

도시개발론 2분반

신촌 민자역사 공실 문제 해결을 위한 청년주택 및 주거단지 계획 연구

32207174 김연지
32173991 정문정
32227223 김지우
32223844 임지원
32232007 배서연

목차

LIST

- 01 신촌 민자역사 개요
- 02 신촌 민자역사 선정이유
- 03 핵심 쟁점 도출
- 04 이해관계자 인터뷰
- 05 최종 활성화 방안 제안
- 06 기대 효과

직접 촬영한 현장-민자 역사 전경



직접 촬영한 현장- 민자 역사 시설





01 신촌 민자역사 개요

01 신촌 민자역사 개요

민자역사의 정의



민자역사란?

- ▶ 민간자본역사의 줄임말로, **민간자본의 투자로 건설된 철도역사(역사 시설)을 의미**.
- ▶ 보통 정부나 공공기관이 아닌 **민간 기업이 자금을 조달하여 역 건물이 나 역세권을 개발하고 운영**하는 방식.
정부는 자본 부담을 줄일 수 있고, 민간기업은 역사 내 상업공간에서 임대수익을 얻는 방식으로 운영됨.
- ▶ 한국의 민자역사로는 신촌역, 수원역, 의정부역 등이 있으며, 민간 투자로 인해 상업 공간이 많은 복합시설로 개발되는 경우가 많음.

01 신촌 민자역사 개요

민자역사의 주요 특징

민자역사의 주요 특징

국유철도재산을 활용해 옛 철도청의 경영 개선과 이용객의 편의 증진을 위해 1980년대 후반에 마련된 제도

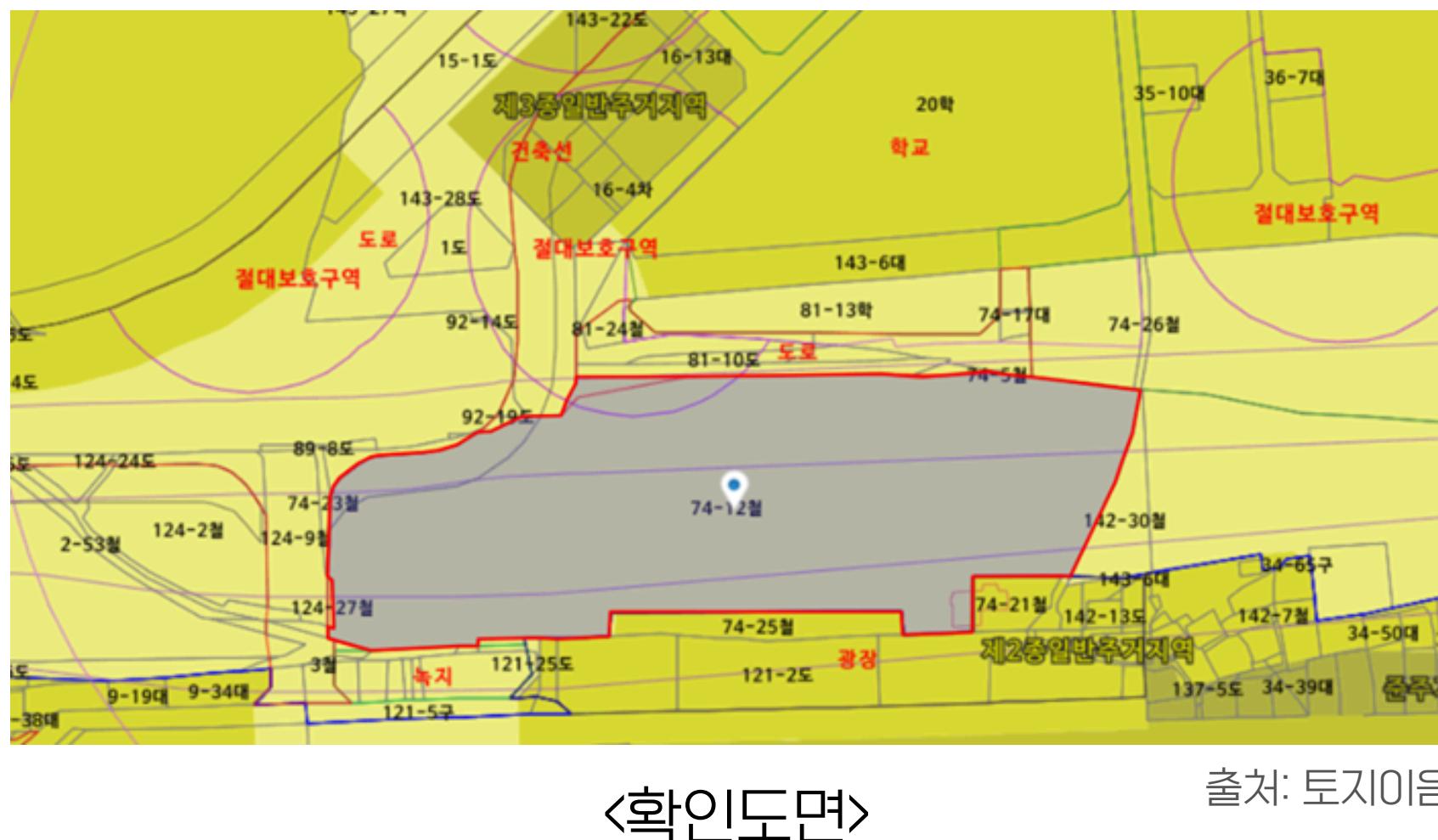
국유철도부지의 역사에 상업시설을 수직 또는 수평으로 복합 개발하는 방식

노후화된 역사를 현대화하기 위해 역사를 건립할 때 철도청이 출자해 **민간주관자와 함께 시행법인 (SPC)**을 만들고, 유치한 민간자본으로 철도역(국가철도부지) 상부에 상업·역무시설 등을 건설함.

역사 건설 후 상업시설은 **점용허가 기간인 30년** 동안 출자 회사가 점유해 운영하는 대신 국가에 **점용료를 지불**하며, 역무 시설은 전체 연면적 10% 이상으로 건설해 준공과 동시에 국가에 귀속됨.

01 신촌 민자역사 개요

건물이 위치한 토지 정보



소재지	서울특별시 서대문구 신촌동 74-12(신촌역로)/ (도로명)서울특별시 서대문구 신촌역로 30
지목	철도용지
개별공시지가 (m ² 당)	10,180,000원(2024/01)
용도지역	도시지역(2012-08-09), 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(저속),

01 신촌 민자역사 개요

건축물 정보



명칭	신촌민자역사
소유자	신촌역사주식회사
소재지	서울특별시 서대문구 신촌동 74-12(신촌역로)
호수/가구수/세대수	0호/0가구/11세대
층수	지하 : 2층, 지상 : 6층
대지면적	18,065m ²
연면적	29,942.53m ²
건축면적	9,644.611m ²

01 신촌 민자역사 개요

건축물 정보



건폐율	53.39%
용적률	130.11%
높이	41.1m
지역	일반주거지역
지구	역사문화미관지구
주용도	업무시설

01 신촌 민자역사 개요

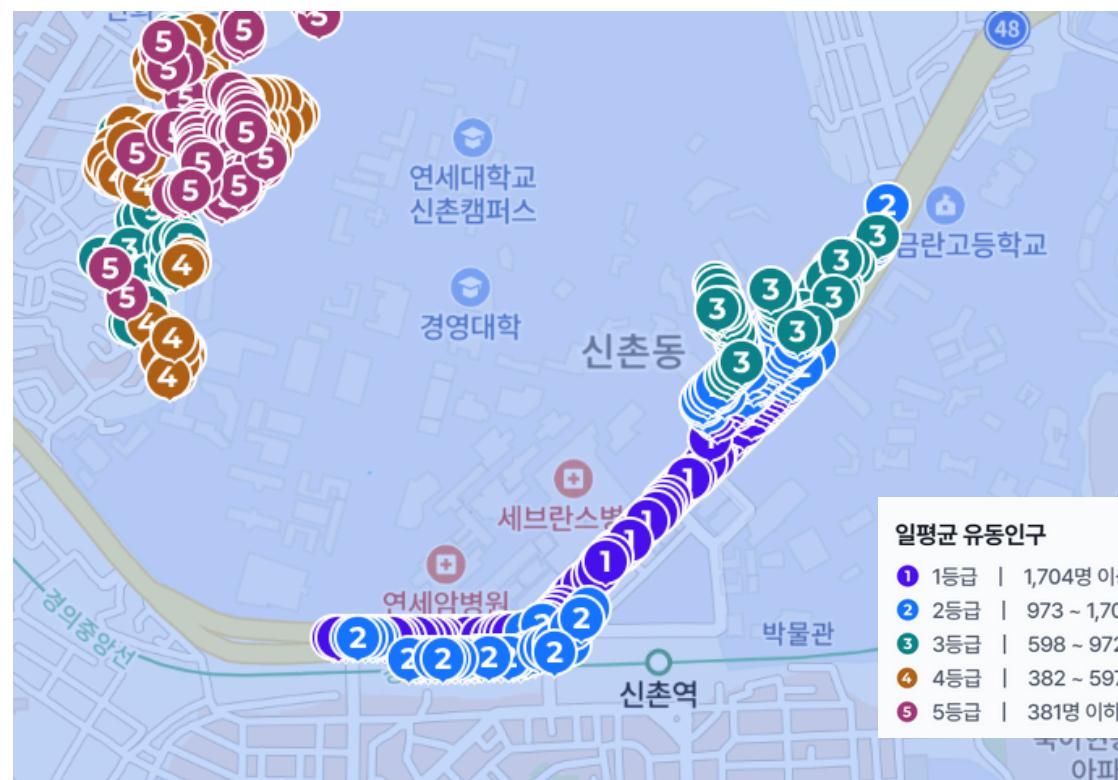
건축물 정보 - 층별 용도



6층	메가박스
5층	메가박스
4층	공실
3층	SM그룹 해운사 (창명해운, 한국선박금융)
2층	SM그룹 계열사 중 건설업체 (삼환기업, 동아건설 산업, 경남기업, SM스틸 건설부문 등)
1층	공실

01 신촌 민자역사 개요

신촌 상권 분석



- 서울특별시 신촌동 일대의 일평균 유동인구는 주로 2등급(973~1,703명)과 3등급(598~972명)에 해당함.
- 소비층은 20대 여성이 가장 큰 비중을 차지함.

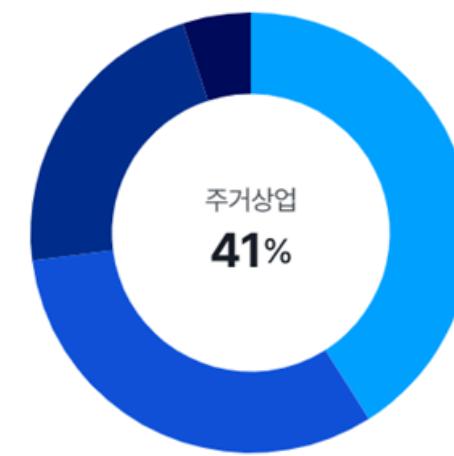
출처: 나이스비즈맵

01 신촌 민자역사 개요

신촌 상권 분석

상권의 특성 주거상업

신촌동은 주거상업 41% 상업지역 32% 주거지역 22% 기타지역 5%로 구성된 [주거상업 41%](#) 위주의 상권입니다.



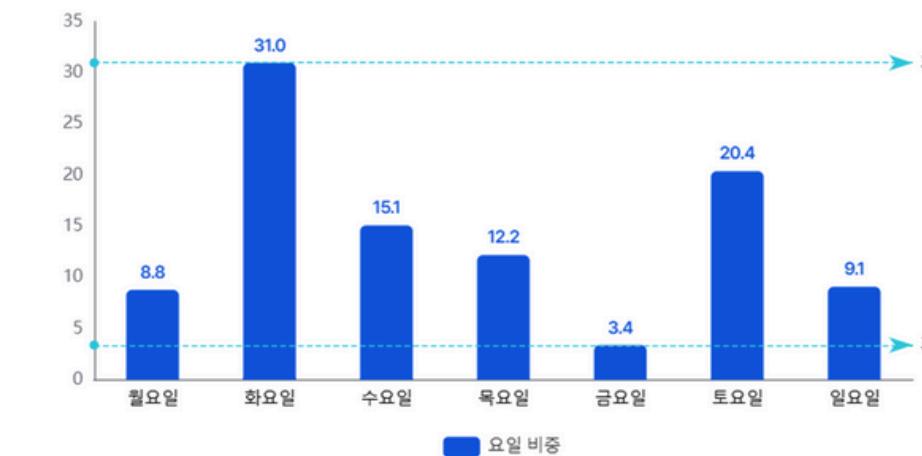
상권 유형 분류	비중
주거상업	41%
상업지역	32%
주거지역	22%
기타지역	5%

해당 상권에서 운영 중인 [일반유통주점](#) 업종은 [화요일](#) 매출 비중이 가장 높고, [금요일](#) 매출 비중이 가장 낮은 것으로 나타납니다.

요일별 매출 비중

시간대별 매출 비중

[단위 : %]



- 신촌 상권은 [주거상업지역](#)이 41%, [상업지역](#)이 32%, [주거지역](#)이 22%로 구성되어 있음..
- 요일별 매출비중의 경우 [화요일](#)이 31%로 가장 높고, [토요일](#)이 20.4%로 뒤를 이으며, [금요일](#)은 3.4%로 가장 낮음.

출처: 나이스비즈맵

01 신촌 민자역사 개요

물건에 관한 사항 ① 소유 및 관리 구조

법적 소유주

신촌역사의 건축물 대장에는
[신촌역사\(주\)](#)가 소유주로
등재되어 있음.

실제 소유권

신촌역사의 실질 소유자는
[한국철도공사\(코레일\)](#)이며,
국유 재산으로 관리됨.

신촌역사 (주)의 역할

특수목적법인(SPC)인 신촌
역사(주)는 [상업시설 임대와
관리 및 운영](#)을 담당함.

민자역사 구조

[국유지에 민간이 시설 운영
을 맡는 형태](#)로, 코레일은
소유권을 보유하나 운영은
민간이 담당함.

01 신촌 민자역사 개요

물건에 관한 사항 ② SM그룹 운영권 및 활성화 계획

운영권 보유

신촌역사 (주)의 지분을 100% 소유한 SM그룹이 2036년까지의 민자역사 운영권을 보유함.

건물 운영계획

기존의 메가박스를 5층에 유지하며 SM그룹의 계열사를 2-4층 입점시킴.

상가 임대 및 관리

SM그룹이 역사 내 상업공간을 임대하며 전반적인 시설관리를 주관함.

장래 개발방안

상업적 잠재력을 높이기 위해 재개발을 추진하여, 지역 활성화 및 시설 개선을 도모함.



02 신촌 민자역사 선정이유

02 신촌 민자역사 선정이유

신촌 민자 역사 활성화 주요 이슈

- ▶ 신촌 민자역사는 **민간자본유치 방식**으로 상업 및 역무시설을 갖추어 2008년에 준공되었으나, 이후 **임차인과의 갈등** 및 **공실 문제** 등으로 인하여 운영에 어려움을 겪고 있음.

체납 및
운영상 문제

인근 상권의
쇠퇴

복잡한
이해관계

02 신촌 민자역사 선정이유

① 체납 및 운영상 문제

“재정 문제”

신촌 민자역사는 오랜 공실 문제로 수익성이 떨어짐. 법원은 신촌민자역사가 약 42억 원의 점용료와 체납액 약 140억 원을 상환할 능력이 없다고 판단함.

“공실 및 안전 문제”

2008년 준공 직후부터 영화관이 입주한 5, 6층을 제외하면 건물이 장기간 공실 상태였으며, 개관 후 6년 만에 실질적인 폐점 상태에 이른다. 장기공실에 따른 안전 문제가 대두되었고, 이로 인해 SM그룹의 구조변경 공사 신청이 안전 진단 결과 반려된 바 있음.

02 신촌 민자역사 선정이유

② 인근 상권의 쇠퇴

“상권 특성 변화”

신촌 및 이대 상권은 대학생과 청년층이 주요 소비층이었으나, 온라인 쇼핑의 활성화 및 높은 임대료, 이에 따른 상권 침체 등 요인으로 주소비층이 이탈하여 공실률이 상승함.

한 달 온라인쇼핑 거래액 20조원 육박… 모바일 비
중 75%

유통 | 입력 2024.06.03 12:00 | 수정 2024.06.03 17:02

... 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



02 신촌 민자역사 선정이유

② 인근 상권의 쇠퇴

“심각한 공실률”

2024년 1분기 기준 신촌/이대 상권의 소규모 상가 공실률이 18.3%로 서울 평균(5.4%) 대비 매우 높음. 이는 민자역사의 공실 문제와 더불어 상권 자체의 위기 상황을 반영하고 있음.

소계(영등포신촌지역)	소계	4.8%	4.4%		-0.4%
공덕역	1.0%	1.0%	5위	0.0%	
당산역	5.3%	0.0%	6위	-5.3%	
동교/연남	0.0%	2.4%	4위	2.4%	
명원역	0.0%	0.0%	6위	0.0%	
신촌/이대	12.3%	18.3%	1위	6.0%	
영등포역	4.0%	5.5%	2위	1.5%	
홍대/합정	8.4%	4.7%	3위	-3.7%	

02 신촌 민자역사 선정이유

임장 후 실제 체감한 공실 문제



02 신촌 민자역사 선정이유

③ 복잡한 이해관계 존재

“이해 관계자 구조”

- 신촌 민자역사는 SM그룹이 2036년까지 1~4층 상가 운영권을 인수 한 바 있음. 2036년까지 민자역사 상업시설 임대/운용으로 발생하는 수익을 가짐.
- 현재 건물 소유권은 한국철도(코레일)에 있으며, 현행 토지주이자 2036년 이후부터 건물소유권과 운영권 전반을 인수할 국가철도공단의 협의 또한 필요함.
- 티알글로벌, 탑시티면세점 등과의 명도소송 1심에서 SM그룹이 승소 했으나 아직 2심이 종료되지 않음. 법적 문제가 해결돼야 기존 건물을 철거하고 다른 방식으로 운영할 수 있을 것임.



02 신촌 민자역사 선정이유

신촌 민자역사 연구 목적

청년 주거문제 해결 가능성 검토

- 신촌은 서울 주요 대학 (서강대, 연세대, 이화여대 등)과 가까워 학생과 **청년층의 주거수요가 높음.**
- 신촌역사를 청년 주거단지로 개발할 경우, 도심 내 고착화된 **주거부족 문제의 해소**와 함께 **청년층 유입을 위한 공간을 제공할 수 있음.**

대상물건 입지 활용

- 신촌민자역사는 **서울 서북부의 교통허브**로서 지하철역과 버스 노선이 집중됨. 이를 활용해 **교통 접근성을 최대한 활용한 청년 주거단지 및 복합 상업시설의 개발이 가능함.**
- 교통접근성이 뛰어난 지역의 청년 주거공간 제공은 **지속 가능한 도시개발의 핵심 전략**으로 작용할 것임.

지역 활성화 방안 제언

- 신촌민자역사 개발은 **주변 상권과의 시너지를 통해 경제 활성화를 도모할 수 있음.**
- 주거단지 개발로 유입된 청년층을 통해 상권을 활성화하고, **신촌 일대에 보다 많은 소비층을 형성함으로써 지역경제 회복이 기대됨.**



청년주택
공급을 통한
도시문제 해결



03 핵심 쟁점 도출

03 핵심 쟁점 도출

공실 문제의 근본적인 원인



문제 해결의 근본적인 쟁점

- 체납 및 공실 문제와 상권 침체의 이면에는 **이해관계자 간의 갈등과 복잡한 계약 조건이 존재함.**
- 운영권을 가진 SM그룹과 소유권을 가진 한국철도공사, 머잖아 건물을 인수할 국가철도공단** 간의 이해관계 구조가 해소되지 않으면 근본적인 개선 방안을 실행하기 어려움.

03 핵심 쟁점 도출

점용기간 만료 이후 처리방안과 관련한 법률

- 민자역사 점용허가 기간이 끝났을 경우에 대해 법률은 ‘원상회복’을 원칙으로 규정함.
즉, **역사 내 입점한 상가는 모두 철수하고 역사 건물도 철거해야 함.**
- 철도사업법은 원상회복 기한을 원칙적으로 **3개월**로 정하고 불가피한 경우 연장할 수 있도록 규정하고 있음.

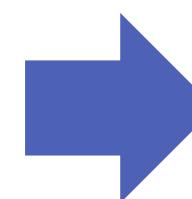


03 핵심 쟁점 도출

점용기간 만료 이후 원칙(원상회복) 처리방안 쟁점 검토

구조적 문제

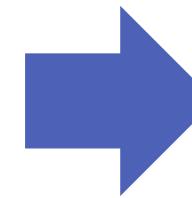
민자역사 대부분은 역무시설과 상업시설의 분리가 쉽지 않은 구조임.
과거 SM그룹이 역사의 구조 변경 신청을 했으나 안전 진단 결과 부적합 소견 나타남.



시설물을 철거할 경우 역무시설 이용에도 차질이 생길 수밖에 없음.

법적 소유주 문제

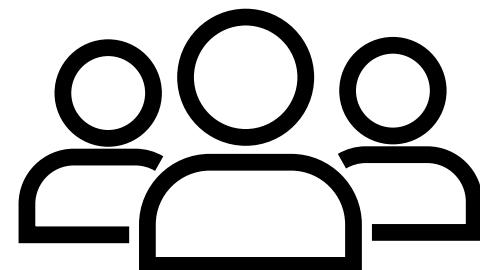
원상회복 결정 시 SM그룹이 신촌 민자역사 주식회사의 100% 지분을 소유 중이기에,
이로 인한 반발이 클 것으로 예상됨.



원상회복 외 국가귀속 가능 여부 또한 미지수임.
만약 SM그룹이 국가귀속에 찬성한다면 국가가 이에 따른 보상을 지급해야 함.

03 핵심 쟁점 도출

점용기간 만료 이후 처리방안 쟁점 검토



전문가들

‘철도 민자역사 점용허가기간 만료시 처리방안 및 그에 따른 위탁기관의 역할정립 연구’ 보고서 中

**“건물에 안전상 문제가 없다면 물리적·경제적 타당성을
따져보고 원상회복 의무를 면제해주거나, 국가에 귀속할 경우
무상으로 철거시키는 방법이 적합함.”**

대안

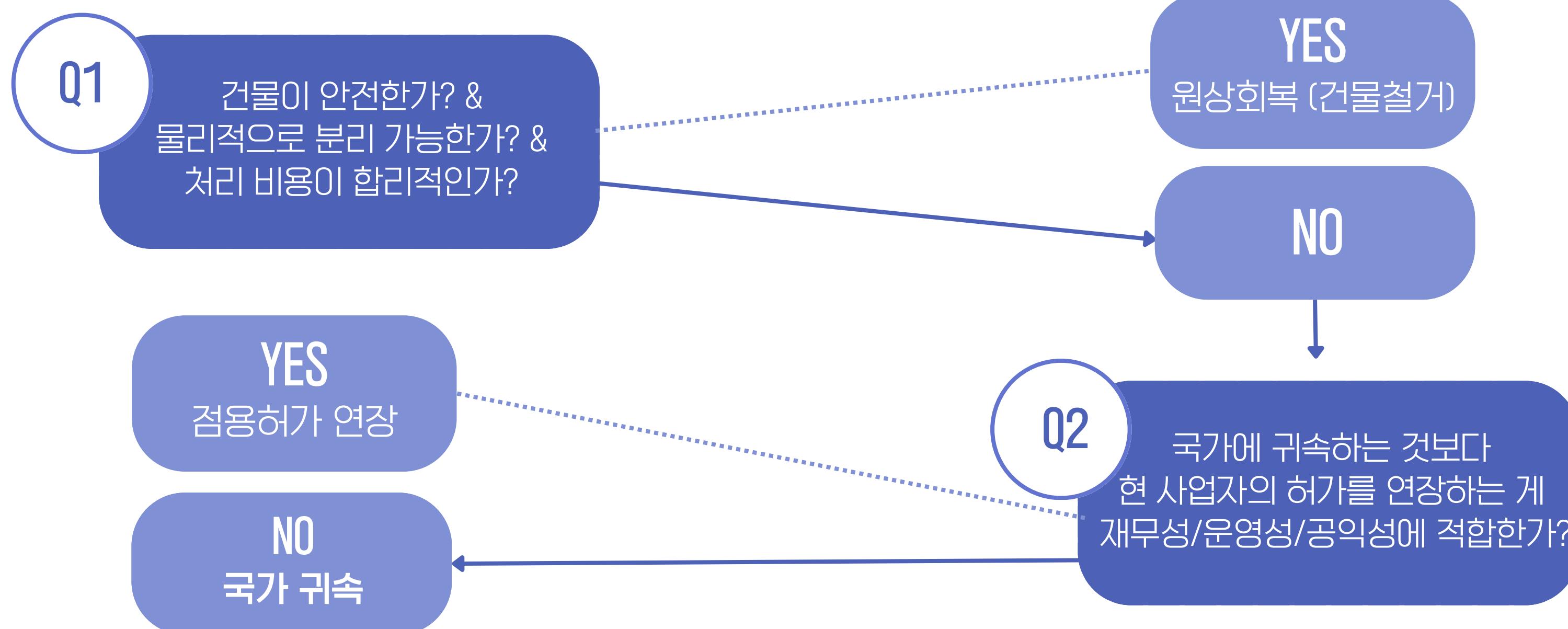
시설을 국가에 귀속 or 현재 관리를 맡고 있는 업체에 점용기간을 연장

쟁점

시설물 귀속 여부나 귀속 이후 역사 운영에 대한 구체적 규정이 부재함.
국가귀속의 유·무상 여부도 명확하게 정해지지 않음.

03 핵심 쟁점 도출

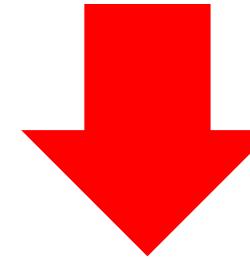
점용허가기간 만료시 민자역사 처리 판단절차



03 핵심 쟁점 도출

최종 대안

점용허가기간 만료시 민자역사 처리 판단절차



“국가 귀속 후
무상철거”

Q1

건물이 안전한가? &
물리적으로 분리 가능한가? &
처리 비용이 합리적인가?

역사 건물이 안전하지 않음

YES

원상회복 (건물철거)

NO

Q2

국가에 귀속하는 것보다
현 사업자의 허가를 연장하는 게
재무성/운영성/공익성에 적합한가?

YES

점용허가 연장

NO

국가 귀속

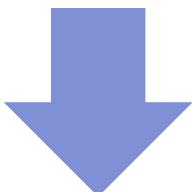
신촌역사 수익성 저하로 운영비를 충당하기 어려
워지며 체납액(약140억원), 점용료 42억원 미지급,
법원은 신촌민자역사가 금액 상환할 수 없는 상태
로 판단 => 재무건정성 낮음

03 핵심 쟁점 도출

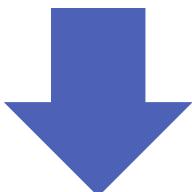
신촌민자역사 처리방안 요약

신촌민자역사의 복잡한 이해관계는

SM그룹이 2036년에 점용기간 만료가 되기에 해결됨.



점용만료 후 처리방안이 관건임.



전문가들이 고안한 처리방법 판단 절차를 활용하여
신촌민자역사 국가 귀속 후 무상철거 제안



04 이해 관계자 인터뷰

04 이해 관계자 인터뷰

신촌민자역사 인근 E 대학교 학생

신촌 경의중앙선을 이용하시나요?

사용하지 않으신다면 그 이유는 어떻게 되나요?

이용하지 않습니다. 주거지와 관계 없는 노선 및 긴 배차간격으로 인해
대부분 2호선 이대역 혹은 버스를 이용합니다. 그러나 실제 경의중앙선을
이용해야 하는 제 동기도 경의중앙선의 긴 배차간격 혹은 예상 시간과
다르게 도착하는 경험으로 버스 이용을 더 선호합니다.



04 이해 관계자 인터뷰

신촌민자역사 인근 E 대학교 학생

그렇다면 신촌 메가박스는 잘 이용하시나요?

E 대학생 메가박스 할인쿠폰 쪼를 때 방문했던 경험이 있습니다.
종종 재개봉하는 영화들 보러 가기도 합니다. 영화 좋아하는 동기는 공강시간에 가기도 해요.
다만 건물에 대한 접근성도 떨어지고 건물 내부 문화시설이나 편의시설이 거의 없어 잘 가지 않습니다. 또 근처의 신촌 유플렉스와 비교했을 때 신촌역사에서는 쇼핑 · 먹거리 등을
해결할 수 없어 굳이 시간 내서 찾아가지 않습니다.



04 이해 관계자 인터뷰

신촌민자역사 인근 E 대학교 학생

민자역사 부지에 청년 주택이 들어서면
입주하실 의향이 있나요?

네 들어갈 의향이 있어요. 아무래도 여대 학생이다보니, 보증금이나 월세가
조금 비싸더라도 보안시설이 잘 갖추어져 있어 안전하고 깨끗하다면
주변 동기들도 모두 들어가고 싶어할 것 같습니다.



04 이해 관계자 인터뷰

신촌역 인근 E 대학교 학생

신촌 민자역사에 청년주택이 생긴다면,
있었으면 하는 커뮤니티 시설은 무엇인가요?

안전을 위해 택배보관함 및 CCTV 등 경비시설, 그리고 개인 샤워시설이 구비된 헬스장이
있었으면 좋겠어요. 또한 1층에 로비가 있다면 입주자만 출입 가능한 카페테리아가 생기면
좋을 것 같아요. 조식같은 컨텐츠도 좋지만, 근처에 저렴한 밥집은 꽤 많기에 조식을 위한
부대시설 대신 대학생이 많은 대상지역 특성상 학업을 위한 공간을 마련하는 것이
더 큰 메리트일 것 같습니다.



04 이해 관계자 인터뷰

서대문구청

신촌 민자역사의 향후 운영 계획이나 개발 방향에 대해
현재 서대문구청이 고려 중인 정책이나 비전이 있나요?



서대문구
SEODAEMUN-GU

신촌 민자역사를 단순한 상업시설이 아닌 청년층 및 지역 주민의 문화·여가 수요
를 충족시키는 복합문화공간으로 발전시키는 것이 주요 비전입니다. 이 외에도
디지털 기반의 스마트 인프라를 구축하여, 청년 창업 지원센터나 혁신 공간으로
활용하는 방안도 모색하고 있습니다.

04 이해 관계자 인터뷰

서대문구청

그렇다면, 청년주택이 도입될 가능성에 대해서 말씀해주실 수 있나요?

현재로서는 상업시설로의 활용 계획이 우선시되고 있지만, 서대문구의 주거 수요 및 도시계획 변화에 따라 청년주택 도입 논의가 재점화될 가능성은 열려 있습니다. 특히 민관 협력을 통한 복합 개발 형태로 주거 기능을 추가하는 방안도 검토 중에 있습니다.



서대문구
SEODAEMUN-GU

04 이해 관계자 인터뷰

신촌역 공인중개사



현재 신촌의 주택공급 현황은 어떤가요?

공급도 적당히 있습니다. 구축 주택이 많긴 하지만, 최근엔 신축 오피스텔도 많이 생겨서 주거 환경이 나쁘진 않아요. 다만, 신축은 가격이 저렴하지 않아서 진입장벽이 높은 편이에요.



04 이해 관계자 인터뷰

신촌역 공인중개사



청년주택의 추가적 공급이 필요하다고 보시나요?

기존 주택만으로도 수요를 감당할 순 있겠지만, 경제적으로 부담 없는 안정적인 주택은 확실히 부족하죠. 특히, 저렴한 가격에 청년들이 살 수 있는 공공주택이 있으면 훨씬 도움이 될 겁니다.



04 이해 관계자 인터뷰

신촌역 공인중개사



대상지역에 청년주택을 도입하면 수요가 있을까요?

당연히 수요는 충분합니다. 신촌은 직장인, 사회 초년생, 대학생까지 다양한 청년층이 모이는 지역이에요. 특히 사회 초년생들은 직장과 가까운 이곳을 선호하죠.



04 이해 관계자 인터뷰

신촌 지역 청년주택 도입 필요성

충분한 수요

- 직장인, 사회 초년생, 대학생 등 청년층 주거 수요의 지속적 증가
- 안정적이고 경제적인 주택에 대한 청년들의 요구 증가

공급의 한계

- 저렴한 구축 주택은 안전성과 편의성이 미흡
- 신축 오피스텔의 높은 임대료 부담

청년주택의 역할

- 합리적 가격과 공공성을 바탕으로 청년층 주거 부담 완화
- 안전하고 편리한 주거 환경 제공을 통해 청년층 삶의 질 향상

결론

신촌의 높은 주거수요와 기존 주택의 한계를 고려하면, 청년주택은 필수적 대안임.



05 최종 활성화 방안 제안

05 최종 활성화 방안 제안

현장 답사 및 자료 수집에서 도출한 문제점

물리적 방면

- ① 건물, 지하철
- ② 동선
- ③ 주변과의 관계 (이면도로 형성)

인문사회적 방면

- ① 인구
- ② 주변 건물 현황
- ③ 건축물의 노후도

05 최종 활성화 방안 제안

물리적 방면에서의 과제

- 지상으로 지나는 경의중앙선에서 발생하는 소음 및 공해가 존재함.

- 대학교와 상권 간 **보행 동선을 방해**하고 시야를 차단함.
- 경의중앙선 신촌역에서 연세대까지의 진입이 곤란함.

- 대학교와 대학 상권에 접근하기 위해서는 **경의중앙선로 밑에 있는 underpass**로 진입해야 함.

- 역사 건물의 뒤쪽 이면도로는 채광이 없어 **어두움**.
- 이에 인접한 초교에 **피해를 가함**.

05 최종 활성화 방안 제안

인문사회적 방면에서의 과제

- 역사가 위치하는 서대문구는 대학교 가 밀집하여 20~35세의 **젊은 인구 비율이 높음.**

- 대학교에서 역사 방면에 비교적 주 거공간 대신 **상업공간이 많이 분포 함.**

- 대학교에서 신촌역 방면으로 주거/ 상업공간에 가기 위해서는 경의중앙선 노선 밑으로 가로질러 가야하는 **보행 동선의 어려움이 존재함.**

- 역사 인근 주택들은 대부분 20년 이상 노후하였으며, 노후주택임에도 대학가라는 이유로 **상대적으로 높은 임대료 가 책정됨.**

05 최종 활성화 방안 제안

1차 개발 구상안



05 최종 활성화 방안 제안

활성화 방안 사례 탐구 (1) 창전동 마포공공기숙사



개발 concept ①

저렴한 대학가 신축 청년주택 개발

- 신촌역에서 1.5km 떨어진 청년주택
- 총 120명 입주
- 광흥창역과 서강대역 중앙에 위치
- 서강대, 홍익대의 주거수요 충족
- 저층부- 상업시설, 고층부- 주거시설

05 최종 활성화 방안 제안

활성화 방안 사례 탐구 (2) 덮개 공원, 서울로



<덮개 공원>



<서울로>

개발 concept ②

대학교-대학가 상권 동선 연결
신촌역- 대학교 진입 동선 연결

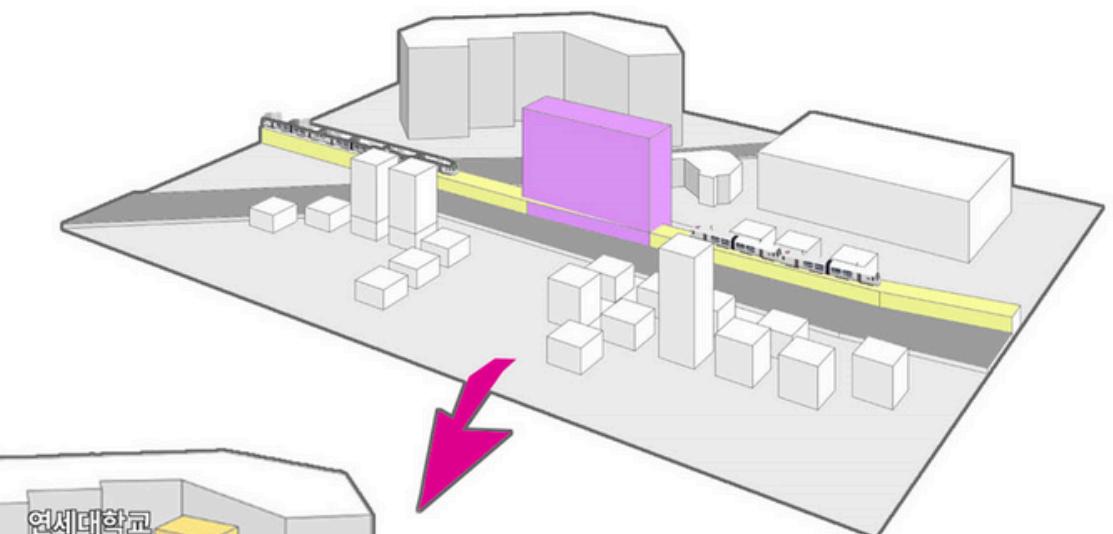
- 죽은 공간 위를 활용하여 보행동선을 이어준 좋은 사례임.
- 특히 서울로의 경우, 보행로와 빌딩의 적극적 연결로 인한 **보행동선 활성화**로 손꼽힘.

05 최종 활성화 방안 제안

초기 활성화 방안: 현 민자역사 건물 재건축

① 저층부 상업시설

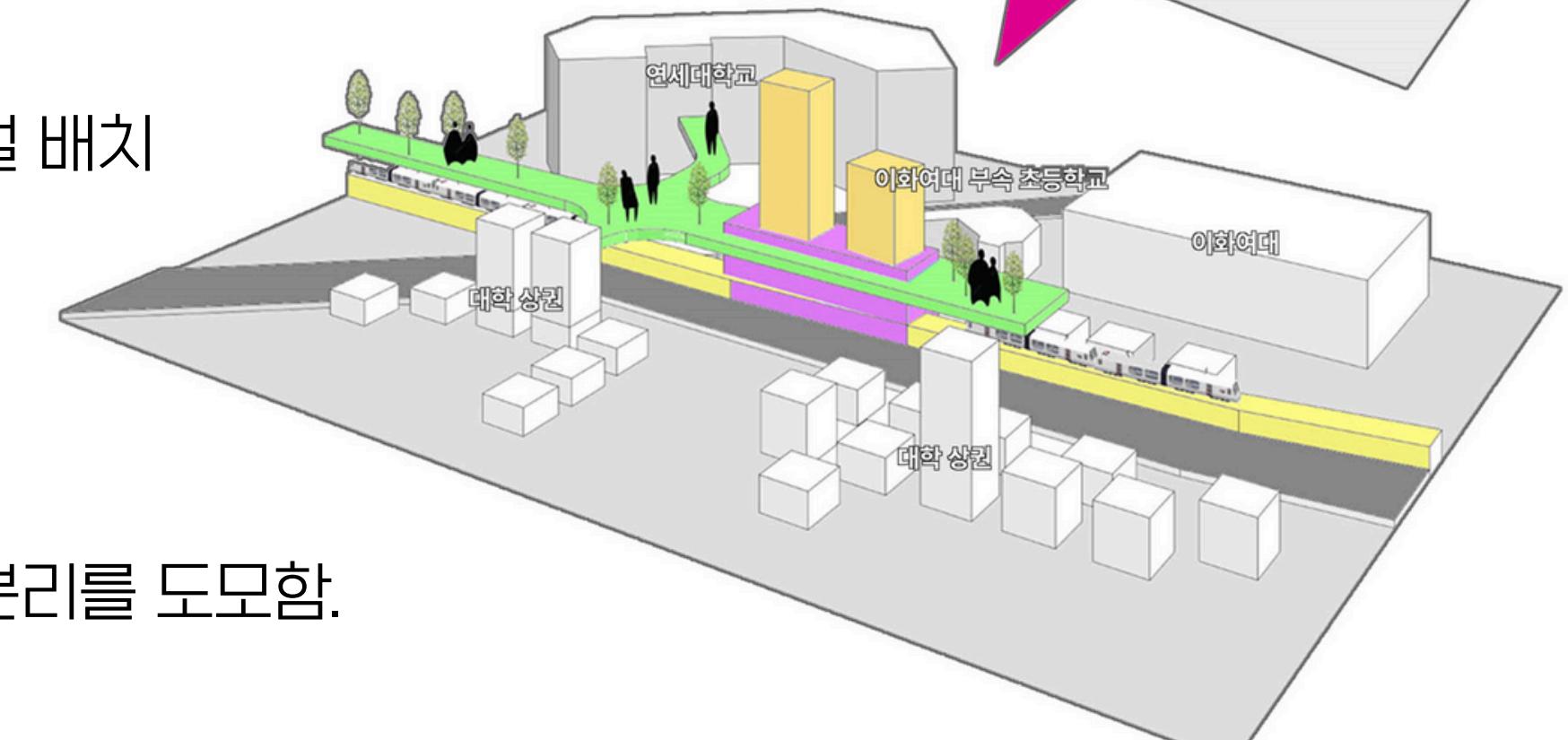
: 후면 이면도로의 자연스러운 감시로 초교 안전문제 제고



② 상층부 주거시설

: 두 건물로 나누어 후면에 채광이 들도록 계획

철도 소음 문제 완화위해 역사 상층부에 주거시설 배치



③ 경의 중앙선 위쪽 보행로 조성

: 대학교-대학상권 연결

연세대학교-경의중앙선의 보행동선 직접적 연결

저층부 상권과 연결해 상업시설 활성화 및 주거분리를 도모함.

05 최종 활성화 방안 제안

(1) 임장 후 알게 된 사실



① 경의중앙선 철로의 높이 변화

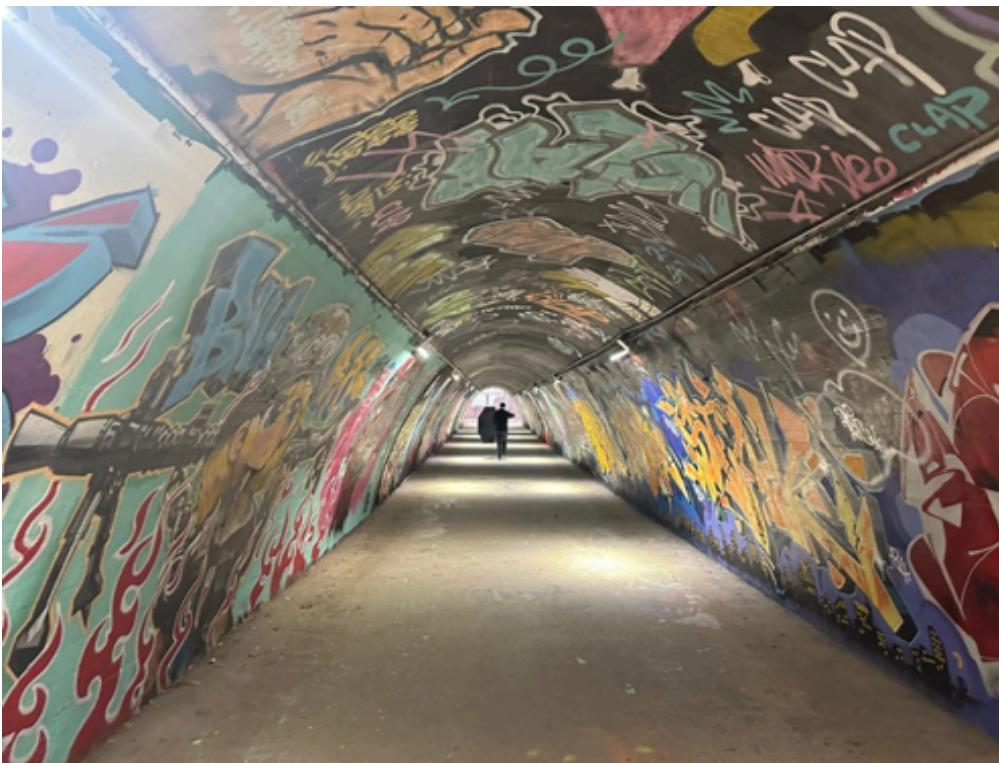
- 역사 건물 1층 높이에 철로가 위치함
- 역사에서 멀어질수록 철로의 높이는 점차 상승함

② 보행로 조성의 한계

- 철로 위 보행로를 조성할 경우, 주변 건물 및 기존 도로를 훼손할 가능성이 큼

05 최종 활성화 방안 제안

(1) 임장 후 알게 된 사실



- **경의중앙선 철로의 특징:** 동쪽에서 서쪽으로 갈수록 철로의 높이가 점차 **상승하는 경향**을 보임.
- **기존 구조물:** 다양한 언더패스(underpass)와 굴다리가 철로 아래 조성되어 있음.

05 최종 활성화 방안 제안

(1) 임장 후 알게 된 사실

경의선 지하화 서명운동 10만 명 돌파… "신촌·이대 발전
염원"

서대문구 "주민 호응도 높아… 이달 서울시에 제안서 제출"



이설 기자

2024.09.06 오전 11:31



서대문구가 '경의선 지하화' 관련 서명운동을 하고 있다.(서대문구청 제공)

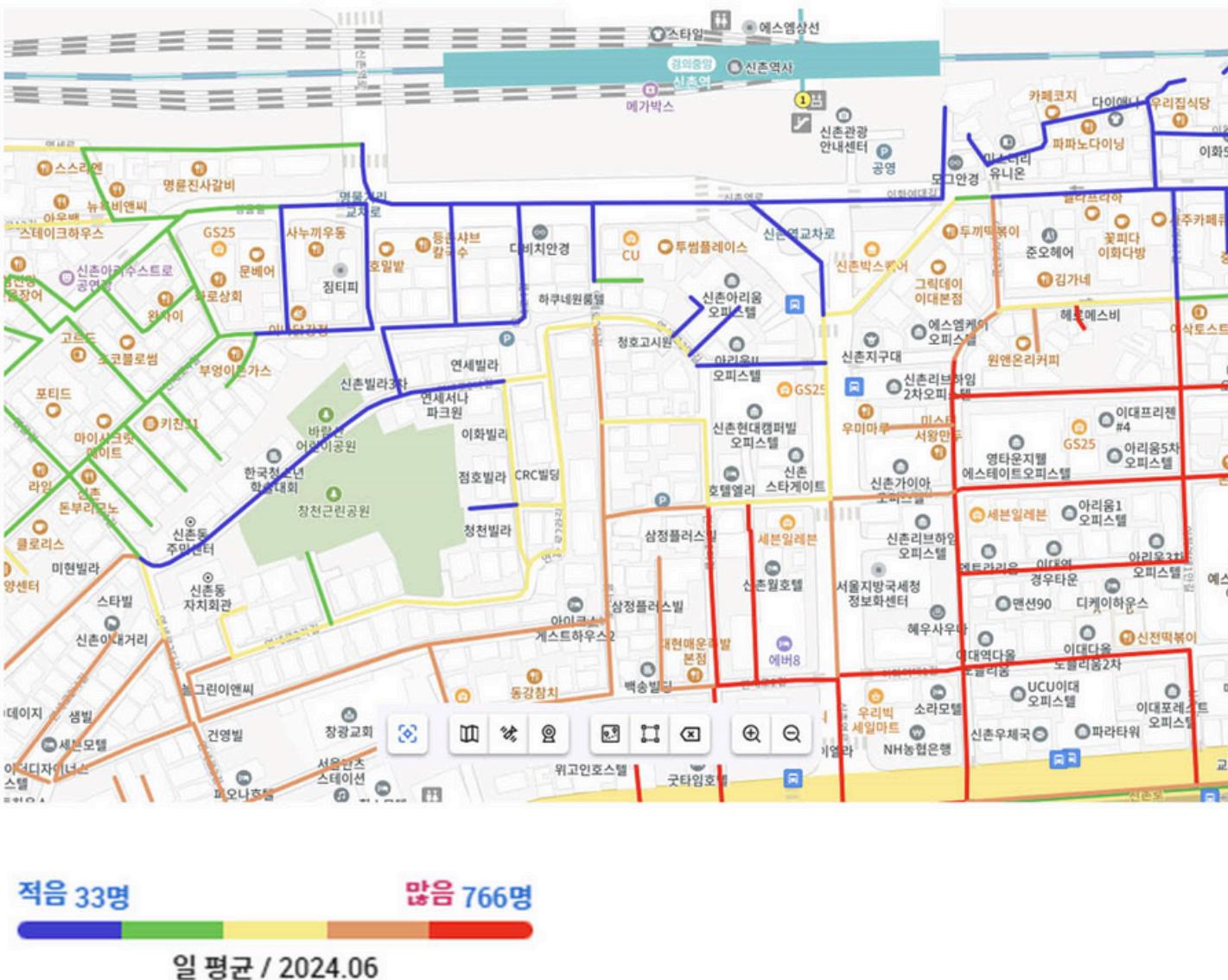


• 경의선 지하화 수요 증가:

- 철로로 남북 지역이 단절되면서 주민들에게 큰 불편함을 초래함
- 이러한 단절 해소를 위한 경의선 지하화 요구가 증가함

05 최종 활성화 방안 제안

(2) 최종 활성화 방안 도출



① 철로 위 보행로 조성의 한계

- 현실적 어려움 및 비효율적 계획으로 판단

② 남북 연결 방향성

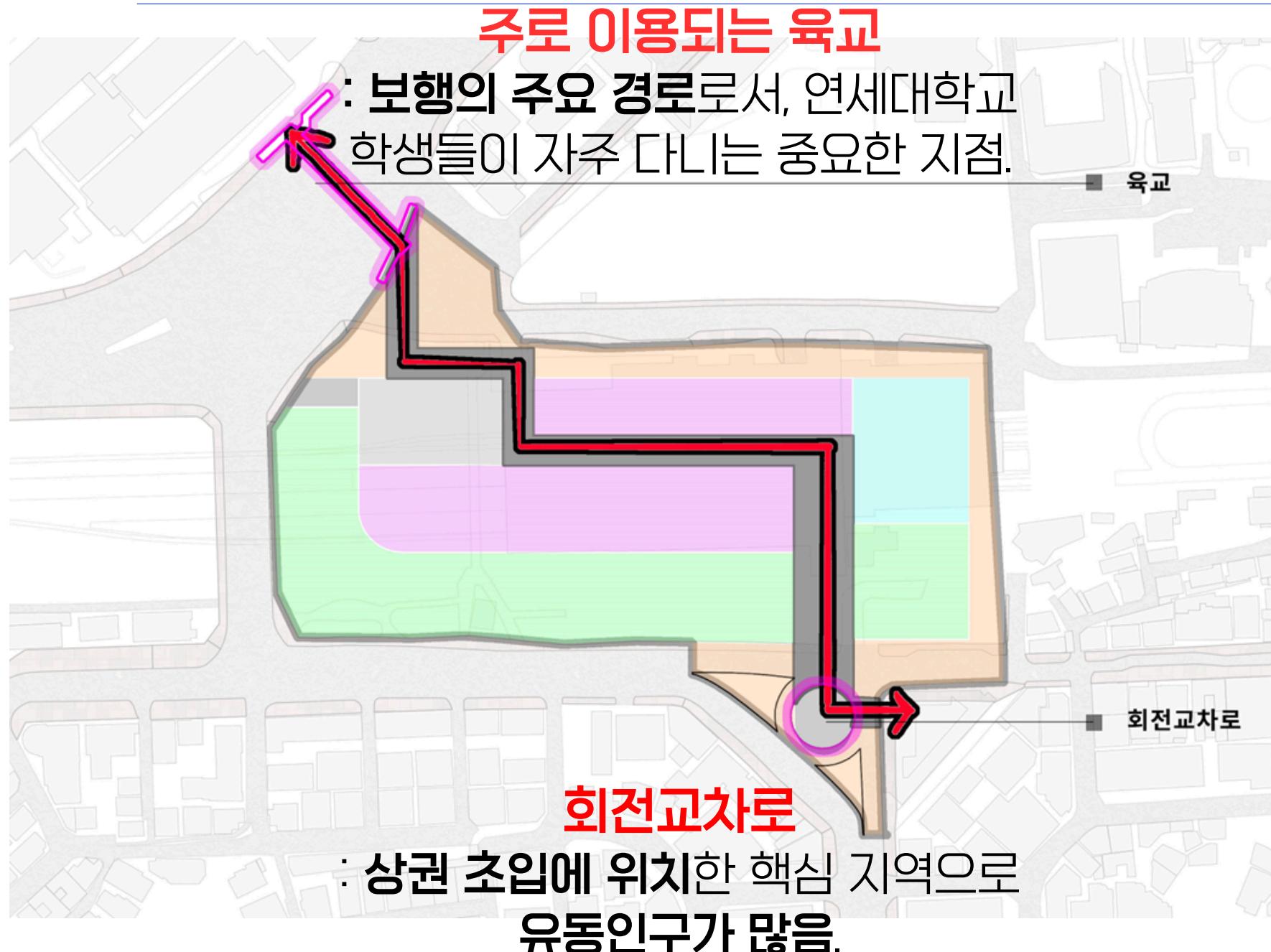
- 기존 Underpass 의존 구조 개선
 - 지상에서 남북을 연결할 수 있는 방안을 목표로 설정

③ 핵심 고려 요소

: 유동인구와 공간 적합성을 기반으로 실현 가능한 방안 도출

05 최종 활성화 방안 제안

(2) 최종 활성화 방안 도출

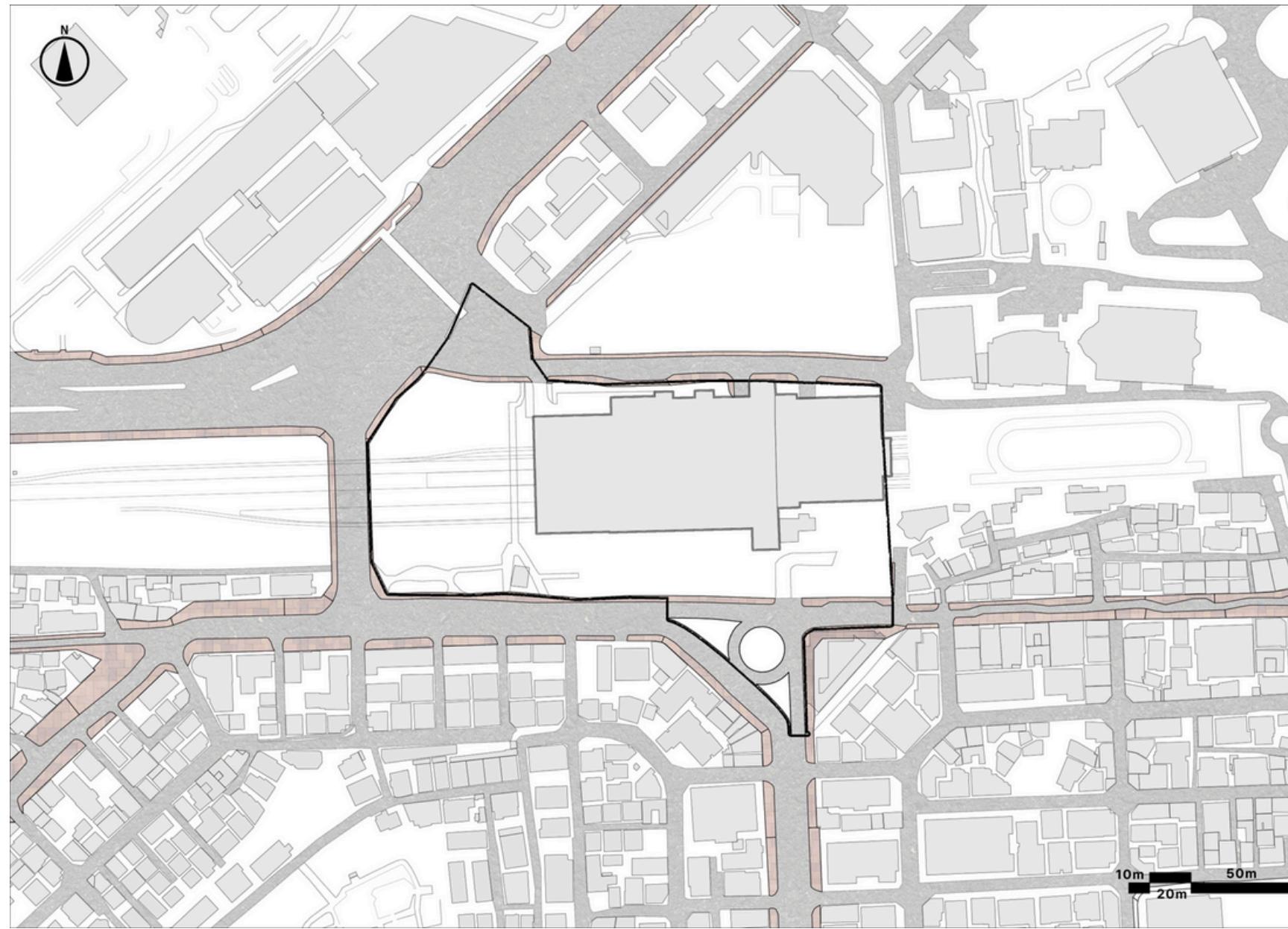


- **지상 보행로 연결 계획:**

- 육교와 회전교차로를 자연스럽게 연결하여 사람들이 편리하게 이동할 수 있는 보행로 조성을 목표로 함.
- 이 연결로는 **상권 활성화와 유동인구 흐름 개선**을 동시에 고려하여 설계함.

05 최종 활성화 방안 제안

(3) 사업구역 지정



- 사업 내용

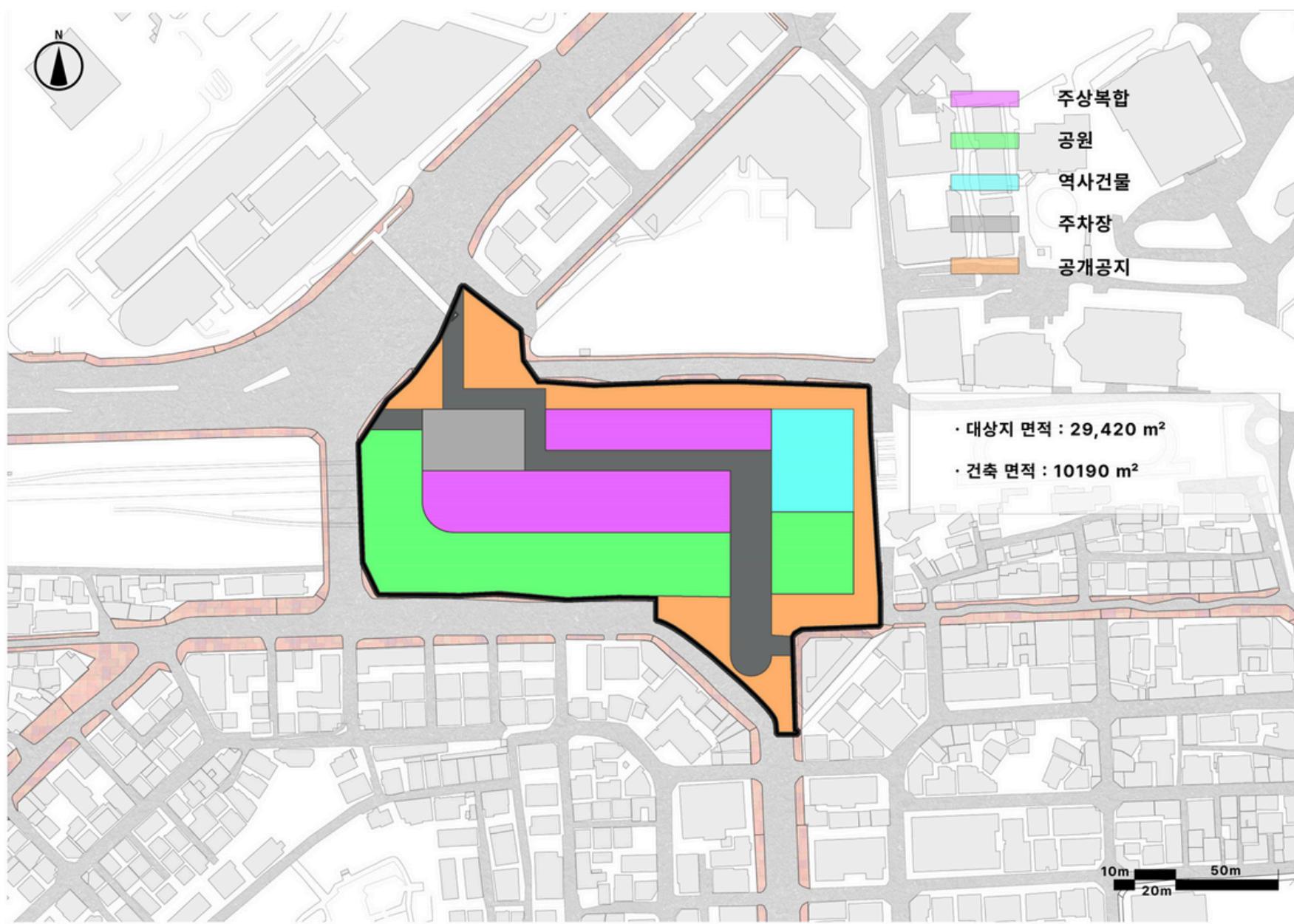
- : 기존 건물 재건축
- : 지상 보행로 조성을 위한 사업 구역 설정

- 대상지 면적

- : $29,420\text{m}^2$

05 최종 활성화 방안 제안

(4) 토지이용계획도



- **보행로 지정**
 - 필지 내 주요 동선을 따라 **보행로 배치**
- **저층 상가 구성**
 - **보행로 양쪽에 저층 상가를 조성**해 상가와 보행로의 활성화 유도
- **녹지 조성**
 - **상가 전면에 녹지 공간을 최대한 확보**하여 쾌적한 보행환경 제공
- **교통 계획**
 - **주차장 후면 배치 및 보차 분리**로 보행자 안전 확보

05 최종 활성화 방안 제안

(5) 최종 개발안_저층 상가



① 보행로 및 상가 활성화

- 보행로를 지정하고 양쪽에 저층 상가 배치
- 보행자 동선을 따라 상업적 활용 극대화

② 쾌적한 환경 조성

- 저층 상가 전면에 녹지를 최대한 확보
- 보행자와 상가 이용자 모두를 위한 쾌적한 환경 제공

③ 교통과 보행 안전 강화

- 주차장 후면배치로 차량과 보행자 동선 분리
- 보차분리를 통해 보행자의 안전을 우선적으로 고려

05 최종 활성화 방안 제안

(5) 최종 개발안_상층 주거동



① 상가동 옥상 녹화

- 지상층 공원에서 옥상공원으로 연결된 녹지 공간 조성
- 주민과 방문객 모두 이용 가능한 **다층적 공원 설계**로 쾌적한 환경 제공

② 건물 디자인 개선

- 기존 거대한 건물 Mass를 벗어나, 주거동을 **두 개로 분리**하여 공간감 확보
- 주변 환경에 조화로운 설계로 **후면 초등학교와 이면도로 환경 개선**

05 최종 활성화 방안 제안

(5) 최종 개발안_청년주택 전경



05 최종 활성화 방안 제안

(5) 최종 개발안_공급계획

대지면적	29,420m ²
건축면적	10,200m ²
연면적	58,212m ²
건폐율	34%
용적률	199.84%

• 상가동 계획

가로6m x 세로6m 모듈 내에서 자유롭게 구성 가능
최대 144개실 입점 가능

• 주거동 계획

- ① 30m² 실: 총 375 실
- ② 50m²실: 총 140실
- ③ 120m²실: 총 25실

총 540실 구성

B동 상층부 입주자 전용 커뮤니티 공간
층별 300m² 총 900m²구성



06 기대효과

06 기대효과

공공 부문에서의 기대효과

주거 안정성
강화

방치된 건물
문제 해결

세수 증가

- 청년층에게 상대적으로 **저렴한 주택을 제공함**으로써 주거 불안을 해소하고 사회적 안정성을 높임.
- 방치된 건물을 주거 공간으로 전환 함으로써 **도시 미관이 개선됨**.
- **범죄와 환경 문제를 해소**하는데 효과적임.
- 빈 건물을 활성화하면 **임대료나 주택 소유세** 등 세원이 확대됨.
- 청년들의 **경제활동 증가**로 지역 소비 및 세수가 늘어날 가능성이 높음.

06 기대효과

민간 부문에서의 기대효과



- 청년주택 공급은 **주변 지역의 부동산 가치와 상권 활성화를 촉진할 수 있음.**
- 젊은 인구의 정주시간이 늘어나 **소비 중심지가 형성되고**, 이에 따라 **민간 투자 매력이 증가함.**
- 빈 건물을 개조하거나 리모델링 하는 과정에서 건설업, 인테리어, 서비스업 등 **관련 분야에서 일자리가 창출됨.**
- 주택 운영 및 관리에서도 추가적인 고용 기회가 발생함.
- 청년 주택 주변에서 **카페, 식당, 문화시설 등이 활성화 가속되며** 민간 기업에도 기회를 제공함.
- 이는 지역경제를 활발하게 만들고, 지속가능성을 높이는 계기가 됨.

자료 출처

- 연세춘추 (2024). 「기획: 13년째 유령건물 신촌 민자역사의 속사정」. <https://chunchu.yonsei.ac.kr>.
- 헤럴드경제 (2024). 「18년째 신촌 한복판 텅텅 빈 유령건물… 도대체 무슨 일이? [부동산360]」. <https://biz.heraldcorp.com>.
- 매일경제 (2024). 「청춘의 상징 신촌·이대 거리는 지금」. <https://www.mk.co.kr>.
- 경향신문 (2024). 「신촌의 영끌 건물주… 임대료 수백씩 낮춰도 공실 공실」. <https://www.khan.co.kr>.
- 한국경제 (2024). 「이성현 서대문구청장 '신촌 일대 재개발… 청년 스타트업 유치할 것'」. <https://www.hankyung.com>.
- 중앙일보 (2017). 「올해 말 허가 만료되는 민자역사 3곳의 운명은 원상회복·국가귀속·허가연장 모두 논란」. <https://www.joongang.co.kr>.
- 조선비즈 (2021). 「서울시 1호 기숙사형 역세권 청년주택 입주… 보증금·월세 無」. <https://biz.chosun.com>.
- 철도 민자역사 점용허가기간 만료 시 처리방안 및 그에 따른 위탁기관의 역할정립 연구 (PDF 파일, 개인 소스에서 다운로드).
- 조선부동산 (2023). 「이대·연대 코앞에 두고도 폭망…1200억 들인 유령건물 신촌 민자역사」. <https://realty.chosun.com>.

THANK YOU

감사합니다