

김용일 위원(도시계획균형위원회, 국민의힘)

1. 역세권 활성화 사업의 간선도로변 기준 명확화 등을 위하여 24년 상반기 운영기준을 개정한다고 하였는데 이해 대한 주요 내용은?
2. '24년 4~5월 중 추진 예정인 역세권 활성화 사업 조례 개정의 주요내용은 무엇인가?
3. 지속적인 사업확대를 위하여 '역세권활성화 대상지발굴 지원 개선방안 용역'을 추진중에 있는데 중간보고자료 등 추진경과를 알 수 있는 자료 요청

☐ 역세권 활성화사업 관련 자료를 붙임과 같이 제출합니다.

붙임 : 1. 운영기준 개정 주요내용 1부.
2. 조례 개정(안) 주요내용 1부.
3. 중간보고 자료 1부.(별도제출) 끝.

작성 자	소 속	직 위	성 명
	서울특별시 (도시재창조과)	담당사무관	장 수 진
	☎ 2133-4655	담 당	김 창 옥
	작 성 일	2024. 3.	

역세권 활성화사업 운영기준 개정 주요내용

□ 운영기준 주요 개정 내용

사업대상 확대

① 간선도로변 ‘노선형 상업지역’ 까지 대상 확대

- (추진방향) 기형적 노선형 상업지역 정비·활성화를 통해 도시 경쟁력 강화
- (적용범위) 일반상업지역 이내에서 하나의 용도지역으로 계획 가능
- (적용기준) 일반상업지역은 복합용도 의무 / 지구중심 이하는 근린상업지역 이내

용도지역 변경

② 용도지역 입지특성 충족 및 복합용도 도입 시 4단계 상향 허용

- (입지특성) 역 인접부 또는 간선가로 연결부 해당
- (복합용도) 전체 용적률의 50% 이상 업무시설(오피스텔 제외) 또는 관광숙박시설 설치

상한용적률 완화

③ 관광숙박시설 등 적극 도입을 위해 상한용적률 인센티브 제공

- (현행) 창의혁신디자인(최대 110%p)
 - (추가) 관광숙박시설 및 친환경·지능형 건축물 인증 시 상한용적률 추가 완화
 - (기준) 관광숙박시설(상한용적률의 1.2배), 친환경·지능형 건축물 인증(허용용적률의 15%)
- ※ 중첩하여 완화 시 지원자문단 자문을 통해 적정성 검토

사업대상 조정

④ 사전협상형 지구단위계획과의 사업대상 조정

- (역세권 활성화사업) 5천㎡ 미만 부지 또는 5천㎡ 이상 다수인 소유 부지
- (사전협상) 5천㎡ 이상 단일소유 부지¹⁾

감정평가 기준

⑤ 평가시점, 절차, 재감정평가 기준 등 규정

- (현행) ‘건축인·허가 전’ 자치구에서 실시

1) 토지매매계약 등 토지소유권 확보가 담보된다고 공공이 판단하는 경우 토지소유자로 인정

- (개선) ‘건축심의 전’ 서울시에서 실시하여 공공기여계획 변경 절차 이행
- ※ (현금납부시점) ‘착공신고 수리일’ / 이후 납부 시 법정이율 보정금 가산토록 협약
- ※ (재감정평가) 감정평가 후 2년 경과 변경고시 또는 재심의 시, 3년 내 미착공, 부동산등락

도시정비형재개발
발

⑥ 도시정비형 재개발사업 신속한 추진 지원을 위한 개선방안

- (면적요건) 면적 상한 3만㎡ 이하
- (동의요건) 대상지 신청 동의요건 강화 30% ⇒ 50%
- (지정요건) 도시주거환경정비기본계획 상 정비구역 지정요건 적용

지역주택조합사업

⑦ 지역주택조합 사업 대상지 신청 요건 강화

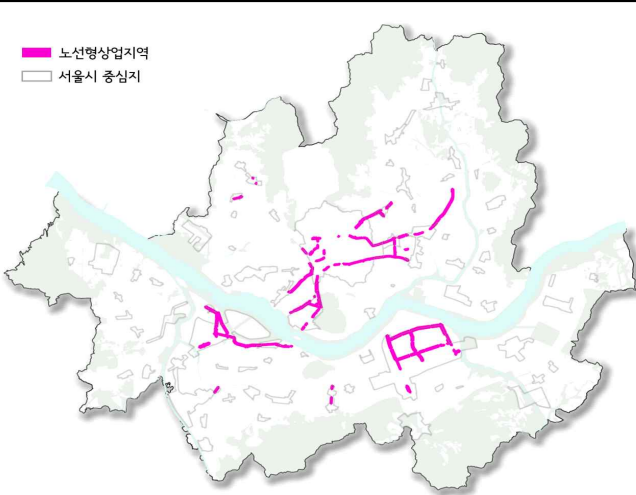
- (신청요건) 주택조합설립인가 이후 대상지 신청 가능
- ※ 주택조합설립인가 요건: 주택건설대지면적의 80% 이상 사용권원, 15% 이상 소유권 확보

공개공지 의무

⑧ 녹지조성: 녹지·보행공간 확보를 위해 공개공지 조성 의무화

- (주요내용) 모든 용도의 건축물에서 「서울특별시 건축 조례」에 따른 연면적 별 공개공지등 설치면적 의무 설치 ※ 대지면적의 5% ~ 10% 이상 설치

□ 노선형 상업지역 현황

구분	노선형 상업지역 현황	 노선형상업지역 서울시 중심지
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 95.4만㎡	

역세권 활성화사업 조례 개정(안) 주요내용

□ 조례 개정(안)

입안대상 ① 시장이 직접 입안 도입

- (현 행) 도시관리계획 또는 정비계획 구청장이 입안
- (개정안) 필요 시 시장 직접 입안이 가능하도록 함
 - 필요 시 사업계획의 입안 제안에 대하여 시장 직접 입안을 통해 정책목표 달성

구분	현 행	변 경(안)
조례 제7조	·구청장은 제1항에 따른 사업계획의 입안 제안이 있는 경우 역세권 활성화사업 계획의 적정성 등을 시장과 협의하여야 한다.	·구청장은 제1항에 따른 사업계획의 입안 제안이 있는 경우(시장이 입안하는 경우를 제외한다) 역세권 활성화사업 계획의 적정성 등을 시장과 협의하여야 한다.

용적률 기준 ② 용적률 기준을 조례에서 삭제하고 운영기준에서 구체화

- (현 행) 기준(허용)/상한/계획 용적률 조례에서 정의
- (개정안) 용적률 기준 삭제
 - 운영기준에서 상한용적률 인센티브 확대 등 유연한 적용으로 사업 활성화 추진

구분	현 행	변 경(안)
조례 제9조	·역세권 활성화사업의 용적률 기준	·삭제

※ 서울시 도시계획 조례에 따른 용적률의 기준은 타사업의 경우 조례에 담고 있지 않음

공공기여 기준 ③ 공공기여 기준을 운영기준에서 구체화하도록 위임

- (현 행) 공공기여율, 증가용적률 등 공공기여 기준 조례에서 정의
- (개정안) 공공기여 기준을 운영기준에서 구체화하도록 위임
 - 용적률 완화항목 및 공공기여계획 등에 대한 유연한 운영을 위하여 구체적인 운영계획에 관한 사항은 따로 정할 수 있도록 위임

구분	현 행	변 경(안)
조례 제10조	·역세권 활성화사업의 공공기여 기준은 다음 각 호와 같다. (생략)	·역세권활성화사업의 시행자가 부담하는 공공기여 기준은 제8조에 따른 용도지역 변경, 도시계획시설 변경, 그 외의 용적률 또는 건축제한 완화 등을 고려하여 시장이 따로 정한다.

2. ‘국제경쟁력 강화를 위한 한강변 공간구상 용역’ 관련

- 용역의 과업내용에 ‘한강 일대 교통인프라 및 그린인프라 개선·확충방안 구상’이 있는데 이를 바탕으로 한강에 대한 접근성을 어떻게 개선할 수 있는지? 특히 10월 개통 예정인 한강리버버스 선착장 접근성 향상에 도움이 될 수 있는 방안이 있는가?
- 용역 과업이 변경됨에 따라 ‘주거지 혁신방안 마련’에 대한 주요 결과가 도출되었는데 이에 대한 설명자료 요청
- ’23년 12월에 준공된 용역 결과보고서 자료요청

□ 한강 접근성 개선 방안 내용

- 한강 주변의 공원·녹지를 한강과 연계하는 보행 녹지네트워크를 구축하고 도시~한강까지 연계되는 가로 조성 및 한강변 접근 시설(나들목·승강기 등) 개선·확충 등을 통해 한강의 보행 접근성을 강화할 계획이며,
- 더불어, 리버버스·UAM 등 한강활용 신교통수단 및 도시지역과 연계될 수 있는 대중교통 등 다양한 교통 연계방안을 포함할 계획임

※ 한강 리버버스 선착장 접근성 향상 방안

- ’24.2. 미래한강본부에서 ‘한강 리버버스 선착장 조성 및 접근성 향상 방안’*을 마련하고 관련 사업을 추진 중에 있으며, 관련 내용을 본 계획에도 담을 계획임
- * 선착장 보행 접근로 개선, 버스노선 신설·조정, 따릉이 연계 등

□ 주거지 혁신방안 내용 설명

- 한강변 대부분은 주거지로서 아파트 단지 중심으로 구성되어 있으며, 단조롭고 획일적인 경관, 한강변의 연결성·공공성 부족 등 개선이 필요함
- 이에 따라 한강변의 대규모 주거단지 계획 시, 입지 특성에 따른 유연하고 창의적인 경관 형성·건축물의 디자인 혁신·저층부에 열린시설 조성·한강과의 연결성 강화 방안을 제시할 계획임



□ 용역결과 보고서 자료 관련

- 본 용역의 결과보고서는 「한강변 관리 기본계획 재정비」 보고서로, 현재 추진 중인 「한강변 특화경관 형성을 위한 시뮬레이션 용역」과 연계하여 한강변 경관관리 방안 등 내용을 검토 중에 있어 재정비 시까지 제출이 어려운 점 양해 부탁드립니다.
- '24.4. 도시계획위원회 자문 후 '24. 상반기 재정비 완료 예정. 끝.

작성 자	소 속	직 위	성 명
	서울특별시 (도시공간전략과)	담당사무관	좌 승 호
	☎ 2133-6963	담 당	전 성 제
	작 성 일	2024. 3.	