

역세권 활성화사업 설명회

2024. 04. 16.

서울특별시

※ 본 자료는 2024년 3월 말 기준으로 작성된 자료입니다.



역세권 활성화사업 설명회

CONTENTS

- 1 도시계획 일반사항
- 2 역세권 활성화사업 개요
- 3 운영기준 주요 개정사항
- 4 주요 기준
- 5 사례 소개



1

도시계획 일반사항

도시기본계획이란?

서울시 도시계획의 기본방향을 제시하는 최상위 공간계획

도시기본계획이란?

최상위
공간계획장기
종합계획

정책계획

2040 서울도시기본계획

[중심지 체계 → 미래 공간 변화 대응 및 도시경쟁력 강화]

도시공간구조

✓ 3도심, 7광역중심, 12지역중심, 53지구중심의 중심지 체계

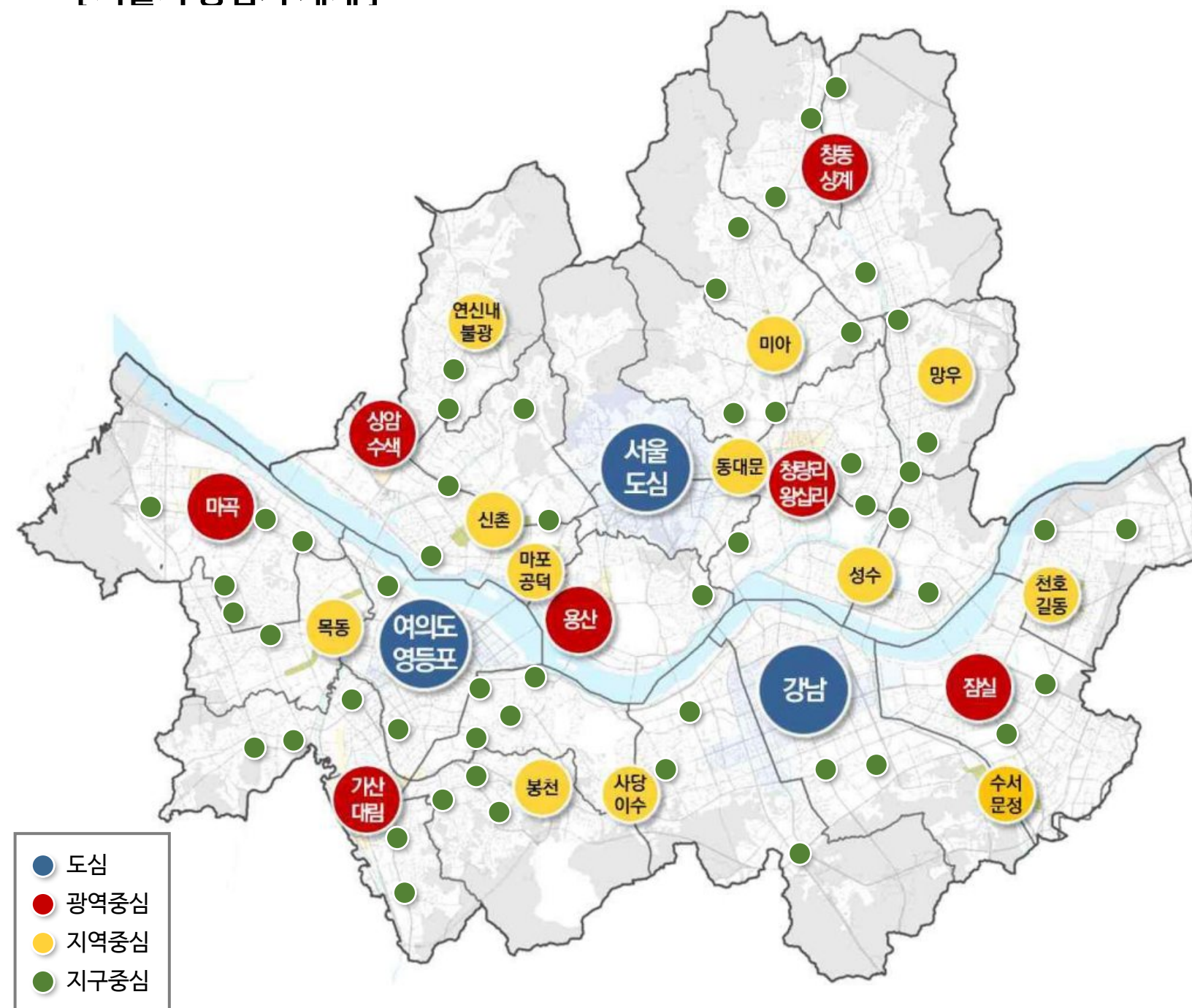
3도심 글로벌 도시경쟁력 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화

7광역중심 광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성

12지역중심 고용기반 및 고차 생활서비스 기능 중심으로 특화 육성

53지구중심 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지

[서울시 중심지 체계]



용도지역이란?

모든 토지를 대상으로 건축물 용도·밀도의 범위를 설정

정의

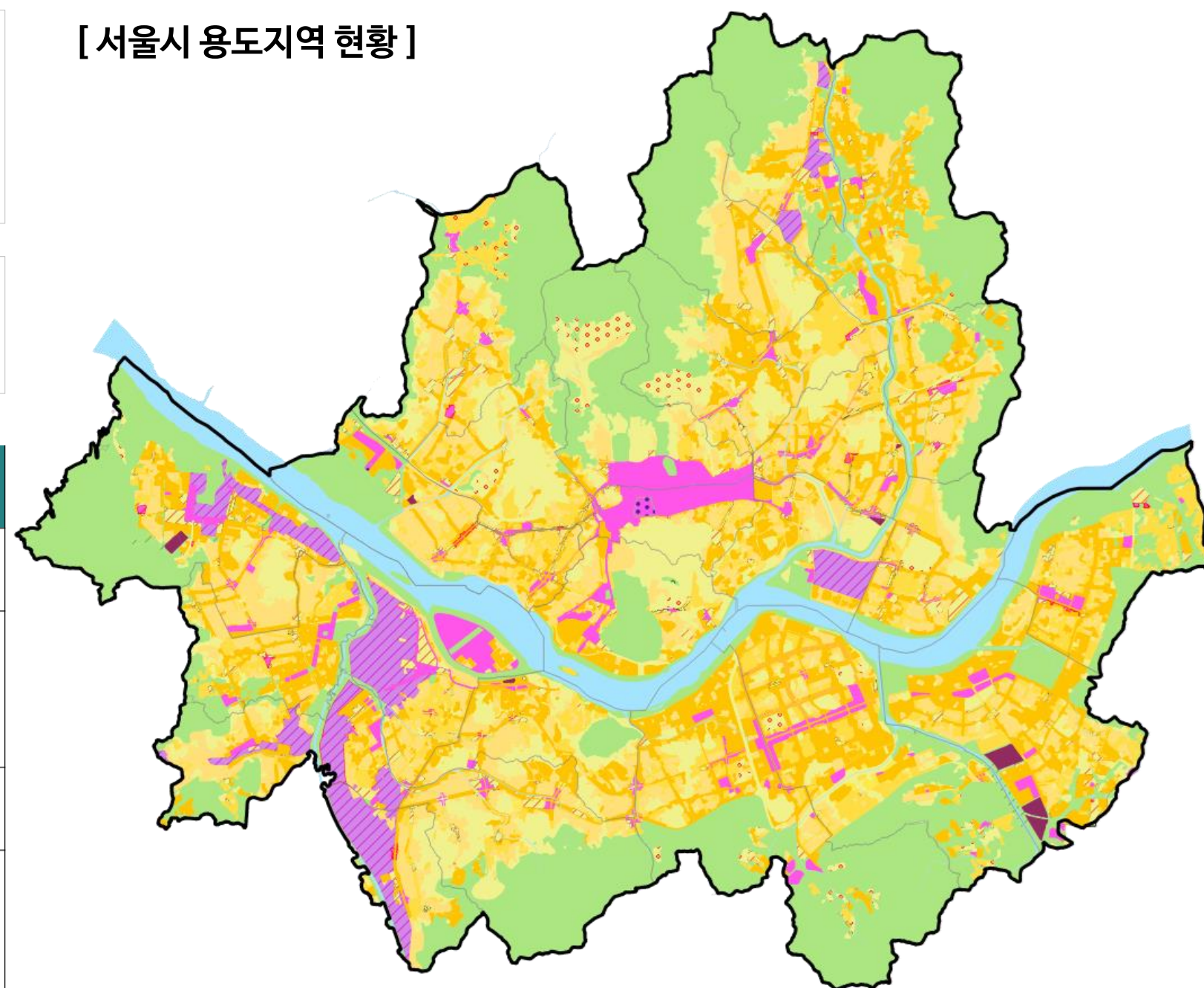
토지의 경제적·효율적 이용 및 공공복리 증진 도모를 위해
건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등 **토지이용제한의 기준**
이 되는 지역

대상

모든 토지를 대상으로, 서로 중복되지 않도록 지정

대구분	세구분
주거지역	전용주거지역, 제1종전용주거, 제2종전용주거
	일반주거지역, 제1종일반주거, 제2종일반주거, 제3종일반주거
	준주거지역
상업지역	중심상업지역, 일반상업지역, 근린상업지역, 유통상업지역
공업지역	전용공업지역, 일반공업지역, 준공업지역
녹지지역	보전녹지지역, 생산녹지지역, 자연녹지지역

[서울시 용도지역 현황]



용적률이란?

대지면적에 대한 연면적(바닥면적의 합계)의 비율

용적률

대지면적에 대한 연면적의 비율 = (건축물 연면적/대지면적) × 100

연면적

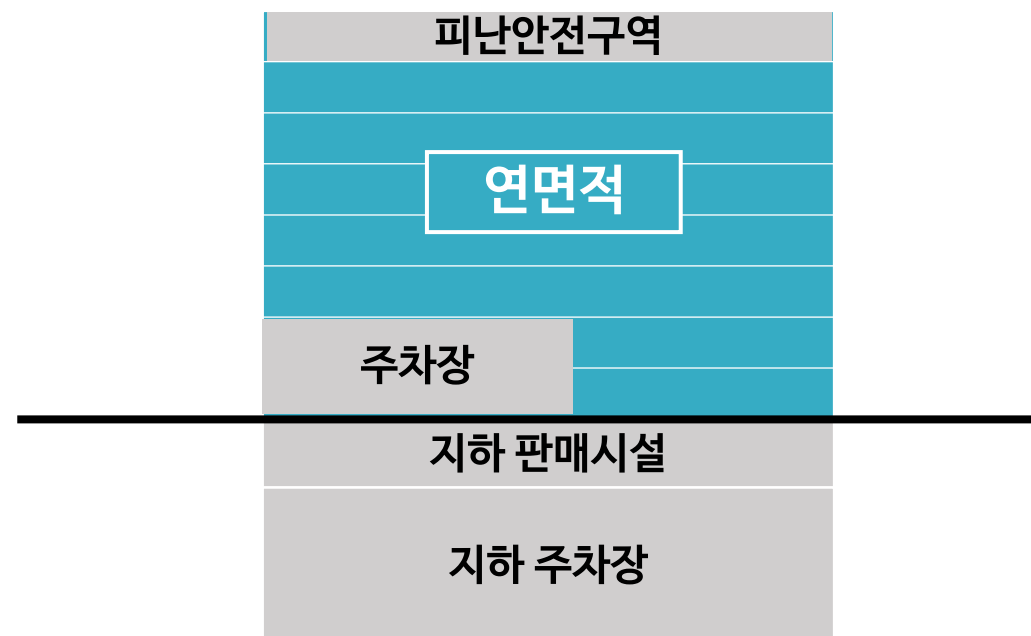
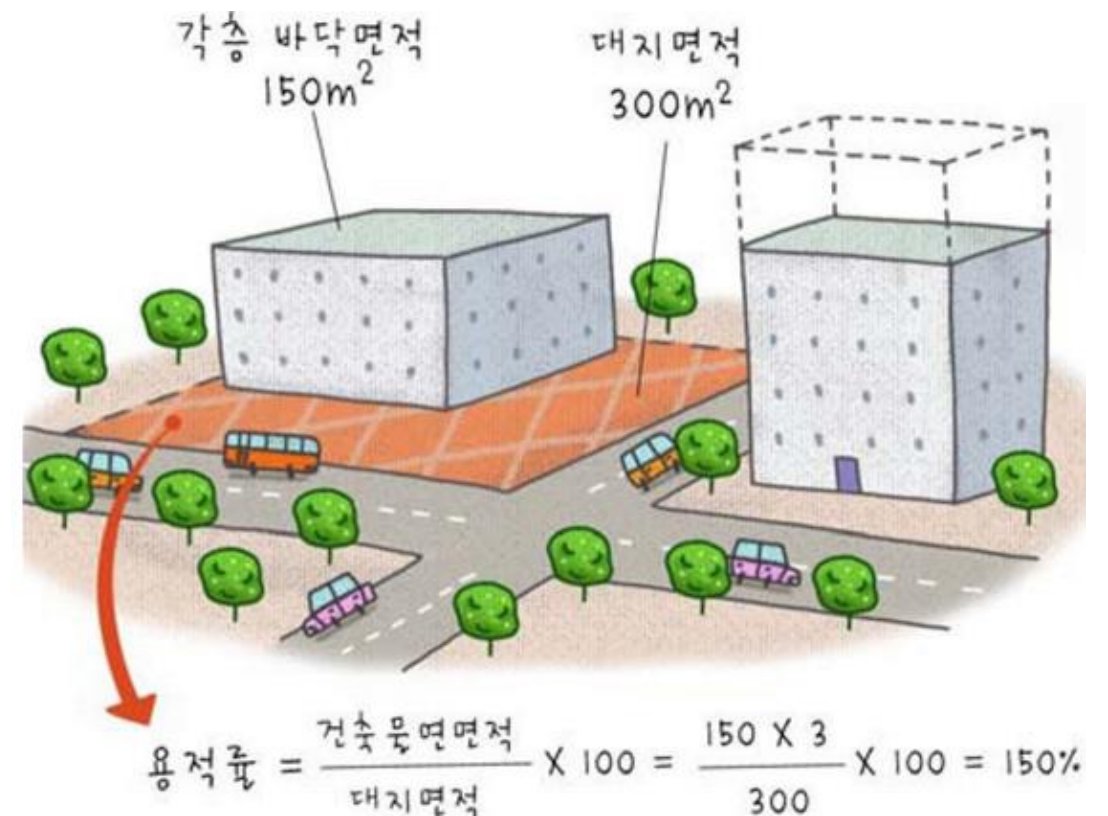
각 층 바닥면적의 합계 (용적률 산정용 연면적은 아래 면적 제외)

- ✓ 지하층의 연면적
- ✓ 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우)으로 쓰이는 면적
- ✓ 초고층·준초고층건축물 피난안전구역
- ✓ 건축물 경사지붕 아래의 대피공간

바닥면적

건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 **수평투영면적**

- ✓ 장애인 승강기, 매장문화재 보호 및 전시에 전용되는 면적 등 제외
(건축법 시행령 제119조 제1항 제3호)



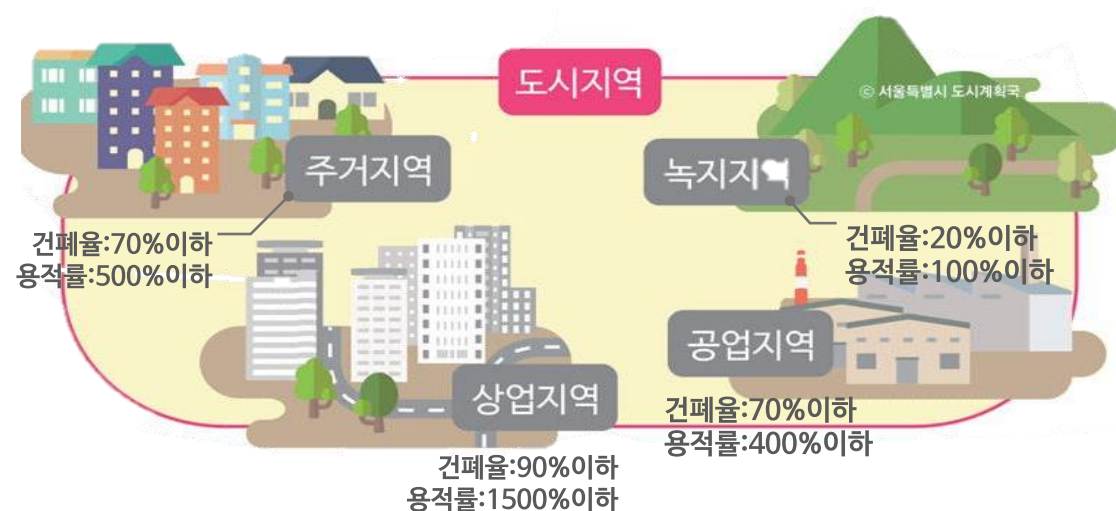
공공기여란?

용도지역 상향 등 도시계획 변경에 따른 계획이득 환수

용도지역·지구 등에 따른 행위제한

행위제한 : 용적률, 건폐율, 건축제한 등

■ 용적률 & 건폐율 제한



■ 건축 제한



행위제한 완화 시 계획이득 환수 (공공기여)

도시계획 변경에 따른 계획이득 환수 → 공공기여

행위제한 완화

민간
활용계획
이득
환수
V
공공
기여

행위제한 범위 내

용도지역 상향 전

용도지역 상향 후

An aerial photograph of a dense urban area, likely in South Korea, showing a mix of modern high-rise buildings and older structures. A wide, multi-lane road with heavy traffic runs diagonally across the frame. The image is overlaid with a semi-transparent white box containing the number '2' and Korean text.

2

역세권 활성화사업 개요

저이용·저활성화 역세권등의 복합개발을 통해

활력이 넘치는 “컴팩트시티 (Compact City)” 조성



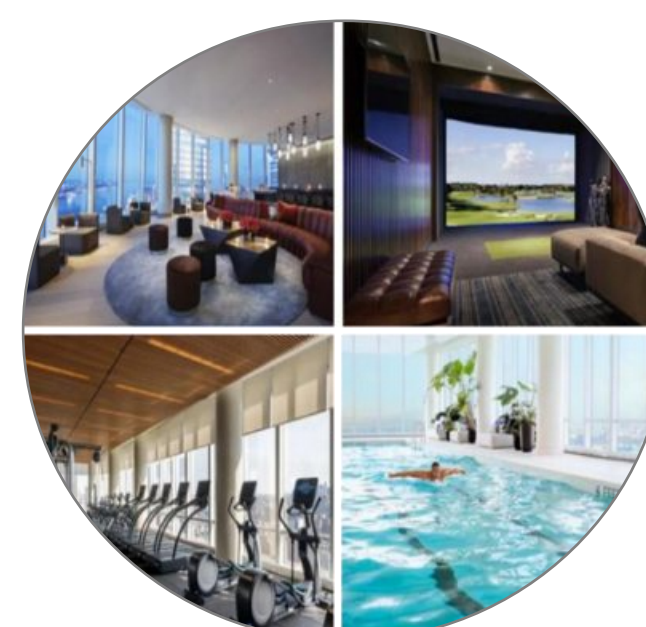
고밀복합개발을 통한 도시기능 향상

- ✓ 상업·업무 및 주거 등 도시기능 다양화
- ✓ 창업공간 및 다양한 일자리 창출



가로활성화를 통한 도시활력 증진

- ✓ 저층부 가로활성화 도입 등
- ✓ 역세권 주변부 보행환경 조성



지역균형 및 생활특성 고려한 생활 SOC시설 확충

- ✓ 주민편의시설 확충
- ✓ 역세권 배후지역내 필요시설 공급

제도
개념

역세권 활성화사업이란?

용도지역 변경(용적률 증가) → 민간 활용 + 지역필요시설 확충

역세권 활성화사업

“역세권등” 입지요건 부합 시, 용도지역 변경

용적률 증가

(증가용적률 1/2)

민간사업
유인 동력

(증가용적률 1/2)

공공 필요시설
확충

추가용적률 인센티브

주거
상업
업무
등

상한 용적률

민간
활용
50%

공공
기여
50%

공공임대주택
공공임대상가
공공임대산업시설
공공임대업무시설
생활서비스시설
공공시설등 설치비용

기준(허용)
용적률

사업
현황

제도 도입 이후 총 41개소 사업 추진 중 ※ 착공 2개소(미아, 보라매)

계획 입안 또는 결정 17개소 / 사업계획 수립 중 24개소

총 41개소 사업 추진 중

도시관리계획(변경) 결정 : 15개소

2019	공릉	방학	홍대입구	서울대벤처타운	보라매
2020	미아	장승배기	구로디지털단지		
	둔촌동A	강동A	왕십리A	온수	
2021	삼양사거리		2022	신독산	개봉

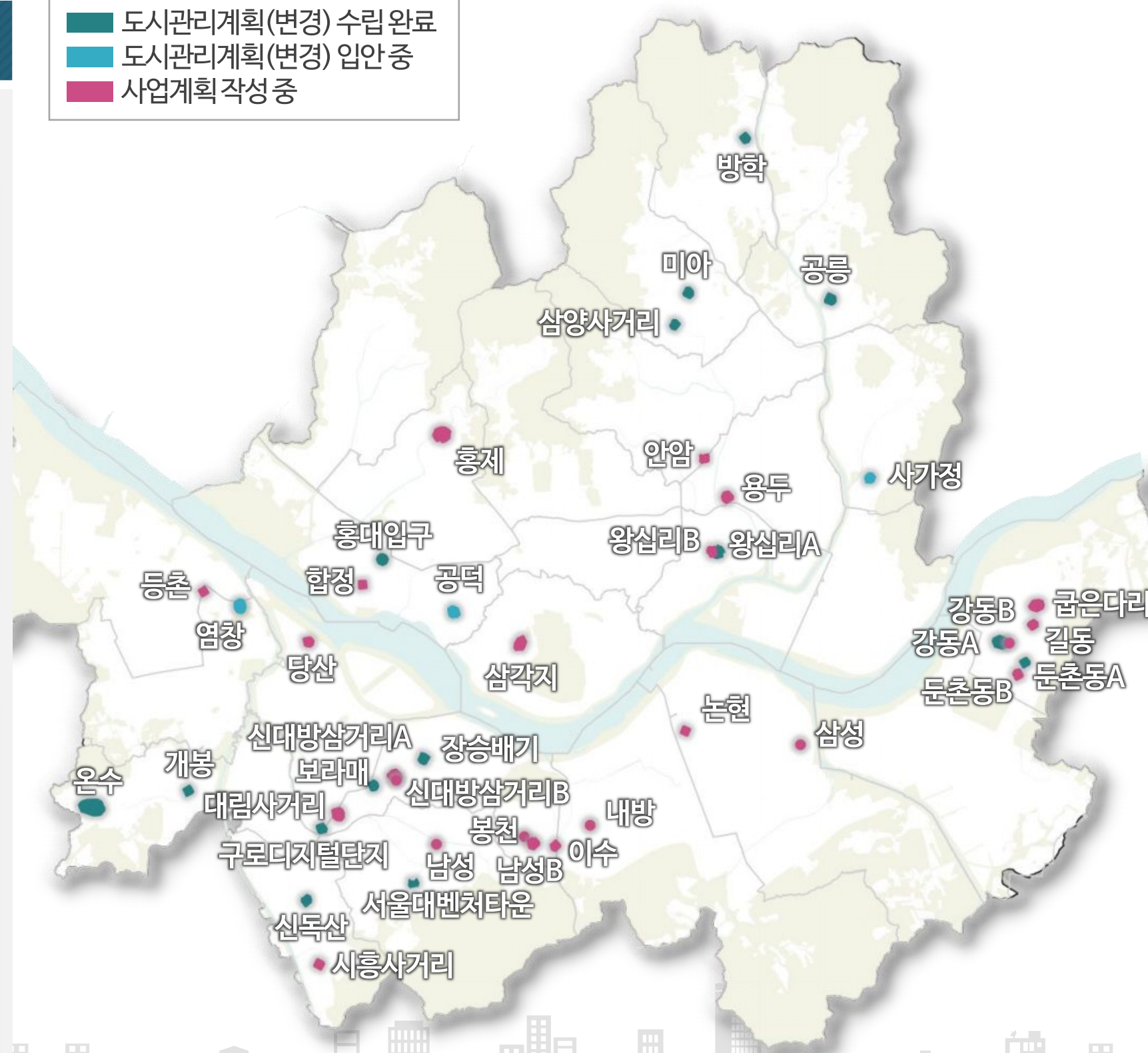
도시관리계획(변경) 입안 중 : 2개소

2021	공덕	2023	사가정
------	----	------	-----

사업계획 수립 중 : 24개소

2020	염창				
2021	둔촌동B	당산	합정	논현	이수
2022	왕십리B	삼각지	길동		
2023	안암	신대방삼거리A	내방	남성A	강동B
	삼성	시흥사거리	남성B	대림삼거리	홍제
2024	용두				

- 도시관리계획(변경) 수립 완료
- 도시관리계획(변경) 입안 중
- 사업계획 작성 중



제도 변화 과정

2019년 제도 도입 / 2024년 3월 운영기준 개정

2019. 06. 20.

『역세권 활성화사업 운영기준』 마련

2020. 05. 19.

『서울시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례』 제정

2020. 04. ~ 2022.06.

운영기준 1~4차 개정

2022. 11. ~ 2022.12.

조례 및 운영기준 재정비 관련 자치구 및 관련부서 의견 조회

2023. 02. 23.

‘역세권 활성화사업 대상지 발굴 지원 및 개선방안 마련 용역’ 착수

2023. 07. 24.

조례 개정

2023. 08. 04.

운영기준 5차 개정

2023. 08. ~ 2023. 12.

자치구 담당자 설명회, 주민설명회(6개 자치구) 개최

2023. 03. 05.

운영기준 6차 개정



3

운영기준
주요 개정사항

서울의 글로벌 경쟁력 강화를 위한 적극적 도시계획 지원

역세권 활성화사업 대상 확대 및 복합개발 실현 유도

역세권 활성화사업 대상 확대



역세권 350m 및 노선형 상업지역까지 확대

복합용도개발 실현



업무 및 관광숙박시설 도입 유도

용적률 인센티브 확대



관광숙박시설 및 스마트 친환경건축물 인센티브 제공

사업 지연 요소 최소화



주민 갈등 최소화 및 투기 방지



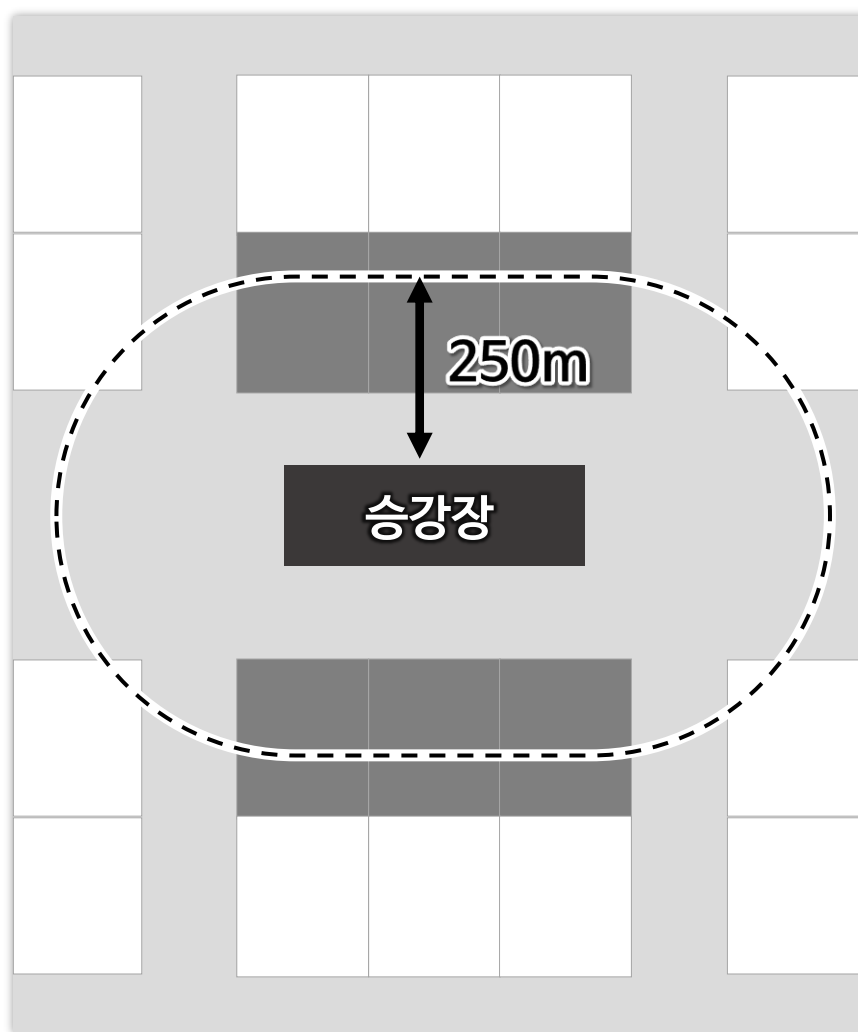
① 사업 대상 확대

역세권 350m 및 간선도로변 '노선형 상업지역'까지 확대

(기 정) 역세권 250m

※ '23.8이전

승강장 경계
250m 반경



(변 경) 역세권 350m 또는 간선도로변 (노선형 상업지역)

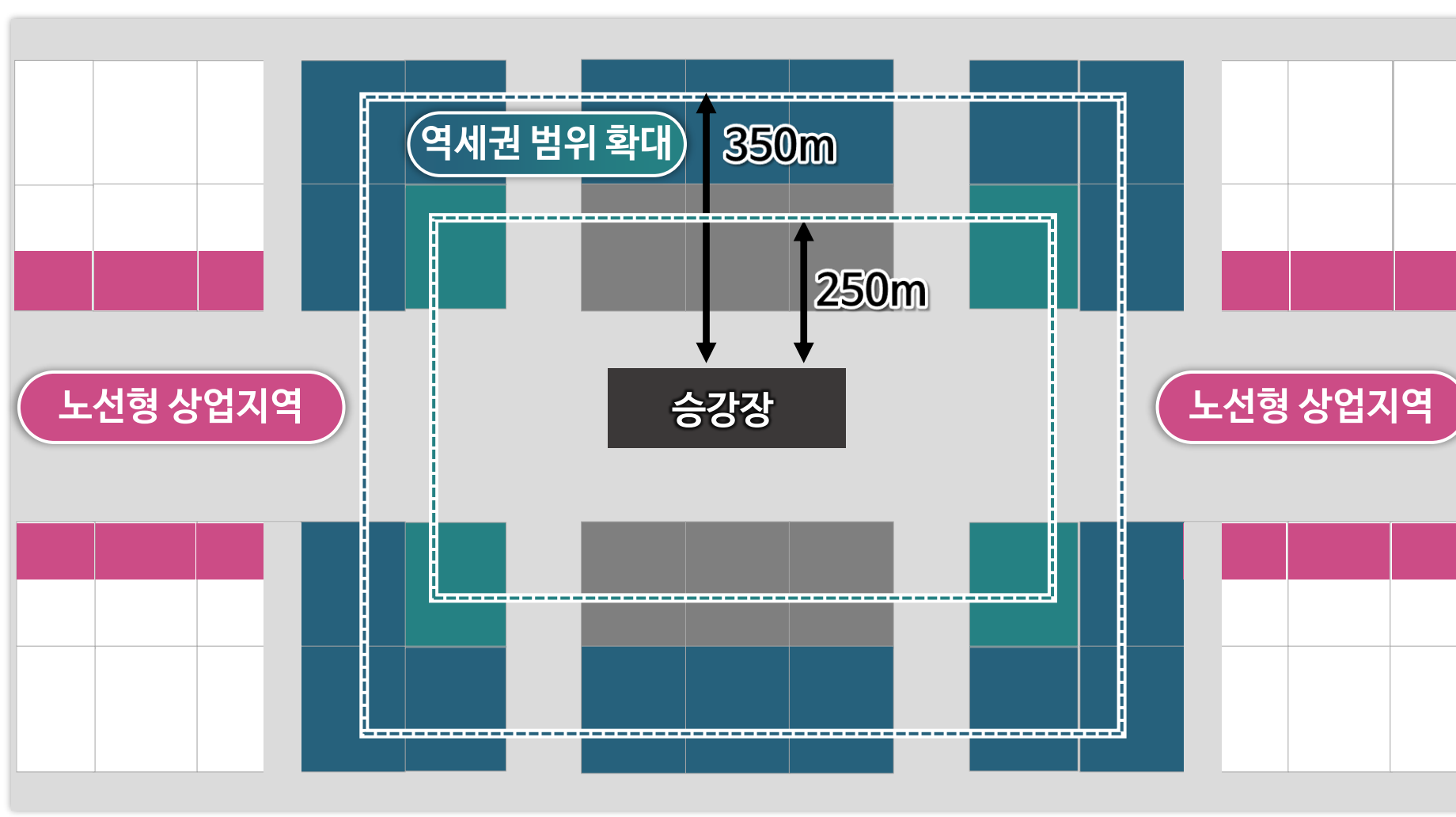
지구중심이하
250m 박스형

※ '23.8개정

지역중심이상 또는 환승역
350m 박스형

※ '24.3개정

도로변 띠 모양
노선형 상업지역



※ 노선형 상업지역 : '역세권' 외 도로변에 띠모양으로 지정된 상업지역

② 복합용도개발 실현

복합용도 개발을 위한 업무·관광숙박시설 도입 유도

복합용도

업무시설(오피스텔 제외) 또는 관광숙박시설을 전체 용적률의 50% 이상 설치

역세권

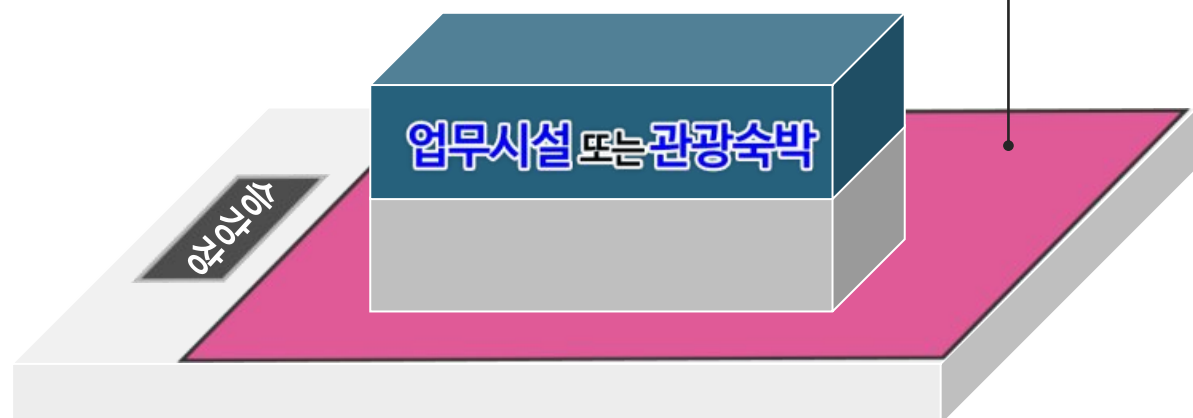
복합용도 도입 시 용도지역 최대 4단계 상향 가능

- ✓ 2단계 상향 원칙(지역 균형발전 및 사업여건 고려)
- ✓ 필요 시, 3단계 상향 가능(3단계 상향의 당위성 제시하는 경우)
- ✓ 입지특성 충족 + 복합용도 도입 시, 4단계 상향 가능

예시: 제2종일반주거지역(지역중심)

위원회 인정 시, 4단계 상향 가능

제2종일반주거 → 일반상업 상향



간선도로변 (노선형 상업지역)

복합용도 도입 시 일반·근린상업지역 상향

- ✓ (지구중심 이상) 일반상업지역 상향 시 복합용도 도입 의무
- ✓ (지구중심 이하) 복합용도 도입 시, 근린상업지역 상향 가능

※ 일반상업지역 이내에서 하나의 용도지역으로 변경 가능

예시: 제2종일반주거지역(지역중심)

복합용도 도입 의무

제2종일반주거 → 일반상업 상향



③ 용적률 인센티브 확대

관광숙박 및 스마트 친환경건축물 유도 인센티브 추가

기 정

용적률 완화
항목

-

※ '23.8 이전

상한 용적률

민간
활용

공공
기여

기준(허용)

변 경

용적률 완화
항목

창의·혁신디자인+ 관광숙박시설
+ 스마트 친환경(ZEB, 녹색건축, 지능형 건축)

용적률 완화

친환경(ZEB, 녹색건축, 지능형건축)

관광숙박시설

창의·혁신 디자인

※ '24.3 개정

※ '23.8 개정

상한 용적률

민간
활용

공공
기여

기준(허용)

④ 사업 지연 요소 최소화

주민 갈등 최소화 및 투기 방지로 신속한 사업추진 도모

도시정비형 재개발 : 사업요건 강화

기정

[면적요건]

- ✓ 1,500㎡~10,000㎡
(위면적요건외대상지는
위원회인정시가능)

[동의요건]

- ✓ 대상지 선정 : 30%
- ✓ 정비구역 주민제안 : 60%
- ✓ 조합설립 : 75%

[노후도 요건]

- ✓ 노후·불량 건축물 60% 이상

변경

[면적요건]

- ✓ 1,500㎡~10,000㎡
(위면적 요건외대상지 **도시정비형
재개발사업은 3만㎡ 이하**)는
위원회인정시가능)

[동의요건]

- ✓ 대상지 선정 : 50%
- ✓ 정비구역 주민제안 : 60%
- ✓ 조합설립 : 75%

[정비 기본계획과 동일한 지정요건]

- ✓ 30년 이상 건축물 60% 이상
- ✓ 150㎡ 미만 필지 40% 이상 또는
2층 이하 건축물 50% 이상
- ✓ 10년 이내 신축 건축물
15% 이상 지역 제외

지역주택조합사업 : 동의요건 강화

주택조합이 주택건설사업 시행 시

사업 주체가 있는 '**주택조합설립인가**' 를 받은 이후 대상지 신청 가능

계획(안) 수립

↓ 대상지 신청

주민 제안

건축허가등

투기방지대책 수립 : 권리산정 기준일 및 행위제한 고시 (대상지 선정 통지일 기준)

권리산정 기준일 고시 (시장 고시)

- ✓ 기준일 다음날부터 아래행위는 현금청산 대상
 - 필지 분할, 단독·다가구의 다세대 전환
 - 토지·건축물 분리취득, 나대지에서 신축 등

행위제한 고시 (구청장 고시)

- ✓ 기준일 다음날부터 아래행위 제한
 - 건축물 건축(건축허가·신고, 주택용도변경 등)
 - 토지 분할 등

An aerial photograph of a city, likely Seoul, showing a mix of modern high-rise buildings and older, lower-density structures. In the background, a range of mountains is visible under a clear sky. A large, semi-transparent white box is overlaid on the center of the image, containing a large black number '4'.

4

주요 기준

(역세권등의 범위 및 사업유형)

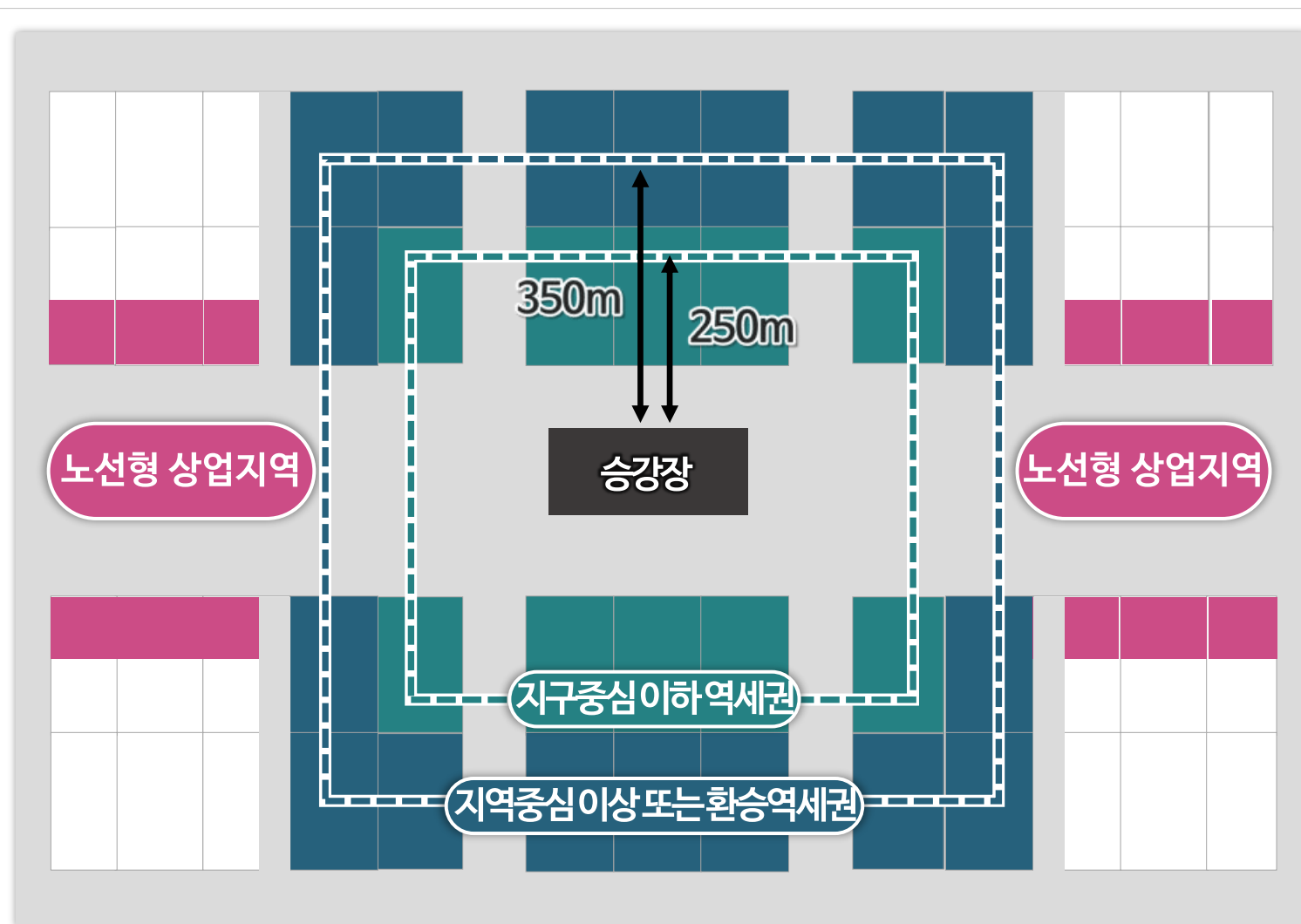
역세권등 범위 및 사업대상지는?

역세권등 범위

- ✓ **역세권** : 지역중심 이상 또는 환승역 350m 이내 가로구역
지구중심 이하 250m 이내 가로구역
- ✓ **간선도로변** : 역세권 외 노선형 상업지역 포함한 가로구역

사업 대상지

- ✓ 역세권 : 가로구역 1/2 이상 걸치는 경우 가로구역 전체 또는 일부
가로구역 1/2 미만 걸치는 경우 위원회 인정 시 사업 가능
- ✓ 간선도로변 : 노선형 상업지역 포함한 가로구역 전체 또는 일부



※ 역세권의 경우 역과 사업대상지 모두가 중심지 범위 내 입지해야 함

역
세
권

[가로구역 1/2 이상 가로구역 전체 또는 일부]



[가로구역 1/2 미만]



간
선
도
로
변

[노선형 상업지역 포함 가로구역 전체 또는 일부]



[노선형 상업지역 미포함]



(대상지 요건)

도로·면적·노후도·정비구역 지정요건 및 사업가능 용도지역은?

대상지 요건

도로 요건

- ✓ 원활한 차량 진출입이 가능한 도로로, **2면 이상 폭 4m 이상 도로**에 접하면서 **최소 1면 이상 폭 8m 이상 도로 연결**

면적 요건

- ✓ **1,500㎡ ~ 10,000㎡ 이하**
(위 면적 요건 외 위원회 인정 시 사업 추진가능 / 도시정비형 재개발사업인 경우 면적상한은 3만㎡ 이하)
(「도시계획변경 사전협상 운영지침」 등에 따른 5천㎡ 이상의 사전 협상 대상지 요건 갖춘 지역은 사업대상지 제외)

노후도 요건

- ✓ 지구단위계획 : **노후도 20년 이상 건축물 2/3 이상**
- ✓ 도시정비형 재개발 : **노후·불량건축물 60% 이상**

정비구역 지정요건

- ✓ **도시정비형 재개발**: 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 **정비구역 지정요건** 중 아래 사항 준수
 - 30년 이상 경과 건축물 비율 60% 이상
 - 150㎡ 미만 필지 비율 40% 이상 또는 2층 이하 건축물 비율 50% 이상
 - 10년 이내 신축 건축물 비율 15% 이상 지역 제외

사업가능 용도지역

- ✓ 제2종일반주거(7층 이하 포함), 제3종일반주거, 준주거, 근린상업, 일반상업

(용도지역 변경기준)

‘역세권’에서의 용도지역은 어디까지 변경 가능한지?

✓ 용도지역 변경 기준 : **아래 표의 범위 이내에서 위원회 심의를 통해 변경 가능**

2단계 상향		3단계 상향	4단계 상향
지역 균형발전 및 사업여건 등 고려하여 2단계 상향 가능		역세권 기능 확보, 공공기여시설 필요성 등 용도지역 상향 당위성을 제시하는 경우 3단계 변경 가능	입지 특성 충족하고, 복합용도 도입하는 경우 4단계 변경 가능
중심지 체계	최대 용도지역 변경 범위		역 인접부 · 간선가로 연결부 해당 시
도 심	일반상업지역 이내		중심상업지역 이내
광역중심	일반상업지역 이내		중심상업지역 이내
지역중심	일반상업지역 이내		-
지구중심	근린상업지역 이내		일반상업지역 이내
비중심지	준주거지역 이내		근린상업지역 이내

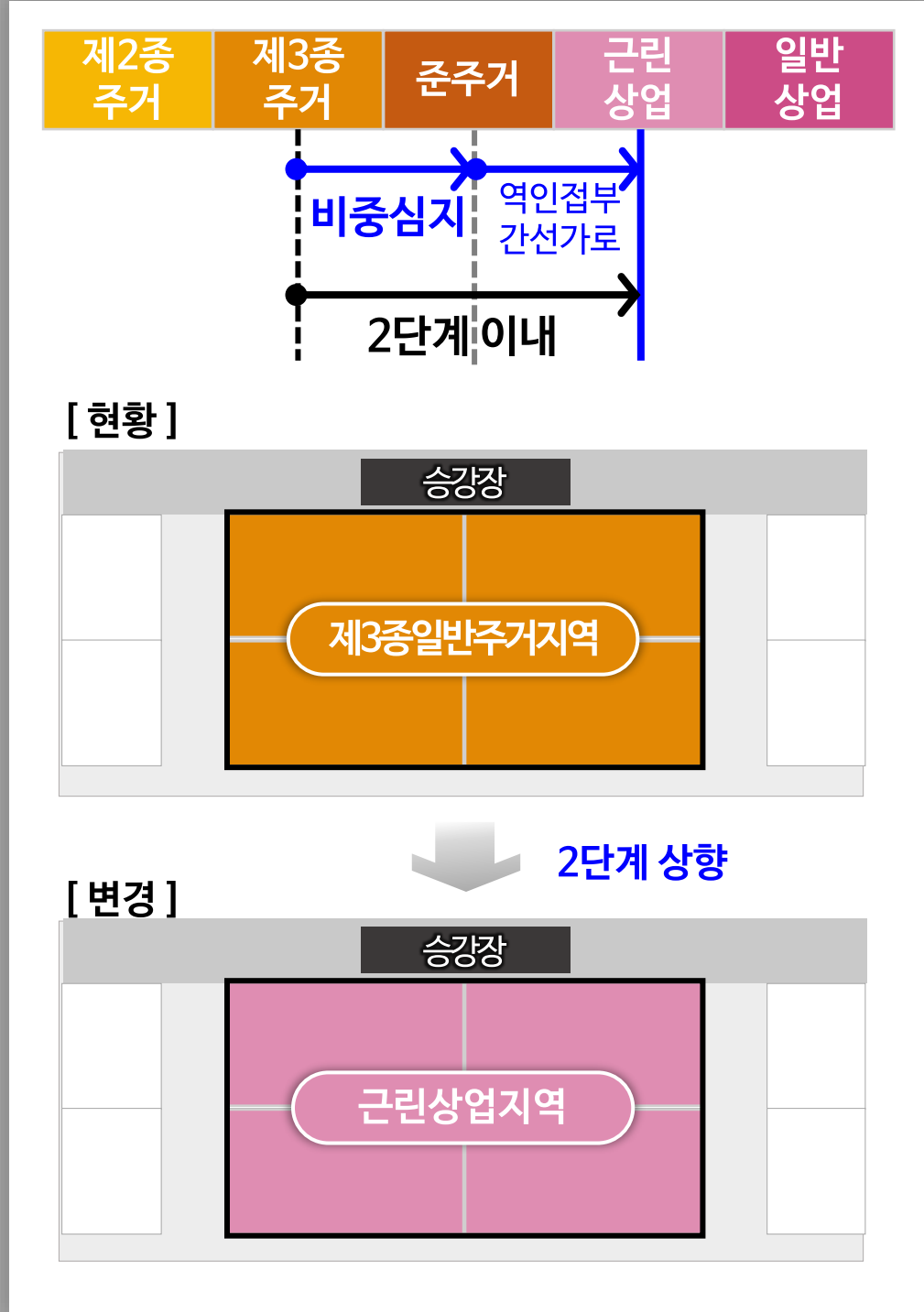
✓ 용도지역 변경 시 고려사항

- ① **중심지 체계** : 도시기본계획 및 생활권계획에서 설정한 도심, 광역중심, 지역중심, 지구중심, 비중심지
- ② **사업 대상지 입지 특성** : 역 인접부(역 승강장 경계 1m이상 접하는 가로구역) / 간선가로 연결부 (폭 20m 이상 도로 접한 가로구역)
- ③ **복합용도 도입** :전체 용적률 50% 이상 업무시설(오피스텔 제외) 또는 관광숙박시설 설치 포함

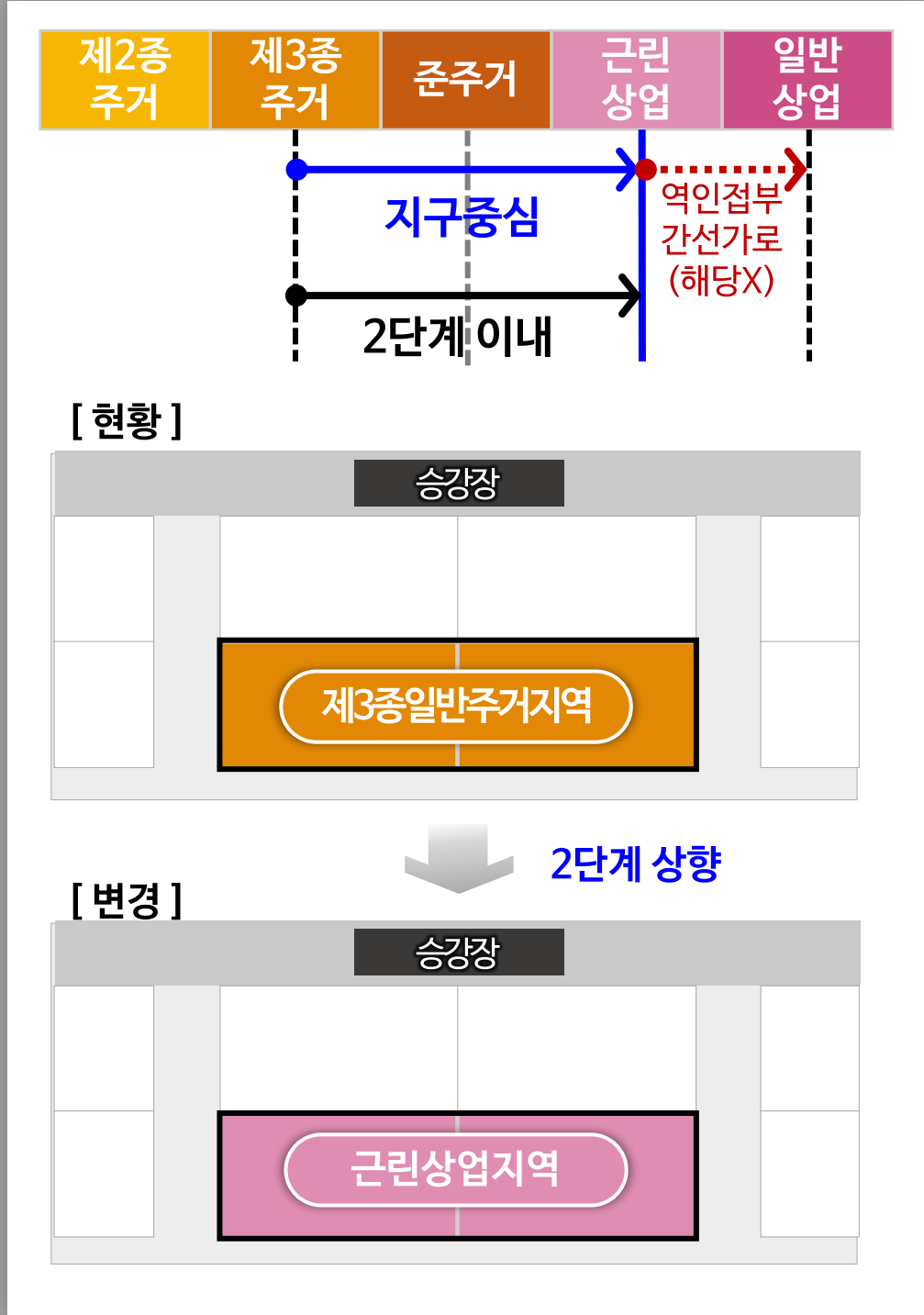
역세권
용도지역
변경기준

‘역세권’ 용도지역 변경 예시

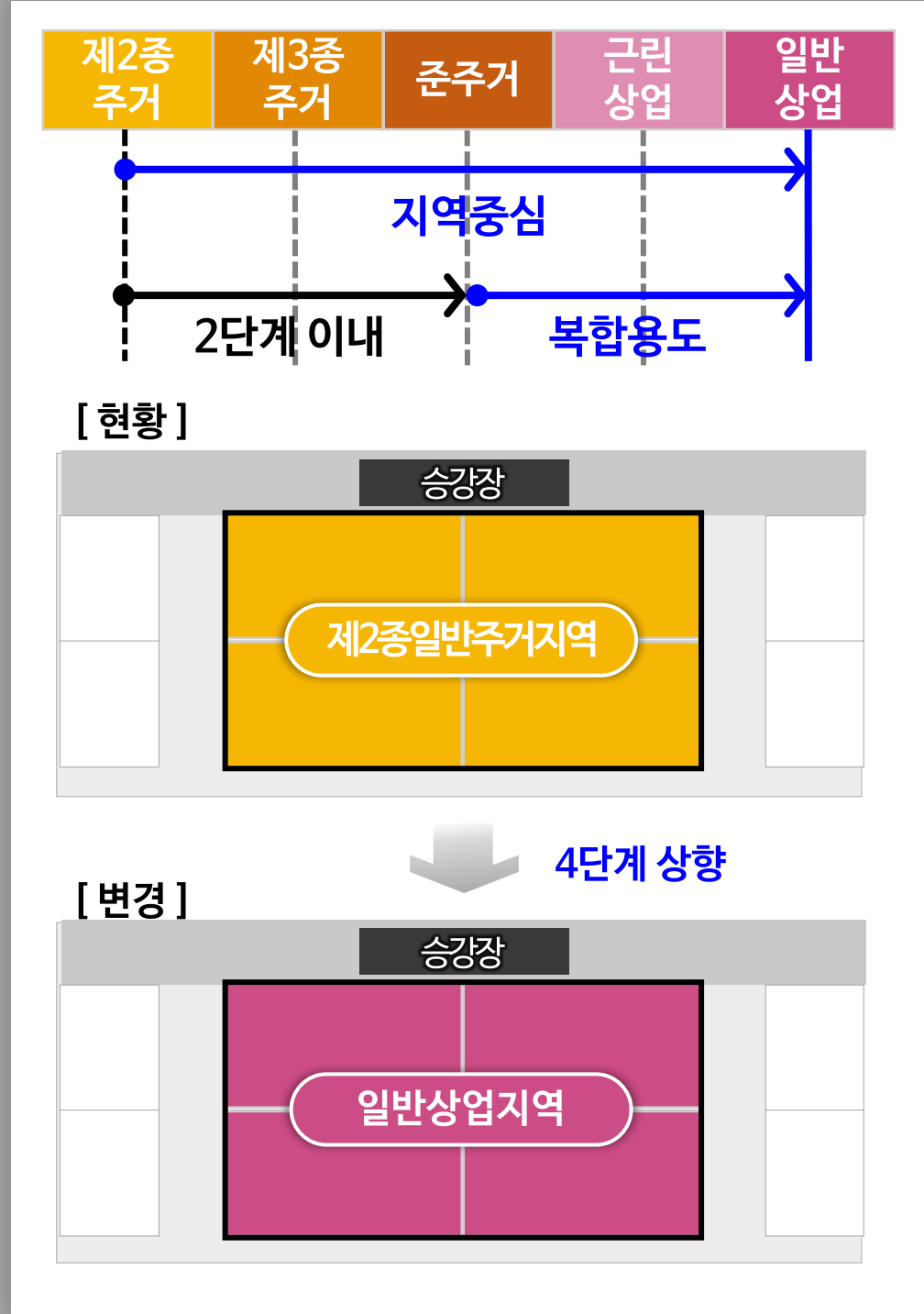
비중심지(역 인접부) + 복합용도 미도입



지구중심(이면도로) + 복합용도 미도입



지역중심(역 인접부) + 복합용도 도입



(용도지역 변경기준)

‘간선도로변’에서의 용도지역은 어디까지 변경 가능한지?

✓ 용도지역 변경 기준

용도지역 변경 범위	예외 기준
지역 균형발전, 사업여건 고려하여 아래 표 범위 이내 하나의 용도지역으로 변경 가능 ※ 일반상업지역 상향 시 복합용도 도입 의무	<ul style="list-style-type: none">• 기존 노선형 상업지역 : 일반상업지역 유지가능• 일반·근린상업 연접지역 : 연접한 일반·근린상업까지 변경가능• 간선가로 사이두고 마주보는 블록 : 동일 용도지역 변경가능

중심지 체계	최대 용도지역 변경 범위	복합용도 도입 해당 시
도심	일반상업지역 이내	-
광역중심	일반상업지역 이내	-
지역중심	일반상업지역 이내	-
지구중심	준주거지역 이내	근린상업지역 이내
비중심지	준주거지역 이내	근린상업지역 이내

✓ 용도지역 변경 시 고려사항

- ① **중심지 체계** : 도시기본계획 및 생활권계획에서 설정한 도심, 광역중심, 지역중심, 지구중심, 비중심지
- ② **사업 대상지 입지 특성** : 역 인접부(역 승강장 경계 1m이상 접하는 가로구역) / 간선가로 연접부 (폭 20m 이상 도로 접한 가로구역)
- ③ **복합용도 도입** :전체 용적률 50% 이상 업무시설(오피스텔 제외) 또는 관광숙박시설 설치 포함

간선
도로변

용도지역
변경기준

‘간선도로변’ 용도지역 변경 예시

비중심지

+

복합용도 미도입



[현황]



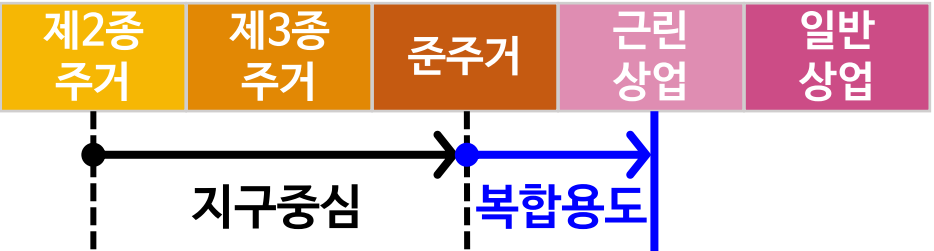
[변경]



지구중심

+

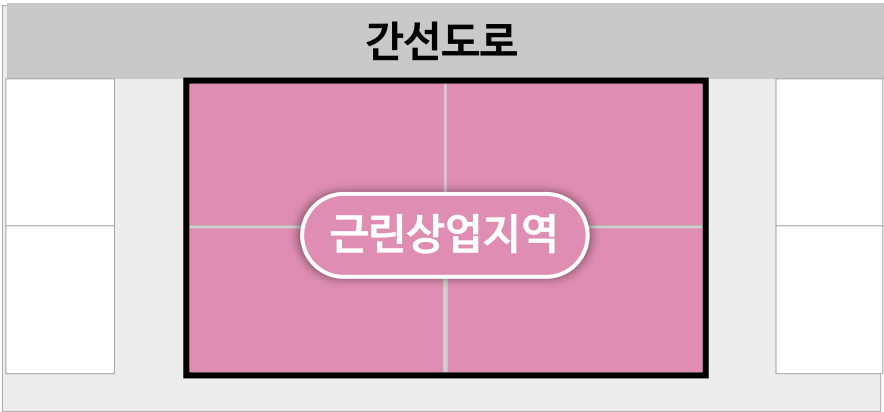
복합용도 도입



[현황]



[변경]



지역중심

+

복합용도 도입



[현황]

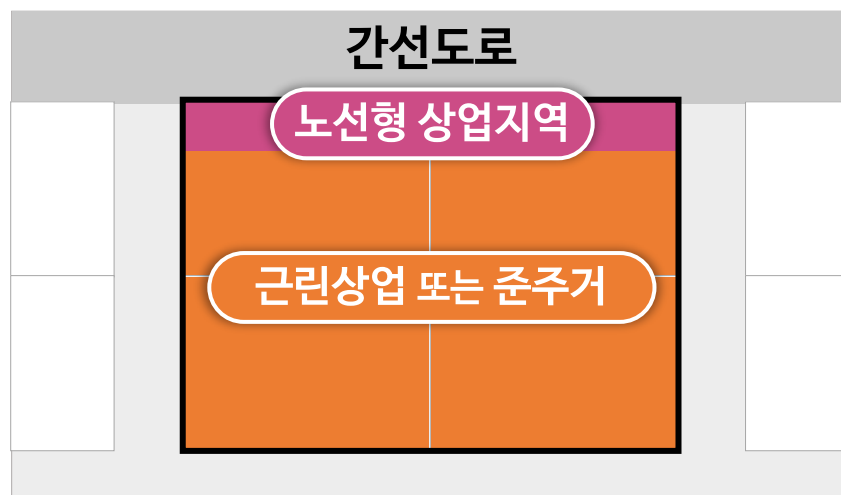
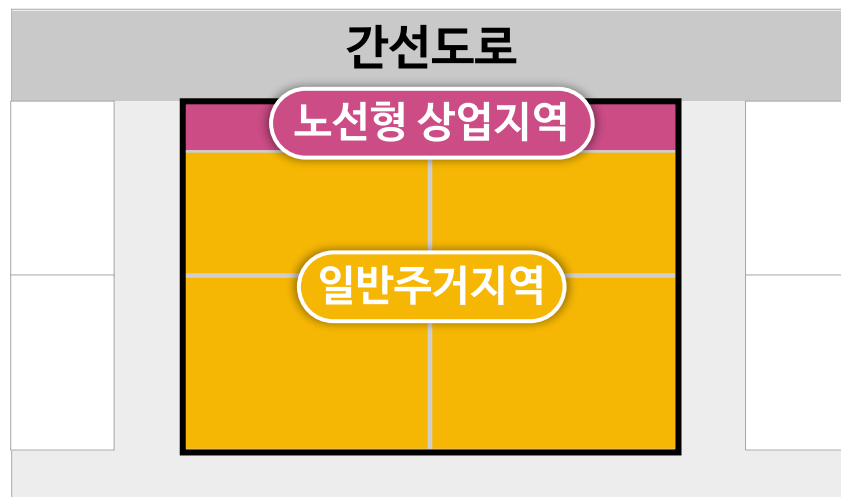


[변경]

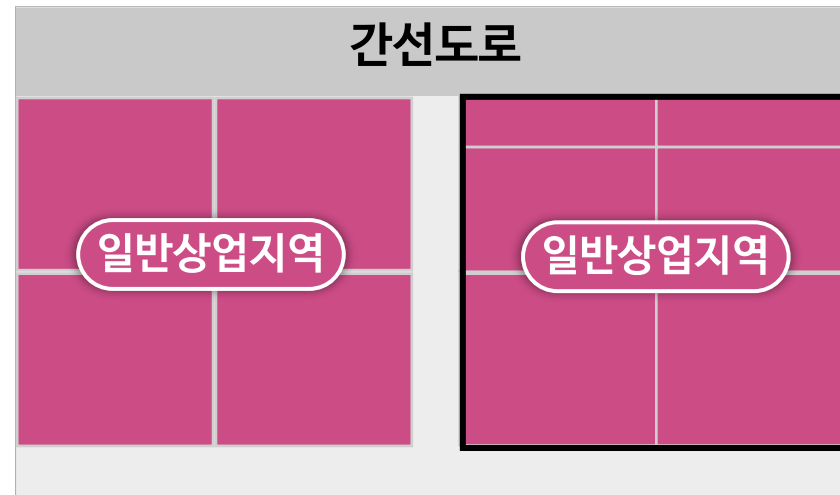
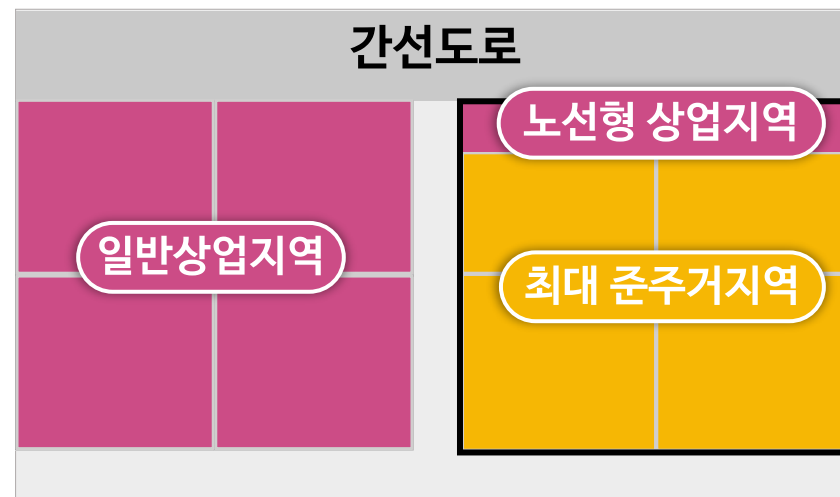


‘간선도로변’ 용도지역 변경 예외기준 예시

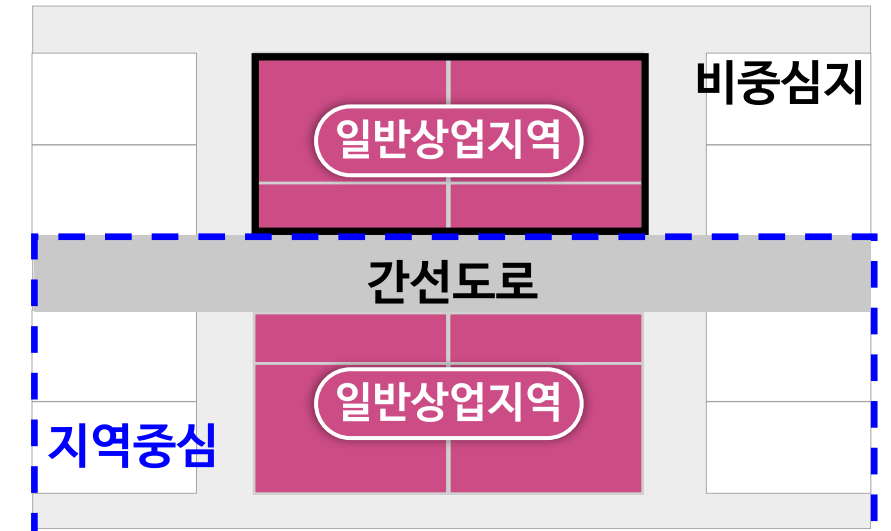
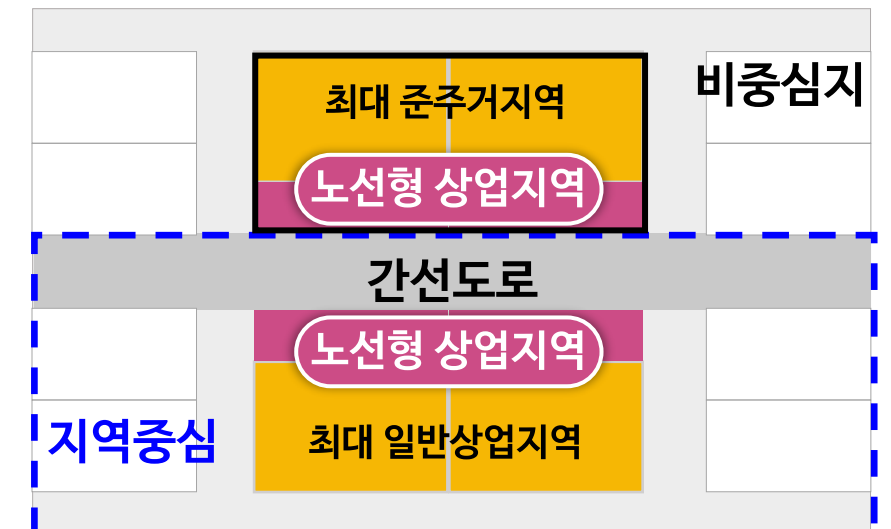
기존 노선형 상업지역
일반상업지역 유지가능



일반·근린상업과 연접지역
연접한 일반·근린상업까지 변경 가능



간선도로를 사이에 두고 마주보는 블록
동일 용도지역으로 변경 가능



(사업유형 및 추진절차)

역세권 활성화사업의 사업유형 및 추진절차는?

사업
유형

- ✓ 도시관리계획 결정(변경) 또는 정비계획 결정(변경)을 통해 아래 사업 유형으로 시행
 - 「건축법」 제11조에 따른 **건축허가** / 「주택법」 제15조에 따른 **사업계획승인** / 「도시정비법」 제50조에 따른 **사업시행계획인가**

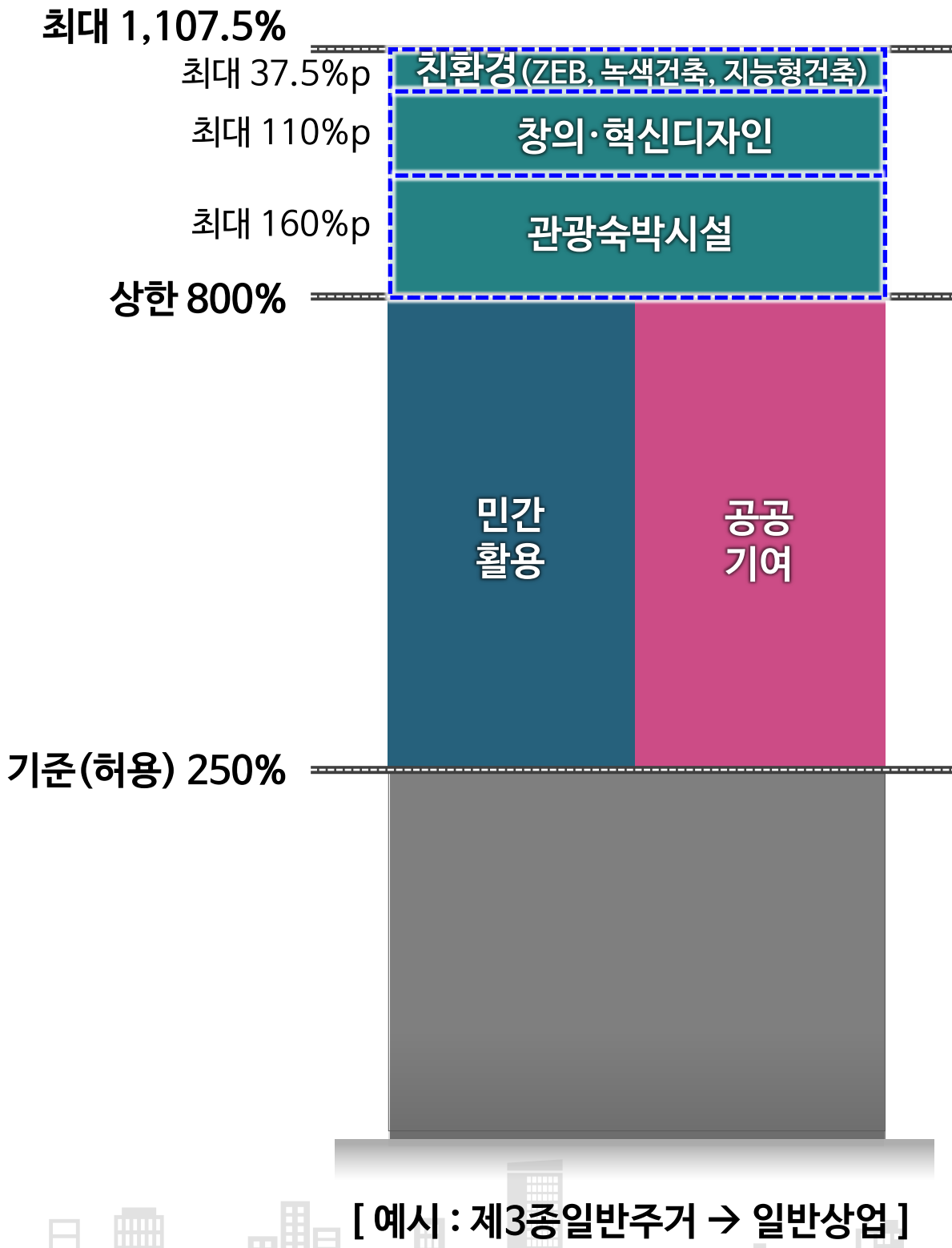


※ 대상지 선정 이후 12개월 이내 주민제안서 제출 원칙

(용적률 체계)

역세권 활성화사업의 용적률 체계는?

기준(허용) 용적률	용도지역 변경 전 용도지역 용적률
상한 용적률	용도지역 변경 후 용도지역 용적률 (공공기여 제공 시 적용 용적률)
추가 용적률 인센티브	아래 항목을 적용하여 용적률 완화 시, 상한용적률에 가산 가능 두 개 이상 항목 중첩하여 완화 시, 적정성 인정받아야 함
	<div>친환경</div> <div>ZEB 인증, 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증 기준 초과 시 용적률 완화(ZEB 인증 우선 검토)</div>
	<div>친환경</div> <div>지능형건축물 인증 시 용적률 완화 (ZEB 인증 받은 경우 가능, ZEB+지능형건축물 15% 초과 불가)</div>
	<div>창의 혁신</div> <div>창의·혁신 디자인 건축물 유도 시 용적률 완화 (최대 110%p)</div>
	<div>관광 숙박시설</div> <div>관광숙박시설 건축 시 용적률 완화 (상한용적률 1.2배 이하 범위)</div>



(용적률 및 공공기여율)

용적률은 얼마나 상승하는지? 공공기여는 얼마나 하는지?

증가용적률 (상한용적률-기준(허용)용적률)의 **50%**에 해당하는 **용적률**을 부지면적 기준으로 환산하여 **공공기여**

공공기여 총량은 도시관리계획 변경 전후 **토지가치 상승분 범위** 이내에서 결정

용도지역		기준(허용)용적률	상한용적률	공공기여율 예시
변경 전	변경 후			
제2종일반주거지역(7층이하) 제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	200% 이하	250% 이하	10% 이상
제2종일반주거지역(7층이하) 제2종일반주거지역	준주거지역	200% 이하	400% 이하	25% 이상
제3종일반주거지역		250% 이하		19% 이상
제2종일반주거지역(7층이하) 제2종일반주거지역	근린상업지역	200% 이하	600% 이하	33% 이상
제3종일반주거지역		250% 이하		29% 이상
준주거지역		400% 이하		17% 이상
제2종일반주거지역(7층이하) 제2종일반주거지역	일반상업지역	200% 이하	800% 이하 (역사도심 600% 이하)	38% 이상
제3종일반주거지역		250% 이하		34% 이상
준주거지역		400% 이하		25% 이상
근린상업지역		600% 이하		13% 이상
제3종일반주거지역	중심상업지역	250% 이하	1000% 이하 (역사도심 800% 이하)	38% 이상
준주거지역		400% 이하		30% 이상
근린상업지역		600% 이하		20% 이상
일반상업지역		800% 이하		10% 이상

※ 대상지 여건상 위 공공기여율을 적용하는 것이 곤란하다고 위원회에서 인정하는 경우 최대 20% 범위까지 낮추어 적용 가능

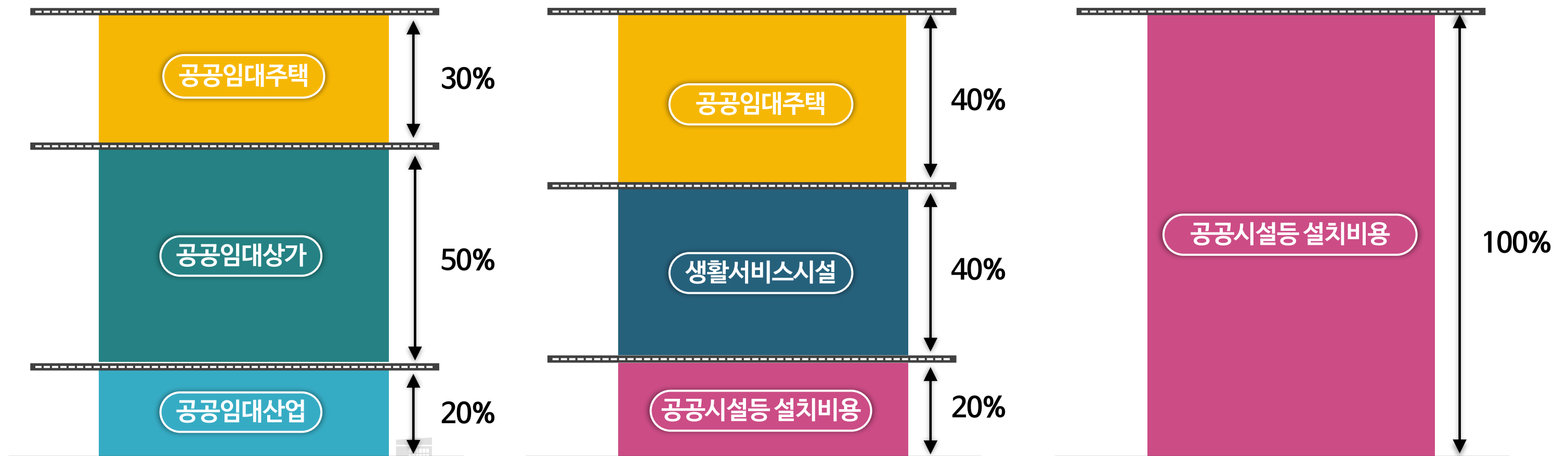
※ 사업 시행을 위해 반드시 필요한 기반시설 또는 사업부지내 입주자 편의시설로 사용될 가능성이 큰 시설 등은 공공기여율에 포함하지 않을 수 있음

(공공기여 기준)

공공기여는 어떤 방식으로 하는지?

- ✓ 전체 공공기여량 중 **공공임대주택 30% 이상 설치 권장**, 한가지 유형의 시설 50% 초과 설치 않는 것 권장
- ✓ 정책실현 등을 위해 필요하다고 역세권 활성화사업 주관부서가 인정하는 시설을 공공기여 계획에 우선 반영
- ✓ 중심지 체계, 대상지 입지 특성, 주변지역 수요 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 결정
- ✓ 해당 지구단위계획구역 내 **공공시설등 충분하다고 인정하는 경우 공공시설등 설치비용 납부 가능**
- ✓ 공공기여시설의 용도, 규모 등 변경은 서울시 주관부서 동의 시, 구 위원회 심의(자문)을 통해 경미한 사항으로 변경 가능

공공기여 제공 예시



[토지·건축물 제공 시]

[토지·건축물 제공 + 설치비용 제공 시]

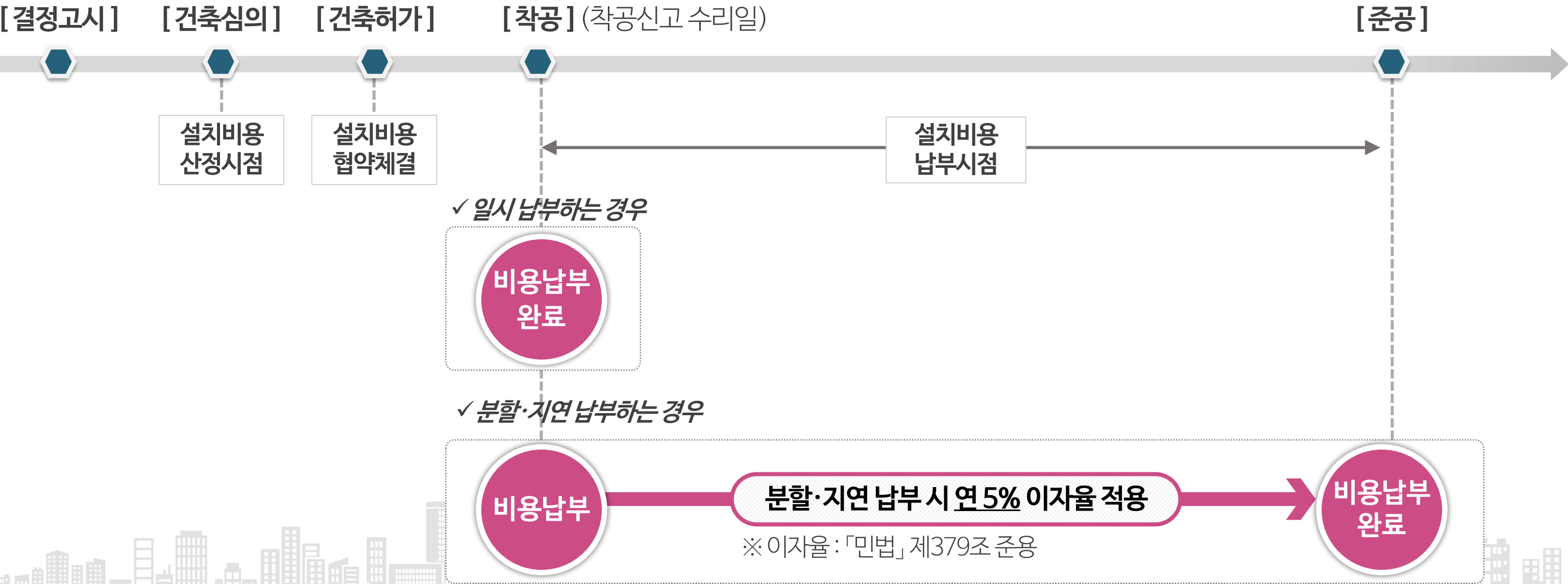
[설치비용 제공 시]

(공공기여 기준)

공공시설등 설치비용 납부시점, 제공방법은?

공공기여등 설치비용 제공기준

대상	✓ 주거지역에서 상업지역으로 용도지역이 변경되는 경우(종간 변경)
제공 기준	✓ 납부 조건 : 해당 지구단위계획구역 내에서 공공시설등 충분한 경우 지구단위계획구역 밖에 공공시설등 설치비용으로 납부 가능 ✓ 납부 시점 : 착공신고 수리일까지 납부(분할 또는 지연 납부 하는 경우, 착공일부터 납부일까지의 법정이율(5%) 적용한 보정금 가산)



(건축기준) 세부적인 건축기준은 어떻게 되는지?

용도 / 비주거용도 비율 / 높이 / 공개공지

- ✓ 역세권 활성화사업으로 건설하는 주택 : **도시형 생활주택 제한**
- ✓ 가로활성화 도모를 위해 **지상 1층은 비주거시설 설치**
- ✓ **비주거 용도 비율** : 「서울시 도시계획조례」 **별표3** 및 「서울시 지구단위계획 수립기준」 적용
 - **상업지역** 비주거 용도 : **용적률 10% 이상, 연면적 20% 이상**
 - **준주거지역** 비주거 용도 : **용적률 10% 이상**

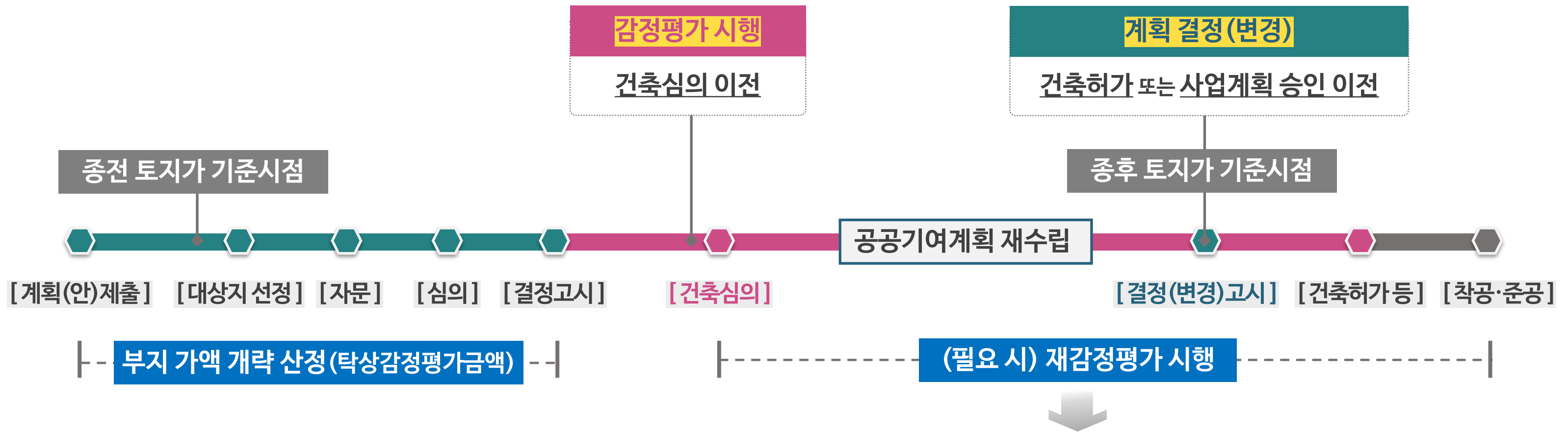
※ 비주거 용도에서 준주택과 생활형 숙박시설 제외
- ✓ 주거용 용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 별표3에 따름
- ✓ **높이계획**은 **지구단위계획수립기준준용** (위원회심의시 20%가감가능)
- ✓ 모든 용도의 건축물에서는 연면적별 **공개공지등 설치면적 의무 설치**

주거 환경 / 주민공동시설 / 공공주택

- ✓ **지속가능형 공동주택** : 리모델링이 쉬운 구조, 장수명 주택 등
 - ✓ **친환경 건축물** : 「녹색건축물 설계기준」 적용대상 상향 적용
 - ✓ **역사문화 보전** : 보전계획 준수 (해당 대상지에 한해 적용)
 - ✓ 주택(준주택 포함) 건설 시 **주민공동시설 설치대상이 아닌 경우 100㎡ 이상**의 **주민공동시설 설치**
 - ✓ **공공주택**은 **전용 85㎡ 이하**로 계획, 공공임대 권장기준 준용
 - ✓ **공공주택+민간주택** : **사회혼합**(social mixing) **고려**하여 계획
- ※ 도시정비형 재개발사업 : 임대주택 및 주택규모별 건설비율은 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」에 따름

(감정평가)

역세권 활성화사업의 감정평가 시기 및 절차는?



재감정
평가
기준

- ✓ **아래의 경우, 재감정평가 실시** (재감정평가 결과, 공공기여 계획 변경이 필요한 경우 계획 결정(변경) 고시)
- 종후 감정평가기준 시점일 2년 이내 계획 결정(변경) 고시하지 않는 경우
 - 건축위원회 심의 이후 2년 이내 건축허가 미신청하여 건축위원회 심의를 다시 받아야 하는 경우
 - 건축허가(사업계획승인) 이후 3년 이내 미착공한 경우 또는 사업시행계획인가(도시정비형 재개발사업) 이후 3년 이내 관리처분계획인가를 미신청한 경우
 - 부동산 가치의 급격한 등락 등 특별한 사유가 있는 경우

An aerial photograph of a city intersection. On the left, a tall building with a glass facade and a distinctive red, angular roof structure. On the right, a building with a curved, blue glass facade. The intersection below is busy with cars and a yellow bus. A white rectangular box with a drop shadow is centered over the image, containing the number '5' and the text '사례 소개' (Case Introduction).

5

사례 소개

서울시 역세권 관련 사업 비교

역세권 활성화사업은 입체적 복합개발 콤팩트 시티조성 목적

역세권 활성화사업 → 주거·업무·상업 등 다양한 용도의 고밀복합개발 가능

구분	역세권 활성화사업	역세권 복합개발(고밀주거)	청년안심주택	역세권 장기전세주택
목적	복합개발 + 콤팩트 시티 조성	고밀주거공급	청년층 주거공급	3~4인가구 주거공급
근거	역세권 활성화사업 조례	국토계획법	청년안심주택 조례	역세권 장기전세주택건립운영기준
사업 유형	주택건설사업 / 건축허가 도시정비형 재개발사업	주택건설사업 / 건축허가	주택건설사업 / 건축허가	주택건설사업 / 건축허가 도시정비형 재개발사업
사업 대상	역세권 250m또는350m이내, 간선도로변(노선형 상업지역)	역세권 250m 이내	역세권 250m 이내, 간선도로변	1차 : 250m 이내(한시적 350m) 2차 : 250~500m 이내
면적	1.5천㎡ 이상 ~ 1만㎡ 이하 (그 외대상지(도시정비형재개발사업 3만㎡ 이하)는 위원회 인정 시, 완화 가능) ※5,000㎡ 이상의 사전협상 대상지 요건을 갖춘 지역 제외	1.5천㎡ 이상 ~ 5천㎡ 이하 (위원회 인정 시 최대 1만㎡ 이하)	1천㎡ 이상	3천㎡ 이상 ~ 2만㎡ 이하 (위원회 인정 시 3만㎡ 이하)
용도지역 변경	제3종일반주거~ 중심상업	준주거지역	준주거~ 일반상업	3종일반주거~준주거
공공기여	증가용적률의 1/2	증가용적률의 1/2	10% ~ 30% (용도지역 상향 범위에 따라 차등)	완화용적률의 1/2
공공기여 시설	공공임대주택 (30% 이상 권장) 공공임대상가, 공공임대산업시설, 생활서비스시설, 공공시설등 설치비용 등	공공임대주택(70% 이상) 공공시설등(30% 이하)	공공임대주택 (우선제공 원칙)	장기전세주택 (우선제공 원칙)

역세권 활성화사업 사례

사업 완료 또는 추진 중인 6개 사례 소개

구분	역세권	위치	면적	용도지역		계획(안)		비고
				기정	변경	용적률	건축물 주용도	
계획 수립 완료	미아역	강북구 미아동	약 5,700㎡	제3종일반주거지역	근린상업지역	약 600%	주용도 : 공동주택, 근린생활시설 공공기여 : 키움센터 등	착공
	보라매역	동작구 신대방동	약 2,700㎡	제3종일반주거지역	근린상업지역	약 600%	주용도 : 공동주택, 업무시설 등 공공기여 : 보건지소, 임대오피스 등	착공
	공릉역	노원구 공릉동	약 6,900㎡	제3종일반주거지역	근린상업지역	약 600%	주용도 : 공동주택, 업무시설 등 공공기여 : 공공임대상가, 주민센터 등	결정고시
	강동역	강동구 성내동	약 21,000㎡	제3종일반주거지역 근린상업지역	제3종일반주거지역 일반상업지역	약 800%	주용도 : 공동주택, 오피스텔 등 공공기여 : 체육시설, 문화시설 등	결정고시
계획 수립 추진중	00역	00구 00동	약 3,400㎡	제3종일반주거지역	일반상업지역	약 800%	주용도 : 업무시설, 판매시설 공공기여 : 공공오피스	-
	00역	00구 00동	약 9,800㎡	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역 일반상업지역	약 800%	주용도 : 업무시설, 문화시설 등 공공기여 : 공공임대상가, 공공임대산업 등	-

사례 ①_미아역

제3종일반주거지역 → 근린상업지역 2단계 상향

위치 및 면적 강북구 미아동 / 약 5,700㎡

기 정

용도지역 ✓ 제3종일반주거지역

용적률 ✓ 250%이하



변 경

용도지역 ✓ **근린상업지역**

용적률 ✓ **600% 이하(350% 상승)**



사례 ①_미아역

용적률 약 290% 증가 / 공동주택 + 근생 + 키움센터 등

현 황

- 용적률 ✓ 약 310%
- 층수 ✓ 지상8층, 지하5층
- 건축물 용도 ✓ 근린생활시설, 관람집회시설 (예식장)



계 획(안)

- 용적률 ✓ 약 600%
- 층수 ✓ 지상24층, 지하5층
- 건축물 용도 ✓ (주용도) 공동주택, 근린생활시설
(공공기여) 키움센터, 청소년문화센터 등



사례 ②_보라매역

제3종일반주거지역 → 근린상업지역 2단계 상향

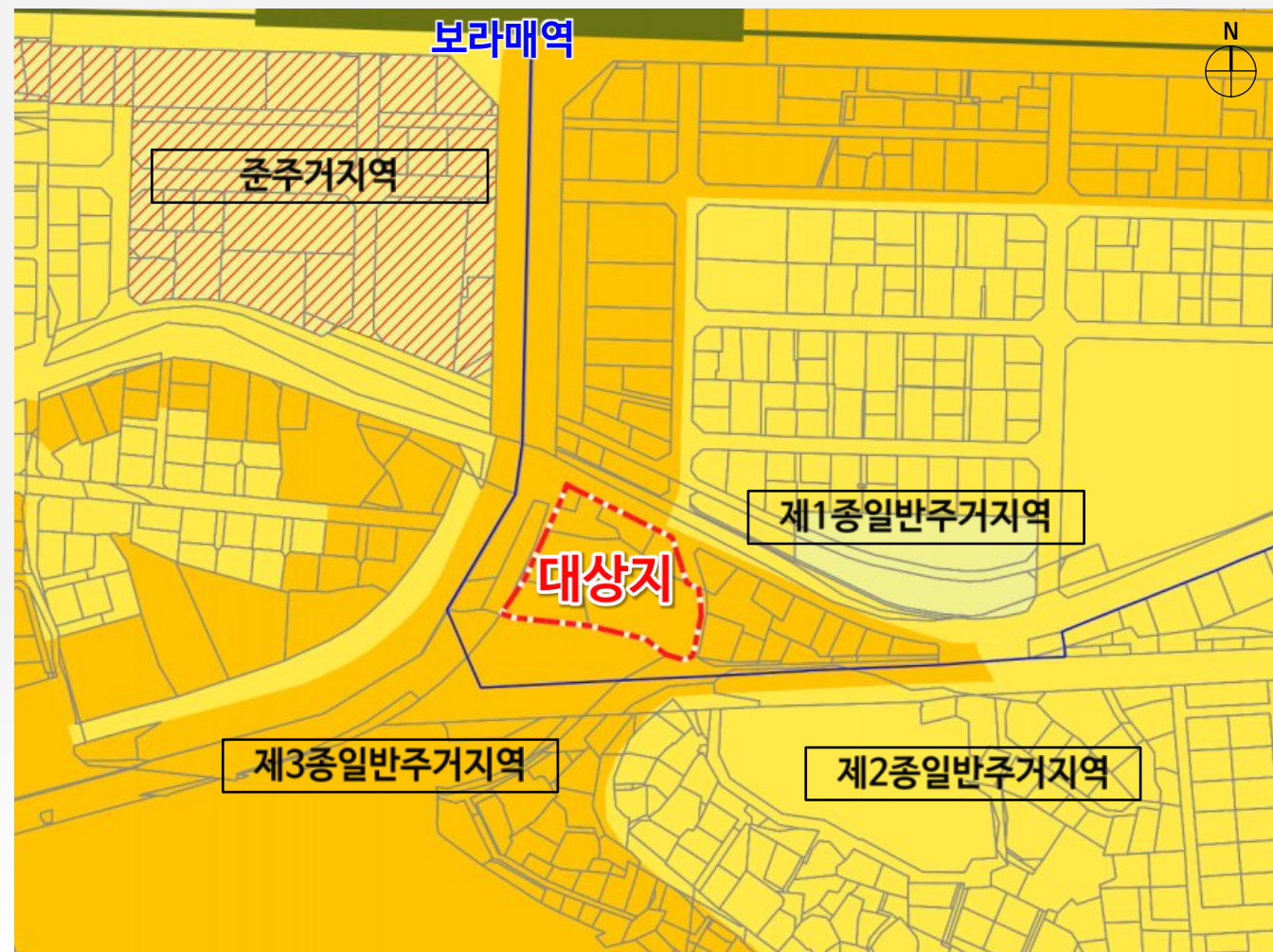
위치 및 면적

동작구 신대방동 / 약 2,700m²

기 정

용도지역 ✓ 제3종일반주거지역

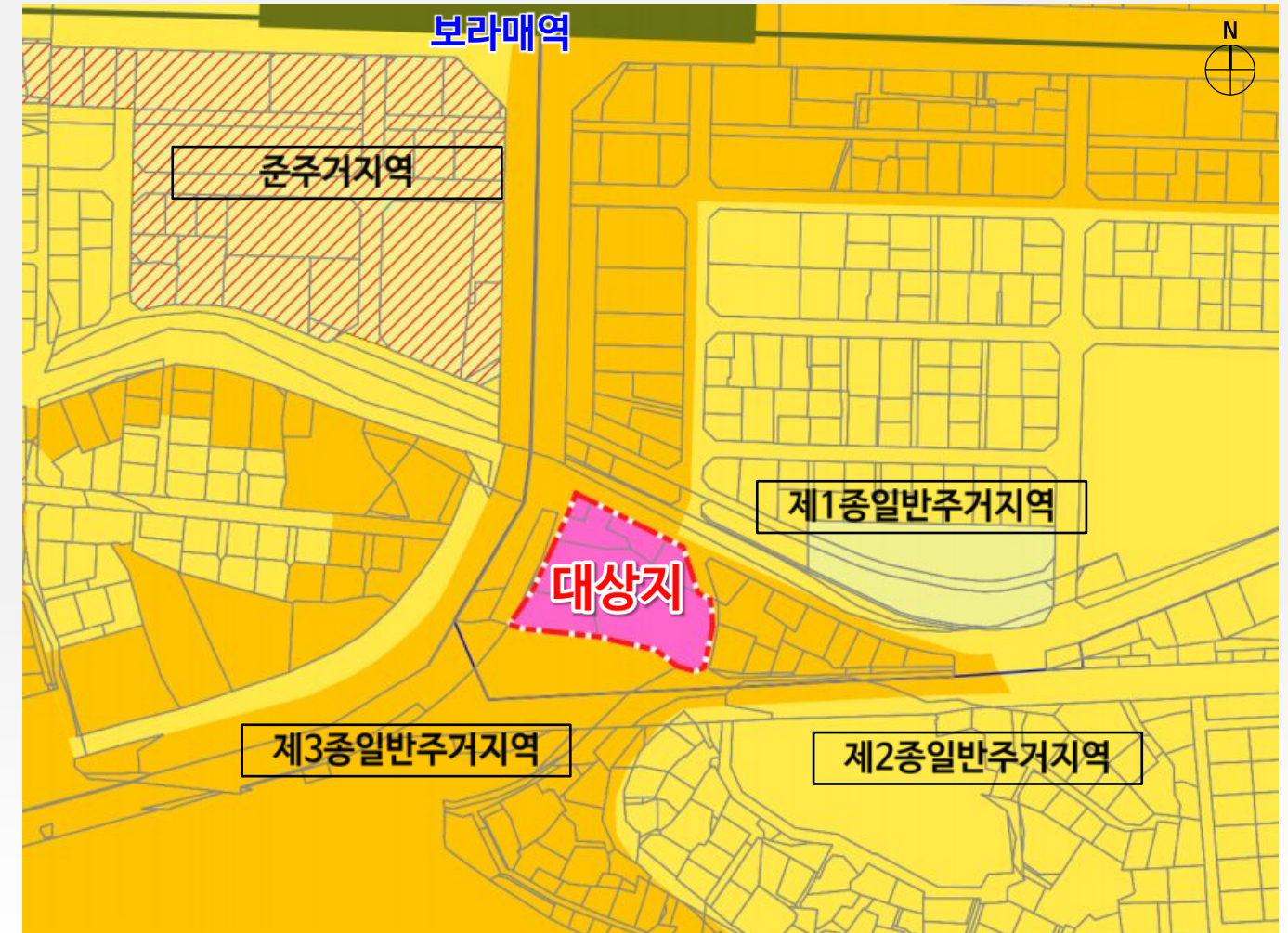
용적률 ✓ 250%이하



변 경

용도지역 ✓ **근린상업지역**

용적률 ✓ **600% 이하(350% 상승)**



사례 ②_보라매역

용적률 약 470% 증가 / 공동주택 + 업무시설 + 보건지소 등

현 황

- 용적률 ✓ 약 130%
- 층수 ✓ 지상3층, 지하1층 / 지상1층
- 건축물 용도 ✓ 근린생활시설 등



계 획(안)

- 용적률 ✓ 약 600%
- 층수 ✓ 지상20층, 지하4층
- 건축물 용도 ✓ (주용도) 공동주택, 오피스텔, 업무시설 등
(공공기여) 보건지소, 임대오피스 등



사례 ③_공릉역

제3종일반주거지역 → 근린상업지역 2단계 상향

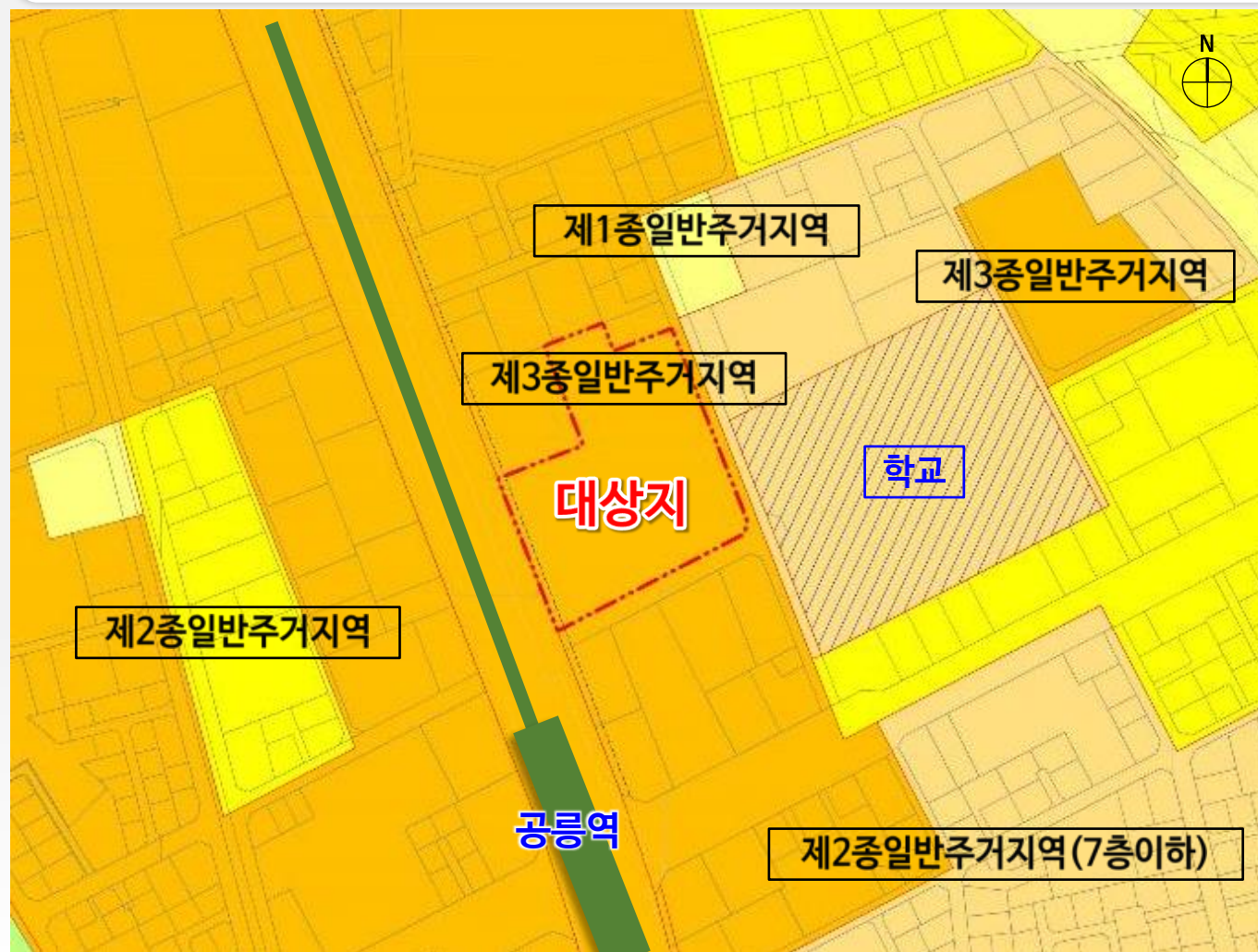
위치 및 면적

노원구 공릉동 / 약 6,900㎡

기 정

용도지역 ✓ 제3종일반주거지역

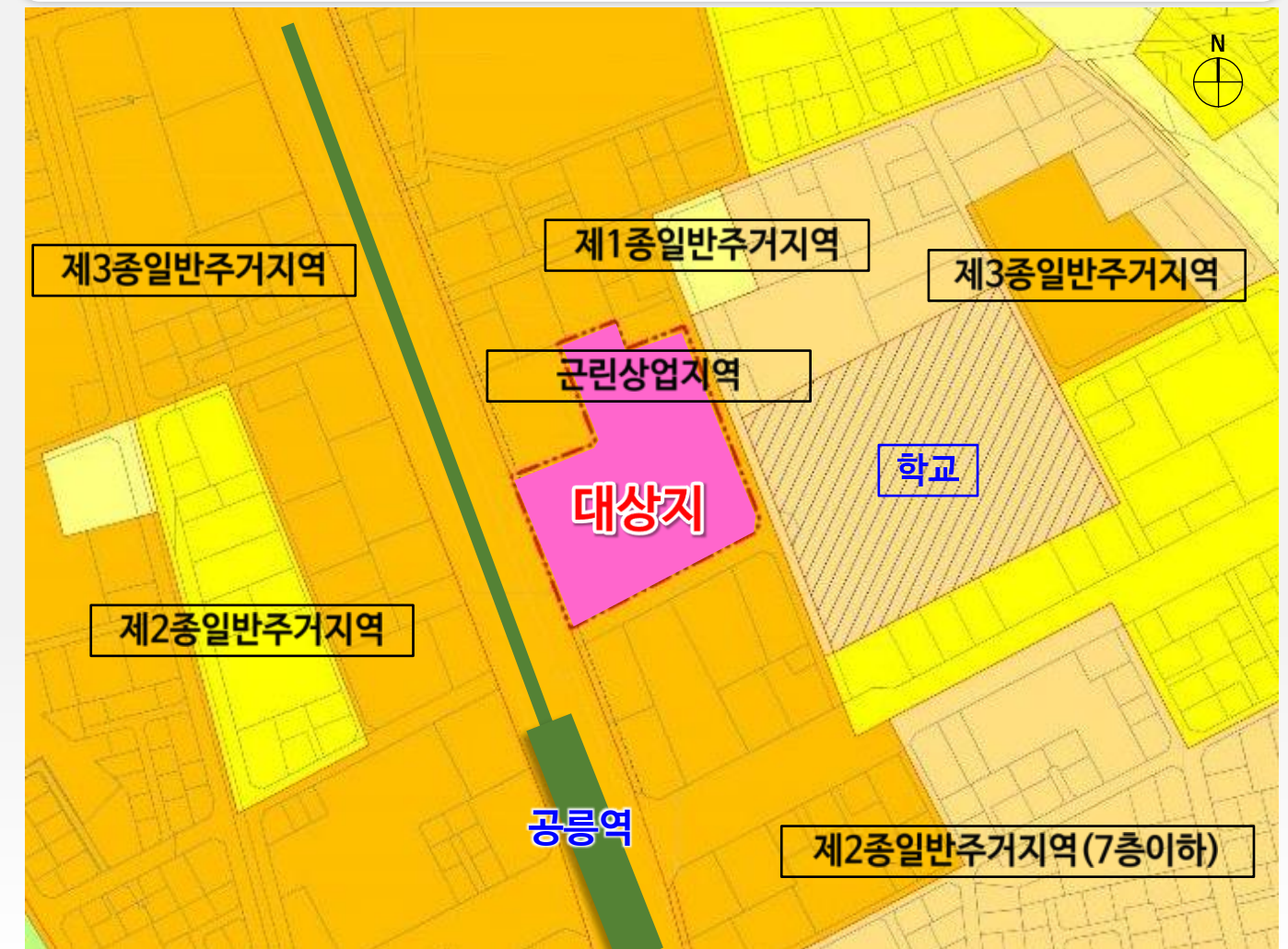
용적률 ✓ 250%이하



변 경

용도지역 ✓ 근린상업지역

용적률 ✓ 600% 이하 (350% 상승)



사례 ③_공릉역

용적률 약 520% 증가 / 공동주택 + 업무시설 + 주민센터 등

현 황

- 용적률 ✓ 약 80%
- 층수 ✓ 지상3층, 지하1층
- 건축물 용도 ✓ 공공용시설(전화국), 근린생활시설, 업무시설



계 획(안)

- 용적률 ✓ 약 600%
- 층수 ✓ 지상28층, 지하6층
- 건축물 용도 ✓ (주용도) 공동주택, 업무시설 등
(공공기여) 공공임대상가, 주민센터 등



사례 ④_강동역

제3종일반주거지역 → 일반상업지역 3단계 상향

위치 및 면적

강동구 성내동 / 약 21,000㎡

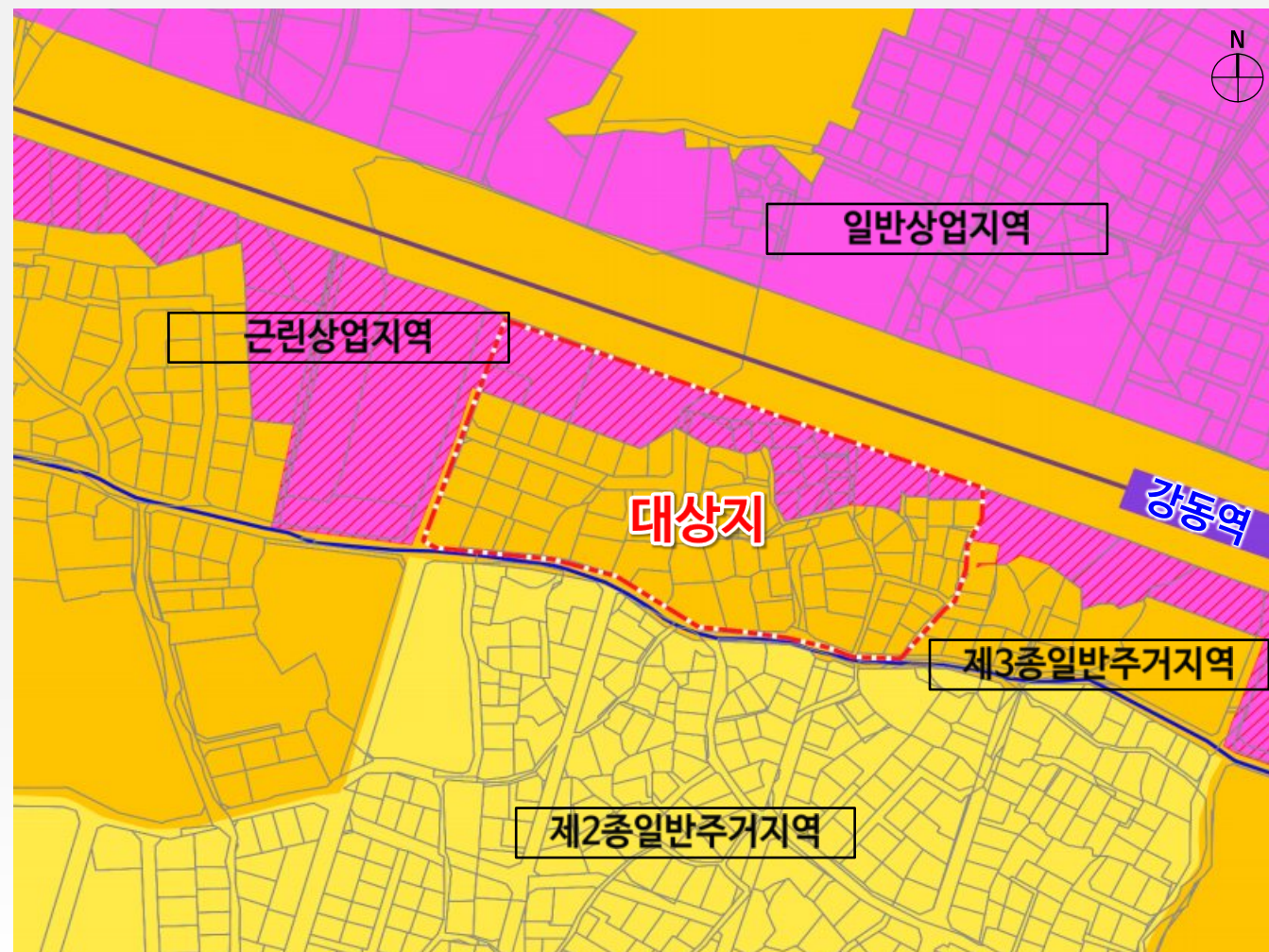
기 정

용도지역

✓ 제3종일반주거지역, 근린상업지역

용적률

✓ 250%이하, 근린상업지역 600%이하



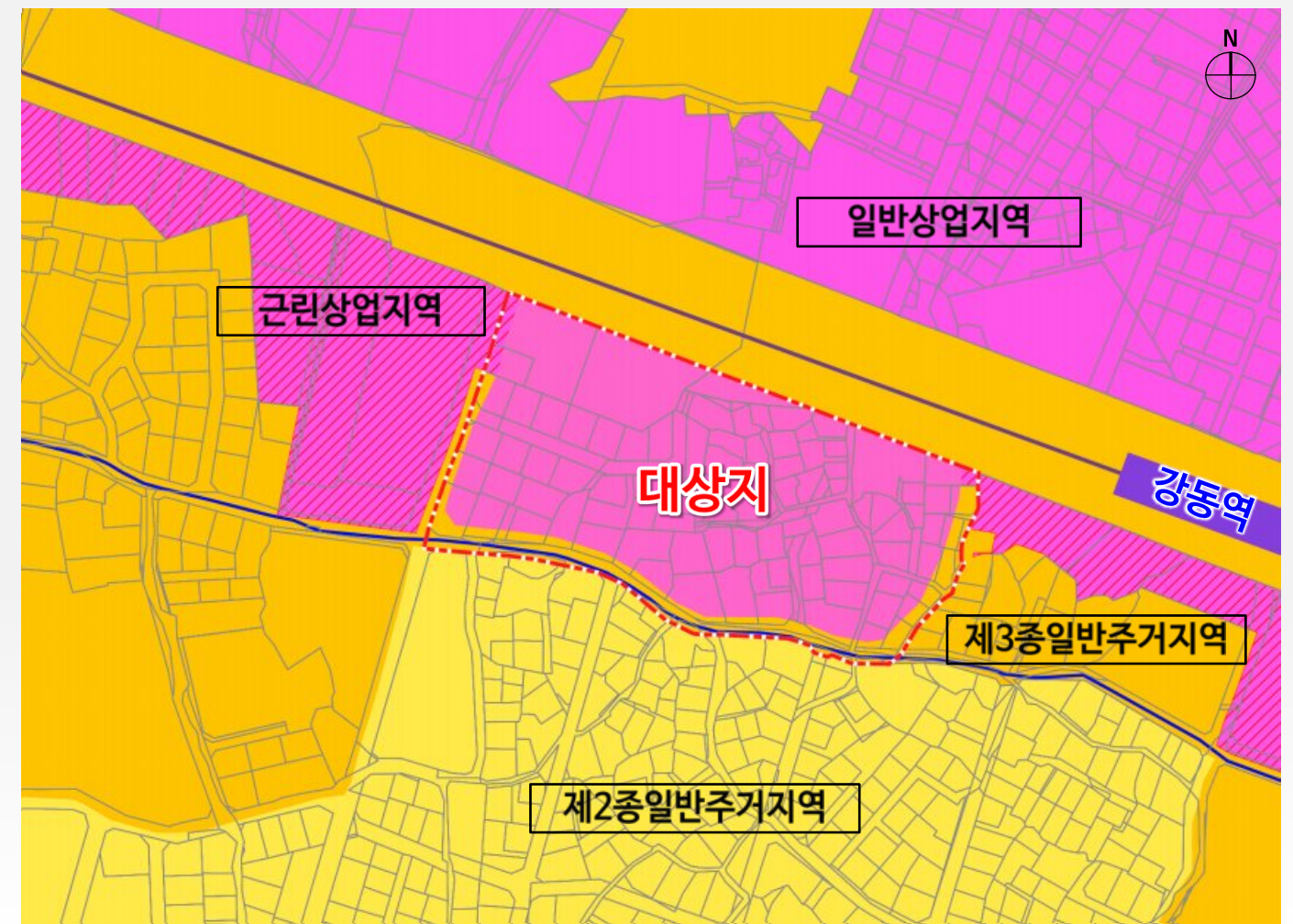
변 경

용도지역

✓ 제3종일반주거지역, 일반상업지역

용적률

✓ 800% 이하 (550% 상승)



사례 ④_강동역

용적률 630% 증가 / 공동주택 + 오피스텔 + 체육·문화시설 등

현 황

- 용적률 ✓ 약 170.0%
- 층수 ✓ 평균 2층 (5층 미만 저층 주택 밀집)
- 건축물 용도 ✓ 단독·다가구주택, 근린생활시설 등



계획(안)

- 용적률 ✓ 약 800%
- 층수 ✓ 지상43층, 지하8층
- 건축물 용도 ✓ (주용도) 공동주택, 오피스텔, 판매시설 등
(공공기여) 체육시설, 문화시설 등



추진 중
사례

사례 ①_00역

제3종일반주거지역 → 일반상업지역 3단계 상향(구역 정형화 후)

위치

00구 00동

기 정

면적 ✓ 2,300 m²

용도지역 ✓ 제3종일반주거지역

용적률 ✓ 250%이하

계획(안) : 구역 정형화 전

면적 ✓ 2,300m²

용도지역 ✓ **근린상업지역**

용적률 ✓ **600%이하(350%상승)**

계획(안) : 구역 정형화 후

면적 ✓ 3,400m² (증 1,100m²)

용도지역 ✓ **일반상업지역**

용적률 ✓ **800%이하(550%상승)**



추진 중
사례

사례 ①_00역

용적률 677% 증가 / 업무시설 + 판매시설 + 공공오피스 등

현 황

- 용적률 ✓ 약 123%
- 층수 ✓ 평균 3층
- 건축물 용도 ✓ 단독·공동주택, 근린생활시설



계 획(안)

- 용적률 ✓ 약 800%
- 층수 ✓ 지상 18층 / 지하 7층
- 건축물 용도 ✓ (주용도) 업무시설, 판매시설
(공공기여) 공공오피스



사례 ②_00역

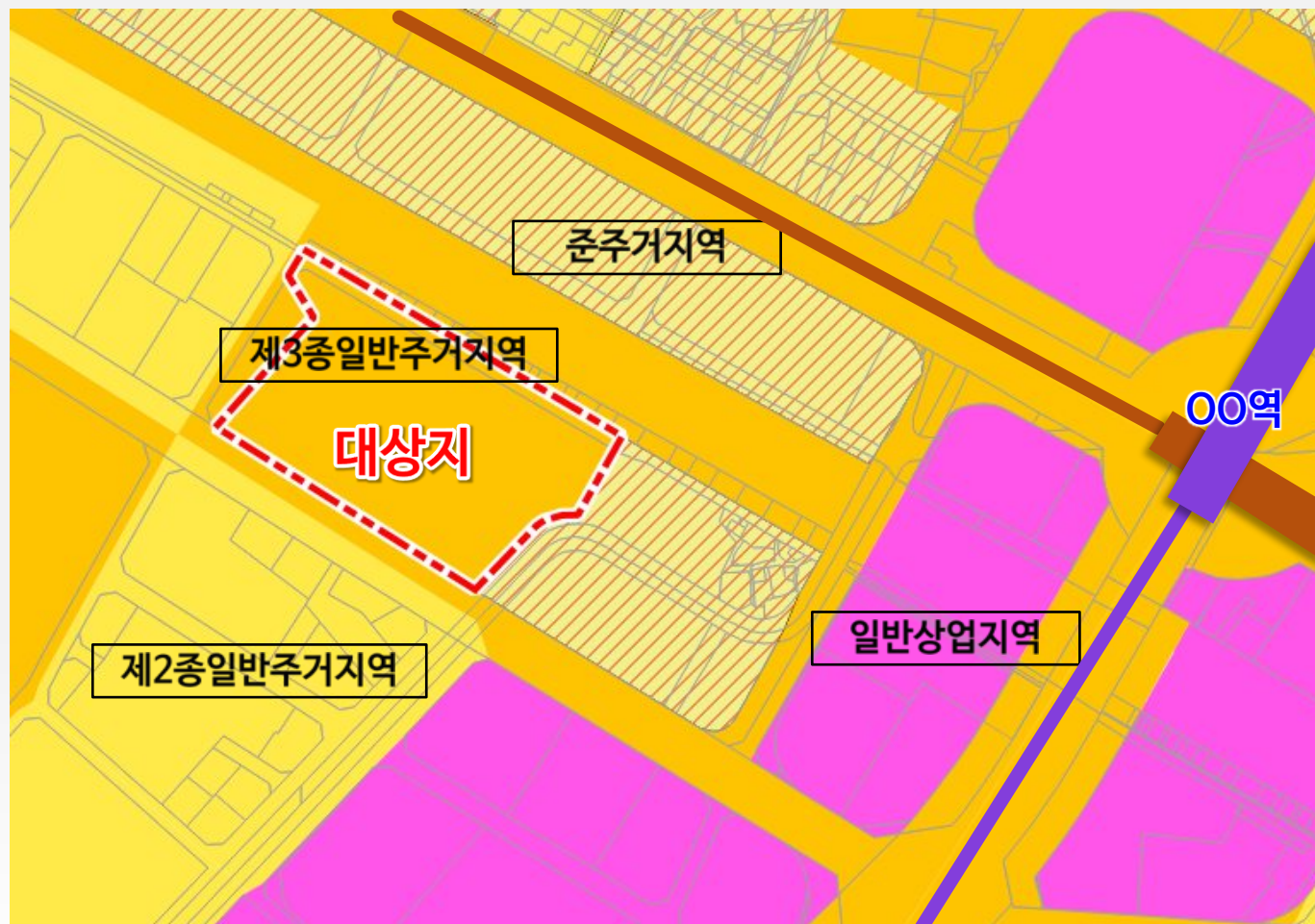
제3종일반주거지역 → 일반상업지역 3단계 상향(업무 중심 복합개발)

위치 및 면적 00구 00동 / 약 9,800㎡

기 정

용도지역 ✓ 제3종일반주거지역

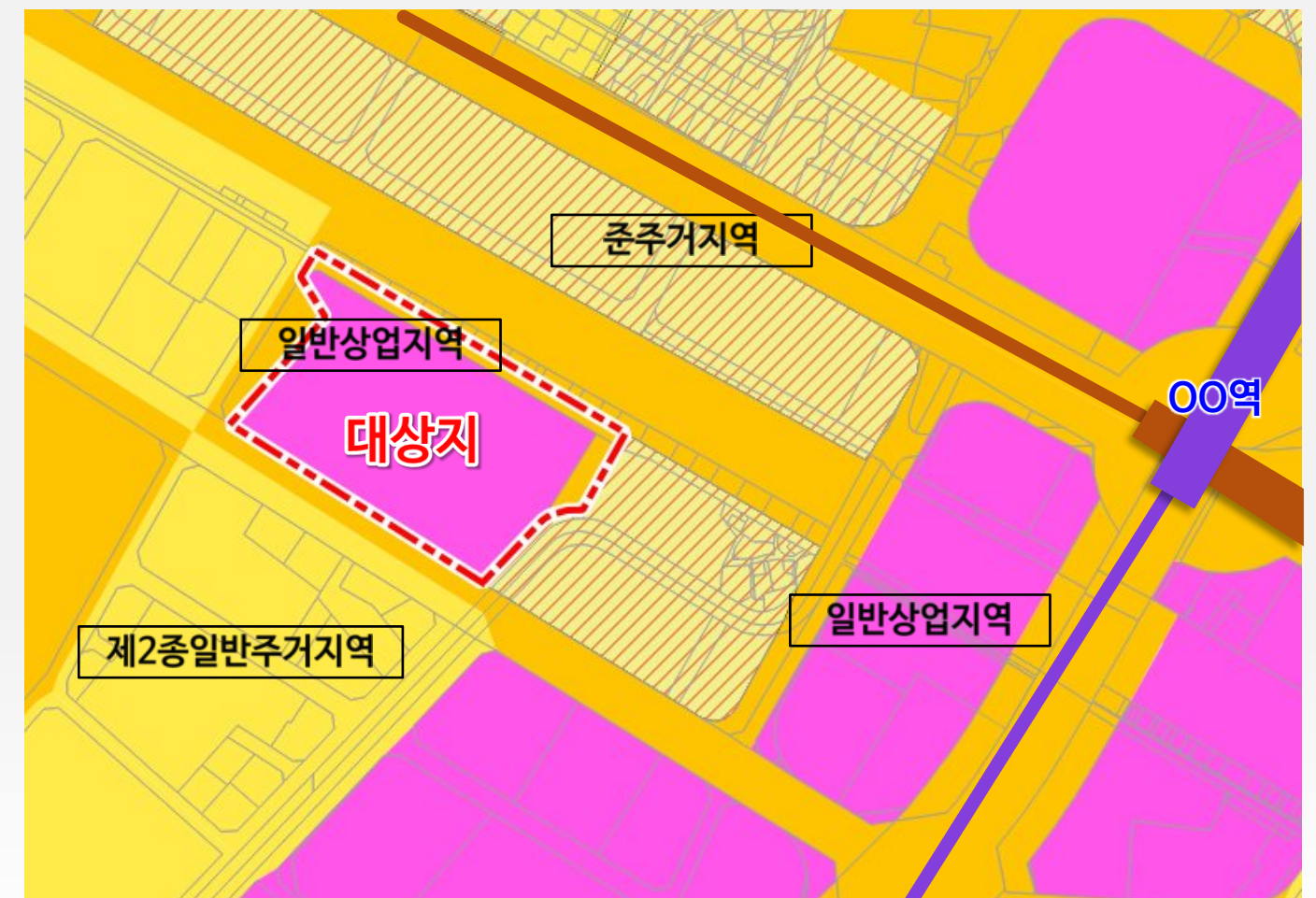
용적률 ✓ 250%이하



계 획(안)

용도지역 ✓ 제3종일반주거지역, 일반상업지역

용적률 ✓ 800% 이하(550% 상승)



추진 중
사례

사례 ②_00역

용적률 555% 증가 / 업무시설 + 공공임대상가 등

현 황

- 용적률 ✓ 약 245%
- 층수 ✓ 지상15층, 지하2층
- 건축물 용도 ✓ 업무시설, 근린생활시설



계획(안)

- 용적률 ✓ 약 800%
- 층수 ✓ 지상24층, 지하6층 / 지상8층
- 건축물 용도 ✓ (주용도) 업무시설, 문화 및 집회시설 등
(공공기여) 공공임대상가, 공공임대산업 등



사업
성과

계획 결정된 15개 사업 기준
약 16만㎡의 공공임대주택, 생활서비스시설 등 확보

계획결정 완료된 15개 사업 기준

약 16만㎡의 생활서비스시설, 공공임대주택 등 확보

생활서비스시설 약 4.8만㎡ 확보

문화·체육시설 약 2만㎡ / 주민센터 약 4천㎡

보육시설 약 5천㎡ / 청소년 관련시설 약 5천㎡ 등



문화시설



보육시설

공공임대주택·오피스·상가·업무 약 11.5만㎡ 확보

공공임대주택:약 10만㎡ (430세대) / 공공임대오피스:약 3천㎡

공공임대상가 약 2천㎡ / 공공임대업무 : 약 8천㎡



공공임대주택



공공임대오피스

※2024년 2월 도시관리계획(변경) 완료 15개 사업 기준

전체 41개 사업 완료 시

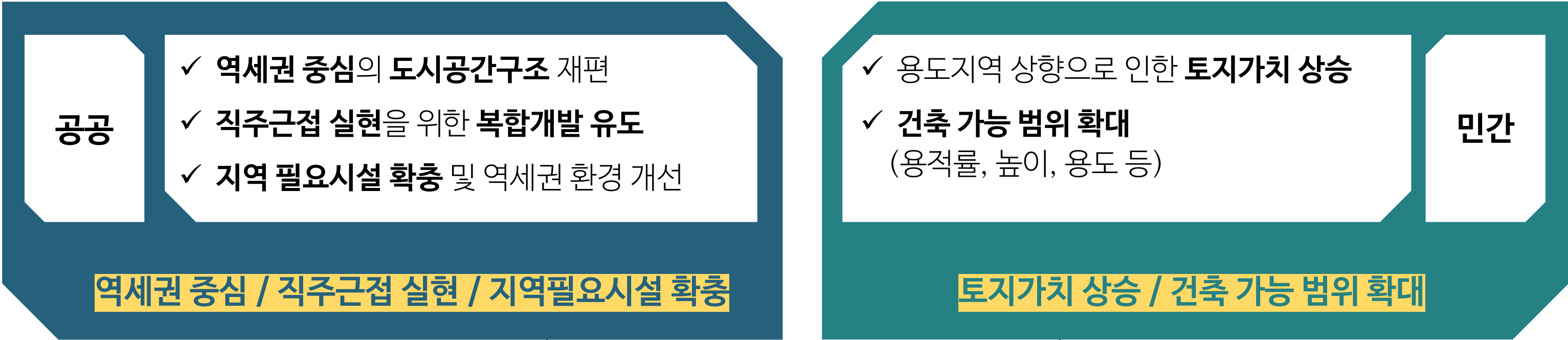
약 43.3만㎡의 공공임대주택, 생활서비스시설 등 확보 가능

공공임대주택·오피스·상가·업무 약 28.9만㎡ / 생활서비스시설 약 14.4만㎡

기대
효과

역세권 활성화사업 기대효과

공공과 민간이 서로 WIN-WIN 할 수 있는 사업



감사합니다.