

아파트지구개발 기본계획수립에 관한 규정

건설부훈령 제464호

1979년 10월 31일

제1장 총칙

제1조(목적) 이 규정은 주택건설촉진법(이하 “법”이라 한다) 제20조 제1항의 규정에 따라 아파트지구(이하 “지구”라 한다)의 개발에 관한 기본계획의 수립을 하고자 할 경우에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 지구개발계획을 수립함에 있어 주택건설 기준에 관한 규칙에 규정된 사항과 건축법 시행령 제155조의 2의 규정이 정하는 사항 이외에는 이 규정이 정하는 바에 의한다.

제3조(용어의 정의) 이 규정에 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “근린주구”라 함은 당해 주민들에게 주거 또는 일상 생활에 필요한 시설이 도보공간내에 설치되도록 구획된 일단의 범위를 말한다.
2. “주구중심”이라 함은 근린주구내에 거주하는 주민의 이용이 편리한 장소에 부대시설 및 복리시설을 집합적으로 설치하기 위하여 구획된 일단의 범위를 말한다.
3. “지구중심”이라 함은 지구내에 거주하는 주민의 이용에 편리한 장소에 필요한 부대시설 및 복리시설을 집합적으로 설치하기 위하여 구획된 일단의 범위를 말한다.
4. “세대”라 함은 장래에 있어서의 지구 개발 계획이 완료될 때의 수요를 고려한 건설세대를 말한다.
5. “저층아파트”라 함은 5층 이하의 아파트를 말한다.
6. “고층아파트”라 함은 6층 이상의 아파트를 말한다.

제4조(지구개발계획수립의 기본원칙) 지구개발계획을 수립함에 있어 다음 각호의 사항을 원칙으로 한다.

1. 지구개발계획 수립에 포함되는 제반시설에 대하여는 건축법 시행령 제155조의 2 제1항 각호의 사항을 포함하여 당해 주민의 거주 및 이용에 적정한 규모로 결정하여야 한다.
2. 지구개발계획은 근린주구 단위로 계획하되, 결정된 근린주구의 범위에 따라 지구중심계획을 수립하여야 한다.

제5조(지구개발계획 승인신청도서) 시장·군수가 지구개발계획의 승인을 얻고자 할 때에는 다음 각 호에 계기하는 도서를 첨부하여 신청하여야 한다.

1. 지구의 도시계획도(축척 1/5,000~1/25,000)
2. 건축물과 부대시설 및 복리시설에 대한 전체 배치계획도(축척 : 1/1,200)
3. 주구중심 및 지구중심의 배치계획도(축척 1/600)
4. 매지현황도(축척 1/1,200)
5. 건축법 시행령 제155조의 2 제3항의 규정에 의한 사항
6. 지구의 가로망도(축척 1/1,200)
7. 하수시설 계획도(축척 1/1,200)
8. 조경시설 계획도(축척 1/1,200)
9. 공원시설 계획도(축척 1/600)
10. 지구계획의 조감도(190mm×190mm 이상)
11. 기타 건설부장관이 지정하는 사항

제2장 구획의 결정 및 건축기준

제6조(도시계획시설결정의 범위) 지구내의 시설로서 도시계획법에 의한 도시계획 시설로 결정하는 범위는 다음과 같다.

1. 근린주구를 관통하지 않는 도로
2. 학교시설
3. 시장(도시계획시설인 시장에 한한다)
4. 공원시설(어린이 놀이터를 제외한다)
5. 자동차 정류장

제7조(근린주구 및 지구중심의 결정) 지구내 근린주구 및 지구중심은 도로로 구획되는 가구단위로 하되, 다음 각호에 정하는 바에 따라 구획하여야 한다.

1. 근린주구는 반경 400미터 이내 또는 공동 주택의 계획 건설 세대수가 3,000세대 이내의 단위로 구획하여야 한다.
2. 근린주구내의 중심지역에는 1개소의 주구중심을 설치하여야 하며 그 면적은 근린주구 기능에 따라 적정

하게 결정하되 근린주구 면적의 2/100이상이어야 한다.

3. 근린주구가 3개소 이상되는 지구일 경우에는 지구의 중심지역에 1개소의 지구중심을 설치하여야 하며 그 면적은 지구면적의 3/100이상으로서 30,000m² 이상이어야 한다.

제 8 조 (근린주구내의 건축범위) 주구중심을 제외한 근린주구내에서 계획될 건축물은 다음 각호와 같다.

1. 공동주택
2. 근린생활시설
3. 근린운동시설
4. 노인정
5. 유치원
6. 학교시설(국민학교·중학교 및 고등학교에 한한다)
7. 당해지구내의 이용에 공하는 난방, 가스, 전기, 수도, 하수도 등의 공급및 처리시설

제 9 조 (주구중심의 건축범위) 주구중심에 계획될 건축물은 다음 각호와 같다.

1. 제 8 조 제 2 호 내지 제 5 호 및 제 7 호에 제기한 건축물
2. 근린공공시설(동사무소, 경찰관, 파출소, 소방관서, 우체국, 보건소, 기타 이와 유사한 용도에 사용되는 것에 한한다)
3. 판매시설
4. 종교시설
5. 시장·군수가 주민의 편익을 위하여 특히 필요하다고 인정하여 지정하는 건축물

제10조(지구중심의 건축범위) 지구중심의 건축 계획에는 제 8 조 및 제 9 조의 규정에 의한 건축물을 계획할 수 있다. 다만 공동주택을 제외한다.

제11조(구획도로의 설치기준) 지구내의 도로에 대한 일반적 설치기준은 다음 각호에 의한다.

1. 근린주구 또는 지구중심을 구획하는 도로의 폭은 25m미터 이상으로 하고 자전거전용도로를 포함하여야 한다.
2. 지구내의 도로계획은 불가피한 경우를 제외하고는 4 방향으로 교차되지 않도록 하여야 한다.

제 3 장 공동주택의 배치계획

제12조(공동주택의 종류별 건설계획) 근린주구내에 계획하는 공동주택은 다음에 제기하는 비율을 기준으로 하여야 한다.

1. 연립주택 : 40세대 / 헥타아르

2. 저층아파트 : 120세대 / 헥타아르

3. 고층아파트 : 170세대 / 헥타아르

제13조(공동주택의 배치계획) ①공동주택의 배치 계획은 주변지역의 토지이용계획, 소음관계, 미관 등을 종합적으로 검토하여 결정하여야 한다.

② 공동주택의 배치결정은 제12조의 규정에 따라 공동주택의 종류별로 집합설치가 되도록 계획하여야 한다.

③ 공동주택과 수평거리 5m이내에 접한 자동차 전용도로 또는 주차장의 설치에 당해 건축물 최 외곽부분의 길이를 수평으로 합산한 길이의 1/2이내로 하여야 한다.

제 4 장 시설의 설치기준

제14조(시장의 설치) 시장의 종류별 건설 기준은 주택건설기준에 관한 규칙이 정하는 바에 의하되 그 용도 및 위치는 별표 1 과 같다.

제15조(자동차 정류장 설치) 지구중심을 설치하는 경우에는 공동주택 500세대 이내마다 1대의 비율로 자동차정류장을 설치하여야 한다.

제16조(학교시설의 설치) ① 지구내 학교시설 설치 기준은 별표 2 와 같다.

② 학교시설의 배치는 불가피한 경우를 제외하고는 근린주구내에 배치되도록 하여야 한다.

제17조(공공문화시설의 설치) ① 지구내 공공문화시설은 집합 배치되도록 하되 설치기준은 별표 3 과 같다.

제18조(지구공간의 조성) ①주구중심 및 지구중심내의 건축물 이외의 공간에는 다음 각호에 정하는 바에 따라 환경조성을 하여야 한다.

1. 보도는 유색벽돌 유색블록이나 바닥타일 또는 화강석 등의 재료로 포장되도록 계획하여야 한다.
2. 환경의 미화를 위하여 연못 폭포 또는 분수등의 수경시설과 벤치, 광고탑, 화단, 새장, 벽화또는 조각물등으로 조경되도록 유도하여야 한다.
- ③ 지구내의 공원계획은 별표 4 에 정하는 시설이 설치될 수 있도록 하여야 한다

제19조(의료시설의 설치) 지구내 의료시설은 별표 5 에 정하는 바에 따라 설치되도록 계획하여야 한다.

제20조(경미한 변경의 범위) ① 법 제20조 제1항의 규정에 의하여 승인받은 지구개발 기본계획의 변경이 다음 각호의 1 에 해당하는 때에는 변경 승인을 받지 아니할

수 있다.

1. 1/100범위내에서의 근린주구면적의 증감
2. 10/100범위내에서의 지구중심면적의 증감
3. 3/100범위내에서의 지구중심면적의 증감
4. 밀도의 변경없는 범위내에서의 공동주택의 종류변경
5. 10/100범위내에서의 근린주구내의 공동주택세대수의 증감

부 칙

- (1) (시행일) 이 규정은 공포한 날로부터 시행한다.
- (2) (경과조치) 이 규정 시행당시법 제20조의 규정에 의하여 승인을 얻은 지구 개발 기본계획에 대하여는 이 규정에 의하여 행한 것으로 본다.
- (3) (경과조치) 이 규정 시행당시 법 제20조의 규정에 의하여 승인을 얻지 않는 지구로서 사업계획승인권자가 법 제33조의 규정에 의하여 사업계획을 승인하고자 할 때에는 이 규정에 적합하도록 하여야 한다.

시장의 설치 기준

(별표 1)

시장의종류	건설위치	용도(수용대상)	비 고
상 가	공동주택인근	근린생활시설	1.규모에 따른 설치기준은 주택 건설기준에 관한 규정에 정하는 바에 의한다.
종합상가	지구중심 또는 지구중심	은행, 슈퍼마켓, 약아소를 포함한 백화점	
농수산물 유통시장	지구중심	농산물, 축산물 및 수산물 전용판매시설	
소매시장	지구중심 또는 지구중심	농산물, 축산물 및 수산물 판매 시설을 포함한 소매시장	2.상가의설치는 기본 계획에서 정하지아니할 수 있다.

학교시설 설치 기준

(별표 2)

구 분	설 치 계 획	대 지 면 적
국 민 학 교	근린주구 1개소마다 1개교를 기준으로 함.	15,000m ² 내외
중학교또는 고등학교	근린주구 2개소 이내마다 1개교를 기	20,000m ² 내외, 다만 동일 대지내에 중학

	준으로 함.	교와 고등학교를 설치할 경우 30,000m ² 내외
유 치 원	근린주구 1개소마다 1개교를 기준으로 함.	

공공문화시설의 설치 기준

(별표 3)

구 분	설 치 계 획	비 고
도 서 관	6,000세대를 초과하는 경우에 1개소이상	공용의 청사는 가급적 일정지역에 집약화 할 수 있도록 한다.
우 체 국	주택건설기준에 관한 규칙의 기준에 의함	
동 사 무 소	"	
경찰관파출소	"	
소 방 관 서	지구중심이 설치된 경우에 1개소	
관람집회시설	지구중심이 설치된 경우에 1개소이상	건축법상 건축이 가능한 경우에 한한다

공원시설의 설치 기준

(별표 4)

구 분	설 치 계 획
어린이놀이터 및 녹지시설	주택건설 기준에 관한 규칙의 규정에 의하여 개발단계에 따라 확정한다.
공 원	지구면적의 10%이상

의료시설의 설치 기준

(별표 5)

구 분	설 치 계 획
약국 및 의원	주택건설기준에 관한 규칙의 규정에 의하여 개발단계에 따라 확정한다.
종합병원또는 병원	지구중심이 설치된 경우에 1개소