

시카고의 도시 노후 건축물 관리·재활용 방안

강기향

프리랜서 디자이너,
저널리스트

‘건축의 도시’ 명성과 현 낙후 건축물 문제점

미국 일리노이주 시카고시는 ‘건축의 도시’로 잘 알려져 있다. 현대 미국 건축의 아버지로 불리는 프랭크 로이드 라이트(Frank Lloyd Wright)를 비롯하여 루이스 셀리번(Louis Sullivan)과 루드비히 미스 반데어 로에(Ludwig Mies van der Rohe) 등 고층 건물과 실용적인 설계로 인정받는 건축가들의 고향이자 그들의 작품이 여전히 시민들의 삶에 존재하는 공간이다. 이런 시카고시는 사실 1871년 10월 8일 ‘시카고 대화재’라 불리는 27시간에 걸친 화마로 시의 대부분이 소실된 아픈 역사가 있다. 하지만 이를 바탕으로 길·대로·공원을 재정비하여 계획도시로서 미국 교통의 요충지로 활약해 왔으며, 지금까지 당시 세워진 현대 건축물들을 자랑스럽게 여기고 계속 유지·보수하며 역사적 가치를 이어가고 있다.

그러나 노후 건축물들은 시간이 지남에 따라 계속해서 증가하는 추세이며, 시카고시는 동시에 늘어나는 유지·관리·보수 예산을 최소화하기 위해 노력하고 있다. 시카고시는 건축물의 역사적 가치를 보존하면서 동시에 시민들의 삶의 질 상승이라는 궁극적인 목표를 달성하기 위해 다양한 방향의 발전을 추구하고 있다. 특히 도시가 보유하고 있는 공공건물, 빈 공간, 주택 가운데 노후 건축물로 분류되어 관리가 까다롭고 예산이 많이 투여되는 건물들을 자체적으로 관리하는 것에 초점을 맞추기보다는 시민들의 공간으로 개선하기 위해 프로젝트를 진행하는가하면, 시민 의견을 수렴한 후 리모델링이나 민간기업과의 협업 방식 등을 취하며 유연한 방식으로 접근하고 있다.

대형 낙후 공간, 민간기업과 손잡고 시민 편의 공간으로 탈바꿈

시카고시는 40년 전 화재 사고로 인해 2019년까지 일반 시민들이 접근이 금지되었던 유니언역(Union Station)을 대형 푸드 홀로 개발하는 것을 승인하였다. 해당 공간은 방치되어 있던 낙후한 공공 교통시설과 건축물로, 이를 대대적으로 개발·조성함으로써 시민들에게 편의 공간을 제공하고, 지역사회 일자리를 창출하는 효과를 가져왔다. 또한 유니언역 남쪽에 신축되는 50층짜리 고층 건물에는 캐나다 토론토에 본사를 둔 대형 은행 BMO 파이낸셜 그룹이 입주하여 명명권(Naming Right)도 계약을 완료했다.

이처럼 민간기업과의 계약 및 협업을 통해 대형 푸드 홀 프로젝트는 한정된 예산을 넘어 낙후된 공간을 수준 높은 시민 편의 시설로 재생시켰다. 총 1,000만 달러(약 116억 2,500만 원)가 투입되는 해당 프로젝트는 1층에 식당가 1,486.4m²와 창고 및 부대시설 464.5m²의 공간이 별도 조성될 예정으로, 1980년대 이후 방치되어 있던 공간을 유지·보수하던 예산을 없애고 도시적 가치를 더하고 있다. 나아가 민간기업과 지역 식품업체들의 신청서를 받아 해당 푸드 홀은 시카고의 유명 명소이자 시민들 사이에서 인기가 높은 리바이벌 푸드 홀과 프랜차이즈 마켓 등

특색을 가진 공간으로 구성될 예정이다. 특히 해당 푸드 홀에서 근무할 직원의 모집도 동시에 이루어지는 만큼 낙후 공간 개선을 통해 ‘시민 편의 공간 마련’과 ‘일자리 창출’을 동시에 이룸으로써 궁극적으로 시민들의 삶의 질을 높이는 데 기여할 전망이다.

시카고시는 역사적 의미가 있는 시설을 함부로 해체할 수 없도록 조례에서 정하고 있다. 하지만 역사적인 의의를 가진 건축물을 유지·보수하기 힘들 경우 시에서 마련한 규정에 따라 민간인과 기업에 매각 할 수는 있다. 유니언역 대형 푸드 홀도 적합한 절차를 거쳐 시카고 건축 설계 업체 ‘고에스츠 파트너스(Goesttsch Partners)’가 재개발을 진행, 현재 지역 외관을 해치지 않으면서 시민들에게 실용적이며 현대적인 공간으로 탈바꿈할 예정이다. 영리기업과 민간 사업자들이 적법한 절차로 참여하여 시민 만족도를 높이는 동시에 지역경제 활성화, 낙후된 공공시설 보수, 시 예산 절감, 기업 영리 상승이라는 여러 이점을 얻어내는 것이다. 이처럼 다양한 문제를 동시에 처리 할 수 있는 다각화된 정책을 추구하기 위해 꾸준히 온라인 시민 투표, 담론회, 투명한 과정 공개 등 시도와 발전을 거듭해 나가는 유연한 태도를 보여 준다.

하얏트 가문의 유산 상속자 폐니 프리츠커, 그녀의 남편 브라이언 트로버트는 자신들이 운영하는



시카고시의 낙후 건축물인 유니언역 과거 전경

출처: 시카고 유니언역 공식 홈페이지. <https://chicagounionstation.com>



유니언역 재개발 계획

프리츠커 트로버트 재단을 통해 지역사회 투자 방안을 공개적으로 모집하며, 시카고시와 비영리 재단이 진행하기 어려운 규모의 사업을 진행한다. 특히 폐니 프리츠커는 현 일리노이주 주지사의 친누나로, 시카고시의 고질적인 낙후 건물과 부동산의 문제를 간파하고 있는 만큼 시민들의 신임을 얻고 있다. 아울러 민간기업의 자금을 사용하더라도 영리기업 프로젝트 공모 후 추구하는 목표와 방향성을 면밀히 평가하여 시민들의 동의하에 진행한다.

대표적으로 ‘시카고 프라이즈’ 프로젝트는 시카고의 가장 큰 문제인 인종 간의 분리, 빈부 격차, 치안 문제 등 낙후 시설 관리가 더욱 미비한 저소득 저개발 지역 위주로 사업을 선정하며 낙후된 지역의 인프라 강화, 주민 경제 활성화, 임대주택 설립, 커뮤니티 센터 건립을 상위 목표로 둔다. 민간기업들은 이러한 프로젝트 진행을 통해 사회적 기여, 이미지 상승, 해당 지역 부동산 가치 상승 시 시세 차익, 지역 경제 활성화에 따른 이익 등을 기대한다. 이러한 이점은 시카고시, 지역 시민, 민간기업 업자들 모두 ‘윈윈’ 할 수 있는 전략으로서, 시카고시는 현 거주민들의 목소리와 이익을 가장 우선순위로 보호하며 프로젝트를 꼼꼼히 살피는 가운데 진행한다.

도심 속 작은 낙후 건축물, 시민 문화 예술 공간으로 재탄생

시카고시는 민간기업들의 거대 자금을 유입할 필요가 없는 도시 내 작은 낙후 건축물이나 공간들의 역사적 가치를 보존하고 지역 시민들의 삶의 질을 높이기 위해 문화·예술 공간으로 탈바꿈시키고 있다. 적은 비용으로 재개발이 가능함은 물론 소득에 따라 문화·예술·교육의 계층화가 심해지는 만큼 지역사회에서 문턱이 낮은 시민 공간을 만들며 장기적으로 도시 수준을 높일 수 있는 공공사업을 진행한다.

한 예로, 실업률이 30%가 넘는 흑인 밀집구역 우드론의 지역 문화센터 ‘익스피리멘탈 스테이션(Experimental Station)’은 저사용 건물과 공터를 활용하여 농산물을 직접 재배할 수 있는 공간을 조성하고 예술 워크숍, 청소년 프로그램을 진행하고 있다. 직접 농산물을 재배하여 수확한 재료들을 지역 주민들에게 저렴하게 판매함으로써 수익을 올리는 것은 물론 건강한 먹거리를 저소득층에 재분배하는 역할도 한다. 나아가 8~18세 청소년들은 무료로 자전거 수리 기술 실습과 교육을 습득함으로써 향후 전문 인력으로 성장할 수 있는 발판이 되고 있다.

해당 낙후 건물과 공간이 문화센터로 탈바꿈한 이후 지역사회 결속력 상승과 치안 개선의 효과는 물론 유지·보수 역시 지역 주민 봉사자들의 노력 덕에 한결 수월해졌다. 이와 같은 문화·예술 공간 제공은 저소득층들뿐만 아니라 지역 분위기를 바꾸고 랜드마크를 창출해 내는 파급 효과를 가져다주고 있다.

시카고시의 이러한 자체적 ‘낙후 건축물 공간 개선’은 도시 곳곳에서 긍정적인 반응을 얻고 있다. 다운타운 외곽지역 로건 스퀘어는 시카고시에서 문화·예술의 유행을 선도하는 동네로 잘 알려져 2030 세대들이 가장 살고 싶어 하는 인기 지역 중 하나이다. 시는 로건 스퀘어 지역의 저사용 낙후 빌딩과 공간을 예술가들에게 대여함으로써 젊은 아티스트들에게 작품을 선보일 수 있는 기회를 제공하고 시민들에게는 일상에서 예술을 즐길 수 있는 장소를 만들어 낸다. 또한 영화 상영과 워크숍, 단체행사, 토크쇼, 콘서트를 진행함으로써 로건 스퀘어의 지역 분위기를 계속해서 성장시켜 나가 시카고시에서 하나의 랜드마크로 발돋움할 수 있는 기회를 제공하고 있다. 특히 로건 스퀘어 안에서도 1920년대 시카고 공원에 지어진 휴게 시설 ‘컴포트 스테이션(Comfort Station)’은 오랫동안 방치되어 왔는데, 100년의 역



컴포트 스테이션에서 진행되는 문화·예술 프로그램의 모습

출처: 시카고 컴포트 스테이션 홈페이지. <https://comfortstationlogansquare.org/>

사를 가진 이 시설을 철거하는 대신 예술활동을 하는 지역 공동체들에 대여함으로써 ‘동네 사랑방’으로 성장하였다. 2019년에는 봉준호 감독의 ‘기생충’이 화제가 되자 봉 감독의 초기 작품들이 컴포트 스테이션에서 상영되는 등 지역 주민들에게 수준 높은 무료 문화행사를 제공하고 있다.

시카고시 낙후 건축물 재활용 시사점

시카고시의 낙후 건축물 개발은 건축물이 가진 역사적 의의를 보존하면서 각 지역이 가진 고유의 특색과 시민들이 현재 가장 필요로 하는 것을 해결하는 데 목적을 두고 있다. 이를 해결하는 방안으로는 낙후 건축물과 공간의 규모, 프로젝트의 예산에 따라 유연한 방식으로 대처하며 궁극적인 목표에 도달하려는 특징을 보인다. 특히 시민단체, 자원봉사자, 비영리 재단, 영리 재단, 민간기업 등 다양한 단체들과의 협업을 통해 최소한의 예산으로 후속 관리 및 사회복지 기능도 충실히 진행하며 시 정부로서 관리 감독의 역할을 주로 진행하고 있다.

국내도 낙후 건축물을 관리하고 재생하는 데 많은 관심을 가지고 있다. 서울의 낙원상가와 부산

의 감천문화마을 등은 오랜 역사와 함께 지역 주민들이 이 가꾸어 온 생활터전의 모습을 유지하면서 낙후된 공간의 안전성을 높인 성공적인 사례이기도 하다. 그러나 시카고시가 장기간 낙후 건축물 및 공간 재개발을 진행하며 발전시켜 온 정책, 시에서 강경하게 유지하는 프로젝트 투명성, 다양한 단체 및 시민들과의 소통을 통해 진정으로 필요한 공간을 만들어 내는 점 등은 벤치마킹할 만한 가치가 충분하며, 지자체에서 저마다 지역적 특성을 감안해 빠른 적용과 실행이 가능할 것으로 보인다.

참고문헌

- 1 시카고 유니언역 공식 홈페이지. <https://chicagounionstation.com>
- 2 시카고 컴포트 스테이션 공식 홈페이지. <https://comfortstationlogan square.org/>