

런던 월 플레이스 미니공원을 통해 본 런던시 녹지공간 관리

김상희
어번 리제너레이션 플러스 대표

들어가며

개발과 재생사업 등 콘텍스트 변화가 빠르게 발생하는 대도시에서 녹지공간의 확보는 지역 구성원의 질적인 삶에 영향을 미치며, 도시의 지속가능성과 좋은 성장에 기여한다. 2019년 봄 런던시장인 사디크 칸(Sadiq Khan)은 세계 최초로 런던시를 ‘국립공원도시(National Park City)’로 선언하고, 현재 약 47%에 해당하는 녹지공간을 2050년까지 50%로 늘리겠다고 공표하였다. 런던시는 오피스와 주거 중심으로 개발과 재생사업이 계속되어 2050년에는 인구가 1,100만 명까지 늘어나리라 예상되며, 심각한 기후변화에 대비해야 하는 상황에 있다. 지난 10년간 발전시켜 온 공공공간과 녹지공간 정책을 바탕으로 정부는 녹지 기반시설을 폭넓게 정의하여 전략을 수립하고 ‘미니공원(pocket park) 조성 프로그램’을 진행하고 있다.

이 글은 좋은 성장과 지속가능성을 목적으로 하는 런던시의 녹지공간 정책과 이러한 영향을 받아 형성된 미니공원 사례로 2018년 준공된 런던 월 플레이스(London Wall Place)를 살펴본다. 대지면적의 50%에 해당하는 녹지공간으로 런던 중심부에서 가장 큰 미니공원을 구현한 런던 월 플레이스의 디자인 프로세스를 살펴보고, 우리나라의 도심 녹지공간 관리 전략에 시사점을 제시하고자 한다.

런던시의 녹지공간 전략

2000년대 초반 노동당 정부가 발전시켜 온 공공공간 정책은 공공공간의 양적·질적 보급을 목표로 한다. 자동차의 증가로 지상층 도심공간의 접근성과 연계성이 떨어짐에 따라 이를 다시 높이고, 포용공간을 회복할 것을 강조하고 있다. 런던시는 현재까지 이러한 기본 정책을 유지하고 있으며, 노동당의 사디크 칸이 런던시장에 당선된 이후에는 녹지공간에 더 중점을 두게 되었다.

2019년 런던시의 ‘국립공원도시’ 선언 배경에는 외부 공공공간의 쇠퇴와 기후변화가 깔려 있다. 고층 오피스와 주거 위주의 개발로 인구가 늘어나고 있는 런던의 시민들은 여전히 공원이나 광장 등 녹지공간을 주거환경의 중요한 조건 중 하나로 꼽는 반면, 공공공간의 확보 수준은 매우 느리다. 더불어 기후변화가 심각해지면서 개발로 인한 녹지공간 감소에 철저히 대응해야 하는 상황에 직면하였고, 정부는 법적으로 런던시에 환경 전략을 마련하도록 요구하였다. 이를 기회로 런던시는 녹지공간에 대한 새로운 접근 방식을 채택하고 통합된 전략을 마련하고자 하였다. 도시계획 측면에서는 개발과 타협하지 않고 우선적으로 시행하기 위해 공공재인 기반시설로 접근하여 녹지 기반시설 전략을 마련하였다.

녹지 기반시설의 개념은 매우 광범위하게 확대되어 일반적으로 생각하는 자연 서식지나 공원에 국한되지 않고 그동안 정책적으로 중요하게 고려해 온 아이들의 놀이공간, 스포츠공간, 유적지와 공원, 수로, 수변공간, 개인 사유지 등 대지 소유주에 상관없이 일반 대중의 접근 및 사용이 가능한 외부 공공공간 유형들을 잠재적 녹지공간으로 포함하고 개인 주택의 정원까지 아우르면서 보다 전략적인 관리를 의도하였다. 이러한 녹지공간 유형에 따라 녹지공간을 시민의 건강과 삶의 개선에 기여할 만한 장소를 형성할 수 있는 공간으로 폭넓게 정의하여 실태 조사를 진행해 오고 있으며, 데이터베이스로 맵을 구축하여 지역에 적합한 녹지공간이 공급되고 있는지 모니터링하고 있다.

무엇보다 외부 공공공간으로서 녹지공간의 질적 개선이 요구된다. 우선 런던시의 전체 녹지공간은 약 47%로 50%에 육박하지만 여전히 사유지이거나 도로로 단절되어 있어 사람들의 자유로운 접근이 가능하도록 접근성과 연계성을 개선할 필요가 있다. 특히 어린이들을 위한 놀이공간 사용 촉진, 공

기 질 개선, 자동차 소음 및 매연 저하 등 다양한 기능과 질적인 측면에서의 개선이 필요하다고 지적된다(London Friends of Green Spaces Network 2019). 또한 일반 시민의 출입이 자유로운 외부 공공공간은 33%로 녹지공간 면적의 가장 큰 부분을 차지하지만 각 구청이 공공공간으로 지정할 수 있는 대지는 약 18%에 불과해 사유지를 포함한 관리 정책과 파트너십의 중요성이 더욱 부각되고 있다.

런던시는 2008년부터 옥상정원과 벽면녹화를 장려하는 정책(London Living Roofs and Walls Policy)을 마련하고, 2011년 런던의 개발 전략인 런던플랜을 개정하면서 좋은 성장과 지속가능성을 위해 도심녹화(urban greening) 부분을 신설, 녹지 기반시설 전략을 수행하기 위한 수법을 발전시켜 오고 있다. 또한 미니공원 조성 프로그램을 지원하고 있다. 그 결과 오피스가 집중적으로 재개발되고 있는 중심 개발 지구(Central Activity Zone)에 녹지공간의 비율이 크게 늘어났다(European Federation of Green Roof and Green Wall Associations 2019).

런던월 플레이스의 디자인 프로세스

대지 위치는 최근 급속히 개발되고 있는 중심개발지구(Central Activity Zone)로 최초의 런던 도시제국의 경계였던 런던 성벽(London wall)의 유적이 위치한다. 기존 대지는 제2차 세계대전 때 폭격 이후 19층의 오피스 건물이 들어섰으며, 1960년대 모더니즘의 영향을 받아 지상층 차량 운행과 보행로를 분리하여 상층부 포디움이 설치되었기 때문에 지상층 보행자 연계가 떨어지는 상황이었다. 대지는 정부 소유로 건물은 2008년부터 비어 있어 철거 후 새로운 오피스 건물을 개발하기로 결정하였다. 개발업자인 해머슨(Hammerson)이 정부와 함께 조인트 벤처를 설립하고 개발에 들어갔고, 공모를 통해 건축가그룹 메이 크(MAKE)가 당선되었다.



대지면적	8,000 m ²
기존 건물 바닥면적	14,864 m ² (오피스)
계획안 바닥면적	67,815 m ² (12층, 16층 두 동의 오피스), 1,245 m ² (리테일)
공원면적	4,200 m ² (800 m ² 벽면녹화)
주차	18대 주차공간, 300대 이상의 자전거 보관소

허가안(2011)

정부는 중심개발지구에서 지역 경쟁력 강화를 위해 2006년부터 2026년까지 150만m²의 오피스 공간을 늘리고자 하였고, 지역 주민들은 주거환경을 위해 지나친 개발을 막고자 반대하였다. 2011년 건물 허가를 접수하면서 런던시는 런던플랜에 따라 공공공간의 지상층 접근성 향상을 위해 지상층 보행

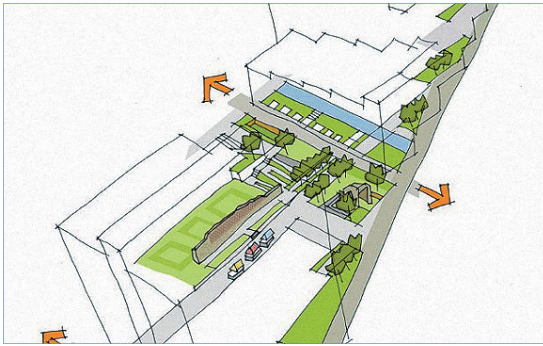
로 및 대지 외부와의 연계, 노약자·어린이·장애인들의 접근 개선, 주변 건물로부터 시각적으로 연계된 안전한 공간의 디자인을 요구하였다. 주차는 18대로 최소화하고 전기 충전 주차를 디자인하였으며, 300여 대의 자전거 보관소를 설치하였다.

한편 지역 주민을 대표하는 바비칸 주민연합(Barbican Association)은 런던 월 플레이스를 ‘주민들에게 위협이 되는 개발’로 간주하고 2010년부터 개발 반대 캠페인을 벌였다. 주민들은 유적지 보전, 일광, 소음, 주차 문제 등과 함께 지상층과는 별도로 기존의 상층부 보행로 통행 유지를 요구하였다. 특히 외부공간의 손실로 연계가 단절되는 점을 우려하였다.

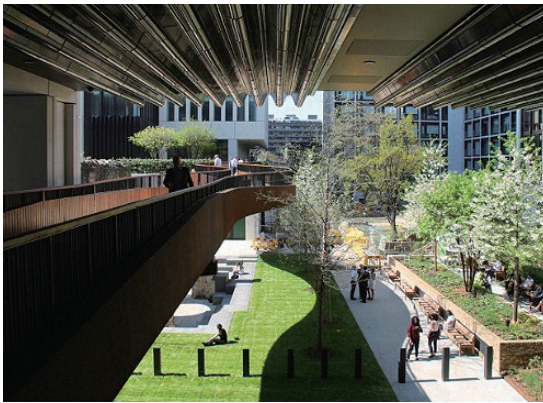
이에 계획위원회는 2011년 허가 조건으로 상층부 보행로를 유지하고 유적지와 대지 내·외부를 연결하는 보행시스템 마련을 요구하였다. 또 지역 커뮤니티에 영향을 미치는 개발 사업이기 때문에 개발업자가 공공공간의 조성 기금을 충당하도록 결정하였다. 지역 주민과 임대인들이 반대한 허가였지만(바비칸 주민연합 웹사이트), 이러한 결정은 기존의 대지 콘텍스트를 유지하면서 보행 접근성을 개선 및 재해석한 것으로 평가되었다(Moore 2018). 그러나 2012년 수익성이 떨어진다는 판단에 따라 해머슨은 부동산 투자관리회사인 브룩필드(Brookfield)와 옥스퍼드 부동산(Oxford Properties)이 결성한 런던 월 플레이스 파트너십(London Wall Place Partnership)에 개발권을 넘겼다.

미니공원 형성(2013~2018)

대지 개발은 2013년에 다시 시작되었다. 임대인·개발업자·정부관계자·지역주민연합이 이해관계자 협의체를 만들고 정부 지침과 함께 세부 디자인을 결정하였으며, 공청회를 통해 제안된 사안들을 반영시키고 자금을 개발업자로부터 받은 후 비용 집행까지



미니공원 스케치



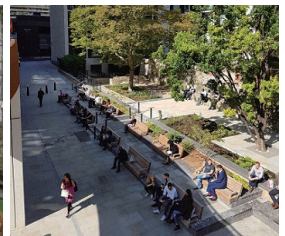
다양한 높이의 녹지공간

정부가 주도하였다. 우선 서비스 차량 동선을 없애
지상층 보행로를 확보하고, 지상층·상층부 보행로
등에서의 자유로운 접근을 위해 대지 주변 거리를 연
결하고, 계단과 엘리베이터를 설치하였다. 또 소유가
다른 유적지 및 주변 건물의 외부공간을 신설 공간과
하나의 통합된 공공공간으로 접근하여 디자인하고
관리계획을 마련하였다. 그러나 모든 사람들이 접근
가능한 공간이라는 원칙과 임대인들의 안전 문제가
상충하였고, 이를 해결하기 위해 시위와 노숙 그리고
스케이트 보딩 등의 사용을 최소화하였다.

이와 함께 도심 녹화를 강조하는, 2011년 개
정된 런던플랜에 따라 지역 주민이 제기한 프라이
버시 침해의 문제들을 해결하는 데 벽면녹화(green
wall)와 옥상정원 등의 수법이 사용되었다. 개발업자

는 오피스로부터의 시선과 보행자의 건물 내 시선 접
근을 차단하기 위해 벽면녹화 시스템을 적용하였다.
또 주민들이 제기한 일광 및 프라이버시 문제를 해결
하기 위해 건물 상층부를 후퇴시키면서 옥상정원을
배치하여 향후에 증축되어 재발생할 수 있는 주민들
의 우려에 대비하였다. 무엇보다 대형 화분을 사용한
기존의 조경 방법에서 벗어나 나무를 직접 땅에 심어
사람들이 자유롭게 사용하며 앉을 공간을 확보하고
그들을 제공하기 위해 유적지 기반 조사를 실시하고
배수로를 디자인하였다.

런던 월 플레이스는 2018년 6월 완공되었다.
미니공원은 28그루의 나무를 비롯하여 수변공간과
런던 성벽 유적지 등을 연계하여 현재 런던의 중심부
지역에서 세계대전 이후 개발된 바비칸 지역 다음으
로 일반 시민들의 접근이 가능한 가장 큰 녹지공간으
로 조성되었으며(Griffiths 2018), 다양한 높이에서
주변 지역에 조성된 미니공원들과 네트워크가 형성
되었다(Brown 2018). 공공영역의 디자인은 개발
업자가 역사와 장소성을 결부시켜 임대인들에게 매
력적인 ‘공공영역’을 제공하고자 하여 가능하였으나
(Griffiths 2018), 임대인이 우선이므로 접근성은



기존 녹지공간(좌)과 새로운 녹지공간 디자인(우)

어느 정도 제한될 수밖에 없었다(Moore 2018). 또 개발업자는 임대를 목적으로 건물을 장기 소유할 계획이었으므로 지역 주민들과 좋은 관계 유지를 위해 조출에 적극적이었고, 주민들도 이들의 노력에 호의적이었다(바비칸 주민연합 웹사이트).

시사점

우리나라에서도 기후변화로 인해 사람들이 자유롭게 마음 놓고 활동할 수 있는 공간의 양적·질적 보급이 요구되며 녹지 기반시설 전략이 중요해지고 있다. 또 민간 부문의 공공공간 조성이 장려되고 있다.

런던 월 플레이스는 역사적 유적지를 포함한 특수한 콘텍스트임에도 정부가 종합적인 녹지 기반시설 전략을 발전시키고 이해관계자들이 협의하는 디자인 프로세스를 통해서 공공성을 적용하고 요구하며 지역 주민의 요구를 수용하는 기회로 삼은 런던시의 공공공간 형성 특징을 잘 보여주고 있다.

런던 중심부에서 런던 월 플레이스와 같은 오피스 재개발은 복합 용도 정책에 발맞춰 오피스 면적 증가분에 따라 주택을 포함시키도록 되어 있으나 별도의 대지에 저렴한 주택의 건설비용을 기금으로 내는 차선책을 주로 적용하여 비판받는다. 공공공간 디자인 프로세스도 사유지에 개발되는 공공공간의 문제점들을 견제하는 수단이기도 하지만(Carmona 2019), 접근성은 여전히 일부 제한되는 문제점이 있다. 그럼에도 불구하고 녹지공간 조성과 관리계획을 통해 지식기반 신산업의 근로환경, 지역 주민을 위한 생활환경, 일반 시민이 접근하고 사용하는 데 편안한 환경, 미래의 기후변화에 대비하는 점점으로서 장점과 단점을 잘 보여주고 있다는 점에서 주목할 만하다.

참고문헌

- 1 런던 월 플레이스(London Wall Place) 웹사이트. www.londonwallplace.com
- 2 바비칸 주민 연합(Barbican Association) 웹사이트. London Wall Place, www.barbicanassociation.co.uk
- 3 City of London. St Alphage London Wall report. democracy. cityoflondon.gov.uk
- 4 Griffiths, A. (2018). Make inserts public gardens between office towers at London Wall. Dezeen. 8월 29일 기사. www.dezeen.com
- 5 European Federation of Green Roof and Green Wall Associations [EFB]. (2019). Living Roofs and Walls from policy to practice: 10 years of urban greening in London and beyond. Greater London Authority [GLA].
- 6 Moore, R. (2018). London Wall Place review – a high walk back to the future. *Guardian*. 7월 1일 기사. <https://www.theguardian.com/artanddesign/2018/jul/01/london-wall-place-review-make-architects-high-walk-back-to-the-future-elevated-walkway>.
- 7 London Friends of Green Spaces Network. (2019). June 2019 Response to the London Green Spaces Commission', <http://www.lfngn.org.uk/june-2019-response-to-the-london-green-spaces-commission>, 2019년 검색.
- 8 Brown, M. (2018). Take A Walk Through The City Of London's Pocket Parks. Londonist. <https://londonist.com/london/great-outdoors/a-walk-through-the-city-of-london-s-pocket-parks>
- 9 Carmona, M. (2019). Public space in an age of austerity. *URBAN DESIGN International*, 24, 241-259.