

서울특별시 경관계획 재정비(안) 공청회 자료집

일 시 | 2016년 7월 14일(목) 14:00~16:30

장 소 | 서울시청 서소문별관 후생동 4층 강당

주최·주관 | 서울특별시 · 서울연구원



진행순서

14:00 ~ 14:30	사전등록
14:30 ~ 14:35	개회 사회자 맹다미 서울연구원 연구위원
14:35 ~ 14:40	경과보고 양용택 도시관리과장
14:40 ~ 14:45	인사말 이제원 행정2부시장
14:45 ~ 15:05	주제발표 : 경관계획 재정비(안) 정상혁 서울연구원
15:05 ~ 15:15	휴식
15:15 ~ 15:50	종합토론 좌 장 : 김기호 서울시립대학교 토론자 : 김영옥 세종대학교 우미경 서울시의회 도시계획관리위원회 이상민 건축도시공간연구소 이영범 도시연대(경기대학교) 정두용 인천시 도시경관과 박현찬 서울연구원
15:50 ~ 16:10	질의응답
16:10 ~ 16:30	총평
16:30	폐회

목 차

■ 주제발표 경관계획 재정비(안)	1
Ⅰ. 서울의 경관	
Ⅱ. 경관계획 재정비, 무엇이 달라졌나?	
Ⅲ. 경관계획 재정비, 무엇을 담고있나?	
■ 부 록	41
Ⅰ. 경관심의 대상범위	
Ⅱ. 해당 중점경관관리구역 찾기	
Ⅲ. Q & A	
■ 서면질의서	53

주제발표 | 서울특별시 경관계획 재정비(안)

정 상 혁

서울연구원

자연과 역사가 어우러진 매력있는 경관도시, 서울

서울시 경관계획 재정비(안)

2016



목차

- 01. 서울의 경관
- 02. 경관계획 재정비, 무엇이 달라졌나?
- 03. 경관계획 재정비, 무엇을 담고있나?



01. 서울의 경관



서울의 경관, 정체성과 가치

수려한 내외사산으로 둘러싸이고,



도시 한가운데로 한강이 흐르는 서울

산과 강이 함께 하는 자연 도시



도심을 감싸는 정도 600년의 한양도성과



고대 한성백제의 역사를 품은 서울

옛 모습과 기억이 흐르는 역사 도시



작은 꽃길부터,

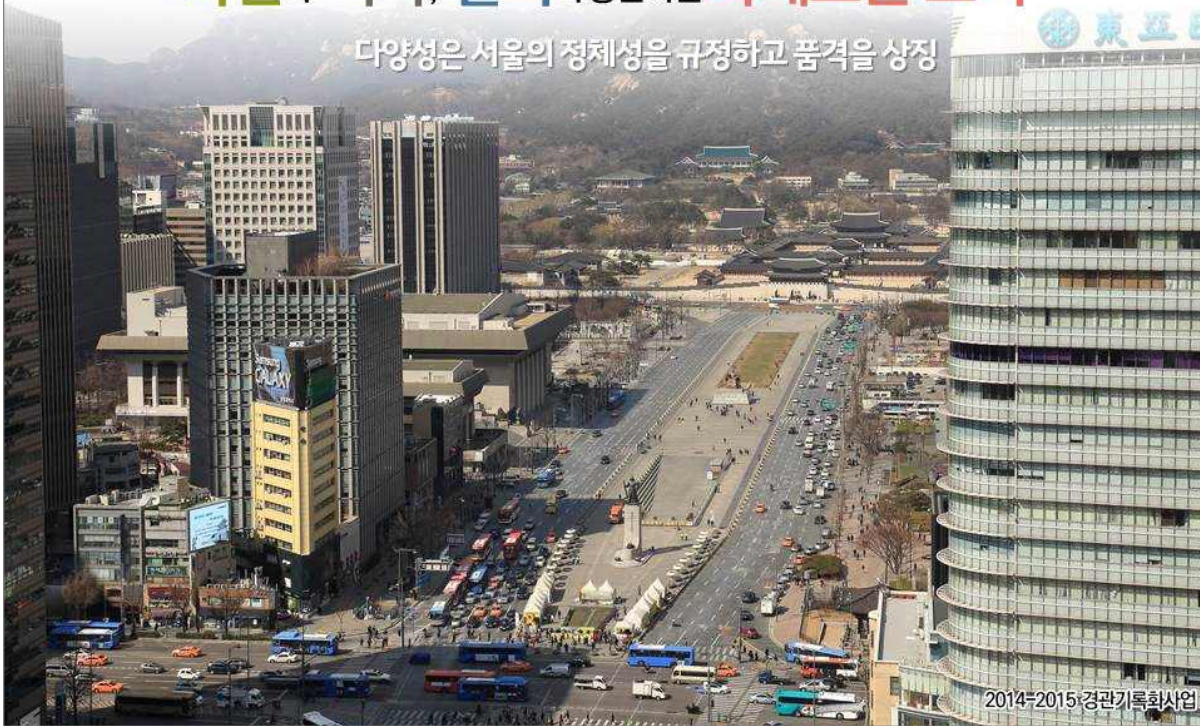


랜드마크까지 다양한 결이 빚어내는 역동적인 서울



우리 서울은 자연과 역사, 활력이 공존하는 다채로운 도시

다양성은 서울의 정체성을 규정하고 품격을 상징



그러나, 아직 서울의 경관은

자연을 존중하지 않는 개발로,



아파트에 가려 산이 보이지 않고



강변에 초고층 건물이 홀로 우뚝 솟아있습니다.



이촌 래미안 첼리투스
2014-2015 경관기록화사업

역사자원을 배려하지 않는 개발로,



재개발에 의한 피맛골 철거
청진 도시환경정비사업구역(2009)

옛 도시의 흔적과 근대문화유산이 사라져 가고



구 대한증권거래소 기슭철거

역사자원 주변을 조화롭게 가꾸지 못하고 있습니다.



동묘돌담길주변

그동안 서울의 경관을 가꾸기 위해

다양한 계획들을 수립하였지만 **법·제도가 미흡**하여 **한계**가 있었습니다.

1993 서울시 경관관리 방안 연구1
 1994 서울시 경관기본계획(안)
 1994 서울시 경관관리 방안 연구2
 1994 한강연접지역 경관관리방안 연구
 1997 서울시 경관관리 방안 연구3
 2000 서울의 주요 산 경관풍치 보전계획
 2002 서울시 주요 산 주변 조망경관 보전계획
 2003 서울의 주요 하천변 경관개선 방안연구
 2005 서울시 경관관리 기본계획
 2009 서울시 기본경관계획
 2009 서울시 야간경관계획
 2009 서울시 시가지경관계획
 2010 서울시 자연녹지경관계획
 2010 서울시 역사문화경관계획
 2010 서울시 수변경관계획

→ 2007년, 경관법 제정

경관조례, 경관계획의 법적 근거

→ 2013년, 경관법 전부개정

그러나, 2013년 경관법의 전면 개정으로

시민관 함께 경관을 배려할 수 있는 **유도와 지원의 틀이 강화**되었습니다.

■ 경관계획수립 의무화 : 인구 10만 초과 도·시·군

경관법 제7조 (경관계획의 수립권자 및 대상지역)

■ 경관심의 : 개발사업, 건축물, 사회기반시설

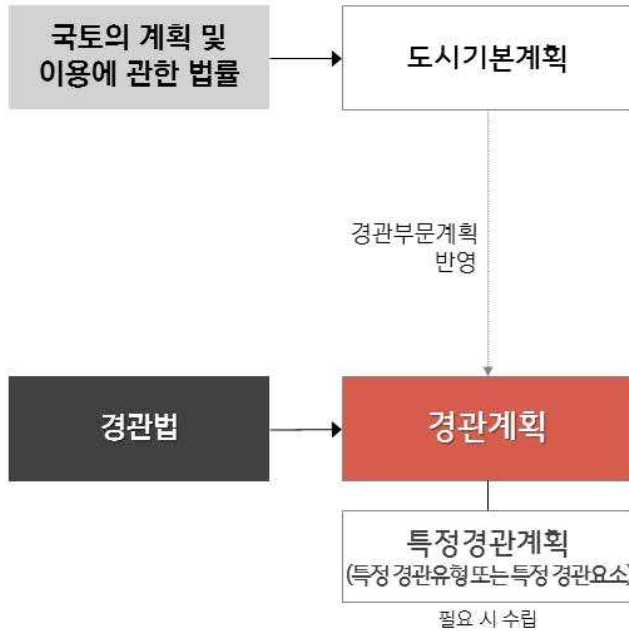
경관법 제5장 사회기반시설 사업 등의 경관 심의
 경관법 제6장 경관위원회

■ 경관사업 및 협정 : 계획 및 사업 지원

경관법 제3장 경관사업
 경관법 제4장 경관협정

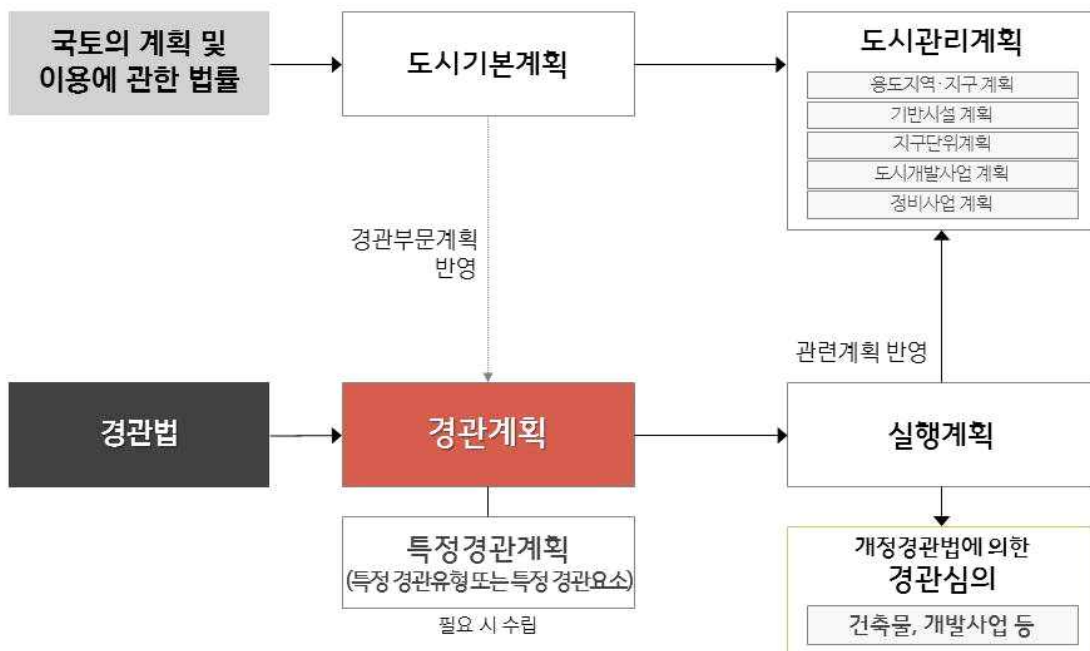
본 계획은 경관법에 따라 첫 번째로 재정비되는

경관부문 기본계획으로, **도시기본계획과의 정합성**을 유지하고,



지구단위계획 등

실행수단인 **관련계획** 및 **심의**에 대한 **경관부문 방향**을 제시하는 계획입니다.



경관계획은,

도시의 **다양한 요소들간의 배려와 조화**를 유도하여,

개별 요소의 디자인이 아니라
도시의 다양한 요소들이 어우러져 만들어지는
경관을 관리·형성하는 방향 제시



서울의 경관가치를 향상시킬 수 있도록

행정, 사업자, 시민이 함께 협력하는 계획으로 수립하였습니다.

2013 개정 경관법과 서울시 경관조례에 따라,

- 1 **서울플랜 2030**의 **경관분야** 계획을 구체화
- 2 **관련계획**과 **사업자**가 반영할 수 있도록 경관을 배려하는 **방향**과 **원칙** 제시
- 3 **경관심의**를 통해 더 나은 계획을 **안내**하고 **유도**
- 4 **시민**을 위한 **경관사업**과 **참여 프로그램** 계획

02. 경관계획 재정비, 무엇이 달라졌나?

2009경관계획의 한계를 보완하기 위하여

26

체계를 재정비하고 계획 및 경관사업의 **실행력을 강화**하였습니다.

2009경관계획의 한계

보완방향

경관계획 재정비

5개 경관계획으로 분산
활용도 미흡


**경관계획의
체계 정비**

1. 하나의 경관계획으로 통합
2. 경관구조(권역/축/거점) 재정비

복잡한 관리단위, 자율평가로 유도
실행력 부족


**경관계획의
실행력 강화**

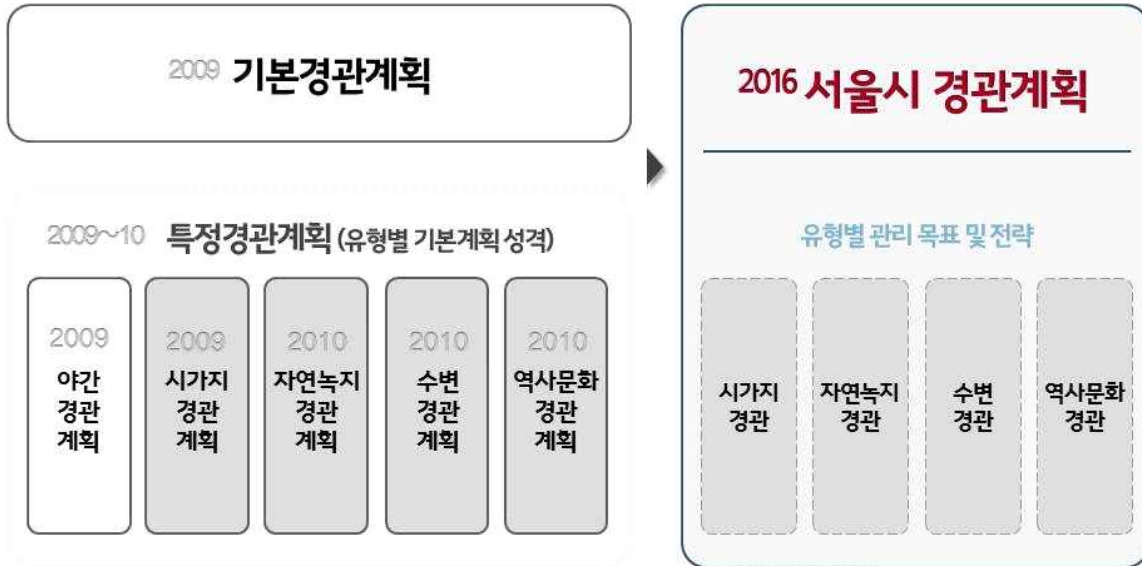
3. 경관관리단위 단순화
4. 자율평가와 경관심의 병행

경관형성수단으로서
경관사업 활용 미흡


**경관사업 구상
구체화**

- 5-1. 사업유형 다양화
- 5-2. 경관유형별 사업계획구상

기본경관계획과 특정경관계획을 통합하여, 경관기본계획으로 수립



※ 야간경관계획 재정비

• 서울시 빙공해방지조례에 의거, 빙공해 방지계획에서 수립

세분되었던 경관구조를 자연녹지축, 수변축, 경관자원거점으로 재편



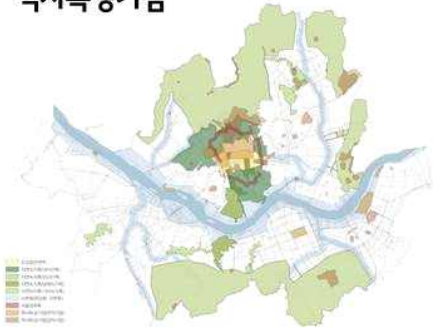
* 서울시 경관기록화사업의 표준기록경관, 시민/전문가 대상 경관인식조사, 경관 관련 전문가 자문을 통해 설정

5개 관리단위를 3개 관리단위(역사도심, 한강변, 주요산 주변)로 재정비

2009 경관계획

5개 경관관리단위

도심경관권역
자연녹지축
수변축
서울성곽축
역사특성거점



2016 경관계획 재정비

3개 경관관리단위

역사도심
주요 산
한강변



4. 자율평가와 경관심의의 병행

경관유도는, 기존의 자율평가 방식에서,
개정 경관법과 조례에 따라, 일정규모 이상 개발사업, 건축물 등에 대한 **경관심의의 병행**

2009 경관계획

구역내 건축허가대상 **자율평가**

기본관리구역
경관설계지침 및 체크리스트

중점관리구역
경관설계지침 및 체크리스트

2016 경관계획 재정비

경관심의대상 X **자율평가**

중점경관관리구역
가이드라인 및 체크리스트

일반지역 : 가이드라인 및 체크리스트

+

개정 경관법 및 조례에 따른

경관심의대상 O **경관심의**

중점경관관리구역
가이드라인 및 체크리스트

일반지역 : 가이드라인 및 체크리스트

경관사업 추진계획을 구체화하고 시민참여 등 추진방식을 다양화

2009 경관계획

- 1 경관철신설구간 녹화사업
- 2 유류 철도부지 재생사업
- 3 자하도 위녹자벨트 조성
- 4 서울성곽 관문형성사업
- 5 대규모 역사문화재 특성강화
- 6 역세권 경관개선사업
- 7 고가도로 철거개선사업
- 8 자상철구조물 업그레이드
- 9 특화가로 조성사업
- 10 관문경관 형성사업

2016 경관계획 재정비

- 1 구릉지 주거지경관개선 | 주요산 주변 저층주거지역으로 기반시설개선 필요지역
- 2 녹지경관 네트워크 조성 | 자연녹지축(내외산축, 남북녹지축 등) 단절구간
- 3 주요 자차변 경관개선 | 7개 지천의 둔치, 접근가로변, 교량하부 등
- 4 한강수변경관 조망명소 조성 | 접근성 및 시설 열악한 조망명소
- 5 왕릉주변 역사문화가꾸기 | 서울 소재 조선왕릉 8기
- 6 도심옛길 가로경관개선 | 원형 옛 길(역사도심 기본계획 선정)
- 7 고가철거구간 및 주변부 경관개선 | 고가도로 철거구간
- 8 자상철 고가하부경관개선 | 지구중심 이상 중심지의 자상철 하부
- 9 건축물 전면 공공공간 경관개선 | 도심 중심지미관지구 보행밀집가로
- 10 시계관문경관개선 | 서울 진입로 중심으로 서울 인자성 제고 필요지역

추진방식

시·도
시범사업

자치구
협력사업

시민경관사업
(경관협정)

03. 경관계획 재정비, 무엇을 담고있나?

경관계획 관리방향 및 구상

실행 경관관리 및 형성



서울 경관이 추구하는 미래상 및 목표



시민과 함께하는 계획수립을 위해

전문가, 시민의 의견을 수렴하여 **미래상**과 **목표**를 설정하였습니다.



자연환경과 역사문화의 보존, 주변과 조화



서울 경관의 미래상과 목표

미래상

**자연과 역사가 어우러진
매력있는 경관도시 서울**

경관 유형별 목표

서울 고유의 자연과
녹지를 향유할 수 있는

**친근한
자연녹지경관**

도시적 매력과
자연성이 조화되는

**새로운
수변경관**

옛 서울의 기억과
새로운 문화가 어우러지는

**다채로운
역사문화경관**

도시와 가로의
특성이 살아있는

**활력있는
시가지경관**

자연녹지, 수변, 역사문화, 시가지의 경관유형별로 추진전략 마련



내외사산의
자연과 녹지 향유



도시적 매력과
자연성의 조화



옛 서울의 기억과
역사성 회복



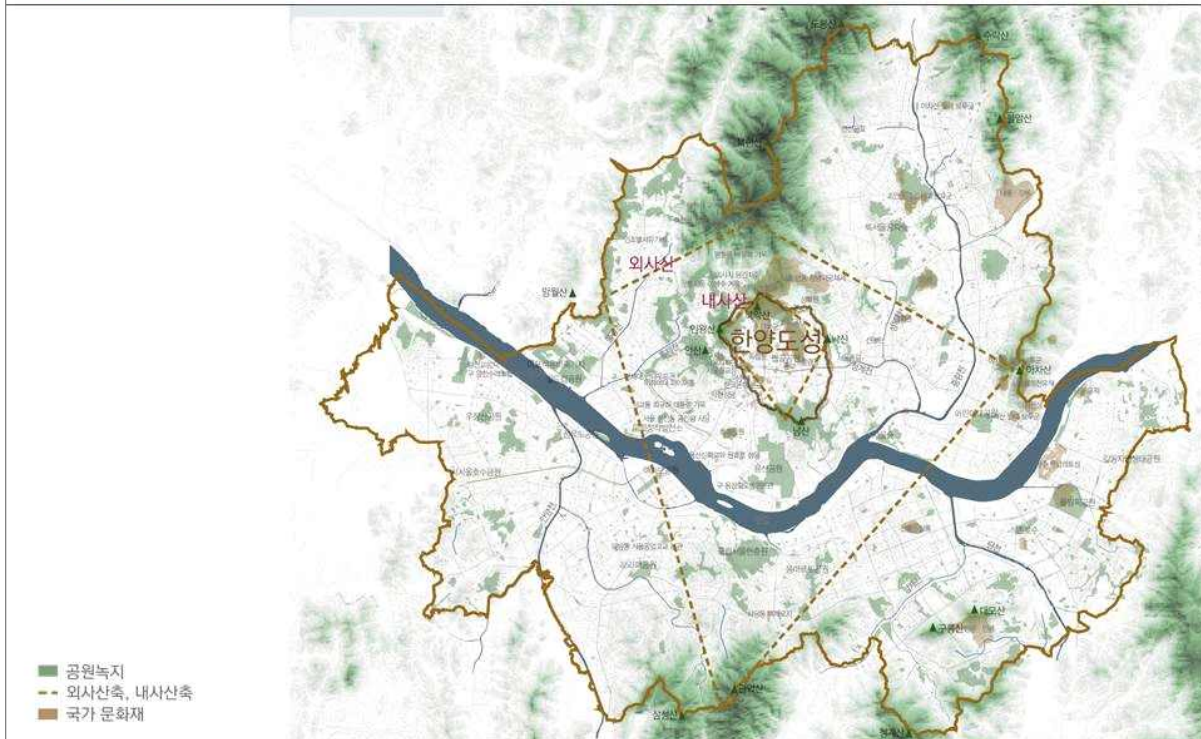
가로활력 제고와
지역특성 유지

- 1 산 주변 구릉지 경관특성 관리
- 2 조망점을 활용한 주요산 조망 기회 확대
- 3 녹지경관 네트워크를 통한 자연경관의 확산
- 4 지역특성을 고려한 다채로운 한강 스카이라인 유도
- 5 통경과 보행을 통한 열린 수변경관 조성
- 6 지천 수변경관 정비를 통한 권역별 생활경관 거점화
- 7 한양도성 내 옛모습과 흔적 관리
- 8 근현대 역사문화자원을 활용한 역사지층다양화
- 9 역사문화재 주변 경관개선을 통한 역사문화거점 육성
- 10 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리
- 11 가로경관의 질 향상 및 특화
- 12 시가지 내 구릉·저층주거지의 경관특성 관리

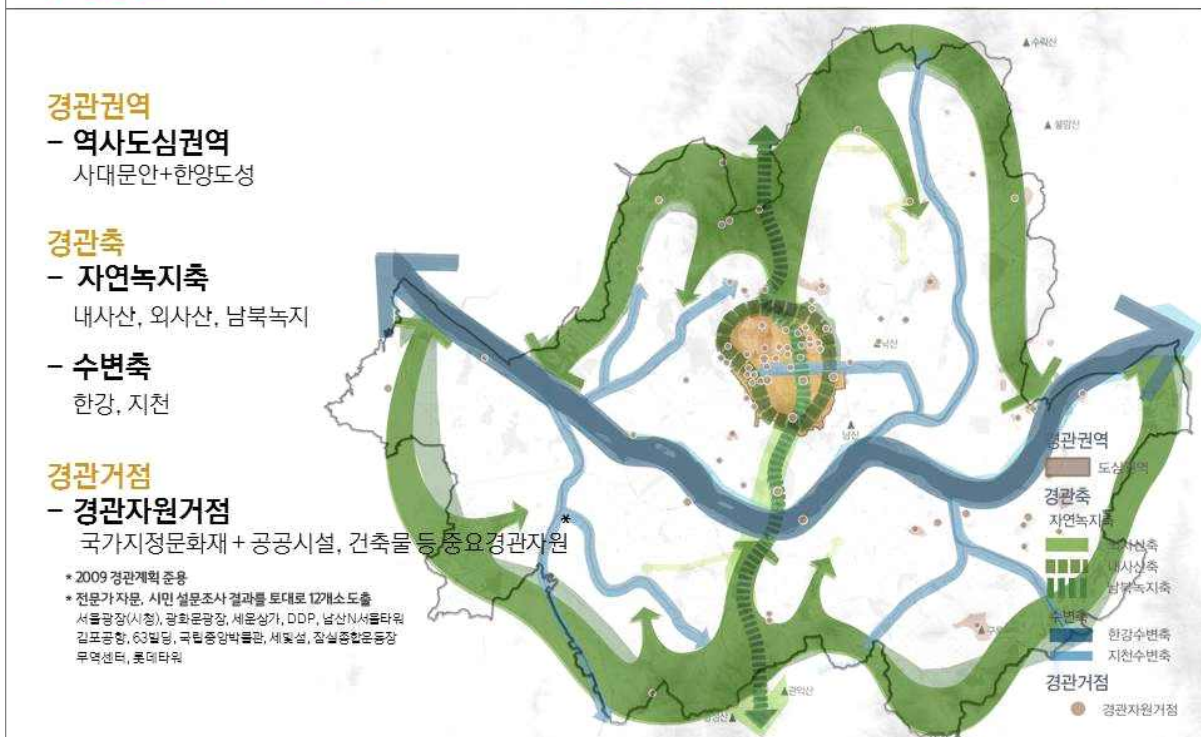
서울 경관미관상의 구체화를 위한 경관구조 구상



강·산·한양도성으로 이루어진 서울의 경관골격을 토대로



경관권역·축·거점을 설정하고 기본구상을 제시하였습니다.



역사도심권역 역사문화자원을 활용한 도심활력과 자연성 조화

역사도심 기본계획과 정합성 유지

① 한양도성 및 문화재 주변 역사경관특성 관리

문화재 주변지역은 건축물 가이드라인을 통한면적 관리
한양도성 연결지역은 부감경관 검토 등 성곽과 조화를 이루는
개발 유도, 경관사업 추진

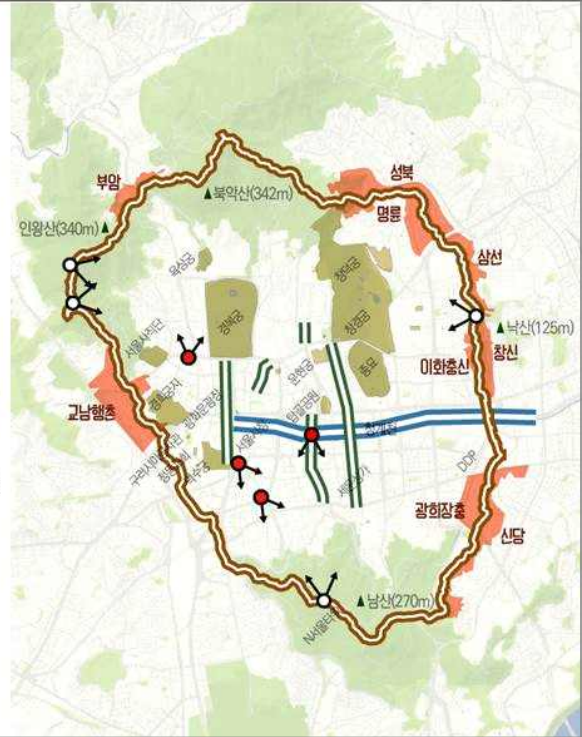
② 주요 업무상업지, 청계천변 가로공간 활력 제고

가로변 저이용 공지를 활용한경관개선 및 가로연속성 유지
청계천변 가로 보행공간 정비 및 가로변 건축물 경관개선 추진

③ 북악산, 남산 주변 저층주거지 자연경관특성 관리

남산, 북악산 등 내사산 가시지점에서의 조망경관보호
내사산 주변 저층주거지 지역별 특성을 고려한 경관 관리계획 수립

도심권역(한양도성) 조망점
성곽마을 한양도성 부감경관 조망지점
국가지정문화재 주요산 조망축



자연녹지축 내·외사산 주변의 구릉지 특성 유지 및 자연녹지 확산

① 북한산, 관악산 등 산 주변 구릉지 자연특성 유지

지역별 경관특성에 부합하는 정비방식 유도
내·외사산 주변, 구릉지는 자연경관 특성지로 관리(지형, 녹지 등)
양호한 특성지는 경관(형성)사업을 통한 자원(저층관리지역 등)

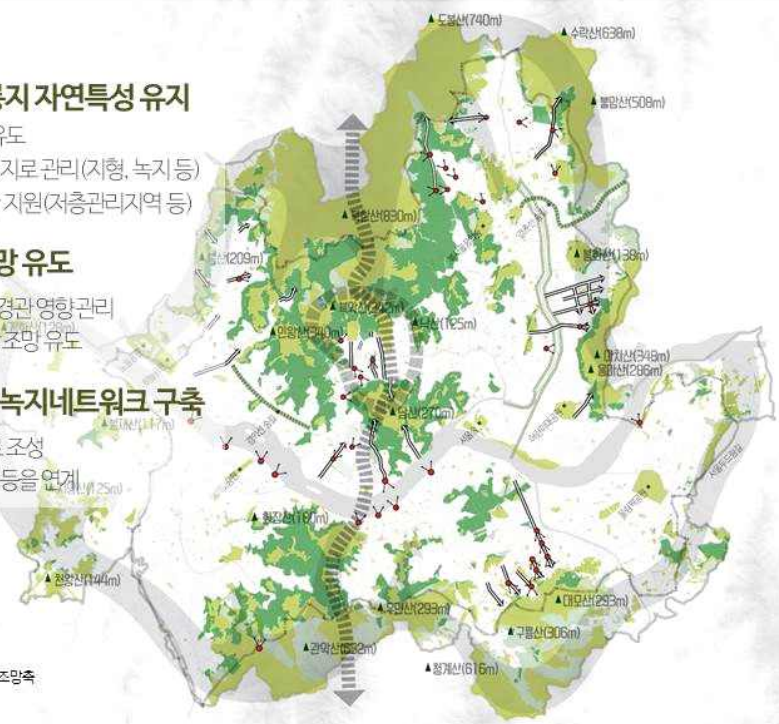
② 한강 및 시가지에서 주요산 조망 유도

주요산 조망점, 조망축 설정을 통해 조망경관 영향관리
한강에서 남산, 북한산, 관악산 등 주요산 조망 유도

③ 내·외사산과 연계하여 시가지 녹지네트워크 구축

보행녹지축 등 남북녹지축을 지속적으로 조성
경의선숲길 등 선형공원과, 지천, 둘레길 등을 연계

외사산축 구릉지 조망점
내사산축 공원녹지 주요산 조망축
남북녹지축 서울둘레길



수변측 자연성과 조화되는 다양하고 역동적인 수변경관 형성

한강변 관리 기본계획과 정합성 유지

① 수변 구릉지, 배후산 조망 등 수변 자연성 유지

북한산, 남산, 관악산 등으로 열린 경관 형성
한강 및 지천변 구릉지 자연특성 보호를 위한 개발관리

② 통경축, 보행축을 통한 열린 수변경관 유도

여의도, 용산, 잠실 등 수변 도심경관 스카이라인 유도
한강, 지천 교량 통경축을 설정하여 연결 건축물 배치 형태 유도
개발사업과 연계하여 한강 접근 보행축 확보

③ 천과 녹지·공공공간의 일체적 조성으로 자연경관거점화

수변의 기존 녹지와 연계하여 풍부한 녹색공간 조성 유도
사람과 자연이 만나는 하천둔치 공간과 시설물 지속적 정비

한강/지천 수변관리
주요산 조망관리
역사문화재수변관리

조망점
수변통경축
보행축

수변 대규모 개발사업



경관거점 경관거점의 면적관리를 통한 지역별 경관거점화

① 경관자원간 연계를 통한 지역별 경관거점으로 조성

역사자원, 수변·녹지축, 둘레길을 연계하여 지역별 도보탐방로 조성
공원, 주요상업지 등 보행밀집지역을 중심으로 거점 주변 경관 우선정비

② 경관거점과 조화를 이루는 개발 유도

국립, 광장 등 면적 경관거점에서 조망되는 주변경관관리
경관거점 주변지역의 스카이라인, 외관, 배치 유도
단계적으로 경관거점별 특정경관계획 수립

국가지정문화재
중요경관자원
외부조망관리
주변경관정비
주변지역 스카이라인 관리



경관구조 구상의 실현을 위해 **중점관리구역**과 **가이드라인**으로 관리



경관적 배려가 보다 필요한 지역에 대한 **중점경관관리구역 계획**



역사도심권역, 자연녹지축, 수변축 등

서울의 주요경관구조이면서 **경관적 중요성이 높은 지역** 중

2009 경관기본관리구역 | 350km² (서울시면적의 58%)

산, 하천 등을 제외한 시가지 면적 : 약 130km² (21%)

* 경관중점관리구역과 중첩면적 포함



중점관리가 필요한 지역에 대하여

관련계획*과의 협의 및 **전문가 의견수렴**을 통해 **구역경계**를 조정하여

* 역사도심 기본계획, 한강변 관리 기본계획, 생활권계획

역사도심

수변

자연녹지



역사도심 기본계획 구역 기준

+

한양도성 문화재보호구역 경계로부터
외측 100m 경계 포함

한강변 관리 기본계획 구역 기준

+

공원 도시계획시설 등
건축물 경관심의대상이 없는 지역 제외

2009 경관계획 자연녹지축 기본관리구역 기준

+

표고 40m 이상 구릉지,
폭원 25m 도로 경계를 원칙으로 구역

+

경관훼손 우려 낮은 지역 제외

전용주거지역, 국립공원, 개발제한구역, 자연공원, 철도고도지구 등

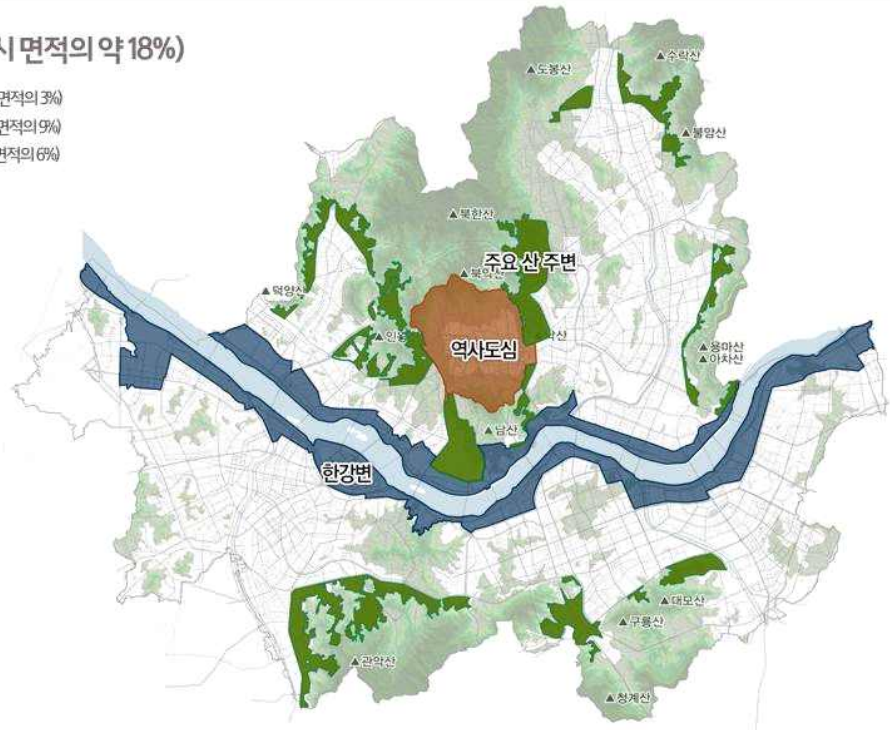
역사도심, 한강변, 주요산 중점경관관리구역을 설정하였습니다.

총 면적: 약 116km² (서울시면적의 약 18%)

역사도심 | 19.58km² (서울시면적의 3%)

한강변 | 55.23km² (서울시면적의 9%)

주요산 주변 | 41.22km² (서울시면적의 6%)



역사도심 경관관리 방향 및 원칙

경관 이슈



관리목적

역사문화경관 및 저층주거지 경관을 중점 관리하여

“자연성과 역사성의 회복, 도시활력의 중심”

관리원칙

내사산 자연성 및
저층주거지경관 유지

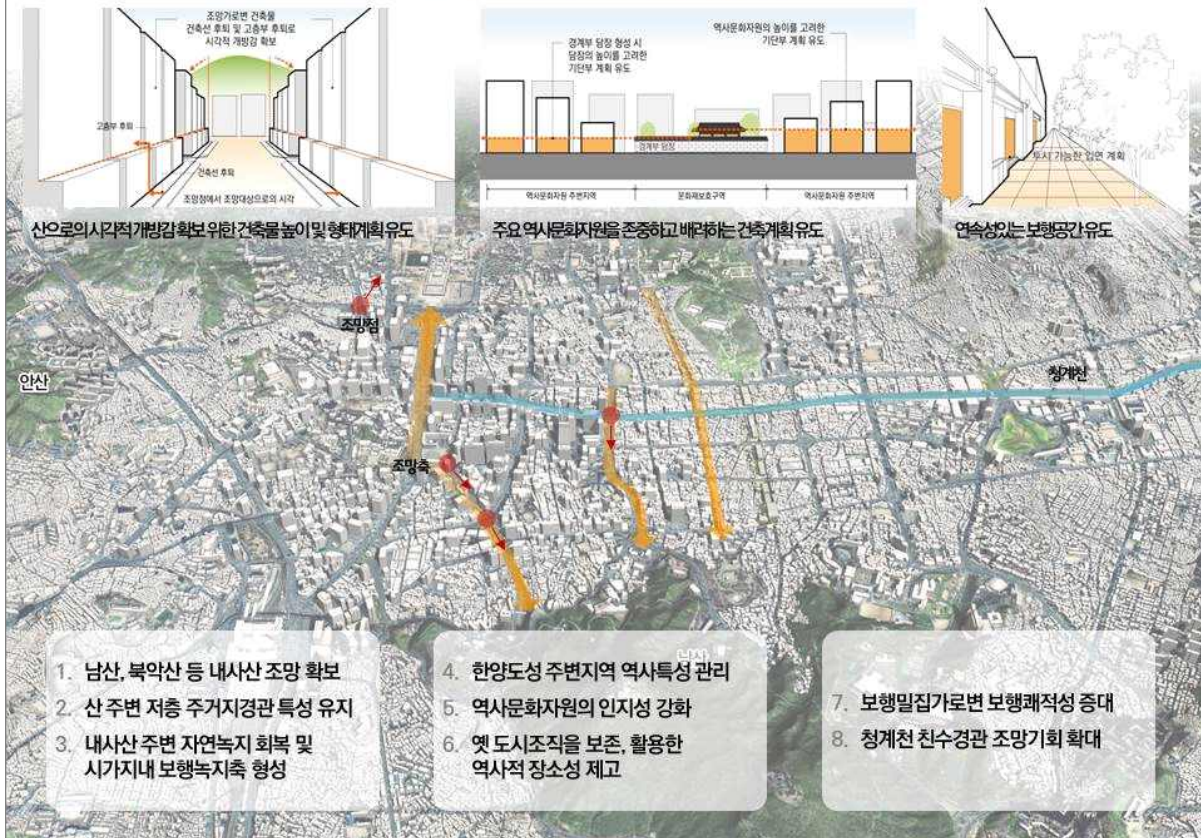
한양도성 상징성 고려
역사문화재와 조화

활력 있는 가로경관
더 가까운 친수경관

역사도심 중점구역 가이드라인

역사도심기본계획 관리지침과 정합성 유지

51



한강변 경관관리 방향 및 원칙

52

경관 이슈



관리목적

대안부에서의 수변원경을 관리하여

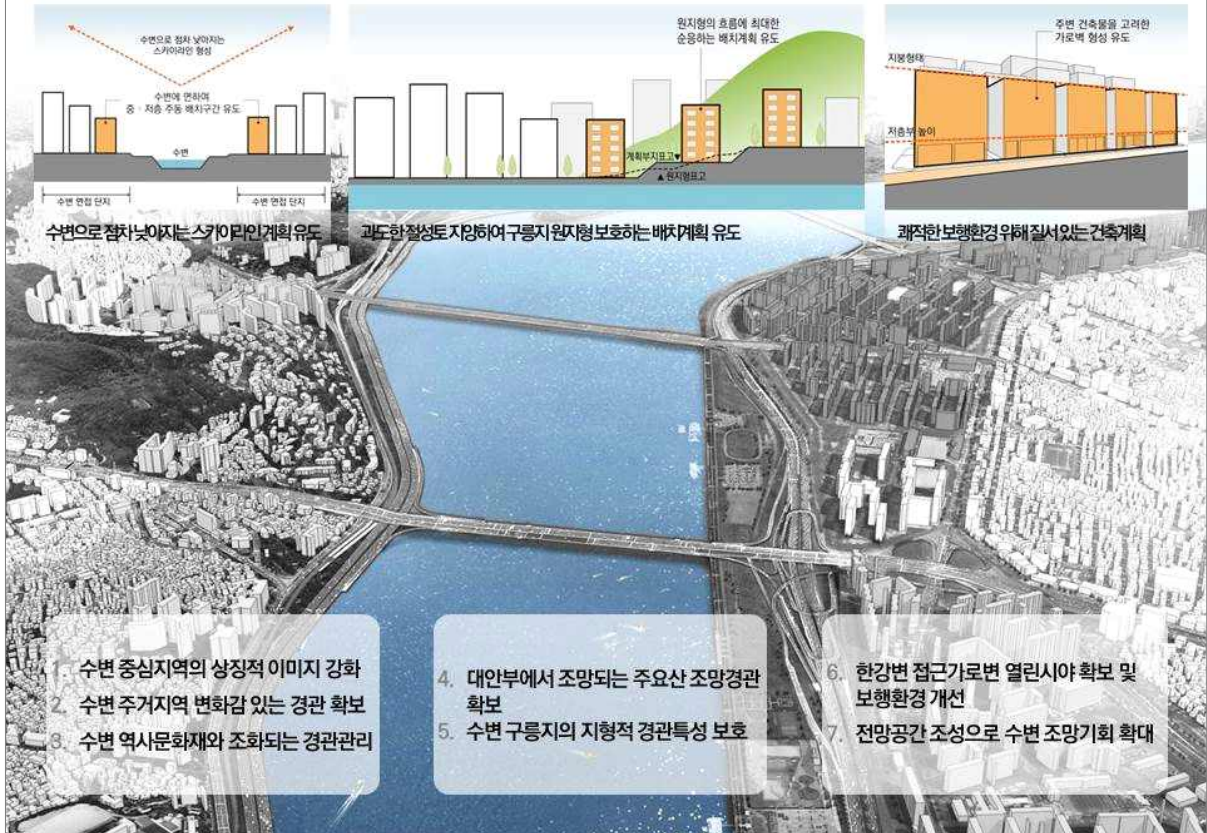
“도시성과 자연성 중첩, 다채로운 수변경관”

관리원칙

지역별 특성 유지
수변경관의 다양성 제고

배후산 조망 배려
수변경관의 자연성 보호

수변 접근성 제고 및
한강조망 기회 확대



주요 산 주변 경관관리 방향 및 원칙

경관 이슈



관리목적

배후산 조망 및 구릉지 경관을 관리하여

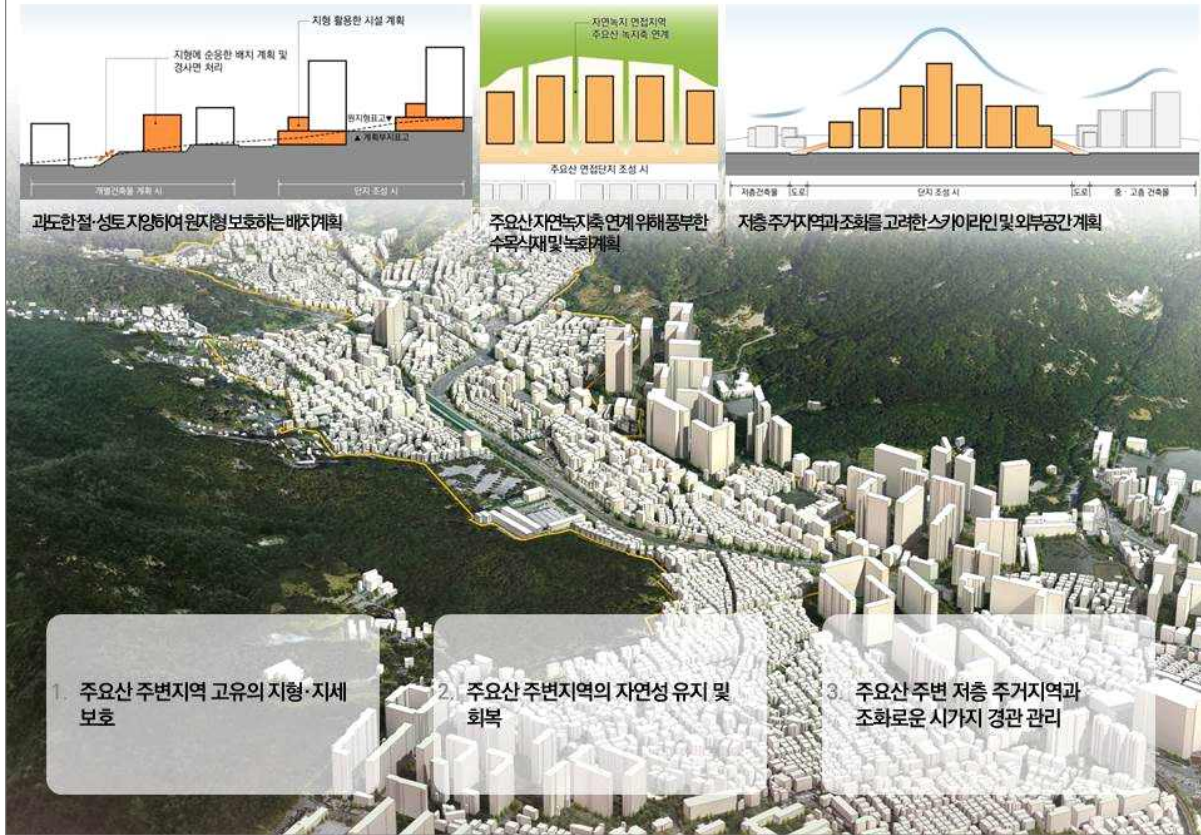
“산 주변 자연경관 및 저층주거지 특성과 조화”

관리원칙

주요산 고유의 지형특성
구릉지 지형·지세 보호

산주변 자연녹지 유지·확산

저층주거지 특성을 고려
주변지역과의 조화



관리구역에 따라 일정규모 이상의 건축물에 대하여

시민자율평가 및 경관심의로 공공자산인 경관에 대한 배려 유도

현행
경관조례로
정하는 대상

서울시전체

16층 이상
5,000㎡ 이상 (다중이용건축물)
3만㎡ 이상
일정 공사비 이상
그외

건축물

개발사업

사회기반시설

경관심의대상이 아닌 경우

경관심의 | 일반지역 체크리스트 제출

경관자율평가 | 일반지역 체크리스트 제출

조례에 따라
경관계획으로
정하는 대상

중점경관관리구역

개발사업, 정비사업 등은
현재 경관심의의 중이며,
일정층수 이상의
개별건축물 포함

역사도심 (5층 이상)
한강변 (7층 이상)
주요산 주변 (6층 이상)

경관심의 | 중점경관관리구역 체크리스트 제출

사회기반시설, 개발사업, 건축물 등

심의 대상에 따라 관련 위원회별로 심의

사회기반 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 도로, 도시철도 : 총 사업비 100억원 이상 • 하천 : 총 사업비 50억원 이상 • 전원설비, 자전거이용시설, 생활체육시설 등 : 총 공사비 5억원 이상 	서울시민 디자인위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 야간경관조명은 '좋은 빛 위원회'에서 별도심의 운영
개발 사업	<ul style="list-style-type: none"> • 3만㎡ 이상 개발사업 • 재정비촉진사업 	도시계획위원회 재정비위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 일괄심의 : 개발사업심의와 함께신청시 (필요시소위원회위임) • 별건심의 : 경관심의 별도신청시 (소위원회에수권기능부여)
건축물	<ul style="list-style-type: none"> • 경관지구내, 중점경관관리구역내, 공공건축물 등 • 16층 이상, 바닥면적 5,000㎡ 이상 다중이용시설들 	시·구 건축위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 경관·건축통합심의
경관계획 경관사업	<ul style="list-style-type: none"> • 경관계획, 경관사업계획 	도시·건축 공동위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 본 위원회에서 심의·의결 • 필요시 안전별로 소위원회에 수권기능 부여

구역별로 경관관리 목표 및 원칙과

관리지침을 알기 쉽게 설명하고 도면화한 가이드라인 및 체크리스트

가이드라인

미래상 및 목표



관리원칙 및 세부지침



세부지침 및 중점검토사항



중점경관관리구역 관리

59

구역별 경관 가이드라인

역사도시 중점경관관리구역

기본방향

역사도시의 경관특성을 크게 한데 묶어 도심경관을 형성하는 사대문안 상업지역과 내사산 주변 주거지역으로 구분되며 도심 곳곳에 자리 잡은 역사문화자원에 의해 역사적 흔적이 담긴 다채로운 도심경관을 형성함

미래상

자연과 역사문화경관을 존중하고 배려하여

“내사산과 역사문화자원과 조화되는 다채로운 도심경관 형성”

관리요약



기본구성

역사도시 중점경관관리구역은 첫째, 내사산 주변 자연녹지경관을 보호하고 둘째, 역사문화자원을 배려하는 주변지역 관리와 셋째, 상업지역 내 계획한 가로경관 형성을 목표로 하는 그에 관리방안에 따른 관리원칙과 관리대상을 설정함



역사도시 중점경관관리구역
건축물 감관체크리스트

원칙1

「주요산 조망가도에서 산 조망 확보」

주요산 조망가로는 주요산 조망이 확보되는 조망점과 조망축이 설정된 가로로서 역사도시의 국제문화관광기능을 담당하는 중심지 공간과 주요산의 우수한 자연경관이 함께 조망되는 매력적인 도심경관을 형성한다. 따라서 주요산 조망가도에서 산으로의 시각적 개방감을 확보하고 산 조망을 방해하는 건물위배요소 관리를 통해 주요산 조망가도에서의 산 조망 경관을 지속적으로 확보하고자 한다.

관리대상

주요산 조망가도조망점과 조망축을 포함하는 가로에서 조망되는 건축물

① 산 전면 건축물 : 조망점에서 주요산으로의 시각적 상에서 산 전경과 함께 조망되는 산 전면 건축물

(산 전면의 입체적이나 건축물에 의해 산 전면의 조망되는 건축물 포함)

② 조망축 가로변 건축물 : 조망점에서 조망대상(주요산)으로의 시각적 상에서 조망되는 가로변 건축물 + 조망축이 설정된 가로변 건축물 포함



〈표2〉 주요산 조망가도에서 산 조망 확보를 유도하는 검토사항

사항	세부사항, 검토항목	비고
1. 산으로의 시각적 개방감 확보	1. 산 전면 건축물은 현재 확보되는 산 전경의 연속적 흐름과 주요산 전경을 유지 또는 추가 확보하기 위한 높이 및 형태계획 유도 - 단, 남산 전면 건축물은 남산 7부능선 경도선 이하의 높이계획 유도 *남의 시 감도자료 : 조망점에서 조망대상(주요산)으로의 시각적 상에서 노출되는 계획대상을 볼 수 있는 가로도지도 작성 (단, 조망점에서 조망되는 남산 전면 건축물은 7부능선 경도선과 계획대상을 함께 볼 수 있는 가로도지도 작성)	
	2. 조망축 가로변 건축물은 가로변 건축선에서 되도록 후퇴하여 배치하고 지붕부보다 고층부를 후퇴하는 형태계획 유도 *남의 시 감도자료 : 조망축이 설정된 가로에서 조망대상(주요산)과 함께 조망되는 계획대상을 볼 수 있는 가로도지도 작성	
2. 산 조망에 방해되지 않도록 유도	3. 산 전면 건축물은 주변 건축물에 비해 지나치게 청대한 입면질이 지양 유도 - 불가피할 경우, 입면 분절 또는 분동계획 유도 *남의 시 감도자료 : 조망점에서 조망대상(주요산)으로의 시각적 상에서 노출되는 계획대상의 주변과 조화를 이루는지 볼 수 있는 가로도지도 작성	
	4. 조망점에서 주요산으로의 시각적 상에서 산 전경과 함께 조망되는 산 전면 건축물과 가로변 건축물은 건축물 측면 상층부 옥상부 등에 옥외광고물 등의 설치물 3층까지로 제한 유도 *남의 시 감도자료 : 조망점에서 조망대상(주요산)으로의 시각적 상에서 노출되는 계획대상의 옥외광고물 설치 내용을 볼 수 있는 가로도지도 작성	
	5. 조망축 가로변 건축물의 외부공간은 전면공간, 옥상, 기단부 등에 불투명한 시체를 활용한 녹화계획 유도 *남의 시 감도자료 : 산전경과 함께 조망축 가로변에 위치한 건축물의 녹화계획을 볼 수 있는 가로도지도 작성	

방향예부 : 방향 → N, E, S, W, SE, SW, NE, NW, 등 방향을 나타내는 기호를 사용한다.

의견 : *본 관은 설계자의 의견을 담기 위한 공간입니다.

각 항목을 [미만] [X]으로 자가체크 하거나, 계획안의 의도 등 부가적으로 설명할 필요가 있을 경우, 활용하시기 바랍니다.

관리원칙

관리대상

세부지침

+

검토항목

중점경관관리구역 관리

60

중점경관관리구역의 경관심의 대상 건축물은

해당구역 **체크리스트**를 작성하여 **경관심의시 제출**

STEP 1

경관심의 대상
여부 확인

중점관리구역 확인
토지이용계획확인원

+

심의대상 규모 확인

STEP 2

제출서류 작성

조망점 시뮬레이션
+
해당구역 체크리스트

일반지역 체크리스트
자가점검

STEP 3

행정절차 이행

경관심의
타심의 대상 중복시
통합심의 기능

인허가 접수

사전협의

타심의 또는
인허가 접수

심의대상
포함

심의대상
미포함

좋은 경관을 만들어가기 위한 경관형성 계획



경관사업

62

2009경관사업을 바탕으로

지속가치, 경관전략 실현, 관련계획 연계를 고려하여 **경관사업유형 선정**

2009 경관계획

- 1 경전철 신설구간 녹화사업
- 2 유휴 철도부지 재생사업
- 3 지하철도 위녹자벨트 조성
- 4 서울성곽 관문형성사업
- 5 대규모 역사문화재 특성강화
- 6 역세권 경관개선사업
- 7 고가도로 철거개선사업
- 8 지상철구조물 업그레이드
- 9 특화가로 조성사업
- 10 관문경관 형성사업

지속사업

지속가치

경관전략
실현

관련계획
연계

2016 경관계획 재정비

- | 구분 | 구분 | 구분 | 구분 |
|------------|----|-------------------|--------------------------------|
| 자연녹지
경관 | 1 | 구릉지 주거지경관 개선 | 주요산 주변 저층주거지역으로
기반시설개선 필요지역 |
| | 2 | 녹지경관 네트워크 조성 | 자연녹지축(내외산신축, 남북녹
지축 등) 단절구간 |
| 수변경관 | 3 | 주요 지천변 경관개선 | 7개 지천의 둔치, 접근가로변,
교량하부 등 |
| | 4 | 한강수변경관 조망명소 조성 | 접근성 및 시설 열악한 조망명소 |
| 역사문화
경관 | 5 | 왕릉주변 역사문화 가꾸기 | 서울 소재 조선왕릉 8기 |
| | 6 | 도심옛길 가로경관 개선 | 원형 옛 길(역사도심 기본계획 선정) |
| 시가지
경관 | 7 | 고가철거구간 및 주변부 경관개선 | 고가도로 철거구간 |
| | 8 | 지상철 고가하부경관 개선 | 지구중심 이상 중심지의 지상철 하부 |
| | 9 | 건축물 전면 공공공간 경관 개선 | 도심 중심지미관지구 보행밀집가로 |
| | 10 | 시계관문경관 개선 | 서울 진입로 중심으로 서울 인자성
제고 필요지역 |

또한 경관유형별로 경관사업 제안,

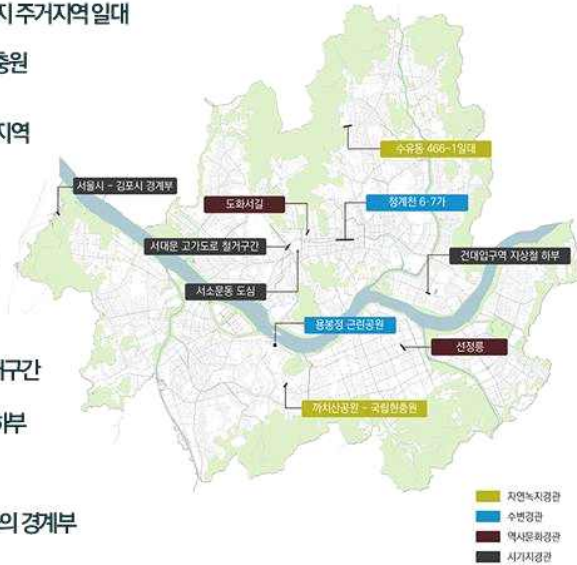
향후 경관사업 기본계획을 마련하여 **체계적**으로 **경관사업 추진**

사업유형

자연녹지 경관	1	구릉지 주거지경관 개선
	2	녹지경관 네트워크 조성
수변경관	3	주요 자연변 경관개선
	4	한강수변경관 조망명소 조성
역사문화 경관	5	왕릉주변 역사문화가꾸기
	6	도심옛길 가로경관개선
시가지 경관	7	고가철거구간 및 주변부 경관개선
	8	지상철 고가하부경관개선
	9	건축물 전면공공공간 경관개선
	10	시계관문경관개선

사업예시

수유동 북한산구릉지 주거지역 일대
까치산공원-국립한충원
청계6·7가(동대문) 지역
용봉정근린공원
선정릉
도화서길
서대문고도로 철거구간
건대입구역 지상철 하부
서소문도심
의정부, 하남, 시흥과의 경계부



자연특성을 보유한 소외주거지 지원 구릉지 주거지경관 개선

경관사업 예시 | 수유동 북한산 구릉지 주거지역

- 사업목적 : 규제지역내 저층주거지 경관특성 유지
- 대 상 지 : 북한산 주변 자연경관지구 및 최고고도지구
- 사업내용 : 북한산 둘레길 접근로 개선 및 주거지내 생활가로 경관정비
 - 1단계: 북한산 둘레길 접근로(화계사로) 정비, 화계사로 주변 건축물 간판 등 외관개선
 - 2단계: 통학로, 답장 녹화, 울타리, 화단 등 경계부 정비



수변 보행환경 개선 및 지역상권 활성화 연계 주요 지천변 경관개선

65

경관사업 예시 | 청계6,7가(동대문)지역

- 사업목적 : 청계천 주변 수변 가로경관의 통합개선
- 대 상 지 : 보행밀집지역으로서, 보행공간 부족, 건물입면 노후 가로
- 사업내용 : 보행환경 개선 및 수변 조망장소 조성
 - 1단계: 차로축소 및 보행로 확폭, 주차·하역공간 정비, 가로변 상가입면 정비, 청계천 조망데크 설치
 - 2단계: 전망 및 휴게광장, 미디어파사드 등 설치



옛길과 주변 공공공간 통합개선 도심 옛길 가로경관 개선

66

경관사업 예시 | 도화서길(삼봉로~울곡로4길)

- 사업목적 : 옛 길 회복을 통한 한양도성 역사경관특성 강화
- 대 상 지 : 역사문화거점 연계기능 노선(광화문-북촌-인사동), 역사도심 기본계획 제안
- 사업내용 : 옛길 가로환경 개선 및 주변 공공공간 통합정비
 - 1단계: 진입부 바닥포장, 표석 등 정비, 보행자 우선도로 조성
 - 2단계: 도화서길과 수송공원 경계부 정비를 통해 공원 인성 및 이용 활성화 유도, 전신주 지중화 및 건축물 입면 정비



경관사업 예시 | 건대입구역 지상철 하부

- 사업목적 : 역 주변 경관저해시설 개선을 통한 가로경관 질 향상
- 대 상 지 : 유동인구 밀집지역으로서 지상철 하부 유희공간 활용가능지역
- 사업내용 : 구조물 하부 개선 및 노후 가로시설물 정비
 - 1단계: 지상철 트러스 구조물 및 하부 외관개선, 보행가로변 자전거 보관대 환경 개선
 - 2단계: 지상철 육교를 입체 보행데크로 개선, 지상철 하부 잔여공간을 활용한 특화공간 마련



경관사업예시
건대입구역 지상철 하부

경관사업 추진체계

전략별 경관형성과 시민경관의식 제고 등 사업 목적에 따라

공공사업 및 시민제안사업 등 추진방식다양화

사업유형	추진방식	대상지선정원칙
경관유형별 경관개선	자연녹지경관형성 수변경관형성 역사문화경관형성 시기지경관형성	시·도 시범사업 자치구 협력사업 자치구 제안 및 재정지원
참여를 통한 시민인식제고	시민체감형 지역생활경관 개선	시민경관사업 소단위사업제안 및 선정 경관협정
경관사업 자원으로 지역재생기여	도심주거지정비사업 도시재생사업 마을공동체사업 기반시설사업	관련부서 협력

시민과 함께 서울의 경관을 만들어가기 위한 시민공감형성 계획

민관파트너십 구축방안

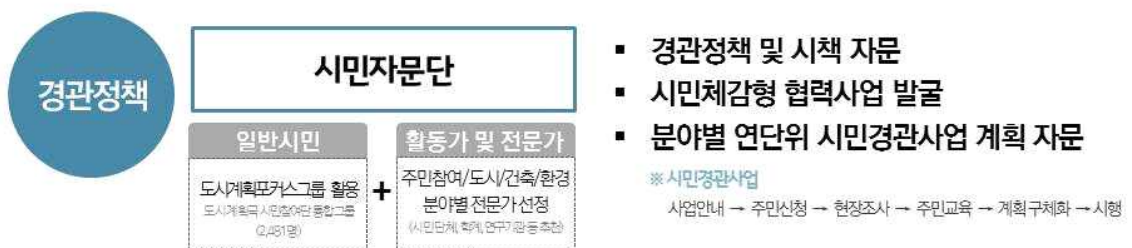
70

자발적 참여와 인식제고를 위한 시민협력모델 추진을 위하여

시민대표 및 시민단체 등과 **민관파트너십구축**

시민대표와함께

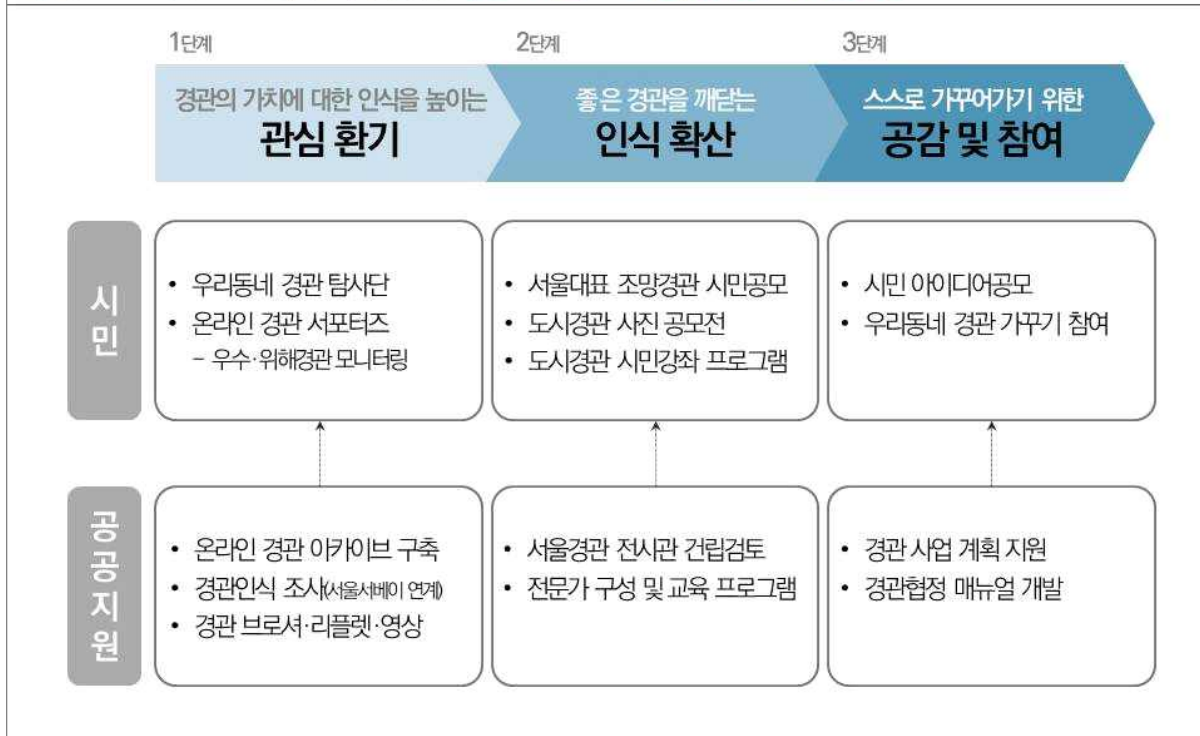
시민이 원하는 주요사업계획 수립



경관인식제고 및 주민역량강화



공공의 지원과 시민참여를 통한 **단계별 시민공감대 형성**



경관계획에 따른 **시민,사업자,행정**의 새로운 **역할**과 **기대효과**



아름다운 경관은 시민과 우리 서울에

보고, 걷고, 머물고 싶은 장소를 만들어
삶과 문화에 풍요로움을 더하고



매력있는 일터와 즐거운 여가공간을 만들어
도시활력과 경쟁력을 높입니다.



자연과 역사가 어우러진 매력있는 경관도시, 서울
시민과 함께 가꾸어 나가겠습니다.

부 록

- I. 경관심의 대상범위
- II. 해당 중점경관관리구역 찾기
- III. Q & A

I . 경관심의 대상범위

○ 사회기반시설의 경관심의대상

사업유형	조례 제23조	대상사업규모	비고
도 로 시 설	1호	- 총 사업비 100억원 이상	
도 시 철 도 시 설	2호	- 총 사업비 100억원 이상	
하 천 시 설	3호	- 총 사업비 50억원 이상	
그 밖의 시설 및 규모	4호	- 송전탑 등 총 공사비 5억원 이상 사회기반시설 - 야간경관시설	

○ 건축물의 경관심의대상

대상지역	조례 제24조 제1항	대상사업규모	비고
경 관 지 구	1호	- 3층12m 또는 건폐율 30% 초과하는 건축물	
중 점 경 관 구 역	2호	- 경관계획에서 구역별로 정함	
공 공 건 축 물	3호	- 건축허가(협의) 대상	
기 타 건 축 물	4호	- 5천㎡이상 다중이용건축물 - 16층 이상 건축물	

○ 개발사업의 경관심의대상

대상지역	시행령 제19조 제1항	대상사업규모	비고
도시지역 개발사업	1호	- 3만㎡ 이상인 개발사업	
도시지역 외의 지역 개발사업	2호	- 30만㎡ 이상인 개발사업	
기 타 개 발 사 업	3호	- 20만㎡ 이상인 개발사업	

○ 사전경관계획의 수립

대상지역	시행령 제20조	대상사업규모	비고
사 전 경 관 계 획	1호	- 대상지면적 30만㎡ 이상 - 건축물 연면적 합계 20만㎡이상	

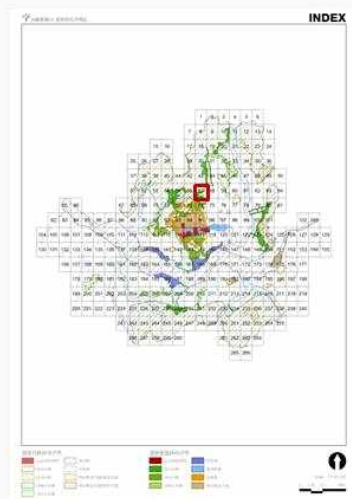
II. 해당 중점경관관리구역 찾기

경관관리 구역도 찾기

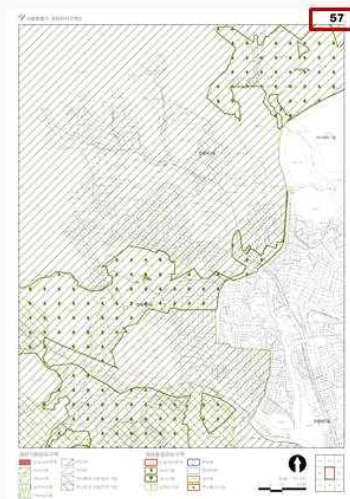
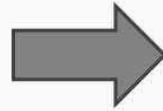
1) 도서 (경관관리구역도)

① 도서 번호 찾기

- 구역도의 INDEX에서 해당위치의 도면번호 파악



ex) 해당 부지가
도면 57일 경우

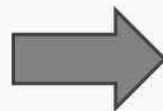
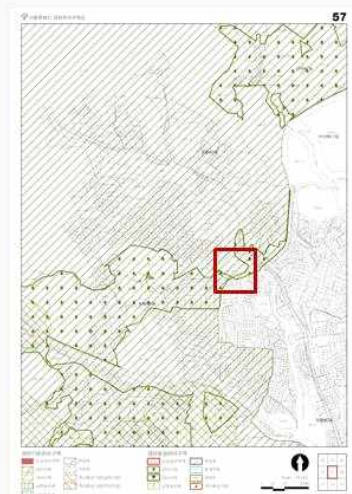


경관관리 구역도 찾기

1) 도서 (경관관리구역도)

② 위치 찾기

- 해당 도서번호로 이동하여 위치 찾기



경관관리 구역도 찾기

2) On-line

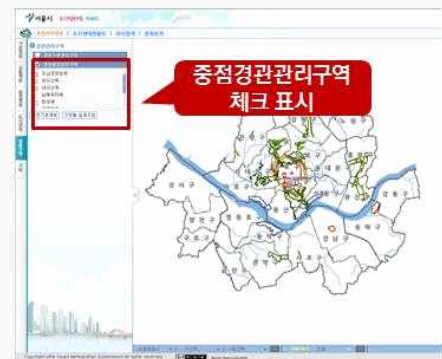
- ① 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>)
 - 도시계획소개 > 경관계획 > 화면하단 경관계획 상세보기 체크
 ⇒ 서울지도 홈페이지(도시정보지도)로 링크

② 서울지도 홈페이지(도시정보지도)

- 추천지리정보 ⇒ 기본정보>지번체크, 경관구역 선택

③ 경관관리구역도

- 경관구역 ⇒ 중점경관관리구역 체크



경관관리 구역도 찾기

2) On-line

④ '위치검색' 클릭

⑤ "검색창"에 주소 넣기 선택

예시) 서소문동 37번지

범례를 통해 해당 경관관리구역 확인



III. Q & A

| Q&A 목차

☐ 경관위원회

1. 경관위원회 구성 및 기능

☐ 사회기반시설의 경관심의

2. 사회기반시설의 경관심의 시기
3. 국토부 승인대상 시설의 경관심의

☐ 개발사업의 경관심의

4. 개발사업 경관심의 대상지역 면적 기준
5. 개발계획 변경의 경관심의
6. 산업단지계획 변경의 경관심의
7. 사전경관계획 수립대상 개발사업의 경관심의
8. 사전경관계획 수립대상 개발사업 변경의 경관심의
9. 소규모 개발사업의 사전경관계획 수립
10. 주택사업승인의 경관심의
11. 경관법 개정전 수립된 개발사업의 경관심의

☐ 건축물의 경관심의

12. 개발사업 내 건축물의 경관심의

□ 경관위원회

1. 경관위원회 구성 및 기능

Q. 서울시의 경관과 관련된 위원회는 어떤 것이 있으며 각각의 기능은?

☞ 경관과 관련된 위원회는 다음과 같음.

- ① 도시·건축공동위원회 : 경관계획의 수립 또는 변경 및 승인, 경관사업 시행 승인, 경관협정 인가, 경관계획 및 경관사업계획 자문, 개발사업중 「주택법」 제16조에 따른 주택건설사업
- ② 도시디자인위원회 : 사회기반시설 사업의 경관심의
- ③ 도시계획위원회 : 개발사업의 경관심의
- ④ 도시재정비위원회 : 개발사업 중 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 재정비촉진사업
- ⑤ 건축위원회 : 건축물의 경관심의

【관련 규정】 서울특별시 경관조례 제25조

□ 사회기반시설의 경관심의

2. 사회기반시설의 경관심의 시기

Q. 사회기반시설사업 시행 시 경관심의를 하는 시기는?

☞ 기본설계 완료 이전에 경관위원회 심의를 거쳐야 함.

단, 사업의 특성상 기본설계 도서의 내용이 구체적이지 않은 경우 등 경관위원회에서 심의가 곤란하다고 인정하는 경우 심의시기를 기본설계 이후 단계로 조정할 수 있음.

【관련 규정】 경관법 시행령 제18조, 「경관심의 운영지침」 2-2-1

3. 국토부 승인대상 시설의 경관심의

Q. 국토교통부 장관 승인 대상인 사회기반시설 사업을 서울시에서 발주하여 추진할 경우 서울시 경관위원회에서 심의가 가능한지?

☞ 해당 사회기반시설사업의 승인권자가 국토교통부 장관이고 발주청이 서울시인 경우, 경관법 시행령 제18조제3항제1호 및 제2호에 따라 서울시에서 구성한 경관과 관련된 위원회의 심의를 거치면 국토교통부 경관위원회의 심의를 받지 않음.

【관련 유권해석】 국토교통부 건축문화경관과 - 1833(2014.9.3.)

□ 개발사업의 경관심의

4. 개발사업 경관심의 대상지역 면적 기준

Q. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지 지정으로「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역이 비도시 지역에서 도시지역으로 변경(예.7만4천㎡)된 후 개발사업 면적을 증가하여(예.1만3천㎡) 산업단지개발계획을 변경하려는 경우에 경관심의 대상여부?

☞ 개발사업 대상지역 면적이 도시지역에서 3만㎡ 이상, 비도시지역에서 30만㎡ 이상인 개발사업은 경관심의를 거치도록 하고 있음.

또한, 개발계획의 변경인 경우 같은 절차를 거치도록 하고 있으며, 이때 개발면적의 증감을 포함한 개발계획 변경시에는 대상지역 면적은 전체 합산면적으로 하는 것이 타당할 것이며, 산업단지 지정으로 용도지역이 변경된 경우에는 당초 용도지역을 기준으로 합산면적을 산정해야 할 것으로 판단됨.

※ 위 예시의 경우 비도시지역으로써 30만㎡ 미만이므로, 경관심의 대상이 아님

【관련 규정】 경관법 제27조, 경관법 시행령 제19조

【관련 유권해석】 국토교통부 건축문화경관과-1526(2014.7.31)

5. 개발계획 변경의 경관심의

Q. 개발계획 및 지구지정 등의 변경의 경우에도 심의 대상인지?

☞ 개발계획의 승인 및 지구 지정 등에는 변경 승인, 변경 지정 등을 포함하므로 경관심의 대상임.

단, 각 개발사업별 소관 법령에서 경미한 사항의 변경으로 보아 개발계획의 승인, 수립 및 구역·지구 등의 지정과 같은 절차를 거치지 않도록 하는 경우에는 경관심의를 생략할 수 있음.

【관련 규정】 경관법 시행령 제19조, 시행령[별표1]비고, 경관심의 운영지침 3-2-2

6. 산업단지계획 변경의 경관심의

Q. 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」에 의해 별도의 경관심의 없이 산업단지심의위원회를 통한 산업단지계획의 수립 이후 계획의 변경을 추진하는 경우 경관심의를 거쳐야 하는지?

☞ 개발계획 및 지구지정 등의 변경의 경우에는 경관심의를 거쳐야 함.

【관련 규정】 경관법 시행령 제19조, 시행령[별표1]비고, 경관심의 운영지침 3-2-2

【관련 유권해석】 국토교통부 건축문화경관과-1530(2014.7.31)

7. 사전경관계획 수립대상 개발사업의 경관심의

Q. 사전경관계획을 수립하여야 하는 개발사업 대상은?

☞ 개발사업 대상지 면적이 30만㎡ 이상이거나 개발사업으로 건축되는 건축물 연면적의 합계가 20만㎡ 이상인 개발사업은 사전경관계획을 수립하여야 함.

다만, 개발사업 계획에 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항, 주변 지역의 경관 현황에 관한 사항, 경관 구조의 설정에 관한 사항, 건축물·가로·공원 및 녹지 등 주요 경관 요소를 통한 도시공간구조의 입체적 기본구상에 관한 사항이 포함되어 있는 경우 사전경관계획을 수립한 것으로 간주함.

【관련 규정】 경관법 27조, 경관법 시행령 제20조

Q. 대규모 개발사업의 경우 사전경관계획을 수립하여 경관심의를 받고, 개발사업 지구지정시 재차 경관심의를 받아야 하는지?

☞ 사전경관계획의 수립대상 개발사업은 경관위원회의 심의 시 사전경관계획을 수립하여 제출하도록 하는 것을 의미하며, 별도의 경관심의를 받는 것은 아님.

【관련 규정】 경관법 시행령 제20조

【관련 유권해석】 국토교통부 건축문화경관과-444(2014.3.10)

8. 사전경관계획 수립대상 개발사업 변경의 경관심의

Q. 사전경관계획 수립 대상 개발사업계획을 변경하여 경관심의를 요청하는 경우 사전경관계획을 재차 수립해야 하는지?

☞ 개발사업의 변경으로 인한 (변경)경관심의 시에는 사전경관계획을 수립토록 하는 규정이 없으므로 별도의 수립 대상이 아님. 다만, 「건축법」제71조제1항에 따른 특별건축구역 지정 요청 등을 위해 사업자가 필요한 경우에는 사전경관계획 수립하여 경관심의를 요청할 수 있음.

【관련 규정】 경관법 시행령 제20조

【관련 유권해석】 국토교통부 건축문화경관과-3137(2014.12.11)

9. 소규모 개발사업의 사전경관계획 수립

Q. 소규모 개발사업(대지면적 30만 미만 등)의 경우에도 사전경관계획을 수립하고 경관법상 특별건축구역 특례를 적용할 수 있는지?

☞ 법 제27조제4항에서는 특례 적용 대상을 “제3항에 따라 사전경관계획을 수립”하는 경우로 규정하고 있어 대규모 사업의 경우에만 가능함.

【관련 규정】 경관법 제27조

10. 주택사업승인의 경관심의

Q. 「주택법」제16조에 따른 주택사업 승인시 건축물에 대한 경관위원회심의와 개발사업에 대한 경관심의를 따로 거쳐야 하는지?

☞ 「주택법」제16조에 따른 주택사업 승인은 개발사업의 경관심의 대상으로 건축물에 대한 경관심의 대상이 아님. 또한, 개발사업지구 내 건축물 중 건축허가가 협의 또는 의제로 처리 되는 건축물의 경우에는 개발사업 절차의 일환으로 보며 건축물에 대한 경관심의 대상이 아님.

【관련 유권해석】 국토교통부 건축문화경관과-331(2015.1.27)

11. 경관법 개정전 수립된 개발사업의 경관심의

Q. 경관법 개정전에 개발계획이 수립된 도시개발사업의 경우 실시계획 승인 전에 경관심의를 거쳐야 되는지?

☞ 개정 경관법 시행전에 이미 개발계획이 수립되었거나 구역 지정이 된 경우에는 실시계획 승인 단계에서 별도로 경관심의를 하지는 않음. 다만, 개발계획이나 구역 지정 변경되는 경우에는 경미한 변경이 아닌 한 경관심의 대상이 됨.

【관련 규정】 경관법 제27조

☐ 건축물의 경관심의

12. 개발사업 내 건축물의 경관심의

Q. 경관심의를 받은 개발사업 구역 내 서울시 조례에서 정한 경관심의 대상 건축물 건축시 별도의 경관심의를 받는지?

☞ 건축허가가 개발사업에 의해 의제처리 된 경우의 건축물은 경관심의 대상이 아니나, 그렇지 않은 경우에는 개발사업 구역 내에 건축물에 대하여 서울시 조례로 정한 경관심의 대상 기준에 따라 경관심의를 받아야함.

【관련 규정】 경관법 제27조

「서울특별시 경관계획 재정비(안)」 공청회 서면질의서

질의자		소속	
		연락처	(전화번호 또는 이메일)
답변희망자	※ 발표자 또는 토론자 중 답변을 희망하시는 분의 성함을 적으세요.		
질의제목			
질의내용			

※ 작성하신 질의서는 절취하여 행사진행요원에게 제출하여 주시기 바랍니다. 감사합니다.

MEMO

MEMO

MEMO

MEMO

