2016-UR-25 Working Paper

런던 올림픽 후 관련시설 재활용과 주변지역 재생사례 분석

맹다미 오도영 백세나

서울연구원
The Seoul Institute

‘올림픽 유산 활용’ 모토로 내건 런던 올림픽

2012년 런던 올림픽은 기존 인프라와 경기장을 최대한 활용하여 낙후한 동런던지역(East London)을 재생한 성공적인 올림픽으로 평가받고 있다. 올림픽을 개최하였던 도시가 대규모의 자금을 투입하여 건설한 경기장을 활용하는 데 어려움을 겪었던 과거 사례들을 거울삼아 런던 올림픽은 유산계획(Legacy Plan)을 바탕으로 진행되었다.

런던 올림픽의 유치배경과 준비과정, 개최가 확정된 후의 계획 체계와 추진과정, 올림픽이 종료된 후 관련 시설의 활용방안과 지역의 변화를 살펴보고자 한다. 이를 통해 런던 올림픽의 추진과정 속에서 나타난 성과와 쟁점을 살펴보면서 올림픽이라는 메가 이벤트를 통한 관련 시설의 재활용과 주변 지역의 재생에 대한 시사점을 도출하고자 한다.

‘도시재생 초점 맞추고 청소년에 스포츠참여 기회 확대’ 전략 주효

2005년 7월 5일 싱가포르의 래플즈 호텔에서 2012년 제30회 올림픽 개최지를 결정하기 위한 제117회 국제올림픽위원회(International Olympic Committee, IOC) 총회가 열렸다. 런던은 최종 결선에서 프랑스 파리를 54대 50으로 꺾고 2012년 올림픽 개최지로 최종 선정되었다. 런던이 2012년 올림픽을 유치할 수 있었던 가장 큰 이유 중 하나는 설득력 있는 ‘올림픽 유산(Olympic Legacy)’ 활용 정책을 내세웠다는 점이다. 런던이 가진 세계적인 미디어 파급력을 통해 세계 청소년의 스포츠 참여율을 높일 수 있다는 전략이 유효했다(Horne, 2012).

영국은 1990년대 초부터 올림픽을 유치하기 위해 노력했다. 영국올림픽위원회(British Olympic Association, BOA)는 1992년, 1996년, 2000년 올림픽에 버밍엄과 맨체스터를 내세웠으나, 지방 도시라는 현실적 한계에 부딪혔다. 결국, 런던 올림픽 유치에 희망을 걸고 아이디어를 본격적으로 발전시켰다(Masterman, 2012).

런던시 스포츠계도 올림픽 개최를 지원했다. 1991년 런던 캠든 자치구(Camden Borough) 의원(Councilor)인 리차드 섬레이(Richard Sumray)는 ‘2000년 올림픽을 위한 제안서’에서 동런던지역 재생사업을 통한 올림픽 개최를

주장하였다. 올림픽을 동런던지역에서 개최하자는 제안은 1990년대 초부터 본격적으로 논의되었다. 동런던지역이 지닌 토지의 가용성과 개최지로서의 정당성을 고려하면 현실적인 선택이었다.

1997년에 영국올림픽위원회는 올림픽 개최를 위한 타당성 조사에 착수했다. 이 과정에서 런던의 여러 지역을 대안으로 놓고 검토했다. 런던시와 언론은 올림픽 개최에 대한 지지를 얻기 위해 노력했고, 영국 정부는 2003년 7월 국제올림픽위원회에 2012년 올림픽 개최 후보지 등록을 완료하였다. 런던은 2004년 5월 발표된 최종 5개 후보지로 선정되었으나, 평가 점수에서 파리와 마드리드에 이어 3위에 그쳤다. 특히 올림픽의 막대한 교통 수요를 런던의 낙후된 교통 인프라가 감당할 수 있는지에 대한 의문이 제기되었다.

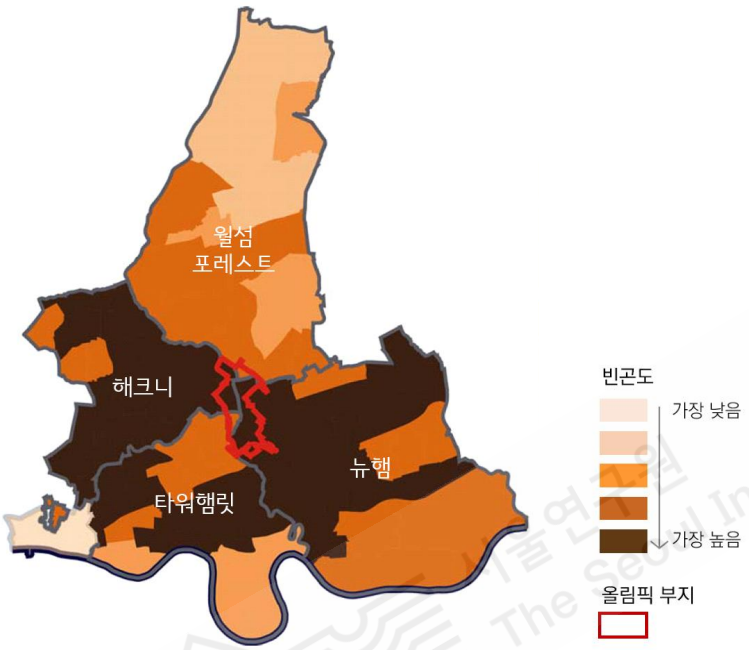
이후 런던 올림픽 유치위원회는 제안서를 발전시켜, 도시재생에 초점을 맞추고 올림픽을 이용해 청소년들에게 스포츠 참여 기회를 확대하고자 하는 '유산' 정책으로 호소하였다. 그 결과 2005년 7월에 올림픽 개최를 확정 지을 수 있었다. 제30회 올림픽의 런던 개최가 결정된 다음 날 열린 의회 연설에서 당시 외무성 장관인 잭 스트로는 아래와 같이 런던 올림픽이 가진 도시재생적 측면을 강조하였다.

"런던의 이번 올림픽 제안은 올림픽의 특별한 미래를 위해 만들어졌다. 올림픽의 미래는 스포츠 축제와 더불어 도시재생의 추진력이 될 것이다. 올림픽은 런던의 매우 가난한 지역들을 변화시킬 것이다. 올림픽을 통해 수천 개의 일자리와 주택을 만들어낼 것이고, 기업들을 위한 새로운 기회를 동런던지역과 런던 전체에 제공할 것이다." (Hansard, 2005)

영국에서 가장 가난한 지역인 동런던지역의 재생노력 지속적 추진

과거 동런던지역은 영국의 대표적인 제조업과 항만산업의 중심지였으나, 1960년대 이후 산업의 쇠퇴로 사회·경제적 여건이 악화하였다. 악화한 환경을 개선하고자 1990년대부터 런던 도크랜드 개발공사(London Docklands Development Corporation)가 주도적으로 항구지역인 카나리 워프(Canary Wharf) 지역에 대한 재개발사업을 추진하였다. 이를 통해 런던 시티(City of London)와 견주는 대규모 금융 중심지가 조성되었다. 그러나 2000년 이후에도 동런던지역은 여전히 영국에서 가장 가난한 지역 중 하나였다. 올림픽

경기장이 위치한 타워햄릿(Tower Hamlets), 해크니(Hackeny), 뉴햄(Newham) 자치구는 잉글랜드 지역의 355개 자치구 중 영국 정부가 집계하는 빈곤 지수가 가장 낮은 10개 자치구에 포함되었다. 이 지역을 재생하기 위하여 다양한 프로그램이 추진되었지만, 지역의 쇠퇴현상은 지속하였다.



[그림 1]
올림픽공원 인근 지역의 빈곤도 현황(2004년)
자료 : Davis, J., 2012, p.37

지역의 재생노력 중 하나로 1990년대 중반부터 중앙정부가 템즈 게이트웨이(Thames Gateway) 개발계획을 수립하였다. 이 계획은 동런던 도크랜드지역(Docklands)부터 에섹스(Essex)주의 사우스엔드(Southend), 켄트(Kent)주의 쉬어니스(Sheerness)까지 70여 킬로미터에 걸친 지역을 대상으로 하였다. 이 지역의 상주인구는 160만 명에 달한다. 전체 면적인 810㎢ 중 34㎢가 산업 유휴부지(브라운 필드)로 재개발을 할 가능성이 컸다. 또한, 1991년에는 영국과 프랑스를 연결하는 고속철도가 스트래트포드를 통과하면서 지역의 재생기회는 커졌다. 이를 바탕으로 템즈 게이트웨이 태스크포스는 템즈 회랑(Thames Corridor)에 2021년까지 주택 3만 호를 건설하고 일자리 5만 개를 창출하는 계획을 수립하였다. 1997년 노동당 정부가 집권한 이후 템즈 게이트웨이 계획은 확장되었다. 2003년 발표된 '지속가능한 커뮤니티 조성(Creating Sustainable Communities)' 보고서에는 이 지역을 14개의 '변화지역(Zones of Change)'으로 지정하고 주택 12만 호를 건설하는 내용이 포함되었다.

1992년 바르셀로나 올림픽의 성공적인 개최는 올림픽이라는 메가 이벤트를 활용해 동런던지역의 개발을 가속할 수 있다는 믿음을 심어주었다. 특히 바르셀로나 올림픽은 공공과 민간의 협력적인 투자를 통해 상업적·사회적 목표를 달성하였다고 평가되었다. 일반적으로 오랜 시간이 소요되는 도시재생사업을 올림픽이라는 수단을 이용해 단시간 내에 실행할 수 있다고 인식하게 되었다(Poynter, 2009).

템즈 게이트웨이 개발계획 재검토… 런던 내·외지역으로 나눠 개발

올림픽 개최와 고속철도 개통이 결정되면서 템즈 게이트웨이 개발계획도 재검토되었다. 2004년 커뮤니티·지방정부부(Department for Communities and Local Government)가 런던 템즈 게이트웨이 개발공사(London Thames Gateway Development Corporation, LTGDC, 이하 템즈 개발공사)를 비롯한 각종 도시개발공사를 설립하였다. 2006년에는 새로운 계획인 템즈 게이트웨이 잠정계획(Thames Gateway Interlim Plan)을 발표하였다. 이 계획은 2016년까지 민간 투자를 유치하여 주택 16만 호를 공급하고 일자리 18만 개를 창출하는 것이 골자이다.

그러나 일각에서는 템즈 게이트웨이 개발과 런던 올림픽을 상호 보완적이라기보다는 상호 대치적인 관계로 보았다. 올림픽 개최지역에 투자가 집중되기 때문에 템즈 게이트웨이 지역 내 다른 지역에 대한 투자가 감소할 우려가 있다는 이유였다. 또한, 올림픽 때문에 중앙정부 주도로 사업이 추진되면서 오히려 지방정부와 지역 전문가의 역할이 배제될 것으로 보았다(Poynter, 2009)

한편 2010년 보수당 중심의 연립정부가 등장한 이후 템즈 게이트웨이 사업은 변화를 겪게 되었다. 가장 큰 변화는 템즈 게이트웨이 지역의 개발을 담당하던 광역개발기구(Regional Development Agency)와 도시개발공사(Urban Development Corporation)가 해체된 것이다. 연립정부는 중앙정부의 분권화를 추진하면서 노동당 정부에서 주도적으로 설립했던 기관을 대부분 해체하였다. 대신 원활한 사업추진을 위해 템즈 게이트웨이 장관직(Minister of Thames Gateway)을 신설하였다.[1] 또한, 런던 내 사업들은 런던시(Great London Authority, GLA)가 추진하고, 런던 외 지역은 에섹스주

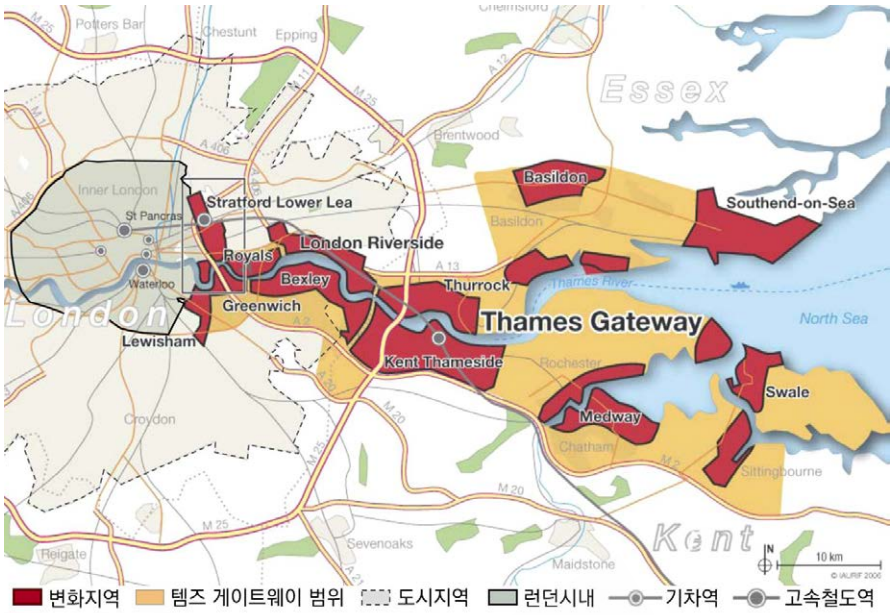
와 켄트주 내 지방정부들의 협의체인 '템즈 게이트웨이 전략 그룹(Thames Gateway Strategic Group)'이 추진하였다. 이러한 추진체계에 따라 현재 템즈 게이트웨이 지역 내에서 다양한 개발이 추진되었다.[2]

시기	주요 계획	추진주체 및 주요 내용
1990년대 중반	템즈 게이트웨이 개발계획	중앙정부 주도 공간적 범위 : 동런던 도크랜드~에섹스주 사우스엔드, 켄트주 쉬어니스(810㎢)
2003년	지속가능한 커뮤니티 계획	중앙정부 주도 14개 변화지역 중 하나로 지정
2004년	런던 템즈 게이트웨이 개발공사 설립	커뮤니티·지방정부부 자치구 승인 없이 계획·건축허가 승인권 및 토지수용권 보장
	런던플랜 수립	런던시 28개 기회지역 지정(리밸리하류지역 및 스트래트포드 지역 포함)
2006년	템즈 게이트웨이 잠정계획 발표	커뮤니티·지방정부부
2007년	런던플랜에 따른 리밸리 하류 기회지역 도시계획체계 마스터 플랜 수립	런던시 및 템즈 게이트웨이 개발공사
2009년	고속철도 개통	
2010년	광역개발기구 및 도시개발공사 해체 템즈 케이트웨이 장관직 신설	보수당 중심 연립정부 집권
2012년	템즈 게이트웨이 개발공사 해체 런던유산개발회사로 역할 이관	

[표 1]
템즈 게이트웨이 개발계획의 변화

1 이는 영국 정부 내에 존재하는 유일한 광역 의원직으로, 이를 통해 영국 정부가 템즈 게이트웨이 사업을 여전히 중요하게 여기고 있다는 것을 알 수 있다.

2 그러나 이와 같은 분권화된 추진체계 때문에 여러 개발이 통합적인 목표 아래에 진행되기 어렵다는 의견도 있다.



[그림 2]
템즈 게이트웨이 계획 범위와 변화지역
자료: IAURIF, 2007, p.41

추진체계 마련해 올림픽 유산 활용계획 수립

런던개발청, 올림픽조달청, 올림픽공원유산회사 등이 역할 분담

올림픽 개최가 확정된 후 올림픽조달청(Olympic Delivery Authority, ODA)과 올림픽공원유산회사(Olympic Park Legacy Company, OPLC)를 비롯한 주요 추진체계가 마련되었다([표 2]). 중앙올림픽집행추진단(Government Olympic Executive, GOE), 올림픽위원회(The Olympic Board, TOB), 런던올림픽조직위원회(London Organising Committee of the Olympic Games and Paralympic Games, LOCOG) 등은 올림픽 개최를 주관했다. 반면 올림픽조달청, 올림픽공원유산회사, 런던개발청(London Development Agency, LDA), 런던시 등은 올림픽 경기장과 공원 관련 사업을 추진했다. 그 외에 영국올림픽위원회와 영국패럴림픽위원회(British Paralympic Association, BPA)는 올림픽 선수단 관련 업무를 수행하였다.

올림픽 경기장과 공원 등 조성사업에 관여하는 추진주체를 살펴보면 다음과 같다. 런던개발청은 올림픽 개최가 결정된 직후부터 추진체계가 본격적으로 마련될 때까지 과도기적인 임무를 수행했다. 런던개발청은 노동당 정부가

1998년 발의한 '광역개발청 법(Regional Development Agency Act 1998)'을 근거로 2000년 7월에 설립된 비정부 공공기관으로 중앙정부의 재정지원을 받는다. 런던시의 지속가능한 경제성장을 위해 도시재생사업을 추진하며 토지수용권을 포함한 여러 가지 법적 권리를 가진다. 2005년 하반기부터 올림픽공원 부지 확보를 위한 토지 수용을 실시하여 2007년 7월에 완료하고 토지소유권을

기관명	기관 성격	주요 역할
중앙올림픽 집행추진단 (GOE)	중앙정부의 문화미디어체육부 소속	중앙정부를 대표하여 런던 올림픽 준비과정을 총괄하며, 올림픽 개최를 위한 일정과 예산, 재정 효율성 관리
올림픽위원회 (TOB)	임시 공공·민간·비영리 위원회	문화미디어체육부 장관과 런던시장이 공동위원장, 영국올림픽위원회 회장과 올림픽조직위원회 위원장이 위원이며, 올림픽의 성공적 개최와 유산계획의 진행을 조율하는 역할
런던올림픽 조직원회 (LOCOG)	민간기업이나 기업세(20%)에 대한 면세 혜택	런던 올림픽 개최를 주관하며, 국제올림픽위원회와 국제장애인올림픽위원회에 진행사항 보고
올림픽조달청 (ODA)	비정부 공공기관	올림픽경기를 위한 신규 경기장 및 관련 인프라 건설
런던시 (GLA)	시장은 선출직	런던 올림픽 유산 관련 사업을 주도하며, 올림픽 개최 도시로서 런던시민들이 혜택을 받을 수 있도록 관리
올림픽공원 유산회사 (OPLC)	비영리법인	올림픽 개최 후 올림픽공원과 관련 시설의 계획, 개발, 운영 및 관리
런던개발청 (LDA)	비정부 공공기관	런던 올림픽의 혜택이 장기적으로 지속가능하게 런던 경제와 지역사회에게 돌아갈 수 있도록 하는 역할
영국올림픽 위원회 (BOA)	봉사단체	영국 올림픽 대표선수단의 선발, 올림픽 참가 준비 및 선수단 운영
영국패럴림픽 위원회 (BPA)	등록자선단체	영국 패럴림픽 대표선수단의 선발, 올림픽 참가 준비 및 선수단 운영, 참가 비용 조달

[표 2]
런던 올림픽 주요 추진기관
자료: DCMS, 2011

올림픽조달청에 이관하였다. 또한, 올림픽 유산 활용계획을 수립하기 시작하였다.

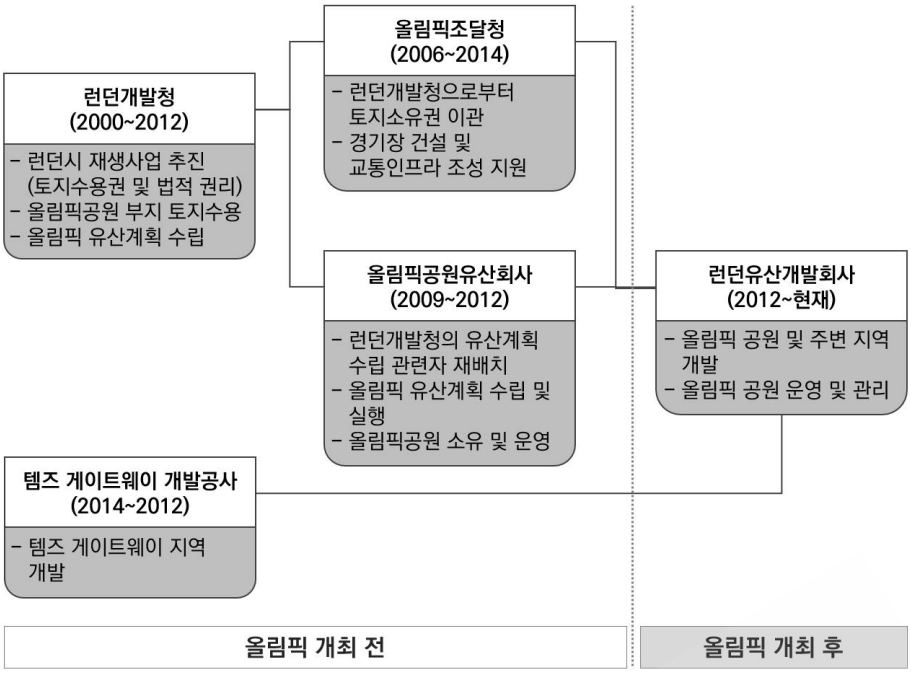
올림픽조달청은 문화미디어체육부(Department for Culture, Media and Sport)의 산하기관으로 '2006년 런던 올림픽법(London Olympic Games and Paralympic Act 2006)'에 따라 같은 해 4월에 설립되었다. 올림픽조달청의 주요 업무는 올림픽 경기장을 건설하고, 올림픽과 관련한 교통 인프라를 계획하며 사업 자금을 지원하는 것이다. 올림픽조달청은 중앙정부 산하기관이지만, 법적으로 경영진의 임명은 런던시장과의 협의를 거쳐야 한다. 올림픽조달청은 문화미디어체육부 장관과 런던시장이 공동위원장을 맡는 올림픽위원회의 지휘를 받기 때문에 중앙정부와 런던시가 공동으로 운영한다고 볼 수 있다.

2006년 9월에 올림픽조달청은 다국적 건설·엔지니어링 회사의 컨소시엄인 씨엘엠(CLM)을 실행업체로 선정하였다. 이로써 올림픽조달청은 올림픽을 준비하기 위한 전략적인 역할과 CLM을 관리하는 임무를 수행하며, CLM은 올림픽 경기장의 설계와 건설, 운송과 보안 등의 업무를 담당하게 되었다. 올림픽조달청의 직원 수는 지속해서 변화하여 2010년과 2011년에 최대 393명까지 늘어났다. 올림픽이 끝난 후 2014년에 올림픽조달청은 해산되었다.

2008년 보리스 존슨이 런던시장으로 당선되면서 올림픽유산계획을 수립하는 과정에서 많은 변화가 일어났다. 2009년 5월에 '올림픽 종료 후 경기장 활용계획'을 수립하기 위해 런던시장은 비영리법인인 올림픽공원유산회사를 설립하였다. 런던개발청에서 유산계획을 수립하던 주요 직원들이 올림픽공원유산회사로 전출되었다. 중앙정부[3]와 런던시가 똑같이 지분을 가진 올림픽공원유산회사는 올림픽 이후에 올림픽공원의 장기 활용계획을 바탕으로 올림픽 경기장을 정비·운영하기로 했다. 올림픽 이후 경기장을 운영할 사업자와 임시 경기장 부지를 개발할 주택건설업체를 모집하는 한편, 관련 부지에 대한 도시계획허가를 2011년 9월 올림픽조달청 도시계획허가팀에 제출하기도 하였다. 이후 올림픽공원유산회사는 2012년 런던유산개발회사(London Legacy Development Corporation, LLDC)[4]에 합병되었다([그림 3]).

---

3 중앙정부의 지분은 커뮤니티·지방정부부와 문화미디어체육부가 절반씩 보유하였다.



[그림 3]
올림픽 경기장 건설 및 운영 주체의 변화

소요예산, 기존 인프라·경기장 활용 불구 예상보다 12조 원 증가

기존 인프라와 경기장을 활용했던 런던 올림픽도 초기 예산보다 소요 비용이 매우 증가하였다. 런던이 올림픽 유치를 제안할 당시 예산은 약 24억 파운드(4.3조 원)였다.[5] 올림픽 이후 2012년 9월 영국 정부는 올림픽에 투입된 공공예산이 92억 9,800만 파운드(16조 7,364억 원)라고 집계하였다.[6] 중앙정부가 전체 예산의 2/3인 62억 4,800만 파운드(11조 2,464억 원), 영국 복권기금(National Lottery)이 21억 7,500만 파운드(3조 9,150억 원), 런던시청이 8억 7,500만 파운드(1조 5,750억 원)를 출연하였다.

전체 예산 중 올림픽 경기장과 관련 인프라를 건설하는 올림픽조달청이 지출한 비용은 67억 1,400만 파운드(12조 852억 원)로 가장 많았다([표 3]). 그러나

4 런던유산개발회사는 2010년 보수당 중심의 연립정권이 집권한 이후 새롭게 발의된 2011년 지방주권법(Localism Act 2011)에 따라 설립된 기관으로 기존의 올림픽공원유산회사, 런던개발청, 템즈 개발공사의 권한과 자산을 물려받아 통합적으로 운영되는 기관이다. 올림픽 이후 유산계획을 실행하는 내용이 담긴 뒷부분에서 자세히 다루었다.

5 영국의 브렉시트 이후 파운드 환율에 많은 변화가 있었다. 그러나 이 글은 2012년 올림픽에 대한 논의이기 때문에 브렉시트 이전의 파운드 환율(약 1,800원)로 계산하였다.

6 영국 정부가 집계한 공공예산은 92억 9,800만 파운드(16조 7,364억 원)였다. 이 중 예비비로 책정되었던 377만 파운드(6,786억 원)가 남아, 최종적으로 89억 2,100만 파운드(16조 578억 원)를 사용한 것으로 집계하였다.

영국 정부가 추정하는 올림픽 예산과 별도로 사용된 공공예산도 많았기 때문에 실제 올림픽에 투자된 공공자금은 정부의 발표보다 훨씬 더 클 것으로 추정된다. 예를 들어 런던개발청이 지출한 올림픽공원의 토지수용비 7억 6,600만 파운드(1조 3,788억 원)는 경기 종료 후 부지를 매각할 예정이라는 이유로 올림픽 예산에 포함하지 않았다. 올림픽 선수촌 중에서 저렴주택을 매각하기 위해 중앙정부 산하의 주택공급기관이 운영관리업체에 지원해준 비용인 1.1억 파운드(1,980억 원)도 포함되지 않았다. 웨스트필드 등 민간영역이 올림픽 개최와 연계하여 투자한 비용을 합치면 더 큰 비용이 소요되었을 것으로 추정된다.

예산항목	세부항목	소요 비용 (2012년 9월 기준)	
		(백만 파운드)	(억 원)
기반시설	전력 인입, 설비공사, 부지조성, 교량 및 기타 구조물, 고속도로, 남쪽 공원 조성, 프레스코트(Prescott) 수문, 기타 인프라(조경) 등	1,824	32,832
경기장 건설	주경기장, 수영장, 사이클경기장, 핸드볼경기장, 농구경기장, 기타 올림픽공원 내 경기장, 기타 경기장	1,053	18,954
경기장 운영	올림픽경기 종료 후 경기장 개조	55	990
교통 인프라 개선 관련	스트래트포드 역, 도크랜드 경전철, 차고지 개선, 북런던 라인, 기타 자본투자 사업, 기타 운영비용 등	848	15,264
기타 공원조성 관련	시설 조성과 관련 물류, 공사 기간 중 보안, 공공기여 및 마스터플래닝, 보험, 공원 작업, 검색대 운영, 기타 공원조성 관련 사업	882	15,876
미디어 센터 및 선수촌	스트래트포드 시티 토지 및 인프라 조성, 스트래트포드 시티 부지 매각, 선수촌 건설 중 공공재정, 선수촌 매각, 미디어 센터 등	1,258	22,644
프로그램 운영		725	13,050
세금 및 이자		(4)	(72)
예비비를 제외한 사업비 총계		6,641	119,538
예비비		73	1,314
총계		6,714	120,852

[표 3]
올림픽조달청
주요 사업예산
자료: DCMS, 2012

경기장 친환경 방식 건설… 토양·폐자재 최소 80% 이상 재활용

런던 올림픽의 경기장 건설방식은 시드니와 베이징 올림픽과 비교했을 때 상당히 혁신적이었다. 기존 경기 시설을 최대한 활용하며, 일부 경기장은 가설 건축물로 짓고 올림픽경기 종료 후 해체하여 재활용하기로 하였다. 주요 경기장의 조성 예산은 제안 당시 6억 9천만 파운드(1조 2,420억 원)로 책정되었으나, 최종적으로 10억 5,300만 파운드(1조 8,953억 원)가 지출되었다(Poynter, 2009). 예산이 늘어난 원인은 물가 상승과 부가가치세 산정, 경기장의 디자인에 따른 시공비 증가 등이다.

올림픽조달청은 친환경적인 방법으로 경기장을 건설하고자 하였는데, 건설과정 중 부지에서 나오는 토양(80% 이상)과 폐자재(90% 이상)를 재활용하도록 계획하였다. 런던 올림픽의 주요 개최지인 스트래트포드 지역은 오랜 시간 중공업 지역이었기에 토양 오염이 심각하였다. 오염이 심한 토양을 단시간 내에 정화하기 위해 다양한 최신 기술과 인력이 동원되었다.

2006년 10월부터 토지 조성작업이 본격적으로 시작되었다. 부지 내에 5개의 토양세척공장이 설치되었고 여기서 정화된 2백만 톤의 흙은 공사에 재활용되었다. 그 결과, 부지 내 지표 이하 60cm까지의 모든 토양은 최상등급으로 정화되었고, 그 아래 토양은 부지 용도에 맞는 수준으로 정화되었다. 영국 최대 엔지니어링회사인 앳킨스(Atkins)가 토양정화 프로젝트를 담당하여 부지 내에서 배출된 98%의 자재를 재활용하고 90%의 토양을 재사용하였다.

[그림 4]
올림픽공원 부지 내 설치된 토양세척공장

자료 : BBC, 2012.2.3., 'Olympics shoot for green medal'

그 밖에 앳킨스는 친환경 기술을 활용해 인근 수로의 수질을 정화하고 2.4km에 걸친 수로 변의 환경을 재정비하였다.

총 경기장 30곳 중 9곳만 신축…6곳 영구활용·3곳 경기 후 해체

올림픽 기간 중 사용된 총 경기장은 30개소로, 이 중에서 새로 건설된 경기장은 9개소이다. 올림픽 후에도 영구적으로 활용될 경기장은 주경기장, 수영장, 다목적경기장, 사이클경기장, BMX 등 6개이고, 가설 건축물로 설치되어 경기 후 해체될 경기장은 농구장, 실외하키장, 수구경기장 등 3개이다.

런던유산개발회사는 올림픽 개최 이전의 올림픽공원 현황을 토대로, 올림픽 기간 중 올림픽공원의 경기장 건설 및 운영계획과 올림픽 종료 후 올림픽 유산계획을 수립하였다([그림 5]). 올림픽 유산계획은 해체하는 경기장 부지의 재활용계획을 포함하고 있다.

올림픽 주경기장

올림픽 주경기장은 개막식과 폐막식이 열리는 핵심적인 대규모 시설로 조성되었다. 주경기장은 큰 규모로 인해 재정비가 수월하지 않았다. 주경기장 재정비계획의 핵심은 경기장의 좌석을 25,000석으로 축소하여 육상선수들을 위한 새로운 경기장을 만들고 다른 스포츠 종목과 지역사회를 위한 공간으로 활용하는 것이다. 이를 위해 지면 아래에 25,000개의 영구 좌석과 그 위에 가스관을 재활용한 가설 구조로 55,000개의 좌석을 설치하여 총 80,000석으로 재정비하였다. 주경기장을 재정비하기 위한 초기 예산은 2억 8천만 파운드였으나 최종적으로는 4억 2,900만 파운드가 소요되었다.

주경기장을 활용하는 방안에는 여러 제안이 있었다. 올림픽공원유산회사는 2010년 8월에 5가지 기준을 바탕으로 주경기장을 소유하고 운영할 주체를 모집하였다. 모집기준은 적정한 가격, 올림픽 유산정책 부합, 단기간 내 경기장 재개장, 경기장의 물리적 상징 보존, 다양한 용도로의 활용 등이었다.

올림픽공원유산회사는 2011년 2월 웨스트햄 컨소시엄을 최종 선정한 뒤, 3월 중앙정부와 런던시장의 허가를 받았다. 웨스트햄 컨소시엄은 홈구장을 주경기장으로 옮기지만, 육상트랙은 유지하면서 각종 체육 행사와 공연을 유치하겠다고 제안하였다. 이러한 제안에 뉴햄 자치구는 주경기장을 재정비하는 데에 4천만 파운드를 지원하기로 했다. 그러나 최종 후보 중 하나였던 토튼햄

[그림 5]
올림픽 경기장 건설과 올림픽공원 운영을 위한 단계별 계획
자료 : LLDC, 2013, p.175, p.177, p.181

[그림 6]
올림픽 주경기장(위) 및 수영장(아래)

자료 : City A.M. 2014.10.21. New West Ham stadium roof problems may have forced Balfour Beatty to seek more cash.

컨소시엄 측이 선정 과정의 절차적 정당성에 대해 법원에 제소하였다. 합당한 비용을 지급하지 않은 채 기업이 막대한 공공자금을 투입한 경기장을 소유하게 되면 유럽연합의 공정거래법을 위배할 우려가 있어 웨스트햄 컨소시엄에 대한 사업자 선정이 취소되었다. 결국, 공공이 주경기장 소유권을 가지되 민간 사업자가 임대하여 운영하도록 하였다. 이러한 변화로 올림픽 이후에 주경기장의 사업자를 선정하게 되었다.

수영장

수영장은 올림픽 규격인 50m 수영장 2개와 25m 다이빙 풀을 갖추었다. 관

중석은 건물에 덧붙여 17,500석을 가설하였는데, 올림픽 이후에는 2,500석으로 축소할 계획이었다. 건설 예산은 초기 7,500만 파운드에서 2억 5,100만 파운드(4,518억 원)로 급증하였다. 공사는 2008년 7월에 시작되어 2011년 7월에 완료되었다.

막대한 초기 비용이 투입된 수영장은 사후 운영비용에 대한 우려도 컸다. 수영장의 정확한 운영비용은 알려지지 않았지만, 런던시의회의 보고서에서는 쉐필드에 위치한 폰드 포지 수영센터(The Pond Forge Aquatics Centre)의 운영비용과 유사할 것으로 보았다. 폰드 포지 수영센터는 연간 운영비용 7백만 파운드(126억 원)가 투입되었지만, 운영수입은 4백만 파운드(72억 원)에 그쳤다. 이러한 운영비용에 대한 재정 부담을 줄이고자 올림픽공원유산회사는 수영장과 다목적경기장을 통합적으로 운영하여 다목적경기장에서 발생하는 수익금을 수영장 운영에 활용할 계획을 마련하였다.

다목적경기장(Copper Box)

다목적경기장은 올림픽 기간 중 펜싱과 핸드볼경기를, 장애인올림픽 중에는 골볼(Goalball) 경기를 개최하였다. 다목적경기장은 구리를 활용한 외장으로 인해 구리 상자(Copper Box)란 이름으로 더 알려졌다. 공사는 2009년 7월에 시작되어 2011년 5월에 완공되었다. 2007년 당시 예산이 5,500만 파운드(9,900억 원)였으나 최종적으로는 4,100만 파운드(738억 원)가 소요되었다. 다목적경기장의 연면적은 15,500㎡이며, 실내경기장 바닥면적은 2,750㎡, 관중석은 기본 6,500석에서 최대 7,500석으로 설계되었다. 자연채광을 극대화하여 에너지 사용을 최대 40% 절약하는 등 다양한 친환경 기술을 도입하였다. 올림픽 후에는 다목적 체육시설로 전환하여 지역사회의 체육 활동을 지원하고 각종 공연과 외부 이벤트를 개최하게 된다.

사이클 및 BMX 경기장

리밸리 지역공원청(Lee Valley Regional Park Agency)은 매립지였던 사이클경기장 부지를 매입하여 1975년부터 이스트웨이 사이클 트랙(Eastway Cycle Track)을 운영하였다. 많은 영국 사이클 선수가 여기서 훈련을 했고, 연간 방문자는 3만 명에 이르렀다.

2003년 9월부터 리밸리 지역공원청은 사이클 트랙을 종합 사이클 시설로 확장

하는 계획을 수립하였는데, 이는 올림픽의 개최가 결정된 이후 공식적인 계획으로 추진되었다. 2008년 5월부터 올림픽조달청이 주도하여 종합 사이클 경기장을 건설하였다. 디자인 공모전을 통해 영국 건축설계회사인 홉킨스(Hopkins)가 설계를 담당하였다. 2005년 2월 기준으로 2,200만 파운드(396억 원)의 예산으로 계획되었으나, 최종적으로 8,800만 파운드(1,584억 원)가 소요되었다. 사이클경기장은 6,750석의 관중석을 설치했지만, BMX경기장은 6,000석의 관중석을 임시로 설치하고 경기 후 해체하기로 하였다.

농구경기장(Basketball Area)

농구경기장은 올림픽 경기장 중 가장 큰 규모의 임시 구조물로, 2009년 10월부터 공사가 진행되어 2011년 7월에 완공되었다. 2007년 당시 예산은 5,800만 파운드(1,044억 원)였으나 최종적으로는 4,000만 파운드(720억 원)가 소요되었다. 올림픽 기간에는 농구 예선전과 핸드볼 결승경기가, 장애인 올림픽 기간에는 휠체어 농구와 휠체어 럭비경기가 진행되었다. 올림픽 기간에는 12,000석, 장애인올림픽 기간에는 10,000석으로 운영되었다. 임시 경기장에 사용된 자재를 런던 올림픽 이후 브라질 리우데자네이루로 보내 2016년 올림픽 때 활용하려는 계획이 있었으나 취소되었다. 경기장 내 좌석 3,000개는 리밸리 하키·테니스 센터로 이전되었고, 7,000개는 매각되었으며, 나머지 2,000개는 임대 목적으로 활용될 예정이다. 이후 이 부지는 주택 850호가 공급되는 초브햄 매너(Chobham Manor)로 조성되었다.

[그림 7]
농구경기장의 모습

자료 : EG Focus, 2012.04.16.(https://www.flickr.com/photos/egfocus/7090449501)

올림픽 미디어 센터(International Business Centre & Media Press Centre)

올림픽 미디어 센터는 기존 해크니윅 경기장(Hackney Wick Stadium) 위에 건설되었다. 미디어 센터는 52,000㎡의 방송 스튜디오 공간과 8,000㎡의 업무시설로 이루어진 국제 방송센터(International Business Centre), 29,000㎡의 업무시설로 구성된 미디어·프레스 센터(Media Press Centre)를 포함하고, 주차장과 식당가가 두 건물을 연결하고 있다. 이 시설은 올림픽 기간 중 2만 명의 방송국 직원, 사진기자, 저널리스트 등을 위해 24시간 운영되었다.

미디어 센터의 초기 예산은 3억 8천만 파운드(6,840억 원)로 경기 후 수익사업을 전제로 민간으로부터 건설비의 42%가량에 해당하는 1억 6천만 파운드(2,880억 원)를 조달받았다. 2009년 4월에 착공하여 2011년 7월에 완공되었으며, 2008년 세계금융위기 이후 올림픽조달청이 예산을 줄이고자 노력하여 최종적으로 2억 9,700만 파운드(5,346억 원)가 소요되었다.

[그림 8]
올림픽 미디어 센터 전경

자료 : MailOnline, 2013.5.7., Fun day at the office? BT Sport presenter Humphrey and Spurs star Bale enjoy kickabout at Olympic Park headquarters.

올림픽경기 후 올림픽공원에 저렴주택 등 최대 1만여 호 공급계획

런던유산개발회사는 올림픽경기 이후 올림픽공원 내 경기장 부지와 주차장 등에 최대 11,000호의 주택을 계획하였다. 초기 계획은 신규주택 9,000호 중 절반인 4,500호[7]를 저렴주택(Affordable Housing)[8]으로 건설하기로 되어 있었다.

이는 템즈 게이트웨이 개발계획의 공급목표인 33,000호의 27%에 달한다.[9] 그러나 올림픽 계획이 변경되면서 건설 예정인 주택 수는 늘었지만, 저렴주택은 전체 주택의 1/3 수준으로 감소하였다.

올림픽 선수촌으로 건설된 이스트 빌리지는 초기 계획에서는 4,200호가 목표였다. 그러나 2008년 세계금융위기로 타격을 입은 개발업체인 렌드 리즈가 자금 조달에 어려움을 겪자, 올림픽조달청은 건설자금을 지원하고 선수촌의 규모를 4,200호에서 2,818호로 축소했다. 이 중 절반인 1,379호가 저렴주택으로 할당되었다. 또한, 2011년 8월에는 올림픽 선수촌 내 나머지 주택과 미개발 부지의 개발권은 카타리 디아(Qatari Diar)와 드란시(Delancey)에게 5억 5,700만 파운드(약 1조 원)에 매각하였다.

[그림 9]
올림픽 선수촌의 조성 모습(2012년 4월)

자료 : EG Focus, 2012.04.16.(https://www.flickr.com/photos/egfocus/6944378128/)

---

7 이는 올림픽공원과 접해있는 타워햄릿·해크니·뉴햄 자치구가 당시 보유한 전체 저렴주택의 6.6%에 해당하는 수치이다.

8 최근 영국 정부는 기존의 공공임대주택을 뜻하는 사회주택(Social Housing)이란 용어 대신, 시세의 80%까지 임대료를 징수할 수 있는 임대용 저렴주택(Affordable Rent)과 매각용 저렴주택(Affordable Home Ownership), 임대용 사회주택(Social Rent) 등을 지칭하는 광의적인 개념인 저렴주택(Affordable Housing)으로 변경하여 사용하고 있다.

9 템즈 게이트웨이 개발계획은 올림픽공원과 인접한 3개 자치구에 2007년부터 2012년까지 주택 33,000호를 공급하려는 계획을 세웠다.

리밸리 하류 기회지역 개발계획 등 다양한 도시재생계획 수립

올림픽공원 주변 지역은 과거 제조업과 항만산업 등이 쇠퇴하면서 영국 내에서 가장 빈곤한 지역이 되었다. 이에 대응하기 위해 중앙정부의 템즈 게이트웨이 개발계획과 런던시의 리밸리 하류지역 개발계획 등 다양한 재생계획이 수립되었다. 특히 뉴햄 자치구는 스트래트포드 광역 마스터플랜을 수립하여 지역의 발전을 도모하였고, 1990년대부터 추진해오던 스트래트포드 시티 개발사업은 올림픽을 계기로 빠른 추진력을 얻었다.

런던 템즈 게이트웨이 개발계획의 변화

영국 정부는 템즈 게이트웨이 계획을 실행하기 위해 공기업인 템즈 개발공사를 2004년에 설립하였다. 템즈 개발공사는 향후 10년간 런던시 내 템즈 게이트웨이 지역을 리밸리 하류(Lower Lea Valley)와 런던 리버사이드(London Riverside)로 나누어 다양한 도시재생사업을 추진하고자 하였다. 템즈 개발공사는 일정 규모 이상의 도시계획 및 건축허가에 대한 승인권을 가지기 때문에 여러 자치구의 이해관계가 맞물려 있는 대형 개발사업을 원활하게 추진할 수 있는 장점이 있다. 템즈 개발공사는 인프라 건설 사업을 추진하기 위해 토지를 수용할 수 있는 권한도 가진다.

런던 올림픽이 개최되는 지역은 리밸리 하류지역에 포함된다. 템즈 개발공사는 광역 도시발전계획을 수립하고, 중앙정부 예산으로 개발사업을 직접 추진하거나 지원하였다. 템즈 개발공사는 "융합(Convergence) 전략"을 수립하여 올림픽을 계기로 추진되는 재생사업의 혜택이 올림픽이 개최되는 주요 5개 자치구에 돌아가도록

[그림 10]
템즈 게이트웨이 개발계획의 공간적 범위
자료 : LTGDC, 2010

계획하였다. 템즈 개발공사는 런던시와 해당 자치구와 협력하여 리밸리 하류 지역에 신규주택 35,000호를 건설하고 일자리 50,000개를 창출하는 템즈 게이트웨이 개발계획을 수립하였다. 2007년 리밸리 하류 기회지역 도시계획체계(Opportunity Area Planning Framework for the Lower Lea Valley)를 런던시가 공식적으로 채택하면서 마스터플랜이 수립되었다. 템즈 개발공사의 마스터플랜은 인근 지역이 올림픽공원 개발을 통해 혜택을 받는 것에 초점을 맞추었다.

템즈 개발공사는 2004년부터 2013년까지 10년 동안 리밸리 하류와 리버사이드 지역에 총 2억 2,300만 파운드(3,122억 원)를 투자했다. 특히, 리밸리 하류지역에 총 투자액의 44%인 9,784만 파운드(1,761억 원)가 투입되었다. 이를 통해 런던 템즈 게이트웨이 지역에 총 4,100호의 주택이 공급되었고, 2,740개 일자리가 창출되었으며 8억 5,900만 파운드(1조 5,462억 원)의 민간 투자가 유발된 것으로 나타났다.

올림픽공원과 가까운 올림픽 아크(Olympic Arc) 지역에는 총 2,910만 파운드(524억 원)가 투자되었다. 주요 사업은 올림픽공원의 접근로인 스트래트포드 하이스트리트(Stratford High Street)의 환경개선사업, 쓰리 밀스(Three Mills)·해크니윅(Hackeny Wick)·피시 아일랜드(Fish Island) 지역에 대한 접근성 개선사업 및 주요 거점의 토지 수용 등이다. 그 밖에 마케팅용 시설인 뷰 튜브(View Tube)를 조성하였고, 올림픽공원과 인근 지역에 재생에너지를 활용한 냉난방 및 전력공급시설을 건설하였다. 동런던 대학교와 버벡 런던 대학교(Birbeck, University of London)의 연합 캠퍼스 건설에 대한 금융 지원도 이루어졌다.

템즈 게이트웨이 개발계획의 궁극적인 목표는 20년 후에 이 지역의 주민 생활 수준이 런던의 평균치에 도달하도록 하는 것이다. 올림픽공원유산회사가 설립된 이후에 템즈 개발공사는 올림픽공원 인근에서 진행되는 주요 사업이 올림픽 유산계획에 맞도록 지원하였다. 2012년에 템즈 개발공사가 해체된 후 대부분 업무는 런던유산개발회사로 이관되었다.

리밸리 하류 기회지역(Lower Lee Valley Opportunity Area)

런던시는 2004년 런던플랜(London Plan)에서 28개 기회지역을 선정하여 기

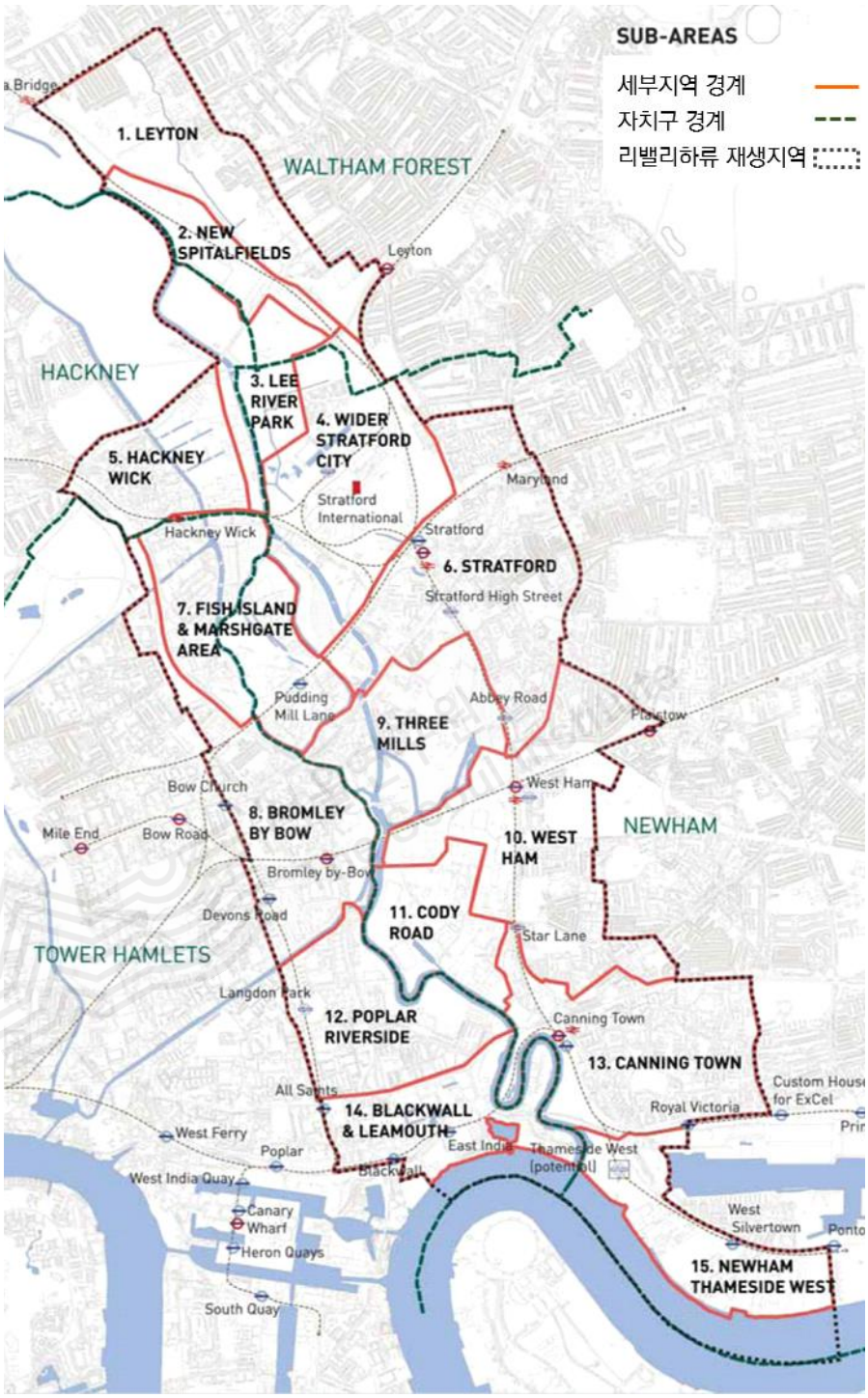
회지역별로 주택 및 일자리 공급목표를 설정하고 이에 대한 세부계획을 수립하였다. 대중교통 접근성을 향상하기 위한 각종 사업도 추진하였다. 리밸리 하류지역은 28개 기회지역 중 하나이며, 런던시는 2007년에 스트래트포드 지역을 포함한 '리밸리 하류 기회지역 도시계획체계(Opportunity Area Planning Framework for the Lower Lea Valley)'를 수립하였다.

런던시는 리밸리 하류지역을 지속가능한 복합용도로 계획하고 공원과 수로를 활용한 생태공간으로 조성하고자 하였다. 2005년부터 2016년까지 최대 173ha에 달하는 산업 유휴부지(Brownfields)에 재생사업을 통해 3~4만 호의 신규주택을 공급하고 5만 개의 일자리를 창출할 수 있다고 보았다. 이 계획은 6개 세부목표를 설정하고 리밸리 하류지역을 15개 지역으로 나누어 지역별로 거점사업을 지정하였다([그림 11]).[10] 6개 세부목표의 내용은 다음과 같다. 첫째는 뛰어난 교통 연결성을 활용하여 개발기회를 극대화한다. 둘째는 스트래트포드, 웨스트햄, 캐닝타운과 같은 주요 거점을 고밀도로 개발한다. 셋째는 쓰리 밀스 클러스터 등에 창조산업을 육성한다. 넷째는 기존 수로망을 활용해 수준 높은 환경을 조성하여 신규 투자와 기업을 유치하고 인구를 유입시킨다. 다섯째는 6천 호 이상의 주택을 공급하고, 여가활동의 기회와 높은 수준의 공공공간을 마련한다. 여섯째는 토지오염을 제거하여 지역의 개발 가능성을 높인다. 한편 세부목표를 실행하기 위하여 수(변)공간, 녹지, 주택, 산업 등 다양한 분야별 세부전략을 수립하였다. 이와 함께 15개 지역에 대한 세부계획을 제시하였는데, 그중 하나인 스트래트포드 지역의 세부 마스터플랜은 지역의 개발 거점과 고밀화 방안, 주택공급 목표량과 교통 개선 방안 등을 종합적으로 제시하였다([그림 12]).

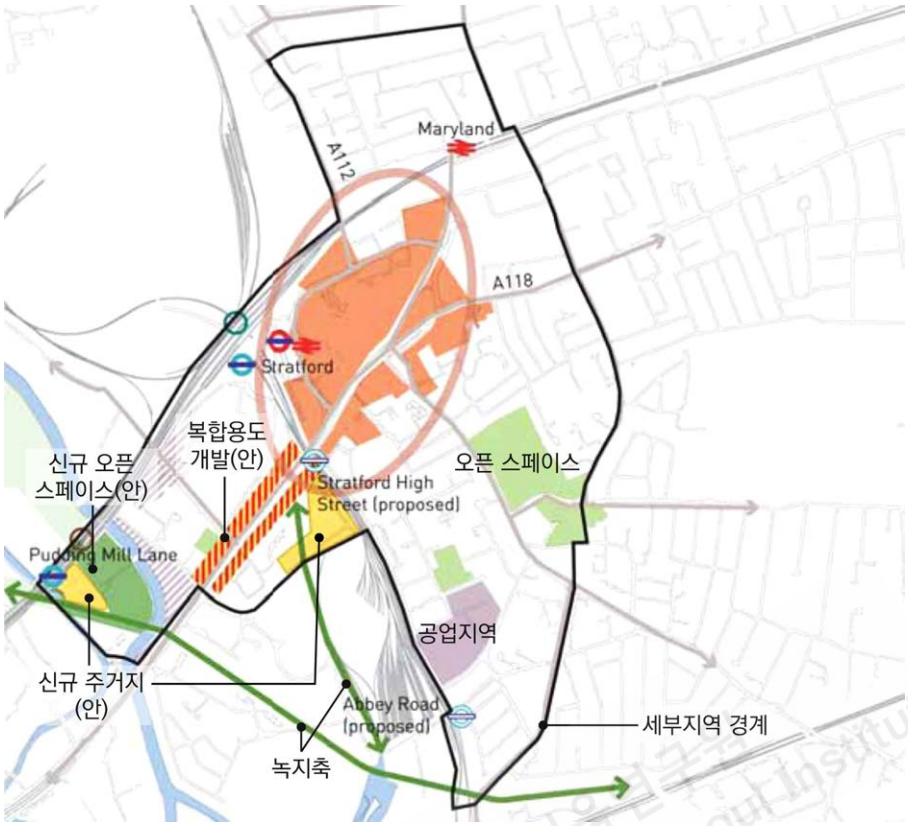
2012년 7월에 올림픽 유산 세부 도시계획지침(Olympic Legacy Supplementary Planning Guidance)이 발표되면서 기존 리밸리 계획을 대체하였다([그림 13]). 올림픽 유산계획은 올림픽 경기장 일대 2,000ha에 향후 20년간 200ha의 변화지역(Areas of Change)을 지정하였다. 주택공급, 일자리, 교통 등의 개발 지침을 제공하여 지역발전을 위한 개발을 유도하고자 하였다.

---

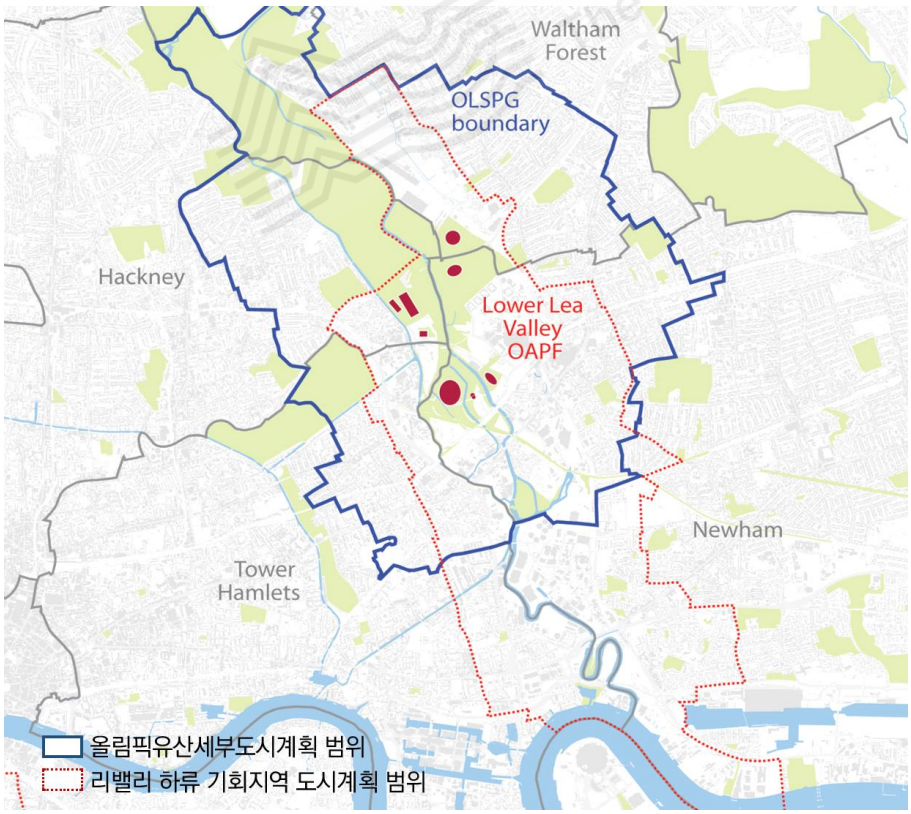
10 15개 세부지역에는 Leyton, New Spitalfields, Lee River Park, Wider Stratford City, Hackney Wick, Stratford, Fish Island & Marshgate Area, Bromley by Bow, Three Mills, West Ham, Cody Road, Poplar Riverside, Canning Town, Blackwall & Leamouth, Newham Thameside West 등이 포함된다.



[그림 11]
리밸리 하류지역의
세부지역
자료 : GLA, 2007, p.3



[그림 12]
리밸리 하류 기회지역 도시계획체계 : 스트래트포드 지역의 세부 마스터플랜
자료 : GLA, 2007, p.58

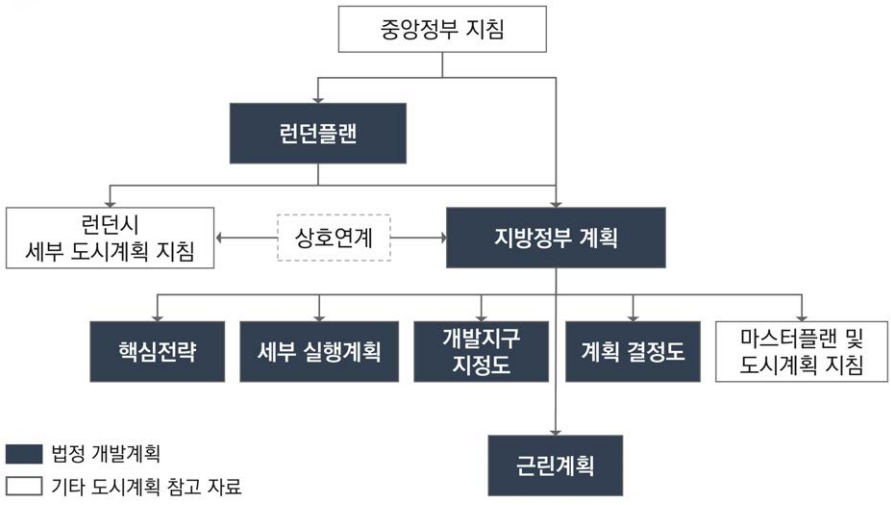


[그림 13]
올림픽 유산 세부 도시계획과 리밸리 하류 기회지역 도시계획의 범위
자료 : GLA, 2012, p.126

스트래트포드 광역 마스터플랜(Stratford Metropolitan Masterplan)

뉴햄 자치구는 2011년 스트래트포드 광역 마스터플랜(Stratford Metropolitan Masterplan)을 발표하였다. 런던의 도시계획체계는 중앙정부 지침에 따라 수립된 런던플랜과 정합성을 맞춰 개별 자치구가 마스터플랜을 수립하도록 하고 있다([그림 14]). 이 계획은 스트래트포드 지역을 런던 동부의 거점으로 조성하고, 올림픽공원과 스트래트포드 시티 개발사업으로 발생하는 혜택이 지역사회와 주민들에게 돌아가도록 하는 것을 목표로 하였다. 뉴햄 자치구는 총 16.2ha를 구도심 남쪽, 카펜터즈 단지(Carpenters Estate), 초브햄 팜(Chobham Farm), 슈거 하우스 레인(Sugar House Lane) 등 4개 거점지역으로 나누어 진행 중인 개발사업과 연계하여 지역 내에서 향후 총 20,000호의 주택을 건립하고 46,000개 일자리를 창출하고자 하였다. 거점지역별로 향후 10년간 주요 개발 목표는 [표 4]와 같다.

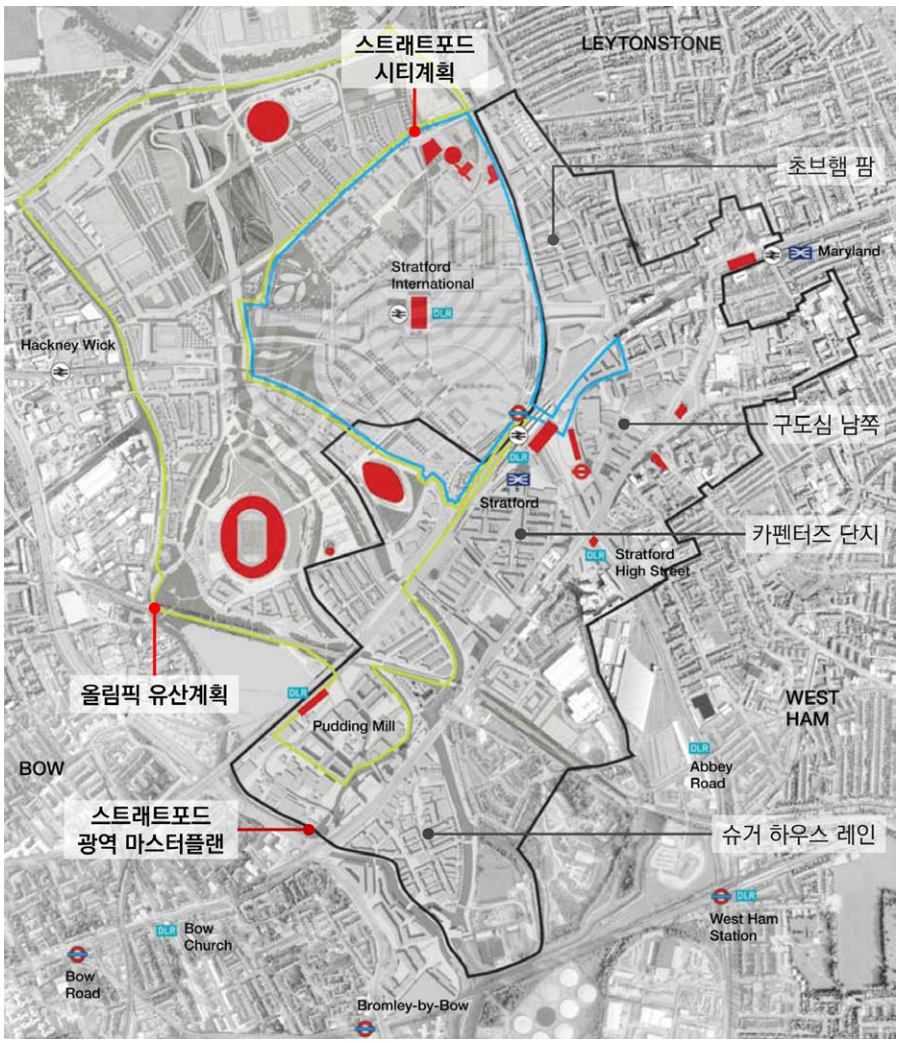
스트래트포드 구도심 남쪽 지역(Stratford Town Centre Southern Quadrant)에는 상업시설을 공급하기 위해 접근성을 향상하고 거리환경 개선사업을 계획하였다. 아파트 90호, 학생 기숙사 300실, 호텔 300실도 건설하고자 하였다. 올림픽 기간에는 지역 내 주차장 등을 방문자 센터와 공연 및 이벤트 시설로 활용하고자 하였다. 스트래트포드 하이스트리트 남쪽 지역을 고밀도로 개발하기 위해, 뉴햄 자치구청은 가로구역별 최고높이를 완화하여 20~40층 규모의 건축물 입지를 유도하였다.



[그림 14]
런던 도시계획체계
자료 : GLA, 2012, p.8

지역명	부지 규모	총 개발 규모	주택 공급	상업시설 공급	일자리 창출
스트래트포드 구도심 남쪽	2.2ha	2억 5,600만 파운드 (4,608억 원)	90호	50,370㎡	2,500
카펜터즈 단지	4.9ha	2억 800만 파운드 (5,040억 원)	716호	5,450㎡	350
초브햄 팜	4.2ha	1억 4,600만 파운드 (2,628억 원)	592호	-	20
슈거 하우스 레인	4.9ha	1억 5천만 파운드 (2,700억 원)	475호	15,060㎡	800
계	16.2ha	7억 6천만 파운드 (1조 3,680억 원)	1,873호	70,880㎡	3,670

[표 4]
스트래트포드 광역 마스터플랜의 주요 개발거점지역 향후 10년간 사업 목표
자료 : London Borough of Newham. 2011



[그림 15]
스트래트포드 광역 마스터플랜의 범위
자료 : London Borough of Newham, 2011, p.4

올림픽 선수촌과 인접한 초브햄 팜 지역은 향후 15~20년 동안 11,564㎡의 복합개발사업이 추진될 계획이다. 신규주택 1,200호가 건설되고 공원이 조성된다. 뉴햄 자치구청은 런던 앤 컨티넨털 철도회사(London and Continental Railways, LCR)와 함께 이 사업에 직접 참여한다.

카펜터즈 단지에서는 주변 시설의 접근성을 향상하는 사업이 진행되어 20,000㎡의 업무시설과 1,900호의 대형 주택이 공급될 계획이다. 이 지역은 뉴햄 자치구가 소유한 공공임대 주택단지(700호)가 있었던 곳이다. 이 단지는 1960년대 건설되어 건물의 노후화로 2004년에 철거가 결정되었고 단지 내 거주민을 이주시켰다. 그러나 1980년대 공공임대주택 매각정책으로 주택을 매입한 317가구는 여전히 단지 내에 거주하고 있었다. 뉴햄 자치구는 유니버시티 컬리지 런던대학교(University College London)와 카펜터즈 단지를 포함한 9.3ha의 토지에 218,300㎡ 규모의 복합개발사업을 추진하려고 했으나 공공임대주택 입주자들과 캠퍼스 구성원의 강력한 반발로 계획이 무산되었다.

슈거 하우스 레인은 2004년 런던개발청이 수용한 산업 유휴부지(14ha)로 올림픽공원의 남쪽에 위치하고 스트래트포드 하이스트리트에 인접하고 있다. 이 지역에는 주택 1,000호와 30,000㎡ 규모의 상업시설을 공급하여 1,000개의 일자리를 창출하고자 하였다. 뉴햄 자치구는 이 사업에 직접 참여하지 않고 개발방향을 이끄는 역할을 하였다. 런던개발청은 리밸리 하류 토지조성 프로그램(Lower Lee Valley Land Assembly Programme)에 따라 2004년에 이 지역의 토지 5.2ha를 매입하였다. 2008년 런던개발청, 템즈 개발공사, 뉴햄 자치구청이 협력하여 복합용도 개발을 위한 마스터플랜을 수립하였다. 지역 내 위치한 노후 공장의 건축적·역사적 가치가 인정되어 2008년에는 보전지구(Conservation Area)로 지정되었고, 2010년에 토지소유권이 런던개발청에서 올림픽공원유산회사로 이양되었다.

이후 2011년 올림픽공원유산회사는 부동산 개발회사인 랜드프롭(Landprop)[11]에게 토지를 매각하였다. 올림픽공원유산회사는 토지매각을 통해 자금을 확보하고 지역 부동산 시장을 활성화하며 올림픽공원 개발에 집중할 수 있다

11 스웨덴 가구회사 이케아(IKEA)의 부동산 개발회사이다.

고 보았다. 한편 2010년 초기 계획은 신규주택 1,200호의 35%를 저렴주택으로 공급하기로 하였으나, 2012년 계획에서 주거·상업·업무시설과 호텔이 들어서는 복합단지로 변경하면서 저렴주택이 10~15%로 감소하였다. 이 지역은 빈곤도가 심하며 저소득층 거주민들이 공공임대주택에 입주하기 위해 수년간 대기하고 있었다. 공공부지를 활용하여 공공임대주택을 건설하는 대신 수익을 극대화하기 위해 부동산 개발사업이 진행되도록 계획을 변경하는 것에 우려가 컸다(Bernstock, 2014). 특히 올림픽공원유산회사와 템즈 개발공사가 지역의 도시계획 입안과 승인에 막대한 권한을 가지고 있었기 때문에 이러한 우려는 더욱 가중되었다.

스트래트포드 시티(Stratford City) 개발사업

올림픽으로 가장 큰 혜택을 받은 사업은 스트래트포드 시티 개발과 웨스트필드 스트래트포드 시티(Westfield Stratford City) 쇼핑몰 건설이었다. 동런던지역은 런던 내에서 가장 낙후하고 빈곤한 지역이기 때문에 뉴햄 자치구는 지속적으로 도시재생사업을 계획하여 지역을 활성화하고자 하였다[12]. 그 하나로 스트래트포드 시티 개발사업은 런던 올림픽 개최가 결정되기 이전부터 이미 추진되었다. 2000년에 취임한 켄 리빙스턴(Ken Livingston) 런던시장은 스트래트포드 지역의 도시재생계획에 깊은 관심을 보였다(Pallister, 2012). 중앙정부도 1997년 노동당 정부가 집권한 이후 대중교통과 인접한 산업 유휴부지를 복합적으로 개발하는 정책을 채택하였다.

스트래트포드 시티 개발사업은 1990년대부터 시작되었다. 1994년에 영불해협을 통과하는 채널 터널(Channel Tunnel)이 완공된 이후, 1996년에는 채널 터널과 런던을 잇는 고속철도 공사가 시작되었다. 고속철도가 통과하는 주요 역인 킹스크로스(King's Cross), 스트래트포드(Stratford), 엡스플리트(Ebbsfleet) 부지의 개발이 논의되었다. 당시 스트래트포드에는 교통부 소유의 국유지가 많았고, 런던 중심부(금융 중심지인 시티 지구와 카나리 워프), 스탠스테드 공항, 시티공항 등과 접근성이 양호해 재생사업을 추진하기에 유리했다. 뉴햄 자치구,

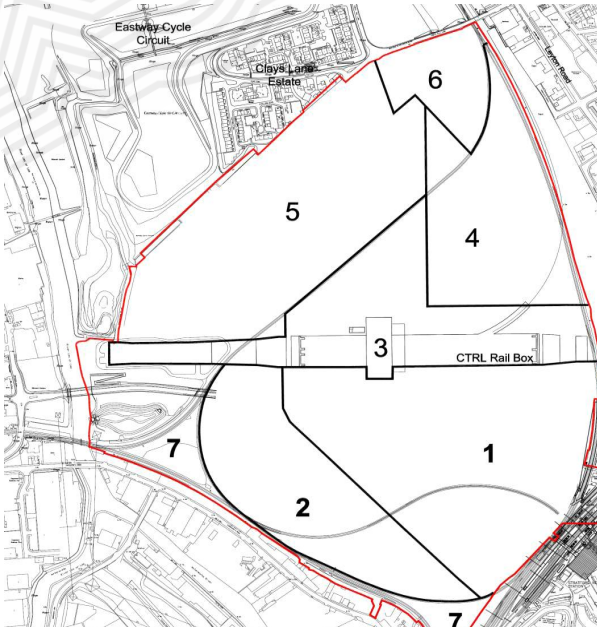
---

12 뉴햄 자치구는 스트래트포드, 캐닝타운(Canning Town), 로열독스(Royal Docks) 지역을 연계하여 도시재생 사업을 추진하고자 1999년에 'The Arc of Opportunity' 계획 등을 발표하였다.

런던시와 중앙정부 모두가 동런던지역의 발전을 중요하게 생각하였고, 스트래트포드 시티를 전략적 요충지로 인식하였다. 런던의 북동부와 서부 지역 간 경제활동의 격차가 심해지면서 스트래트포드 시티 개발사업은 동런던지역의 경제를 활성화할 기회로 여겨졌다.

1999년 런던 앤 컨티넨털 철도회사는 첼스피드(Chelsfield)와 스탠호프(Stanhope)를 스트래트포드 시티의 개발업체로 선정하여 20년 동안 부지를 개발할 수 있는 권한을 부여하였다. 두 회사는 합작법인인 스트래트포드 시티 개발사(Stratford City Development Ltd.)를 설립하여 본격적인 개발계획을 수립하였다.

2003년 4월 도시계획 허가를 위해 뉴햄 자치구에 제출된 신청서에 따르면, 스트래트포드 시티 개발사업은 연면적 125만㎡에 20년간 총 40억 파운드를 투자하여 주거, 업무, 상업, 여가 및 학교시설을 유치하고, 3만 개 이상의 신규 일자리를 창출할 것으로 예측했다. 또한, 신규주택 4,450호를 공급하고 이 중 30%를 저렴주택으로 공급하려는 계획을 포함하였다. 이후 심의를 거쳐 2004년 10월에 도시계획이 승인되었으며, 이는 런던 역사 이래 가장 큰 규모의 단일 도시계획사업이었다.



[그림 16]
스트래트포드 시티 계획의 개발 구역 구분
자료 : LLDC, 2013, p.3

용도	구역(㎡)							계
	1	2	3	4	5	6	7	
핵심 판매시설	140,000	-	-	-	-	-	-	140,000
보조 판매시설	2,000	1,000	3,000	1,600	2,900	-	-	10,500
상업	106,263	257,267	-	101,470	-	-	-	465,000
주거	41,544	29,310	86,507	104,370	198,269	-	-	460,000
호텔	34,794	-	86,206	-	-	-	-	121,000
레저	35,300	-	-	-	1,200	-	-	36,500
지역사회 시설	1,905	297	-	2,001	297	985	-	5,486
의료시설	502	-	-	2,800	-	-	-	3,302
주차장	135,000	-	22,950	-	-	-	-	157,950
계	497,308	287,874	198,663	212,241	202,666	985	-	1,399,738

[표 5]
스트래트포드 시티의 구역별 토지이용계획
자료 : London Borough of Newham, 2005

한편 런던 올림픽이 결정되면서 스트래트포드 시티 개발계획에도 많은 변화가 생겼다. 스트래트포드 시티 계획에서 상업시설이 계획된 철도 부지를 제외한 다른 부지는 다양한 이해관계자가 있어 사업추진이 쉽지 않은 상태였다(Kendall, 2014). 개발업체는 상업과 여가시설을 먼저 개발한 뒤 시장 상황에 따라 나머지 계획들을 점진적으로 추진할 예정이었다. 그러나 2005년 7월에 런던이 올림픽 개최지로 선정되자 사업추진의 원동력은 시장 수요에서 올림픽으로 바뀌었다.

또 다른 변화는 사업 추진주체의 변화였다. 합작법인의 75% 지분을 보유하고 있던 첼스필드가 경영난으로 웨스트필드(Westfield), 멀티플렉스(Multiplex), 알더스게이트(Aldersgate) 등 3개 회사에 인수되면서 주주 간 이해관계가 복잡해졌다.[13] 이 때문에 사업이 무기한 지연되고 올림픽 선수촌의 건설이 불확실하게 되자 런던 앤 컨티넨털 철도회사는 합작법인에 계약 해지를 통보하였다. 이러한 위기는 2006년 6월 웨스트필드가 단독법인으로 전환하면서 마무리되었다.[14]

---

13 모두 해외에 본사를 둔 외국계 회사들이었다.

쇼핑몰 일대를 개발하는 공사는 2008년 초반부터 본격적으로 진행되었다. 런던 앤 컨티넨털 철도회사는 1구역에 있는 쇼핑몰 부지를 웨스트필드에게 매각하였다. 1구역은 대형 쇼핑몰을 중심으로 호텔, 업무, 여가시설 등이 계획되었다. 특히 웨스트필드 쇼핑몰은 유럽 내에서 가장 큰 도심 상업시설로 14.5억 파운드를 투입하여 170,000㎡ 규모로 건설되었으며 2011년 9월에 개장하였다. 내부에는 300개 상업시설과 70개 레스토랑, 14개 상영관을 갖춘 극장, 3개 호텔, 카지노를 갖추고 있다. 2014년 한 해 4,300만 명이 쇼핑몰을 이용하였다.

올림픽 빌리지를 포함하는 2~7구역은 올림픽조달청에 임대하고 부동산 개발회사인 랜드 리즈(Lend Lease)가 개발하였다. 올림픽이 끝난 후에는 해당 부지와 시설을 매각하거나 사후 활용을 위한 개발사업을 추진하기로 하였다.

총 170억 파운드 투자해 런던 내 교통 인프라 대대적 개선

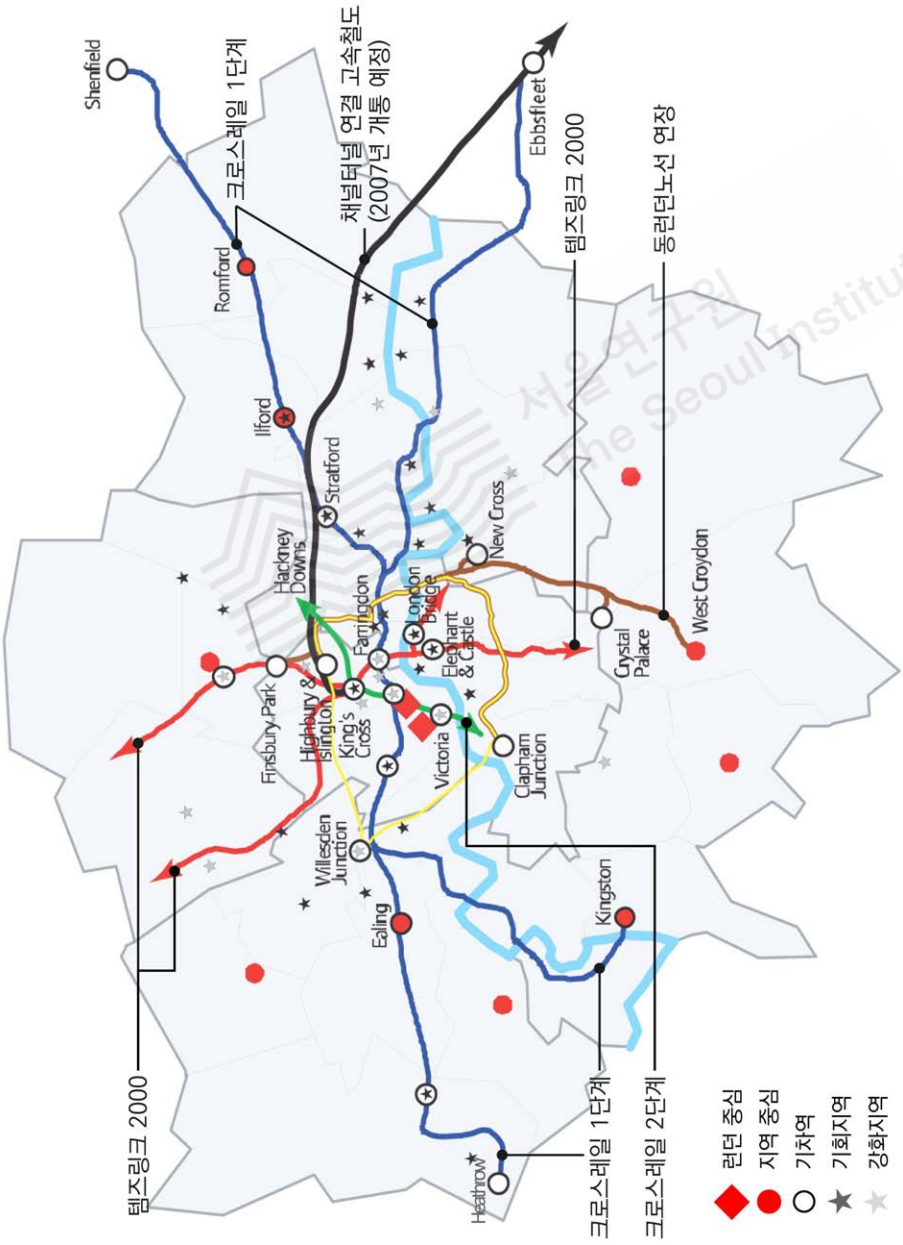
국제올림픽위원회는 런던의 교통 인프라를 대대적으로 개선할 필요가 있다고 보았다. 이에 영국 정부는 올림픽 개최지 응모 당시 2012년까지 총 170억 파운드를 투자하여 런던 내 교통 인프라를 개선할 것을 약속했다.

스트래트포드 지역은 런던플랜의 28개 기회지역(Opportunity Area) 중 하나로 신규주택 건설과 일자리 창출과 관련된 개발사업이 중점 추진될 계획이었다. 특히 이 지역의 교통 인프라를 향상하는 것은 동런던지역 전체의 개발을 지원하는 중요한 요소였다(GLA, 2004). 런던 올림픽을 위한 교통 인프라 개선사업은 기존 런던플랜을 바탕으로 장기적인 수요를 고려하면서 추진되었다(GLA, 2007). 교통 인프라 개선계획은 올림픽을 매개로 기존 계획이 빠르게 추진된 것이라고 볼 수 있다.

교통 인프라 개선사업은 올림픽조달청과 런던올림픽조직위원회를 비롯하여 여러 기관이 참여하였다([표 6]). 올림픽조달청은 예산 범위 내에 서 교통 인프라를 구축했고, 올림픽 동안 운송체계를 성공적으로 운영하였다. 런던올림픽조직위원회는 올림픽 선수단, 심판, 취재진, 관계자 등을 위한 운송서비스를 계획하고 운영하였다. 런던교통국(Transport for London)은 런던 내 올

14 웨스트필드가 알더스게이트의 지분 50%를 약 1억 5천만 파운드에 인수하며 단독법인으로 전환하였다.

림픽 전용차로(Olympic Route Network), 장애인 올림픽 전용차로(Paralympic Route Network)를 조성·운영하였고, 교통 수요 관리를 총괄하였다. 관련 자치구는 지역 주민, 사업체 및 이해관계자 등 지역사회와 소통하는 창구기능을 수행하였다. 그 외 런던교통국 국장이 의장으로 활동한 올림픽운송위원회(Games Transport Board), 런던 자치구 운송 포럼(Borough Transport Forum), 화물 운송 포럼(Freight Forum), 경기장 운송 실무그룹(Venue Transport Working Groups) 등도 중요한 역할을 하였다.



[그림 17]
2004년 런던플랜의 교통 인프라 확대 계획
자료 : GLA, 2004, p.107

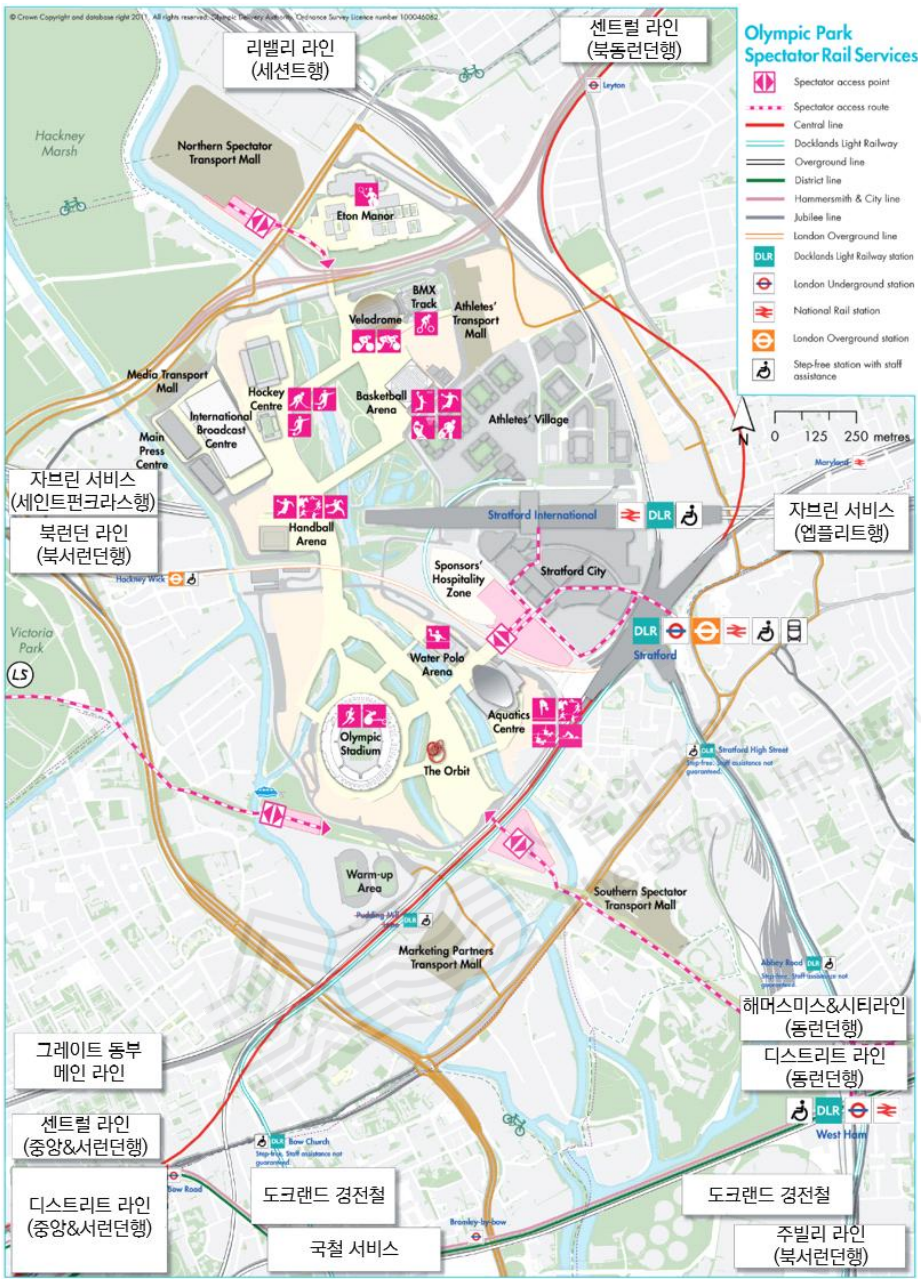
기관	주요 역할
올림픽조달청 (ODA)	- 올림픽 운송계획의 수립 및 교통 인프라 구축 담당 - 관중의 수송, 올림픽 전용차로 및 장애인 올림픽 전용차로 계획과 런던 외 지역에서의 운용 담당 - 운송 수요 관리와 화물 수송 프로그램 운영(올림픽 기간에는 런던교통국이 운영)
런던 올림픽 조직위원회 (LOCOG)	- 올림픽 선수단, 심판, 취재진과 관계자, 직원 등을 위한 운송서비스의 계획 및 운영
협력 기관 및 단체	- 런던교통국, 런던 내 자치구, 영국 국철(National Rail), 철도운송회사(Train Operating Company), 영국 철도운영회사협회(Association of Train Operating Companies), 고속도로청(Highways Agency), 런던시(GLA) 등 : 관중 및 종사인력의 수송 담당

[표 6]
올림픽 교통 인프라 개선사업 추진주체
자료: ODA, 2012.

런던 올림픽 교통계획에 따르면 하루 최대 관람객이 백만 명에 달할 것으로 예측하였고, 올림픽을 개최하는 경기장이 런던 곳곳에 퍼져있기 때문에 지하철, 철도, 버스 등의 대중교통을 이용해 수요를 분산하고자 하였다([그림 18]). 올림픽 교통계획은 교통 인프라 개선에 해당하는 '물리적 유산'과 대중교통과 같은 지속적인 교통수단의 이용을 장려하도록 사람들의 인식과 행동을 개선하는 '행태적 유산(Behavioural Legacy)'에도 초점을 맞추었다(GLA, 2012). 투자 대부분은 버스와 자전거와 같은 지속가능한 교통수단의 이용환경을 개선하기 위한 것이었고, 올림픽 기간 중 전용차로를 운영한 것 이외에는 도로에 대한 별다른 투자는 이루어지지 않았다.

교통 인프라 개선사업은 주로 경기장 인근의 교통여건을 개선하고 경기장 접근성을 향상하고자 추진되었다. 특히, 올림픽 개최 전에 사업을 완료하여 모든 런던시민이 개선된 서비스를 이용할 수 있도록 하였다.

먼저, 경기장 주변의 지하철 및 기차역을 개선하기 위해 올림픽조달청은 스트래트포드 역, 도크랜드 경전철(Docklands Light Railway, DLR), 북런던 라인(North London Line)의 서비스를 개선하고 신규 노선을 도입하였다. 올림픽공원을 연결하는 주요 거점인 스트래트포드 역은 올림픽 동안 최대 12만 명이 이용할 것으로 예상하였다.



[그림 18]
올림픽공원 인근 철도 서비스 계획
자료 : ODA. 2011, p.74

스트래트포드 역의 2006·2007년 기준 최대 수용능력은 3만 7천 명에 그쳤기에 신규 계단과 엘리베이터, 플랫폼, 보행자 대교 등을 설치·개선하였다. 또한, 이 역에 도크랜드 경전철, 오버그라운드(Overground), 지하철을 위한 4개 신규 플랫폼과 13개 엘리베이터, 계단, 에스컬레이터 등을 설치하여 이용객의 편의를 도모하였다. 스트래트포드 역과 런던 북쪽 지역의 연결을 쉽게 하고자 기존 북런던 라인의 신호를 개선하고 플랫폼을 연장하며 철로를 신설하였다.

이후 북런던 라인은 런던 오버그라운드 라인으로 이름을 바꾸고, 런던에서 가장 가난하고 혼잡한 지역을 연결하여 지역 주민의 이동성을 향상하며 고용 기회를 증대하고자 하였다. 오늘날 런던 오버그라운드는 한 해 1억 명 이상이 이용하는 중요한 교통수단으로 자리매김하였다.

둘째, 지하철과 철도의 정시성을 향상하기 위해 센트럴 라인과 주빌리 라인, 도크랜드 경전철의 운행 빈도를 높이는 등 교통 네트워크가 개선되었다. 올림픽 기간에 동런던지역을 연결하는 도크랜드 경전철의 수요가 늘어날 것으로 예상하여 차량을 추가로 운행하였다. 이러한 노력으로 2012년 지하철의 정시성은 2007년 및 2008년과 비교했을 때 40%가량 향상된 것으로 나타났다. 철도는 10년 전과 비교하여 정시성이 두 배 향상되었다.

셋째, 교통약자를 포함한 이용자를 위해 지하철역과 기차역의 접근성이 향상되었다. 클램햄 정션(Clapham Junction), 슬로우(Slough), 웸블리(Wembley), 러프버러(Loughborough) 등 지하철역 및 기차역에 엘리베이터를 설치하고 휠체어 접근로를 확보하였다. 장애인이 대중교통을 이용할 때 사전에 도움을 요청할 수 있는 시스템인 '패신저 어시스트(Passenger Assist)'도 개발하였다. 그 외에도 지하철의 신호 이상, 철로, 차량 문제에 대처하는 비상대응팀(Emergency Response Unit)을 만드는 등 새로운 운영체계를 도입하여 올림픽경기 후에도 지속해서 운영하였다. 런던교통국은 세계에서 가장 큰 규모의 능동적 신호 관리시스템(Active Traffic Management)을 도입하여 교통 흐름 관리체계를 개선하였다.

올림픽 개최를 위해 대중교통의 수용력을 높이고 서비스를 개선하는 등 기존 교통 인프라를 개선하고 확장하는 데에는 총 65억 파운드가 투입되었다(ODA, 2012). 이 수치는 기존 사업비용[15]과 올림픽조달청이 런던 올림픽을 위해 신규로 추진한 사업비용을 더한 것이다. 올림픽조달청이 교통 인프라 개선을 위해 투입한 자금은 약 5억 파운드로, 신축, 기존 인프라 개선, 올림픽을 위한 기존 프로젝트 공기 단축 등을 위해 투자되었다. 또한, 올림픽조달청은 5억 파운드를 투자하여 올림픽 동안 운송체계를 구축·운영하였다.

---

15 중앙정부와 민간 운송사업자가 추진하였던 사업비용을 합한 금액이다.

런던 올림픽의 가장 큰 성과 중의 하나는 교통 인프라에 대한 대대적인 투자를 통해 동런던지역의 대중교통 접근성을 향상한 것이다. 거점지역인 스트래트포드 지역은 다른 지역을 연결하는 교통 인프라 틀이 갖춰져 있지만, 세부적으로 접근성·편리성 측면에서 개선이 필요하였다. 주요한 개선 성과로는 스트래트포드 역의 수용 능력과 이용 접근성을 향상했고, 도크랜드 경전철 객차 수와 운용횟수를 증가시켰다. 스트래트포드 지역과 런던 및 남동부 지역을 고속철도로 연결하였고, 인근 도로망도 개선하였다.

사업 목적	주요 내용
경기장 인근 지하철·기차역 개선 및 신규 노선 도입	- 스트래트포드 역 개선 - 도크랜드 경전철(DLR) 서비스 개선 - 북런던 라인(North London Line)이 신규 오버그라운드(London Overground) 라인으로 변경
지하철과 철도의 정시성 향상	- 센트럴 라인과 주빌리 라인, DLR의 운행 빈도를 높여 정시성 향상 - 2007/2008년 대비 지하철의 정시성 40% 향상
지하철역·기차역 접근성 향상	- 클램햄 정션(Clapham Junction), 슬로우(Slough), 웸블리(Wembley), 러프버러(Loughborough) 등 지하철역·기차역에 엘리베이터 설치, 휠체어 접근로 확보 - 장애인의 대중교통 이용 보조를 사전에 요청할 수 있는 시스템인 '패신저 어시스트' 개발
새로운 정비계획 및 체계 도입 및 운영	- 지하철 비상대응팀(Emergency Response Unit) 설립 등 혁신적인 체계 도입 및 지속적인 운영
도로 신호체계 개선	- 세계에서 가장 큰 규모의 능동적 신호관리 시스템(Active Traffic Management) 도입

[표 7]
올림픽 교통 인프라 개선사업의 주요 내용
자료 : ODA, 2012.

런던유산개발회사, 올림픽 유산계획 실행 주도

중앙정부 분권화·공공부문 구조조정에 따라 유산계획 추진체계 변화

보수당 중심의 연립정부는 '작은 정부'를 모토로 2011년 지방주권법(Localism Act)에 따라 중앙정부 분권화와 공공부문 구조조정을 시작하였다. 이러한 정책 변화로 올림픽 이후 올림픽공원 개발과 관리를 담당할 올림픽공원유산회사도 구조조정 대상이 되었다. 2012년 4월 런던시는 중앙정부(커뮤니티·지방정부부 25%, 문화미디어체육부 25%)의 지분을 인수하며 런던유산개발회사를 신설하였다.

런던유산개발회사는 지방주권법에 따라 설립된 최초의 시영 개발회사(Mayoral Development Corporation)로, 올림픽공원유산회사의 자산과 설립 목적을, 템즈 개발공사와 런던개발청의 도시계획 권한을 이어받았다. 런던유산개발회사는 장관이 승인한 개발지구 내에서 자치구의 최종 사업 허가 없이도 도시계획 및 건축허가를 승인하고 관련 사업추진에 필요한 토지를 수용할 수 있는 권한이 있다.

런던유산개발회사는 올림픽공원 부지와 인근 지역을 포함한 480ha 부지의 도시재생사업을 추진하였다([그림 19]). 2013년 발표한 향후 10년간 주요 사업의 목적 및 목표는 다음과 같다. 먼저, 공원 부지 내에 탄소 제로 주택 2,500호와 학교를 건설하여 물리적인 환경을 개선하고, 전체 지역을 성공적으로 재생할 수 있도록 지원하는 것이다. 또한, 공원 부지에서 개발 중인 히어 이스트(Here East)와 올림피코폴리스(Olympicopolis) 사업을 추진하여 13,000개 일자리를 창출하는 것이다. 그 밖에는 2018년 중순까지 15개 주요 스포츠 경기를 유치하고 이를 통해 발생하는 이익이 지역 주민들에게 돌아가도록 계획을 수립하는 것이다.

경기장 활용용도·운영주체 확정… 시설 대부분이 현재 운영 중

올림픽 유산계획은 올림픽경기가 종료된 후 올림픽공원 내 주요 경기장 및 관련 시설에 대한 활용계획을 마련하였다([표 8]). 올림픽 주경기장, 수영장, 다목적경기장 등 주요 시설의 활용 용도와 운영 주체가 확정되었으며, 대부분 시설이 현재 운영 중이거나 곧 운영될 예정이다.

[그림 19]
관련 계획의 공간 범위
자료 : LLDC, 2013, p.13

경기장/시설명	소요 비용 (백만 파운드)	운영 주체	경기 후 활용계획
올림픽 주경기장	429	웨스트햄/뉴햄 자치구	체육시설 및 다목적 시설
수영장	251	그리니치 레저회사에서 위탁운영	지역 엘리트 스포츠
다목적경기장	41	그리니치 레저회사에서 위탁운영	다목적 문화 스포츠 시설
미디어 센터	297	사업자 선정 후 입주기업 응모 중	4,000개의 일자리를 창출하는 미디어, 교육, R&D 시설
벨로파크	88	리밸리 지역공원청 소유 및 운영	지역·광역 커뮤니티
리밸리 하키·테니스 센터	58	리밸리 지역공원청 소유 및 운영	하키, 풋살, 테니스, 휠체어 테니스, 지역사회

[표 8]
주요 올림픽경기장의 활용계획
자료: NAO, 2012. 재구성

서울연구원 The Seoul Institute

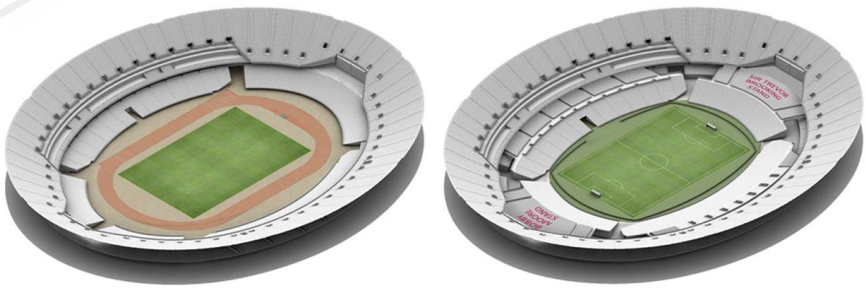
축구장·육상경기장으로 변신한 올림픽 주경기장

올림픽 주경기장은 다른 경기장에 비해 큰 규모와 상징성을 가지기에 올림픽 이후 활용에 대한 논란이 많았다. 2011년에 뉴햄 자치구가 주경기장의 사업자를 선정하는 과정에서 잡음이 많았고, 결국 올림픽 종료 후 올림픽공원유산회사는 사업자를 다시 응모하였다. 그 결과, 2013년 3월 웨스트햄 유나이티드 축구클럽(이하 웨스트햄)이 주경기장 임대계약(99년)을 체결하였다.

올림픽 주경기장의 초기 활용계획은 기존 8만 석의 좌석을 2만 5천 석으로 축소하는 것이었다. 그러나 웨스트햄은 관중석을 6만 석 이상 요구하여 대대적인 공사가 불가피했다. 이로 인해 기존 경기장 건설비용인 4억 2,900만 파운드 외에 2억 7,200억 파운드가 추가로 투입되었다. 추가 비용은 기존 올림픽 예산(4천만 파운드)에 중앙정부(1억 4,880만 파운드), 뉴햄 자치구청(4,000만 파운드), 웨스트햄(1,500만 파운드)이 부담하였다. 여기에 추가로 중앙정부 예산 2,500만 파운드가 투입되었다. 이는 초기 1억 6천만 파운드의 예산과 비교했을 때 1.7배 증가한 수치이다.

경기장 개조와 관련해서는 지붕과 조명을 새로 설치하는 작업 이외에도 육상트랙을 보존하고 축구 관람을 원활하게 하도록 저층부 좌석 21,000석을 이동식으로 설치하는 공사를 진행하였다. 총 6만 석 규모의 축구 경기장은 영국에서 세 번째로 큰 규모이며, 이를 통해 웨스트햄의 홈경기 연간 관중 수가 기존 67만 명에서 100만 명 이상으로 증가할 것으로 예상하였다.[16]

[그림 20]
이동식 좌석을 활용한 육상경기와 축구경기용 좌석 배치



자료 : MailOnline, 2013.3.29., "So what are West Ham going to do to change the Olympic Stadium? New plans are revealed here..."

16 그러나 웨스트햄이 런던시에 내는 연간 임대료가 250만 파운드이고, 웨스트햄이 영국 프리미어 리그에서 강등되었을 때에는 125만 파운드로 줄어드는 것으로 밝혀졌다. 웨스트햄의 2014/2015년 매출이 1억 2,070만 파운드에 달하는 상황에서 웨스트햄이 터무니없이 낮은 임대료를 내는 것에 대한 비판의 목소리가 일고 있다. 한편 경기 입장권 판매 수익을 제외한 식음료 및 광고 수익 등은 런던유산개발회사도 나누어 가지게 되어 큰 이득을 얻게 될 것으로 추정된다.

시민을 위한 공간으로 활용될 수영장과 다목적경기장

수영장은 올림픽이 종료된 후 기존 활용계획을 바탕으로 관중석을 해체하는 보수작업을 거쳐 2014년 3월 1일 재개장하였다. 기존 50m 올림픽 규격 수영장 2개와 25m 다이빙 풀에 헬스클럽, 카페, 탁아소가 새롭게 설치되었다. 17,500석의 관중석은 2,800석으로 축소되었지만, 주요 경기가 열릴 때는 1,000석을 추가로 설치할 수 있도록 설계되었다. 수영장은 일반 이용객 이용뿐만 아니라 다양한 강습 프로그램과 회원 제도를 운용하고 있다.[17]

다목적경기장은 실내경기장으로 6,000개의 관중석이 있고, 필요할 때 경기장 바닥까지 활용하면 최대 7,500명의 관람객을 수용할 수 있다. 다목적경기장은 2013년 7월 27일에 올림픽공원과 함께 재개장하였고, 농구경기장 3면 규모인 60m×40m 규격(최대 2,743㎡)을 갖추고 있어 프로농구팀인 런던 라이온스(London Lions)의 홈경기를 비롯한 각종 스포츠 경기와 공연, 기업행사 등을 개최한다. 이벤트가 없을 때는 지역사회를 위해 학생과 주민을 위한 배드민턴, 농구, 배구, 핸드볼, 풋살 경기장으로 활용된다. 그 밖에 다목적경기장에는 80~100개의 운동기구를 비치한 헬스클럽과 댄스 스튜디오, 미팅룸, 카페, 매점, 탁아소, 탈의실 등이 있다.

2011년에 올림픽공원유산회사는 수영장과 다목적경기장을 함께 운영할 사업자를 찾고자 하였다. 수영장의 막대한 운영비 때문에 두 경기장을 함께 운영하여 다목적경기장에서 발생하는 수익금으로 수영장의 적자를 메우며 궁극적으로 공공재정의 추가 투입을 막으려고 하였다.

올림픽공원유산회사는 두 경기장을 운영할 사업자를 선정하기 위한 조건으로 경기장을 운영하고, 각종 스포츠 단체, 교육기관, 지방정부 등과 협력하여 스포츠 발전에 참여하며, 건강·교육·생활체육을 증대시키고, 스포츠클럽 및 체육 학원의 설립을 지원하고, 장애인을 포함한 모든 나이와 능력에 상관없이 시설을 개방하도록 요구하였다.

올림픽공원유산회사는 2011년 1월 운영자를 선정하기 위한 입찰을 시작하여 2012년 1월 최종적으로 그리니치 레저회사(Greenwich Leisure Ltd.)를 선정하

---

17 수영장 성인 입장료는 혼잡시간 5.2파운드(9,360원), 일반시간 4.95파운드(8,910원)로 책정되어 운영 중이다. 그러나 그리니치 레저회사의 대표이사인 마크 세스난(Mark Sesnan)은 수영장의 실제 운영비용을 충당하기 위해서는 최소 7~9파운드의 입장료를 받아야 한다고 주장하였다(Leisure Management, 2012).

였다.[18] 그리니치 레저회사는 향후 10년간 두 경기장을 운영하고, 시설을 통해 발생하는 수익금으로 수영장에서 발생하는 적자를 충당할 계획이다. 올림픽공원유산회사는 연간 80만 명이 수영장을 이용하고, 연간 40만 명이 다목적경기장을 방문할 것으로 예상하였다. 실제 2015년 한 해 동안 130만 명이 수영장과 다목적경기장을 방문한 것으로 집계되었다.

그리니치 레저회사(Greenwich Leisure Ltd.)

그리니치 레저회사는 체육시설을 임대하여 운영하는 사회적기업이다. 중앙정부의 예산감축으로 1993년 그리니치 자치구(Royal Borough of Greenwich)가 기존 체육시설을 운영하는 데에 어려움을 겪자 대안으로 설립되었다. 설립 첫해 그리니치 자치구 내 7개 체육시설의 운영권을 확보한 후 다른 지역으로 활동범위를 넓혀가며 꾸준히 성장하였다.

오늘날 그리니치 레저회사의 활동 영역은 레저 시설에만 그치지 않고 도서관과 같은 지역사회 관련 서비스까지 확대되었다. 그리니치 레저회사는 현재 40개 자치구에서 총 230개의 레저시설, 놀이시설, 도서관을 운영하고 있다. 2015년 매출은 2억 1,500만 파운드(3,870억 원)였다.

그리니치 레저회사의 모든 수익금은 기존 시설에 재투자되거나 신규 시설 건설 또는 직원 교육을 위해 쓰인다. 그리니치 레저회사는 직원 중심의 사회적기업으로, 이사회 대부분이 직원으로 구성되어 있으며 정규직 직원은 1인 1 투표권을 통해 이사 선출 권한을 가지게 된다. 이 회사는 1993년 직원 110명으로 시작하였으나 현재 약 10,000명이 근무하고 있다. 그리니치 레저회사는 현재 회원 50만 명을 보유하고 있고, 운영하는 시설의 연간 방문자가 4천만 명에 달하는 등 영국에서 가장 성공적인 사회적기업 중 하나이다. 그리니치 스포츠 재단도 운영하면서 유소년 체육을 육성하기 위한 활동도 벌이고 있다.

전문경기장으로 변신한 리밸리 벨로파크와 하키·테니스 센터

리밸리 벨로파크(Lee Valley Velo Park)와 하키·테니스 센터(Hockey & Tennis

---

18 그리니치 레저회사의 대표이사인 마크 세스난은 2005년 영국 일간지 가디언과의 인터뷰에서 이미 런던 올림픽 시설을 운영하겠다는 계획을 밝혔다. 이를 통해 그리니치 레저회사가 장기적인 목표를 바탕으로 사업을 추진했다는 것을 알 수 있다(Benjamin, 2005).

Centre)는 올림픽 후 공기업인 리밸리 지역공원청(Lee Valley Regional Park Agency)이 소유하고 운영하였다.[19] 그러나 2015년 4월 1일부터 경기장 운영은 지역공원청 산하기관인 "리밸리 레저 신탁(Lee Valley Leisure Trust)"에서 맡게 되었다.

올림픽 후 개보수를 거쳐 2014년 3월 12일 재개장한 벨로파크는 길이 250m, 너비 7m 규모의 실내 사이클 트랙, 길이 1.6km, 너비 6m의 야외 트랙, BMX 트랙, 8km 길이의 산악자전거 트랙을 보유한 종합 자전거 운동시설이다. 벨로파크는 개장 후 석 달 동안 15만 명의 방문객을 유치하였다. 특히 60개 이상 학교의 학생과 동호회 회원이 시설을 이용했다.

벨로파크는 각종 사이클 경기뿐만 아니라 일반인과 학생을 위한 다양한 프로그램을 운영하고 있다. 또한, 지역 주민이 자전거 운동에 많이 참여하도록 인근 자치구와 영국 사이클협회(British Cycling)와도 지속해서 협력하고 있다.

이튼 매너(Eton Manor) 장애인 테니스경기장은 올림픽 이후 3백만 파운드를 투자하여 하키경기장과 테니스경기장으로 개조되어 2014년 6월 17일에 재개장하였다. 하키·테니스경기장은 리밸리 지역공원에 있으며, 하키경기장 2면, 실내 테니스코트 4면, 실외 테니스코트 6면을 갖추고 있다. 하키경기장 1면은 3,000석의 관중석으로 조성되었으며 최대 15,000석까지 추가로 설치할 수 있다. 이 시설은 테니스협회, 테니스재단, 6개 지자체가 협력하여 휠체어 테니스를 활성화

[그림 21]
리밸리 하키·테니스 센터 전경

자료 : http://cms.ukintpress.com/UserFiles/Aerial-image-of-Lee-Valley-Hockey-and-Tennis-Centre-and-Lee-Valley-VeloPark-cStanton-Williams.jpg

---

19 리밸리 지역공원청은 올림픽공원 북쪽지역 토지의 35%를 보유하고 있다.

하기 위한 프로그램 등 다양한 테니스 관련 프로그램을 진행하고 있다. 또한, 영국 하키협회(England Hockey)와 협력하여 하키 관련 프로그램을 진행하고 있다. 개장 후 10개월 동안 65,000명이 시설을 방문한 것으로 조사되었다.

리밸리 지역공원청(Lee Valley Regional Park Agency)

리밸리 지역공원청은 리밸리 지역의 도시재생을 추진하기 위해 1966년 리밸리 지역공원법(1966 Lee Valley Regional Park Act)에 의해 설립된 공기업이다. 리밸리 지역공원청은 리밸리 지역에서 남쪽으로는 올림픽공원, 북쪽으로는 에섹스(Essex)와 하트퍼드셔(Hertfordshire) 지역에 이르는 템즈강 지류를 따라 위치한 10,000에이커 규모의 공원을 관리하고 있다. 2015/2016년 기준 한 해 운영예산은 1,180만 파운드(212억 원)에 달한다. 리밸리 지역공원 내에는 워터파크, 아이스링크, 승마장 등 14개 스포츠 시설을 비롯해 유스호스텔, 농장 등 다양한 시설이 있으며, 매년 공원 내에서 500개가 넘는 행사가 개최된다.

운영예산은 리밸리 지역공원법에 따라 런던의 자치구, 에섹스 및 하트퍼드셔 지역 주민이 내는 지방세와 입장료 등 외부 수익으로 충당되고 있다. 한편 중앙정부가 지방정부에 지원하는 재정을 감축하고 있어 리밸리 지역공원청은 2015년 4월 1일 자회사인 리밸리 레저 신탁(Lee Valley Leisure Trust)을 설립하였다. 시설 운영을 전문화하고, 위탁과 각종 상업활동 등을 통해 올림픽 경기장과 기존 레저시설로부터 얻어지는 수익을 최대화하여 지역공원청의 재정 부담을 덜고자 하였다.

올림픽 미디어 센터에서 혁신중심지 히어 이스트(Here East)로

영국 정부는 올림픽 미디어 센터를 창조산업과 첨단기술 산업의 중심지로 조성하려고 했지만, 민간 사업자를 선정하는 데 어려움을 겪었다. 일각에서는 미디어 센터가 올림픽공원 외곽에 위치해 접근성이 떨어지기 때문에 센터를 철거하고 주택을 건설해야 한다는 의견도 제기되었다.

2011년 새롭게 진행된 입찰에는 45개 업체가 참가 신청을 하였고, 2013년 5월에 아이시티(iCITY) 컨소시엄과 200년 임차 조건으로 계약을 완료하였다.

아이시티 컨소시엄[20]은 1억 파운드를 투자하여 올림픽 미디어 센터를 규모

84,000㎡의 업무시설로 탈바꿈시키고자 하였다. 이를 통해 2018년까지 총 7,500개의 일자리가 창출될 것으로 전망하였다. 인피니티는 기존 올림픽 미디어 센터에 사용된 고성능 네트워크를 활용하여 13,000㎡ 규모의 데이터 센터를 운영할 계획이다. 그 밖에 스포츠 전문 방송국인 BT 스포츠, 러프버러 대학교(Loughborough University)와 해크니 커뮤니티 컬리지(Hackney Community College)가 입주하기로 결정되었다.

BT 스포츠는 5년 계약으로 2013년 8월부터 7,400㎡ 규모의 공간에 입주하여 방송 스튜디오를 운영하고 있다. 러프버러 대학교는 6,000㎡ 규모의 런던 분교를 조성하여 1,200명의 학생을 위한 학습 및 연구공간을 만들어 2016년 가을 학기 개교를 계획하였다. 이 캠퍼스에서는 혁신 디자인, 디지털 기술, 스포츠 비즈니스, 미디어 등 대학원 중심으로 교육이 진행될 예정이다.

[그림 22]
히어 이스트 전경

자료 : Here East(https://www.flickr.com/photos/127125719@N07/sets/72157649110094456/)

---

20 아이시티 컨소시엄은 런던을 기반으로 한 데이터 센터인 인피니티(Infinity)와 올림픽 선수촌의 절반을 보유한 부동산 개발업체 드란시가 설립한 회사이다.

한편 아이시티는 미디어 센터를 '히어 이스트(Here East)'로 명칭을 변경하였으며, 주요 세입자와 신규 창업자들을 위한 공간과 인큐베이팅 서비스를 제공하여 동런던지역의 혁신 중심지로 조성하고자 하였다.

복합 문화시설로 조성될 올림피코폴리스(Olympicopolis)

런던유산개발회사는 중앙정부와 협력하여 올림픽공원 내에 문화·교육 기능을 강화하기 위해 마시게이트 워프(Marshgate Wharf) 지역에 복합문화시설 조성을 결정하였다. 복합문화시설 프로젝트인 올림피코폴리스에는 UCL 대학교,[21] 런던예술대학교(University of Arts London), V&A 박물관, 새들러스 웰스 극장 등의 입주가 결정되었다.

런던시는 올림피코폴리스 사업으로 일자리 3,000개를 창출하고, 연간 150만 명이 방문할 것으로 예상했다. 2014년 12월, 중앙정부는 국가 인프라 계획(National Infrastructure Plan)의 하나로 올림피코폴리스 사업에 1억 4,100만 파운드의 자금을 지원하기로 하였다.

UCL 대학교는 올림픽 주경기장 남쪽 부지 4.5ha에 연면적 125,000㎡로 캠퍼스를 건설하고 1단계로는 50,000㎡를 2019년 가을까지 개발하기로 하였다. 1단계 개발로 학생 2,500명, 교수진 200명, 연구진 200명 등이 캠퍼스 내에 머물며 각종 연구와 교육 활동을 벌일 것으로 계획하였다. 이를 위해 디자인 대학을 신설하고, 공학 교육, 혁신, 생명 공학 분야의 대학을 운영하고자 하였다. 현재 캠퍼스는 2016년 착공을 목표로 부지설계 및 인허가가 진행 중이다.

유산계획 토대로 주변지역 계획과 연계해 재생사업·주택공급 추진

올림픽 이후 주택공급과 도시재생사업은 올림픽 유산 세부 도시계획 지침과 스트래트포드 광역 마스터플랜 등의 계획을 바탕으로 런던시와 개별 자치구의 계획에 따라 진행되었다. 주요 사업으로는 올림픽 유산계획에 따른 올림픽공원 개발사업과 인근 지역의 개발사업이 있다.

---

21 UCL 대학교는 과거 카펜터스 단지에 분교를 설립하려는 계획이 있었지만 무산되었다.

올림픽공원 내 올림픽 유산계획 실행

올림픽 유산계획에 따르면 올림픽공원은 신규 개발이 시행되는 주요한 거점이다. 올림픽유산개발회사는 올림픽공원 내의 사업이 인근 지역의 다양한 주변 계획(fringe plans) 및 사업과 연계되면서 유산계획이 함께 발전하도록 계획하였다.

그 하나로 올림픽공원 내부와 주변 지역에 5개 신규 네이버후드를 계획하면서 주택 총 7천 호를 공급하고자 하였다. 새롭게 계획된 네이버후드에는 피시 아일랜드의 동쪽 주거지인 스위트워터(Sweetwater), 해크니윅 동쪽 주거와 업무 공간이 복합된 이스트윅(East Wick), 레이톤 서쪽이며 가족 중심의 네이버후드

[그림 23]
퀸 엘리자베스 올림픽공원 마스터플랜
자료 : LLDC, 2013, p.29

인 초브햄 매너, 스트래트포드의 워터프론트에 위치한 고밀 주거지인 마시게이트 와프(Marshgate Wharf), 복합지구인 푸딩 밀(Pudding Mill) 등이 포함된다.

여기에 기존 올림픽 선수촌은 이스트 빌리지(East Village)로 이름을 바꾸어 새로운 주택을 공급하고자 하였다. 이스트 빌리지는 2단계로 나누어 사업이 진행되어 총 5,300호의 신규주택을 공급할 계획이다. 특히, 카타리 디아와 영국 부동산 개발회사 드란시가 구성한 컨소시엄이 올림픽조달청으로부터 이스트 빌리지 6개 부지를 5억 5,700만 파운드(약 1조 원)에 인수하여 주택을 3,000호 이상으로 공급할 수 있게 되었다. 이 컨소시엄은 부동산을 매각하지 않고 임대하는 방식으로 사업을 진행하였는데, 민간 투자자가 펀드를 조성하여 주택 1,000호 이상을 직접 임대하는 사업 방식은 영국 내에서 최초로 시도되는 일이다.

올림픽공원 내에서 최초로 재개발이 진행되는 초브햄 매너는 벨로파크와 이스트 빌리지 사이에 있으며 주택 850호 규모 개발이 계획되었다. 이 사업은 인근에 새로 건설된 초·중·고등학교인 초브햄 아카데미(Chobham Academy)에 자녀를 보내고자 하는 가구를 대상으로 공급되었다. 따라서 아이가 있는 가구를 위한 중대형 주택이 75%, 저렴주택이 28%를 차지한다. 초브햄 매너는 2015년 가을부터 입주가 진행되었다.

미디어 센터와 인접한 이스트윅에는 2031년까지 주택 850호가, 피시 아일랜드 인근에 있는 스위트워터 지역에는 650호가 공급될 예정이었다. 그러나 2015년 3월에 개발업체가 선정되면서 완공 시점이 2023년으로 6년 단축되었고, 기존 계획에서 공급하기로 했던 저렴주택은 690호에서 450호로 감소하였다.

저렴주택 물량이 계획보다 줄어드는 문제는 올림픽공원 전역에서 나타나고 있다. 초기 런던플랜에서 전체 주택공급량의 50%를 저렴주택(이 중 70%를 임대용 사회주택)으로 공급하고자 했다. 그러나 저렴주택은 공급목표가 전체 주택의 50%에서 30%로 감소하였으며, 이 중 저소득층을 위한 임대용 사회주택 비중도 저렴주택의 30~50%로 감소하였다. 따라서 이러한 개발사업이 지역사회의 필요를 충족시키지 못한다는 비판이 제기되고 있다(Bernstock & Poynter, 2012; Hill, 2015).

복합용도 개발 인터내셔널 쿼터

복합용도 개발로 계획된 인터내셔널 쿼터(International Quarter)는 올림픽공원 인근의 대표적인 사업이다. 스트래트포드 시티 2구역은 올림픽 기간 중 올림픽 공원의 진·출입 및 보안 시설로 이용되었다. 올림픽 이후 스트래트포드 2~7구역의 개발권을 가진 렌드 리즈와 토지를 소유한 런던 앤 컨티넨털 철도회사가 합작법인을 설립하여 복합개발사업을 추진 중이다. 2구역 부지 8.9ha에 연면적 372,200㎡의 업무시설을 건설하고, 공원과 상업시설, 주택 333호가 공급될 예정이다. 합작법인은 인터내셔널 쿼터의 업무시설에 런던교통국과 금융감독원(Financial Conduct Authority)을 유치하기로 확정하였다.[22]

2009년 승인된 스트래트포드 시티 주택공급 전략(Stratford City Site Wide Housing Strategy)에 따르면 2구역은 신규 공급되는 주택 334호 중 134호를 저렴주택으로, 94호를 임대용 사회주택으로 계획하였다. 그러나 사업추진과정에서 저렴주택은 점차 감소하여, 2013년 계획에서는 임대용 사회주택을 없애고 저렴주택 20호만을 공급하기로 하였다. 현재 건설 중인 2동의 아파트는 모두 고급 주택으로 건설 중이다.

서울연구원 The Seoul Institute

[그림 24]
인터내셔널 쿼터의 위치
자료 : LLDC, 2015, p.4

22 런던교통국에는 약 28,000명이, 금융감독원에는 약 3,300명이 근무하고 있다.

스트래트포드 하이스트리트의 개발사업

올림픽공원 인근에서는 뉴햄 자치구청의 스트래트포드 광역도시계획을 토대로 스트래트포드 하이스트리트 주변에 각종 개발사업이 진행 중이다. 개발사례로는 35층 캐피털 타워(Capital Towers) 사업, 38층 스트라토스피어(Stratosphere) 사업 등이 있다.

2000년부터 2012년까지 스트래트포드 하이스트리트 주변에 허가된 개발사업을 분석한 결과 12년 동안 총 4,447호 규모의 주택 건설이 허가되었으며, 이 중 저렴주택 비율은 24%, 임대용 사회주택은 12%에 그쳤다([표 9]). 특히 2009년 이후에 허가된 사업은 임대용 사회주택 비율이 4.5%에 그쳐 인근 지역의 저소득층이 배제되는 가운데 지역 주택의 고급화 현상이 심각해지고 있음을 알 수 있다(Bernstock, 2014).

[표 9] 스트래트포드 하이스트리트 지역의 주택 건설 허가 현황(2000~2012년)
자료 : Bernstock, P., 2012, 재구성

기간	전체 주택허가 물량	저렴주택 물량*	임대용 사회주택 물량*
2000년~2005년 7월 (올림픽 개최 확정 전)	484호	100호 (21%)	25호 (6%)
2005년 7월~2008년	1,837호 (+요양주택 65호)	695호 (38%)	344호 (19%)
2009년~2012년	2,126호	281호 (13%)	96호 (4.5%)
계	4,447호 (+요양주택 65호)	1,076호 (24%)	538호 (12%)

런던 올림픽, 메가이벤트 활용한 '도시재생 모델'

런던 올림픽은 기존 올림픽과 세 가지 차이점이 있다. 첫째는 영국 정부가 올림픽을 개최하여 대규모로 사회적 변화를 이루어낼 수 있었다(DCMS, 2007; 2008; 2009). 이는 동런던지역뿐만 아니라 영국 전체에 해당하는 것으로 영국 정부가 2012년 올림픽을 통해 '국민이 삶을 향상하고 변화시킬 수 있도록 영감을 주려는 목표'를 수립하였기 때문이다(DCMS, 2007). 특히

런던에서 가장 가난한 지역인 동런던지역의 도시재생을 가속했다는 것이다. 둘째는 장애인 올림픽을 통해 비장애인의 장애에 대한 인식을 변화시키고자 힘썼다. 셋째는 '영감(Inspirational Power)'이라는 무형적인 올림픽 이념을 직접 실현하기 위해 노력했다.

영국 정부도 런던 올림픽이 영국 경제를 활성화하고, 더 많은 사람이 체육 활동에 참여하도록 유도했으며, 어린이와 청소년에게 영감을 주었고, 엘리트 체육의 성과를 향상하는 데 일조하였으며, 장애인에 대한 인식을 개선하고 더 많은 사회참여 기회를 제공하였다고 평가하였다(DCMS, 2012). 영국 정부는 올림픽을 통해 발생한 국내 총 부가가치 생산액이 약 280~410억 파운드(50.4조~73.8조 원)로 추정하였다.

일자리 창출 측면에서는 올림픽 개최를 통해 일시적으로 다양한 직업이 창출되었다. 그러나 동런던지역 주민은 낮은 교육 수준으로 오히려 요식업과 건설업 같은 임금이 적은 산업에 종사하게 되고, 지식기반산업과 숙련된 기술을 요구하는 일자리는 외부인으로 채워졌다고 보았다(Poynter, 2009). 또한, 올림픽공원과 인근 지역 개발로 중산층이 유입되어 기존 주민과 사회적 계층 혼합(Social Mix)이 가능하지만, 기존 저소득층 거주민과 소득수준 차이로 오히려 지역 내 단절과 분리 현상이 심화하였다.

반면, 올림픽 개최 준비가 비교적 순조롭게 일정에 맞춰 진행되고 경기 후 시설 활용과 관련된 유산계획을 조기에 수립한 점은 긍정적인 평가를 받았다(Evans, 2012). 올림픽경기 이후 경기장 시설 운영 자금에 대한 정부 지원을 최소화하고 임시 경기장 부지를 활용하기 위한 다양한 정책이 진행된 것도 런던 올림픽의 긍정적 성과이다. 그러나 올림픽 선수촌을 비롯한 많은 프로젝트에서 공공부문은 계획에만 관여하고 실제 사업은 민간자본 주도의 부동산투자로 진행되었다. 이러한 개발구조로 인해 올림픽 이후 진행되는 사업은 대부분 상업적 성격을 띠게 되었다. 또한, 직접 참여한 업체들이 호주계, 카타르계 등 초국적 자본이었기 때문에 개발이익이 얼마나 지역 주민에게 돌아갈 수 있을 것인가에 대해서는 부정적인 평가를 받고 있다.

주택공급을 살펴보면, 2004년 런던플랜은 저렴주택을 전체 공급주택의 50%로 목표했던 반면, 올림픽공원 내 저렴주택 비율이 35%로 감소하였고 올림픽공원 인근 지역은 그보다 더 낮은 수준으로 떨어졌다. 최근에 진행 중인 올림픽공원 내 사업에서도 저렴주택이 전체 주택의 30% 수준으로 감소하였다. 이 수치는

분양형과 임대용 저렴주택을 포함한 것으로 저소득층에게 필요한 임대용 사회주택 공급은 미미한 실정이다.[23]

동런던지역의 도시재생은 기존에 계획되었던 사업들을 추진하는 데 있어 런던 올림픽 개최를 통해 힘을 받았다고 할 수 있다. 이미 올림픽 개최 확정 전에도 동런던지역의 도시재생 필요성이 인식되어 사회적인 합의를 바탕으로 2004년 런던플랜이 수립되었고 다양한 프로젝트가 추진되었다. 웨스트필드 쇼핑몰 사례와 같이 정부가 주도하는 사업과 민간이 주도하는 사업들도 20~30년이 소요되었겠지만, 올림픽 때문에 기간을 단축할 수 있었다 (Pallister, 2012). 물론 올림픽으로 인해 새롭게 등장한 계획도 있지만, 기존에 진행되었던 계획과 연계하여 발전된 것이 더 많았다. 특히 대중교통 인프라는 2004년 런던플랜을 바탕으로 개선되었고, 런던시는 런던의 장기적 수요에 부합하는 올림픽 인프라 투자를 계획하였다(LOCOG, 2007).

영국 중앙정부는 올림픽 개최지역 거주민의 생활 수준이 2030년에는 런던 전체 평균에 도달하는 것을 목표로 하였다. 이를 위해 올림픽을 개최하는 타워햄릿, 해크니, 뉴햄, 그리니치, 월섬 포레스트(London Borough of Waltham Forest), 바킹 & 대거넘(London Borough of Barking & Dagenham) 등 6개 자치구가 융합(Convergence) 전략을 수립하여 지역 내 교육 수준을 높이고 실업률을 낮추며 건강을 포함한 삶의 질을 향상하고자 하였다. 이를 측정하는 20개 지표를 만들어 2009년부터 현황을 모니터링하고 있다. 2014/2015년에 발표된 보고서에 따르면, 계획을 추진한 지 5년이 경과한 시점에는 20개 지표 중 9개 지표가 목표에 미달하는 것으로 나타났다([표 10]).

계획의 추진성과를 모니터링하려는 취지와 달리 이 지표는 현재 시점에서 지역 거주민의 현황을 측정하기 때문에 재개발과 임대료 상승, 정부의 복지 감축 등의 이유로 외곽 지역으로 쫓겨나게 되는 취약계층의 현황을 반영하지 못하고 있다. 스트래트포드 지역에 고급 주거시설이 들어서면서 젠트리피케이션(둥지내몰림)과 양극화에 대한 우려가 커지고 있다. 올림픽 개최 준비과정에서만 425가구가 지역 밖으로 강제적으로 이주를 당했다(Bernstock, 2014).

---

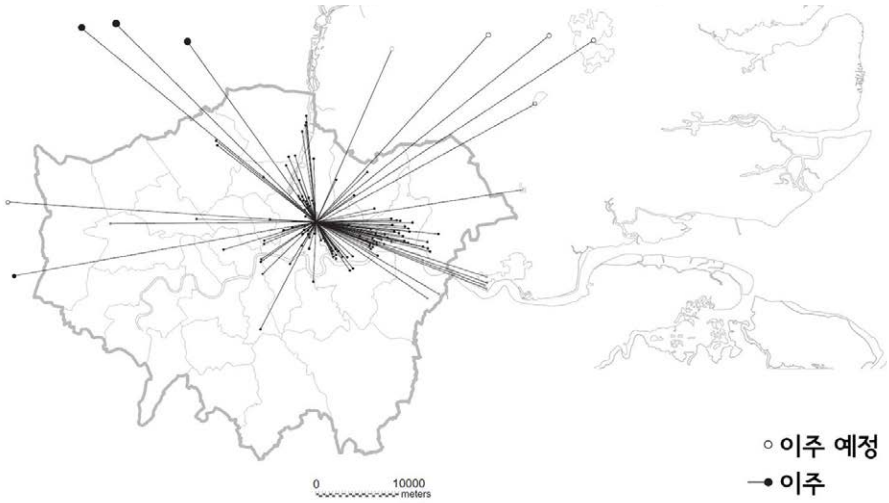
[23] 분양형 주택은 중산층 대상이고, 임대용 주택은 인근 임대료 시세의 80%까지 징수 가능한 저렴주택이다.

지표	현황(2009년~2014년)
5세 어린이의 발육상태	목표 초과 달성
정부 보조금을 받는 취업인구 가정 자녀의 비율	중간목표 달성 또는 달성 예상
중학교 졸업시험에서 5개 이상의 A*~C 학점 취득	
19세 기준 고졸 학위 취득인구	
취업인구 중 무학력자	
기대수명	
75세 미만 일반 질환 사망률	
강력범죄율	
주택공급량	
초등학교 졸업 시 영어와 수학 4등급(Level 4) 획득	
19세 기준 중졸 학위 취득인구	
실업률	일부 개선되었으나 중간목표 미달성
전일제 근로자의 중간소득	격차가 일부 감소하였으나 2030년 목표 달성 불가
75세 미만 암 사망률	
고용률(16~64세)	격차 증가
3차 교육(Level 4) 이상을 이수한 취업인구	
체육 활동 참여	
권장 성인 활동 실시(1주일에 30분씩 3번)	
6학년 학생의 비만도	
과밀 주거 거주 인구	

[표 10]
융합 전략의 성과 요약(2009~2014년)
자료: London's Growth Boroughs, 2015.

카펜터즈 단지와 같은 인근 지역의 사례를 고려하면, 올림픽을 통해 직·간접적으로 이주하게 된 가구 수는 더 늘어날 것으로 보인다.

물론 동런던지역에서 다양한 재생사업이 계속 진행되었기 때문에 올림픽 개최 자체가 부동산 가격 상승과 젠트리피케이션 현상과 직접 연관이 있다고 판단하기는 어렵지만, 올림픽이 이러한 현상을 가속화한 것은 사실이다. 올림픽 경기장 부지 내에 있던 기업들의 재배치 현황을 조사한 연구에 따르면, 부지 내 업체 대부분이 토지수용과정에서 동런던지역의 외부 또는 런던 밖으로 이주하였다(Davis & Thornley, 2010) ([그림 25]). 이 과정에서 영세업체들은 상대적으



[그림 25]
런던 올림픽공원 부지 내 기업과 거주자들의 이주 현황
자료: Davis, J. & Thornley, A., 2010, p.96

로 적은 보상금과 빠듯한 이주 일정으로 많은 어려움을 겪었다. 이러한 문제는 성공적으로 진행된 런던 올림픽과 올림픽 유산계획과 달리 누구를 위한 재생사업인가에 대한 의문을 제기하고 있다.

일부 부정적인 평가에도 불구하고, 런던 올림픽은 기존에 추진되었던 동런던 지역의 도시재생을 가속하는 중요한 임무를 수행했다. 이를 위해 중앙정부와 런던시, 지방정부는 기존의 계획을 바탕으로 통합적인 계획체계를 수립하고 지속적으로 실행하고 있다. 이러한 측면에서 런던 올림픽의 성과는 다른 올림픽 개최 도시와 차별화되어 메가 이벤트를 활용한 도시재생으로 다른 도시의 모범 사례가 되고 있다.

참고 문헌

- Benjamin, A., 2005.11.23., Leading Questions. The Guardian.
- Berman, G., 2010, Financing the London 2012 Olymic Games, House of Commons.
- Bernstock, P. & Poynter, G., 2012, London 2012: affordable housing sidelined in Olympic regeneration.
- Bernstock, P., 2014, Olympic Housing: A Critical Review of London 2012's Legacy, Surrey: Ashgate.
- Davis, J. & Thornley, A., 2010, Urban Regeneration for the London 2012 Olympics: Issues of Land Acquisition and Legacy, City, Culture and Society, 1(2), 89-98.
- Department for Culture, Media & Sport(DCMS), 2007, Our Promise for 2012: How the UK will benefit from the Olympic and Paralympic Games.
- DCMS, 2008, Before, During and After: Making the Most of the London 2012.
- DCMS, 2009, London 2012: A Legacy for Disabled People: Setting New Standards, Changing Perceptions.
- DCMS, 2011, Government Olympic Executive London 2012 Olympic and Paralympic Games Annual Report, February 2011, London: DCMS.
- DCMS, 2012, London 2012 Olympic and Paralympic Games Quarterly Report: October 2012.
- Evans, G., 2012, Materializing the Vision of a 2012 London Olympic Games, in Girginov, V. (Ed), Handbook of the London 2012 Olympic and Paralympic Games: Volume One: Making the Games, (pp. 45-61), New York, NY: Routledge.
- Greater London Authority(GLA), 2004, London Plan.
- GLA, 2007, 2012 Summer Olympic Games.
- GLA, 2012, Leaving a Transport Legacy: Olympic and Paralympic Transport Legacy Action Plan.

서울연구원 The Seoul Institute

- Hansard, 2005, London 2012 Olympic Bid, 6 July
- Hill, D., 2015, What's happened to 'affordable' housing on London's Olympic park? The Guardian.
- Horne, J., 2012, From 1908 to 2012: Continuity and change in London Olympic Narratives, in Girginov, V. (Ed), Handbook of the London 2012 Olympic and Paralympic Games: Volume One: Making the Games, (pp. 17-28), New York, NY: Routledge.
- IAURIF, 2007, Grands projets urbains en Europe : quels enseignements pour l'Ile-de-France?
- Keith, M., 2009, Figuring city change: understanding urban regeneration and Britain's Thames Gateway, in Imrie, R., Lees, L. & Raco, M. (Eds.), Regenerating London : Governance, Sustainability and Community in a Global City, (pp. 75-92), New York, NY: Routledge.
- Kendall, J., 2014, Stratford City/Athlete's Village/East Village: Enabled by Infrastructure, Accelerated by Global Sport in R. Cavallo, S. Komossa, & N. Marzot (Eds), New Urban Configurations, (pp.759-765), Amsterdam: IOS Press.
- Lee, M., 2006, The Race for the 2012 Olympics: The Inside Story of How London won the Bid, London: Virgin.
- Leisure Management, 2012, Interview: Mark Sesnan. Leisure Management.
- London Organising Committee of the Olympic Games, 2007, Towards a one planet 2012: London 2012 Sustainability Plan.
- London Legacy Development Corporation(LLDC), 2013, A Walk Around Queen Elizabeth Olympic Park.
- LLDC, 2015, Application Document for Plots S5 & S6 The International Quarter(Appendix 7).
- London Borough of Newham(LBN), 2005, Stratford City Planning Application Decision Notice (P/03/0607).
- LBN, 2011, Stratford Metropolitan Masterplan: Development Framework.

- London's Growth Boroughs, 2015, Convergence : Annual Report 2014-2015.
- London Thames Gateway Development Corporation, 2010, Written evidence submitted by London Thames Gateway Development Corporation.
- Masterman, G., 2012, Preparing and Winning the London Bid. in Girginov, V. (Ed), Handbook of the London 2012 Olympic and Paralympic Games: Volume One: Making the Games, (pp. 29-42), New York, NY: Routledge.
- National Audit Office(NAO), 2007, The Budget for the London 2012 Olympic and Paralympic Games.
- NAO, 2012, The London 2012 Olympic Games and Paralympic Games: post-Games review.
- Olympic Delivery Authority(ODA), 2011, Transport Plan 2nd edition.
- ODA, 2012, London 2012 venues factfile.
- Pallister, J. (Ed.), 2012, Eastside Story: Westfield, London: Emap.
- Poynter, G., 2009, The 2012 Olympic Games and the reshaping of East London, in Imrie, R., Lees, L. & Raco, M. (Eds.), Regenerating London : Governance, Sustainability and Community in a Global City, (pp. 132-148), New York, NY: Routledge.

서울연구원 The Seoul Institute

서울연 2016-UR-25

런던 올림픽 후 관련시설 재활용과 주변지역 재생사례 분석

발행인 _ 김수현

발행일 _ 2016년 7월 22일

발행처 _ 서울연구원

비매품

06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.