

서울특별시아파트지구개발기본계획
수립에관한조례안

제1조(목적) 이 조례는 주택건설촉진법시행령(이하 "령"이라 한다.) 제23조제2항의 규정에 의하여 서울특별시아파트지구개발기본계획(이하 "지구개발계획"이라 한다.)의 수립에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "근린주구"라 함은 당해 주민의 주거 또는 일상생활에 필요한 도보공간안에 설치되도록 구획된 일단의 범위를 말한다.
2. "주구중심"이라 함은 근린주구안에 거주하는 주민이 편리하게 이용할 수 있는 장소에 부대시설 및 복리시설과 기타 생활편익시설을 집합적으로 설치하기 위하여 구획된 일단의 범위를 말한다.
3. "지구중심"이라 함은 아파트지구(이하 "지구"라 한다.)안에 거주하는 주민이 편리하게 이용할 수 있는 장소에 생활편익시설을 집합적으로 설치하기 위하여 구획된 일단의 범위를 말한다.
4. "분구중심"이라 함은 근린주구안에서 주구중심 이외에 일용품의 소매점 등을 설치할 필요가 있다고 인정되는 경우에 이를 집합적으로 설치하기 위하여 구획된 일단의 범위를 말한다.
5. "저층아파트"라 함은 5층 이하의 아파트를 말한다.
6. "고층아파트"라 함은 6층 이상의 아파트를 말한다.

제3조(지구개발계획수립의 원칙) ①시장은 지구개발계획에 다음 각호의 사항이 충분히 반영되도록 하여야 한다.

1. 토지이용의 고도화
2. 충분한 녹지공간의 확보
3. 도시경관의 제고
4. 근린주구 체계의 확립
5. 동선·녹지·공공시설·공급처리체계의 효율성 극대화
6. 일조·통풍·사생활권보호, 공해방지 등을 고려한 생활환경의 향상

7. 지구의 조속한 개발유도

②시장은 제1항의 지구개발계획을 수립하고자 할 때에는 30일간 일반인에게 공람 또는 공청회를 거쳐야 한다.

③시장은 지구개발계획을 변경하고자 할 경우에도 제1항 및 제2항의 규정을 준용한다.

제4조(지구개발계획의 도서) 지구개발계획은 별표 1에서 정하는 도면 및 서류로 작성하여야 한다.

제5조(지구개발계획의 고시) ①시장은 지구개발계획을 수립한 때에는 다음 각호의 사항을 고시하고, 관계도서를 서울특별시 및 당해 자치구에 비치하여 일반인에게 공람시켜야 한다.

1. 지구개발계획의 명칭
2. 지구개발대상지구의 위치 및 면적
3. 지구개발계획의 개요
 - 가. 토지이용계획(용도별 면적, 구성비 및 계획세대수)
 - 나. 건축물 규제사항
 - 다. 도시계획시설의 결정 및 변경
 - 라. 기존건축물의 처리에 관한 사항
 - 마. 기타 필요한 사항
4. 지구개발계획도서의 비치관서 및 열람방법

②시장은 제3조제3항의 규정에 의하여 지구개발계획을 변경하는 때에도 제1항의 규정에 따라 이를 고시하여야 한다.

③시장이 제1항 및 제2항의 고시를 한 때에는 주택건설촉진법(이하 "법"이라 한다.) 제20조의 규정에 의하여 결정·변경되는 도시계획시설에 대하여 도시계획법 제26조의 규정에 의한 지형도면의 승인 절차를 이행하여야 한다.

제6조(토지이용계획의 기준) ①근린주구는 반경이 400미터 이내이고 공동주택의 계획건설세대수는 1,000세대 내지 3,000세대를 기준으로 구획하여야 한다. 다만, 지역특수성이나 주변여건(도로구획, 생활권역, 행정구역) 등을 고려하여 조정할 수 있다.

②근린주구 안에는 주민이 편리하게 이용할 수 있는 위치에 주구중심을 설치하여야 하며 그 면적은 근린주구면적의 100분의 1 이상 100분의 5 미만이어야 한다.

③근린주구가 3개소 이상되는 지구에는 주민

이 편리하게 이용할 수 있는 지구의 중심에 1개소의 지구중심을 설치하여야 하며, 그 면적은 당해 지구면적이 100분의 1 이상 100분의 3 미만이어야 한다.

④지구중심의 경계로부터 200미터 이상 떨어져 있어서 지구중심시설의 이용이 불편한 단지에는 분구중심을 설치할 수 있으며, 당해 근린지구내의 분구중심을 합한 면적은 근린지구면적의 100분의 3 미만이어야 한다.

제7조(지구안의 도로설치) ①지구안의 도로는 목적에 따라 간선도로·국지도로·근린지구안도로·보행자전용도로 등 종류별로 구분하여 계통적으로 계획하여야 한다.

②간선도로는 근린지구안을 관통하지 아니하도록 계획하여야 한다.

③제1항의 도로계획에는 도시계획시설여부를 표시하여야 한다.

제8조(지구안의 건축물 및 도시계획시설 설치범위) ①지구안에 건축하는 건축물은 별표 2의 범위 안에서 계획하여야 한다.

②지구안에는 도시계획시설 중 폐기물처리시설, 가스공급설비(배관은 제외한다.), 유류저장(난방용 유류저장시설은 제외한다.) 및 송유설비, 자동차 및 중기검사시설은 계획하여서는 아니된다.

③지구안에 동사무소, 파출소, 우체국 및 제조장을 설치할 필요가 있는 경우에는 지구중심 또는 지구중심에 그 설치할 대지를 지정할 수 있다. 다만, 지구중심에 설치하는 제조장의 대지면적은 당해 지구면적의 100분의 1 이내이어야 하며, 지구중심에 설치하는 제조장의 대지면적은 당해 근린지구면적의 300분의 5이내이어야 한다.

④지구중심안의 건축물과 공동주택과의 인동거리는 30미터 이상이어야 한다. 다만, 마주보는 각 외벽에 개구부가 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤지구중심과 주택용지는 폭 12미터 이상의 도로로 구획하여야 한다.

제9조(건축물의 규모) ①지구안의 건축물의 규모는 별표 3의 규정에 적합하도록 계획하여야 한다. 다만, 별표 3의 세대수 산정시 지구면적은 주거용지와 중심시설 용지면적을 기준으로 하며, 지구중심의 경우에는 당해 지구의 규모·계획내용 및 주변 도시계획현

황과 주거 및 교통상황 등을 감안하여 관계법령이 정하는 기준에 적합한 범위 안에서 이를 완화하여 적용할 수 있다.

②제1항에서 규정한 사항 이외에 지구 안에서 건축물의 배치, 용적률, 인동거리, 도로와의 관계 및 대지면적의 최소한도 등에 관하여 필요한 사항은 당해지구의 특성을 충분히 고려하여 합리적으로 계획하여야 한다.

제10조(공원의 설치기준) ①근린공원은 근린지구당 1개소 이상을 계획하여야 하며, 그 면적은 10,000제곱미터 이상이어야 한다. 다만, 주민접근성, 주민이용도, 주변여건 등 제반사항을 고려하여 유치거리 500미터 이내에 도시공원법의 규정에 의한 근린공원 규모 이상의 공원(설치할 계획이 도시계획으로 고시된 경우를 포함한다.)이 있거나, 녹지면적이 당해 근린지구면적의 30% 이상인 경우에는 그러하지 아니하다.

②제1항의 공원계획에는 도시계획시설 여부를 표시하여야 한다.

제11조(학교용지 확보 등의 기준) 학교용지 확보 등의 기준은 학교용지확보에관한특별법, 고등학교이하각급학교설립·운영규정 및 도시계획시설기준에관한규칙에서 정하는 바에 의한다.

제12조(조정자문위원회 구성·운영) ①시장은 지구개발계획의 수립 및 기타 중요사항을 심의하게 하기 위하여 서울특별시아파트지구개발기본계획 수립을 위한 조정자문위원회(이하 "위원회"라 한다.)를 구성하여 운영한다.

②위원회에 소위원회를 둘 수 있으며, 소위원회의 의결된 사항은 위원회에서 의결된 것으로 본다.

③위원회의 구성과 운영 등에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제13조(개발사업의 시행계획) ①개발사업의 시행계획은 근린지구단위로 하여야 한다. 다만, 지구의 특수성으로 근린지구단위별 개발이 곤란한 경우에는 공동주택의 계획건설세대수를 300세대 이상의 규모로 나누어 개발사업의 시행계획을 수립할 수 있다.

②제1항의 개발사업의 시행계획은 개발잔여지가 발생하지 않도록 하여야 한다.

③제1항 단서의 규정에 의한 개발사업의 시행계획을 수립하는 경우에는 개발단위별 및

근린주구별 부대시설 및 복리시설의 설치계획이 포함되어야 한다.

제14조(개발잔여지에 대한 적용의 특례) ① 개발사업의 시행과정에서 부득이하게 발생한 개발잔여지에 공동주택을 건설하는 경우에는 제13조의 규정에 불구하고 주구단위 또는 세대수 제한 및 잔여지 발생 여부에 관계없이 시행계획을 수립할 수 있다.

② 토지의 매입 또는 공동개발의 곤란, 개발잔여지 면적의 소규모 등의 사유로 제1항의 규정에 의한 개발잔여지에 지구개발계획에 따른 공동주택의 건축이 불가능한 경우에는 지구개발계획에도 불구하고 건축율 50퍼센트 이하인 아파트, 연립주택, 다세대주택 또는 단독주택(다가구단독주택을 포함한다.)을 건축할 수 있다.

부 칙
제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.
제2조(경과조치) ①이 조례 시행 당시 아파트

지구개발기본계획수립에 관한 규정(건설교통부 훈령)에 의하여 수립된 지구개발계획은 이 조례에 의하여 수립된 것으로 본다.
②이 조례 시행 당시 아파트지구개발기본계획수립에 관한 규정(건설교통부 훈령)에 의하여 이미 지구개발계획에 관한 공람·공고를 행한 지구는 아파트지구개발기본계획수립에 관한 규정을 적용한다.

제3조(지구의 일부가 이미 개발된 경우의 경과조치) 지구개발계획이 수립되지 아니한 지구로서 이미 개발된 부분에 대하여 아파트지구개발기본계획수립에 관한 규정(건설부훈령 제588호, '82.11.17) 부칙 제2조의 규정에 의하여 개발된 것으로 본 지구는 그 효력이 계속되는 것으로 본다.

제4조(존속기한) ①이 조례는 공포일로부터 2005년 6월 30일까지 효력을 가진다.
②제1항의 규정에 의한 규제의 존속기한이 개정되어 연장되지 아니하는 경우에는 이 조례는 그 효력을 상실한다.

【별표 1】 (제4조 관련)

도 서 명	축 척	표 시 내 용	비 고
1.지구의 현황도	1/1,200 ~ 1/6,000	· 위치·구역·면적 · 지형 · 용도지역지구 등 도시계획사항 · 도시계획시설 등 중요한 시설 · 기타 필요한 사항	
2.종합개념도	입 의	· 토지이용 · 시설의 배치 · 동선의 처리 · 녹지공간체계 · 기타 중요한 계획 내용	계획구상도의 작성으로 지구개발계획의 목표 및 종합적이고 개략적인 상황과 그 상호관계를 표시
3.토지이용계획도	1/1,200 ~ 1/6,000	· 지구내의 토지이용의 세분화 · 토지용도별 면적 및 구성비율 · 도시계획시설 · 공원, 녹지시설 · 세대밀도	
4.가로망 계획도	1/1,200 ~ 1/6,000	· 계획도로의 종류 및 배치 · 주차장 · 기존도로의 현황 및 변경사항	

도 서 명	축 칙	표 시 내 용	비 고
5.건축규제계획	입 의	· 용도제한의 범위 · 건축선의 지정 · 건폐율 · 용적률 · 밀도규제 · 건축물의 높이 · 인동거리 · 대지안의 공지 등	
6.주구 및 지구중심계획도	1/600 ~ 1/1,200	· 중심시설의 건축범위 · 중심시설의 규모 · 중심시설 이외의 건축물의 건축계획	
7.공급처리시설계획도	1/1,200 ~ 1/6,000	· 상하수도·전기·가스·통신 시설 등의 간선 · 난방시설의 방법 및 간선 (지역난방에 한함.) · 오물처리시설 · 공동구	간선시설을 표시하고 기존시설 및 계획시설을 구분하여 표시
8.기존 건축물의 처리계획	입 의	· 기존건축물의 조서 · 기존건축물의 분포상황 · 기존건축물의 처리계획	
9.개발사업의 시행계획		· 공공투자계획 · 연차별 시행계획 · 주구별 시행계획	

【별표 2】 (제8조 관련)

구 분	건 축 범 위
지구중심	<ul style="list-style-type: none"> · 제1,2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외) · 근린공공시설 · 노유자시설 · 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함) · 교육연구시설(학교제외) · 종교시설 · 일반숙박시설 · 판매시설 · 위락시설(지구경계선으로부터 500m 이내에 상업지역이 있는 경우에는 제외) · 관람집회시설(관람장 제외) · 전시시설 · 운동시설(옥외골프연습장 제외)

구 분	건 축 범 위
지구중심	<ul style="list-style-type: none"> · 일반업무시설(금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한한다.) · 기타 이와 유사한 용도의 시설로서 당해 지구의 규모·계획내용 및 주변 도시계획 현황과 주거 및 교통상황 등을 감안하여 특히 필요하다고 인정하는 시설
주구중심	<ul style="list-style-type: none"> · 제1,2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외) · 근린공공시설 · 노유자시설 · 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함.) · 교육연구시설(학교 제외) · 종교시설 · 판매시설 · 운동시설(육외골프연습장 제외) · 일반업무시설(금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한한다.)
분구중심	<ul style="list-style-type: none"> · 일용품(식품,일용잡화)의 소매점 · 공동주택의 부대시설 및 복리시설 · 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다.)
주택용지	<ul style="list-style-type: none"> · 공동주택 · 어린이놀이터 · 운동시설(건축물을 수반하는 운동시설은 제외한다.) · 유치원·탁아소, 경로당 · 공동주택관리용시설 · 공급처리시설 · 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다.)
학교용지	· 학교시설
공원용지	· 근린공원시설
도로용지	· 도로시설

【별표 3】 (제9조 관련)

구 분	건 폐 율	건축물의 높이	세대수/주구면적 10,000평방미터
연립주택	40% 이하	4층 이하	60 내지 150
저층아파트	30% 이하	4층 내지 5층	120 내지 300
고층아파트	25% 이하	6층 이상	200 내지 450
기 타	50% 이하	5층 이하	