

도시발전 역점 프로젝트

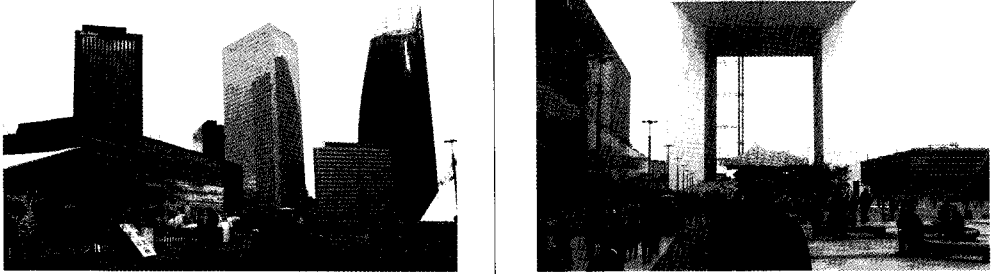
김기희 | 대전발전연구원 도시경영연구실 책임연구위원

01. 프랑스 파리의 새천년플랜 - 라데팡스

한해 약 7,000만 명이라는 엄청난 관광객을 자랑하는 프랑스는 이제 세계 제1의 관광국으로 자리를 굳건히 하고 있다. 우리나라의 인구보다도 훨씬 많은 사람들이 이 나라를 방문했다는 사실은 프랑스가 그만큼 매력적인 나라라는 것을 여실히 증명해주고 있다. 지금 유럽 여행을 하고 있는 사람들 가운데서도 프랑스를 빠뜨릴 사람은 아마도 없을 것이다. 유럽의, 아니 세계의 문화, 예술의 중심지로 오랜 역사를 자랑해온 프랑스는 누구나 한번쯤은 여행을 꿈꿔보았을 듯 한 낭만의 아름다운 도시이다.

이번에 방문한 프랑스 파리의 라데팡스를 보자. 파리 상젤리제에서 지하철로 20여분 거리에 있는 라데팡스는 파리의 금융·업무 중심지역이다. 구도심의 개발압력을 해소하기 위해 1960~1970년대 도심 외곽에 건설된 라데팡스에는 유럽에서는 보기 드물게 30~40층짜리 고층 건물들이 즐비하다. 1989년에는 프랑스혁명 200주년을 기념한 신개선문 '라 그랑드 아르쉬(La Grande Arche)'가 웅장하게 자리를 잡았다.

프랑스 파리의 라데팡스



이 거대한 대형 아치는 프랑스 혁명 200주년을 기념하기 위해 건축가 John Otto Von Spreckelsen의 설계로 건축되었다. 세계적인 행사와 각종 비즈니스 모임을 행할 수 있을 만큼 규모가 크고, 첨단 시설이 갖추어져 있다.

개선문에서 서쪽으로 멀리 보이는 라데팡스는 1958년부터 발전하기 시작한 상업지구이다. 그랑드 아르쉬는 덴마크인 건축가 본 스프레켈슨이 설계한 것으로 36층의 사무실과 전시실을 가진 현대식 건물이다.

최근에도 첨단 고층 빌딩들이 들어서고 있으며 드넓은 광장 곳곳에는 콜더나 미로, 세자르 등 유명 현대 미술가들의 야외조각들도 볼 수 있다. 모든 자동차가 라데팡스 광장 지하를 통해 지나가도록 해 보행자의 천국으로도 불린다. 라데팡스는 최근 한국 등 전 세계적으로 진행되는 상당수 도심개발 프로젝트의 모델 역할을 하고 있다. 현재 프랑스 정부는 2015년을 목표로 고층 건물들의 대규모 재개발사업을 벌이고 있다.

이와 같이 라데팡스는 파리의 신도심이다. 유럽의 중심으로서 위상을 회복하려는 파리가 내세운 유럽기업의 두뇌기능 및 중추관리기능을 담으려는 야심찬 프로젝트의 결과이다. 그러면서 파리중심부의 과거의 영광스런 자국역사의 상징물들과 연계시킴으로써 물적인 상징효과를 극대화시키고자 한 결과물이다. 부분적으로 경직되었다는 비판을 받을 수도 있지만, 전체적으로 보면 3차원적인 도시 및 건축의 통합적 센스는 도시사의 기념비적인 존재이기도 하다.

파리는 도시계획가, 조경가, 건축가들에 의해 계획적으로 가꾸어진 도시다. 100여년 넘게 전문가들이 마련한 기본적인 도시계획의 정신과 개념이 면면히 이어져 내려오고 있다. 파리 도시계획은 크게 4단계를 거쳐 진행돼 왔다.

1단계는 19세기 중반 나폴레옹 3세 제2제정기(1852~1870) 오스만(G.E.Haussmann)의 파리 대개조 운동이다. 이 시기는 산업혁명기로 농촌 인구가 파리로 급격히 이동하면서 도시환경이 크게 훼손됐으며, 인구 밀집지는 위생상태가 엉망이었다. 오스만은 이런 파리의 도시경관을 획기적으로 개선하기 위해 도로, 건물, 공원, 공공사업이 연관된 대개조운동을 펼치게 된다. 기존 시가지에 종횡의 새로운 가로망을 형성하고 시내 중요지점들을 상호 연결했다. 또 외곽 철도역에서 중앙지점까지 단시간에 도달하게 도로망을 짜기도 했다.

2단계는 1960년대 부터 1970년대까지다. 전후 복구와 현대적인 도시 기능을 수용한 시기로 파리의 경계인 순환고속도 건설(1973년), 도심과 주변 외곽지를 연결한 고속지하철(RER · 1969년) 구축, 시내 고층화의 도심 재개발 등을 들 수 있다. 특히 파리 도심에 위치한 노천 시장과 그 주변을 철거해 상업시설과 업무시설을 조화시킨 레알상가와 퐁피두센터 건립이 대표적이다.

3단계는 라데팡스 개발로 새로운 업무기능을 수용하기 위해 225만평에 이르는 신도시를 건설한 시기다. 1964년에 마스터플랜이 수립된 후 업무지역, 공원지역, 기타 지역으로 나눠 개발돼 유럽의 대표적인 상업중심지역으로 자리매김 됐다.

마지막으로 미테랑 대통령에 의해 주도된 그랑 프로젝트를 들 수 있다. 1989년 프랑스혁명 200주년을 기념해 대형 국책사업을 실시한 시기다. 미테랑에 의해 추진된 기념비적인 건축 물들은 오르세미술관 개조, 아랍문화원, 국립도서관, 루브르 유리피라미드, 라빌레트 공원 등 10여개 사업에 이른다, 오늘날 파리를 더욱 풍성한 문화도시로 만든 대 프로젝트의 완결인 셈이다.

이처럼 파리는 역사성과 전통성을 유지하면서 새로운 도시기능을 수용하는 업그레이드 전략에 따라 치밀하면서도 아름답게 꾸며진 것이다. 파리 업그레이드 전략은 정파의 이해를

떠나, 정권이 바뀌더라도 면면히 이어져 내려왔다. 우리나라 행정중심복합도시 건설을 두고 정파간 이해관계에 얽혀 추진이 지지부진한 것과 대조되는 선진국의 면모를 볼 수 있는 대목이다.

다른 예를 보자. 대규모 재개발을 통해 영국의 금융중심지로 재도약한 런던의 도클랜드. 이곳에 유럽 최고층 빌딩인 '카나리워프' 만 있는 것은 아니다. 과거 항만지역이었던 지역의 특성을 살려 붉은 벽돌로 쌓은 물류창고를 리모델링해 주거용으로 사용하고 있다.

일본 교토를 찾는 관광객들이 니넨자카, 산넨자카를 찾는 것은 화려한 건물이나 유적이 있어서가 아니다. 볼품 없어 보일 수 있는 옛 가옥들이 몰려 있는 좁은 골목길이 니넨자카, 산넨자카이다. 낡은 주택들에 자리잡은 기념품 가게, 카페, 우동집을 거닐다 보면 다른 곳에서 볼 수 없는 가장 일본적인 분위기를 느낄 수 있다.

그리스 산토리니와 이태리 카프리섬이 유명 관광지가 된 것도 산등성이에 촘촘히 박혀 있는 낮은 주택들이 빚어내는 색다른 풍광 덕분이다. 자치단체들이 건물의 색깔과 창문의 크기, 건물 높이까지 규제하는 것은 그 지역의 독특한 건물이 빚어내는 풍광이 갖는 경쟁력 때문이다. 스페인 말라가 주변의 산악마을이 세계적인 관광지가 된 것도 옛 그대로의 전통 가옥들이 유지된 덕분이다. 비록 건물 내부는 최신식으로 개조를 했지만, 건물외관과 색깔은 전통의 틀을 유지하고 있다.

템즈강변에 자리잡고 있는 런던 버틀러 워프는 80년대만 해도 슬럼화된 낡은 건물들이었다. 노후 건물을 철거한 게 아니라 리모델링을 통해 고급주택과 상가시설로 복원해 새로운 명물이 됐다. 독일 함부르크의 옛 항만지역인 하펜시티는 대대적인 재개발을 했지만 기존 부두 창고 건물을 리모델링해 콘서트홀과 국제해양박물관으로 만들었다.

쇼핑과 패션의 중심지로 유명한 뉴욕 소호도 한국식 재개발을 했다면 지금의 명성은 없었을 것이다. 소호는 가내수공업 공장들로 쓰이던 로프트(loft) 건물이 밀집된 낙후지역이었다. 미술가들이 로프트가 천정이 높아 스튜디오로 쓰기 편리하다는 이유에서 입주하면서 주변에 화랑과 카페 등이 생기기 시작했고, 그 결과 지역에 새로운 활력을 불어 넣어줬다.

시사점

우리나라의 각 지방자치단체들은 관광객 유치 등을 목표로 '디자인도시'를 표방하고 있지만, 그 지역만의 특색을 보존하기보다는 헐어내고 고층 건물 짓는 데 몰두하고 있다. 한국을 대표하는 관광지라고 할 수 있는 경주, 엑스포가 열리는 여수만 해도 그 지역만의 거리 모습을 만나기가 쉽지 않다. 산동성이 곳곳에는 전국 어디서나 볼 수 있는 아파트, 특색 없는 건물들이 들어서고 있다.

물론 개발을 무조건 금지할 수는 없다. 그래서 외국에서는 기존 건물들을 리모델링하거나 부분적으로 건물을 헐어내는 수복형 재개발 방식을 채택하고 있다. 모든 지역을 과거 그대로 무조건 보존할 수는 없다. 하지만 적어도 그 지역만의 특색이 담겨 있고 문화유산이 있는 지역이라면 그 경관을 유지해야 한다. 개인재산 침해 등의 논란을 피할 수 있는 방법은 개발권 거래제도이다. 가령, 문화재나 산지 주변의 경우, 저층으로 짓도록 하는 대신, 규제로 인해 개발이 제한되는 권리를 다른 개발지역에 돈을 받고 파는 것이다. 특유한 경관을 보존하면 그만큼, 지역과 건물의 가치가 올라가 개발이익보다도 훨씬 더 큰 이익을 낸다는 것은 외국의 수많은 사례들이 증명해주고 있다.

02. 이탈리아 밀라노의 컨벤션산업

이탈리아 뉴 피에라 밀라노 콤플렉스(New Fiera Milano Complex)

뉴 피에라 밀라노 콤플렉스((New Fiera Milano Complex)는 이탈리아 롬바르디아(Lombardia) 주 밀라노시에 건설된 신도심이다. 밀라노시의 면적은 182km²이고 인구는 3,884,481명이다. 이탈리아 최대의 상업·공업도시이며, 국제적인 패션산업의 중심지이기도 하다.

밀라노는 이탈리아 롬바르디아주 포강의 지류인 티치노·아다두 하천 사이의 평야부에 위치하고 있으며, 로마 면적의 8분의 1규모로 면적은 좁은 편이나 롬바르디아의 높은 농업생산으로 인해 전통적으로 고밀도의 지역중심으로 발전해 왔다.

이탈리아 뉴 피에라 밀라노 콤플렉스 개발사례를 살펴 보면, 2002년 10월 6일에 공사를 시작하여 2005년 3월 29일에서 4월 2일 첫 개장하였고 현재도 2015년 밀라노 엑스포 개최와 연계하여 인근지역과 함께 개발 중에 있다.

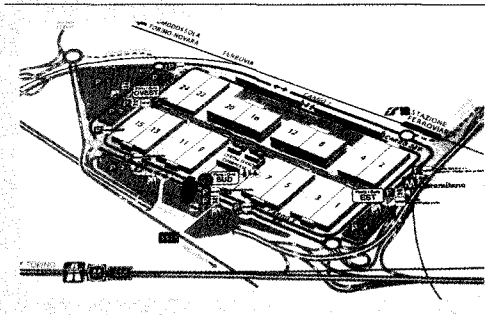
뉴 피에라 밀라노 콤플렉스 규모

구분	내용
전체면적	2,000,000m ²
총전시장면적	345,000m ²
야외 전시장면적	60,000m ²
실내임대면적	200,000m ² 이상
총건물연면적	530,000m ²
사무실면적	10,000m ²
전시장 길이	1.3km
Conference-Hall	80개
건설비	5,500만 유로 이상
주요시설	8개 전시장, 서비스센터, 회의장, 레스토랑(20개), 카페(25개), 주차장(2만대 이상)

밀라노 전시장의 재건축 프로젝트는 밀라노 북서부지역과 롬바르디아(Lombardy)의 공간 구조와 기반시설체계를 변화시키고 있으며, 이로 인해 지리적, 사회적 그리고 가장 중요한 경제학적 경계가 재형성되었다.

밀라노의 새로운 전시 시스템(New Exhibition System)은 Rho-Pero(밀라노에서 10분 이내)에 신축된 New Complex(fieraMilano)와 도심에 위치한 City Complex(fieraMilanocity)의 두 개 센터로 구성되어 있으며, New Complex는 8개의 전시장으로 구성되어 있다.

이탈리아 피에라 밀라노 콤플렉스



전체 프로젝트의 가장 중요한 작품인 돛은 건축가 Massimiliano Fuksas의 작품으로서, 1,200m 이상의 길이와 47,000m²의 면적을 차지하고, 9,000톤의 유리 와 철팔로 이루어져 있으며, New Complex의 동문과 서문을 연결하였다.

이탈리아의 경제수도인 밀라노는 2000년대 초부터 대대적인 도심 재정비에 들어갔다. 밀라노 정부는 도심에서 새로운 공간을 확보하기 위해 그동안 자리를 많이 차지하던 기존의 박람회장을 외곽으로 이전, 로페로 페어 컨벤션센터를 건립하고 기존 박람회장 부지에는 초고층 빌딩을 짓고 있다. 2003년 현상설계 공모를 필두로 시작된 '뉴오보 밀라노' 프로젝트는 오는 2015년 밀라노세계박람회(엑스포)에 맞춰 2014년 완공을 앞두고 있다.

이와 같은 대형 개발사업을 진행하는 과정에서 사회·경제적인 장애물을 극복하는 것이 가장 힘들었던 것으로 알려지고 있다. 특히 이전할 곳의 땅값을 마련하려면 기존의 땅을 비싼 값에 매각해야 하는데 그 과정이 가장 험난했다. 실제 밀라노 외곽에 새로운 컨벤션 센터를 짓는 데만 9억유로, 인프라를 구축하는 데만 8억유로의 예산이 소요된다. 이는 우리나라 돈으로는 무려 4조원에 가까운 규모다.

밀라노 전역이 '문화재보호구역' 수준의 고도(古都)라는 것도 장애물이었다. 이전부지가 문화적 유산이 많은 지역이어서 대규모 개발에 나섰을 때 시민단체의 반발이 컸고, 국민적 동의를 얻기까지 꽤 험난한 과정을 거쳤다. 실제 이 지역의 여러 시민단체가 해당 사업에

대해 다수의 법정 소송을 진행하는 등 문제가 있었다.

사업시행자인 로 페로 이전사업단은 기존 건물을 매각하기 위한 새로운 입찰방식인 '트라 타티바 프리바타(private negotiation procedure: 개별협상방식)' 를 도입했다. 이를 통해 기존 컨벤션이 있던 연면적 30만㎡의 옛 빌딩을 3.3㎡당 5,700유로(875만원)에 매각할 수 있었다.

2003년 공모를 시작해 오는 2014년 완공할 계획이었지만, 시장 상황에 따라 그 시기는 조정 될 수도 있으며, 총 3개의 초고층빌딩을 계획하고 있지만, 빌딩 매각도 시장의 수요에 따라 달라질 수 있는 상황이다.

한편 밀라노는 메가시티로 도약하기 위해 최근 '콤팩트' 한 도시(고층·고밀화)를 조성하는 내용으로 도시계획법을 개정했다. 물론, 콤팩트한 도시를 만든다고 해서 한곳에 집중해서 사각의 장남감처럼 조형물을 만드는 것은 아니다. 사람이 살기 좋은 환경을 만드는 것이 건축의 가장 큰 목표이기 때문이다.

현재 세계에서 가장 활발하게 박람회, 엑스포, 전시회 등 각종모임과 회의 비즈니스로 전세계 무역상 및 비즈니스맨이 모여 연일 북적이는 곳은 라스베가스, 뉴욕, 프랑크푸르트, 광저우, 상해, 마카오, 런던, 두바이, 홍콩, 동경, 쥐리히, 싱가포르 등이다. 이들의 공통점은 금융의 중심지요 무역 물류가 모여들었다가 다시 퍼져 나아가는 교통의 십자로라는 점이 그 우선이며, 배후 관련 산업단지가 역동적으로 조성되어 있고, 또한 다양한 관광 휴양등 볼거리가 집적되어 있다는 것이 특징이라 할것이다. 또한 외국인이 장기 거주하는데 불편함이 없도록 다양한 각종 행정지원 소프트웨어프로그램제도와 외국인학교, 의료시설, 쇼핑, 거주 시설 등 인프라가 첨단으로 배후에 잘 조성되어 있는 것을 볼 수 있다.

전세계 관련기업에 대한 학술 및 기술회의, 다양한 신제품에 대한 전시를 통한 홍보와 무역 바이어 교류 및 시장개척 박람회 등을 보지 않고는 새로운 신규 기업 제품 정보와 세계 각 제품의 민감한 첨단흐름을 파악할 수 없을 것이다. 이러한 격동의 세계 황금시장의 중심인 컨벤션산업에 그저 참여만하는 객체가 아니라 동북아시대를 맞이하여 우리는 컨벤션 산업을 주도적으로 전개하는 주체적 나라로 변신해야 할 시점이라 할 것이다.

한국은 지정학적으로 유라시아대륙으로 가는 시발점이고 동아시아 등 해양으로 나가는 길목의 그 세계적 요충지로서 이미 부산(선박 컨테이너 물동량처리 세계 4위) 과 인천(항공 물류처리 세계2위)를 오르내리는 엄청난 컨벤션산업의 잠재력을 이미 내생적으로 가지고 있기 때문이다

시사점 : 지역특화산업 기반의 도시개발 추진

밀라노는 172개의 국제 전시회와 1,200만명의 관련 방문자수(2004년 기준)을 기록하고 있는 이탈리아 전시산업의 최대 핵심지역이다. New Fiera Milano Complex의 경우 관련 산업에 의해 총 21억 유로의 경제파급효과가 이루어질 것으로 예상될 정도로 지역경제에 큰 영향을 미치고 있다.

Rho-Però의 New Fiera Milano Complex 건설과 주변 신시가지 조성에서 볼 수 있듯이 도시 개발을 지역핵심산업의 성장전략에 바탕을 두고 추진함으로써 도시경쟁력 확보를 주요한 수단으로 활용하는 것은 물리적 신시가지 확장에서 크게 벗어나고 있지 못하는 현재 우리나라 도시개발 상황에 시사하는 바가 크다 하겠다.