

IV

아파트지구 관리정책 방향

- 01. 아파트지구 관리방향 설정
- 02. 아파트지구 유형별 관리방안

01. 아파트지구 관리여건의 변화

1. 법규제도의 변화

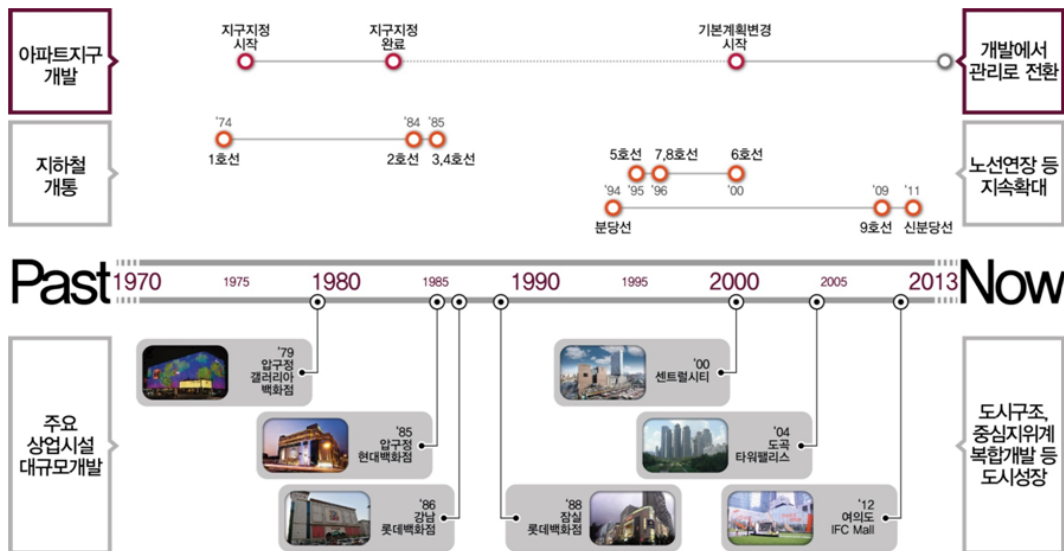
- 앞서 기술한 바와 같이 아파트지구 지정에 관련된 사항은 『도시계획법』, 아파트지구개발기본계획 수립 및 사업시행에 관한 사항은 ‘주축법’에서 규정하고 있었으며, 이후 1999년 ‘주축법’ 개정으로 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 사항이 시·도 조례로 위임되어 2000년 ‘서울시 아파트지구 조례’가 제정되었다.
- 그러나 이후 아파트의 집단적인 건설이라는 아파트지구의 지정목적이 충분한 아파트의 공급과 주거유형 다양화 요구 증대 등으로 퇴색되면서 2003년 ‘국계법’의 용도지구에서 아파트지구가 삭제된다. 이와 더불어 『주택법』에서도 아파트지구 관련조항이 삭제되면서 부칙 제9조에 “이법 시행당시 도시계획법에 의하여 지정된 아파트지구의 개발에 관하여는 종전의 규정에 의한다.”는 경과조치가 마련되었다.
- 2002년 12월 30일 ‘도정법’이 제정(2003년 7월 1일 시행)되면서 부칙 제5조(주거환경개선지구 등에 관한 경과조치)에서 ‘주축법’의 종전 규정에 의하여 재건축을 추진하고자 하는 구역으로서 ‘국계법’에 의하여 지구단위계획으로 결정된 구역은 ‘도정법’에 의한 주택재건축구역으로 보며, 아파트지구개발기본계획은 정비계획으로 보는 경과조치가 신설되었다.
- ‘서울시 아파트지구 조례’의 근거조항이었던 ‘주축법’ 제20조 및 ‘주축법 시행령’ 제23조가 폐지되면서 현재는 『주택법』 부칙에 근거하여 운용되고 있으며, 아파트지구의 사업시행을 규정하던 ‘주축법’ 제 22조가 폐지되면서 아파트지구 내 재건축에 관련된 사항은 ‘도정법’ 부칙 제5조에 의해 운용되고 있는 실정이다.
- 이상과 같이 아파트지구 운용의 근거가 되는 법률 개정과 용도지구로서 “아파트지구”의 삭제, 명확하지 않은 부칙 규정 등으로 인해 아파트지구 유지·관리에 혼선을 야기하고 있는 실정이며, 아파트지구가 갖는 장소성, 중요성 등을 고려할 때 그 위상 및 체계의 명확한 정립이 필요한 실정이다.



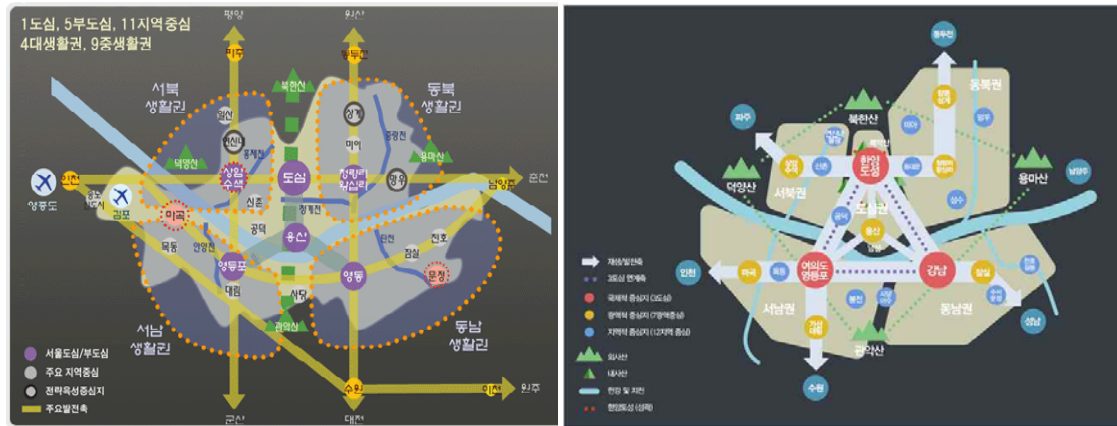
〈그림Ⅳ-1〉 아파트지구 관련 법·제도 변화

2. 도시여건의 변화

- 아파트지구를 최초로 지정하고 개발했던 1970~80년대와 현재는 도시의 여건이 크게 변화했는데, 도시의 성장에 따른 도시공간구조 개편, 지하철 노선 연장 및 개발에 따른 신규 역세권 형성, 상업·업무 중심지 개발에 따른 중심성 강화 등이 대표적 여건 변화이다. 「2030 서울시 도시기본계획」에서는 과거 1도심 5부도심 11지역중심의 도시공간구조를 3도심 7광역중심 12지역중심으로 개편하였는데, 아파트지구 상당수가 지역중심 이상의 중심지 위계를 갖게 되었다. 1970년대 1~4호선 1기 지하철 건설 이후 4~8호선의 2기 지하철, 최근 지하철 9호선, GTX등 광역철도계획에 이르기까지 획기적인 대중교통 체계 변화가 있었고, 대규모 상업시설의 개발도 활발하여 아파트지구의 입지여건이 크게 변화했다.
- 한편, 최근에는 한강 주변의 경관 관리와 한강으로의 접근성 향상이 중요한 화두가 되어 「한강변 관리 기본계획」 등을 통해 적극적인 관리를 도모하고 있는 것에 반해 현재의 아파트지구 개발기본계획은 폐쇄적 주거단지로 계획되어 있어 이러한 시대적 요구에 부응하기 어려운 실정이다.
- 따라서 이와 같은 도시여건 변화에 적절하게 대응할 수 있는 아파트지구 관리방안이 필요하다.



〈그림Ⅳ-2〉 도시 여건의 변화



〈그림Ⅳ-3〉 서울시 공간구조계획의 변화(2020 서울도시기본계획, 2030 서울플랜)

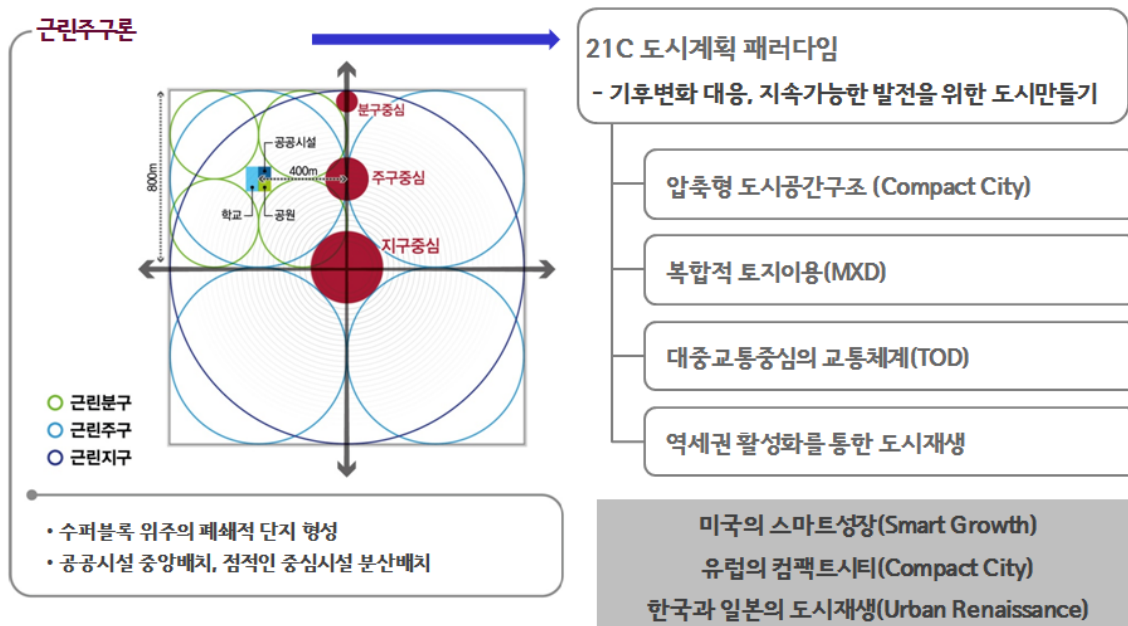
3. 도시계획 패러다임의 변화

- ‘서울시 아파트지구 조례’ 에서 제시한 바와 같이 아파트지구개발 기본계획은 근린주구이론에 기초하고 있다. 근린주구이론에서는 용도순화주의에 입각한 토지이용계획, 초등학교를 중심으로 한 주구단위의 생활권 설정, 자동차와 보행으로 이원화된 통행 등을 주요 내용으로 하고 있다.
- 그러나 페리의 근린주구 이론은 근린생활권의 적정규모에 대한 의혹, 학교라는 근린생활권의 구심점에 대한 부정, 유기체적인 도시성장의 관점에서의 유연성 결여, 대중교통에 따른 생활권 재편, 도시적 특성이나 문화적 차이, 다양한 사회활동의 무시 등으로 오늘날의 도시계획에 적용하기에는 일정부분 한계가 있다.
- 지난 40여년간 도시계획 패러다임 또한 변화했는데, 주택의 양적 공급 확대를 위한 아파트 위주의 건설에서 주택유형의 다양화에 대한 관심이 높아졌으며, 아파트지구 개발기본계획 토지이용의 근간을 이루던 근린주구 이론에서 Compact City, MXD, 가로활성화 등의 개념이 중요하게 대두되고 있다.
- 압축형 도시공간구조(Compact City)
 - 도시내부 고밀개발을 통해 현대도시의 여러 문제의 해결을 도모함과 동시에 경제적 효율성 및 자연환경의 보전까지 추구하는 도시개발 형태로 도시내부의 복합적인 토지이용, 대중교통의 효율적 구축을 통한 대중교통수단의 이용촉진, 도시외곽 및 녹지지역의 개발 억제, 도시정체성을 유지하기 위한 역사적인 문화재의 보존 등을 포함하는 개념이다.
- 복합적 토지이용(MXD)
 - 주거, 산업, 교육, 문화 등의 상호 보완이 가능한 용도를 합리적인 계획에 의해 서로 밀접한 관계를 가질 수 있도록 연계 개발하는 것을 말한다. 에너지소비가 낮은 생태도시공원을 창출하는 등 자족적인 도시건설이 가능하고 사회의 각 기능이 복합화, 전문화되는 장점이 있다.

◦ 대중교통중심의 교통체계(TOD)

- TOD는 미국 캘리포니아 출신의 건축가 Peter Calthorpe에 의해 제시된 이론으로 개인승용차 의존적인 도시에서 탈피하여 대중교통이용에 역점을 둔 도시개발 방식이다. 도심지역을 대중교통체계가 잘 정비된 대중교통지향형 복합용도의 고밀지역으로 정비하고, 외곽 지역은 저밀도의 개발과 자연생태지역의 보전을 추구한다. 대중교통지향형 개발의 성공을 위해서는 교통체계의 개선만으로는 한계가 있으며, 근본적으로 대중교통의 이용자체의 편리성과 함께 더 나아가 대중교통 이용으로 인한 도시생활의 편리성과 효율성이 보장되어야 한다.

◦ 근린주구론은 정주체계, 생활권 단위를 고려한 단지설계 기법으로 도입되어 아파트지구 개발기본계획 수립(용도순화주의와 단지 중앙에 학교, 공원 등의 공공시설을 배치하여 가로활성화, 역세권 중심의 고밀복합개발 등)시 근간이 되는 이론으로 적용되었다. 그러나 시간이 지나면서 변화된 도시계획 패러다임을 반영하는 데는 한계가 있다.



〈그림Ⅳ-4〉 도시계획 패러다임의 변화

02. 아파트지구 관리방향 설정

1. 관리목표

- 아파트지구 관리방안은 ①현행 계획체계와의 정합성 확보, ②변화하는 도시관리 패러다임 반영, ③ 관리체계의 일관성 유지로 혼란 최소화, ④유형별, 지역별 맞춤형 관리방안을 수립하는 것을 목표로 한다
- 첫 째, 정비계획 등 도시관리계획 체계와의 정합성을 확보한다.
아파트지구는 ‘국계법’ 상 용도지구에서 삭제되어 현재는 『주택법』 부칙 및 폐지된 법령인 ‘주축법 시행령’ 제23조에 근거한 ‘서울시 아파트지구 조례’에 의해 운영되고 있다. 반면 정비계획 변경시에는 ‘도정법’ 부칙에 의해 정비계획 변경절차를 준용하고 있어 이원화된 법령 적용으로 계획체계에 혼선을 주고 있다.
- 둘 째, 대중교통과 연계한 가로 활성화, Compact City, 복합용도 개발, 한강변 매력 증진 유도 등 변화하는 도시계획 패러다임을 반영할 수 있도록 한다.
근린주구 이론을 토대로 만들어진 아파트지구 개발기본계획은 폐쇄적인 주거단지를 생활권 단위로 삼아 대중교통 중심으로 재편되고 있는 생활권 개념을 적용하는데 한계가 있고, 용도순화주의에 따라 주거용지에는 주택만 입지가 가능하여 연도형 상가 등 가로 활성화용도 도입이 어렵다. 또한 모든 사람이 공유해야 할 한강을 한강변에 위치한 아파트단지가 일부 사유화 하거나 한강으로의 접근이 어려운 토지이용계획이 수립되어 있어 한강변이 가지고 있는 매력을 저감시키고 있다.
- 셋 째, 기존 아파트지구 개발기본계획 관리체계를 유지하여 혼란을 최소화한다.
기 수립된 개발기본계획 내용을 반영하여 사업이 완료되었거나, 사업을 추진 중인 정비구역들이 많고, 이 계획내용을 기초로 사업을 추진하려는 단지들도 상당수 있으므로 현재의 관리체계를 유지하여 불필요한 형평성 논란 등 혼란을 최소화한다.
- 넷 째, 이슈에 따른 제도개선, 아파트지구 개발기본계획 변경 기준 등을 제시하여 유형별, 지역별 맞춤형 관리방안을 수립한다.
제도적 한계로 지역 주민의 요구를 수용하기 어려운 경우, 변화된 여건으로 기존 개발기본계획의 변경이 필요한 지역 등 현재 제도와 계획만으로 관리하는데 한계가 있는 지역이 다수 있다.



2. 관리방향 설정

2.1 기본원칙 설정

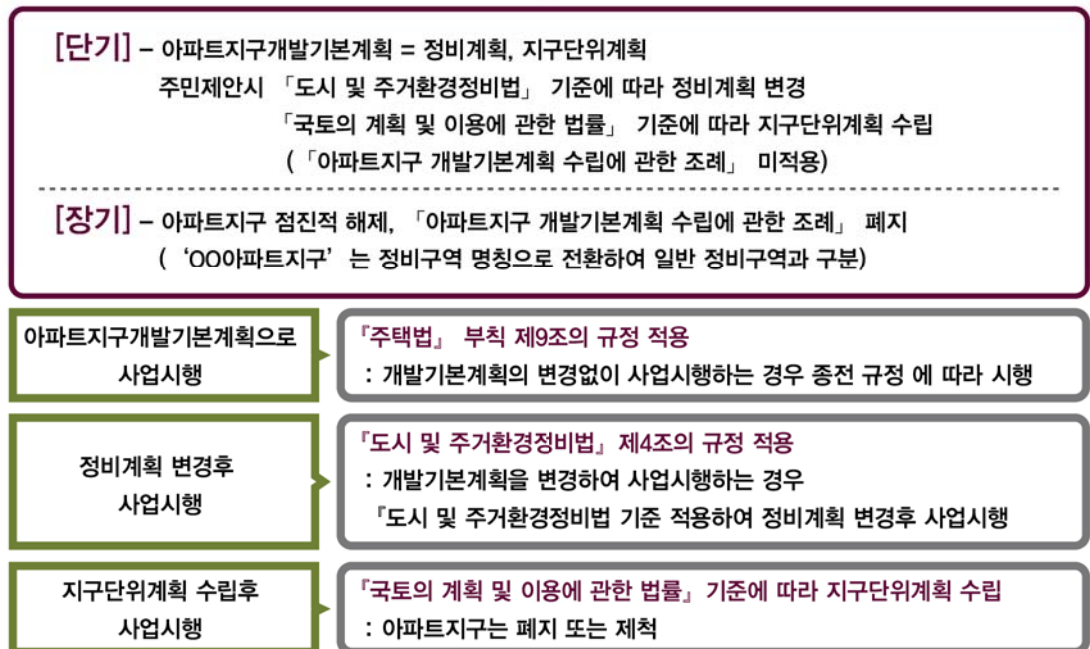
- 아파트지구의 관리 기본원칙은 ‘도정법’의 정비계획 체계로 전환하거나 ‘국제법’의 지구단위계획으로 대체하는 것이다.
- 국토교통부 질의회신(주택정비과-2882, 13.12.27) 결과,
『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 의한 용도지구 중 대통령령이 정하는 용도지구 및 『주택건설촉진법』의 종전규정에 의하여 재건축을 추진하고자 하는 구역으로서 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 의하여 지구단위계획으로 결정된 구역은 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축구역이고, 아파트지구 개발기본계획은 정비계획이므로 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조의 규정에 따라 정비계획(아파트지구 개발기본계획)의 변경이 가능하다고 해석된 바 있다.
- 이와 더불어 법률자문 결과,
기 수립된 아파트지구 개발기본계획을 변경하는 경우에는 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 정비계획 변경에 해당하며 「도시 및 주거환경 정비법」의 기준을 적용하여 계획을 수립하는 것이 타당하다는 것으로 분석되었다.

〈표Ⅳ-1〉 질의회신 및 법률자문 내용

구분	자문 내용
국토교통부 질의회신 (주택정비과-2882, 13.12.27)	<ul style="list-style-type: none"> 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조의 규정에 따라 정비계획(아파트지구 개발기본계획) 변경 가능
법률자문 (장안합동법률사무소)	<ul style="list-style-type: none"> 아파트지구 개발기본계획 = 정비계획 간주, 정비계획은 필요시 내용변경 가능(「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항)하므로 현행 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비계획 변경 등으로 개발 가능 새로운 정비계획은 기완료된 개발기본계획과는 별개의 계획이며, 건폐율과 용적률에 관하여는 현행 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 및 서울시 도시계획조례 적용 『주택법』 부칙 제9조 “아파트지구의 개발에 관하여는 종전의 규정에 의한다”는 개발기본계획이 완료되지 않고 진행중인 경우에 해당하며 개발기본계획 기 완료지역은 적용되지 않음. 미개발잔여지는 여전히 종전규정(『주택법』 부칙 제9조)적용하며, 현행 법체계와 비교하여 불리한 경우 조례 개정(건폐율 등) 필요
법률자문 (법무법인 푸르메)	<ul style="list-style-type: none"> 주택법 부칙 제9조(경과규정)에 의하여 아파트지구 개발기본계획에 따른 사업시행 가능 현시점에서 계획 변경시에는 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 변경절차 및 동법에 규정된 계획 기준 준용
법률자문 (서재란 변호사)	<ul style="list-style-type: none"> 「도시 및 주거환경 정비법」의 입법취지 및 규정 내용을 고려할 때 『주택건설 촉진법』에 의하여 개발기본계획을 수립하였더라도, 「도시 및 주거환경 정비법」 제정 이후에 작성하는 아파트지구 개발기본계획의 변경은 「도시 및 주거환경 정비법」 적용 『주택법』 부칙 제9조의 “종전규정에 의한다”의 의미는 『주택건설 촉진법』에 의한 사업계획승인을 득한 개발사업지에 대하여 『주택건설 촉진법』에서 『주택법』 전환시 아파트지구개발사업에 관한 규정의 폐지에 따른 입법상 공백을 방지하기 위한 규정임. 따라서 기존의 아파트지구 개발기본계획을 변경하는 경우에 당연히 적용되는 규정은 아님

- 단기적으로 주민제안 등을 통해 정비계획 체계로의 전환 및 지구단위계획으로 대체하여 아파트지구를 관리하고, 장기적으로는 아파트지구를 점진적으로 해제, ‘서울시 아파트지구 조례’를 폐지, 00아파트지구는 정비구역 명칭으로 전환, 일반정비구역과 구분하도록 한다.
- 정비계획 변경 없이 아파트지구 개발기본계획대로 정비사업을 시행하는 경우 『주택법』 부칙 제9조의 “중전 규정에 따른다”라는 규정에 따라 ‘서울시 아파트지구 조례’ 및 그에 근거하여 수립된 해당 아파트지구 개발기본계획에 따라 사업을 시행한다.
- 한편 아파트지구 개발기본계획이 수립되어 있음에도 지역 및 사회여건의 변화로 기 수립된 계획을 변경할 필요가 있을 때에는 ‘도정법’ 제4조에 따른 정비계획 변경 후 사업을 시행토록 하고, 이 경우 ‘도정법’ 기준을 적용하여 정비계획을 변경한다.
- 지역 및 사회 여건의 변화로 더 이상 아파트지구로 관리하는 것 보다는 별도의 도시관리계획 체계로 관리하는 것이 타당하다고 인정되는 경우 ‘국계법’의 기준에 따라 지구단위계획을 수립하여 관리하도록 하고, 아파트지구는 아파트지구 개발기본계획 변경을 통하여 폐지한다.

[아파트지구 개발기본계획 >> 정비계획 체계로 전환 또는 지구단위계획으로 대체]



2.2 정비계획 체계 적용지역

1) 아파트지구 계획체계

- 1970년대 이후 도시지역에 대량 공급된 주택들이 노후화됨에 따라 체계적이고 효율적으로 정비할 필요성이 대두되었으나 ‘도정법’ 제정 당시 주거환경을 정비하는 제도인 재개발·재건축·주거환경개선사업이 각각 『도시재개발법』, ‘주축법’, 『도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법』의 법령에 규정되어 있어 사업추진의 일관성과 계획적 관리가 부족한 실정이었다. 이에 따라 『도시재개발법』, 『도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법』 및 ‘주축법’ 중 재건축 관련 조항을 통합하여 ‘도정법’이 제정되었으며, ‘주축법’ 중 그 외의 사항은 『주택법』으로 전면 개정되었다.
- 이 때 『주택법』에서는 부칙 제9조(아파트지구개발사업폐지에 따른 경과조치)를 두어 “아파트지구의 개발에 관하여는 종전규정에 의한다”라고 규정하였고, ‘도정법’에서는 부칙 제5조(주거환경개선지구등에 관한 경과조치)에서 “아파트지구 개발기본계획은 정비계획으로 본다”라고 규정하였다. 따라서 아파트지구 개발기본계획이 수립되어 있는 아파트 지구는 정비계획이 수립되어 있는 것으로 보는 것이 타당하다.
- 한편, ‘주축법’ 제22조에서 아파트지구개발사업을 토지소유자 또는 조합이 시행하는 경우 토지소유자 등의 권리의 관리처분에 대해서는 ‘도정법’을 준용하도록 하면서, 이 경우 아파트지구개발사업은 정비사업으로 보고 지구개발기본계획의 고시가 있는 경우에는 ‘도정법’에 의한 정비구역의 지정고시가 있는 것으로 보도록 하고 있다.

『주택건설촉진법』 제22조(아파트지구개발사업의 시행절차)

- ① 아파트지구개발사업을 토지소유자나 그들이 설립하는 조합이 시행하는 경우 토지소유자들의 권리의 관리처분에 대하여는 도시및주거환경정비법을 준용한다. 이 경우 아파트지구개발사업은 정비사업으로 보며, 제20조제2항의 규정에 의한 지구개발계획의 고시가 있는 때에는 도시및주거환경정비법 제4조의 규정에 의한 정비구역의 지정고시가 있는 것으로 본다.
- ② 제1항의 경우에 사업주체가 제21조제2항의 규정에 의한 등록업자인 때에는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에 한하여 도시및주거환경정비법 제38조의 규정에 의한 토지등의 수용 또는 사용을 위한 신청을 할 수 있다.
 1. 지구내 토지면적의 3분의 2이상의 소유권을 취득한 경우로서 공익상 중대한 필요가 있을 때
 2. 천재, 지변 기타 이에 준하는 비상재해가 있을 때

- 따라서 ‘도정법’에 따른 정비사업 시행이 가능한 경우에는 ‘도정법’ 제4조에 의한 정비계획 변경절차를 이행하도록 하고, 정비사업이 불가능한 경우에는 『건축법』 및 『주택법』 등 개별법에 의하도록 하는 것이 합리적으로 판단된다.

2) 정비계획 체계 적용지역

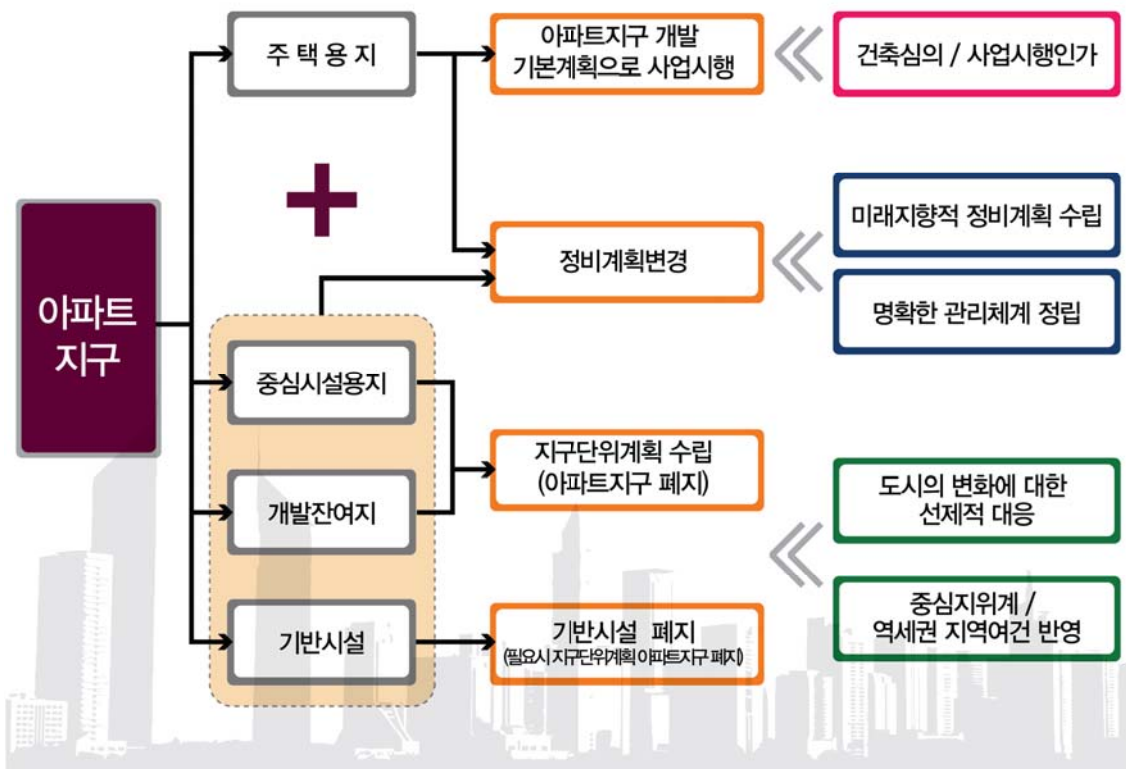
- 아파트지구 내 정비계획이 수립된 지역의 법령해석을 아파트지구 토지이용계획(주택용지, 중심시설용지, 개발잔여지, 기반시설)에 적용할 경우, 정비계획 체계를 적용받는 유형은 다음과 같다.
- 주택용지로서 추진위 또는 조합이 설립되어 정비계획을 변경하는 경우
- 추진위 또는 조합이 설립된 주택용지와 개발잔여지, 기반시설, 중심시설이 일단의 정비구역을 형성하여(주택용지+개발잔여지 또는 주택용지+기반시설+중심시설 등) 정비계획을 변경하는 경우
- 개발잔여지에서 추진위 또는 조합이 설립되어 정비계획을 변경하는 경우

③ 개발잔여지	④ 기반시설	⑤ 중심시설
① 주택용지 (추진위•조합)		② 주택용지 (미추진)

- 주택용지(추진위•조합) ①
- 주택용지(추진위•조합)와 함께 일단의 정비구역을 형성하고 있는 개발잔여지, 중심시설, 기반시설 ①+③or④or⑤ 등
- 개발잔여지에서 추진위•조합이 설립된 경우③

03. 아파트지구 유형별 관리방안

1. 관리방안 설정 원칙



〈그림Ⅳ-5〉 관리방안 흐름

※ 금번 수립된 아파트지구 관리방안의 타당성 검토를 위해 5년마다 아파트지구 관리방안 재정비(아파트지구 해제, 지구별 가이드라인 변경 등 검토)

- 아파트지구의 관리방안을 수립하기 위하여 아파트지구를 주택용지, 중심시설용지, 개발잔여지, 기반시설로 유형화하고, 유형별로 적합한 관리방안을 수립하였다.
- 주택용지는 크게 기 수립된 아파트지구 개발기본계획으로 정비사업을 시행하는 경우와 정비계획을 변경하여 사업을 시행하는 경우로 나눌 수 있다. 아파트지구 개발기본계획으로 사업을 시행하게 되면 ‘도정법’ 부칙에 따라 별도의 정비계획 수립없이 건축심의 및 사업시행인가 절차를 진행하여 정비사업을 시행한다.
- 필요에 의해 정비계획을 변경하는 경우에는 ‘도정법’ 제4조의 규정을 적용받아 정비계획 변경 절차를 거치게 되며, 이 경우에는 ①미래지향적 정비계획 수립, ②명확한 관리체계 정립 이라는 원칙에 따라 정비계획을 변경토록 한다.

- 또한 중심시설, 개발잔여지, 기반시설 등도 주택용지와 함께 일단의 정비구역을 형성하는 경우에는 주택용지에서 정비계획을 변경하는 것과 동일한 원칙에 따라 정비계획을 변경토록 한다.
- 중심시설용지와 개발잔여지를 별도의 도시관리계획 체계로 관리하는 것이 타당하다고 인정되는 경우 지구단위계획을 수립하여 도시관리계획 체계로 관리하도록 하고, 아파트지구는 아파트지구 개발기본계획 변경을 통하여 제척(폐지)한다.
- 기반시설은 일반도시계획시설 기준에 따라 관리토록 하며, 이 기준에 따라 도시계획시설을 폐지하는 것이 타당하다고 인정되는 경우에는 폐지하도록 하되, 지구단위계획으로 관리가 필요한 경우 지구단위계획 수립 및 아파트지구 개발기본계획 변경 등을 통해 아파트지구를 제척(폐지) 한다.

2. 주택용지

2.1 과제 및 관리방향

구 분	과 제	관 리 방 향
구역계	• 주민의 임의적 구역 설정에 따른 갈등 발생	• 사업시행 단위 조정 필요
용 도	• 용도순화에 따른 역세권, 가로활력 저하	• 커뮤니티시설 배치 등 가로활성화 필요
신뢰성·연속성	• 사업구역별 용적률 기준 상이	• 용적률 체계 유지 필요
아파트지구 개발기본계획	• 주민의 임의적 개발기본계획 변경 제안 • 완료구역(지구)의 관리방안 부재	• 개발기본계획 변경 가이드라인 필요 • 완료구역(지구)의 관리방안 마련

- 주택용지는 기 수립된 아파트지구 개발기본계획 기준을 유지하는 것을 원칙으로 하되 지역여건을 고려하여 커뮤니티 시설 배치, 대중교통 연계, 가로활성화 등이 필요한 경우 근린생활시설 등을 제한적으로 허용(단, 단란주점, 안마시술소 등 주거환경 저해용도는 불허)한다.

2.2 세부 관리방안

1) 용도

■ 아파트지구 개발기본계획 및 현행 운용기준 검토

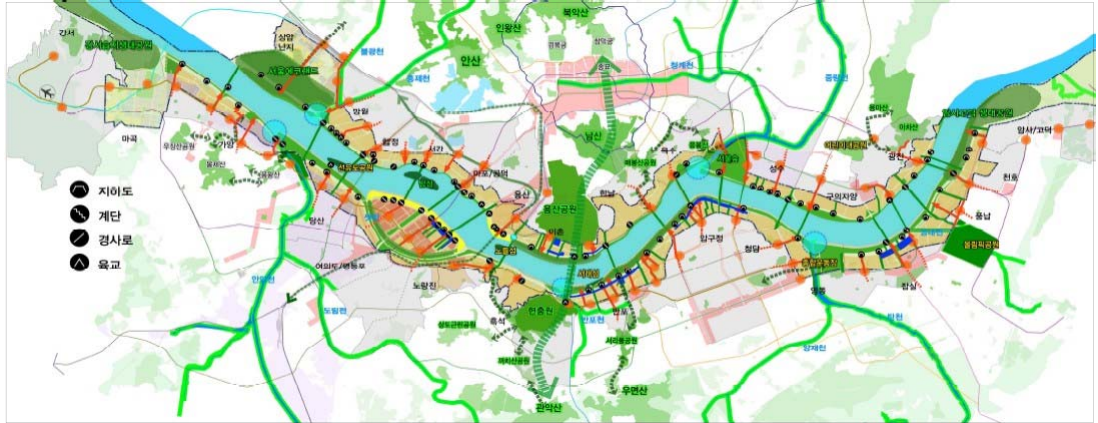
- ‘서울시 아파트지구 조례’ 제9조 제1항에서 “지구에 건축하는 건축물은 별표2의 범위 안에서 계획하여야 한다”고 명시하고 있고, [별표2]의 주택용지 내 건축 가능한 범위는 다음과 같다.

〈표Ⅳ-2〉 주택용지 건축가능 용도

구 분	건 축 범 위
주택용지	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공동주택 ◦ 어린이놀이터 ◦ 운동시설(건축물을 수반하는 운동시설은 제외함) ◦ 유치원, 탁아소, 경로당 ◦ 공동주택관리용시설 ◦ 공급처리시설 ◦ 사회복지관 ◦ 생활권수련시설(청소년수련관, 청소년 문화의 집에 한함)

- 주택용지 내에는 근린생활시설 등의 설치가 제한되어 있어 최근 도시계획 패러다임인 개방형 주택단지 조성을 통한 가로 활성화 및 대중교통(역세권) 중심도시 구현 등에 한계가 있다.
- 특히 상당수의 아파트지구가 한강변에 연결하고 있고, 도시계획국에서 추진중인 「한강변 관리 기본계획」에서는 한강으로의 접근성 강화를 위해 녹지네트워크화로 한강과 주거지의 연계 강화, 대중교통 중심의 교통체계 개선으로 한강 접근성 강화, 입체적인 공간 구성으로 한강으

로의 접근체계 개선 등을 통한 한강으로의 접근 시스템 개선을 구상하고 있음을 감안할 때, 아파트지구에서도 한강 접근성 강화를 위한 토지이용계획이 필요한 실정이다.



〈그림Ⅳ-6〉 한강변 관리기본계획의 한강 접근계획(안)

- 또한 「미래지향적 공동주택 커뮤니티 시설기준(서울특별시, 2013)」에서는 기존 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 주민공동시설의 단일 기능을 확장하고 미래 지역수요에 따라 탄력적 대응을 위하여, 의무·권장 커뮤니티시설(작은도서관, 어르신복지센터, 보육시설, 옥상텃밭)과 지역과 공유하는 공공기여시설(지역문화센터, 지역공동체지원센터)의 6가지 커뮤니티시설을 제시하고 있다.
- 그러나 현행 「미래지향적 공동주택 커뮤니티 시설기준」에서 제시된 커뮤니티 시설은 ‘서울시아파트지구 조례’의 주택용지에서 허용하고 있는 건축범위 외의 용도(작은 도서관, 지역문화센터 등)를 의무·권장시설로 확보토록 규정되어 있어 정비계획 변경시 이를 반영해 줄 필요가 있다.

■ 정비계획 변경시 관리방안

- 허용용도 : 「주택법」 제2조 제1호 주택, 제8호 부대시설, 제9호 복리시설 중 주민공동시설
- 제한적 허용용도 : 「주택법」 제2조 제9호 복리시설

- 주택용지 용도는 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 공동주택과 부대시설, 그리고 「미래지향적 공동주택 커뮤니티 시설기준」에서 제시된 커뮤니티시설을 수용할 수 있는 복리시설 중 주민공동시설을 허용용도로 한다.

구 분	내 용
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> - 「주택법」 제2조 제1호 주택 - 「주택법」 제2조 제8호 부대시설 - 「주택법」 제2조 제9호 복리시설 중 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조 제3호 주민공동시설

아파트지구 관리방안 수립

- 또한, 지역여건 및 공간체계 등을 고려하며 특화된 공간으로 커뮤니티시설과 병합 설치하는 경우에는 제한적으로 근린생활시설 등의 용도를 허용토록 한다. 다만, 한강변 접근성 강화, 가로 활성화, 역세권 활성화 등 도시계획적으로 필요한 경우에 한한다.
- 제한적으로 허용 가능한 용도는 3가지 안으로 검토될 수 있는데, 이중 현 정비계획 체계와의 정합성 및 아파트지구 특성을 감안하여 2안을 제한적 허용용도로 한다.

〈표Ⅳ-3〉 주택용지 제한적 허용용도 검토

구분	제한적 허용용도	검토사항
1안	「주택법」 제2조 9호에 따른 복리시설 중 근린생활시설	<ul style="list-style-type: none"> • 「주택법」 복리시설 중 근린생활시설 용도에 장의사, 총포판 매소, 단란주점, 안마시술소 및 고시원 용도 기제외 → 별도 불허용도 규정 불필요
2안	「주택법」 제2조 8호, 9호에 따른 부대시설 및 복리시설	<ul style="list-style-type: none"> • 「주택법」 복리시설 중 근린생활시설 용도에 장의사, 총포판 매소, 단란주점, 안마시술소 및 고시원 용도 기제외 → 별도 불허용도 규정 불필요
3안	「도시계획 조례」에 따른 용도지역별 허용용도(일부 불허용도 규정)	<ul style="list-style-type: none"> • 제한적 허용용도 범위의 확대로 아파트지구 관리방안 취지와 불부합

2) 건폐율

■ 아파트지구 개발기본계획 및 현행 운용기준 검토

- ‘서울시 아파트지구 조례’에서는 주택의 유형에 따라 연립주택, 저층아파트, 중층아파트, 고층아파트별로 20~40%의 건폐율 규정을 두고 있다.

구분	건폐율	건축물의 높이	세대수 / 주구면적 10,000㎡
연립주택	40% 이하	4층 이하	60 내지 150
저층아파트	30% 이하	5층 내지 7층	70 내지 250
중층아파트	25% 이하	8층 내지 12층	100 내지 300
고층아파트	20% 이하	13층 이상	150 내지 400
기타	50% 이하	5층 이하	

〈표Ⅳ-4〉 「서울시 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 조례」 별표 3

- 한편 「한강변 관리 기본계획」에서는 한강변 주거지의 높이를 35층으로 제한하면서 한강 연접부 등은 중·저층 아파트로 유도하고, 주요 조망점 및 조망가로에는 통경축 확보를 위하여 주동배치를 상당부분 이격하도록 하는 등 한강변 경관 향상을 위한 다양한 높이계획 및 경관축 계획을 제시하고 있다.
- 그러나 한강변의 경우 전부가 건폐율 20%이하의 고층아파트로 건축되어 있고, 재건축시에도 종전규모 이상으로 재건축될 수 밖에 없어, 현 아파트지구 개발기본계획상 건폐율 기준(고층아

파트 : 20% 이하)으로는 한강변 경관향상을 위한 창의적이고 다양한 아파트 유형의 도입이 어려운 상황이다.

■ 정비계획 변경시 관리방안

• 『서울시 도시계획 조례』 용도지역 별 건폐율 적용

- 『서울시 도시계획 조례』에서 정하는 건폐율 규정(제2종일반주거지역 - 60% 이하, 제3종일반주거지역 - 50% 이하)으로 동일하게 적용토록 하여 도시관리계획 체계와 정합성을 유지하고, 한강변 경관 향상 및 창의적인 건축설계를 유도한다.

3) 용적률

■ 아파트지구 개발기본계획 및 현행 운용기준 검토

- 아파트지구의 용적률 체계는 일반 정비계획과 상이한 체계를 지니고 있는데, 이는 기준용적률, 허용-상한용적률 체계 등에서 차이를 보인다.
- 아파트지구의 기준용적률은 지구별 개발기본계획에서 저밀 아파트지구는 270%, 고밀아파트지구는 230%로 정하고 있으나, 허용용적률을 별도로 정하지 않고 있다. 상한용적률은 저밀아파트지구는 15%범위 내에서 공공기여량에 따라 적용하고, 고밀 아파트지구는 별도의 상한용적률을 정하지 않고 있다.
- 한편 압구정지구, 아시아선수촌지구는 타 아파트지구와는 달리 아파트지구 개발기본계획이 재 정비되지 않아 세대밀도로만 규정되어 있으며, 이수지구의 경우에는 아파트지구 개발기본계획이 미수립된 지구로서 용적률 및 세대밀도 기준이 부재한 상황이다.

■ 정비계획 변경시 관리방안

• 현행 용적률 체계 유지

- 세대밀도 규정 아파트지구(압구정, 아시아선수촌) : 계획(기준)용적률 230%
- 개발기본계획 미수립 아파트지구(이수) : 계획(기준)용적률 230%

- 정비계획 변경시 용적률 외 다른 기준은 정비계획 기준을 적용한다 하더라도, 용적률 체계는 아파트지구 개발기본계획에서 제시된 용적률 기준을 적용한다.
- 세대밀도만으로 규정된 압구정지구와 아시아선수촌지구는 기 결정된 타 고밀 아파트지구의 계획(기준)용적률을 준용하여 계획(기준)용적률 230%를 적용한다. 또한 개발기본계획이 미수립

되어 있는 이수지구 역시 기 결정된 타 고밀 아파트지구의 계획(기준)용적률을 준용하여 230%를 적용 하도록 한다. 이 같은 용적률 기준을 적용하는 이유는 다음과 같다.

- 첫 째, 아파트지구 개발기본계획의 용적률 체계는 시정개발연구원의 연구용역을 통해 마련된 기준 용적률 체계를 주민과의 충분한 협의와 논의를 거쳐 마련된 사항으로, 행정의 신뢰성과 동 기준 용적률을 적용하여 재건축된 타 아파트단지와의 형평성을 고려하여 지속적으로 유지되어야 한다고 판단된다. 1994년 당시 공동주택의 경우 사업단위로 적용 가능한 법적 용적률이 400%였기 때문에 「저밀도 아파트지구 개발계획 구상안」(시정연, 1995)에서 일정수준 이상의 주거환경 확보를 목표로 주구단위 용적률을 200%이하로 제한하려는 계획안은 지역주민들의 반발이 예상되는 사항이었다.
- 따라서 「저밀도 아파트지구 개발계획 구상안」에서는 대지면적의 25%를 공공용지로 추가 부담하는 것을 조건으로 용적률을 270%로 정하여 주구단위 계획(기준)용적률을 200% 이하로 유지하려고 하였다. 이후 시민공청회(1996. 1. 31)와 주민대표 협의(1996. 11. 14)를 통하여 아래와 같은 재건축 기준을 발표하였다.

〈표Ⅳ-5〉 서울시 저밀도 아파트지구 합의 결과(1996.11.14.)

구분	협의전		합의결과
	서울시(안)	주민주장	
용적률	270%	330~400%	• 270% + 15%(인센티브) ※인센티브 15%는 소형평형 및 공공용지 추가확보시에 부여
높이제한	평균 12층	20~30층(높이제한 폐지)	• 경관심의기준 적용
평형제한	18평(60㎡)이하를 기존 세대수만큼 확보	일반기준 적용	• 일반기준 적용(합의당시 30%)
세대밀도	375세대/ha	폐지	• 일반기준 적용(200~450세대/ha)
공공시설	공공용지 25%확보 (도로15%, 공원5%, 학교5%)	공공시설의 공공투자	• 관계법령 기준에 따라 주민이 확보, 교통영향평가 등의 결과에 따름

- 재건축 기준이 마련된 이후부터 저밀 아파트지구 개발기본계획(변경)수립 용역이 시작되었고, 총 8차례에 걸친 조정·자문회의와 4차례의 소위원회를 거쳐 1996년 12월 29일 서울시와 주민 간의 조정방안이 발표되었으며, 이후에도 저밀 아파트지구 개발기본계획(변경) 공람 등 지속적인 논의가 있었다.
- 고밀아파트지구의 경우 재건축 정비기본계획 수립전 정비계획의 적합성을 판단할 수 있는 기준이 없어 “재건축 정비구역 지정시 건축기준 적용방안”(행정2부시장 방침 제330호, 2004. 10. 25)을 마련하였는데, 당시 기준용적률은 220%였다. 동 용적률은 2004년 서초, 반포 고밀도 아파트지구 개발기본계획 변경시 서울시 의회 권고로 기준용적률이 230%로 최종 결정되었다.
- 이와 같이 저밀·고밀 아파트지구의 계획(기준)용적률은 주민과 공공간의 지속적인 논의와 협의를 거친 노력의 결과이므로 아파트지구 내의 용적률 체계는 현 기준을 유지하는 것이 바람직

한 것으로 판단된다.

- 둘 째, 저밀 아파트지구의 계획(기준)용적률은 『서울시 도시계획 조례』 부칙 5조에서 조례 제정당시 (2000.7.15.) 공람 공고한 반포, 화곡, 잠실, 청담·도곡, 암사·명일지구는 해당 아파트지구 개발기본 계획을 따르도록 하고 있으므로 기준용적률 270%는 조례에서 인정된 용적률 기준이라 할 수 있다.
- 셋 째, 저밀 아파트지구 및 고밀아파트지구 내 사업시행구역들은 현행용적률 체계로 사업이 완료되었거나 사업을 추진 중인 단지들이 상당수 존재한다. 현재 사업 미추진 단지들도 이와 같은 현행체제로 사업이 추진될 것으로 예측되므로 용적률 체계의 형평성 및 연속성 확보를 위해 계획(기준)용적률은 현행체계를 유지하는 것이 바람직하다.
- 넷 째, 용적률 기준이 아닌 세대밀도로 규정되어 있거나 개발기본계획이 수립되지 않아 밀도기준이 부재한 아파트지구는 압구정, 이수 및 아시아선수촌지구이다. 이중 아파트지구 개발기본 계획 재정비가 이루어지지 않은 아파트지구의 경우 계획(기준)용적률을 230%로 설정하여 계획하다가 최종적으로 결정되지 않은 사항이므로 행정의 연속성과 신뢰성을 유지하기 위해 타 고밀아파트지구와 동일하게 계획(기준)용적률을 230%로 적용하는 것이 바람직하다.

4) 공공기여

■ 아파트지구 개발기본계획 및 현행 운용기준 검토

- 아파트지구 개발기본계획에서는 별도로 공공기여 비율을 제시하지 않고 있다. 다만, 토지이용 계획에서 제시된 기반시설 설치에 따라 공공기여 비율이 결정된다.

■ 정비계획 변경시 관리방안

- 한강변 관련계획 대상지 : 공공기여율 15% 원칙
- 한강변 관련계획 대상지 외 : 현행기준 준용

- 정비계획 변경시 한강변 관련계획 대상지에 대하여는 공공기여율 15%를 원칙으로 적용토록 하며, 그 외 아파트지구에 대하여는 현행 기준(아파트지구 개발기본계획 또는 정비계획)을 준용한다.
- 단, 대상지 여건 및 구역계 결정시 사업부지 협소로 사실상 공공기여를 충족시키기 어려운 경우 위원회 심의를 통해 결정한다.

5) 높이(최고층수)

• 서울시 스카이라인 관리원칙 및 한강변 관리기본계획 준용

- 아파트지구 개발기본계획에서는 최고 층수를 제한하는 규정은 없으나, 「서울시 스카이라인 관리원칙」 및 「한강변 관리 기본계획」 등에서는 35층 이하 또는 50층 이하로 관리하고 있다.
- 따라서 정비계획 변경시 높이는 서울시 스카이라인 관리원칙 및 한강변 관리기본계획을 준용하여 관리한다.

〈표Ⅳ-6〉 주택용지 유형별 관리방안

구분	아파트지구 개발기본계획 및 조례	현행 운용기준	향 후
용도	<ul style="list-style-type: none"> • 근린생활시설 불허 - 공동주택만 허용 	<ul style="list-style-type: none"> • 좌동 	<ul style="list-style-type: none"> • 근린생활시설 제한적 허용 - 지역여건을 고려한 제한적 허용 - 커뮤니티 병합 설치로 가로활성화유도 단, 주거환경저해용도 불허(단란주점, 안마시술소 등)
건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 고층 아파트 20% 이하 	<ul style="list-style-type: none"> • 좌동 	<ul style="list-style-type: none"> • 「도시계획 조례」 적용 : 50% (∵ 중저층 배치 등 창의적 건축계획 실현 어려움)
용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 저밀 : 기준270% • 고밀 : 기준230% • 압구정, 아시아선수촌(세대밀도만 규정) • 개발기본계획 미수립지구 - 기준 없음 : 이수 	<ul style="list-style-type: none"> • 좌동 	<ul style="list-style-type: none"> • 현행기준 유지 • 압구정, 아시아선수촌(고밀) : 기준 230% (∵ 기 결정고시된 타 고밀지구와의 용적률 체계의 연속성 확보 및 형평성 유지) • 이수(고밀) : 230%
공공기여	<ul style="list-style-type: none"> • 기준 없음 	<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획 변경시 - 심의로 결정 	<ul style="list-style-type: none"> • 좌동 • 한강변 15% 원칙
높이 (최고층수)	<ul style="list-style-type: none"> • 기준 없음 	<ul style="list-style-type: none"> • 35층 이하 	<ul style="list-style-type: none"> • 좌동 (서울시 스카이라인 관리원칙 및 한강변 기본계획에 따름)

3. 중심시설 용지

3.1 과제 및 관리방향

구 분	과 제	관 리 방 향
용 도	• 도시계획 조례 허용용도 초과 건축물	• 용도지역 변경 요구 등 민원대응 필요
층 수	• 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 조례상 5층 완화 요구	• 주변지역 여건변화 대응, 층수상향 요구 증대에 따른 관리 필요
위 치	• 근린주구이론을 바탕으로 한 중심시설 배치계획	• 생활권단위 계획 등 계획 패러다임 변화 수용 (역세권, 가로변)

- 중심시설용지 관리방안의 기본원칙은 기 수립된 아파트지구 개발기본계획 기준을 유지하는 것을 원칙으로 한다.
- 도시관리계획으로 관리가 필요하다고 인정되는 경우 지구단위계획을 수립토록 하고, 아파트지구 개발기본계획 변경(아파트지구 제척)을 검토하되, 행정절차 이행 전 도시건축공동위원회 사전자문(의무사항)을 통해 타당성이 인정되는 경우 행정절차를 이행한다.

3.2 세부 관리방안

1) 용도

■ 아파트지구 개발기본계획 및 현행 운용기준 검토

- 아파트지구의 중심시설은 분구·주구·지구중심으로 이루어지며 각 위계별로 ‘서울시 아파트지구 조례’에서 건축가능 범위를 정하고 있다.
- 중심시설 중 지구중심에서 허용하고 있는 위락시설과 숙박시설은 『서울시 도시계획 조례』에서 준주거지역 이상 허용시설이며, 주구중심·지구중심에서 허용하고 있는 판매시설 및 업무시설은 『서울시 도시계획 조례』에서 제3종일반주거지역 내 입지 조건 및 면적제한 등의 규정을 두어 부분적으로 허용하고 있다.

『서울시 도시계획 조례』

제29조 (제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물)제3종일반주거지역안에서는 영 별표 6 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 6 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다.

3. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설중 다음 각 목의 건축물

가. 소매시장 및 상점으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천 제곱미터 미만인 것(너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)

나. 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것

8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설(오피스텔의 경우 너비 20미터 이상 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 미만인 것

■ 정비계획 변경시 관리방안

- 『서울시 도시계획 조례』 용도지역 용도 허용(주거용도 및 주거환경저해용도 불허)
- 기존 용도지역 허용용도 초과 건축물은 기존건축물의 특례 준용(단, 신축, 증축, 개축은 불허)

- 정비계획 변경시 기정과 동일하게 주거용도는 불허하며, 기존 아파트지구 개발기본계획의 중심 시설 허용용도가 아닌 『서울시 도시계획 조례』의 용도지역 별 건축가능 용도를 허용한다. 단, 단란주점, 안마시술소 등 주거환경 저해용도는 불허하여 양호한 주거환경이 유지되도록 한다.
- 『서울시 도시계획 조례』의 용도지역 허용용도 초과 건축물은 ‘국계법 시행령’ 제93조(기존건축물에 대한 특례)를 적용하도록 한다.
- 이는 『서울시 도시계획 조례』의 용도지역 허용용도 초과 건축물이라 하더라도 『건축법』에 의한 재축 및 대수선은 할 수 있으므로, 증축 또는 개축하고자 하는 부분이 『서울시 도시계획 조례』에 따른 용도 및 용적률 기준에 적합한 경우에는 허용하도록 하는 것이다. 다만 『서울시 도시계획 조례』의 용도지역 허용용도를 초과하는 건축용도의 신축, 증축, 개축은 불가하다.

『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제93조(기존의 건축물에 대한 특례)

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 기존의 건축물이 제71조부터 제89조까지, 「수산자원관리법 시행령」 제40조에 따른 건축제한 규정에 부적합하게 된 경우에도 재축(「건축법」 제2조제1항 제8호에 따른 재축을 말한다) 또는 대수선(「건축법」 제2조제1항 제9호에 따른 대수선을 말하며, 건폐율·용적률이 증가되지 아니하는 범위로 한정한다)은 할 수 있으며, 증축 또는 개축(「건축법」 제2조제1항 제8호에 따른 증축 또는 개축을 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 증축 또는 개축하고자 하는 부분이 제71조부터 제89조까지, 「수산자원관리법 시행령」 제40조에 따른 용도 및 용적률 기준에 적합한 경우에는 이를 할 수 있다.
1. 법령 또는 도시·군계획조례의 제정·개정
 2. 도시·군관리계획의 결정·변경 또는 행정구역의 변경
 3. 도시·군계획시설의 설치, 도시·군계획사업의 시행 또는 「도로법」에 의한 도로의 설치

2) 건폐율, 용적률, 공공기여

- 아파트지구 개발기본계획 및 조례 준용
- ※ 건폐율, 용적률, 공공기여에 대한 계획기준은 변경 없다.

3) 높이(최고층수)

- 아파트지구 개발기본계획 및 조례 준용(5층이하)
- 지구단위계획 또는 정비계획 변경시 주변지역 여건 고려 별도관리

- ‘서울시 아파트지구 조례’에서는 중심시설용지에 대하여 5층 이하로 규정하고 있다.
- 조화로운 도시경관 창출 및 가로환경 활성화를 위해 필요한 경우 중심시설용지도 주택용지 등과 함께 일단의 정비구역을 이루어 지구단위계획 또는 정비계획으로 변경이 가능토록 한다.

〈표Ⅳ-7〉 중심시설용지 유형별 관리방안

구분	아파트지구 개발기본계획 및 조례	현행 운용기준	향 후
용도	<ul style="list-style-type: none"> • 주거용도 불허 • 『도시계획 조례』 용도지역 초과 용도 허용 <ul style="list-style-type: none"> - 판매 · 위락 · 숙박 · 업무시설 등 	• 좌동	<ul style="list-style-type: none"> • 주거용도 불허 • 『서울시 도시계획 조례』 용도지역 용도 허용 <ul style="list-style-type: none"> - 주거환경저해용도 불허(단란주점, 안마사술소 등) - 단, 기존 건축물만 허용(신규 불허)
건폐율	• 50%이하	• 좌동	• 좌동
용적률	• 250%이하 (제3종일반주거지역 기준)	• 좌동	• 좌동
공공기여	• 기준 없음	• 좌동	• 좌동
높이 (최고층수)	• 5층 이하	• 좌동	<ul style="list-style-type: none"> • 좌동 ※지구단위계획 또는 정비계획 변경시 주변지역 여건 고려 별도관리 (::조화로운 도시경관 창출 및 가로환경 활성화등)

4. 개발잔여지

4.1 과제 및 관리방향

〈표Ⅳ-8〉 개발잔여지 건축 허용용도

구 분	과 제	관 리 방 향
용 도	• 역세권 지역 등 용도 완화 요구 - 주거+제한적 근생 → 근생 확대	• 용도제한 완화, 용도지역 조정 등 민원대응 필요
층 수	• 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 조례상 5층 완화 요구	• 주변지역 여건변화 대응, 층수상향요구 증대에 따른 관리 필요
개발 부조화	• 비주거용도의 부조화	• 지역 특성을 반영한 관리방안 필요

- 개발잔여지 관리방안의 기본원칙은 기 수립된 아파트지구 개발기본계획 기준을 유지하는 것을 원칙으로 한다.
- 도시관리계획으로 관리가 필요하다고 인정되는 경우 지구단위계획을 수립토록 하고, 아파트지구 개발기본계획 변경(아파트지구 제적)을 검토하되, 행정절차 이행 전 도시건축공동위원회 사전자문(의무사항)을 통해 타당성이 인정되는 경우 행정절차를 이행한다.

4.2 세부 관리방안

■ 아파트지구 개발기본계획 및 현행 운용기준 검토

- 개발잔여지는 개발사업 시행과정에서 부득이하게 발생한 곳으로서 ‘서울시 아파트지구 조례’ 제14조에서 개발잔여지에 대한 적용의 특례를 정하고 있다.

「서울특별시 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 조례」 제14조(개발잔여지에 대한 적용의 특례)

- ① 개발사업의 시행과정에서 부득이하게 발생한 개발잔여지에 공동주택을 건설하는 경우에는 제13조의 규정에 불구하고 지구단위 또는 세대수 제한 및 잔여지 발생 여부에 관계없이 시행계획을 수립할 수 있다.
- ② 토지의 매입 또는 공동개발의 곤란, 개발잔여지 면적의 소규모 등의 사유로 제1항에 따라 개발잔여지에 지구개발계획에 따른 공동주택의 건축이 불가능한 경우에는 지구개발계획에도 불구하고 건폐율 50퍼센트 이하인 아파트, 연립주택, 다세대주택 또는 단독주택(다가구단독주택을 포함한다)을 건축할 수 있다.
- ③ 제2항에 따른 개발잔여지 중 단독주택(다가구주택 포함)에 한하여 인접도로여건, 공동개발 가능성 등 개발양태를 고려하여 자치구 건축위원회 심의를 거쳐 별표 4 용도의 건축물을 함께 건축 할 수 있으며, 이 경우 단독주택(다가구주택 포함)의 연면적을 초과 할 수 없다.

구분	건 축 범 위
개발잔여지 건축 허용용도	『건축법 시행령』 별표1에 따른 제1종근린생활시설 및 제2종 근린생활시설 (장의사, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 및 안마원, 노래방, 비디오물극장 및 비디오물 감상실, 청소년게임제공업의 시설 및 복합유통게임제공업의 시설 또는 인터넷 컴퓨터게임시설 제공업의 시설, 독서실 제외)

- ④ 제3항에 따라 건축한 건축물은 별표 3의 기타로 본다.

구 분	건 폐 율	건축물의 높이	세대수/지구면적 10,000제곱미터
기타	50%이하	5층이하	

- 개발잔여지에 공동주택을 건설하는 경우에는 제13조(개발사업의 시행계획)의 규정에도 불구하고 지구단위 또는 세대수 제한 및 잔여지 발생여부에 관계없이 시행계획을 수립할 수 있도록 하고 있으며, 개발잔여지에 지구개발계획에 따른 공동주택의 건축이 불가능한 경우에는 지구개발계획에도 불구하고 건폐율 50%이하인 아파트, 연립주택, 다세대주택 또는 단독주택(다가구단독주택 포함)을 건축할 수 있도록 하고 있다.(①, ②항)
- 공동주택 건축이 불가능한 개발잔여지 중 단독주택(다가구주택 포함)에 한하여 근린생활시설 중 일부용도를 주택 연면적 범위 내에서 함께 건축할 수 있도록 하였다. 이 경우 건폐율 50%이하, 높이 5층이하, 용적률은 『서울시 도시계획 조례』상 용도지역 용적률 범위를 적용토록 했다.(③, ④항)

■ 정비계획 변경시 관리방안

- 개별필지단위 개발시에는 아파트지구 개발기본계획 및 조례 준용
- 지구단위계획구역 지정 타당성이 인정되는 경우 별도 도시관리계획 체계 적용

- 개별 필지단위 개발시에는 용도, 건폐율, 용적률, 공공기여, 높이(층수)에 있어서 아파트지구 개발기본계획 및 조례를 준용하는 것을 원칙으로 한다.
- 일단의 개발잔여지 혹은 인접 주택용지와 통합하여 정비사업을 시행하는 경우 주택용지 관리방안을 준용한다.
- 별도 도시관리계획으로 관리가 필요한 경우, 해당위원회 사전자문을 통하여 타당성 인정시 지구단위계획 수립 및 아파트지구 개발기본계획 변경(아파트지구 제척) 절차를 진행하도록 한다.

〈표Ⅳ-9〉 개발잔여지(개별 필지단위 개발) 유형별 관리방안

구분	아파트지구 개발기본계획 및 조례	현행 운용기준	향 후
용도	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 • 주거(단독·다가구)+근린생활시설 - 제1·2종 근린생활시설 50%미만 • 「도시계획 조례」용도지역 초과 용도 허용 - 업무시설 등 (개발잔여지 허용용도 X) 	• 좌동	• 좌동
건폐율	• 50%이하	• 좌동	• 좌동
용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 - 저밀 : 기준270%, 고밀 : 기준 230% • 250%이하 (제3종일반주거지역 기준) 	• 좌동	• 좌동
공공기여	• 기준 없음	• 좌동	• 좌동
높이 (최고층수)	• 5층 이하	• 좌동	• 좌동

5. 기반시설

5.1 과제 및 관리방향

구 분	과 제	관 리 방 향
위 치	• 근린주구 단위의 기반시설 배치로 가로활력 저하 및 기반시설 사유화 우려	• 보행동선, 대중교통, 개방성·공공성을 고려한 위치조정 검토 필요
용 도	• 미집행 학교, 시장 등 도시계획시설 폐지 요구	• 지역 특성에 부합하는 관리방안 필요
	• 우체국 등 기능 변화(우편<금융>에 따른 용도, 위치변경(ex. 간선도로변) 요구	• 공공청사부지 등 용도전환 기준 필요

- 기반시설 관리방안의 기본원칙은 기 수립된 아파트지구 개발기본계획 기준을 유지하는 것을 원칙으로 한다.
- 일반 도시계획시설 기준으로 관리한다.

5.2 시장

1) 현황

- 아파트지구 내 시장은 크게 ‘국계법’의 도시계획시설 시장과 『전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법』(이하 ‘전특법’)의 전통시장으로 구분할 수 있다.
- 도시계획시설 시장은 아파트지구 개발기본계획상 공공시설로 계획되어 있는 반포 저밀 아파트 지구의 ‘한신상가’와 주택용지로 계획되어 있는 서빙고 고밀 아파트지구의 ‘이촌현대 아파트상가’, 개발기본계획이 미수립 되어 있는 이수 고밀 아파트지구의 ‘삼호아파트 상가’가 있다.
- 전통시장은 아파트지구 개발기본계획상 중심시설로 계획되어 있는 압구정지구의 ‘신사시장’, 청담·도곡지구의 ‘삼익시장’, 서빙고지구의 ‘이촌종합시장’이 있다.
- 이러한 시장은 아파트지구 개발기본계획의 토지이용계획상 공공시설, 주택용지, 중심시설 등 다양한 유형에 속하고, 건축물 용도는 주거복합건축물과 주거용도 없는 상가시설로 구분할 수 있다.

〈표Ⅳ-10〉 아파트지구 내 시장 현황

구 분	도시계획시설 시장(국계법)			전통시장(전특법)
유 형	개발기본계획상 공공시설	개발기본계획상 주택용지	개발기본계획 미수립	개발기본계획상 중심시설
사 례	반포(저밀) [한신상가]	서빙고(고밀) [이촌현대아파트상가]	이수 [삼호아파트상가]	압구정[신사시장], 청담·도곡[삼익시장] 서빙고(이촌종합시장)
건물용도	주거복합		상가	
용도지역	제3종일반주거지역			
용적률	250%(‘서울시 아파트지구 조례’기타건축물 적용)			
이 슈	1. 시장 폐지 여부(현행 법규상 시장 결정기준 불부합) 2. 개별사업추진시 주거복합 등 재건축 요구 (조례상 주택용지 내 상가 불허)			

2) 관리방향

- 일반도시계획시설 변경(폐지) 기준 준용
- 도시계획시설 폐지와 함께 지구단위계획 구역결정 요청시 지구단위계획 수립관련 절차 준용

- 『도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙』에서 시장의 종류는 대규모점포 및 임시시장, 농수산물도매시장·농수산물공판장 및 농수산물종합유통시설로 한정하고 있어 도시계획시설인 시장과 주거의 복합은 불가능하며, 기존 주거복합으로 건축되어 있는 도시계획시설 시장의 경우 도시계획시설의 폐지 없이는 기존 주거용도를 확보할 수 없다.
- 동 규칙에서 도시계획시설 시장을 결정할 수 있는 용도지역으로 준주거지역, 중심상업지역, 일반상업지역, 근린상업지역, 유통상업지역, 준공업지역, 자연녹지지역, 계획관리지역으로 한정하고 있어 아파트지구 내 대부분의 용도지역을 차지하는 일반주거지역 내에는 시장의 설치가 불가하다.
- 또한 『도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙』의 시장 결정기준에서는 ①주변의 주거지역에 소음악취 및 교통체증 등을 발생시킬 우려가 없는 지역 ②시장의 규모와 입지는 생활권, 시장의 세력권 및 장래의 확산가능성 고려 등을 제시하고 있어 공동주택 밀집지역인 아파트지구 내 시장의 설치는 부적절한 것으로 판단된다.
- 따라서 도시계획시설 폐지는 일반 도시계획시설 변경 기준에 따르도록 하며, 지구단위계획 수립 여부는 지역여건 등을 고려하여 필요한 경우에 한하여 결정한다.

아파트지구 관리방안 수립

『도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙』

제82조(시장) 이 절에서 "시장"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 「유통산업발전법」 제2조제3호 및 제4호의 규정에 의한 대규모점포 및 임시시장
2. 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조제2호·제5호 및 제12호의 규정에 의한 농수산물도매시장·농수산물공판장 및 농수산물종합유통센터
3. 「축산법」 제34조에 따른 가축시장

제83조(시장의 결정기준) 시장의 결정기준은 다음 각 호와 같다.

1. 주로 지역 간에 수급이 이루어지는 물품을 취급하는 시장은 유통업무설비와 연계하여 설치할 것
2. 도매기능의 시장은 교통수단의 연결이 쉬운 철도역·고속국도 또는 주간선도로에 가까운 도시의 외곽에 설치할 것
3. 소매기능의 시장의 분포는 주민이 쉽게 접근하여 이용할 수 있도록 적절한 배치간격을 유지할 것
4. 다수인의 집산으로 인한 교통체증의 발생 등으로 시장의 기능이 저하되지 아니하도록 원활한 교통소통을 기할 수 있는 교통수단을 연결시킬 것
5. 시장의 원활한 기능을 위하여 주차장·관리사무소 등을 합리적으로 설치할 것
6. 주간선도로의 교차지점이나 인구가 밀집한 지역에 설치되지 아니하도록 인근의 토지이용현황을 고려할 것
7. 시장의 규모와 입지는 생활권, 시장의 세력권 및 장래의 확장가능성 등을 고려하여 결정할 것
8. 주변의 주거지역에 소음·악취 및 교통체증 등을 발생시킬 우려가 없는 지역에 설치할 것
9. 준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역·유통상업지역·준공업지역·자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치할 것. 다만, 「유통산업발전법 시행령」 별표 1에 따른 대규모점포(대형마트·전문점)를 제외한다)는 자연녹지지역에 설치할 수 없다.
10. 시장의 규모는 「유통산업발전법」 또는 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」이 정하는 바에 의할 것

5.3 학교(미집행 도시계획시설)

1) 현황

- 아파트지구 내 미집행 도시계획시설 학교는 총 6개소로서 압구정지구 1개소, 반포지구 3개소, 서초지구 1개소, 잠실지구 1개소가 있다.
- 미집행 학교시설부지는 대부분 『건축법』의 가설건축물 규정에 따라 체육시설, 판매시설, 문화복지센터 등 임시용도로 사용중이다. 이들 중 기존 민간소유 학교부지 등 일부는 「장기미집행 도시계획시설 재정비계획」에 의거 폐지될 경우 토지주가 공공기여를 포함한 지구단위계획을 주민 제안으로 신청할 수 있도록 하고 있다.

〈표Ⅳ-11〉 미집행 도시계획시설 학교 현황

아파트지구	학교시설 전경	개 요
압구정		<ul style="list-style-type: none"> •주소 : 강남구 압구정동 423일대 •주구 : 1주구 •면적 : 14,999.8㎡ •이용현황 : 주니어골프아카데미, 테니스장 •소유자 : 사유지 •비고 : 폐지검토 대상지 (장기미집행 도시계획시설 재정비계획, '13.12.31)

IV.아파트지구 관리방향 정책

반포		<ul style="list-style-type: none"> •주소 : 서초구 잠원동 66-2, 15 •주구 : 3주구 •면적 : 13,176.9㎡ •이용현황 : 파스텔골프클럽, 나대지 •소유자 : 사유지, 사유지 •비고 : 폐지검토대상지, 일부 교육청 소유 존재 (장기미집행 도시계획시설 재정비계획, '13.12.31)
반포		<ul style="list-style-type: none"> •주소 : 서초구 잠원동 71-10 •주구 : 2주구 •면적 : 11,608.0㎡ •이용현황 : 잠원스포츠파크 •소유자 : 사유지
반포		<ul style="list-style-type: none"> •주소 : 서초구 잠원동 61-6 •주구 : 3주구 •면적 : 14,057.4㎡ •이용현황 : 잠원문화복지센터 •소유자 : 사유지
서초		<ul style="list-style-type: none"> •주소 : 서초구 서초동 1325외 22필지 •주구 : 3주구 •면적 : 13,699.0㎡ •이용현황 : 판매시설, 골프연습장 •소유자 : 사유지, 사유지, 사유지
잠실		<ul style="list-style-type: none"> •주소 : 송파구 잠실동 27-4 일대 •주구 : 1주구 •면적 : 6,000.0㎡ •이용현황 : 치안센터, 주민센터 •소유자 : 사유지, 사유지

2) 관리방안

- 일반도시계획시설 변경(폐지) 기준 준용
- 도시계획시설 폐지와 함께 지구단위계획 구역결정 요청시 지구단위계획 수립관련 절차 준용

- 기존 민간소유 학교부지 등이 폐지될 경우 토지주가 공공기여를 포함한 지구단위계획을 주민 제안하여 추진하도록 하고 있다.

장기미집행 도시계획시설 재정비계획, 도시계획국 시설계획과-13852('13.12.31.)
 - 민간소유 학교부지 등
 → 폐지 검토 대상부지는 토지주가 공공기여를 포함한 지구단위계획 주민제안시 추진

- 그러나, 아파트지구 개발기본계획과 지구단위계획을 중복하여 결정할 수 없으므로 지구단위계획 수립을 위해서는 아파트지구 개발기본계획 변경을 통해 아파트지구 폐지되어야 한다. 다만, 아파트지구 내 산재된 시설이 폐지됨으로써 아파트지구의 통합적 관리가 되지 않고 별개의 계획이 될 수 있으며, 아파트지구 내 주택용지로 이루어진 아파트 밀집지역에 이질적인 용도가 도입되어 주거환경을 저해할 우려가 있다.
- 따라서 도시계획시설 폐지는 일반 도시계획시설 변경 기준에 따르도록 하며 지구단위계획 수립여부는 지역여건 등을 고려하여 필요한 경우에 결정한다.

5.4 공공청사

1) 현황

- 아파트지구 내 공공청사는 총 27개소가 있는데 이중 5개소는 미집행 도시계획시설이며, 3개소는 도시계획시설은 아니나 현재 공공청사로 이용 중이다.

〈표Ⅳ-12〉 아파트지구 내 공공청사

구 분	개소수	도시계획시설여부	미집행여부	면 적(㎡)	비 고
계	27	24	미집행 5개소	46,801.6	
반포(저밀)	4	4	-	5,861.3	
반포(고밀)	4	4	-	3,392.0	
여의도	1	1	-	1,419.3	
잠실(저밀)	5	5	-	9,011.0	
잠실(고밀)	4	4	미집행 3개소	9,372.9	
청담·도곡	4	4	미집행 1개소	17,514.4	
암사·명일	2	2	미집행 1개소	1,650.0	
압구정	2	-	-	-	비도시계획시설(현황상 공공청사)
서빙고	1	-	-	-	비도시계획시설(현황상 공공청사)

IV.아파트지구 관리방향 정책

〈표Ⅳ-13〉 아파트지구 내 공공청사

연번	지구	주구	시설명	위치	면적(㎡)	비고
	계	-	-	-	46,801.60	27개소
1	반포 (저밀)	1	한강호수통제소	서초구 반포동751일대	3,461.00	
2		3	반포본동주민센터	서초구 반포동 1130일대	750	
3		5	서래지구대	서초구 반포동16-7	150.3	
4		6	반포1동주민센터	서초구 반포동20-48	1,500.00	
5	반포 (고밀)	1	반포2동주민센터,반포우체국, 구반포치안센터	서초구 반포동4-13일대	1,198.30	시설별필지분할
6		2	반포3동주민센터	서초구 잠원동71-7	564.8	
7		3	잠원동주민센터	서초구 잠원동58-27	605.9	
8		4	교통지도감서지역대	영등포구 여의도동38-3	1,023.00	
9	여의도	1	잠실지구대,잠실2동우체국, 송파어린이도서관	송파구 잠실동19-5일대	1,419.30	시설별필지분할
10	잠실 (저밀)	2	강동교육지원청	송파구 잠실동22-3	5,061.30	도시계획시설(학교)결 정
11			잠실2동주민센터	송파구 잠실동22-7	956.9	
12		3	송파경찰서교통정보센터	송파구 잠실동35-5	150	
13			잠실3동자치회관	송파구 잠실동44-4	1,192.80	
14		4	잠실4동주민센터,잠실4동우체국	송파구 신천동20-5	1,650.00	시설별필지분할X
15	잠실 (고밀)	1	-	송파구 잠실동27-6	393	미집행
16			-	송파구 잠실동27	1,116.00	미집행
17		2	-	송파구 신천동7	700	미집행
18		5	잠실,송파,강동세무소	송파구 풍납동388-6	7,163.90	시설별필지분할X
19	청담• 도곡	삼성	강남구청	강남구 삼성동16-1	15,550.90	
20			강남보훈회관	강남구 삼성동20-2	913.5	
21		역삼	-	강남구 역삼동711	300	미집행
22		도곡	도곡어린이집	강남구 도곡동527-6	750	
23	암사• 명일	1	암사3동주민센터	강동구암사동414-19	750	
24		3	-	강동구명일동29-5	900	미집행
25	압구정	3	압구정파출소	강남구압구정동483	-	도시계획시설 미결정, 주택용지
26		4	압구정주민센터	강남구압구정동 458일부	-	도시계획시설 미결정 주구중심
27	서빙고	1	이촌파출소	용산구이촌동 301-86일부	-	도시계획시설 미결정 공원

5.5 관리방안 소결

- 기반시설은 현행 아파트지구 개발기본계획 및 조례의 관리기준을 준용하여 관리하는 것을 원칙으로 한다.
- 기반시설의 경우에는 입지조건, 시설유지 유무, 소유자 의견, 공공성 등 변경 결정시 고려요소가 다양하고, 향후 인접지역의 재건축 사업 등의 진행여부에 따라 신중하게 접근할 필요가 있으므로 기반시설은 일반 도시계획시설 기준으로 관리한다.
- 토지이용계획상 주택용지, 중심시설이 아닌 학교용지, 공공청사 등 공공시설로 계획되어 있는 경우 기반시설 폐지시 개발잔여지에 준하여 관리한다.

〈표Ⅳ-14〉 기반시설 유형별 관리방안

구분	아파트지구 개발기본계획 및 조례	현행 운용기준	향 후
용도	• 해당 도시계획시설 용도 - 장기미집행시설의 경우 타 용도 운용	• 좌동	• 좌동
건폐율	• 50%이하	• 좌동	• 좌동
용적률	• 250%이하 (제3종일반주거지역 기준) - 단, 가락지구 공공공지 150%	• 좌동	• 좌동
공공기여	• 기준 없음	• 좌동	• 좌동
높이 (최고층수)	• 5층 이하	• 좌동	• 좌동