

제7장 가구 및 획지계획



- 1 계획의 개요
- 2 주택건설용지 획지 및 가구구성
- 3 상업편의시설용지 획지 및 가구구성
- 4 획지 및 가구분할시 설계 개선방안

<http://user.chol.com/~habak>

1. 계획의 개요



- 1. 계획의 개요
- 2. 주택건설용지 획지 및 가구구성
- 3. 상업편의시설용지 획지 및 가구구성
- 4. 부록

1. 가구 및 획지계획

❖ 가구 및 획지계획

- 개발지구의 토지를 건축물 또는 토지이용의 용도에 적합하게 분할하는 계획

❖ 획지(lot)

- 개발이 일어나는 최소단위 : 대지, 필지 개념과 일치
- 형태와 규모 : 개발용도 및 밀도, 가로구성, 경관조성에 영향
- 비합리적 계획 → 주민생활의 불편, 삶의 질 저하 초래
- 주택지 : 토지이용의 효율성, 주거의 쾌적성 보장, 여러 수요 계층에 골고루 만족 ← 다양한 규모 분할
- 상업지 : 용도에 맞는 적정획지의 규모기준 추구

<http://user.chol.com/~habak>

1.계획의 개요



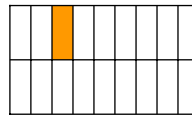
1.계획의 개요

- 2.주택건설용지 획지 및 가구구성
- 3.상업편의시설용지 획지 및 가구구성
- 4.부록

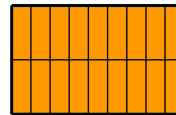
1. 가구 및 획지계획

❖가구(block)

- 도로에 의해 구획되는 하나의 토지단위, 여러 필지로 구성
- 대가구(super-block), 소가구
- 가구계획 : 토지이용의 효율성 제고, 접근 및 서비스 고려, 장래 변화에 적응가능(합필/분할)
- 지역적 특성 반영, 국지도로의 적정배치 → 접근성(↑), 토지이용의 효율성(↑)



획지(lot)



가구(block)

<http://user.chol.com/~habak>

2.주택건설용지 획지 및 가구구성



1.계획의 개요

- 2.주택건설용지 획지 및 가구구성
- 3.상업편의시설용지 획지 및 가구구성
- 4.부록

1. 단독주택지

❖기본방향

- 획지구모는 가로형태와 더불어 **적주성**에 큰 영향을 주는 요소
- 사회적, 경제적, 기능적 측면 제도적 조건 종합적 검토
 - **주거환경적 측면** : 수요자의 선호, 지역의 선호, 사회적 성향, 건축면적의 초소한다 등 법적 규제 사항
 - **개발의 경제적 측면** : 공급대상자의 성격, 공급규모에 대한 방침, 공공의 재산성, 공공시설비의 절감
 - **도시미관과 근린주구와의 관계** : 인근 가로의 형태, 주변시설과의 관계, 미관증진
- 거주환경조건 고려** : 가로의 위치, 방위 등 제약조건
- 가구분할** : 지역특성 및 자연지형의 제약조건 감안 → 토지의 효율성(↑), 차량과 보행자의 원활한 통행이 가능한 가로망 구성, 소가구와 대가구로 구분

<http://user.chol.com/~habak>

2.주택건설용지 획지 및 가구구성



1.계획의 개요

2.주택건설용지 획지 및 가구구성

3.상업편익시설용지 획지 및 가구구성

4.부록

2. 획지의 규모와 형상

❖획지규모

- 획지규모 : 독립성, 일조, 채광, 통풍, 방화 등 주거의 안전성·쾌적성, 정원기능의 확보 → 건축면적의 2~3배 적당
- 일반적으로 165㎡(50평) 이상 확보
 - 단독주택지의 분할규모 : 165~660㎡
 - 다가구주택이나 다세대주택용지 : 단독주택용지보다 대형획지로 구획
- 획지의 형상 : 남북방향으로 긴 장방형
- 장방형이 정방형보다 유리한 이유
 - 공공시설비용의 감소
 - 공동주택의 건축 가능성 (↑)
 - 녹지공간의 확보 유리

<http://user.chol.com/~habak>

2.주택건설용지 획지 및 가구구성



1.계획의 개요

2.주택건설용지 획지 및 가구구성

3.상업편익시설용지 획지 및 가구구성

4.부록

2. 획지의 규모와 형상

❖세장비

- 세장비는 도로을 감소, 획지 자체의 효율적 이용 측면을 고려하여 결정
 - 도로을 축소 : 앞 너비가 작을 수록 같은 길이의 접근로에 많은 획지가 접할 수 있음
 - 단독주택의 배치후 남향정원의 확보 측면에서 앞 너비보다 안 길이가 긴 것이 요구
- 단독주택용지의 세장비 : 1.2~1.5

<표> 단독주택지의 세장비

획지면적	앞 너비	안길이	세장비
151~180	8~11	15~22	1.7~2.0
181~210	8~11	16~24	1.5~3.0
211~240	11~13	16~22	1.3~1.7

$$\text{세장비} = \frac{\text{깊이}(b)}{\text{앞 너비}(a)}$$

<http://user.chol.com/~habak>

2.주택건설용지 획지 및 가구구성



1.계획의 개요

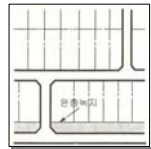
2.주택건설용지 획지 및 가구구성

3.상업편의시설용지 획지 및 가구구성

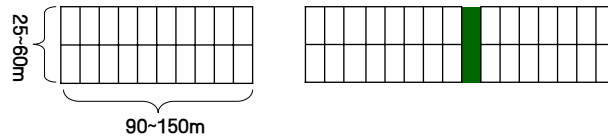
4.부록

3. 가구의 구성과 형상

❖소가구



- 도로를 축소, 환경의 명료성 유지 → 한눈에 파악가능한 규모
- 대로변 완충녹지와 접하게 되는 가구는 1열, 내부가구는 2열
- 10~24획지 내외 : 근린의식 형성 용이, 동서 장방형
- 가구단변(남북) 25~32m, 동서(장변) 32~36m
- 가구장변 : 도로를 감소와 보행거리 고려 90~150m 적당, 150m 초과시 중간에 보행자 도로 삽입



<http://user.chol.com/~habak>

2.주택건설용지 획지 및 가구구성



1.계획의 개요

2.주택건설용지 획지 및 가구구성

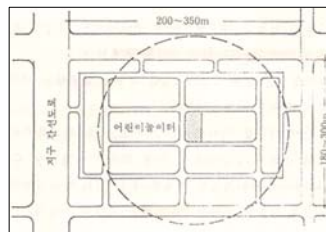
3.상업편의시설용지 획지 및 가구구성

4.부록

3. 가구의 구성과 형상

❖대가구

- 길을 건너지 않고 어린이놀이터 하나 유지할 수 있는 거리
- 반경 100~150m 기준으로 국지도로 4~5개 평행 배치 적절
- 장변 200~350m, 단변 180~300m 규모 설정, 집산도로 배치



- 단조로움과 **통과교통방지** : 3지 교차로 및 루프형 도로 배치

<http://user.chol.com/~habak>

2.주택건설용지 획지 및 가구구성



1.계획의 개요

2.주택건설용지 획지 및 가구구성

3.상업편의시설용지 획지 및 가구구성

4.부록

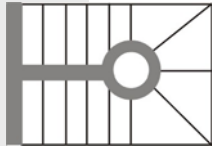
가구의 형상

❖장방형 가구

- 가장 일반적 형태, 근린의식의 형성 용이(10~24획지)
- 장변이 너무 길면 교통상 불편, 너무 짧으면 도로면적 증가
- 단조로움과 통과교통 방지 : "T"자형 도로 이용
- 가로폭 6m 기준, 통과로인 단변로는 8m 이상

❖Cul-de-sac형 가구

- Privacy 제공, 가구의 친화감을 느끼게 함
- 보행자전용도로로 이용하여 단지구성의 변화와 안전성 강조
- 가로폭 6m 기준, 막다른 골목의 광장은 지름 12m 이상 확보 (자동차 회전 가능)



<http://user.chol.com/~habak>

2.주택건설용지 획지 및 가구구성



1.계획의 개요

2.주택건설용지 획지 및 가구구성

3.상업편의시설용지 획지 및 가구구성

4.부록

블록형 가구

❖블록형 단독주택용지

- 다가구 및 다세대 주택건축, 주차수요의 급증 등을 수용하기 위한 블록형 단독주택용지
- 보급형, 일반형, 전원형으로 구분

<표> 블록형 단독주택의 유형

구 분	입지특성	대지규모	주요수요계층
보급형	교통중시	165~265㎡	중산층
일반형	환경중시	265~400㎡	동호인
전원형	환경중시	400~660㎡	고소득층

<http://user.chol.com/~habak>

2.주택건설용지 획지 및 가구구성



1.계획의 개요

2.주택건설용지 획지 및 가구구성

3.상업편의시설용지 획지 및 가구구성

4.부록

블록형 가구

❖블록형 가구

- 보급형** : 대중교통수단과의 접근성이 용이한 곳, 외부공간의 적극 활용
- 일반형** : 자연환경이 수려한 곳, 동호인 등 수요자의 주거환경요구를 충족시킬 수 있는 적절한 규모 확보
- 전원형** : 고소득층 대상, 원형지 활용 극대화할 수 있도록 개별 필지의 대형화, 단독형 집합주택 또는 동일층이 4호 이내로 연결되는 공동주택

❖배치형태

- 커뮤니티 중심형, 쿨데삭형, 선형, 산재형

<http://user.chol.com/~habak>

2.주택건설용지 획지 및 가구구성



1.계획의 개요

2.주택건설용지 획지 및 가구구성

3.상업편의시설용지 획지 및 가구구성

4.부록

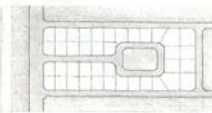
블록형 가구

❖커뮤니티 중심형

- 하나의 단지 출입구 → 공동체意識 강화 가능
- 가운데 공간 : 커뮤니티센터, 잔디마당 등 공용이용시설 설치



(a) 커뮤니티 중심형 개념도



(b) 커뮤니티 중심형 변형-1



(c) 커뮤니티 중심형 변형-2



(d) 커뮤니티 중심형 변형-3

<http://user.chol.com/~habak>

2.주택건설용지 획지 및 가구구성



1.계획의 개요

2.주택건설용지 획지 및 가구구성

3.상업편의시설용지 획지 및 가구구성

4.부록

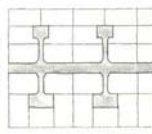
블록형 가구

❖쿨데삭형 (막다른 골목)

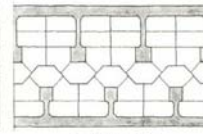
- 비교적 독립된 생활의 영위 가능
- 필지규모가 큰 유형에 적합
- 단지내부에 보행도로 및 녹지체계 도입 용이



(a) 쿨데삭형 개념도



(b) 쿨데삭 변형-1



(c) 쿨데삭 변형-2

<http://user.chol.com/~habak>

2.주택건설용지 획지 및 가구구성



1.계획의 개요

2.주택건설용지 획지 및 가구구성

3.상업편의시설용지 획지 및 가구구성

4.부록

블록형 가구

❖선형, 산재형

- 선형** : 각 필지로의 자동차 접근 양호, 2호, 4호 등 여러 주택이 연립한 공동주택 건축 가능
- 산재형** : 자연지형에 순응하는 주택배치가 필요한 곳, 집중적인 주택배치 지양, 자연을 최대한 보존할 수 있는 부지에 적합, 필지규모가 큰 유형에 적합



(a) 선형



(b) 산재형

<http://user.chol.com/~habak>

2. 주택건설용지 획지 및 가구구성



1. 계획의 개요

2. 주택건설용지 획지 및 가구구성

3. 상업편익시설용지 획지 및 가구구성

4. 부록

연립주택지

❖ 획지규모

- 연립주택의 유형과 주호당 평형규모를 고려하여 결정
- **분양주택지** : 소가구 3,000~5,000㎡ 규모의 3~4개 획지 분할
- **국민주택용지** : 클러스터가 가능하도록 10,000~20,000㎡ 단일 대형획지로 구성
- 일반적 연립주택건설용지의 분할규모 : **5,000㎡ 이상**

❖ 획지의 형상

- 정방형(국민주택용지), 동서장방형(분양주택지)

❖ 가구의 구성

- 2~3개의 소가구가 모여 하나의 대가구 구성
- 공공시설을 연결하는 보행자전용도로와 접하도록 계획
- 소가구 1개당 10,000~20,000㎡, 대가구 30,000~50,000㎡ 정도

아파트단지

- 주거환경의 쾌적성과 공급처리의 효율성 확보를 위한 분구단위로 단지구획
- 10,000㎡ 이상

<http://user.chol.com/~habak>

3. 상업편익시설용지 획지 및 가구구성



1. 계획의 개요

2. 주택건설용지 획지 및 가구구성

3. 상업편익시설용지 획지 및 가구구성

4. 부록

획지의 규모와 형상

❖ 획지규모

- **도로의 위계**에 큰 영향, 도로규모와 비례하여 규모 증가
- 간선도로에 접한 소규모 획지(330~400㎡), 내부획지(230~300㎡ 이상) → **획일적 계획 탈피, 변화있는 외부공간 창출**
- 건물용도, 수요성, 지역적 특성 고려하여 결정
 - 소규모(300~1,000㎡) : 근린생활시설, 근린공공시설, 소규모 종교시설
 - 중규모(1,000~2,000㎡) : 소규모 업무시설, 중규모 종교시설, 병원, 유치원
 - 대규모(2,000㎡ 이상) : 판매시설, 공공업무시설, 종교시설, 도서관

<http://user.chol.com/~habak>

3. 상업편익시설용지 획지 및 가구구성



- 1. 계획의 개요
- 2. 주택건설용지 획지 및 가구구성
- 3. 상업편익시설용지 획지 및 가구구성
- 4. 부록

획지의 규모와 형상

❖ 획지의 형상

- 정형화 : 내부도로의 활용 및 차량, 보행자의 진출입 고려
- 방향, 세장비 : 보행접근성, 서비스동선, 개방/폐쇄성, 채광 등 건물의 용도 및 기능을 고려하여 결정
- 세장비 : 1:0.8~1.5

❖ 세장비

- 세장비 1.0 이하
 - 도로에 면하여 보행자의 접근성이 요구되는 용도 : 근린상가, 백화점, 쇼핑센터 등의 판매시설
 - 건물의 상징성이 요구되는 용도 : 공공업무시설, 근린공공시설
- 세장비 1.0 이상
 - 대중음식점

<http://user.chol.com/~habak>

3. 상업편익시설용지 획지 및 가구구성



- 1. 계획의 개요
- 2. 주택건설용지 획지 및 가구구성
- 3. 상업편익시설용지 획지 및 가구구성
- 4. 부록

가구의 구성

❖ 가구규모와 구성

- 인접도로의 성격, 가구위치, 건물용도, 수용확지수 등 고려하여 가구규모 결정
- 대로변에 접하는 가구는 내부보다 크게
- 서비스도로 : 후면 배치, 적치/운반 → 전면도로 혼잡/미관 저하 방지
- 부설주차장 - 대지 후면, 진출입 - 서비스 도로 이용
- 도로의 기능과 용도 배치 관계
 - 소로 : 근린생활시설, 근린공공시설, 유치원 등
 - 중로 : 대규모 판매시설, 공공업무시설, 종합병원 제외시설
 - 대로 : 백화점, 쇼핑센터, 대규모 업무시설, 의료시설 등
 - 광로 : 도시의 상징성을 갖는 대규모 판매 및 업무시설
- 가구단변을 대형필지로 할 경우 25~40m, 소형필지 15~30m

<http://user.chol.com/~habak>

3. 상업편의시설용지 획지 및 가구구성



- 1. 계획의 개요
- 2. 주택건설용지 획지 및 가구구성
- 3. 상업편의시설용지 획지 및 가구구성
- 4. 부록

가구의 구성

❖ 선형상업지역의 가구구성

- 대로변은 2커로 구성
 - 1번째 : 판매시설, 업무시설 등 대규모 건축물 수용가능(중대형 필지)
 - 2번째 : 주택지와의 완충역할, 근린생활시설로 제한(중소형)
- 중로변은 1커로 구성, 근린생활시설 위주의 용도로 제한

❖ 집중형 상업지역의 가구구성

- 대로변 : 업무시설, 백화점 등 대형필지 배치
- 중로변 : 전문상업 및 일반상업 등 중형필지 배치
- 소로변 : 소규모 숙박시설, 기타 서비스시설 등 소형필지 배치

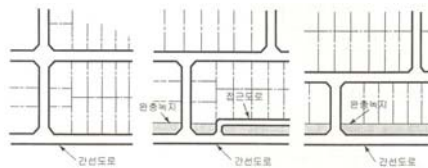
<http://user.chol.com/~habak>

부록 : 획지 및 가구분할시 설계 개선방안

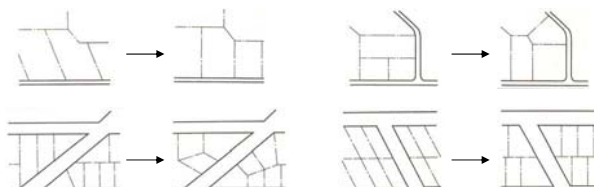


- 1. 계획의 개요
- 2. 주택건설용지 획지 및 가구구성
- 3. 상업편의시설용지 획지 및 가구구성
- 4. 부록

주도로에 접한 획지의 처리



획지경제선과 도로와의 관계



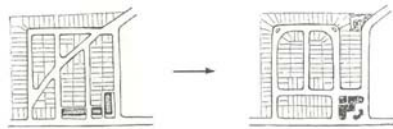
<http://user.chol.com/~habak>

부록 : 획지 및 가구분할시 설계 개선방안

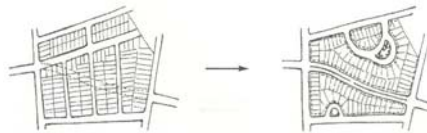


1. 계획의 개요
2. 주택건설용지 획지 및 가구구성
3. 상업편의시설용지 획지 및 가구구성
4. 부록

통과교통의 방지



기존 도로의 연계성 유지



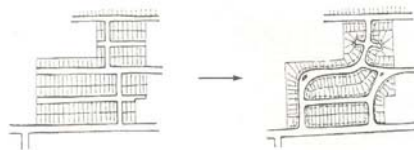
<http://user.chol.com/~habak>

부록 : 획지 및 가구분할시 설계 개선방안

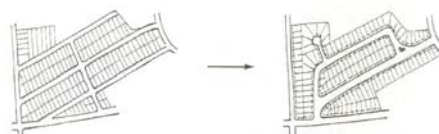


1. 계획의 개요
2. 주택건설용지 획지 및 가구구성
3. 상업편의시설용지 획지 및 가구구성
4. 부록

주도로와 부도로의 연계



주도로 단지내 도로의 직각교차



<http://user.chol.com/~habak>

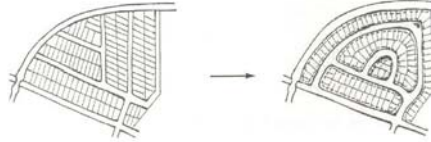
부록 : 획지 및 가구분할시 설계 개선방안



1. 계획의 개요
2. 주택건설용지 획지 및 가구구성
3. 상업편의시설용지 획지 및 가구구성

4. 부록

막다른 도로의 방지



경사를 고려한 단지내 도로의 계획



<http://user.chol.com/~habak>

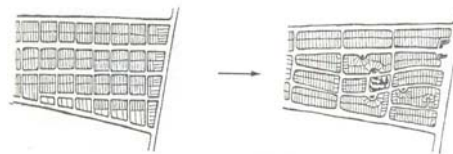
부록 : 획지 및 가구분할시 설계 개선방안



1. 계획의 개요
2. 주택건설용지 획지 및 가구구성
3. 상업편의시설용지 획지 및 가구구성

4. 부록

소규모 가구의 형성 방지



장변이 긴 가구의 처리



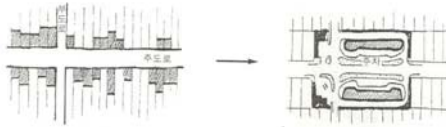
<http://user.chol.com/~habak>

부록 : 획지 및 가구분할시 설계 개선방안

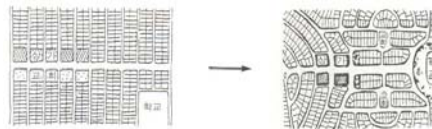


1. 계획의 개요
2. 주택건설용지 획지 및 가구구성
3. 상업편의시설용지 획지 및 가구구성
4. 부록

단지내 상가의 입지



학교, 교회 등의 입지



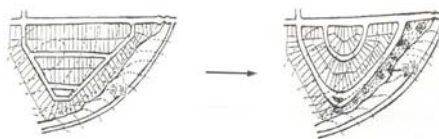
<http://user.chol.com/~habak>

부록 : 획지 및 가구분할시 설계 개선방안

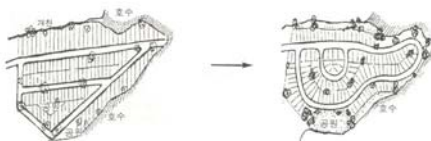


1. 계획의 개요
2. 주택건설용지 획지 및 가구구성
3. 상업편의시설용지 획지 및 가구구성
4. 부록

공원의 입지



자연경관의 보존



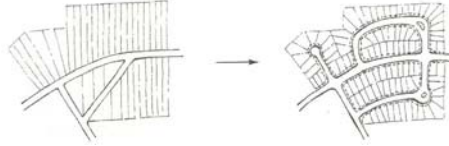
<http://user.chol.com/~habak>

부록 : 획지 및 가구분할시 설계 개선방안

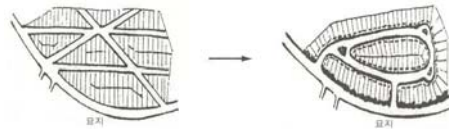


- 1.계획의 개요
- 2.주택건설용지 획지 및 가구구성
- 3.상업편의시설용지 획지 및 가구구성
- 4.부록

깊은 획지의 방지



직각 획지구분의 방지



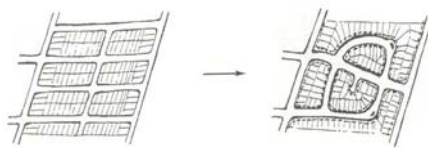
<http://user.chol.com/~habak>

부록 : 획지 및 가구분할시 설계 개선방안

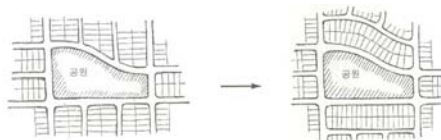


- 1.계획의 개요
- 2.주택건설용지 획지 및 가구구성
- 3.상업편의시설용지 획지 및 가구구성
- 4.부록

획지 구분선과 도로의 직각교차



자연경관과 마주보는 획지의 배치



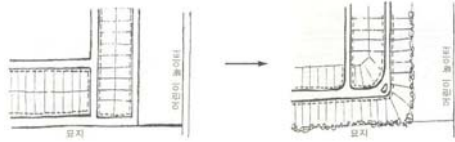
<http://user.chol.com/~habak>

부록 : 획지 및 가구분할시 설계 개선방안



- 1.계획의 개요
- 2.주거건설용지 획지 및 가구구성
- 3.상업편익시설용지 획지 및 가구구성
- 4.부록

모서리에 위치한 획지의 처리



참고자료 안정근 외(2002), 도시계획과 설계, 보성각