

진행순서

■ 인사말(14:00~14:05) - 전병옥(충청남도 건설교통국장)

■ 주제발표(14:10~15:40)

- 제1주제 : 좋은 아파트의 개념과 실천 방향
강인호 (한남대학교 교수)
- 제2주제 : 좋은 아파트 건설을 위한 지구단위계획 수립방향
이희정 (아주대학교 교수)
- 제3주제 : 충청남도 공동주택 건설관련 통합지침(안)
이공익 (충청남도 건설정책과 도시계획팀장)

■ 휴 식(15:40~15:50)

■ 토 론(15:50~16:50)

- 좌 장 : 송두범 (충남발전연구원 연구실장)
- 토 론 자 : 박철희 (충남발전연구원 도시계획연구팀장)
신우식 (충남건축사협회 회장)
유진성 (KG엔지니어링 부사장)
이왕건 (국토연구원 연구위원)
이희원 (선문대학교 교수)
(가나다 순)

■ 종합정리(16:50~17:00)

■ 제 1 주제

좋은 아파트의 개념과 실천 방향

강 인 호 (한남대학교 교수)

I. 좋은 아파트 : 개념정의의 필요성

1. 새로운 시기의 도래 - 양에서 질의 문제로

아파트 공화국이라 불리울 정도로 많은 아파트를 건설하여 온 그간의 국내 상황을 생각한다면, 좋은 아파트에 대한 명시적인 개념 규정에 대하여 진지한 논의가 많지 않다는 사실은 놀라운 일이다. 그러나 그 이유를 다른 한편에서 생각한다면 그간 아파트의 계획과 건설과정에서 작동해 온 패러다임은 ‘주택의 양적 충족’이었고, 개발중심의 가치관이 자리하고 있으며, 성장위주의 정책기조가 주류를 점하여 왔기 때문일 것이다. 이러한 가치관과 정책기조 하에서는 좋은 아파트란 ‘경제적이고, 효율적이며, 주변 지역의 개발에 이바지하는’ 것을 의미하는 것이다. 아파트는 거주공간이기 이전에 지역개발의 매개체이고, 경기 부양의 중요한 수단이며, 주택 보급률 충족의 효율적인 방법이어 왔던 것이다.

그러나 이제 주택 보급률이 급속하게 성장하고 양적 충족의 요구가 퇴조하기 시작하는 시점에서 여전히 이전의 아파트에 대한 가치관을 유지할 수는 없다는 인식이 증가하고 있다. 새로운 시대가 도래한 것이다. 최근 아파트의 대체적 주거유형이 어떤 것일 수 있는가에 대한 논의가 빈번하게 이루어지고, 아파트 위주의 도시개발 내지는 도시재생 방식이 타당한 것인가에 대한 문제제기 역시 활발하게 진행되고 있다. 이러한 현상을 보면 우리 사회가 이제 분명히 주택의 양적 충족 시대를 넘어서서 질적 가치를 추구하는 새로운 시대에 접어들고 있다는 것을 느끼게 한다. 특히 상대적으로 주택 보급률이 높은 중소도시의 경우 이러한 문제를 더욱 민감하게 다룰 필요가 있다. 양적 충족 문제가 상대적으로 충족된 측면이 있고, 기존의 지역적 특성을 고려할 때 아파트라는 주거형식이 대도시의 아파트와 동일한 것이라도 상관없는가에 대한 의문을 갖게 하기 때문이다. 이제 아파트인가 아닌가 하는 근본적인 질문과, 아파트라며 어떤 아파트인가에 대한 질적 차원의 질문이 제기되어야 할 시기가 도래한 것이다.

일본의 경우 주택 보급률이 100%를 넘어선 것은 1970년대 초반의 일이다. 통계조사를 통하여 주택 보급률이 100%를 넘어섰다는 것이 확인되자 일시에 ‘양에서 질로’라는 캐치 플레이즈가 급속하게 대두되고 주거공간의 질적 향상이라는 차원에서 새로운 주거형식의 모색, 주택계획 방식의 전환, 밀도수준의 하향 조정 등 다양

한 변화들이 나타나기 시작하였다. 물론 일본의 이러한 변화는 단순히 주택 보급률이 100%를 넘어섰다는 사실 하나만으로 일어난 변화들이라 할 수는 없다. 이 시기 주택계획의 변화를 가져 온 다양한 요인들이 복합적으로 작동한 것이 사실이다. 서양에서 1960년대에 전반적으로 퍼지기 시작한 근대건축에 대한 회의가 박스형의 고층 아파트 건설에 대한 강력한 반동적 움직임을 가져오고 있었고, 1960년대 전반에 걸친 사회 전반의 변화들 - 기성질서에 대항하여 새로운 가치를 추구하는 광범위한 사회운동들, 예를 들면 68학생 운동 등과 같은 것으로 대변되는 변화들 - 그리고 1970년대 초반에 경제적인 충격으로 작용하였던 오일쇼크 등이 주된 변화의 요인들이 할 수 있다. 이들이 가지고 온 공통적인 변화의 내용은 대규모 개발의 퇴조, 다양한 가치의 수용, 고층고밀개발의 쇠퇴 및 저층고밀개발의 대안적 움직임 등으로 요약된다.

우리는 주택보급률의 증가 이외에 어떤 변화의 요인들이 내재하고 있는가? 고도 경제성장의 기조가 계속될 것인가? 아니면 저성장의 안정적 기조로 변환될 것인가? 대규모 개발이 이루어지는 경우 수도권이든 지방도시든 관계없이 무리없이 수요가 형성될 것인가? 경제수준의 향상과 이로 인한 가치관의 변화, 그리고 고층고밀 아파트에 대한 선호 경향의 변화 가능성은 없는가? 이들 제반 요인들에 대하여 이전과 다를 바 없이 동일한 기조가 유지될 것이라고 답할 수 있는가?

2. 좋은 아파트 : 개념정의의 필요성과 관점

좋은 아파트에 대한 개념정의가 필요한 이유는 그것이 어떤 아파트를 만들어 낼 것인가를 설정하는 기반이 되기 때문이다. 정책을 입안하고 시행하는 행정기관의 경우는 좋은 아파트에 대한 개념을 정의하지 않고는 정책에 대한 기본입장의 정립이나 구체적인 정책의 수립 및 시행 자체가 불가능하다. 왜냐하면 좋은 아파트에 대한 개념을 정의한다는 것은 그것을 정책적 목표로 설정한다는 의미이며, 정책이 '목표의 설정과 달성방법의 강구'라는 목표-수단의 연계적 활동이라는 점을 생각한다면 정책을 통하여 좋은 아파트를 실현시키고자 한다면 우선적으로 이에 대한 개념 정의를 필요로 하기 때문이다.

그러나 우선 전제해야 하는 것은 '좋은 아파트'라는 개념은 그 자체가 가치중립적이지 않다는 점이다. 좋은 아파트를 어떤 목적으로 어떤 주체가 정의하는가에 따

라서 다양한 접근과 태도가 있을 수 있기 때문이다. 예를 들어 ‘좋은 아파트’ 하면 떠오르는 일반적인 이미지 중의 하나는 시장에서 일반인들이 선호하는, 가격이 높은 아파트일 수도 있고, 자연환경 조건이 좋은 아파트일 수도 있으며, 실내의 마감 및 설비가 첨단 시스템으로 구성되어 있는 아파트일 수도 있다. 또는 건축적 형태미가 아름다운 아파트를 의미하는 경우도 있을 것이다. 따라서 이제 주택의 양적 공급이 어느 정도 충족되고 질적 추구가 본격적으로 진행되어야 할 시점에서 좋은 아파트를 어떤 관점에서 어떤 목적을 가지고 개념 정의할 것인지에 대한 진지한 논의는 매우 필요할 뿐 아니라 향후 주택관련 정책을 입안하고 지역의 주택환경을 조성하는데 매우 중요한 역할을 할 것이다. 그러므로 좋은 아파트를 개념 정의하는 일은 지방자치단체에서 추구하는 정책적 목표의 전제로서 정책 자체가 갖는 철학, 관점을 명확히 하고 이를 기반으로 개념을 설정하는, 일종의 정책 수립 행위의 한 부분이라는 것을 인식할 필요가 있다. 만일 그러하다면 좋은 아파트의 개념이란 정책기조에 따라 주거환경의 여러 가지 구성요소들에 대하여 무게중심이 달라질 수 있는 동태적인 개념이라 할 수 있다.

3. 좋은 아파트 : 개인적 판단과 공공적 판단의 충돌

만일 좋은 아파트의 개념이 위에서 논의한 바와 같이 정책적 판단의 한 부분으로서 정책기조에 따라 변동되는 동태적인 것이라면 그 과정에서 제기되는 각 개인의 삶의 차원에서 정의되는 좋은 아파트의 이미지 또는 개념과 충돌할 가능성이 항상 있을 수 있다. 예를 들어 어떤 자치단체에서 생활공간의 환경을 전원적인 분위기를 유지한다는 강력한 정책 기조를 가지고 있다면 이 경우 좋은 아파트는 전원적 분위기에 어울리는, 저층형의 아기자기한 형태의 아파트를 의미하고, 이의 실현을 위한 정책적 장치를 동원할 것이다. 또한 어떤 자치단체에서는 강력한 성장과 개발의 정책을 가지고 도시적 활력을 중시하는 정책기조가 유지되는 경우 좋은 아파트는 도시적 분위기를 담고 있는, 고층형의 상가복합형 아파트를 지칭할 수도 있고 이를 정책적으로 유도할 것이다. 이 경우 지역적 특성과의 부합이라는 측면에서 각각은 나름대로 정당성과 설득력을 가질 수도 있지만, 각 개인의 차원에서 본다면 정책기조와는 무관하게 개인의 가치관에 따라 각자가 좋은 아파트라고 생각하는 주거공간의 이미지와 특징이 존재할 것이다. 그러므로 정책 기조에 따라 좋은 아파트에 대한 판단과 정의가 유동적일 수 있지만, 다른 한편으로 이러한 정책기조와는

무관한 근원적이고 공통적인 차원에서의 좋은 아파트에 대한 논의가 우선 필요하다. 이러한 논의를 위해서는 좋은 아파트의 구체적 특징보다는 좋은 아파트가 되기 위한 기본적 조건에 대하여 이야기할 수 있을 것이다.

II. 좋은 아파트의 기본조건 검토

1. 기존 아파트의 특징과 형성배경

(1) 고층 아파트, 판상형 평행배치방식, 또는 요철형 아파트

근대 시기에 있어서 좋은 아파트는 소위 ‘채광과 통풍’으로 대변되는 위생학적 주거공간 개념에 충실한 아파트를 의미한다. 산업혁명을 거치면서 겪어야 했던 유럽 사회의 혹독하고 열악한 주거환경은 주기적인 전염병의 발생, 비참한 도시노동자의 생활 등 여러 가지 사회적인 문제를 야기했다. 이 시기에 노동자의 주거는 채광과 통풍이 제대로 되지 않는 열악한 조건을 가진 것들이었고 이 문제를 극복하기 위하여 주택계획의 모든 이슈는 채광과 통풍으로 집중되었다. 이러한 이유로 서양의 근대 시기에 주택이 갖는 모든 가치의 중심은 위생학적 문제에 대한 대응력에 따라 판단되었다. 이는 단순히 주택의 내부공간에 햇빛이 잘 들도록 고려하고, 통풍이 이루어지도록 개구부를 신경써서 배치하는 문제와는 근본적으로 성격이 다른, 이전과는 전혀 다른 주택유형이나 주거환경을 구성하는, 새로운 차원의 접근이 이루어지는 결과를 가져왔다. 즉, ‘고층 아파트를 통한 문제의 해결과 이의 미학적 포장’이 이루어졌던 것이다.

이들은 다른 가치들, 즉 산업사회에서 대두되는 새로운 생산양식 - 공장제 방식의 소품종 대량생산 시스템- 에의 대응이라는 문제와 결합하여 장식없는 고층의 판상형 아파트를 일자 평행 배치하는, 소위 질렌바우 형식(Zielenbau)을 주류적인 주거형식으로 자리 잡게 하는 결과를 가져왔다. 고층 아파트는 르 꼬르뷔제의 녹지 위의 고층(tower in the park) 개념에 근거하는 것으로 동일한 밀도의 주거공간을 계획하는 경우 저층형의 높은 건폐율보다는 고층으로 건설하여 건폐면적을 줄이고 나머지 공간을 녹지로 사용하여 채광, 통풍을 해결하자는 주장으로 고층 아파트의

타당성을 지지하는 주된 논리가 되었다. 최근 국내에서도 고층 주거형식을 주장하는 사람들은 대부분 이 논리를 근거로 한다.

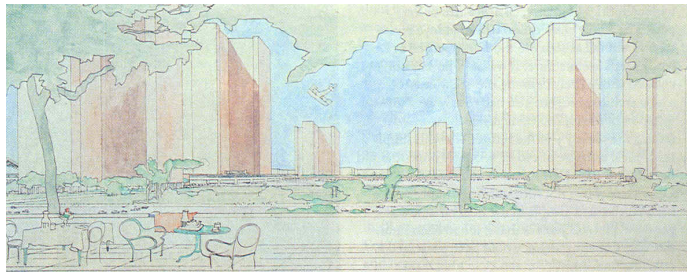


그림1. 녹지위의 고층 개념 (르 꼬르뷔제)

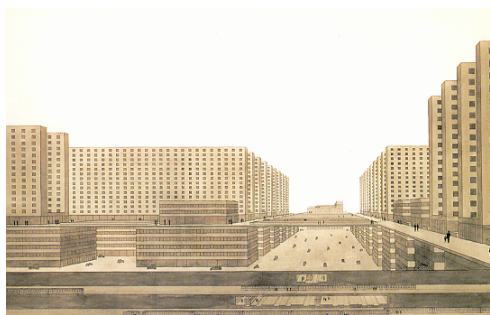


그림2. 미래도시 구상 (힐버샤이머, 1922)



그림3. 고층개발의 논리

그림 4는 발터 그로피우스가 1928년 계획한 다머스톡 단지의 배치도이다. 이 배치도를 보면 그야말로 획일적인 판상형 주거동의 일자 평행배치의 전형을 보여준다. 이 방식은 질렌바우(zielenbau) 형식으로서 이러한 단지계획이 받아들여진 이면에는 당시 문제가 심각하였던 채광 및 통풍의 문제가 가장 중심적인 해결해야 할 문제였고, 이러한 질렌바우 형식이 그러한 문제해결의 실마리를 제공하였기 때문이다. 당시 독일을 중심으로 자이트룽엔(Siedlungen)이라 불리는 대규모 주거단지가 확산되었고, 이들의 배치는 질렌바우 형식이 주도적인 것이었는데 이는 기본적인 패러다임 자체가 모든 세대에 균등한 일조 및 통풍을 제공한다는 정신을 가지고 있었기 때문이다. 그것이 후일에는 주거계획을 위생학의 문제로 국한하고 거주공간을 획일적이고 건조한 곳으로 만들어 버렸다는 비판을 받아 왔지만, 그것과는 별도로 단지계획의 특성과 그렇게 이루어진 배경을 생각한다면 단지계획이 진행되는 과정과 방식은 단지계획을 수행하면서 전제하는 주거공간에 대한 가치를 반영한다는 것을 보여주는 것이다.



그림4. 그로피우스가 계획한
다머스톡 단지 (Siedlung
Dammerstock, Karlsruhe, 1928)

그림5 역시 그러한 상관성을 보여준다. 맨하탄에 있는 퀸즈브리지 단지는 주거동 유형이 Y자형 주거동의 연속적인 집합이다. 이 방식을 사용하면 단순한 주거동을 반복사용하면서 얻어지는 경제성을 확보하면서 외기에 면하는 벽면이 증가하여 채광 및 통풍에 유리한 주거동 타입을 유지할 수 있다. 이들이 모여서 하나의 광장을 중심으로 배치되는 방식을 보면 광장을 중심으로 하는 커뮤니티, 채광, 통풍, 경제성 등의 몇가지 키워드가 떠오른다. 이중 요철형은 국내에서는 마포 아파트 등 일부에서 시도되다가 대부분 판상형 주거동이 선택되는 경향을 보여왔다.

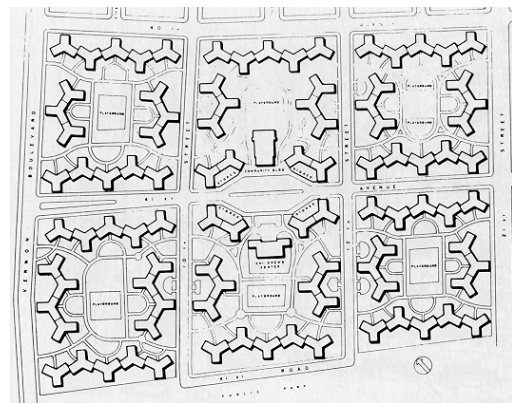


그림5. Queensbridge Housing, New York

(2) 대규모 개발, 단지식 아파트

우리나라에서 아파트의 효시를 어느 것으로 보는가에 여러 가지 의견이 있으나 대체로 마포 아파트를 본격적인 아파트의 시작으로 보는 견해가 우세한 것 같다. 그러나 실제로는 마포 아파트가 건설된 1962년도 이전에도 종암 아파트나 기타 몇

개의 아파트가 건설된 것이 사실이다. 마포 아파트를 아파트의 시작으로 보는 데에는 ‘단지식’이라는 전제가 붙는다. 그런만큼 ‘아파트=단지’ 라는 등식으로 이해하는 경향이 있다. 이러한 경향은 다양한 이유들이 있지만 이론적 논거나 가장 기본적인 배경이 된 것중의 하나는 1929년에 페리(C.A.Perry)가 제안한 근린주구론(Neighbourhood Unit)이다. 이는 당시 미국사회에 대두되던 공동체 붕괴 현상, 전통적인 가치관과 배치되는 개인주의적 경향의 팽배 현상 등에 대하여 많은 지식인들이 우려를 표명하고, 대안을 모색하는 분위기 속에서 주거공간의 계획을 통하여 커뮤니티를 유지하고 강화하려는 제안이었다. 그가 제안한 근린주구론은 요약한다면 반경 400미터 정도의 범위를 갖는 공간 안에서 가급적 자동차의 유입을 억제하고, 중심에 학교 및 지역 커뮤니티 시설을 배치하는 공간구조를 갖고 있다. 이 영역 안에서 사람들은 도보를 중심으로 생활하고 중심의 커뮤니티 시설을 매개로 다양한 교류를 형성함으로써 이전에 가지고 있었던 농촌적 이웃관계를 회복하자는 것이다. 근린주구론은 이후 전 세계적으로 상당한 파급이 이루어져 주거공간을 구성하는 기본 이론으로 정착하면서 결과적으로는 도시공간과 분리되어 있는 일단의 토지를 전제로 하는 단지식 주거공간 구성을 견고하게 만드는 역할을 하였다.¹⁾



그림6. 근린주구론 - 다이어그램

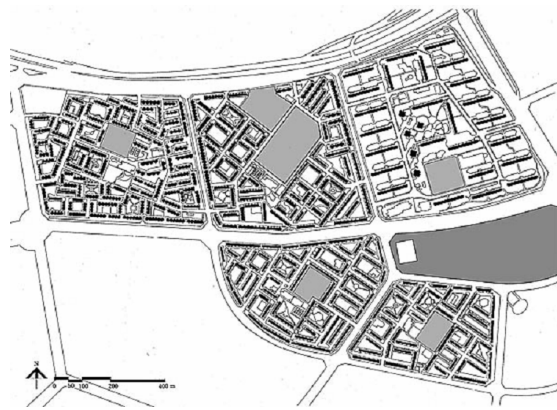


그림7. 잠실지구 - 근린주구론의 초기적용

- 1) (주택법 제2조 4항) "주택단지"라 함은 제16조의 규정에 의한 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 얻어 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단의 토지를 말한다. 다만, 다음 각목의 시설로 분리된 토지는 이를 각각 별개의 주택단지로 본다.
 - 가. 철도·고속도로·자동차전용도로
 - 나. 폭 20미터 이상인 일반도로
 - 다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로
 - 라. 가목 내지 다목의 시설에 준하는 것으로서 대통령령이 정하는 시설

(3) 기존 아파트의 비판과 문제점

기존의 아파트가 갖는 특징은 고층을 통한 거주환경의 개선과 커뮤니티 구성을 위한 단지식 주거공간 계획으로 요약된다. 즉, 고층형의 주거단지로서 일자 평행배치되는 방식, 또는 채광과 통풍을 최대한 확보할 수 있는 주거동 형식으로 이루어지는 단지식 아파트로 특징지을 수 있다. 이들 아파트가 특별한 문제가 없다면 새삼스럽게 ‘좋은 아파트’에 대한 개념규정을 필요로 하지 않을 것이다.

다음 사진은 판상형의 고층 주거동을 평행배치하여 단지식으로 구성한 아파트의 모습이다.



그림8. 고층-판상형 평행배치-단지식 구성

이 사진을 보면서 이곳이 좋은 아파트의 모습을 대변할만하다고 생각하는 경우는 별로 없을 것이다. 만일 이곳이 그리 바람직한 모습이라고 판단되지 않는다면 이전에는 가장 바람직한 특징으로 제시되고 지지받았던 각종 이론적 논의들이 더 이상 지지되고 있지 않다는 것을 의미하며, 이들이 지지받지 못하는 이유를 살핀다면 우리가 관심을 가지고 있는 ‘좋은 아파트’의 키워드를 탐색하는 한 가지 방법이 될 수도 있을 것이다.

이들이 갖는 비판의 요지는 대부분 다음의 몇 가지로 집약된다.

- ① 주거환경의 무미건조함
- ② 주변환경과의 부조화
- ③ 도시공간과의 단절과 폐쇄적 단지공간
- ④ 생활의 다양성을 위축하는 단선적 공간구성

이들 문제들은 그간 수없이 지적되어 온 문제들이다. 그러나 이러한 문제지적이 비판이나 비난으로 끝나지 않고 대안의 모색으로 이어지도록 하는 노력을 하는 경우 이들 비판이 갖는 의미는 보다 심도 있게 다루어질 필요가 있다. 즉 이들의 비판이 전제하는 생활의 모습, 바람직한 삶의 모습, 도시의 모습은 어떤 것인가 라는 것이다.

2. 기존 아파트에 대한 비판과 반성

이전의 아파트들이 비판받는 내용들을 살펴보면 대부분 생활을 단선적이고 기능적, 기계적으로 해석하고 있다는데 문제가 소재하고 있다고 할 수 있다. 기존 우리의 아파트가 갖고 있는 형태적, 공간적 특성이 통풍과 환기로 대변되는 위생학적 문제들로부터 비롯된 것이라면, 이제 그러한 가치들이 주거공간의 형태를 규정하는 요인으로 작동하기에는 우리의 생활수준이나 경제수준이 그 단계를 훨씬 넘어서 있고, 따라서 새로운 가치의 추구가 이루어질 필연성이 있다고 할 것이다.

새로운 가치란 생활행위에 대한 새로운 해석, 폐쇄적이고 내향적인 공간에서 개방적인 공간으로, 생활에 대한 정형화된 정의에서 일상생활에 대한 해석과 수용 등을 진지하게 고려할 필요가 있다. 새로운 주거공간의 해석과 관련하여 좋은 아파트를 만들어 내는데 중요하게 검토해야 할 몇 가지를 따져 본다면 다음과 같은 것들을 들 수 있다.

(1) 도시적 개방성과 생활의 다양성

도시는 개방시스템이며 농촌적인 정주 커뮤니티 모델을 이식하는 방법으로 도시 내에 한정된 공간단위의 주거공간을 만들어 낸다는 것이 한계를 가진다는 지적은 이미 1960년대 이후 꾸준히 지적되어 온 것이다. 그러나 현실에서 진행되는 주거공간은 이와는 무관하게 자족적이고 내향적인 생활양식, 이웃관계 등을 전제하는 경향이 지속되고 있다. 이미 사회는 개방적인 시스템으로 재편되어 있고, 공간적으로 한정된 커뮤니티 시스템을 가지고 있지 않으며, 근본적으로 도시 자체가 농촌 마을과 같이 한정된 공간단위를 전제로 하는 이웃관계가 형성되지 않는 사회 시스템을 가지고 있다는 것을 인정하고 이에 대응하여야 할 필요성이 있다.

(2) 일상생활의 비분절성 - 다양한 선택성의 증대

우리의 생활은 대단히 비분절적이고 다양한 행위의 복합으로 이루어진다. 지나치게 기능공간을 배치하고 행위-장소의 일대일 대응을 요구하는 것은 현실의 생활과 공간의 대응을 경직된 관계로 몰아갈 가능성이 매우 높다는 점에서 각별히 주의를 기울일 필요가 있다.

우리가 행하는 각종 일상적인 생활행동 중에는 특정한 기능적 행위들도 있지만 그 과정에서 파생되는 다양한 우발적 행위들이 존재하며 비 예측적인 행동들이 다수 포함된다. 우연적 행위는 행위의 특성에 대응하는 장소에 한정하여 이루어지는 것이 아니라는 점을 고려할 필요가 있다. 좋은 주거공간은 삶의 경험을 풍부하게 만들어 주는 공간이어야 한다.

(3) 도시, 지역의 맥락과 주거공간의 대응

주택은 홀로 존재할 수 없다. 이것은 도시공간 속에 존재하고 있으며 도시공간 속에 존재한다는 것은 이것이 도시, 지역의 물리적, 공간적 시스템 속에 편입되어 있다는 것을 의미한다. 맥락적 환경에 대응하고 이들 속에 유연하게 편입되지 못하면 도시공간 시스템에서 이들이 갖게 되는 기능이란 이질성, 분절성 등 부정적 요소로 작동하게 된다는 것을 인식할 필요가 있다. 도시공간은 개별 건축물의 특출한 디자인으로 만들어지는 힘보다는 이들이 연합하여 만들어 내는 집합의 논리, 집합의 아름다움으로 만들어지는 것이기 때문이다.

맥락적 환경을 강조하는 이유는 이러한 점에서 개별 건축물, 개별 주거단지의 완결성보다는 조화, 상보적 관계, 전체 속에서의 부분의 역할 등을 강조할 필요가 있다는 것을 시사한다.

Ⅲ. 좋은 아파트 만들기 : 키워드의 모색

1. 생활의 기능적 해석과 공간 배치의 유연화

원론적 정의에 의한 단지계획은 상위적으로는 도시공간질서에 부합하면서 하위적으로는 주거동, 동선, 공원, 녹지, 부대시설 등이 통일된 공간질서 속에 놓여서 쾌적한 주거공간을 형성하는 일을 지칭한다. 그러나 다음 사진은 아파트 설계를 하면서 사용하는 아주 일반적인 방법을 보여준다.

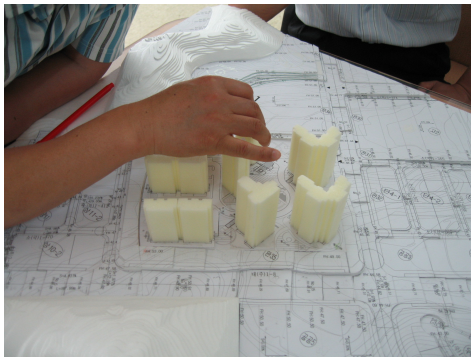


그림9. 스티로폼을 이용한 단지설계 방식

좋은 아파트를 실현하는 계획방식으로 우리는 스티로폼 설계방식을 일반적으로 사용하고 있는 셈이다. 물론 스티로폼 설계가 열등한 설계방식이거나 반드시 피해야 할 계획방식이라고 단정할 수는 없다. 동일한 형식의 주거동을 반복배치할 필요성이 높거나 밀도 조건에 부합할 잠재력이 있는 주거동 형식중에서 범용적이고 적절한 단위주거환경을 확보할 수 있는 주거동 유형을 사전 검토하고 이를 구상하고 있는 단지공간구조를 편성하는데 동원할 수 있고, 이는 그리 이상한 접근방식이라 할 수는 없다.

오히려 단지계획을 수행함에 있어서 경계해야 할 점은 우리가 상정하고 있는 생활의 구조, 생활의 모습이 지나치게 기능적이거나 현실에 부합하지 않는 관념적 수준에 놓여 있는 것은 아닌가하는 점이다. 또는 이와 관련하여 관행적인 계획방식에 익숙해져서 흔히 사용하는 판상형, 탑상형 주거동을 적절히 배치하는 것을 단지계획의 본질이라 오해하고 있는 것은 아닌지가 더 경계할 일일 것이다. 만일 이러한 계획방식이 우리의 생활을 균질적인 공간에 수용할 수 있다고 믿는 데에서부터 출

발하였다면, 결과적으로 이러한 설계방식이 균질적 공간과 이로 인한 균질적 생활을 만들어 내는 주된 요인으로 작동하게 될 것은 분명한 일이다. 공간이 규격화한다는 것은 생활을 규격화하고 있다는 것을 의미한다. 그리고 이는 주거문화의 규격화, 경직성을 가져오는 원인이 된다.

이러한 계획방식은 주거동 내부공간과 외부공간의 상호관계, 마이크로한 장소성에 대응하는 외부공간과 주거공간의 구성 등 다양한 공간적 특성을 고려하기 보다는 일률적이고 균질적인 주거동을 반복 사용하여 배열함으로써 다양한 생활의 전개, 장소성의 확보 등 당연히 추구할 필요가 있는 설계상의 이슈를 모두 단순화하고, 이를 표준화, 균질화함으로써 공동주택 단지에 거주하는 거주자들의 생활 자체를 균질화하고 단순화해버리는 결과를 초래하였다는 비판을 받아왔다. 즉 거주자의 생활을 단위주거 내부에서의 생활, 옥외공간에서 보행, 휴식, 놀이 등의 기능적 행위구분이 이루어지고 이를 기반으로 각각에 대응하는 공간을 만들어 내는 방식이 일관되게 생활-공간의 대응으로 해석되고 이를 기반으로 단지계획이 이루어져 온 것이 아닌가 하는 것이다.

이러한 문제에 대응하기 위해서는 각종 규제나 지침의 설정에서 유연한 공간적 장치들이 가능하도록 융통성 있는 계획의 운용이 필요하다. 지자체 입장에서는 좋은 아파트를 건설하도록 하기 위해 행정적, 제도적 장치로서 심의지침이나 조례의 운용은 그 자체로서 필요한 일이지만 이를 지나치게 세부적으로 규정하거나 규제하는 방식으로 접근하는 것은 항상 규제가 많다고 해서 좋은 결과를 가져오는 것은 아니라는 것을 염두에 둘 필요가 있다.

2. 일상적 생활과 틈새적 공간의 확충

우리가 전제하는 생활의 모습은 실제로 어떤 것인가? 관념으로 구축된 생활의 서술이 아니라 개별적이고 구체적인 일상생활을 상기한다면, 그리고 그러한 소소한 일상이 건축공간에 담겨야 할 실제적인 생활의 모습들이라면 그것에 대응하는 건축공간의 모습도 상당히 달라져야 할 것이다. 대학교의 경우를 보자. 학생들은 학교에 오는 이유가 공부하기 위한 것이다. 그래서 학교에는 교실과 각종 실험실, 도서관, 식당, 학생 휴게실, 교수연구실 등이 준비되어 있다. 그런데 학생들이 학교에 와서 행하는 일상적 생활을 보면 어디에서도 수용되지 않는 행위들이 상당히 많은 것을 알 수 있다. 공강시간에 잠시 친구들과 종이컵 구겨서 제기차기, 복도를



그림10. 다양한 행위의 발생

지나다 언뜻 궁금해서 한쪽 구석에 앉아 사전찾기, 우연히 친구를 만나 계단에 걸터앉아 이야기하기 등 우연적이고 기능적 행위와 행위 사이에서 발생하는, 그래서 어떤 공간에 수용되어야 하는지 애매한 다양한 행위들이 존재한다. 그것이 학교생활의 일상을 구성하는 다양한 행위들의 한 부분이다.

주거공간도 이와 크게 다르지 않다. 주거단지 내에서는 다양한 틈새적 행위들이 발생한다. 아이들은 반드시 놀이터에서만 노는 것이 아니며 주차장에서 인라인 스케이트를 타기도 하고 보도에서 배드민턴을 치기도 한다. 주거동 현관 앞에서 소꿉놀이를 하는 경우도 있고, 이웃집 아주머니 만나서 주거동 현관 앞에 서서 한참동안 이야기를 나누기도 한다. 이러한 일들이 자주 발생할수록, 이러한 일들이 더욱 많아질수록 더 풍부한, 구체적이고 다양한 생활의 경험을 갖게 되고 이는 생활의 질을 높이는 역할을 할 것이다.



집앞에서의 놀이, 위펜브르흐, 네덜란드



가로공간의 생활공간화, 암스테르담, 네덜란드

그림11. 일상적 생활행위의 발생

3. 공간 상호간의 관계 회복 : 점점공간의 계획

단지공간에서 다양한 생활들이 유발되는 중요한 공간은 기능적으로 정의된 공간단위들보다는 이들이 상호 접속하는 점점공간들이다. 하브라켄(N.J.Habraken)은 주택을 5가지의 레벨이 종합해야 비로소 온전한 기능을 갖게 되는 것으로 정의한다. 그리고 각

각의 레벨은 서로 결합하여야 통일적이고 완결적인 공간을 만들어 낸다고 주장한다.

명목상 계층	통 일 체		단 위 주 거	주 거 동	단 지	도 시
주요간선도로	이 윗					
도 로	블 락	도 시				
건물요소	전조공간	단 지				●
칸 막 이	방	주 거 동			●	●
가 구	장 소	단 위 주 거	●	●	●	●
신체와 가구						
그림12. 하브라켄 : 레벨의 조합		그림13. 단지공간의 위계와 조합				

단지공간을 대상으로 일반적인 공간구조의 위계를 살펴보면 이와 유사한 구조를 갖고 있다는 것을 알 수 있다. 도시공간-단지공간-주거동-단위주택으로 이어지는 각각의 공간적 위계를 대상으로 각각의 공간단위들을 완결적이고 자기 충족 방식으로 구성하는 것이 근대건축이 추구하였던 가치였다면, 이에 반해 중요하게 다룰 필요가 있는 것은 이들 각 공간단위들이 접속하여 만들어 내는 점점공간들이다. 그리고 이들은 반드시 순차적으로 이어지는 점점공간을 형성하는 것만도 아니다. 도시공간과 단지공간이 접속하면서 단지외곽부와 도시가로가 개방적이고 적극적으로 만나도록 계획하는 것이 중요하지만 주거동이 직접 도시공간에 연접하여 가로를 수식할 수도 있고, 직접 출입이 이루어지도록 할 수도 있다. 이들은 상호 유기적으로 접속하면서 다양한공간의 층위를 구성하는 것이 필요하다. 우리의 생활은 위계적이지도, 기능적으로 명확한 분절이 이루어져 있지도 않은, 대단히 유기적이고 복합적인 것이다.



도시공간-단지공간의 점점



도시공간-주거동의 점점

미나미아시아하마, 오사카, 일본



도시공간-단위주택의 점점
오지마 단지, 동경, 일본

폴 하우스, 로테르담, 네덜란드



단지공간-단위주택
비키 신도시, 핀란드

그림14. 점점 공간의 계획

단지계획의 기본적인 과제는 거주자들이 적절한 생활을 영위할 수 있도록 공간 구조를 편성하고 이를 적절한 시설배치와 주거동 배치를 통하여 실현하는 것이다. 그러나 보다 세심하게 고려해야 하는 것은 그러한 전체 공간구조 속에서 전개되는 개별적이고 구체적인 행위들, 이를 수용하는 틈새적 장소들을 마련하는 일에도 눈을 돌려야 한다.

■ 제2주제

좋은 아파트 만들기를 위한 지구단위계획 수립방향

이 희 정 (아주대학교 교수)

좋은 아파트 만들기를 위한 지구단위계획 수립방향

2007. 5. 16.

아주대 건축학부
이 희 정



CONTENTS

들어가는 말

좋은 아파트와 좋지 못한 아파트 ?

좋지 못한 아파트 금지하기

- 공동주택건립 지구단위계획 지침
- 공동주택 관련 최근 논의 경향

좋은 아파트 짓게하기

- 좋은 아파트 국내외 사례
- 좋은 아파트 만들기 가이드라인 예

맺음말



들어 가는 말

좋은 아파트와 좋지 못한 아파트 ?



좋지 못한 아파트



주변과 조화되지 못한 주거지 경관 - 나홀로 아파트

- 지역성과 경관특성을 고려하지 못한 주거지 고도관리방식의 한계로 인해 돌출형 아파트 개발 등 주변과 조화되지 못한 주거지 경관 문제 심화
- 저밀 저층 노후 주거지에 고층아파트가 침투하게 되어 주변환경과 부조화된 '나홀로 아파트' 건설
- 주변 주거지의 일조권, 조망권, 사생활 등을 침해, 도시경관 악화



무분별한 개발로 인한 구릉지 경관 훼손

- 구릉지 지역의 고층 아파트로 인해 주변지역과의 시각적 부조화 및 단절을 초래
- 자연지형에 대한 지나친 훼손으로 자연경관이 점차 훼손

좋지 못한 아파트



획일적이며 아름답지 못한 주거지 경관

- 판상형 일차배치 등으로 인해 딱딱하고 획일적인 경관 형성
- 주동 높이가 큰 변화 없이 단순하여 획일적인 스카이라인 형성
- 조악한 아파트 디자인



도시기반시설의 부족

- 체계적이고 계획적인 개발이 이루어 지지 않아 도시 기반 시설의 부족의 현상이 나타남 → 주거의 질 악화

좋지 못한 아파트

폐쇄적인 공간구성과 차단 방음벽



좋은 아파트 사례 - 분당 신도시

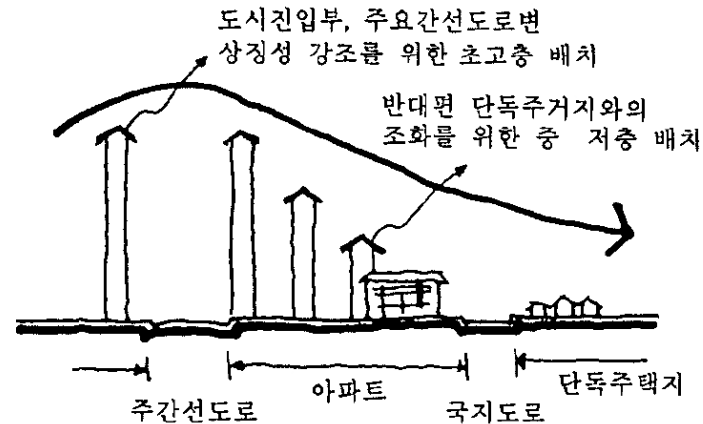
도시 스카이라인

- 주요 간선도로변 스카이라인

- 단독주택가의 도로 반대편에는 고층 아파트 대신 중·저층 아파트를 유도하며 도심성을 강조하는 의미에서 도심에 인접한 건축물의 층고를 높임
- 도시 진입로, 주요 간선 도로의 교차로 부근에는 상징성을 가지도록 초고층 건물을 유도
→ 랜드마크적 역할
- 넓은 중앙공원이나 조망 좋은 곳에 초고층 건물을 유도 → 조망을 충분히 활용

- 블록 내 스카이라인

- 블록내 보행자 전용도로의 결절점 및 어린이 공원 주변에 높은 건물을 유도하여 단지내 방향식별과 위치 인지도를 높임
- 건물 스카이라인의 변화로 지구별 특성을 강조하여 비슷한 높이의 건물이 반복 배치되어 경관이 단조로워 지는 것을 방지



좋은 아파트 사례 - 분당 신도시

건축물 형태 및 배치

- 아파트 층수

- 건물의 층수를 초고층, 고층, 중층, 저층 4단계로 유형화하여 조정, 주요 간선도로와 블록단위의 스카이라인에 맞도록 초고층 및 중층 아파트의 배치위치를 지정
- 위의 위치에 각각 타워형의 초고층과 10층 이하의 중층이나 저층 아파트를 유도

- 아파트 1동의 전면길이

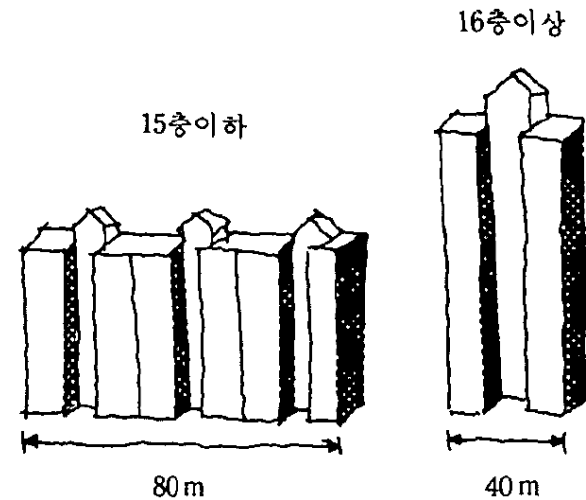
- 건물의 크기, 인동간격, 공간감 등을 고려하여 아파트 길이는 건물 높이에 반비례되도록 유도
- 초고층 아파트는 가능한 타워형이 되도록 유도, 전면길이의 기준은 주택 유형별로 설정

- 건물 1층의 개방

- 지상 1층의 건축면적의 일부를 개방하여 지층에서의 공간감을 확보, 통로로 사용
- 부분개방에 대한 유도책으로는 고층 입지 부분에서의 16층의 배치를 가능케 함

-비슷한 크기의 판상형 아파트가 같은 방향과 인동간격으로 배치되는 것을 가능한 억제

-프라이버시의 침해나 밀폐감을 주지 않는 범위 내에서 아파트의 일부를 주된 건물향의 직각방향으로 배치하도록 유도



좋은 아파트 사례 - 분당 신도시

아파트 색채

- 건축물 외벽의 색채는 칠하여지는 면의 넓이에 따라 주조색, 보조색, 강조색 3가지로 유형화 하여 조정
 - 주조색은 통일하고 보조색과 강조색에서 변화 연출

아파트 입면

- 변화감 있는 외부 공간의 조성 및 다양한 경관 형성을 위해 입면 변화를 유도, 아파트의 획일적인 형태를 지양하기 위해 권장
- 색채, 창호, 계단실 등의 변화에 의한 입면 변화를 권장



좋은 아파트 사례 - 분당 신도시

옥탑 및 지붕

- 옥탑 형태
 - 상층부의 지붕과 통합된 형태
 - 물탱크실 설치금지 및 기계실 돌출높이 제한
- 지붕 형태
 - 경사지붕 권장 → 단순맞배지붕은 지양, 분절된 형태 개발
 - 최상층 특화 → 경사지붕으로 인한 다락방 설치 및 복층형 권장



좋지 못한 아파트 금지하기

공동주택 지구단위계획 지침



공동주택 지구단위계획 운영기준 수립의 배경 및 내용

- ▷ 공동주택 건립 시 개발에 따른 기존환경의 변화 및 주변지역에 미치는 영향이 크기 때문에 도시환경에 대한 공공부분의 개입이 필요하게 되었고, 이에 따라 지구단위계획을 수립하도록 하여 그 영향을 최소화하고 주변지역과 조화로운 주거지역 조성을 유도함
- ▷ 그러나, 용도지역 세분 이후 용도지역 세분 변경의 기준이 뚜렷하지 않아 종세분 변경에 대한 문제가 노출되고 있으며, 그 외 공공기여도에 따른 용적률, 기부채납 비율 등 여러 가지 문제에 관해서도 구체적인 운영에 대한 기준의 수립이 요구됨
- ▷ 또한, 주택법, 도시및주거환경정비법, 택지개발촉진법, 도시개발법 등 관련법에 의하여 지구단위계획이 의제처리 되며, 2005년 3월에 개정된 도시및주거환경정비법에 따르면 정비계획에서 지구단위계획의 내용을 포함하여 계획을 수립할 수 있도록 변경되었으므로, 이에 따른 지구단위계획의 역할 재정립이 필요함
- ▷ 따라서, 공동주택 지구단위계획의 문제를 살펴보고 향후 공동주택 지구단위계획의 구체적인 운영방안 및 심의에 관한 기준을 마련하고자 함

관련 법률 검토

■ 공동주택 지구단위계획 지정대상

관련법률	조항	공동주택 지구단위계획 지정 대상
국토의계획및 이용에관한법률	제51조	·도시개발법에 의한 도시개발구역 / ·택지개발촉진법에 의한 택지개발예정지구 ·도시및주거환경정비법에 의한 정비구역 / ·주택법 제16조의 규정에 의한 대지조성사업지구
국토법 시행령	제43조	·주택재건축사업에 의하여 공동주택을 건축하는 지역 (300세대 이상, 1만㎡ 이상)
부산시 도시계획 조례	제16조	·도시및주거환경정비법에 의한 주택재건축 대상사업으로서 건축하고자 하는 세대수가 300세대 이 상 공동주택부지

■ 타 법률에서의 지구단위계획 의제

- ▷ 도시개발법, 택지개발촉진법에 의해 수립되는 개발계획의 내용에 지구단위계획에서 수립하는 내용의 대부분이 포함되므로 개발계획수립 시 지구단위계획을 의제하도록 하여, 실시계획 승인 시 동시에 지구단위계획이 결정됨
- ▷ 도시및주거환경정비법에 의한 지구단위계획의 경우 정비계획에 지구단위계획에 해당하는 내용이 있는 경우 정비계획 결정과 동시에 지구단위계획이 결정된 것으로 봄
- ▷ 주택건설 사업절차의 간소화를 위하여 주택법에 의한 사업계획을 승인받게 되면 제1종지구단위계획이 결정된 것으로 보아 지구단위계획을 의제함

공동주택 지구단위계획의 문제점

■ 관련 법률상의 문제

- ▷ 공동주택 지구단위계획을 수립하는 경우 대부분 다른 법률에 의해 의제 처리되므로, 도시계획위원회 심의 등 지구단위계획의 절차를 거치지 않음에 따라 지구단위계획의 운영상 혼란이 발생하게 됨
- ▷ 특히, 도시및주거환경정비법에 의한 재건축과 주택법에 의한 사업계획승인의 경우 지구단위계획의 역할이 상당히 축소되어 도시관리계획의 역할을 담당하지 못하고 있음
- ▷ 따라서 도시및주거환경정비법 및 주택법과 지구단위계획과의 관계를 명확하게 정리하고, 도시관리의 역할을 담당할 수 있는 운영방안 수립이 필요함

■ 지구단위계획의 문제

- ▷ 용도지역 세분 변경을 수반하는 지구단위계획구역이 상당수 차지함에 따라 형평성 문제가 제기됨
- ▷ 따라서 용도지역의 세분 변경에 대한 구체적인 기준 수립과 지역과의 형평성을 유지할 수 있는 현실적인 방안 마련이 필요함
- ▷ 또한 용도지역 변경 시 용적률, 높이 등 개발밀도에 대한 구체적인 기준이 없어 무분별한 개발밀도의 상향이 예상되므로 종상향에 따른 합리적인 개발밀도의 설정이 필요함

관련 법률과의 관계설정

■ 도시및주거환경정비법

- ▷ 용도지역 변경 등 지구단위계획의 내용을 정비계획에서 포함할 수 있음에 따라 용도지역 세분 변경을 수반하는 경우에도 별도의 지구단위계획 절차를 거치지 않고 용도지역 세분 변경이 가능함
- ▷ 지구단위계획이 도시관리계획의 역할을 담당하지 못하게 되면서 무분별한 종상향에 의한 과밀개발 및 난개발이 우려됨
- ▷ 또한 지구단위계획과의 역할 및 내용이 정비계획의 내용과 상충되면서 혼란이 발생할 우려가 있음

■ 주택법

- ▷ 면적이 1만^m² 미만 : 지구단위계획을 수립하지 아니하고, 개발행위허가를 의제하여, 사업계획 승인을 받을 수 있음
- ▷ 면적이 1만^m² 이상 : 지구단위계획 수립 후 사업계획승인을 받아야 하지만, 절차의 간소화를 위해 지구단위계획을 의제하고, 개발행위허가에 대한 심의를 거쳐, 사업계획 승인을 받을 수 있음
- ▷ 지구단위계획이 의제됨에 따라 주택법에 의한 공동주택 건립 시 계획적이고 체계적인 도시관리가 어려워졌으며, 지구단위계획 제도의 본연의 목적과 취지를 상실하게 됨

관련 법률과의 관계설정

■ 대구시 공동주택 건축 관련 지구단위계획 업무처리방안

- ▷ 지구단위계획 내용의 타당성 여부를 시 또는 구·군 도시계획위원회(지구단위계획심의분과위원회)에서 심의한 후 그 결과에 따라 주택법·도시및주거환경정비법에 의한 의제결정을 하도록 함
- ▷ 지구단위계획심의분과위원회를 각 시 및 구·군에 각각 설치·운영
- ▷ 건축물 높이가 허용범위에서 4개층을 초과하는 경우 시도시계획위원회 분과위원회에서 심의함

■ 운영의 기본방향

- ▷ 지구단위계획이 의제되는 경우에 대하여, 지구단위계획의 내용에 대한 타당성 여부를 확인하기 위하여 심의절차를 개선할 필요성이 제기됨
- ▷ 대구시의 사례를 참고하여 심의분과위원회 등을 설치하여 운영한다면 지구단위계획의 내용을 충분히 검토할 수 있을 것으로 판단됨
- ▷ 다만, 대구시의 사례에서는 지구단위계획 수립기준에서 완화 범위가 뚜렷하지 않음으로 인해 예상되는 문제점들이 있으므로 지구단위계획의 수립에 대한 구체적인 기준 제시가 필요

개발밀도 기준 수립

■ 용적률 기준 설정 사례 (서울시 도시계획조례 시행규칙)

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률
용도지역 상향 (변경/세분시)	·용도지역 변경전 용적률 범위안 에서 별도로 정한 용적률	·변경전 용적률 + (변경 후 용적률 - 변경전 용적률) × 2/3 이내	·허용용적률 × (1+1.3 α) 이내 ·기준용적률 × (1+1.3 α) 이내
용도지역 동일 (세분시)	·해당 용도지역 용적률 범위안에 서 별도로 정한 용적률	·해당 용도지역 용적률 이내	·허용용적률 × (1+1.3 α) 이내
용도지역 하향 (변경/세분시)	·용도지역 변경후 용적률 범위안 에서 별도로 정한 용적률	·용도지역 변경후 용적률 이내	·허용용적률 × (1+1.3 α) 이내

※ α 란 공공시설을 제공한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율을 말함

■ 지구단위계획과 정비계획 수립 시 용적률 완화

구 분	용적률 완화	근거법
지구단위계획 수립시	·공공시설부지 제공 시 완화식 = 용도지역용적률 × [1+1.5 × (공공시설제공면적 ÷ 공공시설제공후면적)] 이내 ·대지내공지 확보 시 완화식 = 건축법에 의한 완화용적률+(용도지역용적률 × 의무면적 초과면적의 절반 ÷ 대지면적) 이내	국토의계획및 이용에관한 법률(국토법)
정비계획 수립시	·도시및주거환경정비기본계획에서 정하는 용적률 이하(조례 제50조 3항) ·공공시설부지 제공 시 완화식 = [1+(2 × 제공면적 ÷ 당초 대지면적)] × 조례에 의한 용적률	국토법 부산시 조례

개발밀도 기준 수립

■ 용도지역 세분 변경에 따른 공공용지 부담률 (서울시 단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준 변경)

구 분	공공용지 부담률(순수부담)		
	종세분 변경이 없음	종세분 변경 수반	층수 완화(3개층 이하)
단독주택지 및 나대지 등	15% → 10%이상	20% → 15%이상	10%이상
공동주택지	5%이상	10%이상	5%이상

■ 운영의 기본방향

- ▷ 서울시의 경우를 검토하여 용적률의 개념에 대하여 명확하게 정의할 필요가 있음
- ▷ 도시및주거환경정비기본계획과 지구단위계획에서 제시하는 용적률 및 용적률 완화 기준이 상충되는 부분이 있으므로, 이에 대한 조정이 필요함
- ▷ 용도지역 세분 변경을 하는 경우 기준용적률과 상한용적률을 명시하여 과밀개발을 방지토록 함
- ▷ 종상향에 따른 공공용지 부담률에 대한 기준을 수립하여 형평성 유지 및 충분한 기반시설 확충 유도
- ▷ 녹지지역 등에서 주거지역으로 용도지역을 변경하는 경우 기준용적률 하향조정 및 기반시설 부담률 설정 등을 통하여 주변지역과의 형평성 유지
- ▷ 준공업지역 공동주택 건립시, 공공용지 부담률과 연동된 용적률 기준 수립으로 쾌적한 주거환경 조성

공동주택 지구단위계획 수립지침 비교

구 분	제1종지구단위계획 수립지침	서울시 지구단위계획 수립 매뉴얼 (공동주택)	서울시 공동주택 지구 단위계획	서울시 지구단위계획 재정비 (공동주택)	부산시 공동주택 지구 단위계획
도시계획	용도지역·지구			●	●
	기반시설		○	○	●
	공원 및 녹지		○		
	가구 및 획지	○	○		●
건축물 등	건축물의 용도	●		○	○
	건폐율	○			
	용적률			●	●
	높이	●	○		●
	건축물의 배치				
	건축선	●	○		○
	건축물의 형태/색채	○			
	공동개발 / 합벽건축				
	대지내공지				
	교통처리			●	○
	경관		○	●	●
	환경관리		○	●	○
	(울타리/담)	○			
	(토지이용제한 기타)				
기타	특별계획구역			○	
	(인센티브 및 패널티)			●	●

※ ● : 중점 검토사항(부산시의 경우 일반 지구단위계획에서 적용되는 공통적인 지침사항), ○ : 검토사항

공동주택 건립 관련 지구단위계획 수립 지침 - 서울시

도시기반시설에 관한 사항 - 도로

- 도로설치 기준의 검토

- 도로의 확보 기준은 기본적으로 계획구역내 건축되는 계획세대수의 규모에 따라 주택건설촉진법에 의한 도로 확보기준을 기본적으로 준수해야 함
- 주택지역내에 위치하는 돌출형 아파트 및 다수의 단독필지 합병 후 공동주택 건축을 추진하는 경우 도로의 폐지 등과 같은 도시계획시설의 변경에 따른 도로 확보는 검토 구역 전체차원에서 필요여부가 검토되어야 함

- 적용계획기준

- 도로 변경·폐지 기준은 서울시의 「저층 저밀도지역의 재건축(나홀로아파트)관리방안(2000.12.9)」의 방침 기조가 우선한다.
- 도로폐도시 기존 도로의 폭원보다 계획구역과 접한 도로의 폭원이 좁을 경우 도로폐도는 원칙적으로 불허한다.
- 폐도시 다음의 기준에 따라 대체시설을 조성해야 한다.

도로폐지가 불가한 경우

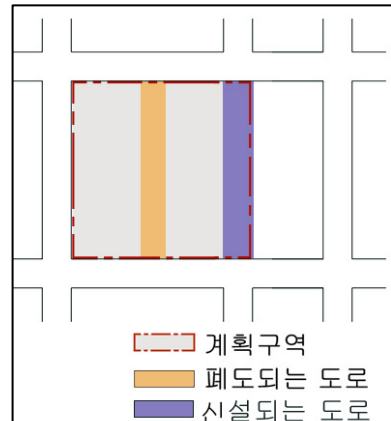


계획구역과 접한 도로 모두가 폐지되는 도로보다 폭원이 좁은 경우

도로폐지가 가능한 경우



계획구역과 접한 도로 중 1개 이상이 폐지되는 도로보다 폭원이 넓은 경우



이용의 편의를 위해 폐지되는 도로 폭원 그 이상으로 확대하는 경우

공동주택 건립 관련 지구단위계획 수립 지침- 서울시

도시기반시설에 관한 사항 - 도로

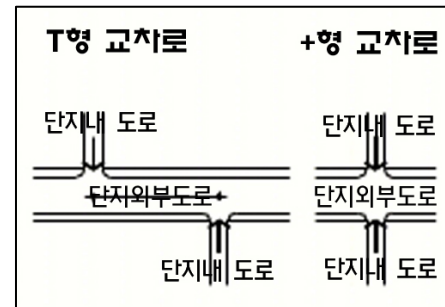
- 대체시설의 조성 기준

- 계획구역내 도로의 폐지에 따른 대체시설 면적의 확보 방법은 폐지되는 도로의 폭원 및 검토구역 내외부의 교통현황에 따라 도로 및 기타 도시기반시설로서 조정이 가능하며, 폐도되는 도로의 폭원에 따라 대체시설의 확보 기준을 차등 적용
- 4m 미만의 도로폐지시: 대체시설 확보 불필요
- 4m이상~6m 미만의 도로폐지시 : 폐도되는 도로 면적의 50% 이상에 해당되는 면적을 대체시설 부지로 확보하도록 한다.
- 6m이상 도로 폐지시: 폐도되는 도로면적의 100%에 해당하는 면적을 대체시설 부지로 제공하도록 한다.
- 8m 이상 도로의 폐도는 원칙적으로 불허한다.

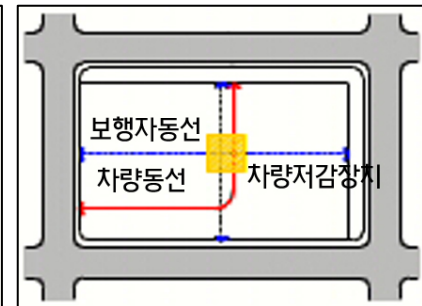
- 심의시 검토사항

- 대체시설의 조성
- 대체시설로서 조성된 도시기반시설의 위치, 형태, 면적 및 조성방법의 적정성 여부
- 재체시설이 기부채납에 의해 조성되는지 여부
- 도로폐지시 계획구역 주변부의 통행에 미치는 영향은 없는지 여부
- 차량출입구의 위치
- 진입도로 적정폭원 및 적정길이 확보

[차량 출입구 위치]



[단지내 동선체계]

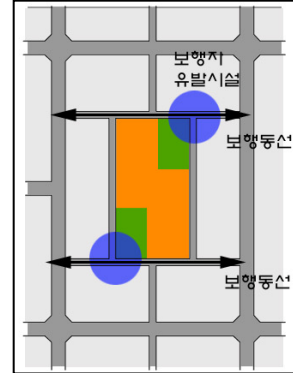


공동주택 건립 관련 지구단위계획 수립 지침 - 서울시

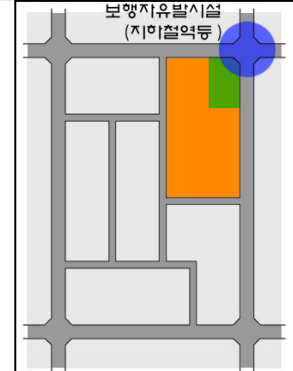
도시기반시설에 관한 사항 - 공원 및 녹지

- 공원 확보 기준(서울시 주택재개발기본계획 기준적용)
 - 확보대상: 계획구역의 면적: 30,000㎡ 이상
 - 설치기준: 단지면적의 5%와 세대당 2㎡ 중 큰 면적이상을 확보한다.
- 공원 및 녹지 확보 기준원칙
 - 공원의 경우 원칙적으로 어린이 공원 설치면적(최소1,500㎡)이상으로 면적이 확보되도록 한다.
 - 계획구역 반경 250m내(도시공원법에 의한 어린이 공원 유치거리)에 기존공원이 있거나, 도시계획 및 기타 관련계획에 의해 공원 및 녹지의 계획이 있는 경우에는 기타의 도시기반시설의 설치가 가능하다.
 - 공원면적이 1,500㎡ 이상인 경우, 초과하는 공원면적은 도시계획시설로 지정은 되지는 않으나 공공의 이용을 위하여 제공된 공개공지 등의 경우 확보 면적의 1/2을 공원 및 녹지면적으로 인정해 준다.
- 심의시 검토 사항
 - 공원 및 녹지 조성시 주변 주민들의 이용에 불편이 없는지의 여부
 - 주변지역 주요 보행동선 및 계획구역내 보행동선과의 연계성이 확보되어 있는지 여부
 - 공원 및 녹지의 형태는 지역 및 검토구역의 여건에 따라 노선형, 분산형, 집중형 등으로 조성될 수 있도록 한다.

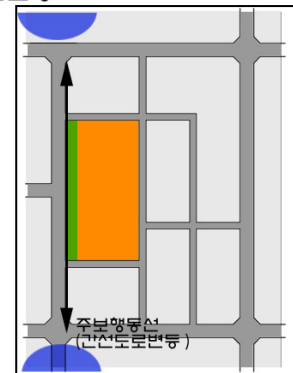
분산형



집중형



노선형



공동주택 건립 관련 지구단위계획 수립 지침- 서울시

도시경관에 관한 사항 - 조망형 경관계획

- 조망점의 경우 주로 중경과 원경에서의 도시경관 검토를 위한 사진합성시 필요한 것으로 본다..
- 조망점 선정의 일반 기준
 - 기준 1. 계획구역이 블록의 각각부에 위치한 경우
 - 계획구역과 연결된 도로상 2개소 이상의 지점
 - 기준 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
 - 기준 3. 20m 이상의 도로변에 접하는 경우
 - 계획구역의 진입방향으로 2개소 이상

[조망점 선정기준]



공동주택 건립 관련 지구단위계획 수립 지침- 서울시

도시경관에 관한 사항 - 근경계획의 검토기준

- 인접대지경계선과 직접 접하는 경우

인접대지경계선과 직접 접하는 계획 구역 내 건축물의 부분별 최고 높이는 12층 이하인 부분은 인접대지경계선으로부터 건축 한계선 6m를 지정하고, 13층 이상인 부분은 인접대지경계선으로부터 수평거리의 4 배 이내로 한다.

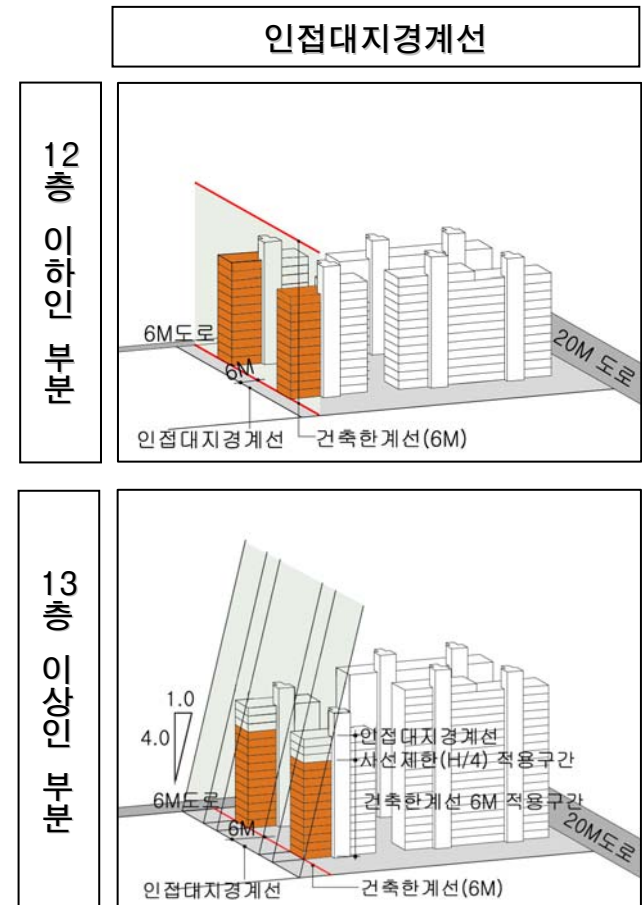


인접대지경계선으로부터 적정 이격거리 확보로 계획구역과 연접된 필지의 경관상 위압감 해소

[이격거리 산정예시]

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

[연접부 경관처리 기준 예시]



공동주택 건립 관련 지구단위계획 수립 지침 - 서울시

도시경관에 관한 사항 - 근경계획의 검토기준

- 인접지 용도지역에 따른 절대높이제한 적용

제1종전용주거지역 또는 제1종일반주거지역과 직접 접하는 계획구역 내 주동의 경우 최고높이를 7층 이하로 한다.(단, 15m미만 도로로 구획된 경우는 직접 접한 것으로 본다.)



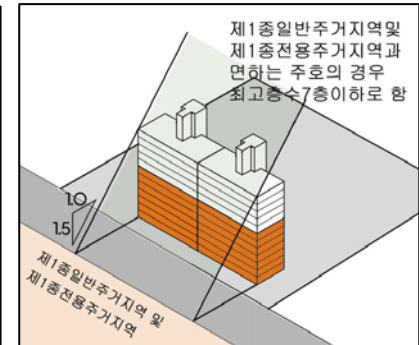
제1종전용주거지역 최고 층수(2층이하) 및 제1종일반주거지역 최고 층수(4층 이하)와 층수 차이에 의한 경관상 부조화 예방유도

[사선제한 적용 예시]

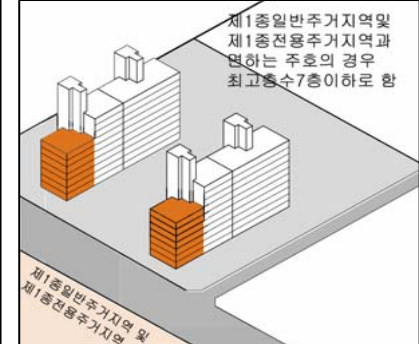
구분		절대높이 미적용시	절대높이 적용시	비고
측면과 면하는 경우		7층(20m)	7층 (20m)	<ul style="list-style-type: none"> • 12m 도로가 가장 넓은 도로인 경우 • 건축선으로부터 3m 이격하여 건축시
주개부와 면하는 경우	도로가 정북방향에 있는 경우	6층 (18m)		
	도로가 정북 방향에 있지 않는 경우	11층(30m)		

[절대높이 제한 적용예시]

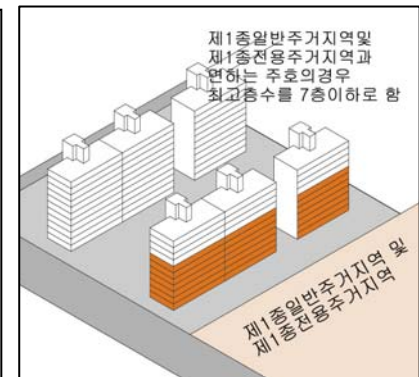
주개부와 면하는 경우



측면과 면하는 경우



인접대와 면하는 경우

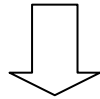


공동주택 건립 관련 지구단위계획 수립 지침- 서울시

도시경관에 관한 사항 - 근경계획의 검토기준

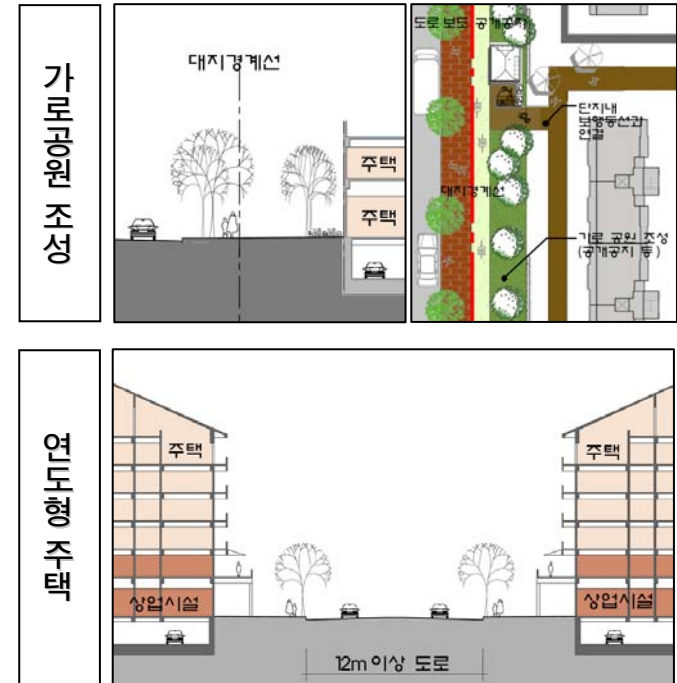
- 가로경관 향상계획의 작성

계획구역내 가로와 경계를 이루는 부분은 가로 경관 향상 계획을 별도로 작성하여 제출한다. (가로 공원의 조성, 중·저층 연도형 주택, 저층 부 상업 시설의 입지 유도 등)



가로변 경관 향상 계획 제출유도로 가로변 보행활성화 및 차별화 유도 (도시계획위원회 심의시 제출)

[가로경관 향상계획 사례예시]



[가로경관 계획 예시]



■ 공동주택 지구단위계획 운영기준 수립에 관한 논의사항

문제점

- 공동주택 지구단위계획을 수립하는 경우 대부분 다른 법률에 의해 의제 처리되므로, 도시계획위원회 심의 등 지구단위계획의 절차를 거치지 않음에 따라 지구단위계획의 운영상 혼란이 발생하게 됨
- 특히, 도시및주거환경정비법에 의한 재건축과 주택법에 의한 사업계획승인의 경우 지구단위계획의 역할이 상당히 축소되어 도시관리계획의 역할을 담당하지 못하고 있음
- 용도지역 세분 변경을 수반하는 지구단위계획구역이 상당수 차지함에 따라 형평성 문제가 제기됨

개선방향

- 도시및주거환경정비법 및 주택법과 지구단위계획과의 관계를 명확하게 정리하고, 도시관리의 역할을 담당할 수 있는 운영방안 수립 필요
- 용도지역의 세분 변경에 대한 구체적인 기준 수립과 지역과의 형평성을 유지할 수 있는 현실적인 방안 마련 필요
- 또한 용도지역 변경 시 용적률, 높이 등 개발밀도에 대한 구체적인 기준이 없어 무분별한 개발밀도의 상향이 예상되므로 종상향에 따른 합리적인 개발밀도의 설정 필요

운영기준수립

- 타 지역에서 운영하는 사례들을 검토하고, 해당지역 지구단위계획의 특성을 고려하여, 그 지역에 적합한 공동주택 지구단위계획 운영기준을 수립토록 함

공동주택 관련 최근 동향

서울시 평균층수 개념 도입

- 제28조 (제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물)

제1종지구단위계획구역 및 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 의 규정에 의하여 지정된 정비구역(이하 “정비구역”이라 한다)에서 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목의 규정에 의한 아파트를 건축하는 경우에는 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 **평균층수 12층 이하로 하되, 제1호에 해당하는 구역 안에서는 평균층수 7층 이하로 할 수 있다.** 다만, 다음 각목의 경우에는 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 평균층수를 달리하여 적용할 수 있다.(신설 2006.03.16)

- 대지의 일부를 공공시설부지로 기부채납하는 경우에는 평균층수 16층 이하로 하되, 제1호에 해당하는 구역에서는 평균층수를 11층 이하로 할 수 있다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의2제2항 단서의 규정에 의하여 재건축임대주택의 부속토지를 기부채납함으로써 용적률이 완화된 경우에는 증가되는 연면적에 해당하는 범위안에서 평균층수를 추가로 완화할 수 있다.
- “**평균층수**”는 **아파트의 지상 연면적을 규칙으로 정하는 기준면적으로 나누어 환산한 층수**를 말한다.(본항 개정 2006.03.16)

공동주택 관련 최근 동향

경기도 종세분 상향 조정

- 지구단위계획을 통한 세분된 용도지역간의 상향조정은 1단계 조정을 원칙으로 한다.
- 지구단위계획을 통한 종세분시에는 용도지역의 개발 밀도와 총수제한 규정을 탄력적으로 적용하여 도시경관의 다양성을 유도한다. 즉, 개발밀도를 고정한 상태에서의 총수 조정의 운영이 이에 해당된다.
- 도시지역으로 신규편입된 시가호예정용지나 미지정지에 대한 신규용도지역의 지정시에는 지구단위계획구역으로 지정 후, 계획내용에 따라 시가화구역의 용도지역 지정이 원칙이며, 지구단위계획의 미지정시에는 자연녹지로 선 지정 후 지구단위계획을 반영하여 지정한다.
- 재건축대상지에 대한 종세분시에는 현재의 용적률과 총수를 기준(제1종 또는 제2종)으로 지정하고, 필요한 경우 지구단위계획의 선수립 시 개발계획내용의 적정성에 대해 도시계획위원회 심의를 거쳐 종세분을 상향 조정할 수 있다.

좋은 아파트 짓게하기

좋은 아파트 만들기 가이드라인 등



좋은 아파트 만들기 유도방안

1) 가이드라인 마련

- 지구단위계획 관련 세부 가이드라인의 작성과 운영
- 도시경관관련 세부 고려사항 등에 관한 가이드라인 반영

2) 기타 관련 제도 개선 등

- 선진적인 운영시스템의 마련 (디자인심의회 혹은 총괄건축가 MA 제도 도입 등)
- 용도지역제의 개편 : 일반주거지역의 세분화 등
- 조화된 도시경관관리를 위한 높이 기준의 마련

좋은 아파트 만들기 가이드 라인 예

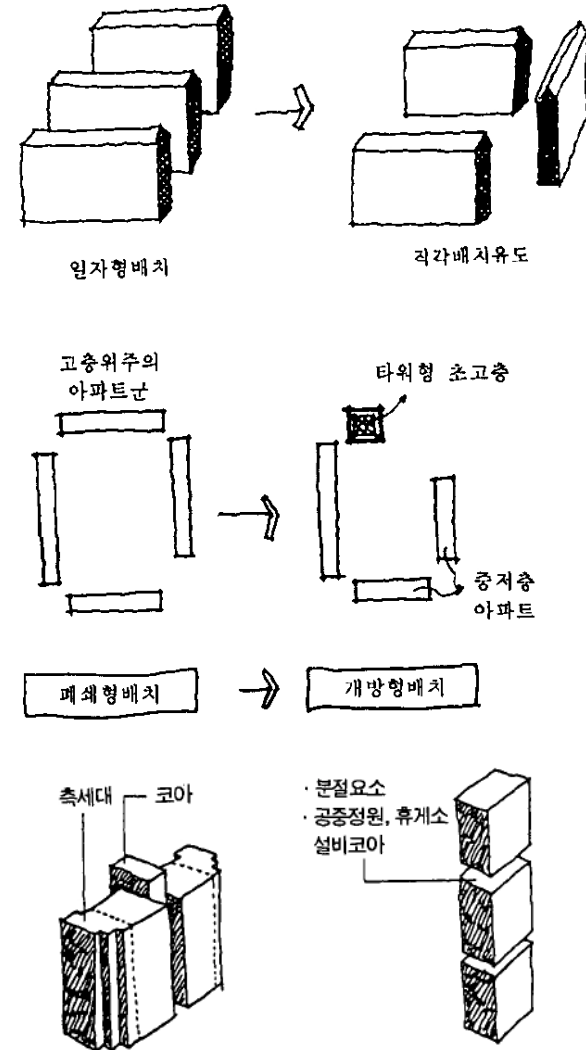
건축물 배치 및 행태계획

- 주거동 배치

- 층수 유형별(초고층, 고층, 중층, 저층) 혼합에 따른 배치를 원칙으로 함
- 건물의 크기, 인동간격, 공간감 등을 고려하여 아파트의 길이는 건물 높이에 반비례하도록 유도
- 폐쇄형 보다는 개방형 배치를 원칙
- 평행 배치를 제어하고, 프라이버시의 침해나 밀폐감을 주지 않는 범위 내에서 아파트의 일부를 주된 건물향의 직각방향으로 배치하도록 유도
- 경사지는 지형조건을 극복하면서 지형과의 조화가 이루어지도록 함

- 주거동 입면

- 변화감 있는 외부공간의 조성 및 다양한 경관형성을 위해 입면변화를 유도
- 주거동의 입면을 지상부, 중간분, 상층부로 구분하여 색채, 창호, 발코니 등의 구조물, 외장재료 등의 변화에 의한 입면 변화 권장
- 초고층 주거동의 거대한 매스에서 느끼는 거대함, 위압감을 순화시키기 위해 몇개층 마다 수평적 분절 요소 도입



좋은 아파트 만들기 가이드 라인 예

건축물 배치 및 행태계획

- 주거동 입면

- 변화감 있는 외부공간의 조성 및 다양한 경관형성을 위해 입면변화를 유도
- 주거동의 입면을 지상부, 중간분, 상층부로 구분하여 색채, 창호, 발코니 등의 구조물, 외장재료 등의 변화에 의한 입면 변화 권장
- 초고층 주거동의 거대한 매스에서 느끼는 거대함, 위압감을 순화시키기 위해 몇개층 마다 수평적 분절 요소 도입



좋은 아파트 만들기 가이드 라인 예

건축물 옥탑 및 지붕계획

- 옥탑형태

- 옥탑 형태에 변화를 주어 조화로운 스카이라인을 유도
- 옥탑은 지붕의 형태를 고려하여 디자인, 색채 통일
- 옥탑에 물탱크실 설치 금지

- 지붕형태

- 단순 맞배지붕은 가급적 지양, 통일감 있으면서 분절된 형태의 지붕 개발 필요
- 블록별로 다양화하되, 한 블록 내에서는 통일감 있는 디자인 유도



좋은 아파트 만들기 가이드 라인 예

건축물 색채계획

- 건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색 3가지로 유형화하여 조정
 - 주조색은 통일하고 보조색과 강조색에서 변화 연출
 - 블록별 특화색 설정
- 색채적용 건축요소
 - 건축물 전면, 후면, 측면의 외벽
 - 지붕, 옥탑, 주동 입구, 계단실의 외벽 등
- 입면의 색채 적용
 - 기단부, 중층부, 상층부로 나누어 입면 색채계획
 - 블록별 칼라를 주출입구, 부속동 및 지하 주차장 등에 사용



좋은 아파트 만들기 가이드 라인 예

경관계획

- 기본방향

- 경관은 근경, 중경, 원경으로 구분하여 기준을 달리 적용
- 근경 경관계획은 계획구역 연접부와의 높이 등에 관한 기준을 설정하여 주변지역과의 경관상 부조화를 감소시킴

- 조망형 경관계획

- 도시경관에 검토 기준은 검토구역으로부터 일정거리가 떨어진 조망점으로부터 중경, 원경을 파악할 수 있도록 함

- 연접부 경관계획

- 연접부 경관계획은 인접대지와의 관계, 주변 도로의 여건에 따라 당해 주택건설사업으로 인한 급격한 변화를 주지 않는 범위 내에서 별도로 정하여 운용

좋은 아파트 만들기 가이드 라인 예

도시기반시설계획

- 기본방향

- 도시기반시설은 기본적으로 민간 부문이 공공서비스 차원에서 주변 지역에 제공하는 시설로서 지역의 토지이용이나 특성에 적합한 시설의 제공이 가능하도록 함
- 도시기본계획 및 기타 관련 도시계획사항을 검토하여 장래 계획구역 주변의 장래 개발상황 및 설치가 예상되는 도시계획시설과 정합성이 유지 될 수 있도록 함
- 도시기반시설 중 도시계획시설의 설치계획 수립시에는 집행계획을 수립하고 시설별 관리부서와 사전 협의하여야 함

- 도로

- 도로의 확보 기준은 기본적으로 계획구역내 건축되는 계획세대수의 규모에 따라 주택법에 의한 도로확보기준을 기본적으로 준수
- 주택 지역내에 위치하는 돌출형 아파트 및 다수의 단독필지 합병 후 공동주택 건축을 하는 경우 도로의 폐지 등과 같은 도시계획시설의 변경에 따른 도로 확보는 검토구역 차원에서 검토해야 함

- 공원 및 녹지

- 공원 및 녹지 조성시 주변 주민의 이용에 불편이 없는지 검토
- 주변지역 주요 보행동선 및 계획구역 내 보행동선과의 연계성이 확보되어 있는 지 검토

좋은 아파트 짓게하기

기타 좋은 아파트를 만드는 방법



좋은 아파트 만드는 방법

공공에 의한 도시설계수립 - MA / DC 제도 등의 도입



MA 계획 사례 – 용인 신갈지구

• 주동 저층부 형태

저층부 외관

- 주동의 저층부 색채 및 형태 디자인을 통한 외관 구분
- 필로티, 완충공간 등을 통한 유기적 연계



테라스하우스

- 경사지형에 테라스하우스가 입지하여 자연 지형과 조화를 이룸
- 보행레벨에서 변화 있는 경관 형성



α room

- 저층부에 α room을 배치하여 저층부 형태 변화 및 커뮤니티 활성화 유도

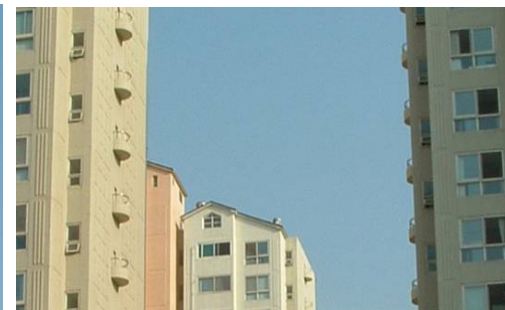


MA 계획 사례 – 용인 신갈지구

• 주동 외관 및 형태

외관 입면 발코니

- 계단실 등 세부적인 입면 요소 도입
- 베란다, 측면 발코니 등에 변화를 줌으로써 단조로운 입면을 지양함



주동의 상층부

- 다락방 등 최상층의 평면을 특화하여 옥탑과 조화를 이루는 지붕형태 유도



옥외 공간

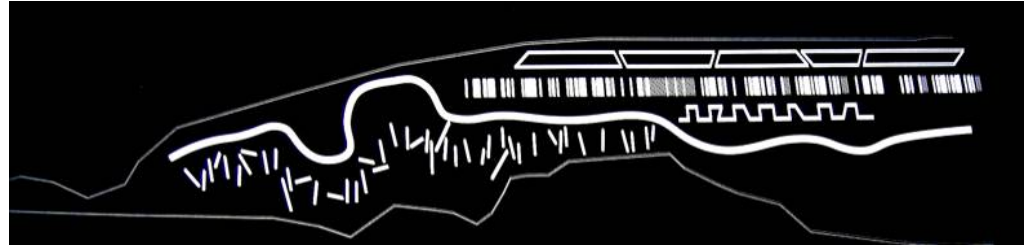
- 주거동 1층부 정원조성으로 녹지 연계
- 어린이공원 조성, 생태축 확보, 교차로 가각 부에 오픈스페이스 확보



건축협정 사례 – 파주

• 건축물 유형

- 고속도로 그림자
 - 공장, 부분적으로 잔디 지붕을 갖는 2열의 띠형 건물
 - 높이 8m
- 서가유형
 - 출판사, 도로변 반지하 주차장 및 상부에 강으로의 조망 확보
 - 높이 8m
- 중추부 건물
 - 출판사, 고밀도 중정형 건물
 - 높이 8m
- 수변 건물
 - 출판사, 얇은 경사지붕 및 폭9m이하의 좁고 긴 건물
 - 높이 가능한 15m이하



해외 사례

• 일본 마쿠하리 베이타운

연도형 중정형 주거형태

- 가로와의 관계 및 가로활성화를 유도하는 연도형 형태
- 주거의 중심에 중정을 두어 커뮤니티의 활성화를 고려한 중정형 형태



저층부 형태

- 저층부에 상업시설을 두어 1층 세대의 프라이버시 문제 등 해결
- 아케이드를 조성하여 연속성 및 보행의 쾌적성 부여



다양한 입면

- 벽면율을 지정하고 수평연속형 발코니 설치를 금지하여 다양한 입면형태 유도



해외 사례

• 싱가포르 도심부

저층부 형태

- 상업시설이 연속적으로 형성될 경우 저층부 아케이드 설치를 통해 연속성 확보
- 2층부 직접 진입 등 차별화된 계단 형태를 디자인 요소로 활용



다양한 입면 및 형태

- 처마 등을 활용한 변화있는 입면 구성
- 다양한 지붕의 형태 계획



• 말레이시아 푸트라자야

조화로운 이미지 형성

- 공공청사에 대해서는 형태의 규제보다는 재료와 색채를 유사하게 함으로써 조화로운 이미지 형성



맺음말

좋은 아파트 만들기를 위해서 ?



• 국내 공동주택 사례의 문제점 및 개선방향

단조롭고 획일적인 형태

- 발코니 확장, 최대한의 용적을 확보 등에 의한 단조로운 입면이 나타남

다양한 형태 및 입면 유도

- 공동주택의 발코니 유형 다양화 및 녹화 유도
- 상층부 set-back등을 통한 형태 변화 유도

쾌적하지 못한 보행 및 외부공간

- 물건의 적재, 불법적인 지주간판 등으로 인한 보행자의 불편함 초래

보행공간의 연속성 및 쾌적성 확보

- 아케이드 등의 설치를 통한 보행환경 개선
- 저층부 계획을 통해 다양한 가로이미지 조성

커뮤니티와 공공성의 부재

- 주거의 획일적인 배치로 인한 커뮤니티 부재
- 보행동선의 단절, 공공공간의 부재

커뮤니티의 활성화 및 공공성 확보

- 배치형태 및 저층부 형태의 다양화 유도
- 보행동선을 고려하여 공공을 위한 공간 확보

부속시설 등 미관저해요소의 노출

- 상업시설의 측면 및 후면에 에어컨 실외기, 흡배기구, 환기구 등이 노출되어 미관 저해

차폐방안 및 관리방안 필요

- 건축설비 위치를 고려하여 건물 내 공간 확보
- 설계단계부터 부속시설의 고려 필요

좋은 아파트 건설을 위한 지구단위계획 수립방향

- 건축물 디자인 측면

- 획일적이고 천편일률적인 경관에서 탈피하기 위한 적절한 주동형태 및 배치계획, 특색 있는 입면 계획
- 지붕 및 옥탑 부분은 다양하면서도 블록 내에서 통일감 있는 디자인 유도

- 경관적 측면

- 건축물 높이에 관한 규제를 통해 스카이라인 보호
- 단지 내 다양한 경관 창출과 조망권 확보를 위해 주동의 높이 변화와 도시의 조망축 설정
- 조망경관의 보호를 위해 주요경관자원 주변으로 조망 기준점을 지정

- 주민참여 측면(관리 측면)

- 거주 후 주민 참여에 의한 단지 주변 환경의 정비 필요
- 주민의 공동체 참여를 위한 주민협정, 전문가 자문 및 파견 제도 등의 보조장치 필요

- 도시기반시설 측면

- 기반시설은 시민의 각종 도시 활동을 지원하는 시설로서 도시적 차원에서 통합적인 계획
- 지역차원의 도시기반시설 구축과 보행자 중심의 도로체계 형성

■ 제3주제

충청남도 공동주택 건설관련 통합지침(안)

이 공 익 (충남도 건설교통국 도시계획팀장)

목 차

I. 서론

II. 좋은 아파트를 만들기 위한 통합지침(안) 주요내용

1. 제1종 지구단위계획 수립 지침(안)
2. 제2종 지구단위계획 수립 지침 (안)
3. 충청남도 건축심의 운영 기준
4. 충청남도 교통영향평가위원회 운영 세칙

III. 추진과제

IV. 결 론

붙 임 : 가. 충청남도 제1종 지구단위계획 수립 지침(안) 1부
나. 충청남도 제2종 지구단위계획 수립 지침(안) 1부
다. 충청남도 건축심의 운영 기준 1부
라. 충청남도 교통영향평가위원회 운영 세칙 1부

I. 서 론

2003년1월1일부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 시행되어 국토이용·관리에 관한 새로운 패러다임이 정립되게 되었다. 이러한 국토이용 체계의 일원화는 우리나라가 선진국에 비하여 도시적 용지가 크게 부족한 실정으로 앞으로 개발될 토지의 난 개발을 방지 하면서 지속적인 국토개발을 도모하고 난개발의 주요 원인이 된 준농림지역의 관리를 강화하고 도시지역의 과도한 고밀도 개발을 억제하는 등 선계획-후개발 체계를 확립하기 위한 것으로 국토의 이용체계의 일원화를 도모하기 위한 것이라 볼 수 있다.

이러한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」은 시행된지가 3년이 지나면서 국민들이 바라는 것은 쾌적한 환경, 웰빙 등 살기 좋은 도시를 원하고 있는 것과 어느 정도 맞아 떨어진 것이라 볼 수도 있다. 또한 국토계획법이 제정되면서 주택의 정책도 「주택건설촉진법」을 폐지하고 「주택법」이 2003년5월 29일 제정 공포되었고 공포일부터 6개월 후에 전면 시행하는 것으로 되었다.

그러나 주택법 시행 초기에는 「국토계획법」에 의한 도시관리계획 결정(지구단위계획 등)을 의제받기 위하여는 주민공람 문제와 도시계획위원회 심의 등 문제로 많은 논란이 되었으나 건설교통부에서 ‘주택법 시행에 따른 업무 처리 지침’을 시달함에 따라 현행과 같이 주택법에 의한 도시관리계획 변경 결정 의제 협의는 개발행위에 대하여만 도시계획위원회 심의를 득하도록 하고 지구단위계획 구역지정 및 계획에 대하여는 이러한 사전 심의 절차를 생략하도록 규정되었다.

주택법 등 시행된 지 3년이 지나오면서 지구단위계획 구역의 설정 및 지구단위계획에 관하여 많은 중요성이 있어 지방자치단체별로 조례규칙 또는 지구단위계획 수립 지침 등 자체 규정을 만들어 지구단위계획에 대한 자문을 받도록 규정하는 등 나름대로의 대안을 마련 시행하고 있고 현실에 맞도록 기준을 강화 운영하고 있는 추세이다. 따라서 전국 16개 광역자치단체 중 제주특별 자치도를 제외한 5개 광역자치단체가 지구단위계획 수립 지침을 제정 운용하고 있는 실정이다.

충남도의 경우 지금까지 많은 아파트를 건축 허가하였으나 지구단위계획에 관한 특별한 기준이 없어 도시계획위원회 심의뿐 만 아니라 관계 공무원들도 혼선이 있을 수 밖에 없는 실정이었다.

그리고 관내 주민들은 환경적 측면의 욕구는 날로 높아지고 있는 상황이고, 우리도의 경우 주택보급율이 2006년도말 기준으로 102%인 점 등을 감안해 볼때 무분별하게 아파트를 건립하기 보다는 품질이 좋고 살기편한 좋은 아파트를 건립 공급하는 것이 무엇보다도 중요한 과제로 대두되고 있다.

따라서 앞으로 건축하는 아파트는 환경적으로나 주간공간, 주택의 품질 및 시민의 건강, 정서적 측면에서 좋은 아파트가 건립되어야 할 것으로 사료되어 본고에서는 좋은 아파트 건설을 위한 통합지침(안)과 건축심의 기준 및 교통영향 평가위원회 운영세칙 등에 관한 주요 내용을 제시하고 앞으로 좋은 아파트에 관한 개념이 정립되고 지침 안에 관한 수립 방향을 좀더 구체화하여 보완 개선하고자 한다.

Ⅱ. 좋은 아파트를 만들기 위한 통합 지침(안)

1. 제1종지구단위계획 수립지침(안)

(1) 개요

이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제49조 내지 제52조 규정 및 건설교통부 제1종 지구단위계획 수립지침(이하 “건교부 지침”이라 한다)의 규정에 관한 세부적인 기준을 정하여 지구단위계획제도의 원활한 운영을 도모하는데 목적이 있다.

따라서 이 지침은 이 법 또는 다른 법률에 의하여 공동주택(아파트 및 상업지역 내 공동주택 건축물)을 위한 제1종지구단위계획구역 및 동 계획을 수립하는데 적용을 하며 이 지침에 제시된 사항은 충청남도의 제1종지구단위계획 검토 기준 및 도시계획위원회 심의 등 기준으로 사용한다.

이 지침이 여건이 다른 시군의 특성을 모두 포괄 할 수는 없기에 다른 법률에 의한 기본계획이나 개발계획이 수립된 경우로서 이 지침과 상이한 내용을 별도로 정한 사항이 있는 경우에는 당해 계획에 따를 수 있고, 건교부지침 및 이 지침에서 규정하고 있지 않은 사항 등은 시장·군수가 본 지침 규정의 범위내에서 별도의 지침을 마련하여 운영할 수 있도록 하였다.

(2) 주요내용

1) 계획 및 검토 구역의 설정

구역의 설정은 계획구역과 검토구역으로 구분하였다. 계획구역은 공동주택 및 재건축 사업을 위하여 제1종지구단위계획을 수립하는 일단의 토지와 그에 해당하는 기반시설을 말하고, 검토구역은 지구단위계획에 의하여 인접지에 미치는 직접 혹은 간접적인 영향의 정도를 검토하기 위한 일단의 지역적 범위로 정의하였다.

구역계는 도시관리계획에서 정하여진 일단의 토지 또는 도시계획시설의 구획선을 기준으로 정형화 되도록 계획하는 것을 원칙으로 한다. 불가피하게 정형화되지 아니하도록 일부 토지를 제척하고자 할 때에는 결정기관에 속한 도시계획위원회 심의

(또는 자문)을 거쳐야 가능 하도록 하였다.

검토구역은 지구단위계획에 따라 미치는 직·간접적인 영향의 범위를 고려하여 1·2차 검토구역으로 구분하여 1차 검토구역 : 계획구역의 경계로부터 200m이내 지역을, 2차 검토구역 : 계획구역의 경계로부터 500m이내 지역으로 하며 검토구역 안에서 검토할 기초조사 내용은 다음과 같이 하였다.

구분	항목	내 용
1차 검토 구역	도시계획	<ul style="list-style-type: none"> - 용도지역·지구·구역의 분포·면적 - 도로, 공원 등 도시계획시설 현황 및 위치 - 미집행된 도시계획시설
	토지이용	<ul style="list-style-type: none"> - 도로율, 공원을 - 평균 가구규모 - 개략적 토지이용(건축물) 현황 - 주요개발상황 - 문화재 입지 여부
	기타	- 지구단위계획 수립시 필요하다고 판단되는 사항
2차 검토 구역	공공시설	<ul style="list-style-type: none"> - 도로, 공원, 하천, 공원·녹지, 공공공지, 초등학교, 중학교, 고등학교, 동사무소, 파출소 등 주거생활에 밀접한 공공시설의 위치 및 규모 - 검토구역에 학교가 없을 경우 계획구역의 학생들이 현재 다니고 있는 학교의 규모, 추가수용능력, 통학거리 등
	환경·경관	- 배후산지, 하천, 녹지 분포도, 스카이라인, 주요 조망대상 유무 등 경관요소를 조사하여 적정 축척의 환경·경관분석도
	기타	- 지구단위계획 수립시 필요하다고 판단되는 사항

2) 지구단위계획 협의(결정) 절차

공동주택(아파트)건설에 관하여 「주택법」 등 다른 법률에 의하여 제1종 지구단위계획에 관한 의제 협의 처리는 결정기관에 속한 도시계획위원회의 심의(또는 자문)을 받아 처리함을 원칙으로 한다. 또한 자문 등을 거친 사항 중 경관·미관·재해 위험성 및 기반시설 등 중요한 사항을 변경하고자 하는 경우에도 이를 준용하며, 도시계획위원회 자문 의견은 특별한 사유가 없는 한 제1종지구단위계획 결정(변경)시 반영하도록 하였다.

3) 토지이용계획

가) 용도지역의 종세분 제한 등

공동주택 건립을 위한 제1종지구단위계획 수립은 공동주택이 가능한 용도지역내에 수립하여야 하며, 공동주택 건설을 위하여 녹지지역·공업지역 및 상업지역내에서 제1종지구단위계획 수립은 원칙적으로 불허하는 것으로 하였다. 다만, 복합 산업단지로서 도시기본계획상 인구수용 계획 등이 부합되는 경우 입주한 기업의 종업원 등을 위한 기숙사 및 공동주택의 경우는 예외규정으로 인정하였다.

또한 주거지역에서의 공동주택(아파트) 건설은 용도지역의 목적에 부합되게 계획하여야 하며, 제1종지구단위계획 수립을 통한 종 세분(상향)은 허용하지 않으며, 종 세분을 하고자 할 경우에는 별도로 도시관리계획 변경 결정으로 추진하여야 한다.

상업지역내 주거용도의 건축물은 도시기본계획상 인구 및 주택계획 등 밀도계획과 기반시설 용량이 허용하는 경우 검토하되 건축물의 밀도는 상업용도는 상업지역의 용적률을 주거용도는 본 지침에 의한 주거지역 용적률을 적용함을 원칙으로 한다.

나) 기반시설

도시기본계획 및 도시관리계획의 내용을 구체화하여 시설별 현황분석, 수요추정, 입지 및 그 기능과 역할 등을 종합적으로 검토하여 시설용량이 부족하지 않도록 구체적인 사업시행계획을 수립하여야 하며, 계획 구역 내외 연결도로망과 도시기본계획상 구상 도로망 및 관리계획상 도로망과의 연계성을 반드시 검토 제시하도록 하였다. 또한 도로, 공원, 녹지 등 기반시설을 새로이 도시계획시설로 결정할 경우 신규 편입되는 토지에 대하여는 반드시 소유자의 동의 또는 소유권을 확보하도록 하였다.

도시기반시설을 폐지할 경우 대체시설 확보는 설치 완료된 도로, 공원, 녹지, 구거 등 도시기반시설은 폐지 시설면적의 100%이상, 계획이 되고 미설치된 도시기반시설은 폐지 시설면적의 50%이상을 대체시설(면적 기준)로 확보하도록 하였다. 다만, 도시기반시설의 폐지시설 면적보다 대체부지를 적게 확보하거나 대체 부지를 확보하지 않는 등 기준에 미달되게 확보한 경우에는 결정권자에 속하는 도시계획위원회 자문 등을 거쳐 상한 용적률에서 페널티를 적용할 수 있도록 규정하였다.

① 도로

계획구역 내 도로 중로급(12미터 이상)이상 도로이거나 기능상 집산도로 이상 도로 등은 원칙적으로 폐지 할 수 없도록 규정하고 단지의 출입구는 대로이상의 도로에 접속시키지 않음을 원칙으로 하며, 단지외곽으로 연결되는 계획도로 등은 계획구역이외 구간에 대하여도 지역여건을 감안한 중·횡단 선형을 사전에 검토하여 장차 도로개설시 문제가 없도록 조치하도록 하였다.

② 공원·녹지

계획구역안의 도시계획시설로 결정된 기존 녹지율과 개발 후 공공공지 및 공개공지 등을 포함하는 녹지율을 산정·제시하고, 원칙적으로 개발이전의 녹지율이 줄어들지 않도록 하여야 하며, 면적이 줄어드는 경우 사업구역 또는 인근지역에 대체 확보하여야 한다. 공원과 연결한 개발은 공원의 훼손 등 공원관리 및 양호한 경관 확보 등을 위해 공원 경계로부터 최소 2m이상 이격하여야 하며 공원을 훼손하는 개발계획(단지 사면 등)을 수립하지 아니하여야 한다. 공원 주변 단지 내 옹벽은 위압감을 주지 않도록 2m이하로 계획하고 나머지 발생사면에 대하여는 자연과 어울리도록 조경 식재 등으로 계획하여야 한다.

③ 기타 시설

주차장의 주차면수 수요산정은 가구수 및 전용면적을 기준으로 산정하며 관련법령 및 충청남도 주택조례 및 충청남도 교통영향평가 운영세칙 등에서 규정한 확보기준 이상을 확보하고, 주차장은 지하설치를 원칙으로 하며 지상에는 녹지·조경 및 휴게 공간 등 충분한 오픈스페이스가 확보될 수 있도록 계획하여야 한다.

4) 건축물 등에 관한 계획

가) 건폐율·용적률 등 개발밀도

지구단위계획에서 개발밀도 계획은 도시기본계획 당해 생활권별, 단계별 목표인구 및 주택수용 계획 등 상위계획에서 제시된 밀도계획을 초과하여 수립할 수 없도록 하고 상위계획에 부합되도록 규정하였다.

또한 제2종일반주거지역에서 상위인구 계획 등과 부합되지 않게 조례상 용적률로 밀도계획을 수립함으로써 인하여 도시의 전체가 과도한 밀도로 공동주택이 건립

되는 것을 방지하기 위하여 공동주택 건립을 위한 제1종 지구단위계획의 용적률 계획은 당해 시군의 주택보급률 및 주택수요, 도시기본계획상 당해 생활권별 단계별 목표인구와 가구계획, 인구 밀도계획 등을 종합적으로 검토하여 지역 실정에 부합되도록 용적률을 정하도록 하였다.

이 지침에서 적용되는 용적률은 기준용적률, 허용용적률, 상한용적률로 구분하여 적용하며, 다음과 같이 정의한다.

- 기준용적률이라 함은 제1종지구단위계획구역 지정전 또는 도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 의한 정비구역 지정시의 당해 시군의 도시계획조례규정에서 규정하고 있는 용적률 범위 안에서 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반시설 여건 등 입지적 여건을 고려하여 블록별, 필지별로 별도로 정한 용적률을 말한다.
- 허용용적률이라 함은 지구단위계획 또는 도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 의한 정비계획을 통하여 정하여지는 용적률로서 대지내 공지, 보행공간의 조성, 지하공간의 개발, 환경친화성, 공개공지 등을 확보하는 경우에 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
- 상한용적률이라 함은 건축주가 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·하천 등의 도시계획시설 용지(이하 공공시설이라 한다)로 제공(기부채납의 경우에 한한다)하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.

나) 기준용적률과 허용용적률의 산정기준

법 제46조제4항 및 건교부 지침 3-2-2 규정에 의하여 지구단위계획을 수립하는 경우 적용하는 용적률은 다음 각호에서 정하는 바에 의한다.

- 기준용적률은 시·군 조례에 규정된 용적률에서 20% 감한 용적률로 하며,
- 허용용적률은 기준용적률에, 다음 각목에 의하여 제공되는 용적률 완화한 값(기준용적률의 10% 범위)을 더한 용적률로 추가제공 용적률은 다음 각호에 정하는 바에 의하여 산정한다.

[허용용적률 산정을 위한 용적률 완화 규정]

- 1) 통경축 등 확보 : 단지 내 보행통로(자전거 포함)를 확보하고 판상형 및 타워형 등으로 조화를 이루도록 계획하여 개방감이 확보된 경우 기준용적률의 1% 범위 내에서 적용할 수 있다.
- 2) 미관 및 스카이라인 확보 : 건축물의 형태가 획일적인 판상형 구조가 아닌 다양한 형태로 층고 변화를 주어 주요 조망점에서 양호한 스카이라인을 형성하는 경우 기준용적률의 1% 범위 내에서 적용할 수 있다.
- 3) 주차장 확보 : 쾌적한 단지조성을 위하여 주차장을 확보기준이상을 확보 하거나 지하주차장 확보 기준이상을 확보하는 경우(지하화로 시장에 녹지 공간이 확보된 경우에 한한다) 그 비율에 따라 기준용적률의 2% 범위 내에서 적용할 수 있다.
- 4) 주민생활 편의 측면 등 타 공동주택단지와 차별화되고 특색 있는 단지(단지의 조성, 조경 및 조형물, 건축물 등)를 조성한 사항은 사업시행자의 요구에 의하여 도시계획위원회 심의 또는 자문에서 이를 인정하는 경우 1% 범위 내에서 적용할 수 있다.
- 5) 지역건설업 활성화를 위하여 충남지역건설업체에게 금액대비 최소 30%이상 하도급 하는 경우 그 하도급 비율에 따라 기준용적률의 5% 범위 내에서 적용할 수 있다.
- 6) 지역엔지니어링 업체의 활성화를 위하여 충남지역엔지니어링 업체(토목 및 건축)에게 금액대비 최소 40%이상 공동 등을 한 실적이 인정되는 경우 그 비율에 따라 기준용적률의 0.5%범위 내에서 적용할 수 있다. 다만 본 규정은 1) 내지 4)의 인센티브를 100%부여 받지 못하였을 경우에 적용하며, 정해진 허용용적률을 초과할 경우 부여할 수 없다.

－ 상한용적률은 기준용적률과 허용용적률에 기반시설 기부채납 등에 의한 용적률 완화를 더한 용적률로 다음과 같이 한다. 다만, 「기반시설 부담금에 관한 법률」 규정에 의하여 기반시설부담금을 공제받는 경우에는 기반시설 설치비가 공제받은 금액을 초과할 경우 초과된 금액에 한하여 적용할 수 있다.

· **상한용적률** = 허용용적률 × [1 + 1.5 × (공공시설부지로 제공하는 면적 - 폐지되는 공공시설의 면적 - 기반시설부담비율 5%) ÷ 공공시설부지 제공후의 대지면적]] ≤ 조례상 용적률

여기서 공공시설부지로 제공하는 면적 : 도로 및 녹지 등을 설치하여 기부 채납하는 면적으로 단지 진출입을 위한 가감속 차로 등의 면적을 제외하며, 용적률 완화 적용시 공공시설부지로 제공하는 면적 중 대지면적의 5% 정도에 해당하는 면적의 부담은 아파트 입주민을 위한 것으로 보아 공제한 후 산정하도록 하였다.

조례상 용적률을 기준으로 기준용적률 및 허용용적률상한용적률을 산정하면 다음과 같다.

구분 (조례상용적률)		기준용적률	허용용적률	상한용적률
제2종일반 주거지역	(250% 이하)	200%이하	220%이하	250%이하
	(220% 이하)	176%이하	194%이하	220%이하
	(200% 이하)	160%이하	176%이하	200%이하
제3종 일반주거지역		조례용적률× (100 - 20%)이하	기준용적률× (100 + 10%)이하	조례상 용적률 이하

다만, 여기서 공동주택건설을 위한 도시정비사업(주거환경개선, 주택재개발, 주택재건축)의 제1종 지구단위계획 수립은 기존 건축물 철거 등 특수한 여건 등은 감안하여 도시계획위원회 심의(또는 자문)을 거쳐 10%를 더한 값으로 적용할 수 있도록 규정하였다. 이 경우에도 상한용적률은 위 표와 같다.

나) 건축물의 층수

제2종일반주거지역에서의 층수는 다음 각목에 해당하는 경우 영 제46조 제5항 및 건교부 지침 3-2-1 규정에 의하여 완화 적용하여, 양호한 통경축과 도시의 전체적인 스카이라인이 창출되었다고 인정하는 경우 등 규정상 15층을 초과하여 완화 적용할 수 있도록 하였으며,

최고층수는 기준층수 15층에서8층 정도를 완화 적용하여, 23층 이하를 원칙으로 하며, 대로(25m 이상)이상의 도로와 접하는 경우에는 층고 완화를 적용하지 아니한다. 다만, 경관 등 지장이 없다고 결정기관에 속한 도시계획위원회에서 인정하는 경우 가목의 규정과 같이 완화 적용할 수 있도록 규정하였다.

다) 건축물의 배치 및 형태

간선도로변(대로 이상), 공원, 철도, 하천에 인접한 주동은 직각배치 등 경관 및 통·통풍축이 형성되도록 배치함을 원칙으로 하며, 사업부지가 공원(어린이공원 제외), 하천에 접한 경우 대지 경계선에서 10m이상 이격하여 배치하여야 하며, 철도와 폭원 20미터 이상 접한 경우 대지 경계선에서 50m 이상 이격하여 배치하여야 하되, 방음벽, 수림대 등의 방음시설을 설치할 때에는 20m 이상 이격하여 배치할 수 있다. 이격거리 산정 시에는 도로·하천 등 폭원을 포함한다.

가로방향에 시각적 변화와 개방감 및 통·통풍 등을 확보하기 위하여 아파트의 각 동은 4세대 조합 이내 검토하되 경관상 지장이 없거나 구조적 안정을 위한 경우 도시계획위원회 심의(또는 자문)을 거쳐 6세대 조합 이내까지 허용하는 것으로 규정하였다.

5) 경 관

경관은 주변지역의 여건 및 자연환경과 조화되도록 충분히 검토하여 수립하여야 한다.

경관에 관한 사항은 개략적인 3D시뮬레이션(1차 검토구역을 포함한다) 또는 합성사진 또는 매스모델 등의 기법을 통하여 개발 후 주변 경관 변화 자료를 제출하도록 하여 도시계획위원회의 심의 및 자문시 활용하도록 하며, 고층·고밀의 환경조성을 위한 계획구역의 건축계획은 자연에너지 순환과 경관상 개방감 확보를 위하여 1층부 필로티 설치를 권장하고, 건축물 배치와 형태의 조정 등을 통하여 양호한 경관을 만드시기 확보하도록 한다.

경관에 대한 종합적인 검토가 가능하도록 사업 전·후를 비교하여 사업대상지 주변과 연계한 경관시뮬레이션(3D기법, 매스모델 또는 합성사진)을 작성하여야 한다.

6) 환경관리

철도, 고속도로, 자동차전용도로, 폭 20m이상 일반도로변의 방음시설은 방음둔덕을 이용하여 차폐림을 식재하는 것을 원칙으로 하되, 부득이 방음벽을 설치하는 경우에는 미관향상을 위한 미관방음벽 설치 또는 방음벽에 담쟁이넝쿨 등 구조물 차폐식재를 하도록 계획하여야 한다.

단지내 옹벽은 자연석 쌓기, 산벽 옹벽 등 환경친화적으로 설치하되 높이는 2m 이내로 설치함을 원칙으로 한다. 다만, 데크식 건축으로서 지하주차장 진입 등을 목적으로 설치하는 옹벽은 경관 및 구조물 등 안정상 지장 없다고 판단될 경우에는 제외할 수 있다

절·성토 사면은 안전성과 경관을 고려한 사면녹화를 하고, 도로 및 철도변은 소음 등에 대하여 차단 및 차폐를 할 수 있도록 적절한 수종 및 크기를 선정함과 함께 공동주택 건설 소음도 기준에 적합하도록 계획되어야 하며, 도로 및 철도변 등은 소음이 우려되는 지역은 층별 소음도를 예측하여 이에 필요한 방음시설을 설치하여야 한다.

7) 심의 및 자문시 고려사항

법 제59조제1항의 규정에 의거 개발행위에 대하여 별도의 도시계획위원회 심의를 받아야 하는 사업의 경우에도 지구단위계획에 대한 자문을 받아 처리하되 지구단위계획의 최종 협의 이전에 심의(또는 자문)를 받아야 하며, 심의(또는 자문)결과 보완 및 조정하여야 할 사항에 대하여는 지구단위계획을 보완 반영하여야 한다.

8) 기타사항

지구단위계획 수립시 교통영향평가심의 대상인 사업의 경우에는 지구단위계획 내용을 담아 교통영향평가 심의를 받아 결과를 반영하여 신청하여야 한다. 지구단위계획 결정을 위한 조서 및 도면의 작성은 건설교통부 도시관리계획수립지침 및 제1종지구단위계획수립지침에 의거 작성하되, 결정도면에 작성자 날인 및 입안권자의 확인을 받아 제출한다.

2. 제2종 지구단위계획 수립지침(안)

(1) 개요

이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘법’이라한다) 제49조 내지 제52조 규정 및 건설교통부 제2종지구단위계획수립지침의 규정에 관한 세부적인 기준을 정하여 지구단위계획제도의 원활한 운영을 도모하는데 있으며, 시장·군수는 주거형 제2종지구단위계획을 수립함에 있어 지역여건에 따라 별도의 세부기준이 필요한 경우에는 이 지침의 범위 안에서 별도의 지침을 마련하여 운용할 수 있다

이 지침은 이 법 및 다른 법률에 의하여 비도시지역에 주거형 제2종지구단위계획구역을 지정하여 아파트 및 연립주택 등 공동주택(이하 “공동주택”이라 한다)을 건설하기 위한 지구단위계획구역 및 지구단위계획 수립의 입안 기준으로 적용한다.

(2) 주요내용

1) 구역의 지정 및 계획의 수립

공동주택 건설을 위한 지구단위계획구역은 당해 시·군지역 안에서 특별한 주택공급이 필요한 다음의 지역에 한하여 지정한다.

- 댐건설·공유수면매립 등 대단위 공공사업의 시행으로 인하여 인근에 이주 단지를 조성하여 공동주택을 공급할 필요가 있는 지역
- 국가 또는 도단위 계획사업의 시행으로 공동주택 공급이 필요한 경우로써 도시지역에 택지가 부족한 때에 사업시행지 인근지역
- 국가지방자치단체 및 정부투자기관지방공사가 「임대주택법」에 따라 시행하는 10년 이상의 장기임대주택을 건설하는 지역
- 토지이용현황 및 추이를 감안할 때 향후 5년내 개발수요가 크게 증가할 것으로 예상되는 지역으로 도시지역에서 택지공급이 어려워 불가피하다고 시장·군수가 판단하여 입안기관에 속한 도시계획위원회에서 인정하는 경우

2) 구역지정 입안기준

지구단위계획구역을 지정하고자 하는 일단의 토지면적이 30만 m^2 이상 이어야 가능하나 다음의 경우에는 그러하지 아니하다.

- 일단의 토지면적이 각각 15만 m^2 이상이고 각 구역의 면적중심간의 최장거리가 1.5km 이내인 경우로서 그 총면적이 30만 m^2 이상이고 각 구역이 20m(4차선) 이상의 도로로 연결되거나 될 수 있는 경우
- 종전 국토이용관리법에 의하여 지정된 취락지구(10만 m^2 이하인 경우에 한한다)와 연접개발하여 개발하는 경우로서 기존의 취락지구를 포함한 지구단위계획구역의 면적이 30만 m^2 이상이며 기존취락지구내 또는 신규 지구단위계획구역내의 초등학교에서 전체 취학예상 아동수를 충분히 수용할 수 있다고 판단하는 경우
- 구역면적이 15만 m^2 이상으로서 지구단위계획구역 안에 초등학교 및 중학교 용지를 확보하거나 구역으로부터 통학거리 1km 이내의 거리에 위치하고 학생수용이 가능한 경우로서 관할 교육청의 동의를 얻는 경우

또한 구역계는 도시관리계획에서 정하여진 용도지역 또는 도시계획시설의 구획선을 기준으로 정형화하여 토지이용의 효율을 제고하여야 하고 지형·지물(도로, 구거, 하천, 공원 등)에 의하여 당초 결정되어 있는 도시관리계획에 따라 구역을 설정하는 것이 불합리한 경우 지형·지물을 경계로 구역을 설정할 수 있다.

지구단위계획구역을 다음에 해당하는 지역에 지정하여서는 아니 된다.

- 도시지역 또는 도시기본계획상 도시지역으로 편입될 예정인 지역의 경계에서 200m이내에 있는 지역
- 자연환경보전지역의 경계에서 200m이내에 있는 지역
- 소음감소, 경관확보, 단지의 쾌적성을 위하여 간선도로 경계에서 50m이내에 있는 지역
- 일단의 토지가 대부분 토지적성평가 결과 1·2등급으로 구성되어 있으나, 그 규모가 작아 계획관리지역으로 편입된 지역

3) 계획입안의 세부 기준

지구단위계획은 주변의 경관 및 환경, 기존 취락의 주민정서, 범국민의 생활편의 등을 고려하여 지역특성을 살리고 주변과 어울리는 건축계획이 되도록 한다.

○ 토지이용계획

주거용지·상업용지·녹지용지 및 공공시설용지로 구획하고, 주거용지의 소요면적 산출은 도시관리계획 수립시 주거지역의 면적 산출방법을 적용하되, 주거용지의 밀도 계획은 비도시지역임을 감안하여 저밀도(순밀도 200인 이하/ha)가 유지 되도록 계획한다.

상업용지는 당해 구역의 경제권 및 생활권의 규모와 구조 등을 감안하여 주거용지 면적의 5% 내외에서 계획하는 것을 원칙으로 한다.

○ 기반시설계획

구역내 도로율은 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한규칙 제11조제1항제1호 규정에 의한 주거지역의 도로율 기준에 따른다. 이 경우 도로의 규모산정은 도시계획도로의 규모별 구분중 폭원 6m이상인 도로(폭 4m 이상의 보행자 전용도로를 포함)로 한다.

진입도로는 계획구역 경계에서 간선도로에 연결하는 것을 원칙으로 하며, 이용세대수에 의한 진입도로의 폭은 다음의 기준에서 정한 이용세대수의 규모에 따라 계획하여야 한다.

진입 도로	총 세대수	도로폭(m)
	2,000미만	20(25)
	2,000이상	25(30)
	* 구역내 주택단지가 2 이상이면서 당해 주택단지의 진입도로가 하나인 경우 그 진입도로의 폭은 당해 진입도로를 이용하는 모든 주택단지의 세대수를 합한 총 세대수를 기준으로 하여 산정 * 진입도로가 2 이상일 경우 최소 6m 이상이어야 하며 진입도로 폭의 합계가 위 표()안의 기준에 적합하여야 함.	

학교시설은 다음의 최소규정 이상을 준수하고, 지구내에 설치가 곤란한 경우 관할 교육장과 협의하여 통학이 가능한 1km 이내의 통학거리 안에 기설학교가 위치한 경우에 한한다.

- 초등학교 : 2,000세대당 1개소 이상
- 중학교, 고등학교 3,000세대당 1개소 이상

○ 가구 및 획지의 규모와 조성계획

- 하나의 근린분구(아파트단지)는 공급처리시설의 효율적 공급, 주거환경의 쾌적성, 최소한의 생활편익시설(소규모 근린상점, 어린이 놀이터)의 확보, 경제성 등을 감안하여 500~1천 세대를 기준으로 구획하며, 3~4개의 근린분구가 모여 하나의 근린주거를 형성하는 것이 좋다.
- 근린분구는 인구 약 700세대(약 2천명)가 생활하는 공간으로 설정하고 근린분구 중심과의 최대거리는 100~150m로 설정하는 것이 좋다.
- 근린주구는 2천~4천세대(약 6천명~1만 2천명) 규모로 간선도로 또는 녹지에 의하여 다른 근린주구 또는 용도지역과 구분하고, 근린주구 중심과의 최대거리는 약 300~400m로 설정하는 것이 좋다.

○ 건축계획

- 건물의 높이(층수)와 스카이라인은 경관분석을 통하여 주요 조망점을 설정하고, 주변 녹지대의 조망을 저해하거나 통풍·일조 등에 방해가 되지 않으면서 주변환경과 조화 되도록 계획함을 원칙으로 하고, 최고높이(층수)는 12층이하로 하되 다음 각호의 지역은 6층이하로 한다.
- 주변 및 배후지가 농지·산림·연안 등으로 형성된 농·산·어촌의 경우
- 주요 하천변(국가하천, 지방1급하천)
- 문화재 주변지역(사적지 및 도지정 이상의 상위등급 문화재)으로서 가시거리 1km이내

○ 경관계획

경관은 주변지역의 여건 및 자연환경과 조화되도록 충분히 검토하여 수립하여야 하며, 경관에 관한 사항에 대한 검토는 제1종 지구단위계획 수립 지침안과 같은 수준으로 검토한다.

주요 조망점 검토는 근경(200m 내외) 및 원경(500m 내외)을 기준으로 각각 구분하여 작성한다. 단, 지형 및 현지 여건에 따라 근경·원경 조망점의 거리를 조정하여

작성할 수 있으며, 경관의 검토는 사람의 눈높이를 기준으로 하되, 높이나 건물의 간격이 왜곡되지 않도록 사실대로 작성하여야 하고 각 시물레이션과 배경사진은 동일한 조망점에서 동일한 렌즈규격을 사용하여 촬영, 작성하여 왜곡되지 않도록 표현한다.

○ 교통처리계획

교통처리는 진입도로 외부의 간선도로에 대하여 분석하고 그 처리계획을 수립하며, 내부교통처리계획은 주차수요, 교통흐름, 교통소음 등을 고려하여 충분한 처리용량과 안전한 시설이 되도록 한다.

주차면수 수요산정은 가구수 및 전용면적을 기준으로 산정하며 관련법령 및 충청남도 주택 조례 및 충청남도 교통영향평가 운영세칙 등에서 규정한 확보기준 이상을 확보하되, 주차장은 가급적 지하로 설치(최소 70%이상)하고 지상에는 녹지·조경 및 휴게공간 등 충분한 오픈스페이스가 확보 될 수 있도록 계획하여야 한다

4) 기타사항

지구단위계획 수립시 교통영향평가심의 대상인 사업의 경우에는 교통영향평가 심의 결과를 반영하여 신청하여야 하며, 지구단위계획 결정을 위한 조서 및 도면의 작성은 건설교통부 도시관리계획수립지침 및 제2종지구단위계획수립지침에 의거 작성하되, 결정도면에 작성자 날인 및 입안권자의 확인을 받아 제출한다.

3. 건축위원회 심의 운영기준

(1) 개요

이 기준은 충청남도지방건축위원회(이하“건축위원회”라 한다)에서 충청남도건축조례(이하 “조례”라 한다) 제7조 제1항 제1호 다목의 규정에 의한 공동주택 건축계획을 심의하는데 필요한 사항을 규정함을 목적으로 하며, 충청남도 건축조례 제7조제1항제1호 다목 규정에 의한 건축심의대상 건축물중 주택법 제16조의 규정에 의한 사업계획승인 대상으로서 16층 이상인 공동주택의 건축계획 심의에 관하여 건축법령 및 다른 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 기준이 정하는 바에 의한다.

(2) 주요내용

1) 용어의 정의

- “지표적 심의기준”이라 함은 건축에서 그 목표를 달성하기 위한 기준으로서 공동주택단지(이하 “단지”라 한다)내 주민의 쾌적한 옥외생활공간 확보와 아름다운 도시경관 보호를 위하여 계량화한 건축계획기준을 말한다.
- “유도적 심의기준”이라 함은 합리적인 건축방향을 제시하기 위한 기준으로서 건축물의 외형적 검토항목에 대하여 단지계획, 건축물의 형태, 주차·조경·색채계획 등의 건축기준을 말한다.

2) 기본원칙

건축위원회는 공동주택 건축계획 심의시 제2장의 지표적 심의기준에 적합한지를 검토하여야 한다. 다만, 지역특성 및 단지의 입지여건 또는 다른 기준에 의하여 지표적 심의기준을 심의하기에 부적합하다고 인정하는 경우에는 건축위원회에서 그 계획의 수용여부를 결정한다.

건축위원회는 공동주택 건축계획 심의시 제3장의 유도적 심의기준에 적합한지를 검토하여 제출된 건축계획이 본 심의기준을 따르지 아니한 경우에는 합리적인 설계방향을 제시한다.

3) 지표적 심의 기준

가) 입면적

건축물의 위압감 방지를 위한 건축물 1개동의 입면적은 다음 각호와 같이 한다.

- 입면적이 3,000제곱미터 이하로 하여야 할 지역은 폭 25미터이상 간선도로에 접한 대지 또는 하천변 인접지, 광장, 구릉지(경사도 5%이상), 근린공원 등 근접지역이며, 그 외의 지역에서는 입면적이 3,500제곱미터 이하로 할 수 있다.
- 단, 21층 이상의 초고층건축물 또는 소규모단지 등 부득이 입면적기준을 초과하는 경우에는 건축위원회에서 심의하여 수용 여부를 결정한다.

나) 입면차폐도

공동주택단지 외곽 주요 조망축 방향에서의 개방감과 시각통로를 확보하기 위한 건축물의 입면차폐도는 다음 각호와 같이 한다.

- 입면차폐도 30미터 이하 지역 : 하천변, 공원, 구릉지(경사도 5% 이상) 근접지역
- 입면차폐도 35미터 이하 지역 : 폭 25미터 이상 간선도로변
- 입면차폐도 40미터 이하 지역 : 제1호 및 제2호 이외의 지역
- 단, 21층 이상의 초고층건축물 또는 소규모단지 등 부득이 입면차폐도 심의기준을 초과하는 경우에는 건축위원회에서 심의하여 수용 여부를 결정

다) 옥외 생활공간 확보

쾌적한 주거환경을 조성하기 위하여 단지내 옥외 생활공간 비율은 20퍼센트 이상이어야 하며, 소규모 단지 주민들의 옥외 생활공간이 열악하게 되는 것을 방지하기 위하여 대지가 2만 제곱미터 미만인 16층 이상 고층아파트 건립계획에 대한 옥외 생활공간 비율은 25퍼센트 이상이어야 한다.

라) 차도율 및 주차장

지상부분이 주민을 위한 휴게 및 녹지공간으로 제공될 수 있도록 차도율은 40퍼센

트 이하로 하며 주차대수는 충청남도 주택조례와 교통영향평가 심의기준 중 최대치를 적용하고 지하주차장 설치비율은 충청남도 주택조례를 따른다.

4) 유도적 심의 기준

가) 단지조성계획

공동주택의 단지조성기준은 주요 경관지역(공원, 수림 양호지역, 구릉지, 학교, 문화재 등)의 자연현황 상태를 최대한 보존하도록 절·성토를 지양하고 자연지형을 최대한 이용한 계획을 수립한다. 단지 내 지표면 고저차는 각각 최대 3m 이내로 계획하여야 하며, 단지조성을 위한 지나친 절·성토로 인하여 주변 지표면과 단절되지 않도록 부지의 지형변경비율(종단면으로 보아 6미터 이상 절·성토한 면적의 합을 대지면적으로 나눈 비율)은 30%이하가 되도록 한다. 다만, 주변 토지가 6미터 이상 낮거나 높아 절·성토하는 경우는 그러하지 아니 한다.

계획단지의 인접지역에 대단위 건축물군이 있는 경우에는 기존건축물 배치 축과 조화를 이루도록 계획한다. 단지경계에 설치되는 보도·자전거도로 등은 공공용으로 계획하여 주택단지와 구분함을 원칙으로 하며, 공개공지 개념의 공간은 경계 표식 등으로 구분하여 사후관리에 혼란이 없도록 하여야 한다.

나) 배치계획

공동주택의 배치는 주요지역 경관축과 폭 25m이상 간선도로변에 위치하는 판상형 단지의 경우에는 직각배치 하거나 타워형으로 계획하여 소음 등으로 인한 주거환경 보호 및 개방감이 확보 될 수 있도록 하여야 하고

한 동의 건축물을 “ㄱ”, “H”, “ㄷ”자형으로 하는 배치는 가급적 지양하되, 대지여건상 불가피한 경우에는 주개구부 방향을 달리하게 계획하여야 하며 이 경우 전면 발코니가 마주보이지 않아야 하며, 건축물을 “□” “T” “┐”자형으로 하는 배치는 일조·통풍 불량, 소음 발생 및 시각적으로 폐쇄되므로 원활한 기류의 흐름과 통경 확보를 위하여 건축물과 건축물 사이를 최소 8미터이상 이격시켜 개방감을 확보한다.

다) 건축물의 형태 및 층수

아파트 1개동의 입면 고저차가 있는 경우 지나친 부조화를 방지하기 위하여 최고와 최저층 간의 차이는 최고층의 1/5층(소숫점 층이 발생할 경우 사사오입) 범위 안에서 조화 있게 계획한다. 단, 다른 법령이나 기준에 의하여 부득이하게 1/5층 이상 층간 격차가 발생할 경우 그 높이 차이를 완화할 수 있는 경관조형물을 설치하여 당해 건축위원회에서 수용여부를 결정한다. 단지내 원활한 일조·통풍과 개방감 확보를 위하여 한 동의 최대 길이를 60미터 이하로 하거나 6호 조합 이내로 한다.

개방감 및 보행동선 확보와 휴식, 놀이시설 등을 위한 공간을 일체적으로 확보하기 위하여 가급적 저층부 일부(원활한 기류흐름 등을 감안 각동 중앙부분 또는 접속부분)를 필로티로 계획한다.

지붕형태는 불가피한 경우를 제외하고는 평스라브를 지양하고 박공형 등 경관 및 미관을 고려하여 계획하되 옥탑의 높이는 엘리베이터기계실, 계단실, 제연 팬 룸 등을 포함하여 4미터 이하로 한다. 다만, 주변과의 조화 또는 도시경관 조성을 위하여 단지 개성을 살린조형물을 설치하거나 새로운 디자인을 구상하여 계획한다.

단지내 운동시설은 가급적 2~3개의 종목을 복합적으로 사용할 수 있도록 계획하되 옥내시설의 경우 주거부분과 격리하여 소음 발생으로 인한 입주자 생활불편이 없도록 한다.

건축물의 친환경성을 증진하기 위하여 에너지절약형 건축물로 계획하고, 단지 내·외에는 입주민의 문화욕구를 충족할 수 있도록 조각·조소 등 미술장식품 또는 소규모 문화공간을 설치하도록 계획하며, 도시 정체성을 제고하고 아름다운 도시경관형성을 위하여 야간경관계획을 수립한다.

라) 단지내 동선계획

보행자 동선은 안전을 최우선으로 연속성을 확보하고 보·차도 분리포장 등 보행자의 전용공간이 확보되도록 계획한다. 건물 진입부와 보도와의 높이차를 최대한 줄이고, 보도의 폭은 보행에 지장이 없도록 최소한 1.5미터 이상으로 계획한다.

단지내부 도로는 십자교차로 설치를 가급적 지양하고 주차를 위한 동선을 가급적 짧게 계획한다.

라) 지하구조 계획

지하주차장은 가능한 온통과기를 한 후 공동주택의 구조계획과 서로 연계하여 구조적 안정성과 시공이 용이하도록 계획하고 지하주차장에서 각 세대로 가급적 직접 연결하되 통로는 충분한 폭으로 외부투시가 가능하도록 함과 동시에 자연채광 유입 또는 150룩스 이상의 조도를 유지하도록 계획한다.

마) 조경계획 및 기존수목 보호

단지내 조경면적은 대지면적의 30퍼센트 이상으로 하고, 주·부출입구 등 부득이한 경우를 제외하고 담장은 생울타리로 계획한다. 또한 자연생태환경의 보존을 위하여 기존의 수목은 최대한 존치토록하고, 수목주위는 충분한 공간을 확보한다.

바) 색채계획

색채표기는 공업진흥청에서 고시한 색 표시 방법 (KS표준색/면셀색 기호)를 사용하며, 외벽의 주조색은 원색을 지양하고, 채도 4미만, 보조색은 채도 6정도로 계획하며, 건축심의시 색채심의용 1 Set은 정확한 색 견본 도면을 작성하여 제출하여야 하며 필요시 컴퓨터그래픽을 이용한 색상계획을 제시한다.

4. 교통영향평가위원회 운영세칙

(1) 개요

이 운영세칙은 환경·교통·재해등에 관한 영향평가법 시행령(이하 “영”이라 한다) 제 19조의 규정에 의한 충청남도교통영향심의위원회(이하 “위원회”라 한다)의 운영에 필요한 사항을 정함으로써 공정하고 효율적인 교통영향심의가 이루어지도록 함을 목적으로 한다.

(2) 주요내용

가) 사전검토 회의 등

도지사는 평가서 내용의 면밀한 검토를 위하여 위원회 심의 전에 사업시행자, 평가대행기관, 관계공무원이 참석하는 사전 검토회의를 개최할 수 있으며 평가대행기관으로 하여금 평가서의 내용 및 사전검토 의견에 대하여 설명하게 할 수 있고 위원들의 검토의견, 제1항의 규정에 의한 사전검토회의 결과를 평가대행기관과 사업시행자에게 통보하여 보완하게 할 수 있으며, 평가대행기관과 사업시행자는 제2항의 규정에 의한 통보내용에 따라 평가서의 내용을 보완(사전검토보고서)하여 제출하여야 한다.

나) 교통영향평가 권장 심의기준

공동주택 건설 등을 위한 교통영향 평가위원회 심의를 받는 경우 위원회심의 주차면수(전용 면적 기준) 권장 기준은 다음과 같다.

- 60㎡미만: 세대당 1대이상
- 60~100㎡미만: 1.2대이상
- 100~130㎡미만: 1.6대이상
- 130㎡이상: 2.0대이상

아파트단지 내 도로경사도는 11% 이하로 하며, 아파트 단지내 보행도로 폭 2.0m 이상, 사업지 주변도로의 차도폭은 3.5m이상, 보도폭은 2.0m이상으로 한다. 또한 초등학교 등 어린이 보호구역에서의 보도폭원은 3m 이상으로 하고 초등학교 주출입구의 보도폭은 4m 이상을 권장하는 내용 등이다.

Ⅲ. 추진과제

공동주택 건립을 위한 지구단위계획 수립하여 개발할 경우 주로 민간투자방식에 의한 사항으로서 공공비용을 투자하지 아니하고 도시기반시설을 확충할 수 있고 공동 주택건설사업의 시행으로 미개발지 또는 기존 도심지의 개발로 노후 불량주택 등을 새 건물로 대체함으로써 건축물의 안정성을 높이는 동시에 주택공급을 원활히 해 주는 효과도 있는 것으로 사료된다.

이러한 공동주택건설은 주로 도시계획상 아파트를 건립하도록 계획된 지역이라기보다 세가로망이 짜여진 단독 주택 용지 등의 가로망을 폐지시키고 건설하는 지역이 많아 기존의 도시공간 구조와 부조화 및 연결가로망의 단절 등 문제점이 발생되고 있는 실정이다.

그러나 주택건설 사업에 대한 압력은 가중되어 토지의 가격이 저렴한 기반시설 지역에 공동주택건설을 지속적으로 추진하여 상주인구의 증가 및 생활양식 변화 등에 따라 도로, 공원 녹지 등 기반시설의 부족도 우려되고 있다.

따라서 충남도에서는 이러한 문제점을 개선하고 도민들이 거주하는 주거공간을 쾌적하고 살기 좋은 아파트로 공급하기 위하여 도 시책사업으로 좋은 아파트 만들기 추진하고 있다.

좋은 아파트 만들기는 도, 시군 및 주택 설계자, 아파트 사업 시행자 및 시공자 등의 공동노력이 필요한 사항으로 판단되나 현재 충남도는 좋은 아파트 건설을 위한 통합 지구단위지침을 제정하고 시행하고자 하는 바 이러한 제도가 성공을 거두기 위해서는 아파트 관계인 모두의 노력과 도민들의 협조가 필요할 것으로 전망된다.

또한 지구단위 등 통합지침은 충남도에서 주택건설 사업계획을 승인하거나 충청남도 도시계획위원회에서 심의 또는 자문을 받도록 한 주택의 경우는 지침의 규정에 의하여 승인이 될 것이나 승인권자와 도시계획위원회 심의 등을 모두 시군에 권한이 위임되어 있는 경우에는 시군에서 시행 의지가 매우 중요하다고 판단된다.

따라서 이러한 시책이 성공하기 위해서는 충남도 및 시군 사업자가 모두 공동체적 의식을 가지고 좋은 아파트만을 짓겠다는 의지가 필요할 것으로 사료되며 시군에서도 지구단위 계획 또는 주택건설사업 승인시 도 지침 등을 준수하면서 시군 자체 실정에 맞는 지침의 제정 등을 검토해야 할 것으로 사료된다.

또한 이러한 시책이 성공을 거두기 위해서는 사업시행자와 관계공무원에 대한

인센티브 제도와 패널티 적용 제도의 병행 등 좋은 아파트를 지을 때와 짓지 않은 때의 차등을 둘 수 있는 방안 등의 강구가 필요한 것으로 사료된다.

IV. 결 론

충남도에서는 좋은 아파트 만들기 시책의 일환으로 공동주택 관련한 지침을 새로이 제정하거나 기준 등을 강화하는 방안으로 정책을 펴나갈 계획이다.

먼저 충청남도 제1·2종 지구단위계획수립지침 및 충청남도 공동주택 건축심의 운영기준, 충청남도 교통영향평가 심의위원회 운영세칙 등 통합 지침등을 가지고 사업 계획 수립 단계부터 좋은 아파트 건립을 유도한다는 계획이다.

그러나 지침에 의한 통제나 유도만으로 좋은 아파트를 건립하기는 막대한 비용이 투자되는 측면과 수익성 등을 고려하지 않은 수 없는 사안이므로 다음사항에 대하여 충분한 검토와 대비책이 강구되어야 할 것으로 사료된다.

첫째, 사업의 시행자, 설계자 및 관계 공무원 모두가 좋은 아파트건립을 위해 공동의 노력이 필요하다. 이는 사업비를 적게 투자하고 고소득을 내고자하는 사업자의 이해관계와 맞지 않는 부분도 있기 때문에 추진에 많은 논란이 있을 수 있으므로 서로 협력하여 좋은 아파트 만들기 정착을 위한 노력이 필요하다.

둘째, 좋은 아파트에 대한 개념을 조속히 정립하여 좋은 아파트를 만들려면 우선은 어떻게 해야 할 것인지 다시한번 생각하고 사업을 시행하면서 장기적 안목에서 지침내용을 보완 발전 시켜야 할 것이다.

셋째, 일관성 있는 행정과 형평성 있는 기준 적용이 바람직하다. 아파트 사업은 지역별로 필요성과 시기성 등이 있을 것이다. 어느 지역이나 사업 추진에 시급성이 없는 경우는 없을 것으로 너무 사업의 서둘러 수익성만을 강조한다면 좋은 아파트 만들기 성과를 거두는데 어려움이 뒤따르게 될 것이다.

따라서 좋은 아파트를 만들기 위해서는 더 나은 기준과 지침을 함께 지켜나가면서 새롭고 누구나 살고 싶은 주거공간을 만들고 이를 보급시켜 나갈 수 있도록 설계, 시공, 시행사와 관계행정기관의 끊임없는 노력과 동참이 무엇보다도 절실히 요구된다고 할 수 있을 것이다.

공동주택 건설 관련 통합 지침(안)

1. 충청남도 제1종 지구단위계획 수립 지침(안)
- 2 충청남도 주거형 제2종 지구단위계획 수립 지침(안)
3. 충청남도 공동주택 건축위원회 운영기준(안)
- 4 충청남도 교통영향심의 위원회 운영세칙

충 청 남 도

1. 충청남도 제1종 지구단위계획 수립 지침(안)

제1편 총칙 및 운용

제1장 총칙

제1절 지침의 의의

- 1-1-1 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제49조 내지 제52조 규정 및 건설교통부 제1종 지구단위계획 수립지침(이하 “건교부 지침”이라 한다)의 규정에 관한 세부적인 기준을 정하여 지구단위계획제도의 원활한 운영을 도모하는데 있다.
- 1-1-2 시장·군수는 지구단위계획과 관련하여 법 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “령”이라 한다), 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」(이하 “규칙”이라 한다), 건교부 지침 및 이 지침에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 위 규정의 범위 내에서 시·군의 지역여건에 따라 별도의 지침을 마련하여 운영할 수 있다.

제2절 법적근거 및 적용범위

- 1-2-1 이 지침은 법 제52조제4항의 규정에 의거 제정된 건교부 지침 1-1-2 규정에 근거한다.
- 1-2-2 이 지침은 충청남도의 제1종 지구단위계획 검토 기준 및 도시계획위원회 심의 등 기준으로 사용한다.
- 1-2-3 이 지침은 이 법 또는 다른 법률에 의하여 공동주택(아파트 및 상업지역내 주상복합 건축물)을 위한 제1종 지구단위계획 구역 및 동 계획에 적용한다. 다만 다른 법률에 의한 기본계획이나 개발계획이 수립된 경우로서 이 지침과 상이한 내용으로 별도로 정한 사항이 있는 경우에는 당해 계획에 따를 수 있다.

1-2-4 이 지침에서 규정하고 있지 않은 사항은 건교부 지침에 따르고, 시장·군수는 본 지침 규정의 범위 내에서 시군의 여건에 따라 별도의 지침을 마련하여 운영할 수 있다.

제2장 구역의 설정

제1절 기본방향

2-1-1 구역의 설정은 계획구역과 검토구역으로 구분한다.

2-1-2 도시개발구역과 도시 및 주거환경정비구역 등 타법에 의하여 기 구역이 지정되어 있거나 지정하는 경우에는 당해 법률에서 정하는 바에 따른다.

제2절 계획구역

2-2-1 계획구역은 공동주택 및 재건축 사업을 위하여 제1종 지구단위계획을 수립하는 일단의 토지와 그에 해당하는 기반시설을 말한다.

2-2-2 구역계는 도시관리계획에서 정하여진 일단의 토지 또는 도시계획시설의 구획선을 기준으로 정형화되도록 계획하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당되어 제척을 하고자 하는 경우에는 결정기관에 속한 도시계획위원회 심의(또는 자문)을 거쳐야 한다.

(가) 계획구역이 어느 정도 정형화되어 있고 최근 신축된 건축물(5년 이내)이 존재하는 등 철거가 불가하고, 주변 경관에 미치는 영향이 적다고 판단되는 경우

(나) 기 입지된 시설이 관공서, 은행 등 공공성이 있는 시설로 지역주민의 편의를 제공하고 있는 경우

(다) 제척하는 토지와 계획구역 사이에는 도로 또는 녹지(최소 폭 6m 이상)로 시설결정 구분되도록 계획하는 경우

(라) 이외 제척이 불가피하다고 결정기관에 속한 도시계획위원회에서 인정하는 경우

2-2-3 지형·지물(도로, 구거, 하천) 등으로 인하여 당초 결정되어 있는 도시 관리계획에 따라 정형화된 구역계를 설정하는 것이 불가할 경우 지형·지물을 경계로 구역을 설정할 수 있다.

2-2-4 기 개발지에서 계획구역 설정은 일정한 범위의 가구(집산도로로 둘러싸인 가구 등을 말한다)을 대상으로 하여 구역의 정형화를 도모한다.

2-2-5 구역의 설정은 인접한 다른 토지의 이용에 지장이 없도록 다음사항을 고려하여 계획하여야 한다.

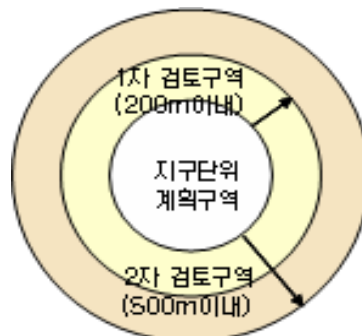
- (가) 사업 시행으로 기존의 진입로(사도 포함)가 폐지되는 경우 대체시설 확보
- (나) 개발사업의 시행으로 사업구역과 접한 토지는 맹지가 발생되지 않도록 연결 도로망 계획 반영
- (다) 구역의 설정으로 주변 잔여 토지의 정상적 개발에 지장을 초래하지 않도록 계획

제3절 검토구역

2-3-1 검토구역은 지구단위계획에 의하여 인접지에 미치는 직접 혹은 간접적인 영향의 정도를 검토하기 위한 일단의 지역적 범위를 말한다.

2-3-2 검토구역의 설정은 계획구역과 함께 하나의 동질 생활권으로 형성 가능한 범위로 하며, 검토구역 설정기준은 다음과 같다.

- (가) 검토구역은 지구단위계획에 따라 미치는 직·간접적인 영향의 범위를 고려하여 1·2차 검토구역으로 구분한다.
- (나) 1차 검토구역 : 계획구역의 경계로부터 200m 이내 지역
- (다) 2차 검토구역 : 계획구역의 경계로부터 500m 이내 지역



(1) (구역 구분 개념)

(라) 위의 검토구역은 도시계획위원회에서 개발사업에 따른 영향이 미친다고 판단되는 범위까지 검토구역을 확대 적용할 수 있다.

2-3-3 검토구역 안에서 검토할 기초조사 내용은 다음과 같다.

구분	항목	내 용
1차 검토 구역	도시계획	- 용도지역·지구·구역의 분포·면적 - 도로, 공원 등 도시계획시설 현황 및 위치 - 미집행된 도시계획시설
	토지이용	- 도로율, 공원율 - 평균 가구규모 - 개략적 토지이용(건축물) 현황 - 주요개발상황 - 문화재 입지 여부
	기타	- 지구단위계획 수립시 필요하다고 판단되는 사항
2차 검토 구역	공공시설	- 도로, 공원, 하천, 공원·녹지, 공공공지, 초등학교, 중학교, 고등학교, 동사무소, 파출소 등 주거생활에 밀접한 공공시설의 위치 및 규모 - 검토구역에 학교가 없을 경우 계획구역의 학생들이 현재 다니고 있는 학교의 규모, 추가수용능력, 통학거리 등
	환경·경관	- 배후산지, 하천, 녹지 분포도, 스카이라인, 주요 조망대상 유무 등 경관요소를 조사하여 적정 축척의 환경·경관분석도
	기타	- 지구단위계획 수립시 필요하다고 판단되는 사항

제3장 지구단위계획 협의(결정) 절차

3-2-1 공동주택(아파트)건설에 관하여 「주택법」 등 다른 법률에 의하여 제1종 지구단위 계획에 관한 의제협의 처리는 결정기관에 속한 도시계획위원회의 심의(또는 자문)을 받아 처리함을 원칙으로 한다. 또한 자문 등을 거친 사항 중 경관·미관·재해 위험성 및 기반시설 등 중요한 사항을 변경하고자 하는 경우에도 이를 준용한다.

3-2-2 3-2-1의 규정에 의한 도시계획위원회 자문의견은 특별한 사유가 없는 한 제1종 지구단위계획 결정(변경)시 반영하여야 한다.

3-2-3 「주택법」에 의하여 주택건설 사업계획 승인 관련 제1종 지구단위계획에 대한 도시계획위원회 자문은 개발행위 심의와 통합하여 하나의 안건으로 자문 및 심의를 받을 수 있다.

제2편 토지이용계획

제4장 용도지역의 종세분 제한

제1절 기본 방향

4-1-1 공동주택 건립을 위한 제1종 지구단위계획 수립은 공동주택이 가능한 용도지역 내에 수립하여야 한다.

4-1-2 상업지역내 주상복합 건축물의 주거용도의 건축물에 관한 밀도계획은 본 지침 규정 적용을 원칙으로 한다.

제2절 용도지역의 세분 등

4-2-1 녹지지역·공업지역 및 상업지역내 공동주택 건설을 위한 제1종 지구단위계획 수립은 불허하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 복합 산업단지로서 도시기본계획상 인구수용 계획 등이 부합되는 경우 입주한 기업의 종업원 등을 위한 기숙사 및 공동주택의 경우는 예외로 할 수 있다.

4-2-2 주거지역에서의 공동주택(아파트) 건설은 용도지역의 목적에 부합되게 계획하여야 하며, 제1종 지구단위계획 수립을 통한 종 세분(상향)은 허용하지 않으며, 종 세분을 하고자 할 경우에는 별도로 도시관리계획 변

경 결정으로 추진하여야 한다.

- 4-2-3 상업지역내 주거용도의 건축물은 도시기본계획상 인구 및 주택계획 등 밀도계획과 기반시설 용량이 허용하는 경우 검토하되 건축물의 밀도는 상업용도는 상업지역의 용적률을 주거용도는 본 지침에 의한 주거지역 용적률을 적용함을 원칙으로 한다.

제5장 기반시설

제1절 기본방향

- 5-1-1 도시기본계획 및 도시관리계획의 내용을 구체화하여 시설별 현황분석, 수요추정, 입지 및 그 기능과 역할 등을 종합적으로 검토하여 시설용량이 부족하지 않도록 구체적인 사업시행계획을 수립하여야 한다.
- 5-1-2 계획 구역 내의 연결도로망과 도시기본계획상 구상 도로망 및 관리계획상 도로망과의 연계성을 반드시 검토 제시하여야 한다.
- 5-1-3 도로, 공원, 녹지 등 기반시설을 새로이 도시계획시설로 결정할 경우 신규 편입되는 토지에 대하여는 반드시 소유자의 동의 또는 소유권을 확보하여야 한다.
- 5-1-4 계획구역 내 시설 결정 또는 설치 완료된 도로, 공원, 녹지, 구거 등 기반시설용지는 동일한 면적 또는 규모 이상의 대체 기반시설을 확보·설치하여야 한다. 대체 확보하는 기반시설은 관계법률 규정에 의하여 의무적으로 확보하여야 하는 기반시설면적에 추가하여 별도 확보하여야 한다.
- 5-1-5 5-1-4항과 관련한 도시기반시설에 대한 대체시설 확보 기준은 다음 각 호에 의한다.
- (가) 계획구역 내 기 설치 완료(공사 중인 것을 포함한다)된 도로, 공원, 녹지, 구거 등 도시기반시설을 폐지하는 경우에는 폐지 시설면적의 100%이상 대체시설(면적 기준)을 확보하여야 한다. 다만 도시계획시설로 미결정된 폭 4m미만의 골목길(막다른 골목을 포함한다)은 기

반시설에 포함하지 아니한다.

(나) 계획구역 내 기 시설로 결정(용지 편입 포함)은 되어 있으나 미 설치된 도시기반시설을 폐지하는 경우에는 폐지 시설면적(“가”항을 적용한 시설면적을 제외한다)의 50%이상을 대체시설(면적 기준)로 확보하여야 한다. 다만 폐지되는 시설이 공원·녹지 및 구거의 경우에는 100%이상 확보하여야 한다.

(다) 계획 도로 등의 대체시설의 확보가 현지 여건상 확보 필요성이 없거나 더 이상 확보하기 어려운 경우에는 공원 녹지 등 다른 시설로 확보할 수 있다.

(라) 대체시설 확보기준에 의해 설치되는 계획구역안의 공공시설에 대한 행위 제한완화(용적률 인센티브 등)는 적용하지 아니한다.

5-1-6 도시기반시설을 폐지시키나 대체 부지를 확보하지 않거나 기준에 미달되게 확보한 경우에는 결정권자에 속한 도시계획위원회 자문 등을 거쳐 상한 용적률은 다음과 같이 적용한다.

$$\text{상한용적률} = \text{허용용적률} \times \left[1 - \left(1.25 \times \frac{\text{기존 기반시설면적} - \text{기반시설제공면적}}{\text{기반시설제공 후 대지면적}} \right) \right]$$

5-1-7 기반시설은 원칙적으로 당해 구역내 확보하여야 한다. 다만, 도로·공원·학교 등에 대하여는 주변지역 개발과 연계하여 기반시설의 효율적 배치와 주변지역 주민의 이용이 편리한 인근에 대체 확보할 수 있다.

제2절 도로

5-2-1 도로계획 기준은 건설교통부 도시계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한규칙, 도시관리계획 수립지침, 주택건설기준 등에 관한 규정을 적용한다.

5-2-2 계획구역 내 도로는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 폐지할 수 없다.

(가) 폐지하고자 하는 기존도로의 폭원보다 계획구역과 접한 도로의 폭원이 좁은 경우

(나) 종로급(12미터 이상)이상 도로이거나 기능상 집산도로 이상 도로(단, 기능상 막다른 도로일 경우와 도시계획시설이 아닌 공동주택 단지안

의 도로는 예외)

- 5-2-3 계획구역안의 도로폐지에 따른 대체도로는 폐지되는 도로의 폭원 및 검토구역의 교통현황에 따라 조정한다. 단 검토구역의 교통현황이 양호할 경우(교통량, 교통서비스 수준 등 자료 제시) 관련 부서와 협의하여 대체도로로 일부 조성하고 나머지 면적은 공원, 녹지, 광장 등의 다른 도시기반시설로 대체 확보할 수 있다.
- 5-2-4 단지의 출입구는 대로이상의 도로에 접속시키지 않음을 원칙으로 가급적 2개 이상을 확보하되, 주출입구에는 가·감속차로를 설치하여야 한다. 다만 단지의 특성상 불가피한 경우에는 결정권자에 속한 도시계획위원회의 심의(또는 자문)를 거쳐 허용할 수 있다.
- 5-2-5 단지의 개발로 이면도로를 개설할 필요성이 없어진 경우(블럭 전체의 개발로 이면도로를 통하여 진입할 토지가 없어진 경우 등)에는 보행자전용도로 또는 녹지 등으로 변경하여 조성할 수 있다.
- 5-2-6 사업부지 외곽에 계획된 도로에는 보도 및 자전거 도로를 조성하는 것을 원칙으로 하되, 불가피한 경우 보도 등 및 차도 혼용도로로 계획할 수 있다.
- 5-2-7 단지의외곽으로 연결되는 계획도로 등은 계획구역이외 구간에 대하여도 지역여건 감안한 중·횡단 선형을 사전에 검토하여 장차 도로개설시 문제가 없도록 조치하여야 한다.
- 5-2-8 진·출입로에 가·감속 차로 및 보도를 추가로 확보할 경우에는 도시계획시설로 결정하여야 한다.
- 5-2-9 사업계획 중 막다른 도로가 발생할 경우에는 회차 공간(주차장을 설치하여 회차할 수 있도록 하는 경우를 포함한다)을 확보하여야 한다.
- 5-2-10 여타 도로에 관한 사항은 교통영향평가결과를 수용하도록 하여야 한다.

제3절 공원·녹지

- 5-3-1 계획구역안의 도시계획시설로 결정된 기존 녹지율과 개발 후 공공공지 및 공개공지 등을 포함하는 녹지율을 산정·제시하고, 원칙적으로 개발이전의 녹지율이 줄어들지 않도록 하여야 하며, 면적이 줄어드는

경우 사업구역 또는 인근지역에 대체 확보하여야 한다.

5-3-2 도시공원 및 녹지의 확보는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 정하는 확보기준에 적합한 규모 이상을 확보하되, 공원조성계획을 함께 수립하여 결정하여야 한다.

5-3-3 공원과 연접한 개발은 공원의 훼손 등 공원관리 및 양호한 경관 확보 등을 위해 공원 경계로부터 최소 2m이상 이격하여야 하며 공원을 훼손하는 개발계획(단지 사면 등)을 수립하지 아니하여야 한다.

5-3-4 공원 주변 단지 내 옹벽은 위압감을 주지 않도록 2m이하로 계획하고 나머지 발생사면에 대하여는 자연과 어울리도록 조경 식재 등으로 계획하여야 한다.

5-3-5 공원은 이용에 편의를 도모하도록 구역 내 이용권 중심에 배치한다. 다만, 주변개발계획 및 인접 주민의 이용권 등과 연계하여 배치가 필요한 경우에는 그러하지 아니한다.

제4절 기타 시설

5-4-1 학교시설에 관하여는 다음 기준에 의한다.

(가) 학교의 추가확보 및 비용부담, 기존 학교의 추가수용 등에 관한 사항은 계획은 수립단계에서 해당교육청(교육감, 교육장)과 협의하도록 한다.

(나) 단지와 인접하여 학교가 위치하거나 스쿨-존으로 지정된 경우 안전한 통학로 확보 및 통학생 보호대책을 수립하여야 한다.

5-4-4 주차장 구성에 관한 사항은 다음과 같다.

(가) 주차면수 수요산정은 가구수 및 전용면적을 기준으로 산정하며 관련 법령 및 충청남도 주택 조례 및 충청남도 교통영향평가 운영세칙 등에서 규정한 확보기준 이상을 확보한다.

(나) 주차장계획은 지구외곽 또는 자투리 토지 등에 계획하는 것을 지양하고 이용권 및 주민편의 등을 종합적으로 고려하여 계획한다.

(다) 주차장은 가급적 지하로 설치하고 지상에는 녹지·조경 및 휴게 공간 등 충분한 오픈페이스가 확보될 수 있도록 계획하여야 한다.

5-4-5 그 외 기반시설에 관한 사항은 다음과 같다.

- (가) 주변지역의 개발밀도와 향후 개발전망이 고려된 기반시설을 확보하여야 한다.
- (나) 고밀도로 개발할 경우 상·하수도 등 기반시설이 부족하지 않도록 계획한다.

제3편 건축물 등에 관한 계획

제6장 용적률·높이 계획

제1절 기본방향

- 6-1-1 개발밀도 계획은 도시기본계획의 당해 생활권별, 단계별 목표인구 및 주택 수요 계획 등 상위계획에서 제시된 개발밀도를 초과하여 수립할 수 없다.
- 6-1-2 계획 구역 안에서 용적률 등 완화는 당해 지방자치단체의 조례상 용적률을 초과하지 않는 범위 내에서 기반시설 확보 정도에 따라 달리 적용할 수 있다.

제2절 건폐율·용적률 등 개발밀도

- 6-2-1 공동주택 건립을 위한 제1종 지구단위계획 협의 시에는 당해 시군의 주택보급률 및 주택수요, 도시기본계획상 당해 생활권별 단계별 목표인구와 가구계획, 인구 밀도계획 등을 종합적으로 검토한 검토서를 첨부하여야 한다.
- 6-2-2 이 지침에서 적용되는 용적률은 다음과 같이 정의한다.
 - (가) 기준용적률이라 함은 제1종지구단위계획구역 지정전 또는 도시 및 주거환경 정비법 제4조의 규정에 의한 정비구역 지정시의 당해 시군의 조례규정에 의한 용적률 범위 안에서 전면도로의 폭, 경관, 기

타 기반시설 여건 등 입지적 여건을 고려하여 블록별, 필지별로 별도로 정한 용적률을 말한다.

(나) 허용용적률이라 함은 지구단위계획 또는 도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 의한 정비계획을 통하여 정하여지는 용적률로서 대지내 공지, 보행공간의 조성, 지하공간의 개발, 환경친화성, 공동체를 위한 시설의 설치 또는 공간의 확보, 공개공간 또는 공개공지 등을 확보하는 경우에 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.

(다) 상한용적률이라 함은 건축주가 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·하천 등의 공지(이하 공공시설이라 한다)로 제공(기부채납의 경우에 한한다)하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.

6-2-3 법 제46조제4항 및 건교부 지침 3-2-2 규정에 의하여 지구단위계획을 수립하는 경우 적용하는 용적률은 다음 각호에서 정하는 바에 의한다.

(가) 기준용적률은 시·군 조례에 규정된 용적률에서 20% 감한 용적률로 한다.

(나) 허용용적률은 기준용적률에 다음 각목에 의하여 제공되는 용적률 완화한 값(기준용적률의 10% 범위)을 더한 용적률로 추가제공 용적률은 다음 각호에 정하는 바에 의하여 산정한다.

- 1) 통경축 등 확보 : 단지 내 보행통로(자전거 포함)를 확보하고 판상형 및 타워형 등으로 조화를 이루도록 계획하여 개방감이 확보된 경우 기준용적률의 1% 범위 내 적용할 수 있다.
- 2) 미관 및 스카이라인 확보 : 건축물의 형태가 획일적인 판상형 구조가 아닌 다양한 형태로 층고 변화를 주어 주요 조망점에서 양호한 스카이라인을 형성하는 경우 기준용적률의 1% 범위 내에서 적용할 수 있다.
- 3) 주차장 확보 : 쾌적한 단지조성을 위하여 주차장을 확보기준이상을 확보 하거나 지하주차장 확보 기준이상을 확보하는 경우(지하화로 시장에 녹지 공간이 확보된 경우에 한한다) 그 비율에 따라 기준용적률의 2% 범위 내에서 적용할 수 있다.

- 4) 주민생활 편의 측면 등 타 공동주택단지와 차별화되고 특색 있는 단지(단지의 조성, 조경 및 조형물, 건축물 등)를 조성한 사항은 사업 시행자의 요구에 의하여 도시계획위원회 심의 또는 자문에서 이를 인정하는 경우 기준용적률의 1% 범위 내에서 적용할 수 있다.
 - 5) 지역건설업 활성화를 위하여 충남지역건설업체에게 금액대비 최소 30%이상 하도급 하는 경우 그 하도급 비율에 따라 기준용적률의 5% 범위 내에서 적용할 수 있다.
 - 6) 지역엔지니어링 업체의 활성화를 위하여 충남지역엔지니어링 업체 (토목 및 건축)에게 금액대비 최소 40%이상 공동 등을 한 실적이 인정되는 경우 그 비율에 따라 기준용적률의 0.5%범위 내에서 적용할 수 있다. 다만 본 규정은 1) 내지 4)의 인센티브를 100%부여 받지 못하였을 경우에 적용하며, 정해진 허용용적률을 초과할 경우 부여할 수 없다.
- (다) 상한용적률은 기준용적률과 허용용적률에 기반시설 기부채납 등에 의한 용적률 완화를 더한 용적률로 다음과 같이 한다. 다만, 「기반시설 부담금에 관한 법률」 규정에 의하여 기반시설부담금을 공제받는 경우에는 기반시설 설치비가 공제받은 금액을 초과할 경우 초과된 금액에 한하여 적용할 수 있다.
- 1) **상한용적률** = 허용용적률 × [1 + 1.5 × (공공시설부지로 제공하는 면적 - 폐지되는 공공시설의 면적- 기반시설부담비율 5%) ÷ 공공시설부지 제공후의 대지면적]] ≤ 조례상 용적률
 - 2) **공공시설부지로 제공하는 면적** : 도로 및 녹지 등을 설치하여 기부채납하는 면적으로 단지 진·출입을 위한 가·감속 차로 등의 면적을 제외한다.
 - 3) **기반시설 부담비율 5%** : 용적률 완화 적용시 공공시설부지로 제공하는 면적 중 대지면적의 5% 정도에 해당하는 면적의 부담은 아파트 입주민을 위한 것으로 보아 공제한 후 산정한다.(= 공공시설 제공 면적 ÷ 대지면적 × 5%)
 - 4) 폐지되는 공공시설의 면적은 지구단위계획구역 내에서 폐지되는 공공시설 면적을 말한다.

6-2-4 6-2-3항에 의한 기준용적률 및 허용용적률·상한용적률은 다음과 같다.

구분 (조례상용적률)		기준용적률	허용용적률	상한용적률
제2종일반 주거지역	(250% 이하	200%이하	220%이하	230%이하
	(220% 이하	176%이하	194%이하	220%이하
	(200% 이하	160%이하	176%이하	200%이하
제3종 일반주거지역		조례용적률× (100-20%)이하	기준용적률 × (100+10%)이하	조례상 용적률 이하

6-2-5 공동주택건설을 위한 도시정비사업(주거환경개선, 주택재개발, 주택재건축)의 제1종 지구단위계획 수립은 기존 건축물 철거 등 특수한 여건 등은 감안하여 허용 용적률을 6-2-3항의 규정에도 불구하고 결정기관에 속한 도시계획위원회 심의(또는 자문)을 거쳐 10%를 더한 값으로 적용할 수 있다. 이 경우에도 상한 용적률은 조례상 용적률을 초과할 수 없다.

6-2-6 용적률 인센티브를 부여하고자 할 때에는 사업자가 제안한 용적률에 대한 검토서를 작성하여 지방도시계획위원회의 자문(또는 심의)안건으로 상정하여 자문(또는 심의)을 거쳐야 한다.

제3절 건축물의 층수

6-3-1 제2종일반주거지역에서의 층수는 다음 각목에 해당하는 경우 영 제46조 제5항 및 건교부 지침 3-2-1 규정에 의하여 완화 적용하여, 15층을 초과하여 완화 적용할 수 있다.

- (가) 양호한 통경축과 도시의 전체적인 스카이라인의 창출되었다고 인정하는 경우
- (나) 층수의 완화 적용으로 공원이나 녹지가 조망되지 않거나 스카이라인 등 경관상 불리한 경우는 완화적용을 하지 아니한다.
- (다) 건축물의 높이의 최고·최저한도를 정하고 있는 고도지구에서는 당해 지구에서 정하는 기준을 따라야 한다.

6-3-2 6-3-1항의 규정에 의한 층고 완화는 다음 각목의 기준에 의한다.

- (가) 기준층수 15층에서 5층 정도를 완화 적용하여, 최고층수는 23층 이

하를 원칙으로 한다.

(나) 층고변화는 단지의 주동 내에서는 3층 이하, 단지내 층수 변화는 최고 층수와 최저 층수를 5층 정도 차이를 두어 변화 있는 스카이라인을 형성하여야 한다.

(다) 대로(25m 이상)이상의 도로와 접하는 경우에는 층고 완화를 적용하지 아니한다. 다만, 경관 등 지장이 없다고 결정기관에 속한 도시계획위원회에서 인정하는 경우 가목의 규정과 같이 완화 적용할 수 있다.

6-3-3 제3종일반주거지역 및 준주거지역에서의 층수제한은 두지 않는다. 다만 결정기관에 속한 도시계획위원회에서 지역의 여건 및 도시경관 등을 종합적으로 검토하여 층고를 정한 경우에는 예외로 한다.

제4절 건축물의 배치 및 형태

6-4-1 간선도로변, 상업지역, 공동주택 밀집지 등 입지적 특성을 고려하여 지역의 상징성 및 장소성을 나타낼 수 있는 배치 및 외관의 형태가 되도록 한다.

6-4-2 간선도로변(대로 이상), 공원, 철도, 하천에 인접한 주동은 직각배치 등 경관 및 통경·통풍축이 형성되도록 배치함을 원칙으로 한다.

6-4-3 사업부지가 공원(어린이 공원 제외), 하천에 접한 경우 대지 경계선에서 10m 이상 이격하여 배치하여야 하며, 철도와 폭원 20미터 이상 접한 경우 대지 경계선에서 50m 이상 이격하여 배치하여야 하되, 방음벽, 수림대 등의 방음시설을 설치할 때에는 20m 이상 이격하여 배치할 수 있다. 이격거리 산정 시에는 도로·하천 등 폭원을 포함한다.

6-4-4 가로방향에 시각적 변화와 개방감 및 통경축 등을 확보하기 위하여 아파트의 각 동은 4세대 조합 이내로 검토하되, 경관상 지장이 없거나 구조적 안정을 위한 경우 등 결정기관에 속한 도시계획위원회 심의(또는 자문)을 거쳐 6세대 조합 이하로 허용할 수 있다.

6-4-5 건축물의 배치 및 형태는 경관검토를 고려한 배치를 하되, 본 지침에서 정하지 않은 사항은 “충청남도 주택조례” 및 “충청남도 공동주택 사

업승인업무 처리기준”내용에 충족하여야 한다.

제7장 경 관

1. 제1절 기본방향

- 7-1-1 경관은 주변지역의 여건 및 자연환경과 조화되도록 충분히 검토하여 수립하여야 한다.
- 7-1-2 경관기본계획이 수립된 지역(도시기본계획상 경관계획 포함)은 경관기본계획에서 정하는 사항과 부합성 여부를 검토하여야 한다.
- 7-1-3 경관에 관한 사항은 개략적인 3D시뮬레이션(1차 검토구역을 포함한다) 또는 합성사진 또는 매스모델 등의 기법을 통하여 개발 후 주변 경관 변화 자료를 제출하도록 하여 도시계획위원회의 심의 및 자문시 활용하도록 한다.
- 7-1-4 고층·고밀의 환경조성을 위한 계획구역의 건축계획은 자연에너지 순환과 경관상 개방감 확보를 위하여 1층부 필로티 설치를 권장하고, 건축물 배치와 형태의 조정 등을 통하여 양호한 시각통로를 반드시 확보하도록 한다.

제2절 경관계획

- 7-2-1 경관에 대한 종합적인 검토가 가능하도록 사업 전·후를 비교하여 사업 대상지 주변과 연계한 경관시뮬레이션(3D기법, 매스모델 또는 합성사진)을 다음사항을 감안 작성하여야 한다.
 - (가) 경관시뮬레이션 3D 및 사진합성 작성기준은 다음과 같다.
 - 1) 주요 조망점은 가급적 동·서·남·북 방향에서 검토하되, 4개소 이상 조망점을 선정하되 주요간선도로변으로부터 2개소 이상을 포함하여야 한다.
 - 2) 주요 도로, 하천, 공원 및 다중이 모이는 주요시설(광장, 관공서, 학

교 등 공공시설, 문화재 등 보호시설)이 인근에 위치할 경우 본 지역은 주요 조망점에 포함하여 검토하여야 한다.

3) 주요 조망점은 근경(200m 내외) 및 원경(500m 내외)을 기준으로 각각 구분하여 작성한다. 단, 지형 및 현지 여건에 따라 근경·원경 조망점의 거리를 조정하여 작성할 수 있다.

4) 경관의 검토는 사람의 눈높이를 기준으로 하되, 높이나 건물의 간격이 왜곡되지 않도록 사실대로 작성하여야 하고 각 시물레이션과 배경사진은 동일한 조망점에서 동일한 렌즈규격을 사용하여 촬영, 작성하여 왜곡되지 않도록 표현한다.

(나) 매스 모델 작성기준은 다음과 같다.

1) 검토구역 전체를 파악할 수 있는 적정 축척으로 작성하여, 재료는 흰색 압축 스티로폼으로 하고, 채색은 불가하며, 계획구역과 주변부를 구분할 수 있도록 하고, 주요건축물 위주로 작성하되 단독주택 등 층수가 동일한 기타 건축물은 개념적으로 표현한다.

2) 계획구역으로 통하는 도로망 및 주출입구, 주요조망대상을 표시한다.

7-2-2 산지, 평지, 시가지 등 지역 특성에 맞는 경관이 연출될 수 있도록 계획하여야 하며, 주 통경축은 30m 이상 1개소 이상 확보하고, 부 통경축은 10m 이상 1개소 이상 확보하여야 한다.

7-2-3 대상지가 금강, 금남·북 정맥, 주요 관광지 및 지정문화재 등과 연결된 지역(해당시설의 경계로부터 500m 이내의 지역)인 경우에는 관련 시설에서의 경관분석을 하여야 하며, 도시계획위원회의 심의(또는 자문)를 들어 정할 수 있다.

7-2-4 경관 검토를 위한 다음의 내용을 지구단위계획에 포함하여야 한다.

(가) 대상지를 포함한 주변지역의 개발현황 및 여건 분석

(나) 대상지 주변의 주요 자연자원 및 보전자원의 분포 현황

(다) 경관관련 상위계획의 검토

(라) 7-2-1 (가)항에 의한 경관시물레이션 검토 자료

(마) 조감도 및 현황사진(위성 또는 항공사진 - 대상지 주변 약200m지점까지 포함되도록 작성)

7-2-5 경관시물레이션 결과를 고려하여 주요조망대상이 차폐되지 않도록 건

축물의 높이 및 배치를 조정하여 계획한다.

제8장 환경 관리

제1절 기본방향

8-1-1 단지가 친 환경적인 개발이 되도록 계획하여야 한다.

8-1-2 철도, 고속도로, 자동차전용도로, 폭 20m이상 일반도로변의 방음시설은 방음둔덕을 이용하여 차폐를 식재하는 것을 원칙으로 하되, 부득이 방음벽을 설치하는 경우에는 미관향상을 위한 미관방음벽 설치 또는 방음벽에 담쟁이넝쿨 등 구조물 차폐 식재토록 계획하여야 한다.

제2절 환경관리계획

8-2-1 단지내 주차장은 가급적 지하화하여 지상에는 녹지·조경 및 휴게 공간 등으로 이용될 수 있도록 계획하여야 한다.

8-2-2 주차장 및 보도의 포장은 투수성 포장 등 친 환경적인 공법 및 재료를 사용하도록 계획한다.

8-2-3 단지내 옹벽은 자연석 쌓기, 산벽 옹벽 등 환경친화적으로 설치하되 높이는 2m 이내로 설치함을 원칙으로 한다. 다만, 테크닉 건축으로서 지하주차장 진입 등을 목적으로 설치하는 옹벽은 경관 및 구조물 등 안정상 지장 없다고 판단될 경우에는 제외할 수 있다

8-2-4 절·성토 사면은 안전성과 경관을 고려한 사면녹화를 하고, 도로 및 철도변은 소음 등 차단 및 차폐를 할 수 있도록 적절 수종 및 크기를 선정함과 함께 공동주택 건설 소음도 기준에 적합하도록 계획되어야 하며, 도로 및 철도변 등은 소음이 우려되는 지역은 층별 소음도를 예측하여 이에 필요한 방음시설을 설치하여야 한다.

제4편 도시계획위원회 운용 사항

제9장 심의 및 자문시 고려사항

제1절 기본방향

9-1-1 법 제59조제1항의 규정에 의거 개발행위에 대하여 별도의 도시계획위원회 심의를 받아야 하는 사업의 경우에도 지구단위계획에 대한 자문을 받아 처리하되 지구단위계획의 최종 협의 이전에 심의(또는 자문)를 받아야 하며, 심의(또는 자문)결과 보완 및 조정하여야 할 사항에 대하여는 지구단위계획을 보완 반영하여야 한다.

9-1-2 지구단위계획의 내용에 다음사항이 포함되는 경우에는 당해계획의 승인 및 결정기관에 설치되어 있는 도시계획위원회의 심의 또는 자문을 받아 결정한다.

(가) 도시관리계획으로 결정된 정형화되어 있는 구획의 일부분을 지구단위계획구역에서 제척하는 사항

(나) 용도지역의 세분(종상향의 경우)에 관한 사항

(다) 지정 도시계획시설의 폐지에 따른 대체 도시계획시설의 확보에 관한 사항

(라) 지정 도시계획시설의 폐지에 관한 사항

(마) 단지의 출입구를 대로 이상의 도로에 접속시키고자 할 경우

(바) 층수제한을 완화하여 적용하고자 하는 사항

(사) 통경축의 확보와 스카이라인의 형성 등 도시경관에 관한 사항

(아) 건축물의 배치 및 형태에서 직각배치 등에 관한 사항

(자) 기타 지구단위계획의 결정권자가 도시계획위원회의 심의 또는 자문이 필요하다고 인정하는 사항

9-1-3 제1항 각호의 어느 하나에 해당되어 도시계획위원회의 심의 또는 자문을 받고자 하는 경우에는 다음의 심의시 포함하여 같이 심의 또는 자문을 받을 수 있다.

- (가) 법 제30조제3항의 규정에 의한 공동위원회 심의
- (나) 법 제59조제1항의 규정에 의한 개발행위 심의
- (다) 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제2항의 규정에 의한 공동위원회 심의

제2절 심의 및 자문시 고려할 사항

9-2-1 계획구역 설정 심의 시 검토사항은 다음 각호와 같다.

- (가) 검토구역의 범위가 적정하게 합리적으로 정형화되게 설정되었는지 여부
- (나) 상위 계획 및 주변 도로 여건 등과 연관되게 정해졌는지의 여부
- (다) 계획구역이 주변지역의 교통흐름에 영향을 최소화할 수 있도록 정해졌는지의 여부
- (라) 검토구역안의 현황이 정확히 조사되고 그에 대한 분석이 타당한지의 여부
- (마) 검토구역의 조사결과 계획구역의 규모, 용도, 밀도, 건축물 배치, 기반시설 용량 등의 내용이 타당한지의 여부

9-2-2 검토구역 심의시 검토사항은 다음 각호와 같다.

- (가) 주변지역의 여건 및 특성에 따라 검토구역의 범위가 적정하게 설정되었는지 여부
- (나) 검토구역에서 조사한 항목이 적정하고 조사가 잘 이루어졌는지의 여부
- (다) 검토구역의 현황이 정확히 조사되고 그에 대한 분석이 타당한지의 여부
- (라) 검토구역의 조사결과 계획구역의 규모, 용도, 밀도, 건축물 배치, 기반시설 용량 및 배치가 타당한지 여부

9-2-3 지구단위계획 수립의 적정성 검토사항은 다음과 같다.

- (가) 계획구역 및 주변환경을 비롯한 개발여건 및 인구배분·주택건설 등에 관한 상위계획의 기본방향과 일치하는지의 여부
- (나) 중 변경에 대한 계획이 주변지역의 주거환경 및 경관계획에 부합하는 지의 여부
- (다) 중세분화에 따른 개발밀도가 주변지역의 교통 및 기반시설 용량에 적합한지의 여부
- (라) 계획구역 주변 주거지역 주민의 일조, 조망, 프라이버시를 침해하지 않는 밀도로

개발이 유도될 수 있는지의 여부

(마) 부정형 또는 소규모 지역의 종 상향 조정으로 도시공간구조의 왜곡이 발생하지 않는지 여부

(바) 계획구역의 용적률, 계획가구, 계획인구 등 개발밀도가 검토구역의 개발밀도와 조화를 이루는지 여부

(사) 계획구역 및 주변 주민의 민원발생 여부와 협의 내용

9-2-4 종 변경 심의시 검토사항

(가) 계획구역 및 주변환경을 비롯한 개발여건이 일반주거지역 종세분화 기준 및 인구배분·주택건설 등에 관한 상위계획의 기본방향과 일치하는지의 여부

(나) 종 변경에 대한 계획이 주변지역의 주거환경 및 경관계획에 부합하는지의 여부

(다) 종세분화에 따른 개발밀도가 주변지역의 교통 및 기반시설 용량에 적합한지의 여부

(라) 계획구역 주변 주거지역 주민의 일조, 조망, 프라이버시를 침해하지 않는 밀도로 개발이 유도될 수 있는지의 여부

(마) 부정형 또는 소규모 지역의 종 상향 조정으로 도시공간구조의 왜곡이 발생하지 않는지 여부

(바) 계획구역의 용적률, 계획가구, 계획인구 등 개발밀도가 검토구역의 개발밀도와 조화를 이루는지 여부

(사) 계획구역 및 주변 주민의 민원발생 여부와 협의 내용

9-2-5 기반시설에 대한 검토사항은 다음과 같다.

(가) 종전 기반시설의 면적 100% (미 개설된 시설은 50%) 이상이 대체도로 및 공원·녹지·기타 기반시설로 확보되었는지의 여부

(나) 사업자의 공공시설부지에 대한 기부채납의 의지 여부

(다) 계획구역의 도로율이 수용인구의 통행에 적합한지의 여부

(라) 도로의 단절로 인하여 검토구역의 차량 및 보행교통이 우회하지 않는지의 여부

(마) 계획구역의 보행동선 단절 여부

(바) 대체도로의 위치, 면적의 적정성을 파악하여 검토구역 주민의 통행에 불편함이 없는지의 여부

(사) 차량출입구의 위치가 진출입시 사고위험이나 혼란이 없고 가감속을 위한 차로를 확보하였는지의 여부

(아) 계획구역의 도로 종단경사가 적정한지의 여부

9-2-6 도로에 관한 심의시 검토사항은 다음 각 목과 같다.

- (가) 계획구역의 도로율이 수용인구의 통행에 적합한지의 여부
- (나) 종전도로 면적의 100% 이상이 대체도로 및 공원, 경관녹지 등 오픈 스페이스로 확보되었는지의 여부
- (다) 도로의 단절로 인하여 검토구역의 차량 및 보행교통이 우회하지 않는지의 여부
- (라) 계획구역의 보행동선 단절 여부
- (마) 대체도로의 위치, 면적의 적정성을 파악하여 검토구역 주민의 통행에 불편함이 없는지의 여부
- (바) 차량출입구의 위치가 진출입시 사고위험이나 혼란이 없고 가감속을 위한 차로를 확보하였는지의 여부
- (사) 계획구역의 도로 종단경사가 적정한지의 여부
- (아) 사업자의 공공시설부지에 대한 기부채납의 의지 여부

9-2-7 공원·녹지 등에 대한 검토사항은 다음과 같다.

- (가) 수용인구 및 검토구역의 인구수에 적정한 규모의 공원 등이 계획되었는지의 여부
- (나) 어린이공원 등의 위치가 주변 주민들의 이용에 불편이 없는지의 여부
- (다) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 규정에 의한 공원 녹지 면적 등 확보 여부

9-2-8 공원 등 심의시 검토사항은 다음 각 목과 같다.

- (가) 수용인구 및 검토구역의 인구수에 적정한 규모의 공원 등이 계획되었는지의 여부
- (나) 공원 등의 위치가 주변 주민들의 이용에 불편이 없는지의 여부
- (다) 검토구역 및 계획구역의 보행동선이 공원 및 녹지 등의 위치와 연관성이 있는지의 여부

9-2-9 기타 기반시설에 대한 고려사항은 다음과 같다.

- (가) 기반시설 설치와 관련된 각종 협의 및 평가결과 등의 내용이 적절하게 반영되었는지 여부
- (나) 각종 도시기반시설의 용량이 계획인구 및 계획가구에 맞게 적정하게 계획되었는지 여부

9-2-10 경관에 대한 검토사항은 다음과 같다.

- (가) 지역 경관요소에 대한 지역주민들의 조망권 유지를 위한 계획적 배려 여부
- (나) 주요조망대상과의 조화 여부
- (다) 공동주택일 경우 주거동의 층수, 길이가 주변지역의 경관을 저해할 우려가 있는지

의 여부

(라) 시뮬레이션 자료를 통하여 개발 전·후의 경관에 대한 악화정도의 판단

9-2-11 환경에 대한 검토사항은 다음과 같다.

(가) 제시된 환경에 관한 자료를 통하여 개발전후 계획구역 및 검토구역의 환경변화가 최소화되도록 계획되었는지의 여부

(나) 계획구역의 지형 등의 변화가 최소화되었는지의 여부

9-2-12 공동주택 연접지 경관에 대한 검토사항은 다음과 같다.

(가) 구역 경계부의 건축물 및 시설이 도시경관을 향상시키기 위한 계획적 배려가 되었는지의 여부

(나) 주변 가로공간의 장소성 보전 및 향상을 위한 건축물 및 시설계획상의 배려가 있는지의 여부

(다) 주변 가로환경 보전 및 향상을 위한 공개공지 및 녹지계획상의 배려가 있는지의 여부

9-2-13 다른 법률에 의하여 도시계획위원회 심의를 거쳐 지구단위계획이 확정된 경우에는 본 지침에 의한 별도의 도시계획위원회 자문을 받지 아니할 수 있다.

제10장 기타사항

10-1-1 지구단위계획 수립시 교통영향평가심의 대상인 사업의 경우에는 지구단위계획 내용을 담아 교통영향평가 심의를 받아야 하며 결과를 반영하여 신청하여야 한다.

10-1-2 지구단위계획 결정을 위한 조서 및 도면의 작성은 건설교통부 도시관리계획 수립지침 및 제1종 지구단위계획 수립 지침에 의거 작성하되, 결정도면에 작성자 날인 및 입안권자의 확인을 받아 제출한다.

부 칙

1. 이 지침은 발령한 날부터 시행한다.
2. (경과조치) 이 지침 시행이전 민간제안이 신청되어 시장·군수가 입안하여

공람 공고를 거친 경우와 다른 법률에 의하여 제1종 지구단위계획 결정 의제처리를 위한 내용을 포함한 신청서가 입안권자 또는 인가·허가·승인·결정권자에게 접수되어 처리 중에 있는 경우에는 종전의 예에 따라 처리한다.

2. 충청남도 주거형 제2종지구단위계획수립 지침(안)

- 공동주택(아파트 및 연립주택)건설 부문 -

제1장 총칙

제1절 지침의 의의

- 1-1-1. 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘법’이라한다) 제 49조 내지 제52조 규정 및 건설교통부 제2종지구단위계획수립지침의 규정에 관한 세부적인 기준을 정하여 지구단위계획제도의 원활한 운영을 도모하는데 있다.
- 1-1-2. 시장·군수는 주거형 제2종지구단위계획을 수립함에 있어 지역여건에 따라 별도의 세부기준이 필요한 경우에는 이 지침의 범위안에서 별도의 지침을 마련하여 운용할 수 있다

제2절 법적 근거 및 적용 범위

- 1-2-1. 이 지침의 법적 근거는 「국토의 계획 및 이용에 관한법률」 제52조제4항에 따라 제정된 건설교통부의 ‘제2종지구단위계획수립지침’ 1-1-2. 규정에 의한다.
- 1-2-2. 이 지침은 이 법 및 다른 법률에 의하여 비도시지역에 주거형 제2종지구단위계획구역(이하 “공동주택”이라 한다)을 건설하기 위한 지구단위계획구역 및 지구단위계획 수립의 입안 기준으로 적용한다.
- 1-2-3. 비 도시지역에서 다른 법률에 의하여 구역등의 지정에 의하여 도시지역으로 용도지역이 변경되는 개발사업의 공동주택 건설은 “제1종지

지구단위계획수립지침”에 따른다.

- 예) 「기업도시개발특별법」에 의한 기업도시, 「산업입지및개발에관한법률」에 의한 산업단지 등

제2장 구역의 지정 및 계획의 수립

제1절 구역지정 일반원칙

2-1-1. 공동주택 건설을 위한 지구단위계획구역은 당해 시·군지역안에서 특별한 주택공급이 필요한 다음의 지역에 한하여 지정한다.

- (1) 댐건설·공유수면매립 등 대단위 공공사업의 시행으로 인하여 인근에 이주단지를 조성하여 공동주택을 공급할 필요가 있는 지역
- (2) 국가 또는 도단위 계획사업의 시행으로 공동주택 공급이 필요한 경우로써 도시지역에 택지가 부족한 때에 사업시행지 인근지역
- (3) 국가·지방자치단체 및 정부투자기관·지방공사가 「임대주택법」에 따라 시행하는 10년이상의 장기임대주택을 건설하는 지역
- (4) 토지이용현황 및 추이를 감안할 때 향후 5년내 개발수요가 크게 증가할 것으로 예상되는 지역으로 도시지역에서 택지공급이 어려워 불가피하다고 시장·군수가 판단하여 입안기관에 속한 도시계획위원회에서 인정하는 경우

2-1-2. 지구단위계획구역을 지정 할 때에는 “제2종지구단위계획수립지침”에서 정하는 도로·상수도·하수도·교육시설 등의 기반시설이 구비되어 있거나 설치가 가능한 지역 이어야 한다.

제2절 구역지정 입안기준

2-2-1. 지구단위계획구역을 지정하고자 하는 일단의 토지면적이 30만㎡ 이상

이어야 하며 다음의 경우에는 그러하지 아니하다.

- (1) 일단의 토지면적이 각각 15만 m^2 이상이고 각 구역의 면적중심간의 최장거리가 1.5km 이내인 경우로서 그 총면적이 30만 m^2 이상이고 각 구역이 20m(4차선) 이상의 도로로 연결되거나 될 수 있는 경우
- (2) 종전 국토이용관리법에 의하여 지정된 취락지구(10만 m^2 이하인 경우에 한한다)와 연접개발하여 개발하는 경우로서 기존의 취락지구를 포함한 지구단위계획구역의 면적이 30만 m^2 이상이며 기존취락지구 내 또는 신규 지구단위계획구역내의 초등학교에서 전체 취학예상 아동수를 충분히 수용할 수 있다고 판단하는 경우
- (3) 구역면적이 15만 m^2 이상으로서 지구단위계획구역 안에 초등학교 및 중학교 용지를 확보하거나 구역으로부터 통학거리 1km 이내의 거리에 위치하고 학생수용이 가능한 경우로서 관할 교육청의 동의를 얻는 경우

2-2-2. 구역계는 도시관리계획에서 정하여진 용도지역 또는 도시계획시설의 구획선을 기준으로 정형화하여 토지이용의 효율을 제고하여야 한다.

2-2-3. 지형·지물(도로,구거,하천, 공원 등)에 의하여 당초 결정되어 있는 도시관리계획에 따라 구역을 설정하는 것이 불합리한 경우 지형·지물을 경계로 구역을 설정할 수 있다.

2-2-4. 구역경계가 비정형화 되어 토지이용효율이 저하될 것이 예상되는 지역은 구역면적의 5% 이하의 범위안에서 다른 용도지역을 변경하여 구역을 정형화 되도록 설정할 수 있다.

2-2-5. 일정 정형화된 블록내 구역설정시 일부 토지의 제척은 원칙적으로 불허하며, 다음 사항에 한하여 허용할 수 있다.

- (1) 기 입지되어 있는 시설이 어느 정도 정형성을 갖고 최근(5년이내)에 신축 되었으며, 주변 경관에 미치는 영향이 적다고 판단될 때.
- (2) 기 입지되어 있는 시설이 관공서, 은행 등 공공성이 있는 시설로 지역주민의 편의를 제공하고 있는 경우

- (3) 정형성을 갖고 제척하되 제척부지와 구역사이에 도로(최소 폭6m 이상)또는 녹지로 구분을 한 경우

2-2-6. 구역의 설정으로 인하여 인접한 다른 토지의 이용에 지장이 없도록 다음사항을 고려하여 계획하여야 한다.

- (1) 기존의 진입로(사도 포함)가 있을 경우 대체 확보
- (2) 개발을 할 수 있는 토지(주거지역)가 사업구역으로 위요될 경우 도시 계획도로로 연결될 수 있도록 계획(맹지가 발생하지 않도록 계획)
- (3) 구역의 설정으로 주변 잔여토지의 정상적인 개발에 지장을 초래하지 않도록 계획

2-2-7. 구역면적의 산정은 밀도, 주택공급 계획인구 및 세대수, 기반시설 등을 감안하여 수요면적을 산출하되, 계획인구는 직·간접적인 이주주민을 대상으로 한다.

2-2-8. 다음에 해당하는 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여서는 아니 된다.

- (1) 도시지역 또는 도시기본계획상 도시지역으로 편입될 예정인 지역의 경계에서 200m이내에 있는 지역.
- (2) 자연환경보전지역의 경계에서 200m이내에 있는 지역
- (3) 소음감소, 경관확보, 단지의 쾌적성을 위하여 간선도로 경계에서 50m이내에 있는 지역.
- (4) 일단의 토지가 대부분 토지적성평가 결과 1·2등급으로 구성되어 있으나, 그 규모가 작아 계획관리지역으로 편입된 지역.

2-2-9. 도시기본계획이 수립된 경우에는 도시기본계획에서 정하는 제2종지구단위계획에 대한 목표연도 총량 및 단계별 토지수요량 범위안에서 지정할 것. 다만, 목표연도의 총량을 유지하면서 단계별 토지수요량의 30%내에서 조정할 수 있다.

제3절 계획수립 일반원칙

2-3-1 지구단위계획에는 다음의 내용이 반드시 포함되어야 한다.

- (1) 토지이용계획서
- (2) 기반시설의 배치와 규모
- (3) 가구 및 획지의 규모와 조성계획
- (4) 건축물의 용도·건폐율·용적률 높이에 관한 사항
- (5) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 사항
- (6) 경관계획
- (7) 교통처리계획

2-3-2. 지구단위계획은 주변의 경관 및 환경, 기존 취락의 주민정서, 범국민의 생활편의 등을 고려하여 지역특성을 살리고 주변과 어울리는 건축계획이 되도록 한다.

제4절 계획입안 세부기준

2-4-1. 토지이용계획

- (1) 구역내 토지는 주거용지·상업용지·녹지용지 및 공공시설용지로 구획 한다.
- (2) 주거용지는 단독주택용지·연립주택용지·아파트용지로 구분하여 건축이 필요한 경우에는 각각 구분하여 가구 및 획지계획을 한다.
- (3) 주거용지의 소요면적 산출은 도시관리계획 수립시 주거지역의 면적 산출방법을 적용한다.
- (4) 주거용지는 비도시지역임을 감안하여 저밀도(순밀도 200인 이하/ha)가 유지 되도록 계획한다.

- (5) 상업용지는 당해 구역의 경제권 및 생활권의 규모와 구조 등을 감안하여 주거용지 면적의 5% 내외에서 계획하는 것을 원칙으로 한다.
- (6) 지구내 근린생활용지는 상업용지로 구분하고 별도의 가구로 계획한다.
- (7) 녹지용지는 “제2종지구단위계획 수립지침”에서 규정한 녹지비율과 「공원 및 녹지등에 관한 법률」에 의한 공원 및 녹지의 설치기준을 준용하여 충분히 녹지공간을 확보한다.

2-4-2. 기반시설계획

- (1) 도로·상수도·하수도·각종 공급시설 등 기반시설의 용량은 건축계획에 부족하지 아니하도록 계획한다
- (2) 기반시설의 공급가능 여부에 대하여는 관리청 및 공급자와 사전 협의하여야 한다
- (3) 구역내 도로율은 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제11조제1항제1호 규정에 의한 주거지역의 도로율 기준에 따른다. 이 경우 도로의 규모산정은 도시계획도로의 규모별 구분중 폭원 6m이상의 도로(폭 4m 이상의 보행자 전용도로를 포함)로 한다.
- (4) 진입도로는 계획구역 경계에서 간선도로에 연결하는 것을 원칙으로 하며, 이용세대수에 의한 진입도로의 폭은 다음의 기준에서 정한 이용세대수의 규모에 따라 계획하여야 한다.

진입 도로	총 세대수	도로폭(m)
	2,000미만	20(25)
	2,000이상	25(30)
	* 구역내 주택단지가 2 이상이면서 당해 주택단지의 진입도로가 하나인 경우 그 진입도로의 폭은 당해 진입도로를 이용하는 모든 주택단지의 세대수를 합한 총 세대수를 기준으로 하여 산정 * 진입도로가 2 이상일 경우 최소 6m 이상이어야 하며 진입도로 폭의 합계가 위 표()안의 기준에 적합하여야 함.	

- (5) “간선도로”라 함은 폭 25m 이상을 원칙으로 하되, 당해 구역 인근에 폭 25m 이상의 도로가 없고 교통소통에 지장이 없다고 인정되는

경우에는 4차로 이상의 도로를 말하며, 이미 설치되어 있거나 당해 지구의 건축이 완료될 때까지 시설이 완료될 수 있는 경우에만 적용한다.

- (6) 학교시설은 다음의 최소규정 이상을 준수하고, 지구내에 설치가 곤란한 경우 관할 교육장과 협의하여 통학이 가능한 1km 이내의 통학거리 안에 기설학교가 위치한 경우에 한한다.

- ① 초등학교 : 2,000세대당 1개소 이상

- ② 중학교, 고등학교 3,000세대당 1개소 이상

- (7) 상수도시설은 「수도법」에 의한 일반상수도 급수가 가능하여야 한다.

- (8) 하수도는 「하수도법」에 의한 하수도정비계획에 하수처리구역으로 포함되어 하수종말처리장을 통하여 하수처리를 하여야 한다. 다만, 불가피한 경우에는 마을하수도 또는 오수처리시설을 통한 하수처리를 하도록 하여야 한다.

2-4-3. 가구 및 획지의 규모와 조성계획

- (1) 하나의 근린분구(아파트단지)는 공급처리시설의 효율적 공급, 주거환경의 쾌적성, 최소한의 생활편익시설(소규모 근린상점, 어린이 놀이터)의 확보, 경제성 등을 감안하여 500~1천 세대를 기준으로 구획하며, 3~4개의 근린분구가 모여 하나의 근린주거를 형성하는 것이 좋다.
- (2) 근린분구는 인구 약 700세대(약 2천명)가 생활하는 공간으로 설정하고 근린분구 중심과의 최대거리는 100~150m로 설정하는 것이 좋다.
- (3) 근린주구는 2천~4천세대(약 6천명 ~ 1만 2천명) 규모로 간선도로 또는 녹지에 의하여 다른 근린지구 또는 용도지역과 구분하고, 근린지구 중심과의 최대거리는 약 300~400m로 설정하는 것이 좋다.
- (4) 경사지인 경우 계단식 배치로 경관을 유지하고 조망·경관·일조권 등을 고려 한다.
- (5) 근린생활시설용지는 보조간선도로 또는 집산도로를 따라 1열로 배치하도록 하며, 가로경관의 형성과 보행공간의 쾌적성을 위하여 중

소형(4층이하) 건축물이 입지할 수 있도록 한다.

2-4-4 건축계획

- (1) 건축물의 용도제한 등은 가구별로 제한하되, 상업용지에 대하여는 근린생활의 범위안에서 허용하여야 한다.
- (2) 건물의 형태와 색채·배치 등은 주변의 경관과 조화되도록 주변 여건을 조사하여 계획한다.
- (3) 건물의 높이(층수)와 스카이라인은 경관분석을 통하여 주요 조망점을 설정하고, 주변 녹지대의 조망을 저해하거나 통풍·일조 등에 방해가 되지 않으면서 주변환경과 조화 되도록 계획함을 원칙으로 하고, 최고높이(층수)는 12층이하로 하되 다음 각호의 지역은 6층이하로 한다.
 - ① 주변 및 배후지가 농지·산림·연안 등으로 형성된 농·산·어촌의 경우
 - ② 주요 하천변(국가하천, 지방1급하천)
 - ③ 문화재 주변지역(사적지 및 도지정 이상의 상위등급 문화재)으로서 가시거리 1km이내

2-4-5 경관계획

- (1) 경관은 주변지역의 여건 및 자연환경과 조화되도록 충분히 검토하여 수립하여야 한다.
- (2) 경관기본계획이 수립된 지역(도시기본계획상 경관계획 포함)은 경관기본계획에서 정하는 사항과 부합성 여부를 검토하여야 한다.
- (3) 경관에 관한 사항은 개략적인 3D시뮬레이션(1차 검토구역을 포함한다) 또는 합성사진 또는 매스모델 등의 기법을 통하여 개발 후 주변 경관 변화 자료를 제출하도록 하여 도시계획위원회의 심의 및 자문시 활용하도록 한다.
- (4) 고층·고밀의 환경조성을 위한 계획구역의 건축계획은 자연에너지 순환과 경관상 개방감 확보를 위하여 1층부 필로티 설치를 권장하고, 건축물 배치와 형태의 조정 등을 통하여 양호한 시각통로를 반드시 확보하도록 한다.

(5) 경관에 대한 종합적인 검토가 가능하도록 사업 전·후를 비교하여 사업대상지 주변과 연계한 경관시뮬레이션(3D기법, 매스모델 또는 합성사진)을 다음사항을 감안 작성하여야 한다.

① 경관시뮬레이션 3D 및 사진합성 작성기준은 다음과 같다.

가. 주요 조망점은 가급적 동·서·남·북 방향에서 검토하되, 4개소 이상 조망점을 선정하되 주요간선도로변으로부터 2개소 이상을 포함하여야 한다.

나. 주요 도로, 하천, 공원 및 다중이 모이는 주요시설(광장, 관공서, 학교 등 공공시설, 문화재 등 보호시설)이 인근에 위치할 경우 본 지역은 주요 조망점에 포함하여 검토하여야 한다.

다. 주요 조망점은 근경(200m 내외) 및 원경(500m 내외)을 기준으로 각각 구분하여 작성한다. 단, 지형 및 현지 여건에 따라 근경·원경 조망점의 거리를 조정하여 작성할 수 있다.

라. 경관의 검토는 사람의 눈높이를 기준으로 하되, 높이나 건물의 간격이 왜곡되지 않도록 사실대로 작성하여야 하고 각 시뮬레이션과 배경사진은 동일한 조망점에서 동일한 렌즈규격을 사용하여 촬영, 작성하여 왜곡되지 않도록 표현한다.

② 매스 모델 작성기준은 다음과 같다.

가. 검토구역 전체를 파악할 수 있는 적정 축척으로 작성하여, 재료는 흰색 압축 스티로폼으로 하고, 채색은 불가하며, 계획구역과 주변부를 구분할 수 있도록 하고, 주요건축물 위주로 작성하되 단독주택 등 층수가 동일한 기타 건축물은 개념적으로 표현한다.

나. 계획구역으로 통하는 도로망 및 주출입구, 주요조망대상을 표시한다.

(6) 산지, 평지, 시가지 등 지역 특성에 맞는 경관이 연출될 수 있도록 계획하여야 하며, 주 통경축은 30m 이상 1개소 이상 확보하고, 부 통경축은 10m 이상 1개소 이상 확보하여야 한다.

(7) 대상지가 금강, 금남·북 정맥, 주요 관광지 및 지정문화재 등과 연결된 지역(해당시설의 경계로부터 500m 이내의 지역)인 경우에는 관련 시설에서의 경관분석을 하여야 하며, 도시계획위원회의 심의(또는 자문)를 들어 정할 수 있다.

- (8) 경관 검토를 위한 다음의 내용을 지구단위계획에 포함하여야 한다.
- ① 대상지를 포함한 주변지역의 개발현황 및 여건 분석
 - ② 대상지 주변의 주요 자연자원 및 보전자원의 분포 현황
 - ③ 경관관련 상위계획의 검토
 - ④ 7-2-1 (가)항에 의한 경관시뮬레이션 검토 자료
 - ⑤ 조감도 및 현황사진(위성 또는 항공사진 - 대상지 주변 약200m지점까지 포함되도록 작성)
- (9) 경관시뮬레이션 결과를 고려하여 주요조망대상이 차폐되지 않도록 건축물의 높이 및 배치를 조정하여 계획한다.

2-4-6. 교통처리계획

- (1) 교통처리는 진입도로 외부의 간선도로에 대하여 분석하고 그 처리계획을 수립한다.
- (2) 내부교통처리계획은 주차수요, 교통흐름, 교통소음 등을 고려하여 충분한 처리용량과 안전한 시설이 되도록 한다.
- (3) 집산도로망의 구성형식은 토지이용계획에 따라 계획하되, 보조간선도로와의 연결이 용이하도록 가급적 격자형으로 구성하며 근린주구를 통과하지 못하도록 한다.
- (4) 집산도로 상호간의 교차 또는 집산도로와 국지도로의 교차는 평면교차를 원칙으로 한다.
- (5) 평면교차에는 교통량·회전차량수·지형여건 등을 고려하여 회전차로, 변속차로, 교통섬을 설치하고, 가각부를 곡선으로 정리하여 적당한 정지시거와 안전교통이 확보되도록 한다.
- (6) 주차면수 수요산정은 가구수 및 전용면적을 기준으로 산정하며 관련법령 및 충청남도 주택 조례 및 충청남도 교통영향평가 운영세칙 등에서 규정한 확보기준 이상을 확보한다.
- (7) 주차장계획은 지구외곽 또는 자투리 토지 등에 계획하는 것을 지양하고 이용권 및 주민편의 등을 종합적으로 고려하여 계획한다.
- (8) 주차장은 가급적 지하로 설치(최소 70%이상)하고 지상에는 녹지·조

경 및 휴게공간 등 충분한 오픈페이스가 확보 될 수 있도록 계획하여야 한다

제3장 기타사항

- 3-1-1. 지구단위계획 수립시 교통영향평가심의 대상인 사업의 경우에는 교통영향평가 심의 결과를 반영하여 신청하여야 한다.
- 3-1-2. 지구단위계획 결정을 위한 조서 및 도면의 작성은 건설교통부 도시관리계획수립지침 및 제2종지구단위계획수립지침에 의거 작성하되, 결정도면에 작성자 날인 및 입안권자의 확인을 받아 제출한다.

부 칙

- 1. 이 지침은 발령한 날부터 시행한다.
- 2. (경과조치) 이 지침 시행이전에 시장·군수가 입안하여 도지사에게 결정 신청서가 접수된 경우에는 종전의 예에 따라 처리한다.

3. 충청남도 공동주택 건축심의 운영기준(안)

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 기준은 충청남도지방건축위원회(이하“건축위원회”라 한다)에서 충청남도건축조례(이하 “조례”라 한다) 제7조 제1항 제1호 다목의 규정에 의한 공동주택 건축계획을 심의하는데 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 기준은 조례 제7조제1항제1호 다목 규정에 의한건축심의대상 건축물중 주택법 제16조의 규정에 의한 사업계획승인 대상으로서 16층 이상인 공동주택의 건축계획 심의에 관하여 건축법령 및 다른 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 기준이 정하는 바에 의한다.

제3조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같이 한다.

1. “지표적 심의기준”이라 함은 건축에서 그 목표를 달성하기 위한 기준으로서 공동주택단지(이하 “단지”라 한다)내 주민의 쾌적한 옥외생활공간 확보와 아름다운 도시경관 보호를 위하여 제량화한 건축계획기준을 말한다.
2. “유도적 심의기준”이라 함은 합리적인 건축방향을 제시하기 위한 기준으로서 건축물의 외형적 검토항목에 대하여 단지계획, 건축물의 형태, 주차·조경·색채계획 등의 건축기준을 말한다.
3. “입면적”이라 함은 건축 1동의 높이(박공지붕 등 평스라브지붕이 아닌 경우에는 처마높이를 말함)에 건축물의 벽면의 직선거리를 곱한 값을 말하며 산정방식은 “별표 1”에 의한다.
4. “입면차폐도”라 함은 대지 주위의 주요 조망축 방향에서 다음의 1에 해당되는 것을 말하며 산정방식은 “별표 2”에 의한다.
가. 조망축 방향에서 건축물 입면적의 합계를 그 주요 조망축방향의 단지의 가장 긴 길이(부정형단지는 단지를 가로지르는 가장 긴 거리)로

나눈 값.

나. 배치계획상 광장(건축물간의 이격거리가 각 건축물 높이의 1.4배 이상인 경우 그 공간을 말한다)과 건축물이 함께 배치된 경우 가목의 계산식에서 광장의 길이와 조망축 방향에서의 건축물의 입면적을 제외한 값.

다. 주요 조망축과 사선방향으로 사각 통로가 확보된 경우에는 가목의 규정에 의하여 계산된 총 입면적중 확보된 시각통로 부분을 제외한 값.

5. “옥외 생활공간 면적”이라 함은 대지면적에서 건축면적과 차도면적 등을 제외한 면적에 건축물 상부의 휴게·녹지공간 및 피로티 면적 등을 합한 건축물 외부 공간.

6. “옥외 생활공간 비율”이라 함은 옥외 생활공간 면적을 주거용 연면적으로 나눈 비율을 말한다.

7. “차도면적”이라 함은 단지 내 차도·지상주차장면적, 지하주차장의 출입을 위한 경사로(램프)면적 등의 합계를 말한다.

8. “차도율”이라 함은 차도면적을 대지면적으로 나눈 비율을 말한다.

제4조(기본원칙) ① 건축위원회는 공동주택 건축계획심의시 제2장의 지표적 심의기준에 적합한지를 검토하여야 한다. 다만, 지역특성 및 단지의 입지여건 또는 다른 기준에 의하여 지표적 심의기준을 심의하기에 부적합하다고 인정하는 경우에는 건축위원회에서 그 계획의 수용여부를 결정한다.

② 건축위원회는 공동주택 건축계획 심의시 제3장의 유도적 심의기준에 적합한지를 검토하여 제출된 건축계획이 본 심의기준을 따르지 아니한 경우에는 합리적인 설계방향을 제시한다.

제5조(기준적용) 건축위원회의 심의를 거쳐야 하는 신청인은 사업계획신청서에 “별표 3” “별표 4”서식에 의한 공동주택 “건축계획 심의신청서”와 “심의기준 검토서”를 작성·첨부하여야 하며, 불가피하게 본 심의기준을 적용하지 못한 경우에는 그 사유를 상세히 기술하여 제출하여야 한다.

제 2 장 지표적 심의기준

제6조(입면적) 건축물의 위압감 방지를 위한 건축물 1개동의 입면적은 다음 각호와 같이 한다.

1. 입면적이 3,000제곱미터 이하인 지역
가. 폭 25미터이상 간선도로에 접한 대지
나. 하천변 인접지, 광장, 구릉지(경사도 5%이상), 근린공원 등 근접지역
2. 입면적이 3,500제곱미터 이하인 지역 : 제1호 이외의 지역
3. 단, 21층 이상의 초고층건축물 또는 소규모단지 등 부득이 입면적기준을 초과하는 경우에는 건축위원회에서 심의하여 수용 여부를 결정

제7조(입면차폐도) 공동주택단지 외곽 주요 조망축 방향에서의 개방감과 시각통로를 확보하기 위한 건축물의 입면차폐도는 다음 각호와 같이 한다.

1. 입면차폐도 30미터 이하 지역 : 하천변, 공원, 구릉지(경사도 5% 이상) 근접지역
2. 입면차폐도 35미터 이하 지역 : 폭 25미터 이상 간선도로변
3. 입면차폐도 40미터 이하 지역 : 제1호 및 제2호 이외의 지역
4. 단, 21층 이상의 초고층건축물 또는 소규모단지 등 부득이 입면차폐도 심의기준을 초과하는 경우에는 건축위원회에서 심의하여 수용 여부를 결정

제8조(옥외 생활공간 확보) ① 쾌적한 주거환경을 조성하기 위하여 단지내 옥외 생활공간 비율은 20퍼센트 이상이어야 한다.

② 소규모 단지 주민들의 옥외 생활공간이 열악하게 되는 것을 방지하기 위하여 대지가 2만 제곱미터 미만인 16층 이상 고층아파트 건립계획에 대한 옥외 생활공간 비율은 25퍼센트 이상이어야 한다.

제9조(차도율 및 주차장) 지상부분이 주민을 위한 휴게 및 녹지공간으로 제공될 수 있도록 차도율은 40퍼센트 이하로 하며 주차대수는 충청 남도 주택조

례와 교통영향평가 심의기준 중 최대치를 적용하고 지하주차장 설치비율은 충청남도 주택조례를 따른다.

제 3 장 유도적 심의기준

제10조(단지조성계획) 공동주택의 단지조성기준은 다음 각호와 같이 한다.

- ① 주요 경관지역(공원, 수림 양호지역, 구릉지, 학교, 문화재 등)의 자연현황 상태를 최대한 보존하도록 절·성토를 지양하고 자연지형을 최대한 이용한 계획을 수립한다.
- ② 단지내 지표면 고저차는 각각 최대 3m 이내로 계획하여야 하며, 단지조성을 위한 지나친 절·성토로 인하여 주변 지표면과 단절되지 않도록 부지의 지형변경비율(종단면으로 보아 6미터 이상 절·성토한 면적의 합을 대지면적으로 나눈 비율)은 30%이하가 되도록 한다. 다만, 주변 토지가 6미터 이상 낮거나 높아 절·성토하는 경우는 그러하지 아니 한다.
- ③ 단지 진·출입구는 가능한 2개소 이상으로 계획하되, 도로 가각부·대로변·굴곡부 등에는 설치를 지양하고 이면도로를 활용하도록 계획한다.
- ④ 계획단지의 인접지역에 대단위 건축물군이 있는 경우에는 기존건축물 배치 축과 조화를 이루도록 계획한다.
- ⑤ 단지경계에 설치되는 보도·자전거도로 등은 공공용으로 계획하여 주택단지와 구분함을 원칙으로 하며, 공개공지 개념의 공간은 경계표식 등으로 구분하여 사후관리에 혼란이 없도록 하여야 한다.

제11조(배치계획) 공동주택의 배치는 다음 각호와 같이 한다.

- ① 주요지역 경관축과 폭 25m이상 간선도로변에 위치하는 판상형 단지의 경우에는 직각배치 하거나 타워형으로 계획하여 소음 등으로 인한 주거환경 보호 및 개방감이 확보 될 수 있도록 한다.
- ② 노인정은 어린이놀이터 인접지에 배치(놀이터 주변은 녹지공간 확보)하여야 하며 주변은 녹지면적을 충분히 하고 가급적 녹지를 이용한 차폐 등

이 되도록 한다.

③ 철도, 고속도로, 자동차전용도로, 폭 20m이상 일반도로변에 위치한 단지의 경우에는 입주자를 소음원으로부터 최대한 보호하기 위하여 소음발생 경계선(건축선 등)에서 최소 10미터 이상 이격하여 배치하되, 관련법에서 정한 소음규제규정을 초과하지 않도록 한다.

④ 철도, 고속도로, 자동차전용도로, 폭 20m이상 일반도로변의 방음시설은 방음둔덕을 이용하여 차폐림을 식재하는 것을 원칙으로 하되, 부득이 방음벽을 설치하는 경우에는 미관향상을 위한 미관 방음벽 설치 또는 방음벽 양측에 담쟁이넝쿨 등을 식재하여 구조물차폐가 병행되도록 한다.

⑤ 한 동의 건축물을 “口”, “H”, “ㄷ”자형으로 하는 배치는 가급적 지양하되, 대지여건상 불가피한 경우에는 주개구부 방향을 달리하게 계획하여야 하며 이 경우 전면 발코니가 마주보이지 않아야 한다.

⑥ 건축물을 “□” “T” “ㄱ”자형으로 하는 배치는 일조·통풍 불량, 소음 발생 및 시각적으로 폐쇄되므로 원활한 기류의 흐름과 통경 확보를 위하여 건축물과 건축물 사이를 최소 8미터이상 이격시켜 개방감을 확보한다.

제12조(건축물의 형태 및 층수) 공동주택의 형태 및 층수는 다음 각호와 같이 한다

① 아파트 1개동의 입면 고저차가 있는 경우 지나친 부조화를 방지하기 위하여 최고와 최저층 간의 차이는 최고층의 1/5층(소숫점 층이 발생할 경우 사사오입) 범위 안에서 조화있게 계획한다. 단, 다른 법령이나 기준에 의하여 부득이하게 1/5층 이상 층간 격차가 발생할 경우 그 높이 차이를 완화할 수 있는 경관조형물을 설치하여 당해 건축위원회에서 수용여부를 결정한다.

② 단지내 원활한 일조·통풍과 개방감 확보를 위하여 한 동의 최대 길이를 60미터 이하로 하거나 6호 조합 이내로 한다.

③ 개방감 및 보행동선 확보와 휴식, 놀이시설 등을 위한 공간을 일체적으로 확보하기 위하여 가급적 저층부 일부(원활한 기류흐름 등을 감안 각동 중앙부분 또는 접속부분)를 피로티로 계획한다.

④ 한 동에 복도식과 계단식을 혼합하는 것을 지양하되, 불가피 할 경우 복도식과 계단식의 입면을 적절히 조화되게 계획한다.

- ⑤ 지붕형태는 불가피한 경우를 제외하고는 평스라브를 지양하고 박공형 등 경관 및 미관을 고려하여 계획하되 옥탑의 높이는 엘리베이터기계실, 계단실, 제연 팬 룸 등을 포함하여 4미터 이하로 한다. 다만, 주변과의 조화 또는 도시경관 조성을 위하여 단지 개성을 살린조형물을 설치하거나 새로운 디자인을 구상하여 계획한다.
- ⑥ 급수방식은 가압급수방식을 원칙으로 하며, 소방법상 필요한 경우를 제외하고는 옥상 물탱크설치를 지양하고, 필요한 저수량은 지하저수조로 계획한다.
- ⑦ 단지내 운동시설은 가급적 2~3개의 종목을 복합적으로 사용할 수 있도록 계획하되 옥내시설의 경우 주거부분과 격리하여 소음 발생으로 인한 입주자 생활불편이 없도록 한다.
- ⑧ 건축물의 친환경성을 증진하기 위하여 에너지절약형 건축물로 계획한다.
- ⑨ 단지 내·외에는 입주민의 문화욕구를 충족할 수 있도록 조각·조소 등 미술장식품 또는 소규모 문화공간을 설치하도록 계획한다.
- ⑩ 도시 정체성을 제고하고 아름다운 도시경관형성을 위하여 야간경관계획을 수립한다.
- ⑪ 단지내·외 및 지하주차장 등에는 입주민 안전을 위하여 경비사각지대가 발생하지 않도록 CC-TV 설치 등 보안시설을 계획한다.

제13조(단지내 동선계획) 단지내 보행자를 위한 동선계획은 다음 각호와 같이 한다.

- ① 보행자 동선은 안전을 최우선으로 연속성을 확보하고 보·차도 분리포장 등 보행자의 전용공간이 확보되도록 계획한다.
- ② 건물 진입부와 보도와의 높이차를 최대한 줄이고, 보도의 폭은 보행에 지장이 없도록 최소한 1.5미터 이상으로 계획한다.
- ③ 단지내부 도로는 십자교차로 설치를 가급적 지양하고 주차를 위한 동선을 가급적 짧게 계획한다.
- ④ 차도내 횡단보도와 인도의 접속부 단차는 5센티미터 이내로 하되 경사가 심하지 않게 하고, 단지 내 횡단보도는 평탄형 과속방지턱과 횡단보도를 일체화한 험프형으로 계획한다.

- ⑤ 단지내 보행자도로는 투수성 포장재로 계획하고, 기타 도로도 가급적 투수성 포장재를 활용하도록 계획한다.

제14조(지하 구조계획) 공동주택의 지하 구조물에 대한 구조계획은 다음 각 호와 같이 한다.

- ① 지하주차장은 가능한 온통파기를 한 후 공동주택의 구조계획과 서로 연계하여 구조적 안정성과 시공이 용이하도록 계획하고 지하주차장에서 각 세대로 가급적 직접 연결하되 통로는 충분한 폭으로 외부투시가 가능하도록 함과 동시 자연채광 유입 또는 150룩스 이상의 조도를 유지하도록 계획한다.
- ② 지하주차장의 상부 구조체에 작용하는 각종 하중(흙 무게, 조경계획, 적재하중 등)에 안전한지를 충분히 검토한다.
- ③ 건물의 형태가 “T” “L”자형 등의 접속부에는 익스펜션 조인트 설치 등 구조적 안전을 확보하여야 한다.
- ④ 지반조사 결과에 의거 적정한 기초구조방식을 결정하여야 한다.

제15조(조경계획 및 기존수목 보호) 단지내의 조경계획 및 기존수목 보호는 다음 각호와 같이 한다.

- ① 옹벽은 최대 3m이하의 계단식으로 축조하고 법면에는 보강토 옹벽 또는 자연석 등을 이용하여 경관을 살리는 조경처리를 한다.
- ② 옹벽 또는 방음벽 등 구조물은 담쟁이 넝쿨 등을 식재하여 입면차폐 녹화로 계획한다.
- ③ 단지내 조경면적은 대지면적의 30퍼센트 이상으로 하고, 주·부출입구 등 부득이한 경우를 제외하고 담장은 생울타리로 계획한다.
- ④ 자연생태환경의 보존을 위하여 기존의 수목은 최대한 존치토록하고, 수목주위는 충분한 공간을 확보한다.

제16조(색채 계획) 공동주택의 색채계획은 다음 각호와 같이 한다.

- ① 색채표기는 공업진흥청에서 고시한 색표시방법(KS표준색/면셀색기호)를 사용한다.

- ② 외벽의 주조색은 원색을 지양하고, 채도 4미만, 보조색은 채도 6정도로 계획한다.
- ③ 대단위 아파트단지의 색채는 주변과의 조화를 우선하고 다양한 종류를 배제함과 동시 슈퍼그래픽은 단순화하여 계획한다.
- ④ 건축심의시 색채심의용 1 Set은 정확한 색 견본 도면을 작성하여 제출 하여야 하며 필요시 컴퓨터그래픽을 이용한 색상계획을 제시한다.

제17조(굴토 계획) 단지내 지하굴토계획은 다음 각호와 같이 한다.

- ① 굴토계획 평면도에 인접지 건물의 구체적인 위치 및 규모와 도로이면부 구조물을 포함하여 명시하여야 한다.
- ② 지하 매설물의 구체적인 위치를 조사·표기하여야 한다.
- ③ 토질정수 산정시에는 구체적으로 산출과정을 명시하여야 한다.
- ④ Earth Anchor, Raker 또는 지하연속벽 등에 대한 구조해석에서는 반드시 해당 지반조사 자료를 첨부한다.
- ⑤ 인접지 건물 영향평가서에는 지하굴토 및 흙막이공사로 인한 안전도 검토서 등을 포함한다.

제18조(용적율 인센티브) 충청도 이외의 지역에서 건축사사무소를 개설한 자가 충청도내 건축사사무소를 개설한 자를 공동주택 설계에 참여시킬 경우 그 참여비율에 따라 충청남도 제1·2종 지구단위계획 수립지침에서 정하는 기준용적율에 인센티브를 가산한다. 이 경우 참여지분 매 10퍼센트마다 용적율 1퍼센트를 가산하며 최대 5%까지 가산할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 기준은 2007.05.01부터 시행한다.

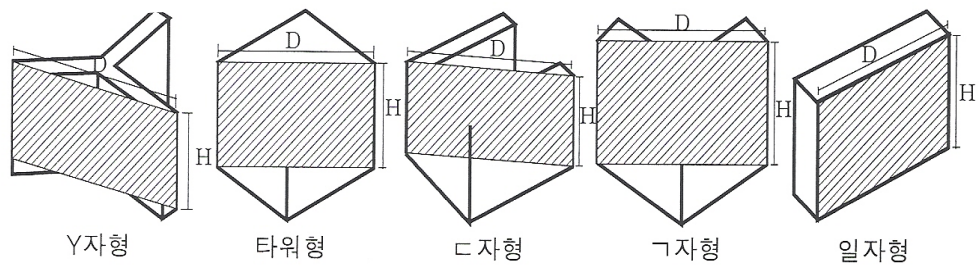
제2조(경과규정) ① 이 기준 시행일 당시 주택건설사업계획승인신청중 이거나 이미 승인을 받은 건축계획은 종전의 기준에 의한다. 다만, 종전의 기준이 개정기준에 비하여 건축주에게 불리한 경우는 본 기준에 의한다.

[별표1]

건축물 입면적 산출방식

□ 입면적(A)= 높이(H)×벽면의 직선거리(D)

※ 건물형태가 “—”자형이 아닌 ㄱ, ㄷ, ㄱ, 타워형으로 된 건축물의 길이 산정은 벽면의 직선거리임

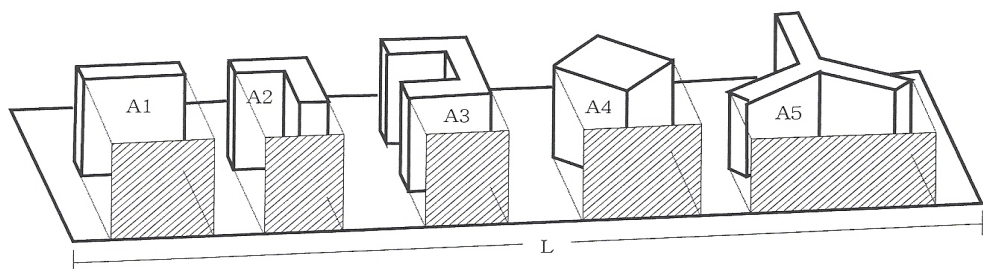


[별표2]

입면차폐도 산정방식 및 조망축 설정 방법

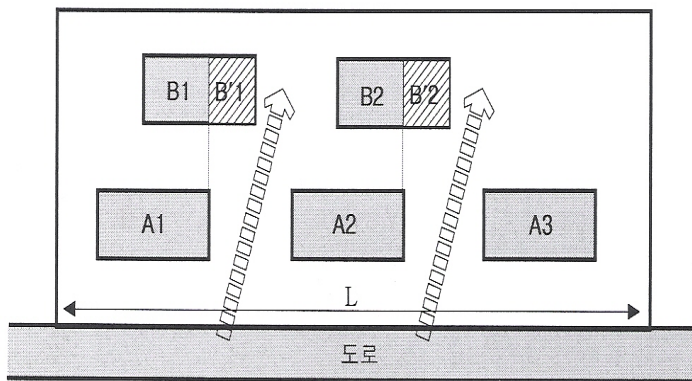
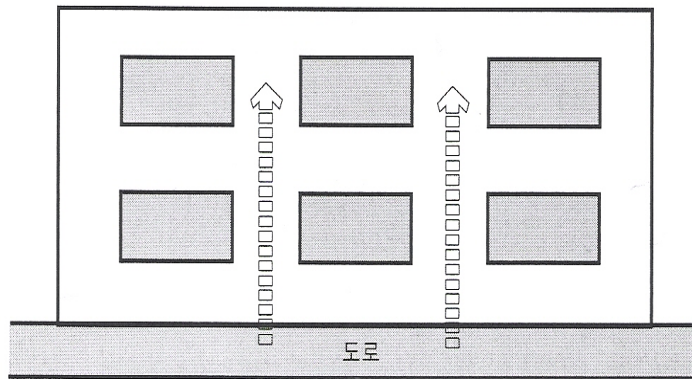
1. 용어의 정의 입면차폐도“가”항의 경우 산정방식

입면차폐도 = 조망축방향 투영입면적 합계($A=A_1+A_2+A_3+A_4+A_5$) / 단지 최장길이(L)

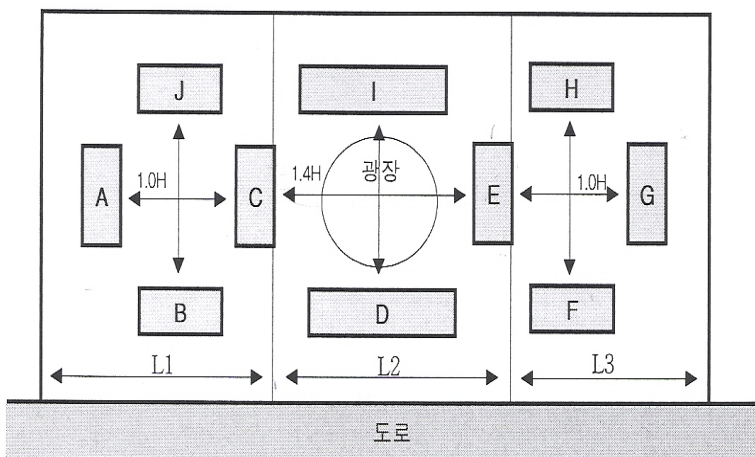


(※단지의 최장길이는 주요 조망축 방향으로의 직선길이를 한다.)

2. 용어의 정의 입면차폐도“나”항 · “다”항의 경우 산정방식



* 차폐도 = $(A1 + A2 + A3) / L$ * 완화되는 부분 : B'1, B'2



* 차폐도 = $(A + B + C + F + G) / (L1 + L3)$

주택건설사업계획 건축심의 신청서							
사 업 명							
건축위치							
건 축 주							
대지면적	m ²	건축면적	m ²	연 면 적	m ²		
구 조		건 폐 율	%	용 적 륜	%		
지역지구		공사종별		최고높이	M		
주요용도							
주차장계획	총 대	옥외	대	옥내	대	기타	대
조경계획	법 정 면 적	m ²	신청면적	m ² (%)			
공개공지 설치계획	법 정 면 적	m ²	설치시설물 내 용				
	설 치 면 적	m ²					
설 계 자							
충청남도 건축조례 제7조의 규정에 의하여 건축계획심의를 신청합니다.							
<div style="text-align: center;"> 년 월 일 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> 신청인 (인) </div>							
첨부서류 : 1. 건축조례에서 규정한 건축계획 심의도서 2. 대지조성 및 토지굴착 심의도서 1부 (해당사항이 있는 것에 한한다) 3. 공동주택 건축심의 검토기준 검토결과서 1부 * 심의도서의 부수는 건축위원회 위원수에 따라 조정됨.							

③ 세부신청내역

◆ 설 계 개 요

구분		내용						
사업명								
사업주								
대지위치								
지역 / 지구								
대지면적								
건축면적								
연면적								
건폐율		법정 - m ²		신청 - m ²				
용적율		법정 - m ²		신청 - m ²				
건물동주		주동 동 / 부속동 동						
조경면적		법정 - m ² 신청 - m ²			조경비		%	
구분		평형	세대수	층수	구조	면적		비고
공동주택	동							
	동							
	동							
	동							
	동							
	동							
	동							
	동							
	계							
부대복리시설								
	계							
합계								
도로관계								
어린이놀이터								
주차		법정 - 대 m ² / 신청 대 (옥내 대, 옥외 대)						
저수조								
최고높이								
승강기								
난방방식								

④ 심의기준 검토결과

1. 지표적 심의기준

구 분	기 준	검 토 내 용	비 고 (적정 여부)
1. 입 면 적 (1동 최대 크기기준)	<ul style="list-style-type: none"> 하천변, 공원, 구릉지 등 근접지역 폭 25미터이상 간선도로에 접한대지 <ul style="list-style-type: none"> - 1동 입면적은 3,000㎡이하 기타 일반지역 <ul style="list-style-type: none"> - 1동 입면적은 3,500㎡이하 		
	<ul style="list-style-type: none"> 21층 초과 건축물 		
2. 입면차폐도 (단지내동별 개방감확보)	<ul style="list-style-type: none"> 하천, 공원, 구릉지 근접지역 <ul style="list-style-type: none"> - 입면차폐도 30m이하 폭 25미터이상 간선도로변 <ul style="list-style-type: none"> - 입면차폐도 35m이하 기타 일반지역 <ul style="list-style-type: none"> - 입면차폐도 40m이하 		
	<ul style="list-style-type: none"> 21층 초과 건축물 		
3. 옥 외 생 활 공 간 비 율	<ul style="list-style-type: none"> 단지내 옥외생활 공간 비율 <ul style="list-style-type: none"> - 20% 이상 대지면적 2만제곱미터 미만인 16층 이상 고층아파트의 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 25% 이상 		
4. 차 도 율	<ul style="list-style-type: none"> 차 도 율 <ul style="list-style-type: none"> - 40% 		
5. 주 차 대 수	<ul style="list-style-type: none"> 법정 주차대수 <ul style="list-style-type: none"> - 대 충청남도교통영향평가 심의기준 <ul style="list-style-type: none"> - 대 충청남도 주택조례상 지하주차 <ul style="list-style-type: none"> - 대 <p>※교통영향평가 심의</p> <ul style="list-style-type: none"> - 개최일 : - 조치결과 : 		

2. 유도적 심의기준

구 분	기 준	검 토 내 용	비 고 (적 정 여 부)
1. 단지조성계획	<ul style="list-style-type: none"> 주요 경관지역(공원,수림양호지역,구릉지,학교,문화재등)의 자연 현황상태를 최대한 보존하도록 절, 성토를 지양하고 자연지형을 이용한 계획을 수립 		
	<ul style="list-style-type: none"> 단지내 G.L 고저차의 범위는 최대 3m 이내로 계획 지형변경비율(절성토된 종단면적 합계/대지면적) 30% 계획 		
	<ul style="list-style-type: none"> 진 · 출입구는 2개소 이상 설치하되, 도로 가각부 · 대로변 · 굴곡부 등에는 설치 지양 		
	<ul style="list-style-type: none"> 인접지역에 대단위 아파트단지군이 있는 경우 기존 축 방향과 연계하여 조화되는 배치계획 		
	<ul style="list-style-type: none"> 공공용 보도 및 자전거도로 등과 주택단지와의 구분방법 공개공지 개념의 공간과 단지경계의 구분방법 		
2. 배 치 계 획	<ul style="list-style-type: none"> 주요 경관지역의 경관 축과 폭 25m이상 간선도로변에 위치한 단지는 판상형인 경우에는 직각 배치하거나 타워형으로 계획하여 개방감을 확보 		
	<ul style="list-style-type: none"> 노인정은 어린이 놀이터 인접에 배치(어린이놀이터 주변은 녹지공간 확보) 		
	<ul style="list-style-type: none"> 철도, 고속도로, 자동차 전용도로, 폭 20m이상 일반도로변에 배치된 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 10m 이상 이격 - 미관형 방음벽 설치 - 차폐림 식재된 방음둔덕 설치 		

구 분	기 준	검 토 내 용	비 고 (적 정 여 부)
	<ul style="list-style-type: none"> “□”, “H”, “L”자형 배치 - 지양하여야 함 		
	<ul style="list-style-type: none"> “□”, “T”, “┐”자형 배치시 - 건축물과 건축물사이 최소 8m확보 하여 개방감 확보 		
3.건축물의 형태 및 층수	<ul style="list-style-type: none"> 건물 1동 입면의 지나친 층간 차이 지양 - 최고층의 1/5층 이내로 계획 (소수점 층 발생시 사사오입) 		
	<ul style="list-style-type: none"> 일조 · 통풍 및 개방감 확보 - 한 동의 최대 조합 6호 이하 		
	<ul style="list-style-type: none"> 개방감 및 보행동선 확보와 휴식, 놀이시설 등 공간확보 - 각동 중앙부분 또는 접속부분의 저층부 피로티 설치 계획 		
	<ul style="list-style-type: none"> 도시경관 조화를 위하여 옥상구조물 높이 제한 - 옥상시설물 및 구조물높이 4m이하 		
	<ul style="list-style-type: none"> 급수방식 : 가압식 옥상물탱크 설치 : 지양 필요한 저수량 : 지하저수조 설치 		
	<ul style="list-style-type: none"> 단지내 운동시설 : 2~3종목 복합사용할 수 있는 공간설치 옥내시설 : 주거부분과 격리 		
	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 친환경성 증진 - 에너지절약형 건축물 계획 		
	<ul style="list-style-type: none"> 입주민의 문화욕구 충족 - 조각 · 조소 미술장식품 및 문화공간 확보 		
	<ul style="list-style-type: none"> 야간도시경관 구축 - 야간경관계획 수립 		
	<ul style="list-style-type: none"> 단지내 · 외 입주자 보안 - CCTV설치 등 보안시설물 		

구 분	기 준	검 토 내 용	비 고 (적 정 여 부)
4. 단지내 동선 계획	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 보행자 동선의 안전성 확보 <ul style="list-style-type: none"> - 보행자 전용공간 확보 - 보 · 차도 분리포장 		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 보도 활용의 편리성 <ul style="list-style-type: none"> - 건물진입부와 보도높이차 최소화 - 횡단보도와 인도 접속부 5센티이내 - 보도의 폭 최소 1.5M이상 		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 단지내 차로설치 <ul style="list-style-type: none"> - 십자교차 지양 - 주차동선 최대한 짧게 계획 - 과속방지턱은 험프형 설치 		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 단지내 도로 포장재 <ul style="list-style-type: none"> - 인도는 투수성 포장재 시공 - 차로는 가급적 투수성 포장재 시공 		
5.지하 구조계획	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지하터파기 <ul style="list-style-type: none"> - 지하주차장은 온통 파기 - 지하주차장에서 세대 직접 연결 		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 하중계산 <ul style="list-style-type: none"> - 지하주차장 상부 적치물에 대한 안전도 검토 		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 건축물 연결의 안전성 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물이 “T” ”L”자형 이 경우 익스펜션조인트 설치 		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 기초구조형식 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 지반조사 실시 - 기초구조방식 결정사유 		

구 분	기 준	검 토 내 용	비 고 (적 정 여 부)
6. 조경계획	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 옹벽높이 <ul style="list-style-type: none"> - 최대3m이하 계단식 - 법면 조경처리 - 조경구적도에 기능별 녹지면적 표시 		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 옹벽 등 차폐식재 <ul style="list-style-type: none"> - 옹벽, 방음벽은 담쟁이 넝쿨등 식재 		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 단지내 조경면적 <ul style="list-style-type: none"> - 대지면적의 30% 이상확보 		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 담장설치 <ul style="list-style-type: none"> - 가능한 생울타리 형식 		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 단지내 기존수목 관리 <ul style="list-style-type: none"> - 최대한 존치 및 충분한 공간 확보 		
7. 색채계획	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 색채표기 방식(공업진흥청 고시) <ul style="list-style-type: none"> - KS표준색/먼셀 색기호 사용 		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 외벽의 주조색 <ul style="list-style-type: none"> - 채도 4미만, 보조색은 채도 6정도 - 녹청계열의 원색은 지양 		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대단위 아파트 지역의 색채 <ul style="list-style-type: none"> - 다양한 종류를 지양 - 주변 단지와 조화 - 슈퍼그래픽은 단순화 		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 건축심의시 제출서류 <ul style="list-style-type: none"> - 색채 심의용 1셀은 정확한 색 견본 을 작성 첨부 - 컴퓨터그래픽 시뮬레이션(필요시) 		

구 분	기 준	검 토 내 용	비 고 (적 정 여 부)
8. 굴 토 계 획	▪ 굴토계획 평면도에 인접지 건물의 구체적인 위치 및 규모를 명시 (도로 이면부 구조물도 포함)		
	▪ 가능한 지하 매설물의 구체적인 위치를 조사 첨부		
	▪ 토질 정수 산정시에는 산출 과정을 구체적으로 명시		
	▪ 구조설계 해석시 입력자료에 해당 지반조사 시추공 번호명기		
	▪ Earth Anchor, Raker 또는 지하 연속벽 등에 대한 구조 해석에서는 반드시 해당 지반조사 자료를 첨부하고, 그 자료에 의하여 해석		
	▪ 인접지 건물 영향평가서에는 단면별로 건물의 위치, 규모를 구체적으로 명기하고 안정도 검토서 첨부 (도로이면구조물 포함)		
	▪ 굴착 바닥 면이 Boiling 또는 Heaving의 염려가 있을 경우 반드시 이에 대한 검토서 첨부요		
	▪ 시추공수, 위치 및 깊이는 지방서의 기준을 최대한 준수		
	▪ Open Cut의 경우에도 반드시 안정성검토서 첨부		
8. 용 적 율 인센티브	▪ 충남도내 건축사사무소 개설자 설계참여시 용적율 인센티브 - 참여비율(매10%마다 1% 가산) ※ 충남도 지구단위지침 기준용적율에 최대 5%까지		

4. 충청남도 교통영향심의위원회 운영세칙

제정 : 2006. 2. 13

제1조(목적) 이 운영세칙은 환경·교통·재해등에 관한 영향평가법 시행령(이하 “영”이라 한다) 제19조의 규정에 의한 충청남도교통영향심의위원회(이하 “위원회”라 한다)의 운영에 필요한 사항을 정함으로써 공정하고 효율적인 교통영향심의가 이루어지도록 함을 목적으로 한다.

제2조(회의) ①위원회의 회의는 수시로 개최하되, 수요일에 개최함을 원칙으로 하되 도지사 또는 위원장이 필요하다고 인정할 경우에는 예외로 한다.

②도지사 또는 위원장은 특별한 사유가 없는 한 회의개최 예정일부터 1주일전까지 회의일시, 장소, 안건등 필요한 사항을 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니한다.

③회의는 도지사와 위원장이 회의마다 전공분야별로 추천등 무작위 선정 방법에 의하여 선정하는 10인의 위원으로 구성하되, 10인중 부위원장, 도로교통과장, 충남지방경찰청 위촉위원은 매 회의시마다 참여할 수 있다.

④위원장은 회의의 효율적인 운영과 위원회의 공정성 확보를 위하여 심의의결 사항 정리를 위한 위원을 지명하여 운영할 수 있다.

제3조(위원장·부위원장 선출 및 임기) ①위원장 선출은 전체위원회를 개최하여 비밀투표에 의한 최다득표자를 위원장으로 선출한다. 다만, 최다득표자가 2인 이상인 경우 최다득표자에 대하여만 재투표를 실시한다.

②부위원장의 선출은 제1항의 규정을 준용한다.

③위원장 및 부위원장의 임기는 위원장 선출을 위한 전체위원회의시 결정한다. 다만, 금번에 한하여는 2006. 12. 31까지 한다.

제4조(위원장의 직무) ①위원장은 위원회를 대표하고 위원회의 회무를 총괄한다.

②위원장이 사고가 있거나 회의에 참석할 수 없는 사유가 있을 경우에는 부위원장이 그 직무를 대행하며, 부위원장도 참석할 수 없는 사유가 있을 경우에는 참석 위원중에서 위원장을 호선하여 회의를 운영할 수 있다.

③위원장은 제6조 제4항에 의한 심의기피 신청이 있거나 교통영향평가서(이하 “평가서”라 한다) 작성에 직·간접으로 관여되는 위원에 대하여는 해당 안전에 대하여 그 위원의 심의를 배제시킬 수 있다.

④위원장은 심의 전 제출된 위원의 사전검토의견에 대하여 영향평가 대행 기관 및 사업시행자에게 성실한 답변과 대책을 강구할 수 있도록 사전에 준비시킬 수 있다.

제5조(위원의 직무) ①위원은 위원회의 구성원으로서 발언 및 심의·의결권을 가진다.

②위원은 교통개선을 위하여 객관적이고 전문적인 관점에서 교통영향 심의를 하여야 한다.

③ 위원은 송부 받은 평가서에 대한 검토의견을 위원회 개최전에 미리 위원장에게 제출할 수 있다.

④위원은 위원장 또는 도지사가 요청하는 교통영향평가 및 심의등과 관련된 사항에 대하여 자문을 할 수 있다.

제6조(위원의 의무) ①위원은 특별한 사유가 없는 한 위원회에 참석하여 심의를 하여야 한다.

②위원은 평가서에 제시된 교통개선대책과 다른 의견이 있는 경우 실현 가능한 대안을 제시하여 보다 나은 교통개선대책이 강구될 수 있도록 하여야 한다.

③위원은 심의시 알게 된 비밀을 외부에 누설하거나 사익을 위하여 이용 하여서는 아니 된다.

④위원은 상정되는 심의안전과 관련하여 다음 각 호의 1에 해당된다고 판단한 때에는 위원회 개최 1주일전까지 심의기피를 위원장에게 신청 하여야 한다.

1. 상정되는 안전에 대하여 평가 또는 하도급 용역을 수행한 경우
2. 당해 평가대상 사업계획 또는 시설계획 수립을 위한 구상용역(기본 설계 또는 실시설계)의 연구를 수행한 경우
3. 심의대상인 사업 또는 시설계획의 추진으로 인하여 이해관계 당사자가 되는 경우
4. 당해 평가기관 또는 사업시행자에 소속된 임직원인 경우(다만, 재직 학교에 관한 사항인 경우에는 그러하지 아니한다)
5. 친·인척 관계에 있거나 기타 공정한 심의를 수행할 수 없다고 판단된 경우

제7조(간사) ①위원회의 심의대상인 평가서에 대한 사전검토와 회의진행 등에 필요한 제반사항의 관리를 위하여 간사를 둔다.

②간사는 교통영향평가 심의관련 업무 담당사무관이 그 직무를 담당한다.

③간사는 다음 각 호의 사항을 처리한다.

1. 위원회의 사무처리 및 업무연락
2. 위원회에 상정할 평가서의 접수 및 심의일정 통보
3. 평가서의 사전검토회의 주관
4. 기타 위원장이 지시하는 사항의 처리

제8조(평가서의 제출 및 심의) ①위원회에서 심의할 평가서는 특별한 사유가 없는 한 회의개최 20일 전에 위원회에 접수되어야 한다. 다만, 상정되는 안전이 경미하다고 판단되는 재협의, 보고의결, 약식평가 등에 대하여는 예외로 할 수 있다.

②위원장 또는 도지사는 제1항의 규정에 의하여 교통영향평가서를 접수한 때에는 가급적 1주일 이상의 검토기간을 정하여 관련부서 및 심의위원의 의견을 들어야 한다.

③위원회는 교통개선대책의 일관성과 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 별표1의 교통영향평가 권장 심의기준을 적용하여 심의하여야 하며, 도지사는 별도의 심의의견이 없더라도 협의시 조건을 부여하여 운영할 수 있다.

④보고의결로 인하여 위원회에 상정된 안건은 특별한 사항이 없는 한 보고사항 및 쟁점된 사항만을 중심으로 심의 하여야 한다.

제9조(사전검토 회의등) ①도지사는 평가서 내용의 면밀한 검토를 위하여 위원회 심의전에 사업시행자, 평가대행기관, 관계공무원이 참석하는 사전 검토회의를 개최할 수 있으며 평가대행기관으로 하여금 평가서의 내용 및 사전검토 의견에 대하여 설명하게 할 수 있다.

②도지사는 제5조의 규정에 의한 위원들의 검토의견, 제1항의 규정에 의한 사전검토회의 결과를 평가대행기관과 사업시행자에게 통보하여 보완하게 할 수 있다.

③ 평가대행기관과 사업시행자는 제2항의 규정에 의한 통보내용에 따라 평가서의 내용을 보완(사전검토보고서)하여 제출하여야 한다.

④위원장은 제1항의 규정에 의한 사전검토회의 결과를 평가대행기관으로 하여금 위원회에 보고하게 하고 보고내용을 토대로 중점 심의하도록 할 수 있다.

제10조(평가서의 설명) ①평가내용에 대한 위원회에서의 설명은 특별한 사유가 없는 한 평가서를 작성한 평가책임자가 다음 각호의 자료를 준비하여 설명하여야 한다.

1. 사업지 및 주변 교통시설등을 포함하는 위치도
2. 사업지구내의 사업계획 또는 시설계획 및 교통처리계획 도면, 구간별 평면도
3. 사업지 내·외부 문제점 및 종합개선안 도면
4. 특히 대규모개발 및 시설의 경우 평가서에서 제시된 개선방안과 예측된 교통수요를 적용 사업지 유출·입구와 사업지 내부도로와 외부 주요도로 및 교차로를 포함하여 소통상태를 동영상으로 표현할 수 있는 시뮬레이션
5. 기타 위원장이 요구하는 관련 자료

②제1항의 도면의 경우 방위, 축척, 지형, 구배등을 표시하고 도로는 현황 및 계획도로 등을 구분하여 명시하여야 한다.

제11조(평가서의 서면심의) 위원장은 접수된 평가서중 내용이 경미하거나 교통유발 요인이 현저히 적을 경우, 기타 필요하다고 인정할 때에는 서면심의 할 수 있다.

제12조(기타) 이 세칙에 규정된 사항외에 위원회의 운영에 관하여 필요한 사항은 위원장이 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 운영세칙은 2006년 2월 13일부터 시행한다.

[별표 1]

교통영향평가 권장 심의기준

구 분		법 정 기 준	심 의 권 장	비 고
주 차 면 수		<ul style="list-style-type: none"> - 위락시설:100㎡당 1대 - 문화및집회, 판매및영업 시설:150㎡당 1대 - 공동주택(전용면적) <ul style="list-style-type: none"> · 85㎡이하 : 시지역95㎡, 이외지역 110㎡당 1대이상 · 85㎡이상 : 시지역75㎡, 이외지역 85㎡당 1대이상 - 근생,숙박시설:200㎡당 1대 - 기타건축물:300㎡당 1대 	<ul style="list-style-type: none"> - 위락시설(복합업무)법정의 120%이상 - 문화및집회, 판매및영업 시설:법정의 130%이상 단, 예식장은 법정의 250%이상 - 공동주택(전용면적) <ul style="list-style-type: none"> · 60㎡미만:세대당 1대이상 · 60~100㎡미만:1.2대이상 · 100~130㎡미만:1.6대이상 · 130㎡이상:2.0대이상 - 근생,숙박시설 기타건축물은 법정기준 적용 	<p><관련법> 주택건설기준 등에관한규정, 주차장법</p>
램프구배	직선형	17% 이하	16% 이하	
	곡선형	14% 이하	13% 이하	
램프 폭	직선형	3.3m 이상 (2차로 : 6m이상)	3.5m 이상 (2차로 : 6.5m이상)	
	곡선형	3.6m 이상 (2차로 : 6.5m이상)	4.0m 이상 (2차로 : 7.0m이상)	
램프 회전반경		5.0m 이상	5.5m 이상	
주차램프 이외 구역의 차량 회전반경			6.0m 이상	
아파트 단지내 보행도로 폭		1.5m 이상	2.0m 이상	
아파트단지내 도로경사 한계		17% 이하	11% 이하	
사업지 주변도로 폭원기준			<ul style="list-style-type: none"> - 차도폭 : 3.5m이상 - 보도폭 : 2.0m이상 	
교차로 및 주부출입구 엇갈림 폭			20m 미만	T자, +자 교차로설치 원칙
초등학교등 어린이 보호구역 가로기준		<ul style="list-style-type: none"> - 8m도로 : 보도 2m(편측) - 10m도로 : 보도 2m(양측) - 12m도로 : 보도 3m(양측) 	<ul style="list-style-type: none"> - 보도폭 : 3m 이상 (초등학교 주출입구 보도폭 : 4m 이상) 	어린이보호구역 개선사업 업무편람 (경찰청)
공공시설 관리 및 책임한계 설정			-진·출입구, 보도등의 설치로 Set-back될 경우 그 경계선을 대지경계선으로 설정	건축, 지구단위계획 운영 내부방침