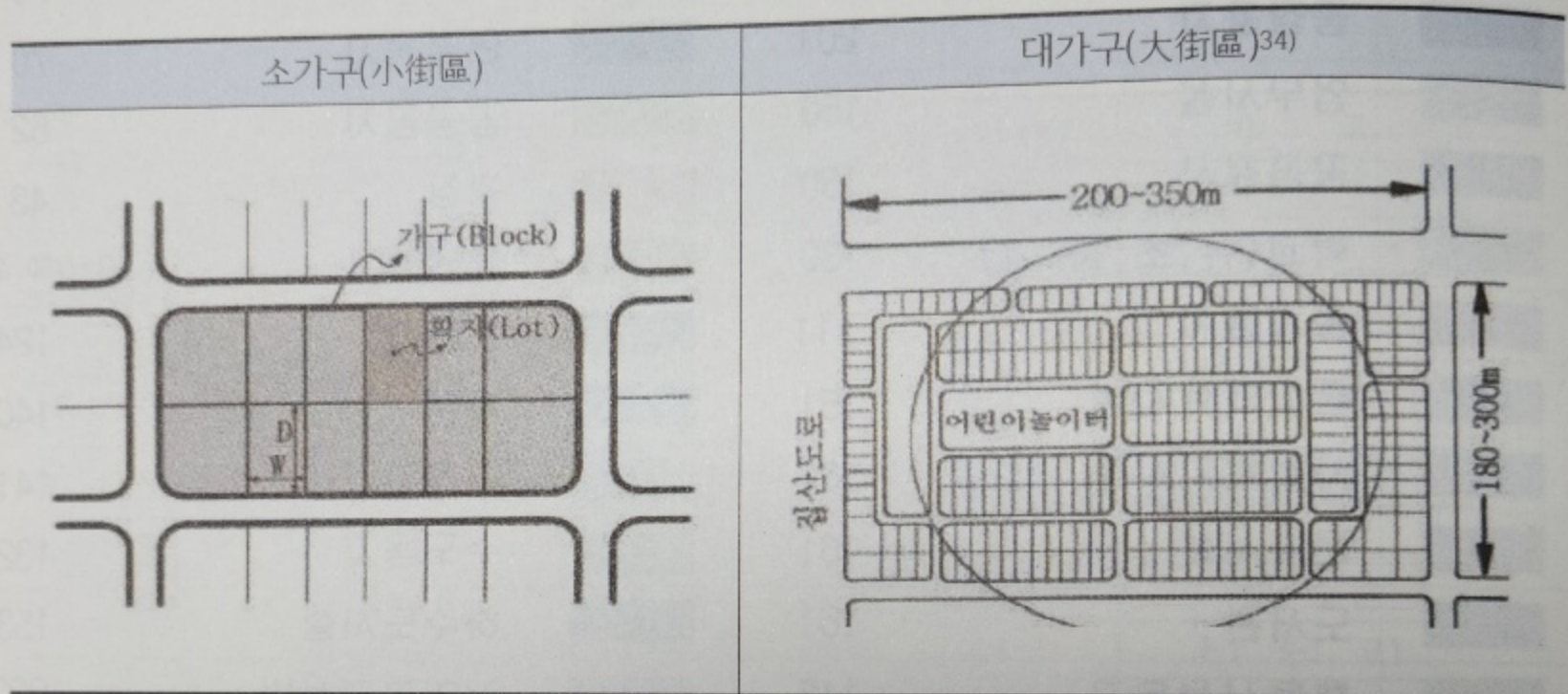


1. 획지 및 가구 계획

1) 단독 주택 획지 및 가구 계획

(1) 획지 및 가구 계획

가구 및 획지 계획은 개발 지구의 토지를 건축물 또는 토지 이용의 용도에 적합하게 분할하는 계획이다. 획지(劃地, lot)는 개발 지구 토지분할을 위한 최소단위의 토지로서, 경제적으로는 건축물의 구조와 형태 등을 달리하는 개별 단위의 토지이고, 도로에 의해 구획되는 하나의 토지단위로서 보통 여러 필지로 구성되며 집산도로 (Collector) 이상의 도로로 구획되는 대가구(大街區)와 그 내부의 수개의 소가구(小街區)로 구분할 수 있다.³³⁾



(2) 획지의 크기

획지의 크기는 '택지개발업무처리지침'에서는 165㎡이상~660㎡미만의 크기를 제시하고 있으나, 도시계획기사 실기 시험에서는 200㎡, 300㎡, 500㎡로 계획하며 각 변의 길이는 다음의 표와 같다.

단독 주택 용지 획지 분할 규모			
구분	면적		
택지개발업무처리지침	165㎡이상~660㎡미만		
도시계획기사 실기 시험 사용 획지	200㎡	300㎡	500㎡
	12.5m × 16m	15m × 20m	20m × 25m

33) 도시개발계획과 설계, 보성각, 안정근 외 3인 2001

34) 택지개발기준, 한국토지주택공사, 1995

[만점 Tip] 세장비란?³⁵⁾

택지의 앞 기장 (접면너비, 장변)을 안 기장(필지깊이, 단변)으로 나눈 값을 세장비라 한다. 토지 모양에 따라 이 비율이 달라지며, 건축물의 모양이나 배치에 영향을 미친다. 또한 가구의 도로율, 일조, 주거생활양식 등에 영향을 받으며 특수한 경우를 제외하고는 획지의 앞 너비가 깊이보다 작은(세장비>1) 경우가 대부분이다.

$$\text{세장비} = \frac{\text{획지의 깊이}}{\text{획지의 앞너비}} = \frac{D}{W}$$

(3) 가구의 정의 및 적정 규모

가구는 (도로로 둘러싸인 일단의 지역)을 의미하며, 소가구의 경우 주변이 국지도로 이상의 도로로 둘러싸여 있는 게 일반적이다. 규모는 도로율 감소, 근린의식 형성이 용이, 보행거리 등을 고려하여 10~24개 내외의 획지로 구성하며 가구의 길이는 가구의 짧은 변 사이가 90~150미터 내외, 가구의 긴 변 사이가 25~60미터 내외가 되도록 계획한다. 가구는 1열 또는 2열로 구성하며 각각의 획지가 도로와 접하도록 구성해 맹지가 생기지 않도록 한다. 가구의 길이가 길어질 경우 보행자 도로를 계획하여 가구의 길이를 적정하게 조절 할 수 있도록 한다.

도면 작성 시 획지 크기에 따른 단독 주택 가구 구성 예시

획지 크기	획지 각 변 길이 (세장비)	가구 구성 예시
200m ²	(앞너비) 12.5m 16m (깊이)	12.5m×8개 획지=100m 32m
300m ²	15m 20m	15m×8개 획지=120m 40m

* 도로와 만나는 변을 짧게 한다.
(앞너비)

35) 부동산용어사전, 방경식, 부연사, 2011
도시개발계획과 설계, 안정근 외 3인, 보성각, 2001

(4) 단독 주택 용지 계획 사례³⁶⁾

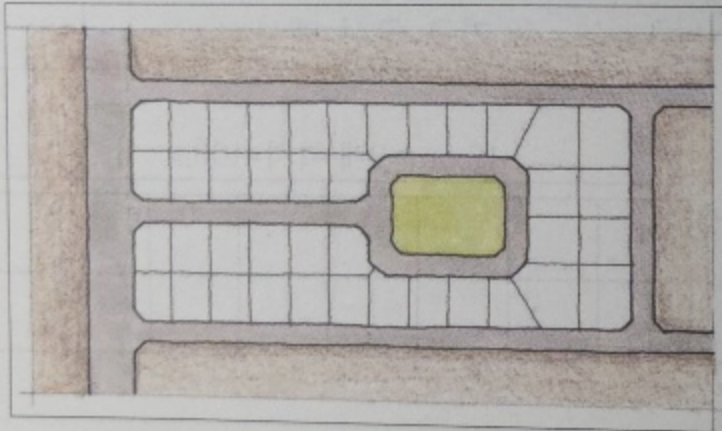
제일 171000
상지크기 300m²



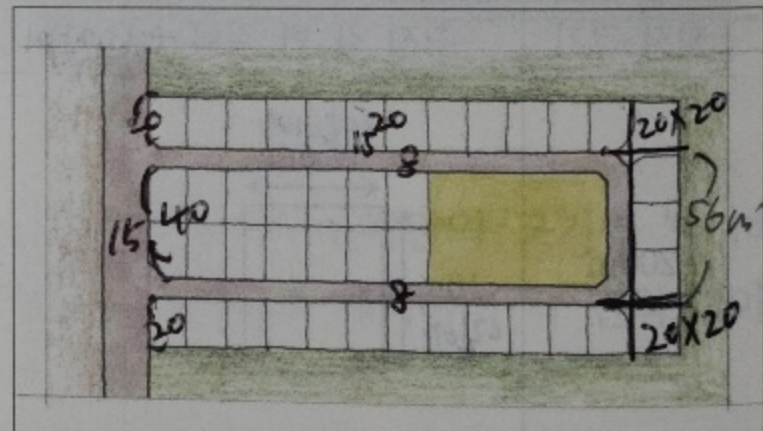
(5) 블록형 단독 주택 용지 유형별 평면도³⁷⁾

① 위요형 (커뮤니티 중심형)

- 단지의 외곽을 각각의 필지가 감싸는 형태로 하나의 단지 출입구를 가지고, 단지의 출입구를 통해 개별 필지로의 접근이 가능하도록 구성되어 있다.
- 단지 출입구 하나로 구성: 공동체 의식 강하다.



위요형의 변형 1



위요형의 변형 2

■ 위요형 변형 1

- 필지의 배치가 두 커로 되어 있어 외곽 필지의 접근을 위해 외곽이 도로로 둘러싸인 형태를 유지해야 하며 하나의 접근로에서 주호로의 접근이 가능해야 한다.

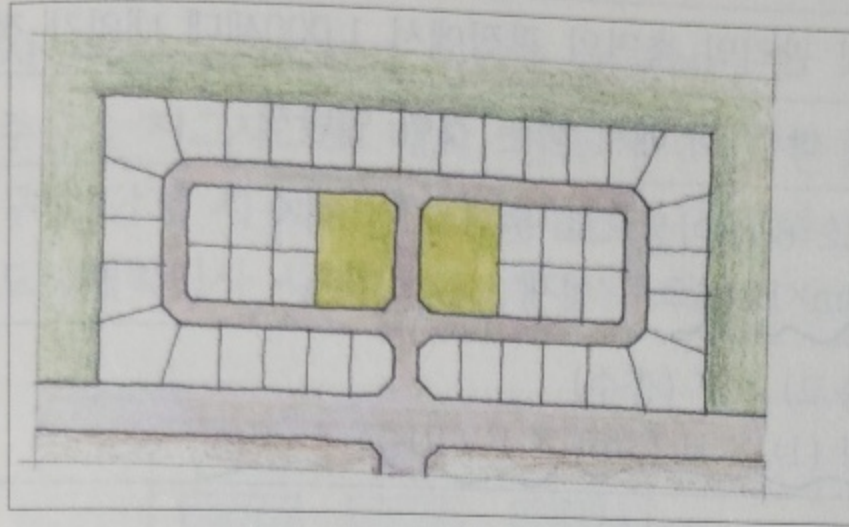
■ 위요형 변형 2

- 각 필지로의 접근은 루프(loop)형태의 접근로를 통해 가능토록 하며 일방통행으로의 조성이 바람직하다.

36) 출처: 행정중심복합도시 단독주택용지, 한국토지주택공사
37) 출처: 택지개발업무처리지침 별표

■ 위요형 변형 3

- 루프(loop)형태의 하나의 접근로를 통해 각 필지로 접근이 가능하며 단지내부가 두 부분으로 나뉘지므로 비슷한 취미나 직업을 지닌 동호인 등 소수의 주호가 함께 생활하기에 적합하다.



위요형의 변형 3



쿨데삭형의 개념도

② 쿨데삭형

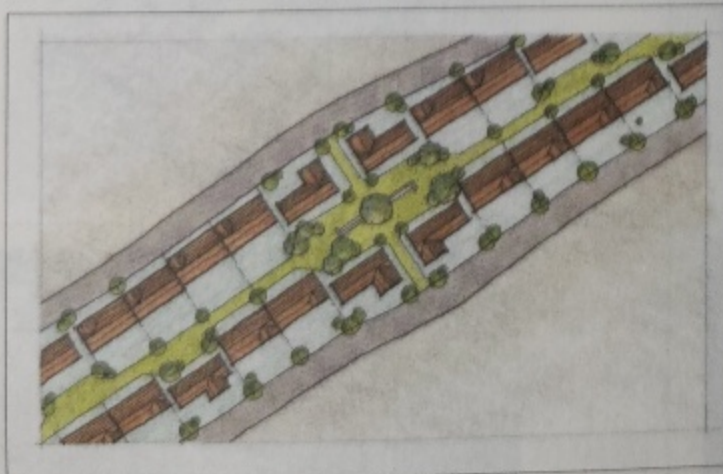
- 단지의 외곽도로에서 각각의 쿨데삭을 통하여 각 주호로의 접근이 이루어지는 형태이며 단지 내부에 보행도로 및 녹지체계 도입이 용이하다.

③ 선형 (보행가로 활성화형)

- 동일규모의 필지가 선형으로 나열되어 있으나 커를 나누어 자동차 도로와 자동차 도로의 사이에 보행자 도로를 배치하는 형태이다. 각 필지로의 자동차 접근성이 양호하므로 보행자 도로를 보행자 전용 또는 자전거 도로로 활용할 수 있으며 동일한 필지규모의 나열로 2호, 4호 등 여러 채의 주택이 연립한 공동주택을 건축 할 수 있다.

④ 산재형

- 특별한 형태를 지니지 않은 것으로 필지가 산재 해 있는 형태이다.
- 지형상 특별한 유형의 형태를 적용하는 것이 어려운 곳에 적합하며 다양한 공간의 연출이 가능하다.



선형의 개념도



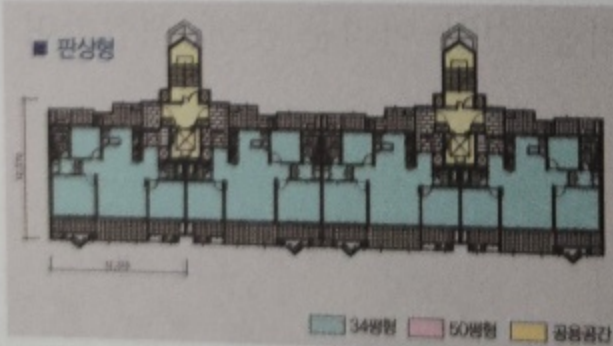
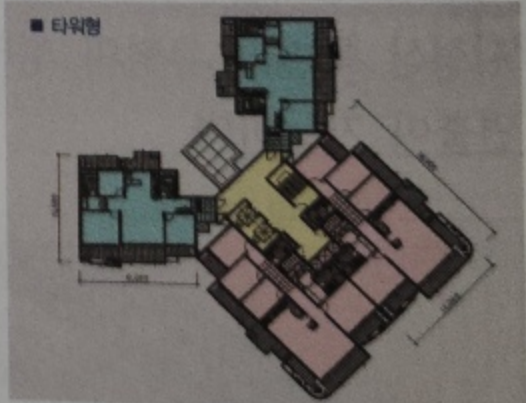
산재형의 개념도

2) 공동주택(APT) 단지 계획

(1) 공동주택 단지 계획 시 고려 사항

가구 규모	공동주택 단지 용지는 $30,000\text{m}^2(3\text{ha}) \sim 50,000\text{m}^2(5\text{ha})$ 의 규모가 적정 4ha 내외 (필요시 이상도 가능)
세대수	단지 내의 공동체 형성 및 관리의 측면에서 1,000세대 내외가 적합
호수	1개 동은 2,4,6,8,10 호의 짝수 호 배치 하는 것이 일반적
호당면적	실기 시험 문제에서는 최소 66m^2 이상으로 문제 조건 제시 일반적으로 $100\text{m}^2(10\text{m} \times 10\text{m})$ 으로 설계
인동간격	$D = I(\text{인동계수}) \times H(\text{층고}) \times F(\text{층수})$ 예) 10층의 인동간격 = $1(1) \times H(3\text{m}) \times F(10\text{층}) = 30\text{m}$
기타 사항	1. 주동(아파트) 층수 및 유형 다양화 2. 경관 향상을 위한 무계획적인 고층, 고밀화 지양 3. 주거지역 일조권을 고려한 주동 배치

최근에는
0.5로 법이 바뀌었.
높이고 물고기.

구분	판상형	탑상형 (타워형)
구조적 특징	"-"자 혹은 "ㄱ"자처럼 한쪽 면을 조망하도록 배치	"Y", "口"자 등으로 배치
장점	- 채광 및 환기 용이함 - 전체 세대 남향 배치 가능	- 단지 내 건축물 건폐율이 낮아 오픈스페이스 (녹지 공간 등) 확보 유리 - 판상형에 비해 2,3개면이 각 방향에 접해있어 조망 범위 확대 가능
단점	- 건축물의 외형이 단조롭고 일률적임 - 조망 범위가 한정됨	- 일부 복향 조망 가구 구성 - 건축비 상승 - 공조(강제 환기 등)로 인한 관리비 부담
도면 & 조감도	 	 

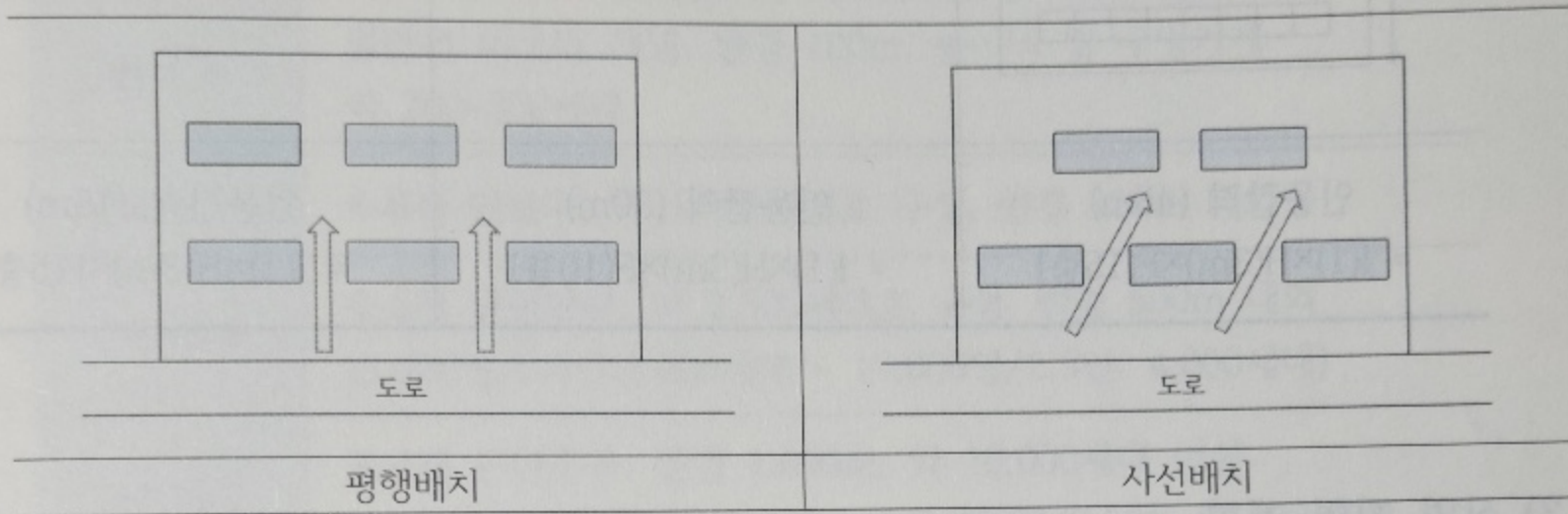
(2) 아파트(APT) 배치 형태 예시

① 평행배치 : 도로에 평행으로 배치한다.

- 아파트 배치가 용의, 설계 시 가장 손쉽게 제도 가능 하다.
- 인동간격에 맞게 설계, 남향으로 일조권을 확보할 수 있다.

② 사선배치 : 지그재그 형태로 배치한다.

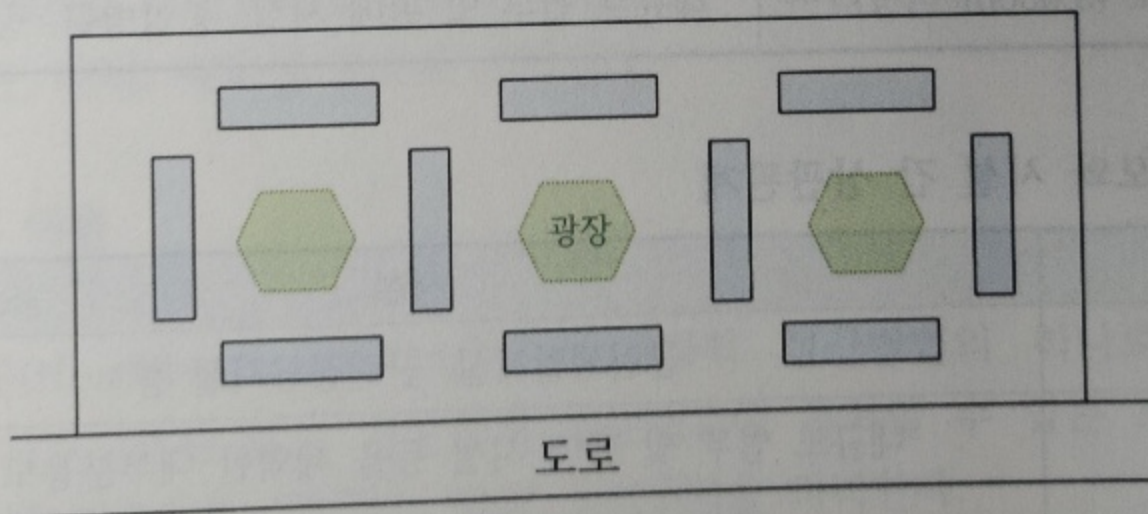
- 주동을 지그재그로 배치, 변화 추구 및 단조로움 탈피 할 수 있다.
- 구상 단계 시 바람길 및 조망권의 측면에서 유리. 탑상형과 혼용 사용 가능하다.
- 도시계획기사 시험에서는 한정된 시간과 스케일의 제약 때문에 표현이 쉽지 않다.



③ 직각배치 : 도로에 직각으로 배치

- 도로로부터의 소음 및 공해에 적은 영향을 받을 수는 있지만 도시계획기사 시험에서는 남향을 우선으로 배치한다.
- 평행배치와 직각배치를 혼용함으로써 단지 내의 주동 형태를 다양화 할 수 있다.

④ 위요형배치



- 클러스터형 배치. 거주민간의 공동체 의식 향상에 용의하다.
- 고밀도 주거지 배치에 있어, 토지의 효율적인 활용을 하기에 적당하다.
- 중정의 공간에 놀이터 등의 휴식 공간을 배치, 쾌적한 단지를 표현 가능하다.
- 주동간의 맞닿는 꼭짓점 사이의 거리는 6m이상으로 계획한다.

⑤ 혼합형: 판상형 및 탑상형 혼합 단지

3) 아파트(APT) 모듈 제작 연습

15층 아파트	10층 아파트	5층 아파트
인동간격 (45m) $= I(1) \times H(3m) \times F(15\text{층})$	인동간격 (30m) $= I(1) \times H(3m) \times F(10\text{층})$	인동간격 (15m) $= I(1) \times H(3m) \times F(5\text{층})$

3) 상업 지역 계획

(1) 상업지역 획지 규모 및 입지 시설

규모별 획지 구분	주요 입지 시설
소규모 ($500\text{m}^2 \sim 1,000\text{m}^2$)	근린생활시설, 근린공공시설 등
중규모 ($1,000\text{m}^2 \sim 3,000\text{m}^2$)	중·소규모 업무 시설 및 종교시설 등
대규모 ($3,000\text{m}^2$ 이상)	대규모 업무 및 판매 시설, 종합병원, 공공업무시설

(2) 도로 규모와 시설 간 상관관계

구분	시설
소로	근린생활시설, 근린공공시설 등
중로	대규모 업무 및 판매 시설 등을 제외한 대부분용도 가능
대로	대규모 업무 시설, 판매 시설, 백화점 등
광로	지역 및 도시의 상징성을 가질 수 있는 대규모 상업 시설, 업무 시설 등

2. 생활권 계획³⁸⁾

1) 생활권 정의 및 위계

(1) 생활권

: 일상생활을 영위하는데 필요한 생활편익 및 서비스시설을 중심으로 군집된 지역적 범위

(2) 도시 생활권 위계

• 1차 생활권 (소생활권/근린생활권)

인보구, 근린분구, 근린주구, 근린지구로 구성되는 생활권. 초등학교 및 중학교의 학군을 중심으로 하는 인구 2~3만인 규모를 의미한다.

인보구	일반적 이웃의 개념, 반경 100m, 놀이터 및 구멍가게 약 200~300세대
근린분구	4~6개 인보구, 약 1,500세대로 구성, 반경 250m 내외
근린주구	4~5개 근린분구, 약 2,500세대로 구성, 반경 500m 내외 (5,000명/2.5인:2,000세대 ~ 10,000명/2.5인: 4,000세대)
근린지구	3~4개 근린주구, 반경 1,000m, 약 10,000세대 이상 (20,000명/2.5인:8,000세대 ~ 100,000명/2.5인: 40,000세대)

• 2차 생활권 (중생활권)

일반적으로 중학교 및 고등학교의 통학권으로 생활권이 이뤄지며 지방 중,소도시의 규모를 가진다. 인구의 규모는 10만명 내외 이며 쇼핑센터, 종합 병원 등으로 구성된다.

• 3차 생활권 (대생활권)

인구 규모가 20~30만명 정도인 대도시 규모의 생활권을 의미한다. 자기 완결형의 공간적 체계로 구성되어 있으며, 도심 또는 부도심 성격의 중심지를 가지며 대학, 연구기관, 시청, 백화점 등으로 구성된다.

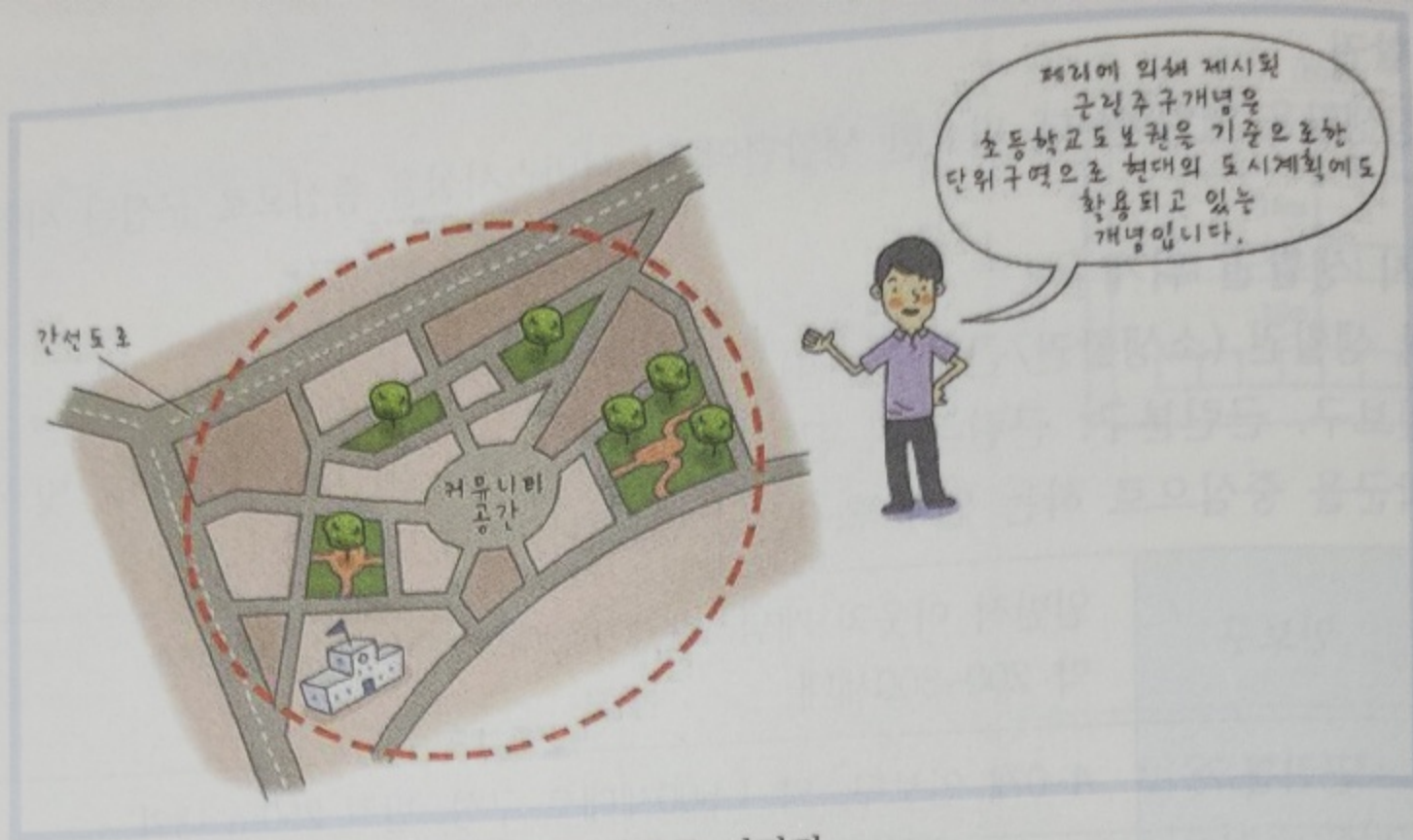
(3) 근린주구 이론

① 근린주구의 정의

- 근린주구(Neighborhood Unit)란 도시계획 접근방법의 하나로서 어린이들이 도로를 가로지르지 않고 안전하게 초등학교에 통학할 수 있는 초등학교 도보권(徒歩權)을 기준으로 설정되는 단위 주거구역을 의미한다.
- 주구 내 도보 통학이 가능한 초등학교를 중심으로 공공시설을 적절히 배치함으로써, 주민생활의 안전성과 편리성, 쾌적성을 확보함은 물론 주민들 상호간의 사회적 교류를 촉진시키기 위한 목적으로 1920년대 미국의 페리(C. A. Perry)에 의해 제시되었다.

38) 출처: 1) 토지이용 용어사전, 국토교통부
3) 단지계획, 김철수, 기문당, 2011

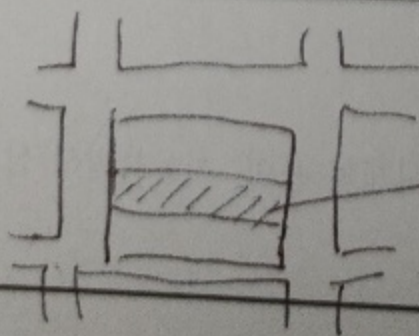
2) 알기 쉬운 도시계획 용어, 서울특별시 참조



근린주구 이미지

② 페리의 근린주구 조성 6가지 계획 원칙

규모	- 하나의 ^{반드시} <u>초등학교</u> ^{주요시설 배치} 운영에 필요한 인구 규모 (최근 법령 개정: 5,000세대마다 초등학교 1개소 계획) - 인구(세대수): 5,000명~10,000명(<u>2,500세대</u>), 반경: 400~500m - 면적은 인구밀도에 따라 달라짐
주구의 경계	주구 내 통과교통을 방지하고 차량을 우회시킬 수 있는 충분한 폭원의 간선도로로 계획
Openspace	주민의 욕구를 충족시킬 수 있도록 계획된 소공원과 레크레이션 체계를 갖춰야 함 (<u>근린공원 계획</u>) ^{중심}
공공시설	학교와 공공시설은 주구 중심부에 적절히 통합 배치
상업시설	- 주구 내 인구를 서비스할 수 있는 적당한 상업시설 1개소 이상 설치 - 인접 근린주구와 면해 있는 주구외곽의 교통결절부에 배치
내부도로체계	순환교통을 촉진하고 <u>통과교통</u>을 배제하도록 일체적인 가로망 계획



< 상업시설 >

1. 주변 시가지, 상업
2. 주변 지가철역, 청로역사
3. 주요간선도로 교차지점
4. 낙공 평탄지

2) 토지이용 계획

(1) 토지이용계획의 정의

계획구역 내의 토지를 어떻게 이용할 것인가를 결정하는 계획을 말하며, 도시 공간 속에서 이루어지는 제반 활동들의 양적 수요를 예측하고 그것을 합리적으로 배치하기 위한 계획 작업이라고 할 수 있다.

토지이용계획은 교통계획, 도시·군계획시설계획, 공원녹지계획과 더불어 도시·군계획의 근간을 이루는 가장 중요한 부문이다.

(2) 용도지역

① 용도지역의 정의

용도지역은 용도지역지구제도(Zoning)의 기본요소로, 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위한 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등을 제한함에 있어 기준이 되는, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지역구분의 하나이다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시계획체계상의 도시관리계획으로 결정되는 토지이용 제한의 기준이 되는 지역구분의 범주는 용도지역, 용도지구, 용도구역으로 나뉜다.

② 용도지역의 세분

1. 도시지역: 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 당해 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역
2. 관리지역: 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리가 필요한 지역
3. 농림지역: 도시지역에 속하지 아니하는 「농지법」에 의한 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 의한 보전산지 등으로서 농림업의 진흥과 산림의 보전을 위하여 필요한 지역
4. 자연환경보전지역: 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역

- ☐ 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시의 시장은 법 제36조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 주거지역·상업지역·공업지역 및 녹지지역을 다음과 같이 세분하여 지정할 수 있다.
- ☐ 시·도지사 또는 대도시 시장은 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 도시·군관리계획결정으로 세분된 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역을 추가적으로 세분하여 지정할 수 있다.

구분			지정목적	층수규제	용적률	건폐율
주거지역	전용	제1종	단독주택 중심의 양호한 주거환경 보호	2층 이하 8m 이하	50~100% 이하	50% 이하
		제2종	공동주택 중심의 양호한 주거환경 보호	없음	50~150% 이하	50% 이하
	일반	제1종	저층주택 중심으로 편리한 주거환경을 조성	4층 이하	100~200% 이하	60% 이하
		제2종	중층주택 중심으로 편리한 주거환경을 조성	7층 이하	100~250% 이하	60% 이하
		제3종	중고층주택 중심으로 편리한 주거환경을 조성	없음	100~300% 이하	50% 이하
	준주거		주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업 기능 및 업무기능을 보완	없음	200~500% 이하	70% 이하
	★ 상업지역	중심상업지역	도심·부도심의 상업기능 및 업무기능의 확충을 위하여 필요한 지역	-	200~ 1천500% 이하	90% 이하
		일반상업지역	일반적인 상업기능 및 업무기능을 담당 하게 하기 위하여 필요한 지역	-	200~ 1천300% 이하	80% 이하
		근린상업지역	근린지역에서의 일용품 및 서비스의 공급을 위하여 필요한 지역	-	200~900% 이하	70% 이하
		유통상업지역	도시 내 및 지역 간 유통기능의 증진을 위하여 필요한 지역	-	200~ 1천100% 이하	80% 이하
도시지역	공업지역	전용공업지역	주로 중화학공업, 공해성 공업 등을 수용 하기 위하여 필요한 지역	-	150~300% 이하	70% 이하
		일반공업지역	환경을 저해(沮害)하지 않는 공업을 수용 하기 위하여 필요한 지역	-	150~350% 이하	70% 이하
		준공업지역	경공업 그 밖의 공업을 수용하되, 주거기능 ·상업기능 및 업무기능의 보완이 필요한 지역	-	150~400% 이하	70% 이하
녹지지역	녹지지역	보전녹지지역	도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역	-	50~80% 이하	20% 이하
		생산녹지지역	주로 농업적 생산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역	4층 이하	50~100% 이하	20% 이하
		자연녹지지역	도시의 녹지공간의 확보, 도시 확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역	4층 이하	50~100% 이하	20% 이하

단, 완화 규정 등의 조건에 따라 변동 사항 있음

구분		지정목적	층수 규제	용적률	건폐율
관 리 지 역	보전 관리지역	자연환경보호, 산림보호, 수질오염방지, 녹지공간확보 등을 위하여 보전이 필요하나 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역	4층 이하	50~80% 이하	20% 이하
	생산 관리지역	농업·임업·어업 생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역	4층 이하	50~80% 이하	20% 이하
	계획 관리지역	보전 및 생산관리지역을 제외한 지역으로 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적인 관리가 필요한 지역	4층 이하	50~100% 이하	40% 이하

구분	지정목적	층수 규제	용적률	건폐율
농 림 지 역	농림지역은 도시지역에 속하지 아니하는 「농지법」에 의한 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 의한 보전산지 등으로서 농업이나 임업의 진흥과 산림의 보전·육성이 필요한 지역에 지정되는 용도 지역의 하나 1. 개발행위허가의 규모: 3만㎡ 미만 2. 농림지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표21)	-	50~80% 이하	20% 이하

구분	지정목적	층수 규제	용적률	건폐율
자 연 환 경 보 전 지 역	자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역에 지정되는 용도 지역의 하나 (개발행위허가규모: 5천㎡ 미만)	-	50~80% 이하	20% 이하

(3) 용도지구

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 용도지구라 함은 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화 또는 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 미관·경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시관리계획으로 결정하는 지역을 말한다. 동 법률 및 시행령에서 제시된 용도지구 외에 새로운 지구가 필요한 경우 시·도지사는 대통령령이 정하는 바에 따라 도시관리계획으로 결정할 수 있다. 도시계획조례상 용도지구를 포함한 용도지구의 지정목적과 용도지구 세분사항은 다음과 같다.

① 경관지구: 경관의 보전·관리 및 형성을 위하여 필요한 지구

가. 자연경관지구: 산지·구릉지 등 자연경관을 보호하거나 유지하기 위하여 필요한 지구

나. 시가지경관지구: 지역 내 주거지, 중심지 등 시가지의 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구

다. 특화경관지구: 지역 내 주요 수계의 수변 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 경관 등 특별한 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구

② 고도지구: 쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 건축물 높이의 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구

③ 방화지구: 화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구

④ 방재지구: 풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해를 예방하기 위하여 필요한 지구

가. 시가지방재지구: 건축물·인구가 밀집되어 있는 지역으로서 시설 개선 등을 통하여 재해 예방이 필요한 지구

나. 자연방재지구: 토지의 이용도가 낮은 해안변, 하천변, 급경사지 주변 등의 지역으로서 건축 제한 등을 통하여 재해 예방이 필요한 지구

⑤ 보호지구: 문화재, 중요 시설물(항만, 공항 등 대통령령으로 정하는 시설물을 말한다)

및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

가. 역사문화환경보호지구: 문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

나. 중요시설물보호지구: 중요시설물(제1항에 따른 시설물을 말한다. 이하 같다)의 보호와 기능의 유지 및 증진 등을 위하여 필요한 지구

다. 생태계보호지구: 야생동식물서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

⑥ 취락지구: 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역·개발제한구역 또는 도시자연공원구역의 취락을 정비하기 위한 지구

가. 자연취락지구: 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구

나. 집단취락지구: 개발제한구역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구

⑦ 개발진흥지구: 주거기능·상업기능·공업기능·유통물류기능·관광기능·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

가. 주거개발진흥지구: 주거기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

나. 산업·유통개발진흥지구: 공업기능 및 유통·물류기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

다. 관광·휴양개발진흥지구: 관광·휴양기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

라. 복합개발진흥지구: 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 중 2 이상의 기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

마. 특정개발진흥지구: 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 외의 기능을 중심으로 특정한 목적을 위하여 개발·정비할 필요가 있는 지구

⑧ 특정용도제한지구: 주거 및 교육 환경 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 오염물질 배출시설, 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구

⑨ 복합용도지구: 지역의 토지이용 상황, 개발 수요 및 주변 여건 등을 고려하여 효율적이고 복합적인 토지이용을 도모하기 위하여 특정시설의 입지를 완화할 필요가 있는 지구

⑩ 그 밖에 대통령령으로 정하는 지구

(4) 용도구역

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정의하는 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위한 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등을 제한함에 있어 기준이 되는 지역구분의 하나이며 용도지역 및 용도지구를 보완하는 의미를 지닌다.

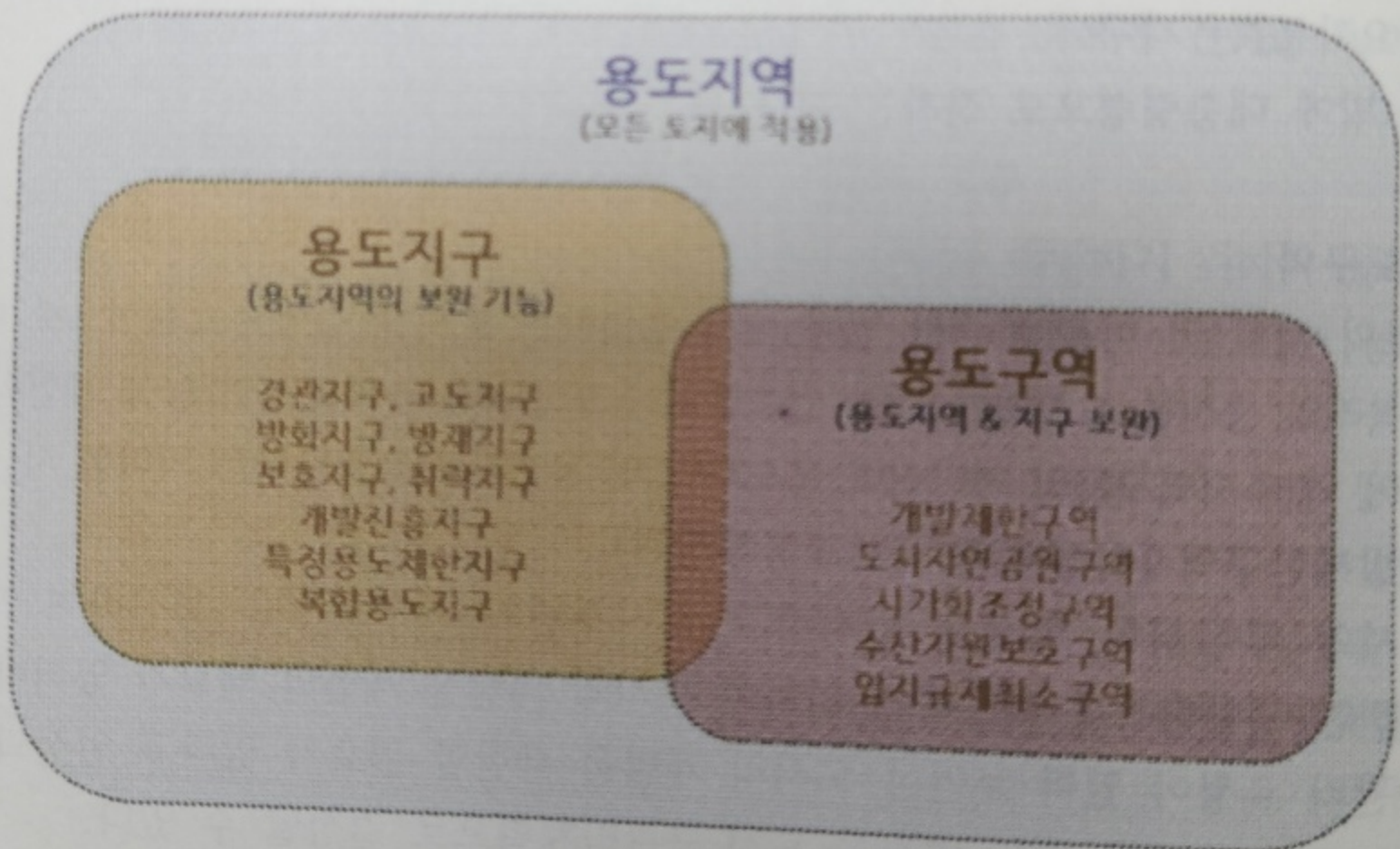
① 개발제한구역 (지정권자-국토교통부장관)

도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 도시의 개발을 제한할 필요가 있거나 국방부장관의 요청이 있어 보안상 도시의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정되면 개발제한구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다.

② 도시자연공원구역 (지정권자-시·도지사 또는 대도시 시장)

도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식공간을 제공하기 위하여 도시지역 안에서 식생(植生)이 양호한 산지(山地)의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정하면 도시자연공원구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다.

- ③ 시가화조정구역 (지정권자-시·도지사 또는 국토교통부장관)
 시·도지사는 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 도시지역과 그 주변 지역의 무질서한 시가화를 방지하고 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위하여 대통령령으로 정하는 기간 동안 시가화를 유보할 필요가 있다고 인정되면 시가화 조정구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다.
- ④ 수산자원보호구역 (지정권자-해양수산부장관)
 수산자원을 보호·육성하기 위하여 필요한 공유수면이나 그에 인접한 토지에 대한 수산자원보호구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다
- ⑤ 입지규제최소구역 (지정권자-국토교통부장관)
 도시지역에서 복합적인 토지이용을 증진시켜 도시 정비를 촉진하고 지역 거점을 육성할 필요가 있다고 인정되면 해당하는 지역과 그 주변지역의 전부 또는 일부를 입지규제최소구역으로 지정할 수 있다.



3) 밀도 계획 (密度計劃, density plan)

(1) 밀도 정의

상위계획에서의 계획인구에 대한 지역적 배분을 감안하고, 상위계획의 개발방향에 따른 개발지구의 위치, 교통조건, 지역적 특성, 그리고 개발사업의 타당성 등 도시경영적 측면의 판단에 기초를 두어 결정하는 인구밀도에 대한 계획이다.

(2) 개발 밀도 산정 방법

- ① 총밀도: 순대지 면적에 주변 도로 면적(도로경계의 1/2과 교차점 면적의 1/4)을 더하고, 소로(alley, 小路)를 포함한 단위 면적에 대한 밀도
- ② 순밀도: 주택 단지 내부 순대지(공공용지를 제외한 순수한 주택용지)의 단위 면적에 대한 밀도
- ③ 근린밀도: 근린주구 전체의 면적에 대한 밀도 (초등학교, 공공시설 등을 포함)

(3) 밀도의 유형

구분	내용	적용
인구 밀도	단위 면적당 그곳에 거주하는 인구수의 평균	상·하수도 시설, 공원·녹지 등 공공시설 등의 용량 및 규모 추정
호수 밀도	단위 면적당 그곳에 입지하고 있는 주택수의 평균	상업·교육 시설의 규모 추정
건폐율	대지면적(건축 대상 필지면적)에 대한 건축면적(건물 외벽이나 이를 대신하는 기둥 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적)의 비율	평면적 토지이용 상태 추정
용적률	건축물 총면적(연면적)의 대지면적에 대한 백분율	입체적 토지이용 상태 추정

(4) 밀도간의 관계

- 인구밀도 = 인구 수 ÷ 주택 단지 면적
- 호수밀도 = 주택 호수 ÷ 주택 단지 면적
- 용적률 = (건축물연면적 ÷ 대지면적) × 100
= 평균층수 × 건폐율 = 호수밀도 × 1주택 당 연면적
- 건폐율 = (건축물바닥면적 ÷ 대지면적) × 100
예) Apt 건폐율 산정 = { (1호당 면적 × 호수 × 동수) ÷ 대지면적 } × 100
- 평균층수 = 총 층수 ÷ 건물 동수 = 연(상)면적 ÷ 건축면적 = 용적률 ÷ 건폐율
(참고: 1ha = 10,000m² = 100m × 100m)

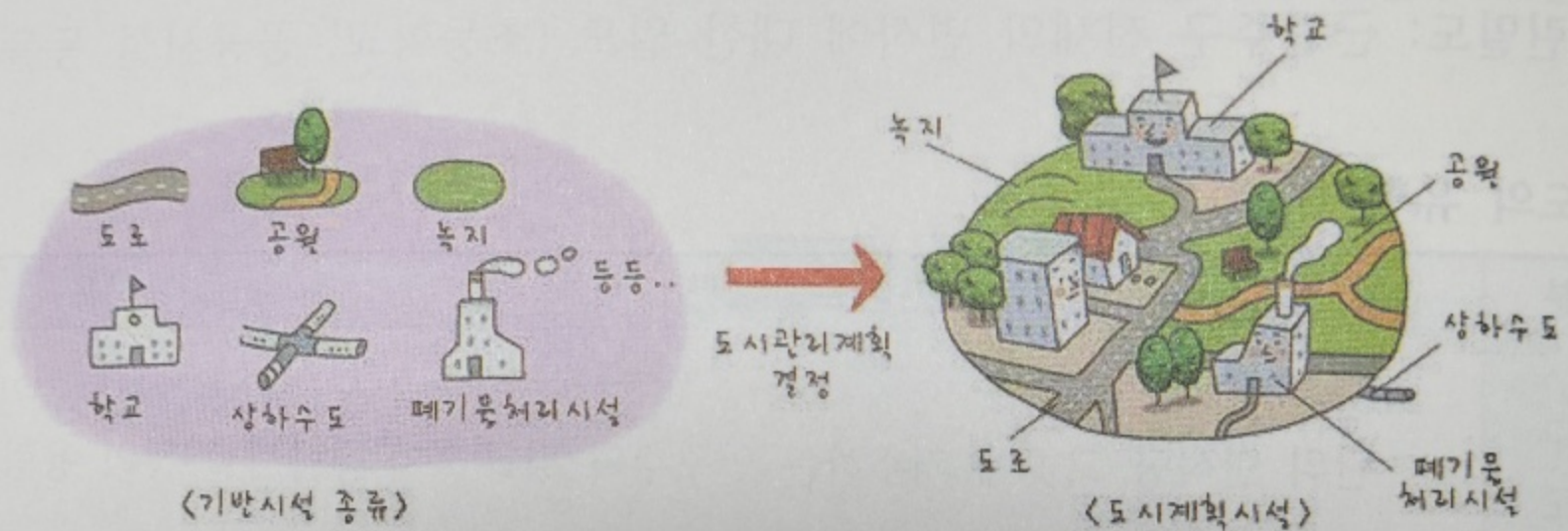
3. 시설 및 배치 계획³⁹⁾

1) 도시계획시설

(1) 도시계획시설의 정의

도시계획시설이란 도로·공원·시장·철도 등 도시주민의 생활이나 도시기능의 유지에 필요한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 기반시설 중 도시 관리 계획으로 결정된 시설을 말하며, 이러한 도시계획시설결정에 따라 도시계획시설을 설치·정비·개량하는 사업을 도시계획시설사업이라 한다.

기반시설이 단순한 시설 자체를 의미한다면 도시계획시설은 그 기반시설의 설치가 도시 관리 계획의 규정된 절차를 통해 계획으로 결정되어 법적인 의미를 지니게 되었다는 것을 의미하며, 세부적인 도시계획시설의 결정은 도시계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙을 반드시 준수해야 한다.



(2) 도시계획시설의 구분

구분	기반시설
1. 교통시설	도로철도 · 항만 · 공항 · 주차장 · 자동차정류장 · 궤도 · 자동차 및 건설기계검사시설
2. 공간시설	광장 · 공원 · 녹지 · 유원지 · 공공공지
3. 유통·공급시설	유통업무설비, 수도 · 전기 · 가스 · 열공급설비, 방송 · 통신시설, 공동구 · 시장, 유류저장 및 송유설비
4. 공공·문화체육시설	학교 · 공공청사 · 문화시설 · 공공필요성이 인정되는 체육시설 · 연구시설 · 사회복지시설 · 공공직업훈련시설 · 청소년수련시설
5. 방재시설	하천 · 우수지 · 저수지 · 방화설비 · 방풍설비 · 방수설비 · 사방설비 · 방조설비
6. 보건위생시설	장사시설 · 도축장 · 종합의료시설
7. 환경기초시설	하수도 · 폐기물처리 및 재활용시설 · 빗물저장 및 이용시설 · 수질오염방지시설 · 폐차장

2) 실기 시험에 나오는 주요 도시계획시설

(1) 학교

① 학교의 종류

학교의 종류	
초·중등교육법	유아원, 초등학교·공민학교, 중학교·고등공민학교·고등기술학교, 특수학교, 고등학교, 각종학교
고등교육법	대학, 산업대학, 교육대학, 전문대학, 방송·통신대학, 기술대학, 각종학교

② 학교의 결정 기준⁴⁰⁾

구분	적용 기준
초등학교	2개의 근린주거구역단위에 1개의 비율로 배치
중학교 및 고등학교	3개의 근린주거구역단위에 1개의 비율로 배치

【참고】

1. 근린주거구역 범위: 2천 세대 내지 3천 세대를 1개 근린주거구역으로 설정 (단, 인접한 지역의 개발여건을 고려하여 필요한 경우에는 2천 세대 미만인 지역을 근린주거구역으로 할 수 있다.)
2. 초등학교는 관할 교육장이 필요하다고 인정하여 요청하는 경우에는 2개의 근린주거 구역단위에 1개의 비율보다 낮은 비율로 설치 가능

③ 학교의 규모⁴¹⁾

구분	교지면적(m ²)	이용 세대수(호)	적정거리(m)
유치원	800~1,000	1,000세대 이상 (2,000)	200~500
초등학교	11,000~12,500	5,000 (2,500)	500~800
중학교	11,000~13,500	7,500 (5,000)	800~1,200
고등학교	14,000~15,500	7,500 (6,000)	1,200~1,500

() 안의 수치는 도시·군 계획 시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙
법 개정 前 적용 기준

40) 출처: 도시·군 계획 시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙, 제89조(학교의 결정기준)

41) 출처: 한국토지주택공사, 생태환경도시개발편람, 2005, 부록 p4

(2) 공공청사

① 공공청사 구분

구분	내용
근린 공공시설	동사무소, 파출소, 소방파출소, 우체분국, 보건지소
	1. 주민이 이용하기 편리하도록 지구중심부에 상호 연결하여 배치하며 근린광장을 중심부에 배치 2. 생활공간의 중심지로 다수인이 집산하므로 행정기능과 상호 연계 되도록 배치하여 가급적 도시 관리 계획으로 결정 3. 공동주택지에 필요한 근린공공시설은 가급적 관리사무소와 같이 설치하여 주민의 이용이 편리 할 수 있도록 계획
공공 업무시설	시·군·구청, 경찰서, 소방서, 우체국, 기타 국가 또는 지방자치단체의 공공업무에 필요한 시설
	공공업무시설은 주민의 이용과 시설의 기능적 보완을 위하여 도시 관리 계획으로 결정하여 유사기능이 집산화될 수 있도록 배치

② 근린공공시설 시설 분류 및 규모

위 계	시설분류	인 구(명)	규 모(m ²)
근린 공공시설	동사무소	9,000~30,000	600~700
	파출소	15,000~30,000	600~700
	소방파출소	15,000~30,000	800~1,200
	우체국	15,000~30,000	600~800

(3) 사회복지시설

① 정의 및 구분

「사회복지사업법」에 의한 사회복지시설 중 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 시설과 국가 또는 지방자치단체가 출연 또는 출자한 기관이 설치하는 시설, 아동복지시설, 노인복지시설, 노인여가시설, 모자복지시설, 장애인복지시설, 보육시설로 구분

② 설치 기준

- 사회복지시설의 특성에 따라 인근의 토지이용현황을 고려하고, 인구밀집지역에 설치하는 것이 부적합한 시설과 주거환경에 좋지 아니한 영향을 미치는 시설은 도시의 외곽에 설치하여야 한다.
- 시설의 적정한 분포와 교통편의 등을 충분히 고려하여 쾌적한 환경의 부지를 선정할 것

- 고령자를 위한 주거단지를 계획할 수 있으며, 이 경우 고령자 등 교통약자들이 물리적 장애 없이 어디든지 안전하고 편리하게 다닐 수 있는 교통 환경과 편리한 주거환경을 조성하고, 노인 문화·생활편의시설 및 전문병원 등을 설치할 수 있다.

(4) 부대복리시설⁴²⁾

- 거주자의 일상생활행위의 충족과 편리성, 쾌적성 향상을 위해 시설체계를 설정하고 시설 수, 규모, 배치 등을 계획한다.
- 주민의 활동영역 등의 변화에 의한 시설 수요 변동에 대처 할 수 있는 융통성을 충분히 고려하고 주민의 커뮤니티 형성에 도움이 되게 한다.
- 종류, 규모 등에 대하여는 지역특성(주변 시설 등) 및 그 시설의 특징, 이용 빈도, 이용자 특성, 이용자 수 등을 감안하여 설정한다.

① 관리사무소

- 위치는 단지 관리와 입주자의 이용성을 감안하여 보행접근과 식별이 용이한 곳
- $10\text{m}^2 + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{m}^2$ 이상 (100m^2 초과 시는 100m^2 로 할 수 있음)
- 관리사무소 최소 면적: 66m^2 (한국토지주택공사 자체 기준)

② 어린이 놀이터

- 어린이의 이용에 편리하고 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없도록 설치
- 안전시설과 접근성을 감안하여 보행자 도로와 접하게 설치
- 소단지일 경우 근린생활시설, 유치원 등과 인접하여 배치하며, 중·대단지일 경우 300~400호 마다 1개소씩 분산 배치
- 어린이의 안전을 위한 사회적 감시, 자연적 감시를 위해 주거동 사이에 배치

구분	면적(m^2)
100세대 미만	세대수 $\times 3\text{m}^2$ (시, 군 지역 2m^2) 이상
100세대 이상	$300\text{m}^2 + (\text{세대수} - 300) \times 1\text{m}^2$ (시, 군 지역 7m^2) 이상

- 최소 면적: 개소 당 300m^2 (시, 군 지역 200m^2)
- 최소 폭: 9m (면적이 150m^2 미만인 경우 6m)
- 이격거리: 외벽(5m), 인접대지 경계선(3m), 도로 등(2m)

③ 주민운동시설

- 500세대를 넘는 200세 대 마다 150m^2 를 더한 면적 이상의 운동장 설치
- 거주자의 체육활동을 위하여 설치하는 옥외·옥내 운동시설·생활체육시설 기타 이와 유사한 시설

종류	경기면적수(m)	사용면 크기(m)	비고
테니스장	10.97×23.77	18.24×36.57	국제 규격
농구장	15×28	21×34	국제 규격
배드민턴장	6.1×13.4	9×17	국제 규격

④ 경로당(노인정)

- 일조 및 채광이 양호한 위치에 설치
- 노인의 건강 증진, 오락·취미활동·작업 등을 위한 시설과 부속정원, 화장실 및 급수시설을 설치
- 보행공간과 계획 시 노인정과 부속정원 사이에는 통과동선을 배제시켜 노인정과 부속정원이 같은 공간으로 이용되도록 한다.

(5) 기타 공공시설

- 공공시설은 이용자가 쉽게 접근할 수 있는 곳에 배치하되, 중추적 시설은 도심에 단독형으로, 국지적 시설은 분산형으로 배치하며, 수용인구별 규모는 다음 기준을 고려하여 해당 관계기관과 협의·결정한다.

위 계	시설분류	인 구(명)	규 모(m ²)
지역시설	도서관	20,000~30,000	3,000~5,000
	종합병원	도시인구전체	25,000~30,000
	일반병원	9,000~12,000	500~1,500
	스포츠센터	25,000~40,000	-

□ 커뮤니티 시설

지역의 위계에 따라서 도시차원의 시민센터, 지역차원의 구민센터, 동차원의 주민자치센터와 같은 커뮤니티센터를 다음과 같이 적정 규모로 계획하되, 커뮤니티 활성화를 극대화하기 위하여 교육, 공공, 문화, 사회복지시설 등은 복합커뮤니티 시설로 설치할 수 있으며, 구체적 설치방법 및 면적 등에 대해서는 해당 지방자치단체와 협의하여 정한다.

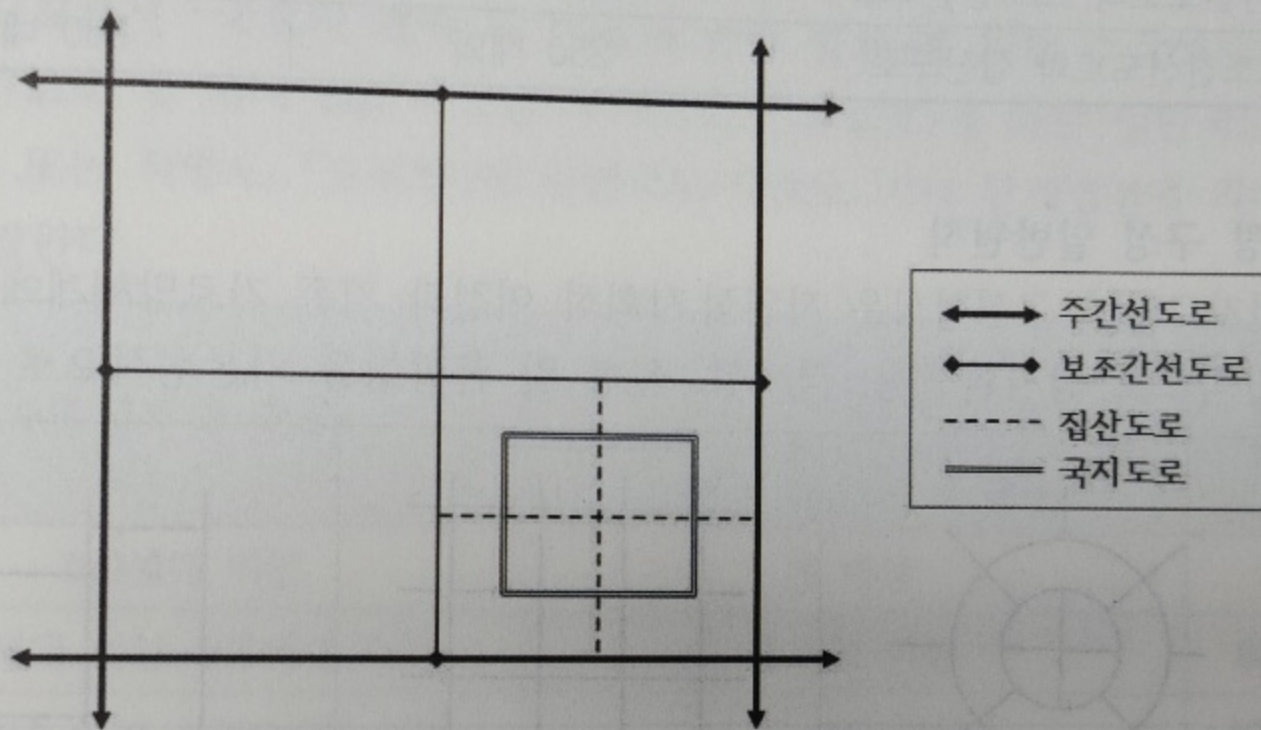
구 분	설치 기준	부지 규모
시민센터	시 행정단위	15,000~20,000m ² (시청사 부지와 연계 가능)
구민센터	구 행정단위	5,000m ² 이상 (구청사 부지와 연계 가능)
주민자치센터	동 행정단위	800m ² 이상 (문화, 복지, 체육시설 통합)

4. 교통 및 동선 체계 계획

1) 도로

(1) 도로의 위계

- ① 주간선 도로: 시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간을 연결하여 대량통과 교통을 처리하는 도로로서 시·군의 골격을 형성하는 도로
- ② 보조간선도로: 주간선도로를 집산도로 또는 주요 교통발생원과 연결하여 시·군 교통의 집산기능을 하는 도로로서 근린주거구역의 외곽을 형성하는 도로
- ③ 집산도로(集散道路): 근린주거구역의 교통을 보조간선도로에 연결하여 근린주거 구역 내 교통의 집산기능을 하는 도로로서 근린주거구역의 내부를 구획하는 도로
- ④ 국지도로: 가구(街區: 도로로 둘러싸인 일단의 지역을 말한다)를 구획하는 도로
- ⑤ 특수도로: 보행자전용도로·자전거전용도로 등 자동차 외의 교통에 전용되는 도로



(2) 도로의 구분

기능별 구분	규모별 구분	도로의 종류	폭원 (예시)	차선 수	차선 폭
주간선도로	광로 (or 대로)	국도	40미터 이상	6이상	3.50
보조간선도로	대로 (or 중로)	국도 또는 지방도	25미터 이상	4이상	3.50 ~3.25
집산도로	중로	지방도 또는 군도	15미터 이상 (or 12미터 이상)	2이상	3.50 ~3.25
국지도로	소로	군도	6미터~12미터 (or 12미터 미만)	2	3.25 ~3.00

[만점 Tip]

가로망은 다음과 같이 시·군의 규모에 따라 주간선도로 또는 보조간선도로 이상의 도로로 그 골격을 형성하도록 하며, 이를 간선도로망이라고 칭한다.

- (1) 계획인구 100만 정도: 도시고속도로, 주간선도로
- (2) 계획인구 5만 이상: 주간선도로, 보조간선도로
- (3) 계획인구 2만~5만: 주간선도로, 보조간선도로
- (4) 계획인구 2만 정도: 보조간선도로

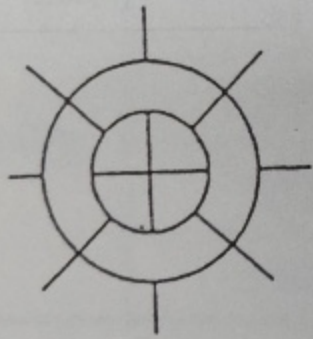
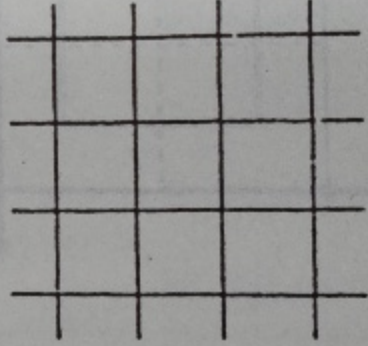
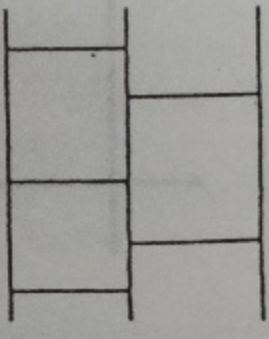
※ 도시 규모별 간선도로망을 예시한 것임

(3) 도로간의 배치 간격

구분	배치간격 (m) (도심)	비고 (외곽)
주간선도로와 주간선도로	1,000 내외	1,000~3,000 내외
주간선도로와 보조간선도로	500 내외	1,000 내외
보조간선도로와 집산도로	250 내외	500 내외

(4) 가로망 구성 일반원칙

- ① 간선가로망의 구성형식은 자연적·사회적 여건과 기존 가로망체계에 따라 다르나, 일반적으로 방사환상형, 격자형, 선형 및 혼합형을 기본형식으로 구상한다.

		
방사환상형	격자형	선형

- ② 기존 가로망으로 인하여 불가피한 경우를 제외하고는 4지 이상의 다지교차를 금한다.
- ③ 통과교통을 담당하는 국도 등은 환상도로 또는 우회도로로 처리하여 통과교통이 도심부에 유입되지 아니하도록 계획하되, 도시 내외에서 도로가 무리 없이 연결 되도록 한다.
- ④ 지역 간 도로로서 도시지역을 통과하는 기간도로(고속도로, 일반국도, 지방도)는 읍급 도시를 제외하고는 원칙적으로 주간선도로로 계획한다. 기간도로의 폭원은 다음 기준에 의하며, 녹지 폭은 도시공원법시행규칙에 따르되 당해 도로변의 토지 이용계획, 지형상황 등을 고려하여, 소음, 진동 등 공해의 방지와 간선도로 이하 도로의 접속을 억제하여 기간 도로의 기능이 충분히 발휘될 수 있도록 다음 기준 폭 이상으로 계획하여야 한다.

도로의 구분		도로 폭원	녹지 폭
고속도로	서울~부산 고속도로	도로 부지 또는 40m 이상	양측 각 30m
	기타 고속국도	도로 부지 또는 40m 이상	양측 각 25m
일반국도	4차선 (또는 계획)	30m 이상	우회 도로 구간 양측 각 5m
	기타	25m 이상	
지방도	-	20m 이상	

(5) 단지 진입도로 폭원 및 단지 내 도로 폭 기준

- 진입도로: 기간도로에서 당해 단지를 연결하는 도로
- 기간도로: 「주택 건설 기준 등에 관한 규정」에 의하면, 보행자 및 자동차의 통행이 가능한 도로로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 주간선도로·보조간선도로·집산도로 및 폭이 8m 이상인 국지도로, 「도로법」에 의한 일반국도·특별시도·광역시도 또는 지방도, 「도로법」에 일반국도·지방도, 기타 관계법령에 의하여 설치된 도로를 말한다.

주택 단지 총 세대수	기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭(m) ※ () 내 수치는 진입도로가 2 이상인 경우의 진입도로 폭 합계	단지 내 도로폭원
300세대 미만	6 이상	4~6m
300세대 이상~500세대 미만	8 (12) 이상	8m 이상
500세대 이상~1,000세대 미만	12 (16) 이상	12m 이상
1,000세대 이상~2,000세대 미만	15 (20) 이상	15m 이상
2,000세대 이상	20 (25) 이상	

✓ (6) 도로의 표현 방법

① 공동주택 단지 내부 동선 유형

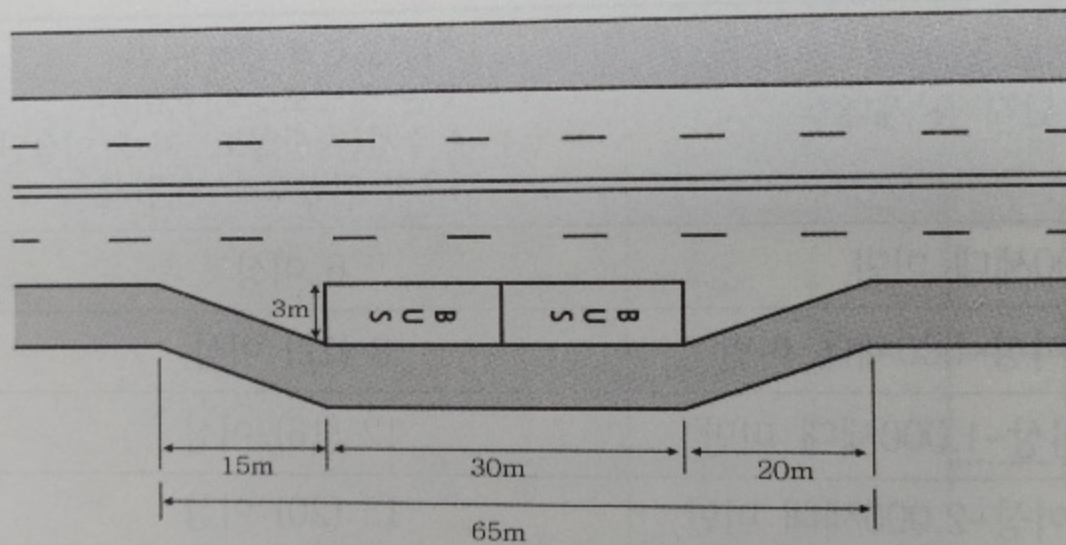
Loop형	Ring형	부분 Loop형

② 도로모퉁이의 길이 (단위: 미터, 이상~미만)

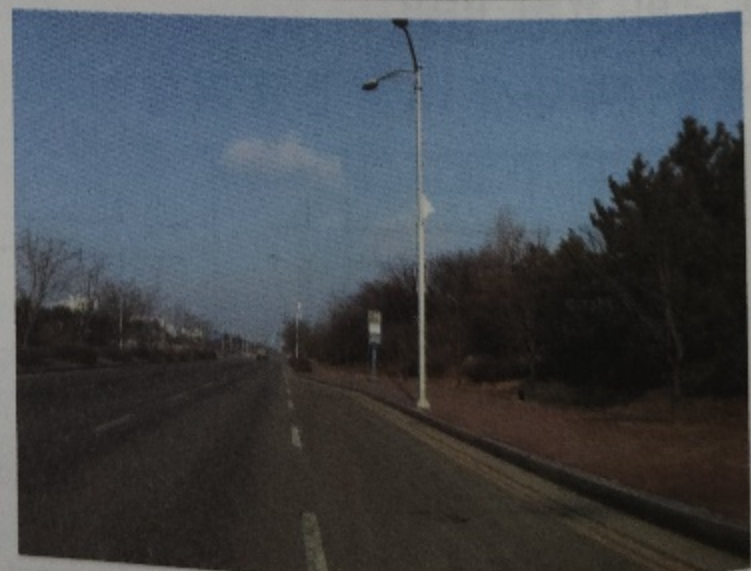
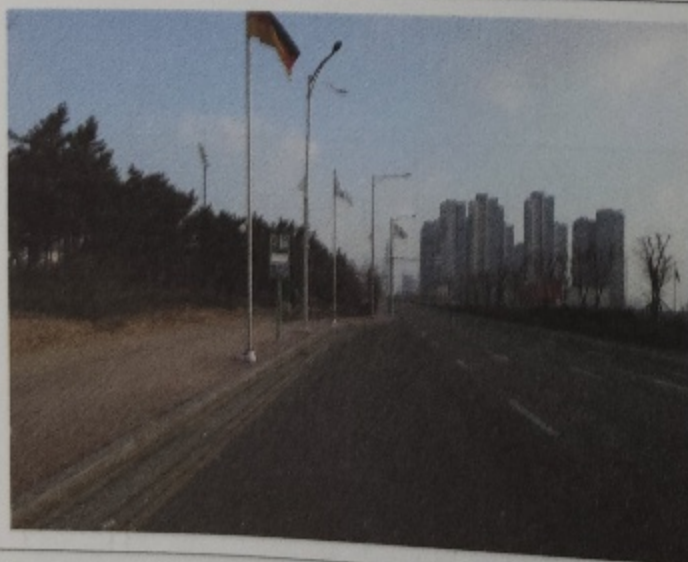
교차 각도	도로의 너비	40 이상	35 ~40	30 ~35	25 ~30	20 ~25	15 ~20	12 ~15	10 ~12	8~10	6~8
90도 전후	40 이상	12	10	10	10	10	8	6	-	-	-
	35~40	10	10	10	10	10	8	6	5	-	-
	30~35	10	10	10	10	10	8	6	5	-	-
	25~30	10	10	10	10	10	8	6	5	5	5
	20~25	10	10	10	10	10	8	6	5	5	5
	15~20	8	8	8	8	8	8	6	5	5	5
	12~15	6	6	6	6	6	5	5	5	5	5
	10~12	-	-	5	5	5	5	5	5	5	5
	8~10	-	-	-	-	5	5	5	5	5	5
	6~8	-	-	-	-	5	5	5	5	5	5

③ 버스 정차대⁴³⁾

- 가급적 중로 이상의 도로에 설치하되, 상가나 공공시설 부근의 버스이용 인구가 집중되는 곳에 설치한다.
- 이용인구가 비교적 많은 주택지에서는 각 주택에서 300m 이내에 도달 할 수 있는 장소에 설치한다.



버스 정차대 설치 기준



버스 정차대 실제 계획 사례

43) 한국토지주택공사, 생태환경도시개발편람, 2005

(7) 주차장

- 도시계획시설로서의 주차장은 「주차장법」에 의한 노외주차장을 의미한다.

구분	정의
노상주차장	도로의 노면 또는 교통광장의 일정한 구역에 설치된 주차장으로서 일반의 이용에 제공
노외주차장	도로의 노면 및 교통광장 외의 장소에 설치된 주차장으로서 일반의 이용에 제공
부설주차장	건축물, 골프연습장 기타 주차수요를 유발하는 시설에 부대하여 설치된 주차장으로서 당해 건축물·시설의 이용자 또는 일반의 이용에 제공

- 공동주택 주차장 설치 기준

주택의 규모별 (전용면적 m ²)	주차장 설치 기준 (대/m ²)			
	서울특별시	광역시 및 수도권 내의 시지역	시지역 및 수도권 내의 군지역	기타 지역
85 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

단위 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수를 설치
(단, 세대 당 주차 대수가 1대 (세대 당 전용 면적이 60m² 이하인 경우 0.7대) 이상이 되도록 할 것)

- 주차장의 주차 구획⁴⁴⁾

1. 평행주차형식의 경우

구분	너비	길이
경형	1.7미터 이상	4.5미터 이상
일반형	2.0미터 이상	6.0미터 이상
보도와 차도의 구분이 없는 주거지역의 도로	2.0미터 이상	5.0미터 이상
이륜자동차전용	1.0미터 이상	2.3미터 이상

2. 평행주차형식 외의 경우

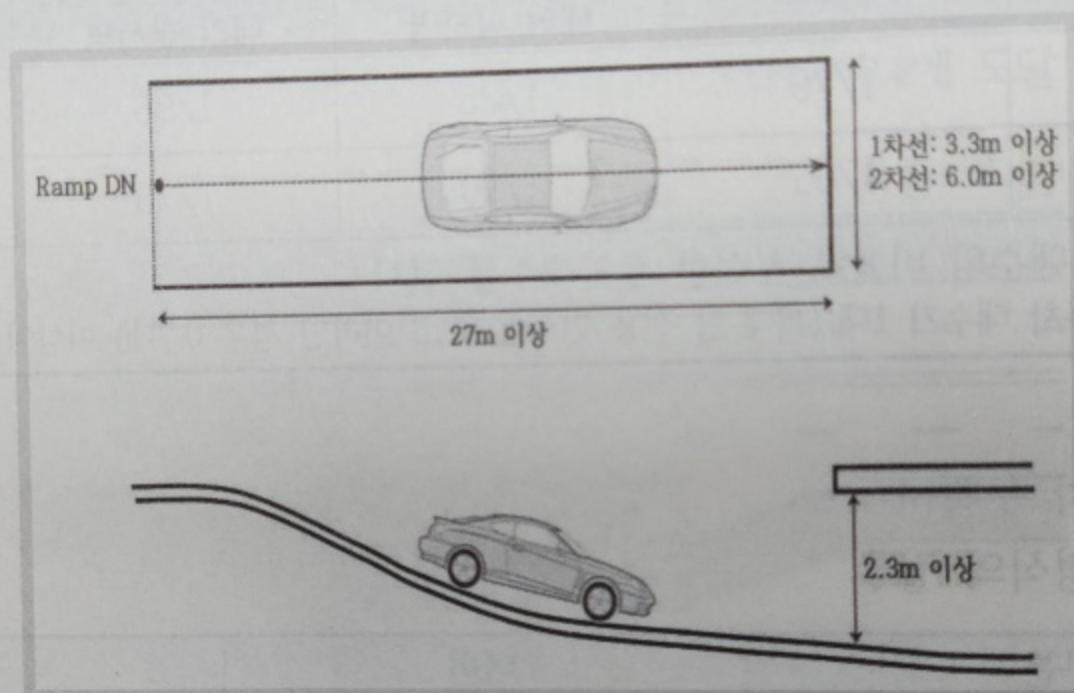
구분	너비	길이
경형	2.0미터 이상	3.6미터 이상
일반형	2.5미터 이상	5.0미터 이상
확장형	2.6미터 이상	5.2미터 이상
장애인전용	3.3미터 이상	5.0미터 이상
이륜자동차 전용	1.0미터 이상	2.3미터 이상

■ 경사로(Ramp) 설계 기준

- 경사로 위치 선정은 차량동선 및 보행자동선의 원활한 흐름이 이루어질 수 있도록 계획
- 단지 계획 시 위치의 인식성, 미관, 주차효율을 감안하여 되도록 중앙에 선정하는 것을 지양
- 단지 내 도로와 인접하여 램프위치를 선정하지 말고 출입구에는 최소 3-5m 이상의 차량 대기 공간 설치

구분	1차선 (도로폭)	2차선 (도로폭)	길이	내측 반경	종단 구배 (slope)
직선형	3.3m 이상	6.0m 이상	27m 이상 (or 15~18m)	-	17% 이하
곡선형	3.6m 이상	6.5m 이상	32m 이상	5m 이상	14% 이하

경사로 종류 및 설계 기준



지하주차장 경사로 계획



지하주차장 경사로 사례

2) 보행 공간 구상

(1) 보도

- 보행자의 안전하고 쾌적한 통행을 보장하는 구조 및 시설이 되도록 하여야 한다.
- 도로 폭은 보행 장애물에 의한 장애 폭을 제외한 최소 유효 폭 2m 이상으로 하는 것을 원칙으로 한다. 다만 주변 지형여건, 지장물 등으로 2m의 폭 확보가 곤란한 경우 1.5m까지 유효 폭을 조정할 수 있다.
- 폭 8m 이상인 단지 내 도로에는 폭 1.5m 이상의 보도를 설치한다.
- 공원 및 교육시설, 노인정, 어린이 놀이터는 보행자 도로와 인접하여 배치한다.
- 보행자 도로는 주요 지역, 주요 시설, 대중교통을 연계하는 보행자 도로 체계를 구성하여 보행으로 통근, 통학, 쇼핑, 업무 등의 통행을 할 수 있도록 계획한다.

(2) 보행자전용도로

① 일반 원칙

- 보행자전용도로는 주변여건에 적합한 유형으로 특화하여 도심형, 주거형, 녹도형으로 구분한다.
- 필요 시 보행자전용도로 내에 자전거도로를 설치하여 보행과 자전거 통행을 병행할 수 있도록 한다.
- 보행자들의 다양한 욕구를 반영할 수 있는 공간에 설치하되, 보행자전용도로와 연접하여 있는 소규모 광장, 공연장, 휴식 공간, 건축물의 전면간격 등 주변공간과 연계시켜 일체화된 보행자공간이 되도록 한다.
- 보행자전용도로와 간선도로가 교차하는 곳은 입체교차시설을 설치하여 보행자의 안전성, 보행동선의 연속성이 확보되도록 하여야 한다.
- 긴급 차량이나 기반시설의 검사, 유지, 보수 등을 위한 사람이 용이하게通行할 수 있도록 시설물이나 식재로부터 방해받지 않도록 충분한 폭원(4m이상)을 확보하여야 한다.

② 도심형 보행자전용도로

(가) 유형

- 중심지구의 보행자전용도로
- 상업·업무시설이 밀집되어 있는 지역의 일정구간에 대하여 몰(mall) 개념을 도입 하여 많은 보행 인구를 수용하고 활발한 상행위를 유도하는 보행자전용도로
- (나) 폭원: 주변여건 및 상황에 따라 변경가능하나 최소 6m이상 (쇼핑몰은 10~20m)
- (다) 선형: 직선 또는 완만한 곡선으로 구성(쇼핑몰과 같이 활발한 상행위가 유도되는 공간은 직선과 곡선을 조화롭게 겸용하여 구성)
- (라) 공간구성: 통근·통학·구매 등의 목적통행 위주의 동적 공간과 집회·만남·휴식 등을 위한 광장 성격의 공간으로 구성

- (마) 조성 기준
- 유동 활동이 많은 공간이므로 내부광장, 가로시설물 등을 과다하게 설치하지 않도록 한다.
 - 전철역, 버스정류장 등 보행집결지와 연결하여 있을 때에는 소규모 광장 등을 두어 보행의 혼잡이 일어나지 않도록 한다.

③ 주거형 보행자전용도로

(가) 유형

- 간선보행자전용도로 (중심지구의 보행자전용도로에서 주거지로 연결되는 동선)
- 지선보행자전용도로 (간선보행자전용도로에서 주택으로 진입하는 동선)

(나) 폭원

- 간선보행자전용도로: 6m 이상 (주변지형여건 등에 따라 달리할 수 있음)
- 지선보행자전용도로: 3~4m (주변지형여건 등에 따라 1.5m이상도 가능)

(다) 선형: 일반적으로 직선으로 설치하거나 기능적 연속성을 확보하면서 공간적 변화의 창출을 위하여 지형조건에 따라 곡선형 등으로 설치 가능

(라) 공간구성: 통근.통학.구매 등의 주요한 목적동선을 수용하는 공간과 산책 등 회유동선의 성격을 반영하는 공간으로 구성

(마) 조성 기준

- 근린주구중심 내 시민회관, 어린이공원 등이 접하는 입구 부분에 소광장을 설치하여 휴식, 정보전달, 유아들의 놀이활동, 소집회 등 개개인의 일상적 활동의 장소로 이용될 수 있도록 하고 경관목이나 시설물을 설치하여 랜드마크 (landmark)적 성격을 갖도록 조성하는 것이 바람직하다.
- 보행자전용도로가 교차하는 부분에 소광장 등을 설치하여 보행의 상충이 없도록 하고 주민들 간의 대화, 휴식공간으로 이용될 수 있도록 한다.
- 보행에 장애가 되는 시설물의 설치 금지하고 특히 보행로에 주.정차를 못하도록 진입부에 단주 등을 설치하여 자동차의 진입을 차단하도록 한다.



도심형 보행자 전용도로 계획 사례
(10m 0.4%)



주거형 보행자 전용도로 계획 사례
(10m 0.4%)

④ 녹도형 보행자전용도로

- (가) 폭원: 폭원은 가급적 3m 이상. 자전거 이용을 고려하는 경우에는 최소한 전체 폭원을 6m 이상으로 하고 개방공간을 확보하고자 하는 경우에는 가급적 넓게 한다.
- (나) 선형: 선형은 부정형의 자연스러운 곡선으로 하고 폭원의 넓고 좁음을 이용하여 다양한 분위기를 조성할 수 있도록 한다.
- (다) 공간구성: 녹지대, 자연녹지, 고수부지, 제방, 공원 등의 주변 오픈 스페이스와 서로 유기적으로 연결되어 일체화되도록 공간을 구성한다.
- (라) 조성 기준
- 넓은 폭원의 녹도에서 자전거도로를 분리하여 설치할 경우에는 곡선형의 중앙 분리대나 식수대 등을 이용하여 변화 있는 공간으로 조성할 수도 있다.
 - 부정형의 보행로로 인하여 생기는 소공간에는 벤치, 파고라 등이 설치된 휴게 공간이나 어린이들의 놀이 공간 등 다양한 활동도 수용할 수 있도록 한다.
 - 지형상의 특성에 따라 계단을 설치할 경우에는 경사로를 병행 설치하도록 하여 노약자나 신체장애자의 보행에 지장이 없도록 한다.

3) 자전거 도로

- 자전거도로는 지형이나 도로의 경사도, 경관 등을 고려하여 일방통행의 경우 1.5m이상, 양방통행의 경우 3m이상으로 설계한다.
- 자전거전용도로는 단절되지 아니하고 버스정류장 및 지하철역과 서로 연계되도록 설치한다.
- 학교·공공청사·도서관·문화시설 등과 원활하게 연결되도록 설치한다.
- 보행자 전용 도로와 더불어 지형, 경사도, 경관 등을 고려하여 가능한 전 지역을 연결할 수 있도록 녹색 교통 네트워크를 구성한다.
- 신도시 전 지역을 연결할 수 있도록 네트워크를 구성하여 자전거로 통근, 통학, 쇼핑, 업무 목적의 통행을 할 수 있도록 설계한다.



녹도형 보행자 전용도로 계획 사례
(10m 이상)



자전거 도로 계획 사례

5. 공원 및 녹지 계획⁴⁵⁾

1) 공원

(1) 공원의 일반적 정의

공원은 공중의 보건·휴양·위락을 위하여 설치된 녹지 공간을 의미한다. 우리나라의 공원은 크게 자연공원과 도시공원으로 구분할 수 있는데, 법적 근거를 살펴보면 전국적 수준의 광역공원인 자연공원(국립·도립·국립공원)에 대해서는 「자연 공원법」에서 규정하고 있으며, 도시공원은 자연경관의 보호와 건강·휴양 및 정서생활의 향상에 기여하기 위하여 「국토 도시공원은 자연경관의 보호와 건강·휴양 및 정서생활의 향상에 기여하기 위하여 「국토 의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「도시 공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 의해 설치되는 일종의 도시계획시설이다.

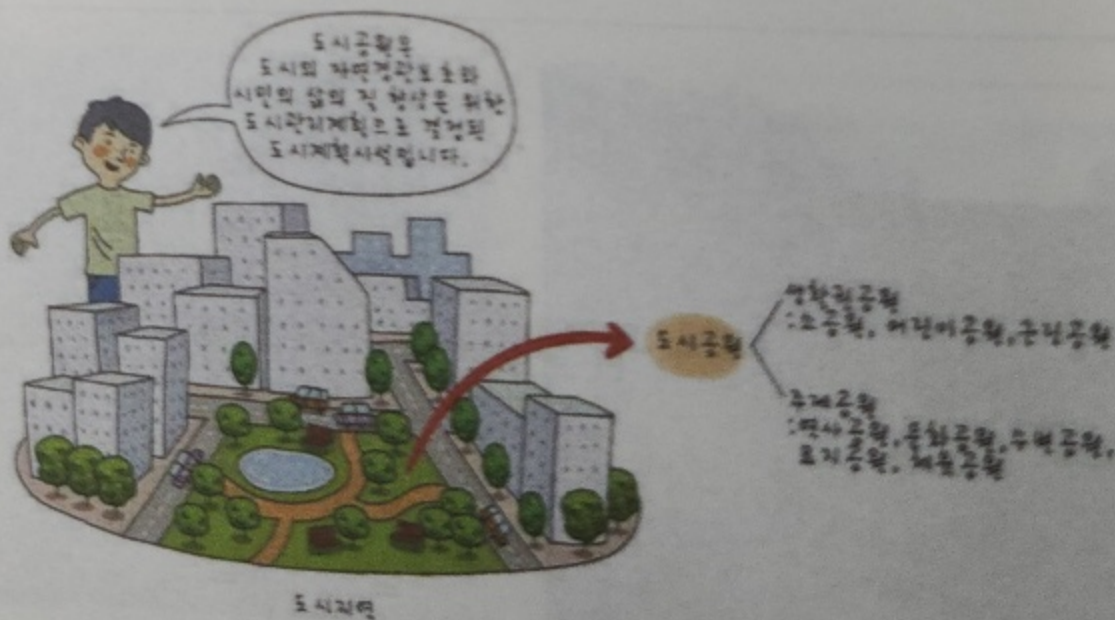
「도시 공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서는 공원의 이용권, 목적이나 성격, 이용자의 구성과 형태 등에 따라 생활권공원(소공원, 어린이공원, 근린공원)과 주제공원(역사공원, 수변공원, 문화공원, 묘지공원, 체육공원)으로 구분하고 있다.

• 각종 공원 시설은 이용권을 감안하여 적절한 거리를 유지 하여야한다.

• 각종 공원 시설은 상호간에 원활하게 이용할 수 있도록 보행자전용도로, 녹도로 체계화 한다.



도시 공원 (Urban Park, 都市公園)



45) 출처: 알기 쉬운 도시계획 용어, 서울특별시 / 단지계획, 한국토지주택공사, 2004

(2) 도시계획기사 도면 작성 시 주요 공원

구분	유치거리	규모
소공원	제한 없음	제한 없음
주제공원 (역사, 문화, 수변공원)	제한 없음	제한 없음
어린이공원	250m 이하	1,500㎡ 이상
근린공원 (근린생활권 근린공원)	500m 이하	10,000㎡ 이상
체육공원	제한 없음	10,000㎡ 이상

※ 소공원 면적의 경우 1,500㎡ 이하가 일반적



소공원



포켓파크



어린이공원



수변공원



근린공원



2) 녹지

(1) 녹지의 정의

도시계획구역 안에서 도시의 자연환경을 보전하거나 개선하고, 공해나 재해를 방지하여 양호한 도시경관의 향상을 도모하기 위하여 도시계획법 제24조의 규정에 의하여 결정된 것을 말한다.

(2) 녹지의 종류

- ① 완충녹지: 대기오염, 소음, 진동, 악취, 그 밖에 이에 준하는 공해와 각종 사고나 자연재해, 그 밖에 이에 준하는 재해 등의 방지를 위하여 설치하는 녹지
- ② 경관녹지: 도시의 자연적 환경을 보전하거나 이를 개선하고 이미 자연이 훼손된 지역을 복원·개선함으로써 도시경관을 향상시키기 위하여 설치하는 녹지
- ③ 연결녹지: 도시 안의 공원, 하천, 산지 등을 유기적으로 연결하고 도시민에게 산책 공간의 역할을 하는 등 여가·휴식을 제공하는 선형(線型)의 녹지



완충녹지

(3) 완충녹지 확보 기준⁴⁶⁾

완충녹지의 폭은 아래 표의 확보기준을 기본으로 하되, 주변토지이용 등의 여건에 따라 완충녹지의 폭을 변화 있게 조성하여 하천의 생태권을 보호, 유지하도록 한다.

① 하천변 양안의 완충녹지

구 분	확보기준
주요 하천변 양안에 대한 녹지대 확보의 적정성	10m - 30m

46) 지속가능한 신도시 계획기준, 2010, 국토교통부

② 철도 및 도로변 완충녹지

구 분			확보기준
철 도 변			30m 이상 녹화면적율: 80%이상
고속국도변 완충녹지대	주거단지+완충녹지+도로		50m 이상
	주거단지+완충녹지(마운딩)+도로		30m 이상
	주거단지+완충녹지(마운딩+방음벽)+도로		20m 이상
	주거단지+완충녹지(마운딩+방음벽)+도로		20m 이상
간선도로변 완충녹지대	8차선 (28m이상)	주거단지+완충녹지+도로	40m 이상
		주거단지+완충녹지(마운딩)+도로	20m 이상
		주거단지+완충녹지(마운딩+방음벽)+도로	15m 이상
	6차선 (21m이상)	주거단지+완충녹지+도로	30m 이상
		주거단지+완충녹지(마운딩)+도로	10m 이상
		주거단지+완충녹지(마운딩)+도로	10m 이상

항목	세 부 항 목			확보기준	
도로변 완충 녹지 설치의 적정성	학교용지와 도로변사이의 완충녹지대 확보의 적정성	8차선 (28m이상)	학교용지+완충녹지+도로	40m-60m	
			학교용지+완충녹지(마운딩)+도로	20m-40m	
			학교용지+완충녹지(마운딩+방음벽)+도로	15m-30m	
		6차선 (21m이상)	학교용지+완충녹지+도로	30m-50m	
			학교용지+완충녹지(마운딩)+도로	10m-15m	
		4차선 (14m이상)	학교용지+완충녹지+도로	20m-40m	
			학교용지+완충녹지(마운딩)+도로	10m-15m	
		용도 지역간 완충 녹지 설치의 적정성	주택용지와 공장용지사이 완충녹지확보의 적정성	100만평 이상	50m-100m
				100만평 이하	30m-50m
학교용지와 주거용지사이 완충녹지확보의 적정성			10m-20m		
차폐식재의 적정성 (다층적 수림구조, 녹화율)	녹화면적율		70%-90%		
	수림구조		교목위주 (상록, 낙엽) 관목+중목 +교목 (상록)		
협오시설에 대한 완충녹지대 확보의 적정성(하수처리장, 폐기물처리장 등)	녹지대		30m-50m		
	이격거리		50m-200m		
	녹지율		55%-75%		