

8. 盆唐,坪村 共同住宅團地 都市設計 施行

資料提供：建設部

- 건설부는 5개 신도시 건설사업을 추진함에 있어 도시전체의 경관과 기능이 조화있게 개발될 수 있도록 하기 위하여 도시설계 수립을 추진하여 온 바, 우선 국토개발연구원 에서 작성하여 성남시와 안양시에서 각각 공람을 끝낸 분당, 평촌 신도시의 공동주택 단지에 대한 도시설계를 3월 30일 승인·시행하였다.
- 그동안 신도시에서 분양된 아파트에 대하여는 해당 블럭별로 설계지침을 작성하여 사실상 도시설계를 적용하여 왔으나, 향후 분양되는 아파트에 대하여는 이번에 건축법 제8조의2의 규정에 의거 승인된 도시설계를 적용받게 된다.
- 건설부는 분당, 평촌의 나머지 상업, 업무지구 등에 대한 도시설계도 6월말까지 확정 하고, 산본, 중동, 일산 신도시에 대하여는 9월 이전까지 도시설계를 확정 시행할 예정이다.
- 그러나 도시설계 확정 이전이라 하더라도 아파트 최초입주('91년 9월)와 관련, 건축이 필요한 학교, 병원, 동사무소, 파출소등 공공시설에 대하여는 해당블럭에 대한 설계지침을 우선 작성하여 건축허가에 지장이 없도록 조치하였다.

도시설계 주요내용 및 특징

- 주차장의 대량확보와 지하화
 - 주차장의 설치는 주택건설기준 등에 관한 규정에서 규정하고 있는 수도권 기준보다 강화하여 분당은 서울기준, 평촌은 서울과 수도권의 중간수준으로 설치토록 하였으

며, 이중 60% 이상을 지하에 설치토록 하였다(용적을 인센티브 부여)

○ 건축물의 높이의 적정 배분(스카이라인)

- 초고층과 고층 및 중층을 적절히 배치하므로서 도시의 스카이라인에 변화를 주었고,
- 신도시 공원주변등에는 25층이상의 초고층아파트를 배치하여 토지이용도를 높이고 단지의 랜드마크 역할을 하도록 하였으며,
- 단독주택 인접지에는 중, 저층을 건축하여 주변과의 조화와 인근 주거환경에 지장이 없도록 하였다.

○ 건축물의 형태 제한(건물의 길이와 높이의 조화)

- 아파트의 길이는 현행 규정상 120m까지 허용하고 있으나 건축물의 외관에 균형이 이루어지도록 건축물의 높이에 따라 길이를 제한하였다.
(16층 이상 40m 이하, 15층 이하 80m 이하)

○ 건축물의 배치와 차량출입구의 적정 배치

- 일자형 평형배치를 지양하여 경관의 단조로움을 탈피하고, 단지공간에 변화를 주므로써 아파트 내부공간 위주의 계획에서 아파트 단지의 공간도 중시하는 계획으로 아파트 생활문화가 진일보되도록 하였고,
- 아파트단지 진출입을 위한 차량출입구 위치를 적절히 배치하므로서 인접 간선도로의 교통 혼잡을 최소화하고, 단지간에서 유발되는 교통마찰을 피하도록 하였다.

○ 쾌적한 주거환경의 확보

- 아파트단지내 조경면적이 기존아파트 단지가 대지면적의 15~30% 수준인데 비하여 신도시에서는 30~40% 확보토록 하였다(용적을 인센티브 부여)
- 1층세대 발코니앞에 전정을 설치하여 프라이버시 보호와 미관을 제고토록 하였다 (용적을 인센티브 부여)
- 쓰레기 수거는 그동안 사용하여 온 인력수거방식에서 이동식 컨테이너박스를 이용한 기계식 수거방식으로 전환하였다.

참고자료

1. 주차장

주차장기준(법상 및 도시설계)

(단위: 대/m²)

주택규모 (세대당 전용면적)	주택건설기준 등에 관한 규정		도시설계		비고
	서울기준	수도권내 도시기준	분당	평촌	
60 이하	1/115	1/135	1/115	1/125	
60 초과~ 85 이하	1/100	1/115	1/100	1/110	
85 초과~135 이하	1/85	1/100	1/85	1/95	
135 초과	1/75	1/85	1/75	1/80	

※ 주차장 설치 예시

(단위: 대/세대)

전용면적	수도권내도시	분당	평촌	비고
18 평	0.44	0.52	0.48	• 과천: 0.34대
25.7평	0.74	0.85	0.77	• 상계: 0.31대
40.8평	1.35	1.58	1.42	

2. 아파트 길이

구분	주택건설기준등에 관한 규정	도시설계
• 높이 16층 이상 아파트	120m 이하	40m 이하
• 높이 15층 이하 아파트		80m 이하

다만, 고층과 초고층이 하나의 건물로서 조합되어 서로 3개층 이상 높이에 차이가 나도록 계획된 경우는 60m까지 허용

3. 아파트단지 차량출입구 위치

- 주택단지에 면하고 있는 도로중 통과 교통이 적고, 위계가 낮은 도로
- 교차로로부터 4차선 이하 도로에서는 50m 이내, 5차선 이상 도로에서는 75m 이내 구간은 차량출입구 설치 불허
- 도로 양편에 단지출입구가 있는 경우는 반대편 단지의 차량출입구와 마주보도록 위치를 일치시키거나, 35m 이상 이격하여 설치

4. 단지내 조경면적

구 분	주택건설기준등에 관한 규정	도시설계(권장)	비 고
임 대 주 택	15% 이상	30% 이상	실제 신도시에서 기분양 아파트단지의 경우 35% 이상 확보
국민주택규모	(국민주택규모가 전체 세대수의 2/3이상인 경우)	35% 이상	
국민주택초과	30% 이상	40% 이상	