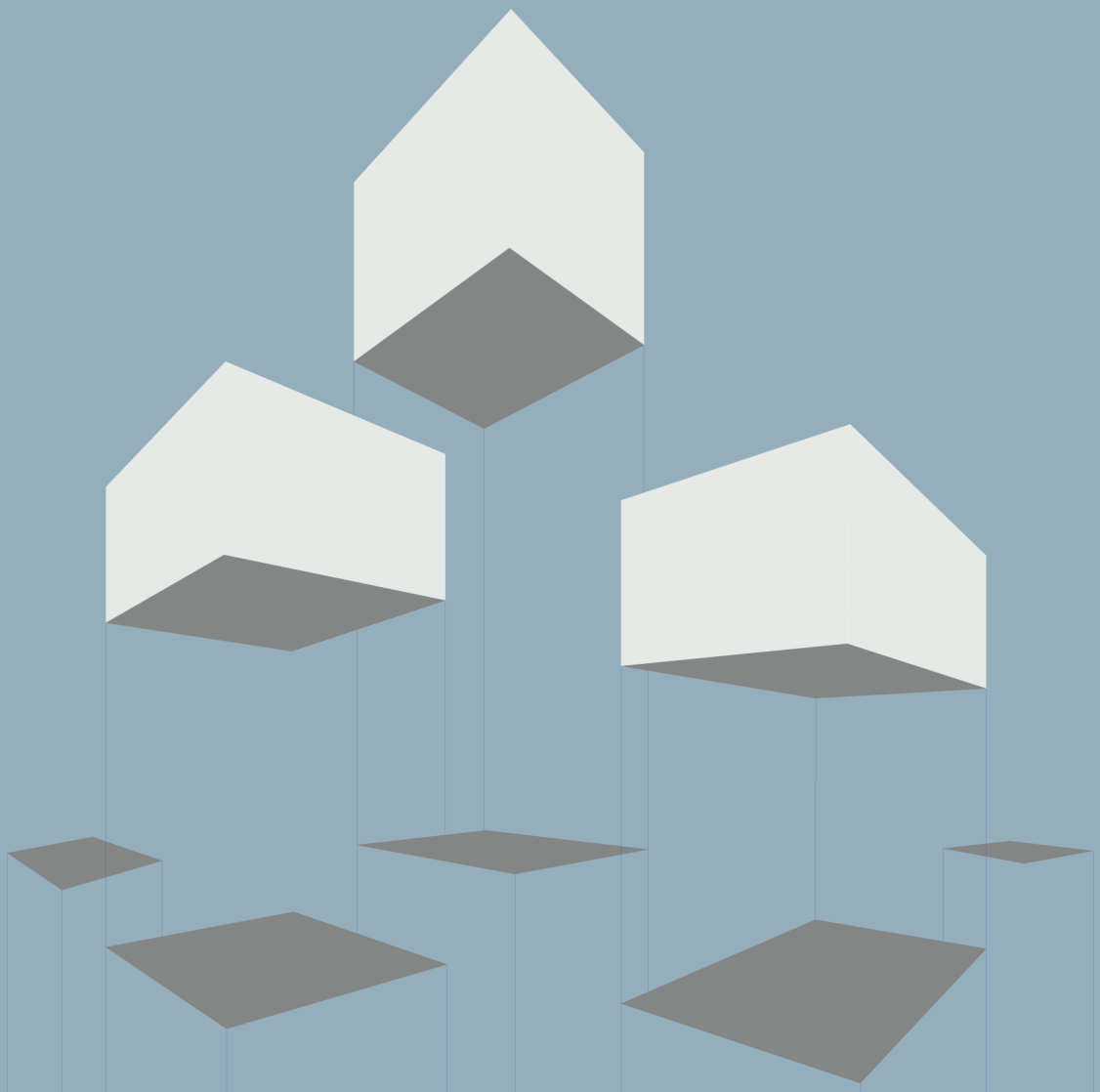
발간등록번호
11-1611000-002624-01

경관심의제도 운영 및 경관계획 내실화 방안 연구

2012



국토해양부
Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs

제 출 문

국토해양부 장관 귀하

본 보고서를
「경관심의제도 운영 및 경관계획 내실화 방안 연구」
용역의 최종성과품으로 제출합니다.

2012년 7월

(사)한국도시설계학회
회장 제 해 성

(사)한국경관학회
회장 안 재 락

차 례

1장 연구의 개요 ····· 1

1. 연구의 배경 및 목적 ····· 2

1.1 연구의 배경 ····· 2

1.2 연구의 목적 ····· 4

2. 연구의 내용 ····· 5

3. 연구의 흐름 ····· 5

2장 경관계획 수립의 내실화 방안 ····· 7

1. 경관계획 및 경관 관련계획의 현황분석 ····· 8

1.1 경관계획의 현황 및 문제점 ····· 8

1.2 도시계획 등 경관 관련계획의 현황 및 문제점 ····· 10

2. 경관계획 수립지침 개정방향 ····· 14

2.1 현행 경관계획 수립지침의 한계 ····· 14

2.2 광역·기초지자체별 경관계획의 위계 구분 ····· 16

2.3 경관중점관리구역에 대한 계획 내용 강화 ····· 27

2.4 경관지구·미관지구 등의 용도지구 관리·운용 강화방안 ····· 37

3. 도시계획 등 경관관련 계획의 개선방안 ····· 41

3장 개발사업의 사전경관계획 수립방안 ····· 85

1. 각종 개발사업의 개발·실시계획에서의 경관관련 내용 현황 및 문제점 분석 ····· 86

1.1 현황조사 ····· 86

1.2 문제점 분석 ····· 97

2. 국내·외 사전경관계획 사례 검토 및 우수사례 발굴 ····· 99

2.1 국내사례 ····· 99

2.2 국외사례 ····· 105

2.3 소결 및 시사점 ····· 111

3. 사전경관계획 수립지침 ····· 113

3.1 사전경관계획 수립의무 대상 범위 및 유형별 특성, 사업추진절차 등 검토 ····· 113
3.2 사전경관계획 수립지침의 기본방향 및 구성 ····· 118
3.3 사전경관계획의 법적 위상 ····· 119
3.4 사전경관계획의 내용 ····· 121

4장 경관심의제도 운영방안 ····· 131

1. 경관관련 심의제도 현황분석 ····· 132

1.1 현행 경관심의제도의 현황 ····· 132
1.2 신설 경관심의대상에 대한 경관관리 현황 ····· 138

2. 환경영향평가제도와의 연계 및 역할 분담방안 ····· 150

2.1 환경영향평가제도와 경관심의의 비교 검토 ····· 150
2.2 해외 환경영향평가제도 사례 ····· 157
2.3 경관심의와 환경영향평가제도의 연계 및 역할 분담 ····· 180

3. 경관심의 관련 국내외 선진사례 분석 ····· 182

3.1 국내 사회기반시설 경관관련심의 선진사례 ····· 182
3.2 국내 건축물 경관관련심의 선진사례 ····· 202
3.3 해외 경관심의 사례 ····· 225

4. 경관심의제도 개선방안 ····· 249

4.1 현행 경관심의제도의 개선방안 ····· 249
4.2 사회기반시설 경관심의 운영방안 ····· 251
4.3 개발사업 경관심의 운영방안 ····· 257
4.4 건축물 경관심의 운영방안 ····· 264
4.5 경관심의절차 ····· 268
4.6 경관위원회의 운영방안 등 ····· 271

5장 지침(안) ····· 273

1. 경관계획 수립지침 개정(안) ····· 274

2. 사전경관계획 수립지침(안) ····· 323

3. 경관심의 운영지침(안) ····· 339

〈 표 차례 〉

표 1 지방자치단체 기본경관계획 수립 현황 ····3
표 2 지방자치단체 경관조례 제정 및 경관위원회 설치 현황 ····3
표 3 경관관리 유형 및 관련 법 ····11
표 4 경관관련 지구 · 지역 · 구역 현황 ····12
표 5 경관계획 수립 대상 ····17
표 6 경관계획수립지침 개선안 ····25
표 7 기존 경관계획수립지침 중 경관중점관리구역 관련 내용 ····27
표 8 제1종 지구단위계획 수립지침 부문별 계획내용 ····29
표 9 제1종 지구단위계획 수립지침 부문별 계획내용 ····29
표 10 지구단위계획수립지침 개정안 제시 ····30
표 11 경관관련 지구 건축제한 사항 ····32
표 12 도시기본계획 및 도시관리계획 중 경관계획 관련 내용 및 개정방안 ····33
표 13 실행방안에 따른 경관중점관리구역 계획내용(안) ····34
표 14 경관중점관리구역 계획 내용(안) ····36
표 15 경관관련 지구 건축제한 사항 ····37
표 16 경관지구 관련 담당공무원 의식조사 결과 ····39
표 17 도시기본계획 및 도시관리계획 중 경관계획 관련 내용 및 개정방안 ····40
표 18 개발사업 관련 법 및 지침 ····86
표 19 도시의 개발사업 경관관련 내용 검토 ····88
표 20 산업입지 및 산업단지의 조성사업 경관관련 내용 검토 ····89
표 21 특정지역의 개발사업 경관관련 내용 검토 ····89
표 22 특별법에 의한 개발사업 경관관련 내용 검토 ····90
표 23 관광단지의 개발사업 경관관련 내용 검토 ····90
표 24 항만의 건설사업 경관관련 내용 검토 ····91
표 25 기타 사업 경관관련 내용 검토 ····91
표 26 개발사업별 각종 지침 현황 분석 ····91
표 27 건축물 높이구상 ····104
표 28 지구구분에 따른 주택지경관형성 지침 ····107
표 29 경관계획의 내용 ····111
표 30 연도별 부지면적 30만㎡ 이상 개발사업 수 ····113
표 31 서울시의 도시계획관련사업의 규모 ····114
표 32 개발사업의 분야별 특성 ····114
표 33 경관 관련 위원회 ····132
표 34 경관위원회 심의 및 자문대상 ····135
표 35 도로공사 심의대상 및 시기 ····141

표 36 도로공사의 공공디자인 심의대상 및 규모 ·····143
표 37 평가내용 및 배점기준 ·····145
표 38 보금자리주택의 경관계획 ·····148
표 39 환경영향평가제도와 경관심의의 비교 ·····150
표 40 환경영향평가제도와 경관심의의 목적 ·····151
표 41 환경영향평가제도 및 경관심의 적용대상 ·····153
표 42 전략환경영향평가의 세부평가항목 ·····154
표 43 환경영향평가의 세부평가항목 ·····154
표 44 소규모 환경영향평가의 세부평가항목 ·····155
표 45 환경영향평가제도 및 경관심의에서의 경관관련 검토내용 ·····155
표 46 환경영향평가와 경관심의 절차 비교 ·····156
표 47 일본 환경영향평가의 대상사업 ·····159
표 48 일본 택지조성사업의 표준항목 ·····163
표 49 일본 택지조성사업의 표준 수법 중 경관 관련 내용 ·····164
표 50 일본 공업단지 조성사업의 표준항목 ·····165
표 51 일본 공업단지 조성사업의 표준 수법 중 경관 관련 내용 ·····166
표 52 일본 발전소 사업의 표준항목 ·····167
표 53 일본 항만계획의 표준항목 ·····168
표 54 일본 공유수면의 매립 또는 간척사업의 표준항목 ·····169
표 55 일본 도로사업의 표준항목 ·····170
표 56 일본 댐사업의 표준항목 ·····171
표 57 일본 철도의 건설 및 개량 사업의 표준항목 ·····172
표 58 일본 비행장 및 그 시설의 설치 또는 변경사업의 표준항목 ·····173
표 59 Rincon Hill Plan FEIR의 목차 ·····179
표 60 도시디자인위원회의 심의대상 ·····183
표 61 2011년 서울시 도시디자인위원회의 심의대상별 안건수 ·····188
표 62 2011년 서울시 도시디자인위원회 심의결과 ·····189
표 63 송파구 도시디자인위원회의 심의대상 ·····191
표 64 송파구 체크리스트 예시 ·····194
표 65 「강원도 경관형성 심의 · 운영 지침」 내용 중 사회기반시설 부분 내용 ·····196
표 66 대구광역시 경관심의기준 [별표6]의 내용 중 사회기반시설에 대한 사항 ·····199
표 67 대구광역시 경관심의기준 [별표2] 도시시설물 심의 기준 ·····200
표 68 강남구 건축물 심의 대상 ·····203
표 69 강남구 건축물 층수별 건축심의 상황 ·····208
표 70 강남구 건축물 건축심의 결과 ·····208
표 71 강남구 건축물 건축심의 중 경관관련 내용 심의의견 ·····209
표 72 원주시 경관위원회의 심의 · 자문 대상 및 시기 ·····219
표 73 경관협의 주요 사항 비교 ·····225
표 74 사전경관심사 (Early Design Guidance reviews) 의 내용 ·····227
표 75 시애틀시 디자인심사 프로세스 ·····227

표 76 자기체크리스트 내용 (예: 동경도 다이토구 자기체크리스트 내용참고) ·····238
표 77 CABE의 디자인검토 대상 ·····247
표 78 사회기반시설에 대한 경관위원회 심의대상 및 규모 ·····252
표 79 사회기반시설 경관심의도서 작성방법 ·····255
표 80 개발사업 경관심의 대상별 심의시기 ·····257
표 81 개발사업 경관심의도서 작성방법 ·····262
표 82 건축물 경관심의도서 작성방법 ·····266
표 83 경관계획 수립지침 개정(안)의 구성 ·····274
표 84 사전경관계획 수립지침(안)의 구성 ·····323
표 85 경관심의 운영지침(안)의 구성 ·····339

〈 그림 차례 〉

그림 1 경관관리의 법제도적 체계 ····2
그림 2 경관법과 관련법 체계와의 관계 ····10
그림 3 경관계획 체계의 개선 ····17
그림 4 시도 경관계획과 시군구 경관계획의 비교 ····23
그림 5 경관계획수립지침 개선안 ····24
그림 6 송도국제업무지구 마스터플랜 ····99
그림 7 송도국제업무도시의 입체적 기본구상 ····99
그림 8 미국(뉴욕) 및 한국 경관의 비교 ····100
그림 9 송도국제업무지구 매립지 및 주변지역 전경 ····100
그림 10 경관 구조의 설정 예시 ····100
그림 11 조닝별 텐트구조의 스카이라인 ····101
그림 12 가로 유형별 계획방향과 가로공간 계획도 ····101
그림 13 공원 및 녹지 유형화 및 유형별 계획 ····101
그림 14 도시경관이미지 구상 ····102
그림 15 경관자원 분석도 ····103
그림 16 경관권역 구분 및 특성 ····103
그림 17 경관권역 및 조망축 계획 ····103
그림 18 마쿠하리 베이타운 전경 ····105
그림 19 마쿠하리 모형사진 ····105
그림 20 지구구분도 ····106
그림 21 걷고싶은거리 방침도 ····106
그림 22 마쿠하리베이타운 주변지역 토지이용계획도 ····107
그림 23 경관시설 배치도 ····107
그림 24 스카이라인 형성지침 ····108
그림 25 주동 디자인 가이드라인 ····108
그림 26 옥외공간의 디자인 가이드라인 ····108
그림 27 재개발 사업 전의 미션베이의 전경 ····109
그림 28 재개발 사업 후의 미션베이의 전경 ····109
그림 29 미션베이 경관구조 설정 ····109
그림 30 코너부 타워의 개수에 대한 지침 ····110
그림 31 수변 건축물의 최대 평균높이 지침 ····110
그림 32 수변건축물의 setback 및 높이 지침 ····110
그림 33 Streetwall 지침 ····110
그림 34 Corner Zone 지침 ····110
그림 35 Mid-block의 Setback 계획 ····110

그림 36 오픈스페이스계획 ·····110
그림 37 현황분석도 예시 1 ·····122
그림 38 현황분석도 예시 2 ·····122
그림 39 경관구조도 작성 예시 1 ·····123
그림 40 경관구조도 작성 예시 2 ·····124
그림 41 건축물 배치 계획 예시 ·····124
그림 42 스카이라인 설정 예시 2 ·····125
그림 43 건축물 계획 예시 ·····125
그림 44 가로별 계획 예시 ·····126
그림 45 가로 통합화를 위한 계획 예시 ·····126
그림 46 공원 및 녹지 계획 예시 ·····127
그림 47 공원 및 녹지 별 계획 예시도 ·····127
그림 48 마스터플랜 예시도 ·····128
그림 49 조감도 예시 ·····129
그림 50 경관계획통합지침도 예시 ·····129
그림 51 건설기술관리법에 의한 조성절차 ·····138
그림 52 도로공사의 설계심의 프로세스 ·····142
그림 53 철도역사건설 프로세스 및 근거법 ·····144
그림 54 일본 환경영향평가 절차 (출처: 일본 환경성 홈페이지) ·····160
그림 55 일본의 개발사업 시행 프로세스 및 환경영향평가 내용 ·····161
그림 56 환경 심사 예외 판단 프로세스 (도시계획국 내부자료 정리) ·····175
그림 57 환경 심사 프로세스 ·····176
그림 58 환경 영향 레포트 승인 프로세스 ·····178
그림 59 결정 공지 및 최종 승인 프로세스 ·····178
그림 60 Rincon Hill 지구 ·····179
그림 61 서울특별시 도시디자인 심의절차 ·····184
그림 62 송파구 도시디자인위원회의 심의절차 ·····192
그림 63 강원도 경관위원회의 심의절차 ·····196
그림 64 대구광역시 경관위원회의 심의 절차 ·····199
그림 65 강남구청 건축심의 절차 ·····203
그림 66 아산시 경관심의절차 ·····211
그림 67 원주시 경관심의절차 ·····220
그림 68 경관체크리스트 작성을 위한 지침 (동경도 치요다구) ·····236
그림 69 일반적인 경관사전협의제도의 프로세스(동경도) ·····237
그림 70 치요다구 사전경관협의 신고의 절차 ·····241
그림 71 Where design fits in to the jigsaw ·····248
그림 72 영국 CABE의 디자인검토 (Design Review) 및 조언제도 운용 ·····248
그림 73 복합개발지역 내 매력적인 공공공간 창출 사례 : Brindleyplace(Birmingham, 영국) ·····248
그림 74 운하변 새로운 공공공간 형성 및 연속적인 경관창출 사례 : ·····248
그림 75 운하를 활용한 새로운 도시공간 형성 및 레벨차를 활용하여 공간의 장소성 부여한 사례 ···248

1장 연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적

1.1 연구의 배경

1.2 연구의 목적

2. 연구의 내용

3. 연구의 흐름

1. 연구의 배경 및 목적

1.1 연구의 배경

1) 도시경관 관리체계의 구축 및 재정비

경관관리 법체계 구축 및 재정비

○ 2001년 「국토의 이용 및 계획에 관한 법률」에 경관 부분을 도입

○ 2007년 기본법과 지원법 성격이 「경관법」 제정

○ 2011년 「경관법」을 수정·보완한 개정안을 국회에 제출

○ 2012년 「경관법」 개정안을 국회에 재상정 예정

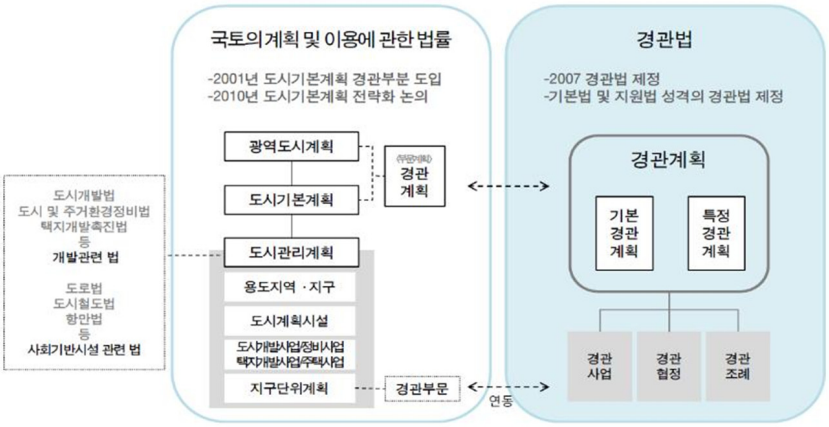


그림 2 경관관리의 법제도적 체계

※ 출처 : 국토해양부, 도시경관의 통합적 개선 추진방안 연구, 2011

지방자치단체의 경관형성 및 관리 시도 증가

○ 2007년 경관법 제정 이후, 도시경쟁력 확보를 위한 지방자치단체의 경관형성 및 관리의 시도가 증가함

○ 2012년 2월 현재, 246개 지자체 중에서 특별시, 광역시 및 도는 총 16개, 10만 이상 시·군·구는 135개, 10만 미만 시·군·구는 95개임

○ 이 중에서 기본경관계획을 수립완료한 지자체는 65개이며, 수립 중인 지자체는 25개임

표 1 지방자치단체 기본경관계획 수립 현황

구 분	기본경관계획 수립 완료한 지자체 수	기본경관계획 수립 중인 지자체 수
특별시, 광역시, 도	12개	1개
10만이상 시·군·구	31개	17개
10만미만 시·군·구	22개	7개
총계	65개	25개

○ 또한 246개 지자체 중 111개 지자체에서 경관조례를 제정하여 운영하고 있으며, 경관법에 의한 경관위원회는 91곳의 지자체에서 설치하여 운영하고 있음

표 2 지방자치단체 경관조례 제정 및 경관위원회 설치 현황

구 분	경관조례 제정한 지자체 수	경관위원회 설치한 지자체 수
특별시, 광역시, 도	16개	16개
10만이상 시·군·구	50개	45개
10만미만 시·군·구	45개	30개
총계	111개	91개

지방자치단체의 도시경관시책의 한계

○ 2007년 경관법 제정 이후 지방자치단체의 경관시책 활성화에도 불구하고 도시경관 향상에는 한계를 보이고 있음

○ 경관계획

- 경관법 제정 이전에 수립되었던 경관관련 계획 간의 혼선
- 경관법에 의한 경관계획은 법정 계획임에도 불구하고 실행력 미비

○ 경관사업

- 경관법 제정이후, 공공디자인 관련 사업들이 활발히 추진되었으나 시설물 중심으로 사업이 추진되었고, 과도한 디자인의 남발로 인해 오히려 경관을 훼손
- 장소에 기반하지 않는 사업 추진으로 도시경관 향상 효과 미흡

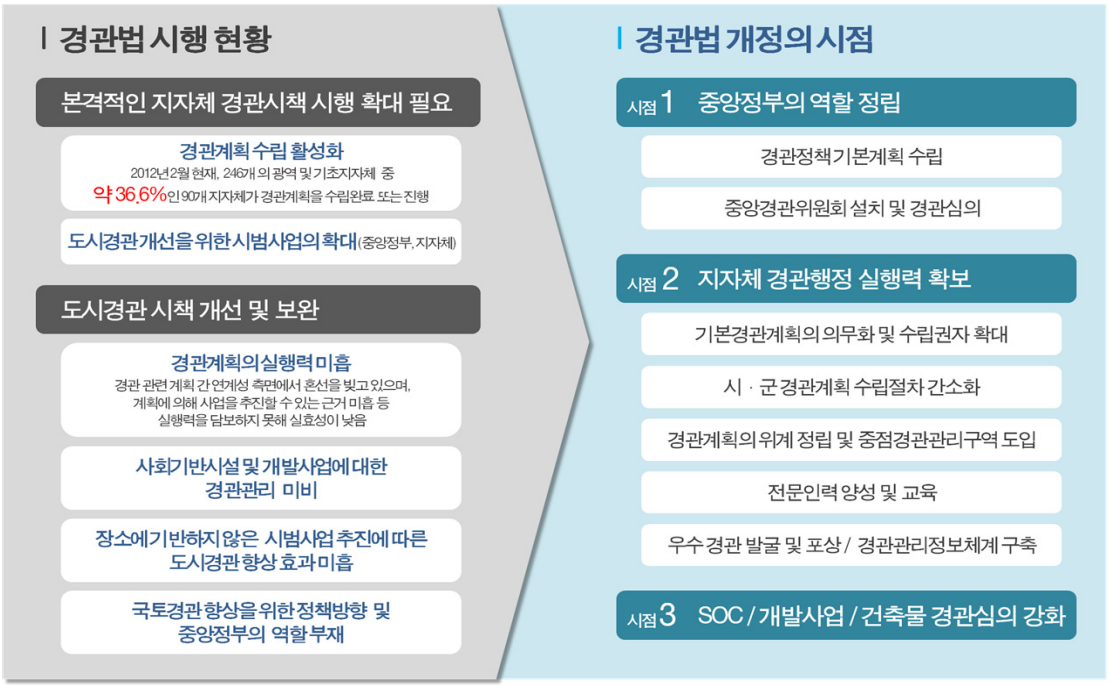
○ 사회기반시설(SOC)

- 도로, 철도, 하천 등 각각 개별법에 의해 경관관리를 하고 있는 실정임
- 또한 개별법에 의해 디자인지침을 주거나 심의를 통하여 경관적 고려를 하고 있으나 시설물 자체 디자인 논의로 인해 도시경관 차원에서의 효과는 미흡

○ 개발사업

- 인천 송도지구, 강남·서초 보금자리지구 등 3차원적 계획에 의한 통합디자인 시도가 늘어나고 있음
- 하지만 지구단위계획 수립 후 통합디자인계획이 수립되는 등 계획의 중복 및 번복으로 인해 시간과 예산 낭비를 초래함

2) 「경관법」 개정의 시점



1.2 연구의 목적

경관법 개정의 시점을 반영하여
경관법 개정안 시행을 위한 하위 규정(시행령 및 지침) 제 · 개정

1. 지역 특성 반영 및 경관계획의 실효성 확보를 위하여
   경관계획 수립지침 수정 · 보완 및
   관련 도시계획과의 연계 강화를 위한 관련 규정 · 지침 개선
2. 경관법 개정에서의 사전경관계획 수립 규정에 따른
   개발사업의 사전경관계획 수립지침 마련
3. 경관법 개정안에 따른
   경관심의제도 도입에 따라 경관심의의 효율적 운영방안 마련

2. 연구의 내용

본 과업내용		
	경관계획 수립 · 운영의 내실화 방안	• 경관계획 및 경관 관련 계획의 현황 및 문제점 진단
		• 국내 · 외 경관계획 사례 검토 및 우수사례 발굴
		• 경관계획 수립지침 개정(안)
		• 도시계획 등 경관 관련 계획의 개선방안
	개발사업의 사전경관계획 수립지침(안)	• 각종 개발사업의 개발 · 실시계획에서의 경관 관련 내용 현황 분석
		• 국내 · 외 사전경관계획 사례 검토 및 우수사례 발굴
		• 개발사업의 사전경관계획 수립지침(안)
	경관심의제도 운영방안	• 경관 관련 심의 현황 및 문제점 분석
		• 환경성평가제도와의 연계 및 역할 분담방안
		• 국내 · 외 경관심의제도 사례분석 및 시사점 도출
		• 경관심의대상 유형별 경관심의 지침(안)
		• 경관심의의 효율적 운영방안

3. 연구의 내용 및 흐름



2장 경관계획 수립의 내실화 방안

1. 경관계획 및 경관관련계획의 현황분석

1.1 경관계획의 현황 및 문제점

1.2 도시계획 등 경관관련계획의 현황 및 문제점

2. 경관계획 수립지침 개정방향

2.1 현행 경관계획 수립지침의 한계

2.2 광역·기초지자체별 경관계획의 위계 구분

2.3 경관중점관리구역에 대한 계획 내용 강화

2.4 경관지구·미관지구 등의 용도지구 관리·운용 강화방안

3. 도시계획 등 경관관련계획의 개선방안

1. 경관계획 및 경관관련계획의 현황분석

1.1 경관계획의 현황 및 문제점

1) 위계별 경관계획 부재로 인한 경관계획 수립에 있어서 비효율성

경관계획의 위계 구분 부재로 인한 계획내용 중복

○ 현 경관계획수립지침에는 광역지자체 경관계획과 기초지자체 경관계획의 구분이 없음

○ 계획대상, 계획의 위계 등에 있어서 명확한 차이가 있으나 동일한 지침을 적용받고 있음

○ 이로 인해서 광역지자체와 기초지자체 간 계획내용이 중복이 발생하는 문제점이 지적되어 왔음

○ 특히, 경관설계지침의 경우에는 광역과 기초기자체 계획에서 모두 다루고 있으나, 연계성 부족 또는 단순 내용의 반복하는 등의 비효율적으로 계획수립이 진행되고 있음

과도한 광역지자체 경관계획

○ 광역지자체 경관계획에서는 거시적 측면에서 중요한 계획방향을 제시하고, 기초지자체 경관계획에서는 실행을 전제로 하는 구체적인 계획을 수립하는 것이 바람직함

○ 위계별 구분이 없기 때문에 광역지자체 경관계획에서 계획방향 뿐만 아니라 구체적인 대상에 대한 실행계획에 이르는 내용까지 포함하는 경우가 생김

2) 강제적인 구속력이 없는 유연한 경관계획으로 인한 경관계획의 실행력 부재

경관계획 내용의 실행력 부재

○ 경관법 취지에 따라 경관계획은 유도적 계획, 유연한 계획으로 작성, 운영하는 것을 원칙으로 함

○ 그러나 계획수립 후 계획내용을 구현하는 과정에서 구속력이 다소 부족한 상황임

○ 현재는 계획내용을 유도적 수단을 통하거나 법적 구속력을 가진 다른 제도와 연계하여 실행하도록 하고 있으나, 실제 실행하는 데에는 많은 한계가 있음

구속력을 가진 경관관리방안 필요

○ 경관계획수립지침 상 실행수단으로 경관사업, 경관협정, 경관자문 및 심의 등의 유도적 수단이 있음

○ 구속력을 지닌 경관지구 지정, 경관조례 제정, 지구단위계획과 연계 등의 수단도 포함되어 있으나, 연계하는 구체적인 방안은 제시되어 있지 않음

○ 실행력을 확보하기 위해서는 구속력을 가진 경관관리방안이 필요함

3) 지역적 특성을 반영하지 않는 획일적인 경관계획의 내용

경관계획수립지침의 경직된 운용으로 지자체 특성을 반영하지 못하는 경관계획

○ 본래 각 지역적 경관특성을 잘 반영하여 계획을 수립하도록 의도하고 있으나, 이미 수립된 타 지자체 경관계획 내용을 참고하여 유사한 내용의 계획이 양산되고 있는 경향이 있음

○ 지침을 유연하게 적용하여 각 지자체 특성에 맞는 계획이 수립되도록 할 필요가 있음

도시경관 중심의 계획 체계로 다양한 경관유형에 대한 계획 미흡

○ 경관법 제정 이후 경관계획에서는 주로 도시경관을 중심으로 계획이 이루어지고 있어서, 다양한 경관유형에 대한 계획적 틀을 갖추고 있지 못함

○ 현재 경관계획수립지침에는 자연경관, 역사문화경관, 도시경관, 농산어촌경관 등에 대해서도 원칙적으로 언급하고 있으나, 이를 보완하여 다양한 경관유형별 계획이 진행될 수 있도록 할 필요가 있음

1.2 도시계획 등 경관 관련계획의 현황 및 문제점

1) 통합적 경관관리 미흡

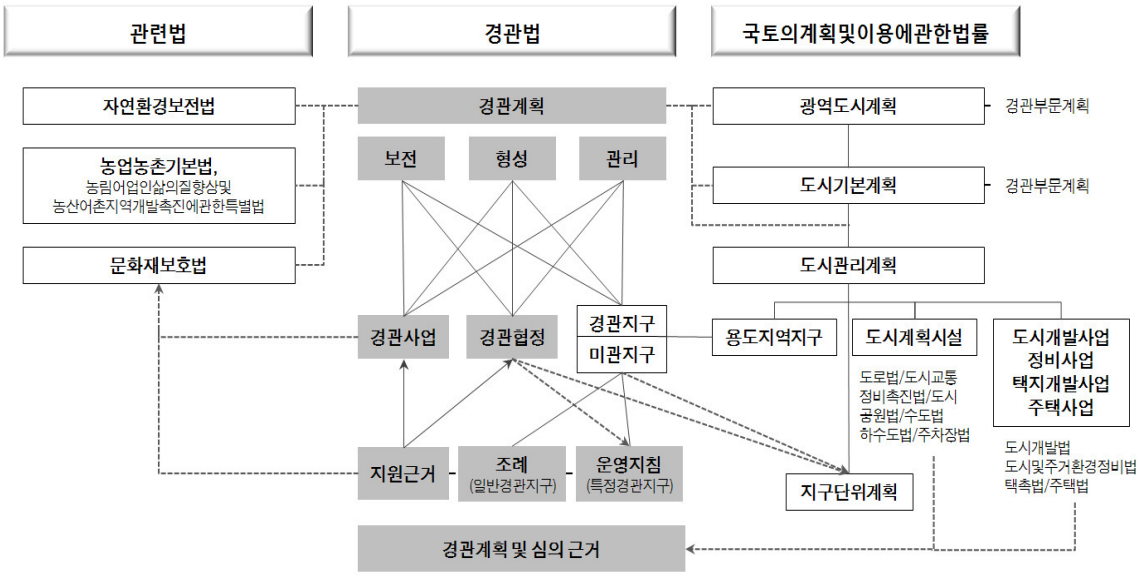


그림 3 경관법과 관련법 체계와의 관계
(※출처: 대한주택공사 · 한국도시설계학회 · 한국조경학회 2006, 경관법 제정을 위한 연구, p.11.)

경관 관련법들의 개별적인 실행

○ 현재 40여개에 이르는 경관 관련법 규정은 시가지 경관, 농산어촌경관, 자연경관, 역사문화경관의 보존, 개선 및 관리 등을 포괄하고 있으며, 국토해양부, 환경부, 문화관광부, 농림부, 산림청 등 여러 부처에 산재되어 실행

경관 관련법제의 통합적 활용 미흡

○ 여러 법률들에서 각 경관자원 및 특성에 따라 부분 또는 전체적으로 경관관리에 관한 사항들을 다루고 있으며 기존 법체계화의 연계 및 통합적 활용이 필수적이라 할 수 있음

○ 그러나 아직까지 관련법과의 관계 설정 및 위상 정립이 불안정한 상태이며, 계획의 수립 또는 운용상에서 많은 혼란을 일으키고 있으므로 이에 대한 체계적인 역

할과 범위 설정 및 구체적인 연계방안 마련에 대한 필요성이 제기됨

2) 유사법률과의 체계상 혼란 · 중복의 문제

경관 관련 계획 간의 정합성 문제

○ 「경관법」이 제정되기 전까지는 도시기본계획 내에 포함된 경관부문 계획 또는 근거법 없이 각 지방자치단체에서 수립한 경관계획 등을 통하여 경관관리가 이루어져 왔음

○ 최근 「경관법」의 제정으로 기존의 법적 근거가 미약했던 경관계획이 법정계획으로서 위상이 제고되고, 지원을 강화할 수 있는 기반이 마련되었으나, 타법률들에 의거하여 수립되는 관련 계획들과의 관계 설정이 명확치 않아 중복 및 혼란으로 인한 문제가 발생

표 3 경관관리 유형 및 관련 법

구분	유형	주요 관련법 및 내용
1	계획에 의한 경관관리	국토의계획및이용에관한법률에 의거한 광역도시계획·도시기본계획·도시관리계획 등에서 경관에 관한 사항 계획, 자연환경보전법에 근거한 시·도별 조례에 의한 자연경관 관련 계획, 경관법에 근거한 경관계획 등
2	지역 · 지구지정에 의한 경관관리	국토의계획및이용에관한법률, 문화재보호법, 자연환경보전법 등에서 경관관련 지구·지역 등을 지정하여 건축물의 입지 및 행위에 대한 규제
3	심의에 의한 경관관리	일부 지방자치단체에서 건축심의 등을 통해 경관에 대한 내용을 심의하고 있으며, 자연환경보전법에 근거하여 자연경관영향협의제도 실시
4	개발사업과 관련된 경관관리	도시개발사업, 택지개발사업, 도시환경정비사업, 하천정비사업, 역사지구환경정비사업 등의 사업을 시행할 때 경관 고려
5	지원 · 유도에 의한 경관관리	경관보전이나 경관형성과 관련된 사업에 대해서 각종 보조금을 지원하는 제도로서 농림수산식품부의 경관보전직불제 등이 있음
6	개별시설물과 관련된 경관관리	경관을 구성하는 주요한 요소인 건축과 옥외광고물에 관하여 건축법, 옥외광고물등관리법에 의해 경관 관리

지역 · 지구 운용상의 중복 문제

○ 경관 관련법에서는 경관지역의 보전 및 개선을 목적으로 각 법률의 특성을 고려하여 관련 지역·지구 등을 지정하여 운용하고 있으며, 해당 범위 내에서의 건축·시설 설치 및 토지의 이용·변형에 관한 행위 등을 제한

○ 특히 「경관법」에 의하여 수립되는 경관계획 내에 경관지구·미관지구의 운용 및 관리에 관한 사항을 포함하도록 되어 있으나, 세부사항에 관한 규정이 제시되어 있지 않으며, 실제적인 지정 및 관리는 「국토의계획및이용에관한법률」 및 도시계획조례에 의해 이루어지므로 해당지구 관리를 위하여 효과적으로 적용되지 못하거나, 시행과정에서 타 법규와의 충돌 또는 혼란의 문제가 발생

표 4 경관관련 지구·지역·구역 현황

근거법	지구·지역·구역		대상	지정 목적	수립자	규제사항
국토의 계획및 이용에 관한법률	녹지 지역	보전녹지지역	자연경관	녹지의 보전이 필요한 지역	국토해양부장관, 시·도지사, 대도시 시장이 도시관리계획으로 지정	건축물·시설의 용도·종류·규모 등 제한
		자연녹지지역				
	경관 지구	자연경관지구	자연경관	경관을 보호·형성하기 위하여 필요한 지구		
		수변경관지구				
		시가지경관지구	도시경관			
	미관 지구	중심지미관지구	도시경관	미관을 유지하기 위하여 필요한 지구		
		일반미관지구				
		역사문화 미관지구	역사문화 경관			
	고도 지구	최고고도지구	자연경관 도시경관	쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위한 지구		
		최저고도지구				
	보존 지구	문화자원 보존지구	역사문화 경관	문화재, 중요시설물 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호·보존을 위한 지구		
건축법	특별건축구역		도시경관	조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통한 도시경관의 창출·건설기술 수준향상·제도개선 도모	국토해양부장관이 지정	구역내 건축물의 건축·심의 기준 등
자연환경 보전법	생태 경관 보전 지역	핵심구역	자연경관	자연경관유지를 위해 또는 특별히 수려한 지역 등	환경부장관이 지정	행위제한, 토지매수가능 등
		완충구역				
		전이구역				

자연공원법	공원자연보존지구		자연경관	경관이 특히 아름다운 곳 등	공원관리청이 공원계획으로 지정	허용행위 기준 제시
	공원자연환경지구		자연경관	공원자연보존지구의 완충공간으로 보전할 필요가 있는 지역		
도시공원및녹지등에관한법률	녹지	경관녹지	자연경관	도시의 자연환경 보전·개선 및 자연훼손 지역의 복원·개선을 위하여 설치하는 토지	특별시장·광역시장·시장·군수가 설치·관리	시설·건축물·공작물 설치, 형질변경 등의 행위에 대한 점용허가
제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법	절대보전지역		자연경관	자연환경의 고유한 특성을 보호하기 위한 지역	도지사가 도의회 동의를 얻어 지정	건축물·공작물·시설 설치, 토지 형질변경 등의 행위 제한
	상대보전지역		자연경관	자연환경의 보전과 적정한 개발을 유도하기 위한 지역		
	관리보전지역	경관보전지구	자연경관	경관 보전을 위해 필요한 지역		
문화재보호법	문화재	기념물	자연경관 역사문화경관	사적지와 역사적·학술적 가치가 큰 시설물, 예술적 가치가 크고 경관이 뛰어난 것 등	문화재청장(국가지정문화재), 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(시·도지정문화재) 지정	문화재의 보존·관리를 위한 행위제한
	역사문화환경 보존지역		역사문화경관 자연경관	문화재 주변 자연경관이나 역사적·문화적 가치가 뛰어난 공간	시·도지사가 문화재청장과 협의하여 조례로 지정	건설공사의 인·허가 및 행위제한
고도보존에관한특별법	특별보존지구		역사문화경관	고도의 역사적 문화환경 보존상 원형이 보존되어야 하는 지구	문화체육관광부장관이 중앙행정기관의 장, 관할 시·도지사 및 시장·군수·구청장과 협의·심의 후 지정	건축물·토지 등에 관한 행위제한
	역사문화환경지구		역사문화경관	고도의 역사적 문화환경을 유지·보존을 위한 지구		

2. 경관계획 수립지침 개정방향

2.1 현행 경관계획수립지침의 한계

▌광역지자체와 기초지자체의 차별성 부재

○ 현행 경관계획수립지침에 따르면 경관계획이 기본경관계획과 특정경관계획으로 구분되어 있으나, 이는 광역지자체와 기초지자체에 동일한 수립지침이 적용되는 결과를 초래하여 각 지자체 위계별 특성에 맞는 계획이 이루어지고 있지 않음

○ 광역지자체에서 지나치게 구체적인 내용을 작성하거나, 기초지자체에서는 광역지자체의 내용과 차별화되지 않는 내용을 반복적으로 작성하거나, 그와는 반대로 서로 내용이 서로 맞지 않는 등 광역지자체와 기초지자체의 역할 및 위계 구분이 없어 생기는 여러 가지 문제점이 발생하고 있음

○ 광역지차제와 기초지자체의 규모와 범위, 내용 등이 상이함에도 불구하고 현행 지침에서는 이에 대한 구분 없이 동일한 내용이 적용되어 광역지자체와 기초지자체에서 중복적으로 작성되는 등 지자체 위계에 따른 차별성이 없음

- 기초지자체에서는 과도하게 많은 내용을 포함하게 되어 계획수립에 따르는 비용과 시간 등 많은 노력이 필요하며, 이러한 내용을 실행하는 데에도 무리가 따르는 등 실효성과 효율성이 떨어진다는 지적이 있음
- 특히, 경관설계지침의 경우에는 각 지자체마다 유사한 내용이 반복적으로 작성되고 있어 형식적인 지침으로 그치게 되거나, 계획내용과 관련성이 적은 설계지침이 작성되어 효과적인 경관관리가 이루어지지 않는 사례가 많은 것으로 파악되고 있음

○ 따라서 현재의 기본경관계획과 특정경관계획으로 구분하는 것보다는 위계별로 경관계획을 구분하여 광역지자체와 기초지자체의 역할을 분명히 구분하는 것이 바람직할 것으로 판단됨

▌특정경관계획 수립의 현실적 한계

○ 현행 경관계획수립지침에서는 전반적인 계획방향과 기본적인 경관계획의 내용을 기본경관계획에서 작성하고, 이후에 추가적으로 구체화할 대상(특정 지역, 특정 유형, 특정 요소)에 대해서 특정경관계획을 수립할 수 있도록 하고 있음

○ 그러나 실제 경관계획 작성에 있어서는 기본경관계획을 작성할 때에 기본경관계획 내용 외에 특정경관계획에서 다루어야 할 내용을 함께 발주하여 작성하는 경우가 많음

○ 이는 지자체의 재정적인 상황으로 특정경관계획을 별도로 진행하기 어려운 현실적인 문제와 함께 경관계획수립 체계에 대한 담당자들의 이해 부족 등이 복합적으로 어우러져 나타난 현상이라고 파악됨

○ 이러한 결과로 재정적 여건이 좋은 일부 지자체 외에는 특정경관계획을 구분하여 수립하는 일이 거의 진행되지 않고 있음

○ 따라서 특정경관계획의 틀과는 차별화된 구체적인 계획을 수립하고 실행하는 체계가 필요한 상황이라고 판단됨

경관계획의 실행력 부족

○ 현행 경관계획수립지침에 따르면 경관계획을 수립할 때 실행계획을 수립하도록 하고 있으나, 경관법 자체에 이러한 실행계획 내용을 강제적으로 실행하도록 하는 법적 장치가 부재하여 실제 경관계획 내용이 실행되지 못하는 상황이 많은 것으로 파악됨

○ 실행계획 중 '경관관련 지역, 지구 및 구역 등의 적용 및 연계방안', '경관조례의 제정 및 개정 등의 제안', '지구단위계획에 의한 관리' 등은 제도 자체적으로는 구속력이 있는 실행방안이나, 경관계획에서 제시한 내용을 이들 수단에서 반영할 의무가 없으므로 실효성이 떨어지고 있음

○ 다만, '경관관련 자문 및 심의에 관한 사항'을 근거로 지자체 경관위원회에서 개별 사안에 대한 자문 또는 심의를 통한 경관관리가 진행되고 있음

○ 따라서 경관계획 내용 중 직접 실행을 전제로 하는 구체적인 계획수립이 가능하도록 제도적 보완이 필요한 상황임

2.2 광역·기초지자체별 경관계획의 위계 구분

1) 경관계획 체계 재구성 제안

위계별 경관계획의 구분 _ 시도 경관계획 + 시군구 경관계획

○ 지방자치단체의 위계적 특성을 반영하여 광역지자체가 수립하는 **시도 경관계획**과 기초지자체가 수립하는 **시군구 경관계획**으로 위계별로 구분하는 방안을 제안함

- 시도 경관계획 : 특별시, 광역시, 도, 특별자치도
- 시군구 경관계획 : 일반시, 군, 특별자치시, 행정시(제주시, 서귀포시), 특별시/광역시 관할의 구 또는 군, 경제자유구역청 등

○ **시도 경관계획**은 광역지자체 전반에 대한 경관계획의 기본방향을 제시하여 해당 기초지자체의 경관계획 수립에 근거가 되는 계획임

- 구체적 실행계획보다는 장기적 경관관리를 위한 방향설정을 위한 로드맵의 성격으로 작성
- 해당 시군구에서 공통적으로 다루어야 할 내용에 대해 제시하는 성격임

○ **시군구 경관계획**은 해당 구역의 경관적 특성에 따른 경관계획의 기본방향을 제시하고 이를 구체적으로 실행하기 위한 내용을 작성하는 계획임

- 경관지구와 미관지구, 경관중점관리구역 등의 구체적인 대상 중심의 실행계획 성격으로 작성함
- 경관가이드라인, 경관중점관리구역 계획, 경관조례, 경관사업, 경관협정 등 구체적인 실행방안을 제시하여 구체적인 경관관리를 가능하게 하는 실천적인 계획임

○ 즉, 광역차원의 경관계획의 정책방향 설정을 중심으로 하는 시도 경관계획과 구체적인 실행을 위한 시군구 경관계획으로 위계를 구분하여 경관계획의 내실화와 경관계획 체계의 효율성을 높이고자 함

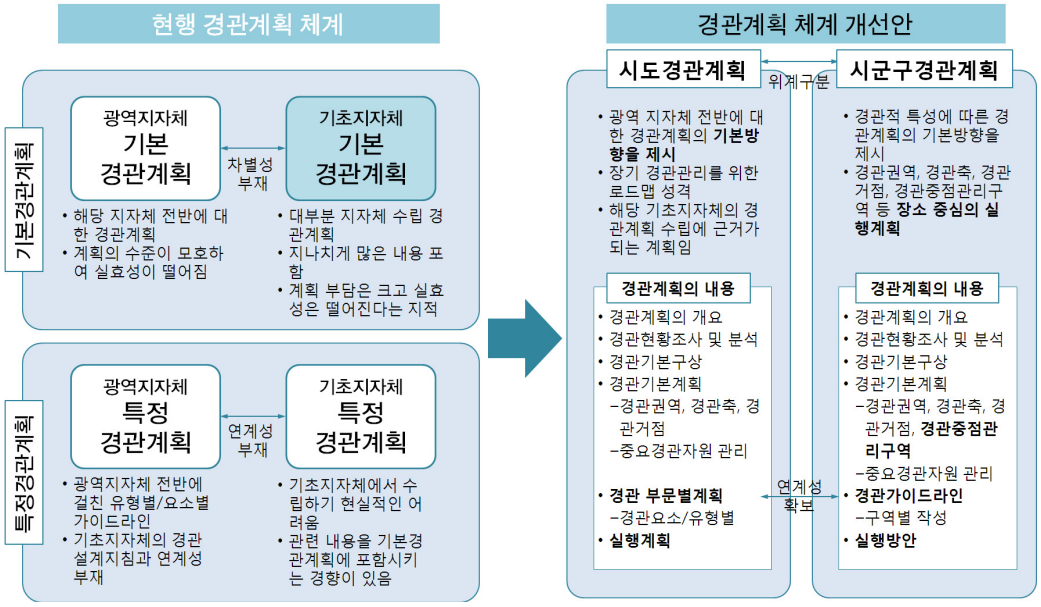


그림 4 경관계획 체계의 개선

○ 이러한 위계별 경관계획 체계를 확고히 하기 위해서는 광역지자체에서 우선적으로 경관계획을 수립하고 이를 바탕으로 해당 기초지자체에서 경관계획을 수립하는 것이 바람직함

○ 그러나, 경관법 개정안에 의하면 경관계획의 의무수립대상을 특별시, 광역시, 제주특별자치도와 인구 30만 이상의 시, 군, 특별자치시로 규정하고 있어서, 광역지자체인 '도'는 경관계획 의무수립 대상에서 제외된 상태임

○ 경관계획 체계를 확립하기 위해서는 광역자치단체인 '도' 도 경관계획을 의무적으로 수립하도록 관련 법령을 개정하거나, 기초지자체의 계획수립의 부담을 줄이고 계획의 일관성 확보를 위해 '도'의 경관계획 수립을 유도하도록 하는 제도적 보완이 필요함

표 5 경관계획 수립 대상

구 분	의무수립 대상	수립가능 대상
광역지자체 시도 경관계획	• 특별시 • 광역시 • 제주특별자치도	• 도 (* 경관계획 수립 의무화 필요)
기초지자체 시군구 경관계획	• 인구 30만 이상의 시, 군 • 특별자치시(세종시)	• 인구30만 미만의 시, 군 • 행정시(제주시, 서귀포시) • 특별시 및 광역시 소속의 구 또는 군 • 경제자유구역

2) 시도 경관계획

시도 경관계획의 성격

○ 시도 경관계획은 광역 지자체에서 해당 관할지역 전역에 대한 경관계획의 기본방향을 설정하고 거시적, 장기적, 정책적 차원에서의 경관계획내용을 작성하는 계획임

○ 경관계획, 관리, 정책 등에 대한 장기적인 로드맵을 제시하여 향후 경관계획 및 관리의 기본적인 틀로 역할을 수행하도록 함

○ 구체적인 계획대상으로는 경관권역, 경관축, 경관거점 등을 포함하되, 구체적인 실행계획보다는 기본방향설정 또는 기본계획성격의 내용을 제시하여 시군구 경관계획에서 구체화할 수 있도록 하는 것이 바람직함

○ 계획대상이 다수의 기초 지자체에 걸친 경우 기초 지자체 경관계획에서 다루기 어렵기 때문에 이러한 계획대상에 대해서는 계획내용을 구체적으로 제시하거나, 향후 관련 지자체에서 협력이 이루어질 수 있도록 계획 추진방식이나 절차 등에 대한 내용을 다루도록 함

시도 경관계획의 내용

○ 경관계획의 개요

- 경관계획의 배경 및 목적, 범위 및 내용, 수립과정 등의 경관계획에서 다루어야 하는 내용을 명시함

○ 경관현황조사 및 분석

- 광역지자체 단위에서 조사 및 관리하여야 할 경관자원의 조사
- 시도 차원에서 지정하는 중요경관자원 포함
- 경관구조분석, 경관의식조사, 경관 관련법규 및 계획 검토

○ 경관기본구상

- 경관계획의 기본방향, 미래상 및 추진전략의 설정, 경관권역, 경관축, 경관거점 등을 중심으로 하는 기본구상 제시

○ 경관기본계획

- 경관의 보전, 관리, 형성 측면에서 경관권역, 경관축, 경관거점에 대한 기본방침의 제시

- 시도에서 관리할 필요가 있다고 판단되는 경관지구 및 미관지구의 지정제안 및 관리방향 제시
- 관할구역 내 기초지자체 경관계획에 반영하여 보다 구체적으로 실행될 수 있도록 하는 기본방침 성격의 계획임
- 경관자원조사에서 중요경관자원을 지정한 경우 중요경관자원의 보전, 관리, 형성을 위한 계획 포함

○ 경관 부문별 계획

- 경관기본계획의 내용을 토대로 관할구역 내의 기초 지방자치단체에서 공통적으로 적용할 수 있는 내용으로 경관유형별 경관계획 또는 경관요소별 경관계획으로 구성할 수 있음
- 경관유형별 경관계획 : 관할구역의 경관특성을 고려하여 시가지경관, 산림경관, 수변경관, 가로경관, 농산어촌경관, 역사문화경관 등으로 구분하여 작성
- 경관요소별 경관계획 : 관할구역의 경관특성에 따라 건축물, 오픈스페이스, 옥외광고물, 공공시설물, 경관색채, 야간경관 등으로 구분하여 작성

○ 실행계획

- 경관계획의 내용 중 광역지자체 차원에서 직접 실행 및 관리하여야 할 내용에 대한 구체적인 실행계획 작성
- 중요경관자원의 지정 및 관리, 경관조례, 경관사업 등의 실행계획 작성

시도 경관계획의 경관 부문별 계획

○ 시도 경관계획 중 경관부문별계획은 관할 기초 지자체에서 공통적으로 적용할 수 있도록 경관요소나 경관유형별로 제시하는 기본방침적 성격(디자인 가이드던스)의 계획임

○ 현행 경관계획수립지침에서는 광역지자체나 기초지자체의 구별 없이 경관설계지침을 작성하도록 하고 있는데, 많은 지자체에서 유사하면서 방대한 양의 경관설계지침이 만들어지고 있어 계획수립의 큰 부담으로 작용하고 있음

○ 이러한 비효율성을 개선하기 위해서 광역지자체에서 관할 기초지자체에서 공통적으로 사용할 수 있는 경관 부문별 계획을 제시하고 기초지자체에서 활용하도록 하는 방안을 제시함

○ 경관 부문별 계획은 다음과 같은 경관요소별 또는 경관유형별로 경관 설계 및 관리에 필요한 사항을 작성하도록 하였음

- 경관유형 : 시가지, 산림, 수변, 가로, 농산어촌, 역사문화 등

- 경관요소 : 건축물, 오픈스페이스, 옥외광고물, 공공시설물, 경관색채, 야간경관 등
- 경관유형별 또는 경관요소별 경관부문별계획은 각 지자체에서 판단하여 선택적으로 작성할 수 있도록 하였음. (경관유형별 경관계획만 작성하거나, 경관요소별 경관계획만 작성하거나, 모두 작성하는 것이 가능함)

3) 시군구 경관계획

시군구 경관기본계획의 성격

○ 시군구 경관계획은 일반시, 행정시, 군, 특별자치시, 행정시(제주시, 서귀포시), 특별시/광역시 관할의 구 또는 군, 경제자유구역청 등에서 수립하는 계획으로 해당 지자체 경관 관리 및 정책의 기본방향을 제시하고 동시에 이를 구체적으로 실행할 수 있는 내용을 포함하도록 함

○ 인구 30만 이상의 시, 군과 특별자치시(세종시)의 경우 의무적으로 수립하여야 하고, 인구 30만 미만의 시, 군, 행정시(제주시, 서귀포시), 특별시 및 광역시 소속의 구 또는 군, 경제자유구역에서는 자율적으로 수립할 수 있음

○ 현행 기본경관계획은 방대한 내용을 다루고 있음에도 불구하고 실행력이 떨어진다는 지적이 있으므로, 이를 개선하기 위해서 계획내용의 선택과 집중을 통하여 실행력을 높일 필요가 있음

○ 시군구 경관계획은 경관의 형성, 관리, 보존 측면에서 해당 지역 전반에 걸친 기본계획의 성격을 가지나, 경관계획의 실효성 향상이라는 측면에서 실행이 필요하다고 판단되는 대상에 대해서는 집중적으로 구체적인 계획을 수립하도록 함

○ 이를 위해 기본구상 및 기본계획 단계에서 경관권역, 경관축, 경관거점, 경관중점관리구역 등 설정하고, 해당 구역에 대한 계획내용은 실행을 전제로 한 공간 단위로 계획을 작성하도록 유도함

○ 특히, 경관중점관리구역에 대해서는 구역지정과 아울러 공간중심적인 구체적인 경관중점관리계획을 수립하고 이를 경관조례 등과 연동시키는 실행방안을 제시하도록 함

시군구 경관기본계획의 내용

○ 경관계획의 개요

- 경관계획의 배경 및 목적, 범위 및 내용, 수립과정 등의 경관계획에서 다루어야 하는 내용을 명시함

○ 경관현황조사 및 분석

- 기초지자체 단위에서 조사 및 관리하여야 할 경관자원의 조사
- 시군구 차원에서 지정하는 중요경관자원 포함
- 경관구조분석, 경관의식조사, 경관 관련법규 및 계획 검토

○ 경관기본구상

- 경관계획의 기본방향, 미래상 및 추진전략의 설정, 경관권역, 경관축, 경관거점, 경관중점관리구역 등을 중심으로 하는 기본구상 제시
- 필요한 경우 경관지구 및 미관지구 신규 지정제안 및 관리방향 제안

○ 경관기본계획

- 경관의 보전, 관리, 형성 측면에서 경관권역, 경관축, 경관거점 및 경관중점관리구역에 대한 기본방향을 제시하고 이를 구체화하는 계획 내용 작성
- 향후 경관조례, 경관사업, 경관협정, 경관심의 및 경관제도 등의 실행방안에 반영할 수 있는 구체적인 계획 수립
- 경관자원조사에서 중요경관자원을 지정한 경우 중요경관자원의 보전, 관리, 형성을 위한 계획 포함
- 경관지구 및 미관지구에 대한 계획 내용 포함

○ 경관가이드라인

- 경관의 보전, 관리, 형성 측면에서 경관계획 내용을 실행하기 위해 경관권역, 경관축, 경관거점 등에 대한 경관가이드라인을 작성함
- 경관지구 및 미관지구, 경관중점관리구역에 대해서도 역시 경관가이드라인을 작성할 수 있음
- ‘시도 경관계획의 경관부문별계획’의 내용으로 해당 시군구의 경관관리가 충분하다고 판단할 경우에는 경관가이드라인을 별도로 작성하지 않고 시도 경관계획의 경관부문별계획의 내용으로 대체할 수 있음
- 경관가이드라인은 건축물, 오픈스페이스, 옥외광고물, 공공시설물, 색채, 야간경관 등의 경관요소별로 작성함
- 다만, 경관중점관리구역에 대한 가이드라인은 경관중점관리구역계획에서 제시한

공간구조, 가로, 건축물, 오픈스페이스의 구분을 유지하여 가이드라인을 작성함

○ 경관중점관리구역 계획

- 경관의 보전, 관리 및 형성을 위해 시군구 경관계획의 내용을 반영하여 구체적인 계획을 수립하고, 해당 구역의 지역특성을 살린 장소중심적이고 입체적인 경관계획 수립
- 현황조사 및 분석, 기본구상, 기본계획, 가이드라인 및 관리방향 등 자체 완결적인 계획으로 수립함
- 장소중심적이고 입체적인 내용을 작성하기 위해 공간구조, 가로경관, 건축물, 오픈스페이스 등에 대한 보전, 관리 및 형성을 위한 계획을 수립함

○ 실행방안

- 기초지자체 차원에서 실행 및 관리하여야 할 내용에 대한 구체적인 실행계획 작성
- 중요경관자원의 지정 및 관리, 관련제도와의 연계방안, 경관조례, 경관사업, 경관협정, 경관관리 실행체계 등의 실행계획 작성
- 특히 경관조례는 경관계획의 실행을 위한 수단이 되도록 경관기본계획과 경관중점관리구역계획의 내용을 반영하고, 중요경관자원의 관리방안을 포함할 수 있음

시군구 경관계획의 경관가이드라인

○ 기초지자체에서는 해당 광역지자체에서 작성한 시도 경관계획의 경관부문별계획을 근거로 경관관리를 하도록 하는 것을 원칙으로 하되, 해당 시군구의 경관관리가 충분하다고 판단할 경우에는 경관가이드라인을 별도로 작성하지 않고 시도 경관계획의 경관부문별계획의 내용으로 대체할 수 있음

○ 시군구 경관가이드라인은 시도 경관부문별계획의 내용과 부합하여야 하며 해당 지자체 경관특성과 시군구 경관계획의 내용을 고려하여, 이를 실행할 수 있는 구체적인 내용으로 작성하여야 함

○ 경관가이드라인은 경관권역, 경관축, 경관거점, 경관지구 및 미관지구, 경관중점관리구역 등의 구역별로 작성함

○ 각 구역별로 경관가이드라인을 작성할 때에 계획내용을 건축물, 오픈스페이스, 옥외광고물, 공공시설물, 경관색채, 야간경관 등의 경관요소별로 구분하여 경관가이드라인을 작성함

○ 경관지구 및 미관지구의 경관가이드라인은 도시관리계획에 포함된 내용 이외에 경관계획의 실행을 위한 내용을 추가적으로 작성하는 것을 원칙으로 함

○ 경관중점관리구역에 대한 가이드라인은 장소중심적이고 입체적인 내용을 작성하기 위해 공간구조, 가로경관, 건축물, 오픈스페이스 등에 대한 보전, 관리 및 형성을 위한 내용으로 작성함

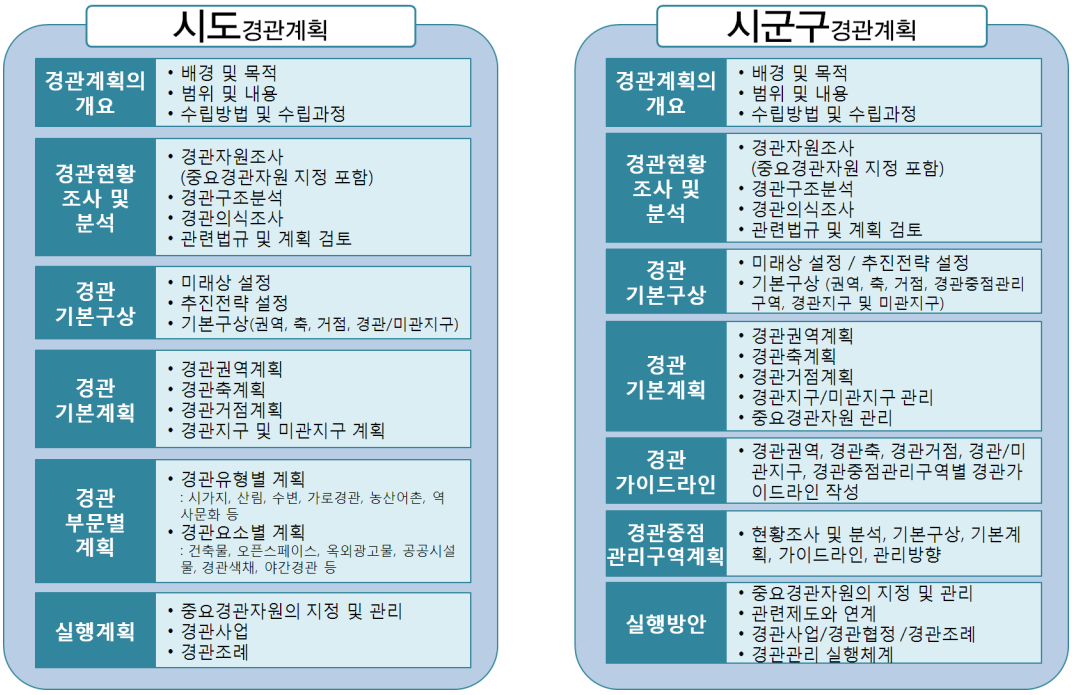


그림 5 시도 경관계획과 시군구 경관계획의 비교

4) 경관계획수립지침 개선안

경관계획수립지침 개선안 구성

○ 앞서 검토한 내용을 포함하여 경관계획수립지침을 재구성하여 제안함

○ 가장 큰 변화로는 현행 기본경관계획과 특정경관계획으로 구분하는 틀에서 위계별로 시도 경관계획과 시군구 경관계획으로 구분하는 틀로 변경하는 것으로 각 계획별로 별도의 장으로 구성한 지침을 작성하였음

○ 현행 지침상에서는 기본경관계획과 특정경관계획에서 공통적으로 사용하는 실행계획 부분을 별도의 장으로 다루었으나, 새로 개편되는 경관계획수립지침은 위계별 경관계획의 구분에 따라 사용되는 실행계획의 내용이 달라짐에 따라 해당 내용을 시도 경관계획과 시군구 경관계획의 구분 틀 안에서 서술하는 것을 원칙으로 하였음

○ 이러한 원칙에 의해 기존에 구분되어 있던 실행계획 내용은 위계별로 구분하여 시도 경관계획과 시군구 경관계획 관련 장에 포함하였음

○ 또한 경관중점관리구역 계획을 강화하는 차원에서 시군구 경관계획의 내용 중 별도의 절로 구분하여 지침을 작성하였음

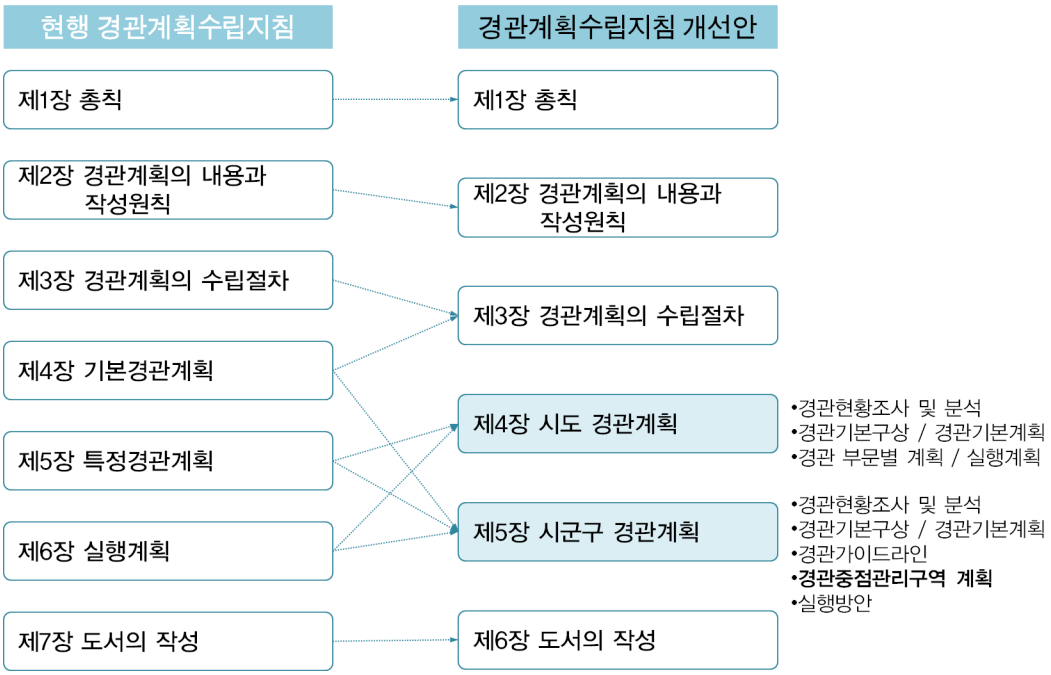


그림 6 경관계획수립지침 개선안

표 6 경관계획수립지침 개선안

기존 경관계획수립지침 목차	경관계획수립지침 개정안 목차
제1장 총칙 - 지침의 목적 - 경관계획의 지위 및 성격 - 법적 근거 - 계획수립 대상지역 및 수립권자 - 경관계획의 유형 : 기본경관계획, 특정경관계획	**제1장 총칙** - 지침의 목적 - 경관계획의 지위 및 성격 - 법적 근거 - 계획수립 대상지역 및 수립권자 - 경관계획의 유형 : 시도 경관계획, 시군구 경관계획
제2장 경관계획의 내용과 작성원칙 - 경관계획의 내용 - 경관계획 수립의 기본원칙	**제2장 경관계획의 내용과 작성원칙** - 경관계획의 내용 - 경관계획 수립의 기본원칙
제3장 경관계획의 수립절차 - 경관계획의 입안 - 주민 등의 의견청취 - 경관계획의 승인신청 - 경관계획의 승인	**제3장 유형별 경관계획의 수립절차** - 경관계획의 입안 - 주민 등의 의견청취 - 경관계획의 협의 - 경관계획의 승인
제4장 기본경관계획 - 기본경관계획의 개요 - 기본경관계획의 경관자원조사 및 분석 : 유형별 경관자원 조사, 경관구조분석, 경관의식조사, 관련법규 및 유사사례검토 - 기본경관계획의 기본구상 : 기본방향 및 미래상 설정, 추진전략 제시, 기본구상(경관권역, 경관축, 경관거점) - 기본경관계획의 수립 : 경관권역계획, 경관축계획, 경관거점계획, 경관중점관리구역계획 - 기본경관계획의 경관설계지침 : 유형별 경관설계지침(산림, 수변, 가로, 농산어촌, 역사문화, 시가지 등) : 구성요소별 경관설계지침(건축물, 오픈스페이스, 옥외광고물, 공공시설물, 색채, 야간경관)	**제4장 시도 경관계획** - 경관계획의 개요 - 경관현황조사 및 분석 : 경관자원조사, 경관구조분석, 경관의식조사, 관련법규 및 계획검토 - 경관기본구상 : 기본방향의 설정, 미래상 설정, 추진전략의 제시, 기본구상(경관권역, 경관축, 경관거점, 경관지구 및 미관지구 지정제안 및 관리방향 제시)의 제시 - 경관기본계획 : 경관권역계획, 경관축계획, 경관거점계획, 경관지구 및 미관지구 계획, (중요경관자원 관리) - 경관부문별계획 : 경관유형별 경관계획, 경관요소별 경관계획 * 유형별 또는 요소별 경관가이드라인을 선택하여 작성할 수 있음 - 실행계획 : 중요경관자원의 지정 및 관리, 경관조례, 경관사업

표 6 경관계획수립지침 개선안 (계속)

기존 경관계획수립지침 목차	경관계획수립지침 개정안 목차
제5장 특정경관계획 - 특정경관계획의 개요 - 특정경관계획의 경관자원조사 및 분석 : 유형별 경관자원 조사, 경관구조분석, 경관의식조사, 관련법규 및 유사사례검토 - 특정경관계획의 기본구상 : 기본방향 및 미래상 설정, 추진전략 제시, 기본구상(경관권역, 경관축, 경관거점) - 특정경관계획의 수립 : 경관권역계획, 경관축계획, 경관거점계획 - 특정경관계획의 경관설계지침 : 유형별 경관설계지침(산림, 수변, 가로, 농산어촌, 역사문화, 시가지 등) : 구성요소별 경관설계지침(건축물, 오픈스페이스, 옥외광고물, 공공시설물, 색채, 야간경관)	**제5장 시군구 경관계획** - 경관계획의 개요 - 경관현황조사 및 분석 : 경관자원조사, 경관구조분석, 경관의식조사, 관련법규 및 계획검토 - 경관기본구상 : 기본방향 설정, 미래상 설정, 추진전략의 제시, 기본구상(경관권역, 경관축, 경관거점, 경관중점관리구역, 경관지구 및 미관지구의 지정제안 및 관리방향 제시)의 제시 - 경관기본계획 : 경관권역, 경관축, 경관거점 계획, 경관지구 및 미관지구 계획 - 경관가이드라인 : 경관권역, 경관축, 경관거점, 경관지구 및 미관지구에 대한 경관가이드라인 작성 - 경관중점관리구역 계획 : 현황조사 및 분석, 기본구상, 기본계획(공간구조, 가로경관, 건축물, 오픈스페이스), 가이드라인 - 실행방안 : 중요경관자원의 지정 및 관리, 관련제도와 연계방안, 경관사업의 추진에 관한 사항, 경관협정의 운용에 관한 사항, 경관조례의 제정 및 개정방안, 경관관리 실행체계에 관한 사항
제6장 실행계획 - 실행계획의 성격 및 내용적 범위 - 경관관련 지역, 지구 및 구역 등의 적용 및 연계방안 : 관련법과의 연계방안, 경관관련 지구의 지정 및 관리, 경관관련 지구의 세분, 경관지구의 경관규제방안 - 경관조례의 제정 및 개정 등의 제안 - 지구단위계획에 의한 관리사항 - 경관사업 추진에 관한 사항 - 경관협정의 적용 및 운영에 관한 사항 - 경관관련 자문 및 심의에 관한 사항 - 단계별 추진계획 수립 - 예산계획 수립 - 경관관리 실행조직 및 실행체계에 관한 사항	* 제4장과 제5장에 포함됨
제7장 도서의 작성 - 규격 및 작성기준 - 도면의 작성수준	**제6장 도서의 작성** - 규격 및 작성기준 - 도면의 작성수준

2.3 경관중점관리구역에 대한 계획 내용 강화

1) 경관중점관리구역 실행력 확보 방안

(1) 경관중점관리구역 실행력 현황

▌경관중점관리구역 실행력 부재

○ 기존 경관계획수립지침 상에는 경관중점관리구역에 관한 사항으로는 경관계획의 내용 중의 하나로 구역 설정 관련 내용과 경관중점관리구역에 대한 개략적인 계획 내용을 제시하는데 그치고 있음(표 7 참조)

- 경관중점관리구역의 명칭과 계획방향 제시
- 지구 내 포함된 건축물, 시설물, 가로, 하천, 녹지 등의 보전, 관리 및 형성 등의 계획방향 제시
- 계획방향을 실행하기 위한 경관 관련 지역·지구·구역의 지정, 경관사업의 추진, 경관협정 등을 검토·제시

○ 그러나 이러한 계획내용을 실행을 위한 수단에 대해서는 구체적인 언급이 부재한 상황임

표 7 기존 경관계획수립지침 중 경관중점관리구역 관련 내용

목차 구분	현행 경관계획수립지침 내용
4-4-1. 경관계획의 내용	(1) 경관기본구상에서 설정한 경관권역, 경관축, 경관거점별로 추구해야 할 경관 이미지나 주제 등을 설정하고, 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 실행방향을 제시한다. (2) 경관계획은 기본구상에서 설정한 경관권역, 경관축, 경관거점의 골격의 작성체계를 동일하게 유지한다. (3) 경관을 관리하기 위한 경관사업, 경관조례, 정책 및 제도 등에 반영해야 할 사항을 중심으로 다룬다. (4) 중점적으로 경관을 관리해야 할 필요가 있는 지역을 경관중점관리구역으로 설정하고, 경관관리의 목표 및 보전·관리 및 형성을 위한 실행수단 등을 검토, 제시한다. 경관중점관리구역은 경관권역, 경관축, 경관거점을 포함하거나 그 일부에 설정할 수 있으며, 중첩하여 설정할 수도 있다. (5) 경관권역, 경관축, 경관거점 또는 경관중점관리구역에 대해서 경관설계의 방향이나 원칙 등을 제시할 필요가 있을 경우에는 경관설계지침을 작성하고, 이를 경관설계지침도로 제시한다.
4-4-5. 경관중점관리구역 계획	(1) 경관 관련 지구 및 구역 등의 지정, 경관 관련 사업 등의 실행을 위해 필요하다고 판단되는 지역에 대해 '경관중점관리구역' 을 설정할 수 있다. (2) 경관중점관리구역의 명칭과 계획방향을 제시하며, 지구 내에 포함된 건축물, 시설물, 가로, 하천, 녹지 등의 보전·관리 및 형성 등의 계획방향을 제시한다. (3) 경관중점관리구역의 계획방향을 실행하기 위한 경관 관련 지역·지구·구역의 지정, 경관사업의 추진, 경관협정 등을 검토·제시한다.

(2) 실행력 확보를 위한 개선 방안

경관중점관리구역 계획 실행력 확보 방안

○ 경관중점관리구역에 대한 실행력을 확보하기 위한 대안으로는 경관중점관리구역에 대한 구체적인 계획(경관중점관리구역 계획)을 시군구 경관기본계획에 포함하여 수립하도록 하는 방안을 제안함

○ 또한 경관중점관리구역 계획을 실행하는 방안으로 지구단위계획, 경관지구, 경관조례 등과 연계하는 방안을 검토함

지구단위계획 반영 방안 검토

○ 지구단위계획에서 다루는 부문별 계획은 다음과 같은 사항이 있음

- 행위제한의 완화, 용도지역·용도지구, 환경관리, 기반시설, 교통처리, 가구 및 획지, 건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물 규모, 건축물의 배치와 건축선, 건축물의 형태와 색채, 공동개발 및 합벽건축, 공개공지 등 대지내 공지, 공원 및 녹지, 특별계획구역, *경관 (표 8 참조)
- 환지계획, 토지이용계획, 환경, 교통, 건축계획 (지구단위계획 수립지침)

※ 밑줄 부분은 경관과 관련성이 높은 부문

○ 이 중 경관중점관리구역 계획에서는 용도지역·용도지구, 건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물 규모, 건축물의 배치와 건축선, 건축물의 형태와 색채, 공동개발 및 합벽건축, 공개공지 등 대지내 공지, 공원 및 녹지, 경관 등을 계획내용으로 포함할 것으로 판단함

표 8 지구단위계획 수립지침 부문별 계획내용

지구단위계획 부문별 계획	공통	주거형	산업 유통형	관광 유양형	복합용도 개발형
1.행위제한의 완화	●				
2.용도지역·용도지구	●				●
3.환경관리	●				
4.기반시설	●	●	●	●	
5.교통처리	●	교통			
6.가구 및 획지	●	●			
7.건축물의 용도	●		건축계획	건축계획	●
8.건폐율·용적률·높이 등 건축물 규모	●				
9.건축물의 배치와 건축선	●				
10.건축물의 형태와 색채	●				
11.공동개발 및 합벽건축	●				
12.공개공지 등 대지내 공지	●				
13.공원 및 녹지	●				
14.특별계획구역	●				
15.경관	●	●	●	●	
16.환지계획					
17.토지이용계획		●	●	●	●
18.환경		●	●	●	

표 9 지구단위계획 구역지정 목적별 계획내용

지구단위계획 내용	지구단위계획 구역지정 목적			
	기존시가지의 정비	기존시가지의 관리	기존시가지의 보존	신시가지의 개발
1.행위제한의 완화	○	○	○	○
2.용도지역·용도지구		●		●
3.환경관리				●
4.기반시설	●	●		●
5.교통처리	●	●		●
6.가구 및 획지				●
7.건축물의 용도	●	●	●	●
8.건폐율·용적률·높이 등 건축물 규모	●	●	●	●
9.건축물의 배치와 건축선	●	●	●	●
10.건축물의 형태와 색채			●	●
11.공동개발 및 합벽건축	●	●		
12.공개공지 등 대지내 공지				
13.공원 및 녹지				
14.특별계획구역				
15.경관	●	●	●	●

○ 경관계획에서 제시한 경관중점관리구역에 대해 지구단위계획을 수립하도록 하여 경관중점관리구역계획에서 작성한 내용을 지구단위계획에 반영하도록 하는 방안을 검토

○ 이를 위해서는 현행 체계에서는 의무적으로 경관중점관리구역에 대해 지구단위계획을 수립하도록 하는 것은 아니므로, 다음과 같이 지구단위계획 수립지침 상에 지구단위계획 수립 가능 지역에 포함하도록 하여 지구단위계획 수립의 근거를 마련할 필요가 있음

○ 그러나 지구단위계획은 경관적 측면 뿐 만 아니라 다양한 도시설계적 내용을 다루고 있으며, 지구단위계획 수립에 많은 노력과 시간이 필요하다는 점을 고려해 볼 때, 경관중점관리구역에 대해 의무적으로 지구단위계획을 수립하는 것은 현실적으로 무리가 있을 것으로 판단함

○ 다만, 지구단위계획수립지침에 지구단위계획구역을 지정할 수 있는 대상에 포함시켜 경관중점관리구역을 지구단위계획구역으로 지정할 수 있는 근거를 마련하는 것은 필요하다고 판단함 (표 10 참조)

표 10 지구단위계획수립지침 개정안 제시

2-2-4. 도시지역내 지구단위계획구역을 지정할 수 있는 지역은 다음과 같다.
(1) 토지이용을 고도화하거나 특정 목적달성을 위하여 부여한 토지용도의 취지를 개별건축물에 구체적으로 반영하고자 하는 구역
① 용도지구 : 경관지구, 미관지구, 고도지구, 방화지구, 방재지구, 보존지구, 시설보호지구, 취락지구, 개발진흥지구, 특정용도제한지구
② 기타 시·도의 조례가 정하는 바에 따라 도시·군관리계획으로 결정된 용도지구
(2) 토지의 형질변경과 토지이용계획, 건축물계획이 서로 환류되도록 함으로써 쾌적한 구역환경을 조성하고자 하는 경우 또는 당초의 개발사업 취지와 내용을 살려 계획적인 관리가 되도록 함으로써 쾌적한 구역환경을 유지하고자 하는 구역
① 「도시개발법」에 의하여 지정된 도시개발구역
② 「도시 및 주거환경 정비법」에 의하여 지정된 정비구역
③ 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발예정지구
④ 「주택법」에 의한 대지조성사업지구(대지조성사업을 시행하고자 하는 지역을 포함한다)
⑤ 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지·준산업단지
⑥ 「관광진흥법」에 의하여 지정된 관광단지·관광특구
(3) 도시형태와 기능의 재정립, 특정기능의 강화 또는 완화, 난개발 방지 등을 통하여 시·군의 기능 및 미관을 증진시키고 양호한 환경을 확보하고자 하는 구역
① 기반시설부담구역
② 개발제한구역 · 도시자연공원구역 · 시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 구역과 새로이 도시지역으로 편입되는 구역중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역
③ 시범도시
④ 법 제63조의 규정에 의하여 고시된 개발행위허가제한지역
⑤ 지하 및 공중공간을 효율적으로 개발하고자 하는 지역
⑥ 용도지역의 지정·변경에 관한 도시·군관리계획을 입안하기 위하여 열람공고된 지역
⑦ 재건축사업에 의하여 공동주택을 건축하는 지역
⑧ 지구단위계획구역으로 지정하고자 하는 토지와 접하여 공공시설을 설치하고자 하는 자연녹지지역
⑨ 그 밖에 양호한 환경의 확보 또는 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 도시 · 군계획조례가 정하는 지역

(4) 도시지역내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 일단의 토지에 복합적인 용도개발을 증진시킬 필요가 있는 지역은 준주거지역, 준공업지역 및 상업지역에서 낙후된 도심 기능을 회복하거나 도시균형발전을 위한 중심지 육성이 필요하여 도시·군기본계획에 반영된 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역

① 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역

② 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역

③ 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지(結節地)로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역

④ 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발구역, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 고밀복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역

(5) 도시지역내 1만제곱미터 이상의 유휴토지 또는 교정시설, 군사시설 등 영 제43조제2항에 해당하는 시설의 이전부지로서

① 대규모 시설의 이전에 따라 도시기능의 재배치 및 정비가 필요한 지역

② 토지의 활용 잠재력이 높고 지역거점 육성이 필요한 지역

③ 지역경제 활성화와 고용창출의 효과가 클 것으로 예상되는 지역

(6) 용도지구를 대체하기 위하여 지구단위계획수립이 필요한 지역

(7) 경관법에 의한 경관계획에서 경관중점관리구역으로 정한 지역

2-2-5. 도시지역외 지역에서 지구단위계획구역을 지정할 수 있는 지역은 다음과 같다.

(1) 계획관리지역

(2) 지구단위계획구역 면적의 50%이상이 계획관리지역이고, 나머지 용도지역은 생산관리지역에 해당하는 지역

(3) 개발진흥지구로서 다음의 1에 해당하는 지역

① 계획관리지역안에 지정된 개발진흥지구

② 계획관리지역·생산관리지역 및 농림지역안에 지정된 산업유통개발진흥지구 및 복합개발진흥지구(주거기능이 포함되지 아니한 경우에 한한다)

③ 도시지역외의 지역안에 지정된 관광휴양개발진흥지구

(4) 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 행위제한 등을 지구단위계획으로 대체하려는 지역

(5) 경관법에 의한 경관계획에서 경관중점관리구역으로 정한 지역

용도지구(경관지구/미관지구/고도지구) 지정 방안 검토

○ 경관지구 내에서의 행위의 제한은 국계법에 제시된 바와 같이 건폐율, 용적률, 높이, 최대너비, 색채 및 대지안의 조경 등에 관한 사항이며 필요한 범위 안에서 도시계획조례에서 정하도록 하고 있음

○ 미관지구에서는 용도, 높이 및 규모, 부속건축물의 규모, 건축물·담장 및 대문의 형태·색채, 건축물의 바깥쪽으로 돌출하는 건축설비 그 밖의 유사한 것의 형태·색채 또는 그 설치의 제한 및 금지 등을 제한할 수 있으며 역시 필요한 범위 내에서 도시계획조례에서 정하도록 하고 있으며, 고도지구에서는 최고고도, 최저고도에 대해 제한할 수 있음

○ 따라서 경관중점관리구역을 경관지구(또는 미관지구, 고도지구)로 지정할 경우에는 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 최대너비, 색채 및 대지안의 조경 등과 같은 사항을 계획내용으로 포함할 수 있을 것으로 판단함

표 11 경관관련 지구 건축제한 사항

구분	경관계획 관련 내용
국계법 시행령	제72조(경관지구 안에서의 건축제한) ① 경관지구 안에서는 그 지구의 경관의 보호·형성에 장애가 된다고 인정하여 도시계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 지구의 지정목적에 위배되지 아니하는 범위 안에서 도시계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 당해 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다. ② 경관지구 안에서의 건축물의 건폐율·용적률·높이·최대너비·색채 및 대지안의 조경 등에 관하여는 그 지구의 경관의 보호·형성에 필요한 범위 안에서 도시계획조례로 정한다.
	제73조(미관지구안에서의 건축제한) ① 미관지구안에서는 그 지구의 위치·환경 그 밖의 특성에 따른 미관의 유지에 장애가 된다고 인정하여 도시계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 지구의 지정목적에 위배되지 아니하는 범위안에서 도시계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 당해 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다. ② 미관지구안에서의 건축물의 높이 및 규모(건축물의 앞면길이에 대한 옆면길이 또는 높이의 비율을 포함한다), 부속건축물의 규모, 건축물·담장 및 대문의 형태·색채, 건축물의 바깥쪽으로 돌출하는 건축설비 그 밖의 유사한 것의 형태·색채 또는 그 설치의 제한 및 금지 등에 관하여는 그 지구의 위치·환경 그 밖의 특성에 따른 미관의 유지에 필요한 범위안에서 도시계획조례로 정한다.
	제74조(고도지구안에서의 건축제한) 고도지구안에서는 도시관리계획으로 정하는 높이를 초과하거나 미달하는 건축물을 건축할 수 없다.

○ 그러나 지구지정은 도시관리계획에서 지정하도록 되어 있으므로, 이를 위해서는 도시관리계획에서 경관계획(경관법에 의한)에서 경관중점관리구역으로 정한 구역을 경관지구로 지정하도록 도시관리계획 수립지침을 변경하여야 함

○ 다만, 기존의 규제 중심이라는 경관지구에 인식 때문에 경관중점관리구역을 경관지구로 지정하는 일은 상당히 부담되어 실제 경관중점관리구역 지정 자체가 되지 않을 우려가 있으며, 유도적이고 유연한 계획을 표방하고 있는 경관계획의 취지와도 부합되지 않는 방안임

○ 따라서 의무사항보다는 가능한 수단의 하나로 활용하도록 하는 방안이 현실적일 것으로 판단함

○ 다만, 반드시 경관중점관리구역을 경관지구로 지정하도록 하는 것은 아니지만, 도시관리계획수립지침 상에 경관중점관리구역을 경관지구 지정이 가능하도록 근거를 마련할 필요 있다고 판단됨

표 12 도시기본계획 및 도시관리계획 중 경관계획 관련 내용 및 개정방안

구분	경관계획 관련 내용
도시기본계획 수립지침	제5장 부문별 수립기준 제8절 경관 및 미관 5-8-1. 경관계획*의 성격 (1) 경관계획*은 시·군 관할구역의 경관의 보호 및 형성을 위하여 수립하는 계획으로서, 당해 지역의 이미지 개선, 경쟁력 증진 및 정체성 확보를 위한 구체적인 경관가이드라인을 제시하는 것을 목적으로 한다. (2) 경관계획*은 도시기본계획의 내용 중 하나이므로, 도시기본계획의 다른 부문과 연계 검토하여 수립하여야 한다. (3) 경관계획*은 도시관리계획·지구단위계획 등 하위계획과 각종 개발사업의 지침이 되며, 개발행위허가시에 주요자료로 활용될 수 있다. 따라서 경관계획*은 가능한 한 구체적으로 작성하여야 한다.
도시관리계획 수립지침	제6편 경관 및 안전계획 / 제1장 경관계획* 제4절 경관계획*의 도시관리계획에의 반영 6-1-4-1. 경관관리 대상지역의 계획은 도시관리계획상의 경관지구·미관지구·고도지구 등의 지정을 통하여 실행하도록 하고, 경관의 보존과 관련되는 공원·녹지 등의 도시계획시설로 결정할 수 있다. ***경관법에 의한 경관계획에서 경관중점관리구역으로 정한 구역에 대해서는 도시관리계획상의 경관지구·미관지구·고도지구 등을 지정할 수 있다.*** * 주: 도시기본(관리)계획 상의 부문별 계획으로서의 경관계획

지자체 경관조례 반영 방안 검토

○ 경관중점관리구역 계획 내용을 지자체 경관조례의 제정 또는 개정에 포함하는 방안을 검토함

○ 현재 지자체 경관조례는 일부 지자체 특성을 반영한 내용을 포함한 경우를 제외하고 대부분의 지자체에서는 경관법에서 제시한 절차와 관련한 내용을 구체화하는 것으로 작성되는 경우가 많은 것으로 파악됨

○ 경관조례는 지자체 특성을 반영하기에 가장 적합한 실행수단으로 지자체 내에서는 강제력을 확보하고 있으므로 경관중점관리구역에 대한 강력한 실행력을 확보할 수 있는 방안이라고 판단됨

○ 조례는 기본적으로 해당 지자체 의회에서 제정(개정)하는 것이므로 이해당사자의 개입에 의해 조례에 반영되지 않을 우려가 있으나, 지자체 상황에 맞는 다양한 계획 및 관리 사항을 다룰 수 있다는 장점이 있음

○ 가장 현실적으로 가능성이 높으며 지자체 특성을 반영한 경관중점관리구역 계획의 실행에 유리한 방안이라고 판단하므로 지자체 조례에 경관중점관리구역 관련 사항을 포함하는 것을 유도할 필요가 있음

2) 경관중점관리구역 계획의 내용

○ 경관중점관리구역은 관할구역 내의 일부 특정 지역을 대상으로 구체적인 계획과 실행내용을 가지고 관리되는 구역으로 시·도 또는 시·군·구 차원에서 경관 관련 지구 및 구역 등의 지정, 경관 관련 사업 등의 실행을 위해 필요하다고 판단되는 지역을 말함

○ 경관중점관리구역 계획은 경관중점관리구역을 계획하고 관리하기 위한 내용으로 다음과 같은 사항을 포함함

- 경관중점관리구역의 명칭과 계획방향을 제시하며, 지구 내에 공간구조, 가로경관, 건축물, 오픈스페이스 등에 대한 보전·관리 및 형성 등의 계획방향을 제시함
- 단순한 2차원적 지침을 지양하고 장소중심적이고 입체적인 조성지침을 제시함

○ 앞에서 검토한 바와 같이 경관중점관리구역의 실행방안으로 지구단위계획 구역, 경관지구 등으로 지정하는 방안과 경관조례에 포함시키는 방안에 따라 〈표 13〉과 같은 계획내용이 가능함

○ 지자체의 경관특성을 잘 반영하기 위해서는 경관조례에 의한 경관중점관리구역의 관리가 바람직하다고 판단됨

표 13 실행방안에 따른 경관중점관리구역 계획내용(안)

구 분	지구단위계획 활용	경관지구 지정	경관조례 반영
계획 내용	•행위제한의 완화 •용도지역·용도지구 •환경관리 •기반시설 •교통처리 •가구 및 획지 •건축물의 용도 •건폐율·용적률·높이 등 건축물 규모 •건축물의 배치와 건축선 •건축물의 형태와 색채 •공동개발 및 합벽건축 •공개공지 등 대지내 공지 •공원 및 녹지 •특별계획구역 •경관* •환지계획 •토지이용계획 •환경	•용도 •건폐율 •용적률 •높이 •최대너비 •색채 •대지안의 조경	•지자체 상황에 따른 계획 내용 구성 가능 **계획 대상 및 관리기준 제시 - 공간구조 - 가로경관 - 건축물 - 오픈스페이스

○ 경관조례에 의한 경관중점관리구역의 관리를 위해서는 경관중점관리구역 계획 기준을 경관계획 내에 포함하여 제시하는 것이 바람직함

○ 현행 경관계획수립지침 상에서는 경관중점관리구역에 대해서 구역의 명칭과 계획방향 제시, 구역 내 포함된 건축물, 시설물, 가로, 하천, 녹지 등의 보전, 관리 및 형성 등의 계획방향 제시 등에 그치고 있음

○ 보다 실행력있는 계획수립을 유도하기 위해서는 구체적인 계획대상의 제시와 계획기준을 제시하는 것이 필요하다고 판단함 (표 14 참조)

표 14 경관중점관리구역 계획 내용(안)

관리대상	계획 기준
단지배치	•공간의 위계와 성격을 고려하여, 공간의 특성이 잘 드러날 수 있도록 계획한다. •단지 및 블록 배치 시 가로변 경관수준과 인접대지와의 관계, 보행활동 등을 고려하여 경관계획을 수립한다. •주변 지역의 지형·지세현황, 건축물 스카이라인 등을 감안하여 전체적인 구역경관을 향상 시킬 수 있는 스카이라인이 형성되도록 검토한다.
가로경관	•일체화된 가로경관이 조성될 수 있도록 공공과 민간의 관리주체를 고려하여 건축물, 식재, 가로시설물, 공원 및 녹지 등 다양한 요소들의 통합적인 계획을 작성하도록 한다. •가로의 위계를 고려하여 특성이 나타날 수 있도록 계획하며, 특화가로 및 자전거도로, 보행자 전용도로 등의 계획을 작성하도록 한다. •가로포장은 가로경관의 성격과 특성을 고려하여 형태, 재료, 색채 등을 제시한다. •가로시설물은 가로경관의 성격과 특성에 영향을 미치는 요소에 대해 제시한다.
건축물	•건축물의 통일 또는 강조 등 경관 창출이 필요한 경우에 경관보전, 관리 형성 등의 경관계획을 작성한다. •가로의 연속성 확보를 위한 건축선, 건축형태, 광고물, 아케이드 등의 계획방향을 제시한다. •건물과의 조화를 위한 외관, 출입구, 경계부, 조경 등의 계획방향을 제시한다. •공동주택, 단독주택, 상업시설, 근린생활시설, 공공시설, 도시지원시설 등 필요한 용지에 대해 건축물 경관계획을 작성할 수 있다. 계획의 요소로는 건축물의 규모 및 배치에 관한 사항, 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항, 외부공간에 관한 사항 등에 대해 작성할 수 있다. 가. 공동주택 경관계획은 다음에 필요한 사항을 제시할 수 있다. ㉠ 스카이라인, 건축선, 통경축, 주동형태, 중저층 배치구간, 탑상형 배치구간, 단지경계부 처리, 부속동의 위치 등 건축물의 규모 및 배치 ㉡ 주동길이, 지붕형태, 부속동, 필로티, 색채 등 건축물의 형태 및 외관 ㉢ 단지입구, 공공조경, 광장, 담장, 지상주차, 보행자 통로 등의 외부공간 나. 단독주택 경관계획은 다음에 필요한 사항을 제시할 수 있다. ㉠ 건축선, 배치, 길이 등 건축물의 규모 및 배치 ㉡ 지붕, 창문, 발코니, 형태, 색채, 재료 등 건축물의 형태 및 외관 ㉢ 전면공지, 담장, 대문, 주차장 등 외부공간에 관한 사항 등 다. 상업 및 근린생활시설 경관계획은 다음에 필요한 사항을 제시할 수 있다. ㉠ 건축선, 배치방향, 필지크기 등 건축물의 규모 및 배치에 관한 사항 ㉡ 입면설계, 1층부 높이, 아케이드, 지붕, 색채 등 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 ㉢ 공개공지, 전면공지, 담장, 진출입구, 공공통로, 주차장 등 외부공간에 관한 사항 등 라. 공공건축물 경관계획은 다음에 필요한 사항을 제시할 수 있다. ㉠ 건축물의 규모 및 배치에 관한 사항으로서 건축선, 배치방향 등의 요소 ㉡ 건축물 형태 및 외관에 관한 사항으로 형태, 재료, 색채, 지붕 등의 요소 ㉢ 외부공간에 관한 사항으로서 공개공지, 조경, 입구, 경계부 등의 요소 •옥외광고물은 관리할 지역을 유도 및 규제수준의 관리등급에 따라 일반지역과 특정구역 등으로 구분하여 다르게 계획한다. 가. 가로의 조화성 형성을 위한 광고물 종류, 형태, 색채, 재료 등의 경관계획을 작성한다. 나. 관리지역별로 가로형 간판 등(가로형, 돌출형, 지주이용형, 창문이용형 광고물 등)의 설치 가능한 광고물 종류를 구분하고, 이에 대한 상세도를 작성할 수 있다. 또한 각 종류별 설치위치, 수량, 크기, 색채, 재료, 서체, 조명 등의 항목별 지침을 계획할 수 있다. 다. 필요한 경우 차양막, 전자식광고물, 현수막 등의 설치계획을 정할 수 있다.
오픈 스페이스	•공간구조에 대한 이해를 전제로, 이와 연계된 오픈스페이스의 위치 및 공간기능, 역할등에 대한 계획을 작성한다. •경관적 측면에서 기여할 수 있는 녹시율 증진, 녹지 접근성의 확대 및 생태 환경개선에 기여할 수 있는 경관계획을 수립한다. •공간의 주요축 형성을 위한 공원, 녹지, 도로, 수변 등과의 연계를 고려한 경관계획을 작성한다. •건축물 외부공간 형성을 위한 공개공지, 공공공지, 경계부등의 경관계획을 작성한다. •세부요소로는 도입 테마, 도입수종의 종류와 크기와 배치, 공간의 형태와 설계 등에 대해 작성할 수 있다.

2.4 경관지구·미관지구 등 용도지구 관리·운용 강화방안

1) 현황

용도지구 개요

○ 경관계획에 의하여 제안할 수 있는 경관관련 용도지구는 경관지구, 미관지구 그리고 최고고도지구 등임

○ 경관지구 내에서의 행위의 제한은 국계법에서 제시하는 바와 같이 건축물의 건폐율, 용적률, 높이, 최대너비, 색채 및 대지안의 조경 등에 관한 사항이며 필요한 범위 안에서 도시계획조례에서 정하도록 하고 있음(표 15 참조)

표 15 경관관련 지구 건축제한 사항

구분	경관계획 관련 내용
국계법 시행령	제72조(경관지구 안에서의 건축제한) ① 경관지구 안에서는 그 지구의 경관의 보호·형성에 장애가 된다고 인정하여 도시계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 지구의 지정목적에 위배되지 아니하는 범위 안에서 도시계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 당해 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다. ② 경관지구 안에서의 건축물의 건폐율·용적률·높이·최대너비·색채 및 대지안의 조경 등에 관하여는 그 지구의 경관의 보호·형성에 필요한 범위 안에서 도시계획조례로 정한다.
	제73조(미관지구안에서의 건축제한) ① 미관지구안에서는 그 지구의 위치·환경 그 밖의 특성에 따른 미관의 유지에 장애가 된다고 인정하여 도시계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 지구의 지정목적에 위배되지 아니하는 범위안에서 도시계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 당해 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다. ② 미관지구안에서의 건축물의 높이 및 규모(건축물의 앞면길이에 대한 옆면길이 또는 높이의 비율을 포함한다), 부속건축물의 규모, 건축물·담장 및 대문의 형태·색채, 건축물의 바깥쪽으로 돌출하는 건축설비 그 밖의 유사한 것의 형태·색채 또는 그 설치의 제한 및 금지 등에 관하여는 그 지구의 위치·환경 그 밖의 특성에 따른 미관의 유지에 필요한 범위안에서 도시계획조례로 정한다.
	제74조(고도지구안에서의 건축제한) 고도지구 안에서는 도시관리계획으로 정하는 높이를 초과하거나 미달하는 건축물을 건축할 수 없다.

○ 미관지구에서는 건축물의 용도, 높이 및 규모, 부속건축물의 규모, 건축물 · 담장 및 대문의 형태 · 색채, 건축물의 바깥쪽으로 돌출하는 건축설비 그 밖의 유사한 것의 형태 · 색채 또는 그 설치의 제한 및 금지 등을 제한할 수 있으며 역시 필요한 범위 내에서 도시계획조례에서 정하도록 하고 있음

○ 최고고도지구에서는 건축물의 최고고도를 제한할 수 있음

○ 따라서 경관관련 용도지구(경관지구, 미관지구, 최고고도지구)를 지정할 경우에는 용도지구에 따라 규제사항에 차이는 있으나 건축물에 관련된 사항(용도, 건폐율, 용적률, 높이, 최대너비, 색채 및 대지안의 조경 등)만을 계획내용으로 포함할 수 있음

용도지구 관리·운용 현황

○ 현재 경관지구 및 미관지구의 제안은 경관계획에서 하고, 지정은 도시관리계획에 의하여 결정하도록 이원화되어 경관계획과 도시관리계획이 동일한 부서에서 담당하지 않을 경우 실행력에 한계가 있음

○ 전국의 기초지자체 중 현재 경관계획 수립을 완료하였거나 수립 중인 기초지자체 63곳의 도시관리계획 담당공무원들을 대상으로 설문한 결과, 도시관리계획에 의해 경관지구를 지정한 적이 있는지 여부에 대해 62.8%의 지방자치단체가 경관지구를 지정한 적이 없다고 답하였음

○ 지정사례가 없는 이유로는 "경관지구 내 토지소유자들의 민원을 감당하기 힘들 것으로 생각"한 것이 가장 많았고(32.4%), "경관지구의 지정이 과도한 규제"라고 생각하는 의견이 두 번째(21.6%)로 높은 비율을 차지하였음

○ 경관지구를 지정하고 있는 기초지자체(37.2%) 중 자연경관지구를 지정한 지방자치단체가 23.5%로 가장 많았고 다음으로는 수변경관지구(7.8%), 시가지경관지구(5.9%) 등 이었으며, 대부분의 자연경관지구가 기존의 풍치지구이었던 곳에 지정한 점을 감안한다면 순수한 경관지구 지정 비율은 매우 낮다고 판단됨

○ 경관지구를 지정한 사례가 있는 기초지자체의 경우 "경관지구의 지정 목적과 현재 도시계획조례 상의 경관지구 내 규제 내용이 부합"된다고 응답한 비율이 84.6%이며 "그렇지 않다"라고 응답한 비율은 15.4%를 차지함. 한편, 규제 내용이 부합되지 않는다고 응답한 기초지자체에 대하여 자연경관지구, 시가지경관지구, 수변경관지구에 대하여 개정이 필요한 규제내용을 조사한 결과, 각 경관지구별로 비율의 차이는 있으나 대체적으로 모든 항목(높이, 규모, 용도, 건폐율 및 용적률)에서 지구의 지정목적과 부합하도록 조정해야 할 필요가 있다고 응답

표 16 경관지구 관련 담당공무원 의식조사 결과

구 분		비 율 (%)
경관지구 지정 여부	경관지구 지정한 적 없음	62.8
	자연경관지구	23.5
	수변경관지구	7.8
	시가지경관지구	5.9
경관지구 미지정 사유	경관지구 내 토지소유자들의 민원을 감당하기 힘들 것으로 생각	32.4
	경관지구의 지정이 과도한 규제라고 생각	21.6
	경관지구의 경계를 합리적으로 설정하기가 어려움	18.9
	경관지구 지정이 필요 없음	13.5
	경관지구 지정의 배경과 목적이 불분명함	10.8
	기 타	2.7

2) 관리·운용의 강화방안 제안

용도지구 지정의 실행력 확보 방안

○ 경관지구·미관지구 등 용도지구의 지정은 도시관리계획에서 결정하도록 되어 있으므로 이를 위해서는 경관계획(경관법에 의한)에서 제안한 용도지구의 지정이 도시관리계획에 반영될 수 있도록 도시관리계획 수립지침을 변경할 필요가 있음 (표

○ 설문조사에서 알 수 있듯이 담당공무원들은 경관지구의 지정 자체가 과도한 규제로서 이로 인한 민원이 유발된다고 생각함. 이는 경관지구의 지정이 목적에 따라 최소한의 필요지역만을 지구경계에 포함하여야 하나 지구의 경계 설정의 기준이 모호한 경우가 대부분임

○ 또한 도시계획조례에서 규정한 건축제한의 내용도 지자체 마다 대동소이하여 지정 의도를 알 수 없고, 특히 모든 용도지구에서 공통적으로 다루고 있는 건축물의 높이는 사유재산권 침해와 가장 밀접한 사항인 만큼 제한내용이 객관적이고 타당해야 함

○ 따라서 경관계획에서 경관지구·미관지구 등 용도지구를 제안할 시에는 지구의 경계 설정 및 건축제한내용(도시계획조례에 반영)이 지구 지정의 목적과 반드시 부합되어야 함

표 17 도시기본계획 및 도시관리계획 중 경관계획 관련 내용 및 개정방안

현행 도시관리계획 수립지침	도시관리계획 수립지침 개정안
제6편 경관 및 안전계획 / 제1장 경관계획 제4절 경관계획의 도시관리계획에의 반영 6-1-4-1. 경관관리 대상지역의 계획은 도시관리계획상의 경관지구·미관지구·고도지구 등의 지정을 통하여 실행하도록 하고, 경관의 보존과 관련되는 공원·녹지 등의 도시계획시설로 결정할 수 있다.	제6편 경관 및 안전계획 / 제1장 경관계획 제4절 경관계획의 도시관리계획에의 반영 6-1-4-1. 경관관리 대상지역의 계획은 도시관리계획상의 경관지구·미관지구·고도지구 등의 지정을 통하여 실행하도록 하고, 경관의 보존과 관련되는 공원·녹지 등의 도시계획시설로 결정할 수 있다. ***6-1-4-2 경관법에 의한 경관계획에서 경관지구·미관지구·최고고도지구로 제안한 지역에 대해서는 도시관리계획상의 경관지구·미관지구·최고고도지구로의 지정을 검토해야 한다.***

경관지구·미관지구의 역할 분담 방안

○ 현행 경관지구와 미관지구는 지구의 성격 및 역할이 중복되는 경우가 발생하고 있음. 예를 들어 일반미관지구(중심지미관지구 및 역사문화미관지구외의 지역으로서 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구: 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제31조 제2항)와 시가지경관지구(주거지역의 양호한 환경조성과 시가지의 도시경관을 보호하기 위하여 필요한 지구: 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제31조 제2항)의 경우 법률에 의한 정의에도 불구하고 지정이 중복 가능하며, 역사문화미관지구의 경우도 지자체가 필요에 따라 세분한 지구이지만 문화재주변경관지구나 역사문화경관지구 등과 중복이 가능

○ 따라서 대상이 되는 지역에서 컨트롤해야 할 항목에 따라 용도지구의 적절한 선택이 필요하고 상호 간의 역할 분담이 체계적이어야 함

용도지구 적용의 변화 방안

○ 경관지구·미관지구 등 용도지구 지정과 운영이 지구 내 토지소유자들의 민원을 줄이고 계획 의도와 부합하려면 현행 규제 위주의 틀에서 탈피하여 심의 및 경관사업과 연계하여 작동하는 체계로 변화하는 노력이 필요하고[1], 현행 규제의 내용도 지역의 특성에 맞도록 조정하여야 함

○ 따라서 의무사항보다는 가능한 수단의 하나로 활용하도록 하는 방안이 현실적일 것으로 판단함

1) 경남발전연구원(2006), 경관법 제정에 따른 경상남도 용도지구 운용방향에 관한 연구, pp.76-77.

3. 도시계획 등 경관관련 계획의 개선방안

타법령 경관계획 분석 및 개선방향

○ 국토기본법 (소관부처: 국토해양부)

국토기본법 (소관부처: 국토해양부)	
국토종합계획	
1. 세부내용	**국토기본법** 제2장 국토계획의 수립 **제10조(국토종합계획의 내용)** 국토종합계획에는 다음 각 호의 사항에 대한 기본적이고 장기적인 정책방향이 포함되어야 한다. 1. 국토의 현황 및 여건 변화 전망에 관한 사항 2. 국토발전의 기본 이념 및 바람직한 국토 미래상의 정립에 관한 사항 3. 국토의 공간구조의 정비 및 지역별 기능 분담 방향에 관한 사항 4. 국토의 균형발전을 위한 시책 및 지역산업 육성에 관한 사항 5. 국가경쟁력 향상 및 국민생활의 기반이 되는 국토 기간 시설의 확충에 관한 사항 6. 토지, 수자원, 산림자원, 해양자원 등 **국토자원의 효율적 이용 및 관리**에 관한 사항 7. 주택, 상하수도 등 생활 여건의 조성 및 **삶의 질 개선에 관한 사항** 8. 수해, 풍해(風害), 그 밖의 재해의 방제(防除)에 관한 사항 9. 지하 공간의 합리적 이용 및 관리에 관한 사항 10. 지속가능한 국토 발전을 위한 **국토 환경의 보전 및 개선에 관한 사항** 11. 그 밖에 제1호부터 제10호까지에 부수(附隨)되는 사항
2. 수립 및 승인권자	**수립**: 국토해양부장관 **승인**: 대통령: 국무회의 심의 **다른법령과의 관계**: 다른 법령에 의한 국토관련 계획에 우선하며 그 기본이 됨
3. 내용분석	■ **경관과 관련된 직접적 언급 없음** · 국토공간에 대한 정책방향 및 개발 시 주요고려 항목에 대한 기본사항에 대한 내용 · 주요항목: 국토자원의 효율적 이용 및 관리 / 삶의 질 개선에 관한 사항/ 국토 환경의 보전 및 개선에 관한 사항
4. 수정·보완 방향	■ **국토종합계획 내용상 경관에 대한 언급 포함 검토**

도 종합계획	
1. 세부내용	**국토기본법** 제2장 국토계획의 수립 제13조 **(도종합계획의 수립)** ① 도지사(특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말한다. 이하 같다)는 다음 각 호의 사항에 대한 도종합계획을 수립하여야 한다. 다만, 다른 법률에 따라 따로 계획이 수립된 도로서 대통령령으로 정하는 도는 도종합계획을 수립하지 아니할 수 있다. 1. 지역 현황·특성의 분석 및 대내외적 여건 변화의 전망에 관한 사항 2. 지역발전의 목표와 전략에 관한 사항 3. 지역 공간구조의 정비 및 지역 내 기능 분담 방향에 관한 사항 4. 교통, 물류, 정보통신망 등 기반시설의 구축에 관한 사항 **5. 지역의 자원 및 환경 개발과 보전·관리에 관한 사항** 6. 토지의 용도별 이용 및 계획적 관리에 관한 사항 7. 그 밖에 도의 지속가능한 발전에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 **국토기본법 시행령** 제5조 (도종합계획의 수립 등) ②법 제13조제1항제7호에서 "대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다. 1. 주택·상하수도·공원·노약자 편의시설 등 **생활환경 개선에 관한 사항** 2. 문화·관광기반의 조성에 관한 사항 3. 재해의 방지와 시설물의 안전관리에 관한 사항 4. 지역산업의 발전 및 육성에 관한 사항 5. 재원조달방안 등 계획의 집행 및 관리에 관한 사항 ③ 도종합계획의 수립 기준 및 작성 방법은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토해양부장관이 정한다. → 도종합계획 수립지침유무 확인 불가
2. 수립 및 승인권자	**수립**: 도지사 **승인**: 국토해양부장관
3. 내용분석	■ **경관과 관련된 직접적 언급 없음** · 도 발전에 대한 기본방향 및 주요고려 항목에 대한 기본사항에 대한 내용 · 주요항목: 지역의 자원 및 환경 개발과 보전·관리에 관한 사항 / 생활환경 개선에 관한 사항
4. 수정·보완 방향	■ **도 종합계획 내용상 경관에 대한 언급 포함 검토**

지역계획	
1. 세부내용	**국토기본법** 제2장 국토계획의 수립 제16조**(지역계획의 수립)** ① 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 지역 특성에 맞는 정비나 개발을 위하여 필요하다고 인정하면 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 관계 법률에서 정하는 바에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 지역계획을 수립할 수 있다. 1. **수도권 발전계획**: 수도권에 과도하게 집중된 인구와 산업의 분산 및 적정배치를 유도하기 위하여 수립하는 계획 2. **광역권 개발계획**: 광역시와 그 주변지역, 산업단지와 그 배후지역 또는 여러 도시가 서로 인접하여 같은 생활권을 이루고 있는 지역 등을 광역적·체계적으로 개발하기 위한 계획 3. **특정지역 개발계획**: 특정지역을 대상으로 경제, 사회, 문화, 관광 등을 전략적으로 발전시키기 위하여 수립하는 개발계획 4. **개발촉진지구 개발계획**: 다른 지역에 비하여 개발 수준이나 소득 기반이 현저히 열악한 낙후지역의 개발을 촉진하기 위하여 수립하는 계획 5. 그 밖에 다른 법률에 따라 수립하는 지역계획
2. 수립 및 승인권자	**수립**: 중앙행정기관의 장 / 지방자치단체의 장
3. 내용분석	■ 경관 관련 내용 없음
4. 수정·보완 방향	■ 각 지역계획 내용 상 경관관련 내용의 언급 검토 ■ 각 지역계획 작성 시 경관계획 참고 내용 포함 검토

부문별계획	
1. 세부내용	**국토기본법** 제2장 국토계획의 수립 제17조**(부문별계획의 수립)** ① **중앙행정기관의 장**은 국토 전역을 대상으로 하여 **소관 업무에 관한 부문별계획을 수립**할 수 있다. ② 중앙행정기관의 장은 제1항에 따른 부문별계획을 수립할 때에는 국토종합계획의 내용을 반영하여야 하며, 이와 상충(相衝)되지 아니하도록 하여야 한다. ③ 중앙행정기관의 장은 제1항에 따라 부문별계획을 수립하거나 변경한 때에는 지체 없이 국토해양부장관에게 알려야 한다.
2. 수립 및 승인권자	수립: 중앙행정기관의 장
3. 내용분석	■ 중앙행정기관별 부문별 계획과 경관계획 내용의 중복 가능성 · 특히 경관보전·관리·형성과 연계성이 높은 환경부, 농림수산식품부 등의 부문별 계획의 경우 중복 또는 상충 가능성이 높음
4. 수정·보완 방향	

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (소관부처: 국토해양부)

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (소관부처: 국토해양부)	
광역도시계획	
1. 세부내용	**국토의 계획 및 이용에 관한 법률** 제2장 광역도시계획/ 제12조(광역도시계획의 내용)/ ①-**4. 경관계획에 관한 사항** **광역도시계획수립지침** **3-4-7. 경관계획** (1) 광역계획권 전체의 경관적 이미지와 특징을 분석하고, 광역계획권내 **경관을 중점관리하여야 할 지역을 찾아내어 자연경관·역사문화경관·건축경관·산업경관 등으로 해당지역의 경관유형을 구분**한다. (2) 권역내의 경관적 가치가 높다고 인정되는 지역과 랜드마크 기능을 하는 자연경관요소 및 시설물을 조사한다. (3) 경관의 보호 및 개선을 위하여 조치하여야 할 사항에 대한 **정책방향을 제시**하고, **도시기본계획·도시관리계획 등 하위계획에서 지향하여야 할 목표를 제시**한다. (4) 광역계획권역의 **경관적 잠재력과 특징을 살려서 다른 지역과 차별화할 수 있는 방안을 모색**한다.
2. 수립 및 승인권자	**수립**: 국토해양부장관 / 시·도지사 / 시장 또는 군수 **승인**: 국토해양부장관 · 시·도지사 / 시장 또는 군수 **심의**: 중앙도시계획위원회 / 지방도시계획위원회
3. 내용분석	■ 광역도시계획 위계에 적합하지 않은 경관계획 항목 포함 · 중점적 경관 관리지역 선정 및 경관유형의 구분 등 ※ 경관법 상 광역도시계획이 먼저 수립되어 있는 경우, 이에 부합되게 경관계획을 작성해야 함 경관법 제9조 (경관계획의 내용) ③ 시 · 도지사, 시장 · 군수, 행정시장, 구청장등 또는 경제자유구역청장(이하 "시 · 도지사 등"이라 한다)은 경관계획을 수립하는 경우에는 **이미 수립된 다른 법률에 따른 경관 관련 계획에 부합**되게 하여야 하고, **경관계획이 수립된 이후 다른 법률에 따른 경관 관련 계획을 수립하는 경우에는 이미 수립된 경관계획에 부합**되게 하여야 한다.
4. 수정·보완 방향	■ 광역도시계획 수립지침 상 경관계획관련 항목의 수위조절 검토

도시기본계획	
1. 세부내용	**국토의 계획 및 이용에 관한 법률** 제3장 도시기본계획/ 제19조(도시기본계획의 내용)/ **①-8. 경관에 관한 사항** **도시기본계획수립지침** **제8절 경관 및 미관** 5-8-1. 경관계획의 성격 (1) 경관계획은 시군 관할구역의 경관의 보호 및 형성을 위하여 수립하는 계획으로서, 당해 지역의 이미지 개선, 경쟁력 증진 및 정체성 확보를 위한 **구체적인** 경관가이드라인을 제시하는 것을 목적으로 한다. (2) 경관계획은 도시기본계획의 내용중 하나이므로, 도시기본계획의 다른 부문과 연계 검토하여 수립하여야 한다. (3) 경관계획은 **도시관리계획·지구단위계획 등 하위계획과 각종 개발사업의 지침이 되며, 개발행위허가시에 주요자료로 활용**될 수 있다. 따라서 경관계획은 가능한 한 **구체적으로** 작성하여야 한다. 5-8-2. 당해 지역의 자연환경·녹지축·생태계·유적지 등이 양호하여 **경관에 대한 특별한 고려가 필요하다고 판단하는 시군의 경우**에는 **경관계획을 도시기본계획도서의 별책보고서로 작성할 수 있다.** 이 경우 보고서의 작성은 〈별첨 7〉에 따른다. 5-8-3. 경관계획의 구성 및 수립기준 (1) 현황분석 : 시군 전체의 경관현황 및 경관과 관련한 기존 도시계획 내용의 조사·분석 ① 시군 전체의 경관적 이미지와 특징을 분석하고 지역별 경관유형을 구분한다. (대상지 성격에 따라 자연, 수변, 역사문화적 장소 등으로, 위치에 따라 도심부, 외곽부, 비도시지역 등으로, 개발유무에 따라 기성시가지와 미개발지, 토지이용상태에 따라 주거지, 상업지, 공업지 등으로 다양한 유형별로 구분할 수 있다) ② 경관관리가 잘된 지역과 잘못 관리되고 있는 지역을 구분하여 평가한다.(필요한 경우 외국사례와 비교도 가능하다) ③ 경관과 관련한 도시계획현황 및 조례현황을 조사하여 경관에 미치는 영향·효과 등을 검토한다. (2) 기본구상 : 계획의 목표 및 전략 설정 ① 시군의 정체성을 고려하고 미래상을 감안하여 시·군 전체의 경관 이미지를 설정하고 이에 기초하여 지역별로 경관 이미지를 설정한다 ② 도시지역과 비도시지역의 경관차별화, 경관축 설정 등 경관형성 전략을 제시한다. ③ 기본구상 표현은 다이아그램 형식 등 개략적으로 하며, 이미지 스케치를 활용한다. **(3) 경관관리대상지역** : 경관관리 필요 지역과 랜드마크, 조망점 등 경관요소 설정 ① **보전대상지로는 역사문화가 남아있는 지역, 우수한 자연림이나 민감한 자연생태계가 보전된 지역, 도시의 대표적인 수변, 상징적인 건물이나 구조물 등으로 보전·유지가 필요한 지역 등이** 된다. ② **개선대상지로는 도심부, 도시진입부, 주요간선도로변 등에서 경관이 특징적이지 못하거나 무질서한 건물입지·간판 등으로 경관개선이 필요한 곳, 비도시지역으로서 개발수요가 높아 난개발이 우려되는 지역** 등이 된다. ③ 스카이라인, 랜드마크, 주요조망점 등을 고려하여 경관축을 설정한다.

도시기본계획	
	(4) 경관지침 제시 : 경관의 보호 및 형성을 위한 가이드라인 제시 ① 건축물, 시설물, 옥외광고물, 색채, 가로시설물 및 안내체계, 보·차도 등 경관요소별로 구체적인 가이드라인을 제시한다. ② ①의 가이드라인은 경관관리대상지역 유형별로 제시하는 것이 바람직하다. ③ 필요한 경우 수변경관, 야간경관 등에 대한 연출계획을 수립할 수 있다. **(5) 실행계획 : 경관계획의 집행 및 관리에 관한 사항** ① 민간·공공부문별로 구분하여 작성한다. ② 5년 단위의 계획단계별로 수립한다. ③ 경관지구·미관지구 대상지, 지구단위계획에서 보다 **구체적인 경관상세계획이 필요한 지역 등 하위계획에서 반영되어야 할 사항을 규정**한다 (6) 경관관리구상도면 ① 1/25,000부터 1/50,000까지의 축척으로 작성한다.(필요한 경우 대축척으로 작성할 수 있다.) ② 경관관리대상지역, 경관요소 등을 알기 쉬운 범례를 사용하여 표시하고, 경관테마 및 주요한 경관 가이드라인을 파악할 수 있도록 한다.
2. 수립 및 승인권자	**수립:** 특별시장 / 광역시장 / 시장 또는 군수 **승인:** 특별시장,광역시장(지방도시계획위원회의 심의) / 시장 또는 군수(도지사 승인 및 지방도시계획위원회 심의)
3. 내용분석	■ 경관계획의 성격 및 내용에 대한 규정 · 하위계획 및 각종 개발계획의 기본 원칙적 성격 · 계획내용의 구체성 강조 · 경관관리대상지역의 세분 ※ 경관계획 수립 시 도시기본계획 내용이 우선됨 경관법 제9조 (경관계획의 내용) ④ **경관계획은 도시·군기본계획**(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획을 말한다. 이하 같다)**에 부합**되어야 하며, 경관계획의 내용이 도시·군기본계획의 내용과 다른 경우에는 **도시·군기본계획의 내용이 우선한다.**
4. 수정·보완 방향	■구체적 계획내용에 대한 언급보다는 계획방향 및 원칙 위주의 지침내용으로 수정 검토 ■세부 계획내용에 대한 언급 필요시, 경관법에서의 경관계획과의 연계 검토(위임, 권장 등)

도시 관리계획	
1. 세부내용	**도시관리계획수립지침** 제6편 경관 및 안전계획 **제1장 경관계획** 제1절 계획수립의 목적 6-1-1-1. 경관계획은 도시관리계획이 경관에 미치는 영향을 고려하여 경관계획을 우선 수립함으로써 자연환경, 인문환경, 시각환경 등의 경관적 요소를 보존 또는 활용할 수 있는 최선의 방안을 강구하는 것을 목적으로 한다. 제2절 기본원칙 6-1-2-1. **도시기본계획이 수립되어 있는 경우에는 도시관리계획에서는 별도의 경관계획을 수립하지 않으며, 도시기본계획상 경관계획부문에서 정하는 바에 따라 경관의 보호 및 형성을 위하여 필요한 사항을 도시관리계획으로 결정한다.** 제3절 경관계획 수립방법 6-1-3-1. 경관계획의 수립은 도시기본계획수립지침의 관련규정을 준용한다. 6-1-3-2. 경관계획은 운영지침성격의 일반계획부문과 도시관리계획으로 결정할 결정계획부문으로 구분하여 수립한다. 6-1-3-3. 도면작성이 필요한 경우에는 일반계획부문은 도시기본계획수립지침의 기준에 따르고 결정계획부문은 이 지침에서 정하는 바에 따른다. 제4절 경관계획의 도시관리계획에의 반영 6-1-4-1. **경관관리 대상지역의 계획**은 도시관리계획상의 **경관자구·미관자구·고도자구 등의 지정을 통하여 실행**하도록 하고, **경관의 보존과 관련되는 공원·녹지 등의 도시계획시설로 결정**할 수 있다. 6-1-4-2. **경관계획에서 제시된 경관의 보호 및 형성을 위한 주요 경관지침**은 건축선 지정·건폐율 및 용적률·건축물의 높이제한 등을 **도시관리계획으로 결정**하여 반영하도록 한다. 6-1-4-3. **경관을 중점적으로 관리하여야 할 지역에 대하여는 향후 지구단위계획을 수립하여 구체적인 경관계획을 수립하도록 도시관리계획으로 그 대상구역을 결정**하여야 한다. 6-1-4-4. 경관계획과 관련하여 주민의견 수렴, 관계 행정기관과의 협의, 도시계획위원회의 심의 등의 과정에서 제시된 의견이 타당하다고 인정되는 경우 특별한 사유가 없는 한 이를 반영하여야 한다.
2. 수립 및 승인권자	**입안**: 특별시장 / 광역시장 / 시장 또는 군수 **결정**: 국토해양부장관(중앙도시계획위원회 심의) / 시·도지사(시·도도시계획 위원회 심의) 대도시 시장(시·군·구 도시계획 위원회 심의)
3. 내용분석	■ 도시기본계획의 경관계획을 따르거나 도시기본계획 수립지침 상 경관계획 수립지침을 따라 경관계획 작성 ■ 용도지구(경관, 미관, 고도), 도시계획시설(공원, 녹지), 건축선, 건폐율, 용적률 등 경관계획에서 제시된 내용을 도시관리계획으로 결정
4. 수정·보완 방향	■ 경관계획의 실현성 확보를 위해, 「제4절 경관계획의 도시관리계획에의 반영」 항목 강화 및 경관법 연계 검토

용도지구	
1. 세부내용	**국토의 계획 및 이용에 관한 법률** 제4장 도시관리계획 제2절 용도지역·용도지구·용도구역 제37조**(용도지구의 지정)** ① 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정한다. **1. 경관지구: 경관을 보호·형성하기 위하여 필요한 지구** **2. 미관지구: 미관을 유지하기 위하여 필요한 지구** 3. 고도지구: 쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 건축물 높이의 최저한도 또는 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구 4. 방화지구: 화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구 5. 방재지구: 풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해를 예방하기 위하여 필요한 지구 6. 보존지구: 문화재, 중요 시설물 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구 7. 시설보호지구: 학교시설·공용시설·항만 또는 공항의 보호, 업무기능의 효율화, 항공기의 안전운항 등을 위하여 필요한 지구 8. 취락지구: 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역·개발제한구역 또는 도시자연공원구역의 취락을 정비하기 위한 지구 9. 개발진흥지구: 주거기능·상업기능·공업기능·유통물류기능·관광기능·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구 10. 특정용도제한지구: 주거기능 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구 11. 그 밖에 대통령령으로 정하는 지구 ② **국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 필요하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항 각 호의 <u>용도지구를 도시관리계획 결정으로 다시 세분하여 지정</u>**하거나 변경할 수 있다.
2. 수립 및 승인권자	**지정**: 국토해양부장관 / 시·도지사 / 대도시시장
3. 내용분석	■ 용도지구로서 경관지구 및 미관지구의 지정 · 도시관리계획을 통해 결정 및 세분 가능 → *경관지구: 자연경관지구, 수변경관지구, 시가지경관지구* → *미관지구: 중심지미관지구, 역사문화미관지구, 일반미관지구* ※ 경관법에서의 경관지구 및 미관지구 지정 관리 경관법 제14조 (경관지구와 미관지구의 지정 및 관리) ① 시·도지사등은 경관계획에 따라 경관지구와 미관지구를 지정하거나 지정을 요청할 수 있다. 이 경우 경관지구와 미관지구의 지정절차 등은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조에 따른다. ② 경관계획을 수립한 시·도지사등은 경관지구와 미관지구를 경관계획에 따라 관리하여야 한다.
4. 수정·보완 방향	■ 경관지구 및 미관지구의 법적 행위제한 이외에, 실질적 경관관리를 위한 방법 모색 필요

지구단위계획

1. 세부내용

국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제4장 도시관리계획 / 제4절 지구단위계획/ 제52조(지구단위계획의 내용)/

①-6. 환경관리계획 또는 **경관계획**

제1종지구단위계획수립지침

제3장 부문별계획수립기준

제16절 경관

3-16-1. 도심지나 사군의 특성을 살릴 수 있는 곳에서 야간 경관을 향상시킬 필요가 있는 경우에는 그 방안을 제시하도록 한다.

3-16-2. **다음과 같은 지역에는 경관상세계획을 수립하는 것을 원칙**으로 한다.

(1) 광역도시계획·도시기본계획 또는 도시관리계획에서 경관상세계획을 수립하도록 결정한 지역

(2) 주요 문화재나 한옥 등 전통적 건조물, 시대적 건축특성이 반영되어 있는 건물들이 밀집해 있어 보존이 요구되는 역사환경지역

(3) 깨끗한 공기, 맑은 하늘, 주위의 산세, 양호한 수림대, 구릉지, 하천변, 청청호수 등 우수한 기후 및 지리적 조건을 갖은 사군에 개발압력이 존재하고 있어 양호한 자연환경 및 경관의 보전이 필요한 지역

(4) 독특한 경관형성이 요구되는 사군의 상징적 도로, 공원, 광장, 녹지대 등의 주변지역으로서 인위적 경관형성이 필요한 지역

(5) 경관지구 및 미관지구에 지정된 지구단위계획구역

3-16-3. 3-16-2.에 해당하는 지역에서 경관상세계획을 수립하는 경우에는 **당해 구역을 포함하여 수립된 광역도시계획·도시기본계획 및 도시관리계획의 경관부문계획의 내용과 다음 사항을 고려**하여야 한다. 다만, 지구단위계획구역의 면적이 작아 해당사항을 검토하기 곤란한 경우에는 그러하지 아니하다.

(1) 당해 구역의 골격을 구성하는 하천, 도로, 해변, 녹지 등을 분류하여 도로축 경관, 수(水)공간축 경관, 녹지축 경관, 역사문화축 경관형성에 대하여 종합적이고 일체감 있는 경관조성계획을 제시한다.

(2) 지표물은 주민이나 방문자에게 방향감을 제공하는 등 당해 지역에 대한 이미지를 강화시켜줄 수 있도록 상징적 요소를 개발하여 적재적소에 배치하도록 한다.

(3) 당해 구역의 자연적인 환경과 사회적·경제적·문화적 여건을 고려하여 건축물(유형 및 입체형태 등), 가로 및 공공공간 등을 복합적으로 계획한다.

(4) 당해 구역의 미래상을 개개의 건축물을 통하여 체험하는 것이 아니라 구역전체를 미래 지향적인 관점에서 입체적으로 체험할 수 있도록 한다.

(5) 당해 구역의 문화적·역사적 특성이 드러날 수 있도록 향토문화의 구현과 지역특정 이미지의 부각을 위한 계획이 되도록 한다.

(6) 건축물이나 구조물은 당해 구역의 수준에 적합하도록 적재적소에 형태와 색채, 로고, 문양 등을 특색있게 계획하고 랜드마크 등 경관의 주요 요소들을 중심으로 계획한다.

(7) 조망점을 설정하는 경우에는 근경과 원경 모두에서 주변과 조화될 수 있도록 한다.

(8) 각 지역별로 건축물 외관의 형태, 색채, 스카이라인 등에 대한 계획기준을 제시한다.

① 특징있는 색깔이 부각될 수 있도록 보도블럭, 보행자전용도로, 광장 등의 색채계획을 수립하여 구역전체의 통일감과 지역적 특성이 나타날 수 있도록 한다.

② 각종 인공구조물의 색채는 도시의 질서와 조화미를 연출하고 당해 구역의 인상에 중요한 영향을 미치는 요소이므로, 주민들의 정서적 심미적 가치를 부여해 줄 수 있도록 색채기준을 제시한다.

(9) 각 공원과 녹지별로 지역의 개성과 공원이미지의 특성을 부여하고 자연자원의 바람직한 이용과 현대인의 심미적 욕구를 충족시킬 수 있는 방법을 제시한다.

(10) 안내표지판·가로시설물 등은 당해 구역의 이미지를 연출하는데 중요한 역할을 하게 되므로 새로운 경관미를 연출하여 구역분위기의 특성과 정체성을 인지할 수 있도록 구체적인 설치기준을 제시한다.

(11) 간판의 크기·형태·색채·재질 등 옥외광고물에 대한 설치지침을 제시하여 광고물이 외부에 지나치게 노출되거나 당해 건축물이나 주변 건축물과 색채 이질감 등이 생기지 않도록 한다.

(12) 경관계획은 다른 부문별계획인 토지이용계획(특히 용도지구인 경관지구계획), 공원·녹지계획, 교통시설물계획, 가구 및 획지의 규모와 조성계획, 건축물에 관한 계획 등과 서로 연계하여 검토·수립한다.

(13) 대문담 또는 울타리의 재료, 형태, 색채 등에 대한 지침을 제시하는 것이 바람직하다.

(14) 역사적 가로나 주요한 상징가로의 경우에는 건축물의 특징적 형태·재료·외벽높이의장·지붕·담장·석재·셔터 등의 기준을 제시하여야 한다.

(15) 문화재·산수변 및 특정 건축물의 조망권을 확보하기 위하여 주요지점에서 시뮬레이션을 통하여 경관분석을 하여야 한다.

지구단위계획	
1. 세부내용	3-16-4. 3-16-3.에 따라 수립하는 경관상세계획의 작성방법은 다음과 같다. 이 경우 당해 경관상세계획의 목적 및 성격에 따라 계획의 항목과 상세정도를 정한다. (1) 수립개요 : 경관상세계획의 목적 및 공간적·시간적·내용적 범위 (2) 현황분석 : 자연·인문·역사·관광·스카이라인 등 경관요소와 경관에 영향을 미치는 법규 및 관련계획 등에 관한 조사 및 분석 (3) 기본구상 : 경관상세계획을 통해 보전·육성·창조 또는 제거하여야 할 과제의 선정과 과제별 기본전략을 제시하고 적정한 축척의 경관관리구상도 작성 (4) 계획지침 ① 일반지침 : 스카이라인, 야경, 색채, 광고물, 가로, 안내물 ② 장소별 특별지침 : 랜드마크, 조망점, 유적지, 보전지역 ③ 건축지침 : 건축선, 건물의 높이·길이, 창문의 위치·크기, 지붕형상 등 ④ 기타 공원·녹지조성 계획 등 (5) 실행계획 : 단계별 추진계획 등
2. 수립 및 승인권자	**입안**: 국토해양부장관 / 시·도지사 / 시장 또는 군수 **결정**: 국토해양부장관(중앙도시계획위원회 심의) / 시·도지사(시 · 도도시계획위원회 심의)
3. 내용분석	■ 경관계획의 성격 및 내용에 대한 규정 · 경관계획 수립지역 및 계획 시 고려사항 · 경관계획지침 등 계획 항목 **→ 관리계획으로서의 한계 및 지침위주의 계획운영에 따라 구체적 디자인 도출이 어려움**
4. 수정·보완 방향	■ 지구단위계획 수립지침의 경관계획 부분내용 수정 검토

도시계획 시설사업	
1. 세부내용	**국토의 계획 및 이용에 관한 법률** 제7장 도시계획시설사업의 시행 제4절 지구단위계획 제88조**(실시계획의 작성 및 인가 등)** ③ 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 도시계획시설사업의 시행자가 작성한 실시계획이 제43조제2항에 따른 도시계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준 등에 맞다고 인정하는 경우에는 실시계획을 인가하여야 한다. 이 경우 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해 방지, 환경오염 방지, **경관 조성, 조경 등의 조치를 할 것을 조건**으로 실시계획을 인가할 수 있다.
2. 수립 및 승인권자	**작성**: 특별시장 / 광역시장 / 시장 또는 군수 **결정**: 국토해양부장관 / 시·도지사 / 대도시시장
3. 내용분석	■ 도시계획 시설사업 실시계획 인가 조건 중 '경관 조성'사항 포함 ※ 도시계획 시설사업 중 경관심의 대상 경관법 제26조(사회기반시설 사업의 경관 심의) ① 「건설기술관리법」 제2조제5호에 따른 발주청은 다음 각 호의 사회기반시설 사업으로서 **대통령령으로 정하는 규모 이상의 사업**에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 제29조제1항에 따른 해당 **경관위원회의 심의**를 거쳐야 하며, 심의기준은 환경 관련 법률에 따른 환경성평가와 중복되지 아니하도록 국토해양부장관이 환경부장관과 협의하여 고시한다. 1. 「도로법」에 따른 도로 2. 「철도건설법」에 따른 철도시설 3. 「도시철도법」에 따른 도시철도시설 4. 「하천법」에 따른 하천시설 5. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 시설
4. 수정·보완 방향	■ 없음 · 경관법 제 26조에 의해 일정규모 이상의 도시계획시설에 대해서는 경관위원회에서 심의함

○ 도시개발법(소관부처: 국토해양부)

<table>
<tr><th colspan="2">도시개발법(소관부처: 국토해양부)</th></tr>
<tr><th colspan="2">개발계획</th></tr>
<tr><td>1. 세부내용</td><td>도시개발법
제2장 도시개발구역의 지정 등
제5조 개발계획의 내용
⑤ 개발계획의 작성 기준 및 방법은 국토해양부장관이 정한다.
도시개발업무지침
제8장 부문별계획
제7절 환경보전계획
(3) 경관계획
① 경관계획은 개발사업의 경관영향요인을 추출하고 영향을 예측한 다음 저감방안 및 사후관리계획을 포함하도록 한다.
② 경관계획의 수립을 위하여 자연·인문·시각적 측면의 현황조사를 실시한다.</td></tr>
<tr><td>2. 수립 및 승인권자</td><td>승인권자 :국토해양부장관 / 시·도지사
(중앙도시계획위원회, 시·도도시계획위원회, 대도시도시계획위원회의 심의 필요)</td></tr>
<tr><td>3. 내용분석</td><td>■ 도시개발업무지침 상 환경보전계획의 하위 항목으로 경관계획 내용 포함
· 경관영향 저감방안 및 사후 관리계획
· 자연·인문·시각적 측면의 현황조사
※ 개발사업의 사전경관계획 수립
제27조(개발사업의 경관 심의)
② 제1항의 개발사업 중 <u>대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발사업을 시행</u>하려는 자는 다음 각 호의 사항을 포함하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 <u>사전경관계획을 수립</u>하여야 한다. 다만, 개발사업의 계획에 다음 각 호의 사항이 포함되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항
2. 주변 지역의 경관 현황에 관한 사항
3. 경관 구조의 설정에 관한 사항
4. 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관 요소를 통한 도시공간구조의 입체적 기본구상에 관한 사항</td></tr>
<tr><td>4. 수정·보완 방향</td><td>■ 도시개발 업무지침 상 경관계획 일부 내용의 수정·보완 검토
· 항목 위계, 경관영향 저감방안 및 사후 관리계획 등
■ 도시개발 업무지침 상 경관계획과 사전경관계획의 연계성 검토</td></tr>
</table>

실시계획	
1. 세부내용	**도시개발법** 제3장 도시개발사업의 시행 제1절 시행자 및 실시계획 등 **제17조 실시계획의 작성 및 인가 등** ① 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시개발사업에 관한 실시계획(이하 "실시계획"이라 한다)을 작성하여야 한다. 이 경우 실시계획에는 **지구단위계획이 포함**되어야 한다. ② 시행자(지정권자가 시행자인 경우는 제외한다)는 제1항에 따라 작성된 실시계획에 관하여 지정권자의 인가를 받아야 한다. ③ 지정권자가 실시계획을 작성하거나 인가하는 경우 국토해양부장관이 지정권자이면 시 · 도지사 또는 대도시 시장의 의견을, 시 · 도지사가 지정권자이면 시장(대도시 시장을 제외한다) · 군수 또는 구청장의 의견을 미리 들어야 한다. 〈개정 2008.3.28〉 ④ 제2항과 제3항은 인가를 받은 실시계획을 변경하거나 폐지하는 경우에 준용한다. 다만, 국토해양부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. ⑤ 실시계획에는 사업 시행에 필요한 설계 도서, 자금 계획, 시행 기간, 그 밖에 **대통령령**으로 정하는 사항과 서류를 명시하거나 첨부하여야 한다. **도시개발법 시행령** **제38조(실시계획의 작성)** ① 법 제17조제1항에 따른 실시계획(이하 "실시계획"이라 한다)은 개발계획에 맞게 작성하여야 한다. ② 법 제17조제1항 후단에 따른 지구단위계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제4항에 따른 **지구단위계획의 수립기준에 따라 작성**하여야 한다. ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 실시계획의 작성에 필요한 세부적인 사항은 국토해양부장관이 정한다.
2. 수립 및 승인권자	**승인권자**: 국토해양부장관 / 시 · 도지사
3. 내용분석	■ 실시계획 내용 중 지구단위계획 포함
4. 수정·보완 방향	■ 지구단위계획의 경관계획과 연계 검토

○ 도시 및 주거환경정비법(소관부처: 국토해양부)

도시 및 주거환경정비법(소관부처: 국토해양부)	
도시 · 주거환경정비 기본계획	
1. 세부내용	**도시 및 주거환경정비법** 제2장 기본계획의 수립 및 정비구역의 지정 제3조(**도시 · 주거환경정비기본계획의 수립**) ① 특별시장 · 광역시장 또는 시장은 다음 각호의 사항이 포함된 도시 · 주거환경정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 "대도시"라 한다)가 아닌 경우 도지사가 기본계획의 수립이 필요하다고 인정하는 시를 제외하고 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다. 〈개정 2006.5.24, 2009.2.6〉 1. 정비사업의 기본방향 2. 정비사업의 계획기간 3. 인구 · 건축물 · 토지이용 · 정비기반시설 · 지형 및 환경 등의 현황 4. 주거지 관리계획 5. 토지이용계획 · 정비기반시설계획 · 공동이용시설설치계획 및 교통계획 6. **녹지 · 조경** · 에너지공급 · 폐기물처리 등에 관한 **환경계획** 7. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획 7의2. 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향 8. 제4조에 따라 정비구역으로 지정할 예정인 구역(이하 "정비예정구역"이라 한다)의 개략적 범위 9. 단계별 정비사업추진계획(정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 포함하여야 한다) 10. 건폐율 · 용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획 11. 세입자에 대한 주거안정대책 12. 그 밖에 주거환경 등을 개선하기 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항 **도시 및 주거환경정비법 시행령** 제8조(**기본계획의 내용**) 법 제3조제1항제12호에서 "대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다. 1. 도시관리 · 주택 · 교통정책 등 도시계획과 연계된 도시정비의 기본방향 2. 도시정비의 목표 3. 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안 4. **역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획** 5. 법 제2조제2호의 규정에 의한 정비사업(이하 "정비사업"이라 한다)의 유형별 공공 및 민간부문의 역할 6. 정비사업의 시행을 위하여 필요한 재원조달에 관한 사항 7. 삭제 〈2006.6.7〉 **도사주거환경정비기본계획 수립 지침** 제4장 부문별 수립기준 제11절 토지이용계획 4-11-5. 정비예정구역내에 문화재나 주요시설물 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호·보존이 필요한 경우에는 정비사업시행후 보존될 수 있도록 **보존지구**로의 지정을 계획하여야 하며, 여타 경관의 보호나 미관의 유지, 쾌적한 환경조성 및 토지의 **고도이용을 위한 건축물의 높이를 제한하여야 할 필요가 있다고 인정되는 경우 등에는 고도지구 또는 경관지구 등의 용도지구 지정을 계획**하여야 한다.

개발계획	
2. 수립 및 승인권자	**수립**: 별시장 / 광역시장 · 시장 **승인**: 특별시장 / 광역시장 / 도지사(대도시시장이 아닌 경우) **심의**: 지방도시계획위원회
3. 내용분석	■ 경관과 관련된 직접적 언급 없음 · 주요항목: 녹지 · 조경 / 환경계획 / 역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획
4. 수정·보완 방향	■ 도시 · 주거환경정비기본계획 내용상 경관 관련내용 추가 검토 · 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도계획 내용이 결정 되므로, 경관에 대한 기본적 내용이 그 바탕이 되어야 함

도시·주거환경 정비계획

1. 세부내용

도시 및 주거환경정비법

제2장 기본계획의 수립 및 정비구역의 지정

제4조**(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)**

① 시장·군수는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각 호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하여 이를 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하며 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다) 이를 첨부하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 하고, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있다. 〈개정 2005.3.18, 2007.12.21, 2009.2.6, 2009.5.27, 2012.2.1〉

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적
3. 국토의계획및이용에관한법률 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설(이하 "도시계획시설"이라 한다)의 설치에 관한 계획
4. 공동이용시설 설치계획
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

6의2. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

6의3. 세입자 주거대책

7. 정비사업시행 예정시기

7의2. 삭제 〈2009.4.22〉

7의3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우에 한한다)

국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제52조**(지구단위계획의 내용)**

① 지구단위계획구역의 지정목적을 이루기 위하여 제1종 지구단위계획과 제2종 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호부터 제4호까지 및 제7호의 사항을 포함한 넷 이상의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 산업 및 유통개발 진흥 등 대통령령으로 정하는 목적으로 수립하는 제2종 지구단위계획에는 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다.

1. 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항
2. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모
3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
4. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도
5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
6. **환경관리계획 또는 경관계획**
7. 교통처리계획
8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

8. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항

도시·주거환경 정비계획	
1. 세부내용	**도시주거환경 정비계획 수립 지침** 제2장 정비계획수립 일반원칙 제1절 기본원칙 2-1-3. 정비계획은 장래 토지이용에 관한 계획 위주로 수립되어야 하며 법 제4조제1항제7의3호에 따라 국토계획법 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(지구단위계획)을 포함할 경우에는 **제5호 중 건축물의 배치·형태·색채에 관한 계획, 제6호 중 경관계획과 제8호에 관한 사항은 포함되지 않아야 한다.**
2. 수립 및 승인권자	**수립**: 시장 / 군수 **승인**: 사도지사 **심의**: 지방도시계획위원회
3. 내용분석	■ 정비계획 내용 중 지구단위계획 포함 ■ 도시주거환경 정비계획 수립 지침에서는 "**건축물의 배치·형태·색채에 관한 계획, 경관계획은 포함되지 않아야 한다**"라고 규정
4. 수정·보완 방향	■ 없음 · 사전경관계획을 통한 경관형성 유도

○ 도시공원 및 녹지등에 관한 법률 (소관부처: 국토해양부)

도시공원 및 녹지등에 관한 법률 (소관부처: 국토해양부)	
시범사업 (·도시공원 ·녹지조성사업 ·도시녹화사업)	
1. 세부내용	**도시공원 및 녹지 등에 관한 법률** 제1장 총칙 제3조(**시범사업**) ① **국토해양부장관**은 공원녹지를 확충하고 그 수준을 높이기 위하여 **필요한 경우에는 직권**으로 또는 관계 중앙행정기관의 장, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)의 **요청**에 의하여 **도시공원 또는 녹지의 조성사업 및 도시녹화사업을 시범사업으로 지정**하여 필요한 **지원**을 할 수 있다.
2. 수립 및 승인권자	**지정**: 국토해양부장관
3. 내용분석	■ 경관관련 직접 연계항목 없음
4. 수정·보완 방향	■ 없음

공원녹지기본계획	
1. 세부내용	**도시공원 및 녹지 등에 관한 법률** 제2장 공원녹지기본계획 제6조(**공원녹지기본계획의 내용 등**) ① 공원녹지기본계획에는 **다음 각 호의 사항이 포함**되어야 한다. 1. 지역적 특성 및 계획의 방향·목표에 관한 사항 2. 인구, 산업, 경제, 공간구조, 토지이용 등의 변화에 따른 공원녹지의 여건 변화에 관한 사항 **3. 공원녹지의 종합적 배치에 관한 사항** **4. 공원녹지의 축(軸)과 망(網)에 관한 사항** 5. 공원녹지의 수요 및 공급에 관한 사항 **6. 공원녹지의 보전·관리·이용에 관한 사항** **7. 도시녹화에 관한 사항** 8. 그 밖에 공원녹지의 확충·관리·이용에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 ② 공원녹지기본계획은 **도시기본계획에 부합**되어야 하며, 공원녹지기본계획의 내용이 도시기본계획의 내용과 다른 경우에는 **도시기본계획의 내용이 우선**한다. ③ 공원녹지기본계획의 수립기준 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토해양부장관이 정한다. **공원녹지기본계획수립지침** 제4장 기초조사의 내용과 방법 / 제4절 조사내용 4-4-1. 기초조사의 일반적 항목에 따른 조사내용은 다음과 같다. **(4) 경관** (가) 현장조사를 통해 자연 및 도시경관에 대한 경관특성 및 실태를 조사한다. **경관기본계획이 수립되어 있는 경우에는 이의 기초자료를 활용**할 수 있다. 제5장 공원녹지 기본구상 수립기준 제2절 공원녹지 기본구상 5-2-2. 공원녹지 **부문별 배치구상** **(4) 경관체계구상** (가) 경관형성체계는 주로 **공원녹지에 따른 도시경관 향상에 대한 체계**이다. 도시생활환경의 쾌적성에 영향을 미치는 공원녹지에 따른 경관요소의 창출 및 개선을 구상한다. (나) 생활공간 속에서 인위적인 요소와 식물, 물 등 자연적인 요소가 적절하게 조화를 이룰 수 있도록 배치한다. (다) 지역경관의 정체성을 이루는 현존 녹지를 적극적으로 보존하고, 가로수, 녹도 등 녹지에 의해 지역의 정체성 창출을 구상한다. (라) 역사 문화재와 일체된 수림지, 사찰림, 대도시 주변의 근교농지, 사면녹지 등을 적극적으로 연계·활용하여 경관을 구성한다. (마) 권역별 핵심적인 경관특성을 추출하여 특성화 방안을 구상하며, **도시관리계획의 경관계획과 정합성을 갖도록 한다.** (바) **경관체계구상을 도면화한 「경관체계구상도」를 작성한다.**

공원녹지기본계획	
2. 수립 및 승인권자	**수립**: 특별시장 / 광역시장 / 특별자치시장 / 특별자치도지사 / 대통령령으로 정하는 시의 시장 **심의**: 지방도시계획위원회 심의 **승인**: 사도지사
3. 내용분석	■ 도시기본계획에 부합되어야 하며 도시기본계획 내용이 우선 ■ 경관기본계획이 수립되어 있는 경우 기초자료로 활용 ■ 공원녹지의 배치 등을 통한 경관체계의 형성
4. 수정·보완 방향	■ 도시기본계획 공원·녹지부분과 경관계획의 연계성 강화 검토

도시녹화계획	
1. 세부내용	**도시공원 및 녹지 등에 관한 법률** 제3장 도시녹화 및 도시공원·녹지의 확충 제11조(**도시녹화계획**) ① 공원녹지기본계획 수립권자는 공원녹지기본계획에 따라 그가 관할하는 **도시지역의 일부에 대하여 도시녹화에 관한 계획(이하 "도시녹화계획"이라 한다)을 수립**하여야 한다. ② 도시녹화계획에는 「산림기본법」 제18조에 따라 도시지역의 녹지를 체계적으로 관리하기 위하여 수립된 시책이 반영되어야 한다. ③ 공원녹지기본계획 수립권자는 제1항에 따라 도시녹화계획을 수립할 때에는 **해당 도시공원위원회**(도시공원위원회를 설치하지 아니한 경우에는 지방도시계획위원회를 말한다. 이하 제16조제4항과 제19조제5항에서 같다)의 **심의**를 거쳐야 한다. ④ **도시녹화계획의 수립기준**과 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 **특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시의 조례**로 정한다. **도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행령** 제9조(**도시녹화계획의 수립기준**) 법 제11조제4항의 규정에 의하여 도시녹화계획의 수립기준 등을 특별시·광역시 또는 시의 조례로 정하는 때에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다. 1. **도시기본계획 및 공원녹지기본계획을 통하여 수립된 도시녹화와 관련된 계획을 바탕**으로 녹지의 보전 및 확충이 특별히 필요한 지역을 설정하고 도시녹화에 관한 정비계획을 수립할 수 있도록 할 것 2. 도시녹화계획이 **도시의 녹지배치계획 및 녹지망형성계획과 상호 연계성**을 가질수 있도록 도시녹화의 대상에 대한 목표량, 목표기간 등 기본방향을 설정·제시하도록 할 것 3. 도시녹화가 필요한 장소 및 도시녹화가 가능한 장소 등의 입지를 선정하고 법 제12조의 규정에 의한 **녹지활용계약** 및 법 제13조의 규정에 의한 **녹화계약을 체결할 수 있는 지역을 조사·선정**할 수 있도록 할 것
2. 수립 및 승인권자	**수립**: 특별시장 / 광역시장 / 특별자치시장 / 특별자치도지사 / 대통령령으로 정하는 시의 시장 **심의**: 해당도시공원위원회
3. 내용분석	■ 도시기본계획 및 공원녹지기본계획을 바탕으로 작성 ■ 경관과 관련된 직접적 언급 없음 · 주요내용: 녹지배치 및 녹지망형성 / 녹지활용계약 및 녹화계약
4. 수정·보완 방향	■ 없음

개발사업 수립 시 공원녹지 확보	
1. 세부내용	**도시공원 및 녹지 등에 관한 법률** 제3장 도시녹화 및 도시공원·녹지의 확충 제14조**(도시공원 또는 녹지의 확보)** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 쾌적한 도시환경을 조성하기 위하여 국토해양부령으로 정하는 도시공원 또는 녹지의 확보기준에 따라 도시공원 또는 녹지를 확보하도록 노력하여야 한다. ② 다음 각 호의 계획(이하 "개발계획"이라 한다)으로서 **대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발을 수반하는 개발계획을 수립하는 자**는 국토해양부령으로 정하는 기준에 따라 도시**공원 또는 녹지의 확보계획을 개발계획에 포함**하여야 한다. 1. 「도시개발법」 제4조에 따른 개발계획 2. 「주택법」 제16조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획 3. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 정비계획 4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 산업단지개발사업의 시행을 위한 개발계획 5. 「택지개발촉진법」 제8조에 따른 택지개발계획 6. 「유통산업발전법」 제29조에 따른 공동집배송센터의 사업계획 7. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제38조의3에 따른 지역종합개발계획 8. 다른 법률에 따라 제1호부터 제7호까지의 개발계획을 수립하거나 그 승인을 받은 것으로 보는 사업 중 주거·상업·공업을 목적으로 단지를 조성하는 사업의 개발계획 9. 그 밖의 개발계획으로서 다른 법률에 따라 주거·상업 또는 공업을 목적으로 단지를 조성하는 사업의 개발계획 ③ 제2항에 따라 **개발계획에 포함되는 도시공원 또는 녹지**는 **해당 개발사업의 시행자가 자기의 부담**으로 조성한다.
2. 수립 및 승인권자	**공원녹지의 확보**: 해당 개발계획 수립자가 확보
3. 내용분석	■ 경관과 관련된 직접적 언급 없음 · 대통령령 이상 개발사업 수립 시 개발계획에 공원·녹지확보계획 포함 · 개발사업 시행자가 공원녹지 조성
4. 수정·보완 방향	■ 없음

공원조성계획	
1. 세부내용	**도시공원 및 녹지 등에 관한 법률** 제4장 도시공원의 설치 및 관리 제16조의2(**공원조성계획의 결정**) ① **공원조성계획은 도시관리계획으로 결정**하여야 한다. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제5항에 따른 지방의회의 의견청취와 같은 법 제30조제1항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의를 생략할 수 있으며, 같은 법 제30조제3항에 따른 시·도도시계획위원회의 심의는 제50조제1항에 따른 시·도도시공원위원회가 설치된 경우 **시·도도시공원위원회의 심의로 갈음**한다. ④ 공원조성계획의 수립기준과 그 밖에 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다. **도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙** 제8조 (**공원조성계획의 수립기준 등**) 법 제16조제1항에 따라 도시공원이 위치한 행정구역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 도시공원의 조성계획(이하 "공원조성계획"이라 한다)을 수립하려는 때에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다. 〈개정 2010.6.30〉 1. 법 제5조의 규정에 따른 **공원녹지기본계획의 내용이 반영**되어야 하고 **녹지공간배치 등과 연계성**이 있어야 하며 해당공원의 기능이 수행되도록 할 것 2. 세부적인 공원시설 설치계획에 대하여는 **주민의 의견이 최대한 반영**되도록 할 것 3. 공원조성계획에 다음 각 목의 사항이 포함되도록 할 것 가. 개발목표 및 개발방향 나. 자연·인문·관광환경에 대한 조사 및 분석 자료 다. 공원조성에 따른 토지의 이용, 동선(動線), 공원시설의 배치, 상수도·하수도·쓰레기처리장·주차장 등의 기반시설, 조경 및 식재 등에 대한 부문별 계획 라. 공원조성에 따른 영향 및 효과 마. 공원조성을 위한 투자계획 및 재원조달방안 바. 법 제21조의2제1항에 따른 공원시설이 아닌 시설의 설치계획이 있는 경우에는 그 설치계획 4. 공원조성사업에 필요한 재원조달방안을 다각적으로 검토하여 공원조성계획의 결정·고시가 이루어진 후 조속히 사업이 집행될 수 있도록 할 것
2. 수립 및 승인권자	**입안**: 특별시장 / 광역시장 / 특별자치시장 / 특별자치도지사 / 시장 또는 군수 **결정**: 시·도도시공원위원회의 심의
3. 내용분석	■ 경관과 관련된 직접적 언급 없음 · 공원조성계획은 도시관리계획으로 결정 · 공원녹지기본계획 내용 반영
4. 수정·보완 방향	■ 없음

도시자연공원구역

1. 세부내용

도시공원 및 녹지 등에 관한 법률

제5장 도시자연공원구역

제26조(**도시자연공원구역의 지정 및 변경의 기준**)

도시자연공원구역의 지정 및 변경의 기준은 대상 도시의 인구·산업·교통 및 토지이용 등 사회경제적 여건과 **지형·경관 등 자연환경적 여건** 등을 종합적으로 고려하여 대통령령으로 정한다.

도시자연공원구역의 지정·변경 등에 관한 지침

제2장 도시자연공원구역의 지정 및 변경(해제)기준

제2절 **지정 기준**

항 목	기 준
양호한 자연환경의 보전	① 동식물의 서식처 또는 생육지로서 생태적으로 보전가치가 높은 지역 ② 자연의 보호 상태가 양호하여 훼손 또는 오염이 적으며, 양호한 소생태계(비오톱)가 형성되어 있는 지역 ③ ① 또는 ②의 조건을 가진 지역의 주변지역으로 양호한 생태계 또는 식생을 보호하기 위한 완충지역
양호한 경관의 보호	① **지형의 경관미가 수려한(지형 등이 뛰어난 풍치 또는 경관을 형성하고 있는)지역** ② 해당 도시 또는 지역에서 **주요한 조망대상 또는 상징적 경관이 되는 지역** ③ 지역의 역사 등과 깊은 관계를 갖고 있는 **문화재 또는 유적 및 유물이 입지한 지역으로, 주변의 자연경관과 조화되어 보전할 만한 가치가 있는 경관적 특성**을 형성하고 있는 지역
도시민의 여가·휴식 공간의 확보	도시민의 여가공간으로 효율성을 높이기 위하여 필요한 지역 ① 주민이 일상적으로 접촉하는 빈도가 높은 산 또는 도시민이 자연과의 접촉의 장이 되는 녹지 ② 지역주민의 건전한 심신의 유지 및 증진에 관계되는 녹지로서 지역주민의 건전한 생활환경 확보를 위하여 적정하게 보전할 필요가 있는 지역 ③ 도시기본계획, 공원녹지기본계획에서 도시민의 여가·휴식공간, 보전할 만한 녹지축이나 거점 등으로 계획된 지역

2. 수립 및 승인권자

지정: 시 · 도지사

3. 내용분석

- 지형·경관 등 자연환경적 여건 등을 종합적으로 고려
- '양호한 경관의 보호'가 목적일 경우 도시자연공원구역으로 지정

4. 수정·보완 방향

- 도시자연공원구역 지정 시, 경관계획의 참고 또는 경관위원회 자문 등 방안 검토

녹지의 설치 및 관리	
1. 세부내용	**도시공원 및 녹지 등에 관한 법률** 제6장 녹지의 설치 및 관리 제36조(**녹지의 설치 및 관리**) ① 녹지는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 설치·관리한다. ② 제1항에 따른 녹지의 설치 및 관리 기준은 국토해양부령으로 정한다. **도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙** 제18조 (**녹지의 설치기준**) ① 법 제36조제2항에 따라 녹지는 법 제35조제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 녹지의 기능 및 특성에 맞도록 다음 각 호의 기준에 따라 설치되어야 한다. 〈개정 2008.11.10, 2010.6.30〉 3. **도시경관의 확보와 향상에 기여하게 하기 위하여 설치하는 경관녹지**는 해당지역 주변의 토지이용현황을 감안하여 다음 각 목이 정하는 바에 따라 설치하여야 한다. 가. 주로 **도시 내의 자연환경의 보전을 목적**으로 설치하는 경관녹지의 규모는 원칙적으로 해당녹지의 설치원인이 되는 자연환경의 보전에 필요한 면적 이내로 할 것 나. 주로 **주민의 일상생활에 있어서의 쾌적성과 안전성의 확보를 목적**으로 설치하는 경관녹지의 규모는 원칙적으로 해당녹지의 기능발휘를 위하여 필요한 조경시설(법 제2조제4호 나목 및 자목의 규정에 의한 조경시설을 말한다)의 설치에 필요한 면적 이내로 할 것 다. 가목 및 나목의 규정에 의한 녹지는 그 기능이 도시공원과 상충되지 아니하도록 할 것
2. 수립 및 승인권자	**설치 및 관리**: 특별시장 / 광역시장 / 특별자치시장 / 특별자치도지사 / 시장 또는 군수
3. 내용분석	■ 도시경관의 확보와 향상에 기여하게 하기 위하여 경관녹지 설치 · 도시 내 자연환경 보전 · 주민 생활의 쾌적성 및 안전성 확보
4. 수정·보완 방향	■ 경관녹지의 지정·관리와 경관법의 연계방안 검토 (Ex. 경관법 상 경관지구 및 미관지구)

○ 자연환경보전법 (소관부처: 환경부)

자연환경보전법 (소관부처: 환경부)	
자연환경보전기본계획	
1. 세부내용	**자연환경보전법** 제1장 총칙 제9조**(자연환경보전기본계획의 내용)** 자연환경보전기본계획에는 다음의 내용이 포함되어야 한다. 1. 자연환경의 현황 및 전망에 관한 사항 2. 자연환경보전에 관한 기본방향 및 보전목표설정에 관한 사항 3. 자연환경보전을 위한 주요 추진과제에 관한 사항 4. 지방자치단체별로 추진할 주요 자연보전시책에 관한 사항 **5. 자연경관의 보전·관리에 관한 사항** 6. 생태축의 구축·추진에 관한 사항 7. 생태통로 설치, 훼손지 복원 등 생태계 복원을 위한 주요사업에 관한 사항 8. 제11조의 규정에 의한 자연환경종합지리정보시스템의 구축·운영에 관한 사항 9. 사업시행에 소요되는 경비의 산정 및 재원조달 방안에 관한 사항 10. 그 밖에 자연환경보전에 관하여 대통령령이 정하는 사항
2. 수립 및 승인권자	**수립**: 환경부장관 **심의**: 중앙환경정책위원회의
3. 내용분석	■ 경관과 관련된 직접적 언급 없음 · 자연경관의 보전·관리에 관한 사항 등
4. 수정·보완 방향	■ 자연경관보전기본계획 수립 시 경관계획의 참고 검토

생태 · 경관보전지역	
1. 세부내용	**자연환경보전법** 제2장 생태 · 경관보전지역의 관리 등 제12조**(생태 · 경관보전지역)** ① 환경부장관은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 자연생태 · 자연경관을 특별히 보전할 필요가 있는 지역을 생태 · 경관보전지역으로 지정할 수 있다. 1. 자연상태가 원시성을 유지하고 있거나 생물다양성이 풍부하여 보전 및 학술적연구가치가 큰 지역 2. 지형 또는 지질이 특이하여 학술적 연구 또는 자연경관의 유지를 위하여 보전이 필요한 지역 3. 다양한 생태계를 대표할 수 있는 지역 또는 생태계의 표본지역 4. 그 밖에 하천 · 산간계곡 등 **자연경관이 수려하여 특별히 보전할 필요가 있는 지역**으로서 대통령령이 정하는 지역 제14조**(생태 · 경관보전지역관리기본계획)** 환경부장관은 생태 · 경관보전지역에 대하여 관계중앙행정기관의 장 및 관할 시 · 도지사와 협의하여 다음의 사항이 포함된 생태 · 경관보전지역관리기본계획을 수립 · 시행하여야 한다. 1. 자연생태 · **자연경관**과 생물다양성의 **보전 · 관리** 2. 생태 · 경관**보전지역 주민의 삶의 질 향상**과 이해관계인의 이익보호 3. **자연자산의 관리**와 생태계의 보전을 통하여 지역사회의 발전에 이바지하도록 하는 사항 4. 그 밖에 생태 · 경관보전지역관리기본계획의 수립 · 시행에 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항
2. 수립 및 승인권자	**수립·시행**: 환경부장관
3. 내용분석	■ 경관과 관련된 직접적 언급 없음 · 생태 · 경관보전지역 지정: 자연경관이 수려하여 특별히 보전할 필요가 있는 지역 등 · 관리기본계획: 자연경관의 보전·관리 / 보전지역 주민 삶의질 향상 등
4. 수정·보완 방향	■ 없음

자연경관의 보존	
1. 세부내용	**자연환경보전법** 제2장 생태·경관보전지역의 관리 등 제27조**(자연경관의 보전)** ① 관계중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 **경관적가치가 높은 해안선 등 주요 경관요소가 훼손되거나 시계(視界)가 차단되지 아니하도록 노력**하여야 한다. ② 지방자치단체의 장은 조례가 정하는 바에 따라 **각종 사업을 시행함에 있어서 자연경관을 보전할 수 있도록 필요한 조치**를 하여야 한다. ③ 환경부장관은 자연경관을 보전하기 위하여 필요한 지침을 작성하여 관계행정기관의 장 및 지방자치단체의 장에게 통보할 수 있다. *※관련지침 확인 불가*
2. 수립 및 승인권자	**주체**: 관계중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장
3. 내용분석	■ 경관과 관련된 직접적 언급 없음 · 주요 경관요소 훼손 및 시계(視界) 차단 방지 / 사업수행시 자연경관을 보전 · 자연경관 보존을 위한 필요 지침 작성
4. 수정·보완 방향	· 자연경관 보전관련 지침 내 경관관련 내용 언급 추가 검토

자연경관영향 (개발사업 관련)	
1. 세부내용	**자연환경보전법** 제2장 생태 · 경관보전지역의 관리 등 제28조**(자연경관영향의 협의 등)** ① 관계행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 개발사업등으로서 환경정책기본법 제25조의 규정에 의한 사전환경성검토협의 대상사업 또는 「환경영향평가법」 제4조의 규정에 의한 환경영향평가협의 대상사업에 해당하는 **개발사업등에 대한 인 · 허가등**을 하고자 하는 때에는 **당해 개발사업등이 자연경관에 미치는 영향 및 보전방안 등을 사전환경성검토협의 또는 환경영향평가협의 내용에 포함하여 환경부장관 또는 지방환경관서의 장과 협의**를 하여야 한다. 〈개정 2008.3.28〉 1. 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 지역으로부터 대통령령이 정하는 거리 이내의 지역에서의 개발사업등 가. 자연공원법 제2조제1호의 규정에 의한 자연공원 나. 습지보전법 제8조의 규정에 의하여 지정된 습지보호지역 다. 생태 · 경관보전지역 2. 제1호외의 개발사업등으로서 자연경관에 미치는 영향이 크다고 판단되어 대통령령이 정하는 개발사업등 ② 환경부장관 또는 지방환경관서의 장은 제1항의 규정에 의하여 협의를 요청받은 경우에는 당해 개발사업등이 자연경관에 미치는 영향 및 보전방안 등에 대하여 환경부장관은 중앙환경정책위원회의 심의를, 지방환경관서의 장은 제29조의 규정에 의한 자연경관심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. 〈개정 2010.2.4〉 ③ 지방자치단체의 장은 제1항 각호의 개발사업등으로서 사전환경성검토협의 및 환경영향평가협의 대상사업이 아닌 개발사업등과 그 밖에 자연경관에 미치는 영향이 크다고 판단되어 지방자치단체의 조례로 정하는 개발사업등에 대하여 인 · 허가등을 하고자 하는 때에는 **환경부령이 정하는 자연경관에 관한 검토기준**을 따라야 한다. 다만, 국토의계획및이용에관한법률 제59조의 규정에 의한 지방도시계획위원회의 심의를 거치는 경우 등 대통령령이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. *※지방자치단체의 자연경관 검토지침(환경부예규 제390호, 2009.9.11) 첨부* *※개발사업 등에 대한 자연경관심의 지침(환경부 예규 제389호, 2009.9.10개정) 첨부*
2. 수립 및 승인권자	**주체**: 관계중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장
3. 내용분석	자연경관 영향에 대한 관리사항 포함
4. 수정·보완방향	

자연휴식지의 지정·관리 (자연휴식지 관리계획)	
1. 세부내용	**자연환경보전법** 제4장 자연자산의 관리 제39조**(자연휴식지의 지정 · 관리)** ① **지방자치단체의 장**은 다른 법률에 의하여 공원 · 관광단지 · 자연휴양림 등으로 지정되지 아니한 지역중에서 **생태적 · 경관적 가치 등이 높고 자연탐방 · 생태교육 등을 위하여 활용하기에 적합한 장소를** 대통령령이 정하는 바에 따라 **자연휴식지로 지정**할 수 있다. 이 경우 사유지에 대하여는 미리 토지소유자 등의 의견을 들어야 한다. **자연환경보전법 시행령** 제34조(자연휴식지의 지정) ① 지방자치단체의 장은 법 제39조제1항의 규정에 따라 자연휴식지를 지정하고자 하는 경우에는 다음 각 호의 사항이 포함된 **자연휴식지관리계획**을 수립하여야 한다. 1. 자연휴식지의 명칭 · 위치 및 면적 2. 지정목적 **3. 당해 지역의 생태적 · 경관적 가치** **4. 자연환경보전 · 이용시설의 설치계획** 5. 자연휴식지의 관리 및 활용계획 6. 그 밖에 자연휴식지의 보전 및 건전한 이용에 필요한 사항
2. 수립 및 승인권자	**지정·계획수립·관리**: 지방자치단체의 장
3. 내용분석	자연경관 보전 및 활용에 관한 사항 포함
4. 수정·보완 방향	

생태관광	
1. 세부내용	**자연환경보전법** 제4장 자연자산의 관리 제41조**(생태관광의 육성)** ① 환경부장관은 **생태적으로 건전하고 자연친화적인 관광**(이하 "생태관광"이라 한다)을 육성하기 위하여 **문화체육관광부장관과 협의**하여 **지방자치단체·관광사업자** 및 자연환경의 보전을 위한 **민간단체에 대하여 지원할 수 있다**. 〈개정 2008.2.29〉 ② **환경부장관**은 문화체육관광부장관 및 지방자치단체의 장과 협조하여 생태관광에 필요한 교육, 생태관광자원의 조사·발굴 및 국민의 건전한 이용을 위한 시설의 설치·관리를 위한 **계획을 수립·시행하거나 지방자치단체의 장에게 권고**할 수 있다. 〈개정 2008.2.29〉
2. 수립 및 승인권자	**주체**: 환경부장관
3. 내용분석	**※ 경관관련 직접 연계항목 없음** · 생태관광과 경관법의 연계 가능성 검토
4. 수정·보완 방향	

생태마을

1. 세부내용

자연환경보전법

제4장 자연자산의 관리

제42조(**생태마을의 지정 등**)

① **환경부장관** 또는 지방자치단체의 장은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 마을을 생**태마을로 지정**할 수 있다.

1. 생태·경관보전지역안의 마을
2. 생태·경관보전지역밖의 지역으로서 생태적 기능과 수려한 자연경관을 보유하고 있는 마을. 다만, 산림기본법 제28조의 규정에 의하여 지정된 산촌진흥지역의 마을을 제외한다.

② 환경부장관 또는 지방자치단체의 장은 제1항의 규정에 의하여 생태마을을 지정한 때에는 공공시설 등 당해 지역주민을 위한 편의시설의 설치 및 주민소득증대 방안을 우선적으로 강구·시행하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항의 규정에 의한 생태마을의 지정기준·지정절차 및 해제 등에 관하여 필요한 사항은 환경부령으로 정한다.

자연환경보전법 시행규칙 [별표1]

생태마을의 지정기준(제26조제1항관련)

유형	지정기준
1.자연생태 우수마을	가. 총괄 **자연환경 및 경관 등이 잘 보전되어 있는 마을**이나 주민들의 노력으로 **자연환경 및 경관 등**이 잘 조성된 마을 나. 지역환경 여건 (1)**자연환경 및 생태적 가치** : 생태·경관보전지역 등 우수한 생태지역을 포함한 지역 또는 숲·습지·철새도래지 등 생태적 가치가 높은 지역 (2)**경관·녹지공간 확보** : 마을공원 등 녹지공간을 확보한 지역 또는 크고 수령이 오래된 나무, 동·식물 서식지 등 수려한 경관을 갖춘 지역 (3)친환경 생활양식: 취락구조·건축물 등의 주변환경과의 조화, 태양열 등 청정에너지의 사용, 돌담·흙벽·나무 등 친환경 건축물의 사용, 무공해 농법의 사용, 오수처리시설 등의 설치 여부 다. 주민활동 및 지역문화 (1)주민활동 : 환경보전 주민협의체의 구성·운영 또는 무공해 농산물의 생산·판매활동 여부 (2)보전활동관련 표창의 수상경력 여부 (3)**지역문화 : 전통 문화재의 보유** 또는 환경보전 관련 지역축제의 개최 여부
2.자연생태 복원 우수마을	가. 총괄 자연형 하천조성, 녹화, 생태연못, 생태공원 등 오염된 지역이나 생태계가 훼손된 지역을 지역주민의 노력으로 복원하여 그 복원효과가 우수한 마을 나. 복원효과 (1) 복원계획·목표의 달성도: 주변생태계와의 조화, 생물다양성의 확보 등 복원계획의 적정성 및 목표달성도 (2) 생태계 복원 결과의 효과 및 변화도 다. 활용 효과 운영·관리 실태 : 탐방객 수, 복원관리 프로그램의 개발·활용, 주민·환경단체의 자율참여 또는 복원 후의 관리노력

생태마을	
2. 수립 및 승인권자	**지정**: 환경부장관 / 지방자치단체의 장
3. 내용분석	**※ 경관관련 직접 연계항목 없음** · 생태마을과 경관법의 연계 가능성 검토
4. 수정·보완 방향	

도시생태	
1. 세부내용	**자연환경보전법** 제4장 자연자산의 관리 제43조**(도시의 생태적 건전성 향상 등)** ① 국가 또는 지방자치단체는 도시의 생태적 건전성을 향상시키기 위하여 **도시지역중 보전가치가 높은 지역이 훼손되지 아니하도록 노력**하여야 한다. ② **환경부장관**은 도시의 자연환경보전 및 생태적 건전성 향상 등을 위하여 관계중앙행정기관의 장과 협의하여 생태축의 설정, 생물다양성의 보전, **자연경관의 보전,** 바람통로의 확보, 생태복원 등 **도시의 자연환경보전에 관한 지침을 작성**하여 관계행정기관의 장 및 지방자치단체의 장에게 권고할 수 있다. ③ 환경부장관은 관계중앙행정기관 및 지방자치단체의 장에게 물·에너지를 적게 사용하거나 폐기물이 적게 발생하도록 하는 기술 또는 생물다양성을 높이기 위한 생태적 기술의 개발과 이를 위한 제도개선 등을 권고할 수 있다. ④ 환경부장관은 도시의 생물다양성 증진 등을 위하여 녹지와 소생태계의 조성 등을 관계중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장에게 요청할 수 있다. ⑤ 관계중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 환경부장관으로부터 제2항 내지 제4항의 규정에 의한 권고 또는 요청을 받은 때에는 당해 사항이 수용될 수 있도록 노력하여야 한다. *※관련지침 확인 불가*
2. 수립 및 승인권자	**주체**: 환경부장관
3. 내용분석	**※ 경관관련 직접 연계항목 없음** · 주요항목: 자연경관의 보전 / 도시의 자연환경보전
4. 수정·보완 방향	

○ 자연공원법 (환경부)

<table>
<tr><th colspan="2">자연공원법 (환경부)</th></tr>
<tr><th colspan="2">자연공원 지정기준</th></tr>
<tr><td>1. 세부내용</td><td>
자연공원법
제2장 자연공원의 지정 및 공원위원회
제7조(자연공원의 지정기준)
자연공원의 지정기준은 자연생태계, 경관 등을 고려하여 대통령령으로 정한다.
자연공원의 지정기준(자연공원법 시행령 제3조관련) [별표 1]
<table>
<tr><th>구분</th><th>기준</th></tr>
<tr><td>자연생태계</td><td>자연생태계의 보전상태가 양호하거나 멸종위기야생동식물 · 천연기념물 · 보호야생동식물등이 서식할 것</td></tr>
<tr><td>자연경관</td><td>자연경관의 보전상태가 양호하여 훼손 또는 오염이 적으며 경관이 수려할 것</td></tr>
<tr><td>문화경관</td><td>문화재 또는 역사적 유물이 있으며, 자연경관과 조화되어 보전의 가치가 있을 것</td></tr>
<tr><td>지형보존</td><td>각종 산업개발로 경관이 파괴될 우려가 없을 것</td></tr>
<tr><td>위치 및 이용편의</td><td>국토의 보전 · 이용 · 관리측면에서 균형적인 자연공원의 배치가 될 수 있을 것</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>2. 수립 및 승인권자</td><td>지정 : 공원관리청/-국립공원:환경부장관/도립공원:사·도지사/군립공원: 군수</td></tr>
<tr><td>3. 내용분석</td><td>자연경관 및 문화경관 항목 포함</td></tr>
<tr><td>4. 수정·보완방향</td><td>지자체 기수립 경관계획을 참고토록 함
미수립시에는 차후 지자체 경관계획수립시 기초조사항목에서 위 사항을 반영토록함</td></tr>
<tr><th colspan="2">공원기본계획</th></tr>
<tr><td>1. 세부내용</td><td>
자연공원법
제3장 공원기본계획 및 공원계획
제11조(공원기본계획의 수립 등)
② 공원기본계획의 내용 및 절차와 그 밖에 필요한 사항은 <u>대통령령</u>으로 정한다.
자연공원법 시행령
제9조(공원기본계획의 내용 및 절차 등)
① 법제11조제2항 규정에 의한 공원기본계획의 내용에 포함되어야 할 사항은 다음과 같다.
1. 자연공원의 관리목표 설정에 관한 사항
2. 자연공원의 자원보전 · 이용 등 관리에 관한 사항
3. 그밖에 환경부장관이 자연공원의 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 사항
</td></tr>
<tr><td>2. 수립 및 승인권자</td><td>수립·승인 : 환경부 장관(국립공원 위원회의 심의)</td></tr>
<tr><td>3. 내용분석</td><td>경관관련 직접 연계항목 없음</td></tr>
<tr><td>4. 수정·보완방향</td><td>공원기본계획과 경관법의 연계 가능성 검토
경관자원으로서의 공원 인지
유사항목: 자연공원의 자원보전 · 이용 등 관리</td></tr>
</table>

공원계획(국립공원/도립공원/군립공원)	
1. 세부내용	**자연공원법** 제3장 공원기본계획 및 공원계획 **제17조(공원계획의 내용 등)** ① 공원계획에는 공원용도지구계획과 공원시설계획이 포함되어야 한다.
2. 수립 및 승인권자	결정권자 : ·공원관리청 ·국립공원계획: 환경부장관(국립공원위원회 심의) ·도립공원계획:사·도지사 (도립공원위원회 심의) ·군립공원계획: 군수(군립공원위원회)
3. 내용분석	경관관련 직접 연계항목 없음
4. 수정·보완방향	공원계획과 경관법의 연계 가능성 검토

용도지구	
1. 세부내용	**자연공원법** 제3장 공원기본계획 및 공원계획 **제18조(용도지구)** ① 공원관리청은 자연공원을 효과적으로 보전하고 이용할 수 있도록 하기 위하여 다음 각 호의 용도지구를 공원계획으로 결정한다. 〈개정 2011.4.5〉 1. 공원자연보존지구: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 곳으로서 특별히 보호할 필요가 있는 지역 가. 생물다양성이 특히 풍부한 곳 나. 자연생태계가 원시성을 지니고 있는 곳 다. 특별히 보호할 가치가 높은 야생 동식물이 살고 있는 곳 **라. 경관이 특히 아름다운 곳** 2. 공원자연환경지구: 공원자연보존지구의 완충공간으로 보전할 필요가 있는 지역 3. 공원마을지구: 마을이 형성된 지역으로서 주민생활을 유지하는 데에 필요한 지역 4. 5. 삭제 〈2011.4.5〉 6. 공원문화유산지구: 「문화재보호법」 제2조제2항에 따른 지정문화재를 보유한 사찰(寺刹)과 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 전통사찰의 경내지 중 문화재의 보전에 필요하거나 불사(佛事)에 필요한 시설을 설치하고자 하는 지역
2. 수립 및 승인권자	결정: ·공원관리청
3. 내용분석	경관이 아름다운 곳일 경우 공원자연보존지구 지정
4. 수정·보완방향	차후 경관계획 수립시 연계토록 함

공원별 보전·관리계획	
1. 세부내용	**자연공원법** 제3장 공원기본계획 및 공원계획 **제17조의2(공원별 보전·관리계획의 수립 등)** ② 공원관리청은 공원별 보전·관리계획을 수립하려면 다음 각 호의 사항이 포함된 서류를 작성하여 지역주민, 관계 전문가, 지역단체 등의 의견을 들은 후 관할 군수 및 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 1. 자연공원의 명칭 및 면적 2. 용도지구의 종류 및 면적 **3. 자연생태계·자연자원·자연경관 등 자연환경 현황** 4. 토지 이용 상태 및 공원시설 현황 5. 공원자원 등 공원환경보전·관리계획 6. 용도지구별 보전·관리계획 7. 자연공원의 지속 가능한 이용계획 8. 지역사회 협력계획 9. 그 밖에 공원의 보전·관리를 위하여 공원관리청이 필요하다고 인정하는 사항 ③ 공원별 보전·관리계획의 수립기준, 변경 등 공원별 보전·관리계획에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. **자연공원법 시행령** **제13조의2(공원별 보전·관리계획의 수립기준 등)** ① 법 제17조의2제1항 및 제3항에 따른 공원별 보전·관리계획의 수립기준은 다음 각 호와 같다. 〈개정 2011.9.30〉 1. 자연생태, 지형·지질, 수리·수문(水文), 자연경관, 자연자원, 인문(人文) 등 해당 공원의 특성이 공원별 보전·관리계획에 최대한 반영될 것 2. 공원별 **보전·관리계획**에 다음 각 목의 사항이 포함될 것 가. **동·식물, 경관, 문화재 등 공원자원의 조사 및 자연환경의 보전에 관한 사항** 나. 토지매수, 훼손지복원, 오염예방 등 자연환경의 관리에 관한 사항 다. 탐방자의 안전관리, 탐방자에 대한 편의제공 등 탐방문화의 개선, 출입금지, 자연공원특별보호구역 또는 임시출입통제구역, 탐방예약제, 공원시설의 유지관리 등 공원의 지속가능한 이용에 관한 사항 라. 주민지원사업 등 지역사회와의 협력에 관한 사항 마. 소요예산 및 재원확보계획에 관한 사항 바. 그 밖에 공원관리청이 공원 보전·관리를 위하여 필요하다고 인정하는 사항
2. 수립 및 승인권자	결정권자 : 공원관리청
3. 내용분석	경관관련 직접 연계항목 없음
4. 수정·보완방향	공원별 보전·관리계획과 경관법의 연계 가능성 검토 유사항목: 경관 / 자연환경의 보전

○ 농어촌정비법 (농림수산부)

농어촌정비법 (농림수산부)	
농어촌 정비 종합계획	
1. 세부내용	**농어촌정비법** 제2장 농어촌 정비를 위한 자원의 조사와 활용 **제4조(농어촌 정비 종합계획 등)** ① 농림수산식품부장관은 제3조에 따른 자원 조사 결과를 바탕으로 농업생산기반, 농어촌 생활환경, 농어촌산업, 농어촌 관광휴양자원, 한계농지등을 개발하고 정비하기 위하여 관계 부처의 장과 협의(協議)하여 농어촌 정비 종합계획을 세워야 한다. ② 제1항에 따른 농어촌 정비 종합계획은 「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제14조에 따른 농어업·농어촌 및 식품산업 발전계획에 따라 세우되, 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다. 1. 농어촌정비사업의 목표와 정책의 기본 방향 2. 대상 지역의 현황 3. 주요 농어촌정비사업 내용 4. 추정사업비 ③ 지방자치단체의 장은 지역 개발계획을 세우거나 보완·발전시키려면 제3조의 자원 조사 결과를 활용하여야 한다.
2. 수립 및 승인권자	수립권자 : 농림수산식품부장관
3. 내용분석	경관관련 직접 연계항목 없음 ※ 개발사업 시행시 도시개발사업등의 대통령령에 따라 경관심의 또는 사전경관계획 수립 실시 **경관심의 대상 (경관법 27조 1항 관련)** 도시개발법 제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업 등 대통령령으로 정하는 개발사업 시행시 지구지정이나 사업계획 승인 전 경관심의 의무 **경관상세계획 수립대상 (경관법 27조 2항 관련)** 경관법27조1항의 개발사업중 대통령령으로 정하는 규모이상의 개발사업 시행자는 사전경관계획 수립의무, 단 개발계획 내용 내 다음 각호 사항 포함시 제외 1. 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항 2. 주변 지역의 경관 현황에 관한 사항 3. 경관 구조의 설정에 관한 사항 4. 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관 요소를 통한 도시공간구조의 입체적 기본구상에 관한 사항
4. 수정·보완방향	· 농어촌정비종합계획과 경관법의 연계 가능성 검토 · 유사항목: 농어촌생활환경 / 농어촌관광휴양지원

농어촌 경관의 보전관리	
1. 세부내용	**농어촌정비법** 제2장 농어촌 정비를 위한 자원의 조사와 활용 **제5조(농어촌경관의 보전관리)** ① 농림수산식품부장관은 농어촌지역 특성을 고려한 농어촌정비사업의 시행을 위하여 **경관의 보전·형성·관리(이하 "농어촌경관관리"라 한다)를 위한 기본방침**을 세워 추진할 수 있다. ② 농어촌정비사업 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 **농어촌정비사업 대상지역의 농어촌경관관리를 위한 계획**(이하 "농어촌경관관리계획"이라 한다)을 세우고 시행할 수 있다. ③ 농어촌 지역주민 또는 이해관계자는 농어촌정비사업 시행자에게 농어촌경관관리계획의 수립을 제안할 수 있으며, 그 수립을 제안받은 자는 그 처리 결과를 제안자에게 알려야 한다. ④ 제3항에 규정된 사항 외에 농어촌경관관리계획의 제안, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. **농어촌정비법 시행령** **제4조(농어촌경관관리계획의 수립)** 법 제5조제2항에 따른 농어촌경관관리를 위한 계획(이하 "농어촌경관관리계획"이라 한다)에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. **1. 농어촌경관관리계획의 목표 및 방향** **2. 농어촌경관자원의 조사 및 평가에 관한 사항** **3. 자연경관, 농어업경관, 생활경관 등 농어촌경관의 유형별 관리에 관한 사항** **4. 농어촌경관관리계획의 시행을 위한 행정 체계, 재원조달 및 단계적 추진 등에 관한 사항**
2. 수립 및 승인권자	계획수립 : 농어촌정비사업 시행자
3. 내용분석	농어촌경관관리 기본방침 및 경관관리계획 수립
4. 수정·보완방향	지자체 기본경관계획과 연계 유도

농어촌 생활환경 정비 기본방침	
1. 세부내용	**농어촌정비법** 제4장 농어촌 생활환경 정비 **제53조(농어촌 생활환경 정비 기본방침)** ① 농림수산식품부장관은 생활환경정비사업의 방향 및 정책 시행의 지침이 되는 농어촌 생활환경 정비 기본방침을 세워야 한다. ② 농어촌 생활환경 정비 기본방침은 **「국토기본법」에 따른 국토종합계획, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시기본계획, 「환경정책기본법」에 따른 국가환경종합계획, 그 밖의 법률에 따른 계획과 조화를 이루어야 한다.**
2. 수립 및 승인권자	수립권자 : 농림수산식품부장관
3. 내용분석	경관관련 직접 연계항목 없음
4. 수정·보완방향	-

생활환경정비계획	
1. 세부내용	**농어촌정비법** 제4장 농어촌 생활환경 정비 **제55조(생활환경정비계획의 내용)** 생활환경정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 생활환경정비사업의 목적과 기본방향 2. 성과 목표 및 지표 3. 농어촌마을의 건설·재개발·정비 등 개발에 관한 사항 4. 빈집 정비에 관한 사항 5. 치산녹화 등 국토보전시설의 정비·확충에 관한 사항 6. 농어촌 주택의 개량에 관한 사항 7. 도로, 상·하수도, 오·폐수처리시설 등 생활환경기반시설의 정비·확충에 관한 사항 8. 교육·문화·복지 시설의 정비·확충에 관한 사항 9. 농어촌 관광휴양자원 개발, 농공단지 등 농어촌산업 육성 및 다른 지역개발사업과 연계한 생활환경의 정비·확충에 관한 사항 10. 농어촌 용수 및 배수 시설의 정비·개발 **11. 농어촌마을 경관 및 자연환경의 보전에 관한 사항** 12. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업
2. 수립 및 승인권자	수립 : 시장/군수/구청장 심의 : 시·군·구 농어업·농어촌및식품산업정책심의회의 승인 : 시·도지사의 승인
3. 내용분석	농어촌마을의 경관 및 자연환경 보전에 대한 내용 포함
4. 수정·보완방향	특이사항 없음

생활환경정비사업 기본계획	
1. 세부내용	**농어촌정비법** 제4장 농어촌 생활환경 정비 **제58조(생활환경정비사업 기본계획의 수립)** ① 시장·군수·구청장은 생활환경정비계획에 포함된 사항을 추진하기 위하여 필요한 경우 세부 사업별로 생활환경정비사업 기본계획을 수립할 수 있다. ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 생활환경정비사업 기본계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 미리 해당 사업지역 주민의 의견을 듣고 시·도지사 및 관계 기관과 협의하여야 한다. 다만, 농림수산식품부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 생활환경정비사업 기본계획을 수립하거나 변경한 경우에는 이를 고시하여야 한다.
2. 수립 및 승인권자	수립 : 시장/군수/구청장
3. 내용분석	경관관련 직접 연계항목 없음
4. 수정·보완방향	특이사항 없음 경관계획기수립지역일 경우 관련경관계획 및 사업 중복 지양

생활환경정비사업 시행계획	
1. 세부내용	**농어촌정비법** 제4장 농어촌 생활환경 정비 **제59조(생활환경정비사업 시행계획의 수립)** ① 생활환경정비사업 시행자가 생활환경정비사업을 추진하려면 제54조에 따른 생활환경정비계획, 제58조에 따른 생활환경정비사업 기본계획, 제101조에 따른 농어촌마을정비계획에 따라 생활환경정비사업 시행계획을 수립하여야 한다. 다만, 생활환경정비사업 시행계획을 세울 때 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획이 수립되어 있는 지역에 대하여는 해당 도시·군관리계획에 따라 생활환경정비사업 시행계획을 수립할 수 있다. 〈개정 2011.4.14〉 **제60조(생활환경정비사업 시행계획의 내용)** 생활환경정비사업 시행계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 12. 그 밖에 **대통령령**으로 정하는 사항 **농어촌정비법 시행령** **제59조(생활환경정비사업 시행계획의 내용)** 법 제60조제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다. **1. 농어촌의 부존자원(賦存資源) 이용과 개발에 관한 사항** 2. 그 밖에 시장·군수·구청장이 농어촌 생활환경을 정비하기 위하여 필요하다고 인정하는 사항
2. 수립 및 승인권자	수립 및 시행 : 시장/군수/구청장/시장·군수·구청장 이외(시장·군수·구청장에게 승인 필요)
3. 내용분석	경관관련 직접 연계항목 없음
4. 수정·보완방향	특이사항 없음 경관계획기수립지역일 경우 관련경관계획 및 사업 중복 지양

농어촌정비법 (농림수산부)	
마을정비계획	
1. 세부내용	**농어촌정비법** 제7장 마을정비구역 **제101조(마을정비계획 수립 및 마을정비구역의 지정)** ① 시·도지사는 농어촌정비사업을 종합적·계획적으로 시행하기 위하여 시장·군수·구청장의 요청을 받아 마을정비구역을 지정할 수 있다. ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 마을정비구역의 지정을 요청하려면 농어촌마을정비계획(이하 "마을정비계획"이라 한다)을 수립하여 「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제15조에 따른 시·군·구 농어업·농어촌및식품산업정책심의회의 심의를 거쳐 시·도지사에게 제출하여야 한다. ③ 마을정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제10호부터 제14호까지의 사항은 필요한 경우에만 해당한다. 1. 마을정비구역의 명칭·위치와 면적 2. 마을정비구역을 둘 이상의 사업시행지구로 나누어 개발사업을 시행할 때에는 그 지구 분할에 관한 사항 3. 토지이용계획에 관한 사항 4. 제2조제10호가목 및 나목에 따른 새로운 농어촌마을의 건설 또는 기존 농어촌마을의 재개발에 관한 사항 5. 도로, 상·하수도 등 주요 기반시설의 설치에 관한 사항 6. 농어촌 주택 개량에 관한 사항 **7. 농어촌경관관리에 관한 사항** 8. 환경보전 계획 및 오염방지에 관한 사항 9. 마을 공동체 형성에 관한 사항 10. 농업생산기반 정비에 관한 사항 11. 농어촌 관광휴양자원 개발에 관한 사항 12. 농어촌산업 육성 및 개발에 관한 사항 13. 보건의료·교육·복지 시설의 설치에 관한 사항 14. 지역특화발전에 관한 사항 15. 사업비의 재원조달에 관한 사항 16. 사업의 시행 예정 기간 17. 사업의 시행 예정자 및 개발사업의 시행방식에 관한 사항 18. 수용 또는 사용할 토지·물권·권리의 명세서 19. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
2. 수립 및 승인권자	계획수립 : 시장/군수/구청장 지정 및 승인 : 시·도지사
3. 내용분석	경관관련 직접 연계항목 없음
4. 수정·보완방향	- 생활환경정비사업기본계획과 경관법의 연계 가능성 검토 - 경관계획기수립지역일 경우 관련경관계획 및 사업 중복 지양

○ 관광진흥법(문화체육관광부)

관광진흥법(문화체육관광부) 관광개발기본계획	
1. 세부내용	**관광진흥법** 제5장 관광지 등의 개발 제1절 관광지 및 관광단지의 개발 **제49조(관광개발기본계획 등)** ① 문화체육관광부장관은 관광자원을 효율적으로 개발하고 관리하기 위하여 전국을 대상으로 다음과 같은 사항을 포함하는 관광개발기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 수립하여야 한다. 〈개정 2008.2.29〉 1. 전국의 관광 여건과 관광 동향(動向)에 관한 사항 2. 전국의 관광 수요와 공급에 관한 사항 3. 관광자원 보호·개발·이용·관리 등에 관한 기본적인 사항 4. 관광권역(觀光圈域)의 설정에 관한 사항 **5. 관광권역별 관광개발의 기본방향에 관한 사항** 6. 그 밖에 관광개발에 관한 사항 ② 시·도지사(특별자치도지사는 제외한다)는 기본계획에 따라 구분된 권역을 대상으로 다음 각 호의 사항을 포함하는 권역별 관광개발계획(이하 "권역계획"이라 한다)을 수립하여야 한다. 〈개정 2008.6.5, 2009.3.25〉 1. 권역의 관광 여건과 관광 동향에 관한 사항 2. 권역의 관광 수요와 공급에 관한 사항 3. 관광자원의 보호·개발·이용·관리 등에 관한 사항 4. 관광지 및 관광단지의 조성·정비·보완 등에 관한 사항 4의2. 관광지 및 관광단지의 실적 평가에 관한 사항 5. 관광지 연계에 관한 사항 6. 관광사업의 추진에 관한 사항 7. 환경보전에 관한 사항 8. 그 밖에 그 권역의 관광자원의 개발, 관리 및 평가를 위하여 필요한 사항
2. 수립 및 승인권자	기본계획수립 · 문화체육관광부장관 권역계획수립 · 시·도지사 (특별자치도지사는 제외)
3. 내용분석	경관관련 직접 연계항목 없음 ※ 개발사업 시행시 도시개발사업등의 대통령령에 따라 경관심의 또는 사전경관계획 수립 실시 **경관심의 대상 (경관법 27조 1항 관련)** 도시개발법 제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업 등 대통령령으로 정하는 개발사업 시행시 지구지정이나 사업계획 승인 전 경관심의 의무 **경관상세계획 수립대상 (경관법 27조 2항 관련)** 경관법27조1항의 개발사업중 대통령령으로 정하는 규모이상의 개발사업 시행자는 사전경관계획 수립의무, 단 개발계획 내용 내 다음 각호 사항 포함시 제외 1. 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항 2. 주변 지역의 경관 현황에 관한 사항 3. 경관 구조의 설정에 관한 사항 4. 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관 요소를 통한 도시공간구조의 입체적 기본구상에 관한 사항
4. 수정·보완방향	· 관광개발기본계획과 경관법의 연계 가능성 검토 · 유사항목: 관광자원 보호·개발·이용·관리 / 환경보전

관광진흥법(문화체육관광부)	
관광지 및 관광단지의 조성	
1. 세부내용	**관광진흥법** 제5장 관광지 등의 개발 제1절 관광지 및 관광단지의 개발 **제52조(관광지의 지정 등)** ① 관광지 및 관광단지(이하 "관광지등"이라 한다)는 문화체육관광부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 신청에 의하여 시·도지사가 지정한다. 다만, 특별자치도의 경우에는 특별자치도지사가 지정한다. 〈개정 2008.2.29, 2008.6.5, 2009.3.25〉 **제54조(조성계획의 수립 등)** ① 관광지등을 관할하는 시장·군수·구청장은 조성계획을 작성하여 시·도지사의 승인을 받아야 한다. 이를 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 관광단지를 개발하려는 공공기관 등 문화체육관광부령으로 정하는 공공법인 또는 민간개발자(이하 "관광단지개발자"라 한다)는 조성계획을 작성하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사의 승인을 받을 수 있다. 〈개정 2008.2.29, 2011.4.5〉계획 **제55조(조성계획의 시행 등)** ① 조성계획을 시행하기 위한 사업(이하 "조성사업"이라 한다)은 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 조성계획의 승인을 받은 자(제54조제5항에 따라 특별자치도지사가 조성계획을 수립한 경우를 포함한다. 이하 "사업시행자"라 한다)가 행한다. 〈개정 2008.6.5〉
2. 수립 및 승인권자	관광지 지정 : 시·도지사/ 특별자치도지사 계획수립 : 시장·군수·구청장 계획승인 : 시·도지사
3. 내용분석	경관관련 직접 연계항목 없음 ※ 개발사업 시행시 도시개발사업등의 대통령령에 따라 경관심의 또는 사전경관계획 수립 실시 **경관심의 대상 (경관법 27조 1항 관련)** 도시개발법 제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업 등 대통령령으로 정하는 개발사업 시행시 지구지정이나 사업계획 승인 전 경관심의 의무 **경관상세계획 수립대상 (경관법 27조 2항 관련)** 경관법27조1항의 개발사업중 대통령령으로 정하는 규모이상의 개발사업 시행자는 사전경관계획 수립 의무, 단 개발계획 내용 내 다음 각호 사항 포함시 제외 1. 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항 2. 주변 지역의 경관 현황에 관한 사항 3. 경관 구조의 설정에 관한 사항 4. 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관 요소를 통한 도시공간구조의 입체적 기본구상에 관한 사항
4. 수정·보완방향	없음

3장 개발사업의 사전경관계획 수립방안

1. 각종 개발사업의 개발·실시계획에서의 경관관련 내용 현황 및 문제점 분석

1.1 현황조사

1.2 문제점 분석

2. 국내·외 사전경관계획 사례 검토 및 우수사례 발굴

2.1 국내사례

2.2 국외사례

2.3 소결 및 시사점

3. 사전경관계획 수립지침

3.1 사전경관계획 수립의무 대상 범위 및 유형별 특성, 사업추진절차 등 검토

3.2 사전경관계획 수립지침의 기본방향 및 구성

3.3 사전경관계획의 법적 위상

3.4 사전경관계획의 내용

1. 각종 개발사업의 개발 · 실시계획에서의 경관관련 내용 현황 및 문제점 분석

1.1 현황 조사

1) 각종 개발사업 관련 개별법에서 다루는 경관계획 현황

현황 조사는 경관심의 대상 사업과 관련된 29개 개별법과 관련 지침을 중심으로 실시

○ 경관심의 대상인 도시개발사업, 정비사업, 택지개발사업, 대지조성사업 및 주택건설사업 등 다음 표에 해당하는 사업과 관련된 개별법과 각 개별법에 근거한 지침을 검토함

표 18 개발사업 관련 법 및 지침

구분	경관심의 대상 사업 및 관련법	관련지침
도시의 개발	1)「도시개발법」 제2조제1항제2호의 규정에 따른 도시개발사업	「도시개발업무지침」
	2)「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제2호의 규정에 따른 정비사업(주거환경개선 사업 제외)	「도시 · 주거환경정비계획 수립 지침」
	3)「택지개발촉진법」 제7조제1항의 규정에 따른 택지개발사업	「지속가능한 신도시계획기준」 「택지개발업무처리지침」
	4)「주택법」 제16조의 규정에 따른 대지조성사업 및 주택건설사업	「공동주택 디자인 가이드라인」
	5)「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」에 따른 보금자리주택사업	「보금자리주택 업무처리지침」 「공동주택 디자인 가이드라인」
	6)「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 에 따른 재정비촉진사업	「재정비촉진계획수립지침」
	7)「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제2조에 따른 역세권개발사업	–
산업입지 및 산업단지의 조성	1)「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제6호의 규정에 따른 산업단지 개발사업 가. 국가산업단지 나. 일반산업단지 다. 도시첨단산업단지 2) 같은 법 제8조의3의 규정에 따른 준산업단지 3) 같은 법 6의2의 규정에 따른 "산업단지 재생사업지구"	「산업입지의 개발에 관한 통합 지침」
	4)「중소기업진흥에 관한 법률」 제29조, 31조의 규정 따른 단지조성사업	
	5)「물류시설의 개발 및 운영에 관한	「물류단지 개발지침」

구분	경관심의 대상 사업 및 관련법		관련지침
	법률」에 따른 물류단지개발		
	6)「산업단지 인·허가절차 간소화를 위한 특례법」 법 제2조 3호에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지, 농공단지		「산업단지계획 통합기준」 「농공단지의 개발 및 운영에 관한 통합지침」
특정지역의 개발	「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 의하여 시행되는 사업	1) 개발촉진지구개발사업	「지역개발사업에 관한 업무 처리지침」
		2) 특정지역개발사업	
		3) 지역종합개발지구사업	-
		4) 광역개발사업	-
	5)「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」에 따른 특구개발사업		-
	6)「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도청이전 신도시 개발사업		-
	7)「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 경제자유구역		「경제자유구역개발지침」
	8)「농어촌정비법」 제2조4호 에 따른 ①농업생산기반 정비사업 ②생활환경정비사업 ③농어촌정비사업		「농공단지의 개발 및 운영에 관한 통합지침」
특별법에 의한 개발	1)「기업도시개발 특별법」 제2조제3호에 따른 기업도시개발사업		「기업도시 계획기준」
	2)「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」에 의한 혁신도시		「혁신도시 계획기준」
	3)「동 · 서 · 남해안 및 내륙권 발전 특별법」 제2조 제4호에 따른 해안권 또는 내륙권 개발사업		「해안경관관리 가이드라인」
	4)「농업생산기반시설 및 주변지역 활용에 관한 특별법」 제2조 5호에 따른 농업생산기반시설 및 주변지역 활용사업		-
	5)「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제217조에 따른 제주투자진흥지구		-
	6)「친수구역 활용에 관한 특별법」 제 2조에 따른 친수구역조성사업		「친수구역조성지침」
관광단지의 개발	1)「관광진흥법」 제2조제1호의 규정에 따른 관광사업		-
	2)「온천법」 제3조제1항의 규정에 따른 온천원보호지구에서의 온천개발사업		-
항만의 건설사업	1)「어촌·어항법」 제2조제6호의 규정에 따른 어항개발사업		-
	2)「항만법」 ① 제9조에 따른 항만공사 ② 제41조에 따른 항만배후단지개발 ③ 제2조에 따른 항만재개발사업		「항만재개발 및 마리나항만 경관 가이드라인」 「항만친수시설 조성 및 관리지침」
	3)「신항만건설촉진법」 제2조에 따른 신항만건설사업		-
마리나항만	1) 「마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률」에 의한 마리나항만		「항만재개발 및 마리나항만 경관 가이드라인」 「항만친수시설 조성 및 관리지침」
복합환승센터	1) 「국가통합교통체계효율화법」에 의한 국가기간복합환승센터 및 광역복합환승센터		「복합환승센터 설계 및 배치기준」

경관법개정(안) 제27조에 따라 사전경관계획에 포함되어야 할 네 가지 사항을 중심으로 검토

○ 경관법개정(안) 제27조에 따라 사전경관계획에 포함되어야 할 경관계획의 네 가지 사항은 ① 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항, ② 주변 지역의 경관 현황에 관한 사항, ③ 경관 구조의 설정에 관한 사항, ④ 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관 요소를 통한 도시공간구조의 입체적 기본구상에 관한 내용임

검토 결과 법에 의해 별도의 경관계획을 수립하도록 규정하고 있는 경우는 재정비촉진사업, 농어촌정비사업, 경제자유구역, 혁신도시, 마리나항만건설사업 등 5개 사업이며, 이 밖에 도시개발사업, 택지개발사업, 보금자리주택사업 등 23개 사업의 경우 경관관련 규정이 있으나 주로 환경부분의 하위계획으로 언급되는 수준

○ 개발사업의 관련법을 살펴보면 개발계획 및 실시계획 시 경관계획을 의무적으로 수립하도록 하는 경우가 거의 없으며, 주로 환경부문의 하위 위계로 일부 언급되는 상황임

- 도시의 개발사업에 있어 경관관련 내용을 검토해 보면 재정비촉진사업, 농어촌정비사업, 경제자유구역 개발사업, 세 가지 사업의 경우 개발계획 수립단계에서 별도경관계획을 의무적으로 수립하도록 되어 있으며, 그 외 도시개발사업, 택지개발사업, 보금자리주택사업, 해안권 또는 내륙권 개발사업, 역세권 개발 사업, 제주투자진흥지구 개발사업, 여섯 가지 사업은 지침 또는 부문별 계획을 수립하도록 되어 있고, 정비사업, 대지조성사업 및 주택건설사업, 농업생산기반시설 및 주변지역 활용사업, 세 가지 사업의 경우 경관 관련 규정이 없음

표 19 도시의 개발사업 경관관련 내용 검토(※ ●:별도경관계획의무, ○:지침 또는 부문별계획)

사업유형	개발단계	경관계획의 기본방향 및 목표	주변 지역의 경관 현황	경관 구조의 설정	주요 경관 요소를 통한 도시공간 구조의 입체적 기본구상
도시개발사업	개발계획	-	○	-	-
	실시계획	○	○	○	○
정비사업	개발계획	-	-	-	○
	실시계획	-	-	-	○
택지개발사업	개발계획	-	-	-	-
	실시계획	○	○	○	○
대지조성사업 및 주택건설사업	개발계획	-	-	-	○
보금자리 주택사업	개발계획	○	○	○	○
	실시계획	-	-	-	○
재정비촉진사업	개발계획	●	●	●	●
역세권개발 사업계획	개발계획	○	○	○	○
	실시계획	-	-	-	-

- 산업입지 및 산업단지의 조성사업에 있어 경관관련 내용을 검토해 보면 별도경관계획을 의무적으로 수립하도록 되어 있는 사업은 없으며, 산업단지개발사업, 산업단지 개발사업(특례법), 자유무역지구 조성사업, 세 가지 사업의 경우 지침 또는 부문별 계획을 수립하도록 되어 있고, 준산업단지, 산업단지 재생사업지구, 단지조성사업, 산업단지개발, 물류단지개발, 다섯 가지 사업의 경우 경관 관련 규정이 없음

표 20 산업입지 및 산업단지의 조성사업 경관관련 내용 검토
(※ ●:별도경관계획의무, ○:지침 또는 부문별계획)

사업유형	개발단계	경관계획의 기본방향 및 목표	주변 지역의 경관 현황	경관 구조의 설정	주요 경관 요소를 통한 도시공간 구조의 입체적 기본구상
산업단지 개발사업	개발계획	-	○	-	-
	실시계획				
준산업단지	개발계획	-	-	-	-
산업단지 재생사업지구	개발계획	-	-	-	-
단지조성사업	개발계획	-	-	-	-
	실시계획				
물류단지개발	개발계획	-	-	-	-
	실시계획				
산업단지 개발사업(특례법)	개발계획	○	○	○	○

- 특정지역의 개발사업에 있어 경관관련 내용을 검토해 보면 경제자유구역 개발사업의 경우 개발계획 수립단계에서 별도경관계획을 의무적으로 수립하도록 되어 있으며, 그 외 개발촉진지구 개발사업, 특정지역개발사업, 광역개발사업, 국제화계획지구 개발사업, 특구개발사업, 여섯 가지 사업은 지침 또는 부문별 계획을 수립하도록 되어 있고, 지역종합개발지구사업, 아시아문화중심도시 조성사업, 도청이전신 도시개발사업, 세 가지 사업의 경우 경관 관련 규정이 없음

표 21 특정지역의 개발사업 경관관련 내용 검토(※ ●:별도경관계획의무, ○:지침 또는 부문별계획)

사업유형	개발단계	경관계획의 기본방향 및 목표	주변 지역의 경관 현황	경관 구조의 설정	주요 경관 요소를 통한 도시공간 구조의 입체적 기본구상
개발촉진지구 개발사업	개발계획	-	○	-	-
	실시계획	-	-	-	-
특정지역개발사업	개발계획	-	○	-	-
	실시계획				
지역종합개발지구사업	개발계획	-	-	-	-
	실시계획		-	-	-
광역개발사업	개발계획	○	-	-	-
	실시계획				
특구개발사업	개발계획	○	-	-	-
	실시계획				
도청이전신도시	개발계획	-	-	-	-

개발사업	실시계획				
경제자유구역	개발계획	●	●	●	●
	실시계획	-	-	-	●
농어촌정비사업	개발계획	●	●	●	●

- 특별법에 의한 개발사업의 경우 경관관련 내용을 검토해 보면 혁신도시 개발사업의 경우 개발계획 수립단계에서 별도경관계획을 의무적으로 수립하도록 되어 있으며, 그 외 행정중심복합도시의 건설사업은 지침 또는 부문별 계획을 수립하도록 되어 있고, 기업도시개발사업의 경우 경관 관련 규정이 없음

표 22 특별법에 의한 개발사업 경관관련 내용 검토(※ ●:별도경관계획의무, ○:지침 또는 부문별계획)

사업유형	개발단계	경관계획의 기본방향 및 목표	주변 지역의 경관 현황	경관 구조의 설정	주요 경관 요소를 통한 도시공간 구조의 입체적 기본구상
기업도시개발사업	개발계획	-	-	-	-
	실시계획	-	-	-	-
혁신도시	개발계획	●	●	●	●
	실시계획	-	-	-	-
해안권 또는 내륙권 개발사업	개발계획				
	실시계획				
농업생산기반시설 및 주변자원 활용사업	개발계획	-	-	-	-
제주투자진흥지구	개발계획	-	○	-	-
친수구역조성사업	개발계획				
	실시계획				

- 관광단지의 개발사업에 있어 경관관련 내용을 검토해 보면 관광사업, 관광지 또는 관광단지의 조성사업, 온천원 보호지구에서의 온천개발사업의 경우 개발계획 단계에서 지침 또는 부문별 계획을 수립하도록 되어 있음

표 23 관광단지의 개발사업 경관관련 내용 검토(※ ●:별도경관계획의무, ○:지침 또는 부문별계획)

사업유형	개발단계	경관계획의 기본방향 및 목표	주변 지역의 경관 현황	경관 구조의 설정	주요 경관 요소를 통한 도시공간 구조의 입체적 기본구상
관광지 또는 관광단지의 조성사업	개발계획	-	○	-	-
	실시계획	-	-	-	-
온천원보호지구에서의 온천개발사업	개발계획	-	○	-	○
	실시계획	-	-	-	-

- 항만의 건설사업에 있어 경관관련 내용을 검토해 보면 어항개발사업, 항만건설사업, 어항건설사업은 개발계획단계에서 지침 또는 부문별 계획을 수립하도록 되어 있음

표 24 항만의 건설사업 경관관련 내용 검토(※ ●:별도경관계획의무, ○:지침 또는 부문별계획)

사업유형	개발단계	경관계획의 기본방향 및 목표	주변 지역의 경관 현황	경관 구조의 설정	주요 경관 요소를 통한 도시공간 구조의 입체적 기본구상
어항개발사업	개발계획	-	-	-	○
	실시계획				
항만건설사업	개발계획	-	-	-	○
	실시계획	-	-	-	-
어항건설사업	개발계획	○	-	-	○
	실시계획	-	-	-	-

- 기타 사업에 있어 경관관련 내용을 검토해 보면 마리나항만 건설사업의 경우 개발계획단계에서 별도경관계획을 의무적으로 수립하고 도시공간 구조의 입체적 기본구상을 지침 또는 부문별 계획으로 수립하게 되어있으며 국가기간복합환승센터 및 광역복합환승센터의 경우 개발계획단계에서 도시공간 구조의 입체적 기본구상을 지침 또는 부문별 계획으로 수립하게 되어있음

표 25 기타 사업 경관관련 내용 검토(※ ●:별도경관계획의무, ○:지침 또는 부문별계획)

사업유형	개발단계	경관계획의 기본방향 및 목표	주변 지역의 경관 현황	경관 구조의 설정	주요 경관 요소를 통한 도시공간 구조의 입체적 기본구상
마리나항만 건설사업	개발계획	●	●	●	○
	실시계획				
국가기간복합 환승센터 및 광역복합환승센터	개발계획	-	-	-	○
	실시계획				

지침의 경관계획 수준 및 내용 상이

○ 경관계획을 다루고 있는 지침을 살펴보면 그 내용이나 다루고 있는 수준이 상이함. 각 지침 별 경관관련사항을 정리하면 다음 표와 같음

표 26 개발사업별 각종 지침 현황 분석

사업명 (적용대상)	지침명	경관관련사항
도시개발사업 (개발 · 실시계획)	도시개발업무지침	- 인구수용계획부문과 토지이용계획부문에 경관관련 내용이 부분적으로 언급되고 있으며, 환경보전계획부문에는 경관계획을 수립하도록 규정 - 경관계획에는 개발사업의 경관영향요인 추출, 영향 예측, 이에 따른 저감방안, 사후관리계획 및 경관계획 수립을 위한 자연·인문·시각적 측면의 현황조사의 실시를 포함 - 경관계획에서 다루어야 할 사항을 규정하고 있으나 세부적인 지침은 부재
택지개발사업 (개발 · 실시계획)	지속가능한 신도시 계획기준	- 총 6개의 계획기준으로 구성되어 있으며, 사회문화적 지속성 제고를 위한 계획기준에서 역사·문화적 지속성 확보 부문, 환경적 지속성 제고를 위한 계획기준에서 자연순응형 개발 부문, 밀도부문 및 친환경 계획 수립 부문에 경관 관련 사항과 경관형성 및 관리를 위한 계

사업명 (적용대상)	지침명	경관관련사항
		획기준에 경관계획 수립의 내용이 포함 - 경관계획은 신도시 개발계획 단계에 해당하는 신도시 경관기본계획(거시적 경관계획)과 신도시 실시계획 단계에 해당하는 신도시 경관상세계획(미시적 경관계획)으로 나뉨 - 신도시 경관기본계획은 ① 경관보전(자연·생태경관, 역사·문화경관, 지역커뮤니티), ② 경관형성(조망경관, 스카이라인, 축경관, 랜드마크), ③ 경관관리(위해경관의 제거·차폐, 경관관리체계 구축)로 구성 - 신도시 경관상세계획은 ① 경관보전(자연·생태경관, 역사·문화경관), ② 경관형성(조망경관, 스카이라인, 색채경관, 야간경관, 지역·지구·단지경관, 도로경관, 거점경관, 안내체계, 가로시설물, 옥외광고물, 공공건축물, 조형예술품), ③ 경관관리(위해경관의 제거·차폐)로 구성 - 공간환경디자인 체계에서는 지구지정 및 개발계획 수립단계의 개발구상 내용을 반영하여 거시적 측면의 디자인 가이드라인을 제시하는 공간환경 기본계획에 관한 내용으로 ① 디자인 전략, ② 경관 기본계획, ③ 입체적 공간계획, ④ 주요 공공공간 및 공공시설 디자인 기본구상을 수립 - 비교적 상세한 세부수립기준을 마련
택지개발사업 (개발 · 실시계획)	택지개발업무처리지침	- 공동주택건설용지·단독주택건설용지·근린생활시설용지외 기타지역의 주택건설용지의 배분은 도시경관 등 해당지역의 여건을 고려하여 배분비율의 적용하도록 하는 등 경관에 대한 사항이 언급 - 블록형 단독주택용지의 조성에 자연경관을 보호하고, 단독주택 유형별 특색있는 경관을 형성하기 위한 수립지침을 포함 - 부분적으로 경관 관련 사항이 다루어지고는 있고 각종 계획에 있어 경관을 고려하도록 규정하고는 있지만 그에 대한 상세한 지침은 부족
재정비촉진사업 (개발 · 실시계획)	재정비촉진계획 수립지침	- 촉진계획 수립 및 결정 신청 시 시장, 군수, 구청장은 시·도지사에게 경관계획에 관한 서류 및 도면을 제출해야 하며 경관계획에는 촉진지구의 자연적 골격을 구성하는 하천, 도로, 해변, 녹지 등으로 분류하여 경관형성에 대한 종합적인 경관조성계획을 제시 - 촉진지구의 랜드마크적 요소(상징물)로 지역에 대한 이미지를 강화하여야 하며, 촉진구역별 건축물 외관의 형태, 색채, 스카이라인 등에 대한 계획기준을 제시 - 경관계획 수립 시 필요한 경우 3D모델 또는 매스모델을 작성가능하며, 야간경관을 향상시키기 위한 방안 제시 가능 - 비교적 적극적으로 경관계획을 수립하도록 규정하고 있으나 각 사항에 대한 구체적인 지침은 부재
개발촉진지구개발사업 (개발 · 실시계획)	지역개발사업에 관한 업무처리지침	- 개발계획안 작성 시 지역적 특성을 살리기 위한 경관만들기 등 다양한 프로그램 개발에 관한 사항이 포함되어 있으며, 개발촉진지구 개발계획 수립 시 환경부문의 작성기준에 일부 경관 관련 사항이 포함되어 있음 - 환경부문에 환경보전 관련 검토사항으로 입지선정의 기본방향과 환경영향을 고려한 개발계획 수립의 내용을 담고 있으며, 입지선정의 기본방향에는 주변지역과의 연계를 검토하기 위한 방법으로 환경성 검토의 내용이 포함되어 있고, 환경영향을 고려한 개발계획 수립에는 토지이용계획, 자연환경계획의 내용이 포함되어 있음 - 개발촉진지구 개발계획·환경부문 작성기준에 환경성 검토와 연계하여 경관 관련 사항을 부분적으로 다루고 있으나 전반적으로 경관에 대한 계획 지침은 부재
특정지역개발사업	지역개발사업에	- 개발촉진지구개발사업의 수립지침 내용과 동일하며, 추가적으로 「환

사업명 (적용대상)	지침명	경관관련사항
(개발 · 실시계획)	관한 업무처리지침	경영향평가법」 제4조제1항으로 정하는 환경영향평가대상사업인 경우 실시계획의 승인 시 환경영향평가서를 작성하여 제출해야 함 - 개발촉진지구개발사업과 마찬가지로 경관계획 수립지침은 미비
기업도시개발사업 (개발 · 실시계획)	기업도시 계획기준	- 산업교역형 기업도시, 관광레저형 기업도시, 지식기반형 기업도시로 구분하여 계획기준을 마련하고 있으며, 각 기업도시 계획기준의 제3장(쾌적한 정주기반의 마련)의 지속가능한 토지이용부문과 제4장(통합적 사회문화의 기반형성)의 기본적 공공시설부문, 역사·문화부문, 자연유산부문, 아름다운 도시시설 조성과 관리부문에 경관 관련 내용이 부분적으로 포함되어 있음 - 각 계획기준별로 경관계획 수립 검토에 대한 요구가 있으나 구체적 지침은 부재
혁신도시개발사업 (개발 · 실시계획)	혁신도시 계획기준 제정안	- 도시이미지 및 경관계획은 기본방향 및 경관기본구상을 근거로 수립하여야 하며, 경관이미지 도출 및 개발 테마 설정, 주요한 경관자원에 대한 보전계획, 경관구조를 고려한 장소별 계획, 부문별 계획의 내용을 포함하여야 함 - 장소별 계획에는 조망점 및 조망축 설정, 건축물 높이 구상, 스카이라인 계획, 특화가로 계획, 색채계획 등이 포함되어 있으며, 부문별 계획에는 건축물, 가로, 스카이라인, 색채, 조망축 등 경관관리를 위한 지침제시 및 부정적 경관요소의 제거·차폐 방안, 경관관리체계 구축 방안이 포함되어 있음 - 계획의 공간적 범위는 혁신도시와 주변지역의 녹지, 하천, 역사문화자원을 포함하여 수립하여야 하며, 수립 시 다양한 주체(사업시행자, 지역커뮤니티, 전문가, 행정가, 주민, 시민단체 등)가 파트너십을 형성하여 수립하여야 함 - 실시계획 단계에서 경관형성계획을 위한 지침의 성격을 갖는 구상으로 개발계획의 타 부문계획과 긴밀하게 연계하여 경관계획을 수립하며, 경관보전과 형성 및 관리에 대한 구상을 제시해야 함 - 비교적 상세한 경관계획지침이 수립
해안권 또는 내륙권 개발사업 (개발 · 실시계획)	해안경관 관리 가이드라인	- 동·서·남해안권의 개발사업이 해안경관과 어우러져 친환경적으로 시행되도록 하기 위한 가이드라인으로서 기본방향 및 기본원칙, 해안선으로부터의 거리별 가이드라인, 해안권별 가이드라인, 경관유형에 따른 등급별 가이드라인으로 구성 - 개발계획 및 실시계획 수립 시 친환경성, 개방성, 공공성, 간결성, 지역성 등을 중점 고려하도록 하고, ① 해안선으로부터 거리별 가이드라인, ②해안권별 가이드라인, ③ 경관유형에 따른 등급별 가이드라인 등을 반영하도록 유도 - 해안선으로부터 거리별 가이드라인에 의해 해안선으로부터 500m 내외 구역은 특별관리구역으로 설정하며, 이 구역에서 개발사업을 시행할 경우에 거리에 따라 차별화된 기준을 적용 - 해안권별 가이드라인에는 동해안권, 서해안권, 남해안권의 해안별 특색을 보전하기 위해 필요한 사항을 포함 - 경관유형에 따른 등급별 가이드라인에는 개발대상지역의 경관의 우수성과 훼손정도 등을 파악하여 개발 수준을 고려하는 내용을 포함하고 있으며, 7개 경관유형별로 경관평가를 실시하고 3단계의 등급을 정하여 등급별 가이드라인을 적용 - 경관유형·등급별로 조망, 건축물, 오픈스페이스, 공공·기반시설물, 옥외광고물, 색채 등의 관리내용을 제시

사업명 (적용대상)	지침명	경관관련사항
		- 비교적 상세한 경관계획지침이 수립
친수구역조성사업 (개발 · 실시계획)	친수구역 조성 지침	- 친수구역조성사업계획 수립 시 인구수용계획부문, 수변중심 공간계획부문, 시설물 특화계획부문에 경관 관련 사항이 언급되어 있으며, 부문별 계획으로 경관계획을 수립하도록 함 - 경관계획에는 주요 경관자원을 시각적으로 인지 할 수 있도록 하는 경관 축 조성과 건축물의 스카이라인에 대한 사항, 수변경관 및 공공디자인 특화방안, 야간조명에 대한 사항이 포함 - 지역특성과 공공성을 고려한 경관구조계획(경관권역, 경관거점, 스카이라인 등) '친수구역의 특성'과 '주변과의 조화'를 고려한 디자인 계획의 내용을 포함 - 별표2-1 수변중심 공간계획, 별표2-2 시설물 특화계획, 별표2-4 역사문화 보전계획, 별표2-5 생태 및 녹지계획에는 부분적으로 경관관련 사항을 포함하고 있으며, 별표 2-3 경관계획에는 공공성 강화, 정체성 확보로 계획목표를 나누어 계획기준을 마련 - 비교적 상세한 경관계획지침이 수립
도시개발사업 및 도시재생사업 (개발 · 실시계획)	공동주택 디자인 가이드라인	- 「주택법」 제2조 및 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제2조에 명시된 공동주택과 보금자리주택, 부대·복리시설 및 주택단지와 보금자리주택지구의 주거환경, 「도시개발법」에 따른 도시개발사업, 「택지개발촉진법」에 의한 신도시개발사업과 택지개발사업, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 도시환경정비사업, 주택재개발·재건축사업, 주거환경정비사업 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진사업에 적용 - 공동주택 디자인 기준을 최소기준, 권장기준으로 나뉘어 최소기준을 운영하면서 단계적으로 권장기준 도달을 유도 - 최소기준에는 주동형태의 다양화, 주택의 입면, 주택단지의 경관조성을 위한 최소한의 기준으로 주택의 형태(외관, 높이 등), 단지환경의 획일화 방지, 주동길이 등이 포함되며, 권장기준에는 최소기준 이상의 합리적인 디자인 향상 방향을 제시하는 공동주택의 미과증진 목표로 활용되는 기준으로 주동 간 측벽거리, 외장재의 재질, 색상 등의 경관관련 사항이 포함되어 있음 - 공동주택 디자인에 대한 계획기준이 상세하게 수립되어 있는 편이나, 주변경관현황 조사, 주요 경관구조 설정 등이 미흡
경제자유구역 개발계획사업	경제자유구역개발 지침	- 개발사업에 지침이 적용되며, 도시경관계획을 수립하며 인구수용계획 및 주거시설 조성계획에 경관관련 사항을 포함하고 있음 - 도시경관계획에 3가지 사항을 포함하고 있으며, ① 경관계획의 목표(테마)를 구체화 할 수 있는 경관기본구상, ②역, 터미널, 주요경관관리지역 등 경관중점관리지역의 선정, ③ 경관테마 및 경관관리 방향을 파악할 수 있는 경관 기본구상도 등의 내용이 포함되어 있음 - 인구수용계획 및 주거시설 조성계획부문에는 공동주택건설용지에 대하여 필지 또는 블록별로 호수, 평형, 층수, 용적률을 정하여 규모별 배분계획을 수립하여야 한다고 명시되어 있음

2) 지구단위계획에서 다루는 경관계획 현황

경관계획은 구역의 지정목적을 위한 필수 사항에서 누락

○ 대부분의 개발사업의 경우 실시계획단계에서 지구단위계획을 수립하며, 경관계획이 포함되기는 하지만 구역의 지정목적을 이루기 위해 필수적으로 포함되어야 할 사항은 아님

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용) ① 지구단위계획구역의 지정목적을 이루기 위하여 제1종 지구단위계획과 제2종 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호부터 제4호까지 및 제7호의 사항을 포함한 넷 이상의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 산업 및 유통개발 진흥 등 대통령령으로 정하는 목적으로 수립하는 제2종 지구단위계획에는 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다.

  1. 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항
  2. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모
  3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
  4. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도
  5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
  6. 환경관리계획 또는 경관계획
  7. 교통처리계획
  8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

3) 사전환경성검토 및 환경영향평가에서 다루는 경관계획 현황

대다수 개발 사업에 대한 환경 관리 수행

○ 환경백서(2011)에 따르면 환경부는 도로, 댐, 철도 등 개발사업의 상위 행정계획을 포함하여 91개 행정계획(시행령 제7조 별표2)을 사전환경성 검토 협의대상 행정계획으로 규정하고 있고 개발사업의 경우 환경적으로 보전가치가 높은 19개 용도지역내에서의 일정규모(5천~1만㎡) 이상의 개발사업에 대해 사전환경성 검토를 거치도록 하고 있는 등 대다수 개발사업의 환경 관리를 하고 있음

경관계획의 내용은 주로 자연경관과 생활환경에 대한 사항 중심

○ 주로 환경목표와의 부합성 등 자연환경과 생활환경에 미치는 영향을 검토하기 위

한 사항을 검토하는 것으로 자연경관 이외의 도시경관 등 전반적인 경관사항에 대해서는 다루고 있지 않음

- 「환경정책기본법 시행령」 제8조(검토서의 작성내용 · 방법 등)의 규정에는 사전환경성검토서에 포함되어야 할 내용으로 ① 행정계획 및 개발사업의 목적, 필요성, 추진배경과 절차 등 사업계획에 관한 내용, ② 대상지역의 토지이용현황(대상지역을 정할 수 없거나 광범위한 경우 제외), ③ 지역·지구·구역 등의 분포현황(대상지역을 정할 수 없을 경우 제외), 그리고 ④ 대상지역 및 주변지역의 자연생태적 특성, 오염원 현황 및 개발현황 대안 및 환경영향검토와 저감방안, 위치도(1:25,000)와 토지이용계획도(1:3,000 내지 1:25,000) 등을 포함하도록 규정하고 있음. 다만, 개발사업의 경우, 환경영향이 경미하다고 판단되어 그 종류와 규모 등을 정하여 고시하는 개발사업에 대하여 전부 또는 일부의 검토를 생략하게 할 수 있다. 이를 위해 개발사업자의 편의를 도모하기 위해 면적이 3만㎡ 미만인 개발사업에 대한 작성내용은 간소화된 구비서류를 갖추도록 고시(환경부 고시 제2006-105호, '06.6.30)로 정하고 있음

협의실적 검토 결과 주로 환경성 제고를 위한 것으로 경관성을 다루는 빈도수는 미약

○ 사전환경성검토는 도시근교 및 관리지역에서의 산발적인 소규모 개발 등으로 국토의 난개발 문제가 환경적·사회적 이슈가 됨에 따라 2000년 8월 사전환경성검토제도를 「환경정책기본법」에 법제화하고 민간부문의 개발사업까지 확대시행하였으며 이를 통해 대부분의 개발사업에 대한 협의실적을 실시하여옴

- 환경백서(2011)에 따르면 사전환경성검토제도의 개별법령 및 총리훈령에 의한 협의실적은 1994년 4월 1부터 2000년 8월 17일 이전까지 개별법령에 의거 총 3,475건(월평균 45건), 총리훈령에 의거 총 1,251건(월평균 16건)을 협의하여 총 4,726건(월평균 61건)을 협의
- 환경정책기본법에 의해서는 민간부분 개발사업까지 확대시행('00.8월)이후 2010년까지 총 41,860건에 대하여 협의를 실시하였음

○ 그러나 협의결과를 살펴보면 주로 환경성 제고를 위한 것으로 경관성을 다루는 빈도수는 미비함을 알 수 있음

- 협의결과 상수원 악영향, 자연환경훼손, 하천 수질기준 초과, 자연생태계 단절, 주변경관과의 부조화 등 입지·계획의 부적정을 사유로 부동의한 건수는 1,247건(3.0%)이며, 규모조정 및 토지이용계획 변경, 공공녹지 확보, 오염물질 처리기준 강화 등 계획의 조정·줄이기 방안 강화를 사유로 조건부 동의한 건수는 35,860건(85.7%)건이었으며 개발계획에 대한 원안동의는 894건(2.1%), 협의 미대상이거나 행정절차 위반 등으로 기타(반려)는 3,859건(9.2%)임

1.2 문제점 분석

1) 중앙정부 차원의 통합적 원칙의 부재

▌환경성검토와는 달리 각 개발사업 관련 경관계획의 경우 일관된 원칙 및 통합관리를 위한 시스템 부재

○ 기존의 경관법에서는 개별 개발사업에 대한 경관관리 정책과 근거가 부재하였으며 이에 따라 일원화된 관리 시행되지 못함

- 환경성검토의 경우 사업자의 허가·승인·인가신청시 관계행정기관에서 환경부 및 지방환경관서와 협의를 시행하며 환경부 및 지방환경관서에서 관계기관과 협의의견이행여부확인과 동시에 허가·승인·인가가 이루어짐

▌관련부처간 경관계획에 대한 연계 및 조정이 없이 소관부처별로 개별적 관리

○ 서태성(2011)에 따르면 각 개발사업의 수행체계 및 절차를 살펴보면 소관부처와 관련법에 따라 각기 다른 체계로 운영되며, 부처별로 소관 사업에 대하여 연계·조정 없이 지자체의 사업계획을 각 사업별로 승인하는 형태를 취하고 있는 등 국가차원의 통합적인 관리체계는 미흡함

○ 국토해양부 소관 개발사업에 대한 담당부서도 도시정책과, 녹색도시과, 도시재생과, 공공주택총괄과, 주택정비과, 신도시개발과, 택지개발과, 주택건설공급과, 기업복합도시과, 물류시설정보과, 기획총괄과, 친수공간과, 항만지역발전과, 산업입지정책과, 지역정책과 등으로 산재되어 있음

2) 실효성 확보의 한계

▌계획초기단계에서 경관 관리 미흡

○ 도시의 개발사업의 경우 대부분 개발계획 단계에서 경관을 다루고 있지 않는 등 실시시기에 대한 문제 소지

- 개발계획 단계에서 별도의 경관계획이 수립 의무화 또는 지침화 된 것은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진사업의 재정비촉진계획과 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 의한 경제자유구역의 개발계획, 「동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법」에 의한 해안권 또는 내륙권 개발사

업, 「신행정수도 후속대책을 위한 연기공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따른 행정중심 복합도시의 건설사업, 「공공기관지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 혁신도시 등임

- 이 밖에 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」에 의한 보금자리주택사업과 같이 개발계획 단계에서 지구단위계획을 수립하도록 하는 경우에는 부문별계획 중 하나로 경관계획을 수립할 수 있으나 지구단위계획 수립은 주로 실시계획 단계에서 이루어지고 있음

○ 지구단위계획으로 지정하지 못하거나 재건축, 재개발지역과 같이 의제 처리할 수 있는 개발지역에 대해서는 경관계획 수립이유 자체의 부재라는 문제를 소지함

○ 최근 일부 도시개발사업에서 통합디자인계획 및 마스터플랜 수립을 통해 경관적 측면이 강화된 개발계획 수립이 시도된 바 있으나, 절차상 문제와 제도적 기반의 미비로 모든 개발사업에 효과적으로 작동하기에는 한계가 있음

형식적인 경관계획 수립 우려

○ 경관적 측면은 계획의 기본구상 단계에서부터 공간계획과 동시에 고려되어야 하나, 개발계획 수립 시에는 주로 경제적 · 기술적 측면만을 고려하여 경관적 측면이 개발계획 전반에 미치는 영향이 미비하고 개발사업으로 인한 경관훼손까지 이르는 문제 발생

○ 주로 개발사업의 실시계획 중 지구단위계획에서 부문별계획으로 경관계획을 수립하도록 하고 있으나 구역지정을 위해 의무적으로 다루어야 할 사항이 아니어서 형식적으로 수립될 가능성이 큼

자연환경에 치우친 경관관리

○ 환경부문에서 다루어온 경관관련 내용들은 주로 자연환경과 생활환경에 대한 사항으로, 주변 시가지와 관계 등 현행 개발사업에서 지적된 경관문제에 대한 관리는 미흡

인구수용계획, 토지이용계획 등 전반적인 개발계획의 내용에 대해 경관측면으로 종합적인 조정 또는 연계할 수 있는 마스터플랜 수준의 내용 미흡

○ 각종 개발사업의 지침을 살펴보면 경관계획이 부재하거나 형식적으로 규정되어 있는 경우가 있으며, 최근에 수립된 일부 지침의 경우 경관계획의 중요성을 반영하여 비교적 상세하기 수립되어 있는 등 지침의 경관계획 수준이 모두 상이함

○ 지침의 내용도 구체적이지 않으며 특히 경관요소를 통한 3차원적인 공간구조 구상에 대한 내용은 대부분 다루고 있지 않음

2. 국내 · 외 사전경관계획 사례 검토 및 우수사례 발굴

2.1 국내사례

1) 송도신도시(1,3공구) 국제업무지구

개요

○ 위치 : 인천광역시 연수구 송도동 일원(약 572만㎡)

○ 사업기간 : 2003년 ~ 2020년

○ 인천의 공유수면을 매립하여 572만㎡ 부지에 송도국제업무단지를 조성

○ 개발계획 초기 단계부터 가로, 공원 및 녹지, 운하시스템, 건축물 디자인 등 경관적 요소를 고려한 입체적인 마스터플랜을 수립한 사례임



그림 7 송도국제업무지구 마스터플랜



그림 8 송도국제업무도시의 입체적 기본구상

경관계획 관련 내용

○ 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항

- 한국의 경관을 이해하고 송도에서 추구해야할 경관설계의 방향을 제시함
- 능선과 산세로 이루어진 한국 특유의 자연경관을 분석하여 대상지의 새로운 경관 창출을 시도함



그림 9 미국(뉴욕) 및 한국 경관의 비교

○ 주변 지역의 경관 현황에 관한 사항

- 3차원적인 사진을 활용하여 표현함



그림 10 송도국제업무지구 매립지 및 주변지역 전경

○ 경관 구조의 설정에 관한 사항

- 대상지 주변의 특성을 고려하여 대상지 전체의 큰 골격을 설정함
- 대상지 내부 공간의 유형 및 성격을 규정하고 가로, 필지의 규모 등 공간 구조를 설정함

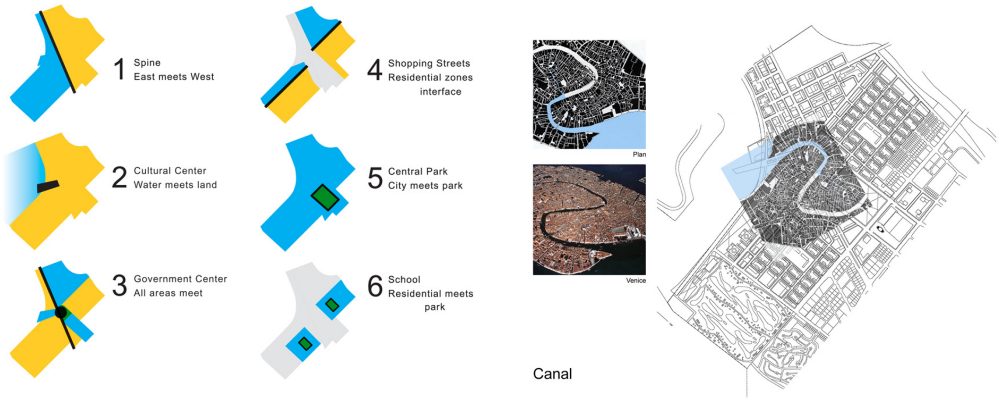


그림 11 경관 구조의 설정 예시

○ 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관 요소를 통한 도시공간 구조의 입체적 기본구상에 관한 사항

- 지구의 중심부를 향해 높아지는 텐트구조의 스카이라인 계획을 통해 3차원적인 중첩경관을 형성을 보여주고 있으며, 각 블록별로 건축물의 높이를 제한하는 기

준으로 작용함

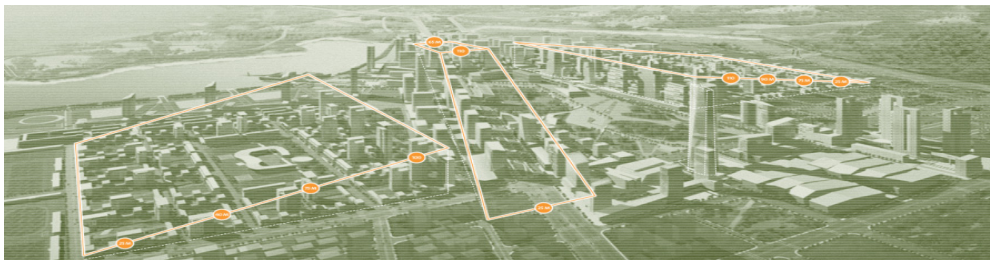


그림 12 조닝별 텐트구조의 스카이라인

- 가로계획의 경우 유형화하여 계획방향을 설정하고, 가로경관을 이루는 요소들에 대해 통합적인 지침을 수립함

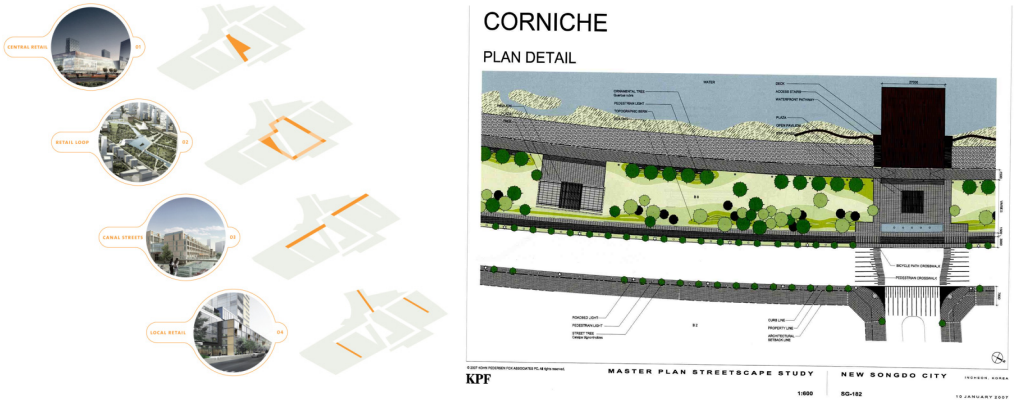


그림 13 가로 유형별 계획방향과 가로공간 계획도

- 공원 및 녹지 계획의 경우에도 공간의 형태나 위치 등 특성별로 유형을 나누고 각 유형별로 사례를 활용하여 계획방향을 제시함

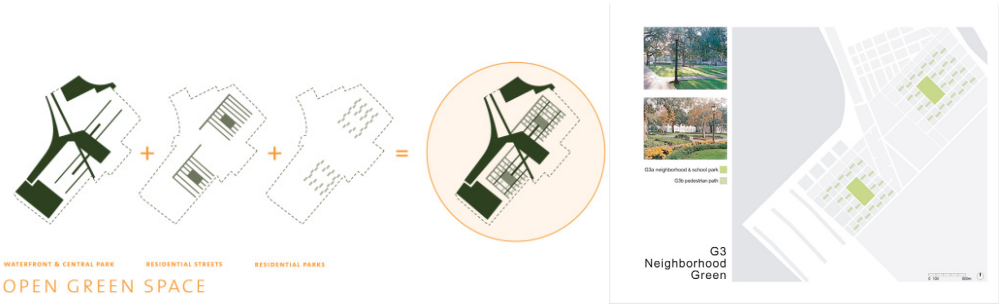


그림 14 공원 및 녹지 유형화 및 유형별 계획

2) 행정중심복합도시건설사업

개요

○ 위치 : 연기군 금남면, 남면, 동면 일원, 공주시 장기면, 반포면 일원(72.91㎢)

○ 사업기간 : 2005년 기준, 2030년 목표연도

○ 개발계획의 부문별 계획으로 경관계획을 수립하고, 행정중심복합도시 통합이미지 형성방안 연구와 건축물 미관기준 연구, 도시환경색채 가이드라인 연구, 옥외광고물 설치기준 연구, 공원·녹지 및 수변공간 경관기준 연구, 야간경관계획 및 조명기준 연구, 도시구조물 미관기준 연구, 공공시설물 환경디자인 연구 등 각종 경관 요소와 관련된 경관 7대 과제를 추진한 사례임

경관계획 관련 내용

○ 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항

- 조망축계획, 스카이라인계획, 가로경관계획, 하천경관계획, 경관 7대 과제 결과 등을 바탕으로 도시경관이미지를 구상하였으며 도시경관이미지는 계획적 측면, 전략적 측면을 고려하여 아름다운 자연과 활기찬 역동성을 갖춘 도시경관으로 설정

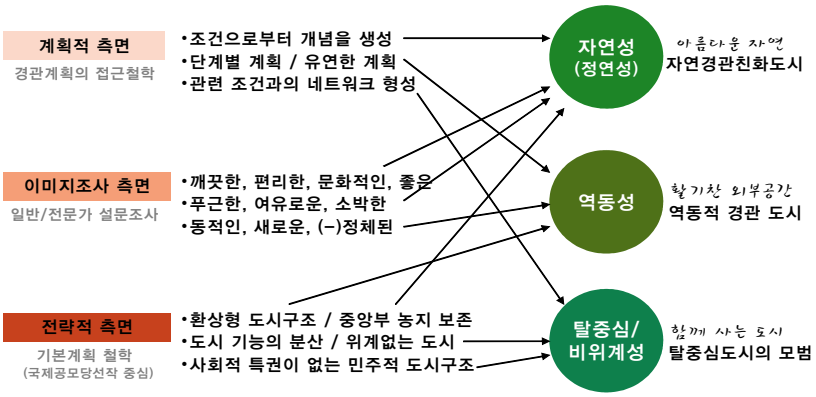


그림 15 도시경관이미지 구상

(※출처: 행정중심복합도시건설청, 행복도시 건설사업 개발계획, 2006)

○ 주변 지역의 경관 현황에 관한 사항

- 대상지 내부와 주변의 다양한 종류의 경관자원 분포 현황을 조사하였으며, 자연경관자원, 도시경관자원, 역사문화 경관자원 등으로 구분하여 분석함

○ 경관 구조의 설정에 관한 사항

- 가시지역 및 지형적 특성에 따라 경관권역을 구분하였으며, 권역별 특성 분석하

여 경관주제 및 경관키워드를 도출함

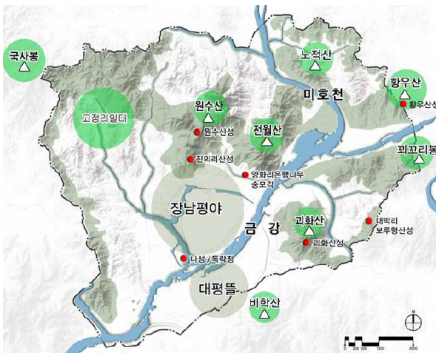


그림 16 경관자원 분석도



그림 17 경관권역 구분 및 특성

- 대상지의 주요 경관자원인 전월산, 원수산, 비학산 등 자연경관요소를 중심으로 주요 조망경관을 설정하였으며, 관찰자의 조망위치 및 조망대상에 따라 조망경관, 축상경관, 거점경관으로 구분하여 주요 조망점 및 조망축을 계획함

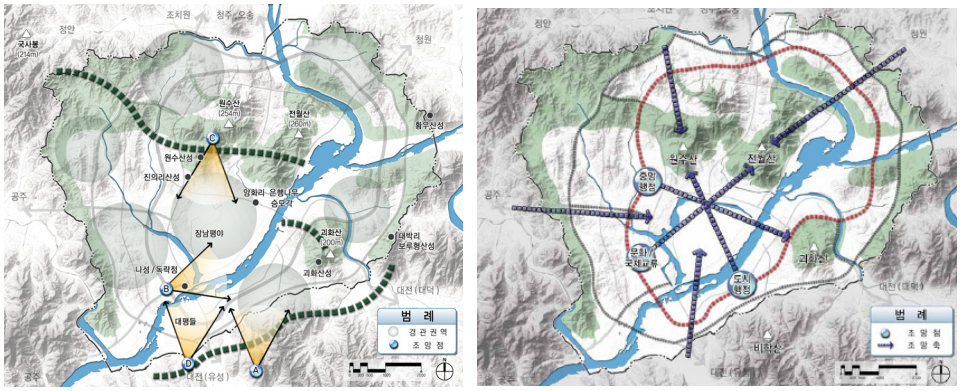


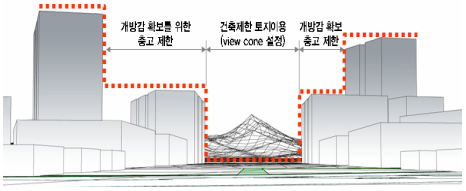
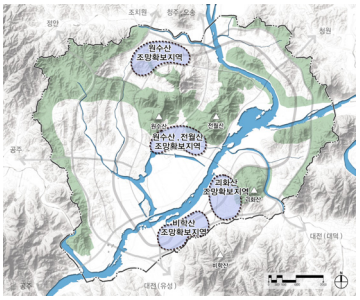
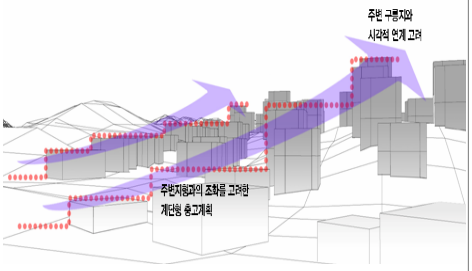
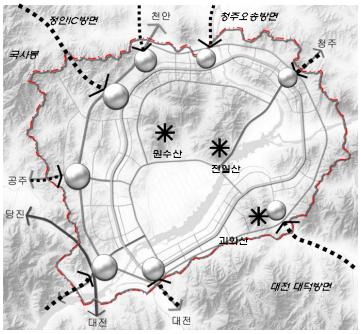
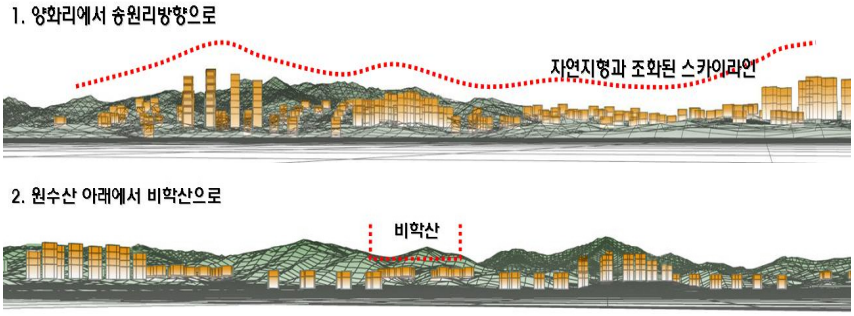
그림 18 경관권역 및 조망축 계획

○ 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관 요소를 통한 도시공간 구조의 입체적 기본구상에 관한 사항

- 건축물의 경우 조망지역에서의 건축물 조망, 도시진입부에서의 경관, 도시 전체의 스카이라인을 고려하여 높이를 계획하고, 도시진입부 및 중심부 오픈스페이스 주변과 대중교통중심도로 주변으로 랜드마크를 계획함
- 가로경관의 경우 중심부 오픈스페이스 주변은 중앙행정특화가로, 문화특화가로, 시민특화가로, 자연경관특화가로, 지역특화가로 등 개별주제를 가진 도시차원의 특화가로를 조성하고 대학, 의료복지, 첨단지식기반 거점에는 도시기능을 주제로 하는 지구차원의 특화가로를 조성하되, 이들 특화가로는 환상형의 대중교통중심축과 수직방향으로 조성하고, 환상형 대중교통축은 별도로 수직형 특화가로와 어울리는 주제로 특화가로를 조성하도록 계획함
- 공원 및 녹지의 경우 도시기능, 생활권의 특성 및 주변경관 등을 고려하여 공원별 테마를 설정하고 공원 프로그램, 테마공원별 재료 및 시설 기준 제시 등 공

원경관형성 기준을 제시하였으며, 유형별, 가로위계별 다양한 녹지 경관을 조성하며 녹지를 공원 및 수변공간과 연계하고 대표수종을 선정하며 공원·녹지 및 수변공간에 어울리는 식재계획을 수립함

표 27 건축물 높이구상

구 분	조성예시	조망지역
주요 조망축에서 시각원추형 조망		
도시진입부 계단형층고 조성		
중앙녹지 공간에 변화있는 건축물 스카이라인 조성		

2.2 국외사례

1) 마쿠하리 베이타운

개요

○ 위치 : 치바현(千葉峴) 북서부 동경만임해부에 건설된 일본의 대표적인 복합수변 복합도시인 마쿠하리(幕張) 신도심 내

○ 계획면적 : 약 840,000㎡

○ 인구 : 26,000인(3,900세대)

○ 건폐율 70%, 용적률 220%

○ 높이 : 중저층 5-6층(15층이내) 초고층(40층이내)

○ 마쿠하리(幕張) 신도심의 중심시설인 마쿠하리 메세(컨벤션 센터), 월드비즈니스 가든, 테크노가든 등 연구, 업무지구 배후에 타운센터, 공원 등과 함께 조성된 주거지역으로 총괄계획가에 의한 M.A(Master Architects)방식과 디자인가이드라인을 통해 조성함



그림 19 마쿠하리 베이타운 전경

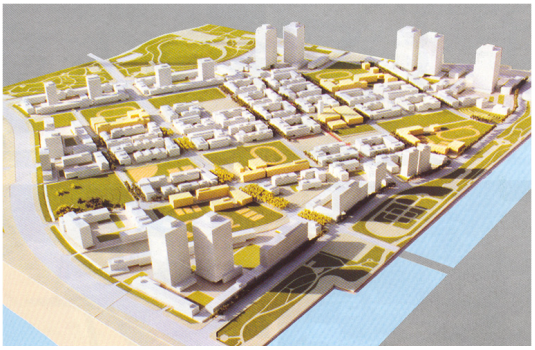


그림 20 마쿠하리 모형사진

○ 사전에 상세한 디자인 가이드라인을 수립하여 민간이 가이드라인에 근거한 블록별 주거단지를 계획하도록 하고, 동시에 디자인 회의를 통해 유연한 대응을 함으로써 개별 건축물들이 개성 있고 다양한 경관을 형성할 수 있도록 유도함

○ 디자인 가이드라인은 ① 주택지사업계획, ② 도시디자인가이드라인, ③ 공원녹지시설 기본설계 가이드라인, ④ 도시경관시설 기본계획으로 구성됨

○ 통합적인 경관디자인을 유도하기 위해 마쿠하리의 도시이미지를 명확히 한 뒤 각 지구의 방향성을 제시하는 마스터플랜을 수립하고, 주택사업 및 공공사업을 행함에 있어 가로경관, 가구, 건축 등 각각의 레벨에서 준수해야 할 사항을 정리한 도시 디자인 가이드라인을 수립하였으며, 가이드라인의 운용과 계획 · 디자인 회의 등을 위한 종합적 조정 시스템을 확립시킨 사례임

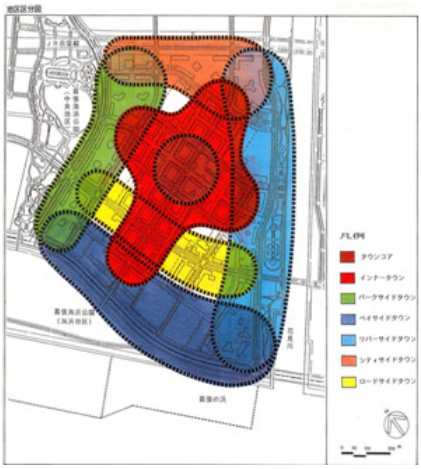


그림 21 지구구분도



그림 22 걷고싶은거리 방침도

경관 관련 사항

○ 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항

- 기본방향은 ① 도시경관 디자인을 배려한 도로, 공원, 교량, 가로의 통일적인 계획, ② 디자인 되어진 가로로부터 개개의 시설디자인의 전개, ③ 계획적인 가로 계획의 유도를 통한 매력적인 시가지 형성으로 설정
- 기본적 개념은 ① 교외형 단지가 아닌, 도시적 시가지 및 주택에 의한 신도심주택지의 실현, ② 공간구성에 있어, '복합성', '개방성', '장소성' 의 3가지 녹시율의 실현, ③ 건축과 가로의 친밀성/일체성 및 활기있는 '연도형 건축' 에 의한 시가지 형성, ④ 도시디자인을 구체화하는 계획.설계체제의 도입으로 제시
- 가이드라인에 포함되어 있는 주택지의 지구구분과 경관, 주동디자인, 옥외공간 디자인, 도시경관 선도시설 부분별 각 기본개념 및 방향이 포함되어 있음

○ 주변 지역의 경관 현황에 관한 사항

- 대상지 주변의 해안부 녹지축이 마쿠하리 베이타운내 공원, 녹지, 학교 등 연결되면서 단지 내에 강한 오픈스페이스축을 형성하도록 유도하여 단지전체의 경관형성을 주도함
- 마쿠하리 멧세(컨벤션센터)와 베이타운사이에 있는 마쿠하리가이힌공원과 연계된 중심가로(Main Promenade)를 따라 공공시설 및 주민편익시설이 집적된 커뮤니티 회랑(Community Corridor)을 형성함

- 다양한 건축물경관을 형성하기 위해 주변지역의 현황을 고려한 지역구분에 따른 주택지경관형성 지침을 마련함

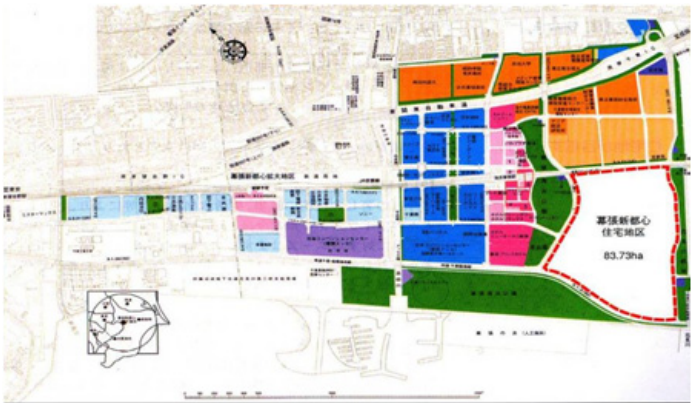


그림 23 마쿠하리베이타운 주변지역 토지이용계획도

표 28 지구구분에 따른 주택지경관형성 지침

지구구분		입지 특성
Side Town	City Side Town	업무지구에 입지하는 초고층 건축군과 연속되는 신도심 스카이라인을 형성하는 지구
	Park Side Town	마쿠하리우 미하마 공원에 인접하여, 공원변이라고 하는 환경을 활용하여, 신도심 취업자가 식사나 산보를 즐길 수 있는 쾌적한 공간을 조성
	Bay Side Town	해안에 가깝고, 바다로의 조망을 활용한 리조트 감각의 주택지 등을 형성
	River Side Town	하나미천변의 지구로서 마음이 편안하고 안식할 수 있는 주택지 형성
	Road Side Town	멋세 대로가 있고, 이벤트를 예감하게 하는 화려한 분위기의 지구를 상징
Inner Town	Inner Town	'口'자형의 단지가 연속된 거리를 형성하여, 주요 가로 등에는 활력있는 쾌적한 시가지를 형성
	Town Core	주택지의 거점이 되는 문화시설이 있고, 거리의 중심으로서 '얼굴'이 되는 시가지를 형성

○ 경관 구조의 설정에 관한 사항

- 도시경관 선도시설의 계획에 따른 5가지 개념을 통한 경관시설을 배치함
- ① 영역의식으로의 경관(거리의 입구, 거울), ② 선적인 범위의 경관(지나가는 길, 프롬나드), ③ 퍼포먼스로의 경관(길모퉁이), ④ 랜드마크적인 경관(대로를 내려다 봄, 조망), 면적인 범위의 경관(어느 일곽)

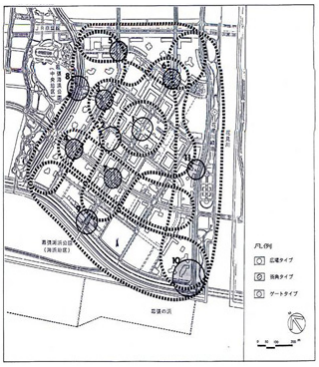


그림 24 경관시설 배치도

○ 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관 요소를 통한 도시공간 구조의 입체적 기본구상에 관한 사항

- 건축물, 옥외공간, 도시경관 핵심시설, 공원 및 녹지 등의 경관요소를 통한 지침을 마련함
- 주동 디자인에 블록, 주동의 계획, 연도형 주동의 디자인과 경관계획, 공공시설 디자인 등의 내용이 포함되어 있음
- 옥외공간 디자인에는 기본개념, 도로포장의 디자인, 식재디자인, 조명디자인, 스

트리트 디자인, 보도교 디자인 등이 포함되어 있음

- 도시경관 핵심시설에 도시경관을 선도하는 주요시설의 개념, 경관시설의 배치, 경관시설의 공간이미지 등이 포함되어 있음
- 가로공간의 경관계획에는 가로의 스카이라인, 오픈스페이스에 대한 규정, 가로공간 형성을 위한 기본개념의 내용이 담겨 있음

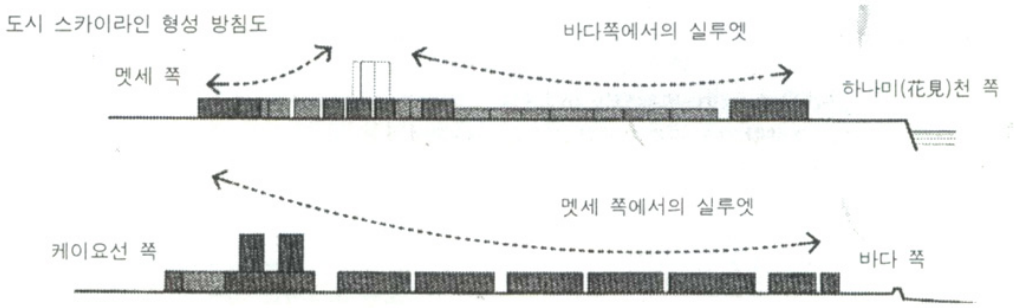


그림 25 스카이라인 형성지침

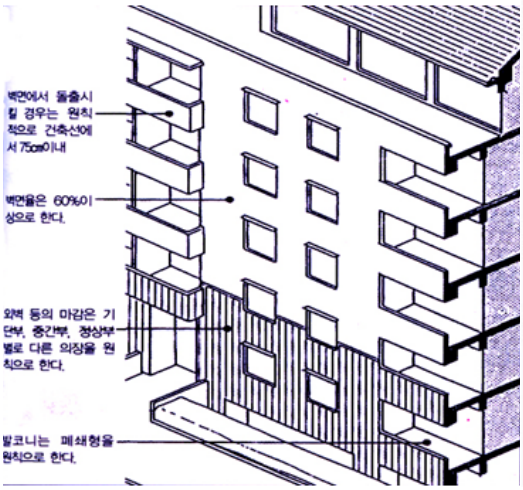


그림 26 주동 디자인 가이드라인

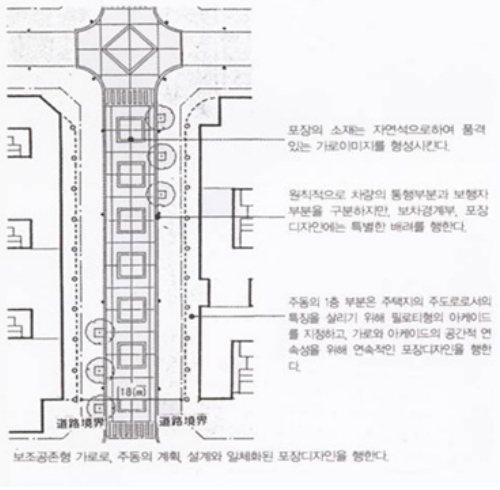


그림 27 옥외공간의 디자인 가이드라인

2) 샌프란시스코 미션베이(Mission Bay) 지구

개요

○ 위치 : 미국 캘리포니아주 샌프란시스코시 미션베이지구

○ 계획면적 : 약 2.75㎢

○ 수변 매립지를 대상으로 9,000개의 주택을 보존 및 확충하기 위한 계획으로, 도시디자인계획과 디자인가이드라인을 수립하여 경관을 관리한 사례임



그림 28 재개발 사업 전의 미션베이의 전경



그림 29 재개발 사업 후의 미션베이의 전경

(※출처 :http://www.perkinswill.com/)

경관 관련 사항

○ 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항

- 도시설계 목표로 기존 재개발 패턴과 조화를 이루고 주변에 새롭게 조성될 근린생활권 이미지 형성에 방향성을 제시하는데 주안점을 두고 있으며, 그에 따른 세부전략으로 건축물 저층부 개방감 확보를 통한 쾌적한 보행환경 조성, 보행자가 해안을 조망할 수 있는 통경축 확보, 주변지역과 조화를 이루는 건축물, 오픈스페이스 등을 설정함

○ 경관 구조의 설정에 관한 사항

- 샌프란시스코의 가로망 패턴과 전통적인 블록 패턴을 유지하여 구조를 설정하고, 용도에 따라 근린상업지구, 쇼핑센터지구, 오피스지구, 공업지구, 호텔지구로 나누어 각 지구별로 이용 목적 및 주변과 연계 방향 등 방향을 제시함

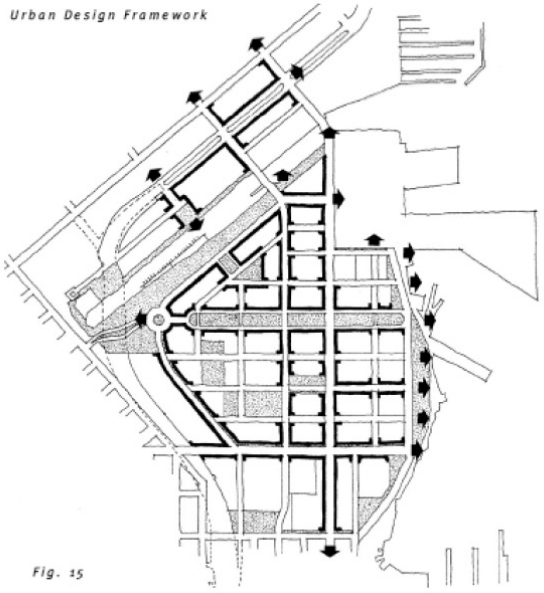


그림 30 미션베이 경관구조 설정

(※출처 : Design for Development)

○ 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관 요소를 통한 도시공간 구조의 입체적 기본구상에 관한 사항

- 건축물의 경우 지구차원에서 최고높이기준(50m)과 주거지역과 상업·공업지역 등 용도지역별로 높이 기준을 별도로 제시하고 있음. 이밖에 고층 건축물의 경우 비정형적인 형태를 지양하도록 하고, 건축물 대각선 최대길이와 장변의 길이, 건축물 후퇴선 등 구체적인 형태와 규모에 대해서도 규정함

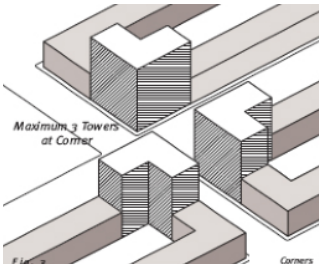


그림 31 코너부 타워의 개수에 대한 지침

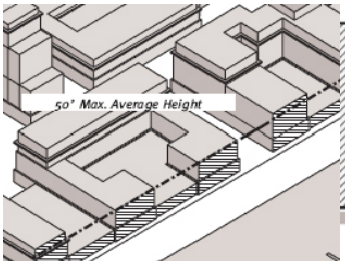


그림 32 수변 건축물의 최대 평균높이 지침

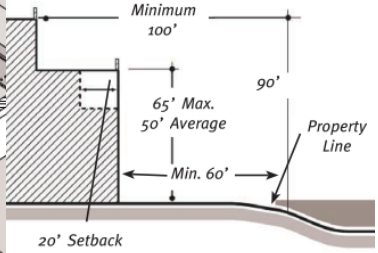


그림 33 수변건축물의 setback 및 높이 지침

(※ 출처: Design for Development)

- 가로공간의 경우 보도의 넓이와 특징, 가로시설물, 조경, 가로수에 대한 지침을 수립하고 있으며, 가로 활성화를 위해 건축물 주출입구의 위치 및 크기, 건축선 후퇴공간, 가각부의 공개공지 처리방법, 가로벽 형성기준 등에 대해서도 상세한 가이드라인을 제시하고 있음

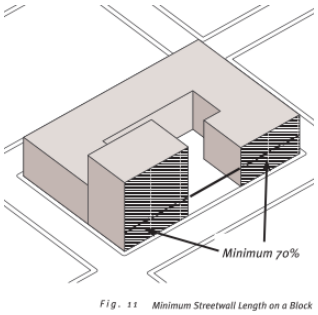


그림 34 Streetwall 지침

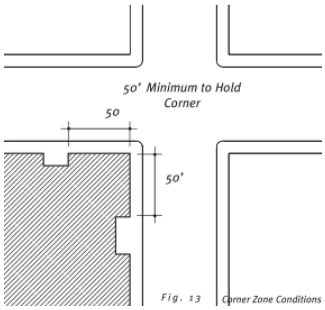


그림 35 Corner Zone 지침

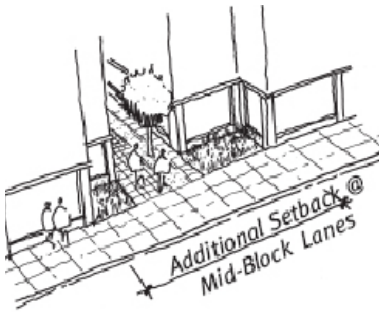
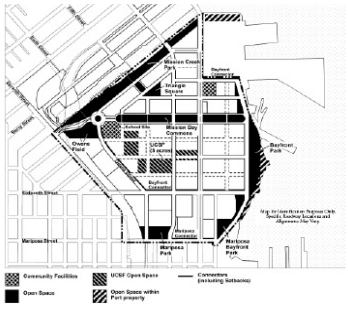


그림 36 Mid-block의 Setback 계획

(※출처 : Design for Development)

- 오픈스페이스 계획에서는 다양한 공간 형태로 이루어진 공공시설 및 레크레이션 시설들과 연결하도록 하며, 공원과 광장계획을 위한 보도공간, 조경공간, 주차공간 등에 대해서도 규정함


그림 37 오픈스페이스계획
(※출처: Design for Development)

2.3 소결 및 시사점

주요 경관계획의 내용은 기본방향 및 목표 수립, 현황조사, 조망점, 경관구조의 설정, 부문별 경관계획으로 구성

○ 일부 지역적 특성 또는 사업적 차이와 관련된 부분을 제외하고는 경관계획을 구상함에 있어 크게 경관계획의 기본방향 및 목표, 주변지역의 경관 현황, 경관 구조의 설정, 부문별 계획 등의 항목으로 구분할 수 있음

표 29 경관계획의 내용

구분	세부항목
기본방향 및 목표	방향 및 목표 설정, 경관미래상, 경관이미지구상(테마설정) 등
경관 현황	자연경관자원조사, 인문경관자원조사, 기타경관자원조사 등
경관 구조의 설정	경관가시지역의 분석, 조망점설정, 권역, 축, 거점 설정 등
부문별 계획	건축물, 가로, 녹지 및 오픈스페이스, 색채, 가로시설물, 옥외광고물, 야간경관, 도시구조물 등

3차원 입체적인 마스터플랜 수립을 통한 초기단계부터 일관된 도시 미래상 구축 필요

- 송도신도시 국제업무지구의 경우 개발계획 단계부터 가로, 공원 및 녹지, 운하시스템, 건축물 디자인 등 경관적 요소를 고려하고 새로운 경관을 창출하기 위한 입체적 도시공간 구조를 구상함
- 샌프란시스코 미션베이 지구의 경우 재개발 사업구역의 북측지구, 남측지구로 나누어 마스터플랜에 의해 컨트롤되며, 디자인 기준, 디자인 가이드라인을 제시하고 있음

가이드라인 수립을 통한 실행력 강화 필요

- 마쿠하리 베이타운의 경우 통합적인 경관디자인을 유도하기 위해 마쿠하리의 도시이미지를 명확히 안 뒤 각 지구의 방향성을 제시하는 도시의 마스터플랜을 수립하고, 주택사업 및 공공사업을 행함에 있어 가로경관, 가구, 건축 등 각각의 레벨에서 준수해야 할 사항을 정리한 주택지사업계획, 도시디자인가이드라인, 공원녹지시설 기본설계 가이드라인, 도시경관시설 기본계획으로 구성된 총 네 가지의 상세한 가이드라인을 수립하였으며, 가이드라인의 운용과 계획·디자인 회의 등을 위한 종합적 조정 시스템을 확립시켜 실행력을 강화하고 통합적인 경관창출의 근거를 마련

주변 지역에 대한 현황 조사 및 연계 방안에 대한 고려 필요

- 마쿠하리 베이타운의 경우 다양한 건축물 경관을 형성하기 위해 주변지역의 현황을 고려한 지역구분에 따른 주택지경관형성 지침을 마련하며 대상지 주변의 해안부 녹지축이 마쿠하리 베이타운 내 공원, 녹지, 학교 등과 연결되면서 단지 내에 강한 오픈스페이스축을 형성하도록 유도하여 단지 전체의 경관형성을 주도함
- 미션베이의 경우 기성시가지와의 연속된 도시패턴을 완성하고, 새롭고 매력적인 시각적 요소를 만들도록 유도하고 스카이라인의 계획의 경우 샌프란시스코의 일반적인 도시패턴의 연속성을 유지하기 위해 고층 건물은 도시의 명확성을 떨어트리는 특이한 형태를 지양하도록 규제하고 있음

3. 사전경관계획 수립지침

3.1 사전경관계획 수립의무 대상범위 및 유형별 특성, 사업추진절차 등 검토

1) 사전경관 수립의무 대상 개발사업의 규모 검토

▌경관계획의 특성을 고려한 연면적 개념 도입

○ 환경영향평가법에 의한 환경영향평가 대상사업의 경우 부지면적을 기준으로 설정함

- 「환경영향평가법」 시행령 별표1에 따른 환경영향평가를 실시하여야 하는 도시개발사업의 대상사업의 범위를 검토한 결과, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업, 「주택법」 제16조에 따른 주택건설사업 또는 대지조성사업, 「택지개발촉진법」 제7조제1항에 따른 택지개발사업, 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제2조제3호가목에 따른 보금자리주택지구조성사업 등 심의대상 최소 규모기준은 30만㎡로 규정하고 있음
- 「자연환경보전법」 시행령 별표2 자연경관영향 협의를 실시하여야 하는 개발사업등의 세부범위의 경우, 자연경관영향 협의 대상의 최소 규모기준은 개발사업 시행면적이 3만㎡ 이상인 개발사업에 해당함

○ 그러나 환경영향평가는 주로 자연에 미치는 영향의 심의를 목적으로 하므로 건축물과 대지와의 관계 등 입체적인 요소를 고려하지 않음

○ 따라서 사전경관계획의 경우 수립 대상의 기준을 건축물의 용적률, 높이 등에 영향을 미치는 연면적 개념까지 고려하여 설정이 필요

▌개발사업 동향과 사례검토를 통한 사전경관계획 수립 대상 규모의 확대 제안

○ 최근의 개발사업은 규모가 점차 축소되는 추세임

- LH공사, SH공사, 경기도시공사 등 주요 공사의 부지면적 30만㎡ 이상의 개발사업은 2009년 이후로 발주량이 급격히 떨어지는 양상을 보임

표 30 연도별 부지면적 30만㎡ 이상 개발사업 수 (※자료 : LH공사, SH공사, 경기도시공사)

연도	2002 이전	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
30만㎡이상 개발사업수(개)	32	10	11	30	14	15	12	13	1	0

- 서울시의 경우에도 2012년 1월 현재 진행 중인 도시계획관련사업을 검토해 본 결과 부지면적 10만㎡이상의 사업은 총 457개소 중 113개소로 24%를 차지함

표 31 서울시의 도시계획관련사업의 규모

면적(㎡)	1만미만	1만이상 5만미만	5만이상 10만미만	10만이상 30만미만	30만이상 100만미만	100만이상	합계
개소(개)	26	226	92	64	38	11	457
비율(%)	6	50	20	14	8	2	100

○ 정책적으로도 소규모 개발사업이 보다 활발해질 것으로 예상되므로 전반적인 개발사업의 경관관리를 위해서는 사전경관계획 수립대상의 기준을 확대하여야 할 것임

- 서울시 주택정책실 주거재생과의 보도자료(2012.1.30)에 따르면, 서울시는 앞으로의 뉴타운·정비사업 정책방향을 소유자 위주에서 거주자 중심으로, 사업성과 전면철거 중심에서 '인간답게 살 권리'를 보장하는 공동체, 마을 만들기 중심의 소규모정비사업 등 대안적 정비사업 방식으로 진행할 계획임

○ 또한 주택건설사업의 사례를 검토해 보면 연면적 15만㎡ 이상의 경우 중대규모 단지로서 경관관리가 시급한 대상으로 판단됨

○ 따라서 사업부지면적 10만㎡이상 또는 연면적 15만㎡이상인 개발사업까지 사전경관계획 수립대상으로 확대할 필요가 있음

2) 사전경관계획 대상사업의 유형별 특성 검토

토지이용 및 시설조성의 특성에 따라 분야별로 분류

표 32 개발사업의 분야별 특성

분야	대상사업
국토·지역·도시	도시개발사업, 택지개발사업, 재정비촉진사업, 역세권개발사업, 개발촉진지구 개발사업, 특정지역개발사업, 지역종합개발지구사업, 광역개발사업, 특구개발사업, 도청이전신도시개발사업, 경제자유구역, 기업도시개발사업, 혁신도시 개발사업, 해안권 또는 내륙권 개발사업, 제주투자진흥지구, 친수구역조성사업
주택	정비사업, 대지조성사업 및 주택건설사업, 보금자리주택사업
사회기반시설	어항개발사업, 항만공사, 항만배후단지개발, 항만재개발사업, 신항만건설사업, 마리나항만, 복합환승센터
산업단지	산업단지개발사업, 준산업단지, 산업단지 재생사업지구, 단지조성사업, 물류단지개발, 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지, 농공단지 등
농어촌	농업생산기반 정비사업, 생활환경정비사업, 농어촌정비사업, 농업생산기반시설 및 주변지역 활용사업
관광문화분야	관광단지, 온천개발사업

국토 · 지역 · 도시, 주택분야 이외의 산업단지, 관광단지, 농어촌, 항만, 복합환승센터 등 개발사업에 대해 중점적인 고려사항 제시

○ 산업단지의 조성의 경우 경계부에 대한 안전과 미관을 고려하여 계획하도록 유도함

- 산업입지 및 산업단지가 입지되는 지역의 주변 자연경관과 인공경관을 모두 고려하여 주변지역과 조화되고 통일성을 부여할 수 있도록 계획하며, 이를 위해 지형·지세 등 공간구조와 대상지에 영향을 주는 주요 경관자원 요소를 분석하여 계획에 반영될 수 있도록 함
- 산업입지 및 산업단지에 조성되는 시설이 기존의 단순한 공장형 입지형태에서 벗어나 랜드마크가 될 수 있도록 창의적인 건축물 디자인을 유도하며, 주변 경관과 자연환경을 고려한 설비시설 및 재료가 적용될 수 있도록 계획하며, 필요할 경우 경관의 특화를 위한 야간경관계획 등을 수립하도록 함

○ 관광단지의 경우 주로 관광객을 위한 시설의 조성 및 관리, 개발되는 사업으로 주변지역과 연계 및 경관자원의 활용에 대한 방안 마련이 중요

- 관광단지가 입지되는 지역의 지형·지세 등 주변 자연경관과 건축물 등 인공경관을 고려하여 주변지역과 조화되고 통일성을 갖는 단지가 될 수 있도록 계획함. 특히 입지대상지 주변에 농산어촌이 분포되어 있거나 역사·문화자원 등이 있을 경우 이를 고려하여 연계·활용방안을 마련함
- 관광단지에 조성되는 시설이 지역의 랜드마크가 될 수 있도록 창의적인 단지설계 또는 건축물 디자인을 유도하며, 경관 특화를 위한 방안을 마련함
- 주변지역과의 연계 및 경관자원의 활용을 고려하여 계획
- 관광단지가 입지되는 지역의 지형·지세 등 주변 자연경관과 건축물 등 인공경관을 고려하여 주변지역과 조화되고 통일성을 갖는 단지가 될 수 있도록 계획한다. 특히 입지대상지 주변에 농산어촌이 분포되어 있거나 역사·문화자원 등이 있을 경우 이를 고려하여 연계·활용방안을 마련함

○ 농어촌의 개발의 경우 주변 환경과의 조화 및 앞으로의 변화를 예측하여 계획

- 농어촌의 개발은 「농어촌정비법」 제5조에 따른 농어촌경관관리계획과 연계하여 수립하며, 개발 대상지 및 개발의 목적과 관련 있는 상위계획 및 관련계획을 검토하고 이를 반영하여 계획함
- 개발대상지 주변의 자연경관과 인공경관 등 주변 경관자원 뿐 아니라 대상지역의 인구구조·가구구조 등 사회적 여건의 종합적 고려를 통해, 도시지역과 차별되고 농어촌지역의 특성이 나타날 수 있도록 계획함
- 농어촌의 생활환경 개선 및 기반시설 확충을 목적으로 추진하는 농어촌정비사업은 지역주민의 특성을 고려하여 계획하며, 농어촌 지역의 자연환경을 훼손하지

않고 주변 자연경관 및 주거지와 조화되는 색채 및 규모가 될 수 있도록 계획함

- 농어촌의 경제적 발전을 위해 추진되는 개발사업은 개발로 인해 주변 자연환경이 훼손되지 않도록 해야 하며, 농어촌경관관리계획 수립시 사업시행에 따른 주변 자연환경 변화에 대한 예측 및 대응방안이 마련될 수 있도록 함

○ 항만의 건설 및 마리나항만의 경우 바다와 육지 양측에서 주변 경관과의 조화를 고려하여 계획

- 해안으로 접근체계를 고려하여 골격을 형성하며, 바다를 매개로 한 다양한 여가활동이 이루어지는 공간이자 푸른 바다와 정박되어 있는 흰색 또는 목재 선박들이 만들어 내는 독특하고 특색 있는 경관을 경험할 수 있는 해안공간이므로 이러한 특성을 고려하여 계획함
- 항만의 건설 및 마리나항만은 입지적 특성상 바다와 육지에서 바라보는 각각의 경관이 모두 중요하므로, 바다와 육지의 자연경관과 건축물 등 인공경관 등 주변 경관과의 조화를 고려하여 계획함
- 마리나항만은 마리나를 이용하는 내부이용자가 내부에서 조망하는 경관도 고려되어야 하며, 마리나항만에 설치되는 다양한 시설물들이 일체감을 이룰 수 있도록 계획함

○ 복합환승센터의 경우 도시이미지를 선도할 수 있도록 계획

- 복합환승센터는 열차·항공기·선박·지하철·버스 등을 이용하는 승객들이 지역을 방문하거나 떠날 때 이용하게 되는 지역의 관문인 동시에 랜드마크로서 지역의 첫 인상을 결정하는 시설이므로 도시이미지를 선도할 수 있도록 계획함
- 복합환승센터는 교통 뿐 아니라 상업·업무·문화 등의 기능을 포함하는 지역의 중요한 공공재로서 사람들이 많이 모이고 다양한 활동이 일어나는 장소이므로 공공성을 확보할 수 있도록 계획함
- 복합환승센터는 환승시설과 환승지원시설 등 다양한 시설이 복합적이고 입체적인 거대 구조물로 조성되기 때문에 입지에 따른 공간구조와 경관변화를 고려하여 주변지역과 조화로운 경관형성을 유도할 수 있도록 계획함
- 복합환승센터는 생태계에 미치는 영향을 최소화하고 자원의 효율적인 활용을 도모할 수 있도록 친환경적인 첨단기술 및 디자인을 고려하여 계획함

3) 사업추진절차 검토

▌구역지정 단계에서 개발계획 수립 시 사전경관계획 수립

○ 구역지정 전 개발계획 수립 단계에서 사전경관계획을 수립하여 구역지정을 위한 심의 전에 경관위원회 심의 시 검토

- 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역 지정 전. 다만, 도시개발법제4조제1항에 따라 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립하는 경우 개발계획 수립 전
- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정 전
- 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구의 지정 전. 다만, 지구를 지정한 후에 개발계획을 수립하는 경우 개발계획 수립 전
- 「주택법」 제16조에 따른 사업계획의 승인 전
- 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제6조에 따른 보금자리주택지구계획의 승인 전
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구의 지정 전
- 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제7조에 따른 역세권개발사업계획 수립 후, 제4조에 따라 지정권자가 개발구역을 지정하기 전
- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조부터 제11조까지의 규정에 따른 산업단지의 지정 및 개발계획 수립 전
- 「중소기업진흥에 관한 법률」 제31조에 따른 단지조성사업의 실시계획 승인 신청 전 (단, 법 제29조제2항에 따른 단지조성사업이 포함되어 있는 경우만 해당)
- 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제22조에 따른 물류단지의 지정 전
- 산업단지지정을 요청하려는 경우 제8조에 따른 산업단지계획을 수립 전
- 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제14조(개발계획의 수립등)에 따른 개발계획 수립 전
- 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제26조의4(특정지역개발계획의 수립)에 따른 특정개발계획 수립전
- 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제38조의3(지역종합개발지구 개발계획의 수립)에 따른 지역종합개발지구 개발계획(토지이용계획 및 기반시설 설치계획의 개요 포함) 수립 전
- 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제5조에 따른 광역개발사업계획 수립 전
- 「연구개발특구 등의 육성에 관한 특별법」 제6조의2(특구개발계획)에 따른 개발계획 수립전
- 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」 제13조에 따른 개발계획 승인 전
- 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제6조에 따른 경제자유구역개발계획 수립 및 경제자유구역 지정 요청 전
- 「농어촌정비법」 제8조에 따른 농업생산기반 정비사업 기본계획 수립시
- 「농어촌정비법」 제54조에 따른 생활환경정비계획 수립시
- 「농어촌정비법」 제101조에 따른 농어촌마을정비계획 수립 및 마을정비구역 지정 전
- 「기업도시개발 특별법」 제11조에 따른 개발계획 승인전
- 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」 제11조에

따른 개발계획 승인전

- 「동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법」 제7조에 따라 개발구역의 지정 전. 다만, 법 제7조제2항에 따라 대통령령으로 정하는 지역에 대하여 개발구역을 지정하는 때에는 개발구역 지정 후 개발계획 작성하는 때
- 「농업생산기반시설 및 주변지역 활용에 관한 특별법」 제4조에 따른 농업생산기반시설 및 주변지역에 대한 농업생산기반시설등활용사업계획의 승인 전
- 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제217조에 따른 투자진흥지구 지정 전
- 「친수구역 활용에 관한 특별법」 제4조에 따른 친수구역 지정 또는 변경전. 단, 친수구역을 지정 한 후 사업계획을 수립하는 때에는 사업계획 수립전
- 「관광진흥법」 제52조제1항에 따른 관광단지 지정 승인 전
- 「온천법」 제10조에 따른 온천개발계획승인 전
- 「어촌·어항법」 제19조에 따른 어항개발계획 수립 전
- 「항만법」 제10조에 따른 항만공사실시계획 수립 또는 승인전
- 「항만법」 제42조에 따른 항만배후단지개발계획 수립 전
- 「항만법」 제54조에 따른 항만재개발사업계획 수립 전
- 「신항만건설촉진법」 제3조에 따른 신항만건설기본계획 수립전
- 「마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률」 제8조에 따른 사업계획의 수립 전
- 「국가통합교통체계효율화법」 에 제45조에 따른 복합환승센터개발계획 수립 전

3.2 사전경관계획 수립지침의 기본방향 및 구성

1) 사전경관계획 수립지침의 목표

▌주변지역과 조화와 지역 전체의 공공성 도모

○ 사전경관계획은 개발과 관련된 행위가 그 지역의 상위계획의 내용을 반영하고 주변 경관과의 조화와 균형을 이루도록 하여, 지역 전체의 건전하고 지속가능한 발전을 도모하는 도시맥락적 계획임

○ 주변의 자연경관 뿐 아니라 건축물, 공공시설물 등 인공경관과의 조화를 고려하여야 하며, 기존 도시공간구조와 연계 등 지역 전체의 공공성을 도모하여야 함

▌개발사업의 초기 계획단계에서 수립

○ 사전경관계획은 건축물을 건축하는데 있어 계획 초기단계부터 경관적 측면까지 고려할 수 있도록, 건축위원회의 심의 및 건축물의 건축허가 등을 받기 전에 수립하는 사전 관리적 계획임

개발사업을 통합적으로 관리할 수 있는 마스터플랜을 수립

○ 경관관련 요소들에 대한 통합적이고 종합적인 방향을 제시할 수 있는 마스터플랜을 수립함

3차원 입체적인 계획을 통한 실행력 강화

○ 사전경관계획은 3차원적 도시공간에서 지역의 성격, 가로, 공공공간 등 주요 경관요소 뿐 아니라 건축물 이용자의 특성에 대한 총체적인 이해를 바탕으로 한 입체적인 계획임

2) 사전경관계획 수립지침의 방향

개발사업의 독창성을 존중하기 위해 큰 틀과 계획수립방법 위주로 제시

○ 디자인에 대한 규제가 아닌, 계획수립 방법에 대한 설명 위주로 구성하여 계획가의 자율성을 유도하도록 함

실무자의 이해가 가능하도록 시각적인 사례를 활용

○ 국내에 처음 도입되는 사전경관계획에 대해 실무자들의 혼란과 주관적인 해석으로 인해 발생하는 문제를 방지하기 위해 다양한 사례와 다이어그램, 관련 도면 등을 활용하여 일반인들도 이해하기 쉽도록 작성함

3.3 사전경관계획의 법적 위상

1) 법적 근거

사전경관계획의 수립에 관한 근거는 「경관법」 전면개정안 제27조에 따름

○ 법 제27조(개발사업의 경관심의) ① 「도시개발법」 제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업 등 대통령령으로 정하는 개발사업을 시행하려는 자는 개발사업에 따른 지구의 지정이나 사업계획의 승인 등을 받기 전에 대통령령으로 정하는 바에

따라 제29조제1항에 따른 해당 경관위원회의 심의를 거쳐야 하며, 심의기준은 환경 관련 법률에 따른 환경성평가와 중복되지 아니하도록 국토해양부장관이 환경부장관과 협의하여 고시한다. ② 제1항의 개발사업 중 대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사항을 포함하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 사전경관계획을 수립하여야 한다. 다만, 개발사업의 계획에 다음 각 호의 사항이 포함되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항
2. 주변 지역의 경관 현황에 관한 사항
3. 경관 구조의 설정에 관한 사항
4. 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관 요소를 통한 도시공간구조의 입체적 기본구상에 관한 사항

③ 제1항과 제2항에 따라 사전경관계획을 수립하여 경관위원회의 심의를 받으려는 자는 우수한 경관을 창출하기 위하여 필요한 경우에는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 「건축법」 제71조에 따른 특별건축구역 지정 신청을 요청할 수 있다. 이 경우 특별건축구역 지정 신청을 요청받은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 요청을 따라야 한다.

2) 다른 계획과의 관계

▌상위계획 및 관련계획과의 정합성 확보

○ 사전경관계획은 경관정책기본계획·경관계획 등 상위계획 및 도시관리계획 등 관련계획의 내용과 취지를 반영하여야 함

○ 환경부장관은 경관법 제27조 1항에 따른 경관위원회 심의 이후에 『환경영향평가법』 제4조에 따른 환경영향평가를 거치는 경우 사업자로 하여금 같은 법 제13조에 따라 환경영향평가서를 작성하게 하거나 같은 법 제16조에 따라 환경영향평가서에 대하여 협의를 할 때 특별한 사유가 없으면 경관위원회의 심의 결과를 반영하여야 함

▌「건축법」에 따른 특별건축구역 제도와 연계

○ 개발사업 시행자가 우수 경관 창출을 위하여 특별건축구역 지정 신청을 요청할 경우 특별건축구역 지정 신청을 요청받은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 함

▌지자체의 독립적 계획 수립 인정

○ 사전경관계획을 수립함에 있어 이 지침의 내용을 종합적으로 고려하여 적용하되 지침의 세부내용 중 일부에 대하여 그대로 적용하는 것이 불합리한 경우에는 법령의 범위 안에서 그 사유를 명백히 밝히고 다르게 적용할 수 있음

○ 사전경관계획과 관련하여 법, 영, 『경관법』 시행규칙(이하 "규칙" 이라 한다) 및 이 지침에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 특별시 · 광역시 · 도(이하 "시 · 도" 라 한다) 또는 시 · 군의 지역여건에 따라 별도의 지침을 마련하여 운영할 수 있음

○ 이 지침 이외에 각 개발사업에 대한 별도의 경관관련 지침이 있는 경우 내용을 수렴하여 작성함

3.4 사전경관계획의 내용

1) 경관현황조사 및 분석

▌주변지역까지 포함하여 현황을 조사하여 경관적 가치를 판단하고 특성을 파악

○ 대상지를 포함하여 주변지역의 지형, 생태 등 자연적 여건과 인구, 토지이용, 산업, 교통 등 인문 · 사회적 여건을 조사하여 경관적 특성을 파악

○ 긍정적, 기회적인 자원뿐만 아니라 부정적, 제약적인 요인까지 포함하여 조사하여 기존 자원을 부각시키거나 부정적, 제약적인 요인은 관리할 필요

○ 지역이미지, 지명유래, 역사문화자원, 축제 · 행사 등 비물적 경관자원까지 조사하여 경관형성 전략으로 활용

○ 단, 계획수립에 필요하지 않는 자료의 나열은 지양하고, 개발사업 경관에 영향을 줄 수 있는 범위와 대상에 대해서만 조사하여 시사점 도출

▌상위계획 및 관련계획에 대한 분석을 통해 계획의 주안점 도출

○ 기존 점적이고 단편적인 개발사업 시행으로 인한 도시 전반에 대한 경관관리가 미흡하다는 문제점를 개선하기 위하여 경관기본계획 등 상위계획과 정합성을 확보하는 것이 무엇보다 중요

▌유사사례 분석을 통해 시사점 도출

○ 선진 개발사업의 장단점을 파악하여 사전경관계획 수립 시 응용할 수 있도록 시사

점 도출이 필요

3차원적인 경관현황분석도 작성

○ 기존의 인문, 사회, 물리적 여건 등을 나열하는 방식이 아닌, 해당 개발사업의 사전경관계획 수립에 가장 영향이 큰 현황을 파악하고 분석하여 3차원적인 지도 및 사진에 표기하고 한눈에 알아 볼 수 있도록 표기하는 것이 필요

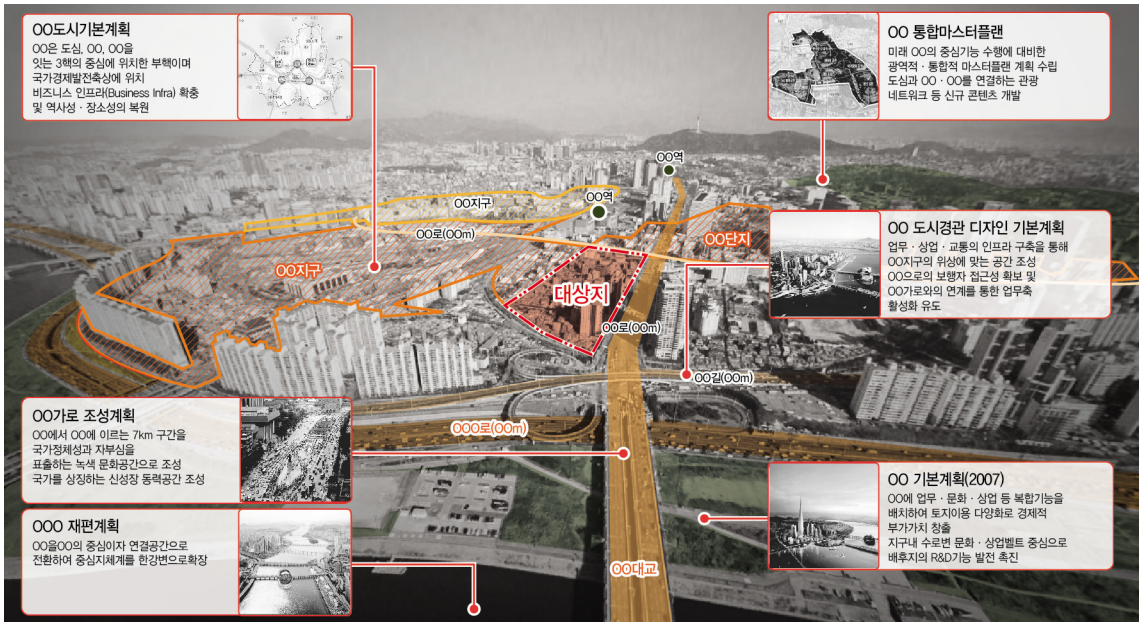


그림 38 현황분석도 예시 1

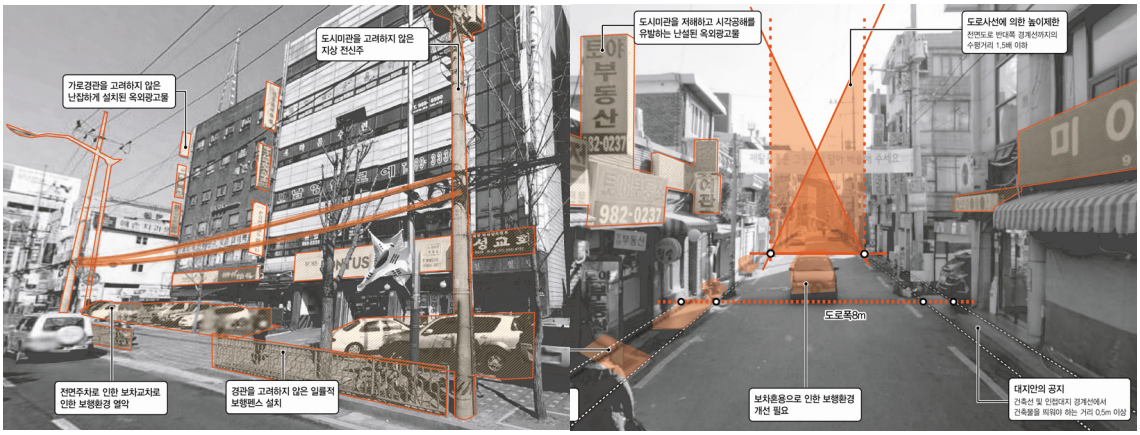


그림 39 현황분석도 예시 2

2) 경관계획의 기본방향 및 목표

경관의 관리, 형성에 관한 내용을 중심으로 기본방향 제시

○ 주변지역과 조화 뿐 아니라, 경관의 관리 및 형성에 초점을 맞추어 대안을 구상하는 것이 중요함

기본방향과 부합하는 일관된 목표를 제시하고 구체적인 실행 전략 수립

○ 일관된 목표와 공간적 또는 분야별 전략을 통해 구체적인 실현 방안을 모색하는 것이 필요함

3) 경관구조의 설정

주변지역의 공간구조와 연계한 대상지 전체 공간에 대한 권역, 축, 거점 등 구조 설정

○ 주변 지역 및 대상지의 지형, 지세 및 도로, 공원, 가로 등 공간구조 현황을 파악하여 대상지의 경관구조와 연계될 수 있도록 계획함

○ 장소성 형성 및 특성화를 위해 생활권 및 토지이용, 경관자원의 분포 등에 따라 동질의 특성을 지닌 공간을 권역으로 설정함

○ 대상지의 골격을 구성하는 하천, 도로 등 동질의 경관이 선의 형태로 연속하여 형성되거나 형성될 잠재력이 있는 축을 설정함

○ 우세한 경관이 점적으로 위치하여 경관적 특성을 부여하는데 중요한 역할을 하거나 잠재력이 있는 장소를 거점으로 설정함

○ 여러 생활권을 포함하는 대규모 개발사업의 경우 권역, 축, 거점으로 구조를 설정한 이후, 생활권 또는 블록, 장소별로 세부적인 경관구조를 설정할 수 있음

권역, 축, 거점 등 경관구조별로 계획방향을 제시

○ 각 권역, 축, 거점에 대한 특성을 분석하고 공간의 성격을 규정하는 등 경관계획 방향을 제시함

경관구조도 작성

○ 2차원적인 지형도위에 도식화된 개념 다이어그램으로 표현하고, 각 권역, 축, 거점별로 지향하여야 할 이미지를 기재함. 필요할 경우 사례사진을 활용함



그림 40 경관구조도 작성 예시 1



그림 41 경관구조도 작성 예시 2

4) 주요 경관요소를 고려한 입체적 도시공간구조 기본구상

건축물의 경우 주변경관을 고려한 배치 및 스카이라인 계획

○ 경관구조의 설정에 따라 권역, 축, 거점별 방향에 부합하는 건축물 배치 및 형태를 계획함

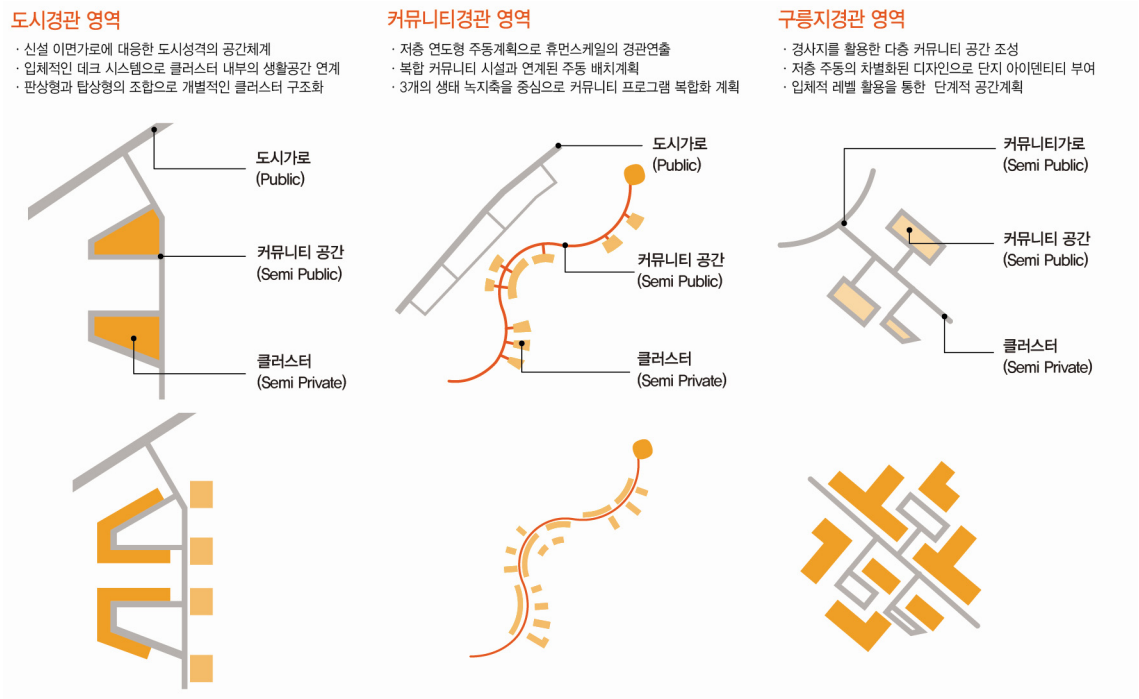


그림 42 건축물 배치 계획 예시

○ 기존 지형 · 지세의 경관 보호, 인접한 건축물이나 구조물과의 연속성을 고려하여 건축물 배치 및 스카이라인을 계획하며, 스카이라인계획도는 3차원적으로 표현함

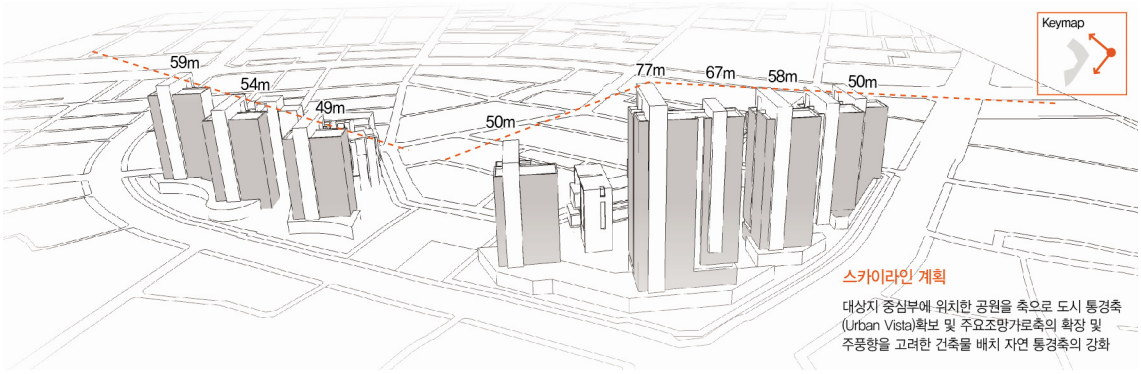


그림 43 스카이라인 설정 예시 2

○ 이 밖에 진입부 또는 결절부, 거점 등 중요한 지점의 건축물의 경우 전체 스카이라인과 조화 및 상징성을 고려하여 형태와 높이 등을 계획하거나, 주요 가로변 건축물 저층부나 경관형성을 위한 일부 건축물군집의 지붕형태 등 보다 구체적인 사항에 대해 방향을 설정할 수 있으며, 이 경우 스케치, 사례사진 등을 활용함

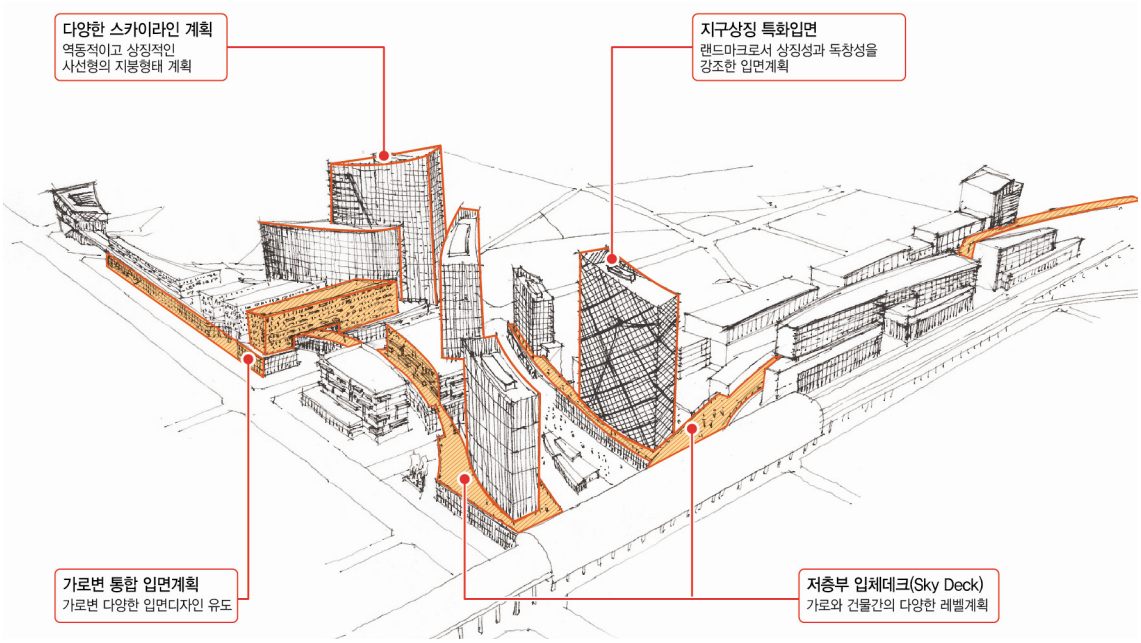


그림 44 건축물 계획 예시

가로의 경우 위계별 성격부여 및 경관연출 계획

○ 경관구조의 설정에 따른 전체 가로의 위계와 성격에 대해 파악하고 각 가로 별로 경관연출 전략을 수립

○ 가로별로 개념을 정하고 사례사진 또는 스케치 등으로 가로경관의 이미지를 제시함

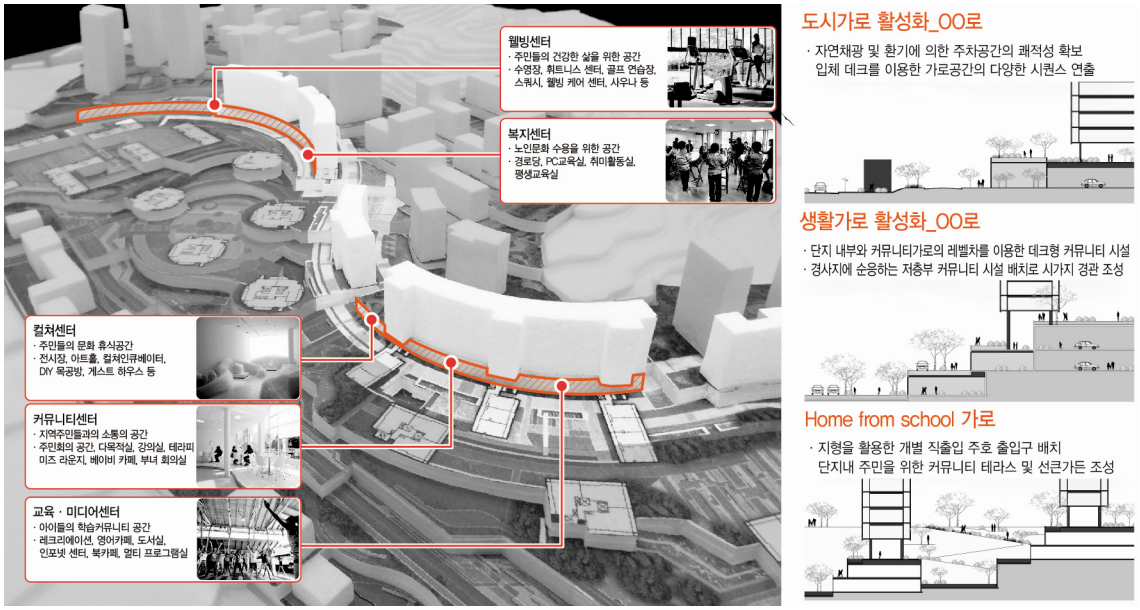


그림 45 가로별 계획 예시

○ 주요 가로의 경우 횡단면도를 작성하여 전체 가로의 구조, 주변건축물의 형태 및 프로그램 등을 제시함

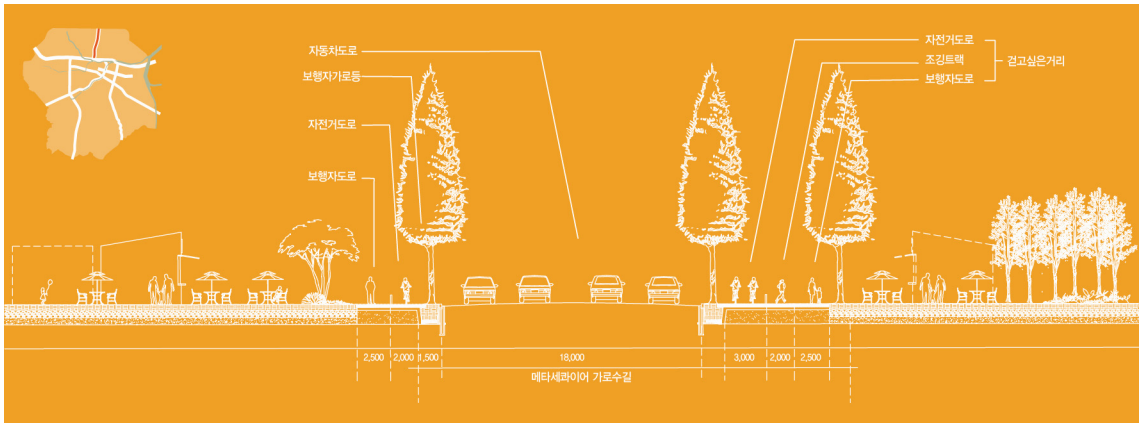


그림 46 가로 통합화를 위한 계획 예시

공원 및 녹지의 경우 위치 및 특성에 따른 종류별 성격부여 및 경관연출 계획

○ 경관구조의 설정에 따라 공원 및 녹지의 위치 및 형태를 계획하고, 수변공원, 중앙공원, 근린공원 등 목적과 형태, 특성에 따라 성격을 분류함

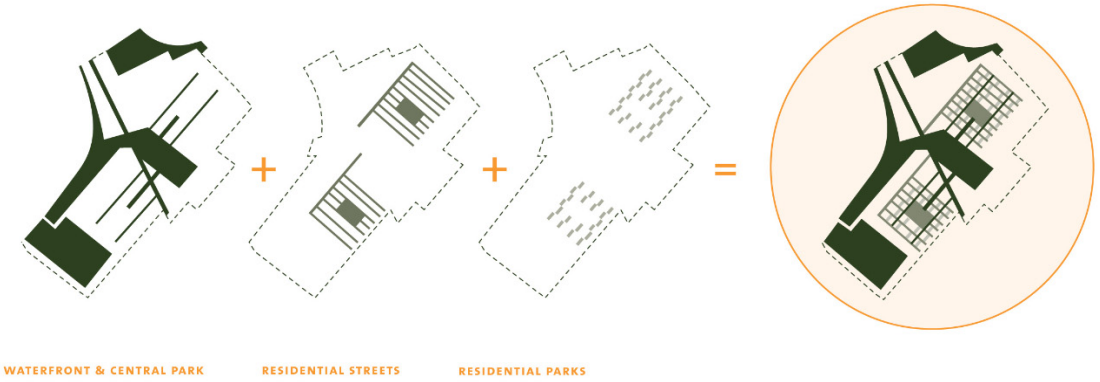


그림 47 공원 및 녹지 계획 예시
(※ 출처: www.songdoibd.co.kr)

○ 각 공원 및 녹지에 대한 경관계획 방향을 설명하고 간략한 스케치 또는 사례사진을 제시함



그림 48 공원 및 녹지 별 계획 예시도
(※ 출처: Songdo Masterplan Concept, Kohn Pedersen Fox Associates PC, 2003)

5) 주요 도면 작성

▌종합계획도(마스터플랜)의 경우 경관구조, 건축물, 가로, 공원 및 녹지에 대한 경관계획을 2차원 종합적으로 표현

○ 평면적인 계획안으로, 선과 몇 가지 패턴 및 색채를 사용하여 경관 구조와 건축물, 가로, 공원 및 녹지에 대한 계획을 파악할 수 있는 수준에서 간략하게 표현



그림 49 마스터플랜 예시도

(※ 출처: Songdo Masterplan Concept, Kohn Pedersen Fox Associates PC, 2003)

▌조감도의 경우 3차원 입체적인 경관계획을 표현

○ 조감도의 경우 과도한 그래픽은 지양하고 주변지역을 포함하여 계획대상지의 경관구조 및 건축물 배치, 규모 등이 종합적이고 입체적으로 보이도록 함

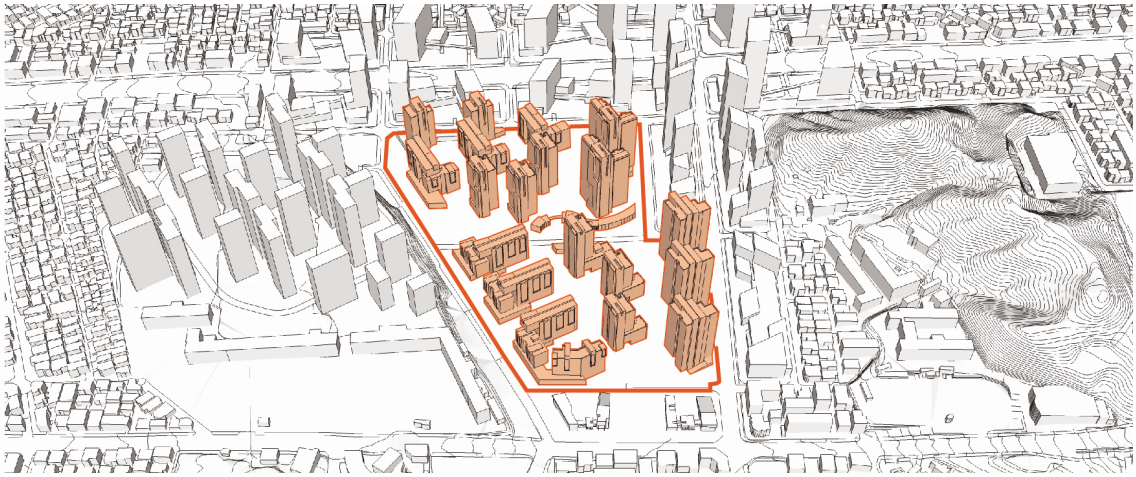


그림 50 조감도 예시

경관통합지침도의 경우 주요한 장소 또는 유형에 대해 지구단위계획 등 실시계획 단계에서 수렴이 가능하도록 3차원적으로 지침 기재

○ 주요한 장소 또는 유형을 선정하여 3차원 계획도에 구체적인 지침을 기재하여 계획 내용을 쉽게 알아볼 수 있도록 함

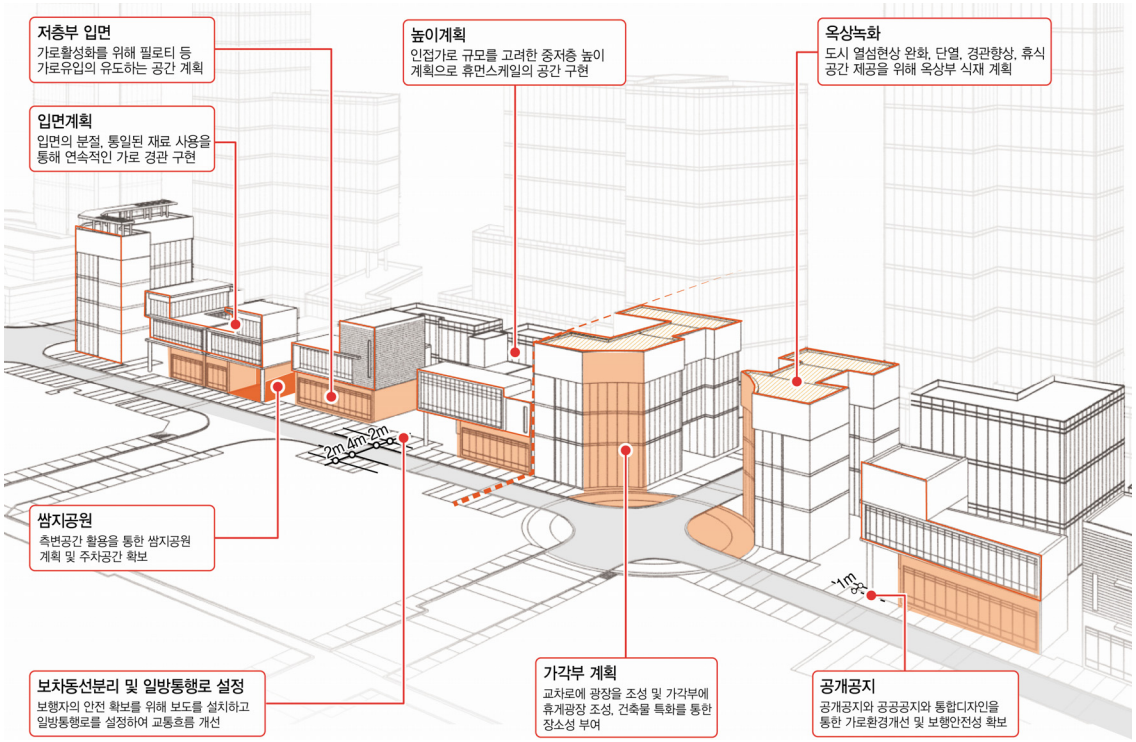


그림 51 경관계획통합지침도 예시

4장 경관심의제도 운영방안

1. 경관관련 심의제도 현황분석

1.1 현행 경관심의제도의 현황
1.2 신설 경관심의대상에 대한 경관관리 현황

2. 환경영향평가제도와의 연계 및 역할 분담방안

2.1 환경영향평가제도와 경관심의의 비교 검토
2.2 해외 환경영향평가제도 사례
2.3 경관심의와 환경영향평가제도의 연계 및 역할 분담

3. 경관심의 관련 국내외 선진사례 분석

3.1 국내 사회기반시설 경관관련심의 선진사례
3.2 국내 건축물 경관관련심의 선진사례
3.3 해외 경관심의 사례

4. 경관심의제도 개선방안

4.1 현행 경관심의제도의 개선방안
4.2 사회기반시설 경관심의 운영방안
4.3 개발사업 경관심의 운영방안
4.4 건축물 경관심의 운영방안
4.5 경관심의절차
4.6 경관위원회의 운영방안 등

1. 경관관련 심의제도 현황분석

1.1 현행 경관심의제도의 현황

1) 개별 위원회에 의한 산발적 경관관련 심의 운영

경관 관련 심의를 하는 위원회의 종류

○ 경관 관련 심의를 하고 있는 위원회는 경관위원회를 비롯하여, 건축위원회, 도시계획위원회, 도시공원위원회, 광고물관리심의위원회, 농어업·농어촌 및 식품산업정책위원회, 도시건축공동위원회, 디자인위원회 등이 있음

표 33 경관 관련 위원회
(※출처: 변혜선 2010, 경관위원회의 효율적 운영방안에 관한 연구, p15)

구 분	위원회명	근거법	전문분야	구성인원
경관법	경관위원회	경관법 제23조 (경관위원회의 설치)	건축, 도시, 조경, 토목, 교통, 환경, 문화, 농림, 디자인, 옥외광고물	10명이상 20명 이내
경관법에서 언급한 관련 위원회	건축위원회	건축법 제4조 (건축위원회)	건축계획, 건축구조, 건축설비, 건축방재, 에너지관리 등 건축환경, 건축물 설치 광고물, 조경, 도시계획 및 단지계획, 교통 및 정보기술, 사회 분야	10명이상 50명 이내
	도시계획위원회	국토의계획및이용에관한법률 제13조 (지방도시계획위원회)	토지이용, 건축, 주택, 교통, 환경, 방재, 문화, 농림, 정보통신	시도: 25명이상 30명 이하 시군구: 15명이상 25명이하
	도시공원위원회	도시공원법 제50조 (도시공원위원회)	도시공원, 녹지, 도시계획, 경관, 조경, 산림, 도시생태	10명이상
	광고물관리심의위원회	옥외광고물 등 관리법 제7조 (광고물관리 및 디자인 심의위원회)	광고물 등에 관한 학식과 경험이 풍부한 자	-
	농어업·농어촌 및 식품산업정책심의회	농어업·농어촌 및 식품산업 기본법 제15조 (농어업·농어촌 및 식품산업정책심의회)	생산자단체, 농어업인단체, 소비자단체 및 식품산업관련단체, 농어업·농어촌 및 식품산업관련	시도: 25명 이내 시군구: 35명이내
기타	도시건축공동위원회	국토의계획및이용에관한법률 시행령 제25조 (도시관리계획의 결정)	도시계획위원회 + 건축위원회	25인 이내, 건축위원회 위원이 1/3이상
	디자인위원회	없음	도시, 건축, 조경, 디자인, 옥외광고물, 산업디자인 등	-

위원회별 경관 관련 심의 및 자문내용[2)]

○ 경관위원회

- 경관계획의 수립, 경관사업 및 경관협정 등과 관련된 내용을 심의하도록 되어 있음
- 경관법상 규정에 따르면, 경관사업, 경관협정이 아닌 일반사업에 대한 경관관리를 자문하거나 심의할 수 있지 않아, 경관위원회의 한계라고 볼 수 있음

○ 도시계획위원회

- 도시계획위원회가 심의 또는 자문하는 사항은 도시관리계획의 심의 등 시도지사 권한에 속하는 사항과 다른 법률에서 심의를 거치도록 한 사항을 심의하도록 되어 있음
- 기본적으로 도시기본계획 및 도시관리계획의 결정에 관한 사항을 심의하며, 도시기본계획과 도시관리계획에서 경관과 관련된 사항을 추출하면 다음과 같음
  - · ① 도시기본계획에 관한 내용 중 경관계획
  - · ② 도시관리계획에 관한 내용 중 미관지구, 경관지구, 고도지구 등 경관과 관련된 지구의 지정
  - · ③ 지구단위계획에서 경관과 관련된 부분에 대한 사항
- 위의 ①과 ②는 도시계획위원회에서, ③의 경우는 도시건축공동위원회에서 심의를 하고 있는 실정임

○ 도시건축공동위원회

- 국계법 제30조의 3항 단서조항에 따르면, 지구단위계획의 심의에서 다음 3가지 사항에 대해서는 도시건축공동위원회 심의를 거치도록 하고 있음
  - · 건축물높이의 최고한도 또는 최저한도 (제1종 지구단위계획만 해당)
  - · 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 (제1종, 제2종 모두 해당)
  - · 경관계획 (제1종, 제2종 모두 해당)
- 현행법에 따르면, 도시건축공동위원회에서 지구단위계획 상 경관과 관련된 사항을 심의하게 되어 있으나, 경관 관련 심의내용은 높이, 경관계획 관련 사항 등에 국한됨

○ 건축위원회

- 지방건축위원회가 심의하는 내용은 건축법 시행령 제5조의 4항에 명시되어 있으며, 이 중 다음과 같은 사항은 경관과 관계가 있다고 볼 수 있음

2) 변혜선, 「경관위원회의 효율적 운영방안에 관한 연구」, 충북개발연구원, 2010, pp.20-23 참고

· 건축선 지정에 관한 사항

· 다중이용건축물, 16층이상 건축물의 건축에 관한 사항

· 미관지구 건축물에 관한 사항

· 분양목적의 건축물 등에 관한 사항

- 건축위원회의 경우, 일부 지자체에서는 건축심의기준을 마련하여 운영하고 있음

○ 공원위원회

- 공원위원회의 경우, 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제50조에서 다음과 같이 규정하고 있으며, 공원위원회에서는 공원녹지기본계획에 대한 자문, 공원조성계획 및 도시녹화계획의 심의를 하도록 되어 있음

○ 농어업·농어촌 및 식품산업정책심의회

- 농어업·농어촌 및 식품산업정책심의회가 심의하는 내용은 「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 및 시행령, 시행규칙에서는 경관에 대한 심의 및 자문이 이루어지지 않고 있음

법 제15조(농어업 · 농어촌및식품산업정책심의회)

① 농림수산식품부에 중앙 농어업 · 농어촌및식품산업정책심의회를 두고, 시 · 도에 시 · 도 농어업 · 농어촌및식품산업정책심의회를 두며, 시 · 군 및 자치구에 시 · 군 · 구 농어업 · 농어촌및식품산업정책심의회를 둔다.

② 제1항에 따른 각급 농어업 · 농어촌및식품산업정책심의회는 기본계획, 시 · 도계획 및 시 · 군 · 구계획, 그 밖에 농어업 · 농어촌 및 식품산업의 발전에 관한 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 농어업 · 농어촌 및 식품산업 발전계획의 수립 및 변경에 관한 사항
2. 제17조에 따른 농어업 · 농어촌 및 식품산업에 관한 연차보고서
3. 수산 분야 등의 중요 정책에 관한 사항

③ 제1항에 따른 각급 농어업 · 농어촌및식품산업정책심의회의 구성 · 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- 경기도, 강원도, 고양시, 아산시 등 일부 지자체에서는 농어업·농어촌 및 식품산업정책심의회의 운영 규정을 훈령으로 제정하여 운영하고 있음
- 하지만 각 지자체별 운영 규정에서 규정한 심의회의 심의·협의·자문의 대상에 경관과 관련된 내용은 포함되어 있지 않음

경기도 농업농촌 및 식품산업정책심의회 운영 규정

제2조(기능) 경기도농업·농촌및식품산업정책심의회(이하 "심의회"라 한다)는 다음 각 호에 대하여 심의·협의·자문한다. 〈개정 2008.9.3.〉

1. 농업·농촌의 발전에 관한 기본계획
2. 세계무역기구의 새로운 다자간 무역협상에 따른 농어업분야의 대책에 관한 사항
3. 농어업과 농어촌의 발전을 위한 중장기 정책방향에 관한 사항
4. 농어업의 경쟁력 강화 및 농어업인의 소득안정에 관한 사항
5. 농어촌의 균형발전 및 농어촌복지증진에 관한 사항
6. 농어업·농어촌대책 추진과 관련된 사회적 갈등에 관한 사항
7. 그 밖에 농업·농촌의 발전을 위하여 중요하다고 인정되는 사항 〈개정 2008.9.3.〉
8. 제1호부터 제7호까지와 관련하여 경기도지사(이하 "도지사")가 자문을 요청한 사항 〈개정 2008.9.3.〉
9. 위원장 또는 재적위원 4분의 1 이상이 요청한 사항
10. 제1호부터 제9호까지의 실천계획과 추진상황 점검·평가 및 중앙건의 사항

2) 경관위원회 역할의 한계

경관위원회 심의대상이 경관계획, 경관사업, 경관협정 등에 국한

○ 현행 경관법에 의해 경관위원회에서는 경관계획의 수립, 경관사업, 경관협정 등에 관련된 내용을 심의하도록 되어 있음

○ 그러나 경관위원회에서 경관사업, 경관협정이 아닌 일반사업에 대한 경관관리를 자문하거나 심의할 수 있지는 않음

표 34 경관위원회 심의 및 자문대상

심의대상		자문대상
경관법	경관법 시행령	
- 경관계획의 수립 및 변경 - 경관계획의 승인 - 경관사업의 승인 - 경관협정의 인가 - 그 밖에 경관에 중요한 영향을 미치는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항	- 비용 등을 지원받는 경관협정의 결정 - 다른 법령에서 경관위원회의 심의를 받도록 규정한 사항 - 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항	- 경관계획에 관한 사항 - 경관지구 및 미관지구의 관리 및 운용에 관한 사항 - 경관조례의 제정에 관한 사항 - 경관사업의 계획 및 추진에 관한 사항 - 그밖에 조례로 정하는 사항

○ 반면, 지구단위계획의 경관과 관련된 내용에 대한 심의는 명시되어 있지 않지만, 일부 지자체에서는 이 같은 사항을 경관위원회에서 자문할 수 있도록 조례에서 규정하여 운영하고 있음

지자체 조례에 의한 자문 및 심의대상 규정의 어려움

○ 현행 경관법 상에서 규정하고 있는 경관위원회의 자문 및 심의대상 외에 지자체 경관조례 등을 통해서 지자체별로 자문 및 심의대상을 추가로 규정할 수 있도록 되어 있으나, 실제로 지자체에서 경관담당자가 경관조례로 자문 및 심의대상을 추가하는 것에 대한 부담을 느끼고 있음

- 일부 공공디자인 붐 등을 통해 가로시설물 등 공공시설물에 대한 자문 및 심의대상이 추가되기는 하였으나, 서울시 등 선진적 지자체의 운영현황을 벤치마킹하여 유사하게 운영 중임

○ 경관조례에 포함시키더라도 경관조례가 타 조례와 연동되어 운영되기 위해서는 타 조례 역시 개정되어야 하지만 관련 부서 간 협의의 어려움이 있음

3) 사후결정적 경관위원회 심의프로세스

최종단계에서의 사후결정적 심의

○ 현재 지자체별로 이루어지고 있는 경관계획에 대한 심의현황을 보면, 계획 수립단계에서 전문가 참여 등을 통한 프로세스 중심의 심의운영이 아닌 최종 심의단계에서의 결과 중심의 심의가 운영되고 있음

○ 일부 지자체에서는 경관위원회 심의에 앞서 자문회의 등을 시행하고 있기는 하지만, 이러한 자문회의가 계획 수립이 거의 마무리되는 단계에서 시행되고 있으며 자문회의 때마다 경관위원들의 지속적인 참여가 보장되어 있지 않아 논의의 일관성이 부족한 실정임

○ 이러한 상황은 최종 경관심의에서도 나타나며, 심의를 받기 위해 거쳐 온 프로세스를 충분히 고려하지 않고 개별 위원들의 주관적 의견 중심으로 심의 통과 여부가 결정되고 있어 경관심의 운영의 효율성이 떨어짐

기초지자체 경관계획에 대한 광역지자체 경관심의의 불합리성

○ 현행 경관법에 의해 기초지자체는 경관계획에 대한 승인을 받기 위해서 해당 지자체 경관위원회의 심의 뿐 아니라 광역지자체 경관위원회의 심의를 받아야 함

○ 하지만 광역지자체 경관위원회는 심의 전까지 해당 지자체 경관계획의 수립 과정, 자문 과정, 심의 과정을 충분히 파악하지 못한 상태에서 심의를 하게 됨

○ 따라서 광역지자체 경관위원회 심의에서 계획 초기단계에 논의되어야 하는 사항부터 다시 논의되고 있는 실정임

○ 이러한 광역지자체 경관심의로 인해, 기초지자체에서 1년 이상 계획한 계획안이 광역지자체 경관심의를 거치면서 상당 부분 바뀌게 됨

○ 이로 인해 광역지자체 경관위원회 경관심의는 최소 6개월에서 길게는 1년 넘게 지속되고 있으며, 이로 인해 시간적·재정적 손실을 야기하고 있음

4) 경관위원회 심의기준 부재

심의위원의 주관적 의견에 따른 심의 결정

○ 현재 대부분의 지자체 경관위원회에서는 특정한 심의기준 없이 경관위원들의 주관적 의견을 중심으로 경관심의를 운영하고 있음

○ 경기도, 아산시 등 일부 지자체에서는 심의대상에 대한 별도의 심의기준을 마련하여 경관위원회 운영을 하고 있기도 하지만 형식적으로 심의기준이 존재할 뿐 심의시에는 경관위원의 주관적 의견이 결정적임

심의받는 입장에서의 검토 기준 부재

○ 경관심의에 대한 심의기준의 부재로 인해 경관심의를 받는 입장에서도 경관심의를 준비하는데 어려움이 있음

5) 경관심의 인력에 대한 한계

경관위원회 구성의 문제

○ 경관의 범위가 광범위하기 때문에 경관 관련 전문가로 구성되는 경관위원회의 구성원 역시 도시계획, 건축, 조경, 산업디자인, 색채, 야간경관 등으로 다양함

○ 경관위원회는 이러한 다양한 경관관련 분야의 전문가들이 동일한 비율로 구성되어야 하지만, 지자체에 따라서는 유사한 분야의 전문가들로 편중되어 위원회가 구성되기도 함

○ 또한 경관관련 전문가들이 동일한 비율로 구성된 경관위원회일지라도 경관심의

시에 분야별 위원의 참석여부에 따라서 심의내용이 상당 부분 달라지므로 경관심의를 받는 사업자에게 혼돈을 야기하고 있음

○ 즉, 경관심의 시에 특정 분야에 편중된 위원회 구성은 심의내용이 특정 분야에 집중되도록 하므로 문제가 됨

지자체 경관담당자의 인력 부족 및 전문성 부재

○ 지자체 경관담당자는 1~5명 정도이며, 일반적으로 지자체 경관담당자는 경관에 대한 전문성이 없음

○ 또한 경관담당자는 보통 2년에 한 번씩 다른 부서로 이동하고 있으며, 이로 인해 경관에 관해 익숙하지 않은 또 다른 담당자가 업무를 맡기 때문에 경관업무의 지속적 연계가 어려운 실정임

- 일부 경관 업무에 대한 전문계약직 담당자를 채용한 지자체도 있으나, 대부분 산업디자인 분야에 집중되어 있음

1.2 신설 경관심의대상에 대한 경관관리 현황

1) 사회기반시설 경관관리 현황

사회기반시설 경관관련심의의 관리개념 부재

○ 관련법에 의한 중앙/지방위원회 심의시 경관심의기준 부재

- 사회기반시설의 개별법에 의한 위원회의 설계심의의 주 내용은 기능성 및 안전성에 대한 내용이 주를 이룸

○ 「건설기술관리법」에 따른 중앙/지방 건설위원회 심의시 경관 관련 내용 부재

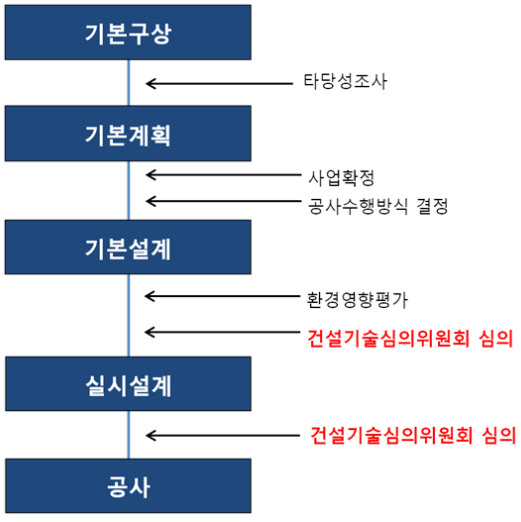


그림 52 건설기술관리법에 의한 조성절차

○ 지방건설기술심의위원회

- 건설기술관리법 제5조에 의해, 총공사비 100억원 이상의 공사에 대해서 심의가 이루어지고 있음
- 하지만 심의내용은 주로 건설공사의 설계의 타당성과 시설물의 안전 및 공사시행의 적정성 등에 관한 것임

건설기술관리법 시행령 제19조(지방위원회의 구성·운영)

② 지방위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건설공사의 설계의 타당성과 시설물의 안전 및 공사시행의 적정성에 관한 사항. 다만, 제21조에 따라 설계자문위원회에 자문하여 의견을 받은 건설공사와 국토해양부령으로 정하는 건설공사는 제외한다.
   가. 지방자치단체 또는 지방자치단체가 납입자본금의 2분의 1 이상을 출자한 기업이 시행하는 건설공사로서 총공사비가 100억원 이상인 건설공사
   나. 총공사비가 100억원 이상인 건설공사로서 그 건설공사에 관한 허가·인가·승인 등(이하 "허가등"이라 한다)을 한 행정기관(국가기관은 제외한다)의 장이 필요하다고 인정하여 특별히 요청하는 공사
   다. 가목 또는 나목에 해당하는 건설공사의 설계를 변경하는 경우로서 기본적인 계획 또는 공법이 변경되는 공사
2. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」(이하 이 호에서 "영"이라 한다)에 따른 다음 각 목의 사항
   가. 영 제74조제6항 단서에 따른 새로운 기술·공법 등의 범위와 한계에 대하여 제기된 이의에 관한 사항
   나. 영 제95조제2항에 따른 대안의 설계 범위와 한계에 관한 사항
   다. 영 제96조제1항에 따른 대형공사·특정공사의 입찰방법에 관한 사항
   라. 영 제98조제4항에 따른 설계의 적격 여부 심의 및 설계점수 평가에 관한 사항
   마. 영 제99조제8항에 따른 대안입찰가격의 조정 또는 설계의 수정에 관한 사항
   바. 영 제128조에 따른 기술제안입찰 또는 설계공모·기술제안입찰의 입찰방법에 관한 사항
   사. 영 제132조제2항에 따른 기술제안입찰에 관한 사항
   아. 영 제134조제3항에 따른 설계공모·기술제안입찰에 관한 사항
3. 발주청이 법 제22조의2제1항에 따라 건설사업관리를 위탁하기 위하여 그 적정성에 관한 심의를 요청한 사항
4. 다른 법령에서 지방위원회의 심의사항으로 정하고 있는 사항
5. 그 밖에 시·도지사가 심의에 부치는 사항

○ 설계자문위원회

- 건설공사의 설계 및 시공 등의 적정성에 관한 발주청의 자문에 응하게 하기 위하여 발주청에서는 설계자문위원회를 둘 수 있음
- 설계자문위원회에서 경관 분야를 별도로 심의하지는 않으며, 일부 시설물의 색채, 야간조명 등에 대해 자문하는 정도임

건설기술관리법 시행령 제21조(설계자문위원회의 구성 및 기능 등)

④ 설계자문위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」(이하 이 호에서 "영"이라 한다)에 따른 다음 각 목의 사항
   가. 영 제65조제5항에 따른 새로운 기술·공법 등의 범위와 한계에 대하여 이의가 제기된 사항
   나. 영 제79조제2항 단서에 따른 대체될 수 있는 설계의 범위와 한계에 대하여 제기된 이의에 관한 사항
   다. 영 제85조제6항에 따른 대안입찰·일괄입찰의 설계심의에 관한 사항
   라. 영 제86조제8항에 따른 대안입찰가격의 조정 또는 설계의 수정에 관한 사항
   마. 영 제103조제4항에 따른 실시설계 기술제안입찰의 기술제안서의 심의 및 점수평가에 관한 사항
   바. 영 제105조제5항에 따른 기본설계 기술제안입찰의 기술제안서 또는 실시설계서의 심의 및 점수평가에 관한 사항
2. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제74조제6항 본문에 따른 새로운 기술·공법 등의 범위와 한계에 대하여 이의가 제기된 사항
3. 총공사비가 100억원(시·군·자치구의 경우에는 50억원) 이상인 건설공사의 공법변경 등 중대한 설계변경의 적정성에 관한 사항
4. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제7조에 따른 정밀안전진단의 적정성에 관한 사항
5. 그 밖에 건설공사의 설계 및 시공 등의 적정성에 관하여 발주청이 심의에 부치는 사항

⑤ 설계자문위원회는 제4항제1호나목부터 바목까지의 규정에서 정한 사항의 심의를 효율적으로 수행하기 위하여 설계심의분과위원회를 구성·운영할 수 있다.

⑥ 제5항에 따른 설계심의분과위원회에 관하여는 제10조제3항부터 제6항까지 및 제19조제5항·제6항을 준용한다. 이 경우 제19조제6항 중 "특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도 소속 공무원 및 관할 시·군·자치구 소속 공무원"은 "발주청 소속 직원"으로 본다. 〈개정 2012.7.13〉

⑦ 설계자문위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 발주청이 정한다.

도로공사, 철도공사 등 공기업에서의 개별심의에서의 경관 관련 내용 미흡

○ 도로공사

- 도로공사에서는 기본·실시설계 심의 시에 일부 경관 관련 내용을 검토하고 있으며, 고속도로 등 도로 내의 시설물에 대한 공공디자인 심의를 시행하고 있음

표 35 도로공사 심의대상 및 시기

구분	심의종류	심의대상 및 내용	요청시기	관련근거
입찰	입찰안내서 심의	■일괄·대안·기술제안입찰공사 입찰안내서의 적정성	입찰공고전	■건설기술개발및관리등에관한 운영규정(국토부)
	일괄·대안입찰 설계적격심의	■일괄입찰 : 기본설계의 적격여부, 설계점수 및 실시설계의 적정여부 ■대안입찰 : 대안설계 적격, 대안채택 여부 및 원안·대안설계점수	입찰 후	■국가계약법 시행령 제79조~89조 ■건기법 시행령 제21조 ■건설기술개발및관리등에관한 운영규정(국토부) ■별도 방침(사장)
	기본·실시설계 기술제안입찰 설계적격심의	■기본설계 : 기술제안서 및 실시설계 적격여부 ■실시설계 : 기술제안서 적격여부	입찰 후	■국가계약법 시행령 제97조~109조 ■건기법 시행령 제21조 ■건설기술개발및관리등에관한 운영규정(국토부)
공통	설계기준 심의	■공사의 기술향상 및 품질확보와 적정한 공사관리를 위한 설계기준 등의 제정 및 개·폐에 관한 사항	설계기준 시행전 필요시	■건기법 시행령 제21조 ■공사관리규정 제8조
	신기술 적용 심의	■건설공사에 반영할 신기술의 설계 및 시공 등의 적정성에 관한 사항	필요시	■신기술 현장적용기준 (국토부 훈령)
	공공디자인 심의	■타기관의 주요 횡단 및 점용시설물의 공공디자인에 관한 사항	필요시	■공사관리규정 제11조
설계	기본·실시설계 심의	■총공사비가 100억원 이상인 공사의 기본 및 실시설계의 적정성	용역계약이행 완료일 2개월 전	■건기법 시행령 제21조 ■공사관리규정 제11조

- 설계심의는 관련 분야 전문가 5~30인을 위원으로 선임하여 심의하며 안건에 따라 경관 분야의 전문가가 참여하기도 함

- 설계심의의 심의대상은 다음과 같음

  · 대형공사의 일괄, 대안, 기술제안입찰 등의 설계적격심의에 관한 사항

  · 총공사비 100억 원 이상인 공사의 기본설계 및 실시설계

· 설계기준 및 전문시방서 등의 제정 및 개·폐에 관한 사항 중 필요한 사항
· 100억 원 이상 건설공사의 중요한 설계변경의 적정성에 관한 사항
· 건설공사의 계약금액 조정의 타당성에 과한 사항
· 새로운 기술·공법 등의 범위와 한계에 대하여 이의가 제기된 사항
· 시설물의 정밀안전진단의 적정성 등

- 설계심의 프로세스

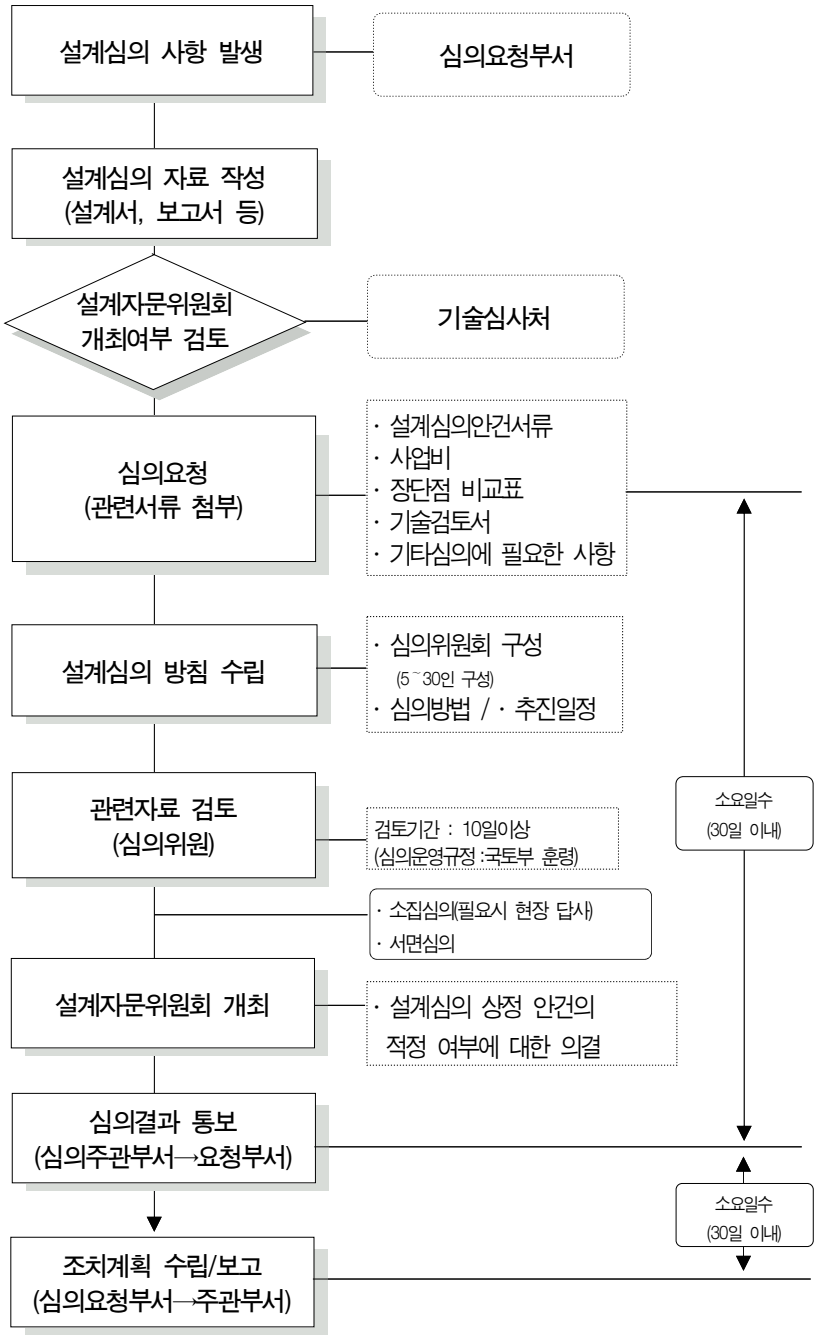


그림 53 도로공사의 설계심의 프로세스

- 공공디자인 심의는 설계자문위원 중 사안별로 해당 전문가를 위촉하여 각 종 시설물에 대한 디자인분야 심의

  · 디자인 분야 설계자문위원: 4개 분야(도로, 산업, 공간, 조명디자인), 40명

  · 디자인심의 대상시설물

표 36 도로공사의 공공디자인 심의대상 및 규모

구 분	대상시설물 및 규모
도로 시설물	- 지역의 랜드마크가 되는 교량·터널 - 고속도로 공공디자인 매뉴얼에 의한 교량·터널 디자인 평가등급 산정결과 "강조형"디자인이 필요한 경우
도로부속 시설물	- 방음벽 높이가 앙각 30°(D/H=2) 이상에 해당되거나, 연장이 550m 이상인 경우
	- 노면으로부터 노출된 높이가 5m이상인 부분의 합이 100m 이상인 옹벽 (시설물의 안전관리에 관한 특별법상 2종시설물)
건축물	- 사옥, 영업소, 휴게소, 톨게이트 (다만, 설계공모방식으로 결정된 경우 제외)
폐도부지	- 폐도부지를 공원화, 휴게공간 등으로 복원하는 경우
도로점용 및 횡단시설물	- 고속도로를 근접·횡단하는 교량, 방음터널 - 방음벽 높이가 앙각 30°(D/H=2) 이상에 해당되거나, 연장이 550m 이상인 경우 - 교량하부에 사무실, 창고, 체육시설 등 - 기타 협의부서장이 필요하다고 판단된 사항

○ 한국철도시설공단

- 철도역사 건축설계는 100% 현상설계로 진행됨
- 2009년 디자인위원회를 개설하였으며, 철도공단의 설계자문위원회 운영지침 내 「디자인위원회」 운영방법을 수록하였음
- 현재, 기본설계(현상설계) 단계와 실시설계 단계 총 2회에 걸쳐 디자인위원회 심의를 시행함



그림 54 철도역사건설 프로세스 및 근거법
(단계별 총사업비 협의, 사업실시계획승인, 계약 등의 행정처리 추가소요 미포함)

- 현상설계 심의기준

· 관련 규정: 건설기술관리법 및 건축설계경기 운영지침
[국토해양부 고시 제2009-168호]

· 심사내용: 기본사항(일반사항, 배치 및 종합계획, 건축계획, 디자인/색채계획, 친환경계획, 기타)을 토대로 현상설계 공모 때마다 다소 상이하게 평가

· 기타: 설계설명서에"지역특성(역사,지리,사회적 특성 등)에 대한 요약 및 반영사항"을 기술하도록 함

표 37 평가내용 및 배점기준_경춘선 별내역사 공모지침서(2010.01)

평가항목	평가내용	배점
일반사항	- 계획안의 완성도 - 노반구조물과의 인터페이스 및 대안의 적정성 - 관련법규에 대한 적정성	10
배치 및 종합계획	- 접근성을 고려한 진, 출입 계획 - 주차장, 광장, 역사, 승강장이 상호 연계되는 동선계획 - 추정공사비를 고려한 계획안 및 공법의 적정성 - 설비 및 피난, 방재설비 등 안전계획의 적정성	20
건축계획	- 기능요건에 맞는 각 실의 배치 및 내부 공간계획 - 역사 내부 동선계획의 합리성 - 외/내장재료 선정의 적정성	25
디자인/ 색채계획	- 개성있는 장소(지역)성 창출 및 적용성(창의성) - 주변환경(건물)과의 조화 및 연계성 - 건물 디자인과 색채의 미적수준 및 실용성	25
친환경 계획	- 환경친화적인 설계기법 적용 - 신재생에너지 적용 등 에너지절약을 고려한 계획	10
기 타	- 여객편의 및 교통약자시설 계획 - 효율적인 구조 및 시공성을 고려한 계획	10
	소 계	100
감점사항	- 제출도서 기준매수(-2), 제작방법(-2), 작성방법 미 준수(-1)	△5
	합 계	

- 디자인위원회 운영 및 심의내용

· 건설기술관리법 및 설계자문위원회 운영지침[한국철도시설공단 자체규정]에 근거

· 「디자인 심의위원회」와 「디자인 자문위원회」로 구분하여 운영하며 시설규모 및 성격에 따라 심의·자문으로 분류

· 철도시설공단 해당사업 전체(교량, 설비, 구조물, 역사, 조명 등)를 대상으로 함

· 기본설계 단계에서 디자인위원회를 개최(설계자문위원회 운영지침 제6장 제53조)



· 디자인 심의내용은 「일괄·대안입찰 설계심의 및 평가매뉴얼」의 내용(설계평가배점표-예시)과 유사

· 사업대상지가 위치한 지자체의 규정(경관조례에 근거한 경관심의, 건축법에 근거한 건축심의 등)이 있을 경우, 설계자문위원회 심의와 지자체 경관위원회 심의의 위계에 관한 규정이 없어, 심의를 두 세 번 하는 경우도 있음. 심의결과가 상의할 경우, 지자체의 경관위원회 심의를 우선하여 적용한 사례가 있음 (심의결과 미반영시 지자체 인허가 불가능)

○ 한국수자원공사

- 하천 설계에 있어 경관 고려를 위한 경관심의 등의 제도적 장치는 없음
- '댐경관설계 방안 및 경관평가기준(안) 2000년' 을 마련하여 경관고려를 유도중이지만 강조사항은 아님
- 하천설계기준에 생태, 경관을 고려하기 위한 개략적인 항목은 있음
- 설계공모운영지침은 있으나 강제조항은 아니며 필요사업에 따라 적용 가능
- 하천관리위원회에서 사업의 기본취지방향(기본타당성)을 심의하지만 디자인심의 내용은 거의 없음, 치수 안전성 위주로 심의 (디자인 부분 심의 어려움)
- 환경영향평가 등의 단계에서 일부 경관·환경관련 부분 평가(경관시뮬레이션 실시 등), 그러나 구체적이지 않음
- 경인아라뱃길사업의 경우, 특성상 운하경관가치를 고려하여 설계 발주 기간에 전문가위원회 운영
  · 2010.04.27 설계공모운영지침 제정 – 수자원공사 자체기준
  · 강제조항은 아니며 필요사업에 따라 적용 가능

※ 댐 사업 기본설계 및 실시설계 용역 발주시, 입찰안내서 설계지침(조경분야)에 일부 경관 관련 내용 명시

주변 경관과의 조화된 설계	· 수자원 시설에서 바라보는 자연경관과 아울러 주위에서 보이는 수자원 시설 자체의 경관 효과를 고려한다. · 각 시설 및 구조물 등의 색채와 형태는 주변의 경관을 고려하여 선정한다. · 주요 공간은 낮에 보는 경관뿐 아니라 야경요소를 고려한다. · 물과 자연의 균형을 도모하며 방문객들이 철따라 변하는 자연과 물을 즐길 수 있도록 한다. · 꽃나무, 초화류 등은 계절 변화로 시각적 경험을 다양화하여 방문객에게 사철의 변화에 따른 볼거리를 제공하며, 자연요소와 인공구조물이 일체화될 수 있도록 한다. · 댐 부대시설이 주위환경과 조화롭게 어울리기 위해 기획단계부터 경관설계가 이루어지도록 경관설계는 자연적 조건(지형, 지질, 식생, 기상, 경승지 등)과 사회적조건 (관광자원, 교통조건, 도시와의 근접성, 천연기념물, 자연공원, 역사적·문화적·풍토적 배경)을 감안하여 주변지역의 특성에 적합한 설계로 한다. · 경관계획이 이루어지는 장소 및 위치의 특징을 검토하고 경관계획 · 가이드라인을 제시하여 보다 효율적인 경관설계가 될 수 있도록 한다. · 관련 지방자치단체 및 지역주민과 공감대를 형성할 수 있는 계획을 수립하고 지역과 함께 성장할 수 있는 설계가 되도록 한다. · 댐부대시설의 배치 및 경관설계시에는 1회 이상 경관설계의 전문가에게 자문을 받아 환경친화적이고 친수적인 경관설계가 될 수 있도록 한다.
지역주민 및 지역사회 문화를 고려한 설계	· 댐 건설 지역의 고유한 문화자원과 역사성 등 지역 특성을 반영하여 장소성이 있고 이용자에게 의미를 줄 수 있는 공간으로 조성한다. · 역사적 유물, 기암, 전통마을, 하천구조물 등을 적극 보전한다. · 지역의 역사 문화적 요소, 전설, 설화, 유물유적 등을 디자인 모티브로 활용하여 상징성과 장소성이 있는 공간으로 조성한다. · 조형물, 슈퍼그래픽, 포장, 펜스 등 시설물에 지역성과 향토성이 있는 설계요소를 도입하여 지역주민에게 친근한 공간으로 조성한다. · 지역의 문화적인 요소나 향토성 있는 설계요소를 도입할 수 있도록 해당지역을 충분히 조사하여 설계에 반영하여야 하며, 부대시설물이 지역주민에게 친근한 공간이 될 수 있도록 경관자원과 고유한 문화유산으로서의 역사적 가치성을 최대한 살려 설계한다. · 지역주민들이 이용할 수 있는 운동시설, 휴양시설을 도입하여 수자원 사업에 대한 부정적 이미지를 완화한다. · 공원, 운동시설, 자연학습원 등 지역주민들의 이용율이 많고 이용하기 편리하게 배치하여야 한다.

지자체 경관조례 및 경관관련조례를 통한 산발적 운영

- 서울특별시, 대구광역시, 대전광역시를 비롯하여 경관위원회를 운영하고 있는 대부분의 지자체에서는 공공디자인조례, 경관조례 등의 제정을 통해 개별시설물에 대해서 디자인 심의를 시행하고 있음

2) 개발사업 경관관리 현황

기존 법체제에 의한 개발사업 경관관리의 한계

○ 지구단위계획에서의 경관계획의 실효성 부족

○ 개발사업을 추진할 수 있는 관련 법률은 40여개가 있으나, 각 개별법에 따른 실시계획 수립 및 지구단위계획 수립 여부나 개발계획 상 경관계획 포함 여부 등 경관 관련 규제사항은 모두 상이함

개발사업의 통합적·입체적 경관계획의 시도와 한계

○ 최근 일부 개발사업에서 통합디자인계획 및 마스터플랜을 통한 3차원적 경관계획 및 경관심의 등으로 기존 법제도의 한계를 극복하려는 시도가 있었음

○ 하지만 제도적인 기반의 부재로 지속적인 유지 및 타 사업에 적용함에 있어서는 한계를 가짐

LH공사 등 공기업에서의 경관 관련 계획 기준 수립

○ LH공사에서는 보금자리주택 등 최근의 개발사업에 대한 계획기준을 마련하여 개발모델을 제시함

○ 「보금자리주택의 계획기준 및 계획기법」에서의 경관계획 부문도 포함되어 있으며, 보금자리주택 개발시에 이를 반영하도록 함

- 저탄소 친환경 도시의 조성을 위한 목표 중 하나로 경관계획을 설정
- 경관계획에는 1)문화생태 경관계획, 2)경관구조 설정, 3)경관관리계획 등의 내용이 포함됨

표 38 보금자리주택의 경관계획

(※출처: 한국토지주택공사 2010, 보금자리주택의 계획기준 및 계획기법 연구, p.182)

목표	전략	계획 지표
경관계획	문화생태 경관계획	1) 자연생태 경관계획
		2) 역사문화 경관계획
	경관구조 설정	1) 조망과 스카이라인 경관
		2) 조망축, 녹지축, 수공간축
		3) 색채경관계획
	경관관리계획	1) 위해경관의 제거 및 차폐

개발사업 등에 대한 환경영향평가제도

○ 환경영향평가제도에서는 조망점, 스카이라인, 건축물, 색채 등 자연 훼손 여부 및 개별 요소 중심으로 경관적 검토를 시행하고 있으며, 주로 조망 및 자연경관의 보전에 초점을 두고 있음

3) 건축물 경관관리 현황

대규모 건축물 중심의 건축위원회 건축심의

○ 건축법에 의한 건축심의는 대규모건축물을 대상으로 함

- 서울시의 경우, 16층 이상의 건축물 등에 대하여 건축위원회에서 심의를 함

○ 건축심의에서 일부 건축물 배치, 외관 등에 대한 검토를 하지만 경관관련 사항에 대한 검토는 미흡한 실정임

지방자치단체 조례를 통한 건축물 경관관리의 한계

○ 경관조례, 공공디자인조례 등을 통해 일부 공공건축물에 한정하여 경관심의 및 공공디자인 심의가 시행되고 있음

○ 지자체 경관위원회 또는 디자인위원회에서의 건축물 심의는 건축물의 색채 및 시설물 디자인, 야간조명 등 경관요소에 관한 사항에 국한되어 있어, 경관의 형성 및 주변 경관과의 조화 등에 대한 경관적 고려는 미비한 실정임

2. 환경영향평가제도와의 연계 및 역할 분담방안

2.1 환경영향평가제도와 경관심의의 비교 검토

1) 개요

○ 환경부에서는 「환경영향평가법」에 근거한 전략환경영향평가, 환경영향평가, 소규모 환경영향평가 및「자연환경보전법」에 근거한 자연경관영향협의 제도를 운영하고 있으며, 이러한 환경성평가제도에 일부 자연경관과 관련해서 경관적 내용을 검토를 하고 있음

○ 하지만 경관심의와 환경영향평가제도는 목적, 적용대상, 검토내용, 절차 및 소요기간, 검토주체 등의 측면에서 차이가 있음

표 39 환경영향평가제도와 경관심의의 비교

구분	환경영향평가	경관심의
목적	대기질, 수질, 소음 · 진동 등의 환경요소에 대한 부정적 영향을 최소화	건축물 · 시설물의 디자인 개선을 통해 아름답고 쾌적한 경관 창출
적용 대상	대규모 사회기반시설사업 및 개발사업	대규모 사회기반시설사업, 개발사업 및 건축물
검토내용	개발사업으로 인해 주변 자연경관에 미치는 영향, 기존 경관자원의 훼손 및 조망 차폐 여부	개발사업을 통해 새롭게 형성되는 경관의 우수성
절차	① 평가준비서 작성 · 제출 → 환경영향평가협의회 심의(평가항목 · 범위 등 결정) ② 평가서 초안 작성 · 제출 → 주민 의견수렴(공람 · 공고, 설명회 등) ③ 평가서 작성 · 제출 → 평가서 검토 및 협의내용 통보	경관 체크리스트 작성 · 제출 → 위원회 심의 및 개선방안 도출 (타 법령에 의한 현행 심의와 공동으로 개최 가능)
검토 주체	환경부(환경정책평가연구원)	해당 사업의 승인주체(국토해양부 또는 지자체)가 구성한 경관위원회

2) 항목별 상세 비교

목적

○ 환경영향평가법에 의한 환경영향평가의 목적은 대기질, 수질, 소음·진동 등의 환경요소에 대한 부정적 영향을 최소화하는 것으로,

- 전략환경영향평가는 환경보전계획과의 부합 여부 확인 및 대안의 설정·분석 등을 통하여 환경적 측면에서 해당 계획의 적정성 및 입지의 타당성 등을 검토 (환경영향평가법 제2조)
- 환경영향평가는 해당 사업이 환경에 미치는 영향을 미리 조사·예측·평가하여 해로운 환경영향을 피하거나 제거 또는 감소시킬 수 있는 방안을 마련 (환경영향평가법 제2조)
- 소규모 환경영향평가는 환경보전이나 계획적 개발이 필요한 지역에서 개발사업을 시행할 때에 입지의 타당성과 환경에 미치는 영향을 미리 조사·예측·평가하여 환경보전방안을 마련 (환경영향평가법 제2조)

○ 자연환경보전법에 의한 자연경관영향협의는 당해 개발사업등이 자연경관에 미치는 영향 및 보전방안 등을 환경영향평가에 포함하여 협의 (자연환경보전법 제28조)

○ 한편, 개정 경관법에 의한 경관심의는 아름답고 쾌적하고 지역특성을 나타내는 국토환경 및 지역환경의 조성을 위한 개선방안 마련 (경관법 제1조)

표 40 환경영향평가제도와 경관심의의 목적

구분	목적
전략환경영향평가 (환경영향평가법)	환경보전계획과의 부합 여부 확인 및 대안의 설정·분석 등을 통하여 환경적 측면에서 해당 계획의 적정성 및 입지의 타당성 등을 검토(제2조)
환경영향평가 (환경영향평가법)	해당 사업이 환경에 미치는 영향을 미리 조사·예측·평가하여 해로운 환경영향을 피하거나 제거 또는 감소시킬 수 있는 방안을 마련(제2조)
소규모 환경영향평가 (환경영향평가법)	환경보전이나 계획적 개발이 필요한 지역에서 개발사업을 시행할 때에 입지의 타당성과 환경에 미치는 영향을 미리 조사·예측·평가하여 환경보전방안을 마련(제2조)
자연경관영향협의 (자연환경보전법)	당해 개발사업등이 자연경관에 미치는 영향 및 보전방안 등을 환경영향평가에 포함하여 협의(제28조)
경관심의 (경관법)	아름답고 쾌적하고 지역특성을 나타내는 국토환경 및 지역환경의 조성을 위한 개선방안 마련(제1조)

적용대상

○ 전략환경영향평가의 적용대상은 국토의 개발·보전에 관한 정책계획 및 개발기본계획임

- 정책계획이란 국토의 전 지역이나 일부 지역을 대상으로 개발 및 보전 등에 관한 기본방향이나 지침 등을 일반적으로 제시하는 계획임
  - · 유통산업발전기본계획·유통산업발전시행계획, 도로정비 기본계획, 댐건설장기계획, 국가철도망구축계획, 관광개발기본계획, 산림기본계획, 농어촌 정비 종합계획 등
- 개발기본계획이란 국토의 일부 지역을 대상으로 하는 계획으로서 구체적인 개발구역의 지정에 관한 계획이나 개별 법령에서 실시계획 등을 수립하기 전에 수립하도록 하는 계획으로서 실시계획 등의 기준이 되는 계획임
  - · 총공사비 500억 이상의 건설공사, 혁신도시, 기업도시, 도시개발사업(25만㎡ 이상), 택지개발사업, 정비사업(30만㎡이상), 보금자리주택, 산업단지, 항만·공항·도로·철도 건설, 도시관리계획 등

○ 환경영향평가의 적용대상은 대규모(15~30만㎡ 이상)의 개발사업·건설공사의 실시계획

- 도시개발(25만㎡이상), 주택건설·재개발·재건축(30만㎡이상), 택지개발(30만㎡이상), 산업단지(15만㎡이상), 도로(4km이상), 철도(4km/10만㎡이상), 공항(500m/20만㎡이상), 하천(10km이상), 항만(300m/15만㎡이상), 관광단지(30만㎡이상), 공원(10만㎡이상) 등

○ 소규모 환경영향평가의 적용대상은 보전이 필요한 지역(관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역, 개발제한구역, 생태경관보전지역 등) 내의 개발사업(5천~1만㎡이상)

○ 자연경관영향협의의 적용대상은 보호지역(자연공원, 습지보호지역, 생태·경관보전지역)으로부터 일정거리 내(300m~2km) 개발사업과 환경영향평가대상 중 자연경관에 미치는 영향이 큰 개발사업

○ 한편, 경관심의의 적용대상은 사회기반시설, 개발사업, 건축물이며,

- 사회기반시설 경관심의대상은 500억이상 도로·철도·하천 건설공사
  (경관심의 정착 이후 중앙경관위원회 300억 이상, 지방경관위원회 100억 이상)
- 개발사업 경관심의대상은 연면적 10만㎡ 이상 또는 대지면적 5만㎡ 이상의 개발사업 (경관심의 정착 이후 대지면적 1만㎡ 이상)
  - · 도시개발·정비, 주택건설·재개발·재건축, 택지개발, 보금자리주택, 산업단지, 기업도시 등

- 건축물 경관심의대상은 경관지구와 중점경관관리구역 내 건축물, 공공건축물 중 조례로 정하는 건축물

표 41 환경영향평가제도 및 경관심의 적용대상

제도	적용대상
전략환경 영향평가	· 국토의 개발 · 보전에 관한 **정책계획 및 개발기본계획** - (개발기본계획) 총공사비 500억 이상 건설공사, 혁신도시 · 기업도시 · 도시개발(25만) · 택지개발사업, 정비사업(30만), 보금자리주택, 산업단지, 항만 · 공항 · 도로 · 철도 건설, 도시관리계획 등
환경영향 평가	· 대규모(15~30만㎡ 이상)의 **개발사업 · 건설공사 실시계획** - 도시개발(25만), 주택건설 · 재개발 · 재건축(30만), 택지개발(30만), 산업단지(15만), 도로(4km), 철도(4km/10만), 공항(500m/20만), 하천(10km), 항만(300m/15만), 관광단지(30만), 공원(10만) 등
소규모 환경영향평가	· **보전이 필요한 지역**(관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역, 개발제한구역, 생태경관보전지역 등) **내의 개발사업**(5천~1만㎡이상)
자연경관 영향협의	· **보호지역**(자연공원, 습지보호지역, 생태 · 경관보전지역)으로부터 **일정거리 내**(300m~2km) **개발사업** · 환경영향평가대상 중 **자연경관에 미치는 영향이 큰 개발사업**
경관심의	· (SOC) **500억이상 도로·철도·하천 건설공사** **(경관심의 정착 이후 중앙경관위원회 300억 이상, 지방경관위원회 100억 이상)** · (개발사업) **연면적 10만㎡ 이상 또는 대지면적 5만㎡ 이상의 개발사업** **(경관심의 정착 이후 대지면적 1만㎡ 이상)** - 도시개발정비, 주택건설 · 재개발 · 재건축, 택지개발, 보금자리주택, 산업단지, 기업도시 등 · (건축물) **경관지구와 중점경관관리구역**내 건축물, **공공건축물** 중 조례로 정하는 건축물

○ 환경영향평가제도가 대부분의 사회기반시설과 개발사업에 적용되므로 적용대상이 경관심의의 대상과 중복되는 것은 불가피함

○ 하지만, 경관심의가 시행 초기임을 감안하여 대규모 사업 위주로 적용대상을 최소화하고, 제도 정착 이후 단계적으로 대상을 확대하는 방안이 필요함

경관관련 검토내용

○ 전략환경영향평가에서는 자연환경의 보전 등 입지의 타당성에 대하여 검토함

- 생물다양성·서식지 보전, 지형 및 생태축의 보전, 주변 자연경관에 미치는 영향, 수환경의 보전 등

표 42 전략환경영향평가의 세부평가항목

제도	세부평가항목	
전략환경 영향평가	정책계획	1) 환경보전계획과의 부합성 가) 국가 환경정책 나) 국제환경 동향 · 협약 · 규범 2) 계획의 연계성 · 일관성 가) 상위 계획 및 관련 계획과의 연계성 나) 계획목표와 내용과의 일관성 3) 계획의 적정성 · 지속성 가) 공간계획의 적정성 나) 수요 공급 규모의 적정성 다) 환경용량의 지속성
	개발기본계획	1) 계획의 적정성 가) 상위계획 및 관련 계획과의 연계성 나) 대안 설정 · 분석의 적정성 2) 입지의 타당성 가) 자연환경의 보전 (1) 생물다양성 · 서식지 보전 (2) 지형 및 생태축의 보전 (3) 주변 자연경관에 미치는 영향 (4) 수환경의 보전 나) 생활환경의 안정성 (1) 환경기준 부합성 (2) 환경기초시설의 적정성 (3) 자원 · 에너지 순환의 효율성 다) 사회 · 경제 환경과의 조화성: 환경친화적 토지이용

○ 환경영향평가에서는 총 6개 분야, 21개 항목 중 생활환경분야에 경관을 포함하고 있으며, 자연·인문·조망자원에 대한 영향저감방안(훼손 및 조망차폐 등)에 대하여 검토함

표 43 환경영향평가의 세부평가항목

제도	세부평가항목	
환경영향 평가	자연생태환경 분야	동·식물상, 자연환경자산
	대기환경 분야	기상, 대기질, 악취, 온실가스
	수환경 분야	수질(지표·지하), 수리·수문, 해양환경
	토지환경 분야	토지이용, 토양, 지형·지질
	생활환경 분야	친환경적 자원 순환, 소음·진동, 위락·경관, 위생·공중보건, 전파장해, 일조장해
	사회환경·경제환경 분야	인구, 주거(이주의 경우를 포함한다), 산업

○ 소규모 환경영향평가에서는 환경에 미치는 영향 예측·평가 및 환경보전방안 내의 항목 중 경관을 포함

표 44 소규모 환경영향평가의 세부평가항목

제도	세부평가항목	
소규모 환경영향 평가	사업개요 및 지역 환경현황	1) 사업개요 2) 지역개황 3) 자연생태환경 4) 생활환경 5) 사회 · 경제환경
	환경에 미치는 영향 예측·평가 및 환경보전방안	1) 자연생태환경(동 · 식물상 등) 2) 대기질, 악취 3) 수질(지표, 지하), 해양환경 4) 토지이용, 토양, 지형 · 지질 5) 친환경적 자원순환, 소음 · 진동 6) 경관 7) 전파장해, 일조장해 8) 인구, 주거, 산업

○ 환경영향평가제도와 경관심의에서 검토하는 경관관련 내용을 살펴보면, 환경영향평가는 기존 자연경관자원의 보전의 관점에서 훼손, 조망차폐 등에 대하여 검토하는 반면 경관심의에서는 새로 조성되는 건축물, 구조물, 공공공간 등의 디자인 계획에 있어 주변의 경관과 조화를 고려한 경관의 관리 또는 형성방안에 대하여 검토함

표 45 환경영향평가제도 및 경관심의에서의 경관관련 검토내용

제도	경관관련 검토내용
전략환경 영향평가	· 입지의 타당성 - 자연환경의 보전 (주변 자연경관에 미치는 영향 등)
환경영향 평가	· 총 21개 항목 중 생활환경분야에 경관을 포함 - 자연·인문·조망자원에 대한 영향저감방안(훼손 및 조망차폐 등)
소규모 환경영향평가	· 환경에 미치는 영향 예측 · 평가 및 환경보전방안 - 총 17개 항목 중 경관을 포함
자연경관 영향협의	· 자연경관자원의 현황 · 주요 조망점 및 주요 조망대상을 연결하는 경관축 · 보전가치가 있는 자연경관의 훼손 여부 · 주변 자연경관과의 조화성 · 경관영향 저감방안 / · 경관변화의 예측 및 평가
경관심의	· 경관기본구상 : 미래상, 기본방향(디자인컨셉) 등 · 경관형성전략 : 스카이라인, 랜드마크, 진입부·교차부 · 경관요소별 디자인계획 : 건축물, 구조물, 가로 · 광장 · 공원 · 녹지 등 공공공간 옥외광고물, 색채, 야간조명 등

절차 및 소요기간

○ 환경영향평가는 환경영향평가업체가 별도의 평가준비서와 평가서를 작성하며, 협의회, 공고·공람, 공청회, 평가서 검토 등의 절차로 인해 장기간 소요(6개월 이상)됨

○ 경관심의는 별도의 보고서 작성없이 설계도면 및 경관 관련 계획 내용을 검토하므로 평균 2~3주 소요되며, 기존 심의와 공동심의시에 별도의 일정지연 없음

표 46 환경영향평가와 경관심의 절차 비교

〈환경영향평가〉	〈경관심의〉
평가준비서 작성 · 제출	
▼	
환경영향평가협의회 심의 - 평가항목범위 등의 결정 (심의요청일로부터 30일이내)	
▼	
평가서(초안) 작성 및 제출	
▼	
주민 등 의견수렴 (공람공고, 설명회, 공청회)	
▼	
평가서 작성·제출	심의 요청 (설계도면 · 개발계획 등과 함께 체크리스트를 작성하여 제출)
▼	▼
평가서 검토	경관위원회 심의 - 타 심의와 공동개최 가능 · SOC - 설계자문위원회 · 건축물 - 건축위원회 · 개발사업 - 도시계획위원회 등
▼	▼
협의내용 통보	개선방안 도출
대개 6개월 이상 소요	평균 2~3주 소요 (공동심의시 별도의 일정지연 없음)

검토주체

○ 환경영향평가의 검토주체는 환경부(환경정책평가연구원)

○ 경관심의의 검토주체는 국토해양부, 지방자치단체 등의 사업 승인주체가 구성한 경관위원회

2.2 해외 환경영향평가제도 사례

1) 일본 환경영향평가제도

환경영향평가 대상[3)]

○ 환경영향평가법 제2조에서 환경영향평가 대상사업을 제1종사업과 제2종사업으로 구분하고 있음

○ 제1종사업은 일정규모 이상의 사업으로 환경영향평가를 반드시 받아야 하는 사업

- 사업 중 규모가 크고, 환경영향의 정도가 현저하게 될 우려가 있는 것으로서 정부령으로 정해진 것
- 제1종 사업대상 중 평가대상이 되기 위해서는 다음과 같은 추가적인 요건에 해당해야 함
  - ① 법률규정으로써 정부령에 의하여 정한 것으로 그 실시에 있어 면허, 특허, 인가 혹은 승인 또는 신고가 필요한 사업 (단, 전기사업법에 의한 사업 제외)
  - ② 국가의 보조금 등의 교부대상이 되는 사업 (단, 고속자동차 국도, 일반국도 이외의 도로법에 규정된 도로 이외의 사업 제외)
  - ③ 특별법률에 의하여 설립된 법인이 그 업무로서 시행하는 사업 (단, 고속자동차 국도, 일반국도 이외의 도로법에 규정된 도로 이외의 사업, 하천법에 의한 댐의 신축, 보의 신축 및 개축사업 제외)
  - ④ 국가가 시행하는 사업 중 법률규정으로써 정부령으로 정한 것에 의해 그 실시와 관련하여 면허, 특허, 허가, 인가 혹은 승인 또는 신고가 필요한 사업 등

○ 제2종사업은 제1종사업에 준하는 규모의 사업으로서 환경영향평가 실시여부에 대하여는 환경영향평가법 제4조의 규정에 희나 판정에 의하는 사업

- 제2종사업은 제1종사업에 준한 규모의 사업으로써 환경영향평가 대상여부를 판단하는 스크리닝(screening) 과정을 거쳐서 환경영향평가협의를 할 수 있는 사업
- 제2종사업에 대한 환경영향평가여부를 판정함에 있어서는 먼저 제2종사업을 실시하려는 자가 사업의 종류와 성격에 따라 대상사업을 감독기관, 관장하는 주임장관, 면허, 허가, 인가 또는 승인가관 등에 신고를 하면 승인기관 등은 관련된 제2종사업이 실시될 구역을 관할하는 도도부현지사에게 30일 이상의 기간을 지정하여 이 법률에 의한 환경영향평가 등의 절차를 시행할 필요여부에 대한 의견과 그 사유를 들은 후 주무성령에 따라 제2종사업의 환경영향평가 여부를 판정

3) 염규봉, "우리나라 환경영향평가제도 개선에 관한 연구", 강원대 석사학위논문, 2001, pp. 66-67

함

- 그리고 주무성령은 제2종사업의 종류 및 규모, 제2종사업이 실시될 지역과 주변 지역의 환경상황 및 기타 사정을 감안하여 그 판정에 적정하게 될 수 있도록 하기 위해 판정기준에 대하여는 주무대신(주무대신이 총리부 외국의 장일 때에는 내각총리대신)이 환경청장관과 협의하여 정하며, 환경청 장관은 관련 행정기관의 장과 협의하여 주무대신이 정하여야 할 기준에 관한 기본적인 사항을 정하여 공표하도록 되어 있음

○ 제1종사업과 환경영향평가 대상에 해당되는 제2종사업은 환경영향평가법의 절차에 따라 평가협의를 하여야 하나, 도시계획에 정해진 대상사업과 항만계획과 관련한 환경영향평가에 대하여는 해당법의 절차에 따르도록 하고 있음(법 제39조 내지 제49조)

표 47 일본 환경영향평가의 대상사업 (※출처: 일본 환경성 홈페이지)

	제1종사업 (반드시 환경영향평가를 하는 사업)	**제2종사업** (환경영향평가가 필요한지를 개별로 판단하는 사업)
1. 도로		
고속자동차 국도	모두	-
수도고속도로 등	4차선 이상	-
일반국도	4차선 이상 · 10km 이상	4차선 이상 · 7.5km~10km
임도(林道)	폭원 6.5m 이상 · 20km 이상	폭원 6.5m 이상 · 15km~20km
2. 하천		
댐, 보	담수면적 100ha 이상	담수면적 75ha~100ha
방수로, 호소(湖沼)개발	토지개량면적 100ha 이상	토지개량면적 75ha~100ha
3. 철도		
신칸센철도	모두	-
철도, 궤도	길이 10km 이상	길이 7.5km~100km
4. 비행장	활주로 길이 2,500m 이상	활주로 길이 1,875m~2,500m 이상
5. 발전소		
수력발전소	출력 3만kW 이상	출력 2.25만kW~3만kW
화력발전소	출력 15만kW 이상	출력 11.25만kW~15만kW
지열발전소	출력 1만kW 이상	출력 7,500kW~1만kW
원자력발전소	모두	-
풍력발전소	출력 1만kW 이상	출력 7,500kW~1만kW
6. 폐기물최종처리장	면적 30ha이상	면적 25ha~30ha
7. 매립지, 간척지	면적 50ha초과	면적 40ha~50ha
8. 토지구획정리사업	면적 100ha이상	면적 75ha~100ha
9. 신주택시가지개발사업	면적 100ha이상	면적 75ha~100ha
10. 공업단지조성사업	면적 100ha이상	면적 75ha~100ha
11. 신도시기반정비사업	면적 100ha이상	면적 75ha~100ha
12. 유통업무단지조성사업	면적 100ha이상	면적 75ha~100ha
13. 주택의 조성 사업[1]	면적 100ha이상	면적 75ha~100ha
*** 항만계획**[2]	매립·굴입 면적의 합계 300ha 이상	

1) 「주택」에는 주택지 이외에도 공장용지 등도 포함된다.
2) 항만계획에 대해서는 항만환경영향평가의 대상이 된다.

환경영향평가 절차

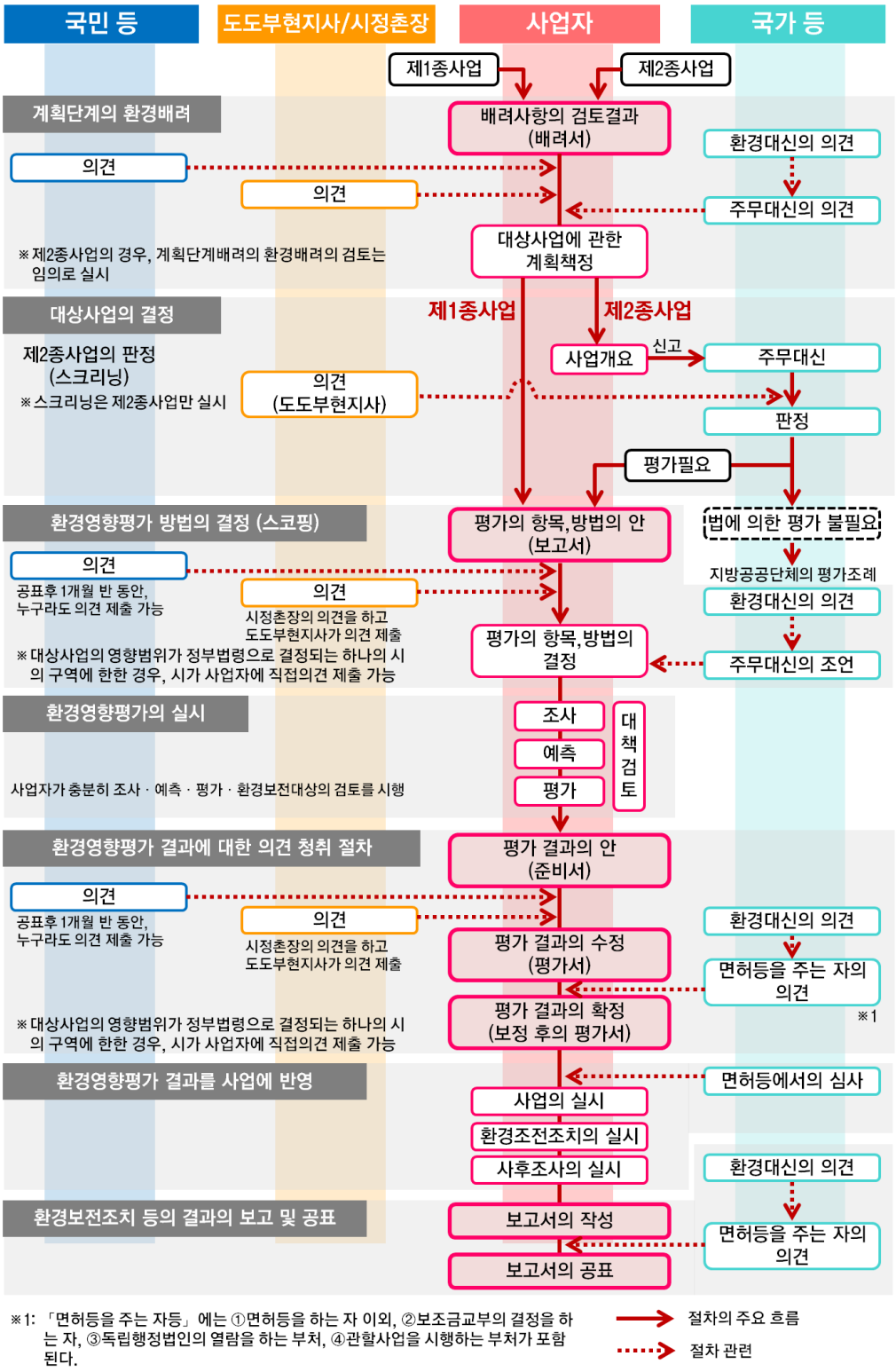


그림 55 일본 환경영향평가 절차 (※출처: 일본 환경성 홈페이지)

환경영향평가 내용

○ 개발사업에 대한 개별법에서는 사업의 안전성, 사업의 필요성, 사업의 경제성 등에 초점을 두고, 환경영향평가법에서는 환경의 보전에 초점을 두고 있음

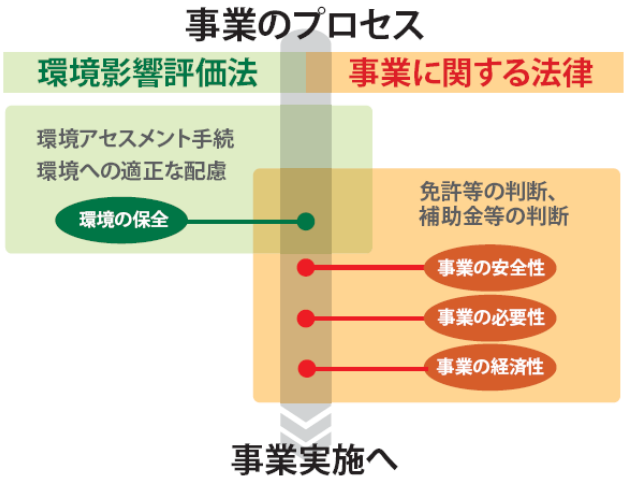


그림 56 일본의 개발사업 시행 프로세스 및 환경영향평가 내용
(※출처: 일본 환경성 홈페이지)

○ 환경영향평가도서(배려서, 방법서, 준비서, 평가서, 보고서)의 내용

- 환경영향평가도서는 환경영향평가 절차 중에 사업자가 작성하는 도서이며, 배려서, 방법서, 준비서, 평가서, 보고서가 있음
- 배려서: 사업의 위치, 규모 등의 검토단계에 있어, 환경보전을 위한 배려해야할 사항에 대해서 검토결과를 기재
- 방법서: 지금부터 행할 환경영향평가의 방법을 기재
  - 대상사업의 목적 및 내용
  - 대상사업이 시행될 지역 및 그 주변의 현황
  - 대상사업에 관계된 환경영향평가의 항목 및 조사, 예측 및 평가의 수법
  - 단, 구체적으로 어떤 수법으로 조사·예측·평가를 할 것인지에 대해서는 사업자가 이미 안을 결정하고 이는 경우에 기재함
- 준비서: 환경영향평가의 결과를 기재
  - 방법서의 내용
  - 방법서에 관한 환경 보전의 시점에서 본 일반 사람들의 의견의 개요와 사업자의 견해
  - 방법서에 관한 환경 보전의 시점에서 서술한 도도부현지사의 의견
  - 환경영향평가의 항목 및 조사·예측·평가의 수법
  - 환경영향평가의 결과 (환경의 보전을 위한 조치 및 검토의 경위 등)

- 평가서: 준비서에 대한 의견을 토대로, 필요에 따라 그 내용을 수정 기재
- 보고서: 환경보전 조치 등의 실시현황에 대하여 기재

2) 일본 환경성의 사업별 기술지침[4)]

○ 일본은 국가적으로는 환경성에서 환경영향평가대상사업에 대한 주무성령집을 발간하여 평가에 활용하고 있음. 아울러 일본은 지자체 스스로 조례를 마련하고 국가에서 실시하고 있는 평가항목 이외에 지자체 특성을 고려한 평가항목을 도입한 평가서 작성지침을 활용하고 있음.

○ 환경영향평가대상사업별 평가항목는 대기환경, 수환경, 토양 관련 환경, 동물, 식물, 생태계, 경관, 폐기물 등 다양한 환경 관련 요소를 포함하도 있음

○ 이러한 평가항목 중에서 경관과 관련된 항목은 주요 조망점 및 경관자원에 대한 검토 밖에 없음

○ 지침에서 언급한 경관자원(경관구성요소)에 대해서 일본 환경성에서는 다음과 같이 정의하고 있음.

○ 경관구성요소란 경관자원이라고도 하며, 1)자연경관구성요소(자연경관자원), 2)인문경관구성요소(인문경관자원), 3)자연인문경관구성요소(자연인문경관자원)로 구분됨.[5)]

- 1) 〈자연경관구성요소〉란 하늘, 높은 산, 낮은 산, 암석, 바다, 하천, 호소, 수변, 전원, 광엽수림, 침엽수림, 동물, 식물, 옛 풍경, 신사 경내의 숲 등의 자연물을 말함
- 2) 〈인문경관구성요소〉란 역사적 건물, 교량, 댐, 도로, 항만, 철탑, 전주, 전선, 조성지, 나지, 초지, 경지, 집락, 사찰, 신사, 교회, 탑, 성터, 정원, 선박, 열차, 자동차, 간판 등의 인공물을 말함
- 3) 〈자연인문구성요소〉란 계곡을 배경으로 한 교량, 구릉과 집락, 바다와 항행중의 선박, 도로와 주행 중의 자동차, 수림과 신사, 구릉과 사적, 전원과 성터 등과 같이 자연요소와 인문요소가 일체된 것을 말함

4) 환경부, 「사업유형별 환경영향평가서 작성지침개발 연구」, 2006, pp. 9-38 참고
5) 일본 환경성 홈페이지 (http://www.env.go.jp/policy/assess/)

택지조성사업

표 48 일본 택지조성사업의 표준항목

환경요소 \ 환경요인				공사실시				공사 또는 공작물 존재 및 공용	
				빗물의 모수	조성 공사	건설 기계의 가동	자재 및 기계운반에 활용되는 차량의 운행	부지의 존재 (토지의 개변)	부산물의 존재
환경의 자연적 구성요소의 양호함 상태의 보관을 유지하기 위한 조사, 예측 및 평가되어야 할 환경요소	대기 환경	대기질	분진 등			○	○		
		소음	소음			○	○		
		진동	진동			○	○		
	수환경	수질	물의 탁함	○					
	토양과 관련되는 환경 그 외의 환경	지형 및 지질	중요한 지형 및 지질					○	
생물 다양성의 확보 및 자연환경의 체계적 보전을 취지로서 조사, 예측 및 평가되어야 할 환경요소	동물	중요한 종 및 주목해야할 생식지						○	
	식물	중요한 종 및 군락						○	
	생태계	지역을 대표하는 생태계						○	
사람과 자연과의 풍부한 만남의 확보를 취지로서 조사, 예측 및 평가되어야 하는 환경요소	경관	주요 조망점 및 경관자원						○	○
	사람과 자연과의 만남의 활동의 장	주요한 사람과 자연과의 만남의 활동의 장						○	○
환경부하의 양의 정도에 의해 예측 및 평가되어야 할 환경요소	폐기물 등	건설공사에 수반하는 부산물			○				

표 49 일본 택지조성사업의 표준 수법 중 경관 관련 내용

표준항목		표준수법	
환경요소	환경요인	조사수법	예측수법
주요한 조망점 및 경관자원 등 주요한 조망경관	부지의 존재 (토지의 개변)	1. 조사해야 할 정보 1) 주요한 전망점의 상황 2) 경관 자원의 상황 3) 주요한 전망 경관의 상황 2. 조사의 기본적인 수법 · 문헌 그 외의 자료 및 현지조사에 의한 정보의 수집 및 해당 정보의 정리 및 해석 3. 조사지역 · 주요한 전망점의 상황, 경관 자원의 상황 및 주요한 조망경관의 상황을 적절히 파악할 수 있는 지역 4. 조사지점 · 경관의 특성을 근거로 해 조사지역에 있어서의 주요한 전망점 및 경관 자원 및 주요한 조망경관과 관련되는 환경 영향을 예측 및 평가하기 위해서 필요한 정보를 적절하고 효과적으로 파악할 수 있는 지점 5. 조사기간 등 · 경관의 특성을 근거로 해 조사지역에 있어서의 주요한 전망점 및 경관자원 및 주요한 전망 경관과 관련되는 환경 영향을 예측 및 평가하기 위해서 필요한 정보를 적절하고 효과적으로 파악할 수 있는 기간, 시기 및 시간대	1. 예측의 기본적인 수법 · 주요한 전망점 및 경관 자원에 대한 분포의 개변의 정도를 밟은 사례의 인용 또는 해석 및 주요한 전망 경관에 대한 완성예상도, 그 외의 시각적인 표현방법 2. 예측지역 · 조사지역 가운데 경관의 특성을 근거로 해 주요한 조망점 및 경관 자원 및 주요한 전망 경관과 관련되는 환경 영향을 받을 우려가 있다고 인정되는 지역 3. 예측 대상 시기 등 · 경관의 특성을 근거로 해 주요한 조망점 및 경관 자원 및 주요한 전망 경관과 관련되는 환경 영향을 정확하게 파악할 수 있는 시기
	구조물의 존재		

공업단지 조성사업

표 50 일본 공업단지 조성사업의 표준항목

환경요소 \ 환경요인				공사실시				공사 또는 공작물 존재 및 공용		
				빗물의 모수	조성공사	건설기계의 가동	자재 및 기계운반에 활용되는 차량의 운행	부지의 존재(토지의 개변)	부산물의 존재	공장 등의 가동
환경의 자연적 구성요소의 양호함 상태의 보관을 유지하기 위한 조사, 예측 및 평가되어야 할 환경요소	대기환경	대기질	이산화질소							○
			이산화유황							○
			부유입자장물질							○
			분진 등			○	○			
		소음	소음			○	○			
		진동	진동			○	○			
	수환경	수질	물의 탁함	○						
	토양과 관련되는 환경 그 외의 환경	지형 및 지질	중요한 지형 및 지질					○		
생물 다양성의 확보 및 자연환경의 체계적 보전을 취지로서 조사, 예측 및 평가되어야 할 환경요소	동물	중요한 종 및 주목해야할 생식지						○		
	식물	중요한 종 및 군락						○		
	생태계	지역을 대표하는 생태계						○		
사람과 자연과의 풍부한 만남의 확보를 취지로서 조사, 예측 및 평가되어야 하는 환경요소	경관	주요 조망점 및 경관자원						○	○	
	사람과 자연과의 만남의 활동의 장	주요한 사람과 자연과의 만남의 활동의 장소						○	○	
환경부하의 양의 정도에 의해 예측 및 평가되어야 할 환경요소	폐기물 등	건설공사에 수반하는 부산물			○					

표 51 일본 공업단지 조성사업의 표준 수법 중 경관 관련 내용

표준항목		표준수법	
환경요소	환경요인	조사수법	예측수법
주요한 조망점 및 경관자원 등 주요한 조망경관	부지의 존재 (토지의 개변)	1. 조사해야 할 정보 1) 주요한 전망점의 상황 2) 경관 자원의 상황 3) 주요한 전망 경관의 상황 2. 조사의 기본적인 수법 · 문헌 그 외의 자료 및 현지조사에 의한 정보의 수집 및 해당 정보의 정리 및 해석 3. 조사지역 · 주요한 전망점의 상황, 경관 자원의 상황 및 주요한 조망경관의 상황을 적절히 파악할 수 있는 지역 4. 조사지점 · 경관의 특성을 근거로 해 조사지역에 있어서의 주요한 전망점 및 경관 자원 및 주요한 조망경관과 관련되는 환경 영향을 예측 및 평가하기 위해서 필요한 정보를 적절하고 효과적으로 파악할 수 있는 지점 5. 조사기간 등 · 경관의 특성을 근거로 해 조사지역에 있어서의 주요한 전망점 및 경관자원 및 주요한 전망 경관과 관련되는 환경 영향을 예측 및 평가하기 위해서 필요한 정보를 적절하고 효과적으로 파악할 수 있는 기간, 시기 및 시간대	4. 예측의 기본적인 수법 · 주요한 전망점 및 경관 자원에 대한 분포의 개변의 정도를 밝은 사례의 인용 또는 해석 및 주요한 전망 경관에 대한 완성예상도, 그 외의 시각적인 표현방법 5. 예측지역 · 조사지역 가운데 경관의 특성을 근거로 해 주요한 조망점 및 경관 자원 및 주요한 전망 경관과 관련되는 환경 영향을 받을 우려가 있다고 인정되는 지역 6. 예측 대상 시기 등 · 경관의 특성을 근거로 해 주요한 조망점 및 경관 자원 및 주요한 전망 경관과 관련되는 환경 영향을 정확하게 파악할 수 있는 시기
	구조물의 존재		

발전소 사업

표 52 일본 발전소 사업의 표준항목

환경요소 \ 환경요인				공사실시			토지 등과 공작물의 존재		
				공사자재의 반출·입	건설기계의 이동	조성 등 시공에 의한 일시적	지형 등의 변경 및 시설의 존재	저수지의 존재	하수의 취수
환경의 자연적 구성요소의 양호함 상태의 보관을 유지하기 위한 조사, 예측 및 평가되어야 할 환경요소	대기환경	대기질	분진 등		○				
		소음	소음	○	○				
		진동	진동	○	○				
	수환경	수질	물의 오염					○	○
			부영양화					○	
			물의 탁함					○	
			용존산소량					○	
			수소이온농도			○			
			수은					○	
	토양과 관련되는 환경 그 외의 환경	지형 및 지질	중요한 지형 및 지질				○	○	
생물 다양성의 확보 및 자연환경의 체계적 보전을 취지로서 조사, 예측 및 평가되어야 할 환경요소	동물		중요한 종 및 주목해야할 생식지				○		
	식물		중요한 종 및 군락				○		
	생태계		지역을 대표하는 생태계				○		
사람과 자연과의 풍부한 만남의 확보를 취지로서 조사, 예측 및 평가되어야 하는 환경요소	경관		주요 조망점 및 경관자원				○	○	
	사람과 자연과의 만남의 활동의 장		주요한 사람과 자연과의 만남의 활동의 장	○			○	○	○
환경부하의 양의 정도에 의해 예측 및 평가되어야 할 환경요소	폐기물 등		건설공사에 수반하는 부산물			○			

항만 계획

표 53 일본 항만계획의 표준항목

환경요소 \ 환경요인				중요한 항만시설 및 매립지의 존재 및 제공					
				중요한 수역 시설의 존재	중요한 외곽 시설의 존재	매립지의 존재	중요한 수계 시설 및 관계 시설의 존재	중요한 여객 시설, 화물처리 및 보관 시설의 존재	중요한 감항 교통 시설의 존재
환경의 자연적 구성요소의 양호함 상태의 보관을 유지하기 위한 조사, 예측 및 평가되어야 할 환경요소	대기 환경	대기질	질소산화물				○		
		소음	소음						○
		진동	진동						○
	수환경	수질	물의 탁함	○					
	토양과 관련되는 환경 그 외의 환경	지형 및 지질	중요한 지형 및 지질	○					
생물 다양성의 확보 및 자연환경의 체계적 보전을 취지로서 조사, 예측 및 평가되어야 할 환경요소	동물		중요한 종 및 주목해야할 생식지	○					
	식물		중요한 종 및 군락	○					
	생태계		지역을 대표하는 생태계	○					
사람과 자연과의 풍부한 만남의 확보를 취지로서 조사, 예측 및 평가되어야 하는 환경요소	경관		주요 조망점 및 경관자원		○				
	사람과 자연과의 만남의 활동의 장		주요한 사람과 자연과의 만남의 활동의 장	○					

공유수면의 매립 또는 간척사업

표 54 일본 공유수면의 매립 또는 간척사업의 표준항목

환경요소 \ 환경요인				공사의 실시		공사 또는 공작물 존재 및 공용
				제방 및 호안공사	매립공사	매립지나 간척지의 존재
환경의 자연적 구성요소의 양호함 상태의 보관을 유지하기 위한 조사, 예측 및 평가되어야 할 환경요소	대기환경	대기질	분진 등	○		
		소음	소음	○		
		진동	진동	○		
	수환경	수질	수질오염			○
			토사에 의한 물의 탁해짐	○		
	토양과 관련되는 환경 그 외의 환경	지형 및 지질	중요한 지형 및 지질			○
생물 다양성의 확보 및 자연환경의 체계적 보전을 취지로서 조사, 예측 및 평가되어야 할 환경요소	동물		중요한 종 및 주목해야할 생식지	○		○
	식물		중요한 종 및 군락	○		○
	생태계		지역을 대표하는 생태계	○		○
사람과 자연과의 풍부한 만남의 확보를 취지로서 조사, 예측 및 평가되어야 하는 환경요소	경관		주요 조망점 및 경관자원			○
	사람과 자연과의 만남의 활동의 장		주요한 사람과 자연과의 만남의 활동의 장	○		○
환경부하의 양의 정도에 의해 예측 및 평가되어야 할 환경요소	폐기물 등		건설공사에 수반하는 부산물	○		

도로사업

표 55 일본 도로사업의 표준항목

환경요소 \ 환경요인				공사실시					공사 또는 공작물 존재 및 공용			
				건설기계의 이동	자재 및 기계 운반용 차량의 이동	절로 등 또는 기존 공작물의 제거	공사시설 야드의 설치	공사용 도로 등의 설치	도로(지표식 또는 굴착식)의 존재	도로(고상식)의 존재	자동차 주행	휴게소 존재
환경의 자연적 구성요소의 양호함 상태의 보관을 유지하기 위한 조사, 예측 및 평가되어야 할 환경요소	대기환경	대기질	아산화질소								○	
			아산화유황								○	
			분진 등	○	○							
		소음	소음	○	○						○	
		진동	진동	○	○						○	
	수환경	수질	물의 탁함									○
			물의 오염									○
	토양과 관련되는 환경 그 외의 환경	지형 및 지질	중요한 지형 및 지질				○		○			
		그 외의 환경요소	일조방해							○		
생물 다양성의 확보 및 자연환경의 체계적 보전을 취지로서 조사, 예측 및 평가되어야 할 환경요소	동물		중요한 종 및 주목해야 할 생식지				○		○			
	식물		중요한 종 및 군락				○		○			
	생태계		지역을 대표하는 생태계				○		○			
사람과 자연과의 풍부한 만남의 확보를 취지로서 조사, 예측 및 평가되어야 하는 환경요소	경관		주요 조망점 및 경관자원						○			
	사람과 자연과의 만남의 활동의 장		주요한 사람과 자연과의 만남의 활동의 장						○			
환경부하의 양의 정도에 의해 예측 및 평가되어야 할 환경요소	폐기물 등		건설공사에 수반하는 부산물			○						

댐사업

표 56 일본 댐사업의 표준항목

환경요소 \ 환경요인				공사실시				공사 또는 공작물 존재 및 공용			
				댐 제방 공사	원석 채취 공사	공사설비 및 공사용 도로 설치 공사	도로 공사	댐 제방의 존재	원석 산의 존재	도로의 존재	댐 및 저수지의 존재
환경의 자연적 구성요소의 양호함 상태의 보관을 유지하기 위한 조사, 예측 및 평가되어야 할 환경요소	대기 환경	대기질	분진 등			○					
		소음	소음			○					
		진동	진동			○					
	수환경	수질	토사에 의한 물의 탁함			○					○
			수은								○
			부영양화								○
			용존 산소량								○
			수소이온 농도	○							
	토양과 관련되는 환경 그 외의 환경	지형 및 지질	중요한 지형 및 지질					○			
생물 다양성의 확보 및 자연환경의 체계적 보전을 취지로서 조사, 예측 및 평가되어야 할 환경요소	동물		중요한 종 및 주목해야 할 생식지			○		○			
	식물		중요한 종 및 군락			○		○			
	생태계		지역을 대표하는 생태계			○		○			
사람과 자연과의 풍부한 만남의 확보를 취지로서 조사, 예측 및 평가되어야 하는 환경요소	경관		주요 조망점 및 경관자원					○			
	사람과 자연과의 만남의 활동의 장		주요한 사람과 자연과의 만남의 활동의 장			○		○			
환경부하의 양의 정도에 의해 예측 및 평가되어야 할 환경요소	폐기물 등		건설공사에 수반하는 부산물			○					

철도의 건설 및 개량 사업

표 57 일본 철도의 건설 및 개량 사업의 표준항목

환경요소 \ 환경요인				공사실시			공사 또는 공작물 존재 및 공용			
				건설 기계의 이동	자재 및 기계 운반용 차량의 이동	절도 등 또는 기존 공작물의 제거	철도시설(지표식 또는 굴탈식)의 존재	철도시설(고상식)의 존재	열차의 주행(지하를 주행하는 경우 제외)	열차의 주행(지하를 주행하는 경우에 한함)
환경의 자연적 구성요소의 양호함 상태의 보관을 유지하기 위한 조사, 예측 및 평가되어야 할 환경요소	대기 환경	대기질	분진 등	○	○					
		소음	소음	○	○				○	
		진동	진동	○	○				○	
	토양과 관련되는 환경 그 외의 환경	지형 및 지질	중요한 지형 및 지질				○			
		그 외의 환경요소	일조방해					○		
생물 다양성의 확보 및 자연환경의 체계적 보전을 취지로서 조사, 예측 및 평가되어야 할 환경요소	동물	중요한 종 및 주목해야할 생식지					○			
	식물	중요한 종 및 군락					○			
	생태계	지역을 대표하는 생태계					○			
사람과 자연과의 풍부한 만남의 확보를 취지로서 조사, 예측 및 평가되어야 하는 환경요소	경관	주요 조망점 및 경관자원					○			
	사람과 자연과의 만남의 활동의 장	주요한 사람과 자연과의 만남의 활동의 장					○			
환경부하의 양의 정도에 의해 예측 및 평가되어야 할 환경요소	폐기물 등	건설공사에 수반하는 부산물				○				

비행장 및 그 시설의 설치 또는 변경사업

표 58 일본 비행장 및 그 시설의 설치 또는 변경사업의 표준항목

환경요소 \ 환경요인				공사실시			공사 또는 공작물 존재 및 공용		
				조성 등 시공에 따른 일시적 영향	건설기계의 가동	자재 및 기계 운반 용 차량의운행	비행장의 존재	항공기의 운항	비행장 시설의 존재
환경의 자연적 구성요소의 양호함 상태의 보관을 유지하기 위한 조사, 예측 및 평가되어야 할 환경요소	대기환경	대기질	질소산화물		○	○		○	○
			분진 등	○		○			
		소음	소음		○	○		○	
		진동	진동			○	○		
	수환경	수질	물의 오염						○
			토사에 의한 물의 탁해짐						
	토양과 관련되는 환경 그 외의 환경	지형 및 지질	중요한 지형 및 지질				○		
생물 다양성의 확보 및 자연환경의 체계적 보전을 취지로서 조사, 예측 및 평가되어야 할 환경요소	동물		중요한 종 및 주목해야할 생식지				○		
	식물		중요한 종 및 군락				○		
	생태계		지역을 대표하는 생태계				○		
사람과 자연과의 풍부한 만남의 확보를 취지로서 조사, 예측 및 평가되어야 하는 환경요소	경관		주요 조망점 및 경관자원				○		
	사람과 자연과의 만남의 활동의 장		주요한 사람과 자연과의 만남의 활동의 장				○		
환경부하의 양의 정도에 의해 예측 및 평가되어야 할 환경요소	폐기물 등		건설공사에 수반하는 부산물	○					

3) 미국 환경심사제도 (샌프란시스코시 사례)[6]

(1) 개요

○ 캘리포니아 환경 품질 법률(CEQA)은 도시개발로부터 오는 예기치 않은 환경적인 문제를 조심스럽게 고려해야 한다는 인식에 대응하여 1970년에 제정됨. 환경심사 프로세스는 제안된 프로젝트가 물리적인 주변 환경에 대한 직접적이고 장기적인 영향 분석을 허가 결정자들과 일반 대중에게 제공함

○ 환경심사는 도시 개발국의 주요 환경 분석(MEA)과(이전의 환경 심사 사무실)에 의해 운영됨

○ 환경심사를 받는 프로젝트는 일반적으로 주변 환경에 상당한 영향을 줄 수 있는 가능성, 특정한 크기, 복잡성, 중요성을 가지고 있으며, 공공 사업 관련 개발, 용도 허가, 공공 기관의 지원을 받은 개발, 조닝 법령의 제정과 개정, 마스터플랜이나 그 요소에 대한 채택과 개정을 포함함

(2) 환경심사 프로세스

환경심사 예외 판단 요청

○ 환경심사 프로세스는 CEQA(캘리포니아 환경 품질 법률) 가이드라인에 따른 〈환경적인 평가로부터 제외되는 프로젝트의 분류〉안에 해당되는 프로젝트인지 아닌지에 대한 도시개발국의 판단으로부터 시작됨

○ CEQA의 제외 분류는 2000년 8월 17일 도시 계획 위원회에 의해 채택되었으며, 일반적으로 작은 스케일 빌딩의 새로운 건설 혹은 파괴, 사용의 변경, 증축, 작은 스케일의 프로젝트, 긴급한 수리, 기준에 맞는 주거 프로젝트들이 제외 목록에 포함됨

○ 주요 환경 분석을 통한 예외 판단 요청 프로세스는 일반적으로 약 1주에서 3주 정도 걸리며, 제안된 프로젝트의 변화 요소에 기초하여 추가적인 데이터 요구와 진술을 부가 할 수 있음

6) 김혜연, "미국 샌프란시스코시 도심부 경관관리 수법 연구", 2007

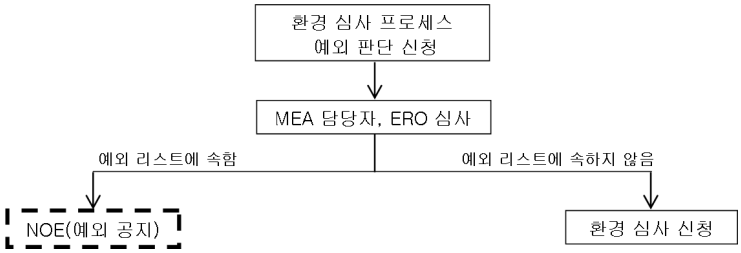


그림 57 환경 심사 예외 판단 프로세스 (도시계획국 내부자료 정리)

환경심사의 단계

○ 환경심사 신청

- 환경평가로부터의 제외에 해당되지 않는 프로젝트를 위해서 프로젝트 스폰서는 제안된 프로젝트의 건설비용에 기초한 환경심사 요금과 함께 완전한 환경심사 신청을 제출함
- 프로젝트에 대한 다른 허가를 위한 신청이 완전히 받아들여질 때 까지 언제든 환경심사 프로세스를 시작할 수 있음
- 환경심사 신청은 빌딩 허가 신청과 협력하거나 우선됨. 환경심사 프로세스에서는 프로젝트 스폰서는 MEA(Major Environmental Analysis)를 돕기 위한 토양, 교통, 생물학적인 자원, 바람, 그림자, 역사적, 고고학적 자원, 소음 등 가능성 있는 영향을 다루는 추가적인 데이터 혹은 연구인 스페셜 연구를 제공하도록 요청됨

○ 초기 연구

- 완전한 환경심사 신청이 제출된 후 주요 환경 분석(MEA)을 통해 제안된 프로젝트를 위한 초기 연구가 준비됨
- 환경심사 신청에서 제공된 정보, 신청으로부터 요구되는 추가적인 정보 및 조사, 다른 공공 지국의 영향, 시민 그룹과 관심 있는 개인 등에 의한 모든 것들에 기초하여 평가됨

○ 부정적인 선고 혹은 가벼운 부정적 선고

- 만약, 초기 연구 프로세스를 통해 개발국이 그 제안된 프로젝트가 환경에 중요한 영향을 가질 수 없다고 판단하면 예비의 부정적인 선고(PND)가 발행됨
- 프로젝트가 환경적인 효과의 완화 필요성을 포함하고 있을 때, 프로젝트의 스폰서가 환경적인 효과를 낮은 레벨로 경감시키는데 동의하면 예비의 가벼운 부정적인 선고(PMND)가 초기 연구 프로세스가 완성된 후에 발행되고 공지됨
- 강제적인 부정적인 선고 통지 이후 20일 동안 PND 혹은 PMND의 타당성과

EIR의 요구하는 판결에 대해 상고 비용을 지불하고 상고하거나 수정을 요구할 수 있음. 상고 기간이 끝난 후 14일에서 30일 사이에 공청회를 거쳐 CPC(도시개발 위원회)의 심사가 이루어짐

- CPC는 a)기존의 ND 혹은 MND를 승인하거나 b)ND 혹은 MND를 수정하거나 c)EIR을 요구할 수 있음. 만약 20일(상고 기간) 동안 상고가 없다면 최종 ND 혹은 MND는 ERO에 의해서 승인되고 발행됨
- ND 혹은 MND를 위한 평균 시간은 약 4~6개월이지만 프로젝트의 수정, MEA 사례의 중요도, 추가적인 데이터 요구사항, 고문 작업의 요구사항 등에 따라 그 기간은 유동적임

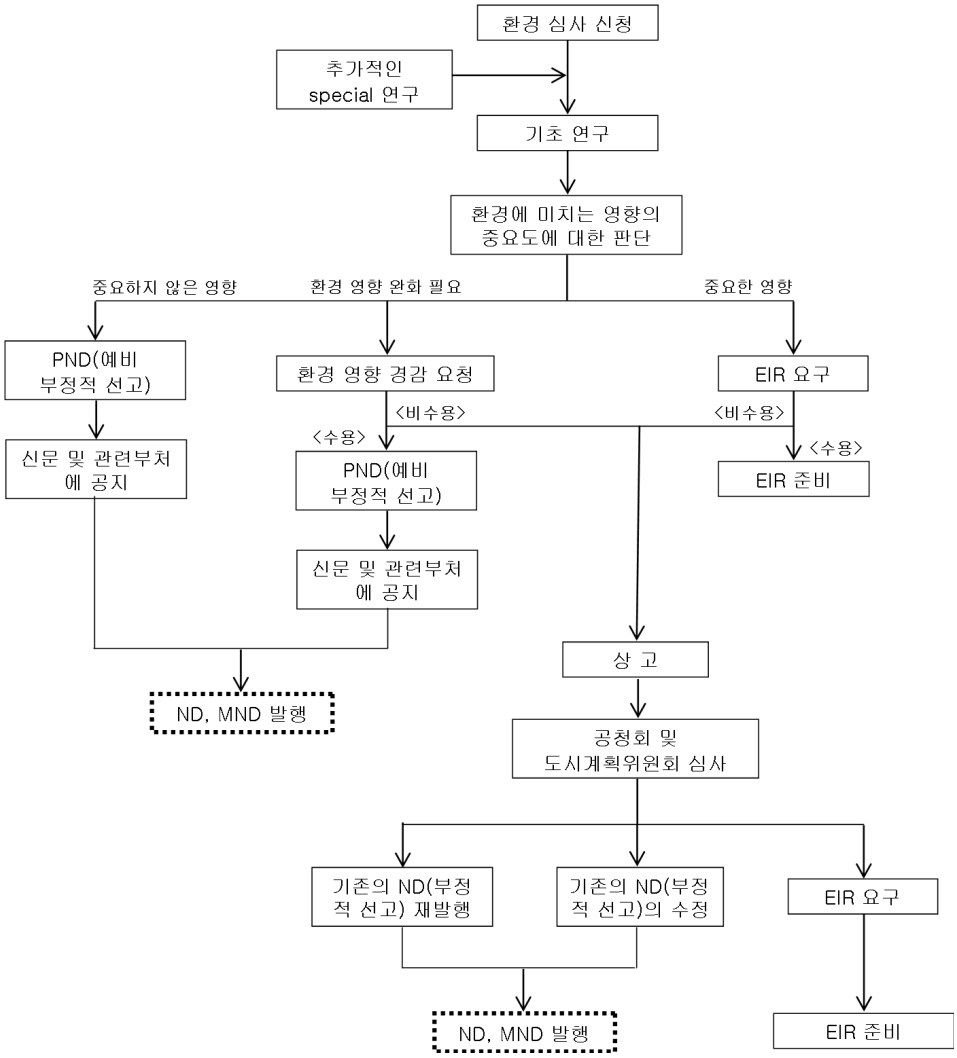


그림 58 환경 심사 프로세스
(※출처: 도시계획국 내부자료 정리)

○ 환경영향 보고서(EIR)

- 만약 초기 연구 프로세스가 진행되기 전 혹은 동안 도시 개발국이 프로젝트가 중요한 환경에의 영향을 가진다고 판단하면 EIR이 요구됨
- EIR이 요구되면 프로젝트 스폰서는 자격이 있는 환경적인 고문과 함께 예비 EIR 초안(PDEIR)을 만들어야 함. 이 초안은 다른 관련된 다른 지국의 담당자와 함께하는 협의에서 MEA를 통해 심사되고, PDEIR 공개를 위한 자료들의 정확성 입증과 조사 완료가 요구됨
- MEA으로 PDEIR이 출판에 적절하다고 판단될 때, 도시 개발국은 DEIR의 출판의 권한을 가지고 저자로 간주됨. 또한, DEIR이 공공 심사를 받을 수 있게 된 것을 샌프란시스코 신문에 공지하고 특별한 공청회를 거쳐 도시계획위원회의 심사가 이루어지고 중요한 영향은 DEIR 안에서 확인됨. 공청회는 보통 DEIR의 출판되고 5주 정도 후에 시행하며, DEIR의 정확성과 완전함에 대한 인증을 받는 목적을 가지고 있음. 또한 도시 계획 위원회의 심사는 일반적으로 공청회 후 최소 5일 동안 진행됨
- DEIR 공청회에서 제기된 내용은 도시 계획 위원회의 심사 후 FEIR 안에 포함됨. 그리고 그 프로젝트가 환경에 특별한 영향을 가지고 있는지 아닌지를 판단하는데, 만약 도시계획위원회가 제안된 프로젝트가 환경에 대한 특별한 영향을 가지고 있다고 판단되면 위원회는 1)만약 그것이 변경 가능한 것이면 환경적인 위험을 줄이거나 피하기 위해서 프로젝트의 변경을 요구하고 2 변경이 불가능하다면 더 중요한 결정을 찾아야 함. 만약 프로젝트로 발생되는 이익이 부정적인 환경적 효과보다 크다고 판단되면 도시계획위원회는 FEIR에 그 수행을 지지할 수 있는 특별한 이유를 기록하고 허가를 고려 할 수 있음
- 도시계획위원회 혹은 ERO에 의견을 제출한 자들은 도시계획위원회에 의해 발행된 FEIR의 인정서에 대해서 20일 동안 시의 행정집행관 위원회에 비용과 상고를 위한 적당한 근거 진술을 제출하여 상고 할 수 있음
- 행정집행관 위원회는 FEIR 인정서 후 30일 내 혹은 상고 후 90일 내에 공청회를 통해 유효한 상고에 대한 결정과 다수결을 통해 FEIR을 승인하거나 거부할 수 있음. FEIR이 거부되면 도시계획위원회는 행정집행관 위원회의 요구에 따른 EIR의 재 인정서를 발행해야 하며, 새롭거나 수정된 FEIR의 부분은 행정집행관 위원회에 다시 상고될 수 있음
- EIR 프로세스에 걸리는 평균 시간은 약 9에서 12개월 이지만 프로젝트의 수정, MEA 사례의 중요도, 추가적인 데이터 요구사항 등에 따라 그 기간은 유동적임

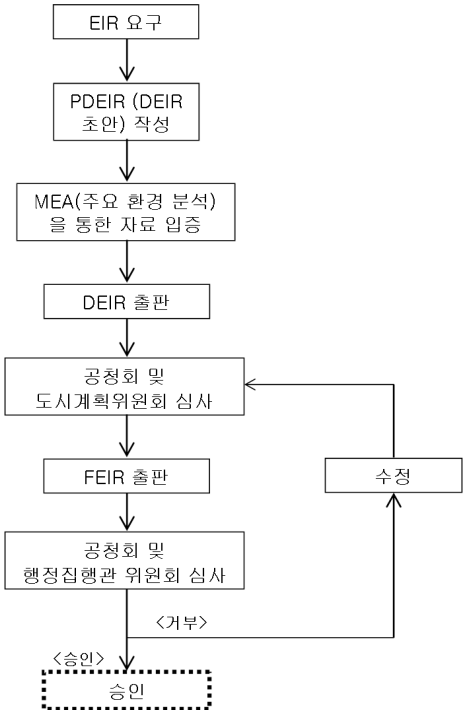


그림 59 환경 영향 레포트 승인 프로세스
(※출처: 도시계획국 내부자료 정리)

예외/결정의 공지

○ 환경심사에서 제외된 프로젝트는 예외 승인을 받은 후 예외 공지(NOE)를 요청할 수 있으며, ND, MND, EIR이 준비된 프로젝트는 결정 공지(NOD)를 요청할 수 있음

○ NOE 혹은 NOD는 프로젝트가 승인 된 후 5일 안에 시행되어야 하며, 공지 후 30일 동안 공지 내용에 대한 이의 신청이 가능함. NOD의 경우 요청이 없어 공지되지 않은 경우 승인 후 180일 동안 이의 신청이 가능함

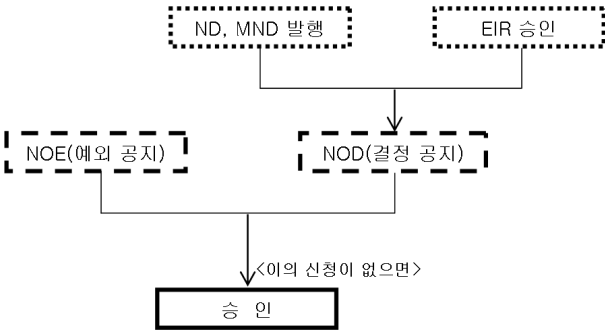


그림 60 결정 공지 및 최종 승인 프로세스
(※출처: 도시계획국 내부자료 정리)

(3) 환경심사 사례 – Rincon Hill Plan FEIR

지구 개요

○ Rincon Hill 지구는 금융지구의 남쪽, South Beach 주거지구의 북쪽에 위치한 지역으로 베이브릿지의 진입로와 트랜스베이 터미널의 램프를 포함하고 있음

○ 강력한 도시 디자인 관리와 공공 인프라 기금, 오픈스페이스, 가로, 커뮤니티 시설 등이 포함된 다운타운에 인접한 주거지구 계획이 목표이며, 저소득 주거를 포함한 2,220개의 새로운 주거유닛을 계획하고 있음

환경영향 레포트

○ 환경영향 레포트의 구성 내용은 프로젝트에 대한 설명, 환경적인 조절과 효과, 프로젝트의 부정적인 효과를 최소화하는 완화 수단, 프로젝트의 수행으로 피할 수 없는 중요한 환경 영향들, 대안들, EIR 초안 분류 리스트, 공청회의 질의응답 요약, 부록, EIR 저자 및 고문임

○ 프로젝트에 대한 설명 부분에 따르면 Rincon Hill Plan은 다운타운 근처에 위치하며, 기존의 'Rincon Hill 특별 용도 지구' 에서 'Rincon Hill 다운타운 주거 복합용도 지구(Rincon Hill Downtown Residential Mixed Use District)' 로 변경하면서 여러 가지 선택사항을 두어 주거 용도에 유리한 높이와 용적률 조건을 제시하고 있음

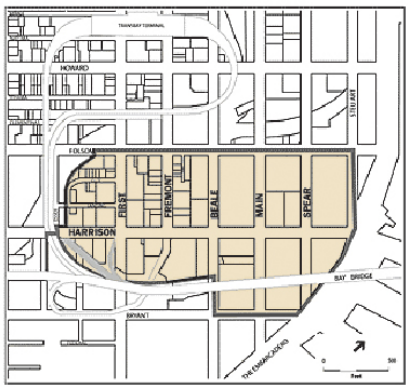


그림 61 Rincon Hill 지구

표 59 Rincon Hill Plan FEIR의 목차

(※출처 : 「Rincon Hill Plan FEIR」, 도시계획국 저)

Rincon Hill Plan Final Environmental Impact Report
Ⅰ. 요약
Ⅱ. 프로젝트에 대한 설명
A. 개요
B. 프로젝트 제안자의 목적
C. 프로젝트 위치
D. 프로젝트 구성
E. 신청 프로세스
F. 고려된 계획 조건과 취소된 계획 조건
Ⅲ. 환경적인 조절과 효과
A. 토지용도, 계획, 정책
B. 시각적인 품질
C. 교통, 순환, 주차
D. 인구와 주거
E. 공기 품질
F. 그림자
G. 바람
H. 위험 요소
I. 역사적인 자원
J. 수질
K. 성장 유도
Ⅳ. 프로젝트의 부정적인 효과를 최소화하는 완화 수단
Ⅴ. 프로젝트 수행으로 피할 수 없는 중요한 환경 영향
Ⅵ. 대안
Ⅶ. EIR 초안 분류 리스트
Ⅷ. 공청회 질의응답 요약
Ⅸ. 부록
A. 기초 연구
B. 바람 연구
Ⅹ. EIR 저자 및 고문

2.3 경관심의와 환경영향평가제도의 연계 및 역할 분담

1) 심의내용의 차별화

환경영향평가제도: 조망 및 자연경관자원의 보전대책에 초점

○ 전략환경영향평가의 중점검토사항: 입지의 타당성 – 자연환경의 보전(주변 자연환경에 미치는 영향 등)

○ 환경영향평가의 중점검토사항: 자연·인문·조망자원에 대한 영향저감방안(훼손 및 조망차폐 등)

○ 소규모 환경영향평가의 중점검토사항: 환경에 미치는 영향 예측·평가 및 환경보전방안

○ 자연경관영향협의의 중점검토사항: 자연경관자원의 현황, 주요 조망점 및 주요 조망대상에 연결하는 경관축, 보전가치가 있는 자연경관의 훼손여부, 자연경관영향저감방안

○ 즉, 환경영향평가제도는 조망 및 주요 자연 경관자원의 보전대책에 중점을 두고 있음

경관심의: 개발사업으로 인한 경관의 형성 및 관리에 초점

○ 환경영향평가제도가 경관자원의 보전에 한하여 검토를 하고 있는 반면, 경관심의에서는 개발사업 등에 대한 경관 형성 및 관리를 위한 심의로서 심의성격 및 심의내용을 차별화함

○ 자연경관에 초점을 둔 환경영향평가제도와 달리, 경관심의에서는 도시지역과 비도시지역을 모두 포함하며, 개발사업에 대한 통합적 경관 형성 및 관리를 목표로 함

2) 심의시기의 차별화

환경영향평가제도의 심의시기

○ 전략환경영향평가: 개발기본계획에 대한 관계 행정기간 협의시 검토

○ 환경영향평가/소규모 환경영향평가: 실시계획 승인 직전 실시

○ 자연경관심의: 지구지정 이후 실시

경관심의의 심의시기

○ 초기 개발계획 수립 후 지구지정 단계에서 타 위원회 심의 전 경관위원회 심의를 거치도록 하여, 환경영향평가제도와의 적용시기의 차별화 도모

3) 환경영향평가제도와의 연계

○ 개발계획 단계에 시행되는 “전략환경영향평가”와 “경관계획”의 상호 검토 및 연계 유도

○ 지구 지정 전에 시행되는 “경관심의”의 내용을 실시계획 단계에 시행되는 “환경영향평가” 및 “소규모 환경영향평가”에서 반영하도록 함으로써 경관심의와 환경영향평가제도의 연계 유도

3. 경관심의 관련 국내외 선진사례 분석

3.1 국내 사회기반시설 경관관련심의 선진사례

1) 서울특별시: 도시디자인심의

(1) 개요

○ 서울특별시의 경관조례에는 경관위원회의 심의대상에 사회기반시설이 포함되어 있지 않으며, 경관위원회의 기능은 서울디자인위원회에서 수행하도록 명시되어 있음

> 서울특별시 경관조례 제17조(경관과 관련된 위원회)
> ② 영 제15조 각 호 외의 부분에서 "지방자치단체의 장이 정하는 위원회"란 제1항에 따른 서울디자인위원회를 말하며, 서울디자인위원회에서 법 제24조에 따른 경관위원회의 기능을 수행한다.
> 서울특별시 경관조례 제19조(경관위원회의 심의대상)
> 영 제17조제3호에서 "지방자치단체의 조례로 정한 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
> 1. 다른 조례에서 경관위원회의 심의를 받도록 규정한 사항
> 2. 건축물 벽면을 이용한 경관조명의 설치 및 변경에 관한 사항 〈신설 2009.9.29〉
> 3. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성에 관한 사항으로서 규칙으로 정하는 사항

○ 서울디자인위원회는 「서울특별시 도시디자인조례」에 따라 구성·운영되며 실질적인 심의 업무는 분과별 실무위원회에서 수행함

○ 「서울특별시 도시디자인조례」에 명시되어 있는 서울디자인위원회의 심의대상에는 사회기반시설 중 도로시설물, 가로시설물 등이 포함되어 있으며, 심의는 디자인서울가이드라인을 기준으로 함

(2) 도시디자인심의의 대상, 절차, 방법 등

▌심의대상 및 규모

○ 「서울특별시 도시디자인조례」에 명시되어 있는 심의대상은 도시구조물, 가로시설물 등을 포함하고 있음

서울특별시 도시디자인조례 제11조(실무위원회)
1. 제1실무위원회
가. 별표 1의 심의대상 시설물(공공건축물 분야 제외)
나. 가로환경조성사업 및 경관사업의 디자인에 관한 사항

○ 심의대상에 대한 구체적 사항은 다음과 같음

표 60 도시디자인위원회의 심의대상

분류		시설물의 종류
도시 구조물	도로시설물	가. 교량(철교를 포함한다) 나. 고가차도(철도위에 설치한 고가차도를 포함한다) 다. 입체교차 라. 자전거 도로
	도로부속 시 설 물	가. 보도육교, 지하보도 나. 20M이상 도로에 설치하는 석축 및 옹벽 (터널전면부 옹벽시설 포함) 다. 방음벽 라. 방호울타리·중앙분리대·낙석방지망 등
	그 밖에 시설물	가. 송전탑 나. 육갑문 다. 하천 제외지 구조물(옹벽, 석축 등)
가로 시설물	도로부속 시 설 물	가. 가로등 나. 트렌치, 맨홀 다. 제설시설
	문화관광시설	가. 관광안내소 나. 관광안내도 다. 시티투어 안내표지판, 문화재 설명 표지판, 기념표석
	가로녹지시설	가. 가로수 보호덮개 나. 가로 녹지대 다. 가로 화분대 라. 분수대 마. 벽천
	환경관리시설	가. 휴지통 나. 환경미화원 대기소 다. 공중화장실 라. 대기오염 전광판
가로 시설물	**교통관련시설**	가. 보행자안내표지 나. 택시·마을버스·시내버스 및 공항버스 승차대 다. 정류소 라. 택시 표지판 마. 자전거보관대 바. 주차장 안내표지판 및 주차요금 표지판 사. 주차장 관리소(박스형) 아. 부설주차장 진·출입표지 자. 버스전용차선 단속초소 차. 교통 감시시설 카. 볼라드, 보호펜스
	지하철시설	가. 지하철출입구(캐노피를 포함한다)

		나. 지하철안내표지판 다. 환기구(흡·배기구) 라. 지상노출 엘리베이터
	도로점용허가 시설물	가. 분전함, 공중전화 등 지상 시설물 - 가로등, CCTV지주, 전신주, 신호등주, 보도포장, 보도·점자블록, 그 밖에 이와 유사한 것 - 변압탑, 무선전화기지국, 종합유선 방송용단자함, 발신전용휴대전화 기지국, 교통량검지기, 우체통, 소화전, 통신안테나, 그 밖에 이와 유사한 것 나. 사설안내표지·아치, 그 밖에 이와 유사한 것 다. 가로판매대·구두수선대·버스카드판매대·벤치, 그 밖에 이 와 유사한 것 (노점, 자동판매기, 상품진열대) 라. 고가도로의 노면밑에 설치하는 사무소·점포·창고·자동차주차장·광장·공원, 그 밖에 이와 유사한 것
기타	**기타 시설물**	가. 택시, 마을버스, 시내버스, 소방차 등 관용차 나. 한강유람선, 수상택시 다. 광장 라. 공원(도시공원법에 의한 공원위원회 심의대상 공원은 제외)

심의절차

○ 시설물을 대상으로 하는 사업의 진행 시 설계가 완료되기 전에 도시디자인위원회의 심의를 받음

○ 주관부서에서 안건신청을 하면 심의를 담당하는 부서(현 문화관광디자인본부 도시디자인과)에서 심의 안건을 검토하고 그 내용을 바탕으로 주관부서는 보완을 함

○ 위원회를 상정하고 안건이 확정되면 위원회를 개최하고, 심의 결과를 원안동의, 조건부동의, 재심, 반려, 보고, 유보, 의견제시 등으로 통보함

○ 심의를 한 후 결과통보까지는 3-4일정도가 소요됨

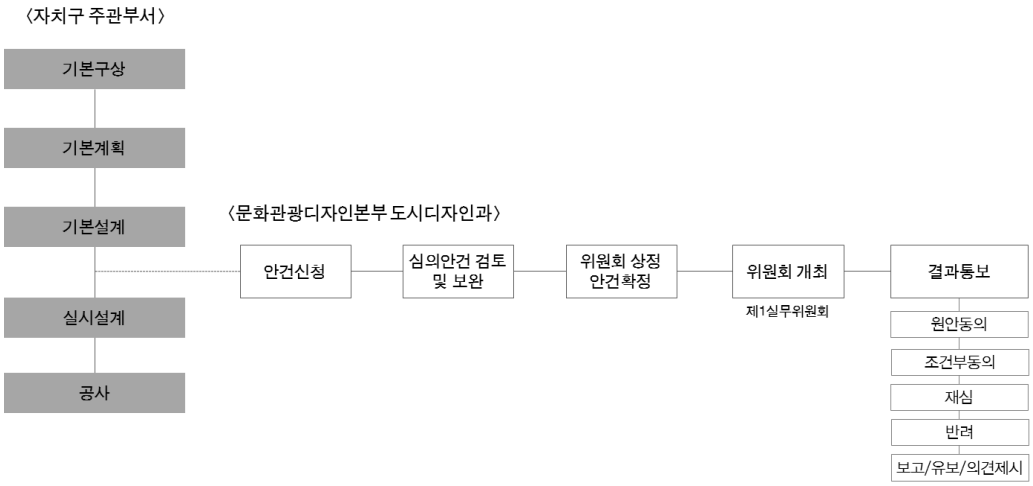


그림 62 서울특별시 도시디자인 심의절차

※ 의결유형

1. 원안동의 : 제안한 원안대로 가결
2. 조건부동의 : 제안한 원안에 일부 조건을 부여하여 가결
3. 재심 : 제안한 원안을 재검토하여 차기위원회에 재상정토록 의결
4. 반려 : 관련법규에 위반되거나 심의요건이 불충분할 경우
   (심의 상정 전 요건미비도 반려가능)
5. 보고 : 제안한 원안에 미비점 보완 및 검토 확인 후 차기 위원회에 보고토록 의결
6. 유보 : 회의가 유회되거나 충분한 검토가 필요한 경우 및 타 관련 위원회의 전문적이고 심도있는 검토를 필요로 하는 경우 의결 보류
7. 의견제시 : 기타 자문사항 등 의견제시

심의방법

○ 가이드라인 : 「디자인서울 가이드라인」

- 「디자인서울 가이드라인」은 서울 도시디자인의 기본방향, 원칙 및 세부 기준을 규정하는 가이드라인으로 공공공간, 공공건축물, 공공시설물, 공공시각매체, 옥외광고물, 야간경관 등 6개 부문의 총 160개 종류에 적용됨. 이 중 공공공간, 공공건축물, 공공시설물, 공공시각매체부분에 심의대상에 관한 내용이 포함됨
- 「디자인서울 가이드라인」디자인심의의 판단기준으로 이용되며, 구체적인 사안별 적용의 수준과 예외 사항 처리 등은 서울디자인위원회의 심의를 통해 결정됨
- 「디자인서울 가이드라인」의 규정 항목에는 지형, 색채, 그래픽 요소, 형태, 재질, 설치 등이 있음

○ 자가점검 및 사전협의

- 자가점검 : 심의신청 전, 심의메뉴얼에 맞추어 심의준비를 하도록 sample 제공
- 사전협의 : 신청 전에 사업자의 요청 시, 미리 사전자문을 받을 수 있음

○ 제출서류

1. 심의신청 공문 발송(심의신청서 첨부)
2. 심의자료 CD 1장 : 자료, 내용의 크기, 색채, 디자인 등은 상정안건의 성격에 맞추어 자유롭게 작성
3. 내용 :

   가. 사업개요 및 심의상정 사유

   나. 위치도(계획의 범위 및 세부 시설물 표기 포함) 및 배치도

다. 대상지 주변의 상세한 현황 조사내용 및 사진

라. 추진경위, 관련부서 검토의견 및 반영내용 (필요시)

마. 디자인 Concept (계획의 의도, 기본방향 등)

바. 세부 디자인 계획(안) 및 도면

- 기본도면: 배치도, 평면계획, 입면, 단면계획 등
- 세부 시설물에 대해서는 재질, 마감재, 색채, 형태 등을 각각 정확히 명기
- 지중화사업 등의 경우 설치될 분전반 위치, 가로수 위치 등 도면 표기
- 가로시설물 설치 시 도면에 구체적으로 위치 표기

사. 디자인(안)시뮬레이션(투시도 또는 조감도 등)

아. 재상정 안건의 경우 : 종전 심의에서 지적사항 및 보완내용 비교

※ 교량 및 육교 심의 시 추가사항 준비

가. 위치도(교량 연장의 2~3배 해당하는 주변 현황도 및 사진 포함)

나. 평면도, 단면도

다. 종방향 측면도(도로구배 감안)

라. 종단면도와 같은 시각에서 중앙단면이 아닌 측면 단부에 대한 도면

마. 교결부 평면, 입면(좌·우측)상세도

바. 교각 및 교대부분 상세도

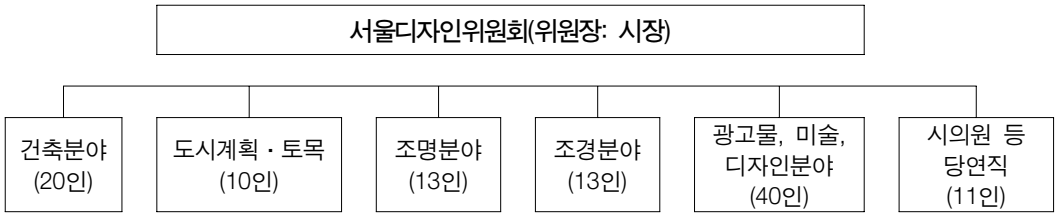
○ 심의시기

- 기본계획(설계)완료 전 심의를 거쳐 기본계획(설계)안 수립 후 협의 및 인허가
  - 도시구조물 및 가로시설물의 경우 발주방식 및 사업의 특수성 등으로 인해 시기가 불분명할시 실시설계 착수 전

심의기구(위원회) 및 담당부서

○ 심의기구: 서울디자인위원회

- 100명 이내(위원장 1명, 부위원장 1명, 분과위원장 3명)
  - 위원장: 시장
  - 부위원장: 디자인서울총괄본부장
- 위원전공: 건축 도시계획, 조경, 조형예술, 색채, 환경 및 조명



- 분과위원회를 3개 분과로 구성
  - 제1분과위원회 : 시설물 및 가로환경조상사업·경관사업의 디자인에 관한 사항
  - 제2분과위원회 : 공공건축물 분야 심의
  - 제3분과위원회 : 빛공해 방지 및 도시조명 관리조례에 따른 빛공해방지위원회 심의대상

○ 담당부서: 서울특별시 문화관광디자인본부 도시디자인과

(3) 도시디자인심의의 운영 현황

○ 서울디자인위원회 제1실무위원회에서는 시설물과 가로환경조성사업 및 경관사업의 디자인, 우수 공공디자인 인증, 그 밖에 도시디자인의 추진을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항에 대해 심의를 하고 있음

- 제1실무위원회에서 하고 있는 심의대상 중 사회기반시설과 관련 된 사항은 시설물과 가로환경조성사업 및 경관사업의 디자인이 있음

○ 2011년도에 제1실무위원회에서 이루어졌던 심의의 결과를 대상으로 운영현황을 파악하고자 함

심의대상의 유형

○ 심의대상의 유형은 크게 세 가지로 분류 가능함

- 가로환경조성사업 및 경관사업
- 시설물 : 도시구조물, 가로시설물, 기타시설물

- 그 외 : 우수 공공디자인 인증, 그 밖에 도시디자인의 추진을 위한 사항

○ 2011년 심의의 총 안건 수는 123건였고, 이 중 39건이 가로환경정비사업 및 경관사업에 관한 사항이고, 75건이 시설물, 그 외 우수공공디자인 인증 등에 관한 사항이 9건으로 조사됨

- 가로환경정비사업 및 경관사업에는 가로조성사업, 도로구조개선, 경관사업, 보도환경개선사업 등이 속하며, 검토하는 내용을 살펴보면 시설물에 속하는 여러 도시시설물에 대한 사항을 포함함으로써 가로를 형성하는 시설물에 대해 통합적 고려를 하고 있는 것으로 나타남
- 개별 시설물에 대한 심의는 도시구조물, 가로시설물, 기타시설물로 구분되며, 총 75건 중 54건이 가로시설물에 관한 것으로 가장 많은 심의를 하고 있는 것으로 나타나며 그 중 지하철시설과 도로점용허가시설물이 가장 큰 비중을 차지하고 있는 것으로 나타남
- 그 외에 서울 우수공공디자인 현물심사, 우수공공디자인 인증 취소, 서울도시디자인기본계획 등 그 밖에 도시디자인의 추진을 위한 사항이 있음

표 61 2011년 서울시 도시디자인위원회의 심의대상별 안건수

분류	가로환경정비사업 및 경관사업	시설물											그외	합계
		도시구조물			가로시설물							기타		
		도로시설물	도로부속시설물	그밖에 시설물	도로부속시설물	문화관광시설	가로녹지시설	환경관리시설	교통관련시설	지하철시설	도로점용허가시설물	기타시설물		
안건	39	1	16	-	-	-	1	-	9	21	23	4	9	123
		17			54									
		75												

심의결과

○ 서울디자인위원회의 심의의 결과는 총 8가지로, 원안동의, 조건부동의, 재심, 반려, 보고, 유보, 의견제시, 부결이 있음

표 62 2011년 서울시 도시디자인위원회 심의결과

분류		안건 수							
		원안동의	조건부동의	재심	반려	보고	유보	의견제시	부결
가로환경정비사업 및 경관사업		-	31	24		-	2	-	-
도시구조물	도로시설물	-	1	1	-	-	-	-	-
	도로부속시설물	-	9	17	-	-	-	-	-
	그 외 시설물	-	-	-	-	-	-	-	-
가로시설물	도로부속시설물	-	-	-	-	-	-	-	-
	문화관광시설	-	-	-	-	-	-	1	-
	가로녹지시설	-	1	1	-	-	-	2	-
	환경관리시설	-	-	-	-	-	-	-	-
	교통관련시설	1	6	6	-	-	-	-	-
	지하철시설	1	14	15	-	-	2	2	1
	도로점용허가시설물	-	8	6	-	-	-	9	2
기타	기타 시설물	-	2	2	-	-	1	-	1
그 외		2	3	1	-	-	-	-	1
합계		4	75	73			5	14	5
		176							

※ 심의결과는 재심의 숫자를 포함하여, 중복되는 안건이 있음

○ 심의의 결과는 대부분이 조건부동의와 재심으로 나타남

○ 안건이 바로 통과되는 경우(원안동의와 조건부동의)보다는 재심을 거치는 경우가

많음

○ 재심을 거치는 안건들의 재심결과는 대부분 조건부동의인 것으로 분석됨

- 2011년에 이루어졌던 심의 중 「응봉동 2번 마을버스길 확장사업」은 세 번의 재심을 거쳐 조건부동의로 결론 남

분류		재심 안	결과
가로환경조성사업 및 경관사업		내곡 보금자리주택지구 조성사업	재심-재심-재심-재심
		응봉동 2번 마을버스길 확장사업	재심-재심-재심-조건부동의
		영등포역 지하도상가 개보수	재심-조건부동의
도시 구조물	도로시설물	강남순환도시고속도로 사당 IC교	재심-조건부동의
	도로부속 시 설 물	스파이파크 연결 보도육교	재심-조건부동의
		동부간선도로 확장구간 방음벽	재심-재심-조건부동의-조건부동의
		한강공원~현충원간 연결 보행로	재심-조건부동의
가로 시설물	가로녹지시설	대학로 벽천 조성사업	재심-조건부동의
	교통관련시설	한강공원 자전거대여관리소	재심-조건부동의
	지하철시설	1호선 시청역 5번 출입구	유보-재심-조건부동의
		1호선 동대문역 1번 출입구 및 4호선 미아역 1번 출입구	재심-재심-조건부동의
		2호선 문래역 1,2번 출입구 및 4호선 숙대입구역 9번 출입구	재심-원안동의
	도로점용허가 시설물	금연구역 안내표지판 디자인	재심-재심-조건부동의
		남대문시장 입구 조형물	재심-조건부동의
		종로구 중학동 62번지 일대 한전지상기기	재심-조건부동의
기타	기타 시설물	중랑천 초안산 앞 하천공원 조성사업	재심-조건부동의

2) 서울특별시 송파구 : 도시디자인심의

심의대상 및 규모

○ 사회기반시설 중 도시부속물에 속하는 가로시설물을 대상으로 도시디자인심의가 이루어짐

○ 심의대상은 구 자체예산으로 시행하는 총 사업비가 5억원 이하인 사업에 포함되는 공공시설물이며, 구체적인 대상은 다음과 같음

표 63 송파구 도시디자인위원회의 심의대상

분류		시설물의 종류
도시 구조물	도로시설물	교량 및 고가차도 등
	도로의 부속시설물	보도, 육교, 방음벽, 방호울타리, 가로등, 도로명판 등
가로 시설물	문화관광 시설물	관광안내소, 관광안내도, 동상 및 기념비, 표석등
	가로녹지시설물	가로수 보호덮개, 가로녹지대, 가로화분대, 분수대 등
	교통관련 시설물	보행인 안내표지판, 자전거 보관대, 주차장안내표지판, 주차장관리소(박스형), 버스전용차선 단속초소 등
	환경관련 시설물	휴지통, 환경미화원 대기소, 공중화장실, 전광판 등
	기타	가로 판매대, 구두 수선대, 고가도로의 노면 밑에 설치하는 각종 건축물과 주차장·광장·공원 기타 이와 유사한 것

서울특별시 송파구 도시디자인 조례 제9조(위원회의 설치)

3. 규칙으로 정하는 도시디자인 대상시설물(그 밖에 공공기관의 장이 위원회에심의를 요청하는 시설물을 포함한다)의 디자인에 관한 사항. 다만, 「서울특별시 도시디자인 조례」 제7조에 의한 서울디자인위원회 심의 또는 자문대상은 제외한다.

서울특별시 송파구 도시디자인 조례 시행규칙 제7조 (도시디자인위원회 심의대상 등)

① 조례 제9조제3호에 따른 도시디자인 대상 시설물은 별표 1과 같다.

별표1.

3. 구(區) 자체예산으로 시행하는 총 사업비 5억원 이하의 사업에 포함되는 다음 각 호의 공공시설물. 다만, 표준안이 있는 시설물과 구(區)의 디자인 지원사업에 따라 디자인위원의 검토를 받았거나, 설계공모(「건설기술관리법시행령」 제38조제2항에 따른 발주방식) 및 일괄입찰·대안입찰(「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제79조에 따른 발주방식) 방식으로 설계된 시설물은 제외

가. 교량 및 고가차도 등 도로시설물

나. 보도, 육교, 방음벽, 방호울타리, 가로등, 도로명판 등 도로의 부속시설물

다. 관광안내소, 관광안내도, 동상 및 기념비, 표석등 문화관광 시설물

라. 가로수 보호덮개, 가로녹지대, 가로화분대, 분수대 등 가로녹지시설물

마. 보행인 안내표지판, 자전거 보관대, 주차장안내표지판, 주차장관리소(박스형), 버스전용차선 단속초소 등 교통관련 시설물

바. 휴지통, 환경미화원 대기소, 공중화장실, 전광판 등 환경관련 시설물

사. 가로 판매대, 구두 수선대, 고가도로의 노면 밑에 설치하는 각종 건축물과 주차장·광장·공원 기타 이와 유사한 것

심의절차

○ 시설물을 대상으로 하는 사업의 진행 시 설계가 완료되기 전에 도시디자인위원회의 심의를 받음

○ 위원회를 상정하고 안건이 확정되면 위원회를 개최하고, 심의 결과를 통보해줌

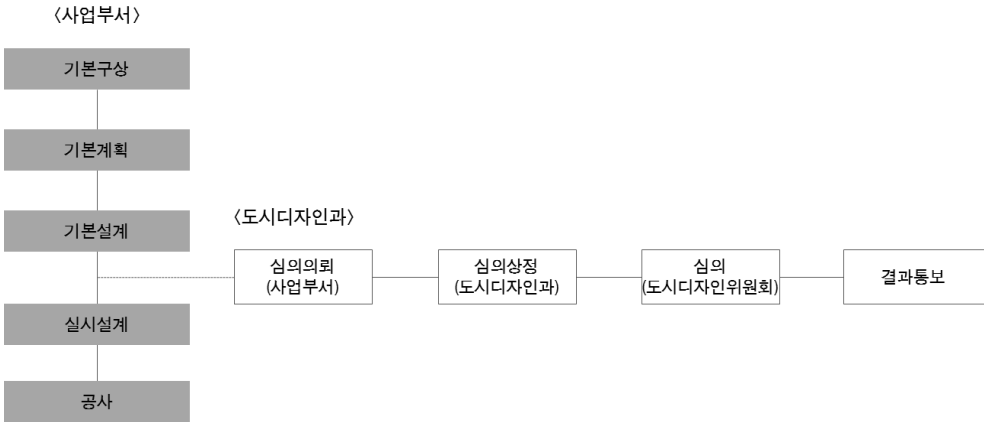


그림 63 송파구 도시디자인위원회의 심의절차

심의방법

○ 가이드라인

- 송파구의 정체성을 확립하고 쾌적하고 지속가능한 송파의 거리환경을 조성하기

위한 가이드라인을 제시

- 가이드라인이 제시된 적용대상에는 보행공간(보도포장재/ 점자유도블록/ 보차도 경계석/ 자전거 도로)과 공공시설물(벤치/ 파고라/ 버스정류장, 택시정류장/ 자전거보관대/ 휴지통/ 가로화분대/ 가로보호덮개/ 볼라드/ 보호펜스/ 맨홀/ 가로등)이 있음
- 적용대상에 따라 색채, 형태, 재질, 설치 및 기타사항으로 구성됨
- 공공시설물의 공간상 배치에 관한 사항 및 가이드라인에 명시된 이외의 시설물에 관하여는 송파구 도시디자인 위원회의 판단에 따름
- 가이드라인은 공공시설물 디자인의 원천적 측면을 다루며, 구체적인 사안별 적용의 수준과 예외 사항 처리 등은 송파구 도시디자인 위원회의 심의를 통해 결정함

○ 체크리스트

- 공공시설물의 체크리스트는 크게 두 가지 종류가 있음
- 첫 번째는 큰 방향을 색채, 재료, 질감, 형태 부분으로 제시하여 그 내용을 적용했는지 여부를 확인하는 체크리스트가 있음
- 두 번째는 각각의 시설물에 따라 작성되어 있는「송파구 도시디자인 가이드라인」을 참고하여 그 내용에 따라 적용했는지를 확인하는 체크리스트가 있음

표 64 송파구 체크리스트 예시

<table>
<tr><th>구분</th><th>기본방향</th><th>세부내용</th><th>적용여부</th></tr>
<tr><td>색채</td><td>송파의 오랜 역사성을 반영할 수 있는 정온한 풍토색</td><td>송파의 대표색
- 송파 검회색, 송파 태토색, 송파 미색, 송파 적토색
- 송파 대표색 적용 : Color Positioning 기준을 따름
- 송파 보조색 적용 : 톤 계열과 Gray계열로 지정
<table><tr><td>색상</td><td>회백색에서 검회색, RP, R, YR, Y, GY 계열</td></tr><tr><td>명도</td><td>먼셀범위 4이상 8이하의 시각적 편안한 명도</td></tr><tr><td>채도</td><td>먼셀범위 3이하의 차분하고 안정감 있는 색채
(단, 자연재료를 사용하는 경우 재료의 고유색)</td></tr></table></td><td></td></tr>
<tr><td>재료</td><td>지속 가능하며 시간의 흐름이 느껴지는 재료</td><td>- 시간의 퇴적이 투명되거나 반영될 수 있는 재료</td><td></td></tr>
<tr><td>질감</td><td>자연스러운 입자감이
느껴지는 재질</td><td>태토로 빚은 전돌이나 막새기와를 소성했을 때 나타나는 질감을 대표 이미지로 한다
- 부드러운 재질감 처리의 경우 재질감이 살아 있도록 함
- 거친 재질감 처리의 경우 섬세하게 잘 다듬어 지도록 함
- 시간의 흔적과 깊이감이 드러나거나 반영될 수 있는 질감</td><td></td></tr>
<tr><td>형태</td><td>자유롭되 정제된 형태</td><td>간결한 형태
- 선형과 형상은 정형적인 형태에서 자유로움이 부여된 정제된 선의 형태</td><td></td></tr>
</table>

○ 제출도서

1. 심의신청 공문 발송(심의신청서 첨부)
2. 심의자료 : Power Point 파일, 출력물, CD 1장
3. 내용 : 위치도, 사업개요, 현장 및 주변 전경사진, 디자인검토(안), 기본도면 등

심의기구(위원회) 및 담당부서

○ 심의기구: 송파구 도시디자인위원회

- 도시디자인의 추진에 관한 사항을 심의하기 위하여 구청장 소속하에 송파디자인위원회를 둠
- 위원회는 위원장 1명과 공동부위원장 2명을 포함하여 50명 이내의 위원으로 구성함
- 위원회의 위원장은 구청장이 되고, 부위원장은 부구청장과 위원 중 호선되는 민간 공동부위원장 1명으로 하며, 위원은 구의회 의원, 관계공무원과 건축 · 도시계획 · 조경 · 조형예술 · 색채 · 환경 · 디자인 및 조명 등의 분야에 대한 학식과 경험이 풍부한 자 중에서 구청장이 임명 또는 위촉한 자가 되고, 당연직 위원으로는 소위원회별로 구의회 의원 1명을 위촉하고 공무원은 국장 및 관련 부서의 장으로 함

○ 사이버심의 소위원회의 운영

- 경미한 사항을 심의하기 위하여 사이버심의 소위원회를 둠
- [별표1]의 도시디자인 대상 시설물로서, 심의안건이 장기간(심의신청서 접수이후 10일 경과) 1건인 경우에 심의

○ 담당부서: 송파구청 도시계획과 도시디자인팀

심의 운영 현황

○ 서울특별시 본청과 별개로 송파구만의 심의방법(가이드라인 등) 및 심의절차 등은 마련하였으나, 실질적으로는 총 사업비가 5억원 이하인 사업이 거의 없어 송파시 도시디자인심의가 무용지물임

3) 강원도 : 경관심의

심의대상 및 규모

○ 사회기반시설과 관련한 심의대상으로, 도로법에 따른 도로건설[7]로서 1킬로미터 이상 4킬로미터 미만의 신설사업과 하천법에 따른 하천공사[8]로서 그 공사구간이 하천 중심 길이로 2킬로미터 이상 10킬로미터 미만인 사업이 있음

> 강원도 경관형성조례 시행규칙 제3조(심의대상)
> 조례 제18조제1항제1호 및 제3호에 따라 강원도 경관위원회의 심의를 받아야 할 사항은 다음 각 호와 같다.
> 2. 「도로법」에 따른 도로건설로서 1킬로미터 이상 4킬로미터 미만의 신설사업 (도시계획도로는 제외한다.)
> 3. 「하천법」에 따른 하천공사로서 그 공사구간이 하천 중심 길이로 2킬로미터 이상 10킬로미터 미만인 사업

심의절차

○ 심의대상 중 경관위원회의 심의를 받는 경우 다음의 절차를 통함

○ 시·군에서 요청 시 관련기관의 협의를 통해 사전심의가 이루어지고 심의내용을 당사자에게 통보하여 조치하도록 함

○ 이 조치된 내용을 가지고 위원회에서 사전심의를 하여 다시 보완·조치를 하게 한 후 본 심의가 이루어짐

○ 위원회의 심의가 이루어지고 의결·조건부의결·부결로 결과가 통보됨



그림 64 강원도 경관위원회의 심의절차

7) 도로법 제23조(도로의 공사와 유지 등) ① 도로의 신설·개축 및 수선에 관한 공사(이하 "도로공사"라 한다)

8) 하천법 제2조(정의) 5. "하천공사"라 함은 하천의 기능을 높이기 위하여 하천의 신설·증설·개량 및 보수 등을 하는 공사를 말한다.

심의방법

○ 강원도 경관형성 심의 · 운영 지침

- 심의 또는 자문을 할 경우 「강원도 경관형성 심의 · 운영 지침」을 기준으로 함
- 「강원도 경관형성 심의 · 운영 지침」은 경관 유형별 개발인 · 허가 운영 지침으로 구성되어 있으며, 경관 유형은 도시경관, 농어촌경관, 하천경관, 건축경관, 도로경관, 역사 · 문화경관, 해안경관, 색채계획, 옥외광고물, 경관보전 대상지역, 대형건축물 및 구조물로 구분됨
- 이 중 사회기반시설을 포함하고 있는 경관 유형은 하천경관과 도로경관이 있음

표 65 「강원도 경관형성 심의 · 운영 지침」 내용 중 사회기반시설 부분 내용

분류		내용
하천 경관	기본 방향	• 하천경관은 주변 자연환경 등 지역 특성에 맞게 공간을 정비하여 경관축으로서 전개될 수 있도록 하고 하천의 특징에 맞춰 언덕 등을 자연스러운 경사 및 계단의 형태로 하여 접근성을 높이고, 여울 및 연못을 살리는 등 친수성을 높여 수변공간을 주민 생활공간의 일부분이 되도록 한함
	기존 하천 공사	• 기존 하천의 정비, 수해복구 공사를 할 경우 자연형 하천으로 계획하여 인공구조물을 최소화하여 동 · 식물의 서식환경을 최대한 조성하여야 하며, 특히 어류의 서식지를 보호할 수 있는 공법으로 계획함
	하천변 도로	• 하천변과 인접하여 설치하는 도로의 경우는 별표 7과 같이 경사를 완만하게 하고 식생대를 조성하여 지역의 쾌적성과 이용성을 증진시키도록 함
	호안 공사	• 계획하천의 호안공사 등에 따라 하천 양안의 경관변화가 예상되는 구간에 있어서는 구조물로 인한 인공적인 느낌을 배제하고 주변 경관과의 조화를 유도하기 위한 친환경적 공법의 도입을 검토하여야 함 • 하천변에 불필요한 석축 · 자연석 쌓기, 옹벽 설치, 직강하 하천 공사, 하도 준설 등을 억제하여 안정성뿐만 아니라 하천경관을 동시에 고려하도록 함
	자연형 하천	• 자연형 하천은 생태계 및 자연 형태를 훼손시키지 않도록 정비하고 정비 추진시 지역 소재를 이용하여 시 · 군별 특색있는 친수공간 조성을 유도함
	도시형 하천	• 시가지를 관통하는 도시형 하천은 적극적으로 정비하여 생태공원, 문화의 장, 산책로 등을 조성하고, 친환경 호안처리 자재를 사용하여 자연성을 부여하는 등 지역 주민의 커뮤니티 공간으로 활용토록 함

도로 경관	도심 시가지 도로	• 도심 시가지 도로에서 주보도와 차도의 폭원 비율이 일반적으로 4분의1부터 6분의1까지가 되도록 함
	신규 가로 조성	• 시가지 큰가로와 같이 비스타 형성이 중요한 가로를 신규 조성할 경우 도로와 건물의 비율(도로폭원과 건물의 높이 비율)이 1 내지 2정도가 되도록 하며, 건물의 벽면선과 높이는 정연하게 배치하도록 계획함 • 시가지 도로를 신규 조성할 경우에는 도로와 건물의 비율이 3보다 큰 가로는 넓은 공간으로 인식되어 복수열의 가로수 식재로 공간을 나눌 필요가 있으며, 랜드마크가 될 기념탑의 설치 등에 의하여 공간을 시각적으로 축소시키도록 계획함 • 시가지 골목길이나 번화가 등으로 구성된 가로를 신규 조성할 경우 도로와 건물의 비율이 1보다 적게 하여 친밀하고 편안함을 제공하는 공간으로 연출되도록 계획함
	교량설치	• 교량을 설치 할 경우 주요 조망점에서의 조망이 훼손되지 않도록 하고, 지역의 상징이 될 경우 전망을 고려한 형태, 의장, 색채 등을 사용한다. • 교량 설치시 교량 자체의 아름다움을 창출하면서 주변경관과의 조화를 도모하고, 주변 조망 경관이 아름다운 곳은 교량 내 조망대를 설치하고 난간에는 화분을 설치하는 등 교목 및 초화류의 도입을 설계 단계부터 반영한다.
	터널	• 터널 입구는 도로 이용자에게 주행시 위화감 및 불안감을 주지 않고 주변과 조화를 이루도록 입구의 형태를 단순하며 눈에 띄지 않도록 복잡한 형태를 넣거나 인위적 색채의 도입은 피함
	옹벽	• 옹벽 설치시 주변 경관의 특성을 고려하여 가급적 부드럽고 따뜻한 느낌을 줄 수 있는 소재를 선정하도록 하고, 일자형 옹벽은 지양하고 별표 10의 예와 같이 가능한 요철형 옹벽으로 조성하여 벽면에 입체감을 부여하여 도로이용자의 지루함을 상쇄하고 요철부에 녹음 및 휴식공간을 제공하여 보행 환경의 질을 높이도록 함 • 옹벽 표면에 페인팅을 이용한 평면 그래픽 처리보다는 목재, 수목 등 자연소재를 이용한 녹화방법을 고려하고, 옹벽 전면부에 녹지대를 조성하여 콘크리트가 노출되는 면이 최소화 하도록 하여 수목에 의한 쾌적한 가로환경을 형성하도록 함
	가로 시설물	• 도로 및 가로변에 설치하는 시설물은 별표 11의 디자인 지침에 따라 설치하여 시·군의 경관(기본)계획에서 제시하는 지역의 정체성과 테마 등을 모티브로 하여 통일된 디자인이 되도록 하여 지역 고유의 문화·역사·향기가 묻어나도록 함
	신규 도로 건설	• 신규도로 건설시 경관의 연속성 및 변화를 고려함과 동시에 지역의 경관자원과의 조화를 도모하고, 주변의 지형 및 식생 등의 자연변형을 가능한 한 피하고 주변경관에 크게 악영향을 주지 않도록 하며 도로에서 봤을 때 주변 경관이 좋도록 배려함 • 신규도로 건설시 주변의 자연 및 마을 경관 등의 상황에 맞는 색채, 질감, 소재를 사용하는 등 주변 경관과의 조화 및 경관의 통일성을 고려하고, 주변상황 및 사업의 특성에 맞는 녹화를 조성하거나 휴식공간을 제공하는 등 쾌적한 경관 창출을 도모함 • 신규도로변은 가로수 및 관목, 화단 등 꽃길 조성사업의 추진을 기본원칙으로 하고 식생대 도입을 설계단계에서부터 고려함 • 신규도로 건설시 과도한 절토사면 발생이 예상되는 구간은 터널 및 교량화를 추진하여 자연지형을 최대한 보전하며, 인위적인 생태통로를 설치하는 것을 지양하고, 설계단계부터 동식물의 이동을 고려한 계획으로 입안하도록 함

○ 심의 시 제출 서류

· 경관 심의 신청서

· 경관형성 계획서

· 계획도면

· 조감도 또는 조감사진

· 조성 후 경관시뮬레이션

심의기구(위원회) 및 담당부서

○ 심의기구: 경관위원회

○ 담당부서: 건설방재국 지역도시과

4) 대구광역시 : 경관심의

심의대상 및 규모

○ 대구광역시 경관조례에 따른 심의대상

- 도시시설물(도시구조물 및 가로시설물을 포함한다) 개선사업의 디자인 및 설치 위치에 관한 사항에 대한 심의를 함

> 대구광역시 경관조례 제18조(경관위원회의 심의대상) 영 제17조제3호에서 "그 밖에 지방자치단체의 조례로 정한 사항"은 다음 각 호의 사항을 말한다.
> 4. 도시시설물(도시구조물 및 가로시설물을 포함한다) 개선사업의 디자인 및 설치 위치에 관한 사항

○ 대구광역시 경관 심의기준에 따른 심의대상 상세규정

- 「대구광역시 경관 심의기준」 제3조(경관위원회의 심의대상) 11호에는 [별표6]에서 정한 경관심의대상 사업 및 시설물을 심의대상으로 하고 있음
- 이에는 도시구조물과 도로 및 도로시설물, 철도시설 등의 사회기반시설을 포함하고 있음

표 66 대구광역시 경관심의기준 [별표6]의 내용 중 사회기반시설에 대한 사항

구분	경관심의대상 사업 및 시설물
도시구조물	• 국가하천 · 지방1,2급하천 및 중로1류(폭20m) 이상 • 도로에 설치되는 교량 및 부속시설 (철교포함) • 고가차도의 설치 (철도위에 설치하는 고가차도 포함) • 지하차도 및 터널(지상노출부), 육교의 설치 • 기존 구조물에 대한 경관조명
도로 및 도로시설물	• 도시고속도로와 대로(폭 25m)이상 도로의 신설 · 확장 · 구조변경 사업(기타 사업에 포함되어 설치되는 방음벽, 옹벽, 육교, 가로등, 볼라드, 휴지통, 안내 사인, 가로수, 녹지 등 도로시설물과 보도의 문양 · 색채 포함) • 대로(폭 25m)이상 도로에서의 연장1km이상 보도개체사업 (기타 사업에 포함되어 설치되는 방음벽, 맨홀뚜껑, 가로등, 볼라드, 휴지통, 안내사인, 가로수보호판 등 도로시설물과 보도의 문양 · 색채 포함) • 문화· 관광· 도시재생 등과 관련한 도로(골목길포함)정비 및 디자인개선사업 • 대로(폭25m)이상에 설치하는 연장 1km이상의 자전거 전용도로 • 교통광장 · 교차로의 설치 및 구조개선
철도시설	• 지상에 설치되는 철도시설 및 부대시설 (철도역사, 도시철도역사, 방음벽, 옥외폴사인 등 외부에 노출되는 시설물 포함) • 지하에 설치되는 철도시설 중 지상에 노출되는 시설(지하철 출입구, 캐노피, 지상노출 승강기 및 환기구 등)

심의절차

○ 심의대상 중 경관위원회의 심의를 받는 경우 다음의 절차를 거침

○ 심의대상에 포함되는 사업의 진행 시, 심의 신청을 하고 심의에 필요한 도서를 심의담당부서에 제출함

○ 제출된 도서는 심의위원에게 우편이나 전자메일로 송부되어 본 심의 전에 사전검토가 이루어짐

○ 경관심의가 개최가 되고, 그 결과가 의결, 조건부 의결, 부결로 통보됨

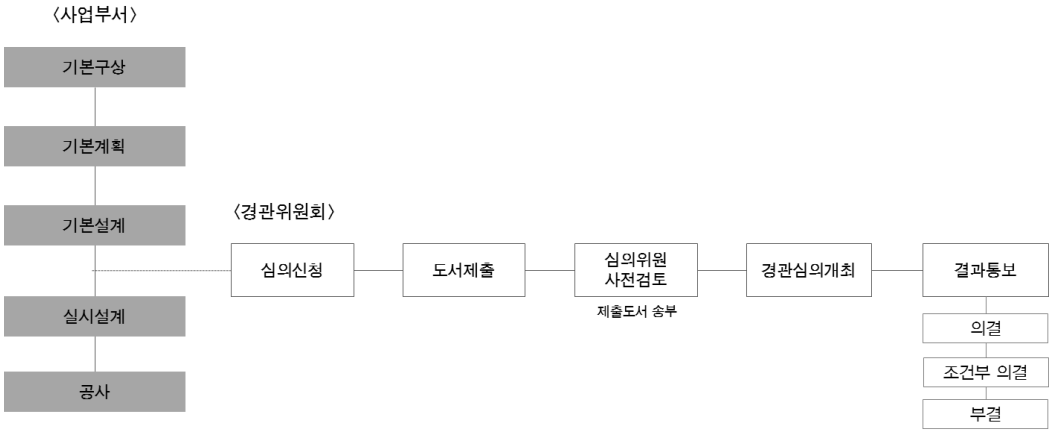


그림 65 대구광역시 경관위원회의 심의 절차

심의방법

○ 심의기준

- 「대구광역시 경관 심의기준」 제7조에 [별표2]에 심의기준을 명시해 두었음
- 그 내용은 디자인, 색채, 재료, 공개공지로 구성되어 있음

표 67 대구광역시 경관심의기준 [별표2] 도시시설물 심의 기준

구분	세부내용
디자인	• 기능적 요소와 심미적 요소가 적절한 조화를 이루는 단순한 디자인 • 크기, 형태 최적화 및 연계 가능한 시설물 통합 • 시각적, 심리적 개방감 확보 • 안전성과 인체공학 고려 • 단순성과 결합성을 바탕으로 표준화
색채	• 지역특성과 시설의 기능을 고려한 개성 있는 색채 선정
재료	• 친환경적인 재료 사용
공개공지	• 도로의 점용면적 최소화 • 다양한 이용자의 편의성 제고 • 교통약자를 배려하는 계획

○ 가이드라인

- 「대구광역시 공공디자인 가이드라인」은 대구광역시의 공공디자인이 고유한 품격과 합목적적인 기능미를 갖추고 일관성을 지닌 조화로운 체계로 구성되도록 유도하기 위해 수립되었음
- 본 가이드라인은 공공디자인 5개(공공공간, 공공건축물, 공공시설물, 공공시각매체, 옥외광고물)분야에 대한 적용지침을 포함하고 있음(이 중 사회기반시설 관련 내용은 공공공간, 공공시설물, 공공시각매체 분야에 포함되어 있음)
- 각 분야별 세부 지침은 분야별 디자인에 적극적으로 반영될 수 있도록 필수사항 · 규제사항 · 권장사항의 상위항목으로 구성하고, 권장사항은 보다 구체적이고 세부적인 실행지침 수립을 위해 각 분야별로 요소별 항목을 규정하여 제시하고 있음

· 상위항목

필수사항	• 필히 지켜야 하는 내용을 규정함으로써 대구광역시만의 정체성을 확립할 수 있는 항목을 제시함 • 각 분야별 디자인 가이드라인에 있어 시행을 방지해야 할 내용을 규정함
권장사항	• 각 분야별 필수 · 규제사항 외에 구체적인 디자인 가이드라인을 위해 세부 요소별 가이드라인을 제시함

· 요소별항목

가이드라인	세부 실행지침
공공공간	• 구조, 형태, 재질 및 색채, 시설물의 배치, 식재
공공시설물	• 구조 및 형태, 재료 및 색채, 설치
공공시각매체	• 외관, 표기요소, 색채, 설치

- 가이드라인의 적용은 사업을 발주하는 행정기관과 이를 시행하는 기업체간의 원활한 업무를 위하여 '사업발주-기획-설계-시공-평가' 의 5단계로 구분하고 각 단계별로 행정기관과 기업체는 각 단계에서 충실히 가이드라인을 적용하도록 함

○ 제출도서

1. 경관위원회 심의(자문) 신청서
2. 심의(자문) 제출도서
   가. 추진경위, 향후추진일정
   나. 재심의 안건인 경우 : 종전 심의에서의 지적사항 및 보완내용
   다. 디자인 계획(안)
      · 위치도(계획범위 및 주요시설물 표기)
      · 사업대상지 주변 현황사진
      · 디자인 컨셉(계획의도, 기본방향 등)
      · 기본도면 : 배치도, 조감도, 입면도, 정면도, 측면도, 배면도, 평면도, 단면도 등 (형태, 재료, 색채 등 표기)

심의기구(위원회) 및 담당부서

○ 심의기구: 대구광역시경관위원회 / 담당부서: 대구광역시 도시디자인총괄본부

심의 운영 현황

○ 기간 : 2010년 3월부터 2012년 1월까지 약 21개월

○ 총 경관심의 안건수 : 경관위원회 심의 37건, 건설경관소위원회 심의 1건, 경관위원회 자문 1건

○ 사회기반시설 관련 심의 : 총 12건 이 중 건설경관소위원회 심의 1건, 경관위원회 자문 1건

○ 공공건축물 관련 심의 : 19건

○ 그 외 : LED전자게시대설치, 경관계획, 경관자원 선정 등 6건

3.2 국내 건축물 경관관련심의 선진사례

1) 서울특별시 강남구 : 건축위원회

▌심의대상 및 규모

○ 강남구는 경관위원회의 역할을 강남구 도시디자인 조례에 근거한 강남구 도시디자인위원회에서 하고 있음. 하지만 강남구 도시디자인 위원회에서 일반 건축물에 대한 심의 대상은 없고, 도시구조물, 가로시설물, 공공건축물 및 기타시설물 같은 강남구 자체 공공시설물에 대해서만 심의 및 자문을 하고 있음

○ 강남구의 경우, 건축물에 대한 심의는 모두 건축위원회에서 시행하고 있음.

○ 서울특별시 건축조례에 의해 구 위원회에서는 건축선의 지정에 관한 사항, 건축법령의 적용 완화여부 및 적용범위에 관한 사항, 다중건축물, 분양건축물, 미관지구 안의 건축물, 기타 구청장이 필요하다고 인정하는 건축물을 심의할 수 있음

> 제7조(기능 및 절차 등)
> ① 영 제5조제4항에 따른 위원회는 다음 각 호와 같이 구분하여 운영한다.
> 2. 구 위원회 심의사항
> 가. 법 제46조제2항에 따른 건축선의 지정에 관한 사항 (개정 2009.11.11)
> 나. 법 제5조에 따른 건축법령의 적용 완화 여부 및 적용 범위에 관한 사항(허가권자가 구청장인 경우를 말한다)
> 다. 영 제5조제4항 제3호에 따른 다중이용건축물로서 제1호 다목에 해당되지 아니하는 건축물의 건축에 관한 사항
> 라. 영 제5조제4항 제5호에 따른 분양대상건축물로서 제1호 라목 및 바목에 해당되지 아니하는 건축물의 건축에 관한 사항. 다만, 건축물의 연면적의 합계를 기준으로 하는 경우에는 3천 제곱미터 이상 10만 제곱미터 미만의 건축물에 한하며, 공동주택·오피스텔의 경우에는 20세대·실 이상의 건축물에 한한다.
> 마. 영 제5조제4항제4호에 따른 미관지구안의 건축물로서 제1호마목에 해당하지 않는 건축물의 건축에 관한 사항
> 바. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 구청장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 부의하는 사항

○ 강남구에서는 서울특별시 건축조례를 근거로 구 위원회 심의대상에 대한 건축물 심의를 시행하고 있음

○ 강남구 건축위원회 심의대상은 16층 이상 20층 이하 건축물, 문화 및 집회 등의 시설, 미관지구 내 모든 건축물 등을 포함하고 있으며, 기타 구청장이 필요하다고

인정하는 건축물을 구체적으로 규정하고 있음

○ 강남구 건축심의는 대규모 건축물 외에도 중소규모 건축물을 심의대상에 포함시켜 심의를 시행하고 있다는 특징을 가짐

표 68 강남구 건축물 심의대상

구 분		구 건축위원회
층 수 기 준		• 16층 이상 ~ 20층 이하
연면적 기준	문화 및 집회, 종교, 판매, 운수, 의료(종합병원), 관광숙박시설	• 5천㎡이상 ~ 10만㎡ 미만
	미 관 지 구	• 모든 건축물
	분 양 대 상 (공동주택, 오피스텔, 판매시설 등)	• 3천㎡이상 • 20세대·실 이상 • 도시형생활주택(원룸형) 30세대 이상〕
기타 구청장이 필요하다고 인정하는 경우		• 11층이상, 연면적 5천㎡이상 • 공동주택 중 아파트(층수불문) • 주차공작물 • 주차건축물(10대이상) 및 주차장 인근설치 • 아파트 견본주택 • 노인복지주택건축(실버주택) • 주거지역의 관광숙박시설 내 위락시설 설치 • 주거지역내 주차전용 건축물의 용적률 적용에 관한 사항 • 고시원 30실 이상 • 반지하 주택

심의절차

○ 제출도서 및 『서울특별시 경관계획 체크리스트』를 작성하여 담당자에게 신청하면, 담당자는 사전 검토 및 현장상황 검토 후 건축심의 개최하여 심의결과를 통보

○ 분과위원회가 존재하지만, 실제로는 운영되고 있지는 않음

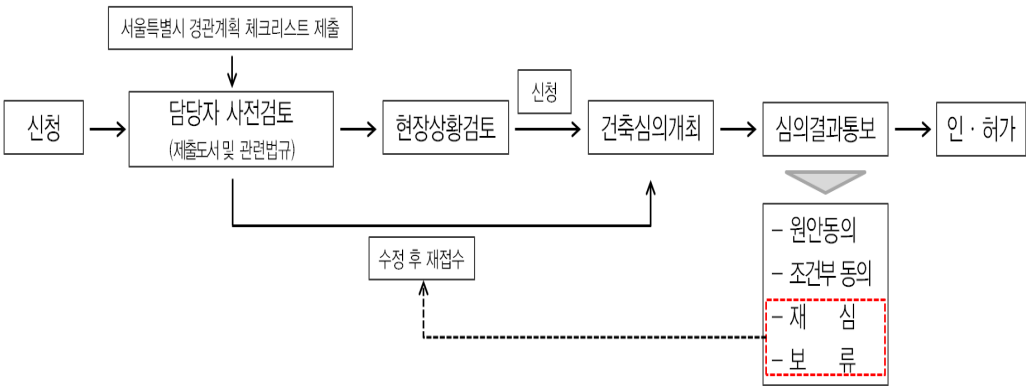


그림 66 강남구청 건축심의 절차

심의방법

○ 강남구 건축위원회 심의 시에 서울특별시 건축위원회의 일반건축물 심의기준을 활용하고 있음

- 서울특별시 건축위원회 일반건축물 심의기준

일반건축물 심의기준	
1. 배치 및 평면 계획	① 주변지역 및 기존 도시구조의 특성을 고려하고 자연지형 및 역사자원과의 조화를 충분히 고려하여 배치 계획한다. 1. 보존할 가치가 있는 기존의 도시구조 및 자원(도로, 골목길, 건축물, 원지형, 보호수, 우물, 기념비 등)을 배치계획에 반영하고 인근주민들이 사용함에 불편함이 없도록 주변 가로체계와 연결되는 공공보행로 계획을 한다. 2. 건축물의 규모 및 높이는 주변의 경관자원(산, 공원, 강, 하천, 문화재 등) 및 지형 등 지역특성과 조화를 이루도록 하여 도시경관의 특성을 나타낼 수 있는 스카이라인을 형성 한다. 3. 도시경관을 고려한 배치계획을 위해 개발 전 · 후 현황배치도, 단면도(현황고, 계획고, 층수), 경관 시뮬레이션 자료를 위원회에 제출토록 한다. ② 주요 도로변에 전면성을 갖는 보행자 위주의 편리하고 쾌적한 보행 네트워크 계획을 배치계획에 반영한다. 1. 광역교통체계(지하철, 버스, 근린공원, 학교 등)와의 연계, 공개공지 · 공공보행로·보행광장을 통한 보행자 위주의 접근체계로 공공성을 강화한다. ③ 단지 내 비상용 및 이삿짐 차량 공간을 확보하고 차량 주 진입로 부분은 가능한 한 완화차선 및 보행자 통로를 확보하여야 한다. ④ 주출입구 전면 및 로비면적은 충분히 확보하고, 기준층 복도 및 코아는 자연환기 및 채광, 순환동선 계획을 한다. ⑤ 화장실은 남녀 구분 설치하고 남녀 변기수는 동일(수용인원 1천명 이상의 공연장·관람장·전시장의 경우 여성 변기수는 남성의 1.5배 이상)하게 설치하며, 장애인 출입(보조기구 포함)에 지장이 없도록 계획하여야 한다.
2. 입면계획	① 건축물 형태 및 외관은 자연경관 및 주변지역과 조화를 이루도록 한다. ② 건축물의 상층부는 가능한 한 2단 이상 꺽이는 부분이 없도록 계획하고, 가로변에서 옥탑부분이 미려하게 보이도록 조형적으로 계획하여야 한다. ③ 건축물의 옥상 부분은 가급적 헬리포트 설치를 지양하고 경사지붕 또는 조형적 요소를 도입하여 주변과 어울리는 디자인으로 계획하되 다음 각목의 사항을 반영토록 계획하여야 한다. 가. 불가피하게 평지붕으로 계획할 경우에는 헬리포트 및 설비공간 이외에는 옥상공원화를 적극 검토하여야 한다. 나. 옥탑의 엘리베이터실은 No-Tower를 권장(별도의 기계실이 없는 MRL(Machine Roomless)식 설치하며, 물탱크실은 급수방식을 개선(고가수조방식→부스터 방식 권장)하여 설치토록 계획한다. 다. 건축물 설비 등은 Sky View(고층조망)를 고려하여 시각적인(입면, 상부)노출을 지양하고 건축물 디자인(형태, 재료)과 조화를 이루도록 한다. ④ 야간경관을 위한 조명은 원칙적으로 금지한다. 단, 야간경관조명계획을 수립하여 「서울특별시 도시디자인조례」 제6조에 따라 설치된 서울디자인위원회의 심의를 거쳐 인정된 경우에는 그러하지 아니한다. ⑤ 색채계획은 차분하고 자연스러운 색을 사용을 하고, 주변지역과의 조화를 고려하여 지나친 발광, 원색, 고채도 및 명도를 지양한다. 단 건축물의 디자인 차별화를 위한 강조색은 부분적으로 사용 가능하다.

3. 공개공지 등 외부공간 계획	① 공개공지 설치와 관련하여 다음 각목의 사항을 미반영하거나 위원회에서 공개공지의 취지에 적합하지 않은 것으로 판단할 경우 건축법 제43조의 공개공지 설치에 대한 용적률 등 인센티브를 인정하지 아니할 수 있다. 가. 사유화를 방지하고 공공성을 확보(실질적으로 일반인이 이용)할 수 있도록 주요도로와 주 보행통로에 면하여 설치하고, 최소한의 일조확보가 될 수 있도록 하여 도시광장 으로서의 기능 수행이 가능하여야 한다. 나. 공개공지는 건물 통로를 겸하지 아니한 가로환경과 연계 계획하고, 가능한 한 곳에 집중설치(지하철 역사, 지하도 등 공공시설 및 주변 외부공간과의 연계 설치를 우선 고려)함으로써 휴게공간의 연속성을 유도한다. 다. 공개공지는 보도와 단차가 없도록 계획하고 바닥포장은 인접보도의 포장형식(바닥패턴 및 재료 등)과의 연속성을 유지 하고, 건물 진입을 위한 통로 부분은 공개공지 면적 산정에서 제외한다. 라. 공개공지에는 외부와 단절을 야기한 경계형 화단(가로수 제외), 시설물(담장 등) 설치를 지양하고 가로와 자연스럽게 연계 될 수 있는 시설(그늘 식재, 휴게시설, 주변 공공시설 등)을 배치한다. 마. 공개공지 등 옥외 공간 설계변경은 공공성이 악화되지 않는 범위 내에서만 허용한다. ② 가로변에 조성되는 전면공지 등은 보행이 편하고 쾌적하게 조성하여야 한다. 1. 보행자로 하여금 시각적 개방감을 주고 질서 있는 가로 경관 형성 2. 인접한 전면공지, 공개공지 간 단절을 없애고 하나의 공간으로 통합 디자인 3. 주변가로, 건축물 형태 및 재질, 가로 시설물, 바닥 재질 등 각 요소들의 유기적인 연계 ③ 단지 조성의 경우 도로레벨을 기준으로 하고, 대지내의 포장재료는 가급적 투수재료를 사용하고 바닥패턴 및 재료는 주변환경과 조화되도록 계획한다. ④ 지하층은 가능한 자연환기와 자연채광이 되도록 계획하고 접근이 용이하며 보행자의 통행에 지장이 없는 선큰 설치를 권장한다. ⑤ 지하철과 연결 등 건축물 입체 개발 시, 환기구는 도로 중앙분리대 및 대지 내 조경 공간 등에 계획되도록 하고, 지하철 출입구는 건축물 내부로 유도하되 장애인 엘리베이터 및 에스컬레이터를 설치하여 지상으로의 접근이 편리하도록 한다. ⑥ 건축물 내 · 외부의 동선계획은 보행위주로 계획한다. 가. 보행동선은 안전을 최우선으로 하여 차량으로 인해 보행이 단절되지 않도록 한다. 나. 이면도로 및 건축물 차량 진입로 등은 보도와 의 연속성이 유지 될 수 있도록 보도면과 단차가 없고 단절되지 않도록 험프형으로 한다. 또한, 재질은 보도와 유사한 포장재를 사용하며 차도와의 연결부위는 운전자가 보행자와 상충이 발생하는 공간임을 인지하도록 한다. ⑦ 사업지 내 · 외부 보행로 및 도로는 자동차의 속도저감을 위해 교통정온화 기법(고원식 교차로 등)을 적극 활용하여 보행의 안전성이 최대한 확보 될 수 있도록 한다. ⑧ 사업지 내 보행도로는 보행자의 통행에 지장이 없도록 식수대를 제외한 유효보도 폭원 2.0미터 이상을 확보하고 교통약자를 배려하여 경사도 1/18이하로 계획한다. 부득이한 경우 1/12 이하로 계획하되 휠체어 이용자가 쉴 수 있도록 30m마다 1.5m이상의 수평면으로 된 참을 설치한다.
4. 친환경 및 에너지 절약계획	① 친환경·에너지절약 건축물 설계는 서울시 “그린디자인 서울 건축물 설계가이드라인”에 의하여 설계하여야 하며, 다음 각 호에 의한 건축물 에너지효율 등급 및 친환경건축물 인증을 받아 건물의 성능을 표시하여야 한다. 1. 에너지 분야 성능인증은 민간건축물의 경우 “건축물 에너지효율 2등급 이상”을 받아야 하며, 공공건축물의 경우 “건축물 에너지효율 1등급” 인증을 받아야 한다. 단, 건축위원회에서 인정한 연간 에너지소비량 산출 프로그램 및 기준값을 충족하는 경우에는 성능인정을 받은 것으로 본다. 2. 친환경 분야 성능인증은 민간건축물의 경우 인센티브를 받는 환경영향 평가 대상 건축물은 최우수 등급, 기타 건축물은 우수등급 이상 인증을 받아야 하며, 공공건축물은 최우수등급 인증을 받아야 한다. ② 신 · 재생 에너지시설 설치는 민간건축물의 경우 총 건축공사비의 3% 이상을 설치하여야 하며, 공공건축물의 경우 신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용보급촉진법 시행령 제 11조 제1항에 따른 신 · 재생에너지 공급의무 비율을 적용하여야 한다.

	③ 평지붕 등의 경우, 녹화가 가능한 부분은 옥상 녹화 할 수 있도록 한다. 다만, 초고층 건축물(주상복합 포함)등 옥상녹화가 불합리한 경우 위원회에서 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다. ④ 구조나 용도분류상 발생되는 전이층에는 정원 및 녹화시설을 설치하여 휴게공간으로 활용 한다 ⑤ 외부 창호계획은 환경 친화적이고, 에너지 효율을 고려한 계획이 될 수 있도록 자연채광이 가능한 구조로 하고 블라인드, 덧창, 어닝 등의 방법을 적극 활용한다.
5. 주차장	① 주차계획은 운전자 및 보행자가 안전하게 이용할 수 있도록 계획하되, 특히 장애인 · 여성 등을 고려한 주차구획 및 보행로계획을 고려한다. ② 주차 진입로는 운전자의 시야확보(코너부분 수목식재, 시설물 설치 등 지양)를 고려하고, 차량 대기공간(평탄부 6m이상)을 충분히 확보하며 주차 진입동선은 가급적 짧게 한다. ③ 주차장 내부 차로운영은 아래사항을 적극 반영하여 계획 한다 1. 주차장 내부에서의 차량 동선을 명확히 하기 위해 층간 이동 램프는 잘 보이는 곳에 설치한다. 2. 주차장 이동통로는 가급적 간선 주차 통로와 지선 주차 통로로 분리 계획한다. 3. 간선주차통로는 순환형으로 계획하며, 간선주차통로 상에는 가급적 주차면을 설치하지 않는다. 4. 주차통로는 차량이동 및 보행이 원활 하도록 충분한 통로 폭을 확보 하고, 노면에 차량통행 및 보행자 통로임을 인지하도록 한다. 5. 양방교행 시 회전부는 충분하게 회전반경을 확보 하고 램프 주변부 등은 주차면을 삭제하고 안전시설 등을 설치한다. 6. 대규모 지하주차장은 운전자가 쉽게 식별하고, 이동할 수 있도록 구획별로 차별화된 주차구역(Zoning)계획을 수립 한다. ④ 주차장 내부의 보행동선은 건축물로의 출입이 편리하고, 차량동선과 직각으로 만나지 않도록 분리시설을 설치하며, 특히 휠체어 이용자가 자유롭게 이동할 수 있는 공간을 확보한다. ⑤ 주차장은 주거용과 비주거용을 층별로 분리하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 부득이한 경우 위원회의 인정을 받아 동일 층에 계획 할 수 있으며, 동일 층 계획 시 주거용과 비주거용을 분리하는 주차구역(Zoning)계획을 한다. ⑥ 지하주차장은 피트 등을 활용하여 션큰, 외부 지상으로의 피난 계단 등을 설치하여 자연채광 및 환기가 되도록 한다. ⑦ 지하주차장은 투시형 엘리베이터와 비상벨(지하주차장 내 25m마다 비상벨을 설치하여 비상시 외부에 도움요청)설치를 계획하고 지하주차장 중 최상층 주차장을 여성 전용 주차장으로 설치하는 등 범죄예방 환경설계를 한다 ⑧ 자전거주차시설은 이용자의 편의와 안전을 위해 다음 각 호를 반영한다. 1. 자전거주차장은 접근성이 좋도록 계획하고 보행인의 통행에 장애가 되지 않도록 설치한다. (엘리베이터나 계단의 인근 공간, 주 출입 통로주변 등 주민 통행에 불편하지 않도록 설치) 2. 주택건설 기준 등에 관한 규정에 따라 산정된 자동차 주차대수의 20%에 해당하는 자전거주차 대수의 주차장을 설치하여야 하고, 자전거거치대, 공기주입기 등의 주차편의시설 등은 유지관리가 가능한 공간에 배치한다.
6. 지하층의 거실용도 허용기준	원칙적으로 지하 2층까지만 거실설치를 허용한다. 다만 채광·환기 및 피난·안전을 위한 선큰(직통계단 포함)을 별표1의 기준에 적합하게 계획하여 위원회에서 인정하는 경우만 지하3층의 거실 설치를 허용할 수 있다
7. 피난 · 방재계획 및 기타	① 다중이용건축물의 특별피난계단 부속실의 면적은 4제곱미터 이상을 확보하여야 한다. ② 피난 및 안전에 지장이 있으므로 오피스텔을 중층(다락방 등)으로 계획하는 것은 지양한다. ③ 지상층에 배수펌프 전용 비상발전기를 설치하도록 계획한다.

심의도서

○ 위원회의 자문 또는 심의를 위해 다음과 같은 제출도서를 구비하여야 함

1. 심의도서 (A3도면)

1) 표지: 사업명, 사업위치, 신청일
2) 목차: 보고순서 기재(도면번호 01,02,03순으로)
3) 조감도: 주요 조망축에서 본 조감도로 작성하되 신청대지와 접한 실제주변대지, 건축물을 포함
4) 위치도 및 현장사진: 좌측에 위치도(2/3크기), 우측에 현황사진2매(1/3크기)
   - 위치도는 주변 약 500m정도 신청대지는 녹색으로 표시
   - 도로명, 주요건물을 눈에 띄게 표시, 현황사진은 도로 맞은편에서 촬영
5) 주변현황 분석: 신청대지(녹색으로 표시, 층수, 용도 표시) 주변의 건축물에 용도와 층수를 표시(Scale 1/300정도), 예상민원에 대한 해결책 제시
6) 설계개요
   - 좌측에 개요, 우측에 층별면적표 작성
   - 건폐율(법상 표시), 용적률(법상 표시), 건축물의 높이(법상 최고높이, 최저높이 표시), 주차, 조경, 구조 등 표시
7) 도시계획사항: 공개공지, 지구단위계획 및 도시계획사항을 기재
8) 인센티브: 용적률, 높이 등 반영내용 작성
9) 배치도: 조경/공개공지 계획, 차량/보행동선/교통 처리계획 등 종합적으로 표기
10) 종횡단면도:
   - 대지고저차를 자세히 표기(도로, 인접대지 레벨 포함), 절·성토 부분을 전후 비교 가능토록 함.
   - 인접대지, 도로와의 레벨차이, 처리방법 등을 알 수 있도록 작성
11) 조경계획도
12) 평면도: 지하층, 지상층, 옥탑층 순으로 편철(각층이 비슷할 경우 기준층만 작성)
13) 입면도: 4면을 작성하되 정면도 수준으로 계획하며, 재료/색상 등 디자인적 측면에서 계획한 입면 표출
14) 자유도면: 신청계획안에 대하여 건축가의 디자인 또는 설계의도 등 강조하고자 하는 내용을 추가하여 작성가능

2. CD1부 (파워포인트 설명 자료)
3. 신청서 (서울시 건축조례 서식)
4. 현장조사서 (건축허가 현장조사서와 같음)
5. 서울특별시 경관계획 체크리스트

건축심의 운영 현황

○ 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 9명 이상 27명 이내의 위원으로 구성

○ 강남구 건축위원회 심의는 2주에 1회를 기준으로 2009년 18차부터 23차까지 73건의 건축물 심의, 2010년 20차 총 228건의 건축물 심의가 개최, 2011년에는 총 19차 심의가 개최되었으며 총 237건의 건축물 심의가 개최 됨

○ 2009년 9월말부터 개최된 건축심의 중 층수별 심의 상황을 보면 4~6층의 건축물 심의가 195건으로 가장 많고, 그 다음으로 10~15층의 건축물이 140건으로 많은 비중을 차지함

○ 4~6층의 건축물의 심의안건의 수는 2009년 33건, 2010년 70건, 2011년 92건으로 지속적으로 증가하고 있으며, 7~9층의 건축물에 대한 심의 역시 2009년 7건, 2010년 25건, 2011년 49건으로 점차 증가하고 있음

○ 반면, 10~15층, 16~20층의 건축물 심의안건은 2010년 이후 줄어드는 경향을 보이고 있음

표 69 강남구 건축물 층수별 건축심의 현황(건)

층수 / 연도	1~3층	4~6층	7~9층	10~15층	16~20층	21층 이상
2009년 (9월~)	6	33	7	19	7	1
2010년	25	70	25	70	33	5
2011년	23	92	49	51	20	2
합계	54	195	81	140	60	8

○ 2009년도 건축심의 결과를 보면 원안동의・조건부 동의 63건, 재심 8건, 보완, 유보 각 1건으로 원안동의 또는 조건부 동의가 가장 많은 비율을 차지하고 있음

○ 2010년도, 2011년도에도 원안동의 또는 조건부 동의가 가장 많은 비중을 차지

- 2010년 건축심의 결과: 195건의 원안동의・조건부 동의, 8건의 재심, 각 6건의 보완과 취하, 2건의 유보, 1건의 안건 미상정
- 2011년 건축심의 결과: 201건의 원안동의・조건부 동의, 20건의 재심, 9건의 부결, 4건의 취하, 3건의 유보

표 70 강남구 건축물 건축심의 결과

내용 / 연도	원안동의 조건부 동의	재심	보완	유보	취하	부결	안건 미상정
2009년 (9월~)	63	8	1	1		・	・
2010년	195	18	6	2	6	・	1
2011년	201	20	・	3	4	9	・
합계	459	46	7	6	10	9	1

○ 강남구 건축심의 내용 중에서 경관과 관련된 사항은 입면, 배치, 공개공지 정도임

○ 2009년 건축물 심의에서 경관과 관련된 심의 내용을 보면 건축물 입면과 관련된 내용이 18건, 공개공지와 관련된 내용이 5건이었음

○ 2010년에는 입면 관련 내용 43건, 공개공지 관련 내용 22건, 배치 관련 내용 3건이 있었으며, 2011년 건축물 심의에서는 입면 관련 내용 54건, 공개공지 관련 내용 12건, 배치 관련 내용 5건임

○ 건축심의 중 경관 관련 내용에서 가장 많은 비중을 차지하는 입면의 경우, 주로 원색의 건축물의 외장으로 인해 주변과의 부조화 또는 너무 튀는 건축물 디자인이나 위협적인 디자인 등에 대해 심의위원들이 지적함

○ 공개공지에 대한 심의내용에는 주로 포장 패턴이나 식재 등의 주변 환경과의 부조화, 공개공지 및 기타 시설물 위치 선정에 있어서의 주변과의 관계성 고려 부족 등의 의견이 있었음

표 71 강남구 건축물 건축심의 중 경관관련 내용 심의의견

내용 / 연도	입면	배치	공개공지
2009년 (9월~)	18	·	5
2010년	43	3	22
2011년	54	5	12
합계	115	8	39

심의기구(위원회) 및 담당부서

○ 심의기구: 강남구 건축위원회

○ 담당부서: 강남구 건축과 건축관리팀

2) 충청남도 아산시 : 경관위원회

심의대상 및 규모

○ 아산시에서는 건축심의와는 별도로 경관위원회에서 건축물에 대한 심의를 하고 있음.

○ 경관심의의 심의대상은 건축심의 대상을 제외한 중소규모 건축물이며, 다음과 같은 건축물에 대한 경관심의를 시행하고 있음

- 중로1류(20미터 이상) 도로에 접한 대지에 건축하는 건축물
- 경관지구 내에 건축하는 건축물
- 경관기본계획에 명시된 자연경관지구 중 표고 150m 이상(1종)의 지역에 건축하는 건축물과
- 경관기본계획에 명시된 수변경관지구 중 저수지, 곡교천 등의 경계선으로부터 50m이내(1종)에 건축하는 건축물
- 지상층 연면적의 합계 3,300제곱미터 이상이거나 5층 이상인 건축물
- 그 밖의 시장이 경관형성을 위해 필요하다고 인정하여 요청하는 사항 등

제37조(경관위원회의 기능)

① 영 제17조제3호에서 "지방자치단체의 조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 건축허가대상 건축물 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 디자인 등에 관한 사항

가. 중로1류(20미터 이상) 도로에 접한 대지에 건축하는 건축물

나. 경관지구 내에 건축하는 건축물

다. 경관기본계획에 명시된 자연경관지구 중 표고 150m 이상(1종)의 지역에 건축하는 건축물(건축신고 대상 포함)

라. 경관기본계획에 명시된 수변경관지구 중 저수지, 곡교천 등의 경계선으로부터 50m이내(1종)에 건축하는 건축물(건축신고 대상 포함)

마. 지상층 연면적의 합계 3,300제곱미터 이상이거나 5층 이상인 건축물(다만, 공장 및 공장 부속건축물, 창고시설, 동물 및 식물관련 시설 중 도축장과 도계장을 제외한 시설물의 경우에는 연면적 15,000제곱미터 이상인 건축물)

2. 「주택법」에 의한 대지조성 및 주택 건설사업계획승인 대상 건축물의 디자인 등에 관한 사항

3. 아산시 디자인가이드라인 제정에 관한 사항

4. 그 밖의 시장이 경관형성을 위해 필요하다고 인정하여 요청하는 사항

② 법 제24조제2항제6호에서 "지방자치단체의 조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 지구단위계획, 택지개발사업, 주거환경개선사업, 도시개발사업의 경관계획에 관한 사항
2. 도시시설물 개선사업의 디자인에 관한 사항
3. 공용의 청사 및 공공건축물의 디자인 등에 관한 사항
4. 광고탑·홍보탑 등 공공사업에 관한 사항

5. 마을회관, 사회복지시설 등 이와 유사한 사업으로서 총사업비 3억 이상 공사 중 50%이상 시의 보조를 받아 시행하는 사업
6. 경관개선사업의 계획 및 추진에 관한 사항
7. 경관저해건축물 판정 및 개선방안에 관한 사항
8. 경관사업의 승인 및 경관협정 인가 시 경관위원회의 자문을 받도록 정한 사항
9. 다른 법령에서 경관위원회의 자문을 받도록 규정한 사항
10. 충청남도의 경관심의를 득하여야 하는 사항
11. 그 밖의 시장이 경관형성을 위해 필요하다고 인정하여 요청하는 사항

심의절차

○ 제출도서 및 가이드라인 체크리스트를 작성하여 담당자에게 경관심의를 신청하면, 담당자가 경관심의 관련 규정에 맞게 작성하였는지 제출도서를 검토한 후 경관심의를 접수하여 심의가 이루어지며, 심의결과를 통보함

○ 담당자가 확인 도중 미비한 제출도서 및 경관심의 관련 규정에 맞지 않은 제출도서는 수정 후 재접수하여 경관심의 개최 후 심의결과를 통보함

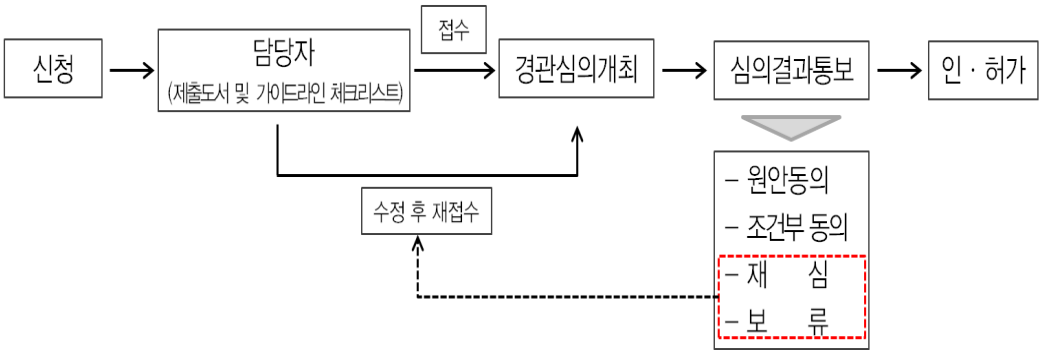


그림 67 아산시 경관심의절차

심의방법

○ 아산시 건축물 경관심의는 '아산시 건축물 디자인 가이드라인 고시' 내용을 기준으로 시행되며, 이러한 디자인 가이드라인은 경관위원회 및 경관심의실무협의회 운영에 전반적으로 활용되고 있음

○ 아산시 건축물 디자인 가이드라인은 크게 주거용 건축물(단독주택, 공통주택(아파트 제외), 도시형생활주택), 아파트, 상업・업무용 건축물, 공업용 건축물에 대한 디자인 가이드라인으로 구분됨

주거용 건축물(단독주택, 공통주택(아파트 제외), 도시형생활주택)		
1. 배치 및 규모	대지안의 공지 기준	• 아산시 건축조례 제32조 대지안의 공지 기준 준용 1) 다만, 20미터 이상 도로에 면할 경우 2미터 이상 이격 2) 도로에 면할 경우 1미터 미만 이격 대상은 최소 1미터 이격 3) 2개소 이상의 도로에 면할 경우 넓은 도로만을 이격하고, 적용 시 아래예외사항이 발생할 경우 그 나머지 도로에 적용 • 아산시 건축조례 제32조 대지안의 공지에 명시되지 않은 용도의 건축물 1) 20미터 이상 도로에 면할 경우 2미터 이상 이격 2) 20미터 미만 도로에 면할 경우 1미터 이상 이격 • 아산시 건축조례 제32조 대지안의 공지 기준 외 도로에 면한 경우 이격 예외사항 1) 건축예정지 양측 면에 기존 건축물이 있는 경우 : 인근 건축물 최소 이격 거리 2) 도로 신설 또는 변경(도시계획 도로 포함) 등 제반 계획의 변경으로 대지가 축소되는 경우 (다만, 최소 대지의 폭이 가중 평균 10m 미만인 경우에 한한다.) 3) 건축예정지가 가로선(직선) 상 한 면만 타 건축가능 부지와 접한 경우(곡각부지 및 막다른 도로와 접한 부지 등)에는 기존 건축물이 존재하는 경우에 한하여 그 접한 부지의 건축물의 이격 거리와 같게 이격할 수 있다.(다만, 접한 건축물의 동일 도로변에 한한다.) 4) 1), 3)의 예외 사항을 적용할 시 인근 건축물의 이격 거리가 심의 기준을 초과하여 후퇴되어 있는 경우에는 심의 기준을 따를 수 있다.
	배치	• 건축물의 정면을 주 도로방향으로 권장하고 2개 이상의 전면 도로를 가진 경우안전을 위하여 차량 진 · 출입구를 부 도로에 위치
	폭	• 가로경관의 리듬감 형성을 위하여 도로면 건물 폭은 50미터 이내로 하고 이상인 경우 심의를 거쳐 수용 여부 결정
2. 형태 및 외관	건물형태	• 건물 상층부는 가능한 단차가 발생하는 부분이 최소화(2단 이하) 되도록 계획
	지붕	• 단순한 평 슬라브는 지양하는 것을 권장하고 노출형 물탱크 금지 • 지붕색상은 주황, 파랑, 초록 등 원색 지양
	옥탑부	• 입체감을 고려하면서 건물 높이의 1/4이하로 제한하며 건물형태와 조화롭게 계획 (다만, 4층 이하의 건축계획 시는 기준층 층고 이하, E/V실 계획 등 부득이한 경우는 제외하되 마감재료 조정, 면 분할 등 층 구분 효과를 고려하여 계획)
	발코니	• 단조로운 형태의 연속성 배열을 배제하고 개성적인 디자인을 고려 • 실외기 설치 장소를 사전에 지정하여 입면 계획
	외장재	• 주 외장재, 부 외장재, 포인트 외장재의 3종류 이내로 제한. 필로티 등 도로에서 노출되는 부분은 외장재와 동일하게 사용하며 건물 저층부에는 석재, 벽돌, 목재, 점토류 등의 자연 소재 사용 권장 • 양 측면 및 배면의 마감재는 가급적 정면에 사용된 소재와 동일한 소재로 계획하고, 부득이한 경우 정면에 계획한 마감재와 이질감이 들지 않는 색채계획 • 주요 외장재가 판넬 등 조립식의 경우 자연소재(석재, 벽돌, 목재 등)로 보완하여 입면 계획 적극 권장 (다만, 신도시의 경우 조립식 건축물 제한 원칙)
	설비 및 기타	• 물탱크나 냉 · 난방 시설 등의 부대시설 설치시는 집약화하고 노출 시 미관상 차폐 • 급 배수관, 각종 설비장치 등은 가급적 건물 내부에 설치하거나 가로변에서 보이지 않는 위치에 설치하고 벽면과 동일한 색채로 하거나 벽면 디자인 구성 요서로서 고안 • 건축 외관과 유사 재질 및 동일 유형으로 설계하여 돌출되지 않도록 계획

3. 외부 공간	조 경	• 건축선 후퇴로 인하여 확보된 공간의 1/2 이상 면적에는 녹지 공간 조성 (2개소 이상의 도로에 접한 대지의 경우 가장 넓은 도로 경계선으로부터 이격된 부분, 진 · 출입이 불합리하지 않은 범위에서 최대한 조경 공간 확보)
	담 장	• 담장은 가급적 지양하고 부득이한 경우 높이는 1.2미터 이내로 함 (1.2미터 이상인 경우 심의를 거쳐 수용 여부 결정) • 재료는 자연석 쌓기나 생 울타리, 목재 등 친환경 소재 권장
	주차장	• 위 치 : 부득이한 경우 1층을 필로티로 처리하여 주차공간을 확보하고 이웃과 협의하여 조경 및 공유 공간을 확보 • 출입구 : 주차장 출입구는 집약해서 설치하고 안전. 미관을 배려. 가급적 주도로에서의 진입금지 • 바 닥 : 바닥포장은 고압블럭, 투수콘 또는 잔디블럭 등 친환경적 소재의 이용 및 주차장을 사용하지 않을 시 주민들의 운동시설 또는 레저시설로 겸할 수 있는 프로그램 주차 권장
	자전거 보관대	• 설치 권장
	커뮤니티 공간 (도시형생활주택에 한함)	• 원룸형의 경우 건물 내 또는 옥외공간에 휴게공간이나 휴게시설 등 커뮤니티 공간을 충분히 계획 1) 관리사무소 설치 (10㎡이상, 다만 30세대 이상에 한한다.) 2) 입주민들의 회의 등으로 이용할 수 있는 주민공동시설 설치 ・30~50세대 미만 : 20㎡이상 ・50세대~100세대 미만 : 30㎡이상 / 100세대 이상 : 50㎡이상
4. 색채		• 아산시 경관기본계획 및 상세계획에 의한 권역별 색채가이드라인을 기준으로 색채 사용을 권장 • 채도가 높은 원색 및 형광색 계획 지양

○ 아산시 건축물 디자인 가이드라인 체크리스트

구분			해당 상세 계획 설명 (세부적인 수치로 명시)	디자인가이드라인 준수 여부
건축물	배치	대지안의 공지 기준		
		배치		
		건축물 높이, 폭		
		공개공지,완충녹지		
		지표동		
		스카이라인		
		주동길이		
	형태 및 외관	건물형태 (입면디자인)		
		지붕		
		외장재		
		발코니		
		옥탑부		
		필로티		
		설비 및 기타		
		야간 경관		
		옥외 광고물		
외부공간	조경	조경		
		보행동선		
		자전거 보관대		
		쓰레기 집하장		
	경계부	담장		
		옹벽		
		방음벽		
		1층 설비		
	주차장	위치		
		휴게공간		
		바닥 및 출입구		
		주차장 비율		
	커뮤니티공간			
	운동시설			
	색 채			
	휴게시설			
기타				

○ 경관위원회의 자문 또는 심의를 위해 다음과 같은 제출도서를 구비하여 제출하여야 함

1. 설계도면

1) 경관심의 신청서: 아산시 경관조례 시행규칙 별지9 ~ 10호 작성
2) 목차: 설계도서 순서를 준수하시고, 각 장에 페이지 번호 기입할 것
3) 체크리스트
   - 아산시 건축물 디자인 가이드라인 중 해당용도의 내용을 체크리스트로 작성
   - 조치사항은 숫자기입 등 구체적으로 표현
   - 체크리스트 내용은 최소한의 기준으로 작성, 미 충족 시 심의상정이 불가함
4) 설계개요
   - 판넬작성 내용 외 내용 첨가하고, 글씨를 크게 작성
   - 신도시 및 지구단위계획이 수립된 경우 해당 지역의 지구단위계획 내용 및 색채기준 작성
5) 위치도: 위성사진과 각종 지도 등을 사용하여 현장위치를 알기 쉽도록 작성
6) 현장 사진 & 현장분석도: 위성사진과 키맵의 표현으로 작성, 현장 주변사진은 파노라마 형태로 작성
7) 설계 디자인 개념: 계획한 입면 및 배치, 색채 등의 계획개념을 작성
8) 조감도
   - 과장된 표현을 지양하고, 최대한 외부마감재색에 가깝게 작성
   - 조감도는 실제 시공 가능한 도면이어야 하며, 이미지 그림과 같은 표현방식은 금지
9) 배치도
   - 방위표시 및 주요지점에 대지레벨 체크
   - 1층의 평면도를 오버랩하여 1층 동선과 외부공간과의 연결 관계를 표현
10) 색채계획표: 색채는 먼셀기호로 표기, 칼라칩 반드시 부착 (아파트 부대시설 포함), 자연소재는 사진 촬영 후 인화지로 출력부착
11) 입면도
   - 색채는 과장된 표현을 금지하며, 실제 마감재 색상에 최대한 가깝게 작성
   - 실제 시공 가능한 입면이어야 하며, 시각적 효과를 위해 이미지화된 표현방식은 금지
   - 간판계획도면 작성 (옥외광고물 규정에 적합하게 작성)
12) 평면도
   - 실명 및 치수 크게 작성하고, 불필요한 사선을 제거하여 한눈에 파악되도록 작성
   - 아파트는 부대시설 평면도 포함 작성
   - A3 규격으로 도면의 표현이 어려울 경우, 그 이상의 규격으로 작성 후 접어서 제출
13) 주차장 계획도 (교통체계도): 주변도로에서의 진·출입, 단지 내 차량흐름 등을 명확히 표현할 것, 관련법령에 적합하여야 하며 옥외주차장의 경우 그늘목 식재 할 것, 원활한 차량동선이 이루어지도록 계획할 것
14) 조경계획도: 배식도, 조경구적도, 식재수량계획표 작성, 옥상조경과 지상층 조경 구분하여 작성, 수종의 구분이 확연히 이루어지도록 작성
15) 단면도: 층고표시. 대지 내 단차구간 레벨표시
16) 시뮬레이션 : 원경·중경·근경의 주요 조망점에서 보행자의 눈높이에서 작성

2. 판넬: 설계개요, 위치도, 배치도, 조감도, 입면도, 시뮬레이션

3. 파워포인트

4. 모델 (※ 공동주택 심의사항에 해당)

○ 경관심의실무협의회의 제출도서

경관심의실무협의회 도서 (A3)

1) 설계개요: 아산시 경관조례 시행규칙 별지9 ~ 10호 작성
2) 목차: 설계도서 순서 준수, 각 장에 페이지 번호 기입할 것
3) 주변전경 사진
   - 대지현황, 주변경관, 도로와 대지와의 관계, 보행자도로와 대지와의 관계 등을 나타낼 것
   - 도로와의 관계 중점 (최소 3매)
4) 배치도
   - 주변도로와 대지와의 관계를 함께 표현할 것
   - 도로에서 건축물까지의 이격거리 명시
5) 색채계획표
   - 색채는 먼셀기호로 표기, 사용재료 및 위치 표기
   - 자연소재는 사진촬영 후 인화지로 출력부착(먼셀기호 제외)
6) 입면도
   - 색채는 과장된 표현을 금지하며, 실제 마감재 색상에 최대한 가깝게 작성할 것
   - 실제시공 가능한 입면이어야 하며, 시각적 효과를 위해 이미지화된 표현방식은 지양할 것
   - '건축주 지정색','건축주 지정마감'용어는 금하고, 재료 및 색채를 지정하여 제출할 것
7) 평면도
   - 실명 및 치수 크게 작성하고, 불필요한 사선을 제거하여 한눈에 파악되도록 작성 (용도 명시)
8) 주차계획도
   - 주변도로에서의 진·출입 및 단지 내 차량흐름 등을 명확히 표현할 것
   - 관계법령에 적법하여야 하며, 원활한 차량동선이 이루어지도록 계획할 것
9) 조경계획도
   - 배식도, 조경구적도, 식재수량계획표 작성 (면적 작성)
   - 옥상조경과 지상층 조경을 구분하여 작성하고 수종의 구분이 확연히 이루어지도록 작성
   - 이격거리 면적의 1/2 조경 계획 (벤치 등 조경시설 가능)
   - 조경 제외 대상의 경우에는 공지화 계획
10) 단면도
   - 건물단면도 (층고표시) 및 대지단면도 작성
11) 옹벽 및 절개지 처리계획
   - 대지 내에 절개지나 옹벽 발생시 작성
12) 광고물 설치계획서
   - 옥외광고물 설치계획서 (건축과 가로환경디자인팀 협의)
   - 옥외광고물 설치 입면
   - 아산시 옥외광고물등 특정구역표시 및 표시제한고시의 내용에 적합하게 작성할 것

경관심의 운영 현황

○ 경관위원회는 위원장과 부위원장 각 1명을 포함한 10~20명 이내의 위원으로 구성하며, 경관위원회는 매달 첫째 주, 셋째 주 수요일에 경관심의 개최

○ 경관심의실무협의회는 전문직 공무원이나, 경력이 많은 실무자로 구성되며, 경관심의실무협의회 신청 후 3일 이내에 개최됨

- 5층 이상의 건축물은 경관위원회에서 심의를 하고, 5층 이하 건축물은 경관심의실무협의회에서 심의를 하고 있음

○ '아산시 건축물 디자인 가이드라인 고시' 에는 주거용 건축물(단독주택, 공통주택(아파트 제외), 도시형생활주택), 아파트, 상업·업무용 건축물, 공업용 건축물로 분류하여, 배치 및 규모, 형태 및 외관, 외부공간, 색채 등에 대한 건축물 디자인 가이드라인을 제시하고 있음

○ 아산시 건축 디자인 가이드라인 체크리스트가 있어, 경관심의 시에 제출하도록 되어 있음. 체크리스트 내용의 미 충족 시 심의상정이 불가함.

- 체크리스트 내에서 건축물, 외부공간으로 구분하여 각 해당 상세 계획을 설명하고, 디자인 가이드라인 준수 여부를 체크하도록 하고 있음

심의기구(위원회) 및 담당부서

○ 심의기구: 아산시 경관위원회
아산시 경관심의실무협의회

○ 담당부서: 아산시 건설교통국 건축과 경관디자인팀

3) 강원도 원주시 : 경관위원회

심의대상 및 규모

○ 원주시는 경관조례 제20조에서 시장이 필요하다고 인정하는 사업의 경관에 대하여 심의하거나 자문에 응하도록 하고 있으며, 경관조례 시행규칙 제4조 경관위원회 심의·자문 대상사업 및 시기에서 구체적으로 규정하고 있음

경관조례 제20조(기능)
법 제23조에 따라 시에 설치된 경관위원회(이하"위원회"라 한다) 는 법 제24조에 명시된 사항 이외에도 시장에게 인·허가등을 받아야 하는 사업 중 시장이 필요하다고 인정하는 사업의 경관에 대하여 심의하거나 자문에 응하여야 한다.

경관조례 시행규칙 제4조(경관위원회 심의 대상 등)
① 조례 제12조제2항 및 제20조에 따라 경관위원회의 심의·자문 대상사업 및 시기는 별표와 같다.
② 제1항 별표에 규정한 사항 이외의 심의·자문 등 경관위원회 운영에 관하여 필요한 사항은 경관위원회에서 정할 수 있다.

○ 그 외에도 경관조례 제14조(기존 건축물의 경관)에서 시장은 경관을 해칠 우려가 있는 기존 건축물에 대해서 경관위원회의 심의를 거쳐 정비를 권장할 수 있으며, 경관조례 제15조(건축물의 경관)에서는 건축물을 건축 시 주변 환경을 고려하여 아름다운 건축물이 되도록 권장하고 있음

제14조(기존 건축물의 경관)
① 시장은 기존 건축물 중 경관을 해칠 우려가 있다고 인정되는 건축물(이하 "경관저해건축물"이라 한다)에 대하여는 제20조에 따른 경관위원회의 심의를 거쳐 건축물의 소유자 또는 관리자에게 정비를 권장할 수 있다.
② 제1항에 따른 경관저해건축물을 정비한 경우에는 시장이 우선 순위를 정하여 예산의 범위에서 그 비용의 일부를 지원할 수 있다.

제15조(건축물의 경관)
건축물을 건축하는 경우 건축주, 설계자 및 시공자는 다음 사항을 고려하여 아름다운 건축물이 되도록 노력하여야 한다.
1. 주위 환경과 조화되는 디자인과 색채·재질 사용
2. 옥외광고물 설치 시 주변 건물과 조화되는 디자인과 색채·재질 사용
3. 야간경관조명이 필요한 건축물은 조명 설치계획 반영

표 72 원주시 경관위원회의 심의·자문 대상 및 시기 (경관조례 시행규칙 제4조 관련 별표)

대상	시기
1. 공동주택 중 아파트의 신축	「주택법」 제16조에 따른 사업승인신청 전
2. 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원을 제외한다), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설 중 종합병원, 숙박시설 중 관광숙박시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물의 신축	「건축법」 제11조에 따른 건축허가신청 전
3. 지상 7층 이상인 건축물의 신축	「건축법」 제11조에 따른 건축허가신청 전
4. 5천제곱미터 이상 도시관리계획 수립	결정권자에게 신청 전
5. 「공유재산 및 물품 관리법」 제4조 및 「원주시 공유재산 관리조례」를 적용받는 연면적 330제곱미터 이상인 건축물의 신축, 기존 건축물 외부마감재의 전체 변경, 증축(외부마감재의 전체 변경을 포함하는 경우에 한한다)	실시설계용역 착수 전
6. 조례 제2조제5호에 따른 도시시설물 중 아래의 각 목에 해당하는 도시구조물의 신설 또는 외부마감재의 전체 변경 1) 고가차도 2) 도로 폭이 25미터 이상인 도로변에 설치하는 길이 20미터 이상의 옹벽, 방음벽 등 보호시설 3) 지하도, 지하보도 4) 25미터 이상 교량 5) 육교	실시설계용역 착수 전
7. 그 밖에 시장이 심의·자문이 필요하다고 인정하여 위원회에 요청한 사항	요청 시

[비고]

1. 「건축법」 제20조에 따른 가설건축물은 적용하지 않는다.
2. 1.부터 3.까지는 다른 법령에 따라 의제되는 사항을 포함하며 시기는 의제효력이 발생하기 전까지로 한다.
3. 5. 중 “연면적”이란 증축인 경우에는 기존 건축물과 증축하는 건축물의 합계를 말한다.

심의절차

○ 담당자에게 제출도서를 가지고 심의를 신청을 한 후 경관위원의 사전협의를 거침

○ 사전협의에서는 제출서류 및 가이드라인 검토서를 검토하며, 문제가 없을시 바로 경관심의를 접수하여 경관심의가 개최됨

○ 경관심의 이후 심의결과를 통보하고, 재심의 경우 경관위원회 심의의견을 반영하여 재심의 시행

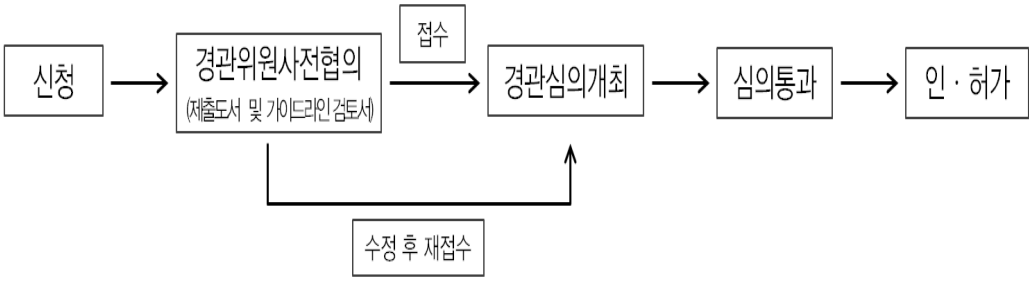


그림 68 원주시 경관심의절차

심의방법

○ 원주시에서는 건축물을 비롯한 도시 관련 개발행위에 대하여 도시경관의 질적 개선을 위하여 자체적으로 '원주시 경관심의 가이드라인' 을 작성하여 이를 기준으로 경관심의를 운영하고 있음

○ '원주시 경관심의 가이드라인' 은 경관위원회의 심의 및 자문을 효율적이고 공정하게 운용하기 위한 지침이며 도시경관 관리와 관련해 시민과 전문가 그 리고 행정이 사전에 공유하고 지켜가야 할 시책방향을 규정함

○ '원주시 경관심의 가이드라인' 은 디자인가이드라인에 해당하는 일반 가이드라인, 구체적 가이드라인 및 제출도서의 작성에 관하여 규정하고 있음

○ 일반 가이드라인에서는 입지적 특성 반영, 건축물 경관계획(배치/ 형태/ 외관/ 저층부 등), 공공공간 및 외부공간의 유기적 연계, 스카이라인 및 집합적 건축경관, 기타 건축물 부속물, 가로활성화 등 공공의 쾌적성 증진, 친환경 디자인, 역사문화성 고양, 도시색채조절 등 경관연출에 관한 방침을 제시하고 있음

○ 또한 구체적 가이드라인에서는 외벽 형태 및 재질, 공개공지, 색채 등에 대한 디자인가이드라인을 제시하고 있음

· 원주시 경관심의 가이드라인

일반 가이드라인	
(1) 입지적 특성 반영	1. 대지 및 주변 환경의 특성을 고려하고/ 경사지의 경우 경사면 특성을 살릴 수 있는 입체적 대지 조성과 시각적인 변화를 유도해 주변의 자연 및 인공 환경과의 조화를 고려 2. 역과 터미널 등 도시의 주요 관문이나 상징적 장소에 이르는 진입 관문 경관이나ㅣ 수변과 산지 등 입지환경 특성을 적극적으로 고려
(2) 건축물 경관계획 (배치/ 형태/ 외관/ 저층부 등)	1. 저층부(1-3층 내외의 전면 후퇴공간) 계획시 도심지는 가로경관의 연속성과 보행의 쾌적성 을 고려 해 개성과 표정이 있는 외관 및 구조(아케이드/ 펄로티 등)로 계획하고 도심지 이외 는 충분한 개방성 을 확보 2. 인접 건물과 높이 ・스케일 ・재료 ・색채 등이 이질감이 들지 않도록 가로경관의 균제성과 연속성을 유지
(3) 공공공간 및 외부공간의 유기적 연계 등	1. 건축물의 배치와 외부공간은 주변 건축물의 건축 외부공간/ 공개 공지/ 보도/ 조경 대상지 등과 기능적/ 형태적으로 조화될 수 있는 디자인 을 통해 외부 공간과 유기적으로 연계
(4) 스카이라인 및 집합적 건축경관	1. 인접 건축물과 새롭게 들어서는 건축불과의 관계에 의해 형성되는 스카이라인을 검토하여 가능한 높이변화를 유도하되 과장되지 않도록 하고/ 산과 하천 등의 자연경관 흐름을 저해하지 않는 범위에서 개성적이고 다양한 지붕선을 형성 2 개별 건축물의 건축선은 주변 건축선과 정렬되도록 계획
(5) 기타 건축물 부속물	1. 냉난방기 설외기/ 건물 분전함 등의 설비시설물이 외부에 노출 및 건물 외벽에 부착되는 것을 금지 2. 야간 경관조명 및 공공시설물의 디자인 및 설치에 관한 사항은 「원주시 야간경관/ 공공디자인 기본계획 」 의 규정에 준하여 계획
(6) 가로활성화 등 공공의 쾌적성 증진	1. 건축물 내외부의 공간 및 활동이 자연스럽게 연계하여 가로활성화에 기여 할 수 있는 아케이드/ 셋백/ 옥외테라스/ 기후조절용 차양, 투시성・개방성이 양호한 창호를 설치하고 보행에 지장을 주는 시설물의 설치 지양
(7) 친환경 디자인	1. 수변 및 구릉지변에 위치하는 건축물의 경우, 상업공간으로 사용되지 않는 저층부의 벽면은 녹화와 자연소재 사용을 통하여 친환경적 공간을 조성 2. 도심지 건축물 및 저층의 대형건물에 옥상주차장을 설치할 경우는 복사열의 최소화와 녹지율 제고를 위해 충분한 옥상조경을 계획
(8) 역사문화성 고양 등	1. 대상지 주변에 근대역사문화 자산 등이 위치한 경우는 그 주변 가로를 포함한 도시조직 전반에 대한 집합적 보전을 고려한 건축계획을 통하여, 도시건축경관의 자원화에 기여할 수 있도록 역사적 디자인과 연속성을 반영하여 계획 2. 오래된 생활문화가 깃들어있는 지역에서는 역사적 환경이 배려된 풍격(風格)있는 도시경관 형성에 기여할 수 있도록 기존의 기능과 도시조직 등을 존중하고, 외관의 색채, 재료, 디테일 통이 전통요소와 조화를 이 룰 수 있도록 계획
(9) 도시색채조절 등 경관연출	1. 주요 도시 시설의 경우 주변지역과의 연속성(규모 재료/ 색채 등)을 고려하고 / 도시의 주요 랜드마크적 잠재력이 있는 경우는 상징적으로 조성하여 식별성을 고양시킴 2. 공공시설물의 색채는 공공디자인 기본계획에서 제시하는 색채 가이드라인을 적용하고/ 시설물 등은 경관기본계획에서 제시하는 색채 가이드라인을 적용

구체적 가이드라인	
(1) 외벽 형태 및 재질	1. 옹벽 등 절개면은 차폐조경/ 자연석 사용 및 표변의 친환경 디자인 처리 2. 경사지등 불가피한 경우를 제외한 건축물의 1 층 바닥 높이는 대지 내 공지 또는 보도와 단차가 없도록 계획 3. 옥외계단 시설물이 가로경관을 저해하지 않도록 계획 4. 획일적이거나 지나치게 장식적이고 과장된 입면 디자인은 지양하고 건물의 측면, 후면, 입면은 정면과 함께 조화를 이루도록 계획 5. 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 3가지 이내 6. 설비시설물을 부득이하게 설치 시 차폐시설 계획
(2) 공개공지	1. 전변인도와 조화되는 포장재료 및 패턴을 사용하고 보행 및 차량통행에 장애가 되는 시설물(담장/ 노상주차장 등)설치 금지 2. 공개공지 조성시 푸른도시 역할을 하도록 주변과 조화를 이루는 상징수목 식재 유도
(3) 색채	1. 개별 건축물이나 단지 스케일의 아이멘티티나 차별화를 위한 장식적 색채 계획을 금지하고 원색사용을 지양 2. 지붕 방수재 색상은 무채색을 사용하고 녹색등 원색사용 금지 3. 색 채 계 획 시 색 채 비 율은 주조색 7/10 이 상/ 보조색 1/10이 상 -3/10미 만/ 강조색 1/10미만 (비율: 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적)
(4) 기타	1. 교통시설물/ 가로등/ 신호지주 등 도로에 설치하는 시설물은 통합지주형으로 설치 2. 공동주택의 경우 상부층에 동수 표기, 측벽에 네온그래픽 등 전기를 이용한 표기 및 상부층 야간 경관조명 설치를 금지하고 브랜드마크 표시수 최소화 3. 옥상조경은 법정 기준을 충족시키는 소극적 조경이 아닌 가능한 많은 면적을 옥상녹화로 계획하고 옥상조경에 맞는 수종 및 식재계획 수립. 4. 옥상녹화 공간은 가능한 공공의 접근성을 향상시켜 항시 개방될 수 있도록 유도

○ 원주시 경관위원회의 자문 또는 심의를 위해 제출하는 도서는 다음과 같으며 별첨된 자료를 참고하여 자유롭게 작성함

1. 심의(자문) 신청서: 별지 제 1호서식 참고

2. 심의도서(A3 또는 A4)

1) 표지: 상정조류, 건명, 산업위치, 심의일자 등

2) 목차: 3~15 순서 준수

3) 건축개요: 대지위치 및 면적, 지역·지구, 규모(층수, 세대수 등), 용도, 건축면적, 구조, 연면적, 건폐율, 용적률, 최고높이, 주차대수, 층별 면적, 각층 주용도 등 기재

4) 위치도, 대지 및 주변 현황분석도

- 계획의 범위 및 세부 시설물 표기 포함
- 주변 현황도 (허가 중, 공사중인 사항 포함) 상세 작성
- 파노라마식 사진촬영 권장

5) 가이드라인 적용여부 검토서: 원주시 경관, 공공디자인, 야간경관조명 기본계획 및 제 3조 가이드라인 참고하여 반영여부 및 해당 페이지 기재

6) 컴퓨터 그래픽도(조감도, 투시도, 3D 시뮬레이션 등)
- 도로, 인접 건물 등 주변상황과 건물의 축적 및 비례는 과장하지 말고 실제대로 표현
- 현황과 계획 후 대비 합성 사진

7) 배치도: 주변 건축물 배치포함, 축적, 방위, 대지경계선, 대지가 접하는 도로 및 대지안 도로의 위치, 너비, 도로경계선에서 건축물까지 거리, 지반고, 옹벽, 정화조, 주차장, 조경계획 등을 명확히 표시

8) 평면도: 아파트단지의 경우 전체 1층 평면도와 주요동의 평면 및 평형별 평면을 작성하고, 동일(유사) 형태는 생략 가능

9) 입면도
- 4면, 재료 및 색채 표기
- 입면도내 포함사항: 대상지 좌우의 대지와 건축물 등을 범위로 작성 (계획대지 전면폭 3배 내외를 대상으로 현황 사진에 계획건물을 몽타쥬하여 작성)
- 계획대상 건물의 전면 조경이나 부대시설, 가로수, 가로장치물 등을 상세히 표현, 특히 저층부 디자인에 대해서 경관적 판단이 가능하도록 상세히 표현

10) 종횡단면도: 대지 및 건물의 계획상 가장 불리한 부분 또는 계획 개념을 명확히 표시하는 부분을 작성

11) 색채 계획서 (색채시안 2안 이상 제출): 색채계획의 개요, 주변환경 색채 분석현황, 색채계획의 컨셉, 부분별 색채 입면도, 먼셀기호표기 및 색표부착
(※색채 조닝계획, 조닝별 색채 일람표 선정 등은 해당시)

12) 조경 및 외부공간계획도
- 조경수량표, 조경계획도, 옥상조경계획 등 주요상세계획
- 공개공지, 공공공지 등 대지내의 주요 외부공간계획과 보도 및 주변 회부공간과의 연계가 표현된 도면, 유니버설디자인 등 각종 편이시설 및 부대시설 계획

13) 공공디자인 시설물 계획서 (해당시): 시설물 설치 개요, 시설물 설치위치도(지중화사업 등의 경우 설치될 분전반 위치도 표기), 시설물 계획도(크기, 모양, 개수, 재료, 색채 등)

14) 광고물계획서 (해당시): 광고물 설치시 입면도상에 광고물 설치 위치 및 사이즈 표시

15) 야간경관조명계획서 (해당시): 컴퓨터그래픽도, 주변건물 및 가로와의 관계 검토도 (층수 등), 야간경관조명 연출계획(디자인 컨셉, 조명기구 배치도, 조도, 휘도, 색온도, 조명 색채표, 계획조명기구, 성능사양서, 소비전력 및 유지보수, 제어시스템, 운용스케쥴) 등

16) 경관영향검토서 절차

① 경관자원조사
- 개발대상물 주변의 특성 파악을 통해 보전되어야 할 경관자원조사
- 각 경관자원의 유형별(도시경관, 산림경관, 농촌경관, 역사문화경관 등) 분포 조사

② 예비조망점 선정
- 가시지역내의 모든 조망점에서 개발에 따른 경관영향 시뮬레이션을 하는 것은 불가능하므로 주요 경관자원의 분포와 경관점 가치, 거리, 조망방향 등을 고려하여 예비조망점 선정
- 주변지역의 주요 경관자원과 해당지역이 잘 조망되는 지정과 이용밀도가 높은 시설(도로, 교차로, 공원 및 광장, 이용자밀집지역 등)은 선정
- 가시거리상으로 근경, 중경, 원경으로 분류하여 예비조망점 선정

③ 최종 조망점 선정을 위한 가시지역분석
- 가시지역분석은 최종조망점을 선정하기 위한 과정으로 GIS 등의 3 차원 가시지역분석 도구를 이용하여 분석
- 계획대상지의 중앙부나 2개 이상 종횡단방향의 양끝단을 포함하여 예비조망점의 시통여부 파악

④ 최종 조망점 선정

- 최종 조망점은 가시지역분석에서 3회 이상 조망되는 조망점이나 향후 개발 후 주요 지점이 될 조망점 등 가시거리를 고려하여 3점 이상을 선정하는 것 을 원칙

⑤ 경관 영향 시뮬레이션

- 최종조망점에서 조망분석을 통해 개발 전·후의 경관 변화 및 경관 가이드라인의 적용 여부 검토
- 최종조망점에서 사람의 눈높이(eye-level 1 .6m)에서 조망되는 경관 표현
- 경관영향 시뮬레이션은 주요경관자원을 포함하고 경관영향 검토가 충분한 범위를 포함하여 현재 지형 및 지물에 대한 사실성을 확보할 수 있는 지형정보를 사용하여야 하며, 개발후의 모습은 지형변화를 포함하여 개발에 따른 투시도 또는 3차원 모델링을 통해 개발에 따른 경관영향 검토 및 가이드라인의 적용 여부 파악

⑥ 경관 저감 방안

- 경관영향 시뮬레이션에 따른 경관의 악영향을 저감하기 위한 대책 마련
- 대책에 따른 경관 개선효과 제시

3. 제안 설명용 CD

경관심의 운영 현황

○ 경관위원회는 위원장과 부위원장 각 1명을 포함한 17명의 위원으로 구성하며, 심안안건을 있을 때 마다 수시로 경관심의 개최

○ 경관위원회의 사전협의 운영을 통해 경관심의에 소요되는 시간을 단축시키고, 부결 및 재심의 빈도를 낮추고 있음

○ 2009년 12월부터 경관심의 가이드라인을 시행했으며, 가이드라인을 필히 준수하도록 하고 있음

○ 경관조례 제14조(기존건축물의 경관)에서 시장은 기존 건축물 중 경관을 해칠 우려가 있다고 인정되는 건축물에 대하여는 경관위원회의 심의를 거쳐 건축물의 정비를 권장할 수 있도록 되어있으나 아직까지 실행된 사례는 없었음

○ 한편, 경관심의 대상에 포함되어 있지 않는 저층 건축물 허가 신청 시 담당 공무원이 경관 가이드라인을 보내 색채, 외벽, 입면, 스카이라인 등 주변 경관과 어울리도록 유도 및 권고하고 있음

심의기구(위원회) 및 담당부서

○ 심의기구: 원주시 경관위원회

○ 담당부서: 원주시 도시디자인과

3.3 해외 경관심의 사례[9)]

○ 경관관리를 위한 협의 또는 심사 등의 제도를 마련하여 운용하고 있는 사례로는 미국 시애틀 Design Review, 일본 사전경관협의제도, 영국 CABE[10)] Design Review 등 이 있으며 도시환경을 종합적·체계적으로 계획 관리하고자 기본구상 단계와 실시계획 단계에서 디자인의 검토과정을 거치도록 하고 있음

- 기본구상 단계 주변 현황의 검토 및 기본구상에 대한 검토를 거치며, 실시계획 단계에서는 기본구상 단계에서 1차적으로 검토한 내용의 반영여부 및 상세한 계획을 검토하도록 하여 디자인의 일관성이 유지되도록 하고 있음

표 73 경관협의 주요 사항 비교

		시애들 Design Review	일본 사전경관협의	CABE Design Review
협의 대상		관련분야 전문가 Design Review board	인허가 담당 행정가 (필요시 전문가 참여가능)	관련분야 전문가 CABE 위원
기본구상 단계	협의과정	① 사전경관협의 (Early Design Guidance reviews)	① 사전경관협의	① 디자인기획자문 (Design Enabling)
	협의내용	- 주변경관현황 - 주요디자인이슈 - 3가지 기본구상(안)	- 주변경관현황에 따른 디자인 이슈 - 디자인 이슈 해결 전략 협의	- 오픈스페이스 기본구상 - 지역 개발계획과의 적합성 검토, - 상위 가이던스와의 적합성 - 지역에의 공헌도
	협의결과	디자인 이슈에 따른 기본구상의 결정	디자인 방향	디자인 절차와 방법
실시계획 단계	협의과정	② 경관검토 (Recommendation reviews)	② 경관 조언 및 지도	② 디자인검토 (Design Review)
	협의내용	- 사전경관협의 결과 반영 여부 - 상세한 경관계획	- 사전경관협의 결과 반영 여부 - 상세한 경관계획	- 상세한 경관계획
	협의결과	관련 인허가 부서에 전달	담당자의 인허가	

9) 건축도시공간연구소, 한국도시설계학회, 한국경관학회, 「도시경관의 통합적 개선 추진방안 연구」, 국토해양부, 2011 참고

10) Commission for Architecture and the Built Environment

1) 미국 시애틀 : 사전협의 및 디자인리뷰

시애틀 디자인관련 심사제도(Design Review)

○ 시애틀시는 어반빌리지 전략의 목표와 선정된 지역에 부합하는 Project Design Review Program을 검토하기 위해 미국의 도시기본계획과 근린계획을 바탕으로 각 프로젝트와 지역별로 디자인 가이드라인을 수립하고 이를 근거로 디자인심사제도를 운영하고 있음

○ 시애틀시는 디자인심사제도를 운영하기 위해 5개의 위원회를 두고 있음. 위원회는 프로젝트의 개발목적과 유형에 따라 디자인위원회(Design Commission), 디자인심사위원회(Design Review Boards), 계획위원회(Planning Commission), 역사지역위원회(Historic District Boards), 경관보존위원회(Landmarks Preservation Board) 등 크게 5개의 위원회로 구성됨

○ 디자인심사위원회(Design Review Boards)는 시애틀의 민간 개발 프로젝트를 심사하는데, 이는 특정 규모와 토지이용지역에서 이루어지는 상업 및 공동주택 개발에 한해서 적용되며 단독주택 조닝에 있는 개발 프로젝트에 대해서는 심사하지 않음

디자인심사위원회(Design Review Boards) 디자인심사 프로세스

○ 시애틀시의 민간 프로젝트에 대해서 Master Use Permit (MUP)이 승인되기 전 **① 사전경관협의 (Early Design Guidance reviews)**와 MUP가 승인된 후 진행되는 **② 경관협의 (Recommendation reviews)** 두 단계로 진행됨

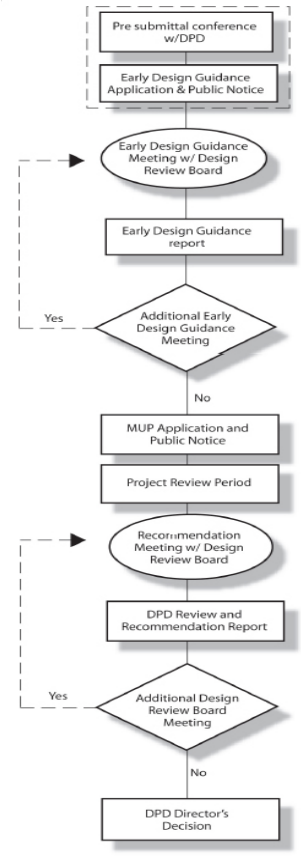
○ **① 사전경관심사 (Early Design Guidance reviews)**는 대상지에 대한 관련 정보와 개발목적을 설정하고 기본구상 안을 최소 3개 이상을 각 대안의 장단점과 함께 제시해야 함. 이를 바탕으로 시애틀 시 디자인심사 위원회가 회의를 열어 대상지와 프로젝트에 가장 중요한 디자인 방향을 결정함

○ **② 경관심사 (Design Reviews)**에서 시애틀 디자인심사위원회는 프로젝트의 상세한 디자인을 검토하며, 검토 결과는 DPD에 제시되어 심의 시 반영되도록 함

표 74 사전경관심사 (Early Design Guidance reviews) 의 내용

EDG packet 절차	세부내용
1. 대상지 관련 개발목표	a. 대략적인 유닛의 수, 상업공간, 주차공간 크기
2. 주변경관 의 장점과 단점 분석	a. 인접이용, 구조, 조닝이 표시된 주변지도 b. 액소노매트릭 드로윙(주변 9블럭 포함) c. 항공사진 d. 가로환경 사진
3. 신청자가 생각하는 프로젝트에 가장 중요한 디자인 이슈 설정	
4. 사이트 분석	a. 조닝맵, 현재 이용 및 구조 b. 지형과 나무종류 c. 대상지 사진 d. 접근관련 장단점 지도
5. 기본구상 대안 3개	a. 3개의 컨셉에 대한 각각의 찬 · 반 리스트 b. 자세한 주차 레이아웃과 평면도는 포함 금지
6. 기본 Departures의 잠재적 개발	a. departure 요구에 대한 매트릭스 요약, stating 코드표준과 양 및 제안된 양, 그리고 도시 디자인가이드라인과 제안된 디자인이 어떻게 부합되는지에 대한 근거

표 75 시애틀시 디자인심사 프로세스



1단계: 초기디자인가이드라인과 초기제출회의 신청

제안자는 디자인심사가이드라인의 신청서와 과정에 대한 정보를 받음
공지방법: 부동산소유자와 거주자에게 메일로 보내지고, 토지이용 정보 게시판이 대상지에 게시됨

2단계: 초기디자인가이드라인 관련 위원회 미팅

디자인심사위원회는 신청자가 도시 디자인가이드라인을 채택할 수 있도록 우선권을 수립함. 위원회는 주요 가이드라인을 요약하고 모든 구성원들에게 관련 내용을 보냄

제안자 혹은 DPD의 요구에 따라, 제안자는 디자인심사위원회에 현재의 컨셉을 반송할 수 있음

3단계: Master Use Permit(MUP) 신청

조닝과 DPD 공공 심사 일치, SEPA, 다른 토지이용 심사

4단계: 추천관련 디자인심사위원회 미팅

디자인심사위원회는 공공의견을 검토하고 디자인가이드라인 관련 문건에 대해 프로젝트를 심사하고 디렉터에게 추천서를 작성함

5단계: 디렉터 결정

6단계: 항소 14일 내에 디렉터의 결정에 대해 항소할 수 있음

7단계: Post Permit

사전경관협의(Early Design Guidance reviews) 사례[11)]

○ 대상지 현황분석(Site Condition)

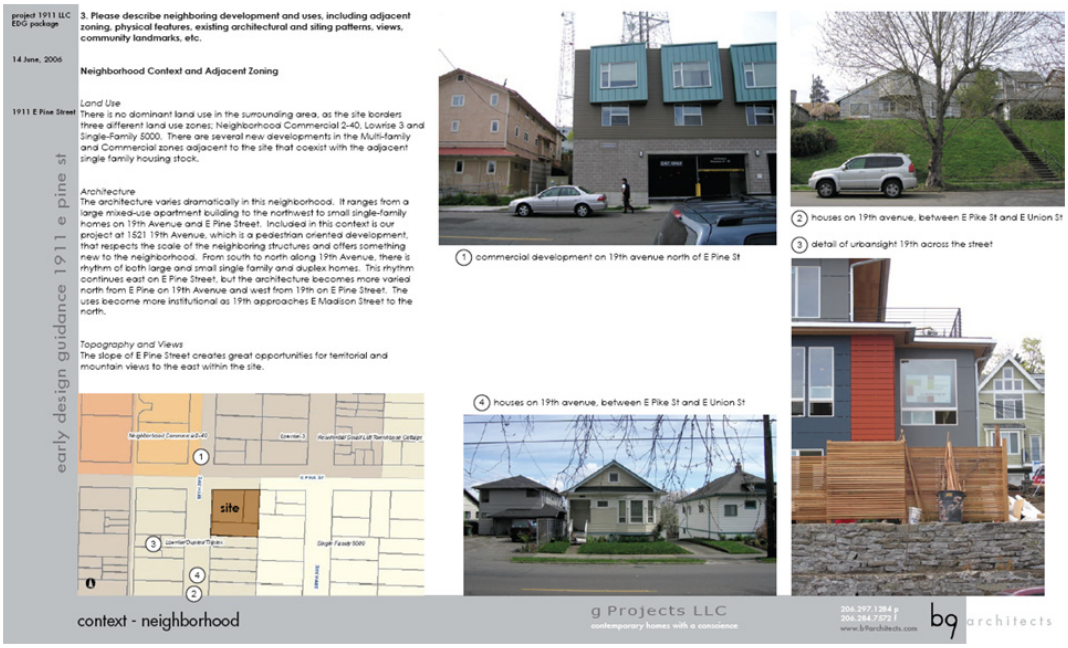


○ 주변현황 분석(Context)

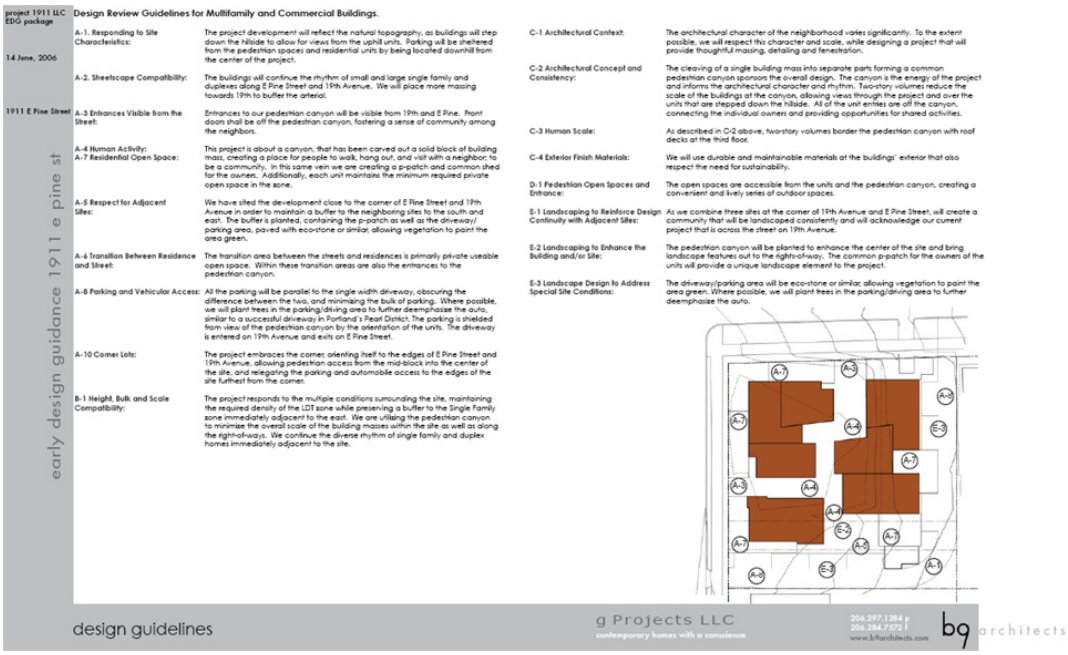


11) 시애틀시 도시계획국 홈페이지 http://www.seattle.gov/dpd/

○ 주변 근린지역 특성 분석(Context_Neighborhood)

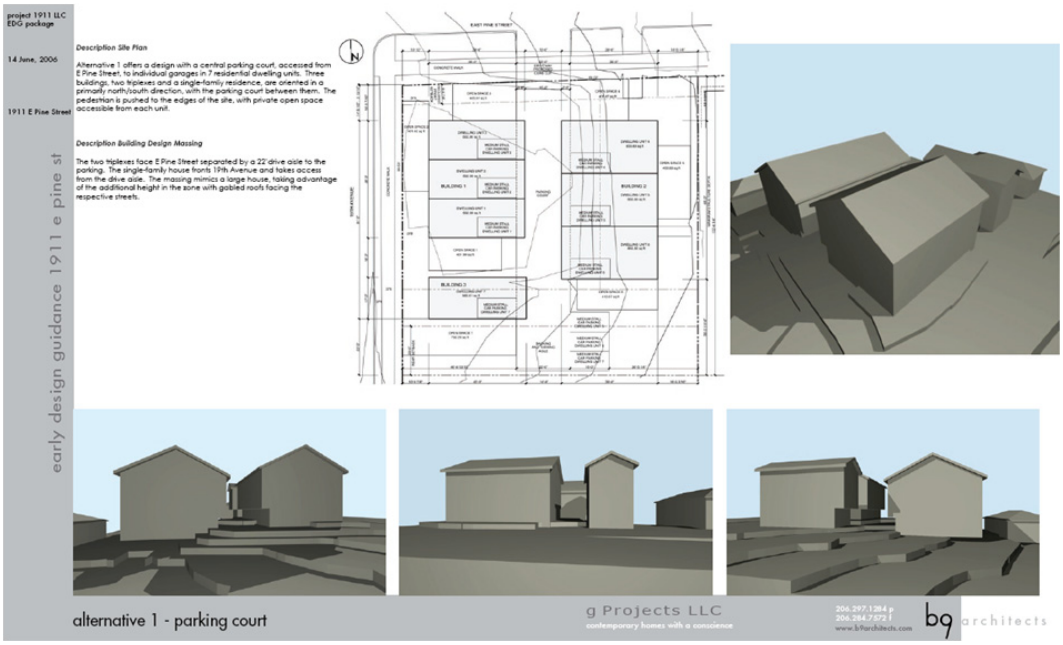


○ 디자인가이드라인 검토(Design Guidelines)

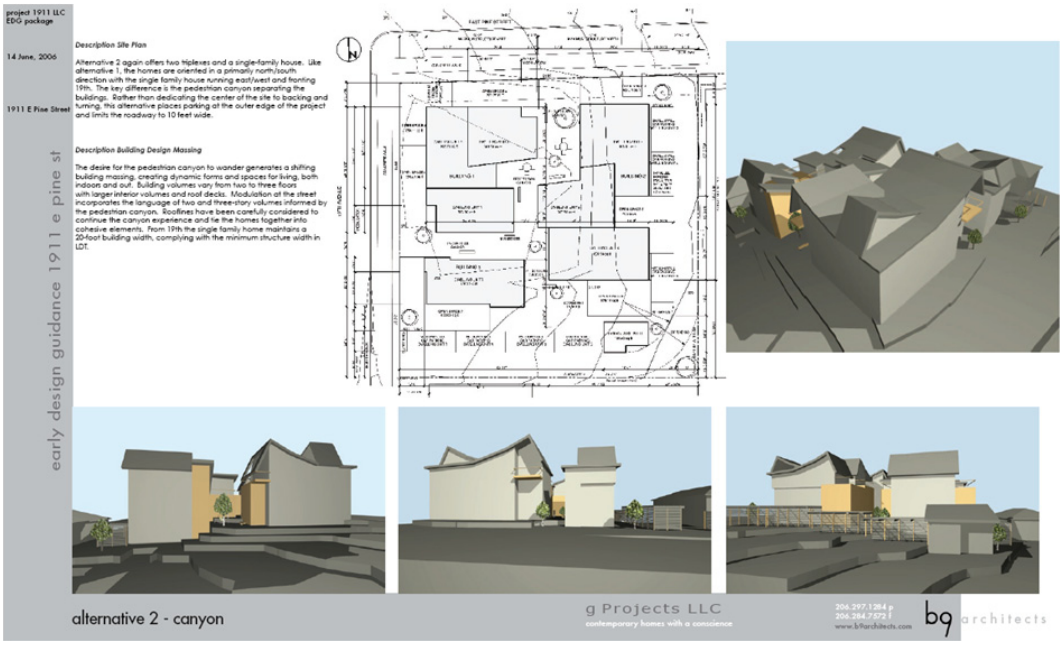


○ 대안 제시 (3가지 대안)

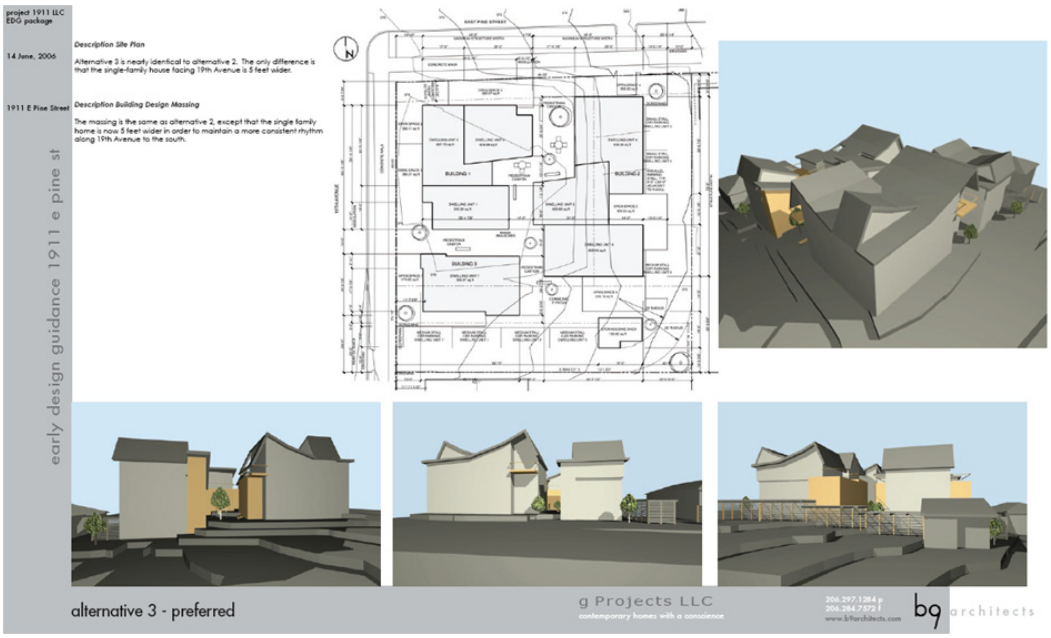
- 대안 1



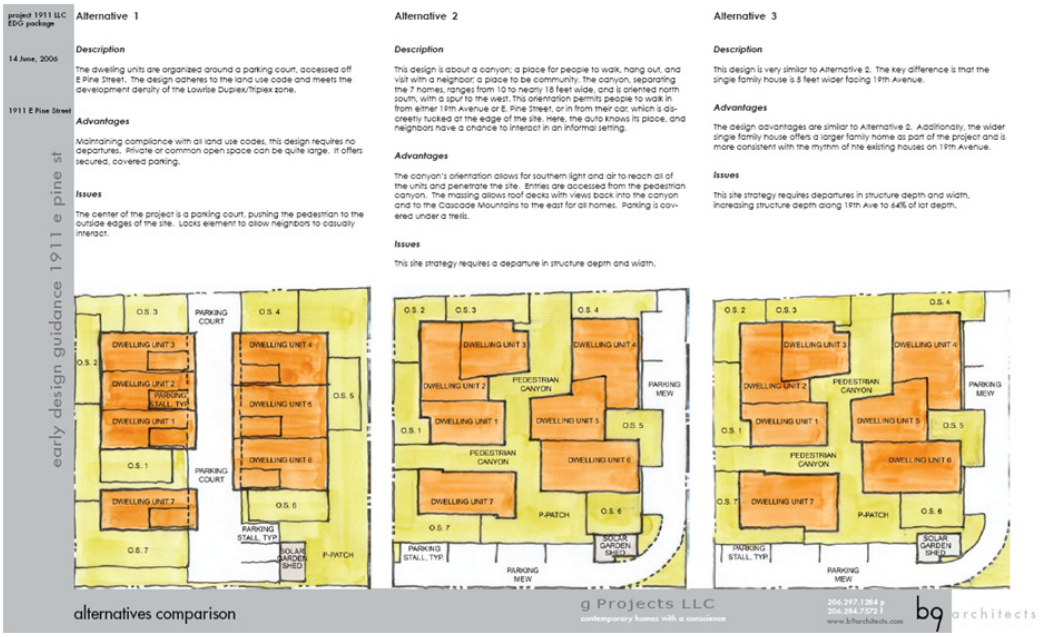
- 대안 2



- 대안 3

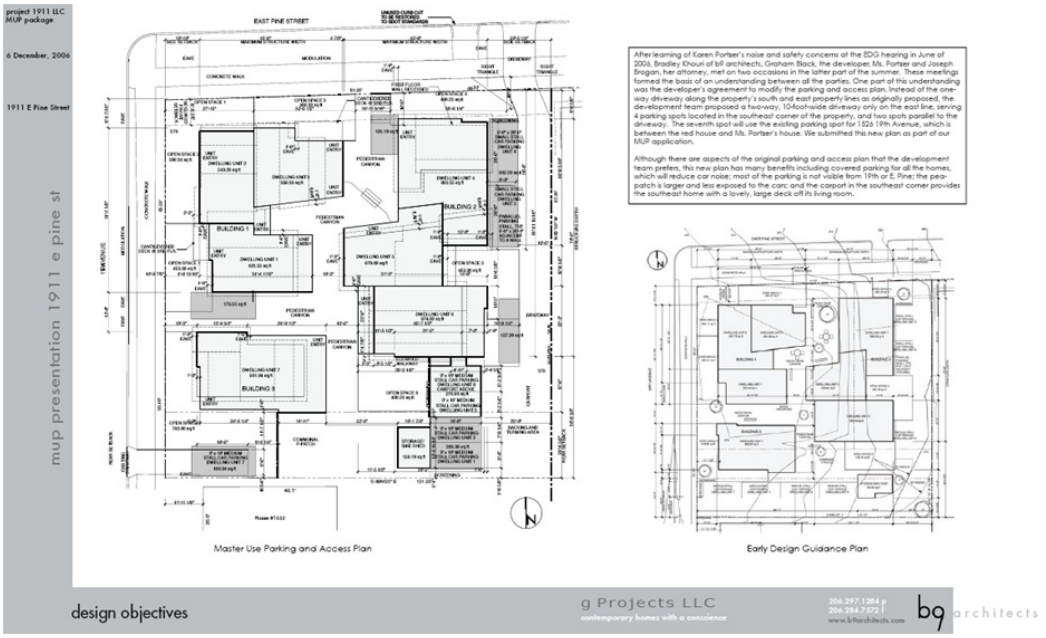


- 3가지 대안 비교 분석



디자인검토(Design Review) 사례

○ 디자인 목표(Design Objectives)



○ 디자인(Design)



○ 외부공간 계획(Landscape Site Plan)



○ 입면도(Project Elevations)





○ 3차원적 경관(Project Views)



2) 일본 : 사전경관협의 및 경관협의

일본 시정촌 사전경관협의 제도 현황

○ 일본은 경관법에 의해 개발사업, 건축물 등을 체크리스트 작성 규제와 경관계획 구역 내 건축물 행위 허가 기준 등과 사전경관협의와 연계하여 관리하고 있음

- 경관사전협의제도는 경관조례의 목적을 실현하기 위하여 1992년 4월에 시행됨
- 경관법에서 경관계획구역의 건축행위, 개발행위 등에 대해 사전에 신고하도록 하고, 지자체와 경관형성에 필요한 조치 등을 협의하도록 규정함

○ 이에 근거하여 지자체에서 개발사업, 건축물 등에 대한 체크리스트 작성·제출, 경관심의회, 도시경관 어드바이저 제도, 사전경관협의제도 등을 운영

- 사전협의는 개발계획 수립 전에 기본구상 단계에서 개발사업자와 행정가 기타 전문가와의 협의를 진행하여, 그 지역의 경관의 특성, 경관형성의 방향에 대해서 시민과 사업자, 행정이 공통인식을 갖도록 함
  - · 건축주·설계자는 초기 기획단계부터 지자체와 상담을 해야 하며, 이 때 설계자가 건설예정지의 주변상황 등을 조사하여 경관에 대해 자가 체크리스트를 작성
  - · 기본계획·설계단계에서 매뉴얼 및 가이드라인에 따른 검토, 지자체와 협의 등을 통해 경관에 대한 고려사항을 설계에 반영
  - · 실시설계단계에서는 조례에 의한 '행위의 신고·통지서'에 경관 관련 자료를 함께 제출해야 하며, 건축계획을 설명할 때에는 경관에 관한 사항도 설명
  - · 경관상 중요한 지구에서의 행위와 대규모 건축물 등에 대해 도시경관심의회와 도시경관 어드바이저의 의견을 듣도록 규정
  - · 경관법 제16조에 기초하여 개개의 건축물을 계획할 시에 자기 체크리스트를 제출하게 되어있고, 이를 사전경관 합의 시에 의견 교환을 위한 활용도구로서 활용함

○ 2004년 경관법의 시행에 따라 경관계획 구역 내에 있어서의 "신고"에 대해서는 신고일로부터 30일이내의 행위착수제한이 적용되고 신고내용이 경관형성기준에 부적합한 경우는 30일 이내에 권고(또는 변경 명령)를 하도록 함

○ 하지만, 행위 착수 30일전이라는 단계에서의 대폭적인 계획 변경은 실제적으로 곤란하기 때문에 기본구상 단계에서부터 사업자와의 유연한 합의하기 위해서 많은 경관행정단체에서 법률상의 신고절차 전에 사전협의제도를 시행함

○ 일본의 국토교통성에서의 2009년 8월의 조사[12]에서 199개의 경관계획 책정완료

12) 일본의 국토교통성(2009년 8월)에서 시행한 제4회 경관법 시행실적조사에서의 경관사전협의에 관한 단체별 의식조사(188개의 단체)를 살펴보면 다음과 같다. 먼저, ①경관사전협의의 유무에 대한 조사결과, 약 58.8%가 자치조례로 사전협의 제도를 제시하고, 강제적인 의무화보다는 이를 권장사항으로 제시하고 있다. ②사전협의의 시기에 대한 조사에서는 약57.3%가 특별히

의 단체에서 94%에 이르는 176개의 단체에서 사전협의의 기회를 계획하고 있음

사전경관협의 프로세스[13)]

○ 건축 등의 의향이 있는 시행주체·설계자는 기획단계의 초기부터 구와 상담을 해야 하며 이 때 매뉴얼 등을 받아 설계자 자신이 건설예정지의 주변상황 등을 조사하여 자가체크를 실시해야 함

- 주변경관의 특징을 고려하여 매뉴얼의 키워드에 의해 표현되도록 검토함

○ **기본계획·설계단계에서의 제1차 사전협의**의 장에서는 매뉴얼 및 가이드라인 등에 의해 검토를 하게 되며, 이때에는 설계의 대략적인 도면과 경관계획서 등을 제출하고 설계컨셉, 경관에 대한 고려사항을 설명함

- 대규모 건축물의 경우에는 경관 어드바이저가 참여하게 됨

○ **제2차 사전협의**에서는 구와의 상담을 토대로 경관에 대한 고려사항을 설계에 반영해야 하며, 이는 키워드에 대한 대책 및 수법을 건축계획에 구체화하는 것이며, 필요한 경우 상담을 추가로 진행 할 수 있음

○ **실시설계단계**에서는 구 조례에 의한 '행위의 신고·통지서' 에 관계도서를 첨부하여 구에 제출해야 하며, 필요에 따라 조언이나 지도를 시행할 수 있으며, 건축계획을 설명할 때에는 경관에 관한 사항도 설명해야 함

○ 건축확인단계를 거쳐 공사를 시행하게 되고 공사 완료 후에는 공사완료보고서에 준공사진을 첨부하여 제출해야 하며, 해당 사진을 기초로 하여 완료검사를 실시함



그림 69 경관체크리스트 작성을 위한 지침 (동경도 치요다구)

시기를 정하고 있지 않는데 이는 어느 정도의 사업자의 자율성을 보장하고 있다는 것을 알 수 있다. ③사전협의를 실시하는 주목적으로는 "유연한 협의, 조정에 의한 계획의 질의 향상", "행위의 제한의 엄수를 위해", "계획의 재검토시간을 확보하기 위해" 순으로 회답했다. ④사전협의의 내용으로는 "계획내용의 사전체크"과 "신고대상행위와 제한내용의 설명"이라는 답변이 전체의 약80.7%를 차지한다. ⑤사전협의의 참가자에 대한 답변으로는 "경관행정단체"와 "사업자"가 약83.9%를 차지한다. ⑥사전협의에 활용하는 도구로는 계획평면(배치, 평면, 입면 등), 계획의 CG와 투시도, 디자인 체크리스트 순으로 회답했다.

13) 지차체별 사전경관협의 프로세스가 조금씩 다르지만, 일반적인 프로세스는 동일함

○ 지자체별 사전경관협의 프로세스가 조금씩 다르지만, 일반적인 프로세스는 다음과 같음 (동경도 경관법 및 경관조례 참고)

- 경관법(동경도의 경우 법 제21조제1항)에 따른 건축행위에 대한 신고 전에 신속한 절차를 위해 사전협의를 실시하게 됨. 특히, 사전협의제도는 조례로 적용되어 있기 때문에 법적 구속력은 없으나, 권장하고 있는 것을 알 수 있음
- 자기체크리스트와 함께 사전 협의서를 제출하고 필요에 따라서는 사전협의기간 내에 경관심의회를 통한 의견교환이 가능함

사전협의제도와 경관법에 의한 신고제도의 관계

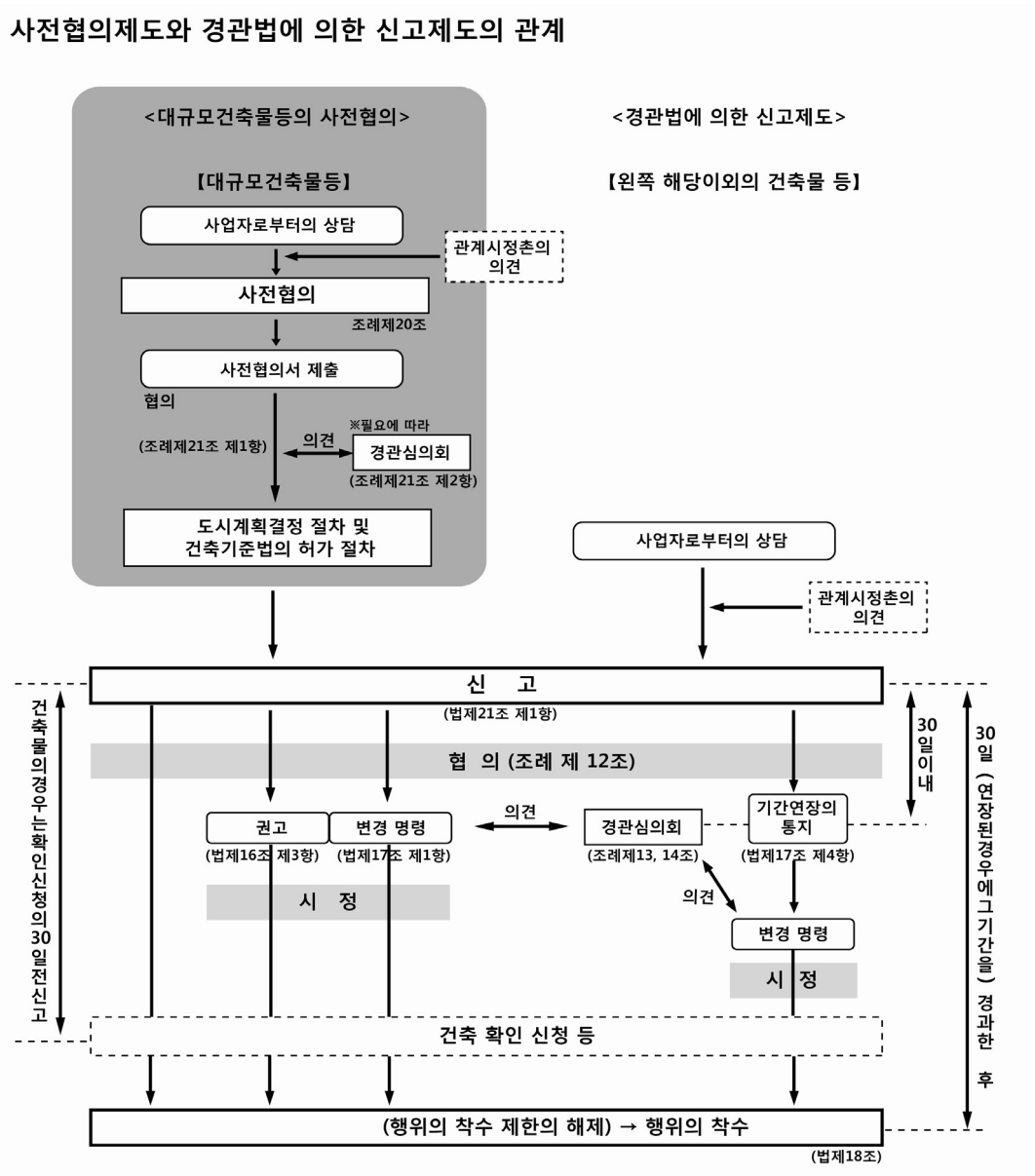


그림 70 일반적인 경관사전협의제도의 프로세스(동경도)

사전경관협의 체크리스트 등 경관관리 평가항목

○ 평가항목은 크게 경관계획을 바탕으로 한 기본적인 방향을 제시하고 그에 따른 세부적인 사항을 체크하도록 되어 있고, 그 체크사항에 따른 구체적 설명란을 두어 사업자가 개개의 의견을 기입할 수 있도록 하고 있음

○ 한편, 지자체별로 경관체크를 위한 상세한 설명과 예시를 알기 쉬운 다이어그램 및 투시도 등으로 제시하고 있음

표 76 자기체크리스트 내용 (예: 동경도 다이토구 자기체크리스트 내용참고)

기본적인 방향	자기 체크리스트
① 마을의 '공용의 장' 만들기	□부지 내에 공용의 장을 계획하고 있다. □공용의 장은 친숙한 공간으로 배려하고 있다.
② 시간이 경과한 아름다움을 귀하게 여기고, 지키고 창조한다.	□주변부의 역사적 자원과의 조화를 배려하고 있다. □새로운 경관을 창조하기 위해 선도적인 디자인 방안을 실시하고 있다.
③ 계절감, 활기참을 중요히 여긴다.	□활기찬 가로에 면한 부지이기에 주변부와의 조화를 배려하고 있다. □사람들에게 여유와 편안함을 주기위해 계절감이 있는 녹화를 실시하고 있다.
④ 공작물을 보는 사람들을 배려한다.	□사인과 옥외광고물이 가지런히 주변과의 조화를 배려한다. □야간에도 어울리는 밝음을 창출하도록 배려하고 있다.
⑤ 설비 등, 불필요한 노출을 피한다.	□설비기구류를 외부로부터 안보이도록 배려하고 있다. □쓰레기장, 주차장 · 자전거보관소는 사람의 시선으로부터 안보이도록 배려하고 있다.
⑥ 여유와 개방감이 있는 보도공간을 창출한다.	□담이나 울타리 등은 미관상 압박감이 없도록 배려하고 있다. □쾌적한 보행자 공간이 되도록 부지 경계부를 디자인한다.
⑦ 오픈스페이스에 근접하는 경우는 일체적으로 계획한다.	□조망점으로부터의 전망균형을 손실하지 않도록 배려하고 있다. □공공공간의 녹지와의 연계성을 배려하고 있다.
⑧ 마을의 골격이 되는 풍경에 특징을 만들어 낸다.	□건축물 등의 높이를 주변 마을과의 조화시키고 있다. □건축물의 외벽과 공작물의 색채를 주변의 가로와 조화시키고 있다.

경관심의회 및 경관어드바이저 제도 운영

○ 그 외에도 경관지구 등의 경관상 중요한 지구에서의 행위와 대규모 건축물 등에 대해서는 경관법의 절차 전에 미리 도시경관심의회와 도시경관 어드바이저의 의견을 듣는 것이 요구사항으로 정하고 있음

○ 또한 일부 지자체에서는 조례를 통해 지역주민과의 협의를 의무화하여 경관지구에서는 인정신청을 행하기 전에 관계시민으로부터의 경관지구형성협의회의 의견을 듣도록 함

동경도 신주쿠구 경관사전협의 사례

○ 「신주쿠 경관 마치즈쿠리 계획」 및 「경관사전협의 · 행위의 신고제도」

- 신주쿠구에서는 경관계획구역 내에서 행해지는 일정 규모의 건축물의 신축, 공작물의 신설 등, 개발행위에 대해서 설계의 빠른 단계에서의 경관사전협의서 제출에 의한 협의를 행하여, 구분지구별로 정해진 경관형성기준(신주쿠구 경관 마치즈쿠리계획)에 맞추어 착공 30일전까지 행위의 제출 · 통지가 필요함

○ 「신주쿠구 경관마치즈쿠리 계획의 구역」 및 「구분지구」

- 「신주쿠구 경관마치즈쿠리 조례」에 기초하여 구내의 전역을 대상으로 경관계획의 구역을 6개로 구분하여 각각의 구분지구별로 신고 대상규모 및 행위제한이 되는 경관형성기준이 정해져 있음

○ 「경관 사전 협의서」 및 「경관계획 내에 있어서 행위의 신고서」의 신고

- 구분지구별로 정해진 대상규모에 해당하는 행위는 경관법에 기초한 행위의 신고가 하며 '신고로부터 30일간은 착공이 안된다.' 는 제한 규정이 있기 때문에 행위의 신고는 착공의 30일전까지 행해야 함
- 신고 후에 경관형성기준에의 적합이 인정되지 않는 경우는 권고 · 변경명령 등의 시정장치를 요구하는 경우가 있어 설계의 초기 단계부터 경관사전협의를 통해 경관형성기준 등에 적합 여부를 사전에 확인함

○ 구분지구별 「신고대상규모」 및 「경관형성기준」(건축물의 신축 등)

- 신고 대상규모 및 경관형성기준은 구분지구별로 정해져 있으며 경관형성기준은 좋은 경관을 형성하기 위한 행위를 제안하는 사항임. 경관사전협의의 경우에 「경관형성 기준장치현황 설명서」에 행위내용이 경관형성기준에 대해 어떻게 적합하게 되어 있는가를 구체적으로 설명함

동경도 치요다구 경관사전협의

○ 대상: 건축물, 공작물, 옥외광고물, 주택의 조성·토지의 형질의 변경, 기타 경관마치즈쿠리에 영향을 준다고 판단되는 행위

<table>
<tr><th></th><th>신고하는 행위</th><th>신고대상</th></tr>
<tr><td>건축물</td><td>- 건축물의 신축, 증축, 개축, 이동, 외관의 반 이상에 걸친 색채의 변경 또는 외관의 반 이상에 걸친 수선 또는 변경</td><td>- a. 중고층 건축물 - 높이가 10m를 넘는 건축물
- b. 대규모 건축물 - 중고층 건축물 중, 부지면적이 500㎡이상의 건축물, 또는, 연면적이 3,000㎡이상의 건축물</td></tr>
<tr><td>공작물</td><td>- 공작물의 신설, 증설, 개조, 이설, 외관의 과반에 걸친 색채의 변경 또는 외관 의 반이상에 걸친 수선 또는 변경</td><td>- a. 건축기준법 시행령 제 138조에 정한 공작물(이하 예)
<table>
<tr><td>굴뚝</td><td>높이 6m를 넘는 것</td></tr>
<tr><td>RC기둥, 철기둥, 목기둥</td><td>높이 15m를 넘는 것</td></tr>
<tr><td>광고탑, 과고판, 장식탑, 기념탑</td><td>높이 4m를 넘는 것</td></tr>
<tr><td>고가수관, 사이로, 망루탑</td><td>높이 8m를 넘는 것</td></tr>
<tr><td>옹벽</td><td>높이 2m를 넘는 것</td></tr>
<tr><td>오물처리장, 쓰레기 소각장</td><td></td></tr>
</table>
- b. 경관 마치즈쿠리 조례에서 규정하는 기타 공작물
<table>
<tr><td>담장, 울타리, 철망, 문, 담, 차양, 빨래 너는 곳</td><td>높이 2m이상인 동시에 길이 10m이상</td></tr>
<tr><td>가로등, 조명등, 기타 이에 해당하는 것</td><td>높이 4m이상</td></tr>
<tr><td>기계식 주차장</td><td>3단식 이상의 것 또는 2단식으로 보통 승용차 6대 이상 주차 가능한 것</td></tr>
<tr><td>수주관, 냉각탑 그 외 이에 해당하는 것</td><td>높이 6m 이상</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>옥외광고물</td><td>- 옥외광고물의 표지, 설치, 증설, 개조, 이설 또는 외관의 과반이상의 색채의 변 경 또는 표시방법의 변경</td><td>-有楽町１丁目 `有楽町２丁目 `丸の内１丁目 `丸の内３丁目 `大手町２丁目 `九　段北１丁目 및 九段南１丁目의 각 일부</td></tr>
<tr><td>주택의 조성·토지의 형질 변경</td><td>-</td><td>- 신고대상 500㎡이상</td></tr>
<tr><td>기타 경관마치즈쿠리에 영향을 준다고 판단되는 행위</td><td colspan="2">- a. 토지구획정리법에 의한 토지구획정리사업 (규모에 관계없음)
- b. 도시재개발법에 의한 시가지개발사업 (규모에 관계없음)</td></tr>
</table>

○ 신고의 절차

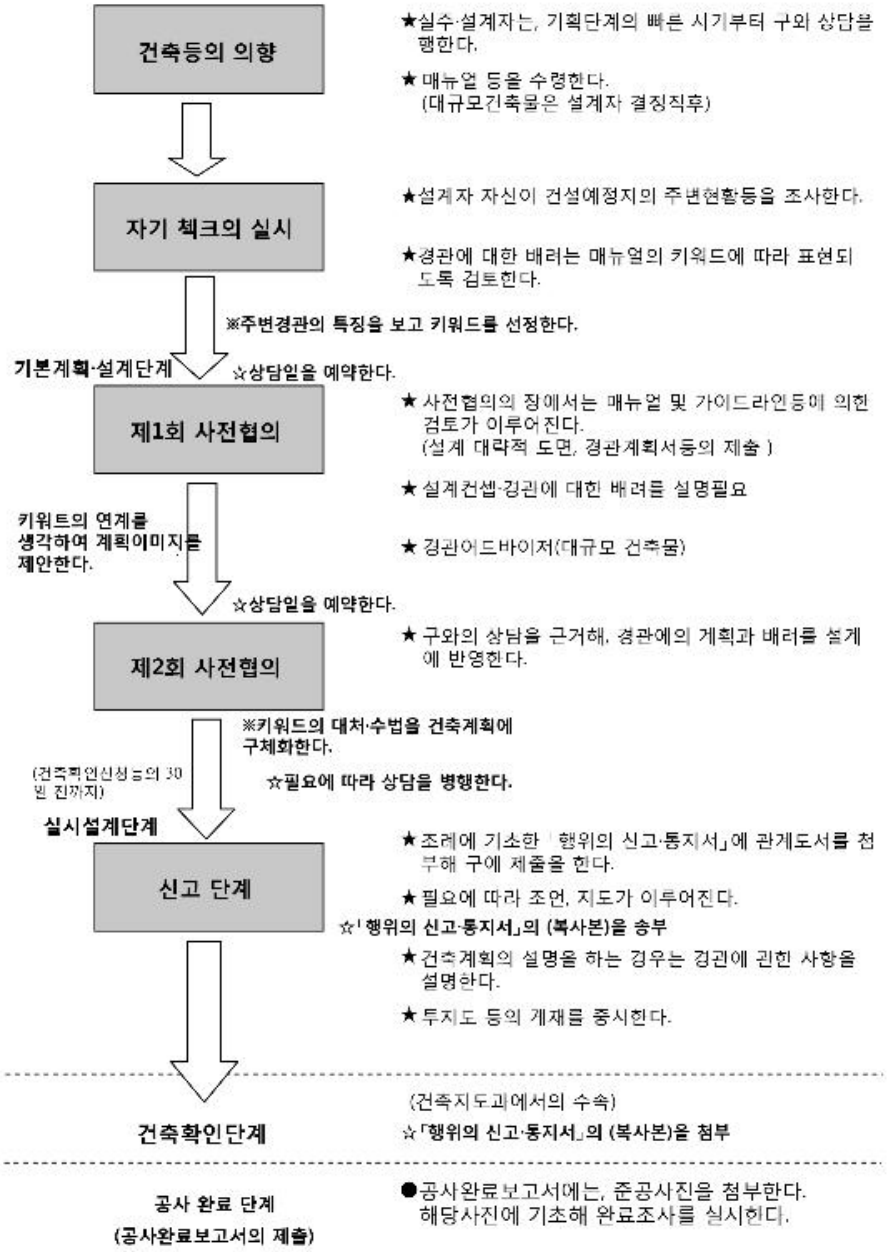


그림 71 치요다구 사전경관협의 신고의 절차

(※자료: 치요다구 마치즈쿠리 추진부 경관 · 지구계획담당과 경관사전협의 안내서)

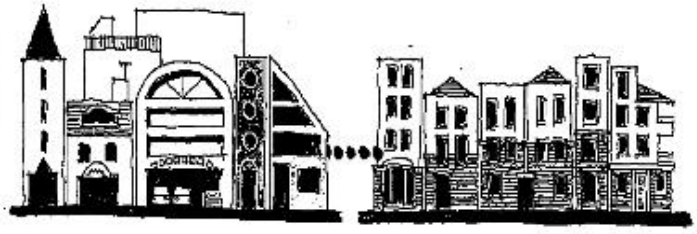
○ 검토내용

- 옆과 주변의 건물이 어떠한 건물일까?

키워드의 발견 ---------→ 맞은편3채,좌우양쪽 건물

공공공간인 도로를 두고 맞은편 3채와 좌우, 양옆에 구성하는 단위는 도시를 구성하는 최소의 단위입니다. 이 단위의 연계를 중시하고 그 유닛속에 부지이용의 방향을 생각하는 것이 필요합니다.

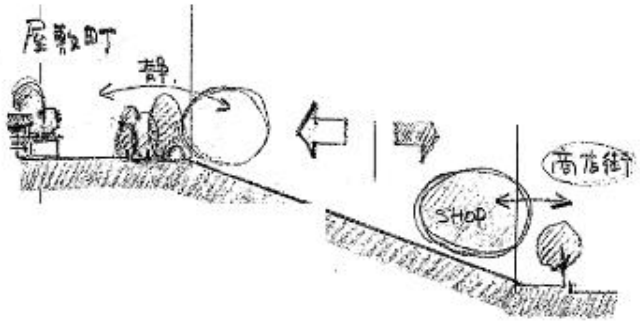
■ 저층부와 녹면, 스카이라인의 연계, 건물의 규모와 인구등은 부지에 면한 좌우 양옆, 가로를 중심으로 길로의 연결을 형태, 소재, 색등을 통일하는 등의 배려한다.



- 부지와 주변에는 어떠한 역사가 있는 것일까?

키워드의 발견 ---------→ 부지의 이력

부지에는 역사적으로 계속해온 부지이용형태가 있고 과거의 사용되어온 것을 바탕으로 새로운 요소가 더해지면서, 현재의 사용으로 이어진 것이라 볼 수 있습니다. 마을의 변화속에서 단습되어온 부지이용의 이력을 근거로 이를 존중하는 것이 필요합니다.



■ 마을과 지구단위에서의 변모상으로부터 부지의 이력을 파악하고, 계획, 설계에 반영시키는 것이다.

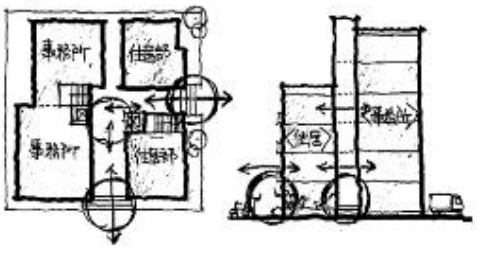
■ 부지를 공동이용하는 경우에는, 역사적으로 형성되어 온 도지분할을 존중하고, 계획한다.

- 주택과 업무 등의 다른 용도와 병행이 잘 될 것인가?

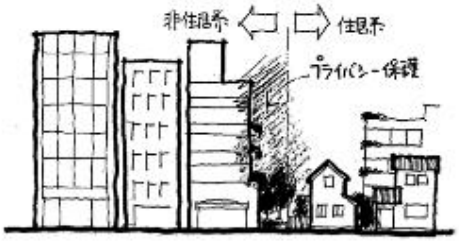
키워드의 발견 ---------→ 사이에 있는 주택

주택이 다른 용도과 기능과 혼재하면서도, 살기어려운 환경이 되는 것을 방지하고 항상 사람이 쾌적하게 거주하는 상태를 만들어내는 것이 필요합니다.

■복합 빌딩에 있어서도 거주공간을 확보한다. 그 경우는 계획능선상의 수기자와 마을과의 생활의 선선을 계획한다



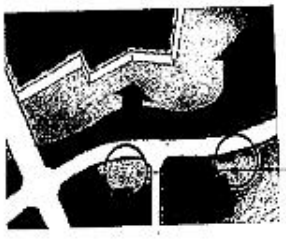
■ 비주기계의 선물을 세운 경우, 주변의 주택과 주기거의 선급이 있는 경우, 프라이버시등에 배려하고, 기존의 수환경을 확보한다.



- 부지가 지니는 좋은 환경을 활용하였는가?

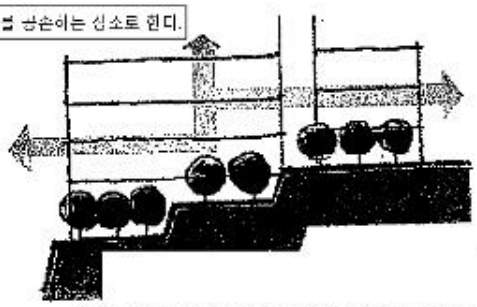
키워드의 발견 ---------→ 부지의 특성

전망의 일부가 되는 건축은 부지에 신숙해져 있습니다. 이는 부지가 가진 특성을 부수지 않고 살려서 부지내 아름다운 장소를 남기고, 인상적인 나무들을 남기면서 건축을 해왔기 때문입니다.



■부지내의 아름다운 장소, 소망이 깃들어 있는 장소에 역사를 전하는 대수들등이는 손을 대지않고 있는 그대로 남겨, 그장소를 가능한 한 공유의 장소로 한다.

조민의 손으로는 장소를 상손하는 장소로 한다.



건축물의 계획에 맞추어 부지를 변경하는 경우, 종래의 부지의 특성이 손실되는 위치가 된다.



부지의 특성에 맞추어 계획을 하는 것으로 자연으로 매력적인 환경을 구성하고자 한다.

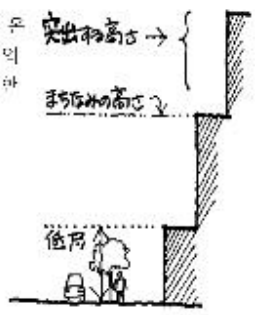
- 주변의 가로변이 크게 변화할 것인가?

키워드의 발견 ---------→ 높이의 분절

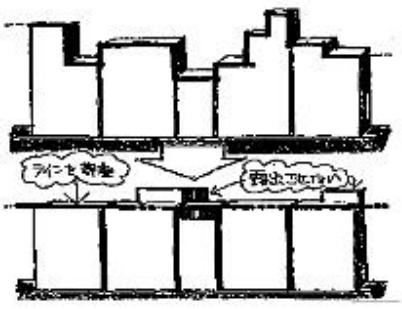
지역에는, 긴 시간 사람들이 친근하게 만들어낸 경관과 조망이 있습니다. 이러한 경관자원을 해치지 않고 살리는 건축계획을 하는 것이 필요합니다.
또한, 동일감이 있는 가로변은 개개의 건물이 전체로서의 이어짐을 느끼게 합니다.

■같은 가로에 면한 대부분의 건물의 높이보다 높은 건물은 지상부터 머리부까지 균일하고 단조로운 벽면으로 하지 않고, 가로변의 연계에 대응하여 벽면을 분절하는 등의 계획을 한다. 특히, 저층부는 기소의 가로년계의 관계에 중시한다.

■그 마을의 역사적으로 만들어 온 높이의 기준으로 부터 서승부의 높이와 가로변의 높이를 파악한다.



■그 집하고 역사적인 건축물이 있는 경우와 특징이 있는 가로변이 있는 경우는 이들의 스카일라인의 연속성을 기시켜 한다. 또한, 상층부는 주변 스카이라인을 존중하고, 스니류가 되지 않도록 배려한다.



- 건물은 아름답게 보이는가?

키워드의 발견 ---------→ 눈에 띄지 않는 설비

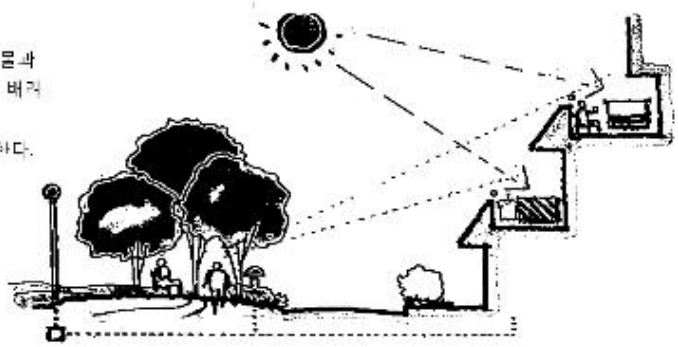
옥상과 외벽에 설계되어진 옥외설비, 배관 또는 쓰레기장과 자전기 주차장등이 마음의 마음대로 겉으로 노출되면 보기 안좋은 풍경이 됩니다.

■급유기, 공조기, 류네글등, 건축후에 설시되는 예정인 것은 다시한번 경관상 배려 된 설치장소를 준비해 둔다.



■메인 기도와 광장에 면해서는 세탁물과 덕유등의 경관상 눈에 띄지 않도록 배려한다.

■전시등은 가능한한 지중화를 도모한다.



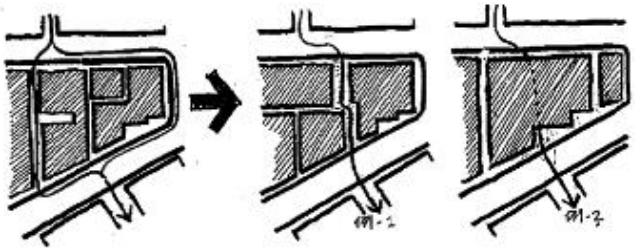
- 보행자에 배려한 계획인가?

키워드의 발견 ---------→ 보행자 네트워킹

보행로는 사람들이 활동을 함께 만들어가며, 생활을 지지하는 기반이 되는 것입니다. 안심하고, 안전하게 쾌적한 보행로가 지역 속에 연속적으로 확보되는 것이 필요합니다.

■ 보행환경이 좋지못한 구간에서는 자기발의 기로선의 수복에 함께 보행로를 확보, 중심하기 위다.

■ 횡루는 이동자에 있어서 가까운 심의 하도록 한다.

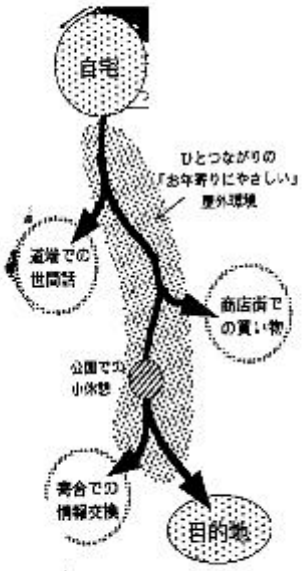


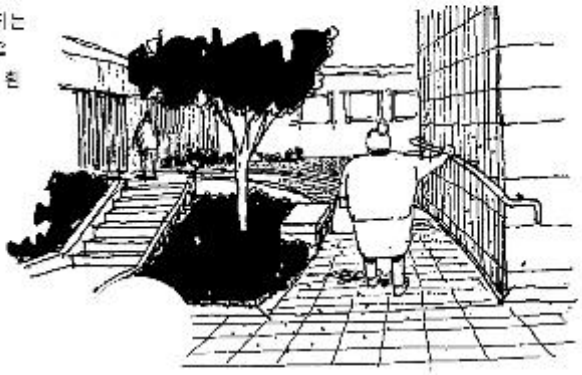
- 누구든지 사용하기 쉬운 계획인가?

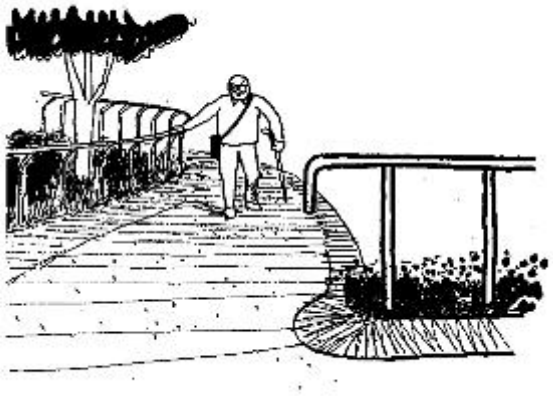
키워드의 발견 - - - - - - - → 고령자

누구에게도 편리한 마을은, 장애를 가진 사람과 어린이들 등에 대해서도 편리한 환경을 만들어내는 것입니다.

■고령자가 사는 장소, 가고싶은 장소·기지방으로 안되는 장소에 대해서는 「치요다구 주거환경정비요강」등을 참고하여 하나로 종합하여 「고령자에 편리한」 옥외 환경을 만들어내는 노력을 적극적으로 행한다.







(※자료: 치요다구 마치즈쿠리 추진부 경관 · 지구계획담당과 경관사전협의 안내서)

○ 필요서류

행위의 종류	도서의 종류	비 고
건축물의 신축 · 증축 · 개축 · 이전	부근 현황도	방위 및 행위지를 알 수 있는 것
	배치도 · 평면도	부지의 경계선 및 건축물의 위치를 나타내는 것으로 녹화계획(착색), 공지계획을 기재한 것
	경관계획서 (대규모건축물만)	용도, 디자인, 주변환경에의 경관형성상의 배려를 기입한 것(키워드표 및 척도1/5000이상에서의 주변지구가 들어간 지도상의 평면계획을 표시한 것)
	외관의 착색한 입면도 · 단면도	직면도로에 접한 면을 포함해 2면이상 입면도에서 마감방법(재질) 및 색채를 명시한 것
	옥상 또는 지붕의 평면도 (완성예상도)	노출하는 건축설비의 배치와 그 마감을 기재한 것
	몽타쥬 사진 (완성예상도)	해당 건축물 및 그 주변상황 알 수 있는 것(원칙으로서 보행자의 시점에서 작성하는 것 · 착색)
	2방향이상의 형화	칼라, 주변환경과 해당건축물(건설예정지)를 알 수 있는 사진
건축물의 외관의 과반에 걸친 색채의 변경 또는 외관의 과반에 걸친 수선, 변경	부근 현황도	방위 및 행위지를 알 수 있는 것
	배치도	부지의 경계선 및 건축물의 위치를 나타내는 것으로 녹화 및 공지부분을 변경하는 경우는 이를 기재한다.
	외관의 착색한 입면도 · 단면도	변경하는 부분을 명시한 입면도에서 마감방법(재질)및 색채를 명시한 것
	2방향 이상의 현황사진	칼라, 주변 환경과 해당 건축물을 알 수 있는 사진
공작물의 신설 · 증설 · 개조 · 이전설치 또는 외관의 과반이상에 걸친 색채의 변경	부근 현황도	방위 및 행위지를 알 수 있는 것
	배치도	부지의 경계선 및 공작물의 위치를 나타내는 것
	외관을 착색한 입면도 · 단면도	각면의 입면도에서 마감방법(재질)및 색채를 나타내는 것
	몽타쥬 사진(완성예상도)	공작물 및 그 주변현황을 알 수 있는 것
	현황 사진	칼라, 주변환경과 당해공작물(또는 공작예정지)을 알 수 있는 사진
광고물의 표시 · 설치 · 증설 · 개조 · 이전설치 또는 외관의 과반이상에 걸치는 색채의 변경 또는 표시방법의 변경	부근 현황도	방위 및 행위지가 알 수 있는 것
	배치도	광고물을 표시하고, 또는 설치하는 장소의 현황을 알 수 있는 것
	착색한 완성예상도	디자인도(착색)
	입면도 · 평면도	건축물 입면도 · 옥상평면도 등
	현황사진	칼라, 주변 환경과 해당 광고물(또는 설치예상장소)를 알 수 있는 사진
토지의 형질의 변경	위치도	방위 및 주변 환경와 해당광고물(또는 설치예상장소)를 알 수 있는 것
	현황도	해당지 및 근접지에 대해서 도로, 기타 공공시설, 기존건설지, 수목등의 위치를 알 수 있는 것
	착색한 토지이용계획도	해당 토지의 경계, 공공시설의 위치 및 형상, 예상건축물의 배치, 식재 등의 위치를 알 수 있는 것
	단면도	행위 전후의 토지의 상황을 대비가능한 황단면 및 단면도
	예상건축물의 개요	예정건축물의 용도, 구조, 층수, 규모등
	현황사진	주변 상황을 파악가능한 칼라사진
토지구획정리사업 시가지재개발사업		계획서등 사업을 파악가능한 도서 계획서등 사업을 파악가능한 도서

3) 영국 : 디자인검토제도

디자인검토(Design Review) 제도의 운영

○ CABE[14]는 공공 환경에 영향을 주는 건물, 마스터플랜 그리고 공공공간에 대해 디자인검토 서비스를 제공[15]하고 있음

○ CABE는 공공부문의 프로젝트에 대해 초기에 **① 디자인기획자문(Design Enabling) 과정과 ② 실제 계획단계에서는 디자인검토(Design Review)**를 거침으로써 개발계획 전체에 걸쳐 관여하며, 민간프로젝트는 신청한 프로젝트에 한하여 디자인검토에만 참여함

○ **①** 공공부문 프로젝트 초기에 **디자인기획자문(Design Enabling)과정**을 통해 디자인 절차와 방법론 등에 대해 컨설팅하여, 오픈스페이스 기본구상과 지역 개발계획과의 적합성 검토, 상위 가이던스와의 적합성, 지역에의 공헌도 등을 검토함

○ **② 디자인검토(Design Review)**는 법적인 의무사항은 아니지만 국가가 각 지자체에 디자인검토를 받도록 강력하게 권고하고 있음. 이에 따라 지자체는 개발행위허가과정에서 개발업자에게 디자인검토를 의무적으로 받아 오도록 요청하고 있음

표 77 CABE의 디자인검토 대상

구분	내용
프로젝트의 크기 (size)	• 단독건물 또는 건축물의 규모가 커서 주변환경의 변화에 크게 영향을 미치는 시설 • 주요기반시설(역사, 공항, 등 교통시설, 교량, 발전소, 소각장 등) • 공공공간, 공원, 오픈스페이스의 변경 • 대규모 마스터플랜, 도시계획정책, 디자인코드, 디자인 지침서 등
프로젝트의 위치 (site)	• 시각적으로 중요한 위치나 각 지역의 특별한 장소에 개발되는 프로젝트 • 공공투자(public investment)로 개발되는 프로젝트
CABE Space Enablers	• 향후 도시계획 및 건축의 질에 영향을 미치거나 대중의 생활의 질에 특별한 영향을 미칠 수 있는 프로젝트 • 규모, 형태, 재료 등이 주변 환경과 특별히 다르거나 일반적이지 않고 실험적인 디자인으로 도시계획정책에 영향을 미칠 수 있는 프로젝트

○ 선정된 프로젝트에 대한 디자인검토는 패널들 간의 합의형성과정을 통해 이루어지며,

14) CABE(Commission for Architecture and the Built Environment)는 건축, 도시설계 및 공공공간의 디자인에 관한 정부 자문기관으로 1999년 설립되었으며, 각 분야에서 디자인 초기단계부터 전문적이고 실용적인 조언을 통해 지속가능한 디자인을 창출하고 공간의 질을 향상시키는 것을 목적으로 함.
이를 위한 CABE의 가장 주요한 역할은 디자인검토(Design Review)와 디자인조언(Enabling)이며, 이를 통해 정책 입안자들이 안전하고 미학적이며 효율적 운용이 가능한 장소를 만들 수 있도록 지원하고 있음

15) 1999년 이후로 CABE는 총 3,700건의 디자인검토 서비스를 제공하였으며, 2006년 3월부터 2007년 3월까지 디자인검토를 의뢰받은 프로젝트 1,100건 중 400건에 대한 디자인검토를 수행하였음

이에 대한 내용을 지자체에게 제시하면 이를 참고하여 개발행위를 조정함

○ 디자인검토는 크게 프리젠테이션(Presentation), 내부평가, 데스크탑검토(Desk-top Review) 세단계로 이루어지며, 패널들간의 합의형성과정을 통해 디자인검토 결과를 결정함으로써 의견대립이 심각하지는 않음

○ 합의된 사항은 지자체에 통보되어 이를 바탕으로 지자체가 지역의 개발행위를 조정하고 CABE의 웹사이트에 게재하여 다른 프로젝트에서 참고할 수 있도록 하고 있음[16]

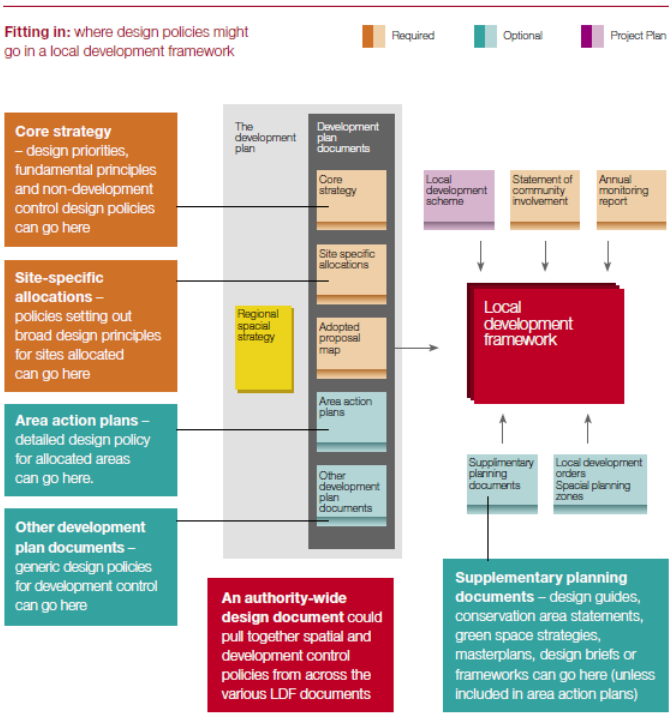


그림 72 Where design fits in to the jigsaw
(※출처: CABE 2005, Making design policy work)



그림 73 영국 CABE의 디자인검토 (Design Review) 및 조언제도 운용
(※출처: The Commission for Architecture and the Built Environment 2009, Design Review Principles and practice)



그림 74 복합개발지역 내 매력적인 공공공간 창출 사례 : Brindleyplace(Birmingham, 영국)



그림 75 운하변 새로운 공공공간 형성 및 연속적인 경관창출 사례 : Castle Wharf(Nottingham, 영국)



그림 76 운하를 활용한 새로운 도시공간 형성 및 레벨차를 활용하여 공간의 장소성 부여한 사례 Barbirdli Square(Manchester, 영국)

(※출처: Thomas Telford 2001, The value of urban design)

16) 디자인검토를 받은 프로젝트 중 70%정도가 검토결과를 실행에 옮기고 있으며, 나머지 30%는 디자인 검토결과를 반영하지 않음

4. 경관심의제도 개선방안

4.1 현행 경관심의제도의 개선방안

1) 경관계획에 대한 경관심의지침 마련

경관심의기준의 마련

○ 현재 지자체별로 시행하고 있는 경관계획에 대한 경관심의는 심의위원들의 주관적 의견에 의해 심의결과가 결정되고 있어 경관심의 운영에 있어서의 객관성 부족, 사업일정의 지연 등의 문제를 야기하고 있음

○ 따라서 지자체별로 경관계획 심의 시에 고려해야 할 사항을 정리하여 경관계획 경관심의기준으로 제시할 필요가 있으며, 이를 통해 심의위원과 심의를 받는 사업자 간의 혼돈 최소화 유도 필요

○ 또한 일관성 있는 경관계획 수립을 유도하기 위하여 경관계획 수립지침과 심의기준의 내용을 연계하여 제시

경관심의시기 및 절차의 규정

○ 기존의 사후결정적 특성을 가진 경관심의를 보완하기 위하여 경관심의 전 경관사전검토 등을 통해 경관심의의 효율화 도모

○ 경관사전검토는 경관현황조사, 경관기본구상, 경관기본계획에 대한 내용까지를 수립하였을 때 시행하도록 함

- 경관사전검토는 경관위원회의 3분의 2 이상의 참석에 의해 성립함
- 경관사전검토 시에 참석하지 못하는 위원은 경관사전검토 3일 전까지 의견을 제시하여야 하며, 경관사전검토 시에 위원장에 의해 그에 대한 의견을 조율하여 적용함
- 경관사전검토 시에 참석하지 않고 경관사전검토 3일 전까지 의견을 제시하지 않은 위원은 경관사전검토에 동의한 것으로 간주함
- 경관사전검토 시에 협의된 내용은 경관심의 시에도 연계되어 적용하도록 함

○ 경관심의는 경관계획(안)이 완료되는 시점에 공청회와 지방의회 의견청취 후에 시행함

- 경관심의는 경관위원회의 3분의 2 이상의 참석에 의해 성립함
- 또한 경관사전검토 시에 참석하지 않고 경관사전검토 3일 전까지 의견을 제시하지 않은 위원은 경관심의 시에 경관사전검토에서 협의한 내용에 부합하도록 의견을 제시하도록 함

경관심의도서의 규정

○ 경관심의도서의 구성

- 「경관계획 수립지침」에 따라 작성된 경관기본계획(안)
  (계획에 의해 작성되는 도면 등은 별도로 제출하지 않고 경관기본계획(안)에 포함)
- 경관사전검토 등 경관심의 이전의 협의내용
- 경관사전검토 등에 따른 조치계획

○ 경관심의도서의 작성방법

- 용지규격은 A4(210㎜×297㎜)로 하고 인쇄는 양면으로 함
- 계획서의 표지에는 계획의 명칭, 계획수립연도, 사업시행자를 표기함
- 계획서는 계획내용을 함축적으로 표현하도록 함
- 계획서의 내용은 가급적 도표와 그림을 활용하여 시각화하여 작성함
- 기초자료 및 현황자료는 가능한 최신의 것을 사용함
- 별도의 자료가 있는 경우에는 이를 활용할 수 있으며 자료의 출처를 명시함
- 계획의 상세정도는 대상지의 규모 및 특성 등을 고려하여 차등화 함
- 일반인이 알기 쉽도록 작성하여야 하고 계획의 내용과 용어사용, 도면표현이 분명하여야 함

2) 지자체별 경관사업 및 경관협정에 대한 심의지침 마련

○ 2007년 경관법 제정 이후 지자체별로 경관을 보전, 관리, 형성하기 위하여 경관사업 및 경관협정을 추진하고 있음

○ 현재 지자체에서 경관사업, 경관협정에 대한 심의를 함에 있어 심의지침을 마련하지 않고, 개별 사업 단위로 경관위원회 개최를 통해 심의를 시행하고 있음

○ 경관사업, 경관협정의 경우, 특정 장소를 기반으로 하기 때문에 일정한 지침을 주기보다는 지자체별로 경관심의 운영지침을 마련하여 운영하도록 유도

4.2 사회기반시설 경관심의 운영방안

○ 사회기반시설에 대한 경관심의는 개정 경관법에 의해 처음 시행되는 심의로써 심의의 효율적인 운영을 위하여 심의 대상 및 규모, 심의시기, 심의기준, 심의도서 등을 규정하고자 함 (경관심의절차는 별도 제시)

1) 경관심의의 대상 및 규모 규정

사회기반시설 중 중점경관관리 대상 선정

○ 다양한 사회기반시설 중 중점적으로 관리가 필요한 대상인 ①「도로법」에 따른 도로시설, ②「철도건설법」에 따른 철도시설, 「도시철도법」에 따른 도시철도시설, ③「하천법」에 따른 하천시설을 중점경관관리 대상으로 선정

○ 「도로법」에 따른 도로시설

- 「도로법」 제8조의 1. 고속국도, 일반국도, 특별시도(特別市道)·광역시도(廣域市道), 지방도, 시도(市道), 군도(郡道), 구도(區道)에 대해 적용하며 「도로법」 제37조의 도로 구조 및 시설 중 경관적으로 중요한 시설물
- 그 밖에 「도로법」에 의해 결정된 도로구역 이외에 접도구역 등과 같이 도로에 면한 인접구역에 대해서도 적용 가능

○ 「철도건설법」에 따른 철도시설,「도시철도법」에 따른 도시철도시설

- 「철도건설법」 제2조제1항의 '철도'와 「도시철도법」제3조제1항의 '도시철도' 조성사업
- 「철도건설법」 제2조제6항의 '철도시설'과 「도시철도법」제3조제3항의 '도시철도시설' 중 경관적으로 중요한 시설
  - 철도역시설: 철도와 도시철도 역사, 판매·업무·근린생활·숙박·문화·물류·환승·편의시설 등
  - 외부공간: 보도, 광장, 주차장, 기능시설, 가로시설물 등
  - 토목구조물: 교량, 터널, 육교, 방음벽/방음터널 등
  - 철도 유지보수 및 운영시설: 선로 및 철도차량을 보수·정비하기 위한 선로보수기지, 차량정비기지 및 차량유치시설 등

○ 「하천법」에 따른 하천시설

- 국가하천 및 지방하천

- 하천과 관련된 시설 중 경관적으로 중요한 시설
  - · 하천 관련시설: 수면부, 저수호안, 둔치, 제방, 친수시설
  - · 댐유역 관련시설: 댐본체, 댐 부속구조물 및 부속시설, 댐 부대시설, 저수지 수면부, 이설도로

○ 그 밖에 지방자치단체 여건에 따라 조례로 정하는 사회기반시설

사회기반시설 심의대상의 규모 규정

○ 총 공사비 100억원 이상의 건설공사 중 규모(총공사비)에 따라 중앙경관위원회, 지방경관위원회의 심의대상을 구분하여 심의하도록 함

○ 중앙경관위원회의 심의대상

- 국가 사업 중 총 공사비 300억 이상인 신규복합공종공사(「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제80조제1항에 따른 대형공사 및 특정공사)

○ 지방경관위원회의 심의대상

- 지방자치단체 또는 지방자치단체가 납입자본금의 2분의 1이상을 출자한 기업체가 시행하는 건설공사로서 총공사비가 100억원 이상인 건설공사
- 총공사비가 100억원 이상인 건설공사로서 당해 건설공사에 관한 허가·인가·승인 등을 한 행정기관(국가기관을 제외한다)의 장이 필요하다고 인정하여 특별히 요청하는 공사
- 위 항목에 해당하는 건설공사의 설계를 변경하는 경우로서 기본적인 계획 또는 공법이 변경되는 공사
- 그 밖에 경관조례로 정하는 사회기반시설물

표 78 사회기반시설에 대한 경관위원회 심의대상 및 규모

구분	중앙경관위원회	시 · 도 경관위원회	시 · 군 · 구 경관위원회
심의 대상	- 중점경관관리대상 : 도로, 철도 및 도시철도, 하천	- 중점경관관리대상 : 도로, 철도 및 도시철도, 하천 - 경관조례로 정하는 사회기반시설물	- 중점경관관리대상 : 도로, 철도 및 도시철도, 하천 - 경관조례로 정하는 사회기반시설물
규모	(국가사업) 총공사비 300억 원 이상 대형공사 및 300억원 미만 특정공사	(지자체 사업) 총공사비 100억원 이상 건설공사	(지자체 사업) 총공사비 100억원 이상 건설공사 및 조례로 정하는 일정 규모이상의 건설공사

○ 단, 사회기반시설에 대한 경관심의 시행이 처음인 것을 감안하여, 초기단계에는 대규모 사업을 중심으로 심의하고 경관심의제도 정착 후 심의대상 범위 확대 가능

2) 경관심의시기의 규정

○ 사회기반시설의 경관심의는 설계 초기단계에서부터 경관적 검토가 이루어질 수 있도록 기본설계 단계에서 기본설계 완료 전에 시행하도록 함

○ 사회기반시설사업의 유형별 경관심의 시기는 다음과 같은 시기에 우선 적용하되, 사업의 특성 및 발주청 여건 등에 따라 시기를 달리 정할 수 있도록 함

- 도로, 철도시설 및 도시철도시설
  - 「건설기술관리법 시행령」 제60조에 따른 기본설계를 완료하기 전
  - 단, 동법 시행령 제60조 제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 별도로 기본설계를 하지 아니하는 경우에는 「건설기술관리법 시행령」 제62조 제2항에 따라 기본설계의 내용을 포함하여 실시설계를 할 때
- 하천시설
  - 「하천법」 제8조에 따른 하천관리청이 시행하는 경우에는 「하천법」 제27조에 따른 하천공사시행계획(실시설계도서 포함)의 수립 전
  - 「하천법」 제8조에 따른 하천관리청이 아닌 자가 시행하는 경우에는 「하천법」 제30조제1항에 따른 허가 전

○ 또한 발주청에서 경관위원회를 구성하여 심의하는 경우 중앙경관위원회의 심의를 갈음하도록 함

○ 발주청은 「건설기술관리법」 시행령 제60조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 기본설계를 하지 아니하는 경우는 다음의 시기에 경관위원회의 심의를 받도록 함

- 건설기술관리법 시행령 제57조제3항에 따라 기본설계에 반영될 내용을 포함하여 타당성 조사를 하는 때
- 건설기술관리법 시행령 제62조제2항에 따라 기본설계의 내용을 포함하여 실시설계를 할 때

○ 경관심의 이후 실시설계 등의 과정에서 노선 등 경관에 관한 주요한 사항이 변경된 경우, 필요시 변경된 사항에 대한 경관위원회의 검토·자문·심의 등을 추가적으로 실시할 수 있도록 함

3) 경관심의기준 마련

○ 사회기반시설 경관심의 시에 통합적 경관을 형성하도록 일관된 기준을 제시하는 심의기준을 마련

○ 사회기반시설 경관심의 시에는 다음의 사항을 고려하여 심의하도록 함

- 현황 분석의 적정성
  - · 대상지와 주변 경관현황 및 경관특성에 대한 검토 및 고려 여부
  - · 상위계획 및 관련계획 검토
- 기본구상의 적정성
  - · 주변지역의 경관 특성 및 경관에 미치는 영향 고려 여부
  - · 선형 및 구조 설계
  - · 구간 또는 영역별 설계방향
  - · 경관상 중요한 장소에 대한 설계방향
- 주요 시설물에 대한 경관형성방향의 적정성
  - · 경관상 중요한 시설의 규모, 배치, 형태 등에 대한 설계방향
  - · 기능성과 심미성의 조화 여부
  - · 시각적 개방감 및 안전성 확보를 위한 통합적 설계 여부
- 야간경관계획의 적정성 (필요시)
  - · 안전과 기능 고려 여부
  - · 장소에 적합한 야간경관 연출 여부

○ 해당 지방자치단체에서는 지역 여건과 특성에 맞게 사회기반시설에 대한 별도의 심의기준을 작성하여 활용할 수 있음

4) 경관심의도서의 규정

○ 경관심의를 받는 사업자의 혼돈과 부담을 최소화하고 경관심의의 효율적 운영을 위하여 경관심의 시에 제출하여야 하는 경관심의도서를 규정함

○ 사회기반시설사업의 경관심의도서는 다음과 같은 항목으로 구성함

- (1) 표지
- (2) 목차
- (3) 사업개요
- (4) 현황조사 및 분석
- (5) 기본구상
- (6) 주요 시설의 설계방향
- (7) 경관사전검토 결과 또는 이전 경관심의 결과와 그에 대한 반영사항

(경관사전검토를 거쳤거나 재심의를 받은 경우에 한함)

○ 사회기반시설사업의 경관심의도서 항목별 작성방법은 다음과 같음

표 79 사회기반시설 경관심의도서 작성방법

항목	작성방법	
표지	○ 사업명, 재심 여부, 제출일자 등을 기재한다.	
목차	○ 심의도서 내용의 순서를 기재한다.	
Ⅰ. 사업개요	○ 사업명, 사업의 위치 및 규모, 사업기간 등을 기재한다. ○ 주요 사업추진사항과 추진계획, 타 위원회 심의여부 및 결과 등 개략적인 사업 추진경위를 기술한다.	
Ⅱ. 현황조사 및 분석	경관 관련 계획	○ (분석항목 및 범위) 대상지 및 대상지 주변에 영향을 미치는 경관 관련 계획을 조사·분석한다. - 경관계획, 지방자치단체에서 운영되고 있는 경관설계지침 또는 디자인가이드라인 - 그 외의 도시기본계획 및 관리계획, 경관계획시 구축된 각종자료, 국가 및 지방자치단체에서 운영되고 있는 관련 계획 - 해당 사업과 관련이 있는 국내외 사례 ○ (분석방법) 문헌조사 등을 통해 관련 계획 중에서 대상지에 관한 내용을 간략히 정리하여 기술한다.
	경관 자원 및 경관 특성	○ (분석항목 및 범위) 대상지를 포함한 주변지역의 지형적 특성, 주요 건축물·시설물·공공공간, 도시구조 등 사업 추진시 고려해야 할 주요 경관자원 및 경관특성에 대해 조사분석한다. ○ (분석방법) 문헌조사, 현지조사 등을 통해 조사분석한 내용을 종합적으로 표현한 현황분석도를 작성한다. - 사업 추진에 필요하지 않은 자료의 나열은 지양한다. - 기존 자료 중 주변 지역의 현황과 관련된 내용이 있으면 이를 최대한 활용하며, 이 경우 가장 최근의 자료를 인용하며 그 출처를 표기한다. - 현황분석종합도에는 2차원 지형도 및 항공사진 위에 당해 사업에 영향을 미치는 주요한 사항과 공간적 범위를 표기하며 주요한 장소에서는 사진을 찍어 함께 제시한다.
Ⅱ. 기본구상	○ 선형 및 구조에 대한 개략적인 도면 또는 스케치를 첨부하고, 지역경관과의 조화, 연속적인 경관 형성 등 경관에 대한 고려사항을 기술한다. - 평면도, 횡단면도 등으로 설명하며, 대상지를 포함한 주변지역도 포함하여 표현한다. - 사업으로 인해 새롭게 발생·변화되는 경관을 예측하기 위해 지형도와 항공사진에 선형을 표기하여 현황과 비교한다. - 필요한 경우 사업지역의 주변 현황 및 이동속도 등 특성에 따라 영역을 나누어 평면도에 각 영역별 설계 방향을 설정한 다이어그램을 작성하고 사례사진 등 예시를 첨부한다. - 경사지 또는 중요한 경관자원과 인접한 공간, 이용이 집중될 것으로 예상되는 공간 등 경관상 중요하다고 판단되는 장소에 대한 간략한 단면도와 스케치를 작성한다.	

	- 이동속도에 따른 시설 이용자가 바라보는 연속경관 이미지, 해당 시설이 통과하는 주변 지역에서 해당 시설을 바라보았을 때의 조망 등을 제시한다. - 도면의 축적은 전체적인 선형 및 구조, 영역별 설계 방향, 정지경관과 연속경관의 특징 등 설명하고자 하는 내용을 충분히 이해할 수 있는 축적을 선택하여 표현한다.
Ⅳ. 주요 시설의 설계방향	○ 주요 시설에 대해 이용특성 및 주변 공간 특성 등을 고려한 규모, 배치, 형태 등의 설계 방향을 기술하고, 관련 도면을 첨부한다. - 주요 시설은 제3절에 따른 경관심의대상을 참고하여 경관적으로 영향을 미치는 주요 시설, 공작물 및 장소를 선정한다. - 배치도, 스케치, 이미지 등으로 설명하며, 대상지를 포함한 주변지역도 포함하여 표현한다. - 필요한 경우 대안을 제시하여 장·단점 비교표 또는 도면을 작성하여 설명한다. - 도면의 축적은 각 시설에 따라 배치, 규모, 형태 등 설명하고자 하는 내용을 충분히 이해할 수 있는 축적을 선택하여 표현한다. - 야간경관계획이 필요한 경우, 이용자의 안전과 기능 및 주변의 전체적인 야간경관과의 조화를 고려한 주요 시설에 대한 조명의 위치, 종류, 조도, 휘도, 색상 등을 기재하고 예시도를 작성한다.
기타	○ 사전검토 또는 경관심의 결과와 그에 대한 반영사항(경관사전검토를 거쳤거나 재심의를 받은 경우에 한한다)

○ 그 밖에 경관심의도서 작성시 고려사항

- 용지규격은 A4(210㎜×297㎜)로 하고 15면 내외로 작성하는 것을 원칙으로 함
- 심의도서는 계획내용을 함축적으로 표현하도록 함
- 심의도서의 내용은 가급적 도표와 그림을 활용하여 시각화하여 작성
- 기초자료 및 현황자료는 가능한 최신의 것을 사용하며, 별도의 기초자료를 활용할 경우 출처를 명시
- 도면은 계획대상과 범위를 명확하게 구분하여야 하고 계획대상지역의 규모에 따라 축척은 통용되는 수준으로 작성하며, 범례를 통하여 도면의 이해가 쉽도록 작성
- 심의도서는 가능한 알기 쉽고 이해하기 쉽도록 작성하여야 하며, 구체적인 자료를 제시하여야 할 필요가 있는 경우에는 부록으로 제출

4.3 개발사업 경관심의 운영방안

○ 개발사업에 대한 경관심의는 개정 경관법에 의해 처음 시행되는 심의로써 심의의 효율적인 운영을 위하여 심의대상, 심의시기, 심의기준, 심의도서 등을 규정하고자 함 (경관심의절차는 별도 제시)

1) 경관심의의 대상 및 시기 규정

○ 경관위원회의 개발사업 심의대상은 「경관법」 시행령에 의해 연면적 또는 대지면적 일정 규모 이상의 개발사업을 대상으로 하며, 사업시행자에 따라 중앙경관위원회, 지방경관위원회의 심의대상을 구분하여 심의하도록 함

- 중앙경관위원회의 심의대상
  - · 중앙정부에서 발주한 사업
  - · 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관에서 발주한 사업
- 지방경관위원회의 심의대상
  - · 지방자치단체에서 발주한 사업
  - · 「지방공기업법」에 따른 지방공기업에서 발주한 사업
  - · 중앙경관위원회의 심의대상을 제외한 사업

○ 경관심의시기의 규정

- 개발사업에 대한 경관심의는 지구지정 단계에서 해당 위원회 심의의 전 단계에 시행하도록 함

○ 개발사업 유형별로 구체적인 심의대상 및 심의시기는 다음과 같음

표 80 개발사업 경관심의 대상별 심의시기

구분	대상사업	심의 시기
가. 도시의 개발	1)「도시개발법」 제2조제1항제2호의 규정에 따른 도시개발사업	「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역 지정 전 (해당 시·군·구도시계획위원회 자문 전) ※ 다만, 도시개발법제4조제1항에 따라 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립하는 경우 개발계획 수립 전
	2)「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제2호에 따른 정비사업(주거환경개선 사업 제외)	「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정 전 (정비계획 수립 후 정비구역지정 신청)
	3)「택지개발촉진법」 제7조제1항에 따른 택지개발사업	「택지개발촉진법」제3조에 따른 택지개발지구의 지정 전 ※ 다만, 지구를 지정한 후에 개발계획을 수립하는 경우 개발계획 수립 전

구분	대상사업		심의 시기
	4)「주택법」 제16조에 따른 대지조성사업 및 주택건설사업		「주택법」 제16조에 따른 사업계획의 승인 전
	5)「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」에 따른 보금자리주택사업		「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제6조에 따른 보금자리주택지구계획의 승인 전
	6)「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 에 따른 재정비촉진사업		「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구의 지정 전 (「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조에 따른 재정비촉진계획의 결정 전)
	7) 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제2조에 따른 역세권개발사업		「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제7조에 따른 역세권개발사업계획 수립 후, 제4조에 따라 지정권자가 개발구역을 지정하기 전
나. 산업입지 및 산업단지의 조성	1)「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제6호의 규정에 따른 산업단지 개발사업 가. 국가산업단지 나. 일반산업단지 다. 도시첨단산업단지 2) 제8조의3의 규정에 따른 준산업단지 3) 제6조의2의 규정에 따른 "산업단지 재생사업지구"		「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조부터 제11조까지의 규정에 따른 산업단지의 지정 전 및 개발계획 수립 전
	4)「중소기업진흥에 관한 법률」 제29조 및 제31조의 규정 따른 단지조성사업		「중소기업진흥에 관한 법률」 제31조에 따른 단지조성사업의 실시계획 승인 신청 전 (단, 법 제29조제2항에 따른 단지조성사업이 포함되어 있는 경우만 해당)
	5)「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류단지개발		「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제22조 에 따른 물류단지의 지정 전
	6) 「산업단지 인·허가절차 간소화를 위한 특례법」 법 제2조제3호에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지, 농공단지		산업단지지정을 요청하려는 경우 제8조에 따른 산업단지계획 수립하는 때 (승인 신청 전)
다. 특정지역의 개발	1)「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 의하여 시행되는 사업	개발촉진지구개발사업	「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제14조(개발계획의 수립등)에 따른 개발계획 수립 전
		특정지역개발사업	「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제26조의4(특정지역개발계획의수립)에 따른 특정개발계획 수립 전
		지역종합개발지구사업	「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제38조의3(지역종합개발지구 개발계획의 수립)에 따른 지역종합개발지구 개발계획(토지이용계획 및 기반시설 설치계획의 개요 포함) 수립 전
		광역개발사업	「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제5조에 따른 광역개발사업계획 수립 전
	2)「연구개발특구 등의 육성에 관한 특별법」에 따른 특구개발사업		「연구개발특구 등의 육성에 관한 특별법」 제6조(특구육성종합계획의 수립)에 따른 개발계획 수립 전
	3)「도청이전을 위한 도시건설 및		「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별

구분	대상사업	심의 시기
	지원에 관한 특별법」에 따른 도청이전신도시 개발사업	법」제13조에 따라 사업시행자가 도청이전신도시 개발사업을 시행할 경우 개발계획 승인 전
	4)「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 경제자유구역	「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」제6조에 따른 경제자유구역 개발계획 수립 및 경제자유구역 지정 요청 전
	5) 「농어촌정비법」제2조4호 에 따른 ①농업생산기반 정비사업 ②생활환경정비사업 ③농어촌정비사업	①「농어촌정비법」제8조에 따른 농업생산기반 정비사업 기본계획 수립시 ②「농어촌정비법」제54조에 따른 생활환경정비계획 수립시 ③「농어촌정비법」제101조에 따른 마을정비구역의 지정 전
라.특별법에 의한 개발	1)「기업도시개발 특별법」제2조 제3호에 따른 기업도시개발사업	「기업도시개발 특별법」제11조에 따른 개발계획 승인 전
	2)「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」에 의한 혁신도시 개발사업	「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」제11조에 따른 개발계획 승인 전
	3)「동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법」제2조 제4호에 따른 해안권 또는 내륙권 개발사업	「동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법」제7조에 따라 개발구역의 지정 전 (다만, 법 제7조제2항에 따라 대통령령으로 정하는 지역에 대하여 개발구역을 지정하는 때에는 개발구역 지정 후 개발계획 작성하는 때)
	4)「농업생산기반시설 및 주변지역 활용에 관한 특별법」제2조 제5호에 따른 농업생산기반시설 및 주변지역 활용사업	「농업생산기반시설 및 주변지역 활용에 관한 특별법」제4조에 따른 농업생산기반시설 및 주변지역에 대한 농업생산기반시설등활용사업계획(사업계획)의 수립 및 승인 전
	5)「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」제217조에 따른 제주투자진흥지구	「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」제217조에 따fms 투자진흥지구 지정 전
	6)「친수구역 활용에 관한 특별법」제2조에 따른 친수구역조성사업	「친수구역 활용에 관한 특별법」제4조에 따른 친수구역 지정 또는 변경 전 (단,친수구역을 지정 한 후 사업계획을 수립하는 때에는 사업계획 수립 전)
마. 관광단지의 개발	1)「관광진흥법」제2조제6호 또는 제7호의 규정에 따른 관광지 또는 관광단지의 조성사업	「관광진흥법」 제52조제1항에 따른 관광단지 지정 승인 전
	2)「온천법」제3조제1항의 규정에 따른 온천원보호지구에서의 온천개발사업	「온천법」제10조에 따른 온천개발계획 승인 전
바. 항만의 건설	1)「어촌·어항법」제2조제6호의 규정에 따른 어항개발사업	「어촌·어항법」제19조에 따른 어항개발계획 수립 전
	2)「항만법」 ① 제9조에 따른 항만공사 ② 제41조에 따른 항만배후단지 개발 ③ 제2조에 따른 항만재개발사업	① 「항만법」제10조에 따른 항만공사 실시계획 수립 또는 승인 전 ②「항만법」제42조에 따른 항만배후단지개발계획 수립 전 ③「항만법」제54조에 따른 항만재개발사업계획 수립 전

구분	대상사업	심의 시기
	3) 「신항만건설촉진법」 제2조에 따른 신항만건설사업	「신항만건설촉진법」 제3조에 따른 신항만건설기본계획 수립 전
사. 마리나항만	1) 「마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률」에 의한 마리나항만	「마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률」제8조에 따른 사업계획의 수립 전
아. 복합환승센터	1) 「국가통합교통체계효율화법」에 의한 국가기간복합환승센터 및 광역복합환승센터	「국가통합교통체계효율화법」에 제45조에 따른 복합환승센터개발계획 수립 전

2) 경관심의기준 마련

○ 개발사업 경관심의 시에 통합적 경관을 형성하도록 일관된 기준을 제시하는 심의기준을 마련

○ 개발사업 경관심의 시에는 다음의 사항을 고려하여야 함

- 경관현황조사 및 분석의 충실성
  - · 대상지와 주변 경관자원 및 경관특성에 대한 분석
  - · 현황조사 분석결과도출의 타당성
- 경관계획의 기본방향 및 목표의 타당성
  - · 현황분석 결과의 반영 여부
  - · 경관의 보전·관리·형성을 위한 기본방향의 설정 여부
  - · 실현가능한 목표 및 전략의 수립 여부
  - · 개발사업 종류에 따른 특성 고려 여부
- 경관 구조 설정의 타당성
  - · 지역 경관 구조와 연계 여부
  - · 기본방향 및 목표와 부합 여부
  - · 개발계획과 연계를 통한 합리적 계획 수립 여부
  - · 도시공간구조를 고려한 가로체계 설정의 타당성
  - · 이용자를 고려한 공원 및 녹지 등 오픈스페이스 설정의 타당성
- 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관요소를 통한 도시공간구조의 입체적 기본구상의 타당성
  - · 주변지역과 연계 고려 여부
  - · 경관 구조의 위계 및 성격에 적합한 계획 여부
  - · 건축물, 가로, 공원 및 녹지의 통합적·입체적 계획 여부

- 종합계획도 및 경관통합지침도 작성의 적정성 여부
  - · 경관 구조의 설정, 건축물, 가로, 공원 및 녹지를 통합적으로 고려한 종합계획도 작성의 적정성 여부
  - · 경관변화 예측을 위한 3차원적인 경관시뮬레이션의 타당성 여부
  - · 경관통합지침도의 구체성 및 실시계획에 반영 가능성 여부

○ 해당 지방자치단체에서는 지역 여건과 특성에 맞게 개발사업에 대한 별도의 심의기준을 작성하여 활용할 수 있음

3) 경관심의도서의 규정

○ 경관심의를 받는 사업자의 혼돈과 부담을 최소화하고 경관심의의 효율적 운영을 위하여 경관심의 시에 제출하여야 하는 경관심의도서를 규정함

○ 개발사업의 경관심의도서는 다음과 같은 항목으로 구성함

- (1) 표지
- (2) 목차
- (3) 사업개요
- (4) 경관 현황조사 및 분석
- (5) 경관계획의 기본방향 및 목표
- (6) 경관 기본구상
- (7) 경관 부문별 계획
- (8) 경관사전검토 결과 또는 이전 경관심의 결과와 그에 대한 반영사항
  (경관사전검토를 거쳤거나 재심의를 받은 경우에 한함)

○ 일정 규모 이상(연면적 50만㎡ 이상 또는 대지면적 30만㎡ 이상 등)의 대규모 개발사업의 경우 개발계획 수립시 경관계획을 함께 수립하거나 별도의 사전경관계획을 수립하는 경우에는 개발계획에 포함된 경관계획 또는 사전경관계획을 경관심의도서로 갈음할 수 있음 (다만, 이 경우 그 내용은 개발사업의 “사전경관계획 수립지침”을 따르도록 함)

○ 개발사업의 경관심의도서 항목별 작성방법은 다음과 같음

표 81 개발사업 경관심의도서 작성방법

항목	작성방법	
표지	○ 사업명, 재심 여부, 제출일자 등을 기재한다.	
목차	○ 심의도서 내용의 순서를 기재한다.	
Ⅰ. 사업개요	○ 사업명, 사업의 위치 및 규모, 사업기간 등을 기재한다. ○ 주요 사업추진사항과 추진계획, 타 위원회 심의여부 및 결과 등 개략적인 사업 추진경위를 기술한다.	
Ⅱ. 현황조사 및 분석	경관 관련 계획	○ (분석항목 및 범위) 대상지 및 대상지 주변에 영향을 미치는 경관 관련 계획을 조사·분석한다. - 지방자치단체의 경관계획 및 도시, 경관관련 계획 - 그 외의 도시기본계획 및 관리계획, 경관계획시 구축된 각종자료, 국가 및 지방자치단체에서 운영되고 있는 관련 계획 - 해당 사업과 관련이 있는 국내외 사례 ○ (분석방법) 문헌조사 등을 통해 관련 계획 중에서 대상지에 관한 내용을 간략히 정리하여 기술한다.
	경관 자원 및 경관 특성	○ (분석항목 및 범위) 대상지를 포함한 주변 지역의 지형적 특성, 주요 건축물·시설물·공공공간, 도시구조(교통접근성 등 입지여건, 도시 및 생활권의 성격 등) 등 사업 추진시 고려해야 할 주요 경관자원 및 경관 특성에 대해 조사·분석한다. ○ (분석방법) 문헌조사, 현지조사 등을 통해 조사·분석한 내용을 종합적으로 표현한 현황분석도를 작성한다. - 사업 추진에 필요하지 않은 자료의 나열은 지양한다. - 기존 자료 중 주변 지역의 현황과 관련된 내용이 있으면 이를 최대한 활용하며, 이 경우 가장 최근의 자료를 인용하며 그 출처를 표기한다. - 현황분석도는 2차원적인 지형도 또는 항공사진 위에 당해 사업에 영향을 미치는 주요한 사항과 공간적 범위를 표기하며 주요한 장소에서는 사진을 찍어 함께 제시한다.
Ⅲ. 기본방향 및 목표	○ 개발사업으로 인한 대상지의 장래의 모습을 예상하고 아름답고 쾌적한 환경을 유도할 수 있도록 경관의 관리, 형성에 관한 내용을 중심으로 기본방향을 제시한다. ○ 기본방향을 실현하기 위한 목표 및 전략을 기술한다.	
Ⅳ. 경관 기본구상	○ (기재사항) 대상지의 토지이용 및 가로체계 등을 고려하여 면, 선, 점 등 주요한 공간의 골격을 설정하고 각 공간별로 계획방향을 설정한다. ○ (기재방법) 경관 기본구상에 대한 고려사항을 기술하고 이와 같은 내용을 표현한 관련 도면을 첨부한다. - 가로체계 설정, 공간 특성에 따른 영역의 설정, 주요 시설 및 프로그램 배치 또는 결절점 등 경관상 중요한 지점을 점, 선, 면의 다이어그램으로 표현한다. - 도면은 전체 대상지의 골격 등 설명하고자 하는 내용을 충분히 이해할 수 있는 축적을 선택하여 표현한다.	

Ⅳ. 경관 부문별 계획	○ (기재사항) 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관요소에 대한 기본방향 및 경관상 고려할 사항을 제시한다. - 주변 지역의 건축물 높이, 지형·지세 등 현황을 감안하여 전체적인 지역경관을 향상시킬 수 있는 건축물의 규모와 형태 - 가로체계 설정에 따른 각 가로 위계별 특성 및 계획 방향 - 공원 및 녹지의 위치 및 이용 특성에 따른 계획 방향 등 ○ (기재방법) 배치도, 스카이라인 계획도, 오픈스페이스 계획도, 주요 가로의 단면도 등을 통해 표현한다. - 배치도에는 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관 요소를 간략한 선으로 표현하여 채색하고, 주변을 포함하여 대지 및 도로 주요 지점의 표고 값을 기재한다. - 스카이라인 계획도는 2개 이상의 주요 횡단면을 키맵과 함께 간략히 표현한다. - 공원 및 녹지 계획도는 각 장소의 규모, 위치, 여건 등을 파악하여 종류 및 위계를 구분하여 토지이용계획도에 채색하여 표현하고 각 공원 및 녹지의 기본방향을 간략한 글과 예시도(스케치 또는 사례사진 등)로 설명한다.
기타	○ 사전검토 또는 경관심의 결과와 그에 대한 반영사항(경관사전검토를 거쳤거나 재심의를 받은 경우에 한한다)

○ 그 밖에 경관심의도서 작성시 고려사항

- 용지규격은 A4(210㎜×297㎜)로 하고 15면 내외로 작성하는 것을 원칙으로 함
- 심의도서는 계획내용을 함축적으로 표현하도록 함
- 심의도서의 내용은 가급적 도표와 그림을 활용하여 시각화하여 작성
- 기초자료 및 현황자료는 가능한 최신의 것을 사용하며, 별도의 기초자료를 활용할 경우 출처를 명시
- 도면은 계획대상과 범위를 명확하게 구분하여야 하고 계획대상지역의 규모에 따라 축척은 통용되는 수준으로 작성하며, 범례를 통하여 도면의 이해가 쉽도록 작성
- 심의도서는 가능한 알기 쉽고 이해하기 쉽도록 작성하여야 하며, 구체적인 자료를 제시하여야 할 필요가 있는 경우에는 부록으로 제출

4.4 건축물 경관심의 운영방안

○ 건축물에 대한 경관심의는 개정 경관법에 의해 처음 시행되는 심의로써 심의의 효율적인 운영을 위하여 심의대상, 심의시기, 심의기준, 심의도서 등을 규정하고자 함 (경관심의절차는 별도 제시)

1) 경관심의의 대상 및 시기의 규정

경관심의대상

○ 개정 경관법에 따른 지방자치단체의 건축물에 대한 경관심의대상은 다음과 같음

- 경관지구의 건축물(해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 제외)
- 중점경관관리구역의 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물
- 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 조성하는 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물
- 그 밖에 관할지역의 경관관리를 위하여 필요한 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물

경관심의시기

○ 건축물의 경관심의는 건축법 제11조에 따라 해당 건축물의 허가권자(관할 지방자치단체)가 허가를 하기 이전에 우선 수행하되, 건축물의 특성 및 지역 여건 등에 따라 심의시기를 달리 정할 수 있도록 함

2) 경관심의기준 마련

○ 건축물의 경관심의 시에는 다음의 사항을 중심으로 설계의 적정성과 타당성을 검토하며, 지자체별로 해당 지역의 특성과 여건을 반영한 구체적인 건축물 경관심의 기준을 작성하여 운영하도록 함

- 경관현황조사의 충실성
  - · 상위계획 및 관련 계획의 검토
  - · 주변 건축물 및 경관자원 특성에 대한 조사
    (건축물 형태, 배치, 건축물로의 진입 등 차량·보행 동선, 건축물 이용자 특성, 건축물의 외관 및 외부공간)

- 건축물 배치 및 규모, 형태 계획의 적정성
  - · 주변 경관 및 인접 건축물을 고려한 배치, 규모, 형태, 재료 등 계획
  - · 구릉지 등 지형 및 주변 건축물을 고려하여 경관향상을 유도할 수 있는 배치, 규모 및 형태 계획
- 건축물 외부공간 계획의 적정성
  - · 인접가로 특성에 적합한 외부공간 계획
  - · 가로, 외부공간, 건축물의 통합적 계획
- 건축물 옥외광고물 계획의 적정성 (해당되는 경우에 한함)
  - · 건축물과의 조화 및 주변 지역 특성을 감안한 계획
- 건축물 외부조명 계획의 적정성 (해당되는 경우에 한함)
  - · 건축물과의 조화 및 주변 지역 특성을 감안한 계획

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획 또는 경관지구·미관지구의 도시관리계획, 경관법에 따른 경관중점관리구역 관리계획(지자체 경관계획에 포함) 등이 수립되어 있는 경우에는 건축물 경관심의기준 마련시 해당 계획의 내용을 반영하도록 함

3) 경관심의도서의 규정

경관심의 제출도서

○ 경관심의를 받는 사업자의 혼돈과 부담을 최소화하고 경관심의의 효율적 운영을 위하여 경관심의 시에 제출하여야 하는 경관심의도서를 규정함

○ 건축물의 경관심의도서는 다음과 같은 항목으로 구성함

- (1) 표지
- (2) 목차
- (3) 건축물 개요
- (4) 현황조사 및 분석
- (5) 배치, 규모 및 행태계획
- (6) 외부공간계획
- (7) 옥외광고물계획(해당되는 경우에 한함)
- (8) 외부조명계획(해당되는 경우에 한함)
- (9) 경관사전검토 결과 또는 이전 경관심의 결과와 그에 대한 반영사항 (경관사전검토를 거쳤거나 재심의를 받은 경우에 한함)

○ 건축물의 경관심의도서 항목별 작성방법은 다음과 같음

표 82 건축물 경관심의도서 작성방법

항목	작성방법	
표지	○ 사업명, 재심 여부, 제출일자 등을 기재한다.	
목차	○ 심의도서 내용의 순서를 기재한다.	
Ⅰ. 건축물 개요	○ 건축물의 위치 및 규모, 용도 등을 기재한다. ○ 추진일정, 타 위원회 심의여부 및 결과 등 개략적인 추진 경위를 기술한다.	
Ⅱ. 현황분석	경관 관련 계획	○ (분석항목 및 범위) 대지 및 주변에 영향을 미치는 경관 관련 계획을 조사 · 분석한다. - 해당 지자체의 경관계획, 경관·미관지구의 관리계획, 지구단위계획, 경관중점관리구역의 관리계획 등 - 해당 지자체에서 운영하는 경관설계지침 또는 디자인가이드라인 - 그 밖에 해당 지자체에서 운영하는 도시, 경관, 건축 관련 계획 등 ○ (분석방법) 문헌조사 등을 통해 관련 계획 중에서 대상지에 관한 내용을 간략히 정리하여 기술한다.
	경관 자원 및 경관 특성	○ (분석항목 및 범위) 주변 지역의 건축물, 지형, 가로 및 외부공간 등 건축물 설계시 고려해야 할 주요 경관자원 및 경관 특성에 대해 조사분석한다. ○ (분석방법) 문헌조사, 현지조사 등을 통해 조사분석한 내용을 종합적으로 표현한 현황분석도를 작성한다. - 해당 건축물의 설계에 필요하지 않은 자료의 나열은 지양한다. - 기존 자료 중 주변 지역의 현황과 관련된 내용이 있으면 이를 최대한 활용하며, 이 경우 가장 최근의 자료를 인용하며 그 출처를 표기한다. - 현황분석도는 2차원적인 지형도 또는 현황사진에 당해 건축물의 설계에 영향을 미치는 주요한 사항을 기재한다.
Ⅲ. 배치·규모·형태계획	○ (기재사항) 배치/규모/형태 계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 제시한다. (아래의 예시 참고) - 주변의 경관 및 인접 건축물 등의 경관특성과의 조화(건축선, 높이, 형태, 재료 등) - 구릉지의 경우 지나친 옹벽발생을 지양하고 주변 지형에 순응하도록 배치 - 대규모 건축물의 경우, 저층 · 중층 · 고층부로 구분한 건축계획을 통하여 다양한 도시경관 창출 및 휴먼스케일의 보행환경 확보 - 연속적 가로경관 형성을 위한 건축물의 입면 디자인 계획 - 획일적이거나 과장된 디자인, 자극적인 색채 등은 지양 - 보행환경을 저해하지 않도록 동선 계획(차량, 주차, 보행) - 옥상설비 및 부속설비가 경관을 저해하지 않도록 계획 ○ (기재방법) 배치/규모/형태 계획에 있어서의 고려사항을 기술하고 그 내용을 표현한 관련 도면을 첨부한다. - 배치도, 입면도, 스케치 등으로 설명하며, 대상지를 포함한 주변지역을 포함하여 표현한다. - 도면은 설명하고자 하는 내용을 충분히 이해할 수 있는 축적을 선택하여 표현한다.	

Ⅳ. 외부공간 계획	○ (기재사항) 외부공간계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 제시한다. (아래의 예시 참고) - 보행가로 및 인접한 외부공간과의 연속성·접근성 - 가로에서의 개방성 등 가로경관 고려 ○ (기재방법) 외부공간계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 기술하고 이와 같은 내용을 표현한 관련 도면을 첨부한다. - 배치도 등으로 설명하며, 대상지를 포함한 주변지역을 포함하여 표현한다. - 도면은 설명하고자 하는 내용을 충분히 이해할 수 있는 축적을 선택하여 표현한다.
Ⅴ. 옥외광고물 계획 (해당하는 경우에 한함)	○ (기재사항) 옥외광고물 계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 제시한다. (아래의 예시 참고) - 건축물 입면과 옥외광고물의 통합적 계획을 통한 조화 - 해당 지역의 특성을 고려한 계획(크기, 위치, 소재, 색채 등) - 해당 지자체의 옥외광고물 가이드라인 등 준수 ○ (기재방법) 옥외광고물계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 기술하고 이와 같은 내용을 표현한 관련 도면을 첨부한다. - 옥외광고물의 위치 및 크기 등을 입면도에 표현하여 설명한다. - 도면은 설명하고자 하는 내용을 충분히 이해할 수 있는 축적을 선택하여 표현한다.
Ⅳ. 야간경관 계획 (해당하는 경우에 한함)	○ (기재사항) 건축물 외부에 야간경관 조명 등을 설치하는 경우 경관을 위한 고려사항을 제시한다. (아래의 예시 참고) - 주변 경관특성을 고려한 계획 - 불필요한 조명 지양 - 해당 지자체의 야간경관 가이드라인 등 준수 ○ (기재방법) 야간경관계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 기술하고 이와 같은 내용을 표현한 관련 도면을 첨부하도록 한다. - 조명의 위치 및 종류, 조도, 휘도, 색상 등을 기재한다. - 도면은 설명하고자 하는 내용을 충분히 이해할 수 있는 축적을 선택하여 표현한다.
기타	○ 경관사전검토 결과 또는 이전 경관심의 결과와 그에 대한 반영사항(경관사전검토를 거쳤거나 재심의를 받은 경우에 한한다)

○ 그 밖에 경관심의도서 작성시 고려사항

- 용지규격은 A4(210㎜×297㎜)로 하고 15면 내외로 작성하는 것을 원칙으로 함
- 심의도서는 계획내용을 함축적으로 표현하도록 함
- 심의도서의 내용은 가급적 도표와 그림을 활용하여 시각화하여 작성
- 기초자료 및 현황자료는 가능한 최신의 것을 사용하며, 별도의 기초자료를 활용할 경우 출처를 명시
- 도면은 계획대상과 범위를 명확하게 구분하여야 하고 계획대상지역의 규모에 따라 축척은 통용되는 수준으로 작성하며, 범례를 통하여 도면의 이해가 쉽도록 작성

- 심의도서는 가능한 알기 쉽고 이해하기 쉽도록 작성하여야 하며, 구체적인 자료를 제시하여야 할 필요가 있는 경우에는 부록으로 제출

4.5 경관심의절차

○ 기존에 운영되어 온 경관계획 중심의 경관심의의 운영현황을 살펴본 결과, 사후결정적인 경관심의 프로세스로 인해 경관심의 일정의 지연, 사업자의 부담 가중 등의 문제를 야기해 왔음

○ 이러한 문제를 해결하기 위한 방안으로 사전검토제도를 도입하여 운영하는 것을 제안함. 사전검토는 계획 완료 단계가 아닌 계획 수립 단계에서 전문가, 행정담당자, 사업자가 함께 계획안에 대해 검토하는 과정으로, 경관심의에서 발생가능한 시행착오와 그에 따른 부담을 최소화할 수 있음. (※초기단계에는 사업자가 선택적으로 사전검토 시행여부를 선택하도록 하며, 제도 정착 이후 의무화하는 것이 바람직할 것으로 판담됨)

○ 경관심의절차는 크게 1)사전검토절차와 2)경관심의절차로 구분하여 규정하고자 함

1) 사전검토 절차(임의)

○ 당 사업의 담당부서 또는 설계·계획 용역업체의 요청이 있는 경우에는 경관심의 이전에 사전검토를 수행할 수 있으며, 이 경우 사전검토절차는 다음과 같음

○ **(가) 사전검토 요청**

- **(요청시기)** 설계 최종안이 도출된 이후에 경관심의를 받을 경우 발생가능한 시행착오와 그에 따른 부담을 줄이기 위해, 해당 사업의 담당부서 또는 설계자는 최종 설계(안)이 도출되기 이전 초기 단계에서 경관위원회의 사전검토를 요청할 수 있음
- **(제출서류)** 사전검토를 신청하는 경우 경관심의 담당부서에 다음 자료를 제출함
  - 경관사전검토신청서
  - 경관사전검토도서 (경관심의도서 작성방법을 준용하여 항목별 작성)
  - 경관체크리스트

○ **(나) 사전검토 실시**

- 경관심의 담당부서에서는 심의대상의 성격을 고려하여 경관위원회 위원 중 적정한 3인을 사전검토위원으로 선정하고, 사전검토회의를 개최함
- 사전검토회의는 특별한 사유가 없는 한 요청받은 날로부터 20일 이내에 개최함

○ (다) 사전검토 결과 반영 등

- 해당 사업의 담당부서 또는 설계자는 사전검토위원이 검토·제시한 의견에 대하여 반영 등의 조치를 하여야 하며, 사전검토 후 20일 이내에 사전검토 조치계획서를 경관담당부서에 제출함
- 사전검토위원은 제1항에 따라 제출받은 사전검토 조치계획서를 검토하여 필요한 경우 재검토회의를 요청할 수 있음. 단, 사업일정 지연 등을 최소화하기 위해 사전검토회의는 총 3회 내외로 함

2) 경관심의 절차

○ 경관심의 절차는 다음과 같음

○ (가) 경관심의 신청

- 해당 사업의 담당부서는 다음의 심의서류를 작성하여 경관심의 담당부서에 제출. 사전검토를 거친 경우에는 심의서류와 함께 사전검토결과 및 조치계획을 함께 제출함
  - 경관심의신청서
  - 경관심의도서 (경관심의도서 작성방법을 준용하여 항목별 작성)
  - 경관체크리스트

○ (나) 경관위위회 개최

- 경관심의 담당부서에서는 경관심의서류의 충족여부를 검토한 후 경관위원회를 개최함
- 사전검토를 실시한 경우 심의의 연속성 및 효율성 제고를 위해 사전검토위원이 2명 이상 참석하도록 함
- 경관심의는 심의의 객관성·효율성을 확보하기 위해 경관체크리스트를 중심으로 검토함
- 경관위원회는 특별한 사유가 없는 한 요청한 날로부터 20일 이내에 개최함
- 국토공간계획지원체계(KOPSS)의 경관계획지원모형이 구축되어 있는 지역의 경우 3차원 시뮬레이션을 통한 심의의 객관성 제고 등을 위해 이를 적극 활용
- 경관심의를 개최하는 경우, 각 위원들은 경관위원회의 의견을 심의위원용 경관체크리스트에 작성하여 제출함
- 경관심의는 경관위원회 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석의원 과반수의 찬성으로 의결

○ (다) 심의결과

- 심의결과는 다음 중 하나로 정함 (※단, 사전검토를 거친 경우, 심의결과는 원안의결 또는 조건부의결 중 하나로 정함)
  - · 원안의결: 원안대로 가결
  - · 조건부의결: 원안에 일부 조건을 부여하여 가결
  - · 재심의: 원안을 재검토하여 차기위원회에 재상정토록 의결
  - · 반려: 관련법규에 위반하거나 심의요건이 불충분할 경우 (심의 상정 전 요건 미비도 반려 가능)
- 심의결과 유형은 사업 특성 등을 고려하여 추가하거나 세분화할 수 있음
  - · 보고의결: 원안의 미비점 보완 및 검토 확인 후 차기위원회에 보고하도록 의결
  - · 유보: 회의가 유회되거나 충분한 검토가 필요한 경우 또는 타 관련 계획 등과의 연계 검토가 필요한 경우 의결 보류
  - · 의견제시 등

○ (라) 심의의견 정리

- 심의결과에 따라 보완 또는 재검토를 요구할 사항은 위원 개인별 의견을 나열하지 않고, 위원장이 과반수 이상의 위원의 동의를 얻어 종합·조정하여 정리함. 이 경우, 지나치게 포괄적인 의견 또는 과도하게 엄격한 의건을 제시하는 것은 지양

○ (마) 재심의

- 심의 내용의 연속을 확보하고 심의로 인한 사업일정 지연을 최소화하기 위하여, 재심의시 당초 심의위원의 3분의 2이상을 포함하여 경관위원회를 구성
- 경관심의 결과 “재심의”로 의결되어 2회 이상 상정된 안건에 대해서는 소위원회를 거쳐 심의를 의결하도록 할 수 있도록 함

○ (바) 심의결과 처리

- 사업담당부서 또는 설계자는 심의결과를 통보받은 경우 그 심의결과에 대한 조치내용을 경관심의 담당부서에 제출
- 경관심의 담당부서는 경관심의의 투명성과 객관성을 높이기 위하여 경관심의결과 및 심의의견, 위원명단 등을 심의 개최 후 일주일 이내에 해당 기관의 홈페이지 등 인터넷을 통해 일반인에게 한 달 이상 공개
- 설계자는 심의 결과에 이의가 있는 경우 발주청에 이의를 제기하고 발주청 소속 경관위원회의 재심의 또는 상위기관 소속 경관위원회의 검토·조정 등을 요청할 수 있음

4.6 경관위원회의 운영방안 등

1) 경관위원회의 구성 및 운영

○ 중앙행정기관, 지방자치단체 및 발주청은 경관심의를 수행하기 위하여 경관위원회를 구성·운영하도록 함

○ 다만, 경관위원회의 구성·운영이 어려운 경우, 다음에 해당하는 경관과 관련된 위원회에 경관 분과를 구성하여 경관위원회의 기능을 수행하도록 하거나, 기초자치단체는 관할 시·도에, 그 밖의 중앙행정기관 및 공공기관의 경우 국토해양부에 경관심의를 요청할 수 있도록 함

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획위원회
- 「건축법」에 따른 건축위원회
- 「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」에 따른 농어업·농어촌및식품산업정책심의회
- 「옥외광고물 등 관리법」에 따른 광고물관리및디자인심의위원회
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 도시공원위원회
- 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정한 위원회

○ 경관위원회는 다음과 같이 구성·운영하며, 그 밖에 필요한 세부사항은 기관별 여건에 따라 별도로 정할 수 있도록 함

- 경관위원회는 위원장 1명을 포함한 10명 이상 20명 이내의 위원으로 구성
- 경관위원회의 위원장은 위원 중에서 호선(互選)
- 경관위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 임명하거나 위촉. 이 경우 제1호에 해당하는 위원의 수는 전체 위원의 2분의 1 이상이어야 함
  - 건축·도시·조경·토목·교통·환경·문화·농림·디자인·옥외광고 등 경관계획 관련 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 자
  - 심의주관기관의 장 또는 소속 직원이나 공무원
  - 해당 지방자치단체 지방의회의 의원
  - 위원의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있음 (다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 함)
  - 경관위원회의 위원장은 위원회의 업무를 총괄하며, 위원회를 소집하고 그 의장이 됨

· 경관위원회에 간사 1명과 서기 약간 명을 둘 수 있으며, 간사와 서기는 위원장이 임명

○ 경관위원회의 효율적 운영을 위해 필요하다고 인정하는 경우에는 다음과 같이 소위원회를 구성·운영할 수 있도록 하며, 그 밖에 필요한 세부사항은 기관별 여건에 따라 별도로 정할 수 있음

- 소위원회의 장은 위원장 혹은 위원장이 지명하는 자가 됨
- 소위원회는 위원회의 위원 3인 이상 5인 이내로 구성
- 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에는 심의안건에 따라 소위원회 위원수를 증감할 수 있음
- 소위원회의 심의를 거친 사항은 위원회의 심의를 거친 것으로 봄

2) 공동심의 운영방안

○ 사업일정 지연 등을 최소화하기 위하여 경관심의를 다음에 해당하는 다른 법률에 따라 시행하는 위원회의 검토·자문·심의 등과 통합하여 공동으로 개최할 수 있도록 함

- 건설기술관리법에 따른 설계자문위원회
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시계획위원회
- 건축법에 따른 건축위원회
- 경관심의 대상이 되는 개발사업의 근거 법률에 따른 위원회
- 그 밖에 지자체 조례로 정하는 위원회

○ 이 경우, 경관위원회 위원은 타 위원회의 위원 수의 1/3이상 및 최소 3명 이상이 참여하여야 하며, 경관에 관해서는 경관심의기준에 따라 검토함

3) 기타

○ 경관심의를 시행하는 기관에서는 당해연도에 시행한 경관심의결과를 분석하여 익년도 2월말까지 경관심의 연보를 작성하고 해당기관의 홈페이지에 게재하도록 함

○ 또한 지자체에서는 경관심의가 보다 체계적·객관적으로 이루어질 수 있도록 가능한 국토공간계획지원체계(KOPSS)의 경관계획지원모형을 구축하여 적극 활용하도록 함

5장 지침(안)

1. 경관계획 수립지침 개정(안)

2. 사전경관계획 수립지침(안)

3. 경관심의 운영지침(안)

(※ 본 지침은 개정 경관법을 근거로 작성됨)

1. 경관계획 수립지침 개정(안)

1.1 지침의 구성

표 83 경관계획 수립지침 개정(안)의 구성

구분		내용	
제1장	총칙	제1절	- 지침의 목적
		제2절	- 경관계획의 지위 및 성격
		제3절	- 법적 근거
		제4절	- 계획수립 대상지역 및 수립권자
		제5절	- 경관계획의 유형
제2장	경관계획의 내용과 작성원칙	제1절	- 경관계획의 내용
		제2절	- 경관계획 수립의 기본원칙
제3장	경관계획의 수립절차	제1절	- 경관계획의 입안
		제2절	- 주민 등의 의견청취
		제3절	- 경관계획의 협의
		제4절	- 경관계획의 승인
제4장	시도 경관계획	제1절	- 경관계획의 개요
		제2절	- 경관현황조사 및 분석
		제3절	- 경관기본구상
		제4절	- 경관기본계획
		제5절	- 경관 부문별 계획
		제6절	- 실행계획
제5장	시군구 경관계획	제1절	- 경관계획의 개요
		제2절	- 경관현황조사 및 분석
		제3절	- 경관기본구상
		제4절	- 경관기본계획
		제5절	- 경관가이드라인
		제6절	- 경관중점관리구역 계획
		제7절	- 실행방안
제6장	도서의 작성	제1절	- 규격 및 작성기준
		제2절	- 도면의 작성수준
제7장	행정사항		

1.2 경관계획 수립지침 개정(안)

제1장 총 칙

제1절 지침의 목적

1-1-1. 이 지침은 경관법(이하 “법”이라 한다) 제8조제3항 및 경관법 시행령(이하 “영”이라 한다) 제00조에 따라 경관계획의 수립방향, 계획체계 등 필요한 사항을 정하여 지방자치단체가 경관계획을 수립시 해당 지침을 참조하여 체계적인 경관계획을 수립할 수 있도록 지원하기 위함이다.

제2절 경관계획의 지위 및 성격

1-2-1. 경관계획은 지역의 자연경관 및 역사·문화경관, 도시·농산어촌의 우수한 경관을 보전하고, 훼손된 경관을 개선·복원함과 동시에 새로운 경관을 개성 있게 창출하기 위한 정책방향, 기본구상 및 계획을 수립하고, 그 실행방안 등을 제시하는 해당 지방자치단체의 법정계획이다.

1-2-2. 경관계획은 본 지침 1-4-1에 의해 지방자치단체의 계획수립이 결정된다. 다만, 1-4-2에 의해 인구 30만 미만의 지방자치단체에서도 지역주민의 의견과 요구, 지방재정의 고려, 정책집행의 우선순위 등 지역의 여건과 상황에 따라 필요하다고 판단될 경우에 선택적으로 수립하는 계획이다.

1-2-3. 경관계획은 경관을 보전, 관리 및 형성하는 수단으로서 경관사업, 경관협정, 경관심의 및 경관조례 등을 통한 행정적, 기술적, 재정적 지원을 포함함으로써 규제적 수법 외에 유도적 수법을 통한 경관관리를 포함하는 계획이다.

1-2-4. 경관의 보전, 관리 및 형성 등에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이

있는 경우를 제외하고는 이 법이 정하는 바에 따른다.(법 제5조)

1-2-5. 경관계획은 도시기본계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시기본계획을 말한다. 이하 같다)에 부합되어야 하며, 경관계획의 내용이 도시기본계획의 내용과 다른 때에는 도시기본계획의 내용이 우선한다.(법 제9조 제4항)

1-2-6. 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 경관지구 및 미관지구를 경관계획에 따라 관리하여야 한다.(법 제14조제2항)

1-2-7. 경관법에 따른 경관계획은 지역의 자연경관, 역사·문화경관, 도시·농산어촌경관에 관한 종합계획으로서 도시기본계획, 경관형성계획, 농산어촌 경관보전 시책, 고도보존계획 등 다른 법률에 따른 경관 관련 계획을 수립시 참조계획으로서의 지위를 갖는다.

제3절 법적 근거

1-3-1. 본 수립지침은 법 제9조제5항 및 영 제00조에 근거한다.

법 제9조(경관계획의 내용) ⑤국토해양부장관은 경관계획의 수립기준 등에 관하여 대통령령이 정하는 바에 따라 관계 중앙행정기관의 장과 공동으로 정하여 고시하여야 한다.

영 제??조(경관계획의 수립기준) ① 국토해양부장관은 법 제8조제2항에 따라 관계 중앙행정기관의 장과 경관계획의 수립기준 등을 정하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 자연경관, 역사·문화경관·농산어촌경관 및 시가지경관에 대한 장기적 방향을 제시하고 삶의 질 향상을 위한 내용이 반영되도록 할 것
2. 지역적 특성과 요구를 충분히 반영하여 경관계획의 독창성과 다양성이 확보되도록 할 것
3. 경관계획이 실질적으로 추진될 수 있도록 상세하고 구체적으로 수립되도록 할 것

② 법 제9조제5항에서 "관계 중앙행정기관의 장"이란 행정자치부장관, 문화관광부장관, 농림부장관, 환경부장관, 해양수산부장관, 산림청장을 말한다.

제4절 계획수립 대상지역 및 수립권자

1-4-1. 경관계획 수립대상지역 : 특별시장·광역시장·제주특별자치도지사 또는 인구 30만 이상의 시장(제주특별자치도의 관할구역 안에 지방자치

단체가 아닌 시의 시장을 제외한다. 이하 같다)·군수(광역시 관할 구역 안에 있는 군의 군수를 제외한다. 이하 같다), 특별자치시장은 관할 구역에 대하여 경관을 보전, 관리 및 형성하기 위한 계획(이하 "경관계획"이라 한다)을 수립하여야 하며, 5년마다 경관계획의 타당성 여부를 검토하여 재정비 하여야 한다.

1-4-2. 도지사, 인구 30만 미만의 시장·군수, 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」제15조제2항에 따른 행정시의 시장(이하 "행정시장"이라 한다), 특별시·광역시의 구청장·군수(이하 "구청장"이라 한다), 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」제27조의2제1항에 따른 경제자유구역청장(이하 "경제자유구역청장"이라 한다)은 필요할 경우 관할 구역에 대하여 경관계획을 수립할 수 있다.

1-4-3. 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다), 시장·군수 또는 행정시장·구청장은 지역여건상 필요하다고 인정되면 인접한 시·도, 시·군 또는 구의 관할 구역 전부 또는 일부를 포함하여 경관계획을 수립할 수 있다.

1-4-4. 시·도지사, 시장·군수 또는 행정시장·구청장은 1-4-3에 따라 인접한 시·도, 시·군 또는 구의 관할 구역을 포함하여 경관계획을 수립하려면 미리 그 시·도지사, 시장·군수 또는 행정시장·구청장과 협의하여야 한다.

〈참고 : 경관계획 수립대상 구분〉

구 분	의무수립 대상	수립가능 대상
광역지자체 시도 경관계획	•특별시 •광역시 •제주특별자치도	•도
기초지자체 시군구 경관계획	•인구 30만 이상의 시, 군 •특별자치시(세종시)	•인구30만 미만의 시, 군 •행정시(제주시, 서귀포시) •특별시 및 광역시 소속의 구 또는 군 •경제자유구역

제5절 경관계획의 유형

1-5-1. 경관계획은 계획의 대상, 목적과 내용적 범위, 계획수준에 따라 아래와 같이 구분하여 수립한다.

(1) 시도 경관계획 : 특별시장·광역시장·도지사·제주특별자치도지사가 관할지역 전부를 대상으로 경관계획의 목표를 제시하고, 주요 경관권역, 경관축, 경관거점 등을 설정하며, 경관을 보전, 관리 및 형성하기 위한 기본방향 및 기본방침을 제시하는 계획.

(2) 시군구 경관계획 : 시장, 행정시장, 특별자치시장, 군수, 구청장, 경제자유구역청장이 관할구역 전부를 대상으로 경관계획의 기본방향을 제시하고, 구체적인 공간을 대상으로 경관향상을 실행계획 등을 제시하는 계획.

1-5-2. 경관계획은 다음의 경관계획의 유형에 따라 구분하여 수립한다.

(1) 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사는 1-4-1에 의해 시도경관계획을 반드시 수립하여야 하며 5년마다 재정비하도록 한다.

(2) 도지사는 시도 경관계획을 해당 기초 지방자치단체에서 참고할 수 있도록 5년마다 재정비하는 것을 권장한다.

(3) 인구 30만 이상의 시장·군수, 특별자치시장은 1-4-1에 의해 시군구 경관계획을 반드시 수립하여야 하며 5년마다 재정비하여야 한다.

(4) 인구 30만 미만의 시장·군수, 특별시 및 광역시 소속의 구청장 또는 군수, 행정시장, 구청장, 경제자유구역청장은 1-4-2에 의해 시군구 경관계획을 수립할 수 있다.

1-5-3. 유형별 경관계획의 구성은 다음과 같다.

(1) 시도 경관계획

① 경관계획의 개요

② 경관현황조사 및 분석 : 경관자원조사, 경관구조분석, 경관의식조사, 관련법규 및 계획 검토

③ 경관기본구상 : 미래상, 추진전략, 기본구상(경관권역, 경관축, 경관거점 등의 설정)

④ 경관기본계획 : 경관권역, 경관축, 경관거점 등에 대한 계획

⑤ 경관 부문별계획 : 경관유형별 계획, 경관요소별 계획

⑥ 실행계획 : 경관사업, 경관조례, 경관지구 및 미관지구 등

(2) 시군구 경관계획

① 경관계획의 개요

② 경관현황조사 및 분석 : 경관자원조사, 경관구조분석, 경관의식조사, 관련법규 및 계획 검토

③ 경관기본구상 : 미래상, 추진전략, 기본구상(경관권역, 경관축, 경관거점, 경관중점관리구역 등의 설정), 경관지구 및 미관지구의 지정 제안 등

④ 경관기본계획 : 기본구상의 실현을 위한 공간중심적 계획. (경관지구 및 미관지구 계획지구 계획 포함)

⑤ 경관가이드라인 : 경관권역, 경관축, 경관거점, 경관중점관리구역,

경관지구 및 미관지구에 대한 구체적 실현수단

⑥ 경관중점관리구역 계획

⑦ 실행방안 : 중요경관자원의 지정 및 관리, 관련법 및 제도와의 연계방안, 경관조례, 경관사업, 경관협정, 경관관리 실행체계 등

제2장 경관계획의 내용과 작성원칙

제1절 경관계획의 내용

2-1-1. 경관계획에는 법 제9조(경관계획의 내용) 제1항에 명시된 다음의 내용을 포함해야 한다.

(1) 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항

① 계획의 배경, 수립범위(공간적, 내용적, 시간적 범위), 수립과정 등

② 계획의 목표 및 기본방향

(2) 경관자원의 조사 및 평가에 관한 사항

① 대상지의 경관적 가치를 판단하고 경관적 특성을 파악하기 위한 기초조사

② 경관자원 특성분석, 경관의식조사, 관련계획 및 법규조사, 국내외 사례분석, 분석의 종합 등 경관 현황조사 및 분석, 평가 등

(3) 경관구조의 설정에 관한 사항

① 경관권역의 설정 및 계획에 관한 사항

② 경관축의 설정 및 계획에 관한 사항

③ 경관거점의 설정 및 계획에 관한 사항

(4) 경관중점관리구역의 관리에 관한 사항

(5) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제1호에 따른 경관지구(이하 “경관지구”라 한다)와 같은 항 제2호에 따른 미관지구(이하 “미관지구”라 한다)의 관리 및 운용에 관한 사항

① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조(용도지구의 지정)에 따른 경관지구와 미관지구의 설정

② 이미 설정되었거나 신설할 경관지구와 미관지구에 대한 관리운용 방안의 제시

(6) 경관사업의 추진에 관한 사항

(7) 경관협정의 관리 및 운영에 관한 사항

(8) 경관관리의 행정체계 및 실천방안에 관한 사항

(9) 자연 경관, 시가지 경관 및 농산어촌 경관 등 특정한 경관 유형 또는 건축물, 가로(街路), 공원 및 녹지 등 특정한 경관 요소의 관리에 관한 사항

(10) 경관계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진에 관한 사항

(11) 그 밖에 경관의 보전, 관리 및 형성에 관한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

2-1-2. 경관계획은 법제9조제1항에 따라 다음과 같은 내용으로 작성한다.

(1) 도지사가 수립하는 경관계획은 2-1-1의 (4)부터 (11)까지의 사항을 생략할 수 있다. 다만, 소속 기초지방자치단체 경관계획의 정합성 유지를 위해서 (9)에 관한 사항은 포함하는 것을 권장한다.

(2) 특별시장・광역시장・특별자치시장・특별자치도지사, 시장・군수・행정시장, 구청장 또는 경제자유구역청장이 수립하는 경관계획은 2-1-1의 (5)부터 (9) 및 (11)의 사항을 생략할 수 있다.

제2절 경관계획 수립의 기본원칙

2-2-1. 삶의 질을 높이는 계획 : 경관계획은 도시미관의 향상뿐만 아니라 자연경관의 보존 및 관리, 역사·문화자원의 가치제고, 농산어촌의 어메니티 증진 및 삶의 질 향상, 마을가꾸기 사업추진 등 생활환경 개선과 삶의 질 향상을 위한 방향으로 계획되어야 한다.

2-2-2. 계획의 독창성과 다양성, 유연성 제고 : 경관계획은 정해진 하나의 일률적인 기준보다는 지역적 특성과 요구를 고려하여 독창성이 확보되고, 다양한 가치가 상존할 수 있는 것이어야 하며, 계획의 자율성과 유연성을 최대한 확보해주는 방향으로 수립되어야 한다.

2-2-3. 총체적 계획 : 경관계획은 경관관리와 관련된 도시계획, 자연환경관리, 역사문화 보존, 농산어촌 생활환경 개선 등 행정안전부, 문화체육관광부, 농림수산식품부, 환경부, 국토해양부, 산림청 등 각 소관부처의 경관관리의 목표와 추진방향, 실행수단을 고려한 총체적인 계획이어야 한다.

2-2-4. 계획의 실행력 확보 : 경관계획은 계획의 실천력을 담보할 수 있도록 자연경관, 농산어촌경관, 역사문화경관 관련 사업계획 및 지구지정 등과의 연계, 실행을 위한 행정체계, 조직 및 절차, 예산확보 및 재원조달, 주민참여계획 등 구체적 실행계획이 제시되어야 한다.

제3장 경관계획의 수립절차

제1절 경관계획의 입안

3-1-1. 1-4-1부터 1-4-3까지에 의한 경관계획의 입안권자는 관할 구역에 대한 경관계획을 입안할 수 있다.

3-1-2. 경관계획 입안은 계획의 종합성과 집행성을 확보하기 위하여 경관 관련부서 및 기획·예산·집행부서간의 긴밀한 협의에 따라 추진될 수 있도록 한다.

3-1-3. 경관계획 입안은 해당 지자체의 게시판 및 인터넷, 언론 등을 통하여 주민에게 알려 참여할 수 있게 하여야 한다.

3-1-4. 경관계획은 해당 지자체의 자연적·사회적·경제적 조사와 시행이 예정된 개발사업 등 계획에 필요한 조사를 실시하여 수립한다.

제2절 주민 등의 의견청취

3-2-1. 작성된 경관계획안에 대하여는 해당분야 전문가와 각계 주민대표 및 관계기관이 참석하는 공청회를 개최하여 의견을 청취해야 한다.

3-2-2. 1-4-1부터 1-4-3까지에 의한 경관계획의 입안권자가 법 제11조제1항에 따른 공청회를 개최할 때에는 공청회 개최예정일 14일 전까지 다음 각 호의 사항을 해당 경관계획의 수립지역을 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 1회 이상 공고한다.

(1) 공청회 개최목적

(2) 공청회 개최예정 일시 및 장소

(3) 수립하거나 변경하려는 경관계획의 개요

(4) 그 밖에 공청회 개최에 필요한 사항

3-2-3. 공청회 개최 시 제출된 의견이 타당하다고 인정될 경우에는 이를 경관계획에 반영한다.

3-2-4. 공청회에서 제안된 의견은 조치결과 또는 미조치사유 등의 의견청취 결과 요지를 승인신청 시 첨부한다.

제3절 경관계획의 협의

3-3-1. 인접 지자체와 관련이 있는 경관계획 내용이 있는 경우에는 시장·군수·구청장은 시·도지사에게 경관계획의 협의를 요청할 수 있다.

3-3-2. 협의요청을 받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없는 한 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

제4절 경관계획의 승인

3-4-1. 경관계획입안자가 경관계획을 수립 또는 변경하는 때에는 관계 행정기관의 장과 협의한 후 해당 지방자치단체가 설치하는 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다.

3-4-2. 행정시장, 구청장, 경제자유구역청장은 법 제7조2항에 따라 경관계획을 수립하거나 변경하려면 시·도지사의 승인을 받아야 한다.

3-4-3. 시·도지사는 법 제13조1항에 따라 신청된 경관계획을 승인하려면 환경부장관 등 관계 행정기관의 장과 미리 협의한 후 경관위원회의 심의를 거쳐 승인한다.

3-4-4. 시·도지사는 경관계획을 승인하면 관계 행정기관의 장 및 해당 행정시장, 구청장등 또는 경제자유구역청장에게 관계 서류를 보내야 하며, 관계 서류를 받은 행정시장, 구청장, 경제자유구역청장은 30일 이상

주민이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

3-4-5. 경관계획 승인신청서류

(1) 경관계획 승인신청 공문

(2) 공청회시 경관계획보고서(안) 및 구상도(안)

(3) 공청회 개최 결과, 지방의회 의견청취, 관계 지방행정기관과의 협의에 대한 조치내용 각 1부

(4) 경관심의위원회 심의(법 제23조제2항에 따라 「건축법」등 다른 법률에 따라 설치된 경관과 관련된 위원회와 공동으로 심의를 포함한다) 및 자문(시장·군수가 자문을 하는 경우에 한한다) 결과

(5) 기초조사 결과 및 계획수립을 위한 산출근거에 관한 자료집

제4장 시도 경관계획

제1절 경관계획의 개요

4-1-1. 배경 및 목적

(1) 관할구역 전체 경관에 대한 기본방향을 수립하고 기본방침을 제시하여, 관할 기초지자체 경관계획 수립에 참고가 될 수 있도록 되도록 한다.

(2) 시도 경관계획을 수립하고자 하는 배경 및 필요성을 기술한다.

(3) 시도 경관계획을 통해 달성하고자 하는 목표와 목적을 제시한다.

4-1-2. 범위 및 내용

(1) 관할구역 전체를 대상으로 경관의 보전, 관리 및 형성을 위한 기본골격을 설정하고, 중장기적인 기본방향을 제시하기 위한 공간적, 시간적, 내용적 범위를 제시한다.

① 공간적 범위는 관할구역 전체를 대상으로 한다.

② 시간적 범위는 시도 경관계획을 수립하여 시작되는 시작연도와 경관계획을 완성하여 종료되는 목표연도를 제시한다.

③ 내용적 범위는 관할구역의 장기적인 경관계획방향 등을 담는 거시적인 계획으로 관할 시군구 경관계획 수립에 참고가 될 수 있도록 한다.

(2) "시도 경관계획"은 경관계획의 개요, 경관현황조사 및 분석, 경관기본구상, 경관기본계획, 경관부문별계획, 실행계획 등으로 구성된다.

4-1-3. 수립방법 및 수립과정

(1) 시도 경관계획의 배경 및 목적에 적합한 수립방법을 제시하고, 시도 경관계획의 특성을 살린 수립과정을 단계별로 기술한다.

제2절 경관현황조사 및 분석

4-2-1. 경관자원조사

(1) 조사대상

① 해당 시도의 경관특성을 나타내거나 여러 시군구에 걸쳐 있는 경관자원 중에서 자원의 중요도, 가치 등을 기준으로 시도에서 관리하여야 할 경관자원을 조사한다.

② 지자체 경관특성에 따라 경관자원은 자연경관자원, 산림경관자원, 농산어촌경관자원, 시가지경관자원, 도시기반시설경관자원, 역사

문화경관자원, 지역상징경관자원 등 경관유형으로 구분할 수 있으며, 경관자원의 분포 및 특성 등을 종합적으로 조사한다.

③ 경관자원은 긍정적, 부정적, 기회적, 제약적인 특성을 함께 조사한다.

(2) 조사범위

① 관할구역 내의 경관자원 조사를 기본으로 하되, 경관자원이 관할구역의 경계 밖으로 연결되어 있거나 경계 밖에 인접하여 있을 경우에는 그 경계로부터 주변지역을 포함하여 조사하거나 경관계획수립에 필요하다고 인정되는 경계 밖의 일정범위를 설정하여 조사한다.

② 관할구역 주변지역에 포함되지 않더라도 시도 경관계획에 영향을 줄 수 있는 경관자원은 조사대상에 포함한다.

(3) 조사방법

① 시도 경관계획 수립에 필요한 경관자원의 문헌조사와 현장조사를 병행하며, 현황사진을 포함하여야 한다.

② 다른 법령의 규정에 따라 조사한 결과가 있는 경우에는 그 조사결과를 활용할 수 있다.

③ 경관자원 조사결과는 경관기본구상-경관기본계획-경관부문별계획-실행계획과 연계되도록 한다. 특히 관할구역 경관의 보전, 관리, 형성의 대상을 설정하는 데 활용하도록 한다.

④ 시도의 지속적인 경관관리에 활용하기 위하여 경관자원을 보존자원, 관리자원, 형성자원으로 구분하고 경관자원 데이터베이스로 구축한다. 필요한 경우 시도 중요경관자원으로 지정하여 별도로 관리할 수 있다.

4-2-2. 경관구조분석

(1) 거시적 차원에서 관할구역의 구조적 경관특성과 경관적 민감지역을 분석하고 향후 계획 작성에 활용하도록 한다.

4-2-3. 경관의식조사

(1) 관할구역의 경관특성에 대한 방문자 등의 경관의식을 파악하기 위해 인터넷조사 등을 통한 경관의식조사를 시행한다.

(2) 경관의식조사는 경관유형 및 지역특성을 고려하여 결정하고, 관할지역의 경관기본계획, 경관부문별계획 등에 활용할 수 있는 내용으로 한다.

(3) 경관의식조사는 대상자의 연령, 성별, 거주지 등의 속성을 고려하고 지역적으로 고르게 분포하도록 선정한다.

4-2-4. 관련법규 및 계획 검토

(1) 관할구역의 경관계획과 관련 있는 법규, 계획, 기법 등을 조사하여, 경관계획에 적용하기 위한 시사점을 도출한다.

(2) 관할구역에 기 수립된 도시관련계획, 농산어촌관련계획, 산림관련계획, 역사문화관련계획 등의 경관관련계획을 조사한다.

제3절 경관기본구상

4-3-1. 기본방향의 설정

(1) 관할구역의 거시적 경관이 지향해야 할 미래상, 추진전략, 기본구상을 제시한다.

(2) 관할구역의 경관계획 방향을 고려하여 관할구역 내 기초지자체 경관계획의 미래상, 추진전략 등을 제시한다.

4-3-2. 미래상의 설정

(1) 관할구역의 상징성 제고, 정체성 확보, 자긍심 고양 등의 경관이미지 형성을 위한 미래상을 설정한다.

(2) 미래상은 관할구역의 문제점, 잠재력, 의식조사, 발전방향 등 다양한 측면을 고려하여 설정한다.

4-3-3. 추진전략의 제시

(1) 경관계획의 목표와 기본방향, 미래상을 구현하고 실행하기 위한 전략을 제시한다.

(2) 경관을 보전, 관리 및 형성할 과제를 분류하고, 과제별 추진전략을 제시하며, 경관저해요소의 극복수단이나 경관잠재력을 강화할 수 있는 방향을 제시한다.

4-3-4. 기본구상의 제시

(1) 관할구역 전체의 경관골격을 형성하고 양호한 경관자원을 보전하며, 경관을 관리거나 형성하기 위한 기본방향을 설정하는 기본구상을 제시한다.

(2) 경관기본구상은 경관자원조사 및 분석결과에 따라 면적인 경관권역, 선적인 경관축, 점적인 경관거점 등의 공간설정을 통하여 제시한다. 이때 각 공간들은 상호 중첩하여 설정할 수 있다.

(3) 경관권역의 설정

① 경관자원이 넓은 면적에 걸쳐 동질적 또는 유사한 경관특성을 보

일 경우에 설정한다.

② 관할구역 내 기초지자체의 영역을 고려하여 경관권역을 설정하는 것을 원칙으로 한다.

③ 관할구역이 매우 넓고, 다양한 경관특성이 혼재하는 경우에 계획의 편의를 위해 토지이용, 지형적 특성, 생활권 분포 등을 고려하여 권역을 세분할 수 있다.

(4) 경관축의 설정

① 동질한 경관이 선의 형태로 연속하여 형성되거나 형성될 잠재성이 있는 경우에 설정한다.

② 경관적으로 우수한 자연물이나 경작지, 기념물, 랜드마크, 녹지와 산림, 시가지 스카이라인, 도로와 가로, 해안이나 강 또는 하천 등으로의 조망을 확보하거나 관리가 필요한 곳에 경관축을 설정할 수 있다.

③ 그 밖에 우수한 선적 경관을 보전, 관리 및 형성하려는 경우에는 경관특성을 주제로 하는 경관축을 설정할 수 있다.

(5) 경관거점의 설정

① 경관거점은 우세한 경관이 점적으로 위치하여 경관적 특성이 우세한 지역 또는 향후 경관적으로 잠재성이 있는 건축물이나 장소, 경관자원조사에서 지정한 주요 조망점 지역 등에 설정할 수 있다.

② 그 밖에 우수한 점적 경관을 보전, 관리 및 형성하려는 경우에는 경관특성을 주제로 하는 경관거점을 설정할 수 있다.

(6) 경관지구 및 미관지구의 지정제안 및 관리방향 제시

① 기존 경관지구 및 미관지구에 대한 관리 방향을 제시한다.

② 신규 경관지구 및 미관지구의 지정을 제안할 수 있으며 이에 대한 관리방향을 제시한다.

제4절 경관기본계획

4-4-1. 경관기본계획의 개요

(1) 경관기본계획은 경관기본구상에서 제시한 경관권역, 경관축, 경관거점 등에 대한 내용을 보다 발전시키는 것으로 관할구역 전체 경관에 대한 기본방향을 수립하는 계획이다.

(2) 경관기본계획은 관할 기초 지방자치단체 경관계획의 근거가 되는 기본방침 성격의 계획이다.

(3) 경관자원조사에서 중요경관자원을 지정한 경우에는 중요경관자원에 대한 보전, 관리 및 형성을 위한 계획을 포함한다.

4-4-2. 경관권역 계획

(1) 경관권역의 설정배경, 목표, 구현방향, 경관자원의 보전, 관리 및 형성하기 위한 계획방향을 수립한다.

(2) 농산어촌의 생산활동과 주민생활의 반영 등을 통해 나타나는 경관에 대한 계획방향을 수립한다.

(3) 우수한 산림경관은 생태적 경관미를 제고하기 위하여 산림경관의 유형과 조성목적에 맞는 계획방향을 수립한다.

(4) 주거지, 상업지 등을 포함한 도시경관은 도시경관의 향상을 위하여 도시경관의 유형과 목적에 맞는 계획방향을 수립한다.

(5) 공장이전지 등 과거 산업경관의 흔적이 있거나 그 특성이 형성된 지역은 경관적 특성이 복원되거나 표출될 수 있도록 계획방향을 수립한다.

(6) 역사문화지역은 역사적 가치를 보존하고 그 이미지에 맞는 경관특성이 유지되도록 계획방향을 수립한다.

4-4-3. 경관축 계획

(1) 경관축의 설정배경, 목표, 구현방향, 경관자원의 보전, 관리 및 형성하기 위한 계획방향을 수립한다.

(2) 지역을 대표하는 자연경관, 랜드마크, 역사건축물 등에 이르는 조망축을 설정하고 계획방향을 수립한다.

(3) 시가지의 중심가로와 상징성이 큰 가로, 경관자원이 많은 가로에 대해 가로경관축을 지정하고, 가로경관자원을 보전하기 위한 계획방향을 수립한다.

(4) 우수한 산림과 공원, 녹지경관의 조망, 주요 농산어촌 경관자원을 확보하기 위한 계획방향을 수립한다.

(5) 강이나 수로, 호수, 해안을 따라 형성되는 수변경관축의 조망기회 확대, 개방감 확보, 연속적 경관을 위한 계획방향을 수립한다.

4-4-4. 경관거점 계획

(1) 경관거점의 설정배경, 목표, 구현방향, 경관자원의 보전, 관리 및 형성하기 위한 계획방향을 수립한다.

(2) 지역의 랜드마크가 되는 건축물, 시설물, 지역 등의 경관형성과 조망확보를 위한 계획방향을 수립한다.

(3) 전통마을, 전통건축물, 전통문화, 축제 등 역사문화자원에 대해서는 보존과 활용을 위한 계획방향을 수립할 수 있다.

4-4-5. 경관지구 및 미관지구 계획

(1) 시도에서 관리할 필요가 있다고 판단되는 경관지구 및 미관지구 등에 대해서는 지구별 경관관리요소와 경관관리방향을 제시하여 구체적인 관리방향을 수립한다.

(2) 경관지구 및 미관지구에 관한 관리방안은 도시관리계획에서 제시하고 있는 관련 내용을 참고하되, 입체적인 경관사항을 중심으로 추가적으로 제시하도록 한다.

(3) 경관계획 내용의 실현을 위해 상세한 구분이 필요한 경우에는 도시계획조례에 반영할 수 있도록 경관지구 및 미관지구의 세분을 제안할 수 있다.

제5절 경관 부문별 계획

4-5-1. 경관 부문별 계획의 개요

(1) 시도 경관계획의 부문별 계획은 시도 경관기본계획의 내용을 토대로 관할구역 내의 기초 지방자치단체에서 공통으로 적용할 수 있는 공통사항인 경관유형별 또는 경관요소별 계획으로 구성할 수 있다.

(2) 경관유형별 계획은 관할구역 내에 동일한 경관유형(산림, 수변, 가로, 농산어촌, 역사문화 등)에 대해서 경관계획의 방향, 원칙 등을 적용할 필요가 있을 경우에 제시한다.

(3) 경관요소별 계획은 경관의 보전, 관리 및 형성을 위한 계획내용을 건축물, 오픈스페이스, 옥외광고물, 공공시설물, 색채, 야간조명 등의 경

관구성 요소별로 경관설계의 방향, 원칙 등을 적용할 필요가 있을 경우에 제시한다.

(4) '4-5-2. 경관유형별 계획' 과 '4-5-3 경관요소별 계획'은 필요한 사항에 대해서만 부분적으로 선택하여 적용할 수 있다.

4-5-2. 경관유형별 경관계획

(1) 경관유형별 계획은 관할구역의 경관특성을 고려하여 시가지경관, 산림경관, 수변경관, 가로경관, 농산어촌경관, 역사문화경관 등으로 구분하여 작성할 수 있으며, 필요한 경우 세분하거나 추가할 수 있다.

(2) 각 경관유형별로 해당지역 경관을 일관되고 체계적으로 관리하기 위한 통합방안을 포함하도록 한다.

(3) 경관유형별 경관계획은 보존, 관리 및 형성을 위한 기본방향을 제시하되 유형별로 다음사항을 고려하여 작성한다.

① 시가지경관은 주거지, 상업지 등의 도시경관과 주변경관을 형성 및 관리하기 위한 경관관리요소와 관리방향을 제시한다.

② 산림경관은 산림, 가로수, 마을숲 등의 녹지와 주변경관을 관리하기 위한 경관관리요소와 관리방향을 제시한다.

③ 수변경관은 바다, 하천, 저수지 등의 물과 주변경관을 관리하기 위한 경관관리요소와 관리방향을 제시한다.

④ 가로경관은 철도, 도로, 가로 등의 길과 주변경관을 관리하기 위한 경관관리요소와 관리방향을 제시한다.

⑤ 농산어촌경관은 농촌, 산촌, 어촌 등의 취락과 주변경관을 관리하기 위한 경관관리요소와 관리방향을 제시한다.

⑥ 역사문화경관은 역사자원, 문화자원, 관광자원 등의 지역과 주변 경관을 관리하기 위한 경관관리요소와 관리방향을 제시한다.

⑦ 이외에 해당지역의 경관유형을 추가하여 계획을 수립할 수 있다.

4-5-3. 경관요소별 경관계획

(1) 경관요소별 계획은 건축물, 오픈스페이스, 옥외광고물, 공공시설물, 경관색채, 야간경관 등으로 구분하여 작성하되, 필요한 경우 세분하거나 추가할 수 있다.

(2) 해당지역 경관을 일관되고 체계적으로 관리하기 위해 각 경관구성요소에 대한 통합방안을 포함하도록 한다.

(3) 경관요소별 경관계획은 다음 사항을 고려하여 작성한다.

① 건축물 경관은 주변 경관과의 조화 및 연속성 등을 유지하기 위한 기본방향을 제시하고, 통일 또는 강조 등의 경관창출에 필요한 경관관리요소와 관리방향을 제시한다.

② 오픈스페이스 경관은 경관적 연계성, 가로의 연속성 등을 위한 기본방향을 제시하고, 연계성, 연속성, 연출성 등의 경관창출에 필요한 경관관리요소와 관리방향을 제시한다.

③ 옥외광고물 경관은 가로의 통일성, 건물과 조화성 등을 위한 기본방향을 제시하고, 관리지역별 광고물 종류 및 수량 등의 경관관리요소와 관리방향을 제시한다.

④ 공공시설물 경관은 상징성, 조화성, 연속성 등을 위한 기본방향을 제시하고, 시설물의 배치, 형태, 규모 등의 경관관리요소와 관리방향을 제시한다.

⑤ 색채경관은 지역의 통일성, 조화성 등을 위한 기본방향을 제시하

고, 사용색 범위와 사용방법 등의 경관관리요소와 관리방향을 제시한다. 색채표기는 먼셀, NCS 등 국제표준규격을 사용한다.

⑥ 야간경관은 상징성, 연속성 등을 위한 기본방향을 제시하고, 연출 및 관리를 위한 경관관리요소와 관리방향을 제시한다.

⑦ 이외에 경관요소을 추가하여 계획을 수립할 수 있다.

제6절 실행계획

4-6-1. 실행계획의 개요

(1) 경관계획의 내용을 실행할 수 있도록 구체적인 실행계획을 작성한다.

(2) 경관계획내용을 반영한 시도의 경관특성이 부각되도록 한다.

(3) 시도의 각 행정 주체별 참여방안을 마련한다.

4-6-2. 중요경관자원의 지정 및 관리

(1) 경관자원조사에서 지정한 중요경관자원의 보전, 관리 및 형성하기 위한 보존지역과 보존요소를 설정하고 관리방안을 수립한다.

(2) 관할구역의 경관적 특성을 유지, 형성하기 위하여 보존, 관리되어야 할 경관자원으로서 건축물, 수목, 길, 산림, 시설물, 염전, 다랭이논 등의 중요경관자원을 지정하여 관리한다.

(3) 중요경관자원은 다른 계획과 연계하여 활용할 수 있도록 한다.

4-6-3. 경관사업의 추진에 관한 사항

(1) 경관사업은 지역 및 도시의 자연적, 문화적, 역사적 경관특성을 고려하고 다음 사항을 참고하여 선정한다.

① 경관사업은 사업의 시급성과 효과성을 고려하되 관련 사업을 통해 재정지원을 받을 수 있는 사업을 우선적으로 선정한다.

② 경관사업은 경관계획에서 제안된 사업이나 경관형성을 위한 사업들이 포함될 수 있으며, 공간적으로 도시뿐만 아니라 농산어촌을 포함하도록 한다.

(2) 경관사업은 경관계획에 근거하거나, 별도의 사업계획을 수립하여 추진할 수 있으며, 사업주체는 공공과 민간 모두 가능하다.

① 지방자치단체가 지원을 할 수 있는 경관사업의 예산범위에서 사업주체에게 실질적 지원이 될 수 있는 방안을 제시한다.

② 공공이 추진하는 경관사업은 사업부서와 경관관리부서가 다를 수 있으므로 부서 간의 협의체 구성 등 협의를 제도화 할 수 있는 방안을 제시한다.

(3) 경관사업에 필요한 사업비를 산정하도록 한다.

① 추진해야 할 핵심사업은 사업목록, 공사내역별 규모 등에 대하여 총량 및 기준 단가를 제시하여 현실적인 사업비 산정이 되도록 하고, 산정된 사업비에 대하여 사전에 감독기관 등이 검토할 수 있도록 한다.

② 소요예산을 충당하기 위한 체계화된 재정계획을 수립하며, 현실적인 사업비 확보가 가능하도록 한다.

③ 경관사업과 관련 있는 타 사업의 예산 집행과 연계시킬 수 있는 방안을 검토한다.

4-6-4. 경관조례의 제정 및 개정에 관한 사항

(1) 경관관리를 위한 경관계획, 경관사업, 경관위원회 등에 대한 경관법의 규정에 적합한 시도 경관조례의 제정 또는 개정방안을 제시한다.

(2) 경관조례는 경관계획을 실행하기 위한 수단이 되도록, 경관기본계획과 경관부문별계획내용을 반영하여야 한다.

(3) 경관조례에는 중요경관자원의 보존, 관리 및 형성을 위한 관리방안을 포함할 수 있다.

(4) 경관조례에는 경관사업 등의 추진과 실행방안을 마련하고, 지방자치단체의 적극적인 유도나 지원이 가능하도록 하는 내용을 담는다. 시도의 특성에 맞는 경관형성 및 관리를 위한 경관사업 지정방법 및 절차를 조례에 반영할 수 있도록 제시한다.

(5) 경관계획에서 제시한 경관의 보존, 관리 및 형성을 위한 계획내용을 적용하기 위하여, 경관위원회 심의를 비롯하여, 건축심의, 공동주택심의, 자연경관심의, 산지의 이용 및 보전심의, 농어촌정비심의, 고도보존심의 등 각종 경관관련위원회에서 심의·자문을 통하여 관리해야 할 내용, 방법, 절차 등을 구체적으로 제시하여야 한다.

제5장 시군구 경관계획

제1절 경관계획의 개요

5-1-1. 배경 및 목적

(1) 시도 경관계획의 내용을 반영하고, 해당 기초지자체의 지역특성을 살린 실천적 경관계획을 수립하도록 한다.

(2) 시군구 경관계획을 수립하고자 하는 배경 및 필요성을 기술한다.

(3) 시군구 경관계획을 통해 달성하고자 하는 목표와 목적을 제시한다.

5-1-2. 범위 및 내용

(1) 관할구역 전체를 대상으로 경관의 보전, 관리 및 형성을 위한 기본골격을 설정하고, 이를 구현하기 위한 구체적 계획의 공간적, 시간적, 내용적 범위를 제시한다.

① 공간적 범위는 관할구역의 전체를 대상으로 한다.

② 시간적 범위는 시군구 경관계획을 수립하여 시작되는 시작연도와 경관계획을 완성하여 종료되는 목표연도를 제시한다.

③ 내용적 범위는 시도 경관계획에서 제시한 시군구 경관계획의 기본방향을 준수하며 구체적인 실행계획 등을 담은 지역적 특성을 살린 경관계획이 되도록 한다.

(2) “시군구 경관계획”은 경관계획의 개요, 경관현황조사 및 분석, 경관기본구상, 경관기본계획, 경관가이드라인, 경관중점관리구역계획, 실행방안 등으로 구성된다.

(3) 시군구 경관가이드라인은 해당구역의 “시도 경관계획의 경관부문별계획”의 내용을 기초로 하되, 시군구의 경관특성을 고려하여 추가적으로 구성할 수 있다. “시도 경관계획의 경관부문별계획”으로 시군구의 경관관리가 충분하다고 판단할 경우에는 “경관가이드라인”은 작성하지 않을 수 있다.

5-1-3. 수립방법 및 수립과정

(1) 시군구 경관계획의 배경 및 목적에 적합한 수립방법을 제시하고, 시도 경관계획의 내용을 포함한 시군구 경관계획의 수립과정을 기술한다.

제2절 경관현황조사 및 분석

5-2-1. 경관자원조사

(1) 조사대상

① 시군구의 경관특성을 나타내는 경관자원 중에서 자원의 중요도, 가치 등을 기준으로 시군구에서 관리하여야 할 경관자원을 조사한다. 시도에서 조사한 경관자원이 있는 경우 이를 참고하고 추가적으로 경관자원을 조사하도록 한다.

② 경관자원은 지역의 경관특성을 반영하여 산, 하천, 시가지, 공원, 녹지, 저수지, 염전, 마을숲, 취락, 건축물, 수목, 시설물 등 다양한 경관유형으로 구분할 수 있으며 경관자원의 위치, 규모, 특성 등을 종합적으로 조사한다.

③ 필요한 경우에 대표적인 경관자원을 가장 잘 조망할 수 있거나, 향후 지속적으로 경관변화를 기록하고 관리하기 위한 기준이 되는 장소를 주요 조망점으로 지정할 수 있다.

④ 경관자원은 긍정적, 부정적, 기회적, 제약적인 특성을 함께 조사한다.

(2) 조사범위

① 관할구역 내의 경관자원 조사를 기본으로 하되, 경관자원이 관할구역의 경계 밖으로 연결되어 있거나 경계 밖에 인접하여 있을 경우에는 그 경계로부터 주변지역을 포함하여 조사하거나 경관계획수립에 필요하다고 인정되는 경계 밖의 일정범위를 설정하여 조사한다.

② 관할구역에 포함되지 않더라도 시군구 경관계획에 영향을 줄 수 있는 경관자원은 조사대상에 포함할 수 있다.

(3) 조사방법

① 경관자원 조사는 현장조사를 중심으로 진행하되, 문헌조사를 병행할 수 있으며, 현황사진을 포함하여야 한다.

② 다른 법령의 규정에 따라 조사한 결과가 있는 경우에는 그 조사결과를 활용할 수 있다.

③ 경관자원 조사결과는 경관기본구상-경관기본계획-경관중점관리구역계획-경관가이드라인-실행방안과 연계되어 활용하도록 한다.

④ 시군구의 지속적인 경관관리에 활용하기 위하여 경관자원을 보존자원, 관리자원, 형성자원으로 구분하고 경관자원 데이터베이스로 구축한다. 필요한 경우에는 시군구 중요경관자원으로 지정하여 별도로 관리할 수 있다.

5-2-2. 경관구조분석

(1) 관할구역의 경관특성과 중요구조물에 의해 형성되는 지역의 경관특성, 경관적 민감지역 등을 파악하기 위해 경관구조를 분석하고, 향후 계획에 활용하도록 한다.

5-2-3. 경관의식조사

(1) 관할구역의 경관특성에 대한 주민 등의 경관의식을 파악하기 위해 설문조사, 인터뷰조사 등을 통한 경관의식조사를 시행한다.

(2) 경관의식조사는 경관요소 및 지역특성을 고려하여 결정하고, 관할구역의 경관기본계획, 경관중점관리구역 계획, 경관가이드라인 등에 활용할 수 있는 내용으로 한다. 또한 개인취향에 따라 좌우될 수 있는 항목은 포함하지 않는 것을 원칙으로 한다.

(3) 경관의식조사는 계획대상지역의 대표경관, 경관현황 및 문제점, 경관

개선 방향 및 지역이미지 등을 포함해야 하며, 그 결과는 경관계획에 연계하여 활용한다.

(4) 경관의식조사는 대상자의 연령, 성별, 거주지 등의 속성을 고려하고 지역적으로 고르게 분포하도록 선정한다.

5-2-4. 관련법규 및 계획 검토

(1) 관할구역의 경관계획과 관련 있는 법규, 계획, 기법 등을 조사하여, 경관계획에 적용하기 위한 시사점을 도출한다.

(2) 관할구역에 이미 수립된 건축물, 시설물, 광고물, 색채, 야간경관 등의 관련계획을 검토한다.

(3) 해당 광역지방자치단체에서 수립한 경관계획 또는 경관관련계획 등의 내용을 검토한다.

제3절 경관기본구상

5-3-1. 기본방향의 설정

(1) 해당 구역의 지역적 경관이 지향해야 할 미래상, 추진전략, 기본구상을 제시한다.

(2) 시도 경관계획의 기본방향과 계획내용을 고려하여, 해당 구역 경관계획의 기본방향을 설정한다.

5-3-2. 미래상의 설정

(1) 관할구역의 상징성 제고, 정체성 확보, 자긍심 고양 등의 경관이미지 형성을 위한 미래상을 설정한다.

(2) 미래상은 관할구역의 역사, 문화·생활상, 입지, 잠재력, 주민의식, 미

래변화방향 등의 다양한 측면을 고려하여 설정한다.

5-3-3. 추진전략의 제시

(1) 경관계획의 목표와 기본방향, 미래상을 구현하고 실행하기 위한 전략을 제시한다.

(2) 경관을 보전, 관리 및 형성할 과제로 분류하고, 과제별 기본방침을 제시하며, 경관저해요소의 극복 및 경관잠재력을 강화할 수 있는 방향으로 제시한다.

5-3-4. 기본구상의 제시

(1) 관할구역의 경관특성에 따라 경관골격을 형성하고 양호한 경관자원을 보전하며, 경관을 관리하거나 형성하기 위한 기본방향을 설정하는 기본구상을 제시한다.

(2) 경관기본구상은 경관자원조사 및 분석결과에 따라 경관권역, 경관축, 경관거점, 경관중점관리구역 등의 공간설정을 통하여 제시한다. 필요한 경우에 경관지구 및 미관지구의 추가 지정을 제안할 수 있다.

(3) 경관권역 등의 설정

① 경관권역, 경관축, 경관거점은 관할구역 전체 또는 일부지역에서 동질적 경관특성을 가지면서 경관을 보존, 관리 및 형성해야 할 필요가 있는 지역에 설정한다.

② 각 공간의 형태별 특성에 따라 경관권역, 경관축, 경관거점 등으로 구분하며 필요에 따라 선택적으로 지정할 수 있으며, 각 공간은 상호 중첩하여 설정할 수 있다.

가. 경관권역은 시가지, 산림, 녹지, 농경지, 수공간 등의 경관적 특성이 동일하며, 면적으로 분포하는 일정지역에 대해서 계획

상 필요한 경우에 설정할 수 있다.

나. 경관축은 특정 경관자원을 연속적으로 조망할 수 있는 선적 형태의 도로나 가로, 산책로, 하천, 수변, 해안, 녹지대 등에 설정할 수 있다.

다. 경관거점은 우수한 경관요소가 점적으로 입지하면서 독특한 경관이 국지적으로 나타나는 건축물, 구조물, 시설물, 산림, 수목, 문화재 주변 등에 대해서 설정할 수 있다.

(4) 경관중점관리구역의 설정

① 경관중점관리구역은 경관권역, 경관축, 경관거점 등의 일반적 관리보다 중점적으로 경관을 보전, 관리 및 형성해야 할 필요가 있는 지역에 설정한다.

② 경관중점관리구역은 자연경관, 농산어촌경관, 산림경관, 역사문화경관, 시가지경관 등의 지역적 특성을 나타낼 수 있는 곳에 설정한다.

③ 경관중점관리구역은 경관권역, 경관축, 경관거점을 포함하거나 그 일부에 설정할 수 있으며, 중첩하여 설정할 수도 있다.

④ 경관중점관리구역에 대한 구체적인 계획은 '제6절 경관중점관리구역 계획'에 따라 작성한다.

(5) 경관지구 및 미관지구의 지정제안 및 관리방향 제시

① 경관지구 및 미관지구는 기존지구의 관리방향을 제시한다.

② 경관지구 및 미관지구의 신규지정을 제안할 수 있으며 이에 대한 관리방향을 제시한다.

제4절 경관기본계획

5-4-1. 경관기본계획의 개요

(1) 경관기본구상에서 설정한 경관권역, 경관축, 경관거점과 경관지구 및 미관지구에 대한 경관의 보전, 관리 및 형성을 위한 계획내용을 작성한다.

(2) 경관계획의 내용은 향후 경관사업, 경관협정, 경관심의, 경관조례, 경관제도 등의 실행방안에 반영할 수 있도록 구체적으로 작성한다.

(3) 경관자원조사에서 중요경관자원을 지정한 경우에는 중요경관자원에 대한 보전, 관리 및 형성을 위한 계획을 수립한다.

5-4-2. 경관권역 계획

(1) 경관권역의 설정배경, 목표, 구현방향, 경관자원의 보전, 관리 및 형성하기 위한 계획내용을 작성한다.

(2) 농산어촌의 생산활동과 주민생활 등을 통해 나타나는 경관에 대한 계획내용을 작성한다.

(3) 우수한 산림경관은 생태적 경관미를 제고하기 위하여 산림경관의 유형과 조성목적에 맞는 계획내용을 작성한다.

(4) 주거지, 상업지 등을 포함한 도시경관은 도시경관의 향상을 위하여 도시경관의 유형과 목적에 맞는 계획내용을 작성한다.

(5) 공장이전지 등 과거 산업경관의 흔적이 있거나 그 특성이 형성된 지역은 경관적 특성이 복원되거나 표출될 수 있도록 계획내용을 작성한다.

(6) 역사문화지역은 역사적 가치를 보존하고 그 이미지에 맞는 경관특성

이 유지되도록 계획내용을 작성한다.

5-4-3. 경관축 계획

(1) 경관축의 설정배경, 목표, 구현방향, 경관자원의 보전, 관리 및 형성하기 위한 계획내용을 작성한다.

(2) 지역을 대표하는 자연경관, 랜드마크, 역사건축물 등에 이르는 구간에 조망축을 설정하고 계획내용을 작성한다.

(3) 시가지의 중심가로와 상징성이 큰 가로, 경관자원이 많은 가로에 대해 가로 경관축을 지정하고 가로경관자원을 보전하기 귀한 계획내용을 작성한다.

(4) 우수한 산림과 공원, 녹지경관의 조망, 주요 농산어촌 경관자원을 확보하기 위한 계획내용을 작성한다.

(5) 강이나 수로, 호수, 해안을 따라 형성되는 수변경관축의 조망기회 확대, 개방감 확보, 연속적 경관을 조성하기 위한 계획내용을 작성한다.

5-4-4. 경관거점 계획

(1) 경관거점의 설정배경, 목표, 구현방향, 경관자원의 보전, 관리 및 형성하기 위한 계획내용을 작성한다.

(2) 지역의 랜드마크가 되는 건축물, 시설물, 지역 등의 경관형성과 조망확보를 위한 계획내용을 작성한다.

(3) 전통마을, 전통건축물, 전통문화, 축제 등 역사문화자원에 대해서는 보존과 활용을 위한 계획내용을 작성할 수 있다.

5-4-5. 경관지구 및 미관지구 계획

(1) 경관지구 및 미관지구 등 경관에 미치는 영향이 큰 지구에 대하여 지구별 경관관리요소와 경관관리방향을 제시하여 구체적인 계획내용을 작성한다.

(2) 경관지구 및 미관지구에 관한 관리방안은 도시관리계획에서 제시하고 있는 관련내용을 참고하되, 입체적인 경관사항을 중심으로 추가적으로 제시하도록 한다.

(3) 경관계획 내용의 실현을 위해 상세한 구분이 필요한 경우에는 시군구 도시계획조례에 반영할 수 있도록 경관지구 및 미관지구의 세분을 제안할 수 있다.

제5절 경관 가이드라인

5-5-1. 경관가이드라인의 개요

(1) 경관계획에서 제시한 경관권역, 경관축, 경관거점과, 경관지구 및 미관지구, 경관중점관리구역에 대한 계획내용의 구체적인 실행수단으로 시군구 경관가이드라인을 작성한다.

(2) 경관가이드라인은 시도 경관부문별계획에서 제시한 내용을 기본으로 하되, 해당구역의 경관적 특성을 반영할 수 있는 내용을 추가할 수 있다.

(3) 경관가이드라인은 경관권역, 경관축, 경관거점 등의 해당 구역별과, 경관지구 및 미관지구 등은 해당 지구별로 작성하도록 한다. 경관의 보전, 관리 및 형성을 위한 계획내용을 경관요소별로 경관설계의 방향, 원칙 등을 적용할 필요가 있을 경우에 제시한다.

5-5-2. 경관권역 등의 경관가이드라인

(1) 경관가이드라인은 관할구역의 일관되고 체계적인 경관관리를 위해 경관계획의 구체적인 실현을 목적으로 하는 관리계획 성격으로 작성

한다.

(2) 경관가이드라인은 시도 경관계획의 경관요소별 또는 경관유형별 부문별 계획을 참고로 하되, 해당 지역의 경관특성을 고려하여 필요한 경우 세분하거나 추가할 수 있다.

(3) 경관가이드라인은 경관권역, 경관축, 경관거점 등의 해당 구역별로 경관특성을 고려하여 행위규제 대상과 행위규제 내용을 작성한다.

(4) 경관권역, 경관축, 경관거점 등의 해당 구역별 가이드라인은 각각의 공간단위에 대한 계획방향적 가이드라인 또는 경관요소별 가이드라인으로 수립할 수 있다.

(5) 계획방향적 가이드라인으로 작성할 경우에는 경관권역, 경관축, 경관거점 등의 공간단위별로 경관형성을 위한 행위규제 내용을 규정하는 것으로, 공간별, 요소별 경관특성에 따라 경관관리요소와 관리기준을 제시한다.

(6) 경관요소별 가이드라인으로 작성할 경우에는 공간단위별로 건축물, 오픈스페이스, 옥외광고물, 공공시설물, 색채, 야간조명 등의 구성요소별 경관특성에 따라 경관관리요소와 관리기준을 제시한다.

5-5-3. 경관지구 및 미관지구의 경관가이드라인

(1) 경관지구의 지정이나 경관관리를 위한 규제는 경관보전 등 공공의 이익을 위해 목적이 달성되는 범위 내에서 개인의 재산권이 최대한 보장될 수 있도록 해야 한다.

(2) 경관지구 및 미관지구는 도시관리계획에서 행하고 있는 내용 이외에 경관계획의 실행력을 보강하기 위한 부분을 추가하여 경관디자인 가이드라인을 수립하고 운영방안을 제시한다.

(3) 규제의 기준은 건축자유를 유지하면서 도시경관을 확보할 수 있어야

하며, 규제에 따른 개선효과가 직접적이고, 지속적으로 개선을 유도하는 방향이어야 한다.

(4) 경관지구 및 미관지구의 경관가이드라인은 지구별 특성을 고려한 건축물, 오픈스페이스, 옥외광고물, 공공시설물, 경관색채, 야간경관 등의 행위규제대상과 행위규제내용을 추출하고, 해당 요소별 경관관리 요소와 관리기준을 제시한다.

제6절 경관중점관리구역 계획

5-6-1. 경관중점관리구역계획의 개요

(1) 경관중점관리구역계획은 시군구 경관계획에서 설정한 경관중점관리구역을 대상으로 경관의 보전, 관리 및 형성을 위한 지역적 특성을 담은 구체적인 계획이 되도록 한다.

(2) 시군구 경관계획의 내용을 반영하고, 해당 구역의 지역특성을 살린 공간중심적이고 입체적인 경관계획을 수립하도록 한다.

(3) 경관중점관리구역계획은 중점관리구역의 현황조사 및 분석, 중점관리구역 기본구상, 중점관리구역 기본계획, 중점관리구역 경관가이드라인, 중점관리구역의 관리방향등으로 구성된다.

5-6-2. 경관중점관리구역계획의 현황조사 및 분석

(1) 경관중점관리구역의 현황조사 및 분석은 시군구에서 조사한 경관자원을 참고하고 경관중점관리구역의 경관특성을 나타내는 자원이 있을 경우 추가적으로 경관자원을 조사하도록 한다.

(2) 경관자원 조사결과는 경관중점관리구역계획 경관기본구상-경관중점관리구역계획 경관기본계획-경관중점관리구역계획 경관가이드라인-실행방안과 연계되어 활용되도록 한다.

5-6-3. 경관중점관리구역계획의 기본구상

(1) 시군구 경관계획의 기본방향과 계획내용을 고려하여, 해당 구역의 지역적 경관이 지향해야 할 미래상, 추진전략, 기본구상을 제시한다.

(2) 관할구역의 경관특성에 따라 경관골격을 형성하고 양호한 경관자원을 보전하며, 경관을 관리하거나 형성하기 위한 기본구상을 제시한다.

5-6-4. 경관중점관리구역계획의 기본계획

(1) 경관중점관리구역계획은 관리구역별 경관특성을 반영하여 장소중심의 구체적이고 입체적인 내용을 작성하도록 한다.

(2) 경관중점관리구역계획은 공간구조, 가로경관, 건축물, 오픈스페이스 등에 대한 보전·관리 및 형성 등의 계획내용을 포함한다.

(3) 경관중점관리계획의 내용은 향후 경관조례, 경관사업, 경관협정, 경관심의, 경관제도 등의 실행방안에 반영할 수 있도록 구체적으로 작성한다.

(4) 공간구조

① 공간의 위계와 성격을 고려하여, 공간의 특성이 잘 드러날 수 있도록 계획한다.

② 단지 및 블록 배치 시 가로변 경관수준과 인접대지와의 관계, 보행활동 등을 고려하여 경관계획을 수립한다.

③ 주변 지역의 지형·지세현황, 건축물 스카이라인 등을 감안하여 전체적인 구역경관을 향상 시킬 수 있는 스카이라인이 형성되도록 검토한다.

(5) 가로경관

① 일체화된 가로경관이 조성될 수 있도록 공공과 민간의 관리주체를 고려하여 건축물, 식재, 가로시설물, 공원 및 녹지 등 다양한 요소들의 통합적인 계획을 작성하도록 한다.

② 가로의 위계를 고려하여 특성이 나타날 수 있도록 계획하며, 특화가로 및 자전거도로, 보행자 전용도로 등의 계획을 작성하도록 한다.

③ 가로포장은 가로경관의 성격과 특성을 고려하여 형태, 재료, 색채 등을 제시한다.

④ 가로시설물은 가로경관의 성격과 특성에 영향을 미치는 요소에 대해 제시한다.

(6) 건축물

① 건축물의 통일 또는 강조 등 경관 창출이 필요한 경우에 경관보전, 관리 형성 등의 경관계획을 작성한다.

② 가로의 연속성 확보를 위한 건축선, 건축형태, 광고물, 아케이드 등의 계획방향을 제시한다.

③ 건물과의 조화를 위한 외관, 출입구, 경계부, 조경 등의 계획방향을 제시한다.

④ 공동주택, 단독주택, 상업시설, 근린생활시설, 공공시설, 도시지원시설 등 필요한 용지에 대해 건축물 경관계획을 작성할 수 있다. 계획의 요소로는 건축물의 규모 및 배치에 관한 사항, 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항, 외부공간에 관한 사항 등에 대해 작성할 수 있다.

가. 공동주택 경관계획은 다음에 필요한 사항을 제시할 수 있다.

㉠ 스카이라인, 건축선, 통경축, 주동형태, 중저층 배치구간, 탑상형 배치구간, 단지경계부 처리, 부속동의 위치 등 건축물의 규모 및 배치

㉡ 주동길이, 지붕형태, 부속동, 필로티, 색채 등 건축물의 형태 및 외관

㉢ 단지입구, 공공조경, 광장, 담장, 지상주차, 보행자 통로 등의 외부공간

나. 단독주택 경관계획은 다음에 필요한 사항을 제시할 수 있다.

㉠ 건축선, 배치, 길이 등 건축물의 규모 및 배치

㉡ 지붕, 창문, 발코니, 형태, 색채, 재료 등 건축물의 형태 및 외관

㉢ 전면공지, 담장, 대문, 주차장 등 외부공간에 관한 사항 등

다. 상업 및 근린생활시설 경관계획은 다음에 필요한 사항을 제시할 수 있다.

㉠ 건축선, 배치방향, 필지크기 등 건축물의 규모 및 배치에 관한 사항

㉡ 입면설계, 1층부 높이, 아케이드, 지붕, 색채 등 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

㉢ 공개공지, 전면공지, 담장, 진출입구, 공공통로, 주차장 등 외부공간에 관한 사항 등

라. 공공건축물 경관계획은 다음에 필요한 사항을 제시할 수 있다.

㉠ 건축물의 규모 및 배치에 관한 사항으로서 건축선, 배치방향 등의 요소

㉡ 건축물 형태 및 외관에 관한 사항으로 형태, 재료, 색채, 지붕 등의 요소

㉢ 외부공간에 관한 사항으로서 공개공지, 조경, 입구, 경계부 등의 요소

⑤ 옥외광고물은 관리할 지역을 유도 및 규제수준의 관리등급에 따라 일반지역과 특정구역 등으로 구분하여 다르게 계획한다.

가. 가로의 조화성 형성을 위한 광고물 종류, 형태, 색채, 재료 등의 경관계획을 작성한다.

나. 관리지역별로 가로형 간판 등(가로형, 돌출형, 지주이용형, 창문이용형 광고물 등)의 설치 가능한 광고물 종류를 구분하고, 이에 대한 상세도를 작성할 수 있다. 또한 각 종류별 설치위치, 수량, 크기, 색채, 재료, 서체, 조명 등의 항목별 지침을 계획할 수 있다.

다. 필요한 경우 차양막, 전자식광고물, 현수막 등의 설치계획을 정할 수 있다.

(7) 오픈스페이스

① 공간구조에 대한 이해를 전제로, 이와 연계된 오픈스페이스의 위치 및 공간기능, 역할등에 대한 계획을 작성한다.

② 경관적 측면에서 기여할 수 있는 녹시율 증진, 녹지 접근성의 확

대 및 생태 환경개선에 기여할 수 있는 경관계획을 수립한다.

③ 공간의 주요축 형성을 위한 공원, 녹지, 도로, 수변 등과의 연계를 고려한 경관계획을 작성한다.

④ 건축물 외부공간 형성을 위한 공개공지, 공공공지, 경계부등의 경관계획을 작성한다.

⑤ 세부요소로는 도입 테마, 도입수종의 종류와 크기와 배치, 공간의 형태와 설계 등에 대해 작성할 수 있다.

5-6-5. 경관중점관리구역의 가이드라인

(1) 경관계획에서 제시한 공간구조, 가로, 건축물, 오픈스페이스에 대한 계획내용의 구체적인 실행수단으로 경관중점관리구역의 가이드라인을 작성한다.

(2) 가이드라인은 해당구역의 경관적 특성을 반영할 수 있도록 개별적 요소중심적 내용을 지양하고 각각의 구역별 공간단위를 기준으로 계획방향적, 공간중심적 가이드라인을 수립하도록 한다.

(3) 가이드라인의 형식은 공간구조, 가로, 건축물, 오픈스페이스를 통합적, 입체적으로 표현하여 한눈에 알아보기 쉽게 작성한다.

(4) 공간 및 계획의 위계를 고려하여, 최소항목으로 이루어진 기본지침과 주요 장소 및 사항에 대해 좀 더 상세하고 계획적으로 접근한 상세지침으로 구분하여 작성하도록 한다.

(5) 가이드라인은 계획의 목적과 내용을 쉽게 이해할 수 있도록 서술하며, 이미지 및 도면, 예시등을 통해 지침내용의 전달이 용이하도록 구성한다.

5-6-6. 경관중점관리구역의 관리방향

(1) 경관중점관리구역 계획 내용을 실행하기 위한 경관 관련 지역·지구·구역의 지정, 지구단위계획 반영, 경관사업 또는 경관협정의 추진, 경관조례 제정 또는 반영 등을 검토·제시한다.

(2) 경관중점관리구역의 도시관리 체제와의 연계성을 도모하기 위해 관련제도와의 연계방안을 검토·제시한다.

제7절 실행방안

5-7-1. 실행방안의 개요

(1) 행정력을 담보할 수 있는 경관계획의 방향에 따른 운용방안을 마련한다.

(2) 경관계획내용을 반영한 시군구의 경관특성이 부각되도록 한다.

(3) 행정, 주민, 사업자 등의 다양한 주체별 참여방안을 마련한다.

5-7-2. 중요경관자원의 지정 및 관리

(1) 경관자원조사에서 지정한 중요경관자원의 보전, 관리 및 형성하기 위한 보존지역과 보존요소를 설정하고 관리방안을 수립한다.

(2) 관할구역의 경관적 특성을 유지, 형성하기 위하여 보존, 관리되어야 할 경관자원으로서 건축물, 수목, 길, 산림, 시설물, 염전, 다랭이논 등의 중요경관자원을 설정한다.

(3) 중요경관자원은 다른 계획과 연계하여 활용할 수 있도록 한다.

5-7-3. 관련제도와 연계방안

(1) 시군구의 도시관리계획에 반영사항을 제시한다.

① 도시계획, 도시개발, 공공시설정비, 역사적 건축물의 보존 등의 도시관리체계와 연계성을 도모하도록 한다.

② 토지이용에 영향, 종세분화 내용, 보존할 요소 등의 도시관리계획에 반영사항을 도출한다.

(2) 경관관련 제도 및 계획과의 연계성을 도모하도록 한다.

① 농산어촌, 자연환경 및 경관보전 시책, 자연경관기본계획, 산림기본계획, 산림경관관리 시책, 고도보전계획 등 관련법에서 규정하고 있는 경관관련 계획과의 연계사항을 도출한다.

② 농산어촌, 자연경관 및 역사문화경관 관련법규가 허용하고 있는 범위 내에서 경관관련 지역, 지구 및 구역의 지정 등을 제안할 수 있으며, 경관특성이나 관리수단 등을 고려하여 지정 가능한 종류와 규제내용 등을 설정한다.

(3) 지구단위계획구역에 대한 경관계획내용은 지구단위계획수립지침 상의 경관상세계획과 연계하여 적용할 수 있도록 구체적으로 작성한다.

5-7-4. 경관사업의 추진에 관한 사항

(1) 경관사업은 지역 및 도시의 자연적, 문화적, 역사적 경관특성을 고려하고 다음 사항을 참고하여 선정한다.

① 경관사업은 사업의 시급성과 효과성을 고려하되 관련사업을 통해 재정지원을 받을 수 있는 사업을 우선적으로 선정한다.

② 경관사업은 경관계획에서 제안된 사업이나 경관형성을 위한 사업들이 포함될 수 있으며, 공간적으로 도시뿐만 아니라 농산어촌을 포함할 수 있다.

(2) 경관사업은 경관계획에 근거하거나, 별도의 사업계획을 수립하여 추진할 수 있으며, 사업주체는 공공과 민간 모두 가능하다.

① 지방자치단체가 지원을 할 수 있는 경관사업의 예산범위에서 사업주체에게 실질적 지원이 될 수 있는 방안을 제시한다.

② 공공이 추진하는 경관사업은 사업부서와 경관관리부서가 다를 수 있으므로 부서 간의 협의체 구성 등 협의를 제도화 할 수 있는 방안을 제시한다.

(3) 경관사업에 필요한 사업비를 산정하도록 한다.

① 추진해야 할 핵심사업은 구체적인 사업목록, 공사내역별 규모 등에 대하여 총량 및 기준 단가를 제시하여 현실적인 사업비 산정이 되도록 하고, 산정된 사업비에 대하여 사전에 감독기관 등이 검토할 수 있도록 한다.

② 소요예산을 충당하기 위한 체계화된 재정계획을 수립하며, 현실적인 사업비 확보가 가능하도록 한다.

③ 경관사업과 관련 있는 타 사업의 예산 집행과 연계시킬 수 있는 방안을 검토한다.

5-7-5. 경관협정의 운용에 관한 사항

(1) 경관계획에서 경관협정을 제안한 대상지역 안의 토지소유자 등이 경관협정을 적극적으로 추진할 수 있도록 유도 및 지원방안을 제시한다.

(2) 주민의 자율적인 경관협정을 유도할 수 있도록 민간제안 내용을 적극적으로 수용할 수 있는 다양한 방안을 제시한다.

(3) 경관법에 따른 경관협정 뿐만 아니라 관련법에 규정하고 있는 녹지

보전협정, 경관협약, 경관보전직접지불제, 문화유산보전협약 등 다양한 경관 관련 협약 등의 적용방법 및 연계방안이 검토·제시되어야 한다.

(4) 경관협정을 추진해야 할 대상구역의 명칭, 위치와 범위, 목적 및 내용, 경관협정의 체결 및 실행을 위한 기술, 행정 및 재정적 지원체계를 마련하고, 조례에 반영해야 할 사항들을 제시한다.

5-7-6. 경관조례의 제정 및 개정방안

(1) 경관관리를 위한 경관계획, 경관사업, 경관위원회 등에 대한 경관법의 규정에 적합한 시군구 경관조례의 제정 또는 개정방안을 제시한다.

(2) 경관조례는 경관계획을 실행하기 위한 수단이 되도록, 경관기본계획과 경관부문별계획내용을 반영하여야 한다.

(3) 경관조례는 중요경관자원의 보존, 관리 및 형성을 위한 관리방안을 포함할 수 있다.

(4) 도시계획조례의 경관지구 및 미관지구 관련사항과 경관조례와의 관계를 검토하여 서로 보완되도록 한다.

(5) 경관조례에는 경관형성을 위한 경관사업, 경관협정 등의 추진과 실행방안을 마련하고, 지방자치단체의 적극적인 유도나 지원이 가능하도록 하는 내용을 담는다. 시도의 특성에 맞는 경관형성 및 관리를 위한 경관사업 지정방법 및 절차를 조례에 반영할 수 있도록 제시한다.

(6) 경관계획에서 제시한 경관의 보존, 관리 및 형성을 위한 계획내용을 적용하기 위하여, 경관위원회 심의를 비롯하여, 건축심의, 공동주택심의, 자연경관심의, 산지의 이용 및 보전심의, 농어촌정비심의, 고도보존심의 등 각종 경관관련위원회에서 심의·자문을 통하여 관리해야 할 내용, 방법, 절차 등을 구체적으로 제시하여야 한다.

5-7-7. 경관관리 실행체계에 관한 사항

(1) 실행조직

① 경관계획의 효과적인 실행을 위해 지방자치단체의 전담 행정조직이나 경관추진협의체의 설립 및 운영과 실행방법 등에 관한 사항을 제안할 수 있다.

(2) 단계별 추진계획 수립

① 단계별 계획 수립을 위해서는 대상 사업에 대한 사업우선순위 평가기준을 마련하도록 하고, 그에 따라 사업을 장기, 중기, 단기 등의 단계를 구분하되, 사업의 단계는 도시기본계획, 도시관리계획 등의 기간과 일치시켜 계획의 실효성을 높이도록 조정하고, 구체적인 사업계획은 연차별 집행계획 수준으로 작성사업이 용이하게 추진될 수 있도록 한다.

② 경관은 단기간에 조성되거나 일회성 계획으로 이루어 낼 수 없는 속성을 가지고 있으므로 도시비전을 고려하여 장기적인 안목에서 점진적으로 경관을 형성해 나아가야 하며, 그 중에서도 우선순위가 높은 사업으로부터 단계별 점진적인 추진되도록 계획이 제시되어야 한다.

③ 시각적인 대상을 다루는 계획 내용과 더불어 관련된 각종 시민활동에 대한 지원과 다양한 프로그램 등의 비물리적 계획내용도 중요한 사안이므로 이를 단계별 계획에 포함하여 수립해야 한다.

제6장 도서의 작성

제1절 규격 및 작성기준

6-1-1. 공통사항

(1) 용지규격은 A4(210mm×297mm)로 하고, 인쇄는 양면으로 한다.

(2) 계획서의 표지에는 계획수립연도, 최종목표년도 및 해당 지자체명을 표시하여 지자체별 자율적으로 작성한다.

(3) 계획서는 계획내용을 함축적으로 표현하도록 한다.

(4) 계획서의 내용은 가급적 도표와 그림을 삽입하여 홍보효과를 높일 수 있도록 작성한다.

(5) 경관조사자료 등은 별도의 책자와 CD로 작성, 제출한다.

제2절 도면의 작성수준

6-2-1. 경관기본구상도

(1) 경관기본구상도는 경관계획대상지역의 전반적인 경관골격에 대한 구상으로 양호한 경관을 보전, 관리 및 형성 등의 방향을 설정한 도면이다.

(2) 경관기본구상, 중요경관자원, 경관권역, 경관축, 경관거점 등의 계획대상과 범위를 표시한다.

(3) 경관기본구상도는 계획대상을 모두 포함하도록 하며, 계획대상과 범위를 명확하게 구분하여야 하고, 범례를 통하여 도면의 이해가 쉽도록 작성한다.

(4) 경관기본구상도는 시도 경관계획 및 시군구 경관계획 수립시 작성한다.

6-2-2. 경관기본계획도

(1) 경관기본계획도는 향후 경관의 보존, 관리 및 형성의 방향 설정을 위해 계획대상의 규모 및 특성에 따라 보전, 관리 및 형성의 대상과 목표를 제시하는 도면이다.

(2) 경관권역, 경관축, 경관거점, 경관중점관리구역, 경관지구 및 미관지구 등을 구체적으로 파악할 수 있도록 표기하고, 필요시 범례를 추가하여 이해가 쉽도록 경관기본계획도를 작성한다.

(3) 경관시뮬레이션

① 향후 경관계획의 주요 내용을 시각적으로 표현해 주기 위해서 조망대상과 시각회랑, 보전 및 관리대상 등의 표현이 명확하게 표현되도록 경관시뮬레이션을 작성할 수 있다.

② 경관시뮬레이션은 도로, 공원, 전망대, 교차로 등의 조망점에서 사람 눈높이에서 보이는 조망을 위주로 제작한다.

③ 경관시뮬레이션은 스카이라인, 시각회랑, 조망축 등의 설정 등의 형태와 규모를 판단하기 위한 자료이므로, 지형, 도로 및 건물의 형태, 높이, 녹지 등에 대한 단순한 형태의 모델링을 사용하여야 하며많은 비용이 발생하는 동영상제작은 가급적 지양한다.

(4) 경관기본계획도는 시도 경관계획 및 시군구 경관계획 수립시 작성한다.

6-2-3. 경관가이드라인 지침도

(1) 경관가이드라인 지침도란 시군구 경관계획에서 제시한 경관의 보전, 관리 및 형성 측면에서 경관관리가 필요한 대상에 대한 경관가이드라인 지침사항을 표현하는 도면이다.

(2) 경관권역, 경관축, 경관거점, 경관중점관리구역, 경관지구 및 미관지구와 관련된 계획내용 및 가이드라인을 파악할 수 있도록 표기하고 필요시 범례를 추가하여 이해가 쉽도록 경관가이드라인 지침도를 작성한다.

(3) 지역의 지정 범위가 넓어 계획의 내용을 상세하게 기술할 필요가 있다고 판단되는 경우에는 별도의 세부 도면을 작성하여야 한다.

(4) 규제가 필요한 경우 규제요소와 규제지역 등을 표시한 도면을 작성하여야 한다.

제7장 행정사항

7-1. (재검토기한) 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제248호)에 따라 이 훈령 발령 후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여 이 훈령의 폐지, 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 20?? 년 ?월 ??까지로 한다.

2. 사전경관계획 수립지침(안)

2.1 지침의 구성

표 84 사전경관계획 수립지침(안)의 구성

구분		내용	
제1장	총칙	제1절	- 목적
		제2절	- 적용범위
		제3절	- 사전경관계획의 의의
		제4절	- 사전경관계획과 다른 계획과의 관계
제2장	수립내용과 절차	제1절	- 사전경관계획의 내용
		제2절	- 사전경관계획의 기본원칙
제3장	세부 작성방법	제1절	- 경관계획의 개요
		제2절	- 경관현황조사 및 분석
		제3절	- 경관계획의 기본방향 및 목표
		제4절	- 경관구조의 설정
		제5절	- 주요 경관구조를 고려한 입체적 도시공간구조 기본구상
		제6절	- 종합계획도
		제7절	- 조감도
		제8절	- 경관통합지침도
		제9절	- 실행계획
제4장	기타	제1절	- 개발사업 유형별 고려사항
		제2절	- 도서의 규격 및 작성기준

2.2 사전경관계획 수립지침(안)

제1장 총 칙

제1절 목적

1-1-1. 이 가이드라인은 아름답고 조화로운 경관을 창출할 수 있도록 「경관법」(이하 "법"이라 한다) 제5장제27조에 의하여 개발사업시행자가 사전경관계획을 수립하는 경우에 필요한 사항을 정하는 데 그 목적이 있다.

제2절 적용범위

1-2-1. 이 가이드라인은 법 제27조에 따라 해당 경관위원회의 심의를 거쳐야 하는 개발사업 중 사전경관계획을 수립하여야 하는 일정규모이상의 개발사업 경우에 적용할 수 있다.

1-2-2. 대규모 개발사업에 대한 경관심의 신청서류로 경관심의도서 대신 초기 계획단계에서 별도로 수립한 경관계획 또는 개발계획에 포함된 경관계획(이하 "사전경관계획"이라 한다.)을 제출하고자 하는 경우에는 동 가이드라인을 따라 사전경관계획을 작성한다.

1-2-3. 법 제27조제1항과 제2항에 따라 사전경관계획을 수립하여 경관위원회의 심의를 받으려는 자는 우수한 경관을 창출하기 위하여 필요한 경우에는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 「건축법」제71조에 따른 특별건축구역 지정 신청을 요청할 수 있다. 이 경우 특별건축구역 지정 신청을 요청받은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 요청을 따라야 한다.

제3절 사전경관계획의 의의

1-3-1. 사전경관계획은 대규모 개발사업을 추진하는데 있어 초기 단계에서 경관을 적극적으로 검토하여 고려할 수 있도록 개발사업에 따른 지구의 지정이나 사업계획의 승인 등을 받기 전에 수립하는 지침적 성격의 계획이다.

1-3-2. 사전경관계획은 개발사업과 관련된 행위가 그 지역의 도시맥락적 특성을 반영하고 주변 경관과 조화 및 균형을 이루도록 하여 지역 전체의 건전하고 지속가능한 발전을 도모할 수 있도록 하는 계획이다.

1-3-3. 사전경관계획은 개발계획의 종합적인 방향을 제시하는 기본계획의 성격을 갖는다.

1-3-4. 사전경관계획은 도시공간의 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관요소에 대한 통합적인 구상을 바탕으로 한 3차원의 입체적 계획이다.

제4절 사전경관계획과 다른 계획과의 관계

1-4-1. 경관법에 따른 경관계획, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시관리계획 등 타 법령에 따라 해당 지역에 대해 수립된 경관 관련 계획이 있는 경우 사전경관계획에 그 내용을 반영한다.

1-4-2. 해당 개발사업에 관하여 법률에 따른 경관 관련 규정 또는 지침이 있는 경우 사전경관계획에 그 내용을 반영한다.

1-4-3. 사전경관계획과 관련하여 경관법 및 이 가이드라인에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 중앙행정기관 또는 지방자치단체에서 기관 및 지역 여건에 따라 별도로 정할 수 있다.

제2장 사전경관계획의 내용과 작성원칙

제1절 사전경관계획의 내용

2-1-1. 사전경관계획은 다음 각 호의 사항을 포함하여 작성한다.

(1) 경관계획의 개요

(2) 경관현황 조사 및 분석

(3) 경관계획의 기본방향 및 목표 설정

(4) 경관구조의 설정

(5) 주요 경관요소를 고려한 입체적 도시공간구조 기본구상

(6) 종합계획도(마스터플랜)

(7) 조감도

(8) 경관통합지침도

(9) 실행계획

제2절 사전경관계획의 기본원칙

2-2-1. 계획을 통하여 각종 개발사업의 해당 도시 및 지역의 공익적 발전을 도모하는 등 공공성을 확보한다.

2-2-2. 상위 및 관련 계획과 정합성을 확보하고, 해당 개발사업에 대한 사업계획의 부문별 계획과 상호 연계한다.

2-2-3. 고유한 지역경관특성을 반영하고 우수한 경관자원을 보존·활용하여 독창적이고 차별화된 계획을 수립한다.

2-2-4. 주변 환경 및 지역의 특성과의 조화를 고려한 지속가능한 계획을 수립한다.

2-2-5. 행정, 지역주민, 사업시행자 등 다양한 이해관계자의 의견을 수렴한 합리적인 계획을 수립한다.

2-2-6. 사례와 예시를 적절히 활용하고 실천 가능하게 작성한다.

제3장 사전경관계획 세부 작성방법

제1절 경관계획의 개요

3-1-1. 사업 개요

(1) 사업명, 사업위치, 규모, 사업기간, 추진경위 등을 기재한다.

(2) 사전경관계획을 통하여 달성하고자 하는 사업의 목적을 작성한다.

3-1-2. 경관계획의 범위

(1) 공간적 범위는 예정된 개발사업구역 전체를 대상으로 한다.

(2) 시간적 범위는 사전경관계획의 내용이 시작되는 시작연도와 계획에 따른 사업이 완성, 종료되는 목표연도를 제시한다.

제2절 경관현황조사 및 분석

3-2-1. 경관현황조사의 대상

(1) 도시 및 생활권의 성격·역할, 도로 등 입지여건, 주요 경관자원 등 대상지역의 경관에 큰 영향을 미치는 사항을 중심으로 조사하며, 계획수립에 필요하지 않은 자료의 나열은 지양한다.

(2) 긍정적·기회적인 자원뿐만 아니라 경관에 부정적·제약적인 자원을 함께 조사하고, 지역이미지, 지명유래, 역사문화자원, 축제·행사등 비물적 경관자원도 포함하여 조사한다.

(3) 필요시 해당 사업과 유사하거나 관련이 있는 국내·외 사례의 경관계획, 계획기법, 관련 규정 등을 조사하여 개발과정과 그 결과로부터 특성을 파악하고 시사점을 도출하여 적용 가능성을 검토한다.

3-2-2. 경관현황조사의 범위

(1) 개발사업 지역의 경관에 영향을 줄 수 있다고 인정되는 주변 지역이나 개발사업으로 인해 경관상 영향을 받을 것으로 예상되는 생활권 등을 포함하여 조사한다.

(2) 기존 자료 중 주변 지역의 경관현황과 관련된 내용이 있는 경우 이를 최대한 활용하며, 가장 최근의 자료를 인용하고 그 출처를 표기하여야 한다.

3-2-3. 경관현황분석 방법

(1) 도시기본계획, 경관계획 등 상위계획에서 다루고 있는 대상지의 계획방향을 정리하고 키워드와 계획의 주안점을 작성한다.

(2) 경관현황분석을 위한 도면은 대상지를 한눈에 볼 수 있는 주요 지점에서 촬영한 사진이나 3차원적인 지형도 위에 지형·지세, 도로, 공원·녹지, 학교, 공공시설, 관련계획 등 사전경관계획에 영향을 미치는 사항을 가필(加筆)하고 관련된 정보를 간략한 도식과 글로 표기하여 작

성한다. 계획대상과 범위를 명확하게 표시하고 범례를 통하여 도면의 이해가 쉽도록 작성한다.

(3) 대상지 및 주변지역의 현황을 종합한 결과에 따른 경관계획 측면의 긍정적, 부정적, 기회적, 제약적 요인을 분석하고, 도출된 전략은 기본방향 및 목표 설정시 반영한다.

제3절 경관계획의 기본방향 및 목표

3-3-1. 기본방향의 설정

(1) 개발사업으로 인한 대상지의 장래의 모습을 예상하고 아름답고 쾌적한 환경을 유도할 수 있도록 경관의 관리, 형성에 관한 내용을 중심으로 기본방향을 제시한다.

(2) 경관현황분석의 결과를 고려하여 개발사업의 특성에 적합한 기본방향을 제시한다.

3-3-2. 목표의 설정

(1) 기본방향을 달성하기 위해 개발사업이 지향하여야 할 일관된 목표를 제시한다.

(2) 실현가능한 계획이 되도록 각 목표별 전략을 수립하며 실행하기 위한 범위와 방법을 구체적으로 기술한다.

3-3-3. 전략의 수립

(1) 사전경관계획의 기본방향 및 목표를 구현하고 실행하기 위한 전략을 수립한다.

(2) 전략은 추상적으로 설정하지 않으며, 실행하기 위한 범위와 대상, 추진단계 및 장단기별 세부전략 등을 제시할 수 있어야 한다.

제4절 경관구조의 설정

3-4-1. 경관구조의 설정 방향

(1) 경관구조의 설정이란 대상지 전체를 면, 선, 점적인 부분 또는 요소로 나누어 주요 골격과 각 장소별 특성 및 위계 등 계획방향을 정하는 것이다.

(2) 지형·지세 및 도로, 공원·녹지 등 주변 지역의 현황 및 대상지의 공간특성을 반영하고 기본방향 및 목표에 부합하도록 설정한다.

(3) 개발계획의 주요 지표의 설정, 밀도계획, 주택계획 등 인구수용계획, 토지이용계획, 교통처리계획과 연계하여 합리적으로 수립할 수 있도록 한다.

(4) 여러 생활권을 포함하는 대규모 개발사업의 경우 권역, 축, 거점 등 큰 규모의 경관구조를 설정한 후 블록별, 장소별로 세부구조를 다시 설정한다.

3-4-2. 권역, 축, 거점의 설정

(1) 장소성 형성 및 특성화를 위해 생활권 및 토지이용, 경관자원의 분포 등에 따라 동질적인 특성을 지닌 공간을 권역으로 설정하고 각 권역별 계획방향 및 개념을 정한다.

(2) 동질한 경관이 선의 형태로 연속하여 형성되거나 형성될 잠재력이 있는 산림, 녹지, 수계, 시가지, 도로, 가로 등을 축으로 설정하고 각 축에 따른 계획방향 및 개념을 정한다.

(3) 우세한 경관이 점적으로 위치하여 경관적 특성을 부여하는데 중요한 역할을 하거나 잠재성이 있는 장소를 거점으로 설정하고 각 거점에 대한 계획방향 및 개념을 정한다.

(4) 권역 또는 영역, 축 또는 가로, 거점 또는 주요 결절점을 2차원적인 지형도 위에 도식화된 개념 다이어그램으로 표현한다.

3-4-3. 블록별, 장소별 세부구조의 설정

(1) 블록별·장소별로 공간의 이용특성, 시설물의 용도, 예상되는 이용자 특성을 파악하여 개념을 설정하고 개념도 및 사례사진을 이용하여 지향해야 할 이미지를 제시한다.

(2) 각 블록별·장소별 계획방향에 따라 가로의 형태, 구조, 체계와 필지 규모, 형태, 특성화를 위한 프로그램 도입 등을 계획한다.

제5절 주요 경관요소를 고려한 입체적 도시공간구조 기본구상

3-5-1. 입체적 도시공간구조 기본구상의 방향

(1) 경관구조의 설정에 따른 위계 및 성격을 고려하여 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관요소의 계획방향을 수립한다.

(2) 경관구조의 설정, 건축물, 가로, 공원 및 녹지를 통합적, 입체적으로 표현하여 한눈에 알아보기 쉽게 한다.

3-5-2. 건축물 경관계획

(1) 주변 지역의 건축물 높이, 지형·지세 등 현황을 감안하여 전체적인 지역경관을 향상시킬 수 있도록 건축물의 규모와 형태를 설정한다.

(2) 주변 지역의 필지 및 건축물 규모가 대상지의 계획과 현격하게 차이 날 것으로 예상될 경우 보행자의 가로경관을 감안하여 건축물을 분절하는 등 적정 형태 및 규모를 제시한다.

(3) 대상지 주변부에 기존 시가지가 인접하지 않은 경우에는 자연환경 및 경관 형성에 초점을 맞추어 스카이라인을 계획한다.

(4) 3차원적인 조감도 위에 개략적인 지붕선과 주요 건축물의 계획 높이를 기재한 스카이라인 개념도와 장변 및 단변의 단면도를 작성한다.

(5) 건축물 형태는 주요 블록의 용도, 장소의 특성, 가로의 위계, 오픈스페이스의 성격 등 경관 구조별 위계 및 특성에 대응하도록 계획한다.

(6) 주요 진입부 또는 거점 및 결절부의 건축물, 랜드마크, 공공건축물 등 다수의 이용이 예상되고 경관적으로 중요한 건축물은 전체 스카이라인 계획의 맥락과 상징성을 고려하여 계획한다.

(7) 가로와의 유기성 및 주변 건축물과의 조화 및 연속성을 고려하기 위해 필요한 경우 건축물 저층부, 지붕형태의 방향을 설정하고 개념도 또는 예시도를 작성하며, 이 경우 스케치, 사례사진 등을 활용한다.

3-5-3. 가로경관계획

(1) 경관구조의 설정에 따른 가로 위계별 차별화된 계획을 수립한다.

(2) 가로별로 개념을 정하고 사례사진 또는 스케치를 기재한다.

(3) 주요 위치에서는 횡단면도를 작성한다. 횡단면도에서는 전체 가로의 폭, 공개공지, 보도, 장애물구역, 식재공간, 차로 등 공간의 특성이 드러나도록 표현하고 사람, 자동차 등으로 스케일을 가늠할 수 있도록 한다.

3-5-4. 공원 및 녹지 경관계획

(1) 경관구조를 감안하여 공원 및 녹지에 대한 세부적인 위치 및 형태를 계획하고 이를 구조 체계와 효율적으로 연계하여 공공의 이용이 원활하도록 계획한다. 특히 위계가 높은 가로변의 경우 공원 및 녹지를 통합 배치하여 보행자 공간을 확장할 수 있도록 한다.

(2) 공원 및 녹지는 기능 및 주제에 따라 다양한 목적에 의해 구분될 수 있으며, 경관을 차별화할 필요가 있는 경우 경관계획의 개념을 정하고 스케치, 사례사진 등 예시도를 작성한다.

3-5-5. 기타 계획

(1) 야간경관계획, 색채계획, 공공시설물계획, 옥외광고물계획 등 해당 개발사업의 사전경관계획 특성 상 필요하다고 판단되는 기타 사항에 대하여 계획방향을 수립하고 스케치, 사례사진 등 예시도를 작성한다.

제6절 종합계획도(마스터플랜)

3-6-1. 종합계획도란 경관구조의 설정, 건축물, 가로, 공원 및 녹지를 표현한 평면적인 계획안(마스터플랜)으로, 선과 몇 가지의 패턴 및 색채를 사용하여 간략히 표현한다.

3-6-2. 가로의 경우 경계선을 그린 후 필지 또는 가로 부분을 채색하거나 가로수로 경계부를 표현한다.

3-6-3. 건축물의 경우 외곽선을 강조하고 그림자를 표현하여 배치 및 대강의 규모·형태·높이 등을 알 수 있게 하며 건축물 중 강조하여야 할 대상 또는 부분은 채색하거나 재질을 다르게 표현하는 등 구분이 되도록 한다.

3-6-4. 공원 및 녹지에는 패턴을 넣거나 식재 및 보행로 등을 표현하여 보행동선 등 이용방향이 보일 수 있도록 한다.

3-6-5. 개발사업의 규모가 큰 경우에는 건축물의 그림자, 공원 및 녹지의 패턴, 보행동선 등 구체적인 사항은 생략하고 간단히 표현한다.

제7절 조감도

3-7-1. 조감도 또는 모형은 개발사업으로 인한 지형, 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 경관의 변화를 예측하기 위한 것으로 주변지역까지 포함하여 작성한다.

3-7-2. 조감도 작성 시에는 전체적인 경관 구조의 설정 및 주요 경관요소의 입체적 구상이 잘 읽히는 전망을 잡아 3차원 컴퓨터 모델링 또는 스케치를 한다. 이 경우 과도한 그래픽은 지양하고 가로, 공원 및 녹지, 건축물, 주변 자연환경이 구분될 수 있도록 최소한의 색채 또는 재질만 사용하여 표현한다.

3-7-3. 조감도는 필요시 모형으로 대체할 수 있으며, 이 경우 종합계획도를 바탕으로 배치, 형태 및 크기, 지형이 읽힐 수 있도록 하고 건축물의 형태는 단순하게 제작한다.

제8절 경관통합지침도

3-8-1. 경관통합지침도는 실시계획 또는 지구단위계획 수립시 필요한 계획 및 설계방향에 대해 기존에 주로 글로만 작성되었던 것을 3차원 도면에 위치 및 범위를 함께 표기하여 계획 내용을 쉽게 알아볼 수 있도록 하는 것이다.

3-8-2. 경관통합지침도는 주요한 장소 또는 유형을 선정하고, 필요한 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관 요소에 대한 계획 및 설계방향을 3차원 계획도(조감도 또는 투시도)에 작성한다.

3-8-3. 경관통합지침도의 바탕이 되는 3차원 계획도는 색채 및 패턴 사용을 최소화하여 간략한 선으로 표현한다. 그리고 지침이 적용되는 부분을 다른 색채 또는 패턴을 사용하여 표기하고 지시선을 사용하여 계획방향 등 지침을 기술한다.

제9절 실행계획

3-9-1. 개발사업의 추진 단계별로 사전경관계획의 내용을 반영하여 구체적으로 실행하기 위한 방안(총괄계획가 자문, 지구단위계획에 의한 관리방안, 경관협정의 적용 및 운영방안 등)을 제시한다.

제4장 기타

제1절 개발사업 유형별 고려사항

4-1-1. 산업단지

(1) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 개발사업(국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지)과 준산업단지, 산업단지 재상사업지구, 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따른 단지조성사업, 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류단지개발, 「산업단지 인·허가절차 간소화를 위한 특례법」에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지, 농공단지 등이 이에 해당된다.

(2) 지구 및 단지 경계부에 대한 안전과 미관을 함께 고려한다.

(3) 대상지에 조성되는 시설이 기존의 단순한 공장형 입지형태에서 벗어나 경관형성 요소가 될 수 있도록 창의적인 경관계획을 유도하며 필요시 경관특화를 위한 야간경관계획을 수립한다.

4-1-2. 관광단지

(1) 「관광진흥법에 의한 관광사업, 관광단지의 조성사업, 「온천법」에 의한 온천개발사업 등이 이에 해당된다.

(2) 지역의 지형·지세 등 주변 자연경관과 건축물 등 인공경관을 고려하여 주변지역과 조화되고 통일성을 갖는 단지가 될 수 있도록 계획한다. 특히 입지대상지 주변에 농산어촌이 분포되어 있거나 역사·

문화자원 등이 있을 경우 이를 고려하여 연계·활용방안을 마련한다.

(3) 주변 지역에 관광자원 및 관련된 계획이 있으면 이를 검토하여 반영한다.

(4) 관광단지에 조성되는 시설이 지역의 랜드마크가 될 수 있도록 창의적인 단지설계 또는 건축물 디자인을 유도하며, 관광단지 경관의 특화를 위한 야간경관계획 등 다양한 계획을 고려하여 계획한다.

4-1-3. 농어촌 개발

(1) 「농어촌정비법」에 의한 농어촌정비사업으로, 농업생산기반 정비사업, 생활환경정비사업, 농어촌산업 육성사업, 농어촌 관광휴양자원 개발사업, 한계농지 등의 정비사업 등이 이에 해당된다.

(2) 「농어촌정비법」제5조에 따른 농어촌경관관리계획과 연계하여 수립하며, 개발 대상지 및 개발의 목적과 관련 있는 상위 계획 및 관련 계획을 검토하여 반영한다.

(3) 개발대상지 주변의 자연경관과 인공경관 등 주변 경관자원 뿐 아니라 대상지역의 인구구조, 가구구조 등 사회적 여건의 종합적 고려를 통해 도시지역과 차별되고 농어촌지역의 특성이 나타날 수 있도록 계획한다.

(4) 농어촌의 생활환경 개선 및 기반시설 확충을 목적으로 추진하는 농어촌정비사업은 지역주민의 특성을 고려하여 계획하며, 농어촌 지역의 자연환경을 훼손하지 않고 주변 자연경관 및 주거지와 조화되는 색채 및 규모가 될 수 있도록 계획한다.

(5) 농어촌의 경제적 발전을 위해 추진되는 개발사업은 개발로 인해 주변 자연환경이 훼손되지 않도록 해야 하며, 농어촌경관관리계획 수립 시 사업시행에 따른 주변 자연환경 변화에 대한 예측 및 대응방

안이 마련될 수 있도록 한다.

4-1-4. 항만

(1) 「어촌·어항법」에 따른 어항개발사업(어항기본사업, 어항정비사업, 어항환경개선사업), 「항만법」에 따른 항만공사, 항만배후단지개발 및 항만재개발사업,「신항만건설촉진법」에 의한 신항만건설사업 및 「마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률」에 의한 마리나항만 등이 이에 해당된다.

(2) 해안으로의 접근체계를 고려하여 골격을 형성한다.

(3) 바다를 매개로 한 다양한 여가활동이 이루어지는 공간이자 푸른 바다와 정박되어 있는 흰색 또는 목재 선박들이 만들어 내는 독특하고 특색 있는 경관을 경험할 수 있는 해안공간의 특성을 잘 살려 계획한다.

(4) 바다와 육지에서 바라보는 경관을 각각 고려하여 계획한다.

(5) 마리나항만의 경우 마리나를 이용하는 내부이용자가 내부에서 조망하는 경관도 고려되어야 하며, 마리나항만에 설치되는 다양한 시설물들이 일체감을 이루도록 계획한다.

4-1-5. 복합환승센터

(1) 「국가통합교통체계효율화법」에 의한 국가기간복합환승센터 및 광역복합환승센터가 이에 해당된다.

(2) 복합환승센터는 열차・항공기・선박・지하철・버스 등을 이용하는 승객들이 지역을 방문하거나 떠날 때 이용하게 되는 지역의 관문인 동시에 랜드마크로서 지역의 첫 인상을 결정하는 시설이므로 지역 관문으로서의 인지성을 부각시킬 수 있는 계획방향을 제시한다.

(3) 복합환승센터는 교통 뿐 아니라 상업·업무·문화 등의 기능을 포함하는 지역의 중요한 공공재로서 사람들이 많이 모이고 다양한 활동이 일어나는 장소이므로 공공성을 확보할 수 있도록 계획한다.

(4) 복합환승센터는 환승시설과 환승지원시설 등 다양한 시설이 복합적이고 입체적인 거대 구조물로 조성되기 때문에 입지에 따른 공간구조와 경관변화를 고려하여 주변지역과 조화로운 경관형성을 유도할 수 있도록 계획한다.

제2절 도서의 규격 및 작성기준

4-2-1. 용지규격은 A4(210㎜×297㎜)로 하고 30면 내외로 작성하는 것을 원칙으로 한다.

4-2-2. 계획서는 계획내용을 함축적으로 표현하도록 한다.

4-2-3. 계획서의 내용은 가급적 도표와 그림을 활용하여 시각화하여 작성한다.

4-2-4. 기초자료 및 현황자료는 가능한 최신의 것을 사용하며, 별도의 기초자료를 활용할 경우 출처를 명시한다.

4-2-5. 도면은 계획대상과 범위를 명확하게 구분하여야 하고 계획대상의 규모 및 도면에서 표현하고자 하는 내용에 따라 이해가 가능한 축척을 선택하여 작성하며, 범례를 통하여 도면의 이해가 쉽도록 작성한다.

4-2-6. 일반인이 알기 쉽도록 작성하여야 하고 계획의 내용과 용어사용, 도면표현이 분명하여야 한다.

4-2-7. 단위의 표시기준은 미터법을 사용한다.

3. 경관심의 운영지침(안)

3.1 지침의 구성

표 85 경관심의 운영지침(안)의 구성

구분		내용	
제1장	총칙	제1절	- 목적
		제2절	- 적용범위
제2장	사회기반시설사업의 경관심의	제1절	- 경관심의대상
		제2절	- 경관심의시기
		제3절	- 경관심의기준
		제4절	- 경관심의도서 작성방법
제3장	개발사업의 경관심의	제1절	- 경관심의대상 및 시기
		제2절	- 경관심의기준
		제3절	- 경관심의도서 작성방법
제4장	건축물의 경관심의	제1절	- 경관심의대상 및 시기
		제2절	- 경관심의기준
		제3절	- 경관심의도서 작성방법
제5장	경관심의절차	제1절	- 사전검토절차 (임의)
		제2절	- 경관심의 절차
제6장	경관위원회 구성·운영 등	제1절	- 경관위원회 구성·운영
		제2절	- 공동심의
		제3절	- 기타
첨부	서식	별표 제1호	- 사회기반시설사업의 경관심의도서 작성방법
		별표 제2호	- 개발사업의 경관심의도서 작성방법
		별표 제3호	- 건축물의 경관심의도서 작성방법
		별지 제1호	- 경관사전검토 신청서
		별지 제2호	- 경관심의 신청서
		별지 제3호	- 도로사업의 경관체크리스트(사업자용)
		별지 제4호	- 철도사업의 경관체크리스트(사업자용)
		별지 제5호	- 하천사업의 경관체크리스트(사업자용)
		별지 제6호	- 개발사업의 경관체크리스트(사업자용)
		별지 제7호	- 건축물의 경관체크리스트(사업자용)
		별지 제8호	- 도로사업의 경관체크리스트(심의위원용)
		별지 제9호	- 철도사업의 경관체크리스트(심의위원용)
		별지 제10호	- 하천사업의 경관체크리스트(심의위원용)
		별지 제11호	- 개발사업의 경관체크리스트(심의위원용)
		별지 제12호	- 건축물의 경관체크리스트(심의위원용)

3.2 경관심의 운영지침(안)

제1장 총 칙

제1절 목적

1-1-1. 이 지침은 공공 건축물 및 시설물 등이 주변의 경관과 어우러진 아름답고 지역성 있는 경관을 형성할 수 있도록 경관에 관한 검토·심의를 수행하는데 필요한 사항을 정하여 품격 있는 국토경관을 조성하는데 기여함을 목적으로 한다.

제2절 적용범위

1-2-1. 이 지침은 중앙행정기관, 지방자치단체 및 건설기술관리법 제2조제5호에 따른 발주청이 해당 기관이 추진하거나 승인·인허가 하는 사회기반시설사업, 개발사업 및 건축물에 대하여 해당 기관 소속으로 두는 경관위원회를 개최하여 경관에 관한 검토·심의(이하 "경관심의"라 한다)를 수행할 때 적용할 수 있다.

1-2-2. 경관법 제29조에 따라 국토해양부장관 또는 시·도지사등 소속으로 둔 경관위원회에서 경관법 제26조 내지 제28조 및 해당 지자체 조례 등에 근거하여 사회기반시설사업, 개발사업 및 건축물에 대하여 심의 또는 자문을 하는 경우에는 이 지침을 적용한다.

1-2-3. 이 지침에 따른 경관심의 이후에 경관심의 대상에 대한 실시설계 또는 실시계획을 수립하는 경우, 경관심의 내용을 반영하여 실시설계 또는 실시계획의 내용을 정하거나 구체적인 경관상세계획을 수립할 수 있다.

1-2-4. 경관심의에 관하여 경관법령과 이 지침에서 정하지 않은 사항에 대해서는 해당 기관별로 기관의 특성 및 지역 여건에 맞게 합리적으로 정하여 운영한다.

제2장 사회기반시설의 경관심의

제1절 경관심의대상

2-1-1. 사회기반시설사업에 대해 경관심의를 시행하는 경우 총공사비 일정 규모 이상의 다음 각 호에 해당하는 건설 공사에 우선 적용하되, 발주청별로 기관 특성 및 지역 여건에 따라 대상시설 및 규모 등을 달리 정할 수 있다.

(1)「도로법」제2조제1호에 따른 도로

(2)「철도건설법」제2조제6호에 따른 철도시설

(3)「도시철도법」제2조제3호에 따른 도시철도시설

(4)「하천법」제2조제3호에 따른 하천시설

(5) 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 시설

제2절 경관심의시기

2-2-1. 사회기반시설사업의 유형별 경관심의 시기는 다음 각 호에 해당하는 시기에 우선 적용하되, 사업의 특성 및 발주청 여건 등에 따라 시기를 달리 정할 수 있다.

(1) 도로, 철도시설 및 도시철도시설

○ 「건설기술관리법 시행령」 제60조에 따른 기본설계를 완료하기 전

○ 단, 동법 시행령 제60조 제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 별도로 기본설계를 하지 아니하는 경우에는 「건설기술관리법 시행령」 제62조 제2항에 따라 기본설계의 내용을 포함하여 실시설계

를 할 때

(2) 하천시설

○ 「하천법」 제8조에 따른 하천관리청이 시행하는 경우에는 「하천법」 제27조에 따른 하천공사시행계획(실시설계도서 포함)의 수립 전
○ 「하천법」 제8조에 따른 하천관리청이 아닌 자가 시행하는 경우에는 「하천법」 제30조제1항에 따른 허가 전

2-2-2. 경관심의 이후 실시설계 등의 과정에서 노선 등 경관에 관한 주요한 사항이 변경된 경우, 필요시 변경된 사항에 대한 경관위원회의 검토・자문・심의 등을 추가적으로 실시할 수 있다.

제3절 경관심의기준

2-3-1. 사회기반시설 사업의 경관심의 시에는 다음의 사항을 중심으로 적정성과 타당성을 검토하며, 사업의 특성 및 지역 여건 등을 고려하여 별도의 세부 심의기준을 정할 수 있다.

(1) 현황조사 및 분석

○ 대상지와 주변 경관자원 및 경관특성에 대한 분석

(2) 기본구상

○ 선형 및 구조 설계

○ 구간 또는 영역별 설계방향

○ 경관상 중요한 장소에 대한 설계방향

(3) 주요시설의 설계 방향

○ 경관상 중요한 시설의 규모, 배치, 형태 등의 설계 방향

제4절 경관심의도서 작성방법

2-4-1. 사회기반시설사업의 경관심의도서는 다음 각 항목으로 구성하며, 각 항목별 작성방법은 [별표 1]과 같다.

(1) 표지

(2) 목차

(3) 사업개요

(4) 현황조사 및 분석

(5) 기본구상

(6) 주요 시설의 설계방향

(7) 경관사전검토 결과 또는 이전 경관심의 결과와 그에 대한 반영사항 (경관사전검토를 거쳤거나 재심의를 받은 경우에 한한다)

2-4-2. 용지규격은 A4(210㎜×297㎜)로 하고 15면 내외로 작성하는 것을 원칙으로 한다.

2-4-3. 심의도서는 계획내용을 함축적으로 표현하도록 한다.

2-4-4. 심의도서의 내용은 가급적 도표와 그림을 활용하여 시각화하여 작성한다.

2-4-5. 기초자료 및 현황자료는 가능한 최신의 것을 사용하며, 별도의 기초자료를 활용할 경우 출처를 명시한다.

2-4-6. 도면은 계획대상과 범위를 명확하게 구분하여야 하고 계획대상지역의 규모에 따라 축척은 통용되는 수준으로 작성하며, 범례를 통하여 도면의 이해가 쉽도록 작성한다.

2-4-7. 심의도서는 가능한 알기 쉽고 이해하기 쉽도록 작성하여야 하며, 구체적인 자료를 제시하여야 할 필요가 있는 경우에는 부록으로 제출한다.

제3장 개발사업의 경관심의

제1절 경관심의대상 및 시기

3-1-1. 개발사업에 대해 경관심의를 수행하는 경우 연면적 또는 대지면적 일정 규모 이상으로 다음의 어느 하나에 해당하는 사업에 대하여 개발계획 수립 단계에서 우선 적용하되, 심의대상 및 시기는 사업의 특성 및 지역 여건 등에 따라 달리 정할 수 있다.

구분	대상사업	심의 시기
가. 도시의 개발	1)「도시개발법」 제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업	「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역 지정 전 ※ 다만, 도시개발법제4조제1항에 따라 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립하는 경우 개발계획 수립 전
	2)「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제2호에 따른 정비사업(주거환경개선 사업 제외)	「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정 전
	3)「택지개발촉진법」 제7조제1항에 따른 택지개발사업	「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구의 지정 전 ※ 다만, 지구를 지정한 후에 개발계획을 수립하는 경우 개발계획 수립 전
	4) 「주택법」 제16조에 따른 대지조성사업 및 주택건설사업	「주택법」 제16조에 따른 사업계획의 승인 전
	5)「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」에 따른 보금자리주택사업	「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제6조에 따른 보금자리주택지구계획의 승인 전
	6)「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 에 따른 재정비촉진사업	「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구의 지정 전

구분	대상사업		심의 시기
	7)「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」제2조에 따른 역세권개발사업		「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」제7조에 따른 역세권개발사업계획 수립 후, 제4조에 따라 지정권자가 개발구역을 지정하기 전
나. 산업단지의 조성	1)「산업입지 및 개발에 관한 법률」제2조제6호에 따른 산업단지 개발사업 가. 국가산업단지 나. 일반산업단지 다. 도시첨단산업단지 2) 제8조의3의 규정에 따른 준산업단지) 3) 제6조의2의 규정에 따른 "산업단지 재생사업지구"		「산업입지 및 개발에 관한 법률」제6조부터 제11조까지의 규정에 따른 산업단지의 지정 및 개발계획 수립 전
	4)「중소기업진흥에 관한 법률」제29조 및 31조에 따른 단지조성사업		「중소기업진흥에 관한 법률」제31조에 따른 단지조성사업의 실시계획 승인 신청 전 (단, 법 제29조제2항에 따른 단지조성사업이 포함되어 있는 경우만 해당)
	5)「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류단지개발		「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제22조에 따른 물류단지의 지정 전
	6)「산업단지 인·허가절차 간소화를 위한 특례법」 법 제2조 3호에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지, 농공단지		산업단지지정을 요청하려는 경우 제8조에 따른 산업단지계획을 수립 전
다. 특정 지역의 개발	1)「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 의하여 시행되는 사업	개발촉진지구 개발사업	「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」제14조(개발계획의 수립 등)에 따른 개발계획 수립 전
		특정지역개발사업	「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」제26조의4(특정지역개발계획의수립)에 따른 특정개발계획 수립 전
		지역종합개발지구사업	「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」제38조의3(지역종합개발지구 개발계획의 수립)에 따른 지역종합개발지구 개발계획(토지이용계획 및 기반시설 설치계획의 개요 포함) 수립 전
		광역개발사업	「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」제5조에 따른 광역개발사업계획 수립 전

구분	대상사업	심의 시기
	2)「연구개발특구 등의 육성에 관한 특별법」에 따른 특구개발사업	「연구개발특구 등의 육성에 관한 특별법」제6조의2(특구개발계획)에 따른 개발계획 수립전
	3)「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도청이전신도시 개발사업	「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」제13조에 따른 개발계획 승인 전
	4)「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 경제자유구역	「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」제6조에 따른 경제자유구역개발계획 수립 및 경제자유구역 지정 요청 전
	5)「농어촌정비법」제2조제4호에 따른 ①농업생산기반 정비사업 ②생활환경정비사업 ③농어촌정비사업	①「농어촌정비법」제8조에 따른 농업생산기반 정비사업 기본계획 수립시 ②「농어촌정비법」제54조에 따른 생활환경정비계획 수립시 ③「농어촌정비법」제101조에 따른 농어촌마을정비계획 수립 및 마을정비구역 지정 전
라. 특별법에 의한 개발	1)「기업도시개발 특별법」제2조제3호에 따른 기업도시개발사업	「기업도시개발 특별법」제11조에 따른 개발계획 승인전
	2)「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」에 의한 혁신도시 개발사업	「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」제11조에 따른 개발계획 승인전
	3)「동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법」제2조 제4호에 따른 해안권 또는 내륙권 개발사업	「동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법」제7조에 따라 개발구역의 지정 전 (다만, 법 제7조제2항에 따라 대통령령으로 정하는 지역에 대하여 개발구역을 지정하는 때에는 개발구역 지정 후 개발계획 작성하는 때)
	4)「농업생산기반시설 및 주변지역 활용에 관한 특별법」제2조 5호에 따른 농업생산기반시설 및 주변지역 활용사업	「농업생산기반시설 및 주변지역 활용에 관한 특별법」제4조에 따른 농업생산기반시설 및 주변지역에 대한 농업생산기반시설등활용사업계획의 승인 전
	5)「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」제217조에 따른 제주투자진흥지구	「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」제217조에 따른 투자진흥지구 지정 전
	6)「친수구역 활용에 관한 특별법」제2조에 따른 친수구역조성사업	「친수구역 활용에 관한 특별법」제4조에 따른 친수구역 지정 또는 변경전 (단, 친수구역을 지정 한 후 사업계획을 수립하는 때에는 사업계획 수립전)
마. 관광단지	1)「관광진흥법」제2조제6호 또는 제7호에 따른 관광지 또는 관광단	「관광진흥법」제52조제1항에 따른 관광단지 지정 승인 전

구분	대상사업	심의 시기
의 개발	지의 조성사업	
	2)「온천법」제3조제1항에 따른 온천원보호지구에서의 온천개발사업	「온천법」제10조에 따른 온천개발계획 승인 전
바. 항만의 건설	1)「어촌·어항법」제2조제6호에 따른 '어항개발사업'	「어촌·어항법」제19조에 따른 어항개발계획 수립 전
	2)「항만법」 ① 제9조에 따른 항만공사 ② 제41조에 따른 항만배후단지개발 ③ 제2조에 따른 항만재개발사업	①「항만법」제10조에 따른 항만공사실시계획 수립 또는 승인전 ②「항만법」제42조에 따른 항만배후단지개발계획 수립 전 ③「항만법」제54조에 따른 항만재개발사업계획 수립 전
	3)「신항만건설촉진법」제2조에 따른 신항만건설사업	「신항만건설촉진법」제3조에 따른 신항만건설기본계획 수립전
사. 마리나 항만	1)「마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률」에 의한 마리나항만	「마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률」제8조에 따른 사업계획의 수립 전
아. 복합환승센터	1)「국가통합교통체계효율화법」에 의한 국가기간복합환승센터 및 광역복합환승센터	「국가통합교통체계효율화법」에 제45조에 따른 복합환승센터개발계획 수립 전

3-1-2. 경관심의 이후 실시계획 수립 등의 과정에서 토지이용계획 등 경관에 관한 주요한 사항이 변경된 경우, 필요시 변경된 사항에 대한 경관위원회의 검토・자문・심의 등을 추가적으로 실시할 수 있다.

제2절 경관심의기준

3-1-1. 개발사업의 경관심의 시에는 다음의 사항을 중심으로 계획의 적정성과 타당성을 검토하며, 사업의 특성 및 지역 여건 등을 고려하여 별도의 세부 심의기준을 정할 수 있다.

(1) 경관현황조사 및 분석

○ 대상지와 주변 경관자원 및 경관특성에 대한 분석

(2) 경관계획의 기본방향 및 목표

○ 경관의 보전・관리・형성에 관한 기본방향, 목표 및 전략

(3) 경관 기본구상

○ 토지이용 및 가로체계 등 공간의 골격 설정 및 각 공간별 계획방향

(4) 주요 경관요소의 계획방향

○ 건축물, 가로, 공원 및 녹지, 스카이라인 등의 계획방향

○ 야간경관, 색채, 공공시설물, 옥외광고물 등의 계획방향(필요시)

(5) 기타

○ 개발계획과의 연계 및 실현가능성 등

제3절 경관심의도서 작성방법

3-3-1. 개발사업의 경관심의도서는 다음 각 항목으로 구성하며, 각 항목별 작성방법은 [별표 2]와 같다.

(1) 표지

(2) 목차

(3) 사업개요

(4) 경관 현황조사 및 분석

(5) 경관계획의 기본방향 및 목표

(6) 경관 기본구상

(7) 경관 부문별 계획

3-3-2. 용지규격은 A4(210㎜×297㎜)로 하고 15면 내외로 작성하는 것을 원칙으로 한다.

3-3-3. 심의도서는 계획내용을 함축적으로 표현하도록 한다.

3-3-4. 심의도서의 내용은 가급적 도표와 그림을 활용하여 시각화하여 작성한다.

3-3-5. 기초자료 및 현황자료는 가능한 최신의 것을 사용하며, 별도의 기초자료를 활용할 경우 출처를 명시한다.

3-3-6. 도면은 계획대상과 범위를 명확하게 구분하여야 하고 계획대상지역의 규모에 따라 축척은 이해될 수 있는 수준으로 작성하며, 범례를 통하여 도면의 이해가 쉽도록 작성한다.

3-3-7. 심의도서는 가능한 알기 쉽고 이해하기 쉽도록 작성하여야 하며, 구체적인 자료를 제시하여야 할 필요가 있는 경우에는 부록으로 제출한다.

3-3-8. 연면적 또는 대지면적 일정 규모 이상의 대규모 개발사업의 경우 개발계획 수립시 경관계획을 함께 수립하거나 별도의 사전경관계획을 수립하는 경우에는 개발계획에 포함된 경관계획 또는 사전경관계획을 경관심의도서로 갈음할 수 있다. 다만, 이 경우 그 내용은 대규모 개발사업의 사전경관계획 수립지침을 따른다.

제4장 건축물의 경관심의

제1절 경관심의대상 및 시기

4-1-1. 건축물에 대해 경관심의를 시행하는 경우 다음 각 호에 해당하는 건축물에 우선 적용하되, 건축물의 특성 및 지역 여건 등에 따라 심의 대상을 달리 정할 수 있다.

(1) 경관지구의 건축물(해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 제외한다)

(2) 중점경관관리구역의 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물

(3) 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 건축하는 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물

(4) 그 밖에 관할지역의 경관관리를 위하여 필요한 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물

4-1-2. 건축물의 경관심의는 건축법 제11조에 따라 해당 건축물의 허가권자(관할 지방자치단체)가 허가를 하기 이전에 우선 수행하되, 건축물의 특성 및 지역 여건 등에 따라 심의시기를 달리 정할 수 있다.

제2절 경관심의기준

4-2-1. 건축물의 경관심의 시에는 다음의 사항을 중심으로 설계의 적정성과 타당성을 검토하며, 지자체별로 해당 지역의 특성과 여건을 반영한 구체적인 건축물 경관심의기준을 작성하여 운영한다.

(1) 현황분석

○ 상위계획 및 관련계획의 검토

○ 주변의 건축물 및 경관자원의 특성에 대한 조사

(2) 배치/규모/형태계획

○ 주변 경관 및 인접 건축물을 고려한 건축물 배치, 규모, 형태, 재료 등 계획

○ 구릉지 등 지형에 따른 배치 계획

(3) 외부공간 계획

○ 인접가로 특성에 적합한 외부공간 계획

○ 가로, 외부공간 및 건축물의 통합적 계획

(4) 옥외광고물 계획(해당되는 경우에 한함)

○ 건축물과의 조화 및 주변 지역 특성을 감안한 계획

(5) 외부조명 계획(해당되는 경우에 한함)

○ 건축물과의 조화 및 주변 지역 특성을 감안한 계획

4-2-2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획 또는 경관지구・미관지구의 도시관리계획, 경관법에 따른 경관중점관리구역 관리계획(지자체 경관계획에 포함) 등이 수립되어 있는 경우에는 4-2-1에 따른 구체적인 건축물 경관심의기준 마련시 해당 계획의 내용을 반영한다.

제3절 경관심의도서 작성방법

4-3-1. 건축물의 경관심의도서는 다음 각 항목으로 구성하며, 각 항목별 작성방법은 [별표 3]과 같다.

(1) 표지

(2) 목차

(3) 건축물 개요

(4) 현황분석

(5) 배치, 규모 및 형태계획

(6) 외부공간계획

(7) 옥외광고물계획

(8) 야간경관계획

4-3-2. 용지규격은 A4(210㎜×297㎜)로 하고 15면 내외로 작성하는 것을 원칙으로 한다.

4-3-3. 심의도서는 계획내용을 함축적으로 표현하도록 한다.

4-3-4. 심의도서의 내용은 가급적 도표와 그림을 활용하여 시각화하여 작성한다.

4-3-5. 기초자료 및 현황자료는 가능한 최신의 것을 사용하며, 별도의 기초자료를 활용할 경우 출처를 명시한다.

4-3-6. 도면은 계획대상과 범위를 명확하게 구분하여야 하고 계획대상지역의 규모에 따라 축척은 이해될 수 있는 수준으로 작성하며, 범례를 통하여 도면의 이해가 쉽도록 작성한다.

4-3-7. 단위의 표시기준은 미터법을 사용한다.

4-3-8. 심의도서는 가능한 알기 쉽고 이해하기 쉽도록 작성하여야 하며, 구체

적인 자료를 제시하여야 할 필요가 있는 경우에는 부록으로 제출한다.

제5장 경관심의절차

제1절 사전검토절차(임의)

5-1-1. 해당 사업의 담당부서 또는 설계·계획 용역업체의 요청이 있는 경우에는 경관심의 이전에 사전검토를 수행할 수 있으며, 이 경우 사전검토절차는 다음과 같다.

(가) 사전검토 요청

① (요청시기) 설계 최종안이 도출된 이후에 경관심의를 받을 경우 발생가능한 시행착오와 그에 따른 부담을 줄이기 위해, 해당 사업의 담당부서 또는 설계자는 최종 설계(안)이 도출되기 이전 초기 단계에서 경관위원회의 사전검토를 요청할 수 있다.

② (제출서류) 사전검토를 신청하는 경우 경관심의 담당부서에 다음 자료를 제출한다.

- 경관사전검토신청서 [별지 제1호]

- 경관사전검토도서 ([별표 제1호 내지 제3호]의 경관심의도서 작성방법을 준용하여 작성가능한 항목에 대해 작성한다.)

- 경관체크리스트 [별지 제3호 내지 제7호]

(나) 사전검토 실시

① 경관심의 담당부서에서는 심의대상의 성격을 고려하여 경관위원회 위원 중 적정한 3인을 사전검토위원으로 선정하고, 사전검토회의를 개최한다.

② 사전검토회의는 특별한 사유가 없는 한 요청받은 날로부터 20일 이내에 개최한다.

(다) 사전검토 결과 반영 등

① 해당 사업의 담당부서 또는 설계자는 사전검토위원이 검토·제시한 의견에 대하여 반영 등의 조치를 하여야 하며, 사전검토 후 20일 이내에 사전검토 조치계획서를 경관담당부서에 제출한다.

② 사전검토위원은 제1항에 따라 제출받은 사전검토 조치계획서를 검토하여 필요한 경우 재검토회의를 요청할 수 있다. 단, 사업일정 지연 등을 최소화하기 위해 사전검토회의는 총 3회 내외로 한다.

제2절 경관심의 절차

5-2-1. 경관심의 절차는 다음과 같다.

(가) 경관심의 신청

① 해당 사업의 담당부서는 다음의 심의서류를 작성하여 경관심의 담당부서에 제출한다. 사전검토를 거친 경우에는 심의서류와 함께 사전검토결과 및 조치계획을 함께 제출한다.

- 경관심의신청서 [별지 제2호]

- 경관심의도서 [별표 제1호 내지 제3호]

- 경관체크리스트 [별지 제3호 내지 제7호]

(나) 경관위원회 개최

① 경관심의 담당부서에서는 경관심의서류의 충족여부를 검토한 후 경관위원회를 개최한다.

② 사전검토를 실시한 경우 심의의 연속성 및 효율성 제고를 위해 사전검토위원이 2명 이상 참석하도록 한다.

③ 경관심의는 심의의 객관성·효율성을 확보하기 위해 [별지 제3호~ 제7호]를 중심으로 검토한다.

④ 경관위원회는 특별한 사유가 없는 한 요청한 날로부터 20일 이내에 개최한다.

⑤ 국토공간계획지원체계(KOPSS)의 경관계획지원모형이 구축되어 있는 지역의 경우 3차원 시뮬레이션을 통한 심의의 객관성 제고 등을 위해 이를 적극 활용한다.

⑥ 경관심의를 개최하는 경우 각 위원들은 경관위원회의 의견을 심의위원용 경관체크리스트[별지 제8호]에 작성하여 제출한다.

⑦ 경관심의는 경관위원회 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석의원 과반수의 찬성으로 의결한다.

(다) 심의결과

① 심의결과는 다음 각 호 중 하나로 정한다. 단, 5-1-1에 따른 사전검토를 거친 경우, 심의결과는 원안의결 또는 조건부의결 중 하나로 정한다.

- 원안의결: 원안대로 가결

- 조건부의결: 원안에 일부 조건을 부여하여 가결

- 재심의: 원안을 재검토하여 차기위원회에 재상정토록 의결

- 반려: 관련법규에 위반하거나 심의요건이 불충분할 경우
(심의 상정 전 요건 미비도 반려 가능)

② 심의결과 유형은 사업 특성 등을 고려하여 추가하거나 세분화할 수 있다.

- (예) 보고의결(원안의 미비점 보완 및 검토 확인 후 차기위원회에 보고하도록 의결), 유보(회의가 유회되거나 충분한 검토가 필요한 경우 또는 타 관련 계획 등과의 연계 검토가 필요한 경우 의결 보류), 의견제시 등

(라) 심의의견 정리

① 심의결과에 따라 보완 또는 재검토를 요구할 사항은 위원 개인별 의견을 나열하지 않고, 위원장이 과반수 이상의 위원의 동의를 얻어 종합·조정하여 정리한다. 이 경우, 지나치게 포괄적인 의견 또는 과도하게 엄격한 의건을 제시하는 것은 지양한다.

(마) 재심의

① 심의 내용의 연속을 확보하고 심의로 인한 사업일정 지연을 최소화하기 위하여, 재심의시 당초 심의위원의 3분의 2이상을 포함하여 경관위원회를 구성한다.

② 경관심의 결과 “재심의”로 의결되어 2회 이상 상정된 안건에 대해서는 소위원회를 거쳐 심의를 의결하도록 할 수 있다.

(바) 심의결과 처리

① 사업담당부서 또는 설계자는 심의결과를 통보받은 경우 그 심의결과에 대한 조치내용을 경관심의 담당부서에 제출하여야 한다.

② 경관심의 담당부서는 경관심의의 투명성과 객관성을 높이기 위하여 경관심의결과 및 심의의견, 위원명단 등을 심의 개최 후 일주일 이내에 해당 기관의 홈페이지 등 인터넷을 통해 일반인에게 한달 이상 공개한다.

③ 설계자는 심의 결과에 이의가 있는 경우 발주청에 이의를 제기하고 발주청 소속 경관위원회의 재심의 또는 상위기관 소속 경관위원회의 검토·조정 등을 요청할 수 있다.

제6장 경관위원회의 구성·운영 등

제1절 경관위원회 구성·운영

6-1-1. 중앙행정기관, 지방자치단체 및 발주청은 경관심의를 수행하기 위하여 경관위원회를 구성·운영한다. 다만, 경관위원회의 구성·운영이 어려운 경우, 다음 각 호에 해당하는 경관과 관련된 위원회에 경관 분과를 구성하여 경관위원회의 기능을 수행하도록 하거나, 기초자치단체는 관할 시·도에, 그 밖의 중앙행정기관 및 공공기관의 경우 국토해양부에 경관심의를 요청할 수 있다.

(1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획위원회

(2)「건축법」에 따른 건축위원회

(3)「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」에 따른 농어업·농어촌및식품산업정책심의회

(4)「옥외광고물 등 관리법」에 따른 광고물관리및디자인심의위원회

(5)「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 도시공원위원회

(6) 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정한 위원회

6-1-2. 경관위원회는 경관법 시행령 제18조에 따라 다음과 같이 구성·운영하며, 그 밖에 필요한 세부사항은 기관별 여건에 따라 별도로 정할 수 있다.

(1) 경관위원회는 위원장 1명을 포함한 10명 이상 20명 이내의 위원으로 구성한다.

(2) 경관위원회의 위원장은 위원 중에서 호선(互選)한다.

(3) 경관위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 임명하거나 위촉한다. 이 경우 제1호에 해당하는 위원의 수는 전체 위원의 2분의 1 이상이어야 한다.

○ 건축·도시·조경·토목·교통·환경·문화·농림·디자인·옥외광고 등 경관계획 관련 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 자

○ 심의주관기관의 장 또는 소속 직원이나 공무원

○ 해당 지방자치단체 지방의회의 의원

(4) 제3항제3호에 해당하는 위원의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다.

(5) 경관위원회의 위원장은 위원회의 업무를 총괄하며, 위원회를 소집하고 그 의장이 된다.

(6) 경관위원회에 간사 1명과 서기 약간 명을 둘 수 있으며, 간사와 서기는 위원장이 임명한다.

6-1-3. 위원의 제척·기피·회피

(1) 경관위원회 위원 중 어느 하나에 해당되는 위원에 대하여는 해당 안건의 심의에서 제척된다.

○ 위원이 해당 심의대상에 용역(하도급을 포함한다)·자문·연구 또는 그 밖의 방법으로 직접적으로 관여한 경우

○ 위원이 해당 심의 대상사업의 시행 등으로 이해당사자(대리관계를 포함한다)가 되는 경우

○ 최근 3년 이내 해당 심의대상의 용역수행 업체에 임원 또는 직원으로 재직한 경우(사외이사 포함)

○ 그 밖에 심의대상과 직접적인 이해관계가 있다고 인정되는 경우

(2) 심의당사자는 위원에게 심의의 공정을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 기피신청을 할 수 있다.

(3) 심의위원은 제1항 내지 제2항의 사유에 해당하면 스스로 그 안건의 심의에서 회피하여야 한다.

6-1-4. 경관위원회의 효율적 운영을 위해 필요하다고 인정하는 경우에는 다음과 같이 소위원회를 구성·운영할 수 있으며, 그 밖에 필요한 세부사항은 기관별 여건에 따라 별도로 정할 수 있다.

(1) 소위원회의 장은 위원장 혹은 위원장이 지명하는 자가 된다.

(2) 소위원회는 위원회의 위원 3인 이상 5인 이내로 구성한다.

(3) 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에는 심의안건에 따라 소위원회 위원수를 증감할 수 있다.

(4) 소위원회의 심의를 거친 사항은 위원회의 심의를 거친 것으로 본다.

제2절 공동심의

6-2-1. 사업일정 지연 등을 최소화하기 위하여 경관심의를 다음 각 호에 해당하는 다른 법률에 따라 시행하는 위원회의 검토·자문·심의 등과 통합하여 공동으로 개최할 수 있다. 이 경우, 경관위원회 위원은 타 위원회의 위원 수의 1/3이상 및 최소 3명 이상이 참여하여야 하며, 경관에 관하여는 경관심의기준에 따라 검토한다.

(1) 건설기술관리법에 따른 설계자문위원회

(2) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시계획위원회

(3) 건축법에 따른 건축위원회

(4) 경관심의 대상이 되는 개발사업의 근거 법률에 따른 위원회

(5) 그 밖에 지자체 조례로 정하는 위원회

제3절 기타

6-3-1. 경관심의를 시행하는 기관에서는 당해연도에 시행한 경관심의결과를 분석하여 익년도 2월말까지 경관심의 연보를 작성하고 해당기관의 홈페이지에 게재한다.

6-3-2. 지자체에서는 경관심의가 보다 체계적·객관적으로 이루어질 수 있도록 가능한 국토공간계획지원체계(KOPSS)의 경관계획지원모형을 구축하여 적극 활용한다.

[별표 1] 사회기반시설사업의 경관심의도서 작성방법

<table>
<tr><th>항목</th><th colspan="2">작성방법</th></tr>
<tr><td>표지</td><td colspan="2">○ 사업명, 재심 여부, 제출일자 등을 기재한다.</td></tr>
<tr><td>목차</td><td colspan="2">○ 심의도서 내용의 순서를 기재한다.</td></tr>
<tr><td>Ⅰ. 사업개요</td><td colspan="2">○ 사업명, 사업의 위치 및 규모, 사업기간 등을 기재한다.
○ 주요 사업추진사항과 추진계획, 타 위원회 심의여부 및 결과 등 개략적인 사업 추진경위를 기술한다.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ⅱ. 현황조사 및 분석</td><td>경관 관련 계획</td><td>○ (분석항목 및 범위) 대상지 및 대상지 주변에 영향을 미치는 경관 관련 계획을 조사·분석한다.
- 경관계획, 지방자치단체에서 운영되고 있는 경관 설계지침 또는 디자인가이드라인
- 그 외의 도시기본계획 및 관리계획, 경관계획시 구축된 각종자료, 국가 및 지방자치단체에서 운영되고 있는 관련 계획
- 해당 사업과 관련이 있는 국내외 사례
○ (분석방법) 문헌조사 등을 통해 관련 계획 중에서 대상지에 관한 내용을 간략히 정리하여 기술한다.</td></tr>
<tr><td>경관 자원 및 경관 특성</td><td>○ (분석항목 및 범위) 대상지를 포함한 주변지역의 지형적 특성, 주요 건축물·시설물·공공공간, 도시구조 등 사업 추진시 고려해야 할 주요 경관자원 및 경관특성에 대해 조사·분석한다.
○ (분석방법) 문헌조사, 현지조사 등을 통해 조사·분석한 내용을 종합적으로 표현한 현황분석도를 작성한다.
- 사업 추진에 필요하지 않은 자료의 나열은 지양한다.
- 기존 자료 중 주변 지역의 현황과 관련된 내용이 있으면 이를 최대한 활용하며, 이 경우 가장 최근의 자료를 인용하며 그 출처를 표기한다.
- 현황분석종합도에는 2차원 지형도 및 항공사진 위에 당해 사업에 영향을 미치는 주요한 사항과 공간적 범위를 표기하며 주요한 장소에서는 사진을 찍어 함께 제시한다.</td></tr>
<tr><td>Ⅱ. 기본구상</td><td colspan="2">○ 선형 및 구조에 대한 개략적인 도면 또는 스케치를 첨부하고, 지역경관과의 조화, 연속적인 경관 형성 등 경관에</td></tr>
</table>

	대한 고려사항을 기술한다. - 평면도, 횡단면도 등으로 설명하며, 대상지를 포함한 주변지역도 포함하여 표현한다. - 사업으로 인해 새롭게 발생·변화되는 경관을 예측하기 위해 지형도와 항공사진에 선형을 표기하여 현황과 비교한다. - 필요한 경우 사업지역의 주변 현황 및 이동속도 등 특성에 따라 영역을 나누어 평면도에 각 영역별 설계 방향을 설정한 다이어그램을 작성하고 사례사진 등 예시를 첨부한다. - 경사지 또는 중요한 경관자원과 인접한 공간, 이용이 집중될 것으로 예상되는 공간 등 경관상 중요하다고 판단되는 장소에 대한 간략한 단면도와 스케치를 작성한다. - 이동속도에 따른 시설 이용자가 바라보는 연속경관 이미지, 해당 시설이 통과하는 주변지역에서 해당 시설을 바라보았을 때의 조망 등을 제시한다. - 도면의 축적은 전체적인 선형 및 구조, 영역별 설계 방향, 정지경관과 연속경관의 특징 등 설명하고자 하는 내용을 충분히 이해할 수 있는 축적을 선택하여 표현한다.
Ⅳ. 주요 시설의 설계방향	○ 주요 시설에 대해 이용특성 및 주변 공간 특성 등을 고려한 규모, 배치, 형태 등의 설계방향을 기술하고, 관련 도면을 첨부한다. - 주요 시설은 제3절에 따른 경관심의대상을 참고하여 경관적으로 영향을 미치는 주요 시설, 공작물 및 장소를 선정한다. - 배치도, 스케치, 이미지 등으로 설명하며, 대상지를 포함한 주변지역도 포함하여 표현한다. - 필요한 경우 대안을 제시하여 장·단점 비교표 또는 도면을 작성하여 설명한다. - 도면의 축적은 각 시설에 따라 배치, 규모, 형태 등 설명하고자 하는 내용을 충분히 이해할 수 있는 축적을 선택하여 표현한다. - 야간경관계획이 필요한 경우, 이용자의 안전과 기능 및 주변의 전체적인 야간경관과의 조화를 고려한 주요 시설에 대한 조명의 위치, 종류, 조도, 휘도, 색상 등을 기재하고 예시도를 작성한다.
기타	○ 사전검토 또는 경관심의 결과와 그에 대한 반영사항(경관사전검토를 거쳤거나 재심의를 받은 경우에 한한다)

[별표 2] 개발사업의 경관심의도서 작성방법

항목	작성방법	
표지	○ 사업명, 재심 여부, 제출일자 등을 기재한다.	
목차	○ 심의도서 내용의 순서를 기재한다.	
Ⅰ. 사업개요	○ 사업명, 사업의 위치 및 규모, 사업기간 등을 기재한다. ○ 주요 사업추진사항과 추진계획, 타 위원회 심의여부 및 결과 등 개략적인 사업 추진경위를 기술한다.	
Ⅱ. 현황조사 및 분석	경관 관련 계획	○ (분석항목 및 범위) 대상지 및 대상지 주변에 영향을 미치는 경관 관련 계획을 조사·분석한다. - 지방자치단체의 경관계획 및 도시, 경관관련 계획 - 그 외의 도시기본계획 및 관리계획, 경관계획 시 구축된 각종자료, 국가 및 지방자치단체에서 운영되고 있는 관련 계획 - 해당 사업과 관련이 있는 국내외 사례 ○ (분석방법) 문헌조사 등을 통해 관련 계획 중에서 대상지에 관한 내용을 간략히 정리하여 기술한다.
	경관 자원 및 경관 특성	○ (분석항목 및 범위) 대상지를 포함한 주변 지역의 지형적 특성, 주요 건축물·시설물·공공공간, 도시구조(교통접근성 등 입지여건, 도시 및 생활권의 성격 등) 등 사업 추진시 고려해야 할 주요 경관자원 및 경관 특성에 대해 조사·분석한다. ○ (분석방법) 문헌조사, 현지조사 등을 통해 조사·분석한 내용을 종합적으로 표현한 현황분석도를 작성한다. - 사업 추진에 필요하지 않은 자료의 나열은 지양한다. - 기존 자료 중 주변 지역의 현황과 관련된 내용이 있으면 이를 최대한 활용하며, 이 경우 가장 최근의 자료를 인용하며 그 출처를 표기한다. - 현황분석도는 2차원적인 지형도 또는 항공사진 위에 당해 사업에 영향을 미치는 주요한 사항과 공간적 범위를 표기하며 주요한 장소에서는 사진을 찍어 함께 제시한다.

Ⅲ. 기본방향 및 목표	○ 개발사업으로 인한 대상지의 장래의 모습을 예상하고 아름답고 쾌적한 환경을 유도할 수 있도록 경관의 관리, 형성에 관한 내용을 중심으로 기본방향을 제시한다. ○ 기본방향을 실현하기 위한 목표 및 전략을 기술한다.
Ⅳ. 경관 기본구상	○ (기재사항) 대상지의 토지이용 및 가로체계 등을 고려하여 면, 선, 점 등 주요한 공간의 골격을 설정하고 각 공간별로 계획방향을 설정한다. ○ (기재방법) 경관 기본구상에 대한 고려사항을 기술하고 이와 같은 내용을 표현한 관련 도면을 첨부한다. - 가로체계 설정, 공간 특성에 따른 영역의 설정, 주요 시설 및 프로그램 배치 또는 결절점 등 경관상 중요한 지점을 점, 선, 면의 다이어그램으로 표현한다. - 도면은 전체 대상지의 골격 등 설명하고자 하는 내용을 충분히 이해할 수 있는 축적을 선택하여 표현한다.
Ⅳ. 경관 부문별 계획	○ (기재사항) 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관요소에 대한 기본방향 및 경관상 고려할 사항을 제시한다. - 주변 지역의 건축물 높이, 지형·지세 등 현황을 감안하여 전체적인 지역경관을 향상시킬 수 있는 건축물의 규모와 형태 - 가로체계 설정에 따른 각 가로 위계별 특성 및 계획 방향 - 공원 및 녹지의 위치 및 이용 특성에 따른 계획 방향 등 ○ (기재방법) 배치도, 스카이라인 계획도, 오픈스페이스 계획도, 주요 가로의 단면도 등을 통해 표현한다. - 배치도에는 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관요소를 간략한 선으로 표현하여 채색하고, 주변을 포함하여 대지 및 도로 주요 지점의 표고 값을 기재한다. - 스카이라인 계획도는 2개 이상의 주요 횡단면을 키맵과 함께 간략히 표현한다. - 공원 및 녹지 계획도는 각 장소의 규모, 위치, 여건 등을 파악하여 종류 및 위계를 구분하여 토지이용계획도에 채색하여 표현하고 각 공원 및 녹지의 기본방향을 간략한 글과 예시도(스케치 또는 사례사진 등)로 설명한다.
기타	○ 사전검토 또는 경관심의 결과와 그에 대한 반영사항(경관사전검토를 거쳤거나 재심의를 받은 경우에 한한다)

[별표 3] 건축물의 경관심의도서 작성방법

<table>
<tr><th>항목</th><th colspan="2">작성방법</th></tr>
<tr><td>표지</td><td colspan="2">○ 사업명, 재심 여부, 제출일자 등을 기재한다.</td></tr>
<tr><td>목차</td><td colspan="2">○ 심의도서 내용의 순서를 기재한다.</td></tr>
<tr><td>Ⅰ. 건축물
개요</td><td colspan="2">○ 건축물의 위치 및 규모, 용도 등을 기재한다.
○ 추진일정, 타 위원회 심의여부 및 결과 등 개략적인 추진 경위를 기술한다.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ⅱ. 현황분석</td><td>경관
관련
계획</td><td>○ (분석항목 및 범위) 대지 및 주변에 영향을 미치는 경관 관련 계획을 조사·분석한다.
- 해당 지자체의 경관계획, 경관·미관지구의 관리계획, 지구단위계획, 경관중점관리구역의 관리계획 등
- 해당 지자체에서 운영하는 경관설계지침 또는 디자인가이드라인
- 그 밖에 해당 지자체에서 운영하는 도시, 경관, 건축 관련 계획 등
○ (분석방법) 문헌조사 등을 통해 관련 계획 중에서 대상지에 관한 내용을 간략히 정리하여 기술한다.</td></tr>
<tr><td>경관
자원
및
경관
특성</td><td>○ (분석항목 및 범위) 주변 지역의 건축물, 지형, 가로 및 외부공간 등 건축물 설계시 고려해야 할 주요 경관자원 및 경관 특성에 대해 조사·분석한다.
○ (분석방법) 문헌조사, 현지조사 등을 통해 조사·분석한 내용을 종합적으로 표현한 현황분석도를 작성한다.
- 해당 건축물의 설계에 필요하지 않은 자료의 나열은 지양한다.
- 기존 자료 중 주변 지역의 현황과 관련된 내용이 있으면 이를 최대한 활용하며, 이 경우 가장 최근의 자료를 인용하며 그 출처를 표기한다.
- 현황분석도는 2차원적인 지형도 또는 현황사진에 당해 건축물의 설계에 영향을 미치는 주요한 사항을 기재한다.</td></tr>
</table>

Ⅲ. 배치· 규모· 형태계획	○ (기재사항) 배치/규모/형태 계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 제시한다. (아래의 예시 참고) - 주변의 경관 및 인접 건축물 등의 경관특성과의 조화 (건축선, 높이, 형태, 재료 등) - 구릉지의 경우 지나친 옹벽발생을 지양하고 주변 지형에 순응하도록 배치 - 대규모 건축물의 경우, 저층·중층·고층부로 구분한 건축계획을 통하여 다양한 도시경관 창출 및 휴먼스케일의 보행환경 확보 - 연속적 가로경관 형성을 위한 건축물의 입면 디자인 계획 - 획일적이거나 과장된 디자인, 자극적인 색채 등은 지양 - 보행환경을 저해하지 않도록 동선 계획(차량, 주차, 보행) - 옥상설비 및 부속설비가 경관을 저해하지 않도록 계획 ○ (기재방법) 배치/규모/형태 계획에 있어서의 고려사항을 기술하고 그 내용을 표현한 관련 도면을 첨부한다. - 배치도, 입면도, 스케치 등으로 설명하며, 대상지를 포함한 주변지역을 포함하여 표현한다. - 도면은 설명하고자 하는 내용을 충분히 이해할 수 있는 축적을 선택하여 표현한다.
Ⅳ. 외부공간 계획	○ (기재사항) 외부공간계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 제시한다. (아래의 예시 참고) - 보행가로 및 인접한 외부공간과의 연속성·접근성 - 가로에서의 개방성 등 가로경관 고려 ○ (기재방법) 외부공간계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 기술하고 이와 같은 내용을 표현한 관련 도면을 첨부한다. - 배치도 등으로 설명하며, 대상지를 포함한 주변지역을 포함하여 표현한다. - 도면은 설명하고자 하는 내용을 충분히 이해할 수 있는 축적을 선택하여 표현한다.
Ⅴ. 옥외광고물 계획 (해당하는 경우에 한함)	○ (기재사항) 옥외광고물 계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 제시한다. (아래의 예시 참고) - 건축물 입면과 옥외광고물의 통합적 계획을 통한 조화 - 해당 지역의 특성을 고려한 계획(크기, 위치, 소재, 색채 등) - 해당 지자체의 옥외광고물 가이드라인 등 준수 ○ (기재방법) 옥외광고물계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 기술하고 이와 같은 내용을 표현한 관련 도면

	을 첨부한다. - 옥외광고물의 위치 및 크기 등을 입면도에 표현하여 설명한다. - 도면은 설명하고자 하는 내용을 충분히 이해할 수 있는 축적을 선택하여 표현한다.
Ⅳ. 야간경관 계획 (해당하는 경우에 한함)	○ (기재사항) 건축물 외부에 야간경관 조명 등을 설치하는 경우 경관을 위한 고려사항을 제시한다. (아래의 예시 참고) - 주변 경관특성을 고려한 계획 - 불필요한 조명 지양 - 해당 지자체의 야간경관 가이드라인 등 준수 ○ (기재방법) 야간경관계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 기술하고 이와 같은 내용을 표현한 관련 도면을 첨부하도록 한다. - 조명의 위치 및 종류, 조도, 휘도, 색상 등을 기재한다. - 도면은 설명하고자 하는 내용을 충분히 이해할 수 있는 축적을 선택하여 표현한다.
기타	○ 경관사전검토 결과 또는 이전 경관심의 결과와 그에 대한 반영사항(경관사전검토를 거쳤거나 재심의를 받은 경우에 한한다)

[별지 제1호 서식]

경관사전검토 신청서

신청인	상 호(명 칭)		사업자등록번호	
	성 명(대표자)		생 년 월 일	
	주 소(사무실)	(☏)		
사업구분	구 분	□신규 □변경		
	대상시설			
	사 업 명			
	사업위치			
신청내용				

「경관심의 운영지침」에 따라 경관사전검토를 신청합니다.

년 월 일

신청자 : (서명 또는 날인)

검토기관장 귀하

구비서류

1. 경관사전검토도서
2. 경관체크리스트

[별지 제2호 서식]

경관심의 신청서

신청인	상 호(명 칭)		사업자등록번호	
	성 명(대표자)		생 년 월 일	
	주 소(사무실)	(☏)		
사업구분	구 분	□신규 □변경		
	대상시설			
	사 업 명			
	사업위치			
신청내용				

「경관심의 운영지침」에 따라 경관위원회 심의를 신청합니다.

년 월 일

신청자 : (서명 또는 날인)

심의기관장 귀하

구비서류

1. 경관심의도서 1부
2. 재심의 신청 취지 및 사유 1부(재심의 경우에 한함)
3. 그 밖에 심의에 필요한 자료(필요한 경우에 한함)

[별지 제3호서식]

도로의 경관체크리스트(사업자용)

사업명:

구분	검토항목	반영	미반영	해당 없음
기본방향	주변 경관과 조화되는 도로 조성			
	자연환경을 고려한 지속가능한 도로 조성			
	시각적 연속성과 조망을 고려한 도로 조성			
기본구상	도로 선형은 주변의 도시구조 및 경관요소와의 조화를 고려하여 계획			
	산지, 구릉, 수변 등 지형적 특성을 고려하여 도로선형과 도로구조를 계획			
	유연한 주행과 변화감 있는 연속경관(시퀀스)을 즐길 수 있는 선형 계획			
	도로조성에 따라 새롭게 발생·변화되는 경관이 주변과 조화를 이루고 지역주민에게 친밀감을 조성할 수 있도록 계획			
	공원 및 녹지 등 지역의 주요 공공공간과 기존 도로망과의 연계를 고려하여 계획			
주요시설 설계방향	도로가 교차되는 곳은 방향성이 쉽게 인지되도록 설계			
	이동속도에 따라 도로의 연속성을 인지할 수 있도록 시설물의 배치, 규모 등을 계획			
	주행자의 조망을 고려하여 도로에서 외부로의 시각적 개방감을 확보			
	이동경로에 따른 경관의 연속성 및 일관성이 유지되도록 설계			
	도로안내판 등 도로시설물은 가능한 집약해서 통합적으로 계획			
	가로시설물 및 주변시설물이 전체적으로 통일감을 가지도록 설계			
야간경관 계획 (필요시)	야간조명은 도로이용자의 안전과 기능을 고려하고 도시의 전체적인 야간경관을 고려하여 일관성이 유지되도록 계획			
	해당 시설 및 공간의 특성을 고려하여 디자인하되, 과다한 연출은 지양			

[사업자 의견]

- 미반영 또는 해당없음에 대한 구체적인 설명, 특별히 강조하고자 하는 사항에 대한 부연 설명

[별지 제4호서식]

철도시설의 경관체크리스트(사업자용)

사업명:

구분	검토항목	반영	미반영	해당 없음
기본방향	지역경관의 특성과 주변지역의 경관을 고려한 아름다운 철도 조성			
	경관의 시각적 연속성과 조망성이 확보되는 철도 조성			
	지역경관을 선도하는 관문으로서 인지가 쉽고 이용이 편리한 철도역사를 조성			
기본구상	철도선형은 주변 경관요소와의 조화를 고려하여 계획			
	산지, 구릉, 수변 등 지형적 특성을 고려하여 철도 선형과 구조를 계획			
	유연한 주행과 변화감 있는 연속경관(시퀀스)을 즐길 수 있는 선형계획			
	철도가 통과하는 지역의 녹지 등 공공공간과 기존 철도망, 도로망 등과의 연계를 고려하여 계획			
주요시설 설계방향	주변 지역의 스카이라인과 조화			
	주변지역과 조화, 스카이라인 등을 고려하여 시설물의 규모·배치 등을 계획			
	역사 및 교량, 터널 등 인공구조물은 시각적 개방감을 확보할 수 있도록 주변으로의 조망을 고려하여 디자인			
	철도역사는 지역의 고유한 자연 및 역사, 문화적 자원 등과 연계하여 지역의 특색이 나타나도록 계획			
	역사의 외부공간은 이용자의 편의를 고려하여 문화교류, 만남, 모임, 휴식 등의 활동이 이루어질 수 있도록 디자인			
야간경관 계획 (필요시)	야간조명은 이용자의 안전과 다양한 활동을 고려하여 디자인하되, 과다한 연출은 지양			
	역사와 주변 건축물 및 각종시설물의 조명은 주변 경관을 저해하지 않고 상호 조화를 이루도록 디자인			

[사업자 의견]

- 미반영 또는 해당없음에 대한 구체적인 설명, 특별히 강조하고자 하는 사항에 대한 부연 설명

[별지 제5호서식]

하천시설의 경관체크리스트(사업자용)

사업명:

구분	검토항목	반영	미반영	해당 없음
기본방향	주변의 경관과 연계되고 조화로운 하천경관을 형성			
	하천의 시각적인 연속성과 조망이 확보되도록 하천경관을 형성			
	친수공간은 접근성과 쾌적성을 고려하여 조성			
기본구상	하천의 미지형을 최대한 살리고 주변 경관과 시각적 연속성을 갖도록 계획			
	기존 오픈스페이스 및 공원 녹지와 연계하여 계획			
	주요 조망지점에서부터 하천으로의 조망권을 확보할 수 있도록 시각적인 조망축을 설정하여 하천으로의 개방감을 확보			
	하천구역과 주변의 토지이용, 도로, 건축물 등을 연계하여 일체적으로 계획			
	계절적 변화와 시간의 흐름에 따라 변화하는 다양한 하천경관을 연출			
주요시설 설계방향	인공구조물의 과도한 디자인을 지양하고, 자연경관 변화를 최소화			
	공공시설물 등 하천 관련 시설물을 일관성있게 디자인			
	보행자의 접근이 용이하고 활용이 가능한 하천구간에는 친수공간을 조성하거나 조망점, 하천트레일 등을 정비			
	인공구조물은 시각적 개방감을 확보할 수 있도록 조망을 고려			
	댐 공간 및 부속시설은 경관 및 기능, 생태적 특성을 고려하여 디자인			
야간경관 계획 (필요시)	야간조명은 이용자의 안전 및 도시의 야간경관을 고려하여 계획			
	하천의 특성을 고려하여 디자인하되, 과다한 야간경관 연출을 지양			

[사업자 의견]

- 미반영 또는 해당없음에 대한 구체적인 설명, 특별히 강조하고자 하는 사항에 대한 부연 설명

[별지 제6호서식]

개발사업의 경관체크리스트(사업자용)

사업명:

구분	검토항목	반영	미반영	해당 없음
기본방향 및 목표	고유한 지역 현황을 반영하고 우수한 경관자원을 보존·활용			
	대상지를 포함한 지역 전체의 경관을 향상시키기 위한 계획 수립			
	기본방향에 따라 실현가능하고 일관된 목표 및 전략 수립			
경관 기본구상	경관을 고려하여 밀도, 용도배치 등 토지이용계획과 교통처리계획 등을 설정			
	개발사업 규모, 장소의 특성 및 이용자를 고려한 경관구조(권역, 축, 거점)을 설정			
	경관구조별 장소성·조화성 확보 및 특성화			
	토지이용, 지형·지세, 주변 지역의 스카이라인 등을 고려한 조화롭고 스카이라인 형성			
주요 경관요소를 통한 도시공간 구조의 입체적 기본구상	주변 지역의 가로체계, 교통체계, 토지이용, 경관구조의 위계 등을 고려한 건축물, 가로, 공원, 녹지 등의 계획			
	커뮤니티 활동을 활성화하고 휴먼 스케일을 고려한 보행환경 및 가로경관 계획			
	이용자를 고려한 공원 및 녹지 등 오픈스페이스 계획			
	토지이용, 지형·지세, 주변 지역의 스카이라인, 대상지의 정체성 등을 고려한 건축물의 배치, 형태, 규모 계획			
	주변 맥락과 상징성을 고려한 주요 진입부, 경관거점 및 결절부 계획			
	건축물, 가로, 공원 및 녹지를 유기적으로 연계하여 통합적·입체적으로 계획			

[사업자 의견]

- 미반영 또는 해당없음에 대한 구체적인 설명, 특별히 강조하고자 하는 사항에 대한 부연 설명

[별지 제7호서식]

건축물의 경관체크리스트(사업자용)

구분	검토항목	반영	미반영	해당 없음
배치·규모·형태 계획	지역의 장소성 및 인접 건축물과의 연속성을 확보하는 등 주변과 조화로운 계획(건축선, 스카이라인, 형태 등)			
	구릉지의 경우 지나친 옹벽발생을 지양하고 주변 지형에 순응한 배치			
	건축물로 인해 기존 보행자들의 통행이 단절되지 않도록 주변 가로체계를 고려하여 배치하고, 필요시 공공보행통로를 계획			
	대규모 건축물의 경우 기단부를 설치하거나 전면부를 분절하는 등 휴먼스케일의 보행환경 조성			
	획일적이거나 과장된 디자인, 자극적인 색채 등은 지양			
	옥상설비 및 부속설비가 경관을 저해하지 않도록 계획			
외부공간 계획	장애인, 노인 등 보행약자의 접근, 이용, 이동에 불편이 없도록 무장애설계(Barrier free) 적용			
	담장, 울타리 등은 주변 건축물 및 지역특성과 조화되는 색채, 재료, 디자인 등 사용			
	건축물의 진입부 및 저층부는 가능한 경우 이용자·보행자를 위해 공원(쌈지공원, 도심형 공원 등), 광장 등으로 계획			
	건축물 진입부에 이용자의 시각을 방해하는 과도한 시설물 설치 지양			
	보행환경을 저해하지 않도록 차량·주차·보행 동선을 계획하고, 가로와 인접한 부분이나 주 보행로와 인접한 부분에는 주차장 설치 지양			
	공개공지의 경우 인접한 건축물 공개공지의 특성과 입지를 고려하여 통합적 이용이 가능하도록 계획			
	공개공간은 보행로와의 연계 등 다양한 계획기법을 통한 공공성 확보			
옥외 광고물 계획 (필요시)	건축물의 입면과의 통합적 계획 및 해당 지역의 특성에 대한 배려			
	해당 지자체의 옥외광고물 가이드라인, 지침 등 준수			
야간경관 계획 (필요시)	건축물의 용도 및 주변지역의 특성을 고려한 조도·휘도·색채 등을 계획하되, 과도한 연출은 지양			

[사업자 의견]

- 미반영 또는 해당없음에 대한 구체적인 설명, 특별히 강조하고자 하는 사항에 대한 부연 설명

[별지 제8호서식]

도로의 경관체크리스트(심의위원용)

사업명: _____

구분	검토항목	반영	미반영	해당 없음
기본방향	주변 경관과 조화되는 도로 조성			
	자연환경을 고려한 지속가능한 도로 조성			
	시각적 연속성과 조망을 고려한 도로 조성			
기본구상	도로 선형은 주변의 도시구조 및 경관요소와의 조화를 고려하여 계획			
	산지, 구릉, 수변 등 지형적 특성을 고려하여 도로선형과 도로구조를 계획			
	유연한 주행과 변화감 있는 연속경관(시퀀스)을 즐길 수 있는 선형 계획			
	도로조성에 따라 새롭게 발생·변화되는 경관이 주변과 조화를 이루고 지역주민에게 친밀감을 조성할 수 있도록 계획			
	공원 및 녹지 등 지역의 주요 공공공간과 기존 도로망과의 연계를 고려하여 계획			
주요시설 설계방향	도로가 교차되는 곳은 방향성이 쉽게 인지되도록 설계			
	이동속도에 따라 도로의 연속성을 인지할 수 있도록 시설물의 배치, 규모 등을 계획			
	주행자의 조망을 고려하여 도로에서 외부로의 시각적 개방감을 확보			
	이동경로에 따른 경관의 연속성 및 일관성이 유지되도록 설계			
	도로안내판 등 도로시설물은 가능한 집약해서 통합적으로 계획			
	가로시설물 및 주변시설물이 전체적으로 통일감을 가지도록 설계			
야간경관 계획 (필요시)	야간조명은 도로이용자의 안전과 기능을 고려하고 도시의 전체적인 야간경관을 고려하여 일관성이 유지되도록 계획			
	해당 시설 및 공간의 특성을 고려하여 디자인하되, 과다한 연출은 지양			

[심의의견]

- 경관체크리스트 검토항목을 기준으로 의견 제시
- 사업자 경관체크리스트와 비교하여 반영여부에 차이가 있는 부분에 대하여 구체적으로 기술

심의위원: (인)

[별지 제9호서식]

철도시설의 경관체크리스트(심의위원용)

사업명:

구분	검토항목	반영	미반영	해당 없음
기본방향	지역경관의 특성과 주변지역의 경관을 고려한 아름다운 철도 조성			
	경관의 시각적 연속성과 조망성이 확보되는 철도 조성			
	지역경관을 선도하는 관문으로서 인지가 쉽고 이용이 편리한 철도역사를 조성			
기본구상	철도선형은 주변 경관요소와의 조화를 고려하여 계획			
	산지, 구릉, 수변 등 지형적 특성을 고려하여 철도 선형과 구조를 계획			
	유연한 주행과 변화감 있는 연속경관(시퀀스)을 즐길 수 있는 선형계획			
	철도가 통과하는 지역의 녹지 등 공공공간과 기존 철도망, 도로망 등과의 연계를 고려하여 계획			
주요시설 설계방향	주변 지역의 스카이라인과 조화			
	주변지역과 조화, 스카이라인 등을 고려하여 시설물의 규모·배치 등을 계획			
	역사 및 교량, 터널 등 인공구조물은 시각적 개방감을 확보할 수 있도록 주변으로의 조망을 고려하여 디자인			
	철도역사는 지역의 고유한 자연 및 역사, 문화적 자원 등과 연계하여 지역의 특색이 나타나도록 계획			
	역사의 외부공간은 이용자의 편의를 고려하여 문화교류, 만남, 모임, 휴식 등의 활동이 이루어질 수 있도록 디자인			
야간경관 계획 (필요시)	야간조명은 이용자의 안전과 다양한 활동을 고려하여 디자인하되, 과다한 연출은 지양			
	역사와 주변 건축물 및 각종시설물의 조명은 주변 경관을 저해하지 않고 상호 조화를 이루도록 디자인			

[심의의견]

- 경관체크리스트 검토항목을 기준으로 의견 제시
- 사업자 경관체크리스트와 비교하여 반영여부에 차이가 있는 부분에 대하여 구체적으로 기술

심의위원: (인)

[별지 제10호서식]

하천시설의 경관체크리스트(심의위원용)

사업명:

구분	검토항목	반영	미반영	해당 없음
기본방향	주변의 경관과 연계되고 조화로운 하천경관을 형성			
	하천의 시각적인 연속성과 조망이 확보되도록 하천경관을 형성			
	친수공간은 접근성과 쾌적성을 고려하여 조성			
기본구상	하천의 미지형을 최대한 살리고 주변 경관과 시각적 연속성을 갖도록 계획			
	기존 오픈스페이스 및 공원 녹지와 연계하여 계획			
	주요 조망지점에서부터 하천으로의 조망권을 확보할 수 있도록 시각적인 조망축을 설정하여 하천으로의 개방감을 확보			
	하천구역과 주변의 토지이용, 도로, 건축물 등을 연계하여 일체적으로 계획			
	계절적 변화와 시간의 흐름에 따라 변화하는 다양한 하천경관을 연출			
주요시설 설계방향	인공구조물의 과도한 디자인을 지양하고, 자연경관 변화를 최소화			
	공공시설물 등 하천 관련 시설물을 일관성있게 디자인			
	보행자의 접근이 용이하고 활용이 가능한 하천구간에는 친수공간을 조성하거나 조망점, 하천트레일 등을 정비			
	인공구조물은 시각적 개방감을 확보할 수 있도록 조망을 고려			
	댐 공간 및 부속시설은 경관 및 기능, 생태적 특성을 고려하여 디자인			
야간경관 계획 (필요시)	야간조명은 이용자의 안전 및 도시의 야간경관을 고려하여 계획			
	하천의 특성을 고려하여 디자인하되, 과다한 야간경관 연출을 지양			

[심의의견]

- 경관체크리스트 검토항목을 기준으로 의견 제시
- 사업자 경관체크리스트와 비교하여 반영여부에 차이가 있는 부분에 대하여 구체적으로 기술

심의위원: (인)

[별지 제11호서식]

개발사업의 경관체크리스트(심의위원용)

사업명:

구분	검토항목	반영	미반영	해당 없음
기본방향 및 목표	고유한 지역 현황을 반영하고 우수한 경관자원을 보존·활용			
	대상지를 포함한 지역 전체의 경관을 향상시키기 위한 계획 수립			
	기본방향에 따라 실현가능하고 일관된 목표 및 전략 수립			
경관 기본구상	경관을 고려하여 밀도, 용도배치 등 토지이용계획과 교통처리계획 등을 설정			
	개발사업 규모, 장소의 특성 및 이용자를 고려한 경관구조(권역, 축, 거점)을 설정			
	경관구조별 장소성·조화성 확보 및 특성화			
	토지이용, 지형·지세, 주변 지역의 스카이라인 등을 고려한 조화롭고 스카이라인 형성			
주요 경관요소를 통한 도시공간 구조의 입체적 기본구상	주변 지역의 가로체계, 교통체계, 토지이용, 경관구조의 위계 등을 고려한 건축물, 가로, 공원, 녹지 등의 계획			
	커뮤니티 활동을 활성화하고 휴먼 스케일을 고려한 보행환경 및 가로경관 계획			
	이용자를 고려한 공원 및 녹지 등 오픈스페이스 계획			
	토지이용, 지형·지세, 주변 지역의 스카이라인, 대상지의 정체성 등을 고려한 건축물의 배치, 형태, 규모 계획			
	주변 맥락과 상징성을 고려한 주요 진입부, 경관거점 및 결절부 계획			
	건축물, 가로, 공원 및 녹지를 유기적으로 연계하여 통합적·입체적으로 계획			

[심의의견]

- 경관체크리스트 검토항목을 기준으로 의견 제시
- 사업자 경관체크리스트와 비교하여 반영여부에 차이가 있는 부분에 대하여 구체적으로 기술

심의위원: (인)

[별지 제12호서식]

건축물의 경관체크리스트(심의위원용)

구분	검토항목	반영	미반영	해당 없음
배치·규모·형태 계획	지역의 장소성 및 인접 건축물과의 연속성을 확보하는 등 주변과 조화로운 계획(건축선, 스카이라인, 형태 등)			
	구릉지의 경우 지나친 옹벽발생을 지양하고 주변 지형에 순응한 배치			
	건축물로 인해 기존 보행자들의 통행이 단절되지 않도록 주변 가로체계를 고려하여 배치하고, 필요시 공공보행통로를 계획			
	대규모 건축물의 경우 기단부를 설치하거나 전면부를 분절하는 등 휴먼스케일의 보행환경 조성			
	획일적이거나 과장된 디자인, 자극적인 색채 등은 지양			
	옥상설비 및 부속설비가 경관을 저해하지 않도록 계획			
외부공간 계획	장애인, 노인 등 보행약자의 접근, 이용, 이동에 불편이 없도록 무장애설계(Barrier free) 적용			
	담장, 울타리 등은 주변 건축물 및 지역특성과 조화되는 색채, 재료, 디자인 등 사용			
	건축물의 진입부 및 저층부는 가능한 경우 이용자·보행자를 위해 공원(쌈지공원, 도심형 공원 등), 광장 등으로 계획			
	건축물 진입부에 이용자의 시각을 방해하는 과도한 시설물 설치 지양			
	보행환경을 저해하지 않도록 차량·주차·보행 동선을 계획하고, 가로와 인접한 부분이나 주 보행로와 인접한 부분에는 주차장 설치 지양			
	공개공지의 경우 인접한 건축물 공개공지의 특성과 입지를 고려하여 통합적 이용이 가능하도록 계획			
	공개공간은 보행로와의 연계 등 다양한 계획기법을 통한 공공성 확보			
옥외 광고물 계획 (필요시)	건축물의 입면과의 통합적 계획 및 해당 지역의 특성에 대한 배려			
	해당 지자체의 옥외광고물 가이드라인, 지침 등 준수			
야간경관 계획 (필요시)	건축물의 용도 및 주변지역의 특성을 고려한 조도·휘도·색채 등을 계획하되, 과도한 연출은 지양			

[심의의견]

- 경관체크리스트 검토항목을 기준으로 의견 제시
- 사업자 경관체크리스트와 비교하여 반영여부에 차이가 있는 부분에 대하여 구체적으로 기술

심의위원: (인)

참고문헌

〈 참고문헌 〉

1. 보고서

- 강문수,「지역개발관련 특별법 정비방안 연구」, 서울: 한국법제연구원, 2010
- 건축도시공간연구소, 한국도시설계학회, 한국경관학회,「도시경관의 통합적 개선 추진 방안 연구」, 국토해양부, 2011
- 경남발전연구원, 「경관법 제정에 따른 경상남도 용도지구 운용방향에 관한 연구」, 2006
- 김한배 외,「개발대상지 도시경관 향상을 위한 경관계획체계 수립」, 2008
- 대한주택공사,「경관법 제정을 위한 연구」, 2006
- 박영도,「입법학 용어해설집」, 서울: 한국법제연구원, 2002
- 변혜선,「경관위원회의 효율적 운영 방안에 관한 연구」, 충북개발연구원, 2010
- 서태성 외,「대규모 개발사업·계획의 실효성 강화방안 연구」, 경기: 국토연구원, 2011
- 행정중심복합도시건설청,「행복도시 건설사업 개발계획」, 2006
- 환경부, 「사업유형별 환경영향평가서 작성지침개발 연구」, 2006
- 환경부,「환경백서」, 2011
- 황희연 외,「보금자리주택의 계획기준 및 계획기법 연구」, 한국토지주택공사, 2010

2. 논문

- 김혜연, “미국 샌프란시스코시 도심부 경관관리 수법 연구”, 중앙대 석사학위논문, 2007
- 염규봉, “우리나라 환경영향평가제도 개선에 관한 연구”, 강원대 석사학위논문, 2001
- 이정형·이여경,“지자체 경관시책의 현황과 특성을 고려한 경관법 적용방안에 관한 연구”, 대한건축학회, 2008

3. 기타

- CABE, Making design policy work, 2005
- Kohn Pedersen Fox Associates PC. 2003. 「Songdo Masterplan Concept」
- The Commission for Architecture and the Built Environment, Design Review Principles and practice, 2009
- Thomas Telford, The value of urban design, 2001
- 미국 시애틀시 도시계획국 홈페이지 http://www.seattle.gov/dpd/
- 송도신도시 홈페이지 http://www.songdoibd.co.kr/
- 일본 환경성 홈페이지 http://www.env.go.jp/

「 경관심의제도 운영 및 경관계획 내실화 방안 연구」

발 행 처 | 국토해양부
발행부서 | 건축문화경관팀

건축문화경관팀 |
김근오 팀장
박희민 사무관
이상우 주무관

한국도시설계학회 |
이정형 중앙대학교 교수
김진욱 ANU건축사사무소 소장
김혜정 아키플랜종합건축사사무소 소장
이여경 중앙대학교 건축학과 박사과정
이주경 ANU건축사사무소 대리

한국경관학회 |
최형석 수원대학교 교수
주신하 서울여자대학교 교수
김경인 브이아이랜드 대표

「경관심의제도 운영 및 경관계획 내실화 방안 연구」의 내용은 무단으로 사용하는 것을 금하며, 이 출판물의 소유권 및 판권은 국토해양부에 있습니다.