

- -

Design Improvement for Urban Housing
: focusing on methods for system improvement to secure diversity in design for
apartment house

Kim, Jin Wook
Kim, Hye Ryeon

(a u r i

AURI - 2010 - 6

-
Design Improvement for Urban Housing
: focusing on methods for system improvement to secure diversity in design for apartment house

지은이: 김진욱, 김혜련

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제385-2008-00005호

인쇄: 2010년 12월 24일, 발행: 2010년 12월 31일

주소: 경기도 안양시 동안구 관양동 1591 아크로타워 B동 301호

전화: 031-478-9600, 팩스: 031-478-9609

<http://www.auri.re.kr>

가격: 15,000원, ISBN: 978-89-93216-65-3

* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

I

I

I

()

I

() A&U

, 1970

1972

,

1980

500

90%

,
, 5

, 가 ,

가

, 가

가

1.5 2

가

, 400%

가 가

, 1990

가 .

가

,
,
.

가 ,

가 .

가

‘ ’

,

,

.

,

.

,

가 가

.

,

가

가

.

가

.

, 가

가 ,

가

.

,

가

가 ,

가

가

.

가

LH SH 2000

가

가

가

가

가

가

가

, 가

가

가

, 가

가
500

가

가

가 가 가

가

가 가
가 가

가
가

1

가

가

가

, 가 ‘ ’
(Design Guidance) . ,
,
(Design Guideline) ,
,
.

keyword : , , , , ,

TABLE OF CONTENTS

1	.....	1
1.	.....	1
2.	.....	5
1)	.....	5
2)	.....	7
3.	.....	8
4.	.....	10
1)	.....	10
2)	.....	11
3)	.....	13
2	.....	15
1.	.....	15
1) 가	가	.....16
2)	.....	17
3)	.....	20
2.	.....	22
1)	.....	23
2)	.....	25
3.	(Prototype)	.....31
1)	가	.....31
2)	가	.....34
4.	가	.....38

1)		.....	37
2)	가	.....	41
5.		.....	43
1)		.....	43
2)		.....	45
3)		.....	51
6.		.....	53
3		.....	55
1.		.....	55
1)		.....	55
2)		.....	56
3)		.....	58
2.		.....	61
1)		.....	61
2)		.....	61
3)		.....	65
3.		.....	69
1)		.....	69
2)		.....	81
3)		.....	91
4		.....	95
1.		.....	95
1)		.....	95
2)		.....	96
3)		.....	97
2.		.....	100
1)		.....	100
2)		.....	106
3)		.....	124

3.		.....	130
1)		.....	130
2)		.....	133
3)		.....	139
4.		.....	144
1)		.....	144
2)		.....	149
5		.....	157
1.		.....	157
1)		.....	157
2)		.....	158
3)		.....	160
2. 가		.....	162
1)		.....	162
2)	- 가 1	.....	165
3)	- 가 2	.....	176
3.		.....	187
1)		.....	187
2)	- 1	.....	191
3)	- 2	.....	202
4.		.....	214
1) 가		.....	214
2)		.....	216
3)		.....	217
6		.....	219
1.		.....	219
1)	:	.....	219
2) 가		.....	220
3)		.....	220

4)	.....	221
5)	.....	221
6)	.....	222
7)	.....	222
8)	.....	223
9)	.....	224
2.	.....	225
1)	.....	225
2)	.....	226
3.	.....	229
	.....	231
SUMMARY	.....	237
1.	.....	243
2.	.....	315

LIST OF TABLES

[표 1-1] 선행연구와의 차별성	8
[표 2-1] 서울시 인동거리 및 주거지역 용적율 기준의 완화	42
[표 3-1] 마쿠하리 베이타운 계획 개요	71
[표 3-2] 시노노메 캐널코트 코단 계획 개요	74
[표 3-3] 의정부 녹양지구 계획 개요	82
[표 3-4] 은평 뉴타운 계획 개요	84
[표 3-5] 보금자리 주택 서울 강남지구 계획 개요	87
[표 3-6] 세종시 첫마을 계획 개요	89
[표 4-1] 공동주택 디자인 결정요인 분석의 틀	97
[표 4-2] 분석대상_우리나라 법제도	98
[표 4-3] 분석대상_우리나라 설계사례	99
[표 4-4] 분석대상_일본 법제도	99
[표 4-5] 도시적 차원의 우리나라 법제도 현황 및 문제점	106
[표 4-6] 단지적 차원의 우리나라 법제도 현황 및 문제점	123
[표 4-7] 배이수에 따른 단위세대 구성 변화 비교	124
[표 4-8] 건축적 차원의 우리나라 법제도 현황 및 문제점	129
[표 4-9] 도시적 차원의 일본 법제도 현황	132
[표 4-10] 건축기준법 별표4에 의한 지역별 일영규제	135
[표 4-11] 단지적 차원의 일본 법제도 현황	139
[표 4-12] 건축적 차원의 일본 법제도 현황	143
[표 4-13] 우리나라 공동주택 관련 법제도 현황	145
[표 4-14] 일본 공동주택 관련 법제도 현황	146

[표 4-15] 공동주택 디자인 결정요인 관련 법제도 비교 (우리나라, 일본)	148
[표 5-1] 시뮬레이션에 적용된 개정법규 항목	161
[표 5-2] 가상대지1 일조성능 비교분석	175
[표 5-3] 가상대지2 일조면적 비교	186

LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 기존신도시(좌), 보금자리주택의 개발모델(안)(우)	4
[그림 1-2] 연구흐름도	13
[그림 2-1] 성요셉아파트	16
[그림 2-2] 서소문아파트	17
[그림 2-3] 충청아파트	18
[그림 2-4] 동대문아파트	18
[그림 2-5] 기존 남아현아파트와 리모델링 후의 모습	19
[그림 2-6] 세운상가아파트(좌), 낙원상가아파트(우)	20
[그림 2-7] 힐탑아파트	21
[그림 2-8] 마포아파트 전경	22
[그림 2-9] 회현 시민아파트	22
[그림 2-10] 여의도와 여의도 시범아파트	23
[그림 2-11] 반포아파트	24
[그림 2-12] 잠실 시영아파트	24
[그림 2-13] 한강변의 아파트지구 전경	25
[그림 2-14] 벽식구조가 적용된 APT단지_개포 주공 6단지	27
[그림 2-15] 인동거리에 의한 배치 패턴의 결정 : 압구정동 현대아파트	28
[그림 2-16] 목동신시가지(좌)와 상계동 신시가지(우)	31
[그림 2-17] 분당신도시(좌)와 평촌신도시(우) 전경	32
[그림 2-18] 유사한 주동과 배치형식의 아파트 단지들_평촌신도시	33
[그림 2-19] 초고층 아파트가 본격화된 신도시의 모습	35
[그림 2-20] 인동거리 1:1.2를 적용한 잠실 5단지(좌), 1:0.8을 적용한 산본S아파트(우)	36

[그림 2-21] 봉천동 재개발 주거단지 전경	37
[그림 2-22] 스카이라인을 잠식한 구릉지 재개발 아파트 단지	38
[그림 2-23] 재건축 전후가 공존하는 반포의 아파트 단지	39
[그림 2-24] 최대한의 밀도를 위한 노력의 흔적 : 잠실 재건축아파트 단지	40
[그림 2-25] 도곡동타워팰리스(좌), 목동하이페리온(상), 분당파크뷰(하)	43
[그림 2-26] 도시형생활주택 조감도 예시	45
[그림 2-27] 한강아파트 노선상가	45
[그림 2-28] 주공 반포1단지와 청담 해성아파트 노선상가	46
[그림 2-29] 은평뉴타운 생활가로	46
[그림 2-30] 화곡구릉지아파트	47
[그림 2-31] 부산 망미단지	48
[그림 2-32] 부산 당감지구	49
[그림 2-33] 광명철산지구(상), 용인신갈새천년지구(하)	50
[그림 2-34] 서울강남지구 A3 BLOCK 보금자리주택 현상설계당선안	51
[그림 3-1] 아차산에서 본 시가지의 모습	56
[그림 3-2] 길음뉴타운(좌), 일본 타마 뉴타운 이나기지구(우)	57
[그림 3-3] 남산 외인아파트 폭파(1994)	58
[그림 3-4] 광명철산주공 단지 진입부 상가(좌), 힐사이드테라스(우)	59
[그림 3-5] 거주자들의 서비스요금으로 관리되는 완벽한 런던의 Bedford 광장(좌), 지속가능한 주거의 핵심적 부분인 녹색사업(우)	62
[그림 3-6] Edinburgh의 Townscape(좌), 디자인예시(우)	63
[그림 3-7] 아이치현의 아반라후레 호시가오카(좌), 오사카부의 아베인 히가시미쿠니(우)	64
[그림 3-8] 가로의 성격을 반영하는 주거유형 (네덜란드, Ypenburg(좌), Kop van Zuid(우))	66
[그림 3-9] 커뮤니티 활성화를 위한 공간 계획 (네덜란드, Kop van Zuid)	67
[그림 3-10] 입면의 다양한 디자인 (네덜란드, WoZoCo's 아파트)	68
[그림 3-11] IBA 주거단지 계획	69
[그림 3-12] 베를린 IBA의 Pragar Platz 지구	70
[그림 3-13] 마쿠하리 베이타운 배치도(좌), 블록 구분도(우)	72
[그림 3-14] 일본 마쿠하리 베이타운의 가로변 모습	73

[그림 3-15] 디자인 가이드라인을 통해 제시된 가구 구성의 기본 형태	74
[그림 3-16] 시노노메 캐널코트 CODAN	75
[그림 3-17] 시노노메 캐널코트 CODAN 3블록(상), 6블록(하)	75
[그림 3-18] 시노노메 캐널코트 CODAN 배치도	76
[그림 3-19] 시노노메 커널코트 CODAN	77
[그림 3-20] 다종 다양한 기능을 지원하는 가로	77
[그림 3-21] Geylang지구 도시설계지침 적용범위	78
[그림 3-22] Geylang Road변 가로전경	79
[그림 3-23] Geylang Urban Design Guideline에 의한 블록별 건축물 계획규정 Diagram	79
[그림 3-24] Punggol new town	81
[그림 3-25] 의정부 녹양지구 A-1, 2BL 단지계획도(좌), 조감도(우)	83
[그림 3-26] 의정부 녹양지구의 생활가로 연계를 위한 입체 보행로(좌), 생활가로(우)	84
[그림 3-27] 은평 뉴타운 1지구 조감도(좌), 2지구 항공사진(우)	85
[그림 3-28] 은평 뉴타운 생활가로	86
[그림 3-29] 서울 강남지구 토지이용계획도(좌), 조감도(우)	88
[그림 3-30] 서울강남의 특화디자인 대상지역(좌), 특화디자인 예시(우)	88
[그림 3-31] 세종시 첫마을 마스터플랜(좌), 조감도(우)	90
[그림 4-1] 완충녹지에 의한 가로와 단지의 단절	101
[그림 4-2] 2008_수원호매실_토문(좌), 2009_충북혁신_신한+다인(중), 2010_강남세곡_희림(우)	101
[그림 4-3] 남측 공원과의 불필요한 이격거리 확보	102
[그림 4-4] 파주운정지구16BL_건원(좌), 인천서창2지구(다군)_신도시,강남(우)	102
[그림 4-5] 불합리한 근린생활시설 위치 지정지침	104
[그림 4-6] 가로와 무관한 근린생활시설의 위치(남양주별내(가)_스텝(좌), 전남광주혁신도시_토문(우))	104
[그림 4-7] 마주보는 주동의 인동거리 예시도	107
[그림 4-8] 측벽에 창문이 있는 경우 인동거리 기준	108
[그림 4-9] 테라스 주동계획의 시도 (SH공사 세곡, 신정지구_현상설계안_희림)	109
[그림 4-10] 입면적 산정방식	111

[그림 4-11] 2008_안양덕천TK_대림(좌), 2008_안양덕천TK_현대(우)	111
[그림 4-12] 2008_안양덕천TK(좌), 2008_안양덕천TK(우)	112
[그림 4-13] 주동 층수변화의 제한으로 나타난 경관의 다양성 제약(서울강남 내곡지구,삼우)	113
[그림 4-14] SH공사 서울강남 내곡지구 현상설계지침서 상의 주동 내 층수변화 예시	113
[그림 4-15] 배치계획 유형 변화의 한계(인천서창2지구(라) 토문(좌), 다인(우))	115
[그림 4-16] 주동 층수변화의 한계 (인천서창2지구 10,11BL토문(상), 다인(하))	116
[그림 4-17] 향 기준에 의해 나타난 기형적 주동형태 (강일지구-토문(좌), 마곡지구-원양(우))	117
[그림 4-18] 탑상형 주동의 다양한 유형 예시	118
[그림 4-19] 직각배치구간 예시도: 판산형(타워형)(좌), 정방향(원형)(우)	119
[그림 4-20] 2008_충북혁신도시_무영(좌), 2008_충북혁신도시_토문(우)	120
[그림 4-21] 2010_남양주진건(나군)_원양(좌), 2008_충북혁신도시_토문(우)	120
[그림 4-22] 2009_파주운정지구_DA(좌), 2009_파주운정지구_A&U(우)	121
[그림 4-23] 발코니 면적기준에 의해 규정된 주동 형태	126
[그림 4-24] 건축물의 품격을 저하시키는 난간디자인과 발코니 창호	126
[그림 4-25] 광고 에듀타운 계획사례	127
[그림 4-26] 단지별 부대시설 구성 예시(2009_하남시미사(마)_토문)	128
[그림 4-27] 공원변 2m이격으로 인한 내부공간의 확장	131
[그림 4-28] 공지완화(좌), 후퇴거리 완화(우)	132
[그림 4-29] 완화로 인한 오픈스페이스 확보	132
[그림 4-30] 완화로 인한 스카이라인의 확보	132
[그림 4-31] 북측사선제한	133
[그림 4-32] 천공률산정에 의한 사선제한 완화	134
[그림 4-33] 5, 10m 일영규제	135
[그림 4-34] 건축선과 D / H	136
[그림 4-35] 상업시설 디자인 지침	137
[그림 4-36] 발코니, 베란다 면적산정	140
[그림 4-37] 롯데기힐주거, 마쿠하리주거, 시노노메주거, 미나미야고야하이빌라	140
[그림 4-38] 측면 발코니 완화로 입면의 다양성과 공간의 다양성부여	141

[그림 4-39] 모서리면의 솔리드 입면디자인을 개방형으로 다양화가능	141
[그림 4-40] 개방형 복도 면적산정	141
[그림 4-41] 복도의 확장으로 협소한 공간의 해소와 복도에 대한 다양한 입면가능성	142
[그림 4-42] 시노노메 복도형주거	142
[그림 4-43] 완충녹지 설치시 높이제한 완화 방안	150
[그림 4-44] 녹지 및 공원 이격거리 완화 방안	151
[그림 4-45] 합리적인 인동거리 완화 방안	153
[그림 5-1] 가상대지1	164
[그림 5-2] 가상대지2	164
[그림 5-3] 가상대지1 판상형 계획_현행법규 적용시	165
[그림 5-4] 가상대지1 판상형계획_개정법규 적용시	166
[그림 5-5] 가상대지1 탑상형 계획_현행법규 적용시	167
[그림 5-6] 가상대지1 탑상형 계획_개정법규 적용시	168
[그림 5-7] 가상대지1 클러스터형 계획_현행법규 적용시	169
[그림 5-8] 가상대지1 클러스터형 계획_개정법규 적용시	170
[그림 5-9] 가상대지1 개정법규 적용 대안1(판상형+탑상형)	171
[그림 5-10] 가상대지1 개정법규 적용 대안1(클러스터형+탑상형)	172
[그림 5-11] 사례대지1_현행법규_시점별 일조면적 및 일조면적율	173
[그림 5-12] 사례대지1_현행법규_시점별 일조면적 및 일조면적율	174
[그림 5-13] 가상대지2 판상형 계획_현행법규 적용시	176
[그림 5-14] 가상대지2 판상형 계획_개정법규 적용시	177
[그림 5-15] 가상대지2 탑상형 계획_현행법규 적용시	178
[그림 5-16] 가상대지2 탑상형 계획_개정법규 적용시	179
[그림 5-17] 가상대지2 클러스터형 계획_현행법규 적용시	180
[그림 5-18] 가상대지2 클러스터형 계획_개정법규 적용시	181
[그림 5-19] 가상대지2 개정법규 적용 대안1(판상형+탑상형)	182
[그림 5-20] 가상대지2 개정법규 적용 대안2(클러스터형+탑상형)	183
[그림 5-21] 사례대지2_현행법규_시점별 일조면적 및 일조면적율	184
[그림 5-22] 사례대지2_개정법규(안)_시점별 일조면적 및 일조면적율	185

[그림 5-23] 성남 단대 P아파트 조감도_사례대지1	188
[그림 5-24] 서울 도곡동 R아파트 조감도_사례대지2	189
[그림 5-25] 성남 단대 P아파트 현황분석도	191
[그림 5-26] 성남 단대 P아파트 기존계획의 문제점 분석	192
[그림 5-27] 현행법규 하의 계획 대안의 한계_기존안(상), 설계대안(하)	193
[그림 5-28] 성남 단대 P아파트 가로공간구조와의 연결을 고려한 대지분석	195
[그림 5-29] 성남 단대 P아파트 가로공간구조와의 연결을 고려한 디자인대응방안	196
[그림 5-30] 성남단대 P아파트 배치계획대안	197
[그림 5-31] 성남단대 P아파트 배치계획대안 투시도	198
[그림 5-32] 성남단대 P아파트 배치계획대안 조감도	198
[그림 5-33] 사례대지1에 적용된 개정법규(안)	199
[그림 5-34] 녹지 및 공원이격거리 완화	200
[그림 5-35] 인동거리 기준 완화	200
[그림 5-36] 서비스면적개념 변화	201
[그림 5-37] 주동길이 및 향 제한 폐지 및 시설용도 복합	201
[그림 5-38] 서울 도곡동 R아파트 현황분석도	202
[그림 5-39] 서울 도곡동 R아파트 기존계획의 문제점 분석	203
[그림 5-40] 서울 도곡동 R아파트 현행법규 하의 계획 대안의 한계_기존안(상), 설계대안(하)	204
[그림 5-41] 서울 도곡동 R아파트 가로공간구조와의 연결을 고려한 대지분석	206
[그림 5-42] 서울 도곡동 R아파트 가로공간구조와의 연결을 고려한 디자인 대응방안	207
[그림 5-43] 서울 도곡동 R아파트 배치계획대안	208
[그림 5-44] 서울 도곡동 R아파트 배치계획대안 광장 투시도	209
[그림 5-45] 서울 도곡동 R아파트 배치계획대안 생활가로 투시도	209
[그림 5-46] 사례대지2에 적용된 개정법규(안)	210
[그림 5-47] 인동거리기준 완화 및 시설용도복합허용	211
[그림 5-48] 완충녹지 시설물 설치 허용 및 주동길이제한 폐지	212
[그림 5-49] 서비스개념 변경으로 주동형태 다양화	213

1

1. 연구의 배경 및 필요성
2. 연구의 목적 및 기대효과
3. 선행연구 검토
4. 연구의 범위 및 수행방법

1.

□ 공동주택 획일화에 대한 비판과 대응

‘ ,

,

,

1990

1)

가

가

’2)

가

1) 가

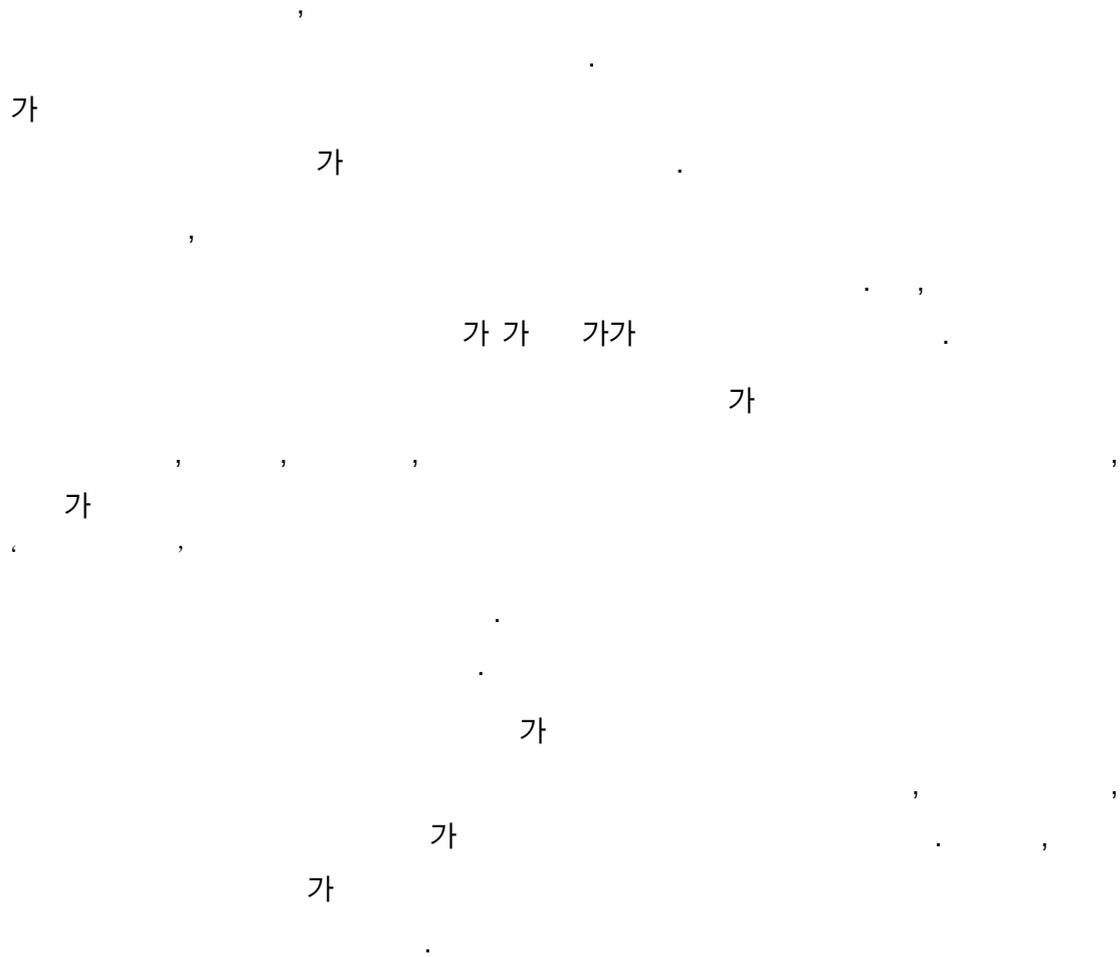
가 , 가

2) ‘

, 가

가

□ 디자인 획일화의 근본적 원인에 대한 다각도의 견지



□ 구축과정 검토를 통한 실효성 있는 제도개선안 마련 필요성

가

가

□ 새로운 도시주거로의 전환 요구

'3) ' 2.0'4)

'5)

가

가

.6)

3)

4)

5)

6)

2.0'

2008

2009 7

가

가 가

가

가

가

가



[그림 1-1] 기존신도시(좌), 보금자리주택의 개발모델(안)(우)
※ 출처: 손정목, 「한국도시60년의 이야기2」 (좌), LH공사(우)

2.

1)

□ 아파트 디자인 유형화 과정 분석을 통한 주택정책과 법제도의 문제 인식

가

□ 제도개선의 토대가 되는 우리나라 도시주거의 미래상 정립

가

가가

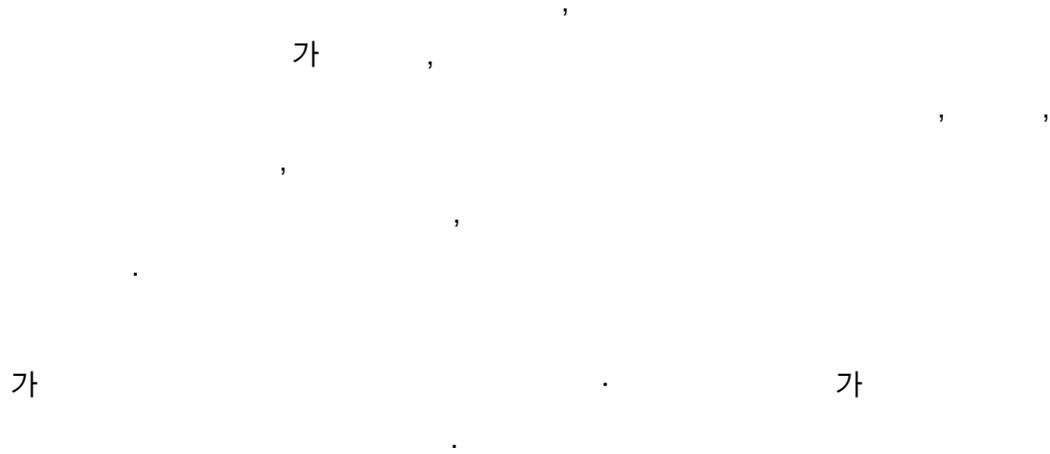
가

가

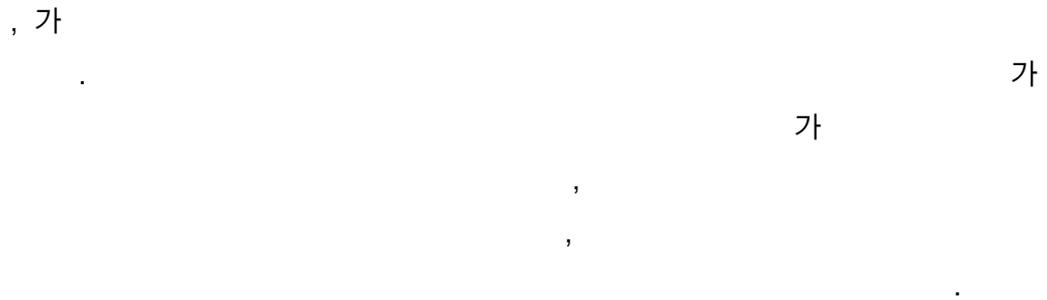
가

가

□ 아파트 디자인에 영향을 주는 제도요인의 분석 및 개선방안 도출



□ 제도개선방안의 디자인 개선 효과 검증으로 실효성 확보



2)

□ 공동주택 디자인 향상을 위한 주택정책의 방향 제시

,

.

□ 공동주택 전반의 디자인 개선으로 주거문화 향상

,
가

,

.

□ 공공의 공공성 확보 및 민간의 사업성 증대로 인한 시너지 효과

가 , 가

,

가 .

3.

□ 관련 선행연구 현황

7) 가 ,
 8), 9) 가 .

□ 선행연구와의 차별성

(像)
 가 .
 ,
 (像) .

[표 1-1] 선행연구와의 차별성

1	- (): (2006) -	6 -	-

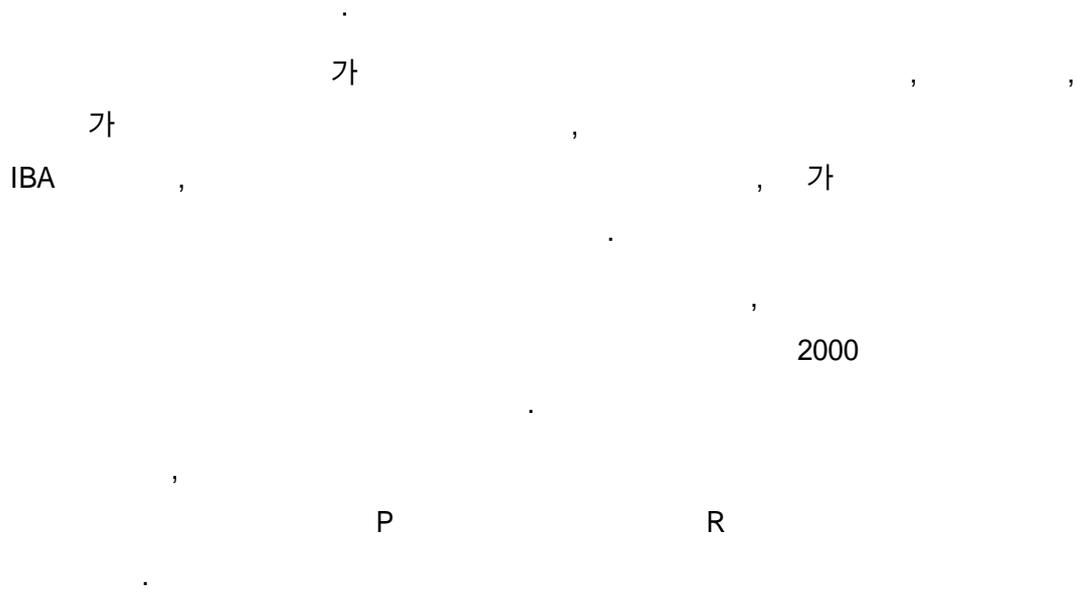
- 7) 6 (2006), 「 : 」 ,
 8) 1 (2006), “가 가 ”,
 「 , pp320-332.
 9) 2 (2003), “ ”, 「 , pp.207-223.

		- - - , 가	- - -
2	- : - . - (): , 2 (2003) - :	- - -) (- - -
3	- : 가 가 - (): 1 (2006) - : 가 가	- 가 가 - 가 가 -2000 , , , 가	- 가 가 - 가 가 - 가 가 -
	- 가 - (像)	- , , - 가 가 - -	- , ' - , -

4.

1)

□ 공간적 범위



□ 내용적 범위

가 가

, ,
, ,

,
, .
가

()

2)

□ 디자인을 결정하는 제도요인의 분석 부분

,
,
가

□ 우리 도시주거의 미래상 정립 부분

,
,
.

□ 국내 공동주택 관련 법제도 분석 부분

-가 -

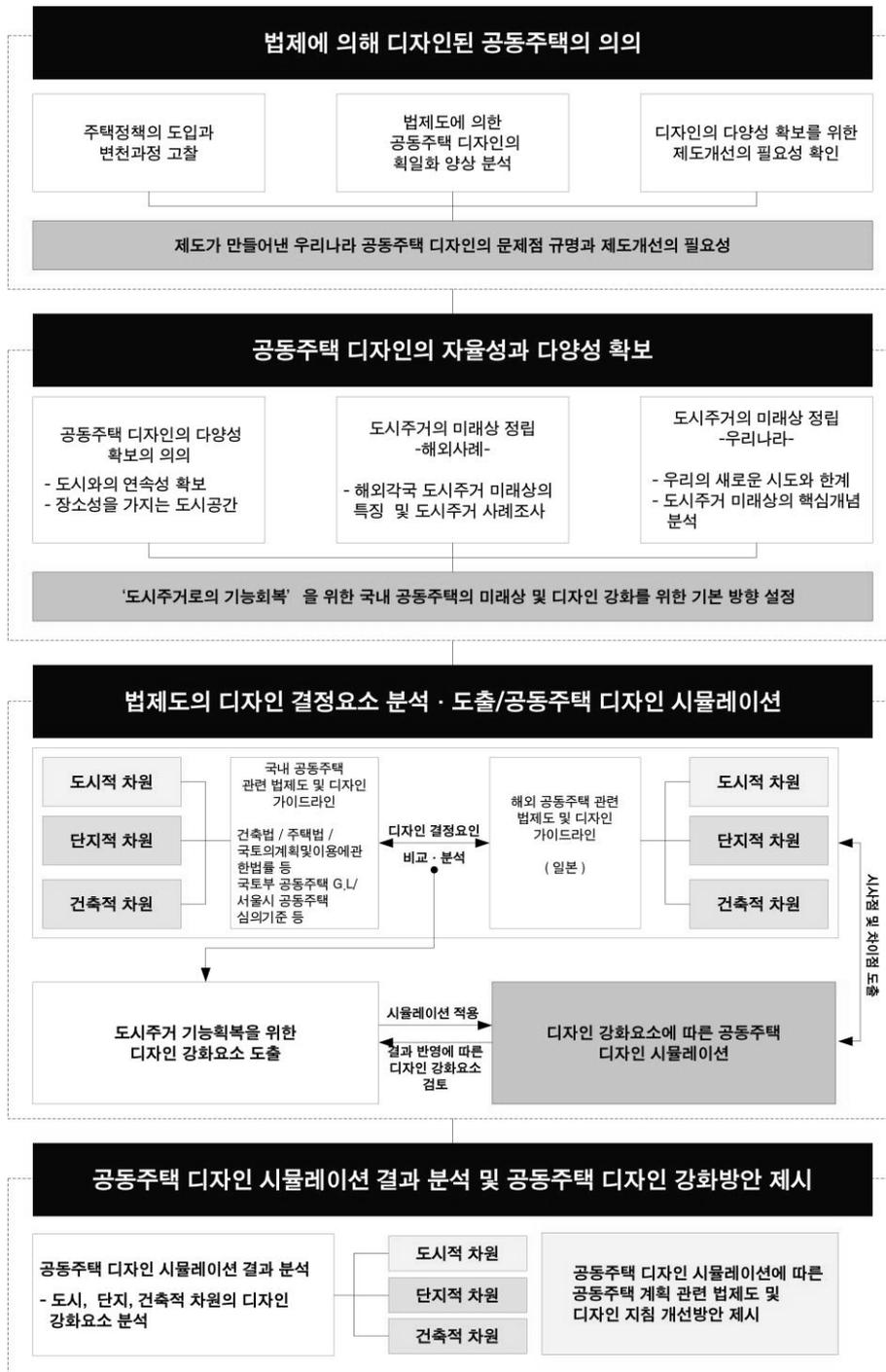
, , ,
.

, , 가
, 가
,
가 .

□ 제도개선방안의 실효성 검증 부분

. 가
,
P R
.

3)



[그림 1-2] 연구흐름도

2

1. 건축법의 등장과 최소한의 규제
2. 집합건축물 규정에 따른 형태의 제약
3. 정책이 규정한 주동 원형의 대량 복제
4. 밀도가 규정하는 형태
5. 제도에 의한 새로운 주거유형과 정책적 시도
6. 소결

1.

1962

1

1970

가

.10)

11)

, 가

가

10) , (2009),

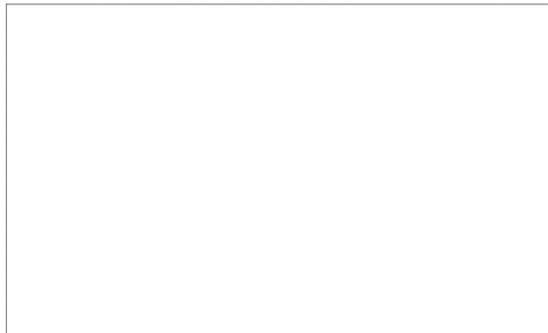
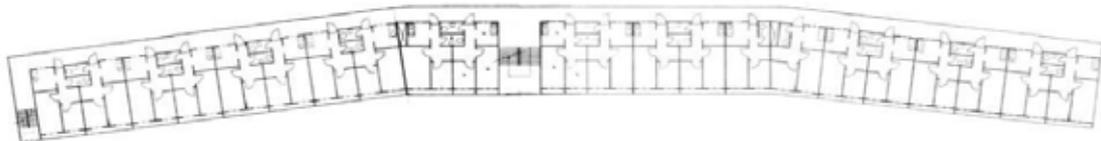
, p52

11) ,

1) 가 가
 가 가 ,
 1 1,2 가 ,
 가 .
 가 가 가 가
 , 가
 가 (1971), (1970),
 가 (1973)¹²⁾, 가 (1969), (1971), 가
 (1970)가 .

, [2-1]

1 가 2



[그림 2-1] 성요셉아파트

※ 출처: 장림종박진희, 「대한민국아파트발굴사」(상.좌)

12) , 가 가가 가 .

가 , 가 . 가 .



[그림 2-2] 서소문아파트
 ※ 출처: 장림중박진희, 「대한민국아파트발굴사」(우)

2)

, 가 .

(1930), (1966), (1970)¹³⁾, (197

0)¹⁴⁾, (1970), (1972)¹⁵⁾ .

13) , 6 , 14 40 , 가 1,2 가, 3

14) , 6 , 'ㅁ'

15) , 6 , 1 가, 2 , ,

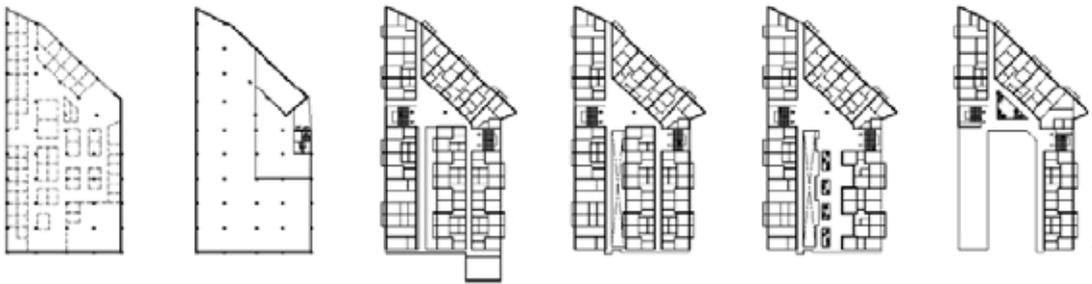


[그림 2-3] 충정아파트
 ※ 출처: 장림종박진희, 「대한민국아파트발굴사」(좌)



[그림 2-4] 동대문아파트
 ※ 출처: AURI답사자료집

가
가 가
6
6
4
가
가
가
[2-4]
2
가 가
[2-5]
가 가
1,2



[그림 2-5] 기존 남아현아파트와 리모델링 후의 모습
※ 출처: 장림종박진희, 「대한민국아파트발굴사」 (좌/하)

3)

10
 .
 가 (1967), 가 , ,
 (1970) . 1 가 ,
 가 .
 , 가 ,



[그림 2-6] 세운상가아파트(좌) 낙원상가아파트(우)
 ※ 출처: 전남일보3인, 「한국주거의사회사」

1960 가 가
 가 , 가 ,
 (1968), , ,

11 , , ,
 가
 가 , 가 .



[그림 2-7] 힐탑아파트
 ※ 출처: 국가기록원

가 가 ,16)

.17)

16) , (2009),

17) , , (2008),

, p204

2.

1970 ,

1972 , ,

18) , 1990

19) , 가

1962

1960 가

가

가

가



[그림 2-8] 마포아파트 전경



[그림 2-9] 회현 시민아파트

※ 출처: 대한주택공사, 「한국주택의 어제와 오늘」 / 경향닷컴

18) (2007),
 19) (1979), 20



[그림 2-10] 여의도와 여의도 시범아파트
 ※ 출처: 서울시, 「한강 공공성 재편계획」 / 건원, 「City By City」

1971 , 1.5 12-13 1,584 가

1)

□ 주택건설촉진법 제정으로 민간주도의 대규모 주택단지 사업 유도

1970 가
 , 250 .
 1972
 , 가 ,
 . 1977
 ,
 1,000

가 , 1970 70%
2,000 ,20)

□ 아파트지구 지정으로 대규모 주택단지 개발 본격화
1975 ,

가 , , , 11
1976

가 ,21)



[그림 2-11] 반포아파트



[그림 2-12] 잠실 시영아파트

※ 출처: 공동주택연구회, 「한국 공동주택 계획의 역사」

20) (2007), .p91

21) ,



[그림 2-13] 한강변의 아파트지구 전경
 ※ 출처: 서울시, 「한강 공공성 재편계획」

22) 가 가

23) , , , , , , . , 가 가 가 가 가 가 가

2) 가 1970 가 , 가 가 가

22) Ibid. p.77
 23) Ibid. p.82

가 . 1977 8 가 가
 가 가 가
 가 가 가
 , 가 가 가

□ 분양가상한제로 인한 주택공급 위축 해소를 위한 정부의 노력
 가 가

12 1975 5 1977 4 가 ,
 10 15 가 ,
 10 15 1/10
 , 1982 8 , 11~15 , 16
 2 가 가 ,
 가 10 15 가 가 ,
 가 가

가 15

가

□ 민간건설업체의 공사비 감축 노력
가

,
· ,
, ,

가

가

가

가



[그림 2-14] 벽식구조가 적용된 APT단지_개포 주공 6단지
※ 출처: LBA한성공인증개사

□ 인동거리 규제에 의해 패턴화된 아파트 단지

1976
가 6
가 6



[그림 2-15] 인동거리에 의한 배치 패턴의 결정 : 압구정동 현대아파트
※ 출처: 서울시, 「한강공공성 재편계획」

□ 주택건설기준에 관한 규칙 제정

1979

○

- 1 120 ,
4

.(3)

○

- , ,
, , 11 , 1 , 4
(5)

○

- , ,

○

- 가

- ' 가 ' 가 .

3. (Prototype)

1) 가

1980 500 90

, .
가
가
가 , ,
. 1980
가 , ,
가 .
,
.



[그림 2-16] 목동신시가지(좌)와 상계동 신시가지(우)
※ 출처: 전남일보3인, 「한국주거의 사회사」

1980
 , 가 .
 1989 5 ,
 ,
 가 가 가 ,
 , .
 , 2 가
 .
 , .
 5 , (97,334), (69,000), (42,164),
 (42,500), (42,039)

가



[그림 2-17] 분당신도시(좌)와 평촌신도시(우) 전경
 ※ 출처: 전남일보3인, 「한국주거의 사회사」(좌)



[그림 2-18] 유사한 주동과 배치형식의 아파트 단지들_평촌신도시

가 ,
가

2) 가

1980

500

가

가

가

가

가

5

가

가

가

가



[그림 2-19] 초고층 아파트가 본격화된 신도시의 모습
 ※ 출처: 공동주택연구회, 「mA와 하우스디자인」

□ 초고층에 유리한 원가연동제 건축비 기준

연도	기준	비율
1989	1	200
1998	12	가
1995	5	70%
1995	5	80%
1989	11	15
1989	11	12%
1995	5	15
1995	5	24)

24)

□ 16층 이상에 유리한 인동거리규제의 완화

1989 11 , 가
 15 가
 2 , 16 2.5
 , 16 .

- : , ,
 1/2 ,
 1/8 .
- :
- 16 : 1/4 ,
 0.8 , 1 .
- :



[그림 2-20] 인동거리 1: 1.2를 적용한 잠실 5단지(좌), 1:0.8을 적용한 산본S아파트(우)
 ※ 출처: 공동주택연구회, 「한국 공동주택계획의 역사」

4. 가

1)

1960 100% , 1970 100% 1990
145% 1992 300% .25)
가

가

가

291.76%,

339.86%²⁶⁾

가

가



[그림 2-21] 봉천동 재개발 주거단지 전경
※ 출처: 서울시, 「2010 서울도시형태와 경관」

25) (1999),
26) (1999),

가 27) 가

가

□ 도심지내 불량주택지 재개발사업의 진전
1983

가 , 가

1.5 2 가

1999

115,000

260,000

가 .28)



[그림 2-22] 스카이라인을 장식한 구릉지 재개발 아파트 단지

※ 출처: 서울시, 「1995/96 서울도시형태와 경관」

27) 1975	1991	가	가	5.6%(1982)	59.14%(1978)
28)	(2010),	가	20.07%	.	(1999)

□ 노후아파트에 대한 재건축의 활성화

1993
237

1994 7



[그림 2-23] 재건축 전후가 공존하는 반포의 아파트 단지
※ 출처: 서울시, 「2010 서울도시형태와 경관」



[그림 2-24] 최대한의 밀도를 위한 노력의 흔적 : 잠실 재건축아파트 단지
※ 출처: 서울시, 「2010 서울도시형태와 경관」

가 가

가

2) 가

□ 재건축 기준 완화

1993 .
20 20
10 20
32 1 1
4 2 가
가 , 20
가 , 4가
가

□ 인동거리 및 용적율 기준완화

[2-1] .
1970 1.25
1980 1 , 1990 1 H 16
0.8
70 180% , 80
250%, 300% , 400%

90

300%

400%

[표 2-1] 서울시 인동거리 및 주거지역 용적률 기준의 완화

	(H:)		
1970	1.25H	180%	-
1980	1H	250% 300% (400%)	-
1990	16 1H 0.8H	(300% , 400%)	-

5.

1)

□ 초고층 주상복합의 시대상황적 필요성 대두

1990년대 초, 서울의 도심부에서 초고층 주상복합건물이 대두되기 시작했다. 이는 1990년대 초반에 시작된 서울의 도심부 재개발과 신도시 개발의 일환으로, 도심부의 고밀도 개발을 촉진하기 위한 것으로, 1990년대 중반에 들어서면서 본격적으로 건설되기 시작했다. 이 시기에 건설된 초고층 주상복합건물은, 도심부의 고밀도 개발을 촉진하고, 도심부의 재개발을 촉진하는 데 크게 공헌했다.

□ 초고층 주상복합 건설 촉진을 위한 복합용도 건축물에 대한 규제 완화

1990년대 초, 서울의 도심부에서 초고층 주상복합건물이 대두되기 시작했다. 이는 1990년대 초반에 시작된 서울의 도심부 재개발과 신도시 개발의 일환으로, 도심부의 고밀도 개발을 촉진하기 위한 것으로, 1990년대 중반에 들어서면서 본격적으로 건설되기 시작했다. 이 시기에 건설된 초고층 주상복합건물은, 도심부의 고밀도 개발을 촉진하고, 도심부의 재개발을 촉진하는 데 크게 공헌했다. (32 1, 1998.)

4. 30)



[그림 2-25] 도곡동타워팰리스(좌), 목동하이퍼리온(상), 분당파크뷰(하)
※ 출처: 조선닷컴

1999

.(42 2, 1999.12.7)

가 150 ,

□ 1,2인 가구 급증에 따라 소규모 주택 수요 증가

, 가

, 1,2 가 가 가 가

□ 도시형생활주택 공급활성화를 위한 건축기준 완화

.
, , (, 2
) , 가 , ,
, , .

□ 건축기준 완화로 인한 거주환경 악화 우려

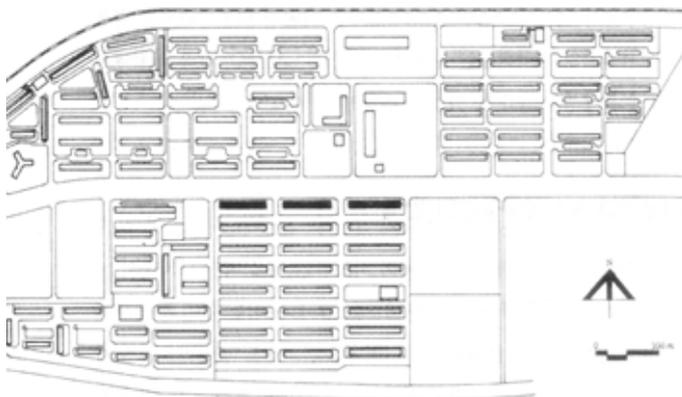
,
,
1980 가
가 가 .



[그림 2-26] 도시형생활주택 조감도 예시
 ※ 출처: 도시형생활주택 시범사업 보도자료(2009.09.28), 국토해양부

2)

가
 가 70 ,
 1 가가 ,
 .
 가 가 가
 가 , 가
 가 가 .



[그림 2-27] 한강아파트 노선상가
 ※ 출처: <http://huri.jugong.co.kr>

□ 온수연립(1976)

1976년 766세대, 190세대가
1가, 2가, 가

□ 화곡 구릉지 아파트(1978)

, 1978년 2가
, 2가
20가



[그림 2-30] 화곡구릉지아파트

※ 출처: 전남일보3인, 「한국주거의 사회사」(좌)/심우갑외3인, 「국내 타운하우스의 계획방향에 관한연구」(우)

□ 부산 망미단지 테라스 하우스(1986)

148,620㎡, 125.76%, 2,038

, 가

가

, 30%가 60m

가

가



[그림 2-31] 부산 망미단지

※ 출처: 황인성, “구릉지를 활용한 테라스하우스 설계방안 연구”

□ 부산 당감지구 (1999)

가

1 56,137㎡, 2 45,936㎡ ,

170.93%, 236.88% 5 25



[그림 2-32] 부산 당감지구

※ 출처: 황인성, “구릉지를 활용한 테라스하우스 설계방안 연구”

□ 광명철산지구 도덕파크타운(2001)

가	가
69,466.6m ²	274.97%
2,351	50m
	7, 25
	20%

□ 용인 신갈 새천년 그린빌(2002)

2000 ,

MA

54,316m²

183.35% 가 , 915



[그림 2-33] 광명철산지구(상), 용인신갈새천년지구(하)

※ 출처: 토문(2010), 토문20주년 기념작품집

3)

2003

2008 100%

□ 공동주택 디자인 가이드라인 및 지자체별 디자인 심의기준 제정

'29) ' 2.0'30)

'31)

가



[그림 2-34] 서울강남지구 A3 BLOCK 보금자리주택 현상설계당선안

※ 출처: SH공사

29) ' 가

30) ' 2.0' , ,

31) 2008 ' , ,
2009 7

□ 특별건축구역 도입을 통한 창의적 건축 시도

가

, 가

2007 12

가

1999

가

가

. 가

‘가

가

가

가

, ‘가 ’

6.

□ 제도가 만드는 디자인의 문제점

1960

가

,

,

가

.

1980

5

,

가

.

,

가

.

,

,

,

, 가

,

,

가

.

□ 제도개선의 필요성

,

2000

가

가

.

.

가

가

가

가

가

□ 제도개선의 방향과 지향점

가

가

가

3

- 1. 공동주택 디자인 다양성 확보의 필요성
- 2. 디자인 변화를 위한 도시주거 미래상의 개념
- 3. 도시주거의 성공적 사례고찰과 구현방향 모색

1.

1)

□ 주거환경에 있어 지역성의 의미

‘지역성’이란 특정 지역의 자연·문화·역사·경제·사회적 조건에 따라 형성된 독특한 정체성을 의미한다. 이는 단순히 물리적 공간을 넘어 주민들의 생활양식과 가치관을 반영하며, 도시주거의 질을 결정짓는 중요한 요소이다. 특히 공동주택 설계 시 지역성을 고려하는 것은 주민들의 삶의 질을 높이고, 도시의 지속가능성을 확보하는 데 필수적이다. 예를 들어, 전통적인 마을 구조와 공동체 의식을 반영한 설계는 주민들의 소속감과 안정감을 증진시킨다. 또한, 지역의 특색을 살린 디자인은 도시의 다양성을 높이고, 관광 자원으로 활용될 수 있다. 그러나 지역성을 단순히 모방하는 것은 오히려 획일화를 초래할 수 있으므로, 지역의 맥락을 깊이 이해하고 창의적으로 해석하는 접근이 필요하다. (32)

32) (2006), “지역성”, (2006), p.89

□ 도시맥락(Context) 배제에 의한 정주성 악화

가 . ,
 ,
 가 .
 가 가 .
 가
 가 가 가
 가 가 가
 ,
 .
 .
 .33)



[그림 3-1] 아차산에서 본 시가지의 모습
 ※ 출처: 서울특별시(1996), 「서울 1995/1996 도시형태와 경관」, p.62, 63

2)

□ 사유 건축물로 이루어진 도시경관의 공공성 문제

가 , 가

33) , (2006), "
 17 6 , p.149.

가

가 가
가

가

가

34)

1994

가



[그림 3-2] 길음뉴타운(좌), 일본 타마 뉴타운 이나기지구(우)
 ※ 출처: 서울특별시(2010), 「서울 2009/2010 도시형태와 경관」, p.91,
http://en.wikipedia.org/wiki/Tama_New_Town

34) (2001), “ / 2001 , p.8



[그림 3-3] 남산 외인아파트 폭파(1994)

※ 출처: <http://blog.naver.com/jeromeud?Redirect=Log&logNo=70092624666>

□ 도시경관의 공공성 확보를 위한 제도적 기반 미흡

2000

가

,

가

.

가

,

가

.

가

가

,

3)

□ 사적 공간 위주의 개발로 지역 커뮤니티 상실

가

,35)

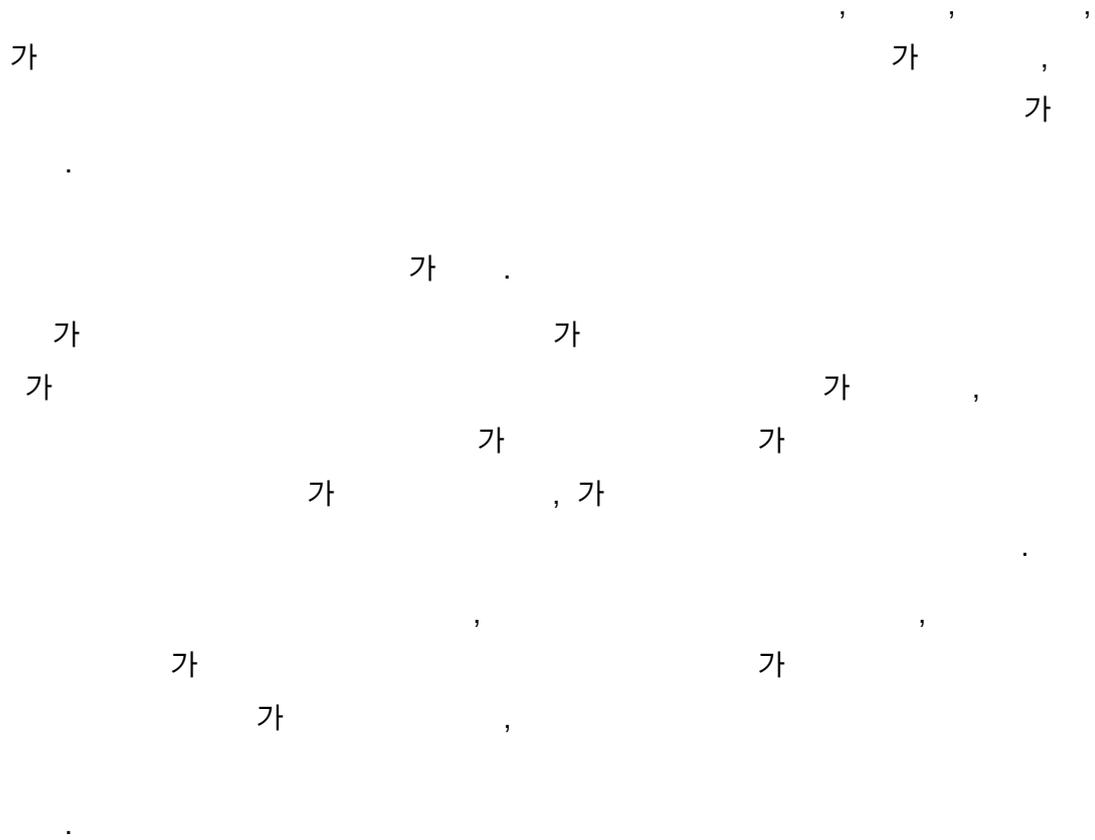
가



[그림 3-4] 광명철산주공 단지진입부 상가(좌), 힐사이드테라스(우)
 ※ 출처: 공동주택연구회(2010), 「하우징 디자인 2010」, 토문건축, p.152(좌)

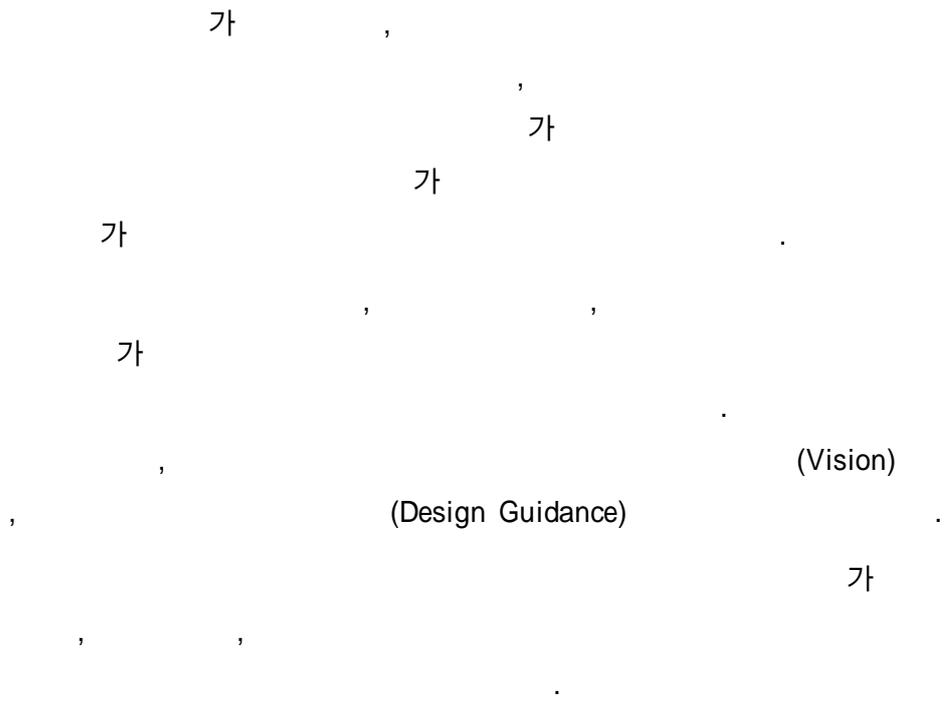
35) (2006),“
), 295 , p.89

□ 커뮤니티를 형성하는 시설 프로그램 미흡

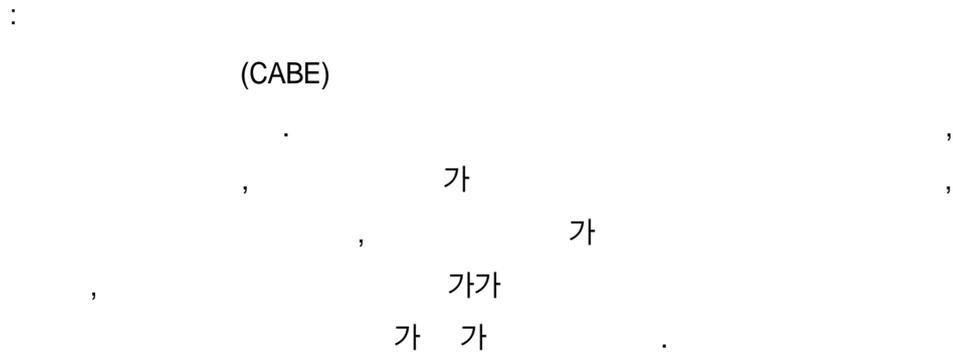


2.

1)



2)



가

가

가

(Department of Communities and Local Governments)
 (Planning Policy Statement 3, PPS3)

PPS3

가

가

가

가

가

(The
 Homes and Communities Agency)

가



[그림 3-5] 거주자들의 서비스요금으로 관리되는 완벽한 런던의 Bedford 광장(좌),
 지속가능한 주거의 핵심적 부분인 녹색사업(우)

※ 출처: CABE(2009), 「Who should built our homes?」, p.63, 99

: 가
 2025
 , 가
 .
 , 가 가
 , 가
 (Designing Places A policy statement for Scotland)
 , 가
 , 가
 , 가
 , 가
 , 가,
 . 가
 (design statements)



[그림 3-6] Edinburgh의 Townscape(좌), 디자인예시(우)
 ※ 출처: Scottish Government policy statement(2001), 「Designing Places : A policy statement for Scotland」, p.13, 22

(Discussion
 Paper)
 Scotland) (Firm Foundation: The Future of Housing in
 4가
 가
 (public expenditure) 가
 (Social housing : 가
)
 :
 (UR)
 ‘
 ,
 ‘
 ,
 ‘가
 ,
 가
 (UR)

가 .



[그림 3-7] 아이치현의 아반라후레 호시가오카(좌), 오사카부의 아베인 히가시미쿠니(우)
 ※ 출처: 도시재생기구(UR), 「Profile of UR」, p.15

3)

가 가

가

가

가

가 (On Street)

, , 가
가 가
가
,36)

가

가 ,

36) (2000), 「 」,

가 . 가
가

가 , 가 가 .



[그림 3-8] 가로 성격 반영하는 주거유형 (네덜란드, Ypenburg(좌), Kop van Zuid(우))

가 (Sustainable Community)

가 가

가

가

가
가

(公共

的) · (半公共的) · (半私的) · (私的)
 가
 , 가
 가 , 가
 가
 , 가



[그림 3-9] 커뮤니티 활성화를 위한 공간 계획 (네덜란드, Kop van Zuid)

(Multiformity)

가 가 ,
 가 . 가
 ,
 .
 가
 .
 가 .
 ,

.37)

가 . . . ,
 , 가 . . .



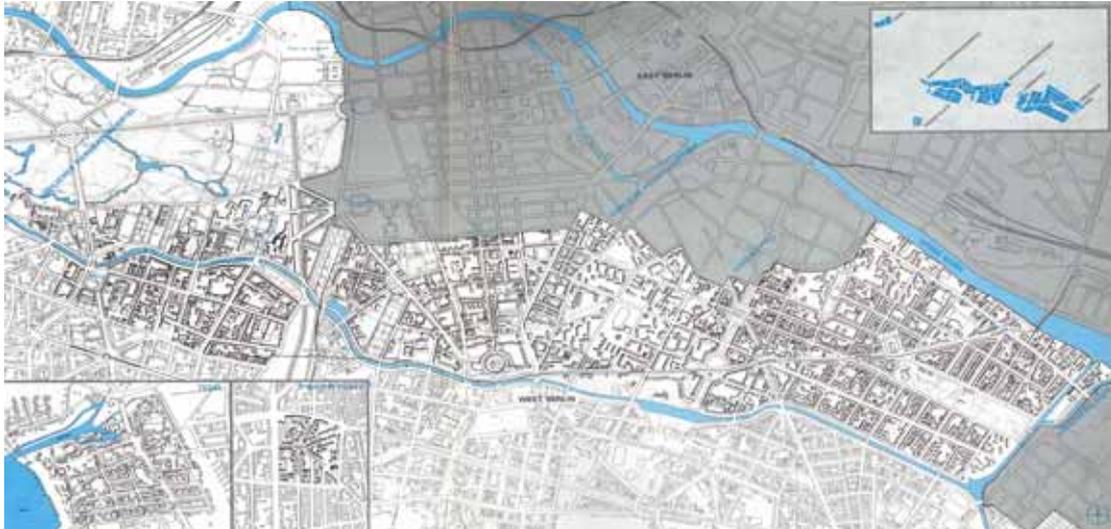
[그림 3-10] 입면의 다양한 디자인 (네덜란드, WoZoCo's 아파트)
※ 출처: 전남일 외(2006), 「네덜란드의 건축가 네덜란드의 주거」, 발언, p.45

37) (2005), “ ”, 49 8 315 , p.62

3.

1)

1987 : IBA
 IBA 150 1,500
 13.5km²
 1979 IBA 'New IBA' 'Old IBA'
 6 , 'New IBA' (Tegel) ,
 (Prager Platz) , 가 (Sudlich Tiergarten) ,
 (Sudlich Friedrich) 가 , 'Old IBA' 가 (Luisenstadt)
 SO 36 가
 가
 , 1987



[그림 3-11] IBA 주거단지 계획

※ 출처: 동재욱(1987), 「IBA 베를린국제건축전 1987」, 집문사

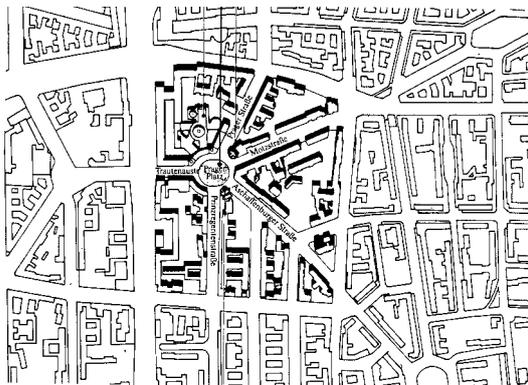
□ 도시의 지역적 맥락성과 가로공간의 중요성, 건축계획의 다양성의 수용

IBA ' (the inner city as a place to live)' ,

. IBA 가

-가 -

가 , 가 가



[그림 3-12] 베를린 IBA의 Prager Platz 지구

※ 출처: 동재욱(1987), 「IBA 베를린국제건축전 1987」, 집문사, p.56, 64

IBA 가

'모' 가

, IBA

가 가

가 :
 84ha 26,000 , 8,900 ,
 5,400 , 3,500
 220%, 70% . ()
 ,) 6 36 가 가 , 'MA'
 가 가

[표 3-1] 마쿠하리 베이타운 계획 개요

		300,000 m ²
		150,000 m ²
		390,000 m ²
		840,000 m²
()	가	4,900
		1,600
		800
		400
		400
		800
		8,900
		5 ~ 6
		5 ~ 14
		9 ~ 14
		14 ~ 33

※ 출처: 대한민국토·도시계획학회(2010), 「세계의 도시디자인-도시설계 사례편」, 보성각, p.304.

□ 생기발랄한 도시를 목표로 아름답고 안전하고 살기편한 거리 조성

가 ,

가

, 가

가



[그림 3-13] 마쿠하리 베이타운 배치도(좌), 블록 구분도(우)

※ 출처: <http://www.baytown-net.com>(좌), 공동주택연구회(2007), 「MA와 하우스디자인」, 동녘, p.209(우)

가

가

가 가

가

1

(promenade)

(bollard)

가

.38)

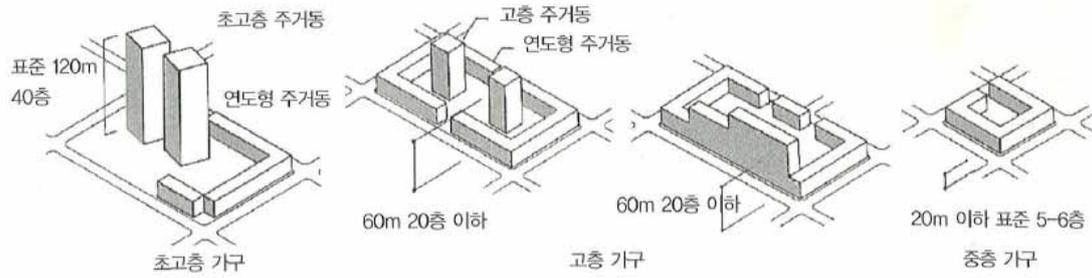


[그림 3-14] 일본 마쿠하리 베이타운의 가로변 모습

□ 디자인 가이드라인을 통한 도시주거 시스템의 규정

가 가 ,
 가 가 .
 가 가 가
 가 가 가
 가 , 가 - -
 가 .
 가 가 3
 , 가
 가 가 , 가 가
 , 가 (39)
 가 ‘
 , ‘ , ‘ ,
 , , , , , , , ,

39) (2007), 『MA』, p.210



[그림 3-15] 디자인 가이드라인을 통해 제시된 가구 구성의 기본 형태

※ 출처: 공동주택연구회(2007), 「MA와 하우스디자인」, 동녘, p.211

[표 3-2] 시노노메 캐널코트 코단 계획 개요

	1
	16ha
()	2,087
	419%
	65.9%

16ha 6 , 2,087 ,
 14 . 419%, 65.9%
 () .
 가 , 가



[그림 3-16] 시노노메 캐널코트 CODAN

※ 출처: 도시재생기구(UR), 「Profile of UR」, p.9(좌), 도시재생기구(UR)(2005), 「CODAN Shinonome Design Guide Book」, p.26(우)

□ 고밀 개발에 대응한 주거동의 계획과 거주성 확보

400%가

3 6



[그림 3-17] 시노노메 캐널코트 CODAN 3블록(상), 6블록(하)

※ 출처: 도시재생기구(UR)(2005), 「CODAN Shinonome Design Guide Book」, p.10~19

가 S 가
 . 가 . S
 가 가
 .40)



[그림 3-18] 시노노메 캐널코트 CODAN 배치도
 ※ 출처: 도시재생기구(UR)(2005), 「CODAN Shinonome Design Guide Book」, p.4~5

가 , 가 가 . 가

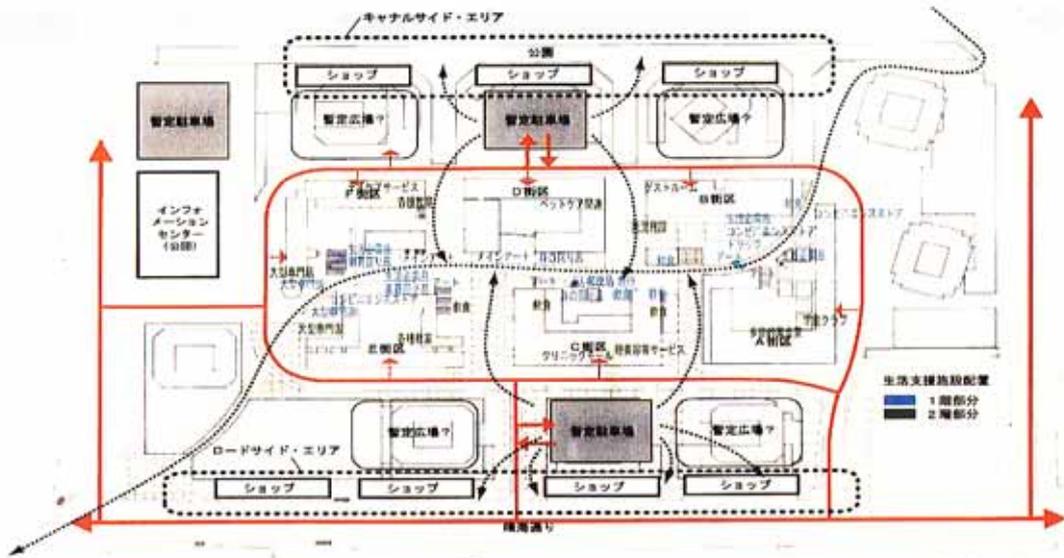
(Good address)', '(Activity)',
 (Variety)', '24 (24 Hours)',
 (Vivid)' 5가

40) (2007), 「MA」, p.283



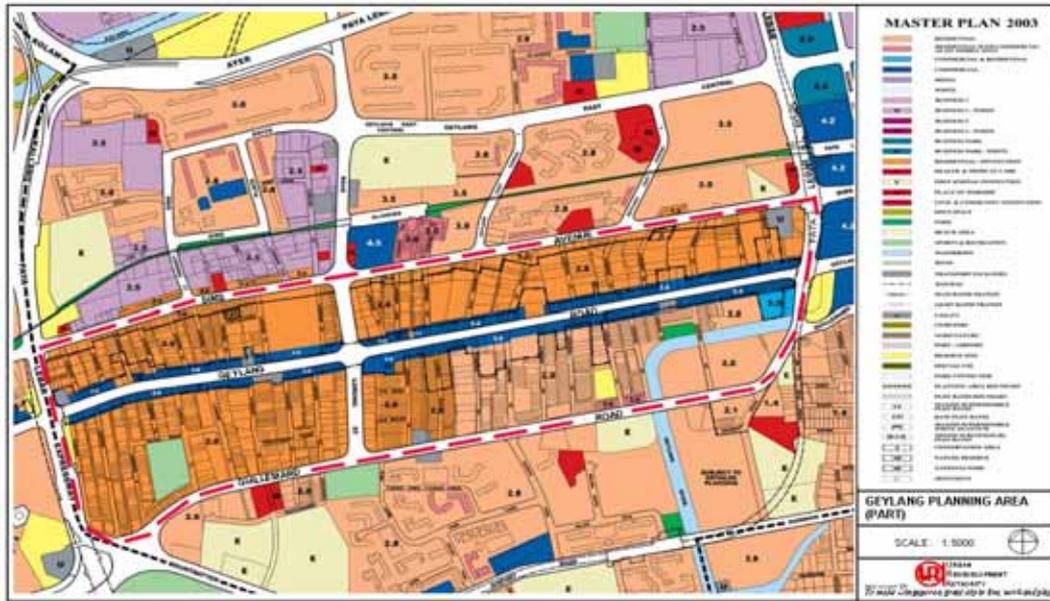
[그림 3-19] 시노노메 커널코트 CODAN
 ※ 출처: <http://www.ur-net.go.jp/>

가 6 가 가
 가 ,
 가 「 가 가



[그림 3-20] 다종 다양한 기능을 지원하는 가로
 ※ 출처: 시노노메 커널코트 가로만들기 가이드라인, 도시기반정비공단(현, UR도시재생기구, 동경지사)

가 : 가 Geylang
 Geylang Geyland Road 3km
 가 Geyland Road 2~3
 Geylang Lorong Avenue가
 , Geyland



[그림 3-21] Geylang지구 도시설계지침 적용범위
 ※ 출처: Urban Redevelopment Authority(2010)

Geylang 가

‘Geylang Urban Design Guideline’

. Geyland Road Lorong Avenue

가

가

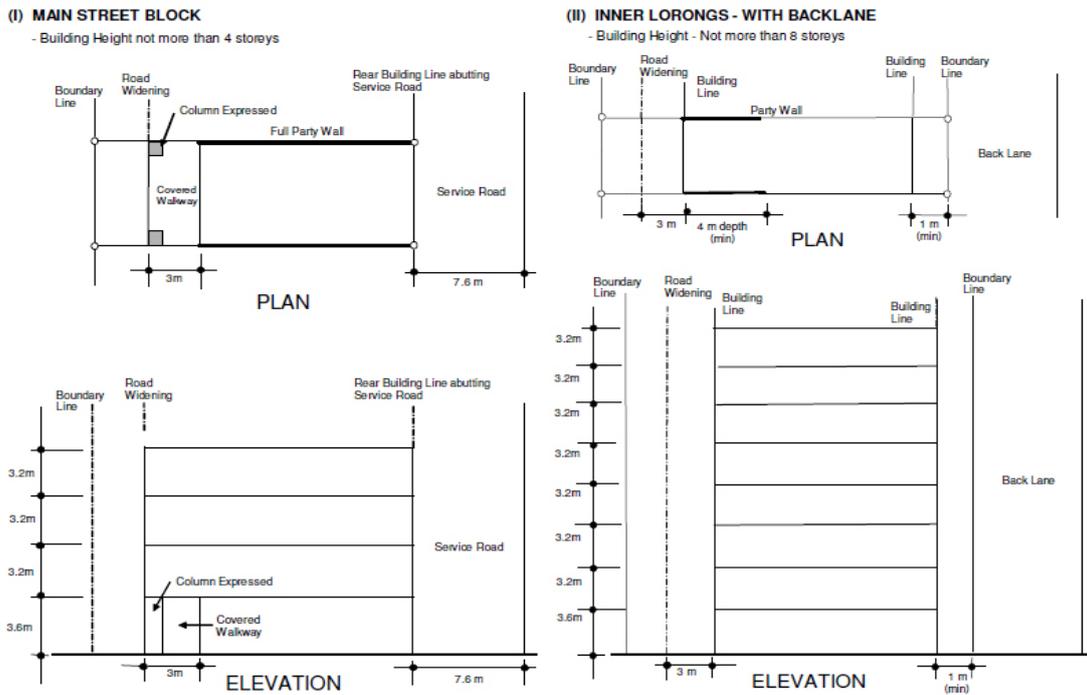
. 가

가



[그림 3-22] Geylang Road변 가로전경
 ※ 출처: Urban Redevelopment Authority(2010)

Geylang Lorong Ave 가 Geylang Road 가 Geylang Road, (Inner Street Blocks)



[그림 3-23] Geylang Urban Design Guideline에 의한 블록별 건축물 계획규정 Diagram
 ※ 출처: Urban Redevelopment Authority(2010)

Guillemard Road

가 가

가

3m

가 , 1 3.6m 2 3.2m

Guillemard Road Main Street

Block 가 (Full Party Wall Development) 가

가 Guillemard Road

가 Punggol New Town

Punggol 가 HDB가 2001

가 가 가 30km

가

, 21 가 ,

, 가 .

Punggol

가



[그림 3-24] Punggol new town
 ※ 출처: <http://www.ura.gov.sg/>

2)

41)

가

가

41)

Polano S., p. 61,

(Karl Scheffler, Die Architektur der GrosBstadt, p. 3. 1913.

”

25 2009. 11

가 가

1990

가

가

가

:

()

91,657 ,

6,066 ,

2,022 ,

160%

[표 3-3] 의정부 녹양지구 계획 개요

		303,000 (91,657)
		6,066
		()
()		47
		1,973
		2,022
		6 ~ 15
		160 %
		22 % ()

가

가

가

가



[그림 3-25] 의정부 녹양지구 A-1, 2BL 단지계획도(좌), 조감도(우)
 ※ 출처: 디에이그룹 엔지니어링 건축사사무소

가

,

가

가

가

,

가

가

, 가

□ 연도형 주거형식에 의한 가로의 입체화

, 가

가

, 가

,

가

가

, 가

가

, 가



[그림 3-26] 의정부 녹양지구의 생활가로 연계를 위한 입체 보행로(좌), 생활가로(우)
 ※ 출처: 디에이그룹 엔지니어링 건축사사무소 (<http://www.dagroup.kr/>)

가 : 가
 가 「 가
 」 3

[표 3-4] 은평 뉴타운 계획 개요

		3,492,421 m ²	
		45,281	
()		39 m ²	1,220
		49 m ²	503
		59 m ²	1,178
		84 m ²	2,896
			5,797
	()	59 m ²	666
		84 m ²	4,081 (299)
		101 m ²	2,526
		134 m ²	2,006 (349)
		167 m ²	848
		10,127 (648)	
		248	
		16,172	
		153%	

가

가

가



[그림 3-27] 은평 뉴타운 1지구 조감도(좌), 2지구 항공사진(우)
 ※ 출처: 공동주택연구회(2010), 「하우징 디자인 2010」, 토문건축, p.47

가

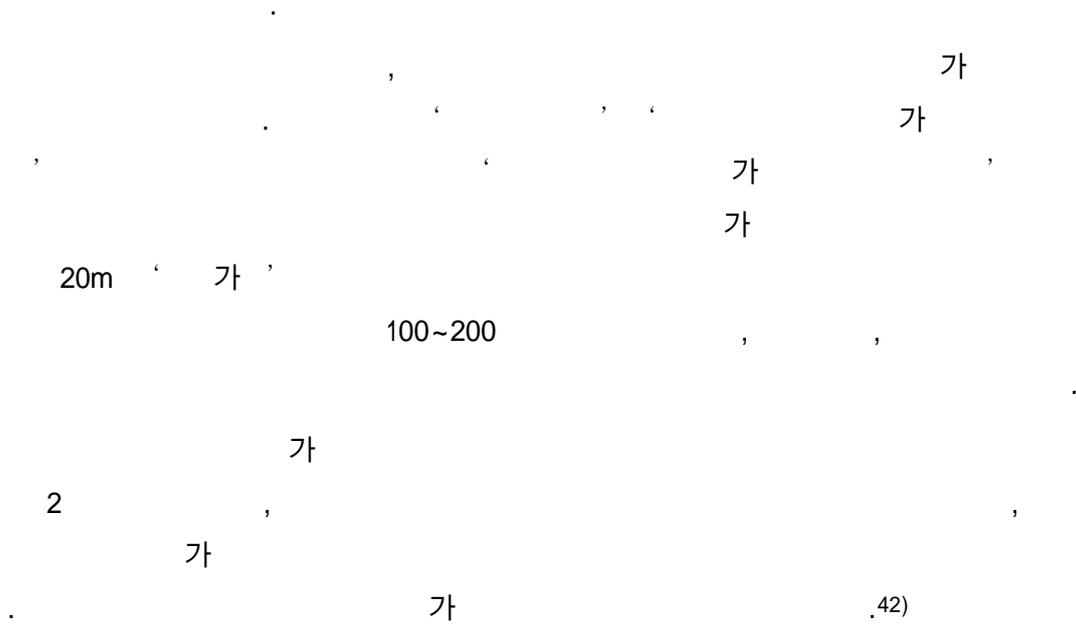
Green - Network

(Blue - Network)

가

(community)

□ 생활가로를 통한 커뮤니티 조성



[그림 3-28] 은평 뉴타운 생활가로

※ 출처: 공동주택연구회(2010), 「하우징 디자인 2010」, 토문건축, p.48, 50

42) (2010), 「 2010」, , p.46

가

(Facade,)

가

가

(85m²)

()

0.94km², 18,416 , 6,821

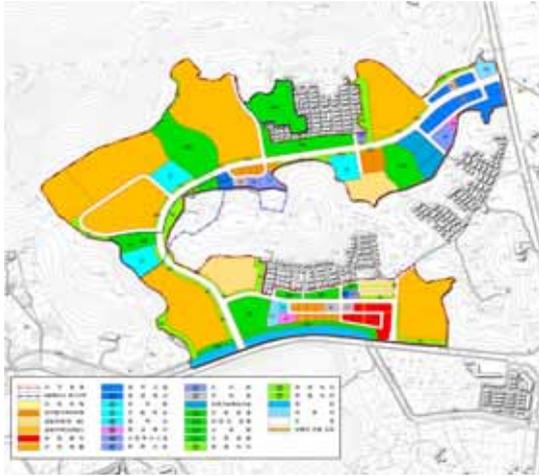
[표 3-5] 보금자리 주택 서울 강남지구 계획 개요

			0.94 km ²
			18,416
()			5,623
			3,042
	()		(1,405)
			200
		10	882
			996
			503
			2,581
	()		1,198
			6,821

□ 특별건축구역을 적용한 지구별 특성화 계획

가

가



[그림 3-29] 서울 강남지구 토지이용계획도(좌), 조감도(우)
 ※ 출처: <http://portal.newplus.go.kr>

()

Park City'



[그림 3-30] 서울강남의 특화디자인 대상지역(좌), 특화디자인 예시(우)
 ※ 출처: <http://portal.newplus.go.kr>

:

가 ,

가

가

가 ,

가

[표 3-6] 세종시 첫마을 계획 개요

		1,154,499m ²	
		17,500	
()		49m ²	286
		59m ²	565
		84m ²	511
			1,362
		59m ²	455
		84m ²	2,405
		102m ²	659
		119m ²	1,563
		140m ²	11
		149m ²	65
		5,158	
		6,520	

7 5

가 ,



[그림 3-31] 세종시 첫마을 마스터플랜(좌), 조감도(우)
※ 출처: <http://first.lh.or.kr/>

3)

, 가
.

가 가
.

, 가
.

‘ ,

가
.

가
.

,

가
.

,

‘

’

.

가
.

,

가
.

,

가
.

가
.

.

가
.

,

,

가
.

가

1960

1970

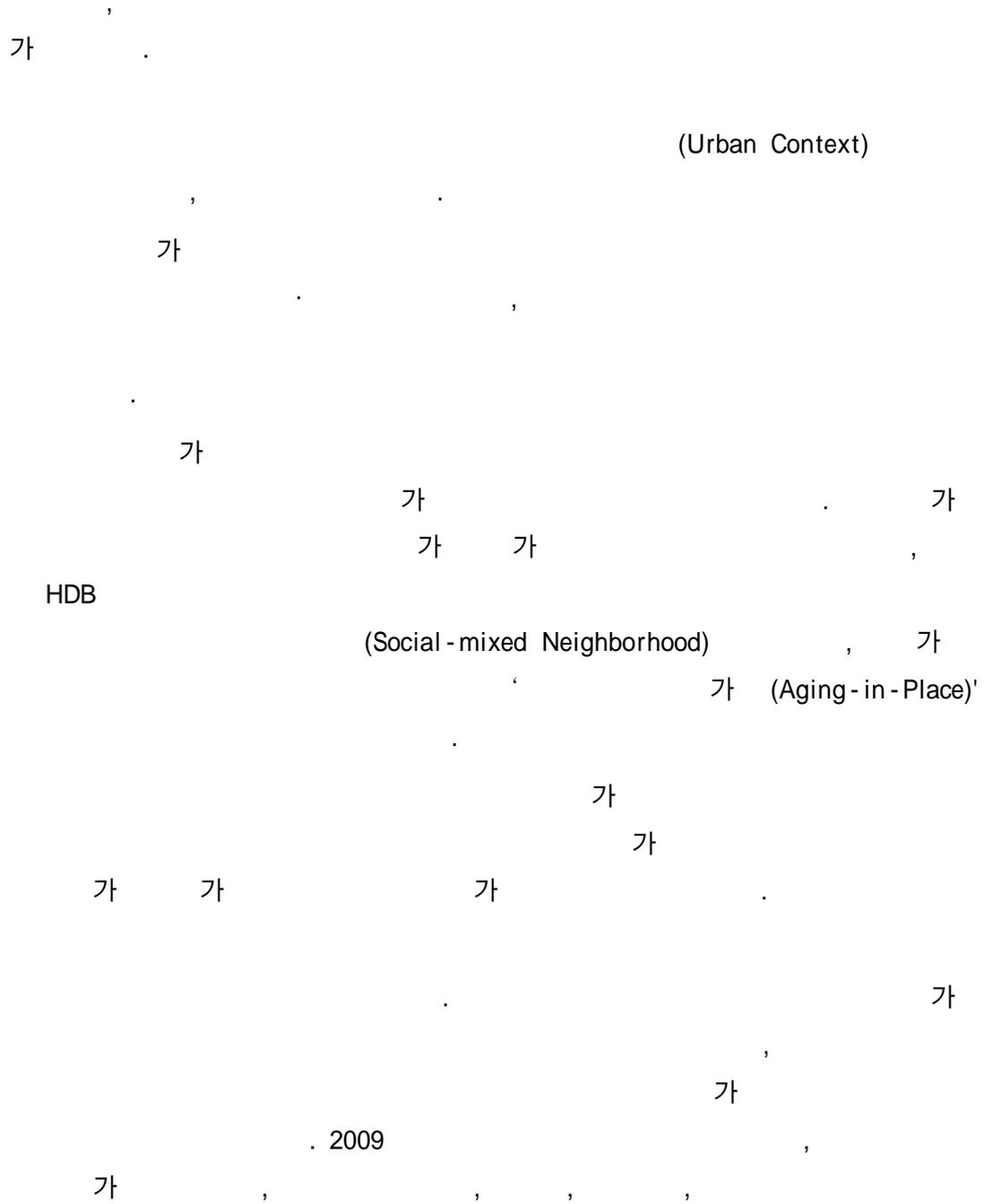
, 1980

, 90

(Precinct)

가
.

가
.



가 , ,

가 . ,

가 가 .

, 가
 .

, 가
 ‘ ’ 가

‘ ’ ‘ ’ , 4
 .

4

1. 국내외 공동주택 디자인 관련 제도 분석의 틀
2. 국내외 공동주택 디자인 관련 제도 분석
3. 국내외 공동주택 디자인 관련 제도 분석결과
4. 공동주택 디자인 개선방향 설정

1.

1)

가

가

가

가

2)

가 가 , , .

, , .

, , , .

, , , , , , .

, , , , , , , .

, , 가 , .

, , , , .

,

[표 4-1] 공동주택 디자인 결정요인 분석의 틀

3)

[4-2]

가

[4-3] 2000

LH

SH 2

2

[4-4]

[표 4-2] 분석대상_우리나라 법제도

		/ / / /
	가 1 2 가	
		/ / / / / / 1
		1 1
		/ /
		/
	가	
		/ /
	가	
		/ /
	1	.
	LH SH	/

[표 4-3] 분석대상_우리나라 설계사례

		(2008)	(2008)
LH	2	10,11BL	(2008)()
	2	10,11BL	(2008)()
	2	A1BL	(2008)
		()	(2009)
		(2010)	(2009)
	3	A1BL	(2009)
			(2009)
SH	2		(2005)
	2		(2009)
			(2010)
			(2010)
		TK	(2009)
			(2010)

[표 4-4] 분석대상_일본 법제도

		/
		/
		EMDD
		가
		가
		UR

2.

1)

□ 단지개념 규정으로 폐쇄적 단지계획

2

가 .

가

2 ()

" " 16

(福利施設)

(一團)

43)

□ 완충녹지 설치 규정 및 완충녹지 내 시설물 설치 제한

『 『

, 『 』

, 가 ,

가 , 가 .

[4-1] ,

43) * 가 가 . . .

가 ,

.

가



[그림 4-1] 완충녹지에 의한 가로와 단지의 단절

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 ()

1, 2 가, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 ()

10, 70%, 80%, 1

2 ()

30m, 25m, 10m

10m

가 ()

80%



[그림 4-2] 2008_수원호매실_토문(좌), 2009_충북혁신_신한+다인(중), 2010_강남세곡_희림(우)

□ 일조확보와 관계없는 이격거리 규정



[그림 4-71] 남측 공원과의 불필요한 이격거리 확보

86 ()
 (10 m²)
)
 2 () 가 가
 3 가



[그림 4-4] 파주운정지구16BL_건원(좌), 인천서창2지구(다군)_신도시,강남(우)

□ 주거성과 관계없는 일률적인 이격거리 적용 규정

가 .

	46 ()		
	2 1		
2 2	86 ()	(8)	
	(4)		
	10 ()	2	

□ 배치 계획 관련 세부사항의 과도한 제한

가

	가 5 ()		
6	() 가	() 1~2 6	
	7 ()	가	
	29 ()		
	II, 3 20	() 10	

□ 근린생활시설의 위치지정, 물리적 구획 및 건폐율 적용 규정

1994

가

가가

가

가

가

가

가



[그림 4-73] 불합리한 근린생활시설 위치 지정지침 도시맥락상 보행자가로변에 근생을 위치시켜 생활가로를 조성하는 것이 타당하나, 설계지침상 주출입구에 근생 위치



[그림 4-6] 가로와 무관한 근린생활시설의 위치(남양주별내(가)_스텝(좌), 전남광주혁신도시_토문(우))

1994. 4. 9 가 가 (가)
()

LH 2010
① , : () (50%)
② (가)
0.6㎡, 60㎡ 0.7㎡, 85㎡ 가) ③ (50㎡
0.8㎡)

2009 가 가가

SH 2010 () (50%) ,
()

. 가
, 가
. 가
, 가
가 .

[표 4-5] 도시적 차원의 우리나라 법제도 현황 및 문제점

	2		
	18		
	2		가
	86		
	46 / 10 /		
	7 / 29		,
	LH	,	, 가

2)

□ 일조 성능과 관계없는 일률적인 인동거리 기준

. 86

가 가 .

,

.

,

,

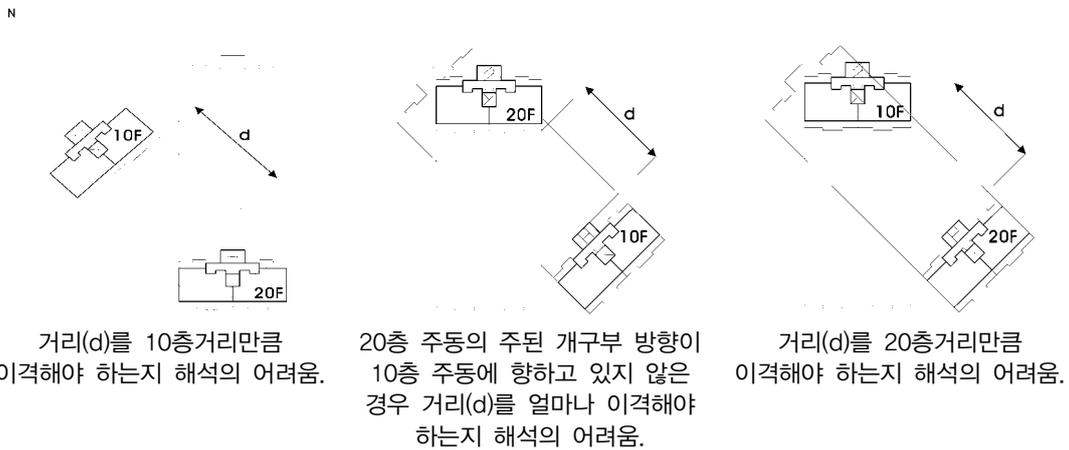
.

86 () 가 (冬至)
 9 , 15 2 (日照)

□ 마주보는 건축물의 이격거리 기준

가
 가

86 ()
 2 2) 0.4 가 , () 0.5

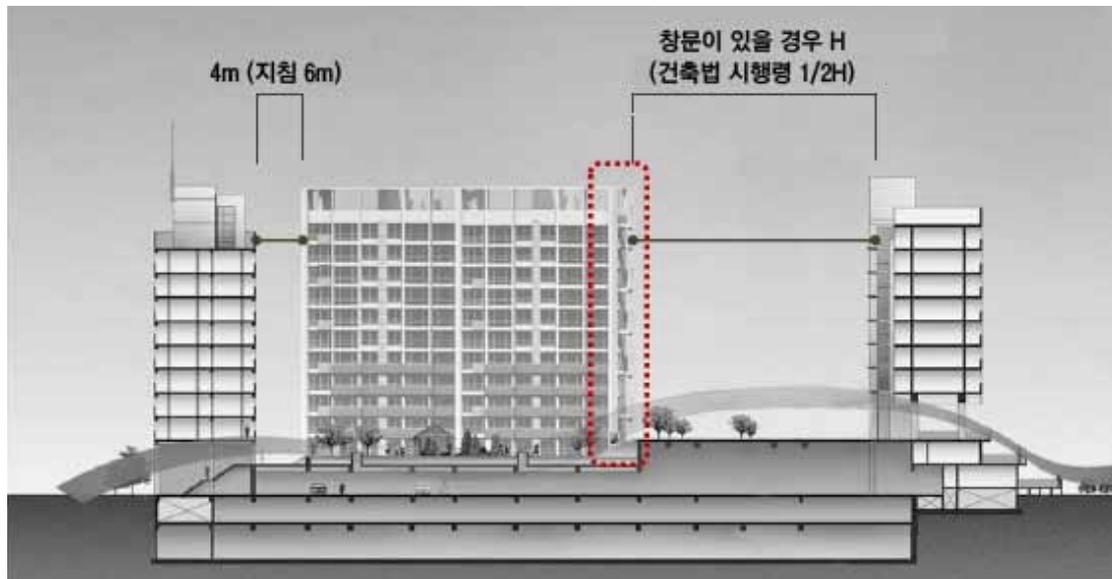


[그림 4-7] 마주보는 주동의 인동거리 예시도

□ 주택의 측벽과 측벽사이 이격거리의 일률적 규정

가

2	2	86 ()	(8)
		(4)	
		1.3	
		2	
		(0.5m ²)	8m
		4m	
		가 1.3	
		()	5



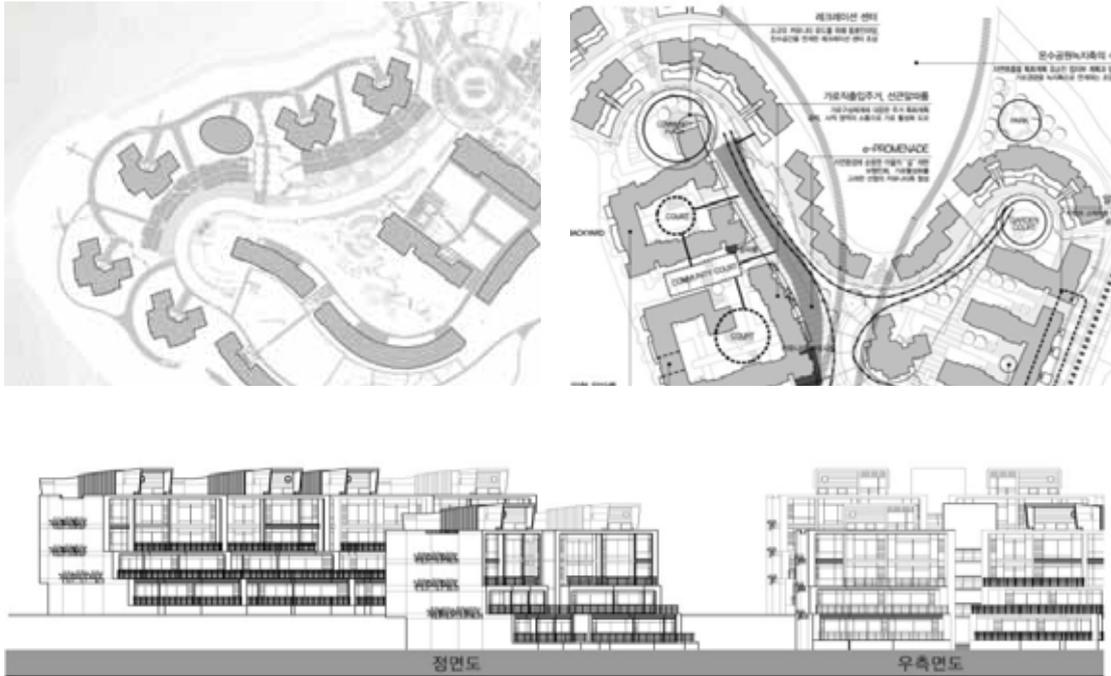
[그림 4-8] 측벽에 창문이 있는 경우 인동거리 기준
※ 출처: 토문(2010), “현행제도에서 공동주택 디자인의 한계”, 2010 AURI 심포지움

가

□ 테라스형 주동에 대한 인동거리 기준 미비

가

가



[그림 4-9] 테라스 주동계획의 시도 (SH공사 세곡, 신정지구_현상설계안_희림)

□ 주동 길이 제한

가

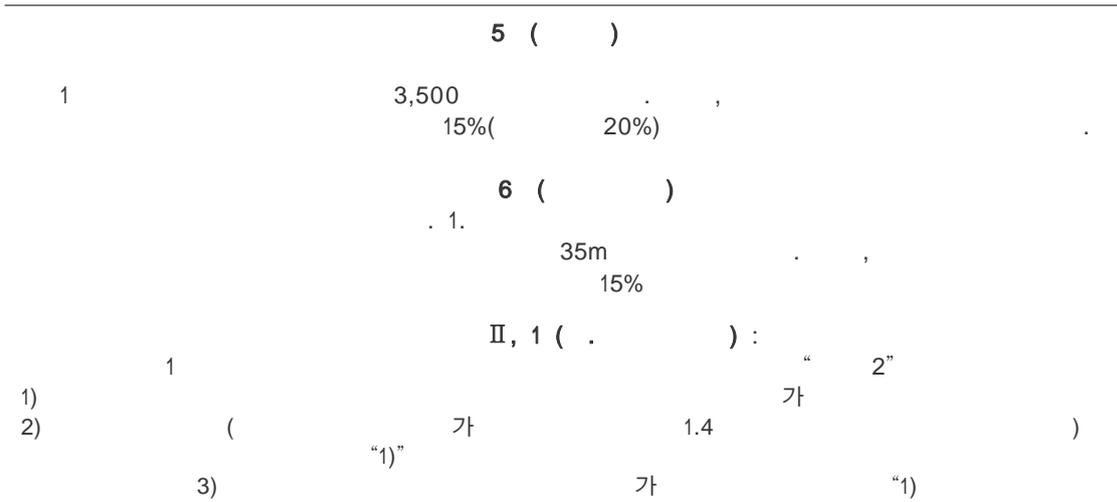
가

5 , 4 () 1
 50) (4) 1
 가 5 () :
 4 1 가 50
 5 ()
 6 , 60m
 1 1 14 ()
 (4 50m) . , 5
 1 11 () 6
) ② ① 85m² : 6 , 85m² : 4 ()
 3 2
 3 II, 2
 1 , 5 , 50m (4
 (50))
 60))
 3.
 1:3) (:
 LH 2010_
 , ① 4 50m
 ② 8 60 6 60m , 60
 80m

□ 입면적 제한

가
 가

가
 가



[그림 4-10] 입면적 산정방식
 건물의 전면에 대한 수평등각선의 길이를 기준으로 하며, 건축물의 형태가 일자형이 아닌 경우 여러 방향에서 수평등각선상의 길이를 측정할 수 있는 경우에는 가장 긴 것을 그 건물의 길이로 함 [입면적(A) = 높이(H) × 벽면의 직선거리(D)]



[그림 4-11] 2008_안양덕천TK_대림(좌), 2008_안양덕천TK_현대(우)



[그림 4-12] 2008_안양덕천TK(좌), 2008_안양덕천TK(우)

4

□ 공동주택 주동의 층수변화에 대한 획일적 제한

가

가

2009

, 2010

LH

()
 5 (가)
 1 12 (3)
 2009 5
 SH 2010 (, 가)
 1 3



[그림 4-13] 주동 층수변화의 제한으로 나타난 경관의 다양성 제약(서울강남 내곡지구,삼우)



[그림 4-14] SH공사 서울강남 내곡지구 현상설계지침서 상의 주동 내 층수변화 예시

□ 평균층수 및 최고층수 지정에 따른 배치 유형의 제한

가 가 , 가 , 가
 가 가
 가 가
 가 ,
 , 가 , ,
 , 가 , ,

2 71 1 4 5
 가 18 , 2
 28 (2)
 2 가 12 12 , 2
 36 ()
 : 18 , : 4 , (1) : 4 , 2
 : 4)
 1 8 ()
 : 10 (30) ()
 , 25 ,
 65 (2)
 2
 31 ()
 16 가 () 16 (가
 가)
 1.8)

4 (「 」 51 ,)

2 5 28 (7) (가 7
12 가)

LH

대구대곡지구 내 7개 단지의 평균층수 또는 최고층수 규정

(2010)

LH

(2010)

() (18)

3 20 ()

(18)



[그림 4-15] 배치계획 유형 변화의 한계(인천서창2지구(라) 토문(좌), 다인(우))

□ 평균층수 산정방식에 따른 주동 높이의 평준화

가 , 가
 가 ,
 ,
 .

119 5 가 (2008. 9. 24.) 가
 14 ()



[그림 4-16] 주동 층수변화의 한계 (인천서창2지구 10,11BL토문(상), 다인(하))

□ 공공기관 설계지침서 상의 주동 방향 규정

가

(Facade)

, , 가 , 가 .

(2010)

60°, 45°

. (2)

LH (2010)

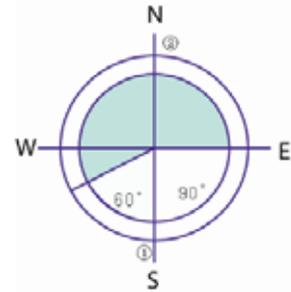
90°, 60°

, 2 60°, 45°

()

SH (2010)

)



[그림 4-17] 향 기준에 의해 나타난 기형적 주동형태 (강일지구-토문(좌), 마곡지구-원양(우))

□ 도로 등으로부터 주동외벽까지의 이격거리 기준

10

2

, 2

가

10 () :
2

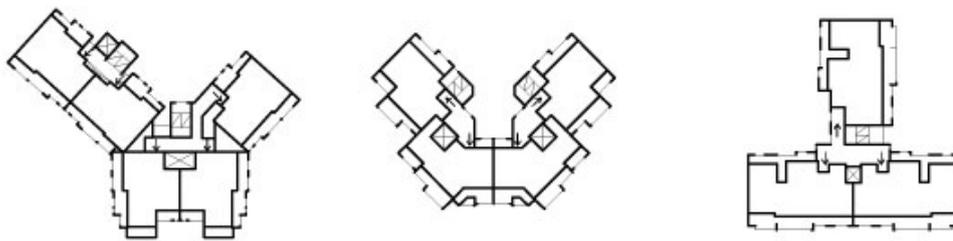
□ 지구단위계획에 의한 주동형태 및 배치형식의 지정

44)

가

가

가



[그림 4-18] 탑상형 주동의 다양한 유형 예시

44) ‘ (中)

9 () :

33 () :

II, 3

3

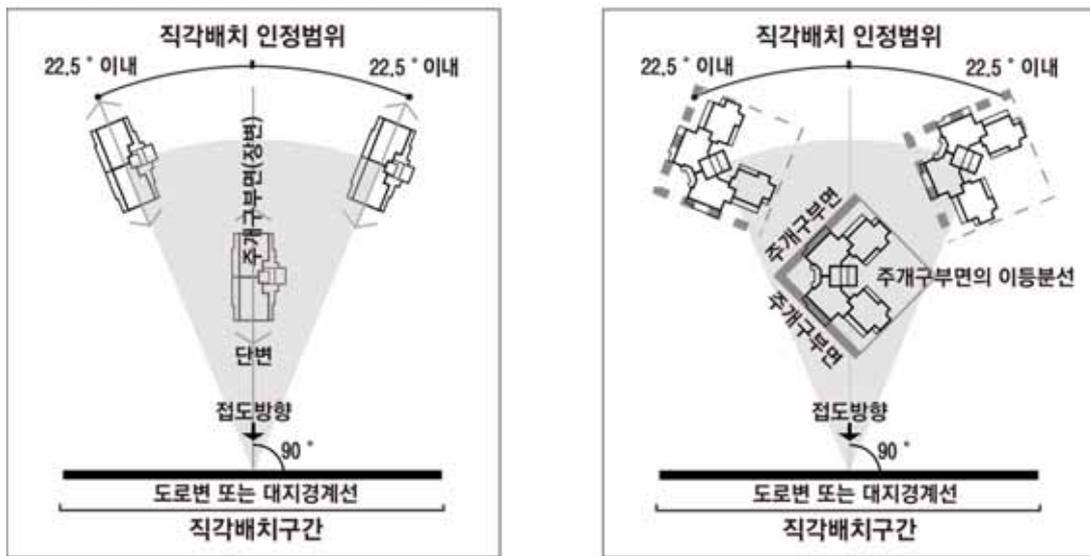
3

5

50

13

15



[그림 4-19] 직각배치구간 예시도: 판산형(타워형)(좌), 정방향(원형)(우)

가

가



[그림 4-20] 2008_충북혁신도시_무영(좌), 2008 충북혁신도시_토문(우)

가



[그림 4-21] 2010 남양주진건(나군)_원양(좌), 2008 충북혁신도시_토문(우)

()

1 6

()

□ 통경축 등의 지정

가 , 가
 . 가
 가 ,
 .



[그림 4-22] 2009_파주운정지구_DA(좌), 2009_파주운정지구_A&U(우)

(2009)
 2
 ,
 가 .

□ 지자체 조례에서의 무리한 건폐율 규정

13%
 20% 13%
 가
 가 가

3		Ⅱ, 3	13%	
	6 54 ()			가 10 5

□ 일률적인 지하주차 비율

		가		
	90%	100%,	80%	

		11 2	10%	
		Ⅱ.2. .3)		()
가	5	10	8	
				8m

[표 4-6] 단지적 차원의 우리나라 법제도 현황 및 문제점

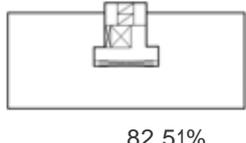
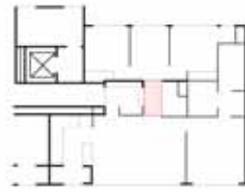
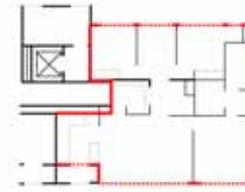
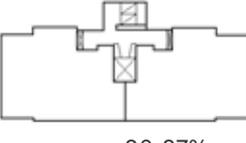
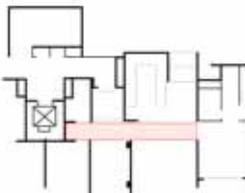
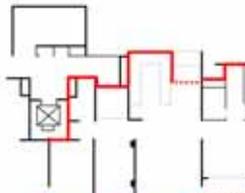
	86 가		
	1	5 G.L	
	LH,SH		가
	71	28 36	가
	8		
	LH SH		
		(,)
		3 13%	
	가	,	가

3)

□ 일률적인 단위세대 베이수 제한 및 평수에 따른 실별 안목 최소폭 등 규정

가	가	가	가
가	가	가	가
LH (2010_)	(84m ² 4 , 74m ² 3 , 59m ² 3)		
SH (2010_)	50m ² 2bay , 115m ² 4bay	60 ~ 85m ² (3bay)	85

[표 4-7] 베이수에 따른 단위세대 구성 변화 비교

3	 82.51%	 2.97m ²	 85.98m ²
4	 80.87%	 11.92m ²	 98.73m ²

84m² 3 4 , 4 3
가 가 가 , 가

□ 발코니면적 산정기준에 따른 입면 디자인 제약

, 가 .

,

.

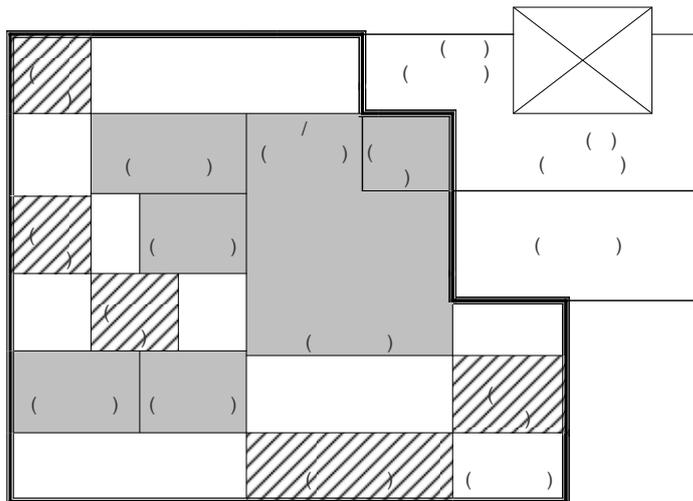
,

.

가 .

119 (가 가) : 1.5

가 , (,)





[그림 4-23] 발코니 면적기준에 의해 규정된 주동 형태

[4-23]



[그림 4-24] 건축물의 품격을 저하시키는 난간디자인과 발코니 창호
 ※ 출처: 토문(2010), "현행제도에서 공동주택 디자인의 한계", 2010 AURI 심포지움

□ 발코니 외부형태 관련 기준

가	가	가
18 ()	()	()

□ 경사지붕(박공형) 유도조항

가	()	()
1	97 ()	()



[그림 4-25] 광고 에듀타운 계획사례
 ※ 출처: <http://www.edu-town.co.kr/>

□ 부대복리시설 관련 세부기준 규정

2, 21 (), 가 5, 가 1.3

() 가 「 」

, 가 50%, 2



[그림 4-26] 단지별 부대시설 구성 예시(2009_하남시미사(마)_토문)

가 5

가

1.3 ()

[4-26]

5

가

가

가

가

가

[표 4-8] 건축적 차원의 우리나라 법제도 현황 및 문제점

	LH SH		가, ' 가 가
	119		
	18		
	가 가		

3.

1)

□ 완충녹지 내 시설 설치에 대한 법/제도 및 지침에서 세부규정 없음

, /
 , .
 가 .

9 7() , 가
 , () (가)
 1,000m² , ,

()	1,000m ² 3,000m ²	3,000m ² 30,000m ²	30,000m ²
	6/10	7/10	8/10

가 9 ()

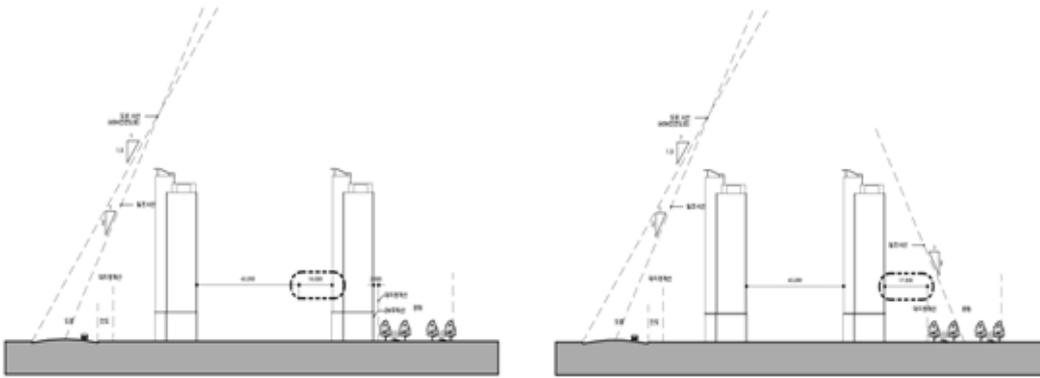
()	1,000m ²	1,000m ² 3,000m ²	30,000m ²
	5%	(2.5 + (m ² ÷ 400))%	10%

□ 인접 공원과의 최저 이격거리 제한 권장

· ,
 /

(提供)
:

(가 (尼崎市))



[그림 4-27] 공원변 2m이격으로 인한 내부공간의 확장

(가)

□ 부지 방향으로 후퇴한 거리만큼 상응하여 사선제한 인센티브 부여

가

135 3

1/2

134 1

가

56 2
(Setback)

Am

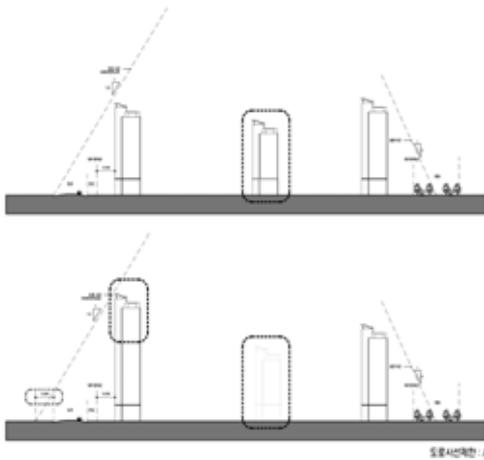
:

Am

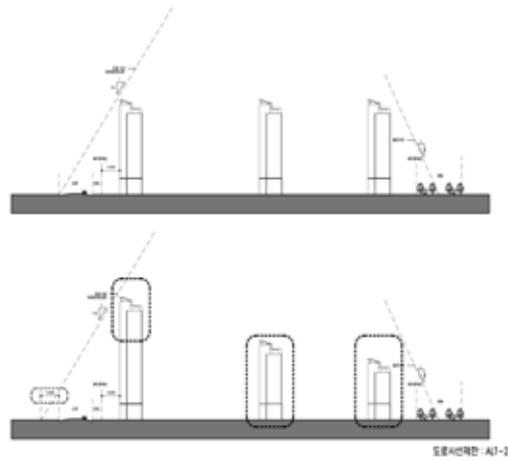


[그림 4-28] 공지완화(좌), 후퇴거리 완화(우)

※ 출처: <http://www.yourutopia.info/mysite4/tatemonowoseigensuru.html>



[그림 4-29] 완화로 인한 오픈스페이스 확보



[그림 4-30] 완화로 인한 스카이라인의 확보

[표 4-9] 도시적 차원의 일본 법제도 현황

		2m
56	134 135	

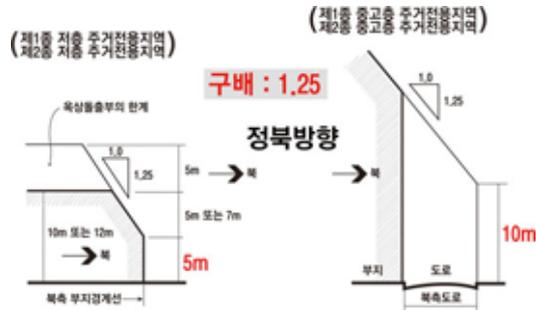
2)

□ 도로사선, 인접대지사선, 북측사선에 의한 높이제한

1,2
10m 1:1.25

56

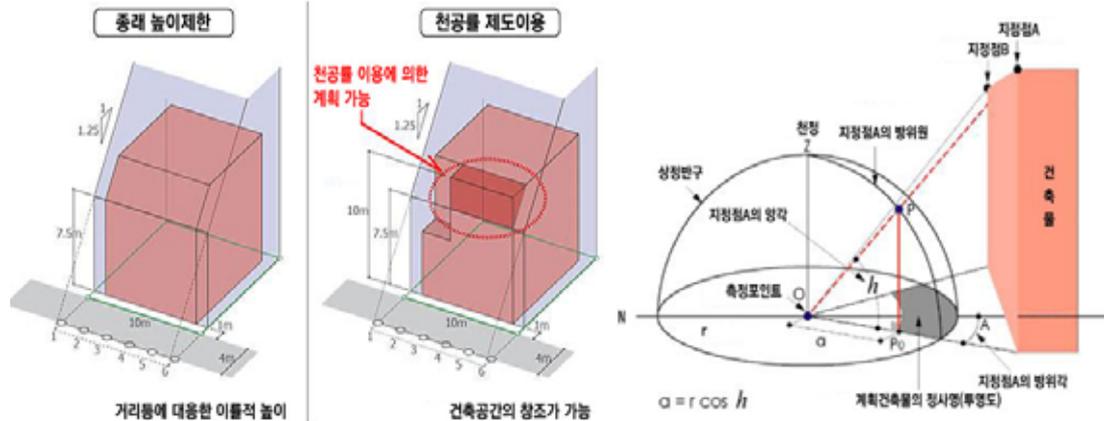
56 1 3



[그림 4-31] 북측사선제한

※ 출처: <http://www.mmjp.or.jp/honki/ie/yougo83/yougo83.htm>

□ 도로, 인접부지, 북측사선제한 일부 완화



[그림 4-32] 천공률산정에 의한 사선제한 완화

※ 출처: <http://www.tenkuu.jp>

□ 일조확보를 위한 인동거리 기준을 지정시간 이상만 적용

가 9 15

2

가

1,2

56 2 (日影)

8 ~ 4)

, 5m ~ 10m

2.5

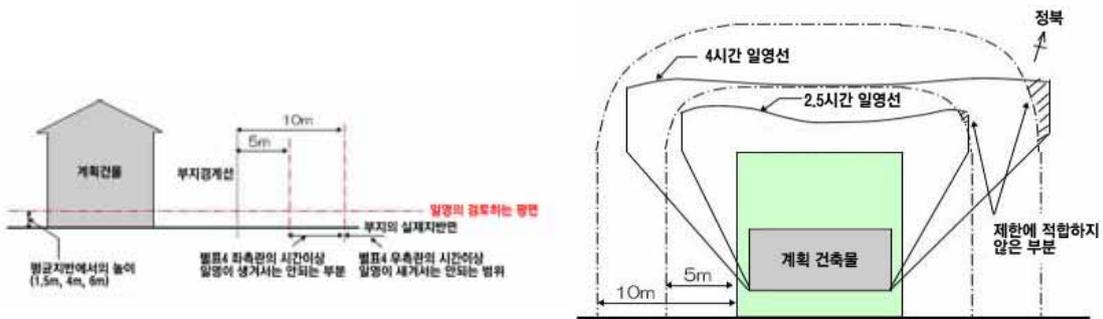
10m

1.5m(1

4

[표 4-10] 건축기준법 별표4에 의한 지역별 일영규제

			()	
			10m	10m
1,2	7m	1.5m	3, 4, 5	2, 2.5, 3
1,2	10m	4m 6.5m	3, 4, 5	2, 2.5, 3
1,2			4, 5	2.5, 3



[그림 4-33] 5, 10m 일영규제

※ 출처: http://www7a.biglobe.ne.jp/~kenchiku_kijunhou/keitaikisei/nitieikisei.html

□ 필요한 경우 고도지구 지정을 통한 높이 제한

58

가 가 ,

□ 주동 최장길이 및 주동 층수에 따른 후퇴선 지정

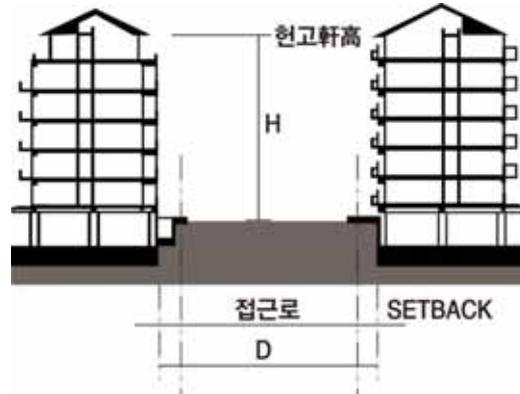
가 ,

(幕張)	가		
- 80m	- 5~6	2m, 7	3m
UR	47m (	60m	가)

□ 건축물 높이의 0.5~1배 이격

가 0.5~1

(幕張)	가	D/H=1~2
) 18m	3 街區 H 19m, 4 街區 H 18.5m	
2m		



[그림 4-34] 건축선과 D / H

※ 출처: 치바현기업청, 幕張新都心住宅地都市デザインガイドライン, 1991.3

□ 복도, 계단, 지하실 등의 용적을 제외

□ 단지내 근생시설에 대한 층고 및 프론트 재료 권장

UR 가

가

가

, 가

가

(幕張)

가

1

2

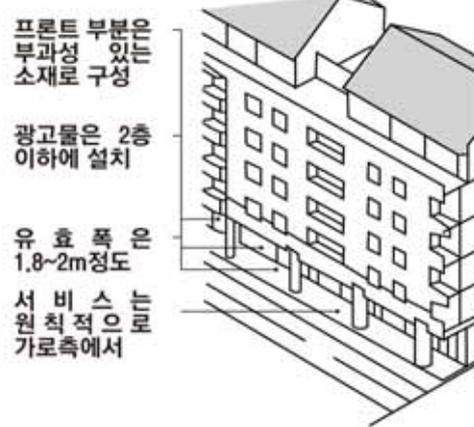
가

1

4.5m



연도형 주동 저층부 상업시설 등의 디자인



필로티형 아케이드의 디자인

[그림 4-35] 상업시설 디자인 지침

※ 출처: 치바현기업청, 幕張新都心住宅地都市デザインガイドライン, 1991.3

□ 전체 호수에 대한 비율에 의하여 주차대수 산정

	/		
	,	가	
	1		
	.		
<hr/>			
1, 2	,	70%	
2, 2	, 1, 2	,	60%
	,	50%	
(幕張)	가		
	,		
		1/4	
<hr/>			

□ 부대복리시설 설치는 주호수의 비율에 대응하여 산정

	/		
	,		
<hr/>			
	15 (가)		
	,		
	,		
<hr/>			
30 ~ 69		30m ² + 0.5m ² X (- 30)	
70 ~ 100		50m ²	
101		50m ² + 0.1m ² X (- 100)	
<hr/>			

[표 4-11] 단지적 차원의 일본 법제도 현황

	56 1	10m
	56 7 135 5~11	1:1.25
	56 2	,
	58	가
	UR GL	가
	GL	, GL,
	52 , 53 2	, GL 0.5~1
	GL	, GL
		,
		(,)

3)

□ 집합주택 주호의 최저확보 기준면적 제시

/

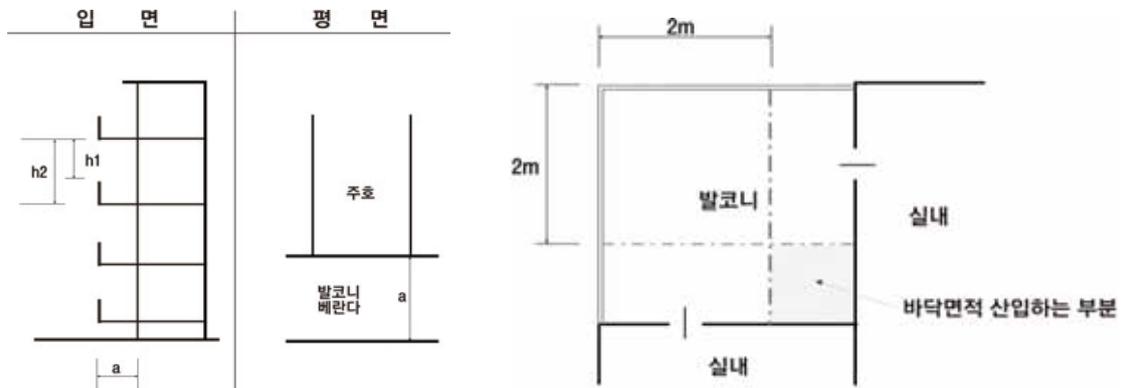
37 1				
	가			
	1,2 1DK, 1LDK	3 2DK, 2LDK	4 3DK, 3LDK	5 4DK, 4LDK
	22m ²	55m ²	75m ²	91m ²
※ 55m ²	29			

□ 베란다, 발코니, 복도 면적산정시 지자체 조례에 따라 바닥면적에 산입하지 않음

가

2m

1.1m	$h_1 \geq 1/2h_2$	(a) 2m	115	: $h_1 \geq$
※	(EX.			3)

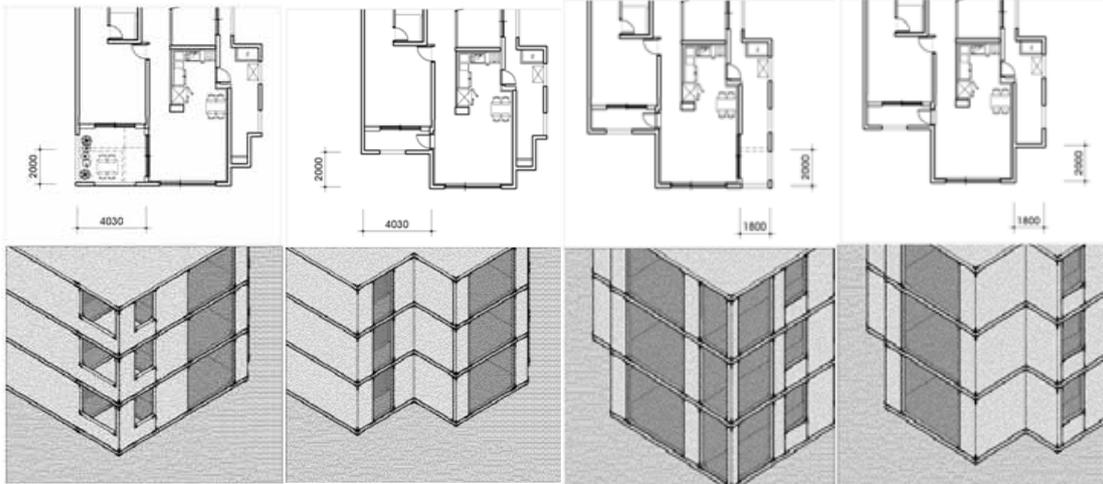


[그림 4-36] 발코니, 베란다 면적산정

※ 출처: 建設省住指第115, 住宅局建築指導課長通達 1986.4



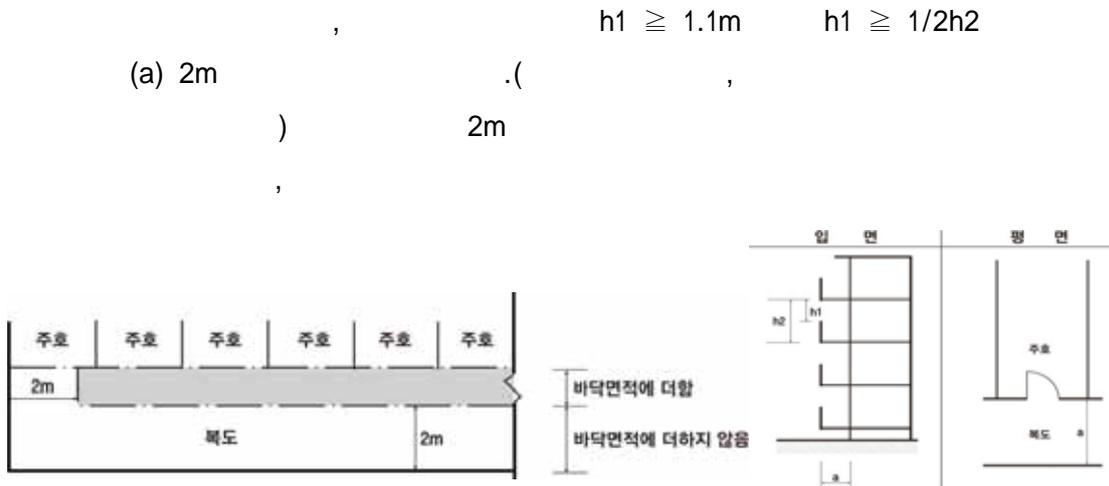
[그림 4-37] 롯데기힐주거, 마쿠하리주거, 시노노메주거, 미나미아고야하이빌라



[그림 4-38] 측면 발코니 완화로 입면의 다양성과 공간의 다양성 부여

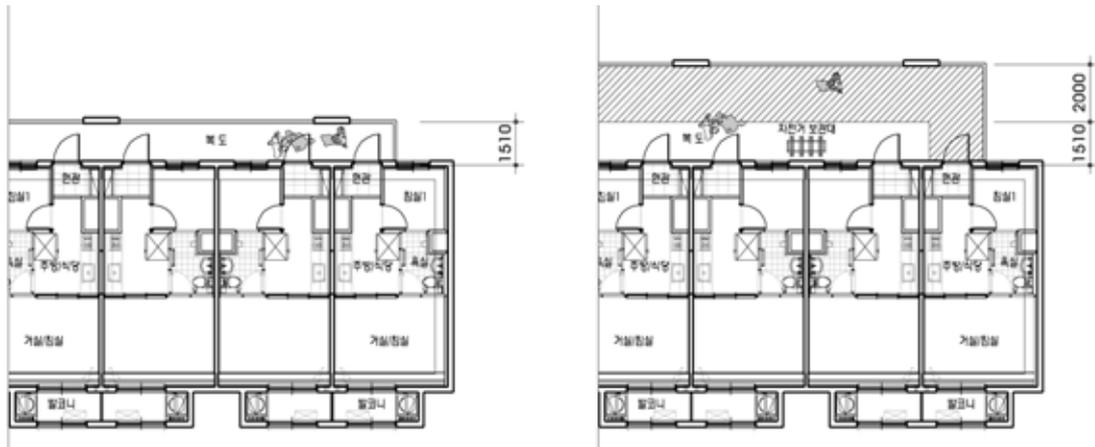
[그림 4-39] 모서리면의 입면디자인을 개방형 등으로 다양화 가능

□ 개방형 복도의 면적 산정



[그림 4-40] 개방형 복도 면적산정

※ 출처: 建設省住指第115, 住宅局建築指導課長通達 1986.4



[그림 4-41] 복도의 확장으로 협소한 공간의 해소와 복도에 대한 다양한 입면가능성



[그림 4-42] 시노노메 복도형주거

□ 지붕이 있는 경우에만 바닥면적산정 기준 제시

가 1.1m

1/2

2m

□ 주변 경관을 고려한 다양하고 자유로운 디자인 권장

/

가

(幕張)	가
가	

[표 4-12] 건축적 차원의 일본 법제도 현황

	37	
2 1~3		2m
	GL	

4.

1)

‘ , ’

가 , .

가 .

가 .

‘ , ’ , ’ .

,

.

가 .

가

,

가 .

,

가

.

가

가 .

.

가 , 가

[표 4-13] 우리나라 공동주택 관련 법제도 현황

	2	
	2	
	86	
	46 /	
	LH	,
	86 가	
	5 / G.L/ 1	
	/LH,SH	
	36 28 / 71	가
	SH /LH	
	/	(
		,)
		3 13%
	가	,
	LH , SH	
	119 18	
	GL/ / GL	

가

[표 4-14] 일본 공동주택 관련 법제도 현황

		2m
56	134 135	
56 1		10m 1:1.25
56 7	135 5~11	,
56 2		가
58		가
UR	GL	, GL,
	GL	, GL
52 , 53	2	0.5~1 , ,
	GL	, GL
		,
		(,)
	37	,
2 1~3		2M , ,
	GL	,

가 , .
, ,
가 .
가 .
, , , ,
가 가 .
, ,
, .
, , 가 가
, , , ,
가 .
, , , ,
가 .

[표 4-15] 공동주택 디자인 결정요인 관련 법제도 비교 (우리나라, 일본)

			,
			,
			2m
		,	GL,
			가
			GL,
		가	
		,	()
		3	13%
		,	,
			,
		가	,
			2M
			,
			,
			,

2)

가 , 가

가 , 가 가

□ 주택법상 단지 개념 기준

「 」 2 가

‘ ’

가

가

「 」 2 () : 6. " " 16 (福利施設)

(一團)

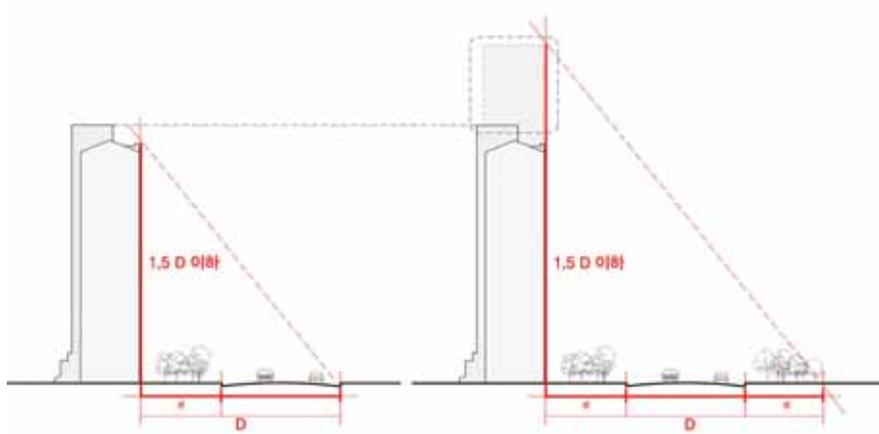
가 . 20 . 8 . 가

□ 주거용지 부근에 설치되는 완충녹지에 대한 규제 완화

2 : 30m , 25m
10m , 10m

가

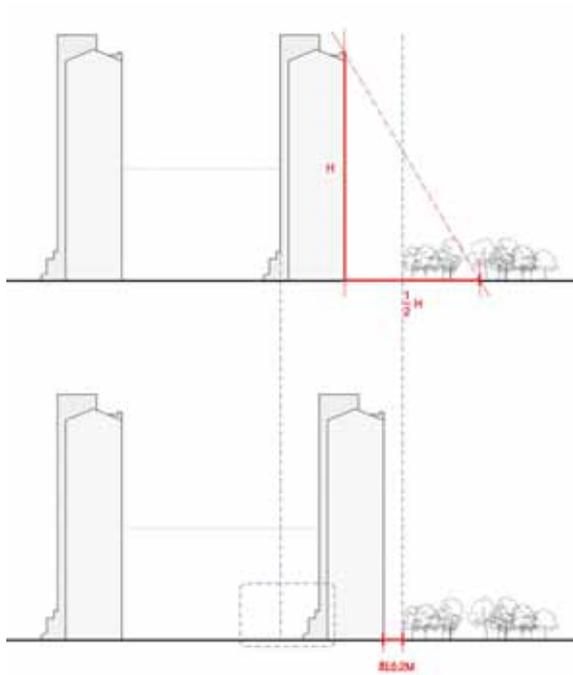
(SET BACK)



[그림 4-43] 완충녹지 설치시 높이제한 완화 방안

□ 녹지 및 어린이공원의 이격거리 기준 완화

86 () ⑤ ‘ 1 4
(「 가 가
, , , 가 , ,
()
< 2009.7.16 >



[그림 4-44] 녹지 및 공원 이격거리 완화 방안

「 86 5
가 가 ”

가

가

가

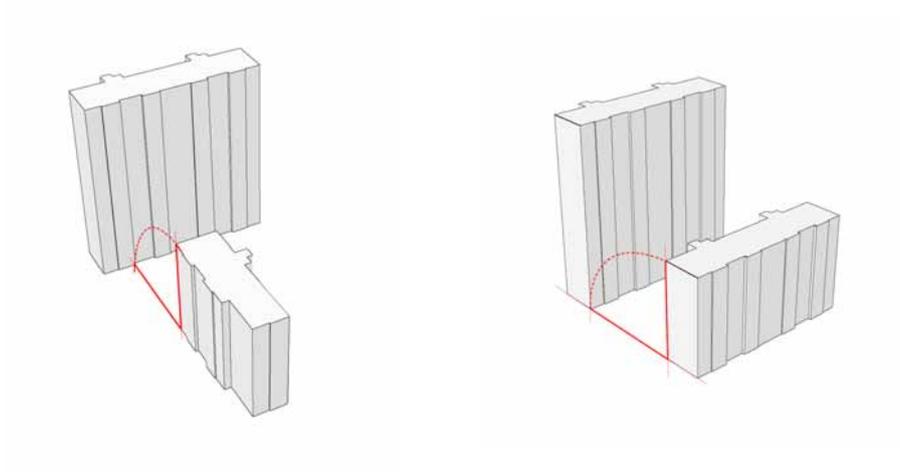
□ 주동배치 세부사항 제한 규정 완화
가

가

가

가 가 . ,
 ,

, [4-45]



[그림 4-45] 합리적인 인동거리 완화 방안

□ 주동길이 제한 대폭 완화

, 가 가 가
 , 가 ‘ 가 ’
 , 가
 , 가

□ 동일 주거동 내 층수변화 제한 기준 폐지

가
 . 1
 3 가
 .

□ 평균층수가 아닌 최고층수에 의한 높이 규제

□ 주동 방향 제한 기준 폐지

가 (Facade)
90°, 90°

□ 주동유형별 배치구간 지정 폐지

가 가
가 가
가 가

□ 지자체 건폐율 심의기준의 완화 적용

가 가
가 가

□ 주차장 설치관련 지침 개선

30-35%, 20-30%

1-2

가

가

□ 평면구성 및 단위세대 베이스 제한 규정 폐지

□ 입면다양화의 제약요소_발코니

(「 」 119)

가 , 가 가

□ 지붕형태의 권고사항 폐지

□ 부대복리시설의 세부디자인 요소에 대한 과도한 규제 완화

가

5

- 1. 공동주택 디자인 시뮬레이션 개요
- 2. 가상대지에 대한 공동주택 계획 시뮬레이션
- 3. 사례대지에 대한 공동주택 계획 시뮬레이션
- 4. 소결

1.

가

. , 가
()

, 가
() 가

1)

□ 법제도 개선을 통한 디자인 향상 효과에 대한 다각적 실험

, 가

가

가 ()

□ 현행 대비 개정법규 적용 계획안의 주거성능 검증

,
()
, 가 , 가
가 , 가

2)

가

□ 가상대지의 설정

,
(500)
가 가

□ 배치계획의 조건

, 가
84m² 가 ,

□ 현행법규 적용안

, , 3가

□ 개정법규(안) 적용안

3가 ()

()

□ 일조성능 시뮬레이션

가 1, 2

()

1

6

□ 사례대지 선정

(1,000)

가

□ 기존 계획 분석

가 가

□ 현행법규 적용 계획 대안

가

□ 개정법규(안) 적용 계획 대안
()

가
가

3)

□ 건축계획의 한계 설정
가

, 가 84m²

□ 제도 적용의 구체화를 위한 디자인 고려

가

□ 현행법규의 적용

□ 개정법규(안)의 적용

()

4 4

()

[표 5-1] 시뮬레이션에 적용된 개정법규 항목

			()
	86	- 1/2	- 2M
		-	- 가
	/	-	-
	119	- 1.5m	-
		-	-
	/	-	-
		- 가	-
		- ,	-
		- ,	-

2. 가

1)

가

□ 규모

가

가 , 500

가 .

□ 입지조건

2

가 ,
200%

가 . ,

가

□ 가상대지1

2 30,000m²

가 , , 가 가

, 30m
20m

가

2 200% , 84m²

500

가 .

□ 가상대지2

가 1 가 2
41,000m²(12,400) 가 가 .
38m
가 . 12m
가 가 .
2 200% , 84m²
750 가 .

()

□ 녹지 및 어린이 공원 인접 시 일조확보를 위한 인동거리 기준

가

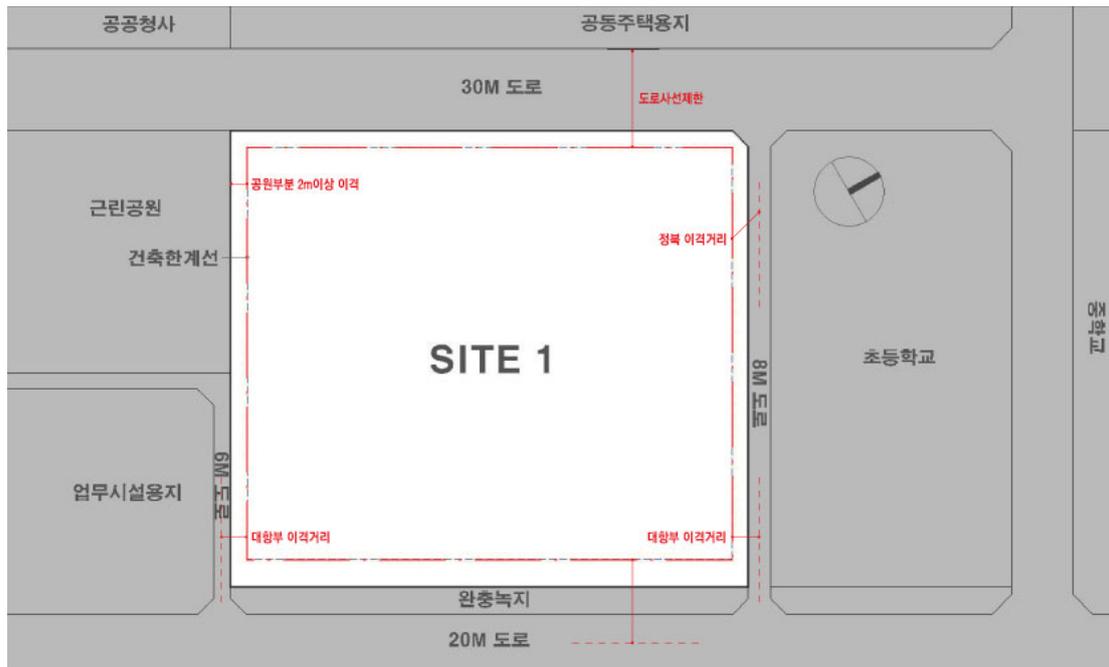
1/2 , ()
2m .

□ 인동거리 기준

, ()
가

□ 주동길이 및 향 제한

, ()



[그림 5-1] 가상대지1



[그림 5-2] 가상대지2

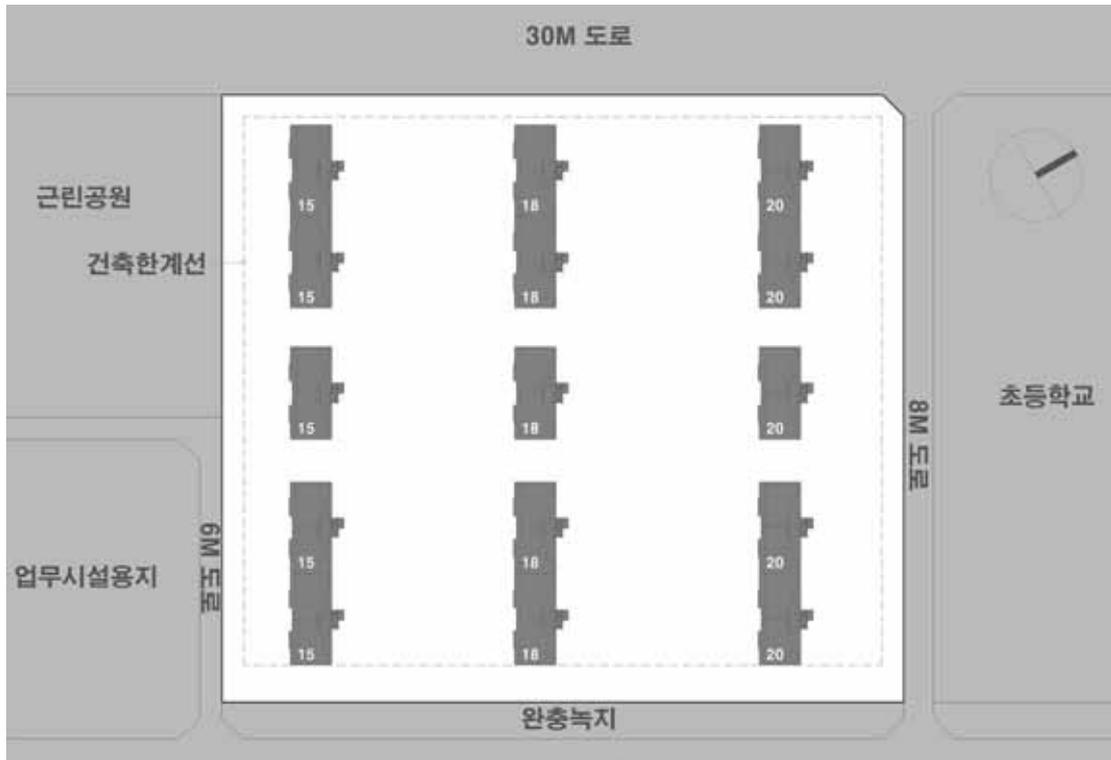
2) - 가 1

()

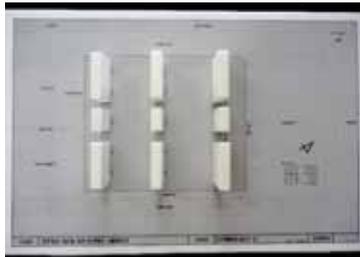
□ 판상형 주동의 일자 배치 - 현행법규

191.64%, 530

, 4 6 2 3 9
 , 15 20 .
 가 가 .



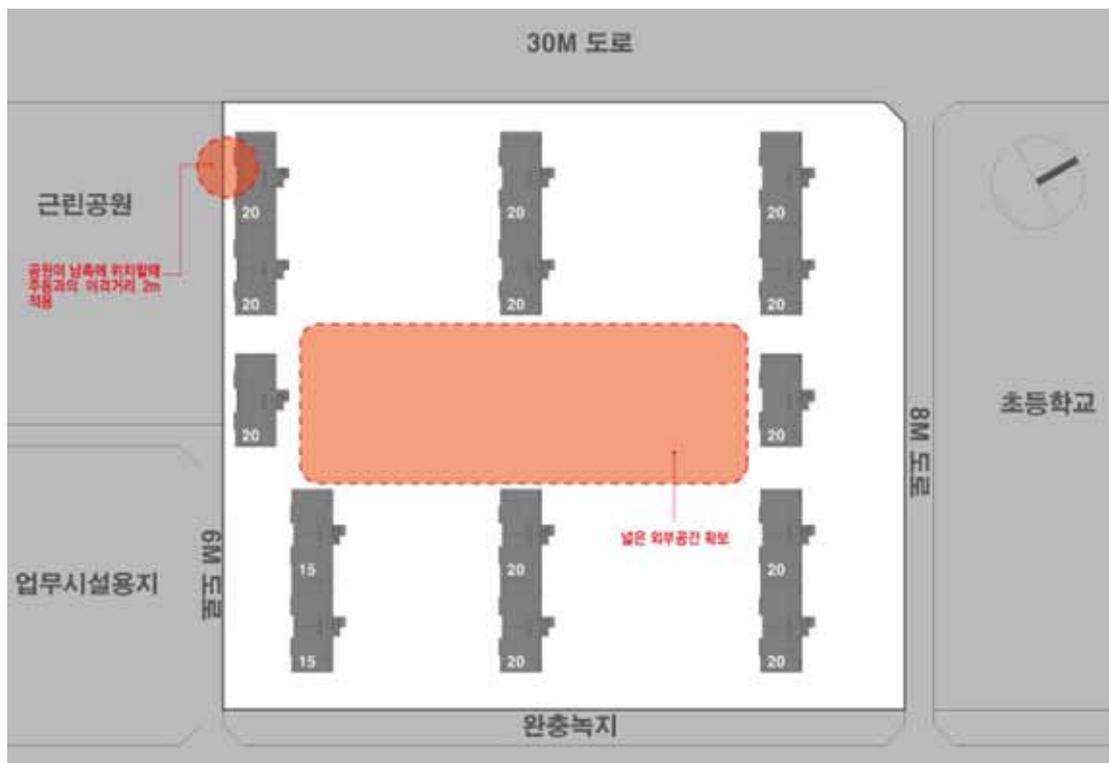
	30,509.00 m ²
	4,414.35 m ²
	58,469.604 m ²
	14.46 %
	191.64 %
	84m ²
	530



[그림 5-3] 가상대지1 판상형 계획_현행법규 적용시

□ 판상형 주동의 일자 배치 - 개정법규(안)

가 , 가 .
 , 가 9 8
 1 , 14.46% 13.50% 1.04% .
 가
 가 .



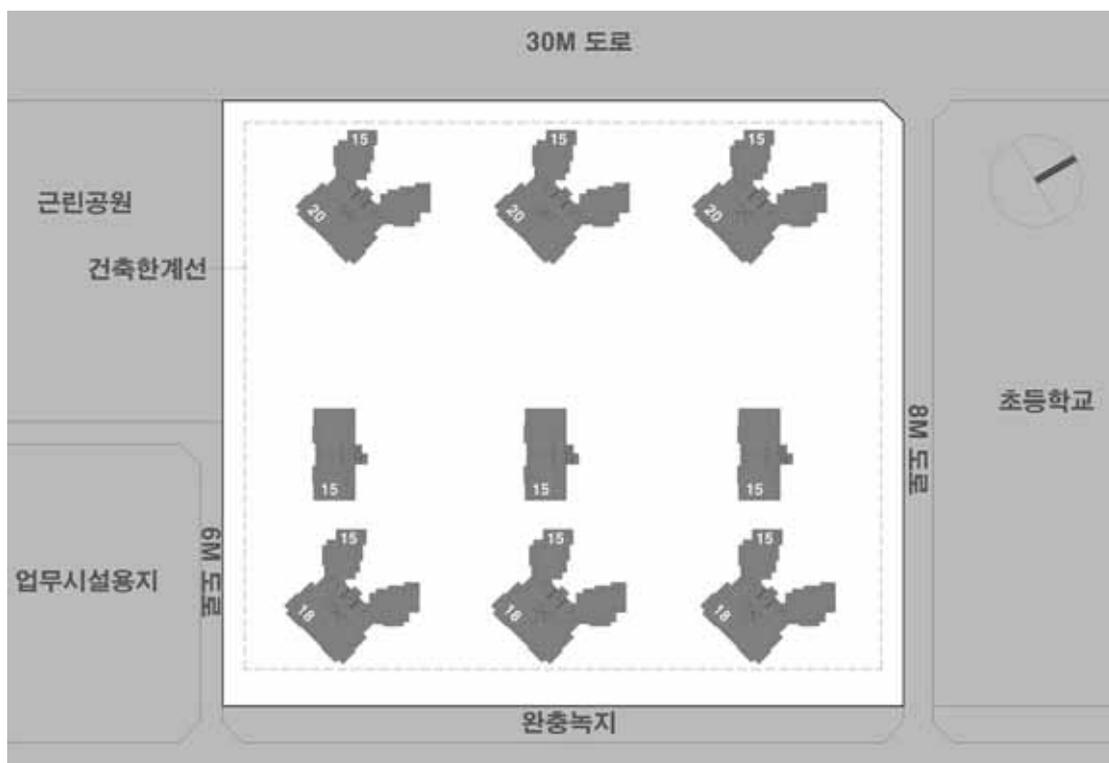
	30,509.00 m ²
	4,120.06 m ²
	59,572.80 m ²
	13.50%
	195.26%
	84 m ²
	540



[그림 5-4] 가상대지1 판상형계획_개정법규 적용시

□ - 현행법규

가 , 가 , 3 9 , 200% , 15 20 , , ,



	30,509.00 m ²
	4,484.25 m ²
	57,587.04 m ²
	14.69%
	188.75%
	84 m ²
	522



[그림 5-5] 가상대지1 탑상형 계획_현행법규 적용시

□ - 개정법규(안)

가 가 가

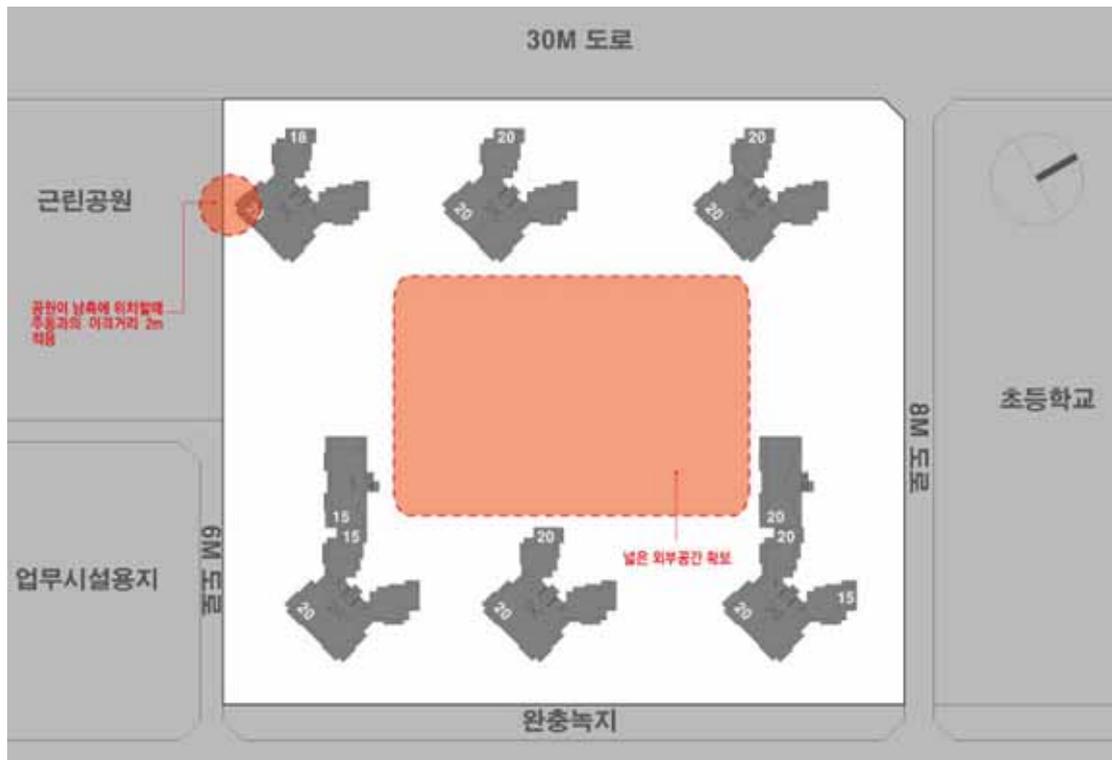
가 가 9

6

30 2 28 . 4 4 , 6

2

가 가 가 .

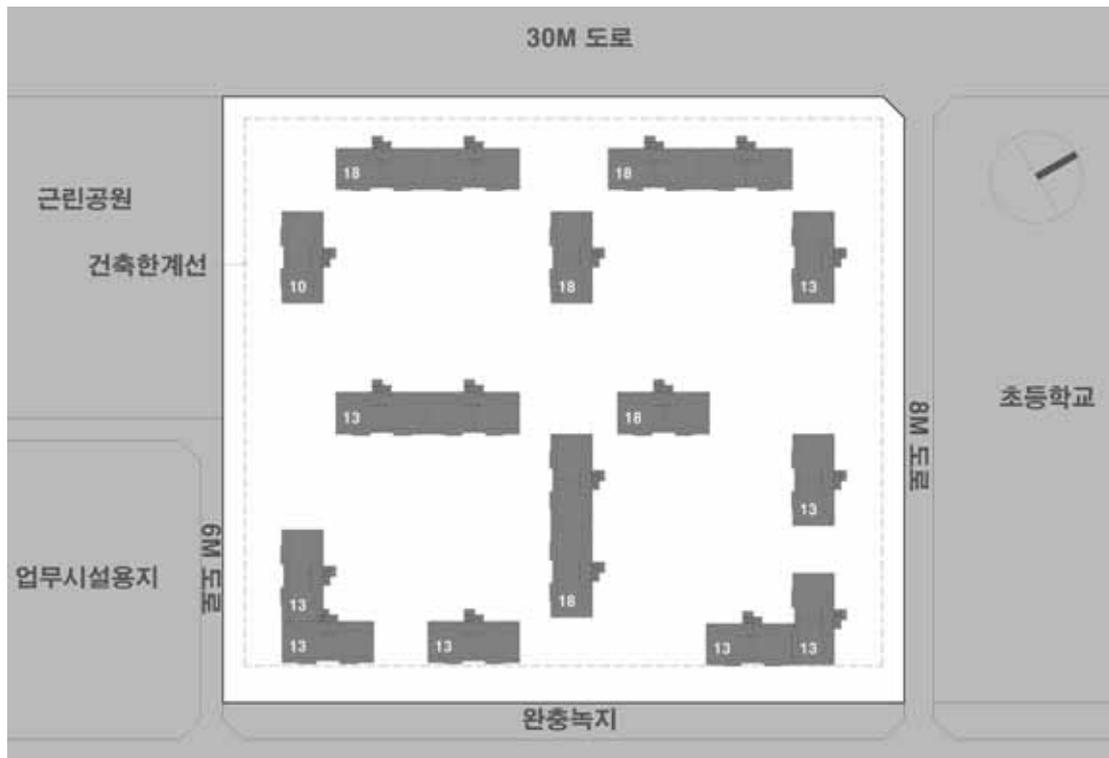


	30,509.00 m ²
	4,189.96 m ²
	59,021.20 m ²
	13.73%
	193.45%
	84 m ²
	535

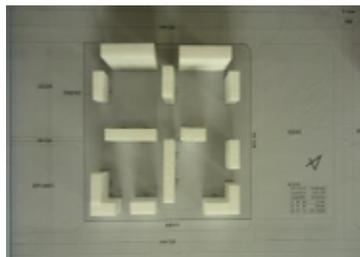


[그림 5-6] 가상대지1 탐상형 계획_개정법규 적용시

□ - 현행법규
 4 4 , 2 6 , 7 4 2 , 12
 가 가
 36 가 17.36%
 13 18



	30,509.00 m ²
	5,297.22 m ²
	59,793.44 m ²
	17.36%
	195.98%
	84 m ²
	542



[그림 5-7] 가상대지1 클러스터형 계획_현행법규 적용시

□ - 개정법규(안)

가 가 10

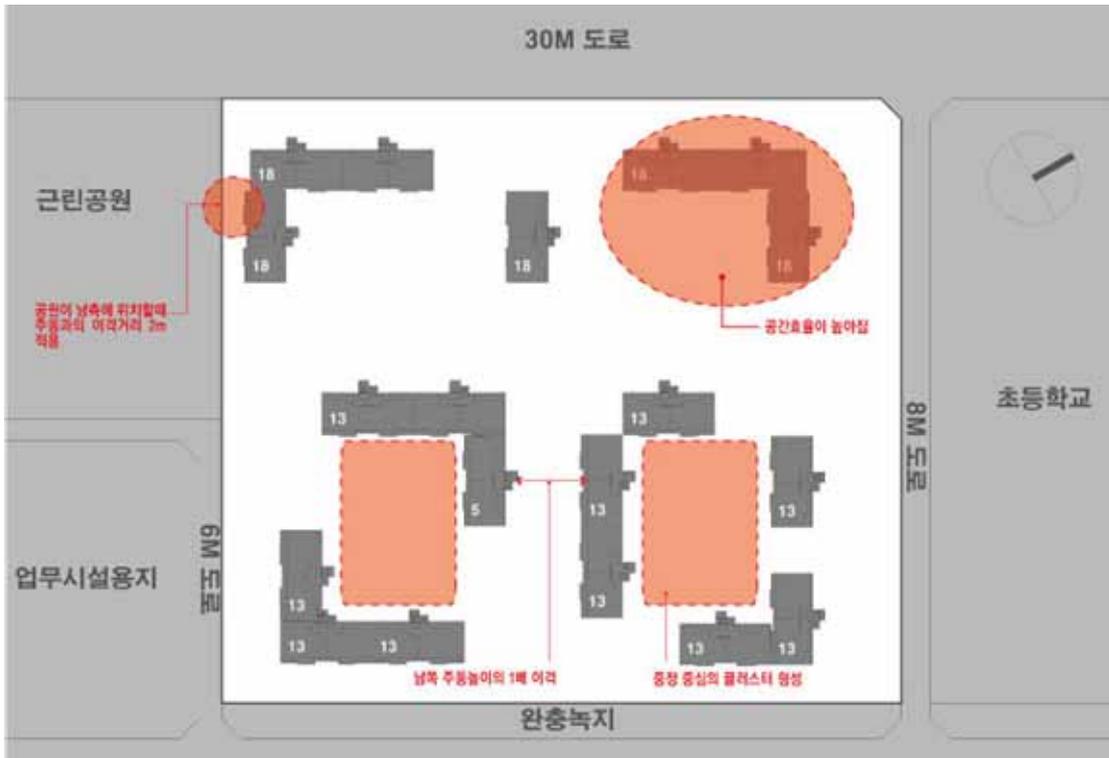
, 13 15 , 18 ,

9 , 가 가

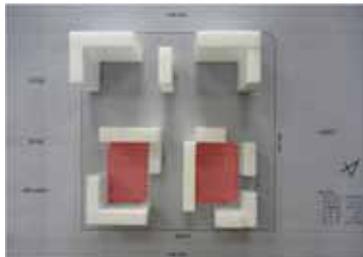
.

, 가

가 가 .



	30,509.00 m ²
	5,591.51 m ²
	60,455.36 m ²
	18.32%
	198.15%
	84 m ²
	548



[그림 5-8] 가상대지1 클러스터형 계획_개정법규 적용시

()

가

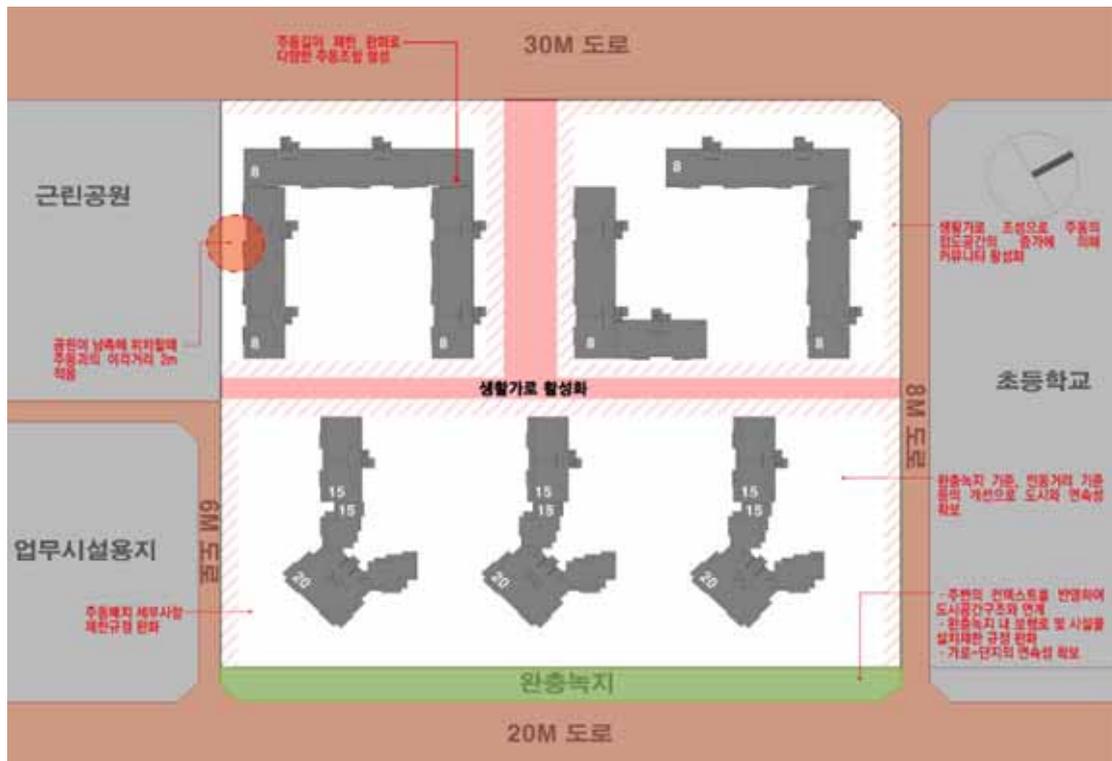
□ 대안-1 : 판상형+탑상형

(8) · (15) · (20)

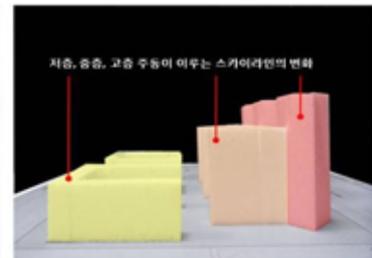
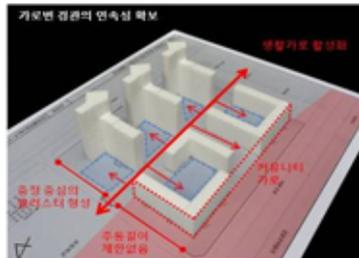
가

가

가 가

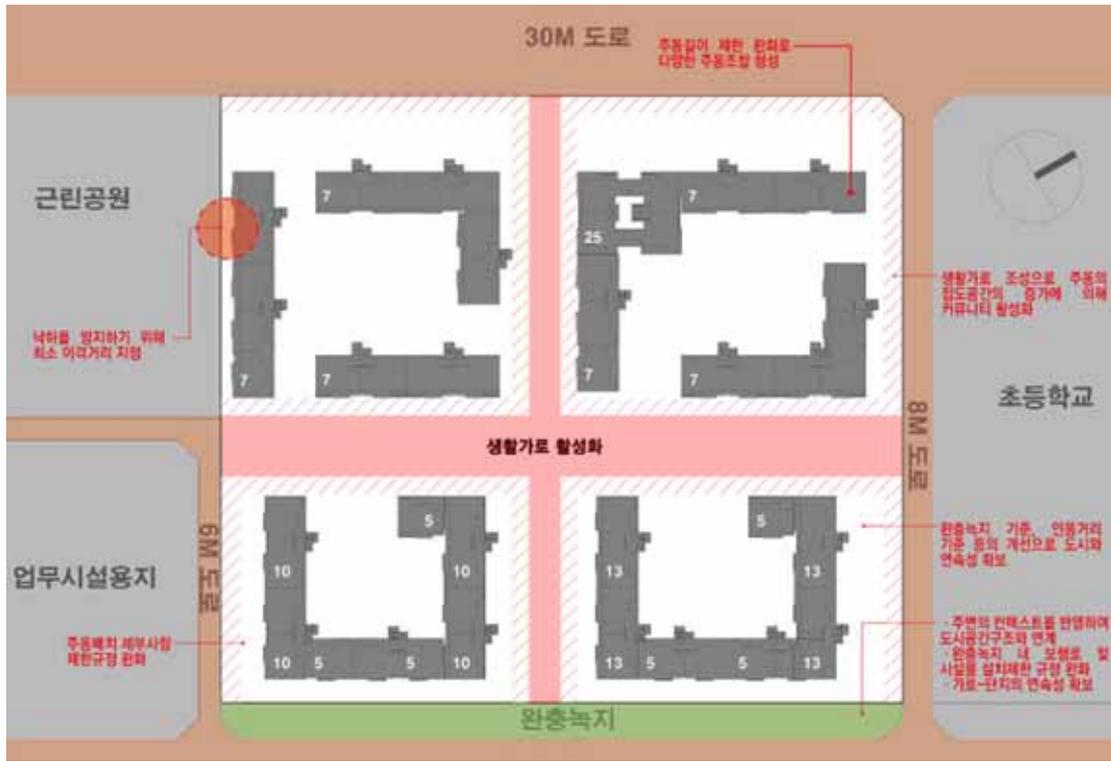


	30,509.00 m ²
	6,509.33 m ²
	58,469.60 m ²
	21.33%
	191.64%
	84m ²
	530

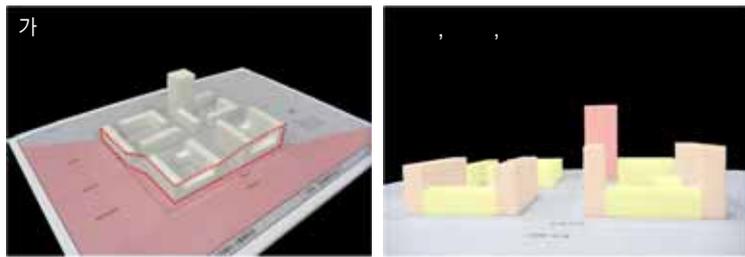


[그림 5-9] 가상대지1 개정법규 적용 대안1(판상형+탑상형)

-2 : +
 -1 가 ,
 ,
 . 가
 , (5) (10) (25)
 가 , , 25
 가
 가 .



	30,509.00 m ²
	8,284.79 m ²
	57,366.40 m ²
	27.15%
	188.03%
	84 m ²
	520



[그림 5-10] 가상대지1 개정법규 적용 대안1(클러스터형+탑상형)

□ 현행법규 적용 계획안



[7:40 AM] 9,231m² / 47.02%



[9:35 AM] 12,156m² / 61.92%



[11:30 AM] 13,832m² / 70.46%



[1:25 PM] 16,117m² / 82.10%



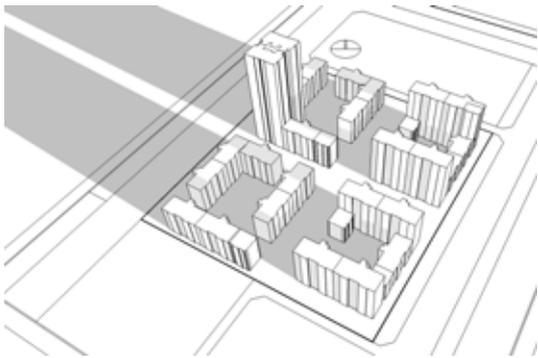
[3:20 PM] 4,391m² / 22.37%



[5:15 PM] 3,276m² / 16.69%

[그림 5-11] 사례대지1_현행법규_시점별 일조면적 및 일조면적율
(주동전면 외벽면적 : 19,632 m²)

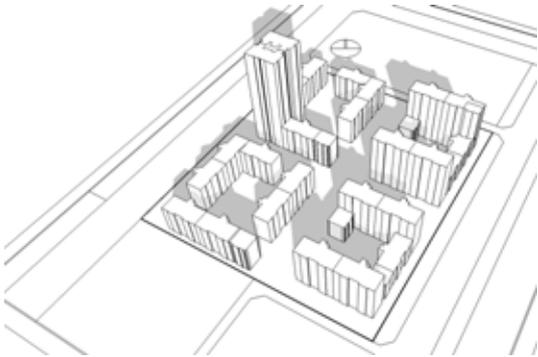
□ 개정법규(안) 적용 계획안



[7:40 AM] 12,559m² / 67.67%



[9:35 AM] 15,052m² / 81.10%



[11:30 AM] 15,686m² / 84.52%



[1:25 PM] 13,835m² / 74.54%



[3:20 PM] 6,683m² / 36.01%



[5:15 PM] 5,998m² / 32.32%

[그림 5-12] 사례대지1_현행법규_시점별 일조면적 및 일조면적율
(주동전면 외벽면적 : 18,560 m²)

□ 일조성능 비교분석

() ,
 () 62.69% 50.09%
 가 가 가 가

()

가

[표 5-2] 가상대지1 일조성능 비교분석

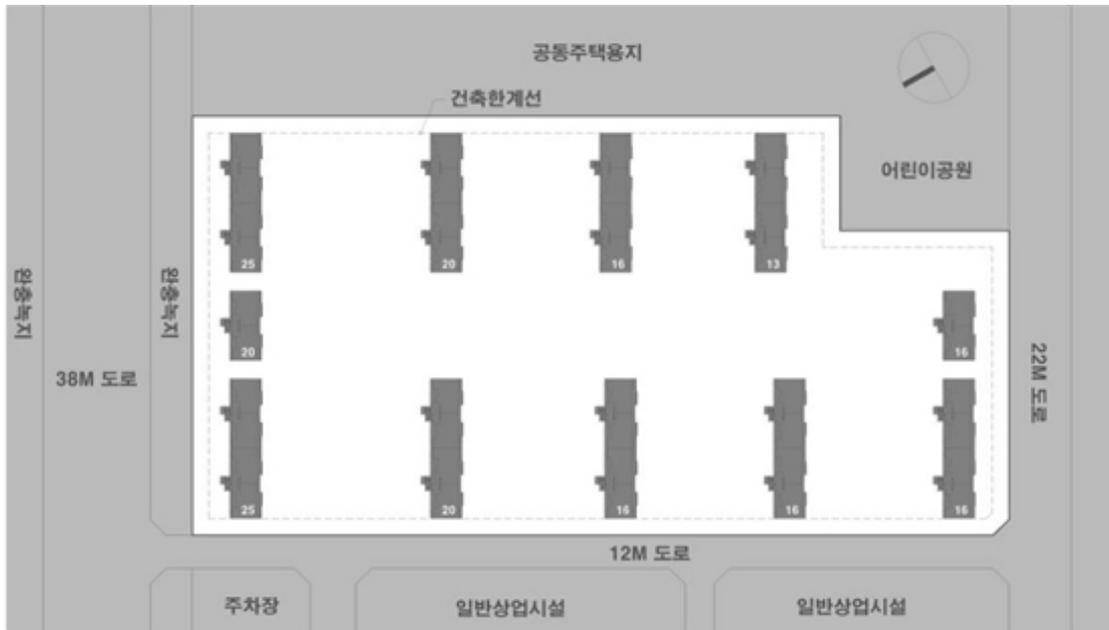
		: 19,632 m ²		() : 19,632 m ²	
		(m ²)	(%)	(m ²)	(%)
1	7:40 AM	9,231	47.02	12,559	67.67
2	9:35 AM	12,156	61.92	15,052	81.10
3	11:30 AM	13,832	70.46	15,686	84.52
4	1:25 PM	16,117	82.10	13,835	74.54
5	3:20 PM	4,391	22.37	6,683	36.01
6	5:15 PM	3,279	16.69	5,998	32.32
		9,834	50.09	11,635	62.69

3) - 가 2

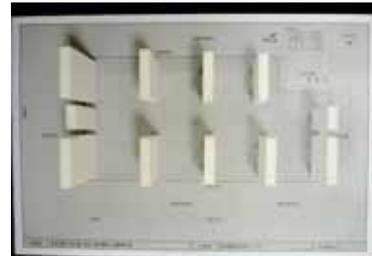
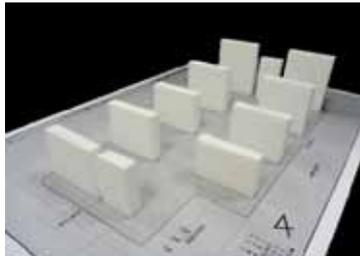
()

□ 판상형 주동의 일자 배치 - 현행법규

[5-13] 198.99% 740
 , 4 9 2 2 , 11
 40 가 15 20
 가 가



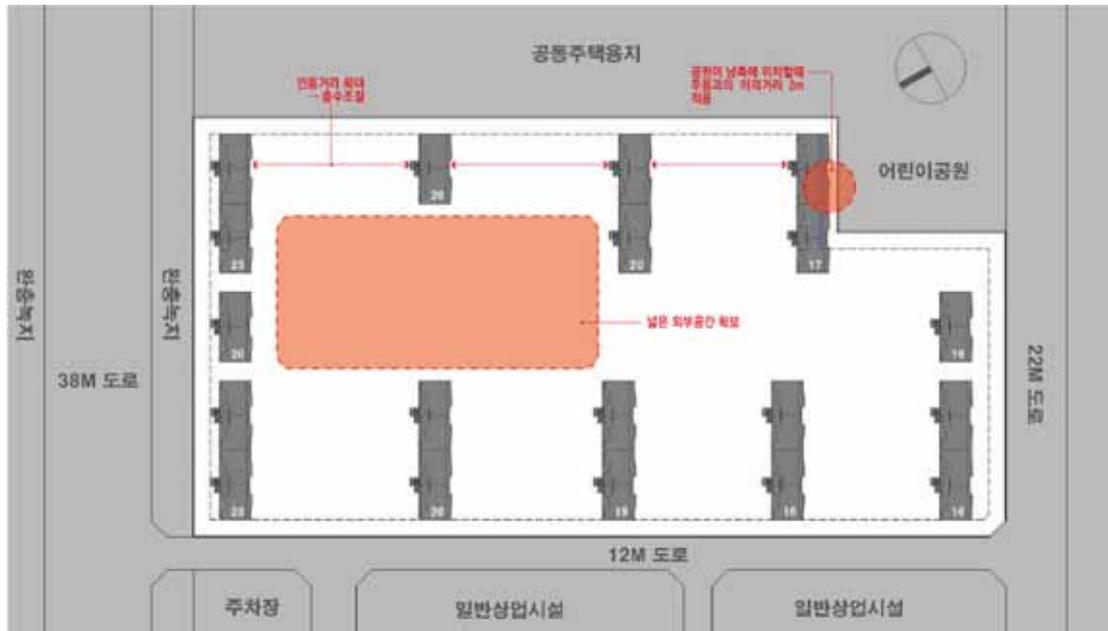
	41,024.00 m ²
	5,885.80 m ²
	81,636.80 m ²
	14.34 %
	198.99 %
	84m ²
	740



[그림 5-13] 가상대지2 판상형 계획_현행법규 적용시

□ 판상형 주동의 일자 배치 -개정법규(안) 적용시

198.99%, 740 가 . ()
 가 가 가 가 ,
 가 13 , 16 17 20 .
 , 2 1
 14.34% 13.62% . 가 가 가
 , 가 가 .
 ()가 ,
 가 ,



	41,024.00 m ²
	5,591.51 m ²
	82,519.36 m ²
	13.62 %
	198.99 %
	84 m ²
	740



[그림 5-14] 가상대지2 판상형 계획_개정법규 적용시

□ - 현행법규

가 4 9 2
 5 , 14 , 46
 15 18
 가 가 , ,
 가
 가 가 1
 가
 가 ,



	30,509.00 m ²
	6,873.52 m ²
	81,085.20 m ²
	16.75 %
	197.65 %
	84 m ²
	735



[그림 5-15] 가상대지2 탐상형 계획_현행법규 적용시

□ 개정법규(안)

가 가 가

가 15 , 17 20 .

가 14 12 . 2

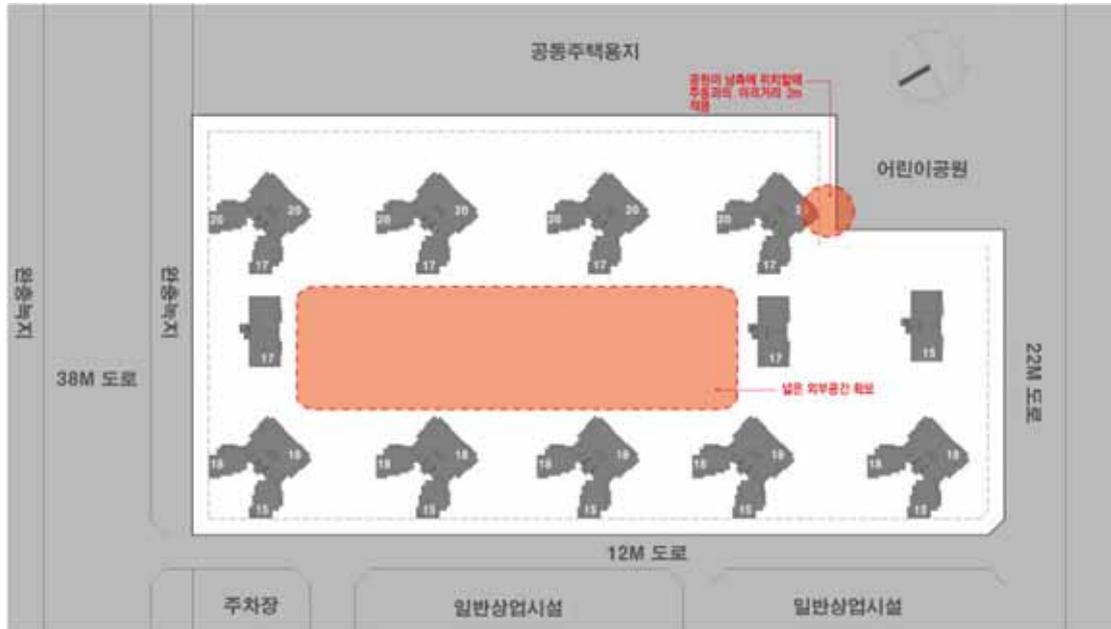
16.75% 15.32%

가 ,

가

가 가

가 .



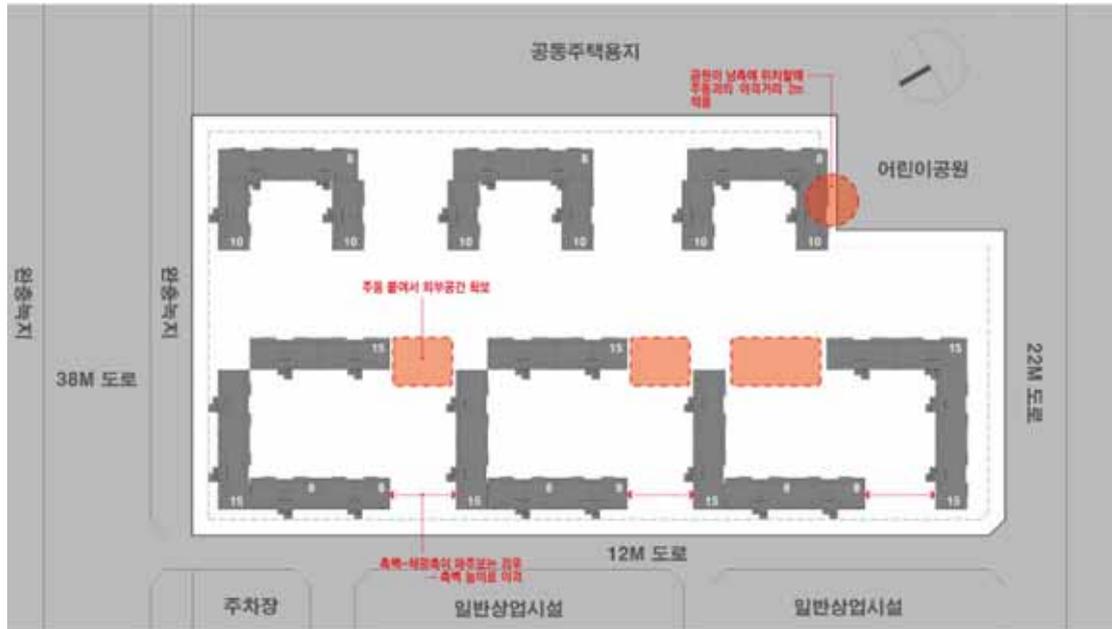
	30,509.00 m ²
	6,284.94 m ²
	82,740.00 m ²
	15.32 %
	201.68 %
	84m ²
	750



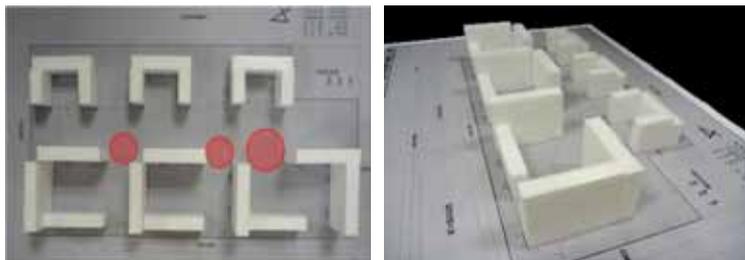
[그림 5-16] 가상대지2 탐상형 계획_개정법규 적용시

□ - 개정법규(안)

가 가 가 , 가 가
 . 가 가
 , 가 가
 가 가 가
 가 가 가



	41,024.00 m ²
	9,417.28 m ²
	80,533.60 m ²
	22.95 %
	196.30 %
	84 m ²
	730



[그림 5-18] 가상대지2 클러스터형 계획_개정법규 적용시

()

가

□ 대안-1 : 판상형+탑상형

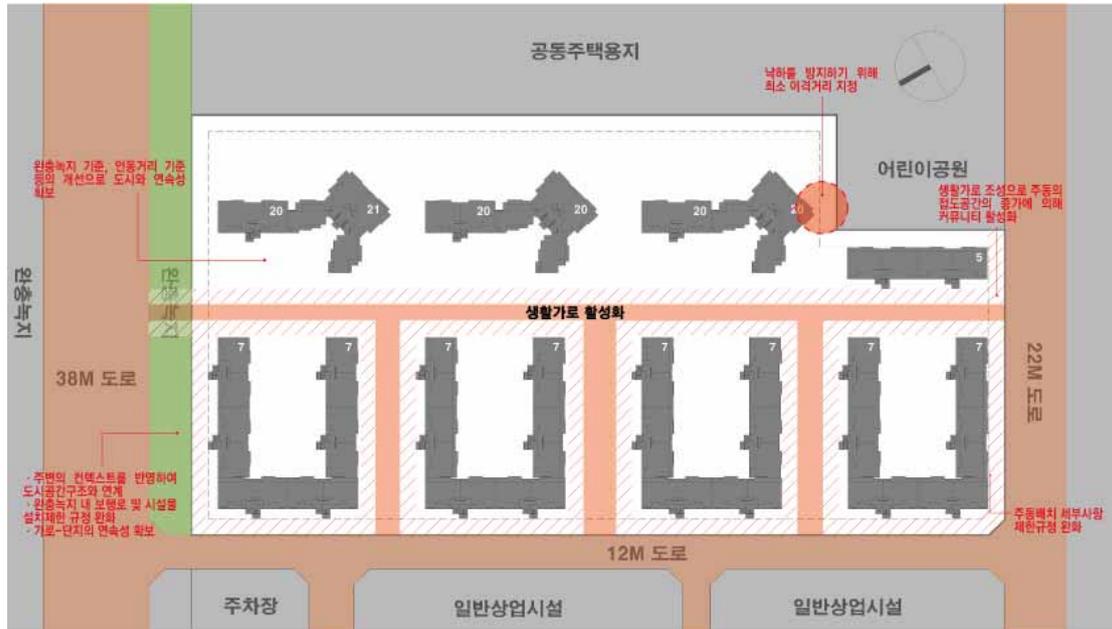
가

가

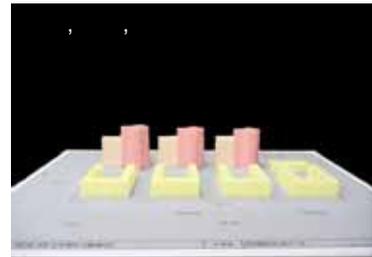
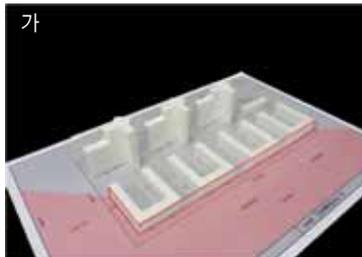
가

가

가



	41,024.00 m ²
	10,335.10 m ²
	78,989.12 m ²
	25.19 %
	192.54 %
	84 m ²
	716



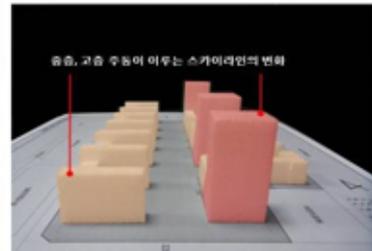
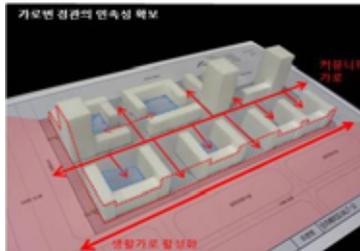
[그림 5-19] 가상대지2 개정법규 적용 대안1(판상형+탑상형)

-2 : +

가 가
 가 , 가
 가
 가
 가

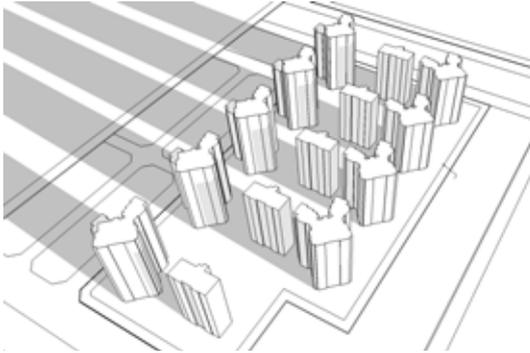


	41,024.00 m ²
	10,335.10 m ²
	78,989.12 m ²
	25.19 %
	192.54 %
	84m ²
	716



[그림 5-20] 가상대지2 개정법규 적용 대안2(클러스터형+탑상형)

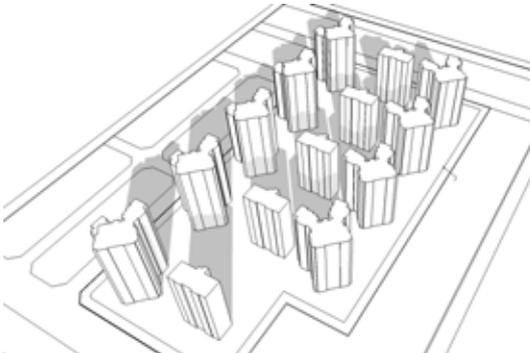
□ 현행법규 적용 계획안



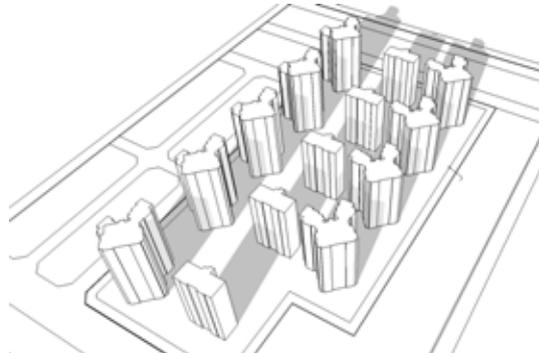
[7:40 AM] 10,285㎡ / 29.62%



[9:35 AM] 16,626㎡ / 47.88%



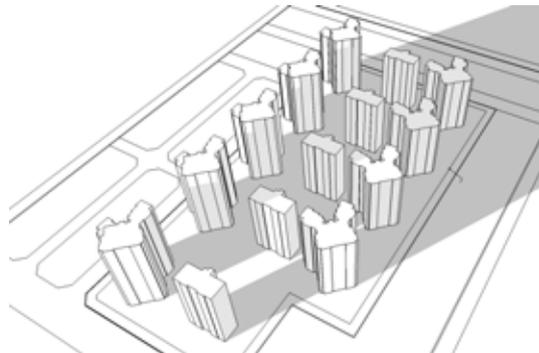
[11:30 AM] 16,915㎡ / 48.71%



[1:25 PM] 12,909㎡ / 37.18%



[3:20 PM] 8,522㎡ / 24.54%



[5:15 PM] 9,981㎡ / 28.74%

[그림 5-21] 사례대지2_현행법규_시점별 일조면적 및 일조면적율
(주동면적 외벽면적 : 34,724 ㎡)

□ 개정법규(안) 적용 계획안



[7:40 AM] 16,888㎡ / 71.28%



[9:35 AM] 19,553㎡ / 82.54%



[11:30 AM] 19,470㎡ / 82.18%



[1:25 PM] 15,799㎡ / 66.69%



[3:20 PM] 5,992㎡ / 25.29%



[5:15 PM] 3,167㎡ / 13.37%

[그림 5-22] 사례대지2_개정법규(안)_시점별 일조면적 및 일조면적율
(주동전면 외벽면적 : 23,691 ㎡)

□ 일조성능 비교분석

() ,
 () 56.89% 36.11%
 가 가 가 가
 , ()
 , 가 1 가 ()
 , 가

[표 5-3] 가상대지2 일조면적 비교

		: 19,632 m ²		() : 19,632 m ²	
		(m ²)	(%)	(m ²)	(%)
1	7:40 AM	10,285	29.62	16,888	71.28
2	9:35 AM	16,626	47.88	19,553	82.54
3	11:30 AM	16,915	48.71	19,470	82.18
4	1:25 PM	12,909	37.18	15,799	66.69
5	3:20 PM	8,522	24.54	5,992	25.29
6	5:15 PM	9,981	28.74	3,167	13.37
		12,540	36.11	13,478	56.89

3.

1)

- 법제도의 총체적 적용이 가능한 복합적 입지조건

가 , () 가 . 가

- 평균용적율 이상의 밀도조건

가

- 아파트 설계관행에 의한 배치특성을 가질 것

가 , 가

- 다양한 배치계획 시뮬레이션이 가능한 충분한 규모

(1,000)

()

- 발주처에 따른 설계지침 적용 사례 선정

가

□ 사례대지1 : 성남 단대지구 P아파트

2
 75,516㎡(22,800)
 1,140 25 , 19.19%, 220%

	P
	89-1 /
	2
	75,516.0㎡
	1,140
	: 19.19% : 220%
	25



[그림 5-23] 성남 단대 P아파트 조감도_사례대지1

※ 출처 : <http://www.prugio.com>

□ 사례대지2 : 서울시 강남구 도곡동 R 아파트

3

138,750.3m²(41,900)
 3,002 25 , 15.12%,
 274.39%

	R
	527 11 /
	3
	138,750.3m ²
	3,002
	: 15.12% : 274.39 %
	25



[그림 5-24] 서울 도곡동 R아파트 조감도_사례대지2

※ 출처 : <http://www.aumlee.com>

()

□ 완충녹지 설치기준

가 , ()

□ 녹지 및 어린이 공원 인접 시 일조확보를 위한 인동거리 기준

가

1/2 , ()

2m

□ 인동거리 기준

, ()

가

가 가

□ 주동길이 및 향 제한

, ()

□ 발코니 및 복도 면적 기준

1.5m

, ()

2) - 1

□ 현황분석

1 , P
가
가
가
가
가



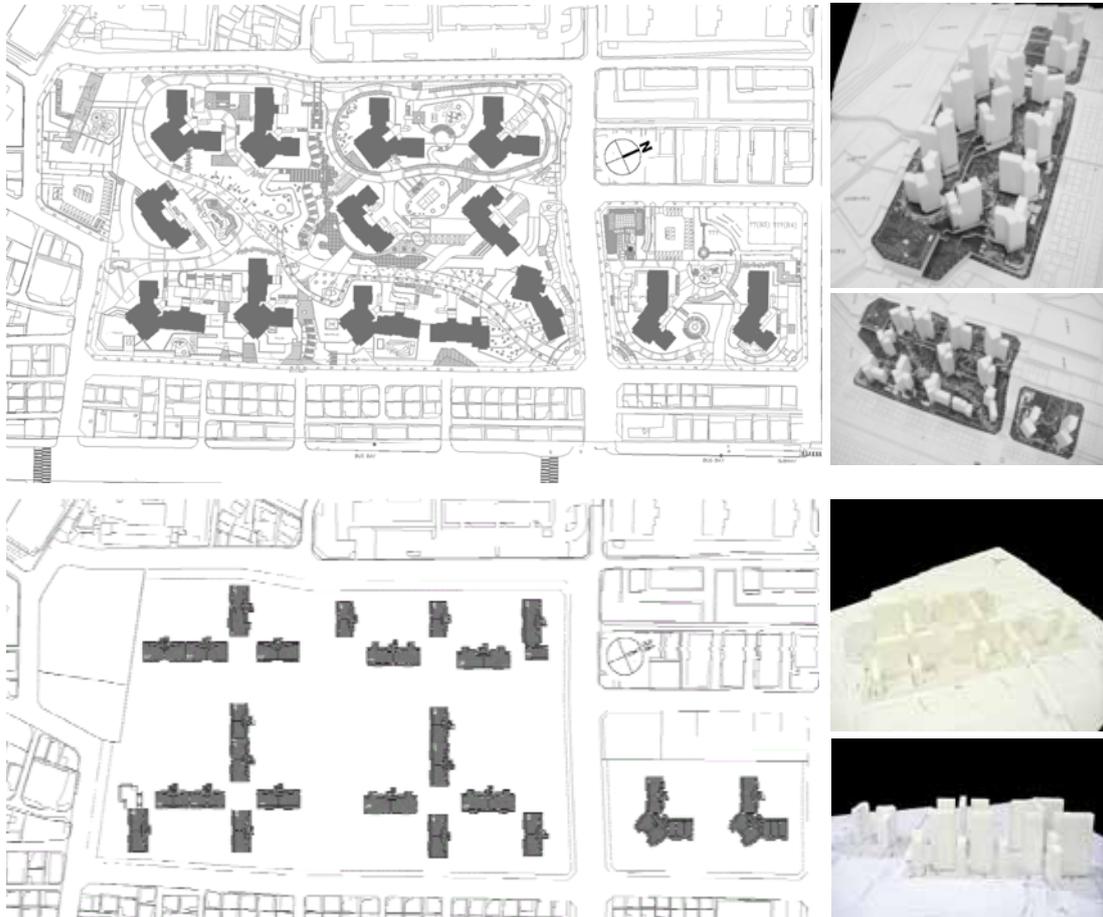
[그림 5-25] 성남 단대 P0아파트 현황분석도
※ 출처: 네이버 지도 파노라마

□ 현행법규를 적용한 계획 대안

가

가

가



[그림 5-27] 현행법규 하의 계획 대안의 한계_기준안(상), 설계대안(하)

※ 출처 : 기존도면-디에이그룹엔지니어링

()

가

□ 대지분석

12

, 가 가

가 .

18m 가 가

가 , 가

.

가 가

가 , 가

가 가 가 가 .

,

.

□ 디자인 대응방안

가

가 , 가 .

가 가

, 가 ,

가 .

, 가

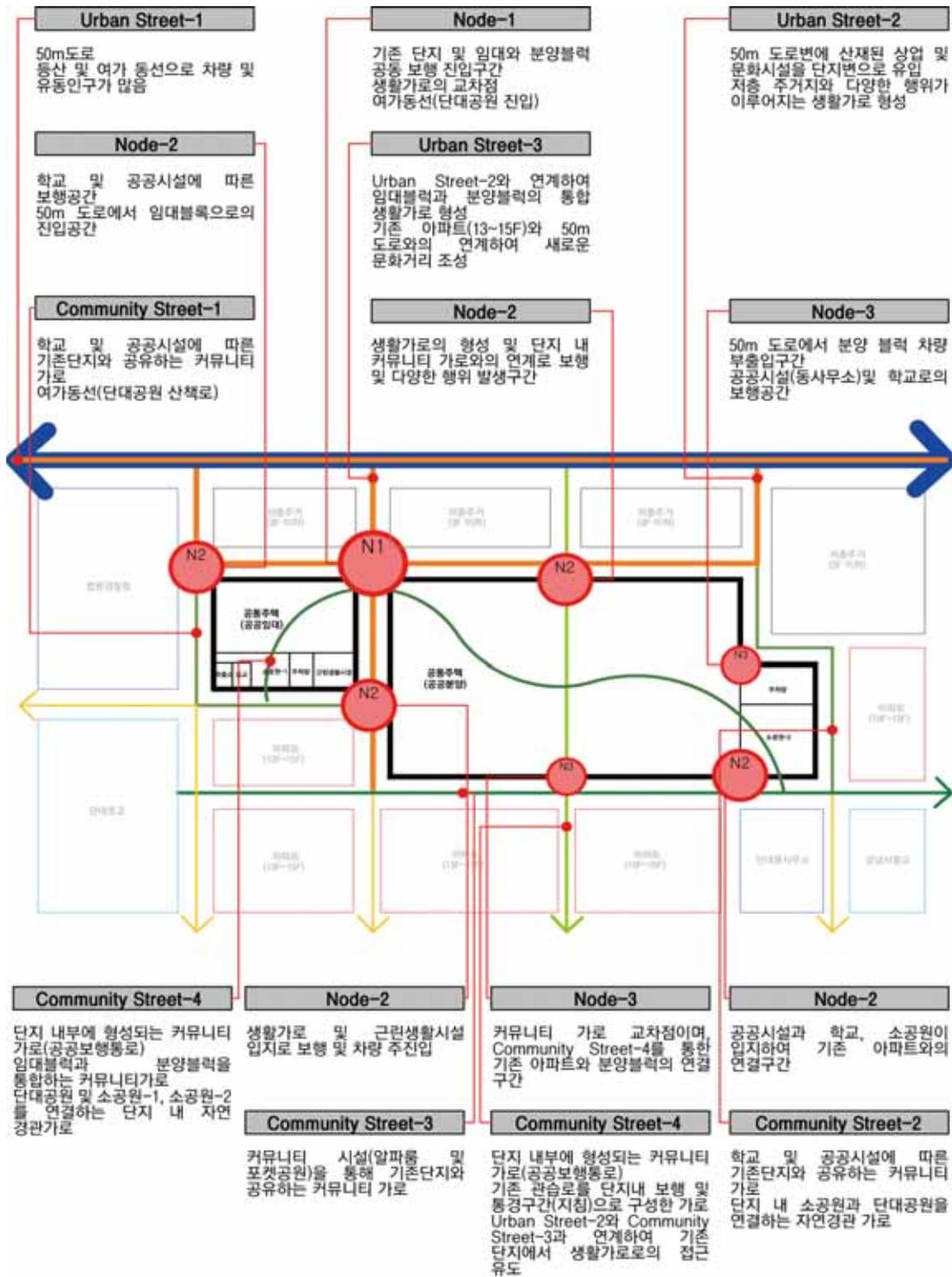
가 .

가 , 가

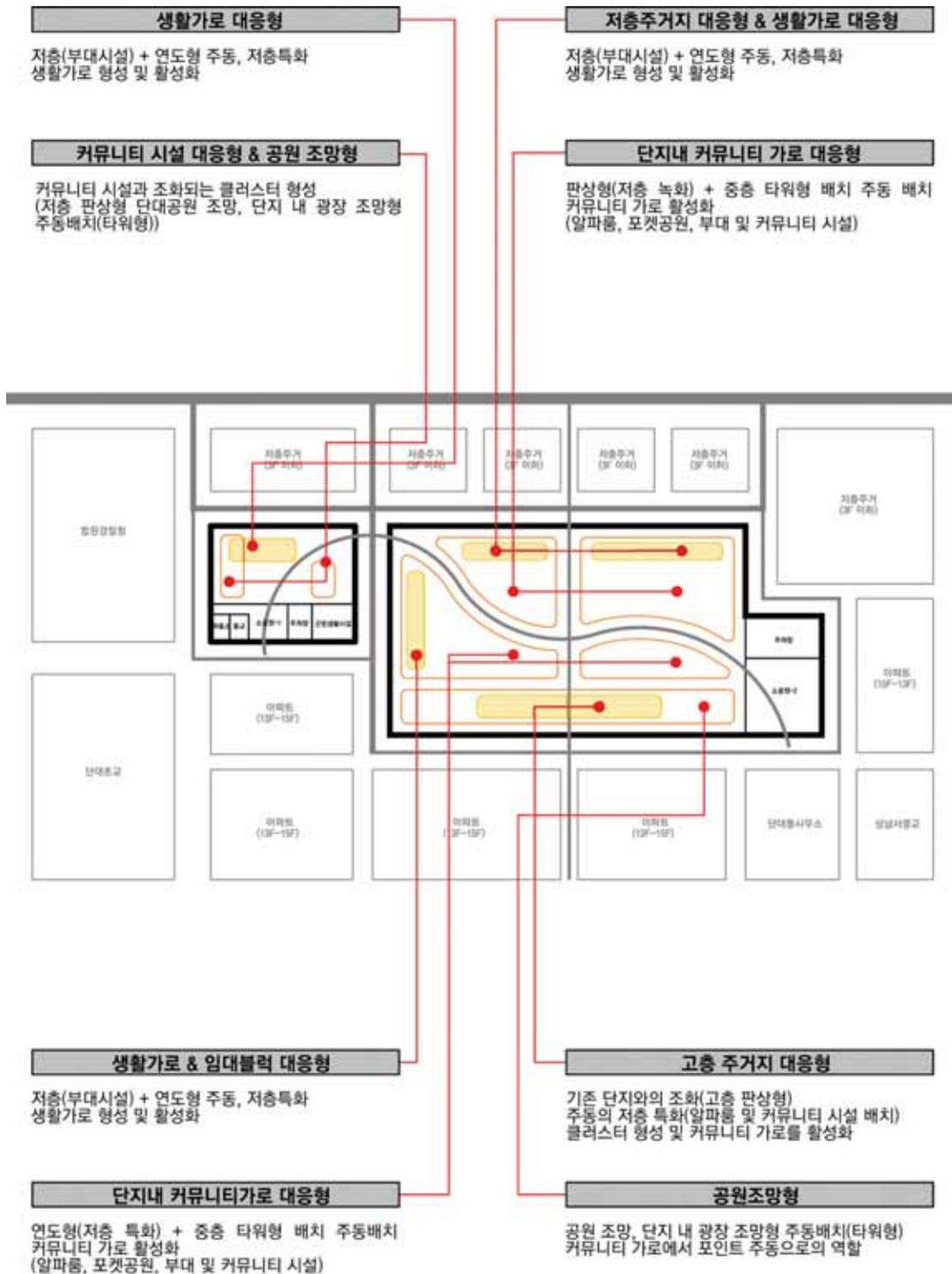
가 .

가 ,

가



[그림 5-28] 성남 단대 P아파트 가로공간구조와의 연결을 고려한 대지분석



[그림 5-29] 성남 단대 P아파트 가로공간구조와의 연결을 고려한 디자인대응방안

□ 배치계획 대안

1,140 1,130 10 ,

220% , 25 20 5

12m 가 ,

가

가 가

7 가

가



[그림 5-30] 성남단지 P0아파트 배치계획대안

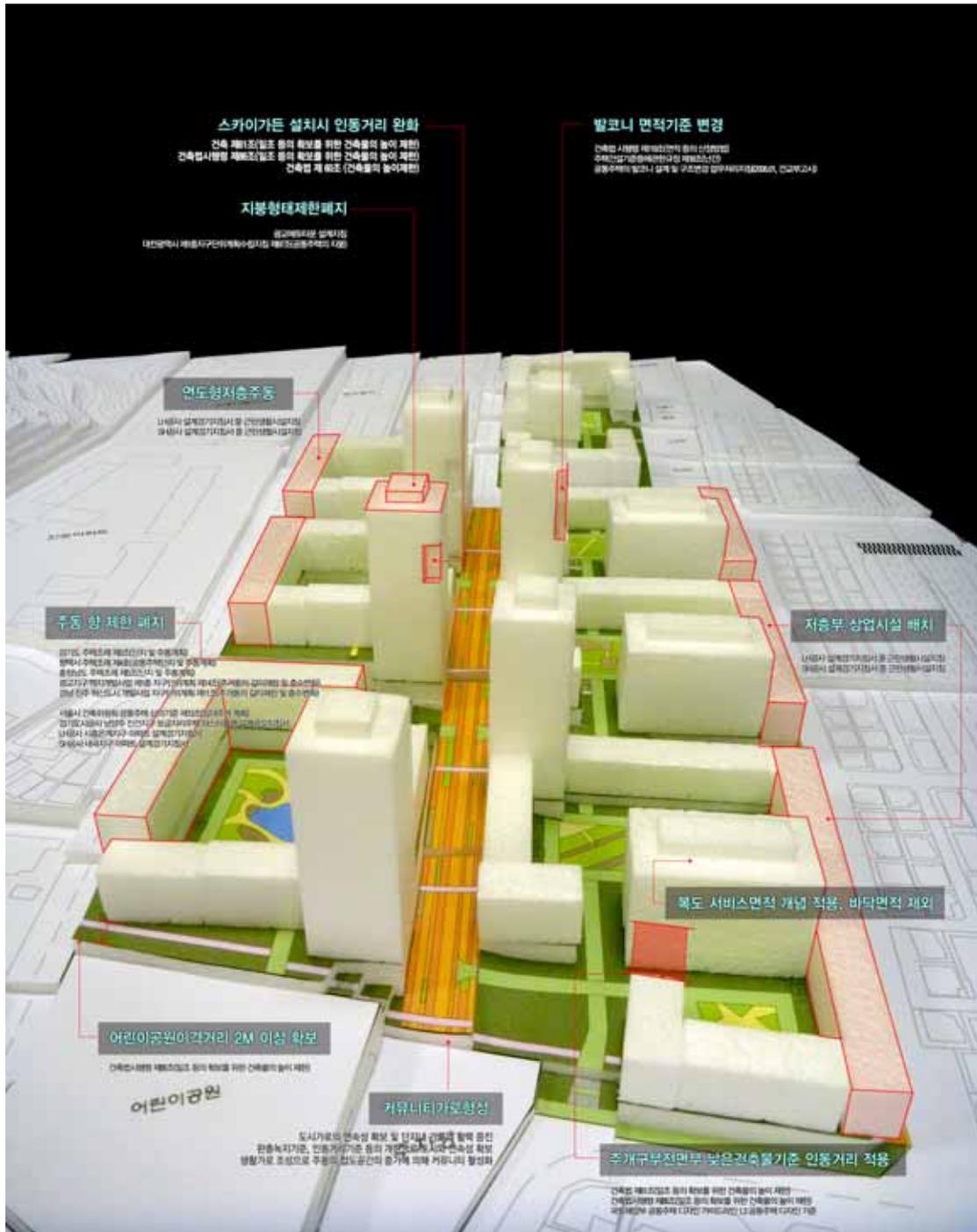


[그림 5-31] 성남дан대 P아파트 배치계획대안 투시도



[그림 5-32] 성남дан대 P아파트 배치계획대안 조감도

()



[그림 5-33] 사례대지1에 적용된 개정법규(안)

□ 녹지 및 어린이 공원 인접시 일조확보를 위한 인동거리 기준

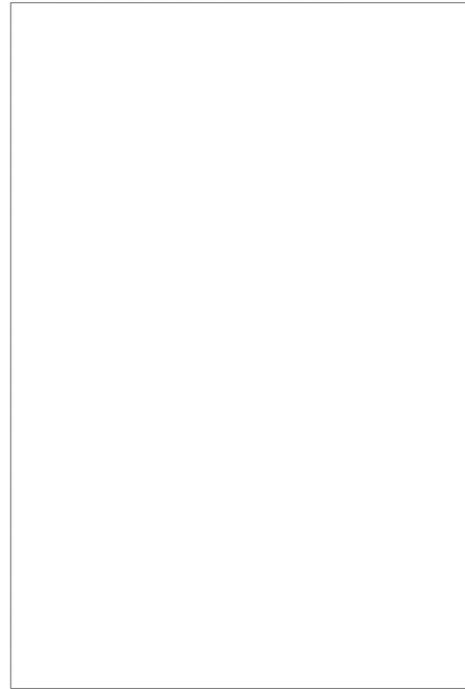
- 가

2m

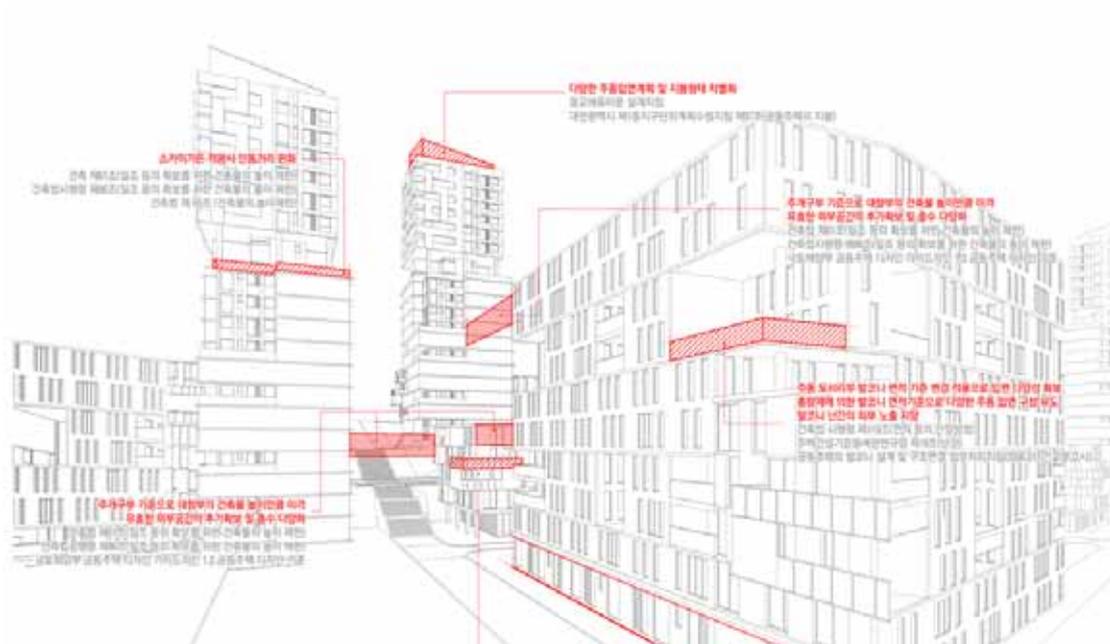
□ 인동거리 기준 완화

- 가

가



[그림 5-34] 녹지 및 공원이격거리 완화



[그림 5-35] 인동거리 기준 완화

□ 발코니 및 복도 면적 기준

-

□ 주동길이 및 향 제한

-

가

□ 시설용도복합 허용

-

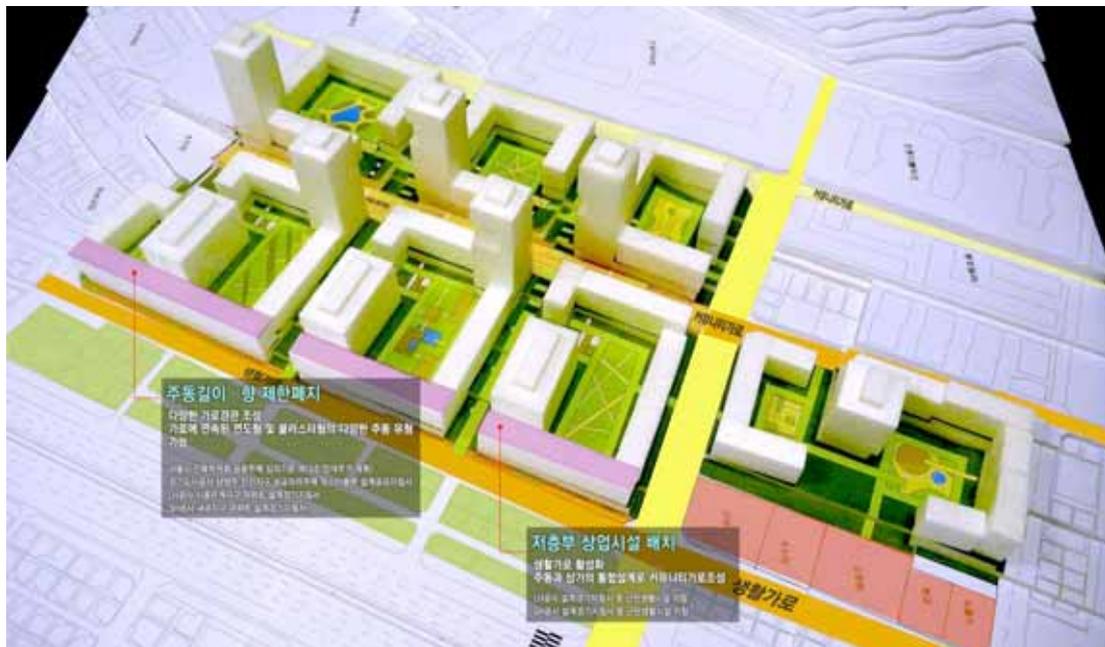
가

가

가



[그림 5-36 서비스면적개념 변화



[그림 5-37 주동길이 및 향 제한 폐지 및 시설용도 복합

3) - 2

□ 현황 분석

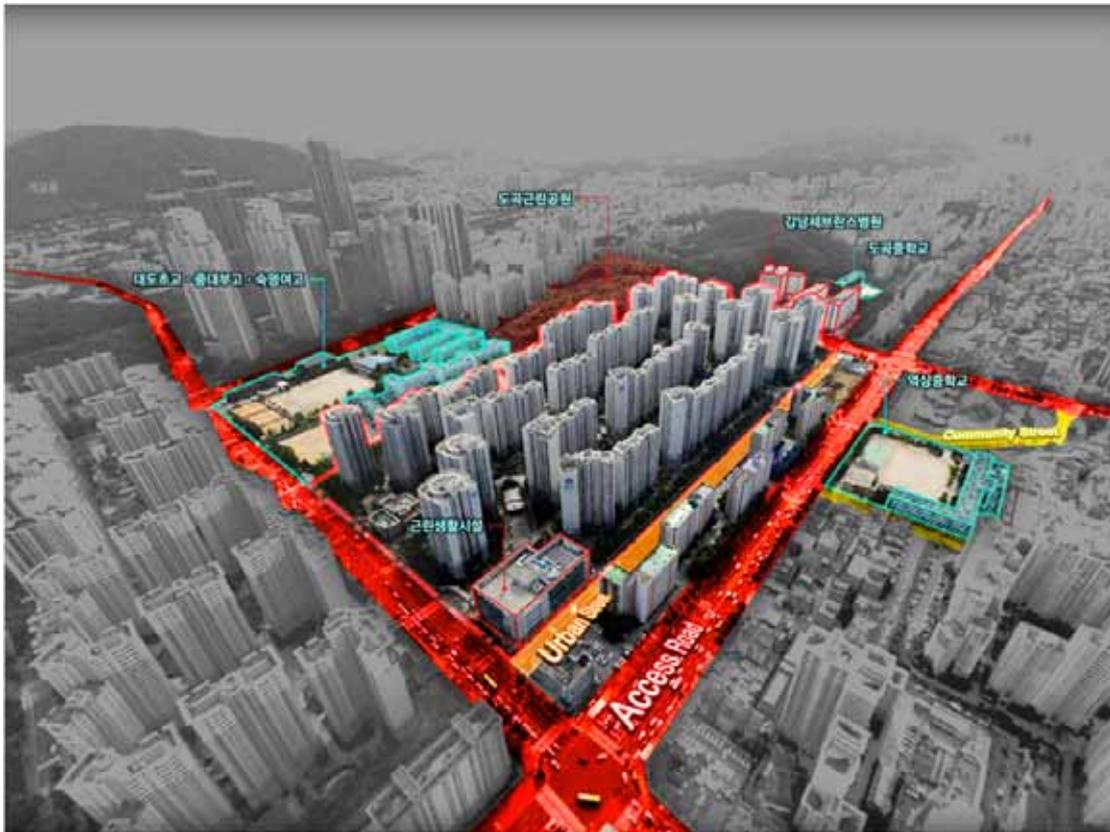
2

가

가

가 2003

,45)

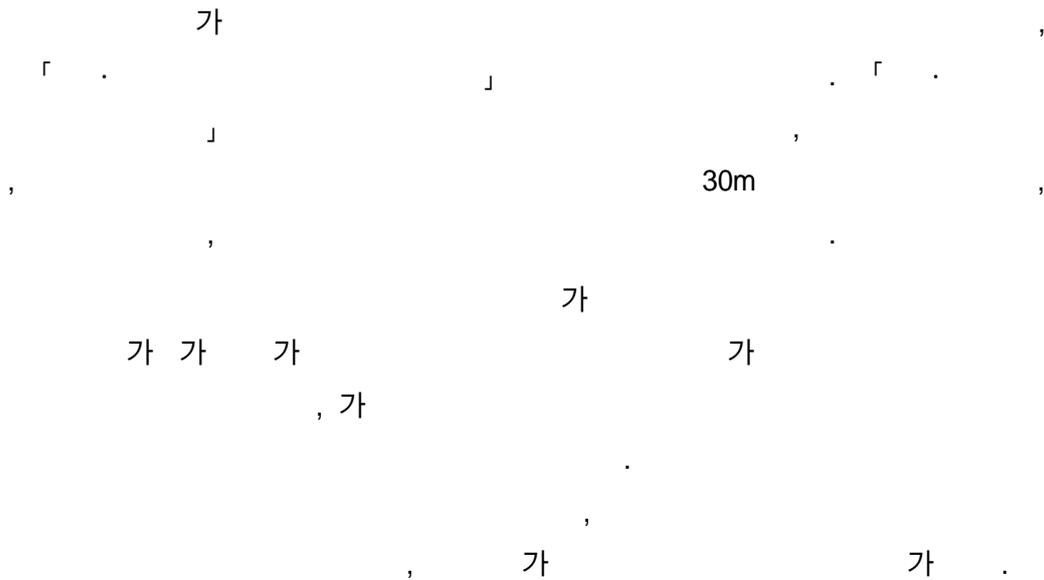


[그림 5-38] 서울 도곡동 R0아파트 현황분석도

※ 출처: 네이버 지도 파노라마

45) , , 1995

□ 기존계획 분석



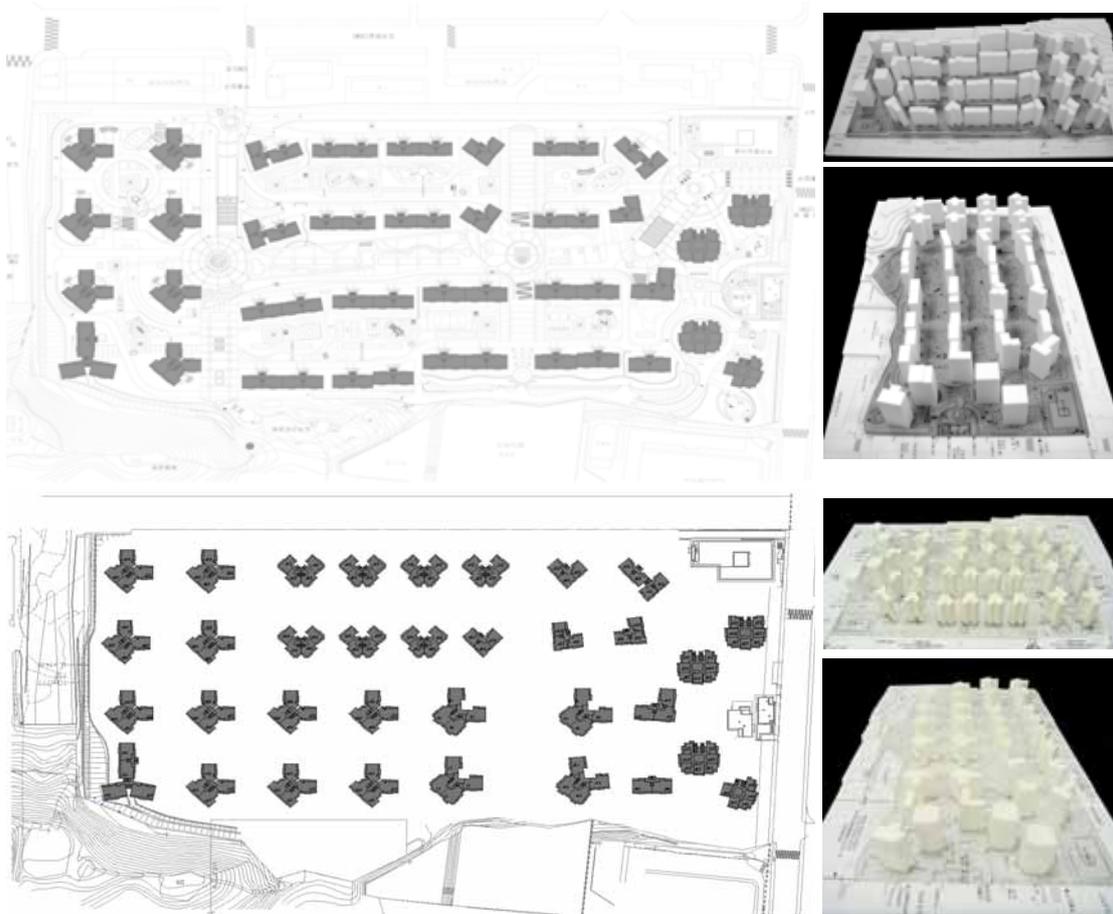
[그림 5-39] 서울 도곡동 R0아파트 기존계획의 문제점 분석

□ 현행법규를 적용한 계획 대안

가

1 가

가



[그림 5-40] 서울 도곡동 R아파트 현행법규 하의 계획 대안의 한계_기준안(상), 설계대안(하)

※ 출처 : 기존도면-엠앤디종합건축사사무소

()

가

□ 대지분석

가 ,

가 ,

. ,

. . 가 .

가 ,

□ 디자인 대응방안

, 가 가

가 .

가 ,

, 가 .

가 , . .

가 ,

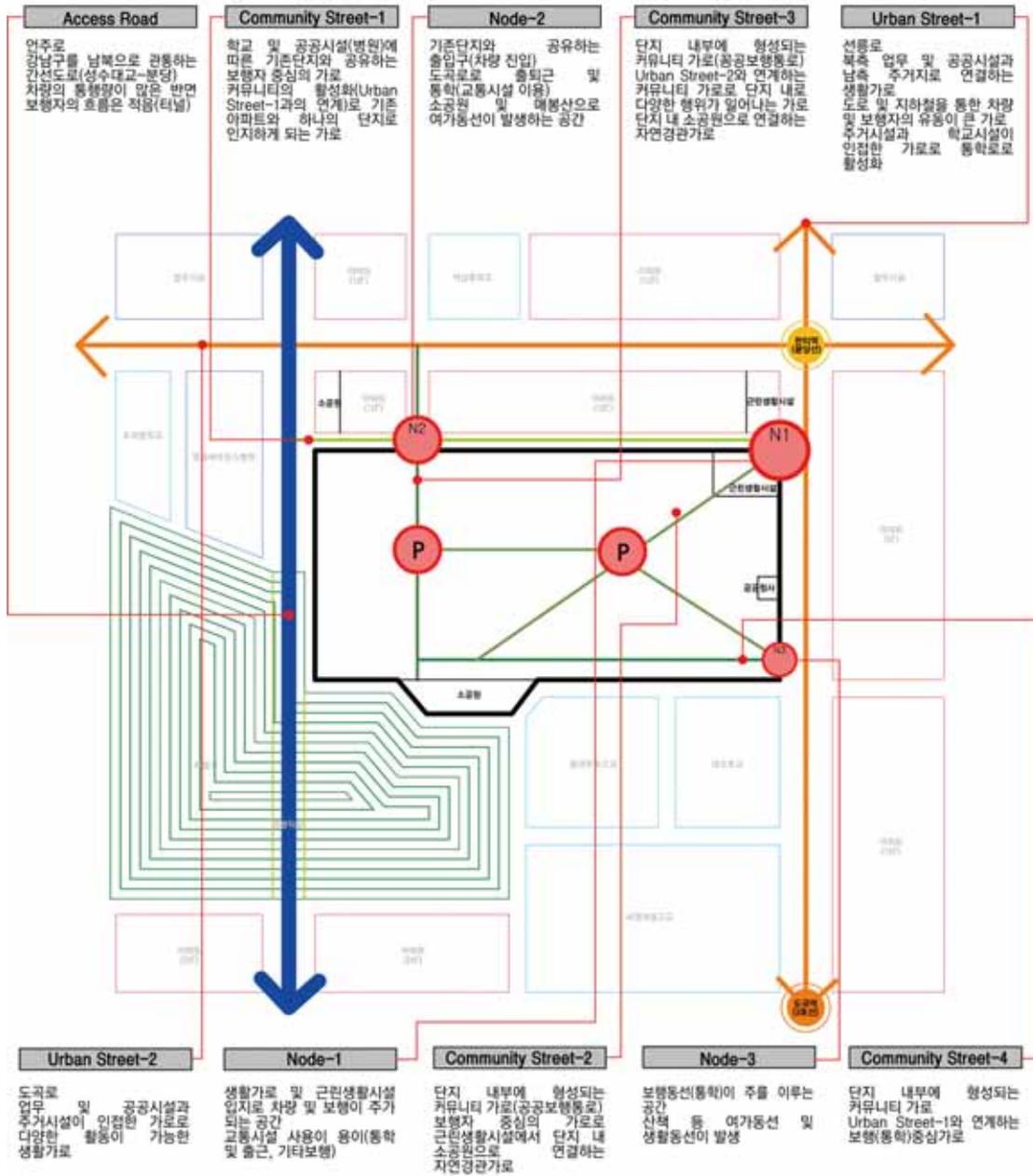
, , ,

Soho,

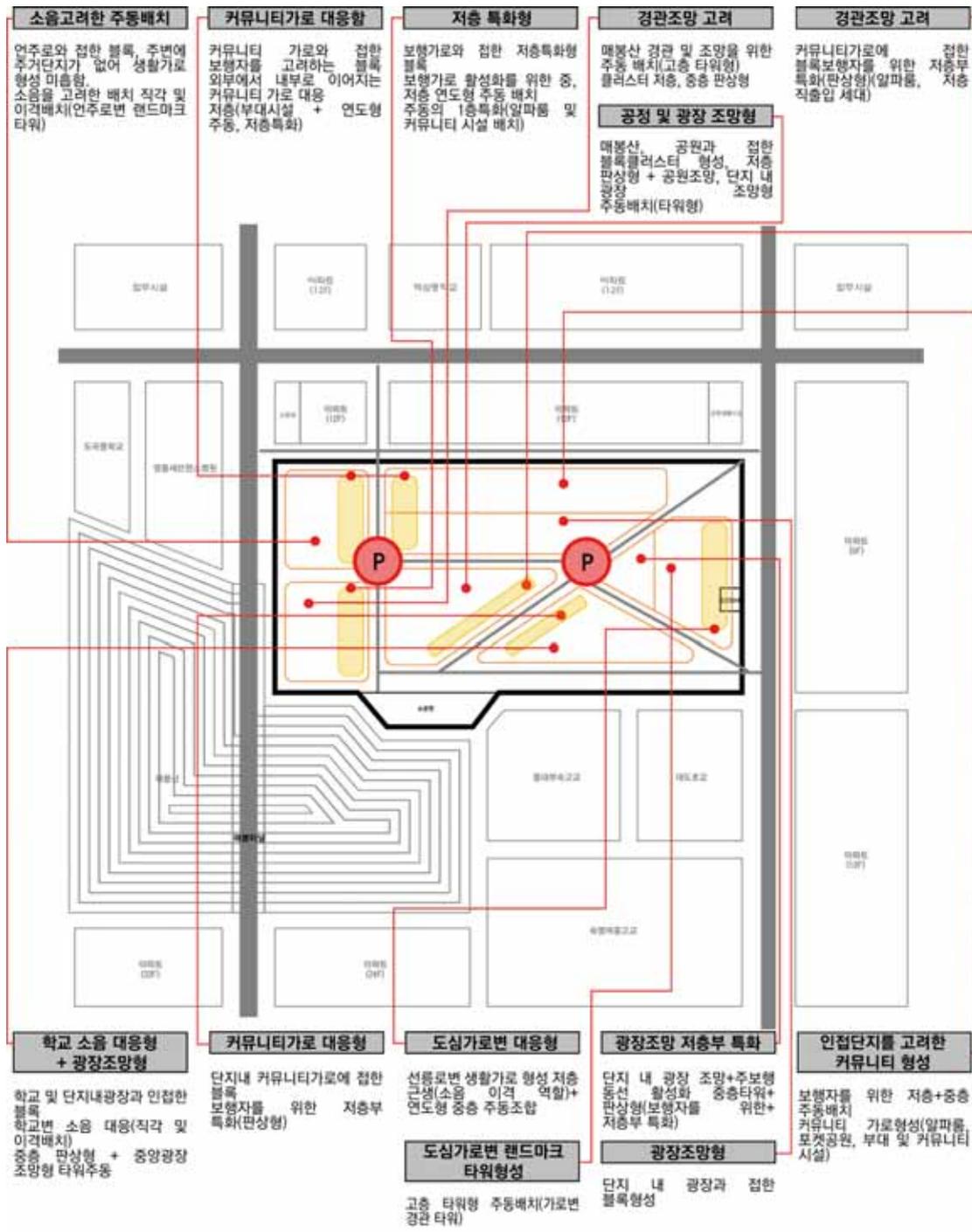
Studio

, ,

. ,



[그림 5-41] 서울 도곡동 R아파트 가로공간구조와의 연결을 고려한 대지분석



[그림 5-42] 서울 도곡동 R아파트 가로공간구조와의 연결을 고려한 디자인 대응방안

□ 배치계획 대안

가 3,002 3,012 10 가
 270% 가 278% , 30 25
 5
 가
 가
 가
 가



[그림 5-43] 서울 도곡동 R아파트 배치계획대안



[그림 5-44] 서울 도곡동 R아파트 배치계획대안 광장 투시도

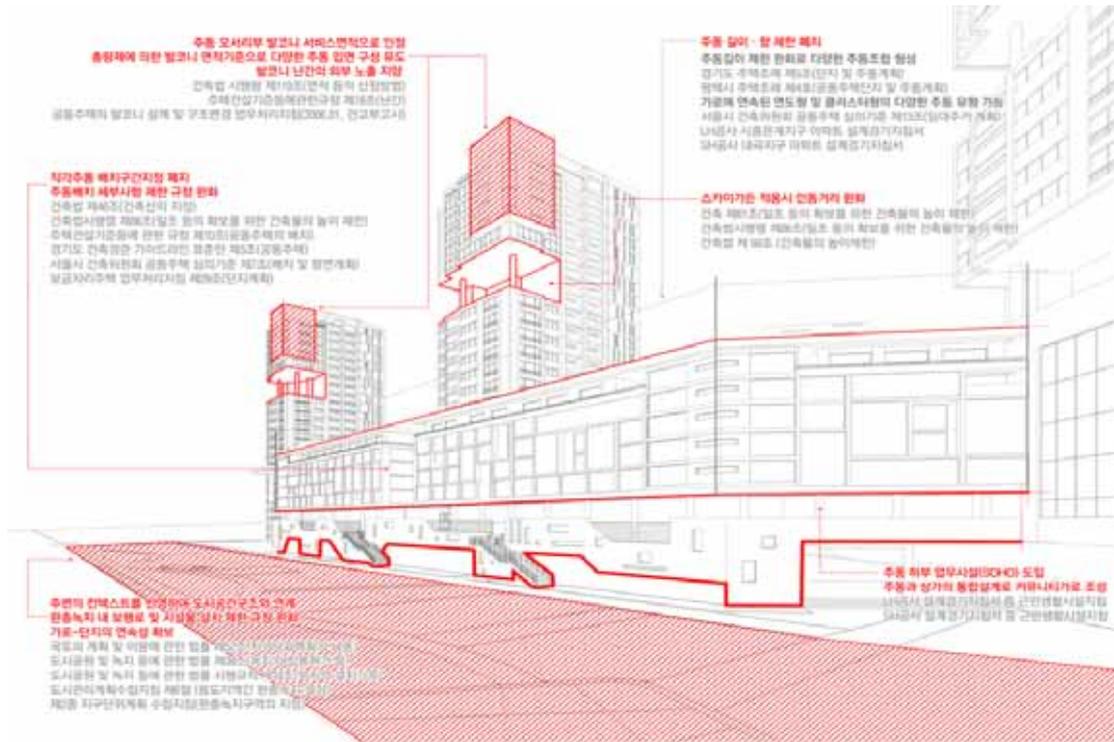


[그림 5-45] 서울 도곡동 R아파트 배치계획대안 생활가로 투시도

()



[그림 5-46] 사례대지2에 적용된 개정법규(안)



[그림 5-47] 인동거리기준 완화 및 시설용도복합허용

□ 인동거리 기준 완화

- 가 가
 , 가
 , 가
 . 가

□ 시설용도복합 허용

- 가 가
 가 가

□ 주동길이 및 향 제한

- 가



[그림 5-48] 완충녹지 시설물 설치 허용 및 주동길이제한 폐지

□ 완충녹지 설치기준

-

□ 인동거리 기준 완화

-

가

□ 주동길이 및 향 제한

-

가



[그림 5-49] 서비스개념 변경으로 주동형태 다양화

□ 발코니 및 복도 면적 기준

-

,

□ 지붕형태 제한

-

가

4.

, 가 4 4 .

1) 가

가

, 500 가 ,
2 가 ,

가 , 가 가 가
가 , 가
가 .

가
, , 가
, .

, 가 . 가
, 가 가
.

()

가 가

, () .

가

가
, 가 가

, 가 가 6 가 1,2
()
가 가 .

, ()

가

, ()

가

가

2)

가 P , R ,
가 ,
()
,
가 ,
, 가 가 ()
.
, ,
가
,
가 가 .
가
가 , 가 . , ,
가 가 가 . 가
.
가 가 .

가 .
가 가
가 가

3)

가 ,

가 .

, 가 ()

, 가

가 .

, ,

가

, 가

.

,

,

.

6

- 1. 공동주택 디자인을 결정하는 제도 요인
- 2. 공동주택 디자인을 결정요인 제도의 개선 방향
- 3. 정책제언

1.

1) :

□ 『주택법』상 단지개념에 의한 단지중심의 계획

『 』 2 6
가

. , 100

, ,

, ,

.

LH

, 300

1000

,
가

, 가

.

2) 가

□ '완충녹지'의 시설배치를 금지조항

『
 』 35 1 18
 10 , ,
 가
 가 ,
 ,
 ,
 가 가
 ‘ ’
 .

3)

□ '녹지 및 어린이 공원'의 이격거리

『
 』 86
 ,
 ,
 가 ,
 .
 가 ,
 ,
 가 ,
 .

4)

□ 측벽거리의 일률적 기준

『 』 86 ‘ ’가 ‘ ’
,
, 4m 6m
,

□ 일조량과 관계없는 인동거리 기준

가 『 』 86
,
0.4
,

5)

□ 가로에 대응하기 어려운 주동길이 제한 기준

(5 , 5)
,

□ 판상형과 탑상형을 기준으로 설정된 주동방향 제한 기준

가

□ 사업성에 의한 최저 동수를 결정하는 평균층수 개념

가 가 가

가 가

6)

□ 근린생활시설의 제한적 배치 규정

1994

가

2-3

, 가

7)

□ 불합리한 서비스면적 규정

가

『 』 119

1.5m

가

가

가

2

가

8)

□ 단조로운 주호를 형성하게 하는 Unit Bay 규정

가

가

□ 임대주택 규모 산정 및 청약기준이 되는 Unit 면적 규정

가

9)

□ 단일 주동 내 층수변화 제한 규정

가 , 가 ,

□ 지구단위계획에 의한 주동배치구간 설정 규정

가 , 가

□ 지붕디자인 제한 규정 및 옥탑형태 권고 지침 등

2.

1)

□ 도시와 단지의 접점공간 확장으로 개방적 연속성 확보

가 , 가 , 가 .

□ 시설의 융복합화와 다양한 주동배치로 가로중심의 커뮤니티 활성화

가 , 가 , 가 .
가 , 가 , 가 .

□ 가로변 입면, 스카이라인을 다양화하는 창의적 건축디자인 유도

가 , 가 , 가 .
가 , 가 , 가 .
가 .

2)

□ 법적 단지개념 전환을 통해 도시와 단지의 접점 공간 확장 및 연속성 확보

- 2 6

() : 2 6 “ ” 16

(一團)

□ 주동의 가로 인접배치를 가능하게 하는 법적 토대마련

-

() : 18 1 1

(가

80

2 :

10

-

가

() : 86 2 1 ()

2 (

4)

2

□ 일률적인 형태규제를 배제, 성능확보를 전제한 합리적 인동거리 기준 설정

-

() : 86 2 2 . (棟)
 ()
 가.
 0.5 (0.25)
 . 가 (가
) 0.5 (0.25)
 . 가
 . (가 0.5 1)
 8)
 . ([3 ()
)] 4)
 2 가 (冬至) 9
 15 2 (日照)

□ 왜곡된 형태로 나타나는 면적산정기준의 단계적 개선

() : 119 1 3 .
 (" ")
 () 1.5

□ 배치 및 건축물 디자인 관련 세부지침 규정완화를 통한 자율성 확보

- , ,
.
() : (4 , 50m) ,
2 13% ,
(6) .

□ 가로변 시설용도의 융복합을 통한 커뮤니티 생성 및 가로활성화

- 가 가 가
.
() : LH , SH

□ 평균층수가 아닌 최고층수 규제로 주동 높이 배치 계획의 다양화 유도

- 가 .
() : 71 1 4
5 2
(1. [18 (2
가 18 ,
가 18)
18
])

3.

1) ‘ ’

- 주거에 대한 인식전환을 위한 ‘도시주거’ 미래상 선포

‘ ’
가 가
가 .
, 가
가
.

- 합리적 규제를 위한 주택성능기준 마련

,
가
.
,
.

2) ‘ ’

- 중앙정부

,
,
.

□ 지자체

가

가

□ 공공공사

가

가

□ 단계적 법률개정방안 마련

가

REFERENCES

- A Smithson(1994), 「 」 , ,
- Jon Lang(1996), 「 」 , . ,
- Karl Scheffler(1913), *Die Architektur der GrosBstadt*. Polano S.
- Searing H.(1975), *Berlage and Housing, 'the most significant modern building type' in H. P Berlage*; Een bouwmeester en zijn tijd, FIBULA-VAN DIHOECK
- Singapore Building and Construction Authority(2004), *Buildable Solutions for High-rise Residential Development*
- Singapore Housing and Development Board(2009), *Housing Development for Aging Population in Singapore*, Tsao Foundation Asia Forum on Aging 2009
- Singapore Housing and Development Board(2009), *Shaping my Punggol*
- Singapore Housing and Development Board(2010), *Annal Report 2009: Key Statistics*
- Singapore Housing and Development Board(2010), *Houseword Newsletter on Jan 2010*
- Singapore Land Transport Authority(2005), *Handbook on Vehicle Parking Provision in Development Proposals*
- Singapore Land Transport Authority(2008), *LT Masterplan: A People-Centered Land Transport System*
- Singapore Urban Redevelopment Authority et al(2010), *Sensitive Design and Development: An Industry Guide of Good Practices to Minimise Wall-like Developments*
- Singapore Urban Redevelopment Authority(2000), *Revised Geylang Urban Design Guidelines*
- Singapore Urban Redevelopment Authority(2010), *Development Control Parameters for Residential Development*

Singapore Urban Redevelopment Authority(2010), Singapore's Public Housing

Singapore, Building Control Act

Singapore, Parking Places Act

Stadt Zürich(2010), 「Stadtstrategie 2010, Strategie」

Stieber N.(1998), *Housing Design and Society in Amsterdam; Econfiguring Urban Order and Identity, 1900-1920*, The University of Chicago Press, Chicago & London

(2004), 「街區型集合住宅居住後評價研究」, 『』, 2005, 187

(1998), 「」, 『』, Vol.14, No.8

(1997), 「」, 『』, Vol.13, No.9

(2009), 「」, 『』, 25

(2007), 「가」

(2009), 「」, 『』, 25, 8, 250

(1999), 「」, 『』

(2007), 「」, 『』

(2005), 「」, 『』

(2008), 「」, 『』, (2008.09.19)

(2008), 「」, 『』

(2009), 「」, 『』, 15, (2009.10.27)

(2009), 「」, 『』

(2009), 「가」, 『』, v.9, n.6

(2010), 「」, 『』, 26, 1, 255

(2009), “ ”, 「
」, v.20, n3

(2009), “ ”, 「
」, v.20, n.4

(2000), 「21 」,

(2004), 「 가 :
」,

(2001), “ ”, 「 」, v.17, n.2

(2006), “가 가 ”,
「 」

(2009), 「 ’ 」,

(2006), 「 」,

(1996), 「 」,

(1998), “ ”, 「 」

(2002), 「 : 」,

· (2010), 「 - 」,

· (1993), 「 」,

(1979), 「 20 」

都市基盤整備公団 東京支社(2002), 「東雲キャナルコート街づくりガイドライン」, 同社

都市再生機構(2005), 「Design Guide Book」, 同社

東京住宅政策研究会(2006), 「東京の住宅政策-地域住居政策の提言」, 東京自治問題研究所

(1997), “ 가 ”, 「
」

(2004), “ ”, 「
」

(2009), “ ”, 「
」, v.20, n.6

(2003), “ ”, 「
」

- (2003), 「公/私」,
- (2004), “ ”, 「」
- (1997), “ ”, 「」
- v.13, n.4
- (2006), 「」,
- (2009), “ / ”, 「 ()」, v.1 n.8
- (2009), “ ”, XX XIV
- (2004), 「」,
- (2007), 「」,
- (2009), “ ”, 「」
- 」 25 12 254
- (2004), 「」,
- (2003), 「 : 」,
- (2009), 「」,
- 本間義人(2004), 「戦後住宅政策の検証」, 信山社
- (1995), 「」
- (1996), 「 1995/96 」
- 石田頼房(2004), 「日本近現代都市計画の展開」, 自治体研究社
- (2000), “ 가 ”, 「」
- 」, v.16, n.12
- (1990), “ ”, 「」
- (2002), “ ”, 「」
- (2004), 「」,
- (2006), “Shinonome(東雲) canal court CODAN 4 BLOCK : ”, 「」 6

(2004), “ ”, 「
」, v.20, n.10

塩崎賢明(2008), 「住宅政策の再生」, 日本経済評論社

(2000), 「 」,

(2002), “ 가 가 ”,
「 」, v.18, n.4

(1997), 「 」,

(2001), “ ”, 「 」

(2006), “ ”, 「 」, 17 2

(2008), “ 가 ”, 「
」, v.8, n.6

(2009), “ ”, 「
」, 10 1

(1998), “ ”, 「 」

114

(2006), “ ”, 「
」 22 5 211

(2002), 「 」,

(2006), “ / ”, 「 」
3

가 (尼崎市), 「 (提供) 」

(2006), 「 」,

(2009), 「 」,

(2010), “ : ”,
2003~2008 ”, 「
」

(2008), 「 」,

(2002), “ ”, 「 」

(2005), “ ‘가 ’ ”, 「 」

」, v.25, n.1

(2000), “ ”, 「

」, v.25, n.1

(1996), 「 」,

(2007), 「 」

千葉県企業庁&都市再生機構(2008), 「Designed Town, Makuhari Baytown」, 同社

(2006), “ ”, 「

」 17 6

(2002), 「 」,

(1998), “ -18, 19 ”, 「

」, v.14, n.2

(2006), “ ”, 「 」

Design Improvement for Urban Housing : focusing on methods for system improvement to secure diversity in design for apartment houses

Kim, Jin-Wook
Kim, Hye-Ryeon

It is true that apartment houses, a typical type of urban housing in the nation, are effective enough to have contributed to solving the housing shortage problem during the compressed growth of the past half century. However, apartment complexes, monotonous and prosaic in appearance, provides cause for dreary environment of urban housing. Exclusive plans for apartment complexes, isolated from the urban context, result in a range of social problems. Accordingly, in order to restore the functions of urban housing and improve settlement environment, it is desperately needed to bring change into the design of apartment houses.

The tendency towards standardized design of apartment buildings occurs for a variety of reasons. For instance, apartment houses are significantly limited in design if it is intended to achieve maximum allowable density on the lot concerned. In addition, since the framework of the plan for the blocks and design of an apartment complex is determined according to the laws and regulations involving plans for apartment buildings, it is essential to discuss the improvement of the relevant legal system in order to secure diversity in design for apartment houses.

In the 1960's when apartment housing was first introduced to the nation, the private led the development primarily on small lots. Accordingly, apartment buildings with a variety of shapes were constructed depending on the shape of the lot concerned. These small-scale apartment houses did show diverse factors in the construction plan, which provides stark contrast to the uniform apartment complexes of a large scale afterwards.

However, entering the 1970's, in order to address the increasingly deepening housing shortage problem in urban areas, the government legislated the Housing Construction Promotion Act, laying the legal ground to provide mass housing for urban centers, and implemented the District Plan for Apartment Buildings, based on which to develop large-scale housing complexes. In such apartment complexes, the pattern in the block distribution was set according to the criteria for building distance and housing construction under the Building Act.

In the 1980's, the government announced the plan to raise housing supply ratio up to 90 percent by providing five million housing units. To achieve the goal, the government developed land for housing, accordingly constructing mega housing complexes in areas including Mokdong, Gwacheon and Sanggye, and developing five New Towns in the Seoul Metropolitan Area. As housing standardization and ultra-high rise buildings were generally accepted for efficiency and economic feasibility, apartment complexes of similar appearances rapidly dominated urban areas without due regard to the process a city is formulated through accumulated experiences over time.

In addition, within metropolitan cities where lands for housing were depleted, redevelopment of deteriorated residential areas and reconstruction of apartment houses became major forms of housing development. Since the development costs were covered by selling off the remaining housing units once the housing need by the cooperatives members was satisfied, it was necessary to scale up density for economic feasibility, which led floor area ratio to increase up to 400%. As a result, builders pursued the number of housing units, block types and distribution patterns through which maximum density could be ensured. The result was that ultra-high rise and compact building blocks densely packed apartment complexes in a grid-like shape, regardless of neighboring landscapes and encroaching on the urban skylines.

Reflecting on this pattern of urban housing development, since the late 1990's, alternative models for urban housing development have been explored. However, because of institutional rigidity as a fundamental constraint, the change in apartment building design is basically limited. The situation is such that in recent years, attempts for new types of housing are being made by introducing the Special Construction District, which gives legal exemptions to certain areas. This ironically

demonstrates the limitations in diversifying apartment building designs under the current legal system.

The standardized design for apartment houses at present results from the supply-oriented housing policy the government pursued for a long period of time without an 'image' for urban housing to pursue, which is aimed to secure settlement environment for the people. The current legal system cannot be free from this context. Therefore, what is required now is to set the 'image' of housing aimed to restore the functions of urban housing, and explore how to improve the legal system towards the realization of this vision.

To achieve this, first of all, the study draws out the following three key values that new urban housing of our time should accommodate, based on the benchmark of the future images of urban housing in advanced countries, along with the cases where the future images have been realized;

First, it is important to have consistent design standards of an area and a district level, and pursue street-based urban housing to maintain the continuity between city and housing complex. This way, phased links and close relationship formulation between public and private space become possible, based on which a street-based urban unit becomes the element comprising the city. Second, community facilities and local amenities need to develop centering on the streets, which will make it possible to formulate communities for each residential unit that is closely related to everyday life, and enhance communication among neighbors. This way, the facilities and amenities can have placeness as a sustainable venue for community. Third, it is crucial for individual buildings to accommodate creative and liberal designs, on the premise that the designs are successively linked to the city and the streets.

In order to specifically analyze the designs created under the current legal system, the study examines the entire laws and regulations which are applied according to the design process for apartment housing, along with the design guidelines for public construction works from the urban, complex and architectural perspectives respectively. The findings show that, first, from the urban perspective, there is a tendency that people pursue large-scale apartment complexes for economic

feasibility according to the provisions stipulating the concept of complex. This reduces the spaces overlapping with those of the city, causing disconnection between city and housing complex. Second, from the complex perspective, unified regulations on the building shapes that are irrelevant to the actual performance in securing solar access, limit the diversification of the block shape and height. Third, in terms of architecture, the problem has been discovered that block shapes tend to become standardized due to several factors including the service-area concept.

In Japan, which is under the condition of high-density urban housing like us, the legal system is operated in the way it considers regional characteristics as the system is applied separately by the administrative agency concerned. In addition, the restrictions are kept to minimum while performance restrictions comprise the basic element.

In conclusion, the design system for the overall urban space should be reorganized. In addition, the rigidity of the regulations restricting the design should be eased, and to complement this, the criteria to guarantee performance in securing solar access should be urgently provided. Based on the analysis, the research intends to provide suggestions towards the amendment of relevant laws and regulations as follows;

By transforming the legal definition of 'complex,' continuity should be ensured through the expansion of overlapping spaces between city and complex. By revising the regulations for green buffer zone and parks, legal grounds should be provided to allow the assignment of the building blocks in the proximity of the street. On the premise that the performance in securing solar access is ensured, it is important to provide the criteria for a reasonable building distance, as far as the height of the low buildings depending on the facade of the apartment building blocks, while putting in place separate criteria for the performance.

In addition, it is necessary to apply the concept of total service-area regardless of the location of the balconies, and include hallways into the service-area, so as to enhance the possibility to plan a new pattern of building blocks such as balcony access apartment houses. Ultimately, the concept of service-area needs to be discarded, and instead, it is necessary to revise the criteria for area calculation phase

by phase. It is advisable that building height be restricted by number of stories, not by average number of floors, so as to encourage diversity in height and layout of the buildings. Also, it is required to ease a range of guidelines for layout and building design so that greater autonomy can be secured in building design. An active utilization of the streets should be encouraged by allowing usage convergence and integration of the facilities along the streets.

In order to verify the effectiveness of the proposals for the modification of relevant laws and regulations, which is aimed to bring change to the design of apartment houses, the study makes a comparison between two design proposals to which current laws and proposed revisions are applied respectively, so as to verify the design improvement effect. To do this, the study performed simulation for an apartment complex planning on each of the virtual housing site and the study-site.

According to the results, if existing design practice continues, while it becomes possible to additionally obtain open space outside, autonomy and diversity in design will be still limited even though revised laws are applied. However, if the overlapping spaces with the city and a community activation are considered through the transformation of the planning perspective, it will become possible to formulate a proper size of community unit based on diversified block height and cluster-type layout. This way, varied designs of block layout are realized, and in terms of solar access right, it becomes possible to ensure more daylight performance compared to current laws and regulations. In addition, according to the simulation on the study-site, it has been confirmed that basically more density can be secured under revised laws, which allow attempts to be made for a variety of designs based on the surplus density.

As seen above, the modification of the legal system suggested in the study is expected to have substantial effect on the design improvement for apartment houses and the enhancement of settlement environment through the transformation of the planning perspective.

Lastly, the research provides suggestions for the expected role of the public in improving the current legal system towards the realization of the amendment proposed in the study as follows; First, at the national level, the 'image' of urban

housing should be established, based on which the housing design guidance should be formulated and provided. Second, the government is requested to encourage local governments to revise their ordinances to become consistent with higher law, and to establish design guidelines reflecting on regional characteristics based on the directions suggested by the government. Third, as for apartment houses, the government should establish design guidelines to advance the apartment building design while avoiding excessive restrictions so that autonomy in designing apartment buildings can be achieved.

keyword : apartment houses, urban housing, design diversification, improvement of regulation, shape restrictions, performance restrictions

1.

- 1. 도시적 차원
- 2. 단지적 차원
- 3. 건축적 차원

1.

1)

□ 주택법 제2조

2 ()

. < 2009.3.20, 2010.4.5>

- 1. " " (世帶)
- 1 2. " " 가 ,
- 2. " " 가
- 3. " " 60 (" ") 1 (戶) 1
85 (「 1 1 」 2 1 100)
- 3 2. " " 3 가 . 「 」 49 「 」 2
(" ") 가 「 」 2
2 (5 " ")가 16 「 」 2
- 3 3. " " 85 가
- 3 4. " " 가 60 85
- 4. " " 150

5. " " .

가. 「 18 2
. 「 가 」 12 5 , 7 1 4
. 「
. 「
. 「 21 」 (11 1 1 4 가
. 「)
. 「)
. 「
. 「
. 「 」 4

6. " " 16 (福利施設) (一團)

가. .
. 20
. 8
. 가

7. " " 16

가. 가
. 9

8. " "
가. , , 2 1 4
. 「 」
. 가

9. " "
가. , , ,

10. " (幹線施設)" 가
()
(基幹施設)
, 가

11. " "
가. : ()
) : 가
. : 가
. 가

12. " "

가. 13 · 38 · 86 · 89 98 :

. 54 57 :

. 42 45 , 55 59 :

(直系尊卑屬)

13. " "

14. " "

가. 43 4

. 43 6

. 53 1

. 「 」 2 4

15. " " 42 2 3

(大修繕)

[2009.2.3]

2)

□ 제2종 지구단위계획 수립지침(완충녹지구역의 지정)

2

4-1-10. 10m 30m , 25m 10m

4-2-7. 3m²

4-2-8. 4-2-7. , , , , , ,

(1) 3 m² 30 m² : 15% ()

(2) 30 m² : 20% ()

5-5-2.

(1) 10m

7-5-2.

(1) 10m , 1/3

□ 지속가능한 신도시계획기준(완충녹지 확보기준)

【 1】

① .

			30m :80%
	+	+	50m
	+	()+	30m
	+	(+)+	20m
8 (28m)		+ +	40m
		+ ()+	20m
		+ (+)+	15m
6 (21m)		+ +	30m
		+ ()+	10m

8 (28m)		+ +	40m ~ 60m
		+ ()+	20m ~ 40m
		+ (+)+	15m ~ 30m
6 (21m)		+ +	30m ~ 50m
		+ ()+	10m ~ 15m
4 (14m)		+ +	20m ~ 40m
		+ ()+	10m ~ 15m
		100	50m ~ 100m
		100	30m ~ 50m
			10m ~ 20m
			70% ~ 90%
(,)			(,) + +
			()
			30m ~ 50m
			50m ~ 200m
(,)			55% ~ 75%

②

		10m - 30m
--	--	-----------

•

,

•

,

.

.

□ 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 제18조(녹지의 설치기준)

18 ()

① 36 2 35 1 3

< 2008.11.10, 2010.6.30 >

1.

가.

(가 가 4)

(" ")

(가)

) 50

70

가

80

10

2.

가.

1

80

「 」 49

「 」 45

10

3.

가.

(2 4)

)

가

4.

가.

(1)

가

가

-
- (2)
 - (3) 가 (街路) 10 , 가
 - 가
 - 10 () 70
 - ② 가
 - ③ 가 가
 - ④ 가
 - 1.
 - 2. 「 가 」 45 가 가
 - 3. 가 가 가
 - 4.
-

3)

□ 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제2조(정의)

-
- 2 ()
 - . < 2008.2.29, 2009.12.29 >
 - 1. " " 가. (公共空地) <2009.12.29> (地被植物) (" ")
 - 2. " " (「 2 」) (「 」)
-

3. " " .
 16 , 16 2, 17 , 19 21 , 21 2, 22 3 , 14 , 15 ,
 , 40 , 42 , 46 , 48 2, 52 52 2 25 , 39

가. 「 」 2 6 30
 「 」 38 2
 (" ")

4. " " .
 가.
 .
 .
 .
 .
 .
 .
 .
 .
 .

5. <2009.12.29>

6. " " 「 」 2 6
 ,
 30

□ 건축법시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

86 ()

① 61 1

20 ()
 (가)
 . < 2010.2.18 >

1. 4 : 1
 2. 8 : 2
 3. 8 : 2 1

② 61 2 1
 가 1

1. < 2009.7.16>
1. () 2 ()
2. 4) (棟) ()
가. 2 (日照) 가 (冬至) 9 15
가. 0.25) 0.5 ()
가 () 가 , () 0.4 ()
0.2) 0.5 () 0.25)
가
(가 0.5 1) 8
[3 ()] 4 3
3. 3 1 4 2 가 2 1 11
③ 61 3 " 1
④ 3 61 3
1 6
⑤ 1 4 (「
가 가 」 2 3 가),
, , , 가 ()
< 2009.7.16>
[2008.10.29]

4)

□ 건축법 제46조(건축선의 지정)

46 ()

① [" (建築線)"]
 . , 2 1 11
 2 1
 , , , , ,

② 가
 1

③ 2

□ 건축법 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

86 ()

① 61 1

20 ()
 (가)
 . < 2010.2.18>

1. 4 : 1
 2. 8 : 2
 3. 8 : 2 1

② 61 2 1
 가 1
 1 . < 2009.7.16>

1. () 2 ()
 4)
 2. (棟) ()
) 가 (冬至) 9 15
 2 (日照)

가. 0.5 ()
 . 가 0.25) 가 , (() 0.4 ()
) 0.2) 0.5 () 0.25)
 . 가
 . (가 0.5) 8
 . [()
] 3 4
 3. 3 1 4 2 가 2 1 11
 , 1
 ③ 61 3 " 1
 ④ . . 3 . , 61 3
 1 6
 ⑤ 1 4 (「
 가 가 」 2 3 가) , ,
 , , , 가 (, ,
) . < 2009.7.16>
 [2008.10.29]

□ 보금자리주택 업무처리지침 제29조(단지계획)

29 ()
 ① (" ")
 ② (柱棟)
 ③

□ 주택건설기준 등에 관한 규정 제10조(공동주택의 배치)

10 ()

① <1996.6.8>

② () (, , ()
() 2 (,
)
가 . < 2009.1.7>
가

③ . < 2009.10.19>

□ 서울시 건축위원회 공동주택 심의기준 제7조(배치 및 평면계획)

7 ()

① (가가 “ ”) 가 ,
, , , 가

② 가

③ 가 (, , “ ”) ,
가

가

④ 가

⑤ 가 , , , 가

⑥ , (, ,)

⑦ , 가 가

⑧ 60㎡ 6 .

II. , 3.

가.

1)

2)

3) 가 가

4) ()

5) , , , 20

6) , 10 () 10 ,

7) "□", "H", "T", "ㄱ", "ㄴ" 가 , 가

8) "□", "H", "T", "ㄱ" , 가 8

9)

10)

11) , 가

12) 가

·

1) ·

2) () 20

6m) 30 , (가 6

·

1)

2) 1 3

3)

4) 30 1 1

5)

6) 1,000 , 10 , (, ,)
3

7)

8)

9) , 가

10)	,	가	5	,	,	,	4m
11)	,	가		,		6	
1)							
2)	가						
3)		가					
4)	1.5		10		가		
5)			30				
1)							
2)	가						가)
3)	()
4)							
5)		가 "T", "L"					
1)							
2)			30				
3)		가	가				
4)				60			15
5)			50		120		
6)			市木	區木			
7)							
8)							
1)			4		6		
2)	가						
3)		(		)		(KS /)
1)							
가)							
)							
)					가		
2)	7						
1)				12	()	" "
가							
2)		(		)	(0.7	/hr)	

-
- 3) 가 2
 - 4) ,
 - 1) (가) (, , ,)
 - 2) 30
 - 3)
 - 4) 가))
))
 - 5)
-

□ 경기도 건축경관 가이드라인 표준안 제5조(공동주택)

-
- 5 ()**
- ① 가 16 () , . ()
 - ② 가 .
 - 1. ,
 - 2. 가 50 4 1
 - 3. 3
 - 4. () 6 () () 6 1~2
 - 5.
 - 6.
 - 7.
-

2.

1)

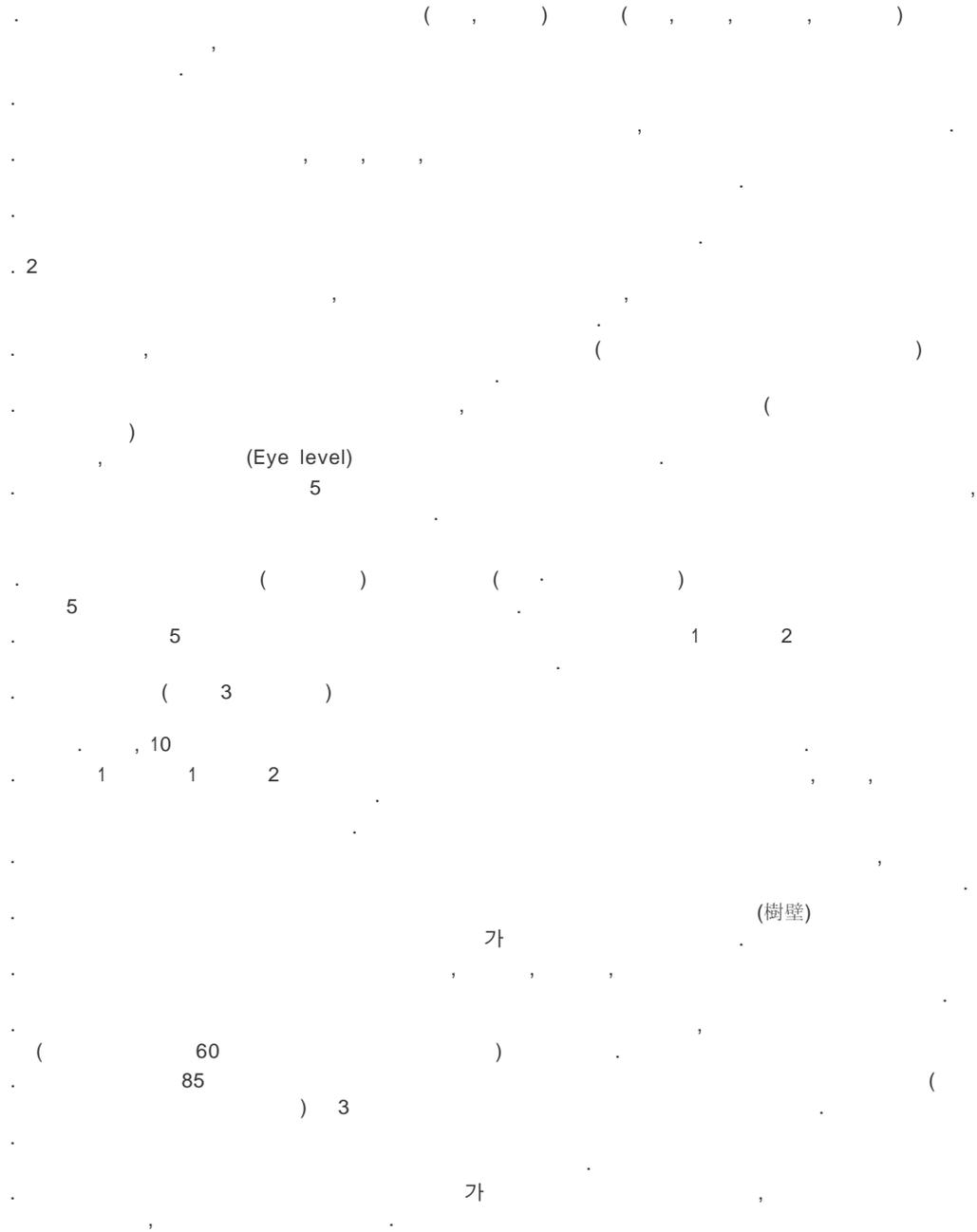
□ 건축법 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

86 ()		
①	61 1	
20 ()	가)	
< 2010.2.18>		
1. 4 :	1	
2. 8 :	2	
3. 8 :	2 1	
② 61 2	1	
가 1		
< 2009.7.16>		
1. ()	2 (
2. 4)	(
(棟)	(
)	가 (冬至)	9 15
2 . ,	(日照)	0.5 (
가.	0.25)	
. 가	(
)	가 , (	0.4 (
0.2)		
0.5 (	0.25)	
. 가		
. (가 0.5)		8
. [(
3)	
] 4		

□ 공동주택 디자인 가이드라인 1.3

1.3

가.



2)

□ 경기도 주택조례 제5조(단지 및 주동계획)

5 ()

가

1. 4 1 50 4
가 150
2. 가 가
- 3.
- 4.
- 5.
6. 가

□ 평택시 주택조례 제4조(단지 및 주동계획)

4 ()

()

가 가

1. 4 1 50 4
가 150
2. ()
3. 가

□ 경기도 건축경관 가이드라인 표준안 제5조(공동주택)

5 ()

- ① 가 16 ()
- ② 가
 1. ,
 2. 4 1
 3. 3
 4. () 6 () 가 6 1~2
 - 5.
 - 6.
 - 7.
 8. 60 10 8 가 가
 - 9.
 - 10.
 11. 1.2
 12. 50% () 가
 13. , 1

-
14. () , 가
- 가 , 가 (,)
 - ()
 - 가
 - 가
15. () 30 SKY PARK
16. LED ,
-

□ 강원도 공동주택설계기준, 3. 단지계획

- ()
- [1]
- 3.
- 가
- 가. 4 60
- 6 가 가
- 가 가
- 1:3 () 가
- (, 가 가) ,
- 20M
- 가
-

-
- 3) “ 3”
 - 1)
 - 2) 20
가 3 16 25
 - 1)
 - 2) 40 1 (60)
 - 3) .(, , ,)
 - 4) 가) ID , CCTV)
) ,))
100 , 70
-

□ 광고지구 택지개발사업 제1종 지구단위계획 제14조(주거동의 길이제한 및 층수변화)

-
- 14 ()
- ① 4 1 (‘ ’)
50m
 - ② , 3 가 3 1 가 .
 - ③
 1. 가 10 ,
 2. 가 15 3
 3. 가 , 가 10 5
16
-

□ 충청남도 주택조례 제5조(단지 및 주동계획)

5 ()

- 가
1. 6 1 60 4
 - 가 150 가 가
 2. 가 가
 - 3.
 - 4.
 - 5.
 6. 가
 - 7.

□ 광주광역시 공동주택 심의에 관한 규칙 제5조(입면적)

5 ()

- 1 3,500 15%(20%)

□ 광주광역시 공동주택 심의에 관한 규칙 제6조(입면차폐도)

6 ()

1. 35m 15%
2. () 3 (3D)

□ 인천 건축위원회 공동주택 건축심의기준 II, 1 (라. 입면차폐도)

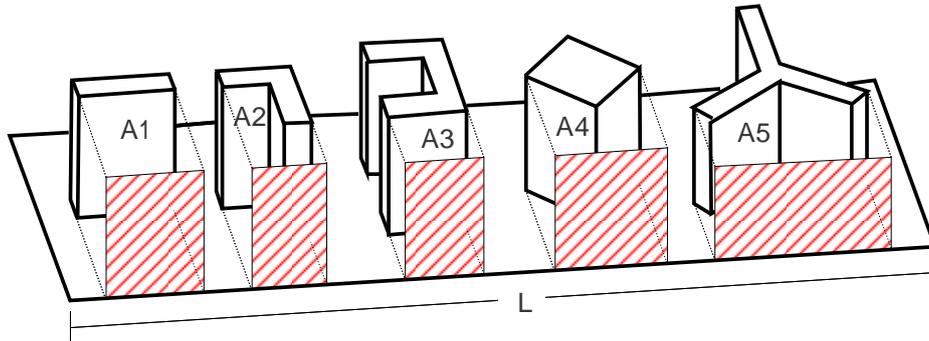
-
- : “ 2” 1
- 1) 가
- 2) (“1)” 가 1.4 가)
- 3) 가 “1)”

[2]

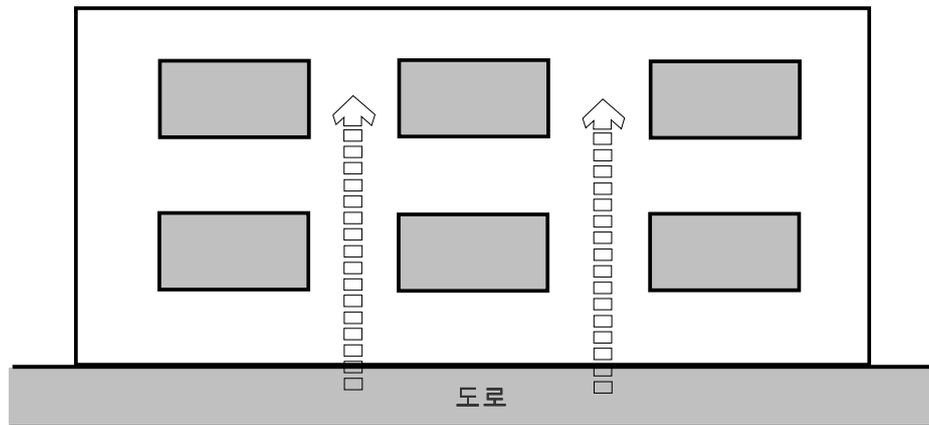
1. “1)”

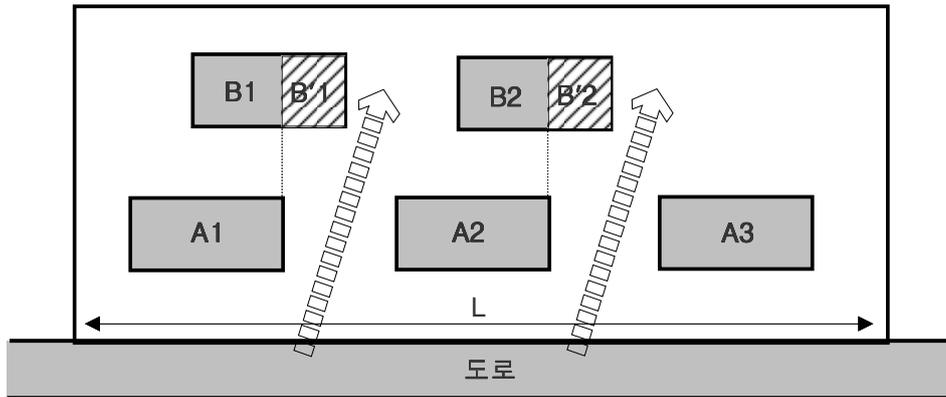
※ = (A=A1+A2+A3+A4+A5)/ (L)

(.)

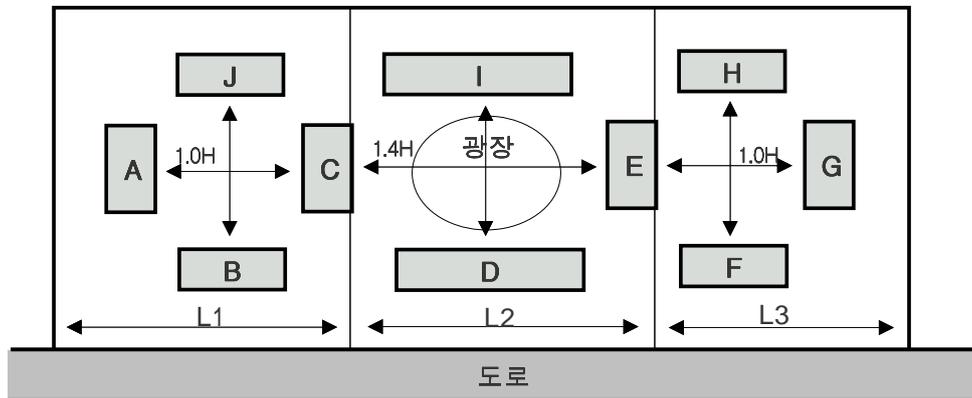


2. “2)” “3)”





$$* = (A1 + A2 + A3) / L \quad * : B'1, B'2$$



$$* = (A + B + C + F + G) / (L1 + L3)$$

□ 경남 진주 혁신도시 개발사업 지구단위계획 제11조(주거동의 길이제한 및 층수변화)

11 ()

① 1

1. 85m² : 6

2. 85m² : 4 (6)

②

2

UNIT

3

3)

□ 광주광역시 공동주택 심의에 관한 규칙 제12조(건축물의 형태 및 층수)

12 ()

- 1.
2. 1 3
3. 가 가
4. , 가
5. (Fan Room)
6. 가 ,
7. ()
- 8.
9. (Hall) 가

□ SH공사 2010 내곡지구 아파트 설계경기지침서 권장사항

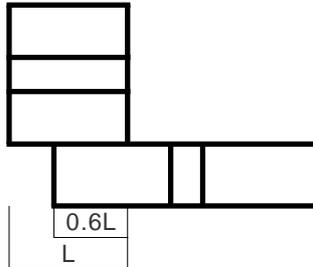
【 】

- 가 , (symmetric)
- 1 () , 가 ,
-
- 가 (2) (piloti)
- 1 3 가 (,)

1)

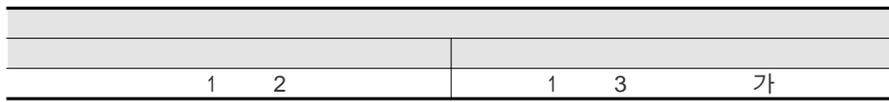
[]

- (2)
- (4) 2 가 , 50%
- (,) ,
- 가 가
- 가 가
- 6 4
- (L)



- ,
- ,
- ,
- ,
- , 1 2.8m
- (, 10 ,) 2.7m(,) [1 가
- , 가

- 5
- [/10 /] , 3 ()



4)

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조 제1항 4호 관련 별표5

[5] 2 (71 1 4)< 2009.7.16>

1.	가 18	[18	(2	,	가 18
	)	,	18		
가.	「	1 1			
	」	1 2			
	「	1 3	1		
	」	1 6			
	「	1 10			
	」	1 11			
2.	가	(18			
	,	18)		
가.	「	1 4	2	()
	」	1 5		()
	「	7		(	15
	」	가 2)	
	가				4
	가				
2	「	1 9	()	
	」	1 10	1		
	「	1 12	(
15	」	20)		
12	「	1 13			
	」	1 14			가
			가 3		
4 2	「	1 18			가
	」	1 19			
	「	가	가		
	」	1 20			
	「	1 21			
	」	1 23			
	「	1 24			
	」	1 25			

□ 서울특별시 도시계획 조례 제28조(제2종 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물)

28 (2)
① 5 1 2 2 12 . , . (2008.07.30) 1. 5
2. 「 7 가 」 37 (.) 15 . (2006.03.16, 2006.10.04, 2007.10.01, 2008.07.30)
3. 「 」 26 1 5 「 」 1 2 가 (") ") 15 , 1
4. 「 10 」 1 2 가 .(2006.03.16, 2008.07.30) 12 , 1 7
13 . (18 , 1 2006.03.16, 2009.04.22, 2010. 01.07) 가. 18 , 1 13 .(2009.04.22)(2010. 01.07) 「 」 30 2 2 가 가 . (2008.07.30)(2010.01.07)
② 1 4 " "
.(2006.03.16, 2008.07.30)
③ 2 5 1 5 2 . (2008.07.30)
1. 「 」 1 4 2 () (2008.07.30)
2. 「 」 1 5 (2008.07.30) 가. (가 2) (2009.07.30) . (12 가 2) (2008.07.30)
3. 「 」 1 7 (2006.11.20, 2008.07.30) 가. 가 2 (20) (2008.07.30)
4. 「 3 」 1 9 2 (2006.11.20)

5.	「	」	1	10			
6.	「	」	1	12	(	15	
	20				) (	2006.11.20,	2008.07.30)
7.	「	」	1	13	(	12	
					가 2)
	(	2006.11.20,	2008.07.30)				
8.	「	」	1	14			
					가 3	(	2006.11.20)
9.	「	」	1	18			가 1
					(	2006.11.20)	
10.	「	」	1	19			
	(	2006.11.20,	2008.07.30)				
가.					가		
	「	」			(	2008.07.30,	2010.01.07)
					가	가	
					(	2007.10.01)	
11.	「	」	1	20			
	(	2006.11.20,	2008.07.30)				
가.							
	「	」			(	2007.10.01,	2008.07.30)
(1)	12	(			6	,	
	8	)			(	2007.10.01)	
(2)	,	,	,		가		
12.	「	」	1	21			
	(	2006.11.20,	2008.07.30)				
가.		(	2010.01.07)				
					가	(	2008.07.30)
13.	「	」	1	23		(	2006.11.20,
						2010.01.07)	
14.	「	」	1	24	(	2006.11.20)	
15.	「	」	1	25	(
	) (	2006.11.20)					

□ 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 제14조(평균층수의 산정)

14	()
①	28	2
②	28	

□ 수원시 도시계획 조례 제65조(제2종 일반주거지역 안에서의 건축제한)

65 (2)	
①	76 1 71 1 2 [(18 (2 가 18 , 가 18)] (2009.08.07) 1. 1 1 2. 1 2 3. 1 3 1 4. 1 6 (2007.06.27) 5. 1 10 (2007.06.27)(2009.10.01) 6. 1 11 < 2007.06.27>
②	76 2 [(18 (2 가 18 , 가 18)] (2009.08.07) 1. 1 4 2 () (2005.09.28) (2006.05.19) 2. 1 5 () (2007.06.27) 3. 1 7 가 2 (15) 4. 4 2 (2007.06.27) 1 9 () (2007.06.27)(2009.08.07) 5. 1 10 (2007.06.27) 6. 1 12 (12) < 2007.06.27> 7. 1 13 () (2007.06.27) 8. 1 14 가 가 3 (2007.06.27) 9. 1 17 , , () , , (2007.06.27) 가. 2 9 (2009.10.01) 2 11 8 1 4 (2009.10.01)

	34	2	8	가	(,) ()
	2008.04.11)				
		13	1	2 10	4
	(2008.04.11) (2009.10.01)				
		2	4		< 2009.10.01>
		7		2	< 2009.10.01>
10.					
11.		1	19		, , 가
				가	가
	(2007.06.27)(2009.10.01)				
12.		1	20		
	(2007.06.27) (2007.10.18)				
13.		1	21		
	(2007.06.27)				
14.		1	23		(2007.06.27)
	(2009.10.01)				
15.		1	24		< 2007.06.27>
16.		1	25		< 2007.06.27>

□ 영천시 건축조례 제31조(건축물의 높이제한)

	31 ()				
①	51 3	가	가	가	가
	2 , , ,				1
			1.5		
1.	가 2				
	1	가			
	가. 가		35		
	. 가			10	
2.	, ,	가			
②	1	가	16 (	가	
			1.8		
③		가	51 3		

□ 과천시 도시계획 조례 제36조(용도지역안에서의 건축제한)

36 ()	
①	71 12 1
1.	1 : 1
2.	2 : 2
3.	1 : 3
4.	2 : 4
5.	3 : 5
6.	: 6
7.	: 7
8.	: 8
9.	: 9
10.	: 10
11.	: 11
12.	: 12
②	1 7 10
	()
1.	: 100
2.	: 70
③	1 7 9 70%
④	1 3 4 , 11 12
1.	1 : 4
2.	2 : 18 (2009.6.02)
3.	: 4
4.	: 4

□ 행정중심복합도시 도시계획기준 제5장 제28조(용도지역안에서의 건축제한)

28 ()	
①	71 , 78 1 13 1 가
1.	1 : 1
2.	2 : 2
3.	1 : 3
4.	2 : 4

5.	3	:	5
6.		:	6
7.		:	7
8.		:	8
9.		:	9
10.		:	10
11.		:	11
12.		:	12
13.		:	13
14.		:	14
15.		:	15
16.		:	16
17.		:	17
18.		:	18
19.		:	19
20.		:	20
21.		:	21
22.		:	22
23.		:	23

② 71 , 78 1 13 1
가

1. 1
: 4

2. 2
가. 7
가 7 12

□ 인천광역시 도시계획 조례 시행규칙 제4조(지구단위계획구역안의 건축물의 높이 및 층수계획)

4 ()
① 「 52 1 4 가 」 51
② 34 1 ()
[2009-03-09]
③ 34
④ 2 (가 가) ()

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표5에 의한 평균층수 산정방법(2008. 9. 24)

		5	(2008. 9. 24)	
□				
1.	2		,	가
			.	가
2.		()
•	:	()
*	:	()
*	:	()
(		119	가	가

□ 경기도시공사 남양주 진건지구 보금자리주택 마스터플랜 설계공모지침서(2010)

2.
2-1.
가. : 3
: ()

			(m ²)	()	(m ²)	(%)	(%)	()
가	A-2	60m ²	37,764	1,384	60	50	220	30
	B-1	60m ² ~ 85m ²	34,459	689	110	50	220	30
	B-2	60m ² ~ 85m ²	62,414	1,248	110	50	220	30
	B-3	60m ² ~ 85m ²	44,414	888	110	50	220	30
	A-1	60m ²	10,800	528	45	50	220	30
			21,958	805	60			
	A-3	60m ²	45,544	1,335	75	50	220	30
	A-4	60m ²	51,672	1,515	75	50	220	30
	B-4	60m ² ~ 85m ²	81,744	1,634	110	50	220	30
	B-5	60m ² ~ 85m ²	26,140	522	110	50	220	30
	S-1	60m ²	15,000	412	80	50	220	30
64,678			1,293	110				

□ 대전광역시 제1종지구단위계획구역 공동주택 경관상세계획 수립지침 제8조(건축물의 높이)

8 ()

- ① , 18
- ② , , ,
- ③ 10 (30)
- 25 ,

□ 보금자리주택 업무처리지침 제3장 보금자리주택지구계획 제20조(주택지구의 계획기준)

20 ()

- ① 22
1. :
 (200 /ha) ,
 (200 /ha)
 가. 가 가
2. : 220 , 220
3. : (18) (18) 1
4. :
 가. 60 (60) (“
 45 ,
 75 80
 60 85 105

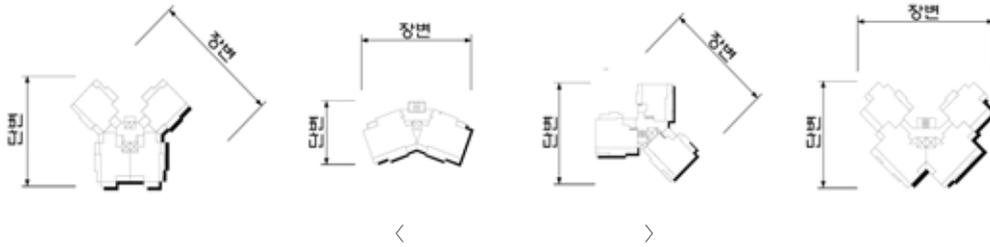
85 140
 가 2
 5. : 20 ((, , , 50
 (「), (10),
 .)
 ② 1 , ,

5)

□ SH공사 (2010 내곡지구 아파트 설계경기지침서)

1)

※ “ ” 가 () 가 ()
 가 1 : 2.5



※ “ ” 가 가

가 가

가

2) , ,
 • 가 , , . , ,
 • , ,
 • 가 가
 • , , 가
 • 60m² 6
 • , , (2009.8) ,
 • 가 .

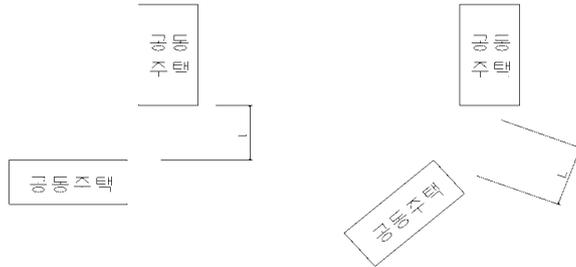
3)
 • 2 () 15M ()
 • 4 () 7 5
 • ()
 •

【 】
 • 가 , (symmetric) .
 • 1 () , 가
 • , ,
 • 가 (2) (piloti)
 • , ,
 • 1 3 .(,)
 • 가)

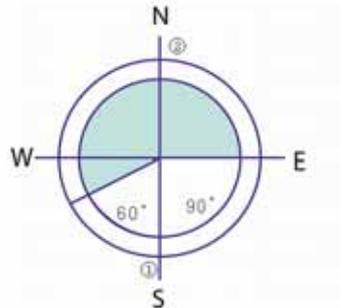
3)
 • 가
 • , , 가

4)
 • 86 1 4
 • (「 가 가 」 2 3 가
 •), , , 가 , , , (, ,
 • 가)
 • 86 20m
 • 80 2 (. . . .
 •) 가 6m(가,
 • 3m)
 • (, 3m
 •) 1.2 .

- ()
- (L) 6m



- ()
- , , , , Y·T·가·모
- “모”, “드”, “가”, “T” 가
- 가 ①
- ① ② 가 ② 가



- 5)
 - 가
 - 가 (6 1), (
 - 120 , 2)]
 - 가 (2009
 - -658)'
 - 1 G.L. 80cm
 - DEAD SPACE가 (÷)

- 1~2 () (Barrier free)
- .(14)
- (2009.8)
- ()
- 2006-333 , 2006.08.25)
- 6)
- (: ,)
- , ,
- .
- .
- .
- , , 가 () , ,
- , ,
- ,
- 1 가 , 가 () .(
- 가 ,
- .
- 가 가 가 가 , 가
- 가 가 가
- ,
- .

□ 경기도시공사(2010 남양주 진건지구 보금자리주택 마스터플랜 설계공모지침서)

- 3.
- 3-1.
- 1)
- 2)
- 3) 60°, 45°
- 2

6)

□ 주택건설기준 등에 관한 규정 제9조(소음등으로부터의 보호)

9 ()

① (" ")가 65 가 65
 「 」 36
 「 」 27
 6
 < 2007.7.24, 2010.6.28>
 1. (窓戶) (" ")가 45
 2. 「 」 87 2

② 1
 < 2007.7.24, 2008.2.29>

③ () 50
 ()
 25 () 가
 (가) 20) 가
 가 30 ()
 25) ()
 < 1999.9.29, 2001.4.30, 2002.12.26, 2003.4.22, 2003.6.30, 2005.6.30, 2007.7.24, 2007.11.15, 2008.2.29, 2010.6.28>
 1. 「 가
 「 가 36 1 1 가
 가 51 3 2 ())
 가 「 」 2 9
 「 」 2 11
 「 」 10 1 4 3 5
 「 」 2 3
 가 50
 50 가
 2. 「 」 1
 3. 가 ()

④ 3 3
 < 1993.9.27, 2007.7.24>

□ 인천 건축위원회 공동주택 건축심의기준 II, 3

-
- II. 3.
- 가.
- 1)
 - 2) . ,
 - 3) 가 가
 - 4) ()
 - 5) , , , 20
 - 6) , 10 () 10 ,
 - 7) "□", "H", "T", "ㄱ", "ㄴ" 가 , 가
 - 8) "□", "H", "T", "ㄱ" . , 가 8
 - 9) ,
 - 10) ,
 - 11) , 가
 - 12) 가
- . .
- 1) .
 - 2) () 20 (가 6
- 6m .) 30 . , 가 6
- . .
- 1)
 - 2) 1 3
 - 3)
 - 4) 30 1 1
 - 5) , ,
 - 6) 1,000 10 , (, ,)
3
 - 7) , ,
 - 8) , ,
 - 9) , 가
 - 10) , , , 4m
-

-
- 11) , 가 5 , 6
 - 1)
 - 2) 가 ,
 - 3) 가 ,
 - 4) 1.5 10 가 ,
 - 5) 30
 - 1)
 - 2) 가 (, ,) 가)
 - 3) (, ,)
 - 4)
 - 5) 가 "T", "L"
 - 1)
 - 2) 30 가 가 ,
 - 3)
 - 4) 60 15
 - 5) 50 120
 - 6) 市木 區木
 - 7)
 - 8)
 - 1) 4 , 6
 - 2) 가 ,
 - 3) () (KS /)
 - 1)
 - 가) ,)
 - 가)
 - 2) 7 가
 - 1) 12 () “ ”
 - 2) 가 () (0.7 /hr)
 - 3) 2
-

-
- 4) 가
 - 1) (가) (, , ,)
 - 2) 30
 - 3)
 - 4) 가)))
 - 5)
-

□ 강원도 경관형성 심의·운영지침 제33조(주거지역 공동주택단지)

-
- 33** ()
- ① 가
 - ② 가
-

□ 주택건설기준 등에 관한 규정 제10조(공동주택의 배치)

-
- 10** ()
- ① <1996.6.8>
 - ② () (, , ()) 2 , 가 < 2009.1.7> 가
 - ③ < 2009.10.19>
-

7)

□ 인천 건축위원회 공동주택 건축심의기준 II, 3

II.	3.
가.	
1)	
2)	·
3)	가 가
4)	()
5)	, , , 20
6)	, 10 () 10 ,
7)	"□", "H", "T", "ㄱ", "ㄴ" 가 , 가
8)	"□", "H", "T", "ㄱ" · "ㄴ" 가 8
9)	,
10)	·
11)	, 가
12)	가
·	·
1)	·
2)	() 20 (가 6
	6m ·) 30 · , 가 6
·	·
1)	
2)	1 3
3)	
4)	30 1 1
5)	, ,
6)	1,000 10 , (, ,) 3
7)	, ,
8)	, ,
9)	, 가

10)	,	가	5	,	,	,	4m
11)	,	가		,		6	
.							
1)							
2)		가					
3)			가	,			
4)	1.5		10		가		
5)			30		.		
.							
1)							
2)	가	(	,			가)
3)				(,)
4)							
5)		가	"T", "L"				
.							
1)							
2)			30				
3)				가	가		
4)					60		15
5)			50		120		.
6)			市木		區木		
7)							
8)							
.							
1)			4	,	6		
2)		가					
3)			(		)	(KS	/
.							
1)							
가)							
)							
)					가		
2)	7						
.							
1)				12	()
		가				"	"
2)		(		)	(0.7	/hr)	

3)		2
4)	가	
1)	(가)	(, , ,)
2)	30	
3)		
4)	가))
5)))

□ 서울특별시 도시계획조례 제6절 제54조(용도지역안에서의 건폐율)

54	()
①	77	84 1
	(	2008.07.30)
1.	1	: 50
2.	2	: 40
3.	1	: 60
4.	2	: 60
5.	3	: 50
6.		: 60
7.		: 60
8.		: 60
9.		: 60
10.		: 60
11.		: 60
12.		: 60
13.		: 60
14.		: 20
15.		: 20
16.		: 20
②	77	3 84 3
	(	2008.07.30)
1.		: 60 (
2.	「	」 (
가.		: 20 (, 60)
3.	「	」 2 5 가 가
		: 60 (2008.07.30)
③		(") 1 (30)
	가	(2008.07.30)
④	(2006.10.04)	
⑤	1	4 ("4 ")

					84	1	
					. (2003.12.30, 2008.07.30)		
⑥	가	84	4	1	2		
						10	5
						. (2008.07.30)	
⑦	1						
		84	1				
			55	11			
			. (2005.01.05,		2008.07.30))		
⑧	1						
					84	5	1
		80			90		
		. (2006.10.04,		2008.07.30, 2010.01.07)			
⑨	1						
							1
			2			70	3
		60			80		
						90	
		. (2006.10.04, 2007.10.01)					
⑩	1						30
			20			. (2010.01.07)	

8)

□ 서울 건축위원회 공동주택 심의기준 제11조 2항

11 ()	
②	10%

□ 인천 건축위원회 공동주택 건축심의기준 II.2, 바.3)

3)	.(, , ,)
----	------------

□ 경기 건축경관 가이드라인 표준안 제5조

5 ()

- ① 가 16 ()
- ② 가
 1. ,
 2. 4 1
 3. 3
 4. () 6 () 가 6 1~2
 - 5.
 - 6.
 - 7.
 8. 60 10 8 가 가
 - 9.
 - 10.
 11. 1.2
 12. 50% () 가
 13. , 1

-
14. () , 가
- 가 ,가 (,)
 - () ,
 - , 가
 -
15. () 30 SKY PARK
16. LED ,
-

□ 지구단위계획수립지침

- 1
- 6
- 3-6-1. (, 가)
- 3-6-2. , , ,
- (1) (裏面) 가 가
- (2) 가 (歩道)가 가
- (3) 가
- 3-6-3. (裏面) 가 (街角部)
- 3-6-4. 가 가
- 3-6-5. (1) .
- (2) , 1,500㎡ 1
- (3) (mall) 가
-

(4)	(步車道路)			
3-6-6.		가		
3-6-7.				
(1)		가		
(2)			가	
(3)				
(4)				(步車道路)
(5)				
(6)	가	가		
(7)			가	가
3-6-8.				
(1)	가			
(2)	가			
(3)			(段差)	가 가
3-6-9.				
3-6-10.		가		가
3-6-11.			가	가
3-6-12.		가		
3-6-13.		3-6-11.		가
3-6-14.		가 2	2	1
3-6-15.		가		
3-6-16.				

3.

1)

□ SH공사 2010 내곡지구 아파트 설계경기지침서

1)

• 가

가

	50m ²	60m ²	85m ²	115m ²
(m ²)	49 ~ 50	59 ~ 60	84 ~ 85	114 ~ 115

•

2 2 2

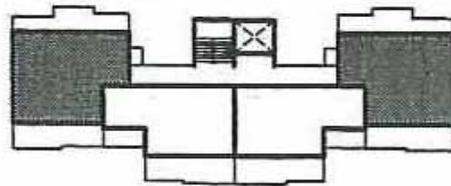
3

•

50m²

(, 50m²

가)



()

•

- 2 ()

가

•

(,)

•

m² 4bay

50m² 2bay , 115m² 4bay

60~85m² 3bay

85

•

3 Type

•

(,

)

※

Type

•

, ELEV

가

•

(2009.05.28 47935)

2)

•

•

가

•

(Type

)

-
- 3)
 - 가 (가), , ‘ㄱ, ㄴ’
 - , 가 ,
 - 60m² “ㄷ”
 - . (, 4)
 - 4)
 - 가 .
 - 1.5m() 가
 - . ((,))
 - 5)
 - , ELEV (1) 가 ,
 - 가 가 , .
 -
 -
 -
-

2)

□ 주택건설기준 등에 관한 규정 제18조(난간)

-
- 18 ()
- ① 가 75 , (45
 -) ()
 - < 1992.7.25, 2009.1.7>
 - ② < 1999.9.29, 2003.4.22>
 - 1. : 120 ,
 - 90
 - 2. : 10
 - ③ 3 (가 110) 1
 - 2
 - ④ 1
-

□ 건축법 시행령 제119조(면적 등의 산정방법)

119 ()

① 84
 < 2009.6.30, 2009.7.16, 2010.2.18>

1. : ,

가. 46 1 :

2. : () ,

가. , , (附椽), 1

1) 「 」 2 1 : 4

2) 가 : 3

3) : 2

4) : 1

1)

2)

1) 1 1.5 ()

2) 「 5 29) 」 9 2 (2004
 (55)

3)

4)

5) ())

6) (,))

3. : , ,

가. 1
 (" ")
) 가 (1.5
 (2 1)
 , , , [(層高)가 1.5 (1.8)

], 가

「 5 29) 9 1.5 (2004
 (56)

6 1 6 가

4. : 가.

(「 」 2 3)

5. : [1)가
 (60 61 2)

] 가. 60 가

1) 가 가

2) 가 2 1

61 가 (61 2)

가 가

가 8 1(「 」 16 1 6 1)
 85

가 12 (

2 1)

6. : 가

7. : 가 가

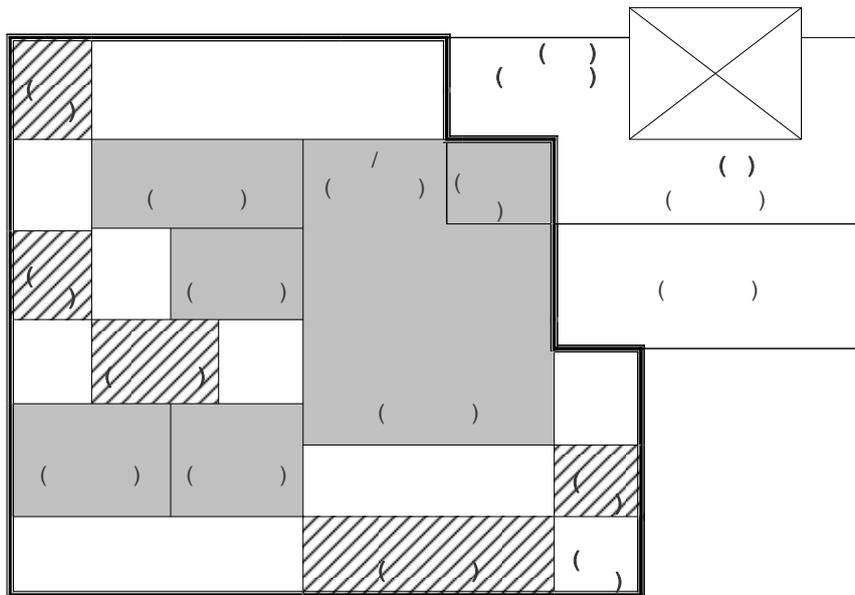
8. : 가 가

9. : 가 8 1(「 」 16 1 6 1)
 85

10. 가 4 가 가
 : 2 1 5 가 가
 가
 ② 1 (10) 가 가
 가 가
 가 3 3 1 2
 ③ 1 5 1 9 1 2
 [2008.10.29]

□ 공동주택의 발코니 설계 및 구조변경 업무처리지침

1. 「 」 (2005. 12. 2) 2 1 15 46 4 4 ()
 「 」 16 ()
 ※ , , (,)



* : 1.5 가 .)
 * :
 * (,) :
 ※ (-2125(2005.12.23)

2.

가.

- 1.5 “ ”
- , ,
- 「 」
- 『 』
- 가 .
- (.

3.

가.

1)

「 」 16 3 () 「
 」 11 4 () , , .

2)

가)

“ () ”
) 가 『 』 11 3 가
 (2005. 12. 8
 2005-400)』 10 .

※

- 가 , 가

3)

- ()

4)

가)

「 」 2 2 .
) 2 2
) 2 2
) (,) () () .

-
- 1) () 「 가 」 ,
 - 2) 가)
 - ① 「 」 .
 - ② 「 () 」 , 가
 - ③ () () .
 - 1)
 - ① 가 가 () ()
 - ② 가 .
 - ③ () 가 () ,
 - 2) 가) (,)가 .
 - 4. 가. 「 」 47 1 3 가 .
 - 5. 가. -6986(2004.10.11) 「 」 .
-

3)

□ 대전광역시 제1종지구단위계획 수립지침 제97조(공동주택의 지붕)

97 ()

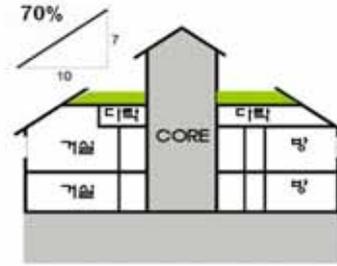
□ 광고에듀타운 설계지침

7

6 (: ,)

- ① 100% 70%
- ②
- ③
- ④ 가
- ⑤

〈그림 11-7-8〉 지붕형태 및 옥탑 예시도



4)

□ 국토부 공동주택 디자인 가이드라인

1.3

() ()

5 5 1 2

(3)

1 1 2

(樹壁)

가

85) 3

가

□ 주택건설기준 등에 관한 규정

4

25 ()

① 가 . (:)

300	500	6
300	500	8
500	1	12
1	2	15
2		20

② 가 2 가 .
< 1999.9.29>

③ 가 2
1 4 6
200 (:)

300	500	4	2
500	1	12	
1	2	16	
2		20	
		25	

④ 1 가 2
3
< 1994.12.30, 2001.4.30, 2002.12.26>
⑤ 1 「 」 3 1 가
660 4
< 2009.11.5, 2010.7.6>

26 ()

① 가 6 가
35 가 100 < 2007.7.24>
② 8 1.5
< 1998.8.27>
③ <2007.7.24>
④ 1 2
< 1994.12.23, 1994.12.30, 2007.7.24, 2008.2.29>

27 ()

① (< 2010.7.6>

1.

가 1 (

2. 「 60 1 (「 3 1 2 0.7) 1 60

120 「 30 1)

3.

가 「 2 「 3 1 2 200 1

가.

「 2

「 「

「 「

「 「

가 가

② <2010.7.6>

③ () 「

④ 「 「 「 < 2005.6.30> 1

가 0.3 (60 0.2) < 1998.8.27, 2005.6.30>

⑤ 1 4

< 1993.2.20, 1994.12.23, 1994.12.30, 1998.8.27, 2008.2.29>

⑥ <2010.7.6>

⑦ <2010.7.6>

⑧ 「 「 「 3 2 500 (" 2

1 ") 「 2 1 < 2009.11.5>

28 ()

① 50 10 50

500

가 100

100

② 1

[2006.1.6]

29 ()

① 1 30 (1 30

1 5

2 1

)

5 8

「 」 36 1 1
85

3 2 「 」 42

< 1992.5.30, 1998.8.27, 1999.9.29, 2002.12.26, 2005.6.30, 2008.10.29>

② 300

. < 1998.8.27>

1. 500 1 , 500 500 1

2. 25

③

0.9 . < 1994.12.30>

30 ()

① " " () 2 ()

. < 1993.2.20>

1. 가 1

5 (3 3)

2. 1

②

③ 가 가 가 가

. < 1992.7.25>

④ 1 3

. < 1992.7.25, 1994.12.23, 1994.12.30, 2008.2.29>

31 ()

① 300

. , 1 2

< 1994.12.23, 1994.12.30, 2008.2.29>

1. 가 200 400

2.

3.

4.

② 2

③

④

. < 1993.9.27>

32 ()

① ()

< 1994.12.30, 2008.2.29 >

② 가 가

③

< 2001.4.30 >

32 2()

가 () , 가

[2008.11.11]

33 ()

① (15) 50

< 1998.8.27 >

② 1

34 (가)

① 가 가 가 가 가 , 가

② (" ") 500 가 가

< 1996.6.8, 2009.10.19 >

35 ()

① 「 」 5

< 1999.9.29, 2005.6.30 >

② 1

< 2009.11.5 >

1. 가. 1 0.2 (0.1) 가

0.3 (43 6)

2. 가. 가 (0.5) 1.5 (1 , 0.5) 50 (100) 1 가

. 43 6

[1998.8.27]

36 <1999.9.29>

37 ()

① 6 (「 」 87 2)

< 1992.5.30, 1993.2.20, 1999.9.29, 2005.6.30>

② 4 10 2 , 10
10 5 1

. < 1993.2.20, 1994.12.30, 1998.8.27, 2005.6.30, 2008.2.29>

1.

2. 「 」

③

< 1993.3.6, 1994.12.30, 1996.6.8, 1998.8.27, 2008.2.29, 2009.10.19>

④ . < 2006.1.6>

38 ()

가 . < 1994.12.30, 1996.6.8, 1999.9.29>

[1992.7.25]

39 <1999.9.29>

40 ()

① 3 60 3 (0.5 60)

. < 1998.8.27>

②

. < 1992.7.25>

③

2 1 8 60

가 가

④ <1999.9.29>

⑤ 1 3 「
」 67 . < 1992.5.30, 1999.9.29, 2001.2.24, 2005.6.30>

41 ()
「 」 . < 2005.6.30>

42 ()
① 가 (FM)
. < 1992.7.25, 1994.12.30, 1996.6.8, 2006.1.6, 2008.2.29>
② 1 (FM) 60
2
1 . < 2006.1.6>

43 ()
① 「 」
< 1993.2.20, 2005.6.30>
② . ,

가 . < 1992.7.25>
③ 2 .
④ , ,

< 1998.8.27, 2009.1.7>
⑤ 4
. < 1993.2.20>

⑥ < 1992.7.25>
1.

2. 가 ,

⑦ 1 6 가
< 1992.7.25, 1993.2.20, 1994.12.23, 1994.12.30, 2008.2.29>

44 ()
① . < 2008.2.29>
② 21 3
[2006.1.6]

45 <1998.8.27>

5

46 ()
① 50

, 300

() 「
 」
 (29 1)

< 1993.2.20, 2005.6.30, 2005.12.9, 2009.10.19>
 1. 100 3 (2)

2. 100 300 (200) 100
 1 (0.7)

② 가
 , 1 300 (200) , 100
 가

< 1998.8.27>
 ③ 150 (5 (가 3
) , () 3 ,
 2
 < 1992.7.25, 1992.12.31, 1994.12.30, 1998.8.27>
 ④ 9 (150 6)
 < 1996.6.8>
 ⑤
 ⑥ 가 가 < 1996.6.8>
 가 1
 <
 1999.9.29>

47 ()
 ① 46 1 200 200
 1
 , 200
 < 1999.9.29, 2002.12.26, 2005.6.30, 2009.11.5>
 1. 5 8
 2. 「 」 36 1 1
 3.
 ② 1 12 ()
)
 46 2 4 ,
 ()

< 1994.12.30, 1998.8.27>
48 <1998.8.27>
49 <1994.12.30>

50 ()
 ① (" ")
 (, 53 55) 6
 500 500
 < 1993.9.27, 1994.12.30, 1996.6.8, 1999.9.29 >
 ② <1993.9.27 >
 ③ <1993.9.27 >
 ④ 1
 < 1993.9.27, 1994.12.30, 1999.9.29 >

51 <1993.9.27 >

52 ()
 ① 2
 < 2003.11.29, 2005.6.30, 2009.10.19 >
 1. 300
 2. 200 「 」 6 1
 3. 「 」 2 3 (85)
 100 60
 4. 가 가
 가
 ② (「 」)
 2 1 < 2005.6.30 >
 ③ 2 ()

[1999.9.29]

53 ()
 ① 500 300 500 200
 150 「 1
 」 1
 < 2005.6.30 >
 ② 1
 ③ 1
 3) , (5 ()
 1

[1999.9.29]

54 <1999.9.29>

55 ()

① 100 40 150 0.1
 ()
 가 300 300
 < 2003.4.22, 2006.1.6>

② 1 < 2006.1.6>
 1.
 2. [(交遊)]
 3.

③ 300 50 300
 0.1 (53 가 300
) < 1992.7.25>

④ 300 21 (500
 40) 「 」

< 1999.9.29, 2003.11.29, 2005.6.30, 2006.1.6, 2009.1.7, 2009.10.19>
 1. <2009.1.7>
 2.
 3. 「 」 2 3 (85)
 100 70
 4. 가 가
 가
 5. 가 가 「 」 1

⑤ 300 가
 < 1994.12.30, 2005.6.30, 2006.1.6, 2007.3.27, 2007.7.24, 2008.2.29, 2009.10.19>

□ 경기 건축경관 가이드라인 표준안 제5조

-
- 5 ()
- ① 가) 16 ()
- ② 가)
1. , .
 2. , , , .
 3. 3
 4. () 6 () 가 6 1~2
 5. , .
 6. , .
 7. .
 8. , 60 10 8 , 가 가
 9. .
 10. .
 11. 1.2 ,
 12. 50% () 가 ,
 13. , 1
-

-
14. () , 가
- 가 , 가 (,)
 -) , (
 - , 가
 -
15. () 30
SKY PARK
16. , LED ,
-

2.

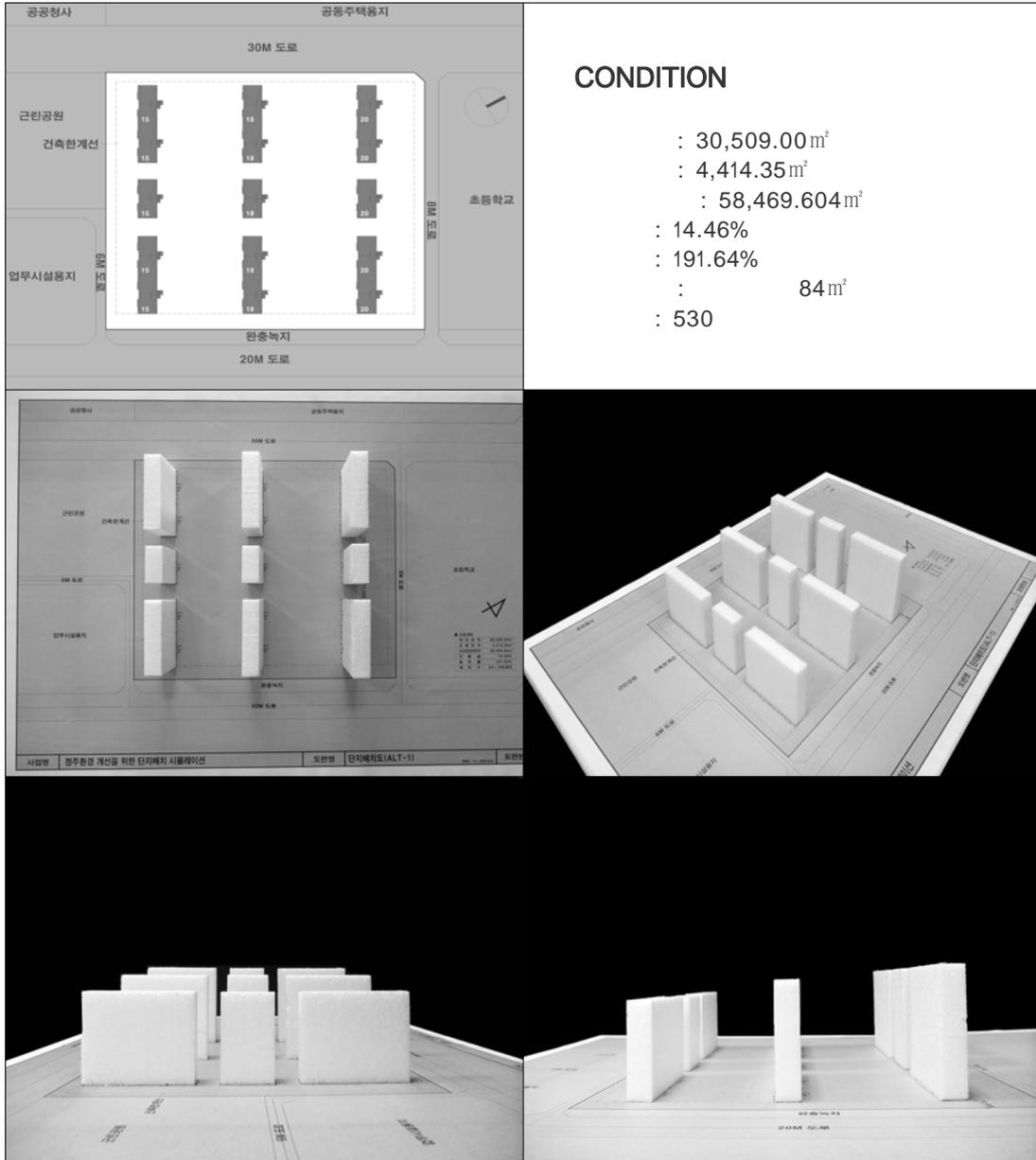
1. 가상대지에 대한 공동주택 배치 시뮬레이션
2. 사례대지 공동주택 디자인 대안 시뮬레이션

1. 가

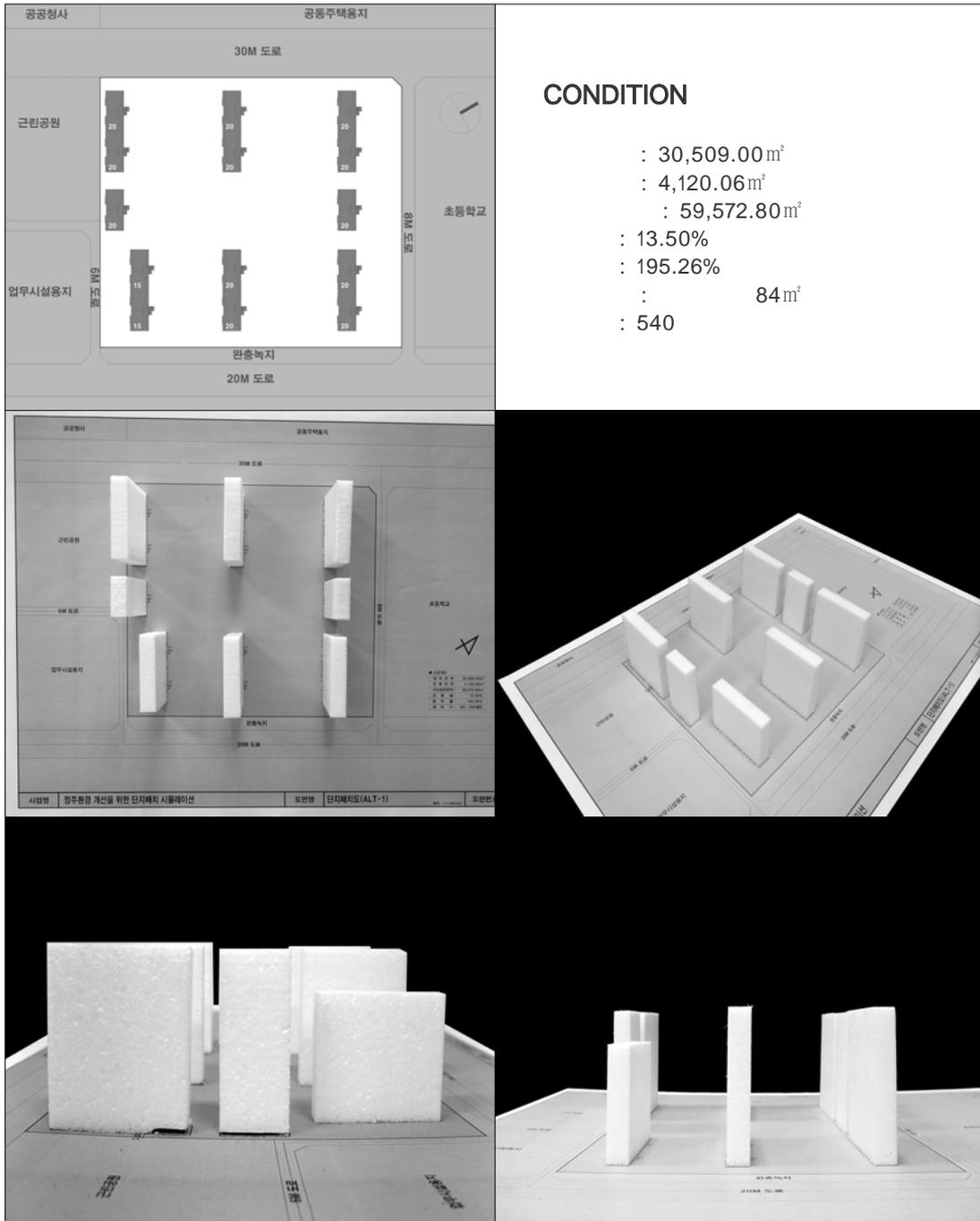
1) (1)

()

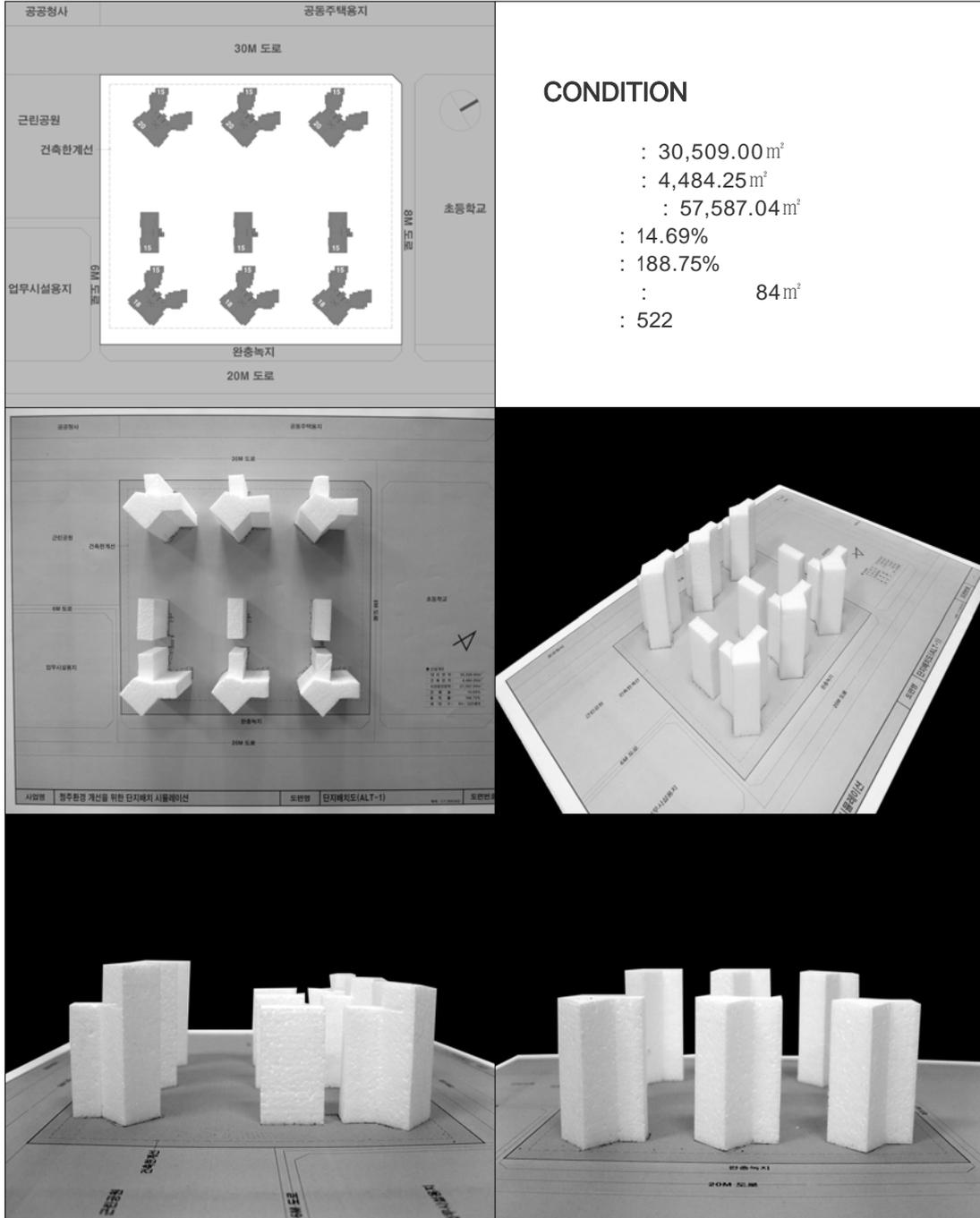
□ 판상형 주동의 일자 배치 - 현행 법규



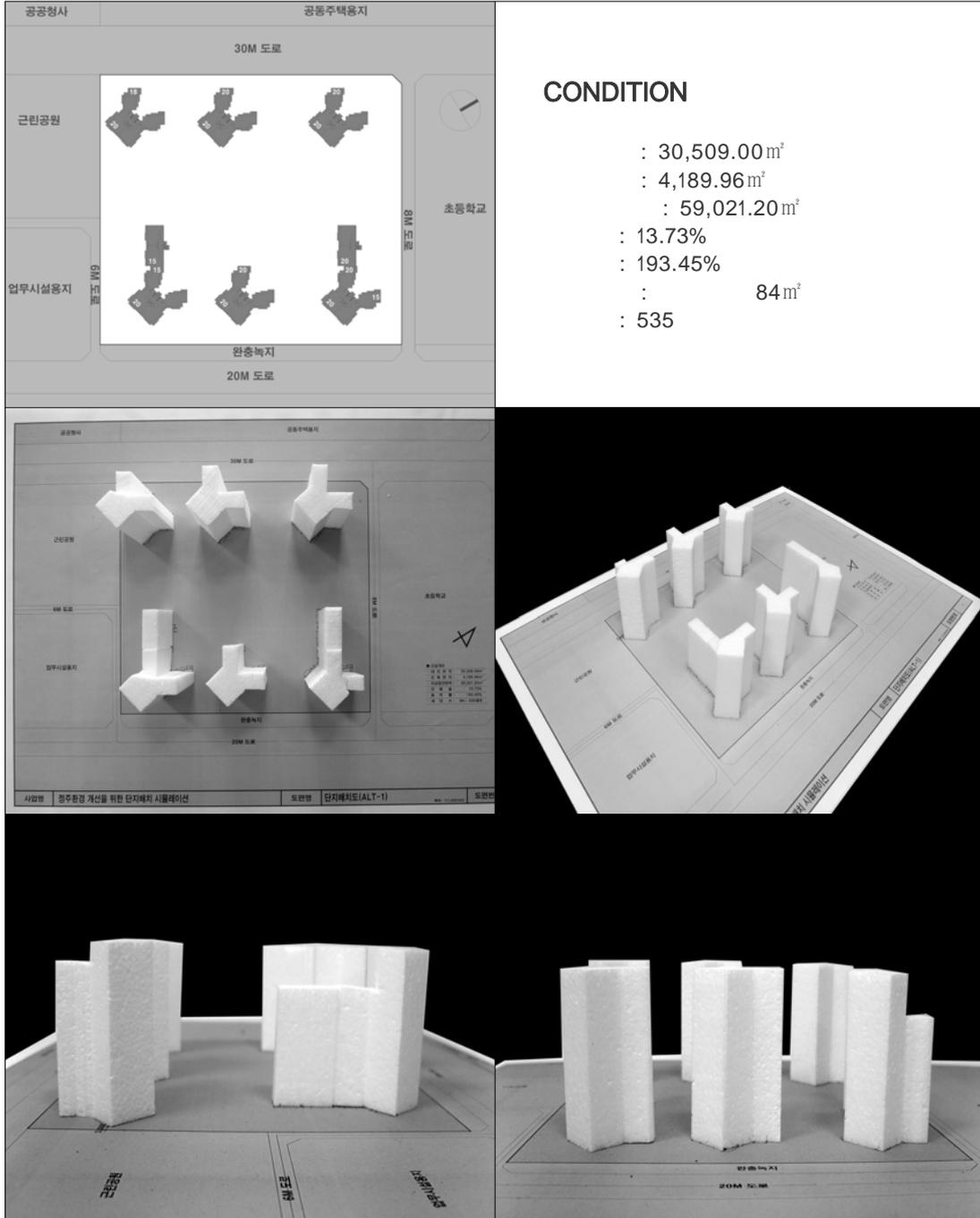
□ 판상형 주동의 일자 배치 - 개정(안) 법규



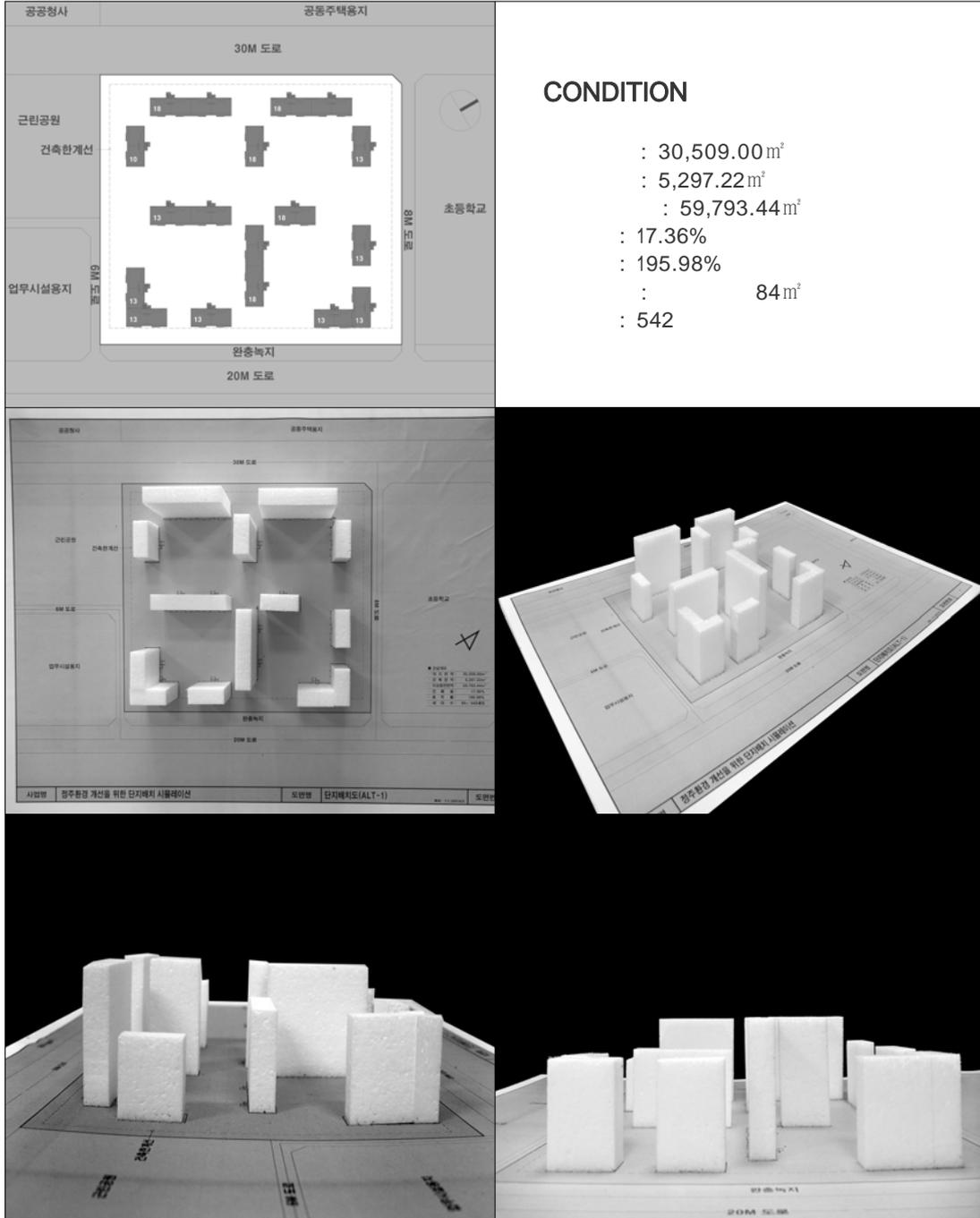
□ 탑상형 주동의 배치 - 현행 법규



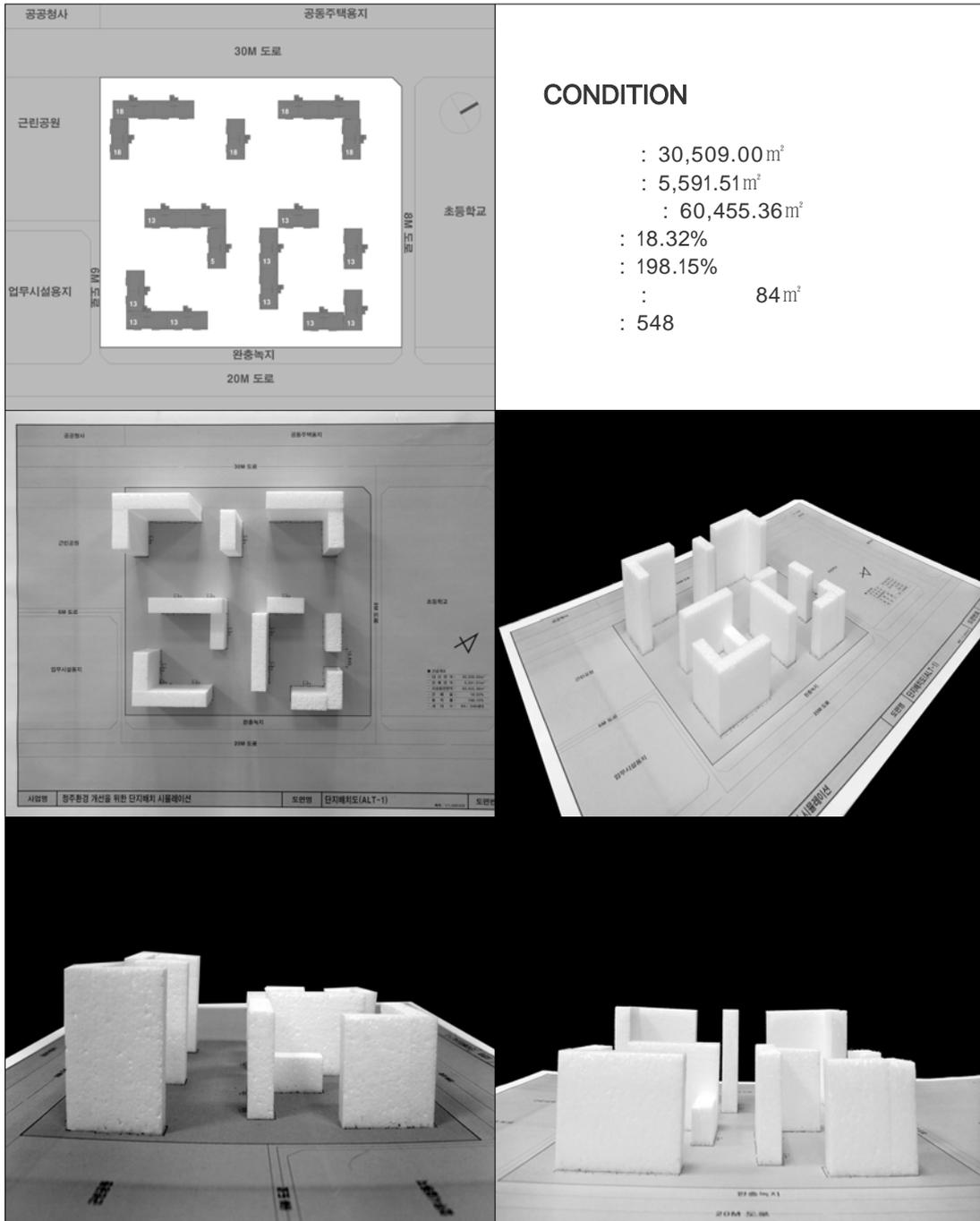
□ 탑상형 주동의 배치 - 개정(안) 법규



□ 판상형 주동의 클러스터형 배치 - 현행 법규



□ 판상형 주동의 클러스터형 배치 - 개정(안) 법규

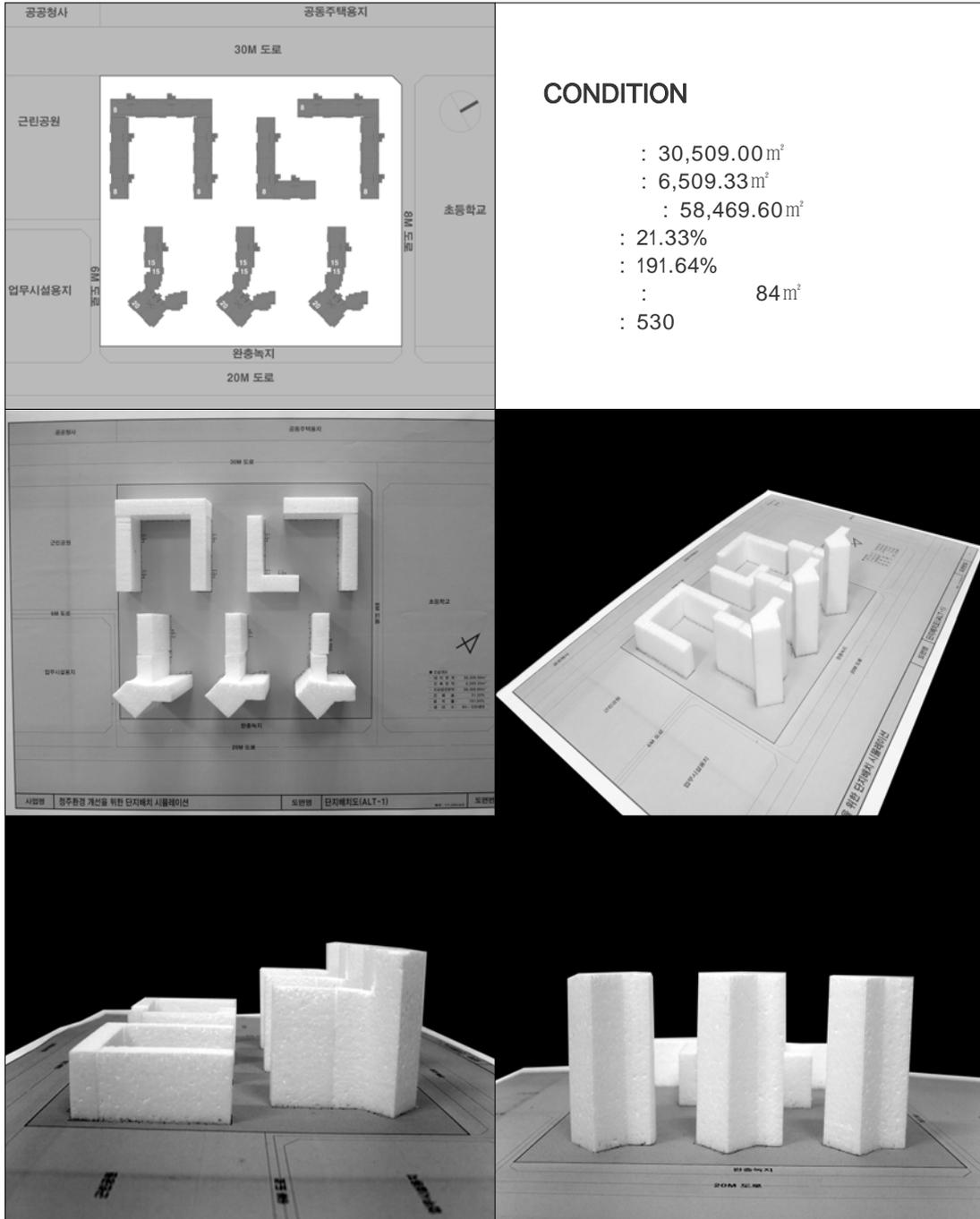


CONDITION

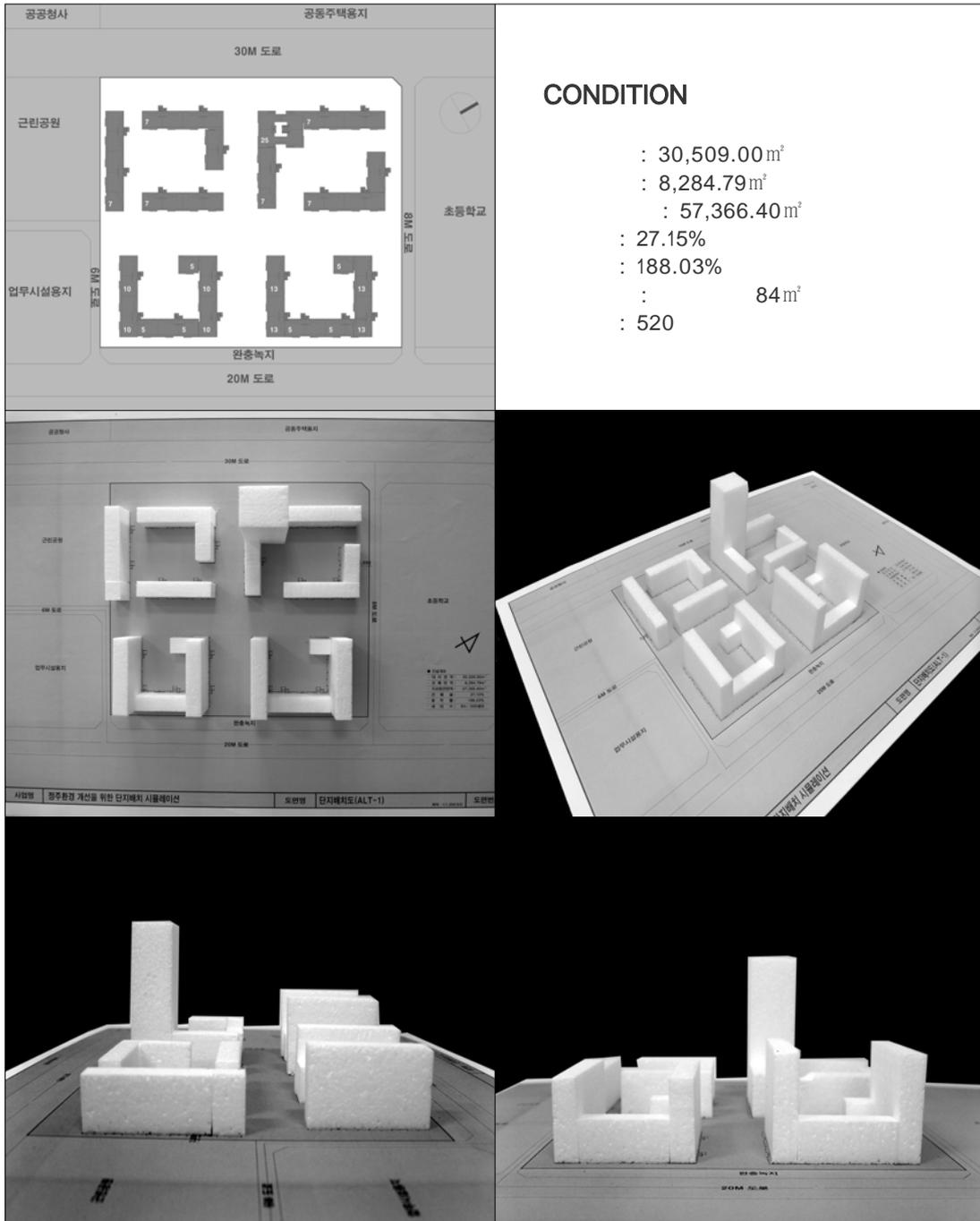
- : 30,509.00m²
- : 5,591.51m²
- : 60,455.36m²
- : 18.32%
- : 198.15%
- : 84m²
- : 548

()

□ 대안 1 - 판상형 + 탑상형



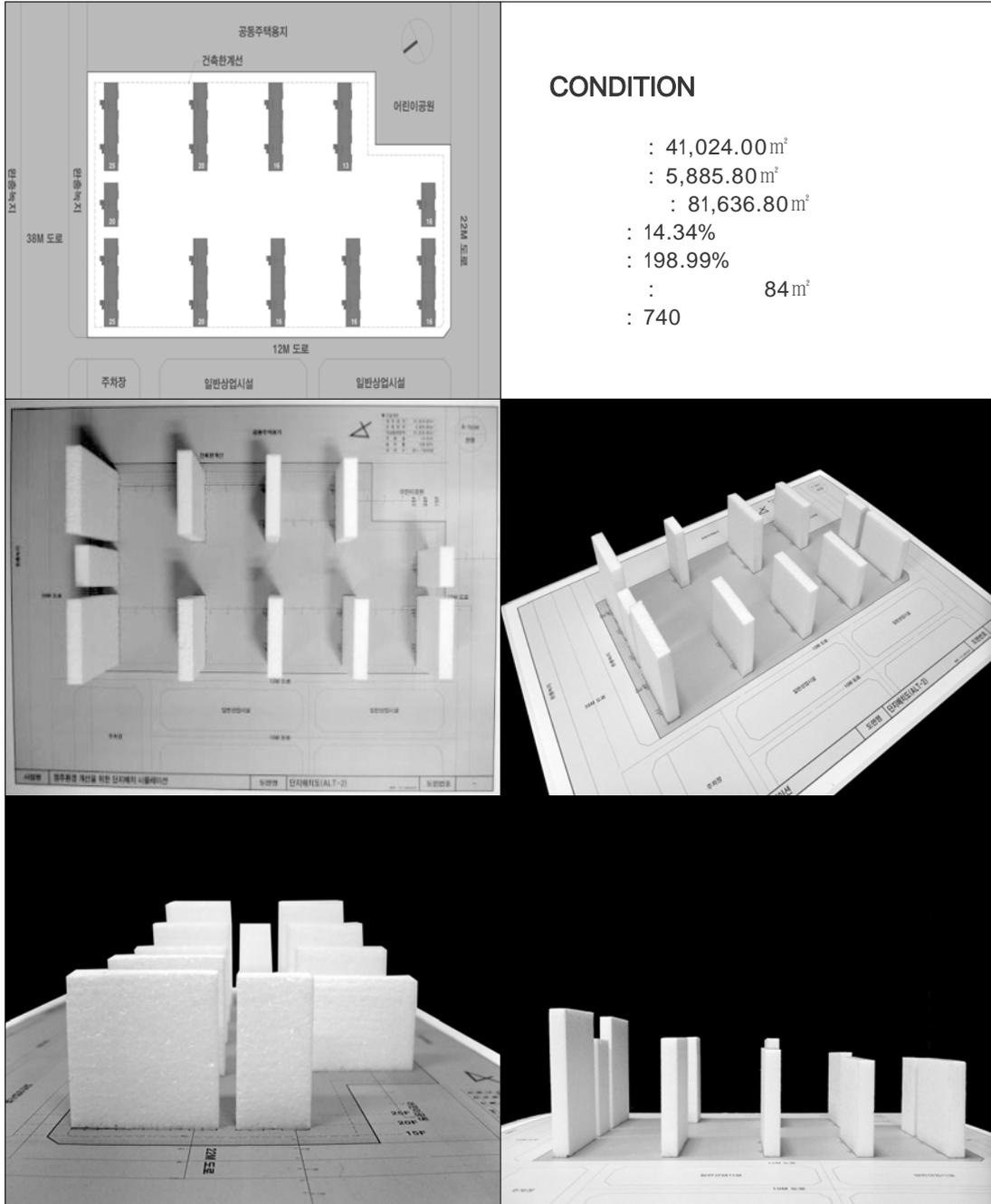
□ 대안 2 - 클러스터형 + 탑상형



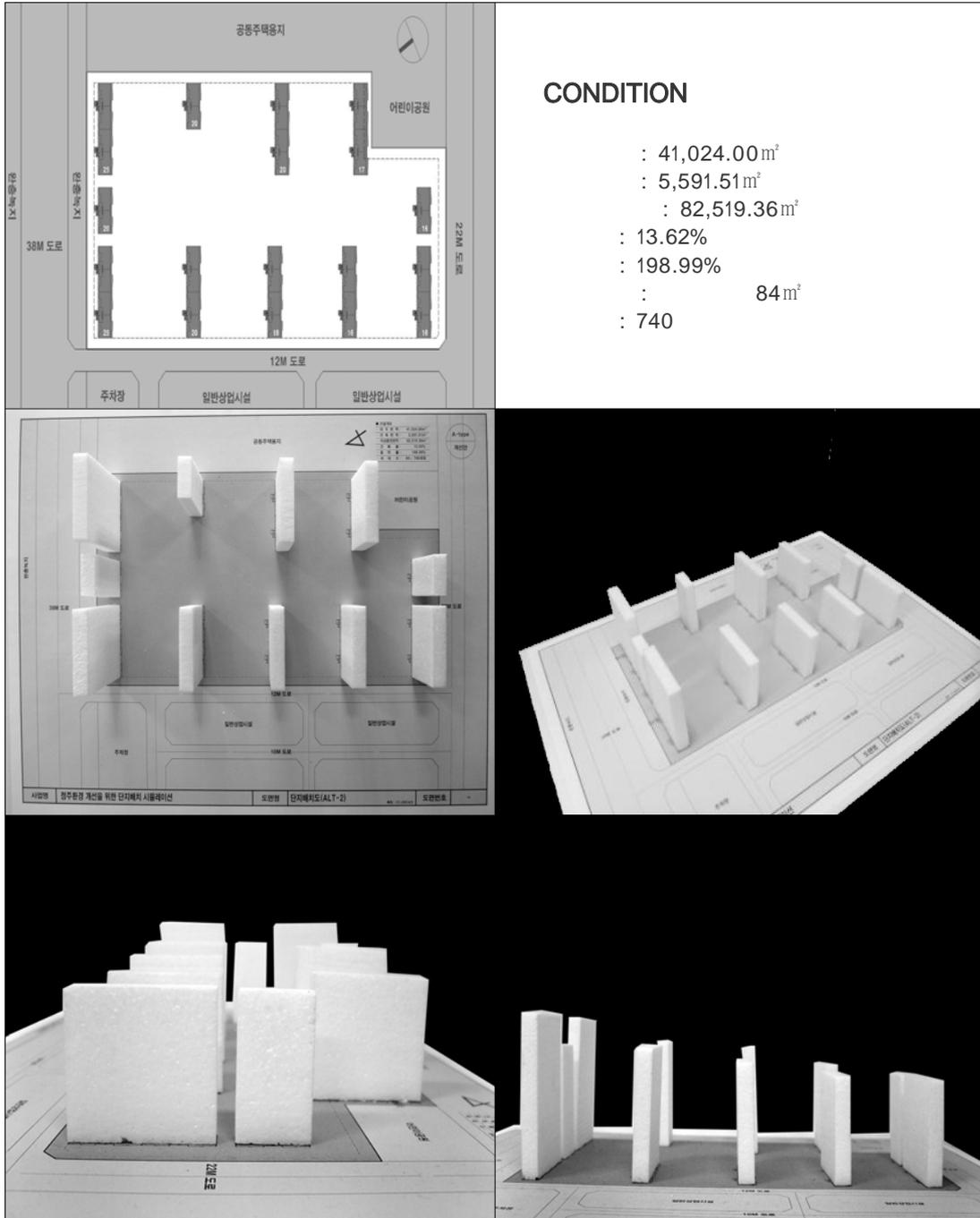
2) (2)

()

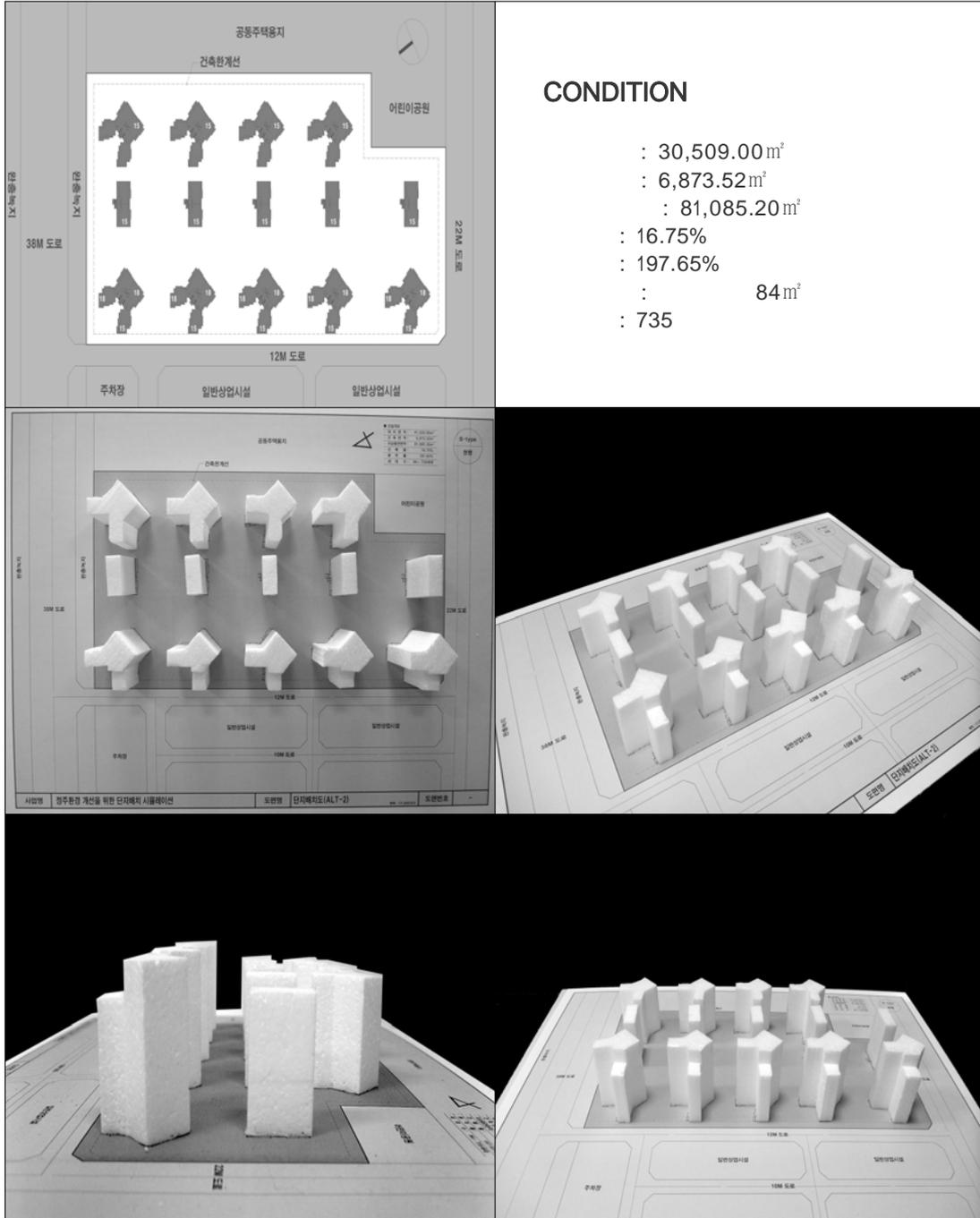
□ 판상형 주동의 일자 배치 - 현행 법규



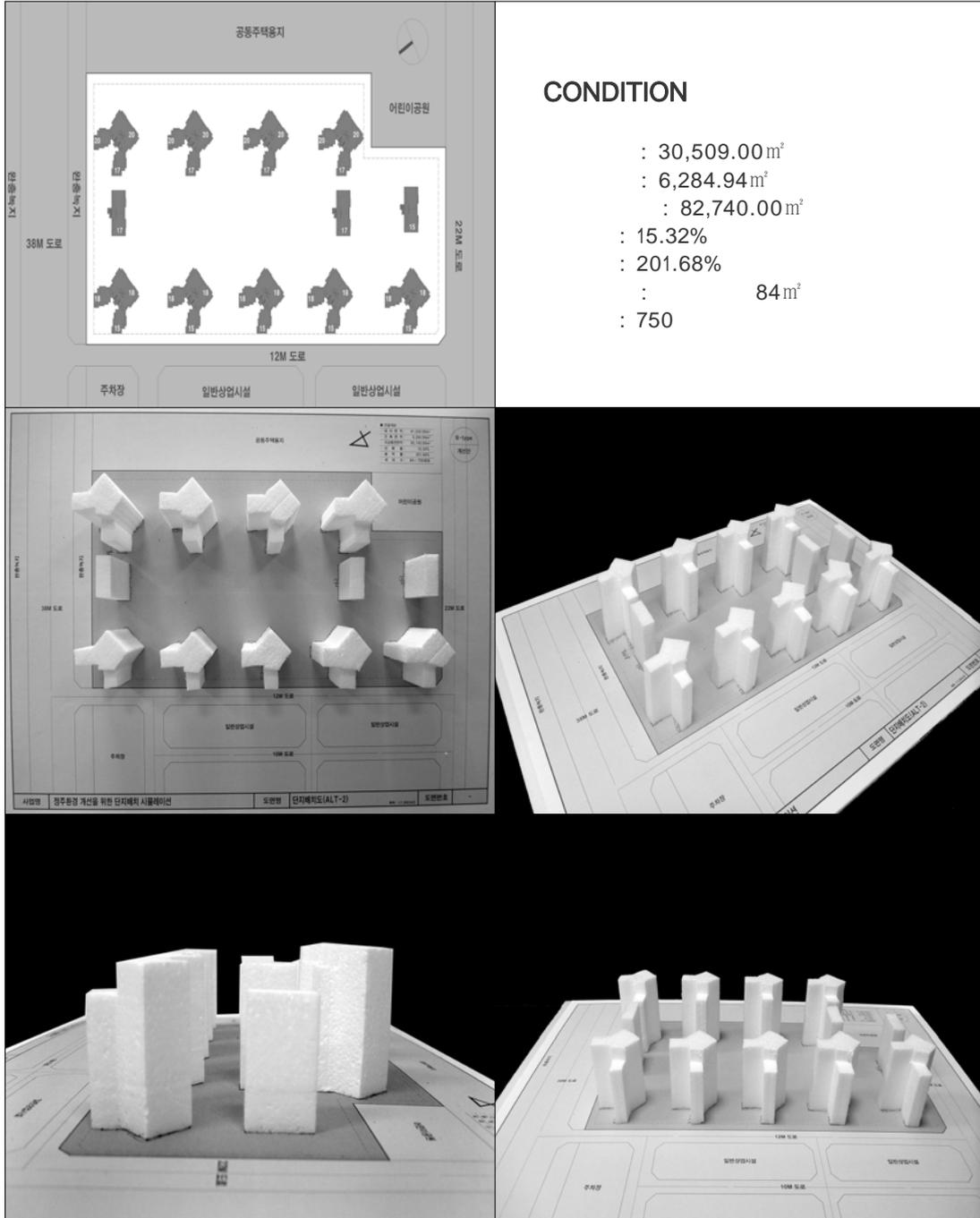
□ 판상형 주동의 일자 배치 - 개정(안) 법규



□ 탑상형 주동의 배치 - 현행법규



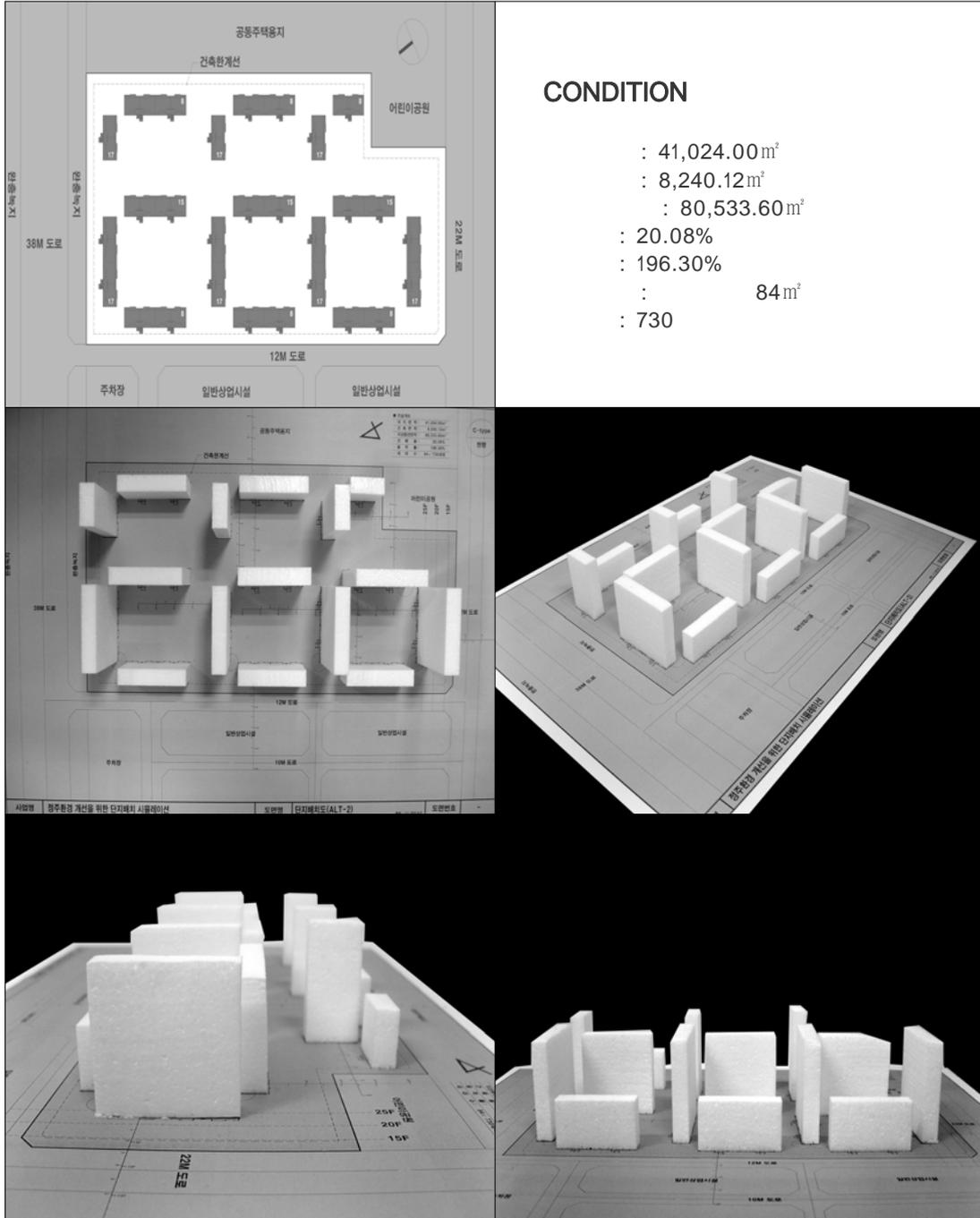
□ 탑상형 주동의 배치 - 개정(안) 법규



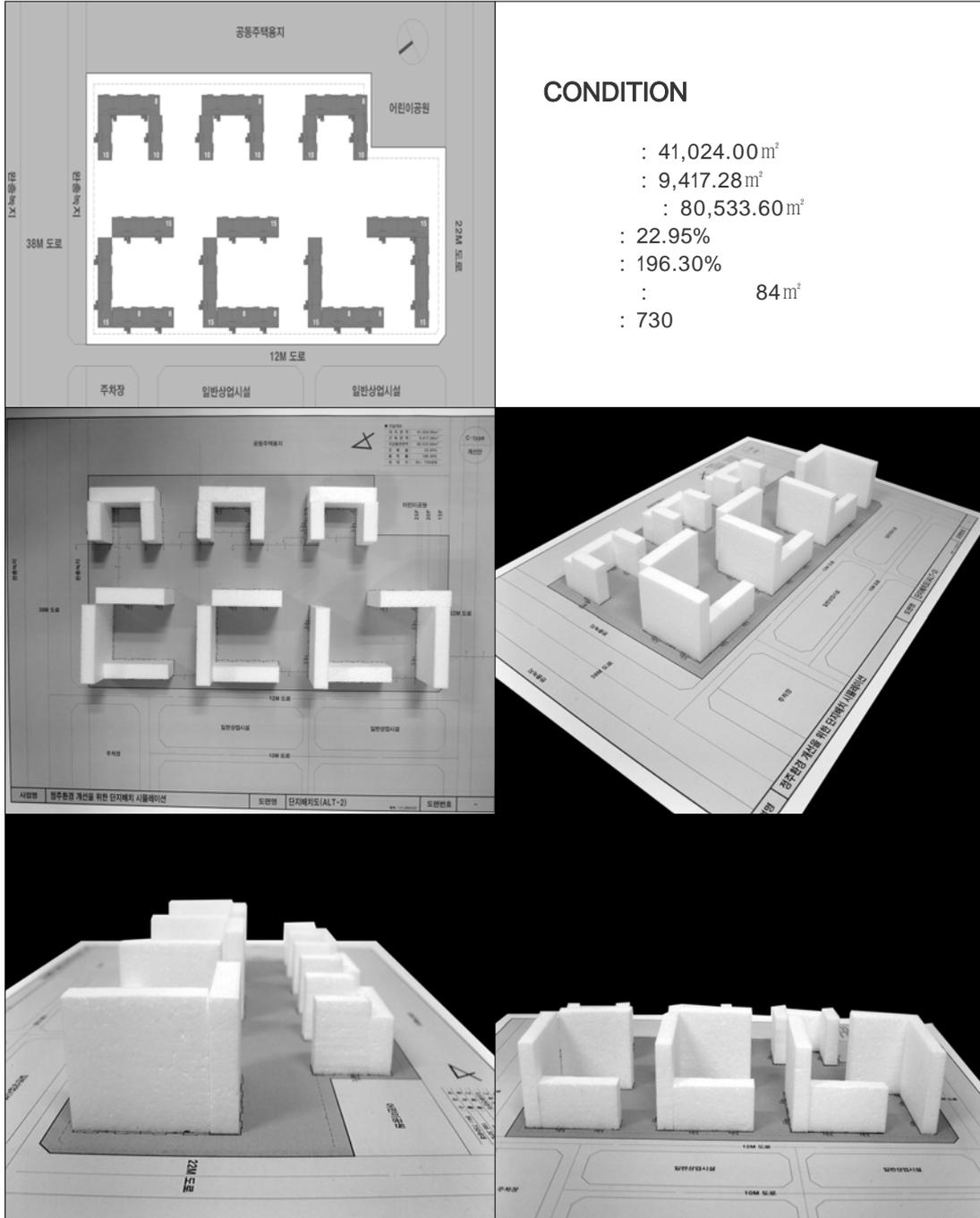
CONDITION

- : 30,509.00m²
- : 6,284.94m²
- : 82,740.00m²
- : 15.32%
- : 201.68%
- : 84m²
- : 750

□ 판상형 주동의 클러스터형 배치 - 현행 법규



□ 판상형 주동의 클러스터형 배치 - 개정(안) 법규

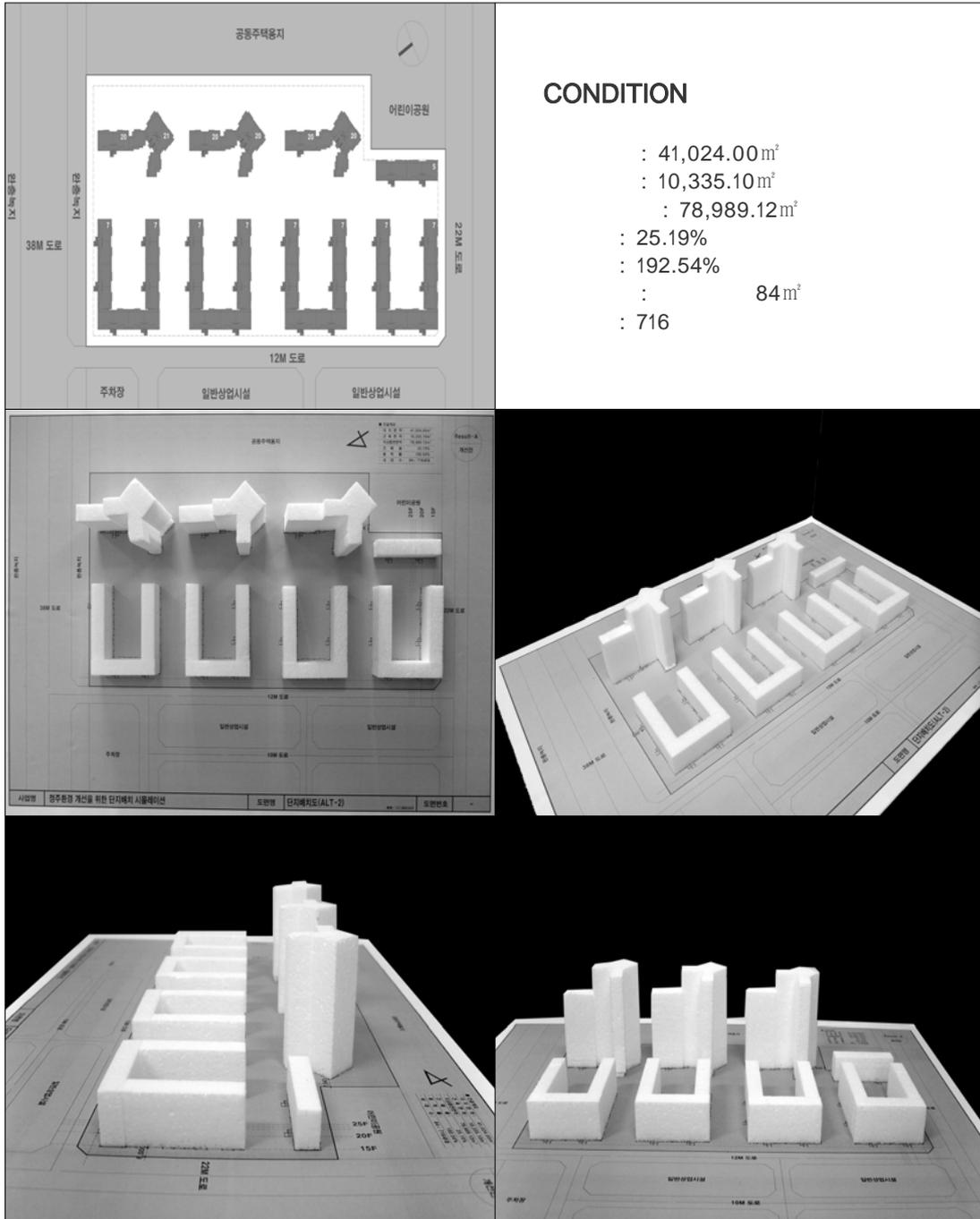


CONDITION

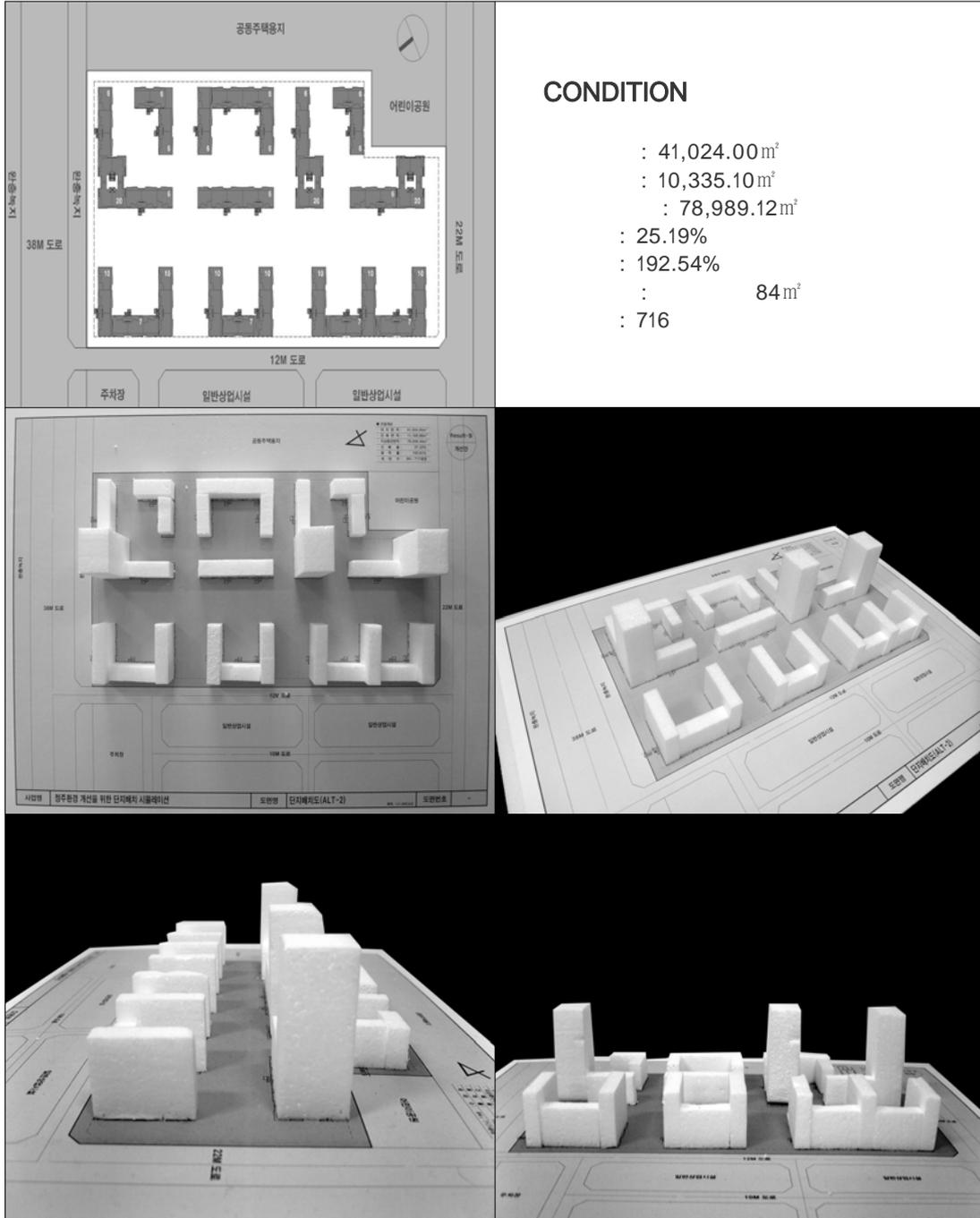
- : 41,024.00m²
- : 9,417.28m²
- : 80,533.60m²
- : 22.95%
- : 196.30%
- : 84m²
- : 730

()

□ 대안 1 - 판상형 + 탑상형



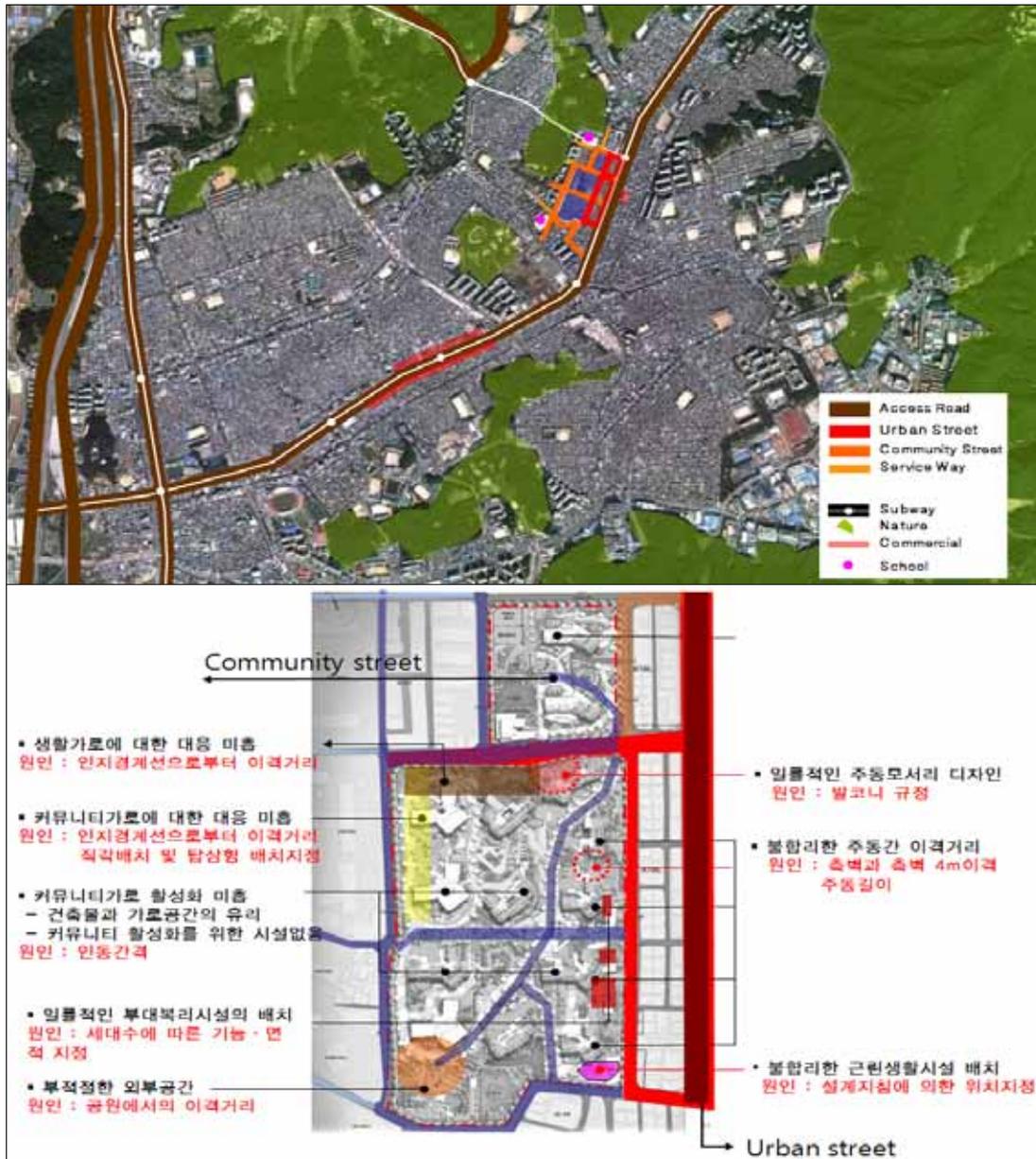
□ 대안 2 - 클러스터형 + 탑상형



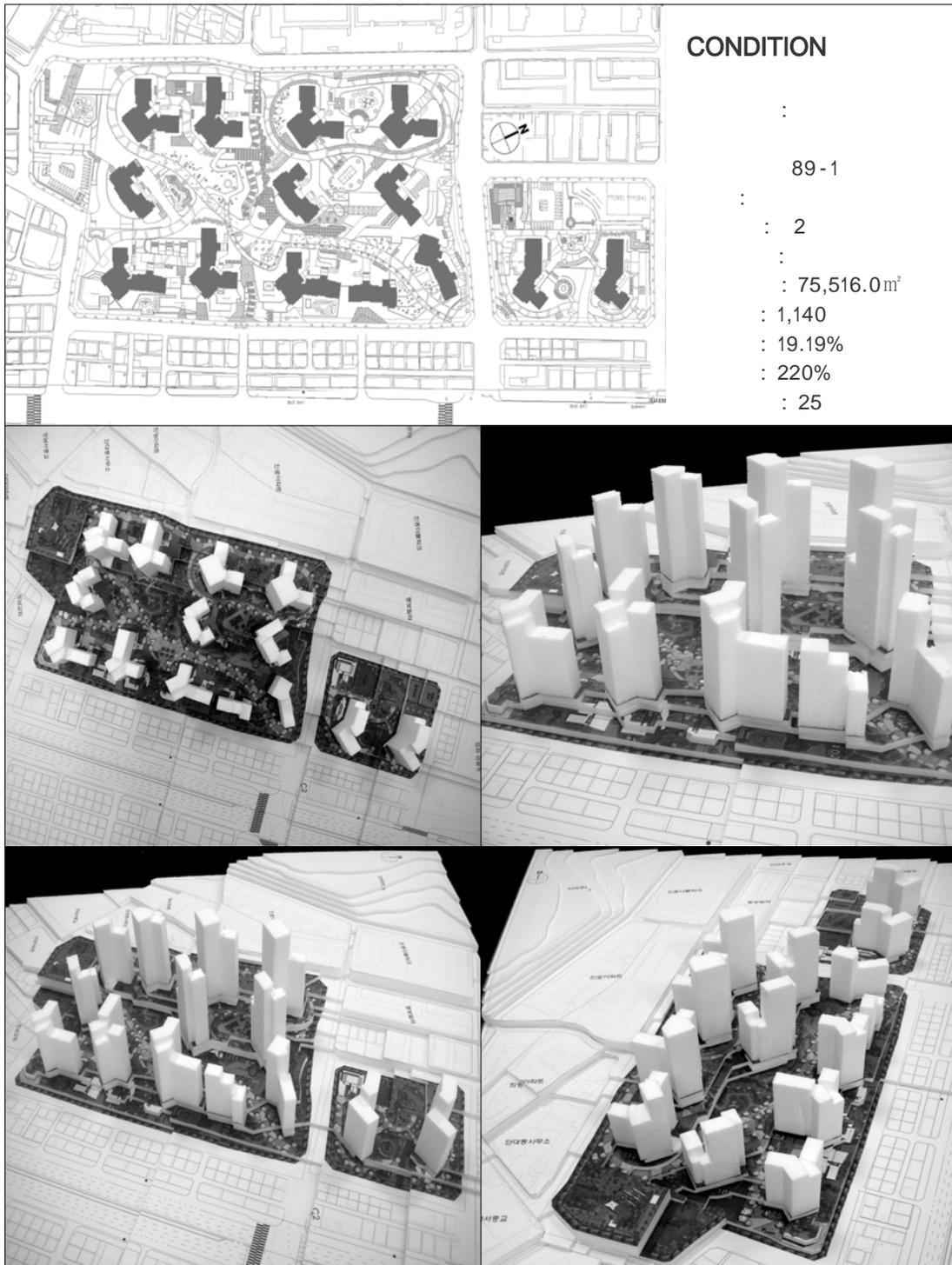
2.

1) - 1 (P)

□ 기존 아파트 현황 및 법제도의 문제점 분석



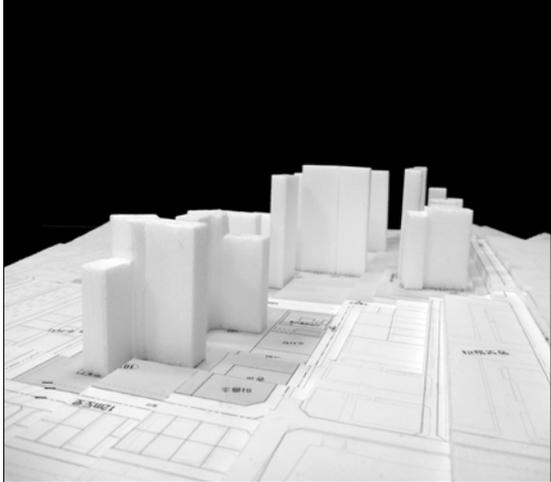
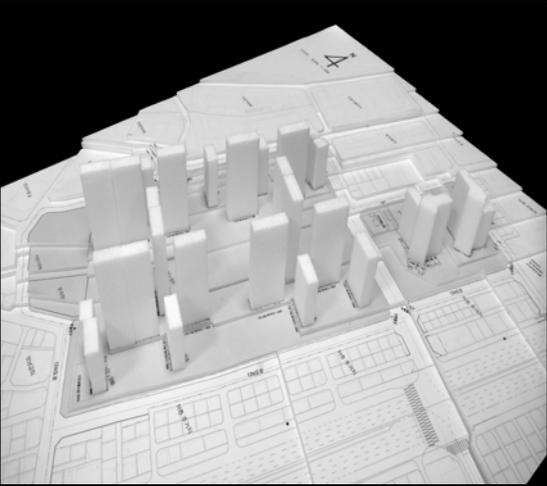
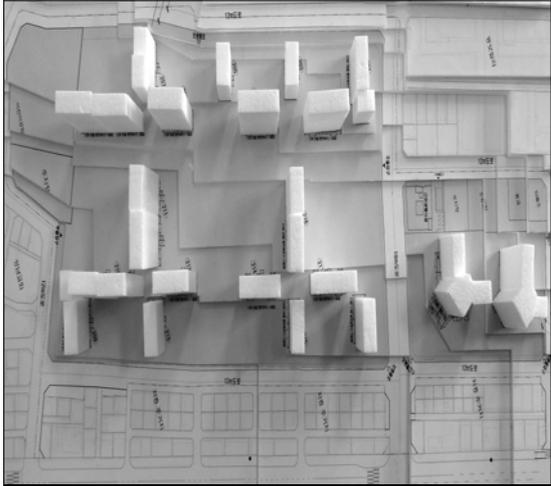
□ 기존 아파트가 형성하는 공간구조



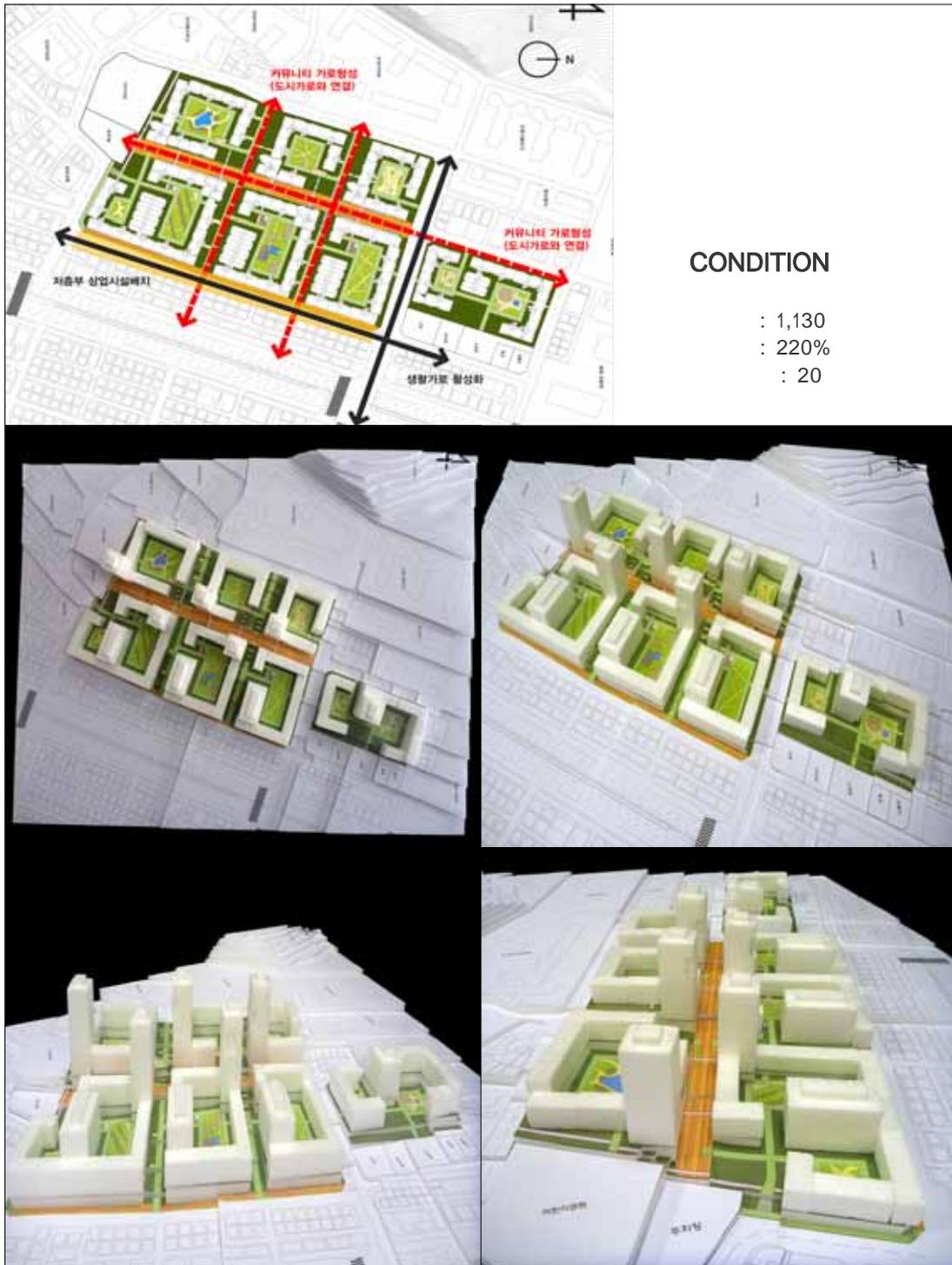


CONDITION

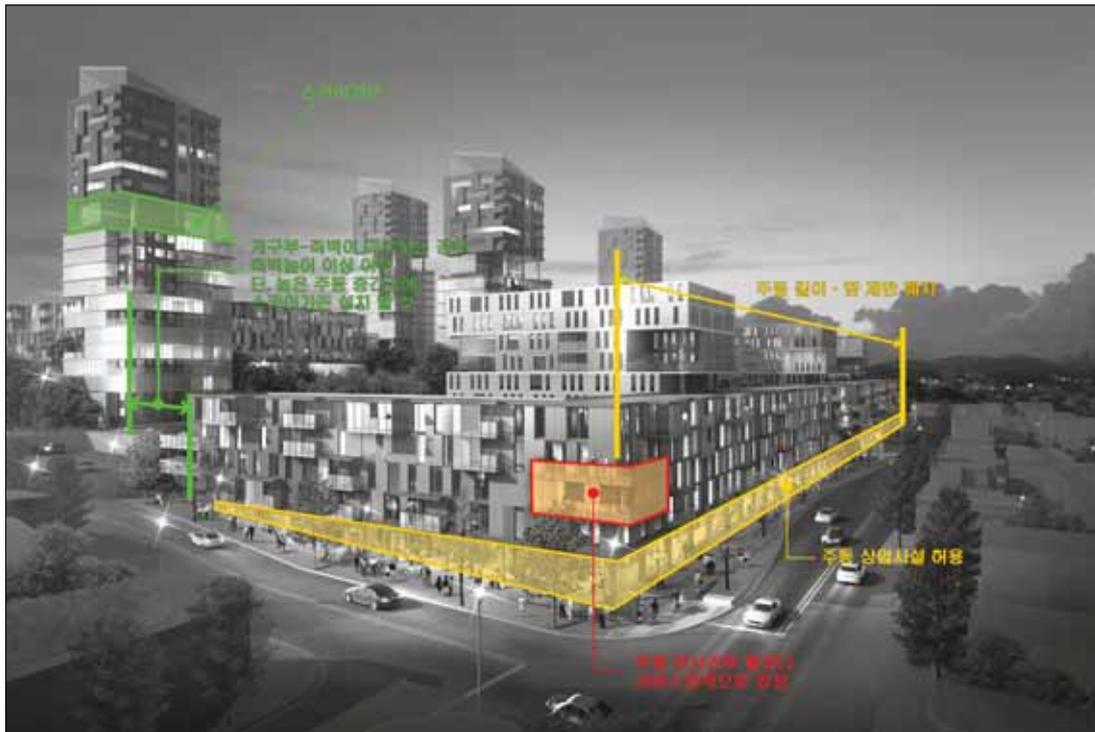
: 1,140
: 220%
: 25



□ 개정법규(안) 적용 배치계획 대안



□ 개정법규(안) 적용 내용



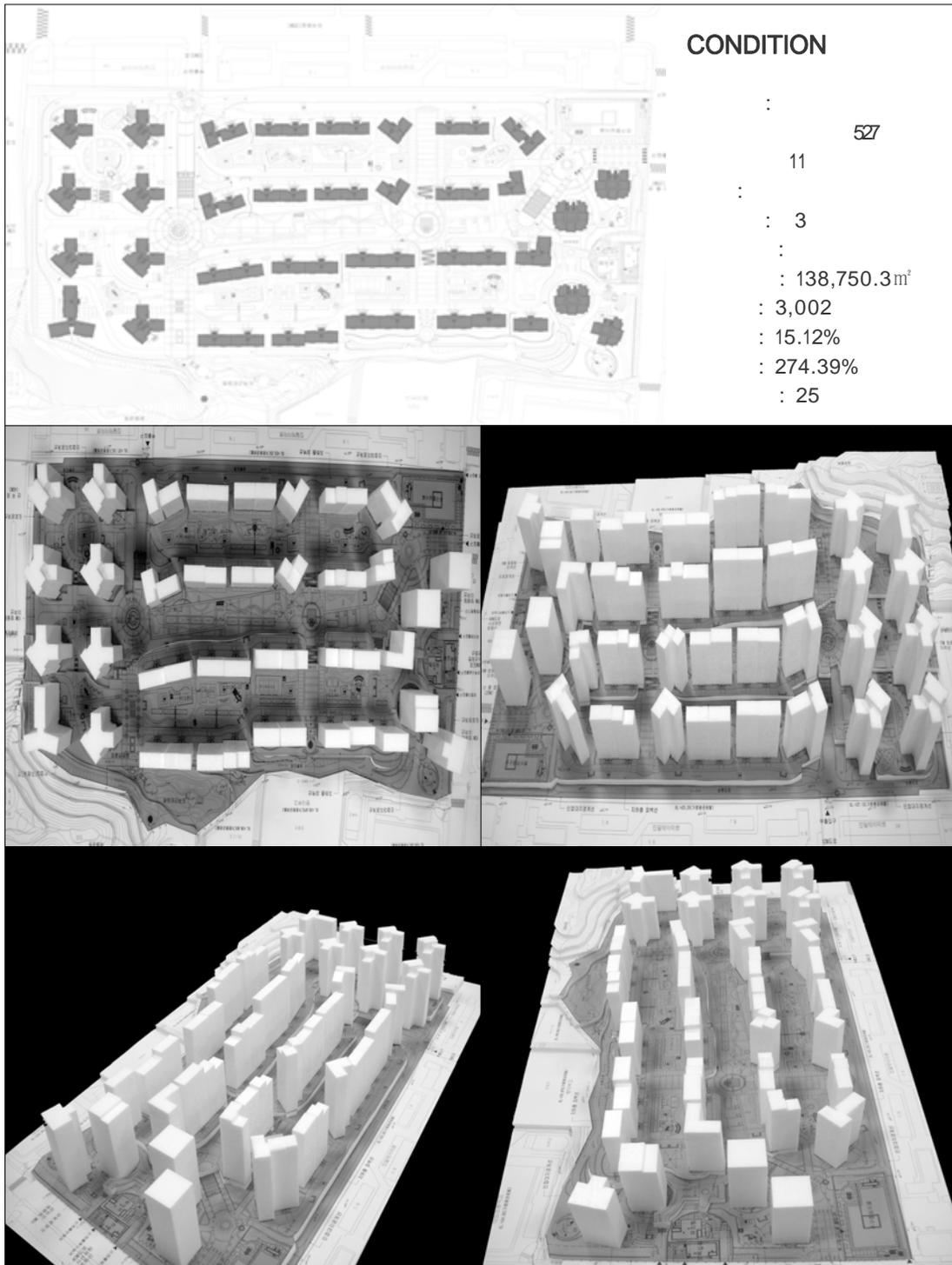


2) - 2 (R)

□ 기존 아파트 현황 및 법제도의 문제점 분석



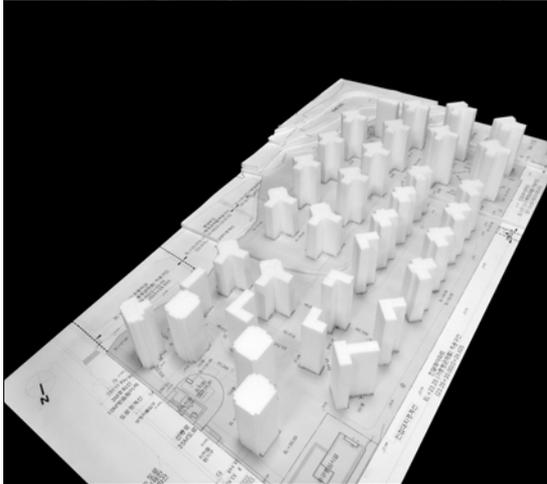
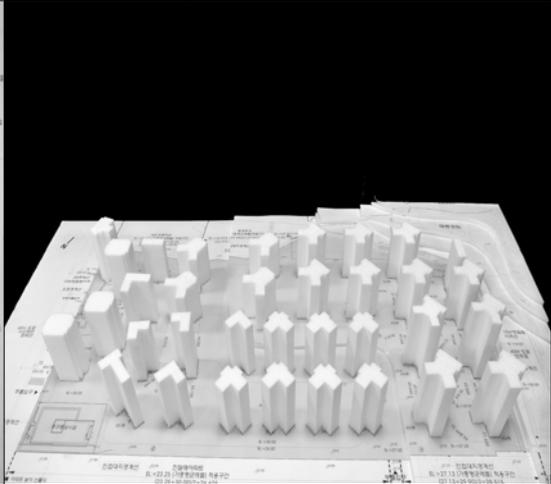
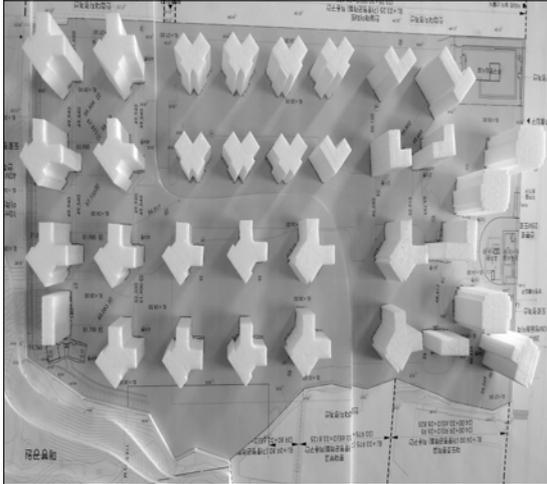
□ 기존 아파트가 형성하는 공간구조





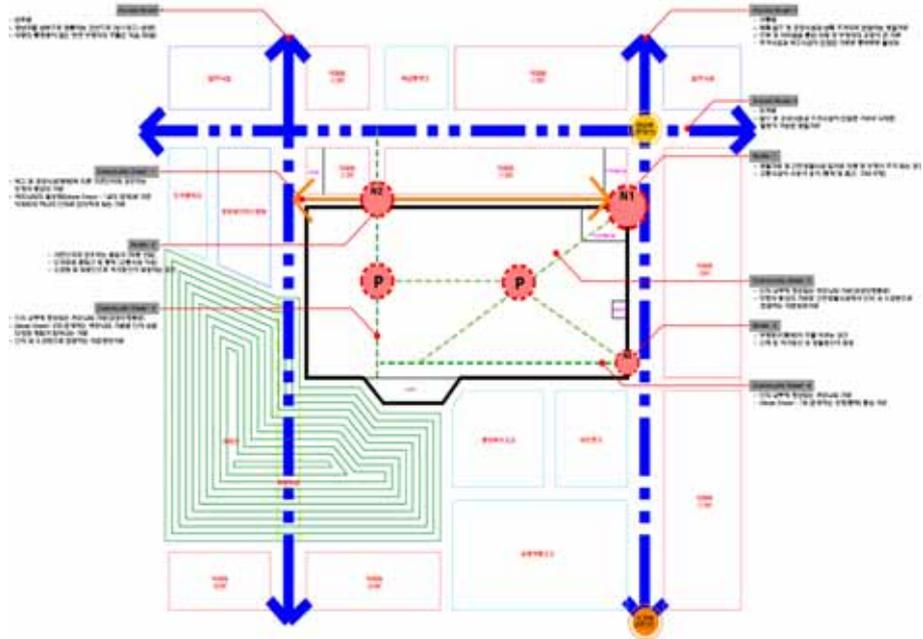
CONDITION

- : 3,002
- : 274.39%
- : 25

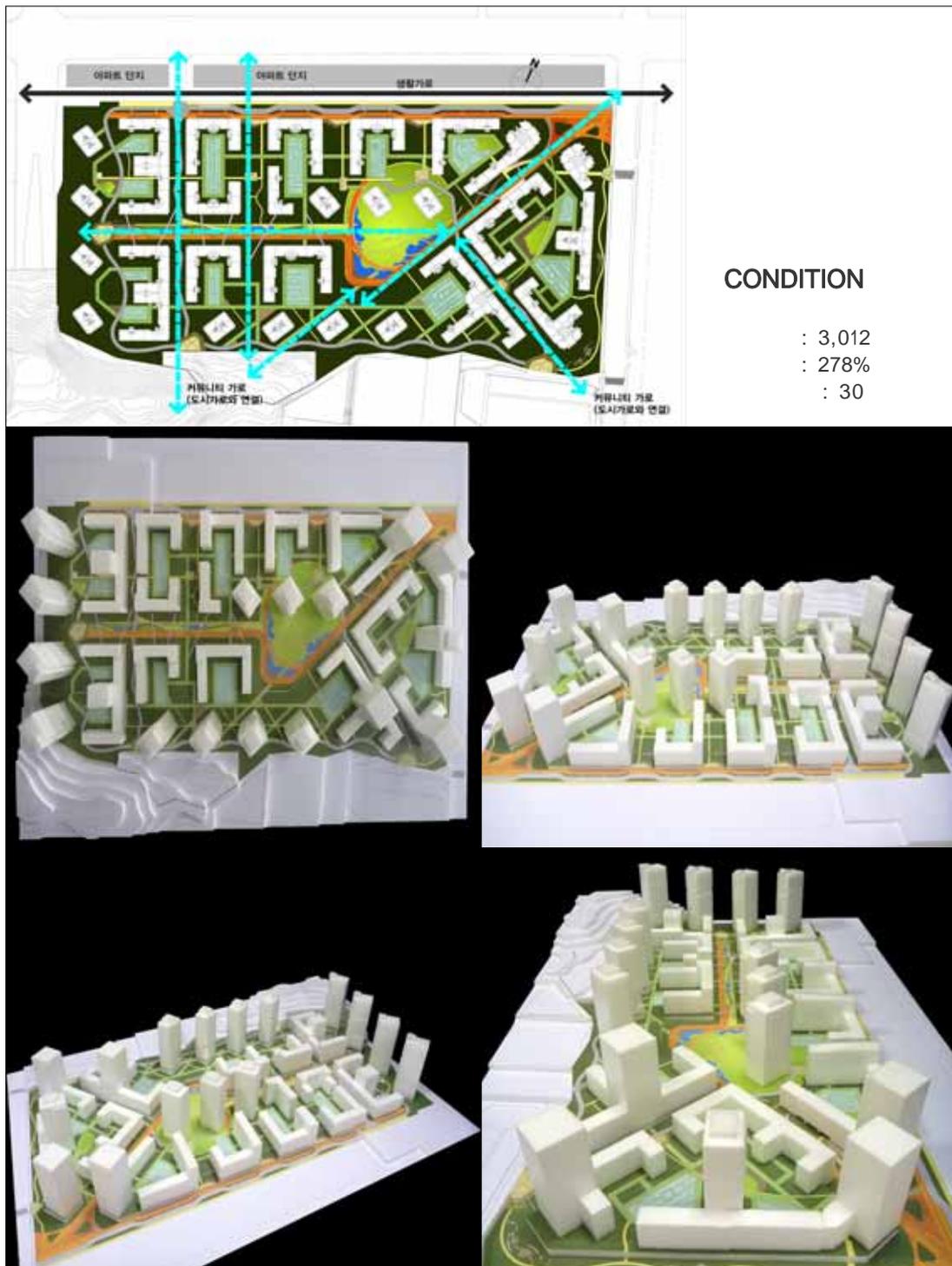


()

□ 가로공간구조와의 연결을 고려한 대지분석 및 디자인 대응방안



□ 개정법규(안) 적용 배치계획 대안



□ 개정법규(안) 적용 내용

