

共同住宅 各種規制 大폭 완화

販賣시설 허용 · 進入路幅도 4m로
건설부, 새基準 마련 22일부터 施行

건설부는 아파트 등 공동주택 및 부대복리 시설의 설치기준을 규정하고 있는 「주택건설기준에 관한규칙」을 개정, 판매시설의 용도를 넓히는 등 각종 규제조치를 대폭 완화시켰다.

이번 완화조치는 그동안 불합리하게 기준이 마련돼 각종 민원을 야기시켰던 ◀ 판매시설 및 부대복리시설의 용도제한 ▶ 어린이 놀이터 설치기준 ▶ 진입도로의 폭등을 현실에 맞게 개선했다.

이와함께 난방구획의 분리, 체육시설 설치 기준을 강화해 고층아파트의 경우 10층까지는 2개, 11층 이상은 5개층이 초과될 때 마다 1개소씩 추가하고 1천가구 이상에만 설치하도록된 배구장·농구장 등의 체육시설을 5백가구 이상에도 설치할 수 있도록 했다.

완화된 건설기준은 판매시설에는 판매용도와 이·미용원, 의원 등 일부시설만 들어설 수 있던 것을 이를 근린생활 시설로 확대, 대중음식점, 다방, 예·체능계 강습소, 복덕방 등이 들어설 수 있도록 했다.

또 유치원 및 목욕탕 건물도 면적의 2분의 1 범위 내에서 유치원은 그 일부를 독서실에·체능계 강습소로, 목욕탕은 이·미용원 탁구장, 태권도장, 헬스클럽 등 운동시설이 들어설 수 있도록 했다.

그리고 전용면적 35평 이하의 공동주택에도 욕실을 2개 이상 설치할 수 있도록 하고 20가구 미만의 소규모 공동주택은 진입도로를 현행 폭 6m에서 4m로 완화해 주었다.

또 놀이시설의 설치기준도 완화, 도심재개발지구 등 상업지역에 들어서는 아파트(복합건물)에는 옥상이나 실내에도 어린이 놀이터를 만들 수 있도록 하고 공동주택의 놀이터 시설을 그네, 미끄럼틀, 철봉 등 7개 종류의 시설로 제한하던 것을 바꿔 구름다리 놀이집

등 다양한 시설을 마련하도록 했다. 건설부는 이같은 새로운 건설기준을 22일부터 곧바로 시행키로 하고 이미 사업계획 승인을 얻은 공동주택은 종전기준대로 건립하도록 했다.

주택再開發지구도 「복합건물」

九老·千戶洞에 첫허가

불량주택 재개발사업에도 복합용도의 건물이 허가된다. 서울시는 사업인가를 내줄 九老2구역(九老洞73의 15일대)의 재개발사업에 상가겸용 복합건물 건축인가를 내주기로 했다.

大林전철역 앞 변전소 옆인 九老2구역 사업은 1만 1백67㎡(3천80평)에 자리잡은 불량주택을 철거하고 지하2층 지상15층짜리 상가겸용 고층아파트를 건설하는 것으로, 지하2층부터 3층까지는 상가로 사용하고 4층부터 15층까지는 22평형 아파트 1백18가구가 들어서 기존 건물 주인들에게 분양된다.

千戶洞거리동쪽 간선도로변인 千戶2구역 사업은 9천 1백69㎡(2천7백78평)에 지하1층 지상11층 건물을 지어 3층까지는 상가로 쓰고, 11층까지는 아파트 1백60가구(23평형 88가구, 28평형 40가구, 36평형 32가구)를 넣은 것으로 이 지역 사업도 86년말에 끝나게 된다.

서울시는 앞으로 사업인가를 내줄 돈암2구역과 上溪4구역 재개발사업도 복합건물 건축을 허용할 예정인데, 불량주택 재개발사업에 복합건물을 허가해준 것은 이번이 처음이다.

交易·業務중심지로 개발

三成洞무역센터 주변 8萬여坪

이 지역을 서울의 부도심권으로 개발하기 위해 마련중인 이 설계안에 따르면 전체 19만 7천평방m(6만평)의 대지에 연건평 약 50만평방m(13만 6천 3백평) 지하3층 지상 54층의 한국종합무역센터를 건립하는 한편 주변 폭 10m의 도로에 접한 대지에는 5층 이상의 건물을 지을 수 없도록 규제하고 두 필지 이상의 대지를 합병해 건물을 신축할 경우 그 주변에서 가장 넓은 도로폭을 기준으로 높이를 제한한다는 것.

또 이 일대에는 종합무역센터와의 연계성을 고려, 공동주택, 음식점, 위험시설물, 차고 세차장, 여관등을 특성에 맞도록 엄격한 심사를 거쳐 짓게 한다는 것이다.

이밖에 蠶室大路와 永東大路 테헤란로 및 奉恩路에 인접한 건축물은 1층 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 만들도록 한다는 것이다.

또 세부적인 토지이용계획은 테헤란로 주변에 건립되는 백화점과 호텔 앞에는 폭 35m의 가로광장 및 공지를 조성, 통행시민의 휴식공간으로 이용하도록 했다.

또 三成네거리 주변과 永東大路변에 가로광장과 조각공원등을 만들어 보행인의 출입과 휴식활동공간으로 확보토록 돼있다.

이밖에 종합무역센터 서쪽 폭 20m의 도로변에는 보행에 지장을 주는 시설물 설치를 제한하고 奉恩路 주변 경사지에 주차공간과 충분한 보도폭을 확보한다는 것.

한국종합무역센터가 들어서는 江南구三成동 159, 154, 148, 147일대 27만 8천 8백평방m(8만 4천 5백평)가 대단위 교역 및 업무중심지구로 개발된다. 서울시는 한국종합무역센터 및 주변 도시설계안을 작성, 해당지주들에게 공람중이다. 서울시는 공람이 끝나면 이 지역의 개발계획을 최종 확정, 오는 9월까지는 건설부승인을 받아 확정, 발표키로 했다.

明逸洞 도시설계마련

高德상업지역 9만 1천㎡ 개발

서울시는 강동구 명일동 고덕지구 중심상업지역을 고덕생활권의 중심지로 개발하는 도시설계안을 마련했다. 고덕아파트단지 중앙에 자리한 상업지역은 모두 9만 1천 6백 80㎡(2만 7천평)로 이 지역에 들어설 건물의 위치 용도 및 주차장 휴식공원 등 공공시설을 도시설계로써 마련했다.

이 지역에는 백화점을 비롯 시장, 업무용빌딩, 숙박, 위락시설 등이 들어서며 보행인을 위한 전용도로 및 전용광장이 조성되며 단지의 상징조형물도 세워진다.

한편 도시설계가 마련됨에 따라 고덕지구 택지개발을 하고 있는 토지개발공사가 필지별로 민간에게 이를 분양하고 주차장 녹지 등 공공부문은 토개공에서 조정해 주기로 했다.