

서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례  
일부개정조례안

# 심 사 보 고 서

의안 번호	1716
----------	------

2024년 4월 24일  
도시계획균형위원회

## 1. 심사경과

- 가. 발 의 자 : 박상혁 의원 외 24인  
나. 제 안 일 : 2024년 4월 3일  
다. 회 부 일 : 2024년 4월 8일  
라. 상 정 일 : 제323회 서울시의회 임시회 제1차 도시계획균형위원회  
2024년 4월 24일 상정·의결(원안가결)

## 2. 제안설명의 요지 (박상혁 의원)

### 가. 제안이유

- '19년 시범사업을 시작으로 사업의 확대 및 활성화를 추진 중 금융경기 악화, 공사비 상승 등으로 민간의 사업추진 동력이 저하됨에 따라 사업 지원 방안이 필요한 실정임
- 조례상 경직적으로 운영되고 있는 용적률 및 공공기여 기준으로 인하여 사업성 개선을 위한 지원 방안 마련에 한계가 있다는 의견이 다수 대두되고 있음

- 사업자·시민들의 적극적인 사업추진을 유도하기 위해 타 법률에서 정한 용적률 완화 적용을 통한 사업성 개선 등 시장변화에 유연하게 대응할 수 있는 체계를 갖추고자 함
- 사업성 개선과 더불어 절차 간소화를 통한 신속한 사업 추진을 지원하기 위해, 필요한 경우 시장이 사업계획을 입안 가능하도록 하고자 함

## 나. 주요내용

- 지구 수정 (안 제5조제2항 및 안 제8조제1항)
- 시장이 입안 가능토록 규정 (안 제7조제3항 신설)
- 공공기여 기준을 운영기준에서 구체화 할 수 있도록 위임 (안 제9조)
  - 용적률 기준 및 용적률 완화사항 적용에 따른 공공기여계획 등 구체적인 운영계획에 관한 사항은 운영기준에 위임

## 3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
- 나. 예산조치 : 해당사항 없음(비용추계 비대상사유서 별첨)
- 다. 기 타 : 신·구조문 대비표

## 4. 전문위원 검토보고 요지 (수석전문위원 조성준)

### 가. 개요

- 이번 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」 일부개정조례안은 역세권 고밀복합개발을 통해 침체된 지역 활성화와 지역균형발전을 위해 추진되고 있는 역세권 활성화사업의 촉진을 위해 서울시장이 역세권 활성화사업 계획을 입안할 수 있도록 하고(안 제7조), 시장 환경변화에 탄력적으로 대응하기 위해 현행 조례에서 명시하고 있는 공공기여 기준을 ‘서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준(이하, ‘역세권 활성화사업 운영기준’)에 위임(안 제9조)하고자 하는 것임

### < 서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례 일부개정조례안 개정 내용 >

조항	개정 내용
제5조	- 자구 수정
제7조	- 시장이 입안 가능토록 규정
제8조	- 자구 수정
제9조	- 공공기여 기준을 운영기준에서 구체화 할 수 있도록 위임

### 나. 검토 내용

#### “개정 배경”

#### (1) 역세권 활성화사업 추진현황

- 역세권 활성화사업은 역세권 고밀·복합개발을 통해 공공임대시설 및 생활서비스시설 등 지역필요시설을 건립하여 침체된 지역에 활기를 불어넣고 지역균형발전을 도모하기 위해 추진되는 사업으로,
- 서울시는 2019년 역세권 활성화 시범사업을 시작으로 '24.2월 기준 총

41개 사업대상지를 선정하였으며, 이 중에서 도시관리계획(변경) 수립 완료 지역이 15개소, 도시관리계획(변경) 입안 중인 지역이 2개소, 사업계획을 수립하고 있는 지역이 24개소인 것으로 확인되었음

〈 서울시 역세권 활성화사업 추진현황 〉



구 분	선정개소	도시관리계획 진행현황		
		관리계획 완료	절차진행 중	구상(안) 마련
합 계	41	15	2	24
시범사업 ('19.)	5	5	-	-
확대사업 ('20.)	8	7	-	1
수시선정('21~ )	28	3	2	23

자료 : 서울시 도시재창조과

- 도시관리계획(변경) 수립이 완료된 15개 사업대상지에서 임대상가·임대 오피스·지역 필요시설<sup>1)</sup> 등을 포함하여 총 31개소(약 57,508㎡)의 공공기여시설을 설치했으며, 공공임대주택도 769세대(약 101,531㎡)를 확보<sup>2)</sup>하였음

1) 지역 필요시설은 키움센터, 주민센터, 보건지소, 문화시설 등 약 25개 시설

2) 서울특별시, 역세권 활성화 '주요 간선도로변'까지 확대... 콤팩트시티 신호탄 쏜다, 2024.3.5.

## 〈 공공기여시설 설치 및 공공임대주택 확보 현황 〉

공공기여시설				공공임대주택
소계	임대상가	임대오피스	지역필요시설	
<b>31개 57,508.1㎡</b>	2개 2,344.6㎡	4개 11,180.3㎡	25개 43,983.2㎡	<b>769세대 101,531.2㎡</b>

### (2) 역세권 활성화사업 촉진을 위한 제도 개선

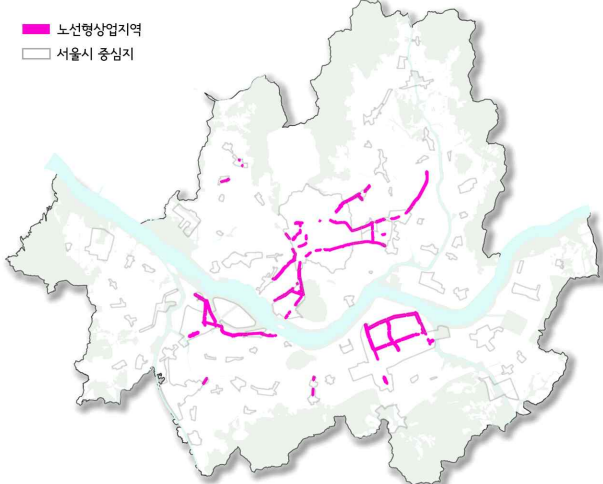
- 최근 현행 조례 개정(2023.7.24. 개정·시행)에 따라 역세권의 범위가 지하철, 국철 및 경전철 등의 역 승강장 경계로부터 기존 250미터에서 350미터로 확장되고 역세권의 정의에 간선도로변이 포함되었으며, 재정비촉진지구 중 장기간 사업이 추진되지 않은 준치관리구역과 정비구역 해제지역을 역세권 활성화사업 대상지에 포함할 수 있게 되었음
- 또한, 서울시는 '24.3.5일 '역세권 활성화사업 운영기준'의 정비<sup>3)</sup>를 통해 역세권 활성화 사업의 계획수립·운영에 필요한 사항을 규정하고 민간개발을 유도하고 지역에 필요한 공공임대시설 및 생활서비스시설 등을 확충하고자 하였음(붙임2)
- 이를 통해 서울시는 그간 변화가 주변에 위치하여 개발 여건이 양호했음에도 불구하고 건축 규모 및 배치 제한 등의 규제로 장기간 미개발된 지역인 노선형 상업지역을 역세권 활성화 사업대상지에 포함하고, 탄소 중립, 에너지 자립 등 글로벌 정책 환경에 발맞춘 스마트 친환경 건축물 건설 유도를 위해 제로에너지건축(ZEB<sup>4)</sup>), 녹색건축인증, 지능형건축물(IBS<sup>5)</sup>)을 도입하고 관광숙박시설 건립 시 용적률 인센티브를 추가 적용하여 사업 활성화를 유도하겠다고 밝힌 바<sup>6)</sup> 있음

3) 서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준, 2024.3.5. 개정

4) 제로에너지건축 (ZEB: Zero Energy Building) : 건축물에 필요한 에너지 부하를 최소화하고 신·재생에너지를 활용하여 에너지 소요량을 최소화하는 녹색건축물

5) 지능형건축물 (IBS: Intelligent Building System) : 건물의 용도, 규모와 기능에 적합한 각종 통합 시스템을 도입하여 쾌적하고 안전하며 친환경적으로 지속 가능한 거주공간을 제공할 수 있는 건축물

## 〈 서울시 역세권 활성화사업 노선형 상업지역 현황 〉

구분	노선형 상업지역 현황	
도심권	을곡로, 충무로, 통일로, 만리재로, 한강대로, 원효로	 <p style="font-size: small; margin: 0;"> <span style="color: pink;">■</span> 노선형상업지역  <span style="color: lightgreen;">■</span> 서울시 중심지         </p>
동북권	왕산로, 청계천로, 보문로, 동소문로	
동남권	도산대로, 강남대로, 언주로, 봉은사로, 영동대로, 서초대로, 테헤란로	
서북권	은평로	
서남권	영등포로, 영중로, 사당로	
합계	약 95.4만㎡	

자료 : 서울시 도시재창조과

### (3) 역세권 활성화사업 환경 변화

- 최근 부동산 시장의 금융환경변화에 따른 자금 조달의 어려움과 함께 건설 원자재 가격과 임금 인상으로 건설 공사 비용이 지난 3년 동안 30% 가까이 상승<sup>7)</sup>하면서 건축허가 후 금융 대출 등이 어려워 착공을 하지 못하는 사례가 발생하는 등 사업 추진 동력 상실로 인해 건설 경기가 둔화되고 있음
- 이에 대한 대책 마련으로 금융당국은 자금난 등을 겪고 있는 건설 업계 지원을 위해 부동산 PF(project financing) 정상화를 지원할 것을 발표<sup>8)</sup>하였으나, 건설 공사 비용 상승이 계속될 것으로 예상됨에 따라 건설 경기는 당분간 되살아나기 어려울 전망이다
- 이는 역세권 활성화사업에도 영향을 미쳐 현재의 시장 상황에서 민간의 적극적인 사업 참여를 유도하기 위해서는 추가적인 인센티브 제공이 필요하다는 의견이 제기되고 있음

6) 서울특별시, 역세권 활성화 '주요 간선도로변(노선형 사업지역)까지 확대... 콤팩트시티 신호탄 쏜다, 2024.3.5.

7) 서울경제, 공사비 3년새 30% 경증...건설업 올해도 가시밭길, 2024.1.7. (건설공사비지수 '20.11월 148.84→'23.11월 153.37, 한국건설연구원(KICT))

8) SBS뉴스, 금융당국 "부동산 PF정상화 지원...제도 개선 추진", 2024.4.4.



(2) 역세권 활성화사업 계획의 시장 입안 근거 마련(안 제7조)

- 이번 일부개정조례안 제7조제3항은 필요한 경우 서울시장이 역세권 활성화사업 계획을 직접 입안할 수 있도록 하는 근거를 마련하고자 하는 것으로,
- 현행 조례 제7조제1항 및 제2항에 따르면 역세권 활성화사업을 시행하려는 자(이하, 사업시행자)는 역세권 활성화사업의 입안을 제안할 수 있으며, 구청장은 사업시행자의 입안 제안에 따라 계획을 수립하고 시장과 계획수립 내용에 대해 협의하도록 명시하고 있음

현 행	개 정 안
<p>제7조(역세권 활성화사업 계획의 수립)</p> <p>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.</p> <p>② 구청장은 제1항에 따른 사업계획의 입안 제안이 있는 경우 역세권 활성화사업 계획의 적정성 등을 시장과 협의하여야 한다.</p> <p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>제7조(역세권 활성화사업 계획의 수립)</p> <p>①·② (현행과 같음)</p> <p>③ <u>제2항에도 불구하고 시장은 정책 실현 등을 위해 필요한 경우 사업계획을 직접 입안할 수 있다.</u></p>

- 현행 ‘역세권 활성화사업 운영기준’<sup>10)</sup>에 따르면 역세권 활성화사업은 지구단위계획 수립으로 추진되는 ‘건축허가 및 주택건설사업’과 정비계획 수립으로 추진되는 ‘도시정비형 재개발사업’으로 구분되며, 「국토의

10) 서울특별시, 서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준, 2024.3.5., p.6



계획 및 이용에 관한 법률(이하, '국토계획법') 제24조에서 특별시장은 도시관리계획을 입안해야한다고 명시하고 있으므로, 지구단위계획 수립 또는 정비계획 수립을 통해 추진되는 역세권 활성화사업 계획을 시장이 입안권자로서 직접 입안할 수 있다고 판단됨

- 이번 일부개정조례안은 역세권 활성화사업 계획을 시장이 직접 입안할 수 있다고 명시함으로써 시장의 역세권 활성화사업 추진 의지를 보다 명확히 한다는 측면에서 의의가 있다고 하겠으며, 시장의 직접 입안 시 행정 절차 간소화를 통해 신속한 사업추진이 가능할 것으로 보임
- 지구단위계획 수립 시 시장의 입안권과 관련하여 「국토계획법」 제50조에 따라 특별시장이 지구단위계획을 입안할 수 있고 같은 법 제139조에서 조례로 정하는 바에 따라 구청장에게 재위임할 수 있도록 명시하고 있으며, 「서울특별시 도시계획 조례」 제68조 및 별표4에서 필요 시 시장은 지구단위계획을 직접 입안하거나 입안자를 정하여 위임할 수 있도록 규정하고 있으므로, 지구단위계획 수립을 통한 역세권 활성화사업 추진 시 시장이 사업계획 입안권자가 될 수 있음

### 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

**제24조(도시·군관리계획의 입안권자)** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 관할 구역에 대하여 도시·군관리계획을 입안하여야 한다.

**제50조(지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정)** 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정한다.

**제139조 (권한의 위임 및 위탁)** ① 이 법에 따른 국토해양부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 농림수산식품부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 권한은 그 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 위임할 수 있으며, 시·도지사는 국토해양부장관의 승인을 받아 그 위임받은 권한을 시장·군수 또는 구청장에게 재위임할 수 있다.

② 이 법에 따른 시·도지사의 권한은 시·도의 조례로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 위임할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 권한의 위임사실을 국토해양부장관에게 보고하여야 한다.

### 「서울특별시 도시계획 조례」

**제68조(권한의 위임)** ① 법 제139조제2항에 따라 시장의 권한에 속하는 사무중 별표 4의 사무를 구청장에게 위임한다.

② 제1항의 위임사무는 별도의 규정이 없는 한 이에 부수되는 사무를 포함한 것으로 본다.

③ 구청장은 제1항에 따른 위임사무 중 별표4의 제1호부터 제10호까지의 사무를 처리한 때에는 시장에게 그 결과를 보고하여야 한다.

#### [별표4] 권한위임 사무

1. 다음의 도시관리계획 입안에 관한 사무

(시 계획과 관련하여 필요하다고 인정할 때에는 시장이 입안할 수 있으며, 둘 이상의 자치구에 걸치는 경우에는 공동입안하거나 입안할 자를 정한다. 협의가 이루어지지 않을 경우에는 시장이 직접 입안하거나 입안할 자를 정할 수 있음)

가. 용도지역

나. 용도지구

다. 도시계획시설(철도, 궤도 신설은 제외 한다)

라. 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립(기초조사 포함)

마. 다목 또는 라목의 입안에 대한 주민 제안서의 처리

- 다만 정비계획의 수립 시 「도시 및 주거환경정비법(이하, ‘도시정비법’)」 제8조제4항에는 특별시장 등 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위해 직접 정비계획을 입안할 수 있다고 규정되어 있으나, 같은 법 제9조제3항의 “정비계획의 입안권자”의 정의에 특별시장이 명시되어 있지 않아 정비계획의 입안을 위한 주민의견청취 등 사전 절차를 구청장이 이행해야 하는 간소화의 한계와 절차 상의 모순이 발생함
- 이와 관련하여 「도시정비법」 중 정비계획의 입안권자에 특별시장과

광역시장이 제외된 입법 취지를 고려하여 시장 입안에 대하여는 지구단위계획 수립 시로 한정하여 운영할 것을 검토하고, 필요시 법령 개정 건의 등 후속조치를 마련하도록 해야 할 것임

### 「도시 및 주거환경정비법」

**제8조(정비구역의 지정)** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 **정비구역을 지정**(변경지정을 포함한다)할 수 있다.

- ② 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다.
- ③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다.
- ④ **정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다.**
- ⑤ 자치구의 **구청장** 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 “구청장등”이라 한다)는 제9조에 따른 **정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청**하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.

**제9조(정비계획의 내용)** ③ 제8조제4항 및 제5항에 따라 정비계획을 입안하는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등(이하 “**정비계획의 입안권자**”라 한다)이 제5조제2항 각 호의 사항을 포함하여 기본계획을 수립한 지역에서 정비계획을 입안하는 경우에는 그 정비구역을 포함한 해당 생활권에 대하여 같은 항 각 호의 사항에 대한 세부 계획을 입안할 수 있다.

**제14조(정비계획의 입안 제안)** ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 **정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안**할 수 있다.

**제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)** ① **정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람**하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

(3) 용적률 기준 삭제<sup>11)</sup>(현행 조례 제9조)

- 현행 조례 제9조는 역세권 활성화사업의 용적률 기준을 명시한 조항으로 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙(이하, '도시계획 조례 시행규칙')」 제2조에서 이미 용적률의 정의를 규정하고 있음
- 용적률 체계는 현행 「도시계획 조례」에서 규정하고 「도시계획 조례 시행규칙」에서 세부 사항을 규칙으로 정하고 있음에 따라, 용적률의 이해에 대한 혼선 예방을 위해 해당 조항(현행 조례 제9조)을 삭제하는 것은 문제없다고 생각함

현 행	개 정 안
제9조(역세권 활성화사업의 용적률 기준) <u>역세권 활성화사업의 용적률은 기준용적률, 상한용적률, 계획용적률로 구분하여 적용할 수 있으며 구체적인 산정 기준은 다음 각 호와 같다.</u>	<삭 제>
1. <u>기준용적률: 용도지역 변경 전 용도지역의「서울특별시 도시계획 조례」제55조에 따른 용적률(지구단위계획구역 내의 경우에는 지구단위계획으로 결정되어 있는 허용용적률)</u>	<삭 제>
2. <u>상한용적률: 제10조의 공공기여 제공시 적용되는 용적률로서 변경된 용도지역에 대한「서울특별시 도시계획 조례」제55조에 따른 용적률</u>	<삭 제>
3. <u>계획용적률: 상한용적률 이하의 범위에서 역세권 활성화사업을 위한 용적률</u>	<삭 제>

11) 기준용적률, 상한용적률, 계획용적률의 정의 및 세부적인 기준은 활성화사업 운영기준(2024.3.5.)을 개정하며 보완하였음

**「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」**

**제2조(정의)** 이 규칙에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "기준용적률"이란 지구단위계획구역에서 전면도로의 폭, 경관, 그 밖의 기반시설 등 입지적 여건을 고려하여 「서울특별시 도시계획 조례」(이하 "조례"라 한다) 제55조 제1항부터 제4항까지와 제16항의 용적률의 범위 안에서 블록별, 필지별로 별도로 정한 용적률을 말한다.
2. "허용용적률"이란 지구단위계획을 통하여 정해지는 용적률로서 인센티브로 제공되는 용적률(획지계획, 상한용적률을 적용받지 않는 공동개발, 건축물용도, 대지 안의 공지, 친환경 계획요소, 주차 및 차량동선 등 해당 지구단위계획에서 정한 사항을 이행하는 경우 제공되는 용적률)과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
3. "상한용적률"이란 건축주가 토지를 공공시설등의 부지로 제공(기부채납의 경우에 한한다.이하 같다)하거나 공공시설등을 설치하여 제공(시설과 부지를 함께 제공하는 경우를 포함한다)하는 경우 또는 공공시설등 확보를 위하여 공동개발을 지정하거나 지구단위계획 결정을 통하여 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.

**(4) 공공기여 기준 정비(안 제9조)**

- 이번 일부개정조례안 제9조(현행 조례 제10조)는 역세권 활성화 사업의 시행자가 부담하는 공공기여 기준을 시장이 따로 정할 수 있도록 하되(안 제9조제1항), 사업 추진과정에서 명확히 밝힐 필요가 있는
  - ▲ 공공기여시설 중 공공임대주택의 매입 비용산정 기준(안 제9조제2항)과
  - ▲ 공공시설등이 충분한 것으로 인정되는 경우 공공기여를 공공시설등 설치비용으로 납부하도록 하는(안 제9조제3항) 근거를 조례에 명시하고자 하는 것임

현 행	개 정 안
제10조(공공기여 기준) ① 역세권활성화 사업의 시행자가 부담하는 공공기여 기준은 다음 각 호와 같다.	제9조(공공기여 기준) ① ----- ----- -- 제8조에 따른 용도지역 변경, 도시 계획시설 변경, 그 외의 용적률 또는

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

② 제1항에도 불구하고 서울특별시도시건축공동위원회의 심의를 거쳐 해당 지구단위계획구역 내 공공시설등이 충분한 것으로 인정하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2 제2항 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조의3에 따라 공공기여를 공공시설등 설치비용을 납부하는 것으로 갈음할 수 있으며, 구체적인 기준을 시장이 따로 정할 수 있다.

건축제한 완화 등을 고려하여 시장이 따로 정한다.

<삭 제>

<삭 제>

<삭 제>

② 공공기여시설의 부지(부속토지를 포함한다)는 기부채납하되, 공공임대주택은「공공주택 특별법」제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 건축물을 매입할 수 있다.

③ 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.

④ 공공기여시설은 중심지체계 및 사업대상지 입지 특성을 고려하되 기반시설의 충족 여부를 우선 고려하여야 한다. 이 경우 구체적인 공공기여시설 설치 기준은 시장이 따로 정할 수 있다.

③ 제1항에도 불구하고 서울특별시도시건축공동위원회의 심의를 거쳐 해당 지구단위계획구역 내 공공시설등이 충분한 것으로 인정하는 경우에는 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2 제2항 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조의3에 따라 공공기여를 공공시설 등 설치비용을 납부하는 것으로 갈음할 수 있으며, 구체적인 기준을 시장이 따로 정할 수 있다.

<삭 제>

### ① 공공기여 기준의 위임 (안 제9조제1항)

- 안 제9조제1항(현행 조례 제10조제1항)에서 공공기여율은 증가용적률<sup>12)</sup>의 2분의 1에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산하여 적용하는 것으로 규정되어 있음
- '24.3월 '역세권 활성화사업 운영기준'이 개정되면서 상한용적률에 가산할 수 있는 용적률 인센티브 항목<sup>13)</sup>이 추가되었는데, 현행 조

12) 증가용적률 = 상한용적률 - 기준용적률 (단, 위원회에서 특별히 인정하는 경우에는 증가용적률 = 계획용적률 - 기준용적률)

13) 서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준, 2024.3.5.

3-2-2. 아래의 항목을 적용하여 용적률을 완화받는 경우, 상한용적률에 가산할 수 있다. 단, 두 개 이상의 항목을 중첩하여 완화 받으려는 경우 지원 자문단 자문을 통해 적정성을 인정받아야 한다.

가. 「도시건축 디자인 혁신 추진계획」에 따라 창의혁신 디자인 건축물 유도를 위해 특별건축구역 지정으로 용적률을 완화받는 경우

나. 「도시계획조례」제55조에 따라 「관광진흥법 시행령」제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축하여 용적률을 완화받는 경우. 이 경우 상한용적률(계획용적률을 별도로 정하는 경우 계획용적률)의 1.2배 이하의 범위 안에서 용적률을 완화 가능하다.

다. 「녹색건축물 조성 지원법」제15조 및 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에서 정한 ZEB 인증, 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증 기준을 초과 획득하여 용적률을 완화받는 경우. 이 경우, ZEB 인증에 따른 용적률 완화를 우선 검토한다.

례의 공공기여 기준에 따라 이를 상한용적률에 포함 시에는 증가분의 2분의 1에 해당하는 부분을 공공기여로 납부해야 함

- ‘역세권 활성화사업 운영기준’의 가산 용적률 인센티브 항목은 창의 혁신디자인, ZEB(zero energy building) 인증, 지능형건축물 인증, 관광숙박시설 등으로 이의 적용을 위해서는 건축비가 상당 부분 증가할 수 밖에 없으므로, 사업자들은 가산 용적률 인센티브 적용에 따른 이득이 건축비 증가분을 상쇄할 때에만 참여하려 할 것임
- 따라서, 앞서 살펴본 바와 같이 최근 금융환경변화와 건설 원가 상승으로 사업환경이 악화되고 있는 상황에서 현행 조례의 공공기여 기준을 적용할 경우 역세권 활성화사업의 촉진을 위해 도입한 가산 용적률 인센티브의 취지가 무색해지는 바, 민간의 사업 참여를 유도하기 위해서는 공공기여 기준을 보다 탄력적으로 운영할 필요가 있는 것으로 판단됨
- 현재와 같이 공공기여 기준을 조례에 명시하여 관리할 경우 공신력을 담보하고 보다 신중한 기준 수립·변경이 가능하다는 측면에서 장점이 있으나, 급변하는 시장 환경에 탄력적으로 대응할 수 없다는 한계를 내포하고 있음
- 법령은 시장을 선행할 수 없으며 사후 대응 차원에서 제·개정된다는 측면을 고려해볼 때, 공공기여 기준은 시장의 상황에 따라 강화 또는 완화될 수 있어야 하므로 보다 선제적이고 탄력적인 대응을 위해서는 운영기준으로 관리하는 것이 타당하다고 판단됨

---

라. 「건축법」제65조의2 및 「지능형건축물 인증기준」에서 정한 지능형건축물의 인증을 통해 용적률을 완화받는 경우, 단, 다목의 ZEB 인증을 받은 경우에 한하여 지능형건축물 인증에 따른 용적률 완화 적용이 가능하며, ZEB 인증과 지능형 건축물 인증에 따른 용적률 완화량의 합은 기준(허용) 용적률의 15%를 초과할 수 없다.

※ 용적률 인센티브 적용과 관련된 사항은 나목의 경우 용적률 완화 세부기준은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」의 'II. 4-3-2. 개발사업형의 (7)관광숙박시설 건립 시 용적률 완화기준'을 준용하고, 다목과 라목의 경우 'II. 3-8-3. 상한용적률 인센티브'를 준용한다.



- 다만, ▲단기적인 정책 목표 달성을 위한 공공기여 기준 설정, ▲ 빈번한 공공기여 기준 변경에 따른 시장의 혼란, ▲공공기여 기준의 공신력에 대한 이의 제기 등 공공기여 기준을 운영기준으로 관리할 때 나타날 수 있는 부작용을 방지해야 할 것이며, 이를 위한 장치 마련이 필요하다 판단됨

## ② 공공임대주택 매입 비용 산정기준 명시 (안 제9조제2항)

- 이번 일부개정조례안(현행 조례 제10조제1항제3호)는 공공기여시설의 부지는 기부채납하고, ‘공공임대주택’은 「공공주택 특별법」 제 50조의4에 따라 국토교통부 장관이 고시하는 「공공건설임대주택 표준건축비」로 건축물을 매입할 수 있도록 하고자 하는 것으로,

### 「공공주택 특별법」

**제50조의4(특별수선충당금의 적립 등)** ① 대통령령으로 정하는 규모에 해당하는 공공임대주택의 공공주택사업자는 주요 시설을 교체하고 보수하는 데에 필요한 특별수선충당금(이하 “특별수선충당금”이라 한다)을 적립하여야 한다.

- ② 공공주택사업자가 임대 의무기간이 지난 공공건설임대주택을 분양전환하는 경우에는 특별수선충당금을 「공동주택관리법」 제11조에 따라 최초로 구성되는 입주자대표회의에 넘겨주어야 한다.
- ③ 특별수선충당금의 요율, 적립방법, 사용절차 및 사후관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ④ 제1항에 따른 주요 시설의 범위·교체 및 보수 시기·방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

- 공공임대주택 매입 비용 산정 시 국토교통부가 고시하는 「공공건설임대주택 표준건축비」(붙임4)와 「수도권정비계획법」 제14조제2항에 따라 매년 고시되는 「과밀부담금 부과를 위한 2024년도 표준건축비」 14) 중에서 사업자들이 유리한 방식으로 적용

14) 과밀부담금 부과를 위한 2024년도 표준건축비(국토교통부고시제2023-794호, 2023.12.21.)

해줄 것을 요청하는 사례가 빈번하게 발생할 것으로 예상되는 바, 역세권 활성화사업의 공공임대주택 매입 시에는 「공공건설 임대주택 표준건축비」를 따르도록 조례에 명시하여 시장의 혼란을 최소화한다는 측면에서 타당한 조치라 생각함

### 「수도권정비계획법」

**제14조(부담금의 산정 기준)** ① 부담금은 건축비의 100분의 10으로 하되, 지역별 여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축비의 100분의 5까지 조정(調整)할 수 있다.

- ② 제1항에 따른 건축비는 국토교통부장관이 고시하는 표준건축비<sup>15)</sup>를 기준으로 산정한다.
- ③ 부담금의 산정에 관한 구체적인 사항은 대통령령으로 정한다.

### 「서울특별시 도시계획 조례」

**제19조의2(공공시설 설치비용 및 부지가액 산정방법)** ① 영 제46조제1항제2호에 따른 공공시설등 설치비용과 부지가액 산정방법은 다음 각 호와 같다.

- 1. 공공시설등 설치비용은 시설설치에 소요되는 노무비, 재료비, 경비 등을 고려하여 산정한다.
  - 2. 부지가액은 개별공시지가를 기준으로 인근 지역의 실거래가 등을 참고하여 산정한다. 다만, 감정평가를 시행하는 경우 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항의 산정방법 등 시행에 필요한 사항은 규칙으로 따로 정한다.

### 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」

**제7조(지구단위계획구역 안의 용적을 계획 및 운용)** ④ 조례 제19조의2제2항에 따른 산정방법 등 시행에 필요한 사항은 다음과 같다.

- 1. 공공시설등의 설치비용과 부지가액의 산정은 건축허가 시점을 기준으로 한다. 다만, 구체적인 개발안을 전제로 지구단위계획을 수립하는 경우에는 시공동위원회 심의를 통해 공공시설등의 설치비용과 부지가액을 결정할 수 있다.
- 2. 건축물 시설의 설치비용은 국토교통부장관이 「수도권정비계획법」에 따라 매년 고시하는 표준건축비를 기준으로 산정한다. 다만, 체육시설, 문화시설 등 특별한 구조나 성능이 필요하여 표준건축비의 적용이 적절하지 않은 경우에는 설계내역 등 객관적인 산출근거를 통해 설치비용을 따로 산정할 수 있다.
- 3. 그 밖의 시행에 필요한 운영기준 등은 시장이 따로 정할 수 있다.

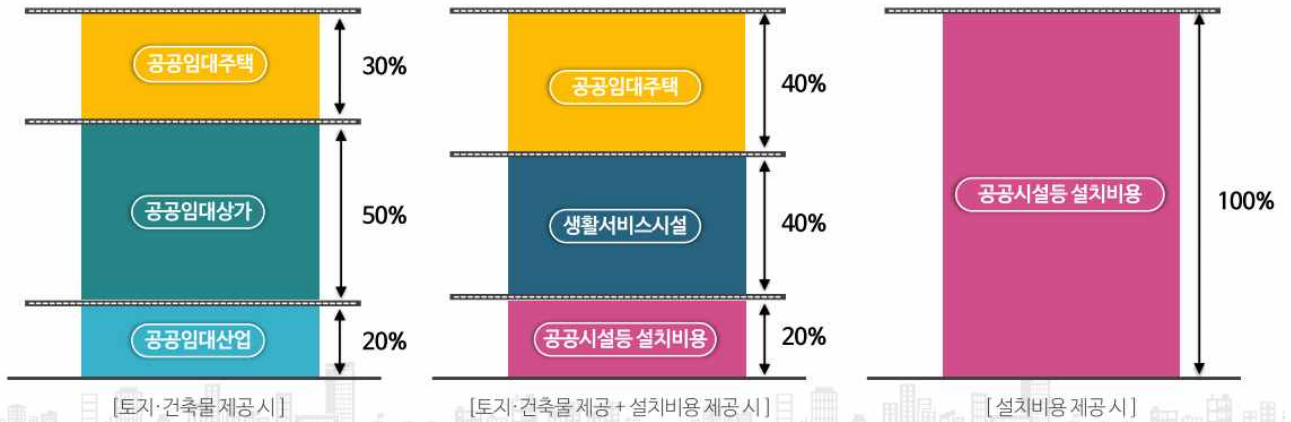
- 2024년도 표준건축비 : 2,319,000원/m<sup>2</sup>

15) 「과밀부담금 부과를 위한 2024년도 표준건축비」를 말함

② 공공기여를 공공시설등 설치비용으로 납부 근거 명시(안 제9조제3항)

- 이번 일부개정조례안 제9조제3항(현행 조례 제10조제2항)은 지구 단위계획구역 내 공공시설등이 충분한 것으로 인정하는 경우 공공기여를 공공시설등 설치비용을 납부하는 것으로 같음하도록 하고자 하는 것으로, 사업 추진 과정에서의 혼란을 줄일 수 있다는 측면에서 필요하다고 생각함

〈 서울시 역세권 활성화사업 공공기여 예시 〉



자료 : 서울시 도시재창조과

## 다. 종합 의견

- 이번 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」 일부개정조례안은 서울시장이 역세권 활성화사업 계획을 직접 입안할 수 있는 근거를 마련하고(안 제7조), ‘역세권 활성화사업 운영기준’을 통해 시장이 공공기여 기준을 관리할 수 있도록 규정(안 제9조)하고자 하는 것으로, 신속한 사업 추진과 탄력적인 공공기여 기준 적용을 통해 최근 달라진 금융환경과 건설 원가 상승에도 불구하고 민간의 적극적인 사업 참여를 유도하여 역세권 활성화사업을 촉진하고자 하는데 그 목적이 있음
- 이번 일부개정조례안 제7조는 역세권 활성화사업 계획에 대한 시장의 직접 입안권을 명시함으로써 시장이 역세권 활성화사업을 적극적으로 추진할 수 있도록 근거 규정을 마련하는 한편, 정책실현을 위해 신속한 사업 추진이 가능해진다는 측면에서 의미가 있음
- 다만, 「도시정비법」의 “정비계획의 입안권자”의 정의에 특별시장이 명시되어 있지 않으므로 역세권 활성화사업 계획의 시장 직접 입안은 지구단위계획 수립 시로 한정하여 운영할 것을 검토하고, 필요시 법령 개정 건의 등 후속조치를 마련하도록 해야 할 것임
- 또한, 주민설명회 개최 등 입안 사전절차 이행 과정에서 자치구의 협조가 필요할 것으로 예상되는 바, 시장 직접 입안 사업 대상지 선정 및 계획 수립 과정에서 해당 자치구의 의견을 적극 수렴·반영하여 원활한 사업 추진이 이뤄질 수 있도록 해야 할 것임
- 이번 일부개정조례안 제9조제1항은 역세권 활성화사업의 공공기여 기준을 시장이 운영기준으로 관리할 수 있도록 하고자 하는 것으로, 시장 변화에 탄력적으로 대응하여 사업 환경을 개선한다는 측면에서 필요한 조치라 판단되나, ▲단기적인 정책 목표 달성을 위한 공공

기여 기준 설정, ▲ 빈번한 공공기여 기준 변경에 따른 시장의 혼란, ▲ 공공기여 기준의 공신력에 대한 이의 제기 등 공공기여 기준을 운영 기준으로 관리할 때 나타날 수 있는 부작용을 방지해야 할 것이며, 이를 위한 장치 마련이 필요하다 판단됨

- 이번 일부개정조례안 제9조제2항과 제3항(현행 조례 제10조제1항제3호 및 제10조제2항)은 공공임대주택 매입 비용 산정기준과 공공기여를 공공시설등 설치비용으로 납부할 수 있는 근거를 규정한 것으로, 이는 사업 추진 과정에서 혼란을 야기할 수 있는 부분을 조례에 명확하게 명시한다는 측면에서 타당하다고 생각함
- 역세권 활성화사업은 역세권 고밀복합개발을 통해 침체된 지역에 활력을 불어넣고 지역균형발전에 기여한다는 측면에서 의의가 있으나, 복합용도 도입 시 제2종일반주거지에서 상업지역으로의 용도지역 변경<sup>16)</sup>이 가능한 유일한 사업이므로 투기 수요 방지를 위해 사업 대상지 선정을 엄격히 하는 한편, 사업 환경이 개선될 시에는 공공기여 기준을 강화하여 사업의 공공성 준수에 힘써야 할 것임

16) '역세권 활성화사업 운영기준' 3-1-2. 역세권에서의 용도지역 변경 기준

중심지 체계	최대 용도지역변경 범위	역 인접부·간선가로 연접부 해당 시
도 심	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

- 5. 질의 및 답변요지 : 생략.
- 6. 토론요지 : 없음.
- 7. 심사결과 : 원안가결.
- 8. 소수의견의요지 : 없음.
- 9. 기타필요한사항 : 없음.

서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례  
 신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제5조(사업대상지)</p> <p>① (생 략)</p> <p>1.2. (생 략)</p> <p>② 제1항에 따른 지역으로서 역세권 활성화사업이 필요하다고 인정되는 지역을 사업대상지로 지정할 수 있으며, 최소면적·노후도·접도조건을 포함한 지정 요건 등 구체적인 기준은 시장이 <u>별도로</u> 정한다.</p> <p>③ (생 략)</p> <p>1.~5. (생 략)</p>	<p>제5조(사업대상지)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>1.2. (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- ----- -----<b>따로</b>----- ---</p> <p>③ (현행과 같음)</p> <p>1.~5. (현행과 같음)</p>
<p>제7조(역세권 활성화사업 계획의 수립)</p> <p>①·② (생 략)</p> <p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>제7조(역세권 활성화사업 계획의 수립)</p> <p>①·② (현행과 같음)</p> <p>③ <b>제2항에도 불구하고 시장은 정책 실현 등을 위해 필요한 경우 사업계획을 직접 입안할 수 있다.</b></p>
<p>제8조(용도지역 조정 기준) ① ① <u>사업대상지의 용도지역</u> 조정은 다음 각 호를 고려하여 상업지역 또는 준주거지역까지 허용할 수 있으며, 구체적인 기준은 시장이 <u>따로</u> 정할 수 있다.</p> <p>1.~3. (생 략)</p> <p>② (생 략)</p>	<p>제8조(용도지역 조정 기준) ① <b>사업대상지의</b> ----- ----- ----- ----- <b>정한다.</b></p> <p>1.~3. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p>
<p>제9조(역세권 활성화사업의 용적률 기준)</p> <p><u>역세권 활성화사업의 용적률은 기준용적률, 상한용적률, 계획용적률로 구분하여 적용할 수 있으며 구체적인 산정 기준은 다음 각 호와 같다.</u></p> <p>1. 기준용적률: <u>용도지역 변경 전 용도지역의「서울특별시 도시계획 조례」제</u></p>	<p>&lt;삭 제&gt;</p> <p>&lt;삭 제&gt;</p>

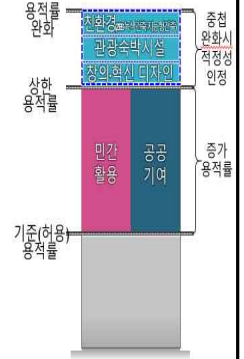
현행	개정안
<p>55조에 따른 용적률(지구단위계획구역 내의 경우에는 지구단위계획으로 결정되어 있는 허용용적률)</p> <p>2. <u>상한용적률: 제10조의 공공기여 제공시 적용되는 용적률로서 변경된 용도지역에 대한「서울특별시 도시계획조례」제55조에 따른 용적률</u></p> <p>3. <u>계획용적률: 상한용적률 이하의 범위에서 역세권 활성화사업을 위한 용적률</u></p> <p>제10조(공공기여 기준) ① 역세권활성화사업의 시행자가 부담하는 공공기여 기준은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 공공기여율은 부지면적 기준으로 산정하되, 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.</p> <p>2. 증가용적률은 기준용적률과 상한용적률의 차이로 한다. 다만, 사업대상지 여건으로 위원회에서 특별히 인정할 경우에는 계획용적률과 기준용적률의 차이로 할 수 있다.</p> <p>3. 공공기여시설의 부지(부속토지를 포함한다)는 기부채납하되, 공공임대주택은「공공주택 특별법」제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설</p>	<p>&lt;삭 제&gt;</p> <p>&lt;삭 제&gt;</p> <p><b>제9조(공공기여 기준) ① -----</b> ----- <b>-- 제8조에 따른 용도지역 변경, 도시계획시설 변경, 그 외의 용적률 또는 건축제한 완화 등을 고려하여 시장이 따로 정한다.</b></p> <p>&lt;삭 제&gt;</p> <p>&lt;삭 제&gt;</p> <p>&lt;삭 제&gt;</p>



현 행	개 정 안
<p><u>임대주택의 표준건축비로 건축물을 매입하고 공공임대주택 외 시설은 건축물을 기부채납하거나「서울특별시 도시계획 조례」제19조의2에 따라 산정한 설치비용으로 매입할 수 있다.</u></p> <p>② <u>제1항에도 불구하고 서울특별시도시건축공동위원회의 심의를 거쳐 해당 지구단위계획구역 내 공공시설등이 충분한 것으로 인정하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2 제2항 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조의3에 따라 공공기여를 공공시설 등 설치비용을 납부하는 것으로 갈음할 수 있으며, 구체적인 기준을 시장이 따로 정할 수 있다.</u></p> <p>③ <u>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.</u></p> <p>④ <u>공공기여시설은 중심지체계 및 사업대상지 입지 특성을 고려하되 기반시설의 충족 여부를 우선 고려하여야 한다. 이 경우 구체적인 공공기여시설 설치 기준은 시장이 따로 정할 수 있다.</u></p> <p>제11조~제15조 (생략)</p>	<p>② <u>공공기여시설의 부지(부속토지를 포함한다)는 기부채납하되, 공공임대주택은「공공주택 특별법」제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 건축물을 매입할 수 있다.</u></p> <p>③ <u>제1항에도 불구하고 서울특별시도시건축공동위원회의 심의를 거쳐 해당 지구단위계획구역 내 공공시설등이 충분한 것으로 인정하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2 제2항 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조의3에 따라 공공기여를 공공시설 등 설치비용을 납부하는 것으로 갈음할 수 있으며, 구체적인 기준을 시장이 따로 정할 수 있다.</u></p> <p>&lt;삭제&gt;</p> <p>제10조~제14조 (종전의 제11조부터 제15조까지와 같음)</p>

〈 역세권 활성화사업 개요 〉

- ▲ 정 의 : 역세권등에서 공공기여와 용도지역 변경을 전제로 주거·비주거의 기능을 가지는 시설 설치 및 복합 건축을 위하여 시행하는 사업
- ▲ 대 상 : 역세권 350m 이내 가로구역(지역중심이상·환승역 350m, 그 외 250m), 간선도로변(노선형상업지역 포함) 가로구역
- ▲ 특 징 : 용도지역 상향을 통한 민간개발 유도 및 지역필요시설 확충
  - 용도지역 상향(최대 4단계)에 따른 증가용적률의 50% 공공기여
  - 공공임대시설 및 생활서비스시설 등 다양한 지역필요시설 확충
 ⇒ 지역 활성화를 위한 필요시설 또는 설치비용으로 공공기여



□ 추진현황 : 총 41개 사업

(’24.3. 기준)

○ 사업유형별 현황 : 지구단위계획형 31건, 도시정비형 재개발 10건

○ 중심지체계별 현황

(단위: 개소)

구 분	계	도시관리계획(지구단위계획·정비계획) 진행현황		
		계획수립 완료	절차진행 중	계획(안) 작성
합계	41	15	2	24
도심	2			2
광역중심	5	2		3
지역중심	7	2	1	4
지구중심	13	6	1	6
비중심지	14	5		9

※ 착공 2개소(미아역, 보라매역)

○ 추진실적(완료 15개소)

- 공공기여시설 : 청소년문화시설, 체육시설 등 31개(57,508㎡) 제공
- 공공임대주택 : 769세대(101,531㎡) 제공

공공기여시설				공공임대주택
소계	임대상가	임대오피스	지역필요시설	
31개 57,508.1㎡	2개 2,344.6㎡	4개 11,180.3㎡	25개 43,983.2㎡	769세대 101,531.2㎡

구분	주요 내용		
	현행	개정	
1 공통사항	① 사업 대상	(관련 규정 없음)	·단서 신설: 5,000㎡ 이상의 사전협상 대상지 요건을 갖춘 지역은 사업 대상지에서 제외
	② (지역)주택조합	·지구단위계획 수립 시 동의요건 적용	·주택조합설립인가 이후 대상지 신청 가능
	③ 사업 변경 절차	(관련규정 없음)	·결정고시 이후 지원 자문단 자문을 거쳐 사업계획 변경 절차 이행 (경미한 변경인 경우 자문단 자문 생략가능)
	④ 용도지역	·역세권 : 최대 2단계 변경 가능- 위원회 인정이 3단계 변경 가능	·역세권 : 최대 2단계 변경 가능 - 위원회 인정이 3단계 변경 가능 - 사업 대상지 입지특성 충족, 복합용도 도입 시 4단계 가능
	⑤ 용적률 완화	·창의혁신 도입 시 용적률 완화	·창의혁신, 관광숙박시설 도입, 친환경 인증 시 용적률 완화
	⑥ 주민공동시설	·주택건설기준에 따른 설치 대상이 아닌 100세대 미만인 경우 : 100㎡ 이상 설치	·주택(준주택 포함)을 건설하는 경우로서 주택건설기준에 따른 설치대상 아닌 경우 : 100㎡ 이상 설치
	⑦ 녹지조성	(관련규정 없음)	·모든 용도 건축물에서 공개공지 등 의무 설치(조경 면적 미포함 가능)
	⑧ 공공시설등 설치기준	·공공기여계획 중 시설 용도, 규모 등 변경은 구 심의(자문)을 통해 경미한 변경 가능	·공공기여계획 중 시설 용도, 규모 등 변경은 결정권자가 동의하는 경우 구 심의(자문)을 통해 경미한 사항으로 변경 가능
	⑨ 공공기여시설 우선순위	(관련규정 없음)	·결정권자의 정책실현 등을 위한 필요시설 공공기여 계획에 우선 반영
	⑩ 공공시설등 설치비용	·공공시설등 설치비용 관련 규정 준용	·공공시설등 설치비용 납부시점 : 착공신고 수리일 (분할지연 시, 착공신고 수리일부터 법정이율 가산토록 협약 체결내용에 포함)
	⑪ 감정평가	(관련규정 없음)	·감정평가 시행 : 건축심의 이전 ·감정평가 기준 시점 : 종전 감정평가는 대상지 선정 신청 이전, 종후 감정평가는 계획 결정 고시일 기준 ·재감정평가 실시기준 마련 등
	⑫ 행정사항	(관련규정 없음)	·경과규정 등 적용
2 간선도로변 노선형 상업지역' 관리	① 사업 대상 확대	(관련규정 없음)	·간선도로변: 역세권 외 노선형 사업지역 포함하는 가로구역 전체 또는 일부
	② 용도지역 조정	(관련규정 없음)	·일반상업 이내 하-의 용도지역으로 변경 가능 ·지역중심 이상 : 일반상업 이내 변경 가능 (일반상업지역 상향 시 복합용도 도입 의무) ·지구중심 이하 : 준주거 이내 변경 가능 (복합용도 도입 시 근린상업지역 상향 가능)
3 도시정비형업 재개발사업 제도개선	① 면적요건	·1,500㎡ 이상 10,000㎡ 이하(다만, 위 면적 요건 외 대상지는 지원 자문단인정 시 가능)	·1,500㎡ 이상 10,000㎡ 이하(다만, 위 면적 요건 외 대상지(도시정비형 재개발사업으로 추진하는 경우 30,000㎡ 이하)는 지원 자문단인정 시 가능)
	② 동의 요건	·토지 등 소유자의 30% 이상 동의	·토지 등 소유자의 50% 이상 동의
	③ 상위계획 반영	·법·시행령 및 조례에 따른 입안대상지역에 부합 시 사업 가능	·법·시행령 및 조례에 따른 입안대상지역에 부합하고, '2030 도시주거환경정비기본계획' 정비구역 지정요건 충족 시 사업 가능

1. 공공건설임대주택 표준건축비

(단위 : 천원/m<sup>2</sup>)

구분 (주거전용면적기준)		건축비 상한가격 (주택공급면적에 적용)
5층 이하	40㎡ 이하	1,126.7
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,145.2
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,109.5
	60㎡ 초과	1,120.8
6~10층 이하	40㎡ 이하	1,209.8
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,226.1
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,188.5
	60㎡ 초과	1,192.3
11~20층 이하	40㎡ 이하	1,143.0
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,154.1
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,119.3
	60㎡ 초과	1,118.8
21층 이상	40㎡ 이하	1,162.6
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,173.8
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,139.2
	60㎡ 초과	1,138.4

\* 주택공급면적이라 함은 「주택공급에 관한 규칙」 제21조제5항에 따른 공급면적 중 그 밖의 공용면적을 제외한 면적을 말하며 표준건축비에는 부가가치세가 포함되었음

2. 개정된 표준건축비 적용시점

- 2023년 개정안 고시 이후 최초로 입주자모집공고의 승인을 신청하는 분(국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 입주자모집공고를 말함) 또는 분양전환에 관한 승인을 신청하는 분(공공건설임대주택의 분양전환가격을 산정하는 경우를 말함)부터 적용한다.

3. 재검토기한

- 국토교통부장관은 「행정규제기본법」 제8조 및 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2023년 7월 1일을 기준으로 3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례  
일부개정조례안 비용추계 비대상사유서

## 1. 판단 근거

- 서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례 일부개정조례안은 조례 내 경직적으로 운영되고 있는 용적률 및 공공기여 기준으로 인하여 시장 상황에 즉시 대응이 어렵다는 다수의 의견이 있어 시장변화에 유연하게 대응할 수 있는 체계를 갖추어 사업의 원활한 추진과 민간의 적극적 참여를 유도하고자 개정하는 것으로 서울시의 재정 수입 순감소나 재정 지출 순증가에 영향을 미치지 않아 비용추계 대상이 아님

## 2. 작성자

시의회사무처	재정분석담당관
담 당 관	오희선
추계세제팀장	이정수
추 계 분 석 관	김지혜
	☎ 02-2180-7953
	e-mail : kjh0123@seoul.go.kr

# 서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례 일부개정조례안 (박상혁 의원 대표 발의)

의안 번호	1716
----------	------

발 의 년 월 일: 2024년 04월 03일

발 의 자: 박상혁, 고광민, 김동욱,  
김영철, 김용일, 김용호,  
김원중, 김재진, 김지향,  
김혜영, 남창진, 박영한,  
서상열, 윤기섭, 이경숙,  
이민석, 이병운, 이숙자,  
임춘대, 장태용, 최민규,  
최유희, 허 훈, 홍국표,  
황철규 의원(25명)

## 1. 제안이유

- 정책 실현 등을 위해 필요한 경우 시장이 사업계획을 직접 입안 가능하도록 하여 절차 간소화를 통한 신속한 사업추진을 지원하고자 함
- 조례 내 경직적으로 운영되고 있는 용적률 및 공공기여 기준으로 인하여 시장 상황에 즉시 대응이 어렵다는 다수의 의견이 있어 시장변화에 유연하게 대응할 수 있는 체계를 갖추어 사업의 원활한 추진과 민간의 적극적 참여를 유도하고자 함

## 2. 주요내용

- 가. 자구 수정 (안 제5조)
- 나. 시장이 입안 가능토록 규정 (안 제7조)
- 다. 자구 수정 (안 제8조)
- 라. 공공기여 기준을 운영기준에서 구체화 할 수 있도록 위임 (안 제9조)

## 3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

나. 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상사유서 별첨)

서울특별시조례 제 호

## 서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조제2항을 다음과 같이 한다.

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

제7조제3항을 다음과 같이 신설 한다.

- ③ 제2항에도 불구하고 시장은 정책 실현 등을 위해 필요한 경우 사업계획을 입안할 수 있다.

제8조제1항을 다음과 같이 한다.

- ① 사업대상지의 용도지역 조정은 다음 각 호를 고려하여 상업지역 또는 준주거지역까지 허용할 수 있으며, 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.

제9조를 삭제하고, 제10조부터 제15조까지를 각각 제9조부터 제14조까지로 한다.



제9조(중전의 제10조)제1항 내지 제3항을 다음과 같이 한다.

- ① 역세권활성화사업의 시행자가 부담하는 공공기여 기준은 제8조에 따른 용도지역 변경, 도시계획시설 변경, 그 외의 용적률 또는 건축제한 완화 등을 고려하여 시장이 따로 정한다.
- ② 공공기여시설의 부지(부속토지를 포함한다)는 기부채납하되, 공공임대주택은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 건축물을 매입할 수 있다.
- ③ 제1항에도 불구하고 서울특별시도시건축공동위원회의 심의를 거쳐 해당 지구단위계획구역 내 공공시설등이 충분한 것으로 인정하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제2항 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조의3에 따라 공공기여를 공공시설등 설치비용을 납부하는 것으로 갈음할 수 있으며, 구체적인 기준을 시장이 따로 정할 수 있다.

제9조(중전의 제10조)제4항을 삭제한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현           행	개           정           안
<p>제5조(사업대상지)</p> <p>① (생략)</p> <p>1~2. (생략)</p> <p>② 제1항에 따른 지역으로서 역세권 활성화사업이 필요하다고 인정되는 지역을 사업대상지로 지정할 수 있으며, 최소면적·노후도·접도조건을 포함한 지정 요건 등 구체적인 기준은 시장이 <u>별도로</u> 정한다.</p> <p>③ (생략)</p> <p>1~5. (생략)</p>	<p>제5조(사업대상지)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>1~2. (현행과 같음)</p> <p>② 제1항에 따른 지역으로서 역세권 활성화사업이 필요하다고 인정되는 지역을 사업대상지로 지정할 수 있으며, 최소면적·노후도·접도조건을 포함한 지정 요건 등 구체적인 기준은 시장이 <u>따로</u> 정한다.</p> <p>③ (현행과 같음)</p> <p>1~5. (현행과 같음)</p>
<p>제7조(역세권 활성화사업 계획의 수립)</p> <p>① (생략)</p> <p>② (생략)</p> <p>&lt;신    설&gt;</p>	<p>제7조(역세권 활성화사업 계획의 수립)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>③ 제2항에도 불구하고 시장은 정책 실현 등을 위해 필요한 경우 사업 계획을 입안할 수 있다.</p>
<p>제8조(용도지역 조정 기준)</p> <p>① ① 사업대상지의 용도지역 조정은 다음 각 호를 고려하여 상업지역 또는 준주거지역까지 허용</p>	<p>제8조(용도지역 조정 기준)</p> <p>① 사업대상지의 용도지역 조정은 다음 각 호를 고려하여 상업지역 또는 준주거지역까지 허용할</p>

현 행	개 정 안
<p>할 수 있으며, 구체적인 기준은 시장이 따로 <u>정할 수 있다.</u></p> <p>1~3. (생략)</p> <p>② (생략)</p>	<p>수 있으며, 구체적인 기준은 시장이 따로 <u>정한다.</u></p> <p>1~3. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p>
<p>제9조(역세권 활성화사업의 용적률 기준)</p> <p>역세권 활성화사업의 용적률은 기준용적률, 상한용적률, 계획용적률로 구분하여 적용할 수 있으며 구체적인 산정 기준은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 기준용적률: 용도지역 변경 전 용도지역의 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률(지구단위계획구역 내의 경우에는 지구단위계획으로 결정되어 있는 허용용적률)</p> <p>2. 상한용적률: 제10조의 공공기여 제 공시 적용되는 용적률로서 변경된 용도지역에 대한 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률</p> <p>3. 계획용적률: 상한용적률 이하의 범위에서 역세권 활성화사업을 위한 용적률</p>	<p>&lt;삭 제&gt;</p> <p>&lt;삭 제&gt;</p> <p>&lt;삭 제&gt;</p> <p>&lt;삭 제&gt;</p> <p>&lt;삭 제&gt;</p>
<p>제10조(공공기여 기준)</p> <p>① 역세권활성화사업의 시행자가 부담하는 공공기여 기준은 <u>다음 각 호와 같다.</u></p>	<p>제9조(공공기여 기준)</p> <p>① 역세권활성화사업의 시행자가 부담하는 공공기여 기준은 <u>제8조에 따른 용도지역 변경, 도시</u></p>

현행	개정안
<p>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.</p> <p>2. 증가용적률은 기준용적률과 상한용적률의 차이로 한다. 다만, 사업대상지 여건으로 위원회에서 특별히 인정할 경우에는 계획용적률과 기준용적률의 차이로 할 수 있다.</p> <p>3. 공공기여시설의 부지(부속토지를 포함한다)는 기부채납하되, 공공임대주택은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 건축물을 매입하고 공공임대주택 외 시설은 건축물을 기부채납하거</p>	<p><u>계획시설 변경, 그 외의 용적률 또는 건축제한 완화 등을 고려하여 시장이 따로 정한다.</u></p> <p>&lt;삭 제&gt;</p> <p>&lt;삭 제&gt;</p> <p>&lt;삭 제&gt;</p>

현행	개정안
<p>나 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조의2에 따라 산정한 설치비용으로 매입할 수 있다.</p> <p>② 제1항에도 불구하고 서울특별시 도시건축공동위원회의 심의를 거쳐 해당 지구단위계획구역 내 공공시설등이 충분한 것으로 인정하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제2항 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조의3에 따라 공공기여를 공공시설등 설치비용을 납부하는 것으로 갈음할 수 있으며, 구체적인 기준을 시장이 따로 정할 수 있다.</p> <p>③ 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.</p>	<p>② 공공기여시설의 부지(부속토지를 포함한다)는 기부채납하되, 공공임대주택은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 건축물을 매입할 수 있다.</p> <p>③ 제1항에도 불구하고 서울특별시 도시건축공동위원회의 심의를 거쳐 해당 지구단위계획구역 내 공공시설등이 충분한 것으로 인정하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제2항 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조의3에 따라 공공기여를 공공시설등 설치비용을 납부하는 것으로 갈음할 수 있으며, 구체적인 기준을 시장이 따로 정할 수 있다.</p>

현 행	개 정 안
<p>④ 공공기여시설은 중심지체계 및 사업대상지 입지 특성을 고려하되 기반시설의 충족 여부를 우선 고려하여야 한다. 이 경우 구체적인 공공기여시설 설치 기준은 시장이 따로 정할 수 있다.</p>	<p>&lt;삭 제&gt;</p>
<p><u>제11조~제15조</u> (생략)</p>	<p><u>제10조~제14조</u> (중전 제11조~제15조와 같음)</p>

# 서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례

## 일부개정조례안 비용추계 비대상사유서

### 1. 판단 근거

- 서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례 일부개정조례안은 조례 내 경직적으로 운영되고 있는 용적률 및 공공기여 기준으로 인하여 시장 상황에 즉시 대응이 어렵다는 다수의 의견이 있어 시장변화에 유연하게 대응할 수 있는 체계를 갖추어 사업의 원활한 추진과 민간의 적극적 참여를 유도하고자 개정하는 것으로 서울시의 재정 수입 순감소나 재정 지출 순증가에 영향을 미치지 않아 비용추계 대상이 아님

### 2. 작성자

시의회사무처      재정분석담당관

담    당    관      오희선

추계세제팀장      이정수

추계분석관        김지혜

☎ 02-2180-7953

e-mail : kjh0123@seoul.go.kr

**※ 이 서류는 의안 발의 참고 자료입니다.**