

신촌지역중심 도시환경정비구역결정 및 정비계획
수립을 위한 의견청취안 검토 보고서

2013년 1월 21일

마포구의회 복지도시위원회
전문위원 김은모

신촌지역중심 도시환경정비구역결정 및 정비계획 수립을 위한 의견청취안 검토보고서

1. 안건명

- 신촌지역중심 도시환경정비구역결정 및 정비계획수립을 위한 의견청취안

2. 제출일자 및 제출자

- 2013년 1월 8일(火), 마포구청장

3. 위원회 회부일자

- 2013년 1월 10일(木)

4. 관련법령

- 도시 및 주거환경정비법(2012.8.2.법률 제11293호)제4조 (정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)제1항

5. 검토의견

- 본 건은 「2020년 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시환경정비사업부문)재정비 (서울시 고시 제2010-101호 : 2010.3.18)의 일환으로 마포구 신촌지역중심 도시환경정비 예정구역으로 지정됨에 따라, 마포구 노고산동 106번지 일대 종전 면적 78,000㎡에 3,000㎡를 추가 편입하여 81,000㎡로 확대 지정하여, 1) 양화로변 상업가로 및 웨딩의 거리 등 기존 노선형 상업가로는 집중되어 있는 신촌 로터리 변을 상업 핵심지구로 조성, 2) 상업 및 업무시설의 개선

및 확충을 통한 서북권의 고용기반을 제공, 3) 문화 및 관광기능을 지원하는 기능을 조성, 4) 상업 등의 용도와 주거기능을 혼합한 복합 주거기능으로 개선하고자 함.

- 본 구역의 사업계획은 용도를 일반상업지구에서 일반상업, 준 주거, 제2-3종 일반주거지역으로 변경하여 판매시설, 업무시설, 주거시설을 신축하는 사업으로 용적률은 750.8 %로 계획하고, 정비기반시설(도로, 주차장, 소공원, 광장, 문화시설)의 변경을 포함하는 건축시설계획(건축물의 주용도가 판매, 업무, 관광숙박, 문화, 집회 등)변경이 포함된 사업임.
- 또한 도시환경정비계획 수립을 위하여 2012. 6. 25. ~ 7. 9. 까지 서울시 도시정비과 등 관련부서 및 유관기관과 협의를 거쳐 보행자 우선도로를 보행자 전용도로로 설치, 서강역과 서강대와의 공원녹지 연계 등 주민을 위한 편의를 위해 일부 계획을 변경하였고, 이어 2012. 8. 31. 주민설명회를 개최하고 2012. 8. 30. ~ 10. 2. 까지 주민공람 실시결과, 총 16건이 접수되어 2012. 10. 25. 주민공람 및 공람의견 심사를 한 바, 1) 4-2획지 중 병원은 사업추진의사가 없으므로 별도의 획지 분할에 대하여 이를 반영하고, 2) 3-2획지는 관광숙박 및 주상복합시설을 주용도에 추가하기로 하는 의견은 채택하고, 나머지 14건은 불채택 되었음.
- 주요 세부내용은
 1. 신촌지역중심 도시환경정비사업은 지하철 2호선 신촌역과 경의선 서강역 및 양화로 주변의 간선도로가 인접한 매우 양호한 교통 인프라와 도심지에 서강대, 연세대 등의 우수한 교육기관이 함께 위치하고 있고, 인근 와우산 및 노고산 녹지를 보유하고 있어 다른 지역에서는 볼 수 없는 신촌지역만의 특색 있는 개성이

뚜렷한 지역으로 이 지역의 특성을 개발하여 관광거점으로서 육성 및 지역중심의 도시기능 증진을 위한 판매·업무기능과 기존의 주거기능 및 대학과 연계된 교육·문화기능을 도입하여 상업·업무·관광숙박용지(8.8%), 상업·업무복합용지(17.2%), 혼합서비스용지(12.0%), 주거복합용지(18.1%), 존치지역(18.1%), 정비기반시설용지(25.8%)로 계획하였으며 기반시설의 순부담률은 국·공유지를 제외하고 16.7%로 계획되었음.

2. 본 구역은 마포구 노고산동 106번지 일대(면적 : 76,079㎡)로 용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준(2010.6)」에서 정한 기준·허용용적률에 따라 상업지역 기준용적률 300% ~ 600%, 허용용적률 630% ~ 800%, 준주거지역 기준용적률 300%, 허용용적률 360%를 적용하였고 상한용적률은 「2020년 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획재정비 (도시환경정비사업부문)」에서 정한 도심부 상업지역 상한용적률 1,000%를 적용하였음.
3. 건축물의 최고높이는 신촌 로타리변 상업지역은 높이 100M, 이면부 및 준주거지역 인접 상업지역은 경우는 80M, 준주거지역 60M로 단계별로 높이계획을 적용하였고, 특히 경의선변의 경관 관리를 위해 경의선변 획지의 경우 건축선 8M와 경의선변 30M구간은 고층부 벽면 한계선을 통해 건축물 높이를 30M로 계획하였고, 이에 따라 높이가 제한되는 지역은 건폐율을 10% 완화하도록 계획되었음.
4. 도시계획시설은 기존의 도로폭원 6M ~ 8M => 10M ~12M로 확폭하여 보도를 조성하고 이면부 지역의 보행자 전용도로로 결정하여 결절부에 광장을 조성하도록 계획하고, 소공원 2개소(2,550㎡),

문화시설(박물관 등) 2개소(800㎡), 주차장 1개소(890㎡)를 새로이 설치하는 것으로 계획되었음.

- 검토의견으로는 본 사업구역의 정비구역지정 및 정비계획수립의 목적은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 토지의 효율적 이용 및 지역중심기능의 회복과 상권 활성화에 있는 바, 본 구역은 입지 특성상 신촌지역중심 역할을 수행을 위한 지역 특화 거점 조성 및 인근 개발지와 기능이 잘 어울리는 복합개발로 효율적인 토지이용 및 건축물 정비계획을 수립하여 지역중심으로서의 도시기능 회복에 중점을 두도록 계획하여야 할 것임.
- 또한 이 지역은 타 지역과는 달리 교통 및 교육 등의 여건이 양호한 도심지로서 외국인 관광객을 위한 관광인프라 구축 및 대학기반 관광거점에 걸맞는 상징적인 지역이 될 수 있도록 대상지의 입지적 특성과 주변여건을 고려한 건축물 공간배치, 공개공지내 시설물 및 문화시설 등 합리적인 계획을 유도하여 도시경관 증진 및 쾌적한 주거환경 조성이 될 수 있도록 보다 많은 관심을 기울여야 할 것임.
- 신촌로터리는 도심에 위치한 5거리 중심지로서 향후 사업추진시 인근 지역의 교통체증으로 도로와 보행로가 매우 혼잡한 지역으로 될 것으로 사료되며, 특히 주요 보행동선(서강역, 서강대 등)및 경의선 공원화 사업 구간과 연계된 공원과 보행환경 개선 등 도시환경정비 사업시 보다 세심한 주의를 기울이는 등 사업추진에 만전을 기울여야 할 것이며, 주민공람 실시 결과 제출된 채택되지 않은 일부주민들의 민원에 대하여도 해결 방안은 없는 지 보다 적극적인 검토가 필요 할 것으로 사료 됨.