

단지계획

개념, 유형, 목표, 내용, 과정

단지계획이란

단지 : “주택, 공장 등이 집단을 이루고 있는 일정 구역”

[주택법 2조] 12. "주택단지"란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.

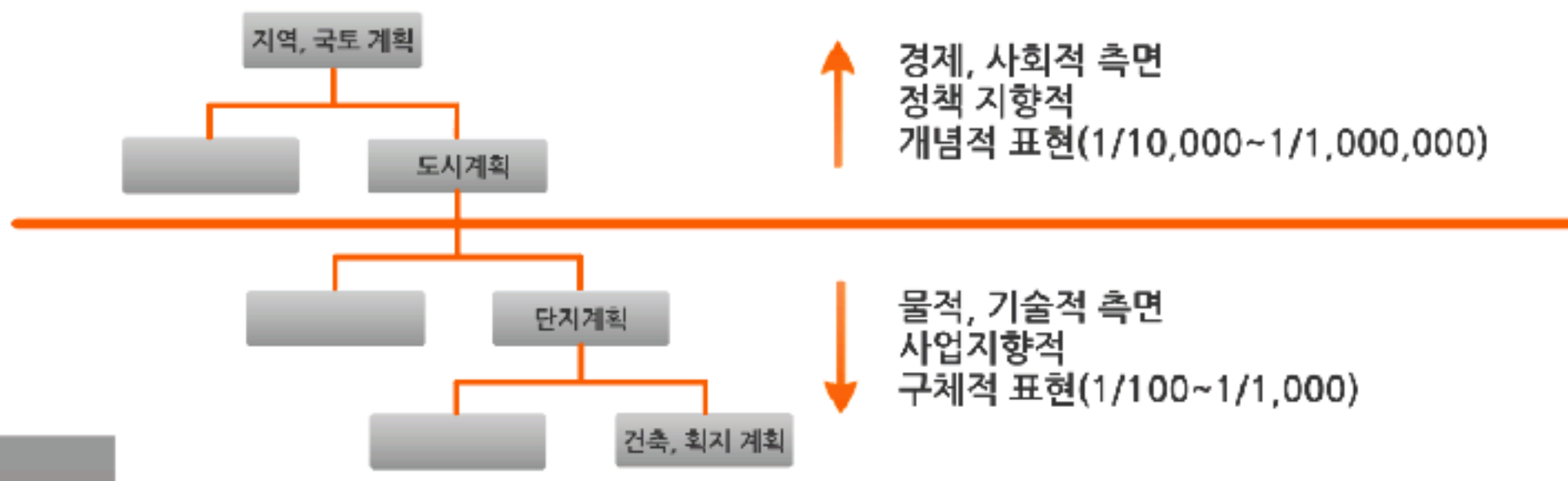
가. 철도·고속도로·자동차전용도로

나. 폭 20미터 이상인 일반도로

다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로

라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설

단지계획 : 토지, 인구규모, 생활수준, 자연환경, 지구 기능분담 등을 고려하여 밀도, 기능, 형태, 패턴 등을 적용하는 계획



단지계획 유형

주택형식

- 단독주택단지 : 단독주택, 다중주택(330㎡이하, 3층 이하), 다가구주택(660㎡이하, 3층 이하)
- 공동주택단지 : 다세대주택(660㎡이하, 4층 이하), 연립주택(660㎡초과, 4층 이하), 아파트(5층 이상)
- 혼합형 주택단지 : 지형조건에 따른 주택형식 배치를 통해 경관의 다양한 변화 창출
- 복합형(MXD) 주택단지 : 하나의 단지 안에 주거, 상업, 업무, 문화 등 여러 기능을 평면적, 입체적으로 복합화. 시설의 공동이용

대상지의 상태

- 미개발지 : 계획수립에 제약이 없으나 기반시설 설치비용이 많이 요구됨
- 재개발지 : 재개발(도시기반시설 정비 확충), 재건축(노후 불량주거 재건축)

개발주체

- 공공개발
- 민간개발
- 제3섹터개발 : 공공기관의 토지확보/행정지원과 민간업체의 기술/경영을 결합하는 방식

토지 취득방식

- 전면매수방식
- 환지방식

개발제도

- 도시개발법, 도시 및 주거환경정비법(주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업), 택지개발촉진법, 도시재정비촉진특별법, 주택법
- 각 제도는 사업의 목적, 사업지구 지정요건, 사업시행방법, 사업시행자 주택의 규모 및 건설비율, 주택분양, 토지수용 등을 규정

코하우징(Collaborative Housing)

- 입주자 사전협약이 가능한 재개발, 재건축, 전원주택, 동호인주택, 실버타운

테마단지

- 주거활동 : 실버타운, 친환경주거단지, 코하우징
- 상업, 업무활동 : 쇼핑센터, 유통단지, 업무단지(business park), 공공건축단지(civic center), 교통센터
- 생산활동 : 산업단지(industrial park), 농공단지, 원예단지
- 교육문화활동 : 대학캠퍼스, 캠퍼스타운, 과학연구단지, 예술문화시설단지, 박람회장
- 레크리에이션활동 : 공원, 유원지, 레저타운, 테마파크

단지계획목표

기본방향 : '지속가능한 주거지 개발'

Habitat Agenda(1996년 제2차 유엔인간정주회의 채택) : 생태계 수용능력 한계 내에서 자원을 효율적으로 이용하고 환경에 대한 악영향의 예방을 원칙으로 하며 모든 사람에게 자연과 문화적 유산을 통한 정신적, 문화적 가치가 조화를 이루면서 건강하고 안전하며 생산적인 생활을 할 기회를 제공

지속가능한 정주지 구성요인

환경적 지속성, 사회적 지속성, 경제적 지속성

환경적으로 지속가능한 주거단지 개발

- 토지이용 : 적정 주거밀도, 과밀로 인한 사회적 부작용(주차 문제, 환경오염), 오픈스페이스 확보
- 교통 : 대중교통 중심, 보행 및 자전거 중심
- 에너지 및 자원 : 태양에너지, 지열이용, 빗물이용, 중수이용
- 생태서식지 보전 및 조성 : 물환경, 녹지환경, 생물 이동통로, 그린네트워크

주거단지계획의 목표

- 안전과 건강(safety & healthy) : 구조적 안전, 위생
- 기능적 총족(functional integration)
- 이웃과의 유대(communication)
- 환경선택의 자유(choice)

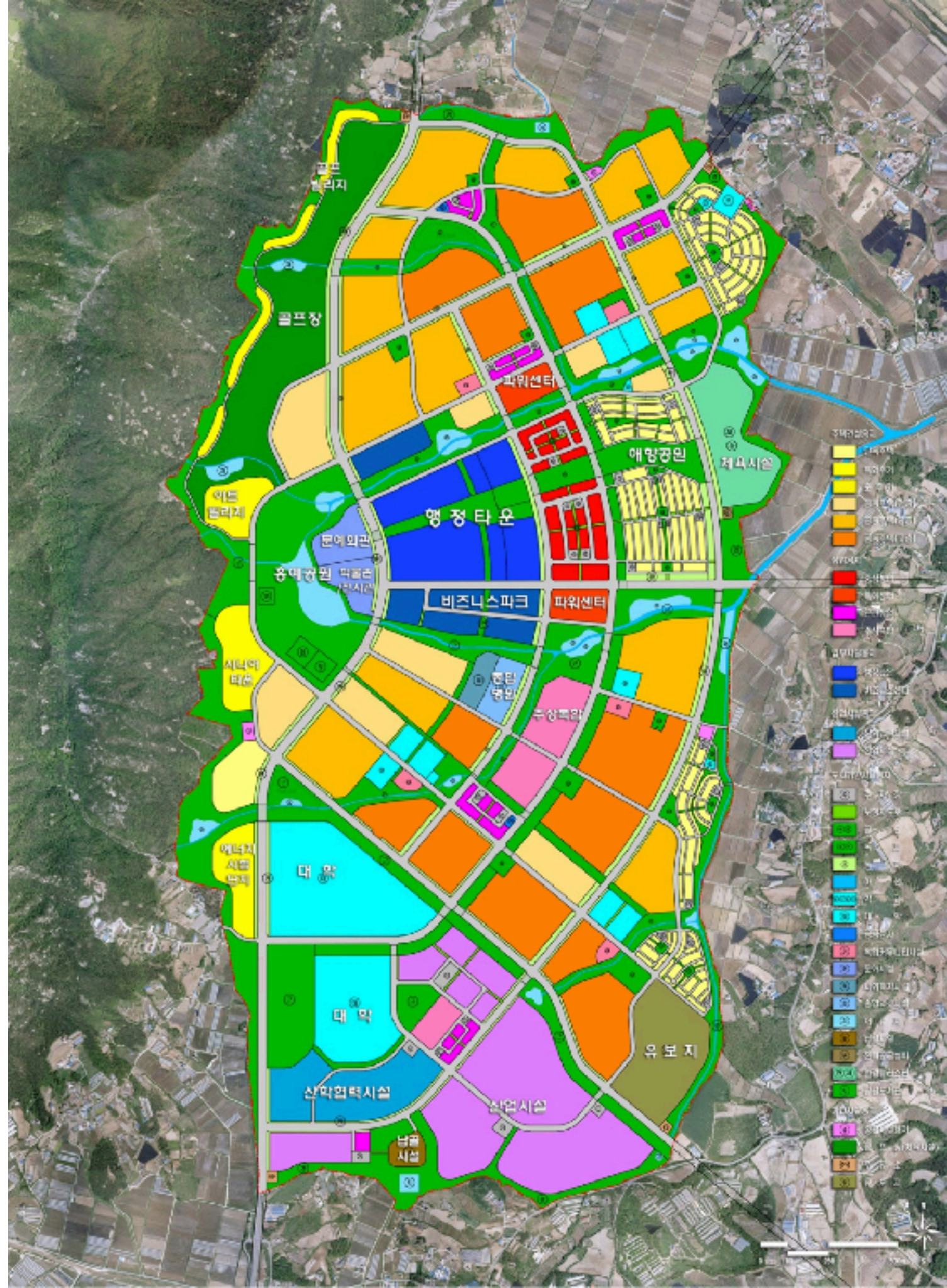
- 개발비용의 효율성(efficiency) : 개발비용 최소화, 자연지형 이용 택지조성
- 변화에의 적응(adaptability) : 도시구조의 변화, 주민성향의 변화

접근방법

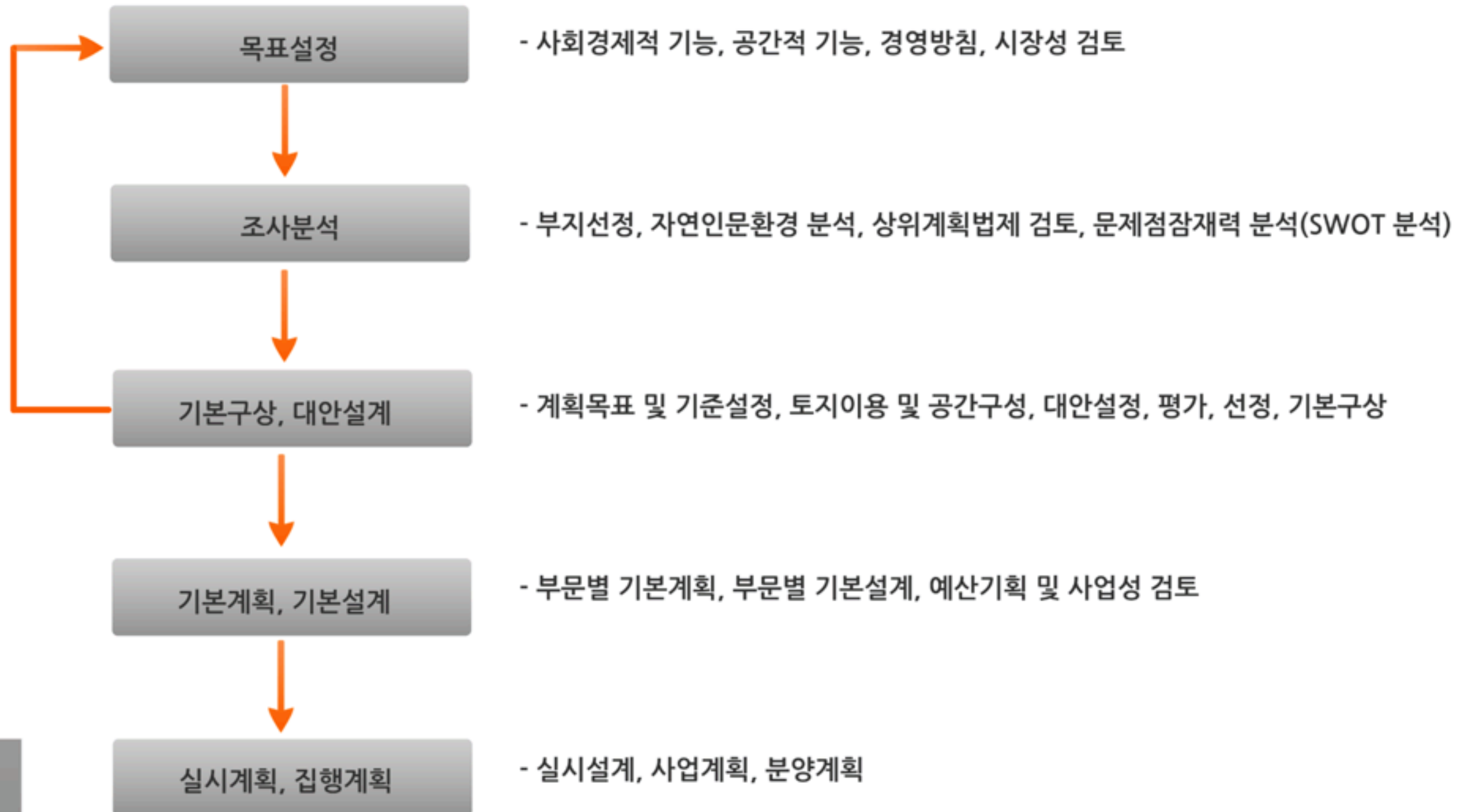
- 생태적 접근
 - 경제성에만 치우치지 말고 인간의 환경적응 문제를 파악하여 계획
 - ESSD(Environmentally Sound and Sustainable Development), Smart Growth
 - R.E. Park, R.D. McKenzie, I. McHarg
- 행태적 접근
 - 인간행태 연구결과를 이해하고 계획과 설계에 활용 : 생활권 계획이 적절하였나?
 - I. Altman, E.T. Hall
- 시각/미학적 접근
 - 물리적 환경에 대한 시각적 분석과 이용자들의 반응 고려
 - G. Cullen
- 사회/심리적 접근
 - 공간계획의 사회적 변화 고려 : 주민 구성의 변화
 - 거주자의 요구에 관심 : Social Mix 할 것인가 말 것인가?
 - W. Loring

단지계획의 주요내용

- 생활권계획 : 생활권 위계 설정 → 생활편익시설, 동선체계
- 토지이용계획: 다양한 용도별 토지수요 예측 → 용도별 면적비율 → 용도별 입지배분
- 주동배치계획 : 영역성, 프라이버시, 접근성, 경관 고려
- 가로망계획 : 도로의 위계와 기능 구분, 공급처리시설계획
- 획지 및 가구구성계획
- 공원녹지계획 : 기능, 규모, 배치, 네트워크화
- 놀이공간계획 : 이용반경, 놀이행태별 적정 배치
- 경관계획 : Skyline, 조망, Landmark, 색채계획 등
- 생활편익시설계획
- 공급처리시설계획 : 공급(수도, 전기, 가스), 처리(우수, 오수, 쓰레기), 소음과 냄새처리 고려
- 대지조성계획



단지계획 과정



단지계획1-2

도시설계 역사

근대 도시설계 역사

시대별 도시설계 특성

국내 단지계획 역사와 시대별 특성



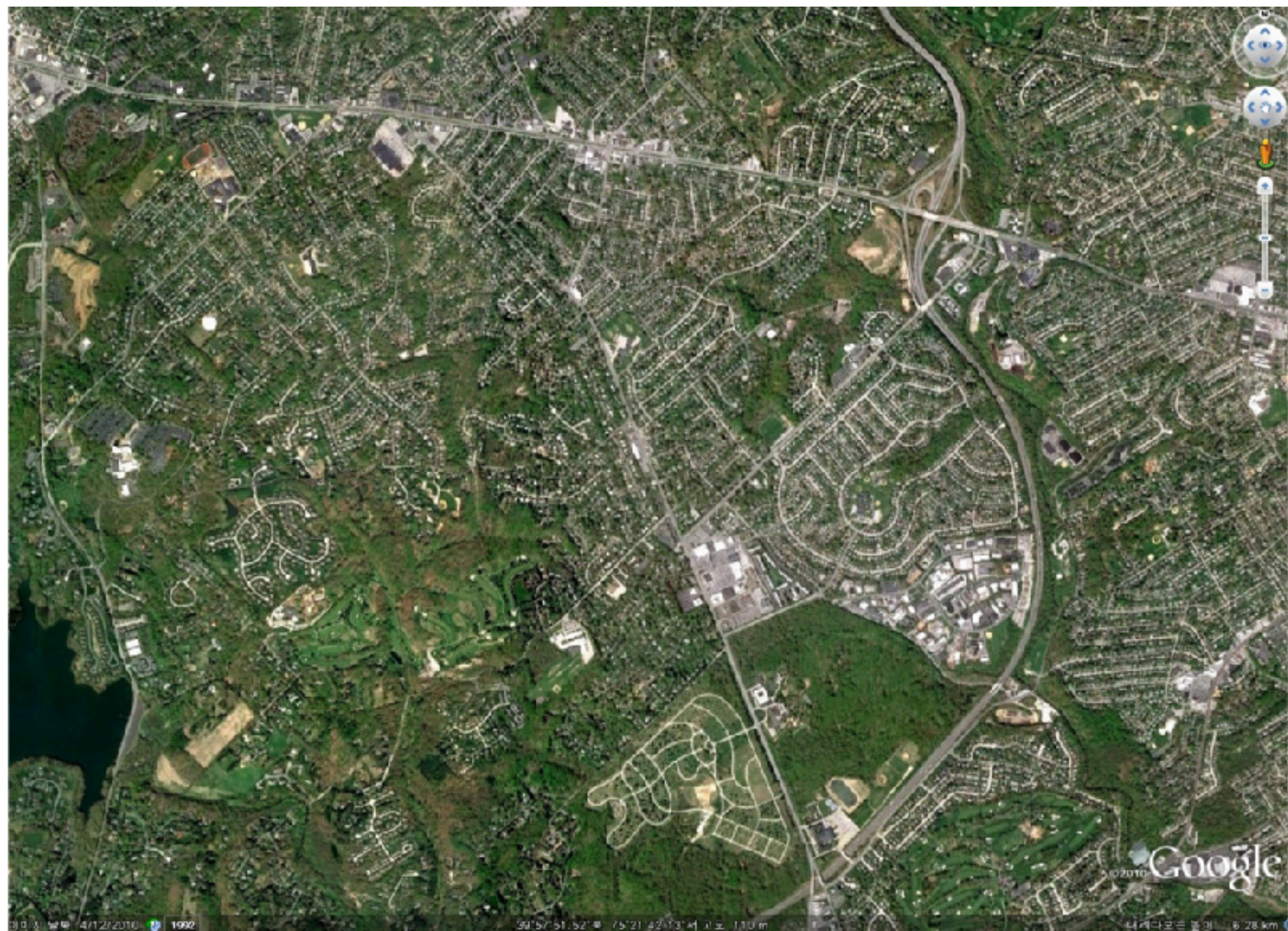
도시설계 역사

미국

- 1950년대 : 지역공동체 설계 (Community design) 개념 확장
- 1954년 : 펜실베니아 대학에 도시설계 프로그램 최초 시도
- 1956년 : 도시설계에 관한 대토론
- 1957년 : AIA 내 도시설계위원회 구성
- 1960년 : 북미 최초 하버드대 도시설계학과 개설
- 1960년대 : 도시설계 개념 확산

대한민국

- 1960년대 후반 : 도시설계 용어 소개
- 1977년 : '임시행정수도 건설을 위한 백지계획'
- 1981년 : '도시설계 작성기준'
- 1991년 : 도시계획법 상세계획 구역
- 2000년 : 지구단위계획 시행



시대별 도시설계 특징

1960년대(정착기)

- Camillo Sitte(1843-1903)
 - 예술적 원리를 준용한 도시계획
 - 도시미화 운동의 근간, 도시구성요소들 간의 관계미학
 - Gordon Cullen, Kevin Lynch(1918-1984) 연구로 발전
- Reyner Banham(1922-1988)
 - 중간영역으로서의 도시설계 개념 정의
 - 건축과 도시계획의 가교
- Jane Jacobs(1916-2006)
 - 물리적 환경에 대한 전문가적 관심
 - 근대도시의 문제점(1950년대 미국도시) 지적
- Le Corbusier(1887-1965)
 - 고밀고층, 낮은 대지점유
 - Zonning(업무, 주거, 여가, 교통)
- Gordon Cullen(1914-1994)
 - 도시이미지 연구, 연속시각이론
 - 도시이해 및 인식방법, 형태요소 추출
- Oscar Newman(1935-2004)
 - 도시공간의 위계적 구성체계(공적, 반공적, 사적, 매개공간)

1970년대(성숙기)

- 도시설계 실천을 위한 구체적 대안 제시
- 포스트모더니즘
- Jonathan Barnett : 도시설계는 공공정책 수단

1980년대(확장기)

- 사회과학이론의 광범위한 활용
- 일본 마찌쯔꾸리

1990년대(종합화)

- New Urbanism

국내 단지계획 역사 1

1960년대 이전

- 최초의 주택단지 건설 : 1934년 조선시가지계획령에 의한 토지구획정리사업
- 1941년 주택영단 설립 : 본격적인 단지개발 사업 시작

1960년대

- C. A. Perry의 근린주구이론 적용 : 생활권 위계별 생활편익시설 설치
- 1962년 대한주택공사(구 주택영단) 설립
- 1970년 4월 8일 와우아파트 붕괴



삼청35 한옥주거단지(1937~1942)

- 주택영단(1941 설립)에 의한 도시한옥단지
- 격자형 패턴
- 가로 2켜, 세로 5~6켜
- 남쪽으로 열린 ㄷ 자형 구조



종암아파트(1957)

민간업체로서 최초의 단지형 아파트. 3개동 152가구, 1996년 철거

종암아파트

- 최초의 아파트 : 1957년 11월 준공



마포 아파트(1961.10~1964.11.30)

- 대한주택공사 시공, 총 642 세대, 건폐율 11%, 용적률 87%
- 6층 철근콘크리트구조, 연탄보일러 아파트
- Y자형 주동 계획 시도, 최초의 계단실형 도입
- Loop 형 순환도로
- 1992년 재건축



동부이촌동 아파트

1,312 세대

—자형 배치 : 한강 조망권 확보

1970년대

- 화곡동 시범주택단지
- 구릉지에 건설
- 아파트와 townhouse의 혼합
- 보차분리

1980년대

- 100만평 이상의 대규모 주택개발
- 단지계획이 택지개발계획과 건축계획으로 이원화 : 계획의 일관성 결여
- 고층고밀 : 용적율 200% 초과(반포 아파트 80%)
- 인동거리 1.0H : 1.5 H(1960년대), 1.25H(1970년대 말)
- 편의성과 쾌적성을 강조한 단지계획(환경영향평가(1981), 인구영향평가(1983), 에너지이용합리화법 개정(1984))

1970년대

화곡동 시범주택단지
구릉지에 건설
아파트와 townhouse의 혼합
보차분리

여의도 시범아파트(1971) : 12~13층 고층아파트



반포 아파트
- 간선도로변 선형 주상복합건물 배치 : 가로변 활성화 도모
남향 일색



잠실아파트 1~4단지



상계주공아파트 (1985~1989)



잠실아파트 5단지
주구 중심에 학교, 상가 배치
5층
□자형 배치
15층 아파트

1980년대

100만평 이상의 대규모 주택단지 개발
단지계획이 택지개발계획과 건축계획으로 이원화 : 계획의 일관성 결여
고층고밀 : 용적률 200% 초과(반포아파트 80%)
인동거리 1.0H : 1.5H(1960년대), 1.25H(1970년대 말)
편의성과 쾌적성을 강조한 단지계획(환경영향평가(1981), 인구영향평가(1983),
에너지이용합리화법 개정(1984))

부산 망미주공아파트(1984~1986)
- 자연지형을 살린 판상형 배치, 테라스하우스 건설
빗물이용 생태연못
15층 1998세대, 테라스하우스 40세대



올림픽선수촌아파트



일산신도시



분당신도시



둔산신도시



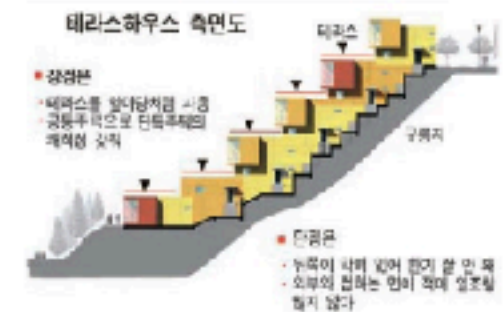
1990년대

- 20~30층 고층아파트단지
- 고층고밀 : 용적률 300% 이하(1985년), 400%(1990년)
- 인동거리 0.8H

2000년 이후

- 친환경적 주거단지 조성
- 60층 이상 초고층 주상복합아파트 등장

용인 신갈 새천년주거단지
친환경적 주거단지 조성
생태통로(eco bridge)
테라스하우스
건물 입면의 다양화



삼성타워팰리스

