

---

---

## 목 차

---

---

I 과업의 개요 .....	1
01. 과업의 배경 및 목적 .....	3
1. 과업의 배경 .....	3
2. 과업의 목적 .....	4
02. 과업의 범위 .....	5
1. 공간적 범위 .....	5
2. 시간적 범위 .....	5
3. 과업의 주요 내용 .....	5
03. 추진경위 .....	6
II 아파트지구 관련제도 및 기준 .....	7
01. 아파트지구의 변천 .....	9
1. 아파트지구의 지정 .....	9
2. 아파트지구 관련제도의 변천 .....	12
02. 아파트지구 관련 계획기준 .....	19
1. 아파트지구의 이론적 기준 .....	19
2. 아파트지구 관련계획 기준 검토 .....	22
03. 아파트지구 관리 필요성 및 계획과제 도출 .....	28
1. 아파트지구 관리의 필요성 .....	28
2. 계획과제 도출 .....	32

Ⅲ 아파트지구 관리정책 방향 .....	35
01. 아파트지구 관리방향 설정 .....	37
1. 관리목표 .....	37
2. 관리방향 설정 .....	38
02. 아파트지구 유형별 관리방안 .....	42
1. 관리방안 설정 원칙 .....	42
2. 주택용지 .....	44
3. 중심시설 용지 .....	51
4. 개발잔여지 .....	54
5. 기반시설 .....	56
Ⅳ 아파트지구의 효율적 관리방안 .....	63
01. 아파트지구별 관리방안 .....	65
1. 기본방향 .....	65
2. 아파트지구별 관리방안 .....	69
02. 기타 필요사항 검토 .....	110
1. 도시·주거환경정비기본계획과의 정합성 확보 .....	110
2. 업무처리 기준 및 부서별 업무분장 .....	112
3. 법률 개정사항 검토 .....	114
Ⅴ 결 론 .....	115
01. 결론 .....	117
1. 과업의 개요 .....	117
2. 아파트지구 관리정책 방향설정 .....	118

## 표 목 차

〈표Ⅱ-1〉 관련법규 연혁 .....	18
〈표Ⅱ-2〉 토지이용계획 기준 .....	23
〈표Ⅱ-3〉 중심시설 면적기준과 『주택법』에 따른 근린생활시설 기준 비교 .....	23
〈표Ⅱ-4〉 아파트지구 안의 건축물허용용도와 용도지역별 건축제한 비교 .....	25
〈표Ⅱ-5〉 아파트지구 건축물 규모(별표3, 10조 관련) .....	26
〈표Ⅲ-1〉 질의회신 및 법률자문 내용 .....	38
〈표Ⅲ-2〉 주택용지 건축가능 용도 .....	44
〈표Ⅲ-3〉 주택용지 제한적 허용용도 검토 .....	46
〈표Ⅲ-4〉 「서울시 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 조례」 별표 3 .....	46
〈표Ⅲ-5〉 서울시 저밀도 아파트지구 합의 결과(1996.11.14.) .....	48
〈표Ⅲ-6〉 주택용지 유형별 관리방안 .....	50
〈표Ⅲ-7〉 중심시설용지 유형별 관리방안 .....	53
〈표Ⅲ-8〉 개발잔여지 건축 허용용도 .....	54
〈표Ⅲ-9〉 개발잔여지(개별 필지단위 개발) 유형별 관리방안 .....	55
〈표Ⅲ-10〉 아파트지구 내 시장 현황 .....	57
〈표Ⅲ-11〉 미집행 도시계획시설 학교 현황 .....	58
〈표Ⅲ-12〉 아파트지구 내 공공청사 .....	60
〈표Ⅲ-13〉 아파트지구 내 공공청사 .....	61
〈표Ⅲ-14〉 기반시설 유형별 관리방안 .....	62
〈표Ⅳ-1〉 서울시 지하철 개통시기 .....	66
〈표Ⅳ-2〉 아파트지구별 지표 현황 .....	67
〈표Ⅳ-3〉 압구정 아파트지구 개발잔여지 내 주요 건축물 현황 .....	70
〈표Ⅳ-4〉 서초 아파트지구 내 미집행 학교시설 .....	74
〈표Ⅳ-5〉 잠실 아파트지구 내 미집행 학교시설 .....	81
〈표Ⅳ-6〉 서빙고 아파트지구 용적률 초과 건축물 .....	83
〈표Ⅳ-7〉 서빙고 아파트지구 중심시설 .....	83
〈표Ⅳ-8〉 한신상가 현황 .....	88
〈표Ⅳ-9〉 반포(고밀) 아파트지구 미집행 도시계획시설 학교 .....	88
〈표Ⅳ-10〉 업무처리 기준 및 부서별 업무분장 .....	112
〈표Ⅳ-11〉 조례개정(안) .....	114
〈표Ⅴ-1〉 주택용지 유형별 관리방안 .....	120
〈표Ⅴ-2〉 중심시설용지 유형별 관리방안 .....	121
〈표Ⅴ-3〉 기타시설용지(개발잔여지) 유형별 관리방안 .....	121
〈표Ⅴ-4〉 기반시설 유형별 관리방안 .....	122

## 그림 목 차

〈그림 I-1〉 과업의 배경 및 목적 .....	4
〈그림 II-1〉 아파트지구 및 아파트지구개발기본계획 법령 변천 .....	17
〈그림 II-2〉 페리의 근린주구개념도 .....	19
〈그림 II-3〉 레드번(Redun)의 가구구성 .....	20
〈그림 II-4〉 아파트지구 관련 법·제도 변화 .....	28
〈그림 II-5〉 도시 여건의 변화 .....	29
〈그림 II-6〉 서울시 공간구조계획의 변화(2020 서울도시기본계획, 2030 서울플랜) .....	30
〈그림 II-7〉 도시계획 패러다임의 변화 .....	31
〈그림 II-8〉 공공시설 사유화 .....	32
〈그림 II-9〉 근린상업가로 단절 .....	32
〈그림 II-10〉 아파트지구 개발기본계획 수립 및 재정비 .....	33
〈그림 III-1〉 관리방안 흐름 .....	42
〈그림 III-2〉 한강변 관리기본계획의 한강 접근계획(안) .....	45
〈그림 IV-1〉 아파트지구 관리방안 프로세스 .....	65
〈그림 IV-2〉 압구정 아파트지구 현황 및 현안사항 .....	71
〈그림 IV-2〉 압구정 아파트지구 관리방안 .....	72
〈그림 IV-4〉 서초 아파트지구 현황 및 현안사항 .....	74
〈그림 IV-5〉 서초 아파트지구 관리방안 .....	76
〈그림 IV-6〉 여의도 아파트지구 용도지역 현황 .....	77
〈그림 IV-7〉 여의도 아파트지구 현황 및 현안사항 .....	78
〈그림 IV-8〉 여의도 아파트지구 관리방안 .....	79
〈그림 IV-9〉 잠실 아파트지구 현황 및 현안사항 .....	81
〈그림 IV-10〉 잠실 아파트지구 관리방안 .....	82
〈그림 IV-11〉 서빙고 아파트지구 도시계획시설 시장 .....	84
〈그림 IV-12〉 서빙고 아파트지구 현황 및 현안사항 .....	84
〈그림 IV-13〉 서빙고 아파트지구 관리방안 .....	86
〈그림 IV-14〉 반포(고밀) 아파트지구 현황 및 현안사항 .....	89
〈그림 IV-15〉 반포(고밀) 아파트지구 관리방안 .....	90
〈그림 IV-16〉 청담·도곡 아파트지구 현황 및 현안사항(1/2) .....	92
〈그림 IV-17〉 청담·도곡 아파트지구 현황 및 현안사항(2/2) .....	92
〈그림 IV-18〉 청담·도곡 아파트지구 관리방안(1/2) .....	94
〈그림 IV-19〉 청담·도곡 아파트지구 관리방안(2/2) .....	94
〈그림 IV-20〉 암사명일 아파트지구 현황 및 현안사항 .....	95
〈그림 IV-21〉 암사명일 아파트지구 관리방안 .....	96
〈그림 IV-22〉 원효 아파트지구 현황 및 현안사항 .....	97

〈그림Ⅳ-23〉 원효 아파트지구 관리방안 .....	98
〈그림Ⅳ-24〉 이촌 아파트지구 현황 및 현안사항 .....	99
〈그림Ⅳ-25〉 이촌 아파트지구 관리방안 .....	100
〈그림Ⅳ-26〉 가락 아파트지구 현황 및 현안사항 .....	101
〈그림Ⅳ-27〉 가락 아파트지구 관리방안 .....	102
〈그림Ⅳ-28〉 화곡 아파트지구 현황 및 현안사항 .....	103
〈그림Ⅳ-29〉 화곡 아파트지구 관리방안 .....	104
〈그림Ⅳ-30〉 이수 아파트지구 현황 및 현안사항 .....	106
〈그림Ⅳ-31〉 이수 아파트지구 관리방안 .....	107
〈그림Ⅳ-32〉 아시아 선수촌 아파트지구 현황 및 현안사항 .....	108
〈그림Ⅳ-33〉 아시아 선수촌 아파트지구 관리방안 .....	109
〈그림Ⅳ-34〉 2020 서울시 도시·주거환경정비기본계획 .....	110
〈그림Ⅳ-35〉 지구단위계획 수립(아파트지구 해제 병행) .....	113
〈그림Ⅴ-1〉 과업의 배경 및 목적 .....	117
〈그림Ⅴ-2〉 아파트지구 관리방향 기본원칙 설정 .....	118
〈그림Ⅴ-3〉 관리방안 흐름 .....	119
〈그림Ⅴ-4〉 압구정 아파트지구 현황 및 현안사항 .....	123
〈그림Ⅴ-5〉 압구정 아파트지구 관리방안 .....	123