

개발 보다 재생 ... 슬럼가에서 ‘다이나믹 런던’ 상징으로

도시재생

문화가 해법이다

해외편

(14) 런던 코인 스트리트

런던=박진현 문화선임기자



코인 스트리트 주민센터의 애비 윌슨 프로그램매.

며칠 전 국내 주요 포털사이트에 영국 수도 런던이 실시간 검색어에 깜작 등장했다. 미국 경제 전문지 포브스가 발표한 ‘세계에서 가장 영향력 있는 도시’에서 1위를 차지한 것이다. 최근 런던을 방문한 사람이라면 세계 제1의 도시 뉴욕을 제치고 ‘넘버원’으로 선정된 이유를 조금이나마 헤아릴 수 있다. 문화와 경제를 정책적으로 활용해 도시경쟁력을 높인 결과라는 것을.

사실 런던 시내를 돌아 다니다 보면 파리나 로마에 비해 아름다운 도시라는 느낌을 받기 어렵다. 하지만 최근 낙후지역인 이스트 엔드와 사우스뱅크의 폐산업 시설들이 리모델링되면서 런던의 지형이 바뀌고 있다. 파리나 로마가 전통적인 이미지를 보존하는 데 치중하는 것과 달리 역동적인 도시로 변신하고 있는 것이다. 그중에서도 코인 스트리트(Coin Street)는 ‘다이나믹 런던’을 상징적으로 보여주는

저습지대에 공장 외곽지 이전으로 ‘질병의 온상’ 손가락질 주민들, 부동산 업자 개발 맞서 ‘지역공동체’ 설립해 재생 런던너들이 ‘살고 싶은 동네’ 꿈을 만큼 전망의 대상으로

현장이다.

런던 템즈강 남쪽 사우스뱅크에 위치한 코인스트리트는 제3섹터인 사회적 기업에 의해 되살아난 특별한 사례다. 마을에 들어서면 수많은 관광객들로 번잡한 사우스뱅크 주변과 달리 쾌적한 풍경이 시선을 끈다. 붉은 색 벽돌로 지어진 3층 높이의 아파트 단지로 발길을 옮기자 아름다운 꽃과 나무로 풍성한 정원이 먼저 방문객을 맞는다. 런던 시내에서는 보기 힘든 주택협동조합 단지로 현재 220가구가 거주하고 있다. 불과 30여 년 전까지만 해도 버려진 슬럼가였지만 지금은 살고 싶은 동네로 꼽힐 만큼 시민들에게 인기가 많은 곳이다. 코인 스트리트가 런던너들의 전망의 대상으로 떠오른 데에는 마을공동체, ‘코인 스트리트 커뮤니티 빌더스’(Coin Street Community Builders-CSCB)가 있었다.

사우스뱅크 지역은 폭우에 범람하기 쉬운 저습지 대라는 지리적 특성으로 도시개발에서 밀려나 있었다. 그 덕분에 오랜 세월 인근의 강변로는 도시생활에 지친 런던 시민들의 휴식처로 사랑받았다. 하지만 18세기 들면서 상황이 바뀌었다. 선박 운송이 용이한 입지조건은 공장 부지로 안성맞춤이었던 것이다. 자연스럽게 일자리를 찾아 노동자들이 몰려들면서 한때 거주인구가 10만 명에 이르렀다. 하지만 공장들이 내뿜는 매연으로 대기오염이 악화되면서 코인 스트리트는 질병의 온상지로 변질됐다. 특히 제2차 세계대전으로 많은 주택들이 파손되고 노후화된 공장들이 시 외곽으로 이전하면서 급격히 활기를 잃어가기 시작했다. 1970년대에는 주민이 4000명으로 줄었다.

런던의 슬럼가로 방치된 코인 스트리트에 ‘눈독’을 들인 사람들이 있었다. 바로 부동산 개발업자들이었다. 이들은 1만 7000여 평의 뛰어난 입지 조건을 겨냥해 호텔과 고층빌딩을 지을 목적으로 부지매입에 나섰다. 테이트 모던 미술관, 런던 시청, 타워 브리지, 웨스터민스터 등 관광명소들과 인접해 있어 비즈니스 지구로 성장할 수 있는 잠재력이 컸기 때문이다.



템즈강 남쪽 사우스뱅크에 자리한 코인스트리트는 마을공동체가 주축이 돼 낙후된 지역을 주택협동조합단지, 주민센터, 쇼핑몰로 부활시켰다.

사진=박진현 문화선임기자 jhpark@kwangju.co.kr



과거 가브리엘 부두의 허름한 창고들은 갤러리, 레스토랑, 스튜디오, 패션숍, 바 등으로 산뜻하게 변신했다.

이같은 업자들의 계획이 알려지면서 주민들이 발끈하고 나섰다. 대규모 개발로 인한 집값상승으로 삶의 터전을 잃을 수 있다는 위기감에서였다. 1977년 주민들은 공원과 공공주택, 사회복지시설로 마을을 재생시키기 위해 ‘코인 스트리트 액션그룹’을 결성했다. 주민들은 이 같은 청사진을 런던시에 제출하는 동시에 CSCB를 중심으로 부지매입을 위한 기금을 모았다.

런던시는 7년동안 부동산 업자들의 재개발에 저항한 주민들의 열정에 감동해 개발보다는 재생으로 도시계획의 방향을 틀었다. 1984년 런던시 산하 기구인 대런던 위원회(Greater London Council)는 개발업자들로 부터 이 일대를 매입한 후 CSCB에게 100만 파운드(17억 원)이라는 ‘혈값’에 되팔았다. 또한 매입자금이 부족한 CSCB의 부담을 덜어주기 위해 대런던 위원회와 런던기업위원회(Greater London Enterprise Board)가 자금의 일부를 빌려주었다. 대신 무분별한 상업적 개발을 금지하는 토지사용 제한조약을 내걸었다.

코인 스트리트를 품에 안은 CSCB에게 또 다른 고민이 생겼다. 낙후된 지역을 재생시키기 위한 건물 리모델링 자금이 필요한 것이다. 이를 위해 CSCB는 일부 지역을 유료 주차장으로 내주고 1988년 주택협동조합을 설립해 말베리(Mulberry)지역

에 50여 가구 규모의 집을 지어 공급했다. 템즈강변의 노후화된 가브리엘 부두는 식당과 가게들이 밀집한 쇼핑몰로 바꾸고 주변에는 산책로와 공원을 조성했다. 1994년 팜(Palm)지역에 두 번째 주택협동조합을 분양했고 이듬해인 1995년 인스턴트 고기 통조림을 만들었던 옥소 타워(Oxo Tower)에 갤러리, 스튜디오, 레스토랑, 디자인숍, 의류 가게, 극장, 카페 등 쇼핑몰을 오픈했다. 지난 2001년 이코코(Iroko)를 마지막으로 총 4곳에 220 가구를 지어 주민들에게 제공했다. 지난 1988년~2001년까지 진행한 캠페인을 통해 CSCB는 이 지역 13곳의 폐허 공간을 새롭게 변모시켰다.

이처럼 코인스트리트의 재생은 처음부터 끝까지 지역주민 주도로 이뤄졌다는 점에서 큰 주목을 받았다. CSCB의 목표는 개발을 통해 ‘지속 가능한 지역공동체 건립’이었다. 이를 위해 사회적 기업의 수익 구조 창출에 눈을 돌렸다. CSCB가 보유한 시설은 크게 문화복합 공간인 옥소타워, 가브리엘 부두 상업시설, 협동조합형 임대주택, 주민센터, 버니 스페인 가든 등이다. 시설을 통해 얻은 CSCB의 수익금은 고스란히 이 지역의 공동체 증진을 위한 커뮤니티 시설을 세우는 데 사용됐다. 공원과 강변 산책로 등이 있는 고급 아파트임에도 임대료가 저렴한 이유다.

코인 스트리트의 구심체인 주민센터는 말 그대로

문화사랑방과 같은 곳이다. 주민들의 교육과 복지 증진을 모토로 예술강좌, 가드닝(gardening), 요리, 스포츠, 요가 등 취미와 레저활동을 위한 프로그램이 100여 개나 된다. 특히 맛벌이 부부들의 미취학 자녀들을 위한 강좌는 다른 지역에서 부러워할 정도로 다양하다. 특히 지난 1990년 이주민들과 런던 시민들의 소통을 위해 첫선을 보인 ‘코인 스트리트 페스티벌’은 지역을 상징하는 브랜드로 자리잡았다. 매년 여름 옥소 타워에서 펼쳐지는 이 페스티벌은 예술가들의 전시와 공연, 퍼포먼스 등으로 다채롭게 꾸며진다.

코인 스트리트 주민센터 프로그램매 애비 윌슨(Abby Wilson)은 “사회적 기업인 CSCB가 지금의 성과를 거둘 수 있었던 데에는 다양한 기관과의 협력 및 파트너십이 밑바탕이 됐다. 개발과정부터 고용창출을 위해 포럼을 열고, 활동가와 정치인 등이 머리를 맞대고 종합계획을 세운 덕분”이라며 “최근에는 조합원 아이들을 위한 유치원과 직업교육기관 등 실질적인 도움을 줄 수 있는 개선회사를 진행하고 있다”고 말했다.

jhpark@kwangju.co.kr

※이 기획은 지역신문발전위원회의 지원을 받아 취재했습니다.



코인 스트리트의 랜드마크인 옥소타워

길이 ~500cm, 10T 통나무 1개

식탁 · 좌탁 · 테이블 · TV · 침대 · 책상

통원목가구

저가 소나무가 아닙니다! 친환경 프리미엄 통원목가구 광주최초판매

(가정용/인테리어) 헐리웃/국내배우 인기상품 ☎1899-0240

홍스페이스 SPACE

www.hong79.com

광주 동구 장동 58-15