

Let's reinvent planning!

# BEYOND BIG PLANS



11-15 MARCH 2015 **SEOUL**

**ISOCARP** 국제 컨퍼런스

12.mar. 국제심포지엄 15.mar. 전문가워크숍 최종발표

(International Society of City and Regional Planners) **ISOCARP**  
Urban Action Network



12 March 2015



## INTERNATIONAL PLANNING CONFERENCE

Host: ISOCARP (International Society of City and Regional Planners)

Urban Action Network

Initiators & organizers: Soran Park, Hyeri Park, Vitnarae Kang

국제 도시 계획 컨퍼런스

주최: ISOCARP 국제도시지역계획가협회, 걷고싶은도시만들기시민연대

기획: 박소란, 박혜리, 강빛나래



06	Challenge
08	Program
12	Keynote
16	Session1: Let's reinvent planning!
26	Session2: Sewoon story
34	Session3: Learning from cities
42	Urban experts' workshop
54	BBP Initiators

06	도전과제
08	프로그램
12	기조연설
16	세션1: 도시계획을 재구성하자
26	세션2: 세운이야기
34	세션3: 다른도시에서 배우다
42	전문가 워크숍
54	BBP 기획

# CHALLENGE

## **Unrealized plans in the middle of Seoul**

During the last decade, many ambitious plans were put forward for major sites in Seoul. Most of them have not been realized, leaving behind unfulfilled expectations and their spectacular blueprints. The 50 ha Yongsan site now stands idle in the middle of Seoul, a city famous for its high land prices. The massive Sewoon Arcade -a modernist masterpiece- along with its surrounding century-old urban fabric, now stand dilapidated as if time stopped. Thousands of New Town projects are stalled and looking for alternative methods of development. In light of these examples, people are increasingly doubting failing urban megaprojects and their conventional approaches. What changes is Seoul currently going through?

## **‘Miracle on the Han river’**

Seoul is known as the ‘Miracle on the Han river’. South Korea emerged from the ashes of the Korean War (1950) with rapid economic growth, and now ranks 14th in the world in terms of size of nominal GDP (World Bank, 2014). In the post-war era, many urban redevelopment and new town projects were intended to provide urban facilities efficiently for an exploding population. Most projects were financed by increasing densities. They generated huge profits without significant risks due to continued buoyant demand. The era of super-fast growth, however, is over now: population is shrinking in the long-term; high house price-to-income ratios significantly limit the access of many households to house purchases; household disposable income is diminishing, while total household debt is increasing; and the office supply in Seoul is saturated. Strong demand for ready-to-buy units and strong financial feasibility of development projects with abundant credit cannot be taken for granted anymore. This is therefore the time to think about more than just offering urban facilities, but generating values that we have long forgotten, such as environmental sustainability, residents’ rights, a sense of community and social equity. This is the time to find a way and take an action together to realise those values and to increase the quality of life, moving beyond the past practice of Big Plans.



Yong-San development project  
unrealized plan and now

<http://libeskind.com>



<http://article.joins.com/news/article/>

### 세계가 놀란 ‘한강의 기적’

1950년 한국전쟁으로 폐허가 된 곳, 대한민국. 그로부터 30여년 뒤 대한민국은 ‘한강의 기적’이라 불리는 급격한 경제성장을 이루어냈다. 서울을 중심으로 물량공급을 중시한 대규모 도시개발과 신도시 건설이 시작됐고 이러한 현상은 전후 열악한 여건 속에서 도시 기반시설 구축과 주택보급, 고용창출에 일정부분 기여했다. 서울이 다시 일어서는 경제고성장 시대에는 사업자가 개발비용 회수는 물론 막대한 이윤을 누릴 수 있었다. 하지만 시간이 흐르면서 이제 경제의 흐름이 바뀌었다. 인구는 장기 감소 추세이며 가계 부채 증가 및 소득 감소로 고가의 주택을 구매할 수 있는 수요가 줄어들었고, 서울시 내 오피스 공급도 포화상태이다. 분양 대기 수요도, 서업성도 예전처럼 당연하지 않게 되었다. 그간 서울에서는 어떤 일이 일어나고 있었을까?

### 실현되지 못한 프로젝트들

지난 10여 년간 서울에서는 야심찬 대규모 도시개발 사업들이 다수 시도되었다. 하지만 이들 대부분은 기대와 달리 화려한 조감도만 남긴 채 실현되지 못했다. 땅값이 높기로 유명한 서울 도심 한가운데 텅 비어있는 50 헥타르의 땅(용산업무지구개발사업 취소, 2013), 시간이 멈춘 듯 낙후된 모습 그대로인 세운상가 지역(세운재개발촉진지구 변경, 2013), 출구전략이 보이지 않는 뉴타운 사업(뉴타운 재개발 수습방안 발표 및 7개 구역 해제, 2012)이나 미분양된 아파트 단지 등을 보노라면 최근 연이어 실패하는 대규모 개발방식에 의문을 던지게 된다.

고도의 경제성장 그 이후에 벌어진 새로운 국면을 맞이한 시대, 효율적인 물량공급을 넘어 지속가능한 개발, 주민 권리와 삶의 터전에 대한 존중, 사회 형평성과 공동 이익의 달성을 이전에 간과했던 가치를 회복하고자 하는 노력들이 곳곳에서 일어나고 있다. 이제는 그 노력에 동참하여 더 성숙하고 단단한 개발계획으로 새로운 흐름을 키워갈 때이다.

## Beyond Big Plans

As a case site for the BBP expert workshop, Seoul Metropolitan Government selected the Swoon Area, a site which embodies the complexity of the city. The stimulation of learning and deliberation in clear steps, from visioning to planning and from planning to implementing, are increasingly recognized as important project success factors. This allows constantly changing environments to be reflected and timely solutions to be sought for the success of urban development projects. 'Beyond Big Plans' is intended to be a catalyst for such a planning environment. In 'Beyond Big Plans', local and international professionals in the field of urban planning and development will collaborate to explore alternative approaches to the Swoon Area's renewal and will develop creative yet concrete strategies.

How should we reinvent our development model in the face of new conditions after the hyper-growth era? How can we empower social and economic actors, who have been neglected in the supply-oriented development process? What place should the Swoon Area be for Koreans today and in the future? These discussions are valid not only for Seoul but also for other cities stepping out of the hyper-growth era and seeking a better way to create real value for their inhabitants.

### 대규모 계획, 그 이상

이번 행사의 주제로 선택된 세운상가와 그 일대는 서울의 복잡한 경제적, 사회적 변화상을 함축하여 보여주고 있다. 일제강점기 당시 소개공지 조성을 위해 기존 옛 도시 조직을 무시하고 무단 철거되어 만들어진 대지, 그 이후 산업화 시대의 근대건축의 상징으로서 건립되었던 세운상가, 그리고 낙후된 세운상가지역을 철거하기 위해 나왔던 청사진들 등, 세운상가는 당시 기조와 가치에 맞추기 위해 노력되었던 대규모 도시계획의 시대상을 뚜렷하게 보여준다. 이제 사업 청사진을 제시해놓고 그대로 추진하고자 하는 일방향적인 접근은 현대 도시들의 복잡한 요구를 제대로 반영해내기 어렵다. 비전으로부터 계획, 계획에서 사업 시행까지의 과정 가운데 끊임없이 변화하는 현실을 대면하고 해결책을 찾을 수 있도록 상호 소통의 방향으로 개발 계획 환경을 조성하는 것이 더욱 중요해지고 있다.

'Beyond Big Plans'는 이러한 목소리를 반영하여 대안적 개발방식을 찾고자 하는 노력에 촉매역할을 하기 위해 기획되었다. 국내외 도시계획 및 개발 관련 전문가들이 모여 세운상가 일대를 대상으로 이 지역의 개발이 나아갈 방향과 그 이행 전략들을 다양한 각도에서 탐색하고 조명하고자 한다.

고도의 경제성장 이후 새로운 국면을 맞이한 서울의 개발방식을 어떻게 수정할 것인가, 공급자 중심의 개발 과정에서 소외되어 온 시민들의 참여를 어떻게 이끌어낼 수 있을까, 그리고 2015년과 앞으로 미래를 살아갈 서울시민들에게 세운상가는 어떤 공간이 되어야 하는가?

이번 행사를 통해 논의되는 세운상가의 이야기는 서울뿐만 아니라 저성장 시대에 들어서는 우리의 현대 도시들에 의미 있는 내용이 될 것으로 기대한다.

# PROGRAM

11 WED	<b>15:00 - 18:00</b>	Discover Seoul! 서울 투어
	<b>18:00 - 19:00</b>	Opening Reception 리셉션
12 THU	<b>09:30 - 10:00</b>	Registration 심포지엄 등록
	<b>10:00 - 10:25</b>	Opening 개회행사
	<b>10:25 - 10:55</b>	Keynote speech 기조연설
	<b>10:55 - 12:20</b>	Session 1 : 'Let's reinvent planning' 세션 1: 도시계획의 재구성
	<b>12:20 - 14:00</b>	Lunch break 점심
	<b>14:00 - 15:30</b>	Session 2 : 'The story of Sewoon' 세션 2: 세운 이야기
	<b>15:30 - 15:50</b>	Break 휴식
	<b>15:50 - 17:20</b>	Session 3 : 'Learning from cities' 세션 3: 다른 도시에서 배우다
	<b>17:20 - 17:40</b>	Closing 폐회사
	<b>18:00 - 18:30</b>	Exhibition Opening \ 전시회 오픈 'Aging Dragons: HongKong, Seoul, Singapore, Taipei and Tokyo'
13 FRI	<b>09:00 - 10:00</b>	Expert Workshop Orientation \ 전체 워크숍 오리엔테이션
	<b>10:00 - 14:00</b>	Site Visit & Lunch \ 그룹별 프로젝트 대지 답사 및 점심
	<b>14:00 - 18:00</b>	Workshop part (1) \ 주제별 워크숍 (1)
14 SAT	<b>09:00 - 18:00</b>	Workshop part (2)&(3) \ 주제별 워크숍 (2)(3)
	<b>19:30 - 22:00</b>	Social meeting \ 소셜 미팅
15 SUN	<b>09:00 - 12:00</b>	Preperation for presentation \ 프리젠테이션 준비
	<b>12:00 - 13:00</b>	Lunch break \ 점심
	<b>13:00 - 16:00</b>	Final presentation & review \ 최종 발표

# BBP 심포지엄 프로그램

## BBP SYMPOSIUM PROGRAM

사회 HOST :

전희원 Hee-won JEON, 서울시 공식 아나운서

박소란 Soran PARK, BBP 기획위원

### 개회행사 OPENING

10:00-10:25

개회사 OPNING SPEECH

밀리차바예치 브르코비치 Milica BAJIĆ-BRKOVIĆ, ISOCARP 협회장

환영사 WELCOME SPEECH

박원순 Won Soon PARK, 서울시장

축 사 CONGRATULATORY SPEECH

로디 엠브레흐츠 H.E. Lody EMBRECHTS, 네덜란드 대사

최막중 Mack Joong CHOI, 대한국토.도시계획학회 회장

■ 등록 REGISTRATION 09:30-10:00 ■ 점심 LUNCH 12:20-13:50 ■ 휴식 BREAK 15:30-15:45

### 기조연설 KEYNOTE

10:25-10:55

메가시티에서 메타시티로  
From Megacity to Metacity

승호상 H-Sang SEUNG,  
서울시 총괄건축가

문화, 장소를 지속가능하게 하는 원동력  
생각을 현실로!  
Culture as a Driving Force in Making  
Places Sustainable:  
Translating Ideas into Reality

밀리차 바예치 브르코비치  
Milica BAJIĆ-BRKOVIĆ,  
ISOCARP 협회장

### 세션 1

### 도시계획을 재구성하자! LET'S REINVENT PLANNING

10:55-12:20

로프트 도시  
City as Loft

케이스 크리스티안서 Kees CHRISTIAANSE,  
취리히공과대학교 교수, KCAP 설립자

회복력 있는 도시를 넘어  
Beyond Resilience

제프 헤멀 Zef HEMEL,  
암스테르담대학교 교수

생산적인 공통의 기반을 위한 가치 발견  
Mining Values for Productive Common Ground

요르크 슈톨만 Jörg STOLLMANN,  
베를린공과대학교 교수

무명의 도시에서 사람의 도시로  
From an Anonymous City to a Human City

김기호 Kiho KIM,  
서울시립대학교 교수

좌장 Moderator : 샤를로테 바르테스 Charlotte Malterre BARTHES, 취리히공과대학교 조교수

**세션 2****세운 이야기 | SEWOON STORY****14:00-15:30**

20세기 세계적 관점에서 바라본 세운상가에 대한 역사, 도시적 평가  
 Historic & Urban Evaluation on Seunsanga Complex  
 in Worldwide Perspective with 20C Urban Planning

안창모 Changmo AHN,  
 경기대학교 교수

서울의 전통적 산업 클러스터의 도시적 전환  
 Urban Transformation of Traditional Industrial  
 Clusters in Seoul

블라쉬 클리쥬닉 Blaž KRIŽNIK,  
 한양대학교 조교수

세운상가 재생계획의 내용과 의미  
 Sewoon Regeneration

이충기 Chungkee LEE,  
 서울시립대학교 교수

세운상가의 도시재생과 문화경제의 역학  
 Urban Regeneration & Dynamics of  
 Cultural Economy in Sewoon Area

이동연 Dong Yeun LEE,  
 한국예술종합학교 교수

좌장 Moderator : 이영범 Youngbum REIGH, 경기대학교 교수

**세션 3****다른 도시에서 배우다 | LEARNING FROM CITIES****15:50-17:20**

도시를 사랑하는 방법: 돈 이야기를 해봅시다  
 Love Our City: Let's Talk about Money

안드리스 해이르서 Andries GEERSE,  
 WeLoveTheCity 대표

큰 계획에서 작은 걸음들로  
 From Big Plans to Small Steps

빌렘 코르탈스 알터스 Willem KORTHALS ALTES,  
 델프트공과대학교 교수

오래된 타이페이에 대한 새로운 자세  
 Old Taipei- New Attitude

성명 우 ShengMing WU,  
 Whole + Architects 대표

회복력 있는 도시를 위해: 협력적 장소 만들기  
 Resilient City & Cooperative Place-making

팻 콘너티 Pat CONATY,  
 뉴이코노믹스 재단 연구원

좌장 Moderator : 크리스티안 살레브스키 Christian SALEWSKI, 취리히공과대학교 조교수

**폐회행사 CLOSING**

총평 SUMMARY

김기호 교수 Kiho KIM, 서울시립대학교

**17:20-17:30**

폐회 인사 / 책 추첨 CLOSING & LOTTERY

박소란 Soran PARK, BBP 기획위원

**17:30-17:40**

전시회 오프닝 및 축하 EXHIBITION OPENING 시청 지하1층, 시민청 갤러리 SEOUL CITY HALL B1F 18:00-18:30

# FROM MEGACITY TO METACITY

메가시티에서 메타시티로

**H-sang SEUNG**  
City architect, Seoul Metropolitan Government

승효상, 서울시 총괄 건축가



Born in 1952, graduated Seoul National University and studied at Technische Universitaet in Wien. He established his office "IROJE architects & planners" in 1989. He was a core member of "4.3 Group" which strongly influenced Korean architectural society, and participated in founding "Seoul School of Architecture" for a new educational system. He is the author of 'Beauty of Poverty(1996 Mikunsa)', 'Architecture, Signs of Thoughts(2004 Dolbegae)', 'Landscape(2009 Yoelhwadang)' and 'Graveyard of Roh Muhyun(2010 Nulwa)', and was a Visiting Professor of North London University and taught at Seoul National University and at Korea National University of Art. The America Institute of Architects invested him with Honorary Fellow of AIA in 2002, and Korea National Museum of Contemporary of Art selected him as 'the artist of year 2002', first time for an architect and had a grand solo architecture exhibition. Since 2014 he as the first City Architect of Seoul Metropolitan Government is planning and reviewing major public projects in Seoul.

Seoul boasts 600 years of history as the capital of a nation, beautiful natural landscape, with more than 10,000,000 citizens. These four elements-history, capital, landscape and population – distinguish the city of Seoul from other metropolises; however, Seoul lost its originality after several decades of construction and development. For the last 40 years, Seoul witnessed massive economic growth within a small urban space, fostering gentrification, density, zoning of civic areas, distortion of mountains, and reclamation of land on water. Such developments left Seoul disorganized and haphazard.

When Seoul was established as the capital of the Joseon dynasty in the late 14th century, Seoul's cityscape reflected an ethical understanding between humans and nature, demonstrating the national emphasis on the people itself. In fact, old Seoul manifests current CUNY professor David Harvey's modern values of a city, one that stresses ethics instead of aesthetics, narrative instead of image, and creation instead of completion.

Today, Seoul is attempting to restore the lost originality with a new urban landscape reflecting a new set of values. In this modern era, Seoul realized the importance to reestablish its identity with realistic and social intentions.

The Seoul Architecture Proclamation announced last year is based upon such sentiments for restoration. The Proclamation states that all architecture is owned by the public, explains that the city and architecture are inseparable, emphasizes preservation, and reiterates that the city and architecture are essential to sustain our lives.

Hence, Seoul is not a metropolis striving to develop and expand but a meta-city seeking a dedicated balance between restoration and change. In a meta-city, all individuals are valued equally and acknowledge the differences among them. The various relationships in a meta-

city are not linear or hierarchical but variegated and intricate. The city's infrastructure is not monopolized but open to everyone.

A number of restorative public spaces serve to revitalize our individual health and our collective identities. The present and the past coexist and the city functions to both reminisce the past and plan for the future. Also, Seoul will constantly reflect on the city's values and uphold the dignity of the people.



# CULTURE AS A DRIVING FORCE IN MAKING PLACES SUSTAINABLE: TRANSLATING IDEAS INTO REALITY

문화, 장소를 지속가능하게 하는 원동력: 생각을 현실로!

**Milica BAJIC-BRKOVIC**  
Professor, President of ISOCARP

밀리차 바예치 브로코비치, ISOCARP 협회장



Educated as an architect and urban planner, Milica Bajic-Brkovic has dedicated her professional life to the built environment. Her expertise relates to sustainable urban development and planning, planning methodology, and comparative planning systems. She is particularly interested in linking planning research and practice to other areas like ICT, climate change issues, culture and heritage conservation. Milica is President of ISOCARP-International Society of City and Regional Planners (2012-2015) and was Secretary General of the same organization 2000-2006. Recently she has been appointed a member of the High-level Advisory Team on Sustainable Transport to the UN Secretary General Ban Ki-moon.

Presentation aims to highlight the ways for responding to the challenges of the 21st century in order to make “the great places and communities happen”. Urban planners will be increasingly required to use their creative capacity for developing distinctive and high quality places in order to assist cities and regions to compete on a global scale, while at the same time designing responses and solutions so that effective functioning of cities and places are secured and needs of their citizens satisfied.

Within the process of making places sustainable, culture plays a distinctive and irreplaceable role. This refers to the planning process, as well as to solutions leading to sustainable cities, as a whole or in part of their territory. Neglected for a long time as pertaining to sustainability, culture is nowadays recognized as its “forth pillar” and treated in integration with economic, societal, environmental and physical aspects of urban development. “A change was triggered by the departure of the long standing differentiation between culture and societal discourse, and the emergence of a new understanding where the two interrelate and work together. Culture has become equal to the way of life and an expression of local values, visions and ideas which bring communities together” (Bajic-Brkovic, 2012).

This presentation is re-visiting several case studies, all of which are known as the examples of translating sustainability into pragmatic and applicable planning practice. This time, however, they will be presented from the “culture matters” point of view, and will testify the importance of considering culture as the “forth pillar” in the process of making places sustainable. The five cases were developed in different countries and under different

circumstances. They were also materialized on different scales and their focuses differ. Yet, all five strive to make culture the starting point and a critical factor in designing sustainable places. All five were conceived and developed by emphasizing culture-dependant possibilities and culture-related circumstances, and all of them have succeeded in making the “culture matters” happen.

The small town of Kovacica (Serbia) is an example of making culture a driving force in building economic and social sustainability. Tai O, Lantau (Hong Kong, China) gave heritage a new meaning and different role, and highlighted the importance of social cohesion in the process of making places sustainable. City of Poznan (Poland) demonstrated how culture can organize the urban territory and initiate rebirth of urban identity. Rotterdam - Water plaza (Rotterdam, NL) exemplifies the role of natural features in giving places a new character and aesthetic appeal. The river Tisza water management strategy (Hungary) goes beyond the urban realm, and explores sustainability on the international scale.

Presentation concludes with messages and recommendations for urban planners applicable along the “journey” of making cities and towns sustainable, with particular focus on the role of culture along that process.

## KOVACICA ART AS A DRIVE ON A LOCAL SCALE



## SESSION1

# LET'S REINVENT PLANNING!

도시계획을 재구성하자!

Our growth-oriented society has been used to total demolition and comprehensive redevelopment. This approach, however, has not paid sufficient regard to the historic character of an area and the identity of place. Moreover, the right to housing and livelihood has not been acknowledged well. New initiatives to tackle these issues are increasingly visible in Seoul. In session 1, speakers will narrate contemporary challenges facing our city in this context.

지난 반세기동안 성장을 위주로 달려왔던 우리 사회는 전면철거후 재개발 방식에 익숙해져 왔다. 하지만 이러한 개발 방식은 종종 역사, 장소적 의미를 충분히 고려하지 않은 방식으로 이루어졌고 그 과정에서 주거권 및 생계수단이 존중 받지 못하곤 했다. 이에 서울에서는 새로운 방법을 모색하여 시도하는 움직임이 활발해지고 있다. 세션1의 연사들은 우리 도시가 맞이하는 새로운 국면에 대한 통찰력 있는 이야기를 전한다.

[Moderator]

**Charlotte MALTERRE-BARTHES**

**Director of Studies, Doctoral Researcher at ETH Zurich**

샤를로테 바르테스, 취리히공과대학교 조교수



Charlotte Malterre-Barthes is an architect and urban designer. Currently Director of Studies of the Master of Advanced Studies in Urban Design, investigating formal and informal urban dynamics of Cairo, Charlotte is involved at the chair of Prof. Marc Angelil at the ETHZ since 2011, and is working towards a doctoral degree on Food and Territories, with Egypt as case study. Charlotte studied at the ENSA- Marseille and at the TU Vienna and her diploma 'a Women Social Centre in Baghdad, obtained in 2003 magna cum laude, tackled political and social involvements of architecture. With Noboru Kawagishi, she co-funded OMNIBUS, an urban research laboratory focused on trans-disciplinary metropolitan explorations (since 2009).

---

### **City as Loft**

로프트도시

**Kees CHRISTIAANSE**

**Professor, ETH Zurich**

케이스 크리스티안서, 취리히 공과대학교 교수

---

### **Beyond Resilience**

회복력있는 도시를 넘어

**Zef HEMEL**

**Professor, University of Amsterdam**

제프 헤멀, 암스테르담대학교 교수

---

### **Mining Values for Productive Common Ground**

생산적인 공통의 기반을 위한 가치 발견

**Jörg STOLLMANN,**  
**Professor, TU Berlin**

요르크 슈톨만, 베를린 공과대학교 교수

---

### **From an Anonymous city to a Human City**

무명의 도시에서 사람의 도시로

**Kiho KIM**

**Professor, University of Seoul**

김기호, 서울시립대학교 교수

## SESSION 1 | LET'S REINVENT PLANNING!

세션1 | 도시계획을 재구성하자!

# CITY AS LOFT

로프트 시티

**Kees CHRISTIAANSE**  
Professor, ETH Zurich

케이스 크리스티안서, 취리히 공과대학교 교수



Kees Christiaanse, born 1953 in Amsterdam, studied architecture and urban planning at the TU Delft. From 1980 until 1989 he worked for the Office of Metropolitan Architecture (OMA) in Rotterdam, becoming a partner in 1983. In 1989 Kees Christiaanse founded his own office ir. Kees Christiaanse Architects & Planners in Rotterdam, KCAP since 2002. From 1996 until 2003 he taught architecture and urban planning at TU Berlin (DE). Since 2003 he is professor at the ETH in Zurich (CH). In 2009 Kees Christiaanse was curator of the International Architecture Biennale Rotterdam (IABR) with the title "Open City. Designing Coexistence". Since 2010 Kees is program leader of the Future Cities Laboratory (FCL) in Singapore.

In the history of the city Leonardo Benevolo defines the transition from village to city as the point when people begin to practise different professions – in other words, when complex networks develop. By analogy we could now, a thousand years later, define our idea of urbanity as the point when new or unexpected networks arise from the combination of old ones.

Former industrial areas belong to the locations where such new networks are forming. In many cities there are signs that such areas eventually give a new spin to the idea of urbanity. This quality arises out of various factors, such as central location, good accessibility, a characteristic mix out of historic and contemporary elements and larger and smaller scales respectively. These areas have a history of development and possess a unique identity. Through their former use they often offer very generously sized spaces and special spatial qualities. In addition, they possess symbolic value. The tension between historical significance and current use is able to release creative potential. These spaces are open for the most diverse kinds of activities and are also able to be claimed by the user. This allows different uses to develop in a symbiosis of cultural, day-to-day, and commercial activities, both informally as well as officially. These places are often a catalyst for their immediate surroundings.

Two very decisive attributes characterize these areas: on the one hand, they have the strength and potential to endure (permanence) and at the same time possibilities to develop (openness). Therefore, one could describe them as 'dynamic -stable structures': They possess a certain sententiousness and stability through their history, identity, and context. At the same time, they are open to programmatic and semantic changes to a certain degree. It is precisely this interplay between permanence and openness that makes these places so interesting as well as valuable, not only in a monetary but also a social sense. These are places, which are socially rooted, which carry a name and are identifiable as a result. They

are locatable, often available, and offer a setting for various programs and possibilities for appropriation.

These areas are extremely attractive to certain groups of people. These are people who develop new ways of life, activities, and trends and are pioneers for social change. These users possess a 'sense of the possible' as defined by Robert Musil. This means the creativity of each individual to recognize the potential of a place and appropriate this for him or herself in order to realize his or her full potential. Such individuals make experiments, which become the substrate for innovations and creativity.

The idea of the loft attempts to integrate these qualities. In this sense, it is used to describe appropriate, flexible and, at the same time, powerful architectonic spaces for culturally engaged and globally

thinking people to live and work. The qualities of the loft can be exported into the urban context through a single building and its generous, dynamic and functionally differentiated character made to impact the city. Consequently, the concept of the loft goes far beyond its conventional meaning and, thus, should irritate and provoke as well as encourage reflection.



## SESSION 1 | LET'S REINVENT PLANNING!

세션1 | 도시계획을 재구성하자!

# BEYOND RESILIENCE GENERATING WISDOM OF CROWDS

회복력 있는 도시를 넘어, 집단지성의 생성

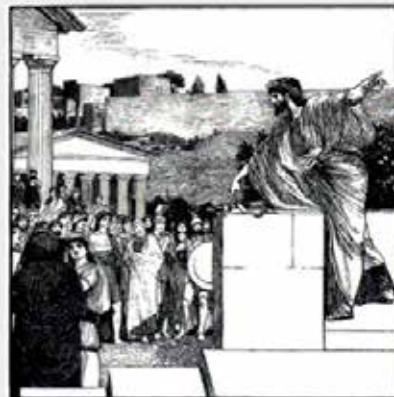
**Zef HEMEL**  
Professor, University of Amsterdam

제프 헤멀, 암스테르담대학교 교수



Zef Hemel (1957), born in Emmen new town, The Netherlands, studied human geography at Groningen State University. He wrote his PhD on the history of regional planning in the new IJsselmeerpolders (1942-1967) at the University of Amsterdam. Hemel was policymaker at the Dutch Ministry of Housing, Spatial Planning and the Environment, director of the Rotterdam Academy of Architecture and Urban Design and deputy-managing director of the Urban Planning Department of the City of Amsterdam. Since 2012 he is extraordinary professor Urban and Regional Planning (Wibaut Chair) at the University of Amsterdam.

How to act in a world that has become increasingly unpredictable? We have a tendency to construct solid cities, capable of withstanding minor shocks, but by doing this we automatically make them more vulnerable to the really big shocks. These can generate so-called 'Black Swans'- the frequent crises, system drop-outs and planning failures which we are facing today. Why not construct more dynamic cities, which can cope with unexpected negative and also positive changes? I want to go beyond the increase of resilience, robustness and adaptability of city planning, because these are mere survival techniques. With the Amsterdam Approach, we aim to make our cities stronger, better, social and more sustainable.



- 1. Diversity of participants**
- 2. Open**
- 3. Reality**
- 4. Growth through repetition and improvement**
- 5. Interactive**
- 6. Positive**
- 7. Aggregation**
- 8. Compact, informal environment**
- 9. Moderator**
- 10. Freedom to act**

## SESSION 1 | LET'S REINVENT PLANNING!

세션1 | 도시계획을 재구성하자!

# MINING VALUES FOR PRODUCTIVE COMMON GROUND

생산적인 공통의 기반을 위한 가치 발견

**Jörg STOLLMANN,**  
**Architect, Urban Researcher, Professor TU Berlin**

요르크 슈톨만, 베를린 공과대학교 교수



Joerg Stollmann lives and works in Zurich and Berlin. He is co-founder of urbaninform.net with Rainer Hehl and Professor at the Chair for Urban Design and Urbanization at the Technische Universitaet Berlin. His work focuses on cooperative design strategies as well as socially and environmentally sustainable urban development. Among his research projects in the field of education and urban development are the "Akademie einer neuen Gropiusstadt" and "Soko Klima - Stadt gestalten mit Plan." He heads the TU Berlin Dialogue Platform "Smart People & Urban Commoning." From 2002 to 2008, he was principal of INSTANT Architects with Dirk Hebel. He taught at the ETH Zurich in the MAS Landscape Architecture and directed the MAS Urban Design.

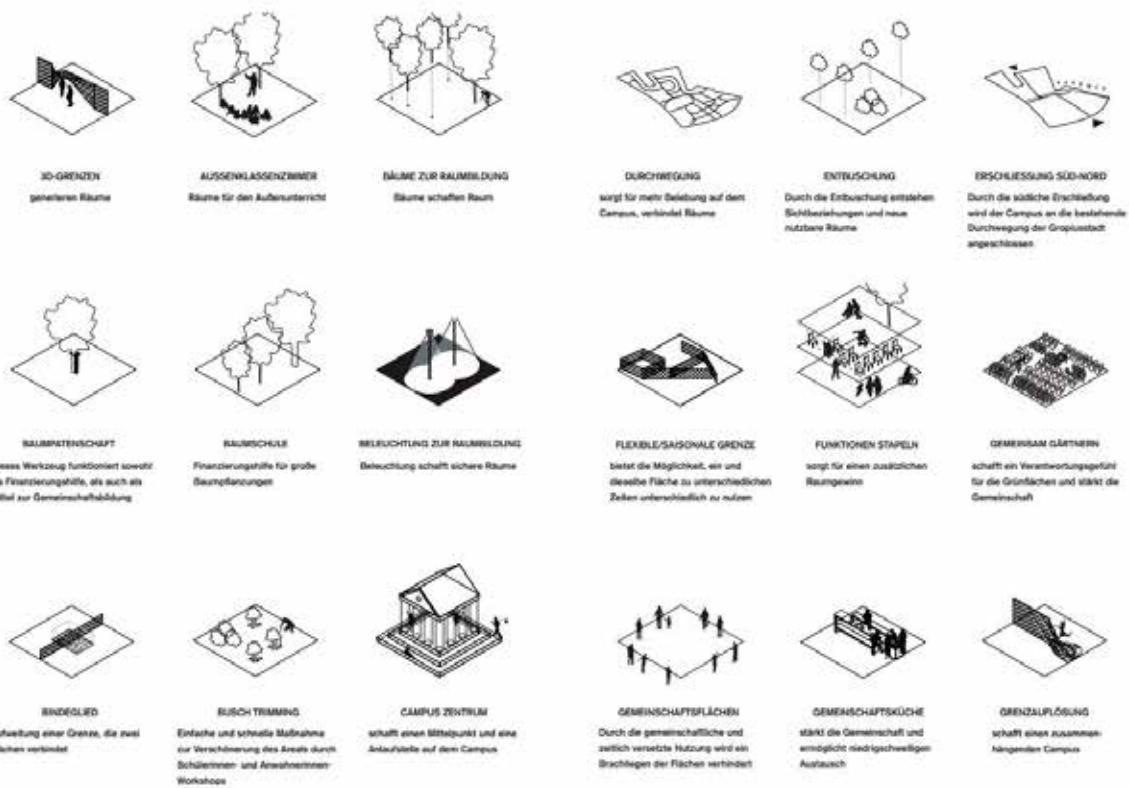
Our chair is focused on socially just and climate conscious urban design of the city as urban landscape. What are the economies, resources, spaces, and people that make the city? Which of the resources are public, which are common and which are private? How can the interests of economy, politics and civil society be negotiated on the platform that is urban design? In order to define the role of the researcher and the designer within the complex field of urban development, we have started to employ different formats of research and teaching which include service learning, community-based research and design and cooperative planning workshops.

The "Academy of a New Gropiusstadt" started in 2010 as a cooperative design workshop to develop a campus concept for schools and youth facilities in the center of the Berlin's reputed mass housing settlement. Home to over 35.000 inhabitants, Gropiusstadt has developed into a positive example for modernist large-scale planning of the 1960ies. The Academy's various projects in Gropiusstadt range from large-scale re-evaluation of the urban landscape qualities and mid-scale master planning to full-scale interventions in cooperation with local groups including educational workshops.

The contribution will focus on the Academy to highlight central questions and challenges to be faced in urban development research and planning. Histories and realities of places are diverse and the researcher himself is biased and rarely familiar with the context he studies or engages in. How can this gap between professional and everyday knowledge be bridged and public, private and common values negotiated?

## Tools

## Tools



## SESSION 1 | LET'S REINVENT PLANNING!

세션1 | 도시계획을 재구성하자!

# FROM AN ANONYMOUS CITY TO A HUMAN CITY

무명의 도시에서 사람의 도시로

**Kiho KIM**  
**Professor, Dean of Graduate School, University of Seoul**

김기호, 서울시립대학교 교수



Studied Architecture at the Seoul National University. Architecture and Housing Design Studies at the Technische Hochschule in Aachen, Germany.(1980-86). Worked at the 'Space Group of Korea'(1976-77) and 'HPP(Hentrich, Petschnigg & Partners)'in Duesseldorf as an Architect. Teaching Urban Design at the Department of Urban Planning and Design, University of Seoul since 1989. Research and practice interest lie in the Urban Design and Historic Preservation Planning. Currently working on the 'Downtown Area Plan' of the City of Seoul with special concern on the protection of historic urban context and properties. Published 'Essays on the Urban Design in Seoul'(2010), 'Neighborhood Plan in Korea'(2012), and 'Urban Design-6 dimensions in place making'(2009; translation).

Seoul was founded as a neo-Confucian city ca. 600 years ago. The founder of the city (King Taejo and his staffs) wanted to make a city, which would deliver the neo-Confucian ideas to the people. The city was thought as a good means to educate the people.

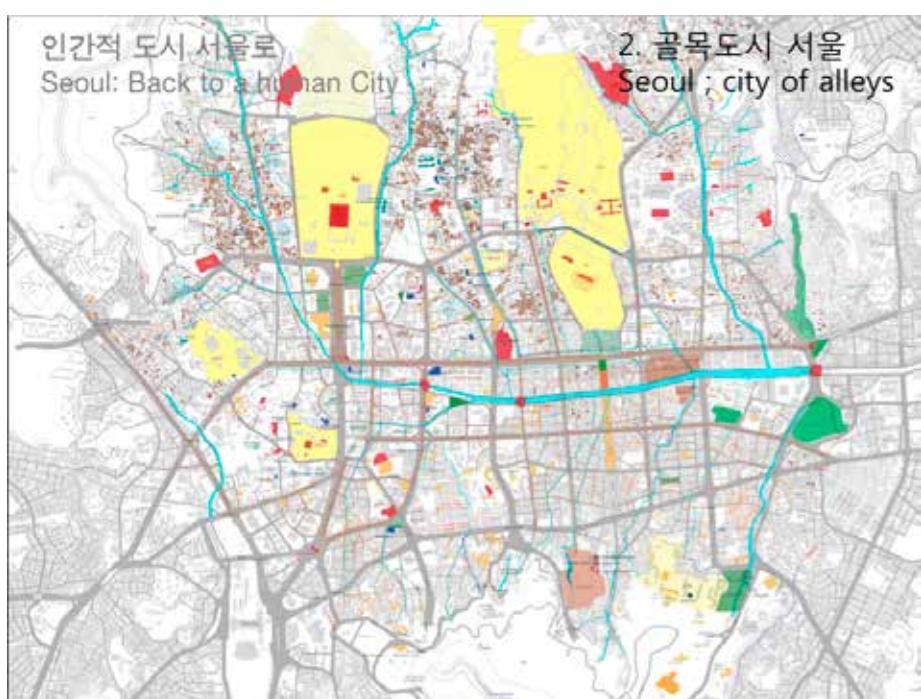
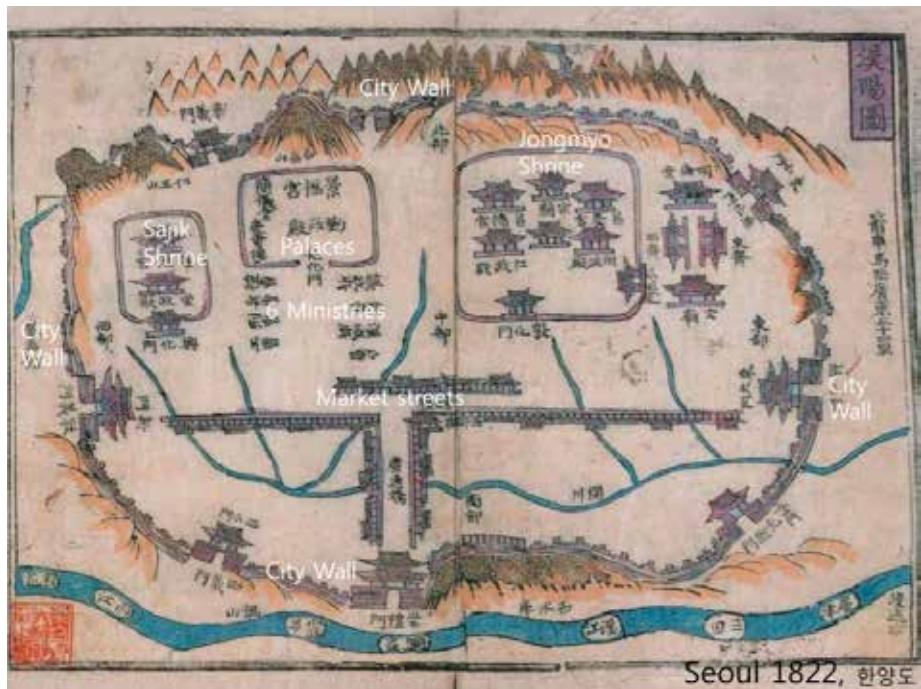
Last 100 years was a time to modernize the city for the purpose of the appropriation of Korean peninsula by the colonial government and also for the purpose of the economic development of the nation since 1960's.

The modernization in the urban planning meant to make the city functional. Urban structures, land uses, transportation plans, and housing developments were all dominated by the functionalism. They believed, the bigger the plans are ,the more functional the city will be.

The results are complete redevelopment plan of the downtown area (scrape and rebuild) and the residential area redevelopment with high rise apartments.

The neo-Confucian city became more and more monotonous and anonymous.

Currently, there are voices of the experts and people to make the city more humane. They try to find the answer not from the foreign(mostly western) examples, but from the history of the city and from the people living in the area.



## SESSION2

# SEWOON STORY

세운이야기

The Sewoon Arcade means a lot to ordinary people in Seoul, not only to residents and local entrepreneurs who have made a living there for a long time. Now people pay attention to the preservation of the Sewoon Arcade for its special meaning and their emotional attachment. In session 2, the issues and potentials of the Sewoon Area are outlined from the historic, social, cultural and economic perspectives, as inspirations for alternative approaches.

세운상가는 그곳을 삶 터로 삼아온 주민 및 소상공인에게는 물론, 서울시민, 나이가서는 대한민국 국민 모두에게 큰 의미를 지닌다. 세운상가에 대한 시민들의 특별한 애착과 장소적 의미로 인해 사람들은 전면철거의 위기를 모면한 세운상가에 더욱 많은 관심을 기울이고 있다. 세션 2에서는 다음날부터 진행되는 전문가 워크숍 대상지인 세운상가 지역을 역사, 사회, 문화, 경제적 관점에서 되짚어보며, 대안적인 접근에 대한 화두를 던진다.

[Moderator]

**Youngbum Reigh**  
**Professor, Kyonggi University**

이영범, 경기대학교 교수



He is currently a professor at the Graduate School of Architecture of Kyonggi University. He studied architecture at Seoul National University and received his Ph. D. from Graduate School of Architectural Association School of Architecture in London. He has actively been involved in Urban Action Network, a Non-governmental Organization in the field of community-based design and urban regeneration. He has been in charge of the Community Design Center for many years and has done various community-based design work including the Hanpyong Park projects. He has written a series of books including "Remember the urban death", "Urban regeneration of New York, London, and Seoul", and "Do the community design."

---

**Historic & Urban Evaluation on  
Seunsangga Complex in Worldwide  
Perspective with 20C Urban Planning**

20세기 세계사적 관점에서 바라본 세운상가에  
대한 역사, 도시적 평가

**Beyond Resilience**

회복력있는 도시를 넘어

**Changmo AHN**  
**Professor, Kyonggi University**

안창모, 경기대학교 교수

**Blaž KRIŽNIK**  
**Assistant Professor, Hanyang University**

블라쉬 클리쥬닉, 한양대학교 조교수

---

**Mining Values for Productive  
Common Ground**

생산적인 공통의 기반을 위한 가치 발견

**Chungkee LEE**  
**Professor, University of Seoul**

이충기, 서울시립대학교 교수

---

**From an Anonymous city to a  
Human City**

무명의 도시에서 사람의 도시로

**Dongyoun LEE**  
**Professor, Korea National University of Arts**

이동연, 한국예술종합학교 교수

## SESSION 2 I SEWOON STORY

세션2 | 세운이야기

# HISTORIC & URBAN EVALUATION ON SEUN SANGGA COMPLEX IN WORLDWIDE PERSPECTIVE WITH 20C URBAN PLANNING

20세기 세계적 관점에서 바라본 세운상가에 대한 역사, 도시적 평가

**Changmo AHN**  
Professor, Graduate school of Kyonggi University

안창모, 경기대학교 교수



Ahn received his PhD from Seoul National University is a professor of Kyonggi University. His research is focused on the history of Korea's modern architecture from the perspective of social historian and engineer. His publications include 50 Years of Korean Modern Architecture(1996), Architectural and Cultural Guide Pyongyang(2012, co-authored) and Guide to Seoul Architecture(2013, co-authored). He was a curator for the Korean Pavilion in 2014 Venice Biennale, which received the Golden Lion. He is Head of Historic Preservation Program at Kyonggi University.

This presentation is to discover the historic & urban value of Seunsanga Complex based on worldwide perspective. The birth of Seunsanga Complex is closely related to two wars-Asia Pacific War, which was a part of WW2 and Korean War between the North and the South. Young architects group whose leader was Kim Swoo Geun tried to realize the ideal of 20C urban planning through the Seunsanga complex. However, their attempt was ended in failure due to the Cold War, not by urban planning. Understanding of the birth and the failure of Seunsanga Complex is the key to the success of the Seunsanga rehabilitation.



# URBAN TRANSFORMATION OF TRADITIONAL INDUSTRIAL CLUSTERS IN SEOUL

서울의 전통적 산업 클러스터의 도시적 전환

**Blaž KRIŽNIK**  
Assistant Professor at Hanyang University

블라羞 클리쥬닉, 한양대학교 조교수



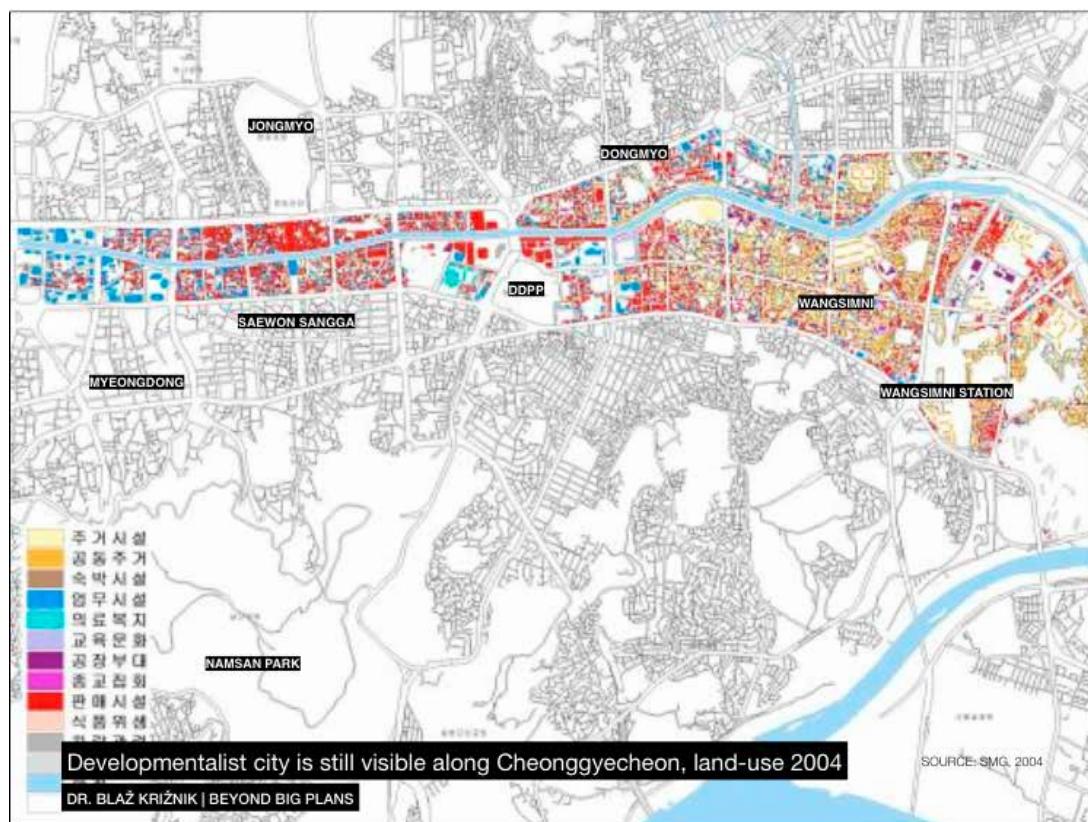
Blaž Križnik graduated in architecture and finished his doctoral study in sociology of everyday life at the University of Ljubljana. He worked as a research fellow on the Institute for Advanced Architecture of Catalonia and Seoul Development Institute, and as visiting professor for the University of Seoul and Kwangwoon University. Presently he is assistant professor of the Graduate School of Urban Studies on Hanyang University, where he teaches community-based urban planning, urban regeneration approaches, and urban sociology. He is also the co-founder and senior researcher on the Institute for Spatial Policies in Ljubljana. He published a book 'Local responses to global challenges: cultural context of urban change in Barcelona and Seoul'.

Sewoon Arcade is one of the remaining traditional industrial and service clusters in downtown Seoul. Most of these clusters date back to the early modern or even pre-modern times and were established along the major roads of Jongno, Euljiro and the former Cheonggye Expressway. Due to the continuous transformation of downtown Seoul over the past decades, many of them have already disappeared. Their transformation has been often legitimised as a seemingly unavoidable improvement of what was portrayed as economically underdeveloped or underused, socially decaying, unsafe or even dangerous urban areas, which were at the same seen as an unsightly legacy of Korea's developmentalist past. Yet they were rarely recognised for their most important assets. Traditional industrial and service clusters are, namely, not only dense productive, but also dense social networks, which are largely based on interpersonal trust and shared communal culture.

Wangsimni is perhaps not the most representative traditional industrial cluster in Seoul, although it has a long history of small metal industry. Many of these metal workshops used to be integrated into larger productive and social networks and the local economy has been always intertwined with the everyday life in Wangsimni. In 2002 the Seoul Metropolitan Government selected Wangsimni as the pilot project for ambitious New Town Development, which was expected to resolve growing regional disparities in Seoul, by addressing unequal geographic provision of housing, jobs, education, social amenities and infrastructure. Urban redevelopment in Wangsimni, which was to showcase the benefits of new approach, aimed to integrate existing economic, social and urban structure with the new. Yet the actual

urban transformation of Wangsimni has resulted in demolition of the entire urban area, displacement of productive and social networks, decline of communal culture and has finally led to destruction of once vibrant industrial cluster. Failure of Wangsimni New Town has in this sense exposed the structural limitations of market-driven urban redevelopment in Seoul.

Urban redevelopment in Wangsimni has at the same time also revealed the social value of existing productive and social networks for successful integral and long-term transformation of a particular urban area, as well as the importance of traditional industrial and service clusters for addressing social cohesion in Seoul.



## SESSION 2 | SEWOON STORY

세션2 | 세운이야기

# SEWOON REGENERATION PLAN

세운상가 재생계획의 내용과 의미

**Chungkee LEE**  
**Professor, University of Seoul**

이충기, 서울시립대학교 교수



Lee, Chungkee is a professor of architecture at the University of Seoul and a member of Arts Council Korea (ARKO). He has taken part in international events including the Venice Biennale(2012). His leading works include KOSCA Jeju headquarters, Okgye Service Station, Ginsengland Service Station and Canaan Church. He has recently been devoting his interest and efforts to a social activity which furthers village cultivation and public design, and areas such as urbanism, recycling and reuse in architecture, in addition to architectural design itself.

서울시는 세운상가를 포함한 주변지역의 쇠퇴를 재생을 통해 활성화하는 계획을 추진하고 있다. 이는 노후된 지역을 전면적으로 철거하고 재개발하던 이전의 방식과는 다른, 새로운 시도이다. 특히 세운상가는 도심남북을 가로지르는 약 1KM 길이의 거대한 건물과 공중보행데크를 가지고 있어 세계적으로 유례가 없는 재생사례가 될 것이다.

1966년9월부터 1968년 사이에 완공된 8개동, 900 미터의 건물은 초기 도심상권의 번영을 주도하였다. 그러나 이후 강남개발, 명동백화점상권 부활, 도심부적격산업의 이전, 동서간 도심발전축을 단절 등으로 인하여 도심상권이 이탈, 쇠퇴하면서 도심속 흉물로 남게 되었다. 1979년 세운지구의 정비계획이 수립된 이후 세운상가를 철거하고 녹지축을 형성하는 여려가지 논의를 거쳐 2009년 대규모블록단위 철거재개발과 남북녹지축을 조성하는 내용을 골자로하는 정비계획을 수립하였다. 그러나 녹지축조성으로주민부담 가중, 세운상가군과 주변지역간의 이해갈등, 건설경기위축과 분양리스크 증대로 실현되지 못하였다.

서울시는 2014년 그동안의 대규모개발계획을 폐기하고 도심발전계획의 패러다임을 전환하여 세운상가를 존치하고 기존도시조직과 산업을 존중하는 중,소규모개발단위의 점진적이며 맞춤형인 새로운 재생계획을 수립하게 되었다. 세운상가 재생계획은 세운상가를 문화관광,산업거점으로 조성하여 쇠퇴한 세운상가 주변도심을 활성화하는 내용이다.

세운상가는 남북으로 종묘와 남산, 동서로 광화문과 동대문을 연결하는 역사문화적 잠재력, 인쇄출판전자관련 제조업기반의 산업적 잠재력, 종로청계천을지로 퇴계로등 도심주요간선을 모두교차하는 장소적 잠재력을 가지고 있다.

이러한 잠재력을 바탕으로 세운상가와 주변지역의 건강을 회복하기위해 우선 세운상가에 침술요법을 시행할 계획이다. 주변지역의 유동인구를 끌어들이는 다양한 활성화프로그램을 운영하는 계획과 거점공간확보, 창업지원, 전통산업계승지원 등 산업생태계를 지원하고 보전하는 방안. 그리고 종묘에서 남산을 연결하는 입체보행네트워크를 구축하는 계획 등이 그 것이다. 이계획들은 거버넌스를 통해 주민과 공유하고 주민과 함께 진행할 것이다.

침술시행의 첫 사업인 입체보행네트워크 구축계획은 종로에서 퇴계로까지의 전구간에 대한 마스터플랜을 수립하고 1단계로 공공의 영역인 종묘앞 종로의 광폭횡단보도, 복합문화공간인 광장, 3층레벨의 보행데크, 청계천상부의 공중보행데크와 1층의 주차공간과 보행공간을 포함하는 내용이다.

세운상가의 재생은 남북축의 보행을 연결하는 물리적 계획 그 이상이 될 것이다. 그 동안 도로와 건물로 단될되었던 동서간, 남북간의 문화,관광, 산업의 흐름과 활동을 연결함으로써 세운상가 주변 도심을 활성화하는 촉매역할을 할 것이다.

# URBAN REGENERATION & DYNAMICS OF CULTURAL ECONOMY IN SEWOON AREA

세운상가의 도시재생과 문화경제의 동학

**Dong Yeun LEE**  
**Professor, Korea National University of Arts**

이동연, 한국예술종합학교 교수



Major: Cultural Studies & Critical Theory

Degree: B.A. English Literature, Chung-Ang University

M.A. English Literature, Chung-Ang University

PH. D. English Literature/Cultural Studies, Chung-Ang University

Career: Associate Professor, Department of Korean Traditional Arts Theory, School of Korea Traditional Arts, Korea National University of Arts(Since 2005).

Research Professor, Institute of East Asian Culture of Seongkwonghoe University(2002-2005).

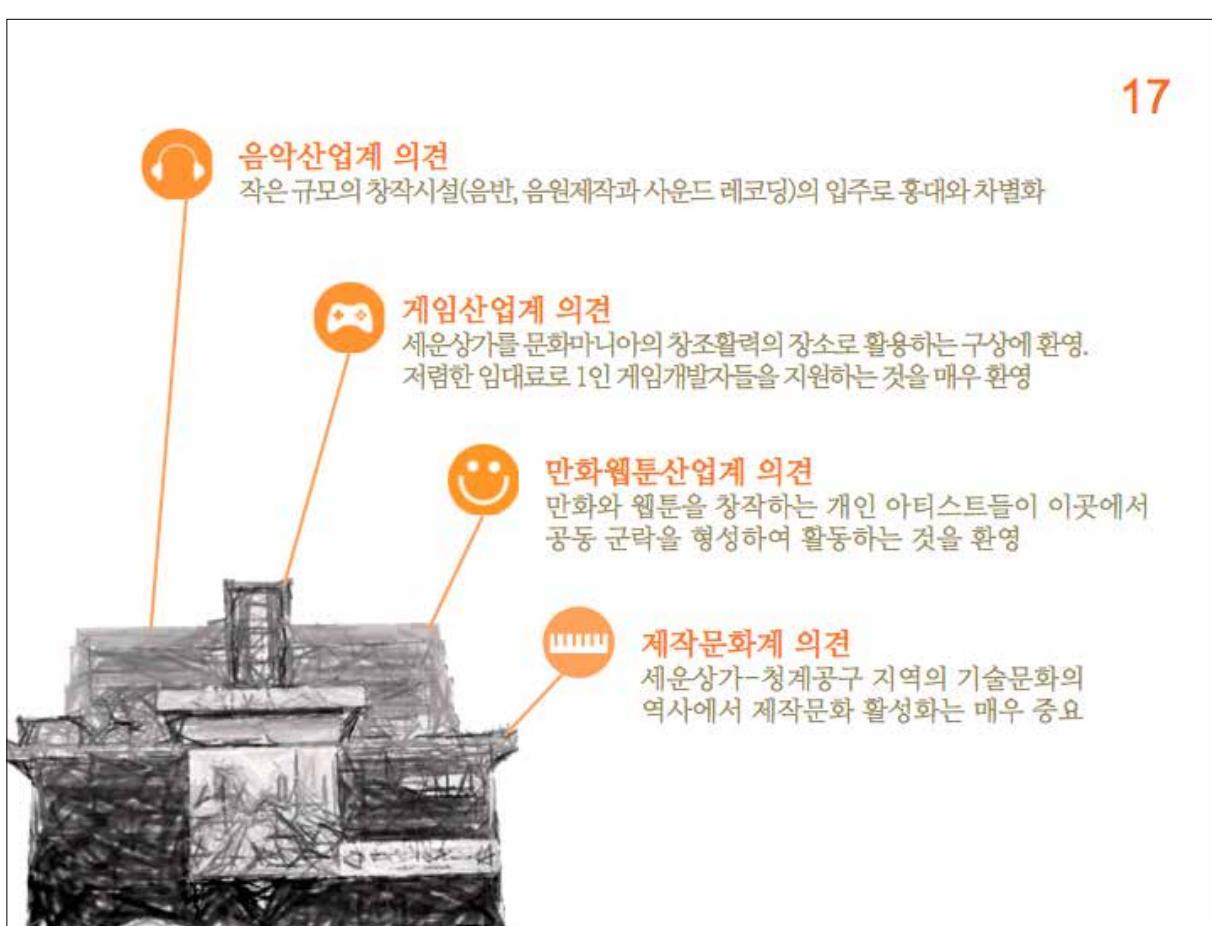
본 논문은 세운상가의 도시재생에서 문화경제라는 토픽이 어떤 의미가 있으며, 그것이 도시재생의 활력에 어떤 역할을 할 수 있는지를 다루고자 한다.

주지하듯이 세운상가는 한국의 근대적 전자기술 문화의 요람이었다. 세운상가는 특히 강남의 부동산 개발으로 인해 이곳에서 거주했던 부유층들이 강남으로 대거 이전하면서 형성된 기술하위문화적 유산을 가지고 있다.

1980년대 세운상가는 컴퓨터 및 비디오 기술문화와 남성적 하위문화가 접목된 독특한 특성을 가지고 있었다.

1980년대 초반에 애플II 복제 컴퓨터와 흠피디오가 호황을 얻으며 세운상가 주변에는 청년 기술마니아들과 록 메탈 등 불법복제된 LP음악과 성인애로비디오를 구하러 온 하위문화 주체들이 모였다.

1980년대 후반 세운상가 상인들이 이른바 88올림픽 경제 불 조성 차원에서 새로 조성된 용사 전자상가로 이전하면서 이러한 청년 하위문화들도 자취를 감추었다. 철거와 개발, 보존과 재생의 도시정책의 변화 속에서 현재 세운상가의 문화경제는 사실상 종말을 고했다고 볼 수 있다. 그러나 세운상가가 보존과 도시재생의 새로운 정책 하에서 과거의 기술문화와 하위문화의 영광을 되살릴 수 있는 기회를 갖게 되었다. 세운상가의 도시재생은 단지 건축적, 도시공학적 재생만으로는 그 활력을 찾을 수 없다. 과거 세운상가를 좋아했던 전자키드들과 하위문화 주체들을 다시 불러들이기 위해서는 문화적 자원을 통한 도시재생의 창조적 기획이 필요하다. 문화적 자원은 도시재생의 "리테일 효과"만을 생산하는 것이 아니라 "업테일 효과"도 생산할 수 있다. 세운상가는 바로 문화적 자원이 도시재생을 선도하는 문화경제의 "업테일"의 장소가 될 것이다. 현재 세운상가의 문화경제적 재생을 연구하기 위해 다양한 연구자들이 세운포럼을 구성하였다. 이 포럼은 세운상가의 도시 건축적 관점, 과학기술적 관점, 그리고 문화경제적 관점의 융합 전략을 다루고 있다. 특히 사운드 스튜디오, 만화/웹툰, 디지털게임, 제작문화와 적정기술을 통해 세운상가의 도시재생의 활력으로 삼기 위한 구상들은 앞으로 세운상가의 문화경제의 중요한 자원이 될 것이다.



## LEARNING FROM CITIES

다른 도시에서 배우다

An increasing number of other cities in the world are also going through the similar change of paradigm. In session 3, experienced and capable professionals as well as researchers share their lessons from the past and present endeavours. Seoul is now aiming beyond the efficient delivery of urban facilities. It is now time to focus on generating values that we have long forgotten, such as environmental sustainability, residents' rights, a sense of community, social equity and the common good. What can we learn from them for our future actions?

세계의 다른 여러 도시들도 이러한 패러다임의 변화를 겪고 있다. 세션 3에서는 세계 각 도시의 유능한 도시 계획 실무자와 학자들이 그들의 경험들을 나눈다. 서울은 효율적인 물량 공급을 넘어 지속 가능한 개발, 주민 권리와 기존 삶터에 대한 존중, 사회 형평성과 공동이익 달성을 위하여 이들로부터 무엇을 배우며 어떤 노력을 해야 할까?

[Moderator]

**Christian SALEWSKI**

**Architect, Urban Designer, Senior Assistant at ETH Zurich**

크리스티안 살레브스키, 취리히 공과대학교 조교수



Dr. Christian Salewski is architect and urban designer, founder-partner of Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH, Zurich. As researcher, he has received grants from the German National Foundation, DAAD, Dutch Science Organisation NWO, ETH Zurich, and EIT Climate-KIC. Co-founder of the research platform Airports and Cities, Christian is an expert on urbanization processes at and around major airports, and an authority on scenarios in planning and design. He wrote "Dutch New Worlds. Scenarios in Physical Planning and Design in the Netherlands, 1970-2000", winning the Medal of ETH Zurich 2012 and the IPHS biennial book price 2014.

---

### **Love Our City :Let's Talk about Money**

도시를 사랑하는 방법: 돈 이야기를 해봅시다

**Andries GEERSE**  
**Director/ Urban planner, WeLoveTheCity bv.**

안드리스 헤르이서, WeLoveTheCity 대표

---

### **From Big Plans to Small Steps**

큰 계획에서 작은 걸음들로

**Willem KORTHALS ALTES**  
**Professor in Land Development at TU Delft**

빌럼 코른탈스 알터스, 델프트 공과대학교 교수

---

### **Old Taipei-New Attitude**

오래된 타이페이에 대한 새로운 자세

**ShengMing Wu**  
**Whole + Architect**

성밍 우, Whole + Architect 대표

---

### **Resilient City & Cooperative Place-making**

회복력 있는 도시를 위해: 협력적 장소 만들기

**Pat CONATY**  
**Research Associate, Co-operatives UK**

팻 코너티, 뉴이코노믹스 재단 연구원

## SESSION 3 | LEARNING FROM CITIES

세션3 | 다른도시에서 배우다

# LOVE OUR CITY: LET'S TALK ABOUT MONEY

도시를 사랑하는 방법: 돈 이야기를 해봅시다

**Andries GEERSE**

Director/ Urban planner, WeLoveTheCity bv.

안드리스 헤르이서, WeLoveTheCity 대표



Andries Geerse is principal of WeLoveTheCity, a Rotterdam-based firm that focuses on sustainable and innovative urban planning. He started his career at the Municipalidade de São Paulo (Brazil), responsible for the slum upgrading programme in the Favela do Dique, Santa Maria and Esperança. He brought the lessons learned to Europe, where his office works in 20 big and medium-sized cities and takes participation to a new level. People are empowered to direct investments in their community so that they are really responsible for the liveability and development of their neighbourhood. His focus is on urban regeneration in a public-private setting including environmental, spatial, social and economic components.

In 1997, a financial crisis swept through the 'tiger economies' of Southeast Asia. Ordinary Koreans responded by donating personal gold treasures to help the country. Over \$150 million in gold was collected, melted into bricks and sold on international markets. A truly unprecedented example of public self-sacrifice!

If this display of public commitment typifies Korean culture, then the country is open for WeLoveTheCity's approach. In the city of Deventer in The Netherlands, we harnessed a similar attitude of citizen dynamic to redevelop the Harbour Quarter. The city began the renewal process in the 2000's with a typically-Dutch Big Plan approach, led by a coalition of government and big business. After the plan's failure in 2008, the municipality invited us to rethink their approach. For that we turned to the power of small and medium local entrepreneurs. The resulting plan created space for 200 to 300 of these 'developers' to realize their dreams and to provide an inspiring framework for further growth and initiatives. Under our guidance, the Harbour Quarter is now step-by-step evolving into a vibrant and idiosyncratic urban district for living, working, culture and leisure. Although many of the individual investments are small, the cumulative investment is significant: \$245 million.

This fundamental choice for a multi-stakeholder approach is not only applied in WeLoveTheCity's European projects, but also in emerging countries like South Africa and Ethiopia. This includes our redevelopment strategy for an inner city neighbourhood in Addis Ababa, Ethiopia, in which the key is a committed coalition of stakeholders that invest and reinvest a part of their development profits in the neighbourhood.



## SESSION 3 | LEARNING FROM CITIES

세션3 | 다른도시에서 배우다

# FROM BIG PLANS TO SMALL STEPS

큰 계획에서 작은 걸음들로

**Willem KORTHALS ALTES**  
Professor in Land Development at TU Delft

빌럼 코르탈스 알터스, 델프트 공과대학교 교수



Willem K. Korthals Altes research interest is in Land development, which is about the interaction between planning and property markets, and the possible conflict between the private interests of landowners on the one hand and common societal goals and the interests of larger regions on the other. The present focus is on three interrelated subjects: 1) new legislation governing land development; 2) the authorities as land developers and 3) the European Single Market and land development (What is the impact of the Single European Market on the governance of land development? In what way does Europeanization frame the constellation of actors, and what new modes of operation are emerging?).

Big plans are risky. Experience shows that big plans may fail - there is no guarantee of success - and experience also shows that the cost-benefit ratio of big plans tends to be worse than expected during decision making. Decision making on big projects has been described as a lying game. There are so many issues of public accountability. Big plans often do not cater for learning. At the moment of decision taking, all relevant facts and figures must be available and plans are not very malleable to incorporate new insights later. Big plans also involve that finances must be available at the start. In times of volatile economic development it is unlikely that the market can ensure this certainty. So, big plans depend on the willingness of the public sector to reserve tax income to cover the risks of the project or may not develop at all, if markets are not booming leaving vacant areas in the city. It is therefore that large market-sector projects are often government-led projects. This contribution aims to present an alternative for big plans, that is, urban redevelopment based on a series of individual projects. Behind all these projects images or planning doctrines work as schemata for organizing the individual projects in a way that there is added value based on the combined projects.

This is illustrated based on experiences with big projects in the Netherlands. The Netherlands has a long list of urban development areas for which big plans failed and which, subsequently, have been redeveloped on a piecemeal basis. Examples are the redevelopment of the Amsterdam waterfront along the IJ by the Amsterdam Waterfront Company, which failed in the 1980s. This has not prevented that redevelopment has taken place at this waterfront in smaller steps. A more recent example in Amsterdam is the development of a new CBD at the Amsterdam Zuidas. Here an integrated plan to put all infrastructure (motorway, Railway, Metro) underground in one structure with urban

## Amsterdam IJ Waterfront: smaller steps



TU Delft

5

development on top (and partly finance by development sales) failed, but a gradual development is going forward. A third example is in the city of Utrecht. Although Utrecht is only the fourth city in the Netherlands, it has the busiest railway station. It is centrally located and many national functions have a location close to this station, which is also integrated with a large shopping centre and is right next to the mediaeval centre of the city. Here a large project to redevelop this area did not get sufficient popular support. However, many redevelopment projects take place, making it also an example of the way large development projects currently go forward in a step-by-step pace.

Based on these experiences a discussion may evolve on the relevance of this experience for the Seoul context.

## SESSION 3 I LEARNING FROM CITIES

세션3 | 다른도시에서 배우다

# OLD TAIPEI- NEW ATTITUDE

오래된 타이페이에 대한 새로운 자세

**ShengMing Wu**  
**Whole + Architect**

성명 우, Whole + Architect 대표

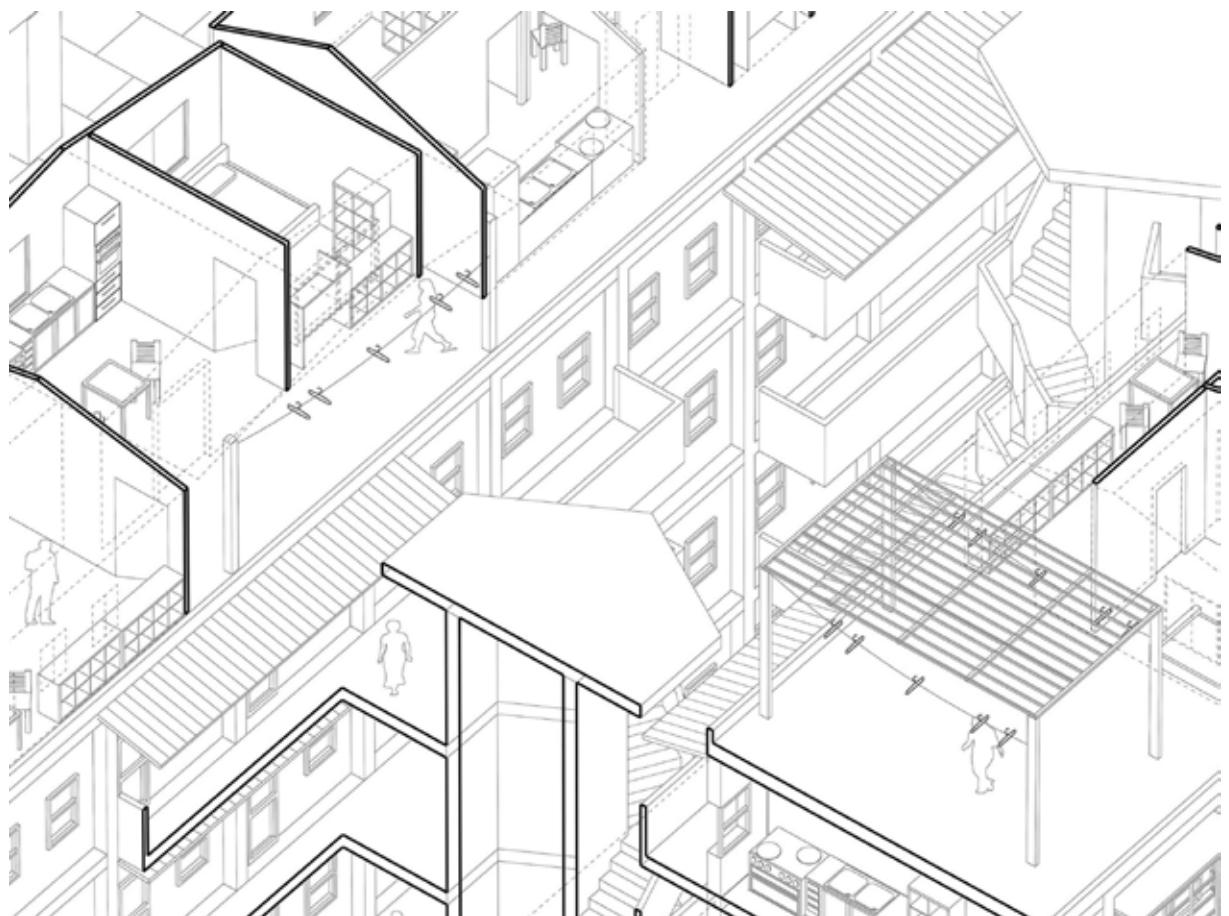


Wu became a Bachelor in Architecture, Tamkang University in 2002, and received his master degree in Architecture and Urbanism, Berlage Institute, Holland in 2007. After working as an architect at Forster Associates, U.K., he participated in the design projects of Imperial College, London, U.K. In 2010, he founded WHOLE + Architects & Planners and started teaching at the Department of Architecture in Tamkang University until now. WHOLE + Architects & Planners integrates rich experiences in urban planning and design with professionalism in sustainable green architecture. It is a newly-emerging design team that combines European green architecture concept and Taiwanese local design planning.

Undoubtedly Taipei needs urban regeneration. Although rundown buildings are loathed and thought to be backward, the unusual culture contained in the alleys between these buildings brings inexhaustible energy to our city. Old buildings always carry our memories and feelings, whether to preserve them or not is the critical issue for the redevelopment of the city. Since the previous clashes between developers, property owners and the government were played up by news media, the triangle of these three parties became dramas of perpetrators and victims. Learning enormous but partial information about those incidents from news media, the conclusion inevitably will be, "We can't make any difference," \_and anger, violence, despair, sarcasm and cynicism became contagious emotions. Why don't we look in successful examples to see what experience we can borrow instead of indulging in the negative ideas? What kind of efforts we need to accomplish our goals? Why don't we courageously propose possible solutions for the tasks?

### A New Attitude for Old Taipei

Our attitude is straightforward: we never think old Taipei is not presentable, and never believe that turning blind eyes to the past would save a city from falling. The only thing needs to be changed is our perspective. A little effort to integrate the facades will bring magic makeover for old buildings, and some work for the planning of public spaces among small alleys will create comforting atmosphere and upgrade the neighborhoods. Setting out from your home, you will be surprised that how little effort could make significant change to Taipei's cityscape. If we continue doing it, our work will inspire more and more people to participate. A new attitude toward the old Taipei might take shape, and people in Taipei will be able to return to the places familiar to them.



## SESSION 3 I LEARNING FROM CITIES

세션3 | 다른도시에서 배우다

# RESILIENT CITY & COOPERATIVE PLACE-MAKING

회복력 있는 도시를 위해: 협력적 장소 만들기

**Pat CONATY**

**Research Associate, Co-operatives UK**

팻 콘너티, 뉴이코노믹스 재단 연구원



Pat Conaty is a Californian working in the UK. He is a Fellow of new economics foundation and a research associate of Co-operatives UK. He specialises in action research and development that focuses on innovative forms of economic democracy including community land trusts and social co-operatives. He has specialized in innovative work on Commons solutions that are covered in his book with Mike Lewis *The Resilience Imperative: Co-operative Transitions to a Steady-state Economy*. The theme of the book is on democratic solutions that co-develop commonwealth in ways to meet basic needs for equitable and co-operative finance, affordable housing, local food and renewable energy.

The 2008 banking crisis exploded a colossal property bubble. Despite a fall in prices in many countries, housing continues to be unaffordable for a very large proportion of the population of Europe and North America. Housing costs fundamentally are predicated on underlying land values. The site values are pushed up by demand pressures in particular areas but also by the amenities - many of which are a consequence of public investment. This leads to wind fall value gains for site owners who may have invested very little to create the enhanced value. Many economists in the nineteenth century including John Stuart Mill, Walras and Henry George argued for land to be brought into either common ownership or public ownership so that both the 'unearned increment of land value appreciation' and economy rent could be captured for the benefit of all residents.

The crisis of housing affordability in many cities of North America and Europe has led to a reclaiming and updating of practical land reform ideas. Community Land Trusts (CLTs) have been a growing expression of how to design, plan and develop affordable neighbourhoods. Since 1968 in the USA, grassroots and community led experiments have shown how to remove land from the market and develop leaseshold forms of homeownership with a resale formula or restrictive covenant to maintain long-term affordability. CLT work thereafter advanced more rapidly in the 1980s and 1990s as a solution to the growing housing affordability crisis. The work in the USA spread to the UK and since 2008 to other countries in Europe and to Canada.

There are now over 250 CLTs in the USA, about 50 in the UK and a new movement is emerging in Belgium and France. CLTs use popular planning techniques and often embrace community self-build methods. They are also not just about affordable housing. Many

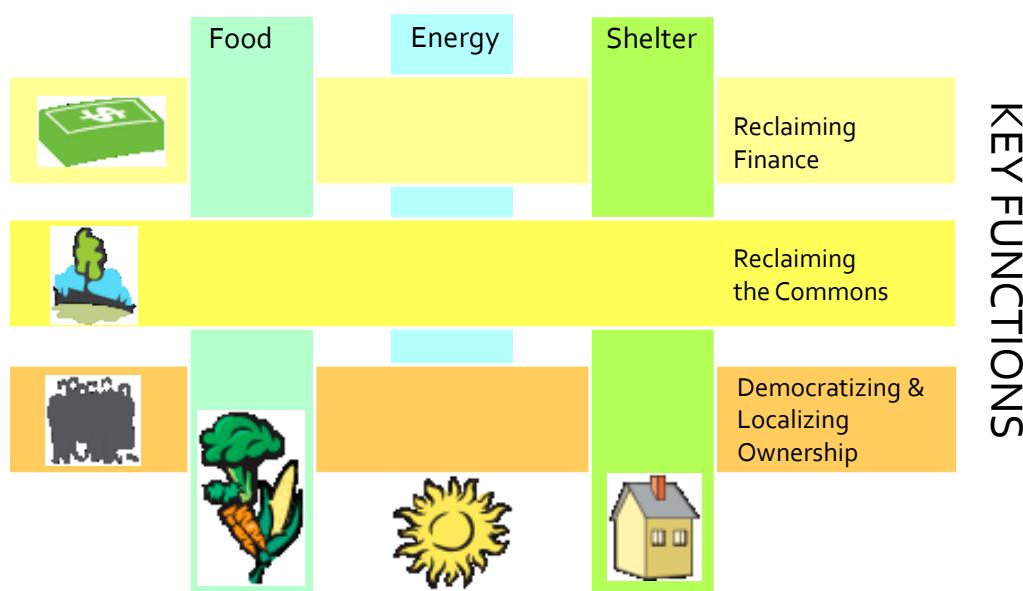
develop renewable energy schemes, workspace, community facilities, community gardens and allotments for local food growing.

The success of CLT projects at a neighbourhood scale and with small in-fill developments has led to larger ambitions. Community methods for co-operative place making at a larger scale are emerging with a view to create new garden cities and towns. A good example is the successful Letchworth Garden City in England where in 1903 all of the land for the new city was put in trust to capture economic rent and value for the residents. Such larger schemes have the potential to be resilient and self-financing. They can secure urban futures that are democratic and socially inclusive.

## Six Great Transition Priorities

### Towards more Self-Reliant and Resilient Cities

#### BASIC NEEDS:



# BBP 전문가 워크숍 최종발표 프로그램

13:00 입장 Admittance 13:00-13:10 개회인사 Opening

## 13:10-13:25 살아나라, 지역 비즈니스! Design for Local Entrepreneurship

좌장 Moderator : 안드리스 헤이르서 Andries GEERSE, WeLoveTheCity 대표

부좌장 Co-Moderator & Rapporteur : 플로리안 보임라 Florian BÄUMLER, 한양대학교 조교수

■ 팻 코너티 Pat CONATY, 뉴아코노믹스 재단 연구원 ■ 전은호 Eunho CHUN, 사회적경제지원센터 연구원

■ 임서환 Seohwan LIM, 도시계획가

■ 서홍용 Hong Ryong SUH, TIDE Institute 연구원

## 13:25-13:40 시간을 잇는 도시개발 Regeneration through Palimpsest

좌장·기록위원, Moderator & Rapporteur : 크리스티안 살레브스키 Christian SALEWSKI, ETH Zurich 교수

부좌장 Co-Moderator : 박민철 Min Cheol PARK, 도쿄모모코리아 부회장

■ 샤를로테 바르테스 Charlotte M. BARTHES, 스위스공과대학교 조교수 ■ 전진홍 Jinhong JEON, BARE 건축가

■ 김현준 Hyun Jun KIM, 강원대학교 교수 ■ 김준우 Joonwoo KIM, 루뱅카톨릭대학교 PhD 연구원 ■ 김정인 Jungin KIM, 숭실대학교 교수 ■ 이교석 Kyosuk LEE, MVRDV 건축가 ■ 요르크 슈톨만 Jörg STOLLMANN, 베를린공과대학교 교수

## 13:40-13:55 멀리보는 유연한 도시전략 Strong Vision & Flexible Strategy

좌장 Moderator : 여룬 디르크스 Jeroen DIRCKX, KCAP Architects&Planners 도시계획가

부좌장 Co-Moderator : 문정석 Jeongseok MOON, 도시연대 커뮤니티 센터장

기록위원 Rapporteur : 카타리나 하그 Katharina HAGG, 베를린공과대학교 조교수

■ 나보루 가와기시 Noboru KAWAGISHI, Mitsubishi Sekkei 건축가

■ 이훈길 Hoongill LEE, 그스튜디오 ■ 이지은 Jieun LEE, D-Werker 건축가

■ 김성우 Sungwoo KIM, N.E.E.D 건축설계사무소

## 13:55-14:10 신나는 도시공간 만들기 Happy Place-making

좌장 Moderator : 바르트 뢰서 Bart REUSER, Next Architects 대표

부좌장·기록위원 Co-Moderator & Rapporteur : 김세진 Sejin KIM, SkimA 대표/건축가

■ 최순복 Soonbok CHOI, DESIGNbok 건축가 ■ 최윤희 Yunhee CHOI, BARE 건축가

■ 소이치로 하시모토 Shioichiro HASHIMOTO, 건축가 ■ 이상혁 Sang Hyeok LEE, DA 그룹 전무/건축가

■ 서규덕 Kyuduk SUH, 강원대학교 교수 ■ 윤정원 Jungwon YOON, 서울시립대학교 교수

## 14:10-14:25 실속있는 개발과정 Constructive Development Process

좌장·기록위원 **Moderator & Rapporteur** : 톰 판 헤이스트 Tom VAN GEEST, **WeLoveTheCity** 도시계획가  
부좌장 **Co-Moderator** : 김연금 Yeunkum KIM, 조경 작업소 올 대표

- 김기호 Kiho KIM, 시립대학교 교수 ■ Zef HEMEL 제프 헤멀, 암스테르담대학교 교수
- Naomi C. HANAKATA 나오미 하나카타, ETHZ 싱가폴 FCL PhD 연구원
- 릭 스티븐스 Ric STEPHENS, ISOCARP 차기 협회장
- 천경환 Kyounghwan CHUN, 깊은풍경 대표

## 14:25-14:40 알뜰살뜰 벌어쓰는 개발 파이낸싱 Development Financing with People

좌장 **Moderator** : Michiel BOESVELD 미힐 부스펠트, 암스테르담 시 공무원  
부좌장 **Co-Moderator** : Sung Chan CHO 조성찬, 토지자유연구소 연구원  
기록위원 **Rapporteur** : Vitnarae KANG 강빛나래, 델프트공과대학교 PhD 연구원

- 빌렘코르탈스 알터스 Willem KORTHALS ALTES, 델프트공과대학교 교수
- 정광식 Kwangsik JEONG, 주식회사제효 상무
- 고성훈 Sung Hoon KO, 한화 S&C 팀장

## 14:40-14:55 공익을 지키리! Urban Development for the Many

좌장 **Moderator** : 밀리차 바예치 브르코비치 Milica BAJIC-BRKOVIC, ISOCARP 협회장  
부좌장 **Co-Moderator** : 이태희 Taehee LEE, 연구원  
기록위원 **Rapporteur** : 다우촌 크롤 Doutsen KROL, 흐로닝언한저대학교 강사

- 김해보 Heabo KIM, 서울문화재단 정책연구팀장 ■ 블라수이 클라쥬닉 Blaž KRIŽNIK, 한양대학교 조교수
- 베리t 안 로스 Berit ANN ROOS, 흐로닝언한저대학교 프로그램 메니저
- 마르턴 판 풀헤이스트 Maarten VAN POELGEEST, Andersson Elffers Felix 정책컨설턴트
- 다니엘 오 Daniel OH, 고려대학교 교수

15:00-15:35 시민 질의응답 Q&A

15:35-15:50 워크숍 최종요약 **Final Summary** 요릭 베이어르 Jorick BEIJER, BLOSSITY 대표

15:50-16:00 폐회사 **Closing Speech** 릭 스티븐스 Ric STEPHENS, ISOCARP 차기 협회장

# WORKSHOP SITE

## The inception of Sewoon Arcade

An account of the Sewoon Arcade begins in the dark and distressing period of Japanese colonial rule (1910-1945). Most structures in Seoul were built of wooden and were prone to fire. Having seen the total destruction of their wooden city, Tokyo, by the firebombing raid of the Allied Force in March 1945, the Japanese colonial administration started to clear several sites in Seoul for fire containment. A 50m-wide and 1km-long empty site between Jongno and Toegyero was thus created just before Korea's Liberation. After the Korean War, the long rectangular site across the city's historic centre soon became a magnet for refugees, orphans and the homeless. Following this, the government of Chung-hee Park ordered the demolition of the informal settlement and initiated a new development intended to be an icon of the country's modernisation. A mega arcade of mixed land use was planned and designed by architect Swoogeun Kim, who was influenced by Le Corbusier. Built by different construction companies, the design was a bold initiative comprising four mega-blocks. These are located between two historic boulevards and are connected with 1km-long open-air decks. The design embodied the most contemporary notions of urban mixed-use programming by building a 3-story high commercial retail base with 4 stories of residential on top.



Informal settlement on the fire-containment gap 1945- 1966



Seowon Arcade in 1967

### 세운상가의 시작

세운상가의 이야기는 어둡고 고통스러웠던 일제 강점기(1910-1945), 그 마지막 해로 거슬러 올라간다. 그 당시 서울의 건축 구조물은 대부분 화재에 취약한 목조였다. 일본은 1945년 3월 연합군의 도쿄 대공습으로 목조 도시가 완전히 파괴되는 것을 경험한 후, 서울 곳곳에 소개공지, 즉 한 지역에서 다른 지역으로 화재가 옮겨가는 것을 방지하고자 인위적으로 빙 땅을 만들었다. 종로에서 퇴계로까지 남북으로 이어지는 폭 50m, 길이 1km의 공지는 해방과 한국전쟁을 거쳐 난민과 고아, 노숙자들의 안식처가 되었다. 이후 박정희 정부는 조국근대화의 상징으로 이 곳 무허가판자촌 철거와 개발을 지시했다. 대규모 상가 건물의 기획 및 설계는, 건축가 르 코르뷔지에에 영향을 받은 건축가 김수근이 맡았다. 두 개의 역사적인 거리를 양 쪽에 두고 네 개의 메가 블록을 1km의 공중데크로 연결하는 대담한 구상이었다. 하부 3층 높이의 상업시설과 상부 4층 주거로 구성된 거대 건물군은 그 당시 주상복합의 가장 현대적인 개념을 구현했다.

## **Big plans**

From 1967 to 1977, the Sewoon Arcade was a social and commercial success. It held luxuries and services that catered to the new emerging working and middle class. The 13-story multi-purpose residential and commercial blocks were one of Seoul's first high-rise developments, featuring some of the city's first elevators. However, the rapid economic and technological growth of Korea catalysed the expansion of Seoul's urban fabrics, sprouting new and more sophisticated districts of commerce and living across the city. The Sewoon Arcade quickly became outdated with a rapid decline in its use and relevance. After repeated attempts to revitalize this mega-structure (including re-zoning it for high-rises), the government decided to demolish the Sewoon Arcade and replace it with a new green corridor between Jongmyo Shrine and Namsan Mountain, the physical and symbolic heart of the city.

## **Beyond Big Plans**

The previous big plans engendered numerous conflicts but failed to properly address them. Aside from the preservation of the modern architecture heritage, the following issues remain to be tackled: the isolation of local communities, the increase in total development costs due to a complex land ownership situation and the dismantling of existing industrial clusters, which have retained and developed unique specialties in printing, jewellery, electronics and metal-working process over the decades. In 2013, the last big plan, which proposed to finance the green corridor by increasing density at the edges, was eventually dismissed as impractical due to the stagnation of the real estate market and the tightened building height control for the historic city centre. Since then, incremental renewal in phases was adopted as an official approach to the area, instead of total demolition and redevelopment. This was based on a series of consultation with experts and citizens. The new approach aims to invigorate the existing small & medium enterprises as an innovation hub, to strengthen the capabilities of the local communities and to integrate architectural layers into the historic urban tissues.



Seowon Arcade in 2000

## 대규모 계획

1967년에서 1977년까지 세운상가는 사회적, 상업적으로 크게 성공하였다. 상인들은 세운상가에서 신흥 노동자 및 중산층들을 위한 사치품과 서비스를 판매하기 시작하였다. 13층으로 된 다목적 주상복합 블록은 최초의 고층 개발 프로젝트이었다. 그러나 한국의 급격한 경제 및 기술 성장은 상업공간에 대한 새로운 욕구를 불러 일으켰고 이에 따라 세운상가는 급격하게 퇴락하였다. 세운상가를 다시 활성화하려는 몇 번의 시도 끝에 시정부는 세운상가를 철거하고 그 공간에 녹지를 조성하기로 결정하였다. 이 제안은 도시의 물리적, 상징적 중심인 남산으로부터 종묘를 녹지축으로 연결하는 것이었다.

## 대규모 계획, 그 이상

그러나 이제까지 제안된 계획들은 이로 인해 발생하는 수많은 갈등의 해결책을 제시하지 못하였다. 근대 건축 유산의 보존 문제는 차치하더라도 지역 커뮤니티 소외, 복잡한 토지 소유 문제로 인한 개발 비용 증가, 기존 산업 클러스터의 파괴 등의 문제는 피할 수 없는 과제로 남겨져 있다. 남산과 종묘를 연결하는 녹지를 조성하고 그 주변 지역의 밀도를 높이는 계획안은 부동산 시장 침체와 역사 도심 관리를 위한 건축물 높이 규정 강화로 인해 2013년 결국 폐기되었다. 그 이후에 전문가 및 시민이 참여한 회의를 통해 전면 철거후 재개발이 아닌 점진적인 개발 방식을 채택하였고 중소규모 상가들의 경쟁력 강화, 지역 커뮤니티 역량 강화, 기존 도시조직과의 조화를 목표로 새로운 접근을 시도하고자 한다.

# EXPERTS' WORKSHOP THEME

## THEME 1

### Constructive development process

실속있는 개발과정

세운상가 지역을 둘러싸고 시와 전문가, 지역주민, 시민들은 이제 '전면 철거 후 재개발'이라는 기존의 기조를 바꾸고 도시개발의 대안적인 방법을 찾고자 한다.

대한민국의 1호 대규모 사업으로 기록되는 세운상가는 1960년대, 한국전쟁 이후 슬럼화된 도심을 정비하고 현대도시의 새로운 틀을 갖추기 위한 재개발사업으로 건립되었다. 20세기 도시개발의 새로운 대안을 모색했던 근대 건축가의 이상을 구현한 프로젝트였지만, 남북분단의 냉전체제 하에서 1968년 1.21사태 이후 강남개발이 급속히 추진되면서 강북개발이 억제되었고, 그 결과 세운상가는 급속한 쇠퇴의 길을 걸었다. 세운상가의 재개발에 대한 논의는 상가 건립 10여 년 뒤인 1979년 서울시의 첫 정비구역지정으로 시작되었지만 지난 30여 년간 개발에 난항을 겪어왔다.

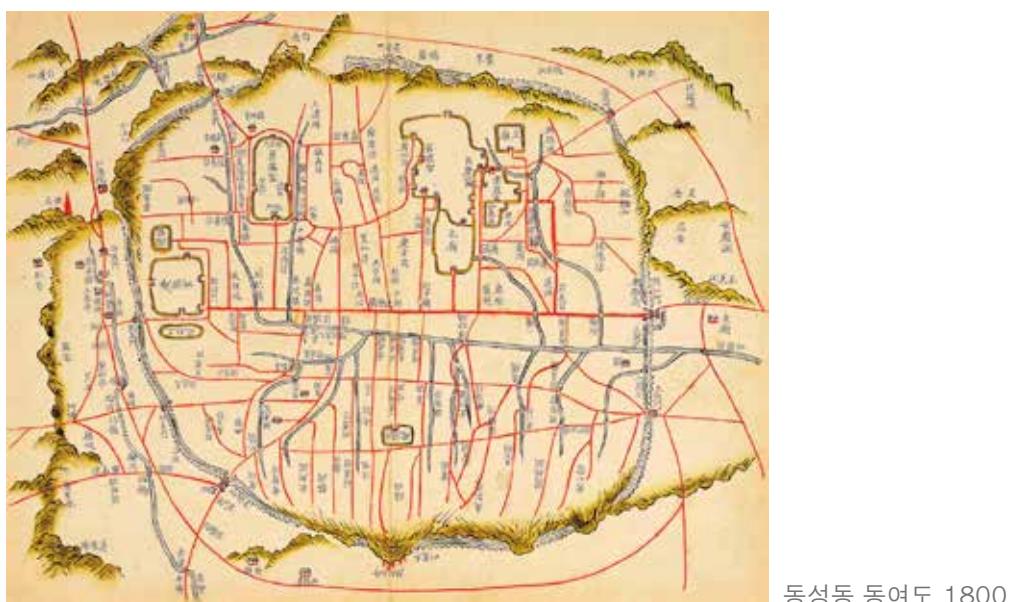
1995년부터 거론되었던 세운상가 전면 철거 후 재개발은 2006년 급물살을 탔다. 이 당시 전국적으로 뉴타운 등 대규모 개발에 대한 사회적 기대가 높아지고 부동산 가치 상승에 대한 전망이 우세하던 시기였다. 2005년 완공된 청계천 복원사업과 연계해 세운상가를 전면 철거하고 공원화하는 이른바 '녹색개발'이 추진되었다. 총 3 단계에 걸친 공원화 사업을 통해 낙후된 세운상가 철거와 동시에 주변 낡은 건물들을 고층빌딩으로 재개발한다는 청사진이 제시되었다. 그 첫걸음으로 2008년 종로3가에 있는 3,700m<sup>2</sup> 규모의 현대상가를 철거하여 '세운초록띠공원'이 만들어졌다. 이를 위해 철거비와 상인이주비 등으로 서울시의 많은 예산이 투입되었고 2012년까지 상가 전체를 철거할 계획이 세워져 있었다.

그러나 철거에 반대하는 주민과의 갈등이 심화되고 사업비용 증가로 사업 진행이 어려워졌다. 주민 및 상인 보상비가 감당하기 어려워지고, 세계유산인 종묘의 보호를 위한 건축물 높이 제한과 세운상가의 건축사적, 사회문화적 가치가 재조명받게 되면서, 세운상가 철거계획은 2013년 세운재정비촉진계획변경(안)으로 수정되었다. 이로써 '세운상가의 존치 및 보전, 기존 도시조직을 고려한 재개발'로 방향을 다시 잡게 되었다.

이는 개발 사업이 어려워지면서 다양한 이해관계자들과 전문가들이 모여 논의한 결과지만, 경제 개발기 이후 세운상가와 주변 지역에 형성된 상공인마을의 도시산업네트워크의 가치가 새롭게 발견된 결과이기도 하다. 세운상가와 그 주변 지역의 사업여건이 달라 사업추진 시 의견 조율이 힘들었던 경험을 바탕으로 앞으로는 세운상가와 그 주변 지역을 분리하여 개발하기로 한 것이다. 주변 지역은 기존 도시조직을 고려하는 점진적 개발을, 세운상가군은 거버넌스를 통한 구체적인 도심 활성화 방안이 모색되고 있다.

대한민국 최초의 대규모 개발 프로젝트였던 세운상가가 우리에게 시사하는 바는 크다. 오랫동안 지속하여왔던 세운상가지역의 재개발 논의과정에서 무엇을 배울 수 있으며, 앞으로의 재개발 과정을 실속있게 진행할 방법은 무엇일까? 어떻게 하면 사업성과 결과만 중시하는 개발과정이 아닌, 여러 이해관계자의 의논 과정이 쌓여 만들어가는 대안적이고 생산적인 개발과정을 설계할 수 있을까?

- 지난 반세기 동안 대한민국은 개발과 성장이라는 이름 아래 사회적 약자, 즉 영세 상인과 세입자들의 주거권과 생존권이 희생된 경우가 많았다. 개발과 성장논리에 익숙해진 한국사회에 어떻게 하면 공존의 개발 방식을 적응, 정착시킬 수 있을까?
- 세운상가지역은 다양한 사람들이 활동하는 곳이다. 개발 과정에서 주민, 상인, 전문가, 공공기관 등 서로 다른 주체들의 관심을 어떻게 하면 투명하고 생산적으로 소통할 수 있을까?
- 주민단체 및 주민들이 자발적으로 지역 활성화를 위한 노력을 해왔고 최근 참여형 컨텐츠를 개발하기 위해 서울시와 관련 전문가들이 힘쓰고 있다. 어떻게 하면 주민들이 수동적 입장에서 벗어나 개발과정에 의미 있게 참여할 수 있을까?



#### Reference

- 서울특별시 도시계획국 역사도심관리과 2013. 세운 재정비촉진계획 변경(안). 기자설명회 자료. 2013년 6월 24일.  
 서울특별시 도시재생본부 역사도심재생과 2015. 세상의 기운 다 모여라! 세운상가 재생프로젝트. 기자설명회 자료. 2015년 2월 24일.

## THEME 2

# Design for local entrepreneurship

살아나라, 지역 비즈니스!

세운상가는 대한민국 성장기 기술 혁신의 역사가 살아 숨 쉬는 공간이다. 세운상가에서는 필요한 부품을 바로 살 수 있고, 아이디어를 제품으로 바로 실현할 수 있는 장인들을 찾을 수 있으며, 기존 소상공인들과 젊은 창업주들이 서로 만날 수 있었다.

하지만 산업구조 변화, 물리적 환경 악화, 상권 이동으로 인해 산업거점의 역할이 약해져 그간 철거 후 재개발 논의가 끊임없이 이어졌다. 최근 재개발과 동시에 세운상가 지역이 가지고 있는 창조산업의 잠재력과 가능성을 잃어버릴지도 모른다는 우려의 소리가 커졌다. 이는 기존 재개발 방식이 본래 있던 사회·경제적 네트워크를 전혀 다른 산업 및 사회질서로 치환해 왔기 때문이다. 이 전략은 지역 고급화(젠틀리피케이션, Gentrification)를 의도적으로 진행하여 적잖은 사회적 혼란을 일으켰고, 창의적으로 부가가치를 창출할 기회들을 아깝게 잃어버리곤 했다.

기존 산업이 다른 곳으로 떠나가는 것은 도시재개발 과정에서 어쩔 수 없는 조건으로 오랫동안 여겨져 왔다. 세운상가 역시 이주 상인을 위한 대체상가(세운 스퀘어, 2009)를 마련해 놓긴 했으나 상권형성이 저조하여 이주상인들이 정착에 어려움을 겪고 있다. 이 대체영업장은 세운4구역에 새 건물들이 들어선다는 전제로 2015년 말 철거 조건이 붙어 있다. 기존 상가를 모두 성공적으로 이주시킨다 하더라도 그 후에 세운상가군이 지난 장소적 의미와 기존의 유기적 산업연관관계를 유지할 수 있을지 의문이다.

이런 문제 인식을 바탕으로 세운상가 지역의 물리적 조건뿐만 아니라 사회·경제적 네트워크를 포함한 기존 도시산업을 존중하고 그로부터 새로운 가치를 창출해내는 전략에 대하여 논의하고자 한다. 세운상가에는 조명·전기기기 용품업, 금속·기계관련 제조·수리업 그리고 인쇄관련업 등 독특한 비즈니스 클러스터와 네트워크가 형성되어 있다. 최근 제조업 및 관련 상업은 도심에서 점차 줄어드는 현상을 보이는데 제조업이야말로 창조적 도시공간의 영양분이 될 수 있다. 세운상가의 이러한 산업 요소는 점진적 개발 과정에서 새로운 부가가치를 창출하는 자원이 될 수 있다. 어떻게 하면 이 장소와 이 지역 사람들이 지난 고유한 잠재력을 끌어내어 세운상가만의 독특한 산업을 다시금 이 공간 안에 불어넣을 수 있을까?

---

### Reference

서울시 도시계획국 역사도심관리과 2013. 세운 재정비촉진계획 변경 (안). 기자설명회 자료. 2013년 6월 24일.  
이종호, 김태형, 김성우 2013. 서울 을지로 창발로 바라본 12개의 도시 건축적 시선. 우리북.

- 세운상가 지역에는 여러 지역 경제 및 산업이 얹혀있다. 이주 없는 재개발을 위하여 어떻게 하면 혼존하는 지역 비즈니스가 경쟁력을 갖추고 주변 시민들이 필요로 하는 열린 도시공간으로 거듭날 수 있을까?
- 오랫동안 약해진 상권으로 인해 일부 상인들은 기존 상권을 살리려고 노력하기보다는 적당한 재개발 보상을 받고 이주하는 것이 낫겠다고 생각하기도 한다. 세운상가 존치 및 점진 개발을 위해서는 지역 상인들이 힘을 합하는 것이 필수적이다. 지역 비즈니스를 살리기 위한 상인들과 서울시, 여러 이해관계자의 협력 방안은 무엇인가?
- 세운상가는 지리적으로 서울시 한가운데 위치하여 다양한 도시공간을 연결하고 있다. 어떻게 하면 주변의 산업과 연계하여 경쟁력을 더욱 강화하고 도심 산업경제의 중심축의 역할을 할 수 있을까?



## THEME 3

# Regeneration through palimpsest

시간을 잊는 도시개발

성장을 위주로 달려왔던 우리 사회는 ‘오래된 것’은 치워버릴 더러운 것으로 치부하고 오랫동안 내재하여 있던 사회적 잠재력을 미미한 가치로 무시한 채 과거를 지우는 데 치중하였다. 그러나 이제는 ‘지우고 다시 쓰는 도시(백지개발, Tabula-rasa)’로부터 ‘고치고 겹쳐 쓰는 도시(Palimpsest)’로 서울의 도시재생 패러다임이 바뀌어 가고 있다.

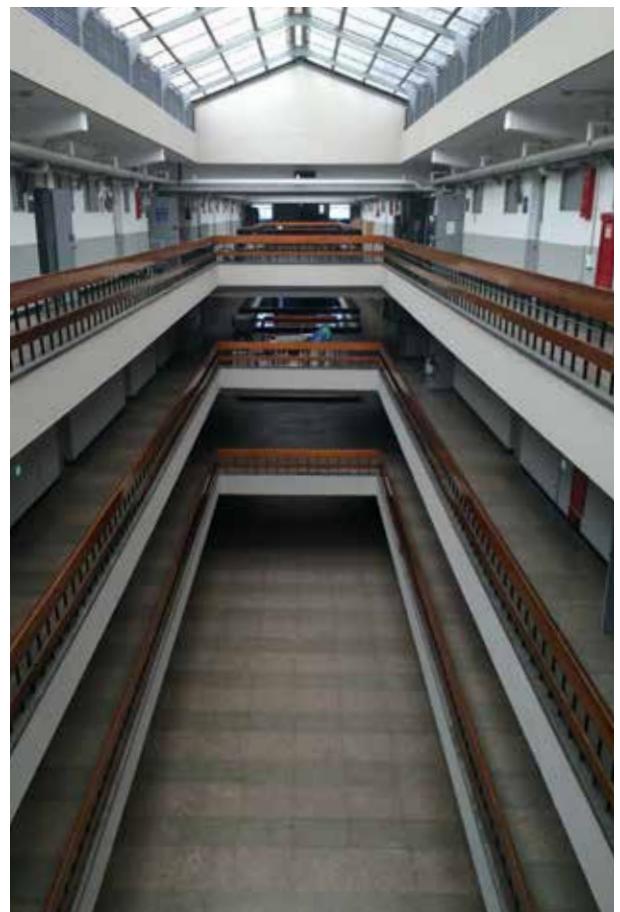
세운상가의 궤적은 우리나라의 ‘지우고 다시 쓰는 도시’ 개발의 역사를 짐작적으로 보여준다. 1930년대까지 서울 중심에 형성된 역사도시의 가로체계는 일제에 의해 폭 50m, 길이 1km의 소개공지가 조성되면서 파괴되었고, 전쟁 이후 이 곳에 난립한 무허가 판자촌을 지워버리고 세운상가군이 건립되었다.

제2차 세계대전 후 서구의 건축가들은 도시 재건 과정에서 그들이 꿈꿔왔던 이상적 도시를 형상화한 메가 스트럭처를 기획하였다. 공중 가로와 쇼핑몰, 인공대지와 옥상정원을 갖춘 ‘도시 속의 도시’를 만들고자 하였다. 그러나 놀랍게도 20세기 서구 건축가들의 꿈은 전쟁으로 폐허가 된 국민소득 200불의 한국에서 온전하게 구현되었다. 이것이 바로 세운상가이다. 세운상가가 특별했던 이유는 압도적인 규모뿐만 아니라 차로와 보행로를 분리하는 공중보행데크, 채광과 환기를 위한 아트리움 등 모더니스트가 꿈꾸었던 개념이 구현되었기 때문이다. 그러나 당시 사업주체가 하나가 아니라 8개의 건설사 및 조합체였던 탓에 시공 과정에서 기본 설계의 개념이 완전히 실현되지 못했다. 2~3층 높이의 인공데크를 통한 보행가로, 중간에 합쳐지기도 하고 다시 벌어지기도 하는 공중데크, 유리덮개를 통한 아트리움 공간, 보차분리 개념, 주거와 상업의 완충 영역으로서 5층에 형성코자 했던 인공대지(open space) 등이 그 예다.

이후 시설이 노후화하고 개발이 그 일대를 비껴가면서 세운상가는 시간이 멈춘 듯 낡은 곳이 되었다. 오랫동안 철거와 보존 사이에서 발목 잡힌 채 ‘도심의 거대흉물’ 또는 ‘낙후지역’이라 불리기도 했다. 이에 따라 세운상가 전면 철거는 최근까지 끊임없이 거론됐으나 최근 서울시가 점진적 개발 방향을 선택하며 보존을 결정하였다.

세운상가와 주변 지역 역사의 켜는 변화를 위한 또 다른 가능성을 제시한다. 남아있는 주변의 옛길, 소개공지와 일제의 압박이라는 아픔, 난민촌 철거를 통해 지워진 역사의 상처, 이상 도시의 실현과 도시의 근대화라는 목표로 건립되었던 메가 스트럭처, 개발과 사업성의 이면에 소외되고 낙후된 도심 공간 그리고 또 다시 고개를 들었던 타블라라사식 재개발의 청사진. 이러한 모든 기억이 겹쳐지고 새로운 가치가 더해져 서울시민의 독특한 장소가 될 수 있지 않을까? 대한민국 근현대사의 의미들을 간직한 세운상가가 앞으로 어떠한 도시·건축적 디자인 전략을 통해 사회적 통합과 더불어 역사를 다시 새기는 새로운 패러다임으로 시민들에게 다가갈 수 있을까?

- 이제 세운상가와 주변 지역의 오래된 도시조직은 근현대 도시문화자산으로 다시 재조명되고 있다. 도시의 문화적 자산으로서 세운상가 및 주변 지역은 어떠한 잠재력을 지니는가? 건축적, 공간적 요소를 어떻게 보존 및 계승, 재해석하여야 할까?
- 서울시는 전면 철거하려던 세운상가 지역을 주변 정비구역에서 분리, 존치하여 옛 도시조직을 살리는 다양한 분할개발로 전환한 ‘수복형 개발’을 유도하고 있다. 또 다른 난개발을 막기 위해서는 혁명한 개발 가이드라인이 필요할 것이다. 그 방안은 무엇인가?
- 낮은 층수의 건물과 좁은 골목길, 작은 필지 등은 발전을 저해하는 부정적인 요소이기도 하지만 세운상가지역만의 특별한 공간적인 특징을 만들기도 하였다. 세운상가지역만의 역사적 가치를 보존하고 정체성을 잃지 않으면서 환경을 개선할 방안은 무엇인가?




---

#### Reference

- 최민정 2010. “한 시대를 지배한 서울의 공룡.” 스페이스, 2010년 12월 30일.  
 이종호, 김태형, 김성우 2013. 을지로를 말하는 17가지 도시건축적 시도들. 우리북.

## THEME 4

# Development financing with people

알뜰살뜰 벌어쓰는 개발 파이낸싱

2013년 서울시가 세운상가 일대 사업방식을 소규모 분할개발로 결정하면서 이 지역의 활성화 및 재개발이 다시 활로를 찾게 되었다. 이를 계기로 이전 대규모 개발방식을 뒤돌아보고 우리가 살고 있는 시대와 환경에 어떠한 개발방식과 재정조달전략이 맞을지 점검해보는 전환기를 맞이하였다.

2006년 세운재정비촉진지구 지정 당시 계획안은 당시 다른 대규모 개발 계획들처럼 용적률을 대폭 상향, 그 개발이익으로 철거 및 녹지축 조성비용을 조달하고자 했다. 그러나 인접해있는 세계유산인 종묘의 역사적 경관을 고려하여 건물 최고 높이를 애초 안보다 낮추고 사업성을 새롭게 검토해야 했다. 대규모 투자가 필요한 다른 개발 계획들도 이처럼 최근 사업성 저하로 한계점에 부딪혀 대안적 개발 및 투자 방식이 필요하다는 공감대가 커지는 중이다.

현 세운재정비촉진계획 변경안은 사업구역을 약 170개의 중·소규모 형태로 나눴고, 주민들의 의견에 따라 리모델링 또는 합필재건축을 진행할 가능성을 열어두었다. 현재 약 20여 개 구역의 개발이 진행 중이며 이 숫자는 점차 늘어날 전망이다. 사업구역을 중·소규모로 나눔으로써 행정 및 시행사, 건설사 중심의 사업 추진보다는 지역 주민들과 지역 경제주체에 의한 사업비 집행이 더 쉬워졌다. 아울러 구역별로 재정조달전략을 유연하게 구성할 수 있는 여지도 넓어졌다. 하지만 지역 주민과 상인, 토지주, 건물주, 임차인들이 공동 투자자로서 공공 및 민간 사업자와 함께 개발 사업을 이끌어 갈 수 있기까지는 더 많은 연구와 노력이 필요할 것이다.

민간이 사회적 가치를 추구하여 공공의 이익과 수익성을 함께 창출해내는 사업을 구상해볼 수도 있다. 이는 시가 ‘마을 기업’ 같은 사회적 기업을 지원하고 이를 통해 지역경제 활성화와 물리적인 생활환경의 정비가 지속해서 일어나길 기대하는 흐름과도 맞닿아 있다. 어떻게 하면 주민이 적극적인 사업의 주체로서 공공과 민간의 도움을 받아 이익을 창출하고 재투자하여 더 활기찬 지역을 만들어갈 수 있을까?

---

### Reference

문화재청 2014. 2014년도 국정감사 요구자료.  
서울특별시 도시계획국 2014. 2015년도 예산(안) 사업별 설명서.

- 대규모 선투자 후 비용 회수의 모델은 여러 가지 위험부담을 안고 있다. 금융비용을 낮추면서 투자비 회수의 가능성을 더 확실시하는 사업 모델에는 무엇이 있을까?
- 점진적 중·소규모 재개발로 방향을 틀면서, 토지 · 건물주 및 주민, 상인의 자발성과 판단, 집합적 결정이 더욱 중요하게 되었다. 민간사업자가 책임 있는 투자 결정을 내리는 데 도움이 되도록, 공공과 전문가들은 어떤 역할을 할 수 있을까?
- 서울시는 본격 보행 네트워크 및 입체적 녹지축 조성사업을 추진해갈 예정이다. 민간 개발 밀도 및 규모에 맞는 여타 기반시설 공급도 더 고려하고 있다. 이를 통해 보행 활성화 및 상가 활성화, 민간 개발 활성화 효과를 기대하는 중이다. 어떻게 하면 공공과 민간, 주민들 사이에 이익 창출과 투자의 선순환을 도모할 수 있을까?



## THEME 5

# Strong vision and flexible strategy

멀리보는 유연한 도시전략

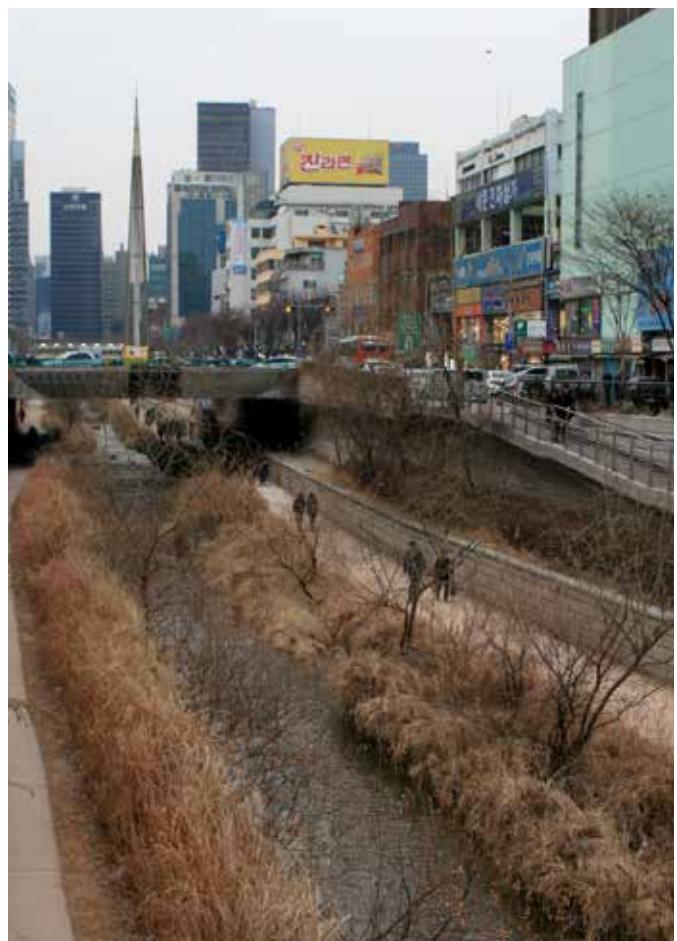
2013년 서울시는 일괄 통합개발 대신 세운상가 일대를 점진적으로 재활성화하는 변경계획안을 발표하였다. 이는 지난 30년간 세운상가 지역의 개발 역사를 돌이켜 보았을 때 도시계획 사업에서 장기적인 비전을 갖되 사업 여건의 변화를 고려하고 이에 유연한 도시전략을 수립하는 것이 중요하다는 것을 습득한 덕분이다.

이에 따라 전면 철거를 수반했던 기존 남북 녹지축 조성안을 변경하여 현존하는 건축물을 활용한 입체적 녹색환경을 조성하기로 했다. 구체적 실현 전략으로 세운상가는 남겨둔 채 주변 지역을 크게 8개 구역으로 나누고 이를 다시 1,000~6,000m<sup>2</sup> 규모의 170여 개 세부구역으로 나눠 개발하도록 하는 '세운재정비촉진지구 변경계획안'을 세웠다. 그 취지에 대해 서울시는 일괄 대규모 통합개발 방식에서 벗어나 주요 도로와 옛길 등 도시조직을 보전하고 구역별 여건을 고려해 소규모로 개별 개발할 수 있도록 했으며 그 구역을 주민들이 다시 나누거나 통합해 사업을 추진하는 가능성도 염두에 두고 있다. 서울시민들은 세운상가가 '35년간의 방황'을 마감할 것이라는 기대를 품고 있다.

점진적 개발전략이란, 확고한 비전 아래 유연한 계획안을 세워 예측 불가능한 상황과 불확정적인 요소에 대처하면서도 연속성 있게 사업을 진행하는 전략이다. 지금까지는 사회적 합의가 다소 약한 계획안을 무리하게 추진함에 따라 불필요한 사회적 비용을 부담하기도 하였다. 한 예로, 현대상가를 철거한 자리에 2009년 개장한 '세운초록띠공원'은 당시 의도한 녹지축 개념이 2013년 세운상가 존치 결정으로 인해 바뀌면서 성격이 애매한 공간으로 남겨져 있다. 또 현재 구체적으로 진행 중인 세운 4구역은 최고높이를 수정하여 당시 마스터플랜의 일부만 실현될 예정이다.

지난 30여 년간 진행됐던 수많은 계획안은 이제 미완성 또는 청사진으로 남겨져 있지만 최근 이를 아우르는 새로운 계획을 수립 중이다. 우리는 이제 소규모 계획과 점진적 개발전략을 구체적으로 완성하는 방안을 구상해야 할 것이다.

- 옛 도시조직을 보전하는 방식으로 새롭게 마련한 세운상가지역 개발 계획안을 통해 우리가 그리는 세운상가지역의 모습은 무엇인가?
- 장기적인 발전을 위한 디자인은 단순히 새로운 마스터플랜을 만들어 내는 것이 아니라 더욱 창의적인 방법과 과정에 대한 깊이 있는 연구를 필요로 한다. 이를 가능하게 하는 실행 전략은 무엇이며 구체적이고 융통성 있는 디자인을 위해 처음 해야 할 것은 무엇인가?
- 상업지역 재생에 도시민의 접근성 향상은 매우 중요하다. 이는 장기적이고 광역적으로 고려되어야 할 부분이다. 세운상가 지역의 점진적 개발 과정에서 대중교통 및 보행의 연계를 강화하고, 접근성을 향상하는 전략은 무엇인가? TOD (Transit Oriented Development) 관점에서 볼 수 있는 공공교통과 개발방식의 연관관계 및 네트워크의 공공성을 확보하기 위한 전략은 무엇인가?




---

#### Reference

- 서울특별시 2014. 세운상가재정비촉진지구 소·중규모 분할 개발 속도낸다. 2014년 3월 4일.
- 김진아, 서순탁 2010. "도시환경정비사업에서의 거버넌스 구축에 관한 연구, 세운4구역 사업을 중심으로." 부동산학연구 제16집 제4호(12).

## THEME 6

# Urban development for the many

공익을 지키리!

세운상가는 그곳을 삶 터로 삼아온 주민 및 소상공인에게는 물론, 서울시민, 나아가서는 대한민국 국민 모두에게 큰 의미를 지닌다. 세운상가는 대한민국의 근현대사, 특히 전후 경제적으로 어려웠던 시기부터 경제가 고도로 발전하기까지의 시기의 기억이 여전히 살아 있는 의미 있는 장소이기도 하다. 또 수많은 서울시민의 생활 터전이며 기억이 남아있는 추억의 장소이다. 세운상가에 대한 시민들의 특별한 애착과 장소적 의미로 인해 사람들은 전면철거의 위기를 모면한 세운상가에 더욱 많은 관심을 기울이고 있다.

도시재생사업은 역사와 장소적 의미, 지역민의 주거권 및 생계수단, 재개발 지역에 포함되지 않은 주변 지역에 대한 고려까지도 필요로 한다. 세운상가 지역의 내력을 보면 역사와 장소적 의미를 충분히 고려하지 않은 방식으로 개발이 이루어졌고 그 과정에서 지역민의 주거권 및 생계수단은 존중받지 못한 경우도 많았다. 도시개발 시 우리가 추구해야 하는 공익은 무엇이며, 공익과 사익의 균형은 어떻게 찾아야 할까?

오랜 논의의 결과 2014년 개발방식이 세운상가 존치 및 그 주변 구역의 점진적 중·소규모 분할개발로 수정됐다. 이를 계기로 우리는 ‘무엇이 서울시민들에게 진정으로 바람직한 개발’ 방식이 될지에 대해 다시 고민해 볼 수 있게 되었다. 서울시민을 위한 세운상가의 미래는 어떠해야 하는가? 현세대만을 위한 근시안적인 개발이 아닌, 우리의 미래 세대들에게도 살기 좋은 도시 공간과 우리 공동체의 역사적, 문화적 기억과 자산들을 어떻게 하면 잘 물려 줄 수 있을까? 그 과정에서 서울이라는 공동체를 구성하는 기준 상인들에 대해 우리는 어떤 고려를 해야 할까?

이러한 질문에 답하기는 전혀 쉽지 않다. 사람마다 ‘바람직한 세운상가의 미래’에 대해 생각하는 바가 다르고, 또 현재에도 살아 숨 쉬는 세운상가와 그 주변 지역에 대한 이해가 필요하다, 현실에서 세운상가군과 주변 지역은 복잡하고 다양한 이해관계로 엮여 있다. 일반 시민, 지방자치단체 등 직접 경제적 이해가 얹혀있지 않는 사람들뿐 아니라 건설사 및 시행사, 토지 소유주, 건물주, 소상공인과 지역 주민 등 경제적 이해가 직접 그리고 첨예하게 얹혀 있는 사람들도 있다. 누가, 어떤 방식으로 ‘바람직한 개발 방식’을 찾아 나갈 수 있을까?

- 현세대와 미래세대의 서울시민들에게 바람직한 세운상가의 미래는 무엇일까? 이러한 ‘공익’은 누가 어떤 과정으로 찾아야 할까?
- 궁극적으로 도시 계획이 ‘공익’을 추구하는 방향으로 가야 한다고 한다면, 세운상가 개발 과정에서 ‘공익’과 ‘사익’의 균형은 어떻게 찾아 나가야 할까?
- 이 과정에서 생기는 이견과 갈등은 누가 어떻게 조절해 나가야 할까? 그리고 국가의 역할은 무엇일까?




---

#### Reference

이두호, 안창모 2011. “세운상가에 대한 도시 건축적 재해석.” 한국건축역사학회 추계학술발표대회 논문집 (2011-11), 한국건축역사학회, 355-367.

## THEME 7

# Happy place-making

신나는 도시공간 만들기

대규모 투자가 전제되는 급진적인 개발방식이 아닌 단계별 계획에 대한 방향이 비로소 정립되어 가고 있지만 60~70년대 최첨단 도심 상업공간으로 한 시대를 풍미하였던 세운상가는 현재 시대에 걸맞지 않은 낡은 재래시장과 같은 처지가 되었다. 세운상가를 비롯하여 주변 지역 역시 30여 년간 단 두 지역(국도 호텔과 남산센트럴자이)을 제외하고는 전혀 정비되지 못했다. 이에 따라 노후도도 높고 이주 및 폐업 증가로 공실률도 높아 세운상가와 그 주변 지역은 슬럼화되었으며 지난 시간 동안 해답 없이 지속한 재개발 과정에 주민과 상인들은 많이 지쳐있는 상태다.

하지만 어느 날 시민단체에 의해 세운상가 한쪽에 ‘한평공원’이 만들어지고 예술가들의 크고 작은 활동이 자발적으로 일어났다. 권리금이 없고 임대료가 저렴한 세운상가 3층에 몇몇 갤러리가 입주하면서 자연스레 작가들이 활동할 수 있는 공간이 만들어졌다. 지난해에는 ‘세운상가에 가면 못 만드는 게 없다’는 전통을 이어받아 발명가와 예술가, 예비창업자들을 위한 공동 작업실이 둉지를 틀었다.

이제 서울시와 시민들은 세운상가를 하나의 건물 프로젝트로만 보지 않고 유기적으로 연계된 도시조직으로 여긴다. 자생적으로 발생하는 이러한 움직임은 세운상가의 새로운 가능성을 보여준다. 대규모 개발로 인해 흔적도 없이 사라지는 것이 아니라 작은 움직임들이 프로젝트에 영감을 주어 결과적으로 하나의 큰 효과를 바라볼 수 있는 사회·경제·공간적 나비효과를 기대해 본다.

세운상가지역에는 현재 드러나지 않은 잠재적 가치들이 내재하여 있다. 창의적 도시 계획은 이러한 잠재력을 북돋우는 것이다. 우리에게 주어진 이 무궁무진한 잠재력을 가지고 시작할 수 있는 공간적, 사회적 간섭을 함께 생각해봐야 할 때이다. 이는 하나의 단순한 아이디어로 인하여 주민들의 작은 참여를 유도, 점차 큰 변화를 이끌어낼 수 있는 장치가 될 수도 있다.

---

### Reference

세운포럼 2015. 꿈틀꿈틀 세운상가군 내 자리잡은 문화예술인들 움직임. 2015년 1월 27일.

이제껏 도시개발은 그곳에 사는 사람들의 실질적인 필요와 삶의 질 향상과는 동떨어진 채 진행됐다. 청사진을 제시하고 보상을 논의하는 일방적인 방식이 아닌 개발 과정에서 함께 만들고 즐길 수 있는 대안은 무엇인가?

이 지역에 활기와 생명을 줄 상업적, 비상업적 프로그램은 무엇이 있을까? 중·단기 또는 일시적 공간 개입으로 이곳에 사는 주민 및 상인들 또 이곳을 찾는 이들에게 활기를 되찾게 할 수 있을까?

지역 커뮤니티를 더욱더 단단히 해 줄 중·단기 프로젝트는 무엇이며 어떻게 해야 이러한 계획들이 지속해서 연결되고 확장될 수 있을까?



# BBP Initiators & organisers

Soran Park, Hyeri Park and Vitnarae Kang are initiators of an international planning conference 'Beyond Big Plans; Let's reinvent planning' in Seoul. They are architect, urban planner and researcher currently based in the Netherlands and originally from Korea.

They share a common experience, having seen existing urban fabrics in the city of Seoul torn apart and original residents driven out by urban redevelopment. They are all now working in the Netherlands on alternative approaches to urban design and planning that creates value for people's everyday life, respects historic urban layers, balances conflicting interests and pursues a fairer distribution of development benefits. This so-called "social turn" is increasingly becoming visible in urban development approaches in Seoul.

The Beyond Big Plans project is designed as a catalyst for higher quality deliberation on the future of planning, alternative routes and possible actions in Seoul with local and global urban experts.

서울에서 열리는 국제도시계획컨퍼런스 'Beyond Big Plans: Let's reinvent planning (대규모 개발 계획을 넘어; 도시계획을 재구성하자)'는 2014년 2월부터 박소란, 박혜리, 강빛나래, 세 명이 기획해왔습니다.

한국에 있을 때 이들은 대규모 도시 개발 사업들로 인해 기존의 도시조직이 획일적 대단위 구조로 바뀌고, 원주민들은 쫓겨 나며, 개발의 편익이 소수에게 돌아가는 풍경을 보았습니다. 이들은 현재 네덜란드에서 건축가, 도시계획가, 연구원으로 일하며 주민들이 향유하는 일상의 가치와 도시의 역사적 층을 존중하고 이해관계자 간의 갈등을 조정하여 보다 많은 도시민들에게 유익을 끼치는 도시개발 방법을 실행 및 연구하고 있습니다. 이제는 서울에서도 새로운 방법을 모색하여 시도하는 움직임들이 활발해지고 있습니다. 이 셋은 국제적인 경험을 바탕으로 한국의 도시개발 방식에 대해 다시 한번 생각해 보고 기여할 수 있기를 바라는 마음에서 Beyond Big Plans를 구상하였습니다.

국제도시계획컨퍼런스 'Beyond Big Plans: Let's reinvent planning'에서는 국내외 도시계획 및 개발 관련 전문가들이 모여 앞으로 나아갈 방향과 그 이행 전략들을 총체적이고도 다양한 각도에서 탐색하고 조명하고자 합니다.

**Soran PARK****Architect, WeLoveTheCity bv.**

박소란, WeLoveTheCity 도시계획가/ 건축가

Soran Park started her career in Seoul and left for Europe to apply her interest in people's desire to develop their living environments in contemporary cities. Currently she is working on urban projects to create healthy communities and new qualities in land use & mobility. She is specialized in bringing hands-on design processes to the public forum. Through practical participatory design methods she helps neighbourhoods come alive in inspiring ways. 'Beyond Big Plans' is an opportunity to return to her roots and share ideas for a place that is special for her and her country.

**Hyeri PARK****Urbanist/ architect, KCAP**

박혜리, KCAP 도시계획가/ 건축가

Hyeri Park is an urbanist as well as an architect focusing on forming and transforming cities by social entities and inhabitants' everyday lives through the design processes. As an urban-architect, she has created master plans at many scales, based on a flexible and adaptable approach, in both Europe and Asia. She works for KCAP Architects&Planners in Rotterdam as a senior urban planner after her professional work experience in Korea. In parallel to her practice, she also has been researching for urban discourse in a creative way as well as participating in architectural biennales and exhibitions.

**Vitanarae KANG****PhD Researcher TU Delft**

강빛나래, 델프트공과대학교 PhD 연구원

Vitanarae Kang is a young academic researcher in urban and regional development, especially through the lens of land development processes that bridge the gap between spatial planning and implementation. Her current PhD research focuses on the role of Netherlands municipalities in urban development from a cross-country comparative perspective, with the following keywords: public accountability for planning decisions and implementation, flexibility in planning processes & project operation, and financial consequences for different stakeholders.

# BBP Contributors

**Seunghyun KANG**  
**Principal Architect, Studio in Loco**  
강승현, 스튜디오 인로코 소장/ 건축가

**Naun KIM**  
**Principal Architect, Studio in Loco**  
김나운, 스튜디오 인로코 소장/ 건축가

**Soyoung PARK**  
**Graphic designer, Normal Rhoda Design**  
박소영, 그래픽 디자이너, 노말로다디자인

**Yoonseul LEE**  
**Youth Hub**  
이윤슬, 청년허브

# BBP Supporters

creative  
industries  
fund NL



Kingdom of the Netherlands

TU Delft Delft University of Technology



대한국토 - 도시계획학회  
Korea Planners Association

Seoul: Your Complete Convention City

SEOUL METROPOLITAN  
GOVERNMENT

三菱地所設計

UNIVERSITY OF AMSTERDAM



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Embassy of Switzerland in the Republic of Korea

TOEERC

WE  
LOVE  
THE  
CITY

GOETHE  
INSTITUT

KCAP  
KCAP Architects & Planners

서울특별시  
에스에이치 공사  
SEOUL HOUSING SH





Let's reinvent planning! | **BEYOND BIG PLANS**