아파트

20108952 주영식
20108033 김주훈

contents

- 공동주택의 정의
- 아파트의 특성과 장·단점
- 관련법규
- 평균 개발규모
- 교과서 내용정리
- 용산동 롯데캐슬 분석

아파트

공동주택의 정의

공동주택의 정의

건축물의 분류 (영 제3조의4)	
구분	세부용도
단독주택	단독주택 , 다중주택 , 다가구주택 , 공관
공동주택	아파트 , 연립주택 , 다세대주택 , 기숙사
근린생활 시설	1종 : 건축법시행령 별표1의3
	2종 : 건축법시행령 별표1의4

공동주택이란? 2세대 또한 2가구이상 공동으로 사용하는 주택

공동주택의 정의

공동주택

- 아파트 — 5층 이상의 주택
- 연립주택 — 동당 건축연면적 660m²초과 4층 이하의 주택
- 다세대주택 — 동당 건축연면적 660m²이하 4층 이하의 주택

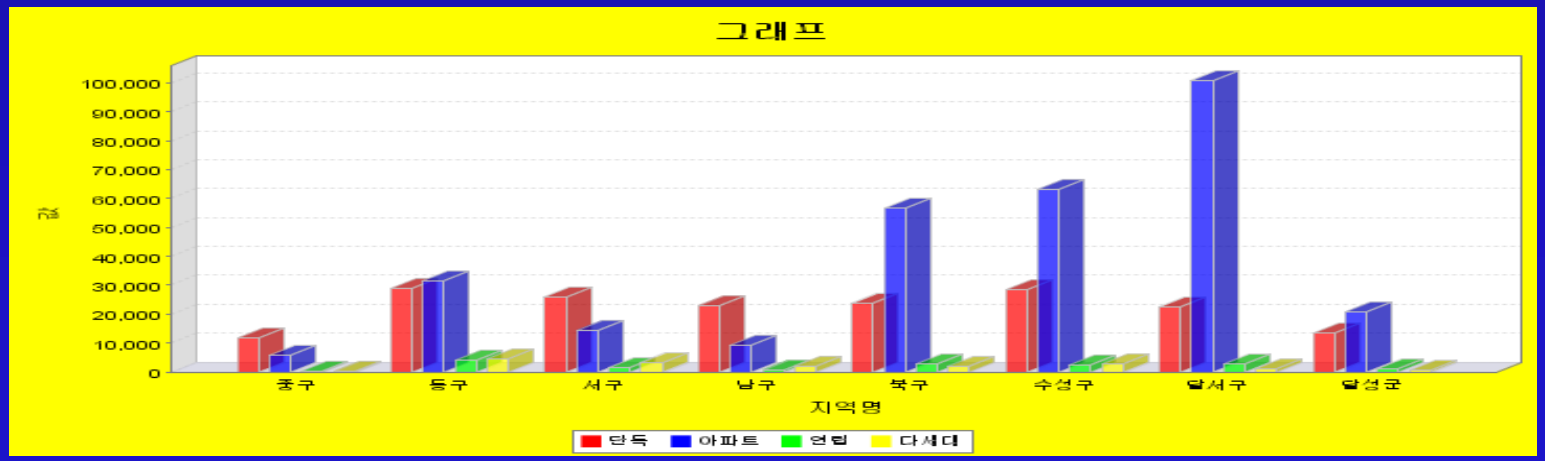
공동주택의 정의

공동주택현황

단위(천호)

구 분	'00	'01	'02	'03	'04	기간별 준공실적(평균)		
						'00～'04	'00～'02*	'03～'04**
합 계	5,331	5,516	6,132	6,403	6,677	6,011	5,660	6,541
아파트	4,475	4,581	5,043	5,262	5,510	4,974	4,700	5,386
연 립	204	211	203	214	217	210	206	216
다세대	12	12	14	4	5	9	13	5
임대주	640	712	872	923	945	818	741	934

주택법에 의하여 사업계획 승인을 얻어 건설한 공동주택 현황임 ☞자료출처 : 건설교통부



아파트

아파트의 특성과 장·단점

아파트의 특성과 장·단점

아파트의 특성

- 벽.바닥.천장을 경계로 하여 세대간 구분
- 복도와 계단으로 건물을 형성
- 기계설비와 대지는 입주자 전원이 공유
- 건물과 대지의 사용과 유지에 관해 제한

아파트의 특성과 장·단점

용산동 롯데캐슬 그랜드

아파트

장 점

- 토지 이용효율이 높다
- 건축공사비 절약
- 공기가 가장 짧다
- 난방.위생.설비등의 최선이용
- 교육.상가.등 각종부대시설 집중 됨으로써 주거의 편익

단 점

- 사유 정원과 토지가 없다
- 화재시 피난이 문제
- 획일적 형태로 개체성 결여
- 사생활 침해 문제

아파트

관련 법규

관련 법규

용산동 롯데캐슬 그랜드

대지안의 조경 (영27조)

•대지면적 200㎡이상 대지에 건축 시 조경

◈건축조례로 건축 하고자하는 용도지역.지구 또는 건축 물의 용도.규모 등 을 참작 하여 조경비율을 정함

◈조경면적 산정시 지표면으로부터 2m이상 조경면적 불 산입

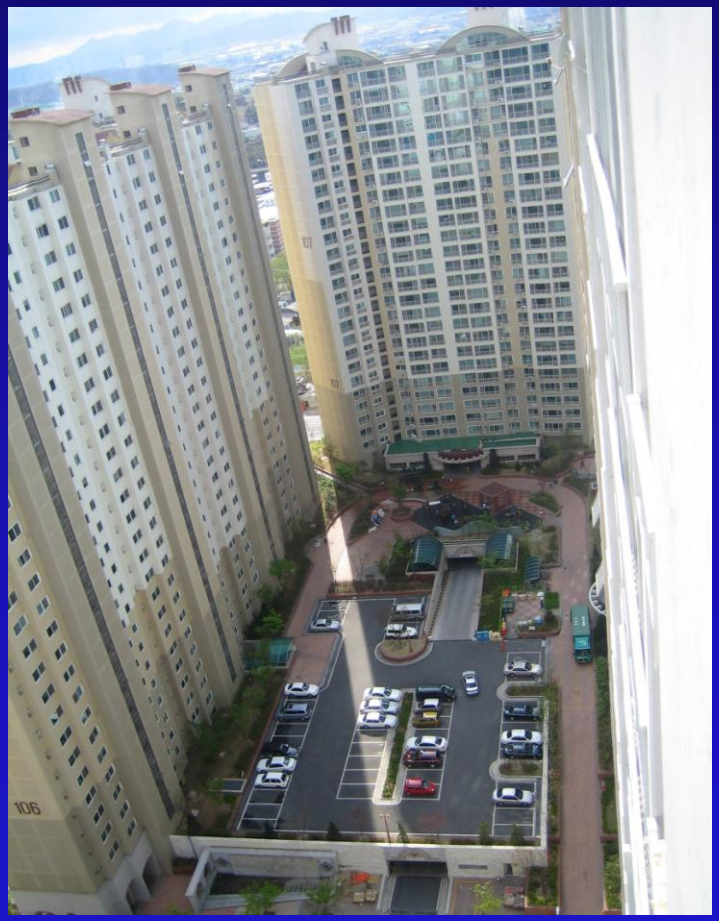
◈주택단지 면적의 3/10에 해당하는 조경(복합건물 또는 세대당 전용면적 85㎡ 이하 주택이 전체 세대수의 2/3이상 건설시는 건축법에 의함)

관련 법규

용산동 롯데캐슬 그랜드

일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 (법 제53조)

- 정북방향 및 인동거리를 동시에 규제
- 정북방향 높이 8m 초과하는 경우 높이는 인접대지 경계선까지의 정북방향의 거리의 2배 이하
- 인동거리는 건물의 높이의 0.8배 이상
- 채광창이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우 8m 이상
- 측벽과 측벽이 마주보는 경우 4m이상



관련 법규

건축물의 높이제한 (법 제51조)

일조.채광.통풍 등의 위생적이 생활환경 조성에 주안점

- 도로에 의한 사선제한
- 대지경계선에 의한 높이제한
- 인동간격에 의한 높이제한
- 절대높이제한

관련 법규

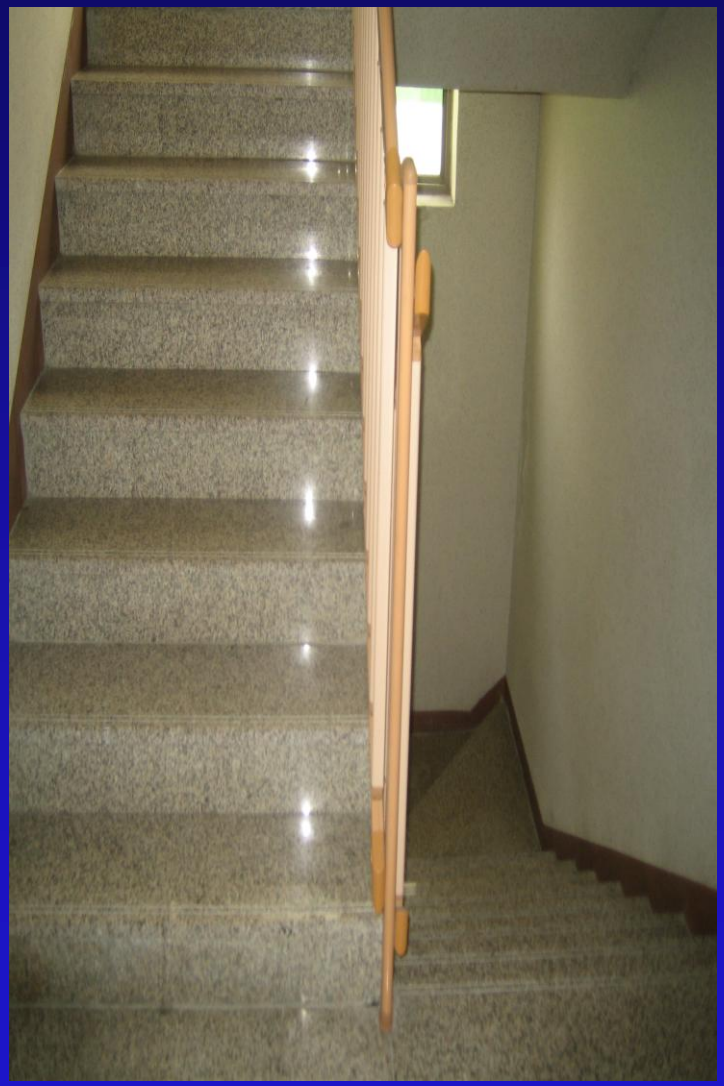
직통계단의 설치 (령 제34조)

직통계단

계단과 계단참이 연속되어 연결되는 계단

피난층

- 직접 지상으로 통하는 출입구 있는 층
- 지면과 접하지 않아도 쉽게 피난할 수 있는 경우 피난층으로 간주



관련 법규

용산동 롯데캐슬 그랜드

주택건설 기준 등에 관한 규정

소음등으로부터의 보호 (제9조)

소음도가 65데시벨 이상인 경우

•소음발생시설로부터 50m이상 떨어진 곳에 배치

•방음 변.수림대등의 방음시설을 설치

♬소음측정기준
건설교통부장관과 환경부장관이 협의하여 책정

관련 법규

주택건설 기준 등에 관한 규정

승 강 기

- 6층 이상인 공동주택에는 대당 6인승 이상인 승용승강기를 설치
- 7층 이상인 공동주택에는 화물 승강기 설치

  –적재하중 0.9톤 이상
  –폭 또는 너비 중 한변 은 1.35m이상 다른 한변 은 1.6m이상
  –계단실형 공동주택은 계단실 마다 설치
  –복도형 공동주택은 100세대까지 1대 설치

관련 법규

주택건설 기준 등에 관한 규정

진입도로

•공동주택단지는 기간도로와 접하거나 단지에 이르는 진입도로가 있어야 한다.

주택단지의 총 세대 수	기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로 의 폭
300세대 미만	6
300~500	8
500~1000	12
1000~2000	15
2000세대이상	20

관련 법규

용산동 롯데캐슬 그랜드

주택건설 기준 등에 관한 규정

주택단지 안의 도로

공동주택단지에는 기준에 의한 도로를 설치
단-막다른 도로서 그 길이가 35m를 넘는
때에는 그 폭은 6m이상

기간도로·진입도로의 경로에 따라 단지 안의 도로 이용주택의 세대 수	도로폭
100세대 미만	4
100~300	6
300~500	8
500~1000	12
1000세대 이상	15

관련 법규

주택건설 기준 등에 관한 규정

- 주택의 전용면적의 합계를 기준
- 면적당 대수의 비율로 산정한 주
- 차 대수 이상의 주차장 설치
- 세대당 주차대수 1대 이상

주택의 규모별 전용면적:m2)	주차장설치기준 (대/제곱m)			
	특별시	광역시 및수도 권내의 시지역	시지역 및수도 권내의 군지역	기타지역
85이하	75-1	1/85	1/96	1/110

평균 개발규모

세대 수 별 단지현황

□ 공동주택 현황(세대 수 별 단지)

('04.12.31 현재)

구 분	총 계	분 양 주 택				임 대	기 타
		계	150세대 미만	150세대 이상 500세대 미만	500세대 이상		
계	22,529	19,243	10,093	5,821	3,329	1,910	1,376

건설교통부 주거복지본부

건설교통부에 따르면 최근3년간 전국에서 택지 개발지구 등 공공택지에서 공급된 분양아파트 는 모두77개 단지,5만1천4백65가구로 단지별 규모가 **평균 6백 68가구인** 것으로 집계됐다.

아파트단지의 개발규모는 최소 5백 가구 이상은 되어야
상가 등,각종 편의시설이 골고루 갖춰지며, 생활환경도 양호하며
매도,매수 할 경우 매물이 풍부하고 거래가 활발해 환금성에서도 유리하다.

아파트

교과서 내용정리

용산동 롯데캐슬 분석

주거밀도

토지 이용율	각 용도별의 토지면적에 대한 비율을 나타낸 것으로 1호의 규모와 건축 면적물을 가정하면 주거밀도가 결정 된다
건폐율	건축물면적의 대지 면적에 대한 비율로 건축물의 밀집도를 표시한다.
용적률	건축물의 연면적의 대지면적에 대한 비율을 나타낸 것으로 대지의 고도 집약 이용 도를 나타낸다.
호수밀도	단위 토지면적당의 주호수(호/ha)로 주택의 규모와는 관계가 없다. 이는 단위주거의 규모가 명확할 때에는 인구밀도를 산정하는 기초가 된다.
인구밀도	단위면적당, 거주인구수(人/ha), 단지의 전체면적에 대한 인구의 비율은 총밀도 (gross density), 녹지와 교통용지를 제외한 주거용지 면적에 비율은 순밀도(net density)라고 한다.

용산동 롯데캐슬 분석

근린주구

표 2-2 근린주구 구성표

구 분	특 성	중심시설명	수량	부지면적	건축면적	비 고
인보구 20~40호 (100~200명)	• 철근콘크리트조 3~4층 아파트 1~2동이 여기에 해당된다. • 어린이 놀이터가 중심	• 유 아 • 어린이공원 • 공동세탁장	1 2~4	1,000		• 인보구의 중심에 교통로 기타 위험물이 있어서는 안된다. • 집집마다 세탁장이 없는 경우에 설치한다. • 공동수도, 공동우물을 이용할 수도 있다.
근린분구 400~500호 (2,000~2,500명)	• 일상적인 소비생활에 필요한 공동시설을 운영할 수 있는 체계	• 협동조합사무소 • 공회당 • 탁아소 • 유치원 • 공중탕 • 생활필수품매점 • 진료소 • 파출소 • 소방소 • 공중전화 • 공중화장실 • 우체통	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	600 800 1,500 1,500 600 1,500 300 100 100	150 200 300 300 200 1,000 300 100 100	• 인접하여 설치한다. • 겸용해도 무방하다. • 공회당과 인접해 있을 것 • 설치하지 않을 경우에는 주택의 3% 정도를 점포로 함. • 근린분구에 이 중 하나를 설치한다. 근린주구 전체에 배치해도 무방하다. • 일괄 배치한다.
근린주구 1,600~ 2,000호 (8,000~ 10,000명)	• 국민학교를 중심으로 한 몇개의 근린분구 집합체	• 국민학교 • 어린이공원 • 도서관 • 병 원 • 우체국	1 1 1 1 1	20,000 16,000 2,500 4,000 900	2,500 500 800 400	• 국민학교 운동장을 겸용해도 무방하다. • 근린주구마다 1개소의 비율로 해도 된다.

교과서 내용 정리

주택군의 공간 구성

공동주택의 단지계획은 단지주거의 평면계획이나 건축물에 전체적인 생활환경을 향상시킬 수 있도록 다각적인 검토 후에 구성

- 단지 내 외부공간은 제각기 특징이 있게 구성 시각적으로 용이
- 입주자들이 주거지에 대한 소속감과 친근감을 느끼도록 계획
- 단지 내에서는 원칙적으로 차량의 통과동선을 계획하지 않음
- 단지내의 도로는 가급적 긴 직선도로를 피하도록 하며, 만곡 시킴
- 주거동의 주된 향은 가급적 남향 또는 동남향이나 남서향으로 배치
- 건축물길이를 짧게 하여 지나친 폐쇄감을 주지 않도록 하여야 함
- 고층 아파트는 광장 . 다른주택군 의 일조권에 악영향 주지 않도록 계획

교과서 내용 정리

주호 진입통로에 의한 분류

- ◈ 저층진
  - ·3층이하
- ◈ 편복도
  - ·고층아
  - ·균등한
  - ·지나치
- ◈ 중복도
  - ·단위면
  - ·환기 및
  - ·지가 높
- ◈ 홀형
  - ·계단실
  - ·개 이상
- ◈ 코어형
  - ·복도형

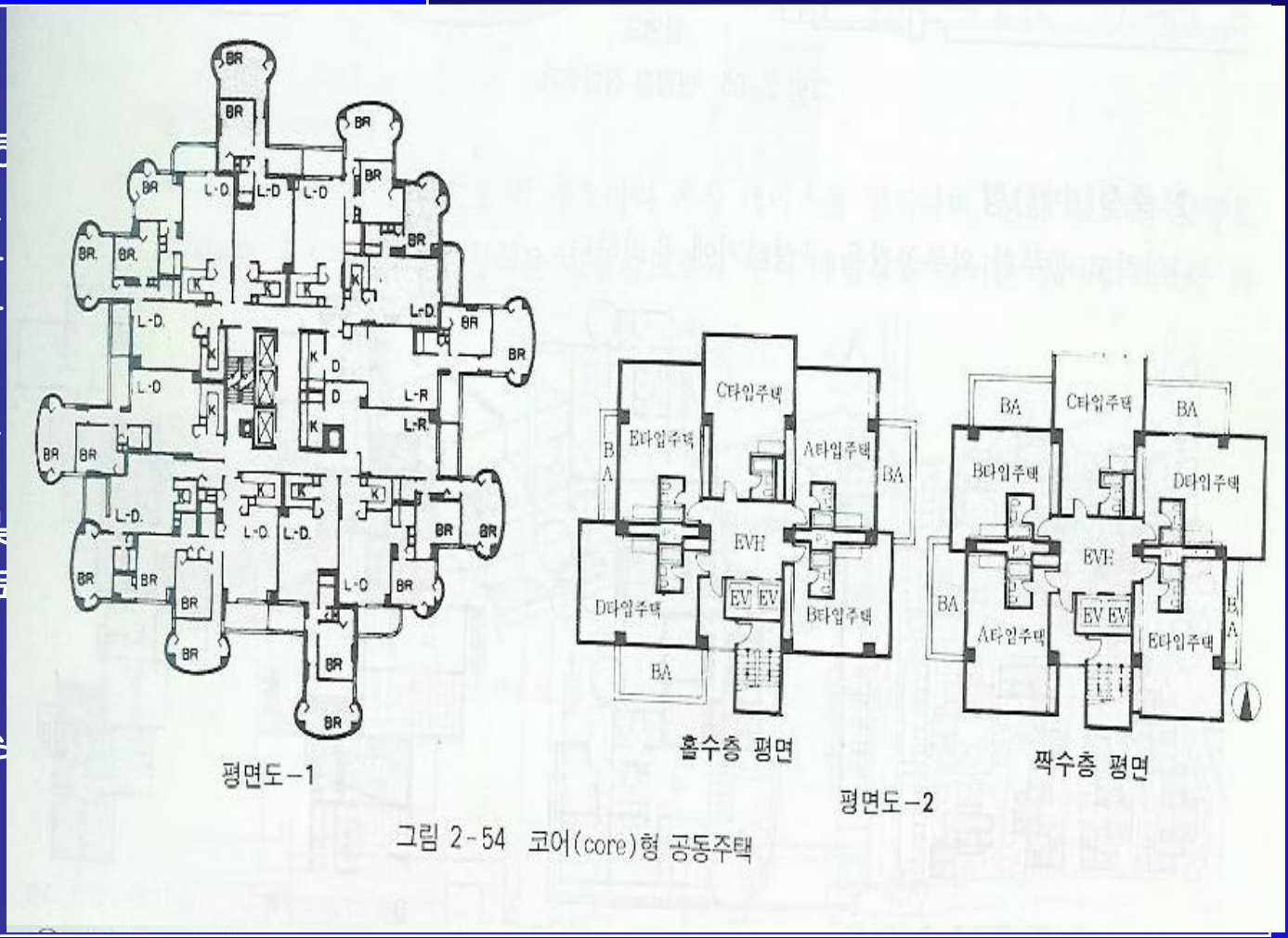


그림 2-54 코어(core)형 공동주택

교과서 내용 정리

주호 집

◈ 연립
-지상
-소규
◈ 중정
-다양
◈ 클러
-배치
-건축
◈ 테라
-경사
-각
-전망
◈ 수직

그림 2-59 타워(tower)형 집합주거 형식

-수직형-일반아파트 주로 사용 . 주거의 획일화
-타워형-향 . 통풍면에서 불리 . 조망에서는 판상형 보다 유리

교과서 내용 정리

건물 높이에 의한 분류

◈ 저층형
- ·2~3층의 연립주택
- ·각 주호가 대지에 직접적으로 접지
- ·주거밀도를 높이는 데는 불리

◈ 중층형
- ·보행으로 이용할 수 있는 5층 이하의 아파트.

◈ 고층형
- ·주거밀도를 높일 수 있음
- ·지상에 많은 공지를 확보
- ·고층병과 같은 생리적 장애를 불러 일으킴

◈ 초 고층형
- ·15층 이상의 고층 아파트
- ·건설비가 많이 요구되는 형식

교과서 내용 정리

단면형식에 의한 분류

단층형 또는 플랫형 : 하나의 주호가 같은층에 만 한정 되는 구성

복층형 또는 메조넷형 : 하나의 주호가 두층 에 걸쳐 구성

3층형 또는 트리플렉스 형 : 하나의 주호가 3개층에 걸쳐 구성

스킵 플로어형 : 통로가 한층 이상 건너 뛰는 구성

교과서 내용 정리

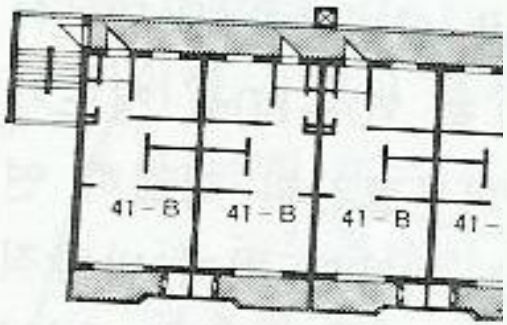
블록플랜에 의한 분류

일자형 : 방
주
우

ㄱ자형 : 대
일

Y자형 : 주
90

갈매기형 :



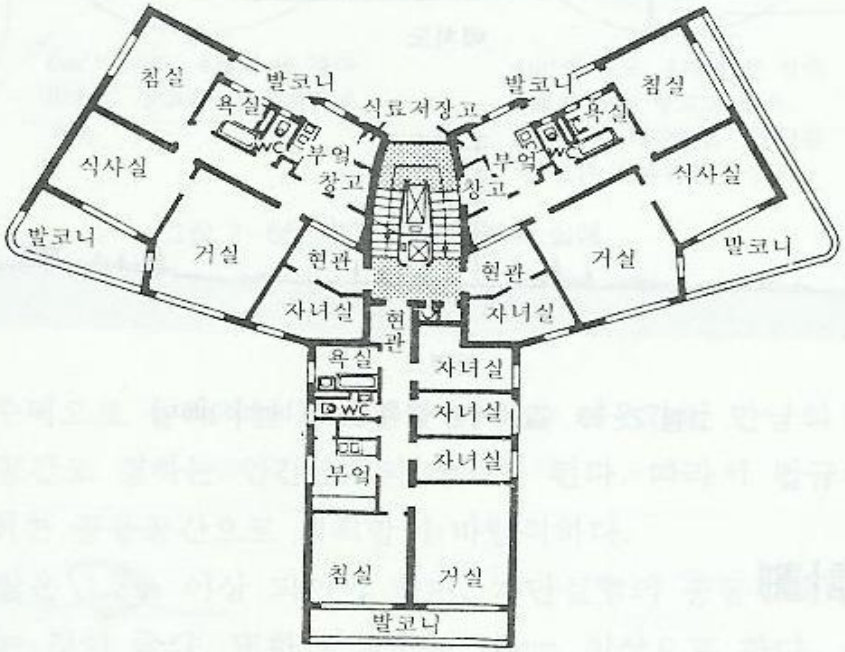


그림 2-64 Y자형 블록 플랜(block plan) 평면예

교과서 내용 정리

공동시설

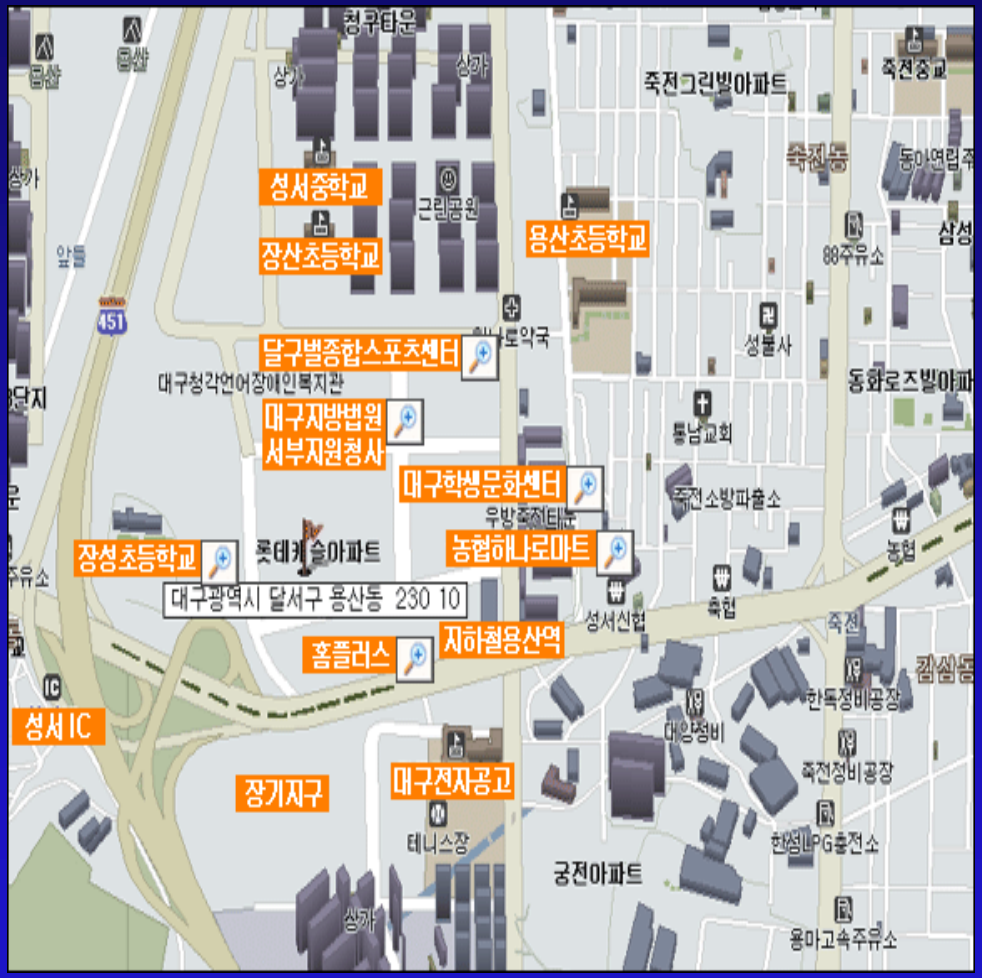
복도	·출입구 부분에 알코브를 설치 ·복도의 폭은 편 복도에서 1.5m이상 중 복도에서 1.8m이상
계단	·계단의 폭과 계단 창은1.2m이상 ·비상용 피난계단을 겸하기 때문에 이에 대한 배려가 필요
엘리베이터	·6층 이상의 아파트에 수직 교통수단으로 설치 ·일반적 재원 정원 8~10명 속도60m/1정도 각 주호로부터 의 이용거리는 30~40m이내

용산동 롯데캐슬 분석

용산동 롯데캐슬 분석

대지위치	대구광역시 달서구 용산동			지번	230-10	건축물명칭	용산 롯데캐슬 그랜드
대지면적	51.392m²	연면적	289.418.76m²	지역	일반상업지역	지구	방화지구
건축면적	13.910.69m²	용적율산정용연면적	215.281.87m²	건축물수	13	주 용도	공동주택(아파트).근린생활시설
건폐율	27.06%	용적율	418.9 %	총 호수	1659세대	총주차대수	2.459

용산 롯데캐슬 분석



아파트 주변 환경

대구시 달서구 용산동 230-10
(구 50사단 본부 자리)

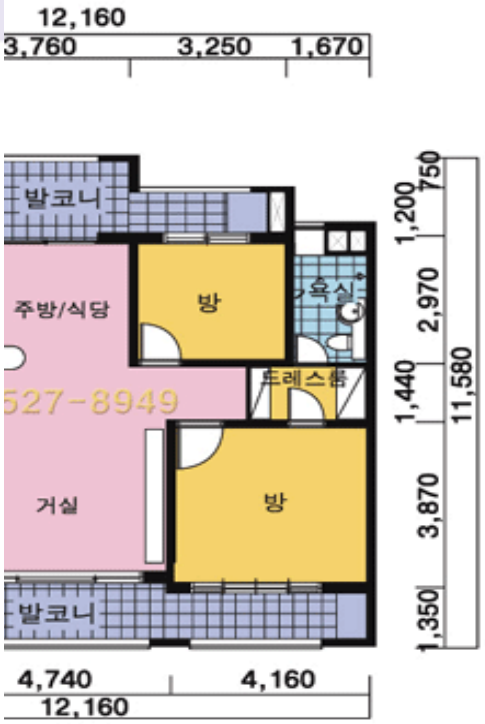
북쪽- 법원과 검찰청(공사 중)
달구벌 스포츠센타
동쪽- 문화회관,직업훈련원 ,
농협 하나로 할인매장
남쪽-지상엔 녹지공원,지하에는
홈 플러스 지하철 용산역
서쪽- 성서 I.C로 서울,부산,
마산방향으로 교통 접근성
뛰어남

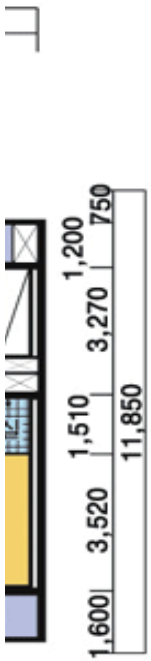
용산동 롯데캐슬 분석

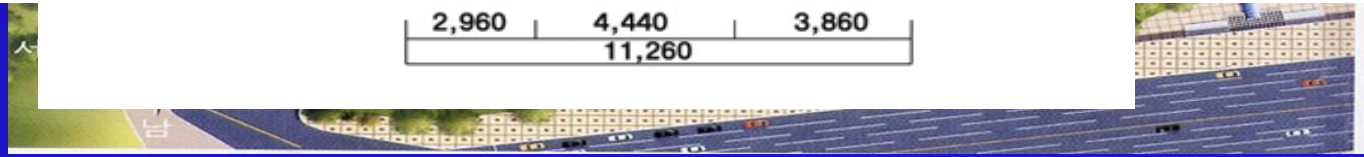
48형

412세대

613세대



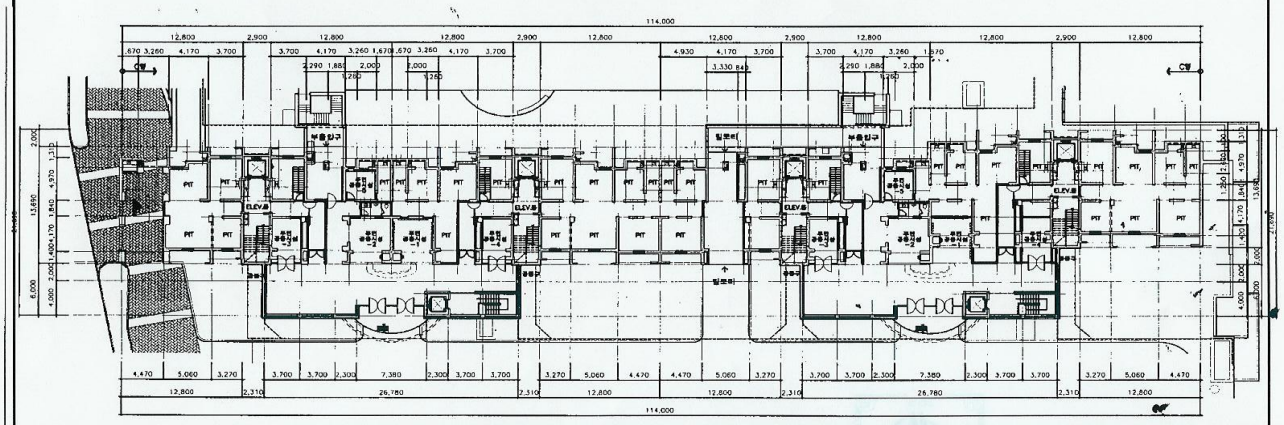




용산동 롯데캐슬 분석

용산 롯데캐슬 건축물현황도

고유번호	2729011100-3-02300010	건 축 물 현 황 도				장번호	3-1
대지위치	대구광역시 달서구 용산동	지 번	230-10	명칭및번호	용산롯데캐슬그랜드 110동	특이사항	



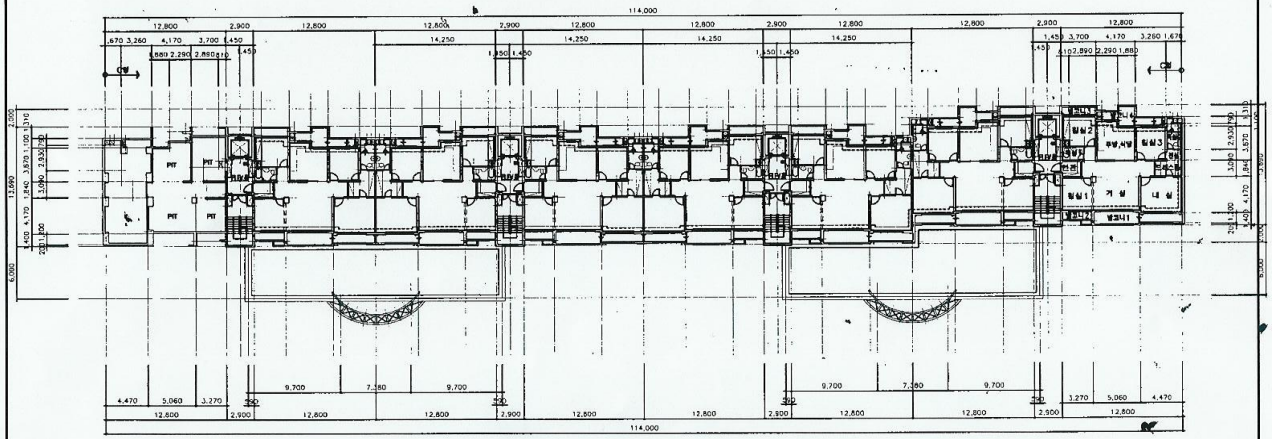
도면의 종류	평면도(지하1층)	축 척	1 : 500	도면작성자	(주)동우이앤씨건축사사무소 건축사 홍호용 (서명 또는 인)

비고 : 배치도(부설주차장도면 포함)만 작성합니다.

용산동 롯데캐슬 분석

용산 롯데캐슬 건축물현황도

고유번호	2729011100-3-02300010	건 축 물 현 황 도				장번호	3-2
대지위치	대구광역시 달서구 용산동	지 번	230-10	명칭및번호	용산롯데캐슬그랜드 110동	특이사항	



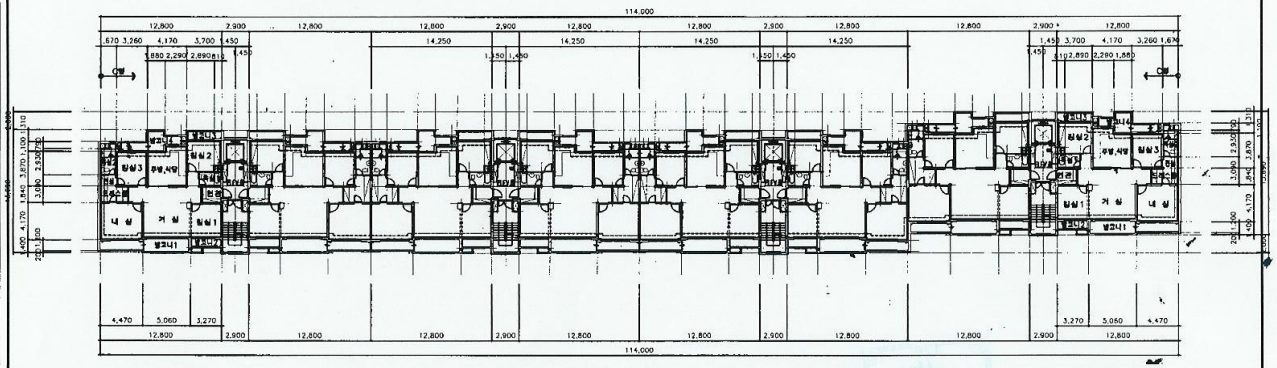
도면의 종류	평면도(1층)	축 척	1 : 500	도면작성자	(주)동우이앤씨건축사사무소 건축사 홍호용 (서명 또는 인)

비고 : 배치도(부설주차장도면 포함)란 작성합니다.

용산동 롯데캐슬 분석

용산 롯데캐슬 건축물현황도

고유번호	2729011100-3-02300010	건 축 물 현 황 도				장번호	3-3
대지위치	대구광역시 달서구 용산동	지 번	230-10	명칭및번호	용산롯데캐슬그랜드 110동	특이사항	



도면의 종류	평면도	축 척	1 : 500	도면작성자	(주)동우이앤씨건축사사무소 건축사 홍호용 (서명 또는 인)

비고 : 배치도(부설주차장도면 포함)만 작성합니다.

용산동 롯데캐슬 분석

단지앞입구

용산동 롯데캐슬 분석

단지내 도로

단지내 인도

용산동 롯데캐슬 분석

주차장

타 아파트 주차대수 1.0~1.2대/세당인데 비해 용산 롯데캐슬은 주차대수가 1.57대/세대당으로 비교적 주차공간이 넓음

용산동 롯데캐슬 분석

필로티

각 동마다 입주자들의 휴식공간으로 사용되며 주변건물과 조화를이뤄
미적 가치 상승

용산동 롯데캐슬 분석

로비

1층을 호텔 로비식으로 시공하여 호텔식 안내프론트 . 체력단련장
골프연습장 설치로 1층 분양기피 해소

용산동 롯데캐슬 분석

부대시설	농구장.족구대.놀이터 등

용산동 롯데캐슬 분석

예술공간

예술적인 조각품 전시로 삶의 질의 향상

용산동 롯데캐슬 분석

복지시설

노인정.어린이 집. 등이 있었으나 단지규모에 비해 그 수와 규모가 적합하지 못하였고 활용성 또한 떨어졌다.

용산동 롯데캐슬 분석

주변상업시설

농협 . 홈플러스 . 이마트 등 대형쇼핑몰

용산동 롯데캐슬 분석

교통

2호선 용산역 . 성서IC . 용산로(8차선)

용산동 롯데캐슬 분석

용산동 롯데캐슬 그랜드

장 점	단 점
교통요지에 위치 (성서IC, 달구벌 대로 인접,지하철 2호선, 도심 전 지역 버스 노선망)	부대시설 미약 (세대수에 비해 노인정,어린이집 등 부대시설 협소)
교육 ,문화시설 풍부 (계명대학교, 대원외고, 경원고, 성서고, 대구학생문화센터,스포츠센타)	일조.조망권 확보 미약 (적은 연면적에 초고층 아파트 밀집으로 일조.조망권 확보 미약)
내구성 우수 (지진강도 8 에도 견딜 수 있는 설계)	단지 내 상가 미약 (주변 대형상가 발전으로 단지 내 상가 발전미약)
경비.안전 강화 (단지 내.외 24시간 캡스 안전순찰)	녹지공간 부족 (단지내 녹지공간이 부족함)

용산동 롯데캐슬 분석

경청 해 주셔서 감사합니다.