

## 중국 상하이 도시재생 사업의 지속가능성 평가에 관한 연구

오덕성<sup>1</sup>, 최준성<sup>1\*</sup>, 왕진<sup>1</sup>, 이서정<sup>2</sup>  
<sup>1</sup>충남대학교 건축학과, <sup>2</sup>충남대학교 건축공학과

### The Evaluation on Sustainability of Urban Regeneration Project in Shanghai, China.

Deog-Seong Oh<sup>1</sup>, Joon-Sung Choi<sup>1\*</sup>, Zhen Wang<sup>1</sup>, Seo-Jeong Lee<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Department of Architecture, Chungnam National University

<sup>2</sup>Department of Architectural Engineering, Chungnam National University

**요약** 본 연구는 현재 중국 상하이 도시재생사업의 지속가능성을 평가·분석하여 주요 전략을 도출하는 것을 목적으로 하고 있다. 이를 위한 연구의 방법은 다음과 같다. 상하이 도시재생의 주요 흐름을 확인하고, 선행연구를 통해 지속가능성의 4개 주요 측면(물리·환경, 사회·경제, 역사·문화, 정책·관리)을 설정한다. 또한 상하이에서 진행되고 있는 4개 도시재생사업 사례를 지속가능성의 주요 측면으로 평가·분석하고 주요 전략을 도출한다. 그 결과, 상하이 도시재생사업의 주요 전략으로 복합고밀 토지이용, 대중교통 지향 교통체계, 도심주거 유형의 다양화, 녹색환경개선, 도심문화 산업의 육성 및 문화행사 개최, 도심의 문화적 정체성 강화 등을 확인할 수 있다. 또한 도시재생사업의 기대효과는 주민의 삶의 질 증대, 사회경제의 지속가능성 확보 및 과급효과 증대, 지역 정체성 확보, 재생 사업 추진의 효율성 증대 및 실현 등이 있다.

**Abstract** The goal of this study is to identify the main strategies through the evaluation on sustainability of urban regeneration projects in Shanghai. To achieve these goals the following specific objectives was carried out; First, 4 main sectors of Sustainability are categorized by literature review; Physical·Environment, Social·Economy, History·Culture and Execution·Management. Second, 4 cases are evaluated in terms of main sectors and main strategies are derived. Lastly, the implication and its conclusion are estimated. In conclusion. 'Mixed & high-density land use', 'Improvement in green environment', 'Induction of specific Industry and facility', 'Preservation of Regional Cultural heritage', 'Strengthen cultural identity in the Central area' and etc. are main strategies to improve sustainability of urban regeneration.

**Keywords** : Evaluation of Sustainability, Shanghai, Urban Regeneration Project

### 1. 서론

최근 도시쇠퇴 문제를 물리적, 경제적, 사회적 측면에서 종합적으로 해결하고자 하는 '지속가능한 도시재생'이 도시정책의 주요 화두가 되고 있다. 일찍이 산업구조 변화로 인한 도시쇠퇴를 경험한 유럽, 미국 등 국가를 중심으로 물리적 환경개선과 함께 경제·사회적 측면의 잠재력을 파악하여 재활성화를 실현하는 도시재생 정책으

로 전환하려는 노력이 진행되고 있다.

중국은 개혁개방정책 이후 지난 30년간 급속한 도시화를 겪으면서 신도시, 신시가지 위주의 개발과 물리적 환경 개선 중심의 재개발 사업을 진행해 왔다. 이는 기존 도시의 물리적 쇠퇴, 환경오염, 도시경제 약화, 정체성 상실 등 많은 문제들을 야기하게 되었다. 그러나 2000년대 이후 중국에서도 지속가능한 도시재생의 필요성에 대한 사회적 공감대가 형성되었다. 또한 중국 정부에서는

\*Corresponding Author : Joon-Sung Choi (Chungnam National Univ.)

Tel: +82-10-8979-7453 email: jschoiny@cnu.ac.kr

Received July 27, 2015

Revised August 4, 2015

Accepted August 6, 2015

Published August 31, 2015

다양한 측면에서 지속가능한 개발을 위한 도시재생 사업을 적극적으로 추진하고 있는 상황이다.

이와 같은 배경 하에 본 연구는 최근 중국 상하이에서 성공적으로 실행되어 그 효과가 나타나고 있는 도시재생 사업을 지속가능성의 주요 측면인 물리·환경, 사회·경제, 역사·문화, 정책·관리 측면에서 평가·분석하여 향후 지속가능한 도시재생사업의 추진을 위한 주요 전략과 시사점을 확인하고, 유용한 자료로 활용될 수 있도록 기여하고자 한다.

연구의 방법은 다음과 같다. 첫째, 관련 이론 분석과 상하이 도시재생 사업의 배경 파악을 통해 도시재생의 지속가능성 평가를 위한 주요 측면을 설정한다. 둘째, 앞서 설정한 도시재생의 지속가능성 평가를 위한 주요 측면으로 상하이에서 성공적으로 실행되고 있는 대표적 도시재생 사업 4개를 평가·분석한다. 셋째, 중국 도시재생 사업 분석의 결과를 바탕으로 지속가능성 확보를 위한 주요 도시재생 전략과 향후 시사점을 도출한다.

## 2. 이론적 고찰

### 2.1 지속가능한 도시재생의 개념 및 주요 측면

1980년대 후반에 등장한 도시 재생(urban regeneration)은 도시지역의 경제적, 물리적, 사회적, 환경적 조건을 지속적으로 개선함으로써 쇠퇴지역의 문제를 해결하기 위한 총체적이고 종합적인 비전과 행동이라고 할 수 있다. 1990년대 이후 지속가능한 도시개발에 관한 논의와 도시계획 이론이 정립됨에 따라, 도시재생 측면에서 지속가능한 도시개발의 주요 측면인 ‘물리·환경’, ‘사회·문화’, ‘경제’의 내용을 수용한 통합적이고, 적용가능성이 높은 도시재생 전략이 주요하게 다루어지게 되었다[1,2].

도시재생의 기본 목표는 대도시 지역의 무분별한 외부확산을 억제하고, 도심부의 쇠퇴를 방지하기 위한 경제적·사회적·환경적 상태를 지속적으로 개선하여 도심부로의 인구 및 산업의 회귀를 촉진하여, 도심 재활성화와 도심부가 도시 활성화의 촉매제역할을 하도록 하는 것으로 요약할 수 있다.[3,4]

도시재생의 지속가능성 확보를 위해서는 도시의 물리적, 기능적 개선과 경제·사회·문화 방면의 총체적 접근이 필요하며, 이와 더불어 도심재생의 효과를 지속적으로

로 유지하기 위한 정책 및 제도적인 재생방안이 뒷받침되어야 한다. 또한 중앙정부, 지자체, 각계 전문가 등의 적극적인 참여와 협력을 통해 도시의 지속가능한 발전과 국가의 경쟁력을 제고할 수 있어야 한다.[5]

도시재생의 지속가능성 평가를 위한 주요 측면으로 관련 선행연구에서는 ‘물리·환경’, ‘사회·경제’를 주로 제시하고 있으며, ‘정책·관리’, ‘역사·문화’ 측면은 일부 지표로서 반영하고 있다. 본 연구에서는 지속가능한 도시계획의 개념과의 적합성을 고려하고, 국내의 도시재생 동향을 반영하여 ‘역사·문화’, ‘정책·관리’ 내용을 보완한 평가 측면을 설정하였다.[3,2,6-8]

이를 통해 상하이 도시재생 사업의 지속가능성 평가를 위한 4개 측면으로 ‘물리·환경’, ‘사회·경제’, ‘역사·문화’, ‘정책·관리’를 설정하였다. 4개 측면의 주요 내용을 살펴보면, ‘물리·환경’은 지속가능한 공간구조, 복합고밀 개발, 쾌적하고 활력 있는 환경 조성 등의 관점을 다루고 있다. ‘사회·경제’는 기반시설의 수용능력 확보, 도심 정체성 회복, 자족적 경제 기반 구축 등의 내용을 다루고 있다. ‘역사·문화’는 지역문화 유산 보존, 도심의 문화적 정체성 강화에 대한 내용을 포함한다. ‘정책·관리’는 도시재생 사업 실행을 위한 정책, 제도, 추진체계 조직, 재정 확보 및 세계 지원 등에 관한 내용이다.[9-11]

### 2.2 중국 상하이의 지속가능한 도시재생 사업

상하이(Shanghai, 上海)는 중국 동부의 양쯔강 하구에 위치한 중국 경제, 문화, 상업, 금융, 산업의 중심지이다. 상하이는 지속적으로 도시재생 관점에서 공간 구성 및 건설방향 등을 추진해왔으며 지속가능한 측면의 도시개발의 이념, 제도, 관리 정책, 건설기술을 제고하고자 노력해 왔다. 상하이 도시계획 및 도시재생 사업의 추진 배경과 주요 내용은 다음과 같다.

초기 상하이는 영국과 프랑스의 조계지로 설정되었으며, ‘태평천국의 난’ 이 후 조계지 내 중국인이 폭증하면서 부동산 호황을 맞게 된다. 이에 서방 열강은 부동산 회사를 설립하고 건축에 대거 투자하게 된다.

1980년대 이후 상하이는 경제특구로 지정되어 다시 도시의 재건축과 재개발이 활성화되고 산업, 상업, 금융, 통신, 운송 중심의 경제가 급속히 성장하게 된다. 급속한 상하이 경제 발전에 대응하기 위해 정부는 1986년 상하이 도시기본계획을 수립하고, 푸둥신구 중심의 발전과 도시 중심지구의 재개발을 목표로 설정한다. 도시기본계

획을 바탕으로 90년대 상하이에서는 정부의 공공제정을 투입하여 주거 문제 해결과 도심 낙후 지역 재개발을 위한 인프라와 주거 중심의 건설 사업을 빠르게 진행하였다. 또한 1991년 주택제도로써 용자를 통해 주택문제를 해결하는 ‘복지형 주택 배분 방식’과 ‘주택의 상품화 제도’가 추진되었다. 부동산 개발업자들이 도심 낙후지역 재개발에 적극 참여하도록 주택 사업의 토지 사용 비용 감면, 정부의 자금 지원 등 혜택을 부여한다. 이러한 80-90년대의 급속한 재개발형 도시개발을 통해 상하이의 교통 혼잡, 주택 부족, 도시 인프라 낙후의 문제는 개선되었으나, 이들 정책은 도시의 물리적 환경 개선에만 치우쳐 지역의 특성을 고려하지 않은 단순개발에 편중되어 있다는 비판이 있었다.

하지만 상하이의 도시 개발은 1999년 상하이 도시기본계획(1999-2020)의 제정과 함께 새로운 변화가 시작된다. 상하이 도시기본계획의 주요 목표는 도시 중심 지역의 부담을 완화하고 중심지역을 재개발하며, 푸둥신구 및 상하이 교외부 신도시의 발전시키는 것이다. 다양한 정책을 통해 도시는 금융, 무역, 통신 등 3차 산업 중심의 산업구조를 갖도록 하여 도시 국제적인 경제력을 제고하고, 도시의 문화와 품질을 보유하는 방침을 추진한다. 도시 정체의 활력과 지속가능성을 보장하기 위해 도시의 물리적 환경개선과 함께 경제적, 문화적 측면을 고려한 것이다.

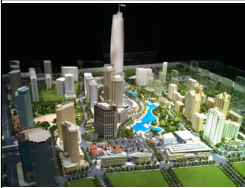
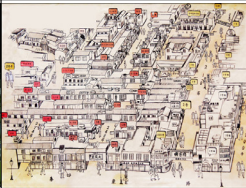


### 3. 상하이 도시재생 사업 실태 분석

본 장에서는 상하이에서 실행되고 있는 우수 도시재생 사업 중 상기에서 제안한 지속가능한 도시재생의 주요 4가지 측면인 물리환경, 사회경제, 역사문화, 정책관리 측면에서 도시재생 사업을 접근하고, 재생효과를 나타내고 있다고 평가되는 ‘신티디(新天地) 재생사업’, ‘티엔즈팡(田子坊) 재생사업’, ‘The bridge 8’, ‘부가오리’를 선정하여 지속가능한 도시재생의 주요 측면으로 사업 실태를 분석하고자 한다.

#### 3.1 사례 개관

신티디 재생사업의 사업대상지는 총 52ha로 7만 명의 주민과 23개 거주 단지가 포함되어 있다. 이 지역은 1920년대 건설된 슬쿠먼리농 건축이 밀집되어 건축시설이 낙후되고 현대화된 인프라 시설이 부족하였으며, 지역 내 교통 혼잡과 도로 및 녹화 부족 등으로 주민의 생활 주거 환경이 열악하였다. 이에 1996년 홍콩 루이안 그룹(SHUI ON GROUP)이 주체가 되어 루안구 정부와 함께 현재 신티디 재생사업이라 불리는 타이핑차오지구의 재개발 프로젝트를 진행하였다. 이 프로젝트는 우수한 생활환경 제공을 통한 국내외 인재 확보와 국제 금융 및 상업의 중심지 조성을 목표로 한다. 역사보전지구 개발, 타이핑차오 공원, 아파트 단지, 금융·업무·상업 중심 오피스 빌딩 단지, 호텔 단지 계획을 단계별로 진행하고 있다.

Table 1. Case outline of urban regeneration project in shanghai

	Xintiandi Regeneration Project	Tianzifang Art Creative Industry Park Regeneration Project	The bridge 8 Creative Industry Regeneration Project	Bu Gao Lane Housing Complex Regeneration Project
Case				
Area	52ha	7.2ha	2.3ha	1ha
period	1999-ongoing	1998-2015	2004-2007	2007-2009
Main Features	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mixed-use development</li> <li>• Introduction of leisure &amp; sports facilities</li> <li>• Recovery of urban cultural function</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• High-density development in Central area</li> <li>• Activation of small retail</li> <li>• Organize cultural events</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Open space network</li> <li>• Activation of urban style high-tech industry</li> <li>• Preservation of modern historic architecture</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revitalization of Local community</li> <li>• Preservation of Regional Heritage Resources</li> <li>• Expanding public finance</li> </ul>

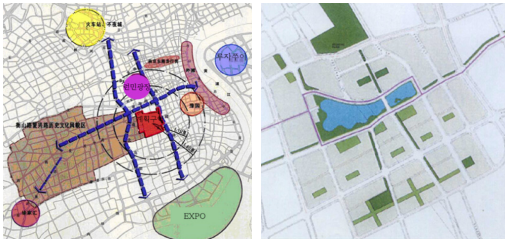


Fig. 1. Transit system and Green network in Xintiandi

상하이 루완구 중부 지역의 티엔즈팡 예술창의산업단지 재생사업은 1999년 루완구 정부의 지원으로 공예품 예술 단지 조성을 목표로 시행되었다. 과거 프랑스 조계지로서 독특한 역사와 문화가 존재하는 티엔즈팡 지역은 1980년대 말 상하이 산업구조조정으로 인해 점차 쇠퇴하게 된다. 이에 루완구 정부는 3단계 티엔즈팡 재생 사업을 시작하였다. 1단계 사업(1988-2003)은 민간 주도의 시장운영 메커니즘을 통한 재생사업이며, 2단계 사업(2004-2007)은 단지 내의 주민들이 자주적으로 참여한 시장 운영의 재생사업이다. 3단계 사업(2008-2015)은 정부가 자금을 투자하고 직접 관리하는 재생사업이다.

8호차오의 창의산업재생사업은 기능의 복합화를 통한 자족성 확보를 목표로 하고 있다. 이 지역은 과거 자동차 브레이크 생산 공장들이 입지하였으나, 산업구조의 조정으로 점차 쇠퇴하게 된다. 이후 우수근대건축물로서 8개 폐공장단지를 보전·활용해 창의산업단지로 전환하기 위한 개발 전략을 실행하게 된다. 재생 사업은 2단계에 걸쳐 진행되었으며, 공장의 내부 구조를 유지한 채, 분리된 모든 건물들을 계단과 다리로 연결하는 등 다양한 아이디어를 반영하였다. 2005년 1단계 건설 완공에 따라 전체의 80%를 설계사무소, 영화 제작사, 예술·패션 스튜디오 등이 임대하였고, 나머지 20%는 레스토랑과 레저, 오락 시설이 들어섰다. 이들 시설은 공장의 특성을 이용한 독특한 상업, 업무 공간을 조성하였다.

1930년 중국건설부동산회사가 건설한 부가오리 주거 단지는 79세대가 위치하고 있으며, 1960년대 단지 내에 식당, 운동실, 도서관, 공장, 유치원, 주민위원회 등의 시설이 추가로 건설되었다. 1989년 상하이 우수역사건축물 보존지역으로 부가오리 주거단지가 포함됨에 따라, 개보수의 어려움으로 인해 1/3의 주민들을 떠나게 되었으나, 2007년에는 저소득층의 주거공급을 목표로 정부 지원의 근대 우수역사건축에 재정비 사업을 시작하였다.



Fig. 2. Subway Station & Road Improvement in Tianzifang

### 3.2 지속가능성 평가 및 분석

#### 1) 물리·환경 측면

신텐디 재생사업의 경우 루완구 정부는 상업, 금융, 업무 중심 조성을 위해 보전 구역과 개발 구역을 설정하고 재개발 지역은 주거, 레저, 업무, 금융 등 고밀도 복합 용도로 개발하였다. 개발 대상지 인근에 신텐디역, 황피난루역, 노서문 역 등이 위치하고 있으며, 보행로 확장 및 자전거 전용 도로 건설을 통해 대중교통 중심의 교통 체계를 구축하는 노력을 보였다. 또한 신텐디 내 주거단지는 단독주택, 연립주택, 중·고층 아파트 등으로 유형을 다양화하고, 교육시설과 도시행정시설 등 지원 및 서비스 시설들을 함께 건설하였다. 녹색환경개선을 위해 녹지 및 오픈스페이스 네트워크 구축을 목표로 하여, 타이핑차야오 공원을 중심으로 신텐디 보전 지역의 오픈스페이스, 휴게공간, 주거 및 업무단지의 녹지를 배치하였다.

티엔즈팡 재생 사업은 상하이시 정치, 경제, 문화의 중심인 런민광장과 긴밀한 공간구조와 기능적인 연관성을 가진다. 티엔즈팡 재생 사업이 성공함에 따라 인접한 거리에 지하철 9호선 다푸차오역을 유치할 수 있었다. 지역 내에 각 도로의 녹화 나무를 보전하면서 보행로와 차도를 넓히고 자전거 전용 도로를 건설하였다. 또한 단지 내에 도시재정비 지원센터를 확충하고, 서비스 네트워크를 형성한다.

8호차오 창의산업 단지는 루완구 다푸차오 중심 상업 지역과 또 다른 창의산업단지인 ‘텐즈팡(田子坊)’과 인접하여 위치하고 있다. 다푸차오역과 600m 떨어져 있으며, 단지 내 주차공간을 줄이고, 자전거 주차장을 설치하는 등 녹색 교통의 이용률을 높이기 위한 노력을 하고 있다. 또한 단지 내, 외부에 오픈스페이스 및 휴게공간의 연계체계 구축하여 활력을 높이고 있다. 단지 내에는 사무실, 회의실, 연출 공간, 카페, 레스토랑, 레저 오락 시



Fig. 3. The Factory Remodeling in The bridge 8

설, 바 등 다양한 용도의 생활 시설이 집적하고 있다. 부가오리 주거단지는 가장 가까운 지하철이 500m 거리에 위치해 있으며, 저소득층을 위한 주거단지이지만 다양한 주거 유형을 확보하고 있다. 또한 루완구정부는 단지 내 보존건축물 재정비 사업으로 가구 리모델링 등 재정비 사업을 시행하였다.

### 2) 사회·경제 측면

신펜디 개발 지역의 기반시설 정비 및 확충을 통해 도시 가로 환경을 개선하였다. 남북 중심부에 위치한 오픈 스페이스나 타이핑차야오 호수 공원은 각종 컨퍼런스, 전시회, 공연을 위한 주민의 커뮤니티 장소로 활용되며, 지역 정체성 구현에 도움을 준다. 또한 수공예품 가게, 커피숍 등 특성화된 소매업을 활성화시키고, 레스토랑, 쇼피센터, 패션센터 등을 도입해 지역의 경제 활성을 높인다. 비즈니스 빌딩의 도입은 도시형 첨단산업 육성에 도움을 주었으며, 레저·운동 시설을 도입해 지역 주민의 건강 생활을 증진시킨다.

티엔즈팡 단지는 주택과 공장의 임대료를 사용해 도로 경관과 주택 외피 정비, 가로등 설치 등 인프라 개선 사업을 진행하였다. 기존의 670여 가구 중 100여 가구들은 주택지로 활용되고, 나머지는 문화·예술 작업실, 상가, 창고로 이용되고 있다. 총 36개국의 투자자들이 입주하여 426개의 화랑, 공방, 디자인회사, 스튜디오, 출판사, 서점 등 문화시설과 카페와 레스토랑 등 상가를 형성하고 1500여개의 일자리를 창출하였다. 주택지의 경우 일반주택과 고층 아파트가 건설되어 주거유형을 다양화하고 저소득층을 위한 주거를 공급하고 있다. 또한 정부는 재래시장을 시내로 옮겨 활성화시키고, 행정지원시설을 통해 도시 재생 사업을 홍보하여 적극적인 주민참여를 이끌었다.

8호차오 창의산업 단지에는 14개 중국 기업과 26개



Fig. 4. Preservation of heritage in Bu Gao Lane

의 다른 국가의 기업이 입주하여, 문화예술창의산업의 국제적인 수준을 유지하고 있으며 인근 지역의 경제 가치를 함께 높이고 있다. 단지 내 오픈 스페이스는 작품전시, 패션 쇼, 대형 활동 용도로서 무료로 사용할 수 있다.

부가오리 주거단지의 경우 도로, 도시가스, 수도, 쓰레기 처리 시설 설치 등 기반시설을 정비하였다. 도시의 문화적 정체성이 확고하였으며, 기존 주민이 이주하지 않고 살고 있어 커뮤니티를 보전하고, 정체성을 확보할 수 있었다.

### 3) 역사·문화

신펜디 보전 지역에서 대부분 건축은 스카이라인 파사디즘 방안으로 건축을 보전하고 있음을 확인할 수 있다. 특히 과거의 공간 구조를 유지하면서 일부 건축물은 재정비하여 보존하고, ‘중공일대회지(中共一大會址)’ 건물의 경우 박물관으로 재이용하고 있다. 이를 통해 지역의 역사 문화 수준을 높이고 지역의 가치를 높여, 지역 정체성을 확보하고 있다.

티엔즈팡 정부는 단지 내의 건축물을 보전하기 위해 건축물 파손 상황에 따른 재정비를 진행하였다. 2003년에는 ‘상하이시 역사문화풍모구와 우수역사건축물 보호조례(上海市歷史文化風貌區和優秀歷史建築保護條例)’를 발표하고 티엔즈팡에 포함된 12개 중심성 역사문화풍모구를 지정하여 보호하였다. 또한 2004년 상하이시는 절대보호가 아닌 보호와 발전을 결합한 보전의 수법을 제안한다. 티엔즈팡 스쿠먼리농주택과 관련된 다양한 기념품을 개발하고, 스쿠먼 주제로 공연, 문화제를 개최한다.

8호차오 창의산업 단지는 근대 역사 건축 보전을 위하여 공장 내부구조를 파괴하지 않고, 건축물을 개조하여 재이용한다. 또한 이곳에서 각종 문화제를 개최하여 주민과 관광객의 역사 건축 보전에 대한 인식을 개선시킨다.



부가오리 주거단지는 상하이시 첫 번째 우수역사건축물 보존지역으로 지정되어 20년 동안 적극 보존·유지되어 왔다. 우수 스쿠먼리농건축으로 상하이 도시의 문화적 정체성이 확고하여, 관광객도 많이 찾고 있는 지역이다.

4) 정책·관리

신텐디 재생 사업은 루완구 계획의 하위 계획으로 긴밀한 연계를 갖고 있으며, 루완구 정부의 경험과 루이안 그룹의 협력으로 완성되었다. 상하이시 정부는 도시 재개발의 외국 자금을 끌어들이기 위해 토지 임대 정책을 개혁하고 우대 정책을 제정하였다. 루이안 그룹은 사업 관리자와 경영자를 분리하여 지역 관리의 일치성과 관리 효율성을 증대시켰다. 신텐디 재생 사업 성과의 영향으로 2002년 ‘상하이시 역사문화풍모구역과 우수 역사 건축 보호 지침’ 을 통과시켜 스쿠먼리농건축을 보존할 수 있게 된다.

티엔즈광 재생 사업의 초기는 자발적으로 성립한 ‘스쿠먼업주관리위원회’가 단독으로 지역 내의 재생 관련 업무를 처리하여 진행하였다. 그러나 2008년 정부가 인수·관할하게 된 이후 공작연석회의(田子坊工作聯席會議), 티엔즈광 관리위원회, 티엔즈광 건물관리조직, 상가협회 등 이 설립되어 스쿠먼업주관리위원회와 함께 사업을 진행함에 따라, 주민참여와 정부의 업무처리 효율이 저하되게 되었다.

8호차오 창의산업단지 재생사업은 임대경영의 패턴으로 관리·운영을 하였다. 정부는 서비스를 제공하는 역할을 하지만, 사업의 관리·경영에 참여하지 않고, 건축의 개조, 개발, 모집 등 각 개별 사업은 투자자가 책임을 지는 방식이다. 8호차오는 신텐디와 유사하게 관리와 경영을 분리하여 진행한 재생사업이다.

부가오리 주거재생 사업에서는 루완구 정부가 부가오리 주민 위원회를 설립하고 단지 내의 안전과 스쿠먼역사문화를 홍보를 위해 치안 팀을 구성하였다. 부가오리 주민은 모두 참여할 수 있었으며, 정기적으로 주변 주거단지와 교류하여 정보를 교환하였다. 소매업을 경영하는 지역 주민에게는 일정한 세금 감면 정책을 실행했다.

3.3 분석의 종합

상하이 도시재생 사업을 지속가능성의 주요 측면 별로 적용실태를 평가·분석한 결과 물리·환경 측면과 역사·

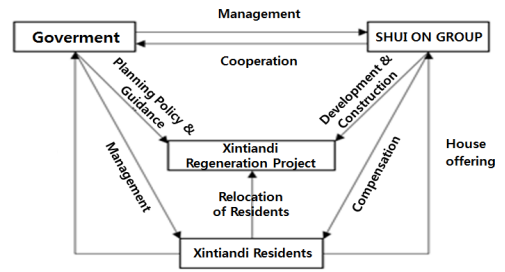


Fig. 5. Xintiandi Execution-Management Relationship

문화 측면이 주요하게 적용된 것으로 나타났다. 측면 별로 나타난 주요 실태는 다음과 같다.

물리·환경 측면의 경우 도심부 복합고밀 개발과 공원·녹지·휴게공간 조성 및 연계를 통한 녹색환경개선을 대부분의 사례에서 적극 반영하였다. 특히, 신텐디와 티엔즈광에서는 지하철 중심의 대중교통체계 구축과 자전거 및 보행 전용도로 확충을 통한 친환경적인 이동수단을 장려하였으며, 도심 내 다양한 주거유형을 제공하였다. 사회·경제 측면을 보면 기존 기반시설의 정비 및 활용과 기존상권 유지를 위한 소매업 활성화 대책 마련을 모든 사례에서 확인할 수 있었다. 레저·스포츠시설과 같은 특화 시설 육성 계획 역시 부가오리 주거단지를 제외한 3개 사례에서 적용되었다. 신텐디와 8호차오는 IT, 문화, 금융 산업과 같은 도시형 첨단산업 육성을 위한 계획을 추진하고 있었다. 역사·문화 측면의 경우 문화유산의 정보 구축 및 수리·보수 지원, 역사 건축물의 입면 및 스카이라인 유지 등과 같은 문화유산 보존 계획을 모든 상하이 도시재생 사업에서 포함하고 있었다. 신텐디와 티엔즈광의 경우 도시문화산업 육성을 통한 고용창출과 문화행사 개최 및 산업육성을 통한 정체성강화를 위해 노력하고 있음을 확인할 수 있었다. 정책·관리 측면으로 주로 상위계획과 연계한 도시재생 사업계획 수립, 공공재정의 확충 및 재정 지원과 세제 감면 계획이 일부 적용되었다.

실태 분석을 통해 도출된 상하이 도시재생사업의 지속가능성을 위한 주요 전략은 다음과 같다. 물리·환경 측면에서는 분산적 집중의 도시구조, 복합고밀 토지이용, 대중교통 지향 교통체계, 도심주거 유형의 다양화, 녹색환경개선을 다루고 있다. 사회·경제 측면은 기반시설의 체계적 정비 및 확충, 커뮤니티 정체성 확보, 기존 상권에 대한 유지대책, 특화된 업종 및 시설 육성이 적용되었다. 역사·문화 측면의 지역 문화 유산의 보존, 도심문화

산업의 육성 및 문화행사 개최, 도심의 문화적 정체성 강화로 구분할 수 있으며, 정책·관리 측면의 연계성 있는 계획 및 개발지침, 공공재정의 확충, 세제 지원 계획 강화가 확인되었다.

Table 2. Sythesis and results of case analysis

Category	Strategy	Case Application			
		A	B	C	D
Physical · Environ- -ment	Urban structure of decentralized concentration	○	○	○	○
	Mixed & high-density land use	●	●	○	○
	Transit-oriented transportation system	●	●		
	Diversification of housing type in Central area	●	●		
	Improvement in green environment	●	○	●	
Social · Economy	Systematic maintenance and expansion of infrastructure	●	○	○	○
	Ensuring identity of local community		○		●
	Maintenance measures for the existing commercial	○	●	○	○
	Induction of specific Industry and facility	●	○	●	
History · Culture	Preservation of Regional Cultural heritage	●	●	●	●
	Activation of cultural industry in Central area & Organize cultural events	●	●		
	Strengthen cultural identity in the Central area	●	●		●
Policy · Manage- -ment	Enhancing relationship with planning and development guidance	○	○		
	Expanding public finance		○	○	○
	Strengthen tax support plan		○		○

※ Active application : ●, passive application : ○

#### 4. 종합 및 결론

본 연구는 지속가능성의 주요 측면으로 현재 중국 상하이에서 진행되고 있는 도시재생사업을 평가·분석하여 실태를 파악하고 주요 전략을 도출하였다. 이를 통해 확인된 중국의 지속가능한 도시재생을 위한 주요 시사점은 다음과 같다.

첫째, 지속가능한 도시재생을 위해서는 물리·환경, 사회·경제, 역사·문화, 정책·관리의 측면의 전략을 체계적

로 계획되어야 한다. 선행연구를 통해 물리·환경, 사회·경제 측면의 자족성 확보는 도시의 지속가능성 확보를 위한 필수 요소로 판단될 수 있다. 기존 도시의 고유한 역사·문화 자원을 적극 활용하고 연계하는 것은 도시재생 사업의 효과를 증대할 수 있다. 또한 도시재생의 효율적인 성과를 발생시키기 위해서는 정책·관리 측면에서 장기적 계획과 정부·주민·부동산 등 다양한 분야의 협력이 필요하다.

둘째, 상하이에서 시행된 도시재생사업에 지속가능성의 주요 4가지 측면으로 평가·분석한 결과 물리·환경 측면과 역사·문화 측면의 도시재생 전략이 적극적으로 이루어지고 있음을 확인할 수 있다. 세부적으로 살펴보면, 물리·환경 측면에서는 복합고밀 개발을 통한 도심 기능 회복과 친환경교통체계 구축 및 녹색환경개선을 통한 향상된 삶의 질을 제공하고자 하였다. 또한 도심 내 다양한 주거유형을 제공하여 사회적 혼합을 실현하고자 하였다. 사회·경제 측면에서는 기존상권 유지를 위한 소매업 활성화 대책을 마련하고, IT, 문화, 금융 산업과 같은 도시형 첨단산업 육성하여 지속가능한 발전기반을 마련하고자 하였다. 다만 지역 커뮤니티 활성화를 위한 유인요소를 갖추고자 하였으나, 일부 사례에서 원지역 주민의 이주로 인한 커뮤니티의 보전 및 정체성 확보에 어려움이 있을 것으로 예상된다. 역사·문화 측면으로 상하이 도시재생 사업에서는 도시에 내재되어 있는 문화유산 자원의 관리 및 보존, 연계 개발 계획 포함하고, 신텐디와 티엔즈광의 경우 도시문화산업 육성을 통한 고용창출과 문화행사 개최 및 산업육성을 통한 정체성 강화를 실현시키고자 하였다. 정책·관리 부문은 계획하기 전에 상위 계획 및 관련 계획과 연계성을 고려하여 도시재생 방향과 전략을 설정하여 도시재생 효율성을 보장하는 것이 주요하게 다루어 졌다. 상하이 도시재생 사업에서는 민관협력체계의 설정과 주민참여 계획이 설정되지 않았으나, 도시재생을 위한 국가 재정 확충 및 세제 지원을 통해 적극적으로 도시재생을 실현하기 위한 노력이 있었다.

셋째, 중국 도시재생사업에 지속가능성 확보를 위해 적용된 4개 측면 15개의 주요 전략을 도출할 수 있었다. 도출된 주요 전략은 선행연구를 통해 파악된 지속가능한 도시재생을 위한 주요 측면별로 실제 중국에서 시행되어 효과를 보이고 있는 도시재생 사업분석을 통하여 종합·정리된 전략으로 실행가능성이 확인된 전략이라는 데 의미가 있다.

현재 중국 중소 도시의 경우 노후구역을 전면적으로 철거하고, 재개발하는 방식의 재생사업이 남아 있다. 향후 도시재생을 추진함에 있어 도시별 쇠퇴원인과 배경에 따라 재생사업의 방향성을 정립하여 지속가능한 재생 전략을 설정하여 추진하는 것이 중국 도시재생의 주요 과제가 될 것으로 판단된다.

## References

- [1] Roberts, P., Sykes, S., Urban Regeneration : A Hanbook, SAGE publication, 2000
- [2] D. S. Oh, I. S. Yeom., Evaluation of Sustainability on Urban Regeneration Project, The Seoul Institute, 9(1), pp.65-83, 2008.
- [3] Y. H. Kim, K. Y. Baek, D. S. Oh, A Study on the Characteristics of City Center Regeneration in Sheffield, England, Architectural Institute of Korea, 19(9), pp.69-78, 2003.
- [4] Y. H. Kim, J. W. Choi, D. S. Oh, A Study on the Strategies and Elements of Growth Management -typed City Center Regeneration, Korea Planners Association, 38(3), pp.85-97, 2003.
- [5] C. B. Park, D. S. Oh, A Study on the Policies and Institutions for Downtown Regeneration of Foreign Country, Korea Planners Association, 39(5), pp.25-38, 2004.
- [6] K. I. Lee, J. O. Rhee, Study for the Promote Strategy of Sustainable Urban Regeneration, Architectural Institute of Korea, 26(3), pp141-149, 2010.
- [7] I. H. Lee, J. H. Lee, A Study on the Urban Planning Elements for Sustainable Urban Regeneration, Urban Design Institute of Korea, 12(6), pp.101-114, 2011.
- [8] J. G. Ahn, H. C. Jeong, T. J. Kim, J. H. Lee, A Study on the Planning Factors and Residents Satisfaction of Urban Regeneration in Large Cities, Korea Planners Association, 49(3), pp.211-226, 2014.
- [9] D. S. Oh, K. B. Lee, J. J. Pietsch. A Study on Culture-Led Urban Regeneration based on historical context and cultural infrastructure, Korea Institute of Ecological Architecture and Environment, 7(6), pp.53-65, 2007.
- [10] C. B. Lee, The Study in Newly Spatial Preserved Techniques of Historic and Cultural Environment for Urban Regeneration, Paper of Master degree in Sung Kyun Kwan University, 2006.

- [11] Guan Juan, The Operation Mechanism Development of Urban Redevelopment in Shanghai Downtown, Paper of Master degree in Tongji University, 2008.
- [12] Li Zhi, Bottom-up models of the old city regeneration research-take example in Shanghai Tianzifang, Paper of Master degree in Huaqiao University, 2013.
- [14] <http://www.shanghaixintiandi.com/xintiandi/cn/>
- [15] <http://www.tianzifang.cn/>
- [16] <http://www.bridge8.com/bridge8/web/index.html>

### 오 덕 성(Deog-Seong Oh)

[정회원]



- 1977년 2월 : 한양대학교 건축공학과 (공학사)
- 1979년 2월 : 서울대학교 대학원 도시계획 (공학석사)
- 1989년 1월 : Hannover Univ. Urban Planning (공학박사)
- 1981년 10월 ~ 현재 : 충남대학교 건축학과 교수

<관심분야>

도시계획, 도시재생, 과학도시

### 최 준 성(Joon-Sung Choi)

[정회원]



- 1994년 2월 : 단국대학교 건축공학과 (건축공학학사)
- 1996년 5월 : 펜실베이니아 대학교 건축학과 (건축학석사)
- 2013년 2월 : 서울대학교 도시설계학 (박사과정수료)
- 2005년 8월 ~ 현재 : 충남대학교 건축학과 교수

<관심분야>

건축설계, 도시설계, 지속가능성



왕 진(Zhen Wang)

[정회원]



- 2013년 2월 : 건양대학교 건축학과 (건축학사)
- 2015년 8월 : 충대학교 대학원 건축학과 졸업 (공학석사)

<관심분야>

도시계획, 도시재생

---

이 서 정(Seo-Jeong Lee)

[정회원]



- 2012년 2월 : 충남대학교 건축학과 졸업 (건축학사)
- 2014년 2월 : 충대학교 대학원 건축공학과 졸업 (공학석사)
- 2014년 3월 : 충남대학교 대학원 건축공학과 건축계획 전공 (박사과정)

<관심분야>

도시계획, 도시재생, 스마트 그린시티