

## 공동주택에서의 지구단위계획

### District Units Plan of Apartment Complex

김영하 / 단국대학교 건축대학 건축학과 교수  
by Kim Young-Ha

#### 공동주택관련 지구단위계획구역의 관련 근거 및 지정 대상

공동주택관련 지구단위계획구역의 관련근거는 도시계획법 제42조, 동 시행령 제40조와 서울특별시도시계획조례 제16조, 서울특별시 도시계획조례시행규칙 제4조와 공동주택 재건축 등 아파트 관련 지구단위계획운영지침, 공동주택건설 관련 지구단위계획수립지침 등에 근거하고 있다.

공동주택관련 지구단위계획구역 지정대상으로는 도시계획조례시행규칙 제4조의 규정에 해당하는 경우와 대지면적이 1만㎡ 이상이거나 건립세대수가 300세대이상의 재건축의 경우, 준공업지역안의 공장이적지에 공동주택을 건립하는 경우, 공장·학교·군부대·시장 등 대규모시설물 이전 또는 폐지로 인하여 발생한 부지에 공동주택을 건립하는 경우, 그리고 재건축중 구청장이 지구단위계획을 수립해야 할 필요가 있다고 판단하는 경우에 해당된다.

또한 세부운영기준은 표 1.에서 나타난 바와 같으며, 주택건설 사업계획승인을 득한 이후 인접필지를 추가하여 사업계획변경할 경우 사업계획승인 이후 인접필지 추가 처리기준은 다음 표와 같다.

표 1. 세부운영기준

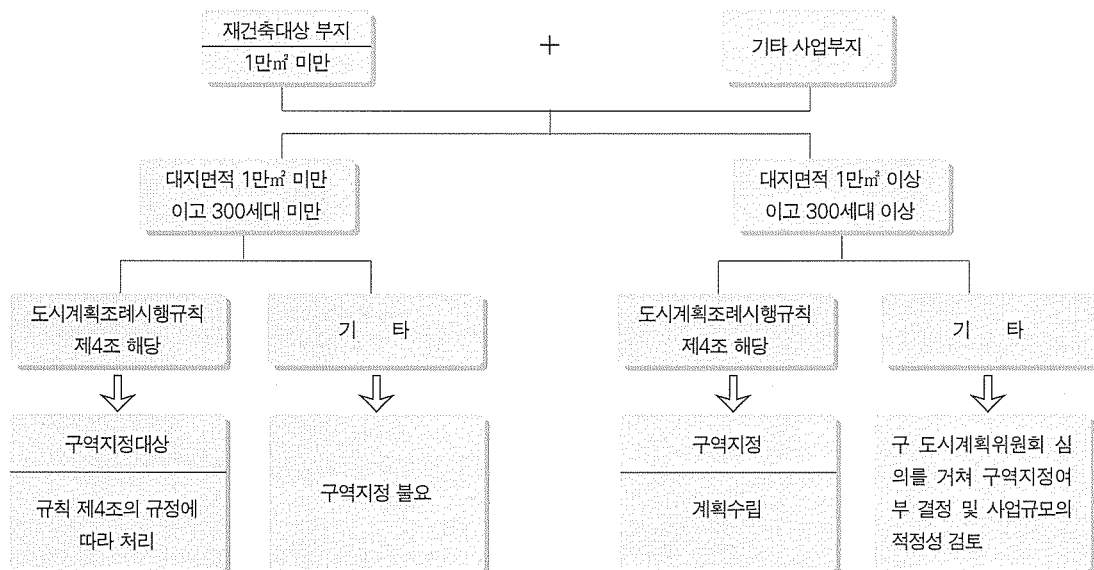


표 2. 인접필지 추가 처리기준

기 사업승인 대지	추 가 대 상 필 지	처 리 기 준	
지구단위계획 의무화 이전 종전 규정에 의하여 사업계획승인된 지역 (경과규정의 적용을 받아 사업승인된 지역 포함)	추가되는 필지 자체로서 구역지정 대상인 경우 - 조례시행규칙 제4조 해당 지역 - 대지면적 1만㎡이상 재건축	추가필지 면적의 합이 1만㎡이상인 경우  추가필지 면적의 합이 1만㎡미만인 경우	기 승인된 부분을 포함하여 지구단위계획구역지정 및 계획수립  구역지정을 하지 아니하되, 추가되는 부분의 용적률은 기 사업승인된 용적률 이하로서 250%이하의 범위안에서 구 도시계획위원회가 정하는 용적률 적용(총수는 기 사업승인된 총수 이하)
	추가되는 필지 자체로서 구역지정 대상이 되지 아니하는 경우		구역지정 불필요
	추가되는 필지면적의 합이 당초 사업계획승인된 대지면적의 10%이내		구역지정 여부에 대하여 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정하되, 구역지정하지 아니하는 경우 추가되는 부분의 용적률은 기 사업승인된 용적률 이하로서 250%이하의 범위안에서 구 도시계획위원회가 정하는 용적률 적용(총수는 기 사업승인된 총수 이하)
지구단위계획 의무화 이후 사업계획승인된 지역으로서 당초 지구단위계획구역 지정대상이 아니었으나 필지 추가로 구역지정 대상이 되는 경우	추가되는 필지면적의 합이 당초 사업계획승인된 대지면적의 10%초과		지구단위계획구역 지정
지구단위계획구역 지정 및 계획을 수립한 경우	추가되는 면적과 무관		지구단위계획구역 및 계획 변경

또한 이미 지구단위계획이 수립된 구역안에서 아파트를 건축하고자 하는 경우의 사례를 보면 지구단위계획상 획지계획 또는 건축물 용도계획에 공동주택 건축계획이 없었으나 공동주택을 건축하고자 하는 경우와 기 지구단위계획이 수립된 구역안에서 재건축사업을 추진하는 경우로 볼 수 있으며, 이러한 처리방향은 공동주택건립과 관련하여 신규로 구역을 지정해야 하는 지역과의 형평성을 유지하거나 기 수립된 지구단위계획의 효력을 인정하며 처리기준은 표 3과 같다.

### 공동주택 관련 지구단위계획의 수립내용

공동주택과 관련한 지구단위계획의 수립내용은 용도지역의 세분화, 검토구역의 설정, 도시기반 시설과 공동개발, 건축물의 높이, 도시경관 그리고 환경성 검토

에 관한 사항으로 구분할 수 있다.

첫째, 용도지역의 세분화 기준은 서울시에서 작성한 별도기준에 따르며, 동 기준이 마련되기 전까지는 도시계획수립지침(2000.9.1)에 제시된 기준을 따른다. 서울시의 일반주거지역 세분화 기준은 아직 확정되어 있지 않은 상태에 있다.

둘째, 검토구역의 설정은 계획구역의 위상에 따라 상위계획에 의한 지역중심, 지구중심, 생활권중심 중 어느 곳에 위치하느냐에 따라 그 구역설정 범위를 달리 할 수 있으나, 아파트 건축에 따라 직접적인 영향을 받는 일차적 영향권을 대상으로 하여 설정하도록 되어 있다.

셋째, 도시기반시설은 재건축 등 아파트 건축으로 인해 주변지역 주거환경의 개선을 위하여 반드시 필요한 공공시설에 관해서만 기본적인 지침을 제공하는 것으로 한다. 지구단위계획으로 설치 가능한 도시기반시설의 종류는 도시개발구역·재개발구역 등 당해 지역의 지정 근거

표 3. 지구단위계획이 수립된 구역의 처리기준

구 분	처 리 기 준	비 고	
기 지구단위계획 수립된 구역	필지합병을 통한 공동주택 건축	지구단위계획의 경미한 변경에 해당하는 최대개발(최대대지)규모 이내의 변경인 경우 구 도시계획위원회 심의시 "공동주택관련 지구단위계획수립지침"을 준수하여 사업계획을 수립하도록 조건부여	
	재건축	건축계획심의회시 "공동주택관련 지구단위계획수립지침"을 준수하여 사업계획수립토록 유도 및 심의 조건부여	사업계획승인 기준으로 행정지도
향후 지구단위계획 수립시	지구단위계획에 공동주택 계획이 수립되어 있지 아니한 경우에도 향후 공동주택을 건축하고자 하는 경우 "공동주택관련 지구단위계획수립지침"을 준수하여 지구단위계획을 변경한 후 사업시행하도록 운영지침에 규정		

표 4. 용도지역 세분화 기준

구 분	세 분 화 기 준
제1종 일 반 주 거 지 역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시경관 및 자연환경의 보호가 필요한 역사문화구역의 인접지, 공원 등에 인접한 양호한 주택지, 구릉지</li> <li>• 구릉지와 그 주변 하천/호수 주변지역으로 경관이 양호하여 중/고층 주택이 입지할 경우 경관훼손의 우려가 큰 지역</li> <li>• 전용주거지역 및 경관지구에 인접하여 양호한 주거환경을 유지시킬 필요가 있는 주택지</li> <li>• 단독주택, 다세대, 다가구 및 연립주택이 주로 입지하는 주택지</li> <li>• 개발제한 구역을 조정하기 위하여 도시기본계획상 시가화에정용지로 지정된 지역으로서 주변 자연환경과의 조화가 필요한 지역</li> </ul>
제2종 일 반 주 거 지 역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존 시가지 및 주변시가지의 주택지로서 중층주택이 입지하여도 환경악화, 자연경관의 저해 및 풍치를 저해할 우려가 없는 지역</li> <li>• 원칙적으로 중심상업지역, 전용공업지역, 일반공업지역과 접하여 지정하지 않아야 한다. (단, 녹지대 또는 지형적으로 차단되어 주거환경에 지장을 초래하지 않는 경우는 예외)</li> <li>• 제1종 및 제3종 일반주거지역에 해당되지 아니하는 경우</li> </ul>
제3종 일 반 주 거 지 역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획적으로 중/고층 주택지로서 정비가 완료되었거나, 정비하는 것이 바람직한 지역 및 그 주변지역</li> <li>• 중/고층주택을 입지시켜 인근의 주거 및 근린상업시설 등이 조화될 필요가 있는 지역</li> <li>• 간선도로 설치등 교통환경이 양호하며, 역세권 내에 포함된 지역</li> </ul>

- **기준 -1**  
가상검토구역 내부에 20m 이상의 도로가 포함되어 있는 경우에는 20m 도로를 기준으로 구획된 블록을 기준으로 구획된 가구를 검토구역으로 설정한다.
- **기준 -2**  
계획구역의 가구 형태가 불규칙하여 기준-1에 의해 구획된 경계가 불규칙할 경우에는 가상검토구역에 인접한 도로의 안쪽 경계선으로 구획된 경계를 검토구역으로 설정한다.
- **기준 -3**  
계획구역이 가각부에 위치한 경우에는 가상검토구역 내부에 포함된 구역 중 도로에 직접 면한 가구를 검토구역에 포함한다 (이 경우, 가구는 폭 6m이상의 도로로 구획된 가구를 말한다).

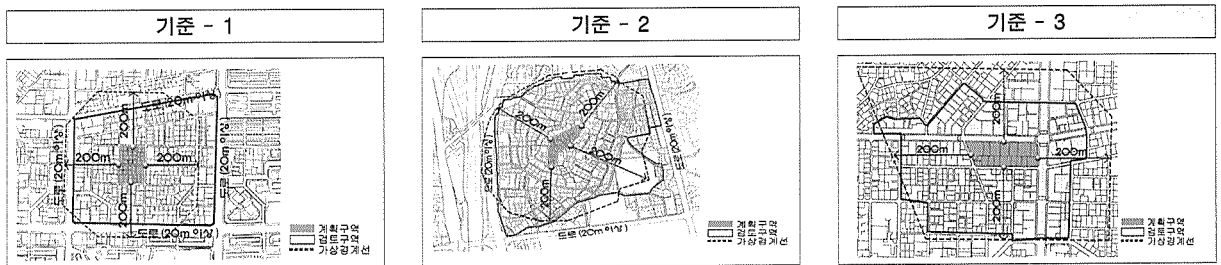


그림 1. 검토구역 적용예시

가 되는 개별법률에 의한 개발사업에 의하여 설치하는 도시 기반시설, 도로, 주차장, 광장, 공원(묘지공원 및 도시자연공원 제외), 녹지, 공공공지, 수도, 공동구, 학교(대학 제외), 공공청사, 문화시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설, 하수도, 종합의료시설로 나타낼 수 있다.

특히 도로의 확보 기준은 기본적으로 계획 구역내 건축되는 계획세대수의 규모에 따라 주택건설촉진법에 의한 도로 확보기준을 기본적으로 준수해야 하며, 또한 공원 확보 기준은 서울시 주택재개발기본계획의 기준을 적용하여 확보대상은 계획구역의 면적 30,000㎡ 이상이며, 설치기준은 단지면적의 5%와 세대당 2㎡중 큰 면적이상을 확보한다. 공원 및 녹지 확보 기준원칙은 공원의 경우 원칙적으로 어린이공원 설치면적(최소1,500㎡) 이상으로 면적

이 확보되도록 한다. 계획구역 반경 250m내(도시공원법에 의한 어린이공원 유치거리)에 기존공원이 있거나, 도시계획 및 기타 관련계획에 의해 공원 및 녹지의 계획이 있는 경우에는 기타의 도시기반시설의 설치가 가능하며, 공원면적이 1,500㎡ 이상인 경우, 초과하는 공원면적은 도시계획시설로 지정은 되지는 않으나 공공의 이용을 위하여 제공된 공개공지 등의 경우 확보면적의 1/2을 공원 및 녹지면적으로 인정해 준다.

넷째, 공동개발의 적용원칙은 검토구역내 가구면적의 평균치(폭6m이상으로 둘러싸인 가구)와 서울시 일반주거지역내 가구의 평균 규모를 비교하여 큰 것을 기준으로 하며, 일반주거지역내 평균규모는 관련연구와 사례조사결과 지역적으로 차이가 있으나 평균 6,000㎡를 표 준가구규모로 적용한다.

다섯째, 건축물 높이 기준은 제2종 일반주거지역의 경우 제1종 전용주거지역 또는 제1종 일반주거지역과 인접한 지역은 7층 이하, 기타 지역은 12층 이하로 규정되어 있다. 그리고 제3종 일반주거지역의 경우는 지구단위계획에서 정하는 높이계획기준을 적용한다.

여섯째, 도시경관의 적용기준은 원경과 중경 경관계획을 검토하기 위하여 검토구역 전체를 개략적인 매스모델 또는 합성사진으로 제출하며, 도시경관에 관한 검토기준은 검토구역으로부터 일정거리가 떨어진 조망점으로부터 원경, 중경을 파악할 수 있도록 그 내용을 결정하고 있다. 주요 조망대상은 표 5와 같으며 주요 조망대상별 권역 예시는 그림 2와 같다.

표 5. 주요 조망대상

관 련 기 준	주요조망대상	계 획 구 역 위 치
조망가로 및 공동주택 심의기준	북한산	은평구, 강북구, 도봉구
	북악산	종로구, 성북구, 서대문구
	남산	중구, 성동구, 용산구
	인왕산	종로구, 서대문구
	도봉산	도봉구
	수락산·불암산	노원구
	아차산	종량구, 광진구
	관악산	관악구
	대모산, 구룡산	강남구, 서초구
우면산	서초구, 강남구	
한강연접부 경관계획	한 강	한강 경계부로부터 500m 이내

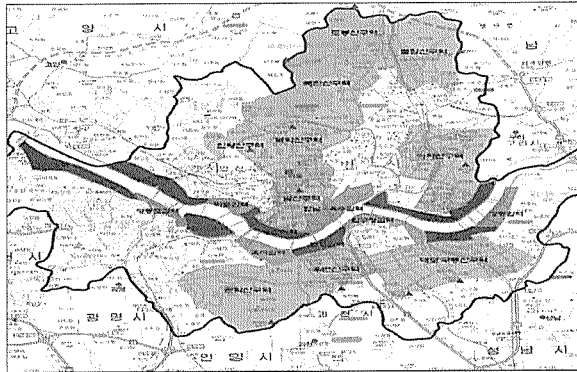


그림 2. 조망대상별 권역예시도

자료 : 공동주택 심의기준에 관한 규칙, 한강경관연접지역 경관관리방안 조망가로 기본계획에 의한 주요 조망대상과 조망권을 표현

토기준은 검토구역으로부터 일정거리가 떨어진 조망점으로부터 원경, 중경을 파악할 수 있도록 그 내용을 결정하고 있다. 주요 조망대상은 표 5와 같으며 주요 조망대상별 권역 예시는 그림 2와 같다.

일반적인 조망점 선정 기준의 경우 주로 중경과 원경에서의 도시경관 검토를 위한 사진합성시 필요한 것으로 보고 있으며, 지침에서 제시한 주요조망대상별 권역 예시도에서 지정한 조망권역내에 계획구역 포함여부를 확인 후 조망권역 포함시 조망대상을 선정하며, 별도의 조망대상 선정시에는 도시계획위원회 심의시 선정사유를 함께 제출하도록 되어 있다. 조망점 선정의 일반 기준은 1) 계획구역이 블록의 각각부에 위치하는 경우 계획구역과 연결된 도로상 2개소 이상의 지점, 2) 한강변 및 주요 하천변으로부터 500m 이내에 있는 경우 한강 및 주요하천 건너편 및 한강 및 주요하천을 조망할 수 있는 지점에서 각각 1개소 이상 지정, 3) 20m 이상의 도로변에 접하는 경우 계획구역의 진입방향으로 2개소 이상으로 하며, 그림 3은 조망점 선정기준에 관한 예시도이다.

도시경관 기준은 크게 네가지 정도로 예시할 수 있으나 두가지만 설명하기로 한다. ① 인접대지 경계선과 직접 접하는 경우 인접대지 경계선과 직접 접하는 계획구역 내 건축물의 부분별 최고 높이는 12층 이하인 부분은 인접대지경계선으로부터 건축한계선 6m를 지정하고, 13층 이상인 부분은 인접대지경계선으로부터 수평거리의 4배 이내로 하

표 6. 이격거리 산정예시

구 분	건축물 높이	인접대지경계선으로부터 이격거리	비 고
12층 이하 부분(11층)	≒ 31m	6.0m	층고 2.7m 적용시
13층 이상 부분(15층)	≒ 42m	10.5m	

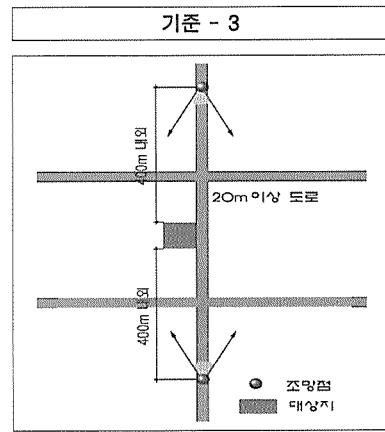
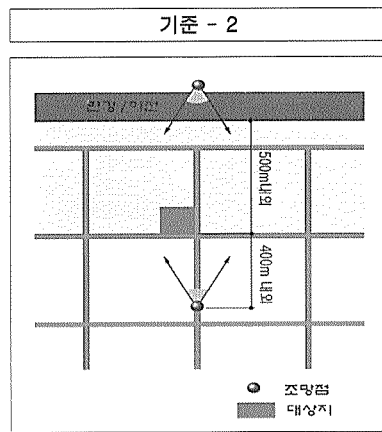
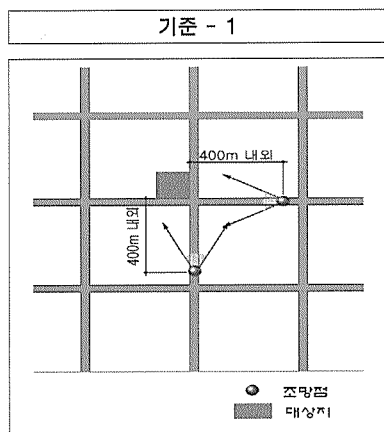


그림 3. 조망점 선정기준

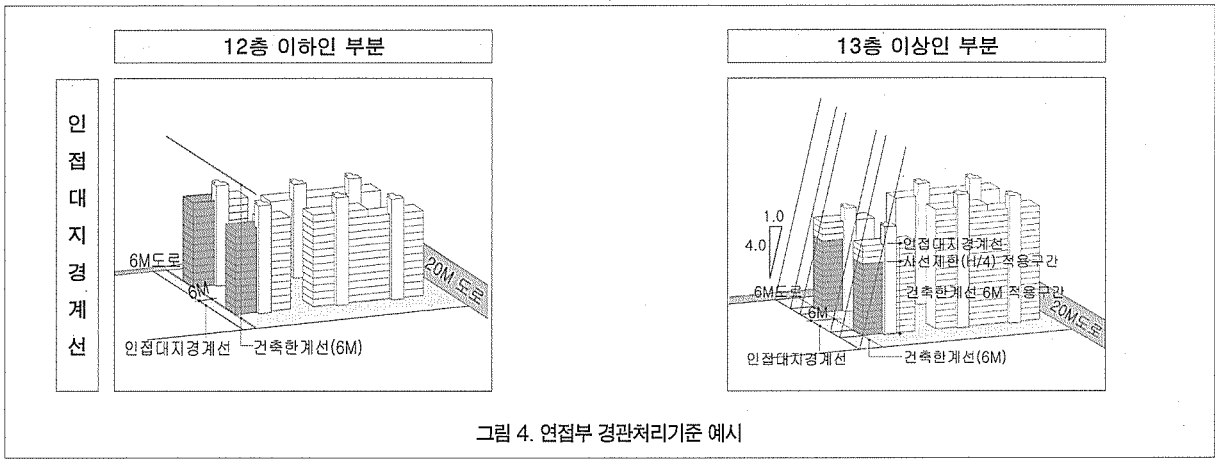


그림 4. 연결부 경관처리기준 예시

표 7. 사선제한 적용예시 - 4m도로와 접한 경우

도로경계선 이격거리(m)	가장 넓은 도로가 8m인 경우			가장 넓은 도로가 20m인 경우		
	A	B	적용	A	B	적용
3	12	16.5	12.0	12	34.5	12.0
6	24	21.0	21.0	24	39.0	24.0
10	40	27.0	27.0	40	45.0	40.0

\* A : 당해 전면도로경계선으로부터 수평거리의 4배 적용  
B : 전면도로 반대쪽 경계선으로부터 수평거리의 1.5배 적용

여 인접대지 경계선으로부터 적정 이격거리 확보로 계획구역과 연결된 필지의 경관상 위압감을 해소한다.

② 도로와 직접 접하는 경우는 도로 폭원에 따른 건축물의 높이제한 기준 차등적용한다. 6m 이하의 도로와 접하는 부분의 건축물 각 부분의 최고높이는 당해 도로경계선으로부터 수평거리의 4배 또는 전면도로(20m상의 도로와 접하는 경우 가장 넓은 도로를 전면도로로 봄)의 반대쪽 경계선으로부터 수평거리의 1.5배 중 적은 높이 이하로 한다.

일곱째, 환경성검토는 도시계획 환경성 검토 업무지침(서울특별시, 2001.3.)에서 지정한 항목을 기준

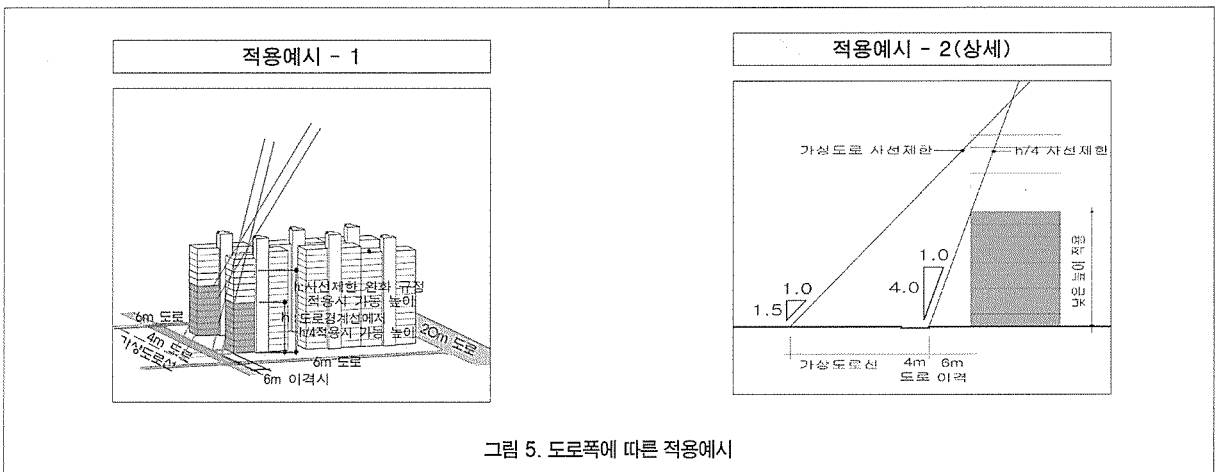


그림 5. 도로폭에 따른 적용예시

표 8. 환경성 검토 항목

구 분	내 용	주 요 내 용		지 침 적 용
		자연환경분야	생활환경분야	
기본 검토 항목	• 지구단위계획작성시 1차적으로 검토가 필요한 항목 (관계전문가의 도움없이 비교적 쉽게 검토할 수 있는 항목)	토양포장, 우수유출, 지형변동, 절성토균형, 녹지변동, 녹지체계, 습지보전, 비오름변화	환경오염 대책(폐기물처리 등) 기존수목의 보존 및 이식	규제적지침으로 적용
세부 검토 항목	• 세부검토가 필요한 항목 (전문가의 도움이 필요한 항목)	습지보전, 우수유출	동/식물, 소음, 일조, 에너지, 바람	유도적지침으로 적용

표 9. 환경성 검토 항목별 검토방법

구 분		검 토 방 법	비 고
기 본 검 토 항 목	토양포장	<ul style="list-style-type: none"> <li>토양포장면적의 변화 : 토양포장을 산정 = 토양포장면적/계획구역면적</li> <li>서울시 도시생태현황도 참조 : 토지이용도별 비오톱 유형 검토</li> </ul>	서울시도시생태현황도 참조
	우수유출	<ul style="list-style-type: none"> <li>우수유출량의 변화 예측 - 토양포장면적의 증가 여부</li> <li>- 하수시설의 확충여부 등으로 판단</li> </ul>	-
	지형변동	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획구역내 지형변동여부 검토 - 계획구역 단면도 작성 (계획전/후 비교)</li> <li>- 절성토 면적 및 외부 유출량 비교</li> </ul>	-
	녹지변동	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획구역내 녹지면적의 변화 - 녹지면적의 변화 (계획전/후)</li> </ul>	-
	습지보전	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획구역내 습지요소 보전 방안 모색 - 습지, 하천, 연못, 개울, 논등의 현황</li> <li>- 습지계획시 표현</li> </ul>	습지가 있는 경우만 작성
	비오톱변화	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울시 생태현황도상 계획구역내 비오톱변화 서술</li> </ul>	서울시 도시생태 현황도 참조
	폐기물처리	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획구역 개발완료시 건축폐기물 처리방안</li> </ul>	-
	기존수목보전	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획구역내 양호한 수목보전 및 이식방안</li> </ul>	-
세 부 검 토 항 목	일 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획구역내 및 검토구역내 일조변화 내용 검토 - 용적률 및 층고변화로 대체 가능</li> </ul>	용적률 및 층고변화로 대체시 기본 검토항목에 포함
	바 람	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획구역내외의 바람방향 검토 - 용적률, 건축물의 입지방향, 도로의 방향, 녹지의 조성 등으로 간접지표로 사용</li> </ul>	도면화하여 검토
	에 너 지	<ul style="list-style-type: none"> <li>총에너지 사용량의 변화내용을 검토 - 계획세대수 변화량에 의한 총에너지량의 검토</li> <li>- 용적률의 변화, 자동차 통행도로의 변화</li> <li>- 규모에너지 소비시설의 입지여부</li> </ul>	-
	환경오염	<ul style="list-style-type: none"> <li>환경오염 발생요인 검토 - 필요항목만 작성하도록 함</li> <li>- 소음, 진동, 먼지 등</li> </ul>	-

으로 검토하는 것을 원칙으로 하며, 기본적으로 검토하여야 할 필수 항목과 지구단위계획시 세부 검토가 필요한 항목을 구분하여 지침적용의 객관화를 도모한다. 세분화된 검토항목은 표 8과 같으며, 항목별 검토방법은 표 9와 같다.

### 맺음말

나홀로 아파트를 규제하고 주거환경과 도시 미관 향상을 위하여 마련된 공동주택 관련 지구단위계획의 내용은 일반 공동주택단지의 계획요소와 기성시가지의 지구단위계획 규제 내용과 큰 차이는 없으나 운용상에서는 몇가지 점에서 차이를 나타내고 있다. 첫째, 공동주택 관련 지구단위계획은 대상지역이 규모 규제를 위하여 용도지역을 세분화하고 있으며, 공원과 녹지의 세분화 된 기준,

그리고 공동개발의 규제, 도로에 관련된 도시기반시설이 구체화되어 있다. 둘째, 도시의 스카이라인을 제고하고 경관적인 측면을 강조하기 위하여 조망점 선정 기준과 조망대상별 권역 예시도가 지정될 정도로 지침 자체가 구체적으로 규제되고 있으며, 도로에 따른 규제내용이 4가지 타입으로 제시되어 있어 기존의 아파트 단지 계획보다는 구체적이고 강한 규제를 하고 있다. 셋째, 지속가능한 개발과 더불어 환경친화적 단지계획의 목표로 인하여 공동주택관련 지구단위계획에서도 환경에 관련된 항목별 검토 방법이 구체화 되어 있다. 또한 그러한 항목 중 불투수성 포장재료, 녹지 공간의 집약도, 녹지 공간의 배치 등이 심의시에 많은 논의가 되고 있어 이러한 몇가지 부분에 대한 세심한 배려가 필요할 것이다. ▣