

## 공공적 유휴공간 재생 계획과정의 특성에 관한 연구 -문화적 재생을 위한 공공 현상설계 프로젝트를 중심으로-

최순섭<sup>1</sup>, 오준걸<sup>2\*</sup>

<sup>1</sup>한국교통대학교 건축학과, <sup>2</sup>서울과학기술대학교 건축학부

### A Study on the Characteristics of Planning Process for Public Regeneration of Under-used Space -Focusing on Public Competition Projects for Cultural Regeneration-

Soon-Sub Choi<sup>1</sup>, Joon-Gul Oh<sup>2\*</sup>

<sup>1</sup>Department of Architecture, Korea National University of Transportation

<sup>2</sup>School of Architecture, Seoul National University of Science & Technology

**요약** 유휴지가 태생적으로 공공적, 도시적 가치를 가지고 있음에도 불구하고, 우리나라 유휴지 재생계획들은 일반 건축 또는 조경설계 과정을 답습하고 있다. 본 연구의 목적은 유휴지의 공공적 재생계획을 위해 필요한 차별화된 계획내용과 과정을 사례분석을 통해 고찰하는 것이다. 이를 위해 유휴지가 갖는 도시적, 공공적 가치를 분석하여, 유휴지가 보다 넓은 범위와 관점의 계획내용과 체계를 포함되어야 함을 증명한다. 다음으로 우리나라 유휴지 재생 사례들의 계획지침들을 분석하여, 단절된 계획으로서 한계를 도출한다. 마지막으로 해외의 성공사례로서, 오슬로시의 유휴지 재생계획들을 살펴본 결과, 개별 유휴지들의 계획들이 도시적이고 연계적인 방향으로 진행하고 있음을 분석한다. 본 연구를 통해, 유휴지 재생계획은 시적인 상징성을 내세우는 것이 아니라, 구체적인 공공공간 마스터플랜이 선행되어야 하며, 이후 개별 대지의 설계내용에서는 주변 건물 및 계획들과 연계성을 강조한 현실적 통합계획이 되어야 함을 주장한다.

**Abstract** In Korea, several design competition have been conducted to revitalize the cultural function of some areas using under-used space. However, though such sites include public and urban assets inherently, these projects defined their boundary as an isolated architectural or landscape design. Hence, this study will clarify the differentiated design content and process for public regeneration of under-used space through analysis of the case-study. For this purpose, firstly, the public and urban assets of under-used space will be analyzed to prove that it should be handled with wider boundaries and perspectives. And then, this study will reveal the limitation of design contents and process of Korean design competitions linking to the regeneration of under-used space after analyzing several case studies. Lastly, some differentiated design inducements conducted by the City of Oslo for the each regeneration plan of under-used space will be deducted, focusing on the fact that those projects have been implemented in more urban and connected ways. As a result, this study is strongly aiming to insist that the revitalization of under-used space should not be implemented by advertising a poetic symbolism. Instead, it must be an practical integrated plan emphasizing the connectivity with surrounding environment and diverse plan.

**Key Words** : Under-used Space, Regeneration Planning Process, Public Regeneration, Architectural Competition

이 연구는 서울과학기술대학교 교내 학술연구비 지원으로 수행되었습니다.

\*Corresponding Author : Joon-Gul Oh(Seoul National University of Science & Technology)

Tel: +82-2-970-9016 email: jgoh@seoultech.ac.kr

Received January 29, 2015

Revised (1st February 16, 2015 2nd March 2, 2015)

Accepted March 12, 2015

Published March 31, 2015

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경과 목적

현대 도심내 공간은 물리적인 건축물의 수명이 유한하므로 용도와 프로그램이 계속 바뀌고 있다. 따라서 각 도시는 공간 효율성 향상과 함께 도시의 정체성을 유지, 재창출하기 위해 다각적인 노력을 기울이고 있다. 특히, 유희지와 유희공간은 경제, 산업의 변화와 용도활용의 정체로 인해 사용가치와 효율이 저하된 대지 및 시설들을 말하는데, 고밀도 도시에서 새로운 프로그램을 통해 지역을 활성화할 수 있는 잠재적, 실행적 가능성이 높은 대지로서 최근에 주목받고 있다. 즉, 공공부문 개발이 가능한 공간과 대지이기에 지자체 또는 정부 차원의 이런 유희지 개발은, 특히 공공적 상징성을 표방하기 위해 현상설계를 통해 계획안을 진행하는 경우가 많다. 그러나 유희지는 미래에 지역을 재생할 수 있는 중요한 공공적 또는 도시적 가치 측면에서, 일반 현상설계와는 다른 계획 및 내용체계를 가져야 한다. 즉, 공공주체로서 역할과 공공적 계획 유도를 위한 계획내용과 체계가 필요하다. 단순히 대지 안에 한정된 건물 설계방식과 과정으로는 유희지의 도시적 재생 효과를 예측하기 어렵기 때문이다.

따라서 본 연구의 목적은, 유희지와 유희공간의 공공적 재생계획을 위해 필요한 차별화된 계획내용과 과정을 분석하는 것이다. 즉, 증가하는 우리나라의 유희지 재생 계획의 한계를 보완하고, 도시적 관점에서 공공적 재생을 위해 필요한 계획과정의 특성을 명확히 밝히려고 한다.

### 1.2 연구의 내용 및 방법

본 연구는 공공부문이 문화복합공간으로서 유희지를 활용한 성공적 개발을 위한 도시적, 공공적 차원의 계획 내용과 가치를 명확히 하는데 목적을 두고 있다. 이를 위해, 유희지가 갖는 도시적, 공공적 가치를 분석하고 유희지가 단순히 단절된 건축계획으로서만 다뤄지지 않아야 하며 보다 넓은 관점의 계획내용과 이를 위한 계획과정이 포함되어야 함을 주장한다. 이후 이런 관점에서, 우리나라의 유희지 재생방식의 사례들을 분석한다. 특히, 최근까지 진행된 유희지 재생 관련 현상설계인 노들섬 오페라하우스, 국립미술품 수장센터(연초제조창), 마포석유기지, 한국자산관리공사 유희지 개발 아이디어 공모전의 지침을 중심으로 살펴본다. 마지막으로 해외의 공공적 유희지 재생계획인 오슬로시가 추진한 상위 계획과 특수한 설계지침 내용이 성공적 유희지 재생방식으로 평

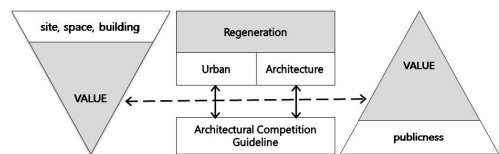
가받고 있는 점을 고려하여 주요 분석 대상으로 설정하고, 오페라하우스, 몽크박물관과 Deichmanske Main Library, 국립예술 및 건축관 현상설계를 중심으로 관련 지침, 계획체계와 내용을 분석한다.

결국 본 연구는, 유희지의 공공적 재생을 위한 계획과정에서 도시적, 공공적 내용들이 밀도 있게 개입될 수 있는 방법을 유사 해외사례들을 통해 제안하는 것이다. 물론 한정된 지역의 사례들 분석에 따른 연구의 한계가 있지만, 전체적 관점에서 국내 실행방식의 누락된 부분을 찾을 수 있는 초기연구로서 의의가 있다고 할 수 있다. 이는 추후 다양한 국가의 사례 분석들을 통해 우리나라에 맞는 유희공간 재생 계획 체계와 내용들을 정립할 수 있을 것이다.

## 2. 유희지의 공공적, 도시적 가치

### 2.1 지역 재생의 동기와 가치의 상승

시설의 이전으로 부지만 남겨 된 유희지는 오랫동안 도시의 일정 기능을 담당하였다. 이는 주변지역과 공생하면서 긴밀한 관계를 맺고 있었지만, 도시산업과 경제적, 사회적 변화를 거치면서 점차 단절되고 괴리된 영역으로 버려진 부지로 변하게 된다. 즉 부지 내 원래의 기능은 과거와 같이 작동하고 있지만, 주변의 변화된 다른 지역과 비교하여, 도시에 대한 기여와 가치는 미미하다. 이에 이들 부지와 공간은 부동산 시장을 통해 개발의 압력을 받게 되며, 원래 기능을 다른 지역으로 이전하거나, 범의 한계를 받게 될 경우에는 남아 있게 된다. 이 과정에서 시와 지자체의 공공부문은 새롭게 변화하는 지역 또는 도시적 요구, 특히 문화 및 상업용도, 때로는 주거용도를 수용하기 위해 제도적 규제를 완화하거나 대지용도를 변경하게 된다. 그 예로서, 최근 준공업지역의 사적개발은 규모와 용도에서 공공의 개입이 필요한 중요한 경우이다.



[Fig. 1] Diagrams of value changes by abandoned space regeneration

## 2.2 도시적 프로그램의 수용

유희공간은 대지를 벗어난 더 큰 스케일의 도시차원 변화를 통해 만들어지는 맥락적 장소이다. 유희공간의 위치, 크기를 고려한 새로운 프로그램의 삽입은 이 지역을 재-맥락화 할 수 있는 힘을 가지게 된다. 따라서 유희공간의 재생계획이 단순한 대지경계선 내의 건축계획으로서만 다루이기 보다는 도시와 공공적 가치들을 체계 있게 반영할 수 있는 방식이 필요하다.

국내의 실행적 추진은 2013년 1월 한국자산관리공사의 “국유지 개발, 활용 아이디어 국민공모전”의 요강에서 공공 개발·활용 정부가 직접 개발·활용한다는 전제로 정부의 예산지출을 최소화 하면서 국가 필요시설을 확보하거나 국가재정 확충 및 지역 경제를 활성화시키고 나아가 공공의 이익 창출 및 공공 서비스를 제공할 수 있는 프로그램, 건축계획, 사업계획 등 제안을 요구한다. 반면 국유지 개발·활용 아이디어 제안 방향에서는 1. 주변지역 환경을 고려하여 토지의 입지여건에 따른 개발·활용, 2. 공공재적 성격에 부합하며 수익성과 공익성의 균형을 고려한 개발·활용, 3. 장애의 사회경제적 수요변화에 대응하는 개발·활용, 4. 다양한 재원투입에 의한 국가재정 투입 최소화, 5. 하드웨어와 소프트웨어가 결합된 사업으로 기획에서 유지관리까지 생애주기 고려, 6. 친환경적이고 지속가능한 개발·활용에 대하여 목표로 한다.<sup>[1]</sup> 따라서 이는 보다 수익성과 사업위주의 제안이며 상위목표의 설정과 도시와 건축의 상관관계에 기반을 두지 않았다.

## 2.3 공공적 활동공간의 확장

사적 대지의 건축 프로그램은 민간이 사업성과 부동산 시장을 고려, 대지의 관련법규내에서 결정한다. 그러나 공공소유 또는 공공의 주체들이 개입하는 프로젝트들의 경우 대지 내 프로그램에서 이용성과 함께 공공성이 고려되어야 하는 주요가치이다. 특히 공공이 추진하는 유희공간의 재생계획에서 공공성은 프로젝트의 당위성과 상징성을 높여주게 되는데, 특히 공공적 용도를 통해 실현된다. 공공적 용도는 공원과 광장과 같은 공공공간 또는 문화 또는 복지 프로그램을 담은 시설로 대표될 수 있다. 반면, 공공적 활동공간의 확장은 도시적 프로그램을 기반으로 하여야 한다. 즉 여기에서 중요한 것은 도시적 프로그램은 계획의 지침과 상위계획에 명시되어 있어야 그 실행을 위한 건축의 도구가 수반될 수 있다는 점이다.

## 3. 우리나라 유희지 재생계획 체계와 특성

### 3.1 우리나라 유희지 종류와 특성

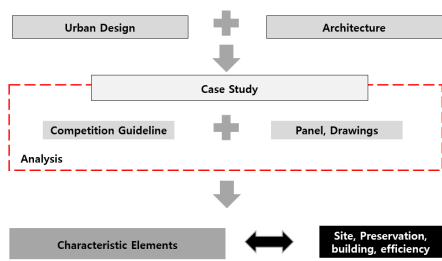
유희지 개발의 관심증대는 최근에 실행된 현상설계 사례들을 통해 알 수 있다. 공식적, 상징적으로 개발하기 위한 유희지 활용 현상설계의 사례로 ‘마포석유비축기지 국제설계경기공모(2014)’, ‘국유지 개발, 활용 아이디어 국민공모전(2014)’, ‘노들섬 오페라하우스(2008)’가 있으며 주요 산업시설을 활용하는 ‘국립미술관 수장 보존센터 설계공모(2012)’가 있다. 노들섬 오페라하우스는 1968년 한강개발계획으로 백사장과 기존의 수영장과 낚시터, 그리고 스케이트장과 같은 서울 시민의 대표적 휴양지가 사라져 방치된 유희지의 재생을 목적으로 하였다. 단절되고 방치된 섬으로서 특별한 시설 없이 대부분 모래, 갈대숲으로 이루어져 있기에, 유희지의 생태적 요소 활용이 중요하였다. 또 관리주체가 서울시이며, 주변지역의 재개발에 따른 변화한 지역 프로그램의 수요 또한 유희지 재생에서 중요한 요소가 되었다.

건축물을 활용하여 재생하는 두 가지 사례로, 먼저 청주의 연초제조창을 국립미술관 수장고로 리모델링하는 ‘국립미술관 수장보존센터 설계공모(2014)’의 대지는 1946년~ 2004년까지 지역경제의 중심지로 담배를 생산하던 시설들(공장동 2동과 사무동, 식당동 및 후생동)이 남아 있는 유희시설이다. 공장 이전 이후 간간히 공예비엔날레로 활용되던 것을 본격적으로 지역문화의 중심지로 바꾸기 위한 설계경기였다. 공장동1은 최소한 시설인 화장실, 엘리베이터 등의 설치를 통해 2년 마다 열리는 공예비엔날레의 상설관, 전통공예센터로 사용되고 있으며, 관리동은 문화재단이 입주해 있으므로 본 현상설계는 공장동2와 후생동 및 식당동을 전시장 및 연구지원 공간을 포함한 국립미술관 수장보존센터로 변경하는 본격적 리모델링 사업이었다. 특히 이 경우는 공장부지의 생성, 쇠퇴에 따라 주변지역 형성과 변화의 중심이었으므로, 생태와 자연환경보다는 지역사회의 연계 및 새로운 문화 컨텐츠의 이입을 통한 지역재생의 거점이 될 수 있는 유희공간이자 유희지였다. 이에 반해 마포석유비축기지는 연초제조창과 달리 주변지역과 연계적 기능이 미비한 유희시설이었다. 70년대 오일과동 이후 정부 석유비축사업의 일환으로 5개 석유저장탱크는 통제, 단절된 군사지역이었으나 월드컵의 안전과 경관문제로 2000년 용인으로 이

전 후 유휴시설로 남겨졌다. 매봉산의 지형적 특성과 특수한 형태의 탱크시설을 생태공원과 문화시설로 변경하는 설계경기로 의도하지 않게 보존된 자연생태 요소의 활용이 중요한 유휴지의 활용목표이다. 이와 함께 관리주체가 서울시인 만큼 시민들의 공공적 이용을 위한 새로운 문화적 기능의 이입도 중요한 이슈였다.

마지막으로 주로 자산관리공사에서 관리하는 국가소유의 유휴지 활용계획으로서 주어진 대지는 도시 안에는 작은 규모로, 경계부로 갈수록 큰 규모로 산재하며, 건물로 점유된 대지에서부터 비어 있는 땅, 그리고 주차장 및 공원 등의 시설로 사용되는 여러 유형들이 포함된다. 아이디어 공모전의 대상지는 1,000㎡ 이상 대규모 국유 일반재산 23건과 100~1,000㎡ 중규모 29건, 100㎡이하 소규모 9건이었는데 주변지역을 고려한 용도의 제한(공익성)과 함께 부동산 가치를 향상(수익성)시키는 계획안을 제안하는데 있었다.[2] 그러나 일부러 남겨진 대지나 관리소홀로 인해 대지의 효용가치가 낮은 것을 활용하기 위한 목적이 컸으며, 공공기관의 사업진행으로 최소한의 투자가 이루어져야 함에 지역과 연계 및 기여방식보다는 자산적 가치를 향상시킬 수 있는 프로그램과 면적, 그리고 사업성이 우선된다는 점에서 구별된다.

이와 같이 유휴지들은 관리주체, 입지적 특성, 이와 연관된 주변지역과 연계성 등에 따라 특성들이 명확하게 정해진다. 즉 구체적인 시설 및 용도의 지정 이전에 생태적 요소, 지역과 연계된 프로그램, 부동산적 가치의 증대 등과 같은 뚜렷한 가치와 목적을 내재하게 된다.



[Fig. 2] Diagrams of analysis process

### 3.2 재생계획의 체계와 과정

대규모 유휴지의 소유와 관리주체는 공공이 대부분이며 유휴지나 시설의 상태로 민간이 소유하고 있더라도, 효율적 사용이 어렵거나 현재의 도시 및 건축법 하에서 개발이 부동산적 가치 상승 기대가 어려울 때 공공이 매

입하여, 공공 또는 문화시설로 개발하는 경우가 다수이다. 노들섬은 89년 서울시가 (주)진영으로부터 인수하였고, 마포석유비축기지는 79년 서울시가 사유지를 한국석유공사에 무상으로 임대했다가 이전에 따라 관리 및 재산권을 재획득하였고, 연초제조창은 청주시가 KT&G로부터 2011년 대지를 매입하였다. 이후 공공성과 상징성을 강조한 과정인 현상공모를 통해 진행되는데 유휴지가 가진 공공적, 지역적 가치가 강조한 아이디어 공모전을 기본계획 현상공모 이전에 시행하였다.

2013년 5-8월에 실시된 마포석유비축기지는 대지 전체와 석유저장고의 활용 프로그램 제안으로 국제 학생 및 전문가 아이디어 공모전과 시민 아이디어 공모전의 두 유형으로 실시하였다. 비슷한 시기에 시행되어 공통으로 구체적 프로그램 제시 없이 저장탱크 5개와 주변녹지, 주차장 부지와 저장탱크의 활용에 대한 다양한 아이디어 제안에 집중하였다.[3] 이는 제10회 도쿄모모 디자인공모전(연초제조창의 문화적 재생)을 통해서 학생들의 아이디어 공모전을 진행한 것과 같은 의도이다. 지침에 언급된 바와 같이 실제 기본계획 수립 등의 기본방향에 활용할 목적이었지만 그 반영의 결과가 미미하거나 프로그램이 일반적이었기 때문에 상징적인 유휴지 재생에 대한 관심 증대와 홍보의 목적이 더 컸다고 분석된다.

노들섬 오페라하우스도 국제아이디어 공모전을 우선 진행하였으나 이 과정은 실제 지명건축가들을 선정하기 위함이다. 즉 국제 아이디어 공모전을 통해 총 315작품 중에 선정된 5명의 건축가와 2005년 7월 사전에 선정된 3명의 초빙건축가였다. 서울시가 도입한 건축가 풀(Pool) 제를 위한 것이었으나 이후의 과정은 매우 복잡하게 진행되었다. 원래는 최종 단계로 건설사와 컨소시엄을 구성한 턴키입찰을 통해 최종 설계자를 선정기로 되어 있었지만, 결국 전용 오페라 극장과 심포니홀의 설계 및 시공 경험이 없다는 점에서 설계 완료 후 공사 입찰하는 방식으로 사업계획이 변경되었다. 장 누벨 작품이 1등작으로 선정되었지만, 공사비, 설계비 문제로 취소된 후 다시 지명 현상설계로 진행, DMP건축사사무소 계획안이 최종 선정되었다.

반면, 자산관리공사의 아이디어공모전은 추후의 현상 공모와 연계 없이 자체적 개발사업에 필요한 아이디어만을 발굴하기 위한 경우로 국유지이나, 작은 규모로 산재해 있어 상징성이 떨어질 뿐만 아니라, 자산가치 상승을 주된 목표로 개발을 위한 용도와 방식 등을 제안 받는데

중점을 두었다.

이같은 아이디어 공모전 이후에는 일반 건축 설계경기와 동일하게 진행된다. 전문가의 용역, 자문, 공청회 등을 통한 구체적인 현상설계 지침을 마련 후 기본계획 설계경기가 진행되어 당선자가 실시설계까지 수행하는 일반적 과정이다. 결국 유휴지 재생을 위한 우리나라의 계획체계는 아이디어 공모전 이후에 기본 및 실시설계를 진행하는 과정의 특성을 보인다. 아이디어 공모전의 주요목적은 공공적 재생이라는 상징성을 홍보하기 위한 것이 크다. 또는 노들섬 오페라하우스와 같이 짧은 시간에 차별적 디자인 제안을 받기 위한 것일 수 있다. 그러나 어떠한 목적에서도 이런 계획체계와 과정은 독립된 건축설계 경기로 한정되고 일회성의 현상설계공모라는 한계로 단정된다. 즉 유휴지를 단순히 독립된 필지로 환원시켜버리는 것이다. 유휴지가 지역에 기반하고 지원하기 위해서는 유휴지를 포함한 더 광범위한 상위 계획 개념 또는 체계와의 연결이 보이지 않는다. 이는 기본계획을 위한 지침을 통해 분명해진다.

### 3.3 재생계획의 내용 및 지침

Table1에서 나타나듯이, 노들섬 현상설계도 타 유휴지재생 현상설계와 유사하게 일반적 설계지침을 내세웠다. 물론, ‘한강 생태적 특징을 보존할 수 있는 환경공원’과 ‘한강수경공간’의 설계를 포함하나 주된 내용은 오페라하우스라는 특정한 건축유형의 설계에 집중하고 있는데, ‘랜드마크’, ‘세계적상급’, ‘혁신적 리더’ 등의 설계경기 목적의 키워드에서 나타나듯이 상징적 건축설계에 중점을 두고 있다<sup>4)</sup> 이에 세부설계 지침인 ‘공간구성’에서도 공연시설인 오페라 극장, 심포니홀, 서비스 공간을 자세히 제시하였다. 또한 노들섬이라는 유휴지의 중요한 특성인 ‘생태’에 대해서는 조경계획으로 1)건물 및 주변환경과 조화 2)한강의 생태적 특징을 보존 3)포장재료, 녹지조성, 조경시설물 등은 환경 친화적인 소재로 계획으로 한정해 서술한다. 물론 4.8 생태환경 및 친환경계획에서 현재 노들섬 생태보전을 고려한다는 내용이 명시되어 있지만, 추가 자료가 제시되지 않고 추상적 목표로서 그린 빌딩이었기에, 생태적 내용은 중요한 고려요소로서 전달되지 않았다. 또 Fig.3은 건축가 박승홍의 한강과 노들섬의 시각을 나타내는 초기단계의 스케치로, 이후 최종 제출물 어디에도 이같은 도시적 차원의 다이어그램은 나타나지 않았다.



[Fig. 3] Architect's early sketch :Dmp, 130 Days. 5 Discussions, p.204

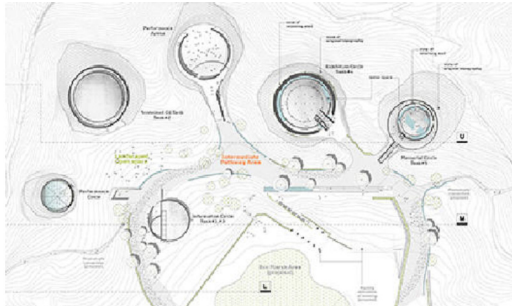
연초제조창은 기존건물의 보존을 전제로 유휴지 특성을 배치부터 건축계획에 이르기까지 반영했다. 건축물의 보존과 활용을 전제로 문화의 기반시설이 되도록 설계방향을 제시하며, 세부적으로 ‘연초제조창이 가지는 가치와 흔적을 보존·활용하여 도시의 기억과 역사를 함축하여 보여주는 장소가 될 수 있도록 계획한다.’와 ‘연초제조창의 가치와 흔적이 새로운 문화 예술 기능과 공존하여 도시에 활력을 불어넣는 문화공간이 되도록 계획한다.’<sup>5)</sup>에 나타난다. 이는 설계의 일반지침에서도 언급된 부분이며 특히 배치계획에서 현재 건물배치를 활용하여 주변 도시조직과 최적화된 관계를 구현하도록 명시하고, 문화 중심지를 위한 계획대지 포함 주변의 마스터플랜의 필요성을 언급하고 있다는 점이다. 그러나 이 지침에서는 작성 예정부분과 주변건물과의 동선 연계성만 언급하고 Fig.4와 같이 물리적인 계획범위를 제시한다.



[Fig. 4] Boundary of site planning : National Museum of Contemporary Art, “Guideline for MOCA arts preservation center”, 2012. 10. 18. p27

한편, 마포석유비축기지 현상설계에서는 비교적 유휴지의 특성을 반영한 지침을 내세우고 있는데 자세한 내

용을 서술하는 것보다 유희지 재생의 방향과 의의, 필요한 최소한의 용도를 지정한다. 상설전시공간, 아카이브, 기획전시공간, 공연공간, 보존탱크의 프로그램만 제시하고 위치나 구체적인 세부내용은 기술되어있지 않다. 또 추가적인 프로그램도 제안 가능하도록 명시했다.[6]



[Fig. 5] Competition winner's site plan : www.mapodepot.org

산업유산으로서 장소와 시설의 의미를 극대화하는 것, 즉 땅과 시설의 회복, 그리고 열린공원이 주된 프로그램으로 세부적 시설 반영내용이 명기되지 않았다. 즉, 기본과 실시설계를 진행하기 위한 현상설계로서 앞선 프로젝트들과 비교할 때도 가장 간략하고 개념적인 설계내용을 제시한 것이다. 그러나 주차장 부지의 공공공간 또는 입구성의 강조, 기존 탱크와 공원 프로그램과 적극 연계, 공

원역사 아카이브, 적극 보존 부분 및 의도 등을 명확하게 제시함으로써, 유희지 재생의 의도와 방향성이 적극적으로 설계에 반영되도록 하였다. 그러나 상위계획 또는 비전 등이 부재함에 유희지의 지역적 의미와 가능성이 단순 문화 휴식공간으로 한정되고, 연관관계를 '접근과 이용' 측면만 강조한 결과, 여전히 자율적이고 독립적 계획으로 유희지 재생 방향이 정해지고 있었다. 이는 Fig.5 당 선안의 패널과 배치도에서 기존 도시맥락의 분석이 나타나지 않는 점에서 명확히 드러난다.

### 3.4 소결

이상의 유희지재생들은 다소 차이는 보이나 공공 및 상징적 의미를 강조한 아이디어 공모전과 국제공모전을 모두 실행하였다. 또 각 현상설계의 지침서에 나타난 유희지 고유특성에 관련된 내용들을 언급하고 있는데, 이를 정리하면 Table1과 같다.

종합하면, 건축물이나 시설활용의 유희지 재생에서는 재료 및 구조 등의 건축물 요소를 보존하면서 적극 계획에 반영하는 방향으로 제시되나, 외부공간은 고려하지 않거나 건축가에게 주관적으로 맡겨지게 된다. 신축도 외부공간보다 대상 건축물의 용도, 세부 계획내용에 집중되며 외부공간은 단순히 생태적 조정공간으로만 지침을 한정한다. 이는 유희지 재생계획을 지역 또는 도시적

[Table 1] Analysis of design guideline characteristics from case studies

	Seoul Performing Art Center (2008)	MOCA arts preservation center (2012)	Rehabilitating Mapo Oil Depot (2014)	Idea Competition of Abandoned Site (KAMCO) 2014
design objective	-to preserve ecological nature of Han River(2.1)	-to inherit value by preservation & reuse of existing bldg. (3.1.2)	-to recover land & facility (1.1) -access &uses (2.2) -to preserve oil depot (2.3) -to consider existing vegetation (2.10)	-to secure business value, publicness
program	-ecological park	-to consider planning masterplan (3.2)	-open park -industrial heritage & ecological park -to archive history of park -preserve original form of 1 oil depot	-
landuse	-secure green space as much as possible (4.7)	-	-to provide parking entrance -to connect park & oil depot -to keep existing topography	-
layout	-to preserve man-made island's vegetation (4.5) -to preserve ecological nature of Han River	-to realize relationship between existing bldg. and urban context (4.1.1)	-to suggest additional program within budget (2.3)	-
architecture	-to preserve ecological nature of Nodle Island (4.8)	-to utilize characteristics of existing bldg. (4.1.3)	-to preserve original form & material (2.2) -to utilize nature of existing interior space -open to layout of program	-
design issue	new construction ecological open space	remodeling -	remodeling ecological landscape	new construction feasibility study



스케일 관점보다는 남겨진 것들이 가진 감성적 분위기를 반영한 건축 및 조경계획으로 스스로 축소시키며 단절된 건축계획으로 유도한다. 결국 유희지가 가진 도시적, 공공적 가치의 극대화를 위한 재생계획은 연계적 계획이 요구된다. 노들섬 현상설계에서 건축가 유걸이 서울을 강남과 강북으로 나누고 있는 한강이 노들섬을 통해 하나의 네트워크로 작용할 수 있는 가능성을 얻을 수 있게 되었다고 설명한다. 우리나라는 산과 강 등의 오픈스페이스가 도심 곳곳에 존재하지만 도시와 직접적으로 연계되어있지 않아 그 접근이 용이하지 않다는 점이다. 따라서 노들섬이 개발되면 향후 한강이라는 오픈 스페이스와 워터프론트를 서울 시민들이 직접적으로 경험할 수 있을 것이라는 게 그의 생각이다. 다만 현재까지 오페라하우스라는 단독 건물에 대한 계획만이 존재할 뿐, 전체 한강에 대한 마스터플랜 부재를 지적한 것과 같이[7] 유희지 시설과 주변일대 시설을 통합한 상위공간계획이 필요하다.

#### 4. 오슬로시 유희지 재생계획의 특성

##### 4.1 상위계획으로서 공간계획의 연계성

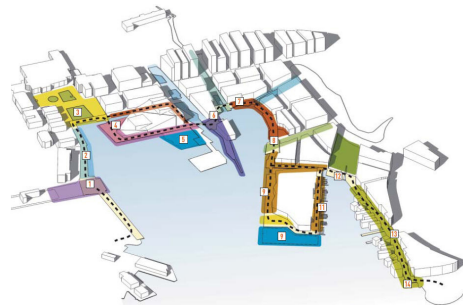
노르웨이 정부의 2009년 ‘Architecture. Now, Norwegian Architectural Policy’의 총 6가지 정책 개념 중 5번째인 ‘정부는 모범의 사례(롤모델)이 되어야 한다’는 계획과정에서 공공부문의 역할과 개입을 강조한다.[8] 빌딩 커미셔너와 민간부문을 공공적 계획방향으로 독려기 위한 제도개선, 가이드라인 제공, 좋은 현상공모전의 진행에 중점을 두어야 한다는 것인데 오슬로시가 발표한 2009년 건축정책의 초안에서도 동일한 입장을 보인다.

1950-60년 공장지대였던 오슬로시 Bjørvika 지역은 산업구조의 변화로 생산과 수출이 줄어들기 시작하였고 차량의 증가에 따라 고립된 유희지로 남게 되었다. 그러나 소비품 수입의 증가와 페리를 이용한 관광수요가 증가하면서 1000년간 이어온 도시의 주요한 항구로서 중요성은 사라지고 새로운 수요가 생겨났다.[9] 이에 1999년 6월 새로운 오페라하우스가 Bjørvika 지역에 건립되는 안이 통과되면서 본격적인 이 지역의 재생계획이 시작되었다.

이후 2000년 공모전 개최 시 주변 유희지의 전체 마스터플랜과 계획방향이 뚜렷이 없었지만 공모전 당선안의 기본계획이 진행되는 2003년 의회에서 Bjørvika 지역의 개발계획이 채택되었다. 이 일대 계획의 중요한 점은, 도로 및 주변부와 접하고 서로 유기적 연계가 될 수 있도록

한 공간들이다. 이는 2008년에 수립된 Bjørvika 개발계획에서 수변 보행로와 공공공간 계획[10]으로 발전되었는데 각 부지들의 연계 공공공간의 유형을 문화공원, 오페라하우스, 수변공간, 문화활동 공간, 가족놀이 공간 등 14개[11]로 나누고 서로 연결하였다. Fig.6은 보행 외부공간이 도시와 해변, 기존 건물들과 새로 들어올 건물들을 유기적으로 연계, 모든 그룹의 사람들이 이용할 수 있는 공공적 공간들을 제시한 것이다. 또한 서로 다른 특성을 가진 지구를 연결하기 위해 7개의 ‘common’을 끼워 넣어 공공공간들이 지역의 도시구조를 만들면서 피오르르만에 열려 있는 보행중심의 공공공간의 역할로 계획하였다.

이후 오페라하우스 주변부는 도서관 및 2개의 현상설계를 바탕으로 작성된 마스터플랜에 의해 계획이 진행되었다.[12] 여기서 중요한 계획의 틀과 방향은 이전 계획에서 14개의 외부공간과 7개의 ‘commons’이다. 결국 오페라하우스로 촉발된 유희지 재생은 본격적인 개별 프로젝트들이 진행되기 이전에 여러 단계의 마스터플랜을 통해 계획을 구체화하였다. 특히, 공공과 위탁을 받은 민간에서 중점을 둔 부문은 들어설 건축 주변의 구체화된 공공공간들과의 연계였다.



[Fig. 6] 7 Common space and promenade at Bjørvika :Bjørsvika The New City within the City, City of Oslo, Agency for Planning and Building Services, 2008. p13

##### 4.2 도시조직의 재편화 건축

새로운 오페라하우스의 부지선정에 가장 논의의 쟁점은 교통과 접근성이었다. 부지 뒤편 고속화 도로는 대지의 접근성을 가로 막고 있었기에 당선안은 이 지역에 대한 도시조직 및 공간계획의 방향을 제안하게 된다. 즉, 오브제로서 건축에 집중했던 다른 계획안과 달리 당선안의 ‘the carpet’ 개념은, 민주적이고 공공적 연계공간을 통해 넓고 모든 이들의 쉬운 접근을 강조한다. 특히 광장이라

는 공공공간에서 주 출입구로 돌아들어가는 외부공간으로서 로비를 도시조직으로 만든 것이다. 이를 통해 뚜렷한 형태의 도시경관과 연관된 카펫이라는 수평적이며 경사진 바닥을 건물위에 배치함으로써 오페라하우스가 전통적으로 가졌던 기념비성이 아닌 문화 생산창고의 개방성과 민주성을 전달하는 체념적 기념비성을 의도하였다. 결국 이 오페라하우스 계획안의 공공공간의 접근과 연계성은 2008년 마스터플랜을 통해 가로체계가 완전히 새롭게 바뀌는 결과를 가져왔고, 산업유희지로 남아있던 부지들은 새로운 필지형태를 갖추게 된다. 디자인, 환경 측면, 문화 프로그램이 가장 중심 요소로 제안되었고 이를 위해 교통동선(E18 도로)을 해저터널로 우회하고 중앙역에서 바로 이 지역으로 출입 가능한 보행 다리로 연결하도록 계획하였다.

한편, 오페라하우스 이후 주변 지역 마스터플랜의 기본 틀이 되었던 국립예술 및 건축관 현상설계의 주요 주제는 'Collective Memory and Meeting Place'<sup>[13]</sup>이었다. 특히 Fig 7에서 미술관의 주요 기능 7가지를 제시하면서 가장 작은 면적인 'Public'을 전시기능보다 우선하여 강조하였다. 이는 세부지침을 통해서 알 수 있듯이, 미술관이 폐쇄적 시설이 아닌 주변에 실현된 계획 또는 미래의 계획과 연관성을 가지는 등의 도시조직에 재편될 수 있는 방향으로 계획을 강조한 것이다.

즉 건축의 프로그램을 통한 공공적 영역의 확장 및 활성화를 강조하였다. 또한 지침에서 좁게는 대지의 나머지 지역과 넓게는 항구 주변에 현재 계획되거나 계획이 예정된 빈 대지의 계획과 연계방안을 제시하도록 하였다. 즉, 현상공모주체의 실행 연속성을 바탕으로 지침에서 다양한 주변 상황 및 계획의 일관성이 계획에 반영되는 상호 연계된 계획으로서 유희지 재생을 진행한 것이다.

The Room Programme is subdivided into the following Room Groups which are colour-coded (see also Appendix 1):

Table 1.3 Summary of total programmed function area

FUNCTION	AREA IN M <sup>2</sup>
1 Public	1,900
2 Exhibition	12,000
3 Outreach, Library, Documentation, Art-on-paper	2,995
4 Workshops and Studios	3,400
5 Vaults	8,950
6 Receiving and Dispatch	1,980
7 Administration	2,385
TOTAL	33,610

[Fig. 7] Museum program color code per function: Statsbygg, National Museum at Vestbanen competition programme, 2009. 03. p.18 table 1.3

이를 바탕으로 당선 안(Fig 8)에서는 이런 의도를 적

극 반영하여 내부 공공공간과 미술관이 서로 가자 모양으로 접하고 남측의 보존 건축물과 공유하는 외부공간을 만들어 사람들의 이동과 활동이 서로 둘러싼 중심 공간을 만드는데 집중하였다. 이와 같이 오슬로 오페라하우스로 시작된 유희지 재생계획에서 독립된 건축이 아닌 주변 도시조직과 연계 및 통합된 계획으로서 현상설계를 진행한 점은, 유희지의 발생적 특성을 고려한 의미 있는 설계과정으로 해석할 수 있다. 즉 맥락변화에 따른 단절을 극복하기 위해 건축이 도시조직을 재편하는데 중요한 역할을 해야 한다는 것이다.



[Fig. 8] Competition winner's Ground floor plan, Forum Artis, www.statsbygg.no

### 4.3 상호 연계된 관계 중심의 계획

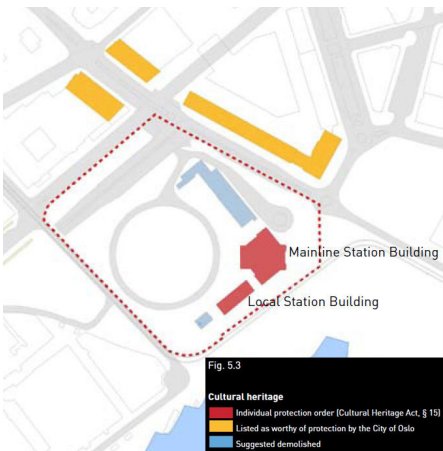
2008년 이후 Bjørvika 지역의 본격적 재생계획 진행과 더불어 동측 Vestbanen 지역의 과거 기차역으로서 현재는 주차장으로 사용되는 유희지의 현상설계를 실시하였는데, 국립예술 및 건축관 현상설계(National Museum of Art, Architecture & Design at Vestbanen competition)는 2단계로 진행되었다. 앞선 국내사례와 같이 1차에 아이디어 제출 후 선정된 안에 대해 2차에 계획도면과 내용을 통해 당선안을 선정하는 것이었다. 앞서 언급하였듯이 공모전의 주제인 'Collective Memory and Meeting place'를 통해 건물과 외부공공공간의 연계를 강조하였는데, 이는 건축의 프로그램을 통한 공공적 영역의 확장 및 활성화를 위해서였다. 또한 지침에서 좁게는 대지의 나머지 지역과 넓게는 항구 주변에 현재 계획되거나 계획이 예정된 빈 대지의 계획과 연계방안을 제시하도록 하였다. 즉, 현상공모주체의 실행 연속성을 바탕으로 지침



에서 다양한 주변 상황 및 계획의 일관성이 계획에 반영되는 상호 연계된 계획으로서 유휴지 재생을 진행한 것이다. 결국, 이는 대지의 특성상 앞부분에 기존의 보존 건축물들과 유휴지에 건립될 새로운 미술관과의 관계, 길 건너편의 오슬로 시청과 도시 중심부의 도시적 맥락을 고려해야 하는 요구사항들이다.

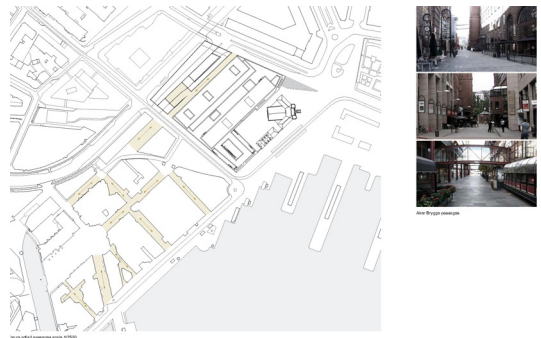
이에 따라 당선안에서는 분절된 형태로 제안되었다. 기존 원형 형태의 주차장과 대비되는 것으로서 선형적 공공공간의 동선과 시각적 연결을 위해 길을 만들고 그 주변으로 건물을 배치한 것이다. 특히 이 대지에는 두 개의 공공공간이 존재하게 되는데, 기존 보존 건물이 있는 광장과 북측의 공공통로이다. 활동적 공공공간을 만들기 위해 공공통로에서 건물들로 출입하거나, 외부로 돌출될 수 있는 프로그램을 배치하여, 하나의 독립된 영역을 점유하는 건물이 아닌, 도시 내 거리를 걷는 듯한 경험을 주기 위해 노력하였다.

이와 같이 대지 외 주변건물 또는 진행 중이거나 예정인 계획들과의 연계계획의 중요성은, 체계적 계획을 반영하도록 한 Bjørvika 지역 몽크 미술관 현상설계에서도 명확하게 나타난다. 이는 공공공간, 가로와 함께 고려되어야 하는 미술관 설계에서 오슬로시의 가로체계와 공공공간의 명확한 제시를 통해 현상안을 준비하는 건축가들에게 이를 준수하되, 산업유휴지를 활용한 3개의 재생프로젝트의 연계와 지역의 정체성을 확립하도록 염두에 둔 것이다.



[Fig. 9] Cultural Heritage drawing directed demolished and protected buildings included surrounding :Statsbygg, National Museum at Vestbanen competition programme, 2009. 03. p.21 Fig. 5.3

이러한 유휴지 개발의 중요 가치기준은 공공적 측면에만 적용되지 않는다. 상업성을 창출하고 유지될 수 있는 가치도 유휴지 재생에 중요한 목적이며, 계획과정에서 고려되어야 하는 다른 측면의 기준이다. 문화 콘텐츠를 지역에 삽입하는 중요 시설로서 미술관, 도서관 등을 중심으로 상업적 시너지 효과를 줄 수 있는 방법이 연동된 계획 제시<sup>[14]</sup>가 지침에 명시된다. 이는 유휴지 재생과정에서 다양한 공공적 측면을 개발주체에게 강조하기 위한 보상적 측면일 수 있지만, 이는 지속적 관리와 파급적 재생효과를 의도한 현실적 계획이 유휴지 재생에 포함되어야 한다는 점을 강조하고 있다.



[Fig. 10] Competition winner's Site plan, Forum Artis, www.statsbygg.no

## 5. 결론

경제와 산업구조의 변화에 따른 도시변화는 산업시설을 포함한 지역의 변화에서 극명하게 나타난다. 특히, '브라운필드'라는 유휴지는 지역의 일자리와 이를 지원하는 주변 상업 및 주거 용도의 시설들의 연계가 긴밀했기 때문에 주요 산업의 쇠퇴에 따라 급속하게 단절되고 서로 소외되는 현상을 경험하게 된다. 뿐만 아니라 정도의 차이는 있지만 도심 내의 다양한 유휴지의 경우도 단순히 대지경계선 안으로만 규정하기 어려운 물리적, 사회적, 경제적 상호 연계를 주변지역과 공유하고 있다. 따라서 유휴지를 재생하는 과정에서 중요한 가치는 공공적인 도시적 의미이다. 즉 유휴지 재생을 통해 지역을 재생할 수 있는 마스터플랜이 필요하며, 프로그램 또한 전체계획에서 주변과 연계될 수 있어야 한다. 또한, 유휴지가 가진 연계적 잠재성을 활용하여 공공적 활동공간이 생성 및 확장되어야 한다.

그러나 우리나라의 유희지 관련 현상설계에서는 이러한 가치를 찾아볼 수 없었다. 단절된 생태 중심 유희지, 산업 유희시설, 채비지 등 다양한 유형의 유희지 관련 계획을 진행하면서도 독립적 건축물이나 조경 현상설계에 머무른다. 물론 연초제조창 현상설계에서 마스터플랜의 필요성을 언급하였지만, 제시되지 않았기 때문에 특정 건물의 프로그램에 집중하거나, 생태적 조경으로서 공공성과 상징성을 강조하는 계획방향으로 소급하고 있는 한계를 드러내고 있다.

이에 반해, 오슬로시의 유희지 재생계획 과정은 계획 과정에서 좀 더 도시적이고 연계적인 방향으로 계획들을 진행하고 있다. 오페라하우스의 계획으로 촉발된 개념을 전체 마스터플랜에 적용하고, 보행공간과 ‘common’과 같은 공공공간들을 구체화하면서 나머지 유희지들을 설계하도록 유도하고 있다. 이에 유희지 재생을 위한 각 오페라하우스, 박물관, 건축관의 계획은 새로운 도시조직의 재편을 동기화하는 중요한 요소로 활용되고 있다. 또한, 설계지침에서도 공공공간, 가로공간, 경관 등의 계획을 충실히 반영하고, 주변에 존재하고, 앞으로 지어질 건물들과의 연계방향을 명확히 제시하도록 한다.

물론 해안가의 거대한 산업유희지라는 차이가 있으나, 근본적으로 유희지의 재생을 바라보는 관점이, 우리나라와 오슬로시의 각각의 사례를 분석한 결과 상위공간계획과 ‘단절’ 또는 ‘부재’ 대 ‘연계’, 계획 또는 반영 범위를 ‘건축’ 대 ‘도시’라는 상반된 모습을 도출할 수 있다. 따라서 우리나라 유희지 재생계획을 위해서 주변의 공공공간 계획과 연계된 프로그램을 포함한 마스터플랜의 제시가 선행되어야 한다. 또 유희지 재생계획의 방향을 시적 감성을 강조한 상징성 보다는 실제 지역을 활성화하여 가치를 상승시킬 수 있는 주변 건물 및 계획들과 연계성을 중심으로 한 현실적 통합계획이 되어야 한다. 유희지를 단순히 특정 유형의 건물 또는 조경으로 채우는 계획관점이 아니라, 끊어진 여러 층위의 연결 관계를 최대한 이을 수 있는 상호적이고 지원적인 관점이 필요하다.

## References

[1] MOSF, KAMCO, “Guideline of Idea Competition for Public Land Development”, 2013. 12. 2. p10  
 [2] MOSF, KAMCO, *ibid.*, 2013. 12. 2 p10-11  
 [3] City of Seoul, “Guideline for International Competition

for Rehabilitating Mapo Oil Depot into a Cultural Depot Park”, 2013. 5. 23, p3  
 [4] City of Seoul, “Guideline for Seoul Performing Art Center competition”, 2008. 10, p2  
 [5] National Museum of Contemporary Art, “Guideline for MOCA arts preservation center”, 2012. 10. 18. p13  
 [6] City of Seoul, “Guideline for International Competition for Rehabilitating Mapo Oil Depot into a Cultural Depot Park”, 2004. 5. 23., p7-8  
 [7] C3 KOREA, Architecture and Environment, 2005. 09  
 [8] The Ministry of Culture and Church Affairs, Architecture. Now, Norwegian Architectural Policy, 2009. 08, p88-90  
 [9] Agency for Planning and Building Services, BJØRVIKA, The New City within the City, 2008, p30  
 [10] Agency for Planning and Building Services, BJØRVIKA, *ibid.*, 2008, p8  
 [11] Agency for Planning and Building Services, BJØRVIKA, *ibid.*, 2008, p12  
 [12] HAV Eiendom AS, Planning and design competition- Munch Museum and the Stenersen Museum Collections, Basis of Competition, Revision of Jan. 05. 2009. p.3-4  
 [13] Statsbygg, National Museum at Vestbanen competition programme, 2009. 03. p9  
 [14] “The most important aspect of this part of the competition is that the proposals show how the building of the museum can be combined with the other buildings in a way that will optimize the commercial value of the properties.” HAV Eiendom AS, Planning and design competition- Munch Museum and the Stenersen Museum Collections, Basis of Competition, Revision of Jan. 5. 2009, p27  
 [15] JoonGul Oh, A Study on the ‘Reciprocal Publicity’-based Space Renewal of Industrial Sites, Seoul National University Ph. D Dissertation, 2013. 02.  
 [16] JoonGul Oh, Soon-Sub Choi, Renewal Methods of Public Space Using Abandoned sites in Works of ‘European Prize for Urban Public Space’, Journal of the Korea Institute of Ecological Architecture and Environment, 2012. 12.  
 [17] JoonGul Oh, A Study on Public Renewal of Abandoned Space by Public Sector, Journal of the Korea Academia-Industrial cooperation Society, vol. 14, No. 6, 2013. 06.  
 [18] Oslo City Council, The 2008 Municipal Master plan Oslo toward 2025, 2008. 06. 11  
 [19] Dmp, 130 Days. 5 Discussions, process book vol.1 Nodle island project, 2010. 04. 30  
 [20] Statsbygg, Open Planning and Design Competition, Jury

Report- The National Museum of Art, Architecture and Design, 2010. 03. 26

[21] [www.statsbygg.no](http://www.statsbygg.no)

[22] [www.mapodepot.org](http://www.mapodepot.org)

---

### 최 순 섭(Soon-Sub Choi)

[정회원]



- 2011년 2월 : 서울대학교 일반대학원 건축학과 (공학박사)
- 2014년 9월 ~ 현재 : 한국교통대학교 건축학과 교수

<관심분야>

지속가능한 건축 및 도시

---

### 오 준 걸(Joon-Gul Oh)

[정회원]



- 2013년 2월 : 서울대학교 일반대학원 건축학과 (공학박사)
- 2010년 9월 ~ 현재 : 서울과학기술대학교 건축학부 교수

<관심분야>

건축설계, brownfield, 도시재생, 친환경건축