

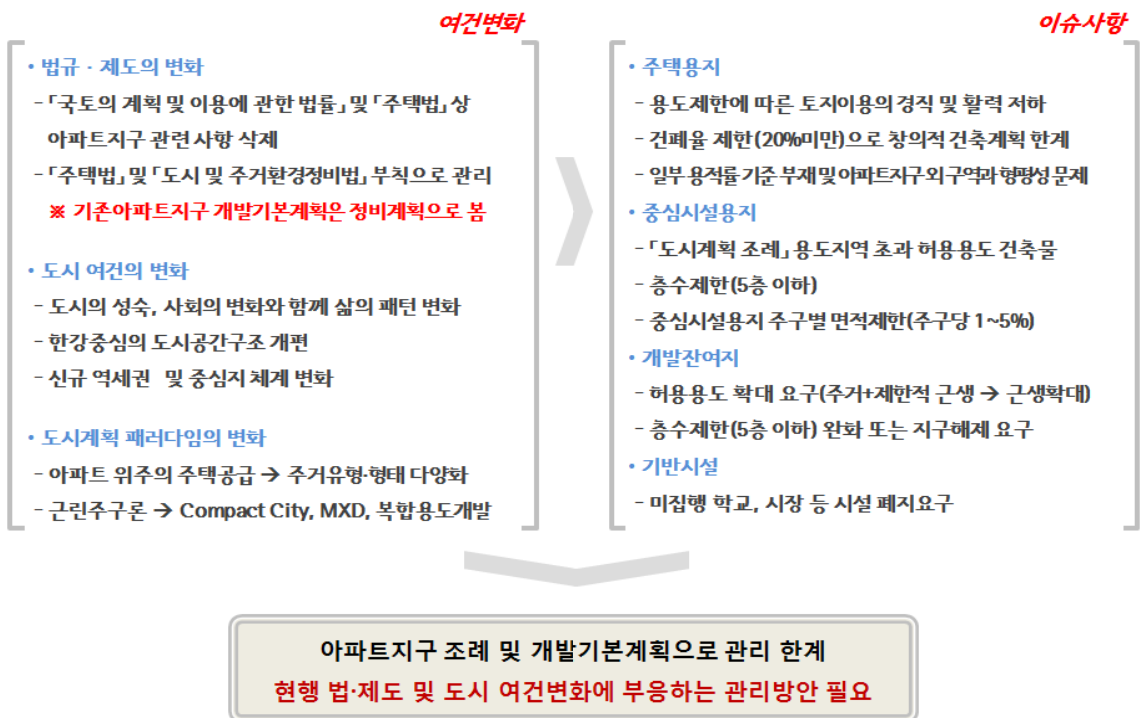
V

결론

01. 결론

1. 과업의 개요

- 서울시는 1960~70년대 도시의 주택난을 해결하기 위하여 주택 건설을 촉진하는 정책을 펼쳤으며, 이를 위하여 1976년 『도시계획법』에 용도지구로서 아파트지구를 신설하고, 1977년 ‘주택법’에 아파트지구 내 사업시행에 관한 사항을 규정하게 되었다.
- 그러나 시간이 흐름에 따라 법규·제도의 변화, 도시여건의 변화, 도시계획패러다임이 변화하였고, 아파트지구 내에는 계획과 실제 개발여건이 상이한 지역이 다수 발생하게 되면서, 주택용지, 중심시설용지, 개발잔여지, 기반시설 등에서 여러 문제점들이 노정되었다.
- 따라서 아파트지구에 대하여 법제도적 한계점을 극복하고 여건 변화에 유연하게 대응, 주민 요구를 적극적으로 수용하기에는 현 제도(조례)와 개발기본계획만으로는 한계가 있어 새로운 관리방안의 수립이 필요하게 되었다.
- 본 과업은 아파트지구의 현황 분석을 통해 유형별·지역별 이슈사항을 도출하고 이에 대한 합리적 관리방안을 수립하여, 각각의 가이드라인을 제시하는 것을 목적으로 한다. 이를 통해 현재 관리수단의 한계를 극복하고 여건변화와 주민요구에 대응할 수 있는 유연한 관리체계를 마련하도록 한다.



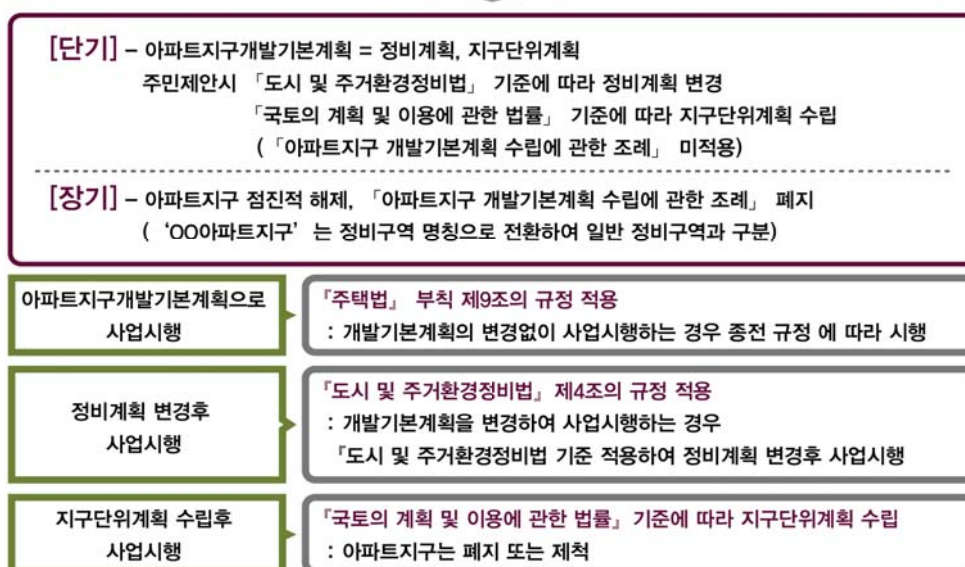
<그림 V-1> 과업의 배경 및 목적

2. 아파트지구 관리정책 방향설정

2.1 관리방향 설정

- 아파트지구의 관리 기본원칙은 기존 ‘서울시 아파트지구 조례’ 를 근거하여 수립하는 아파트 지구 개발기본계획 기준을 ‘도정법’ 의 정비계획 체계로 전환하거나 ‘국계법’ 의 지구단위계획으로 대체한다.
- 국토교통부 질의회신 및 법률 자문은 기 수립된 아파트지구 개발기본계획을 변경하는 경우에는 ‘도정법’ 에 따른 정비계획 변경에 해당하며 ‘도정법’ 의 기준을 적용하여 계획을 수립하는 것이 타당하다는 것으로 해석된다.
- 정비계획 변경없이 아파트지구 개발기본계획대로 정비사업을 시행하는 경우에는 『주택법』 부칙 제 9조의 “중전규정에 따른다”라는 규정과 ‘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 있는 경우에는 정비계획 변경 후 사업을 시행하게 되며, 이 경우에는 아파트지구 개발기본계획 기준이 아닌 ‘도정법’ 기준을 적용하여 정비계획을 변경한다.
- 지역 및 사회 여건의 변화로 더 이상 아파트지구로 관리하는 것 보다 도시관리계획 체계로 관리하는 것이 타당하다고 인정되는 경우에는 ‘국계법’의 기준에 따라 지구단위계획을 수립하여 관리하며 이 경우 아파트지구는 아파트지구 개발기본계획 변경을 통하여 제척(폐지)한다.

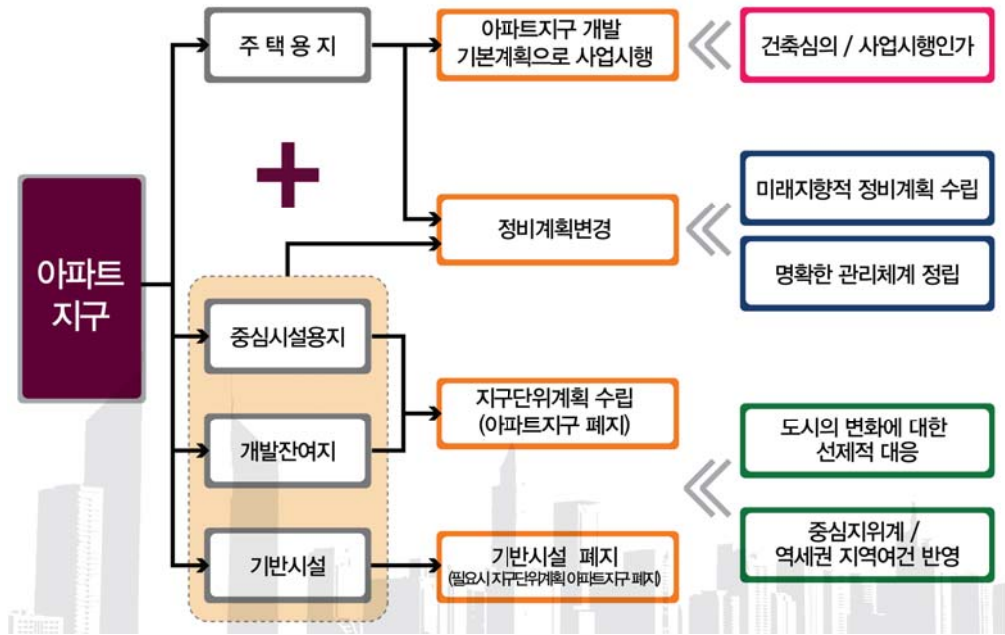
[아파트지구 개발기본계획 >> 정비계획 체계로 전환 또는 지구단위계획으로 대체]



(그림V-2) 아파트지구 관리방향 기본원칙 설정

2.2 유형별 관리방안 마련

1) 관리방안 설정 원칙



〈그림 V-3〉 관리방안 흐름

- 주택용지는 크게 기 수립된 아파트지구 개발기본계획으로 사업을 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 시행하게 된다.
- 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 변경한다.
- 또한 중심시설, 개발잔여지, 기반시설 등도 주택용지와 함께 일단의 정비구역을 형성하는 경우에는 주택용지에서 정비계획을 변경하는 것과 동일한 원칙에 따라 정비계획을 변경하게 된다.
- 중심시설, 개발잔여지, 기반시설이 주택용지와 통합하여 개발하지 않는 경우에는 ①도시의 변화에 대한 선제적 대응, ②중심지 위계 및 역세권 지역여건 반영의 원칙을 고려하여 아파트지구 개발기본계획을 변경(아파트지구 제척 포함)한다.
- 중심시설용지와 개발잔여지의 경우 도시관리계획 체계로 관리하는 것이 타당하다고 인정되는 경우에는 지구단위계획 수립을 통하여 도시관리계획 체계로 관리하되, 이 경우 아파트지구 개발기본계획 변경을 통해 아파트지구를 제척(폐지)한다.
- 기반시설은 일반 도시계획시설 기준에 따라 관리한다.

2) 주택용지

- 주택용지 내 용도제한에 따른 역세권, 가로활력이 저하되어 있는 상태이므로 커뮤니티시설 배치 등 가로 활성화가 필요하며, 사업구역별 용적률의 기준체계가 잡혀있지 않고 사업구역별로 상이한 상태이므로, 용적률 체계가 유지될 필요가 있다. 또한 주민의 임의적 개발기본계획 변경 제안이나 완료구역(지구)의 관리방안의 부재가 앞으로 해결해 나가야할 문제이므로, 개발기본계획 변경 가이드라인을 마련할 필요가 있다.
- 주택용지 관리방안의 기본원칙은 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.

〈표V-1〉 주택용지 유형별 관리방안

구분	아파트지구 개발기본계획 및 조례	현행 운용기준	향후(정비계획 변경시)
용도	• 근린생활시설 불허 - 공동주택만 허용	• 좌동	• 근린생활시설 제한적 허용 - 지역여건을 고려한 제한적 허용 - 커뮤니티 병합 설치로 가로활성화유도 단, 주거환경저해용도 불허(단란주점, 안마시술소 등)
건폐율	• 고층 아파트 20% 이하	• 좌동	• 「도시계획 조례」 적용 : 50% (∵중저층 배치 등 창의적 건축계획 실현 어려움)
용적률	• 저밀 : 기준270% • 고밀 : 기준230% • 압구정, 아시아선수촌 (세대밀도만 규정) • 개발기본계획 미수립지구 - 기준 없음 : 이수	• 좌동	• 현행기준 유지 • 압구정, 아시아선수촌(고밀) : 기준 230% (∵기 결정고시된 타 고밀지구와의 용적률 체계의 연속성 확보 및 형평성 유지) •개발기본계획 미수립지구(고밀) : 230%
공공기여	• 기준 없음	• 정비계획 변경시 -심의로 결정	• 좌동 • 한강변 15% 원칙
높이 (최고층수)	• 기준 없음	• 35층 이하	• 좌동 (서울시 스카이라인 관리원칙 및 한강변 관리방안에 따름)

3) 중심시설 용지

- 중심시설 용지는 ①도시계획 조례 허용용도를 초과하는 건축물 ②용도지역 변경 요구 민원 ③ 층수완화 요구 민원 등의 문제를 해결하기 위해서는 주변지역 여건 변화에 따라 대응할 수 있는 관리방안 마련이 필요하다. 또한 중심시설의 배치계획은 근린주구이론을 바탕으로 계획되어 가로활성화 등의 대처가 미흡하므로 생활권단위(역세권, 가로변)계획 등 계획 패러다임에 대한 변화를 수용할 필요가 있다.
- 기본원칙은 기 수립된 아파트지구 개발기본계획 기준을 유지하는 것을 원칙으로 하며, 도시관

리계획으로 관리가 필요하다고 인정되는 경우 지구단위계획을 수립하고, 아파트지구 개발기본 계획 변경(아파트지구 제척)을 검토하되, 행정절차 이행 전 도시건축공동위원회 사전자문을 의무사항으로 하고 타당성을 인정받은 후 후행절차를 이행한다.

〈표 V-2〉 중심시설용지 유형별 관리방안

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

4) 개발잔여지

- 개발잔여지는 ①역세권 지역 등 여건 변화지역의 지속적인 용도 완화 요구 ②용도지역 조정 ③ 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 조례상 층수 완화 요구 등의 문제를 해결하기 위하여 주변지역 여건 변화에 대응할 수 있는 방안이 필요하다. 또한 개발잔여지 내 주거용도와 비주거용도가 혼재되어 있어 부조화를 이루고 있으므로, 이에 대한 관리방안이 필요한 실정이다.
- 개발잔여지 관리방안의 기본원칙은 기 수립된 아파트지구 개발기본계획 기준을 유지하는 것을 원칙으로 하되, 도시관리계획으로 관리가 필요하다고 인정되는 경우 사전자문을 통하여 타당성 인정시 지구단위계획 수립 및 아파트지구 개발기본계획 변경(아파트지구 제척) 절차를 이행한다.

〈표 V-3〉 기타시설용지(개발잔여지) 유형별 관리방안

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

5) 기반시설

- 기반시설은 일반 도시계획시설 기준으로 관리한다.
- 세부적으로, 일반도시계획시설 변경 기준에 따르도록 하며 지구단위계획 수립여부는 지역여건 등을 고려하여 필요한 경우에 한하여 결정한다.

〈표V-4〉 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

2.3 아파트지구의 현실적 효율적 관리방안 제시

1) 기본방향

- 아파트지구별로 현안사항을 도출한 후 현행제도와와의 정합성 확보, 한강중심의 공간구조 및 신규역세권, 중심지 체계 대응, 변화하는 도시계획패러다임에 대응하기 위한 가이드라인을 마련하고, 다양한 이슈사항을 가지고 있는 토지이용계획별로 관리방안을 마련하였다.

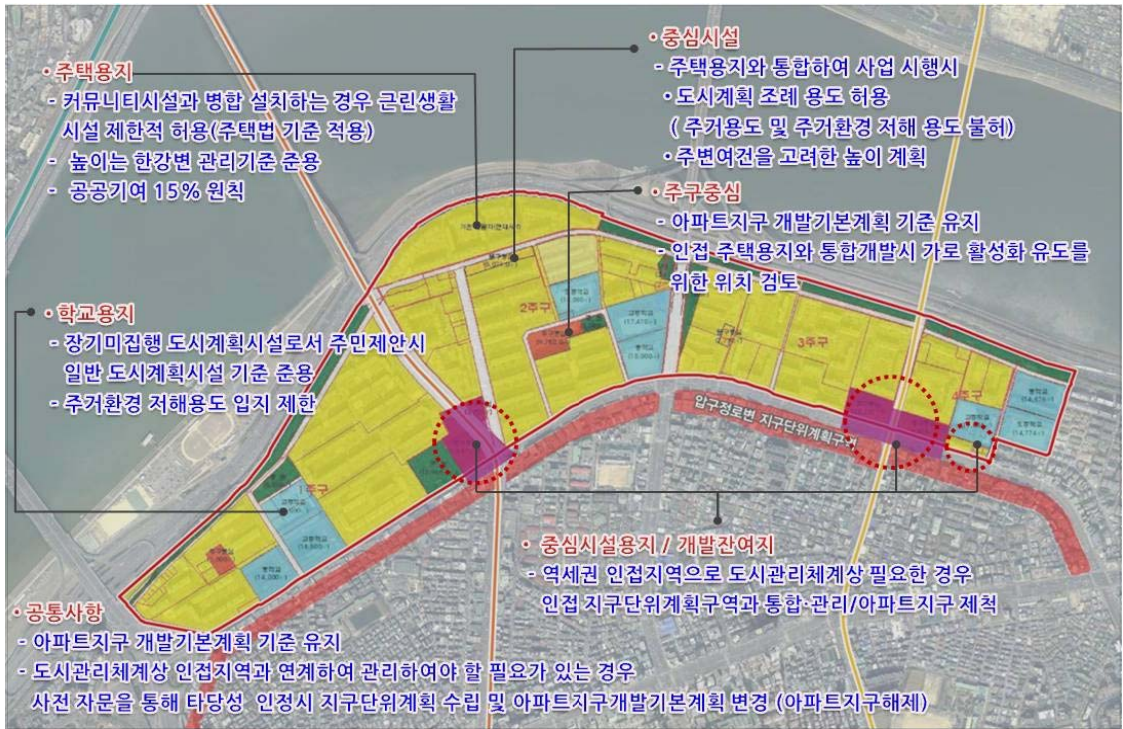
2) 지구단위계획 등 도시관리계획 체계 관리 대상요건

- 도시관리계획 체계로 관리하고자 하는 경우, 지구단위계획 수립(아파트지구 제척) 및 도시계획시설 변경이 필요한 지역은 다음의 대상 요건을 고려하여 타당성을 판단하도록 한다.
- 지구단위계획 수립(아파트지구 제척) 대상요건으로는 상위계획 및 관련계획에서 조정 필요성을 제시한 지역, 도시 여건 변화에 대응하기 위하여 정책적 판단이 필요한 지역, 인근 주거환경에 부정적인 영향을 최소화 할 수 있는 지역을 대상으로 한다.
- 도시계획시설 변경(폐지 포함) 대상요건으로는 장기미집행 도시계획시설로서 서울시 의회에서 도시계획시설 폐지를 권고하는 경우 등 도시계획시설이 더 이상 필요하지 않다고 판단되는 시설을 대상으로 한다.

3) 아파트지구별 관리방안(예시)



<그림 V-4> 압구정 아파트지구 현황 및 현안사항



<그림 V-5> 압구정 아파트지구 관리방안

아파트지구 관리방안 수립

- 아파트지구별로 현안사항을 도출한 후 공통사항 및 유형별 관리방안을 마련하여 향후 가이드라인으로 적용할 수 있도록 하였다.

4) 기타 필요사항 검토

- 「2020 도시·주거환경정비기본계획」 과의 정합성 확보를 위하여 아파트지구 지구계를 반영하고 타 법규 기준 등에 관련된 사업지구의 경우 별도의 기준을 적용할 수 있도록 하였다.
- 명확한 업무처리 기준 정립을 위하여 아파트지구 개발기본계획 변경 및 정비계획 변경, 도시관리계획 체계로의 관리 필요시 지구단위계획 수립, 기반시설 폐지 등에 대한 부서별 업무분장을 명시하였으며, 지구단위계획 수립과 아파트지구 개발기본계획 변경(아파트지구 제척)에 대한 업무절차를 제시하였다.
- 또한 ‘서울시 아파트지구 조례’ 의 주택용도 허용용도와 「미래지향적 공동주택 커뮤니티 시설 기준(서울특별시)」 과 부정합 부분에 대하여 법령 개정안을 제안하였다.

2.4 향후 관리방안

- 아파트지구 관리방안의 타당성 검토를 위하여 5년마다 관리방안을 재정비(아파트지구 제척(폐지), 지구별 가이드라인 변경 등)하도록 한다.