



단독 주택

도시 및 지역계획학과

20108017

김정화

단독 주택



1. 단독주택의 정의

단일 가구(家口)를 위해서 단독택지 위에 건축하는 형식이다. 비교적 가족단위의 개체성이 잘 보존될 수 있고, 개인의 취향에 맞게 주거계획을 세울 수 있다. 대문과 정원이 개별 택지마다 이루어지며 건물은 인접한 다른 건물과 일정한 거리 이상 떨어져서 건축되어야 한다.

2. 단독 주택의 종류

건축법에 의해서 는 단독주택, 다가구주택, 다중주택
으로 나뉜다.

1. 놀이방과 같은 가정 내 보육시설을 포함한 일반적인 단독주택

2. 소위 말하는 하숙집을 포함하는 다중주택.

3. 최근 많이 지어져 일반화된 다가구주택.



(1) 단독주택

1. 단독주택은 단일 가구를 위해서 단독택지 위에 건축하는 형식.
2. 가장 흔한 형태의 주택이며 자신의 소유지 위에 건축된 집으로 다른 사람의 거주지에 달려 있지 않은 주택이다.
3. 크기도 매우 다양한데 건축법상에 규모의 제한이 없기 때문에, 다만 주택건설 촉진법상에는 규모의 제한이 있으므로 이를 유의하여야 함.



(2) 다중주택

1. 학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있을 것.
2. 독립된 주거의 형태가 아닐 것.
3. 연면적이 330m^2 이하이고 층 수가 3층 이하일 것.



(3) 다가구주택

1. 건축법에 의해 주택으로 쓰이는 층 수(지하층을 제외한다)가 3개 층 이하일 것.
2. 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층 수에서 제외한다. 주의할 것은 층 수가 3개 층 이하라는 것은 반드시 1층부터 3층이 아니라 특정 층부터라도 총 층 수가 3층 이하라는 점.
3. 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(지하주차장 면적을 제외한다)의 합계가 660m^2 이하이고, 19세대 이하가 거주할 수 있는 주택으로 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다

♣ 필로티 ♣

프랑스 건축가 르 코르뷔지에가 제창한 건축양식이다

건물 전체 또는 일부를 지상에서 기둥으로 들어올려 건물을 지상에서 분리시킴으로 만들어 지는 공간.

대규모 건물이나 주택 등에 많이 사용되는 구조공법.

용적률을 많이 넣으려는데 주차장이 안 나올 경우 주로 사용.



필로티형 건물



3. 관련법규

1. 건축 허가대상 및 신고대상

- 건축물의 허가권자: 시장 군수 구청장

1. 건축 허가 대상

- ◆ 고속도로 및 철도경계선으로부터 양측으로 이내구역 - 100m
- ◆ 일반국도 경계선으로부터 양측 이내 구역 - 50m
- ◆ 지역의 균형발전이나 지역계획 등을 위하여 허가권자가 지정 공고한 지역

2. 건축 신고 대상

- ◆ 바닥면적 합계가 85m^2 이내의 증축 개축 재축.
- ◆ 농업이나 어업을 위한 주택의 연면적 합계가 100m^2 이하의 주택

4. 용도지역

1. 단독 주택의 용도지역

(1) 단독주택 건축 가능 지역

- 제1종/2종 전용 주거 지역
- 제1종/2종/3종 일반 주거 지역
- 준 주거지역
- 그린 상업 지역
- 생산녹지/자연녹지 지역

(2) 단독 주택 건축 불가능 지역

- 유통 상업 지역
- 전용 공업 지역

용도지역 별 개발 규모

	건 폐 율(%)	용 적 률(%)
제1종 전용주거지역	50이하	50-100이하
제2종 전용주거지역	50이하	100-150이하
제1종 일반주거지역	60이하	100-200이하
제2종 일반주거지역	60이하	150-250이하
제3종 일반주거지역	50이하	200-300이하
준 주거지역	70이하	200-500이하

일조건(인접 대지 경계선)

처리기준: 전용 주거지역과 일반주거지역내의 건축물에 해당.

건축물의 높이	인접대지경계선에서의 거리
높이 4M이하	1M이상
높이 8M이하	2M이상
높이 8M초과	각 부분의 $\frac{1}{2}$ 이상

6. 교과서 정리(단독 주택)

1. 주거설계의 방향(고려 사항)

- 가사노동의 경감

- 주부의 동선을 짧게 해 단 시간에 가사를 볼 수 있게.

- 설비시설 고도화와 에너지 절약

- 설치 할 때 많은 비용이 들더라도 관리비를 적게 들게.

- 아름다운 공간 구성

- 정신적, 육체적 쾌적감을 느낄수 있도록.

2.대지조건 배치 계획

- 공기의 순환 및 일조-필수조건
- 대지의 크기-건축면적의 3배정도 이상이 보편 위생상 바람직한 크기(일조,통풍 등)
- 대지의 형태 및 지형
 - 가급적 정형이 좋다 부정형은 건물배치가 어려움
 - 원활한 배수를 위해 고저차(4%정도)가 약간 있으면 좋음
- 지반 요건
 - 토질 배수,부동침하 의 우려가 있는지 확인
- 교통과 공동시설,공해와 안전성,주변환경과의 조화를 확인

3. 배치 계획 시 고려 사항

- 방위 및 일조-남향 배치를 선호
- 통풍-인접 건물로 인해 막히는 일이 없도록
- 정원 계획-정원을 주거공간의 일부로 내부공간화해서 설계.
- 서비스야드-창고, 장독대 등으로 쓰이는 공간/출입문과의 관계를 고려
- 현관과 대문-동선이 정원의 이용공간을 단절 시키지 않도록.
- 차고-주차 및 집 출입이 용이한 곳에 배치.

4. 평면 계획

● 각각의 생활 기능에 적합한 생활 공간을 파악하여 구성

● 대지와 건축물과의 관계

- 방위, 인접대지의 상태, 도로와의 관계 조사.

가족실(거실, 식당, 마루)는 가능한 많은 일광을 투입(쾌적성)

● 실 계획

- 침실, 서재, 노인실은 조용한 곳에 위치

- 작업실은 부출입구나 뒷문 가까이 위치

- 부엌, 욕실 등의 작업실은 급배수 및 전기의 설치가 편리한 곳에 위치

5.공간 계획

● 공동생활공간

- 가족이 생활하는 곳 거실, 식사실, 응접실, 개인생활공간과 연결이 원활해야하며 외부와의 출입이 용이

● 개인생활공간

- 아동실, 노인방, 부부방, 욕실, 화장실과 세면실 독립성과 프라이버시가 확보

● 가사노동공간

- 부엌, 세탁실, 가사실, 창고, 서비스야드, 주부가 편하도록 배려