자료제공: 2026. 03. 25.(수)
이 보도자료는 2026년 3월 25일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.

보도자료

담당 부서: 도시공간본부 도시공간전략과

도시공간전략과장	김성기	02-2133-6950
공공주택과장	하대근	02-2133-7050
복합개발전략팀장	공경배	02-2133-4653
역세권주택팀장	이현철	02-2133-7080

사진 없음 ▣ 사진 있음 □ 쪽수: 8쪽

'325개 全 역세권 복합개발 대상지로'… 서울시, 이동중심→ 생활거점 개발 본격화

- 일터·주거·여가 한곳에… 「역세권 활성화 사업」 확대 버전, '31년까지 본격 가동
- '21년, 역세권 활성화 통해 업무·상업시설 대폭↑ 성과, 장기전세주택 12만호 공급
- 사실상 모든 역세권 복합개발 허용, 공공 기여 부담 대폭 완화·· 사업 문턱 낮춰
- 역세권 장기전세주택 입지 범위 확장, 인허가 절차 간소화로 5개월 이상 기간 단축
- 환승역 개발 확대·용적률 최대 1300%, 간선도로변도 용도상향·공공기여 완화로 개발속도
- 오 시장, "민간·공공 협력해 역세권 고밀·복합 개발·· 서울만의 도시공간 만들 것"

□ 서울 시내 도시화된 면적의 약 36%, 하루 1천만 명이 오가는 도심 내 역세권이 고밀·복합개발을 본격화해 '미래세대를 위한 생활거점'으로 탈바꿈한다. 규제를 완화해 개발 대상지와 범위를 대폭 확대하고, 용적률은 높이고, 공공기여 비율은 낮춰 사업성을 확보한다. 불필요한 규제는 과감하게 없애 개발에 속도감도 더한다.

□ 서울시가 지역 발전 핵심인 '역세권' 325개 전체를 교통 거점을 넘어 일자리, 주거, 문화·여가, 생활 SOC가 결합된 신개념 도시공간으로 전

환한다. ‘출퇴근은 짧게, 휴식은 길게, 일상은 풍요롭게’를 모토로 시민 일상 편의와 도시경쟁력을 동시에 높이는 것이 핵심이다.

□ 일반적으로 역 주변 250m(도심, 광역·지역중심 350m) 지역을 일컫는 ‘역세권’은 시민들의 이동거점이자, 생활중심지임에도 불구하고 소형필지 비율이 높고 개발 여건이 제한되어 체계적인 개발이 어려웠다. 실제로 역세권 용적률은 서울 평균의 약 1.1배 수준에 머물고 있으며, 40년 이상 노후 건축물 비율도 높아 공간 활용도가 낮은 상황이다.

□ 이에 서울시는 지난 2022년, 이동중심의 역세권을 ‘직·주·락 생활거점’으로 전환하는 비전을 제시하였으며, ▲역세권 범위(250m→350m) 확대 ▲중심지 용적률 완화 ▲비주거 의무비율 삭제 ▲35층 층수 제한 철폐 등을 중심으로 역세권활성화사업과 역세권 장기전세주택의 제도를 정비해왔다.

□ 그 결과 역세권활성화사업은 ’21년 이후 개발 대상지가 56개소가 증가했고, 세대수 또한 1만여 세대를 추가 확보했다. 미래세대를 위한 업무시설 면적 또한 53만 6,658㎡로 대폭 늘었다는 평가다.

○ 이외에도 상업시설 면적은 56만 6,293㎡, 호텔은 12만 3,860㎡, 지역필요시설은 25만 7,142㎡를 확보했다.

□ 특히 청년창업공간, 키즈카페, 산후조리원 등 청년, 신혼부부를 위한 지원시설 85개소를 비롯해 양자 퀀텀허브 등 신산업 지원시설, 업무공간, 공유오피스 등이 자리 잡으며 일자리와 기회가 연결되는 거점으로 변화하고 있다.

□ 최상의 입지를 자랑하는 도심형 '역세권 장기전세주택'도 2021년 이후 92개소가 늘었다. 구역면적(285만 9천㎡)과 세대수(9만 6천 세대) 또한 각각 3.7배, 3.9배 증가했다.

○ 특히, 신혼부부, 청년 등 미래세대를 위한 미리내집 약 1만 6천세대를 비롯해 공공임대주택 6,624세대도 신속하게 공급을 완료해 '내 집 같은 편안함과 이사 걱정 없는 주거 안정' 을 실현하고 있다.

□ 이외에도 수변 활성화 거점, 대규모 열린 녹지, 공연장·전시장 등 다양한 문화·상업시설이 함께 조성되며 일상 속 여가 환경이 개선되는 중이다.

□ 공공기여를 활용한 생활기반시설 확충도 병행되고 있다. 공중보행로, 지하철 출입구 개선을 통해 보행환경을 개선했고, 도서관·키즈카페·산후조리원·데이케어센터 등 청년부터 시니어까지 전 세대의 수요를 반영한 생활 인프라도 구축되고 있다.

<역세권 개발 대상지 325개역 전체로 확대, 공공기여 부담 대폭 완화‥ 사업문턱 낮춰>

□ 서울시는 이러한 도시 발전과 변화를 더 많은 지역에서, 더 다양한 용도로, 역세권 이외 지역까지 촘촘하게 확산하기 위해서 한층 업그레이드 된 '서울 역세권 직·주·락 활성화 전략'을 2031년까지 본격 가동한다고 밝혔다.

□ 기존사업은 확대·강화하고 성장잠재력이 높은 지역은 추가로 발굴해 새로운 도시계획 모델을 적용, 정책의 실행력을 한층 높인다는 계획이다.

□ 첫째, 역세권활성화사업의 개발 대상지는 확대하고 공공기여 비율은 낮춰 사업성을 높인다. 우선 기존 중심지 안에 있는 153개 역에서

만 가능했던 상업지역 용도지역 상향을 서울 전체 역세권 325개역으로 확대해 사실상 모든 역세권을 생활거점으로 전환한다. 향후 5년간 100곳을 추가 개발한다는 계획이다.

□ 특히 사업성이 낮아 사업추진이 어려웠던 11개 자치구에 대해서는 공공기여 비율을 기존 증가 용적률 50%에서 30%로 낮춰 민간 참여를 유도하고 사업 문턱을 낮춘다.

<역세권 장기전세주택 입지범위 확대, 인허가 절차 간소화로 사업기간 5개월이상 단축>

□ 둘째, '역세권 장기전세주택'은 입지와 속도를 중심으로 공급 체계를 전면 개선한다.

□ 대상지를 기존 역사와의 거리를 350m에서 500m까지 확장하고, 폭 20m 이상 간선도로 교차지 200m 이내도 포함시킨다. 이외에도 '사전검토'와 '계획검토'를 통합하는 등 인·허가 절차도 24개월에서 5개월 이상 사업 기간을 단축한다.

□ 이를 통해 '역세권 장기전세주택'을 기존 127곳, 12만호에서 366곳 21만 2천호로 확대, 안정적이고 신속한 주거공급에 박차를 가한다.

<환승역 개발 확대.용적률 최대 1300%, 대규모 고밀 복합개발 추진>

□ 셋째, 역세권 중에서도 이용 수요가 집중되는 환승역은 '성장거점형 도심복합개발'을 통해 고밀·복합 개발을 유도한다.

□ 이를 위해 환승역 반경 500m 이내에서 일반상업지역 기준으로 용적률을 최대 1,300%까지 허용한다. 향후 5년간 35곳의 신규 대상지를 발굴해 업무·상업·주거·문화시설이 결합된 대규모 복합거점으로 조성할 계획이다.

□ 아울러 민간 참여 활성화를 위해 2026년 6월 대상지 선정 공모를 추진하는 등 사업 실행 기반도 마련한다.

<역과 역 사이 비역세권의 주요 간선도로도 용도상향·공공기여로 격차해소>

□ 넷째, 역세권만큼이나 유동인구가 많은 역과 역 사이 간선도로변의 활력을 높이는 '성장잠재권 활성화 사업'도 신규로 도입한다. 청년창업·주거·상업·생활시설이 결합된 복합공간을 조성하고, 이를 통해 역세권과 비역세권 간 공간 격차를 해소하는 것이 목적이다.

□ 폭 35m 이상의 주요 간선도로변을 중심으로 최대 일반상업지역까지 용도 상향을 허용하고, 공공기여를 통해 지역 맞춤형 시설을 복합적으로 공급한다. 향후 5년간 60곳을 선정해 개발할 계획이다.

□ 서울시는 이번 전략을 통해 역세권 중심의 생활거점을 서울 전역으로 확산하고, 공급 속도를 획기적으로 단축해 대규모 복합거점과 생활밀착형 거점을 동시에 구축하는 입체적인 도시공간 재편을 추진한다는 계획이다.

□ 특히 기존 역세권 중심 개발을 넘어 간선도로까지 범위를 확장해, '점(역세권)에서 선(간선도로)'으로 연결하여 도시 전체로 이어지는 생활거점 구조를 완성한다. 이를 통해 서울 전역이 보행 중심 생활권으로 변화하고 시민의 삶의 질 또한 높아질 것으로 강조했다.

□ 오세훈 서울시장은 "그간 역세권을 중심으로 일자리·주거·여가 기능이 결합된 직·주·락 생활거점이 점차 확대되고 있다"며, "앞으로는 제도 개선과 신규 사업 도입을 통해 더 많은 지역에서 더 빠르게 역세권 활성화가 체감될 수 있도록 하고, 서울 전역에 생활거점을 촘촘히 확산해 나가겠다"고 밝혔다.

□ 이어 "민간과 공공이 협력해 역세권의 고밀·복합개발을 추진함으로써, 누구나 살고 싶고 머물고 싶은 미래세대를 위한 서울만의 도시공간을 만들겠다"고 강조했다.

붙임	조 감 도

위 치	홍제역 (서대문구 홍제동 298-9 일대), 홍제천 복원

위 치	용두역 (동대문구 용두동 33-1), 공연장 조성

위 치	삼각지역 (용산구 문배동 30-10 일대), 공중보행로 조성

위 치	신대방삼거리역 (동작구 대방동 393-66 일대), 지하철출입구 이전