

제1장 총 론

제1절 개 요

1.1 단지계획의 정의(Definition)

1.1.1 단지계획

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

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

1.1.2 단지개념의 법적 근거

① 정 의

㉠ 대지라 함은 지적법에 의하여 각 필지로 구획된 토지를 말한다.(건축법제2조)

㉡ 주택단지라 함은 법 제16조 규정에 의한 주택건설사업계획 또는 대지 조성사업계획의 승인을 얻어 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설 하거나 대지를 조성하는데 사용되는 일단의 토지를 말한다. 다만, 다음각목의 시설로 분리된 토지는 이를 각각 별개의 주택단지로 본다.(주택법 제2조 4항)

가. 철도·고속도로·자동차전용도로

나. 폭 20미터 이상인 일반도로

다. 폭 8미터이상인 도시계획예정도로

라. 가목 내지 다목의 시설에 준하는 것으로서 대통령령이 정하는 시설

(동법시행령 제4조)

㉢ 택지개발계획 수립시 고려되어야 할 각종계획들이 유기적으로 연결되고 택지개발사업 지구가 도시계획도로에 의하여 용도별로 블록화 되며 그 블록화 된 부분중 주택건설을 위한 용도로서 100세대 이상의 집단으로 건설되는 주택 및 16,500㎡이상의 면적을 일단으로 하여 조성하는 대지는 주택법상 주택단지개념에 해당됨. (주택법시행령 제24조 간선시설 설치기준 적용)

② 사업계획의 승인 및 건축허가 등 (주택법 제16조, 동법시행령 제15조 제3항)

㉠ 동일한 사업주체가 일단의 주택단지를 수 개의 공구로 구분하여 주택을 건설하고자 할 때에는 전체공구의 주택건설호수 또는 세대수의 규모를 주택건설규모로 산정한다. 이 경우 주택의 건설기준, 부대시설 및 복리시설의 설치기준과 대지의 조성기준의 적용에 있어서는 전체 공구를 하나의 대지로 본다

㉔ 주택건설기준등에관한규정 운영요령

- 사업주체가 폭 20m미만인 일반도로 등으로 분리된 일단의 토지를 하나의 주택 단지로 사업계획승인을 신청한 경우로써 당해 도로의 기능, 교통량, 주변지역 여건 등을 고려하여 지장이 없다고 사업계획 승인권자가 인정하는 경우에 이를 하나의 주택단지로 보며, 이 하나의 주택단지를 건축법상 하나의 대지로 보는 것임
- 사업주체가 일단의 토지를 2개 이상의 주택단지로 구분하여 사업계획을 수립한 경우에는 이를 별개의 주택단지로 보는 것이나, 이 경우에도 주택법시행령 제15조 제3항의 규정에 의하여, 각각의 주택단지에 건설하는 부대복리시설을 합한 총 규모는 동일한 사업주체가 건설한 인근의 일단의 토지 전체의 세대수에 적합한 규모 이상으로 설치하는 것이 타당함

- ③ 입주자는 공동주택을 자치관리하거나 주택관리업자에게 위탁관리하여 하여야 한다.(주택법 제43조 제2항)

1.2 단지의 구분

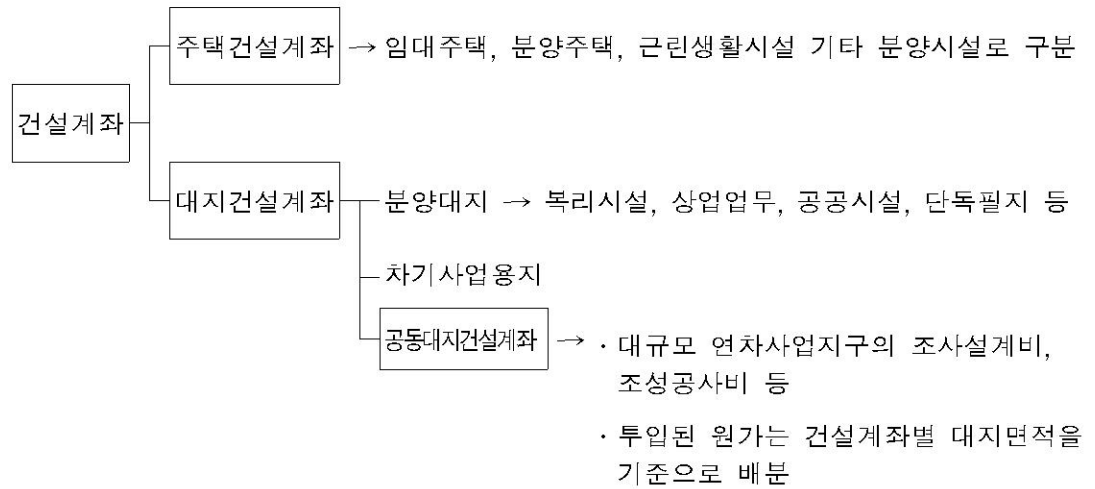
1.2.1 사업계획 단위

- ① 별개의 대지로 분할시 인접대지 경계선에 의한 건축규제(건축법 제2조)
- ② 부대·복리시설의 설치단위가 주택의 유형에 따라 설치(주택건설기준등에관한규정)
- ③ 임대·분양 혼합지구 단지구분 지침에 따라 구분(단계 1400-3575, '99.3.31)

1.2.2 분양/원가관리 단위

- ① 건설사업에 따른 원가계산은 회계단위별로 건설계좌별 개별 원가의 계산방법으로 한다.(정부투자기관회계기준 시행세칙 제151조)
- ② 주택가격 산정을 위한 추정 건설원가는 지구별, 건설계좌별 또는 형별 실제 원가로 하되 미발주 또는 미완성부분에 대하여는 추정원가를 기준으로 한다.(분양규정 제3조)
- ③ 건설단위당 원가는 건설계좌별로 집계된 건설원가를 연면적 또는 대지면적에 적용하여 계산한다. (정부투자기관회계기준 시행세칙 159조)
- ④ 용지비 투입은 건설계좌별 대지면적과 용지투입금액을 확정하여 원가 투입하고 차기사업용지에 대하여 용지비 투입을 하지 아니한다.(정부투자기관회계기준 시행세칙 제165조)

※ 예시도



⑤ 택지지분권 책정(집합건물의소유및관리에관한법률 제12조)

- ㉠ 각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적비율에 의함
- ㉡ 용어 정의

전유부분	· 구분소유권의 목적인 건물부분
공용부분	· 전유부분 외의 건물부분 · 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 · 동법 제3조 제2항·제3항의 규정에 의하여 공용부분으로 된 부속의 건물

* 구분 소유권 : 동법 제1조에 규정한 건물부분 (제3조제2항 및 제3항의 규정에 의하여 공용부분으로 된 것을 제외한다)을 목적으로 하는 소유권

* 건물의 대지 : 전유부분이 속하는 1동의 건물이 소재하는 토지 및 “공용부분” 규정에 의하여 건물의 대지로 된 토지

1.2.3 지적정리 단위

- ① 분양, 임대등 유형이 다르거나 연차사업단지는 사업승인 도서의 내역에 따라 유형별 연도별로 분리/통합하여 지적 정리
- ② 단지내 부대복리 시설은 사업승인 도서의 내역에 따라 아파트 부지와 분리/통합하여 지적 정리
- ③ 통합된 연차사업단지는 최종사업이 준공된 후 지적 정리
- ④ 사업 유형이 통합된 단지를 지적 분할하여 정리할 경우 문제점 발생

사례 1	· 도시계획 도로에 접하지 않는 대지 발생 (맹지)
사례 2	· 지적 정리후 인접 대지경계선으로 인정, 위법건축물 발생

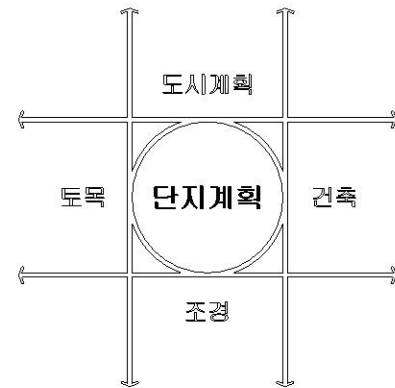
1.2.4 관리단위

- ① 관리단위 및 사업유형 구분시 입주자와 마찰이 최소화 되도록 계획
- ② 부대·복리시설 통합설치관련 고충민원처리결과 통보 (단계 1200-12609 ('95.12.16), 국민고충처리위원회 07000 조사이 42084 ('95.11.27))

1.3 단지계획 영역

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

따라서, 단지계획은 도시계획 등의 상위계획으로부터 해당 단지의 계획목표가 설정되었을 때 그 기준을 토대로 하여 세부설계인 건축, 토목, 조경 등의 틀을 작성하는 종합계획의 영역을 담당하고 있다고 할 수 있다.



1.4 단지계획 목표

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

1.5 단지계획 내용

1.5.1 업무과정별내용

과 정 별	검 토 사 항	협의부서 및 관련자료
현 지 조 사	·도시세, 인구 토지이용 ·지장물 현황 ·주변개발 현황 및 전망 ·지형, 지세, 지질, 지가 ·생활환경현황 (소음, 재해, 오염 등) ·도시기반시설 현황 ·상위계획 규제 사항 ·지자체, 관련기관 협의 ·분양현황 ·선호도조사 (유형,평형)	·택지매수부, 택지개발부 : 위치도, 지적도, 지형도, 관련자료 ·토목설계처 : 지형측량도 ·지역본부 : 후보지 조사보고서 및 문제점 ·지자체 : 도시계획도, 재정비계획도 ·관련기관 : 관련자료
현 황 분 석 -위 치 도 -주변현황도 -현 황사 진	·지구별 배정계획 ·상위계획 ·단지 및 주변현황 ·잠재력 및 문제점	·기획조정실 : 사업전반에 관한 사항 ·토목설계처 : 토질 및 토량에 관한 사항 ·지역본부 : 후보지 전반에 관한 사항
계 획 구 상 -기본구상도	·전제조건 및 기준설정 ·토지이용 및 공간구성 ·주거동 및 부대복리시설계획 ·진입로 및 동선계획 ·대지조성계획	·주택계획처 : 건설사업 조정·통제, 원가관리 ·판매관리처 : 근린생활시설 등 매각시설 ·지역본부 : 지구별 건설계획수립 및 변경
기 본 계 획 -단지기본계획 (안)	·주거동계획 ·부대복리시설계획 ·동선계획 ·대지조성계획 ·주택가격산정 (사업성 검토)	·각설계처 : 주거동 및 기타 건축물, 급수·배수시설, 근린생활시설의 면적구분, 대지조성,조경시설,옥외조명시설 ·각 건축처 : 주택가격 산정 자료
기 본 설 계 - 단지 계획도	·주거동 및 대지 조성 ·근린생활시설, 매각부지 ·도로 및 주차장 ·기타 부대복리시설 ·법규 저촉사항 검토	·택지부, 택지개발부 : 진입도로, 단지경계, 밀도계획, 도시계획시설 ·관련법규 : 주택법, 건축법, 주차장법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률등

1.5.2 부문별 계획 내용

① 환경 및 여건분석

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

② 토지이용계획

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

③ 주동배치계획

- ㉠ 주호의 질과 양호한 거주성의 확보를 위해 다음사항을 특별히 고려하여 주동배치를 한다.

영역	거주민의 영역성 확보를 위해 주동간의 거리, 주동의 배치, 출입구의 방향 등을 조정하여 사적, 반공적, 공적공간 등 영역의 위계적 구성을 한다.
향	좋은 일조와 조망을 얻기 위해 주호군의 배치향에 세심한 노력이 필요하다.
프라이버시	이격거리에 의한 프라이버시 확보는 어려운 실정이므로 단지 시설물의 계획 등 2차 구성요소 계획을 통해 프라이버시를 확보한다.

독 자 성	인간은 각자의 개별적인 독자성을 추구하고자 하는바 이는 주거·정주형태, 기후, 재료, 건설기술의 개발 및 사회문화적 요소와도 밀접한 관계가 있다.
편 의 성	차량 및 보행동선의 체계적 구성과 시설물의 합리적 배치를 통해 편의성을 제공한다.
접 근 성	주호환경 각 부분에 대한 쉬운 접근성은 인간의 기본적인 욕구이므로 계획대상자의 요구를 고려하여 계획한다.
안 전 성	자신의 주택에서 위협요소로부터의 보호를 의미한다. 소방과 대피문제도 고려한다.

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

④ 가로망 계획

- ㉦ 도로는 보행자도로, 자전거도로, 자동차도로(차도)로 구분하여 가로망을 구성한다.
- ㉧ 도로의 성격, 이용시간, 이용주체의 차이, 교통량 및 교통의 집중·분산 등에 유의하여 가로망을 구성한다.
- ㉨ 이웃과의 관계를 촉진하는 사회적 효과와 관찰자의 위치변화에 따르는 연속적 경관에 의한 미적 효과를 고려하여 가로망을 구성한다.
- ㉩ 소규모 단지에서는 대부분 **Cul-de-sac**과 **선형도로**를 적용하고, 대규모 단지에서는 대부분 격자형 도로, **Loop** 및 **Ring road 시스템** 등을 채택한다.

도 로 공 간	· 단지내 도로계획은 보차의 분리와 주거지의 안전, 쾌적성과 접근성이 고려되어야 한다. · 도로는 일정속도로 통과하는 차량대수에 의해 분류되는데, 속도와 차량대수의 감소는 상대적으로 환경개선 및 보행자의 이용률의 증가를 의미한다. · 단지내 도로는 망(網)으로서의 기능을 중시하며 통과교통을 배제하고 속도를 줄이기 위한 계획 및 시설을 한다. · 주도로는 접근성과 식별성을 높여주어 방문자들에게 방향성이 있도록 계획한다.
---------	--

보행자 공간	· 사람이 걸어가면서 계획된 공간을 인식하는 방법은 건물, 벽, 초목, 길, 놀이터, 주차장과 같이 공간을 형성하고 영역을 한정하는 여러 요소들이 어떻게 종합되는가에 달려 있다. · 보행자 전용도로 및 녹지는 기능적으로 보행자를 위한 것이지만 공간적으로는 오픈스페이스와 어린이 놀이공간으로서도 중요하다. · 오픈스페이스로서의 보행로는 보행자 전용로와 녹지, 보행자 전용도로와 주거동 사이를 연속된 공간으로 처리함으로써 공간의 연속성과 개방감을 준다. · 보행자 전용도로는 보차분리를 원칙으로 하되 단지여건에 따라 부득이한 경우는 그러하지 아니할 수 있다. · 보행자들은 다양성 및 경관을 즐기므로 보도체계는 직선적이며 자연스런 동선을 유도하여 시각적 초점에 도달되도록 하여야 한다. · 보행자 도로는 안전하고 쾌적하게 보행할 수 있도록 함은 물론이고, 보행이외의 일부 옥외활동도 할 수 있도록 휴게소, 녹지 등 필요한 부분을 설치한다. · 보행자 도로의 위치는 통행인의 습관이나 형태에 맞추어 최단거리로 연결시키도록 한다. · 차도와의 교차부분은 가능한 직각으로 하며 단차를 적게 하거나 유모차 등을 위해 램프시설을 한다.
--------	---

⑤ 녹지계획

- ㉠ 녹지계획은 당해 지구와 그 주변에서의 자연적, 문화적 특성을 살리면서 단지내 녹지공간과 일상생활과의 관계나 경관 및 방재 측면에서의 역할 등을 다각적으로 검토하여 녹지공간의 규모, 배치, 기능, 네트워크, 이용형태 등을 계획하여 종합적인 녹지환경을 창출하여야 한다.
- ㉡ 주동간 녹지, 완충녹지 등 녹지의 구성단위를 설정하고 공원 및 휴게소 등을 연결하는 녹도를 구성하여 보행 및 휴식공간화 한다.
- ㉢ 기존 수림 등이 있는 경우에는 가능한 한 보존하고 이를 활용하여 녹지체계를 효과적으로 수립한다.
- ㉣ 문화재 또는 유적지, 못, 하천 등 지역적으로 실제 공원, 녹지역할을 하고 있는 것을 포함하여 계획한다.
- ㉤ 소규모 공원과 경로당, 어린이놀이터는 가능한 한 인접 배치한다.
- ㉥ 어린이놀이터, 공원, 광장, 보행자 전용로 등을 활용하여 옥외공간 체계와 연계하여 계획한다.

⑥ 놀이공간

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

⑦ 부대복리시설계획

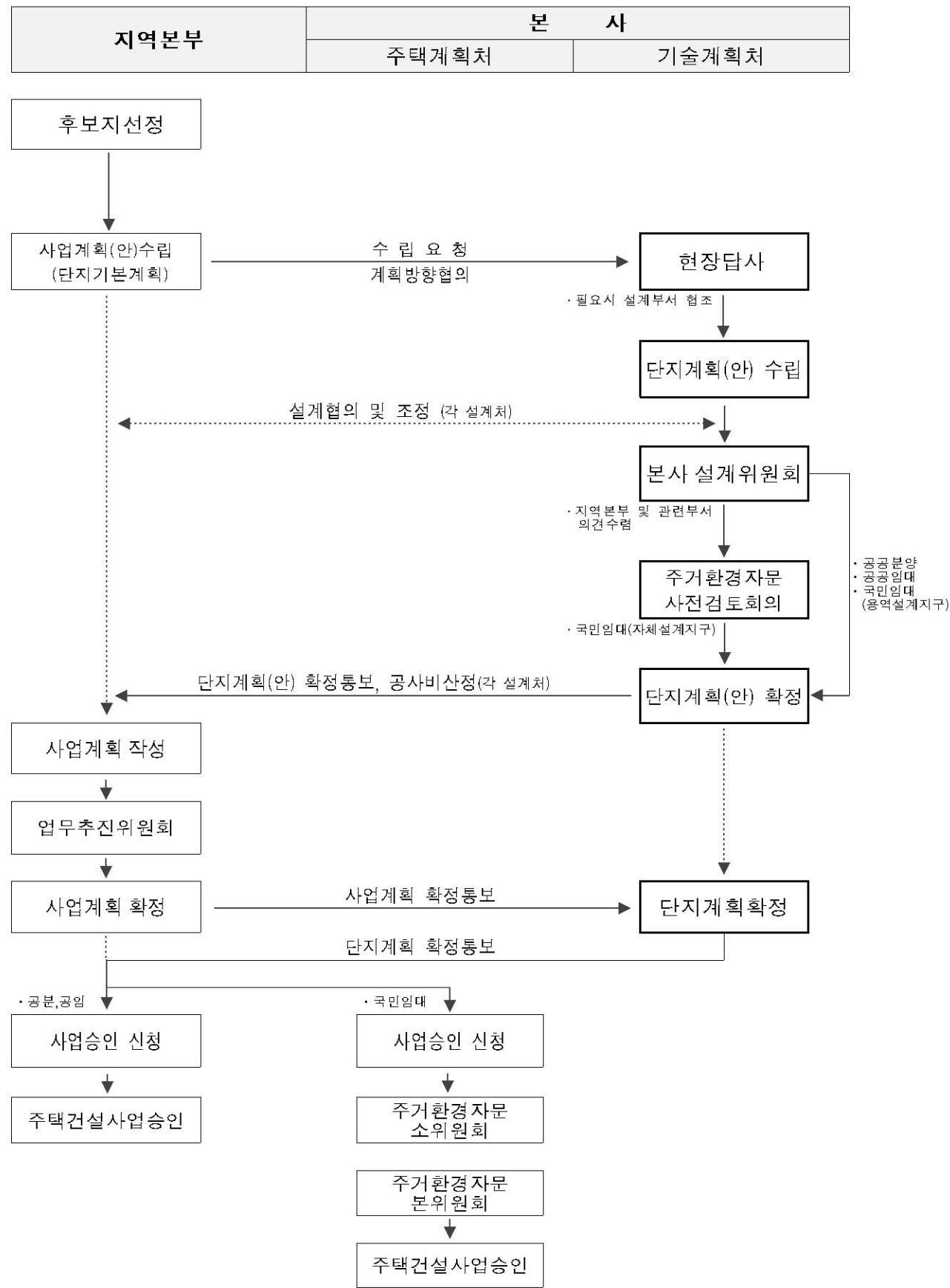
- ㉠ 부대복리시설계획은 거주자의 일상생활행위의 충족과 편리성, 쾌적성 향상을 위해 시설체계를 설정하고 시설수, 규모, 배치 등을 계획한다.
- ㉡ 시설의 이용권은 용도에 따라 주변지역을 포함하여 계획한다.
- ㉢ 부대복리시설계획은 주민의 활동영역 등의 변화에 의한 시설수요 변동에 대처할 수 있는 융통성을 충분히 고려하고 주민의 커뮤니티 형성에 도움이 되게 한다.
- ㉣ 부대복리시설의 종류, 규모 등에 대하여는 지역특성(주변시설 등) 및 그 시설의 특성, 이용빈도, 이용자특성, 이용자수 등을 감안하여 설정한다.
- ㉤ 부대복리시설 조성기준은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

⑧ 공급처리시설계획

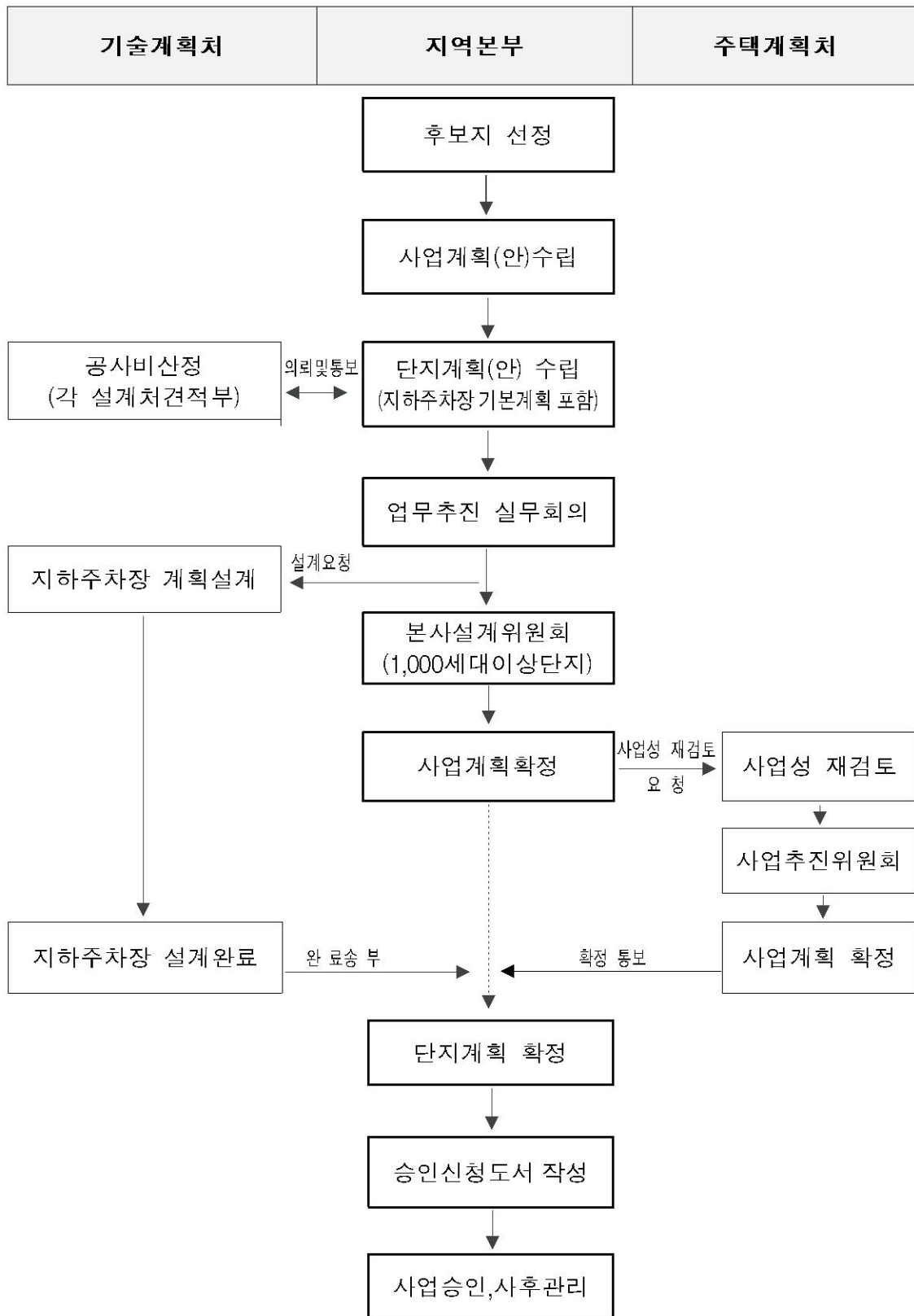
- ㉠ 공급처리시설계획은 수도, 전기, 가스등의 공급과 우수, 오수, 쓰레기 등의 처리가 원만히 이루어지도록 하고 다른 시설에 대한 소음, 냄새 등으로 인한 피해와 위험을 피할 수 있도록 한다.
- ㉡ 공급처리시설계획은 주변지역을 함께 고려하며 자원 및 에너지절약체계를 확보한다.
- ㉢ 지하저수조, 오수처리시설 등에 대한 규모, 처리방식에 대하여는 토목설계기준에 의한다.

1.5.3 단지계획 업무흐름도

① 지역본부(지역본부수립, 본사확정)



② 서울,경기지역본부(지역본부 수립,확정)



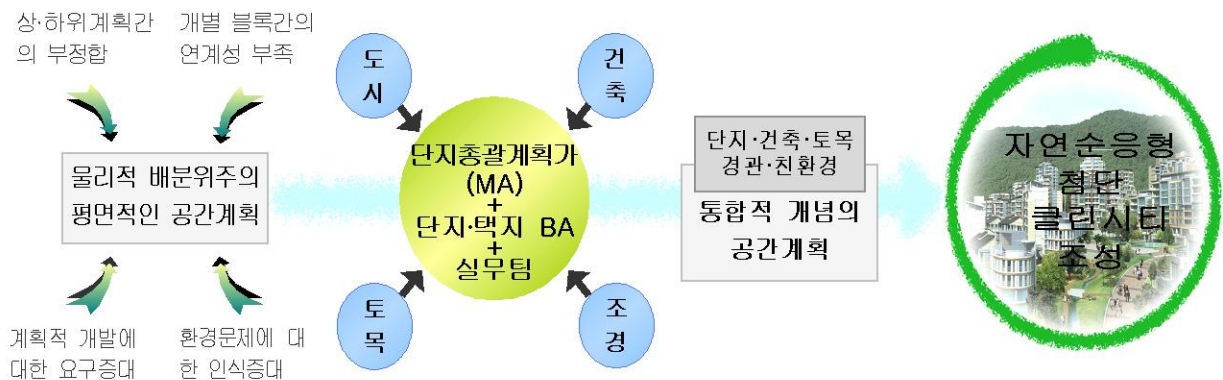
1.6 공간계획 내용

1.6.1 공간계획의 배경

- ① 지구별 특성화된 개발 및 자연과 공존하는 친환경 Clean City 조성 필요
- ② 체계적인 계획 수립을 위한 분야별 계획목표 및 실천전략 마련 필요

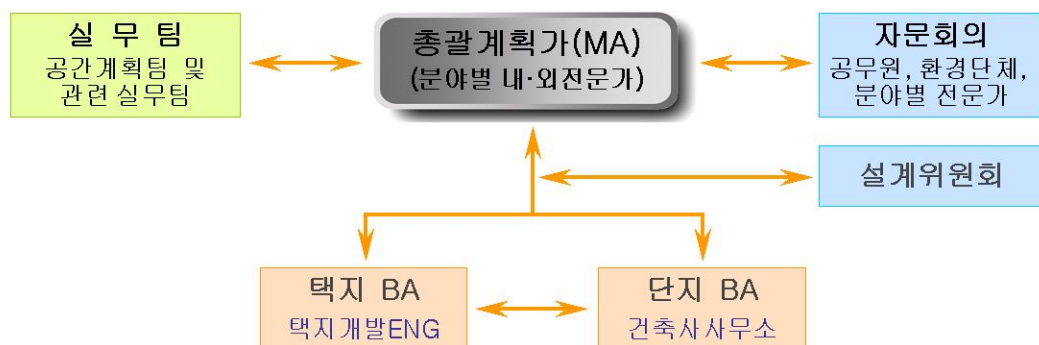


1.6.2 MA설계의 필요성



1.6.3 공간계획을 위한 MA 구성

분야별 전문가로 구성된 MA를 중심으로 실무팀과 택지BA, 단지BA가 서로 연계되어 협의를 통해 계획을 진행



1.6.4 공간계획 업무흐름도

