KIEAE Journal, Vol. 26, No. 5, Oct. 2026, pp.107-115.

KIEAE Journal

Korea Institute of Ecological Architecture and Environment

141

기존 도시자산을 활용한 주거공급의 전환전략과 지속가능성에 관한 연구
- 뉴욕의 주거전환 및 공공복합개발 사례를 중심으로 -

Transformation Strategies and Sustainability in Housing Provision through Existing Urban Assets
- A Study of Residential Conversion and Public Mixed-Use Development in New York City -

이승근* · 장재우**
Seung Keun Lee* · Jae-Woo Chang**

** Main author, Registered Architect (BA, Netherlands / KIRA, South Korea), Associate & Senior Architect at UNStudio, Amsterdam, Netherlands (archi.leesk@gmail.com)*
*** Corresponding author, Assistant Professor, Dept. of Architecture, Hanbat National Univ., South Korea (jwchang@hanbat.ac.kr)*

ABSTRACT

Purpose: This study examines the use of existing urban assets for housing provision in high-density cities facing limited developable land, changing building use, and increasing housing demand. Moving beyond a building-centered understanding of adaptive reuse, it considers existing buildings, historic properties, and public assets as resources for housing provision. The study applies the sequence of "What is Retained?–What is Transformed?–What Value is Extended?" to three New York City cases: 25 Water Street, One Wall Street, and The Eliza. **Method:** A comparative case-study method examines the architectural, programmatic, and policy characteristics of the three projects. The analysis considers environmental continuity through building-stock reuse, cultural continuity through the preservation of architectural identity and historic value, and social-programmatic continuity through public functions, affordable housing, and community services. Supporting cases and recent New York City initiatives are also reviewed to assess the broader applicability of these strategies. **Result:** The analysis shows that the sustainable use of existing urban assets cannot be evaluated solely by the amount of physical fabric preserved. 25 Water Street transforms existing office stock for large-scale housing, while One Wall Street combines residential conversion with historic architectural identity. The Eliza extends the approach beyond physical reuse by integrating affordable housing, a public library, and community programs while maintaining public and social functions. The study concludes that housing provision through existing urban assets involves retaining existing values, transforming constraints, and extending environmental, cultural, and social-programmatic values, providing a framework for more sustainable and socially responsive housing provision.

KEYWORD

Existing Urban Assets
Adaptive Reuse
Housing Provision
Sustainability
Residential Conversion
Mixed-Use Development

ACCEPTANCE INFO

Received Sep. 14, 2026
Final revision received Sep. 21, 2026
Accepted Sep. 28, 2026

ⓒ 2026. KIEAE all rights reserved.

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

대도시의 주거문제는 신규주택의 지속적인 공급 필요성과 개발 가능한 토지의 한계가 동시에 작용하는 구조적 문제이다. 특히 뉴욕과 같이 고밀 개발이 장기간 누적된 도시에서는 신규 개발부지를 확보하는 방식만으로 주택수요에 대응하기 어렵고, 산업 및 업무환경 변화에 따라 저이용되는 기존 건축물과 공공자산을 새로운 도시자원으로 재해석하는 접근이 중요해지고 있다. 뉴욕은 최근 비주거 건축물의 주거전환 가능 범위를 확대하는 조닝 개편과 세제 인센티브를 통해 저이용 업무시설을 주택으로 전환하는 정책적 기반을 강화하고 있다[6,7].

Adaptive Reuse는 기존 건축물의 수명을 연장하고 철거 및 신축에 따른 자원소비와 폐기물을 줄일 수 있다는 점에서 지속가능한 건축 및 도시재생의 주요 전략으로 논의되어 왔다[1,2]. 동시에 기존 건축물이 지닌 역사문화적 정체성과 지역사회 관계를 유지할 수 있다는 사회문화적 가치도 강조되어 왔다[2,3]. 그러나 주거공급 관점에서 보면 기존 자산의 활용은 단순한 용도변경보다 복합적인 문제를 포함한다. 업무시설의 깊은 평면, 코어와 창호체계, 역사적 보존조건, 공공부지의 운영방식과 접근성 등 기존 조건을 새로운 주거와 결합하기 위해서는 유지할 가치와 변화시킬 제약을 선별하는 과정이 요구되기 때문이다.

본 연구의 목적은 뉴욕의 기존 도시자산을 활용한 주거공급 사례를 대상으로 기존 자산에서 무엇이 유지되고(What is Retained), 무엇이 전환되며(What is Transformed), 그 결과 어떠한 환경적·문화적·사회적 가치가 확장되는지(What Value is Extended)를 비교·분석하는 데 있다. 이를 통해 Adaptive Reuse를 기존 건축물의 물리적 보존에 한정하지 않고, 기존 도시자산의 가치를 새로운 주거공급과 연결하는 지속가능한 전환전략으로 확장하여 이해하고자 한다. 이러한 연구의 문제의식은 주택수요와 기존 도시자산의 활용, 선택적 유지와 전환, 그리고 지속가능한 주거공급으로 이어지는 관계로 정리할 수 있으며, 이를 Fig. 1.에 개념적으로 제시하였다.

pISSN 2288-968X, eISSN 2288-9698
http://dx.doi.org/10.12813/kieae.2026.26.5.107

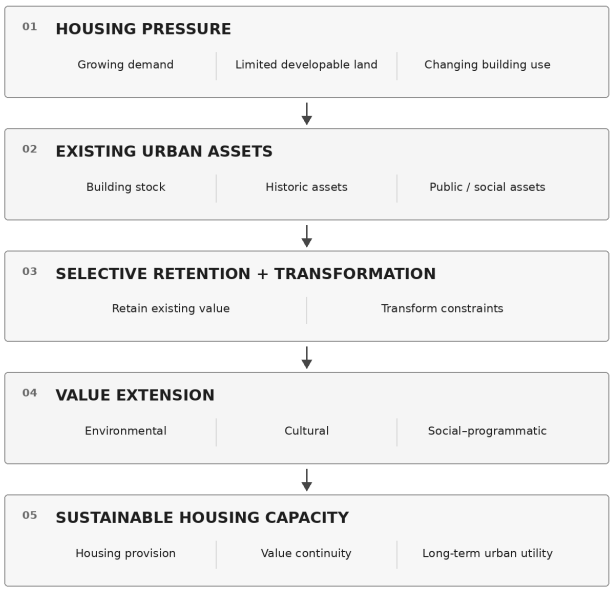


Fig. 1. Research background: housing demand and the potential of existing urban assets

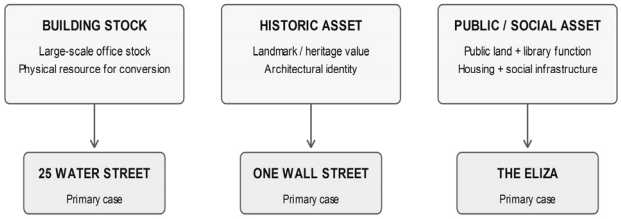


Fig. 2. Research flow and case selection based on existing urban asset types

1.2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 뉴욕시에서 최근 완공되거나 주거전환이 본격화된 프로젝트 가운데 기존 비주거 건축물 또는 공공 도시자산을 활용하고, 기존 자산과 새로운 주거 프로그램의 관계를 건축·도시·정책적 관점에서 확인할 수 있는 사례를 대상으로 한다. 심층사례는 25 Water Street, One Wall Street, The Eliza의 세 프로젝트로 선정하였다. 세 사례는 모두 기존 도시자산을 새로운 주거공급에 활용하지만, 기존 건축물의 보존 정도, 주택의 공급방식, 공공 프로그램, 정책적 지원 및 사회적 목표가 서로 다르다는 점에서 비교의 의미가 있다.

연구는 네 단계로 진행한다. 첫째, Adaptive Reuse와 지속가능성, 기존 도시자산 활용에 관한 선행연구를 검토한다. 둘째, 뉴욕의 주택공급과 오피스-주거 전환정책, 공공자산 복합개발의 최근 흐름을 검토한다. 셋째, 세 사례에 대해 기존 자산의 특성, 전환배경, 건축적 개입, 주거공급방식, 공공·커뮤니티 프로그램 및 관련 정책을 질적으로 분석한다. 넷째, 사례를 'What is Retained? – What is Transformed? – What Value is Extended?'의 공통 틀로 비교하고, 보조사례를 통해 도출된 해석의 확장 가능성을 검토하여 지속가능성 및 정책적 시사점을 도출한다. 이상의 연구흐름과 기존 도시자산의 유형에 따른 사례선정 구조는 Fig. 2.와 같다.

본 연구는 세 사례의 상세 구조성능이나 평면효율을 정량적으로 검증하는 연구가 아니라, 서로 다른 기존 도시자산이 주거공급을 수용하는 과정에서 나타나는 건축적 전환과 가치의 연속성을 탐색하는 질적 사례연구이다. 공개된 공공기관 자료, 설계사 및 개발주체의 프로젝트 자료, 전문건축매체, 관련 학술연구를 교차검토하고 정량정보는 분석의 근거로 제한적으로 활용한다.

1.3. 선행연구 검토 및 연구의 차별성

Adaptive Reuse의 지속가능성에 관한 연구는 기존 구조와 재료의 재사용을 통한 자원절감, 건축물 수명연장, 철거폐기물 감소와 같은 환경적 효과를 주요 가치로 다루어 왔다[1,2]. 최근 연구는 이러한 환경적 편익에 더하여 경제적, 사회적, 문화·역사적 편익과 제도·관리상의 과제를 함께 다루는 다차원적 접근으로 확장되고 있다[1,3]. 국내에서도 Adaptive Reuse와 기존 도시자산의 활용에 관한 연구가 지속되어 왔다. 최유진은 미국의 Adaptive Reuse 사례를 통해 도시재생과 제도적 지원의 관계를 분석하였으며, 김현주·이상호는 유휴공간 재활용이 도시재생과 결합되면서 개별 건축물 중심의 활용에서 주변 지역을 포함하는 재생으로 확장되는 계획적 변화를 분석하였다[3,21]. 또한 김현주·이상호는 유휴 산업시설의 문화공간 전환사례를 대상으로 기존 외관과 구조의 보존·변형·복원, 공간의 활용·증축 및 용도변경 등의 건축적 재활용 방법을 제시하였다[22]. 저자의 선행연구에서는 Brooklyn의 산업건축물 재사용에서 장소정체성과 커뮤니티 영향을 분석하고, Gowanus 공동주택 개발에서 조닝, 공공접근성, 환경적 회복력 및 지역사회 영향을 함께 검토하였다[4,5].

이와 같이 기존 연구는 기존 건축물과 유휴공간의 재활용을 도시재생, 건축적 전환, 장소정체성 및 제도적 지원 등 다양한 관점에서 다루어 왔다. 그러나 기존 연구는 역사건축물 또는 산업시설의 재사용, 개별 오피스-주거 전환의 기술적 가능성, 혹은 정책 인센티브를 각각 다루는 경우가 많으며, 서로 다른 성격의 기존 도시자산이 주거공급으로 전환될 때 '유지되는 가치 – 변화되는 요소 – 확장되는 가치'의 관계를 공통 분석틀로 비교한 연구는 상대적으로 제한적이다. 본 연구는 분석대상을 물리적 건축물에만 한정하지 않고 공공 토지와 지속되는 사회적 기능까지 포함하는 '기존 도시자산'의 관점에서 세 유형의 프로젝트를 비교하고, 보조사례 및 정책적 확산을 함께 검토한다는 점에 차별성이 있다.

2. 기존 도시자산 활용과 주거전환의 분석체계

2.1. Adaptive Reuse와 지속가능한 기존 도시자산 활용

Adaptive Reuse는 기존 건축물의 주요 구조와 공간적 자원을 활용하면서 새로운 기능을 수용하도록 변화시키는 전략으로, 건축물의 생애를 연장하고 신축에 대한 의존을 낮춘다는 점에서 지속가능성과 직접 연결된다[1,2]. 기존 건축물을 하나의 축적된 자원으로 보는 관점은 건물에 이미 투입된 재료와 에너지, 도시기반시설, 장소적 기억과 사회적 관계를 새로운 개발에서 다시 활용할 수 있다는 의미를 갖는다[1,2].

본 연구에서 '기존 도시자산(existing urban assets)'은 단순히 보존되는 건축물만을 의미하지 않는다. 기존 구조체와 외피 등의 물리적 자산, 역사적·건축적 정체성을 형성하는 문화적 자산, 공공 토지와 공공서비스 및 지역사회 관계와 같은 사회적 자산을 포괄하는 분석개념으로 사용한다. 이는 Adaptive Reuse의 범주를 임의로 확대하기 위한 것이 아니라, 주거공급이라는 새로운 목적에서 기존 장소가 가진 어떤 가치가 지속되는지를 비교하기 위한 조작적 정의이다.

2.2. 비주거 건축물의 주거전환과 뉴욕의 정책적 배경

비주거 건축물의 주거전환은 기존 건물의 위치와 구조를 활용할 수 있다는 장점이 있지만, 주거가 요구하는 채광·환기·피난·사생활·세대구획과 기존 업무시설의 공간조건 사이에 차이가 존재한다. 특히 대형 오피스의 깊은 floor plate는 외기에 면하는 주거공간을 확보하기 어렵게 하며, 업무시설용 코어와 설비체계 역시 주거용으로 재편되어야 한다[8]. 반대로 높은 층고, 견고한 구조, 중심업무지구의 입지, 기존 기반시설은 주거전환의 잠재적 자원이 될 수 있다[8].

뉴욕의 정책은 이러한 전환을 도시의 주택공급 전략과 연결하고 있다. 2024년 승인된 City of Yes for Housing Opportunity는 비주거 건축물의 주거전환 범위를 확대하고, 1991년 이전 건축물까지 전환대상을 넓히는 등 기존 제약을 완화하였다[6]. 이와 함께 467-m 세제 인센티브는 일정 조건을 충족하는 상업용 건물의 임대주택 전환과 부담가능주택 공급을 연계한다[7]. 이는 오피스 공실과 주택부족이라는 서로 다른 도시문제를 기존 도시자산의 용도 재조정을 통해 연결하려는 정책적 흐름으로 볼 수 있다. 즉, 뉴욕의 비주거 건축물 주거전환은 기존 건축물의 공간적 잠재력과 제약에 대응하는 건축적 전환과 제도적 지원이 결합된 과정이며, 이러한 관계를 Fig. 3.에 정리하였다.

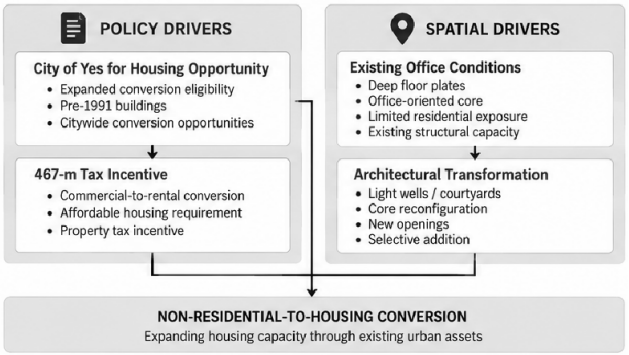


Fig. 3. Policy and spatial drivers of non-residential-to-housing conversion in New York City

Existing Urban Asset	What is Retained?	What is Transformed?	What Value is Extended?
25 Water Street Building Stock	Structure Building stock	Deep floor plate Core / Openings Upper volume	Environmental value Housing capacity
One Wall Street Historic Asset	Landmark fabric Historic identity	Interior conversion Circulation / Structure Program	Cultural value Residential reuse
The Eliza Public / Social Asset	Public land Library function Community role	Building replacement Density increase Program organization	Social-programmatic value Affordable housing Community services

Fig. 4. Analytical framework: Retention-transformation-value extension

2.3. 가치의 연속성과 분석 관점

기존 자산의 활용을 지속가능성의 관점에서 평가할 때 물리적 보존량만을 기준으로 삼을 경우 서로 다른 전환방식의 의미를 충분히 설명하기 어렵다. 본 연구는 기존 자산의 연속성을 환경적 연속성(Environmental Continuity), 문화적 연속성(Cultural Continuity), 사회·프로그램적 연속성(Social – Programmatic Continuity)의 세 차원에서 검토한다. 환경적 연속성은 기존 구조체·재료·건물재고와 기반시설의 활용을, 문화적 연속성은 역사적 외피·공간·장소정체성의 지속을, 사회·프로그램적 연속성은 공공기능·접근성·부담가능성·지역사회 관계의 유지 및 확대를 의미한다.

이 세 차원은 각 사례를 하나의 유형으로 고정하기 위한 분류가 아니라 모든 사례에 공통 적용되는 비교항목이다. 사례마다 세 가치가 동시에 존재할 수 있으나, 기존 자산의 성격과 사업목표에 따라 특정 가치가 상대적으로 두드러질 수 있다.

2.4. 사례선정 및 분석틀

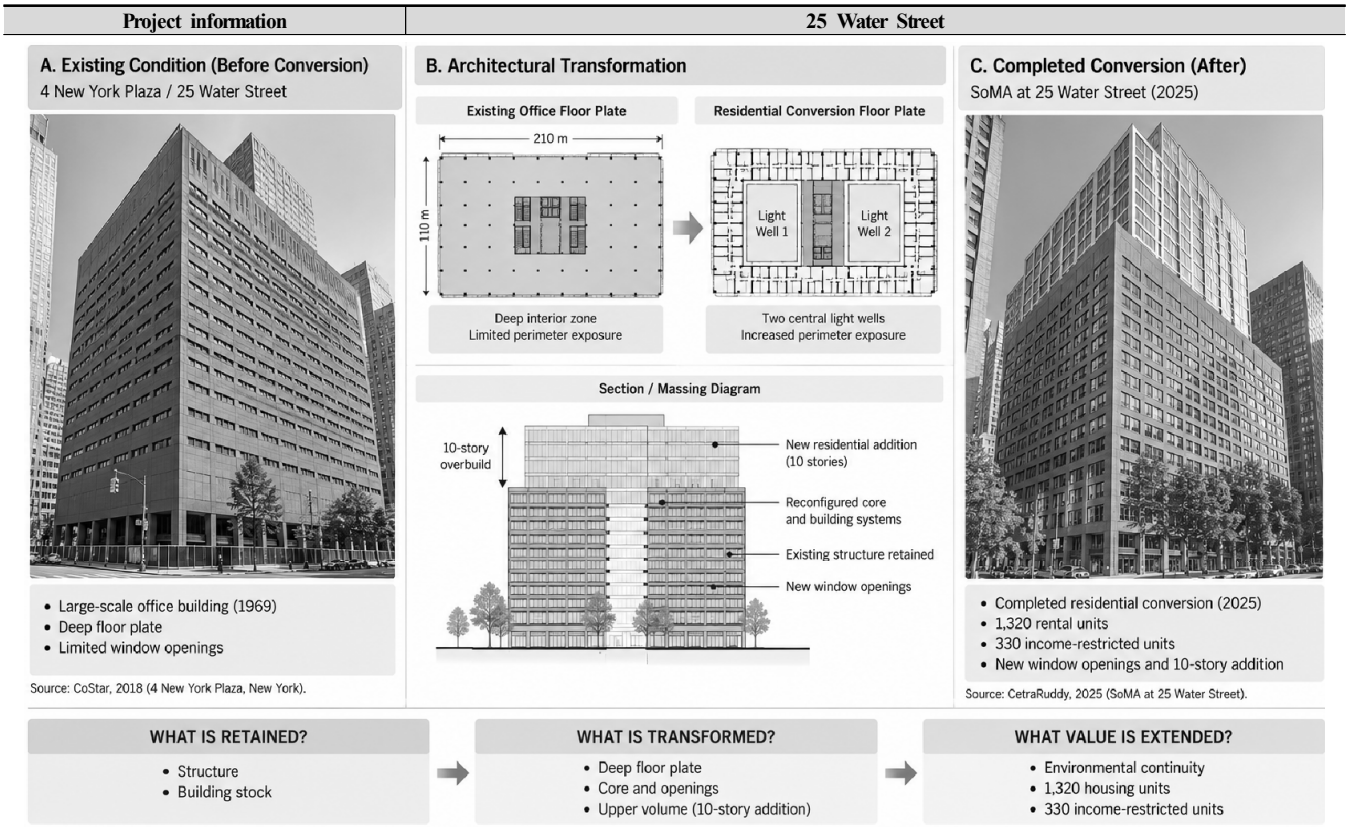
사례는 뉴욕시의 기존 도시자산을 활용한 주거공급 프로젝트 가운데 기존 자산과 새로운 주거 프로그램의 전환관계를 건축적으로 확인할 수 있으며, 서로 다른 자산유형과 가치의 연속성을 비교할 수 있는 사례를 선정하였다. 이에 대형 업무시설의 건물재고를 활용한 25 Water Street, 역사적 건축자산을 주거로 전환한 One Wall Street, 공공 토지와 도서관 기능을 부담가능주택과 결합한 The Eliza를 각각 대표사례로 선정하였다. 사례분석은 세 질문으로 구성한다. 첫째, 기존 자산에서 무엇이 유지되는가(What is Retained?). 둘째, 새로운 주거를 수용하기 위해 무엇이 전환되는가(What is Transformed?). 셋째, 그 결과 어떠한 가치가 확장되는가(What Value is Extended?). 마지막 질문은 건축적 변화가 주택의 수량, 부담가능성, 도시활력, 공공서비스 및 장소정체성에 어떠한 의미를 갖는지를 환경적·문화적·사회적 지속가능성의 관점에서 해석하기 위한 것이다. 이에 따라 세 사례에 공통적으로 적용되는 'Retained – Transformed – Extended Value'의 분석구조를 Fig. 4.와 같이 설정하였다.

3. 뉴욕의 기존 도시자산 활용 주거공급 사례

3.1. 25 Water Street: 대형 업무시설의 물리적 자원을 활용한 대규모 주거전환

25 Water Street는 맨해튼 Financial District의 대규모 업무시설을 임대주택으로 전환한 사례이다. 기존 건물은 깊은 floor plate와 제한적인 창호를 가진 대형 오피스로, 팬데믹 이후 업무공간 수요의 변화와 뉴욕의 주택부족이 동시에 부각되는 상황에서 기존 골조를 활용한 대규모 주거전환 대상으로 재평가되었다[8~10]. 전환 후 프로젝트는 1,320세대의 임대주택을 공급하며, 이 가운데 330세대가

ⓒ 2026. Korea Institute of Ecological Architecture and Environment all rights reserved.



*Analytical diagram by author based on project drawings and published sources.

Fig. 5. 25 water street: Retaining building stock through large-scale residential conversion

소득제한 주택으로 계획되어 기존 오피스 전환과 부담가능주택 정책의 결합을 보여준다[8~10].

건축적으로 가장 중요한 문제는 기존 업무시설의 깊은 평면을 주거에 적합한 환경으로 바꾸는 것이었다. 설계는 건물 중앙부를 절개하여 light well을 형성하고 외기에 면하는 면을 추가하는 한편, 코어·피난·창호체계를 주거용으로 재구성하고 상부 증축을 통해 개발용량을 조정하였다[9,10]. Fig. 5.에서와 같이 이러한 전환은 기존 구조체와 건물재고를 유지하면서 깊은 평면과 코어, 개구부 및 상부 볼륨을 선택적으로 재구성하는 방식으로 이루어졌다. 이러한 개입은 기존 건물을 그대로 보존하는 소극적 재사용보다, 기존 구조체의 가치를 유지하면서 주거에 부적합한 공간조건을 선택적으로 변형하는 적극적 전환으로 볼 수 있다.

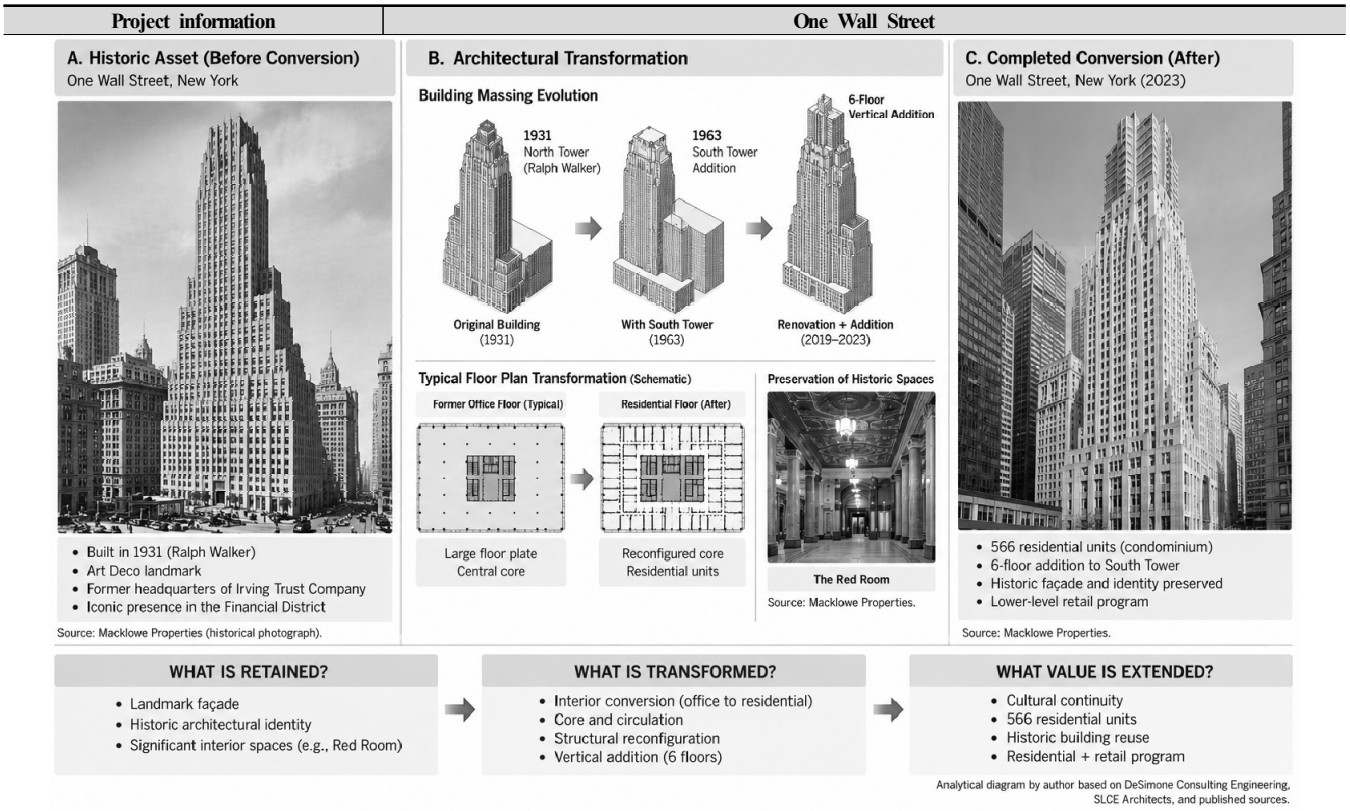
환경적 측면에서 이 사례의 의미는 기존 대형 건물재고와 구조체를 철거하지 않고 새로운 주거공급 기반으로 활용했다는 데 있다. 동시에 세제지원과 소득제한 주택의 결합은 민간 오피스 전환을 공공적 주택공급과 연계하려는 정책적 방향을 보여준다[7,8]. 따라서 25 Water Street는 물리적 건물재고의 재사용이 대규모 주택공급, 환경적 자원보존 및 정책적 인센티브와 결합될 수 있음을 보여주는 사례이다.

3.2. One Wall Street: 역사적 건축자산의 보존과 새로운 주거가치의 결합

One Wall Street는 Financial District의 대표적인 Art Deco 업무시설을 주거·상업 복합시설로 전환한 사례이다[11~13]. Ralph Walker가 설계한 기존 건축물은 석회석 외피와 단계적 setback, Red Room 등 역사적 건축요소를 포함한다[11,13]. 전환은 566세대의 공동주택과 대규모 상업시설을 도입하면서 역사적 외피와 주요 공간을 보존·복원하는 방식으로 진행되었다[11~13].

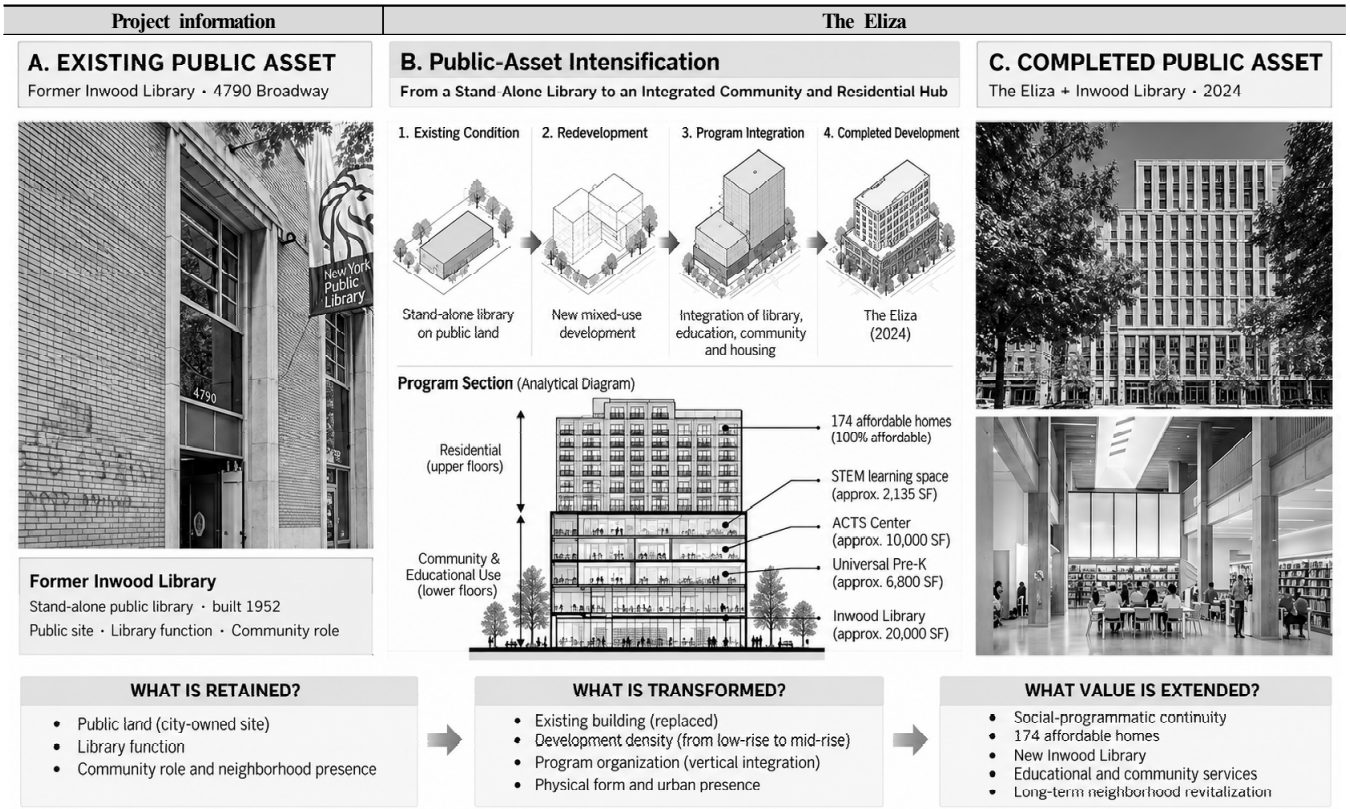
본 사례에서 유지되는 가치는 기존 구조체의 재사용뿐 아니라 건물의 건축적 정체성이다. 랜드마크 외관과 대표공간을 보존하는 한편, 내부에서는 기존 업무공간을 주거세대와 편의시설로 재구성하고 설비와 수직동선체계를 새로운 용도에 맞게 변경하였다[12,13]. 이러한 선택적 보존과 내부 전환의 관계는 Fig. 6.에서와 같이 역사적 건축요소의 유지와 새로운 주거 프로그램의 삽입이 동시에 이루어지는 방식으로 나타난다. 즉 역사적으로 중요한 부분에는 높은 수준의 연속성을 유지하면서 새로운 생활방식을 수용하는 내부 프로그램과 성능체계는 적극적으로 변경하는 선택적 보존과 삽입의 전략이 나타난다.

사회·도시적 측면에서 One Wall Street는 과거 금융업무에 집중되었던 건물을 주거와 상업, 주민편의시설이 결합된 복합시설로 바꾸며 Financial District의 이용방식을 다양화한다. 역사적 공간이 새로운 도시활동과 다시 연결된다는 점에서 보존은 과거의 형태를 고정하는 행위라기보다 새로운 이용을 통해 장소의 문화적 가치를 지속하는 과정으로 해석할 수 있다. 다만 고급 분양주택 중심의 개발이라는 점에서 부담가능성 측면의 공공적 효과는 제한적이며, 이는 환경·문화적 성과와 사회적 형평성을 구분하여 볼 필요가 있음을 보여준다.



* Analytical redraw by author based on DeSimone Consulting Engineering and SLCE Architects.

Fig. 6. One wall street: Preserving historic identity through residential conversion



*Source: NYC HPD; NYPL; Fogarty Finger; Andrew Berman Architect; AIA New York. Existing library photo: DNAinfo. Completed project photos: Alexander Severin/Michael Moran. Analytical diagram by author.

Fig. 7. The eliza: Intensifying public assets through affordable housing and social infrastructure

ⓒ 2026. Korea Institute of Ecological Architecture and Environment all rights reserved.

3.3. The Eliza: 공공 도시자산의 집약을 통한 부담가능 주택과 사회기반시설의 결합

The Eliza는 Inwood의 기존 공공도서관 부지를 활용하여 174세대의 100% 부담가능주택과 새로운 Inwood Library, Universal Pre-K, ACTS Center 및 STEM 관련 학습공간 등을 하나의 복합건축물에 통합한 사례이다[14,15,17]. 기존 도서관 건물은 물리적으로 철거되었으므로 좁은 의미의 Adaptive Reuse 사례와는 구별된다[15,16]. 그러나 공공 토지와 도서관이라는 기존 기능, 지역주민과의 관계가 새로운 개발에서도 유지되고 확대되었다는 점에서 기존 도시자산의 지속적 활용이라는 본 연구의 비교대상에 포함하였다.

프로젝트의 핵심은 단일 공공시설이 사용하던 토지를 고밀·복합화하면서 기존 공공서비스를 제거하지 않은 데 있다. 저층부의 새로운 도서관과 교육·커뮤니티 프로그램, 상부의 부담가능주택이 수직적으로 결합되며, 개발과정에는 주민 설문과 community visioning workshop 등 지역사회 참여가 포함되었다[16]. Fig. 7.에서와 같이 이러한 전환은 기존 도서관 건물의 물리적 보존이 아니라, 공공 토지와 도서관 기능을 유지하면서 주거·교육·커뮤니티 프로그램을 수직적으로 집약하는 방식으로 이루어진다.완공 후에도 도서관을 중심으로 교육, 문화, 직업훈련과 커뮤니티 서비스를 제공하도록 프로그램이 구성되었다[14,15,17].

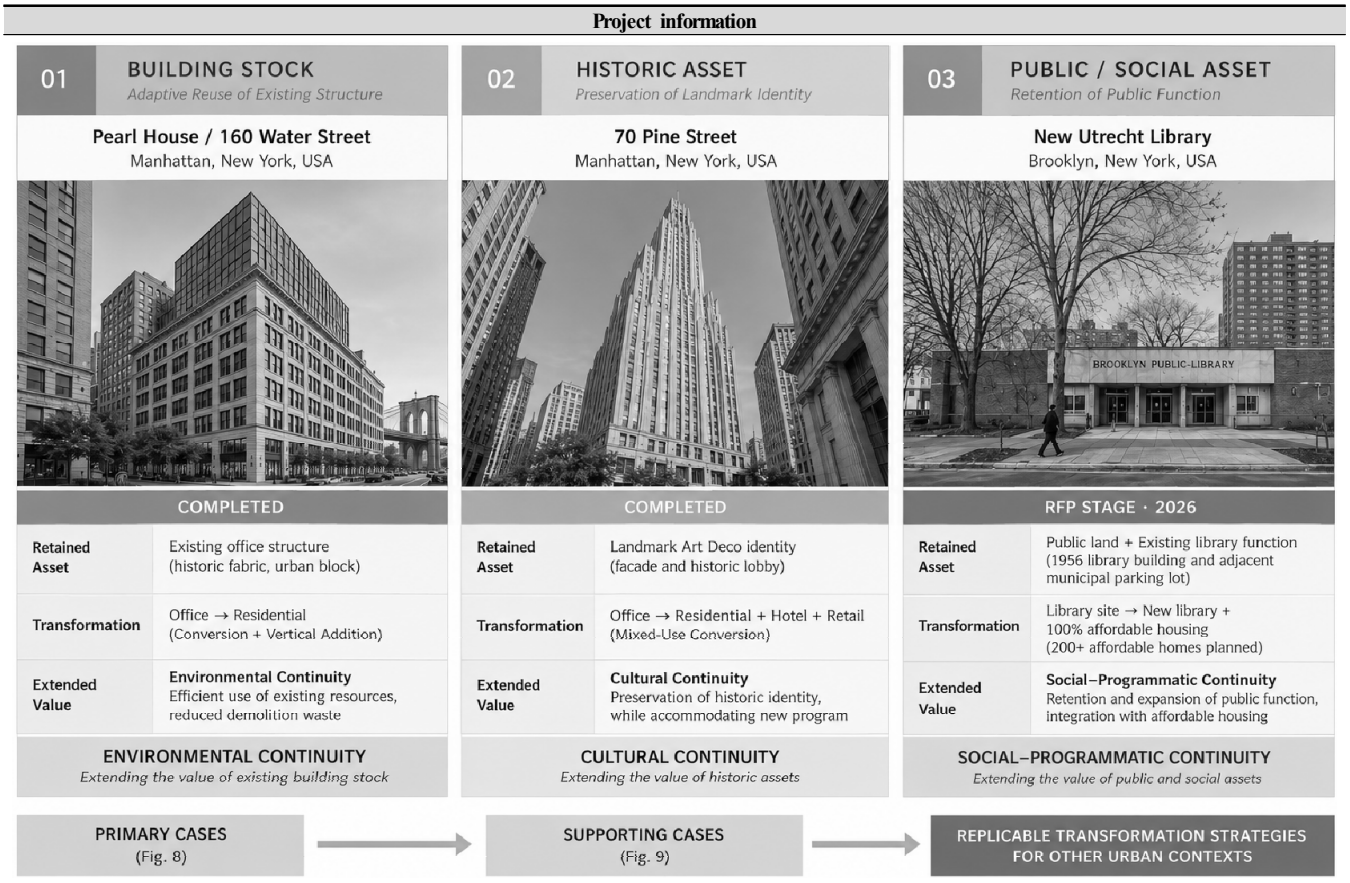
The Eliza는 기존 건축물의 물리적 연속성이 낮더라도 기존 장소의 사회적 기능과 공공성이 더 큰 개발용량 속에서 지속될 수 있음을 보여준다. 즉 기존 도서관 부지의 '재사용'은 건축재료의 보존이 아니라 공공 토지의 가치와 사회적 관계를 주거공급과 결합하여 확대하는 방식으로 이루어진다. 이는 기존 도시자산 활용을 건축물의 물리적 재사용만으로 평가할 경우 포착하기 어려운 사회·프로그램적 지속가능성을 드러낸다.

4. 기존 도시자산의 전환과 지속가능성 비교분석

4.1. What is Retained?: 기존 도시자산에서 유지되는 가치

세 사례는 모두 기존 도시자산을 주거공급에 활용하지만 유지되는 대상은 서로 다르다. 25 Water Street에서는 구조체와 건물규모, 기존 건물재고의 물리적 가치가 중심이 된다. One Wall Street에서는 역사적 외피와 공간, landmark로서의 건축적 정체성이 유지된다. The Eliza에서는 기존 건물보다 공공 토지와 도서관 기능, 지역사회 관계가 지속된다. 이러한 차이는 기존 도시자산의 연속성을 물리적 보존율만으로 평가하기 어렵다는 점을 보여준다.

본 연구는 이를 환경적 연속성, 문화적 연속성, 사회·프로그램적 연속성으로 구분한다. 세 차원은 상호배타적 유형이 아니라 각 프로젝트에 중첩되어 나타나는 가치이며, 사례별 사업목표에 따라 상대적 비중이 달라진다.



*Source: Gensler, Pearl House (160 Water Street); DTH Capital, 70 Pine Street; NYC Housing Preservation and Development (HPD), New Utrecht Library and Affordable Housing RFP, 2026. Diagram by author.

Fig. 8. Supporting cases for the extension of existing urban asset transformation strategies

4.2. What is Transformed?: 주거공급을 위한 선택적 전환

유지되는 가치와 함께 각 사례는 새로운 주거를 수용하기 위해 기존 조건의 일부를 적극적으로 변화시킨다. 25 Water Street에서는 floor plate, 코어, 창호와 상부 볼륨 등 공간·성능체계가 재구성된다. One Wall Street에서는 역사적 외피와 주요 공간을 보존하면서 내부 프로그램, 설비, 수직동선과 일부 볼륨을 변경한다. The Eliza에서는 기존 건물을 교체하고 개발밀도와 프로그램 구성 자체를 재편한다. 따라서 retention과 transformation은 서로 반대되는 개념이 아니라, 유지할 가치를 지속하기 위해 변화가 선택적으로 발생하는 상호보완적 관계로 볼 수 있다.

이를 'Retain the Value – Transform the Constraint'의 관계로 해석하면, 기존 자산의 활용은 최대한 많은 요소를 남기는 행위가 아니라 새로운 주거공급에 유효한 가치를 선별하고 그 가치의 지속을 방해하는 제약을 조정하는 과정으로 이해할 수 있다.

4.3. What Value is Extended?: 지속가능성 가치의 확장

세 사례에서 전환의 결과는 단순한 용도변경에 그치지 않고 기존 자산의 가치가 새로운 방향으로 확장되는 양상으로 나타난다. 25 Water Street에서는 기존 건물재고의 재사용이 환경적 자원보존과 대규모 임대주택 공급으로 연결되며, 일부 소득제한 주택을 통해 정책적 공공성이 추가된다. One Wall Street에서는 역사적 정체성과 공간적 기억이 새로운 주거 및 상업 프로그램 속에서 지속되면서 문화적 가치와 도심활력이 결합된다. The Eliza에서는 공공도서관의 기능이 부담가능주택, 교육 및 커뮤니티 서비스와 결합되면서 사회적 가치가 확대된다. 이상의 비교를 종합하면 세 사례는 각각 건물재고, 역사적 정체성, 공공·사회적 자산을 주요하게 유지하면서 서로 다른 전환과정을 통해 환경적·문화적·사회·프로그램적 연속성을 확장하며, 이를 Table 1.에 요약하였다.

4.4. 보조사례를 통한 전환전략의 비교 및 확장

세 심층사례에서 도출한 전환전략이 개별 프로젝트의 특수성에 한정되는지를 검토하기 위해 유사한 뉴욕 사례와 정책계획을 보조적으로 살펴보았다. 오피스–주거 전환은 City of Yes와 467–m을 기반으로 하나의 정책적 공급수단으로 확대되고 있으며, 이는 25 Water Street가 보여주는 대형 기존 건물재고의 주거화가 단독사례가 아님을 뒷받침한다[6~8]. 역사적 업무시설의 주거전환 역시 Financial District의 다수 프로젝트에서 반복되어, 보존과 새로운 프로그램 삽입의 결합이 도심 주거화의 한 방식으로 자리잡고 있음을 보여준다.

특히 The Eliza와 유사한 공공자산 활용모델의 확산은 본 연구의 분석범위를 뒷받침하는 중요한 근거이다. 2026년 HPD와 Brooklyn Public Library가 발표한 New Utrecht Library RFP는 기존 도서관을 새로운 공공도서관과 100% 부담가능주택으로 재개발하는 것을 요구하고 있다[18]. 또한 New York City Council의 'New Libraries, New Homes' 구상은 The Eliza를 선행모델로 제시하면서 도서관, senior center, childcare center 등 주거와 결합 가능한 공공시설 부지를 활용하여 새로운 공공시설과 100% 부담가능주택을 함께 공급하는 접근을 도시 차원에서 확대할 것을 제안한다[19]. Timbale Terrace 역시 저이용 공공부지였던 NYPD 주차장을 341세대의 100% 부담가능주택과 커뮤니티 예술공간으로 전환한다[20].

이러한 보조사례는 The Eliza를 Adaptive Reuse의 예외적 사례로 보기보다, 기존 공공 도시자산의 기능을 유지·확대하면서 주거공급을 결합하는 'public asset intensification'의 선행사례로 해석할 근거를 제공한다. 즉 기존 도시자산의 지속가능한 활용은 물리적 건축물의 보존뿐 아니라 토지, 공공서비스, 사회기반시설과 지역사회 관계의 연속성까지 포함하는 방향으로 확장되고 있다. Fig. 8.에서와 같이 이러한 확장성은 기존 건물재고의 주거전환, 역사적 자산의 새로운 용도 수용, 공공자산과 부담가능주택의 결합이라는 세 방향에서 확인되며, 각 전략이 개별 심층사례를 넘어 다른 프로젝트와 정책으로 확장될 가능성을 보여준다.

4.5. 사회적 영향과 도시적 의미

주거전환의 사회적 영향은 세대수 증가만으로 평가하기 어렵다. 25 Water Street와 One Wall Street는 업무 중심의 Financial District에 상주인구와 생활 프로그램을 추가함으로써 용도다양성과 시간대별 도시활동을 확대하는 방향을 보여준다. The Eliza는 이러한 도시활력의 차원을 넘어 주택의 부담가능성과 공공서비스를 직접 결합한다.

특히 The Eliza와 후속 공공자산 복합개발은 주택공급과 공공서비스가 반드시 경쟁관계에 놓일 필요가 없다는 점을 보여준다. 제한된 공공부지의 개발밀도를 높이는 대신 기존 공공기능을 개선하고 교육·문화·커뮤니티 프로그램을 추가함으로써 주거와 사회기반시설을 동시에 공급할 수 있다. 이러한 접근은 기존 도시자산의 지속가능성을 자원보존뿐 아니라 사회적 형평성, 접근성 및 지역사회 지원의 관점으로 확장한다.

4.6. 정책적 시사점

첫째, 기존 비주거 건축물의 주거전환은 개별 건축물의 설계문제만이 아니라 조닝, 건축규정, 세제지원 및 부담가능주택 정책이 결합되어야 실질적인 공급수단으로 작동할 수 있다. 뉴욕의 City of Yes와 467–m은 전환 가능 건물의 범위를 넓히고 민간사업의 경제성과 공공적 주택공급을 연결하려는 정책적 장치라는 점에서 의미가 있다[6~8].

둘째, 역사적 건축자산의 주거전환에서는 보존규제가 개발을 제한하는 조건으로만 작용하기보다 기존 정체성을 새로운 용도와 결합하는 가치창출의 기반이 될 수 있다. 다만 고급 주거개발의 경우 사회적 지속가능성 측면에서 주택의 부담가능성이나 공공적 환원에 대한 별도의 평가가 필요하다.

셋째, 저이용 공공자산은 단일 공공시설을 유지하거나 매각하는 이분법을 넘어, 공공서비스를 유지·확대하면서 주거를 결합하는 복합개발 자원으로 검토할 수 있다. The Eliza와 New Utrecht Library 계획은 공공도서관을, Timbale Terrace는 저이용 공공토지를 주거와 사회기반시설로 복합화하는 정책적 가능성을 보여준

ⓒ 2026. Korea Institute of Ecological Architecture and Environment all rights reserved.

다[14,18~20].

넷째, 기존 도시자산 활용정책의 성과평가 역시 물리적 보존율이나 공급세대수만을 기준으로 하기보다 환경적 자원보존, 장소정체성, 주택의 부담가능성, 공공기능의 연속성 및 지역사회 접근성을 함께 고려하는 다차원적 기준으로 확장될 필요가 있다.

4.7. 기존 도시자산 기반 지속가능한 주거공급 모델

세 사례와 보조사례의 비교를 종합하면 기존 도시자산 기반 주거공급은 '기존 가치를 확인하고 – 새로운 용도를 방해하는 제약을 선택적으로 전환하며 – 환경적·문화적·사회적 가치를 확장하는' 과정으로 정리할 수 있다. 이는 기존 건축물을 얼마나 많이 남겼는가보다 무엇을 가치 있는 자산으로 인식하고 그 가치를 새로운 주거수요와 어떻게 연결하였는가를 중심으로 평가하는 관점이다. 따라서 본 연구는 기존 도시자산 활용의 기본 구조를 'Retain the Value – Transform the Constraint – Extend the Value – Generate Sustainable Housing Capacity'로 제안한다. 이 모델은 향후 보다 많은 사례를 대상으로 구조·공간조건, 정책 인센티브, 주거유형, 공공프로그램 및 이용자 영향을 정량적으로 검토하는 후속연구의 개념적 틀로 활용될 수 있다. 세 심층사례의 기존 자산, 주거공급방식, 주요 전환요소 및 가치의 연속성에 대한 종합 비교는 Table 2.와 같다.

Table 1. Comparative analysis of retention, transformation, and value extension

Case	RETAIN	Transform	Extend
25 Water Street	Building Stock	Floor Plate/ Core/Openings	Environmental continuity
One Wall Street	Historic Identity	Interior/Structure/ Program	Cultural continuity
The Eliza	Public/ Social Asset	Density/Program/ Physical Form	Social–programmatic continuity

5. 결론

본 연구는 신규 개발부지가 제한된 고밀도 도시에서 기존 도시자산을 새로운 주거공급 자원으로 활용할 수 있다는 관점에서, 뉴욕의 25 Water Street, One Wall Street, The Eliza를 대상으로 기존 자산에서 무엇이 유지되고, 무엇이 전환되며, 그 결과 어떠한 지속가능한 가치가 확장되는지를 비교하였다. 또한 보조사례와 최근 정책동향을 검토하여 세 사례에서 관찰된 전략의 확장 가능성을 살펴보았다.

첫째, 기존 도시자산의 연속성은 물리적 건축요소의 보존에 한정되지 않았다. 25 Water Street에서는 기존 구조체와 건물재고의 물리적 가치, One Wall Street에서는 역사적 외피와 공간적 정체성, The Eliza에서는 공공 토지와 도서관 기능 및 지역사회 관계가 주요하게 유지되었다. 이에 기존 자산의 연속성은 환경적, 문화적, 사회·프로그램적 차원에서 구분하여 이해할 필요가 있다.

둘째, retention과 transformation은 상반되는 개념이 아니라 상호보완적으로 작동하였다. 기존 도시자산의 활용은 최대한 많은 물리적 요소를 보존하는 것보다 유지할 가치와 변화시킬 제약을 선택하는 과정으로 해석할 수 있다.

셋째, 이러한 전환은 서로 다른 지속가능성 가치의 확장으로 연결되었다. 25 Water Street는 기존 건물재고의 재사용을 통해 환경적 연속성과 대규모 주택공급을 결합하였고, One Wall Street는 역사적 건축자산을 새로운 주거·상업 프로그램과 결합하여 문화적 연속성을 강화하였다. The Eliza는 공공자산의 집약을 통해 부담가능주택과 사회기반시설을 동시에 공급함으로써 사회·프로그램적 연속성을 확장하였다.

넷째, The Eliza 이후 New Utrecht Library 계획과 New Libraries, New Homes 구상 등은 공공시설과 부담가능주택을 결합하는 모델이 개별 사례를 넘어 정책적 방향으로 확대될 가능성을 보여준다[18,19]. 이는 기존 도시자산의 활용대상을 건축물 자체뿐 아니라 공공 토지와 사회기반시설로 확장하여 검토할 필요성을 뒷받침한다.

Table 2. Comparative analysis of existing urban asset transformation and housing provision

Analytical category	25 Water Street	One Wall Street	The Eliza
Existing urban asset	Large-scale office building stock	Landmark Art Deco office building	Public library site and social function
Original use	Office	Financial office headquarters	Public library
Housing model	Rental housing+income-restricted units	Luxury residential condominium	100% affordable rental housing
Housing capacity	1,320 units/330 income-restricted	566 residences	174 deeply affordable homes
Primary retained value	Existing structure and building stock	Landmark fabric and historic identity	Public land, library function, community role
Major transformation	Deep floor plate, core, openings, vertical addition	Interior conversion, structural reconfiguration, circulation, vertical addition	Existing building replacement, density increase, vertical program integration
Key architectural strategy	Light wells+residential reconfiguration+ 10-story overbuild	Selective preservation+residential insertion+6-floor South Tower addition	Vertical integration of housing+ library+education/community facilities
Primary continuity	Environmental	Cultural	Social–Programmatic
Extended value	Building-stock reuse+ large-scale housing provision	Historic continuity+ residential/commercial reuse	Affordable housing+renewed library+ social infrastructure

다섯째, 정책적으로는 기존 비주거 건축물의 주거전환을 위한 규제 유연성과 인센티브, 역사적 자산의 보존과 새로운 용도를 조정하는 제도, 저이용 공공부지를 주거와 사회기반시설로 복합화하는 개발방식이 함께 검토될 필요가 있다. 또한 기존 도시자산 활용의 성과를 공급세대수나 보존면적만으로 평가하기보다 환경적 자원보존, 문화적 정체성, 부담가능성, 공공서비스 및 지역사회 접근성을 함께 고려할 필요가 있다.

본 연구는 세 개의 뉴욕 사례를 대상으로 한 탐색적 질적 사례연구라는 한계를 가진다. 후속연구에서는 첫째, 25 Water Street와 유사한 오피스-주거 전환 사례군을 대상으로 floor plate, core, opening, structure, addition 및 unit configuration 등 건축적 전환조건을 정량화할 필요가 있다. 둘째, The Eliza와 New Utrecht Library 등 공공시설-부담가능주택 복합화 사례를 확대하여 social infrastructure가 주거개발의 사회적 anchor로 작동하는 방식과 주민 이용을 분석할 필요가 있다. 셋째, One Wall Street와 유사한 역사적 업무시설의 주거전환을 대상으로 보존, 장소정체성, 새로운 주거가치 및 도시재생의 관계를 검토할 수 있다. 넷째, 국내 적용을 위해 저이용 업무시설, 노후 공공청사와 공공시설, 산업시설 등 기존 도시자산의 유형별 전환가능성을 법규, 사업성, 공공지원 및 사회적 가치와 연계하는 연구가 요구된다. 이러한 후속연구는 본 연구에서 제안한 개념적 분석틀을 보다 구체적인 계획·정책·기술적 모델로 발전시킬 수 있을 것이다.

결과적으로 기존 도시자산을 활용한 주거공급은 기존 건축물을 물리적으로 얼마나 보존하는가의 문제를 넘어, 기존 자산에 내재된 환경적·문화적·사회적 가치를 어떠한 방식으로 유지하고 전환하여 새로운 주거가치로 확장하는가의 관점에서 이해할 필요가 있다.

References

[1] I.E. Aigwi, A. Duberia, A.N. Nwadike, Adaptive reuse of existing buildings as a sustainable tool for climate change mitigation within the built environment, Sustainable Energy Technologies and Assessments, 56, 2023, 102945. https://doi.org/10.1016/j.seta.2022.102945

[2] E.H.K. Yung, E.H.W. Chan, Implementation challenges to the adaptive reuse of heritage buildings: Towards the goals of sustainable, low carbon cities, Habitat International, 36(3), 2012, pp.352-361. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2011.11.001

[3] 최유진, 전용(Adaptive Reuse)을 활용한 미국의 도시재생 사례분석, 부동산학연구, 제19권 제4호, 2013, pp.255-279. // (Y.J. Choi, Urban revitalization in the US cities utilizing adaptive reuse projects, Journal of the Korea Real Estate Analysts Association, 19(4), 2013, pp.255-279.)

[4] J.W. Chang, Architectural narratives in urban fabric: Shaping place identity through adaptive reuse in Brooklyn, KIEAE Journal, 24(4), 2024, pp.13-23. https://doi.org/10.12813/kieae.2024.24.4.013

[5] J.W. Chang, Exploring building boundary expansion in NYC's Gowanus District: Focused on multifamily housing development with revised zoning regulations, KIEAE Journal, 24(1), 2024, pp.27-36. https://doi.org/10.12813/kieae.2024.24.1.027

[6] New York City Department of City Planning, City of yes for housing opportunity: Illustrated guide, 2024.

[7] New York City Department of Housing Preservation and Development, 467-m: Affordable Housing from Commercial Conversions, https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/tax-incentives-467-m.page, 2026.09.08.

[8] New York City Comptroller, Office-to-residential conversions in NYC: Economics and fiscal estimates, 2025.07.17.

[9] Beverly Willis Architecture Foundation, SoMA at 25 water street, 2026.

[10] J. Stephens, In Manhattan, CetraRuddy transforms an aging office building into much-needed housing, Architectural Record, 2025.05.06.

[11] Macklowe Properties, One Wall Street, https://macklowe properties.com/currentProjects/projects-OneWallStreet.html, 2026.09.08.

[12] SLCE Architects, One Wall Street, https://www.slcearch.com/project/one-wall-street/, 2026.09.08.

[13] DeSimone Consulting Engineering, One Wall Street, https://www.desimone.com/projects/one-wall-street, 2026.09.08.

[14] New York City Department of Housing Preservation and Development, The city cuts ribbon in Inwood, unveiling 174 deeply affordable homes and a new state-of-the-art public library, 2024.06.26.

[15] New York City Housing Development Corporation, City officially launches the Inwood development project, soon to bring affordable housing and a new state-of-the-art public library, 2021.06.10.

[16] New York City Department of Housing Preservation and Development, Inwood Library Site, https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/inwood-library.page, 2026.09.08.

[17] Fogarty Finger Architecture & Interiors, The Eliza Apartments + Inwood Library, https://fogartyfinger.com/work/the-eliza-apartments-inwood-library, 2026.09.08.

[18] New York City Department of Housing Preservation and Development, Brooklyn public library, New Utrecht library and affordable housing RFP, 2026.06.10.

[19] New York City Council, Speaker menin announces plan to build new libraries and create hundreds of 100% affordable homes across New York City, 2026.06.11.

[20] New York City Department of Housing Preservation and Development, Mamdani administration breaks ground on Timbale terrace affordable housing development, 2026.02.19.

[21] 김현주, 이상호, 유휴공간 재활용 계획에 나타나는 도시재생개념의 영향 분석: 기존 연구에 등장하는 계획 사례를 중심으로, 대한건축학회논문집 계획계, 제27권 제6호, 2011, pp.103-112. // (H.J. Kim, S.H. Yi, The effect of urban regeneration concept revealed at the renovation plans of under-used spaces: Focused on the plans appeared at the former researches, Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design, 27(6), 2011, pp.103-112.)

[22] 김현주, 이상호, 문화공간 조성 사례에 나타나는 유휴 산업시설의 재활용 계획 방법 연구: 유휴 산업시설의 건축물 재활용 계획 방법을 중심으로, 대한건축학회논문집 계획계, 제29권 제6호, 2013, pp.83-92. // (H.J. Kim, S.H. Yi, The planning methods of adaptively reusing abandoned industrial facilities as cultural spaces: Focused on the buildings of abandoned industrial facilities, Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design, 29(6), 2013, pp.83-92.)

ⓒ 2026. Korea Institute of Ecological Architecture and Environment all rights reserved.