



## 역사경관 유지를 위한 도시재생지역내 공동주택 건축특성 분석

### *An Analysis of Architectural Characteristics of Housing in Urban Regeneration Area to Maintain Historical Landscape, London*

최유나\* · 전병권\*\*

Yu Na Choi\* · Byung Kweon Jun\*\*

\* Designer in Lim Architects, Master of Architectural Engineering, Graduate School in Daejin Univ., South Korea (yuna\_cc@naver.com)

\*\* Corresponding author, Professor, Major of Architectural Design for Human, Daejin Univ., South Korea (archistudio@daejin.ac.kr)

#### ABSTRACT

**Purpose:** This study aims to understand England's urban regeneration policy and a system of preserving a historic environment; and to analyse the architectural characteristics of housing situated with the urban regeneration area. The results of this study will help understand the policy of preserving the historic landscape of housing that is newly built in the existing city and will be able to present a model case for the Korean housing supply policy which tends to pursue a large scale development after a complete demolition of existing housing. **Method:** For this study, housing complex in South Kilburn, which is an urban regeneration project area situated in northwestern London, is analyzed. By focusing on this area, architectural characteristics are analyzed, and historical characteristics appearing on housing under the goal of preserving historic environment are investigated. **Results:** While conducting this study, the urban regeneration project for South Kilburn area was under operation, so the collection of necessary data was limited and the analysis of housing was limited as well. However, architectural effort to comply with the project for the continuation of local community and for the preservation of historical landscape could be checked through the development of microscopic units, the reflection of urban physical structure, the composition of flexible unit floor plan, an elevation design considering a surrounding landscape and an active integration of historical environment. That is, housing was being constructed in the context of existing city and this practice will offer a good lesson for Korea's urban redevelopment and regeneration.

#### KEYWORD

런던  
도시재생  
사우스 킬번  
공동주택  
역사경관

London  
Urban Regeneration  
South Kilburn  
Housing  
Historical Landscape

#### ACCEPTANCE INFO

Received Mar. 19, 2020

Final revision received Apr. 14, 2020

Accepted Apr. 17, 2020

© 2020 KIEAE Journal

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 배경 및 목적

19세기 이후 영국은 급격한 도시화를 이루면서 인구증가도 빠르게 이루어졌다. 이에 따라 심각한 도시문제를 겪다가 최소한의 주거 환경을 위한 정책들이 대두되었으며, 이러한 정책은 기존의 주택들에 대한 철거와 신축을 통해서 이루어졌다. 1930년에는 The Housing Act로 인해 정부가 기존 주택들을 철거할 수 있는 법적 권한을 가졌으며, 이 법령 하에 1938년에는 약 90,000호의 주택이 철거되었다[1]. 1944년에는 2차 대전 중 훼손된 많은 주택들이 철거되었으며 1954년 Housing Law로 6만여 채의 주택이 해체되고 15만여 채의 주택이 신축되었으며, 이 시기에는 지방의회 주도로 연립주택이 건설되면서 슬럼지역 정리 등을 통한 도심재개발도 진행되었다[2]. 1950년대 말 영국에서는 도시정책의 수립과 집행에 있어서 지역공동체의 중요성에 대한 관심이 환기되기 시작하였고, 1970년대에는 사회적 문제를 해결하기 위해 지역주민이 도시정책의 결정 과정에 참여하는 파트너십 이념이 확산되었다. 1970년대 중반에 철

거 후 주택의 신축에 대한 비판이 가중되면서 기존의 오래된 주택을 보수하는 방향으로 정책이 변화하였다. 이로써 1980년대 이후에는 주택이나 물리적 시설보다는 거주자와 그들의 커뮤니티에 관심을 보이기 시작하며 더 이상 도시 외곽으로 개발을 확산하지 않고 기존 도심의 재활성화를 주요 목표로 삼으며 최근까지 지역의 경제, 문화 등 종합적인 재생을 시도하고 있다.

이러한 역사적 배경속에서 본 연구에서는 영국의 도시재생 정책과 역사적 환경을 보전하기 위한 제도에 대해 이해를 바탕으로 도시재생지역내 들어서는 공동주택을 대상으로 건축특성을 분석하고자 한다. 이를 통해 기존 시가지에 새로이 들어서는 공동주택의 역사경관 유지 차원에서의 고려를 확인할 수 있을 것이며, 전면철거 후 대규모 단지위주 개발방식을 지향하는 우리나라 주택공급방식에 대한 선형적 사례로 역할할 수 있기를 기대한다.

### 1.2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 진행을 위하여 분석의 대상으로 런던 북서쪽에 위치한 도시재생프로젝트 지역인 South Kilburn지역에 속한 공동주택단지이다. 기존의 낙후된 주거지역을 도시재생을 통하여 점진적 개발을 진행하고 있는 곳으로 지역 환경을 유지하면서, 불량한 물리적 도시

구조를 개량하고자 한 곳이다. 이 공동주택단지들을 중심으로 건축 특성을 분석하고, 지역의 역사적 환경을 보전하고자 하는 프로젝트의 목표를 반영하여 공동주택에 나타나는 역사적 특성을 확인한다.

## 2. 영국의 도시재생 및 역사보존제도

영국에서는 기존 시가지의 재생이 지자체 차원의 문제라기 보다는 국가적 차원에서 접근하고자 하며, 이러한 관점에서 관련된 기관과 제도들도 구비되어 있다. 이러한 기관과 제도들은 각각의 설립목적에 준하여 도시재생 관련 프로젝트를 주관하거나 지원하게 된다. 1980년대 대처 정권 당시 시작되어 기존 기구의 변화와 새로운 제도의 생성, 그리고 사라진 기구나 제도의 재등장 등이 이어졌다. 본 연구에서는 일련의 변화과정 중 현재 존재하는 기구와 제도를 중심으로 고찰을 진행한다.

### 2.1. 도시재생 추진기구

#### 1) 도시재생사업단(Urban Regeneration Companies; URC)

1999년 도시특별대책팀(Urban Task Force)의 경제적 쇠퇴 분야에 대한 새로운 투자를 지지하고 자극하여 재생 및 재개발계획을 조정하기 위한 도시재생사업단(URC)의 필요성 제안으로 설립되었다. URC는 중앙정부 차원의 HCA(Home and Communities)와 광역차원의 RDA(Regional Development Agencies)[3]<sup>1)</sup>, 해당지자체의 파트너십에 의해 설립 및 운영되는 독립적인 단체이다. URC의 대표자는 중앙정부가 임명하며, 대표자와 위원회와 실행팀으로 구성된다. 위원회는 의사결정기구로 10명 내외의 기업 및 단체대표, HCA, RDA 등의 회원으로 구성된다. 실행팀은 전문가 그룹으로 재정, 개발, 경영 전문가를 주제로 전문조사 분석가, 건축 및 도시계획 전문가 등으로 구성된다.

#### 2) 주택공동체청(Homes and Communities Agency; HCA)

주택과 도시재생기구의 통합에 대한 필요성이 제기되면서 토지 관리 위주의 English Partnership(EP)<sup>2)</sup>과 저렴한 주택의 공급을 집행하는 Housing Corporation(HC)이 통합되며 2009년 설립되었다. 주택공동체청(HCA)은 주택공급과 관리를 일원적으로 조정 및 통제하는 기구이며, 2008년 주택 및 재생법(Housing and Regeneration Act)에 기반을 둔다.

#### 3) 지역경제파트너십(Local Enterprise Partnerships; LEPS)

2010년에 RDA의 적자로 기관이 폐지된 이후 지역경제백서(Local Growth White paper)에 의해 제창되었으며 지방정부와 민간기업 간의 자발적인 파트너십으로 RDA의 후속기관의 성격을 가지나, 기존의 RDA보다 좁은 범위를 대상으로 지역경제의 우선순위를 결정하고 경제성장과 직업창출을 촉진하기 위한 활동을 수행한다[4].

#### 4) 경제개발회사(Economic Development Companies; EDCs)

2007년 지역 및 광역도시권의 경제재생을 목적으로 재생사업을 추진하고자 도시개발회사(CDCs, City Development Corporation)를 설립하고 이후 EDCs로 명칭을 변경하였다. EDCs는 전문 경제

개발기구로 도시 재생활동에 국한되지 않고 농촌, 해안지역, 쇠퇴지역에 대한 경제성장 및 재생을 강조한다. 정부가 위임하거나 설립하지 않고 지방당국이 RDA 및 주택공동체청의 지원을 받아 설립한다. 대다수 도시재생회사가 도시개발회사 또는 경제개발회사로 변경하여 2012년 기준, 10개의 도시개발회사 및 경제개발회사가 운영 중에 있다[2].

### 2.2. 역사적 환경 보전제도

#### 1) 역사적 환경 보전 기구

영국의 문화재 보호에 대한 기관의 시작은 중세왕실 소속의 사무실(The Office of Works, 1378-1832)로써 왕실의 성이나 대저택을 관리 및 보전, 감독하는 기관이다[5]. 그 이후 The Office of Woods, Forest, Land Revenues and Works(1832-1851) 내 부서를 거쳐 1851년 왕실의 문화유산뿐만 아닌 국가 전체의 유산의 관리로 범위가 넓어진 Office of Works로 정부의 부서로 재편되었다. 2차 세계대전 이후 1943년에 Ministry of Works의 일부가 되었으며, Ministry of Works & Planning(1942-3), Ministry of Housing and Local Government(1951-62), Ministry of Public Buildings and Works(1963-70)를 거쳐 1970년 환경부(Department of the Environment)에 소속되었다. 1983년 환경부에서 문화미디어스포츠부(Departments of Culture, Media and Sports)로 이관하였다. 영국의 역사 건축물 및 기념물 위원회(The Historic Buildings and Monuments Commission(Historic England))가 설립되었다. 이 기관은 잉글랜드 내의 역사적 환경을 보전하고 각종 연구를 통해 체계적인 보전관리 지침을 만들며 법적 자문기관 역할을 한다. 1983년 국립 문화 유산법에 의해 역사 건축물 및 기념물 위원회(The Historic Buildings and Monuments Commission, HBMCE)가 설립되었으며, 2015년 이후 Historic England와 English Heritage Trust로 분리되기 전까지는 일반적으로 English Heritage로 지칭되었으며 현재는 Historic England로 알려져있다. 한편 문화재 등록 이후 전반적인 개발과 보수, 유지 및 운영 등의 문화재 보호를 하는 비영리단체로 English Heritage Trust (English Heritage)가 있다. 2015년 설립된 이후 독자적인 단체로서 운영하기 위한 자금 확보를 위해 노력하고 있으며, 2021년까지는 정부의 보조금을 점차 줄여나가 2022년부터는 보조금 없이 자체적인 수입으로 운영된다. 역사적 환경에 대한 교육과 장소 대여 및 회원비, 기부금으로 운영될 예정이다[2].

English Heritage는 최고경영자와 집행위원회에 의해 운영되며 집행위원회는 의장과 7명의 이사로 구성된다. 조직의 전략적 방향과 목표, 목적을 설정하고 달성하는데 있어서는 관리위원회(Trustee Board)의 통제를 받는다.

#### 2) 역사적 환경 보전 제도

영국의 역사적 환경 보전을 위한 주요제도는 3가지가 있다. 첫 번째 지정기념물(scheduled monuments), 두 번째 등록건조물(listed building), 마지막으로 보전지구(conservation area)가 있다. 이 제도들은 잉글랜드, 스코틀랜드, 웨일즈, 북아일랜드 영국 전 지역에 적용되지만 법안, 지정 방식, 보전 방식 등 상세한 내용은 각 지역에 따라 차이가 있다.

지정기념물제도(Scheduled Monuments)는 영국의 가장 오래된 보전제도로 선사시대의 유적, 고고학적인 기념물을 보전하기 위한 제도이며 1882년 고대기념물 보호법(Ancient Monuments Act)에서부터 시작되어 1913년 고대 기념물 개정법에 의해 지금의 ‘Scheduled(지정)’에 대한 의미가 확립되었고 현재는 1979년 고대 기념물 및 고고학 지역법(Ancient Monuments and Archaeological Areas Act)에 기반하여 시행되고 있다. 정기기념물제도는 보호제도 중에서도 매우 엄격한 보호제도로 작은 변경사항일지라도 장관의 승인이 필요하다. 수리, 확장 등을 허가 없이 이행할 경우 범죄로 간주되어 처벌받게 된다.

등록건조물제도(Listed Buildings)는 역사적인 의미가 있는 건조물을 등록하여 유지 및 보전하는 제도이다. 현재는 1990년 제정된 Planning(Listed Buildings and Conservation Areas)에 근거하여 시행되고 있다. 등록건조물은 건물의 중요성에 따라 Grade I, II\*, II으로 분류되어 등재된다. Grade I은 영국 내 건축적, 미술적, 고고학적 중요한 역사 가치가 있는 건물로 전체 등재된 건물의 약 2.5%를 차지하고 있으며, Grade II\*는 주로 20세기에 지어진 문화적 역사적 특성을 가진 건물로 5.8%에 해당한다. Grade II는 지역사회에서 특별한 관심을 갖는 경우로 90% 이상을 차지하고 있다. 보호범위는 제도 이름에서 알 수 있듯이 건물 전체나 벽 등의 구조물과 같은 건축물과 상점 천막, 샵드리에 등 주 건물에 고정된 주요물체, 다리, 기념비 등의 건조물이다.

1967년에 도시환경법(Civic Amenities Act)이 제정되어 역사적, 건축적 가치가 있는 거리를 보전하기 위한 보전지구(Conservation Area)제도가 제정되었다. 이 제도는 그 후 1971년의 도시 및 지역계획법 개정에 따라 도시계획상의 지정구역으로 되었으며 현재는 1990년 제정된 Planning Act(Listed Buildings and Conservation Areas)에 근거하고 있다[6].

도시환경법(Civic Amenities Act)에서 역사적, 건축적 가치가 있는 건물들이 있는 곳을 조사해야하며, 그러한 지역을 지정하고 지역의 특성 혹은 경관을 보전 혹은 향상시켜야 한다 하였으며, 그 지역을 ‘보전 지역(Conservation Area)’이라 정의하였다.

보전지구의 목적은 형태, 소재 등 보전해야 할 요소를 배려하여 역사적 요소를 잃지 않게 개발규제를 강화하여 역사적 지구경관의 면적을 보전하는 것이다. 이를 위해 중앙 정부에서는 국가 차원의 계획을 설정하고 법안은 제정하며, 지방정부에서는 지구지정 및 각 지구의 보전방침을 설정하며, 실질적인 개발규제를 실시하고 있다.

### 3. South Kilburn 도시재생지역

#### 3.1. South Kilburn 도시재생 사업

영국의 도시재생사업은 경제적, 개발적 관점보다는 사회적 정책의 관점에서 접근하여 정부주도의 개발방식을 취하며, 도심지내 열악한 주거 환경을 지닌 지역을 중심으로 이루어진다. 이러한 사업은 경제적, 사회적, 문화적, 그리고 환경적 관점에서 지속가능한 정주지로 거듭나도록 목표하며, 도시재생사업을 진행함에 있어 지역의 정체성을 드러내는 문화와 역사를 이어가고자 한다.

South Kilburn은 런던의 북서쪽에 있는 브렌트 자치구에 속하며, Camden과 Westminster 및 South Westminster의 경계에 위치하고 있다. 개방영역, 사회기반시설 및 상가로 이루어져 있지만 주로 주거지역이다. 1960년대 가속화 된 개발에 뒤쳐져 오래된 주거지로 오히려 역사적인 가로와 주택들이 유지되어 있었으며, 빅토리아 시대 이후 다양한 인종들이 함께 살아 왔으므로 그 문화들이 지금도 살아있고, 주민들의 도시재생에 대한 적극적인 의지로 인하여 사업이 시행되었다. 그러므로 계획방향은 지역의 역사를 훼손하지 않도록 유지 보수하면서, 낡은 도시구조내 방치된 사회적 문제들을 극복하고자 하는 것이었다. 즉 South Kilburn 재개발 사업은 기존 지역의 역사를 보존하면서 지역이 경제, 문화적으로 활성화할 수 있고, 물리적인 환경도 개선될 수 있는 마스터 플랜을 계획하였다.

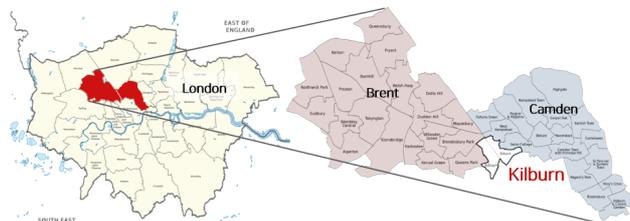


Fig. 1. Location of South Kilburn

#### 3.2. South Kilburn 내 공동주택

본 연구에서는 Table 1.의 공동주택들 중 도면의 확보가 가능하며 현재 완공된 Ely Court와 Kilburn Quarter를 대상으로 분석을 진행한다. Fig. 2.는 South Kilburn 지역내 신축, 증개축하는 공동주택의 분포이다. 동서로 가로지르는 주도로변에 면하여 주로 개발이 진행되며, 오래된 빅토리아 시대의 주택들과 공존하도록 계획되었다. 2004년 재개발 프로젝트가 시작되어 2029년까지 총 8단계에 걸쳐 마스터 플랜을 진행하게 된다. 부족한 주택을 공급함과 동시에 커뮤니티의 활성화를 꾀하고자 하는 계획으로 현재는 3단계가 진행 중이다. Table 1.은 지역내 단계별 개발계획으로 주거용도가 주를 이루며 부수적으로 근린생활 시설로서 지역커뮤니티센터, 유치원, 우체국, 청소년센터, 상가, 오피스 등이 들어서게 됨을 보여준다. 표에서와 같이 South Kilburn 내 공동주택 계획은 2029년까지 점진적으로 진행되는 것으로 이는 급격한 도시, 지역경관의 변화를 지양하고 안정적인 변화를 유도할 수 있을 것이다. 지역내에는 빅토리아 시대의 거리풍경 및 건축양식을 보존하며 새로운 개발과 보전지구간의 조화를 꾀하고자 설정한 역사적 환경보전지구(The Heritage Quarter)가 위치하며 본 연구 분석대상 중 하나인 Elycourt는 이 지구와 마주하고 있다.

Table 1. Development schedule of South Kilburn

Stage	Project	Completion to	Function
1	McDonald House		Dwelling
	Merle Court		Dwelling
	Watling place(Swift House, George House)	2012	Dwelling
	Hansel Road	2012	Dwelling
	Cambridge & Wells Court	2015	Dwelling

Stage	Project	Completion to	Function
1	Ely Court	2015	Dwelling
	Hicks Bolton and Bond	2015	Dwelling
	Wood House Park	2015	Dwelling, Park
	Granville New Homes	2009	Dwelling, Youth Center
2	Kilburn Quarter	2016	Dwelling
	Site 11b (Queens Park Place)	2016	Dwelling
3	Peel Project	2121	Dwelling, Shops, Office
	Queens Park and Cullen House	2021	Dwelling, Shops, Office
	Gloucester and Durham	2020	Dwelling
	Chippenham Gardens	2020	Dwelling, Shops, Post Office
	Hereford and Exeter	2021	Dwelling
	Old Granville open space Development	2021	Dwelling, Park
4	Calton & Granville Centres	2022	Dwelling, Kindergarten, Community Center
	Carlton House	2022	Dwelling
	Neville / Winterleys	2022	Dwelling
5	Austen	2023	Dwelling
	Blake	2023	Dwelling
6	Craik	2026	Dwelling
	Dickens	2026	Dwelling
	Crone / Zangwill	2026	Dwelling
7	John Ratcliffe	2027	Dwelling
8	William Dunbar House / William Saville House	2029	Dwelling, Community Center

다. 18세대는 기존 거주자들을 위한 저가주택(Affordable housing)이고, 나머지는 일반 주택이다.

대지 북쪽에 Cathedral Walk와 Gorefield Place, 서측에는 Canterbury Road, 남측에는 Chichester Road가 위치해 있다. 역사적 환경보전지구와 남측도로를 사이에 두고 서로 면해 있으므로 주변 경관에 대한 고려가 필요하였다. 주차는 약 40대 가능하며, 모두 지상주차로 북쪽에 위치해 있으며 Gorefield Place를 통해 차량 출입이 가능하다.

대지 경계를 따라 건물을 배치하고, 대지 중심부에는 지역주민들도 이용할 수 있는 오픈 스페이스와 건물로 인해 지역주민들의 동선이 불편하지 않도록 Cathedral Walk와 Chichester Road를 연결하는 새로운 도로(Corefield Place)를 계획하였다.

12개의 단위세대평면타입을 확인할 수 있으며, 각 세대는 테라스, 발코니 등을 두어 외부와의 연계성을 의도하였다.



One of the unit plan View of the courtyard  
Fig. 3. Elycourt(source : <https://www.alisonbrooksarchitects.com>)

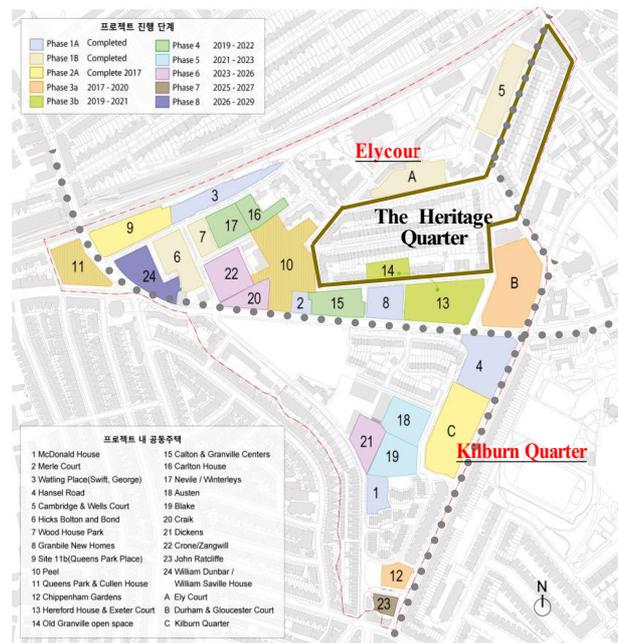


Fig 2. Housing in the South Kilburn(Sources : South Kilburn Masterplan Review 2016 Design Team, South Kilburn Masterplan Review 2016 : Final proposal Highlights, Brent Council, 2016, p20)

### 3.3. 분석대상 공동주택

#### 1) Ely Court

프로젝트 1단계에서 시행된 사업으로 지상 4층 규모에 총 44세대로 계획되었다. 2010년도에 계획을 시작하여 2015년도에 완공되었

#### 2) Kilburn Quarter

1970년대 Bronte&Fielding 타워2동이 위치해 있던 대지에 조성된 공동주택이다. 이 계획은 도시맥락과 무관하게 위치한 타워형 아파트를 철거하고 지역의 역사적 경관에 순응하고자 하는 목적으로 진행된 것이다. 연면적은 7,500㎡, 총 세대수는 229세대이며 주차는 총 120대로 모두 지하에 계획되었다. 2015년도에 사업이 시작되어 2017년에 완공되었다.

대지 서측에서 북측에는 Cambridge Road, 남측에는 Kilburn Park Road, 동측에는 Hansel Road가 위치해 있다. 장방형의 대지에 맞춰 도로에 면하게 4개의 블록을 배치하였다. Cambridge Road와 면해있는 두 블록 중 장방형 매스는 West 블록, 다각형 매스는 South 블록이며 Kilburn Park Road 측에 있는 블록은 East 블록, Hansel Road 측에 있는 블록은 North 블록이다. 대지의 중앙은 공용공간으로 비워두었으며, West 블록과 North 블록 사이에 있는 도

로는 Cambridge Road와 Kilburn Park Road를 이어주는 역할을 하며 거주자 뿐 아니라 지역주민 모두가 사용가능한 열려있는 공간이다. 네 개의 블록을 다른 높이로 계획하여 스카이라인에 다양성을 주고 모든 세대에 테라스를 계획하여 다채로운 입면 구성을 보인다.



Fig. 4. Kilburn Quarter(source : <https://www.alisonbrooksarchitects.com>)

## 4. 공동주택 건축특성 분석

### 4.1. 배치특성

Elycourt와 Kilburn Quarter의 배치도에서는 이 공동주택들이 주변의 건물들과 가로에 적응하고자 하는 것을 알 수 있다. Elycourt는 주변의 건물과 축선에 섬세하게 대응하고 있으며 열린 중정에 면한 주동의 선형에도 주변의 축선에 대응하고자 변화하고 있다. 두 공동주택 모두에서 대체로는 규칙적인 주동의 구성을 보이나 주축과 이질적인 새로운 축선에 면하여는 단위유닛의 구성이 유연하다. 중정의 활용에 있어 두 계획안은 서로 다른 차이를 보인다. 즉 Elycourt는 중정을 지면층 세대를 위한 사적 외부공간으로 세심히 분리하여 제공하고 있는 반면 Kilburn Quarter의 중정은 전체적으로 주동에 위요되어 있지만, 외부에서의 동선을 적극 차단하지는 않는다. 이 중정내에는 어린이 놀이터를 두어 주민의 적극적인 활용을 유도한다. Elycourt에서 홀을 지나면 건너편에는 폐쇄적인 사적 외부공간에 면하는 작은 공적 외부공간으로 동선이 유도되고 이것은 Kilburn Quarter의 홀에서도 마찬가지다. 실제 이 통로가 기능적인 실효성을 가진다고는 볼 수 없다. 즉 Elycourt에서 홀을 지나 마주치는 외부공간은 최소한의 규모로 제공되어 실제 활용도는 가질 수 없다. Kilburn Quarter에서도 중정과 외부도로와의 관계가 느슨하게 관계하므로 어느 방향으로의 접근도 가능하기 때문에, 단위세대 접근통로를 통한 중정으로의 접근은 사실 의미가 없는 것이다. 이처럼 그 실효성이 제한적인 통로의 구축은 19세기 백투백하우스(Back-to-back House)와 관련지어 확인할 수 있다. 즉 백투백하우스의 안마당에 면하지 않은 세대 주민의 접근을 위한 통로가 마련되어 있는 것을 Fig. 6.에서 확인할 수 있으며, 특히 Elycourt의 외부공간은 세

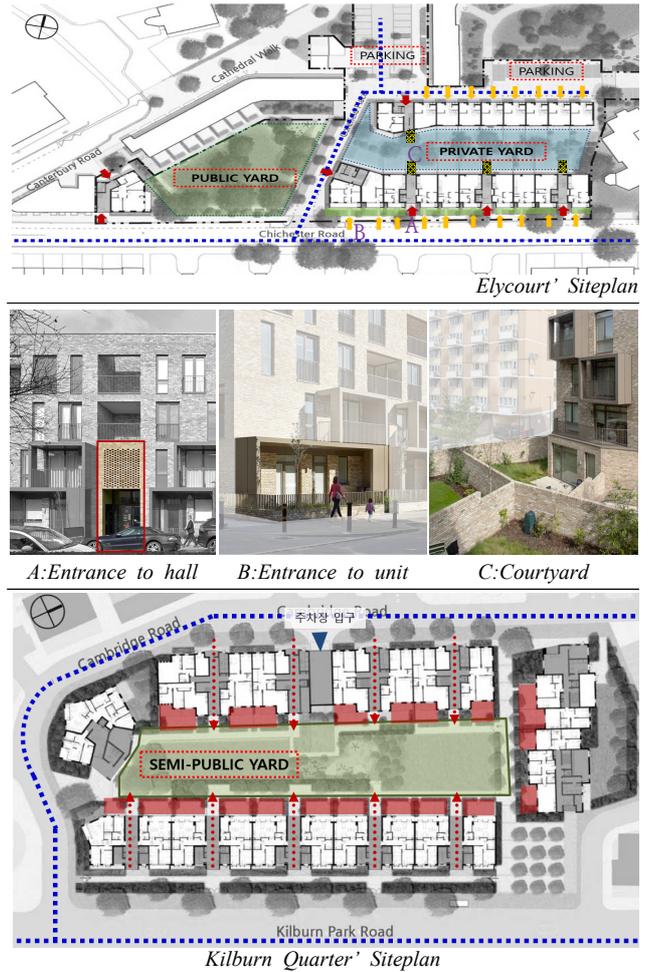


Fig. 5. Analysis of Siteplan

대마다 경계가 지어져 사적 마당으로 역할하므로 이는 빅토리아 시대의 Terrace House의 평면에서 보여지는 사적 마당(Private Terrace)와 유사한 기능을 한다고 볼 수 있다. 이 사적마당(Private Terrace)이 인접한 외부공간과 연결되어 하나의 긴 오픈스페이스를 형성하고 있는 것처럼 Elycourt에서는 사적외부공간의 군집으로 하나의 큰 외부공간을 형성한다. 즉 주동의 배치나 동선계획, 그리고 외부공간의 조성 등에 있어 지역의 역사적 공간배치의 흔적들이 유지되고 담겨있는 것이다.

두 공동주택 모두 주도로에 면하여 주거환경을 보호하고자 좁은 녹지와 마당 등으로 경계를 구성하였다. 차량 이동이 빈번한 도로에 3면이 면한 Kilburn Quarter에서는 도로에 접한 부분에 녹지나 외부마당을 제공하고, 남측 Chichester Road에만 접한 Elycourt의 경우 북측 주동의 1층 세대에서는 눈에 띄는 외부마당의 조성은 이루어지지 않고 있다. 이는 주거환경의 보호를 위해 외부공간을 적극 활용하고자 한 것이다.

하지만 차량동선의 확보와 주차방식에 있어 두 공동주택은 상반된 해결책을 제시한다. 즉 Elycourt에서는 차량동선의 확보가 어려운 반면 외부 주차공간의 확보가 원활하여 차량이 북측의 주차장까지 동선이 연결되므로 공용의 외부공간에 대한 자유로운 활용에 대해서는 부담스러운 면이 있다. 이에 비해 주동이 도로로 둘러싸인 Kilburn Quarter는 상대적으로 외부공간의 활용이 제한



Back to Back House Terrace House in Victoria Era.  
Fig. 6. Historic Characteristic in Site plan

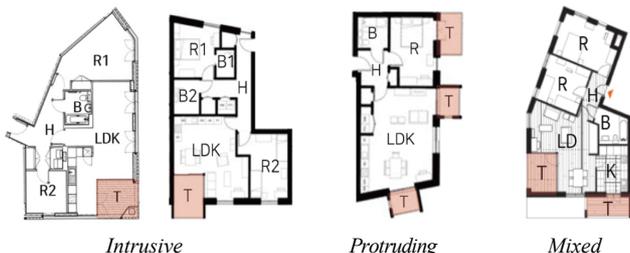
적이므로 지하주차장을 적극 활용하여 배치상에서 차량의 동선을 차단하였다.

단위세대로의 접근방식도 두 계획안은 차이를 확인할 수 있는 바, Elycourt에서는 1층 단위세대들의 경우 접근이 도로변에서 직접 이루어지고, 상부층 세대들의 경우 홀을 통해 접근이 된다. 반면, Kilburn Quarter에서는 모든 세대들의 접근이 홀을 통해서 이루어지는 바, 이는 역시 도로의 통행량의 차이와 프라이버시 확보에 더 불리한 여건임이 반영된 것으로 보인다. 이처럼 기능적 측면에서의 해결책의 제시에는 계획대상지의 특성을 반영하여 적극적으로 이루어지면서도, 지역의 역사적 특성을 계획상 수용하고자 하는 노력과 이의 실현으로 지역사회에 유리되지 않는 장소성을 획득하고자 하는 것은 중요한 특성일 것이다.

#### 4.2. 단위평면특성

Elycourt의 평면은 타입에 따라 단층, 복층, 3개층에 구성되어 있으며 Kilburn Quarter의 평면은 단층형이다. 복층형 이상의 경우 진입층에는 공용공간이 주로 배치되어 있으며, 상부층에는 개인의 사적 공간이 위치한다. 단위평면의 형태가 대체로 정형적으로 보여지나, 접한 도로나 대지의 축을 반영하여 비정형적인 평면구조도 찾을 수 있다. 세대수에 비해 평면타입이 다양해 확인한 바로는 Elycourt에서 12개의 단위평면과 Kilburn Quarter에서 11개의 단위평면으로 구성되어 있다.

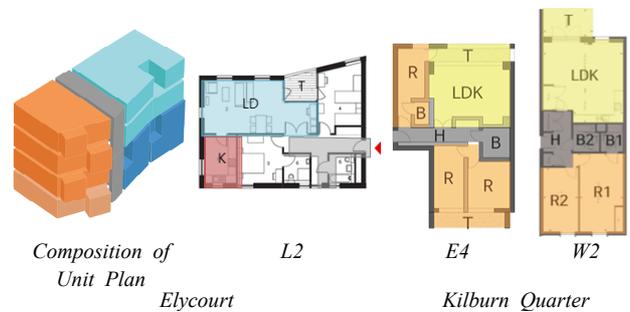
Elycourt와 Kilburn Quarter의 단위평면은 모두 홀이 동선의 중심으로 역할하고 있으나, 그 면적은 기능상 필요한 최소한으로 확보되었다. Kilburn Quarter에서는 방이 2개 이상인 경우 대체로 홀과 화장실을 기준으로 공간의 영역구분이 이루어지지만, Elycourt에서는 영역의 경계가 보다 느슨함을 Fig. 8.에서 확인할 수 있다. 그럼에도 불구하고 LD 혹은 LDK가 하나의 영역으로 구획되어져 있음은 분명하지만, 이를 포함한 전체 실들은 개방적이기 보다는 폐쇄적인 공간구조를 지니고 있는 것이다. 또한 단위평면내에 대체로 마당, 테라스 등의 외부공간과의 관계가 중요하게 고려하였다. Fig. 7.에서와 같이 테라스는 최대한 고려하고자 하였으며, 이는 주로 거실, 식당, 주방의 공간과 관련지어져 위치한다.



Intrusive Protruding Mixed  
Fig. 7. Location of Terrace in Unit Plan

Table 2.는 Elycourt와 Kilburn Quarter의 단위유닛에 대한 분석 표이다. 다양한 면적과 형태를 지닌 단위평면들로 구성되어 있으며, 복층형과 3개층형에 이르기까지 평면은 자유롭다. 전체 평면을 최소한의 면적을 지닌 홀의 공간을 통하여 공간간 이동이 이루어지도록 계획되어 있으며, Elycourt의 L3를 제외한 모든 유닛은 LD/K의 공간조합을 보여준다. 하지만 Kilburn Quarter의 경우에는 비교적 공간의 여유가 있는 W3, W4, E5를 제외한 전 평면이 LDK형식을 취한다. 공간의 사용을 밀도높게 하고자 한 것이나 테라스는 반드시 포함되어 있다. 공간확장의 용도가 아닌 외부공간으로서의 테라스의 구성은 반드시 필요한 것으로 일반적인 서구의 현대 공동주택에는 포함되어 있는 것이다. 1층세대는 개인의 마당을 가지며 상부층의 세대는 테라스를 계획하였다. Elycourt의 F2, M1, T5는 단층의 평면구조이지만, 복층형 이상의 평면구조에서는 매층마다 외부공간으로서의 테라스가 위치한다. 또한 Kilburn Quarter의 E1, E3, E4에서도 단위세대내 두 개의 테라스를 배려하는 등 테라스의 규모는 차이가 있지만, 전체 세대내에서 찾을 수 있는 것이다. 테라스는 관입형과 돌출형이 상황에 따라 적용되어 졌지만, 위치한 형식에 따라 거실의 형태가 달라진다. 이런 불규칙적인 테라스의 적용은 단위세대의 크기나 방의 개수, 공급유형 등에 관계없이 블록의 구성과 입면계획에 더 크게 영향을 미치는 것으로 보인다.

Fig. 8.은 Elycourt의 단위세대 조합방식 중 하나를 다이어그램으로 확인한 것이다. 1층 세대들은 복층형으로 외부에서 직접 진입하도록 동선체계가 이뤄져 있고, 상부층은 여러 타입의 단위세대들이 공용의 코어를 통하여 진입동선이 구축되었다. 각각의 단위세대들은 일정한 규칙에 따라 배열되어 있지만 동일한 평면의 연속이 아니므로 입면상 리듬감있는 형태를 이루는데 기여할 것이다.



Composition of Unit Plan L2 E4 W2  
Elycourt Kilburn Quarter  
Fig. 8. Zoning & Composition of Unit Plan

Fig. 9.는 빅토리아시대의 전형적인 테라스 하우스와 Elycourt의 T1단위평면에 대한 분석이다. Elycourt는 인접하여 빅토리아시대의 역사적 건축물이 있으므로 이의 반영이 한 평면유형에서 확인된다. 규모면에서 차이가 나지만, 테라스의 전후면 배치와 홀을 통한 실의 연결, 그리고 복층형의 공간구성으로 사적 공간과 공적공간의 구분 등은 이러한 연관성을 명확히 보여주는 것이다. 특히 평면의 다이어그램에서 거실, 식당 등은 같은 길이에서 홀을 통해 연결되는 등 공간구조적 측면에서의 유사성은 더욱 분명하다.

#### 4.3. 입면특성

South Kilburn 도시재생의 가장 중요한 목표 중 하나는 현존하는 역사적 경관을 보존하는 것으로 이 지역에 많이 잔존하는 빅토리아

Table 2. Analysis of Unit Plan

Elycourt								Kilburn Quarter							
F1	F2	M1	M2	S1	S2	E1	E2	L1	L2	L3	T1	E3	E4	E5	W1
Plan Type	Public space	Terrace	Area (m <sup>2</sup> )	Floor Type	Relative			Plan Type	Public space	Terrace	Area (m <sup>2</sup> )	Floor Type	Relative		
					R	B	P						R	B	P
F1	LD/K	Protruding	-	S	3	2	5	S1	LDK	Intrusive	-	S	2	1	3
F2	LD/K	Mixed	-	S	4	2	7	S2	LDK	Intrusive	-	S	1	1	1
M1	LD/K	Mixed	82	D	2	2	4	W1	LDK	Intrusive	52.4	S	1	1	2
M2	LD/K	Mixed	97	T	3	2	5	W2	LDK	Protruding	94.1	S	2	2	3
L1	LD/K	Protruding	54	S	1	1	2	W3	L/DK	Protruding	108.1	S	3	2	5
L2	LD/K	Intrusive	89	S	2	2	4	W4	L/DK	Protruding	129.3	S	3	2	6
L3	L/DK	Protruding	55	S	1	1	2	E1	LDK	Protruding	-	S	2	1	3
T1	LD/K	Protruding	92	D	2	2	3	E2	LDK	Intrusive	-	S	1	1	2
T2	LD/K	Protruding	91	D	2	2	4	E3	LDK	Protruding	-	S	2	2	3
T3	LD/K	Intrusive	97	S	3	2	5	E4	LDK	Protruding	-	S	3	2	5
T4	LD/K	Intrusive	52	S	1	1	2	E5	LD/K	Intrusive	-	S	2	1	3
T5	LD/K	Mixed	-	S	2	1	4								

L: Living D: Dining K: Kitchen R: Room B: Bathroom P: Person S: Single Floor Type D: Duplex Type T: Triplex Type

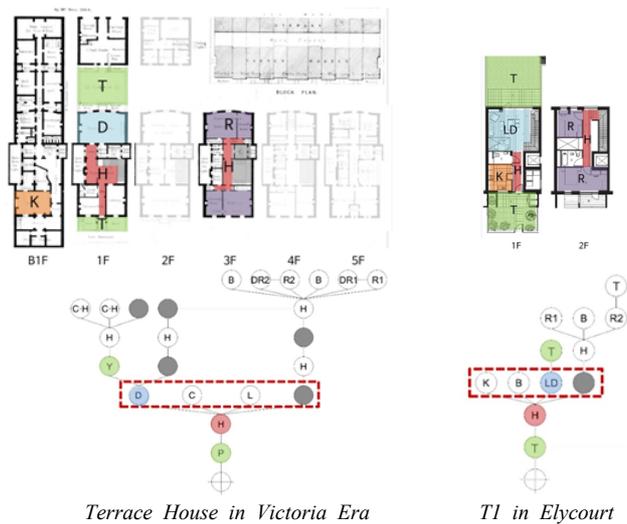


Fig. 9. Historic Characteristic in Unit Plan

시대의 건물들과 거리의 모습을 가능한 한 보수하여 유지하고자 하는 것이다. 그러므로 이 지역에 계획되는 공동주택들에서는 역사적 경관특성들을 세심히 고려하고 있다.

우선 건물의 규모면에서 기존의 시가지내 위치한 건물들과 비슷한 높이로 들어서 주변의 입체적 맥락에 순응한다. Elycourt는 4층

규모로 주변에 두드러지지 않는 길이와 높이를 지니고 부각되지 않는 경관을 위한 노력을 알 수 있다.



Fig. 10. Before the Development of Kilburn Quarter

Kilburn Quarter에서는 보다 직접적인 맨사드 지붕의 입면을 연상할 수 있다. 맨사드 지붕은 빅토리아 시대의 Terrace House에서 많이 나타나는 것으로 이는 주택의 수직 증축에 있어 공간의 추가가 가능한 방식으로 활용되었으며, 지붕의 경사는 두 단계로 이루어져 지붕내에 다락방이 위치하고 경사진 지붕에 돌출하여 창문이 있다. 이런 맨사드 지붕은 South Kilburn 지역에서는 흔히 볼 수 있는 것이며 지붕에서 가로변으로 3면 돌출한 Bay Window는 테라스처럼 활용된다. 이런 입면은 Kilburn Quarter에서 반영되어 나타났다. 즉

4층까지는 수직의 벽으로 구성하고 5-6층은 경사진 벽체를 계획하여 맨사드의 이미지를 담은 것이다. 이는 주변의 4층 규모 건물에 대응하도록 계획되었던 것이며, 조적 벽돌마감으로 더욱 안정적이고 맥락에 순응하는 입면이 된다. 이렇게 건물의 규모면에서 기존의 시가지내 위치한 건물들과 비슷한 높이로 들어서 주변의 입체적 맥락에 순응한다. 이는 특히나 주변의 환경과 전혀 동질성을 느낄 수 없는 기존의 타워형 공동주택이 있었던 대상을 철거 후 신축하는 과정에서 세심히 고려된 입면이므로 역사적 경관의 유지와 보존이라는 측면에서는 더욱 특별한 환경을 제공하는 것이다. 그럼에도 기존의 테라스하우스와의 차이는 리듬감있는 입면을 구현한 것이다. 수직적으로는 2개층 단위로 같은 비율을 지니고 있으며, 수평적으로는 맨사드 창이 기본 모듈이 되어 규칙적이면서도 층별로 차이나는 입면을 형성하였다. 이는 단위평면내 테라스의 활용과 코어를 중심으로 한 단위평면의 조합, 그리고 벽체부와 지붕부의 분할 등으로 단조롭지 않은 입면의 구현이 가능해진 것이다.

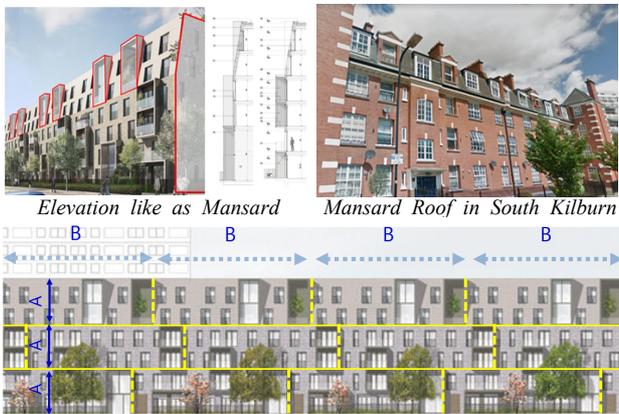


Fig. 11. East Wing Elevation analysis of Kilburn Quarter

## 5. 결론

영국은 산업혁명 이후 급격한 도시화로 인한 사회문제의 발생과 지역사회의 여러 문제 등을 경험하면서 1980년대 이후에는 기존 도심의 활성화를 통한 커뮤니티 회복을 중점적으로 의도하며 지역의 역사적 경관의 유지를 통한 도시재생 사업을 진행중이다. 본 연구는 영국의 제도적 차원에서의 도시재생 정책과 함께 역사적 환경의 회복 및 보전에 관한 정책들을 이해하고 이를 바탕으로 실제로 구현되고 있는 South Kilburn지역을 대상으로 재생프로젝트를 살펴보고 있으며, 지역내 공동주택단지의 건축특성을 분석하였다.

이를 통한 본 연구 분석의 결과는 다음과 같다. 첫째, 영국의 도시재생은 단기간에, 광범위하게 진행되지 않고, 25년여의 시간에 이르는 장기간에 걸쳐 미시적인 접근 방식을 취한다. 둘째, 기존의 가로체계 등 도시의 물리적 구조를 변화하지 않도록 공동주택의 규모를 결정하고 가로체계에 순응하도록 배치가 결정된다. 셋째, 기존의 주거환경을 반영하도록 홀, 테라스 등의 요소들을 활용하지만, 단위세대 평면구성은 공동주택단지별 유연하게 이루어져 있다. 넷째, 단위평면의 조합방식에 따라 다양한 입면이 가능하며, 입면의 구성 역시 주변환경을 충분히 반영한다. 다섯째, 배치, 단위평면, 입면 등에

서 역사적 환경을 적극 도입하고자 하는 의도들을 확인할 수 있으며, 이로써 도시재생프로젝트는 그 목적을 달성할 수 있도록 세심히 진행되었다.

본 연구를 진행함에 있어 South Kilburn지역은 현재 도시재생 프로젝트가 진행중이어서 필요한 자료의 수집에 한계가 있었고, 이로 인하여 분석 가능한 공동주택이 제한적이었다. 하지만 분석대상 공동주택에서는 그 지역 커뮤니티의 지속과 역사경관의 보존이라는 프로젝트의 목적에 부합하도록 실제로 계획상 반영되어지고 있음을 파악하였고, 이는 우리의 도시 재개발 및 재생 현실에 의미있는 교훈이 될 것이다.

## Acknowledgement

This research rewrites and revises the contents Choi, Yu-Na's 『A Study on the Architectural Characteristics of Collective Housing in South Kilburn Regeneration』(Daejin Univ. Master Thesis, 2019).

## Reference

- [1] 양도식, 영국 도시재생의 유형별 성공사례분석, 서울연구원 정책과제연구보고서, 2008, pp.13-14. // (Yang, Do-Sik, An Analysis of Successful Cases by Urban Regeneration Type in the UK, Seoul Institute, 2008, pp.13-14.)
- [2] 진시원, 영국의 지속가능한 도시재생정책, 국제정치연구 제9집 2호, 2006. // (Jin, Si-Wom, Sustainable Urban Regeneration Policy in the UK and Its Lessons and Implications toward Korea. The Journal of International Relations, 9(2), 2006.)
- [3] Matthew Ward, *Local Enterprise Partnerships*, House of Commons Library, 2017.
- [4] 구자훈, 한국 도시재생 정책의 현황과 추진방향, 도시재생 공동포럼, 2015, p.5. // (Koo, Ja-Hoon, Current Status and Direction of Urban Regeneration Policy in Korea, Joint Rorum of Urban Regeneration, 2015, p.5.)
- [5] 김용춘, 영국 문화재와 보호구역내 건축물 개발 특성에 관한 연구, 대한건축학회연합회논문집, 제18권 제3호, 2016. // (Kim, Yong-Chun, A Study of Design Characteristics on Listed Buildings and Conservation Area Development with Modern Exemplary Projects in the UK, Journal of the Regional Association of Architectural Institute of Korea, 18(3), 2016.)
- [6] 이동근, 유럽의 도시재개발, 기문당, 2000, p.32. // (Lee, Dong-Kwun, Urban Redevelopment in Europe, Kimoon dang, 2000, p.32.)
- [7] South Kilburn Masterplan Review 2016 Design Team, South Kilburn Masterplan Review 2016 : Final proposal Highlights, Brent Council, 2016
- [8] <https://www.alisonbrooksarchitects.com>

- 1) Matthew Ward, *Local Enterprise Partnerships*, House of Commons Library, 2017 : 지역개발기구조 지역경제 활성화를 위해 광역차원의 도시재생과 지방의 권한이 강조되면서 Regional Development Agencies Act(1998)에 따라 1998년 영국 전역에 8개의 RDA가 설립되었으며, 1994년 공식적으로 발족되었다. 법령에서 정의하고 있는 RDA의 목적은 지역 경제력 확보를 위한 경제 발전과 재생, 지역의 내향 투자를 위한 지역 사업의 효율성과 투자 및 경쟁력 제고, 지역 파트너와 협력한 기술 훈련 및 기술 개발을 통한 고용 촉진, 장기적인 지역의 활성화를 위한 지속 가능한 개발이다. 적자가 너무 심해 지자 2010년 영국 정부에서 이를 폐지하였다.
- 2) 1993년 설립된 국가재생기관, 도시재생사업에 민간투자를 유도하기 위해 황폐지, 토양 오염지의 개선 및 기반시설 확충, 전략적 프로젝트에 대한 종합계획 수립 및 자문 역할, 양질의 주거주택 공급, 민간사업에 재정 지원 등의 역할을 하였다.