

학생타운 조성을 통한 브뤼셀의 도시재생

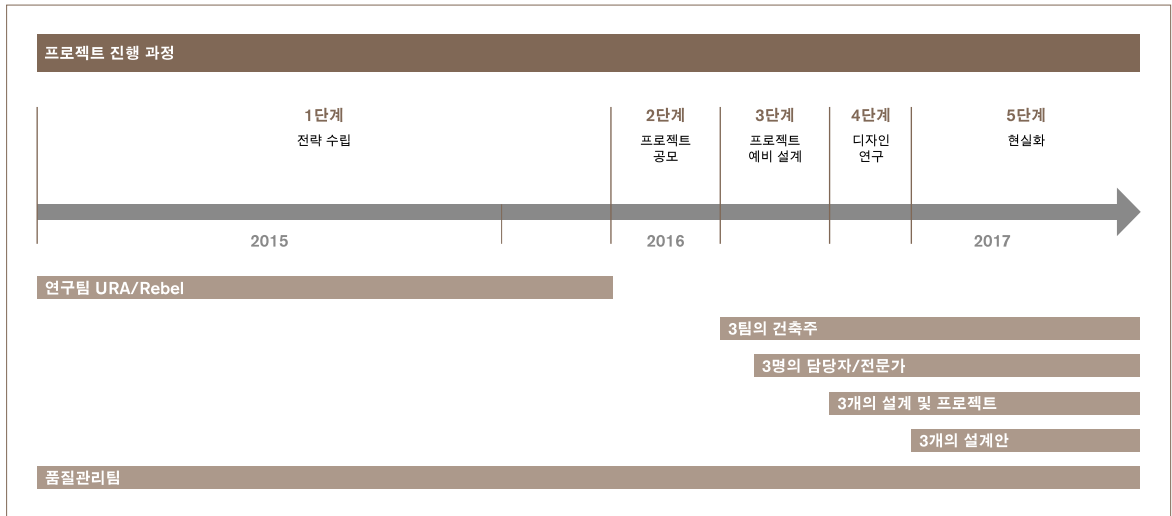
황의현
벨기에 에스이에이(SEA)
건축가

프로젝트 개요

브뤼셀은 지역적으로 벨기에의 중심에 위치하여 북부의 플랑드르와 남부의 왈롱 지역 어디에도 소속되지 않은 자치적 성격을 지닌 벨기에의 수도이다. 또 브뤼셀에 있는 유럽연합 본부의 영향으로 유럽의 수도로 알려져 있으며, 이로 인해 다양한 국적과 출신의 사람들이 모여 국제적인 분위기를 형성하였다. 브뤼셀에 있는 국제기관들로 인한 해외 인재 유입은 단지 각 분야의 전문가들만 브뤼셀로 향하게 한 것이 아니라 이로부터 파생된 교육 기관들에 의한 해외 학생 유치로 이어졌다.

현재 브뤼셀에는 50개 이상의 고등교육기관이 밀집되어 있으며 약 9만 명의 학생이 거주 중이다. 학생들은 도시의 활성화에 큰 영향을 미치는 주된 이용자가 되었으며, 이러한 현황은 다시 벨기에 정부로 하여금 그들의 필요를 돌아보게 만들었다. 학생들의 폭발적인 유입과는 달리 학생들을 위한 브뤼셀의 인프라는 아직 발전 단계이며, 특히 주거의 측면에선 2020년까지 추가로 1만 가구의 학생 거주 시설이 필요할 정도로 열악한 실정이다.

이에 브뤼셀시와 플랑드르 주정부 건축연구소(Vlams Bouwmeester)는 학생 주거를 확충할 계획을 세움과 동시에 이러한 시설들을 지역의 공공자원으로 활용하려는 방법을 연구하기 시작하였다. ‘학생이 만드는 도시(Studenten Maken de Stad)’는 이러한 염원을 담은 프로젝트로 정부기관, 건축가, 시행사, 연구기관들의 협업으로 이루어진 프로젝트이다. 이는 정부 혹은 개인의 차원에서 극복하기 어려운 도시 문제를 다양한 연구와 단계별 접근 방법을 통해 해결하고자 하는 종합적 노력의 산물이다.



‘학생이 만드는 도시’ 프로젝트 진행 과정

자료: Vlaams Bouwmeester(2016), “PILOOTPROJECTEN Studenten maken stad”.

프로젝트의 초기 진행 과정

이 프로젝트를 위해 가장 먼저 나선 단체는 플랑드르 주정부 건축연구소였다. 그들은 이미 도시에 관한 다양한 공간적·사회적 연구를 성공적으로 진행해 온 경험이 있으며, 연구뿐만 아니라 물리적·정책적 측면에서 현실적인 해결책을 꾸준히 제시해 왔다. ‘학생이 만드는 도시’ 또한 최초 그들에 의해 제안되었지만, 프로젝트의 특성상 다양한 미디어와 학생단체, 문화 관련 정부기관들, 브뤼셀 지역 건축위원회 등과의 협업으로 진행되었다.

프로젝트는 단계별로 시행되었으며 단계마다 다양한 사회적 합의와 조사가 수행되었다. 먼저 예비조사가 2014년에서 2016년까지 수행되었으며 이는 사회적·경제적 이익을 예측하기 위한 예비 타당성 조사가 주된 목적이었다. 예비 연구에서는 학생 도시로서 브뤼셀이 가지고 있는 가능성을 크게 다섯 가지로 나누어 발표하였으며, 이는 학생 거주 시설이 도시에 미치는 긍정적인 부분을 부각함으로써 다양한 사회적 참여를 유도하려는 성격도 지닌다. 연구에서 언급된 다섯 가지 특징은 다음과 같다.

창의적 도시

학생 거주시설은 단지 거주의 목적에 그치는 것이 아니라 도시에 새로운 활력을 불어넣을 수 있는 잠재력을 가진 것이어야 한다. 브뤼셀에 이미 있는 전통적인 방식과는 다른 유형의 공간들이 도시에 제공되어 공공공간을 활성화하고 공동생활과 도시를 혼합할 수 있는 관점의 변화를 촉진한다. 상업시설과의 결합을 통해 이웃들에게 재정적인 부가 가치를 제공하는 등 경제적인 가치를 창출하는 것 또한 유효하다.

재전환을 위한 모험

브뤼셀 전역에는 주거지를 따라 지어진 많은 사무용 건물들이 높은 공실률로 경제적·사회적 문제를 일으킨다. 이러한 사무용 건물들은 일반적으로 2~3개 층으로 이루어져 있으며, 대부분의 지상층은 요식업 혹은 상업 용도로 임대된다. 기업들은 브뤼셀의 소규모 사무공간에 관한 관심이 높지 않으며 건물의 형태 또한 재개발에 적합하지 않다. 대부분 오래 전에 지어져 공간적인 제약이 많은 이러한 건물들이

학생들에게 주어졌을 때 이는 새로운 가능성으로 이어진다. 수직적으로 창의적인 공간을 소유할 수 있게 되고, 옥상에 스튜디오를 만드는 등 새로운 공간적 가치도 부여할 수 있게 된다. 이러한 전환을 위해 사업에 적합한 건물들을 조사하여 효율성을 극대화할 수 있어야 한다.

파트너십의 발견

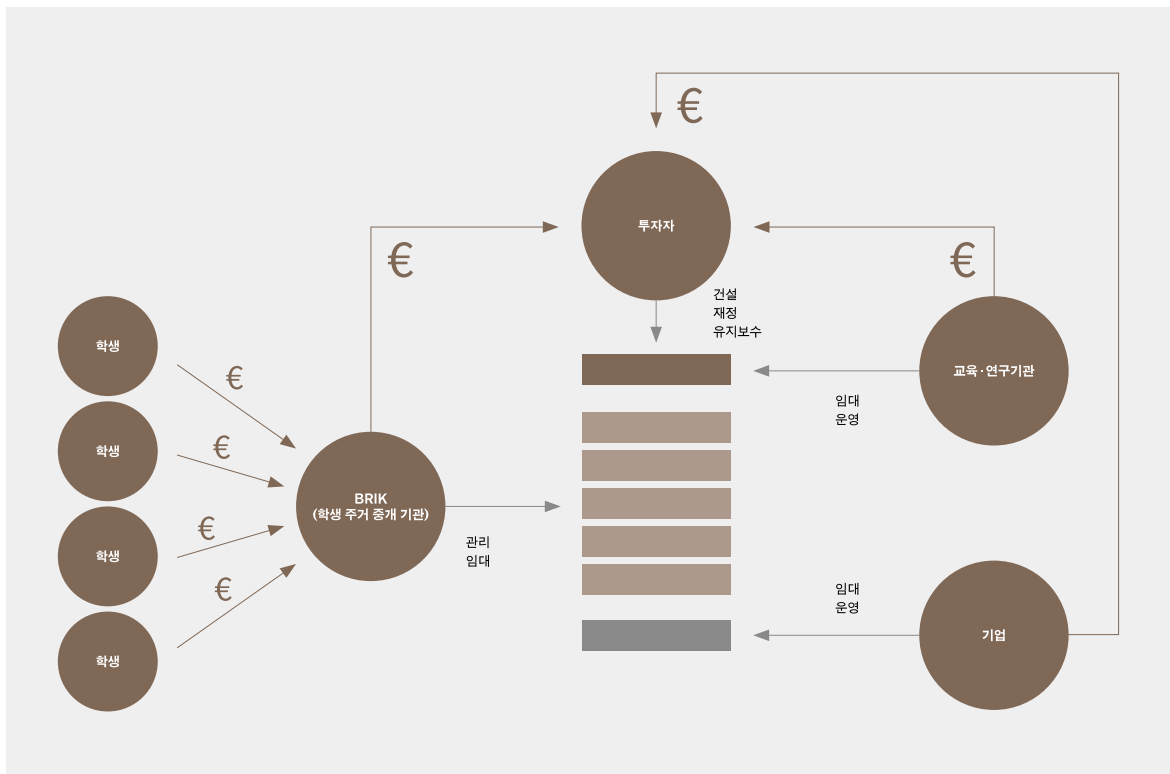
기존의 개발 체계는 주로 민간 혹은 공공의 부동산 개발자에 의한 시스템으로, 이러한 네트워크 밖에 있는 교육·연구기관들은 자신들의 프로젝트를 개발할 힘이 없었다. 학생 주거시설의 효율적인 관리를 위하여 개인에게 판매되고 위탁되는 공간이 아니라 대학 혹은 중개 기관이 공간의 관리를 책임질 수 있어야 한다. 경제적 가치가 학생 주거시설의 목적

이 되는 기존의 방식에서 벗어나 교육기관들이 스스로 관리하는 방식을 통해 본래 가진 공간적 목적이 훼손되지 않게 된다.

프로젝트가 교육기관에 위탁되기 위해 정부가 보유한 토지를 사용하여 주변의 개발 위협에서 벗어나는 등 정부와의 협력이 필요하며, 지역사회가 함께 이용할 수 있는 공간들을 배치하여 금융상의 이익과 투자가치를 극대화한다.

개척 주거로서 학생 주거

브뤼셀에는 현재 다양한 대규모 지역 개발이 진행되고 있다. 보통의 도시 개발은 공터에서 시작되며, 지역의 미래 가치를 예측하는 것은 구매자 혹은 거주자들에게는 쉽지 않은 일이다. 일반적으로 한 지점에서 오래 생활하지 않고 낮은 임대료를 선호하는



협업을 통한 주거 시설 개발 설명도

자료: Vlaams Bouwmeester(2016), "PILOOTPROJECTEN Studenten maken stad".

학생들은 이런 점에서 개발 지역의 첫 거주자로 적합하다. 이러한 ‘개척 주거’의 성격은 공간의 변화를 기반으로 한다. 학생 주거로 시작된 거주시설은 잠재적으로 스튜디오, 노인 아파트, 호텔 등으로 변모할 수 있는 유연성을 지닌다. 학생 주거의 안정적인 보장을 위해 정해진 기간(최대 20년) 학생 주거를 제공한 이후 재개발을 허가하는 등 제도적인 안정이 필요하다.

영리한 전환

많은 수의 학생들이 거주 공간을 공유하고 있다. 이는 공동체 정신을 바탕으로 하고 있으며, 지금도 개별화에 대항하여 서로의 필요를 채워 주고 있다. 교육 기관의 특성상 학생들은 대부분 장기보다는 단기로 체류하는 경우가 많으며, 국제화로 단기 체류 비율이 점차 더 높아지는 실정이다. 이는 학생 기숙사가 이러한 변화에 유연하게 대처해야 함을 의미한다. 그동안 학생 거주시설이 지역사회에서 배제되어 통제된 공간으로 이용되었다면 앞으로는 변화에 맞춰 외부와의 관계성을 넓히는 방법이 제공되어야 한다. 학생 공간이 사회적 공간으로 역할을 하고 학생에게 필요한 공간들이 좀 더 집단적으로 이뤄질 때 오늘날 사회가 요구하는 공유 공간의 필요가 충족될 수 있다.

프로젝트 사례

프로젝트의 본격적인 시작은 이후 단계에서부터 이루어졌다. 프로젝트에 참여하기 원하는 다양한 사업주체들로부터 시행하고자 하는 사업의 계획과 비전을 공모받고, 그중 3개의 시범 프로젝트를 선정하였으며 각 프로젝트는 다양한 전문가들의 참여하에 질적으로 높은 준비단계를 이룰 수 있었다. 동시에 설계 공모를 통해 건축가들은 다양한 디자인 연구와 마스터플랜을 수행하였으며 이러한 성과를 바탕으로 프로젝트의 개발을 위한 건축가가 선정되었다.

현재를 기준으로 3개의 시범 프로젝트 중 2개의 프로젝트에서 설계 공모를 통해 계획안이 선정되었다. 역동적인 개발 지역으로 다양한 사회적 프로젝트와 경제활동 등이 어우러져 학생들을 아우를 수 있는 지역, 브뤼셀 시내 중심의 낙후된 업무 지구에 위치하여 이웃들과 함께 새로운 도시 형성이 가능한 도시재생 지역 등 주변 환경과 도시적 맥락이 서로 다른 프로젝트들을 시범 사례로 선정하여 향후 적극적으로 활용될 수 있도록 계획하였다.

그중 ‘K-DRUUM’ 프로젝트는 각종 편의시설과 대중교통이 편리하게 연결된 도심 주거 지역에 새로운 학생시설을 건설하여 공동체를 활성화하고자 하는 도심 재생 프로젝트이다. 저층부에는 지역 주민들과 학생들이 함께 사용할 수 있는 공공공간을, 상층부에는 학생 거주시설과 코워킹 스페이스를 배치하여 혼합적이며 이웃의 요구에 맞는 프로젝트를 계획하였다. 이 프로젝트는 개별성과 분리를 원칙으로 하는 기존의 방향성에서 벗어나 학생들에게 필요한 시설을 지역 주민들과 공유하도록 배치하여 학생들을 적극적으로 지역공동체로 끌어들이고자 하는 공공의 비전이 담긴 프로젝트이다. 또한 K-DRUUM을 시작으로 다른 프로젝트들도 진행되면서, 학생 인구의 유입이 다소 침체되고 이로 인해 활력을 잃어버린 지역의 재생에 촉매제 역할을 할 것으로 기대된다.

각각의 프로젝트는 선정 이후에도 공간적인 품질과 비전을 유지하기 위하여 세부적인 디자인 연구와 발전을 지속하였으며, 앞으로는 시범 프로젝트의 성공적인 실현을 위해 정책적인 뒷받침 또한 함께 이루어질 것이다.

도시재생 사례로서 ‘학생이 만드는 도시’

‘학생이 만드는 도시’는 공공의 연구로 시작되었지만 이후 다양한 민간단체들과 건축가, 지역주민들



K-DRUUM 프로젝트

자료: Vplus, Aurélie Hachez Architecte(2018), Vlaams Bouwmeester 웹사이트.

협업으로 이루어진 협업과 조화의 결과물이다. 이 프로젝트는 충분한 시간을 가지고 다양한 조사와 의견 수렴의 과정을 거쳤으며, 전문 집단뿐만 아니라 민간·공공에 걸쳐 다양한 단체들의 참여를 통해 점차 사회에 필요한 방향으로 진행되었다.

도시 프로젝트는 한 집단의 이익만을 위해 행해져서는 안 되며, 공공의 이익을 최우선으로 삼아야 한다는 목표 아래 새로운 시대에 맞는 학생 공간을 제안하였다. ‘학생이 만드는 도시’는 개발이나 재생이 필요한 지역을 먼저 선정한 후 프로젝트를 공모하거나 방향을 정하는 톱-다운 방식이 아닌, 공동의 주제를 정한 후 각 영역이 자신들의 역할에 따라 필요를 도출해 나가는 협업의 형태를 지녔다는 점에서 우리나라의 도시재생과 공동체 공간 창조 과정에 좋은 사례가 될 것으로 생각한다.

참고문헌

- 1 Koen van Ryckeghem(2016), “Student in de Stad, Stad in de Student”, PILOOTPROJECTEN Studenten maken stad, <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/subsite/studenten-maken-stad/ambities>.
- 2 Sven Gatz(2016), “Studentenhuisvesting als motor voor Stadsontwikkeling”, PILOOTPROJECTEN Studenten maken stad, <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/subsite/studenten-maken-stad/ambities>.
- 3 Annelies Augustyns(2015), “Stndenstad”, BXL Studentenstad.
- 4 Piet Piryns, Hubert Hubert Van Humbeeck(2017), “Nu nog vrijstaand bouwen is crimineel”, *KNACK*, <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/nieuws-opinie/nu-nog-vrijstaand-bouwen-crimineel>.
- 5 Vlaams Bouwmeester(2019), “Projectverloop”, <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/subsite/studenten-maken-stad/projectverloop>.
- 6 Yves Malysse, Kiki Verbeeck(2016), “5 Kansen voor Brussel”, PILOOTPROJECTEN Studenten maken stad, <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/subsite/studenten-maken-stad/5-kansen-voor-brussel>.
- 7 URA(2018), “Studenten Huisvestingsproject ‘KOSMET’”, PILOOTPROJECTEN Studenten maken stad.