

자료제공 : 2024. 3. 5.(화)

이 보도자료는 배포 즉시 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 도시공간본부 도시재창조과

도시재창조과장

신윤철

2133-4630

역세권활성화팀장

장수진

2133-4653

사진없음 사진있음 쪽수 : 10쪽

누리집

<http://urban.seoul.go.kr>

상단 <알림마당> → 우측 <자료실>

역세권 활성화 '주요 간선도로변'까지 확대... 콤팩트시티 신호탄 쏜다

- 서울시, 역세권 활성화 사업대상지에 간선도로변 중 '노선형 상업지역'까지 확대
- 창의혁신 디자인·관광숙박시설·친환경 건축물 등 도입 시 용적률 인센티브 부여
- 도시정비형 재개발 동의율 확대·공개공지 의무화 등 신속한 사업위해 규정 보완
- 시 "3월, 사업설명회 개최... 잠재력 큰 역세권 고밀개발 통해 도시경쟁력 강화"

서울시는 지하철역 주변을 고밀·복합개발하여 직주근접 콤팩트시티를 실현하기 위한 「역세권 활성화사업」의 대상지를 주요 간선도로변까지 확대한다고 밝혔다. 역세권에 이어 간선도로변 복합개발 활성화로 서울 도시공간 대개조의 한 축을 담당케 한다는 목표다.

역세권 활성화 사업은 지하철역 승강장 350m 이내의 가로구역에 해당하는 부지의 용도지역을 상향하여 용적률을 높여주고, 증가한 용적률의 50%를 공공기여 받아 지역에 필요한 시설을 확충하는 사업이다.

○ 민간사업자는 토지가치 상승으로 사업성을 높일 수 있고, 공공은 지역 필요 시설을 공급하여 민간과 공공이 서로 윈윈(WIN-WIN) 하는 대표적인 사업으로 관심이 높아지고 있다.

□ 시는 지난해 8월 지하철역 승강장 경계로부터 250m 이내였던 역세권 사업대상지 기준을 중심지 체계상 지역 중심 이상 및 환승역의 경우 350m 이내로 확대하는 내용으로 운영기준을 1차 개정된 바 있으며, 금번에 2차 개정을 시행하게 됐다.

□ 이번 개정의 주요 내용은 ① 간선도로변의 노선형 상업지역을 대상지에 포함하고, ② 관광숙박시설, 친환경 건축물에 대한 용적률 인센티브를 추가 도입하여 사업 활성화 및 안정적 사업추진 방안을 마련한 것이다.

<① 간선도로변 ‘노선형 상업지역’ 정비·활성화>

□ 먼저, 간선도로변 중 노선형 상업지역을 포함하는 가로구역을 사업대상지에 포함한다.

○ 주요 간선도로변에 떠 모양으로 지정된 ‘노선형 상업지역’은 양호한 개발 여건에도 불구하고 그동안 건축 규모 및 배치 제한, 도시기능 연속성 부족, 기형적 건축물 양산 등 불합리한 토지이용으로 장기간 미개발돼 지역 환경 낙후의 원인으로 지목되어 왔다.

- 둘 이상의 용도지역이 중첩되어 있는 ‘노선형 상업지역’을 하나의 용도지역으로 변경 가능토록 하였으며, 일반상업지역으로 상향 시에는 ‘복합용도’ 도입을 의무화했다.

* 복합용도 : 전체 용적률의 50% 이상 업무시설(오피스텔 제외) 또는 관광숙박시설 설치

- 아울러, 기존 지하철역 승강장 350m 이내 지역에 대해서도 입지 특성에 따라 용도지역 최대 2단계(위원회 인정 시 3단계) 변경이 가능하던 기준을 입지 특성 충족 및 복합용도 도입 시 최대 4단계 까지 변경이 가능토록 하였다.

<② 용적률 인센티브 추가 도입>

- 다음으로 창의·혁신디자인, 관광숙박시설, 친환경 건축물을 적극 유도하기 위한 용적률 인센티브 항목을 추가 도입했다.
 - 창의·혁신디자인 선정 및 특별건축구역 지정하여 최대 110%p 이내의 상한 용적률을 가산한다.
 - ‘외래관광객 3천만 관광도시’를 목표로 충분한 숙박시설 공급을 위해 ‘노선형 상업지역’ 일대의 용도지역 상향과 함께 관광숙박시설을 도입하는 경우 1.2배 이하의 범위에서 용적률을 추가하여 가산하는 기준을 포함했다.
 - 또한 탄소 중립, 에너지 자립 등 글로벌 정책 환경에 발맞춘 스마트 친환경 건축물 유도를 위해 제로에너지건축(ZEB)·녹색건축인증·지능형건축물(IBS) 도입 시에도 용적률을 추가로 가산할 수 있도록 했다.

□ 이와 더불어 사업 추진과정에서 도출된 문제점을 보완하여 대상요건 등을 재정비해 안정성을 확보, 신속한 사업추진을 도모할 계획이다.

- 도시정비형 재개발사업의 대상지 선정을 위한 지원자문단에서 인정하는 구역면적 완화 요건에 3만 m^2 상한 규정을 신설하고, 대상지 선정 신청 시 동의율 50% 이상을 확보하도록 하며, 「2030 도시주거환경정비기본계획」의 정비구역 지정요건 중 최소필지, 저밀이용, 신축 비율 등 요건을 추가하여 무리한 구역 확대로 인한 주민 동의율 저조 등 주민 갈등 및 사업 지연 요소를 최소화해 나갈 계획이다.
- 「도시계획변경 사전협상 운영지침」상 5천 m^2 이상의 협상 대상지 요건을 갖춘 지역은 역세권 활성화사업 대상지에서 제외하여 유사사업간 사업대상 구분을 명확히했다.
- 또 「주택법」에 따른 주택조합이 사업을 추진할 때에는 주택조합 설립인가 이후 대상지 신청이 가능하도록 신청요건을 강화해 지역 주택조합원 피해 방지 및 원활한 사업추진을 도모하도록 했다.
- 그 밖에 보행녹지공간 확보를 위해 공개공지 조성을 의무화해 정 원도시 서울 구현을 위한 쾌적한 도시 환경 개선 기반을 마련하는 등 시의 정책실현을 위하여 운영기준을 구체화했다.

□ 시는 이번 개정사항 및 그간 추진된 사업 사례 등을 공유하는 사업 설명회를 3월 중 개최하여 사업 활성화를 촉진한다.

- 이번 설명회를 통해 자치구·민간의 적극적인 사업 참여를 유도하

고, 역세권 활성화 사업의 원활한 추진을 위한 노하우도 공유할 예정이다.

- 조남준 도시공간본부장은 “역세권 활성화 사업은 발전 잠재력과 파급력이 큰 지하철역 주변을 개발하여 직주근접 콤팩트시티(고밀복합도시)를 실현하는 사업으로, 노선형 상업지역을 활용한 국제 업무 및 관광인프라 조성을 통해 「서울 공간 대개조」 실현 및 글로벌 도시경쟁력이 강화될 것으로 기대한다”며 “사업의 지속적인 확대 추진에 박차를 가하겠다”고 말했다.

붙임 1

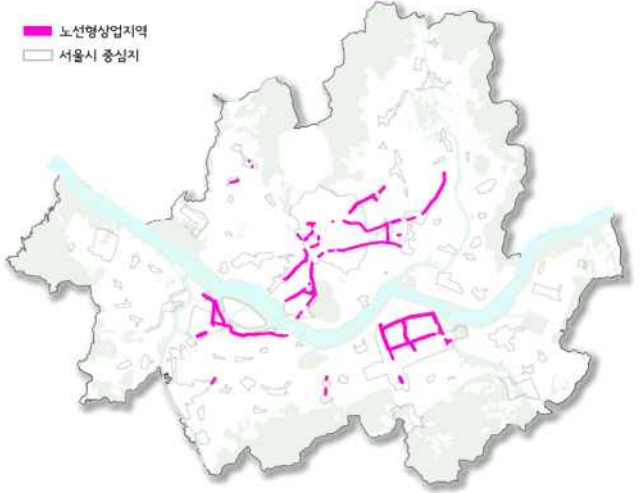
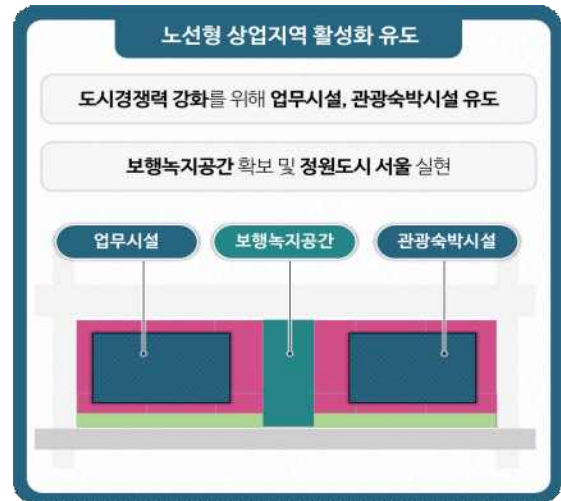
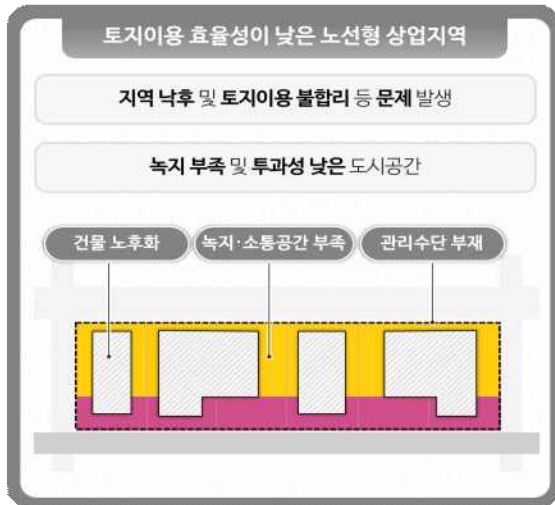
운영기준 주요 개정 내용

구분	주요 내용		
	현행	개정	
① 공통사항	① 사업 대상	(관련 규정 없음)	·단서 신설: 5,000㎡ 이상의 시전협상 대상지 요건을 갖춘 지역은 사업 대상지에서 제외
	② (지역)주택조합	·지구단위계획 수립 시 동의요건 적용	·주택조합설립인가 이후 대상지 신청 가능
	③ 사업 변경 절차	(관련규정 없음)	·결정고시 이후 지원 자문단 자문을 거쳐 사업계획 변경 절차 이행 (경미한 변경인 경우 자문단 자문 생략가능)
	④ 용도지역	·역세권 : 최대 2단계 변경 가능- 위원회 인정시 3단계 변경 가능	·역세권 : 최대 2단계 변경 가능 - 위원회 인정시 3단계 변경 가능 - 사업 대상지 입지특성 충족, 복합용도 도입 시 4단계 가능
	⑤ 용적률 완화	·창의혁신 도입 시 용적률 완화	·창의혁신, 관광숙박시설 도입, 친환경 인증 시 용적률 완화
	⑥ 주민공동시설	·주택건설기준에 따른 설치 대상이 아닌 100세대 미만인 경우 : 100㎡ 이상 설치	·주택(준주택 포함)을 건설하는 경우로서 주택건설기준에 따른 설치대상 아닌 경우 : 100㎡ 이상 설치
	⑦ 녹지조성	(관련규정 없음)	·모든 용도 건축물에서 공개공지등 의무 설치(조경 면적 미포함 가능)
	⑧ 공공시설등 설치기준	·공공기여계획 중 시설 용도, 규모 등 변경은 구 심의(자문)을 통해 경미한 변경 가능	·공공기여계획 중 시설 용도, 규모 등 변경은 결정권자가 동의하는 경우 구 심의(자문)을 통해 경미한 사항으로 변경 가능
	⑨ 공공기여시설 우선순위	(관련규정 없음)	·결정권자의 정책실현 등을 위한 필요시설 공공기여 계획에 우선 반영
	⑩ 공공시설등 설치비용	·공공시설등 설치비용 관련 규정 준용	·공공시설등 설치비용 납부시점 : 착공신고 수리일 (분할지연시, 착공신고 수리일부터 법정이율 가산토록 협약 체결내용에 포함)
	⑪ 감정평가	(관련규정 없음)	·감정평가 시행 : 건축심의 이전 ·감정평가 기준 시점 : 종전 감정평가는 대상지 선정 신청 이전, 종후 감정평가는 계획 결정 고시일 기준 ·재감정평가 실시기준 마련 등
	⑫ 행정사항	(관련규정 없음)	·경과규정 등 적용
② 간선도로변 '노선형 상업지역' 관리	① 사업 대상 확대	(관련규정 없음)	·간선도로변: 역세권 외 노선형 사업지역 포함하는 가로구역 전체 또는 일부
	② 용도지역 조정	(관련규정 없음)	·일반상업 이내 하의 용도지역으로 변경 가능 ·지역중심 이상 : 일반상업 이내 변경 가능 (일반상업지역 상향시 복합용도 도입 의무) ·지구중심 이하 : 준주거 이내 변경 가능 (복합용도 도입 시 근린상업지역 상향가능)
③ 도시정비형 재개발사업 제도개선	① 면적요건	·1,500㎡ 이상 10,000㎡ 이하(다만, 위 면적 요건 외 대상지는 지원 자문단인정 시 가능)	·1,500㎡ 이상 10,000㎡ 이하(다만, 위 면적 요건 외 대상지(도시정비형 재개발사업으로 추진하는 경우 30,000㎡ 이하)는 지원 자문단인정 시 가능)
	② 동의 요건	·토지 등 소유자의 30% 이상 동의	·토지 등 소유자의 50% 이상 동의
	③ 상위계획 반영	·법·시행령 및 조례에 따른 입안대상지역에 부합 시 사업 가능	·법·시행령 및 조례에 따른 입안대상지역 에 부합하고, '2030 도시주거환경정비기본계획, 정비구역 지정요건 충족 시 사업 가능

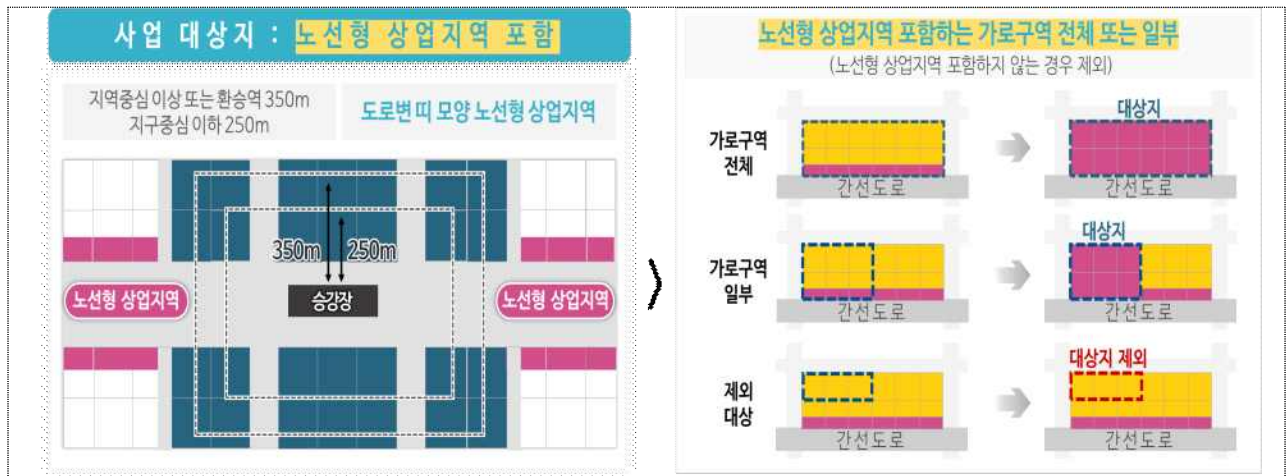
붙임2 주요 개정 내용 설명 자료

○ 간선도로변 노선형 상업지역 활성화 방안

구분	노선형 상업지역 현황
도심권	율곡로, 충무로, 통일로, 만리재로, 한강대로, 원효로
동북권	왕산로, 청계천로, 보문로, 동소문로
동남권	도산대로, 강남대로, 언주로, 봉은사로, 영동대로, 서초대로, 테헤란로
서북권	은평로
서남권	영등포로, 영중로, 사당로
합계	약 94.9만㎡

[사업 대상 예시]



○ 대상지별 용도지역 변경 범위

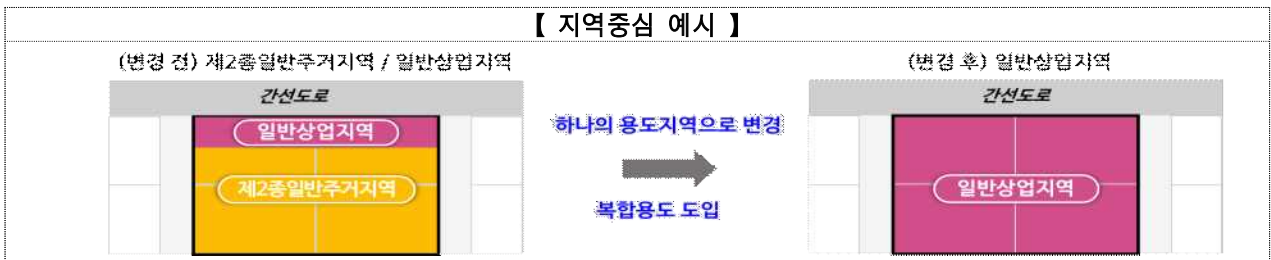
['간선도로변'의 용도지역 변경 범위]

【 아래 표의 범위 이내에서 】

- 지역 균형 발전, 지역별 사업여건 등 고려하여 위원회 심의를 통해 하나의 용도지역으로 변경 가능
- ※ 일반상업지역 상향 시 '복합용도' 도입 의무

중심지 체계	최대 용도지역 변경 범위	복합용도 도입 해당 시
도 심	일반상업지역 이내	-
광역중심	일반상업지역 이내	-
지역중심	일반상업지역 이내	-
지구중심	준주거지역 이내	심의를 통해 근린상업지역까지 허용
비중심지	준주거지역 이내	심의를 통해 근린상업지역까지 허용

【 지역중심 예시 】



['역세권'의 용도지역 변경 범위]

【 아래 표의 범위 이내에서 】

- 최대 2단계 변경 가능
- 3단계 상향의 당위성을 위원회에서 인정하는 경우 최대 3단계까지 변경 가능
- 입지특성 충족(역 인접부 또는 간선가로 연결부)하면서 복합용도 도입(전체 용적률의 50% 이상 업무시설(오피스텔 제외) 또는 관광숙박시설 설치) 시 최대 4단계까지 변경 가능

중심지 체계	(1) 최대 용도지역변경 범위	(2) 역 인접부·간선가로 연결부 해당 시
도 심	일반상업지역 이내	심의를 통해 중심상업지역까지 허용
광역중심	일반상업지역 이내	심의를 통해 중심상업지역까지 허용
지역중심	일반상업지역 이내	-
지구중심	근린상업지역 이내	심의를 통해 일반상업지역까지 허용
비중심지	준주거지역 이내	심의를 통해 근린상업지역까지 허용

현 행

- 역세권 기능 확보, 공공기여시설 설치 필요성 등 제시하여 위원회 인정 시 최대 3단계 변경가능

개 정

- 역세권 기능 확보, 공공기여시설 설치 필요성 등 제시하여 위원회 인정 시 최대 3단계 변경가능
- 사업 대상지 입지특성 충족하고, 복합 용도 도입하여 위원회 인정 시 최대 4단계 변경가능

【 지구중심 예시 】

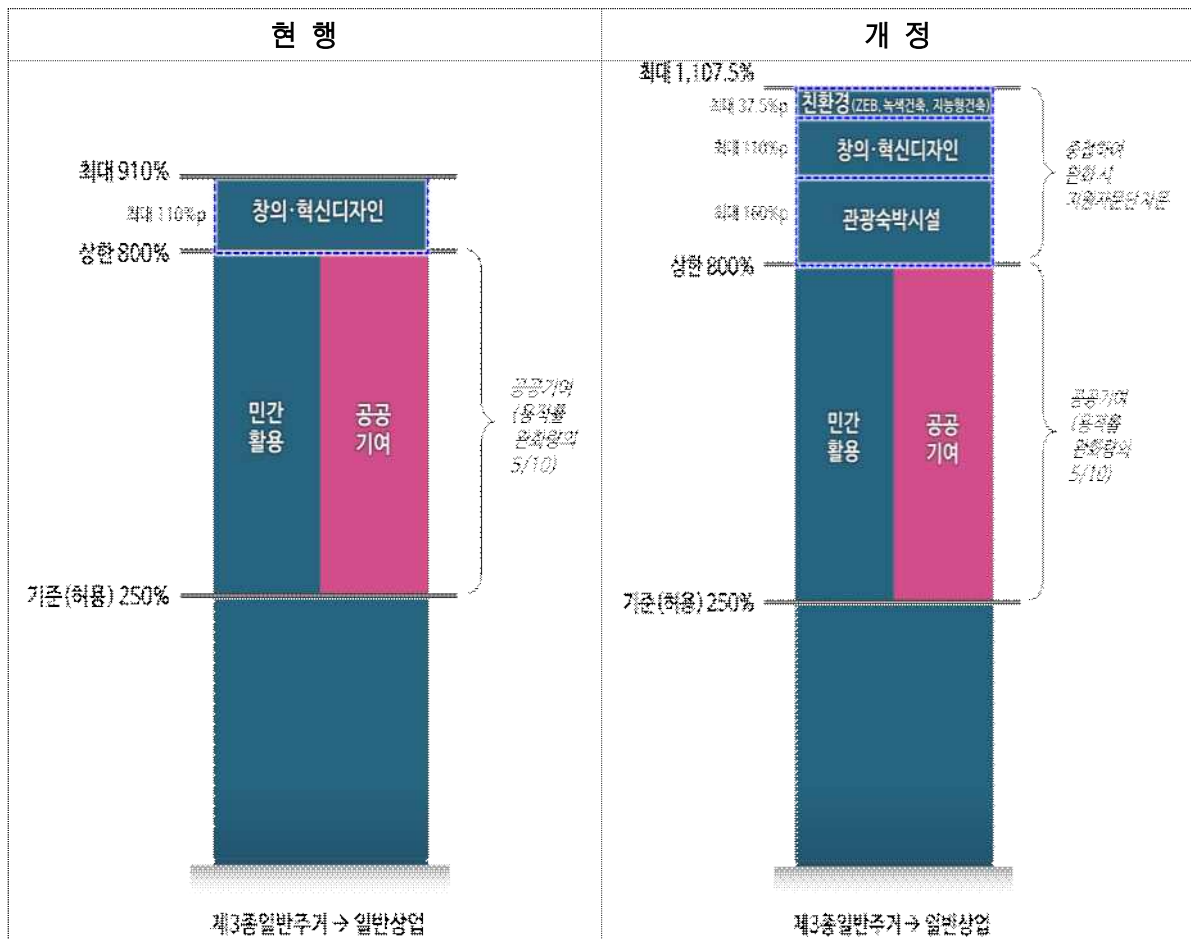


【 지구중심 예시 】



- 용적률 완화: 관광숙박시설 등 적극 도입을 위해 인센티브 제공
 - 관광숙박시설 및 친환경 건축물 인증 시 용적률 완화 추가
 - ▶ 관광숙박시설(상한용적률의 1.2배), 친환경·지능형 건축물 인증(허용용적률의 15%)
 - 중첩하여 완화 시 지원자문단 자문을 통해 적정성 검토

[용적률 인센티브 예시]



붙임3 | 역세권 활성화사업 추진 현황 및 실적

○ '19년 시범사업을 시작으로 현재 총 40개 대상지 선정 사업 추진 중

구 분	선정개소	도시관리계획 진행현황		
		관리계획 완료	절차진행 중	구상(안) 마련
합 계	40	15	2	23
시범사업 ('19.)	5	5	-	-
확대사업 ('20.)	8	7	-	1
수시선정('21~)	27	3	2	22

○ 도시계획을 완료한 15개소를 통해 공공기여시설(임대상가·사무실, 지역 필요시설) 31개소(약 57,508㎡), 공공임대주택 769세대(약 101,531㎡)를 확보했으며, 그 중 지역 필요시설로는 키움센터, 주민센터, 보건지소, 문화시설 등 25개소(약 43,983㎡) 확보

공공기여시설				공공임대주택
소계	임대상가	임대오피스	지역필요시설	
31개 57,508.1㎡	2개 2,344.6㎡	4개 11,180.3㎡	25개 43,983.2㎡	769세대 101,531.2㎡

○ 도시관리계획완료 15개소 중 첫 사례로 미아역세권이 '23. 1월 착공되어 '26년 상반기 준공예정이며, 보라매역세권이 '23. 12월 착공, '26년 하반기 준공 예정임. 공릉역 등 6개 역세권이 올해 착공 준비 중임.

[미아 역세권활성화사업]

