

자료제공: 2026. 7. 3.(금)

이 보도 자료는 배포 즉시 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 미래공간기획관 공공개발담당관

공공개발담당관

강성필

02-2133-8345

사전협상팀장

김선규

02-2133-8356

사진 없음 ☒ 사진 있음 ☐ 쪽수: 3쪽

관련 누리집
(메뉴)

<https://www.seoul.go.kr/main/index.jsp>

강북 주거 개선위한 초강력 인센티브... 11개 자치구 공공기여율 60→30%

- 서울시, '상생발전형 사전협상+' 도입, 맞춤형 협상체계로 강북 개발 활성화
- 공공기여율·주거비율 완화... 개발 여건 맞춘 맞춤형 인센티브 적용
- 사전협상 공공기여율 완화로 사업성 개선, 개발정체지역 사업 촉진
- 후보지 발굴·선도사업 추진으로 민간 개발 참여 확대 및 제도 조기 정착

□ 서울시가 민선9기 핵심 공약인 '강북 주거 개선을 위한 초강력 인센티브'를 본격 가동한다. 개발 잠재력은 충분하지만 낮은 사업성으로 개발이 지연됐던 지역을 대상으로 공공기여율을 대폭 완화하고 주거 비율을 탄력적으로 적용하는 「상생발전형 사전협상+」를 도입해 민간 개발을 촉진하고, 지역 균형발전과 주택공급 확대에 속도를 낸다.

□ 이번 제도 개선으로 개발 여건이 부족한 11개 자치구는 기존 획일적인 협상기준 대신 지역 특성을 반영한 맞춤형 협상체계를 적용받게 된다. 공공기여율은 기존 60%에서 30%로 완화하고, 주거 비율도 입지와 개발여건, 공공성 등을 종합적으로 고려해 협상을 통해 결정함으로써 사업성을 높이고 민간 투자를 적극 유도할 계획이다.

□ 서울시는 지난 2009년 전국 최초로 도입한 「도시계획변경 사전협상 제도」를 지역별 개발여건을 반영할 수 있도록 운영지침을 개선했다. 이번 「상생발전형 사전협상+」는 민선9기 핵심 공약인 '강북 주거 개선을 위한 초강력 인센티브'를 제도화한 첫 번째 성과로, 개발이 정해진 지역의 주거환경 개선과 균형발전을 본격화하는 전환점이 될 것으로 기대된다.

<공약실천...비활성화지역 지원 위한 사전협상제 개선>

□ 그동안 서울시는 균형발전형 사전협상 등을 통해 지역간 개발 격차를 완화하기 위해 노력해 왔으나 주거 비율 기준 등으로 사업성이 확보되지 않아 민간 참여를 유도하는 데 한계가 있었다.

□ 기존에는 모든 지역에 동일한 공공기여 기준을 적용하고 일부 정책시설 등에 한해서만 공공기여율을 차등 적용해 왔으나 앞으로는 개발여건이 상대적으로 열악한 지역의 사업성을 높일 수 있도록 공공기여율을 탄력적으로 적용한다.

○ 주거비율도 획일적인 기준 대신 대상지의 입지특성, 개발여건, 공공성 등을 종합적으로 고려해 협상을 통해 결정하도록 개선했다.

○ 이를 통해 사업성이 부족했던 지역의 민간 개발을 촉진하고, 지역 특성에 맞는 개발이 가능하도록 지원할 계획이다.

□ 제도 개선은 서울시 평균 공시지가의 60% 이하인 자치구를 대상으로 적용한다.

○ 정책 효과를 높이기 위해 개발이 활발한 일부 자치구는 대상에서 제외하고 상대적으로 개발 여건이 부족한 지역에 집중 지원한다.

- 대상 자치구는 강서구, 강북구, 구로구, 금천구, 도봉구, 서대문구, 성북구, 은평구, 중랑구, 노원구, 동대문구 등 11개 자치구이다.

<선도사업으로 공약 실행력 강화>

□ 서울시는 제도개선에 그치지 않고 사업 가능성이 있는 후보지를 적극 발굴해 제도의 조기 안착과 공약 이행에 속도를 낼 계획이다.

- 대상지역의 토지소유자와 개발 관계자를 대상으로 사업설명회를 개최하고, 후보지 발굴과 사전컨설팅을 통해 사업화를 지원한다.
- 또한 선도사업을 추진해 제도의 실효성을 검증하고, 운영과정에서 도출되는 개선사항을 지속적으로 보완해 성공사례를 확산할 예정이다.
- 서울시는 제도 개선과 선도사업을 연계해 비활성화 지역의 개발을 촉진하고 민간 투자 확대와 지역 균형발전으로 이어질 수 있도록 적극 지원할 방침이다.

□ 이번 「상생발전형 사전협상+」 시행은 민선9기 핵심공약을 제도화한 첫 번째 성과다. 서울시는 앞으로도 개발 여건이 부족한 지역에 실질적인 인센티브를 제공하고 민간과의 협력을 확대해 서울 전역의 균형발전을 지속적으로 추진할 계획이다.

□ 김용학 서울시 미래공간기획관은 “상생발전형 사전협상+는 민선9기 핵심공약인 ‘강북 주거 개선을 위한 초강력 인센티브’를 구체적으로 실행하는 핵심 제도”라며 “사업성이 부족해 개발이 지연됐던 지역에도 합리적인 인센티브를 제공해 민간 투자를 활성화하고 서울 전역의 균형발전을 앞당기겠다.”고 말했다.