

I 과업의 개요

01. 과업의 배경 및 목적
02. 과업의 범위
03. 추진 경위

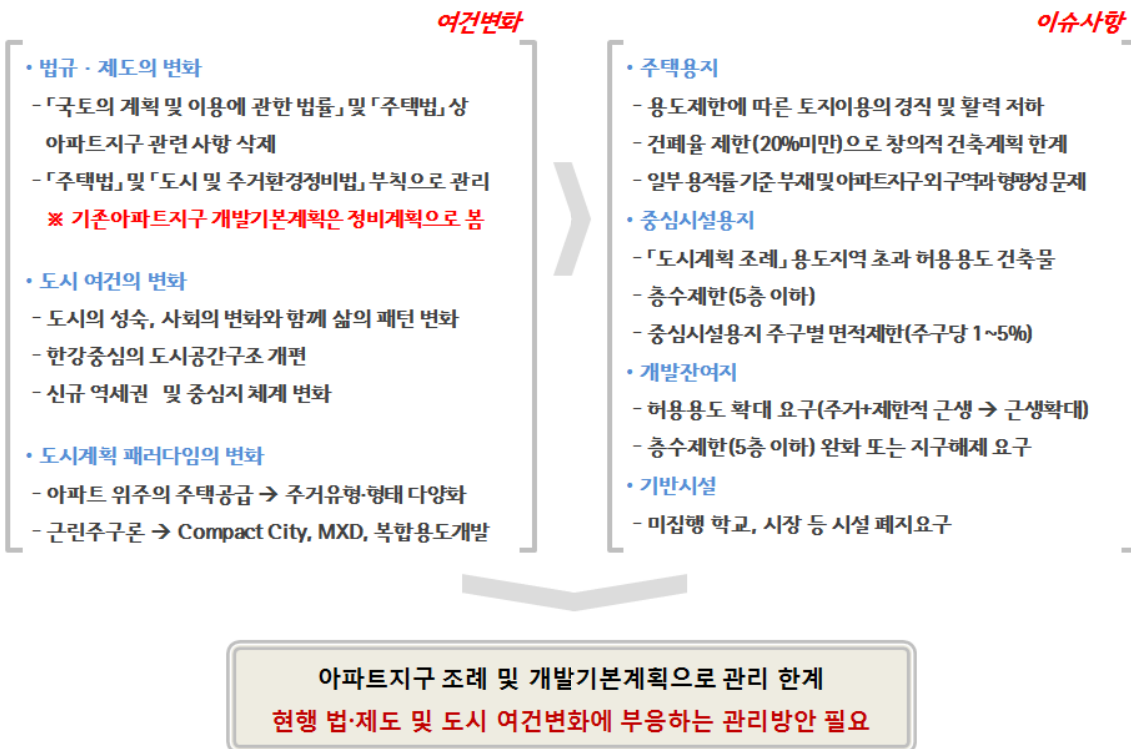
01. 과업의 배경 및 목적

1. 과업의 배경

- 1960~70년대 도시의 폭발적 인구성장에 따른 주택난 해결이 주택정책의 현안사항으로 대두됨에 따라, 건설부는 「주택건설촉진법」(이하 ‘주촉법’, 1977년) 및 「특정지구 개발촉진에 관한 임시조치법」(1972년)등을 제정하여 아파트 건설에 주력하였다.
- 1976년에는 『도시계획법』 개정을 통하여 ‘아파트의 집단적인 건설이 필요할 때 일정구역을 획정하여 지정’할 수 있는 ‘아파트지구’라는 용도지구를 신설하였으며, ‘주촉법’(1977년)에 사업시행을 위한 관련내용을 정하여 아파트를 공급하였다.
- 서울시는 ‘아파트지구’ 총 18개소를 지정(1976~1986년), 70년대 후반부터 아파트지구 개발기본계획을 수립하였다. 또한 용적률 체계를 통한 적정규모의 개발과 체계적인 도시기반시설(학교, 공원 등)의 설치유도를 위해, 5층 이하 저밀 아파트지구의 경우 1998년도에, 6층 이상 고밀 아파트지구의 경우 2002년 이후에 개발기본계획을 일제히 재정비하였다.
- 이후 사회여건 변화와 주택공급측면에서 ‘아파트지구’라는 용도지구를 별도로 구분하여 아파트를 집중적으로 공급할 필요가 없어짐에 따라 ‘아파트지구’라는 용도지구는 모법인 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 ‘국계법 시행령’)에서 삭제되었고(2003년), 「도시 및 주거환경 정비법」(이하 ‘도정법’) 및 「주택법」 부칙, 「서울시 아파트지구개발기본계획 수립에 관한 조례」(이하 ‘서울시 아파트지구 조례’)에 의해 유지·관리 되어왔다. 이로 인해 기존의 아파트지구 개발기본계획은 ‘도정법’에 의한 정비계획으로 간주됨에 따라 용적률, 허용용도, 개발잔여지 등 현행 법제도와와의 형평성 문제가 대두되고 있다.
- 한편, 오늘날에는 아파트라는 주거형태가 전체 주거유형의 약 70%에 달해 당초 ‘아파트지구’의 지정취지가 퇴색되었으며, 관련 법·제도의 한계로 도시기능 재편에 따른 공간구조(중심지 위계)의 변화, 신규 지하철 건설에 따른 접근 동선과 생활권 중심의 변화, 대규모 상업·업무시설 개발에 따른 지역여건 변화 등 아파트지구 내·외부의 여건변화로 개발의 허용 등을 요구하는 주민들의 다양한 요구에 능동적으로 대처할 수 없게 되었다.
- 도시계획 패러다임 역시 변화가 있었다. 아파트지구 개발 당시에는 주택의 양적공급 확대, 용도 순화주의에 의한 주거환경 보호, 공공시설을 중심으로 한 자기 완결적 생활권계획 등의 근린주구이론이 적용되었으나, 최근에는 다양한 활동을 수용하고 교통량 발생을 줄이는 집약적 복합개발(Compact City, MXD 등) 등으로 변화하게 되었다.
- 이런 상황에서, 모법에서 근거규정이 사라져 관련법 부칙으로 관리되고 있는 ‘아파트지구’의 관리방향, 그 용도지구에 수립된 아파트지구 개발기본계획의 처리방안, 개발 패러다임이 변화된 시점에서 기존 아파트지구가 추구해야 할 개발의 방향, 현실적 이슈를 해결할 수 있는 관리방안 및 가이드라인 마련 등이 필요하게 되었다.

2. 과업의 목적

- 본 과업은 아파트지구의 면밀한 현황 분석을 통해 유형별·지역별 이슈사항을 도출하고 이에 대한 합리적 관리방안을 수립하여, 각각의 가이드라인을 제시하는 것을 목적으로 한다.

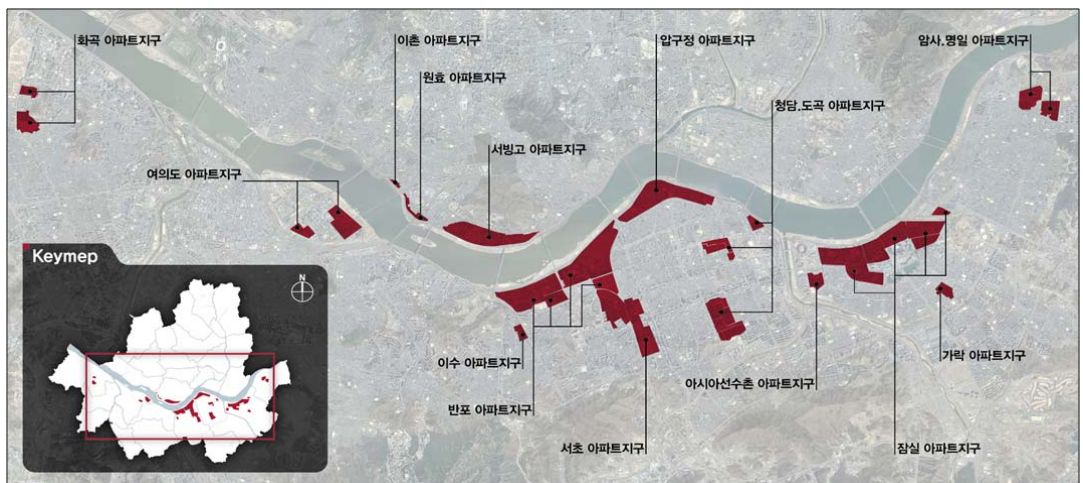


〈그림 1-1〉 과업의 배경 및 목적

02. 과업의 범위

1. 공간적 범위

- 서울시 소재 전체 아파트지구 총 18개소(저밀 아파트지구 5개소, 고밀 아파트지구 13개소, 11,267천㎡)를 대상으로 한다.



2. 시간적 범위

- 기준년도는 2013년을 기준으로 하고, 목표연도는 서울시 도시기본계획(2030 서울플랜)과 동일하게 2030년으로 한다.

3. 과업의 주요 내용

- 과업은 크게 아파트지구의 관리방향 설정과 유형별 관리방안 도출, 아파트지구별 관리방안 마련의 두 부분으로 나뉜다.

■ 아파트지구 관리방향 설정 및 유형별 관리방안 도출

- 아파트지구의 법·제도 분석, 근린주구 이론 검토, 주요 문제점 분석 등을 통해 아파트지구 관리방안 마련의 필요성과 계획과제를 도출한다.
- 아파트지구의 현황분석을 통해 토지이용계획(주택용지, 중심시설용지, 개발잔여지 및 기반시설)별 계획과제를 도출하고 이에 따른 관리방향을 설정하고, 이를 토대로 각 유형별 세부 관리방안을 마련한다.

■ 아파트지구별 관리방안 마련

- 토지이용 계획별로 마련된 관리방안을 각 아파트지구별 현황에 맞게 적용하여 가이드라인을 제시하고, 현안문제 등 주요 이슈사항은 별도로 관리방안을 수립한다.

03. 추진경위

- 용역계약 및 착수(2013. 4. 17) 이후 총 7차례의 보고 및 자문회의를 거쳤으며, 연구진 내부정례회의(5회), 법률 자문 및 국토교통부 질의회신, 주택정책실과 도시계획국의 관련부서 검토회의 등을 하였다.
- 이를 통해 마련된 관리방안을 2014년 4월 25일 시장보고에 이어 2014년 5월 22일 도시계획위원회 자문을 받았다.

'13. 04. 17	• 용역 계약 및 착수
'13. 05. 02	• 자문회의(제1차)
'13. 05. 15	• 착수보고 및 자문회의(제2차)
'13. 05. 27	• 부시장보고(중간보고) 및 자문회의(제3차)
'13. 06 ~ 08	• 연구진 내부 정례 회의(5회)
'13. 09. 11	• 부시장보고(중간보고) 및 자문회의(제4차)
'13. 12. ~ '14. 1.	• 법률 자문 및 국토교통부 질의회신
'13. 11. ~ '14. 3.	• 주택정책실 보고 및 자문회의(제5~6차)
'14. 03. 14	• 주택정책실 + 도시계획국 관련부서 검토회의
'14. 03. 27	• 부시장 보고 및 자문회의(제7차)
'14. 04. 25	• 시장보고
'14. 05. 22	• 도시계획위원회 자문