

공동주택단지 계획

1 공동주택단지계획의 개요

1.1 단지계획의 정의(Definition)

1.1.1 단지계획

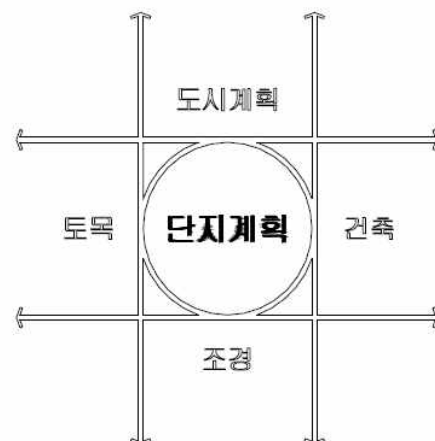
단지계획이란 한 지역에 정착하는 인간의 거주 및 생활환경, 자연환경 등을 향상 시킬 수 있도록 물리적 환경에 인위적 계획을 접목시키는 것이며, 공간구조, 거주인의 요구, 시각·지각작용 등을 조화시키는 기술이며, 환경설계 요소인 가로망, 녹지, 주거동, 근린시설, 주차장, 인동간격, 프라이버시(Privacy), 소음, 조망 등을 구상하여 계획하는 것을 말한다.

또한 토지와 인구규모, 소득과 생활수준 그리고 자연환경과 그 지구의 기능분담 등을 고려하여 균형 있는 환경을 조성하는데 있어서 밀도, 용적, 형태, 기능과 패턴 등을 적용하는 계획이며 단지, 주택, 사용자는 주거단지 구성의 3요소로서 서로 상관관계를 가지고 있다.

1.2 단지계획 영역

단지계획은 건축, 토목, 조경, 도시계획 등의 경계영역에 속하며 거시적인 측면에서의 국토계획, 지역계획, 도시계획, 도시개발 등이 정책 지향적이고 불특정다수를 위한 계획인 반면, 단지계획은 그 위계상 개별건축 계획의 상위계획으로서 대상이 명확하게 규정되어 있는 계획이며 계획의 목표와 내용은 상세하고 구체적이다.

따라서, 단지계획은 도시계획 등의 상위계획으로부터 해당 단지의 계획목표가 설정되었을 때 그 기준



을 토대로 하여 세부설계인 건축, 토목, 조경 등의 틀을 작성하는 종합계획의 영역을 담당하고 있다고 할 수 있다.

1.3 단지계획 목표

건강과 쾌적성 health and amenity	단지계획은 공공복리증진, 복지후생의 관점에서 건강과 쾌적성을 부여할 수 있도록 계획되어야 한다.
기능의 충족성 functional integration	단지계획은 주거환경에 대한 단지계획의 기본적인 목적과 기능을 충족시킬 수 있도록 계획되어야 한다.
이웃과의 유대 communication	단지계획은 주민의 공동체의식을 통하여 상호간의 의사전달을 통한 친밀한 접촉과 경험이 유도되어야 한다.
환경 선택의 자유 choice	다양한 주민의 요구와 선호에 따라서 자유로운 선택이 가능하도록 충분히 고려하여야 한다.
개발비용의 효율성 efficiency	단지계획은 토지이용의 극대화, 적정용적률 확보 등의 방법으로 개발비용을 최소화하고 토지자원의 절약을 고려하여야 한다.
변화에의 적응성 adaptability	도시의 구조적 변화, 주민의 성향 변화 등에 적용 가능하고 장래의 변화에 대응 할 수 있는 융통성과 적응성을 부여하여야 한다.

1.4 단지계획의 과정

과 정 별	검 토 사 항	협의사항 및 관련자료
현황조사	· 도시세, 인구, 토지이용 · 지장물 현황 · 주변개발 현황 및 전망 · 지형, 지세, 지질, 지가 · 생활환경현황(소음, 재해, 오염 등) · 도시기반시설 현황 · 상위계획 규제 사항 · 지자체, 관련기관 협의 · 분양현황 · 마켓팅 분석(유형, 평형)	위치도, 지적도, 지형도, 관련자료 지형측량도, 후보지 조사보고서 및 문제점, 도시관리계획도 도시기본계획도
현황/여건 분석 - 상위계획 - 위치도 - 주변현황도 - 현황사진	· 상위계획 적용 검토 · 단지 및 주변현황 분석 · 잠재력 및 문제점 분석	사업전반에 관한 사항 협의 토질 및 토량에 관한 사항 협의 후보지 전반에 관한 사항 협의
계획구상 - 기본구상도	· 전제조건 및 기준설정 · 토지이용 및 공간구성 · 주거동 및 부대복리 시설계획 · 진입로 및 동선계획 · 전반적인 대지조성계획	건설사업 조정·통제, 원가관리 근린생활시설 등 매각시설 지구별 건설사업계획수립, 변경
대안검토 - 기본계획(안)	· 대안별 검토 · 주거동, 부대복리시설계획 · 동선계획 · 보행로 계획 · 주택가격산정(사업성 검토)	주거동 및 기타 건축물, 급수·배수시설, 근린생활시설의 면적구분, 경사에 따른 대지조성, 조경시설, 주택가격 산정자료
계획설계 단지계획도	· 주거동 및 대지조성고 · 근린생활시설, 매각부지 · 도로 및 주차장 · 기타 부대복리시설 · 법규 저촉사항 검토	진입도로, 단지경계, 밀도계획 도시계획시설 주택법, 건축법, 주차장법, 국토의 계획 및 이용에 관한법 등

그림. 단지계획의 과정 및 고려사항

1.5 부문별 계획 내용

① 환경 및 여건분석

- ㉠ 도시외곽지역은 자연환경분석이 우선되며 해당 계획단지보다 훨씬 더 큰 범위에서부터 분석되어야 한다. 자연적 환경분석이란 지질, 토양, 기후, 식생, 일조 및 야생동물과 같은 자연계의 환경요소들의 분석을 말한다.
- ㉡ 기성 도시 지역이 대상일 경우는 인구, 위생, 복지, 범죄 등의 사회적 환경과 시설물의 입지, 건축물, 도로, 문화시설, 공급처리시설 등의 인위적 환경과 지형, 경관, 조망, 기후, 환경특성 등의 물리적 환경과 건축법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 도시개발법 등 법적·행정적 제한 요소 등의 분석이 우선되어진다.

② 토지이용계획

- ㉠ 단지의 지형 등에 대한 세심한 고려와 각 용도에 적합한 일반적인 요구 및 부분적인 구상에 의하여 용도를 설정한다.
- ㉡ 각 용도와 상호간의 결합관계를 분석하여 단지전체를 구성하고 장래의 변화가능성에 대해 유의한다.
- ㉢ 단지 주변여건을 감안하여 폐쇄된 계획이 되지 않도록 하여야 한다.
 - 주변 토지이용과의 조화, 주변에서 진행되고 있는 계획과 연계, 단지와 그 주변지역과의 체계화(교통동선, 녹지)
- ㉣ 단지가 갖고 있는 고유의 여러 특성을 최대한 활용하여야 한다.
 - 단지에 현존하는 역사적·문화적 유산과 자연자원
 - 사회, 경제적 측면에서 본 단지의 장래 발전 가능성
- ㉤ 토지이용의 장기적인 전개를 고려하여 계획에 유연성을 갖도록 한다.

③ 주동배치계획

- ㉠ 주호의 질과 양호한 거주성의 확보를 위해 다음사항을 특별히 고려하여 주동배치를 한다.
- ㉡ 주동의 배치는 부대시설 및 오픈스페이스 등을 함께 고려하여 일체적으로 계획함으로써 다양한 일상생활을 충족시키는 생활환경을 조성한다.
- ㉢ 지역, 지형, 부지형상과 건물을 조화시킨다.
- ㉣ 구조, 공법, 시공계획 등 건설기술에 관계되는 각종 제약조건을 충족시킨다.
- ㉤ 외부공간에 특징을 부여하고 도시경관을 중시한다.
- ㉥ 주구구성·시설배치의 균형을 도모한다.
- ㉦ 단지 주변부와의 조화를 고려, 일영·기후의 변화·전파에 대한 영향·압박감 등의

악영향이 미치지 않도록 충분한 배려를 한다.

영역	거주민의 영역성 확보를 위해 주동간의 거리, 주동의 배치, 출입구의 방향 등을 조정하여 사적, 반공적, 공적공간 등 영역의 위계적 구성을 한다.
향	좋은 일조와 조망을 얻기 위해 주호군의 배치향에 세심한 노력이 필요하다.
프라이버시	이격거리에 의한 프라이버시 확보는 어려운 실정이므로 단지 시설물의 계획 등 2차 구성요소 계획을 통해 프라이버시를 확보한다.
독자성	인간은 각자의 개별적인 독자성을 추구하고자 하는바 이는 주거·정주형태, 기후, 재료, 건설기술의 개발 및 사회문화적 요소와도 밀접한 관계가 있다.
편의성	차량 및 보행동선의 체계적 구성과 시설물의 합리적 배치를 통해 편의성을 제공한다.
접근성	주호환경 각 부분에 대한 쉬운 접근성은 인간의 기본적인 욕구이므로 계획대상자의 요구를 고려하여 계획한다.
안전성	자신의 주택에서 위협요소로부터의 보호를 의미한다. 소방과 대피문제도 고려한다.

④ 가로망 계획

- ㉠ 도로는 보행자도로, 자전거도로, 자동차도로(차도)로 구분하여 가로망을 구성한다.
- ㉡ 도로의 성격, 이용시간, 이용주체의 차이, 교통량 및 교통의 집중·분산 등에 유의하여 가로망을 구성한다.
- ㉢ 이웃과의 관계를 촉진하는 사회적 효과와 관찰자의 위치변화에 따르는 연속적 경관에 의한 미적 효과를 고려하여 가로망을 구성한다.
- ㉣ 소규모 단지에서는 대부분 Cul-de-sac과 선형도로를 적용하고, 대규모 단지에서는 대부분 격자형 도로, Loop 및 Ring road 시스템 등을 채택한다.

도 로 공 간	· 단지내 도로계획은 보차의 분리와 주거지의 안전, 쾌적성과 접근성이 고려되어야 한다. · 도로는 일정속도로 통과하는 차량대수에 의해 분류되는데, 속도와 차량대수의 감소는 상대적으로 환경개선 및 보행자의 이용률의 증가를 의미한다. · 단지내 도로는 망(網)으로서의 기능을 중시하며 통과교통을 배제하고 속도를 줄이기 위한 계획 및 시설을 한다. · 주도로는 접근성과 식별성을 높여주어 방문자들에게 방향성이 있도록 계획한다.
보행자 공간	· 사람이 걸어가면서 계획된 공간을 인식하는 방법은 건물, 벽, 초목, 길, 놀이터, 주차장과 같이 공간을 형성하고 영역을 한정하는 여러 요소들이 어떻게 종합되는가에 달려 있다. · 보행자 전용도로 및 녹지는 기능적으로 보행자를 위한 것이지만 공간적으로는 오픈스페이스와 어린이 놀이공간으로서도 중요하다. · 오픈스페이스로서의 보행로는 보행자 전용로와 녹지, 보행자 전용도로와 주거동 사이를 연속된 공간으로 처리함으로써 공간의 연속성과 개방감을 준다. · 보행자 전용도로는 보차분리를 원칙으로 하되 단지여건에 따라 부득이한 경우는 그러하지 아니할 수 있다. · 보행자들은 다양성 및 경관을 즐기므로 보도체계는 직선적이며 자연스런 동선을 유도하여 시각적 초점에 도달되도록 하여야 한다. · 보행자 도로는 안전하고 쾌적하게 보행할 수 있도록 함은 물론이고, 보행이외의 일부 옥외활동도 할 수 있도록 휴게소, 녹지 등 필요한 부분을 설치한다. · 보행자 도로의 위치는 통행인의 습관이나 형태에 맞추어 최단거리로 연결시키도록 한다. · 차도와의 교차부분은 가능한 직각으로 하며 단차를 적게 하거나 유도차 등을 위해 램프시설을 한다.

⑤ 녹지계획

- ㉠ 녹지계획은 당해 지구와 그 주변에서의 자연적, 문화적 특성을 살리면서 단지내 녹지공간과 일상생활과의 관계나 경관 및 방재 측면에서의 역할 등을 다각적으로 검토하여 녹지공간의 규모, 배치, 기능, 네트워크, 이용형태 등을 계획하여 종합적인 녹지환경을 창출하여야 한다.
- ㉡ 주동간 녹지, 완충녹지 등 녹지의 구성단위를 설정하고 공원 및 휴게소 등을 연결하는 녹도를 구성하여 보행 및 휴식공간화 한다.

- ㉔ 기존 수립 등이 있는 경우에는 가능한 한 보존하고 이를 활용하여 녹지체계를 효과적으로 수립한다.
- ㉕ 문화재 또는 유적지, 못, 하천 등 지역적으로 실제 공원, 녹지역할을 하고 있는 것을 포함하여 계획한다.
- ㉖ 소규모 공원과 경로당, 어린이놀이터는 가능한 한 인접 배치한다.
- ㉗ 어린이놀이터, 공원, 광장, 보행자 전용로 등을 활용하여 옥외공간 체계와 연계하여 계획한다.

⑥ 놀이공간

- ㉘ 가정과 학교사이에 어린이의 집단적인 특성을 고려하여 사회, 자연환경 및 위험에 대처하는 방법 등을 습득할 수 있는 환경을 제공해야 한다.
- ㉙ 놀이공간은 유아공간, 유년공간, 소년공간 등으로 구분하여 각 놀이공간의 접근성을 좋게 하고 자동차와 보행자의 동선을 분리하여 위험요소를 없애며 연속성을 갖는 놀이공간 체계를 구성한다.
- ㉚ 어린이 놀이터는 소규모 공원, 경로당, 유치원, 아파트와 인접 배치하고 주차장, 도로와는 이격 배치해야 한다.

⑦ 부대복리시설계획

- ㉛ 부대복리시설계획은 거주자의 일상생활행위의 충족과 편리성, 쾌적성 향상을 위해 시설체계를 설정하고 시설수, 규모, 배치 등을 계획한다.
- ㉜ 시설의 이용권은 용도에 따라 주변지역을 포함하여 계획한다.
- ㉝ 부대복리시설계획은 주민의 활동영역 등의 변화에 의한 시설수요 변동에 대처할 수 있는 융통성을 충분히 고려하고 주민의 커뮤니티 형성에 도움이 되게 한다.
- ㉞ 부대복리시설의 종류, 규모 등에 대하여는 지역특성(주변시설 등) 및 그 시설의 특성, 이용빈도, 이용자특성, 이용자수 등을 감안하여 설정한다.
- ㉟ 부대복리시설 조성기준은 주택법, 주택건설기준에 관한규정등 관계법 규정에서 정하는 바에 의해 설치한다.
- ㊱ 지역의 이용동선과 이용거리에 대한 검토를 기초로 하여 이용권의 실질적인 중심에 설치하는 것을 원칙으로 하되 단지의 특성 및 규모를 감안 각 시설의 입지 요구에 적합한 위치에 설치한다.
- ㊲ 유사한 이용권이나 이용빈도를 갖는 시설, 기능상 인접하는 것이 바람직한 시설, 집적함으로서 토지이용의 효율성이 있거나 새로운 매력을 가질 수 있는 시설 등은 될 수 있는 한 집적하여 배치한다.
- ㊳ 부대복리시설은 장래의 요구 변화에 대응할 수 있도록 고려하여야 한다.

⑧ 공급처리시설계획

- ㉠ 공급처리시설계획은 수도, 전기, 가스등의 공급과 우수, 오수, 쓰레기 등의 처리가 원만히 이루어지도록 하고 다른 시설에 대한 소음, 냄새 등으로 인한 피해와 위험을 피할 수 있도록 한다.
- ㉡ 공급처리시설계획은 주변지역을 함께 고려하며 자원 및 에너지절약체계를 확보한다.
- ㉢ 지하저수조, 오수처리시설 등에 대한 규모, 처리방식에 대하여는 토목설계기준에 의한다.

1.6 관련법령

토지이용계획	단지내 시설계획	건축계획	기 타
· 국토기본법 · 국토계획 및 이용에 관한 법률 - 동시행령 및 규칙 · 건축기본법 · 건축법 - 동시행령 및 규칙 · 택지개발촉진법 · 주택법 · 국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법 · 도시교통정비촉진법 · 수도권정비계획법 · 군사기지 및 군사시설 보호법 · 도로법 · 항공법 · 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률 · 도시가스사업법 · 고등학교 이하 각급 학교설립 운영규정 - 규칙 · 영유아보육법 - 동시규칙 · 환경영향평가법 · 도시개발법 · 도시 및 주거환경 정비법 · 대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법 - 동시행령 · 도시계획시설의 결정 구조 및 설치기준에 관한 규칙 · 보금자리주택건설등에 관한특별법 · 지역균형개발 및 지방중소기업육성에 관한 법률 · 산업입지 및 개발에 관한 법률 · 경관법	· 주택법 · 주택건설기준 등에 관한 규정 및 규칙 · 임대주택법 · 건축법 - 동시행령 및 규칙 · 주차장법 - 동시행령 및 규칙 - 고등학교 이하 각급 학교 설립운영 규정 · 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 · 환경정책기본법 · 도시교통정비촉진법 - 동시행령 · 폐기물관리법 - 동시행령 · 지자체 조례 - 건축조례 - 주차장 조례 - 교통영향평가 실시에 관한 조례 · 아파트지구 기본계획 수립에 관한 규정 · 영유아보육법 - 동시행규칙 · 환경, 교통, 재해 등에 관한 영향 평가법	· 건축법 - 동시행령 및 규칙 · 주택건설기준 등에 관한 규정 - 동시행규칙 · 소방기본법 · 소방시설공사업법 · 소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률 · 주차장법 - 동시행령 및 규칙 · 영유아보육법 - 동시행령 · 액화석유가스의 안전관리 및 사업법 · 도시가스사업법	· 산림기본법 · 농지법 · 건설기술관리법 · 수도법 · 하수도법 · 에너지이용 합리화법 · 전기공사업법 · 전기통신기본법 · 문화재보호법 · 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 · 국유재산법 · 도로의 구조·시설기준에 관한 규칙

법 률	시 행 령	시행규칙 및 지침	주 요 취 급 분 야
· 국토의 계획 및 이용에 관한 법률	· 동법시행령	· 동법시행규칙 · 도시계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙 · 지하공공보도시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙 · 지구단위계획수립지침 · 가로망수립지침	· 도시계획결정 · 지역, 지구, 구역안의 행위제한 · 도시계획사업 시행 및 실시계획 인가 · 공공시설귀속 대체 · 지구단위계획 수립기준 · 지하도로구조 및 설치기준
· 건축기본법 · 건축법	· 동법시행령	· 동법시행규칙 · 건축물의구조기준등에관한규칙	· 건축물의 대지·구조 및 건축설비 · 건축물의 면적 및 높이
· 택지개발촉진법	· 동법시행령	· 동법시행규칙 · 택지개발업무처리지침	· 예정지구 및 시행자 지정 · 개발계획 및 실시계획 승인 · 주택공급 및 준공
· 국민임대건설등에 관한 특별조치법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 예정지구 및 시행자 지정 · 개발계획 및 실시계획 승인 · 주택공급 및 준공
· 주택법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 대지조성사업
· 도시교통정비촉진법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 교통시설정비 · 교통영향 평가관련
· 수도권정비계획법	· 동법시행령	—	· 권역별 행위제한 · 인구영향평가
· 군사기지 및 군사시설 보호법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 군사기지 및 군사시설안 행위제한
	· 고등학교이하각급 학교설립운영규정	· 고등학교이하각급 학교설립운영규정 시행규칙	· 교사 및 체육장 설치기준
· 영유아보육법	· 동법시행령	—	· 유아원시설·설비 기준
· 주차장법	· 동법시행령	· 동법시행규칙 · 노외주차장 설치기준	· 주차장 설치기준
· 환경영향평가법	· 동법시행령	· 동법시행규칙 · 환경영향평가서 작성등에 관한 규정	· 환경등의 영향예측 및 저감 대책 수립
· 도시개발법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 지구 및 시행자 지정 · 개발계획 및 실시계획 · 사업방식 등
· 도시 및 주거 환경 정비법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 정비지구 및 시행자 지정 · 정비사업방식 및 추진절차 · 정비계획 및 한지계획 등
· 대도시권광역교통관리에 관한 특별법	· 동법시행령	· 광역교통개선 대책 수립지침	· 광역교통개선대책 수립절차 · 광역교통시설 부담금 부과·징수

그림. 토지이용계획 관련법

법 률	시 행 령	시행규칙 및 지침	주 요 취 급 분 야
· 주택법	· 동법시행령 · 주택건설기준등에관 한규정	· 동법시행규칙 · 주택공급에 관한 규칙 · 주택건설기준 등에 관한 규칙	· 국민주택기금 · 사업계획승인 및 건설기준 · 주택의 공급·관리
· 건축법	· 동법시행령	· 동법시행규칙 · 건축물의구조기준등에관 한규칙	· 건축물의 대지·구조 및 건축 설비 · 건축물의 면적 및 높이
· 주차장법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 부설주차장설치, 구조 및 설비 기준
	· 고등학교이하각급 학교설립운영규정		· 교사 및 체육장 설치 기준
· 영유아보육법	· 동법시행령	-	· 유아원시설·설비기준 · 보육시설기준
· 도시공원 및 녹지등 에 관한법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 도시공원면적·설치 및 규모기준 · 공원시설 및 녹지 설비기준
· 장애인·노인·임산 부등의 편의증진보 장에 관한법률	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 장애인등의 편의시설 설치기준
· 문화예술진흥법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 미술장식품 설치기준
· 수도법	· 동법시행령	· 동법시행규칙 · 수도시설의 청소 및 위생 관리 등에 관한 규칙	· 지하저수조 설치기준
· 대기환경보전법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 대기오염방지 및 비산먼지발생 억제 시설 설치
· 오수·분뇨·축산폐수 의 처리에 관한법률	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 오수처리시설, 단독정화조 시설 기준

그림. 단지내 시설계획 관련법

법 률	시 행 령	시행규칙(부령)	주 요 취 급 분 야
· 건축기본법			
· 건축법	· 동법시행령	· 동법시행규칙 · 건축물의 구조기준 등에 관 한규칙	· 건축물의 대지·구조 및 건축설비 · 건축물의 면적 및 높이
· 주택법	· 동법시행령 · 주택건설기준등에관 한 규정	· 동법시행규칙 · 주택공급에 관한규칙 · 주택건설기준등에 관한규칙	· 국민주택자금 · 사업계획승인 및 건설기준 · 주택의 공급·관리
· 소방시설 설치 유지 및 안전관리에 관한 법률	· 동법시행령	· 동법시행규칙 · 화재안전기준	· 소방시설 및 소방용기구
· 주차장법	· 동법시행령	· 동법시행령	· 부설주차장 설치 구조 및 설비기준
· 영유아보육법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 유아원시설·설비 기준 · 보육시설기준
· 장애인·노인·임산부등 의 편의증진에 관한법률	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 장애인등의 편의시설 설치기준

그림. 건축계획 관련법

법 률	시 행 령	시행규칙(부령)	주 요 취 급 분 야
· 산림법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 벌채, 채석, 임산물 반출
· 산지관리법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 산지전용 및 대체산림 자원 조성비
· 농지법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 농지전용 및 대체 농지비
· 건설기술관리법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 건설공사 설계 등의 심의
· 도로법	· 동법시행령	· 동법시행규칙 · 도로의 시설·기준에 관한 규칙	· 도로구조의 기준, 가로수 식수 기준 · 공공하수도 설치 및 배수설비 구조기준
· 하수도법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 공공하수도 설치 및 배수설비 구조 기준
· 에너지이용합리화법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 집단에너지공급지역의 지정 및 열공급시설 설치 제한
· 소방시설 설치 유지 및 안전관리에 관한 법률	· 동법시행령	· 동법시행규칙(부령)	· 주요취급 분야
· 도시가스사업법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 정압기 설치위치
· 전기공사업법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 전기공급규정 준수 의무 · 전기설비기술 기준
· 전기통신기본법	· 동법시행령	· 동법시행규칙 · 전기통신설비기준에 관한 규칙	· 구내통신선로설비 기준
· 문화재보호법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 매장문화재 발굴 제한
· 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 아파트형 공장용 건축물 설치
· 국유재산법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 국유재산관리계획 및 처분 가격 평가
· 액화석유가스의 안전관리 및 사업법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· LPG저장탱크로부터의 안전거리
· 철도안전법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 철도보호지구 내의 행위제한

그림. 기타 관련법

② 공동주택단지배치와 구성시설

1.1 단지구성시설 및 설치기준

1.1.1 정의(주택법 제2조)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주택”이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.
2. “단독주택”이란 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.
3. “공동주택”이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.
4. “준주택”이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다.
5. “국민주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 국민주택규모 이하인 주택을 말한다.
 - 가. 국가·지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다) 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)가 건설하는 주택
 - 나. 국가·지방자치단체의 재정 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택
6. “국민주택규모”란 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 “주거전용면적”이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다.
7. “민영주택”이란 국민주택을 제외한 주택을 말한다.
8. “임대주택”이란 임대를 목적으로 하는 주택으로서, 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 민간임대주택으로 구분한다.
9. “토지임대부 분양주택”이란 토지의 소유권은 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 토지임대부 분양주택 건설사업을 시행하는 자가 가지고, 건축물 및 복리시설(福利施設) 등에 대한 소유권[건축물의 전유부분(專有部分)에 대한 구분소유권은 이를 분양받은 자가 가지고, 건축물의 공용부분·부속건물 및 복리시설은 분양받

은 자들이 공유한다]은 주택을 분양받은 자가 가지는 주택을 말한다.

10. “사업주체“란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음 각 목의 자를 말한다.
11. “주택조합“이란 많은 수의 구성원이 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 주택을 마련하거나 제66조에 따라 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합을 말한다.
 - 가. 지역주택조합: 다음 구분에 따른 지역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합
 - 나. 직장주택조합: 같은 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합
 - 다. 리모델링주택조합: 공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합
12. “주택단지“란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.
 - 가. 철도·고속도로·자동차전용도로
 - 나. 폭 20미터 이상인 일반도로
 - 다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로
 - 라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설
13. “부대시설“이란 주택에 딸린 다음 각 목의 시설 또는 설비를 말한다.
 - 가. 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로
 - 나. 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비
 - 다. 가목 및 나목의 시설·설비에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설 또는 설비
14. “복리시설“이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다.
 - 가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당
 - 나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설
15. “기반시설“이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설을 말한다.
16. “기간시설“(基幹施設)이란 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설·지역난방시설 등을 말한다.
17. “간선시설“(幹線施設)이란 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설 및 지역난방시설 등 주택단지(둘 이상의 주택단지를 동시에 개발하는 경우에는 각각의 주택단지를 말한다) 안의 기간시설을 그 주택단지 밖에 있는 같은 종류의 기간시설에 연결시키는 시설을 말한다. 다만, 가스시설·통신시설 및 지역난방시설의 경우에는 주택단지 안의 기간시설을 포함한다.
18. “공구“란 하나의 주택단지에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 둘 이상으로

구분되는 일단의 구역으로, 착공신고 및 사용검사를 별도로 수행할 수 있는 구역을 말한다.

19. “세대구분형 공동주택“이란 공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되, 그 구분된 공간의 일부를 구분소유 할 수 없는 주택으로서 대통령령으로 정하는 건설기준, 설치기준, 면적기준 등에 적합한 주택을 말한다.
20. “도시형 생활주택“이란 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.
21. “에너지절약형 친환경주택“이란 저에너지 건물 조성기술 등 대통령령으로 정하는 기술을 이용하여 에너지 사용량을 절감하거나 이산화탄소 배출량을 저감할 수 있도록 건설된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.
22. “건강친화형 주택“이란 건강하고 쾌적한 실내환경의 조성을 위하여 실내공기의 오염물질 등을 최소화할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 건설된 주택을 말한다.
23. “장수명 주택“이란 구조적으로 오랫동안 유지·관리될 수 있는 내구성을 갖추고, 입주자의 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성 등이 우수한 주택을 말한다.
24. “공공택지“란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지를 말한다.
25. “리모델링“이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.

가. 대수선(大修繕)

나. 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년[15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도“라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.

다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 “세대수 증가형 리모델링“이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 “수직증축형 리모델링“이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.

- 1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것
 - 2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것
26. “리모델링 기본계획“이란 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요

집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.

27. “입주자“란 다음 각 목의 구분에 따른 자를 말한다.

가. 제8조·제54조·제88조·제91조 및 제104조의 경우: 주택을 공급받는 자

나. 제66조의 경우: 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속

28. “사용자“란 「공동주택관리법」 제2조제6호에 따른 사용자를 말한다.

29. “관리주체“란 「공동주택관리법」 제2조제10호에 따른 관리주체를 말한다.

1.1.2 공동주택(주택법 제2조, 동법시행령 제2조, 건축법시행령 별표1)

건축물의 벽·복도·계단 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택으로서 다음과 같다.

종 류	기 준
아 파 트	주택으로 쓰이는 층수가 5개층 이상인 주택
연 립 주 택	주택으로 쓰이는 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적 제외)이 660㎡를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택
다세대 주택	주택으로 쓰이는 1개 동의 연면적(지하주차장 면적을 제외)이 660㎡ 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택
기 숙 사	학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용되는 것으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것

1.1.3 부대시설(주택법 제2조, 건축법 제2조, 주택건설기준 등에 관한규정 제4조)

· 주차장·관리사무소·담장·주택단지안의 도로

· 건축법 제2조제3호의 규정에 의한 건축설비

전기·전화·초고속정보통신설비·지능형 홈네트워크설비·가스·급수·배수(配水)

· 배수(排水)·환기·난방·소화·배연 및 오물처리의 설비와 굴뚝·승강기·피뢰침

· 국기계양대·공동시청안테나·유선방송수신시설·우편함, 저수조

· 기타(주택건설기준등에 관한규정 제4조 : 2008.2.29)

보안등·대문·경비실·자전거보관소, 조경시설·옹벽·축대·주택단지 안의 도로, 안내표지판·공중전화·공중화장실, 저수시설·지하양수시설·대피시설, 쓰레기수거 및 처리시설·오수처리시설·정화조, 소방시설·냉난방공급시설(지역난방공급시설 제외), 기타 국토해양부령이정하는 시설 또는 설비

1.1.4 복리시설(주택법 제2조, 주택건설기준등에관한규정 제5조)

· 어린이놀이터 · 근린생활시설 · 유치원 · 주민운동시설 · 경로당

- 기타 건축법시행령 별표1의
 - 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설(장 의사 · 총포판매소 · 단란주점 및 안마시술소 몇 안마원 제외)
 - 종교시설
 - 판매 시설중 소매시장 · 상점
 - 교육연구시설, 노유자시설 및 수련시설
 - 업무시설중 금융업소
 - 공동작업장 · 아파트형공장 · 사회복지관(종합사회복지관을 포함)
 - 주민공동시설
 - 도시계획시설인 시장
 - 기타 국토해양부령이 정하는 공동시설 또는 주택법 제16조의 규정에 의한 사업계획 승인권자가 거주자의 생활복리 또는 편익을 위하여 필요하다고 인정하는 시설
-

1.1.5 간선시설(주택법 제2조, 시행령 제24조, 시행령 별표2)

주택단지(2이상의 주택단지를 동시에 개발하는 경우에는 각각의 주택단지) 안의 기간시설을 당해 주택단지 밖에 있는 동종의 기간시설에 연결시키는 시설(다만, 가스시설 · 통신시설 · 지역난방시설의 경우 주택단지안의 기간시설포함) 대통령령이 정하는 호수와 면적 : 100호, 16500/㎡

1.2 부대복리시설 설치기준

구분	시설명	단위	설치기준 및 규모	관계법																			
도로 및 교통 시설	주차장	대	· 다음 표 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 최소 설치기준은 1대(전용면적이 60㎡이하인 경우 0.7대)이상 <table border="1"> <tr> <th rowspan="2">주택규모별 (전용면적)</th><th colspan="4">주차장설치기준(대/㎡)</th></tr> <tr> <th>서울</th><th>광역시 및 수도권내 시·지역</th><th>시·지역 및 수도권내 군·지역</th><th>기타지역</th></tr> <tr> <td>85㎡ 이하</td><td>1/75</td><td>1/85</td><td>1/95</td><td>1/110</td></tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td><td>1/65</td><td>1/70</td><td>1/75</td><td>1/85</td></tr> </table> · 지하주차 설치 의무비율 특별시·광역시 및 수도권내의 시·지역에서 300세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지 - 60㎡ 이하 : 30% 이상 - 60㎡ 초과 85㎡ 이하 : 40% 이상 - 85㎡ 초과 : 60% 이상 ※ 사업계획 승인권자가 단지여건 등의 사유로 지하주차장 설치가 곤란하다고 인정한 경우는 제외	주택규모별 (전용면적)	주차장설치기준(대/㎡)				서울	광역시 및 수도권내 시·지역	시·지역 및 수도권내 군·지역	기타지역	85㎡ 이하	1/75	1/85	1/95	1/110	85㎡ 초과	1/65	1/70	1/75	1/85	주택건설 기준등에 관한 규정 제27조
			주택규모별 (전용면적)		주차장설치기준(대/㎡)																		
	서울	광역시 및 수도권내 시·지역		시·지역 및 수도권내 군·지역	기타지역																		
85㎡ 이하	1/75	1/85	1/95	1/110																			
85㎡ 초과	1/65	1/70	1/75	1/85																			
국민임대주택 주차장 설치기준 단위 : 대/세대	<table border="1"> <tr> <th>구분 (전용면적)</th><th>특별시</th><th>광역시 및 수도권내 시·지역</th><th>시·지역 및 수도권내 군·지역</th><th>기타 지역</th></tr> <tr> <td>50㎡미만</td><td>0.9</td><td>0.85</td><td>0.8</td><td>0.75</td></tr> <tr> <td>50㎡이상~ 60㎡미만</td><td>1.0</td><td>0.95</td><td>0.9</td><td>0.85</td></tr> </table>	구분 (전용면적)	특별시	광역시 및 수도권내 시·지역	시·지역 및 수도권내 군·지역	기타 지역	50㎡미만	0.9	0.85	0.8	0.75	50㎡이상~ 60㎡미만	1.0	0.95	0.9	0.85	국민임대주택건 설등에 관한 특 별조치법 (주거환경자문 회의의결사항)						
구분 (전용면적)	특별시	광역시 및 수도권내 시·지역	시·지역 및 수도권내 군·지역	기타 지역																			
50㎡미만	0.9	0.85	0.8	0.75																			
50㎡이상~ 60㎡미만	1.0	0.95	0.9	0.85																			
자전거보관소	대	· 수도권·20만이상 도시지역 : 100세대 마다 15대 · 시·군지역 : 100세대 마다 25대 ※ 지구단위계획, 지자체 요청등에 의해 조정가능	주공 자체기준																				
진입도로	m	· 주택단지는 기간도로와 접하거나 기간도로로부터 당해 단지에 이르는 진입도로 확보 단위 : m <table border="1"> <tr> <th>주택단지의 총세대수</th><th>기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭</th></tr> <tr> <td>300 미만</td><td>6 이상</td></tr> <tr> <td>300 이상 500 미만</td><td>8 (12) 이상</td></tr> <tr> <td>500 이상 1000 미만</td><td>12 (16) 이상</td></tr> <tr> <td>1,000 이상 2000 미만</td><td>15 (20) 이상</td></tr> <tr> <td>2,000 이상</td><td>20 (25) 이상</td></tr> </table> ※ 주택단지가 2이상이면 당해 주택단지의 진입도로가 하나인 경우 그 진입도로의 폭은 당해 진입도로를 이용하는 모든 주택단지의 세대수를 합한 총 세대수를 기준으로 하여 산정 ※ 진입도로가 2이상인 경우 2개의 진입도로 폭의 합계가 위 표 ()안의 기준에 적합하여야 하며, 이 경우 폭 4m 이상 6m 미만인 도로는 기간도로와 동행거리 200m 이내인 때에 한하여 이를 진입도로로 간주	주택단지의 총세대수	기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭	300 미만	6 이상	300 이상 500 미만	8 (12) 이상	500 이상 1000 미만	12 (16) 이상	1,000 이상 2000 미만	15 (20) 이상	2,000 이상	20 (25) 이상	규정 제25조								
		주택단지의 총세대수	기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭																				
300 미만	6 이상																						
300 이상 500 미만	8 (12) 이상																						
500 이상 1000 미만	12 (16) 이상																						
1,000 이상 2000 미만	15 (20) 이상																						
2,000 이상	20 (25) 이상																						

구분	시설명	단위	설치 기준 및 규모	관계법													
도로 및 교통 시설	주택단지 안의도로	m	· 주택단지에는 폭6m 이상의 도로를 설치하여야 한다. 다만, 당해 도로를 이용하는 공동주택의 세대수가 100세대 미만이고 막다른 도로로서 그 길이가 35m미만인 경우에는 그 폭을 4m로 할수있다. ★ 주택단지 안의 폭 8m 이상인 도로에는 폭 1.5m 이상의 보도 설치	주택건설 기준등에 관한 규 정 제26조 (2007.7.24)													
	관리사무소	㎡	50세대 이상의 공동주택단지 · $10㎡ + (\text{세대수} - 50) \times 0.05㎡$ 이상 · 100㎡ 초과시는 100㎡로 할 수 있음 ● 관리사무소 최소면적 : 66㎡(자체기준) ● 관리사무소는 관리업무의 효율성과 입주민의 접근성을 고려하여 배치한다.	규 정 제28조													
경로당		㎡	100세대 이상의 공동주택단지 · $40㎡ + (\text{세대수} - 150) \times 0.1㎡$ 이상(거실 또는 휴게실의 면적) · 300㎡ 초과시는 300㎡로 할 수 있음 ★ 일조 및 채광이 양호한곳에 설치 ★ 노인의 건강증진을 위한 공용의 다목적실(일반거주자와 교류 또는 공동활동을 할수 있는 시설을 포함한다)과 남·녀로된 실을 확보할 것 ★ 급수·취사시설·화장실 및 부속정원 설치	규 정 제55조													
	복지 및 후생 시설	보육시설	㎡	300세대 이상의 공동주택단지 · 상시 21인 이상(500세대 이상인 경우 40인)의 영유아를 보육할 수 있는 시설규모를 갖춘 영유아 보육법에 의한 보육시설을 주택의 사용검사시까지 설치(양방향피난가능) ★ 완화규정 : - 당해 주택단지로부터 300m 이내에 보육시설이 있는 경우 - 당해주택단지안에 보육시설과 유사한 시설을 갖춘 사회복지관을 설치하는 경우 - 국민주택규모(전용85/㎡)를 초과하는 주택이 전체 주택의 70%이상인 경우 - 보육시설의 설치가 불필요하다고 사업계획 승인권자가 인정하는 경우 ● 시설기준(영유아보육법시행규칙 별표1) - 보육실 전체규모 : 4.29㎡/인 - 거실, 포복실, 유희실 : 2.64㎡/인 - 유아놀이터(영유아 50인이상을 보육하는 시설) : 3.5㎡/인(동일시간대 놀이활동에 참여하는 최대 영유아수기준) ● 단, 지역적특수성에 따라 옥내놀이터 또는 인근 놀이터로 활용가능 ● 보육실은 사실상의 1층(당해 층 4면의 100분의 80이상이 지상에 노출)에 설치해야 한다. ※ 국민임대주택 보육시설 설치기준 <table><tr><th>단지규모</th><th>적용기준</th><th>적용면적</th></tr><tr><td>300호 미만</td><td>$19인 \times 5㎡/인 = 95㎡$</td><td>95㎡</td></tr><tr><td>300호이상~500호미만</td><td>$100㎡ + (\text{세대수} - 300) \times 0.5$</td><td rowspan="3">최선보간 적용</td></tr><tr><td>500호이상~1,000호미만</td><td>$200㎡ + (\text{세대수} - 500) \times 0.1$</td></tr><tr><td>1,000호이상</td><td>$250㎡ + (\text{세대수} - 1,000) \times 0.02$</td></tr></table>	단지규모	적용기준	적용면적	300호 미만	$19인 \times 5㎡/인 = 95㎡$	95㎡	300호이상~500호미만	$100㎡ + (\text{세대수} - 300) \times 0.5$	최선보간 적용	500호이상~1,000호미만	$200㎡ + (\text{세대수} - 500) \times 0.1$	1,000호이상	$250㎡ + (\text{세대수} - 1,000) \times 0.02$
단지규모	적용기준	적용면적															
300호 미만	$19인 \times 5㎡/인 = 95㎡$	95㎡															
300호이상~500호미만	$100㎡ + (\text{세대수} - 300) \times 0.5$	최선보간 적용															
500호이상~1,000호미만	$200㎡ + (\text{세대수} - 500) \times 0.1$																
1,000호이상	$250㎡ + (\text{세대수} - 1,000) \times 0.02$																

구분	시설명	단위	설치 기준 및 규모	관계법
복지 및 후생 시설	문고	㎡	300세대 이상의 공동주택단지 · 도서관 법시행령 별표 1의 기준에 적합한 문고 ★ 시설기준(도서관법시행령 별표 1) - 시설규모 : 전용면적 33㎡ 이상 - 열람석 : 6석 이상 - 자료 : 1,000권 이상 · 부대복지시설 디자인 가이드 라인 - 100~499호 : 50㎡ 이상 - 500~999호 : 80㎡ 이상 - 1000호 이상 : 100㎡ 이상	규정 제55조 - 도서관법시행령 별표1
	주민 공동시설	㎡	300세대 이상의 공동주택단지 · 50㎡+(세대수-300)×0.1㎡이상 · 300㎡ 초과시는 300㎡로 할 수 있음	주택건설 기준등에 관한 규정 제55조
근린 생활 시설	근린생활시설 소매시장 상점	㎡	· 세대수×6㎡이하 · 500㎡ 미만시는 500㎡로 할 수 있음	규정 제50조
체육 및 놀이 시설	어린이 놀이터	㎡	50세대 이상의 공동주택단지 · 100세대 미만 : 세대수×3㎡(시·군 지역 2㎡)이상 · 100세대 이상 : 300㎡(시·군 지역200㎡)+(세대수-100) ×1㎡(시·군 지역 0.7㎡)이상 ★ 완화규정 : 300세대 미만의 주택단지로서 당해 단지 안이나 단지와 접하여 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에 의한 어린이공원이 이 영의 규정에 적합하게 설치되어 있거나 당해 주택의 사용검사 시까지 설치될 예정인 경우에는 제외 ★ 시설기준 - 최소면적 : 개소당 300㎡(시·군 지역 200㎡) - 최 소 폭 : 9m(면적이 150㎡미만인 경우 6m) - 이격거리(150㎡이상인경우) : 개구부 있는 외벽(5m), 개구부 없는측벽, 인지선(3m), 도로, 주차장 등(2m)	규정 제46조
	휴게시설	개소	300세대 이상의 공동주택단지 · 500세대 이하 : 1개소 이상 · 500세대 초과 : 초과 500세대마다 1개소 추가 · 파고라, 분수·연못기타 이외 유사한 시설과 25명이 상이 동시에 휴식할 수 있는 의자 설치하고 주변에 는 나무를 심을 것	규정 제29조
	주민 운동시설	㎡	500세대 이상의 공동주택단지 · 300㎡에 500세대를 넘는 200세대마다 150㎡를 더 한 면적 이상의 운동장을 설치하고, 그 안에 체육시 설의 설치·이용에 관한 법률 시행령 별표 1 규정에 의한 실외체육시설을 1개소 이상 설치 - 이격거리 : 개구부있는 외벽(5m) 개구부 없는 측벽(3m) 인접대지경계선(1m)	규정 제53조

구분	시설명	단위	설치 기준 및 규모	관계법						
안내 및 조경 시설	안내표지판	개소	300세대 이상의 공동주택단지와 그 주변 · 단지유도 표지판 · 단지입구 표지판 · 단지종합 안내판 · 단지내 시설표지판 · 동번호(단지내 2동 이상의 공동주택이 있는 경우) · 게시판, 머릿돌 또는 기록탑	규 정 제31조						
	조경시설등	%	· 단지면적의 30%에 해당하는 면적(공동주택 1층에 주민의 공동시설로 사용하는 피로티 설치시 단지 면적의 30%에 해당하는 면적에서 단지면적의 5% 를 초과하지 아니하는 범위안에서 피로티 면적의 1/2에 해당하는 면적을 공제한 면적)의 녹지 확보	규 정 제29조						
		%	※ 예의사항(건축법 42조 규정 준용) 1. 시장과 주택을 복합건축물로 건축할 경우 2. 국토의 계획 및 이용에 관한법에 의한 상업지 역안에 주택 건설시 3. 세대당 전용면적이 85㎡ 이하인 주택을 전체 세대수의 2/3 이상 건설하는 경우	주택건설기준등에 관한 규 정 제29조						
	커뮤니티 공 간		대지면적의 2%이상 중앙광장 또는 마당등 커뮤니 티 공간구성(주단(이)8121-30915('02.10.30))	주공자체기준						
교육 시설	유 치 원	-	2,000세대 이상의 공동주택단지 · 대지 또는 건축하여 공급 · 설치완화 : 통행거리 300m 이내에 유치원이 있는 경우 등 4항목 · 용도완화 : 유치원외의 용도의 시설과 복합으로 건축가능(단, 바닥면적중 유치원용도 가 1/2이상되어야하며, 타시설과출입 구, 계단, 복도, 화장실을 분리할 것)	규 정 제52조						
공급 시설	비상급수 시 설	톤	· 먹는 물관리법 제5조의 규정에 의한 먹는 물의 수 질기준에 적합한 비상용수를 공급할 수 있는 지하 양수시설 또는 지하저수조시설 설치 ()는 시·군 지역 <table border="1"> <tr> <th>구 분</th> <th>지하저수시설</th> <th>지하양수시설</th> </tr> <tr> <td>설치기준</td> <td>1.5(1.0)톤 / 세대</td> <td>0.2(0.1)톤 / 세대 · 1일</td> </tr> </table> - 지하저수시설 설치시는 옥상물탱크 및 고가수조 의 저수량(매 세대당 0.5톤까지 산입)을 포함 - 지하양수시설 설치시는 매 세대당 0.3톤(자체기 준 : 0.5톤)의 지하저수조를 함께 설치	구 분	지하저수시설	지하양수시설	설치기준	1.5(1.0)톤 / 세대	0.2(0.1)톤 / 세대 · 1일	규 정 제35조
	구 분	지하저수시설	지하양수시설							
설치기준	1.5(1.0)톤 / 세대	0.2(0.1)톤 / 세대 · 1일								
가스공급 시 설	-	· 도시가스 공급이 가능한 지역에 주택을 건설하거나 액화 석유가스를 배관에 의하여 공급하는 주택을 건 설하는 경우 : 각 세대까지 가스공급설비 시설 · 기타지역 : 안전이 확보될 수 있도록 외기에 면한 곳에 액화석유가스 용기를 보관할 수 있는 시설 ★ 특별시장·광역시장 또는 도지사는 500세대 이 상의 주택을 건설하는 주택단지에 대하여는 당해 지역의 가스공급계획에 따라 가스저장시설을 설 치하게 할 수 있다.	규 정 제34조							

구분	시설명	단위	설치기준 및 규모	관계법
공급시설	난방설비	-	· 6층 이상인 공동주택의 난방설비 : 중앙집중난방방식 (지역난방공급방식 포함) ★ 건축법 시행령 제87조 제2항의 규정에 의한 난방설비를 하는 경우는 제외 · 공동주택의 각 세대에는 발코니등 세대 안에 냉방설비의 배기장치를 설치할 수 있는 공간을 마련하여야 한다. 다만, 중앙집중냉방방식의 경우에는 그러하지 아니한다. · 4층이상 10층 이하의 경우 2개소이상, 10층이상은 넘는 5개층마다 1개소를 더한수 이상의 난방구획 및 난방배관	규정 제37조
	폐기물보관시설	개소	· 생활폐기물 보관시설 또는 용기설치 ★ 용기설치기준(지자체에 조례에 의거 설치) - 최소면적 : 1개소(5×2.3m) - 설치장소 : 차량의 출입이 가능하고 주민의 이용에 편리한 곳	주택건설기준 등에 관한 규정 제38조
기타시설	배기설비	-	· 부엌·욕실 및 화장실에는 바깥의 공기에 면하는 창을 설치하거나 국토해양부령이 정하는 바에 따라 배기설비를 하여야 한다. · 공동주택의 각세대에 설치하는 환기시설의 설치기준등은 건축법령이 정하는 바에 의한다.	규정 제44조
	소방시설	-	· 소방법이 정하는 바에 따라 소방시설 설치	규정 제41조
	급배수시설	-	· 수도법이 정하는 바에 따라 수도를 설치	규정 제43조
	전기시설	kW	· 단위세대 부하산정 - 60㎡ 미만 : 3kW / 세대 - 60㎡ 이상 : 3kW에 초과 10㎡마다 0.5kW 가산 · 전기수전 : 6층이상으로 승강기가 설치되는 경우 특고 압수전(전기실에 수변전설비 설치)	규정 제40조
	통신시설	-	· 세대마다 전화설치장소(거실 또는 침실)까지 방송통신위원회가 정하여 고시하는바에 따라 구내통신선로설비 설치 · 경비실을 설치하는 공동주택의 각 세대에는 경비실과 통화가 가능한 구내전화 설치 · 세대마다 초고속정보통신을 할 수 있는 구내통신 선로설비 설치(제32조의 2 : 지능형 홈네트워크 설비)	규정 제32조
	보안등	개소	· 어린이놀이터 및 도로(폭 15m 이상인 도로의 경우는 도로의 양측)에는 보안등 설치(간격 50m 이내)	규정 제33조
	방송수신을 위한 공동수신설비	-	· 방송통신위원회가 정하여 고시하는 바에 따라 - 텔레비전·에프엠(FM)라디오 방송 공동수신안테나 및 그 부속설비와 종합유선방송의 구내전송선로설비 설치 - 각세대에는 텔레비전방송 및 에프엠(FM)라디오방송 공동수신안테나와 연결된 단자를 2개소이상 설치(단 전용60㎡이하의 1개소로 할 수 있다.)	규정 제42조

※ 세대당 전용면적이 60㎡ 이하인 주택으로서 저소득 근로자를 위하여 건설되는 근로자 주택 및 세대당 전용면적이 50㎡ 이하인 주택으로서 정부의 예산으로 건설되는 영구임대주택의 건설기준과 부대·복리시설의 설치기준은 주택건설기준등에관한규칙 별표 1에서 각각 정함

3 공동주택 배치기준

3.1 대지안의 공지(건축법 제58조, 시행령 제80조 2, 별표 2)

3.1.1 대지경계선으로써의 이격

건축물을 건축하거나 용도 변경하는 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접대지경계선으로부터 건축물의 각 부분까지 6m이내의 범위에서 대통령령이 정하는 바에 의거 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄어야 한다.

① 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리(별표2)

대 상 건 축 물	건축조례에서 정할 건축기준의 범위
· 공동주택	- 아파트 2m이상 6m이하 - 연립 2m 이상 5m이하 - 다세대주택 1m 이상 4m이하
· 그밖에 건축조례로 정하는 건축물	- 1m이상 6m이하

② 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대 상 건 축 물	건축조례에서 정할 건축기준의 범위
· 전용주거지역(공동주택제외)	- 1m 이상 6m이하
· 공동주택	- 아파트 2m이상 6m이하 - 연립 1.5m 이상 5m이하 - 다세대주택 0.5m 이상 4m이하 ※ 단, 상업지역은 제외
· 그밖에 건축조례로 정하는 건축물	- 0.5m 이상 6m이하

3.1.2 경계선 부근의 건축(민법 242조)

① 건축물을 축조함에는 특별한 관습이 없으면 경계로부터 반미터(0.5m)이상의 거리를 두어야 한다.

② 인접지 소유자는 전항의 규정에 위반한 자에 대하여 건물의 변경이나 철거를 청구

할 수 있다. 그러나 건축에 착수한 후 1년을 경과하거나 건물이 완성된 후에는 손해배상만을 청구할 수 있다.

3.1.3 차면시설의무(민법 243조)

경계로부터 2m이내의 거리에서 이웃주택의 내부를 관망할 수 있는 창이나 마루를 설치하는 경우에는 적당한 차면시설을 하여야 한다.

3.1.4 지하시설에 대한 제한(민법 제 244조)

- ① 우물을 파거나 용수·하수 또는 오물 등을 처치할 지하시설을 하는 때에는 경계로부터 **2미터이상의 거리를 두어야 하며** 저수지·주거 또는 지하실공사에는 경계로부터 그 깊이의 반이상의 거리를 두어야 한다.
- ② 전항의 공사를 함에는 토사가 붕괴하거나 하수 또는 오액이 이웃에 흐르지 아니하도록 적당한 조치를 하여야 한다.

3.2 인접대지 경계선에 의한 높이제한(건축법 제61조, 시행령 제86조)

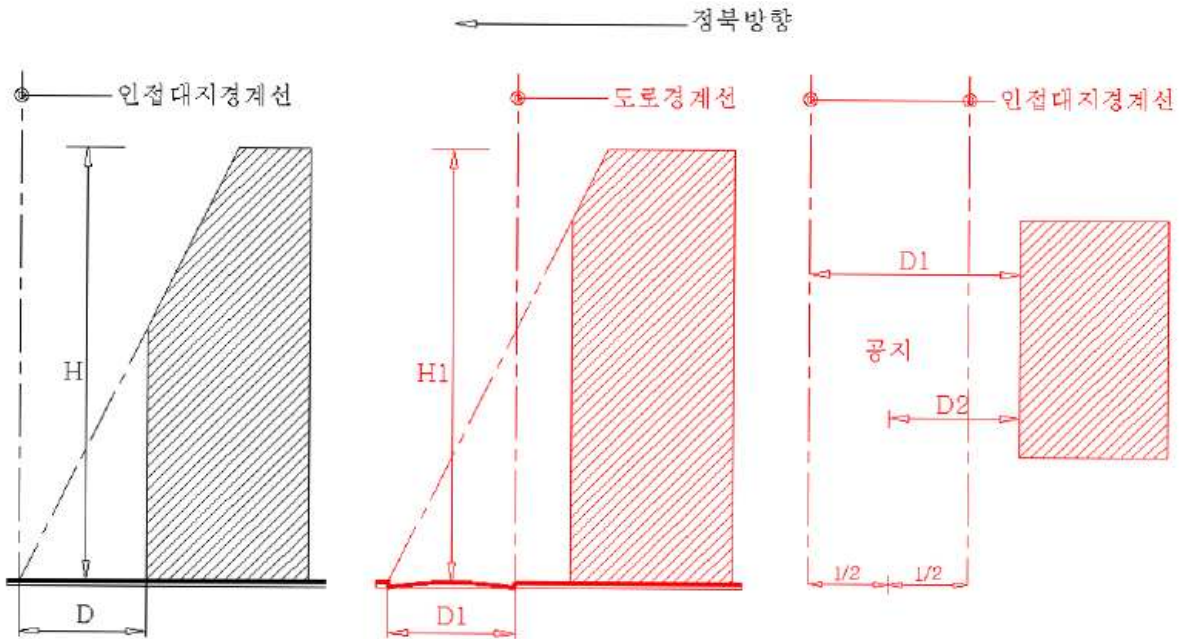
3.3.1 정북방향으로 띄우는 거리

전용주거지역 또는 일반주거지역 안에서 건축물을 건축하는 경우는 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접대지경계선으로부터 다음 범위 안에서 건축조례가 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

구 분	인접대지경계선으로 부터 정북방향으로 띄어야 할 거리
높이 9m이하인 부분	1.5m 이상
높이 9m초과 부분	당해 건축물의 각부분 높이의 1/2 이상

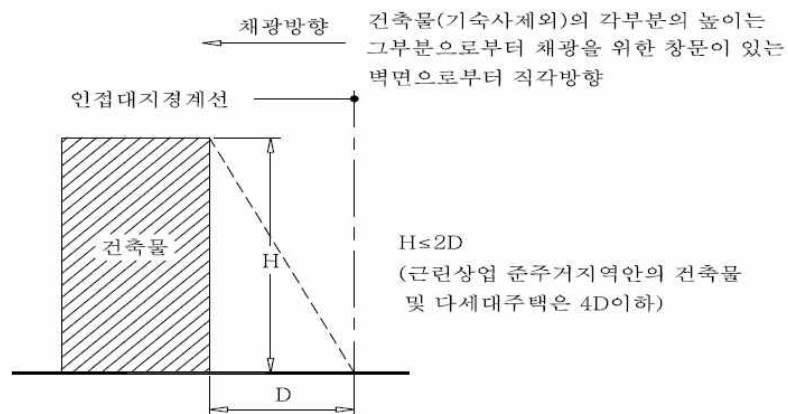
※ 일조에 의한 인접대지 경계선(정북방향, 채광방향)

건축물을 건축하고자하는 대지와 다른 대지사이에 공원(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제2조 제3호에 따른 도시공원중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다.)·도로·철도·하천·광장·공공공지·녹지·유수지·자동차전용도로·유원지·그밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택에 있어서는 인접대지경계선과 그 반대편의 대지경계선과의 중심선)을 인접대지경계선으로 한다.



3.3.3 공동주택의 채광을 위한 높이 제한

건축물(기숙사제외)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리의 2배 이하의 높이로 할 것(근린상업지역·준주거지역의 건축물 및 다세대 주택은 4배)



3.4 인동간격에 의한 높이제한(건축법 시행령 86조)

제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. <개정 2015. 7. 6.>

1. 높이 9미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상

2. 높이 9미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. <신설 2015. 7. 6., 2016. 5. 17., 2016. 7. 19., 2017. 12. 29.>
1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 경우
 - 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 같은 법 제37조제1항제1호에 따른 경관지구
 - 나. 「경관법」 제9조제1항제4호에 따른 중점경관관리구역
 - 다. 법 제77조의2제1항에 따른 특별가로구역
 - 라. 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정·공고하는 구역
 2. 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 건축물(법 제77조의4제1항에 따른 건축협정에 일정 거리 이상을 띄어 건축하는 내용이 포함된 경우만 해당한다)의 경우
 3. 건축물의 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우
- ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니한다. <개정 2009. 7. 16., 2013. 5. 31., 2015. 7. 6.>
1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것
 2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시부터 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.
- 가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거

리 이상

나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽 방향(마주보는 두 동의 축이 남동에서 남서 방향인 경우만 해당한다)의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.4배(도시형 생활주택의 경우에는 0.2배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상

라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상

마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상

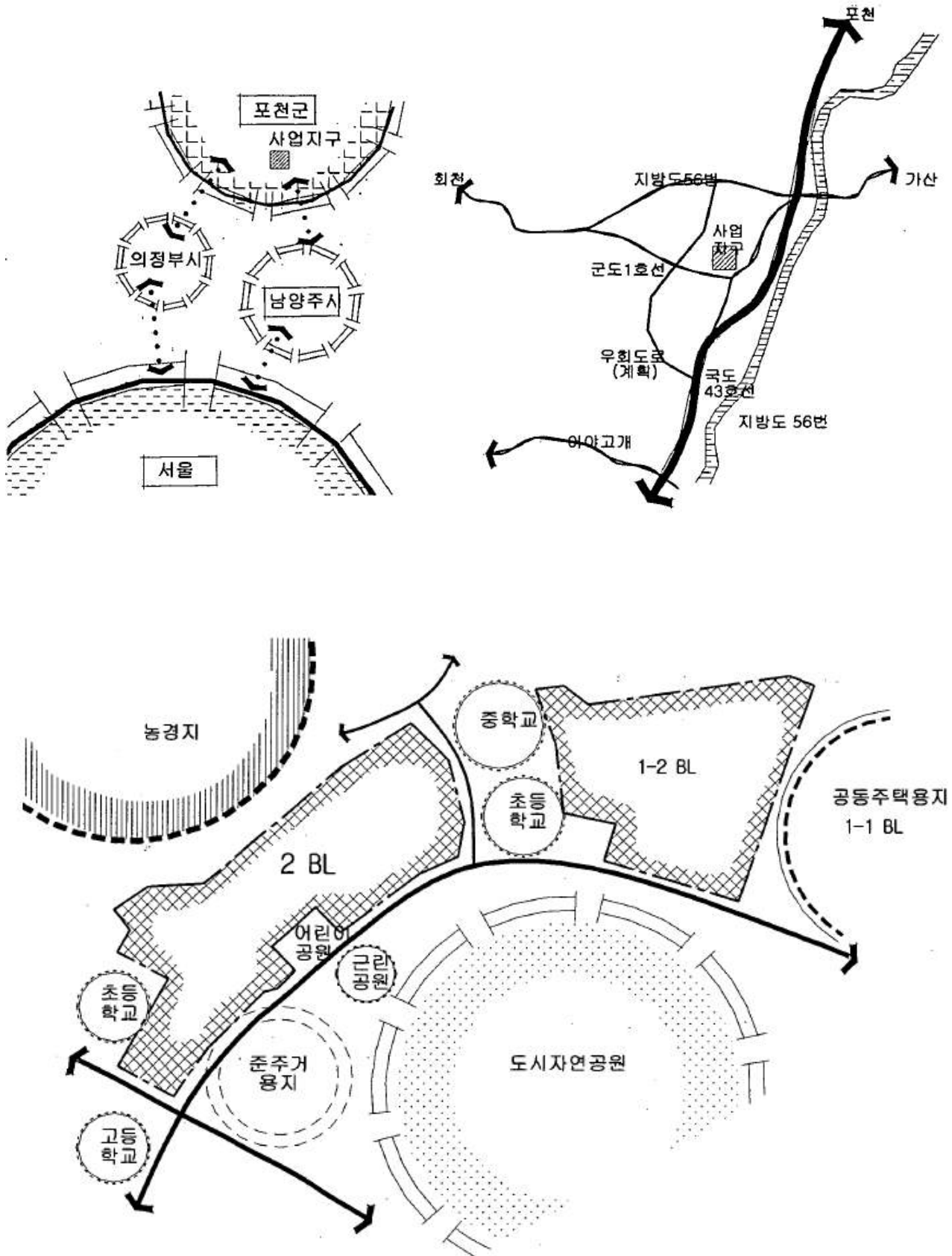
3. 제3조제1항제4호에 따른 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다.

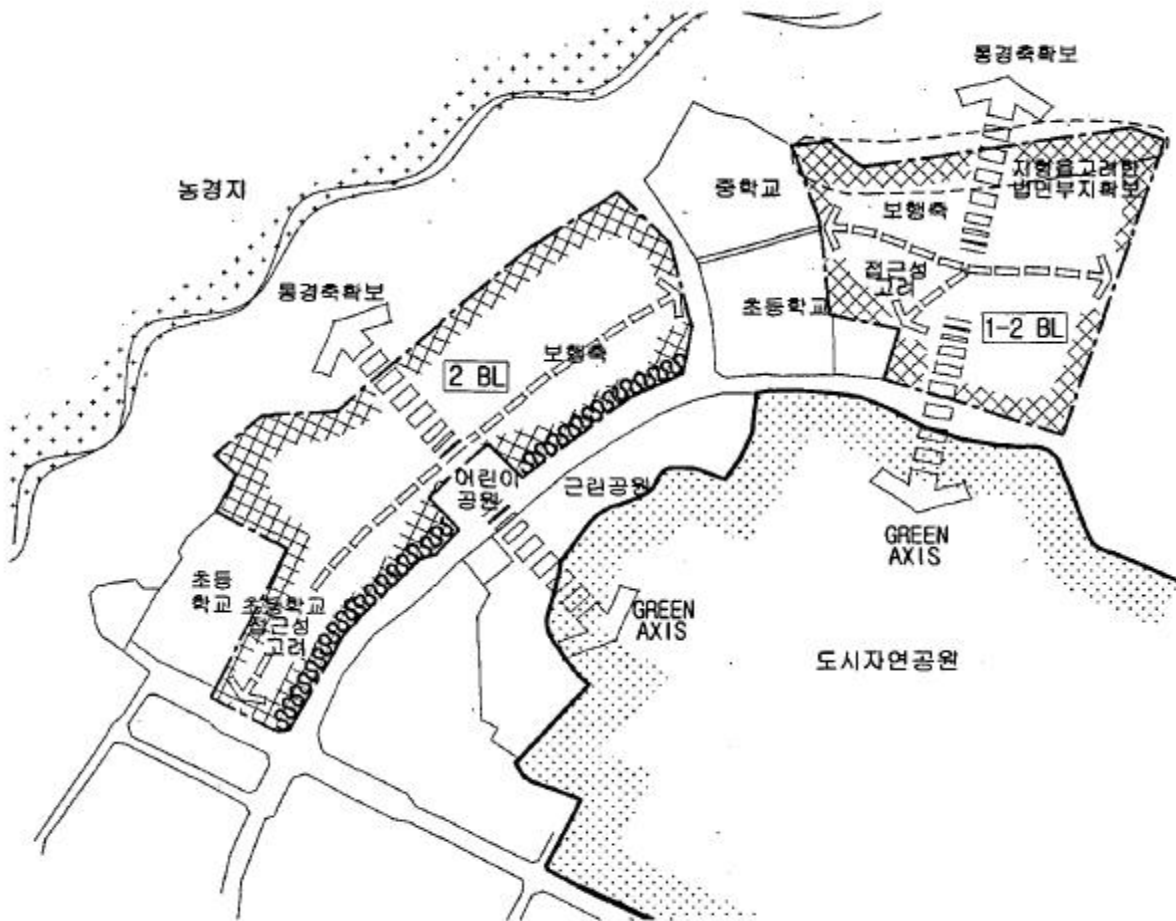
④ 법 제61조제3항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 높이”란 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다. <개정 2014. 10. 14., 2015. 7. 6.>

⑤ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4항에 따라 건축물의 높이를 고시하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 미리 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 법 제61조제3항제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 10. 14., 2015. 7. 6., 2016. 5. 17.>

⑥ 제1항부터 제5항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다. <개정 2009. 7. 16., 2014. 11. 11., 2015. 7. 6., 2016. 5. 17.>

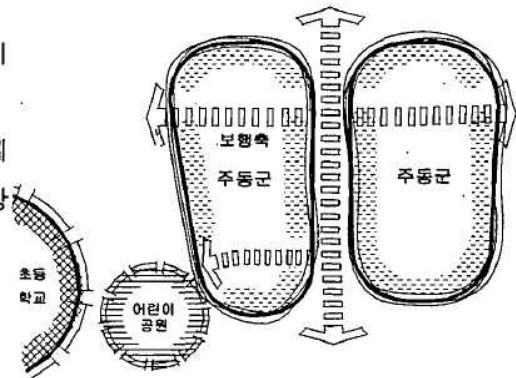
4 공동주택단지계획의 과정(사례)





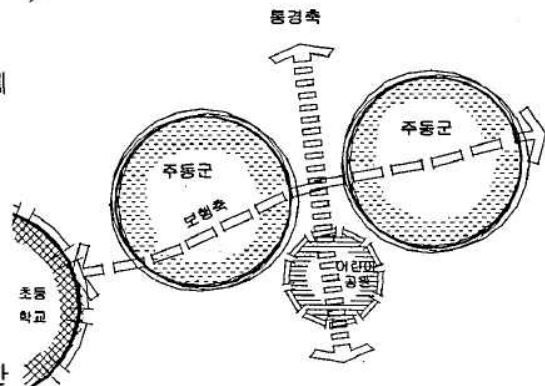
■ 계획의 제한적 사항

- 상위계획지표가 비교적 낮은 용적률과 평균평형이 다소 크게 책정되어 있어 용적률 제고 어려움
- 교통영향평가지 주차장 설치규모가 비교적 높게 산정되어 옥외공간 활용이 어렵고 주택원가의 상승요인이 됨
- 도로율이 높아 토지이용 효율이 떨어짐



■ 계획의 전제

- 주어진 단지여건을 최대한 이용한 합리적 단지계획 도출
- 획일적이지 않은 변화감 있고 개방감 있는 주동계획
- 차량 및 보행자 특성을 고려한 합리적 동선계획
- 사업성 및 편의성을 동시에 고려한 주차계획
- 단지중앙의 Open-space와 어린이공원을 연계한 녹지공간계획



■ 토지이용/공간구성

- 주변 근린공원 및 도시자연공원과 연계된 보행동선계획
- 지구 인근의 어린이공원 및 주변의 학교와 연계한 동선계획
- 단지중앙의 Open-space를 중심으로 균등배치

■ 주동 계획

- 전세대를 남향으로 배치하고 동서방향으로 개방감을 주어 개별 세대의 거주환경 조건을 극대화
- 다양한 평면형을 배치하여 입주민의 선택폭 확충

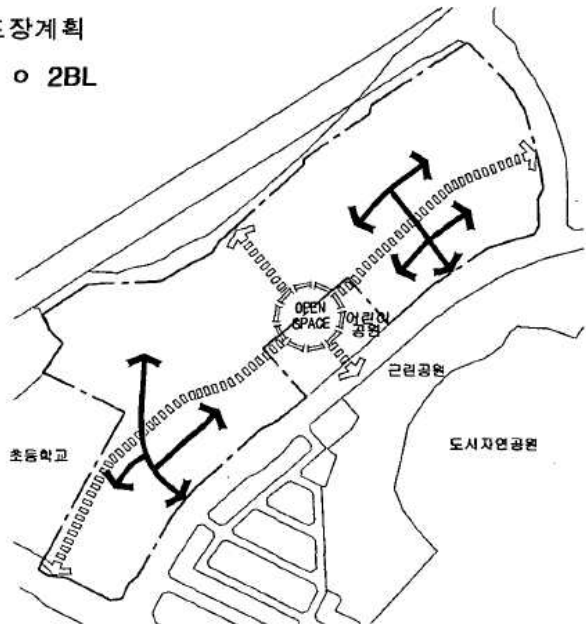
■ 동선 계획

- 전체 세대수를 감안, 적절한 차량출입구를 계획하여 원활한 교통흐름 확보
- 단지내 지형차를 최대한 이용
- 주 보행동선은 남, 북측의 어린이공원을 연결하며, 인근 학교 및 버스정류장과 연계될 수 있는 보행동선 계획
- 이삿짐 또는 비상차량의 접근이 용이하도록 차량동선 계획
- 보·차 혼용인 도로의 경우 보행자 우선구조로 포장계획

○ 1-2BL

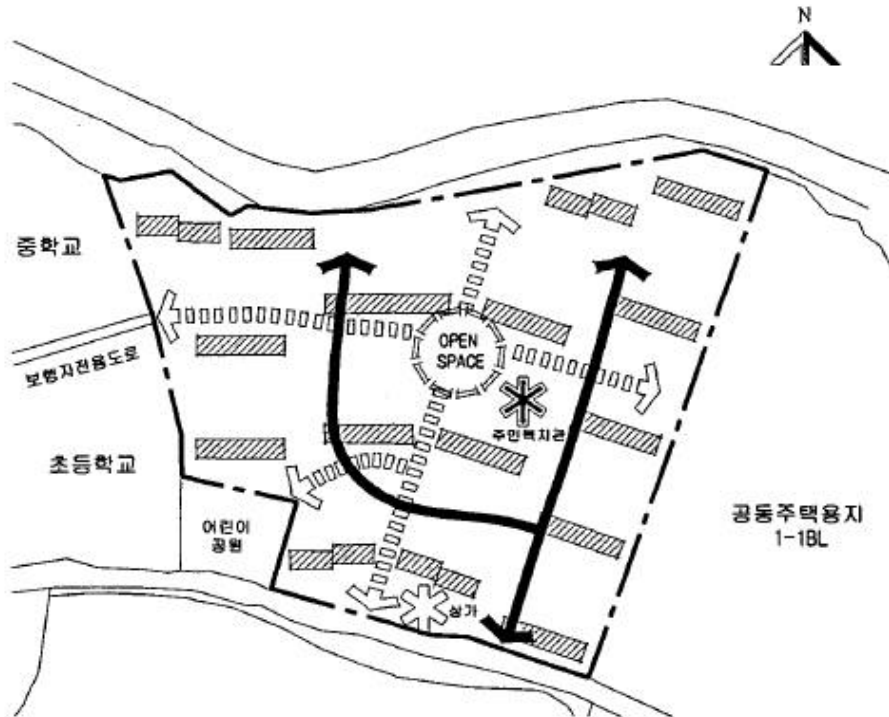


○ 2BL

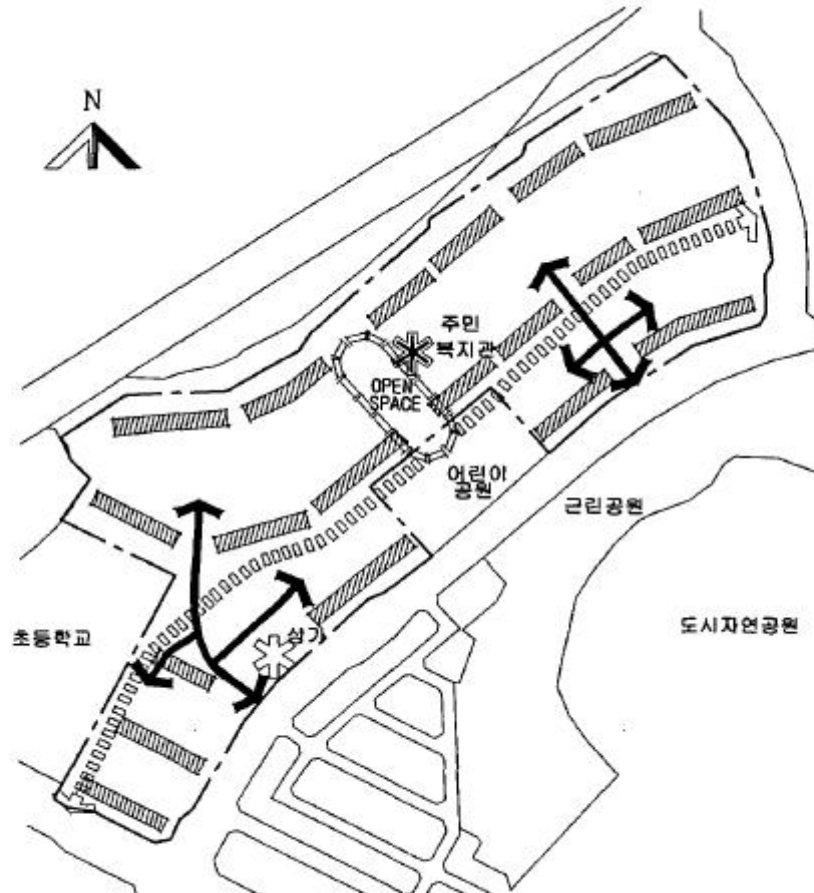


■ 개념도

○ 1-2BL

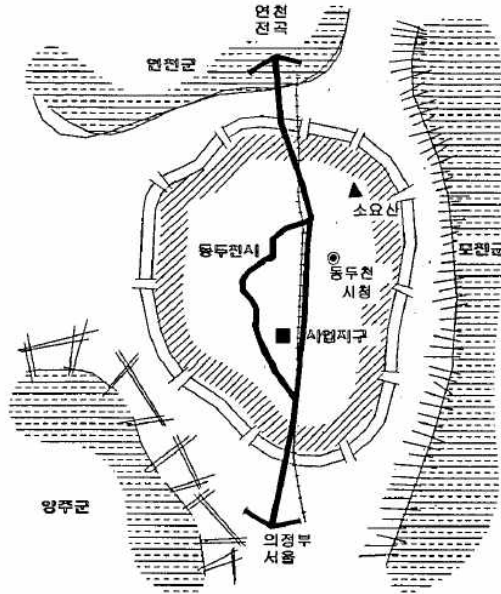


○ 2BL



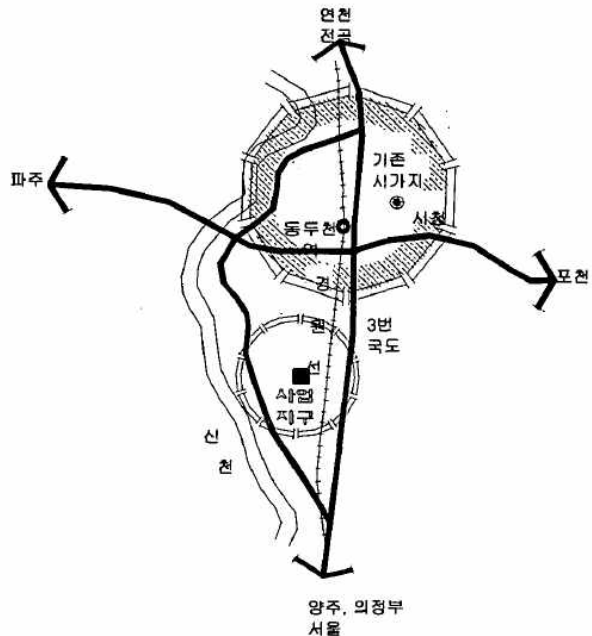
○ 지리적위치

- 서울 중심부로부터 약40km지점(외곽으로부터 약20km지점), 경원선 동두천역 남측 1.2km지점에 위치
- 서울-연천을 잇는 평화로와 경원선 철도에 의해 의정부, 연천, 포천 등과 연결되며 퇴계원-연천간 중부고속도로(2002년 완공)와 '97.10.10 착공에 들어간 전철화 공사가 2001년 완료되면 서울로의 접근이 용이하여 개발잠재력이 매우 높음



○ 인문환경 및 교통여건

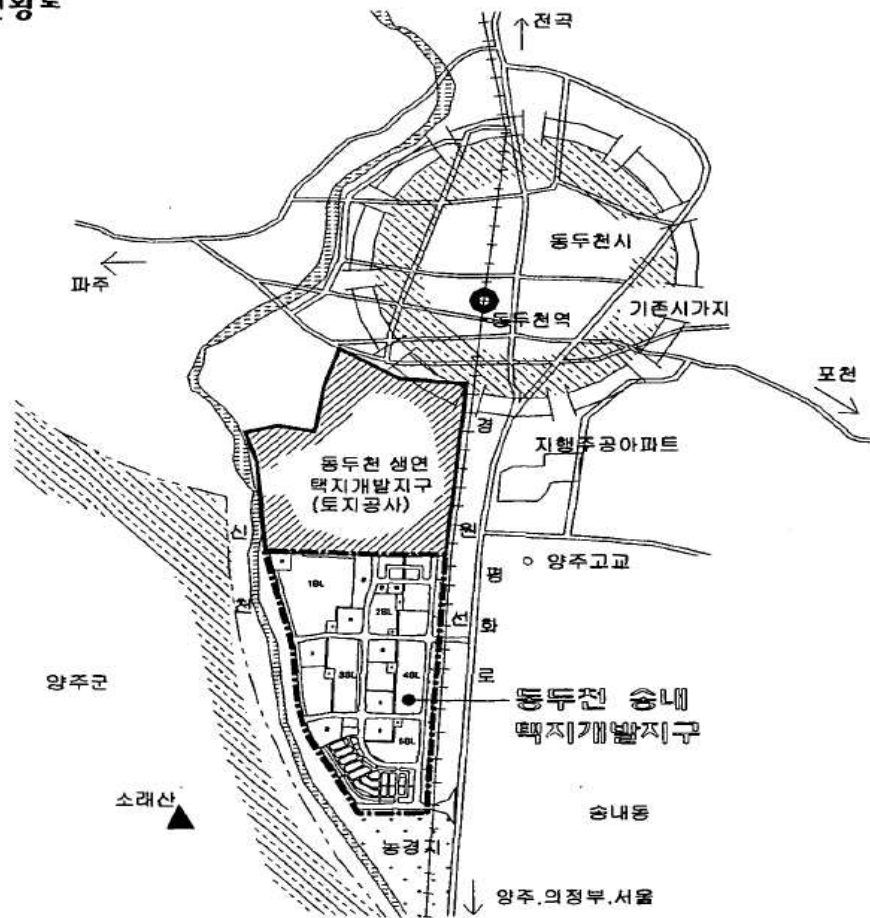
- 경기도 북측에 위치한 상업, 교통, 군사의 중심도시로
- 경원선철도로 인해 대상지 접근이 불량하나 복선화와 더불어 고가철도 계획이 수립중이므로 구역접근에는 무리가 없을 것으로 판단됨
- 신천변으로 4차선 포장도로가 통과하며 재정비 계획상 지구 남북측으로 각각 대로3류, 지구 중앙 동서방향으로 중로1류가 계획



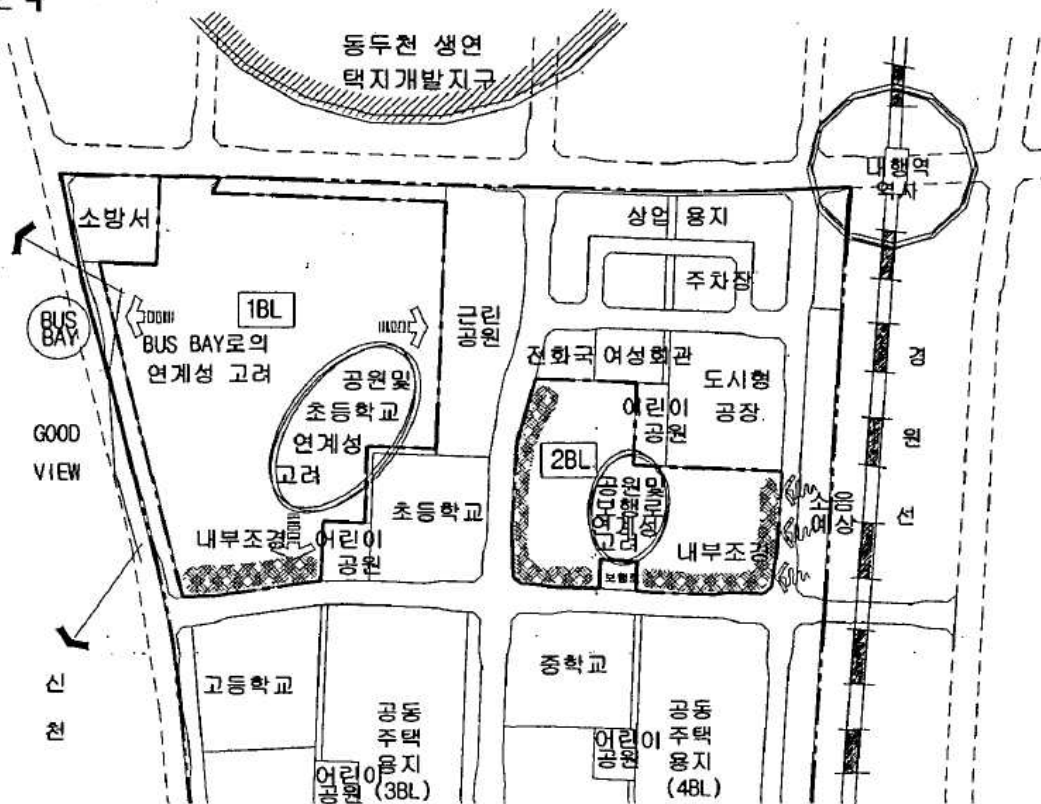
○ 환경적여건

- 동측 경원선철도로 인해 소음 및 진동이 발생하며 경원선을 복선 전철화계획이 수립
- 구역 전체적으로 농경지의 평탄한 경관을 조성하며 신천을 통한 수경축이 서측으로 형성되어 있음

○ 주변현황도



○ 현황분석도

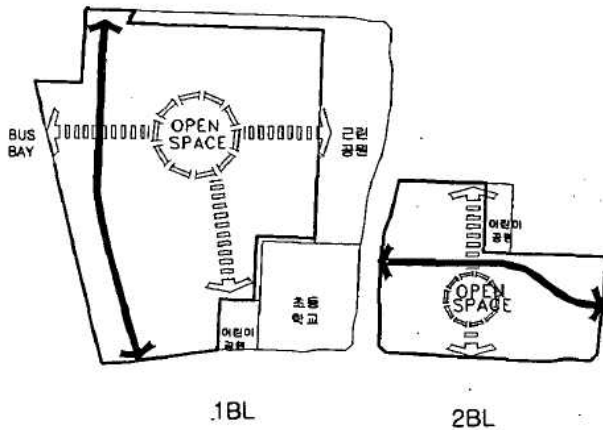
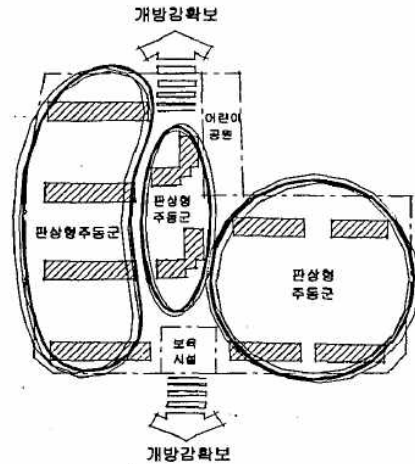


■ 계획의 전제

택지개발 상세계획 및 경원선 철도를 감안, 주변여건에 부합되는 쾌적한 주거환경을 창출하여 주공아파트의 이미지를 제고하고자 함

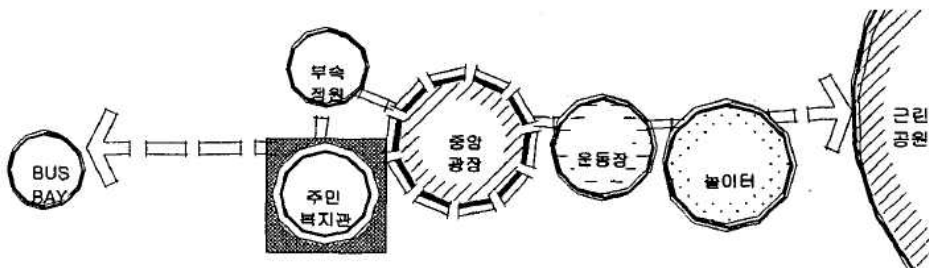
■ 주동/동선계획

- 분양성을 고려 남향위주의 주동배치 및 일조권 확보를 위한 주동배치
- 1BL은 2개 차량출입구와 연결되는 통과형 주도로에서 Cul-de-sac으로 주동 접근
- 2BL은 동측 서측 차량출입구에서 각각 분기하여 접근하되 단지내를 관통하는 보행자 전용도로와의 상충을 최소화 하면서 비상차량출입이 가능토록 계획



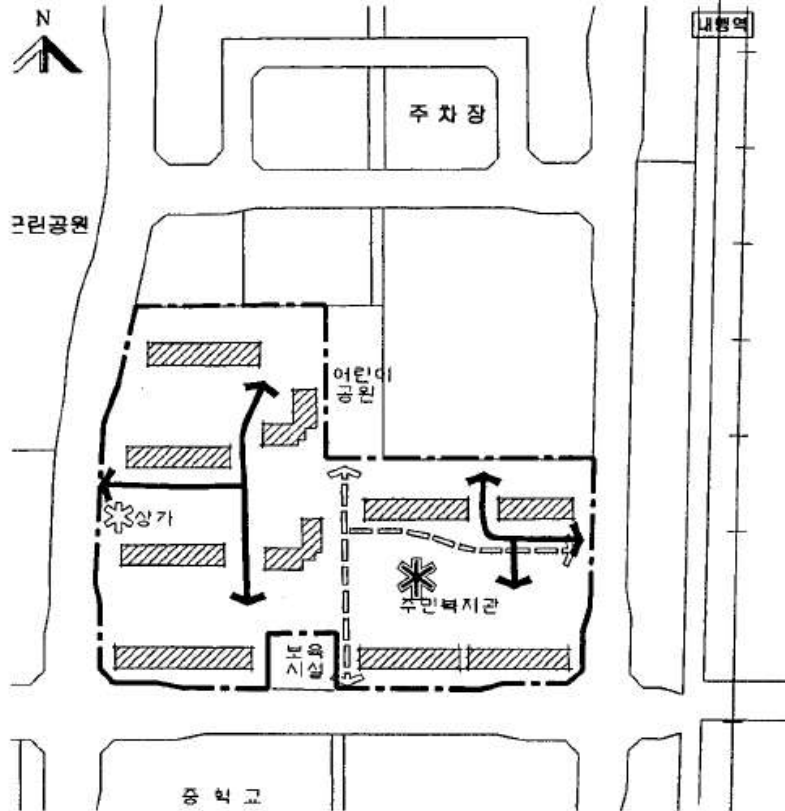
■ 생활여건시설

- 근린생활시설 : 입주자의 이용 편의성 및 분양성을 고려 단지 주출입구에 소규모로 설치(1BL : 0.36㎡/호 2BL : 0.29㎡/호)
- 놀이 및 운동시설 : 이용성과 편리성을 고려 단지내 보행자전용도로 및 주보행로 주변에 집중배치

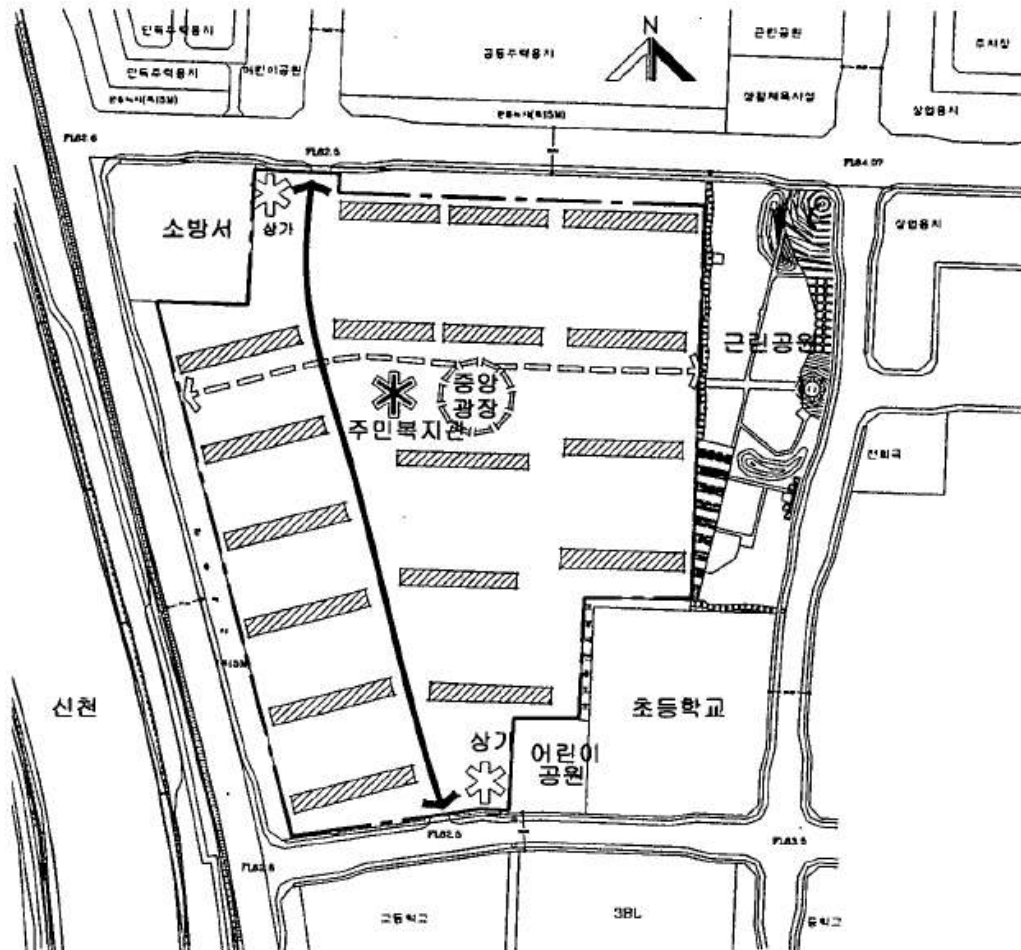


개념도

1BL



2BL



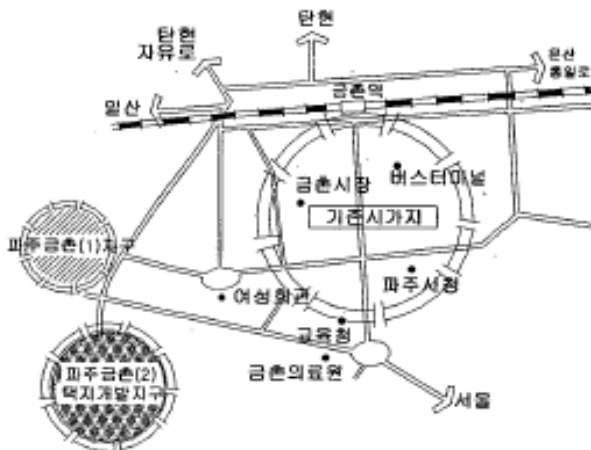
○ 자연환경

- 사업지구 북측의 구릉지를 중심으로 곡릉천으로의 북고남저형 지형을 형성하고 있으며 최고표고 44.0m, 최저표고 5.0m로 표고차는 39.0m임
- 수문과 수계에 있어서는 구릉지를 따라 자연유하되어 남측의 곡릉천으로 자연유하되며 남측지구계를 따라 곡릉천이 등에서 서로 흘러 한강하류로 유입됨
- 사업지구는 농경지와 임야로 구성된 전형적인 미개발지로 구릉지를 중심으로 일부 양호한 수림대 형성



○ 교통여건

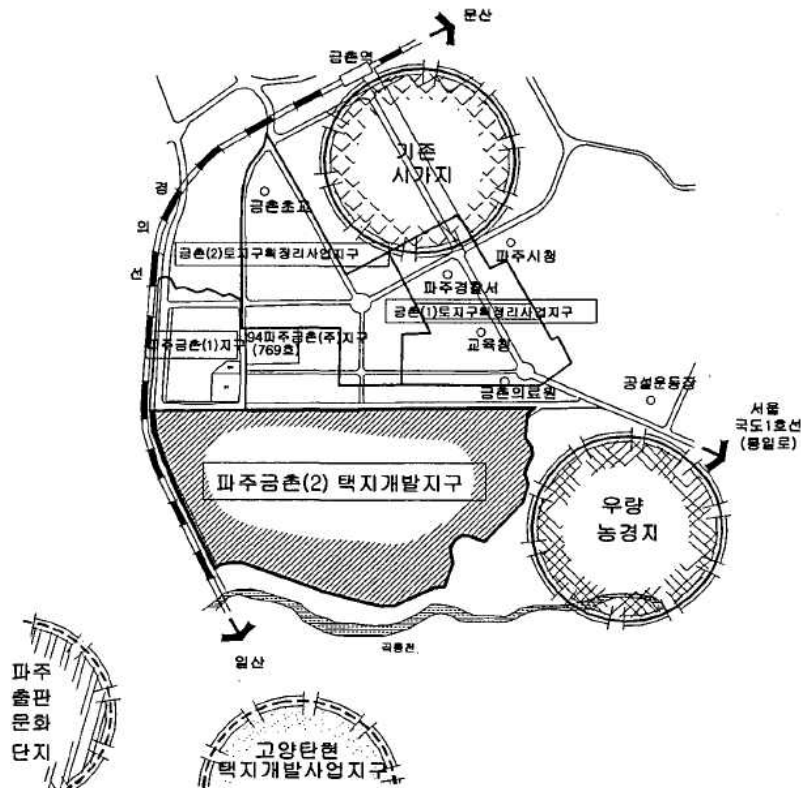
- 국도1호선, 자유로가 남북 간선도로 역할을 담당하고 있으며 국도 37호선과 지방도 310호선, 지방도 307호선은 생활권 연계기능 담당
- 상위계획에서 구상된 8개 노선의 가로망 (인천~고성, 시흥~평양, 문산~철원간 고속국도와 고양~문산, 평택~파주, 강화~가평, 평택~연천, 인천~남양주 간선도로망)이 파주시를 통과
- 경의선 철도가 남북으로 문산과 금촌을 연결



○ 도시공간 구조상 입지

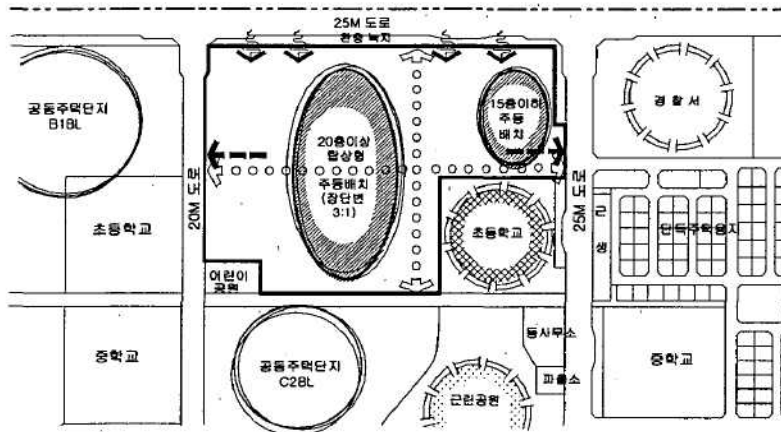
- 금촌역을 중심으로 남측으로 형성된 기존 중심시가지와 인접
- 금촌(1) 택지개발지구와 연계된 대규모 신혼주거단지로 부상

○ 주변연황도

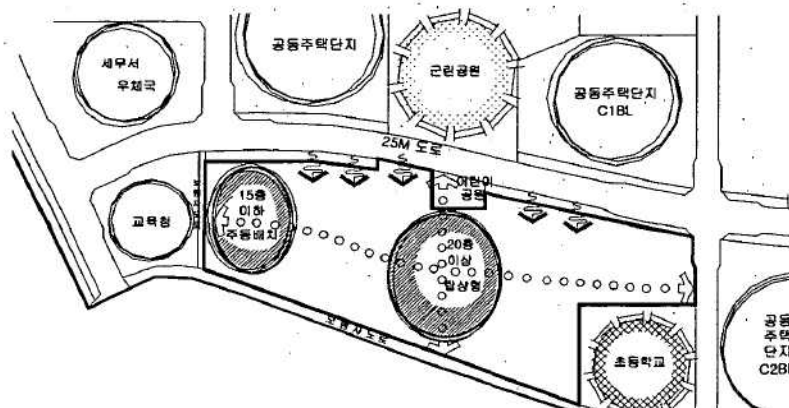


○ 연황분석도

○ A3블럭



○ B2블럭



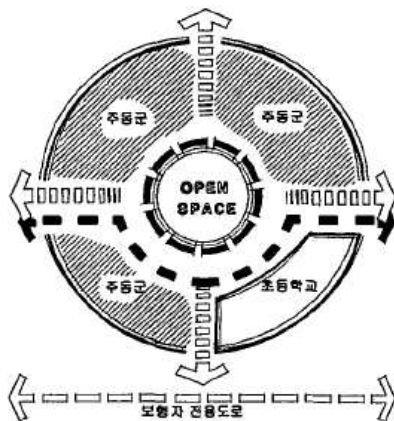
■ 계획의 전제

- 단지내 어린이공원과 연계된 단지계획
- 단지 동,서를 연결하는 보행자전용도로(지구중심-폭12m, 지구남측-폭10m)와 연계된 보행 동선체계 수립
- 인근 단지와 연계된 주동계획
- 단지 중앙에 Open-space 계획 및 주보행동선과의 연계

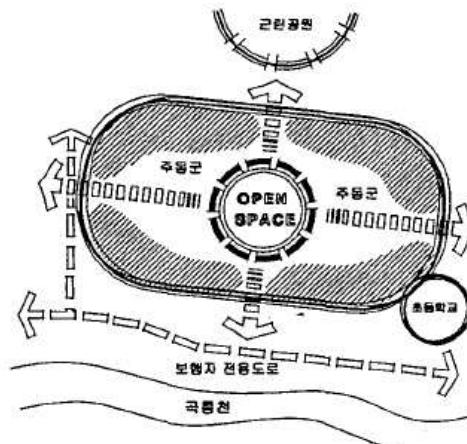
■ 토지이용/공간구성

- 단지내 지형 고저차를 이용한 단지계획
- 근린공원변 탐상형 배치로 개방감 확보 및 변화감 있는 외부경관 창출
- 남북측으로 20m 이상 도시계획도로변 직각배치
- 탐상형 주동과 일반주동의 층고차 등을 이용한 Skyline 형성

○ A3블럭

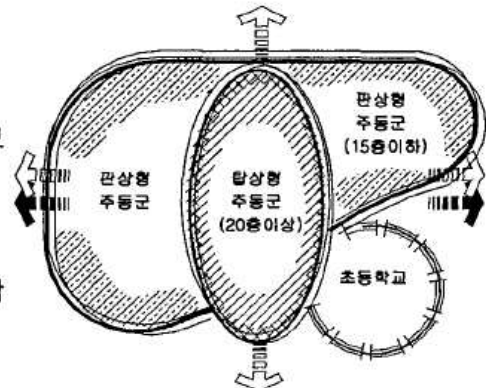


○ B2블럭



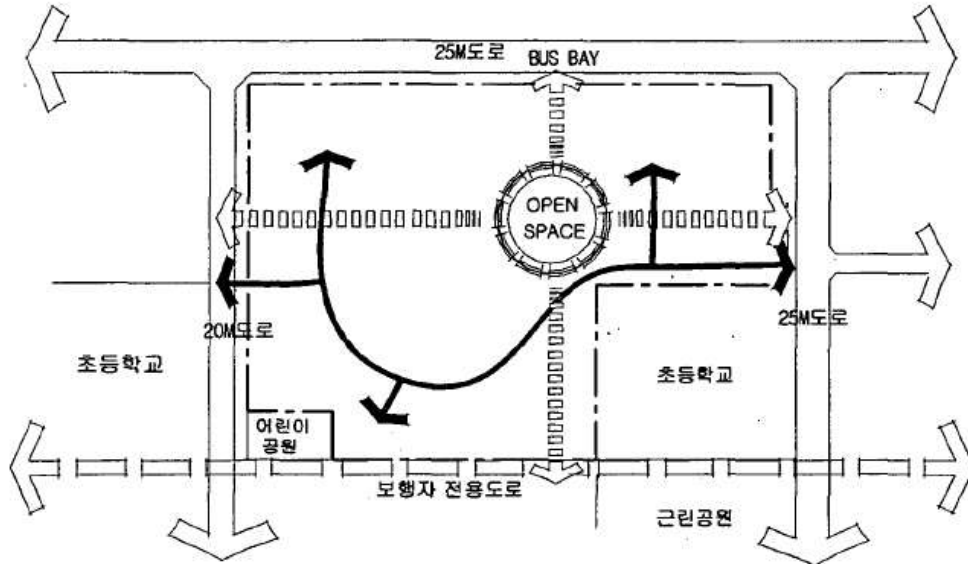
■ 주동 계획

- 남향위주의 동배치를 하되, 변화감 및 개방감 확보가 가능한 탐상형 혼합배치
- 도시계획도로변 직각배치
- 어린이 공원 및 근린공원으로의 조망권 및 개방감 확보가 가능하도록 판상형, 탐상형을 혼합배치



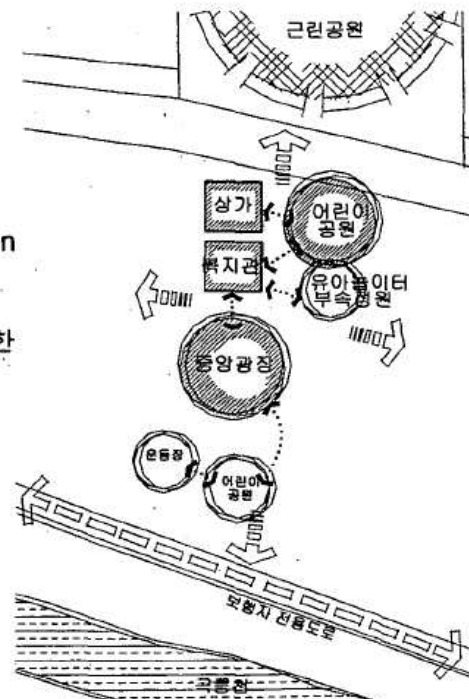
■ 동선계획

- 단지내 진출입구를 인근단지와 일치 시켜 동선을 체계화
- 차량동선은 Loop형을 기본으로 하고 각 동으로의 접근동선을 Cul-de-sac으로 처리
- 보행동선은 보행자전용도로, 어린이공원, 근린공원으로의 연결이 가능하도록 계획
- 단지중심의 Open-space를 거점으로 1개 이상의 주보행동선축 연결
- 차량동선과 분리된 1개 이상의 주보행동선 계획



■ 생활여건시설

- 근린생활시설은 단지 주출입구에 적정 규모로 배치
- 근린생활시설 및 주민복지관을 단지 중앙의 Open-space와 연계되는 주보행동선축과 연결
- 중앙의 Open-Space를 중심으로 주보행동선과 연계한 놀이터와 운동시설 등의 적정규모 분산 배치

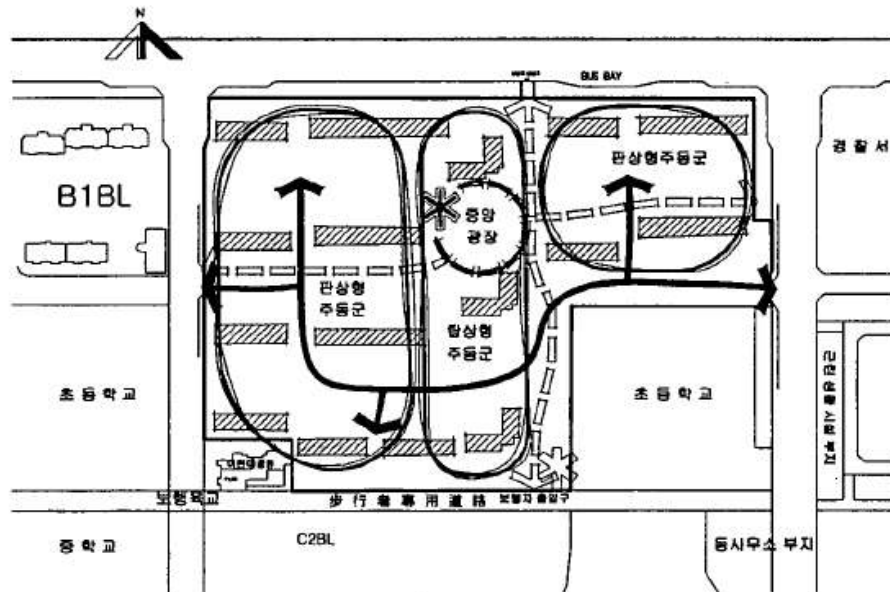


■ 기본구상

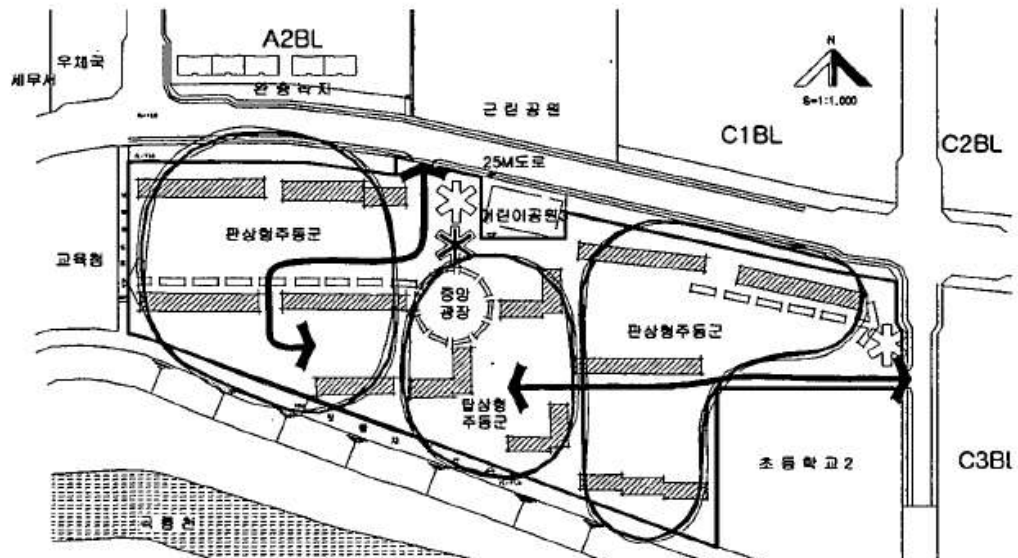
- 주거동은 남향 위주로 계획하되 개방감 및 변화감을 줄 수 있는 층고 조정 및 탑상형 혼합배치
- 보행자 전용도로 및 자전거 전용도로와 연계된 주 보행동선축을 중심으로 Open-space 및 근린생활시설, 주민복지관, 놀이터 및 운동장 등을 집중배치

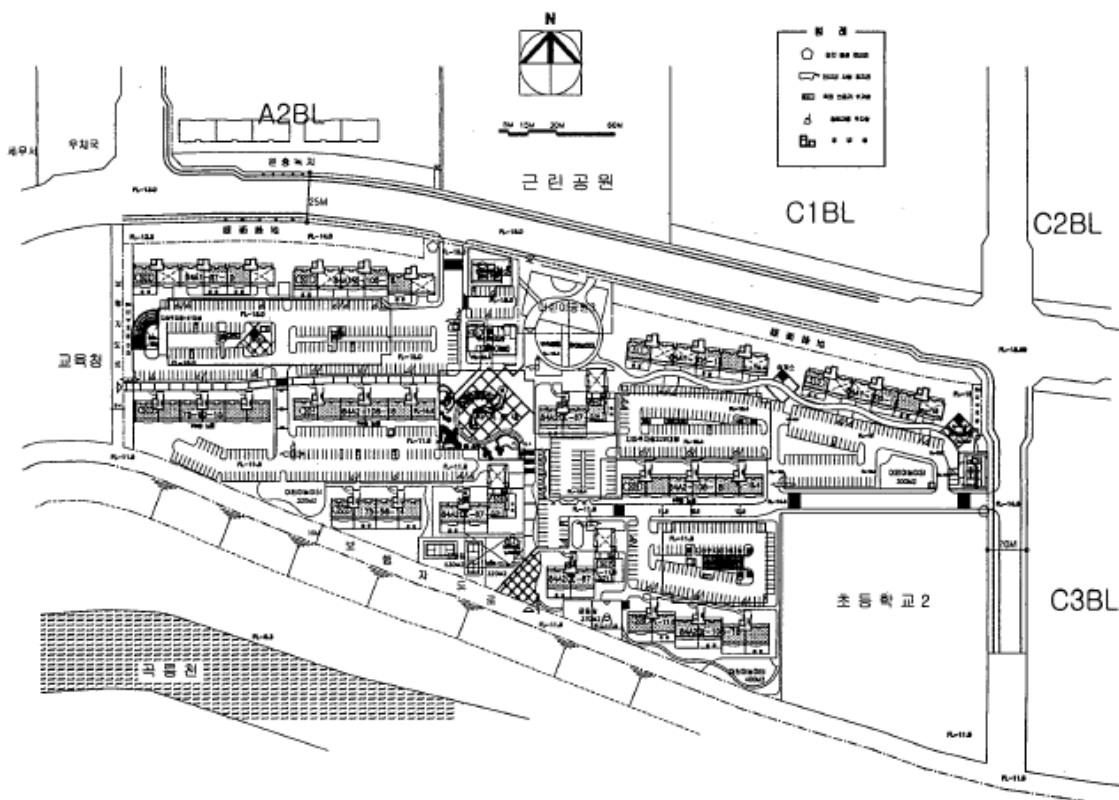
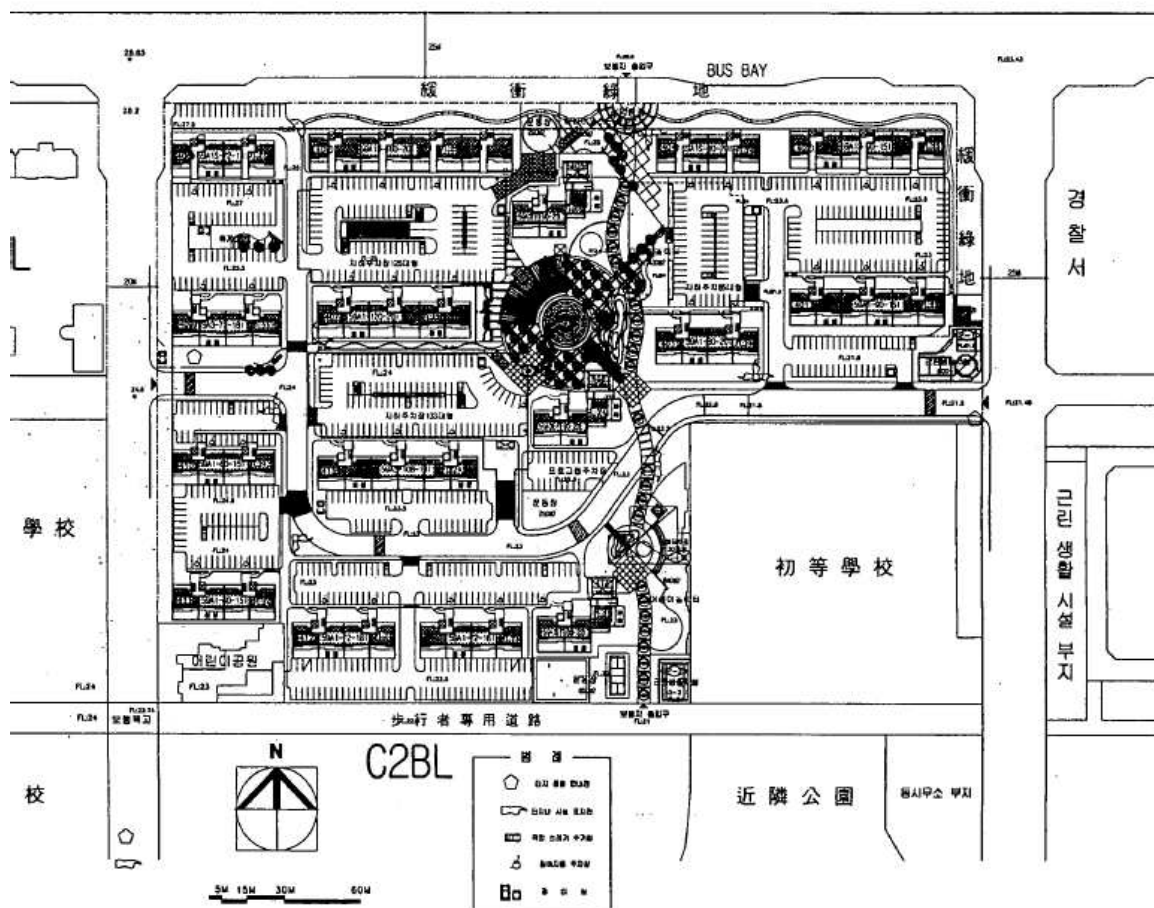
■ 개념도

○ A3블럭



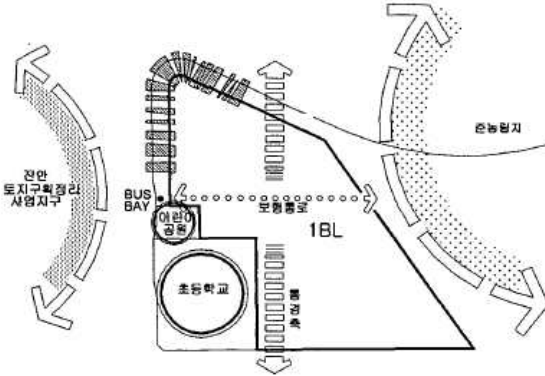
○ B2블럭





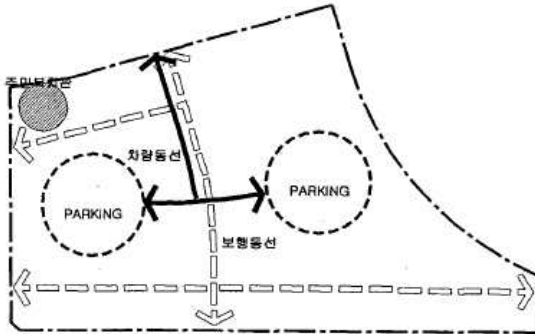
■ 토지이용/공간구성

- 단지출입구에 근린생활시설을 배치하여 개방감 확보
- 단지내 충분한 녹지공간 확보 및 주민 복지관, 어린이놀이터, 휴게소 등을 시설물을 집중배치하여 주민생활공간 조성
- 지형차를 이용한 테크식 주차장 계획



■ 주동계획

- 가급적 남향위주의 주동배치로 일조, 채광을 확보토록하고, 대지 형상에 따라 불가피한 경우 남동, 남서향을 혼합배치
- 아파트의 층수는 점진적인 시각변화를 위해 층수조정
- 도로변 소음저감을 위해 도로변에서 직각배치

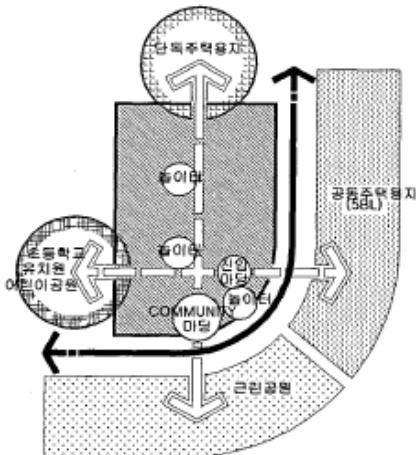
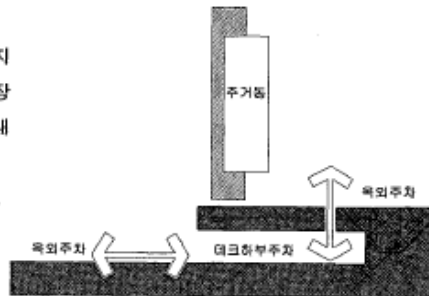


■ 동선계획

- 단지내 주요시설을 연결하는 보행자 도로를 계획하여 주민 편의성 도모
- 차량동선과 보행동선이 교차되는 부분에 보행자 우선의 동선계획

■ 주차계획

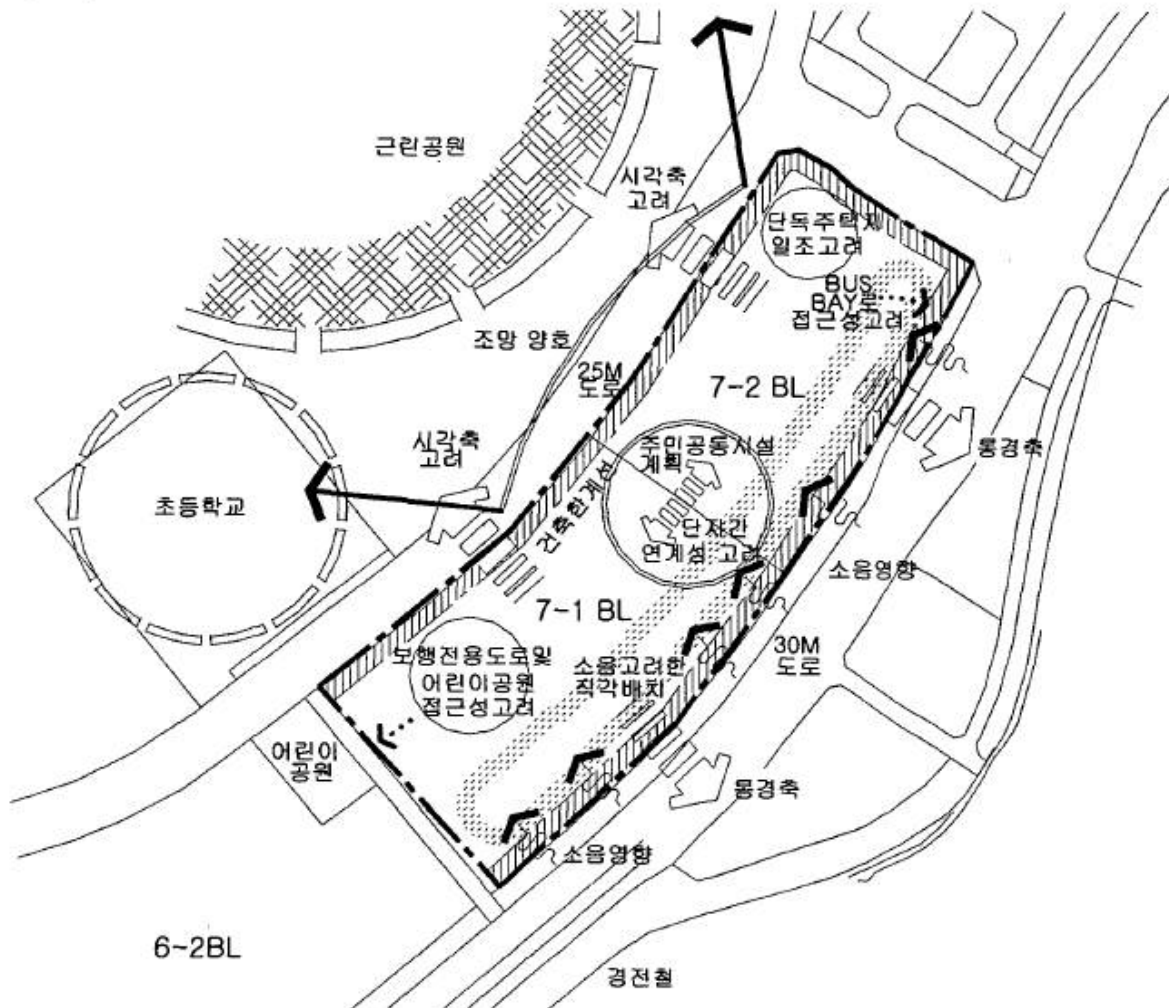
- 지하주차장은 단독형(테크식)으로 계획하고, 지하공간의 채광 및 이용성을 고려하여 주차장 측벽을 개방하여 인접광장과 연계하여 단지내 커뮤니티 장소로 계획
- 상세계획 지침에서 결정된 주차대수이상 확보



■ 생활여건시설계획

- 근린생활시설은 단지주출입구 부분에 적정 규모로 설치
- 어린이놀이터, 휴게소, 운동장 등을 집중 배치하여 이용 극대화
- 지상주차장의 일부를 다목적 주민활용공간으로 사용할 수 있도록 프로그램주차장을 계획

○ 현황분석도

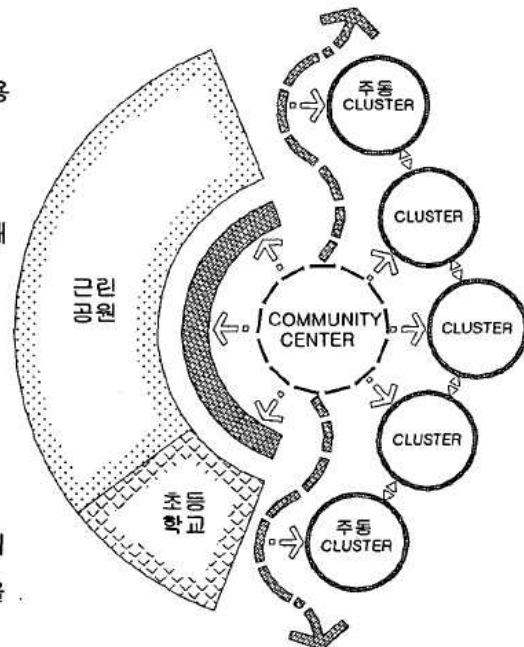


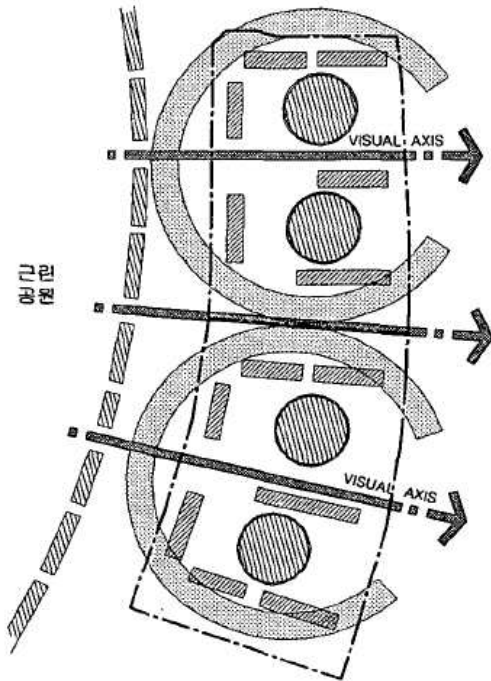
■ 계획의 전제

- 국민임대주택임을 감안 평형은 36㎡, 45㎡를 적용하고, 2개블럭을 하나의 주택단지로 계획
- 환경영향평가 협의결과에 따라 소음저감을 위해 우측 30m도로에 직각배치

■ 토지이용/공간구성

- 단지중앙부에 Open-space를 확보하여 주민복지관, 어린이놀이터, 운동장, 휴게소등의 시설물을 배치하여 주민생활공간 조성





■ 주동 계획

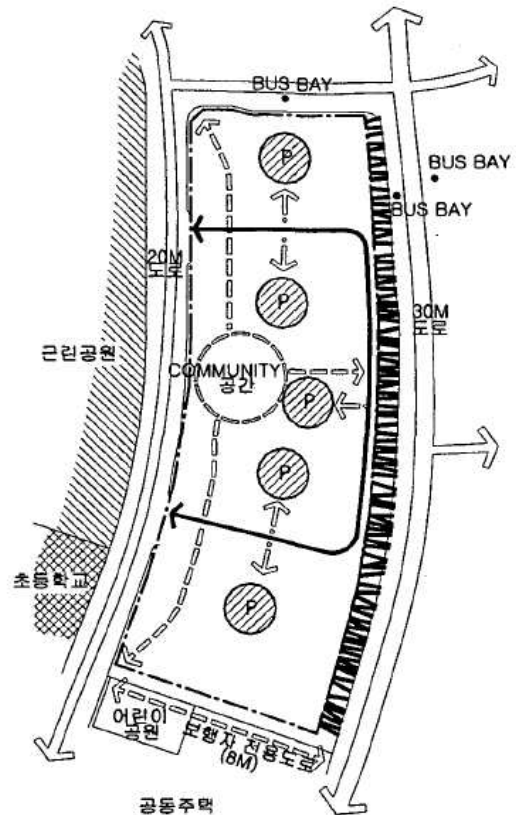
- 단지우측 주거동은 소음저감을 위해 30m 도로변에서 직각배치하고 단지내 주거동을 주거성이 양호한 남동·남서향으로 배치
- 아파트의 층수는 전체적으로 15층으로 계획하고 근린공원변의 주동은 조망을 고려하여 층수 변화를 줌.

■ 동선 계획

- 차량출입은 차량출입허용구간에 2개소를 설치하여 Loop형으로 계획하여 블록간 연결

■ 주차 계획

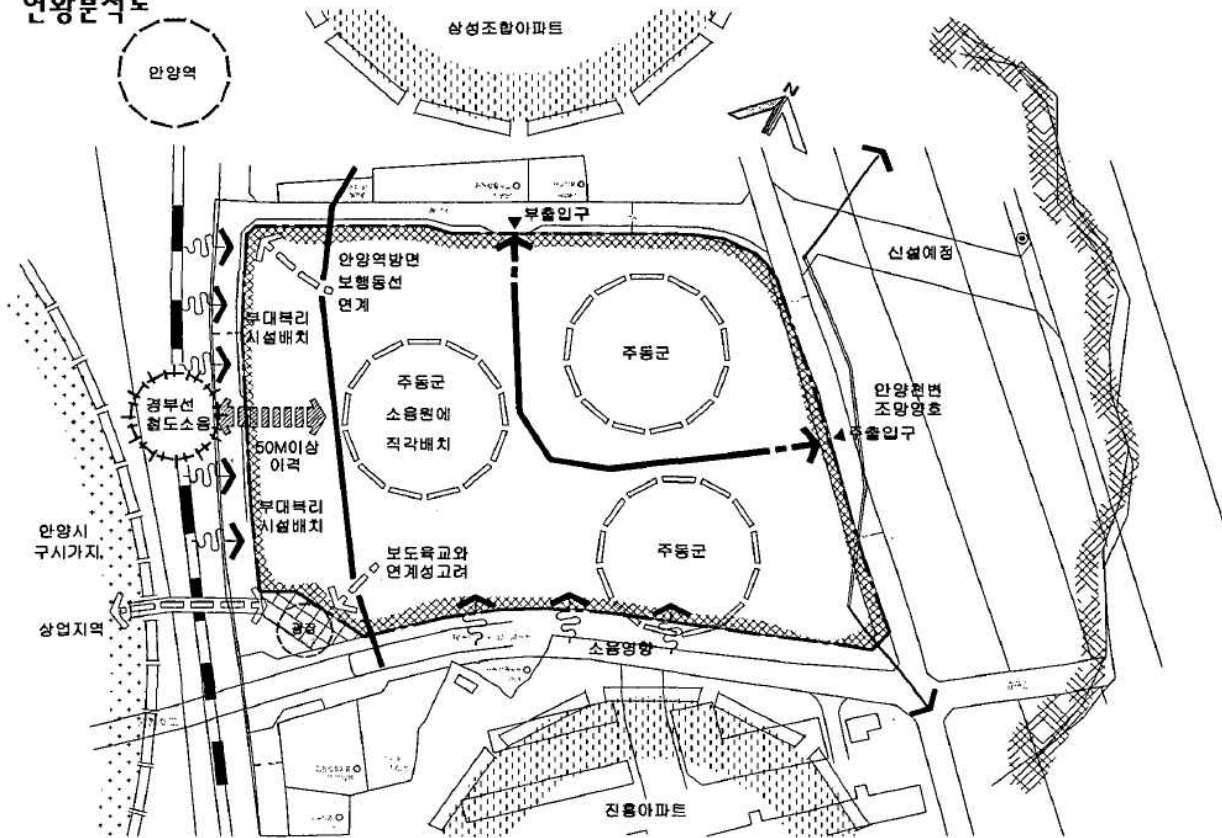
- 지하주차장은 단지내 고저차를 이용, 데크식(통합형)으로 계획하여 주차장 측벽을 개방하고, 주차대수는 주택규모를 감안 0.8대/호로 계획



■ 생활여건시설 계획

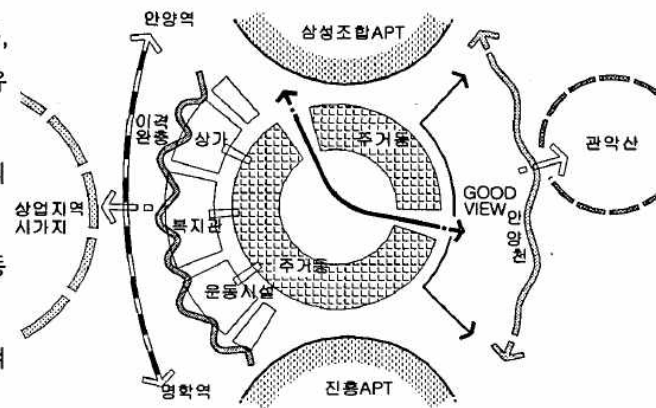
- 근린생활시설, 유치원, 관리소(복지관).
 - 주동내 거주세대와 주민복지관 이용객과의 동선분리
 - 단지내 보행동선과 근린생활시설의 동선을 고려한 주출입구 계획

○ 현황분석도



주동 계획

- 세대별 전용면적 49,59,84,108㎡로 구분, 분양·임대아파트를 함께 계획하고 소유자와 세입자를 가능한 한 모두 수용
- 입주민의 거주성 향상을 위한 남향위주의 계획
- 지구 동측 안양천변 조망을 고려한 주동 계획
- 지구서측 경부선철로변 소음을 고려하여 일정거리 이격 및 철로변 직각배치

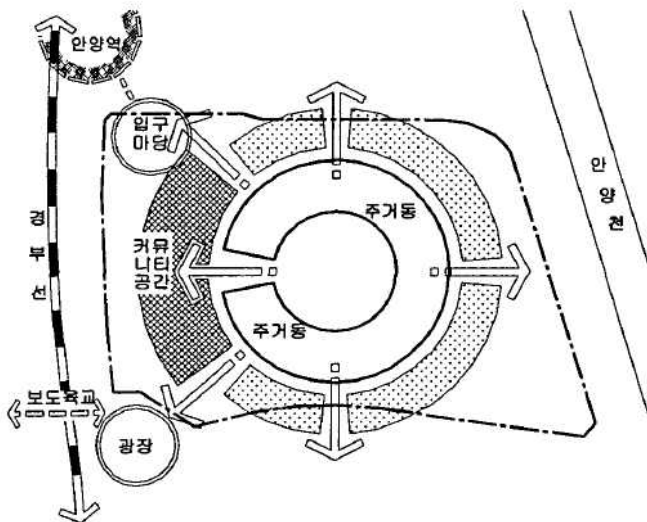
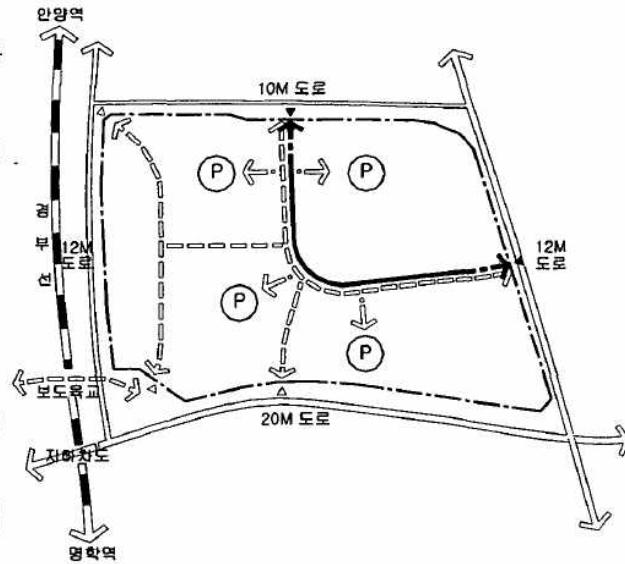


■ 동선계획

- 접근성 향상과 연계성, 인식성을 고려한 기능위주의 동선계획
- 입주후 교통량 증가를 고려한 차량동선 계획

■ 주차계획

- 교통영향평가 사항을 고려하여 적정 주차대수 확보
- 주택건설규정 관련법에 의거 안양시 규모별 지하주차대수 이상 확보



■ 생활여건시설계획

- 근린생활시설 : 이용의 접근성 및 인접단지의 생활편익시설을 고려하여 단지 주출입구에 설치
- 주민공동시설 : 집중배치하여 이용의 편리성 확보

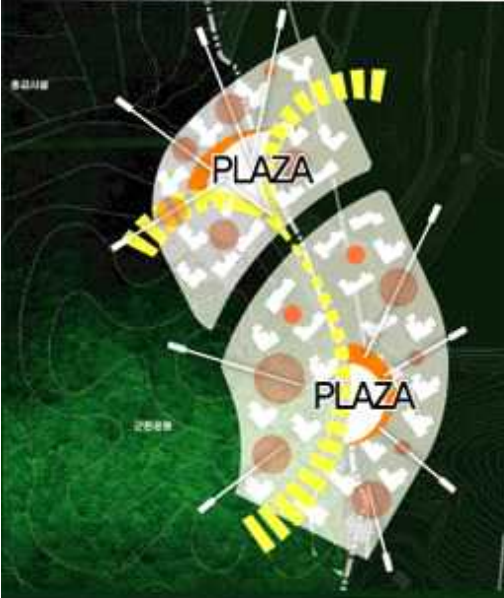
Context



Axis



Topography



Circulation



옥외공간계획



Context Network 공간구상

· Green Network

동/서축의 녹지흐름 유지



· Blue Network

갈매천과 연계한 수경시설



· Community Network

각 블록 커뮤니티 연계동선



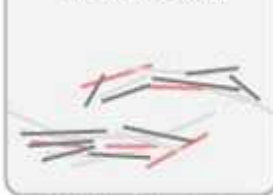
가로변 커뮤니티 공간구상

보금자리(동지)



디자인 모티브

숙아내기_잇기



디자인요소 추출

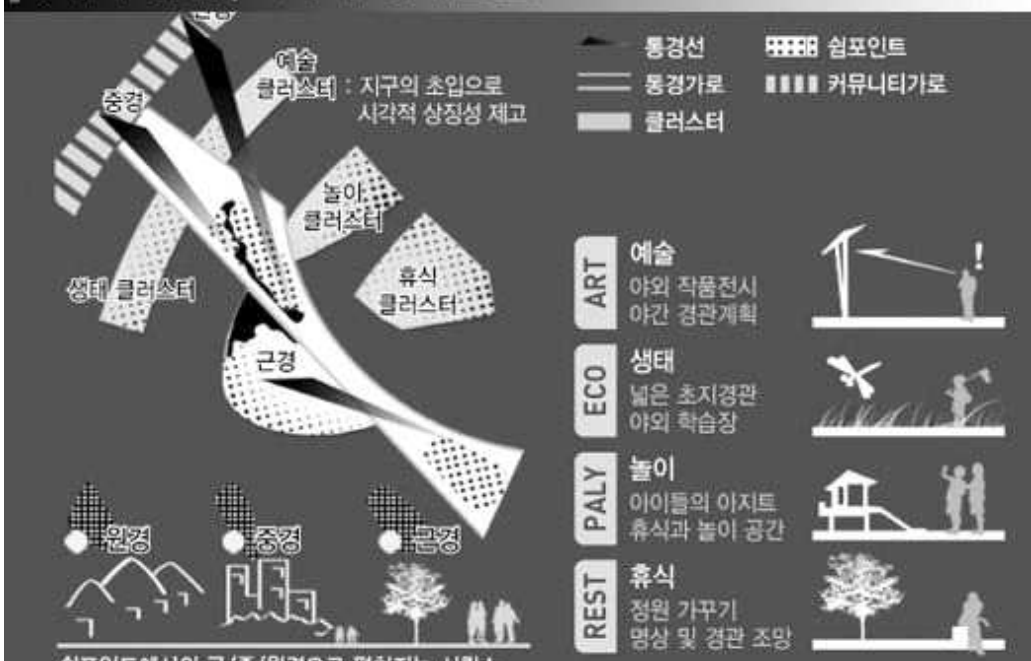
중심성_순환



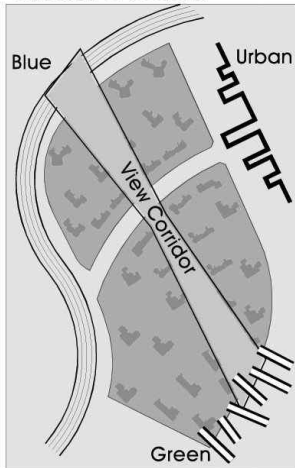
통합형 커뮤니티



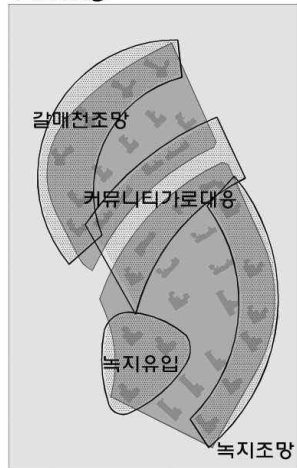
3개의 통경, 4개의 클러스트



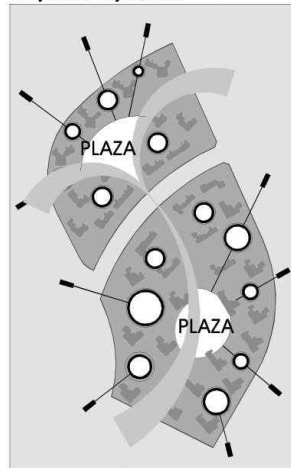
Urban Context



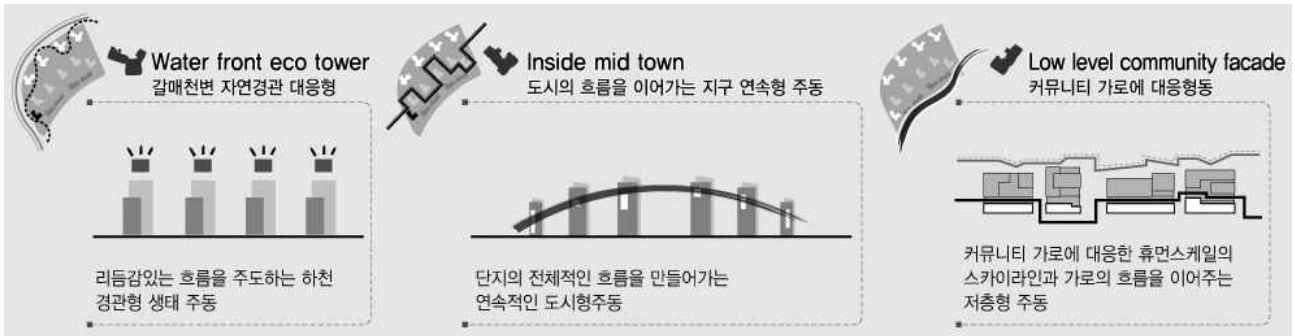
Zoning



Open space



Community

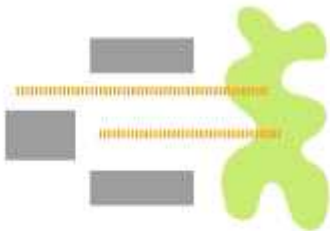


■ 전통마을 구성도입

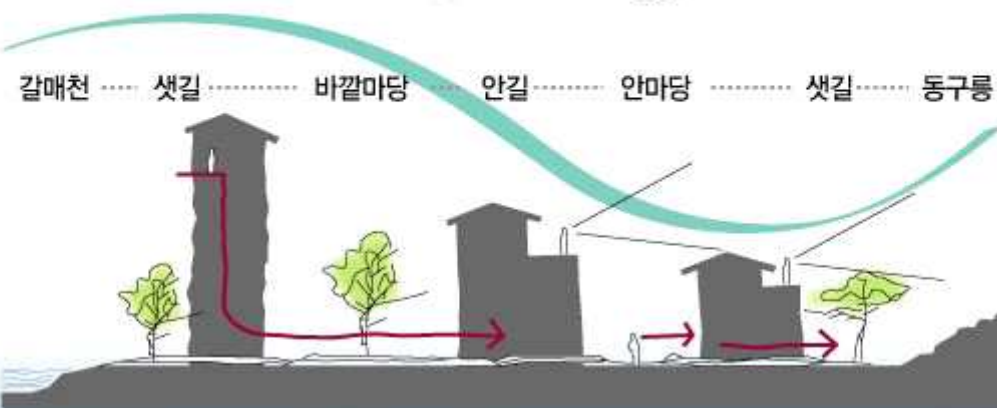
::마을의 구성
(안마당 + 생활영역)



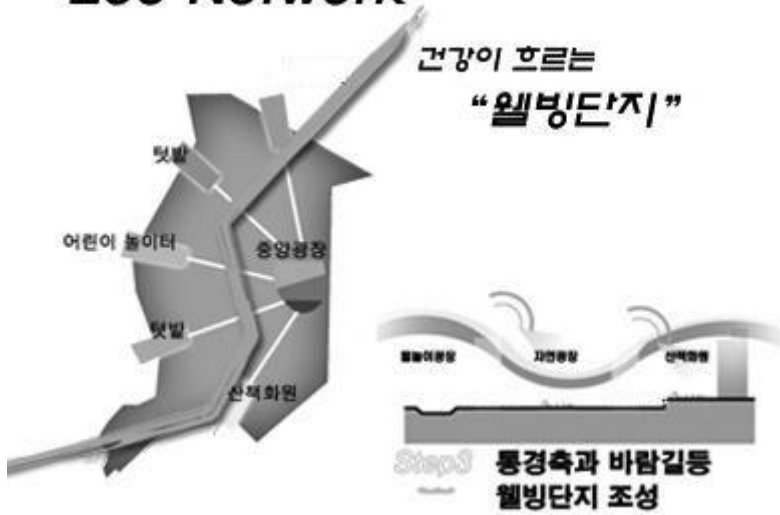
::마당의 형성
(녹색광장+커뮤니티)



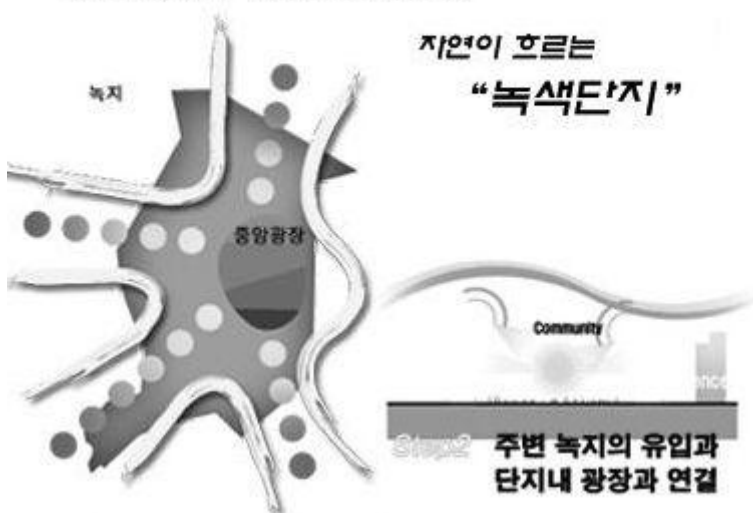
::길의 체계
(마들길 - 안길 - 샛길)



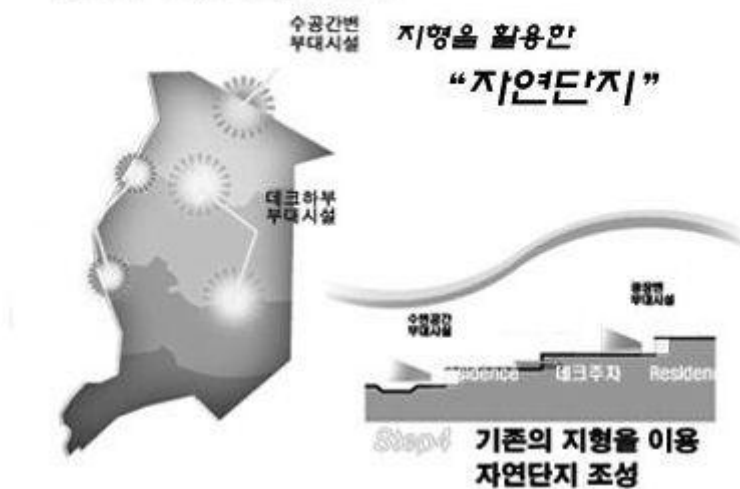
Eco Network



Green Network



Geo Network





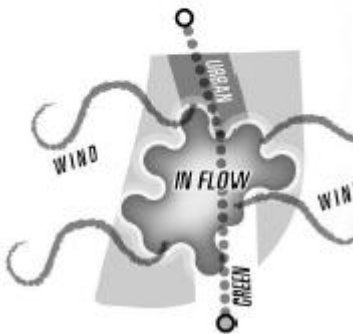
- 주요 시가지와 도로
- 도심지 속의 공원
- 미래형 첨단도시화
- 도심과의 소통을 고려한 오픈 스페이스 가로망 형성



- 생활가로와의 대응
- 문화공간의 순환
- 단지 외부로의 확장
- 네트워크 형성

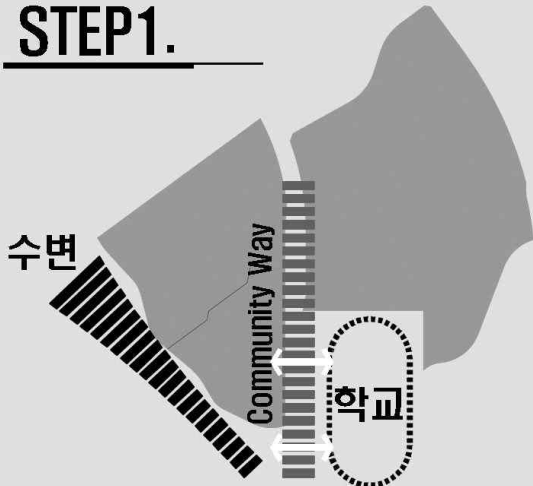


- 자연의 확장
- 단지 내 녹지축
- 공원과 녹지의 연계
- 자연으로 열린 축과 바람길



- 역사와 전통의 유입
- 입체화된 광장계획으로 완벽한 보차분리
- 주변학교와 연계된 노드점 형성과 공간구조계획

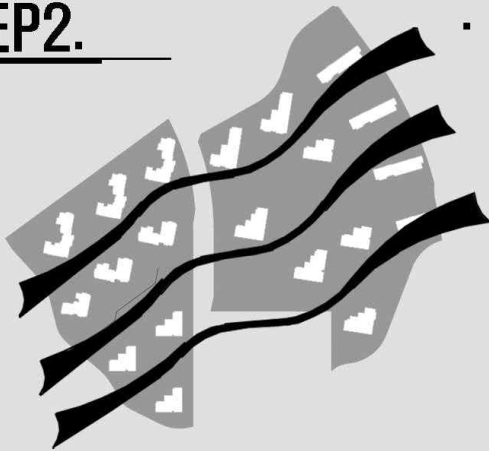
STEP1.



· 축설정

- 커뮤니티 가로와의 연계성
- 인접학교와의 접근성
- 수변을 고려한 축설정

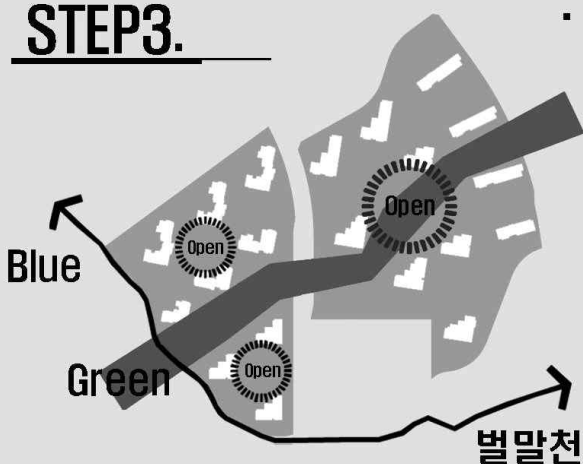
STEP2.



· 바람길

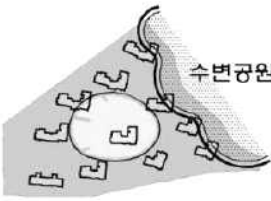
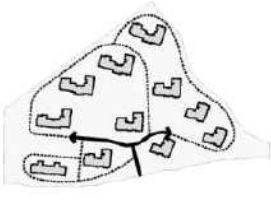
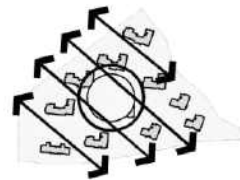
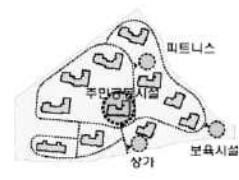
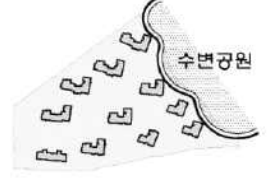
- 바람길을 고려한
타워형과 판상형의 조화

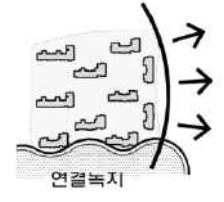
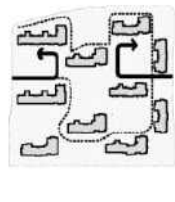
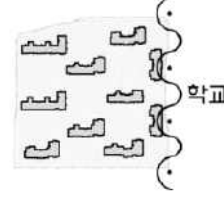
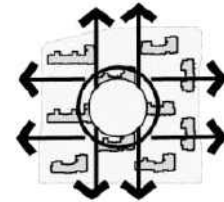
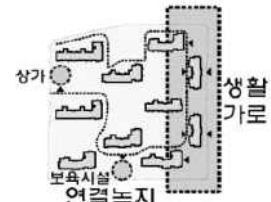
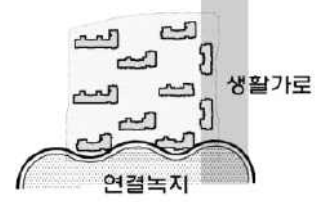
STEP3.



· 자연의 유입

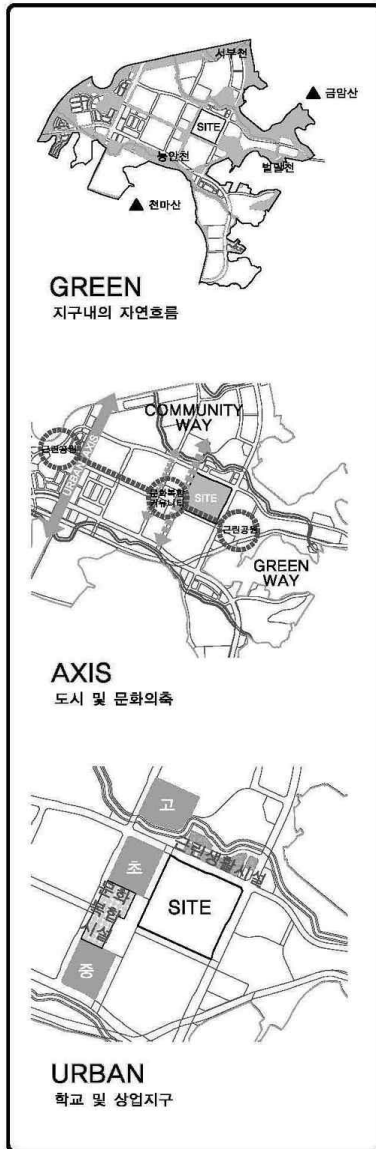
- 별말천과의 연계성 고려
- 녹지축을 고려한 단지내
오픈스페이스 계획

	ECO NETWORK	COMMUNITY NETWORK	LOCAL NETWORK
주 안 요 소	·조 망 수변공원을 향한 열린 시야 확보 	·보차분리 보행자 및 차량동선의 분리 	·소음 대응 서울외곽순환고속국도에 이격 배치 
	·통 경 주풍향인 서북서풍을 고려 	·보행네트워크 보행도로를 따라 부대시설 배치 	·주변과의 조화 수변공원변 탐상형 배치 

	ECO NETWORK	COMMUNITY NETWORK	LOCAL NETWORK
주 안 요 소	·조망 학교 및 연결녹지를 향한 조망 	·보차분리 보행자 및 차량동선의 분리 	·학교 및 복합시설 대응 저층 연도형 커뮤니티로 대응 
	·도시구조 도시축을 고려한 격자형 주동배치 	·보행네트워크 생활도로를 따라 부대시설 배치 	·생활가로 생활가로변 연도형 주동 배치 

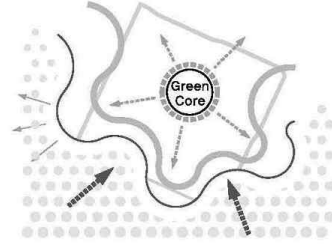
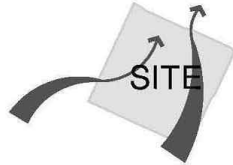
현황분석

SITE ANALYSIS



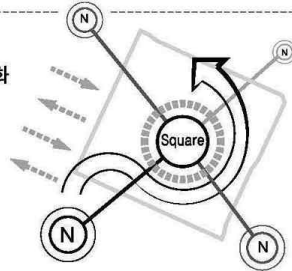
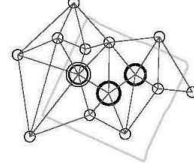
Factor 1 / GREEN

- 근린공원 중요공간 유입
- 자연스런 녹색공간 조성



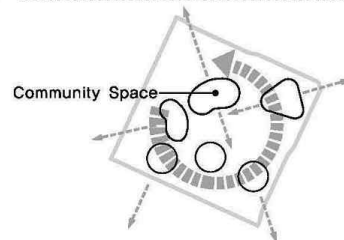
Factor 2 / NETWORK

- 기존마을과 인프라 제공
- 학교길, 문화시설등 보행동선 활성화



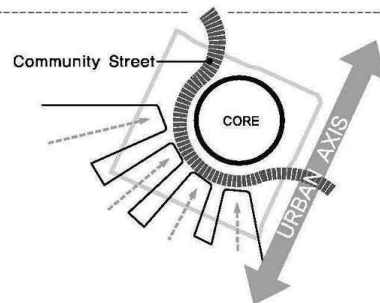
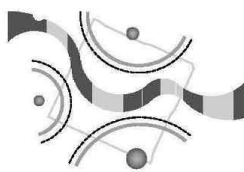
Factor 3 / COMMUNITY

- 생활녹지와 커뮤니티 공간
- 다양한 테마공간 조성



Factor 4 / STREET

- 통경축 단지가로 활성화
- 커뮤니티 가로 조성



단지종합구상도

