

사업안내
리플렛

SEOUL
M! SOUL

역세권 활성화사업

역세권등 복합개발을 통한 콤팩트시티 조성 및 중심지 육성

※ 본 자료는 2024년 3월 말 기준으로 작성된 자료입니다.

1 역세권 활성화사업이란?

☑ 콤팩트시티 조성 및 도심기능 회복을 위한 중심지 육성



☑ 용도지역 상향 → 용적률 증가 → 지역필요시설 확충



2 사업 유형 및 대상지 요건

건축허가/주택건설사업 또는 도시정비형 재개발사업 방식



※ 주택조합이 주택건설사업 시행시, 주택조합설립인가받은 이후 대상지 신청 가능

용도지역, 도로·면적·노후도·정비구역지정 요건

용도 지역	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 제2종일반주거(7층 이하 포함), 제3종일반주거, 준주거, 근린상업, 일반상업
면적 조건	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1,500㎡ ~ 1만㎡ 이하(면적 외 대상지(도시정비형 재개발사업인 경우 3만㎡ 이하)는 위원회 인정시 가능) ※ 5천㎡ 이상의 사전 협상 대상지 요건 갖춘 지역은 사업대상지 제외
도로 조건	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 원활한 차량 진출입 가능한 도로로서, 2면 이상 폭 4m 이상 도로 접하면서 최소 1면이 폭 8m 이상 도로 연결
노후도	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 지구단위계획: 20년 이상 경과 건축물 2/3 이상 ✓ 도시정비형 재개발: 노후·불량건축물 60% 이상
정비 구역 지정 요건	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 도시정비형 재개발: 「2030 서울특별시 도시·주거환경 정비기본계획」 정비구역 지정 요건 중 다음의 기준 준수 <ul style="list-style-type: none"> - 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

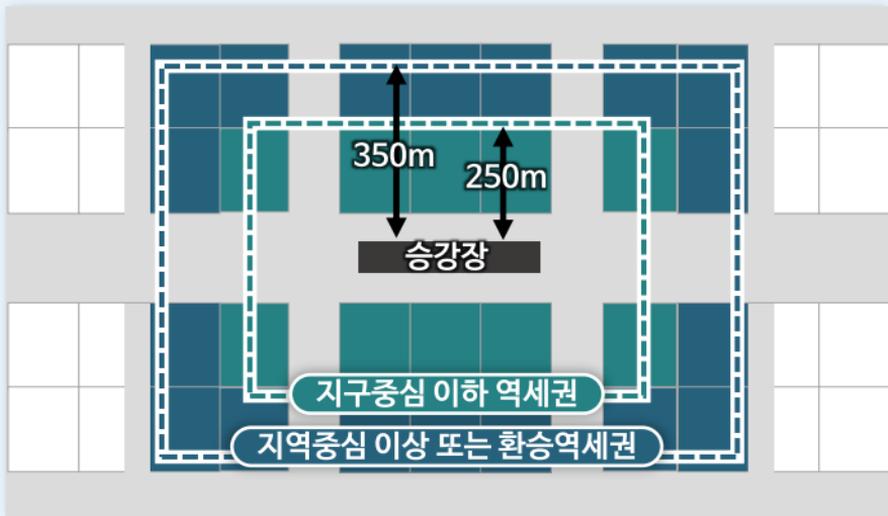
3 사업 대상지

1) 역세권

☑ 역세권 범위 : 승강장 경계로부터 직각으로 아래 해당하는 거리

환승역 또는 지역중심 이상 범역 내 역 : 350m

환승역이 아닌 지구중심 이하 범역 내 역 : 250m

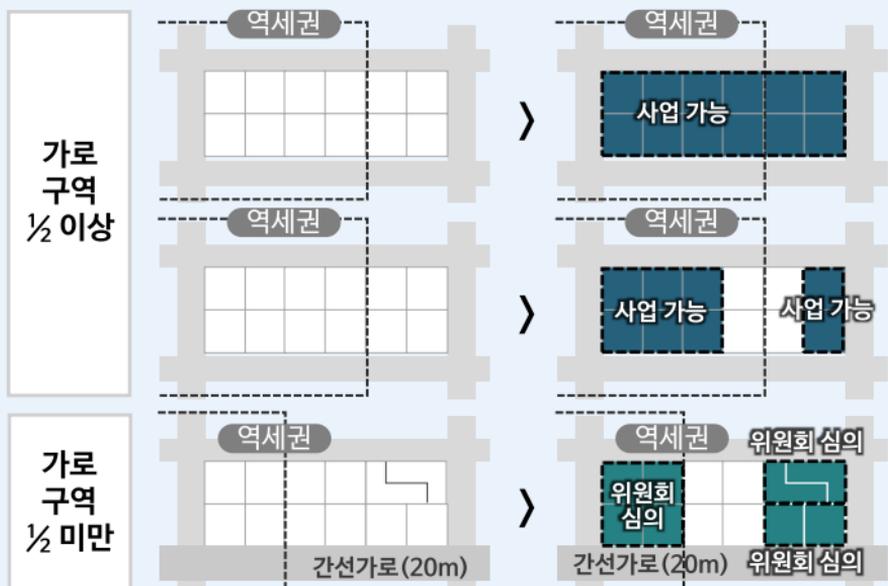


☑ 대상지 : 역세권 범위 이내 지역을 중심으로 한 가로구역

가로구역 1/2 이상 : 가로구역 전체 또는 일부 사업 가능

가로구역 1/2 미만 : 위원회 인정 시 사업 가능

(간선가로에 접하거나 구역 정형화 필요한 경우 등)



3 사업 대상지

2) 간선도로변

간선도로변 범위

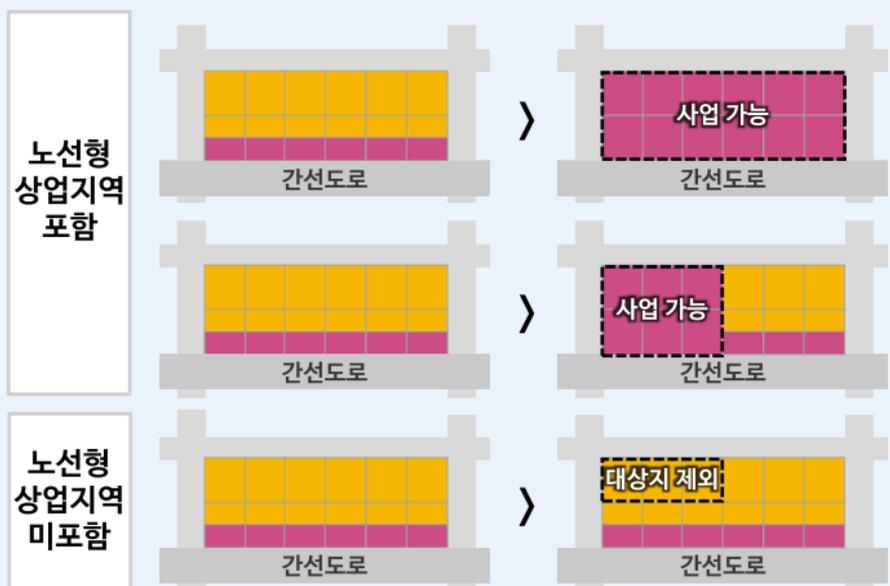
역세권 외 도로변에 노선형 상업지역을 포함한 가로구역



대상지 : 노선형 상업지역을 포함한 가로구역 전체 또는 일부

노선형 상업지역 포함 : 가로구역 전체 또는 일부 사업 가능

노선형 상업지역 미포함 : 대상지 제외



4 용도지역 변경

용도지역 변경은 아래 사항을 고려하여 결정

중심지 체계	도심 / 광역중심 / 지역중심 / 지구중심 / 비중심지
입지 특성	역 인접부(승강장 연접부) / 간선가로 연접부
복합용도	전체 용적률 50%이상 업무·관광숙박시설 설치 포함

'역세권' 용도지역 변경기준 : 아래 표의 변경 범위 이내

지역 균형발전 및 사업여건 고려하여 2단계 상향 원칙
역세권 기능 확보, 공공기여시설 필요성 제시 시 3단계 상향 가능
입지특성 충족 및 복합용도 도입 시 4단계 상향 가능

중심지 체계	최대 용도지역 변경 범위	역 인접부 · 간선가로 연접부 해당 시
도심	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

'간선도로변' 용도지역 변경기준 : 아래 표의 변경 범위 이내

지역 균형 발전, 사업여건 등을 고려하여
용도지역 변경 범위 내 하나의 용도지역으로 변경 가능
(일반 상업지역 상향 시 복합용도 도입 의무)

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

※ 기존 노선형 상업지역 : 일반상업지역 유지 가능

5 용적률 및 공공기여

☑ 용적률 체계 및 공공기여율

용적률 : 기준(허용) / 상한용적률 체계

공공기여율 : 증가용적률의 50%를 부지면적으로 환산

용도지역		용적률		공공기여율 예시
변경 전	변경 후	기준(허용)	상한	
제2종(7층) 제2종	제3종	200% 이하	250% 이하	10% 이상
제2종(7층) 제2종	준주거	200% 이하	400% 이하	25% 이상
제3종		250% 이하		19% 이상
제2종(7층) 제2종	근린상업	200% 이하	600% 이하	33% 이상
제3종		250% 이하		29% 이상
준주거		400% 이하		17% 이상
제2종(7층) 제2종	일반상업	200% 이하	800% 이하 (역사도심 600%)	38% 이상
제3종		250% 이하		34% 이상
준주거		400% 이하		25% 이상
근린상업		600% 이하		13% 이상
제3종	중심상업	250% 이하	1000% 이하 (역사도심 800%)	38% 이상
준주거		400% 이하		30% 이상
근린상업		600% 이하		20% 이상
일반상업		800% 이하		10% 이상

※ 추가 용적률 가산 : 창의·혁신 디자인 / 관광숙박시설 / 친환경 건축물 도입 시
(두 개 이상 항목 중첩하여 완화 받으려는 경우 적정성 인정 받아야 함)

☑ 공공기여시설 설치기준

- 공공기여시설은 위원회 심의를 통해 결정
- 공공임대주택 30% 이상 설치 권장
- 한가지 유형의 시설 50% 미만 설치 권장

☑ 공공시설등 설치비용 납부기준

- 해당 지구단위계획구역내 공공시설등이 충분하다고 인정되는 경우
지구단위계획구역 밖에 공공시설등 설치비용으로 납부 가능
- 착공신고 수리일까지 납부 원칙
- 분할 또는 지연납부하는 경우 법정이율을 적용한 보정금 가산

6 건축계획

용도 / 비주거용도 비율 / 높이 / 공개공지

용도	역세권활성화사업 건설 주택 : 도시형 생활주택 제한 지상 1층 : 가로활성화 위한 비주거시설 설치
비주거비율	상업지역 : 용적률 10% 이상, 연면적 20% 이상 준주거지역 : 용적률 10% 이상 (준주택, 생활형 숙박시설은 비주거 비율에서 제외)
주거용용적률	「서울특별시 도시계획 조례」 별표3에 따름
높이	지구단위계획 수립기준 준용 (위원회 심의를 통해 20% 범위 이내 가감 적용 가능)
공개공지	모든 용도의 건축물에서 연면적별 공개공지등 설치면적 이상 의무 설치

주거 환경 / 주민공동시설 / 공공주택

주거환경	지속가능형 공동주택 : 리모델링이 쉬운 구조, 장수명 주택 등으로 계획 친환경 건축물 : 「녹색건축물 설계기준」 적용대상 상향 적용 역사문화 보전 : 보전계획 준수 (해당 대상지에 한해 적용)
주민공동시설	주택(준주택 포함) 건설 시 주민공동시설 설치대상이 아닌 경우 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치
공공주택	공공주택 : 전용 85㎡ 이하로 계획 (공공임대 권장기준 준용) 공공주택 + 민간주택 : 사회혼합 (social mixing) 고려한 계획 ※ 도시정비형 재개발사업 : 임대주택 및 주택규모별 건설비용은 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」에 따름

7 감정평가

☑ 감정평가 시행

건축심의 전 토지가치 상승분 및 공공시설등 설치비용,
부지가액 산정을 위한 감정평가 시행

감정평가 결과를 반영하여 공공기여 계획 재수립 후,
건축허가 또는 사업계획 승인 전 계획 결정(변경) 고시

☑ 감정평가 절차

감정평가법인(2인)선정
(서울시, 사업자)

감정평가 의뢰
(서울시→감정평가업자)

감정평가 실시
(감정평가업자)

감정평가서 제출
(감정평가업자→서울시)

평가수수료 지급
(사업자→감정평가업자)

감정평가금액산출평균
(서울시)

☑ 감정평가 기준시점

종전 감정평가: 대상지 신청 이전

종후 감정평가: 지구단위계획 또는 정비계획 결정(변경) 고시일

☑ 재감정평가 기준

아래에 해당하는 사유가 발생하는 경우 재감정평가 실시
(공공기여 계획 변경 필요시, 계획 결정(변경) 고시 필요)

종후 감정평가 기준 시점 2년 이내 계획 결정(변경) 고시하지 않는 경우

건축위원회 심의 이후 2년 이내 건축허가를 미신청하여
건축위원회 심의를 다시 받아야 하는 경우

건축허가(사업계획 승인) 이후 3년 이내 착공하지 않는 경우 또는
도시정비형 재개발사업의 사업시행계획인가 이후 3년 이내
관리처분계획인가 미신청한 경우

부동산 가치의 급격한 등락 등 특별한 사유가 있는 경우 등

8 사업 신청방법 및 추진절차

☑ 대상지 선정 이전 : 신청서 작성·제출 → 대상지 선정



대상지 신청서 작성

대상지 현황, 상위 및 관련계획,
도시관리계획 현황,

사업계획(안) 등
(용도지역 변경, 용적률,
공공기여, 주택공급 등)

☑ 대상지 선정 이후 : 지구단위계획 또는 정비계획 결정 절차 진행

계획(안) 작성(시행자)

계획(안) 제출(시행자, 자치구 → 서울시)

대상지 선정(지원 자문단)

계획(안) 자문(지원 자문단)

계획(안) 주민제안(시행자 → 자치구)

지구단위계획 : 주민 의견청취 (자치구)
도시정비형 재개발 : 주민설명회, 주민·구의회 의견청취(자치구)
※필요 시 구 위원회 자문

계획(안) 결정요청(자치구 → 서울시)

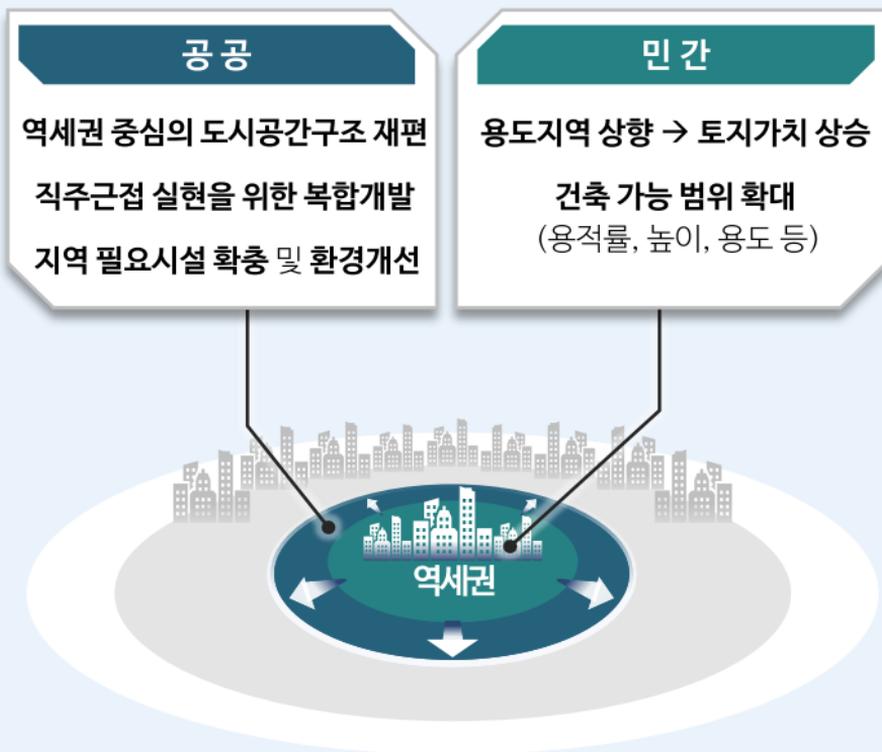
도시건축공동위원회 또는 도시계획위원회 심의(서울시)

결정 고시(서울시)

지구단위계획 : 건축위원회 심의, 건축허가 등 인허가
도시정비형 재개발 : 통합심의, 사업시행계획인가 등 인허가
(감정평가 및 계획 결정(변경)고시)

9 기대효과

☑ 공공과 민간이 서로 WIN-WIN 할 수 있는 사업



☑ 공공임대주택·오피스·상가 및 다양한 지역필요시설 확보

계획 결정된 15개 사업 → 약 16만㎡ 확보

<p style="text-align: center; background-color: #007c6c; color: white; padding: 5px;">생활서비스시설 약 4.8만㎡ 확보</p> <p style="padding: 5px;">문화·체육시설 약 2만㎡ 주민센터 약 4천㎡</p> <p style="padding: 5px;">보육시설 약 5천㎡ 청소년 관련시설 약 5천㎡ 등</p>	<p style="text-align: center; background-color: #004a7c; color: white; padding: 5px;">공공임대주택·오피스·상가 약 11.5만㎡ 확보</p> <p style="padding: 5px;">공공임대주택 : 약 10만㎡ (430세대)</p> <p style="padding: 5px;">공공임대오피스·업무 약 1.1만㎡ 공공임대상가 약 2천㎡</p>
<div style="text-align: center;">  <p>문화시설</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>보육시설</p> </div>	<div style="text-align: center;">  <p>공공임대주택</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>공공임대오피스</p> </div>

현재 추진 중인 사업 41개소 완료 시 → 약 43.3만㎡ 확보 가능

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

동행·매력
특별시 서울