

■ 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

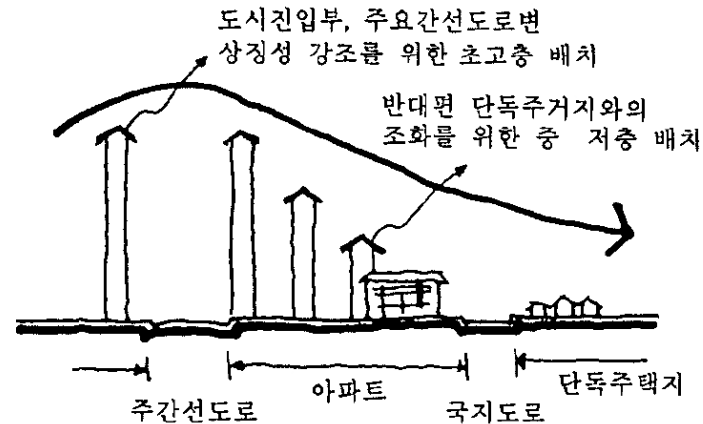
도시 스카이 라인

- 주요 간선도로변 스카이 라인

- 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 스카이 라인

- 블록내 보행자 전용도로의 결절점 및 어린이 공원 주변에 높은 건물을 유도하여 단지내 방향식별과 위치 인지도를 높임
- 건물 스카이 라인의 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

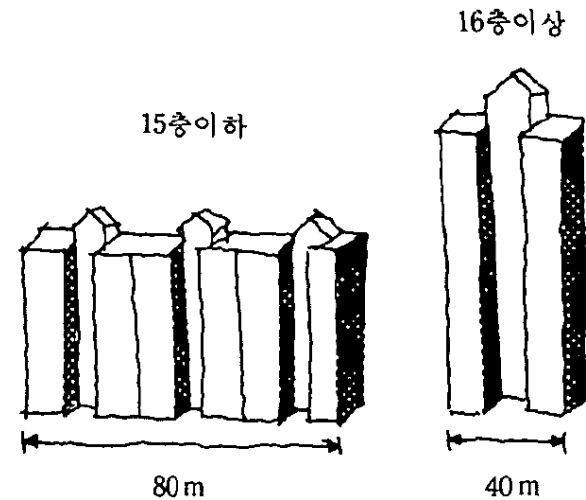
- 건물의 크기, 인동간격, 공간감 등을 고려하여 아파트 길이는 건물 높이에 반비례되도록 유도
- 초고층 아파트는 가능한 타워형이 되도록 유도, 전면길이의 기준은 주택 유형별로 설정

- 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

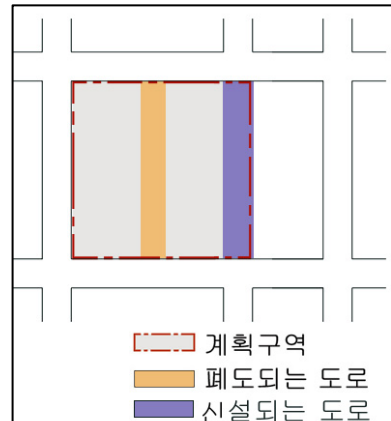


계획구역과 접한 도로
모두가 폐지되는 도로
보다 폭원이 좁은 경우

도로폐지가 가능한 경우



계획구역과 접한 도로
중 1개 이상이 폐지
되는 도로보다 폭원이
넓은 경우



이용의 편의를 위해 폐지되
는 도로 폭원이 그 이상으로 확
대하는 경우

공동주택 건립 관련 지구단위계획 수립 지침- 서울시

도시기반시설에 관한 사항 - 도로

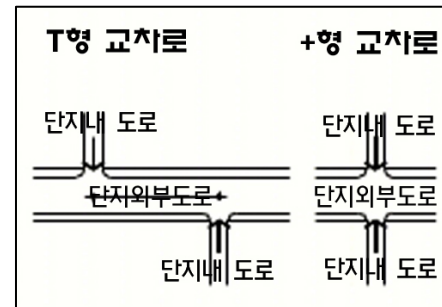
- 대체시설의 조성 기준

- 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.

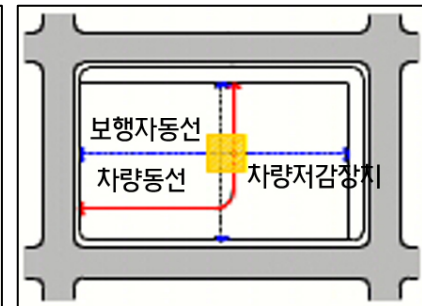
- 심의시 검토사항

- 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]

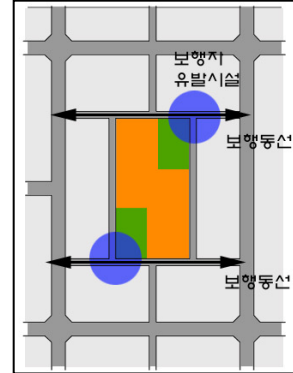


공동주택 건립 관련 지구단위계획 수립 지침 - 서울시

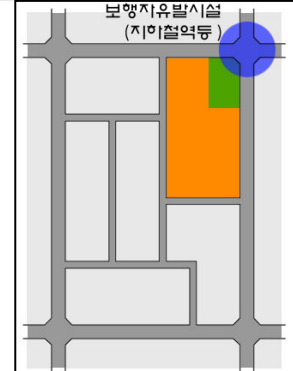
도시기반시설에 관한 사항 - 공원 및 녹지

- 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.

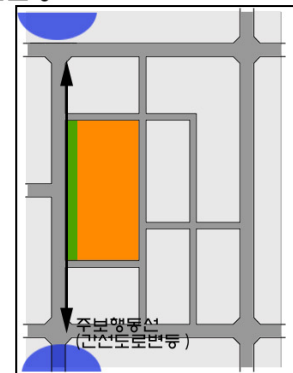
분산형



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.

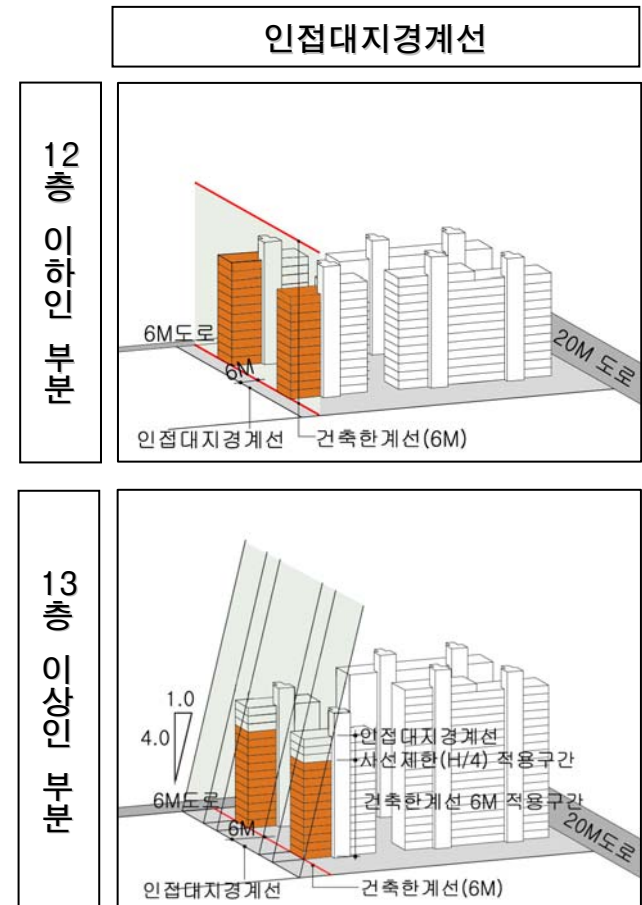


인접대지경계선으로부터 적정 이격거리 확보로 계획구역과 연접된 필지의 경관상 위압감 해소

[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.)



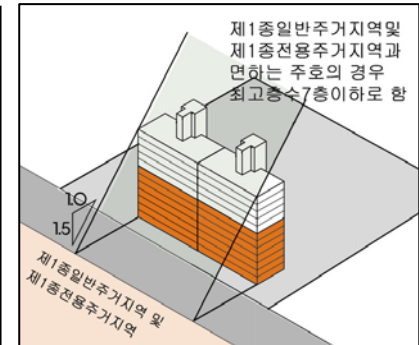
제1종전용주거지역 최고 층수(2층이하) 및 제1종일반주거지역 최고 층수(4층 이하)와 층수 차이에 의한 경관상 부조화 예방유도

[사선제한 적용 예시]

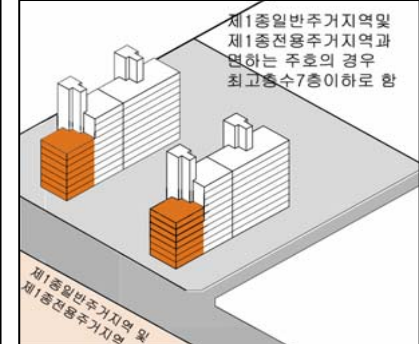
구분		절대높이 미적용시	절대높이 적용시	비고
측면과 면하는 경우		7층(20m)	7층 (20m)	<ul style="list-style-type: none"> • 12m 도로가 가장 넓은 도로인 경우 • 건축선으로부터 3m 이격하여 건축시
주개부와 면하는 경우	도로가 정북방향에 있는 경우	6층 (18m)		
	도로가 정북 방향에 있지 않는 경우	11층(30m)		

[절대높이 제한 적용예시]

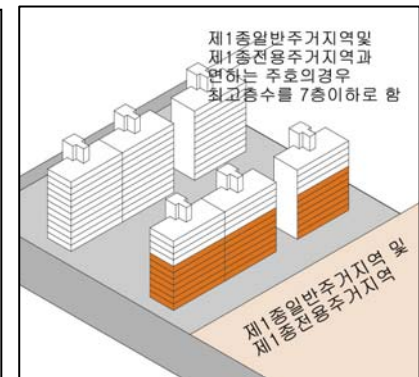
주개부와 면하는 경우



측면과 면하는 경우



인접대와 면하는 경우



공동주택 건립 관련 지구단위계획 수립 지침- 서울시

도시경관에 관한 사항 - 근경계획의 검토기준

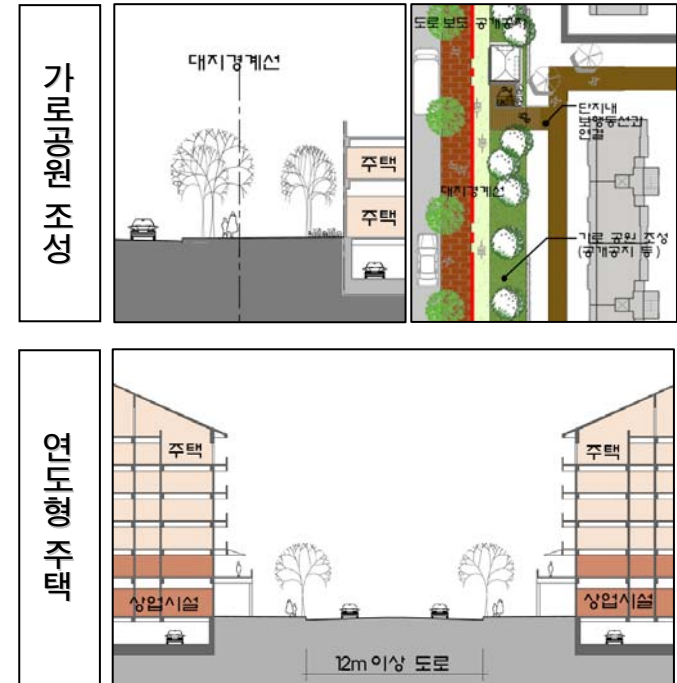
- 가로경관 향상계획의 작성

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

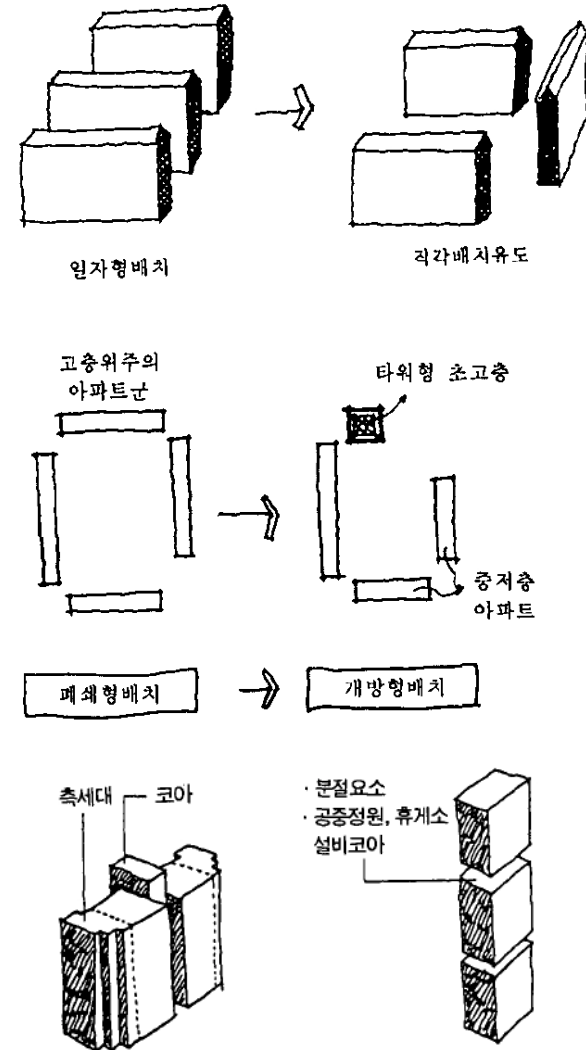
건축물 배치 및 행태계획

- 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

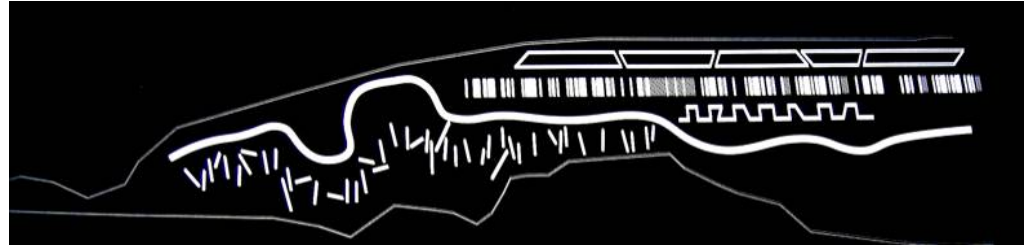
- 주거동 1층부 정원조성으로 녹지 연계
- 어린이공원 조성, 생태축 확보, 교차로 가각 부에 오픈스페이스 확보



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