

# 베를린의 노후주거지 재생을 위한 근린재생(QM)프로그램 연구

유해연<sup>1</sup>, 박연정<sup>2\*</sup>

<sup>1</sup>송실대학교 건축학부, <sup>2</sup>서울대학교 건축학과

## A Study on the Neighborhood Management(QM) Program for the Regeneration of Deteriorated Residential Blocks in Berlin

Hae-Yeon Yoo<sup>1</sup>, Yeon-Jeong Park<sup>2\*</sup>

<sup>1</sup>School of Architecture, Soongsil University

<sup>2</sup>Department of Architecture and Engineering, Seoul National University

**요약** 본 연구는 노후주거지의 근린재생 정책 및 새로운 계획방향이 요구되는 시점에서, 이를 앞서 진행하고 있는 독일, 베를린의 근린재생프로그램(QM)을 분석하고, 시사점을 도출하는데 목적이 있다. 향후 국내 노후 저층주거지의 근린재생 정책을 수립하는데 도움이 되기 위함이다. 따라서 독일의 지역재생 정책과 현황을 고찰한 후, QM프로그램의 전략, 자금지원 및 활용계획, 프로그램 적용지역, 지역선정 기준 등에 대해 분석하였다. 또한 유형별 특징을 분석한 후 국내 주거지 재생과 관련된 주요 사례를 분석하였다. 현지조사, 면담 및 이론연구가 병행되었다.

**Abstract** This study examined the QM(Quartier Management) Program of Germany for the Regeneration of Deteriorated Residential Blocks in Berlin. This study used basic data research for the 'Neighborhood Management Program' in South Korea. Therefore, German local documents, organization web sites, internal reports were analyzed to understand the status of the Germany's urban regeneration policies and present the conditions. This study was conducted by local interviews, e-mail exchanges and telephone interviews.

The following were investigated and analyzed: 1) the present conditions of the urban regeneration policies and regional regeneration in Germany; 2) the characteristics of the QM program (Program's strategy, funding and utilization plans, program's applicable areas, Indicators for regional selection); and 3) examine two cases of the QM Program in Berlin.

**Key Words** : Deteriorated residential block, Indicator, Neighborhoods management, Neighborhoods regeneration, Support system

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

2000년 이후 국내 주거지 재생 및 주거환경 개선을 위한 정책 및 사업들이 꾸준히 진화하고 있다. 도시주거 형태 및 다양성의 확보, 기성시기 주거환경 개선 등을 위

해 거점 확산 개발 및 소필지 단위의 소규모 블록형 주거지 계획 등이 제도적으로 장려되고 있다. 그러나 노후주거지의 근린재생을 위한 실질적 지원기준 및 방법에 대한 연구는 부족한 실정이다. 이에 최근 유럽의 다양한 국가와 미국, 일본 등 선진국의 도시재생 정책 및 지원시스템, 관련 제도 등에 대한 선행연구가 이루어지고 있다. 특

본 논문은 한국연구재단 일반연구자사업(여성과학자)의 연구과제로 수행되었음.(NRF-2012R1A1A3013428).

현지조사 연구를 위해 도움을 준 Ms. Ursula Schubert(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin)와 차시현(베를린 공대 석사과정)에게 깊은 감사의 뜻을 표한다.

\*Corresponding Author : Yeon-Jeong Park(Seoul National Univ.)

Tel: +82-10-3514-4486 email: engeng21@naver.com

Received February 28, 2014

Revised (1st April 28, 2014, 2nd May 12, 2014)

Accepted June 12, 2014

[Table 1] A Previous Study of Urban Regeneration Policy and Supporting System in Germany

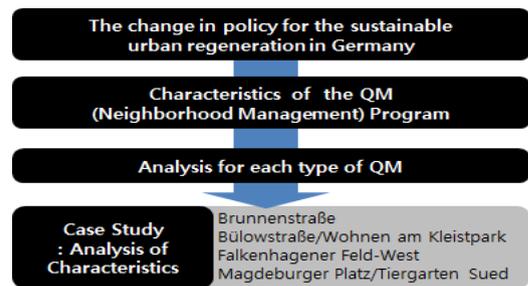
Sort	Resear cher	Description
Policy	An, H. (1998)	Germany's housing policy and guarantee
	Joo, Y. (2010)	A Study on the Solution to Improve Density Control Methods of Residential Areas
	Park C. (2012)	A Study on the Stadtbau in Berlin as Concept for Sustainable Conversion
	Kim H. (2012)	A Study on Characteristic of 'Soziale Stadt' in Germany : Sustainable Integrative Urban Regeneration using of District Assets
Case Study	Lee, J. (2010)	A Field Survey on the Rehabilitation Methods of the Multi-family Housing in Berlin, Germany.
	Park, C. (1999)	Analysis of Planning Methodology for Cost-Saving in German Low-Rise High-Density Housing
	Nam K. (1996)	A Correlative Study on the Planning Indicates of Housing Development in Germany
	Park, C. (2009)	A Study on Regeneration Characteristics of Old Apartment Estates in Foreign Countries and Relevance to Domestic Methods - Focused on Germany and Japan
Plan- n i n g Method	Oh, S. (2007)	A Study on the planning method of Sustainable Waterfront Residential Estates Project in Germany -Focused on the Rummelsburg Bay Waterfront Residential Quarters in Berlin
	Jeon, N. (2002)	The Relationship between the User's Perception of Socio-cultural Attributes and the Spatial Structures of Dwelling Spaces - a Comparative Study between Korean and German Housings
	Cho, Y. (2003)	A Study on the Planning Guidelines of the Low-rise Multi-Family Housing
	Kim H. (1997)	A Study on the Development of Green Town

히 독일의 경우, 제 2차 세계대전과 통일에 따른 사회·경제적 변화에 대응하고자 노후 주거지 재생 등 근린재생을 위한 꾸준한 노력을 시도하고 있다. 베를린에서는 근린재생 프로그램인 QM 프로그램을 활용, 각 지역 특성에 따른 다양한 근린재생 프로그램 방향을 시사하고 있다. 그러나 국내 선행연구에서, 아직까지 독일의 QM 프로그램에 대한 연구는 부족하다.

따라서 본 연구는 독일 베를린의 근린재생을 위한 QM 프로그램의 특징을 살펴보고, 시사점을 도출하는데 목적이 있다. 베를린의 QM은 주민들의 생활환경, 삶의 질을 개선하기 위해 고려되어야 할 다양한 문제에 접근하고 있기 때문이다. 또한 다양한 세대와 계층의 주민들을 위한 실용적인 프로젝트를 공공의 차원에서 직접 운영하고, 그 프로젝트에 대한 주민의 참여도가 높은 편이다. 베를린 사례가 국내에 직접적으로 적용될 수는 없겠지만, 근린재생 프로그램의 효율성과 운영방향 등을 이해함으로써 시사점을 도출하고자 함이다.

## 1.2 연구의 방법 및 절차

본 연구를 위해 독일 현지의 문헌자료, 기관 웹사이트, 내부 보고서를 활용하여 독일의 도시재생 정책 및 지역 재생 정책의 변화과정을 이해하였다. 이와 더불어 2012년 7월, 베를린시의 도시개발/환경부와 QM사무소를 방문하였고, 지속적인 이메일과 전화 인터뷰를 진행하였다. 또한 베를린공대 자료를 통해 현지 자료를 획득하고, 지속적으로 업데이트 하였다. 베를린에 적용된 QM 사례는 유형에 따라 재분류 하였으며, 이 중 국내 노후주거지에 시사하는 바가 있는 구체적인 사례를 분석하였다.



[Fig. 1] Research Process

## 2. 독일의 지속가능한 지역재생 정책의 변화

독일은 1990년 통일 이후 경제구조 및 인구구조의 변화를 맞이하였다. 인구 유입 및 유출에 따른 사회기반 시설과 공공시설에 대한 이용 및 수요변화, 주택공실 증가 및 고령화 등 사회적으로 큰 변화가 일어났다. 이에 대응하기 위해 베를린 시는 독일 연방정부의 지원을 받는 도시재생 프로그램(Stadtbau Ost(동), 2002 ; Stadtbau West(서), 2005)을 진행하였다. 이에 대한 지원금은 계속 증가추세에 있으며 2016년까지 지속적으로 지원될 예정이다.(유순선, 박철수, 2012)

또한 1990년대 중반부터 도시계획 및 개발에 사회적 지속가능성(Social Sustainability)이 중요시되면서 1996년 10월 20일 건설부 장관회의에서 독일 전역에 걸친 통합적 도시재생 개념인 “사회 도시(Soziale Stadt)” 프로그램이 발의되었다. 이 안건이 1999년 국가와 주정부의 공동프로그램으로 “개발요구지역-공공도시(Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt)”로 구체화 되었으며, 2006년에만 독일 내의 260여개 도시에

390개 이상의 지역이 설정되었고, 2008년에는 318개의 도시에 498개의 지역이 설정되었다. 이와 연계하여 최근 도입된 근린재생(QM, Quartier Management)프로그램은 사회학적 차원이 강화되어 통합적 도시재생프로그램인 “사회 도시(Soziale Stadt)”의 일환으로 운영되고 있다.

1999년은 도시건설장려제도(Stadtbaufoerderung)에 통합적 재생인 ‘사회 도시(Soziale Stadt)’의 개념이 도입된 시기로 볼 수 있으나, 그 이전인 1970-90년대에도 도시건설장려제도에 따라 베를린, 함부르크, 브레멘 등 일부 대도시의 특정 최소단위 지역구 별로 근린재생(QM, Quartier Management)프로그램이 존재했었다. 그러나 Agenda 21 이후에 도시의 연속성이 도시계획 및 개발에 주요 화두가 되면서 근린재생(QM, Quartier Management)프로그램과 통합적 재생인 ‘사회 도시(Soziale Stadt)’프로그램이 같은 목적을 갖게 되었다.



[Fig. 2] QM (Neighborhood Management) Process  
Source : *The Neighborhood Councils within the Neighborhood Management Process, Hand out at the 3.congress of Berlin's Neighborhood Councils, 2010.3 p.8*

### 3. 베를린 근린재생(QM)프로그램 특성

#### 3.1 QM 프로그램 전략

2005년 베를린의 근린재생(QM, Quartier Management) 프로그램의 전략적 개선 이후, “더 많은 사람들이 더 적은 건조(시멘트)환경에서 살 수 있도록”이라는 삶의 질을 개선하는 관점에 집중되었다. 따라서 프로그램의 내

용에서 사회적인 기반시설, 보건 개선, 주거지역 조성, 경제활동 장려부터 이미지 개선까지 다루게 되었다. 통합과 균등한 기회를 제공한다는 의미에서는 근린재생(QM) 프로그램 내의 이민자들과 청년층에게 더욱 특별한 관리가 요구되었고, 통합을 위해서는 다양한 개선책과 청소년을 위한 시설이 필요하였다. 특히 청소년을 위한 시설은 청소년도 국민의 일원으로 인정하고, 사회 내에서의 민주주의, 유대감 형성, 복지를 강화한다는 측면에서 의의가 있었다. 이외에도 건축, 통합적 측면, 교육문제, 청년과 노년층 주민간의 통합, 일자리 등의 균등한 기회제공 측면에서 다양한 개선책이 마련되었다.

[Table 2] Activity Range

Economic development
Enacting education and qualification granting regulation
Induction of economic and social integration in the division
Improvement of social activity and infrastructure
Improvement of school and education
The endeavor at health and wellness
Containment of air pollution and improvement of transportation infrastructure
Induction of network combined with culture and art and civil engagement
Facilities and opportunity offers for improvement of sports and leisure availability
Suggestion for the program of varied culture, society, and race
Housing market control
Maintenance of public facilities and residence
Efforts for public service and better regional image

QM 지역 내 관청과 기관들의 기능 및 권한 또한 강화되었고, 이들에게 QM 지역의 관리 및 개발에 더 많은 책임을 부여하였다. 또한 투명한 QM 위원회와 평가위원을 통해서 관련 기관을 관리 및 통솔하였다. 자원의 결집과 학제 간의 협력 등 기술혁신을 위해서는 협력구조가 요구되었는데, QM 지역의 해당 관청에서 관리하고 있다.

#### 3.2 QM 프로그램 자금 지원 및 계획

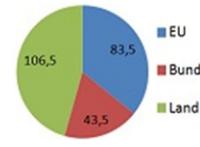
##### 3.2.1 자금지원 및 배분

QM 프로그램과 그와 관련된 모든 프로젝트는 1999년 이후 독일 국가와 주 정부의 합동 프로그램인 “사회 도시(Sozial Stadt)”의 일환으로 2011년까지 국가에서 43,500,000 유로를 지원하였다. 2000년부터 2011년까지는 83,500,000 유로 상당의 자금이 지역개발을 위한 유럽펀드(Europäischen Fonds für Regional Entwicklung, EFRE)에서 베를린 QM지역에 지원되었다. 또한 QM의

를 안에서 베를린 주정부는 국가와 EU차원의 프로그램과 마찬가지로 재정협력기금을 지원하고 있으며, 1999년부터 2011년 사이에 106,500,000유로를 지원하였다.

[Table 3] QM expense total 1999 - 2011

Sort	Total(EUR)
Country	43,500,000
EU	83,500,000
Berlin	106,500,000
Total	233,500,000



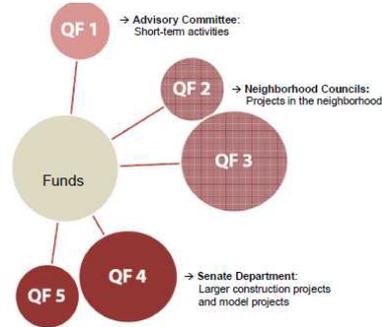
통합적 재생인 ‘사회 도시(Soziale Stadt)’를 위해서는 2010년 22,855,000유로, 2011년 22,900,000유로의 지원이 이루어졌으며, Table 4를 통해서 지역별로 지원된 재정 규모를 확인할 수 있다. 50,000유로 이상의 지원을 받은 프로젝트는 별도로 관리되었다.

3.2.2 지역펀드 (QF, Quartiers Fonds)

베를린에서는 QM에 의한 지원과 함께 해당 시구에서 추가로 지역펀드(QF)를 통해 재정적 지원이 이루어진다. 이 지원금은 주민교육과 다양한 기회의 개선, 언어와 경제 능력 향상 등 전체적인 사회적 통합을 위해서 사용된다. 5가지로 세분화된 지역펀드(QF)의 지원방향과 프로그램은 매년 행정구역 단위의 관청에서 합의하여 결정된다.

지역펀드 1은 기존의 주시형 펀드로, 사회통합 프로젝트에 1,000유로까지 지원이 된다. 지출 결정은 위탁한 심사위원회에 의해 이루어지며, 단기적이고 가시적인 조치를 위해 지급된다. 주민의 근린재생 활성화 및 자립을 위한

교육 및 지도, 이웃 간의 교류 강화, 도시지역의 활성화 등이 지원 기준이 된다.



[Fig. 3] Neighborhood Fund sort

지역펀드 2는 사회통합 프로젝트에 1,000에서 10,000 유로까지 지원되고, 영구적·지속적인 효과를 위해 지급된다. 지역구의원회가 지급을 결정한다.

지역펀드 3은 사회통합 프로젝트와 그와 연계된 프로젝트에 10,000유로 이상 지급되며, 장기적이고 영구적 효과를 얻을 수 있는 분야에 지원된다. 지급결정과 지급대상은 지역구 의원회의에서 이루어진다.

지역펀드 4는 최소 50,000유로 이상으로, 교육과 주민을 위한 건축물과 관련한 부분에 지원된다. 해당 관청과 지역 고문단에 의해 지원이 결정되고 이행되는데, 선정 및 지급과정이 비교적 특별하다. 지역펀드 5는 베를린 전체 도시에 걸친 모델 프로젝트를 위해, 장기적이고 지속적인 재정적 지원을 위해 활용된다.

[Table 4] “Socailly Integrative City” program plan, Budget distribution in 2011

Sort	Total	Annual subtotal (EUR)				
		2011	2012	2013	2014	2015
Quartiersfonds 1/ 2/ 3	9,936,381.55	2,906,455.49	4,994,561.12	2,035,364.94	0.00	0.00
Bauprojekte (Quartiersfonds 4)	8,139,698.00	833,698.00	3,236,000.00	2,870,000.00	450,000.00	750,000.00
Pilot-/ Modellprojekte (Quartiersfonds 5)	699,000.00	200,000.00	299,000.00	200,000.00	0.00	0.00
Aktionsräume+(Nk, Krz, Wedding)nachrichtlich	4,015,000.00	540,000.00	1,565,000.00	1,360,000.00	550,000.00	0.00
Subtotal 1-4	22,790,079.55	4,480,153.49	10,094,561.12	6,465,364.94	1,000,000.00	750,000.00
Budget	22,900,000.00	4,580,000.00	10,100,000.00	6,470,000.00	1,000,000.00	750,000.00
Not executed budget til Dec. 31, 2011	109,920.45	99,846.51	5,438.88	4,635.06	0.00	0.00
auftragsweise Bewirtsch. Bezirke - ohne A+(34QM Gebiete)	18,076,079.55	3,740,153.49	8,230,561.12	4,905,364.94	1,200,000.00	0.00
there from						
BA Mitte(8 Gebiete)	4,711,722.01	824,600.97	2,107,432.87	1,484,349.17	295,339.00	-
BA Friedrichshain-Kreuzberg(6Gebiete)	1,823,520.01	430,368.22	1,157,676.02	235,475.77	-	-
BA Neukölln(11 Gebiete)	4,811,697.87	1,036,997.87	2,160,000.00	1,490,000.00	124,700.00	-
BA Spandau(4 Gebiete)	2,881,930.00	829,996.00	1,664,814.00	387,120.00	-	-
BA Marzahn(3 Gebiete)	2,119,940.50	474,972.50	720,007.00	145,000.00	779,961.00	-
BA Tempelhof-Schöneberg(1Gebiet)	535,369.16	73,217.93	185,933.23	296,218.00	-	-
BA Reinickendorf(1 Gebiet)	1,191,900.00	70,000.00	234,698.00	887,202.00	-	-

Source : Programmplanung “Soziale Stadt” 2011, [http://www.quartiersmanagement-berlin.de/fileadmin/content-media/Nachrichten/Neukoelln/2012/PPL-11\\_fuer\\_HptAuss\\_2011.pdf](http://www.quartiersmanagement-berlin.de/fileadmin/content-media/Nachrichten/Neukoelln/2012/PPL-11_fuer_HptAuss_2011.pdf)

[Table 5] Support Range of Neighborhood Fund

Type	Neighborhood Fund : Description
1	Support stock funds/social integration projects up to 1,000 EUR. Expenditure determinant decided by the delegated judges is for short and visible action.
2	Support social integration projects from 1,000 EUR to 10,000 EUR. The projects should have a permanent effect. Expenditure determinant belongs to Neighborhood Councils.
3	Support social integration projects and the following action more than 10,000 EUR. The projects should have a long-term and permanent effect. Expenditure determinant is decided by the local council. The beneficiaries are referred to the local council and the coordinating meeting.
4	Support education or construction projects for residents more than 50,000 EUR at least. Special decision and expenditure process are decided and proceeded by the local government and the local committees.
5	Financially support long-term/lasting model projects for the overall city.

Source : the Neighborhood Councils within the Neighborhood Management Process, Hand out at the 3.congress of Berlin's Neighborhood Councils, 2010.3 p.7

3.3 QM 프로그램 적용지역 및 개발요구지역

도시재생을 필요로 하는 지역들 중에는 다양한 문제가 복합적으로 요인으로 발생하여, 우선 적용되어야 하는 지역들이 있다.

[Table 6] Requirements of QM Development Area

Insufficient infrastructure(housing and residential area)
Economic stagnation and a diminution in economic activities
Vacant offices and housing
High rate of unemployment, high level of transfer income reliance e.g. housing grants, social security systems
High rate of migrants or foreigners
Units of families or high-income families moving out (Social structural separation phenomenon)

사회적 불균형이 증가하면서 범죄와 공공장소 내의 폭력사건이 증가하게 되는데, 이처럼 다양하고 복합적인 문제가 발생하는 지역은 도시 내에 집중되어 있다. 이들은 총체적으로 부정적인 변화를 야기하였고 이에 지역 이미지도 악화되었다. 이러한 지역은 전반적으로 주민간의 의사소통과 자치구조가 부족하던 평가도 있었지만, 아직 다양한 잠재력과 지역의 입지적 이점 등이 존재하여 이를 활성화시키기 위한 프로그램이 실행되고, 성공적인 성과도 보이고 있다.



[Fig. 4] Application Process

Source : quartiersraete\_handout\_en.pdf, p.8

베를린에서는 QM 지역을 담당하는 관리회사가 모든 사업을 진행하고 QM 위원회가 자문을 담당한다. 즉, 주 정부와 지자체에서 QM을 소규모 매니지먼트 회사에 위탁하는데, 지역 주민과 직접 프로젝트를 운영하는 위탁 회사(Praxis)로 이해하면 된다. 각 Praxis에서는 보고서를 지자체에 제출하고, 지자체는 행정부 차원의 검토를 통해서 그 QM지역을 평가하여 지속성 여부를 판단하게 된다. 진행여부는 담당 공무원에 의해 최종 결정되고, 매년 시행되는 계획에 대해서는 프로젝트 개별 평가가 이루어진다. 이 평가는 조정 과정을 거치게 되고, 프로그램에 의해 개선된 모든 과정과 결과가 포함된다. 또한 '모니터링'은 평가에 대한 보완 및 설명을 요하는 과정으로 프로젝트에 대한 분석과 함께 사회·인구학적 발전 및 추후 개발 개념에 영향을 끼친다. 따라서 QM은 재정 지원뿐만 아니라, 자문 및 조절과 조율을 담당하는 기능도 하고 있다. 베를린의 QM 프로젝트는 지역 조정 수준에 따라 '카테고리I.강력한 조정', '카테고리II.일반적인 조정', '카테고리III. 예방적 차원의 조정'으로 분류되며 해당되는 사례는 아래 Table 7과 같다.

[Table 7] Categories and Examples of Berlin QM

Type	QM areas in Berlin
I	-Dammwegsiedlung/Weisse Siedlung, -Marianerplatz, -Mehringplatz, -Wassertorplatz -Reinickendorfer Strasse/Pankstrasse -Rollbergsiedlung, -Werner-Duettmann-Siedlung -Soldiner Strasse/Wollankstrasse -Sonnenallee/High-Deck-Siedlung, -Zentrum Kreuzberg/Oranienstrasse
II	-Buelowstrasse/Wohnen am Kleispark -Falkenhagener Feld Ost, -Heerstrasse, -Moabit-Ost, -Hellersdorfer Promenade, -Marzahn-NordWest(Marzahn) -Spandauer Neustadt, -Schillerpromenade -Brunnenviertel-Ackerstrasse, -Sparplatz, -Moabit West/Beusselstrasse, -Koernerpark -Brunnenviertel-Brunnenstrasse -Donaustrasse-Nord, -Flughafenstrasse, -Richardplatz-Sued, -Falkenhagener Feld Ost
III	-Falkenhagener Feld West, -Magdeburger Platz-Tiergarten Sued, -Mehrower Allee, -Letteplatz, -Lipschitzallee/Gropiusstadt -Reuterplatz, -Wrangelkiez

Source: <http://www.quartiersmanagement-berlin.de/>

[Table 8] Good Cases of Berlin QM

More possibilities for employment	<p>Make vocational education and education for youth better. Protect and encourage small businesses.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Richardplatz-Sued(Nearness &amp; Work Studio, 2013)</li> <li>Falkenhagener Feld-West(Counselor for the foreigners / Media Workshop MUXS, Swedish House - Children and Youth Creativity Center)</li> <li>Hellersdorfer Promenade(Pusteblume Elementary School: Language education for immigrant children, 2013-2015 / Participation of residents and the business community, 2013/14)</li> <li>Buelowstrasse/Wohnen am Kleistpark(For the Schoeneberg's north area of economic activity and activation of tourism)</li> <li>Letteplatz(German classrooms in Lette, 2011-2012)</li> </ul>
More opportunities of education	<p>Provide various vocational education and Gman language and culture courses for migrants.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Magdeburger Platz/Tiergarten Sued(Growth, Girls' "Healthy Life" project, Parent meetings and parent cafe)</li> <li>Falkenhagener Feld-West(Rainbow-For preschool children Language teaching in Drachenburg kindergarten and integrated protection for preschool children, Elementaru School in regional water supply facilities and LOGO project, Language education and for promoting dialogue for immigrant children, New start of local library in Culture Garden Falkenhagener Feld)</li> <li>Buelowstrasse/Wohnen am Kleistpark (Information Bulletin - Display of Historic Places)</li> </ul>
Betterment of living and residential space	<p>Improve residential environment, raise secure or clean level in public areas, vitalize service industry such as restaurant business or retail business near residential areas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hellersdorfer Promenade(Colorful House - Family enhance)</li> <li>Buelowstrasse/Wohnen am Kleistpark(Neighborhood relationships and prostitution problem, 2012)</li> <li>Falkenhagener Feld-West(Falken Nest-immigrant and a meeting place for indigenous people)</li> <li>Letteplatz(Culture-Franz-Neumann-Platz square of the five arts activities)</li> <li>Buelowstrasse/Wohnen am Kleistpark(Art of the Garden-cultural development of the park Pallas)</li> <li>Reuterplatz(Traffic analysis through citizen participation)</li> </ul>
Social infrastructure enhancement	<p>Improve school facilities, enhance the services for youths or the society, provide leisure facilities for youths or the other citizens, a better child consultation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dammwegsiedlung/Weisse Siedlung("See the sun" _meeting place for residents)</li> <li>Reuterplatz(Nature for Kids-School in Foreset, Regional Violence Prevention Education meeting)</li> <li>Letteplatz(Idea Workshop, family Center in Lettealle, Sports Class, Learning environment SchoolIII)</li> <li>Mariannenplatz(Natural science-technical superintendent)</li> <li>Moabit West/Beusselstrasse(Mother for mother)</li> <li>Falkenhagener Feld-West(Multi-family houses and cafes, 50+ Senior Project)</li> <li>Buelowstrasse/Wohnen am Kleistpark(Schoeneberg is Moving: Resitents' Sports Class, long day of education)</li> <li>Sparrplatz(Local loan meeting, 2010/2011)</li> <li>Zentrum Kreuzberg/Oranienstrasse(As in a fairy tale - a multicultural theater project)</li> </ul>
Various local culture preservation	<p>Encourage the education for the local identity through citizens' cultural activities.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Moabit West/Beusselstrasse(Moabit의 BookCrossing)</li> <li>Sparrplatz(Cultural projects in urban areas - to find the secret of happiness)</li> <li>Buelowstrasse/Wohnen am Kleistpark(attractive and aggressive_Potsdamer Strasse, the social and cultural projects-Pallaseum, Local VideoIII)</li> <li>Magdeburger Platz/Tiergarten Sued(Multi-religious festival - a festival of religious, 2009/2010)</li> </ul>
Better health level	<p>Provide health education and the better food ingestion in schools, kindergartens, sports associations, etc. for the financially embarrassed families and the youths in those families.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sparrplatz(Healthy movement in everyday life, Local cookbook for children)</li> <li>Falkenhagener Feld-West(No means No-Sexual violence prevention projects , Healthy Meeting, Bolzplatz League)</li> <li>Magdeburger Platz/Tiergarten Sued(Street education for prostitutes from Eastern Europe in Kurfuerstenstrassen)</li> </ul>
Better security level	<p>Educate a school violence prevention in schools cooperated with Berlin police, install safety facilities of lightings in public facilities and near residential areas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sparrplatz(Healthy movement in everyday life, Local cookbook for children)</li> <li>Falkenhagener Feld-West(No means No-Sexual violence prevention projects , Healthy Meeting, Bolzplatz League)</li> <li>Magdeburger Platz/Tiergarten Sued(Street education for prostitutes from Eastern Europe in Kurfuerstenstrassen)</li> </ul>
Creation of vibrant town	<p>Encourage to encounter neighborhoods, to solve cultural problems, the problems related with neighborhoods through a conversation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Magdeburger Platz/Tiergarten Sued(Multicultural Network)</li> <li>Sparrplatz(Social work for Street, the conflict resolution in Sprengel area-center of Wedding)</li> </ul>
Induction of more residents' participation	<p>Encourage the local democracy and develop lots of various opportunities for QM residents to be able to join.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wassertorplatz(Kicking the Kreuzberg, football project)</li> <li>Magdeburger Platz/Tiergarten Sued(the memorial project in Potsdamer Strasse, Children's Art and Magic)</li> <li>Hellersdorfer Promenade(Communication Project)</li> <li>Falkenhagener Feld-Ost(Local Churches)</li> </ul>

Source: <http://www.quartiersmanagement-berlin.de/Gute-Beispiele.4473.0.html>

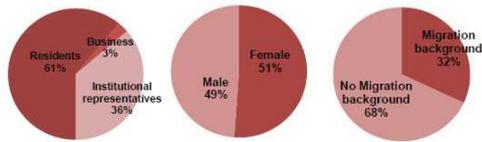
베를린의 QM 프로젝트를 진행하는 과정에서 해당 지역별로 긍정적인 성과를 가져온 사례를 정리해본 결과,

Table 8과 같이 요약할 수 있었다.

### 3.4 QM 지역 선정기준

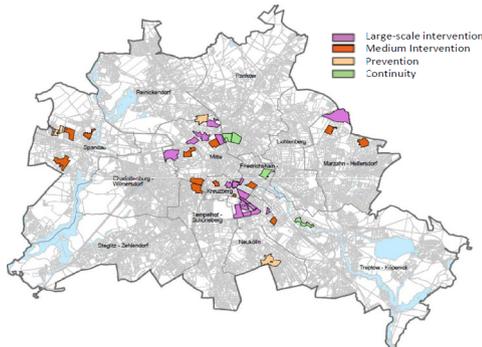
QM 지역의 선정은 해당 지역의 실업률, 국가 생활보조금을 받는 주민 비율, 청소년 범죄 발생률, 교육수준, 주민의 사회적 만족도 등을 기준으로 판단되는데, 특히 실업률은 매년 실업급여의 지급을 통해서 측정된다. 독일은 실업 직후 한 해 동안 실업급여 [1단계]로 기존소득의 60%의 실업급여를 받는다. [2단계]는 기존소득과 무관, 최소 생활비로 Hartz 4단계 프로그램과 함께 의료보험, 주거비용(1달 200유로), 생활비(1인당 300유로)를 지급받는다.

Hartz 4단계는 4번째 개혁안으로 2005.1.1.시행되었다. 장기실업자나 저소득자에게 복지혜택과 급여를 주는 프로그램으로, 2013년 이후에는 주택 및 건강관리, 재정지원도 받게 되었다. 더불어 가족의 경우 함께 혜택을 받게 된다.



[Fig. 5] Composition of the Neighborhood Councils

베를린시에서 34개 지역 선정 시 적용되었던 기준은 최소 행정구역 단위인 Bezirk(우리나라의 구(區) 개념)의 의회에 소속된 정치가들이 베를린시 정부에 QM 지원 요청을 등록한 후, 베를린 시가 근거와 실정을 조사·검토하여 QM지역을 선정하였다.



[Fig. 6] Map showing Berlin's Neighborhood Management areas according to the 4 categories

Source : the Neighborhood Councils within the Neighborhood Management Process, Hand out at the 3.congress of Berlin's Neighborhood Councils, 2010.3 p.27

이 과정에서 지역협의회(Quartiersrat)가 결성되었는데, 과반수(51%)이상의 주민참여가 원칙이다. 최대 41%는 전문가, 관계단체(정치인, 해당 지역 학교장, 주택 및 상업에 관계된 이해단체 등)들로 구성된다. 실제 34개 지역의 QM협의회 구성 비율은 원칙보다 높은 비율인 61%가 주민으로 이루어져 있다.

[Table 9] Activists and representatives

Sort	Rate(%)	Description
Child/Youth	37.4	Nursery centre, School, Child/Youth centre
Neighborhood	35.2	Social, cultural, cross-cultural, religious organization, project, association, community centre
Housing	9.35	Housing association, landlord, advisory committee for tenants
Education/Counselling	7.10	Library, counselling service, adult education(life-long education), vocational education
Economy/Career	7.10	Business
Policy	1.94	Policy
Art/Culture	1.61	Artists, Art and culture institution

지역협의회(Quartiersrat)에 주민의 참여방법은 QM지역 선정이 된 이후 신문이나 언론, 방송을 통해서 '모집안내'가 공지되면 신청할 수 있으며, 이 신청자들 중에서 15%가 선정된다. 이들은 QM에 관련된 모든 토론에 참여하여 의사를 표현 할 수 있다.

QM 시행 이후 10년이 지난 지금, 독일 전역의 지원이 늘어나는 추세이다. 그러나 베를린에는 더 이상 지원을 받지 않는 Boxhagener Platz, Falkplatz, Helmholtzplat, Berschoeneweide 지역도 있다. 이들은 2008년 12월 31일과 2009년 12월 31일부로 연방건축법(BauGB)에 따른 '사회도시(Soziale Stadt)'의 기준에 따라 QM에서 해제되었다. 공공(관계당국)이 지정한 공급규정에 적정 수준의 개선이 이루어졌기 때문에 더 이상 공공의 추가 지원을 받지 않고 있다.

## 4. QM 사례 분석

3장까지 정리 분석된 내용을 바탕으로, QM적용 지역 중 변화가 활발하며, 개선 상황을 명확하게 관찰할 수 있는 사례를 구체적으로 살펴보고자 한다. 특히 주거지역의 근린재생프로그램의 실제 성과를 살펴보기 위해 사례 지역을 선정하였는데, 현지답사 및 보고서 자료분석, 전문가 면담 등을 활용하였다.

그러나 Table 7과 Table 8에서 확인할 수 있듯이 QM 지역들은 개별 지역의 특성을 고려하여, 다양한 견해와 관점에서 프로젝트가 진행되었다.

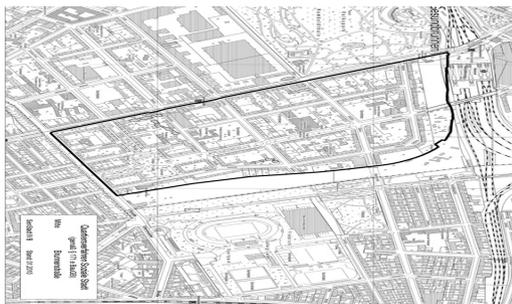
따라서 지리적인 조건에 있어서 베를린의 도심 가까이 위치하여, 도시가 갖고 있는 다양한 사회적, 지역적, 경제적 문제를 통합적으로 접근하기에 용이하고, 근린생활시설을 포함하고 있는 전형적인 주거지역인 Brunnenstraße 와 Bülowstraße/WAK(Wohnen am Kleistpark)를 분석 대상으로 선정하였다.

또한 QM 지역을 구분하는 카테고리를 통해서 보자면, Table 7의 카테고리I의 지역과 같이 일반화 하기 어려운 극단적인 문제를 안고 있는 대상지의 사례를 분석하기 보다는, 카테고리II, III에 포함되어 평균적인 베를린의 QM지역 상을 보여줄 수 있는 사례지가 분석에 적합하였다. 같은 관점에서 접근할 수 있는 QM지역은 Falkenhagener Feld-West이다.

Magdeburger Platz/Tiergarten Sued는 Brunnenstrasse의 이웃지역으로 유사한 환경과 문제를 갖고 있으며 다양한 프로젝트가 진행되고 있어 연구대상으로 선정하였다. 따라서 4장에서는 위의 4가지 사례를 중심으로 QM 적용 방향 및 적용 후 성과 등을 살펴보고자 한다.

#### 4.1 QM Brunnenstraße

2005년 11월 29일에 선정된 QM Brunnenstraße는 행정구역상 Berlin - Mitte에 속하고, Wedding의 동남쪽 행정구역 Mitte와 Prenzlauer Berg의 경계에 맞닿아 있다. 면적은 57.29ha이며, 2010년 12월 31일 통계에 따르면 인구는 총 12,582명이다. 이 지역은 동쪽으로는 Mauer 공원과 과거 물류정차역인 Eberswalder Straße, 서쪽으로 Brunnenstraße와 Volkspark Humboldthain, 남쪽으로는 Bernauerstraße, 북쪽으로는 S반(지하철)을 경계로 둘러싸여 있다.



[Fig. 7] QM Brunnenstraße Location  
Source: <http://www.quartiersmanagement-berlin.de/>

Brunnenviertel은 20세기 초 Voltastraße에 위치한 가전제품제조업체(AEG)의 근로자들이 정착하면서 발전된 도시이다. 70년대와 80년대의 공공 주택으로 지어지고 관리된 지역은 Brunnenviertel에서도 도시계획 및 건축적으로 질이 높다. 대부분의 주택의 소유와 이 지역의 관리책임은 베를린의 대형 주택회사인 DEGEWO에서 가지고 있다. 이곳에는 대략 20,000명의 주민이 살고 있으며, 그 중 8,000명 정도가 Ackerstraße QM지역에 속하는 Brunnenstraße의 서쪽에 살고 있어 실제 Brunnenstraße QM지역에는 12,000명 정도가 거주한다. 이 지역은 수많은 녹지와 자유공간이 큰 장점이 있지만, 이 공간과 U반(지하철)에서 약물거래나 음주로 인해 안전성이 확보되지 않아 사용가치를 잃고 있었다. 상점 및 상품의 품질과 다양성은 떨어졌고 도시계획적인 장애물과 주변의 지역과의 교류가 원활하지 못하였다. 총 주민의 약 45%가 국가 보조금을 지원받고 있는데, 이는 베를린 전체 평균의 두 배 가량 높은 수치였다. 또한 약 85%의 학생들은 이민자 및 외국인이며, 다양한 학교와 교육상의 문제로 청년 실업문제가 크게 부각되었다.

이에 2005년 7월 중순부터 QM회사인 L.I.S.T GmbH에서 이 지역을 관리하고 있다. 이전까지 예방지역이었던 이곳이 2008년 이후에는 ‘카테고리I(대규모 조정지역)’의 ‘강력한 개입(Starke Intervention)’에 포함되었다. QM 지역으로 선정된 이후 총 2,000,000유로의 자금이 투입되었고 그 중 건축물 관련에는 약 650,000유로가 쓰였다.



[Fig. 8] Network press interview  
Source : <http://www.brunnenviertel-brunnenstrasse.de/>

특히 “WIB - Brunnenviertel에 있는 우리(Wir in Brunnenviertel)”라는 이름으로 진행된 프로젝트는 주민들의 참여를 활성화 시켰다. 자발적이고 활동적인 참가자들이 요가부터 부모를 위한 카페까지 다양한 강좌를

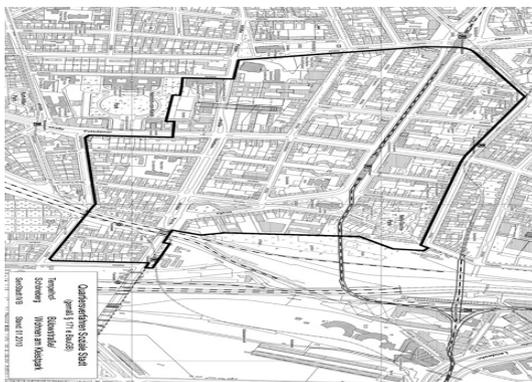
전 QM지역에 걸쳐 개설하였다.

이어 “WIB - 청년(Jugend)”의 청소년 프로젝트가 성공적으로 시행되었고, 영구적인 연계 작업을 위해서 교육과 유치원 협회 등이 동참하였다. 2006년 이후 100개 이상의 미니프로젝트가 이루어지고 있고, 연극, 음악, 스포츠 프로젝트, 교육 등 다양한 영역에서 젊은이들이 참여하고 있으며, 2010년 3월 이후, 이 프로젝트는 연방정부 프로그램인 “Soziale Stadt”의 자금지원을 받고 있다.

또한 동기부여와 언어교육, 고등교육 등을 주제로 한 프로젝트도 진행하였다. 그 일환으로 도서 및 독서 센터 “문맹퇴치(Literacy)”가 Heinrich-Seidel초등학교에 조성되었다. 현재 QM Brunnenstraße는 베를린의 대형 주택 회사인 DEGEWO에 의해 인접한 QM Brunnenviertel-Ackerstraße와 함께 확장 프로젝트를 진행 중이다.

#### 4.2 QM Blowstraße / WAK(Wohnen am Kleistpark)

이 지역은 행정구역 Tempelhof-Schöneberg내의 북쪽 Kurfürstenstraße와 Kleistpark사이, 중심에 위치한 QM 지역으로 행정구역 Mitte의 Tiergarten-Süd와 직접 경계를 접하고 있다. 2010년 12월 31일 기준으로 면적은 80.40ha이며, 인구는 총 17,259명이다. 남북을 연결하는 Potsdamerstraße가 Bülowstraße에서 Ku'damm을 향하는 중심가이다. 지난 세기의 Golden Twenties(Happy Twenties로도 불리는데, 1920년대의 유럽 대륙의 상황을 일컫는 용어)에는 수많은 시인, 소설가 그리고 그 외의 다양한 예술가들이 살았고, ‘Nachtjackenviertel’의 동성애적인 분위기를 즐겼었다.



[Fig. 9] QM Bülowstraße Location  
Source: <http://www.quartiersmanagement-berlin.de/>

1977년에 조성된 대규모 주거지인 Pallasseum(전체 주민의 약 1/10이 거주)은 1944년 스포츠 궁(Sozialpalast oder Palast)이 폭격된 곳에 지어졌다. 이 스포츠 궁은 많은 베를린 사람들에게 행사장으로 활용된 곳이었다. 주거시설과 연계된 소규모의 수입품 상점, 카페 또는 소매상들은 흥등가로 교체되었고, 다양한 국적의 이민자들이 증가하면서 문제가 발생하였다. 주민의 약 2/3가량은 이민자들이었으며, 주민의 1/4정도(약 17,000명)가 실업상태, 주민의 1/3이 국가 보조금으로 살고 있었다.

놀이터, 녹지, 공원 등지에서는 종종 약물문제도 발생하고 있었다. 건물의 철거까지 논의 되었지만, 1999년 QM지역으로 지정된 후 비교적 성공적으로 유지되고 있다. 1999년 이래 11,000,000 유로가 넘게 투입되었고, 건축물 개선의 일환으로 놀이터를 보수하고 광장을 새롭게 만들었다. 학교의 뜰과 유치원시설의 공지 등이 어린이, 예술가 및 부모들의 협력 하에 새롭게 꾸며졌다. 또한 다양한 행사를 통해서 가족단위의 이웃 간의 만남이 이루어지고, Pallasseum과 Steinmentzstraße가 지속적으로 만남의 장소가 되었다.



[Fig. 10] The photo montage of the satellite antennas in Pallasseum,

Source : <http://www.schoeneberger-norden.de>

2009년 첫 지역축은 참여단체들에게 크게 반향을 일으켰고, 현재까지 프로젝트들이 이뤄지고 있는데, QM팀이 지역 현장에서 일하고 있다.

지역 상점들과 상점이 위치한 Potsdamerstraße의 개선을 목적으로 하는 다방면의 대처방안도 수립되었다. Potsdamerstraße에는 현재 다양한 민족적 특색을 가진 소규모 상점과 식당들이 위치해 있는 반면 대규모의 상점과 사무실들은 대부분 빠져나갔으나, 사업이 시작된 이후 이 거리의 북쪽 끝에 호텔과 갤러리가 새로 들어섰다.



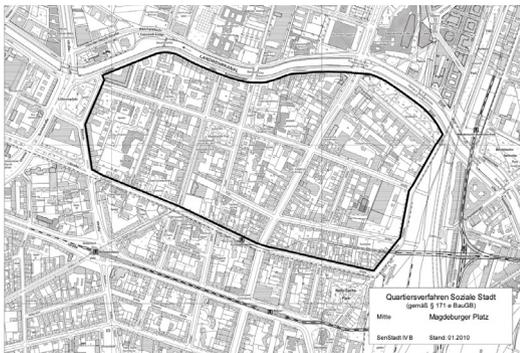
[Fig. 11] Mason Street Festival(left upper)/Portrait in Pallasseum(right upper)/75 old council(left lower)/Exhibition by citizen and Prostitution region (right lower)

Source : Team Quartiersmanagement Schöneberger Norden

지역에 정착한 미디어업체들도 협력하고 있다. 현재 진행 중인 프로젝트 중 하나인 'Potsdamerstraße Kompakt'는 상점주들의 자격을 관리하고 지역정보에 관한 작업을 통해서 관광요소의 개발에 힘쓰고 있다. 또 이들 간의 대화와 발전을 위한 논의 및 새로운 아이디어 제시 등에 힘쓰고 있다. AG SPAS에서 이 일을 맡고 있으며 현장 사무실은 지역 내 Pallasstraße 5에 위치하고 있다.

### 4.3 QM Magdeburger Platz, TiergartenSüd

행정구역상 Mitte - Tiergarten의 남쪽에 위치한 Magdeburger Platz를 중심으로 계획된 주거지역이 이 QM지역에 포함된다.



[Fig. 12] QM Magdeburger Platz - Tiergarten Süd  
Source: <http://www.quartiersmanagement-berlin.de/>

‘도심의 주거공간’이며, ‘신중한 도시재생’을 위한 모델이 되는 지역으로, 1980년대의 오래된 건물을 수리하고 기존의 넓은 유휴지에 공공주택의 신축이 이루어졌다. 역사적으로는 이 지역은 서쪽에는 빌라, 동쪽에는 임대

주택으로 구성되어 있었으나, 1990년대에 이르러 Tiergarten 남쪽은 완전히 해제되었다.

1994년과 1995년에 지역주민의 약 50%가 외부로 이주하였으며, 그에 따라 주택 공동화 현상이 발생했다. 결과적으로 공공 보조금 수혜자, 실업자, 추가적인 이주민 및 구소련과 동양의 분쟁지역 출신의 난민 가족들이 지역 주민으로 흡수되었고, 그 수가 증가하게 되었다. 이는 지역 전반에 걸쳐 불안정화의 원인이 되었으며, 지역 전체가 도시 계획적으로나 사회적으로 극심하게 분리되어 “하나의 마을”이 아닌 다양한 구성원이 거주하는 “주거용 섬” 형태로 변모하게 되었다.

2008년에도 지역 8,500명의 거주민 중 약 57%가 이민자이거나 그 2세로 구성되어 있었다. 터키 출신의 주민이 가장 높은 비율을 차지하였고, 그 다음으로 아시아인과 구소련 출신의 주민이 높은 비율을 차지하였다. 이민자녀의 수는 당시 이 지역 초등학교 및 유치원 아동의 총 90%를 차지하였고, 지역 주민의 약 31%는 외국으로 수입을 송금하는 경제구조를 보이고 있다.

Schöneberg 북쪽지역은 약물거래와 매춘으로 인한 범죄의 위험성이 있었으며, 이민자가 많은 사회구조는 지역전반에 부정적인 영향을 미치며, 사회적 관계의 결여를 가져왔다.



[Fig. 13] (Left) Discoveries at the presentation of the art guide on 19 December 2008, (Right) Kehrenbürger in the Pohlstraße,

Source: <http://www.tiergarten-sued.de/>

Source: <http://www.quartiersmanagement-berlin.de/>

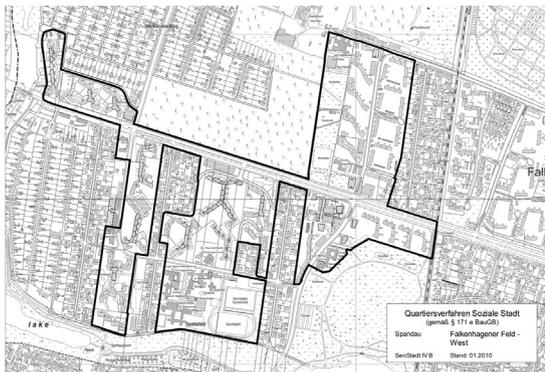
QM작업의 초기에 주거지역 분야에 있어 건축문제가 우선되었다. 따라서 1999년 이래 지역의 QM이 정한 모토는 “아이디어 공간을 주다(Ideen Raum geben).”이다. Tiergarten 도시지역 연합이 QM을 담당하고, 지역 QM의 현장사무소는 Pohlstraße 91에 위치한다. 이들은 이웃 QM지역인 Bülowstraße, Schöneberger Norden과 밀접한 협력관계에 갖고 있다.

지역구 전체에서도 Tiergarten Süd와 Schöneberger Norden지역을 “미디어 밀집지역”으로 알려지고 하여, Mitte지역과 Tempelhof- Schöneberg지역의 합의를 통해서 전폭적인 재정지원이 결정되었다.

문화장려와 조성은 지역의 이미지를 개선할 수 있는 효과적인 방법이기때 베를린 문화와 미디어의 중심이 될 수 있도록 지속적으로 노력하고 있다. 적극적인 학부형의 활동으로 교육 시설의 질을 보장하고, 지역의 근린관계 또한 적극적으로 조성하고 있다.

#### 4.4 QM Falkenhagener Feld West

행정구역상 Berlin - Spandau의 남서쪽 Falken 호수의 국도 양쪽에 ‘Falkenhagener Feld’가 위치하며, 면적은 약 60.05ha이다. 전 지역은 다층의 대규모 주거단지로, 주변의 녹지를 관통한다. 처음 이 대규모 주거단지는 Gropiusstadt(그로피우스슈타트)와 Maerkisches Viertel (메르키세 지역) 앞의 소규모 정원부지에 조성되었다.



[Fig. 14] QM Falkenhagener Feld West - Tiergarten Süd

Source: <http://www.quartiersmanagement-berlin.de/>

1960년대, 당시 아주 현대적인 주거환경(욕실, 화장실, 중앙난방, 부엌설비)이 갖추어진 직선형태의 공동주택이 지어졌다. 이후 공공주택 사이에 개별적인 고층 건물이 점점이 건축되었다. 북쪽은 Spandau의 산림지역과 맞닿아 있고, 고층 건물의 남쪽에는 이 도시에서 Havel지역까지 연결되는 Spekte 녹지가 이어진다.

2010년의 통계에 따르면 이 지역에는 8869명이 거주하고 있는데, 이웃하고 있는 Falkenhagener Feld Ost와 같은 사회적 문제를 안고 있다. 65세 이상인 고령인구의 숫자가 많고, 아동과 청소년 인구의 비율도 평균 이상이

며, 국가의 보호를 받아야 하는 사람들이었다. Zeppelinstrasse 앞, 주거지역의 동쪽은 Spandau에서 가장 높은 실업률을 보인다. 지역 주민의 주요 구성원이자, 고령으로 정착한 세입자들과 구소련과 유고슬라비아, 터키, 독일출신의 후기 정착민들 사이에 긴장이 팽팽한 반면, 서로에 대한 무관심과 단절도 대표적인 사회문제이다.

2005년 여름 Falkenhagener Feld West지역을 위한 QM이 처음으로 결정되었다. Kraepelinweg 3에 위치한 QM회사 GeSop mbH Gessellsch. f. 은 사회계획, 공공사업과 주민참여 등을 모두로 프로젝트를 시작하였다.

QM의 주요 목표는 공동생활과 사회적 상황의 개선, 공동체의 개선 및 활력 있는 근린관계 조성 and 안정화에 있었다. 지역의 이해관계자들의 협력과 지역 네트워크 및 근린관계 형성을 돕기 위해 노력하였으며, 기존의 ‘시민들의 사회참여’ 강화와 안정화를 중요시 하였다. 이같은 측면에서 신교의 Paul-Gerhardt 교구가 아주 중요한 파트너였다. 주택건축 회사인 GEWOBAG는 3가구의 공급을 통해서 이 지역관리를 돕고 있기도 하다.



[Fig. 15] (Left) Free table calendar for Kiezkalender Falkenhagener Feld, Bild: (Right) 50 years Falkenhagener Jubilee field, QM Falkenhagener Feld - West

source: <http://50jahre-ff.de/>

## 5. 결론

### 5.1 분석의 종합

본 연구는 지속가능한 근린재생이 중요시되는 시점에서 독일, 베를린의 근린재생(QM) 프로그램의 특징을 살펴보고, 사례를 분석하여 시사점을 도출하는데 목적이 있다.

베를린의 근린재생(QM) 프로그램은 주민들의 생활환경이나 삶의 질을 개선하기 위해, 다양한 관점과 견해(일자리 창출, 연수 및 재교육, 주거환경 개선, 사회 인프라

개선, 문화의 다양성, 건강수준 개선, 지역 안전성 개선, 주민참여 유도)에서 고려되었기 때문이다. 또한 그 문제를 해결할 수 있도록 다양한 세대와 계층의 주민들을 위한 실용적인 프로젝트를 공공의 차원에서 직접 운영하고 있다는 점과 프로젝트에 대한 주민의 참여도가 높은 점도 연구의 배경이 된다.

따라서 베를린의 근린재생(QM)프로그램과 해당 지역 사례가 국내 현황과 일대일로 대응되어 적용될 수는 없지만, 프로그램의 효율성과 운영의 성공방향을 이해하는데 유의미했다.

연구결과 베를린 QM의 목적은 지역별로 발생하는 문제를 최소화하고 예방하기 위함이며, QM제도를 적용한다고 하더라도 지역의 뿌리 깊은 문제를 전면 개선하기

는 어려웠다.

따라서 지역 문제의 근본적인 해결을 위해 장기적인 노력이 필요했고, QM적용 지역이라 하더라도 시민활동 및 참여를 높이는 문제가 남아있었다. 따라서 '더 많은 상업점과 중소기업의 정착을 위한 더 나은 서비스업', '임대 및 분양 개념을 담은 계획 전략', '모두를 위한 교육기회 제공', '주민들과 함께 활용하는 공공시설', '다양한 주민들간의 통합 유도', '상점과 중소기업 구조 강화를 통한 일자리 창출', '이웃들 간의 만남의 장소 제공, 공동으로 활용 유도' 등을 통해 이를 해결하고자 했다.

더불어 '지역주민을 위한 일자리 증대'와 지역의 '주거인구와 노동인구를 연계', '주민공동의 책임의식을 강화'를 통해 주민 네트워크를 형성하는 등 꾸준한 노력이 이

[Table 9] Summary of Cases of QM in Berlin

Division		QM Brunnenstraße		QM Bülowstraße / WAK(Wohnen am Kleistpark)	
QM Gebiete		Determine "Soziale Stadt" by BauGB §171e		Determine "Soziale Stadt" by BauGB §171e	
Administrative District		Mitte		Tempelhof - Schöneberg	
Establishment		2005. 11. 29.		1999. 3. 30.	
QM Category		Category I		Category II	
District administrator (QM-Team)		L.I.S.T GmbH		(QM-Team): AG Spas e.V.	
Field office(r)		Ms.Stelmacher, Ms.Franze, Mr.Naziri		Ms.Großmann, Ms.Lippert, Mr.Uyguner, Mr.Pulm	
Official		Mit Mr.Schenk, Senate Ms. Sahin		Temp-Scho Ms.Gut	
Support fund		5,858,000 Euro (2005.11.29~2010.12.31.)		10,871,000 Euro (1999.3.30~2010.12.31.)	
com position of residents	Sort	QM	Berlin	QM	Berlin
	Resident	12,609	3,387,562	17,265	3,387,562
	Immigrant rate	64.33%	25.75%	64.60%	25.75%
	Subsidy benefit	43.48%	14.64%	36.27%	14.64%
	Unemployment	10.59%	6.43%	7.44%	6.43%
Area		57.29 ha		80.40 ha	
Main Buiding Purpose & Social Facilities		West of downtown's Large-Scale Housing area/ Public Housing		High density housing downtown's problem of Residential area and traffic jams	
Division		QM Magdeburger Platz - Tiergarten Süd		QM Falkenhagener Feld West	
QM Gebiete		Determine "Soziale Stadt" by BauGB §171e		Determine "Soziale Stadt" by BauGB §171e	
Administrative District		Mitte		Spandau	
Establishment		1999. 3. 30.		2005. 11. 29.	
QM Category		Category III		Category III	
District administrator (QM-Team)		Tiergarten		GeSop mbH	
Field office(r)		Mr.Klinnert, Mr.Krohmer, Mr.Aydinlar		Ms.Melichowa-Hass, Mr.Fricke, Ms.Waleschkowski, Mr.Gessner	
Official		Ms.Linde, Senate Ms.Sahin		Ms.Budweg, Senate Ms.Kwiatkowski	
Support fund		4,724,000Euro (1999.3.30~2010.12.31.)		2,216,000 Euro (2005.11.29~2010.12.31.)	
com position of residents	Sort	QM	Berlin	QM	Berlin
	Resident	8,496	3,387,562	9,064	3,387,562
	Immigrant rate	56.13%	25.75%	31.80%	25.75%
	Subsidy benefit	30.03%	14.64%	33.73%	14.64%
	Unemployment	7.85%	6.43%	7.90%	6.43%
Area		74.02 ha		65.05 ha	
Main Buiding Purpose & Social Facilities		The founding-era buildings in west Rental Housing in East: Educational Facilities: French high school, 2 elementary schools, 4 kindergartens, municipal library		The large residential area in West / Public housing construction in suburban / The Residential are first : vacant housing's rate : around 5%	

source : [www.quartiersmanagement-berlin.de/](http://www.quartiersmanagement-berlin.de/) - "Datenblatt des Quartieres" - Brunnenstraße, M Bülowstraße / WAK(Wohnen am Kleistpark), Magdeburger Platz-Tiergarten Süd, Falkenhagener-feld-west.de.

루어지고 있었다.

사례들을 분석한 결과 지금까지 베를린의 QM 지역은 지속적인 관리와 함께 추가 되고 있다. 이를 위해 지속적인 모니터링이 이루어지고 있으며, 통합 피라미드 형식을 적용하고 있다. 베를린 시 또한 정부 차원의 매년 베를린 전역에 걸쳐서 모니터링을 하고 있으며, 이 과정을 통해서 지역구의 요청이 물리적으로 확인되면, QM지역을 추가하고 있다. 시 정부차원에서는 QM지역으로 선정된 지역의 모니터링을 위해 2005년 주민평가가 시도되었으나, 당시 수집된 자료들이 QM 지역 간의 비교가 불가능한 상태로 유보되었고, 2013년 다시 시행되었다. 하지만 2007년 DIFU의 조사한 결과에 따르면 이민자 집단이 QM지역에 관심도가 높음을 알 수 있다.

## 5.2 국내 시사점

연구결과 국내 시사점을 다음과 같이 정리하였다.

첫째, 하나의 QM지역은 오랜 시간에 걸쳐 소규모의 다양한 사업이 이루어지고 있으며, 현장사무소의 지속적인 관리와 모니터링을 통해 '보다 나은 지역'으로 성장할 수 있는 기반을 마련하는데 목적이 있다. 따라서 오랜 기간 동안 프로그램이 적용되며, 필요시 다른 QM지역과 협력적으로 사업을 진행하기도 했다. 예를 들어 Marzahn에는 3개의 QM지역이 있어 유사한 지역 문제는 함께 해결해 나가는 프로젝트를 진행한다. 동일한 지자체 내에서도 개별 동, 구 단위의 소규모 '마을 만들기' 등의 다양한 형태의 근린재생 사업이 시작되고 있다는 점에서, 단위 사업 및 지역 협의체 간의 협력체계를 구축하여 실행한다면, 보다 효과적인 사업성과를 기대할 수 있을 것이다.

둘째, QM팀이 활동하는 현장 사무실은 지역의 특성에 따라 민간회사, 공공기관, 비영리단체 등 다양한 주체로 이루어졌고, 현장 사무소를 돕으로써 빠른 대응과 지속적인 모니터링이 가능했다. 국내에서도 주거지 재생지역을 비롯한 도시재생 관련 제도 및 지침이 정립되는 과정에서 현장사무소의 필요성과 모니터링의 중요성이 부각되고 있다. 하지만 지금까지 시범지역에 대해 충분한 시간을 두고 변화과정을 살펴기보다는 단기간에 성과를 요구하는 경우가 많았다. 베를린의 근린재생(QM) 프로그램은 적용 이후 충분한 시간을 두고 변화해가는 과정을 모니터링하고 그에 맞게 프로그램 및 지원방향을 지속적으로 수정한다는 점은 시사하는 바가 크며, 국내에

서도 이를 유념해야 한다.

셋째, 정부 및 지자체 과건인원이 주체가 되지 않고, 개별 해당 지역에 따라 차별화되고 운영력이 뛰어난 팀이 현장 사무실을 운영할 수 있다. 지역 프로그램에 활용되는 지역기금 또한 5가지로 분화되어 적재적소에 활용할 수 있도록 하고, 세분화된 유형에 의해 대상지역을 선정함에 있어 수 차례 지표들 통해 재검토가 이루어진다는 점도 시사하는 바가 컸다.

제한조건이 다른 독일의 프로그램을 국내에 전면 반영하는 것은 불가능하다. 그러나 본 연구를 통해 수년 동안 시행착오를 통해 진화해 온 베를린의 근린재생 정책과 QM 프로그램, 이를 적용한 사례를 살펴봄으로써, 향후 국내 근린재생 프로그램 수립 및 발전에 도움이 되기를 기대한다.

## References

- [1] The Neighborhood Councils within the Neighborhood Management Process, Hand out at the 3.congress of Berlin's Neighborhood Councils, 2010. 3 p.7
- [2] Schwedler, working group metropolis, draft 2010;based on:Stead. D., Geerlins. H.(2005), Integrating transport, land use planing and environmnet policy, In:Innovation, Vol.18, No.4.
- [3] Senate Department for Urban Development, Deparment IVB
- [4] Data collection in Neighborhood Management Areas in January 2010 by Gesine Schulze
- [5] AG SPAS, Arbeitsgemeinschaft fur Sozialplanung und angewandte Stadtforschung e.V, Berlin, 2013
- [6] Pesce, F. (2011), 'Berlin case study' in Study on the contribution of local development in delivering interventions co-financed by the European Regional Development Fund(ERDF) in the periods 2000-06 and 2007-13
- [7] <http://www.quartiersmanagement-berlin.de> (accessed March., 10, 2014)
- [8] <http://www.berlin.de/>(accessed March., 15, 2014)

**유 해 연**(Hae-Yeon Yoo)

[정회원]



- 2006년 2월 : 서울대학교 건축학과 (공학석사)
- 2010년 8월 : 서울대학교 건축학과 (공학박사)
- 2000년 3월 ~ 2008년 2월 : 삼우종합건축사사무소 부실장
- 2010년 8월 ~ 2012년 2월 : 한국토지주택공사 도시재생사업단 선임연구원
- 2012년 3월 ~ 현재 : 숭실대학교 건축학부 조교수

<관심분야>

주거계획 및 정책, 도시주거, 근린재생

---

**박 연 정**(Yeon-Jeong Park)

[정회원]



- 2003년 8월 : 서울대학교 건축학과 (공학석사)
- 2006년 8월 : 서울대학교 건축학과 박사과정 수료
- 2003년 9월 ~ 2005년 8월 : 공간종합건축사사무소 근무
- 2007년 3월 ~ 현재 : 건축사사무소 N.I.A 실장

<관심분야>

도시주거, 도시재생, 건축이론 및 설계