

서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례안

(신원철 의원 대표 발의)

의안 번호	1387
----------	------

발의년월일 : 2020년 4월 1일

발 의 자 : 신원철·김인제·박기열·임만균·
고병국·이경선·이석주·김종무·
신정호·박상구·노식래·김용석·
송재혁·김생환·봉양순·채유미·
정재웅·강대호·김재형·이상훈
의원(20명)

1. 제안 이유

역세권 활성화사업은, 역세권 복합개발을 유도하여 대중교통 중심의 도시 공간구조 및 직주근접을 실현시키고자 하는 사업으로서, 주민제안형 지구단위계획의 유형으로 작년('19년) 하반기에 시범사업을 통해 시작되었고, 올해('20년)부터는 주민제안형 지구단위계획 외에도 도시정비형 정비계획으로도 추진할 수 있도록 함.

서울시는 '서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준'을 마련하여 시범사업을 진행하고 있으나, 사업유형의 확대를 감안하여 사업 운영 및 지원 사항을 체계적으로 규정하고 사업자·시민들의 역세권 활성화사업의 인지와 이해를 도와 사업의 안정적 정착을 도모하고자 이 조례를 제정하고자 함.

2. 주요 내용

- 사업대상지 및 사업유형 (안 제5조, 제6조)
- 용도지역 조정 및 용적률 기준, 공공기여 기준 (안 제8조~제10조)

- 사업계획의 결정과 실효 (안 제12조, 제13조)
- 사업의 지원과 운영지침 (안 제14조, 제15조)

3. 참고 사항

가. 관계법령 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 도시 및 주거환경정비법

나. 예산조치 : 비용추계서 참조

다. 기 타 :

서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례안

제1조(목적) 이 조례는 서울특별시 역세권 활성화사업에 관한 사항을 정함으로써 역세권의 복합개발을 유도하여 대중교통 중심의 도시공간구조를 실현하는데 이바지하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “역세권”이란 대중교통 이용이 편리한 역 주변 지역으로서 보행으로 쉽게 접근할 수 있어 도시활동이 집중되었거나 집중시킬 필요가 있는 일단의 지역으로 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(사업계획 또는 실시계획 승인받아 개통이 예정된 역을 포함한다)의 승강장 경계로부터 반경 250미터 이내 지역을 중심으로 한 가로구역(도로로 둘러싸인 일단의 지역)을 말한다.
2. “역세권 활성화사업”이란 역세권에서 공공기여와 용도지역 변경을 전제로 주거·비주거의 기능을 가지는 시설 설치 및 복합 건축을 위하여 시행하는 사업을 말한다.
3. “역세권 활성화사업 계획”이란 역세권 활성화사업을 시행하기 위하여 제7조에 따라 수립하는 계획을 말한다.
4. “공공기여시설”이란 사업시행자가 공공에 설치·제공하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제42조의3제2항제12호에 의한 “공공시설

등”을 말한다.

제3조(시장의 책무) 시장은 역세권 활성화사업 추진 지원 및 지속가능한 지역균형발전과 지역 활성화 등을 위해 노력하여야 한다.

제4조(다른 조례와의 관계) 역세권 활성화사업을 적용함에 있어 다른 법령 또는 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 따른다.

제5조(사업대상지) ① 역세권 활성화사업 대상지(이하 “사업대상지”라 한다)는 역세권에 위치하면서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 지역으로 한다.

1. 주거지역 중 제2종일반주거지역(7층 이하 지역을 포함한다), 제3종일반주거지역, 준주거지역
2. 상업지역 중 근린상업지역, 일반상업지역

② 제1항에 따른 지역으로서 역세권 활성화사업이 필요하다고 인정되는 지역을 사업대상지로 지정할 수 있으며, 최소면적·노후도·접도조건을 포함한 지정 요건 등 구체적인 기준은 시장이 별도로 정한다.

③ 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호에 해당하는 지역은 사업대상지에서 제외한다.

1. 「서울특별시 역사도심 기본계획」에서 정한 특성관리지구
2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역 및 정비예정구역. 다만, 도시정비형 재개발사업의 정비예정구역은 예외로 한다.
3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구

4. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업의 시행을 위해 주민합의체 구성 또는 조합설립인가를 받은 지역
5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설로서 시설의 조정(복합 또는 해제)이 어렵다고 시장이 인정하는 지역

제6조(사업유형) 역세권 활성화사업의 사업유형은 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법」에 따른 건축
2. 「주택법」에 따른 주택건설사업
3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 중 도시정비형 재개발사업

제7조(역세권 활성화사업 계획의 수립) ① 역세권 활성화사업을 시행하려는 자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조 또는 「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 따라 도시관리계획 또는 정비계획(이하 “사업계획”이라 한다)의 입안을 제안할 수 있다.

② 구청장은 제1항에 따른 사업계획의 입안 제안이 있는 경우 역세권 활성화사업 계획의 적정성 등을 시장과 협의하여야 한다.

제8조(용도지역 조정 기준 및 한계) ① 사업대상지의 용도지역 조정은 다음 각 호를 고려하여 상업지역 또는 준주거지역까지 허용할 수 있다.

1. 중심지체계 및 대지에 접한 도로의 폭 등 사업대상지 입지특성
2. 서울특별시 생활권계획에서 정한 상업지역으로 지정 가능한 적정 규모
3. 지역간 균형 발전

② 제1항의 규정에도 불구하고 용도지역 조정은 3단계 범위 이내이어야 한다.

제9조(역세권 활성화사업의 용적률 기준) 역세권 활성화사업의 용적률은 기준용적률, 상한용적률, 계획용적률로 구분하여 적용할 수 있으며 구체적인 산정 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 기준용적률: 용도지역 변경 전 용도지역의 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률(지구단위계획구역 내의 경우에는 지구단위계획으로 결정되어 있는 허용용적률)
2. 상한용적률: 제10조의 공공기여 제공시 적용되는 용적률로서 변경된 용도지역에 대한 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률
3. 계획용적률: 상한용적률 이하의 범위에서 역세권 활성화사업을 위한 용적률

제10조(공공기여 기준) ① 역세권활성화사업의 시행자가 부담하는 공공기여 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 공공기여율은 부지면적 기준으로 산정하되, 증가용적률의 2분의 1에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산하여 적용한다. 다만, 사업대상지 여건상 위 공공기여율을 적용하는 것이 특별히 곤란하다고 관계 법령 또는 조례에 따른 위원회(이하 “위원회”라 한다)에서 인정하는 경우에는 위 공공기여율의 20퍼센트 범위 안에서 완화하여 적용할 수 있다.
2. 증가용적률은 기준용적률과 상한용적률의 차이로 한다. 다만, 사업대상지 여건으로 위원회에서 특별히 인정할 경우에는 계획용적률과 기준용적률의 차이로 할 수 있다.
3. 공공기여시설의 부지(부속토지를 포함한다)는 기부채납하되, 공공임대주택은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하

는 공공건설임대주택의 표준건축비로 건축물을 매입하고 공공임대주택 외 시설은 건축물을 기부채납하거나 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조의2에 따라 산정한 설치비용으로 매입할 수 있다.

② 사업대상지 중 용도지역 변경에 따라 층수를 완화하여 적용하는 경우 또는 도시계획시설을 폐지하는 사업계획을 수립하는 경우의 공공기여율은 제1항의 규정에도 불구하고 시장이 정하는 범위에서 추가할 수 있다.

③ 공공기여시설은 중심지체계 및 사업대상지 입지 특성을 고려하되 기반시설의 충족 여부를 우선 고려하여야 한다. 이 경우 구체적인 공공기여시설 설치 기준은 시장이 따로 정할 수 있다.

제11조(건축 계획 기준) 역세권 활성화사업으로 공급하는 주거·비주거 기능의 토지이용, 주택건설기준 등은 관계 법령 및 다른 조례에서 정하는 범위 안에서 시장이 따로 정할 수 있다.

제12조(사업계획의 결정) 시장은 제6조의 사업유형에 따른 위원회의 심의를 거쳐 사업계획을 결정한다.

제13조(사업계획의 실효 등) ① 시장 또는 구청장은 제12조에 따라 결정된 사업계획이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지구단위계획 결정의 실효를 고시하거나, 정비구역을 해제하여야 한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제53조제2항에 해당하는 경우
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

② 제1항에 따라 지구단위계획 결정의 효력이 상실되거나, 정비구역이 해

제된 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 지구단위계획 등 도시관리계획은 사업계획 결정 이전의 상태로 환원된 것으로 본다.

제14조(사업의 지원) ① 시장은 역세권 활성화사업의 원활한 추진을 위하여 서울주택도시공사 또는 서울연구원으로 하여금 다음 각 호의 역할을 하게 할 수 있다.

1. 토지소유자 또는 사업시행자를 대상으로 한 사업의 상담 및 안내
2. 역세권 활성화사업으로 설치·제공되는 공공기여시설(건축물에 한한다)의 임대 및 유지·관리 업무
3. 역세권 활성화사업에 따른 역세권지역의 변화 모니터링
4. 역세권 활성화사업 운영기준의 보완에 필요한 제안
5. 그 밖에 역세권 활성화사업에 필요하다고 인정하는 업무

② 시장은 제1항에 따른 업무를 서울주택도시공사 또는 서울연구원에 요구할 경우 기관의 특성을 고려하여 미리 공사 사장 또는 연구원장과 협의하여야 한다.

제15조(운영지침) 시장은 이 조례에서 시장이 정하도록 한 사항 및 역세권 활성화사업 시행과 관련하여 필요한 기준 등을 정하여야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 경과조치) 이 조례 시행 당시 역세권 활성화사업에 따른 결

정·처분·절차 및 그 밖의 행위는 이 조례의 규정에 따라 행하여진 것으로 본다.

서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례안 비용추계서

I. 비용추계 요약

1. 비용발생 요인

- 이번 서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례안은 제10조(공공기여 기준), 제14조(사업의 지원) 등에서 비용 발생 요인이 있음
 - 단, 같은 조례안 제14조(사업의 지원)은 사업 관련 상담 및 안내 비용 등과 공공임대주택 등 공공기여시설(건축물에 한함)의 임대, 유지관리 등 비용이 발생할 수 있으나, 사업범위가 구체적이지 않아 비용 추계 곤란

2. 비용추계의 전제

가. 대상

- 제10조(공공기여 기준)의 공공임대주택 등의 매입에 비용이 발생

나. 전제

- 공공임대주택의 매입은 강제사항은 아니나 매입하는 것을 전제로 추계
- 공공임대주택 외 시설은 규모를 추정하기 어려워 추계에서 제외함
- 그밖에 사업규모 확대, 인건비 인상, 물가상승 등은 별도로 고려하지 아니함

다. 추계기간 : 시행 후 5년(추계기간 이후에도 지속적으로 비용 발생)

라. 방법 : 서울특별시 도시계획국(도시계획과) 및 주택건축본부에서 제공한 자료를 바탕으로 추계

3. 비용추계의 결과

- 총 비용은 5년간 4,230억 원이 소요되는 것으로 나타나, 연평균 846억 원의 비용이 발생하는 것으로 추계됨

(단위 : 백만원)

구분 \ 연도		1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도	합계
		(2021)	(2022)	(2023)	(2024)	(2025)	
세입	-	-	-	-	-	-	-
	소계 (a)	-	-	-	-	-	-
세출	공공임대주택 매입비	84,600	84,600	84,600	84,600	84,600	423,000
	소계 (b)	84,600	84,600	84,600	84,600	84,600	423,000
□ 총 비용 (b-a)		84,600	84,600	84,600	84,600	84,600	423,000

4. 덧붙이는 의견

- 없음

5. 작성자

시의회사무처 예산정책담당관

담 당 관 남승우

사업평가팀장 이정수

예산분석관 한기백

☎ 02-2180-7952

e-mail : hophan@seoul.go.kr

II. 비용추계의 상세내역

1. 비용요소

- 공공임대주택의 매입비용(안 제10조)

2. 세부추계내역

가. 공공임대주택의 매입비용(안 제10조)

- 연차별 사업 추진물량

구분	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	비고
사업수	30개	30개	30개	30개	30개	
매입호수	1,800호	1,800호	1,800호	1,800호	1,800호	

- 연차별 매입 대상 사업개소 수는 도시계획국 도시계획과의 의견을 반영
- 공공임대주택 공급규모 : 1개 사업지역에서 약 60세대 매입으로 추정

- 사업지역 1개소 당 매입비용

- 1개 사업지역에는 1인 가구(전용면적 16㎡) 30세대와 2~3인 가구(전용면적 35㎡) 30세대로 구성되는 것으로 가정
- 공공임대주택 매입비는 표준건축비와 발코니 샷시 설치 등 가산비를 고려한 평균비용(공공주택과 제공)을 적용함. 토지는 기부채납 대상임

구분	세대수	매입비 (천원)	소요예산 (천원)	비고
공공임대 (호)	전용16㎡	30	24,000	720,000
	전용35㎡	30	70,000	2,100,000
	계	60		2,820,000

- 연간 소요비용 추정

- 2,820,000천원 × 30개 사업지역 = 84,600,000천원