

국토연 2003-18

도시경관 개선을 위한 용도지역별 경관계획 기준 연구
Design Guidelines for Urban Landscape Improvement

●
신정철 · 신지훈



연구진

연구책임 신정철 선임연구위원
공동연구책임 신지훈 (주)그룹·한 경관·생태디자인
연구소 소장

연구심의위원 김용웅 국토연구원 부원장
김현식 국토연구원 지역·도시연구실장
최영국 국토연구원 연구위원
신동진 국토연구원 연구위원
임승빈 서울대학교 교수
이재준 협성대학교 교수

발 간 사

우리나라의 도시는 대부분 자연을 배경으로 형성되어 있어 세계적으로도 아름다운 도시를 형성할 수 있는 무한한 잠재력을 가지고 있다. 하지만 지금까지 다양한 경로를 통해 이루어진 경관 관리 계획이 실제로 반영되지 못하고, 획일적인 도시 및 단지개발과 일관성이 없는 건축활동으로 인해 상당히 복잡한 양상을 띄게 된 것은 부인할 수가 없다. 기존의 도시들뿐만 아니라 새롭게 개발되어온 신도시들도 무리한 입지선정이나 경제성 위주의 토지이용계획 등으로 인해 전원적이고 쾌적한 도시라고 표방하는 당초의 목표와는 다르게, 자연경관의 물리적·시각적 훼손이 지속적으로 일어나고 획일적이고 삭막한 도시공간이 형성되거나 주변 지역과의 시각적 부조화로 인하여 도시경관의 시각적 질의 감소가 매우 심각한 수준에 이르고 있다. 또한 최근 그린벨트의 해제, 초고층·고밀도 아파트 단지의 증가는 수려한 자연경관을 바탕으로 한 우리나라 도시의 경관적 가치를 손상시킬 우려가 매우 크다. 이에 반해 미국과 유럽의 여러 도시에서는 오래 전부터 경관의 중요성을 인식하여 도시경관의 시각적 질을 유지하기 위한 강력한 기준들을 설정하고 이를 실행해왔으며, 이러한 도시들이 세계적으로 아름다운 도시들로 기억되고 있음을 우리는 주목해야 한다.

우리가 도시경관을 이해하고 의미를 부여하는 것은 이를 바탕으로 바람직한 미래의 도시경관 창조에 기여하고자 함이다. 삶의 질 수준의 향상이라는 명제를 두고 아름다운 도시를 만들어가기 위한 노력은 바람직한 도시의 미래를 위해 필수적인 요소로 자리를 잡아가고 있다. 이러한 관점에서 이 연구의 목적은 어떤

형태의 건축물이 어느 정도의 규모로 만들어지는 것이 조화롭고 흥미있는 경관을 만들어 낼 수 있는가를 제시하는 데 있다. 도시경관의 복잡하고 다양한 요소들을 모두 고려한다는 것이 매우 어려운 일이라는 점을 감안한다면, 아름다운 도시경관을 위한 기준을 만들어 가는 시작점에서 이 연구는 큰 의의를 가질 수 있다. 또한 그 동안 잘 알려지지 않았던 도시경관의 이해와 분석 방법들을 실제 도시경관을 형성하는 기준으로 적용하고자 하는 노력을 보여 주고 있다.

본 연구에 연구책임자로 참여한 신정철 선임연구위원과 원외에서 공동으로 연구를 수행한 신지훈 경관·생태디자인 연구소장의 열정과 노고를 치하하며, 연구수행 과정에서 적극적으로 협조해준 관련 공무원은 물론 이 연구의 필요성을 인식하고 연구의 진행 과정에서 크게 도움을 준 서울대학교 임승빈 교수, 협성대학교 이재준 교수에게 특별한 감사의 말씀을 드린다.

2003년 12월

국토연구원장 이 규 방

서 문

도시경관은 시각적 측면의 의미를 지니고 있지만 동시에 전체적인 환경을 대상으로 경험하는 것을 뜻한다. 따라서 경관은 물리적 경관과 문화적 경관으로 크게 나누어 볼 수 있는데, 이 중 문화적 경관은 역사, 문화, 생활양식 등 세계관의 배후적 요소로 볼 수 있고, 물리적 경관은 자연적 경관, 기후, 도시 스카이라인 등과 같은 시지각적 요소로 파악할 수 있다. 이러한 것들이 형태·의미적으로 연결되어 우리가 살고 있는 도시의 종합적인 경관을 형성한다고 할 수 있다.

이렇게 복잡하고 다양한 의미를 지니고 있는 도시경관을 올바르게 이해하기 위해서는 도시경관이 어떻게 형성되었는가를 먼저 알아야 한다. 도시경관이 만들어지는 데 있어서는 도시의 자연적 특성이 그 밑바탕이 되며, 여기에 자연에 대한 적응, 인간의 기본적 욕구를 해결하기 위한 활동뿐만 아니라 미적인 활동까지 포함된 결과물로 나타나게 되는 것이다.

최근 활발하게 진행되어 온 지방자치체별 경관관련 계획은 도시경관에 대한 장기적인 목표를 세우고 이를 달성하기 위한 지침을 마련함으로써 도시가 지향하는 도시의 이미지를 형성해 나가기 위한 좋은 자료로 활용되고는 있으나, 도시개발이 이루어진 이후 사후 관리적 성격이 강하며 구체적인 경관관리 방법론 혹은 기준이 명확하지 않아 실제로는 도시 경관관리를 위한 참고 자료 이상으로 활용되지 못하고 있다.

따라서 도시개발 계획시 도시 형태의 골격을 형성할 수 있는 경관관리 방법 마련이 절실하며, 도시적 차원의 경관개선 가이드라인뿐만 아니라 신도시 내 토

지이용과 경관 특성에 적합한 구체적인 경관개선 방안을 제시할 필요가 있다.

따라서, 이 연구에서는 기존 문헌조사를 통해 현재 작성이 완료된 국내 도시 경관 관련 계획과 관련 법규정을 통해 경관관리 기본방향과 운용 중인 경관관리 기준을 파악하였다. 또한 수도권 5개 신도시에 대한 현장조사와 더불어 주민들에 대한 경관의식을 설문조사를 통해 파악하고, 이를 바탕으로 우선적으로 고려해야 될 것으로 판단되는 경관요소를 추출하여 각 경관요소에 대한 관리 기준을 제시함으로써 경관적 가치가 높은 도시 골격을 형성할 수 있는 가능성을 제시하고자 하였다.

도시경관은 세월의 흐름에 따라 성숙되어 가며 인간의 생활환경의 일부분으로 존재하게 되므로 쉽게 바꾸거나 버릴 수 없다. 일단 경관적 가치를 상실한 도시를 다시 아름다운 도시로 회복하기 위해서는 상상하기 힘든 오랜 세월과 노력이 필요하다. 따라서 어떤 도시경관을 선택하고, 어떻게 만들고 가꾸어 나가고, 무엇을 후손들에게 물려줄 것인가 대해서는 이 시대에 살고 있는 우리가 결정해야 할 중요한 당면 과제라고 볼 수 있다.

2003년 12월

신정철 선임연구위원

요 약

도시경관은 도시의 얼굴이다. 도시경관은 도시를 대표하는 이미지이며 도시 내 삶의 질을 나타내기도 한다. 경관은 그 자체가 시각적인 요소로 구성되어 있지만 도시경관은 도시민들의 일상에서 다양하게 나타나는 모든 것을 포함한다.

최근 도시개발은 단기간 집중개발과 초고층·고밀화의 현상을 보이고 있으며, 이로 인하여 주변 지역과의 시각적 부조화는 도시경관의 시각적 질을 감소시키는 주요 원인이 되고 있다. 생활수준의 향상에 따라 도시경관 관리에 대한 관심은 점차 커져가고 있으며, 이에 따른 관리 기준의 마련은 매우 시급하다.

제1장 서론

최근 도시개발은 주택의 양적 확보 및 사업자의 경제성 및 사업성만을 추구하는 경향으로 단기간 집중개발과 초고층·고밀화의 현상을 보이고 있으며, 이로 인하여 주변 지역과의 시각적 부조화로 인해 도시경관의 시각적 질을 감소시키는 주요 원인이 되고 있다. 이러한 문제에 대한 행정적인 대응책으로서 각 지방자치단체별로 건축심의제도를 운용하고 있지만 근본적인 경관관리에는 한계를 보이고 있으며, 바람직한 도시 경관 상에 대한 방향 설정도 미흡한 실정이다.

1990년대 초 수도권 신도시 건설이 진행되고, 1995년 이후 지방자치제의 활성화는 각 도시의 고유한 정체성을 찾기 위한 본격적인 노력으로 이어졌다. 또한 최근 『국토의계획및이용에관한법률』 제정에 따라 광역도시기본계획 및 관리

계획 수립 시 각급 공간계획에서 경관을 주요 요소로 다루도록 규정하고 있다.

하지만, 각 지방자치단체별 경관관련 계획이 도시경관에 대한 장기적인 목표를 세우고 이를 달성하기 위한 지침을 마련함으로써 도시가 지향하는 도시의 이미지를 형성해 나가기 위한 좋은 자료로 활용되고는 있으나, 도시 개발이 이루어진 이후 사후 관리적 성격이 강하며 구체적인 경관관리 방법론 혹은 기준이 명확하지 않아 실제로는 도시 경관관리를 위한 참고 자료 이상으로 활용되지 못하고 있다.

따라서 도시개발 계획시 도시 형태의 골격을 형성할 수 있는 경관관리 방법 마련이 절실하며, 도시적 차원의 경관개선 가이드라인뿐만 아니라 도시 내 용도지역별 경관 특성에 적합한 구체적인 경관개선 방안을 제시할 필요가 있다.

이 연구에서는 우선 도시 경관관리와 관련된 전반적인 이론과 국내외 도시경관 관련 계획을 통해 시사점을 도출하고, 신도시 경관상 문제점과 신도시 주민들의 경관의식 설문조사를 바탕으로 신도시 경관개선 방안을 도출하고자 한다.

제2장 도시경관의 개념과 경관계획 사례 분석

도시경관의 개념은 여러 학술분야의 연구자에 따라 각각의 의미로 개념화되고 있기 때문에 그 의미 역시 매우 다양하다. 도시경관의 구성요소는 대부분 물리적 요소, 그 중에서도 시각적 요소를 중심으로 접근하고 있으며, 이론상으로 인간의 인위적, 행태적 요소를 포함하는 비 물리적 요소를 다루고 있으나 이에 대한 접근은 거의 없었다고 판단된다.

2002년에 개정된 『국토의계획및이용에관한법률』은 “자연환경 및 경관의 보전과 훼손된 자연환경 및 경관의 개선 및 복원”을 기본원칙으로 하고 있으며, 광역도시계획 및 도시기본계획에 경관에 대한 사항이 포함되어 있다. 『국토의계획및이용에관한법률』의 대표적 경관관련내용은 용도지구지정과 관련된 내용으로, 용도지구란 “토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화 또는 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시

키고 미관·경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시관리계획으로 결정하는 지역”이라고 정의되고 있다.

국내에서는 15개 시·도 중에서 현재 경관 기본계획을 수립하거나 수립중인 곳은 9개 시·도이다. 경관 기본계획은 계획목적에 따라 도시의 특정 경관문제에 대응하여 도시 일부지역에서 대한 고도제한 등 특정목적을 가지고 행해지거나, 또는 도시 전역을 대상으로 하위 계획들에 대한 지침계획적인 성격으로 크게 구분될 수 있다. 최근에는 각 지방자치단체에서도 바람직한 경관형성을 목적으로 하는 도시차원의 경관기본계획을 수립하는 추세라고 볼 수 있다.

하지만 국내 도시경관 관련 계획에서는 도시 내 건축물 혹은 구조물 등과 같은 주요 도시경관 구성요소에 대한 관리 방안이 부족하고, 주로 주변 현황을 기준으로 한 심의기준을 내세우고 있어 심의기준에 대한 합리성이 부족하다. 또한 법체계의 미비로 인해 도시경관 기본계획의 위상이 모호하고, 기존 도시기본계획 및 도시관리계획과의 관계 설정이 명확하지 않아 실행과정상 많은 문제점을 안고 있다.

미국, 영국, 일본 등과 같은 선진국에서는 도시확장으로 인한 경관상 문제점을 해결하기 위한 많은 노력들이 있어 왔으며, 경관관리를 위해 건축물 등과 같은 경관구성요소에 대한 구체적인 기준을 설정하고 이를 통해 도시 경관을 유지하고 향상시키기 위한 관리 방안들을 발전시켜 왔다.

제3장 신도시 경관의 문제점 조사

수도권 5개 신도시는 수도권 내 부족한 주택을 안정적으로 공급하기 위한 목표를 가지고 조성되었으며, 따라서 고층 아파트 단지가 도시경관을 형성하고 있는 주된 요소로 파악된다. 이와 함께 최근 주상 복합 단지와 대규모 상업시설로 인한 경관문제가 가장 심각한 것으로 판단된다.

주변 산·구릉성 산지·자연녹지·공원녹지 등의 주변에 대규모 고층아파트의 난립은 자연경관 훼손 및 단조로운 스카이라인을 이루고 있으며, 아파트 단지의

밀집은 시각적인 차폐감을 느끼게 한다. 또한 초고층 아파트, 대규모 상업·업무시설은 관찰자의 눈높이에서 바라볼 때 매우 위압적인 느낌을 주고 있으며, 도시의 주요 경관 축을 이루는 가로변에는 전선·전신주, 가로시설물, 옥외광고물 등으로 인해 혼잡하고 무질서한 경관을 이루고 있는 것으로 파악되었다.

제4장 신도시 경관의식 조사

1990년대 이후 건설된 수도권 5개 신도시 주민들을 대상으로 한 경관의식 설문조사에서 전체적인 도시 이미지는 상업도시라는 이미지가 가장 높은 것으로 나타났으며, 다음으로 생태도시, 건강도시 순으로 나타났다.

전체적인 경관에 대한 느낌은 긍정적으로 나타났지만 상대적으로 녹지공간이 부족한 도시들은 부정적인 느낌을 주는 것으로 파악되었으며, 전체 도시경관에 대한 아름다움은 평균 이상의 결과를 보이고 있는 것으로 나타났다.

신도시 경관에서 느끼는 문제점 중에서 단조로운 건축물의 반복이 가장 큰 것으로 나타났으며, 다음으로 건축물로 인한 주변 경관의 차폐, 녹지훼손, 색채의 부조화 순으로 파악되었다.

주거지역과 상업지역에서 경관상 우선적으로 고려되어야 할 것은 녹지, 가로수 확충이 가장 시급한 것으로 나타났으며, 간판, 광고물 규제 등도 우선 고려대상으로 조사되었다.

아파트 단지 건축물 높이 제한에 대한 의견으로 전체 응답자의 약 40%가 15층 정도가 가장 적당한 것으로 응답하였으며, 이는 20층 이상의 초고층 아파트 단지로 이루어진 5개 신도시에서 실제로 적용하기는 어렵지만, 주민들의 심리적으로 인지할 수 있는 고층 아파트의 높이 기준이 15층 정도인 것으로 판단된다.

현재 가지고 있는 도시 이미지에 비해 앞으로 수도권 5개 신도시가 추구해야 할 이미지로는 약 42%가 ‘생태도시’로 응답하였으며, 생활수준 향상과 고령화 인구의 증대로 인해 따른 문화생활과 건강도시를 바라는 경향이 높은 것으로 파악되었다.

제5장 도시경관 관리 기준

기존 경관관련 계획 사례와 수도권 5개 신도시의 경관현황 및 설문조사 결과를 바탕으로 크게 3가지의 경관관리 목표를 설정할 수 있다. 첫째는 고층 아파트 단지에서는 ‘다양한 경관을 유도’ 하고, 둘째는 차폐된 경관을 완화하고 ‘시각적 개방감을 확보’해야 하며, 셋째는 대규모 건축물로 인한 ‘심리적 위압감’을 방지해야 한다.

주거지 경관에서 나타나는 일률적인 형태나 일정한 규모의 주동반복이 단조롭고 지루한 경관을 형성하고 있기 때문에, 경관상 문제점으로 지적된 단조롭고 몰개성적인 경관을 흥미롭고 다양한 경관으로 형성함으로써 시각적 선호도가 높은 경관을 창출할 수 있을 것으로 판단된다. 이 연구에서는 다양한 경관을 유도하기 위한 기준으로 단일 건축물의 스카이라인 변화, 평균층수에 의한 건축물 스카이라인 등을 제시하였다.

아파트 단지로 인한 폐쇄감은 주로 판상형 주동의 일자형 배치에서 나타나는 현상으로 볼 수 있다. 이는 용적률 기준에 입각하여 사업성을 최대한 확보하기 위해 나타나는 당연한 결과로 볼 수 있지만, 이로 인해 야기되는 경관상 문제점은 매우 심각한 것으로 판단된다. 따라서 기존 용적률 및 건폐율 기준을 가능한 수용하면서 탑상형 주거동의 적절한 배치 등과 같이 시각적 개방감을 최대한 확보할 수 있는 방안이 필요하다. 여기서는 건축물 개방지수, 사각배치 등을 경관관리 기준으로 제시하였다.

수도권 신도시 아파트 단지의 개발밀도는 대규모 고층·고밀의 주거단지를 유도하여 대규모 건축물로 인한 위압적 경관을 야기하였다. 기존 주거단지 개발시 건축물의 초고층화는 사람의 눈높이에서 볼 때 위압감을 발생시키는 가장 근본적인 요인이 되었고, 따라서 기존 용적률 및 건폐율 기준을 수용하면서 사람들의 일정 지점의 조망점 혹은 눈높이에서 느끼는 위압감을 완화할 수 있는 방안이 필요하다. 여기서는 건축물의 입면적 관리 강화와 도로변 사선제한을 경관관리 기준으로 제시하였다.

제6장 결론 및 정책제안

지금까지의 신도시 경관에 대한 문제점과 이를 해결하기 위한 방안으로서 제시된 경관관리 기준이 효과를 발휘하기 위해서는 무엇보다도 경관향상을 위한 행정적 지원과 시민들의 의식향상을 통해 지속적으로 추진되어야 한다.

따라서 경관관리 기준이 행정적으로 뒷받침될 수 있도록 현재의 경관관리 기본계획이 법률적으로 체계화가 이루어져야 할 것으로 판단되며, 각 지방자치단체별로 경관조례를 제정하거나 경관심의제도가 강화되어야 할 것으로 보인다.

또한 경관자원의 공공재적 가치를 인식시키고 각종 경관관련 홍보사업을 통해 도시민으로서의 긍지와 자부심을 가질 수 있도록 하며, 다양한 행정적 지원을 통해 경관에 대한 관심과 적극적인 시민 참여를 유도해야 할 것으로 판단된다.

경관관리계획 수립의 가장 큰 어려움 중의 하나는 법률에서 제시되고 있는 내용들이 추상적인 수준에서 그치고 있다는 것이다. 따라서 효과적인 경관관리가 이루어지기 위해서는 바람직한 경관상에 대한 행정가와 시민의 합의가 필요하며, 객관적이고 합리적인 관리기준을 제시하기 위한 지속적인 노력이 있어야 할 것으로 판단된다.

차 례

제 1 장 서 론	1
1. 연구의 필요성	1
2. 연구목적	2
1) 거시적 목적	2
2) 미시적 목적	2
3. 연구범위 및 방법	3
1) 연구범위	3
2) 연구방법	3
4. 연구진행과정	5
제 2 장 도시경관의 개념과 경관계획 사례 분석	7
1. 도시경관의 유형 분류	7
1) 도시경관의 개념 및 범위	7
2) 도시경관의 대상 및 내용	9
3) 법체계 내에서의 도시 경관계획·관리	11
2. 국내외 도시 경관계획 관련 사례	18
1) 국내 도시경관 계획·관리 수립현황	18
2) 국외 도시 경관계획 관련 사례	35
3) 도시 경관계획 관련 사례 종합	46

제 3 장 신도시 경관의 문제점 조사 47

- 1. 신도시 경관 구성요소 47
- 2. 신도시 경관 문제점 47
 - 1) 스카이라인의 부조화 48
 - 2) 자연녹지 경관의 훼손 49
 - 3) 주거지 경관의 부조화 49
 - 4) 무질서한 상업·업무지역 경관 51

제 4 장 신도시 경관의식 조사 53

- 1. 대상지 선정 53
- 2. 응답자 일반 특성 53
- 3. 설문조사 결과 54

제 5 장 도시경관 관리 기준 69

- 1. 경관 관리목표 설정 69
 - 1) 다양한 경관유도 70
 - 2) 개방감 확보 72
 - 3) 위압감 완화 74
- 2. 경관관리 요소의 허용기준 75
 - 1) 다양한 경관 유도 76
 - 2) 개방감 확보 78
 - 3) 위압감 완화 80

제 6 장 결론 및 정책제안	85
1. 결론	85
2. 도시 경관관리를 위한 정책방안	87
1) 도시 경관관리의 명확한 목표와 한계 설정	87
2) 객관적 과학적 경관관리계획 방법론 구축	88
참고문헌	89
SUMMARY	91
부 록	95

표 차례

<표 2-1> 도시경관의 구성요소	8
<표 2-2> 거시적 도시경관과 미시적 도시경관의 정의	10
<표 2-3> 도시경관의 분류	11
<표 2-4> 경관관련 법규(2003. 03현재)	12
<표 2-5> 용도지구의 구분	13
<표 2-6> 용도지구별 구분 및 내용	14
<표 2-7> 지구단위계획의 구분	15
<표 2-8> 용도지역 안에서의 용적률	16
<표 2-9> 광역 및 기초자치단체의 경관지구 유형 구분	16
<표 2-10> 도시 전체 스카이라인 관련 지침	25
<표 2-11> 도시 전체 도로축 관련 지침	26
<표 2-12> 공동주택 관련 경관 지침	27
<표 2-13> 도시 진입부 경관형성 지침	30
<표 2-14> 옥외광고물 관련 경관 지침	31
<표 2-15> 수변공간 관련 경관 지침	32
<표 2-16> 미국 주요도시의 스카이라인 특성 및 형성인자	41
<표 5-1> 경관관리 대상 목록	70
<표 5-2> 관리목표별 실행수단	76
<표 5-3> 경관관리 기준별 허용 기준	83

그림 차례

<그림 1-1> 연구의 진행과정	5
<그림 2-1> 대상의 폭(수립주체)에 따른 도시경관 분류	9
<그림 2-2> 거시적 도시경관과 미시적 도시경관	10
<그림 2-3> 규모에 따른 도시경관 관련 계획	18
<그림 2-4> 국내 도시경관 관련계획 시사점	34
<그림 2-5> 보스턴의 스카이라인	36
<그림 2-6> 조망면 개념을 도입한 건축물 고도규제	37
<그림 2-7> 워싱턴의 지형적 특성과 시각적 초점	38
<그림 2-8> 샌프란시스코 도심지 설계심의 방향	40
<그림 2-9> 시드니 중심부 경관고도 규제	44
<그림 2-10> 웰링턴 표준전망(Viewshaft) 보호 규정	45
<그림 3-1> 스카이라인의 부조화	48
<그림 3-2> 자연녹지 경관의 훼손	49
<그림 3-3> 주거지 경관의 부조화	50
<그림 3-4> 무질서한 상업지 경관	51
<그림 4-1> 설문응답자 일반특성	54
<그림 4-2> 도시의 고유한 이미지	55
<그림 4-3> 도시경관에 대한 전반적인 느낌	56
<그림 4-4> 도시경관의 아름다움 정도	57
<그림 4-5> 도시경관의 문제점	58
<그림 4-6> 주거단지 경관의 문제점	59

<그림 4-7> 중심상업지역 경관의 문제점	61
<그림 4-8> 도시경관 개선을 위한 고려사항	62
<그림 4-9> 도시경관 개선을 위한 재산권 행사 / 변경	63
<그림 4-10> 공공시설 정비에 대한 참여 의사	64
<그림 4-11> 아파트 단지 건축물 높이 제한	65
<그림 4-12> 상업지역 건축물 높이 제한	66
<그림 4-13> 도시가 추구해야할 이미지	68
<그림 5-1> 단일 건축물 스카이라인 변화 측정방법	71
<그림 5-2> 건축물 집합 평균층수 측정방법	72
<그림 5-3> 건축물 개방지수 측정방법	73
<그림 5-4> 건축물 사각배치 측정방법	73
<그림 5-5> 건축물 입면적	74
<그림 5-6> 도로변 사선제한	75
<그림 5-7> 단일건축물 평균 층수 허용기준(예시)	77
<그림 5-8> 집합건축물 평균 층수 허용기준(예시)	78
<그림 5-9> 개방지수 허용기준(예시)	79
<그림 5-10> 건축물 배치각도 허용기준(예시)	80
<그림 5-11> 건축물 입면적 허용기준(예시)	81
<그림 5-12> 도로변 사선제한 허용기준(예시)	82

CHAPTER 1

서론

1. 연구의 필요성

최근 도시개발은 주택의 양적 확보 및 사업자의 경제성 및 사업성만을 추구하는 경향으로 단기간 집중개발과 초고층·고밀화의 현상을 보이고 있으며, 이로 인하여 주변 지역과의 시각적 부조화로 인해 도시경관의 시각적 질을 감소시키는 주요 원인이 되고 있다. 이러한 문제에 대한 행정적인 대응책으로서 각 지방자치단체별로 건축심의제도를 운용하고 있지만 근본적인 경관관리에는 한계를 보이고 있으며, 바람직한 도시경관 이미지에 대한 방향 설정도 미흡한 실정이다.

1990년대초 수도권 신도시 건설이 진행되고, 1995년 이후 지방자치제의 활성화는 각 도시의 고유한 정체성을 찾기 위한 본격적인 노력으로 이어졌다. 또한 최근 『국토의계획및이용에관한법률』 제정에 따라 도시기본계획 및 도시관리계획 수립 시 각급 공간계획에서 경관을 주요 요소로 다루도록 규정하고 있으며, 각 지자체별로 “도시경관 관리”, “도시경관 형성”, “도시 경관계획” 등이 활발하게 진행되고 있음은 도시 경관에 대한 위상을 높이는데 많은 기여를 해왔다고 볼 수 있다.

한편, 각 지자체별 경관관련 계획이 도시경관에 대한 장기적인 목표를 세우고 이를 달성하기 위한 지침을 마련함으로써 도시가 지향하는 도시의 이미지를 형성해 나가기 위한 좋은 자료로 활용되고는 있으나, 도시 개발이 이루어진 이후 사후 관리적 성격이 강하며 구체적인 경관관리 방법론 혹은 기준이 명확하지 않아 실제로는 도시 경관관리를 위한 참고 자료 이상으로 활용되지 못하고 있다.

따라서 도시개발 계획시 도시 형태의 골격을 형성할 수 있는 경관관리 방법 마련이 절실하며, 도시적 차원의 경관개선 가이드라인뿐만 아니라 신도시 내 토지이용과 경관 특성에 적합한 구체적인 경관개선 방안을 제시할 필요가 있다.

2. 연구목적

도시 개발계획 수립 시 체계적이고 각 도시별 경관 특성에 맞는 경관관리 기준을 제시함으로써 경관적 가치가 높은 도시 골격을 형성할 수 있는 가능성을 제시하고자 한다.

1) 거시적 목적

- 각 지방자치단체별로 수행 중인 경관관련 계획을 분석하고 그 실효성 및 문제점을 파악함.
- 경관관련 법체계 분석을 통해 도시 경관개선을 위한 수단을 파악함.
- 신도시 건설 등과 같은 대규모 도시개발 계획 시 실제 적용 가능한 도시경관관리 기준을 마련함.

2) 미시적 목적

- 도시경관에 대한 시민들의 의견 수렴을 통해 바람직한 도시 경관의 관리방

안을 모색함.

- 도시 내 경관요소 및 경관특성을 파악하고 도시경관 형성에 직접적인 영향을 미칠 수 있는 대규모 건축물에 대한 관리 방안을 제시함.

3. 연구범위 및 방법

1) 연구범위

도시경관의 개념은 여러 학술분야의 연구자에 따라 각각의 의미로 개념화되고 있기 때문에 그 개념과 의미 역시 매우 다양하다. 일반적으로 도시경관은 보이는 대상이 주로 건축물, 구조물 등과 같은 인공경관이 주를 이루며, 주거지경관, 상업지경관, 가로경관 등과 같이 시가지를 구성하는 모든 인공적인 경관요소와 산, 구릉지, 하천 등과 같은 도시 내 자연경관을 구성하고 있는 모든 대상들이 집합적으로 하나의 도시경관을 형성한다고 볼 수 있다. 즉, 이 연구에서 다루고자 하는 도시경관의 개념은 도시경관을 구성하는 요소에 포함되는 인공경관과 자연경관으로 나누어질 수 있는 모든 경관의 형식을 포함한다고 볼 수 있다.

이러한 측면에서 이 연구의 범위는 도시를 구성하고 있는 다양한 경관요소들 중에서 특히 아파트 단지, 주요 가로변 상업·업무용 건축물과 같이 대규모 건축물에 의한 경관의 부정적 영향을 개선할 수 있는 방법을 찾아보고, 향후 개발될 도시의 경관상 문제점을 최소화할 수 있는 경관관리 기준을 제시하고자 한다.

2) 연구방법

(1) 문헌조사

문헌조사를 통해 현재 작성이 완료된 국내 도시경관 관련 계획과 관련 법규정

을 통해 경관관리 기본방향과 운용 중인 경관관리 기준을 파악한다. 경관관리 기본방향은 향후 도시건설에 있어서 바람직한 도시 경관을 제시하는데 매우 중요한 역할을 하고 있으며, 법제도적인 측면에서 경관지구, 건축물에 대한 직접적인 규제 등과 같은 주로 건축물의 규모나 형태와 관련된 내용을 파악하고자 하였다. 이를 통해서 계량화가 가능한 경관구성요소로 건축물의 규모, 스카이라인, 그리고 건축물 배치와 관련된 기준을 추출하였다.

(2) 현장조사

수도권 5개 신도시에 대한 현장조사를 통해 현재 경관상 문제점을 파악하였다. 수도권 5개 신도시는 구체적인 경관관리 계획을 세우지 못하고 단기간 내에 개발되어 대규모 건축물로 인한 경관상 문제점을 지니고 있는 것으로 판단된다. 따라서 각 도시별 경관상 문제점을 유형별로 파악해보고 경관 개선 가능성을 모색하고자 하였다.

(3) 설문조사

현장조사와 더불어 수도권 5개 신도시 주민들에 대한 경관의식을 설문조사를 통해 파악하고자 하였다. 설문조사 내용은 현재의 도시 이미지와 도시가 가지고 있는 경관상 문제점, 경관개선에 대한 의지 등을 조사하였다.

설문대상자는 수도권 5개 신도시에 거주하는 사람으로 인구, 연령, 성비에 따라서 층화추출하였으며, 각 50부씩 총 250부를 개별 면접방식으로 설문하고 분석에 사용하였다.

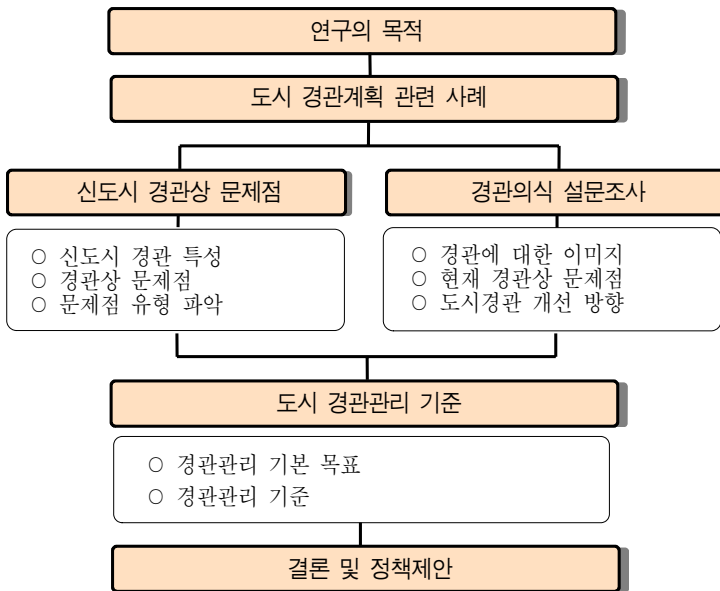
(4) 경관관리 기준

경관관리 기준은 문헌조사, 현장조사, 설문조사 등을 통해 우선적으로 고려해야 될 것으로 판단되는 경관요소를 추출하고, 각 경관요소에 대한 관리 기준을 제시하였다. 관리 기준은 기존 법체계 내에서의 관리기준과 시각적 선호에 바탕을 둔 관리 기준을 동시에 고려하였으며, 각각의 관리 기준의 적용 가능성과 한계점을 제시하였다.

4. 연구진행과정

이 연구의 진행과정은 우선 도시 경관관리와 관련된 전반적인 이론을 살펴보고, 국내외 도시경관 관련 계획을 통해 경관관리를 위한 시사점을 도출한 다음, 신도시 경관상 문제점과 신도시 주민들의 경관의식 설문조사를 통해 신도시 경관개선을 위해 우선적으로 고려해야할 경관관리 요소를 추출하고, 각각의 관리 기준을 제시하였다.

<그림 1-1> 연구의 진행과정



CHAPTER 2

도시경관의 개념과 경관계획 사례 분석

1. 도시경관의 유형 분류

1) 도시경관의 개념 및 범위

도시경관의 개념은 여러 학술분야의 연구자에 따라 각각의 의미로 개념화되고 있기 때문에 그 의미 역시 매우 다양하다.

도시경관은 주로 도시계획구역 내의 자연환경, 역사, 문화환경, 시가지, 도시 공공시설과 그 곳에서의 제반활동에 의해 구성되는 경관을 말한다. 한편 시가지 지역 외부의 농·어촌 지역이나 휴양지 등에서 도시경관과 공통성을 가지는 부분, 도시계획구역 내 경관의 배경으로서 중요한 역할을 하는 자연경관도 도시경관의 주요 구성요소에 포함될 수 있다.

‘도시경관’이란 일반적으로 환경이라는 실체보다는 환경을 한 주체가 일정한 거리를 두고 관조하는 경우에 보여 지고 형성되는 ‘물리적 요소’라고 정의할 수 있다. 이러한 도시경관의 정의는 도시의 ‘이미지’와도 밀접하게 연관되며 이는 린치(K. Lynch)가 설명하는 물리적 요소의 가독성(legibility)이 도시 전체의 이미지

와 연관된다는 이론에 기초하여 설명할 수 있다. 다시 말하면 경관이라는 물리적 요소는 도시 전체의 심상, 혹은 이미지라는 심리적 요인형성에 밑바탕이 되는 주요한 요소라고 할 수 있다(임승빈, 1991).

이러한 도시경관은 보이는 대상이 주로 자연적인 실체보다는 인공물들이기 때문에 인공경관이 주종을 이루며, 주거지경관, 상업지경관, 가로경관, 수변경관 등 시가지를 구성하는 모든 대상들이 포함된다고 할 수 있다.

도시경관의 구성요소는 여러 관점에서 다양하게 분류될 수 있으며 그 구체적 내용은 <표 2-1>과 같다.

<표 2-1> 도시경관의 구성요소

분류	도시경관의 구성요소
기본분류	○ 물리적 요소: 자연적 요소, 복합적 요소, 인공적 요소 ○ 비물리적 요소: 인위적 요소, 행태적 요소
대상의 폭	○ 광역적 경관, 도시적 경관, 지구적 경관
대상의 성격	○ 자연녹지 경관, 도시축 경관, 시가지 경관 등.
관점	○ 조망형 : 주체와 시지각 대상과의 상호관계에 의한 구분으로서 산, 바다, 강, 호수, 시가지의 야경과 같이 특정 지점에서 바라볼 수 있는 경관 ○ 환경형: 각각의 지역 안에서 주체를 포함한 주변환경이 보여주는 경관

도시경관의 구성요소는 대부분 물리적 요소, 그 중에서도 시각적 요소를 중심으로 접근하고 있으며, 이론상으로 인간의 인위적, 행태적 요소를 포함하는 비물리적 요소를 다루고 있으나 이에 대한 접근은 거의 없었다고 판단된다.

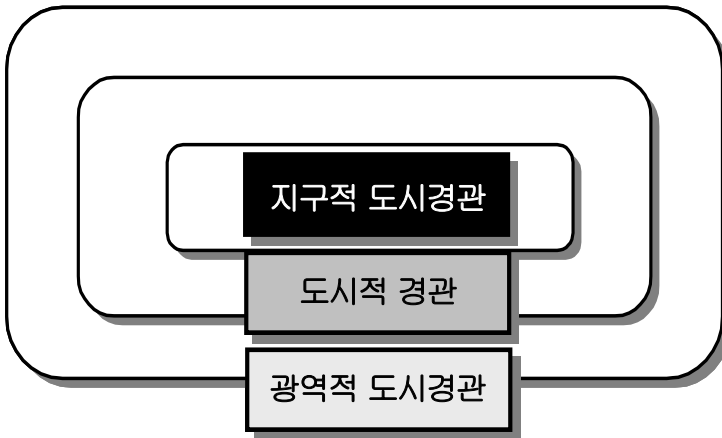
이 연구에서는 <표 2-1>의 다양한 분류체계 중 대상의 폭에 의한 광역적, 도시적, 지구적 경관으로 구분하여 국내 도시경관 계획·관리 사례를 살펴보고자 하며, 이는 수립주체인 행정체계에 의한 분류와 일치된다고 판단된다. 즉, 광역적 도시경관은 가장 상위 체계인 광역시, 도별 경관계획·관리 사례라고 할 수 있으

며, 도시적 경관은 시, 군, 구, 지구적 경관은 경관축(도로축, 하천축, 녹지축) 및 지구단위계획을 포함한다.

2) 도시경관의 대상 및 내용

도시경관은 대상의 폭 혹은 수립주체에 따라 광역적, 도시적, 지구적 경관으로 분류 될 수 있으며, 이러한 분류는 그 대상 및 내용에 따라 도시경관이 도시 전체를 포괄하는 거시적 시점과 옥외광고물이나 색채, 가로시설물 등을 포함하는 세부적이고 미시적인 시점으로 <그림 2-1>과 같이 재분류할 수 있다. 이 연구에서는 향후 광역적, 도시적, 지구적 경관계획·관리의 수립절차, 목표, 대상, 내용, 지침 등을 종합적으로 분석하기에 앞서, 도시경관을 거시적 경관과 미시적 경관으로 분류하고 정의하였다. 또한 각각의 정의 하에 거시적, 미시적 경관의 분류체계를 수립하였다.

<그림 2-1> 대상의 폭(수립주체)에 따른 도시경관 분류



거시적, 미시적 도시경관의 정의에 따라 도시경관의 대상 및 내용을 분류하면

<표 2-2>와 같다.

<표 2-2> 거시적 도시경관과 미시적 도시경관의 정의

분 류	정 의
거시적 도시경관	○ 도시 전체를 포괄하는 경관요소로 도시외부 혹은 경계부에서 도시내부를 조망하거나, 도시내부에서 전체를 조망할 때의 파노라믹 경관으로 도시전체의 스카이라인이나 경관축, 랜드마크, 진입로 등을 포함하는 경관
미시적 도시경관	○ 도시내부의 부분적인 경관요소로 도시내부에서 특정의 일부 도시내부경관을 조망할 때의 지구, 가로, 녹지, 수변, 거점 및 연출경관

거시적 도시경관의 대상 및 내용에는 전체 환경과의 조화 측면에서 도시전체의 스카이라인이나, 진입부 및 시 경계부, 도시전체를 연계하는 경관축(도로축, 하천축, 녹지축) 등의 내용을 포함한다. 또한, 미시적 도시경관의 대상 및 내용에는 지구경관, 가로 및 녹지, 수변경관, 거점경관 그리고 옥외광고물, 가로시설물, 색채, 야간경관 등을 포함하는 연출경관으로 분류하였다.

<그림 2-2> 거시적 도시경관과 미시적 도시경관



이 중 녹지 및 수변경관 가로경관은 거시적 시점의 축(네트워크)의 개념이 아닌 특정지역의 경관을 의미하며 지구경관에 포함될 수 있으나 각각 독립적인 특성을 가지고 있으므로 구분하여 살펴보았다.

<표 2-3> 도시경관의 분류

대상품(주체)		대상 및 내용
광역적 도시적 지구적 도시경관	거시적 도시경관 (인공, 자연, 혼합경관)	· 도시 전체의 스카이라인
		· 도시 전체의 도로축
		· 도시 전체의 녹지축
		· 도시 전체의 하천축
		· 도시 진입부경관(경계부경관)
		· 시점장에서의 도시전체 파노라믹 경관
	미시적 도시경관 (인공, 자연, 혼합경관)	· 주요 랜드마크
		· 지구경관(주거지, 상업지, 공공용지, 공업용지 등)
		· 가로경관(교차로 및 가로변 등)
		· 녹지경관(구릉지 및 도시공원 등)
		· 수변경관(면적, 선적 수변경관)
		· 거점경관(역사문화, 레크레이션 거점 등)
· 연출경관(옥외광고물, 가로시설물, 색채, 야간경관 등)		

3) 법체계 내에서의 도시경관계획·관리

지난 『제주도개발 특별법』에 의한 경관영향평가제도는 일정규모 이상의 신축건물에 대하여 경관영향평가를 실시하도록 하였으며, 관광단지에 대하여는 ‘경관고도규제계획’을 세워서 도지사의 승인을 받도록 하였다. 이는 한라산을 중심으로 한 수평적인 제주도 경관에서 고층건물로 인한 경관 훼손을 막기 위한 노력으로, 최초의 강력한 경관관리 제도라 할 수 있다(임승빈, 1998).

현재 경관관리를 목적으로 제정된 별도의 법규는 존재하지 않으며, 다음과 같이 『국토의계획및이용에관한법률』, 『건축법』, 『환경영향평가법』, 『문화재보호법』 등에 일부 관련내용이 <표 2-4>에 포함되어 있다. 이 중 경관과 가장 밀접한 법규는 『국토의계획및이용에관한법률』 과 『건축법』 을 들 수 있다.

<표 2-4> 경관관련 법규(2003. 03현재)

법규	경관관련 법규내용
국토의계획및이용에 관한법률	· 기본계획 및 광역도시계획, 도시기본계획 내 '경관'관련내용을 명시 · 미관지구, 경관지구, 고도지구, 보존지구 등 용도지구 지정 · 지구단위계획구역 내 용도지구, 건축물높이제한 등의 내용 포함 · 주거지역 세분화 및 건폐율, 용적을 제한
건축법	· 건축물의 밀도 및 규모(건폐율, 용적률), 일조권, 건축선후퇴, 대지안의 공지, 대지안의 조경에 관한 규제,
환경영향평가법	· 환경영향평가 대상사업 지정 및 평가항목 지정
문화재보호법	· 문화재보호물 및 보호구역 지정 · 문화재 주변 건축규제
도시공원법	· 도시공원, 경관녹지가 도시계획(공공)시설로서 결정
옥외광고물관리법	· 옥외광고물 인허가 및 광고물 정비
자연환경보전법	· 자연경관의 보전
산림법	· 자연경관(녹지)의 보전
자연공원법	· 자연공원의 보전 및 오픈스페이스 보전

먼저, 2002년에 제정된 『국토의계획및이용에관한법률』은 “자연환경 및 경관의 보전과 훼손된 자연환경 및 경관의 개선 및 복원”을 기본원칙으로 하고 있으며, 광역도시계획 및 도시기본계획에 경관에 대한 사항이 포함되어 있다. 『국토의계획및이용에관한법률』의 대표적 경관관련내용은 용도지구지정과 관련된 내

용으로, 용도지구란 “토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화 또는 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 미관·경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시관리계획으로 결정하는 지역”이라고 정의되고 있다. 또한 『국토의계획및이용에관한법률시행령』에서는 광역도시계획 및 도시기본계획의 수립기준으로 “녹지축·생태계·산림·경관 등 양호한 자연환경과 우량농지, 보전목적의 용도지역 등을 충분히 고려하여 수립”하도록 되어 있으며, 이중 도시기본계획에서는 경관에 관한 사항에 대하여는 필요한 경우에는 도시기본계획도서의 별책으로 작성할 수 있도록 하여 경관에 대한 규제를 강화하였다.

『국토의계획및이용에관한법률』의 대표적 경관관련내용은 <표 2-5>와 같이 용도지구 중 경관지구, 미관지구, 고도지구 및 보존지구 등이 주요관련 내용이다.

<표 2-5> 용도지구의 구분

구분	용도지구 내용
경관지구	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1943년부터 시행된 풍치지구가 2000년 도시계획법이 개정됨에 따라 경관지구로 변경 ○ 경관을 보호·형성하기 위하여 필요한 지구로 단순한 보조제도가 아닌 실질적 제도로 변화
미관지구	<ul style="list-style-type: none"> ○ 미관을 유지하기 위하여 필요한 지구 ○ 용도제한, 건축물의 높이, 건축선후퇴부분 등에 대해서만 제한하고 있어 다양성 측면 부족 ○ 미관지구의 건축선규정과 연계하여 가로미관향상을 위하여 가로구역별 건축물 높이제한을 실시함(천호대교, 테헤란로)
고도지구	<ul style="list-style-type: none"> ○ 쾌적한 환경조성 및 토지의 고도이용과 그 증진을 위하여 건축물의 높이의 최저한도 또는 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구 ○ 대상지 전체에 일률적인 높이를 제한함으로써 적용이 용이하고 자연지형을 강조할 수 있으나 다양성 측면이 부족
보존지구	<ul style="list-style-type: none"> ○ 문화재, 중요 시설물 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

(註) 그 외 방화지구, 방재지구, 시설보호지구, 취락지구, 개발진흥지구, 특정용도제한지구가 있음.

이중 경관지구는 『국토의계획및이용에관한법률시행령』에 따라 자연경관지구, 수변경관지구, 시가지경관지구로, 미관지구는 중심지미관지구, 역사문화미관지구, 일반미관지구, 고도지구는 최고고도지구와 최저고도지구, 보존지구는 문화자원보존지구, 중요시설물보존지구, 생태계보전지구로 구분되며 각각의 세부 내용은 <표 2-6>과 같다.

<표 2-6> 용도지구별 구분 및 내용

구분		내용
경관 지구	자연경관지구	○ 산지, 구릉지 등 자연경관의 보호 및 자연풍치를 유지하기 위하여 필요한 지구
	수변경관지구	○ 지역내 주요 수계의 수변자연경관을 보호·유지하기 위하여 필요한 지구
	시가지경관지구	○ 주거지역의 양호한 환경조성과 시가지 도시경관을 보호하기 위해 필요한 지구
미관 지구	중심지미관지구	○ 토지이용도가 높은 지역의 미관을 유지, 관리하기 위하여 필요한 지구
	역사문화미관지구	○ 문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 미관을 유지, 관리하기 위하여 필요한 지구
	일반미관지구	○ 그 외 미관을 유지, 관리하기 위하여 필요한 지구
고도 지구	최고고도지구	○ 환경과 경관을 보호하고 과밀을 방지하기 위하여 건축물높이의 최고한도를 정할 필요가 있는 지구
	최저고도지구	○ 토지이용을 고도화하고 경관을 보호하기 위하여 건축물높이의 최저한도를 정할 필요가 있는 지구
보존 지구	문화자원보존지구	○ 문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
	중요시설물보존지구	○ 국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
	생태계보전지구로	○ 야생동식물서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

그러나 이러한 용도지구는 법체계상 하위의 내용으로 도시경관의 기본이 되는

광역도시계획 및 도시기본계획은 용도제한, 건축물 높이, 건축선후퇴 등에만 제한을 가하고 있으며, 토지이용계획 및 동선계획 등 도시공간구조 전반에 대한 거시적 고려가 미약하여, 획일적인 도시경관을 산출하고 있다고 판단된다. 따라서 향후 도시경관을 계획·관리하는데 있어서는 건축물의 밀도나 높이 같은 미시적 내용과 더불어 거시적 접근내용을 포함하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

지구단위계획은 독일 Bebauungsplan(B-Plan)을 모태로 하며, 종전의 건축법에 의한 ‘도시설계’와 도시계획법에 의한 ‘상세계획’을 통합하면서 생긴 제도로 <표 2-7>과 같이 1종, 2종으로 구분하여 환경관리계획 및 경관계획 내용, 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율 또는 용적률·건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도, 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획을 <표 9>와 같이 포함하도록 하고 있다.

<표 2-7> 지구단위계획의 구분

구분	관련법규내용
제1종지구 단위계획	○ 토지이용을 합리화·구체화하고, 도시 또는 농·산·어촌의 기능의 증진, 미관의 개선 및 양호한 환경을 확보하기 위하여 수립
제2종지구 단위계획	○ 계획관리지역 또는 개발진흥지구를 체계적·계획적으로 개발 또는 관리하기 위하여 용도지역의 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등에 대한 제한을 완화하거나 건폐율 또는 용적률을 완화하여 수립

또한 도시내 일정구역을 대상으로 인간과 자연이 공존하는 환경친화적 도시환경을 조성하고 지속가능한 도시개발 또는 도시관리가 가능하도록 하기 위한 계획으로 광역도시계획, 도시기본계획 등 상위계획과 도시계획구역 전체를 대상으로 수립하는 도시계획(재정비) 및 관련계획의 취지를 살려 토지이용을 구체화·합리화하는 계획이며, 또한 도시의 기능 및 미관을 증진시키기 위하여 도시내 일정구역에 대하여 도시기반시설 및 건축물 등을 정비하고 가로경관을 조성하기

위한 계획으로 볼 수 있다.

<표 2-8> 용도지역 안에서의 용적률

구분	용적률
도시지역	○ 주거지역: 500% 이하 / ○ 상업지역: 1500% 이하 ○ 공업지역: 400% 이하 / ○ 녹지지역: 100% 이하
관리지역	○ 보전관리지역: 80% 이하 / ○ 생산관리지역: 80% 이하 ○ 계획관리지역: 100% 이하
농림지역	○ 80% 이하
자연환경보전지역	○ 80% 이하

『국토의계획및이용에관한법률』 이외에 『건축법』에서는 도시의 인공적 경관의 가장 주요한 요소인 건축물의 밀도, 규모, 형태 및 대지내 상황 등에 대한 내용 등이 포함되어 있으며, 주요내용으로는 일조권이나 도로사선에 의한 건축물의 높이제한, 건축선후퇴 규정을 포함하고 있다. 그 외 248개 광역 및 기초자치단체의 도시계획조례에서 지정한 경관지구는 총 5개 유형으로 <표 2-9>와 같이 구분할 수 있다.

<표 2-9> 광역 및 기초자치단체의 경관지구 유형 구분

구분	경관지구
산지, 구릉지 등의 자연경관	○ 자연경관지구, 조망권경관지구, 산지경관지구
역사, 문화자원 등 전통경관	○ 문화재주변경관지구, 전통경관지구
해안, 하천 등 수변경관	○ 수변경관지구, 연안 경관지구
시가지 등 인공 건조환경	○ 시가지경관지구, 인공경관지구
자연, 인공 환경의 접경지역	○ 시계경관지구, 길목경관지구, 호국경관지구

자료 : 김대수, 2003

상기의 법제도적 측면에 있어서의 경관계획·관리를 종합해보면 대부분의 내용이 개별 건축물에 초점이 맞추어져 있어, 도시 전체적으로 경관계획 및 관리를 하기에 무리가 있을 것으로 판단된다. 따라서 향후 도시경관을 효율적으로 계획·관리하기 위해서는 현재의 건축물과 관련된 미시적 사항들 이외에 도시전체의 스카이라인이나 경관축, 랜드마크 등을 고려하는 거시적 계획을 동시에 진행하는 것이 바람직하다.

2. 국내외 도시 경관계획 관련 사례

1) 국내 도시경관 계획 · 관리 수립현황

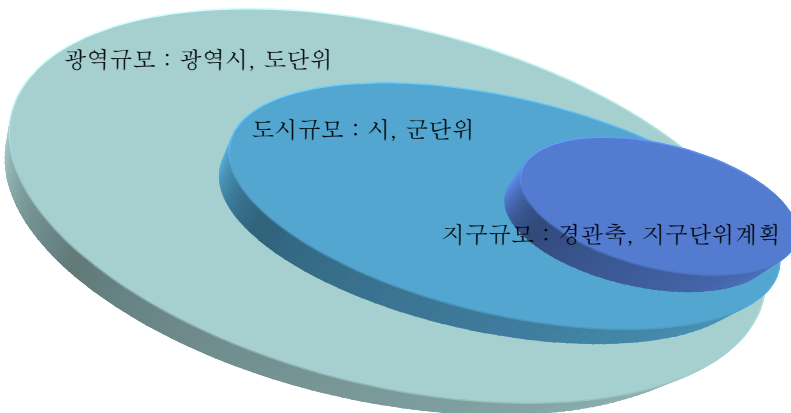
(1) 규모에 따른 도시경관 관련 계획

규모에 따른 도시경관 관련 계획은 크게 광역규모, 도시규모, 지구별 경관관련 계획으로 나누어 생각해 볼 수 있다.

광역규모 도시경관 관련 계획으로 서울특별시를 비롯한 대부분의 광역시에서 도시경관형성 혹은 관리계획을 수립하고 있으며, 도 경관계획은 강원도와 경기도에서 수립되었다.

도시규모 경관관련 계획은 2000년 이후 도시경관에 대한 관심이 증대함에 따라 많은 도시들이 경관계획을 수립하였거나 수립 중에 있으며, 지구별 경관관련 계획은 대도시의 경관축(도로, 하천 등) 혹은 지구단위계획 구역을 대상으로 하고 있다.

<그림 2-3> 규모에 따른 도시경관 관련 계획



(2) 경관기본계획 수립 현황

국내 15개 시·도(특별시 1, 광역시 6, 도 7) 중에서 현재 경관기본계획을 수립하거나 수립중인 곳은 9개 시·도이며, 미수립된 곳은 6개 시·도이다.

- 경관기본계획 수립완료(5) : 인천, 울산, 대구, 강원, 경기
- 수립 예정 및 진행 중(4) : 서울, 부산, 대전, 제주
- 미수립(6) : 광주, 경남, 경북, 전북, 충남, 충북

(3) 경관기본계획 수립 시기

15개 시·도의 경우 1990년 후반에 수립된 인천, 강원 2곳을 제외하면, 기수립되었거나 수립예정인 9곳이 모두 2000년 이후에 계획이 수립(예정)되었다. 진주(1998), 인천(1998), 김포(1998) 등을 시작으로 90년대 후반부터 도시 전역을 대상으로 한 경관계획이 수립되기 시작하고, 2000년대 들어 본격적으로 경관기본계획이 수립되고 있다.

(4) 경관기본계획 명칭 특성

국내 시·도의 경관기본계획은 각 도시의 경관계획의 목적이나 방향에 따라 각각 그 명칭을 다르게 사용하고 있다. 우선 도시의 바람직한 경관형성을 유도하는 ‘경관형성기본계획’, 기본계획으로서의 경관계획 역할을 강조하는 ‘경관기본계획’, 도시 전역의 종합적인 경관관리를 목적으로 하는 ‘경관관리기본계획’, 도시의 경관정비를 목적으로 하는 ‘경관정비계획’ 등으로 크게 구분된다.

- 경관형성기본계획 : 강원, 동해, 강릉, 용인, 안양, 대전, 청주 등
- 경관기본계획 : 김해, 진주, 울산, 대구, 김포 등
- 경관관리정비기본계획 : 부산, 경기, 서울, 과천 등
- 경관정비계획 : 인천 등

(5) 경관기본계획의 성격 및 내용

경관기본계획은 계획목적에 따라 도시의 특정 경관문제에 대응하여 도시 일부 지역에 대한 고도제한 등 특정목적용을 가지고 행해지거나, 또는 도시 전역을 대상으로 하위 계획들에 대한 지침계획적인 성격으로 크게 구분될 수 있다. 1990년대 중·후반에는 도시의 일부지역을 대상으로 특정문제에 대응한 지역차원의 경관계획이 주로 세워졌으나, 2000년대 이후에는 15개 주요 시·도 뿐만 아니라 각 지방자치단체에서도 바람직한 경관형성을 목적으로 하는 도시차원의 경관기본계획을 수립하는 추세라고 볼 수 있다.

(6) 도시 경관관리 원칙 및 기본방향

도시 경관계획 작성을 위해 바람직한 목표치가 될 수 있는 경관관리 대상은 환경영향평가에서 사용하고 있는 환경지표와는 달리 수치화, 계량화가 매우 힘들며, 이로 인해 경관관리의 수단과 방법이 비효율적일 수밖에 없다(임승빈 외, 1995). 지금까지 국내·외 경관관리계획의 일반적인 과정은 도시경관의 형성을 위한 기본방침을 설정하고 보존대상이 되는 경관(예 : 자연경관, 주요 문화재 등)을 파악한 후 이를 시각적으로 보존하기 위한 건축물 고도규제 및 지역·지구 설정하는데 중점을 두고 있다.

현재 작성이 완료된 국내 도시경관 관련 계획 내 경관관리 기본방향은 경관유형별로 차이는 있으나 크게 세 가지로 구분할 수 있다. 첫째, 도시 이미지 혹은 도시 스카이라인 형성을 강조하는 것으로 이는 각 도시를 대표하는 경관을 보존하거나 독특하고 개성 있는 경관을 창조하고자 하는 방향으로 도시 전체 규모의 경관을 관리하기 위한 것으로 볼 수 있다. 이러한 원칙을 달성하기 위한 관리지침으로는 일반적으로 상업지역에서의 고층화를 통한 스카이라인을 형성하거나, 자연 스카이라인과 어울리는 건축물 스카이라인을 구성하는 방향으로 파악될 수 있다. 둘째, 건축물에 의한 시각적으로 부정적인 영향을 감소시키기 위한 것으

로 주로 대규모 개별 건축물 혹은 공동주택 단지를 대상으로 하는 위압감 방지, 개방감 확보, 다양한 경관을 창출하기 위한 것으로 볼 수 있다. 이러한 원칙을 달성하기 위한 방안으로 공동주택 단지 내 스카이라인 변화, 입면적 규제, 구릉지 주변 저층개발 등이 제시되고 있다. 셋째, 그 외 가로경관에서는 옥외광고물 규제, 지역 이미지를 반영한 가로시설물 디자인 등이 경관관리 지침으로 제시되고 있는 것으로 나타났으며, 수변경관에서는 생태적 측면을 고려한 자연형 하천 도입, 친수공간 조성, 하천변 녹지 확보 등을 제시하고 있다.

(7) 도시 경관관리 고려사항

① 시각적 보호대상의 결정

경관관리 혹은 경관영향평가는 주로 자연경관의 스카이라인이나 주요 문화재를 시각적 보존 대상으로 설정하고 이에 대한 건축물의 시각적 차폐여부를 판단하여 건축물의 고도규제 및 시각적 영향의 저감방안을 제시하는 과정으로 이루어져 왔다. 하지만 대부분의 경우 보존하고자 하는 대상이 명확하고 이를 시각적으로 관리하는 것이 공공의 이익이 될 수 있다는 일반대중의 합의가 어느 정도 이루어져 있어 방법상의 차이는 있다고 할지라도 충분한 공공성 및 합리적 근거를 얻을 수 있었다. 그러나 유사한 형태의 건축물이 동일한 배치형태의 반복으로 형성되는 대규모 아파트 단지과 같은 집합 건축물에서는 시각적 보존 대상을 설정하기가 상대적으로 힘들고 용적률, 인동간격 등 법적인 규제에 의해 경관이 형성되고 있어 개성이 없고 획일적인 경관을 지닐 수밖에 없다. 따라서 뚜렷한 시각적 보존 대상을 설정하기가 집합 건축물에 대해서는 건축물의 스카이라인, 시각적 개방감 등과 같은 잠재적인 경관 요소도 경관형성을 위한 중요한 요소가 될 수 있으며, 이들을 이용하기 위한 기법을 제시할 필요가 있다.

② 주요 조망점 선정

경관계획에서는 일정 지역을 대표할 수 있는 장소, 즉 조망점 선정이 매우 중요하다. 작은 규모의 지역에서는 하나의 장소 혹은 한 장의 사진(또는 슬라이드)으로 전체 공간을 비교적 잘 나타낼 수가 있지만 단지계획과 같이 규모가 크고 다양한 경관이 존재하는 지역에서는 각각의 경관요소를 충분히 나타낼 수 있도록 여러 장소의 관찰지역이 필요하다.

일반적인 조망점의 선정기준은 주통행로, 이용도가 높은 장소, 독특한 경관을 조망하는 장소, 다양한 전망 기회를 제공하는 장소 등이며(임승빈, 1996), 도심 내 고층건물의 경관영향을 파악하고자 할 때에는 ① 사람이 많이 왕래하는 교통의 결절점이나 특별한 가치를 지니는 곳, ② 대상물(건물)의 다양한 형태와 주변 경관을 파악할 수 있는 4방향 이상에서 선정될 것, ③ 대상물의 위치에 따른 변화를 알아보기 위하여 다양한 거리(근경, 중경, 원경)에서 선정될 것, ④ 방향과 거리의 구간별로 최소한 1개 이상의 조망점이 선정될 것 등을 조망점의 선정기준으로 들고 있다(문경도, 1989). 한편 이 연구에서는 시각적·물리적 측면에서 경관영향에 관계되는 주요 변수를 추출하기 위해 주요 조망대상을 입면으로 바라볼 수 있는 장소를 주요 조망점으로 활용할 수 있다(신지훈, 1995). 일반적으로 자연경관에서 근경에 해당하는 거리는 500m 이내, 중경에 해당하는 거리는 500~2km 이내, 원경에 해당하는 거리는 2km 이상으로 알려져 있으나, 도시경관의 경우에는 건축물과 같은 시각적 장애요소로 인해 근경, 중경, 원경에 해당하는 거리가 자연경관과는 많은 차이가 있을 것으로 판단된다. 현재 서울시에서 운영되고 있는 지구단위계획작성지침에 의하면 도시경관에서 근경에 해당하는 거리를 200~400m 이내, 중경에 해당하는 거리는 400~800m 이내, 그리고 800m 이상을 원경에 해당하는 것으로 설정하고 있다.

③ 경관 구성요소 파악

경관의 형식을 구성하는 시각적 요소는 일반 디자인에서와 마찬가지로 점, 선,

형태, 크기와 위치, 질감, 색채, 농담, 가변적 요소 등으로 나누어 생각해 볼 수 있다. 경관은 이러한 기본적인 요소들은 상호 독립적인 별개의 것이 아니고 상호 밀접한 관련을 지지고 있기 때문에 동일한 경관의 여러 시각적 측면이라고 보아야 할 것이다(임승빈, 1991). 그러므로 일정한 지역에서 개별적인 경관구성 요소를 모두 구분해 내기는 사실상 불가능하며, 따라서 경관에 대한 선호형태 및 개별 경관구성요소들의 유사성에 따라 경관요소에 대한 선호의 속성을 파악하고 이를 바탕으로 하여 선호경관요소를 찾아낼 수 있다.

경관관리를 위한 법적인 적용을 위한 수단으로서 조망차폐, 시각적 대조, 시각적 특징 등이 있을 수 있으며, 법적 규제에서 경관영향평가의 물리적 지표로 이용할 수 있는 것은 주로 입체적인 규제에 관한 것이다. 경관관련 법제도적 측면에서는 경관에 대한 일정지역 이상의 면적, 입체적인 부분에 대한 직접적인 규제를 가지고 있는데 용적률, 건폐율, 고도제한, 사선제한 등과 같은 주로 건축물의 규모나 형태와 관련된 것이다. 이 연구에서는 계량화가 가능한 경관구성요소로 건축물의 규모, 스카이라인, 그리고 건축물 배치와 관련된 지표를 추출하였다.

현재까지 내용을 종합해 보면 현재 국내 도시경관계획·관리 사례는 특별시 및 광역시를 중심으로 시작되어, 시별 계획을 수립하는 단계에 와 있다고 할 수 있으며, 향후 시, 군 및 구 단위의 세부적인 경관계획·관리체계가 수립될 수 있을 것이라고 판단된다. 또한 전국 8개 도 중 현재 수립현황을 보면 대부분이 서울시와 경기도를 중심으로 진행되어 지역적 편중현상이 나타나고 있으며, 전라도 및 충청도는 광역적, 도시적, 지구적 경관계획·관리사례가 전혀 수립되지 않고 있어, 향후 이들 누락지역에 대한 경관계획 및 관리방안이 절실히 요청된다. 경관계획·관리체계의 수립 시기는 대부분 1990년대 말부터 2000년대 초에 진행되었으며, 2002년 『국토의계획및이용에관한법률』의 제정 이후 더욱 활발히 진행될 것이라고 판단된다.

국내 도시경관 현황은 크게 계획 및 관리로 구분될 수 있으며, 도시경관계획은

새로운 경관을 형성하거나 기본계획을 수립하는 경우에 해당되며, 도시경관관리는 정비 및 기존경관 보전의 내용을 포함하고 있다. 현재 경관계획·관리사례는 각각 13개소로 같은 비율을 보이고 있어 국내 경관계획·관리사례는 계획 및 관리가 동시에 진행되는 것으로 판단되며, 미세하기는 하지만 광역적, 도시적 경관은 계획보다는 관리에 초점이 맞추어져 있어 도시내 기존 녹지의 보전에 초점이 맞추어져 있다고 할 수 있다. 또한 지구적 경관은 관리보다는 계획에 초점이 맞추어져 있어 전체적으로는 도시경관의 관리 및 보전을 중점으로 하고 세부적으로는 도시경관을 새롭게 형성하고 계획하고 있다고 판단된다.

향후 이러한 접근방법을 토대로 광역적, 도시적으로는 기존경관을 관리하는 것에 초점을 맞추어 더 이상의 훼손 및 무분별한 개발을 방지하도록 하며, 지구적, 세부적으로는 매력적인 도시경관을 창출할 수 있도록 도시경관을 형성하도록 하는 것이 바람직하다.

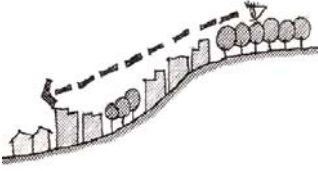

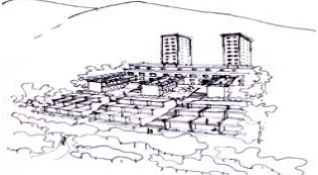
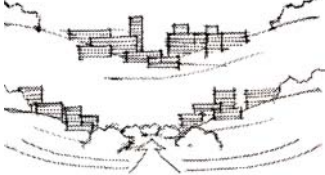
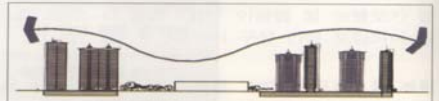





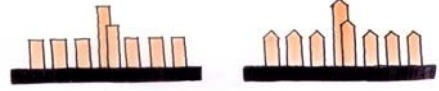

(8) 도시경관 관련계획의 관리지침

도시경관계획·관리의 가이드라인은 앞서 분석한 도시경관대상(경관자원)의 분류체계를 기본으로 살펴보았다. 가이드라인은 거시적 내용과 미시적 내용으로 분류하여 설명할 수 있으며, 거시적 가이드라인에는 도시전체의 스카이라인이나 전체환경과의 조화, 진입부 및 시 경계부, 도시의 경관축 등의 내용을 포괄한다. 이중 미시적 경관의 가로경관, 녹지경관, 수변경관이 일부공간에 대한 내용이라면, 경관축의 도로축, 녹지축, 하천축은 도시 전체를 연계하는 전체적인 내용이라고 할 수 있다.

① 도시 전체 스카이라인

도시 전체 스카이라인과 관련된 관리지침은 주로 도시 내 스카이라인 형성 및 조망권 확보와 관련이 있다.

<표 2-10> 도시 전체 스카이라인 관련 지침

	
<ul style="list-style-type: none"> · 구릉지에서의 스카이라인 형성 · 시야를 차단하는 펜스와 구조물 개선 (용인시, 2001, p.273) 	<ul style="list-style-type: none"> · 연도시설정비를 통한 쾌적성 및 조망권 확보(용인시, 2001, p.273)
	
<ul style="list-style-type: none"> · 자연지형을 무시한 획일적인 택지개발에서 벗어나 경사지를 활용한 단지배치 및 건축형태 개발(경기도, 2000, p.211) 	<ul style="list-style-type: none"> · 농지나 수변 등 주변경관과의 조화로운 스카이라인 형성, 하천변 대안에서의 조망을 고려한 경관형성(용인시, 2001, p.280)
	
<ul style="list-style-type: none"> · 건축물 간격이나 배치를 조정하여 다양한 스카이라인에 변화를 줌(경기지방공사, 2002, p. 68) 	<ul style="list-style-type: none"> · 고층의 공동주택은 가압식 펌프를 사용하여 옥탑층을 낮추어 전체 스카이라인과 조화를 이룸(경기도, 2000, p.255)
	
<ul style="list-style-type: none"> · 저층건물사이에 고층건물이 들어갈 때는 주변건물 높이의 160-170%정도에서 결정(경기도, 2000, p.255) 	<ul style="list-style-type: none"> · 주변건물에 비해 현저히 높은 건물은 위로 갈수록 좁아지는 피라미드나 첨탑형태 도입(경기도, 2000, p.255)
	
<ul style="list-style-type: none"> · 단일고층건물은 건물높이가 산 능선의 60-70%정도를 넘지 않도록 함(경기도, 2000, p.255) 	<ul style="list-style-type: none"> · 고층건물은 주요 조망점에서 멀리,배경이 되는 산에 가까이 배치(경기도, 2000, p.255)
	
<ul style="list-style-type: none"> · 평슬라브지붕보다는 경사지붕이 스카이라인형성에 유리함(경기도, 2000, p.255) 	<ul style="list-style-type: none"> · 주요조망점에서 건물들이 모여 벽을 형성하지 않도록 구름을 형성함(경기도, 2000, p.255)

도시 내 스카이라인은 가능한 주변 자연 지형과 조화를 이룰 수 있도록 하며, 다양한 스카이라인을 형성하기 위해서는 건축물의 층수 다양화 방안이 주요 지침으로 나타나고 있다. 또한 건축물의 지붕 형태도 단조로운 형태의 평슬라브 지붕보다는 첨탑형태의 건축물을 유도하고 있다.

② 도시 전체 도로축

도시 전체 도로축과 관련된 경관 지침은 주로 주요 조망대상에 대한 가시율을 높이는 방향으로 지침을 제시하고 있다. 주요 조망대상을 조망할 수 있는 조망 포켓 설치, 도로변 개방성을 확보하기 위한 건축선 후퇴, 경관 장애물 제거 등이 도로축 조망 확보와 관련된 지침으로 볼 수 있다.


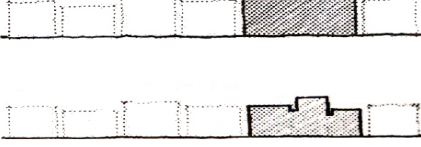
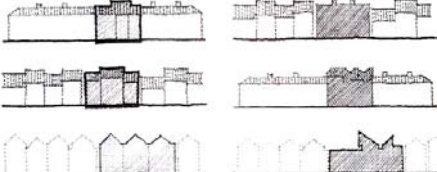
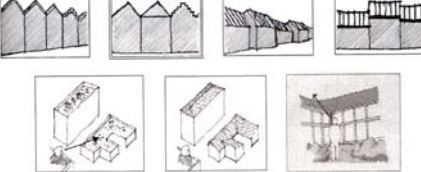
<표 2-11> 도시 전체 도로축 경관 지침

	
<p>· 조망가로외의 경우, 중앙분리대에서 조망이 가능하도록 보도와 지하로 연결하여 조망 포켓 정비(서울특별시, 1998, p.99)</p>	<p>· 조망대상인 산경이 가시되는 가로의 경관계획에 있어서는 조망대상이 강조된 시각환경 정비(서울특별시, 1998, p.96)</p>
	
<p>· 조망가로의 시설물은 산의 이미지를 느낄 수 있도록 통일성을 부여하여 일관된 흐름 유도(서울특별시, 1998, p.97)</p>	<p>· 조망지점은 식재위주의 계획보다는 개방성을 높여 산으로의 시야가 열리도록 함(서울특별시, 1998, p.99)</p>

③ 공동주택

도시 내 경관 문제점으로 가장 많이 지적되는 부분이 공동주택과 관련된 경관으로 볼 수 있다. 이러한 공동주택들은 주변 자연경관에 대한 차폐, 초고층 건축물로 인한 위압감, 단조로운 건축물의 반복 등 많은 도시경관의 문제점을 야기하는 것으로 나타나 있다. 따라서 도시 내 공동주택과 관련된 경관관련 지침으로는 주변 자연경관으로의 조망을 확보하기 위한 층수 규제, 개방감 확보, 다양한 스카이라인 형성을 위한 층수 조절, 위압감 완화를 위한 건축선 후퇴 및 녹지 확보 등과 같은 지침을 제시하고 있다.

<표 2-12> 공동주택 관련 경관 지침

	
<p>· 부정형 공동주택의 정비 및 조화로운 스카이라인 정비(용인시, 2001, p.312)</p>	<p>· 주변건물과의 비율과 높이를 조절함으로써 건축물이 미치는 영향을 감소(용인시, 2001, p.388)</p>
	
<p>· 지붕의 형태, 동의 연결, 지붕의 전체적인 실루엣이 주변건물과 유사하도록 조절 (좌: 나쁜사례, 우: 좋은사례)(용인시, 2001, p.338)</p>	<p>· 경사형 지붕의 바람직한 형태(위) · 지붕형태의 의미(오른쪽이 가장 개방적임) (용인시, 2001, p.389)</p>

<표 2-12> 공동주택 관련 경관 지침(계속)

	
<p>· 사적, 공적 공간의 영역구분을 통한 프라이버시 확보(대구광역시, 2002, p.314)</p>	<p>· 국도변 소음분산을 고려하여 도로방향에 직각배치하거나 둔각, 유선형, 분절형으로 배치하는 등 변화 줌(경기지방공사, 2002, p.70)</p>
	
<p>· 경사지의 소규모 단지건설 시에는 바닥면적을 넓혀 저층고밀화 유도(경기도, 2000, p.212)</p>	<p>· 주택지의 사적공간 및 공적공간의 영역구분을 통하여 프라이버시가 침해되지 않도록 계획(대구광역시, 2002, p.314)</p>
	
<p>· 주동 입면적은 국도변에서 직각방향으로 3500㎡를 넘지 않도록 함(경기지방공사, 2002, p. 72)</p>	<p>· 같은 동에서 층수변화를 줄것. 최대 5개층 이내로 함(경기지방공사, 2002, p. 68쪽)</p>
	
<p>· 출입구의 형태는 계단실의 이미지와 어울리도록 하며, 인지도 증가, 안전, 야간 경관조성 등을 고려하여 설계를 특화(경기지방공사, 2002, p. 74)</p>	<p>· 보이는 위치에 따라 전체모습이 다양하게 보이도록 동을 분절하여 배치함(경기지방공사, 2002, p. 70)</p>


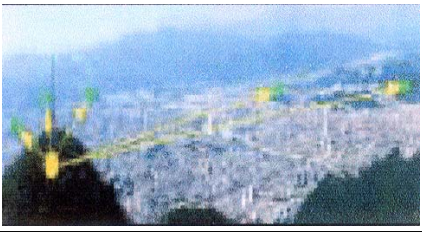
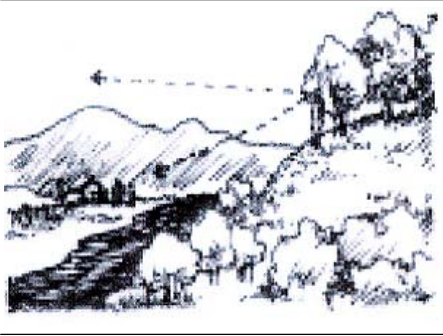

<표 2-12> 공동주택 관련 경관 지침(계속)

	
<p>· 같은 층수의 동끼리는 전후좌우에 나란히 배치하지 않음(경기지방공사, 2002, p.72; 용인 구갈3지구 경관형성계획, p.68)</p>	<p>· 주동의 평면은 단순한 사각형태는 피하고 분절을 원칙으로 하며, 측벽 폭의 1/3길이 이상 정도가 접하도록 하여 돌출, 후퇴하도록 함(경기지방공사, 2002, p. 72)</p>
	
<p>· 배치 블록간의 급격한 레벨차이나 향, 배치가 어긋나지 않도록 조율하여 배치(경기지방공사, 2002, p. 71)</p>	<p>· 지붕은 1:30이상의 직선경사지붕으로 하고, 지붕선이 20m이상 연속되지 않도록 함(경기지방공사, 2002, p. 73)</p>

④ 진입부 및 시경계부 경관형성

도시 진입부 경관은 도시 내 진입시 도시 이미지를 결정하는 중요한 요소로 파악되며, 다른 지역과 해당 도시를 구분할 수 있는 주요 장소 혹은 상징 구조물을 설치하도록 유도하고 있다.

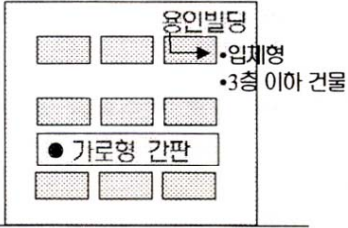
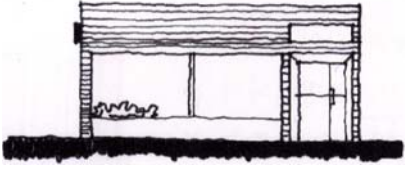
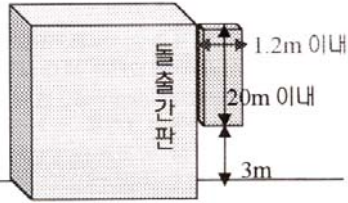
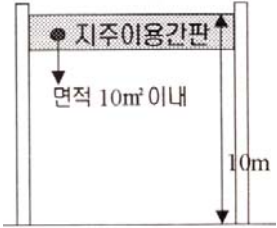
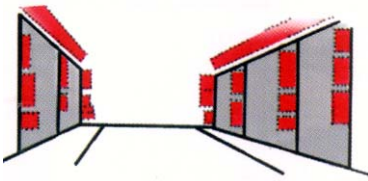
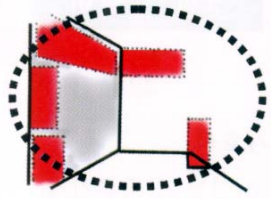
<표 2-13> 도시 진입부 경관형성 지침

	
<p>· 경계성을 부각시키고 관문을 정비(대구광역시, 2002, p.177)</p>	<p>· 시군이나 도경계부는 지역의 진입부로서의 이미지를 높이기 위해 기념조형물이나 조명설치 또는 시군의 상징목, 상징화를 식재(경기도, 2000, p.303)</p>
	
<p>· 도시전체를 조망할 수 있는 주요조망공간정비(대구광역시, 2002, p.96)</p>	<p>· 조망상 중요한 배후지역 거점녹지 확보(대구광역시, 2002, p.360)</p>

⑤ 옥외광고물

도시 내 옥외 광고물은 매우 혼잡한 도시 경관을 형성할 수 있으며, 경관 장애물로 이어질 수 있다. 따라서 도시 내 옥외 광고물과 관련된 지침으로는 간판의 크기, 입식 광고물 설치 제한, 돌출 간판 설치 제한 등과 같은 경관관련 지침이 제시되고 있다.

<표 2-14> 옥외광고물 관련 경관 지침

	
<ul style="list-style-type: none"> · 가로형 간판은 벽면에 가로로 부착 · 1개 업소에 하나, 도로 곡각지점예외 · 간판크기는 세로8m, 높이 52m이내, 돌출폭은 30cm이내(용인시, 2001, p.415) 	<ul style="list-style-type: none"> · 간판의 크기 축소 및 위치 통일(경기도, 2000, p.259)
	
<ul style="list-style-type: none"> · 돌출간판의 위치 및 크기는 위와 같으며, 상업지역일 경우 세로는30m, 인도가 없을 경우 지면과의 높이는 4m로 함(용인시, 2001, p.415) 	<ul style="list-style-type: none"> · 2개이상의 지주이용간판시 통합하여 연립형으로 표시 · 차도, 보도의 경계선과 50m이상 거리 확보(용인시, 2001, p.415)
	
<ul style="list-style-type: none"> · 도로, 축의 시점에서 옥외광고물의 지상설치와 돌출형 형태, 크기: 축상의 통경경관(가평군, 2002, p.245) 	<ul style="list-style-type: none"> · 보행자의 시점에서 보이는 광고물의 디자인, 재질, 크기: 근경(가평군, 2002, p.245)

<표 2-14> 옥외광고물 관련 경관 지침(계속)

<ul style="list-style-type: none"> · 산이나 조망포인트 등 높은 곳에서 보이는 옥상광고물: 시가지의 부감경관 (가평군, 2002, p.245) 	<ul style="list-style-type: none"> · 시가지 내에서 옥외광고물에 의한 녹지나 산림의 훼손: 시가지내에서 조망경관(가평군, 2002, p.245)

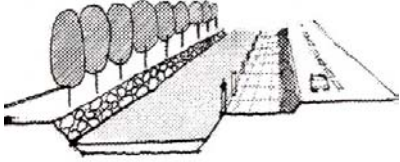
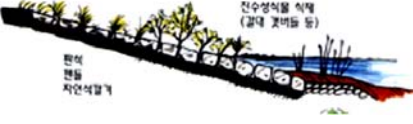
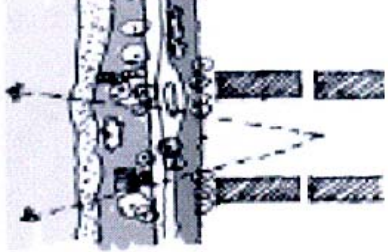



⑥ 수변공간

도시 내 수변공간은 쾌적한 경관을 형성하는데 매우 중요한 요소가 될 수 있다. 최근 도시 내 하천은 자연형 하천으로 조성하고 도시 내 주요 오픈 스페이스로 활용할 수 있도록 사업이 추진되고 있으며, 경관관련 계획에서도 이와 유사한 형태도 경관관리 지침을 제시하고 있다.

<표 2-15> 수변공간 관련 경관 지침

<ul style="list-style-type: none"> · 오픈스페이스 확보 및 건축물 고도제한을 통한 도시스카이라인 형성(가평군, 2002, p.218) 	<ul style="list-style-type: none"> · 우수 확보용 저류지 조성(대구광역시, 2002, p.364)
<ul style="list-style-type: none"> · 인공수림대, 습지 등 해안생태환경복원 및 해안형 친수공간조성으로 해안 녹지축 형성(경기도, 2000, p.216) 	<ul style="list-style-type: none"> · 자연형둔치를 조성하여 시민들의 친수공간을 제공해 줌(경기도, 2000, p.219)

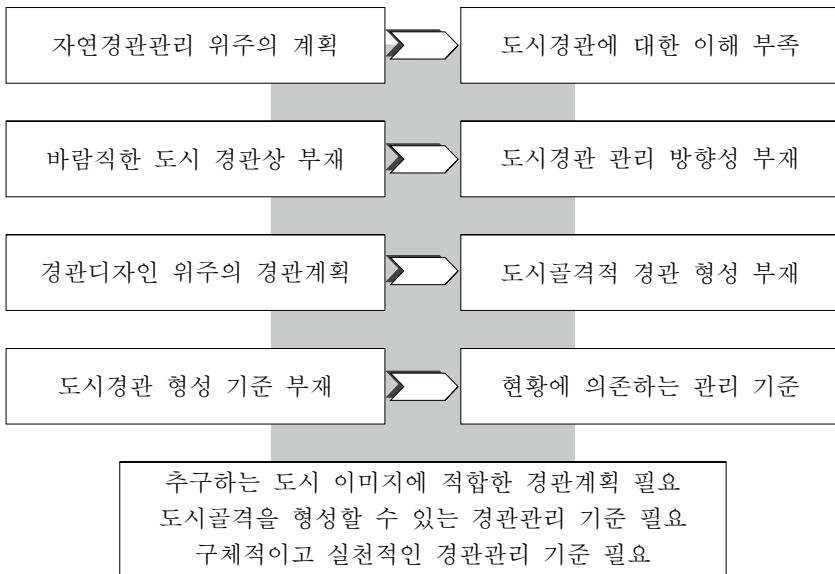
<표 2-15> 수변공간 관련 경관 지침(계속)

	
<p>· 하천변 수변에 3m이상의 보도설치 및 접근성 증대(용인시, 2001, p.273)</p>	<p>· 자연석과 친수성식물을 식재하여 자연형호안 조성(경기도, 2000. p.219)</p>
	
<p>· 주변건물, 도로축 등으로부터 하천으로의 시선확보(대구광역시, 2002, p.190)</p>	<p>· 하천변 부지 공동화로 인한 연속적 상가도입, 제방위 3m 보행자 공간조성 및 접근성 강화(경기도, 2000, p.222)</p>
	
<p>· 하천둔치의 공원화를 통한 녹화 추진(대구광역시, 2002, p.190)</p>	<p>· 하천변은 환경사제방으로 자연형 호안조성으로 하천의 자연성 회복(경기도, 2000, p.222)</p>

(9) 국내 도시경관 관련계획의 시사점

지금까지 국내 도시경관 관련계획과 그 지침에 대한 시사점을 살펴보면 다음과 같다.

<그림 2-4> 국내 도시경관 관련계획 시사점



- ① 우선 도시 내 자연경관 보호를 중심으로 한 관리계획으로 인해 건축물 혹은 구조물 등과 같은 여타 도시경관 구성요소에 대한 관리 방안에 대한 인식이 부족하다.
- ② 경관관리를 통해 도시가 지향해야할 도시 경관상을 세우지 못하고 각 구성 요소에 대한 관리 원칙에 머물고 있어 바람직한 도시 경관관리의 방향성이 부재한 것을 알 수 있다.
- ③ 도시 경관계획 대상이 주로 경관 디자인에 치우쳐 있어 도시 전체의 골격을

형성을 할 수 있는 경관형성에 대한 인식이 부족하다.

- ④ 주요 자연자원에 대한 조망뿐만 아니라 도시를 구성하는 경관요소에 대한 경관형성 기준이 모호하며, 주로 주변 현황을 기준으로 한 심의기준을 내세우고 있어 심의기준에 대한 합리성이 부족하다.
- ⑤ 법체계의 미비로 인해 경관계획의 위상이 모호하고 실행과정상 많은 문제점을 노출하고 있다.
- ⑥ 기존 도시기본계획 및 도시관리계획과의 관계 설정이 명확하지 않아 도시계획적 관리 방법위주의 실행 계획을 세우는데 그치고 있다.

2) 국외 도시 경관계획 관련 사례

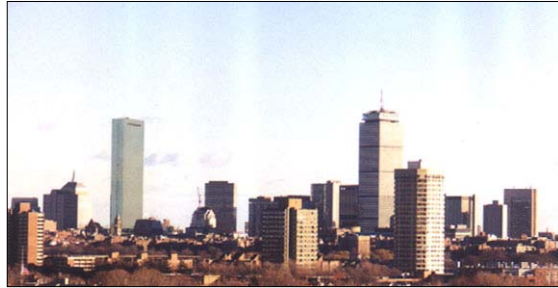
(1) 미국의 스카이라인 관리

미국의 경관관리는 19세기말에 구체화된 도시미 운동과 많은 관련을 가지고 발전했다고 볼 수 있다. 이러한 도시미 운동을 통하여 많은 미국의 도시들이 공원과 불리바드 시스템을 가지게 되었다. 미국 주요 도시의 스카이라인 관리의 변화과정을 살펴보면 다음과 같다.

① 보스턴

보스턴에서는 초기(1891)에는 고층건물 높이를 125ft(약 10층) 이하로 제한하였으나, 1928년에 기존의 일괄적 높이규제(flat ceiling)로부터 사선규제(setback)로 전환하면서 높이제한이 사실상 없어졌다. 보스턴 시민들은 교회의 첨탑과 공공건물의 돔으로 특징 지워지는 소위 “신성한 스카이라인(the sacred skyline)”에 상업적 건물이 침투하는 것을 피하려고 하였으며, 당시 보스턴의 일괄적 높이규제는 미국의 다른 도시들에게도 많은 영향을 미쳤다.

<그림 2-5> 보스턴의 스카이라인



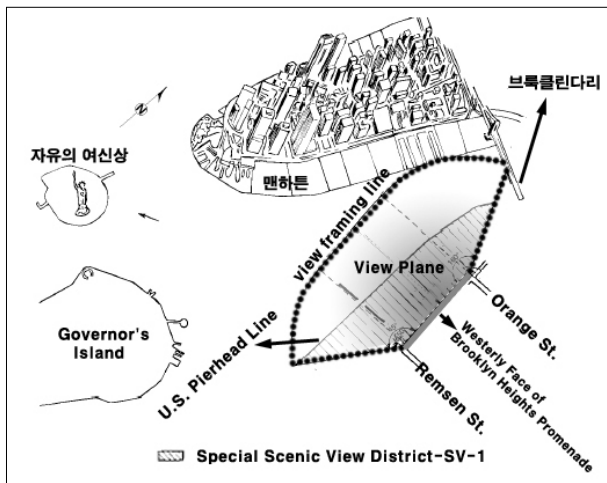
그러나 뉴욕 등과 같은 대도시에 초고층건물이 들어서면서 초고층건물은 도시 발전의 상징이자 동시에 시민의 자부심을 대변하게 되어 보스턴의 소위 “신성한 스카이라인”에 대한 시민의식은 점차 약화되고, 이에 더하여 임대수요 증가에 따라 토지소유주들이 초고층을 선호하게 되었으며, 결과적으로 1928년에는 155ft 일괄적 높이규제에 대한 대안으로 사선규제를 적용하게 되었다. 즉 허용 용적률 범위 내에서는 125ft 이상 높이에서는 건물 외곽선으로부터 5:2 사선이하로 하기만 하면 높이에 제한을 두지 않게 되었다.

최근에는 1986년에 통과된 보스턴 지역지구조례(Boston Zoning Code)에 규정된 보스턴 도시디자인 위원회(Boston Civic Design Commission: BCDC)에서 대규모 프로젝트에 대한 심의가 이루어지고 있다. 보스턴 도시디자인 위원회는 일반 시민과 설계전문가 그룹(건축가, 조경가 등)이 보스턴의 물리적 형태와 자연적 환경형성에 적극적으로 참여할 수 있는 기회마련을 목표로 설립되었으며, 보스턴의 특성 보존을 위하여 랜드마크로의 전망, 전통적 가로패턴, 바다와의 연결 등을 특히 중요시 여기고 있다. 이러한 결과, 현재의 보스턴 시는 전체적인 통일성은 다소 떨어지나 변화 있는 스카이라인을 형성하고 있다.

② 뉴욕

뉴욕은 일괄적 높이제한(flat ceiling)으로부터 일찍 탈피하여 ‘고층부(tower)와 후퇴(set back)’의 개념을 도입한 미국최초의 zoning제도를 1916년 채택함으로써 초고층건물의 선두주자가 되었다. 즉 뉴욕에서는 20세기 초부터 건축가와 대부분의 개발업자들 사이에 건물의 고층부(tower)는 가로에 최대한 하늘면적을 노출시키기 위하여 후퇴되어야 한다는 원칙을 가지고 있었으며, 이로 인해 현재의 스카이라인을 형성하게 되었다고 볼 수 있다.

<그림 2-6> 조망면 개념을 도입한 건축물 고도규제



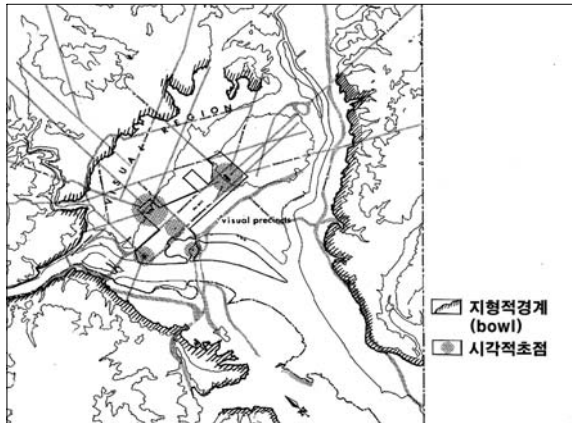
브록클린 강변에 위치한 Orange St.와 Remsen St.를 연결하는 Westerly Face of Brooklyn Heights Promenade 구간(View Reference Line)에서는 맨해튼으로의 조망 확보를 위하여, 경관조망면(Scenic View Plane) 개념을 도입하고 있다. 즉, 브록클린 다리와 Governor's Island를 좌우한계로 설정하고, 자유의 여신상 및 맨해튼의 해안과 스카이라인을 조망하기 위한 최소거리로 2,300 ft의 원추형 조망기준

선(View Framing Lines)을 형성함으로써, 그 지역에 포함되는 구역에서는 조망면을 침해하지 못하도록 건축물의 고도를 제한하고 있다.

③ 워싱턴

워싱턴은 1910년 District of Columbia에서 처음으로 건물높이 규제를 실시하였는데 주로 가로 폭에 따라 제한하였으며 지역별 최대 허용높이를 설정하고 있다. 1920년에는 백악관, 국회의사당 등 연방 건축물의 시각적 가치를 훼손하지 않도록 하기 위해 새로운 고도지구(height district)를 설정하고 이를 4개 지구로 구분하였으며, 연방몰(Federal Mall) 주변의 고도제한을 실시하고 있다.

<그림 2-7> 워싱턴의 지형적 특성과 시각적 초점



1971년에는 기존의 고도제한이 일부지역 도시 경제의 침체, 지형적, 지리적 고려 없이 도시전체에 일괄적으로 적용, 법적 허용 용적률을 모두 채우기 때문에 단조롭고 창의력이 결여된 건물형태가 되며, 도시설계 과정의 유연성 부족과 같은 어려움 등의 문제점에 대한 개선을 제안하였다. 이 제안에서는 상징성 유지

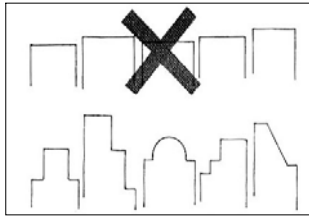
를 위하여 연방물 주변의 고도제한은 기존대로 유지하되, 북측의 부도심에서 연방물의 상징성을 해치지 않는 범위 내에서 250 ft까지 허용할 것을 제안하고 있다. 이러한 제안의 근거로 워싱턴의 지형이 연방물의 바닥에서 외곽으로 지형이 높아지는 지형을 강조하고 단조로운 스카이라인에 변화를 주기 위하여 일부 외곽지역에 고도제한을 완화하는 것이 바람직하다는 논리를 제시하고 있다.

④ 샌프란시스코

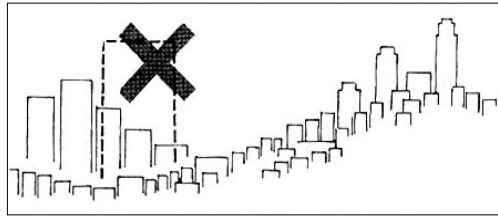
샌프란시스코에서는 도시 스카이라인이 뉴욕처럼 되는 것을 막기 위하여 1960년대부터 계속적으로 용적률을 하향조정해왔다. 1963년에는 도심부 용적률을 2,500%에서 2000%로 축소하였으며, 1966년에는 인센티브를 조건으로 1,400%로 다시 조정하였다. 이러한 노력에도 불구하고 초고층건물의 무질서한 증가로 인하여 혼잡하고 매력 없는 도시 스카이라인으로 변하면서 1985년에는 도심지의 용적률을 40% 축소하여 900%로 하였고 최고높이도 700ft에서 550ft로 하향 조정하였다. 이밖에도 오픈스페이스로의 햇빛 차단방지, 보존구역 및 역사적 건물 지정, 보존지역에 개발권 양도제(Transferable Development Rights) 도입, 환경영향 평가서 작성, 공공예술에 개발비의 1% 할애 등을 규정하였다. 특히 도시 스카이라인이 샌프란시스코의 자연적 특성인 구릉을 강조하는 형태, 즉 정상부에 더 높은 건물이 들어설 수 있도록 고도를 제한하였는데, 이를 위하여 중심상업지역(CBD) 변두리의 40ft로부터 Transbay Terminal 근처의 550ft 까지 최고높이를 제한하였다.

샌프란시스코는 매력적인 도시스카이라인 및 도시경관에 대한 자부심이 큰 도시이며, 도시스카이라인의 형성에 대하여 특별한 노력을 보여왔다. 이러한 노력의 일환으로 도시스카이라인을 특정형태(구릉지형의 강조)로 만들기 위해 건물 높이를 바다(bay)쪽으로 가면서 점진적으로 낮아지게 제한한 것은 적극적인 스카이라인 형성의 좋은 예라 할 수 있다.

<그림 2-8> 샌프란시스코 도심지 설계심의 방향



▲ 변화있는 스카이라인 형성



▲ 단조롭고 위압적인 건축물 규제

⑤ 씨애틀

씨애틀에서는 도심부에 거의 무제한의 건물높이를 허용했던 기존의 용적률 보너스 체계를 1985년 법개정을 통하여 규제를 강화하였다. 이와 같은 개정을 촉진 시킨 것은 씨애틀의 스카이라인이 통제가 불가능하다는 인식이 지배적이었기 때문이며, 특히 법개정 이전에 세워진 76층의 Columbia Center는 주변의 다른 고층 빌딩보다 20층이나 높아서 스카이라인에 부정적 영향을 미친 대표적 사례로 볼 수 있다.

1985년의 법개정 내용은 도심지에 높이제한 설정, 용적률 하향조정을 포함하고 있으며, 보너스 적용은 도심지 주거공급, 어린이집 공간확보, 경사가로에 에스컬레이터 설치 등에 대한 보상으로 이루어지도록 하였다. 그러나 한 시민단체가 기존의 개정된 법에선 아직도 보너스를 필요 이상 많이 주고 있고, 도심지 저소득층 주거공급에 적극적이지 못하다고 지적하면서 시민제안을 제시하고 더욱 강한 규제를 요구하였는데, 1989년 투표를 통하여 통과되었다.

씨애틀의 사례는 일반시민들의 높은 경관의식에 기초한 시민단체의 활동이 스카이라인 형성을 유도할 수 있으며, 개발업자들의 저항에도 불구하고 강력한 건축규제가 가능함을 보여주는 좋은 예라 할 수 있다.

<표 2-16> 미국 주요도시의 스카이라인 특성 및 형성인자

도시	특성	주요 형성 인자
보스턴	신성한 스카이라인	<ul style="list-style-type: none"> ○ 교회첨탑, 공공건물의 돔으로 특징 지워지는 전통적 스카이라인 보존을 위한 고도제한 ○ 설계심의 활성화를 통한 스카이라인 형성유도
맨해튼 (뉴욕)	번영의 스카이라인	<ul style="list-style-type: none"> ○ 활발한 경제활동으로 고도제한 폐지 ○ 시민단체의 노력으로 일부지역 고도제한 ○ 맨해튼으로의 조망확보를 위한 수변 고도제한
워싱턴 (DISTRICT OF COLUMBIA)	상징적 스카이라인	<ul style="list-style-type: none"> ○ 연방건물의 상징성유지를 위한 엄격한 고도제한 ○ 지형적 특성을 고려한 외곽 부도심에 고도제한 완화
샌프란시스코	우아한 스카이라인	<ul style="list-style-type: none"> ○ 구릉지형을 강조하여 기슭보다 정상에 더 높은 건물허용 ○ 높은 곳에는 폭이 좁은 고층건물 유도
씨애틀	시민제안 스카이라인	<ul style="list-style-type: none"> ○ 고도규제에 관한 시민제안(CAP)을 투표로 통과 ○ 매년 업무용건물의 총허가 면적을 정하고 디자인 경쟁을 통하여 선발

자료 : 임승빈 외, 2002

이 밖에 필라델피아의 경우 시의 중심인 시청사를 기준으로 고도규제가 이루어지고 있다. 이 시청사는 1789년에 세워진 것으로 정상에 시계탑이 서 있고, 시계탑 위에는 Pennsylvania를 개척한 William Penn의 동상이 서있는데, Penn의 동상 앞에 있는 시계탑의 위치는 고도가 144m로 필라델피아의 모든 건물은 그 높이가 144m를 넘을 수 없도록 규제되어 있다.

콜로라도 덴버시는 시내 주요 공원으로부터 록키산맥으로의 경관 조망을 확보하기 위하여 주요 공원의 동쪽 끝에 기준점 설치하고, 그 기준점으로부터 서쪽 방향(록키산맥 조망 방향으로 수평면 100피트당 고도 1피트의 경사면을 설정하여 그 경사면 이하의 고도에서만 건축을 허용하고 있다. 이 후 완화하여 100피트당 1.7피트의 경사면을 적용하고 있다.

또한 콜로라도, 벌링턴, 버몬트, 포틀랜드, 오레곤 등은 산으로의 조망을, 신시내티에서는 언덕 보호를, 오스틴과 텍사스에서는 조망을 보존하기 위해 다섯 개

의 회랑을 설정하는 등 각 주에서 조례를 제정해 조망보호에 의한 경관관리가 이루어지고 있다.

(2) 영국의 표준전망

영국에서는 많은 역사적 건물의 스카이라인을 보호하기 위해 조망점의 설정, 고층건물의 제한구역 지정 등의 정책을 꾸준히 실시해 오고 있다.

런던에서는 1968년 8개의 조망점을 설정하고, 이를 기준으로 신축 고층건물의 스카이라인 훼손여부를 검토하여 왔다. 조망점은 주로 템즈강의 다리, 공원, 기타 오픈 스페이스 등의 공공장소에서 볼 수 있는 전망을 설정하였고, 대부분 런던 중심부의 스카이라인을 포함한다.

고층 건물의 신축허가를 위한 심사의 경우 조망점을 기준으로 하여 보여지는 현황사진과 여기에 신축 건물을 그려 넣은 사진을 비교 검토하여 전망을 훼손시키는지의 여부를 집중적으로 검토하여 허가여부를 결정하게 된다.

또한 스카이라인의 보존을 위하여 고층건물을 제한하는 구역을 세가지 범주로 나누고 이에 의해 고층건물의 신축 허가여부를 결정하도록 하였다. 고층건물 제한구역의 제1범주는 ‘고층건물이 부적합한 지역’으로 고층건물의 허가가 불가능한 지역이고, 제2범주는 ‘고층건물에 예민한 지역’으로 제한적으로 고층건물의 허가가 가능한 지역이며, 제3범주는 ‘고층건물을 긍정적으로 검토할 수 있는 지역’으로서 지역의 성격과 건축밀도가 허가판단의 주요한 기준이며, 주로 도심을 벗어난 주변지역의 중심지가 이에 해당된다.

이상과 같이 영국에서는 런던의 경관을 분석하여 조망점과 고층건물 제한구역을 설정함으로써 스카이라인에 대한 종합적이고 체계적인 관리가 이루어지고 있다.

(3) 일본의 도시경관관리

일본의 경우 도시경관의 매력과 정체성 유지·강화를 위해 매력적인 랜드마크의 조망과 비스타를 보존하는 것은 중요한 문제가 되고 있다. 한 예로 일본 큐우슈우(九州)의 중심에 있는 구마모토(熊本) 시의 랜드마크와 비스타 지역의 관리를 들 수 있다. 구마모토 시에는 도심에 근접해 위치해 있는 구마모토 성이 도시경관을 형성하는 중요한 기념물이 되어왔으며, 도시민에게는 매우 친밀한 랜드마크로 인식하고 있다. 그러나 지속적인 도시발달로 인해 고층건물들이 구마모토 성의 조망을 방해하고 있으며, 또한 성곽의 탑 광장 앞에서 보는 아소(阿蘇)산의 파노라믹 경관도 시각적으로 많은 침해를 받고 있다. 이를 위해 시에서는 1992년 도시경관을 보존하기 위한 조례를 제정하였는데, 도심지에서는 성곽의 탑 광장 표고이하로 최대높이를 규제하였다. 성곽의 탑 광장 표고는 해발 55m로 성곽의 주변의 경우에는 최대 42m까지로 건축물의 높이가 제한되었다. 교토(京都)는 고도보존법의 적용을 받고 있는 도시이며, 그 적용 하에 독자적인 시가지경관조례를 제정하여(1972) 역사적 유적 보존지구인 시내의 동부 1,500ha를 역사적 풍토 특별보존지역으로 지정하고 이 구역 내에서 신축하는 일체의 건축물은 그 최고 고도를 15m이하로 규제하고 있다. 또한 나고야(名古屋) 시는 경관자립지구에서 시작하여 경관기본 존, 경관기본축으로 경관의 골격을 형성하는 단계적인 경관정비의 기본목표와 방침을 설정하고 있다.

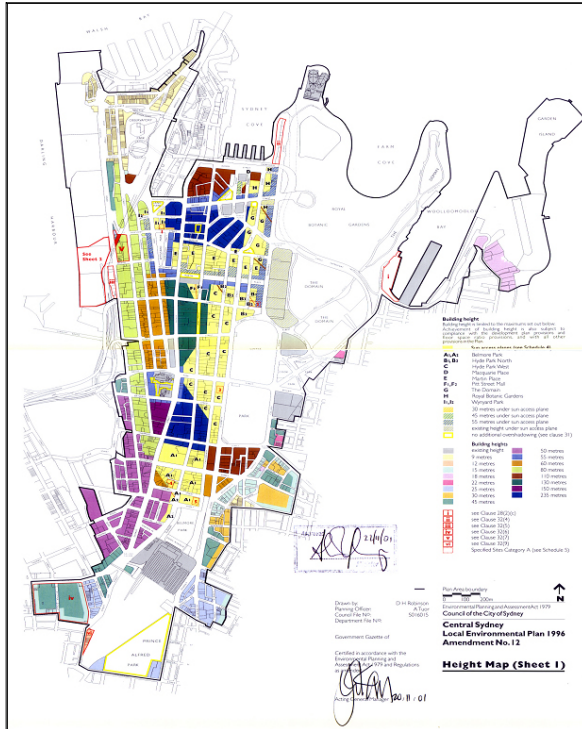
(4) 기타 국외 경관계획 관련 사례

① 호주 시드니

호주 시드니의 건축물 고도규제는 일조권 확보, 개별 건축물과 블록 간의 건물 높이 변화, 모든 빌딩에 양질의 도시 형태 부여, 지표면 풍속 제한, 도시 내 통풍 확보, 특정 지역 내 사암으로 이루어진 주요 건축물에 대한 일조 확보, 특정 지역 내 현존 건물의 높이와 조화를 위한 건축물 높이 지정, 중심 지역과 인근의 소규모 건축물 간의 건축물 형태와 토지이용의 변화를 유도하기 위한 건축물 높이

지정 등의 목적에 따라 각 구역별로 건축물의 높이를 정하고 있다.

<그림 2-9> 시드니 중심부 경관고도 규제

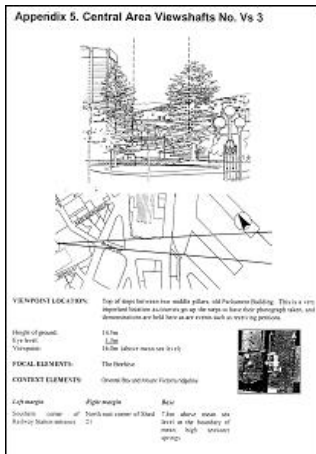


건축물 높이는 개발계획과 고도규제도에 표시된 높이 내에서 당국의 승인이 없으면 건축물 높이는 55m를 초과할 수 없으며, 재건축, 증축, 개축으로 인한 건축물의 높이는 현재 건축물의 높이를 초과할 수 없다. 또한 공원 및 커뮤니티 지역 혹은 해변 및 운송지역에 있는 어떠한 건축물의 높이도 대상지역과 인접지역의 일관된 높이를 유지하기 위해 당국의 승인으로 결정된 높이를 초과할 수 없도록 규정하고 있다. 이 외에도 오페라하우스 주변 지역과 같이 특별한 경관 관리가 필요한 지역은 주변 여건에 부합하도록 높이를 따로 지정하고 있다.

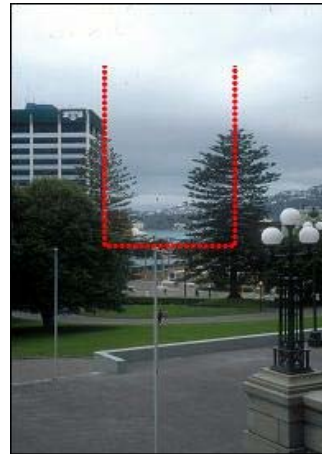
② 뉴질랜드 웰링턴

뉴질랜드의 웰링턴은 1840년 처음 해안가에 정착하면서 도심부가 점차 내륙 쪽으로 이동하였으며, 이후 국회와 시의회 사이의 중심업무지구를 중심으로 고층의 상업 개발이 일어났다.

<그림 2-10> 웰링턴 표준전망(viewshaft) 보호 규정



▲ Viewshaft보호 규정



▲ Viewshaft의 현황사진

웰링턴은 경관관리를 위해서 크게 도시의 위요, 광장과 우회도로, 특화된 상업가로, 도시와 항구의 통합 등을 유도 원칙으로 정하고 있으며, 중심지역은 고층도시지구(95m, 해수면 기준), 저층도시지구(2~12층, 지반고 기준)로 나누고 엄격한 건축물 행위제한을 실시하고 있다. 특히 중심부의 조망보호를 위해 27개의 “표준전망(viewshaft)”를 지정하고 어떠한 건축행위도 이를 침해할 수 없도록 규정하고 있다.

3) 도시 경관계획 관련 사례 종합

지금까지의 경관계획 및 관리 대상은 주로 자연경관의 보존 및 관리에 중점을 두고 있어 도시를 대상으로 하는 경관분석·평가 방법론은 아직도 미약하다고 볼 수 있다. 또한 기존의 도시경관 관련 계획에서 경관관리를 위한 바람직한 도시경관 상에 대해서 지역주민과 행정가들의 합의가 이루어지지 않아 도시 경관관리를 위한 방향성이 제대로 설정되지 못하고 있는 실정이다.

기존의 경관 관련 계획을 살펴보면 일반적이고, 개념적인 도시 경관관리 기본 구상만을 제시하고 있으며, 구체적인 실천방안이나 세부적인 기준이 매우 부족하다고 볼 수 있다.

이와 관련하여, 도시 경관계획에 있어서 경관관리를 위한 구체적인 심의 기준, 도시경관 형성을 위한 지침 등이 시급한 실정이며, 현재 시행되고 있는 경관 관련 심의 기준도 현황 조사를 바탕으로 일정 정도 수준 이상으로 그 기준을 정하고 있어 논란의 여지를 남기고 있다.

3 CHAPTER

신도시 경관의 문제점 조사

1. 신도시 경관 구성요소

수도권 5개 신도시는 수도권 내 부족한 주택을 안정적으로 공급하기 위한 목표를 가지고 조성되었으며, 따라서 고층 아파트 단지가 도시경관을 형성하고 있는 주된 요소로 파악된다. 이와 함께 최근 주상 복합 단지와 대규모 상업시설로 인한 경관문제가 가장 심각한 것으로 판단된다. 이 연구에서는 수도권 신도시 경관 구성요소를 크게 아파트 단지와 상업·업무용 건축물 중심으로 그 문제점을 조사하였다.

2. 신도시 경관 문제점

수도권 5개 신도시는 초고층 아파트중심의 건축으로 고층·고밀화에 따른 과밀주거현상이 나타나고 녹지공간이나 문화휴식공간이 부족한 실정이다. 또한 신도시의 환경수준을 고려하여 인구밀도를 책정하기보다 개발사업의 경제성을 우선적으로 고려하여 과도한 밀도로 계획하는 경향이 많다. 이러한 개발방식이 경

영측면에서는 바람직한 점도 있으나, 사업주체가 분양수입을 최대화하기 위해서 아파트용적률을 200% 수준으로 적용함으로써 도시교외지역에 고밀도 아파트 단지를 형성하게 되는 결과를 초래하고 있다.

1) 스카이라인의 부조화

신도시 시가지 내의 구릉지와 도시 주변부의 자연경관자원은 경관형성에 좋은 역할을 할 수 있다. 그러므로 이러한 자연경관자원과 도시 내 인공건조물이 잘 조화를 이루도록 하는 것은 매우 중요하다. 이를 위해 자연지형에 순응할 수 있는 주택단지 조성·경관지구 지정·경관영향평가 등을 통한 자연지형과 조화를 이루는 스카이라인 형성은 휴먼스케일에 맞는 경관형성에서 핵심적인 과제라 할 수 있다.

<그림 3-1> 스카이라인의 부조화



그러나, 현재 수도권 5개 신도시에서는 평면적인 용도·기능의 배치·개발에 치중하고, 인공경관과 자연경관과의 조화를 바탕으로 한 양호한 경관형성은 소홀히 한 채 단순히 토지이용의 극대화만 강조한 나머지, 주변 산·구릉성 산지·자연녹지·공원녹지 등의 주변에 대규모 고층아파트의 난립으로 자연경관과 인공경

관의 시각적인 단절(녹시율 감소)·저층주택과 고층주택의 부조화 등을 초래하여 기형적인 스카이라인을 이루고 있는 실정이다.

2) 자연녹지 경관의 훼손

도시내 가용토지자원의 부족으로 인해 도시적 토지이용이 교외지역으로 무질서하게 확산되고, 도시적 토지이용이 주변 자연지형과 조화를 이루지 못해 자연녹지가 날로 훼손되고 있다. 한편, 시가지가 확산되면서 산림을 관통하는 도로의 건설로 인해 산림의 일부가 절개되어 보기 흉한 모습을 보이는 경우나, 조망경관이 좋은 산허리까지 고층아파트·음식점이 난립하면서 자연녹지 잠식·녹지에 대한 시각적 장벽으로 인해 불량경관을 형성하고 있다.

<그림 3-2> 자연녹지 경관의 훼손



3) 주거지 경관의 부조화

아파트 단지 위주의 주택공급은 전통적인 주택양식은 사라지고 서구식 또는 국적불명의 주택디자인이 보급되어 단위주택뿐만 아니라 일단의 주택단지가 연출하는 주택지경관 및 도시경관은 정체성을 상실하고 있다. 또한, 토지구획정리 사업 등에 의한 택지공급에 있어서 격자형의 획일적인 구획분할과 단조로운 건

물디자인으로 인해 단독주택단지의 전체적인 경관은 획일적인 외부경관을 연출하고 있다.

아파트가 주택형의 주류를 이루고 전국적으로 단독주택 가구수를 상회하는 현재 아파트 단지는 도시경관을 주도하는 상황이 되었다. 아파트들은 대부분 대규모 단지로 도시 속의 도시를 형성하고 있어 도시공간상에서 단독주택지·아파트 단지가 공간적으로 뚜렷하게 양분되는 시가지경관을 형성하고 있다.

수도권 5개 신도시 주변에는 산이 많고 시가지내부에도 구릉지가 많은 지형지세를 이루고 있으므로 변화감과 다양성 있는 경관을 형성하기 용이하다. 그러나 토지의 고도이용을 위해 지형지세를 고려하지 않은 채 고층아파트가 무분별하게 들어서고, 주변과 경관과 어울리지 않게 과도하거나 일률적인 높이로 인해 스카이라인을 파괴하고 있으며, 특히 외곽지역으로의 구릉지 가까이에 입지하는 판상형 고층아파트는 자연녹지에 대한 차폐경관을 이루어 자연녹시율을 현저하게 저하시키고 있다.

<그림 3-3> 주거지 경관의 부조화



도시내의 주요 간선도로변·하천변에는 사적 공간으로부터의 조망확보를 위해 도로·하천축에 대해 판상형의 대규모 고층아파트가 건설됨으로써 개방감을 확보해야 할 공공공간이 오히려 위압·차폐경관을 형성하고 있는 실정이다. 또한,

일자형의 획일적인 배치로 인해 단순한 경관을 형성할 뿐만 아니라, 단위 건물의 외벽·발코니·창 및 옥상(슬라브형) 등이 획일적이고 단순한 디자인이어서 단조롭고 무미건조한 경관을 연출하고 있다.

4) 무질서한 상업·업무지역 경관

상업·업무지역은 각 도시·지역의 얼굴로서 지역의 경관·이미지형성에 가장 핵심적인 곳이라 할 수 있다. 많은 사람들이 이용하는 곳으로서 사람들을 모으기 위한 활기와 쾌적성 및 오락·교류의 장으로 독특한 분위기를 창출해야 한다. 즉, 도시경관의 핵심지구로서 그 위상에 걸맞는 경관을 연출해야 하나, 현실적으로 그렇지 못한 실정이다. 즉, 주요 간선가로변 상업·업무지역의 경우 혼잡한 옥외광고물·각종 가로시설물 등으로 혼잡한 경관을 이루고 있고, 보도포장·식재 등 가로공간도 디자인적 측면이 부족할 뿐만 아니라 오히려 보행자에게 불편을 초래하고 있는 것으로 판단된다.

<그림 3-4> 무질서한 상업지 경관



그리고 인접 건축물과의 부조화로 양호한 경관 및 스카이라인 형성은 물론이고, 자동차 위주의 교통환경으로 보행환경이 열악하기 때문에 여유있고 거닐고 싶은 가로환경·경관을 형성하지 못하고 있다. 또한 상업·업무지역에는 그 특성

상 많은 옥외광고물이 설치되나, 자기 업소만을 강조하기 위한 원색적인 색채·과도한 크기와 과도한 광고물 등으로 인해 상업·업무지역은 옥외광고물이 중심이 되는 매우 혼잡한 경관을 이루고 있다.

CHAPTER 4

신도시 경관의식 조사

1. 대상지 선정

설문조사 대상지는 1990년대 이후 건설된 수도권 5개 신도시를 대상으로 하였으며, 설문대상자는 신도시에 거주하는 사람으로 인구, 연령, 성비에 따라 층화 추출하였다. 수도권 5개 신도시는 주택보급정책에 따른 단기간 개발로 인해 도시 전체 경관관리를 위한 방안이 마련되지 못하였으며, 이로 인한 경관상 문제점이 심각하게 드러나는 것으로 판단된다.

설문조사는 2003년 10월 분당, 평촌, 산본, 일산, 중동 등 5개 신도시에 대해 각 50부씩 총 250부를 개별 면접방식으로 설문하였으며, 설문위치는 각 신도시 중심 상업지역 및 주변 주거단지에서 실시하였다.

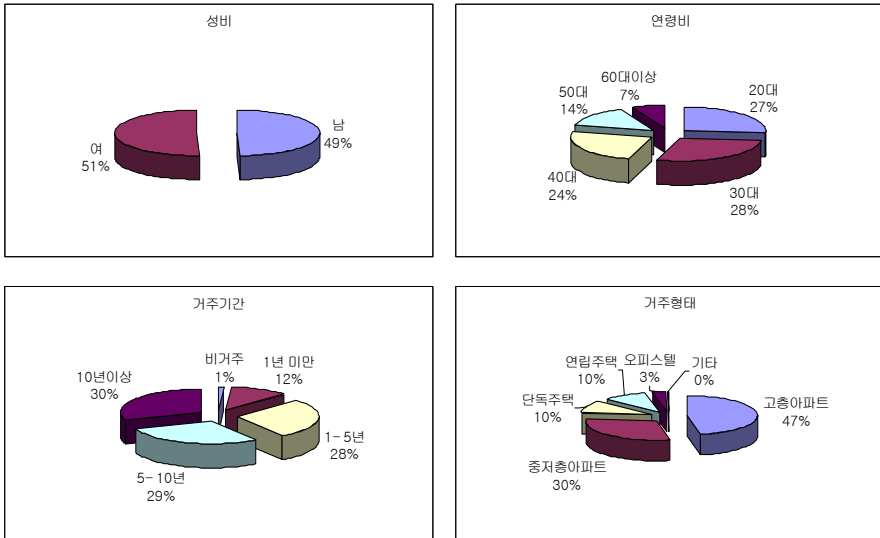
2. 응답자 일반 특성

응답자의 남녀 성비는 51:49로 여성 비율이 조금 높았으며, 연령비는 30대(28%), 20대(27%), 40대(24%) 등의 순으로 나타났다.

거주기간은 10년 이상(30%)이 가장 많았으며, 다음으로 5-10년(29%), 1-5년

(28%) 순이며, 거주 형태는 15층 이상 고층아파트(47%)가 가장 많다.

<그림 4-1> 설문응답자 일반특성



3. 설문조사 결과

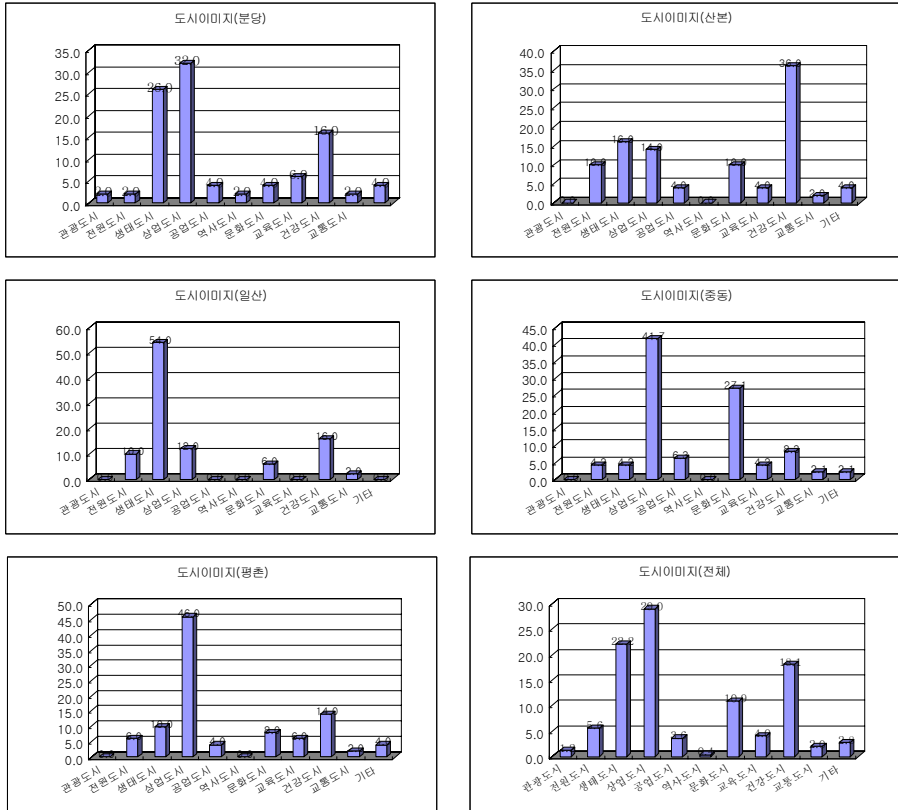
설문 1. 도시가 가지고 있는 고유한 이미지

- 도시가 가지고 있는 고유한 이미지는 도시가 추구해야할 도시 경관상을 대표한다고 볼 수 있다.
- 분당 신도시의 경우 상업도시(32.0%), 생태도시(26.0%)라는 이미지가 가장 높게 나타났으며, 산본은 건강도시(36.8%), 일산은 생태도시(54.0%), 중동은 상업도시(41.7%), 문화도시(27.1%), 평촌은 상업도시(46.0%) 등의 이미지가

가장 높게 나타났다.

- 전체적으로 5개 신도시의 이미지는 상업도시(29.0%)라는 이미지가 가장 높았으며, 다음으로 생태도시(22.2%), 건강도시(18.1%) 순으로 나타났다.

<그림 4-2> 도시의 고유한 이미지



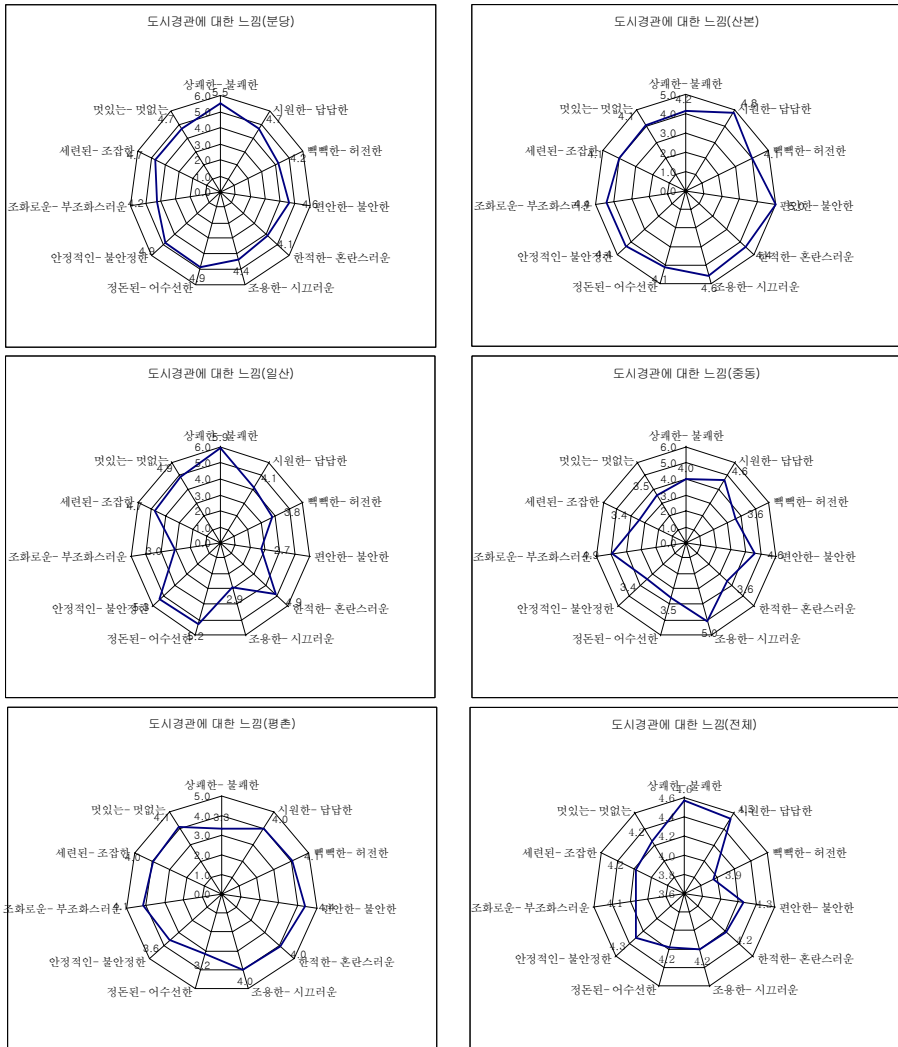
설문 2. 도시경관에 대한 전반적인 느낌

- 도시 경관에 대한 전반적인 느낌에 대해 도시경관에 느낌을 나타내는 12개

의 형용사를 선정하여 어의구별척으로 설문하였다(주신하, 2003).

- 분당, 일산, 산본 등과 같이 녹지면적이 비교적 높은 도시의 경관에 대한 느낌은 긍정적인 형용사로 나타나지만, 평촌, 중동 신도시는 부정적 느낌이 강하게 나타나고 있다.

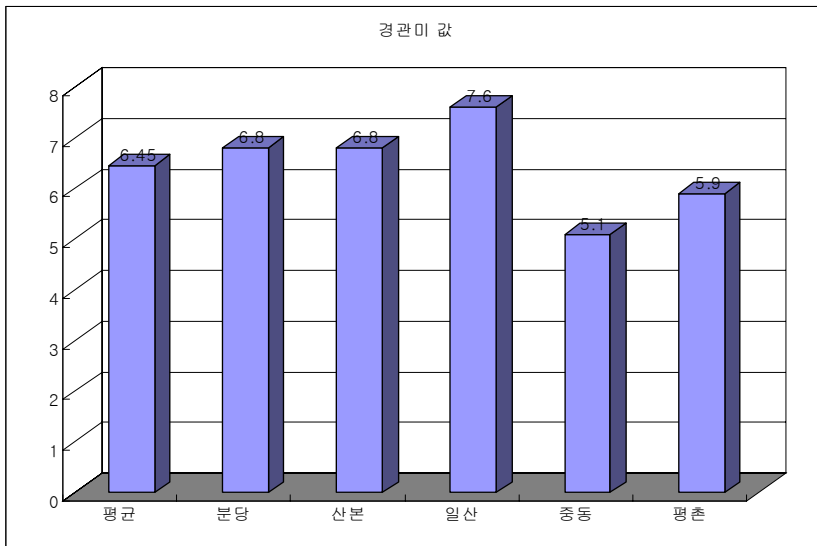
<그림 4-3> 도시경관에 대한 전반적인 느낌



설문 3. 도시의 전체적인 경관의 아름다움 정도

- 수도권 5개 신도시의 전체적인 경관의 아름다움의 정도는 중간 이상으로 나타났으며, 일산 신도시가 지역 주민들에게 가장 아름다운 도시로 인식이 되고 있음을 알 수 있다.
- 설문대상 지역에 대한 상대적 차이는 있으나 중동, 평촌 신도시 경관의 아름다움은 비교적 낮은 것으로 평가되었다.

<그림 4-4> 도시경관의 아름다움 정도

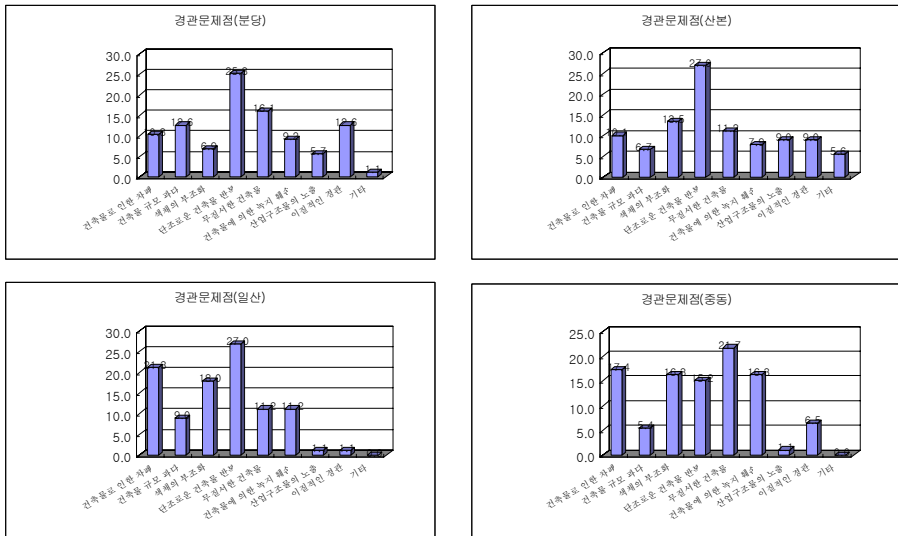


설문 4. 도시 경관의 문제점

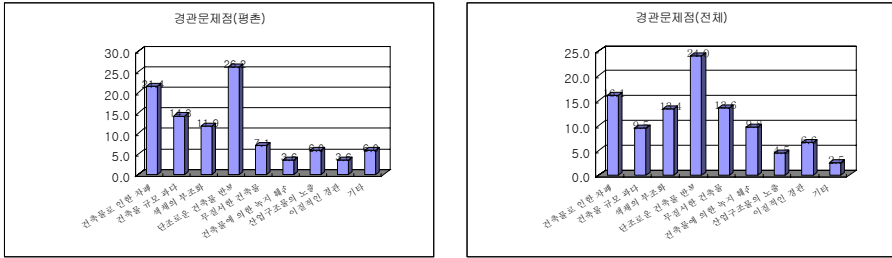
- 분당, 산본 신도시의 경관상 가장 큰 문제점으로는 ‘단조로운 건축물의 반

- 복'으로 나타났으며, 일산, 평촌 신도시의 경우 경관상 문제점은 '단조로운 건축물의 반복', '건축물로 인한 주변 경관 차폐' 등의 순서로 나타났다.
- 중동의 경우 여러 가지 측면에서 경관상 문제점이 지적되었으며, '무질서한 건축물', '건축물로 인한 주변 경관 차폐', '색채의 부조화', '건축물로 인한 녹지 훼손', '단조로운 건축물의 반복' 등의 순으로 나타난다.
 - 5개 신도시의 전체적인 경관상 문제점으로는 '단조로운 건축물의 반복'이 가장 큰 것으로 나타났으며, '건축물로 인한 주변 경관의 차폐', '색채의 부조화', '무질서한 건축물' 등의 순서로 나타났다.
 - 따라서 전체적인 도시 경관 개선을 위해서는 다양한 경관 형성을 유도할 필요가 있으며, 주변 녹지로의 시각적 접근성을 향상시킬 수 있는 방안이 필요할 것으로 보인다.

<그림 4-5> 도시경관의 문제점



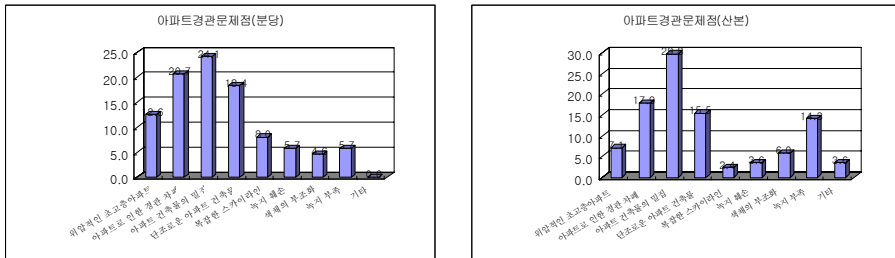
<그림 4-5> 도시경관의 문제점(계속)



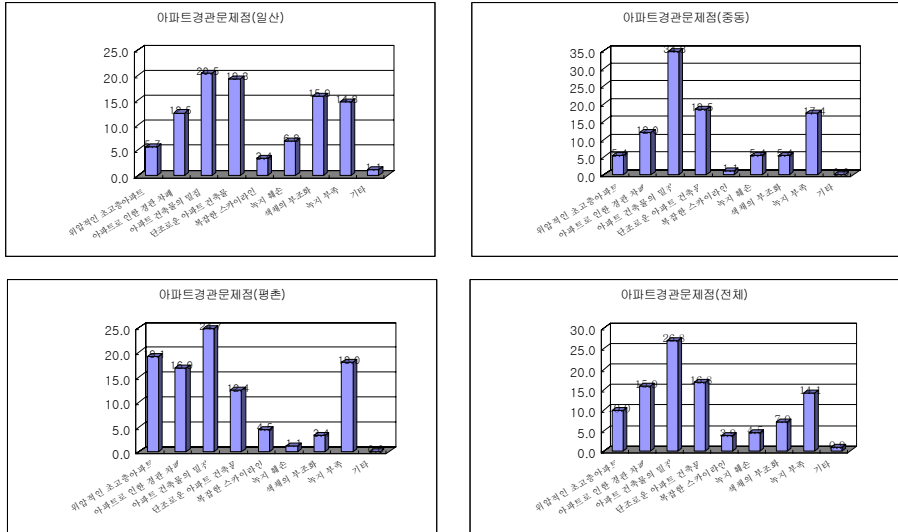
설문 5. 주거단지(아파트 단지) 경관의 문제점

- 5개 신도시의 아파트 단지 경관을 살펴보면 전체적으로 ‘아파트 건축물의 밀집’이 가장 큰 문제점으로 나타났으며, 다음으로 ‘아파트로 인한 주변 경관 차폐’ 등의 순으로 나타났다.
- 분당 신도시를 제외하고 나머지 신도시의 경우 ‘녹지공간 부족’이 문제점으로 나타났으며, 이를 해소할 수 있는 방안이 필요할 것으로 보인다.

<그림 4-6> 주거단지 경관의 문제점



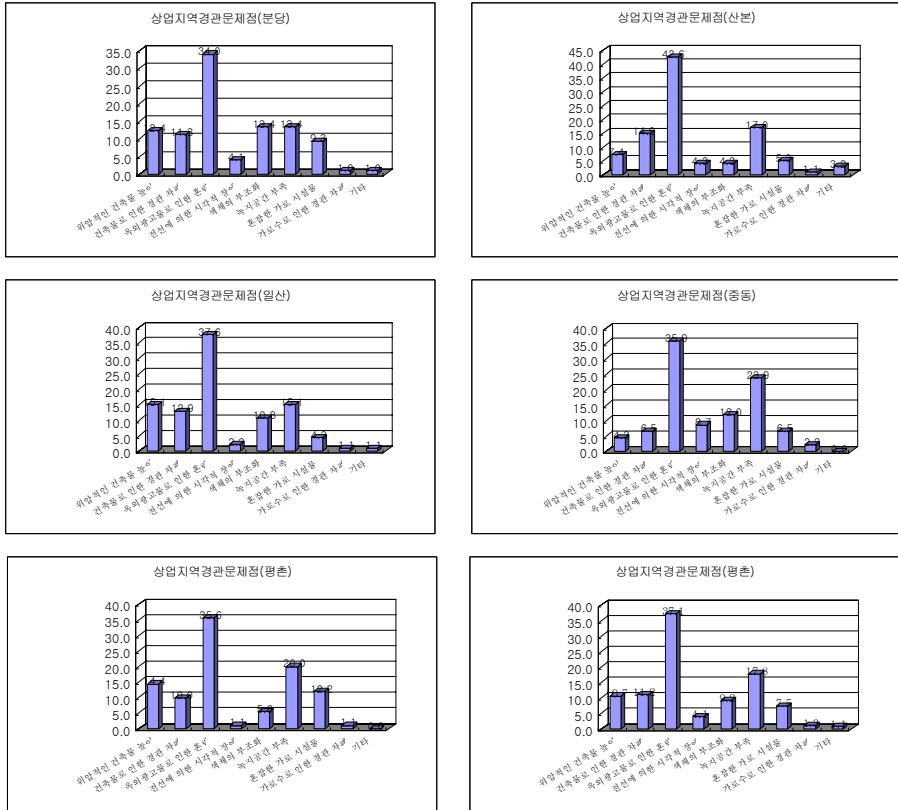
<그림 4-6> 주거단지 경관의 문제점(계속)



설문 6. 도시 내 중심상업지역 주변 경관의 문제점

- 상업지역 경관에 대해서는 5개 신도시 모두 ‘옥외광고물로 인한 시각적 혼란’이 가장 큰 문제점으로 나타났으며, 이에 대한 정비가 시급한 것으로 판단된다.
- 다음으로 상업지역 주변 ‘녹지공간 부족’도 경관상 큰 문제점으로 지적되었으며, 공개공지 등을 활용한 오픈 스페이스 확충을 고려해야될 것으로 판단된다.

<그림 4-7> 중심상업지역 경관의 문제점



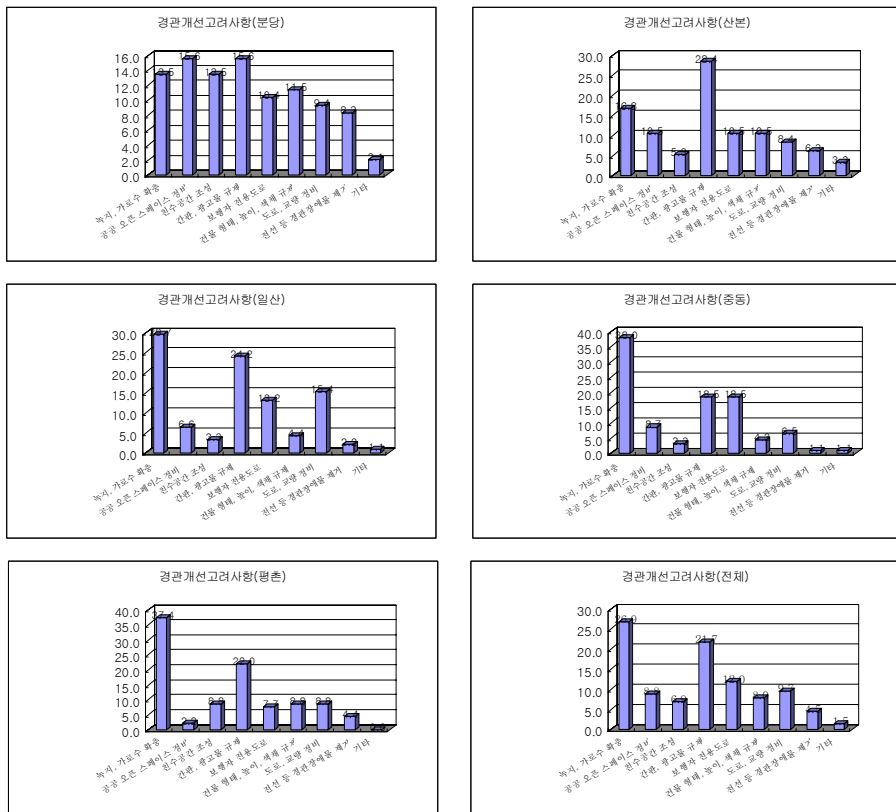
설문 7. 도시경관 개선을 위한 고려사항

○ 분당 신도시의 경우 도시경관 개선을 위한 고려사항으로 ‘공공 오픈스페이스 정비’, ‘간판, 광고물 규제’, ‘녹지, 가로수 확충’ 등 다양하게 나타났으며, 산본 신도시의 경우 ‘간판, 광고물 규제’, ‘녹지, 가로수 확충’ 등의 순으로 나타났다. 일산, 중동, 평촌 신도시의 경우 ‘녹지, 가로수 확충’이 가장 시급

하게 고려되어야 할 요소로 나타났으며, 다음으로 ‘간판, 광고물 규제’, ‘도로, 교량 정비’, ‘보행자 전용도로’ 등의 순으로 나타났다.

- 전체적으로 5개 신도시의 경우 ‘녹지, 가로수 확충’이 가장 시급한 것으로 판단되며, ‘간판, 광고물 규제’ 등도 우선 고려 대상으로 판단된다.

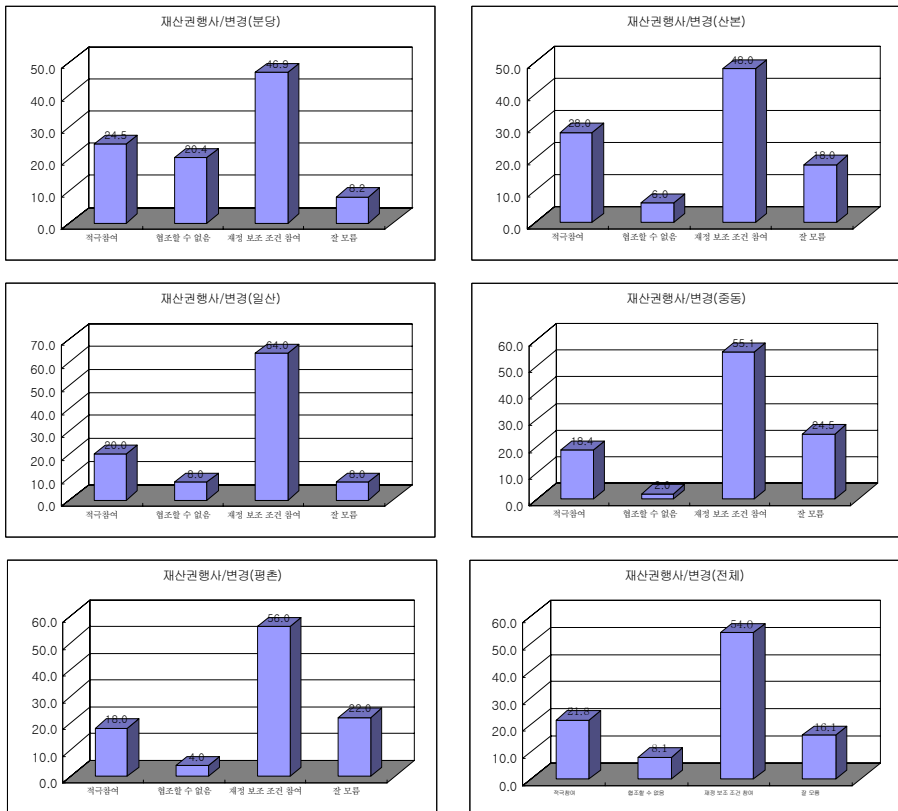
<그림 4-8> 도시경관 개선을 위한 고려사항



설문 8. 경관 개선을 위한 재산권 행사제한 혹은 변경에 대한 의견

- 전체 응답자의 70% 이상이 경관 개선을 위한 건축물 높이 제한 등과 같은 재산권 행사 제한 혹은 변경이 있을 경우 적극 참여 혹은 재정보조 조건으로 참여 의사가 있으며, 응답자의 약 15%는 유보적인 입장을 취하고 있다.
- 따라서 도시경관 개선에 대한 행정당국의 적극적인 홍보과정 등을 통해 시민들의 자발적인 경관 개선 과정을 이끌어 낼 수 있을 것으로 판단된다.

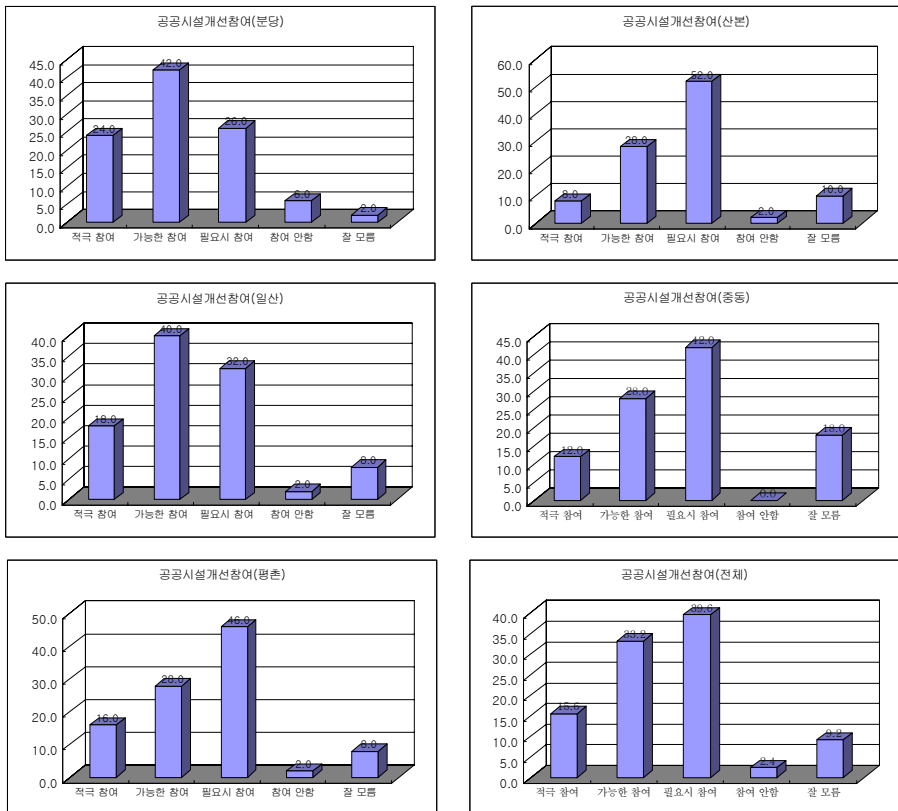
<그림 4-9> 도시경관 개선을 위한 재산권 행사 / 변경



설문 9. 공공시설 정비에 대한 참여 의사

- 도시 내 가로시설물 개선, 건축물 색채 개선, 간판이나 광고물 정비 등과 같은 공공시설에 대한 정비에 참여할 의사가 있는지에 대해서는 5개 신도시 주민 88% 이상이 참여의사가 있는 것으로 파악되었다.
- 따라서 도시 내 공공시설에 대한 정비를 위해서는 지역 주민들의 적극적인 참여를 유도할 필요가 있다.

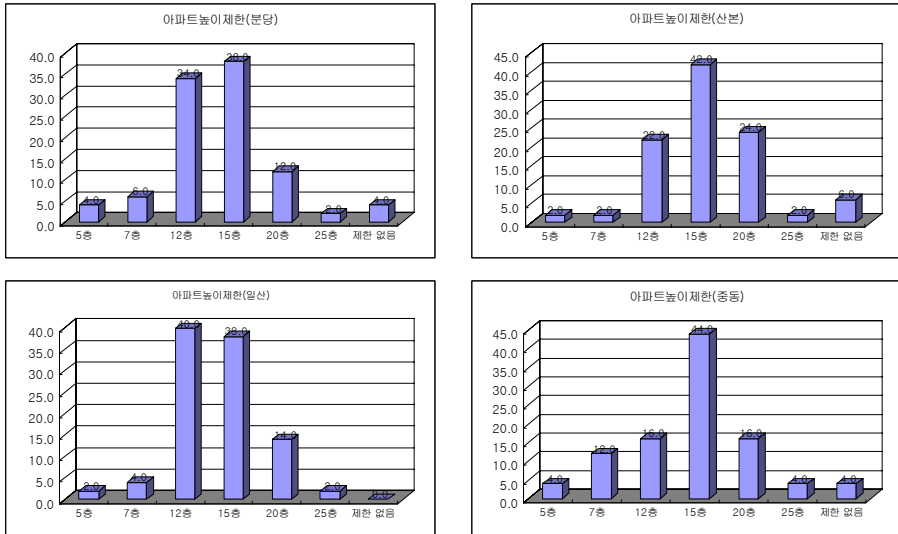
<그림 4-10> 공공시설 정비에 대한 참여 의사



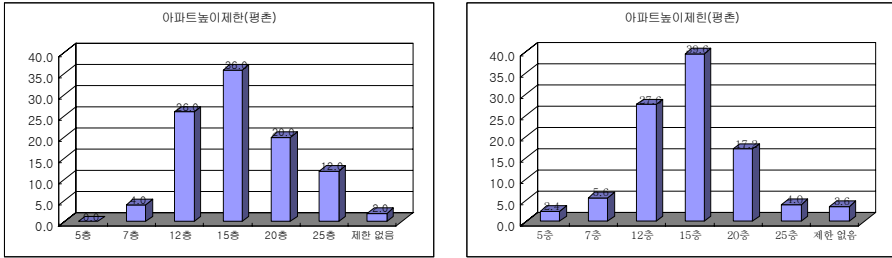
설문 10. 아파트 단지 건축물 높이 제한

- 아파트 단지 건축물 높이 제한에 대한 의견으로 전체 응답자의 약 40%가 15층 정도가 가장 적당한 것으로 응답하였다. 특히 일산 신도시의 경우 응답자의 40%, 분당 신도시의 경우 약 34%가 12층 정도가 가장 적당한 것으로 응답하였다.
- 이는 주로 20층 이상의 초고층 아파트 단지로 이루어진 5개 신도시에서 실제 적용하기는 힘든 기준으로 판단되지만, 주민들의 심리적으로 인지할 수 있는 고층 아파트의 높이 기준이 15층 정도인 것으로 판단된다.

<그림 4-11> 아파트 단지 건축물 높이 제한



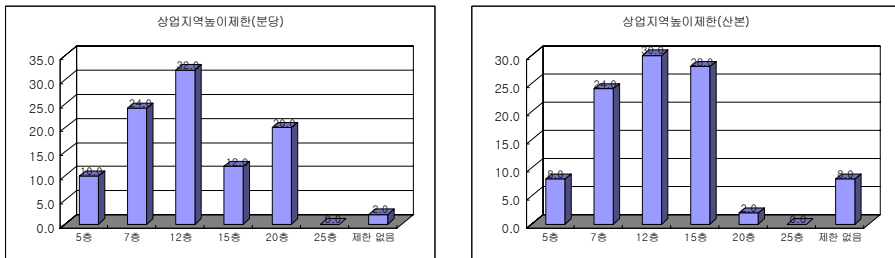
<그림 4-11> 아파트 단지 건축물 높이 제한(계속)



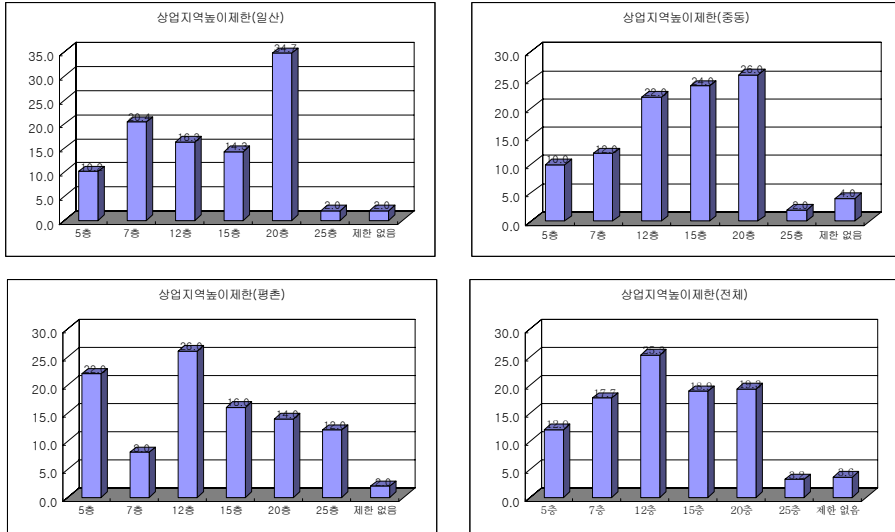
설문 11. 상업지역 건축물 높이 제한

- 상업지역의 경우 아파트 단지와는 달리 약 12층 정도가 가장 적절한 것으로 나타났다. 하지만, 일산, 중동 신도시의 경우는 20층 정도가 적절한 것으로 응답하였는데, 이는 다른 신도시에 비해 상대적으로 상업지역 규모가 작기 때문인 것으로 판단된다.
- 일반적으로 초고층의 상업지역 건물보다는 주변 아파트 단지의 건축물 규모와 조화를 이룰 수 있도록 건축물 규모를 관리하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

<그림 4-12> 상업지역 건축물 높이 제한



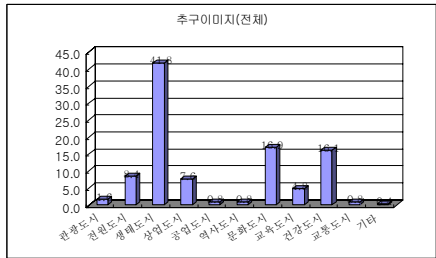
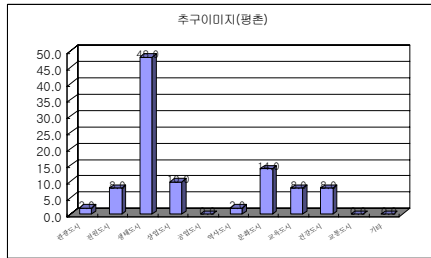
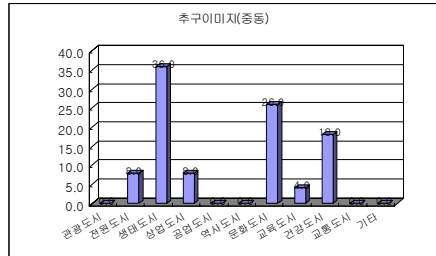
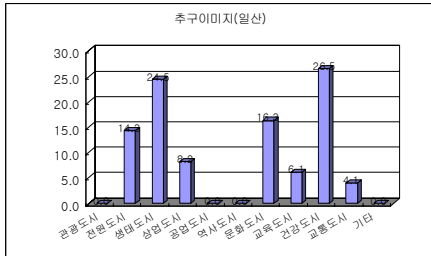
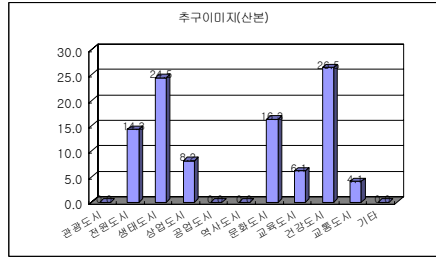
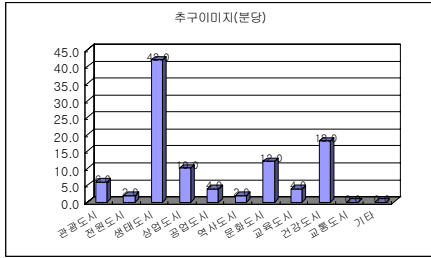
<그림 4-12> 상업지역 건축물 높이 제한(계속)



설문 12. 도시가 추구해야 할 이미지

- 현재 가지고 있는 도시 이미지에 비해 앞으로 수도권 5개 신도시가 추구해야 할 이미지로는 약 42%가 ‘생태도시’로 응답하였다. 이는 현재 주류를 이루고 있는 자연친화적인 개발방식에 대한 선호로 판단된다.
- 다음으로 시민들의 생활수준 향상에 따른 문화생활을 추구하는 경향을 보이고 있으며, 늘어나는 고령화 인구에 적합한 건강도시를 바라는 경향이 높은 것으로 파악되었다.

<그림 4-13> 도시가 추구해야할 이미지



CHAPTER 5

도시경관 관리 기준

1. 경관 관리목표 설정

수도권 5개 신도시의 경관현황에서 나타난 바와 같이 신도시 경관의 가장 큰 문제점은 건축물로 인한 주변경관과의 부조화, 무질서한 상업지 경관에 대한 저감 대책이 가장 우선적으로 고려되어야 할 것으로 보인다. 또한 신도시 경관에 대한 경관인식 설문조사 결과 건축물로 인한 단조로운 경관, 시각적 차폐, 그리고 초고층 건축물에 대한 관리 방안이 시급히 개선해 나가야 할 과제로 판단된다. 이를 고려하여 이 연구에서는 다음과 같이 크게 세 가지의 경관 관리목표를 설정하였다.

첫째는 고층 아파트 단지에서는 단조로운 경관을 피하기 위해 ‘다양한 경관을 유도’하도록 한다. 시각적으로 다양한 경관을 유도하기 위해서는 건축물들이 변화 있는 형태를 가질 수 있도록 하고, 전체적인 윤곽이 획일화되지 않도록 하는 관리 기준이 필요하다.

둘째는 차폐된 경관을 완화하고 자연경관으로의 조망을 보전하기 위해 ‘시각적 개방감을 확보’하도록 한다. 현재 도시경관 구성요소는 인공적인 구조물이 대부분을 차지하고 있으며, 따라서 우리나라 도시입지의 중요한 특성인 도시 외

곽의 자연경관을 조망할 수 있고, 또한 밀집된 건축물 내에서 오픈 스페이스를 확보함으로써 심리적으로 개방된 공간을 확보하는 관리 방안이 필요하다.

셋째는 눈높이에서 도시경관을 조망할 때 대규모 건축물로 인한 ‘심리적 위압감’을 완화하도록 한다. 도시 내 주요 간선도로 변 상업지역 혹은 초고층 아파트 단지 주변은 운전 혹은 보행 중에 그 규모로 인해 폐쇄감과 그 규모로 인한 위압감을 느낄 수 있으며, 이를 완화할 수 있는 경관관리 방안을 제시하는 것이 필요하다.

<표 5-1> 경관관리 대상 목록

경관관리 원칙	건축물 규모	스카이라인	건축물 배치
다양한 경관 유도	○ 건축물 평균층수	○ 평균층수	
개방감 확보			○ 개방지수 ○ 사각배치
위압감 완화	○ 입면적	○ 사선제한	

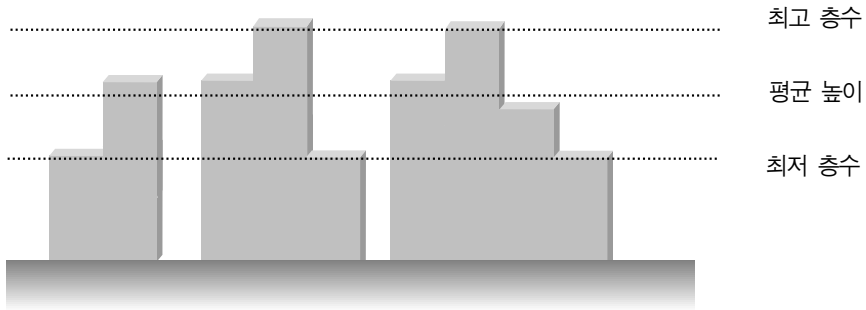
1) 다양한 경관유도

첫째는 다양한 경관을 유도한다. 즉, 현재 주거지 경관의 특성인 획일적이고 단조로운 경관을 개선하기 위해 건축물의 배치나 형태를 다양화하고 건축물간의 상호조화를 이루도록 유도한다. 주거지 경관에서 나타나는 일률적인 형태나 일정한 규모의 주동반복이 단조롭고 지루한 경관을 형성하고 있기 때문에, 경관상 문제점으로 지적된 단조롭고 몰개성적인 경관을 흥미롭고 다양한 경관으로 형성함으로써 시각적 선호도가 높은 경관을 창출할 수 있을 것으로 판단된다.

(1) 단일 건축물의 스카이라인 변화

아파트 단지와 같이 단조로운 경관은 동일한 층수의 변화 없는 건축물의 연속 배치가 그 원인이며, 동일한 규모의 건축물 연속적 배치를 방지하기 위해 단일 건축물이라도 층수의 변화를 유도 할 수 있을 것으로 판단된다. 따라서, 단일 건축물의 스카이라인 변화를 고려하는 경우에는 단위 건축물의 최저 층수와 최고 층수를 변화량을 경관관리 대상으로 설정할 수 있다.

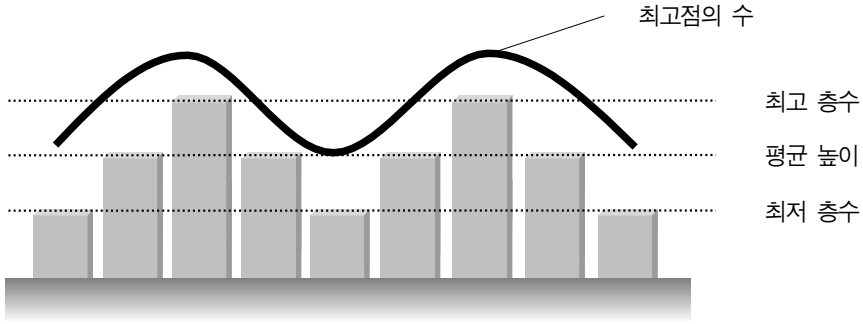
<그림 5-1> 단일 건축물 스카이라인 변화 측정방법



(2) 평균층수에 의한 건축물 스카이라인

기존에 사용되었던 건축물의 규모 기준 방안으로는 용적률, 건폐율, 절대고도 규제, 도로변 사선제한 등이 있으나 평면적 규제방식에 의한 획일적인 규제가 가해짐으로써 시각적으로 단조로운 경관이 형성될 수밖에 없는 상황이다. 따라서 기존의 평면적인 건축물 규제 방식에 대해 다양한 건축물의 높이를 유도할 수 있는 경관관리 대상이 필요할 것으로 판단된다. 따라서, 건축물 집합의 스카이라인 변화를 통해 다양하고 흥미로운 경관을 유도할 수 있으며, 이러한 경우 건축물 집합의 평균층수를 경관관리 대상으로 제안할 수 있다.

<그림 5-2> 건축물 집합 평균층수 측정방법



2) 개방감 확보

아파트 단지로 인한 폐쇄감은 주로 판상형 주동의 일자형 배치에서 나타나는 현상으로 볼 수 있다. 이는 용적률 기준에 입각하여 사업성을 최대한 확보하기 위해 나타나는 당연한 결과로 볼 수 있지만, 이로 인해 야기 되는 경관상 문제점은 매우 심각한 것으로 판단된다. 따라서 가능한 ‘국토의계획및이용에따른법률’에 지정되어 있는 용적률 및 건폐율 기준을 가능한 수용하면서 탑상형 주거동의 적절한 배치 등과 같이 시각적 개방감을 확보할 수 있는 방안이 필요하다.

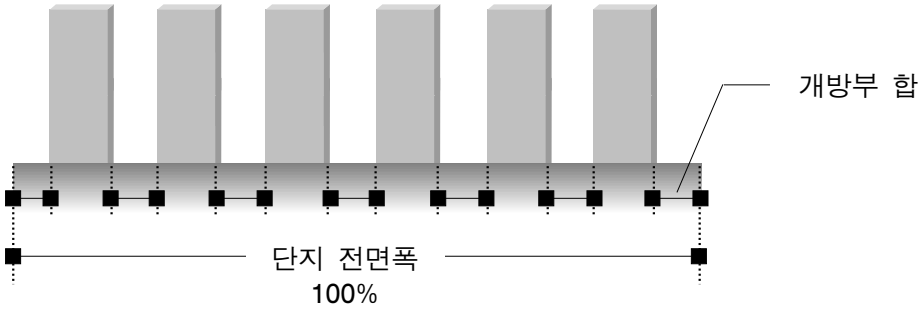
(1) 건축물 개방지수

건축물 차폐감 완화를 위해 강변 혹은 주요 도로변에서 차폐에 직접적인 영향을 주지 않는 단지의 깊이 값을 해석할 필요가 없다고 볼 수 있다. 따라서 기존의 입면차폐도 개념에서 한강에 연접한 단지의 폭만을 계산하고 깊이 값에 따른 왜곡 가능성을 제거한 ‘개방지수’의 개념을 도입할 필요가 있으며, 건축물 높이별로 그 선호도는 달라질 수 있다.

개방지수는 다음과 같은 식으로 나타낼 수 있다.

$$\text{개방지수} = (\text{단지 내 개방부 합} / \text{단지 전면폭}) \times 100(\%)$$

<그림 5-3> 건축물 개방지수 측정방법

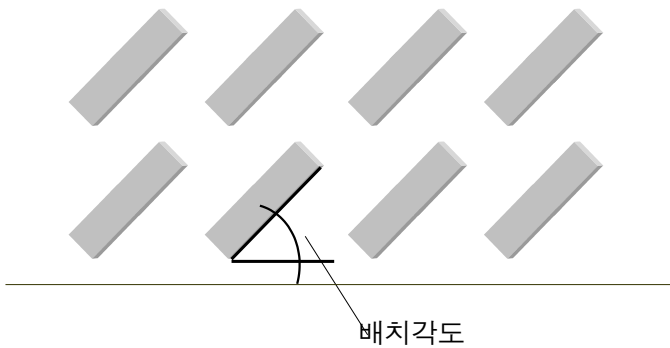


(2) 사각배치

하천변 혹은 주요 도로변에 평행하게 배치된 건축물은 시각적으로 차폐감을 줄 수밖에 없으며, 동일한 건축물 규모에서 시각적 개방감을 확보하기 위한 배치 방식이 필요할 것으로 판단된다.

여기서 배치각도는 주요 도로변 혹은 하천변에 면한 대지 경계선을 기준으로 측정할 수 있다.

<그림 5-4> 건축물 사각배치 측정방법



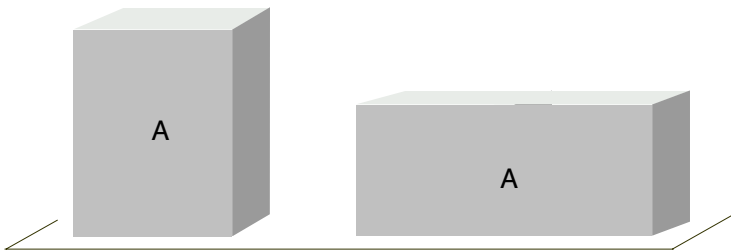
3) 위압감 완화

수도권 신도시 아파트 단지의 개발밀도는 대규모 고층·고밀의 주거단지를 유도하여 대규모 건축물로 인한 위압적 경관을 야기하였다. 기존 주거단지 개발시 용적률에 해당하는 건축밀도는 사람의 눈높이에서 볼 때 위압감을 발생시키는 가장 근본적인 요인이 되었고, 특히, 건폐율과 주동형태가 일정하기 때문에, 대부분 높은 층수와 개방감이 없는 건축물 덩어리로 표현되고 있다. 따라서 개방감 확보 전략과 마찬가지로 가능한 ‘국토의계획및이용에따른법률’에 지정되어 있는 용적률 및 건폐율 기준을 수용하면서 사람들의 일정 지점의 조망점 혹은 눈높이에서 느끼는 위압감을 완화할 수 있는 방안이 필요하다.

(1) 입면적

위압감을 느끼는 건축물은 높이뿐만 아니라 그 폭에 의하여 위압정도가 달라지는데 특히 아파트 주동의 폭이 과다한 경우에는 위압적인 느낌을 줄뿐만 아니라 단지 내부동선 길이를 연장하는 결과를 가져올 수 있다. 따라서 폭과 높이 두 값을 동시에 포함하는 ‘입면적’의 개념을 보다 적극적인 방법으로 관리함으로써, 건축물 형태를 규정하기보다는 윤곽만 제시하고 건축물의 다양한 형태를 도입할 수 있는 가능성을 부여할 수 있다.

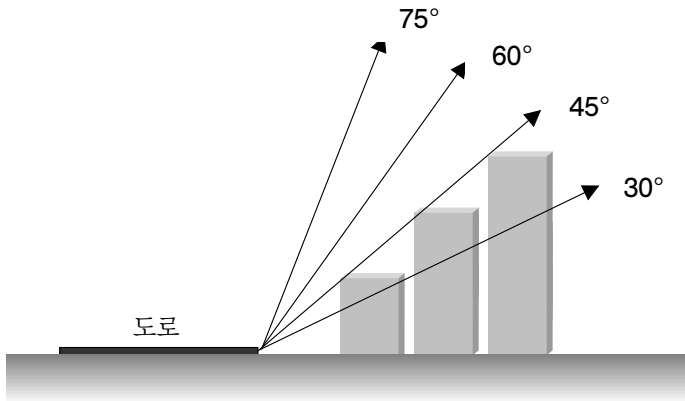
<그림 5-5> 건축물 입면적 (입면적 A=수평투영면적)



(2) 사선제한

현재 도로변 사선제한은 맞은편 도로에서 1:1.5 기준을 적용하고 있으나 이러한 기준으로는 초고층 건축물로 인한 위압감을 완화하기는 매우 어려울 것으로 판단된다.

<그림 5-6> 도로변 사선제한



도로 축 방향으로 조망할 때 주변 고층 건축물에 의해 위압감을 느낄 수 있으며, 이를 위해 사람들의 눈높이에서 바라볼 때의 경관을 기준으로 하여 도로변 건축물의 높이를 제한할 필요가 있다. 이 연구에서는 도로 축 방향에서 바라볼 때 건축물에 의한 위압감을 완화하기 위해 사선을 통한 건축물을 관리할 수 있는 방안을 제시하고자 하였다.

2. 경관관리 요소의 허용기준

지금까지 설정된 경관관리 목표에 따라 실행수단 및 관련 지표를 구분할 수가 있는데, 적용 가능한 실행수단은 다음과 같다.

<표 5-2> 관리목표별 실행수단

관리방향	실행수단 및 관련지표
다양한 경관 유도	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 개별 건축물 평균층수 ▪ 집합 건축물 평균층수 ▪ 입면다양화
개방감 확보	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 개방지수 ▪ 건축물 사각배치
위압감 완화	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 입면적 규제 ▪ 도로변 사선제한 ▪ 절대높이(층수) ▪ 절대표고

1) 다양한 경관 유도

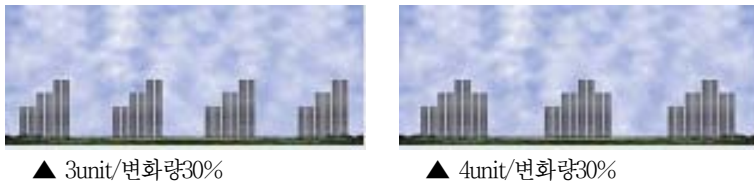
시각적으로 흥미로운 경관을 형성하기 위해 건축물의 스카이라인의 변화를 유도하는 것이 바람직하며, 이 때 단일 건축물의 평균층수와 집합 건축물의 평균층수를 경관관리 기준으로 설정할 수 있다.

(1) 단일 건축물 평균층수

단일 건축물의 평균층수는 2동 이상의 단위 건축물 조합으로 이루어진 건축물을 대상으로, 단위 건축물의 층수 변화량을 경관관리 기준으로 설정할 수 있다. 집합 건축물의 평균층수는 스카이라인의 형태를 고려하여 개별 건축물의 층수 변화량을 경관관리 대상으로 설정할 수 있는데, 이러한 경우 집합 건축물에 의해

형성되는 스카이라인의 최고점 수가 중요한 변수로 작용할 수 있다. 단일 건축물의 평균층수는 단위 건축물의 높이 변화량이 20%일 때 흥미로운 경관을 형성할 수 있어 허용할 수 있으며, 그 외의 경우는 심의를 통해 다양한 형태의 건축물을 유도하는 것이 바람직할 것으로 판단된다(신지훈, 2003).

<그림 5-7> 단일건축물 평균 층수 허용기준(예시)



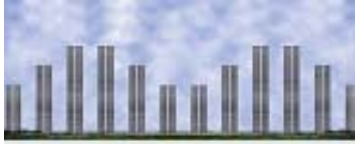
이러한 기준은 주로 도시 내 초고층 아파트 단지, 혹은 중심업무지역 등과 같이 대규모 건축물이 밀집된 지역에 적용이 가능할 수 있을 것으로 판단된다. 하지만 적절한 층수 변화량에 대한 객관적 근거와 재산권 행사에 대한 형평성의 문제가 발생할 수 있으므로, 지구단위계획 혹은 지구별 경관계획 등과 같이 종합적인 경관관리 제도가 선행되어야 하며, 여기에 따른 인센티브 제도를 활성화할 필요가 있다. 특히 아파트 단지의 경우 법정 인동간격의 완화 등을 통해 다양한 경관을 유도할 수 있는 제도적 뒷받침이 필요하다.

(2) 집합건축물의 평균층수

아파트 단지 혹은 대규모 집단 개발에 의해 형성되는 경관은 다양하고 흥미로운 경관을 연출하기 위해 변화가 있는 스카이라인을 형성하는 것이 필요하며, 그 정도는 스카이라인에 의해 형성되는 최고점 수가 2개 일 때 가장 흥미로운 경관이 될 수 있다. 이를 고려하여 개별 건축물의 높이는 평균층수를 기준으로 층수 변화량이 20%를 유지한다면 허용할 수 있으며, 그 외의 경우는 심의과정을 거쳐

흥미로운 경관을 형성하는 것이 바람직할 것으로 판단된다(신지훈, 2003).

<그림 5-8> 집합건축물 평균 층수 허용기준(예시)



▲ 배경없음/최고점2/변화량30%



▲ 배경있음/최고점2/변화량30%

이러한 기준은 도시규모의 스카이라인 형성과 매우 밀접한 연관을 가질 수 있으며, 이 경우 적정 건축물 높이 변화량은 용도지역별로 차등을 두는 것이 바람직하다.

이밖에도 건축물형태 다양화를 위한 경관심의를 통해 단일 주거동의 형태를 다양화하기 위해 디자인 가이드라인을 제시하고, 주거단지 뿐만 아니라 저층 주거지내 고층으로 입지하는 소규모주거단지도 포함한다.

주거동의 형태 다양화를 위해서는 상층부와 중층부로 구분하여 디자인을 유도한다. 즉, 시각적 선호효과를 나타나게 한 상층부와 중층부를 중심으로 디자인을 유도해야 하는데, 상층부는 지붕, 옥상정원, 옥탑으로 구별하여 각각 디자인 가이드라인을 제시하고, 중층부는 발코니와 건축색채로 구별하여 디자인 가이드라인을 제시한다. 이 실행수단은 주로 경관심의를 통해 그 효과를 달성할 수가 있기 때문에, 심의를 통한 운영방안이 필요하다.

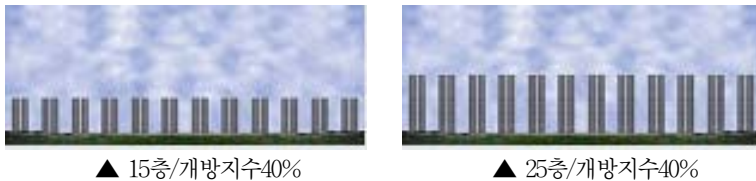
2) 개방감 확보

건축물에 의한 차폐감을 완화하기 위해 건축물 개방감과 사각배치를 경관관리 기준으로 설정할 수 있다.

(1) 개방지수

개방지수는 건축물이 들어서는 단지 전면 폭 길이에 대한 비건폐지에 의해 형성되는 개방부 길이의 합을 비율로 표시한 개방지수를 경관관리 대상으로 활용할 수 있으며, 사각배치는 건축물의 배치각도를 경관관리 대상으로 활용할 수 있다. 이 때 건축물 사각배치는 조망 방향에 따라 지각되는 경관구성요소가 달라질 수 있으므로 도로의 수직 방향에서 바라보는 경우와 도로 축 방향으로 바라보는 경우 모두 고려하는 것이 필요하다. 아파트 단지 등과 같이 새로운 집합 건축물이 들어설 경우 건축물의 개방지수가 50% 이상인 경우에는 허용할 수 있을 것으로 판단되며, 30% 이상인 경우에는 심의과정을 거쳐 허용여부를 결정할 수 있고, 개방지수가 30% 미만일 경우에는 허용할 수 없을 것으로 판단된다(신지훈, 2003).

<그림 5-9> 개방지수 허용기준(예시)



기존의 「서울시공동주택심의규칙」에서 운용하고 있는 입면차폐도의 경우 높기와 건물 폭의 관계를 설정하기 위한 방법으로 볼 수 있으나 건축물의 밀도 규제가 동시에 이루어지기 때문에 적용하기가 매우 힘든 기준으로 인식되어 왔다. 따라서 비건폐지를 확보하여 개방감을 증대시킬 수 있는 기준으로 개방지수를 도입하는 것이 바람직할 것으로 판단되며, 최고 높이에 따라 차등 적용될 수 있는 기준을 마련하는 것이 바람직할 것으로 보인다.

(2) 건축물의 배치각도

도로의 수직 방향에서 바라볼 때 건축물의 배치각도가 45°~75° 이하일 때에는 허용이 가능한 것으로 판단되며, 그 외의 경우는 심의과정을 통해 허용여부를 결정하는 것이 바람직하다. 그리고 도로 축 방향으로 바라볼 때 건축물 배치각도가 60°~105°인 경우 허용이 가능한 것으로 판단되며, 그 외의 경우는 역시 심의과정을 거쳐 허용여부를 결정하는 것이 바람직하다(신지훈, 2003).

<그림 5-10> 건축물 배치각도 허용기준(예시)



▲ 20m도로맞은편/배치각도45°



▲ 40m도로맞은편/배치각도60°

우리나라에서 건축물의 배치는 주로 일조량이 고려된 향에 의해 결정되어 왔으며, 이러한 문제로 인해 획일적인 경관이 형성되는 경우가 많다. 따라서 도시 내 간선도로 혹은 주요 하천변 건축물의 경우는 도로 및 하천 축 방향에 따라 적정 일조량을 확보할 수 있는 범위 내에서 배치각도를 결정하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

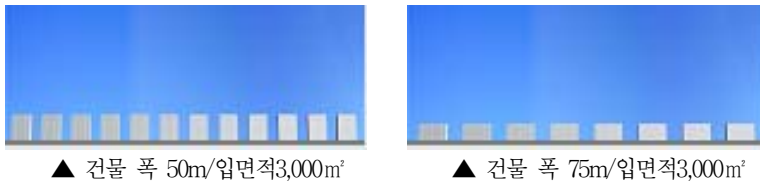
3) 위압감 완화

대규모 건축물에 의한 위압감을 완화하기 위해 건축물 입면적과 사선제한을 경관관리 기준으로 설정할 수 있다.

(1) 건축물 입면적

건축물 입면적은 건물 폭에 따른 건축물의 수평투영면적을 경관관리 대상으로 활용할 수 있으며, 도로변 사선제한은 도로 경계선에서 사선각도를 경관관리 대상으로 활용할 수 있다. 건축물 입면적은 건물 폭에 따라 허용여부를 판단하는 것이 바람직하다. 즉 건물 폭이 25m 정도일 때에는 소규모의 건축물에 해당하므로 입면적이 2,500㎡를 초과하지 않도록 하며, 4,000㎡ 이하일 경우에는 심의과정을 거쳐 허용여부를 결정하는 것이 바람직할 것으로 판단된다. 건물 폭이 50m~75m인 경우에는 입면적이 3,000㎡를 초과하지 않도록 하며, 3,500㎡ 이하일 경우에는 심의과정을 거쳐 허용여부를 결정하는 것이 바람직할 것으로 판단된다. 또한 건물 폭이 100m 이상인 경우에는 과도한 판상형의 건축물이 형성되지 않도록 개방감과 시각통로를 고려하여 건물의 폭을 50m~75m 정도로 분절하여 배치하도록 유도하는 것이 바람직할 것으로 판단된다(신지훈, 2003).

<그림 5-11> 건축물 입면적 허용기준(예시)



「서울시공동주택심의규칙」에서 운영 중인 입면적 기준은 위압적인 건축물이나 획일적인 판상형 건축물을 관리하는데 많은 기여를 한 것으로 판단되나, 입면차폐도 기준과 마찬가지로 건축 밀도에 관한 규제가 동시에 이루어지고, 일정 건축물 폭에 따라 또 다른 획일적인 건축물이 들어설 수 있는 여지를 남기고 있다. 따라서 건축물 폭을 기준으로 입면적 기준이 차등 적용된다면 시각적인 측면에서 다양하고, 건축물 폭에 따른 위압감을 완화하는데 많은 도움을 줄 수 있

을 것으로 판단된다. 또한 건축물 폭이 일정 규모 이상으로 길어지는 경우에는 건축물의 분절을 유도할 수 있는 방안이 함께 고려되는 것이 바람직하다.

(2) 도로변 사선제한

도로변 사선제한의 경우 도로측 방향으로 조망할 때 건축물에 의한 위압감을 완화하기 위해 도로경계를 기준으로 45° 사선 이하로 건축물의 높이를 규제하는 것이 바람직하며, 도로 폭을 고려하여 사선각도가 60° 이하일 경우 심의과정을 거쳐 허용여부를 결정하는 것이 바람직한 것으로 판단된다(신지훈, 2003).

<그림 5-12> 도로변 사선제한 허용기준(예시)



▲ 40m 도로/사선제한 45°



▲ 40m 도로/사선제한 60°

기존 도로변 사선제한은 맞은 편 도로 경계를 기준으로 1:1.5의 기준을 적용하고 있지만 이는 시각적 측면보다는 도시 내 일조량 및 폐쇄감 완화에 목표를 두고 있다. 따라서 주요 조망 대상에 대한 조망보호 및 도로변 건축물로 인한 위압감을 완화하기 위해서 도로 경계를 기준으로 한 사선제한 기준을 적용함으로써, 눈높이에서 바라보는 시각적 위압감을 완화할 수 있을 것으로 판단된다. 이 경우 도로변 건축물의 경우 도로 경계로부터 일정거리를 반드시 확보해야하는 부담이 따를 수 있으며, 이에 대한 인센티브 제도를 따로 마련하는 것이 바람직하다. 또한 건축물의 형태도 도로에서부터 점차 단계적으로 높아지는 형태의 계단

형 건축물을 적극 도입함으로써, 건축 밀도에 대한 규제사항을 일정정도 완화할 수 있을 것으로 판단된다.

지금까지 예시된 경관관리 기준별 허용 기준을 종합하면 다음과 같다<표5-3>.

<표 5-3> 경관관리 기준별 허용 기준

경관관리 원칙	경관관리 기준	고려요소	경관요소	허용기준
다양화 유도	평균층수	단일건축물	층수변화량(ΔH)	$0 \leq \Delta H < 40\%$
		집합건축물	층수변화량(ΔH)	$0 \leq \Delta H < 40\%$
차폐감 완화	개방감	단지 입면	개방지수(%)	$O \geq 50\%$
	사각배치	도로 수직방향 조망	배치각(θ)	$45^\circ \leq \theta \leq 75^\circ$
위압감 완화	입면적	건물 폭 25m	수평투영면적(S)	$S \leq 2,500 m^2$
		건물 폭 50m	수평투영면적(S)	$S \leq 3,000 m^2$
		건물 폭 75m	수평투영면적(S)	$S \leq 3,000 m^2$
		건물 폭 100m	수평투영면적(S)	$S \leq 3,500 m^2$
	사선제한	도로 경계 기준	사선각(θ)	$45^\circ \leq \theta \leq 60^\circ$

CHAPTER 6

결론 및 정책제안

1. 결 론

최근 도시개발은 단기간 집중개발과 초고층·고밀화의 현상을 보이고 있으며, 이로 인하여 주변 지역과의 시각적 부조화는 도시경관의 시각적 질을 감소시키는 주요 원인이 되고 있다. 1990년대 초 수도권 신도시 건설이 진행되고, 1995년 이후 지방자치제의 활성화는 각 도시의 고유한 정체성을 찾기 위한 본격적인 노력으로 이어졌다. 또한 최근 『국토의계획및이용에관한법률』 제정에 따라 광역도시기본계획 및 관리계획 수립 시 각급 공간계획에서 경관을 주요 요소로 다루도록 규정하고 있다.

이 연구에서는 도시 경관관리와 관련된 전반적인 이론과 국내외 도시경관 관련 계획을 통해 시사점을 도출하고, 신도시 경관상 문제점과 신도시 주민들의 경관의식 설문조사를 바탕으로 신도시 경관개선 방안을 도출하고자 하였다.

도시경관의 개념은 여러 학술분야의 연구자에 따라 각각의 의미로 개념화되고 있기 때문에 그 의미 역시 매우 다양하다. 도시경관의 구성요소는 대부분 물리적 요소, 그 중에서도 시각적 요소를 중심으로 접근하고 있으며, 이론상으로 인

간의 인위적, 행태적 요소를 포함하는 비 물리적 요소를 다루고 있으나 이에 대한 접근은 거의 없었다고 판단된다.

현재 국내에서 수립하였거나 수립 중인 경관 기본계획은 계획목적에 따라 도시의 특정 경관문제에 대응하여 도시 일부지역에 대한 고도제한 등 특별한 목적을 가지고 행해지거나, 또는 도시 전역을 대상으로 하위 계획들에 대한 지침계획적인 성격으로 크게 구분될 수 있다. 하지만 국내 도시경관 관련 계획에서는 도시 내 건축물 혹은 구조물 등과 같은 주요 도시경관 구성요소에 대한 관리 방안이 부족하고, 주로 주변 현황을 기준으로 한 심의기준을 내세우고 있어 심의기준에 대한 합리성이 부족하다. 또한 법체계의 미비로 인해 도시경관 기본계획의 위상이 모호하고, 기존 도시기본계획 및 도시관리계획과의 관계 설정이 명확하지 않아 실행과정상 많은 문제점을 안고 있다.

현재 수도권 5개 신도시가 안고 있는 경관상 문제점으로는 주변 산·구릉성 산지·자연녹지·공원녹지 등의 주변에 대규모 고층아파트의 난립은 자연경관 훼손 및 단조로운 스카이라인을 이루고 있으며, 아파트 단지의 밀집은 시각적인 차폐감을 느끼게 한다. 또한 초고층 아파트, 대규모 상업·업무시설은 관찰자의 눈높이에서 바라볼 때 매우 위압적인 느낌을 주고 있으며, 도시의 주요 경관 축을 이루는 가로변에는 전선·전신주, 가로시설물, 옥외광고물 등으로 인해 혼잡하고 무질서한 경관을 이루고 있는 것으로 파악되었다.

신도시 경관에 대한 주민의식 조사에서도 경관상 느끼는 문제점 중에서 단조로운 건축물의 반복이 가장 큰 것으로 나타났으며, 다음으로 건축물로 인한 주변 경관의 차폐, 녹지훼손, 색채의 부조화 순으로 파악되었다.

기존 경관관련 계획 사례와 수도권 5개 신도시의 경관현황 및 설문조사 결과를 바탕으로 크게 3가지의 경관관리 목표를 설정할 수 있다. 첫째는 고층 아파트 단지에서는 ‘다양한 경관을 유도’ 하고, 둘째는 차폐된 경관을 완화하고 ‘시각적 개방감을 확보’해야 하며, 셋째는 대규모 건축물로 인한 ‘심리적 위압감’을 방지해야 한다.

이 연구에서는 다양한 경관을 유도하기 위한 기준으로 단일 건축물의 스카이라인 변화, 평균층수에 의한 건축물 스카이라인 등을 제시하였고, 차폐감을 완화할 수 있는 기준으로 건축물 개방지수, 사각배치 등을 경관관리 기준으로 제시하였으며, 눈높이에서 바라보는 시각적 위압감을 완화하기 위해 건축물의 입면적 관리 강화와 도로변 사선제한을 경관관리 기준으로 제시하였다.

경관관리 요소별 관리기준에 대한 근거는 시각적 측면에서 늘 논란이 되어왔으며, 물리적 공간상에서 행해지는 다양한 개발행위를 관리해야하는 도시계획적 측면과 개인의 선호도를 중시하는 심미적 측면을 고려하기가 현실적으로 매우 어려운 것이 사실이다. 이러한 측면에서 도시경관관리를 위해서는 도시 내에서 일어나는 각종 개발행위에 대해 바람직한 모습을 가지는 것이 무엇보다도 중요하다고 판단된다. 따라서 이 연구에서 제시하고 있는 경관관리 기준은 다소 비현실적인 내용이 포함되어 있기는 하나, 주요 도로변 건축물, 대규모 아파트 단지 등을 계획할 때의 바람직한 경관상을 제시하고 있다고 볼 수 있으며, 이를 기준으로 상세한 도시계획적 측면의 관리가 포함된다면 매우 바람직할 것으로 판단된다. 이 연구에서는 주로 개인의 선호도, 심리적 느낌에 따라 가장 적합하고 현실적으로 수용이 가능할 것으로 판단되는 경관관리 요소에 대한 관리기준을 제시하고자 하였으며, 연구에서 제시된 경관형성 및 관리를 위한 각각의 지표와 허용가능 범위를 실제 상황에 적용하기 위해서는 다양한 상황을 고려한 후속 연구가 뒷받침되어야 하며, 객관적이고 합리적인 허용가능 범위를 제시하기 위한 노력이 필요하다. 또한 계획가 및 설계가들의 창의성을 저해하지 않는 범위 내에서 충분히 활용할 수 있도록 각각의 지표들을 종합적으로 고려한 계획 및 설계 기준을 제시할 필요가 있다

2. 도시 경관관리를 위한 정책방안

1) 도시경관관리의 명확한 목표와 한계 설정

도시 경관관리는 도시 전체의 이미지 설정이라는 정책 지향적 목표와 물리적 공간상에 도시의 이미지를 구현하며, 시각적 질을 관리하는 물리적 공간계획의 성격으로 구분하여 설정하는 것이 바람직하다. 이 경우 이미지 설정은 대부분 추상적 단어로 설정되는 도시기본계획의 미래상을 보다 구체화시키는 수준으로 설정되어야 하며, 따라서 타 부문계획의 기본구상보다 그 위상이 강화되어야 할 필요가 있다.

2) 객관적 과학적 경관관리계획 방법론 구축

경관관리계획 수립의 가장 큰 어려움 중의 하나는 법령과 지침에서 제시되고 있는 내용들이 추상적인 수준에서 그치고 있다는 것이다. 현재 많이 이용되고 있는 선호도를 활용한 경관계획 기준 수립은 구체적인 실행계획으로 옮기기에는 아직까지 객관적인 자료로 활용되지 못하고 있다. 따라서 객관적이고 과학적인 경관관리가 수립되기 위해서는 다음과 같은 내용들의 합리적인 방법론 개발이 요구된다고 볼 수 있다.

- 도시경관기본축 분석 및 설정
- 경관단위 분류 및 설정
- 경관자원 추출 및 유형 구분
- 조망점 선정 및 관리 방안
- 경관계획 및 관리 기준과 타 도시 관리 방법과의 상호 수준 조절

참고문헌

- 강원도. 1994. 「강원도 경관형성기본계획」.
- 경기개발연구원. 1998. 「도시경관개선방안에 관한 연구: 산림스카이라인 분석을 중심으로」.
- 경기도. 2000. 「경기도 경관관리기본계획」. 경기개발연구원.
- 경기지방공사. 2002. 「용인 구갈3지구 경관형성계획」
- 광주시. 1996. 「광주시 도시경관 보전·관리방안에 관한 연구」.
- 국토연구원. 1996. 「도시경관 정비방안 연구」.
- 김대수. 2003. 「도시경관의 통합적 개선을 위한 색채관리 제도 연구」. 서울대학교 박사학위논문
- 김영석. 2002. 「사회조사방법론 : SPSS WIN 통계분석」. 남남출판 : 209-232, 291-303
- 대구광역시. 2002. 대구광역시 도시경관기본계획
- 부산광역시. 1998. 「부산광역시 도시경관보전계획 : 주요 산지부 주변지역의 고도지구지정계획연구」.
- 서울시정개발연구원. 1993. 「서울시 도시경관 관리방안 연구(I)」.
- 서울시정개발연구원. 1994. 「서울시 도시경관 관리방안 연구(II)」.
- 서울시정개발연구원. 1994. 「한강연접지역 경관관리방안 연구」.
- 서울특별시. 1998. 「조망가로조성사업계획」.
- 서울특별시. 1999. 「건축위원회 공동주택 건축심의에 관한 규칙」.

- 서울특별시. 2001a. 「서울의 주요산 경관풍치보전계획. 시정개발연구원」.
- 서울특별시. 2001b. 「서울의 주요산 경관풍치보전을 위한 우면산 경관시물레이션」.
- 신정철. 2002. 「도시미관 증진을 위한 가로간판 정비방안 연구」. 국토연구원
- 신지훈. 2003. 「도시경관계획지표연구」. 서울대학교 박사학위논문.
- 안산시. 1990. 「도시경관형성 기본계획」.
- 용인시. 2001. 「용인경관형성 기본계획」. 경기개발연구원.
- 인천광역시. 1998. 「도시경관정비 기본계획」. 인천발전연구원.
- 인천광역시. 2001. 「송도신도시 경관기본계획」.
- 임승빈. 1991. 「경관분석론」. 서울: 서울대학교출판부.
- 임승빈. 1998. 「조경이 만드는 도시 : 친환경적·친인간적 도시의 창조」. 서울대학교 출판부.
- 임승빈·박창석·김성준. 1994. "도시스카이라인 보존·관리기법에 관한 연구(Ⅱ)." 「한국조경학회지」. 22(3) : 105-120
- 임승빈·변재상. 2002. "도시경관관리를 위한 스카이라인 형성기법에 관한 연구 : 미국 주요도시의 스카이라인 형성요인과 기법적 특성을 중심으로." 한국도시설계학회지 「도시설계」. 6(1) : 5-18
- 임승빈·신지훈. 1995. "경관영향평가를 위한 물리적 지표 설정에 관한 연구." 「대한건축학회논문집」. 11(10): 157-166.
- 임승빈·신지훈. 1996. "경관영향평가를 위한 심리적 지표 설정에 관한 연구." 「대한건축학회논문집」. 12(9): 153-161.
- 주신하. 2003. 「도시경관 분석을 위한 경관형용사 선정 및 적용에 관한 연구 : 과천, 약수 지구단위계획 구역을 대상으로」. 서울대학교 박사학위논문.

SUMMARY

Design Control Guidelines for Urban Landscape Improvement

Jung-Chuel Shin, Ji-Hoon Shin

In general, the urban landscape represents the image of the city and quality of urban life. There are many visual elements in urban landscape, while urban landscape also includes citizen's usual life style.

Recently, visual problems of 5 new towns around the metropolitan area are due to a high-rise and high-density urban development plan, and there are many executive endeavor for urban landscape improvement by local government. However, since the radical limitation of landscape improvement policy, so it is necessary that determine the standard of better visual landscape quality.

The objectives of this study are 1) to examine the plan about visual landscape plan and visual landscape management of local government, 2) to investigate problems of visual landscape in 5 new towns around the metropolitan area, and 3) to suggest indicators of visual landscape management for new urban development

This study consists of the following six chapters. Chapter 1 described a research outline such as background, purpose, scope and methodology of this study. In Chapter 2, literature review of preceding theory about landscape and visual landscape plan or landscape management plan of local governments. This study pointed out that overall goals of landscape plan and guidelines of landscape management.

The case study of 5 new towns around the metropolitan area carried out, in Chapter 3, and the problems of landscape were detected as follows; 1) monotonous skylines, 2) screened and feeling pressure by huge buildings, and 3) street-advertisement sign, etc.

The questionnaire of 5 new towns around the metropolitan area with attitude toward urban landscape quality was carried out in Chapter 4. Current image of 5 new town is "City of Commerce", and overall perceived preferences and cognitions are positive. In addition many problems of urban landscape were also investigated, i.e., monotonous skylines in residential area, destroying green zone by buildings, screened by buildings, feeling pressure caused by high-rised building, etc. In residential area, the problems of landscape were high density of buildings, screened by buildings, etc., and in commercial area, the problems of landscape were feeling pressure caused by high-rised building, street-advertising sign, etc. People preferred less than 15 storied building to high-rised buildings in residential area, and 12 storied building in commercial area. It is also investigated that "City of Pastoral" is pursuing consistently as the image of the 5 new towns.

In Chapter 5, with comprehensive consideration through review of preceding visual landscape plan, case study and questionnaire in 5 new towns, the management against scale of building is adopted for major objectives of visual landscape management. So the management against scale of building is adopted for major objectives of visual landscape management; 1) enhancing variable skylines, 2) mitigating being screened

by buildings, 3) reducing feeling pressure caused by buildings. To enhance variable skylines, two types of urban skyline features are selected as indicators, i.e., horizontal skylines composed of a set of individual buildings with same average height, and curvilinear skylines composed of a set of buildings with various heights. To mitigate being screened by buildings, the degree of openness by buildings and the arrangement angle of buildings are selected as the indicators. The area of building elevation and sky exposure plane control based on boundary of adjacent road are selected to reduce feeling pressure caused by buildings.

Tasks for improvement for urban visual landscape quality were delineate in Chapter 6. To ensure effective visual landscape management, basic tasks may be suggested as follows; 1) enduring executive endeavor by local government and citizen's agreement to maintain urban visual landscape quality, 2) legislation for urban visual landscape management or enhancement of design review for buildings, 3) inducing citizen's to improve visual landscape improvement program.

The indicators for urban visual landscape management should have reasonable basis, so repeated studies in this line could refine the urban visual landscape management and eventually contribute to the improvement of urban visual landscape.

부 록

도시경관계획보고서 작성지침

1. 작성방법

경관계획보고서는 다음의 경관계획보고서 작성기준 및 수립기준을 참고하여 당해 지역에 적용이 가능하고 경관계획범위에 적합한 사항에 한하여 수립한다.

2. 경관계획보고서 작성기준

보고서 항목	주요 고려 사항
1. 서론 가. 배경 나. 목적 다. 범위 라. 계획수립방법 마. 경관계획구성체계	<ul style="list-style-type: none"> · 경관계획 수립배경을 간략히 서술한다. · 쾌적한 주거환경조성, 지역 정체성 확보를 위한 이미지 연출, 관광환경 조성을 통한 지역의 경쟁력 향상 등 경관계획을 수립하는 목적을 제시한다. · 공간적 · 시간적 · 내용적 범위를 설정한다. · 조사 · 연구 및 접근방법을 설명한다. · 계획수립의 흐름도를 작성한다. · 경관계획의 내용을 각 장별로 간단히 언급한다.
2. 현황분석 가. 경관현황 조사 나. 의식조사 다. 관련계획 및 법규	<ul style="list-style-type: none"> · 해당 시 · 군의 경관특성을 추출하기 위하여 경관 구성요소가 되는 지형 · 지질, 기후, 수(水), 녹(綠), 동 · 식물, 역사적 유산, 산업, 토지이용, 기반시설, 랜드마크, 주요조망점 등의 현황을 파악한다. · 기초조사결과를 참조하여 경관과 관련한 인문 · 역사환경, 관광환경 등을 파악한다. · 지역내 주요 경관요소 등 주민들의 경관에 대한 의식을 조사 · 분석한다. · 경관과 관련한 도시계획, 자치단체조례, 상수원보호구역 등 각종구역 및 법정 · 비법정 계획을 조사하고 경관에 미치는 영향을 검토한다.

보고서 항목	주요 고려 사항
3. 경관계획의 종합분석 및 과제 추출	· 현황분석을 통하여 경관의 패턴을 추출·유형화하고 각 분야별로 보전·육성·창조 또는 제거해야 할 과제를 추출
4. 기본구상	· 경관계획의 목표(테마)를 구체화한다. · 목표설정에 따른 양호한 경관형성을 목표로 한 전체지역 및 개별지구별 이미지 계획을 수립한다. · 경관 저해요소의 극복수단을 제시한다. · 효율적인 경관형성 전략을 제시한다.
5. 경관관리대상지역 선정	· 경관현황과 기본구상을 고려하여 경관유형별로 전체지역을 권역별로 구분한다. · 역·터미널·관광지·시장·주요사거리 등 결정부와 수변·산지변 등을 대상으로 「경관중점관리지역」을 정한다. · 산정(山頂), 하천, 공원, 특화된 건물군, 역사문화유적지, 역사문화유적지, 종교집회장, 공공청사 등 「랜드마크」 기능을 하는 장소·시설을 정한다. · 경관중점관리지역과 랜드마크에 대한 시야가 좋은 장소로서 주민 또는 관광객이 자주 방문하는 명소를 「조망점」으로 정한다.
6. 경관기본구상도	· 지구별 경관유형, 경관중점 관리지역, 랜드마크, 조망점 등을 알기 쉬운 범례를 사용하여 표시하고, 경관테마 및 경관관리방향을 파악할 수 있도록 작성한다.(축척 1/25,000 내지 1/50,000) · 주요경관지역과 건축물 등의 높이를 제한하는 지역의 경우에는 모델제작 또는 컴퓨터프로그램 기동 등을 통한 시뮬레이션 작업을 시행할 수 있다.
7. 경관지침	1) 경관유형별 특성화계획 · 경관유형별로 구분된 권역별로 지구의 이미지를 개성있게 가꾸는 방법을 강구하고, 권역별로 이미지 특성화를 위한 방안을 찾고 체계화시킨다. 2) 토지이용계획에 따른 경관특성화계획 · 상업·업무지역경관은 도시·지역을 대표하는 외관과 기능을 채택한다. 건축물의 형태결정은 건축물 높이, 외벽위치, 벽면선 지정 등을 고려한다. · 주택지역경관은 지붕구배, 색채·소재의 질적제고, 과소택지화 방지, 택지내 녹화 등을 고려한다. · 공업지역 경관은 건물·설비디자인, 외벽색채, 부지주변개방화 등을 고려한다.

보고서 항목	주요고려사항
	<ul style="list-style-type: none"> · 공공건축물은 시민을 위한 개방적 광장을 구축하고 상징적 디자인 도입과 역사적 건축물, 교량, 분수 등의 조명으로 「랜드마크」 성을 높이는 야경을 연출하도록 한다. 3) 경관중점관리지역 경관연출계획 <ul style="list-style-type: none"> · 경관중점관리지역별로 경관테마를 설정하고 적절한 연출계획을 수립한다. 4) 「랜드마크」 형성 및 조망연출계획 <ul style="list-style-type: none"> · 기존 「랜드마크」의 조망연출을 강화한다. · 조망점 주변의 건축물 높이를 규제하고, 건축물 옥상설비·전광판 등의 형태·규모의 조정을 통한 아름다운 조망을 유도한다. 5) 자연을 도입한 공간계획 <ul style="list-style-type: none"> · 녹지의 보전 및 확장을 통한 경관형성을 위하여 기존수림 보전, 보호수, 법면의 녹화, 미이용 공유지 및 하천녹화, 공공시설·주택·공장·업무지구의 녹화, 공원·녹지정비의 방안을 제시한다. · 물을 도입한 환경조성과 도시내 자연요소를 활용하기 위하여 분수·인공호수 등의 수경시설 정비와 수변공원·친수적인 호안정비를 유도하며, 생태계를 이용한 수질정화와 수변과 건물이 일체화된 경관형성을 계획한다. · 지형여건을 수단으로 활용하기 위하여, 경관적 변화를 유도하는 곡선도로의 연출과 경사지를 이용한 건축기법, 경관지구지정 등을 통하여 시면 녹지를 보존한다. · 도시화에 따른 도시내 동·식물 생태서식환경을 보존하고, 계절에 따라 변화하는 식재·꽃나무 조성으로 사계절 이벤트를 연출한다. 6) 건축물 디자인과 야경계획 <ul style="list-style-type: none"> · 건축물은 가로변 건축, 가각건축, 기념비적 건축물 등으로 그 성격을 나눌 수 있으며, 자연환경과 가장 효과적인 조화를 이룰 수 있도록 하여야 한다. · 건축물은 도시경관을 좌우하는 가장 중점적 요소가 되는 것으로 토지이용계획과 연계되도록 스카이라인, 벽면 돌출후퇴, 건축의 외장색채, 재질, 가각부분 처리방법, 벽면선 후퇴, 전정(前庭) 식재 등에 대한 기본적인 가이드라인을 마련해 준다. · 공공건축물에는 시민에게 개방되는 「오픈스페이스」 설계를 검토하고, 경관기본축에 따라 건축물의 형태, 색채 등이 연속성과 통일성을 갖으며 거리의 인상을 강화할 수 있도록 한다.

보고서 항목	주요 고려 사항
	<ul style="list-style-type: none"> · 건축물간의 조화와 시민의 공유의식을 높이고, 건물외벽이나 옹벽 등에 벽화를 추진한다. · 「네온사인」이나 「쇼-윈도우」에서의 야경연출로 24시간 도시활동과 시민생활의 다양성을 확보한다. · 대형건물·교량·분수 등의 조명과 항만·하천 등 수변에 대한 조명을 연출하여 물에 투영된 야경의 아름다움을 연출하도록 한다. <p>7) 색채계획</p> <ul style="list-style-type: none"> · 색채의 무절제한 난립을 막고 시가지의 질서와 조화를 위하여 필요한 경우, 주변 자연환경을 고려한 색상·명도·채도를 규정하여 안정된 경관을 형성하도록 하고, 동시에 향후 건설되는 시가지의 색채특성으로 통일성을 갖는 이미지를 형성할 수 있도록 유도한다. · 색채규제는 신중하게 접근하여야 하며, 한두가지 중심색채를 권고할 경우에도 보조색채의 범위를 넓게 지정한다. · 벽돌·유리·콘크리트 등 건설재료의 본래의 색을 활용하는 것이 바람직하다. <p>8) 가로경관계획</p> <ul style="list-style-type: none"> · 가로등을 도로평면 및 선형특성에 따라 배치하여 리듬감을 연출한다. · 고가도로·철도와 주변건물의 조화와 표식·광고물의 정리로 도로주변의 미적 측면을 고려한다. · 조각·식재·교통「사인」류 정리로 주 진입로 이미지를 강조한다. · 전신주 형태·색채디자인, 지하매설화로 전주와 전선류를 정리한다. · 보행자도로·중앙분리대·가로수 정비를 하여 교차점 공간을 연출한다. · 벽면후퇴, 공개공지를 이용한 소광장 정비로 교차점 공간을 연출한다. · 개성적인 디자인의 교량설계로 고수부지에서 「랜드마크」로 부각을 유도한다. · 도로선형변화를 유도하여 조망성의 다양화를 확보할 수 있도록 계획한다. · 보도확폭, 공개공지 확보 등을 통하여 보행공간을 확충한다. · 녹도, 가로수, 노면포장, 가로등, 안내표식, 벤치 등의 적정 배치에 의한 보행환경의 쾌적성을 제고할 수 있도록 계획한다.

보고서 항목	주요 고려 사항
	<p>9) 공원·녹지 경관계획</p> <ul style="list-style-type: none"> · 양적 측면보다는 질적 측면을 강조하여, 평면적 공원녹지의 확충에서 한 발 더 나아가 각 공원과 녹지별로 지역의 개성과 공원이미지 특성을 부여해 줄 수 있는 방안과 자연자원의 활용방안을 제시한다. · 자연환경과 인공구조물의 연결을 부드럽게 하고 생활의 장을 보다 활기 있는 것으로 할 수 있도록 하기 위하여 가족 공원·녹지의 성격에 개성을 부여한다. · 사계절 변화를 연출할 수 있는 특색있는 공원을 구축한다. · 공원과 보도포장 및 식재의 통일로 공원과 지역을 연계한다. · 분수·조각·기념물 등을 통한 상징성을 강조하고 예술성을 도입하도록 한다. <p>10) 역사문화 유적지 경관</p> <ul style="list-style-type: none"> · 역사문화 유적지 자체의 보존에 대해서만 강조하지 말고 주변과의 상대적인 관계로서의 디자인에 대하여 초점을 맞춘다. · 고분·성벽·절 등 역사적 가치가 있는 문화재의 보존 및 복원을 도모한다. · 역사적 유산을 활용하여 역사공원 정비, 역사산책로를 정비한다. · 보전대상인 건축물은 역사성·문화성에 따라 차등적으로 주변건축물의 규제지침을 정한다. · 주요 역사·문화경관자원의 보호를 위하여 필요한 경우 주변에 완충지대를 설정하거나, 역사·문화경관 조망권내의 주변 건축물이나 구조물의 높이와 입지를 제한하여야 한다. · 역사·문화적 경관을 주변으로부터 조망하기 쉽게 도로 등을 통한 조망회랑(Visual Corridor) 설치나 야간조명을 통한 경관조성기법 등의 활용이 필요하다. · 역사·문화경관 진입구 등 주변의 상업시설 등의 건축외관과 간판·재료 등은 당해 역사·문화경관과 조화되도록 선택하여야 한다. · 역사적 지명의 재현, 거리의 보존 등 역사적 요소를 소재로 하여 지구의 개성을 특성화하도록 계획한다. <p>11) 옥외시설물 및 광고디자인 체계수립</p> <ul style="list-style-type: none"> · 기능 충족의 단계를 뛰어넘는 새로운 경관미를 연출할 수 있는 체계적인 디자인이 필요하다.

보고서 항목	주요 고려 사항
	<ul style="list-style-type: none"> · 도시개발 후 필요시마다 설치하는 것보다 토지이용에 따른 장소적 특성이 배려될 수 있도록 하고 옥외광고물법에 의한 규제와 동시에 활성화 유도지침을 마련하여 도시분위기의 특성이 나타날 수 있도록 기본적인 방향을 수립한다. · 표식의 종합화(형상/색채/서체 등의 통일)로 안내정보시스템의 통일성을 도모한다. · 신축건물 및 옥상광고탑 설치시 건축설계단계에서 건물과 조화되도록 재질·색채·형태·규모 등의 지침을 제시한다. · 광고·간판류의 바탕색은 건축물 본체와 유사색으로 한다. · 옥상광고탑·옥상구조물 등의 형태·색채 등을 주변과 일체적으로 디자인하여 스카이라인 등의 정비를 도모한다. <p>12) 예술품 설치 가이드라인 계획</p> <ul style="list-style-type: none"> · 주요 결절점 또는 랜드마크가 될 수 있는 환경조형물이나 벽화의 설치를 미리 계획적으로 구상하여 환경의 질을 향상시키고 주민정서에 기여하여 지역민의 자부심과 긍지를 지닐 수 있도록 배치와 가이드라인을 설정한다. · 건축물에 대한 경관공사비를 확충하도록 한다.
8. 실행계획	<ul style="list-style-type: none"> · 시설의 이전·보수 등 공공부문이 시행하여야 할 사항과 마을가꾸기 사업 등 민간부문에서 추진하여야 할 사항으로 구분한다. · 개발행위허가기준 등 경관의 보호 및 형성을 위하여 도시계획조례로 정하여야 할 사항을 제시한다. · 경관지구·미관지구·고도지구의 지정, 기반시설의 설치 등 도시관리계획에서 반영하여야 할 사항과 지구단위계획에서 상세경관계획이 필요한 지역 등을 선정하는 등 하위계획에서 반영하여야 할 사항을 규정한다. · 5년 단위로 실행계획을 작성한다.

부 록

설 문 지

안녕하십니까?

저희 국토연구원과 경관·생태디자인연구소에서는 “도시경관 개선을 위한 경관관리 기준 연구”를 수행하고 있습니다. 본 연구와 관련하여 신도시 경관관리에 대한 여러분의 의견을 조사하고자 합니다.

본 설문조사는 신도시 개발 시 경관개선을 위한 경관계획 작성시 중요한 자료로 활용되오니 바쁘시더라도 한 질문도 빠뜨리지 마시고 응답하여 주시기를 부탁드립니다. 또한 설문조사내용은 무기명으로 전산처리되며, 연구목적 이외에는 어떠한 용도로도 이용되지 않을 것임을 약속드립니다.

귀하의 적극적인 협조를 부탁드립니다. 감사합니다.

2003년 10월

국토연구원 선임연구위원 신 정 철 (T.031-380-0224)

(주) 그룹·한 경관·생태디자인연구소 신 지 훈 (T. 02-521-1122)

* 귀하가 살고 계신 도시에 대한 이미지를 떠올리면서 아래의 질문에 답해주시기 바랍니다.

1. 현재 귀하께서 살고 계신 “도시가 가지고 있는 고유한 이미지”는 무엇이라고 생각하십니까?

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| ① 국제적인 관광도시 | ② 농촌경관이 잘 어우러진 전원도시 |
| ③ 자연환경과 조화된 생태도시 | ④ 상업, 쇼핑이 왕성한 상업도시 |
| ⑤ 산업이 활성화된 공업도시 | ⑥ 유적지 등이 잘 보존된 역사도시 |
| ⑦ 지역문화, 예술활동이 활발한 문화도시 | ⑧ 교육시설이 잘 정돈된 교육도시 |
| ⑨ 시민들이 건강한 삶을 살 수 있는 건강도시 | ⑩ 도로, 공항, 항만 등이 잘 정비된 교통도시 |
| ⑪ 기타 () | |

2. 현재 귀하께서 살고 계신 “도시의 전반적인 경관에 대한 느낌”을 번호 위에 √표를 하시기 바랍니다.

경관에 대한 느낌	높음 ←	중간	→ 높음	경관에 대한 느낌
상쾌한	(3) — (2) — (1) — (0) — (1) — (2) — (3)			불쾌한
답답한	(3) — (2) — (1) — (0) — (1) — (2) — (3)			시원한
허전한	(3) — (2) — (1) — (0) — (1) — (2) — (3)			빽빽한
불안한	(3) — (2) — (1) — (0) — (1) — (2) — (3)			편안한
한적한	(3) — (2) — (1) — (0) — (1) — (2) — (3)			혼란스러운
시끄러운	(3) — (2) — (1) — (0) — (1) — (2) — (3)			조용한
정돈된	(3) — (2) — (1) — (0) — (1) — (2) — (3)			어수선한
안정적인	(3) — (2) — (1) — (0) — (1) — (2) — (3)			불안정한
부조화스러운	(3) — (2) — (1) — (0) — (1) — (2) — (3)			조화로운
세련된	(3) — (2) — (1) — (0) — (1) — (2) — (3)			조잡한
멋있는	(3) — (2) — (1) — (0) — (1) — (2) — (3)			멋없는

3. 귀하께서 살고 계신 “도시의 전체적인 아름다움”의 정도를 10점 만점의 점수로 표시해 주시기 바랍니다.

낮음		경관미의 정도						높음	
←									→
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩

4. 귀하께서 살고 계신 도시에서 “도시 경관의 가장 큰 문제점”이 무엇이라고 생각하시는지 아래에서 두 가지만 √표를 하시기 바랍니다.

- ① 건축물 때문에 주변의 자연경관을 볼 수 없다.
- ② 건축물 크기가 너무 크고 위압적이다.
- ③ 건축물 색채가 조화롭지 못하다.
- ④ 형태가 비슷한 건축물이 단조롭게 반복되어 있다.
- ⑤ 건축물이 무질서하고 정돈되어 있지 않다.
- ⑥ 건축물이 녹지를 훼손하고 있다.
- ⑦ 발전소나 송전탑 등 산업구조물이 노출되어 있다.
- ⑧ 단독주택과 아파트 단지의 경관이 매우 다르다.
- ⑨ 기타 ()

5. 귀하께서 살고 계시는 도시의 “아파트 단지 경관의 가장 큰 문제점”은 무엇이라고 생각하시는지 두 가지만 √표를 하시기 바랍니다.

- ① 초고층 아파트로 인해 위압감을 느낀다.
- ② 아파트 단지 때문에 주변 자연경관을 볼 수 없다.
- ③ 아파트 건물의 밀집으로 인해 답답함을 느낀다.
- ④ 아파트 건물로 인해 너무 단조롭다.
- ⑤ 아파트 건물로 인해 스카이라인이 너무 복잡하다.
- ⑥ 아파트 단지가 녹지를 훼손하고 있다.
- ⑦ 아파트 단지의 색채가 조화롭지 못하다.
- ⑧ 아파트 단지 내 녹지가 부족하다.
- ⑨ 기타 ()

6. 귀하께서 살고 계시는 “도시의 지하철역 주변 혹은 대규모 상업지역에서 경관상 가장 큰 문제점”은 무엇이라고 생각하시는지 두 가지만 √표를 하시기 바랍니다.

- ① 건축물의 높이가 너무 높아 위압감을 느낀다. ② 건축물로 인해 주변 자연경관을 볼 수 없다.
- ③ 옥외 광고물, 간판 등으로 인해 너무 혼란스럽다. ④ 전선으로 인해 주변 경관을 보는데 방해가 된다.
- ⑤ 건축물의 색채가 너무 달라 혼란스럽다. ⑥ 건축물 주변의 녹지가 너무 부족하다.
- ⑦ 가로시설물(정류장, 매표소 등)이 너무 혼잡하다. ⑧ 가로수로 인해 가로변 경관을 볼 수 없다.
- ⑨ 기타 ()

7. 귀하가 살고 계신 도시에서 다음 중 도시 경관개선을 위해서 “우선적으로 고려되어야 할 사항”은 무엇이라고 생각하시는지 두 가지만 √표를 하시기 바랍니다.

- ① 녹지나 가로수의 확충 ② 광장 등 오픈 스페이스 정비
- ③ 하천변 친수공간 조성 ④ 간판, 광고물의 규제
- ⑤ 보행자를 위한 전용도로 설치 ⑥ 건물의 형태, 색채, 높이 등 규제
- ⑦ 도로나 교량 등 정비 ⑧ 전선주 등 경관장애물 제거
- ⑩ 기타 ()

8. 도시 만의 아름답고 고유한 경관, 그리고 쾌적한 환경 조성을 위해서는 건축물 층수 규제와 같은 방식으로 귀하의 “재산권 행사에 제한 또는 변경”이 있을 수도 있습니다. 이러한 경우 귀하의 생각은 어떻습니까?

- ① 도시를 위한 계획이므로 적극 참여한다.
- ② 개인의 재산권이 더 소중하므로 협조할 수 없다.
- ③ 도시의 재정보조가 있다면 참여할 수 있다.
- ④ 잘 모르겠다.

9. 귀하께서 살고 계신 도시에서 쾌적한 환경 조성을 위해 “아파트 건축물의 높이를 제한”한다면 몇 층 정도가 가장 적당한 것으로 생각하십니까?

- ① 5층 미만 ② 7층 미만 ③ 12층 미만 ④ 15층 미만 ⑤ 20층 미만 ⑥ 25층 미만 ⑦ 제한없음

10. 도시 만의 아름답고 고유한 경관을 만들기 위해 귀하께서 살고 있는 지역에 가로 시설물 개선, 건축물 색채 개선, 간판이나 광고물 정비 등과 같은 공공시설에 대한 정비가 이루어진다면 “지역주민으로서 참여하실 의향”이 있으십니까?

- ① 적극적으로 참여한다.
- ② 가능한 참여한다.
- ③ 필요하다고 생각되면 참여한다.
- ④ 참여하지 않는다.
- ⑤ 잘 모르겠다.

12. 귀하가 살고 계신 도시에서 다음 중 “도시경관 형성에 가장 큰 영향을 미치는 것”은 무엇인지 항목별로 2개씩 표를 해 주시기 바랍니다.

자연요소	① 도시 주변 산 ② 도시 주변 / 도시 내 녹지 ③ 도시 하천 ④ 기타 ()
건축물	① 고층(15층 이상) 아파트 ② 중저층(15층 미만) 아파트 ③ 단독주택 ④ 업무용 빌딩 ⑤ 상업용 빌딩 ⑥ 음식점/유흥가 ⑦ 중소상가 ⑧ 호텔/여관 ⑨ 기타 ()
조경 및 가로시설	① 도시 내 공원 ② 가로수 ③ 화단/잔디밭 ④ 분수/연못 ⑤ 벤치 등 휴게시설 ⑥ 전신주 / 전선 ⑦ 신호등 ⑧ 표지판 ⑨ 가로등 ⑩ 간판 ⑪ 기타 ()
도로시설	① 도로 ② 보행로 ③ 주차장 ④ 고가도로 ⑤ 육교 ⑥ 기타 ()
기타	

13. 귀하께서 살고 계신 도시에서 쾌적한 환경 조성을 위해 “상업업무용 건축물의 높이를 제한”한다면 몇 층 정도가 가장 적당한 것으로 생각하십니까?

- ① 5층 미만 ② 7층 미만 ③ 12층 미만 ④ 15층 미만 ⑤ 20층 미만 ⑥ 25층 미만 ⑦ 제한없음

국토연 2003-18 · 도시경관개선을 위한 용도지역별 경관계획 기준 연구
글쓴이 · 신정철, 신지훈 / 발행자 · 이규방 / 발행처 · 국토연구원
출판등록 · 제2-22호 / 인쇄 · 2003년 12월 26일 / 발행 · 2003년 12월 31일
주소 · 경기도 안양시 동안구 관양동 1591-6 (431-712)
전화 · 031-380-0426(출판팀) 031-380-0114(대표) / 팩스 · 031-380-0474
<http://www.krihs.re.kr>

©2003, 국토연구원

* 이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.