

地區單位計劃에서 建築 規模設定에 관한 研究

A study on the suitable of building size in district units plan

이 원 근* 이 재 국** 도 규 환***
Lee Won-Geun Lee Jae-Kook Do Gyu-Hwan

Abstract

The height provisions, by the urban planning, describe the highest height per width division, also define oblique line limitation by road without mentioning the highest per width division. Therefore this study will be a basic model for the standard of measuring the highest height per width division analyzing the propriety of current standard of oblique limitation. This technique is prepared to prevent the confusion and to complements the existing planning method. Therefore, it takes more time to establish this new method and to apply it to the existing condition. This study reviewed density control in District Units Plan, based on the guidelines of density, which included height, ratio of total floor to ground area, and land distribution.

This study aims to provide efficient analysis by using current oblique limitation provisions. Thus, proving the area ratios of general residential areas are decreasing. Since the purpose of the District Units Plan is to avoid confusion and help ease the existing problematic conditions which have risen from the two above-mentioned conventional systems, further observation and research on these areas are necessary.

키 워 드 : 기준용적률, 기준, 접도조건, 사선제한

Keyword : Base Floor Area Ratio, Base Height, Frontage Condition, Oblique Line Limitation

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

건축물의 규모를 산정하는 주된 요소는 대지면적, 건폐율, 용적률 도로폭에 의한 사선제한 등이 사용되고 있다.

그 중 도로폭에 의한 사선제한은 용도지역별로 규정되어 있는 용적률 보다 실제적으로는 더욱 강한 건축물 규모산정 요인이 되고 있다. 그러나 도로폭에 의한 사선제한은 도로로 둘러싸인 가로구역을 단위로 하는 건축물 높이 규정으로 개정되어, 종전의 도로에 의한 사선제한 개념이 아닌 지구 또는 구역 단위의 높이제한으로 변경되었다. 그러나 단서 규정에 의하여 허가권자가 가로구역에 대한 건축물 높이규정에 대한 기준이 마련되어 있지 않은 상태에서는 종전의 전면도로에 의한 건축물 높이제한을 적용하게 되어 있고, 또한 가로구역별 높이를 설정하는 것이 모든 도로를 대상으로 하기에는 어려움이 많을 것으로 판단되어 간선가로변은 가로구역별 최고 높이를 지정한다해도 이면도로에서는 기존의 사선제한 규정으로 적용할 가능성이 있다고 판단된다.

따라서 본 연구에서는 규모설정에서 매우 중요한 요소로 판단되고 있는 건폐율, 도로폭에 의한 사선제한과 용적률의 관계를 분석하여 기존에 활용되고 있는 도로폭에 의한 높이제한 규정이 적절한가를 파악하고, 용적률이 하향조정되

어 있는 상태에서 1종, 2종, 3종의 일반주거지역뿐만 아니라 준주거지역, 근린상업지역, 일반상업지역내 사선제한의 취지가 합당한 가를 분석하여 가로구역별 건축물 규모를 설정하는 데 기초적인 자료로 활용하는 데 목적이 있다.

1.2 연구의 범위

(1) 건축물 규모설정을 위한 범위 설정

본 연구의 분석의 범위는 도로폭, 대지면적, 대지형상으로 구분하여 적용하기로 하며, 특히 법정용적률과 사선제한에서 얻어지는 용적률을 비교·분석하여 그 적절성을 파악하기로 한다.

1) 도로의 폭과 조건

① 도로폭

도로폭은 특히 건축법 제51조에서와 같이 전면도로에 의한 건축물의 높이제한 규정이 적용되기 때문에 여러 측면에서 매우 중요한 의미를 갖는다.

따라서 도로폭은 도시계획시설 설치기준에 관한 규칙 제8조 제3항 <도로의 종류>를 근거로 하여 분석하기로 하며, 이 중 일반주거지역의 분석에서는 소로에 해당하는 4m~10m 도로 중심으로 연구를 진행하기로 하며, 준주거지역과 근린상업지역, 일반상업지역에서는 대로, 중로, 소로에 해당하는 4m~40m 도로 중심으로 연구를 진행하기로 하며, 용도지역별로 도로폭은 유연하게 적용하였다.

* 서일대학 건축과 조교수, 공학박사

** 서일대학 건축과 조교수, 공학박사

*** 서일대학 건축과 부교수, 공학박사

본 논문은 2002년도 서일대학 학술연구비에 의해 연구되었습.

② 도로의 조건

도로의 조건이라 함은 대지를 중심으로 접도하는 도로의 수를 의미하며 본 연구에서는 연구의 범위를 1면이 도로에 접하였을 경우로 한정하여 진행하기로 한다.

2) 대지의 형상

대지의 형상은 크게 정방형, 가로장방형, 세로장방형, 제형(사다리꼴), 삼각형, 역삼각형, 부정형, 자루형으로 구분할 수 있으나 본 논문에서는 정방형과, 가로장방형, 세로장방형의 3가지 유형으로 연구를 진행하기로 한다.

표 1. 대지형상별 구분

구분	정방형	가로장방형	세로장방형
Type	A	B	C
대지형상	가로와 세로의 비율이 동일	접도를 기준으로 4×6의 비율	접도를 기준으로 6×4의 비율

3) 대지면적

일반주거지역의 대지면적 범위는 가장 많은 분포를 보이고 있는 100㎡에서부터 300㎡까지로 설정하며, 연구의 진행상 50㎡간격으로 5단계 분석하기로 한다. 또한 준주거지역과 근린상업, 일반상업지역에서는 200㎡를 기준으로 300㎡, 500㎡, 800㎡, 1000㎡의 5단계로 분석한다.

(4) 용도지역

용도지역은 크게 13가지의 용도지역으로 나누고 있으나 일반주거지역의 1종, 2종, 3종을 대상으로 하였으며, 준주거지역과 근린상업지역, 일반상업지역의 6개 용도지역만을 대상으로 하였으며 그 외의 지역은 연구대상에서 제외하기로 한다.

(5) 분석의 내용적 범위

본 연구에서는 건축물의 규모 설정을 위해 필요한 여러 가지 요소 중 대지형상, 대지면적, 건폐율, 용적률, 도로폭에만 한정하여 사전제한의 규제를 내용적 범위로 설정하기로 하며 서울시 도시계획조례에서 규정하고 있는 내용을 근거로 적용하기로 한다.

2. 건축물 규모 산정 관련 규정

2.1 밀도관련규정

용적률 관련규정은 표 2와 같이 나타낼 수 있으며, 건폐율 규정은 표 3과 같다.

표 2. 용적률 규정관련 사항

구분	용적률			
	일반주거	준주거	일반상업	근린상업
지구단위계획 서울시 도시계획조례 (2000.7.15)	1종: 150% 2종: 200% 3종: 250%	400% (상세계획, 도시설계, 개개발계획은 2003. 6. 30까지 500%)	800%	600%
도시계획법 시행령 (2000.7.1)	1종: 100~200% 2종: 150~250% 3종: 200~300%	200~700%	300~1,300%	200~900%
건축법시행령 (1999.4.30)	400%	700%	1,300%	900%
서울시 건축조례 (1999.7.31)	1종: 200% 2종: 300% 3종: 400%	600%	1,000% (단, 4대문안: 800%)	900%
건축법시행령 (1998.5.23)	400%	700%	1,300%	900%

표 3. 건폐율 규정 관련 사항

구분	건폐율			
	일반주거	준주거	일반상업	근린상업
지구단위계획 서울시 도시계획조례 (2000.7.15)	1종: 60% 2종: 60% 3종: 50%	60%	60%	60%
도시계획법시행령 (2000.7.1)	1종: 60% 2종: 60% 3종: 50%	70%	80%	70%
건축법시행령 (1999.4.30)	60%	70%	80%	70%
서울시 건축조례 (1999.7.31)	60%	60%	60%	60%

※대지면적 최소한도: 일반주거(90㎡, 1종: 120㎡), 준주거(90㎡), 일반상업(200㎡) → 건축물이 있는 대지의 분할제한: 주거지역(90㎡), 상업지역(150㎡)

2.2 건축물 높이규정

건물 높이규제의 목적은 크게 보면, 도시의 혼잡도를 줄이고 일조 및 통풍을 확보하며 미관 또는 경관을 조성하는데 있다고 할 수 있다. 이러한 목적을 달성하기 위하여 사용되는 높이규제는 다양하나 기본적으로 도로폭원에 비례하는 기준을 사용하고 있다.

(1) 높이규제의 유형

1) 절대높이규제

건축물의 최고높이를 제한하여 도시전역에 일정한 스카이라인을 유도하는 것을 목적으로 하며, 가장 오래된 높이규제방식이다. 산업화이전 고층개발에 대한 경제적, 건축적 수요가 낮은 역사도시에서 적용되어 왔으나, 현대도시에서는 대부분 폐지되고 파리, 베를린 등 유럽의 역사도시에서는 시가지 역사환경과 기 형성된 도시경관을 보호하려는 목적으로 아직 운영되고 있다.

2) 도로폭원에 의한 높이규제

가로변의 개방감과 일조를 확보하고, 가로변 건축물의 통일된 높이를 유도하기 위하여 도로폭에 따라 최고높이를 다르게 설정하는 방식이다. 도로폭에 따른 높이규제는 도로폭에 따라 최고높이를 제한하거나, 도로폭과 높이비(사전제한)를 제한하여 일조, 통풍을 확보하는 방식이 있다.

1) 건설교통부, 자가형성요인에 관한 표준적인 비교표, 1998.

3) 용적률에 의한 높이규제

별도의 높이제한을 두지 않고, 용적률에 의한 건축규모에 따라 높이를 간접적으로 제한하는 방식이다. 용적률로 높이를 규제하는 경우, 건폐율에 따라 건축물 높이가 달라지므로 높이예측이 어렵고, 용적률 완화에 따라 돌출개발이 발생하는 폐해가 발생하고 있다.

4) 지구차원의 높이규제 방식

각 지역별로 그 지역의 여건을 고려하여 작성된 구체적인 지구단위의 계획에 의하여 높이를 제어하는 방식이다. 작성방법에 따라 전체지역에 대하여 적용하는 경우와 필지별 높이규제를 보완하는 별도의 높이규제방식으로 특정지역에 대하여 지정하여 운영하는 경우로 나뉘고 있다.

3. 사례대상지 개발밀도 현황

3.1 서울시 용도지역 지정 현황

일반주거지역은 현재 서울시 도시계획면적 중 약 50% 정도 지정되어 있으며, 특히 녹지지역을 제외한 시가지면적 대비로는 약 85%나 차지하고 있다. 그리고 주거지역 중에서 일반주거지역의 비율이 약 96%를 차지하고 있음을 알 수 있어 본 연구의 연구범위로 설정하였으며, 용도지역상 분포로 보아 준주거지역, 근린상업지역, 일반상업지역을 포함하였다.

표.4 서울시 용도지역 구성현황

구분	서울시		중랑구	
	면적(km ²)	구성비(%)	면적(km ²)	구성비(%)
총계	605.95	100.00%	18.53	100.00%
일반주거지역	288.65	47.63	10.13	54.66
준주거지역	6.73	1.11	0.28	1.51
전용주거지역	4.84	0.80	-	-
일반상업지역	21.60	3.56	0.05	0.27
유통상업지역	0.94	0.16	-	-
근린상업지역	0.40	0.07	0.04	0.22
준공업지역	29.00	4.79	0.02	0.01
자연녹지지역	249.70	41.20	8.01	42.2
생산녹지지역	3.55	0.59	-	-
보전녹지지역	0.07	0.01	-	-

3.2 사례대상지의 일반적 현황

(1) 사례대상지의 선정이유

본 연구의 사례 대상지역인 중랑구는 서울시 동북부에 위치하고 있으며, 간선가로변을 따라 주거와 상업이 혼재하여 있고 개발밀도가 현저하게 저밀도 개발로 이루어져 있으므로 용도지역의 현황 및 문제점을 심층 분석할 수 있을 것이라 사료되어 사례대상지역으로 선정하였다.

(2) 용도지역 현황

사례대상지인 중랑구는 서울시의 일반적인 용도현황과 마찬가지로 주거지역이 전체의 50%를 넘어서고 있으며 녹지지역을 제외한 주거지역의 면적비율이 매우 높게 나타나고 있으며 주거지역 중에서 일반주거지역의 비율이 99%를 넘어서고 있다.

(3) 대지면적 현황

표.5에서 보는 바와 같이 대지면적 중 가장 많은 빈도를 나타내고 있는 것은 100~150m²로 연도별 30% 이상의 분포를 나타내고 있으며, 다음으로는 150~200m²의 빈도수가 20%정도, 50~100m² 미만도 약 10%이상의 빈도수를 보이고 있다. 이에 50~100m², 100~150m², 150~200m²미만까지가 가장 많은 분포를 보이고 있다.

표.5 대지면적 현황

단위:개소/%

대지면적	94년	95년	96년	97년	98년
50m ² 미만	-	1 0.4	-	-	-
50m ² ~100m ² 미만	53 42.1	151 21.1	107 16.4	62 11.6	25 10.4
100m ² ~150m ² 미만	53 42.1	316 44.1	296 45.3	204 38.1	78 32.4
150m ² ~200m ² 미만	10 7.88	116 16.2	107 16.4	119 22.2	49 20.3
200m ² ~250m ² 미만	6 4.72	43 6.0	39 5.96	43 8.02	18 7.46
250m ² ~300m ² 미만	1 0.78	30 4.2	29 4.43	27 5.04	6 2.49
300m ² ~350m ² 미만	-	13 1.81	16 2.46	10 1.87	22 9.13
350m ² ~400m ² 미만	1 0.78	11 1.53	9 1.38	12 2.24	6 2.49
400m ² ~450m ² 미만	1 0.78	7 0.98	9 1.38	5 0.93	2 0.83
450m ² ~500m ² 미만	-	6 0.84	8 1.22	7 1.31	6 2.49
500m ² 이상	1 0.78	23 3.21	34 5.20	47 8.77	29 12.0
총빈도수	127	717	654	536	241

4. 규모설정의 타당성 분석

본 연구에서는 법에서 규정하고 있는 용도지역별 법정용적률과 도로폭에 의한 사선제한²⁾으로 달성가능한 용적률을 비교하여 현재 법정용적률을 기준으로 할 경우 어느 정도의 사선제한 비율이 적당한가를 파악하고자 한다.

이는 과거 도로폭에 의한 사선제한이 1.5배인 경우 대부분이 사선제한 때문에 법정용적률을 활용할 수 없었기 때문에 실질적인 용적률 기준이 무색한 경우가 많이 있었다. 그러나 현재 용도지역의 법정용적률이 하향조정 되었음에도 불구하고 도로폭에 의한 사선제한은 아직도 1.5배를 사용하고 있어 사선제한 규정이 갖고 있는 개방감 확보 및 일조 등의 본래 취지가 상실될 수 있다고 판단하여 현재 법정용

2) 현재는 전면도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리 1.5배를 활용하고 있으나 수평거리 1.1배부터 수평거리 2배까지의 내용을 본 연구의 분석방법으로 검증하여 적절성을 파악하고자 한다.

적육을 기준으로 할 때 가장 적당한 사선제한의 비율은 어느 정도인가를 파악하고자 한다.

표.7 도로폭 6m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
100 m ²	A	186%	205%	224%	242%	261%	280%	298%	317%	336%	354%	373%
	B	150%	165%	180%	195%	210%	225%	240%	255%	270%	284%	299%
	C	231%	255%	278%	301%	324%	347%	370%	393%	416%	440%	463%
150 m ²	A	201%	221%	242%	262%	282%	302%	322%	342%	362%	383%	403%
	B	156%	172%	188%	203%	219%	235%	250%	266%	282%	297%	313%
	C	256%	282%	308%	333%	359%	385%	410%	436%	462%	487%	513%
200 m ²	A	214%	235%	257%	278%	300%	321%	342%	364%	385%	406%	428%
	B	162%	178%	194%	211%	227%	243%	259%	275%	292%	308%	324%
	C	278%	305%	333%	361%	389%	416%	444%	472%	500%	527%	555%
250 m ²	A	225%	248%	270%	293%	315%	338%	360%	383%	405%	428%	450%
	B	167%	184%	200%	217%	234%	251%	267%	284%	301%	317%	334%
	C	296%	326%	355%	385%	415%	444%	474%	503%	533%	563%	592%
300 m ²	A	235%	259%	282%	306%	329%	353%	376%	400%	423%	447%	470%
	B	171%	189%	206%	223%	240%	257%	274%	292%	309%	326%	343%
	C	313%	344%	375%	407%	438%	469%	501%	532%	563%	595%	626%

4.1 일반주거지역의 타당성 분석

4.1.1 제1종 일반주거지역

(1) 도로폭 4m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 4m일 경우 대지형상에 따라 다른 용적률 분포를 보이고 있는데 사선제한 1:1.3 적용시 가로장방형의 대지에서만 법에서 요구하는 용적률인 150%에 근접하게 나타나고 있다. 그러나, 정방형과 세로장방형의 대지에서는 대지면적에 상관없이 법정용적률보다 높게 나타나고 있음을 알 수 있다.

따라서 도로의 폭이 4m일 경우 대지면적에 상관없이 사선제한 1:1.5배는 실질적으로 적용하기에는 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

표.6 도로폭 4m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
100 m ²	A	146%	161%	176%	190%	205%	220%	234%	249%	264%	278%	293%
	B	110%	121%	132%	143%	154%	165%	176%	187%	198%	208%	219%
	C	191%	211%	230%	249%	268%	287%	306%	325%	344%	364%	383%
150 m ²	A	161%	177%	194%	210%	226%	242%	258%	274%	290%	307%	323%
	B	116%	128%	140%	151%	163%	175%	186%	198%	210%	221%	233%
	C	216%	238%	260%	281%	303%	325%	346%	368%	390%	411%	433%
200 m ²	A	174%	191%	209%	226%	244%	261%	278%	296%	313%	330%	348%
	B	122%	134%	146%	159%	171%	183%	195%	207%	220%	232%	244%
	C	238%	261%	285%	309%	333%	356%	380%	404%	428%	451%	475%
250 m ²	A	185%	204%	222%	241%	259%	278%	296%	315%	333%	352%	370%
	B	127%	140%	152%	165%	178%	191%	203%	216%	229%	241%	254%
	C	256%	282%	307%	333%	359%	384%	410%	435%	461%	487%	512%
300 m ²	A	195%	215%	234%	254%	273%	293%	312%	332%	351%	371%	390%
	B	131%	145%	158%	171%	184%	197%	210%	224%	237%	250%	263%
	C	273%	300%	327%	355%	382%	409%	437%	464%	491%	519%	546%

(2) 도로폭 6m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 6m일 경우 사선제한 1:1배 적용시 가로장방형의 대지에서만 법에서 요구하는 용적률인 150%에 근접한 용적률 분포를 보이고 있다. 그러나, 정방형과 세로장방형의 대지에서는 대지면적에 상관없이 법정용적률보다 높게 나타나고 있음을 알 수 있다.

따라서 도로의 폭이 6m일 경우 대지면적에 상관없이 사선제한 1:1.5배의 일률적인 적용은 사선제한의 법적 근본취지가 결여될 수 있다고 판단된다.

(3) 도로폭 8m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 8m일 경우 대지면적에 상관없이 모든 사선제한 적용시 법에서 요구하는 용적률인 150%보다 높게 나타나고 있다.

따라서 도로의 폭이 8m일 경우 대지면적에 상관없이 사선제한 1:1.5배는 실질적으로 적용하기에는 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

표.8 도로폭 8m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
100 m ²	A	226%	249%	272%	294%	317%	340%	362%	385%	408%	430%	453%
	B	190%	209%	228%	247%	266%	285%	304%	323%	342%	360%	379%
	C	271%	299%	326%	353%	380%	407%	434%	461%	488%	516%	543%
150 m ²	A	241%	265%	290%	314%	338%	362%	386%	410%	434%	459%	483%
	B	196%	216%	236%	255%	275%	295%	314%	334%	354%	373%	393%
	C	296%	326%	356%	385%	415%	445%	474%	504%	534%	563%	593%
200 m ²	A	254%	279%	305%	330%	356%	381%	406%	432%	457%	482%	508%
	B	202%	222%	242%	263%	283%	303%	323%	343%	364%	384%	404%
	C	318%	349%	381%	413%	445%	476%	508%	540%	572%	603%	635%
250 m ²	A	265%	292%	318%	345%	371%	398%	424%	451%	477%	504%	530%
	B	207%	228%	248%	269%	290%	311%	331%	352%	373%	393%	414%
	C	336%	370%	403%	437%	471%	504%	538%	571%	605%	639%	672%
300 m ²	A	275%	303%	330%	358%	385%	413%	440%	468%	495%	523%	550%
	B	211%	233%	254%	275%	296%	317%	338%	360%	381%	402%	423%
	C	353%	388%	423%	459%	494%	529%	565%	600%	635%	671%	706%

4.1.2 제2종 일반주거지역

(1) 도로폭 4m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 4m일 경우 대지형상에 따라 다른 용적률 분포를 나타내고 있다. 가로장방형 대지의 경우 대지면적에 상관없이 사선제한 1:1.5배의 적용시에는 법정 용적률인 200%에 근접한 용적률을 나타내고 있으나, 대지형상이 정방형과 가로장방형인 대지에서는 1:1.3배보다 낮은 사선제한을 적용하였을 때 법에서 요구하는 용적률 분포를 보이

고 있다.

따라서 도로의 폭이 4m일 경우 실질적으로 대지형상과 면적에 상관없이 사선제한 1:1.5배를 적용하기에는 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

표.9 도로폭 4m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
100 m ²	A	146%	161%	176%	190%	205%	220%	234%	249%	264%	278%	293%
	B	110%	121%	132%	143%	154%	165%	176%	187%	198%	208%	219%
	C	191%	211%	230%	249%	268%	287%	306%	325%	344%	364%	383%
150 m ²	A	161%	177%	194%	210%	226%	242%	258%	274%	290%	307%	323%
	B	116%	128%	140%	151%	163%	175%	186%	198%	210%	221%	233%
	C	216%	238%	260%	281%	303%	325%	346%	368%	390%	411%	433%
200 m ²	A	174%	191%	209%	226%	244%	261%	278%	296%	313%	330%	348%
	B	122%	134%	146%	159%	171%	183%	195%	207%	220%	232%	244%
	C	238%	261%	285%	309%	333%	356%	380%	404%	428%	451%	475%
250 m ²	A	185%	204%	222%	241%	259%	278%	296%	315%	333%	352%	370%
	B	127%	140%	152%	165%	178%	191%	203%	216%	229%	241%	254%
	C	256%	282%	307%	333%	359%	384%	410%	435%	461%	487%	512%
300 m ²	A	195%	215%	234%	254%	273%	293%	312%	332%	351%	371%	390%
	B	131%	145%	158%	171%	184%	197%	210%	224%	237%	250%	263%
	C	273%	300%	327%	355%	382%	409%	437%	464%	491%	519%	546%

(2) 도로폭 6m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 6m일 경우 대지면적에 상관없이 사선제한 1:1.5배의 적용은 법에서 요구하는 용적률인 200%보다 30%나 높게 나타나고 있다. 또한 가로장방형의 경우는 사선제한 1.2배 적용하였을 때 법정 용적률을 나타내고 있다. 그러나 세로장방형 대지의 경우는 모든 대지면적에서 법에서 요구하는 용적률인 200%보다 높게 나타나고 있다.

따라서 도로의 폭이 6m일 경우 대지면적에 상관없이 사선제한 1:1.5배는 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

표.10 도로폭 6m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
100 m ²	A	186%	205%	224%	242%	261%	280%	298%	317%	336%	354%	373%
	B	150%	165%	180%	195%	210%	225%	240%	255%	270%	284%	299%
	C	231%	255%	278%	301%	324%	347%	370%	393%	416%	440%	463%
150 m ²	A	201%	221%	242%	262%	282%	302%	322%	342%	362%	383%	403%
	B	156%	172%	188%	203%	219%	235%	250%	266%	282%	297%	313%
	C	256%	282%	308%	333%	359%	385%	410%	436%	462%	487%	513%
200 m ²	A	214%	235%	257%	278%	300%	321%	342%	364%	385%	406%	428%
	B	162%	178%	194%	211%	227%	243%	259%	275%	292%	308%	324%
	C	278%	305%	333%	361%	389%	416%	444%	472%	500%	527%	555%
250 m ²	A	225%	248%	270%	293%	315%	338%	360%	383%	405%	428%	450%
	B	167%	184%	200%	217%	234%	251%	267%	284%	301%	317%	334%
	C	296%	326%	355%	385%	415%	444%	474%	503%	533%	563%	592%
300 m ²	A	235%	259%	282%	306%	329%	353%	376%	400%	423%	447%	470%
	B	171%	189%	206%	223%	240%	257%	274%	292%	309%	326%	343%
	C	313%	344%	375%	407%	438%	469%	501%	532%	563%	595%	626%

(3) 도로폭 8m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 8m일 경우 사선제한 1:1배 가로장방형의 대지에서는 법에서 요구하는 용적률을 나타내고 있지만 이 경우를 제외한 다른 모든 사선제한 적용시 법에서 요구하는

용적률인 200%보다 높게 나타나고 있다.

따라서 도로의 폭이 8m일 경우 대지면적에 상관없이 사선제한 1:1.5배는 실질적으로 적용하기에는 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

표.11 도로폭 8m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
100 m ²	A	226%	249%	272%	294%	317%	340%	362%	385%	408%	430%	453%
	B	190%	209%	228%	247%	266%	285%	304%	323%	342%	360%	379%
	C	271%	299%	326%	353%	380%	407%	434%	461%	488%	516%	543%
150 m ²	A	241%	265%	290%	314%	338%	362%	386%	410%	434%	459%	483%
	B	196%	216%	236%	255%	275%	295%	314%	334%	354%	373%	393%
	C	296%	326%	356%	385%	415%	445%	474%	504%	534%	563%	593%
200 m ²	A	254%	279%	305%	330%	356%	381%	406%	432%	457%	482%	508%
	B	202%	222%	242%	263%	283%	303%	323%	343%	364%	384%	404%
	C	318%	349%	381%	413%	445%	476%	508%	540%	572%	603%	635%
250 m ²	A	265%	292%	318%	345%	371%	398%	424%	451%	477%	504%	530%
	B	207%	228%	248%	269%	290%	311%	331%	352%	373%	393%	414%
	C	336%	370%	403%	437%	471%	504%	538%	571%	605%	639%	672%
300 m ²	A	275%	303%	330%	358%	385%	413%	440%	468%	495%	523%	550%
	B	211%	233%	254%	275%	296%	317%	338%	360%	381%	402%	423%
	C	353%	388%	423%	459%	494%	529%	565%	600%	635%	671%	706%

4.1.3 제3종 일반주거지역

(1) 도로폭 4m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 4m일 경우 대지형상에 따라 다른 용적률 분포를 보이고 있는데 대지면적이 200m²일 경우 가로장방형에서는 사선제한 1:2를 적용한다 하더라도 용적률 234%로 법에서 요구하는 용적률인 250%보다 낮게 나타나고 있지만 정방형 대지에서는 사선제한 1.5배의 경우 240%, 세로장방형 대지에서는 그보다 낮은 1.2배의 사선제한을 적용하였을 때 법에서 요구하는 용적률 분포를 보이고 있다.

따라서 도로의 폭이 4m일 경우 대지형상과 대지면적에 상관없이 사선제한 1:1.5배를 일률적으로 적용하기에는 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

표.12 도로폭 4m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
100 m ²	A	133%	146%	159%	173%	186%	199%	212%	226%	239%	252%	265%
	B	102%	112%	123%	133%	143%	153%	163%	174%	184%	194%	204%
	C	170%	187%	204%	221%	238%	255%	272%	289%	306%	323%	340%
150 m ²	A	148%	162%	177%	192%	207%	221%	236%	251%	266%	280%	295%
	B	110%	121%	132%	143%	154%	165%	176%	187%	198%	209%	220%
	C	193%	213%	232%	252%	271%	290%	310%	329%	348%	368%	387%
200 m ²	A	160%	176%	192%	208%	224%	240%	256%	272%	288%	304%	320%
	B	117%	129%	140%	152%	164%	175%	187%	199%	210%	222%	234%
	C	213%	234%	256%	277%	298%	320%	341%	362%	384%	405%	426%
250 m ²	A	171%	188%	205%	222%	240%	257%	274%	291%	308%	325%	342%
	B	123%	135%	147%	160%	172%	184%	196%	209%	221%	233%	246%
	C	230%	253%	276%	299%	323%	346%	369%	392%	415%	438%	461%
300 m ²	A	181%	199%	217%	235%	254%	272%	290%	308%	326%	344%	362%
	B	128%	141%	154%	167%	179%	192%	205%	218%	231%	243%	256%
	C	246%	271%	295%	320%	344%	369%	394%	418%	443%	467%	492%

(2) 도로폭 6m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 6m일 경우 대지형상에 따라 다른 용적률 분포를 나타내고 있다. 가로장방형 대지의 경우 대지면적에 상관없이 사선제한 1:1.5배의 적용시에는 법정 용적률인 250%보다 낮은 용적률을 나타내고 있으나, 정방형과 세로장방형 대지에서는 법에서 요구하는 용적률인 250%를 나타내는 사선제한의 적용이 매우 상이하게 나타나고 있다.

따라서 도로의 폭이 6m일 경우 사선제한 1:1.5배의 일률적인 적용은 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

표.13 도로폭 6m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
100 m ²	A	166%	183%	199%	216%	233%	249%	266%	282%	299%	316%	332%
	B	135%	149%	163%	176%	190%	203%	217%	230%	244%	257%	271%
	C	204%	224%	244%	265%	285%	305%	326%	346%	366%	387%	407%
150 m ²	A	181%	199%	217%	235%	253%	271%	289%	308%	326%	344%	362%
	B	143%	158%	172%	187%	201%	215%	230%	244%	258%	273%	287%
	C	227%	249%	272%	295%	318%	340%	363%	386%	408%	431%	454%
200 m ²	A	193%	213%	232%	251%	271%	290%	310%	329%	348%	368%	387%
	B	150%	165%	180%	195%	210%	225%	240%	255%	270%	285%	300%
	C	246%	271%	296%	320%	345%	370%	394%	419%	444%	468%	493%
250 m ²	A	204%	225%	245%	266%	286%	307%	327%	348%	368%	388%	409%
	B	156%	172%	187%	203%	219%	234%	250%	265%	281%	297%	312%
	C	264%	290%	316%	343%	369%	396%	422%	448%	475%	501%	527%
300 m ²	A	214%	236%	257%	279%	300%	322%	343%	365%	386%	407%	429%
	B	161%	178%	194%	210%	226%	242%	258%	275%	291%	307%	323%
	C	279%	307%	335%	363%	391%	419%	447%	475%	503%	531%	559%

(3) 도로폭 8m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 8m일 경우 사선제한 1:1.5 적용시 법에서 요구하는 용적률보다 높게 나타나고 있다. 또한 대지형상에 따라 서로 다른 분포를 보이고 있는데 가로장방형의 경우 사선제한 1:1.3배를 적용하였을 경우 250%에 근접하게 나타나고 있다. 정방형과 세로장방형의 대지에서는 1:1.1배 사선제한을 적용하였을 때 법정 용적률에 근접한 분포를 보이고 있다.

따라서 도로의 폭이 4m일 경우 사선제한 1:1.5배의 일률적인 적용은 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

표.14 도로폭 8m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
100 m ²	A	199%	219%	239%	259%	279%	299%	319%	339%	359%	379%	399%
	B	169%	186%	203%	219%	236%	253%	270%	287%	304%	321%	338%
	C	237%	261%	284%	308%	332%	355%	379%	403%	426%	450%	474%
150 m ²	A	214%	236%	257%	279%	300%	321%	343%	364%	386%	407%	429%
	B	177%	194%	212%	230%	248%	265%	283%	301%	318%	336%	354%
	C	260%	286%	312%	338%	364%	390%	416%	442%	468%	494%	520%
200 m ²	A	227%	249%	272%	295%	317%	340%	363%	386%	408%	431%	454%
	B	184%	202%	220%	239%	257%	275%	294%	312%	330%	349%	367%
	C	280%	308%	336%	364%	392%	420%	448%	476%	504%	532%	559%
250 m ²	A	238%	262%	285%	309%	333%	357%	380%	404%	428%	452%	476%
	B	189%	208%	227%	246%	265%	284%	303%	322%	341%	360%	379%
	C	297%	327%	356%	386%	416%	446%	475%	505%	535%	564%	594%
300 m ²	A	248%	273%	297%	322%	347%	372%	396%	421%	446%	471%	496%
	B	195%	214%	234%	253%	273%	292%	312%	331%	351%	370%	390%
	C	313%	344%	375%	406%	438%	469%	500%	532%	563%	594%	625%

4.2 준주거지역의 타당성 분석

(1) 도로폭 6m일 경우 사선제한 비교·분석

준주거지역에서 도로폭이 6m에서는 대지형상에 따라 서로 다른 분포를 보이고 있는데 대지면적이 500m²일 경우 정방형 대지에서는 사선제한 1:1.5배의 적용이 타당하지만 가로장방형 대지에서는 법에서 요구하는 용적률보다 매우 낮은 280%의 용적률이 나타나고 있으며, 세로장방형의 대지에서는 용적률 554%로 법정용적률 보다 150%나 높게 나타나고 있다.

따라서 도로의 폭이 6m일 경우 사선제한 1:1.5배의 일률적인 적용은 사선제한의 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

표.15 도로폭 6m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
200 m ²	A	214%	235%	257%	278%	300%	321%	342%	364%	385%	406%	428%
	B	162%	178%	194%	211%	227%	243%	259%	275%	292%	308%	324%
	C	278%	305%	333%	361%	389%	416%	444%	472%	500%	527%	555%
300 m ²	A	235%	259%	282%	306%	329%	353%	376%	400%	423%	447%	470%
	B	171%	189%	206%	223%	240%	257%	274%	292%	309%	326%	343%
	C	313%	344%	375%	407%	438%	469%	501%	532%	563%	595%	626%
500 m ²	A	269%	295%	322%	349%	376%	403%	430%	457%	483%	510%	537%
	B	186%	205%	224%	242%	261%	280%	298%	317%	336%	354%	373%
	C	369%	406%	443%	480%	517%	554%	590%	627%	664%	701%	738%
800 m ²	A	308%	339%	369%	400%	431%	462%	493%	523%	554%	585%	616%
	B	204%	224%	245%	265%	286%	306%	327%	347%	367%	388%	408%
	C	435%	479%	522%	566%	609%	653%	696%	740%	783%	827%	870%
1000 m ²	A	330%	363%	396%	429%	462%	495%	528%	561%	594%	627%	660%
	B	214%	235%	257%	278%	300%	321%	342%	364%	385%	407%	428%
	C	472%	519%	567%	614%	661%	708%	756%	803%	850%	897%	944%

(2) 도로폭 8m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 8m에서는 대지형상에 따라 서로 다른 분포를

표.16 도로폭 8m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
200 m ²	A	254%	279%	305%	330%	356%	381%	406%	432%	457%	482%	508%
	B	202%	222%	242%	263%	283%	303%	323%	343%	364%	384%	404%
	C	318%	349%	381%	413%	445%	476%	508%	540%	572%	603%	635%
300 m ²	A	275%	303%	330%	358%	385%	413%	440%	468%	495%	523%	550%
	B	211%	233%	254%	275%	296%	317%	338%	360%	381%	402%	423%
	C	353%	388%	423%	459%	494%	529%	565%	600%	635%	671%	706%
500 m ²	A	309%	339%	370%	401%	432%	463%	494%	525%	555%	586%	617%
	B	226%	249%	272%	294%	317%	340%	362%	385%	408%	430%	453%
	C	409%	450%	491%	532%	573%	614%	654%	695%	736%	777%	818%
800 m ²	A	348%	383%	417%	452%	487%	522%	557%	591%	626%	661%	696%
	B	244%	268%	293%	317%	342%	366%	391%	415%	439%	464%	488%
	C	475%	523%	570%	618%	665%	713%	760%	808%	855%	903%	950%
1000 m ²	A	370%	407%	444%	481%	518%	555%	592%	629%	666%	703%	740%
	B	254%	279%	305%	330%	356%	381%	406%	432%	457%	483%	508%
	C	512%	563%	615%	666%	717%	768%	820%	871%	922%	973%	1024%

보이고 있는데 대지면적이 500m²일 경우 가로장방형 대지에서는 사선제한 1:1.5배의 적용이 타당하지만 정방형, 세로장방형의 대지에서는 법정용적률과 상이하게 나타나고 있다.

따라서 도로의 폭이 8m일 경우 사선제한 1:1.5배의 일률적인 적용은 사선제한의 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

(3) 도로폭 12m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 12m일 경우 대지면적에 상관없이 사선제한 1:1.5배의 적용은 법에서 요구하는 용적률인 400%보다 높게 나타나고 있다. 또한 가로장방형의 경우는 사선제한 1:1.2배 적용하였을 때 법정 용적률을 나타내고 있다. 그러나 세로장방형 대지의 경우는 모든 대지면적에서 법에서 요구하는 용적률보다 높게 나타나고 있다.

따라서 도로의 폭이 12m일 경우 대지면적에 상관없이 사선제한 1:1.5배는 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

표.17 도로폭 12m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
200 m ²	A	334%	367%	401%	434%	468%	501%	534%	568%	601%	634%	668%
	B	282%	310%	338%	367%	395%	423%	451%	479%	508%	536%	564%
	C	398%	437%	477%	517%	557%	596%	636%	676%	716%	755%	795%
300 m ²	A	355%	391%	426%	462%	497%	533%	568%	604%	639%	675%	710%
	B	291%	321%	350%	379%	408%	437%	466%	496%	525%	554%	583%
	C	433%	476%	519%	563%	606%	649%	693%	736%	779%	823%	866%
500 m ²	A	389%	427%	466%	505%	544%	583%	622%	661%	699%	738%	777%
	B	306%	337%	368%	398%	429%	460%	490%	521%	552%	582%	613%
	C	489%	538%	587%	636%	685%	734%	782%	831%	880%	929%	978%
800 m ²	A	428%	471%	513%	556%	599%	642%	685%	727%	770%	813%	856%
	B	324%	356%	389%	421%	454%	486%	519%	551%	583%	616%	648%
	C	553%	611%	666%	722%	777%	833%	888%	944%	999%	1055%	1110%
1000 m ²	A	450%	495%	540%	585%	630%	675%	720%	765%	810%	855%	900%
	B	334%	367%	401%	434%	468%	501%	534%	568%	601%	635%	668%
	C	592%	651%	711%	770%	829%	888%	948%	1007%	1066%	1125%	1184%

(4) 도로폭 15m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 15m일 경우 사선제한 1:1배 가로장방형의 대지에서는 법에서 요구하는 용적률을 나타내고 있지만 이 경우를 제외한 다른 모든 사선제한 적용시 법에서 요구하는 용적률인 400%보다 높게 나타나고 있다.

표.18 도로폭 15m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
200 m ²	A	394%	433%	473%	512%	552%	591%	630%	670%	709%	748%	788%
	B	342%	376%	410%	445%	479%	513%	547%	581%	616%	650%	684%
	C	458%	503%	549%	595%	641%	686%	732%	778%	824%	869%	915%
300 m ²	A	415%	457%	498%	540%	581%	623%	664%	706%	747%	789%	830%
	B	351%	387%	422%	457%	492%	527%	562%	598%	633%	668%	703%
	C	493%	542%	591%	641%	690%	739%	789%	838%	887%	937%	986%
500 m ²	A	449%	493%	538%	583%	628%	673%	718%	763%	807%	852%	897%
	B	366%	403%	440%	476%	513%	550%	586%	623%	660%	696%	733%
	C	549%	604%	659%	714%	769%	824%	878%	933%	988%	1043%	1098%
800 m ²	A	488%	537%	585%	634%	683%	732%	781%	829%	878%	927%	976%
	B	384%	422%	461%	499%	538%	576%	615%	653%	691%	730%	768%
	C	615%	677%	738%	800%	861%	923%	984%	1046%	1107%	1169%	1230%
1000 m ²	A	510%	561%	612%	663%	714%	765%	816%	867%	918%	969%	1020%
	B	394%	433%	473%	512%	552%	591%	630%	670%	709%	749%	788%
	C	652%	717%	783%	848%	913%	978%	1044%	1109%	1174%	1239%	1304%

따라서 도로의 폭이 12m일 경우 대지면적에 상관없이 사선제한 1:1.5배는 실질적으로 적용하기에는 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

(5) 도로폭 20m일 경우 사선제한 비교·분석

준주거지역에서 도로폭이 20m일 경우 대지면적에 상관없이 모든 사선제한 적용시 법에서 요구하는 용적률인 400%보다 높게 나타나고 있다.

따라서 도로의 폭이 20m일 경우 대지면적에 상관없이 사선제한 1:1.5배는 실질적으로 적용하기에는 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

표.19 도로폭 20m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
200 m ²	A	494%	543%	593%	642%	692%	741%	790%	840%	889%	938%	988%
	B	442%	486%	530%	575%	619%	663%	707%	751%	796%	840%	884%
	C	533%	613%	693%	773%	853%	933%	1013%	1093%	1173%	1253%	1333%
300 m ²	A	515%	567%	618%	670%	721%	773%	824%	876%	927%	979%	1030%
	B	451%	497%	542%	587%	632%	677%	722%	768%	813%	858%	903%
	C	533%	632%	711%	771%	830%	889%	949%	1008%	1067%	1127%	1186%
500 m ²	A	549%	603%	658%	713%	768%	823%	878%	933%	987%	1042%	1097%
	B	466%	513%	560%	606%	653%	700%	746%	793%	840%	886%	933%
	C	649%	714%	779%	844%	909%	974%	1038%	1103%	1168%	1233%	1298%
800 m ²	A	588%	647%	705%	764%	823%	882%	941%	999%	1058%	1117%	1176%
	B	484%	532%	581%	629%	678%	726%	775%	823%	871%	920%	968%
	C	715%	787%	858%	930%	1001%	1073%	1144%	1216%	1287%	1359%	1430%
1000 m ²	A	610%	671%	732%	793%	854%	915%	976%	1037%	1098%	1159%	1220%
	B	494%	543%	593%	642%	692%	741%	790%	840%	889%	939%	988%
	C	752%	827%	903%	978%	1053%	1128%	1204%	1279%	1354%	1429%	1504%

(6) 도로폭 25m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 25m일 경우 대지면적 200m², 사선제한 1:1배를 적용시 가로장방형의 대지에서 542%의 용적률을 나타내고 있으며 모든 사선제한 적용시 법에서 요구하는 용적률인 400%보다 높게 나타나고 있다.

표.20 도로폭 25m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
200 m ²	A	594%	653%	713%	772%	832%	891%	950%	1010%	1069%	1128%	1188%
	B	542%	596%	650%	705%	759%	813%	867%	921%	976%	1030%	1084%
	C	653%	723%	789%	855%	921%	986%	1052%	1118%	1184%	1249%	1315%
300 m ²	A	615%	677%	738%	800%	861%	923%	984%	1046%	1107%	1169%	1230%
	B	551%	607%	662%	717%	772%	827%	882%	938%	993%	1048%	1103%
	C	633%	762%	831%	901%	970%	1039%	1109%	1178%	1247%	1317%	1386%
500 m ²	A	649%	713%	778%	843%	906%	973%	1038%	1103%	1167%	1232%	1297%
	B	566%	623%	680%	736%	793%	850%	906%	963%	1020%	1076%	1133%
	C	749%	824%	899%	974%	1049%	1124%	1198%	1273%	1348%	1423%	1498%
800 m ²	A	688%	757%	825%	894%	963%	1032%	1101%	1169%	1238%	1307%	1376%
	B	584%	642%	701%	759%	818%	876%	935%	993%	1051%	1109%	1168%
	C	815%	897%	978%	1060%	1141%	1223%	1304%	1386%	1467%	1549%	1630%
1000 m ²	A	710%	781%	852%	923%	994%	1065%	1136%	1207%	1278%	1349%	1420%
	B	594%	653%	713%	772%	832%	891%	950%	1010%	1069%	1129%	1188%
	C	852%	937%	1023%	1108%	1193%	1278%	1364%	1449%	1534%	1619%	1704%

따라서 도로의 폭이 25m일 경우 대지면적에 상관없이 사선제한 1:1.5배는 실질적으로 적용하기에는 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

(7) 도로폭 30m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 30m일 경우 대지면적 200㎡, 사선제한 1:1.5배를 적용시 대지형상별 용적률은 1041%, 963%, 1136%의 범위에서 요구하는 용적률인 400%보다 560% 이상 높게 나타나고 있다.

따라서 도로의 폭이 30m일 경우 사선제한 1:1.5배의 일률적인 적용은 사선제한의 근본취지가 결여될 수 있다고 판단된다.

표.21 도로폭 30m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
200㎡	A	634%	763%	833%	902%	972%	1041%	1110%	1180%	1249%	1318%	1388%
	B	642%	769%	770%	835%	899%	963%	1027%	1091%	1156%	1220%	1284%
	C	758%	833%	909%	985%	1061%	1136%	1212%	1288%	1364%	1439%	1515%
300㎡	A	715%	787%	858%	930%	1001%	1073%	1144%	1216%	1287%	1359%	1430%
	B	651%	717%	782%	847%	912%	977%	1042%	1108%	1173%	1238%	1303%
	C	793%	872%	951%	1031%	1110%	1189%	1269%	1348%	1427%	1507%	1586%
500㎡	A	749%	833%	898%	973%	1048%	1123%	1198%	1273%	1347%	1422%	1497%
	B	669%	733%	800%	866%	933%	1000%	1066%	1133%	1200%	1266%	1333%
	C	849%	934%	1019%	1104%	1189%	1274%	1358%	1443%	1528%	1613%	1698%
800㎡	A	788%	867%	945%	1024%	1103%	1182%	1261%	1339%	1418%	1497%	1576%
	B	684%	752%	821%	889%	958%	1026%	1095%	1163%	1231%	1300%	1368%
	C	915%	1007%	1098%	1190%	1281%	1373%	1464%	1556%	1647%	1739%	1830%
1000㎡	A	810%	891%	972%	1053%	1134%	1215%	1296%	1377%	1458%	1539%	1620%
	B	694%	763%	833%	902%	972%	1041%	1110%	1180%	1249%	1319%	1388%
	C	952%	1047%	1143%	1238%	1333%	1428%	1524%	1619%	1714%	1809%	1904%

4.3 근린상업지역의 타당성 분석

(1) 도로폭 6m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 6m일 경우 대지면적이 300㎡이하에서는 사선제한 1:2를 적용하더라도 법에서 요구하는 용적률보다 높게 나타나고 있다.

표.22 도로폭 6m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
200㎡	A	214%	235%	257%	278%	300%	321%	342%	364%	385%	406%	428%
	B	162%	178%	194%	211%	227%	243%	259%	275%	292%	308%	324%
	C	278%	305%	333%	361%	389%	416%	444%	472%	500%	527%	555%
300㎡	A	235%	259%	282%	306%	329%	353%	376%	400%	423%	447%	470%
	B	171%	189%	206%	223%	240%	257%	274%	292%	309%	326%	343%
	C	313%	344%	375%	407%	438%	469%	501%	532%	563%	595%	626%
500㎡	A	269%	295%	322%	349%	376%	403%	430%	457%	483%	510%	537%
	B	186%	205%	224%	242%	261%	280%	298%	317%	336%	354%	373%
	C	369%	406%	443%	480%	517%	554%	590%	627%	664%	701%	738%
800㎡	A	308%	339%	369%	400%	431%	462%	493%	523%	554%	585%	616%
	B	204%	224%	245%	265%	286%	306%	327%	347%	367%	388%	408%
	C	435%	479%	522%	566%	609%	653%	696%	740%	783%	827%	870%
1000㎡	A	330%	363%	396%	429%	462%	495%	528%	561%	594%	627%	660%
	B	214%	235%	257%	278%	300%	321%	342%	364%	385%	407%	428%
	C	472%	519%	567%	614%	661%	708%	756%	803%	850%	897%	944%

대지면적이 1000㎡ 이상이 되어야만 사선제한 1:1.5를 적용하였을 때 법정 용적률에 근접한 분포를 보이고 있다.

따라서 도로의 폭이 6m일 경우 사선제한 1:1.5배의 일률적인 적용은 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다

(2) 도로폭 8m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 8m일 경우 대지면적이 200㎡이하에서는 사선제한 1:2를 적용하더라도 법에서 요구하는 용적률보다 높게 나타나고 있다. 대지면적이 800㎡ 이상이 되어야만 사선제한 1:1.5를 적용하였을 때 법정 용적률에 근접한 분포를 보이고 있다.

따라서 도로의 폭이 8m일 경우 사선제한 1:1.5배의 일률적인 적용은 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

표.23 도로폭 8m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
200㎡	A	254%	279%	305%	330%	356%	381%	406%	432%	457%	482%	508%
	B	202%	222%	242%	263%	283%	303%	323%	343%	364%	384%	404%
	C	318%	349%	381%	413%	445%	476%	508%	540%	572%	603%	635%
300㎡	A	275%	303%	330%	358%	385%	413%	440%	468%	495%	523%	550%
	B	211%	233%	254%	275%	296%	317%	338%	360%	381%	402%	423%
	C	353%	388%	423%	459%	494%	529%	565%	600%	635%	671%	706%
500㎡	A	309%	339%	370%	401%	432%	463%	494%	525%	555%	586%	617%
	B	226%	249%	272%	294%	317%	340%	362%	385%	408%	430%	453%
	C	409%	450%	491%	532%	573%	614%	654%	695%	736%	777%	818%
800㎡	A	348%	383%	417%	452%	487%	522%	557%	591%	626%	661%	696%
	B	244%	268%	293%	317%	342%	366%	391%	415%	439%	464%	488%
	C	475%	523%	570%	618%	665%	713%	760%	808%	855%	903%	950%
1000㎡	A	370%	407%	444%	481%	518%	555%	592%	629%	666%	703%	740%
	B	254%	279%	305%	330%	356%	381%	406%	432%	457%	483%	508%
	C	512%	563%	615%	666%	717%	768%	820%	871%	922%	973%	1024%

(3) 도로폭 15m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 15m에서는 대지형상에 따라 서로 다른 분포를 보이고 있는데 대지면적이 500㎡일 경우 정방향 대지에서는 사선제한 1:1.5배의 적용이 타당하지만 가로장방향 대지에서는 법에서 요구하는 용적률보다 낮은 550%의 용적률이 나타나고 있으며, 세로장방향의 대지에서는 용적률 824%로 법정용적률 보다 224%나 높게 나타나고 있다.

표.24 도로폭 15m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
200㎡	A	394%	433%	473%	512%	552%	591%	630%	670%	709%	748%	788%
	B	342%	376%	410%	445%	479%	513%	547%	581%	616%	650%	684%
	C	458%	503%	549%	595%	641%	686%	732%	778%	824%	869%	915%
300㎡	A	415%	457%	498%	540%	581%	623%	664%	706%	747%	789%	830%
	B	351%	387%	422%	457%	492%	527%	562%	598%	633%	668%	703%
	C	493%	542%	591%	641%	690%	739%	789%	838%	887%	937%	986%
500㎡	A	449%	493%	538%	583%	628%	673%	718%	763%	807%	852%	897%
	B	366%	403%	440%	476%	513%	550%	586%	623%	660%	696%	733%
	C	549%	604%	659%	714%	769%	824%	878%	933%	988%	1043%	1098%
800㎡	A	488%	537%	585%	634%	683%	732%	781%	829%	878%	927%	976%
	B	384%	422%	461%	499%	538%	576%	615%	653%	691%	730%	768%
	C	615%	677%	738%	800%	861%	923%	984%	1046%	1107%	1169%	1230%
1000㎡	A	510%	561%	612%	663%	714%	765%	816%	867%	918%	969%	1020%
	B	394%	433%	473%	512%	552%	591%	630%	670%	709%	748%	788%
	C	652%	717%	783%	848%	913%	978%	1044%	1109%	1174%	1239%	1304%

따라서 도로의 폭이 15m일 경우 사선제한 1:1.5배의 일률적인 적용은 사선제한의 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

(4) 도로폭 20m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 20m일 경우 사선제한 1:3배 가로장방형의 대지에서는 법에서 요구하는 용적률을 나타내고 있지만 이 경우를 제외한 다른 모든 사선제한 적용시 법에서 요구하는 용적률인 600%보다 높게 나타나고 있다.

따라서 도로의 폭이 8m일 경우 대지면적에 상관없이 사선제한 1:1.5배는 실질적으로 적용하기에는 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다

표.25 도로폭 20m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
200 m ²	A	494%	543%	532%	642%	692%	741%	790%	840%	889%	938%	988%
	B	442%	486%	530%	575%	619%	663%	707%	751%	796%	840%	884%
	C	582%	613%	669%	725%	781%	836%	892%	948%	1004%	1060%	1115%
300 m ²	A	515%	567%	618%	670%	721%	773%	824%	876%	927%	979%	1030%
	B	451%	497%	542%	587%	632%	677%	722%	768%	813%	858%	903%
	C	593%	652%	711%	771%	830%	889%	949%	1008%	1067%	1127%	1187%
500 m ²	A	549%	603%	658%	713%	768%	823%	878%	933%	987%	1042%	1097%
	B	466%	513%	560%	606%	653%	700%	746%	793%	840%	886%	933%
	C	649%	714%	779%	844%	909%	974%	1038%	1103%	1168%	1233%	1298%
800 m ²	A	588%	647%	705%	764%	823%	882%	941%	999%	1058%	1117%	1176%
	B	484%	532%	581%	629%	678%	726%	775%	823%	871%	920%	968%
	C	715%	787%	859%	930%	1001%	1073%	1144%	1216%	1287%	1359%	1430%
1000 m ²	A	610%	671%	732%	793%	854%	915%	976%	1037%	1098%	1159%	1220%
	B	494%	543%	593%	642%	692%	741%	790%	840%	889%	939%	988%
	C	752%	827%	903%	978%	1053%	1128%	1204%	1279%	1354%	1429%	1504%

(5) 도로폭 25m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 25m일 경우 사선제한 1:1배 가로장방형의 대지에서는 법에서 요구하는 용적률을 나타내고 있지만 이 경우를 제외한 다른 모든 사선제한 적용시 법에서 요구하는 용적률인 600%보다 높게 나타나고 있다.

표.26 도로폭 25m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
200 m ²	A	594%	653%	713%	772%	832%	891%	950%	1010%	1069%	1128%	1188%
	B	542%	593%	650%	705%	759%	813%	867%	921%	976%	1030%	1084%
	C	658%	723%	789%	855%	921%	986%	1052%	1118%	1184%	1249%	1315%
300 m ²	A	615%	677%	738%	800%	861%	923%	984%	1046%	1107%	1169%	1230%
	B	551%	607%	662%	717%	772%	827%	882%	938%	993%	1048%	1103%
	C	693%	762%	831%	901%	970%	1039%	1109%	1178%	1247%	1317%	1386%
500 m ²	A	649%	713%	778%	843%	908%	973%	1038%	1103%	1167%	1232%	1297%
	B	566%	623%	680%	736%	793%	850%	906%	963%	1020%	1076%	1133%
	C	749%	824%	899%	974%	1049%	1124%	1198%	1273%	1348%	1423%	1498%
800 m ²	A	688%	757%	825%	894%	963%	1032%	1101%	1169%	1238%	1307%	1376%
	B	584%	642%	701%	759%	818%	876%	935%	993%	1051%	1110%	1168%
	C	815%	897%	978%	1060%	1141%	1223%	1304%	1386%	1467%	1549%	1630%
1000 m ²	A	710%	781%	852%	923%	994%	1065%	1136%	1207%	1278%	1349%	1420%
	B	594%	653%	713%	772%	832%	891%	950%	1010%	1069%	1129%	1188%
	C	852%	937%	1023%	1108%	1193%	1278%	1364%	1449%	1534%	1619%	1704%

따라서 도로의 폭이 8m일 경우 대지면적에 상관없이 사선제한 1:1.5배는 실질적으로 적용하기에는 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

(6) 도로폭 30m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 30m일 경우 대지면적에 상관없이 모든 사선제한 적용시 법에서 요구하는 용적률인 600%보다 높게 나타나고 있다.

따라서 도로의 폭이 30m일 경우 대지면적에 상관없이 사선제한 1:1.5배는 실질적으로 적용하기에는 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

표.27 도로폭 30m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
200 m ²	A	694%	763%	833%	902%	972%	1041%	1110%	1180%	1249%	1318%	1388%
	B	642%	709%	770%	835%	899%	963%	1027%	1091%	1155%	1220%	1284%
	C	758%	833%	909%	985%	1061%	1136%	1212%	1288%	1364%	1439%	1515%
300 m ²	A	715%	787%	858%	930%	1001%	1073%	1144%	1216%	1287%	1359%	1430%
	B	651%	717%	782%	847%	912%	977%	1042%	1108%	1173%	1238%	1303%
	C	793%	872%	951%	1031%	1110%	1189%	1269%	1348%	1427%	1507%	1586%
500 m ²	A	749%	823%	898%	973%	1048%	1123%	1198%	1273%	1347%	1422%	1497%
	B	666%	733%	800%	866%	933%	1000%	1066%	1133%	1200%	1266%	1333%
	C	849%	934%	1019%	1104%	1189%	1274%	1358%	1443%	1528%	1613%	1698%
800 m ²	A	788%	867%	945%	1024%	1103%	1182%	1261%	1339%	1418%	1497%	1576%
	B	684%	752%	821%	889%	958%	1026%	1095%	1163%	1231%	1300%	1368%
	C	915%	1007%	1098%	1190%	1281%	1373%	1464%	1556%	1647%	1739%	1830%
1000 m ²	A	810%	891%	972%	1053%	1134%	1215%	1296%	1377%	1458%	1539%	1620%
	B	694%	763%	833%	902%	972%	1041%	1110%	1180%	1249%	1319%	1388%
	C	952%	1047%	1143%	1238%	1333%	1428%	1524%	1619%	1714%	1809%	1904%

4.4 일반상업지역의 타당성 분석

(1) 도로폭 6m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 6m일 경우 대지면적이 800m²이하에서는 사선제한 1:2를 적용하더라도 법에서 요구하는 용적률보다 높게 나타나고 있다. 대지면적이 1000m² 이상일 때 세로장방형의 대지에서는 사선제한 1:1.6 적용시 법에서 요구하는 용적률을 나타내고 있음을 알 수 있다.

표.28 도로폭 6m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
200 m ²	A	214%	235%	257%	278%	300%	321%	342%	364%	385%	406%	428%
	B	162%	178%	194%	211%	227%	243%	259%	275%	292%	308%	324%
	C	278%	305%	333%	361%	389%	416%	444%	472%	500%	527%	555%
300 m ²	A	235%	259%	282%	306%	329%	353%	376%	400%	423%	447%	470%
	B	171%	189%	206%	223%	240%	257%	274%	292%	309%	326%	343%
	C	313%	344%	375%	407%	438%	469%	501%	532%	563%	595%	626%
500 m ²	A	269%	295%	322%	349%	376%	403%	430%	457%	483%	510%	537%
	B	186%	205%	224%	242%	261%	280%	298%	317%	336%	354%	373%
	C	369%	406%	443%	480%	517%	554%	590%	627%	664%	701%	738%
800 m ²	A	308%	339%	369%	400%	431%	462%	493%	523%	554%	585%	616%
	B	204%	224%	245%	265%	286%	306%	327%	347%	367%	388%	408%
	C	435%	479%	522%	566%	609%	653%	696%	740%	783%	827%	870%
1000 m ²	A	330%	363%	396%	429%	462%	495%	528%	561%	594%	627%	660%
	B	214%	235%	257%	278%	300%	321%	342%	364%	385%	407%	428%
	C	472%	519%	567%	614%	661%	708%	756%	803%	850%	897%	944%

따라서 도로의 폭이 6m일 경우 사선제한 1:1.5배의 일률적인 적용은 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

(2) 도로폭 8m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 8m일 경우 대지면적이 500m²이하에서는 사선

제한 1:2를 적용하더라도 법에서 요구하는 용적률보다 높게 나타나고 있다. 대지면적이 800㎡ 이상일 때 세로장방형의 대지에서는 사선제한 1:1.6 적용시 법에서 요구하는 용적률을 나타내고 있음을 알 수 있다.

따라서 도로의 폭이 8m일 경우 사선제한 1:1.5배의 일률적인 적용은 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

표.29 도로폭 8m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
200㎡	A	254%	279%	305%	330%	356%	381%	406%	432%	457%	482%	508%
	B	202%	222%	242%	263%	283%	303%	323%	343%	364%	384%	404%
	C	318%	349%	381%	413%	445%	476%	508%	540%	572%	603%	635%
300㎡	A	275%	303%	330%	358%	385%	413%	440%	468%	495%	523%	550%
	B	211%	233%	254%	275%	296%	317%	338%	360%	381%	402%	423%
	C	353%	388%	423%	459%	494%	529%	565%	600%	635%	671%	706%
500㎡	A	309%	339%	370%	401%	432%	463%	494%	525%	555%	586%	617%
	B	226%	249%	272%	294%	317%	340%	362%	385%	408%	430%	453%
	C	409%	450%	491%	532%	573%	614%	654%	695%	736%	777%	818%
800㎡	A	348%	383%	417%	452%	487%	522%	557%	591%	626%	661%	696%
	B	244%	268%	293%	317%	342%	366%	391%	415%	439%	464%	488%
	C	475%	523%	570%	618%	665%	713%	760%	808%	855%	903%	950%
1000㎡	A	370%	407%	444%	481%	518%	555%	592%	629%	666%	703%	740%
	B	254%	279%	305%	330%	356%	381%	406%	432%	457%	483%	508%
	C	512%	563%	615%	666%	717%	768%	820%	871%	922%	973%	1024%

(3) 도로폭 20m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 20m에서는 대지형상에 따라 서로 다른 분포를 보이고 있는데 대지면적이 300㎡일 경우 정방형 대지에서는 사선제한 1:1.5배의 적용이 타당하지만 가로장방형 대지에서는 법에서 요구하는 용적률보다 낮은 6770%의 용적률이 나타나고 있으며, 세로장방형의 대지에서는 용적률 889%로 법정용적률 보다 높게 나타나고 있다.

따라서 도로의 폭이 20m일 경우 사선제한 1:1.5배의 일률적인 적용은 사선제한의 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

표.30 도로폭 20m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
200㎡	A	494%	543%	593%	642%	692%	741%	790%	840%	889%	938%	988%
	B	442%	488%	530%	575%	619%	663%	707%	751%	796%	840%	884%
	C	568%	613%	669%	725%	781%	836%	892%	948%	1004%	1059%	1115%
300㎡	A	515%	567%	618%	670%	721%	773%	824%	876%	927%	979%	1030%
	B	451%	497%	542%	587%	632%	677%	722%	768%	813%	858%	903%
	C	563%	622%	681%	741%	800%	859%	919%	978%	1038%	1097%	1156%
500㎡	A	549%	603%	658%	713%	768%	823%	878%	933%	987%	1042%	1097%
	B	466%	513%	560%	606%	653%	700%	746%	793%	840%	886%	933%
	C	649%	714%	779%	844%	909%	974%	1038%	1103%	1168%	1233%	1298%
800㎡	A	588%	647%	705%	764%	823%	882%	941%	999%	1058%	1117%	1176%
	B	484%	532%	581%	629%	678%	726%	775%	823%	871%	920%	968%
	C	715%	787%	858%	930%	1001%	1073%	1144%	1216%	1287%	1359%	1430%
1000㎡	A	610%	671%	732%	793%	854%	915%	976%	1037%	1098%	1159%	1220%
	B	494%	543%	593%	642%	692%	741%	790%	840%	889%	939%	988%
	C	752%	827%	903%	978%	1053%	1128%	1204%	1279%	1354%	1429%	1504%

(4) 도로폭 25m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 25m일 경우 대지면적에 상관없이 사선제한 1:1.5배의 적용은 법에서 요구하는 용적률인 800%보다 높게 나타나고 있다. 또한 가로장방형의 경우는 사선제한

1:1.4배 적용하였을 때 법정 용적률을 나타내고 있다.

따라서 도로의 폭이 25m일 경우 대지면적에 상관없이 사선제한 1:1.5배는 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

표.31 도로폭 25m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
200㎡	A	594%	653%	713%	772%	832%	891%	950%	1010%	1069%	1128%	1188%
	B	542%	596%	650%	705%	759%	813%	867%	921%	976%	1030%	1084%
	C	658%	723%	789%	855%	921%	986%	1052%	1118%	1184%	1249%	1315%
300㎡	A	615%	677%	738%	800%	861%	923%	984%	1046%	1107%	1169%	1230%
	B	551%	607%	662%	717%	772%	827%	882%	938%	993%	1048%	1103%
	C	689%	762%	831%	901%	970%	1039%	1109%	1178%	1247%	1317%	1386%
500㎡	A	649%	713%	778%	843%	908%	973%	1038%	1103%	1167%	1232%	1297%
	B	566%	623%	680%	736%	793%	850%	906%	963%	1020%	1076%	1133%
	C	749%	824%	899%	974%	1049%	1124%	1198%	1273%	1348%	1423%	1488%
800㎡	A	688%	757%	825%	894%	963%	1032%	1101%	1169%	1238%	1307%	1376%
	B	584%	642%	701%	759%	818%	876%	935%	993%	1051%	1110%	1168%
	C	815%	897%	978%	1060%	1141%	1223%	1304%	1386%	1467%	1549%	1630%
1000㎡	A	710%	781%	852%	923%	994%	1065%	1136%	1207%	1278%	1349%	1420%
	B	594%	653%	713%	772%	832%	891%	950%	1010%	1069%	1129%	1188%
	C	852%	937%	1023%	1108%	1193%	1278%	1364%	1449%	1534%	1619%	1704%

(5) 도로폭 40m일 경우 사선제한 비교·분석

도로폭이 40m일 경우 대지면적에 상관없이 모든 사선제한 적용시 법에서 요구하는 용적률인 800%보다 높게 나타나고 있다.

따라서 도로의 폭이 40m일 경우 대지면적에 상관없이 사선제한 1:1.5배는 실질적으로 적용하기에는 법적인 의미가 결여될 수 있다고 판단된다.

표.32 도로폭 40m의 경우 사선제한 비교분석

대지면적	대지형상	사선제한										
		1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
200㎡	A	894%	963%	1033%	1102%	1172%	1241%	1311%	1380%	1450%	1519%	1588%
	B	842%	926%	1010%	1095%	1179%	1263%	1347%	1431%	1516%	1600%	1684%
	C	968%	1053%	1149%	1245%	1341%	1436%	1532%	1628%	1724%	1819%	1915%
300㎡	A	915%	1007%	1098%	1190%	1281%	1373%	1464%	1556%	1647%	1739%	1830%
	B	851%	937%	1022%	1107%	1192%	1277%	1362%	1448%	1533%	1618%	1703%
	C	993%	1092%	1191%	1291%	1390%	1489%	1589%	1688%	1787%	1887%	1986%
500㎡	A	949%	1043%	1138%	1233%	1328%	1423%	1518%	1613%	1707%	1802%	1897%
	B	863%	953%	1040%	1126%	1213%	1300%	1386%	1473%	1560%	1646%	1733%
	C	1049%	1154%	1259%	1364%	1469%	1574%	1678%	1783%	1888%	1993%	2098%
800㎡	A	988%	1087%	1185%	1284%	1383%	1482%	1581%	1679%	1778%	1877%	1976%
	B	884%	972%	1061%	1149%	1238%	1326%	1415%	1503%	1591%	1680%	1768%
	C	1115%	1227%	1338%	1450%	1561%	1673%	1784%	1896%	2007%	2119%	2230%
1000㎡	A	1010%	1111%	1212%	1313%	1414%	1515%	1616%	1717%	1818%	1919%	2020%
	B	894%	983%	1073%	1162%	1252%	1341%	1430%	1520%	1609%	1699%	1788%
	C	1152%	1267%	1383%	1498%	1613%	1728%	1844%	1959%	2074%	2189%	2304%

4.5 소결

용도지역별, 대지면적, 건폐율, 용적률 그리고 도로폭원에 따라 건축물 규모를 분석한 내용을 다음과 같다.

- (1) 1종 일반주거지역에서는 가로장방형을 제외한 대부분이 사선제한에 의한 높이규정과 상관없이 법정용적률을 얻을 수 있으며 특히 도로폭이 8m이상의 도로에서는 전체가 높이제한 규정과 상관없이 법정용적률을 얻을 수 있다.

(2) 2종 일반주거지역에서는 4m의 가로 장방형일 경우만 1:1.5배에서 법정용적률에 근접하고 있고 1: 1.3배 비율일 경우 대부분은 법정용적률을 얻을 수 있다.

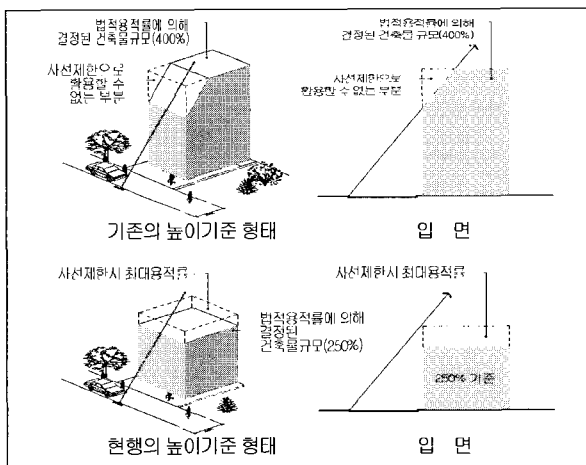
6m일 경우는 1:1.4에서 대지면적 전체에 법정용적률을 얻을 수 있으며, 8m의 경우는 사선제한과 관계없이 법정용적률을 달성할 수 있었다.

(3) 3종의 경우 법정용적률이 1종·2종과 달리 250%로 규정되어 있어 8m도로 일 경우 용적률 달성이 가능하게 나타났다으며, 4m와 6m의 경우는 1:1.9 또는 1:2배의 비율에서 사선제한의 의미를 갖을 수 있었다.

(4) 준주거지역에서는 12m도로폭에서 1:1.4~1:1.5의 비율인 경우 법정용적률보다 사선제한시 기준용적률이 높게 나타나고 있으며, 15m에서는 1:1.5배, 20m에서는 1:1.2배로 나타나고 있음을 알 수 있었다. 따라서 15m이상의 도로에서는 사선제한의 의미가 결여될 수 있으므로 이면도로의 사선제한 적용 시 15m미만으로 적용하는 것도 검토되어야 할 것이다.

(5) 근린상업지역의 경우 15m도로에서는 1:1.8배 비율에서 사선제한이 법정용적률 보다 높게 나타나고 있으며, 20m도로에서 1:1.4배, 25m도로에서는 1:1.2배, 그리고 30m도로인 경우는 1:1배의 비율도 법정용적률이 달성된다.

(6) 일반상업지역에서는 25m도로에서 1:1.5배 경우 법정용적률을 달성할 수 있으며, 30m에서는 1:1.2배, 35m일 경우 1:1.1배, 그리고 40m이상에서는 사선제한과 관계없이 법정용적률을 달성할 수 있다.



5. 결 론

지금까지 분석한 결론을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 지구단위계획구역의 건축규모 현황을 파악한 결과

사례지역 전지역이 대체로 저밀도 개발로 이루어져 있으며, 뚜렷한 중심지 기능이 없이 간선도로변을 따라 주거와 상업이 혼재되어 있다. 이러한 지역의 기능과 미관을 증진시키며 지역특성에 맞는 가로구역을 조성하기 위해서는 도시관리수단으로서의 건축물 규모설정 기준이 필요하다고 사료된다.

둘째, 대지형상별, 대지면적별, 도로폭에 따라 사선제한을 적용해 본 결과 법정용적률에 비하여 사선제한의 결과값이 대부분 다르게 나타나고 있으므로 1:1.5배의 사선제한에는 문제의 발생이 있을 수 있다고 사료된다. 특히 1:1.5배의 사선제한의 확실적인 운영은 지역의 특성을 고려한 건축물 규모산정에서 사선제한의 근본취지가 결여될 수도 있다고 사료된다.

셋째, 용도지역별 도로폭에 따른 사선제한의 타당성을 분석한 결과, 용도지역과 도로폭과의 관계에서 일률적으로 사선제한 규정을 적용할 것이 아니라 지역적 특성에 맞추어 차등 적용되어야 할 것이라 판단된다.

참 고 문 헌

1. 김영하 역, 마이크로 도시계획과 토지이용, 대한교과서 주식회사, 1992. 3
2. 이원근 외, 지구단위계획 활성화 방안에 관한 연구, 대한건축학회 추계학술논문집, 2000. 10
3. 이원근, 지구단위계획에서 건축규제에 관한 연구, 단국대학교, 박사학위 논문, 2000.
4. 이원근 외, 일반주거지역내 기준용적률 설정에 관한 연구, 대한건축학회 춘계학술논문집, 2000. 4
5. 이원근, 지구단위계획에서 건축규제에 관한 연구, 단국대학교 대학원 박사학위 논문, 2000. 8
6. 이재국, 건축물의 용도규제에 관한 연구, 동국대학교 대학원 박사학위 논문, 2000.12
7. 이원근, 김영하, 기성시가지 정비수법에 관한 연구, 한국 과학재단 핵심전문연구 결과보고서, 1999. 4
8. 김영하, 이원근, 상세계획의 운용에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 제14권 제1호, 1998. 1
9. 최찬환, 건축제법규, 세진사, 2003. 1
10. Jackson, Richard H., Land Use in America, V. H. Winston & Sons, 1981.
11. Moseley, Hwe, 「Development Control in New York City」, The Planner, December, 1986, pp.18~48