



都市計劃 전면재검토 정비

서울市 91年目標 새指標설정

서울시는 오는 91년을 목표년도로 서울의 개발지표를 설정하고 새로운 도시기능을 수용하는 한편 불합리한 기존의 도시계획을 시정하기 위해 도시계획 전반을 재검토 정비하기로 했다.

서울시도시계획이 전면재검토 되는 것은 지난 1938년 일인들 손에 의해 서울시 도시계획이 수립된 이래 46년 만에 처음이다.

서울시는 이번 재검토대상에서 개발 제한구역(그린벨트)은 제외시키기로 했다.

그러나 용도지역, 용도지구, 도시계획시설, 도시계획 사업 등은 모두 재검토할 방침이다.

서울시는 이번 재검토에서 앞으로 요구되는 도시기능 등 예상되는 여건 변화와 그동안 수정 또는 새로 마련된 수도권정비계획등 상위계획에 맞춰 도시계획을 정비·보완할 예정이다.

이와함께 지역주민의 숙원사항으로 도시계획의 변경이 합리적이라고 판단되는 경우나 실현불가능한 도시계획은 현실에 맞게 바뀌나갈 방침이다.

서울시는 이에 따라 도시계획의 재검토 방향을 주거지역·상업지역·준공업지역 등 용도지역과 풍치지구 미관지구 등 용도지구는 시가 마련중인 생활권계획에 맞춰 조정해 나갈 계획이다.

시는 또 녹지지역도 도시기능의 증진을 위해서나 주택난해소의 필요성이 클 때는 이를 조정하기로 했다.

서울시는 이와 함께 공원, 도로, 주차장등 각종도시계획시설 가운데 사업시행이 불가능한 경우는 이를 해제하는 한편 주민편익시설 및 사회복지시설을 확충해 나가기로 했다.

서울시는 이같은 도시계획재검토 지침을 작성, 이미 지난달 각구청에 시달했다.

서울시는 오는 하반기 중 각종구청별로 작성한 분야별도시계획 재정비안을 받아 보완한 뒤 주민의견청취를 거쳐 올해안에 도시계획재검토 계획을 확정하기로 했다.

都心재개발 復合개발로

업무·주거기능 함께 갖춰

도심재개발 방식이 지금까지의 업무시설 위주에서 업무와 주거기능을 함께 갖춘 복합개발방식으로 바뀌게 된다.

건설부는 도심지의 불량주택을 모두 헐고 대형사무실·백화점등 업무용시설만 짓는 재개발방식을 지양, 업무와 주거기능을 함께 갖춘 재개발방식을 추진토록 도심재개발사업추진지침을 마련해 서울시등에 시달했다.

상기와 주거시설이 함께 붙어 있는 서울 을지로·청계천등 재개발지구에 지금까지처럼 업무시설위주의 재개발사업만 벌일 경우 도심공동화·주택난 및 교통난을 가중시키는 원인이 되기 때문이다.

건설부는 이에 따라 재개발지구내 주택등을 모두 헐어 없애는 대신 업무 시설과 주거기능을 함께 갖춘 세운상가의식의 복합건물을 짓거나 재개발 사업지구내 업무시설과 도심아파트를 함께 건설하는 방법으로 도심지내 도보생활권을 형성, 교통난 및 주택난을 완화하자는 것이다.

都心빌딩 자체담장없애

건축審議기준 강화키로

서울 도심지 대로변에 위치한 고층빌딩의 자체 담장·계단·화단등이 앞으로 모두 헐린다.

서울시는 미관지구 도로변에는 담장·계단·화단·기타 이와 유사한 시설물을 설치하지 못하도록 건축심의 기준을 강화하기로 했다.

시가 이같이 건축심의 규정을 강화키로 한것은 도심지역에 위치한 대부분의 고층빌딩들이 건물앞 출입구쪽

보도와외의 경계지점에 통행인의 키높이만한 화강암 담장등을 설치, 보행에 불편을 줄뿐만 아니라 시야를 가로막고 있다는 시민들의 지적에 따른 것이다.

이처럼 강화된 기준이 적용되면 현재 1급미관지구에 위치하면서 1~2m 높이의 화강석 담장위에 수림대를 설치한 을지로1가의 D빌딩, 소공동의 L호텔, 서소문의 K빌딩, 태평로의 S빌딩, 계동의 H빌딩등은 모두 기존 시설물을 철거해야 한다.

서울시는 다만 미관지구가 아닌 지역에 위치한 빌딩에 대해선 담장을 1.5m 미만의 수림대로 하거나 투시형으로 할 수 있게 허용키로 했다.

部分완공건물 假使用 가능

1年間, 지침제정 시행

건설부는 건축공사가 완료된 부분을 1년동안 가사용할 수 있도록 한 「건축물의 가사용승인처리지침」을 마련 시행에 들어갔다.

건설부에 의하면 이 지침은 가사용 건축물의 사용상 안전을 도모하고 가사용업무의 적정을 기하기 위해 마련한 것인데 건축물의 가사용을 승인할 때에는 ① 대지의 안전에 관한 사항과 ② 건축물의 구조안전에 관한 사항 ③ 방화에 관한 사항 ④ 건축설비 및 위생에 관한 사항 ⑤ 건축물의 미관적 조경에 관한 사항 ⑥ 주차장등에 관한 사항 등을 검토한 후에 승인하도록 기준을 마련해 두고 있는데 그 내용은 다음과 같다.

○대지의 안전에 관한 사항

가. 붕괴·침하등의 위험이 없어야 한다.

나. 배수에 지장이 없어야 한다.

다. 옹벽등이 법령의 규정에 적합하게 설치되어 있어야 한다.

○건축물의 구조안전에 관한 사항

가. 구조내역 및 하중 등이 관계 규정에 적합하여야 한다.

나. 허용응력도에 미달되지 아니하여야 한다.

다. 미완공된 부분의 공사로 인하여 가사용분을 사용함에 있어 안전상 지장이 없어야 한다.

○ 방화에 관한 사항

가. 가사용부분과 공사중인 부분이 방화벽등으로 차단되어 화재의 위험이 없어야 한다.

나. 가사용부분이 내화구조·방화구조등에 관한 법령에 적합하게 설치되어 있어야 한다.

다. 가사용부분의 피난시설등이 법령의 규정에 적합하게 설치되어 있어야 한다.

○ 건축설비 및 위생에 관한 사항

가. 가사용부분에 대한 환기설비·난방설비·소화설비·승강기의 설치 및 위생설비가 법령의 규정에 적합하게 설치되어 있어야 한다 등.

中央式 煖房시설 의무화

도시개발 대형건축물지역

건설부는 앞으로 재개발사업 또는 신도시개발로 대형건물이 많이 들어서는 지역에서는 중앙집중식난방시설을 설치토록 의무화할 방침이다.

또 중앙난방식의 고층아파트는 난방구획을 현존의 2개에서 3~4개로 세분화키로 하고 화력발전소가 있는 인근지역에서는 폐열을 이용한 집단지역난방방식을 도입토록 할 방침이다.

건설부는 재개발사업으로 도심에 대형빌딩들이 많이 들어서고 있으나 모두 개별난방방식을 취해 에너지낭비가 많다고 보고 오는 10월께 주택건설기준규칙을 개정, 집단중앙난방시설을 설치토록 의무화할 방침이다.

고층 아파트의 난방구획에 대해서는 지금까지 일정한 기준이나 세부지침이 없어 맨위층에서 아래로 온수가 흐르도록 하는 단일구획 난방방식이 일반화돼 왔으나 4~5년 전부터 일부 아파트에서는 심한 온도차로 인한 주거불만을 무마하기 위해 중간층을 기준, 상·하 2개로 난방구획을 나눠왔다.

이 때문에 맨 아래층은 빛도 잘 안 드는데다 겨울에는 추위 값이싸고 중간층인 7~8층은 로열층이라고 불려지게 됐다.

3~4개로 난방구획을 세분화할 경

우 꼭대기나 중간층은 덥고 아래층은 추운 모순이 없어지게 된다.

太陽熱시스템設置 의무화

立地南向 公共건물에

정부는 에너지절약을 위해 앞으로 짓는 모든 공공건물에는 원칙적으로 자연형 태양열시스템을 설치할 계획이다.

동자부는 각부처와 지방자치단체에 대해 앞으로 지을 공공건물은 입지조건이 정남향을 기준으로 남동 20도에서 남서30도 사이에 있고 주위환경이 특별히 태양빛을 가리지 않을 때는 모두 자연형태양열시스템으로 설계해달라고 당부했다.

자연형 태양열시스템이란 지붕위에 집열판을 설치하는 설비형 시스템과 달리 별도의 특별한 장치없이 겹유리창설치와 벽이나 지붕표면의 색깔만으로 에너지를 절약하는 시스템이다. 자연형 태양열시스템 설치에 들어가는 시설투자비는 건물완공후 4~7년 사이에 모두 회수되는 것으로 분석되고 있다.

정부는 지난 82년부터 매년 새로 짓는 국민학교 교실중 100개에 자연형태양열시스템을 설치해 오고 있다.

無許建物 양성화

26평 이하는 과태료 면제

서울시는 특정건축물 정리에 관한 특별조치법시행령 개정에 따라 시조례를 고쳐 연면적 2 백m² (60평) 이하의 무허가·위법시공 건물에 대해서는 건물주의 신고가 없더라도 준공검사에 필요한 서류를 시에서 만들어 양성화해 주기로 했다.

이에 따라 올해안에 약 7 만채의 무허가 및 위법시공 건물이 양성화되게 됐다. 시는 이와함께 무허가 건물의 양성화에 따른 과태료도 종전의 3분의 1~2분의 1 선을 낮추는 한편 85 m² (26평) 이하의 건물은 과태료를 면제해 주기로 했다.

시는 또 정화조설치 의무규정도 완화, 1 백65m² (50평) 이하의 건물이나 수거식화장실이 있는 서민주택에는 정

화조를 설치하지 않아도 되도록 하는 한편 지금까지 건물준공검사 필증이 교부된 후에만 불법건축물이 있는 국공유지를 매각할 수 있었던 것을 고쳐 앞으로는 준공검사필증 교부전에도 땅을 팔수 있도록 했다.

地域特性살려 開發토록

내무부 都市文化환경造成지침

내무부는 지방도시를 정비, 개발할 때 물량적 사업성과보다 지방 고유의 역사적·자연적 특성을 바탕으로 그 도시의 전통과 역사가 숨쉬는 문화환경 조성에 개발의 역점을 두도록 한 『도시문화 환경조성지침』을 마련, 각 시·도에 시달했다.

내무부가 마련한 이 지침은 지방도시의 가로등·안내판·정류장·휴식시설 등 각종 가로·시설물의 모형을 그 지역의 특성에 알맞는 것으로 개발하고 주요 간선도로변이나 대형건물 주변의 공지를 활용, 소공원을 조성하고 각종 휴식시설을 갖추도록 되어 있다.

이 지침은 또 도시별로 자연조건에 맞고 시민이 좋아하는 수종을 중심으로 녹지공간을 대대적으로 확대하고 도시 주변에는 노송공원·수림공원을 조성하며 그 도시의 전통이 새겨진 관아·객사·서원 등 역사적 건조물과 성곽·전적지 등 문화유적을 보전하며 탑·광장·기념관·동상등을 시민의 상징적 시설물로 조성토록 되어 있다.

내무부는 이를 효과적으로 추진하기 위해 6 월말까지 전국적으로 1~2 개의 시범도시와 10여개의 시범지구를 지정하고 이를 통해 좋은 사례를 발굴, 전국에 확대 보급하고 가칭『도시경관 심의위원회』를 설치 운영하여 도시미관 조성에 기여한 인사에게『도시미문화상』을 시상하는 방안도 검토 중이다.

내무부가 이 지침을 마련한 것은 앞으로 점차 고도화 다양화되고 있는 국민들의 정서적 문화적 미적욕구를 지역특성에 맞는 개발행정을 통해 수용 해결할 수 있도록 하기위한 것이다.

집살때 住居환경 重視

주택銀, 2천호 표본조사

우리나라 국민들은 집을 살때 주거 환경을 가장 중시하고 있는 것으로 나타났다.

주택은행이 전국 18개도시의 용자 주택입주가구 2천호를 표본추출하여 조사한 주거환경분석에 따르면 주택을 선택할 때 주거환경을 중요시한다는 가구가 33.9%로 가장 많았고 주택구조와 시설을 중시한다가 32.4%, 교통편의가 28.4%, 재산증식이 4.1%, 이웃관계가 1.0%, 기타가 0.2%로 나타나 재산증식보다는 주거환경과 주택시설을 보고 집을 선택하고 있는 것으로 조사됐다.

또 주거환경과 주택시설중 서울의 경우는 주거환경을 중시하는 비율이 38.3%로 주택시설(30.5%)보다 월등히 높았으나 서울을 제외한 대도시와 중소도시에서는 주택시설을 중시한다가 주거환경보다 오히려 높았다.

이는 서울의 경우 공해가 심하고 학생들의 학군에 많은 차이가 있는 반면 주택시설은 거의 평준화되었기 때문인 것으로 지적되고 있다.

주택별로는 아파트와 연립주택의 경우 주택시설보다는 주택환경을 중시하는 비율이 높았으나 단독주택의 경우는 주택환경보다는 주택시설을 중시하는 비율이 높았다.

폐 열회수장치 적극권장

에너지절약 위해 全熱交換器

건설부는 공기조화설비를 갖춘 신축대형 건물의 설계·시공때 폐열회수 장치를 설치하도록 적극권장할 방침이다.

건설부에 따르면 정부 에너지 소비절약추진계획의 일환으로 대형건물에 폐열회수장치인 전열교환기의 설치를 유도, 건물에서 외기로 방출되는 배기열을 회수함으로써 환기에 의한 열손실을 최소화하기로 했다.

전열교환기는 회전체의 표면에 피복된 흡습성물질을 통해 실내에 도입되는 외기를 여름에는 냉각시킴과 동시에 습기가 제거되고 겨울에는 예열과

가습되어 공조불화를 감소시킬 수 있다는 것이다.

특히 난방시에는 저온·저습한 외기를 회전체에 의해 예열시키고 습기를 더해주며 냉방때는 고온다습한 외기의 열을 회전체가 흡수, 예냉, 제습케 하는 한편 회전체에 흡수된 열이 배기 기능을 맡게 된다.

설치방법은 기존공조기를 변형시켜 전열교환기를 내장시키는 것과 별도로 설치하는 것등 두가지 방법이 있는데 실공기조화면적을 1천평으로 할 때, 연간 401만5천원의 절감효과가 있는 것으로 밝혀졌다.

건설부는 이 전열교환기의 설치를 위한 투자는 약 3년이면 회수가 가능한 것으로 내다보고 있다.

건축에도 향락성 강세

주거용 즐기고 호텔·사우나 늘어

올 들어 호텔, 여관, 사우나, 상가 점포등 상업용 건물의 신축이 크게 늘어나는 반면 주거용 건축은 작년보다 오히려 줄어들었다.

건설부의 집계에 따르면 올들어 4월말 현재 전국의 상업용 건축허가면적은 3백43만 4천m²로 작년 같은 기간의 3백 4만 8천m²보다 12.6%가 늘어났다.

공업용 건축허가 면적도 4월말 현재 1백40만 9천m²로 작년보다 67.5%나 증가했다.

이에 비해 단독·연립주택 및 아파트등 주거용 건축허가면적은 4월말 현재 모두 5백11만m²로서 작년동기(6백 7만m²)의 84.2%선에 그치고 있다.

한편 올해 4월말까지 전국에 걸친 건축허가 면적은 모두 1천95만 7천m²로서 작년동기(1천 1백 3만 9천m²) 대비 99.3%인 것으로 집계됐다.

따라서 올해 전국의 건축경기는 전체적으로는 작년과 비슷한 수준을 나타내고 있으나 용도별로 볼 때 주거용이 작년의 대폭증가세(82년동기 대비 93.5%증가)에서 오히려 감소하고 그 대신 공업용 및 상업용의 증가세가 두드러지고 있다.

지역별로는 서울을 포함한 수도권

이 전국의 58.8%를 차지했으며 증가폭에 있어서도 인천 및 경기지역이 가장 큰 것으로 나타났다.

再開發빌딩 임대용일색

都心 空洞化에 부채질

도시재개발사업이 사업시행자의 수익을 보장하는데 치우친 나머지 재개발빌딩을 임대용 일색으로 짓는 바람에 도심지는 업무기능만으로 단순화되고 사람이 살지않아 도심의 인구공동화현상을 더욱 가속화시키고있다. 또 도심재개발 대상지역 선정기준이 분명치 않은데다 주변지역이나 전체적인 도시계획을 고려에 넣지 않고 지역단위로 재개발사업을 시행함으로써 도심교통문제를 심각하게 하고 도시 외곽시가지를 평면적으로만 확산시키는 커다란 요인이 되고 있다.

국토개발연구원이 최근에 작성한 현행 도시재개발사업 평가 보고서에 의하면 서울시 전체인구는 66년부터 70년 사이 9.4%, 75년부터 80년 사이는 3.96%가 증가했고 중구 종로구를 뺀 나머지의 인구도 같은 기간 중 10.5%와 4.55%가 각각 증가했으나 그간 도심재개발사업이 활발 중구와종로 2개구는 같은 기간에 오히려 2.38%와 2.87%씩 인구가 줄어들었다.

이에 따라 인구밀도도 중구와 종로구는 60년대 후반부터 줄기시작, 70년에는 km² 당 2만 6백명이던 것이 75년엔 1만 8천 1백명 81년엔 1만 5천 5백명 선으로 계속 감소했다.

이에 비해 나머지 주변지역은 65년 5천 1백 55명이던 것이 75년 1만 5백 76명, 81년에는 1만 3천 7백 37명으로 증가했다.

도심지역이 이처럼 갈수록 공동화되고 있는데 비해 75년에 신설된 강남구의 경우 75년 당시 km²당 2천 3백 44명이던 인구밀도가 81년에는 6천 1백 12명으로 약 2.6배가 늘어났고 은평·강동·구로·동작구 등도 인구밀도가 1만명(km²당) 이상의 인구조밀지역으로 변하는등 서울외곽의 시가지가 평면적으로 계속 확산되고 있다.

이 보고서는 이러한 인구의 변화는 결과적으로 도심내에 주거기능이 점차 없어져 가면서 그대신 업무기능만 증가하고 있는것을 분명하게 나타내는 것이라고 지적했다.

보고서는 또 도심지역이 주로 업무 또는 상업지역으로 변해가는데 따라 직장과 번두리 주거지간의 거리가 멀어지고 재개발사업 이전보다 엄청난 교통량을 유발하는데도 도로망의 연결, 확충이나 주차시설이 제대로 고려되지않아 도심의 교통소통과 나아가 도심 접근이 갈 수록 어려워질 수 밖에 없다고 분석했다.

무교재개발사업구역의 경우 주변도로의 시간당 보행자는 사업시행 이전보다 평균13.3%, 특히 점심시간(12시~하오 1시)에는 58%가 늘어났고 차량통행은48.4%가 증가한 것으로 집계됐다. 따라서 이 보고서는 대도시의 도심부가 그 도시의 중심업무 및 상업기능과 함께 주거, 소비, 문화, 생산, 판매기등 도심활동에 필요한 여러기능을 골고루 갖추기 위해서는 임대빌딩 일변도의 현행 도시재개발 정책을 근본적으로 재조정해야한다고 주장했다.

病院건축설계 도면집판매

병원연구소에서 의뢰

병원연구소가 지난달 개최한 한·일 병원건축 심포지움에서 사용한 병원건축도면집을 책으로 엮어 내놓았다.

병원건축 설계에 참고가 될 이 도면집은 8개 설계사무소가 설계한 모두 18개의 종합병원 규모의 병원건축 작품 설계도면이 수록되어 있다. (1부당가격 / 15,000원)

全熱交換器設置效果에 對한 檢討

다음은 정부가 에너지소비 절약을 위한 신축 대형건물의 폐열회수장치(전열교환기) 설치에 따른 효과를 검토한 자료이다.

신축건을 설계에 많은 참고를 바란다.

1. 全熱交換器의 定義

全熱交換器는 空氣調和設備가 되어 있는 建物에서 外氣로 放出되는 排氣熱을 回收하므로써 換氣에 依한 熱損失을 節減하기 爲한 回轉式熱交換器임.

2. 全熱交換器의 原理

전열교환기 회전체의 표면에 피복된 吸濕性物質을 통하여 室内에 導入되는 外氣는 夏季에는 予冷, 除濕되고, 冬季에는 予熱, 加濕되므로써 空조부하를 감소시킨다.

가. 暖房時

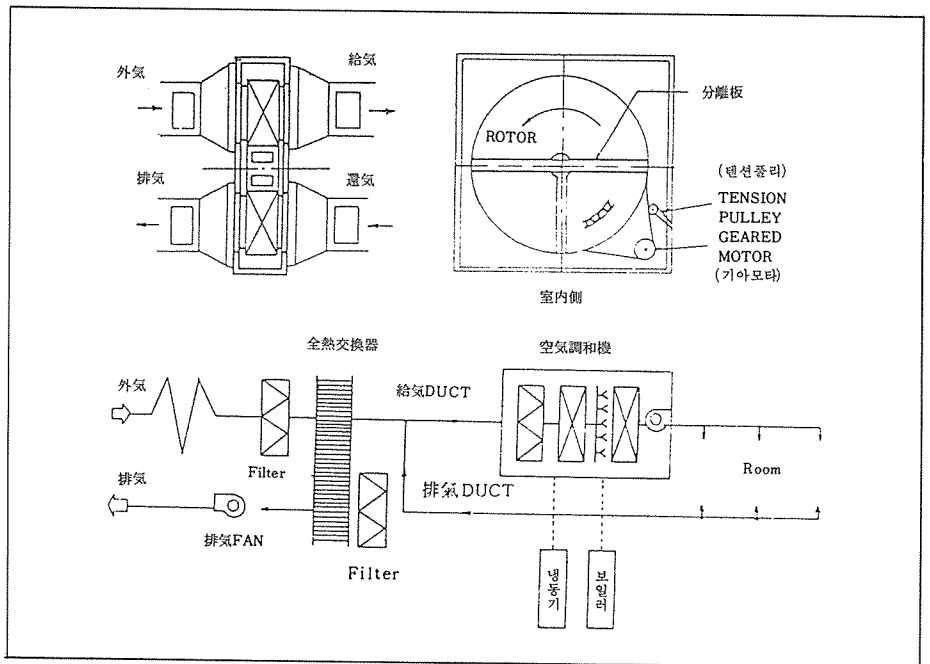
- 外氣: 低溫 低濕한 外氣를 回轉體에 依해 予熱, 加濕
- 排氣: 回轉體에 熱을 주고 室外로 放出

나. 冷房時

- 外氣: 高溫多濕한 外氣의 熱을 回轉體가 흡수하여 予冷, 除濕
- 排氣: 回轉體에 흡수된 열이 排氣로 放出

3. 設置方法

기존공조기를 변형시켜 전열교환기를 內裝시키는 경우와 별도로 설치하는 경우 2가지 방법이 있다.



4. 節減效果

項目	季節別	夏 節	冬 節	備 考
設置前外氣負荷		37 USRT	145,111 Kcal/h	
設置後 "		11 "	43,623 "	
設置後節減負荷		26 "	101,788 "	절감율 _{하절} 70.0% _{동절} 70.0%
" 節 減 額		104.1만원 / 년	297.4만원 / 년	계: 401.5만원 / 년

- (주) 1. 實空氣調和面積 1,000坪 기준
- 2. 冷暖房期間: 暖房期間: 120일 / 년
冷房期間: 50일 / 년
- 3. 投資回收期間: 약 3年