

주택단지 경관 및 주택의 질 향상방안

1 종합설계제도의 도입

— 특색있는 설계에 따른 공간조성 기여의 경우
건축규제상 특례제도

2. 특색있는 단지설계

— 스카이라인의 변화유도

趙 成 龍 / 도시환경연구분과위원회위원 · 우원건축연구소

본 연구서는 건설부의 주택단지 경관 및 주택의 질 향상 방안에 의하여 본협회 도시환경 연구분과위원회의 연구사업으로 채택되어 조사 연구된 사항임.

1. 연구의 목적과 방향

1-1. 연구의 목적

그동안 우리나라의 주택건설은 정부의 적극적인 정책과 민간건설에 힘입어 물량면에서 많은 실적과 성과를 거둔 것은 사실이나 이를 효과적으로 뒷받침하고 합리적인 개발을 유도하기 위해서는 주택개발에 대한 제도적인 보완과 더불어 기술적인 면에서의 개선이 요청된다. 따라서 본 연구에서는 도시 경관의 향상 및 공공적 도시 외부공간 조성을 위한 일본의 종합설계 제도를 검토하고 이 제도의 도입과 특색있는 단지 설계도입에 있어서 주거단지에 관계되는 현행법적인 내용과 계획기준을 분석하면서 개선을 위한 방안을 세우기 위한 기초조사에 그 목적이 있다.

1-2. 연구의 방향

1.2.1. 고밀주거와 고밀활동으로 전환하여 도시의 물리적 허용능력에 대하여 상대적으로 지역내 녹지 및 오픈스페이스를 확보한다.

1.2.2. 단지건설은 주민을 위한 새로운 도시환경과 주거환경을 창조함을 목적으로 한다.

1.2.3. 건축의 외적기능인 공공성에 대한 환경도는 지역환경의 양부의 정도를 표시하는 것으로서 일조율·도시성·성장성·다양성·다상성·도로

율·도로밀도·보도밀도·주차율·녹지율·인구밀도 등의 결과로 측정된다.

1.2.4. 우리의 도시개발과정은 도시설계를 거치지 않고 곧바로 건축, 토목설계로 이어져 왔으므로 도시가 필요로 하는 공간과 건물로서 향상 연구되어야 한다.

2. 종합설계제도의 도입에 대한 검토

2-1. 종합설계제도(일본의 경우)

2.1.1. 개요

(1) 이 제도는 부지규모의 확대로 토지의 유효이용을 추진하고 동시에 부지내에 일반에게 개방된 공지를 확보시킴으로서 시가지 환경의 정비개선을 도모함을 목적으로 한다.

(2) 일반의 허가제도가 소극적으로 운영되는 것에 반하여 이제도는 적극적으로 활용시키는 방향으로 행해지고 있으며 대도시를 중심으로 많은 사례가 있다.

(3) 규정된 조건(건폐율을 15-20% 감소시키는 조건과 어떤 면적 이상의 부지면적 조건)을 만족시키는 계획에 대하여는 특정행정청의 허가를 받음으로서 용적을 제한, 건물의 절대높이 제한 혹은 사선제한이 완화된다.

(4) (3)항의 조건을 만족시킨다고 하

여 바로 허가를 받을 수 있는 것이 아니고 통상 각 특정행정청이 정하는 부가조건(후기)을 만족시키는 것에 대해서 허가를 해주고 있다.

2.1.2. 허가 받기 위한 기초조건

(1) 해당계획의 건폐율을 최소한도로 완화하지 않고 다음(표1)에 표시된 것과 같이 법적제한보다 15-20% 감소시키는 것이다.

(건축법 시행령 136조 1항)

(표 1)

$30\% \leq K < 50\%$	$K' \leq K - 15\%$
$50\% \leq K \leq 55\%$	$K' \leq 35\%$
$55\% \leq K \leq 100\%$	$K' \leq K - 20\%$

K : 건축기준법 53조에 정한 건폐율의 법정한도(도표참조)

K' : 해당 계획의 건폐율

(예) 표 1에서 $30\% \leq K \leq 50\%$ 인 경우는 건폐율의 최고한도에서 보는 바와 같이 제 1종, 제 2종 주거전용지역과 공업전용지역에서 적용되고, 법정건폐율(K)을 15% 감소한 건폐율(K')인 경우에 2.1.1에서 말한 완화를 받을 수 있다.

(2) 대지면적이 그 대지가 속한 용도지역의 종류에 따라 각각 다음(표 3)의 (A)란의 면적 이상이어야 한다. (건축기준법시행령 136조 2항) 다만 특정행정청이 그 토지의 상황을 고려하여 별도의 면적을 규칙으로 정하고

있는 경우에는 그 정한 면적 이상이 면 무방하다. 이 경우 특정행정청이 별도로 정할 수 있는 면적은 각각(표 3)의 (B)란에 표시된 범위내로 되어 있다.

2.1.3. 특정행정청에 의한 부가조건

(표 2) 건폐율의 최고한도(건축기준법 53조)

용도지역	건 폐 율			
	(1) 용도지역에 정하여져 있는 것	(2) 대지와 건축물의 상황에 따라 부가되는 것		
		(a) 방화지역	(b) 특정행정청이 지정하는 모퉁이 대지	(a)+(b)의 경우
제 1 종 주거전용지역, 제 2 종 주거전용지역, 공업전용지역	3/10-6/10중에서 도시 계획에 따라 정하여진 것	+1/10	+1/10	+2/10
주 거 지 역 준 공 업 지 역 공 업 지 역	6/10			
근린상업지역	8/10	제한없음	+1/10	제한없음
용도지역지정이 없는 구역	7/10	+ / 10	+1/10	+2/10

(표 3) 최소 대지면적

대지가 속하는 용도지역	(A) 부지면적	(B) 특정행정청이 규칙으로 정할 수 있는 부지면적
제 1 종 주거전용지역	3,000M ²	1,500M ² 이상 3,000M ² 미만
제 2 종 주거전용지역 주거지역, 준공업지역 공업지역, 공업전용지역	2,000M ²	1,000M ² 이상 2,000M ² 미만
근린상업지역, 상업지역	1,000M ²	500M ² 이상 1,000M ² 미만
용도지역의 지정없는 구역	2,000M ²	1,000M ² 이상 2,000M ² 미만

(표 4) 부지가 접하는 도로

대지가 속해있는 용도지역	도로의폭
제 1 종 주거전용지역 제 2 종 주거전용지역 주거지역, 준공업지역	6 m
근린상업지역, 상업지역 공업지역, 공업전용지역	8 m
용도지역의 지정이 없는 구역	6 m

(표 5) 공개공지의 최소면적

제 1 종 주거전용지역	300M ²
제 2 종 주거전용지역, 주거 지역 준공업지역, 공업지역, 공업전용지역	200M ²
근린상업지역, 상업지역	100M ²
용도지역의 지정이 없는 구역	200M ²

	기준용적율(V)	할증계수(Ki)	상한계수(Ku)
통상의경우	10/10미만	2/3	5/10
	10/10이상 90/10미만	$1/3 + (9-V) \times \frac{1}{8} \times \frac{1}{3}$	$2/10 + (9-V) \times \frac{1}{8} \times \frac{3}{10}$
	90/10이상	1/3	2/10
시가지주택의 경우 (주 2)	10/10미만	1	3/4
	10/10이상 90/10미만	$1/2 + (9-V) \times \frac{1}{8} \times \frac{1}{2}$	$3/10 + (9-V) \times \frac{1}{8} \times \frac{9}{20}$
	90/10이상	1/2	3/10

의 모델

(1) 용적을 제한의 완화를 받으려고 하는 경우에는 다음의 (가)-(라)의 조건을 만족시키지 않으면 안된다.

(가) 부지가 용도지역의 종별마다 각각(표 4)의 수치 이상의 폭을 가진

도로에 접할 것

(나) 다음 조건을 만족하는 공지(공개공지)를 대지내(특별한 경우에는 인접대지도 허락된다)에 확보할 것

1) 이용형태-일반 보행자가 자유로 통행할 수 있는 보행자 공간일 것(식재, 못 등도가함)

2) 최소폭-4 m이상일 것(도로에 면하여 설치할 경우 2 m이상)

3) 최소면적-하나의 공개공지의 면적은 용도지역의 종별에 따라 다음(표 5) 이상일 것

4) 도로에 접하는 길이-대지둘레의 1/8 이상이 도로에 접할 것

5) 설치레벨-전면도로와의 고저차는 6 m 이내일 것

(다) 용적활증의 정도는 건축기준법 52 조에 의거하여 해당 대지에 정해져 있는 용적율(기준용적율)에 따라 다음(표 6)에 표시된 식에 의하여 정해진다.

* 공개공지의 유효 면적은 도로로부터 곧 바로 면하여져 있지 않는 공지, 도로면과의 고저차가 있는 공지 및 피로티(PILOTIS) 형식의 공지에 있어서는 공지의 실제 면적에 일정한 체감율을 곱한 것을 그 유효면적으로 한다. 그 이외의 일반공지는 실제면적을 그대로 유효면적으로 한다.

(라) 공개공지내의 적당한 장소에 그 공지가 건축기준법에 기준하여 설계된 것이라는 것을 명시한 간판을 걸을 것

(2) 절대높이 제한 및 각사선 제한의 완화를 받으려 하는 경우(생략)

(표 6) 용적활증 산정식

$$V = A \times V \times \left\{ 1 + \left(\frac{S}{A} - 0.1 \right) \times K_i \right\}$$

(단, $V \leq A \times V \times (1 + K_u)$ 로 한다)

A : 부지면적(단, 공개공지가 있는 경우, 그 면적을 포함)

S : 공개공지의 유효면적(주 1)

V : 활증후의 연면적

K_i : 할증계수(아래표)

K_u : 상한계수(아래표)

(주 1) 공개공지의 유효면적은 도로로부터 곧 바로 면하여져 있지 않는 공지, 도로면과의 고저차가 있는 공지 및 피로티 형식의 공지에 있어서는 공지의 실제면적에 일정한 체감율을 곱한 것을 그 유효면적으로 한다. 이외의 일반 공지는 실제면적을 그 유효

효면적으로 한다.

(주2) 시가지 주택이라 함은 제 1종 주거전용지역, 제 2종 주거전용지역, 주거지역, 근린상업지역, 상업지역 혹은 준공업지역내의 건물로서 연면적 2/3이상을 주택의 용도로 쓰이는 것

단, 공개공지의 면적의 합계의 대치에 대하여 유효공개공지율이 건축기준법 55조에 기준하여 정하여져 있는 건폐율(기준건폐율)에 따라서 다음표의 수치에 달하지 않는 경우에는 원칙적으로 용적의 할증을 인정하지 않도록 되어 있다.

기준건폐율(C)	유효공개공지율($\frac{S}{A}$)의 하한차
5.5/10미만	$0.2 + (1+C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$
5.5/10이상	

C : 기준건폐율

2.2. 현행법규의 문제점

(한국의 건축법과 일본의 건축기준법의 비교)

2.2.1. 용적율

한국 건축법에 있어서 용적율은 아래표와 같으며 일본기준법에서는 아래표와 같이 정해놓고 도시계획으로 이를 결정하도록 되어 있다. 한국의 도시개발 제도에서 보면 아파트의 용적율 180%, 연립주택에선 100%로 규정하고 있다.

2.2.2. 높이제한

높이제한에서 보면 건축법은 높이제한이 일조에 유효한 간접규제방식이다. 기준법에서는 일조뿐 아니라 그림자(이하 일영으로 표기) 규제를 추가하고 있으며 이는 직접규제방식으로서 복잡하지만 합리적이다. 이 일영규제는 건축물이 일영규제시간(동짓날의 진태양시로서 8-16시)에 있어서 대지 경계선으로부터 5m넘는 인접대지내의 가상 수평면에 소정시간(2-5시간)이상 일영이 떨어지지 않게 제한하는 것으로 대상구역은 조례로 지정하며 주거지역의 경우 높이 10m를 넘는 건축물이 규제대상이 된다. 건축법에서의 이러한 규제는 시가지의 공간을 유효하게 이용하고 건축물이 도시계획상 당해지역, 지구에 적응한 용적, 높이를 갖춘 건전한 고도 이용형태가 형성되도록 하는 것이다. 그러

(건폐율 및 용적율)

건 축 법			기 준 법		
지 역	건 폐 율	용 적 율(%)	지 역	건 폐 율	용 적 율(%)
주 거 전	5/10	80	1 주 전	3/10-	50-200
주 거	6/10	300	2 주 전	6/10	100-300
준 주 거	7/10	500	주 거	6/10	200-400
상 업		1,000	근린상	8/10	400-1,000
상 업	6/10	300	상 업		6/10
준 공 업			준공업		
공 업			공 업		
공 업 전	2/10	60	공업전	3/10-	-
자 연 녹			6/10	7/10	
생 산 녹		150	-	-	-
미 지 정		300	-	-	-

(건축물의 높이 제한)

구 분	건 축 법	구 분	기 준 법	
절대높이제한	주전지역..... < 8m	절대높이제한	1주전지역..... ≤ 10m	
사 선 제 한	도로사선 제한	지역에 관계없이 ≤ 1.5ℓ	도로사선 제한	주거계지역 ≤ 1.25ℓ 기타의 지역..... ≤ 1.5ℓ
	인지사선 제한	공동주택, 기숙사 ≤ 2ℓ	인지사선 제한	1주전지역, 주전지역... ≤ 1.25ℓ + 20m 기타의 지역 ≤ 2.5ℓ + 31m
	복측사선 제한	주전지역, 주거지역 높이 8m 이상..... ≤ 2ℓ 높이 8m 미만..... ≤ 4ℓ	복측사선 제한	1주전지역 ≤ 1.25ℓ + 5m 2주전지역 ≤ 1.25ℓ + 10m
인 지 간 격 제 한	상업지역 $D \leq \frac{H-12m}{4} + 0.5m$	인 지 간 격 제 한	없 음	
인 동 높 이 제 한	단독주택, 공동주택, 기숙사..... ≤ ℓ	인 동 높 이 제 한	없 음	

2.2.3. 주거단지에 관한 현행법규정의 주요내용

구 분	기 준
1. 대지면적의 최소한도	• 아파트 : 3,000M ² • 연립주택 : 2,000M ²
2. 대지의 폭	• 단독주택 : 8m 이상 • 연립주택 : 10m 이상 • 아파트 : 50m 이상
3. 건 폐 율	• 5층이하 아파트 : 20% • 6층이상 아파트 : 18% • 연립주택 : 30%
4. 용 적 율	• 아파트 : 180% • 연립주택 : 100%
5. 인동간 및 인접대지와 거리	• 건물대향부간 : 건물높이의 1.25배 • 인접대지경계선 : 건물높이의 0.625배 • 측 면.....아파트 : 6m 이상 연립주택 : 4m 이상
6. 건물배치	• 공동주택 1동 길이 120m 이하이고 건물 전후면 거리의 4배 이하
7. 공동주택 벽의 구조	• 두께 25cm 이상의 이중벽 • 건설부장관이 인정하는 위와 동등이상의 차음 구조

8. 단위평면계획	• 호당, 세대당 전용면적 115M ² 이하는 호당 2실 이상 욕실설치금지
9. 난 간	• 장독대, 저장소 등의 용도는 높이 1.1m이상
10. 진개수거시설	• 계단식 : 2 세대당 1 개소 이상 • 복도식 : 3 세대당 1 개소 이상 (현관으로 부터 각 20m이내)
11. 주차장 설치	• 전용면적 25평 미만 : 3 세대당 1 대 • 25-40평 미만 : 2 세대당 1 대 • 40평 이상 : 1 세대당 1 대
12. 단지조경녹화	• 간선도로변 : 경음차단 • 단지경계변 : 일식과 열식, 색채다양하도록 식재 • 단 지 내 : 단지전체의 조경 감안 식재
13. 건물의 배치	• 남북간 또는 간선도로변 : 도로와 직각을 원칙 • 동서간 간선도로는 주위환경 종합판단 후 배치
14. 진입도로	• 2 개의 도로변 : 1 개도로를 기준으로 배치
15. 단지안의 도로폭	• 길이가 35m이상인 도로폭은 주택의 규모가 100세대 미만인 경우라도 6m 이상 • 주택의 규모 : 100세대 미만 4m 100세대 이상 300세대미만 6m 300세대 이상 500세대미만 8m 500세대 이상 1,000세대미만 12m 1,000세대 이상 18m • 길이 100m 이상인 부도로 끝나는 자동차회전 가능 • 단지안의 폭 12m 이상인 도로 : 폭 1.5m 이상의 보도설치 보도면은 차도면보다 10cm 이상 높게 • 도로와 건물 외벽까지의 거리 : 2m 이상
16. 단지안 도로에서 건축물 주현관까지도로	• 폭 12m 이상
17. 단위평면 계획	• 거 실 : 최소폭 3.0m 이상 • 침 실 : 1실 면적 5.7m ² 이상 최소폭 2.1m 이상 • 부 열 : 1실면적 4.5m ² 이상 (전용면적 40m ² 미만은 제외) • 욕 실(변소겸용) : 1실면적 3.2m ² 이상 (Unit Bath는 예외) • 변 소 : 1실면적 1.5m ² 이상 • 현 관 : 1.4m 이상 • 발코니(설치경우) : 유효폭 1.1m 이상 • 창 고(설치경우) : 1실 또는 1개소면적 3.3m ² 미만
18. 복도 계단의 구조	• 복도의 유효폭 : 1.4m 이상 • 계단의 유효폭 : 1.2m 이상 단너비 : 26cm 이상 단높이 : 18cm 이상 • 계단참의 유효폭 : 1.3m 이상(계단의 유효폭 이상)

나 종래의 용도지역단위의 일률적인 형태제한은 규제형식상 간결 명쾌하지만 기준법에서는 형태제한을 일정범위 안에서 도시계획에 위임하여 각 지역 실정에 적합한 규제를 할 수 있게 전환하고 있다.

건축법에서는 조정폭이 작고 제한을 강화할 수 있을 뿐이고 적극적인 관주도형이다. 또한 기준법은 기술환경이

구성되어 단순기준에서 부터 성능기준방식으로 전환해가고 있는데, 건축법은 설계자에게 소요성능의 확보를 기대하여 그 자격을 제한하는 예가 나타나고 있다.

2.3. 문제점과 개선방안
2.3.1. 문제점
배치방법의 단순화와 건물배치가 획일화함에 따라 다양한 배치기법의 전

개가 필요하다. (다양한 건물배치 및 용적율을 중심으로) 아파트건물의 배치는 판상형 일자 건물의 평행배치가 대부분으로 배치유형이나 건물형태가 획일화되어 있으나 토지이용, 각 주호가 일조의 혜택이나 방향이 균등할 수 있고 법적규제테두리안에서 가장 보편 타당한 것으로 간주되기가 쉬우나 변화있는 단지의 미관, 옥외 공간구성, 유기적인 옥외공지(Open Space) 확보 등 도시계획적인 견지에서나 단지전체의 구성 등의 측면에서 다양한 배치기법의 전개가 바람직할 뿐 아니라 실제로 가능해 질수 있다.

단지가 지닌 위치적, 환경적 특성이 다르고 대지규모, 형태, 지형, 건물유형, 주호밀도 등 설계조건이 다름에도 일률적 배치방법과 건물형태를 추구해서도 안될뿐 아니라 어떤면에서는 이를 규제하는 것이 요청될지도 모른다. 그러나 현행법규정은 획일적 건물배치를 조장하는 듯한 인상을 받는다. 따라서 규정의 내용이 획일화된 척도로 할 것이 아니라 각 유형에 합리적으로 적용할 수 있도록 강화 또는 완화함으로써 전체적균형을 유지하면서도 적절한 규제가 이루어질 수 있도록 해야 한다. (타당성)

즉, 인동간격, 건축물 높이, 건폐율, 용적율 등의 건축시설 밀도와 주호밀도 등의 법규정의 적용이 각 유형에 맞을 수 있는 융통성 내지는 상호연동시켜 효율적으로 운영하는 것이 바람직하다.

현재의 규정은 개별적으로 되어 있어 법적 위반 여부의 검토나 확인은 용이할 수 있으나 종합적인 관계를 설정하기가 어려운 점이 많다. 예를 들어 건폐율을 낮추어 상당한 공지를 확보하였다면 건폐율의 층수제한을 완화해 주고 때로는 용적율을 높일 수 있게 하면 하나의 항목 단위로 최소의 규정을 적용하기보다도 선택의 폭을 넓히면서 여러가지 유형의 단지계획이 가능해지며 획일화 되는 것을 지양할 수 있다.

즉, 어떤 유형으로 하던 균등한 혜택을 받을 수 있다면 다양해 질 수 있으나, 그 차이가 있게 되면 특정한 유형이 집중될 것이고 차이가 심할수록 편중되는 경향이 강해지며 획일화 되는 것이다.

현행법규정에서 건폐율·용적율·높

이제한·인동간격 등이 일률적으로 된 점은 합리적 방안을 강구하여 개선하도록 해야한다. (개선점)

2.3.2. 개선방안

(1) 용적율

용적율은 대지에 대한 시설규모를 비율로 표시한 것으로 대지이용 및 건물용량을 나타내는 지표이다. 용적율에 대한 규정도 거의 지방자치단체의 조례로 규정되고 있으나 단지계획 및 설계기준에 명시할 필요가 있으며 단지내 용적율의 최대한도를 주거 유형에 따라 다음과 같이 하는 것이 유용하다.

1) 연립주택 및 아파트식 연립주택 : 100%이하

2) 저층아파트 : 120%이하

3) 고층아파트 : 180%이하

4) 초고층아파트 : 250%이하

5) 기타건축물 : 200%이하

●참조 : 용어에 대한 정의는 다음과 같다.

●연립주택 : 수직으로는 동일한 세대가 수평으로 건물의 일부를 공유하는 집지형주택으로 3층 이하로 한다.

●아파트식 연립주택 : 3층 이하의 공동주택

●저층아파트 : 6층 이하의 아파트

●고층아파트 : 12층 이하의 아파트

●초고층아파트 : 13층 이상의 아파트

●탑상형아파트 : 건물의 폭과 길이가 각각 40m이하로 3방향 이상의 직면성을 가진 아파트

(2) 건물높이

건물높이는 절대높이로 규정하기 어렵고 상대적으로 결정되어야 할 문제이다. 아파트 건물의 절대높이를 규정하여 단지내 건축물의 높이가 획일화 함으로서 단지경관이 극히 단조롭게 되었고 배치나 공간도 경직스럽게 계획되어야만 했다는 문제점이 있어 일정 규모 이상의 단지에서는 일정 비율 이상은 건물높이를 다르게 하도록 함으로서 변화있는 단지구성이 가능하도록 하는 것도 바람직할 것으로 본다. (SKY LINE 변화)

3. 특색있는 단지설계를 위한 시행방안

3.1. 인동간격 - 일조건

3.1.1. 문제점

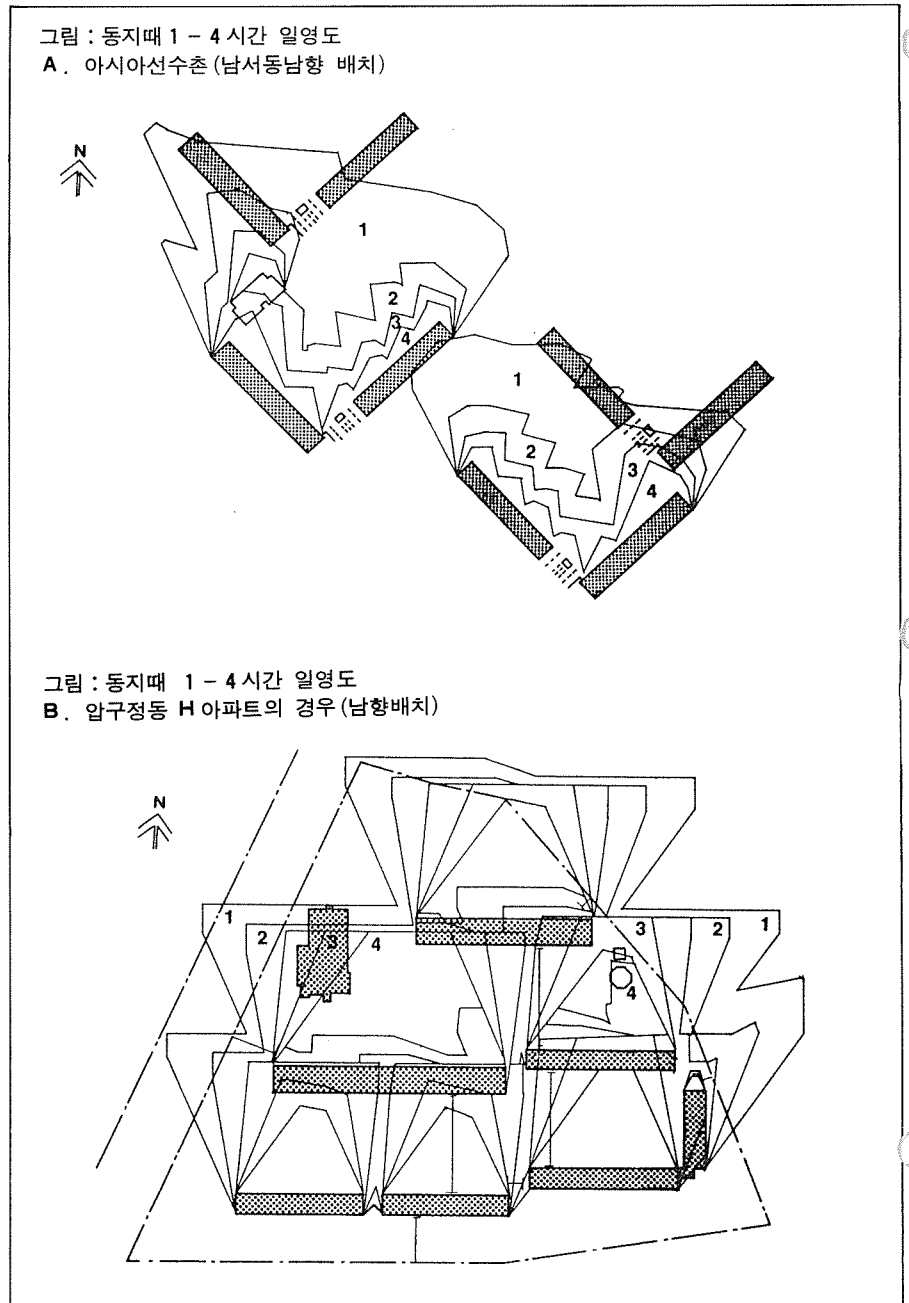
우리나라의 현행기준에 의하면 전면건물고의 1.25배로 되어 있으나 이 정도의 인동 간격으로는 5층 아파트의 경우 1층과 2층 부분이 동지에 2시간 이상의 일조를 유지할 수 없게 되어 있다. 일반적으로 양호한 거주에 필요한 일조시간은 4시간을 기준으로 하고 있는 것이 많으나 최소한 2시간 이상은 바람직하다. 정남향 배치의 경우 최소한 2층 이상만이라도 양호한 일조를 유지하려면 인동간격은 전면 건물 높이의 1.5배 이상은 확보하여야 한다. 그러므로 최소한 2시간 일조를 확보하려면 건물배치를 정남향으로 배치하지 않고 동남향이나 서남향으로만 배치하여야 한다는 결과가 나온다. (그림참조)

그러나 열효율상에 문제가 나타난다. 이것은 주거단위평면의 외면율을 좀 더 줄이고 돌출부분에 대한 완화규정을 새로 신설한다면 지금의 밀도를 유지할 수 있는 적절한 규정이 아닌가 생각한다.

3.1.2. 시행방안

(1) 거리측정

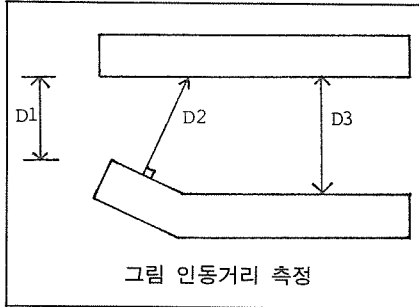
인동거리의 측정은 인접건물의 최외곽 상호간의 수평거리로 하고 있다. 이럴 경우 건물의 일자 배치가 가장 유리하며 다른 형태변화는 상대적으로 불리하며 다양한 배치가 어려워질 뿐만 아니라 계단, 승강기, 굴뚝 등 설비부분이 단위 평면사이에 위치하게 된다. 이렇게 되면 인접주호에 소음을 낼 우려가 있으며 평면상 전혀 다른



형태가 들어가게 됨으로서 의장이 나 빠질 우려가 있다.

따라서 첫째로 건물 배치형태는 직 선을 피하고 배치 유형의 다양성을 주 기 위해서는 굴절부의 거리측정 기준 을 다음과 같이 하는 것이 좋을 것으로 생각된다.

건물 굴곡부는 법선 방향(외벽의 직 각방향) 즉 주호의 정방향에서 측정 할 수 있도록 한다.



현행의 규정은 D1을 인동거리의 측 정기준으로 하고 있으나 앞에서 언급 한 바와 같이 인동거리의 측정기준을 D1, D2, D3의 값을 적절히 쓸 수 있 게 하면 훨씬 유용할 것으로 생각된다. 즉, 일반적 인동거리는 D2, D3를 함 께 적용시키고 절대 인동거리는 D1을 기준으로 하는 방법이다.

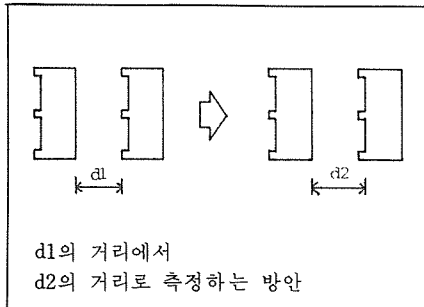
$D1 \geq H$, $D2, D3 \geq 1.5H$ 의 조건을 만 족하는 범위에서 형태변화가 이루어 질 수 있도록 한다.

둘째로 계단, 승강기, 굴뚝 설비의 설치를 위한 돌출부는 인동거리 측정 에서 일조에 큰 지장을 주지 않기 때 문에 인동거리 산정에는 이러한 돌출 물을 제외시켜야 할 것이다.

셋째로 단위주호 면적을 크게 잡을 수록 주호 평면의 깊이를 깊게하기 쉽 고 따라서 용적율은 증대되지만 주호 밀도나 인구밀도상으로는 그 밀도가 그다지 높아지지 않으며 결국 보다 넓은 주호에서 보다 많은 일조 혜택을 받으면서도 토지자원을 절약할 수 있는 집주 방식으로서 아파트 형식이 등 장하게 되었다는 아파트 형식 본연의 취지에 부합하면서 되도록 과밀화를 피할 수 있는 길을 시사해 주고 있다. (주거단위평면의 외면율을 줄이는 방 안)

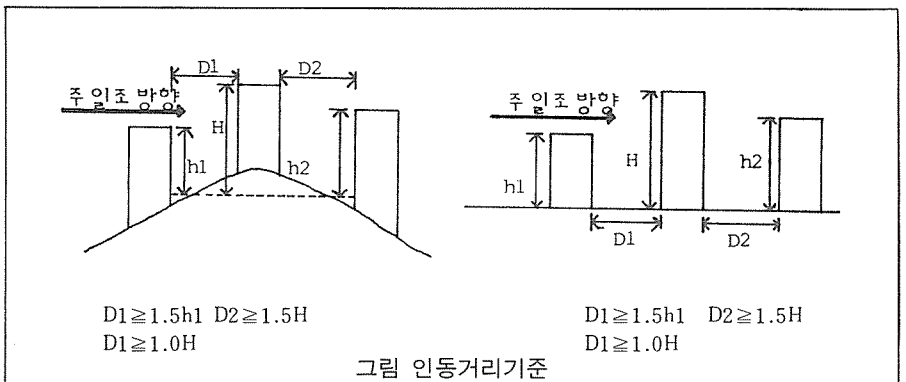
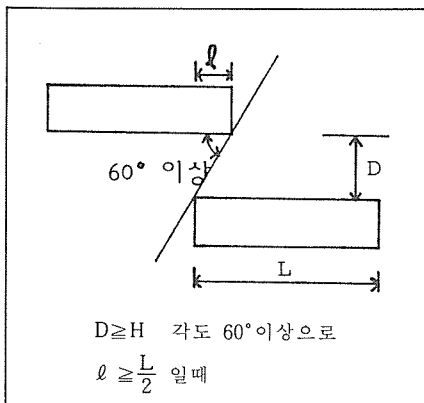
(2) 건물의 겹치는 길이와 인동간격 외부공간의 공간감은 건물높이, 건 물간의 간격, 건물의 겹치는 길이 등 에 의한 척도 및 그 비에 따라 형성되

므로 상호관계에 따른 규제가 필요하 나 건물 높이와 건물간의 거리는 인동 간격으로 규정하고 있으므로 인접 건 물과 겹치는 길이와 인동거리를 상관 시켜 보면 연립주택은 인접건물과 겹 치는 길이는 인동거리의 4 배 이하로 한다. 저층 아파트는 인동거리의 3배 이하로 한다. (외부공간 계획이 건물배 치에 극히 중요하게 다루워져야 하며 공간의 지나친 폐쇄감이나 압박감을



완화하고 친밀한 공간이 될 수 있도록 하는 것)

(3) 현행건축법에서는 인접한 두 건 물 중 높은 건물을 기준으로 건물높이 의 1.0배 이상을 띄우도록 되어 있고 조례 등에는 건물높이의 1.25배 이상 확보하도록 규정하고 있다. 1.25배를 하면 동지 때 남중고도를 기준으로 전 혀 일조를 받지 못하는 주호가 많이 생기므로 이를 좀 더 확대하는 것이 좋을 것 같다. 그러나 외부공간, 일조,



시각적 프라이버시 등의 여러면에서 최소한의 거리확보를 위해서 1.5배 정 도로 넓히되 거리측정 방법을 다르게 하고 다음과 같은 특수한 경우엔 절대 인동간격 ($D \geq 1.0H$)을 적용하여 완화 하면 될 것으로 본다.

첫째, 인접한 건물과 겹치는 각도 가 60° 이상이고 길이가 건물길이의 1/2 이하이고 나머지가 개방되었을 때는 건물높이의 1.0배 이상으로 할 수 있 다. 즉, 겹치는 길이가 적고 개방된 부분이 상당히 많을 때는 훨씬 유리한 조건이 되며 단위평면에서 일조조건이 좋아지고 시야가 넓어져 공간이 개방 되므로 완화할 수 있다.

둘째, 건물높이나 지반고가 다를 경 우에는 일조를 주로 받는 방향의 건물 높이의 1.5배 이상으로 하되 최소한 어느건물의 높이보다 적어서는 안되며 높은 건물높이의 1.0배 이상은 확보해 야 한다. 현행규정에는 지형, 건물높 이 등에 따른 규정이 없이 동일하게 적용하여 불합리하다. 왜냐하면 같은 건물이라도 남사면에서와 북사면일 때 는 달라지게 되며 일조방향에 높은 건 물이 있는 경우와 낮은 건물이 있는 경우는 일조혜택이 다르다. 따라서 이 를 합리적으로 규제할 수 있도록 해야 한다.

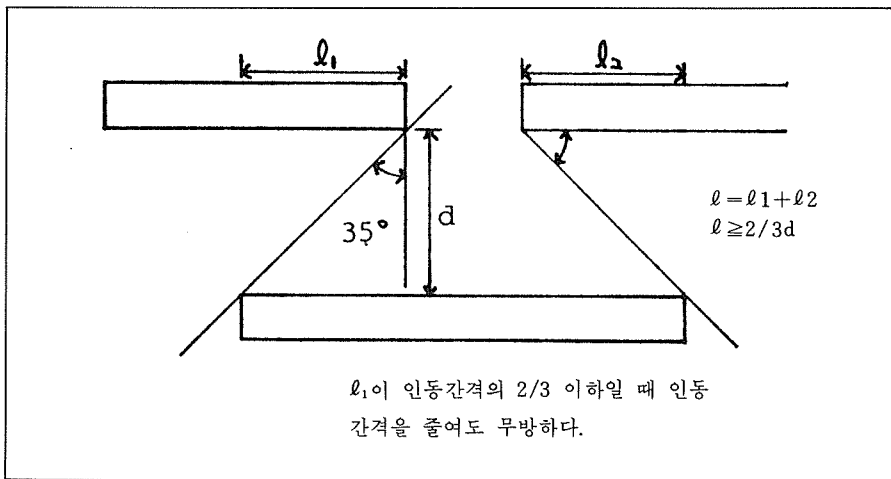
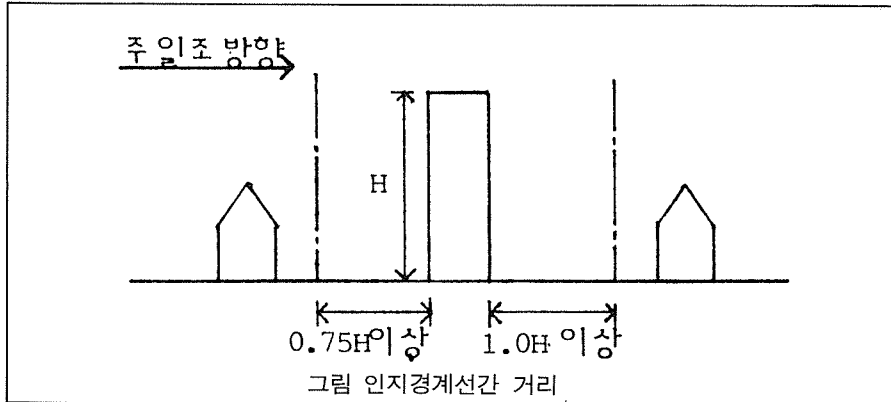
여기서 주일조 방향의 범위를 확실 히 정하기란 쉬운 일이 아니나 건물 의 방향성이 있다고 본다면 정동에서 남, 정서까지의 범위로 하면 모두 포 함되므로 적용하는 데 편리한 것으로 본다.

(4) 인접대지 경계선으로 부터 띄어 야 할 거리

인접대지 경계선으로 부터 띄어야 할 거리는 인동간격의 1/2을 기준으로 하여 건물 높이의 0.75배 ($D \geq 0.75H$) 이상을 하면 된다. 그러나 인접지역

이 같은 아파트지구로서 비슷한 규모의 건물이 들어선다면 되겠으나 아파트 이외의 지역지구로서 저층 주택일 경우는 인접 건축물이 일조나 프라이버시에 상당한 침해를 입게 된다.

특히 건물의 전면 내부를 바라볼 수 있거나 일조방향에 들어서게 되면 더욱 큰 문제가 된다. 이들 경우에는 건물 높이의 1.0배 이상을 확보 하도록 하고 주일조 방향이 아니거나 건물의 전면을 향하지 않게 된 경우에는 0.75배 이상이면 될 것으로 본다.



다만 공원, 하천 등 이와 유사한 건축이 금지된 공지일 경우는 0.5배 이상을 확보한다.

그리고 단지 외부도로에 접한 경우 도로 중심선에서 부터 0.75H 이상을 확보하되 건축선으로 부터 6m 이상을 띄워서 건축하도록 한다.

현행일조권 적용에서 도로 반대측 경계선으로 부터 거리를 측정하도록 되어 있는 것은 도로가 중복되어 도로가 있는 부분은 그렇지 않는 부분보다 극히 협소해질 경우도 있으며 이는 도로가 공공공지로서 중요하므로 그 공간 확보를 위해서도 동일대지내에 건축하는 경우보다 협소해서는 안된다는

취지로 해석할 수 있다.

(5) 건물 측면간의 거리

현행규정과 마찬가지로 6m 이상 띄우고 도로내지 통로로서 사용되고 있으며 그 건물이 모두 2층 이하일 경우 4m 이상 띄우나 개구부가 있을 경우는 인동간격의 기준을 적용받게 되므로 공동주택의 측면에 개구부를 설치하지 못하게 하는 결과가 되므로 거실이 아니면 개구부를 설치할 수 있도록 하는 것이 좋을 것으로 생각된다. 그리고 양측 모두 거실에 개구부를 설

공간은 휴먼스 케일을 넘는 건물의 규모(높이, 길이)가 거주인에게 압박감, 과밀감, 무기적인 균질감 등을 의식하게 된다.

지금까지의 녹지계획이나 조경기술로서는 해결하기 어려운 새로운 공간 구성의 개념과 계획수법이 필요하다.

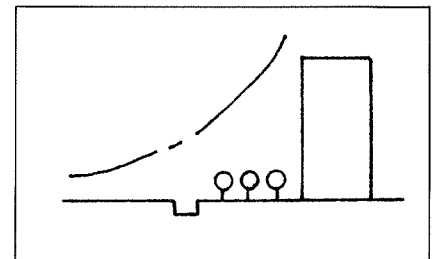
(2) 주택단지의 경우 기본적으로 세대, 아파트동, 건물군, 단지전체 나아가서 주택지 주변에 이르는 공간의 연속적 구성, 계통구성이 중요하다.

(3) 공간의 계통구성을 위하여서는 공간의 연속성, 방향성, 일체성의 개념이 도입되어야 한다.

(4) 도로, 주차장, 녹지, 어린이 놀이터 및 부대시설과 간선시설 등의 설치에 대한 세부적인 기준이 미비하다.

3.2.2. 시행방안

(1) 고층주택지의 주변, 특히, 주변 주택지의 측에 비교적 저층의 건물을 배치하여 단지 주변과 공간상의 연속성 부여



(2) 단지내의 생활상의 안전성을 확보하기 위하여 특히 오픈스페이스로서의 사람과 차량동선의 분리(보, 차도분리)를 시도할 필요가 있다.

(3) 오픈스페이스에의 접근성

단지주변에서 단지내 공간으로서의 진입과 단지내 각 동으로부터 오픈스페이스로의 출입이 있다. 전자의 경우 보도, 녹도, 통학도로 등으로 주변지구와 연속적으로 연결될 수 있지만, 후자에 있어서는 특히 각동 출입구와 오픈스페이스로의 간접적 연결 즉, 피로티를 통하여 다른 오픈스페이스와의 연결 계획 등이 고려될 수 있다.

피로티는 각 동과 오픈스페이스에 연속성을 부여함에 유효하다.

고층주택의 경우 1개층의 피로티는 건물과 오픈스페이스에 비해 부족한 감이 든다. 단, 이러한 피로티 설치는 현행법상 연면적에 산입되므로 이 부분의 완화가 선행되어야 할 것이다.

치하여 대향할 경우에 한하여 프라이버시를 위한 절대 인동간격($D \geq 1.0H$)에 해당하는 거리를 띄우도록 하는 것이 좋다.

(6) 주거동이 겹치는 부분이 인동거리의 2/3 이내일 때는 일사각도(수평)가 약 35°(오전 9 시반까지, 오후는 2 시반 이후)가 되기 때문에 겹치는 부분이 인동간격의 2/3이하의 범위내에서는 훨씬 줄여도 무방하다. (인동간격의 완화)

3.2. 변화있는 옥외공간구성

3.2.1. 문제점

(1) 복수의 고층주택으로 구성되는