

2026. 5. 6.(수) 조간용

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



보도자료

담당 부서: 도시공간본부 도시공간전략과

도시공간전략과장

김성기

02-2133-6950

사진 없음 ☒ 사진 있음 ☐ 쪽수: 5쪽

복합개발전략팀장

공경배

02-2133-4653

‘강북전성시대’ 앞당긴다...

서울시, ‘역세권’ 규제 풀어 325개 전역 생활거점 확대

- ‘역세권 활성화사업 운영기준’ 개선...사업성 개선해 서울 전역 직·주·락 생활거점 확산
- 최대 일반상업지역 상향 역세권 확대...서울 쏠 역세권 325개로
- 사업성 낮은 11개 자치구 공공기여 부담 대폭 완화(50%→30%)...민간참여 유도
- 강북·서남권 등 생활거점 확산...비중심지 역세권 활성화로 서울 전역 균형발전 본격화

□ 서울시는 지난 3월 25일 발표한 ‘역세권 직·주·락 활성화 전략’의 후속 조치로, 「역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 5월부터 본격 시행에 들어간다고 밝혔다. 이번 개선은 일부 지역의 사업성 부족과 지역 간 개발 격차를 고려해 상업지역 상향 가능 대상확대와 공공기여 완화를 핵심으로 추진된다. 이를 통해 ‘역세권’을 단순한 교통거점을 넘어 일자리·주거·여가 기능이 결합된 생활거점으로 전환하고 이를 서울 전역으로 확산하는 데 목적이 있다.

□ 특히 ‘다시, 강북 전성시대 2.0’과 ‘서남권 대개조 2.0’ 등 시정 핵심 비전을 반영하여 개발 흐름을 강북과 비중심 지역으로 확산시키고 서울 전역에 생활거점을 촘촘히 구축하는 데 초점을 맞췄다.

- 역세권 활성화사업은 2019년 시범사업 4개소로 시작된 이후 현재까지 총 68개소로 확대되며, 직장·주거·여가 기능이 결합된 ‘직·주·락’ 생활거점 조성을 위한 대표 사업으로 추진되고 있다.
- 그 결과 공유오피스, 키움센터, 산후조리원 등 청년·신혼부부 지원시설 및 데이케어센터 등 지역필요시설 119개소와 공원·보행공간 등 기반시설 약 7만 8천㎡를 확보했다. 또한, 미리내집 879세대를 포함한 총 1만 6,861세대의 주택 공급 성과도 거두었다.
- 서울시는 그간의 성과와 이번 운영기준 개선을 바탕으로, ‘역세권 활성화사업’을 한층 확대·강화해 추진할 계획이다. 이를 통해 서울 전역 ‘역세권’에 다양한 기능이 결합된 생활거점을 촘촘히 조성한다는 구상이다. 주요 개선 내용은 ▲최대 일반상업지역 상향 가능 대상확대 ▲공공기여 부담 완화 등이다.

<【상업지역 상향 가능 대상확대】 비중심지 172개역 추가… 325개 쏙 ‘역세권’으로 확대>

- 최대 일반상업지역까지 용도지역 상향이 가능한 대상을 기존 153개 중심지 역세권에서 서울 시내 325개 모든 역세권으로 전격 확대한다. 이에 따라 비중심지 역세권에서도 기존 근린상업지역 또는 준주거지역에 한정되었던 상향 범위를 넘어 일반상업지역 이내에서 용도지역 상향이 가능해진다.
- 이러한 조치는 중심지 부족으로 복합개발이 어려웠던 강북·서남권에 직·주·락 생활거점을 조성할 수 있는 기반을 마련하기 위한 것으로 지역 간 격차를 해소하는데 일조할 것으로 기대된다.

<【공공기여 완화】 사업성 낮은 11개 자치구 대상 공공기여 비율 50% → 30% 축소>

- 사업활성화를 위해 공공기여 부담도 완화한다. 기존에는 증가 용적률의 50%를 일률적으로 공공기여로 부담해야 했으나 이를 30% 수준으로 낮춰 민간 사업자의 부담을 줄인다.
- 공공기여 완화는 서울시 표준지 공시지가 평균의 60% 이하인 11개 자치구(은평, 서대문, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 노원, 동대문, 강서, 구로, 금천)를 대상으로 적용되며, 사업성이 낮아 정체되어 있던 지역의 개발을 촉진하는 데 목적이 있다.
- 서울시 분석에 따르면 해당 지역은 신규 사업 신청이 적고 기존 사업 추진도 지연되는 경향이 있었던 만큼, 공공기여 완화를 통해 사업성을 개선하고 민간 참여를 확대할 수 있을 것으로 기대된다.
- 이번 조치는 신규 사업뿐 아니라 도시관리계획 결정 이전 단계의 기존 사업에도 적용되어, 금리 상승과 공사비 증가로 정체된 사업장의 추진 여건을 개선하는 데 기여할 것으로 기대된다.
- 서울시는 이번 제도 개선을 통해 325개 ‘역세권’ 전체를 교통 기능을 넘어 일자리, 주거, 문화·여가, 지역필요시설이 결합된 복합 생활거점으로 조성하고 이를 서울 전역으로 확산시킨다는 계획이다. 특히, 강북·서남권의 비중심지와 저이용 부지에 대한 용도지역 상향 및 인센티브 확대를 통해 개발 활성화를 유도하고, 지역 간 균형발전을 위한 성장 동력을 확보할 방침이다.

□ 안대희 서울시 도시공간본부장은 “이번 운영기준 개정을 시작으로 ‘역세권 직·주·락 활성화 전략’이 본격적인 실행 단계에 접어들었다”며, “상업지역 확대와 공공기여 완화를 통해 사업이 실제로 추진될 수 있는 환경을 조성하고, 서울 전역에 생활거점을 촘촘히 확산해 균형 있는 지역발전을 이끌어 나가겠다”고 밝혔다.

□ 서울시 역세권 현황



□ 공공기여 완화 대상 지역

