

2025년 추계학술발표대회 : 대학생부문

원도심 활성화를 위한 도시 계획 분석 및 전략

- 천안시 원도심 복합화를 위한 용도 전환 -

Urban Planning Analysis and Strategy for the Revitalization of the Old City

- Conversion of Use for the Complexization of the City of Cheonan -

○김 경 민*

Kim, Kyung-Min

오 형 석**

Oh Hyoung-seok

Reborn Through Networks: The Revitalization of Cheonan's Old City

This study proposes an urban regeneration strategy focusing on the Cheonan Station area, which functions merely as a transit hub despite its high accessibility to young people. We identified a severe disconnection between the redeveloped residential areas and the existing dilapidated market district in Munsung-dong. To address this, we introduce the concept of 'Baeum-ro', a networking approach that integrates diverse urban functions. The plan aims to create a multi-generational educational district by combining educational and commercial programs, fostering a community where all ages can interact. This strategy aligns with the principles of the 15-minute city and environmental justice, ensuring equal opportunities for all residents within a walkable, sustainable urban core. The 'Baeum-ro' project provides a model for revitalizing a decaying old city by transforming disconnected spaces into a socially and functionally integrated hub.

키워드 : 건축, 도시, 원도심, 도시 재생, 도시 계획, 활성화, 천안, 마스터플랜,

Keywords : Architecture, City, The original city center, Urban Regeneration, Urban planning, Activation, Cheonan, Master plan

1. 배경 및 목적

1.1 현재 천안역 일대 상황

천안역 일대는 천안시의 원도심이자, 다수의 대학으로부터 중심에 위치한 교통 요충지로, 청년 유동 인구와의 지리적 접점을 갖춘 핵심 공간이다. 하지만 지하철, 통학 셔틀, 시내버스 등의 교통망을 통해 청년층과의 접근성이 우수함에도 불구하고, 현재 이 일대는 청년을 위한 시설, 커뮤니티 공간, 휴식 공간 등 ‘제3의 공간’이 부족하여, 단순한 통과형 경유지로만 기능하고 있다.

1.2 2035 천안도시기본계획

현재 천안은 비대해진 천안의 교통량을 감당하기 힘든 도로 체계와 슬럼화된 원도심의 문제를 해결하기 위해 ‘그린 스타트업 타운 사업’ 및 행복기숙사, 천안역사 증개축 등 도시재생 뉴딜사업을 중점으로 문제를 해소하고자 한다.

2035 천안도시기본계획 주요 내용 중 중심생활권 자전거 도로 및 자전거 정거장, 환승센터 계획을 통해 주요 교통결절지 내 자전거 환승센터를 설치하여, 타 대중교통수단

과의 환승 및 연계를 유도하고 다양한 시설을 도입하여 자전거 이용자의 편의를 도모한다고 한다. 이 중 공공자전거 설치지점과 정거장, 복합환승센터가 모두 천안역에 계



그림 1 천안역세권 도시재생 뉴딜사업 구상도/제공=국토교통부

획되어 있는데 이로 인해 교통 효율성이 향상되어 접근성이 높아지고 유동 인구가 증가하면서 기존 구도심 상권이 다시 활성화될 가능성이 커지게 된다. 이밖에도 환승센터 주변에 업무복합, 스마트도시 플랫폼, 캠퍼스 타운 등의 비즈니스 공간이 유치되면서 다변화할 수 있는 기회가 생겼다. 이 지역에 과거 주도심의 흐름을 회복할 수 있는 것을 알게 되었고 단절된 구조 속에서 새로운 도시적 전환의 가능성을 포착하였다.

* 국립공주대 학부연구생

** 국립공주대 건축학과 교수, 건축 설계 및 친환경 건축

(Corresponding author : Department of Architectural, Kongju University, archi@kongju.ac.kr)

1. 3 문성동

문성동은 뉴딜사업이 일어나는 천안역에 인접해 있고, 주변에 약 10개의 학교가 있어 주거 단지 재개발이 계속되고 있는 지역이다. 재개발 사업으로 향후 아파트 약 4,700세대와 오피스텔 400실이 공급될 예정이지만, 노후화된 시설 및 슬럼화된 유흥지로 인한 구역 간 단절이 극심한 곳이다. 이로 인해 뉴딜사업과 인근 재개발, 슬럼화된 지역 간 불균형이 심화될 가능성이 높다. 본 연구는 문성동의 주요 요소인 역전시장과 인근 학교들을 연결하고 소통을 유도하는 도심 활성화 방안을 제안하고 이를 바탕으로 마스터 플랜을 계획하고자 한다.

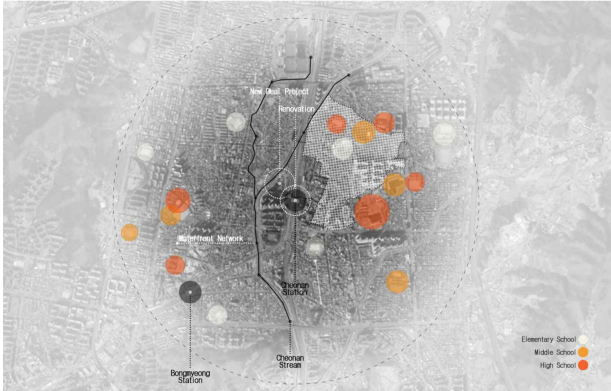


그림 3 문성동과 인근 시설

2. 이론 및 사례 분석

2. 1 도시계획 이론 : 네트워크와 융복합

21세기 도시계획은 경제 발전만을 위한 수단이 되어서는 안 되며, ‘총량의 정당한 분배’에 관심을 기울여야 한다. 이를 위해 소수인종 및 저소득층 주민을 개발로 인하여 야기되는 과도한 환경영향으로부터 보호하는 것을 목표로 하면서 모든 주민이 평등하고 공정하게 건강한 기회를 누리도록 하는 ‘환경정의(environmental justice)’와 같이 의무론적 윤리에 기반을 둔 분야와의 융복합을 통해 연구 주제를 발굴하고 이를 도시 공간에 실현하는 시도가 요구된다. 이 논문은 이러한 융복합적 접근을 통해 주거, 상업, 교육, 문화 등 다양한 기능을 복합화하여 단절된 도시 구조를 연결(네트워크)하고 활성화하는 전략을 제안한다.

그렇기에 슬럼화된 유흥지와 재개발로 인한 인구 유입이 예상되는 아파트 단지 사이의 불균형을 해소하고, 공공 인프라에 대한 접근성을 높여 공간적 불평등을 해소한다. 이러한 접근은 특정 계층만을 위한 것이 아닌 공동체 의식을 향상시키는 것을 목표로 하여 세대 간 불평등을 완화하고, 모두가 함께 성장하고 교류하는 포용적인 도시 환경을 조성하고자 한다.

1) 15분 도시

15분 도시는 첫째 일상생활에 필요한 서비스를 도보 또는 자전거로 15분 내 접근할 수 있도록 도시공간을 조성하는 것이며, 둘째 도보와 자전거를 이용하고, 도시 내 공

원 등 녹지공간을 확보하여 도시의 탄소배출을 줄이고 친환경의 녹색도시를 만드는 것이었다. 이러한 개념들은 프랑스 파리, 호주 멜버른, 미국 포틀랜드와 디트로이트, 스페인 바르셀로나, 우리나라의 부산 등의 도시에 적용됨을

알 수 있었다. 사례 분석을 통해 파악할 수 있었던 15분 도시의 전략 요소는 첫째 일상생활 필수기능을 지역의 특성에 맞게 설정하는 것이며, 둘째 생활권 설정 기준에 따른 권역 설정이었다. 일상생활 필수기능은 거주, 생활, 일자리, 건강, 교육, 여가 등을 지역 특성에 맞게 설정해야 하는 것이며, 생활권 설정은 보행, 자전거, 차량 등 생활권 설정 기준을 정하는 것과 그 기준에 따라 15분 생활권과 30분 생활권을 설정하는 것이 중요한 전략 요소였다. 팬데믹 이후 15분 도시는 유럽과 북미 등에서 새로운 도시계획의 대안으로 떠오르고 있다.

2) 시니어 컬렉티브 하우스

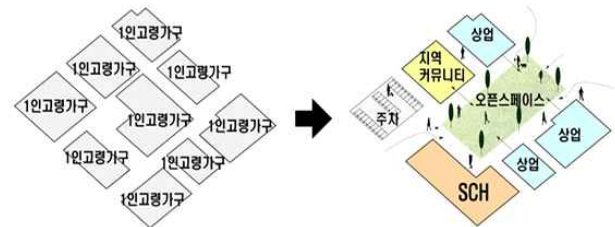


그림 2 시니어 컬렉티브 하우스 컨셉

이 두 개념을 통합하여 주 생활권 내에 시니어와 청년, 지역민과 외부인 등이 함께 거주하고 활동할 수 있는 도시를 조성하여 단순한 물리적 재개발만으로는 해결할 수 없는 사회적·기능적 문제를 강조한다. 지역사회의 다양한 주체와 기능을 연결하는 네트워크를 구축하여 단절된 공간을 연결하고 세대 간 교류와 사회적 활력을 창출하는 매개체로서 역할을 수행할 수 있도록 계획한다.

2. 3 해외 도시 재생 사례

1) CityLife (이탈리아 밀라노)

밀라노의 대규모 재개발 프로젝트인 시티라이프는 자동차가 없는 지역으로 조성되어 보행자와 자전거 중심의 친환경 도시. 한국은 인구감소와 고령화의 문제로 도시가 쇠퇴하고 있다. 이를 해결하기 위해 정부는 2017년부터 5년간 50조 원을 투입하여 ‘도시재생 뉴딜’ 사업을 시행하였다. 이 정책 중 근린 재생형은 도시 내의 마을 생활권 단위의 물리적 환경개선, 공동체 활성화, 쇠퇴한 지역의 활성화 등을 통해, 지속적인 인구감소, 고령화, 노후화, 공실화 등으로 쇠퇴한 상권과 주거환경 개선 및 주민 참여 사업을 추진하여 지자체가 주도적인 역할을 하는 것을 목표로 한다. 도심의 노인 주거 문제 및 주거 환경개선에 지속 가능한 해결책으로 중요한 역할을 할 수 있는 시니어 컬렉티브 하우스를 이용하여 쇠퇴한 노후 주거지역의 실현 가능한 도심 활성화 방안을 제안한다.

용도 개발을 통해 다양한 공동체 거점으로 재생되어 지역 커뮤니티를 조성할 수 있으며, 유휴공간을 활용하여 새로운 지속가능성 옵션을 제공하고 지역경제를 활성화하는데 기여할 수 있다.

를 만들었다. 'City Wave' 건물은 실내외 공간의 경계를 모호하게 하고, 옥상에 대규모 태양광 설비를 설치하는 등 지속가능성의 개념을 재정의하고자 했다. 이 사례는 용도 복합화와 친환경적 공간 조성의 중요성을 시사한다.



2) 미야시타 공원 (일본 도쿄)

시부야의 미야시타 공원은 노후화된 인공 지반 위 공공 주차장을 재건축하여 4층 규모의 복합시설로 재탄생했다. 이 공간은 다목적 운동시설, 카페, 잔디광장을 갖추어 이용자의 편의를 높였으며, 입체적인 동선 체계를 통해 상업시설과 공원을 유기적으로 연결했다. 미야시타 공원의 성공은 물리적인 공간 결합을 통한 도시 활성화의 좋은 사례가 될 수 있다



3. 디자인 방법론 및 마스터 플랜

천안역이라는 교통적 요충지와 인근에 위치한 많은 학교들 사이에 있는 문성동의 특성을 고려하여, “배움로 0”라는 개념을 디자인 방법론으로 제시한다. 이는 단순한 도로의 기능적 연결을 넘어, 지역사회의 다양한 주제

STRATEGY

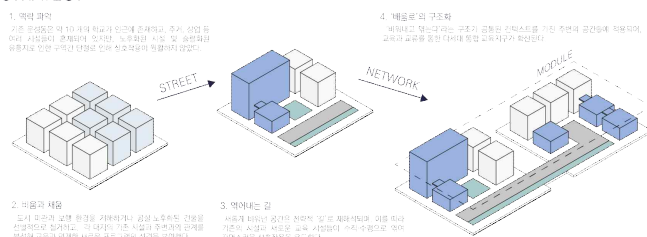
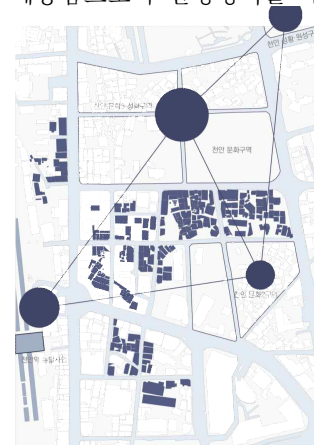


그림 4 배움로 전략 컨셉도

(학생, 주민, 상인 등)와 기능을 연결하는 네트워크를 구축하는 것을 목표로 한다.

“배움로”는 단절된 지역사회를 다시 연결하는 사회적 매개체로서 ‘세대 간 교류’라는 더 넓은 의미의 배움을

촉진한다. 슬럼화된 원도심을 재정비하면서 청년 복합 주거를 함께 배치하여 세대 간 상호작용을 유도한다. 이 공간은 모든 연령층이 서로 다른 삶의 경험을 공유하고 배우는 다세대 통합교육지구의 핵심이 된다. 그렇기에 “배움로”라는 명칭은 모두에게 평등한 배움의 기회를 제공함으로써 환경정의를 제안하는 건축적 해석이다. 물리적·사회적 측면에서 단절된 도시 구조를 연결하고, 모든 세대가 함께 배우며 성장하는 미래 지향적인 도시의 비전을 담고 있다.

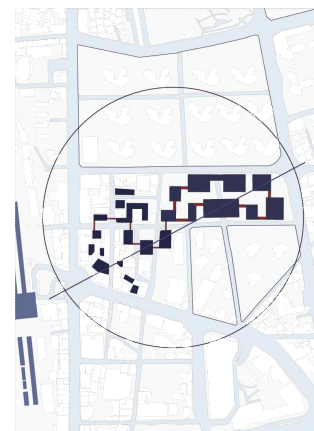


3. 1 단계별 전략

- 1단계 (기반 구축) : 지역성이 짙은 역전시장의 노후 시설과 슬럼화된 유휴지를 정비하고, 인근 학교들과의 접근성을 높이는 보행자 도로를 조성한다. 유휴 공간을 활용하여 학생들이 자유롭게 이용할 수 있는 소규모 스터디 공간이나 커뮤니티 시설을 배치하여 학생들이 15분 생활권 내에서 학습과 교류 활동을 자유롭게 할 수 있도록 한다.

이를 위해 사이트 내 노후화된 건축물과 도시 미관을 저해하는 시설물의 밀집 지역을 분석하고, 중장기적으로 인구 증가가 예상되는 아파트 재개발 구역 및 천안역 도시재생 뉴딜사업과의 연계 가능성을 함께 검토하였다. 이 지역은 오랜 시간 상업·주거·교통 기능이 중첩되어 온 중심 생활권임에도 불구하고, 공공 인프라의 활용도가 낮고 도시적 활력은 점차 저하되고 있는 상황이다. 이에 반해 향후 물리적 환경 정비와 인구 유입이 동시에 예정되어 있어, 세대 간 교차와 공존을 유도할 수 있는 교육지구 형성을 위한 도시 구조적 전제조건을 갖춘 입지로 탈바꿈하고자 한다.

- 2단계 (활성화 촉진) : 상업 시설과 주거 공간의 용도를 복합화하고, 청년층의 유입을 유도하기 위한 창업 공간 및 문화 시설을 유치하여 다세대 통합 교육지구를 형성한다. 이를 통해 지역 상권을 활성화하고, 다양한 연령층이 공존하는 복합적 생활권으로 발전시킨다.



조성된 교육지구는 재개발 단지 사이에 위치한 중심 구역에 배치되어, 기능적 중심성과 공간적 완충 역할을 동시에 수행할 수 있도록 계획되었다. 기존

역전시장과 주변 환경을 반영하여 시설을 배치하고, 그 사이에는 브릿지, 보행자 중심 광장, 녹지 등을 조성하여 전 연령층이 상호작용하면서 머무를 수 있는 유연한 공간 흐름을 형성하고자 한다.

• 3단계 (네트워크 확장) : 역전시장과 학교를 중심으로 조성된 새로운 공간을 인근의 다른 주거 및 상업 지역과 연결하는 통합적인 동선 체계를 구축한다. 보행자 중심의 ‘배움로’를 완성하여, 지역 전체가 유기적으로 소통하는 활력있는

원도심을 만든다. 더 나아가, 이 교육지구는 천안역과 동쪽 주거지를 연결하는 도시적 축의 일부를 기능하며, 단절되기 쉬운 대규모 주거단지 사이에서 공공성과 개방성을 회복시키는 사회적 매개체로 작동한다.

이러한 구조는 기존 주민과 학생, 상인 등 다양한 주체가 보행권 안에서 각자의 니즈를 충족하며 활동할 수 있도록 한다. 또한 자전거

환승센터, 복합환승센터와 연계하여 보행자 중심의 교통 체계를 구축하여 친환경적인 도시를 만든다.

3. 3 세부 계획

마스터 플랜 내에서 ‘시니어 컬렉티브 하우스’와 같이 세대 간 교류가 가능한 주거 형태를 도입하여 노인 주거 문제를 해결하고 공동체 의식을 유도한다. 또한 빈 건물과 공간을 복합 용도로 전환하여 지역 커뮤니티를 조성하고, 지속가능성을 높이는 데 기여한다. 또한 역전시장 일대의 기존의 상업 시설을 정비하고, 그 위에 공방, 메이커스페이스, 공유주방, 요리교실 등 창업·상업 기반의 교육 프로그램을 소규모 단위의 STRATEGY PROCESS

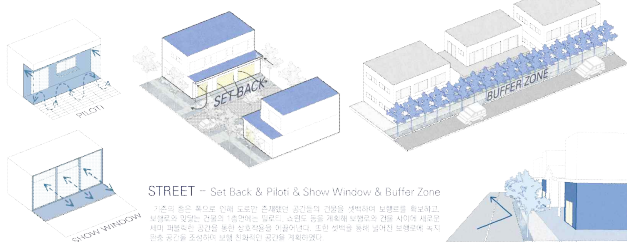


그림 5 배움로 길 형성 과정

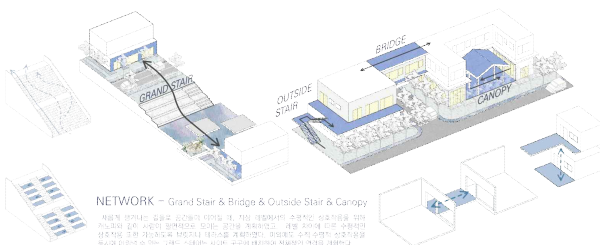


그림 6 건물들 간 상호작용 방안

블록으로 결합시켜 인근 유사 지역으로 물리적 확산이 용이하

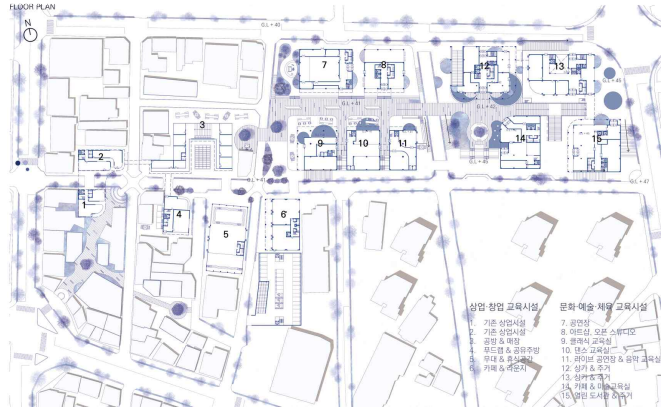


그림 9 마스터플랜 계획도

도록 한다. 교육지구의 핵심 원리가 주변 생활권 단위로 점진적으로 퍼져나가는 형태로 전개된다. 반면, 문화예술 교육시설 및 청년 복합주거는 규모와 복합성 측면에서 중심 거점에 집중 배치되어, 세대 간 교류와 도시 기능이 응축된 허브 역할을 수행한다.

참고문헌

1. 김은광, 시니어 컬렉티브 하우스를 이용한 구도심 복합 용도 전환 마스터플랜 연구, 2023
2. 충남도시재생지원센터
3. 김형준, 15분 도시의 개념과 적용에 관한 연구, 2023
4. 백승관, 일본 미야시타 입체공원의 공간계획 특성 분석, 2023
5. 권태정, 21세기 도시재생 방향성 제시를 위한 근대 도시계획의 역사적 고찰, 2013
6. 머니투데이, 천안역세권사업 시동...천안시-LH-코레일 업무협약, 2018.10.04.
7. 스카이드일리, 녹지 공간 사라진 메마른 한국의 도시 풍경, 2023.03.10.
8. <https://www.archdaily.com/971223/miyashita-park-nikken-sekkei>
9. <https://big.dk/projects/citywave-6592>