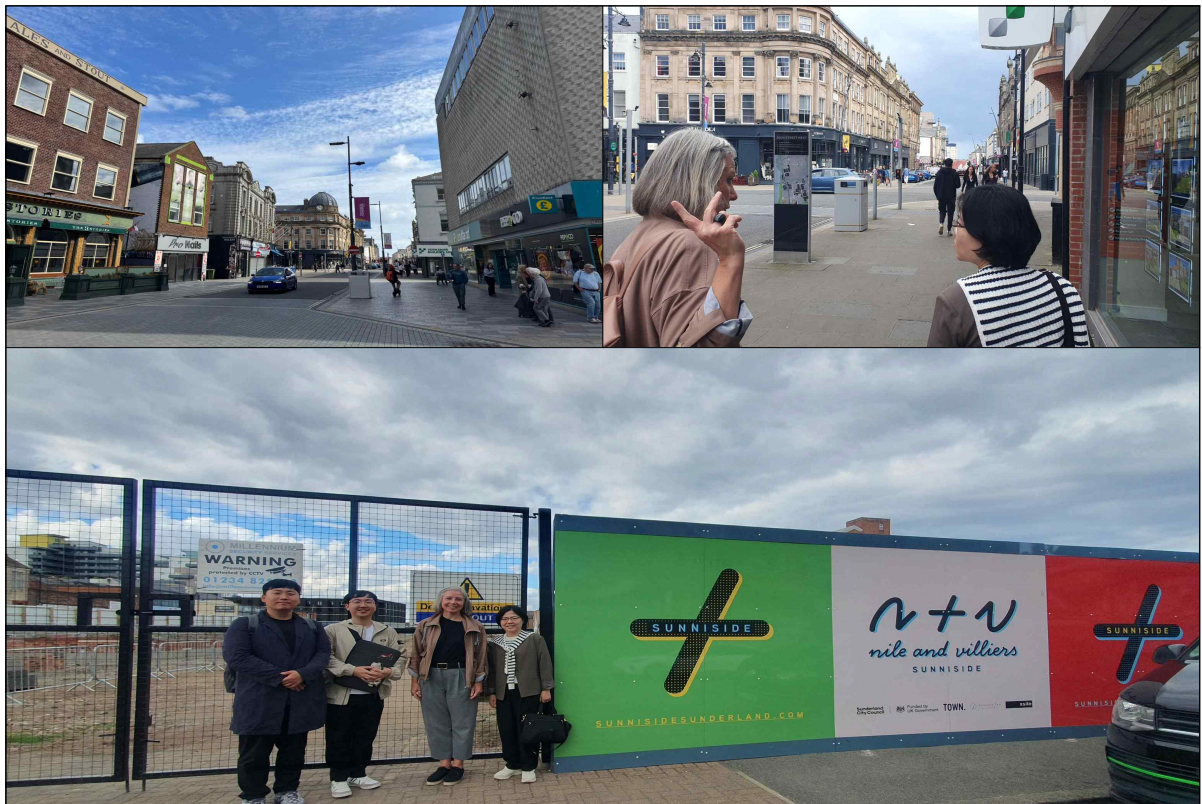
□ 민관 협력 구조

- 민관 협력은 특히 Nile+Villiers 프로젝트에서 두드러지는데 공공은 복잡한 소유 구조와 노후 건축물로 인해 발생하는 ‘브라운필드 비용’을 해결하여 사업 가능성을 확보
- 설계와 허가는 TOWN이 맡고, 시공사 선정은 공공이 담당함으로써 비용·일정·품질의 안정성을 높였으며 준공 후에는 민간 임대 운영사 Placefirst가 전체 물량을 매입·임대하며, 공공은 자산을 직접 보유하지 않는 대신 인구 재유입과 도심 활성화라는 정책적 성과를 거둠
- 또한 공공은 상층부 공실 문제 해결을 위해 용도 변경을 장려하고, 지역 초입 상업시설을 매입해 시장성을 보완하는 등 적극적으로 개입

□ 추진 현황 및 문제점 대응

- 현재 사업 대상지가 공사 중에 있어 펜스로 둘러싸여 있으며 사업 추진 과정에서 신규 유입 세입자와 기존 토착 소유주 간의 갈등이 발생했으나 시는 장기적으로 프로젝트를 바라보고 향후 주민 의견 반영을 확대해 갈등을 최소화할 방침임

<현장답사 사진>



4. 배터시 발전소 도시재생 프로젝트 현장답사

1) 조사 개요

- 일정 및 장소 : 2025년 8월 31일 / 영국 London 배터시 발전소 일대
- 참석자 : 박정은, 조현우, 문대희(국토연구원), 정진형 연구원(City St George's, University of London)

2) 주요 내용

□ 사업 개요

- 배터시 발전소는 런던 템스강 남쪽, 바터시 지역에 위치한 대형 화력발전소로 1930~1980년 대 런던 산업의 상징적 건축물이었으나 1983년 가동이 중단된 이후 수십 년간 방치되며 철거·재개발 논란을 겪어옴
- 현재는 영국 최대 규모의 도시재생 프로젝트 중 하나로 추진되어, 런던 도심 재개발의 대표 사례로 자리 잡고 있음

□ 현장 모습

- 가장 두드러진 점은 역사적 건축유산 보존과 현대적 개발의 조화로 발전소의 상징적인 네 개의 굴뚝은 원형 그대로 복원되어 있었으며 내부는 복합 상업·문화·주거 공간으로 리모델링 되어 있었음
- 주변부는 'Battersea Power Station Development Area'라는 이름으로 새로운 주거·업무·문화 복합지구가 형성되어 있었으며, 템스 강변을 따라 보행로·공원 등이 조성되어 도시민의 접근성과 개방성이 크게 향상된 모습임

□ 개발 추진 배경 및 전략

- 장기 방치된 산업유산 활용: 수차례 민간 개발이 무산된 끝에, 공공과 민간의 협력을 통해 사업이 본격화됨
- 대규모 투자 유치: 말레이시아 개발 컨소시엄이 주도적 역할을 수행, 글로벌 자본 유입

- 도시적 맥락 연결: 런던 지하철 ‘노던 라인(Northern Line)’ 연장으로 배터시 역이 신설되어 접근성이 획기적으로 개선됨
- 복합 프로그램 구성: 주거·오피스·상업·문화시설을 혼합 배치해 ‘24시간 살아있는 도시 공간’을 지향

□ 주요 공간 구성

- 발전소 본관: 내부에 글로벌 기업 오피스(예: Apple 유럽 본사 입주 예정)와 고급 리테일 매장, 레스토랑 입점 하였으며, 일부 구간은 전시·문화 공간으로 활용
- 주변 개발지구: 신규 주택(고급 아파트 중심) 공급, 일부는 임대주택으로 제공, 강변 공원과 보행 네트워크, 문화레저 시설 설치
- 교통 인프라: 노던 라인 연장 개통으로 도심과 직결되며 강변 수상택시, 자전거 도로 등 다중 교통수단이 연계되어 있음

□ 시사점

- 현장에서는 단순한 재개발이 아니라, 유산 보존·투자 유치·생활 인프라 확충이 유기적으로 결합된 ‘복합 도시재생 모델’을 확인할 수 있었음
- 특히 공공 교통망 확충과 같은 인프라 투자가 프로젝트 성공의 핵심 동력이었으며, 대규모 민간 자본의 참여가 장기간 표류하던 부지를 실질적 성과로 연결했다는 점이 인상적
- 다만, 고급화 중심 개발로 인해 지역 주민과의 괴리, 젠트리피케이션 가능성에 대한 우려도 감지되었기 때문에 향후 다른 도시재생 프로젝트에서 반드시 고려해야 할 과제로 판단됨

<현장답사 사진>



5. 엘리펀트 앤 캐슬 도시재생 프로젝트 현장답사

1) 조사 개요

- 일정 및 장소 : 2025년 9월 1일/ London Rd, Elephant and Castle 사업지 일대
- 참석자 : 박정은, 조현우, 문대희(국토연구원)

2) 주요 내용

□ 엘리펀트 앤 캐슬의 지역적 맥락

- 런던 남부의 사우스워크(Southwark) 구역에 있는 상업과 주거, 교통의 중심지
- 남부 중심지라는 지역적 장점을 통해 다양한 커뮤니티가 혼재하여 발달한 지역
- 지하철 노선과 버스 환승 거점으로 도시 연결성이 높아 잠재적 가치가 높은 지역
- 이에 따라 1965년 Elephant & Castle 쇼핑센터와 대규모 주거단지인 Heygate Estate이 조성되며 번창

□ 엘리펀트 앤 캐슬 지역의 쇠퇴 요인

- 노후화된 주거단지에 따른 지역 이미지 실추 : 엘리펀트 앤 캐슬 인근에 사회주택 정책의 산물로 Heygate Estate이라는 1,214채의 주택으로 구성된 대형 주택단지 조성(대규모 모더니즘 아파트 단지, 브루탈리즘 건축양식), 하지만 시간이 지남에 따라 노후화·유지보수 부족 등이 심각화, 미로 같은 단지 배치와 고립된 보행자 통로로 인해 외부와의 단절이 강화되고 범죄와 반사회적 행위에 취약한 환경 조성, 이에 따라 엘리펀트 앤 캐슬 지역 역시 치안 문제 증가 등 쇠퇴지역 이미지 낙인
- 저소득층 증가에 따라 상업기능 쇠퇴 : 엘리펀트 앤 캐슬 지역 중심 상업시설인 elephant & Castle 쇼핑센터는 개장 초기에는 현대적 시설로 인해 주목받았으나 지역의 이민자·저소득층의 증가로 지역 소비량 감소, 상권 경쟁력 상실, 공실 증가 등 상업 기능 쇠퇴
- 사회경제적 문제 : 이민자와 저소득층 증가, 높은 실업률과 빈곤율, 범죄율, 다인종 커뮤니티 혼재 등에 따라 사회적 취약 문제 증가

- 도시 이미지 실추 : ‘런던의 남부지역의 중심지’라는 이미지에서 ‘런던의 대표적인 낙후 지역’으로 인식이 퍼지며 도시 이미지 실추

□ 도시재생 목표 및 전략

- 토지 조합 / 개발자 참여 : 사우스워크 공공기관(의회)(Southwark Council)을 중심으로 도시 재생 구상을 수립하고, 개발사와 제휴 계약을 맺으며 마스터플랜 수립
- 주택 공급 및 혼합 거주(Mixed housing / tenure mix) : 새롭게 공급되는 주택 중에 일부를 다양한 세대들이 이용이 가능한 ‘저렴한 주택(affordable housing)’을 일정 비율 설치 추진
- 공공 공간 및 녹지 확충 : 공원 조성, 광장 조성, 가로수 식재 등 공공환경 강화(ex 엘리펀트 공원 조성, 주거지역과 역까지의 보행거리 녹화 추진 등)
- 기반 시설 개선 / 교통 연결성 강화 : 지역의 가장 핵심적인 거점시설인 엘리펀트 앤 캐슬 역사와 주변 지역과의 연결성을 강화하여 전체적인 활성화를 도모하기 위해 도로 배치 변경, 보행자 공간 확대, 지하철 접근성 개선 등을 추진 (ex 엘리펀트 스퀘어 조성 등)
- 문화-커뮤니티 보존 / 정체성 고려 : 기존 거주하는 주민들의 지역에 대한 애착심, 거주 만족도를 유지하기 위하여 지역 커뮤니티의 문화 정체성 유지와 기존 상인 보호를 추진하고 다양한 커뮤니티 참여를 유도하여 계획에 참여를 위한 여건 마련

□ 시사점

- 교통 거점 중심의 지역 활성화 전략 : 쇠퇴 지역의 근본적인 재생을 추진하기 위해 외부로의 접근성이 우수한 교통 결절점을 중심으로 재생 프로젝트를 추진하여 사람의 유입과 교통 연결성을 활용한 지역 재생 전략 수립
- 주거지와 상업시설, 녹지시설 등을 연계 : 주거, 상업, 녹지 공간이 별도로 존재하는 것이 아니라, 상업을 위한 주택과 주택을 위한 녹지, 녹지를 위한 상업 등 역 중심의 생활권 단위의 복합 공간으로 연결 및 혼합 도모
- 공공과 민간(개발사)와의 협력 체계 : 2002년 런던시는 수도 개발 비전을 제시하고 사우스워크 의회가 자치구에 대한 개발을 할 수 있도록 명확한 틀 제공, 사우스워크 의회는 2007년 민간 개발사인 렌드리스를 개발 파트너로 선정, 양측간의 재생 계약을 체결하여 민-관 협력체계 마련

<현장답사 사진>



6. TOWN 개발사 미팅

1) 조사 개요

- 일정 및 장소 : 2025년 9월 2일/ City st George's, University of London
- 참석자 : 박정은, 조현우, 문대희(국토연구원), Neil Murphy co-founding director(TOWN)

2) 주요 내용

□ TOWN 소개 및 경영 철학

- 2014년에 설립(Neil & John Anstedma)하였으며 “5살에게 좋은 공간은 모두에게 좋다”, “차량은 외곽으로”, “공유공간은 사람에게 환원”, “가로(Street)기반, 보행 중심 설계가 커뮤니티 조성 열쇠”라는 철학으로 프로젝트 추진
- 회사의 표어로는 “좋은 삶을 위해 좋은 공간을 만든다(We build good places for better lives)”를 표어로 설정하여 ①마스터 디벨로퍼(장소 비전 수립→인허가 확보→기반시설 조성→단계별 실현), ②커뮤니티·코디자인(거주자 커뮤니티 운영 및 공간 설계 및 반영), ③ 저탄소·친환경 설계(친환경 시스템 결합한 코하우징, 에너지 세이빙 주택 조성)등의 역할 수행

□ TOWN 대표 프로젝트

- Marmalade Lane (Cambridge) : 영국의 대표되는 코하우징 사례로서 총 42가구로 구성된 주택 프로젝트, 케임브리지 시의회가 토지를 제공, TOWN과 Trivselhus가 개발사로 참여, Mole Architects가 설계, 기타 주민(직접 설계)이 참여하는 민·관·시민 합동 파트너십 모델로서 다수의 디자인 어워드 수상
- Love Wolverton (Milton Keynes) : 쇠퇴하여 폐쇄된 상업시설인 ‘Agora Centre’ 부지를 철거하여 상업, 주거(115가구), 공공공간을 새롭게 조성하는 도심 재생 프로젝트
- Northstowe 코하우징 (캠프리지셔) : 정부와 Town이 함께 신도시 지역에 추진한 코하우징 사례

□ 영국의 공공-민간 파트너십 작동 원리(메커니즘)

- 공공과 민간의 역할 : 민간은 설계·개발·사업화 역량 제공하며 일정 지분·자금을 참여하여 창의적인 도시설계 주도, 반면 공공은 장기·저리의 자금 조달, 토지 공급, 부지의 인프라/유틸리티 조정, 그리고 법적·행정적 인허가 지원
- 정부 자금의 상환 정책 : 영국에서 지방정부 차입은 상환 가능성을 입증해야 하며 최대 40년간 상환기간을 설정하여 평가 추진, 재원의 구성은 지역별로 다르지만 ①임대보유형(임대료가 장기적으로 물가보다 빨리 오르는 경향을 활용하여 차입금의 실질 가치 희석→상환 완료 후 무차입 자산이 되어 순수의 발생), ②분양·자본 수입 혼합, ③Grant 중심형(장기적으로 시장 회복이 예상되는 곳은 보조금 확대)

□ 영국의 주택 공급 및 정비 방식

- 런던을 제외한 다수 도시에서 강제 이주를 지양하며 산업 쇠퇴로 어려워진 지역은 사람을 이주시키는 대신 기회를 주는 전략을 선호
- 1990~2000년대 초, 철거 및 재건축이 유행하였으나 현재에는 탄소·비용·시간·갈등 문제로 수리·보존 중심으로 전환
- 저층 연속 주거 위주의 도시에서는 빈집·저활용 필지를 활용해 부분 수리·증·개축·소규모 신축으로 밀도 재조정하는 방식을 주로 활용

□ 타운의 주택단지(코하우징) 설계 원칙

- 코하우징/코리빙의 규모는 15-45가구, 약 100여명 미만으로 설정
- 블록단위에서 개별 주호 + 공유 외부공간 + 커먼 하우스로 구성
- 장기적으로 살기 좋은 주거 지역을 조성하기 위해서는 내부 공간을 주민들의 놀이, 만남, 활동을 위한 공간으로 조성하고 차량 이용은 외부 공간으로 유도 또는 공유 모빌리티 도입
- 코하우징의 시작은 3-4명의 핵심 동의자(주민 협의) 필요
- 스퀘어, 포켓 파크, 그린웨이 등 공공 공간을 연계하여 생활 동선을 조성(낮·밤·주말 거주공간 활력 유지)

- 주민 간의 갈등 발생 요소인 3P(Pets(반려동물)/Parking(주차)/Parenting(양육·돌봄))를 최소화하기 위해 초기 규칙 설정 및 공간 디자인 설계

<회의 사진>



7. Foster+Partners 건축사무소 영국 노후주거지 전문가 자문회의

1) 조사 개요

- 일정 및 장소: 2025년 9월 2일/ Foster + Partners 사무실
- 참석자 : 박정은, 조현우, 문대희(국토연구원), Jongmin Park(Foster + Partners)

2) 주요 내용

□ 영국 저소득층/차상위계층/일반 서민을 위한 주거 공급 제도

- 영국의 주택 공급 유형은 크게 ①카운슬 아파트, ②쉐어드 오너십(Shared ownership), ③어포더블(Affordable Housing)으로 분류
- ①카운슬 주택은 저소득층, 취약계층(난민, 싱글부모 등)을 대상으로 시장가의 약 50~60%의 임대 가격을 형성한 지방정부 또는 비영리 주택협회(하우징 어소시에이션)에 의해 공급
- ②쉐어드 오너십 주택은 집값 전액을 감당하기 어려운 가구를 위해 주택의 일부 지분(10~75%)을 매입하고, 나머지 지분에 대해서는 임대료를 내는 부분매입·부분임차(파트 바이·파트 렌트) 방식, 소득 수준 £90,000 이하이며, 전액 매입이 어려운 경우. 주로 처음 내 집 마련자, 또는 이전에 집을 가졌으나 현재는 구매가 어려운 사람 등이 대상
- ③어포더블 하우스는 중산층·근로계층(예: 가구 소득 상한 £80k~£90k 미만 수준)을 대상으로 시장가의 70~80%의 임대 및 소유 가격으로 공급하며 비영리 하우스 어소시에이션이 공급 주체인 경우가 일반적

□ 영국 저소득층 임대주택 공급 현황

- 공공의 주택 공급을 통해 제공되는 임대주택은 보통 동일 동 내, 하부층에 모아 배정하거나 별도의 동으로 분리하여 공급, 또는 철도변이나 도로와 같이 선형 소음원 측에 임대주택을 공급
- 동일 주택단지 내에 주차장과 기반시설은 함께 공유하되 출입부와 상부 동선을 분리하여 관리 상 효율성을 도모하는 유연한 구성하는 경우도 있음

□ 도시 중심지와 외곽의 통근비 문제

- 영국 런던의 Zone 5-6에서 Zone 1-3 중심지로 이동하는 교통비가 과하여 누적 부담이 큼
- 도심권에 Shared Ownership으로 월 주거비를 낮춰 접근성을 확보하는 선택이 체감 가치가 큼
- 주거 선택에 있어서 도심지와외의 거리, 교통비 부분이 선택의 기준으로 크게 작용

□ 영국-한국 ‘컨텍스트(Context)’ 차이

- 영국에서 통하는 모델이 한국에선 실패할 수 있음(생활규범·법·문화 전제가 다름)
- 영국은 “이웃 간섭 최소” 전제 강함: 법적 이격 3m면 건축 가능, 서로의 시선·소음에 비교적 관대한 편
- 위층 목재 마루 삐걱임, 이웃 생활소음 등은 “불편하지만 감내”하는 문화가 존재
- 놀이터·공용 공간은 입주민 한정이 아니라 인근 주민도 이용, 사고 발생 시 개별 부모 자율 해결 경향이 있음

□ 문화적 차이에 따라 영국 사례 벤치마킹 주의 필요

- 장기간 축적된 관행·규범으로 소송 이전 단계에서 갈등이 수습되는 경우가 있음
- “쉽게 포기·합의”하는 태도는 긴 역사적 학습 효과와도 연관
- 영국식 개발·운영 모델의 직수입 지양이 필요하며 제도 보완을 전제로 벤치마킹 검토 필요

□ 주택지 형성의 역사적 배경: 17세기(1660년대) 런던 대화재와 밀집도시의 유산

- 1600년대 도시화로 좁은 가로와 상부 돌출(2층), 3층 접합 등 고밀 주거가 형성
- 대화재 이후 목조 금지 법제가 도입되어 석조 중심의 빅토리안 경관·거리감이 규범화
- 수백 년 축적된 도시형태·법제·생활규범이 오늘의 밀도·사생활 인식에 영향

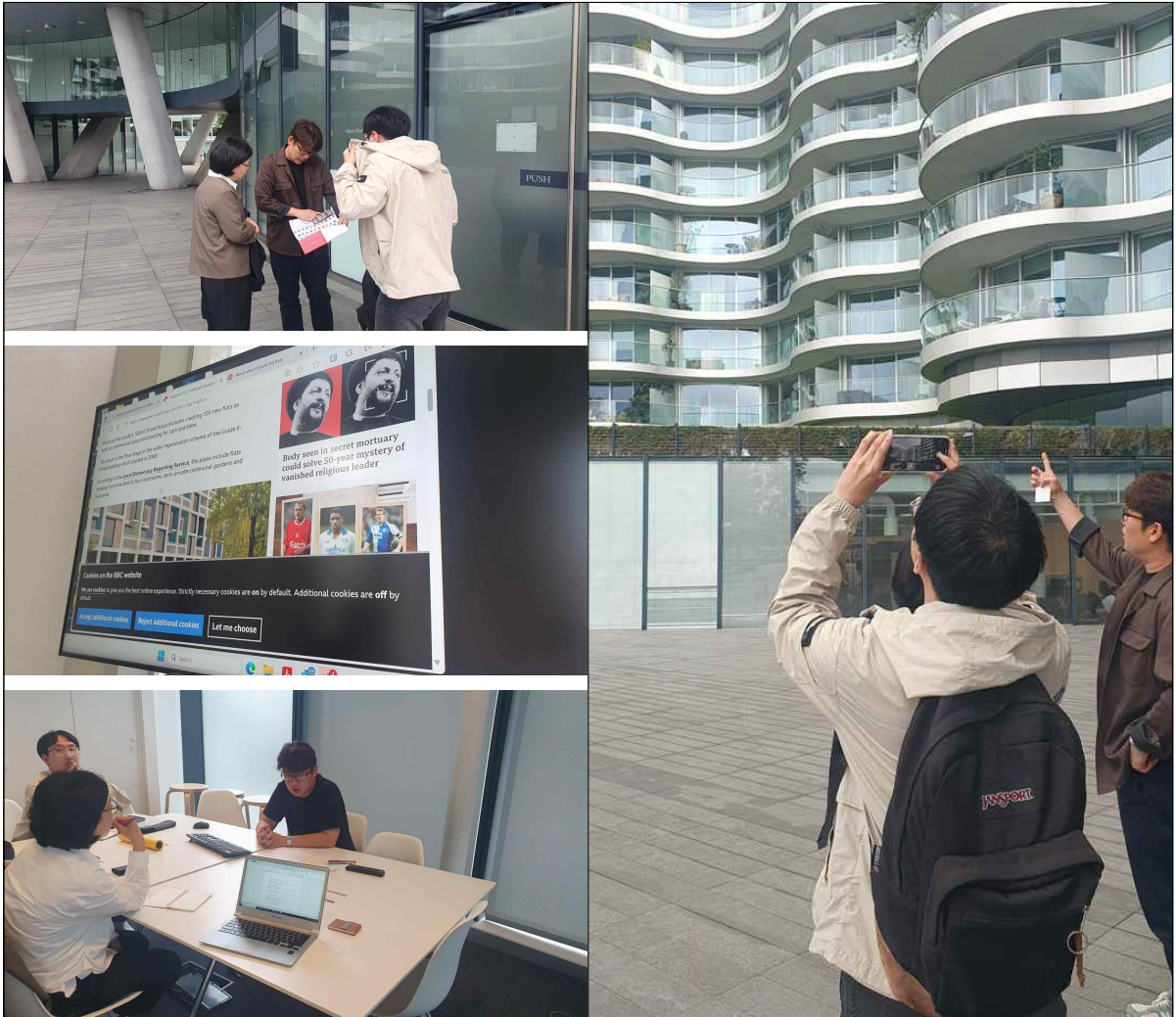
□ 영국 소규모 주거 개보수 지원 목적과 사례

- 핵심 목적은 에너지 효율 개선(난방손실 감소·에너지소비 절감)으로, 창호(목재→알루미늄), 단열(EWI), 보일러 교체 등을 지원
- Homes England(홈스 잉글랜드) 보조금으로 노후 공동주택을 순차 개선하며, 민간 아파트도 대상이 될 수 있음(공공적 효익: 탄소 감축·연료빈곤 완화)
- 입주자 일부 자부담을 병행하여 건물 유지 관리성과 임대경쟁력도 함께 개선

□ 제도적 수용성

- 사례, 상황에 따라 영국은 담당자의 재량과 일정 비용 부담에 따라 ‘규정 밖 허가’도 일부 가능
- 바비칸 인근 London Wall Place 공사 중 로마 유적 발견 → Museum of London·Heritage 등 참여로 유물 수습을 조건부 수용
- 보완·상계 조건을 달아 허용: ① 지상부(그라운드 플로어) 공공성·면적 확대, ② 상부는 도로 위로 캔틸레버해 부지 경계 초과도 허용
- 전례·보완 조건이 충족되면 규정 ‘예외’도 제도권 안에서 협의·승인하는 유연한 재량 문화가 작동

<현장 회의 및 답사 사진>



8. 건축가 그룹 어셈블 담당자 업무협의회

1) 조사 개요

- 일정 및 장소: 2025년 9월 3일/ Assemble 건축 설계사 사무실
- 참석자 : 박정은, 조현우, 문대희(국토연구원), Anthony Engi-Meacock 외 2인(Assemble)

2) 주요 내용

- Assemble의 Granby Four Street 프로젝트
 - 영국 리버풀 토크스테스(Toxteth) 지역의 빅토리아 테라스 하우스 밀집지, 이른바 ‘Granby Four Streets’(Beaconsfield·Cairns·Jermyn·Ducie St.)
 - 20세기 말-21세기 초 대규모 정비·철거로 대부분의 블록이 사라진 뒤, 마지막으로 남은 네 거리의 빈집과 커뮤니티를 주민 주도 방식으로 되살린 재생 프로젝트
 - Assemble가 Granby Four Streets Community Land Trust(CLT), Steinbeck Studio(사회투자) 등과 협업, 주민 조직이 2011년 CLT를 설립해 토지를 공동 소유/관리하고, 장기적·영구적 가용주택(affordable) 공급을 목표로 삼음
 - 빈집을 단계적으로 개보수해 지역 주민을 위한 가족형 주택으로 환원. 저비용·점진적(incremental) 수법과 현지 기술·재료 활용이 특징
 - 두 채의 폐가(37·39 Cairns St.)를 실내 정원·커뮤니티 이벤트·아티스트 레지던시 공간으로 재탄생. 지역 식재·수목 관리와 주민 프로그램을 상시 운영
 - 건축 폐기물·지역 재료로 만든 타일·세라믹 등 건축 마감재를 생산하는 사회적 제조 스튜디오 설립(주민 고용·기술훈련·수익환류)
 - 주민 주도 가로 경관 개선과 마켓 운영으로 일상적 커뮤니티 활동을 회복

□ Granby Four Street 프로젝트 추진의 지리·역사적 배경

- 프로젝트가 추진된 리버풀 지역은 세계적 항만도시로 성장, 도크 노동자 기반의 주거지 조성
- 1950년대까지 비교적 번영(중하위층 노동계급 중심)하였으며 영국 초기 다문화 지역 중 하나
- 쇠퇴의 시작은 1930년대: 컨테이너화·산업구조 변화로 고용 급감하였으며 1980년대 폭동 등 사회적 긴장 고조
- 이러한 쇠퇴 기조 아래 지역 주거지 재생을 위해 잔존 4개 블록을 기반으로 주민 주도 재생 추진

□ Assemble의 프로젝트 참여 배경

- 정부·지자체가 물러난 틈에서 주민 스스로(CL T) 진행하던 재생 흐름에 Assemble이 보조 설계·조직 역할로 합류
- 영화제작자 Xanthi Hamilton(지역 커뮤니티 프로젝트 참여)이 사회투자자 Steinbeck Studios 와 함께 Assemble을 CLT에 소개(비전 구체화 파트너로 추천)
- 주민 주도 캠페인으로 ‘거리 철거 보류/비철거’에 대해 카운슬의 동의를 이끌어낸 상황, 이후 구체 설계·실행을 도울 젊은 건축가 그룹이 필요
 - Granby Four Streets Community Land Trust(CL T): 주민 주도 거버넌스(자산 보유·장기 가용성 관리)
 - Xanthi Hamilton: 커뮤니티 프로젝트 네트워크/연결(소개자)
 - Steinbeck Studios(사회투자자): 재생 추진을 위한 자본·파트너십 매개
 - Assemble: 주민 비전의 ‘설계·사업 언어화’(도면·공간·프로그램·절차로 번역), 카운슬·투자자와의 협의 자료화 지원

□ Assemble의 디자인 과정

- 주민 연결자 Xanthi Hamilton의 자택(#48)을 프로젝트 베이스로 사용하며 팀이 현지에 상주(수일~1주)하여 설계·회의·자재 보관·물품 간이 제작까지 수행 → 지역 상주 협업으로 주민간의 신뢰 형성, 의사소통 비용 축소
- CLT 창립 멤버와 지역의 잔류 가구의 실거주 여건을 관찰하여 생활 패턴·불편 요인·애착 요소를 컨디션 서베이(하차·구조·열악도)와 매칭하여 집마다 다른 솔루션 도출

□ Assemble의 핵심 설계 전략 (원형 보존 + 현대적 생활 환경 조성)

- 1층 협소 평면을 개방하여 시야와 동선, 채광 환경을 개선
- 만성적 수납 부족 문제를 해결하기 위하여 스토리지 월/ 가구 모듈 도입
- 저예산으로 공간 만족도 향상을 위해 천장 구조 노출 및 감성적 개선 추진
- 주방과 욕실 전면 교체 및 마감·색채의 세심한 선택(저비용·고효율)
- 폐자재를 활용하여 새로운 벽난로(집의 심장)를 제작 및 설치(최소한의 공용 아이콘으로 집마다 개성은 달라도 공동체 유지)
- 지역의 건축업자를 섭외하여 공사비를 절감하고 Assembledl 직접적으로 디자인 서포트 수행
- 베이스 하우스(주택 #48)에서 시공사 미팅, 자재 창고 활용, 임시 제작을 수행하며 프로젝트 추진과정을 가시화

<회의 사진>

