



Bobigny 도시재생을 위한 Coeur De Ville 건축특성 분석

An Analysis of the Architectural Characteristics of Coeur de Ville for Urban Regeneration in Bobigny, Paris

왕설서* · 김성준** · 전병권***

Xuerui Wang* · Sung Jun Kim** · Byung Kweon Jun***

* Main author, Lecturer, School of Architecture and Engineering, Yan'an Univ., Yan'an 716000, China (snowry0512@yau.edu.cn)

** Coauthor, Designer in Gil Architects, Master of Architectural Engineering, Graduate School in Daejin Univ., South Korea (rtw1224@naver.com)

*** Corresponding author, Professor, Dept. of Architectural Engineering, Daejin Univ., South Korea (archistudio@daejin.ac.kr)

ABSTRACT

Purpose: This study examines the shift in France's urban and housing supply policy directions and analyzes the architectural characteristics of Bobigny Coeur de Ville, one of the urban regeneration projects in the Paris metropolitan area. Through this analysis, the study seeks to identify the physical and spatial practices deployed in contemporary France to mitigate regional and socio-economic disparities and to foster sustainable communities. The findings are expected to offer useful implications for exploring new planning directions for urban regeneration and multifamily housing projects in Korea. **Method:** To conduct the research, two field visits were carried out in 2022 and 2025, during which relevant materials and project documents were collected. The study first undertakes a theoretical review of Bobigny's urban regeneration initiatives and then summarizes the history and spatial overview of Bobigny Coeur de Ville. It subsequently analyzes the project's architectural characteristics in terms of site planning, unit layouts, and façade design. **Results:** Bobigny Coeur de Ville is a mixed-use development integrating mobility, commerce, offices, housing, and public space. It reorganizes east-west and north-south networks and concentrates their convergence in a central plaza. Beyond physical improvement, the project seeks to reconnect fragmented urban structures and strengthen public-space networks, enhancing local resilience and socio-economic agglomeration. These findings suggest that Korea's urban regeneration and housing renewal should move beyond physical upgrading toward integrated reconfiguration of transport, housing, commerce, and public space, alongside context-based restoration of connectivity to foster sustainable neighborhoods.

KEYWORD

도시재생
보비니
공동주택
코르 데 빌
건축특성

Urban Regeneration
Bobigny
Housing Complex
Coeur De Ville
Architectural Characteristics

ACCEPTANCE INFO

Received Mar. 11, 2026
Final revision received May 31, 2026
Accepted Jun. 4, 2026

© 2026. KIEAE all rights reserved.

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

공업화와 도시화의 진도에 따라 주택 부족, 주택 가격급증, 그리고 주택의 획일화 등을 비롯한 많은 주택문제는 근대 이후 대부분의 나라들이 겪는 공통문제였다. 프랑스의 경우, 18세기 산업혁명 이후 떠오른 도시화와 주택 부족문제는 20세기 초 두 번의 세계대전을 겪고 나서 정점에 이르렀다. 특히 승전국인 프랑스의 수도로서 파리는 국제적으로 위상이 향상되면서 수많은 인구가 몰려들며 주택 부족 현상이 더욱 심각하였다. 20세기 말기에 석유 파동으로 인한 주택난과 수도권의 교통체계 확장에 따라 거대 도시권이 형성되면서 수도권 외곽지역에 저소득층이 집중되기 시작하였으며, 오늘날까지 주택 부족 현상이 여전히 큰 문제로 지속되고 있다[1].

주택문제를 해결하고자 프랑스 정부에서 지속적으로 다양한 주택 정책을 제시하였고, 특히 1950년대에 '그랑앙상블(Grands Ensemble)'이라는 대형 주거단지 중심의 개발을 추진하기도 하였다. 1970년 이후 프랑스는 도시재생 프로젝트에 초점을 두고 특히

수도권 외곽지역의 경제, 문화, 그리고 주거 등 종합적인 재생을 도모하고자 한다. 이후 파리와 인근 지자체를 유기적으로 연계하는 Métropole du Grand Paris를 구상하고 교통, 환경, 주택정책을 통합적으로 해결코자 하였다. 이러한 맥락속에 일드프랑스 지방 생생 드니주(Ile-de-France, Seine-Saint-Denis)의 보비니(Bobigny)는 도시재생사업을 계획, 추진하게 되고 그 중 Bobigny Coeur de Ville은 가장 중요한 사업으로 진행되었다.

이에 본 연구는 프랑스의 도시 및 주택 공급정책 방향의 변화를 고찰하고, 파리 인근 지역의 도시재생사업 중 하나인 Bobigny Coeur De Ville을 대상으로 건축특성을 분석한다. 이를 통해 현대 프랑스가 지역간, 계층간 격차 완화와 지속가능한 공동체 형성을 목표로 수행하는 물리적 공간적 실천을 확인하고자 한다. 나아가 본 연구의 결과가 우리나라 도시재생 및 공동주택 사업의 계획 방향을 모색하는데 시사점을 제공하기를 기대한다.

1.2. 연구의 방법 및 범위

본 연구는 프랑스 수도권 북동쪽 외곽지역인 보비니에 자리한 Coeur De Ville을 분석대상으로 선정하였다. 본 연구를 수행하기 위하여 2022년, 2025년 두 차례에 걸쳐 현장을 답사하고 관련 자료를

수집하였다. 본 연구대상지는 2025년 공사가 완료되어 입주가 진행되고 있다. 연구의 방법으로 2장에서는 보비니의 도시재생 프로젝트에 대한 이론적 고찰을 선행하여, 프랑스 특히 파리인근 지역의 개발과 도시재생에 대한 역사적, 사회적 배경을 살펴본다. 3장에서는 Bobigny Coeur De Ville의 역사와 공간적 개요를 정리함으로써 대상의 역사적 맥락과 사업구조를 파악한다. 4장에서는 배치계획, 단위평면, 그리고 입면 디자인의 관점에서 건축적 특성을 분석한다. 특히 단위평면 분석에서는 J-Graph를 통해 공간 구조적 특성을 파악한다. 이는 여러 지역의 공간구조분석과 함께 입체적인 연구의 기틀이 될 것이다. 마지막으로 결론에서는 보비니 도시재생 사업의 의의와 역사적, 지역적 배경이 공동주택 계획에 반영되는 양상을 종합적으로 정리한다.

2. 근대 이후 프랑스의 주택공급 및 재생사업

2.1. Les Grands Ensembles

제2차 세계대전 이후 프랑스는 수많은 주택이 파괴되었음에도 초기에는 주택정책이 제대로 수립되지 못해 공급 부족이 지속되었고, 전쟁 기간 중 건설산업기반도 크게 훼손되어 전후 주거 위기가 심각해졌다. 또한 농촌인구의 급속한 도시유입이 겹치며 도시의 주택난은 한층 악화되었다. 1954년 기준 파리에서는 21만 가구 이상이 기준 이하의 주택에 거주했으며, 약 24만 가구는 교외의 무허가 판자촌에서 생활했다[2].¹⁾ 이른바 ‘말로티(mal-lotis)’로 불린 파리 주변 정착지는 도심에서 주거를 확보하지 못한 서민층이 목재, 양철, 두꺼운 보드지 등 임시 자재를 조합해 지은 곳들이다[2].²⁾ 이러한 상황에서 프랑스 정부는 르 코르뷔지에의 ‘아테네 헌장’에 기반한 기능주의적 주거 원리를 정책에 반영해, 1950~1970년 사이 도시 외곽지에 위치한 사회주택단지인 ‘그랑 앙상블(Grands Ensembles)’을 대규모로 건설하였다.

파리 북부 외곽의 사르셀 지구(Commune de Sarcelles)는 1955년 그랜드앙상블이 시작되었고 1968년에는 인구 5만 명을 넘어섰다. 끝없이 늘어난 아파트 단지, 단기간에 집중된 인구, 입주 후 15년이 지나서야 확충되었던 공공시설과 그에 수반된 각종 사회문제로 인해 사르셀은 장기간 논쟁과 비판의 중심에 놓이게 되었다. 하지만 근대건축의 산물이었던 사르셀지구의 환경에 대해서 1961년 출간한 크리스찬 록포트(Christiane Rochfort)의 『세기의 아이들』(Les Petits enfants du Siècle)이란 제목의 소설에서는 이상향의 한 단편으로 묘사한다. 이 소설의 주인공 죠쉬엔느가 사르셀 지구를 바라본



Fig. 1. Commune de sarcelles [3]

인상에 대해 “희다. 또한 집들. 집들, 집들, 집들, 집들, 집들, 집들, 집들, 집들, 집들, 집들, 집들. 그리고 하늘. 광막한 하늘. 태양. 햇빛이 집들을 가득 채우고, 그 사이를 통과해 반대편으로 빠져나간다. 거대한 녹지, 깨끗하고 멋진 마치 카펫 같은 공간들. 각 녹지에는 ‘잔디와 나무를 존중하고, 지키도록 하라(Respectez et Faites respecter les Pelouses et les Arbres)’는 표지판이 있다. 그리고 이곳에서 표지판은 우리 동네에서보다 더 큰 효과를 내는 듯했다. 이곳 사람들 역시 건축과 마찬가지로 아마 ‘발전 중’인 듯했다”[4].³⁾

그랑 앙상블은 전후 주택난을 신속히 해소하기 위해 개발의 우선순위를 주택의 물량확보에 치중했으며, 함께 조성되어야 할 사회기반시설과 공공서비스, 그리고 지역내 일자리 미비와 같은 문제들로 위축되어 갔다. 그 결과 최악계층의 집중에 이르고 지역불평등의 문제도 누적되었다. 1974년 올리비에 기샤르(Olivier Guichard) 국무장관은 대규모 공동주택단지 건설인 그랑 앙상블의 개발 중단을 결정하였으며 이때를 기점으로 대단지 개발정책은 사라지게 되었다.

2.2. MGP (Métropole du Grand Paris)

그랑 앙상블 이후 프랑스는 대도시권 문제를 통합적으로 해결하기 위해 ‘메트로폴(métropole)’을 법적으로 확립코자 지방행정 개편법인 MAPTAM (Loi de modernisation de l’action publique territoriale et d’affirmation des métropoles: 지방공공행정현대화 및 메트로폴 확립에 관한 법률)법을 2014년 수립하였다. 지자체별로 분산된 권한을 광역단위로 이관·조정해 정책 일관성을 높이려 한 것이다. 이를 근거로 MGP(Métropole du Grand Paris)가 대도시권 광역거버넌스로 제도화됐다. 일드프랑스(Ile-de-France)라 불리는 광역파리권에는 고질적인 문제가 있었다. 행정구역이 지나치게 분절되어 주택, 교통, 환경, 일자리, 도시재생과 같은 의제를 각 지자체가 개별적으로 다루다보니 정책 효과가 떨어지고 지역간 격차가 누적되어 온 것이다. 이를 통합적 관점에서 접근하고자 MGP는 2016년 공식 출범하였다. 그 범위는 파리와 근교 핵심 코뮌들을 포괄하며, 대략 700만 명 이상이 거주하는 초대형 도시권 단위다. MGP는 131개의 기초자치단체인 코뮌(Commune)을 12개의 권역공공기구(EPT: établissements publics territoriaux)로 묶었다. MGP의 주요 기능은 기초지자체 업무를 전부 흡수하는 것이 아니라, 광역 차원에서 전략을 수립, 조정하는 것이다. 즉 광역공간계획, 주택·주거정책, 경제발전, 기후·대기·에너지전환, 수자원·홍수대응 등을 메트로폴 차원에서 유기적으로 연결하고자 한다[5]. 실부는 코뮌·EPT와 분담해 집행하고, MGP는 방향성과 연계성을 확보하는 ‘상위 조정자’ 역할을 맡는다.

이렇게 MGP는 행정 경계를 넘는 통합정책 플랫폼을 통해 파리의 경쟁력과 지속가능성, 그리고 공간·사회적 형평성을 동시에 높이고자 수립된 것이다.

2.3. EPT: Est Ensemble

이스트앙상블(Est Ensemble)은 권역공공기구(EPT)로 MGP에 따라 일드프랑스(Ile-de-France)지역 센생드니주를 기반으로 하고, 파리중심의 1권역 동북측에 위치하며 8권역을 일컫는다. Est

Ensemble은 MGP 체계에 편입된 권역공공기구(EPT)이지만 제도가 확립되기 이전부터 이미 자치단체 차원에서 도시·사회문제에 대한 광역적 접근 필요성에 대한 공감대가 형성되고 실제로 추진도 이루어졌었다. 즉, 2010년에 이미 9개의 기초자치단체를 하나로 모은 도시 공동체를 목표로 하는 Est Ensemble로 조직되었다. Fig. 2.는 MGP체계속에 위치한 12 EPT를 보여주는 것이며, Est Ensemble에 속한 기초자치단체도 알 수 있다.

2015년 제정된 NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République)법은 프랑스 지방행정의 기능 배분을 재설계하면서, 대도시권 내 EPT의 역할을 명문화하였다. EPT는 MGP 안에서 여러 기초지자체를 묶어 운영하는 ‘권역 공공기구’라 할 수 있다. 즉 기초지자체 보다는 넓은 단위이며 MGP (광역)보다는 현장 집행에 가까운 단위이다. 이 곳에서 도시정비, 생활환경, 일부 공공서비스 등을 코뮌들과 함께 맡아 처리한다. 즉 구조를 단순화하면: MGP (광역 전략) → EPT (권역 단위 조정·집행) → 코뮌(기초 지자체)으로 설명할 수 있다.

이러한 개편은 기존 지방협력기구의 일부 권한을 광역 및 권역 단위로 재조정하여, 도시정책·공공시설·문화·사회문화 서비스의 연계성과 집행 효율을 높이려는 데 초점이 있다. 같은 시기 전국적인 행정개편으로 레지옹(région: 광역지자체)을 22개에서 13개로 개편한 것도 역시 이러한 흐름과 맞물려 진행된 것이며, 결과적으로 레지옹의 전략 기능과 권한은 강화되었다. 국가와 지방사무의 정합성을 높이고, 주민의 공공서비스 접근성과 이용 효율을 개선하며, 지역경제 활성화와 행정의 현대화를 달성하려는 정책 목표는 지방행정의 핵심 기능을 레지옹에 보다 집중적으로 부여하는 방식으로 추진되었다. 즉 지방자치단체의 다양성에 적합한 기능의 조정과 이를 주도하는 선도 지방자치단체의 권한의 명확성을 위한 작업이다[7].⁴⁾

Est Ensemble의 정책은 약 40만 명 규모 생활권에서 거주·노동·서비스 이용이 균형 있게 이루어지는 도시환경을 구축하는 데 목적이 있다. 또한 기후위기 대응과 사회적 형평성 제고를 핵심원리로 설정하였다. 이를 위해 사업, 재원, 공공서비스, 공간개발을 상호 연계하는 통합적 운영방식을 지향한다. 추진 방향은 크게 네 가지로 설명할 수 있다. 첫째, 사회·문화적 다양성을 포용하는 연대 기반 지역사회를 조성하고 신규 유입 인구를 안정적으로 수용하는 것이다. 둘째, 생명과학, 예술·공예·럭셔리, 환경·지속가능 산업 등 다핵적 산업기반을 육성해 지역경제의 복잡성과 회복력을 높이는 것이다. 셋째,

도시·역사·문화·자연자원을 지역 정체성의 핵심 자산으로 전환해 대도시권 내 위상을 강화하는 것이다. 넷째, 서비스 혁신을 통해 생활격차를 완화하고 주민 체감 품질을 높이는 것이다. 특히 자원순환, 에너지 전환, 물 관리, 녹지 확충 등 생태계 서비스 관점의 정책을 통해 공공공간의 질을 개선하고 지속가능한 지역 이미지를 구축하려는 전략이 강조된다. Est Ensemble의 방향성은 행정협력 수준을 넘어, ‘기후-복지-도시-경제’의 정책 정합성을 높이는 권역 거버넌스 모델로 해석할 수 있다[8].

3. Bobigny Coeur De Ville의 개관

3.1. Bobigny

보비니는 일드프랑스 센생드니주에 위치한 작은 도시로, 면적이 6.77km²이고 2021년을 기준으로 인구가 약 55,056명이다.

역사적으로 보비니는 파리에 인접한 소규모 정주지였으나, 프랑스 혁명기를 거치며 전국적 사회변동의 영향을 직접적으로 겪은 지역이기도 하다. 또한 제2차 세계대전 동안 유대인을 강제이송하는 중요한 경유지로 기능하면서, 홀로코스트의 비극과도 관련된 장소였다. 전후 시기에는 그랑앙상블로 불리는 대단위 주거단지를 조성하면서 인구가 급증했고, 대학·병원 등 공공기관도 들어서면서 도시구조 역시 빠르게 재편되었다. 특히 센생드니지역을 관장하는 사법중심지로 법원과 정부행정청(Préfecture de la Seine-Saint-Denis)도 위치하며 보비니시청사(Bobigny City Hall)도 위치한다. Fig. 3., Fig. 4.는 보비니 지역의 그랑앙상블단지와 교통 등 주변 현황이다.

20세기 후반 이후에는 지하철 5호선 및 트램 T1라인의 도입 등 교통 인프라를 확충하며 주민편의 개선사업을 이어갔으나, 2005년에는 보비니를 비롯한 일드프랑스 일대에서 이주배경 주민을 비롯한



Commune	Area (km ²)	Population (2021)
Bagnolet	2,57	39,366
Bobigny	6,77	55,056
Bondy	5,47	52,905
Le Pré-Saint-Gervais	0,7	16,865
Les Lilas	1,26	23,469
Montreuil	8,92	111,455
Noisy-le-Sec	5,04	46,094
Pantin	5,01	60,800
Romainville	3,44	33,266

Fig. 2. EPT in Métropole du Grand Paris and Location of Est Ensemble [6]



Fig. 3. Overview of the Bobigny area



Fig. 4. Cité du Chemin Vert: Grands Ensemble in Bobigny (2022)

저소득층이 밀집한 지역을 중심으로 사회적 차별에 저항하는 대규모 소요가 발생하였다. 사태는 국가비상사태 선포로 이어질 정도로 확산되었으며, 이후 프랑스의 도시정책이 물리적 정비 중심에서 사회통합을 달성하는 도시조직을 지향하도록 방향을 전환하는 계기로 작용하였다. 이런 배경하에서 보비니지역에는 지금 현재도 도시 기능의 쇠퇴와 주거 취약 문제에 대응하기 위해 생활환경 개선, 공간 재생, 지속가능성 강화를 목표로 한 재개발 정책이 단계적으로 추진되고 있다.

3.2. Centre Commercial Bobigny 2

Bobigny Coeur de Ville 사업대상지의 본래 명칭은 Centre Commercial Bobigny 2로서 보비니 도심상권의 중심이었다. 1974년 개장한 이 시설은 약 21,800m² 규모의 대형 상업거점으로서, 다수의 판매·서비스 기능을 수용하며 지역 소비활동의 핵심 기반으로 작동했다. 사실 Centre Commercial Bobigny 2는 지하철, 트램, 버스정류장과 주변지역을 연결하는 결절점의 위치에 있으므로 주민들의 시설이용도가 높았을 뿐 아니라 정부행정청과 시청사를 연결하는 보행자도로로도 역할하였다. 또한 시설내 1987년 개관해 2019년 운영을 종료한 Magic Cinema도 있어 오랫동안 주민의 문화 접근성까지도 수용하는 장소였다. 상업과 문화 기능이 집적된 이러한 공간 구조는 오랜 기간 보비니의 일상생활과 도시 정체성 형성에 일정한 영향을 미쳤다.

그러나 장기 운영에 따른 물리적 노후화로 점차 한계가 드러났다. 개장 이후 약 반세기에 가까운 시간이 지나면서 건축물 성능과 공간 효율성 저하 문제가 누적되었고, 도시 관문부의 경관 및 상징성이란 측면에서도 시설에 대한 개선 요구가 확대되었다. 즉, 재개발 논의는 단순한 시설 교체가 아니라, 도심 이미지와 생활 인프라를 동시에 재조정하려는 필요에서 출발한 것이다.

2014년 지방선거를 맞아 상업지 재편 공약이 구체화되었고, 사업 추진의 제도적 기반이 마련되었다. 2016년에는 TVK Architects와 Altarea Cogedim이 'Bobigny La Place' (가칭) 계획을 공개하면서 Bobigny Coeur de Ville의 사업 방향이 가시화 되었다. 이어 2019년 9월 입점해 있던 대형마트가 폐점되고 착공에 이르게 된다.

Altarea Cogedim은 사업을 추진함에 있어 전면철거가 아닌 단계적 전환 전략을 채택하였다. Centre Commercial Bobigny 2에 대한 주민의 이용도가 높았으므로 시설을 전면철거하지 않고 초기에는 동측구역을 먼저 철거하고, 서측 구역은 외관 정비와 동선 조절을 통해 임시 운영이 가능하도록 하였다. 이 과정에서 상점, 중형 식품매장, 주차시설 등 필수 상업기능을 유지함으로써 공사 기간 중 주민 불편과 지역상권 공백을 최소화하고자 했다. 결과적으로 기존 쇼핑몰은 2020년 7월 말 영구 폐쇄되었으며, Bobigny Coeur de Ville 완공 시점에 맞추어 'La Place'라는 새로운 상업공간으로 전환되었다.

3.3. Bobigny Coeur De Ville

Coeur De Ville은 도시의 심장, 중심 즉 도심이라는 의미이다. 프랑스는 파리 인근의 일드 프랑스 지역을 개발하면서 지하철역과 인접하여 대규모쇼핑몰을 포함한 커뮤니티시설을 집적하고 주변에 주



Fig. 5. Center Commercial Bobigny 2 [9]

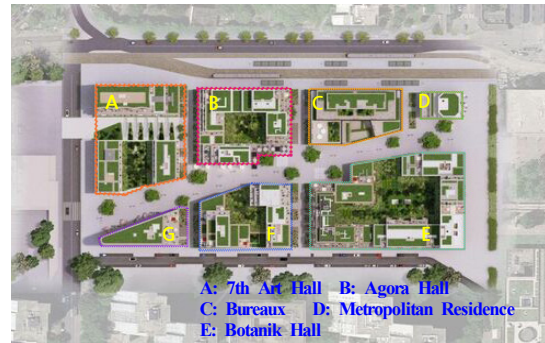


Fig. 6. Block name of Bobigny Coeur De Ville

거지역을 조성하였다. Centre Commercial Bobigny 2도 보비니지역의 Coeur De Ville로 설명했던바와 같이 쇼핑몰이 중심이었다. 보비니시는 2000년대 초반부터 도심을 고립시키고 쇠퇴시키는 보비니 쇼핑센터의 개선에 대한 필요성을 절감하고 있었다. 2016년 마침내 경쟁을 통해 개발사업자인 Altarea Cogedim이 선정되었다.

Altarea Cogedim은 TVK Architects를 포함하여 총 10개의 건축회사를 프로젝트에 참여시켰다. 그중 TVK Architects는 총괄 건축가로 프로젝트의 전반적인 계획에 통합관리를 담당하고 있고, 이외의 건축 회사는 일반건축부터 조경, 환경, 구조 등으로 파트가 나뉘어져 있다. 보비니 쇼핑센터의 리뉴얼이 계획되었고 2020년 착공하여 2025년 완공 및 입주가 진행되고 있다.

Bobigny Coeur De Ville 프로젝트를 진행하면서 Altarea Cogedim은 이곳을 도시의 모범적인 장소로 만들고, 주민의 기대를 충족시키도록 품질과 안전을 지속적으로 보장하며 환경친화적이고 지속가능한 개발사업을 구축하고자 국가 차원의 도시개발 인증/추진 제도인 ÉcoQuartier 라벨을 목표로 하였다. 완공 후 현재 Bobigny Coeur de Ville는 ÉcoQuartier 공식 플랫폼에 등재되어 ÉcoQuartier 추진 절차에 참여하고 있음이 확인된다.

Bobigny Coeur De Ville 사업은 참여 건축가들이 많고 현재 진행 중인 사업이라는 점을 들어 사업참여자들이 자료 제공에 소극적이었으므로 기본도면을 비롯한 실제 자료의 확보에 어려움이 있었다. 그러므로 사업의 전체 면적이나 규모에 대한 내용도 사업주체로부터 확인할 수 없었으나, 보비니시, 사업참여자들의 홈페이지, 그리고 관련 웹사이트 등에서 취합한 자료를 통해 대체적인 개요를 파악할 수 있었다.

Fig. 6.에서 보면 Bobigny Coeur De Ville은 7개의 개발단위로 구

성되어 있으며 공동주택 1,265세대, 업무시설 약 10,000m², 식품 중형매장 2,500m² (우체국 포함) 등이 있다. 공동주택에는 분양주택 830세대, 저소득층 세대를 위한 사회주택(Social Housing) 103세대, 중저소득층 세대를 위한 임대주택(Intermediate Rental House) 137세대와 학생기숙사(Student Residence)도 195가구가 포함되어 있다[11].⁵⁾ 주로 오피스가 들어서는 뷔로(C:Bureaux)동은 8층 규모이며 그 외 동들은 모두 15~16층 규모이다. 본래 있던 쇼핑몰과 영화상영관을 그대로 유지하도록 계획속에 반영되었다.

Fig. 7.은 Coeur De Ville의 기능에 따른 수직적 전개도이다. 지하층의 주차장부터 지상층 주택에 이르기까지의 모습을 보여준다. 지하층은 총 2개의 층으로 주민을 위한 주차공간과 방문객을 위한 공용주차공간의 분리된 모습을 보여준다. 또한 지하층에는 EST

Table 1. Brief of Coeur De Ville in Bobigny [10]

Developer: Altarea Cogedim	
Architect: TVK (architects and urban planners, Coordinator) and others	
Location: Bd Maurice Thorez, 93000 Bobigny	
Site Area: m ²	
Floor Area: 103,635m ²	
Dwellings: 1265	
Year: 2020~2025	

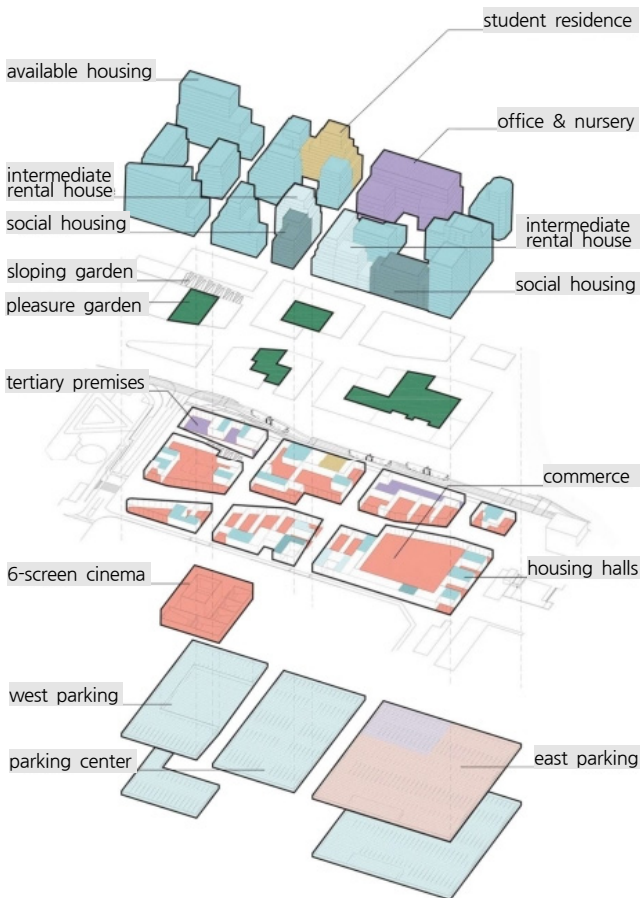


Fig. 7. Diagram of Bobigny Coeur De Ville

Ensembles에서 운영하는 영화관이 계획되어 있고, 1층에는 상업시설과 건물의 기능을 전담하는 사무실, 의료기관, 사업장 등의 시설로 사용될 수 있는 3차 건물에 대한 표시 및 주민을 위한 주택으로 향하는 현관에 대한 표시가 되어 있다. 이는 모두 기존의 Centre Commercial Bobigny 2에서 주민들이 이용하던 시설들이다. 외부 환경으로는 공공의 가로가 있는가 하면 주민들을 위한 다양한 층위의 녹지들도 조성되어 있다.

4. 건축특성 분석

4.1. 배치 및 주동계획특성

Bobigny Coeur De Ville에는 기존의 낙후된 쇼핑몰을 철거하고 도심의 기능을 회복하기 위해 여러가지 계획적 접근이 실체한다.

배치계획에 있어 거대블록을 단일건물 혹은 통일성을 지닌 인상을 지양하여 매스를 세심히 분절하였다. 결과적으로 균등치 않은 규모로 7개의 블록이 제안되었고 주민들에게 위압적인 모습으로 인상 지어지지 않을 수 있었다. 주동의 구성은 동선과 시각적 연계성을 확보하여 기존 도시맥락이 가진 문제에 대응하고 생활상을 유지하도록 배려하였다.

Fig. 8., Fig. 10.에서와 같이 Boulevard Maurice Thorez와 Cité du Chemin Vert 사이를 연결하는 남북축의 가로는 사실 Cité du Chemin Vert 주민들에게 가장 환영받는 역할을 한다. 즉 북측의 주도로를 향한 시각적 연속성을 확보하고 기존의 쇼핑몰로 인하여 단절되었던 동선상의 연계가 가능해졌다. 사실 Centre Commercial Bobigny 2는 3층 정도 규모로 고층은 아니었지만 거대한 매스로 Boulevard Maurice Thorez에 접해 있으므로 남측의 그랑양상블인 Cité du Chemin Vert 주민들은 고립된 생활을 이어왔다. 더하여 아



Fig. 8. Site plan of Bobigny Coeur De Ville



Fig. 9. Circulation in Centre Commercial Bobigny 2

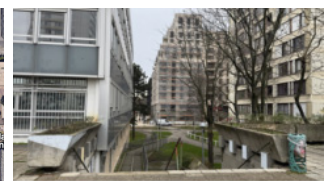


Fig. 10. Promenade from Cité Rue Du Chemin, 2025

파트단지와 쇼핑물 사잇공간은 녹지로 조성되어 있었지만 실제 안전성이 확보되지 않아 접근이 꺼려지는 불편하고 위험하기까지 한 장소였다. Bobigny Coeur De Ville 블록내 두 곳의 남북측으로의 통로를 배치하여 이런 문제를 해소하고자 하였지만, Fig. 8.에서와 같이 더 적극적으로 이 사잇공간에 도로를 신설하여 이 곳을 열린 장소로 제공하였다. 이제 블록내부의 광장과 주도로변까지 실제적 연결이 가능해졌을 뿐 아니라 도시내 방치된 장소의 이미지를 해소하였다. 또한 이 도로에 면해서 블록지하주차장으로의 차량진출입구를 위치시켜 차량통행량이 많아지고 기존의 녹지와 연계된 보행자도로도 함께 조성하며 Bobigny Coeur De Ville 거주민의 현관도 배치하여 개방성을 확대시키고 안전하며 쾌활한 장소로 탈바꿈시켰다. Fig. 10.에서 보듯이 Cité du Chemin Vert 아파트 주민들은 이제 Bobigny Coeur De Ville의 상가들 만이 아니라 새로 마련된 고품질의 공공공간에 대한 접근성도 확보하였다. 또한 블록 서측의 Av. Karl Marx와도 연결되므로 인근 주민들과도 사회적 접촉의 기회도 확대될 것이다. 이렇게 Bobigny Coeur De Ville 개발을 통하여 인접한 그랑양상블의 단원 단지 주민들의 삶에 일상적 공공성이 활성화될 수 있는 물리적 환경이 마련된 것이라 할 것이다.

블록 내부의 2개의 남북측 가로가 Cité du Chemin Vert 단지 주민의 일상과 동선에 영향을 주었다면, 북동측과 남서측을 잇는 블록 내부를 동서로 관통하는 가로는 다른 성격을 지닌다. Fig. 9.에서 볼 수 있듯이 이 동서가로는 본래 쇼핑물이 존재했던 시기에도 기능적으로 중요한 통과동선이었다. 당시 Av. Karl Marx변에 거주하는 주민들은 쇼핑물 내부를 통과하여 버스, 트램정류장이나 지하철역을 주로 이용하였다. 본 계획에서는 주민들에게 익숙한 동선을 유지하는 동시에, 기존 물을 해체하여 보다 쾌적한 보행 가로환경으로 전환시킨 것이다. 오히려 기존의 동선은 보비니 시청사를 향한 브릿지를 통해 연결이 되었다면 지금은 남서측으로 블록을 크게 개방하여 주민들의 동선이 더 간결해지는 한편 활성화된 가로에서 여유로운 보행자공간으로 마련되었다. 한편 브릿지를 다시 설치하여 시청사를 향한 동선은 그대로 유지토록 한다. 브릿지를 향해서는 Sloping Garden을 계획하여 공공녹지를 제공한다. 이렇게 Bobigny Coeur De Ville은 기존 쇼핑물이 지녔던 물리적 단절을 완화하고 지역주민들의 삶에 긍정적 영향을 미치도록 계획되었다.

Fig. 8. 배치도에서 보면 거주민들을 위한 출입구는 주로 Bobigny Coeur De Ville의 외곽에 접해 있다. 단지의 경계부에서 접근도록 하고 단지 내부는 오히려 가로형상가들을 조성해 지역주민들의 적극적인 유입을 유도하고 새로운 도심기능을 수행하고자 한 계획적 의도를 실제로 구현한 것이다. 차량동선은 기존에는 지하철역과 시청사 측에 진출입로가 위치했지만, 본 계획에서는 지하철역 주변은 보행자동선으로 배려하고 남측 아파트단지와 경계부로 조정하였다.

도심속의 오픈된 단지구성으로 외부공간은 주변 주민들에게도 전적으로 개방하였으므로 거주민들만을 위한 오픈스페이스는 별도로 확보되어야 했다. 즉 A: 7th ART HALL, B: AGORA HALL, E: BOTANIK HALL, F: PLAZA HALL은 상가의 옥상부분이며 거주세대가 시작되는 주동의 사잇공간들에 녹지를 확보하여 거주민들만을 위한 외부공간을 조성하였다. Fig. 11.에서 상층부세대들은 계단식으로 이루어져 자연스럽게 여유로운 크기의 테라스가 형성되고



Fig. 11. Terrace of upper level unit plan [12]

사적 외부공간이 제공될 수 있음을 보여준다. 이는 Éco Quartier에 대응하는 장치들로 역할하는 것이다.

4.2. 단위평면특성

Bobigny Coeur De Ville 내에는 일반분양주택, 중저소득층을 위한 임대주택, 저소득층을 위한 사회주택, 그리고 기숙사 등 1266세대가 혼재한다. 확인한 단위평면의 종류도 100여개를 훨씬 상회하며 면적도 18.06m²부터 124.22m²까지, Room수도 원룸형의 기숙사로부터 5 Room의 복층형까지 자유롭게 분포하였다. 본 연구에서는 이들 단위세대 평면들을 면적을 기준으로 유형화하고 70m² 미만이면 Type A, 70m²~80m²는 Type B, 80m²~90m²는 Type C, 90m² 이상이면 Type D로 구분하여 분석을 진행한다. 또한 원룸타입은 제외하고 2, 3 Room을 가진 단위세대를 대상으로 하였으므로 통상의 가족이 거주하는 프랑스의 일반적인 공간구성상의 특성을 확인하고자 한다. 본 연구에서 단위평면에 대한 분석은 J-Graph를 활용하여 공간구조의 관점을 적극 활용하며, J-Graph의 기준점(ROOT)는 외부이다.

A1과 A2 평면은 2R+LDK 형의 구조이며, 두 단위평면의 J-Graph에서도 3으로 같은 공간의 깊이로 나타난다. 비균제율의 경우, 대체로 통합되려는 성격으로 보이지만 A1과 A2의 비균제율이 각각 0.2860과 0.4286으로 나타나 A1이 더욱 통합되려는 평면이라 할 수 있다. 이는 두 단위평면이 모두 외부공간으로부터 홀(깊이 1)을 거쳐 각 실로 진입하는 동선으로 구성되었으나, A1은 홀(깊이 1)이 다수의 실과 직접 연결되어 연결도가 최대값인 6인 구조이고, A2는 현관 앞 홀(깊이 1)을 거쳐서 두 번째 홀(깊이 2)에 진입하여야 침실 등과 연결이 되는 구조로 연결도의 최대값은 4로 두 번째 홀에서 나타난다. 따라서 공간의 깊이와 방의 수, 거실 유형이 동일하더라도 평면 내에 전이 공간인 홀의 위치와 개수에 따라 공적 공간인 거실과 사적 공간인 침실로의 진입 깊이의 차이가 생겨나고 홀이 개실을 통합하는 성격이 다르게 나타남을 확인할 수 있다.

단위평면 A3와 A4의 경우도 A1, A2와 같이 2R+LDK 형의 구조로 총 공간의 수가 8로 동일하나 단위평면 A3의 비균제율이 0.3333으로 통합되려는 성격을 보이는 반면 A4의 비균제율이 0.5556으로 상대적으로 독립되려는 성격이 더 강하다. J-graph를 확인한 결과 A3는 A1과 같이 홀(깊이 1)에서 외부공간인 로지아를 제외한 모든 실로 진입이 가능하여 최초의 전이공간인 홀을 통해 공적영역과 사적영역이 연결된 형태를 보여준다. 반면 A4는 홀(깊이 1)에서 연결된 공적공간인 LDK(깊이 2)가 연결도가 가장 높은 공간이며, 또한 이와 연결된 작은 전이공간인 복도(깊이 3)를 거쳐 Room으로 진입

Table 2. Analysis of unit plan and J-graph

Type	Plan			
A				
	A1		A2	
	A3		A4	
B				
	B1		B2	
C				
	C1		C2	
D				
	D1		D2	

R: Room, L: Living room, C: Corridor and hall, D: Dining room, B: Bathroom, TO: Toilet, K: Kitchen, U: Utility room, T: Terrace, LO: Logia, BAL: Balcony, BU: Buanderie, AL: Alcove

Table 3. J-graph analysis of Coeur De Ville

	Type A				Type B		Type C		Type D	
	A1	A2	A3	A4	B1	B2	C1	C2	D1	D2
Number of bedroom	2	2	2	2	2	3	3	3	3	4
Number of bathroom	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
Number of outdoor space	1	-	1	2	1	1	1	1	1	1
Depth	3	3	3	5	5	4	5	5	5	5
Total depth	16	16	14	29	27	31	30	38	34	48
Number of node	9	8	8	10	9	12	12	12	13	14
Mean depth	2	2.2857	2	3.2222	3.375	2.8182	2.7273	3.4545	3.0833	3.5385
RA	0.2857	0.4286	0.3333	0.5556	0.6786	0.3636	0.3455	0.4909	0.3788	0.4231
RRA	0.9018	1.3052	1.0151	1.8183	2.1418	1.2764	1.2123	1.7231	1.3747	1.5856
RA-L	0.2143	0.4286	0.2381	0.1667	0.3214	0.3273	0.1636	0.1636	0.3182	0.1667
Type of livingroom	LDK	LDK	LDK	LDK	LDK	LDK	LDK	LDK	LD/K	LD/K
Transitional space	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O

K: Kitchen, D: Dining room, L: Living room, RRA: Real relative asymmetry, RA-L: Relative asymmetry of living room

할 수 있으므로 공간구조상 침실이 더 깊이 위치함을 알 수 있다. 더 하여 LDK와 Room에 각각 마련된 발코니가 연결되지 않도록 계획하여 침실의 독립성은 한번 더 강조된다.

단위평면 B1과 B2는 모두 Duplex형이지만 비균제율이 각각 0.6786과 0.3636으로 상대적으로 큰 차이를 보인다. 평면 B1은 거실공간(깊이 2)에서 계단을 거쳐 복도(깊이 4)를 통해 Room(깊이 5)으로 진입하는 구조로 사적 영역이 비교적 깊은 위치에 자리하고 있다. 이와 다르게 단위평면 B2의 경우, 공적 공간과 사적 공간으로 진입하는 동선이 현관홀에서 이미 분리되어 있다. 즉, 두 개의 전이 공간이 구성되어 현관홀(깊이 1)에서 거실로 진입하고 복도(깊이 3)에서 침실로 진입하는 형태이다. 즉 상부층의 공간구조는 B1, B2가 차이가 없으나 계단실의 위치에 따라 J-Graph의 형태가 크게 달라짐을 알 수 있다. 전통적인 공간구조는 대체로 현관홀에서 바로 2층으로 진입하는데 비해 계단실이 계획상 특정 지점을 고집하지않고 보다 유연하게 위치할 수 있음을 보여주는 것이다. B1, B2간의 이런 차이가 비균제율의 차이로 나타나며 상대적으로 B1은 독립되려는 성격, B2는 통합되려는 성격을 보인다.

단위평면 C1과 C2는 모두 3R형이며, 공간의 수와 깊이는 모두 동일하게 구성되어 있으나, 두 단위평면의 J-Graph는 완전히 다른 모양으로 나타난다. 단위평면 C1의 경우, 3침실 중의 2개소는 현관홀(깊이 1)에서 바로 접근 가능하여 LDK(깊이 2) 공간과 같은 깊이 에 자리하고 나머지 하나는 거실을 지나 복도(깊이 3)를 거쳐야 접근 가능한 형태로 사생활 보장에 유리한 위치에 자리하고 있다. 단위평면 C2의 경우는, 현관홀(깊이 1)에서 거실(LDK, 깊이 2)로 진입한 뒤에 복도(깊이 3)를 통해 모든 침실로 이어지는 동선으로 계획되어 있다. 단위평면내 공간을 구성하는 방식에 있어 전혀 다른 차이를 보이고 있는데 이는 공적공간인 거실(LDK)의 위치와 공간적 위계에 의한 것이다. C1은 현관홀의 연결도가 6으로 가장 높아 대체로 실의 깊이가 얕은 반면, C2는 복도의 연결도가 7로 가장 높게 나타나므로 평균깊이도 C031보다 높다. J-Graph상에서 시각적으로 두 평면의 차이는 크게 보이지만 비균제율은 C1이 0.3455, C2가 0.4909로 C1이 더 통합되려는 성격이 크게 나타난다.

단위평면 D1과 D2는 모두 Duplex형으로 같은 공간의 깊이를 지니지만 실(node)수는 D2가 더 많다. D1은 현관홀(깊이 1)에서 계단실이 인접해 있다면 D2는 거실을 통해 계단실로 접근이 가능하다.

다만 B2의 경우 계단실이 홀을 통해서만 접근가능한데 비해 D1의 계단실은 거실에 접해있으면서도 동선이 거실의 공간적 범위와 구분되어 있으므로 계단실의 위치는 D2와 B2의 성격을 함께 지닌다고 할 수 있다. D1의 깊이 5에 해당하는 공간은 다용도실 뿐이라고 한다면 D2의 깊이 5에 해당하는 공간은 4개의 방과 화장실이 있으므로 실제 사적 공간의 영역은 D2가 더 깊이 위치한다는 점을 알 수 있다. 무엇보다 거실의 공간적 중요성이 두 평면사이에는 차이가 있다. D1의 거실은 연결도가 3인 반면 D2의 거실은 연결도가 5이다. 즉 D1의 거실은 공적 공간임에도 상대적으로 독립적인 위치를 점하고 있는 반면 D2의 거실은 동선상에서도 중요한 역할을 함을 알 수 있다. 이 두 단위평면은 J-Graph상의 공간구조는 차이를 분명히 인지할 수 있지만 비균제율에 있어서는 유사한 성격을 보이고 있다는 점이 특징이다. 즉 D1의 비균제율은 0.3788이며, D2는 0.4231로 계산된다. 비록 D1의 경우가 통합되려는 성격이 더 강하다고 설명할 수 있으나 그 차이가 크지 않음은 앞의 사례들과 다른 점이다.

분석대상 단위평면의 침실 수는 모두 2~4개실, 화장실/욕실의 수는 2~3개 사이며, 외부공간도 적극 계획하고 있음을 확인할 수 있다. 공간의 평균 깊이는 2.0에서 3.54 사이로 대체로 면적이 커지고 실의 수가 많아짐에 비례함을 알 수 있다. 반면, 비균제율의 경우 0.2860에서 0.6786 사이로 나타나는데 깊이가 얕고 평면이 단순한 A1이 가장 통합되려는 경향이 강하며, 복층형으로 사적공간이 가장 깊이 위치한 B1의 경우 가장 독립되려는 경향이 강하게 파악된다.

거실중심의 비균제율을 보면 전체적으로 거실이 통합되려는 경향은 강하게 나타나며 A2의 경우 상대적으로 독립되려는 경향이 강해 보인다. C1과 C2의 경우 J-Graph상에서의 차이는 크게 보이지만, 거실중심의 비균제율은 0.1636으로 같은 값을 보이는 점이 특이하다. 비균제도(RRA)에서는 A1이 가장 작은 0.9018이라면 나머지 케이스의 경우 모두 1을 넘어가므로 실들이 독립되려는 경향이 강함을 알 수 있다.

단위평면의 공간구조분석을 통하여 시각적 평면형태의 다양성뿐만 아니라 J-Graph상에서도 다양한 형태를 보여주고 있으므로 특정한 기준으로 유형화를 시도하기 어려움을 알 수 있다. 이는 획일적 평명형을 지양하는 현대 서구사회 공동주택 계획의 특성 중 하나라 할 수 있을 것이며, 거주민의 생활상을 폭넓게 수용하고자 하는 적극적인 시도일 것이다.

4.3. 입면특성

Fig. 12.는 Bobigny Coeur De Ville의 전체경관이다. 블록내 건축물의 입면은 특별한 디자인 의도를 부각하지 않고 안정되게 정리되어 있으나, 각 건축물에 적용된 개구부가 각각 다른 유형과 방식으로 계획되어 건축물마다 각자의 개성은 드러난다. 이는 Coeur De Ville의 계획은 TVK Architects를 비롯한 총 10개 설계회사에서 동별 단위로 나눠서 설계를 분담하여 각 회사의 디자인 방식과 수법으로 독립적으로 반영하였지만 전체적인 가이드라인을 존중했기 때문일 것이다.

Fig. 13.은 준공 바로 전인 2025년 1월 지하철역쪽에서 본 블록의 전경이다. 정면에 위치한 D블록(Metropolitan Residence)은 진입 경로에서 시각적 중심성을 확보하기 위해 독립적으로 배치되었으며, 중심가로 반대편의 G블록(Lumin Hall) 또한 예각의 매스로 계획되어 Av. Karl Marx에서의 인지성을 강화한다. 두 건물은 가로에 면한 정면규모가 과도하게 위압적이지 않도록 조정되어, 블록 내부 보행자가 가로로의 접근성을 높이는 장치로 작동한다.

주동들은 상층부를 절곡하여 매스감을 경감시키는 수법을 전체적으로 일관성있게 적용하였다. 이는 평면적 매스구성에 있어 남북측으로 경관축을 확보하고자 내부가로를 조성한 것처럼, 가로 및 주변 지역에서도 입면상 시각적 차폐를 완화하고 다양한 도시경관을 형성하려는 의도로 이해된다. 이러한 특성은 다수 설계자의 협업속에서 입면구성이나 색채, 규모에 이르기까지 통일성과 함께 다양성을 구현하고자 함일 것이다. 즉 Fig. 15.는 Botanik Hall의 남측 입면인 바 디자인과 재료가 전혀 다른 두 건물이 맞벽으로 위치하고 있다. 이는 단일한 거대매스로 보여지기보다는 오히려 서로 다른 분절된 여러 건물들이 집적해 있음을 의도한 것으로 올드타운에서 이질적인 건물들이 공존하는 방식들에 대한 일종의 오마주로 해석할 수 있다.

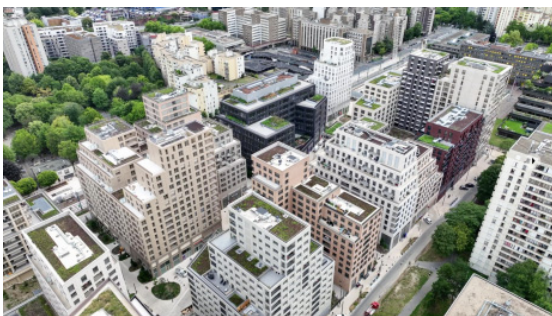


Fig. 12. Bird's-eye view of Bobigny Coeur de Ville [13]
source: <https://www.bartolocontre.com/fr/projets/203-logements-batiments-b1-et-e2a-1314.html>



Fig. 13. View from the bus station (2025)

Fig. 14.를 보면 건물들마다 입면의 주 인상이 되는 창문의 패턴은 다르지만, 오피스 위주인 Bureaux동을 제외하고는 외벽 전체 면적당 창문면적에 제한이 있으며, 방향의 형태를 유지하도록 디자인 지침이 있었던 것으로 보인다. 보와 기둥이 나타나는 선적인 강조가 보이는 입면이 있는가 하면 전통적인 매스감을 인지할 수 있는 면적인 입면도 병치되어 서로 다른 재료의 사용과 함께 지루해 보일 수 있는 건물의 인상을 완화시킨다. 건물의 최상부 단형으로 조성된 부분들에는 적극적으로 테라스 형 외부공간과 조경을 도입하여 ÉcoQuartier의 환경적 지향에 입체적으로 대응하고자 하는 의도를 드러내고 거주자



Metropolitan Residence



Art Hall



Botanik Hall

Fig. 14. Elevation of Coeur De Ville



Fig. 15. Material and detail of elevation in Botanik Hall (2025)

에게는 원경까지 시야가 확장되는 생활공간을 제공하였다. 재료의 사용에도 전체적인 일관성이 확인되는 바, 블록내 건물들은 모두 벽돌 또는 콘크리트패널 등 비교적 견고한 외장재를 중심으로 구성되어 구도심에서 볼 수 있는 석재나 토질 마감에 주는 자연적인 이미지를 한 기하는 한편, 지속가능성과 도시미관을 함께 구현하고자 하였다.

5. 결론

2차 세계대전 이후 프랑스는 그랑양상블 시대의 양적공급 확대에 초점을 맞추었던 주택공급정책에 대한 문제들을 직시하고 지속가능한 공존의 공동체를 지향하는 데 있어 도시·건축 차원에서 새로운 시도들을 진행하고 있다. 약 20년에 걸친 정책정비와 제도화, 그리고 실행단계를 거쳐 Bobigny Coeur De Ville은 제안되었고 실현되었다. 이 계획에서는 인접 지구들간의 기능적·형태적 단절을 완화하고, 기존에 잠재되어 있으나 가시화되지 못한 연결구조를 조정함으로써, 도시조직의 연속성과 상호침투성을 회복하기를 목표로 하였고 궁극적으로는 낙후된 il de France 지역의 도시기능을 회복하기를 기대한 것이다. 본 연구를 통하여 다음 결과를 확인하였다.

우선, 기존의 Centre Commercial Bobigny 2를 해체하고 약 22,000m²의 대상지에 100,000m² 이상의 연면적을 수용하면서 그랑양상블 시대의 녹지위의 고층주거가 아닌 기존 마켓과 시네마를 포함하는 Bobigny 지역사회의 새로운 도심으로 조성하고자 하였다. 둘째, 배치계획에 있어 매스를 적절히 분절시켜 도시구조를 유기적으로 연결시키고자 하였고 이런 의도는 기존건물내부에 있었던 연결통로를 외부화, 가로화하는데에서 더 부각되었으므로 주변주민들의 삶의 질 향상에도 기여할 것이다. 셋째, 블록전체적으로 15층 정도에서 높이를 한정하여 일종의 빌딩숲을 이루기는 했지만, 주변의 아파트들보다는 낮게 계획되었으며, 상층부에서 계단식으로 매스를 후퇴시켜 고층건물에 대한 심리적 위축을 완화하고자 하였다. 넷째, 단위평면은 수용하는 세대수만큼 다양한 타입을 제안하고 있으며, J-Graph를 통한 분석에서도 폭넓은 공간구조적 적용들이 자유롭게 이루어지고 있음을 알 수 있었다. 하지만 비균제율(RA)에서는 공간구조안에서 통합적인 경향이 크게 나타나며, 특히 거실중심의 비균제율(RA-L)의 경우 통합하려는 경향이 더 크게 나타나는 바 이는 타 국가 단위평면의 결과치와 비교해 본다면 더 유의미한 해석이 가능할 것으로 본다. 다섯째, 건물의 입면을 구성함에 있어 재료나 색채, 개구부를 포함한 디자인적 다양성을 인정하면서도 안정적이고 조화를 이룰 수 있는 경관을 달성하고자 세심히 조율되었음을 확인할 수 있었다.

Bobigny Coeur De Ville은 교통-상업-업무-주거-공공공간을 통합하는 복합개발사업으로서, 근대 이후 축적된 도시 맥락 속에서 동서·남북 축의 관계망을 재조직하고 그 수렴점을 중심부 광장에 집약하였다. 이는 물리적 환경 개선을 넘어, 단절된 도시 구조를 재연결하고 공공공간의 네트워크 효과를 극대화함으로써 지역 차원의 공간적 회복탄력성과 사회·경제적 집적 효과를 동시에 창출하려는 거대담론의 건축적 구현일 것이다. 또한 프랑스의 지속가능한 도시 주거 정책기조와 궤를 같이하는 ÉcoQuartier적 지향을 내포하고 있으며, 환경적 지속가능성, 기능혼합, 보행중심의 공공공간 재편, 그

리고 도시적 연계성 강화를 통하여 기존 도시조직을 재매개하는 모델로 평가할 수 있다. Bobigny Coeur De Ville에 대한 분석을 통하여 우리나라의 도시재생 및 주거지 정비사업 또한 단순한 물리적 환경 개선에 머무르지 않고, 교통·주거·상업·공공공간의 통합적 재구성 과 지역 맥락에 기반한 연결성 회복을 통해 지속가능한 생활권 형성으로 나아가야 할 것임을 시사한다. 또한 후속연구를 통하여 다양한 지역에 적용된 공동주택단지의 계획특성들을 공식적 관점에서 분석이 진행될 것이다.

References

- [1] 장한두, 제해성, 프랑스 공공임대 주거단지 재생 사례 연구: 단지 계획기법과 주거복지정책을 중심으로, 국토계획, 제45권 제3호, 2010, pp.7-26. // (H.D. Jang, H. Je, A case study on the regeneration of public housing complexes in France: Focused on characteristics of site planning and housing welfare policies, Journal of Korea Planning Association, 45(3), 2010, pp.7-26.)
- [2] 손세관, 프랑스의 대형 주거단지 '그랑 양상블'의 실패와 그 재생수법에 관한 연구, 한국주거학회 논문집, 제25권 제5호, 2014, pp.113-124. // (S.K. Sohn, A study on the failure of grands ensembles of France and on the methods of renovation, Journal of the Korean Housing Association, 25(5), 2014, pp.113-124.)
- [3] LesEchos, Val-d'Oise : Sarcelles va s'attaquer à ses copropriétés dégradées, <https://www.lesechos.fr/pme-regions/ile-de-france/val-doise-sarcelles-va-sattaquer-a-ses-coproprietes-degradees-1383766>.
- [4] C. Rochefort, Les Petits Enfants du siècle, Paris: Grasset, 1961.
- [5] Metropole du Grand Paris, Rapport Annual 2016, 2016, <https://www.metropolegrandparis.fr/fr>.
- [6] Le Journal du Dimanche, Désolé, nous n'avons pas trouvé la page que vous recherchez, <https://www.lejdd.fr/Politique/grand-paris-les-departements-de-la-petite-couronna-la-petite-couronne-jouent-leur-va-tout-3544364>.
- [7] 전훈, 프랑스 지방자치의 새로운 변화, 법제, 제25권 제5호, 2016, pp.5-25. // (H. Jeon, Un nouveau changement de la décentralisation en France, Beopje(Legislation), 25(5), 2016, pp.5-25.)
- [8] EST ENSEMBLE, Est Ensemble dévoile ses projets 2024-2025 pour le climat et la justice sociale, https://www.est-ensemble.fr/est-ensemble-devoile-ses-projets-2024-2025-pour-le-climat-et-la-justice-sociale?utm_source=chatgpt.com.
- [9] Olivier Busson Architecte Requalification centre commercial bobigny 2, <https://oba-architecture.fr/portfolio-item/requalification-centre-commercial-bobigny-2/>.
- [10] Altarea Cogedim, Bobigny Coeur de Ville, 2025, <https://www.altarea.com/projets/bobigny-coeur-de-ville/>.
- [11] TVK, Bobigny la Place, 2025, <http://www.tvk.fr/architecture/bobigny>.
- [12] Cogedim, Un nouveau cœur de ville piétonnier au pied du mÉtro, du tramway et des commerces, https://success-capital.com/wp-content/uploads/2019/05/Bobigny_Brochure_compressed.pdf.
- [13] Bartolo+Contré Architectes, 203 Logements, bâtiments B1 et E2A, <https://www.bartolcontré.com/fr/projets/203-logements-batiments-b1-et-e2a-1314.html>.

- 1) 손세관, 프랑스의 대형 주거단지 '그랑 양상블'의 실패와 그 재생수법에 관한 연구, 한국주거학회 논문집, 제25권 제5호, 2014, p.116.
- 2) ibid, p.116.
- 3) C. Rochefort, Les Petits Enfants du siècle, Paris: Grasset, 1961, p.111.
- 4) 전훈, 프랑스 지방자치의 새로운 변화, 법제, 제25권 제5호, 2016.03.17, pp.15-16.
- 5) <http://www.tvk.fr/architecture/bobigny>