
2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 변경
- 도시정비형 재개발사업부문 -
[역세권 활성화사업 정비예정구역 지정 의제]

2020. 1.

목 차

I 개 요

- 1. 계획의 배경 및 목적 3
- 2. 계획의 성격 3
- 3. 정비예정구역 지정(의제)시 기대효과 4
- 4. 계획의 목표 4
- 5. 계획의 범위 4

II 정비예정구역 지정(의제)대상 범위

- 1. 정비예정구역 검토 방향 5
- 2. 정비예정구역 지정(의제) 대상 5

III 역세권 활성화사업

- 1. 정의 및 개념 7
- 2. 운영기준 7

IV 기본계획 변경(안)

- 1. 정비예정구역 지정 9

I 개 요

1. 계획의 배경 및 목적

- 그간 서울은 도시화 및 급격한 성장에 따라 시가지의 외연적 확장이 진행되었으며, 자동차 통행 및 탄소발생량 증가에 따른 환경오염과 이상기후 현상이 일상이 된 현실로 인해 2030 도시기본계획이 지향하는 대중교통 중심의 직주근접 및 에너지 절약형 공간구조 실현이 필요한 상황임.
- 또한, 역세권을 육성 및 관리하기 위한 다양한 노력들이 있었으나, 개발가능지의 고갈로 인한 주택공급위주의 편중된 정책으로는 역세권 중심의 공간구조 실현에 한계가 있음.
- 따라서, 대중교통과 도시활동이 집약된 역세권내 복합개발을 통해 지역활력 증진 및 일자리 창출과 다양한 지역 필요시설을 확충할 수 있는 도시계획적 차원의 실현수단을 마련하고 역세권을 대중교통 및 고용, 시민생활의 중심으로 육성·활성화하여 콤팩트시티의 도시공간구조를 지향하고자 함.

2. 계획의 성격

가. 법적 지위

- 본 도시정비형정비기본계획은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 동법 시행령 제5조의 규정에 의해 수립되는 도시·주거환경정비기본계획 중 도시정비형재개발사업 부문에 관한 법정계획이다.
- 본 도시정비형정비기본계획은 역세권 활성화사업 정비예정구역(의제)에 한하여 정책방향을 제시하고 있으며, 역세권 활성화사업에서 정한 정비예정구역(의제) 대상사업은 본 역세권 활성화사업에서 제시한 정책방향으로 추진되어야 한다.
- 다만, 역세권 활성화사업에서 제시하지 아니한 사항에 대해서는 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획-도시정비형재개발사업 부문」을 준용한다.

나. 구속력

- 본 도시정비형정비기본계획은 역세권 활성화사업지역내 해당구역에 대한 도시정비형재개발사업의 기본적인 정책방향을 정하는 계획으로서, 본 계획에서 정한 정비예정구역(의제)을 대상으로 도시정비형재개발 정비구역을 지정하고 정비계획을 수립하는데 구속력을 지닌다.

다. 도시정비형정비기본계획의 수정보완

- 서울시에서는 2016년 「2025 서울시 도시·주거환경정비 기본계획」을 수립한 바 있으나, 이후 도시계획 관련 법제 및 서울시 정책변화에 따라 역세권 활성화사업지역내 도시정비형 정비예정구역(의제)인 해당구역을 도시정비형재개발사업으로 추진토록 도시정비형정비기본계획을 변경하는 계획에 해당한다.

3. 정비예정구역 지정(의제)시 기대효과

- 역세권 복합개발을 통한 일자리 및 다양한 지역필요시설 확충으로 지역경제 활성화 및 시민생활 서비스 개선 가능
- 노후·낙후블록 정비 및 공용주차장 확보 및 보행환경 개선 등 안전하고 쾌적한 역세권 보행환경 조성이 가능하며, 대중교통 중심의 균형적 도시성장을 도모 할 수 있을 것으로 기대됨

4. 계획의 목표

- 도시계획현장 및 2030 서울플랜의 비전과 방향을 토대로 “Compact City, 서울 조성을 위해 활기차고, 편리하고, 쾌적한 시민생활의 중심, 新역세권” 조성을 목표로 함.



5. 계획의 범위

- 시간적범위 : 목표연도 2025년
- 공간적범위 : ‘2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획’에서 정한 정비예정구역 범위 및 역세권 활성화사업지역

II 정비예정구역 지정(의제)대상 범위

1. 정비예정구역 검토방향

가. 정비예정구역 선정기준

- 2025기본계획 수립 시 정비예정구역은 검토범역 설정 및 2가지 이상의 최소한의 지정검토기준을 만족하는 지역에 한하여 별도분석을 통해 결정되어 있다.
 - [검토범역] 용도지역상 상업지역, 준주거지역, 준공업지역을 대상으로 지구중심 이상 지역에 대하여 역중심 반경 500m이내 지역(기초블럭 단위) 또는 인접한 지구단위계획에 포함되는 지역
 - [검토기준] 다음 기준 중 2가지 이상 만족하는 지역에서 10년 이내 신축 건축물비율 15%이상인 기초블럭단위 제외
 - ▶ 노 후 도 : 30년이상 경과건축물 비율 30%이상
 - ▶ 과소필지 : 150㎡미만 필지비율 40%이상
 - ▶ 저밀이용 : 2층이하 건축물 비율 50%이상

나. 또한, 서울시 정책사항에 따라 관련계획에서 요구하는 지역에 대해서도 정비예정구역을 확대한다. 단, 관련계획에서 전략적으로 육성이 필요한 지역에 대해서는 정비예정구역의 지정을 의제하는 것으로 반영하도록 한다.

2. 정비 예정구역 지정(의제) 대상

- 역세권 공공임대주택 공급지역, 도시재생활성화지역내 정비사업 필요 지역, 준공업지역 종합발전계획상 전략재생형지역 등
- (추가)역세권 활성화사업 요건을 만족하는 지역.

Ⅲ 역세권 활성화사업

1. 정의 및 개념

- 컴팩트시티의 도시공간구조를 실현하기 위하여 역세권 복합개발을 통해 역세권을 대중교통 및 시민활동의 중심으로 활성화하면서 공공임대시설(주택, 점포) 등 지역필요시설을 건립하기 위한 사업



- 증가용적률의 50%를 지역 활성화를 위한 필요시설로 공공기여
 - 공공임대산업시설, 공공임대점포, 공공임대주택, 공용주차장, 문화시설 등



- 공공기여 이외 증가용적률은 주거·상업·업무 등 다양한 용도로 민간 활용

2. 운영기준 ※세부사항은 「역세권 활성화사업」 별도 운영기준에 따름.

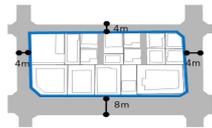
가. 사업대상지 기준

- 역세권 범위
 - 승강장 경계부터 반경 250m 이내에서 가로구역 기준으로 정한 지역
- 용도지역
 - 주거지역 중 제2종일반주거지역(7층이하 포함), 제3종일반주거지역 및 준주거지역
 - 상업지역 중 근린상업지역 및 일반상업지역
 - ※ 녹지·전용~제1종일반주거·준공업·유통상업지역, 역사도심계획 특성관리지구 등 배제
- 대상지 요건(3가지 요건 모두 충족)
 - 도로 요건 : 2면 이상 폭원 4m 도로+1면 이상 8m 도로 접한 블록(필지)

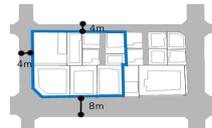


- 면적 요건 : 3,000m² 이상 블록 전체 또는 블록의 1/2이상
또는 1,000m² 이상 대규모 토지 및 대규모 토지 포함 블록
- 노후도 요건 : 사업유형별 노후도 기준 충족
대상지 내 4층 이하 건축물이 1/2 이상(단일 필지 제외)

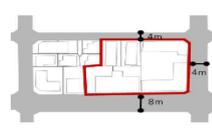
〈사업대상지 예시〉



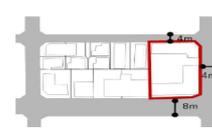
(3,000m² 이상 가구 전체 개발)



(3,000m² 이상 가구의 1/2이상 개발)



(1,000m² 이상 대규모 토지 포함, 가구 일부 개발)



(1,000m² 이상 대규모 토지 단독개발)

나. 사업유형 등

- 도시관리계획 결정(변경) 또는 정비계획 결정(변경)을 통해 사업 추진
- 지가상승 방지 등을 위하여 부지 면적의 80% 이상이 3년이상 소유권 변동이 없는 대상지에 한하여 사업시행 가능
 - 1,000m² 이상의 단일 토지는 소유권 변동 제한 적용 배제

다. 계획 수립 기준

- 용도지역 변경 기준
 - ‘중심지 체계’(도시기본계획/생활권계획상 중심지 체계) 및 ‘사업대상지 입지특성’에 따라 설정된 용도지역 변경범위 내에서 1~3단계 변경
 - 위원회 심의시, 용도지역 변경범위 조정 가능
 - ▶ 생활권계획상 상업지역 배분 물량, 입지요건 등을 종합적으로 고려하여 판단
- 용적률 기준
 - 기준(허용)용적률/상한용적률 : 용도지역 변경 전·후의 조례 용적률
- 공공기여 기준
 - (공공기여율) 증가용적률의 50%에 상응하는 부지면적으로 환산하여 적용
 - (공공기여시설) 중심지 체계 및 사업대상지 입지 특성을 고려
지역필요시설 확충을 위한 공공기여 유형 구분 선택 적용 (조정 가능)



▶ 공공임대주택은 건축물 표준건축비 매입(토지지분만 기부채납), 그 외 공공기여시설(기반시설 포함)은 토지지분 및 건축물 기부채납

○ 건축계획 기준

- (용도)역세권 주차난 심화, 주민 편의 등을 고려하여 부설주차장 설치 기준 등에 관한 규정이 완화 적용되는 도시형생활주택 제한
- (높이)최고높이계획은 도시계획(도시건축공동)위원회 심의를 통해 지구단위 계획 수립기준으로 산출된 높이의 20% 범위 내에서 가감하여 적용

IV 기본계획변경(안)

1. 정비예정구역 지정

기정	변경(안)
<p>제4절 정비예정구역 지정 [서울시 정책사항 반영]</p> <p>1)역세권 장기전세주택 공급요건을 만족하는 지역에 대해서는 도시환경정비예정구역으로 의제한다.</p> <p>2)도시재생활성화계획에서 도시환경정비사업 방식 적용 시 정비예정구역으로 의제한다</p> <p>3)준공업지역 종합발전계획 상 전략재생형에 한해 정비예정구역으로 의제한다.</p> <p>4)자치구 요청지역 중 생활권계획 수립에 따라 중심지(지구중심이상) 범역에 포함되거나 기중심지범역에 포함된 지역을 상위계획에 따라, 정비예정구역 지정요건이 충족될 경우 정비계획수립을 통해 정비예정구역으로 의제한다.</p> <p>5) -</p>	<p>제4절 정비예정구역 지정 [서울시 정책사항 반영]</p> <p>1)역세권 공공임대주택 공급요건을 만족하는 지역에 대해서는 정비예정구역(도시정비형 재개발사업)으로 의제한다.</p> <p>2)도시재생활성화계획에서 도시정비형 재개발 사업방식 적용 시 정비예정구역으로 의제한다</p> <p>3)준공업지역 종합발전계획 상 전략재생형에 한해 정비예정구역으로 의제한다.</p> <p>4)자치구 요청지역 중 생활권계획 수립에 따라 중심지(지구중심이상) 범역에 포함되거나 기중심지범역에 포함된 지역을 상위계획에 따라, 정비예정구역 지정요건이 충족될 경우 정비계획수립을 통해 정비예정구역으로 의제한다.</p> <p>5)역세권 활성화사업 요건을 만족하는 지역에 대해서는 정비예정구역(도시정비형 재개발사업)으로 의제한다.</p>

※명칭변경 : 도시환경정비예정구역 → 정비예정구역(도시정비형 재개발사업)