

2026. 5. 29.(금) 조간용

이 보도자료는 2026년 5월 28일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 도시공간본부 도시공간전략과

도시공간전략과장

김성기

02-2133-6950

사진 없음 ☒ 사진 있음 ☐ 쪽수: 3쪽

종합계획팀장

고경곤

02-2133-6960

서울시, 비역세권에 ‘서울형 新 생활거점’ 만든다 ...

「성장잠재권 활성화사업」 본격 추진

- 역세권 위주 개발사업을 비역세권으로 확대...도시 균형발전 도모
- 주거·상업·업무가 융합된 고밀 복합개발 유도로 새로운 지역 생활거점 마련
- 대중교통 접근성·생활인구 갖춘 폭 35m 이상 주요 간선도로변 대상 시범사업 착수

□ 서울시가 대중교통이 편리하고 유동인구가 풍부하여 높은 성장 잠재력을 가진 비역세권 지역을 적극적으로 개발하는 「성장잠재권 활성화사업」을 본격 도입한다. 용도지역 상향과 과감한 인센티브로 민간의 복합개발을 유도하고, 지역 주민에게 꼭 필요한 SOC 시설과 주택을 함께 확충하여 ‘서울형 新 생활거점’을 조성할 계획이다.

□ 서울시는 시 전역의 고른 성장을 도모하기 위해 비역세권 지역의 인프라와 배후 인구 등을 분석하였으며, 비역세권 내에 역세권 수준의 발전 가능성을 갖춘 지역이 다수 분포하고 있는 것으로 판단했다. 시는 비역세권 중 이와 같이 대중교통 접근성이 뛰어나고 생활인구가 풍부하여 충분한 성장 여건을 갖춘 가로구역을 ‘성장잠재권’으로 설정하고 본격적인 복합개발을 유도할 방침이다.

○ 특히 이 중에서도 폭 35m 이상의 주요 간선도로변은 버스전용 중앙정류장의 83%가 밀집해 있고 생활인구가 역세권 수준에 육박하는 등 우수한 성장잠재력을 가지고 있어, 이번 시범사업 대상지로 우선 선정하여 추진하기로 했다.

□ 이번 사업은 제2종·제3종일반주거 및 준주거지역의 용도지역 상향을 통해 가로변을 복합 거점으로 재탄생시키고 업무·상업·주거가 융합된 복합 용도 도입을 유도하는 것을 주요 내용으로 한다. 대규모 공개공지와 공공보행통로를 조성해 가로환경을 개선하고, 개발 과정에서 보육시설, 창업지원시설 등 지역 맞춤형 SOC 시설과 주택을 전략적으로 공급할 계획이다.

○ 민간의 활발한 참여를 견인하기 위해 친환경 인증이나 관광숙박시설 유치 시 역세권 활성화사업 수준의 용적률 인센티브를 동일하게 적용한다.

○ 용도지역 변경에 따른 증가 용적률의 50%를 공공기여로 제공하는 것을 원칙으로 하되, 자치구 간 균형발전을 위해 자치구 표준지 공시지가 평균이 서울시 전체 평균의 60% 이하인 자치구는 공공기여 비율을 30%로 완화하여 민간 사업자의 부담을 줄인다.

□ 아울러 예측 가능하고 신속한 사업 추진을 위해 구체적인 입지 요건과 구체적 시행 기준을 담은 「성장잠재권 활성화사업 운영기준」도 함께 마련했다.

○ 이번에 수립된 운영기준에 따르면, 사업의 전반적인 추진 방식은 기존 역세권 활성화사업과 유사한 틀을 유지하여 행정적 연속성을 확보하되, 비역세권 간선도로변의 특성을 고려해 도로 요건이나 용도지역 상향 범위 등 세부 기준에서 일부 차별화를 둔 것이 특징이다.

- 대상지는 폭 35m 이상 주요 간선도로에 접하고 최소 면적이 1,500㎡ 이상이어야 하며, 사업 방식에 따라 지구단위계획 방식은 5,000㎡ 이하, 도시정비형 재개발 방식은 10,000㎡ 이하 규모로 제한된다.
- 「성장잠재권 활성화사업 운영기준」의 세부 내용은 서울도시공간포털 정보광장 자료실에서 확인할 수 있다.

□ 서울시는 6월에 시범사업 가능 후보지를 자치구로부터 추천·제안을 받아 사업 대상지 적정성을 검토하여 대상지를 선정할 예정이며, 초기 제도의 안정적 정착을 위해 행정 지원을 제공할 계획이다.

- 신속한 의사결정을 위해 전문가들로 구성된 ‘성장잠재권 지원 자문단’을 운영하되, 기존의 역세권 활성화사업 지원 자문단 인프라와 체계를 준용·도입하여 효율성을 극대화한다.

□ 안대희 서울시 도시공간본부장은 “이번 성장잠재권 활성화사업 도입은 비역세권 간선가로변의 가치를 재발견하고, 이를 서울의 새로운 활력 거점으로 새롭게 탈바꿈하는 계기가 될 것”이라며, “지역 균형에 맞는 과감한 복합개발을 추진하고 도시 균형발전을 유도하여 서울 전역의 도시 경쟁력을 한 단계 높여 나가겠다”고 말했다.