DBpia

서울 저층주거지의 커뮤니티 회복을 위한 캠퍼스 모아타운 계획방향연구

A Study on the Design Direction of Campus Moatown to Restore Community in Low-rise Neighborhood in Seoul

방윤환* 유해연**
Bang, Yoon-Hwan Yoo, Hae-Yeon

ABSTRACT

The purpose of this study is to research the direction of campus moatown planning to respond to the urban community deterioration caused by low-rise residential development and regeneration in Seoul over the past decades. To this end, we examined the background of the emergence of campus towns and moatowns and related policies, and studied related cases. The methodology is as follows. First, through a theoretical review, we identified the respective emergence backgrounds and related systems of campus town and moatown. Second, by analyzing the cases of campus towns, we derived the complementarities of the existing cases and the need to connect with moatown projects. And third, we proposed the planning direction of campus moatowns for this purpose. Finally, stakeholders and experts related to the study were interviewed as needed. The study concluded that the linkage of campus and MoaTown projects to urban community recovery is positive and requires sharing of programs between universities and moatown, pedestrian paths that loop around the campus moatown to loosen physical boundaries, and forming hyperlocal communities.

Keywords : Low-rise neigborhoods, Community, Moa Town, Campus Town, Hyperlocal
주 요 어 : 저층주거지, 커뮤니티, 모아타운, 캠퍼스타운, 하이퍼로컬

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

서울은 지난 수십년동안 저층주거지를 다양한 관점으로 바라보았다. 때로는 재개발이나 재건축에 초점을 맞추기도하고, 반대로 재생과 보존에 중점을 둔 정책이 우선하기도 했다. 상반되는 이 두 관점은 서울의 모습을 지난 수십년간 변화시켜왔다. 개발지향적 태도는 서울을 획일적인 아파트로 가득차게 만들었고, 소득에 따라 사람이 사는 곳이 철저하게 분리되어 도시의 다양성과 활력은 감소하였다. 한편, 재생을 목적으로 하였을 때도 결과는 크게 다르지 않았다. 노후화된 동네의 분위기를 전환시키기 위한 의도로 골목에 벽화를 그리는 등의 노력은 그 동네만의 특색을 지워버린 결과를 초래했다. 또한 살기 좋은 환경의 주택이 줄어들면서 아파트 가격이 과도하게 상승하였고 이로인해 역설적으로 개발의 필요성이 강조되기도 했다. 주민들 간 합의되지 않은 재생계획은 주민들 간 갈등을 일으켜 저층주거지에서 상대적으로 강했던 커뮤니티 마저도 훼손시켰다.

그렇다면, 이제는 서울의 새로운 저층주거지 개발 모델인 모아타운이 나아가야할 방향은 무엇인지에 대해 고민해야할 것이다. 서울은 초고령, 다문화사회 등으로 점차 변화되어가면서 사회적 단절과 갈등이 증가할것으로 예상된다. 따라서 이를 해결하기 위해 주거지 내 커뮤니티와 다양성의 회복이 필수적이다.

이에 본 연구는 이전세대에 비해 오프라인 커뮤니티에 취약한 젊은 인구가 모여사는 대학가의 저층주거지에 도시의 다양성과 커뮤니티를 회복시키는 캠퍼스 모아타운의 계획방향을 연구하는 것을 목적으로 한다.

* 준회원(주저자), 숭실대학교 건축학부, 학부생
** 정회원(교신저자), 숭실대학교 건축학부, 부교수
(Corresponding author : School of Architecture, Soongsil University, zenism@ssu.ac.kr)

본 연구는 2023년도 서울시 대학협력 모아주택모아타운 프로젝트 지원에 의한 결과의 일부임.
본 연구는 2023년도 한국연구재단 연구비 지원에 의한 결과의 일부임. 과제번호:NRF-2020R1A2C1006354

www.dbpia.co.kr

2. 연구의 방법 및 절차

대학 주변지역의 다양성과 커뮤니티를 고려한 캠퍼스타운의 사례를 살피기 위해 국내외 사례를 선정하였다. 캠퍼스타운에 대한 이론적 고찰, 사례별 특징과 내용 등을 분석하고 현재까지의 방법론과 그 효과를 확인하고자 하였다. 이를 위해 첫째, 국내외 캠퍼스 타운에 관한 이론연구를 진행하였고 둘째, 논문, 보도자료 등을 통한 국내외 캠퍼스 타운의 현황분석으로 그 시사점을 도출하였다. 끝으로, 도출한 시사점을 바탕으로 캠퍼스 모아타운의 계획 방향에 대해 제시하였다.

II. 이론적 고찰

1. 캠퍼스 타운 등장 배경과 관련 제도

대학교는 학생을 비롯한 청년들의 주거빈곤, 취업난, 청년인구 감소 등의 현실적인 문제로 고유한 대학 문화를 상실하는 등 여러 어려움을 겪고 있다. 이 문제들의 해결을 위해 지자체는 캠퍼스타운 조성사업을 통해 대학의 우수한 인적, 물적자원을 활용하여 청년 중심의 활기찬 대학가를 조성하기 위해 제도적인 기반을 제시하고자 하였다. 이는 대학, 지역, 공공의 지원 및 협력을 통해 대학 주변지역에 청년들이 머무르며 지속가능한 공간으로 조성하는 것을 목표로 한다.

서울시에서는 '서울시 캠퍼스타운 조성사업'을 통해 대학과 지역사회의 협력을 유도하고 있다. 서울시 캠퍼스타운 조성사업은 대학 주도로 대학과 그 주변지역의 문제점들을 개선하기 위한 재생사업이다. 단순히 도시구조 정비나 계획뿐 아니라 청년(대학생), 주민을 포함하여 일자리문제, 주거빈곤문제, 지역갈등 등을 해결하고 대학과 주변지역의 상생을 목표로 한다. 핵심 목표는 창업육성을 중심으로 주거안정, 상권활성, 문화특성, 지역협력으로 대학과 지역의 공생을 통해 대학가의 쇠퇴를 막고 지속가능한 공간으로 조성하는 것이다.

2. 모아타운의 등장 배경과 관련 제도

모아타운은 서울시에서 발표한 노후 저층주거지 정비방식 중 하나로, 그 동안 저층주거지에서 개별 건축물 단위 혹은 가로구역 단위로 개선이 이루어져 부족했던 주차장이나 공원과 같은 정비기반시설 및 공동이용시설의 확보를 위해 도입하였다. 이는 그 동안 진행되었던 개발방식인 필지 및 가구단위의 개별 주택정비에서 지역 단위로 정비 개념을 확장하여 면적 10만m^2미만, 전체 노후도 50% 이상인 지역을 하나의 관리단위로 묶어 중장기적 관리 방향 및 목표를 설정하여 관리계획을 수립함에 따라 모아주택의 계획적이고 효율적인 추진을 유도하고자 하는 것을 목적으로 한다. (서울시 모아타운 관리계획 수립 지침, 2022)

서울시는 모아타운 활성화를 위해 심의기준 등을 개선하였다. 구체적으로는 주민제안 요건, 품질향상 및 공공성 확보, 가로주택정비사업 층수 기준 개선, 건축규제 완화 등 세부 기준을 신설하거나 개선하였다. 모아타운 사업을 위해 주민이 직접 사업을 자치구에 제안할 수도 있고, 최소 부지면적과 주차장 확보, 가로대응형 배치계획, 가로활성화, 보행편의성, 과도한 옹벽지양 등 모아타운의 구체적인 가이드 라인을 신설하였으며, 2종 일반주거(7층 이하) 지역 내 가로주택정비사업의 층수 기준을 기존 7층 이하에서 임대주택 건립시 10~15층까지 완화하던 것을 13~15층까지 완화하도록 변경하였다. 뿐만 아니라 가로주택정비사업의 무분별한 건축규제 완화 방지를 위해 대지안의 조경, 공지, 건폐율, 용적률, 일조를 위한 높이제한 등의 규제를 완화하였다.(모아주택•모아타운 활성화를 위한 심의기준 등 개선, 2021)

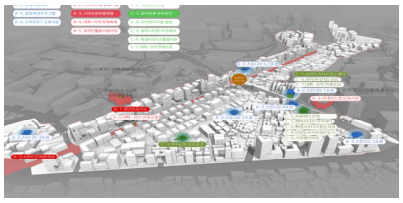
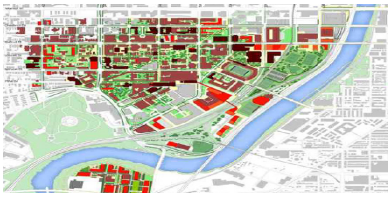
III. 국내외 캠퍼스 타운 사례 분석과 모아타운과의 연계 필요성

1. 캠퍼스 타운 사례의 특징 및 전략

본 연구는 국내외 캠퍼스 타운 사례를 살펴보았으며, 그 특징과 전략은 표 1과 같다. 국내사례는 서울시 캠퍼스타운 조성사업을 통해 진행된 캠퍼스 타운을 위주로 분석하였으며, 국외사례는 미국과 일본의 캠퍼스 사례에 대해 조사하였다. 주거영역만을 특화한 캠퍼스 사례는 국내외 모두 찾기 어려우며, 아래의 캠퍼스 타운 사례는 기본적으로 주거에 집중하기보다는 창업, 신산업 육성을 주요 내용으로하며 지역의 경제, 사회 등 전분야를 두루 고려한 프로젝트이다. 다만 대부분의 사례에서 일정부분 학생 및 교직원을 위한 주거 관련 계획을 캠퍼스 타운 전략에 포함하고 있음을 확인할 수 있다.

www.dbpia.co.kr

표 1. 캠퍼스 타운 사례별 특징 및 전략

대학명	개요		특징 및 전략	마스터 플랜
고려대 서울 캠퍼스	연도	2016 ~ 2020	• 시설 개방, 지역사회 공유 프로그램 도입 • 스타트업, 창업 장려를 위한 스튜디오 및 스테이션 설치로 청년 창업 클러스터 구축 • 대학문화 활성화를 위한 청년문화가로조성 및 지역연계축제 진행 • 캠퍼스타운 핵심목표 중 '주거안정' 관련 사업 진행 미비	 출처:http://www.campustown.or.kr/
	위치	서울 성북구		
	목적	청년 창업육성		
세종대 서울 캠퍼스	연도	2019~ 2022	• 청년 창업을 위한 교육 및 활동공간 제공 • 주요 생활가로 개선 상업을 통해 지역상권 활성화 추진 • 청년 창업가의 직주근접 실현을 위한 거점 센터 내 청년 주거 공급과 공유주택(쉐어하우스) 공급 및 유치 • 노후 하숙촌의 리모델링 비용 보조 및 주거비용 감면제도 운영	 출처: https://blog.naver.com/sejong_campustown/
	위치	서울 광진구		
	목적	청년 창업육성		
서울대 관악 캠퍼스	연도	2020~ 2023	• 지역사회와 자원을 공유하고 네트워크 형성을 통한 유기적 창업 클러스터 구축 목표 • 대학과 지역의 공간과 시설을 개방 • 대학 자원을 적극 활용하여 주변 상권 활성화 추진 • 대학생 및 청년 주거안정 관련 사업 추진 미비	 출처: 서울대학교 캠퍼스 마스터플랜, 2022-2026
	위치	서울 관악구		
	목적	청년 창업육성		
펜실베니아대	연도	1990	• 지역주민과의 협력을 통해 커뮤니티 공간 녹화 추진 • 주거 빈곤층 주택 마련 및 주거환경개선을 위한 교육프로그램 운영과 자금 대출 지원 • 창고건물을 매입하여 기숙시설 용도로 변경하여 주택 공급 • 주변지역의 저이용공간을 대학이 매입하여 대학시설로 활용	 출처: https://www.pennconnects.upenn.edu/
	위치	Pennsylvania, PA		
	목적	캠퍼스 확장		
하버드대 알스턴 캠퍼스	연도	2005	• 젊은 연구인력과 대학원생을 위해 주거공간 계획 포함 • 임대주택 제공을 위해 투자 및 건물 개보수 진행 • 보행, 자전거, 차량 등 이동수단의 효율적인 연결을 추진 • 각각의 개발단계 내에서 장소성 형성, 캠퍼스와 주변 대학가로의 동질성 확보 노력	 출처: https://www.harvardmagazine.com/
	위치	Cambridge, MA		
	목적	캠퍼스 확장		
요코하마 시립대	연도	2013	• 대학 교직원 등 인적자원을 활용하여 지역 과제에 대응 • 대학의 시설 및 공간자원을 기반으로 지역사회와 협력할 수 있는 물적 기반 제공 • 상점가 내 빈 점포를 활용하여 대학이 지역에 공헌하는 거점으로 활용	 출처:https://www-user.yokohama-cu.ac.jp/
	위치	Yokohama, Kanagawa		
	목적	지역재생		

국내의 캠퍼스 타운 조성은 국외에 비해 다소 느리게 추진되었다. 국내, 국외 사례 모두 창업 및 혁신거점으로 조성하고자하는 목표가 있다는 점에서 공통점이 있다. 미국 서부 스탠포드 대학을 중심으로하는 실리콘밸리, 동부 MIT와 하버드대를 중심으로 하는 바이오밸리, 영국의 케임브릿지 과학단지처럼 대학교의 잠재력을 활용하여 새로운 일자리를 만들어내고, 지역과 상생할 수 있도록하기 위함이다. 대학이 주변 건물을 매입하고 이를 리모델링하여 학생들과 연구인력을 위한 공간으로 전환하였다는 점에서도 유사하다. 다만 국내사례는 국외사례에 비해 주거환경 개선을 비롯한 주거안정 계획이 포함되어있지 않거나, 다소 부족하다는 점에서 차이가 존재한다. 실제로 펜실베니아대, 하버드대의 경우 창고건물을 매입해 주거용으로 전환하거나 노후화된 건물의 리노베이션 등 물리적 개선전략이 포함되어있으며, 이를 지원하는 금융지원프로그램, 보행과 교통시스템에 대한 고려도 뒷받

www.dbpia.co.kr

침되어있음을 확인할 수 있다.

3.2 캠퍼스 타운 조성사업과 모아타운 사업의 연계 필요성

해외 대학들이 캠퍼스 타운을 확장하고 창업 기반을 마련하는것에 그치지 않고 이를 이용하는 학생 및 전문 인력들의 주거 안정을 고려하는 이유는 지속가능한 캠퍼스 타운을 위해서는 이들에게 안정된 주거를 공급하는 것이 필수적이라는 전제에 대해 공감하고 있기 때문이다. 반면, 국내 사례가 미국 등 해외 사례에 비해 주거 전략에 소극적인 이유는 사용가능한 예산의 부족이다. 실제로 서울시에서 진행하고있는 캠퍼스 타운 조성 사업의 경우 종합형은 대학별로 4년간 최대 100억 지원, 단위형은 대학별 3년간 최대 15억을 지원하는 것에 그쳐 적극적 조치에 나서기 어려운 것이 현실이다. 대학별로 배정된 예산은 서울과 같은 글로벌 대도시에서 적극적인 효과를 거두기에는 매우 부족한 금액으로, 현재 진행중인 캠퍼스 타운 사업이 추구하고 있는 방향과 그 목적을 실현하기 위해서는 민간, 공공의 대규모 투자와 연계해야할 것으로 보인다. 따라서 현재 서울시가 진행중인 모아타운 사업은 총 사업비가 기본 수천억에 이를것으로 예상되므로, 캠퍼스 타운과 연계를 고려하여 두 사업 모두 윈윈할 수 있는 방안을 계획해야 할 것이다. 또한 그 동안 캠퍼스와 주변지역은 상호 보완적 관계를 형성할 수 있는 조건을 갖추었음에도 불구하고, 대학 기숙사 건립과 캠퍼스 내 상업시설 유치 등과 관련하여 갈등 관계에 있었으므로, 이 두 사업의 연계를 통해 상호 호혜적 관계로 되돌릴 수 있을 것으로 기대된다.

IV. 결 론

6가지 사례를 통해 캠퍼스 타운은 청년 창업 육성, 캠퍼스 확장, 지역재생 등 종합적인 목적을 가지고 진행하고 있거나 진행되었다는 것을 알 수 있었다. 이를 위해 대학의 잠재력을 활용하여 지역과 상생할 수 있는 관계를 조성하는 것을 목표로 한다는 점에서 공통점이 있었다. 다만 국내사례는 국외사례와 비교하였을 때, 캠퍼스타운의 지속가능성을 위한 주거 공급 및 개선에 대한 고려가 미비한 실정이었는데. 이는 사업 예산의 부족이 가장 큰 원인이었다. 따라서, 서울의 캠퍼스 타운 조성 사업이 주거공급과 환경개선을 포함하는 종합 대책으로서 기능하기 위해서는 민간 및 공공의 대규모 투자사업인 모아주택, 모아타운 사업과 연계하는 것이 바람직하다. 다만 이러한 일련의 개발 및 재생사업이 단순히 주거 공급해결에 그치지 않고 저출산 고령화, 초연결 등 미래환경 변화에 대응가능한 커뮤니티 회복에도 주력해야 할 것이다.

이를 위한 캠퍼스 모아타운 계획 방향은 다음과 같다. 첫째, 캠퍼스는 타 지역에 비해 인적, 물적 자원이 풍부하다는 점을 장점으로 활용하여 대학과 지역사회의 프로그램들을 상호 교환 및 공유할 수 있는 방안을 마련해야 할 필요가 있다. 이는 도시의 커뮤니티 회복에 기여할 수 있을 것이다. 둘째, 대학과 모아타운의 공생을 위해 물리적 경계를 느슨하게 하는 휴먼링(보행길)을 제안한다. 현재 서울의 캠퍼스는 지역사회와 매우 이분화되어있으므로 이 둘의 연계가 매우 어렵다. 따라서 대학과 지역사회를 순환하는 휴먼링을 조성한다면 대학과 지역사회를 하나의 생활권으로 만들어 주는 동시에 주민들로 하여금 대학과 지역사회를 진정한 하나의 동네로 인식하게 하여 거주지에 대한 커뮤니티를 제고할 수 있을 것이다. 셋째, 캠퍼스 모아타운 내, 새로운 관점의 커뮤니티를 계획할 필요가 있다. 대도시는 농업사회와는 달리, 공동체보다는 개인을 중요시하는 특성을 지녔으므로 커뮤니티에 대한 인식을 '주민들 간 끈끈한 공동체'에서 동네를 기반으로 공동의 관심사에 따라 형성되는 '하이퍼로컬(Hyperlocal) 커뮤니티'로 그 관점을 현대적으로 전환하고, 이에 기반한 새로운 커뮤니티를 제안해야 지난 수십년간 서울이 잃어버린 도시의 커뮤니티 회복이 가능할 것이다.

참 고 문 헌

1. 전강은 (2012). 대학 캠퍼스의 확장을 통한 도시재생전략에 관한 연구. 국내석사학위논문 고려대학교 대학원, 2012.서울
2. 오주석·김동현·여혜진·김세용 (2014) 지역사회 재생을 위한 캠퍼스타운 계획 및 설계 연구 – 거점구역 도출 및 조성방안을 중심으로. 도시설계, 15(2), 41-59
3. 추현수·김혜경·강준모 (2019). 캠퍼스타운 조성사업의 활성화를 위한 제도개선 방안 연구: 서울시 캠퍼스타운 조성사업을 중심으로. 도시부동산연구, 10(2), 25-40.
4. 김영욱 (2018). 세종대학교 캠퍼스타운 계획, 건축, 62(7), 32-36
5. 이태희, 박소은, 김태현. (2016).. 일본의 대학-지역사회 협력을 통한 도시재생에 관한 연구. 대한지리학회지, 51(1), 57-75

www.dbpia.co.kr