

2026. 6. 1.(월) 조간용

이 보도자료는 2026년 5월 31일 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, 중심지·환승역 주변 고밀복합개발 본격 추진

- 도심·광역중심 및 환승역 주변을 업무·상업·주거·문화 복합거점으로 육성
- 일반상업지역으로 용도지역 상향시 용적률 최대 1,300% 적용, 대규모 고밀복합 개발 유도
- 성장거점형 복합개발사업 운영기준 마련... 시범사업 통해 제도 안착 추진
- 6월 후보지 추천 및 시범사업 착수... 서울형 복합개발사업 모델 본격화

☐ 서울시가 중심지 및 환승역 주변을 업무·상업·주거·문화 기능이 어우러진 고밀복합 거점으로 조성하기 위해 「성장거점형 도심복합개발사업」을 본격 추진한다.

☐ 이번 사업은 도시공간 구조상 전략적 육성이 필요한 중심지와 대중교통 접근성이 우수한 환승역 주변에 다양한 도시기능을 복합적으로 유도하여, 기존 도심 기능을 고도화하고 새로운 성장거점을 조성하는 것을 목표로 한다.

○ 사업 여건과 입지 특성 등을 고려해 관련 기준에 따라 일반상업지역으로 용도지역을 상향하는 경우 용적률을 최대 1,300%까지 적용할 수 있도록 하여, 업무·상업·주거·문화 기능이 집적된 고밀복합 개발을 유도한다.

- 사업대상지는 서울도시기본계획상 도심·광역중심과 대중교통 접근성이 우수한 환승역 반경 500m 이내 지역을 중심으로 검토한다.

□ 서울시는 그간 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」에 따라 조례와 시행규칙을 제정하여 제도적 기반을 구축해 왔으며, 원활한 사업 추진을 위해 「성장거점형 도심복합개발사업 운영기준」을 새롭게 마련했다.

- 이번 운영기준에는 사업대상지 요건, 복합개발계획 수립기준, 용도지역 변경기준, 공공기여 산정기준 등 사업 추진을 위한 세부 기준이 담겼다.
- 특히, 서울시는 자치구 간 균형발전과 사업 실현성 제고를 위해 지역 여건을 고려한 공공기여 완화 기준을 마련했다.
- 용도지역 변경에 따른 공공기여 비율은 증가용적률의 50%를 기본으로 적용하되, 표준지공시지가 평균이 서울시 전체 평균의 60% 이하인 자치구에서 사업을 시행하는 경우에는 지역 여건과 균형발전 필요성 등을 고려해 이를 30%로 완화 적용할 수 있도록 했다. 이는 상대적으로 개발 여건이 부족한 지역의 사업 부담을 낮추고, 민간 참여와 사업 추진 가능성을 높이기 위한 취지다.
- 「성장거점형 복합개발사업 운영기준」의 세부내용은 서울도시공간포털 누리집 자료실에서 확인할 수 있다.

□ 서울시는 6월부터 자치구로부터 후보지를 추천·제안받아 대상지의 적정성을 검토하고, 시범사업 대상지를 선정할 예정이다.

- 자치구가 지역 여건과 개발 필요성, 사업 실현 가능성 등을 종합적으로 검토해 후보지를 추천하면, 서울시가 전문가 자문 등을 거쳐 최종 대상지를 선정하게 된다.
- 서울시는 제도의 안정적 안착을 위해 우선 시범사업을 추진하고, 운영 과정에서 나타나는 미비점을 지속적으로 보완해 나갈 계획이다.

□ 서울시는 이번 사업을 통해 중심지와 환승역 주변의 입지적 장점을 적극 활용하고, 도시 기능 강화가 필요한 지역을 고밀복합 거점으로 전환하여 서울 전역의 균형 있는 성장을 도모한다는 방침이다.

○ 이를 통해 지역 내 일자리·주거·생활편의 기능을 확충하고, 기반시설 여건을 개선해 서울의 도시경쟁력 제고에도 기여할 것으로 기대된다.

□ 안대희 서울시 도시공간본부장은 “성장거점형 복합개발사업은 중심지와 환승역 주변의 잠재력을 활용해 서울의 새로운 활력을 불어넣는 핵심 사업”이라며, “시범사업을 통해 제도의 실효성을 검증하고, 공공성과 사업성이 균형을 이루는 서울형 복합개발사업 모델을 마련해 나가겠다”고 밝혔다.