

시 민

문서번호	도시관리과-311
결재일자	2020.1.8.
공개여부	대시민공개
방침번호	행정2부시장 방침 제5호

전문관	도시관리정책팀장	도시관리과장	도시계획국장	행정2부시장
협 조	주택건축본부장 주거정비과장 공동주택과장 공공주택과장 주거사업과장 도시계획과장			

## 『주변과 소통하는 열린 생활공간』 조성을 위한 **아파트단지 조성기준 시행**



2020. 1.

**서울특별시**  
(도시계획국)

## 사전 검토항목

☞ 해당사항이 있는 부분에 ‘■’ 표시하시기 바랍니다. (※ 비고 : 필요시 검토내용 기재)

구 분	사전 검토항목 점검 사항	검토 완료	해당 없음	비 고
정책의 제형성	◆ 정책현안에 대해 현황과 실태를 검토하였습니까? - 현황자료(통계자료 등) 및 실태조사서 검토 타지자체 유사정책 및 국내외 사례 분석 등	■	<input type="checkbox"/>	
	◆ 시민 및 관련전문가 의견을 반영하였습니까? - (시민참여) 청책토론회, 시민공모, 설문조사 등 - (전문가 자문) 자문위원회, TF운영, 타당성 검토조사 등	■	<input type="checkbox"/>	
정책수립	◆ 정책화를 위한 제반 법규(근거법령 및 규칙, 지침 등)는 검토하였습니까? - (선거법) 공직선거법 등 각종 법률 저촉여부 - (성별분리통계) 성별분리통계 분석 등	■	<input type="checkbox"/>	
	◆ 정책(사업) 집행의 직·간접적 영향 및 효과성을 분석하였습니까? - (갈등) 이해관계 당사자 간 갈등 및 대책 마련 - (사회적 약자) 사회적 약자에 대한 배려 등 - (일자리) 일자리 창출, 직·간접 채용, 전문인력 양성, 창업지원 - (안전) 시민 안전 위험요인 및 대책, 안전 관리 등 - (온실가스 감축) 건물 및 수송 분야 에너지사용 절감방법, 폐기물 발생 억제 대책 등	■	<input type="checkbox"/>	
정책집행	◆ 타기관, 민간단체 등과의 협의·협력 및 이견 조정 등을 검토하였습니까? - (타기관) 타기관(중앙정부, 지자체), 민간(단체) 등의 자원 활용 방안 - (자치구 영향) 자치구 행정인사재정 부담 및 적정성, 파급효과 분석 등	■	<input type="checkbox"/>	
	◆ 정책·계획 등의 지속가능성을 검토하였습니까? - (지속가능성) 지역경제 발전, 사회적 형평성, 환경보전 등	■	<input type="checkbox"/>	
정책홍보	◆ 국내외 정책(사업)홍보방안을 검토하였습니까? - (홍보) 국내보도자료, 기자설명회, 현장설명회 - (정책영문화) 영문제목·요약, 해외언론보도, 외국어 홈페이지 게시 등	■	<input type="checkbox"/>	
기타사항	◆ 불필요한 외국어·외래어 표현 대신 <b>바른 우리말</b> 을 사용하였습니까?	■	<input type="checkbox"/>	
	◆ 공개 여부를 “비공개”로 설정했다면 <b>법적근거</b> 를 명확히 검토하였습니까? (정보공개법 제9조 제1항 제1호~제8호)	<input type="checkbox"/>	■	

# 『주변과 소통하는 열린 생활공간』 조성을 위한 **아파트단지 조성기준 시행**

주변 도시와의 단절 등 기존 아파트 단지의 문제점을 해결하고 고령화, 1인 가구 증가 등 미래의 사회 변화에 선제적으로 대응하기 위하여 『아파트단지 조성기준』을 마련하여 시행하고자 함

## I 추진배경

- 주변과 단절된 “도시속의 섬”으로 아파트 공급·관리
  - 도시 가로망의 단절 및 경관 부조화
  - 단지 자체의 완결성으로 인한 폐쇄적 운영
- 사회적 문제(사회적 병리현상)의 원인 중 하나
  - 특정계층의 주택이라는 인식과 소통의 부재로 인한 갈등
  - 단일화되고 폐쇄적인 환경으로 다양성 및 창조적 사고의 결여
- 미래 주거문화 변화에 선제적 대응 필요
  - 저출산·고령화, 1·2인 가구 증가 등 인구 및 가구구조의 변화
  - 주민들의 삶의 방식 다양화
- 대규모 아파트 단지의 사회적 수요 지속
  - 재건축 시기의 본격 도래 및 저층주거지의 아파트 단지화 진행
  - 쾌적성과 안전성, 재산가치 상승 등의 이유로 선호하는 주택유형

도시속의 섬에서  
주변과 소통하는 열린 생활공간으로

## II

## 추진경위

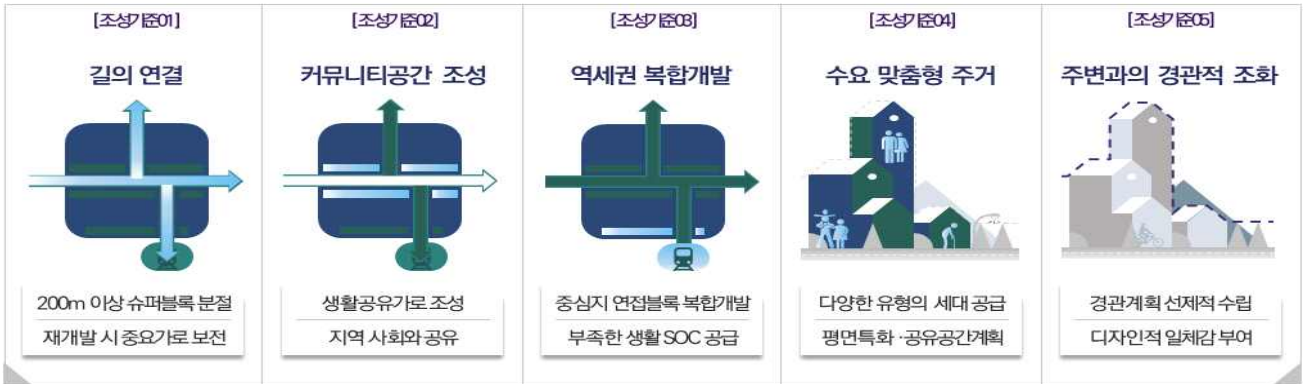
- '17. 3. 도시계획 정책자문단 내 “주거지관리분과” 신설
  - 인문, 사회, 도시, 건축, 교통 등 다양한 분야 전문가로 구성(18인)
- '17. 4.~12. 도시계획 정책자문단(주거지관리분과) 논의(15회)
  - 아파트단지의 문제점 및 개선방향, 정책의 구체적 실현 방안 등
- '18. 2. 12. 부시장 보고(1차)
  - 도시재생본부장, 도시계획국장, 주택건축국장 등 참석
- '18. 3. 26. 유관부서 의견 수렴
  - 재생협력과장, 공동주택과장, 주택정책개발센터장 등 참석
- '18. 4. 2. 부시장 보고(2차)
  - 전문가 및 소관 실·국장 참석
- '18. 5. 24. 관련 실·국·기관 워크숍(1차)
- '18. 5. 31. 관련 실·국·기관 워크숍(2차)
  - 관련 실·국장 및 유관기관 임원 등 30여명 참석
- '18. 11. 27. 부시장 보고(3차)
- '18. 12. 26. 도시·건축공동위원회 보고
  - 단지 내 가로 개방성 담보방안, 경계부에서 단차로 인한 길의 연속성 훼손 방지책 등 보완
- '19. 03. 12. 세부지침 유관부서 실무회의
- '19. 04. 14. 도시·건축 혁신방안 추진계획(시장방침)



- '19. 09. 10. 부시장 보고(역세권 복합개발 방안)
  - 사전 공공기획을 통한 시범사업을 통해 기준 확정
- '19. 11. 26. 부시장 보고(4차)
- '19. 12. 18. 도시계획위원회 보고

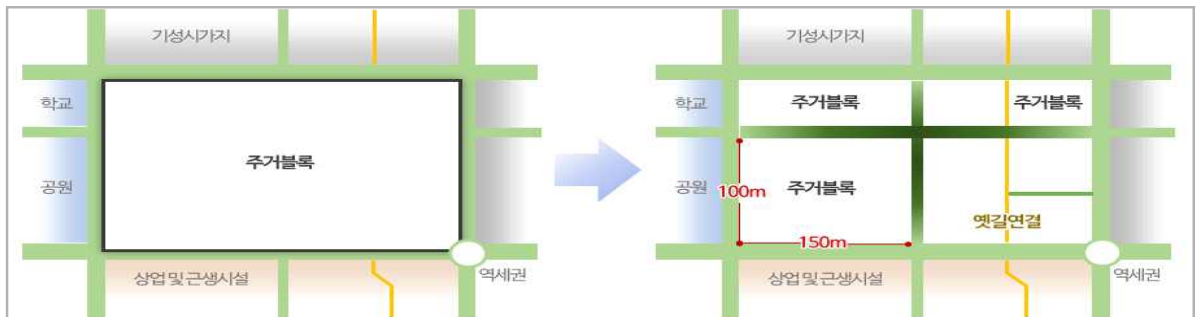
### Ⅲ

## 주요내용



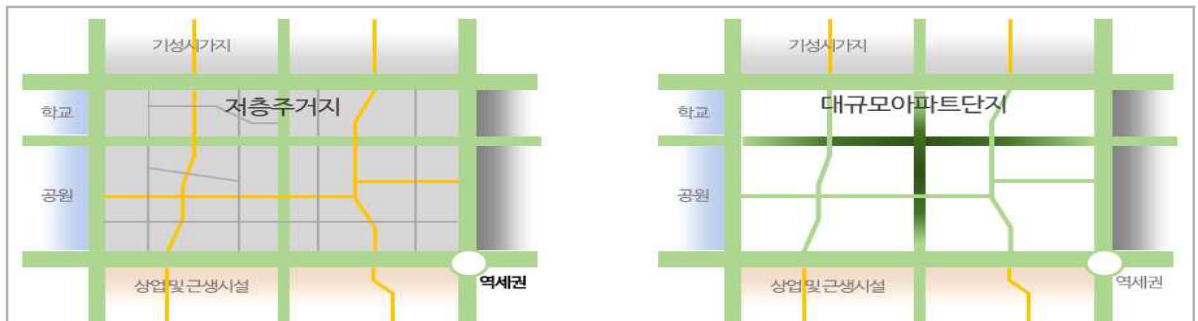
### ① 길의 연결 **대규모 아파트 단지로 인해 막혔던 길을 다시 연결**

- 대규모 아파트단지 재건축시 한 변이 100~200m 정도의 규모가 되도록 재구성하고 주변 가로와 연결



< 대규모 아파트단지 재건축시 막혔던 길의 연결 >

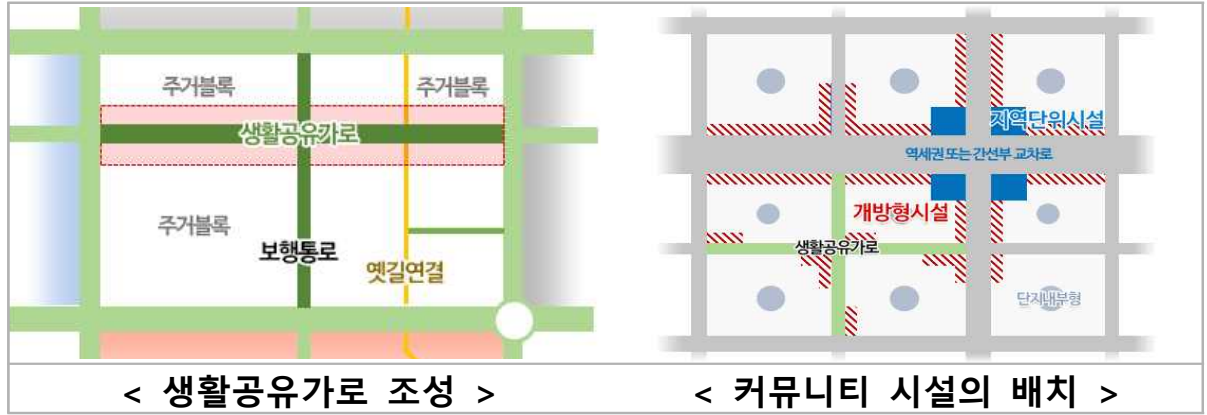
- 저층주거지 재개발시 기존 도시구조를 존중하여 기존 주요가로의 보전 및 기능 유지, 옛길, 물길 등 보전
  - 집산도로 이상의 가로는 보전 또는 재구성
  - 주요 옛길, 옛 물길 등 전통적 도시조직 체계는 보전·복원



< 저층 주거지 재개발시 주요가로 보전 >

## ② 커뮤니티공간 조성 단지 내 길을 중심으로 지역 커뮤니티공간 조성

- 다시 연결된 가로 중에 주요 가로는 지역사회 커뮤니티를 위한 생활공유가로로 조성
  - 생활공유가로는 도시계획도로·보차혼용도로·공공보행도로로 조성
  - 시·종점부는 인접 도로·대지와 동일레벨로 조성하고 오픈스페이스 확보
  - 지속적으로 개방될 수 있도록 충분한 안내 및 정보제공, 모니터링 실시
- 생활공유가로에는 지역단위 및 개방형 단지단위 커뮤니티시설 배치
  - 지역단위 커뮤니티시설 : 기부채납하거나 공공에서 설치하는 공공시설
    - ▶ 중심지 및 역세권 연접블록, 도시계획도로변, 생활공유가로변 배치
  - 개방형 단지단위 커뮤니티시설 : 주민공동시설 중 외부에 개방하는 시설
    - ▶ 도시계획도로변, 생활공유가로변 배치



- 커뮤니티시설은 저출산, 고령화 등 미래수요와 지역의 특성, 여건 등을 종합적으로 고려하여 조성

지역단위형	단지단위형
<p><b>현행시설</b> 사회복지시설, 학교, 공공청사, 문화시설, 체육시설 등</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p><b>미래대응</b> 실버케어센터, 재택근무센터, 다문화소통센터, 일자리지원시설 등</p>	<p><b>현행시설</b> 노인정, 어린이집, 작은도서관, 주민운동시설 등</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p><b>미래대응</b> 헬스케어센터, 공유비즈니스센터, 맘스존, 아이돌봄센터 등</p>
<p>지역 재택근무센터      다문화 소통센터</p>	<p>맘스존      아이돌봄센터</p>



### ③ 역세권 복합개발 복합개발을 통한 지역 활성화 및 개방성 향상

- 높은 대중교통 접근성을 가진 역세권에 비주거/주거 용도의 복합 개발을 통해 지역사회의 중심기능 수행 및 주변 도시와 소통 강화
  - 복합개발로 인한 계획이득의 일정 부분은 공공정책사업에 활용
    - 지역생활권에 부족한 생활SOC, 공공임대주택 등 공급
- ⇒ 세부지침은 역세권 복합개발 시범사업을 통해 별도 확정시행 예정이며, 도시·건축혁신방안에 따른 사전공공기획과 연계하여 추진



< 역세권 주변블록 복합개발 >

### ④ 수요 맞춤형 주거 인구·가구구조 변화에 대응하는 다양한 주택 공급

- 다양한 주거 수요에 대응하는 맞춤형 평면과 단지 조성
  - 기존의 3~5인 가구 중심의 공급에서 벗어나 다양한 가구구조에 대응
  - 대규모 단지의 경우 블록별·동별 주동 특성화 검토(고령자, 육아, 독신 등)



< 다양한 단위세대 유형 >

< 블록별·동별 특성화 >

## ⑤ 주변과의 경관적 조화 지구 차원의 입체적 경관 가이드라인 마련

- 도시의 경관적 맥락을 고려한 지구 차원의 입체적 경관가이드라인 마련
  - 아파트지구, 택지개발지구, 재정비촉진지구 등 지구 차원의 계획이 선 수립되는 아파트 밀집지역에 적용
  - 개별 단지 경관계획 및 개발계획 수립 시 가이드라인 준수



< 지구차원의 입체적 경관가이드라인 제시 >

## VI 행정 사항

### 기준의 적용

- 적용대상 : 원칙적으로 도시관리계획을 수립하는 모든 아파트
- 적용시점 : 방침일로부터 즉시 시행
  - 다만, 시행일 이전 도시관리계획을 주민의견 청취한 경우와 주민의견 청취를 하지 않는 경우로서 시행일 이전 인·허가 신청한 경우에는 적용하지 않을 수 있음

### 기준의 성격

- 도시관리계획 수립 기준, 각종 위원회 심의 및 협의 기준



※ 참고 : 아파트단지 조성기준 주요 적용 대상

대상 사업	관련부서 및 기관		비 고
	서울시	외부기관	
택지개발지구 지구단위계획	공동주택과 도시관리과	자치구	도시·건축공동위원회
아파트지구 지구단위계획	공동주택과 도시관리과	자치구	도시·건축공동위원회
정비사업	주거정비과 공동주택과 도시계획과	자치구	도시계획위원회
재정비촉진사업	주거사업과	자치구	재정비위원회
도시개발사업, 택지개발사업, 공공주택지구조성사업	공공주택과	SH공사	도시계획위원회 공공주택 통합심의위원회

붙임 : 아파트단지 조성기준 1부. 끝.