

서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및  
지원에 관한 조례안

검 토 보 고

의 안 번호	1387
-----------	------

2020. 4. 23.  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

1. 제안경위

- 2020. 4. 1. 신원철 의원 대표 발의 (2020. 4. 8. 회부)

2. 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.

### 3. 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)

### 4. 검토의견

- 이 조례안은 작년 하반기부터 시행되고 있는 역세권 활성화사업의 주요 운영 및 지원 사항을 규정하려는 것으로, 사업대상지 및 사업 유형 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	주민제안 형 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	

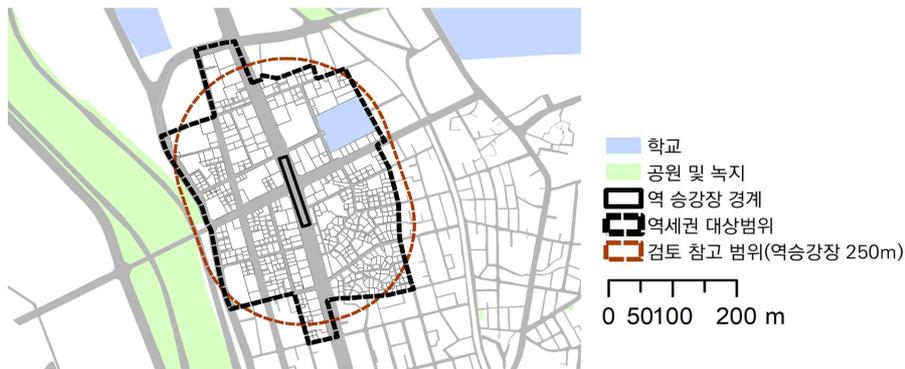
- 이 조례안은, 운영기준의 주요 사항을 토대로 하되 사업유형 확대에 따른 사항 등을 보완하여 역세권 활성화사업(이하, 활성화사업)의 운영 및 지원 사항을 체계적으로 규정함으로써, 사업에 대한 시민·사업자의 이해를 돕고 사업의 안정적 정착을 도모하고자 한 것으로 이해되며, 서울시는 이 조례안에 맞추어 운영기준을 정비할 계획임.

“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(운영기준 참고, 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(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,

특성관리지구의 경우(붙임3), 역사·문화·경관적 특성 보전을 위해 대규모 개발이나 재개발을 지양하고 있음을 반영한 것으로 보여지고, 개별법에 따라 사업구역과 계획이 결정된 곳은 활성화사업 대상지에서 제외함으로써 기존 사업의 안정성을 도모한 것으로 사료됨.

다만, 도시정비형 재개발 정비예정구역은 활성화사업 요건을 만족하는 지역에 대해서 의제 처리하게 됨으로써<sup>4)</sup> 기존의 도시정비형 재개발

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



비계획은 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 통합심의위원회 심의를 거쳐 계획을 결정하고 촉진지구가 아닐 경우에는 지구단위계획 결정 절차에 따르도록 함으로써<sup>8)</sup>, 촉진지구에서는 용도지역간

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 예정일부터 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 승인일부터 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

#### 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

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 있으나<sup>9)</sup>, 이 조례안에서는 역세권의 중심지체계·입지특성 등을 반영하여 3단계까지<sup>10)</sup> 상향 조정할 수 있도록 하되<sup>11)</sup>, 용도지

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

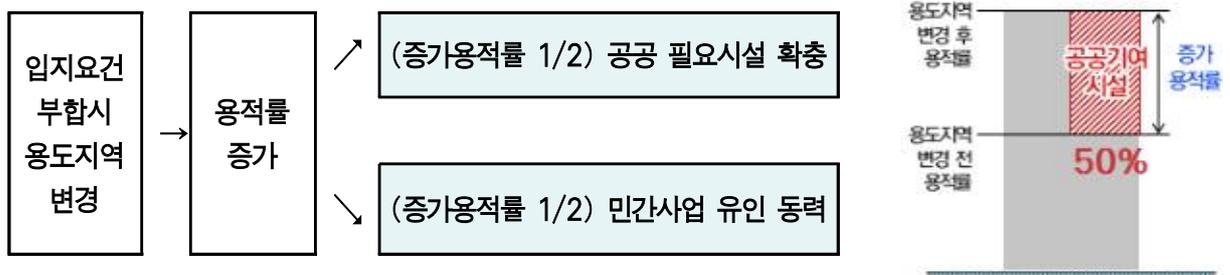
- 1) 현재의 용도지역을 유지하는 것을 원칙으로 하되, 용도지역을 상향하고자하는 지역에 대하여는 대상지 요건, 제반요건, 상향관련 체크리스트 등이 충족하는 경우에 한하여 조정을 검토할 수 있음
- 2) 용도지역 상향은 1단계 조정을 원칙으로 하되, 공공시설 부담계획을 만족하여야 하며, 기반시설 확보요건에 부합하는 경우 용도지역 상향을 검토할 수 있음

◆ 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(붙임4).

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

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

## “중 합”

- 역세권 관련하여 서울시는 주로 청년 및 서민 주거의 안정성·편의성을 높이고자 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(붙임 6) 사업자 및 시민이 각 사업을 이해하는데 쉽지 않은 상황이므로,

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.

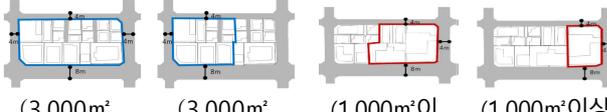
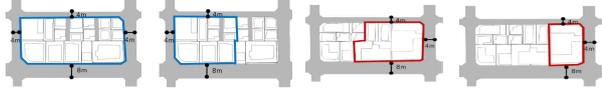
- 또한, 한시적이라고는 하나 역세권 청년주택도 주로 용도지역간 변경을 통해 사업이 시행되고 있는 만큼, 역세권 범위가 겹치는 지역(지하철역 반경 250m 이내)에서 당분간은 청년주택 사업과 활성화사업의 경합이 발생할 수 있다고 사료됨.

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.

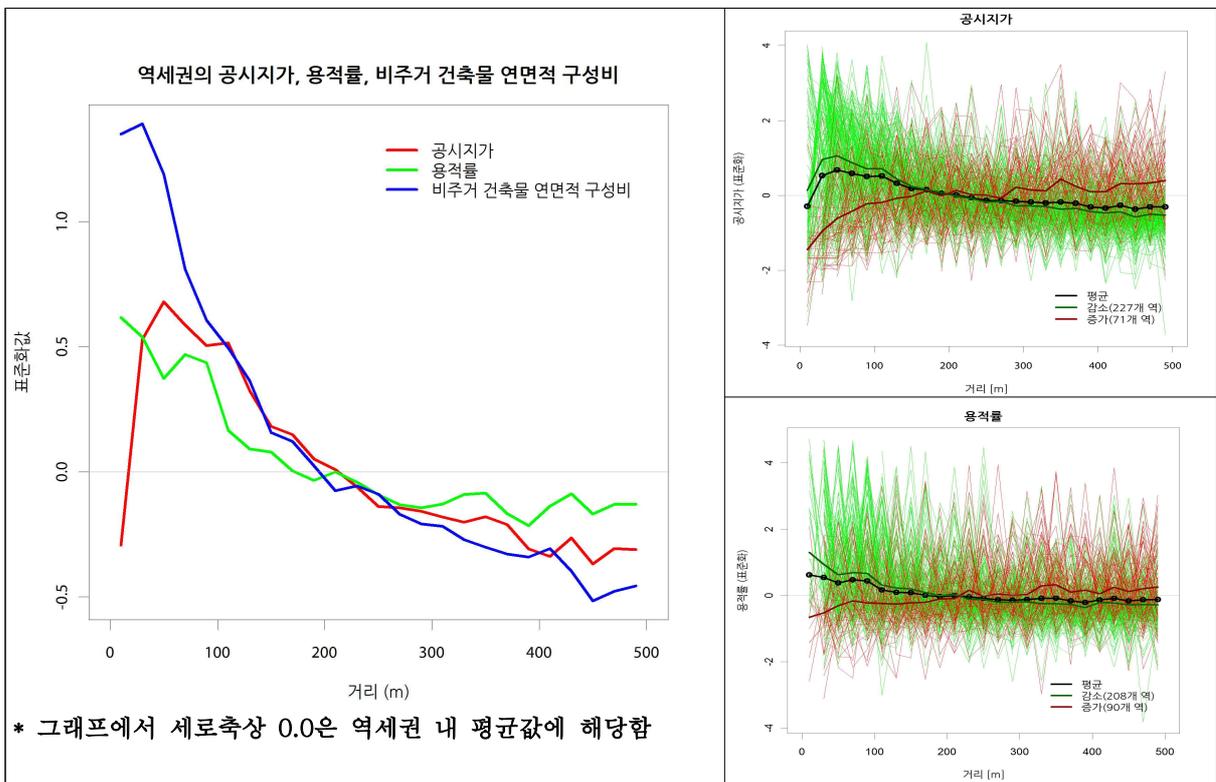
담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 최정희
연락처	02-2180-8206
이메일	rienrien@seoul.go.kr

<붙임1> 서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준 (자료: 도시계획과)

현행	정비안 (4월말 정비 예정)
<p>2-1-3. 사업대상지는 아래 요건을 모두 충족하여야 한다.</p> <p>가. 도로 요건</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 2면 이상이 폭 4m 이상 도로에 접하면서 한 블록(필지)으로서 최소 한 면은 폭 8m 이상 도로에 접할 것</li> </ul> <p>나. 면적 요건(다음 중 어느 하나에 해당하여야 한다.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 3,000㎡ 이상 블록(가구) 전체 또는 블록의 1/2이상</li> <li>· 1,000㎡ 이상의 대규모 토지 또는 대규모 토지 포함 블록</li> </ul> <p>다. 노후도 요건</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업유형별 각각의 노후건축물 기준을 따른다.</li> <li>· 대상지(단일 필지 제외) 내 4층 이하 건축물이 1/2이상이어야 한다.</li> </ul> <p>&lt;사업대상지 예시&gt;</p>  <p>(3,000㎡ 이상 가구 전체 개발)    (3,000㎡ 이상 가구의 1/2이상 개발)    (1,000㎡이상 대규모 토지 포함 가구 일부 개발)    (1,000㎡이상 대규모 토지 단독개발)</p>	<p>2-1-3. 사업대상지는 아래 요건을 모두 충족하여야 한다.</p> <p>가. 도로 요건</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 2면 이상이 폭 4m 이상 도로에 접하면서 최소 한 면은 폭 8m 이상 도로에 접할 것</li> </ul> <p>나. 면적 요건</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 가로구역의 1/2이상으로서 1,500㎡ 이상(1,500㎡ 이상의 단일 토지를 포함하는 경우는 가로구역의 1/2미만도 가능)</li> </ul> <p>다. 노후도 요건</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업유형별 각각의 노후건축물 기준을 따른다.</li> <li>· 4층이하 건축물이 대상지(1,500㎡ 이상의 단일 토지 제외) 내 건축물 수의 1/2 이상</li> </ul> <p>&lt;사업대상지 예시&gt;</p>  <p>(가로구역의 1/2이상, 1,500㎡ 이상)    (가로구역의 1/2미만, 1,500㎡이상 단일토지)</p>
<p>2-2-2. 역세권 활성화사업은 지가상승 방지 등을 위하여 사업대상지(사업부지) 면적의 80%이상은 도시관리계획 제안(접수) 시점 기준으로 3년이상 소유권 변동이 없는 대상지에 한하여 사업을 시행할 수 있다. (단, 1,000㎡이상의 단일 토지는 소유권 변동 제한을 적용하지 아니한다)</p>	<p>2-2-2. 역세권 활성화사업은 지가상승 방지 등을 위하여 사업대상지(사업부지) 면적의 80%이상은 도시관리계획 제안(접수) 시점 기준으로 3년이상 소유권 변동이 없는 대상지에 한하여 사업을 시행할 수 있다.(단, 1,500㎡이상 단일 토지 및 공공의 필요성이 인정되는 경우 소유권 변동 제한을 적용하지 아니할 수 있다.)</p>

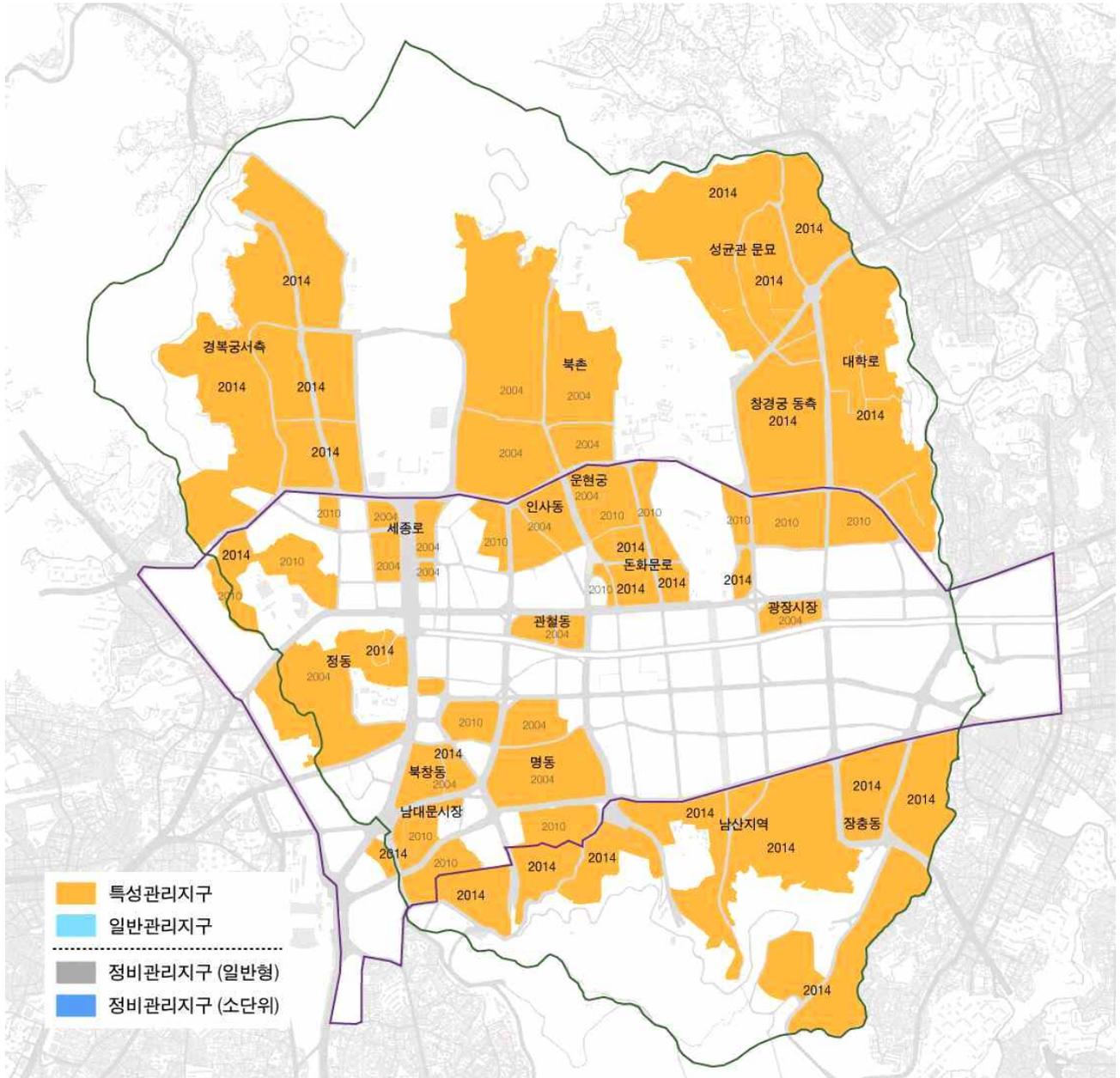
<붙임2> 역세권 범위 관련 (자료: 도시계획과)

- 역세권은 개념상 보행권과 활동권으로 구분할 수 있으며, 보행권은 선행 연구들에 의하면 400~600m(걸어서 5~10분 이내에 도달할 수 있는 거리), 활동권은 역 주변에 도시활동이 집중된 범역으로서 임대료, 지가가 상대적으로 높아 고밀복합토지이용을 보임
- 2011년 기준 서울시내 전체 역 주변 토지이용(공시지가, 용적률, 비주거 건축물 연면적 구성비) 분석 결과 반경 200m 외부 지역은 반경 500m 역세권 내 평균 미만으로 나타나므로 활동권 개념의 역세권은 평균적으로는 반경 200m 내외값이 적절함



### <붙임3> 역사도심 기본계획(2015) 특성관리지구

#### □ 도심부 지역별 관리유형 중 특성관리지구



- 2004 : 청계천 복원에 따른 도심부 발전계획(2004)에서 특성보존지구로 지정한 지구
- 2010 : 도시환경정비기본계획(2010)에서 역사, 경관 등의 특성으로 재개발이 배제된 지구
- 2014 : 본 계획에서 역사, 문화, 경관 특성 등으로 특성관리지구로 추가한 지구

## <붙임4> 서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준

3-1-1. 용도지역은 해당 역세권의 '중심지 체계' 및 '사업대상지 입지특성'에 따라 다음과 같이 설정된 변경기준을 따른다.

### 가. 중심지 체계

- 서울시 도시기본계획 및 생활권계획에서 설정한 중심지체계로서 도심, 광역중심, 지역중심, 지구중심, 비중심지 역세권으로 구분

### 나. 사업대상지 입지 특성

- 1) 승강장 연접부 : 역 승강장 경계에 1m 이상 접하는 가로구역 블록 및 필지
- 2) 간선가로 연접부 : 역세권 중 폭 20m 이상 도로에 접한 블록 및 필지
- 3) 이면가로 연접부 : 역세권 중 '승강장 연접부' 및 '간선가로 연접부'에 해당하지 않는 블록 및 필지

<사업대상지 입지 예시>



다. 중심지 체계 및 사업대상지 입지 특성별 최대 용도지역 변경 범위는 다음과 같다.

중심지 체계 \ 입지 특성	최대 용도지역변경 범위(공통)	역 인접부 · 간선가로 연접부 해당시
도심	일반상업지역 이내	심의를 통해 중심상업지역까지 허용
광역중심	일반상업지역 이내	심의를 통해 중심상업지역까지 허용
지역중심	일반상업지역 이내	-
지구중심	근린상업지역 이내	심의를 통해 일반상업지역까지 허용
그 외 역세권	준주거지역 이내	심의를 통해 근린상업지역까지 허용

3-1-2. 역세권별 용도지역 변경은 3-1-1.에 따른 용도지역 변경 범위 이내에서 지역 균형 발전, 지역별 사업여건 등을 고려하여 최대 3단계까지 위원회 심의를 통해 변경할 수 있다.

<붙임5> 상업지역 물량배분 현황 (자료: 도시계획과)

구 분		유보물량 (㎡)	지역별 배분물량				상업지역 현황(㎡) '20.4. 통계기준
			권역별(㎡) (①)	자치구별(㎡) (②)	권역별 합계 (①+②)	배분 비율 (%)	
도심권	종로구	574,000	현재 상업지역 면적의 32%가 지정되어 있는 도심권 미배정 (필요시, 市유보물량배정)				2,937,285
	중구						3,911,718
	용산구						1,260,795
동북권	성동구	308,000	592,000	44	23,000	473,145	
	광진구				56,000	201,658	
	동대문구				16,000	828,159	
	종랑구				32,000	357,442	
	성북구				54,000	397,229	
	강북구				34,000	270,342	
	도봉구				33,000	258,659	
	노원구				36,000	590,480	
서북권	은평구	91,000	179,000	13	36,000	510,002	
	서대문구				36,000	283,546	
	마포구				16,000	940,188	
서남권	양천구	196,000	405,000	30	20,000	796,830	
	강서구				26,000	1,321,659	
	구로구				29,000	513,589	
	금천구				37,000	149,622	
	영등포구				5,000	2,607,260	
	동작구				49,000	344,623	
	관악구				43,000	390,187	
동남권	서초구	78,000	170,000	13	16,000	1,320,064	
	강남구				21,000	1,946,139	
	송파구				32,000	2,283,335	
	강동구				23,000	680,697	
계		574,000 (30%)	673,000 (35%)	673,000 (35%)	1,346,000	100	25,574,652
상업지역 추가 조성(DMC, 현대자동차부지, 역세권 청년주택 6개소)			100,532.8	-	100,532.8		

<붙임6> 역세권 관련사업 비교 (도시계획과 자료 재구성)

구 분	역세권 활성화사업 (도시계획과)	역세권 청년주택 사업 (주택공급과)	역세권 공공임대주택 사업 (공공주택과)
특 성	- 역세권 내 개발을 촉진하 면서 공공임대시설(주택,오 피스, 상가), 문화시설, 주 차장 등 다양한 지역내 필 요시설 확보	- 청년층 주거안정을 위한 임대주택 공급	- 국민임대주택, 행복주택 및 장기전세주택(이하, 공공임 대주택) 건립
근 거	- 역세권 활성화 추진계획 (19. 6.20, 부시장 방침) - 서울특별시 역세권 활성화 사업 운영기준 - 국토계획법 - 도시정비법	- 서울특별시 역세권 청년주 택 공급 지원에 관한 조례 - 서울특별시 역세권 청년주 택 건립 및 운영기준 - 민간임대주택에 관한 특별법	- 서울특별시 역세권 공공임 대주택 건립 및 운영기준 - 국토계획법 - 도시정비법
역세권 범위	- 승강장 경계 250m(타원형)	- 승강장 경계 350m(박스형)	- 승강장 경계 500m(박스형) - 1차역세권: 250m 이내 - 2차역세권: 250~500m 이내
사업 대상역	- 236개역 (역사도심, 준공업지역 등 제외)	- 307개역 (서울시 모든 역)	- 197개역 (지구중심 역 이하)
계획 유형	- 지구단위계획 - 정비계획	- 지구단위계획	- 지구단위계획 - 정비계획
사업 유형	- 건축허가 - 주택건설사업 - 도시정비형 재개발사업	- 건축허가(대수선, 용도변경 포함) - 주택건설사업	- 건축허가 - 주택건설사업 - 도시정비형 재개발사업
사업 주체 (시행자)	- 토지소유자 등	- 토지소유자 등	- 토지등소유자(지역주택조 합 등)
대상지	용 도 지 역	- 제2~3종일반주거,준주거, 준공업지역,일반 및 근린상 업지역 ※2,3종일반주거지역의 경 우에는 준주거지역 이상으로 용도지역 변경시만 가능	- 주거지역(전용주거지역과 제1종일반주거지역 제외)
	노 후 도	- 20년 이상 경과한 건축물 이 사업대상지 내 전체 건 축물 수의 2분의 1 이상 (단, 기존건축물이 주택이 아닌 경우에는 노후건축물 기준을 만족한 것으로 본 다)	- 준주거지역 : 20년이상 경 과 건축물 1/2이상 - 그밖의 주거지역 : 20년이 상 경과 건축물 2/3이상 등 - 도시정비형 재개발사업은 도정법 노후건축물 규정, 도정기본계획의 과소필지 또는 저밀이용 충족
	면 적	- 3천㎡ 이상 블록의 1/2 이 상 또는 1천㎡ 이상 단일필 지 (가로구역의 1/2이상으 로서 1,500㎡ 이상으로 운영기준 정비 예정)	- 준주거상향 5백㎡ 이상 - 상업상향 1천㎡ 이상 - 촉진지구 2천㎡ 이상

	<b>접도</b>	- 2면 이상 4m이상 도로 및 1면 8m이상 도로 접도	-	-
	<b>토지보유</b>	- 대상지 면적의 80%이상 도시관리계획 제안(접수) 시점 기준으로 3년이상 소 유권 변동이 없는 대상지 (1,000㎡이상 단일토지 제외) (1,500㎡이상 단일토지 제 외로 운영기준 정비 예정)	-	-
<b>용도 지역 변경 수준</b>		- 용도지역내 변경, 용도지역 간 변경 - 3종일반주거~일반상업(최 대 3단계)	- 용도지역내 변경, 용도지역 간 변경 - 준주거, 일반상업으로 상향	- 용도지역내 변경 - 준주거(승강장 250m 이내)
<b>공공 기여율</b>		- 증가용적률의 50% (부지면적의 10%~38%)	- 증가용적률의 50% (부지면적의 6%~30%)	- 증가 용적률의 50% (부지면적의 15%~25%)
<b>공공 기여 시설</b>		- 역세권 유형 및 사업대상지 입지특성에 따라 지역필요 시설 확충을 위한 공공기여 유형 구분 적용 - 공공임대주택, 공공임대상 가, 공공임대오피스, 지역필 요시설로 제공	- 공공임대주택 우선 - 일부 공공시설 가능	- 공공임대주택 - 공공시설
<b>공공 기여 시설 확보</b>	<b>부지</b>	- 기부채납	- 기부채납	- 기부채납
	<b>시설</b>	- 공공임대주택 : 표준건축 비 매입 - 그 외 시설 : 기부채납 (기부채납 또는 공공매입으 로 운영기준 정비 예정)	- 공공임대주택 : 표준건축 비 매입 - 일부 공공시설 : 기부채납	- 공공임대주택 : 표준건축 비 매입 - 일부 공공시설 : 기부채납
<b>민간 주택 유형</b>		- 분양주택	- 임대주택 (8년 후 매각 가능)	- 분양주택
<b>관련 위원회</b>		- 도시계획위원회(용도지역 간 변경, 정비계획) - 도시건축공동위원회(지구 단위계획)	- 통합심의위원회(촉진지구) - 도시계획위원회 수권분과 (비촉진지구) - 도시건축공동위원회 수권 분과(비촉진지구)	- 도시계획위원회(정비계획) - 도시건축공동위원회(자문 필요시)
<b>사업 계획 취소</b>		- 지구단위계획 결정고시일 로부터 3년 이내에 공사착 공을 하지 않는 경우 (국토법에 따라 5년 이내 실효하도록 운영기준 정비 예정) - 도시 및 주거환경정비법 제20조제1항 각 호	- 촉진지구 : 촉진지구지정 등 고시일부터 2년 이내에 공사착공을 하지 않은 경 우 - 비촉진지구 : 도시관리계 획 결정 고시일부터 2년 이내에 공사착공을 하지 않은 경우	- 지구단위계획 결정고시일 로부터 3년 이내에 공사착 공을 하지 않는 경우 - 도시 및 주거환경정비법 제20조제1항 각 호