

# 서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례안

## 심 사 보 고

의 안 번 호	1387
------------	------

2020. 4. 23.  
도시계획관리위원회

### I. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2020년 4월 1일 신원철 의원 대표 발의

나. 회부일자 : 2020년 4월 8일

다. 상정 및 의결일자

- 제293회 임시회 제2차 도시계획관리위원회(2020.4.23. 상정·의결)

### II. 제안설명 요지(신원철 의원)

#### 1) 제안이유

- 역세권 활성화사업은, 역세권 복합개발을 유도하여 대중교통 중심의 도시공간구조 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 시범

사업을 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) 주요내용

- 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)

## Ⅲ. 검토보고 요지(조정래 수석전문위원)

- 이 조례안은 작년 하반기부터 시행되고 있는 역세권 활성화사업의 주요 운영 및 지원 사항을 규정하려는 것으로, 사업대상지 및 사업유형 등의 사업조건(안 제5조~제6조), 용도지역 조정 및 공공기여 등의 계획 수립·기준(안 제7조~제11조), 사업계획의 결정 및 실효(안 제12조~제13조), 사업 지원(안 제14조) 등 총 15개의 조문으로 이루어져 있음.
- 역세권 활성화사업은 지하철·국철·경전철 등의 역(이하, 지하철역) 일대에 용도지역 상향 조정을 통해 고밀 복합개발을 하는 사업으로, 주민제안형 지구단위계획 또는 도시정비형 재개발계획을 수립하여 사업을 추진할 수 있음.

- 서울시는 작년 하반기에 시범사업 대상지를 선정하고(‘19.9. 5개소) 시범사업을 위한 ‘서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준’(이하, 운영기준)을 마련하여 주민제안형 지구단위계획으로 운영해 온 가운데, 올해는 도시정비형 재개발사업까지 사업유형을 확대하여 1단계 대상지를 선정할 계획임.

※ 역세권 활성화사업 시범사업( ‘19.9. )

연번	역세권	위 치	면적	중심지 체계	용도지역	비 고
1	공릉역	공릉동 375-4	6,971㎡	지구중심미만	제3종일반주거지역→근린상업지역	주민제안형 지구단위 계획
2	홍대입구역	동교동 157-1	4,727㎡	지역중심	제3종일반주거지역→근린상업지역	
3	신림선110역	신림동 110-10 외 1필지	1,779㎡	지구중심	준주거지역→근린상업지역	
4	보라매역	신대방동 377-1 외 5필지	2,740㎡	지구중심	제3종일반주거지역→근린상업지역	
5	방학역	도봉동 622-85 외 1필지	3,265㎡	지구중심	제2종일반주거지역→근린상업지역	

- 이 조례안은, 운영기준의 주요 사항을 토대로 하되 사업유형 확대에 따른 사항 등을 보완하여 역세권 활성화사업(이하, 활성화사업)의 운영 및 지원 사항을 체계적으로 규정함으로써, 사업에 대한 시민·사업자의 이해를 돕고 사업의 안정적 정착을 도모하고자 한 것으로 이해되며, 서울시는 이 조례안에 맞추어 운영기준을 정비할 계획임.

“역세권과 사업대상지” (안 제2조, 제5조)

- 사업대상지는 역세권에 위치한 주거지역과(제2종(7층포함)·제3종·준주거) 상업지역(근린·일반) 중에서 시장이 정하는 최소면적·노후도·접도조건 등의 지정조건을 충족하는 지역으로서(검토보고서, 붙임1), 역세권은 지하철역 승강장 경계로부터 반경 250m 이내 지역으로 정의됨1).

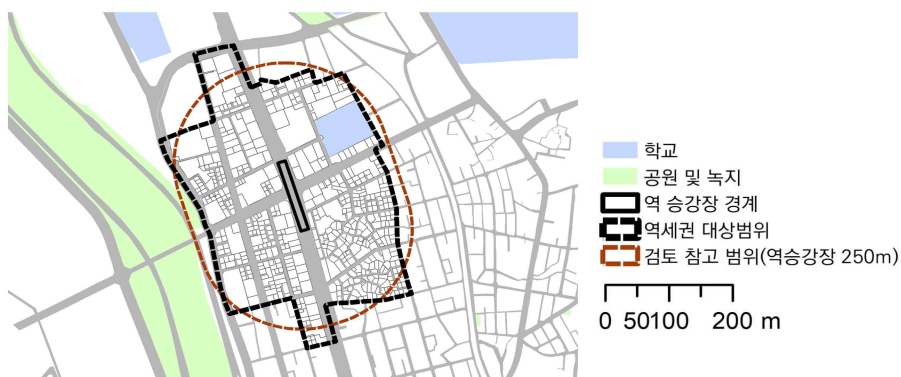
1) 2016년 기준, 역세권은 총 307개소임(개통예정역 23개소 포함)

※ 가로구역(도로로 둘러싸인 일단의 지역)이 250m 반경에 걸쳐지는 경우에는 반경에 포함되는 가로구역의 면적이 전체 가로구역 면적의 1/2 이상일 때 역세권에 포함되는 것으로 운영

역세권은 도시활동이 집중된 지역으로서 고밀의 복합토지이용 특성이 있음을 감안하여 서울시 지하철역 주변 토지이용을 분석한 결과, 반경 200m 내 지역이 그 특성에 부합한 것으로 분석된 가운데(검토보고서 붙임2),

‘역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준’에서 1차 역세권을 250m 이내로(2차 역세권 500m 이내) 정의하고 있고, ‘서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례’를 제정할(‘16.7.) 당시에 역세권을 250m 이내로 정의했음을<sup>2)</sup> 참고하여, 이 조례안에서 지하철역 반경 250m 이내로 역세권을 정의한 것으로 이해됨.

- 한편, 이 조례안에 따른 역세권 범위와 용도지역 등에 부합하더라도, 특성관리지구(역사도심 기본계획)·재정비촉진지구(도시재정비 촉진을 위한 특별법)·소규모주택정비사업시행구역<sup>3)</sup>(빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법)·정비(예정)구역(도시 및 주거환경정비법) 등은 사업대상지에서 제외하되, 도시정비형 재개발 정비예정구역은 사업대상지로 지정할 수 있도록 하였는데,



2) 청년주거 안정을 위해 임대주택을 공급하기 위한 한시적 사업인(~ '22.12.31.) 역세권 청년주택사업의 경우, 조례 제정시에는(' 16. 7.14.) 역세권 범위가 지하철역 반경 250m 이내 지역이었으나, 정책 목표 달성(공급 촉진)을 위하여 지하철역 반경 350m 이내 지역으로 확대되었음(' 18.10. 4. 개정)

3) 소규모주택정비사업은 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업을 총칭함



거쳐 계획을 결정토록 하고, 계획 실효에 관해서도 지구단위계획은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(제53조)에 따라<sup>5)</sup> 지구단위계획 결정 고시일로부터 5년 이내에 사업이나 공사에 착수하지 않을 때<sup>6)</sup>, 그리고, 정비계획은 도시 및 주거환경정비법(제20조)에 따라<sup>7)</sup> 각 단계별 규정된 일정 기간을 경과하면 정비구역을 해제토록 함.

- 참고로 역세권 청년주택의 사업결정과 비교해 보면, 공공지원민간임대주택 공급촉진지구(이하, 촉진지구)의 경우에는 관련법에 따라 통합심의

5) 제53조(지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획결정의 실효 등)

② 지구단위계획(제26조제1항에 따라 주민이 입안을 제안한 것에 한정한다)에 관한 도시·군관리계획결정의 고시일로부터 5년 이내에 이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수하지 아니하면 그 5년이 된 날의 다음날에 그 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획결정은 효력을 잃는다. 이 경우 지구단위계획과 관련한 도시·군관리계획결정에 관한 사항은 해당 지구단위계획구역 지정 당시의 도시·군관리계획으로 환원된 것으로 본다.

6) 역세권 공공임대주택이나 역세권 청년주택도 주로 주민제안형 지구단위계획으로 추진되고 있으나, ‘역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준’ 및 ‘서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례’에 따라 각각 지구단위계획의 결정고시일로부터 36개월 이내에 착공하지 않거나 2년 이내에 착공하지 않으면 사업을 무효화거나 취소토록 되어 있음. 즉, 지구단위계획 모법의 실효 규정보다 강화된 규정을 적용하고 있는데, 지구단위계획의 근거법에 실효 규정이 명시되어 있으므로 이를 반영하여 해당 기준 및 조례를 개정할 필요가 있음.

7) 제20조(정비구역등의 해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비구역등을 해제하여야 한다.

1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일로부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장등이 정비구역의 지정을 신청하지 아니하는 경우
2. 재개발사업·재건축사업[제35조에 따른 조합(이하 "조합"이라 한다)이 시행하는 경우로 한정한다]이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
  - 가. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 제31조에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다)의 승인을 신청하지 아니하는 경우
  - 나. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 제35조에 따른 조합설립인가(이하 "조합설립인가"라 한다)를 신청하지 아니하는 경우(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정한다)
  - 다. 추진위원회가 추진위원회 승인일로부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우
  - 라. 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 제50조에 따른 사업시행계획인가(이하 "사업시행계획인가"라 한다)를 신청하지 아니하는 경우
3. 토지등소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우

위원회 심의를 거쳐 계획을 결정하고 촉진지구가 아닐 경우에는 지구단위계획 결정 절차에 따르도록 함으로써8), 촉진지구에서는 용도지역간 변경을 하더라도 도시계획위원회 심의를 별도로 받지 않아도 됨.

## “용도지역 조정과 공공 기여” (안 제8조~제10조, 제14조)

- 서울시 지구단위계획 수립기준에서 용도지역 상향은 1단계 조정을 원칙으로 하고 있으나9), 이 조례안에서는 역세권의 중심지체계·입지특성

### 8) 민간임대주택에 관한 특별법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- 12. "공공지원민간임대주택 공급촉진지구"란 공공지원민간임대주택의 공급을 촉진하기 위하여 제22조에 따라 지정하는 지구를 말한다.

제32조(공공지원민간임대주택 통합심의위원회) ① 지정권자는 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 지구계획 승인과 관련된 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 공공지원민간임대주택 통합심의위원회(이하 "통합심의위원회"라 한다)를 둔다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 관련 사항
2. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통개선대책
3. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가
4. 「산지관리법」에 따라 촉진지구에 속한 산지의 이용계획
5. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획
6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등
7. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경에 대한 평가
8. 「경관법」에 따른 사전경관계획
9. 「건축법」에 따른 건축 심의
10. 그 밖에 지정권자가 필요하다고 인정하여 통합심의위원회의 회의에 부치는 사항

### 서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례

제9조(사업계획의 결정절차) ② 제4조에 따른 사업시행자등 중 공공주택사업자 이외의 자는 다음 각 호의 절차를 이행하여야 한다.

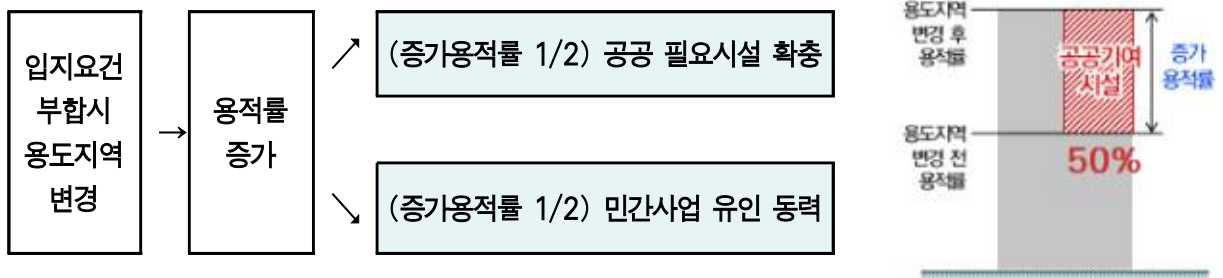
1. 사업대상지가 촉진지구 지정 대상인 경우: 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 촉진지구 지정, 지구계획 승인, 사업계획승인 또는 건축허가(이하 "촉진지구지정등"이라 한다). 다만, 사업계획승인 또는 건축허가는 사업시행자의 신청이 있는 경우로 한정한다.
2. 사업대상지가 촉진지구 지정 대상이 아닌 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획 결정

9) 서울시 지구단위계획 수립기준(용도지역 조정 및 기반시설 확보계획)

#### 용도지역 조정기준

- 1) 현재의 용도지역을 유지하는 것을 원칙으로 하되, 용도지역을 상향하고자하는 지역에 대하여는 대상지 요건, 제반요건, 상향관련 체크리스트 등이 충족하는 경우에 한하여 조정을 검토할 수 있음
- 2) 용도지역 상향은 1단계 조정을 원칙으로 하되, 공공시설 부담계획을 만족하여야 하며, 기반시설 확보요건에 부합하는 경우 용도지역 상향을 검토할 수 있음

등을 반영하여 3단계까지<sup>10)</sup> 상향 조정할 수 있도록 하되<sup>11)</sup>, 용도지역 변경으로 증가되는 용적률의 1/2을 공공기여토록 하여 해당 지역에 필요한 공공시설·기반시설을 비롯해 공공임대주택·공공임대산업시설 등을 공급할 수 있도록 함<sup>12)</sup>.



- 공공기여시설의 부지는 기부채납토록 하고, 공공기여시설의 건축물은 기부채납 또는 공공매입이 가능토록 하되 공공임대주택은 표준건축비로 매입하도록 함<sup>13)</sup>. 공공기여시설의 건물 확보를 기부채납과 공공매입으로 운영하는 것은 해당 여건에 따라 공익 효과가 더 큰 방법을 선택하려는 것으로 사료되며, 확보된 공공기여시설은 서울주택도시공사가 임대 또는 유지·관리 업무를 수행할 수 있도록 함.

◆ 용도지역 조정은 1단계 조정을 원칙으로 하며, 용도지역 조정 이후 연접한 지역과 2단계 이상 차이가 발생하지 않도록 계획 함  
 ※ 용도지역 조정단계 : 1종일반/2종(7층)/2종일반/3종일반/준주거·준공업/상업지역

- 10) 제2종일반주거지역(7층 이하)인 경우, ‘제3종일반주거지역-준주거지역-근린상업지역’ 까지 용도지역 상향 조정이 가능함  
 ※ 서울시 지구단위계획 수립기준(용도지역 조정 및 기반시설 확보계획)에 따르면 2종(7층)과 2종이 각각의 용도지역 단계로 운영되고 있는 반면, 역세권 활성화사업에서는 2종(7층포함)을 하나의 단계로 운영하고 있으므로, 혼선이 없도록 운영기준에서 이 사항을 명시할 필요가 있음
- 11) 운영기준에서 중심지체계를 5개 유형으로 구분하고 입지특성은 승강장·간선가로·이면가로·연접부 등 3개 유형으로 구분한 후 각 유형을 교차하여 최대 용도지역 변경 범위를 제시(검토보고서 붙임4).
- 12) 증가용적률의 2분의 1에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산하여 적용(공공기여율)
- 13) 공공임대주택은 건물 기부채납보다 표준건축비로 매입하여 해당 건축분을 공공기여에서 제외하고 다른 공공기여시설을 확보하는 것이 공익 효과가 더 크다는 판단에 기인한 것으로 사료됨



- 한편, 활성화사업에서 용도지역 상향된 상업지역은 서울시 생활권계획의 지역별 배분된 상업지역 물량에(검토보고서 붙임5) 포함되게 됨으로써 서울시의 계획된 상업지역 총량 내에서 이 사업의 상업지역 계획이 이루어지도록 하였는데, 자치구별 상업지역 배분 후 상업지역의 추가 조성이 아직 가시화되지 않는 상황에서 활성화사업은 상업지역 배분의 정책 효과를 높이는데 상당히 기여할 것으로 예상된다.

## “중 합”

- 역세권 관련하여 서울시는 주로 청년 및 서민 주거의 안정성·편의성을 높이하고자 청년주택 및 공공임대주택 등 주택 공급에 주력해 온 가운데, 이 조례안은 역세권에 집중되는 다양한 도시활동 및 시설수요를 토대로 고밀 복합개발을 유도하는 활성화사업에 관한 사항을 규정함으로써, 역세권 집약개발을 통한 대중교통 중심의 공간구조 재편을 도모한다는 측면에서 기존의 주택정책과는 차별화된 도시정책으로서 역세권에 접근하고 있음.

이는 개발제한구역의 엄격한 관리를 통해 도시의 외연적 팽창을 방지하는 대신, 기개발된 도시의 집약적 개발을 통해 개발수요·시설수요를 충족시키려는 서울시의 정책을 반영함과 더불어,

지역별로 배분되어 있는 상업지역을 역세권 중심으로 조성하여 상대적으로 저이용되고 있는 역세권을 활성화할 수 있다는 측면에서도 바람직하다고 사료됨.

- 다만, 역세권 활성화사업, 역세권 청년주택 사업, 역세권 공공임대주택

사업 등 역세권 관련 사업에서 각각의 해당 조례·기준을 들어 역세권 범위를 다르게 정의하고 사업조건·사업운영 등을 다르게 하고 있어(검토 보고서 붙임6) 사업자 및 시민이 각 사업을 이해하는데 쉽지 않은 상황 이므로,

역세권 관련 사업의 각 취지와 근거, 사업조건·방법 등의 구체적인 비교 자료를 사업자·시민에게 제공하여 민간이 각 사업의 차이를 분명히 이해하고 선별하여 사업을 추진토록 하는 것이 보다 바람직할 것으로 사료됨.

- 또한, 한시적이라고는 하나 역세권 청년주택도 주로 용도지역간 변경을 통해 사업이 시행되고 있는 만큼, 역세권 범위가 겹치는 지역(지하철역 반경 250m 이내)에서 당분간은 청년주택 사업과 활성화사업의 경합이 발생할 수 있다고 사료됨.

서울시가 활성화사업 대상지를 시범사업 및 1단계로 선정하여 운영하는 것은, 사업이 초기 단계로서 서울시의 시범 운영이 필요하다는 점과 더불어, 서울시 내부적으로 청년주택과의 경합을 조절하기 위함으로도 추정되나, 협의과정에서 사업 대상지에 선정되지 않으면 활성화사업을 추진할 수 없다는 오해를 초래할 수도 있으므로, 향후 사업의 안정화 단계에서는 공공의 사업 물량 관리보다는 민간 시장의 자율성에 맡기는 것이 필요하다고 보여지고,

청년주택 사업이 만료된(22.12.31.) 이후에는 필요시 활성화사업의 한 유형으로 청년주택을 공급하는 방안도 고려해 볼 수 있을 것임.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안가결 (출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

## 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 특별법」에 따른 소규모주택정비사업의 시행을 위해 주민합의체 구성 또는 조합설립인가를 받은 지역
5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설로서 시설

의 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 조

례」 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 고시하는 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 기반 시설의 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 해제된 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 결정·처분·절차 및 그 밖의 행위는 이 조례의 규정에 따라 행하여진 것으로 본다.