

아파트단지 설계기준 평가를 통한 설계규제에 관한 연구

安 建鏞 · 金 貴坤 · 任 勝彬

(서울 大學校 農科大學 造景學科)

A Study on the Design Control Through the Evaluation of Design Guidance for Apartment Complexes

Kun -Yong Ahn, Kwi -Gon Kim, Seung -Bin Im

*Department of Landscape Architecture, College of Agriculture,
Seoul National University*

= ABSTRACT =

Today, the control and criteria of design for apartment site are heavily dependent on laws and ordinance in Korea. But they are indefinite and some part which are deficient in laws and ordinance, are dependent on professional judgement. So they are not consistent and there are many problems in their applications.

The purpose of this study is to suggest fundamental data for the future establishment of better control and criteria, by way of evaluation method about existing control and criteria of design in apartment site in the country.

The method of this study is reviewing the present laws and ordinance, carrying out the questionnaire survey and making a comparative analysis by doing various statistical analyses.

The results of this are as follows:

- 1) More definite criteria of site density are necessary.
- 2) Stricter criteria and control about the orientation are indispensable for more efficient use of site.
- 3) More diverse facilities must be provided.
- 4) The laws and ordinance must be strengthened for the purpose of increasing the landscape area.
- 5) It is desirable to provide the criteria of bicycle road to save energy.
- 6) The facilities criteria for the physically handicapped must be strengthened.
- 7) The mechanism for the reflection of habitant's attitudes and beliefs should be established.
- 8) It's necessary to simplify the permission procedure to save time and money.

I. 序 論

우리나라는 1970年代에 이르러 都市의 土地利用을 高度化하는 아파트團地 建設事業이 盛行되어 왔다.¹⁾ 그러나 급격한 都市化로 인하여 都市地域에서의 住宅 絶對量의 不足이 더욱 深化되고 있으며, 住宅의 量産化에 遲중한 결과로써 質的인 수준 역시 미흡한 實情에 있다²⁾. 지금까지 아파트團地の 居住者들을 對象으로 주거수준의 質을 높이고, 거주자들의 便益을 도모하고자 하는 여러가지 國內研究가 進行되어 왔으나 실제로 아파트團地를 計劃하고 設計하는 建設事業체가 이용하고 있는 設計基準과 事業承認을 담당하는 官廳의 規制基準과의 比較分析에 대한 연구는 微弱한 狀態이다. 또한 아파트團地の 計劃 및 設計時에 法的인 기준만으로는 충분한 設計指針이 될 수 없어 독자적인 내부기준이나 전문가적 판단을 이용함으로써 각 事業體나 事業別로 적용기준이나 指針上 차이가 있는 것으로 나타나고 있다. 따라서 本 研究에서는 아파트團地 設計가 각종 法令이나 條例 등에 의해서 規制를 받고 있다는 사실에 起因하여 이러한 設計規制의 現황을 把握하고, 설계기준이 이용되고 있는 방법과 설계규제에 대한 建設事業체들의 반응 및 실제 사업상에서 많이 고려되는 설계내용과 문제점들을 設問調査를 통해 比較, 分析한 후 우리나라의 아파트團地 설계기준 및 규제상의 問題點을 파악하여 附加되거나 補完되어야 할 기준이나 修正되어야 할 基準의 종류와 내용을 判別해 보고자 한다. 이 연구에서는 適正 環境水準의 設定이나 設計指針의 提示까지는 試圖되지 않는다.

II. 研究方法

1. 現行 法令 및 條例, 기타 指針에 關한 調査·分析

우리나라에서 現在 利用되고 있는 法令 및 條例, 각 지방자치단체의 指針, 각 규모별 아파트團地の 設計說明書, 기타 문헌상에 있는 設計 및 規制基準에 關한 내용을 비교, 분석한다.

2. 設問調査 및 分析

아파트團地 建設事業體와 事業承認官廳을 對象으로

設計基準이나 規制의 실제 적용실태 및 문제점을 파악하기 위하여 設問調査를 실시한 다음, 문헌조사를 통해 얻은 설계기준 및 규제기준의 종류와 상호 비교·분석하여 기준적용상의 차이점, 문제점 및 가능한 개선방법들의 모색을 위한 자료를 제공한다.

가. 調査對象者 選定

設問調査對象으로는 建設部를 포함한 全國의 235개 시청, 도청, 구청, 군청을 事業承認官廳으로 選定하고, 총 2,500여개의 民間 建設事業體를 層化任意抽出(S-tratified Random Sampling)한 다음, 公企業인 大韓住宅公社를 포함한 총 150개의 아파트團地 建設事業體를 選定했다. (表 1)

나. 設問紙 作成

一次 設問紙를 作成하여 20여 官廳 및 業體를 대상으로 예비설문조사를 실시한 후 반응에 대한 분석을 토대로 하여 수정, 보완한 뒤, 최종 설문지를 작성하였다. 設問紙의 내용은 事業承認官廳과 建設事業體를 대상으로 2가지 종류로 차이를 두었고, 공통문항과 비공통문항으로 나누어서 구성하였다.

다. 調査方法

우편 설문조사를 실시하였으나 회수율이 저조하였으므로, 다시 재우편 설문조사 및 직접방문조사의 방법을 이용하였다.

라. 資料分析方法

收集된 設問資料는 서울大學校 관악캠퍼스의 컴퓨터 VAX 11-730 System으로 SPSS Package를 이용하여 統計電算處理 하였으며, 빈도(Frequency), 백분비(%), 比較分析(Cross tabulation), 多應答分析(Multi-response Analysis) 등의 分析方法을 사용하였다.

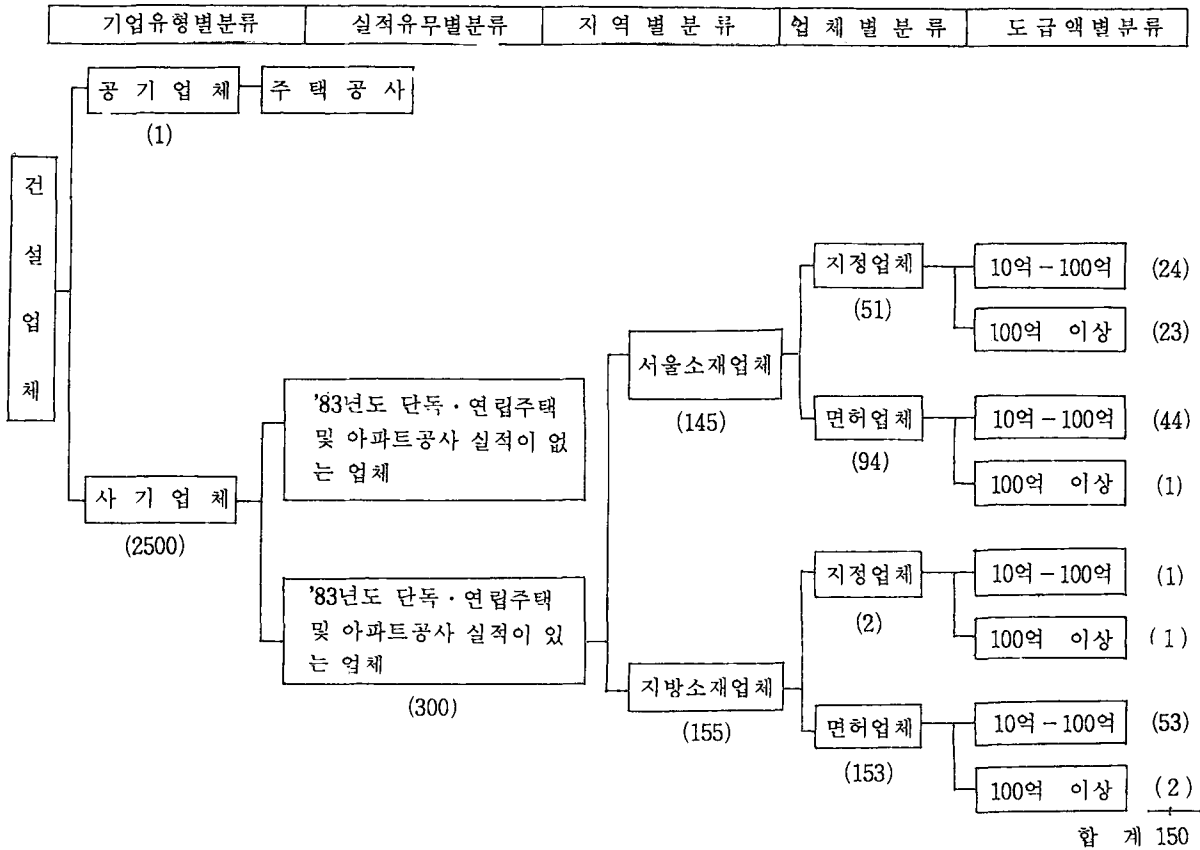
III. 研究結果

1. 法令, 指針書상의 設計 및 規制基準 分析

가. 法令 및 條例상의 基準³⁾

현재 우리나라에서 利用되고 있는 각종 法令(건축법, 도시계획법, 주택건설 촉진법, 주차장법 등) 및 각 市,

表 1. 아파트 건설사업체 대상선정^{*)}



道別 條例上에 있는 아파트團地 設計指針項目에 대한 法的 基準의 내용을 보면,

立地選定과 團地의 向, 團地全體의 外觀, 密度에 대한 基準은 없으며, 團地面積에 대해서는 貸地의 최소 폭과 각 용도지역에 따른 최소 대지면적으로써 설정한 基準이 있다.

부대·복리시설 중에서 體育施設의 위치와 부속시설에 대한 基準은 없고, 배드민턴장, 배구장, 농구장, 정구장 등의 종류와 수, 면적에 대해서는 세대당의 비율로 算定한 基準이 나와 있다. 어린이 놀이터의 위치에 대해서는 건축물의 외벽면에서의 분리거리에 의한 기준과 옥상 등의 특정 장소에 대한 기준이 있고, 세대수에 따른 面積算定基準이 있으나, 團地內에 몇 개소를 설치해야 한다거나 공간구성방법 등에 관한 기준은 나와 있지 않다. 어린이 놀이터안의 놀이시설의 종류 및 수, 규격 등에 대해서는 表 2 와 같은 기준들이 있으나, 놀

이시설의 색상에 대한 기준은 없다. 노인정의 위치와 수에 대한 기준은 없고, 세대당의 비율로 산정한 면적 및 오락시설의 종류, 부속시설 등에 관한 기준이 있다.

造景面積에 있어서는(表3)과 같이 延面積의 合計에 따른 貸地面積當의 비율로 산정한 기준이 있다. 植栽位置에 대해서는 구체적인 언급은 없으며, (表4)와 같이 각 市·道別 條例에 따라 정해진 식재밀도 및 상록 비율에 대한 기준이 있다. 조경시설에 포함되는 휴식시설의 면적 및 종류에 대한 기준은 나와있지 않고 일정 세대수에 따라 설치해야 하는 휴게시설에 대한 基準이 있다.

道路 및 停車場에 대해서는 비교적 세분화된 기준이 나와있다. 도로의 종류에 따른 도로 배치계획, 세대수에 따른 進入路의 폭과 團地內 道路의 폭, 도로구조에 따른 보도폭 등에 대한 기준은 있으나, 자전거도로에 대한 기준은 없다. 주차장에 대해서는 각 용도지역 및 설

表 2. 놀이시설의 종류별 규격 및 설치기준

놀이시설의 종류	규격	설치기준
그네	높이 2m 이상, 2인용	○50세대 이하인 경우에는 2종 이상 100세대 이하인 경우에는 4종 이상의 시설을 설치하고, 100세대를 초과하는 경우에는 50세대 이내의 증가마다 1종의 시설을 추가하되 그네·미끄럼 또는 씨이소오를 우선하여 설치하고, 같은 장소에서 동일 시설의 중복은 피한다. ○놀이시설의 주변에는 두께 30cm 이상의 모래를 깔아야 한다. ○놀이터에는 파고라 및 5인용 긴의사 6개 (50대 미만인 경우에는 3개 이상) 이상을 설치한다. ○놀이터마다 1개소 이상 설치한다.
미끄럼	높이 2m 이상, 상계판의 넓이 2m ² 이상, 활주면의 너비 0.5m 이상, 착지판의 길이 0.6m 이상, 활주면 2개 이상	
씨이소오	씨이소오판의 높이 0.5m 이하, 씨이소오판의 길이 3m 3 이상, 씨이소오판 3개 이상	
기타 놀이시설	어린이의 유희·건강·안전 및 정서 함양에 이바지할 수 있고 모험·창조적인 놀이가 가능한 시설	
모래판	넓이 6m ² 이상, 모래두께 0.3m 이상	

(주: 건설부령 제 387 호 1985. 6. 22 개정)

表 3. 대지안의 조정

구분	기준	비고
연면적의 합계 1,000m ² (300평) 미만	대지면적의 5% 이상	1. 대지면적의 165m ² 이상에 한함. 2. 시장 및 석유화학공업단지 내의 건축물은 제외함.
연면적의 합계 1,000m ² 이상 2,000m ² 미만	대지면적의 10% 이상	
연면적의 합계 2,000m ² (600평) 이상	대지면적의 15% 이상	
자연녹지지역·생산녹지지역내의 건축물 (학교·공항시설·교정시설·군사시설제외)	대지면적의 40% 이상	

치대상면적의 합계에 따른 m²당의 臺數로 산정한 면적 기준이 있고, 배치에 대해서는 출입구 설치제한에 관한 기준이 있으며, 주차장의 형태는 주차형식에 따른 기준이 있다.

詳細設計의 내용에 있어서 建築資材 및 構造에 대한 基準은 구체적으로 자세히 설정되어 있으나, 기타의 내용들에 대해서는 기준이 미흡하다. 예를들어 건축물의

높이는(表5)와 같이 대지경계선까지의 거리에 따른 높이제한이나 일조권 등을 위한 높이제한 등으로 정해진 기준이 있고, 방음벽, 단열재, 발코니, 石築 등에 대해서도 구체적인 기준이 있으나 주거환경에 대한 만족도를 결정하는 要素로서 많이 고려되는 眺望, 프라이버시 및 차폐, 신체장애자를 위한 施設 등에 대한 基準은 나와있지 않다.

表 4. 대지안의 조경(단, 교목의 경우 식재당시를 기준으로 하여 수고 2m 이상의 교목을 60% 이상 식재해야 함)

밀도·비율 교목·관목	식재밀도(제곱미터당)					상록비율(퍼센트)				
	서울	부산 대전	대구	인천	광주	서울	부산 대전	대구	인천	광주
교 목 (줄기가 곧고 굵 으며, 높이 자라 는 나무)	* 0.3본 이상	0.2본 이상	0.4본 이상	0.3본 이상	0.3본 이상	상록수 :50 낙엽수 :50	상록수 :60 낙엽수 :40	상록수 :40 낙엽수 :60	상록수 :40 낙엽수 :60	상록수 :60 낙엽수 :40
관 목 (줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)	0.5본 이상	0.4본 이상	0.6본 이상	0.3본 이상	0.5본 이상	-	-	-	-	-

※ * : 수고 5m 이상이고 수관폭 2.5m 이상일 경우에는 0.1본 이상

表 5. 대지 경계선까지의 거리에 따른 높이 제한

건 축 물 종 류	방 향	건축물 각부분의 높이 (H)의 한도		비 고
		높이 8m이 상의 건축물	높이 8m미 만의 건축물	
주거전용지역, 주거지 역내의 모든 건축물	정 북	$H \leq 2D$	$H \leq 4D$	폭 20m 이상인 도로에 접한 대지 상호간에는 적용 없음
공동주택·기숙사 공동주택·기숙사	채광상 필요한 개구부가 향하 는 방향	$H \leq 2D$	$H \leq 2D$	

※ 1. D는 인접대지 경계선(대지와 대지 사이에 도로·철도·광장·하천 등이 있는 경우에는 그 도로의 반대측 경계선)까지의 수평거리.

2. 담장, 바닥면적 10m² 이하인 부속건축물과 높이에 산입하지 않는 부분에는 적용하지 않음.

나. 設計說明書上の基準適用事例

團地의面積別로 5개 아파트團地(과천¹⁾, 목동¹⁰⁾, 철산⁷⁾, 가락⁹⁾, 일계¹⁷⁾)를 選定하여 團地別 設計說明書와 입찰안내서(목동¹⁹⁾)상의 내용을 現行 法令과 비교 검토한 내용은 다음과 같다.

立地選定에 대한 基準은 없었고, 團地의 위치에 대한 社會, 物理的인 언급만이 있었는데, 이것은 어떤 基準이나 評價를 통해서 佳地를 選定한다기 보다는 大都市 주변의 아파트團地 建設用地를 확보하는데 급급한 現狀況 때문이라고 볼 수 있다. 또한 대부분이 남

向을 위주로 한 圃地配置를 이루고 있었는데, 이는 入住者의 남향선호 추세와 法規上의 日照權 確保에서 영향받은 것으로 보인다. 그러나 실제적인 면에서 볼 때 이러한 向의 문제 때문에 보다 효율적인 地利用이 되기 힘들다는 지적을 할 수 있다.

圃地의 密度는 각 사업마다 매우 중요시하는 내용이었는데, 입찰안내서상의 기준(431명/ha)과 設計說明書上의 기준(471명/ha, 532명/ha) 간에는 차이가 있었으며, 기준적용방법이 명확치 않은 것으로 나타났다.

體育施設의 종류는 정구장, 배구장을 위주로 하여 圃地別로 거의 같았고, 부속시설이 미비했는데, 이는 法的 基準이 미흡한 때문인 것으로 해석된다.

어린이 놀이터의 면적은 평균 600~700m²/개소 정도였고, 공간구성에 대한 고려는 별로 하지 않고 있었다. 놀이시설의 종류 및 수, 규격에 대해서는 최소의 法的 基準만을 지키고 있어서 다양하지 못하고 일률적이었다.

노인정의 면적은 823m², 140m² 이상, 400m² 등으로서 각 사업마다 차이가 있었고, 그 개소 수도 6개소, 5개소, 3개소로 각기 다른 것으로 나타났다.

造景施設에 있어서 植栽方法은 주로 도로변, 외곽경계부, 주차장 주변, 圃地入口等에 線形列植하는 획일적인 방법을 사용하였는데, 이것은 地價等의 문제 때문에 녹지공간을 최소한의 기준에만 맞추어 확보하려는 의도에서 비롯된다고 판단된다.

圃地内の 도로폭이나 進入道路의 폭은 법규상의 기준을 준수하고 있었고, 法的 基準이 없는 자전거도로는 폭 1m, 2~5m 등의 기준을 利用하고 있었는데, 圃地의 규모가 큰 경우에는 에너지 절약적 측면을 고려해서 실제적이고 편리한 자전거도로의 건설이 합리적이라고 할 수 있다. 주차장의 면적, 형태는 법적 기준을 따르고 있었고, 입찰안내서에서는 주차장의 위치로서 不用地, 건물의 그림자 부분을 이용할 것을 권장하고 있었다.

詳細設計에 있어서 건축구조적인 내용에 대해서는 法的 基準을 따르고 있었으나, 신체장애자를 위한 시설, 프라이버시 및 차폐 등의 法的 基準이 없는 사항들에 대해서는 시설이 미흡하고, 고려정도가 낮은 것으로 나타났다.

다. 關聯 參考文獻上의 基準

아파트圃地 施設基準에 대한 國內의 참고문헌들을 設計指針項目들에 限하여 조사하였는데, 實務에서 이용

할 수 있는 基準들을 수록한 문헌은 거의 없었고, 수록된 기준들도 자세하거나 포괄적이지 못했다.

아파트圃地의 密度에 대해서는 비교적 자세한 기준이 있었는데, 아파트의 층, 고층에 따라 중층 아파트는 200~400명/ha, 고층 아파트는 600명/ha로 정하는 기준⁹⁾과 圃地面積이 50,000평, 100,000평 일때 600명/ha의 기준¹⁰⁾이 있었다. 좀 더 상세한 구분으로서, 10층 내외의 戶當面積 100m²이고, 중, 고층 아파트로 구성된 高密度 地域에서는 250~280명/ha, 5층 내외의 戶當面積 120m²인 중, 저층 아파트로 구성된 中密度 地域에서는 150~180명/ha로 하는 기준¹¹⁾이 있는데, 이러한 密度基準들은 設計說明書 및 입찰안내서상의 기준들(471명/ha, 532명/ha, 431명/ha)과는 차이가 있음을 알 수 있다.

以上の 內容들을 요약하면 다음과 같다.

— 現行 法令 및 條例上의 基準들은 그 내용이 한정되어 있고 구체적으로 細分化되어 있지 않다.

— 設計說明書上의 내용은 최소의 法的 基準만을 준수하고 있었으며, 독창적인 設計案이나 圃地全體의 水準을 向上시키고자 하는 計劃案이 부족했다.

— 法的인 基準이 없는 내용에 대해서 따로 기준이 설정된 國內의 관련 참고문헌은 많지 않으며, 문헌상의 내용도 대개의 경우 구체적이거나 체계적이지 못했다.

2. 適用實態把握을 위한 說問調査 分析

우편, 직접방문 등의 方法으로 回收한 총 109 개의 說問紙를 分析한 結果는 다음과 같다.

가. 設計基準 및 規制基準에 關한 內容

아파트圃地 設計時에 이용하는 기준으로는 設計指針項目의 종류에 따라 다소 차이가 있었으나 法令 및 條例 이외에도 주로 지방자치단체의 指針과 전문가적 판단을 이용하는 것으로 나타났으며, 事業承認時에 利用하는 基準으로는 法令 및 條例가 많았다(表 6).

설계지침항목에 대한 내용이 나와있는 것으로는 法令 및 條例로서의 건축법과 同 施行令 및 규칙, 주택건설 촉진법과 同 施行令 및 규칙 등이 있었으며, 문서화된 내부지침서를 갖고 있는 業體나 官廳이 거의 없었고, 갖고 있는 내부지침서도 그 내용이 매우 미비했다.(表 6) 이러한 사실들로 보아 실제 圃地設計 및 規制時에 이용되는 기준들이 각 사업내용에 따라 매우 유동적이고, 일관되지 못하다고 할 수 있겠다.

設計 혹은 規制時에 考慮하게 되는 設計指針項目들

表 6. 설계지침항목에 대한 종합분석표

설계지침항목	분류	법령 및 조례상의 기준 및 내용	설계설명서상의 기준적용 사례	설문조사에 의거한 적용실태			
				이 용 기 준		중요시정도	
				관 청	업 체	관 청	업 체
입 지 선 정	-	-	-	지자체지침 전문가적판단	지자체지침 전문가적판단	매우중요	매우중요
단 배 방 향	-	남향·남서향	-	전문가적판단	전문가적판단	매우중요	매우중요
				면 적	대지면적의 최소한도	다 양	법령 및 조례 전문가적판단
조 단 지 전 체 외 관	-	-	-	전문가적판단	전문가적판단	매우중요	매우중요
성 밀 도	-	431, 471, 532명/ha	-	전문가적판단	지자체지침 전문가적판단	보 통	매우중요
부 대 어 린 복 리 시 설	위 치	-	-	전문가적판단	전문가적판단	매우중요	매우중요
	종 류	배드민턴, 배구, 농구, 정구장	정구장, 배구장, 철봉등	법령 및 조례	법령 및 조례 전문가적판단	보 통	중 요
	수	1개소 이상	다 양	법령 및 조례	법령 및 조례	보 통	보 통
	면 적	300m ² +500세대를초과하는 200세대마다 150m ²	다 양	법령 및 조례	법령 및 조례	매우중요	보 통
	부속시설	-	-	전문가적판단	전문가적판단	보 통	보 통
이 린 복 리 시 설	위 치	옥내, 옥외, 피로티, 옥	이용권에 의함	법령 및 조례	법령 및 조례 전문가적판단	매우중요	보 통
	수	-	3, 6, 11, 35, 37개	지자체지침	지자체지침 전문가적판단	매우중요	중 요
	면 적	330m ² 이상/개소	600~700m ² /개소	법령 및 조례	법령 및 조례	매우중요	중 요
이 린 복 리 시 설	공간구성	-	-	전문가적판단	전문가적판단	중 요	중 요
	종 류	그네, 미끄럼틀, 씨이소오, 모래판등	그네, 미끄럼, 철봉, 씨이소오등	법령 및 조례	법령 및 조례	매우중요	보 통
	수	다 양	다 양	법령 및 조례	법령 및 조례	매우중요	보 통
	색상	-	-	전문가적판단	전문가적판단	보 통	보 통
이 린 복 리 시 설	설 규격	다 양	다 양	법령 및 조례	법령 및 조례 전문가적판단	매우중요	보 통
	부속시설	화장실, 음수기, 파고라, 의자	화장실, 음수기, 파고라 등	법령 및 조례	법령 및 조례	매우중요	중 요
노 인 정	위 치	-	-	전문가적판단	전문가적판단	매우중요	중 요
	수	-	3, 5, 6개소	전문가적판단	전문가적판단	보 통	보 통
	면 적	10m ² /100세대	140, 400, 823m ²	법령 및 조례	법령 및 조례	매우중요	중 요
오 락 시 설	장기, 바둑	-	-	법령 및 조례	법령 및 조례 전문가적판단	보 통	보 통
	부속시설	화장실, 세면시설, 급수시설	주 방	법령 및 조례	법령 및 조례 전문가적판단	매우중요	중 요

설계지침항목		분류	법령 및 조례상의 기준 및 내용	설계설명서상의 기준적용 사례	설문조사에 의거한 적용실태			
					이 용 기 준		중요시정도	
					관 청	업 체	관 청	업 체
부 대 · 복 리 시 설	조 경 시 설	식재위치	-	도로변, 외곽경계부, 주차장주변등	전문가적판단	내부지침 전문가적판단	매우중요	중 요
		식재본수	다 양	다 양	법령 및 조례	법령 및 조례	매우중요	중 요
		상록:낙엽	50:50:, 60:40, 40:60	50:50	법령 및 조례	법령 및 조례	매우중요	중 요
		교목:관목	다 양	0.3본:0.5본(m ² 당)	법령 및 조례	법령 및 조례	매우중요	중 요
	수목의종류	다양(권장수송)	다 양	법령 및 조례	전문가적판단	매우중요	중 요	
	휴 식 시 설	면 적	-	860.1418, 185.087m ²	전문가적판단	전문가적판단	매우중요	중 요
		종 류	-	공원, 휴게소	전문가적판단	전문가적판단	보 통	보 통
시 설 물		긴의자, 휴지통	파고라, 의자, 음수기, 휴지통등	법령 및 조례	법령 및 조례 전문가적판단	보 통	중 요	
도 로 및 주 차 장	배치및노폭		세대수에 의한 기준	다 양	법령 및 조례	법령 및 조례	매우중요	매우중요
	녹도(보도)		도로구조에의한기준	4~10m	법령 및 조례	법령 및 조례	매우중요	매우중요
	자전차도로		-	1m, 2~5m	전문가적판단	전문가적판단	보 통	보 통
	주 차 장 조 성	면 적	대수/m ²	다 양	법령 및 조례	법령 및 조례	매우중요	매우중요
배 치		출입구설치제한에 의한기준	보행거리에 의한 기준	법령 및 조례	법령 및 조례 전문가적판단	매우중요	매우중요	
형 태		주차형식에 의한기준	45°, 60°, 90° 주차	법령 및 조례	법령 및 조례 전문가적판단	매우중요	중 요	
상 세 설 계	건축물의높이		대지경계선까지의 거리에 따른 높이제한 세대간 계벽에 의한 기준	-	법령 및 조례	법령 및 조례	매우중요	매우중요
	방음벽설치		건축물의 열손실 방지를 위한 조치	-	법령 및 조례	법령 및 조례	매우중요	매우중요
	단열재시공		난간의 기준	K. S. 부품	법령 및 조례	법령 및 조례	매우중요	매우중요
	발 코 니		-	6.9×1.30m, 8.4×1.30m	법령 및 조례	법령 및 조례 전문가적판단	매우중요	매우중요
	신체장애자를위한시설		-	램프시설	지자체지침 전문가적판단	전문가적판단	보 통	중 요
	석 축		석축인옹벽의구조	-	법령 및 조례	법령 및 조례	매우중요	중 요
	일 조		일조권을 위한 건축물의 높이제한	양호하도록	법령 및 조례	법령 및 조례	매우중요	매우중요
계	조 망		-	양호하도록	지자체지침 전문가적판단	전문가적판단	보 통	매우중요
	프라이버시 및 차 폐		-	양호하도록	지자체지침 전문가적판단	전문가적판단	매우중요	매우중요
	층 수		-	5, 10, 12, 15, 20층	지자체지침 전문가적판단	전문가적판단	매우중요	매우중요

에 대한 중요시 정도를 조사한 결과, 業體에서는 園地의 向, 도로 및 주차장의 배치와 노폭, 건축물의 높이와 층수, 단열재 시공, 日照, 프라이버시 및 차폐 등을 매우 중요시 했고, 체육시설의 수와 부속시설, 자전거도로는 별로 중요시 하지 않는 것으로 나타났다. 官廳

에서는 거의 모든 항목에 대해 중요시 정도가 높았는데 특히 업체에서 별로 중요시 하지 않는 체육시설의 면적

% 수 : 94

해석하기 힘들다	5.3
융통성 결여	47.9
세분화되지 않았음	17.0
설계지침항목 한정	21.3
기 타	8.5

% 수 : 153

부적합한 배치계획	24.2
다양성 결여	14.4
주요도로에 영향을 줌	14.4
주차면적 부족	14.4
유지관리를 고려않음	9.8
주변환경과 부조화	13.7
기 타	9.2

圖 1. 법령, 지침상의 문제점.

圖 2. 사업내용상 지적된 문제점.

업 체 : *
관 정 : 0

토 양	000	I*****
	277	I0000000
지 질	368	I*****
	367	I00000000000000000000
지 형	445	I*****
	393	I0000000000000000000000
표 면 배 수	394	I*****
	382	I00000000000000000000
급 수	436	I*****
	452	I000000000000000000000000
오 물 처 리	415	I*****
	398	I0000000000000000000000
기 후	321	I*****
	237	I0000
식 생	364	I*****
	275	I00000000
에 너 지 보 전	434	I*****
	375	I00000000000000000000
값		#-----#-----#-----#-----#-----#-----#
		200 300 400 500

圖 3. 건설사업 및 사업승인시 고려정도.

어린이 놀이터의 위치, 놀이시설의 종류 및 규격, 노인 정의 부속시설 등에 대해서도 매우 중요시 하는 경향을 보였다. (表 6)

나. 事業承認 및 設計規制에 關한 內容

● 法令 및 指針에 關한 反應

現行 法令, 指針上의 內容 中에서 設計나 規制時에 發生하는 問題들로는 여러가지가 있다고 했는데, 특히 융통성이 결여되어 있고, 설계지침항목이 한정되어 있다는指摘이 많았고, 이러한 이유 때문에 現實의이고 구체적인 이용을 하기 어렵다고 하였다. (圖 1)

● 事業內容中 官廳으로 부터 指摘된 問題

官廳으로 부터 指摘된 問題들은 全體的으로 여러가지가 있었으나 配置計劃이 不適合하다는指摘이 가장 많은 것으로 나타났다(圖 2). 이것은 設計時 兩地內에 아파트 건물용 면적 배치하고, 주차면적을 확보한 뒤, 남은 공간에 造景施設, 어린이 놀이터 시설 등을 고려하기 때문에 전체적으로 균형있는 배치계획이 되기 힘들고 그 시설도 미비해지기 쉽기 때문에 발생하는 문제라고 판단된다.

● 事業承認時 考慮하는 內容

아파트兩地 建設 事業承認과 關해서 設計指針項目 以外의 社會的·物理的인 內容들을 얼마나 고려하는 가를 조사한 결과 地形, 급수, 오물처리, 에너지 보전등에 대해서는 고려정도가 높았으나, 토양, 기후, 식생등에 대해서는 별로 고려하지 않는 것으로 나타났다, 業體에서도 마찬가지였다(圖 3). 事業承認을 함으로써 생기게 될 소득세, 재산세등의 각종 稅源確保와 業體의 재정적 안정성에 대한 考慮度는 매우 낮았고, 地域計劃의 측면에서 도시기본계획, 도시재정비계획, 교통계획, 주택공급계획에 대한 考慮度가 매우 높았는데, 이것은 주택정책이 그 지역의 목표에 맞도록 행해져야 한다³⁾는관점과 일치하고 있다고 볼 수 있다(圖 4).

● 民間·公共事業에 있어서의 規制基準適用의 差異
아파트兩地 建設事業에 있어서 規制基準을 民間事業과 公共事業에 따라 차이를 두고 있다는 응답이 81%였는데 그 내용이나 정도에 대해서는 밝히지 않았다.

● 設計變更에 對한 反應

事業承認時 官廳에서 추가로 부과하는 설계변경에 대해서는 59.6%가 불만을 표시했는데, 그 이유로는 '절차가 복잡하다'와 '기간이 오래 걸린다' 등이 있었다(圖 5).

● 立地審議

20세대 以上の 共同住宅 및 延面積 10,000m²(3,000坪) 以上の 건축물에 대해서는 건축물의 안전기준·건폐율·용적율등 건축법상의 기준에 따라 審議·許可하게 되어 있다¹⁹⁾. 本 調査에서는 51.4%가 입지심의 경험 이 있었고, 도로점용, 용도전용등이 문제시 되었던 것으로 나타났다(圖 6).

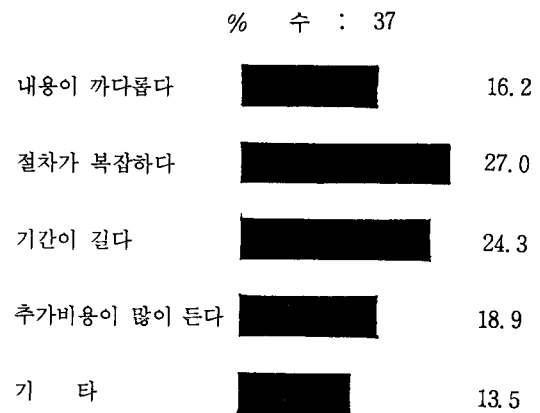


圖 5. 설계변경에 대한 불만족 이유.

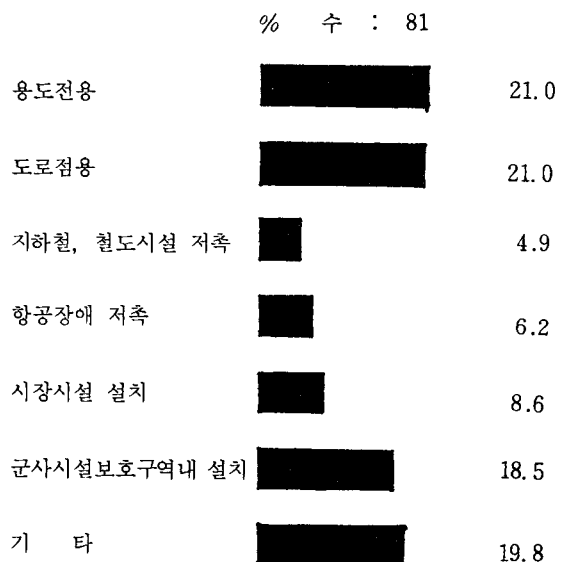


圖 6. 입지심의 내용.

●條件工事·寄附滯納

條件工事は 垵地의 규모나 중요성, 주변환경등의 문제 때문에 事業承認을 조건으로 관청에서 업체에게 부과하는 工事を 말하며, 寄附滯納은 조건공사의 一種으로서 사업승인관청의 결정에 따라 도로 혹은 他用途의 垵地를 기부하거나 團地의 주변환경에 대해서 시설물등을 新設하게 하는 것을 말한다. 本 調査에서는 土地와 道路가 가장 문제시 되는 내용으로 나타났으며, 業體에서는 조건공사와 기부채납에 따른 비용부담이 매우 큰 것으로 指摘되었다(表 7).

表 7. 조건공사와 기부채납의 내용

조 건 공 사	기 부 채 납
진입도로 폭의 건설 및 포장.	학교 부지.
인근 택지 매입.	공공 시설 용지.
공공 시설 건설.	하천복개.
차폐 시설.	기준 미달도로에 접한 토지.
주변지역과의 연계.	가각으로 인한 토지.
조경시설.	지목변경시의 토지.
공공 용지 확보.	도로(단지내 도로, 도시 계획도로, 진입도로.)
건폐율, 용적율 제한.	진입로에 따른 토지.
주변 미관 보전.	어린이 놀이터.
기존 도시시설과의 연계성.	
대지 안전.	
상하수도 시설.	
단지내의 근린공원.	

●事業承認節次에 대한 反應

事業承認節次에 대해서는 不滿足한다는 應答이 74.5% 였는데, 그 이유로는 許可節次가 너무 복잡하며, 기간이 너무 오래 걸린다' 등이 있었다(圖 7). 아파트團地 建設事業承認을 받기 위해서는 해당 官廳의 주택과 · 건축지도과 · 도시계획과 · 토목과등을 포함한 거의 10여개 以上の 부서를 거쳐야 하며, 市廳과 道廳, 혹은 市廳과 區廳等 2개 以上の 官廳을 거쳐야 하는 경우도 많은 것으로 나타나서 承認節次에 따른 불편이 큰 것을 알 수 있다. 事業承認期間은 보통 10日~20日 정도가 소요되고, 30日 以上の 경우도 22%인 것으로 나타났다(圖 8).

●事業承認과 關聯된 意見수렴

事業承認과 檢討時 當해 建設사업 신청자와 인근주민의 의견을 청취하는 것이 바람직하다는 응답이 있었

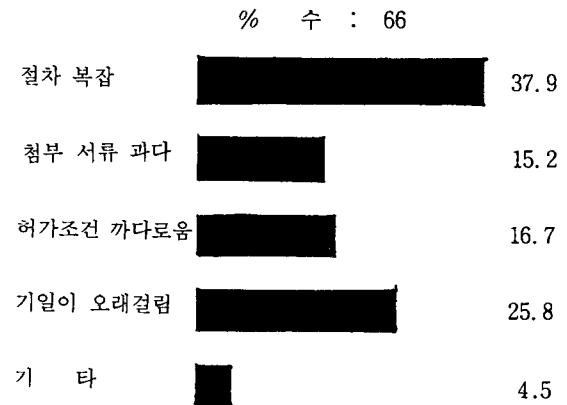


圖 7. 사업승인절차 불만족 이유.

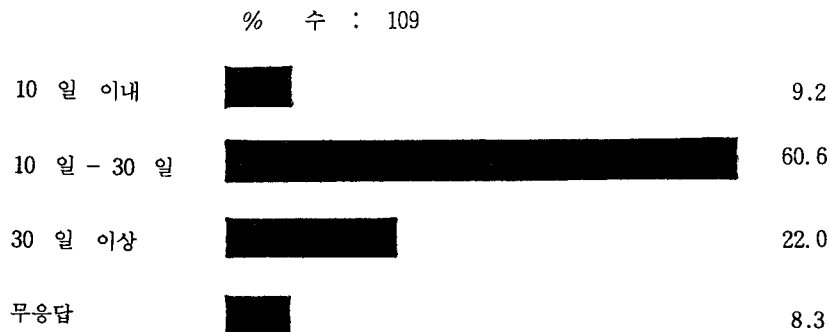


圖 8. 사업승인 기간.

는데, 주민들의 요구가 비현실적으므로 의견청취가 필요없다는指摘도 있었다(圖 9).

●環境影響評價에 對한 反應

우리나라 환경보전법 시행령 제4조(환경영향평가 대상사업) 및 별표 1에서는 아파트지구를 환경영향평가서 작성 대상사업으로 정하고 있는데, 事業承認時에 환경청과 환경영향평가서를 協議한 경험이 있는가를 조사한 결과 21.0%가 경험이 있는 것으로 나타났다. 그리고 “환경보전법 및 시행령을 개정하여 民間業體가 실시하는 일정규모 이상의 아파트團地 建設事業에 대해서도 환경영향평가서를 작성하도록 규정해야 한다”라는 제안에 대해서는 72.3%가 찬성하였으나, 전문가의 부

족으로 인해 총체적이고 실용적인 평가서 작성이 어려우므로 오히려 더 부담스러운 기준이 생길 수 있다는指摘도 있었다.

다. 政策改正 및 設定에 關한 內容

●計劃水準 向上方法에 對한 意見

현재의 거의 획일적으로 규격화되어 있는 아파트團地設計의 水準을 향상시키기 위해서는 政策上 어떠한 방법이 필요하다고 생각되는가의 질문에 대해서 ‘事業承認官廳의 간섭을 줄여서 융통성있는 계획이 되도록 해야 한다’라는 의견이 51.4%로서 가장 많았고, ‘法令을 強化해야 한다’라는 의견이 32.7%, ‘분양가를 업체에서 결정하도록 해서 투자비용을 늘리도록 한다’라는 의견이 11.2%로 나타났다.

●造景基準 強化에 對한 反應

“신규 아파트團地에서는 2m 이상의 喬木을 50%以上(1/3은 수고 5m 이상, 수관 2.5m 이상의 大形木이어야 함) 식재하고, 아파트 베란다에 화분대와 급수시설을 설치하고, 團地의 통행로에 꽃길을 조성하며, 어린이 놀이터에는 사철푸른 상록수를 식재해야 한다”라는 새로운 造景基準 強化에 대해서는 ‘적절하다’는 의견이 72.5%로 가장 많았고, ‘더 強化해야 한다’는 의견도 8.3%였는데 그 내용은 밝히지 않았다(圖 10).

●層數規制緩和에 對한 反應

“民間 아파트團地 建設事業에서도, 기존의 용적율과 인동간격을 유지하되 16층以上の 건축을 허용한다”“라는 층수규제완화조치에 대해서 ‘적절하다’는 의견이 63.3%였고, ‘더 완화해야 한다’라는 의견도 11.9%

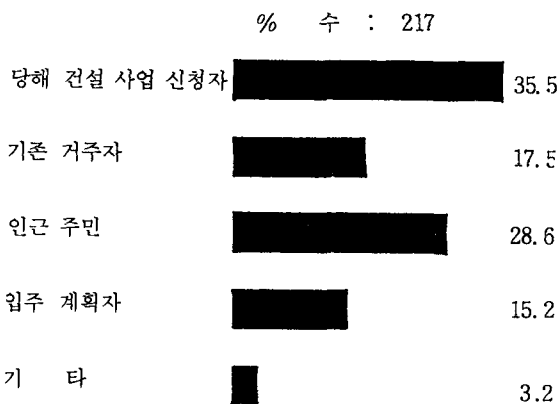


圖 9. 사업승인 검토시 의견 청취 요망자.

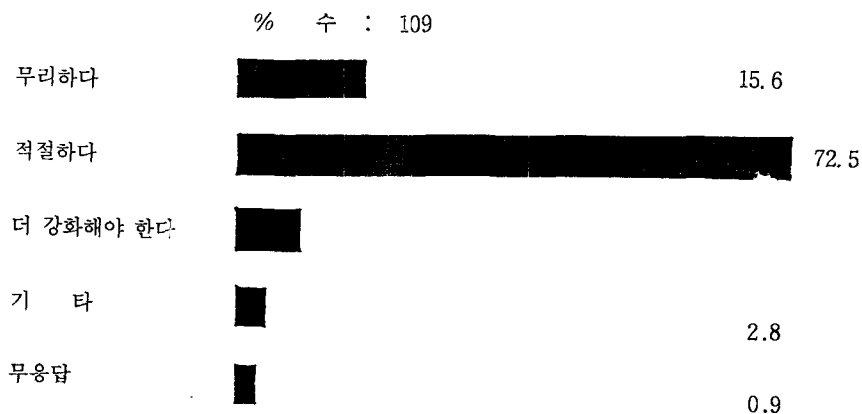


圖 10. 조경기준 강화에 대한 반응

였는데, 용적율과 인동간격, 그리고 주차장법들이 같이 완화되어야만 실효를 거둘 수 있을 것이라는指摘도 나왔다(圖 11).

● 필지합병에 대한 反應

“같은 구역내의 여러 필지를 하나로 합병 정리하여 토지대장, 등기부와 같은 제증명을 발급받을때 여러 필지로 된 것을 모두 떼어야 하는 불편을 간소화 한다”¹⁰⁾라는 조치에 대해서는 93.6%가 찬성의 뜻을 나타냈는데, 지금까지의 필지에 대한 불편이 매우 컸음을 알 수 있다(圖 12).

● 住宅不足問題 해결에 대한 意見

大都市 주변의 아파트團地 建設用 敷地가 고갈되어 가고 있는 現狀에서 주택문제를 해결하기 위해서는 ‘인구분산 정책이 필요하다’는 의견이 54.1%였고 ‘남아있는 用地를 최대한으로 활용해야 한다’는 의견도 32.1% 였는데, ‘획기적인 설계방법을 개발해야 한다’라는 의견은 4.6%로서 별로 중요시하지 않는 것으로 나타났다고, 이밖에도 지방자치제와 저층고밀도화가 필요

하다는 의견이 나왔다(圖 13).

라. 計劃·設計時에 考慮되는 內容

● 정착지의식 고려여부

아파트團地를 設計할 때 거주자들로 하여금 영구적인 정착지라는 意識을 가질 수 있게끔 고려하는가에 대한 질문에 대해서는 85.1%가 ‘그렇다’라고 답했고, 12.8%가 ‘그렇지 않다’라고 답해서 정착지의식을 고려하는 경우가 더 많은 것으로 나타났다.

● 計劃上 差異를 두는 內容

아파트團地를 設計할 때 ‘各 事業에 따라 施設의 규모나 수준등에 차이를 두고 있다. 라는 응답이 78.7% 였는데, 그 이유로는 團地의 위치적인 차이와 입주자의 소득차이를 고려하기 때문이라는 것이 많았고, 다양성을 주기 위해서나 승인조건상 차이가 있기 때문이라는 것은 많지 않았다(圖 14).

어린이 놀이터를 계획할 때 어린이의 연령에 따라 놀이장소 및 놀이기구등에 차이를 두는가라는 질문에 대

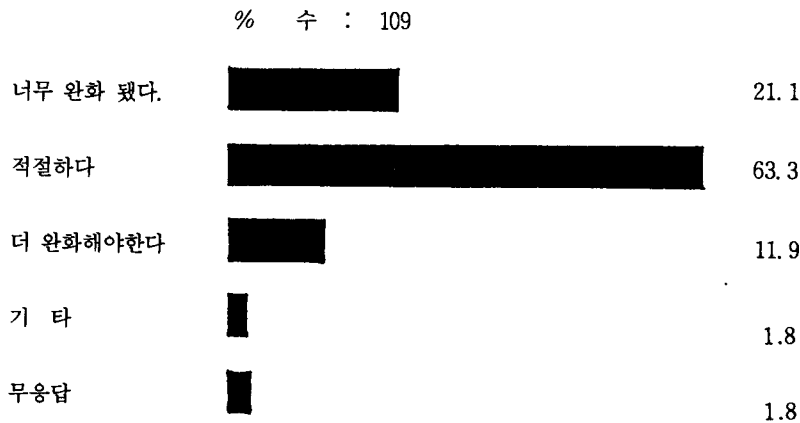


圖 11. 층수규제완화에 대한 반응.

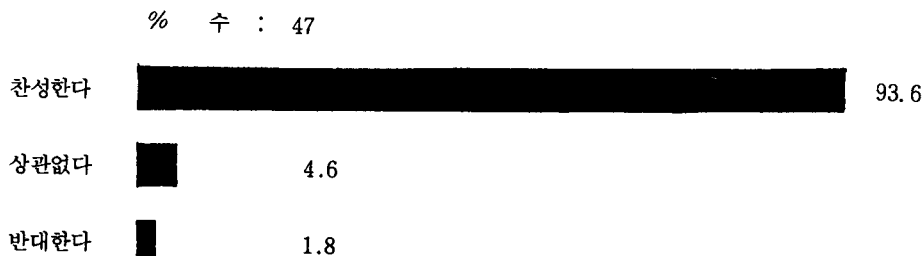


圖 12. 필지합병에 대한 반응.

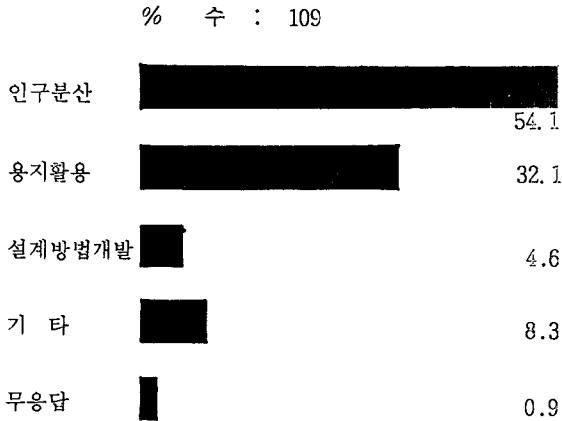


圖 13. 주택부족문제의 해결방안.

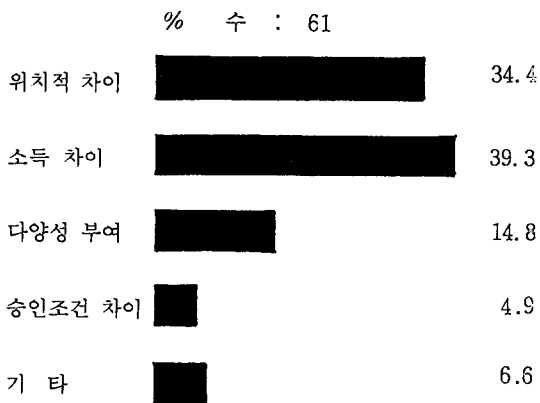


圖 14. 규모, 수준상의 차이 이유.

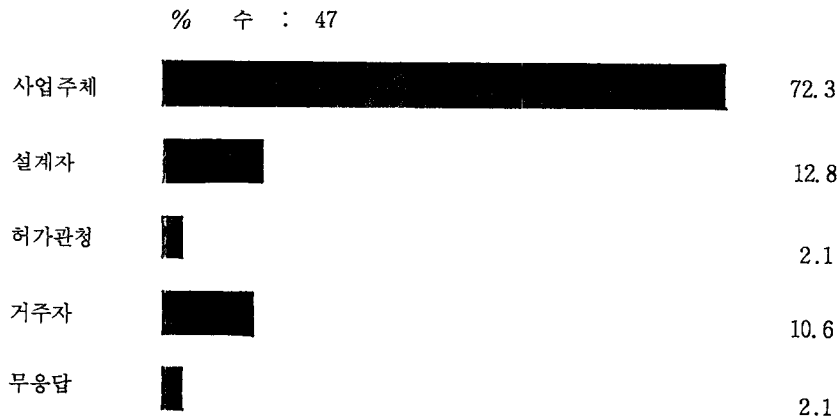


圖 15. 설계에 대한 의견주체.

해서는 72.3%가 차이를 두지 않고 있다고 했는데, 늘 이기구가 법규상 정해져 있기 때문에 業體에서 다양한 선택을 하기 어렵다는指摘도 있었다.

● 설계에 대한 意見反映

計劃 및 設計의 과정에서 거주자의 의견을 반영하는 것이 필수적¹³⁾이라고 할 수 있는데, 本 調査에서는 居住者의 의견보다는 사업주체나 설계자의 의견만이 우선되고 있는 것으로 나타나서 실제 거주자를 고려한 합리적인 설계가 되지 못하고 있다고 할 수 있겠다(圖 15).

● 부대·복리시설에 투자하는 비용

아파트團地 設計時 부대·복리시설에 투자하는 비용은 총 공사비의 10%~30% 정도라는 응답이 51.1%로서 가장 많았고, 10%이내를 투자한다는 응답도 38.3%인 것으로 나타났다(圖 16).

3. 綜合的 考察

가. 設計 및 規制基準의 形式과 內容

現在 우리나라에서 아파트團地와 關連해서 이용되고 있는 設計規制의 形式은 주로 法令 및 條例와 각 지방자치단체의 指針等이었는데, 規制內容에 있어서 細分化되어 있지 못하고, 適用時 融通성이 결여되어 있다는 문제점들이 지적되었다. 또한 法的 基準이 없는 내용에 대해서는 내부지침, 전문가적인 판단에 의해서 설계 및 규제가 행해졌으나, 체계적이고 구체적인 내부지침은 거의 없는 상태이다. 따라서 각 事業別로 규제기준이 다르게 적용될 수 있는 여지가 많고, 공평하고 합리적인 규제가 되기 어려운 실정이다. 또한, 說問調査結果 法的인 規制外에도 立地審議, 條件工事, 寄附

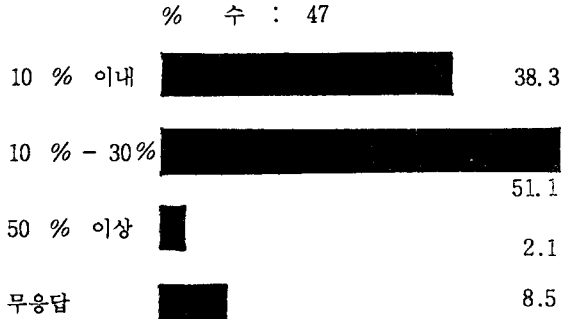


圖 16. 부대·복리시설에 대한 투자비.

滯納等の 地方自治團體의 自體的인 設計規制方法이 있었으며, 그 내용은 주로 도로를 포함한 건축구조적인 것과 土地에 관한 것들 이었는데, 이러한 規制中에는 무리한 내용이 있어서 業體의 비용부담이 매우 큰 것으로 나타났으므로, 이에 대한 再評價가 필요하다고 판단된다.

造景基準強化, 層數規制緩和等の 새로운 規制內容에 관해서는 官廳과 業體에서 모두 매우 긍정적인 반응이 있었는데, 造景基準에 있어서는 현재의 基準에 居住者數에 의한 기준을 병행하여 垡地안의 造景面積을 더 늘리도록 하는 基準設定이 필요하며, 層數規制緩和에 있어서는 용적율과 인동간격, 주차장법 등에 대한 再評價를 통한 보다 합리적인 基準摸索이 필요하다고 판단된다.

現在 아파트 垡地 建設事業承認을 받기 위해서는 10여개 以上の 부서를 거쳐야 하며, 市廳에서 승인받은 내용을 다시 道廳에서 승인받아야 하는등, 事業承認節次가 복잡하며, 기간이 오래 걸린다는 指摘이 많았으므로 이에 대한 재평가 및 조정이 필요하다고 생각된다.

나. 設計指針項目에 對한 分析(表 6 參照).

● 立地選定

立地選定은 官廳이나 業體에서 重要視하는 내용이었는데도 法的 基準이 없었으며, 設計說明書上에서도 어떤 基準을 따르는 것이 아닌 것으로 나타났다. 따라서 입지선정을 위한 基準으로는 지방자치단체의 지침과 전문가적인 판단이 主된 것으로 나타났는데, 보다 나은 住居 垡地 造成을 위해서는 현재와 같은 敷地確保爲主의 방법을 排除하고, 環境영향평가서등의 評價方法 및 制度를 強化하여, 이러한 평가를 통한 立地選定이 필요하다고 판단된다.

● 垡地造成

① 向

垡地의 向에 대한 法的인 基準은 없고, 設計說明書上에서는 主로 南向과 南西向을 爲主로 하였다. 또한 官廳, 業體 모두가 매우 重要視 하였는데도 法的 基準이 없으므로 設計 및 規制時 專門家의 判斷에 主로 依存하는 것으로 나타났다. 따라서 向에 대한 合理的인 基準設定이 필요하며, 向에 따라서는 같은 垡地内の 건물이라도 분양가를 다르게 적용시킬 수 있도록 하는 등의 융통성있는 規制方法들을 摸索하여 垡地를 보다 효율적으로 이용할 수 있도록 하는 것이 바람직하다고 생각되며, 이에 따라 현재의 確立화된 垡地全體의 外觀도 改善될 수 있을 것으로 기대된다.

② 密度

密度에 대한 法的 基準은 없고, 設計說明書上에는 相當 431명, 471명, 532명등으로 각 事業地域마다 그 적용기준이 달랐다. 官廳에서는 專門家의 判斷을 主로 이용하고, 業體에서는 이외에도 지방자치단체의 지침과 전문가적 판단을 主로 이용하는 것으로 나타났으며, 官廳에서는 보통으로, 業體에서는 매우 중요시하는 사항이었다. 密度는 垡地内の 쾌적한 住居環境과 필요한 시설과도 관련이 큰 사항이므로 이에 대한 합리적이고 일관성있는 基準이 필요하다고 생각된다.

● 부대·복리시설

① 體育施設

체육시설의 위치에 대해서는 法的 基準이 없을 뿐만 아니라, 설계설명서에도 자세한 언급이 없으며, 따라서 전문가적인 판단이 많이 이용되고 있고, 매우 중요시하는 사항인 것으로 나타났다. 位置에 대한 기준은 체육 시설뿐만 아니라 어린이놀이터, 노인정등에서도 매우 미비한 것으로 나타났는데, 이에 따라 垡地内の 配置計劃이 事業承認時의 문제점으로 자주 指摘되고 있는 사실을 분때 전체적인 配置計劃에 대한 基準設定을 위해서 많은 노력이 필요하다고 할 수 있다.

② 어린이 놀이터

어린이 놀이터의 空間構成은 法的 基準 및 設計說明書上에 基準이 나와 있지 않고, 官廳에서나 業體에서 모두 중요시하며, 전문가적 판단을 主로 이용하는 것으로 나타났다. 공간구성에 대한 기준설정엔 사실상에 매하다고 할 수 있으므로 法的인 기준을 설정하는 것 보다는 業體에서 보다 유기적인 공간구성을 하도록 스스로 노력하는 것이 바람직한 것으로 판단된다.

놀이시설의 종류에 대해서는 주로 法令 및 條例上의 基準이 이용되며, 官廳에서는 매우 중요시 했고, 業體에서는 보통으로 다루는 것으로 나타났다. 그네·미끄럼·씨이소오등의 일률적으로 되어 있는 현재의 놀이시설을 보다 다양하게 하기 위해서는 개략적으로 서술되어 있는 모험놀이시설등의 기준을 보다 구체적으로 하고, 선택가능한 몇가지 모델을 제시할 필요가 있다고 생각된다.

③ 老人亭

노인정의 부속시설은 화장실, 세면시설, 급수시설 등의 法的 基準이 있으나, 설계설명서상에는 최소의 것만을 갖추고 있는 것으로 나타났다. 官廳에서는 法令 및 條例를 이용하며, 매우 중요시 했고, 業體에서는 이외에도 전문가적 판단을 이용하며, 官廳보다는 덜 중요시 하는 것으로 나타났는데, 부속시설등에 대한 기준을 강화하여 노인들의 복리시설을 향상해야 할 필요가 있다고 생각된다.

④ 造景施設

植栽位置에 대한 法的 基準은 없고, 설계설명서상에는 주로 도로변이나 외곽 경계부, 주차장 주변등에 列植으로서 식재한 내용이 있었다. 官廳에서는 전문가적 판단을 이용하고, 業體에서는 내부지침과 전문가적 판단을 이용하는 것으로 나타났고, 중요시 정도가 높았다. 植栽機能을 고려한 보다 다양한 식재방법과 구체적인 식재위치에 대한 기준에 대해서 고려해 볼 필요가 있다고 생각된다.

● 道路 및 駐車場

자전거 도로에 대해서는 法的 基準이 없으나, 설계설명서에서는 1m, 2~5m 등의 기준을 이용하고 있었고, 법적 기준이 없기 때문에 관청과 업체에서 모두 전문가적 판단을 이용하는 것으로 나타났다. 자전거 도로에 대한 중요시 정도는 별로 높지 않았지만 圃地의 규모가 큰 경우에는 에너지 절약적 측면을 고려해서 자전거 도로에 대한 기준설정이 합리적이라고 할 수 있다.

주차장의 배치는 관청과 업체에서 모두 매우 중요시 하는 사항이었는데, 현재의 보행거리에 의한 기준뿐만 아니라 不用地, 건물의 그림자부분등을 이용하여 대지 이용을 효율화하는 기준들이 더 모색 되어야 하겠다.

● 詳細設計

상세설계에 있어서 건축물의 높이, 방음벽설치, 단열재시공, 발코니, 石築등의 건축구조 및 재료에 대한 내용과 日照에 대해서는 法的인 基準이 자세히 나와있고, 매우 중요시 하는 사항이었으나, 신체장애자를 위한 시

설 및 조망, 프라이버시 및 차폐등에 대해서는 法的 基準이 없고, 설계설명서상의 내용도 미비했는데, 관청에서는 전문가적인 판단과 지방자치단체의 지침을 이용하고, 업체에서는 전문가적 판단을 주로 이용하는 것으로 나타났다. 따라서 신체장애자를 위한 여러가지 편의시설에 대한 기준과 조망, 프라이버시 및 차폐등에 기준들이 모색되어야 하겠다.

結 論

本 研究는 아파트圃地를 계획하고 설계하는 건설사업체가 이용하고 있는 현행 설계기준과 사업 인(허)가를 담당하는 기관에서 쓰고있는 규제기준 및 방법의 사이에는 어떠한 문제점들이 있을 것이라는 가설하에 이와같은 문제점들을 문헌조사, 설문조사를 통해 분석해 봄으로써 계획, 설계기준과 인(허)가 내용과의 간격을 좁히고자 하는데 목적이 있었다.

연구결과, 실제로 지방자치단체에 따라 규제내용이나 방법이 다른가 하면, 설계 업체에 따라서 적용하고 있는 기준의 Source(法令에 의한 것, 指針에 의한 것(法的 구속력은 없음), 내부기준에 의한 것, 전문가적 판단에 의한 것)도 다양한 것으로 나타났다.

現在 우리나라에서 利用되고 있는 아파트圃地 設計 및 規制에 대한 基準은 주로 法令 및 條例였는데, 구체적이지 못한 사항들이나 法令 및 條例上에 포함되지 않은 사항들에 대해서는 거의가 專門家的 判斷에 依存하고 있으므로 각 官廳이나 業體에 따라서 一貫性이 없게되고, 따라서 設計 및 事業承認時 여러가지 문제가 발생될 여지가 많은 것으로 나타났다. 이러한 문제들에 대한 改善策으로는 現行 法令 및 條例上의 設計 및 規制 基準에 대한 再評價가 필요하며, 보다 명확하고 細分化된 基準을 設定하여, 합리적인 設計와 일관성 있고 공평한 設計規制가 행해질 수 있도록 하여야겠다. 또한 建設事業體에서도 이윤추구등의(상품가치/최대화)이유때문에 法的인 최소기준만을 준수하던 이제까지의 관념을 바꾸어서 住民의 의견을 충분히 반영하도록 함으로써, 보다 쾌적하고 편리한 住居圃地造成이라는 책임감과 사명감을 가져야 할 것이다.

本 研究에서는 아파트圃地에 대한 全半的인 內容을 포함하고 있으므로 각각의 基準設定에 대해서 자세히 밝히기에는 어려움이 있으나, 몇가지 부가되거나 보완되어야 할 기준이나 수정되어야 할 기준에 대한 개략적

인 提案을 함으로써 앞으로의 研究에 기초자료를 제공하고자 한다.

첫째, 아파트 건물의 높이와 거주자수, 면적에 따라서 폭넓게 적용될 수 있는 團地密度에 대한 基準을 設定한다.

둘째, 垜地利用을 보다 효율적으로 할 수 있도록 向에 대한 融通성있는 基準 및 規制가 필요하다. 셋째, 現在의 거의 획일적으로 된 體育施設이나 놀이시설의 종류를 다양화 하고, 여러가지 종류 중에서 선택하여 설계할 수 있도록 기준을 세분화한다. 넷째, 垜地안의 造景面積은 現在의 延面積의 합계에 따른 垜地面積當의 비율로 算定한 基準에 居住者數에 따른 算定基準을 병행하여 고층 아파트團地와 같은 곳에서의 造景面積을 더 늘리도록 強化한다. 다섯째, 團地의 규모가 큰 경우에는 자전차도로의 건설을 의무화하여 에너지 절약적 측면에서도 효과가 있도록 한다. 여섯째, 신체장애자를 위한 시설기준을 強化한다. 일곱째, 事業承認과 관련하여 인근주민이나 입주예정자들의 의견을 반영시키도록 한다. 여덟째, 事業承認節次를 간소화하여 소요시간 및 經費를 줄이도록 하는 한편, 設計水準을 向上시키는데 투자하도록 한다.

위와같은 事項들을 시행에 옮기기위해서는 국내외의 환경기준의 구체적인 평가를 통해서 설정될 수 있는 적정환경수준과 문제점이 있는 것으로 도출된 현행 설계기준 및 규제와의 비교 연구가 있어야 할 것이며 설계기준 및 규제를 위해 제도적 정책과 메카니즘(INSTITUTIONAL POLICIES AND MECHANISMS)의 쇄신도 아울러 검토 되어야 할 과제라고 본다.

參 考 文 獻

- 1) 建設部, 1979, 住宅設計資料, pp.300~356.
- 2) 建設部, 大韓住宅公社, 1979, 果川新都市開發基本設計, pp.25-250.
- 3) Golany, G., 1976, New Town Planning, N.Y., John Wiley & Sons, Inc. pp. 255
- 4) 金永哲, 1984, 建築法解説, 亜世亜文化社, P. 3~17, pp.253~257.
- 5) 大韓國土計劃學會, 1983, 都市計劃便覽施設基準, 서울, 英志文化社, pp.546~567.
- 6) 大韓建設協會, 1984, 1983年度 建設業者 實態調查簿, pp.1~2, 500.
- 7) 大韓住宅公社, 1979, 鐵山團地 基本計劃, pp.3~80.
- 8) 大韓住宅公社, 1983, 韓國住宅政策의 發展方向에 關한 研究, 第1編, 研究結果要約, p.12.
- 9) 東山土建株式會社, 1981, '81可樂아파트 建設工事(3 공구), 設計說明書, pp.5~28.
- 10) 每日經濟新聞, 1985, 7.16. 10面
- 11) 每日經濟新聞, 1985, 7.16. 10面
- 12) 서울特別市, 1982, 建築行正便覽, 건축행정예규집, pp.5~240.
- 13) 서울特別市, 1984, 입찰안내서(목동지구아파트건설공사 제2-6 공구), pp.2~238.
- 14) 中央日報, 1985, 7.26 6面.
- 15) Pierceall, G.M., 1984, Residential Landscape : Graphics, Planning and Design, Reston Publishing Company, Reston, Virginia. pp. 245~249
- 16) 韓國土地開發公社, 1981, 住宅團地 施設, pp.3~63.
- 17) 現代建設株式會社, 1984, 월계아파트 설계설명서 (3 공구), pp.2~30.
- 18) 現代建設株式會社, 목동지구아파트 건설공사설계설명서 (6 공구), pp.5~37.
- 19) 黃鏞周, 1984, 都市計劃原論, 서울, 綠苑, p.43, pp.319~321.
- 20) 국토개발연구원, 신시가지 계획지침: 대도시권 관리를 위한 정책 연구(Ⅲ), 1985. 12.