

서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례 일 부 개 정 조 례 안 검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 가. 의안번호 : 제862호
- 나. 제 안 자 : 김용일 의원 (찬성자 45명)
- 다. 제 안 일 : 2023년 5월 30일
- 라. 회 부 일 : 2023년 6월 5일

2. 제안이유

- 역세권 이용 범위의 확대 및 관련 사업과의 정합성 확보를 위해 역세권 활성화 사업의 범위를 승강장을 중심으로 반경 250m 이내에서 350m로 확대하여 사업을 활성화하고자 함
- 역세권과 다름없는 교통 여건과 기반시설을 갖춘 간선도로변을 사업 대상지에 포함하여 '2040 서울도시기본계획'상의 중심지 체계를 실현 하고 글로벌 도시경쟁력을 강화하고자 함
- 개발계획 미수립으로 도시 노후화가 진행 중인 재정비촉진지구 내 준치 관리구역 및 정비구역 해제지역을 사업대상지에 포함하고, 지역의 개발 잠재력을 활용하여 환경을 개선하고자 함

3. 주요내용

- 역세권 적용 범위 확대 및 역세권 경계 조정 (제2조)
 - 역세권 이용 범위 검토 및 관련 사업(장기전세, 청년주택)과의 정합성 등을 고려해 역세권 범위는 350m 이내로 확대하고, 형태는 박스형으로 통일
 - 중심지 체계 및 대중교통 이용 편리 등 역세권 현황에 따라 지역 중심 이상은 350m 범위 안에서 유연하게 관리하여 선제적 중심지로 육성하고, 지역 중심 이상이 아닌 '환승역'도 350m로 범위를 확대하여 중심성 확보
- 사업대상지에 간선도로변 포함 (제1조, 제2조, 제5조)
 - 「2040 서울도시기본계획」 상 중심지 체계 실현 등을 위해 대중교통 이용이 가능하고 개발 잠재력이 높은 간선도로변을 사업대상지에 포함
 - 역세권과 간선도로변에서 시장이 정하는 일정 범위 지역을 '역세권등'으로 정의
- 사업대상지에 준치관리구역 및 정비구역 해제지역 포함 (제5조)
 - 타 사업과의 정합성 확보 및 지역의 개발 잠재력 활용, 지역 환경개선 등을 위해 재정비촉진지구 중 준치관리구역 및 정비구역 해제지역을 사업대상지에 포함
- 공공기여 방식 다양화 (제10조)
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정 내용 반영

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시 및 주거환경정비법」
- 나. 예산조치 : 해당사항 없음(비용추계 비대상 사유서 별첨)
- 다. 입법예고(2023. 6. 8. ~ 6. 12.) 결과 : 의견 없음

5. 검토 의견

가. 조례안 개요

- 이번 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례 일부개정 조례안」은 기존의 역세권 적용 범위를 확대하고, 역세권의 정의에 간선 도로변과 재정비촉진지구 내 준치관리구역 및 정비구역 해제지역을 포함하고자 하는 사안으로, 역세권의 범위를 넓히고 활용 방안을 다양화하여 지역 활성화에 기여하며 '2040 서울도시기본계획'에서 언급하고 있는 중심지 체계¹⁾를 실현하여 도시경쟁력을 강화하고자 하는 것임

나. 검토 내용

(1) 역세권 적용범위 확대 및 역세권 경계조정

- 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률(이하, 역세권법)」에 따르면 역세권은 철도역과 인근 철도시설, 그 주변지역 중 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 지정한 지역으로, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령(이하, 소규모주택정비법 시행령)」에서는 역세권 범위를 철도역의 승강장 경계로부터 350m 이내로 규정하고 있음
또한, 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」에서도 역세권 범위를 지하철, 국철 및 경전철 등의 역의 각 승강장 경계로부터 250m~350m 이내로 하고 있음
- '서울특별시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준²⁾'에서는 역세권 범위에 대해 보행 접근이 가능하고 대중교통 이용이 편리한 지하철, 국철 및 경전철 등의

1) 서울특별시 「2040 서울도시기본계획」에서 언급한 중심지 체계는 3도심·7광역중심·12지역중심으로 구분하고 있으며, 특히 도시계획체계의 유연화 및 다기능 복합용도 유도를 위해 지역거점과 역세권 등 중심지 잠재력을 보유한 지역의 성장 가능성을 높이고 복합용도 확산 내용을 언급하고 있음 (p.104)

2) 서울특별시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준, 전문개정, 2022.06.20., 서울특별시 행정2부시장 방침 제149호

모든 개통된 역의 승강장 경계로부터 500m이내의 지역을 원칙으로 하고 1차 역세권은 역 승강장 경계로부터 250m(350m이내, '24년 한시)이내, 2차 역세권은 역 승강장 경계로부터 250m(350m, '24년 한시)이내에서 500m 이내의 범위로 함

- 국토교통부의 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안³⁾ 중 하나인 '도심공공주택 복합개발사업'에서는 역세권의 범위를 조건에 따라 철도역 승강장으로부터 350m 이내로 규정하고 있음

「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "역세권"이란 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전 기본법」 및 「도시철도법」에 따라 건설·운영되는 **철도역과 인근의 다음 각 목의 철도시설**(이하 "철도역 등 철도시설"이라 한다) 및 그 주변지역 중 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 지정한 지역을 말한다.

가. 철도운영을 위한 건축물·건축설비

나. 철도차량 및 선로를 보수·정비하기 위한 선로보수기지, 차량정비기지, 차량유치시설

다. 철도역 등 철도시설의 개발에 따라 설치·이전·폐지가 필요한 철도의 선로 및 선로에 부대되는 시설

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」

제3조(소규모주택정비사업 대상 지역) ① 법 제2조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 "노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)"이란 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다.

4. 소규모재개발사업: 다음 각 목의 지역

가. 소규모재개발사업을 시행하려는 지역의 면적 과반이 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전기본법」 또는 「도시철도법」에 따라 건설·운영되는 **철도역(개통 예정인 역을 포함한다)의 승강장 경계로부터 반경 350미터 이내인 지역**으로서 다음의 기준을 모두 충족하는 지역. 다만, 승강장 경계로부터의 반경은 지역 여건을 고려해 100분의 30 범위에서 시·도조례로 정하는 비율로 증감할 수 있다.

1) 해당 사업시행구역의 면적이 5천제곱미터 미만일 것

2) 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것. 다만, 지역 여건 등을 고려해 100분의 25 범위에서 시·도조례로 정하는 비율로 증감할 수 있다.

3) 해당 사업시행구역이 국토교통부령으로 정하는 도로에 접할 것

3) 관계기관 합동, 「공공주택 3080+」 대도시권 주택공급 획기적 확대방안, 2021.02.04.

「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1.1. "대중교통 중심지역"이란 지하철 및 버스 등 대중교통의 편리한 이용이 가능한 지역으로 다음 각 목의 어느 하나를 말한다.

가. "역세권"이란 지구단위계획구역으로서 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 각 승강장 경계로부터 250미터 이내의 지역을 말한다. 다만, 서울특별시(이하 '시장'이라 한다)은 다음 어느 하나에 해당하는 경우 제19조에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 심의를 거쳐 역의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내의 토지를 사업대상지로 지정할 수 있다.

- 1) 역의 승강장 위치가 도로의 선형과 일치하지 않은 경우
- 2) 주변지역 여건을 고려하여 사업추진이 필요하다고 인정되는 경우

- 정리하면, 「역세권법」에서는 역세권에 대한 개념 및 정의는 찾아볼 수 있으나 구체적인 범위에 대해서는 규정하지 않았으며, 「소규모주택 정비법 시행령」에서는 소규모 재개발사업에 한정하여 역세권의 범위를 철도역의 승강장 경계로부터 350m 이내로 규정하고 있으나 지역 여건을 고려해 100분의 30 범위에서 조례로 정하는 비율을 증감할 수 있도록 함 따라서 이번 일부개정조례안은 상위법의 개념과 정의는 참조하되 역세권의 구체적 범위에 대해서는 서울시의 지역 여건과 사업 성격에 따라 적절한 범위를 설정하고 연계하기 위한 자체적인 별도 기준마련이 필요하다고 보여짐
- 더하여, 이번 일부개정조례안에서 역세권 범위를 지하철, 국철 및 경전철 등의 역 승강장 경계로부터 250m 이내의 지역에서 350m 이내의 지역으로 확대하고, 형태는 기존 타원형에서 박스형(도로·시설로 둘러싸인 지역)으로 변경하여 역세권 주변에서 추진·기획 중인 다른 사업과의 정합성, 형평성 등을 고려한 것으로 보임
- 한편 역세권 범위를 350m 이내로 일괄 규정하는 것은 지역별 특성과 대중교통 이용 편리성 등의 차이를 고려하지 않은 것으로, 추가 검토를 통해 지역 여건을 고려한 역세권 범위를 차등적으로 구분하는 것이

효율적이라고 판단되며, 관련 세부 운영기준을 마련하기 위한 다각적 논의가 필요하다고 보여짐

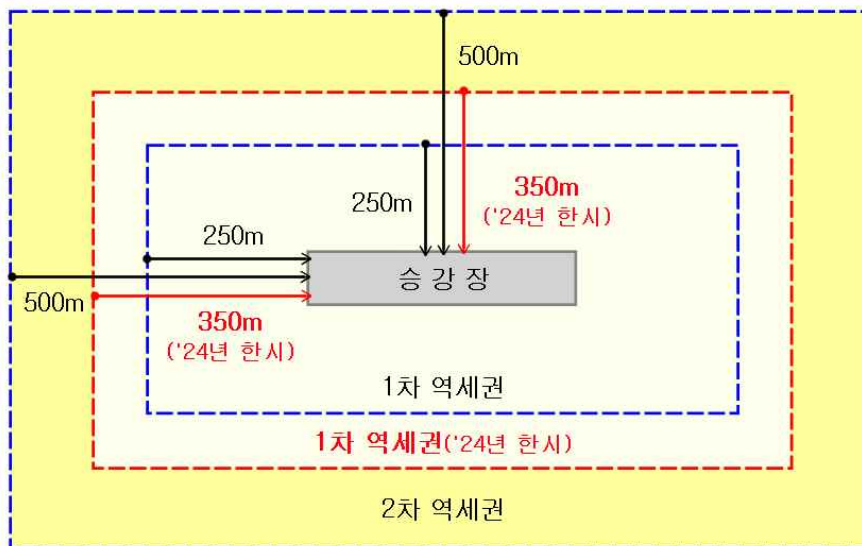
- 특히, 사람의 적정 도보거리, 철도역 주변 토지이용 현황, 교통 수단별 이용률(승하차 인원 등), 환승역 유무, 도심지 여부 등의 요소를 중심으로 한 범위 설정을 통해 논리적인 사업 추진 기준이 마련되어야 할 것으로 판단됨

< 역세권 관련 사업 기준 적용 현황 >

구 분	역세권 활성화사업 (2019)	역세권 장기전세주택 (2008)	역세권 청년주택 (2016)	역세권 복합개발 (고밀주거)(2021)
목 적	개발 촉진 및 공공 임대·지역 필요 시설 확보	3~4인 가구 주거공급	청년층 주거공급	고밀주거 공급
소관부서	도시계획국 도시계획과	주택정책실 공공주택과	주택정책실 전략주택공급과	도시계획국 도시관리과
역세권 범위 (형태)	조례개정전:250m(타원형) 조례개정후:350m(박스형)	(1차)350m (2차)350m~500m (박스형)	조례개정전:350m 조례개정후:250m ⁴⁾ (박스형)	250m (타원형)
근거	서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례	서울특별시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준	서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례	서울시 지구단위 계획수립기준 역세권 복합개발

참고 : 2023.06월 기준

< 서울특별시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준에서의 역세권 범위⁵⁾ >



참고 : 2023.06월 기준

4) 서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 (23.5.22. 일부개정)

5) 서울특별시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준, 전문개정, 2022.06.20., 서울특별시 행정2부시장 방침 제149호

(2) 역세권 사업대상지에 간선도로변 포함

- 현행 법령에 따르면 역세권은 「역세권법」, 「소규모주택정비법 시행령」에서 정의한 바와 같이 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전 기본법」 및 「도시철도법」에 따라 건설·운영되는 철도역(철도시설 및 주변지역 포함)에 한정되어있음
- 이번 일부개정조례안은 ‘2040 서울도시기본계획’에서 도시계획체계의 유연화 및 복합용도 유도, 중심지 기능 고도화 실현 등을 위해 기존의 역세권 범위에 간선도로변을 포함하고자 하는 것으로, 이는 도시경쟁력 강화를 위한 선택적인 중심지 육성 및 관리 차원에서 그 필요성이 인정된다고 하겠음
- 서울시 내 역세권을 대상으로 역세권 면적 비율을 분석해 본 결과, 주요 중심지 평균 면적과 비교하여 중심지 내 역세권 면적·비율이 높지 않은 것으로 나타나(도심 39.1%, 광역중심 42.9%) 역세권 활성화 사업 범위에 간선도로변을 포함하는 타당성을 뒷받침한다고 보여짐

< 서울시 중심지 평균 면적 및 중심지 내 역세권 면적 비율 >

중심지	중심지 평균 면적	중심지 내 역세권	
		면적	비율
도심	13.0km ²	5.1km ²	39.1%
광역중심	2.0km ²	0.8km ²	42.9%
지역중심	0.8km ²	0.4km ²	51.0%
지구중심	0.3km ²	0.2km ²	54.9%

참고 : 2023.06월 기준

※ 여기에서 의미하는 중심지의 개념은 2040 서울도시기본계획⁶⁾에서 언급하고 있는 3도심-7광역중심-12지역중심-53지구중심을 의미

6) 서울특별시, 2040서울도시기본계획, 2023년 2월

- 다만, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙(이하, 도로구조규칙)」에서 정의하고 있는 간선도로의 범위가 넓어 대부분 지역이 사업대상지가 될 우려가 있으므로 지역의 여건과 목적에 부합하는 구체적인 범위 설정이 필요해 보임
- 역세권 활성화 사업 대상지로 포함 가능한 간선도로변은 버스정류장 등 대중교통 이용이 편리하고 주거·상업·업무 등 기능이 복합적이어서 개발 잠재력이 높으나, 기존 역세권과 비교하여 상대적으로 노후 건축물이 많아 기능회복 및 개발 필요성이 인정되는 곳을 중심으로 검토해야 할 것으로 판단됨
- 또한, 추후 개발이 추진됨에 따라 원활한 교통의 확보, 보행의 안전 또는 이용자의 편의를 위하여 변속차로 설치, 주차장 증설, 버스정류시설, 비상주차대, 휴게시설 등 설치를 위한 검토가 필요할 것으로 판단됨

「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」

제3조(도로의 기능별 구분 등) ① 도로는 기능에 따라 주간선도로, 보조간선도로, 집산도로(集散道路) 및 국지도로(局地道路)로 구분한다.

② 도로는 지역 상황에 따라 지방지역도로와 도시지역도로로 구분한다.

③ 제1항에 따른 도로의 기능별 구분과 「도로법」 제10조에 따른 도로의 종류의 상응 관계는 다음 표와 같다. 다만, 계획교통량, 지역 상황 등을 고려하여 필요하다고 인정되는 경우에는 도로의 종류를 다음 표에 따른 기능별 구분의 상위 기능의 도로로 할 수 있다.

도로의 기능별 구분	도로의 종류
주간선도로	고속국도, 일반국도, 특별시도·광역시도
보조간선도로	일반국도, 특별시도·광역시도, 지방도, 시도
집산도로	지방도, 시도, 군도, 구도
국지도로	군도, 구도

(3) 역세권 사업대상지에 준치관리구역 및 정비구역, 해제지역 포함

- 현행 조례는 역세권 활성화사업 대상지에 「도시재정비 촉진에 관한 특별법 (이하, 도시재정비법)」에 따른 재정비촉진지구⁷⁾를 제외하는 것으로 규정하고 있음
- 하지만, 2023년 6월 기준 재정비촉진지구로 지정된 31개 지구 중 준치관리구역이⁸⁾ 26개소(약 563만^m²), 정비구역 해제지역은 15개소(약 154만^m²)이며, 이중 역세권 범위 내 포함되어 있으면서 관리수단이 부재한 정비구역 해제지역은 총 4개소가 있음(붙임1참조)⁹⁾

「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」

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 제외**한다.

1. 「서울특별시 역사도심 기본계획」에서 정한 특성관리지구

2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역 및 정비예정구역. 다만, 도시정비형 재개발사업의 정비예정구역은 예외로 한다.

3. 「**도시재정비 촉진에 관한 특별법**」에 따른 **재정비촉진지구**

4. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업의 시행을 위해 주민합의체 구성 또는 조합설립인가를 받은 지역

5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설로서 시설의 조정(복합 또는 해제)이 어렵다고 시장이 인정하는 지역

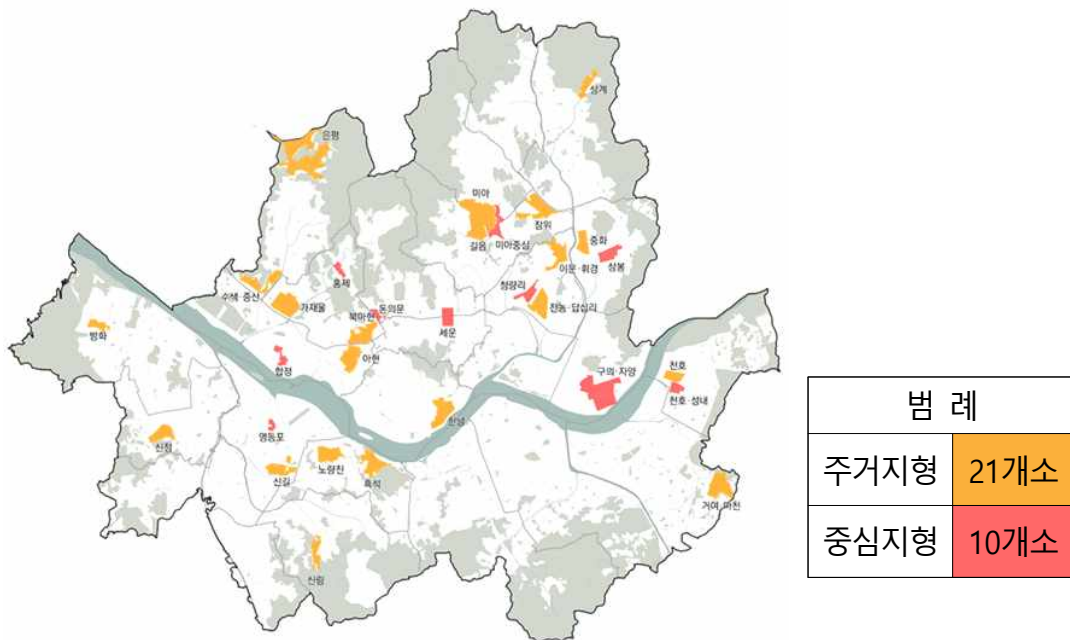
7) 재정비촉진지구 : 낙후 지역의 주거환경 개선, 기반시설 확충, 도시 기능 회복을 위해 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 지정하는 지구

8) 준치관리구역 : 재정비 촉진구역 지정 요건에 해당하지 않거나, 기존 시가지로 유지·관리할 필요가 있는 구역

9) 서울시 도시계획과 역세권활성화팀, 역세권 활성화사업 조례 개정 검토, 2023.6월

- 이와 관련하여 26개 존치관리구역 면적 약 563만 m^2 중 약 76%를 차지하는 약 487만 m^2 가 역세권 면적에 포함되어 있어 개발행위에 제약이 있다고 볼 수 있으며 이를 해소하기 위해 조례개정 필요성이 인정된다고 하겠음
- 또한 현재 지역의 개발 수요 증가, 도시기능 강화 및 타 사업 추진 형평성 문제 등으로 인해 자치구로부터 존치관리구역 및 정비구역 해제지역의 역세권 활성화 사업대상지 포함 요구¹⁰⁾가 있는 것으로 확인됨에 따라, 지역별로 정확한 요구사항 및 대상지의 면밀한 기초조사가 병행되어야 할 것으로 판단됨
- 이번 일부개정조례안을 통해 특히 역세권에 위치하나 장기간 방치되어 인구감소, 주거지 및 기반시설의 노후화가 진행된 지역을 대상으로 기반시설 및 거주환경 개선이 이루어질 것으로 기대되나, 무분별한 개발행위 방지를 위해 명확한 기준 수립 등 사전 대책 마련이 필요하다고 판단됨

< 서울시 재정비촉진지구 위치도¹¹⁾ (31개소) >



참고 : 2022.10월 기준

10) 역세권 활성화 사업 추진 관련 의견 조회, 서울시 도시계획과-30031호 (22.11.08.)

11) <https://news.seoul.go.kr/citybuild/archives/516748> (재정비촉진지구 현황, 서울시 주택정책실 재정비촉진사업과)

(4) 공공기여 방식의 다양화

- 기존의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, 국토계획법)」에서는 공공기여에 대한 부분을 별도로 정의하지 않았으나, 다만 「국토계획법 시행령」 제42조의3제2항제12호에서 지구단위계획 수립기준과 관련하여 용도지역이 변경되거나 도시·군계획시설 결정으로 행위 제한이 완화되는 경우 공공시설 등의 부지를 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 관할 시·군·구에 제공하도록 되어 있었음
- 하지만, 「국토계획법」 개정¹²⁾에 따라('21.1월 개정, '21.7월 시행), 「국토계획법 시행령」에서 규정하고 있던 공공기여를 법에서 직접 규정하게 되었으며, 공공기여 사용 범위가 시·군·구 단위에서 특별시·광역시 등으로 확대¹²⁾됨
- 이에 이번 일부조례개정안은 상위법 개정 내용에 맞추어 역세권 활성화 사업 운영에 있어 공공기여 관련 내용을 보완하고자 하는 취지로 이해할 수 있음
- 다만 개정하고자 하는 '해당 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분한 것'에 대한 기준 설정에 대해 정량적 지표와 논리적 근거에 의한 추가 검토가 필요할 것으로 보이며, '서울특별시도시건축공동위원회'의 심의 과정에서는 서울시와 자치구 간 '충분한' 공공시설 설치 여부에 대해 바라보는 시각과 입장에 대한 사항들을 어떻게 반영할 것인지 구체적인 지침 또는 기준을 마련할 필요가 있음

12) 국회입법조사처, 공공기여 제도 변화의 주요 내용과 과제, 제1821호 이슈와 논점, 김예성, 2021.4.19.에서 일부 인용

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제52조의2 (공공시설등의 설치비용 등) ② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분한 것으로 인정될 때에는 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군에 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 사업에 필요한 비용을 납부하는 것으로 같음할 수 있다.

1. 도시·군계획시설결정의 고시일부터 10년 이내에 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니한 도시·군계획시설의 설치
2. 제1항제3호에 따른 시설의 설치
3. 공공시설 또는 제1호에 해당하지 아니하는 기반시설의 설치

6. 종합 의견

- 이번 일부개정조례안은 특히 서울시 내 역세권에 대한 정의를 명확히 하고 활용 범위를 확대하여 지역 활성화 및 효율적인 토지 활용을 유도하고자 하는 것으로, 이를 위해 서울시가 관련 상위법을 포함하여 기존에 추진 중인 다른 사업과의 정합성·연계성 등을 검토한 바, 역세권등 확장된 개념의 사업대상지를 중심으로 지역 개발 및 관리계획 수립을 위한 체계를 마련해야 한다는 측면에서 입법 타당성과 그 필요성이 인정됨
- 세부적으로는 역세권 범위를 철도역의 승강장 경계로부터 250m 이내에서 350m 이내로 확대함으로써 역세권 장기전세주택, 역세권 청년주택 등 다른 사업과의 정합성·연계성을 강화하고, 역세권 이외 간선도로변을 사업대상지에 포함하여 토지이용 및 중심지 육성·관리를 하고자 하였으며, 장기간 사업이 미추진된 준치관리구역 및 정비구역 해제지역을 역세권 활성화 사업대상지로 편입하여 지역 활성화에 기여 하고자 한다는 점에서 의의가 있다고 보여짐

- 그러나 '역세권등'에 대한 개념과 범위가 역세권을 포함한 간선도로변, 준치 관리구역 및 정비사업 해제지역으로 확장되는 만큼 사업 기획 및 추진 과정에서 충분한 기초조사와 사전검토를 통해 세부 기준을 설정해야 할 것으로 보여짐
- 그리고 공공기여에 대한 범위 및 지원 방안은 상위법인 「국토계획법」 개정에 따라('21.1월 개정, '21.7월 시행), 이번 일부개정조례안에서 정합성을 맞추고자 공공기여 관련 내용을 보완하였으나, 지구단위계획 내 공공시설 등이 충분한지에 대한 기준 설정에 대해 정량적 지표 설정은 물론, 서울시와 자치구의 입장 차이에 따른 의견 역시 충분히 검토하여 세부 지침 또는 기준을 마련할 필요가 있음

붙임1 신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제1조(목적) 이 조례는 서울특별시 역세권 활성화사업에 관한 사항을 정함으로써 <u>역세권의 복합개발을 유도하여 대중교통 중심의 도시공간구조를 실현하는데 이바지하는 것을 목적으로 한다.</u></p>	<p>제1조(목적) ----- ----- <u>역세권등의</u>----- -----.</p>
<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. "<u>역세권</u>"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. "<u>역세권 활성화사업</u>"이란 역세권에서 공공기여와 용도지역 변경을 전제로 주거·비주거의 기능을 가지는 시설 설치 및 복합 건축을 위하여 시행하는 사업을 말한다. 3. (생략) 4. "<u>공공기여시설</u>"이란 사업시행자가 공공에 설치·제공하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제42조의3제2항제12호에 의한 "공공시설등"을 말한다. 	<p>제2조(정의) ----- -----.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. "<u>역세권 활성화사업</u>"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제51조제1항제8의2호에 따라 <u>역세권등에서 공공기여와 용도지역 변경을 전제로 주거·비주거의 기능을 가지는 시설 설치 및 복합 건축을 위하여 시행하는 사업을 말한다.</u> 2. "<u>역세권등</u>"이란 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(사업계획 또는 실시계획 승인받아 개통이 예정된 역을 포함한다)의 승강장 경계로부터 350미터 이내 지역 또는 간선도로변 등 대중교통 이용이 용이한 지역 중에서 시장이 별도로 정한 가로구역(도로 또는 시설로 둘러싸인 일단의 지역)을 말한다. 3. (현행과 같음) 4. "<u>공공기여</u>"란 구체적 개발계획 및 공공기여계획에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제1항 및 제2항에서 정하는 시설(이하 "<u>공공기여시설</u>"이라 한다) 또는 비용 등을 제공하는 것을 말한다.

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.

1.2. (생략)

② (생략)

③ 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호에 해당하는 지역은 사업대상지에서 제외한다.

1. (생략)

2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역 및 정비예정구역. 다만, 도시정비형 재개발사업의 정비예정구역은 예외로 한다.

3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구 <단서신설>

4.5. (생략)

제6조(사업유형) 역세권 활성화사업의 사업 유형은 다음 각 호와 같다.

1.2. (생략)

3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 중 도시정비형 재개발사업

제8조(용도지역 조정 기준 및 한계)

① 사업대상지의 용도지역 조정은 다음 각 호를 고려하여 상업지역 또는 준주거지역까지 허용할 수 있다.

제5조(사업대상지)① -----
-----**역세권등에**-----

-----.

1.2. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

③ -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. -----
----- **다만, 정비예정구역 중 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」제3조제2호에 따른** -----
-----.

3. -----
----- **다만, 존치관리구역 및 정비구역 해제지역은 예외로 한다.**

4.5. (현행과 같음)

제6조 (사업유형) -----
-----.

1.2. (현행과 같음)

3. -----
----- **「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」제3조제2호에 따른** -----

제8조(용도지역 조정 기준)

① -----

----- **있으며, 구체적인 기준은 시장이 따로 정할 수 있다.**

붙임2 재정비촉진지구 내 존치관리구역·정비구역 해제지역 현황

- 총 31개 재정비촉진지구(약 18,424만 m^2) 중 존치관리구역 포함 지구는 26 곳으로 약 563만 m^2 이며, 존치관리구역 면적 내 역세권이 포함된 면적은 약 487만 m^2 임

연번	재정비촉진지구명	재정비촉진지구면적(m^2)	존치관리구역명	존치관리구역면적(m^2)	
					역세권포함
1	가재울 재정비촉진지구	1,079,301.3	(구역명 없음)	254,601.0	254,601.0
2	거여·마천 재정비촉진지구	1,043,784.7	마천2, 마천성당, 거여새마을, 존치지역	530,801.4	228,608.0
3	구의·자양 재정비촉진지구	385,352.5	자양1~12, 구의1~7 등	216,105.0	145,767.0
4	길음 재정비촉진지구	1,250,264.2	길음1~3존치, 길음A	113,214.5	94,162.0
5	노량진 재정비촉진지구	739,033.5	노량진9~13 등	252,357.0	252,357.0
6	미아 재정비촉진지구	937,886.1	기존지구, 확장지구	422,857.0	422,857.0
7	미아중심 재정비촉진지구	478,515.0	(구역명 없음)	298,904.1	298,904.1
8	방화 재정비촉진지구	360,941.2	기반시설 및 존치구역	71,971.0	71,971.0
9	북아현 재정비촉진지구	900,361.6	북아현·아현지단 등	260,296.9	260,296.9
10	상계 재정비촉진지구	474,119.4	상계1~6, 상계3해제구역 일부	67,523.5	49,435.0
11	상봉 재정비촉진지구	505,604.2	기타시설 등	436,746.7	436,746.7
12	수색·증산 재정비촉진지구	791,310.8	수색1 등	108,278.2	108,278.2
13	신림 재정비촉진지구	491,163.6	존치2~12	92,743.5	88,109.0
14	신정 재정비촉진지구	639,854.4	신정1~5 등	162,249.6	91,139.3
15	아현 재정비촉진지구	768,656.1	기존구역	296,645.9	296,645.9
16	이문·휘경 재정비촉진지구	801,297.0	존치5~14	256,088.0	223,002.0

17	장위 재정비촉진지구	920,562.7	존치시설	74,429.9	74,429.9
18	전농·답십리 재정비촉진지구	812,867.2	기타	337,802.3	337,802.3
19	중화 재정비촉진지구	510,711.5	지구단위계획구역, 기타	91,617.2	91,617.2
20	천호 재정비촉진지구	409,096.3	천호4~7, 천호11~14 등	337,518.4	156,096.0
21	천호·성내 재정비촉진지구	275,407.5	성내1~2,1-1, 천호1~3	190,317.8	190,317.8
22	청량리 재정비촉진지구	370,774.3	기타	222,835.8	222,835.8
23	한남 재정비촉진구역	948,390.3	한남1~4	103,551.2	43,481.0
24	합정 재정비촉진지구	162,671.0	합정8~9, 존치시설	81,744.0	81,744.0
25	홍제 재정비촉진지구	200,397.0	(구역명 없음)	135,910.0	135,910.0
26	흑석 재정비촉진지구	901,954.4	흑석존치관리1구역, 존치시설	214,067.0	214,066.8
재정비촉진지구 내 존치관리구역 면적계 (역세권포함 면적)				5,631,176.9	(4,871,180.9)
27	돈의문 재정비촉진지구	167,859.0	-	-	-
28	세운 재정비촉진지구	439,356.4	-	-	-
29	신길 재정비촉진지구	675,016.0	-	-	-
30	영등포 재정비촉진지구	144,609.9	-	-	-
31	은평 재정비촉진지구	3,492,649.3	-	-	-
재정비촉진지구 면적계		18,424,610.771	-	-	-

※ 구역 면적 : 고시문 및 재정비촉진지구 존치구역 주택정비방안 마련 용역(2021.12.) 참고

※ 역세권 포함 구역 면적 : GIS상 구적면적으로 산출

○ 재정비촉진지구 내 정비구역 해제지역 현황

- 서울시 내 재정비촉진지구 : 총 31개 지구
- 역세권 범위 내 포함되면서, 관리수단 부재한 정비구역 해제지역 총 4개소

연번	재정비촉진지구명	구역명	구역면적(m ²)	해제 사유	비고
1	길음재정비촉진지구	길음4	12,163	조합설립에 동의한 조합원 과반수 동의로 조합 해산	-
2	미아중심재정비촉진지구	강북2	27,558	-	-
3	수색·증산 재정비촉진지구	증산4	173,527	도심공공주택 복합사업 후보지선정 ('21.03)	-
4	중화재정비촉진지구	중화2	141,341	토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 조합설립추진위원회 승인 미신청	-
5	홍제재정비촉진지구	홍제1	42,468	추진상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 있다고 인정	-
		홍은1	11,518	소유자 과반수 동의로 조합설립인가 취소	역세권 미포함
총합계			408,575	-	-

문서번호

2023052600000044

1. 판단 근거

- 서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례 일부개정조례안은 역세권 적용범위 확대 및 역세권 경계를 조정하고(제2조), 사업대상지에 간선도로변 포함하며(제1조, 제2조, 제5조), 사업대상지 관련 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제3조제2호에 따른 도시정비형 재개발사업의 정비예정구역의 예외, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구 중 존치관리구역 및 정비구역 해제지역은 예외를 규정하고(제5조), 공공기여 방식을 다양화(제10조)하기 위해 개정하려는 것으로 서울시의 재정 수입 순감소나 재정 지출 순증가에 영향을 미치지 않아 비용추계 대상이 아님

2. 작성자

시의회사무처 재정분석담당관

담 당 관 오희선

추계세제팀장 이정수

주 무 관 김지혜

☎ 02-2180-7953

e-mail : kjh0123@seoul.go.kr