

## 지역 특성을 연계한 주거 단지의 계획 방향 연구: 노량진 고시촌 지역을 중심으로

### A Study on the Planning Direction of Residential Complexes Linked to Regional Characteristics: Focusing on Noryangjin Gosichon Area

정종근\*

신옥현\*\*

김규린\*\*

유해연\*\*\*

Jeong, Jong-Keun Sin, Uk-Hyun Kim, Gyu-Rin Yoo, Hae-Yeon

#### ABSTRACT

This study aims to propose a residential complex plan linked to the characteristics of the Noryangjin gosiwon area. First, an analysis of Noryangjin's characteristics, residential limitations, and evolving occupational concepts was conducted. Second, employment-integrated housing cases were examined to derive placement-specific features. Finally, a residential complex linked to local characteristics was suggested, highlighting the need for: 1) physical connectivity and proximity in layout, 2) networking with the local community, and 3) planning for new types of residential facilities. Implications and limitations were also outlined.

Keywords : Regional Characteristics, Residential Complex, Gosichon Village, Occupational linkage, Moa towns

주 요 어 : 지역 특성, 주거 단지, 고시촌, 직업연계형, 모아타운

## I. 서 론

국내 주거유형은 다세대, 다가구, 연립주택, 아파트 등 다양한 주거유형이 존재함에도 불구하고 대다수의 유형이 아파트로 획일화되는 경향이 대두되고 있다. 이런 획일화된 주거유형은 인구밀도가 높고 땅값이 고가의 우리나라에 주택을 대량 공급하는데에 효과적이다. 하지만, 그로 인해 발생한 문제점을 살펴볼 필요가 있다. 주거문화의 획일화는 입주민의 표준화된 생활 패턴을 만들고, 개성과 다양성을 파괴할 수 있다. 또한, 지형을 고려하지 않는 주거 단지 계획은 해당 지역의 잠재성과 기존 지형을 무시하는 것이며 경관의 단조로움을 야기한다. 이에 따라 지역의 고유한 특성과 역사의 연속성이 훼손되는 결과를 초래할 수 있다. 다양한 주거유형에도 불구하고 아파트, 다세대, 다가구 등 획일화된 주거 유형의 발전이 지속되며 지역 특성을 고려한 주거유형의 필요성과 의미를 찾는 움직임이 꾸준히 대두되고 있다. 예를 들어 고도지구 높이 제한 완화를 통한 '신(新) 고도지구 구상', 저층 주거 개선사업 '뉴빌리지', 소규모주택 정비사업 '모아주택 모아타운'을 살펴볼 수 있다.

특히, 노량진 고시촌 지역은 공실로 인한 빈 건물이 증가하며 새로운 주거 단지 계획이 요구되는 상황이다. 고시촌 지역은 공무원과 각종 고시 학원이 밀집된 지역으로 직업 및 미래를 준비한다는 명확한 지역적 특성을 지닌다. 이에 따라 본 연구는 노량진 고시촌 지역을 중심으로 지역 특성을 연계한 주거 단지 계획 방향 제시에 목적이 있다.

따라서 본 연구의 방법은 노량진의 특성과 직업 관념에 따른 새로운 흐름의 일자리 연계형 주거계획에 대한 선행연구를 고찰하였다. 이후 정부 및 지자체에서 진행한 '21년 이후 국내 일자리 연계 주거 공급 사례를 분석하였다. 끝으로 지역 특성을 고려한 일자리 연계 주거지 계획 방향을 제안하고, 시사점과 한계점을 도출하였다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 노량진 특성 고찰

고시촌은 노량진을 대표하는데, 전국 최대 규모이다. 1990년 후반 외환위기 이후 공무원이나 공기업, 교사 등 안정적인 직장

\* 준회원(주저자), 숭실대학교 건축학부 학부생

\*\* 준회원(공동저자), 숭실대학교 건축학부 학부생

\*\* 준회원(공동저자), 숭실대학교 건축학부 학부생

\*\*\* 정회원(교신저자), 숭실대학교 건축학과 교수, 부교수

(Corresponding author : Schools of Architecture, Soongsil University, zenism@ssu.ac.kr)

본 연구는〈서울시 '제2회 대학협력 모아주택 모아타운 프로젝트'〉공모결과 선정된 수업 결과의 일부를 수정보완함

의 수요가 급증하면서 시험 대비를 위한 학원이 급증하였다. 수험공부에 전념하고자 하는 수험생의 잠을 해결할 수 있는 주거 형태로 고시원이 등장하였다. 이렇게 고시원이 밀집된 지역은 '고시촌'으로 불리게 되었다. 이러한 주거 형태는 오늘날까지 이어져 왔지만, 인터넷 강의 발달, 고시원 가격 상승 특히 직업 관념의 변화에 따른 공무원 시험의 인기가 줄어들고 있다. 노량진은 동작구 고시원의 절반에 가까운 점유율을 차지하고 있다. 2016년 497곳이 운영 중이었으나, 2021년 443곳으로 줄었다. 2023년 3월 기준 운영중인 고시원은 375개로 꾸준히 감소하였다. 이러한 감소세는 노량진 지역의 고시원 수가 점차 줄어들고 있음을 나타내고 있다(유해연, 2023). 그럼에도 불구하고 여전히 시험과 취업을 위한 학원이 밀집하여 새로운 직업을 찾고자 하는 사람들이 모이는 장소로서 역할을 하고 있다. 이에 따라 노량진 지역의 흐름 변화를 반영한 새로운 주거지 계획이 필요한 시점이다.

## 2. 노량진 주거 한계 고찰

새로운 주거 단지 계획에 앞서 노량진 지역 주거 단지의 개선 사례 분석을 통해 한계를 고찰하고자 한다.

2006년부터 진행된 '노량진 뉴타운' 사업은 동작구 노량진 일대의 도시개발을 목표로 하였으나, 지역 특성과 역사성을 고려하지 않아 지역 커뮤니티와 전통을 무시한 문제점이 있다. 또한, 뉴타운 사업은 하이엔드 아파트를 공급하여 지역 특성을 소멸시키고 획일화된 주거환경을 조성한다. 이는 사회적 차이와 소득 격차로 이어질 수 있다(최정민, 2006). '더써밋타워', '더클래식동작'은 역세권 청년주택으로, 지역 특성과 청년층의 실질적인 주거 요구를 반영하지 못하며 문제점을 드러낸다. 특히 높은 임대료는 원거주민이 입주하기 힘들다는 한계가 있다. 따라서 노량진 지역의 역사와 지리적 특성을 고려한 전통성을 유지하면서, 지역 사회 거주민의 요구를 반영한 주거지 계획이 요구된다.

## 3. 직업 관념 패러다임 고찰

과거에는 '평생 직장'이라는 직업 관념이 일반적이었다. 외환위기로 대한민국은 경제적 위기를 겪었고, 불안정한 경제 상황을 직면했다. 이에 따라 공무원이나 공기업과 같은 안정적인 직장이 취업자들에게 선호했다. 그러나 오늘날의 직업 관념은 크게 변화하고 있다. 코로나19는 일의 형태를 바꾸어 놓았고, 디지털 시대로의 전환을 가속화시켰다. 원격근무, 재택근무, 유연근무제가 보편화 되었고, 고정된 근무 패턴과 장소에 대한 제약이 사라졌다. 이러한 환경 변화로 개인의 창의성과 기술이 중요시되며, 단순히 돈을 버는 개념보다는 자기계발과 삶의 질을 높이는 활동이 중요시되고 있다. 직업 시장에서도 유연성과 다양성은 중요해지고 평생 직장 개념이 모호해지고 있다. 이에 따라 직업 및 미래를 준비하는 노량진의 지역 특성을 연계하여, 오늘날 직업 변화하는 직업 관념에 따른 새로운 일자리 연계형 주거 단지를 계획하고자 한다.

## III. 일자리 연계형 주거 사례연구

본 연구에서는 다양한 일자리 연계형 주거 형태 중 정부 및 지자체에서 진행한 '21년 이후 국내 일자리 연계 주거 공급 사례를 분석하였다. 총 6개의 사례는 다음 표1과 같이 조감도, 배치계획, 특징 중심으로 분석하였다.

일자리 연계형 주거 사례를 분석했을 때 통합형(A, B), 분리형(C, D), 편입형(E, F)로 분류할 수 있었다. 통합형 같은 경우 저층부는 일자리 연계 프로그램, 상층부는 주거시설로 이루어져 있었다. 분리형에서 (C)는 웹툰 유통센터와 주거 시설 등이 분리되었고, (D) 또한 엔지니어링센터, 창업지원시설이 창업지원주택과 분리된 형태인 것을 확인할 수 있었다. 편입형의 경우 (E)에서 판교 제2테크노밸리와 연계된 창업지원주택과 오피스텔에 편입된 형태였고, (F)의 경우 산업단지내 지역전략산업지원주택과 행 복주택이 결합한 형태였다.



그림 1. 노량진 지도 및 이미지  
(출처: 디지털동작문화대전, 2024)

표 1. 일자리 연계형 주거지 유형별 사례분류표

분류		통합형			
프로젝트명	(A) 성남재생산단 지역전략산업지원주택		(B) 화성동탄2 6-2블록 지원전략산업지원주택		
이미지 분류	조감도	배치계획	조감도	배치계획	
조감도 및 배치계획					
	출처: LH 성남재생산단지역전략산업지원 행복주택 PDF	출처: LH 성남재생산단지역전략산업지원 행복주택 PDF	출처: 화성동탄2 지원 6-2블록 지역전략산업지원주택 PDF	출처: 화성동탄2 지원 6-2블록 지역전략산업지원주택 PDF	
개요 및 특징	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 저층부는 창업지원센터, 스타트업 스튜디오, 소셜웨어 오피스, 상층부는 주거시설</li> <li>- 비거주인에게 제한되는 내부 시설</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1층부터 7층까지 인큐베이팅 센터가 구축되어 비거주인도 접근 가능</li> <li>- 상층부 주거는 주거 유형별 행복주택 공급</li> </ul>		
분류	분리형				
프로젝트명	(C) 부천예술인주택		(D) 창원반계 창업지원주택		
조감도 및 배치계획					
	출처: LH 부천영상 행복주택 PDF	출처: LH 부천영상 행복주택 PDF	출처: LH 창원반계 창업지원주택 PDF	출처: LH 창원반계 창업지원주택 PDF	
개요 및 특징	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 부천시 지원 웹툰 융화센터는 비거주인 접근 가능</li> <li>- 주거동 내부에 공용창작실과 예술인 창작소가 존재하며 비거주인은 접근 제한</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 경남테크노파크 엔지니어링센터와 창원시 창업지원시설이 창업지원주택과 분리된 형태</li> <li>- 창업지원센터는 엔지니어링센터와 창업지원주택 사이에 배치되어 거주인과 비거주인의 커뮤니티 공간 마련</li> </ul>		
분류	편입형				
프로젝트명	(E) 판교2밸리 창업지원주택		(F) 음성맹동 행복주택		
조감도 및 배치계획					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 판교 제2테크노밸리 인근에 위치하여 오피스텔동과 창업지원주택 공급</li> <li>- 창업지원주택 50m 이내 경기기업성장센터와 판교글로벌비즈센터가 위치하여 창업프로그램 이용 가능</li> <li>- 주거시설 내부는 창업 관련 프로그램이 없어 커뮤니티 형성 불가</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 음성맹동 일반산업단지 50m 이내 지역전략산업지원주택 공급</li> <li>- 중소기업근로자 전용주택으로 우선 공급 후 남은 물량은 행복주택으로 전환되어 공급</li> <li>- 행복주택 내부 산업지원 관련 프로그램이 없어 커뮤니티 형성 불가</li> </ul>		
개요 및 특징					

프로그램 구성은 (A)는 지역 편의시설이 있어 비거주인에게 개방된 시설, (B)는 1층부터 7층까지 인큐베이팅 센터는 비거주인에게 개방된 시설, (D)도 창업지원센터가 엔지니어링센터와 창업지원주택 사이에 위치하여 거주인과 비거주인 모두 이용 가능하며 커뮤니티 공간이 형성될 수 있다. (C)의 웹툰융화센터는 비거주인도 접근 가능하며, 웹툰 산업에 종사하는 예술인이 거주하는 주거동은 비거주인은 접근이 제한된다. (E, F)는 지역산업단지와 주거 동이 분리된 형태로, 주거시설 내부 창업과 산업관련 프로그램에 없어 커뮤니티 형성이 어렵다.

거주인의 경우 (A, B, C, D, E)는 해당 산업에 종사하는 사람을 위한 주거로 이루어져 있다. (A, B)는 지역전략 산업 종사자, (C)는 웹툰 산업 종사자, (D, E)는 (예비) 창업인 거주인 조건이다. (F)는 중소기업근로자 전용주택으로 우선 공급된 후 남은 물량은 행복주택으로 전환되어 일반에게 공급된다.

일자리 연계형 주거 사례 분석 결과에 따른 지역 특성을 고려한 일자리 연계형 주거지 계획 방향은 다음과 같다.

첫째, 물리적 동선 연결과 근거리 배치가 요구된다. 통합형 사례의 경우 건물 내에 산업시설과 거주 시설의 동선이 연결되고,

분리형은 한 블록에 배치되어 근거리 접근성을 가지고 있지만, 편입형 사례의 경우 산업단지와 거주 시설은 도로를 사이에 두고 다른 블록에 위치하여 오직 기숙사의 역할만 할 뿐이다. 산업시설과 거주 시설의 효과적인 연계를 위해선 물리적 동선 연결과 근거리 배치가 필요하다. 특히, 평지와 구릉지 등 지형의 특성에 따른 주거지 배치계획은 광범위한 활용이 가능할 것이다. 지역 사회와의 네트워크 구축이 필요하다. (A, B, D) 사례의 지역편의시설, 인큐베이팅 센터, 창업지원센터는 지역 거주민도 함께 이용할 수 있는 시설로 마련되어 있다. 이는 지역 산업의 경쟁력을 증진시키고 지역 커뮤니티 활성화에 도움을 줄 수 있다.셋째, 거주 시설의 새로운 유형별 계획이 필요하다. 사례들의 공통적인 특징은 주택 면적과 청년, 고령자, 신혼부부 등의 세대에 따른 유형으로 구분되어 있었다. 획일화된 주거 유형과 달리 일자리 연계 주거는 요구되는 프로그램의 특징을 지니고 있다. 사무실, 스튜디오, 창고 등이 결합한 유형의 거주 시설은 변화하는 일자리 관념 변화 흐름에 대응하며, 일자리 연계에 적합한 주거로 제안될 것이다.

#### IV. 결 론

새로운 직업 관념 변화에 따라 일자리 연계형 주거가 나타나고 있으며, 노량진 지역의 특성을 고려한 일자리 연계형 주거지 계획 방향을 제안하고자 한다. 본 연구는 노량진 지역 특성과 변화하는 직업 관념에 대한 고찰을 진행하였고, 일자리 연계형 주거 사례 분석을 통해 지역 특성을 고려한 일자리 연계형 주거지 계획 방향을 도출할 수 있었다. 첫째, 주거와 산업은 물리적 동선 연결과 근거리 배치가 요구된다. 둘째, 지역 사회와의 네트워크 구축이 필요하다. 셋째, 거주 시설의 새로운 유형별 계획이 필요하다. 마지막으로, 노량진 고시촌에 계획되는 주거 단지는 동작구의 지역 특화 산업과 지역에 속한 대학교 연계형으로도 계획 가능하며 추가 연구의 필요성이 요구된다.

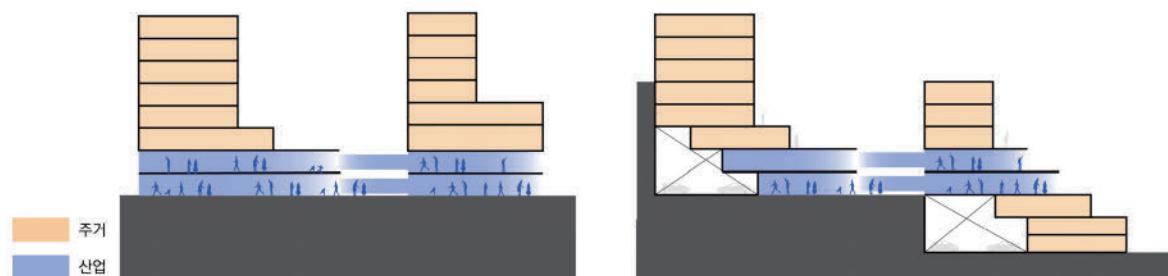


그림 2. 지형에 따른 주거와 산업의 물리적 연결

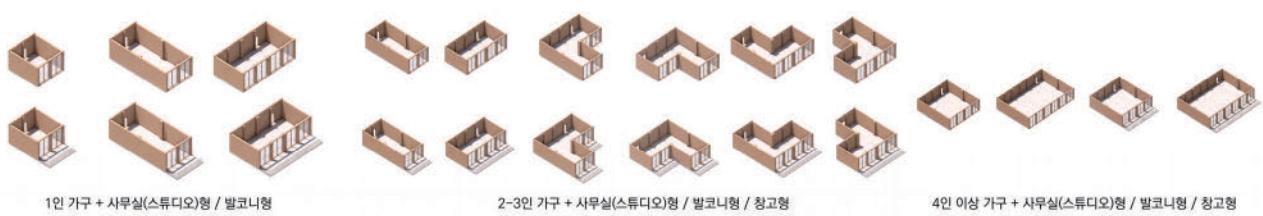


그림 3. 거주 시설의 새로운 계획 유형

본 연구는 국내 일자리 연계 주거 사례 수가 6개로 부족하다는 한계가 있었다. 그러나 지역 특성을 고려한 일자리 연계 주거지 계획에 있어 기초 자료로 활용되기를 기대한다.

#### 참 고 문 헌

- 최정민 (2006). 주거 획일화와 극복방안에 대한 기초적 연구. *한국주거학회논문집*, 17(4), 27.
- 유해연 (2023). 승실대도시건축융합연구실, 서울시 주거안전 취약계층 거처상태 및 실태조사(고시원 등), 서울시.
- 이왕건, 이진희 (2009), 뉴타운사업의 합리적 추진방안 연구, 도서출판 국토연구원.
- 팀블라인드 (2020). 직장인 행복도 조사 블라인드 지수(BIE) 2020 리포트.
- 노량진 고시촌(2019), 디지털동작문화대전. <https://www.grandculture.net/dongjak/toc/GC08200181>
- 경쟁률 100:1 넘는다더니…청년안심주택, 잣은 ‘추가모집’ 왜? (2024.03.27.). 경향신문.