지구단위계획에서의 건축규제요소에 관한 연구

- 전라남도 지구단위계획구역을 사례로 -

A Study of Architectural Regulation Elements on the District Unit Plan -A Case Study of District Unit Plan in Jellanam-Do-

2006년 2월 일

조선 대학교 대학원

건축공학과

장 훈

지구단위계획에서의 건축규제요소에 관한 연구

지도교수 조 용 준

이 논문을 공학 석사학위신청 논문으로 제출함.

2005년 10월 일

조선대학교 대학원

건축공학과

장 훈

장 훈의 석사학위논문을 인준함

위원장 조선대학교 교수 김 수 인



위 원 조선대학교 교수 이 청 웅



위 원 조선대학교 교수 조 용 준



2005년 11월 일

조선대학교 대학원

목 차

제 1 장 서 론	
제 1 절 연구의 배경 및 목적	1
1. 연구의 배경	1
2. 연구의 목적	3
제 2 절 연구의 방법과 범위	····· 4
제 2 장 지구단위계획에 대한 이론적 고찰	
제 1 절 도시계획체계와 건축행위 제한	
1. 도시계획제도와 건축규제	
재 2 절 도시설계의 제도로서 지구단위계획	15
1. 도시설계제도의 태동	15
2. 도시설계제도로서 지구단위계획	17
제 3 절 지구단위계획의 설계제어요소	21
1. 지구단위계획의 설계제어요소	21
2. 건축규제요소	25
제 3 장 지구단위계획의 건축규제요소 분석	
제 1 절 지구단위계획의 수립현황	29
제 2 절 조사지역별 건축규제요소 분석	32
1. 남악신도시	
9 여수우처택지개박지구	34

제 4 장 결 론	73
4. 형태 및 외관	
3. 배치	59
2. 밀도	53
1. 용도	49
제 3 절 조사지역의 건축규제요소별 분석	48
7. 무안 청계지구	46
6. 함평군 학교・내교지구	42
5. 완도 가용지구	40
4. 곡성 옥과지구	38
3. 광양 원앙지구	36

표 목 차

[표 1-1] 연구대상지역 현황
[표 2-1] 용도지역안에서의 건축제한11
[표 2-2] 용도지역안에서의 건폐율 및 용적률12
[표 2-3] 전용주거지역・일반주거지역의 일조 등의 확보를 위한 높이제한13
[표 2-4] 지구단위계획의 유형구분17
[표 2-5] 제2종 지구단위계획의 유형18
[표 2-6] 제1종 지구단위계획의 법적 규정내용20
[표 2-7] 지구단위계획의 제어요소21
[표 2-8] 지구단위계획의 설치가능한 도시기반시설의 종류23
[표 2-9] 지구단위계획의 건축규제요소 및 내용24
[표 2-10] 지구단위계획요소 및 내용26
[표 2-11] 건축선 제어요소의 비교27
[표 3-1] 전국 제1종·제2종 지구단위계획 수립 현황 ·······29
[표 3-2] 전남지역 지구단위계획 수립 현황30
[표 3-3] 남악신도시 건축규제요소33
[표 3-4] 응천택지개발 건축규제요소35
[표 3-5] 광양 원앙지구 건축규제요소37
[표 3-6] 곡성 옥과지구 건축규제요소39
[표 3-7] 완도 가용지구 건축규제요소41
[표 3-8] 함평 학교지구 건축규제요소

[3	¥ 3-9] 함평 내교지구 건축규제요소45
[\(\frac{\pi}{2}\)	또 3-10] 무안 청계지구 건축규제요소·······47
[丑	또 3-11] 제1종일반주거지역의 법적규제 ·······48
[丑	또 3-12] 제2종일반주거지역의 법적규제 ·······48
[\(\frac{\pi}{2} \)	또 3-13] 건축물 용도제한의 범위 ·······49
[3	또 3-14] 조사지역 건축물 용도규제 ······52
[3	또 3-15] 조사지역 건축물 밀도규제 ······58
[3	또 3-16] 건축선의 지정 ·······61
[]	또 3-17] 조사지역 건축물 배치규제 ······63
[\(\frac{\pi}{2} \)	또 3-18] 조사지역 건축물 지붕규제 ·······66
[\(\ext{\frac{\pi}{2}} \)	또 3-19] 조사지역 건축물 대문 및 담장규제 ······69
[\\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\	또 3-20] 남악신도시의 색채계획71
[3	또 3-21] 조사지역 건축물 외관 및 색채 규제 ·······72

그림목차

[그림 1-1] 남악신도시 위치도	5
[그림 1-2] 웅천택지개발지구 위치도	6
[그림 1-3] 연구의 흐름	9
[그림 2-1] 국토계획법상에 의한 도시계획체계	10
[그림 2-2] 건축물의 높이제한	13
[그림 2-3] 용도제한	25
[그림 3-1] 단독주택용지 배분도	32
[그림 3-2] 단독주택용지 배분도	·· 34
[그림 3-3] 건축물에 관한 도시계획 결정도	36
[그림 3-4] 토지이용계획도	38
[그림 3-5] 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정도	40
[그림 3-6] 가구 및 획지계획도	·· 42
[그림 3-7] 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정도	·· 43
[그림 3-8] 가구 및 획지계획도	·· 46
[그림 3-9] 부적격 용도지정	50
[그림 3-10] 특정층의 용도지정	50
[그림 3-11] 건폐율의 완화 및 보상의 적용	53
[그림 3-12] 건폐율 완화	53
「 그림 3-13] 건폐율 강화·······	·· 53

[그림	3-14]	건폐율 용적률 변화에 따른 시뮬레이션 예시	4
[그림	3-15]	용적률의 완화 및 보상의 적용5	ō
[그림	3-16]	사선제한 5.	5
[그림	3-17]	가로구역별 높이제한56	3
[그림	3-18]	가로공간의 개방감 확보5.	9
[그림	3-19]	보행공간의 확충	9
[그림	3-20]	대지내 통로 문제	9
[그림	3-21]	보행통로 확보55	9
[그림	3-22]	건축선의 지정예시 160)
[그림	3-23]	건축선의 지정예시 260)
[그림	3-24]	건축선 지정에 따른 개방감60)
[그림	3-25]	건축선 지정에 따른 보행공간60)
[그림	3-26]	외국의 지붕적용 사례64	4
[그림	3-27]	대문 적용예시6	7
[그림	3-28]	담장 적용예시68	3
[그림	3-29]	일본의 녹화담장 적용예시	3

ABSTRACT

A Study of Architectural regulation Elements on the District Unit Plan

-A Case Study of District Unit Plan in joellannam-Do -

Chang, hoon

Advisor: Prof. Cho, Yong-Joon, ph.D.

Department of Architectural Engineering,

Graduate School of Chosun University

Architecture that forms the physical and characteristic of urban space is an element to represent a distinctive feature and character of urban. Presently, buildings on urban are constructed by reckless form and scale not considering the organic order between their elements, and had a tendency of pursuing their own character rather than the organic order between their elements though architecture inside of urban is the important factor of forming the street and urban landscape. In this sense, district unit plan is important in respect of a material that provides intimate environment can invent various streetscape and urban landscape. Also it is the powerful plan having a group regulation element about architecture.

Therefore, we did this study for the purpose of investigating a specific character of architectural regulation element of houses in the part of new town development and conservation district unit plan. through Namack-New Town and woongchon residential site development district etc

As a result, architectural regulation element appeared in houses used without

establishment of image so it can not approach the purpose of the original district unit plan. Especially, it becomes a passive plan because of following the regulation of own's city county and of similarity between all district unit plans. Therefore, it is necessary to making a new district unit plan that which can invent the identity of the earth for the future. Also, we need to introduce various architectural regulation elements and to make a research about it through inducting the rules of incentive rather than a simple regulation.

제1장서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

도시공간은 지속적으로 성장하고 변화한다. 도시공간은 대부분 도시전체의 구조를 개 편하려는 도시계획이라는 의도적 행위에 의해 형성되지만 그 양상은 개별 대지에서 일 어나는 건축 행위들에 의해 오랜 시간에 걸쳐 점진적으로 이루어진다. 그리고 이러한 개별적 행위는 도시의 형태를 혼란스럽게 만들면서 관광자원으로서 도시경쟁력을 떨어 뜨리기도 한다. 따라서 도시공간에서는 어떤 형태로든지 공공적 관점이 개별적 건축행 위에 대한 개입이 필요한 실정인데 이의 법적제도가 지구단위계획이다. 우리 도시에서 이러한 개별적인 건축 행위에 대해 군집건축의 관점에서 공공이 처음으로 개입한 것이 1980년도 건축법의 도시설계제도였다. 당시 도시설계의 주 관심사는 간선가로변 미관 개선 및 도시환경개선에 있었기 때문에 건축물의 시각적 질서와 미관에 관계되는 건축 적 규제요소에 한정되는 경향이 강했다. 그 후, 도시설계제도의 한계를 보완하기 위해 도시계획법에 상세계획제도가 도입되어 지역 ·지구의 지정 및 도시계획시설의 배치와 규모 등 도시계획적 사항까지 다룰 수 있게 되었고 이는 한동안 도시설계와 공존하게 되었다. 그러나, 도시설계와 상세계획은 내용상에 큰 차이가 없고 운영상 혼란만 발생 하면서 2000년에 도시계획법 제정을 통해 도시설계와 상세계획은 지구단위계획으로 통 합되었고 2003년에는 도시계획법과 국토이용관리법을 통합하 "국토의계획및이용에관하 법률"의 제정과 함께 도시지역의 제1종 지구단위계획과 비도시지역의 제2종 지구단위 계획으로 세분되었다.

지구단위계획은 도시전체를 대상으로 하는 도시관리계획 등의 상위계획과는 달리 특정 지구에 한정하고 있으며, 거시적이고 추상적인 공간이 아닌 사람들이 일상적으로 체험 하고 활동하는 구체적인 공간을 지구여건에 맞는 바람직한 장소를 만들어가는 것을 목 표로 한다.

또한, 건축행위에 담겨 있는 개별 건축물이 갖고 있는 주장과 이념을 도시공간의 성격

에 까지 영향을 미치게 하는 한편 전체적인 조화라는 공공성을 추구하는 도시계획의 이념이 개개의 건축물 및 주변에까지 침투하게 하는 도시계획의 한 과정으로 이용되고 있다. 즉 개별적으로 일어나는 개발 행위를 합리적으로 유도·규제함으로써 사회적 비 용 발생의 사전적 억제와 공공복리 증진을 도모하기 위한 도시계획의 하나로 제도화 된 것이다¹).

그러나 제도화된 지구단위계획은 실행 기간도 짧고 계획내용들도 다양하기 때문에 본 래의 목적대로 지구의 특성을 살리고 삶의 질을 향상시키고 있는지와 계획적 요소가 무엇인지에 대한 연구의 필요성이 증대 되고 있다.

註 1) 도시설계학회, 지구단위계획의 이해와 활용, 2004, 4~5p 정리

2. 연구의 목적

최근 생활수준의 향상과 함께 삶의 질이 향상되면서 도시민의 가치관도 양적인 확보에서 질적 추구로 변하가고 있고, 건축가나 도시계획가 등 도시환경 창출에 관여하고 있는 디자이너나 계획가의 관심도 점차 정체성 있는 도시공간의 창출에 까지 확대되고 있다. 이 같은 도시민이나 계획가, 건축가들의 도시공간의 질적 향상에 대한 관심 증대는 주5일근무 등에 따라 여가시간이 중대되면서 도시공간 자체가 상품환경이 되감으로서 이의 해결 수단으로 도시디자인의 제도적 장치인 지구단위계획이 법제화되었고, 그운영방법은 도시의 질적 향상에 직접적인 영향을 주는 중요한 제도로서 정착이 되어가고 있는 실정이다.

즉, 지구단위계획을 어떻게 운영하느냐에 따라 도시는 다양한 모습을 갖게 됨과 동시에 도시의 질에 영향을 줄 수 있다는 것이다.

더구나 지구단위계획은 건축과 도시의 중간영역이라는 점에서 이에 대한 균형적 감각이 필요하지만 산업사회 도래 이후 건축과 도시가 각기 다른 영역으로 분리되어서 각기 다른 시각과 접근 방법을 가져왔고 한쪽의 시각만으로는 지구단위계획의 목적달성이 어렵기 때문에 두 영역 공동의 계획수립이 필요하다. 그러나 실제로는 대부분 한쪽의 시각만으로 수립되면서 본래의 목적과는 달리 여러문제를 만들 가능성이 있다.

즉, 지구단위계획은 건축과 도시계획의 공동 영역으로서 건축사나 도시계획기술사 모두가 할 수 있는 영역으로써 그 이용 또한 매우 활발하지만 실제로 지구단위계획이 어떻게 계획되고 운영되고 있는지에 대해서는 검증이 소홀한 실정이다. 지금까지 지구단위계획은 서울 및 수도권에서는 그 지역실정에 맞게 상당히 체계적이고 구체적으로 세부규칙이나 운영내규 등의 시행지침을 마련하는 단계에까지 이르고 있으나 전남지역은 아직 지역적 특성의 창출에는 소홀이 한 체 규격화·획일화되어가는 경향을 보이고 있기 때문에 지구단위계획제도의 조기정착과 올바른 운영을 위해서는 이에 대한 연구가필요한 실정이다. 특히 지구단위계획의 중요요소인 건축규제요소는 지구단위계획의 근간으로서 이의 규제방법에 따라 지구단위계획의 그 성패를 좌우한다는 점에서 중요하다. 따라서 본 연구에서는 지구단위계획에서의 건축규제요소의 특성을 파악하고, 그 적용내용을 실증적으로 파악하여 앞으로 지구단위계획에 활용자료로 삼고자 한다.

제 2 절 연구의 방법과 범위

본 연구는 2003년 1월 "국토의 계획 및 이용에 관한 법률"이 제정됨과 더불어 지구단위계획이 법제화된 이후에 전라남도 22개 시·군 중 제1종 지구단위계획이 수립된 지역을 대상으로 하였다.

본 연구에서는 지구단위계획의 내용인 설계제어요소들 중에서 단독주택용지를 중심으로 건축규제요소에 대한 항목을 추출하여 그 특성을 조사·연구 하고자 하였다.

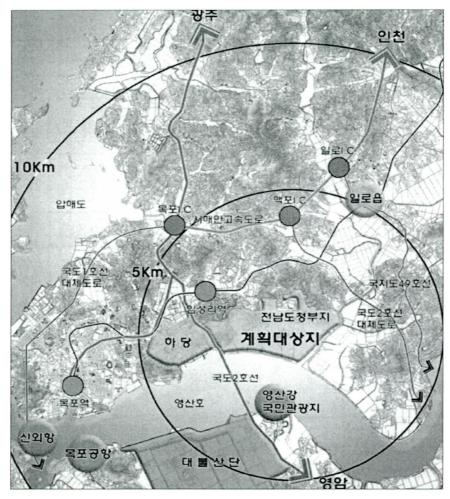
연구는 먼저 도시설계의 대동배경과 법제화 그리고 그 내용과 건축규제요소를 중심으로한 이론적 고찰을 한 후에 이를 토대로 전라남도의 남악신도시와 여수웅천택지개발지구 등을 대상으로 각 지구단위계획안에서 적용된 건축규제요소를 조사·분석하고자했으며 연구대상과 연구의 흐름은 다음[표1-1]과[그림1-1] 같다.

[표1-1] 연구대상지역 현황

)	디구명	면적(㎡)	지정경위	비교
남악신도시		13,223,200	21세기 전남발전 방향과 지방자치 시대의 도청의 기능과 위상에 부합 하기 위한 신도시 개발에 따른 지 구단위계획 수립	
응천택지개발지 구		2,805,250	여수국가산업단지개발사업의 일환 으로서 배후 주거단지개발의 필요 성에 의한 택지개발사업에 의한 지 구단위계획 수립	
광양 원앙지구		253,440	광양 재정비에 의한 자연녹지지역 의 개발용지로 전환에 따른 지구단 위계획구역 지정 및 계획수립	
곡성	옥과지구	105,800	곡성 재정비에 의한 자연녹지지역 의 개발용지로 전환에 따른 지구단 위계획구역 지정 및 계획수립	
완도 가용지구		152,600	완도 재정비에 의한 자연녹지지역 의 개발용지로 전환에 따른 지구단 위계획구역 지정 및 계획수립	
	학교지구	30,745	함평 재정비에 의한 자연녹지지역 의 개발용지로 전환에 따른 지구단 위계획구역 지정 및 계획수립	
함평	내교지구	70,300	함평 재정비에 의한 자연녹지지역 의 개발용지로 전환에 따른 지구단 위계획구역 지정 및 계획수립	

■ 남악신도시

남악신도시는 '93. 5. 13일에 「현 도청은 5·18 기념공원으로 조성」하고 이전을 결정한 후에 지속가능한 선진도시 환경조성의 일환으로 대도시내 국제업무 및 국제화기반시설 확충을 추진함과 동시에 다기능 복합신도시로서의 기능을 담당하고자 추진하면서 지구단위계획이 수립된 지역으로써 전체면적은 440만평이다.2)

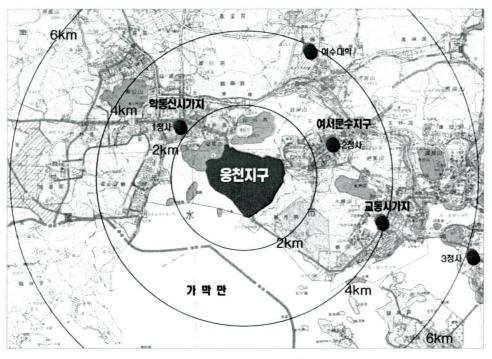


[그림1-1] 남악신도시 위치도

²⁾ http://www.namak.go.kr/ 남악신도시 홈페이지

여수 웅천 택지개발지구

응천지구는 여수국가산업단지개발사업의 일환으로서 배후 주거단지개발의 필요성이 제기되어 '90년대 초반부터 계획되어 왔으나, 그 동안의 여건변화로 개발계획변경이 요구되어 2002년 9월 19일 여수국가산업단지(응천지구) 개발계획변경이 고시됨에 따라 국토의계획및이용에관한법률 제51조제1항 제8호와 동법 제52조 규정에 의거하여 지구단위계획을 수립하여 신시가지의 토지이용을 합리화하고 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 경관을 확보하며 체계적, 계획적 관리를 유도, 미래지향적 웅천지구 발전의 종합적, 구체적 지침을 마련하고자 추진되었다.3)



[그림1-2] 웅천택지개발지구 위치도

³⁾ 여수시, 웅천지구택지개발사업 지구단위계획 보고서, 2004

■ 광양시 원앙지구

광양시 원앙 제1종 지구단위계획구역은 도시개발정책사업의 일환으로 2002년 12월 결정고시된 지역으로 지구단위계획을 통한 구체적인 토지이용 및 도시기반시설, 건축물 등에 관한 종합적인 계획을 수립함으로서 지역현안문제 해소 및 계획적인 개발 유도로지역경제 활성화를 도모하기 위해 지정되었으며, 면적은 253,440㎡으로 광양시 광영동일원에 지정되었다.4)

■ 곡성 옥과면 옥과지구

2003년 5월 29일 결정고시된 도시계획재정비에 의해 지정된 지구단위계획구역으로 구역지정후 3년이내에 수립해야하는 행정계획의 일환으로 전남과학대학 입지에 따른 옥과 신시가지의 자행적이고 무질서한 환경을 개선 정비하고 체계적이며 계획적 개발을 유도하기 위해 수립되었다. 곡성군 옥과면 옥과리 일원에 면적 105,800㎡(약32,000평)에 지정되었다.5)

■ 완도군 가용리 가용지구

완도 가용리 지구단위계획구역은 "해양관광거점도시"정착을 위하여 완도군 지역설정에 맞는 도시기반시설의 확충과 건전하고 균형적인 도시의 발전을 유도하면 도시기반시설의 용량과 건축물의 적정 개발밀도가 조화를 이룰 수 있도록 하여 주거지단지로서 정주성을 제고하며, 완도읍 초입지로서 외부인에게 아름다운 완도의 이미지를 심어 줄수 있는 도시경관을 형성하는데 유도하는데 있다. 따라서 사업지구의 토지이용을 합리화하고 기능・미관 및 환경을 효율적으로 유지 관리하며, 공공의 이익을 위하여 각 개발행위를 지구단위계획에 적합하도록 유도하기 위한 지침을 제시를 위한 행정계획이라할 수 있으며 완도군 가용리 일원 152,600㎡에 지정된 구역이다.6

⁴⁾ 광양시 원앙 제1종 지구단위계획 보고서, 2005

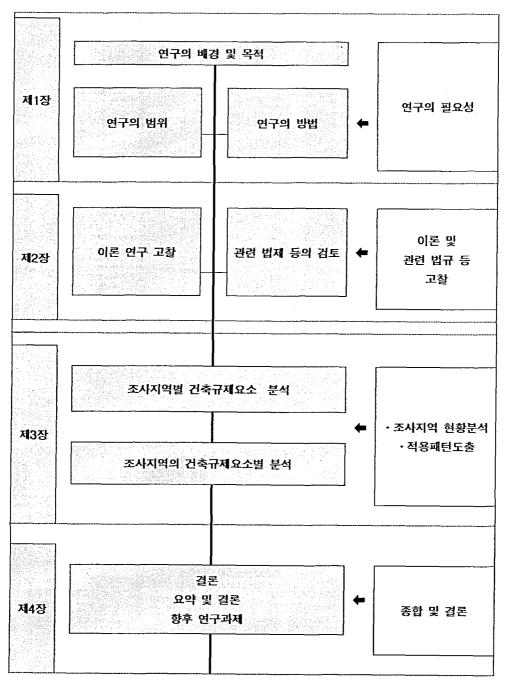
⁵⁾ 옥과 제1종 지구단위계획 보고서, 2005

⁶⁾ 완도읍 가용리 제1종 지구단위계획 보고서, 2005

■ 함평군 학교면 학교· 함평읍 내교지구

도시계획재정비에 의해 지정된 지구단위계획구역으로 구역지정후 3년이내에 수립해야 하는 행정계획의 일환으로 함평읍 내교리, 기각기와 학교면 학교리 3곳에 지정되었다. 함평군의 생태전원도시 정착을 위한 지역실정에 맞는 도시기반시설의 확충과 균형적인 도시발전을 유도하며 도시기반시설의 용량과 건축물의 정정 개말밀도가 조화를 이룰수 있도록 하여 신시가지의 자행적이고 무질서한 환경을 개선 정비하고 체계적이며 계획적 개발을 유도하기 위해 수립되었다. 학교리 제1종 지구단위계획구역은 학교면 학교리 일원으로 면적은 30,745㎡이며, 내교리 함평읍 내교리 일원으로서 면적은 70,300㎡이다.7)

⁷⁾ 함평군 함평읍 및 학교면 제1종 지구단위계획 보고서, 2005



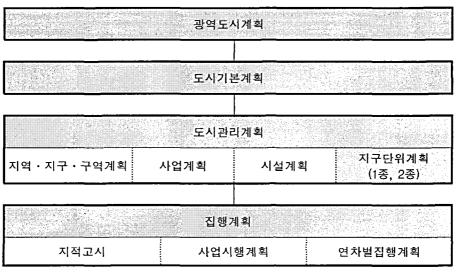
[그림 1-3] 연구의 흐름

제 2 장 지구단위계획에 대한 이론적 고찰

제 1 절 도시계획체계와 건축행위 제한

1. 도시계획제도와 건축규제

도시골격을 결정하는 도시계획은 거시적 토지이용계획인 도시기본계획과 법적 구속력을 갖는 법정도시계획인 도시관리계획으로 이루어지는데 도시관리계획은 "지역·지구·구역계획, 사업계획, 시설계획, 지구단위계획의 4종류로 나뉘어진다.



[그림2-1] 국토계획법상에 의한 도시계획체계1)

국토계획법상 도시관리계획은 용도지역·용도지구 등 토지이용계획과 기반시설의 정비 등에 중점을 둔 반면 건축계획은 이를 바탕으로 그 범위가 특정필지에 미치고 건축물 등 입체적 시설계획에 중점을 둔다. 그런데 지구단위계획은 도시계획과 건축계획의 중 간영역으로써 일부지역을 대상으로 토지이용계획과 건축물계획이 서로 환류되도록 함으로써 평면적 토지이용계획과 입체적 시설계획이 서로 조화를 이루도록 하는데 중점

¹⁾ 도시설계학회, 지구단위계획제도의 이해, 2004, p14

을 둔다. 도시관리계획의 근간인 용도지역은 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위한 것으로서 크게는 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역으로 구분되며, 목적에 따라 세분되며, 용도지역안에서의 건축은 규정에 따른 용도지역별 법정용도이외의 건축물은 불허하지만 법정허용되는 용도라 하더라도 지구단위계획의 계획목표에 부합되지 않는 용도는 불허 할 수 있게 하고 있다.

[표2-1] 용도지역안에서의 건축제한

	3383	3	주 거	지으		463	상업지역		지으		공 업 지 역			녹지 지역		
구 분	전	용	100	일반		₹	26,462	14200	100	(a) (b)	1348.02	일반		39/37	새시	자이
	1종	2종	1종	2종	3종	-	00	i jest	5.5	11 0	20	2.7	. •		95	71.
1. 단독주택 	•	•	•	•	•	•			•		:				•	•
2. 공동주택		•	•	•	•	•		A	•				•			
3. 제1종 근린생활시설	A	A	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	A	•	•
4. 제2종 근린생활시설						A	•	•	•		A	A	A		ļ	A
5. 문화 및 영업시설			A	A	•	A	•	•	A							
6. 판매 및 영업시설							•	•	A	•		A	A			
7. 의료시설						A		•	A				•		•	•
8. 교육연구 및 복지시설			A	A	A	•			•				•	A	A	•
9. 운동시설						•			•						•	•
							•	•								
11. 숙박시설							•	•	•							
12. 위락시설							•	•								
13. 공장											•	•	A			
14. 창고시설								•		•	•	•		A	•	•
15. 위험물저장 및 처리시설											•	•	•		A	
16. 자동차관련시설											•	•	•			
17. 동물 및 식물 관련시설															•	•
18. 분뇨 및 쓰레기 처리시설											•	•	•			•
19. 공공용시설							•	•			•	A	A	A	•	•
20. 묘지관련시설																•
21. 관광휴게시설																•

註) ●: 국토의계획및이용에관한법률로 건축가능,

▲ : 국토의계획및이용에관한법률로 일부용도 건축가능

이 밖에는 용도지역·지구도 건축을 제한하는 요소가 되는데 용도지역·지구에서의 건 폐율, 용적률에 의한 건축제한은 일정토지안에서의 건축물에 대한 평면적, 입체적 규제 기준으로써 건폐율(The Building-to-Land Ratio)은 토지위에 건축하는 건축물의 평면적 규모의 제한으로서 이는 건축물의 무질서한 과밀을 방지하기 위한 기준이다.

용적률(Floor Area Ratio)은 일정지구내의 토지면적에 대한 연면적의 비율로서 건물 내부공간의 절대량을 직접적으로 규제하는 입체적 제한 수법이다. 이는 토지이용계획에서 건축을 매개하는 지표로서의 기능을 하며, 활동의 측면에서는 생활공간의 최적정상대를 유지할 수 있는 토지이용조건을 마련하기 위한 건축물 밀도 규제기준이다.2)

[표2-2] 용도지역안에서의 건폐율 및 용적률

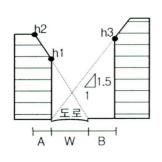
	7	· 분 · · · · · · ·	건 폐 율	용적률	म् य
전용		제1종	50%이하	50%~100%	_
	주거	제2종	50%이하	100%~150%	
주거		제1종	60%이하	100%~200%	4층이하
지역	일반 주거	제2종	60%이하	150%~250%	15층이하
		제3종	50%이하	200%~300%	-
	준	주거지역	70%이하	200%~500%	
		중심상업지역	90%이하	400%~1,300%	_
싱	·업	일반상업지역	80%이하	300%~1,100%	
지	역	근린상업지역	70%이하	200%~800%	
_		유통상업지역	80%이하	200%~1,000%	
		전용공업지역	70%이하	. 150%~300%	
	공업 외역		70%이하	200%~350%	
-11-1		준공업지역	70%이하	200%~400%	
녹지		보전녹지지역	20%이하	50%~80%	
녹 지		생산녹지지역	20%이하	50%~100%	
		자연녹지지역	20%이하	50%~100%	

²⁾ 오종렬, 지구단위계획에서의 밀도관리에 관한 연구, 서울대학교 대학원, 2003, p9

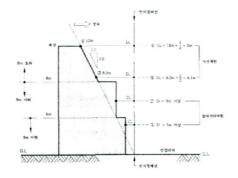
건축법에는 건축할 수 있는 건축선을 소요너비에 미달되는 도로인 경우 그 중심선으로 부터 당해 소요 1/2에 해당하는 수평거리를 후퇴한 선으로 건축제한을 하고 있으며 건축물 및 담장은 건축선의 수직면을 넘어서는 않되지만 지표하의 부분은 그러하지 아니하도록 하고 있다. 또 도로면으로부터 높이 4m이하에 있는 출입구·창문 기타 이와 유사한 구조물은 개폐시 건축선의 수직면을 넘는 구조로 하도록 하고 있다.

[표2-3] 전용주거지역·일반주거지역안에서의 일조 등의 확보를 위한 높이제한

층수 및 높이	인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리
높이 4m이하인 부분	1m이상
높이 8m이하인 부분	2m이상
높이 8m를 초과하는 부분	인접대지경계선으로부터 당해 건축물의 각 부분의 높이의 1/2 이상



h1 = 1.5W h2 = 1.5(W+A)h3 = 1.5(W+B)



[그림2-2] 건축물의 높이제한

또 건축물 주위의 통풍, 환기 등을 위해서 건축물의 높이에 관계없이 절대거리가 확보되도록 하는 등의 지역 및 건축물의 용도에 따라 띄어야할 절대거리를 규정하고 있을뿐만 아니라 특정용도 및 일정규모 이상의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 소규모휴식시설 등의 공개공지를 설치토록 하고 있다. 아울러 도로의 개방감을 확보하기 위해 전면도로의 폭에 따라 건축물의 높이를 제한하는 상대적인 높이규제방법인 사선제한도 건축을 규제하는 요소이다.

제 2 절 도시설계의 제도로서 지구단위계획

1. 도시설계제도의 태동

도시의 변화는 농업혁명으로부터 도시혁명, 산업혁명을 거쳐 오늘에 이르고 있다. 특히 현대도시는 인간의 의지가 가해진 것으로서 인간이 지향하는 이상향에 대한 욕구가 투영된 형태이다. 인간이 지향하는 이상향은 인간이 환경에 대해 가지는 가치관에 의해 좌우되는데 그 가치관은 시대가 변해도 변하지 않는 가치관과 시대에 따라 변화하는 가치관으로 나눌 수 있다.

시대에 따라서 변하지 않는 가치관은 신선한 공기와 푸른 하늘, 맑은 물, 아름다운 숲과 뜰이 있는 쾌적하고 건강을 유지할 수 있는 생활환경, 역사적·문화적·종교적 기념물의 전통성에 대한 욕구이며, 시대에 따라 변하는 가치관은 용이하고 편리한 최신의 도시설비와 기술혁신으로 이룩되는 교통체계, 현재의 도시를 보다 아름답고 효율적관리를 위한 규제수단으로서의 법체계라고 말 할 수 있다3).

이 처럼 시대에 따라 변하는 인간의 가치관을 함축적으로 나타내는 도시공간은 도시공 간을 개편하려는 의도적 행위에 의해 급격하게 계획적으로 만들어지지만 그 내부에는 개별적인 건축행위가 누적되면서 오랜시간에 걸쳐 점진적으로 만들어진다. 그러나 그 간 이러한 개별행위에 의해 형성된 도시는 지나친 개인자유에 의해 전체적으로 맥락적 이지 못하고 심지어는 혼란을 만드는 요인이 되기도 하고 있다. 따라서 이러한 문제점 을 해결하고 현대도시를 도시답게 만들어갈려는 의미에서 새로운 개념의 도입으로 도 시의 물리적 공간을 바람직한 방향으로 조성해 나가려하는 것이 도시설계이다.

즉, 도시설계는 아름답고 쾌적한 도시환경의 조성에 있어 가장 중요하다고 할 수 있는 물리적 환경을 구성하는 요소들이 유기적으로 통합되게 하는 일에 관심을 두고 있는 건축과 도시의 공동영역인 것이다.

도시환경의 최종형태는 개별 필지에 지어지는 건축행위를 통해서 완성되기 때문에 개별 건물들의 조합이 중요하다. 그러나 도시계획은 건축행위가 있기 이전에 이미 건축할 수 있는 조건과 방향이 도시조직으로 정해져 있고 이를 실체화·가시화하는 것이

³⁾ 주종원, 하재명, 박찬규, 도시구조론, 동명사 P248

건축행위라는 점에서 그 최종 모습은 보이지 않게 그려진 밑그림인 도시계획에 의해 영향을 받게 되는 것이다.

일반적으로 도시계획에 의해서 그려지는 밑그림은 공공의 이익과 환경보호라는 거시적 차원의 도시계획적 사고와 배려에서 그려지게 되는 반면에 개별 건축행위는 자신의 필 지와 관련된 극히 미시적인 어휘와 문법을 가지고 접근을 하게 되어 있어서 이들간의 괴리가 크게 나타날 수도 있다. 즉 도시에서 구체적인 형태질서는 건축법에 위임하고 있으나 이 같은 도시환경에 관한 형태적 구성의 대부분을 위임받는 건축법은 개별 건 축물의 규모제한과 환경 위생적 측면에 관한 최소한의 기준만을 제시하고 있을 뿐 도 시계획의 의도를 잘 반영 할 수 있는 체제로 되어 있지는 않다. 따라서 도시계획과 건 축은 긴밀히 연결될 수 없었고, 한 지역의 환경을 기능적 측면은 물론 형태적 측면까 지를 고려하여 종합적으로 관리할 수 없는 체제하에 있다.

따라서 도시설계는 한 지역환경 안에서 도시계획적 주장과 건축적 주장이 공존할 수 있게 해주는 장치로서 형태적 특성만을 다루는 도시계획의 하위 개념이지만 그 역할은 도시계획의 기능적 밑그림 안에서 도시의 시각적 질서가 미관측면에 관한 관심으로 축소되어야 한다는 분업적 사회인식이 또 다른 하나의 흐름이다.

⁴⁾ 구자훈외, 지구단위계획의 탄생과 이해, 대한국토 도시계획학회, 도시정보지, 2000년 5월호

2. 도시설계제도로서 지구단위계획

1970년대의 급속한 경제성장과 더불어 물량위주의 도시개발은 결과적으로 도시의 공간구조를 왜곡시킴으로서 도시환경과 형태 또한 바람직하지 못한 모습으로 변모 되었다. 이 시기의 도시계획제도는 용도지역·지구제가 중심적인 위치에 있었는데 이는 도시전체를 대상으로 건축물의 용도, 건폐율, 용적률 등을 제한하는 소극적인 방법이었다. 이러한 용도지역·지구제를 보완하기 위해 일본의 지구계획이나 독일의 지구 상세계획(B- Plan), 미국의 도시설계(Urban Design)와 같은 지구차원의 능동적이고 적극적인 계획제도의 도입의 필요성이 대두 대었다.

이에 따라서, 1980년에 도시설계제도가 건축법에 의해, 1991년에 도시계획법 개정으로 상세계획제도가 도시계획법의 의해 도입되었고 2000년 2월 도시계획법의 개정으로 인해 지구단위계획제도가 도입되었으며 2003년 1월 국토의계획및이용에관한법률에 의해제1종과 제2종 지구단위계획으로 양분되었으며, 제1종지구단위계획은 신시가지와 기존시기자 모두에 적용될 수 있는 지구단위계획으로 일원화 되었고 제2종 지구단위계획은 주거형・산업형・유통형・관광휴양형・복합형・특정형으로 구분되었다.

[표2-4]제1종 지구단위계획의 유형구분5

7	분	사용 기계 시 기계
- ·	가지개발 관리형 단위계획	·도시안에서 상업 등 특정기능을 강화하거나 도시팽창에 따라 기존도 시의 기능을 흡수·보안하는 새로운 시가지를 개발하는 경우
기존 시가지	기존시가지 관리형	·도시성장 및 발전에 따라 그 기능을 재정립할 필요가 있는 곳으로서 도로 등 기반시설을 재정비하거나 기반시설과 건축계획을 연계시키 고자 하는 경우
일반 지구 단위 계획	기존시가지 정비형	·기존시가지에서 도시기능을 상실하거나 낙후된 지역을 정비하고자 하는 경우
	기존시가지 보전형	·도시형태와 기능을 현재의 상태로 유지·정비하는 것이 바람직한 곳으로 개발보다는 유지관리에 초점을 두고자 하는 경우

⁵⁾ 건설교통부, 제1종 지구단위계획수립지침, 2005. 05

[표2-5] 제2종 지구단위계획의 유형구분이

7분	수립 대상구역	베고
주거형 지구단위계획구역	 토지이용 및 추이를 감안할 때 향후5년내에 개발 수요가 크게 증가 할 것으로 예상되는 지역 주택이 소규모로 연담화하여 건설되어 있거나 건설되고 있는 지역 도로・상하수도 등 기반시설과 개발여건이 양호하여 개발이 예상되는 지역 댐건설, 공유수면매립 등 공공사업의 시행으로 인하여 이주단지를 조성할 필요가 있는 지역 	
산업형 지구단위계획 구 역	 산업입지및개발에관한법률에 의한 농공단지 공업배치및공장설립에관한법률에 의한 공장과 이에 부소되는 근로 자 주택 기타 농어촌관련시설(도시계획시설로 설치가 가능한 것은 제외) 	
유통형 지구단위계획구역	 화물유통촉진법에 의한 물류시설 유통단지개발촉진법에 의한 유통단지 유통산업발전법에 의한 공동집배송단지 및 집배송센터와 그 관련시설 유통산업발전법에 의한 시장・대형점・대규모 소매점 	
관광·휴양형 지구단위계획구역	 관광진흥법 제3조 제1항 제2호 내지 제7호의 규정에 의한 관광사 업을 영위하기 위하여 설치하는 시설 체육시설의 설치·이용에관한법률에 의한 체육시설 	
복합형 지구단위계획구역	· 주거형, 산업형, 유통형, 관광·휴양형의 지구단위계획 중 둘 이상 을 동시에 지정하는 지역	
특정 지구단위계획구역	 2002.12.31 이전에 종전의 국토이용관리법에 의하여 지정된 준도시 지역안의 시설용지지구안에 설치하는 주거형, 산업형, 유통형, 관광 휴양형에 해당하지 아니하는 지역 주거형, 산업형, 유통형, 관광휴양형에 해당하지 않고 도시계획시설 로 설치할 수 없는 시설로서 특별시장・광역시장・시장・군수가 당해지역의 발전 등을 위하여 필요하다고 인정하는 지역 	

⁶⁾ 도시설계학회, 지구단위계획의 이해, 2005, p26~27

이처럼 지구단위계획은 도시계획 안에서 지정하게 되며 도시계획구역의 전부가 아닌 일부에 대해서 구역 지정 및 계획을 수립하는 도시계획이다. 이는 토지이용을 합리화 하고 도시의 기능 ,미관을 증진시키며 양호한 환경을 확보하기 위한 개발 목적인 아닌 규제의 수단으로서 계획이라 할 수 있다.

일반적으로 도시내에서 건축행위는 도시내 토지의 개발 및 이용에 가장 근간이 되는 건축물의 용도, 용적률, 건폐율 등이 도시계획에서 정해진 용도지역에 의해 결정되고 이에따라 건축행위가 행해진다. 이에 반하여, 지구단위계획은 용도지역에 의해 정해지는 제한과 달리 지역여건 및 특성에 따라 용도지역에서 정한 내용을 보다 상세하게 제한 할수 있으며, 토지이용계획, 건폐율, 획지 등의 평면적 계획뿐만 아니라 용적률, 높이, 형태, 배치, 형태 등 보다 상세하고 구체적인 계획요소를 다루는 계획이다가.[표2-6 참조]

⁷⁾ 도시설계학회, 지구단위계획제도의 이해, 2004, P14~17 정리

[표2-6] 제1종 지구단위계획의 법적 규정내용8)

구 분			प 8
	근거		국토의계획및이용에관한법률(2003.4.30 개정)
	구분		제1종 지구단위계획
	목적		토지이용을 합리화·구체화하고, 도시 또는 농·산·어의 기능의 증진, 미관의 개선 및 양호한 환경을 확보하기 위하여 수립하는 계획
	지정권자		건설교통부장관 또는 시ㆍ도지사
	결정		지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시관리계획으로 한다.
	지정 대상		1. 용도지구 2. 기반시설부담구역
			3. 도시개발법 제3조의 규정에 의하여 지정된 도시개발구역
			4.도시및주거환경정비법 제4조의 규정에 의하여 지정된 정비구역
			5.택지개발촉진법 제3조의 규정에 의하여 지정된 택지개발예정지구
			6.주택법 제16조의 규정에 의한 대지조성사업지구
구역지정			7.산업입지및개발에관한법률 제2조제5호의 규정에 의한 산업단지(동법 제2조제6호 가목에 해당하는 시설용지를 제외한다)
			8.관광진흥법 제67조의 규정에 의하여 지정된 관광특구
			9개발제한구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 구역과 새로이 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역
			10. 그 밖에 양호한 환경의 확보 또는 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 대통령령이 정하는 지역
	의무		제1항 제4호 내지 제6호의 지역에서 시행되는 사업이 완료된 후 10년이 경과된 지역
	수립 대상 단서 조항		제1항 각 호 중 체계적·계획적 개발 또는 관리가 필요한 지역으로서 대통령령이 정하는 지역
			다만, 관계 법률에 의하여 당해 지역에 토지이용 및 건축에 관한 계획이 수립되어 있는 때에는 그러하지 아니한다.
	,	데안	주민제안
	입안		시장 · 군수 · 구청장
	내용		1.용도지역·지구를 대통령령이 정하는 범위 안에서 세분하거나 변경하는 사항
			2. 대통령령이 정하는 기반시설의 배치와 규모
			3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규 모와 조성계획
			4. 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도 또는 최저한도
			5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계확
계획			6. 환경관리계획 또는 경관계획
			7. 교통처리계획.
			8. 그 밖의 토지이용의 합리화, 도시 또는 농·산·어촌의 기능증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항
	기반시설과의 조화		지구단위계획은 도로 상·하수도 등 대통령령이 정하는 도시계획시설의 처리·공급 및 수용능력이 지구단위계획구역안에 있는 건축물의 연면적, 수용인구 등 개발밀도와 적정한 조화를 이룰 수 있도록 하여야 한다.
	완화 조항	법	국토의계획및이용에관한법률 제76조 내지 제78조
		건축법	건축법 제32조, 제33조, 제51조, 제53조 및 젠 67조
		주차장법	

⁸⁾ 도시설계학회, 지구단위계획제도의 이해, 2004, P16

제 3 절 지구단위계획의 설계제어요소

1. 지구단위계획의 설계제어요소

지구단위계획은 효율적인 토지이용, 건축물의 행태, 배치, 밀도 등의 도시경관, 도시교통, 도시활동 등을 통합적으로 관리할 수 있는 제도이다. 따라서 도시기반시설 및 경관에 대한 검토, 건축물에 대한 건폐율, 용적률, 높이, 배치, 형태, 용도 등에 대한 적정성 및 타당성에 대한 검토는 상위 도시계획에서에서 판단 될 수 없었던 도시문제를 최소화하고 쾌적하고 아름다운 도시공간의 조성하기 위한 최선의 방안을 강구하고자 하는 것으로써 ① 용도지역·지구의 세분 또는 변경, ②기반시설의 배치와 규모, ③ 가구및 획지에 관한 사항, ④ 건축물에 관한 사항, ⑤환경관리 또는 경관계획 등을 포함하도록 하고 있고 크게 공공부문과 민간부문으로 구분되는데 [표2-기과 같다.

[표2-7] 지구단위계획의 제어요소

7	분	8 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
공공부문	공공시설	・도시기반시설(도로, 공원, 녹지 등)의 규모, 위치, 구조
	토지이용	·용도지역·지구의 지정
민간부문	건축물	ㆍ지정용도, 허용용도, 높이, 건폐율, 용적률 계획
	획 지	·최대/최소 획지규모, 필지 분할 및 교환, 공동개발 및 합벽건축 계획
	기타	ㆍ건축물의 형태, 재료, 색채 등의 계획

지구단위계획에서 용도지역·지구의 변경은 도시기본계획, 도시관리계획 등 상위관련계획에서 정한 용도지역·지구의 테두리 안에서 건축물의 용도제한, 용적률, 건폐율 등을 전제로 하기 때문에 지구단위계획에서 설계제어요소의 내용 및 수준은 도시의 질에영향을 받게 되어진다. 용도지역은 도시관리계획수립지침에서 제시된 기준을 적용하며 지역의 교통 및 기반시설, 잠재력, 주변환경 등과 도시기본계획에 나타난 토지이용계획의 기본방향 등을 함께 고려함으로써 지구단위계획구역의 토지이용과 시·군 전체의 토지이용계획 및 기반시설의 용량과 조화를 이루도록 하고 있다. 또 주거·상업·공업·녹지지역과 용도지구 사이의 용도변경은 할 수 없도록 하고 있으나 주거·상업·공업·녹지지역과 용도지구의 테두리안에서 세분화된 용도지역을 변경하는 것(예,일반공업지역→준공업지역)과 세분화된 용도지구를 변경하는 것(예,역사문화미관지구→중심지미관지구)은 할 수 있도록 함으로서 무분별한 용도지역·지구에 대한 변경을 규제하고 있다.

지구단위계획에서 기반시설의 설치기준은 제1종 지구단위계획수립지침 및 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 및 관계법령의 기준에 따라 해당지역의 기반시설용량(도시기반시설의 처리, 공급, 수용능력 및 규모)을 종합적으로 검토하여 조화를 이룰 수 있도록 하는데 여기에서 설치가능한 도시기반시설의 종류는 [표2-8]과 같다. 또 지구단위계획에서는 도시개발사업 등으로 새로이 가구 및 획지를 계획하거나기존 시가지의 경우에서는 대부분 공동개발(최대/최소개발규모의 지정)또는 필지 분할등의 형태로 나타난다. 또한 부정형의 필지, 과소, 과대규모의 대지의 혼재로 인해 경관을 식별성, 연속성 저해가 예상되는 경우 등은 공동개발이나 맞벽건축을 권고 할 수있는데 개별필지의 난개발을 방지하여 효율적인 토지이용을 도모하기 위한 것이다. 이외같이 가구 및 획지에 관한 사항은 개별필지의 난개발 방지 및 맹지형 필지의 최소화함으로서 소형필지 단독개발을 제한하여 구역 여건에 부합하는 토지이용을 유도하고 주민의 개발의지와 토지소유현황 등 을 고려하여 공동개발을 유도하는데 목적이 있다.

[표2-8] 지구단위계획의 설치가능한 도시기반시설의 종류⁹⁾

	도시기반시설	설치 가능 시설	설치 불가능 시설
	도로(일반도로, 자동차전용도로, 보행자전용도로, 자 전거전용도로, 고가도로, 지하도로)	모두	_
	철도(일반철도, 도시철도, 고속철도)	-	철도
	주차장	주차장	-
교통시설	자동차정류장(여객자동차터미널, 화물터미널, 공영차 고지)	-	자동차정류장
	항만, 공항, 궤도, 삭도, 운하, 자동차 및 건설기계 검사시설, 자동차 및 건설기계 운전학원	-	항만, 공항, 궤도, 삭 도, 운하, 자동차 및 건설기계 검사시설, 자동차 및 건설기계 운전학원
	광장(교통광장, 미관광장, 지하광장, 건축물부설광장)	모두	
도시공간	공원(어린이공원, 근린공원, 체육공원, 도시자연공원, 묘지공원)	어린이공원, 근린공원, 체육공원	도시자연공원, 묘지 공원
시설	녹지(완충녹지, 경관녹지)	녹지	
	유원지, 관망탑, 공공공지	공공공지	유원지, 관망탑
유통 • 공 급시설	유통업무설비, 수도, 전기공급설비, 가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구, 시장, 유류저장 및 송유설비, 열공급설비		유통업무설비, 전기 공급설비, 가스공급 설비, 방송·통신시 설, 시장, 유류저장 및 송유설비, 열공 급설비
공공 • 문 화시설	학교, 운동장, 공공청사, 문화시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설	학교(대학제외), 공공청 사, 문화시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소 년수련시설	학교 중 대학, 운동장
방재시설	하천, 유수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비, 방화설비 등	-	하천, 유수지, 저수 지, 방화설비, 방풍설 비, 방수설비, 사방설 비, 방조설비, 방화설 비 등
보건위생 시설	하수도, 화장장, 공동묘지, 페기물처리시설, 도축장, 장례식장, 수질오염방지시설, 종합의료시설, 페차장	하수도, 종합의료시설	화장장, 공동묘지, 페기물처리시설, 도 축장, 장례식장, 수질 오염방지시설, 페차장

⁹⁾ 도시설계학회, 지구단위계획제도의 이해, 2004, P49

건축물에 관한사항은 민간부문에 직접적인 규제를 할 수 있는 사항으로 개별건축행위에 대한 자유권 침해라는 심각한 문제를 발생시킬 수 있기 때문에 보다 심오하게 고려되어야 한다. 건축물에 대한 규제요소는 크게 건축물의 용도, 밀도, 배치, 형태 및 외관등으로 크게 구분되면 지구단위계획에서의 건축물 등의 용도제한은 건축법상 허용되는 용도일지라도 제한할 수 있으며, 법령에서 정한 범위내에서 용도를 따로 지정 할 수 있으며, 충별 또는 전체용도를 지정할 수 있다. 각 규제요소의 내용을 살펴보면[표2-9]와 같다.

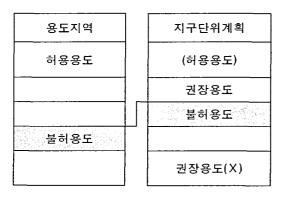
[표2-9]지구단위계획의 건축규제요소 및 내용10)

용도 권장용도	계획요소		8
명도 권창용도 필요하다고 판단될 경우 지정하는 용도 지정용도 · 특정용도의 건축물만 입지시킬 필요가 있는 지역에 대하여 전층 또는 일부층에 대해서 그 용도를 지정 건폐율 · 대지내 건축면적의 대지에 대한 비율 용적률 · 대지내 건축면상면적에 대한 비율 높이 · 건축물의 지표면에서의 높이 또는 지표면을 기준으로 한 건축물의 층수 건축지정선 인 형태를 유지하거나 상업지역에서 중요가로변의 건축을 가지런히 할 필요가 있는 경우에 지정 ' 그 선을 넘어서 건축물의 부분이 돌출되지 못하게 하는 선으로 도로에 있는 사람이 개방감을 가질 수 있도록 건축물을 도로에서 일정거리 후퇴시켜 건축하게 할 필요가 있는 곳에 지정 ' 건축물의 1층부분 또는 특정 층의 백면의 위치를 고정하는 선으로 특정지역의 상점가의 1층박면은 가지런히 하거나 고층부의 백면의 위치를 지정하는 등 특정층의 벽면하계선 ' 건축물의 특정한 층에서 벽면의 위치가 넘어서는 안되는 선으로 보행공간의 확보등에 필요한 경우에 지정 ' 경관수준 향상 및 장소성 부여가 필요한 지역에서 건축물의 형태, 재료, 색채 등에 대한 기준제시가 필요한 경우 지정 공동개발 및 항법거출 한법거축 한법거축 한법거축 이 대지경계선에 벽을 마주하게 건축하도록 하여 외부에서는 하나의 건축물 의 한법거축 한법거축 한법거축 한법거축 이 대집계선에 벽을 마주하게 건축하도록 하여 외부에서는 하나의 건축물 의 한법거축 한법거축 한법거축 한법거축 이 대집 기준제시에 백을 마주하게 건축하도록 하여 외부에서는 하나의 건축물 의 한법거축 한법거축 한법거축 한법거축 이 대집 기준제시에 백을 마주하게 건축하도록 하여 외부에서는 하나의 건축물 의 한법거축 한법거축 한법거축 한법거축 한법거축 한법 및 안 한법거축 한법거축 한법거축 한법거축 한법거축 한법거축 한법거축 한법거축	용도	불허용도	·지구단위계획구역내의 일부 또는 전체에 대하여 구역지정과 계획목적에 부합되지 않을 경 우 건축할 수 없는 용도
지정용도 대해서 그 용도를 지정 건폐율 ·대지내 건축면적의 대지에 대한 비율 용적률 ·대지내 건축연상면적에 대한 비율 높이 ·건축물의 지표면에서의 높이 또는 지표면을 기준으로 한 건축물의 층수 건축지정선 인 형태를 유지하거나 상업지역에서 중요가로변의 건축을 가지런히 할 필요가 있는 경우에 지정 건축한계선 건축한계선 인 청태를 유지하거나 상업지역에서 중요가로변의 건축을 가지런히 할 필요가 있는 경우에 지정 1 그 선을 넘어서 건축물의 부분이 돌출되지 못하게 하는 선으로 도로에 있는 사람이 개방감을 가질 수 있도록 건축물을 도로에서 일정거리 후퇴시켜 건축하게 할 필요가 있는 곳에 지정 병태 외관 변면지정선 전축물의 1층부분 또는 특정 층의 벽면의 위치를 고정하는 선으로 특정지역의 상점가의 1층벽면을 가지런히 하거나 고층부의 벽면의 위치를 지정하는 등 특정층의 벽면한계선 한권축물의 특정한 층에서 벽면의 위치가 넘어서는 안되는 선으로 보행공간의 확모등에 필요한 경우에 지정 강동개발 공동개발 강대가를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것 및 합법건축 항법건축 한법건축 '각각의 대지경계선에 벽을 마주하게 건축하도록 하여 외부에서는 하나의 건축물		권장용도	
규모 용적률 ·대지내 건축연상면적에 대한 비율 높이 ·건축물의 지표면에서의 높이 또는 지표면을 기준으로 한 건축물의 층수 간축물의 외벽을 정돈하기 위해 외벽의 위치를 지정한 선으로 가로경관이 연속적인 형태를 유지하거나 상업지역에서 중요가로변의 건축을 가지런히 할 필요가 있는 경우에 지정 건축한계선 ·그 선을 넘어서 건축물의 부분이 돌출되지 못하게 하는 선으로 도로에 있는 사람이 개방감을 가질 수 있도록 건축물을 도로에서 일정거리 후퇴시켜 건축하게 할필요가 있는 곳에 지정 박면지정선 한국물의 1층부분 또는 특정 층의 벽면의 위치를 고정하는 선으로 특정지역의 상점가의 1층벽면을 가지런히 하거나 고층부의 벽면의 위치를 지정하는 등 특정층의 벽면위치를 규제할필요가 있는 경우 지정 보면한계선 ·건축물의 특정한 층에서 벽면의 위치가 넘어서는 안되는 선으로 보행공간의 확보등에 필요한 경우에 지정 강점부의 특정한 증에서 벽면의 위치가 넘어서는 안되는 선으로 보행공간의 확보등에 필요한 경우에 지정 강동개발 강점하는 '건의상 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것 강변거축 한번거축 한법거축 한법거축 이 대지경계선에 벽을 마주하게 건축하도록 하여 외부에서는 하나의 건축물		지정용도	100-101-011-011-011-011-011-01-01-01-01-
보이 · 건축물의 지표면에서의 높이 또는 지표면을 기준으로 한 건축물의 층수 · 건축물의 외벽을 정돈하기 위해 외벽의 위치를 지정한 선으로 가로경관이 연속적인 형태를 유지하거나 상업지역에서 중요가로변의 건축을 가지런히 할 필요가 있는 경우에 지정 · 그 선을 넘어서 건축물의 부분이 돌출되지 못하게 하는 선으로 도로에 있는 사람이 개방감을 가질 수 있도록 건축물을 도로에서 일정거리 후퇴시켜 건축하게 할필요가 있는 곳에 지정 대치및 형태외관 한번 연구적인 한 경우 이 지정 - 건축물의 1층부분 또는 특정 층의 벽면의 위치를 고정하는 선으로 특정지역의 상점가의 1층부면을 가지런히 하거나 고층부의 벽면의 위치를 지정하는 등 특정층의 벽면위치를 규제할 필요가 있는 경우 지정 - '건축물의 특정한 층에서 벽면의 위치가 넘어서는 안되는 선으로 보행공간의 확보등에 필요한 경우에 지정 - 경관수준 향상 및 장소성 부여가 필요한 지역에서 건축물의 형태, 재료, 색채 등에 대한 기준제시가 필요한 경우 지정 - 공동개발 - 강의상 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것 - 강각의 대지경계선에 벽을 마주하게 건축하도록 하여 외부에서는 하나의 건축물을 한번거출 - '각각의 대지경계선에 벽을 마주하게 건축하도록 하여 외부에서는 하나의 건축물을 가능하는 된 건축물의 본 건축되는 된 건축물의 보다를 가능하는 된 건축물의 보다를 가능한 된 건축물의 함께 보다를 가능하는 된 건축물의 함께 보다를 가능하는 된 건축물의 함께 보다를 가능하는 된 건축물의 함께 보다를 가능되는 된 건축물의 함께 보다를 가능하는 된 건축물의 함께 보다를 가능하는 된 건축물의 함께 보다를 가능하는 된 건축물의 함께 보다를 가능되는 된 건축물의 함께 보다를 가능한 건축물의 함께 보다를 가능되는 된 건축물의 전혀 보다를 가능되는 된 건축물의 전혀 보다를 가능되는 된 건축물의 전혀 가능되는 된 건축물의 기업을 가능되		건폐율	·대지내 건축면적의 대지에 대한 비율
대치 및 하변거축 가격적 기계	규모	용적률	・대지내 건축연상면적에 대한 비율
변기 전축지정선 인 형태를 유지하거나 상업지역에서 중요가로변의 건축을 가지런히 할 필요가 있는 경우에 지정 - 그 선을 넘어서 건축물의 부분이 돌출되지 못하게 하는 선으로 도로에 있는 사람이 개방감을 가질 수 있도록 건축물을 도로에서 일정거리 후퇴시켜 건축하게 할필요가 있는 곳에 지정 - 건축물의 1층부분 또는 특정 층의 벽면의 위치를 고정하는 선으로 특정지역의 상점가의 1층벽면을 가지런히 하거나 고층부의 벽면의 위치를 지정하는 등 특정층의 벽면한계선 한국물의 특정한 층에서 벽면의 위치가 넘어서는 안되는 선으로 보행공간의 확보등에 필요한 경우에 지정 - 건축물의 특정한 층에서 벽면의 위치가 넘어서는 안되는 선으로 보행공간의 확보등에 필요한 경우에 지정 - 경관수준 향상 및 장소성 부여가 필요한 지역에서 건축물의 형태, 재료, 색채 등에 대한 기준제시가 필요한 경우 지정 - 공동개발 공동개발 - 2이상 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것 - 각각의 대지경계선에 벽을 마주하게 건축하도록 하여 외부에서는 하나의 건축물		높이	·건축물의 지표면에서의 높이 또는 지표면을 기준으로 한 건축물의 층수
배치 및 형태 외관	및 형태	건축지정선	·건축물의 외벽을 정돈하기 위해 외벽의 위치를 지정한 선으로 가로경관이 연속적 인 형태를 유지하거나 상업지역에서 중요가로변의 건축을 가지런히 할 필요가 있 는 경우에 지정
형태 외관 변면지정선 범면지정선 점가의 1층부문 또는 특정 증의 벽면의 위치를 고성하는 선으로 특성지역의 성점가의 1층벽면을 가지런히 하거나 고층부의 벽면의 위치를 지정하는 등 특정층의 벽면한계선 변면한계선 '건축물의 특정한 층에서 벽면의 위치가 넘어서는 안되는 선으로 보행공간의 확보등에 필요한 경우에 지정 '경관수준 향상 및 장소성 부여가 필요한 지역에서 건축물의 형태, 재료, 색채 등에 대한 기준제시가 필요한 경우 지정 '공동개발 공동개발 가장에 대한 기준제시가 필요한 경우 지정 '소이상 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것 '각각의 대지경계선에 벽을 마주하게 건축하도록 하여 외부에서는 하나의 건축물		건축한계선	·그 선을 넘어서 건축물의 부분이 돌출되지 못하게 하는 선으로 도로에 있는 사람이 개방감을 가질 수 있도록 건축물을 도로에서 일정거리 후퇴시켜 건축하게 할 필요가 있는 곳에 지정
병면한계선 등에 필요한 경우에 지정		벽면지정선	·건축물의 1층부분 또는 특정 층의 벽면의 위치를 고정하는 선으로 특정지역의 상점가의 1층벽면을 가지런히 하거나 고층부의 벽면의 위치를 지정하는 등 특정층의 벽면위치를 규제할 필요가 있는 경우 지정
형태와 색재 에 대한 기준제시가 필요한 경우 지정		벽면한계선	·건축물의 특정한 층에서 벽면의 위치가 넘어서는 안되는 선으로 보행공간의 확보 등에 필요한 경우에 지정
및 · 각각의 대지경계선에 벽을 마주하게 건축하도록 하여 외부에서는 하나의 건축물		형태와 색채	
하벼거츠 한병거추 '각각의 내시경계신에 먹을 마구아게 건축하도록 아껴 외구에서는 아나의 건축물	공동개발	공동개발	・2이상 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것
사람 고양계 역단 것		합벽건축	·각각의 대지경계선에 벽을 마주하게 건축하도록 하여 외부에서는 하나의 건축물 처럼 보이게 하는 것

¹⁰⁾ 한국도시설계학회, 전게서, 2001, p144

2. 건축규제요소

지구단위계획에서의 건축규제요소는 먼저 건축물 등의 용도제한이 있는데 건축법상 허용되는 용도일지라도 지구단위계획에서는 이를 제한할 수 있고 법령에서 정한 범위 내에서 용도를 따로 지정 할 수 있으며, 충별 또는 전체용도를 지정할 수 있다. 그리고, 지구단위계획에서 신시가지와 기성시가지를 구분하여, 신시가지에서는 도시관리계획에 의한 용도배분에 유의하고, 기성시가지는 불허용도 지정을 최소화하며 주변지역의 토지이용 및 건축물의 상황을 고려하여 지정할 수 있다.



지구단위계획에 명시되지 않는 것이 일반 적이지만 입지가 금지된 것은 아니다. 지구단위계획에 의해 입지가 권장 된다. 지구단위계획에 의해 입지가 금지 된다.

※용도지역에서 불허하는 용도를 지구단 위계획으로 권장, 지정할 수 없다.

[그림 2-3] 용도제한11)

또한 녹지, 공개공지, 대지 안의 공지, 조경면적 확보, 옥외주차장의 확보 등을 위하여 가구별·획지별로 건폐율·용적률을 조례가 정한 범위 안에서 따로 정할 수 있다. 아울러 건축물의 높이는 입지적 특성을 고려하여 정하되 구역전체의 단계적 스카이라인 형성을 위해 개발규모를 감안하여 건축물의 높이를 정할 수 있으며, 대규모 건축물의 입지, 도시기반시설의 과부하, 주변경관과의 부조화로 인해 어지러운 스카이라인이 형성될 경우에 최고한도 또는 최저한도를 정할 수 있다. 또 건폐율, 높이, 용적률 등 관련 밀도 규제요소의 연동방안을 검토하여 상호연동 될 수 있는 기준을 마련하여 밀도 규제의 실효성을 높일 수 있다. 보행환경의 개선이나 가로경관에 일정한 특성을 부여할 필요가 있는 경우에는 건축지정선, 벽면지정선, 건축한계선, 벽면한계선 등을 지정하여 건축물이 적정하게 배치되도록 할 수 있다.

¹¹⁾ 도시설계학회, 지구단위계획제도의 이해, 2004, P79

[표2-10] 건축선 제어요소의 비교¹²⁾

T	1분	조성유형	지참기준	적용기준
		도로조성	최소폭 4~6m이상	도로 중심선을 기준으로 일정폭원 후퇴지정 도로 경계선을 기준으로 일정폭원 후퇴지정
	건 축 선	보차분리조성	최소폭 1~2m 이상의 보도조성	• 기존도로에 대한 대지경계선을 기준으로 일정 폭원 후퇴 건축
한 계 선		조경시설조성	전면공지	전면공지 폭원 확보를 위해 건축선 후퇴 건축한계선 후퇴부 전면공지로 조성 인센티브 부여
	벽	특정층지정	고층부, 저층부, 벽면후퇴선 지정	• 연속상가(아케이트) 및 가로경과의 조성을 위한 지침으로 활용
	면 선	통로확보	공공보행통로, 보차혼용통로	공공보행통로, 보차혼용도로 등의 확보를 위해 건축선 대신건축물의 연면적이 확보될 수 있는 (피로티 구조 조성시) 대안으로 확보
	건	가로경관조성	건축선의 연속성유지	● 건축물의 건축선을 일치시킴으로써 연속된 가로경과 조성
지 정 선	축 선	건축규모 제한수단	사선제한에 의한 높이규제와 연동적용	과도한 건축선 후퇴 방지 및 사선제한 높이의 효율적 규제를 위해 대지경계선을 기준으로 건축지정선 지정
	벽 면 선	가로경관조성	고층부, 저층부 벽면선 지정	• 연속상가(아케이트) 및 가로경과의 조성을 위한 지침으로 활용

¹²⁾ 도시설계학회, 지구단위계획의 이해와 활용, 2004, p99

뿐만 아니라 지구단위계획에서는 도시경관수준의 향상 또는 장소성을 주는 것이 필요한 지역이나 건축물의 형태, 재료 등이 무질서하게 형성되어 가로의 연속성 및 경관의통일성을 떨어뜨릴 우려가 있는 지역에 대해서 건축물의 형태와 외관, 색채, 지붕의 모양 등에 대한 기준을 정하여 도시전체의 경관, 스카이라인 등이 균형있는 조화를 이룰수 있도록 하여 경관수준 및 장소성을 높일 수 있다.

[표2-11] 건축물 외관에 대한 제어요소13)

구분	조	성유형	적용대상	적용구역									
		색채											
	입 7	재료	주변경관과 조화된 재료의 선택유도	주요간선가로변									
건축물	면	개구부	쇼윈도를 설치하는 등 가로의 분위기를 배려 쇼윈도 등의 투시형 벽면을 50%이상으로 유도	및 복개도로변									
	증0	탑상형	대형필지내 오픈스페이스 확보로 시야확보 및 랜드마크 역할 부여	간선부 대형필지									
	Eij	Eij	태	태	EH	EH	태	태	EH	EH	고층탑 상형	가로변 시각통로확보 고층부 개방감 부여	간선도로변
옥외 광고물	옥외광고물		광고물의 규모, 설치위치 등에 대한 제한	전구역									
조명시설		조명	기존 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관의 증진을 위 해 하부조명(상향/측량)의 강화유도	주요간선변									

이러한 건축물에 대한 외관 계획은 도시경관의 수준을 제고하며 보행환경의 개선 및 활성화를 시킴과 동시에 지역특성과 정체성을 강화 시킬 수 있기 때문에 그 적용여부에 따라 지역이미지를 높일 수도 있고 저하시킬 수도 있다. 이와같이 지구단위계획에서는 건축물의 형태, 형태, 광고물, 조명시설 등 세부사항까지 규제가능하나 이러한 요

¹³⁾ 도시설계학회, 지구단위계획의 이해와 활용, 2004, p107

소들은 민간부문의 건축행위에 대한 자유권 침해와 관련이 있기 때문에 그 적용여부에 있어 상당한 관심을 기울여야 하며 계획수립시 주민공람 및 주민공청회를 통하여 그수위를 가름하여야 한다.

지구단위계획에서는 공개공지 등 대지내 공지에 관한 사항을 규정할 수 있는데 공개공 지라 함은 건축법 제67조 규정에 의하여 보행자에게 상시 개방되는 공지와 광장을 말 하는 것으로, 휴식공간이 부족하고 전면공지가 연계 형성되지 않아 보행자에게 쾌적한 보행공간의 확보가 필요한 경우에 전축선 지정 등을 통하여 대지내 공개공지를 확보 할 수 있다.

제 3 장 지구단위계획의 건축규제요소 분석

제 1 절 지구단위계획의 수립현황

2004년 현재 전국의 지구단위계획은 총867개 구역으로 이중 제1종 지구단위계획이 542개소이고 나머지 325개소는 제2종 지구단위계획으로 나타나 제1종 지구단위계획이 더 많은 것으로 나타났다.

[표3-1] 전국 제1종·제2종 지구단위계획 수립 현황¹⁾

	No. 303				제1종	Market in Season (Sept. 1981)		제2	?종 지구	구단위기	획			
구분	계	지구단위계획	소계	미결	주거형	산업형	유통형	관광 · 휴양형	복합형	특정형	비고			
총계	867	542	325	54	99	77	10	50	7	28				
서울시	166	166	-	_	-	-	-	-	-					
경기도	214	164	50	27	2	2	4	3	1	11				
강원도	24	10	14	-	5	2	-	4	-	3				
충청북도	148	17	131	-	43	60	2	11	3	12				
충청남도	14	4	10	-	1	8	-	-	1	-				
경상북도	59	9	50	8	38	-		4	-	-				
경상남도	21	16	5	5	-	-	-	-	-	-				
전라북도	28	14	14	14	-	-	-	-	-	-				
전라남도	43	10	33	-	10	5	2	15	1	-				
제주도	18	3	15	-	-	-	2	10	1	2				
부산시	30	30	-	-	-	_	-	_	-	-				
인천시	37	34	3	_	-	-	_	3	-	-	-			
대전시	32	32	_	-	-	-	-	-	-	-				
광주시	13	13	•	-	-	-	-	-	-	-				
대구시	13	13	-	-	-	-	-	-	-	-				
울산시	7	7		-	-	_	_	-1	-					

^{1) 2004}년 7월말 현재, 건설교통부 내부자료

이에 반해 전남지역에 지정된 43개 구역 중에서 제1종 지구단위계획구역은 10구역이고 나머지는 제2종 지구단위계획으로 제1종 지구단위계획의 비중이 낮은 것으로 나타났다. 현재 전남지역에 수립된 제1종 지구단위계획의 유형을 살펴보면 크게 신시가지 개발 및 보전, 공동주택건설에 의한 대지조성사업으로 크게 나눌 수 있는데 전남권에 수립된 제1종지구단위계획의 수립 지역은 목포시, 여수시, 순천시, 광양시, 나주시, 무안군, 곡성군, 완도군, 함평군으로 과거 도시재정비에 녹지지역에서 주거지역으로 용도상향하여 지구단위계획구역으로 지정된 구역, 택지개발구역, 신도시개발구역, 공동주택건설구역으로 나눌 수 있다.[표3-2 참조]

[표3-2] 전남지역 지구단위계획 수립 현황

		제1종 지구단위계획					
구분	계	신시가지 개발	기존시가지 정비	기존시가지 관리	기존시가지 보전	공동주택 건설	비고
총계	14						
목포시	2	•				•	
나주시	1	•					
여수시	1	•					
순천시	2	•				•	
광양시	1	•					
무안군	2	•	•	:			
곡성군	1		•				
완도군	1	•					
함평군	3	•					

사례지역별 지구단위계획 유형은 신시가지개발, 기존시가지 정비형으로 단독주택용지를 중심으로 건축규제요소의 특성에 대해서 비교·분석하였다.

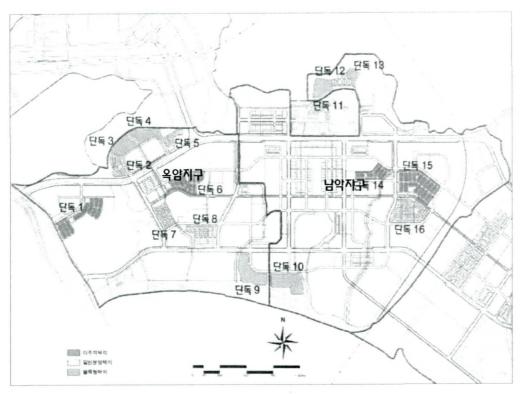
본 연구는 대규모의 사업이 진행되고 있는 지역으로 신시가지 개발 관리형 지구단위계 획구역 및 기존시가지 관리형으로 한정하였으며 각 지역에 적용된 설계제어요소들은 도시경관 및 향후 지구단위계획관리에 있어 중요인자로 작용되기 때문에 그 범위를 구역내 모든 블록으로 선정하였다. 각 구역에서 단독주택용지를 중심으로 제1종일반주거지역과 제2종일반주거지역으로 세분하여 건축규제요소의 특성을 분석하기 위해 특정용지로 한정하였다.

구체적으로 조사지역은 남악신도시와 웅천택지개발지구, 광양시, 곡성군, 완도군, 함평 군, 무안군으로 구분하여 조사하였다.

제 2 절 조사지역별 건축규제요소 분석

1. 남악신도시

남악신도시는 옥암지구 9개블럭2과 남악지구 7개블럭 총 16개의 블록으로 계획되었다. 옥암지구는 이주자 택지 2개블럭, 일반분양택지 4개블럭, 블록형 택지3개블럭으로 계획되었으며, 남악지구는 이주자 택지 2개블럭, 일반분양택지 2개블럭, 블록형 택지 3개블럭으로 계획되었다. 본 연구에서는 16개의 단독주택블럭 중 제1종일반주거지역의 단독주택용지에 적용된 건축규제요소의 특성에 대해서 분석하고자 한다.



[그림3-1] 단독주택용지 배분도

²⁾ 블록(BLOCK, 가구)은 도로에 의해 구획되는 하나의 토지로서 보통 여러필지로 구성되며 집산 도로이상에 의해 구획되는 대가구와 그 내부의 수개의 소가구로 구분할 수 있다.

[표3-3] 남악신도시 건축규제요소

7 (10 da 2) (10 da 4)	2.4	단독주택용지	ul =
	구 분	제 1종일반주거지역(5개블럭)	비고
용	허용용도	단독주택, 다가구 주택, 제1,2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외)	규제
ድ	불허용도	허용용도외의 용도	규제
	건폐율	60%이하	규제
밀 도	용적률	200%০ টা	규제
Τ.	높이	4층이하	규제
배	건축지정선	1.5M(중로이상 전면도로)	규제
치	건축한계선	1M(보행자도로)	규제
	지붕	• 경사지붕(지붕구배는 3/10~7/10) • 평지붕 허용(전체지붕의 3/10허용, 옥상조경시 예외)	규제
	담장	• 1.2M높이의 투시형 및 생울타리형	규제
형 태	대문	• 1.2높이의 투시형 대문	규제
-41	외벽	• 외벽면의 의장, 재료는 주변건물의 조화를 유지 • 점포주택의 1층 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면, 셔터는 투시형 셔터를 설치	규제
_	색채	•지구별 특성에 맞는 구체적 색체 제시	규제

건축물의 용도에 있어 단독주택, 다가구주택과 안마시술소와 단란주점을 제외한 제1, 2 종 근린생활시설로만 한정하여 입지를 제한하였으며 그 용도외의 건축물은 법적으로으로 가능하더라도 건축물의 입지를 제한하였다. 밀도에 있어서는 법적 기준인 건폐율 60%, 용적률 200%, 층수 4층으로 적용하도록 하여 지침준수에 따른 인센티브 적용을하지 않았다. 건축지정선과 한계선을 1.5M와 1M를 중로이상의 전면도로와 보행자도로변에 지정하여 가로경관 및 보행자의 휴식공간을 창출 할 수 있도록 하였다. 건축물의형태에 있어서는 구체적인 지침제시를 하고 있는데 지붕에 있어서는 경사지붕과 일부평지붕을 허용하고 있는데 경사지붕은 그 구배를 3/10~7/10로 규제하였으며 전체지붕의 3/10에 한하여 평지붕을 허용하고 옥상조경의 경우 예외로 규제하고 있다.

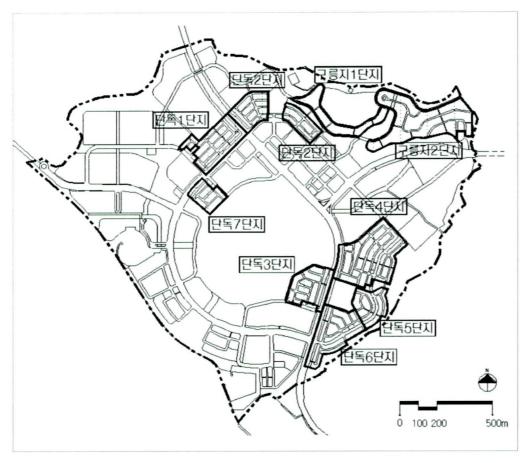
건축물의 외벽은 의장, 재료는 주변건물의 조화를 유지하도록 하였으며 점포주택의 경

우 1층 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면과 셔터는 투시형 셔터를 설치하도록 규제하

였다.

2. 여수 웅천택지개발지구

웅천지구 단독주택블럭은 총7개의 블록으로 구성되며, 제1종 일반주거지역 건축물 입지기준을 적용하여 주거지로서 적합성 제고 및 주거환경보호를 목적으로 하며, 이주자택지를 고려한 점포주택을 도입하고 있다. 건축물 밀도계획에 있어서는 국토법령 및 여수시 도시계획조례상의 기준을 적용하고 있다. 웅천지구 단독주택용지는 총7곳의 단독주택블럭으로 조성되었으며 각 블럭의 건축규제요소의 특성을 파악하여 분석하였다.



[그림3-2] 단독주택용지 배분도

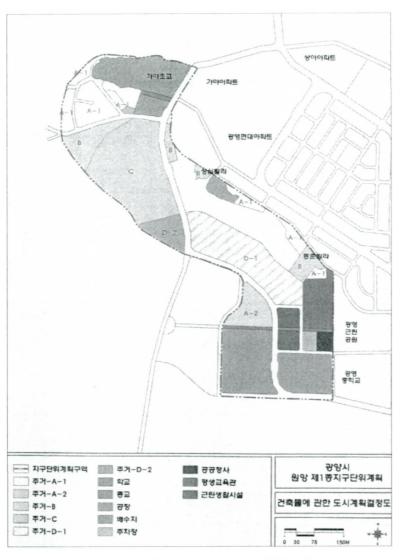
[표3-4] 웅천택지개발 건축규제요소

		단독주택용지	
구분		제1종일반주거지역(7개블럭)	비고
용	허용용도	단독주택, 다가구 주택, 제1,2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외) 1층에 한하여 점포주택을 지정하며, 지하주거용지 설치금지	규제
도 	불허용도	허용용도외의 용도	규제
	건폐율	60%이하	규제
밀 도	용적률	200%০[ត}	규제
	높이	3층이하	규제
배	건축지정선	-	
치	건축한계선	1M(중로이상 전면도로) - 6개블럭	규제
	지붕	• 경사지붕(지붕구배는 3/10~7/10)	권장
	담장	• 1.5M높이의 투시형 및 생울타리형	권장
형	대문	• 1.5M높이의 투시형 대문	권장
태	외벽	• 골조가 노출되어서는 아니된다. • 의장, 재료, 색채에 있어 3면이상 동일성 유지	권장
	색채	• 자율적 규제	권장

건축물의 용도에 있어 단독주택, 다가구주택과 안마시술소와 단란주점을 제외한 제1, 2 중 근린생활시설로만 한정하여 입지를 제한하였으나 점포주택의 경우 특정획지에만 입지할 수 있도록 규제함과 동시에 1층에 한하여 점포주택을 할 수 있도록 규제하였으며지하실 주거용지를 설치할 수 없도록 하였으며, 허용용도외의 건축물은 법적으로 으로가능하더라도 건축물의 입지를 제한하였다. 밀도에 있어서는 법적 기준인 건폐율 60%,용적률 200%를 적용하였으나 충수는 3층이하로 법적기준인 4층이하보다 규제를 하고있다. 건축물의 배치에 있어 건축한계선은 6개블럭이 폭 1M를 중로이상의 전면도로지정함으로서 보행자중심의 여유공간으로서 활용할 수 있도록 하였다. 건축물의 형태에 있어서는 남악과는 달리 규제가 아닌 권장사항으로 주민들의 자율적인 참여와 규제를 하고 있다. 지붕에 있어서는 경사지붕으로 설치하며 그 구배를 3/10~7/10로 권장하였고, 건축물의 외벽과 색채에 있어서도 권장사항으로 주민들의 자율적인 참여에 따른 규제를 하고 있다

3. 광양시 원앙지구

광양시 원앙지구에 입지하며 과거 재정비에 의해 구역지정되어 2005년 4월에 계획수립된 지역이며, 기존시가지 정비와 신시가지 개발이 혼합된 계획이다. 현재 제2종일반주거지역으로 기 용도지정되어 있으며 단독주택블럭은 3개블럭으로 계획되었으며 건축규제요소의 특성을 살펴보면 다음과 같다.



[그림3-3] 건축물에 관한 도시계획결정도

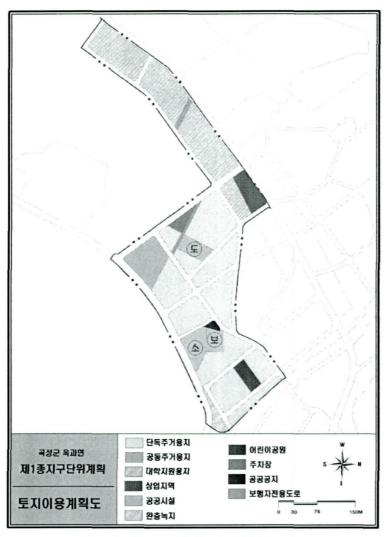
[표3-5] 광양원앙지구 건축규제요소

	구분	단독주택용지	비고
300.00		재2종일반주거지역(3개블럭)	
용	허용용도	단독주택	규제
도	불허용도	허용용도외의 용도	규제
	건폐율	50%이하	규제
밀 도	용적률	150%이하	규제
エ	높이	5층이하, 4층이하	규제
배	건축지정선	-	
치	건축한계선	1~2M(전면도로)	규제
	지붕	• 경사지붕(지붕구배는 3/10~7/10), 원색색통 및 눈섭지붕 금지	규제
	담장	• 12M도로에 접한 대지에 투시형 담장설치, 생울타리 권장	권장
형 태	대문	• 없음	권장
∟ η	외벽	 도로에 접한 건축물은 개구부 없는 벽면 노출금지 의장, 재료, 색채에 있어 주변건축물과 조화 유지 	권장
	색채	• 자율적 색채 제시	자율적규제

건축물의 용도에 있어 오직 단독주택만을 허용하며 단독주택외 용도의 입지를 제한하함으로 쾌적한 주거환경을 조성코자 하였으나 주민편의를 도모할 수 있는 시설의 입지를 허용치 않았다. 밀도에 있어서는 법적 기준인 건폐율 60%, 용적률 250%, 층수는 15층 이하이나 실제 적용 건폐율과 용적률은 50%, 150%에 높이는 5층과 4층이하로 설정하고 있어 표면적으로는 전체지역에 대한 건축물의 직접적인 규제로 보일 수 있으나현재 용도지역이 제2종 일반주거지역인걸 감안하면 용도하향을 통한 건축규제가 현실적이었을 것이다. 층수에 있어 용도하향을 통한 4층이하로 규제하되 인센티브 도입을통한 층수 보상이 주민들에게 자발적 참여를 유도함과 동시에 올바른 지침준수를 유도할 수 있었을 것이다. 건축물의 배치에 있어 폭 1~2M를 중로이상의 전면도로 지정함으로서 보행자중심의 여유공간으로서 활용할 수 있도록 하였고 건축물의 형태에 있어지붕은 경사지붕으로 설치하며 그 구배를 3/10~7/10로 규제하였으나 건축물의 외벽과 색채는 권장사항으로 주민들의 자율적인 참여에 따른 규제를 하고 있다.

4. 곡성 옥과지구

옥과읍내 입지하며 과거 재정비에 의해 구역지정되어 2005년 10월에 계획수립된 지역이며, 기존시가지 정비와 신시가지 개발이 혼합된 계획이다. 사례지역은 총 14개블럭으로 계획되었으며 주택용지는 단독주택 8개블럭과 공동주택 1개블럭이 계획되었다. 건축물의 용도제한 및 건축선의 지정, 지침준수에 따른 인센티브 등 건축규제요소가 적용되었으며, 단독주택용지의 건축규제요소를 살펴보면 다음과 같다.



[그림3-4] 토지이용계획도

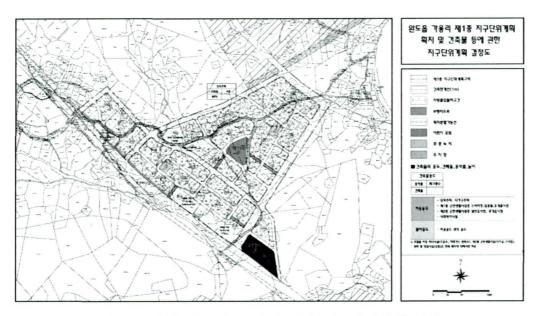
[표3-6] 곡성 옥과지구 건축규제요소

\$440.0		단독주택용지	비고	
	구분	제2종일반주거지역(8개블럭)		
용 도	허용용도	단독주택	권장	
	불허용도	학교환경위생정화구역내 불허용도 (단, 부득이한 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화가능), 위험물저장 및 처리시설, 동물 및 식물관련시 설, 분뇨 및 쓰레기처리시설	규제	
	건폐율	60%이하	규제	
밀 도	용적률	240%이하	규제 _	
	높이	4층이하	규제	
н∦	건축지정선	-	_	
치	건축한계선	1M(전면도로)-1개블럭	규제	
	지붕	_	-	
	담장	• 1.5M높이의 투시형 및 생울타리형	권장	
형 태	대문	-	-	
"	외벽	•건축물 외벽면의 재료 및 색채에 있어 주변건물과의 조화를 유지하도 록 유도	권장	
	색채	• 자율적규제	권장	

건축물의 용도에 있어 단독주택중심의 주거환경 조성을 위해 불허용도를 구체적으로 언급하여 입지를 제한하였으며 단독주택을 권장하나 불허용도외의 법정허용시설에 한 하여도 입지를 할 수 있게 하고 있다. 밀도에 있어서는 법적 기준인 건폐율 60%, 용적률 250%, 층수는 15층 이하이나 실제 적용 건폐율과 용적률은 50%, 240%에 높이는 4층로 설정하고 있다. 특히 용적률에 있어 240%이하로 제한하고 있는데 이는 지침준수에 따른 용적률 보상(Incentive)를 도입하여 주민들로 하여금 건축물의 배치 및 형태를 지침대로 준수 할 수 있도록 유도하도록 하였으나 단지 담장과 건축한계선에 한정하고 있고 지붕, 색채, 외벽에 대한 구체적인 지침제시를 하지 못했다. 건축한계선은 1개블 럭에 한하여 1M를 지정하였으며 담장은 타 지역과 같은 유형의 1.5M이하의 투시형 및 생울타리형을 설치하도록 유도하였다.

5. 완도 가용지구

과거 도시계획재정비에 의해 지정된 지구단위계획구역으로 2005년 9월에 결정·고시되었다. 현재 사례지역은 완도읍 초입지에 입지하며 완도읍의 마지막 개발용지로서 완도의 인구 및 주택, 현지여건 등을 종합적으로 검토하여 계획수립 되었다. 완도 가용리의 경우 현지주변여건을 종합적으로 반영하여 가구 및 획지계획을 하였으며, 건축물의용도 및 배치, 외관 및 형태 등에 있어 주민의견을 종합적으로 반영하여 계획되었다사료된다. 본 사례지역의 건축물의용도는 주택지로서 정주성을 제고하기 위한 최소한의 용도로 규제하였으며 건축선, 형태 등에 있어 규제를 하였으나 그 유형이 한정되었다고 판단되며 건축규제요소를 살펴보면 다음과 같다.



[그림 3-5] 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정도

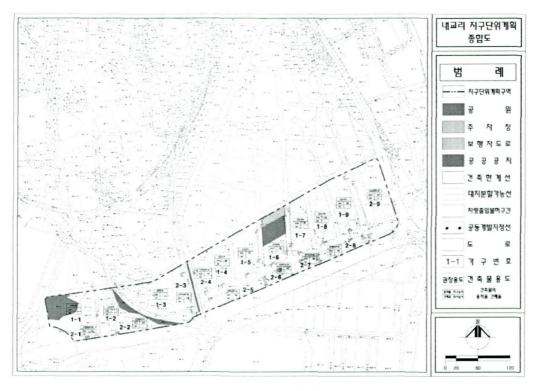
[표3-7] 완도 가용지구 건축규제요소

		단독주택용지	
	구분	제1종일반주거지역(23개블럭)	비고
용	허용용도	단독주택, 다가구주택, 제1종 근생 중 수퍼마켓, 일용품, 휴게음식점, 제2종 중 일반음식점, 휴게음식점, 사회복지시설	권장
도	불허용도	허용용도이외의 용도	규제
- ni	건폐율	60%이하	규제
밀 도	용적률	200%০ ক	규제
	높이	4층이하	규제
н∦	건축지정선	-	_
χ́	건축한계선	1M(보행자도로 및 중로이상 도로변)-14개블럭	규제
	지붕	• 경사지붕(지붕구배는 3/10~5/10) • 눈섭지붕	규제
	담장	• 1.5M높이의 투시형 및 생울타리형	규제
형 	대문	_	-
태	외벽	• 건축물 외벽면의 재료 및 색채에 있어 3면이상 동일성 유지 • 외벽은 골조가 노출되지 아니함.	권장
	색채	• 자율적 규제	권장

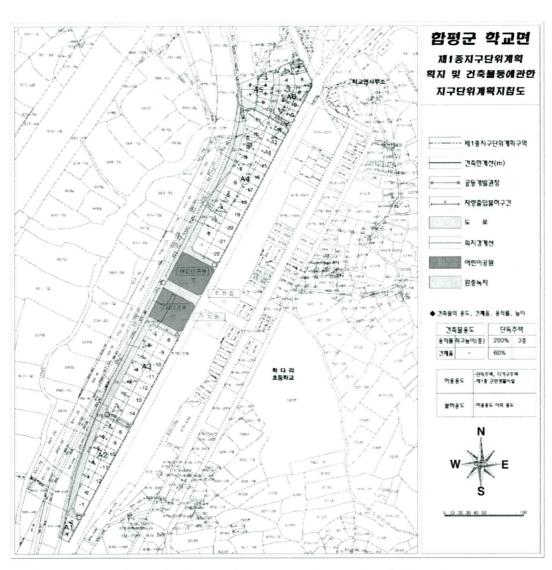
건축물의 용도에 있어 남악신도시와 웅천택지개발과는 달리 현재주변여건을 반영하여 건축물의 용도를 단독주택, 다가구주택, 제1종 근린생활시설 중 수퍼마켓, 일용품, 휴게음식점, 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 사회복지시설의 특정용도만 가능토록 하였으며 그 외의 건축물의 입지를 불허하도록 하였다. 밀도에 있어서는 법적 기준인 건폐율 60%, 용적률 200%, 충수 4층을 적용하고 있으나 기존용도지역이 제2종일반주거지역인 점을 감안하면 용도지역하향을 통한 건축물 밀도제한을 하였다. 건축한계선을 보행자도로와 중로이상 도로변에 접한 가구에 한하여 폭1M를 지정을 통한 전면공지를 확보함으로서 주민들을 위한 휴식 및 여유공간으로 활용토록 하였다. 건축물의 형태에 있어 지붕은 경사지붕과 눈썹지붕으로 제한하도록 하였고 외벽과 색채는 개략적 방향제시를 통한 권장사항으로 주민들의 자율적 규제를 유도하도록 하였다.

6. 함평군 학교·내교지구

함평군 지구단위계획구역 역시 과거 도시계획재정비에 의해 지정된 구역으로 3개구역에 계획이 수립되었다. 학교리의 경우 학교면 개발가능용지로 전체지역을 단독주택용지로 계획하여 각 건축물에 대한 규제요소를 적용하였으며, 내교리는 주택용지와 상업용지로 구분되며 인센티브제도 도입, 건축선 등 건축규제요소를 적용하였다. 주택용지에 적용된 건축규제요소에 대해서 살펴보면 다음과 같다.



[그림3-6] 가구 및 획지계획도



[그림3-7] 획지 및 건축물등에 관한 지구단위계획 결정도

[표3-8] 함평 학교지구 건축규제요소

	구분	단독주택용지 제1종일반주거지역(6개블럭)	비고
용	허용용도	단독주택, 다가구주택, 제1종근린생활시설	권장
도	불허용도	허용용도이외의 용도	규제
_	건폐율	60%이하	규제
밀 도	용적률	200%이하	규제
	높이	3층이하	규제
배	건축지정선	-	_
치	건축한계선	1M(보행자도로 및 중로이상 도로변)-5개블럭	규제
	지붕	• 경사지붕(지붕구배는 3/10~5/10)	규제
	담장	• 1.5M높이의 투시형 및 생울타리형	규제
형 태	대문	-	_
-4	외벽	•건축물 외벽면의 재료 및 색채에 있어 3면이상 동일성 유지 •외벽은 골조가 노출되지 아니함.	권장
	색채	• 자율적 규제	권장

건축물의 용도에 있어 단독주택과 다가구주택, 제1종근린생활시설의 특정용도만 가능 토록 하였으며 그 외의 건축물의 입지를 불허하도록 하였다. 밀도에 있어서는 법적 기준인 건폐율 60%, 용적률 200%를 적용하고 있으나 충수 3층으로 제한하였다. 완도 가용지구와 같이 기존용도지역이 제2종일반주거지역인 점을 감안하면 용도지역하향을 통한 건축물 밀도제한을 하였다는 것은 같으나 충수를 3층이하로 제한하였다. 건축한계선을 보행자도로와 중로이상 도로변에 접한 가구에 한하여 폭1M를 지정을 통한 전면 공지를 확보함으로서 주민들을 위한 휴식 및 여유공간으로 활용토록 하였다. 건축물의형태에 있어 지붕은 경사지붕으로제한하도록 하였고 외벽과 색채는 개략적 방향제시를 통한 권장사항으로 주민들의 자율적 규제를 유도하도록 하였다.

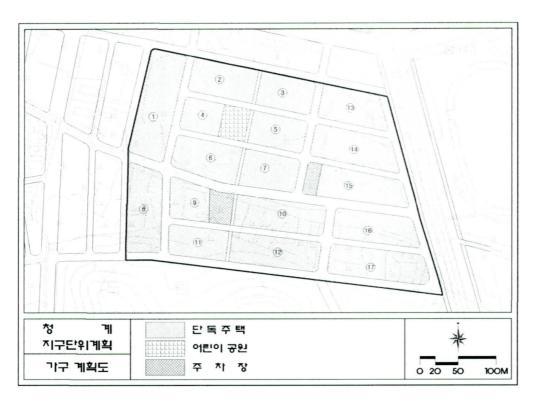
[표3-9] 함평 내교지구 건축규제요소

	구분	단독주택용지 제1종일반주거지역(9개블럭)	비고
용 도	허용용도	단독주택 권장	권장
	불허용도	판매 및 영업시설(상점제외), 업무, 창고위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설, 동물및식물관련시설,안마시술소, 단란주점, 위락시설,분뇨 및 쓰레기처리시설	규제
	건폐율	60%이하	규제
밀 도	용적률	200%이라	규제
	높이	4층이하	규제
배	건축지정선	-	
치	건축한계선	1~2M(보행자도로 및 중로이상 도로변)-6개블럭	규제
	지붕	• 경사지붕(지붕구배는 3/10~5/10)	규제
	담장	• 1.5M높이의 투시형 및 생울타리형	규제
형 태	대문	-	
Δij	외벽	 건축물 외벽면의 재료 및 색채에 있어 3면이상 동일성 유지 외벽은 골조가 노출되지 아니함. 	권장
	색채	• 자율적 규제	권장

건축물의 용도는 불허용도의 시설을 구체적으로 제시함으로서 입지를 제한하였으며 이외의 시설에 한해서는 단독주택을 권장하도록 하나 불허용도외의 법적시설에 대하여제한을 하지는 않았다. 건축물의 밀도는 법적기준을 준용하도록 하였으며 건축한계선을 보행자도로와 중로이상 도로변에 폭 1~2M로 지정하였다. 지붕은 경사형 지붕으로 담장은 1,5M의 투시형과 생울타리형으로 규제하였으며 외벽과 색채는 개략적 지침제시를 통한 주민들의 자율적인 참여를 통한 규제를 하도록 하였다.

7. 무안 청계지구

서남해안권 개발로 유입되는 인구 중 현재 도시공간구조 및 주변여건 변화에 따른 인구수급계획을 고려하여 도시기능의 역학 분담을 수행 할 수 있도록 지역 실정에 맞는도시기반시설의 확충 및 균형된 도시발전에 기여하기 위해 수립된 지구단위계획으로무안군 청계면 도림리 일원에 면적 97,680㎡로 2001년 1월 도시계획재정비 결정고시에 의해 지정된 구역이며 행정계획이라 할 수 있다. 총 17개블럭으로 계획되었으며 단독주택중심의 지구단위계획이라 할 수 있겠다. 본 사례지역에서 적용된 건축규제요소를 살펴보면 다음과 같다.



[그림3-8] 가구계획도

[표3-10] 무안 청계지구 건축규제요소

		단독주택용지				
	구분	제2종일반주거지역(17개블럭)	비고			
용	허용용도	법적용도	권장			
도	불허용도	법적용도이외의 용도	규제			
	건폐율	60%이하	규제			
밀 도	용적률	200%০ ক	규제			
	높이	4층이하	규제			
ull	건축지정선	-				
배 치	건축한계선	1M(17개블럭)				
	벽면한계선	보행자도로변(8개블럭)	규제			
	지붕	• 경사지붕권장	규제			
	담장		-			
형 태	대문	-	_			
	외벽	• 건축물 외벽면의 재료 및 색채에 있어 3면이상 동일성 유지	권장			
	색채	• 자율적규제	권장			

모든 블록에서 건축물 용도, 밀도에 있어 법정기준만을 준수하도록 하고 지역여건에 맞는 구체적인 계획을 수립하지 않는 형식적인 계획이라 할 수 있다. 건축물 배치에 있어 건축한계선과 벽면한계선을 지정하였으나 이것 또한 형식적 계획에 지나지 않는 다 사료된다. 지붕은 경사형 지붕을 계획하였으나 권장에 지나지 않아 외벽, 색채와 같이 주민들의 자율적 의사에 의한 건축행위를 규제할 수 있는 지침제시를 하지 못하고 있다.

제 3 절 조사지역의 건축규제요소별 분석

남악신도시, 여수 웅천택지개발지구, 기타지역을 대상으로 전체 단독주택용지 86개블 럭의 건축규제요소를 제1종일반주거지역과 제2종일반주거지역으로 세분하여 건축물 규제요소인 용도, 밀도, 배치, 행태 및 외관의 건축규제내용들을 현재 국토의계획및이용 에관한법의 법적규제[표3-11,12]를 기준으로 비교·분석하였다.

[표3-11] 제1종일반주거지역의 법적규제

7	분	규제내용	비고
용도		단독주택, 공동주택(아파트제외), 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소제외), 초등학교, 고등학교, 중학교, 문화및 집회시설(공연장 및 관람장제외), 의료시설 및 운동시설, 오피스텔등 국토의이용및이용에관한법률 제71조 1항 제4호관련 제1종일반주거지역내 설치할 수 있는 시설, 창고시설, 위험물저장 및처리시설중 주유소·석유판매소·액화가스판매소 등, 자동차관련시설중 주차장, 세차장, 동물 및 식물관련시설, 공공용시설	
	건폐율	60%	
밀도	용적률	200%	
	높이	4층이하	

[표3-12] 제2종일반주거지역의 법적규제

구분	नम पष्ठ	미고
용도	단독주택, 공동주택, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소제외), 초등학교, 고등학교, 중학교, 문화 및 집회시설(공연장 및 관람장제외), 의료시설(격리병 원, 장례식장제외) 및 운동시설, 오피스텔 등 국토의이용및 이용에관한법률 제71조 1항 제4호관련 제1종일반주거지역 내 설치할 수 있는 시설, 창고시설, 위험물저장 및 처리시 설중 주유소·석유판매소·액화가스판매소 등, 자동차관련 시설중 주차장, 세차장, 동물 및 식물관련시설, 공공용시설	
건폐율	60%	
용적률	250%(단, 무안군은 200%)	
높이	15층이하	

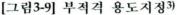
1. 용도

일반적으로 주거지역은 양호한 주거환경 유지 및 적정 주거밀도 등을 우선적으로 고 려하며 일조권 및 사생활 보호를 위하여 가급적 정형화 하도록 하며 이중 저층 주택지 와 단독주택지는 주거환경을 적극적으로 보호하기 위하여 제1종 전용주거지역 또는 제 1종 일반주거지역으로 지정하여 저층중심의 주거지역이 형성되도록 하고 있다. 현재 도시관리계획에 있어 제1종 전용주거지역은 기존시가지 또는 그 주변의 환경이 양호한 단족주택지로서 주거환경을 보전할 필요가 있거나 이러한 지역으로 유도하고자 하는 지역이나 신시가지중 주택지로 개발할 지역으로 양호한 단독주택지 개발사업이 시행되 는 지역에서 지정하도록 하고 있다. 또 제1종 일반주거지역은 단독주택・다가구주택・ 다세대 및 연립주택이 주로 입지하는 주택지나 도시경관 및 자연환경의 보호가 필요한 역사문화구역의 인접지, 공원 등에 인접한 양호한 주택지, 구릉지와 그 주변, 하천ㆍ호 소 주변지역으로 경관이 양호하여 ㆍ중층ㆍ고층주택이 입지할 경우 경관훼손으로 우려 가 큰 지역에 지정하도록 하고 있다. 때문에 용도지역 안에서의 건축규제는 국토의계 획및이용에관한법률 시행령 제71조의 규정을 준수하여야 한다. 지구단위계획은 용도지 역별로 허용용도 이외의 건축물은 불허하지만 법에서 허용되는 용도라 하더라도 계획 목표에 부합되지 않는 용도는 불허 할 수 있다. 특히 건물전체의 용도가 주변여건에 미치는 파급효과가 크거나 상업시설이나 보행가로와 관련하여 건축물의 저층부나 특정 층, 전층의 용도를 불허 할 수 도 있다. 이는 지구단위계획이 법상 허용하는 용도라 할 지라도 지구적 특성에 알맞은 것을 선택적으로 허용함으로서 지구적 특성을 보존ㆍ창 조하고자 하는데 목적이 있다.

[표3-13] 건축물 용도제한의 범위

구분	내용	규제내용		
T &	in the second se	모든 충	1층	특정층
불허용도	당해 필지에 건축할 수 없는 용도	불허용도	1층 불허용도	지하층 및 특정층 불허용도
지 정 용 도	특정지역 또는 필지에 대하여 지역특성을 보호하기 위하여 정한 용도	지정용도	1층 지정용도	지하층 및 특정층 지정용도
권 장 용 도	관련법령의 규정에 저촉되지 않으면서 대상 지역의 계획적 기능 육성을 필요하다고 인 정하여 권장한 용도	권장용도	1층 권장용도	지하층 및 특정층 권장용도







[그림3-10] 특정층의 용도지정4)

따라서 지구단위계획에서는 건축물의 용도지정에 있어서 전체 구역의 일률적인 불허용도 규정은 가능한 지양하고 일정한 성격의 구역으로 구분한 후 구역마다 특성에 맞도록 용도를 제어하도록 하는 것이 필요하다. 또한 불허용도의 범위가 너무 넓으면 개발 저해요인이 될 수 있으므로 융통성 있는 용도계획이 되도록 하는 것이 필요하다.

그러나 현재 조사대상의 지구단위계획구역 중에서 단독주택용지를 중심으로 조사·분석되었고 그 내용을 살펴보면 모든 조사지역의 건축물 용도가 단독주택의 중심의 쾌적한 주거환경 조성을 위해 단독주택중심의 특정용도로 입지제한 하였다. 그러나 법에서 규제하는 건축물 용도는 용도지역상 허용되는 건축물이라 하더라도 그 종류는 다양하기 때문에 구체적으로 규제할 필요가 있음에도 불구하고 대부분 그 법상 허용하는 범위를 수용하고 있음으로 지구단위계획의 본래취지에 충실하지 못하고 있는 실정이다. 지역별로는 웅천의 경우 남악과 같은 용도로 규제하고 있으나 점포주택은 1층에 한하며 지하에 주거용 시설의 입지를 제한하였고 완도 가용은 단독·다가구 주택, 슈퍼마켓, 음식점 등 주거지역에 필요한 최소한의 시설만을 입지토록 허용하였다. 함평 학교는 단독, 다가구주택과 제1종 근린생활시설로 입지를 제한하였으나 내교리는 불허용도를 구체적으로 제시함으로서 입지를 규제하였으며 단독주택을 권장하여 불허용도외의

³⁾ 도시설계학회, 지구단위계획의 이해와 활용, 2004, p78

⁴⁾ 도시설계학회, 지구단위계획의 이해와 활용, 2004, p81

시설에 대하여 법적기준 적합하면 그 입지를 허용하도록 하였다.

제2종일반주거지역의 경우 광양원앙지구는 단독주택만을 허용하였으며 무안은 법적기준, 옥과는 특정불허용도 외에는 단독주택으로 권장하되 법정기준에 해당하면 그 입지를 폭넓게 허용토록 하였다.

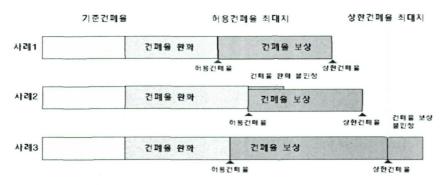
조사대상 모든지역에서 단독주택이라는 용도를 중심으로 이에 관련된 대부분의 용도가 광범위하게 입지하도록 허용계획하고 있으나 남악, 웅천, 완도, 곡성 등과 같이 구체적 으로 입지할 수 있는 용도를 언급하고 있는 지역도 있고 법정기준을 준수하도록 허용 한 지역도 있다. 그러나 법정기준은 전국적 상황에 융통성 있게 대응할 수 있도록 범 위를 넓게 설정한 것이기 때문에 지구단위계획의 용도계획은 지역적 특성에 맞도록 구 체적으로 언급되어야 함에 불구하고 획일화ㆍ형식화 되고 있다. 지구단위계획의 대상 지가 도시적 성격을 가지고 있는지 농촌적 특성을 가지고 있는지 상황적 검토나 주택 지 또는 가로공간을 어떤모습의 용도로 할 것인가 하는 이미지 설정없이 법적으로 허 용한 사항만을 그대로 나열했거나 또는 허용용도에 대한 이미지 검증없이 이루어 졌기 때문으로 조사되고 있다. 따라서 앞으로 지구단위계획은 지구의 크기 및 특성, 위치 등 을 고려하여 보다 더 세밀한 가로 성격을 설정한 후에 용도지정이 필요하다. 특히 가 로공간의 특성에 따라서 특정용도지정이나 층별 용도지정도 필요할 것으로 조사되고 있다. 아울러 권장용도의 지정은 인센티브 없이는 그 실효성이 없는데도 막연히 지정 되었기 때문에 향후 권장용도 지정시 용적률, 건폐율, 층수 등에서 구체적 인센티브 제 시 방안이 요구된다. 이는 지역실정에 맞는 구체적인 용도계획이 되지 못하고 있는 것 은 아직 지구단위계획제도이용이 초기에 있기 때문으로 여겨진다. 특히, 도시지역과 군・읍면이라는 지역적 여건에 맞는 용도를 지정해야함에도 불구하고 일부 포괄적인 용도에 한하고 있기 때문에 향후 계획 수립에 있어 건축물용도에 대한 지역적 특성에 적합한 구체적인 언급이 필요한 것으로 사료된다.

[표3-14] 조사지역 건축물 용도규제

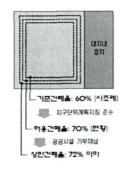
1232		구분		규제 내용	법적기준											
제 1 종일반주거		남악신도시		단독주택, 다가구 주택, 제1,2종 근린생 활시설(안마시술소, 단란주점 제외)												
	하용용도	웅천택지개발지구		단독주택, 다가구 주택, 제1,2종 근린생 활시설(안마시술소, 단란주점 제외) 1층 점포주택 지정 및 지하주거용지설치금지	단독주택, 공동주택, 제 1종근린생활시설, 제2 종근린생활시설(단란주 점 및 안마시술소제외),											
		기타 지역	완도가용	단독주택, 다가구주택, 제1종 근생 중 수 퍼마켓, 일용품, 휴게음식점, 제2종 중 일반음식점, 휴게음식점, 사회복지시설	점 및 한마시골도세기, 초등학교, 고등학교, 중 학교, 문화 및 집회시 설(공연장 및 관람장제											
		시역	함평학교	단독주택, 다가구주택, 제1종 근린생활시 설	와), 의료시설(격리병원, 장례식장제외) 및 운동											
	권장용도	기타 지역	함평내교	단독주택 권장	시설, 오피스텔 등 국 토의이용및이용에관한 법률 제71조 1항 제4호 관련 제1종일반주거지											
지 역		남	악신도시	허용용도외의 용도	역내 설치할 수 있는											
		웅천택	지개발지구	허용용도외의 용도	시설, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설중 주											
	부		완도가용	허용용도외의 용도	지성 및 서디시설당 구 유소·석유판매소·액											
	불허용도	허	함평학교	허용용도외의 용도	화가스판매소 등, 자동											
	5 도	· 도	0日	6 牙	0 도	0 년	0円	0日	0日	도 기타 지역				함평내교	판매 및 영업시설(상점제외),업무, 창고, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시 설, 동물및식물관련시설, 안마시술소, 단란주점, 위락시설,분뇨 및 쓰레기처리 시설	차관련시설중 주차장, 세차장, 동물 및 식물 관련시설, 공공용시설
		구분		규제내용	법적기준											
		남악신도시		_	단독주택, 공동주택(아파트											
	허용용도	웅전택	지개발지구		제외), 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(단란주											
	용도	용 도 기타 지역	광양원앙	단독주택	점 및 안마시술소제외), 초											
			무안청계	법정용도 	등학교, 고등학교, 중학교,											
제 2 종일반주거지 역	권 장 용 도	기타 지역	곡성옥과	단독주택	문화 및 집회시설(공연장 및 관람장제외), 의료시설 및 운동시설, 오피스텔 등											
			악신도시	-	국토의이용및이용에관한법 률 제71조 1항 제4호관련											
		웅천택	지개발지구		제1종일반주거지역내 설치											
	불 중 용 다		광양원앙	법정용도외의 용도	할 수 있는 시설, 창고시											
		불 취		무안청계	법정용도외의 용도	설, 위험물저장 및 처 리시설중 주유소·석유										
		기타 지역	곡성옥과	학교환경위생정화구역내 불허용도 (단, 부득이한 경우 도시계획위원회심의를 거쳐 완화가능), 위험물저장 및 처리 시설, 동물 및 식물관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설	다시설등 구규고 역 대 판매소 역화가스판매 소 등, 자동차관련시설 중 주차장, 세차장, 동 물 및 식물관련시설, 공공용시설											

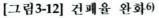
2. 밀 도

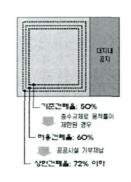
전폐율은 용적률이나 높이의 관련 규제요소와의 상호 연동 될 수 있기 때문에 지역특성에 맞는 건폐율 기준을 마련해야 한다. 건폐율은 대지내 공지확보나 인접대지경계선에서 이격거리, 전면 건축선 후퇴, 조경면적 확보, 옥외주차장의 확보 규정 등에 의해제한되기 때문에 이들 조건을 함께 고려하여 규제토록 해야 한다. 때문에 시·군 도시계획조례에서 정하는 기준이라 할지라도 지구단위계획에서 민간대지에 공공성 확보에따른 인센티브나 지침 미 준수에 따른 페널티 등 다양하게 지역특성에 맞도록 적용할수 있다. 또한 건폐율 기준을 일반적인 법적으로 제한하는 일률적인 기준을 적용하는게 아니라 기준건폐율, 허용건폐율, 상한건폐율을 설정하여 [그림3-11,12,13]과 같이 지구단위계획 지침 준수 및 공공시설용지의 기부채납에 따른 인센티브를 부여하여 적용할수 있다.



[그림3-11] 건폐율의 완화 및 보상의 적용5



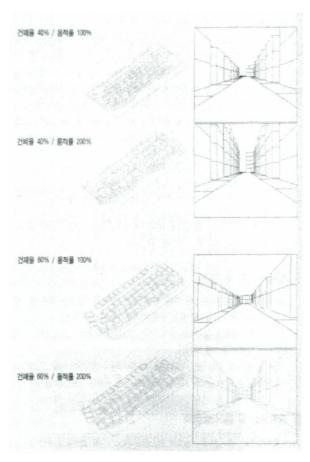




[그림3-13] 건폐율 강화7)

⁵⁾ 도시설계학회, 지구단위계획의 이해와 활용, 2004, p85

특히 용적률 계획에 있어서도 건폐율과 상호연동될 수 있도록 하며 지구여건에 맞는 적정 개발밀도를 유도하도록 하여 토지이용의 효율성높일 수 있도록 인접도로에 대한 사선제한, 달성가능 용적률 검토 및 용적률 변화에 따른 시뮬레이션[그림3-14]을 하여 지역특성에 맞는 계획이 되도록 하며 지침준수 및 공공시설 기부채납에 따른 인센티브나 지침 미준수에 따른 페널티 등 다양한 적용되도록 하며 건폐율의 적용과 같이 기준 건폐율, 허용건폐율, 상한 건폐율을 설정하여 적용토록 하는 것이 필요하다.

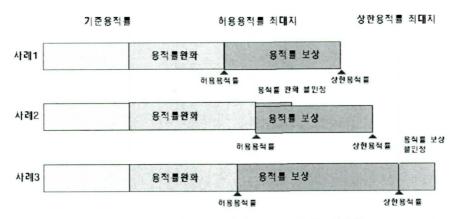


[그림3-14] 건폐율 용적률 변화에 따른 시뮬레이션 예시8)

⁶⁾ 도시설계학회, 지구단위계획의 이해와 활용, 2004, p84

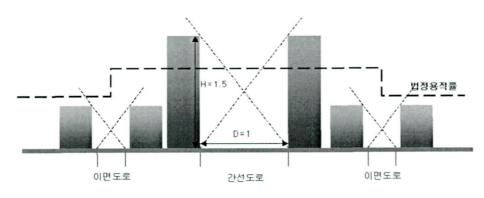
⁷⁾ 도시설계학회, 지구단위계획의 이해와 활용, 2004, p84

⁸⁾ 도시설계학회, 지구단위계획의 이해와 활용, 2004, p87



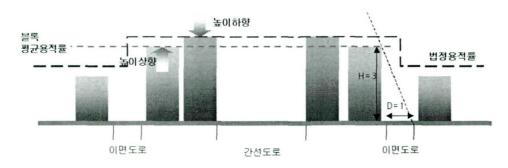
[그림3-15] 용적률의 완화 및 보상의 적용⁹⁾

더구나 건축물에 있어 높이는 바람직한 도시경관 형성 및 지구환경의 보호를 위한 규제요소로서 용적률과 밀접한 관계에 있다. 따라서 지역특성에 맞는 다양한 높이를 설정할 수 있으나 도로사선제한 및 접도구역에 따른 도로달성 가능 용적률을 검토하여 설정토록 하며 최고높이, 최저높이, 권장높이 등 다양한 규제가 필요하다. 특히 해당지역의 가로여건을 살피고 사선제한에 따른 용적률을 사전에 검토하여 목표에 맞는 개발을 유도하도록 하여야 한다. 법에서는 용도지역에 맞는 건폐율, 용적률, 높이 등을 포괄적으로 제시하고 있으나 실제로는 접한도로의 폭원, 사선제한[그림3-16] 등에 따라제한을 받기 때문에 이러한 제한사항을 검토한 후에 일률적인 밀도적용이 아닌 지역및 블록 특성에 맞는 밀도 계획이 수반되어야 한다.



[그림3-16] 사선제한¹⁰⁾

⁹⁾ 도시설계학회, 지구단위계획의 이해와 활용, 2004, p87



[그림3-17] 가로구역별 높이제한11)

그러나 조사지역의 밀도에 대해서 살펴보면 건폐율과 용적률은 제1종 일반주거지역의 경우 남악신도시, 웅천택지개발지구, 기타지역 모든 블록에서 법정허용기준인 컨폐율 60%, 용적률 200%를 적용하고 있으나 높이에 대해서는 약간의 차이를 보이고 있다. 그러나 역시 법은 용도지역에서 허용하는 최대한 범위를 설정한 것이기 때문에 가로폭 과 높이 등의 관계나 주변지역의 특성 등을 고려하여 밀도에 대한 시뮬레이션 분석을 한 후에 이에 적합한 밀도를 정하는 것이 필요함에도 불구하고 이에 대한 검증없이 막 연하게 규제되고 있는 것으로 나타났다. 다만 높이의 경우남악신도시와 완도가용, 함평 내교리는 법정기준인 4층이하로 규제하고 있는 대신에 함평 학교와 웅천택지개발지구 는 3층으로 높이제한 하였고 이중 웅천의 경우 1층에 한하여 주차장 설치할 경우 높이 를 4층으로 허용하여 주차장 유도를 위한 인센티브 제도를 사용하고 있다. 그러나 높 이설정 역시 근거 제시가 없다는 점에서 도로사선제한, 접도에 따른 용적률 분석, 건축 물 높이에 따른 경관이미지 분석을 통해서 높이설정의 근거적 제시가 요구된다. 이처 럼 지구단위계획의 본래 취지인 지구특성을 살리지 못하고 법이 허용하는 최대범위를 그대로 수용하는 것은 지구에 대한 이미지 설정없이 지구단위계획이 수립되고 있음과 맥을 함께한다. 제1종 일반주거지역이라는 법정기준은 단독주택중심의 쾌적한 주거환 경 보호라는 취지하에 지정된 최대범위이기 때문에 조사지역에서 허용한 용적률과 건

¹⁰⁾ 도시설계학회, 지구단위계획의 이해와 활용, 2004, p94

¹¹⁾ 도시설계학회, 지구단위계획의 이해와 활용, 2004, p94

페율이 해당지구에 어떤모습으로 지역적 특성과 쾌적성이 보장되는가에 대한 근거제시가 필요함에도 불구하고 이에 대한 분석없이 전체지구가 획일화·규격화되어가는 경향을 보이고 있다. 더구나 제2종일반주거지역의 경우는 연립주택 등의 중층의 주택의 주거환경을 조성한다는 목적 하에 지정된 지역으로 본 조사지역이 단독주택중심의 용도로 설정된 것을 감안할 때 불합리한 용도지정이거나 적용이라 할 수 있다. 즉 법적용도에서 제2종일반주거지역에서도 단독주택이 입지가능하나 경관이나 밀도 등에서 차이를 보이므로 바람직한 밀도 적용을 위해서는 제2종이 아닌 제1종 일반주거지역으로 용도하향하는 것이 적절함에도 불구하고 용도지역 변경없이 단지 밀도제한만을 하고 있는 것이다. 이는 일반적 규제일지 모르나 바람직한 계획이라 볼 수 없기 때문에 지역특성에 맞는 용도지역, 건축물용도, 충수나 용적률, 건페율, 인센티브의 적용이 바람직할 것이라 판단된다.

[표3-15] 조사지역 건축물 밀도규제

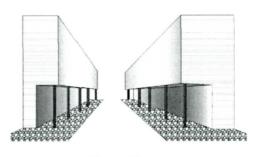
		구분		규제 내용	법정기준						
		남악신도시		60%							
	거	웅천택	지개발지구	60%							
	건 폐		완도가용	60%							
	율	기타지역	함평학교	60%							
제			함평내교	60%							
1		남악신도시		200%							
1 종일반주거지역	용	웅천택	지개발지구	200%	건폐율 60%						
밪	용 적 률		완도가용	200%	은데을 60% 용적률 200% 층수 4층이하						
거	뀰	기타지역	함평학교	200%] 증수 4증이하]						
지 역			함평내교	200%	_						
7		남약	낚신도시	4층이아	_						
	_	웅천택	지개발지구	3층이하							
	<u>높</u> 이	! !	완도가용	4층이하							
		기타지역	함평학교	3층이하							
			함평내교	4층이하							
-		구분		규제내용	법정기준						
			∤신도시 	-	1						
		응천택지개발지구		-							
	건 폐 율	건 폐	건 폐	건 폐] 건	ᆁ	건 폐		광양원앙	50%	
:		기타지역	곡성옥과	60%							
								무안청계	60%		
제 2	용전률					남으	∤신도시	-]		
총		웅천택지개발지구		-	건폐율 60%						
받		에 2 2 종일 보 작 를 거 저 다 려		광양원앙	150%	용적률 250% (단, 무안군은 200%)					
거			구 팔 거 지 격	기타지역	곡성옥과	240%	층수 15층이하				
지 역									무안청계	200%]
		남악신도시		-							
	높 이	웅천택지개발지구		-							
		높 이	높		광양원앙	4층이하, 5층이하					
			기타지역	곡성옥과	4층이하						
			무안청계	4층이하							

3. 배 치

건축물의 배치는 건축선의 지정을 통하여 간선가로변 전면의 유효공지를 확보하고 가로의 연속성, 장소성 및 시각통로 및 개방감을 확보함[그림3-18,19]으로서 간선가로변경관 수준을 높일 수 있으며 전면공지 확보를 통한 보행공간으로 활용함으로써 보행활동의 활성화를 유도할 수 있다. 이같이 건축선의 지정은 배치의 기본요소이지만 건축가능면적을 제한하는 요소이므로 그 지정에 있어 신중을 기하도록 하며 지구단위계획의 목표달성을 위해 꼭 필요한 곳에 한하여 계획하여야 한다. 이렇게 확보된 공지는 공공성을 증진시키기 위해 단순한 면적 확보는 지양하고 구체적인 조성지침을 제공하여 개방공간으로 조성하며 다양한 공간활용방안을 제시하도록 하여야 한다.



[그림3-18] 가로공간의 개방감 확보¹²⁾



[그림3-19] 보행공간의 확충13)



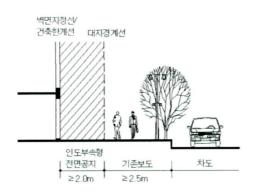
[그림3-20]대지내 통로 문제¹⁴⁾



[그림3-21]보행통로확보¹⁵⁾

¹²⁾ 도시설계학회, 지구단위계획의 이해와 활용, 2004, p95

¹³⁾ 도시설계학회, 지구단위계획의 이해와 활용, 2004, p95



[그림3-22]건축선 지정 예시1

[그림3-23]건축선 지정 예시2



[그림3-24]건축선 지정에 따른 개방감(일본 고베)



[그림3-25]건축선 지정에 따른 보행공간(일본 교토)

¹⁴⁾ 도시설계학회, 지구단위계획의 이해와 활용, 2004, p102

¹⁵⁾ 도시설계학회, 지구단위계획의 이해와 활용, 2004, p102

건축선의 지정은 건축한계선, 벽면한계선, 건축지정선, 벽면지정선 등은 [표3-16]와 같이 특정용도의 입지에 따른 가로변의 경관을 창출하기 위해 적용하는 요소로서 주택용지, 상업용지, 업무용지 등 각 용지의 특성에 따라 달리 적용해야 하며 이를 통해 확보된 공간은 공개공지, 공개공간, 전면공지, 쌈지형 공지 등 대지내 공지 및 대지내 통로 등으로 이용할 수 있다.

[표3-16] 건축선의 지정

계획요소		내
	건축지정선	·건축물의 외벽을 정돈하기 위해 외벽의 위치를 지정한 선으로 가로경관이 연속적인 형태를 유지하거나 상업지역에서 중요가로변의 건축을 가지런히 할 필요가 있는 경우에 지정
배치	건축한계선	· 그 선율 넘어서 건축물의 부분이 돌출되지 못하게 하는 선으로 도로에 있는 사람이 개방감을 가질 수 있도록 건축물을 도로에서 일정거리 후퇴시켜 건 축하게 할 필요가 있는 곳에 지정
	벽면지정선	·건축물의 1층부분 또는 특정 층의 벽면의 위치를 고정하는 선으로 특정지역 의 상점가의 1층벽면을 가지런히 하거나 고층부의 벽면의 위치를 지정하는 등 특정층의 벽면위치를 규제할 필요가 있는 경우 지정
	벽면한계선	·건축물의 특정한 층에서 벽면의 위치가 넘어서는 안되는 선으로 보행공간의 확보 등에 필요한 경우에 지정

이러한 요소를 중심으로 조사지역내 적용된 건축선에 대해서 살펴보면 전체적으로 건축선을 중로급 이상의 전면도로나 보행자도로에 동일하게 적용하였으나 세부 적용에 있어서는 다소 차이를 보이고 있다. 남악의 경우는 보행자도로에 1M의 건축한계선과중로이상 전면도로에 1.5M의 건축지정선을 지정하였고, 웅천택지개발지구는 중로이상 전면도로에 건축한계선 1M를 동일하게 적용하였다. 완도 가용은 중로이상 도로와 보행자도로에 면한 획지에 한하여 1M의 건축한계선을 동일하게 적용하였다. 함평 학교는 중로에 면한 획지에 1M의 건축한계선을 적용하였으며 내교리는 도로유형에 따라차등 적용하였다. 이는 모든 조사지역에서 건축선을 지정함으로 인해 가로경관창출과

보행자를 위한 전면공지확보를 통해 쾌적한 주거환경을 조성코자 하였다. 그러나 건축선은 도로의 위계(대로, 중로, 소로) 등에 따라서 건축지정선, 건축한계선, 벽면한계선, 벽면지정선 등 다양하게 차등 지정되어야 하며 이를 위해서는 반드시 어떤 가로공간으로 창출할 것인지에 대한 이미지 설정과 이에 대한 검증이 필요함에도 이에 대한 검증없이 획일적으로 지정됨으로써 왜 어떤 근거에서 지정되었는지에 대한 의문을 제기하고 있다. 따라서 앞으로는 동일 지구단위계획구역이라고 하더라도 도로체계나 위계 등이 고려된 계획이 되어야만 지구단위계획의 본래 취지에 부합 할 것으로 조사되고 있다. 또한 건축선 지정에 따른 전면공지를 확보했음에도 불구하고 이에 대한 활용방안에 대한 지침제시가 없기 때문에 전면공지 활용방안에 대한 세부적인 계획내용도 반영되어야 할 것이다.

[표3-17] 조사지역 건축물 배치규제

8867 2020 5888		구분		त्य <mark>त्य य ४</mark>	법적기준
제 1 종일반주거지 역		남악신도시		1M(보행자도로변)	
	건 축 한 계 선	웅천택지개발지구		1M(중로이상 전면도로)	
		기타지역	완도가용	1M(중로이상 도로 및 보행자도로변)	
	선		함평학교	1M(중로이상 전면도로)	
			함평내교	1M, 2M (중로이상 전면도로 및 보행자도로변)	
한 주 거		남악신도시		1.5M(중로이상 전면도로)	
지 역	거	웅천택지개발지구		-	
	건 축 지 정 선	기타지역	완도가용	<u>-</u>	
	선		함평학교	-	
			함평내교	-	,
		구분		규제내용	भ च
		남악신도시		-	
] 건	웅천택지개발지구			
	건 축 한 계	기타지역	광양원앙	1~2M	
제	선		곡성옥과		
제 2 종일반주거			무안청계		
반 주		남악신도시		=	.
거 지 역	변 면 지	웅천택지개발지구		-	
역		벽 면 지 정 선 기타지역	광양원앙	1M	
	정 선		곡성옥과	-	
			무안청계	1M 벽면지정선(보행자도로변)	

4. 형태 및 외관

가. 지붕

지붕은 그 형태도 여러 가지이며 그 적용여부에 따라 건축물의 형태가 달라진다. 즉 건축물의 지붕을 달리함에 따라 각기 다른 이미지를 제공할 수 있 수 있기 때문에 그지붕에 적용에 있어 여러 가지 유형을 적용하여 그 지역 특색에 맞는 형태를 적용해야한다. 또한 통일성을 필요로 하는 지역에는 지붕형태의 통일성을 확보토록 한다. 유럽이나 일본 등 선진도시들은 경사형 지붕을 대부분 채택하고 있으며 지붕의 색채 구배에 따라서 다른 이미지를 제공한다는 점에서 지붕의 구배는 중요하다.[그림3-26]









[그림3-26] 외국의 지붕적용 사례









[그림3-26] 외국의 지붕적용 사례(계속)

현재 조사지역 대부분이 경사형 지붕이라는 일률적인 구배와 형태로 규제를 하고 있다. 이는 지붕적용에 따른 다양한 이미지 분석을 통해 적용되어야 했음에도 불구하고 획일적인 계획에 그치고 있다는 것이다. 남악의 경우는 옥상녹화를 할 경우 평지붕을 허용하고 있고 완도는 눈썹지붕을 허용하고 있으나 이 역시 일부지역에 한정되고 있다. 지붕의 구배의 적용도 역시 모든지역에서 비슷한 양상을 보이고 있다. 따라서 앞으로는 각 지역에 맞는 다양한 지붕형태를 도입하여 반영함과 동시에 옥상녹화 및 옥상시설의 설치제한 등 경사형이 아닌 지붕을 설치하는 경우 옥상공간의 활용에 대한 방안에 대해서도 구체적으로 적용하는 하는 것이 필요하다. 또한 지붕의 구배 및 색채의 적용에 따라 제공되어지는 이미지는 다르기 때문에 시뮬레이션 적용을 통한 적합한 지붕형태가 고려되어져야 한다.

[표3-18] 조사지역 건축물 지붕 규제

		구분		규제내용		법적기준
제1종일반주거지역	지붕	남악신도시		경사형지붕(지붕구배 3/10~7/10) 평지붕 허용(전체지붕의 3/10허용, 옥상조경시 예외)	규제	-
		웅천택지개발지구		경사형지붕(지붕구배 3/10~7/10)	권장	
		기타 지역	완도가용	경사형 (지붕구배 3/10~5/10) 눈썹지붕	규제	
			함평학교	경사형(지붕구배 3/10~5/10)	규제	·
			함평내교	경사형(지붕구배 3/10~5/10)	규제	
	지붕	남악신도시		<u>-</u>	_	-
제 2		웅천택지개발지구		-	_	
제 2 종일반주거지역		기타 지역	광양원앙	경사형지붕(지붕구배 3/10~7/10)	규제	
			곡성옥과	규제없음	-	
			무안청계		-	

나. 대문 및 담장

지붕이 지구경관을 결정짓는 요소 중의 하나라면 대문 및 담장은 가로경관을 결정짓는 요소 중의 하나라 할 수 있다. 때문에 대문 및 담장의 형태는 그 적용방법에 따라 쾌적한 아름다운 가로공간을 창출할 수도 있고 삭막하고 어두운 가로공간을 창출할 수도 있다. 이에 구체적인 형태에 대한 규제는 지구단위계획에서 그 지역의 특색을 결정 짓는 중요한 요소이기 때문에 보다 다양한 분석에 따른 적용이 필요하다.

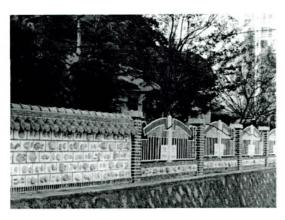
조사지역내 대문에 대한 규제는 남악과 웅천에서만 1.2M의 투시형으로 적용하는 것에 그치고 있다. 담장 역시 높이에서 약간의 차이를 보일뿐 대문과 비슷한 유형의 투시형과 생울타리형으로 동일하게 규제하고 있다.

이처럼 조사지역내 모든지역이 대문이나 담장을 일률적으로 투시형이나 생울타리형으로 규제하고 있으나 현실적으로 이러한 대문이나 담장은 획일화 될 수 있으므로 지구마다 정체성을 나타낼 수 있는 담장의 형태로 유도하거나 환경친화적인 담장으로 유도하는 것일 필요하다. 또한 대문의 색채나 재질에서 지역적 이미지를 보여주는 방안이필요한 것으로 조사되었다. 특히 담장은 그 도시의 문화를 함축하는 표층을 나타내는 것이므로 앞으로는 지구단위계획마다 이에 대한 규제가 요구된다. 일본의 교외형 단독주택에서 담장과 주차장, 지붕을 가장 큰 규제요소로 삼고 있음도 이와 맥을 함께 하는 것이다.





[그림3-27] 대문 적용 예시









[그림3-28] 담장 적용 예시





[그림3-29] 일본의 녹화담장 적용예시

[표3-19] 조사지역 건축물 대문 및 담장 규제

	구분			क्रिक्ट के समित्र के समित्र के किए के कि		법적기준
제 1 종일반주거지역	대문	남악신도시		1.2M 투시형	규제	
		웅천택지개발지구		1.5M 투시형	권장	
		기타 지역	완도 가용	규제없음	-	
			함평 학교	규제없음	-	
			함평 내교	규제없음	-	
	담 장	남악신도시		1.2M 투시형 및 생울타리형	규제	
		웅천택지개발지구		1.5M 투시형 및 생울타리형	권장	
·		기타 지역	완도 가용	1.5M 투시형 및 생울타리형	규제	
			함평 학교	1.5M 투시형 및 생울타리형	규제	
			함평 내교	1.5M 투시형 및 생울타리형	규제	
		남악신도시		· -	_	
		웅천택지개발지구		-	1	
	대 문	기타 지역	광양원앙	규제없음	1	
제 2			곡성옥과	규제없음	-	
제 2 종일반주거지역			무안청계	규제없음	ı	
	다장	남악신도시		-	-	
				-	-	
		담 장 기타 지역	광양원앙	1.5M 투시형 및 생울타리형	권장	
			곡성옥과	1.5M 투시형 및 생울타리형	권장	
			무안청계	규제없음	_	

다. 외관 및 색채

건축물에 있어 색채와 재질은 같은 유형의 건축물이라 할지라도 그 재료나 색의 적용에 따라 다른 건축물의 모습을 보인다. 이는 각각의 건축물에 대한 특색을 지을 수 있는 요소임과 동시에 가로 및 도시경관을 결정짓는 요소이기 때문에 외관과 색채는 건축물에 있어 중요한 요소이다. 역시 개별건축에 있어 사람의 기호가 들어가는 중요한부분이다 때문에 이에 대한 규제는 각 개인이 하고자 하는 건축행위에 대한 직접적인 규제가 될 수 있는 민감한 사항이다. 그런데 조사지역의 경우 건축물의 외관에 대해서는 남악과 웅천에서 구체적으로 규제하고 있는데 점포주택에 한해서 투시형 담장 및투시형 셔터를 설치해야 한다고 명시하고 있고 재질에 대해서는 3면이상에 동일성을 유지하도록 권장하고 있으며 옥외공고물에 대한 지나친 노출을 규제하기 위한 옥외공고물 설치기준에 대해서 지침제시를 하고 있다. 특히 남악의 경우는 광고물의 유형에따라 구체적인 재질, 색채. 글씨체까지 고려하여 부문별한 광고물 난립으로 인한 무질서한 가로공간 창출을 억제함과 동시에 가로의 통일성을 부여하고 보행자 환경을 보호 토록 하는 것으로 조사되었다.

색채에 있어서는 남악의 경우 도시경관계획을 통한 지구별 색채를 명시하고 있으나 다른지구인 웅천과 기타지역은 개략적인 방향제시에 그치고 있다. [표3-21]참조

특히 전체적으로 남악과 웅천에서 일부 구체적으로 지침제시를 하고 있지만 이는 외관의 일부와 색채를 제외하고는 개략적인 방향제시에 한정하고 있고 모든 지역에서 비슷한 양상을 보이고 있기기 때문에 지역특색에 맞는 구체적인 색채 및 재질에 대한 적용이 필요하다. 색채계획은 개개의 자유를 무작정 허용하면 전체적으로 혼란을 가져오기때문에 개개의 자유를 보장하면서 전체적으로 통일성을 보장하는 것이 필요하기 때문에 조사지역의 경우 남악이외에는 선언적 의미에 그치고 있다.

[표3-20] 남악신도시의 색채계획¹⁶⁾

지구	연출방안	적용			
AT	건물경건	Ground Color	Figure Color		
업무상업지구	· 전남도청사와 상업시설이 밀집되는 곳으로 신도시에서의 진입성을 강조하며 남악신도시의 이미지를 정립하기위하여 화려하며 품위 있는 옥외광고물 연출로 도시 중심으로서 역할강조				
상업문화지구	· 남악신도시의 중심부로서 특성화된 이미 지를 강조하기 위하여 도시의 활기찬 이 미지로 야경이 돋보이는 옥외광고물 경 관이 연출되도록 강조				
생활주거지구	· 주거지역으로 차분하며 편안한 옥외 광 고물 조성으로 쾌적한 상업가로환경 조 성				
휴식문화지구	· 공원시설과 주거시설 주변으로 정돈되고 편안한 분위기 연출				
생태관광지구	· 해양생태관광지역과 인접함을 감안, 최 소한의 광고물을 배치하여 자연생태 환 경과 주변자연환경에 조화되도록 연출				

¹⁶⁾ 전라남도, 남악신도시건설 경관계획보고서, 2003, p120

[표3-21] 조사지역 건축물 외관 및 색채 규제

5,3597. 15,423		구분		규'지 내 용		법적기준
제1종일반주거지역	외관	남악신도시		외벽면의 의장, 재료는 주변건물의 조화를 유지 점포주택의 1층 외벽면은 50%이상을 투시형벽 면, 셔터는 투시형 셔터를 설치	규제	
		웅천택지개발지구		골조가 노출되어서는 아니된다. 의장, 재료, 색채에 있어 3면이상 동일성 유지	권장	
		기타 지역	완도가용	골조가 노출되어서는 아니된다. 의장, 재료, 색채에 있어 3면이상 동일성 유지	권장	
			함평학교	골조가 노출되어서는 아니된다. 의장, 재료, 색채에 있어 3면이상 동일성 유지	권장	
			함평내교	골조가 노출되어서는 아니된다. 의장, 재료, 색채에 있어 3면이상 동일성 유지	권장	
		 남악신도시		지구별 특성에 맞는 구체적 색채 제시	규제	
		웅천택지개발지구		개략적 지침 제시	권장	
	색채	기타 지역	완도가용	개략적 지침 제시	권장	
			함평학교	개략적 지침 제시	권장	
			함평내교	개략적 지침 제시	권장	
	외관	남악신도시		-	_	
		웅천택지개발지구		_	_	
		기타 지역	광양원앙	의장, 재료, 색채에 있어 3면이상 동일성 유지	권장	
제			곡성옥과	규제없음	_	
제 2 종일반주거			무안청계	규제없음	_	
반 주 지 역		남악신도시		-	-	
	색채	응천택지개발지 구		-	_	
		색 채 기타 지역	광양원앙	개략적지침제시	권장	
			곡성옥과	규제없음	-	
			무안청계	규제없음		

제 4 장 결 론

본 연구에서는 지구단위계획의 중요한 건축적 규제요소로서 도시경관 창출에 있어 직접영향을 주고 있는 용도, 밀도, 배치, 형태 및 외관을 전라남도의 남악신도시, 웅천택지개발지역, 광양, 곡성, 옥과, 함평, 무안 총 7곳의 지구단위계획구역의 86개블럭을 중심으로 조사·연구하였는데 그 결과는 다음과 같다.

- ① 건축물의 용도는 대상지역에 따라서도 약간의 차이를 보이고 있긴 하지만 전체적으로는 지역활동 양상에 대한 이미지 설정이나 규제요소에 대한 이미 지 검증없이 법이 허용한 범위를 거의 그대로 수용함으로서 지구단위계획의 본래 취지인 지역적 특성을 살리는 것에는 한계를 보이고 있는 형식적인 용 도규제에 그치고 있는 것으로 조사되었다.
- ② 건축물의 밀도 역시 지구환경에 대한 이미지 설정이나 규제요소에 대한 검증 없이 대부분 법적으로 허용하는 건폐율, 용적률, 층수를 그대로 적용함으로서 지구단위계획이 획일화·규격화되는 경향을 보이고 있다. 특히 제2종일 반주거지역의 경우 연립주택 등의 중층의 주택의 주거환경을 조성한다는 목적 하에 지정된 지역임에도 불구하고 단독주택중심의 용도로 설정하는 등의 불합리한 용도적용을 하고 있는 것으로 조사되었다.
- ③ 지역적 특색을 나타낼 수 있는 중요 인자의 한 요소인 건축물의 배치 역시 가로공간의 연속성이나 공유공간의 이미지 설정없이 일방적으로 규제되고 있는 것으로 나타나고 있다. 또한 지역적 정체성을 나타내는 중요한 인자의 하나인 지붕의 경우도 지구의 이미지 설정이나 근거없이 규제됨으로서 지구단위계획의 본래 목표달성에 한계를 보이고 있는 것으로 나타났다. 색채 및 외관의 경우도 남악 신도시이외의 모든지구가 이에 대하여 거의 언급하지 않고 있기 때문에 기존주택지에서 나타나는 경관저해요소가 여전히 지속될 것으로

조사되었다.

이처럼 현재 보편적으로 활용되고 있는 지구단위계획이 개발유형에 따라 약간의 차이를 보이고 있긴하지만 모든지역에서 지역별, 유형별 특성에 대한 고려없이 비슷한 규제요소를 적용함으로서 지구단위계획제도의 본래 취지를 살리는 데에는 한계가 있을 뿐만 아니라 제도자체의 위상에 까지 영향을 미치게 하고 있으므로 앞으로 지구단위계획수립시 규제요소에 대한 이미지를 먼저 설정하거나 규제요소가 실현되었을 때의 이미지에 대한 검증근거가 반드시 제시되도록 하는 것이 필요하다. 또한 주민주권시대의 도시가꾸기는 주민의 참여 없이는 실현이 어려움에도 불구하고 지구단위계획에서 제도적으로 허용한 인센티브제도에 대해서는 전혀 적용하지 않고 있음으로 앞으로 이에 대한 제시가 반드시 필요할 것으로 사료된다.

참 고 문 헌

단행본 및 연구보고서

도시설계학회, 지구단위계획의 이해와 활용, 2004

건설교통부, 제1종 지구단위계획수립지침, 2005

건설교통부, 도시계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙, 2005 한국도시설계학회, 전게서, 2001

이규목, 도시경관의 분석과 해석에 관한 문제, 건축 제 36권 제1호, 대한건축학회, 1992

임승빈, 경관분석론, 서울대학교 출판부, 1991

정석희, 교통환경의 경관정비, 도시문제, 1989,

건축·마찌나미경관연구회, 「도시건축의 경관창조」, 기문당, 1998

서울대학교 도시설계 포럼, 도시경관과 도시설계, 태림문화사, 2004

구자훈외, 지구단위계획의 탄생과 이해, 대한국토 도시계획학회,

도시정보지, 2000년 5월호

상세계획제도의 운용방침에 관한 연구, 서울시정개발원, 1995

국토개발연구원, 일본과 독일의 도시계획법, 1992

전라남도, 남악신도시건설 지구단위계획 보고서, 2003

전라남도, 남악신도시건설 지구단위계획 지침서, 2003

전라남도, 남악신도시건설 경관계획보고서, 2003

여수시, 웅천택지개발사업 지구단위계획, 2004

완도군, 완도가용리 지구단위계획, 2005

함평군, 학교리 지구단위계획, 2005

함평군, 내교리 지구단위계획, 2005

학위논문

- 황기원, 도시항만도시의 도시경관의 형성과 변화에 관한 연구, 서울대학교 화경대학원, 1991
- 최인정, 도시 가로경관 향상을 위한 건축물 형태구성에 관한 연구, 한양대학교 도시대학원, 석사논문, 2003
- 조남성, 지구단위계획의 운영실태에 관한 연구, 서울시립대학교 대학원, 2000 서봉성, 우리나라 상계계획의 내용과 지침작용에 관한 연구, 중앙대학교 대학원, 1997
- 오종렬, 지구단위계획에서의 밀도관리에 관한 연구, 서울대학교 대학원, 2003 이원근, 지구단위계획에서 건축규제에 관한 연구, 단국대학교 대학원, 박사학위 논문, 2000
- 강명섭외 4인, 지구단위계획의 도입과 운영에 관한 연구, 대한건축학회, 21권, 2호 2001
- 윤혁경, 지구단위계획의 법제도에 관한 연구, 서울시립대학교 대학원, 2001 어인준외 3인, 지구단위계획에서의 높이기준에 관한 연구, 대한건축학회, 21권, 2호, 2001

외국문헌

Kenkyush'a New English-Japanese Dictionary, 5th Edition(Tokyo:연구사)

감사의 글

이제 어느덧 대학원 생활을 마치고 다시 본 업무에 보다 열심히 노력해야하는 시기가 다가오는 것 같습니다. 그리 길지 않았던 대학원 생활이지만 돌이켜 보면 많은 아쉬움이 남습니다. 직장생활을 하면서 학업을 하느라 대학원 생활에서 겪고 느낄 수 있는 많은 일들 경험하지 못한 게 아쉽고 학업에 열중해야 함에 불구하고 스스로의 나태함으로 인하여 많은 공부를 하지 못한 게 아쉽습니다. 두려움과 막막함으로 시작한 논문이지만 이제 끝을 맺으면서 저에게 힘이 되주시고 많은 도움을 주신 많은 분들께 감사의 뜻을 전할려고 합니다.

먼저 저에게 많은 배움의 가르침을 주신 교수님들께 깊은 감사를 드립니다. 특히 저의 지도교수님이신 조용준 교수님께 많은 감사를 드립니다. 못난 제자를 지금까지 이끌어 주시고부 족한 저의 논문에 결실을 맺을 수 있도록 많은 꾸지람과 격려와 함께 꼼꼼하게 지도해주신 것에 대해 깊은 감사를 드립니다. 그리고, 이청웅 교수님, 김수인 교수님께도 깊은 감사를 드립니다. 대학원 생활의 길을 잘 갈 수 있도록 충고해주시고 지도해주신 연구실 선배님이신 유창균 교수님께도 감사하다고 전하고 싶습니다.

지금생각해보면 대학원 생활은 저에 앞날에 많은 도움이 될 수 있는 값진 시간이었고 저에게 많은 도움이 되 주실 고마운 분들과 인연을 맺게 해주었습니다. 논문에 많은 지도를 해주시겠다고 챙겨주신 봉수형님, 연구실 후배인 온이, 종진이, 주연이 모두에 게 감사드립니다. 그리고, 지금은 나의 밑에서 일을 열심히 배우고 구박을 받는 월현이 우리회사의 소중한 동료이자 후배인 광근이, 호현이, 은영이에게 감사를 드립니다.

특히 대학원의 길을 가게 도와주신 혜인 E&C의 대표이시자 대학원 선배님이신 박현흥 사장님께도 깊은 감사를 드립니다.

그리고, 제게 있어 가장 소중한 분이신 부모님에 많은 감사를 드리고, 형의 잦은 심부름에도 항상 불평을 늘어놓지만 자기의 갈 길을 열심히 가고 있는 나의 사랑스러운 막내 용훈이 그리고 지금은 우리의 떨어져 살고 있는 나의 하나뿐인 여동생 진아와 매제인 길수 그리고 이쁜조카 민지양에게도 감사의 말을 전하고 싶습니다.

마지막으로 항상 나의 옆에서 힘이 되주고 걱정해주는 사람이자 앞으로 인생의 반려자가 될 아름다운 윤정씨에게 감사를 드리면서 이 논문을 올립니다.