서울시 경관계획

1. 경관계획의 개요

배경

- 경관법 제정 | 서울시 경관관리체계의 틀 조정
  · 다양한 법에서 산발적으로 다루어지던 경관관리체계의 일원화 및 법제화

- 창의서울 소프트서울 | 시정비전에 부합한 경관관리 기본방향 제시
  · 문화와 디자인이 중심이 된 소프트서울에 부합한 경관마스터플랜 수립

- 경관계획의 실현성 문제 | 실천가능한 경관계획 수립
  · 기 수립된 다양한 경관계획들의 행정지침적 성격으로서의 한계 극복
    경관계획의 실현성 제고를 위한 실천계획 및 운영체계 마련

목적

- 아름답고 품격 있는 서울을 실현하기 위한 기본경관계획 및 실천계획 마련
- 경관 관련 법제도를 연계한 경관관리체계 마련
- 장기적인 틀에 의해 서울의 경관을 보전·관리·형성해 가기 위한 지속적 추진체계 마련

계획의 범위

- 공간적 범위 : 시 전역 약 605㎢
- 시간적 범위 : 도시기본계획(2006)과의 정합성 유지를 위하여 2020년 목표연도
- 내용적 범위 :
  - 서울의 경관 보전·관리·형성을 위한 기본원칙 마련
  - 경관관리구역 설정 및 경관설계지침 제시
  - 권역별 경관 기본구상 제시
  - 경관계획 실천을 위한 실행방안 마련

서울시 경관계획 체계

2009 기본경관계획

서울시 전체를 대상으로 경관관리체계 수립

2009	2010	2010	2010	2009
시가지경관계획	자연녹지경관계획	수변경관계획	역사문화경관계획	야간경관계획

서울시 강 · 산 · 문화재 주변 경관계획

2. 기본 경관계획

1 주요 계획내용

경관계획의 미래상 · 목표

서울 경관의 현황분석 + 경관계획 수립 기본방향 + 서울시 2020 도시기본계획 경관부문별 계획

미래상

600년 고도의 숨결이 살아 있으며,
자연과 조화되는 아름답고 매력 있는 서울

목 표

친환경 도시	서울만이 가지고 있는 수려한 자연경관 특성을 보존하고 향유할 수 있는 자연경관 조성
역사문화도시	600년 고도 서울의 역사와 문화특성을 강화하고 체험할 수 있는 역사문화경관 조성
디자인도시	미래지향적 세계도시로서 서울의 위상과 이미지를 담는 매력적인 도시경관 창출

경관기본관리구역 및 경관중점관리구역

경관권역	도심경관권역	도심
경관축	자연녹지축	외사산축 내사산축 남북녹지축 기타녹지축
	수변축	한강축 지천축
	서울성곽축	서울성곽 성곽건축
경관거점	역사특성거점	면적거점 점적거점

경관유도

- 경관사업 및 경관협정 우선지원
- 자가점검 제도 도입
  · 대상 – 경관기본 및 중점관리구역 내 모든 건축물
  · 근거 – 경관기본설계지침 | 경관중점설계지침

경관기본관리구역

서울다운 경관의 근간을 이루는 지역

면적 : 시가화구역116km^2 (19%)

경관중점관리구역

중점적인 경관 보전·관리·형성이 필요한 지역

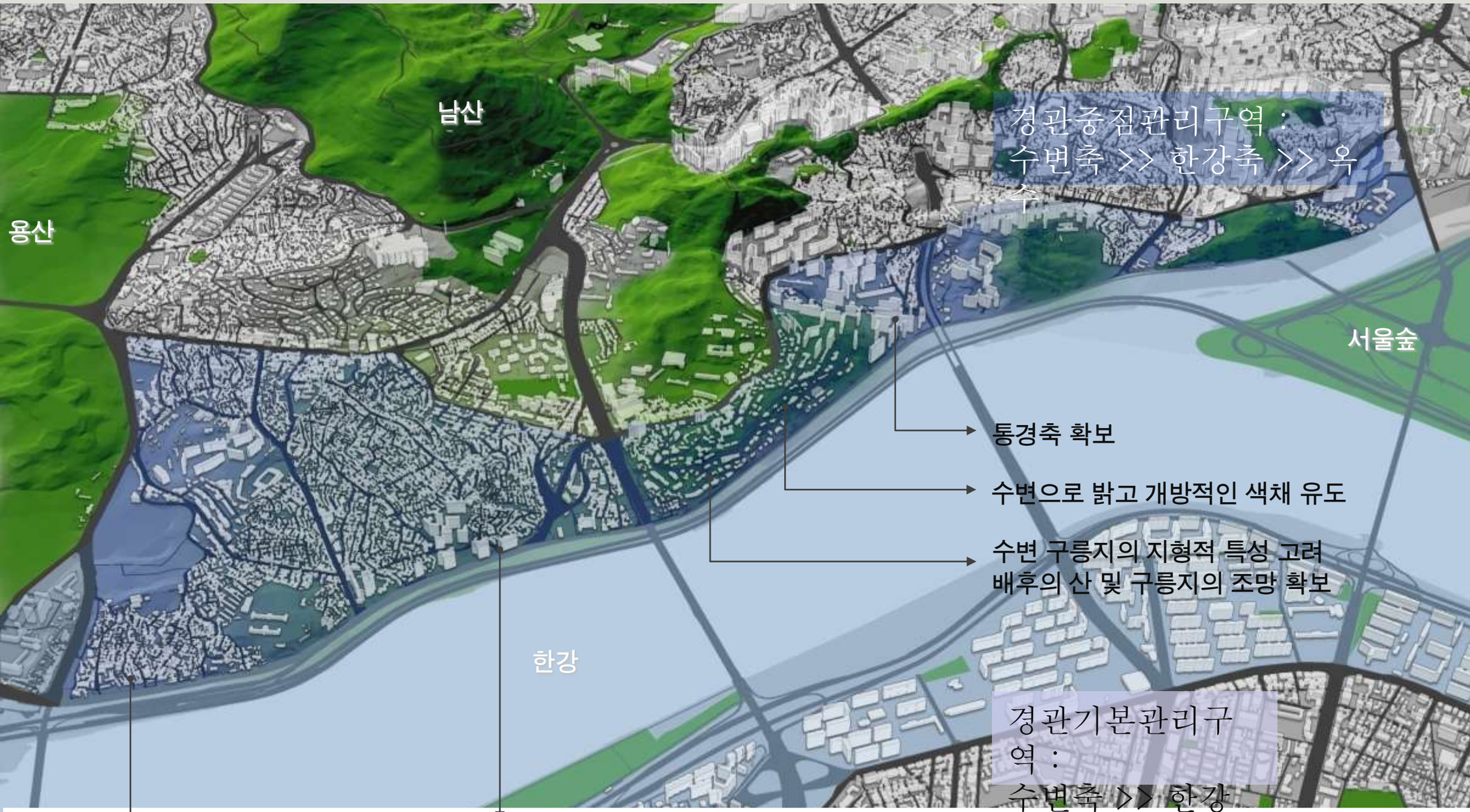
면적 : 35km^2 (5.7%)

자연녹지축 경관계획의 주요내

예) 자연녹지축 >> 외사산축 : 북한산 주변 경관중점관리구역

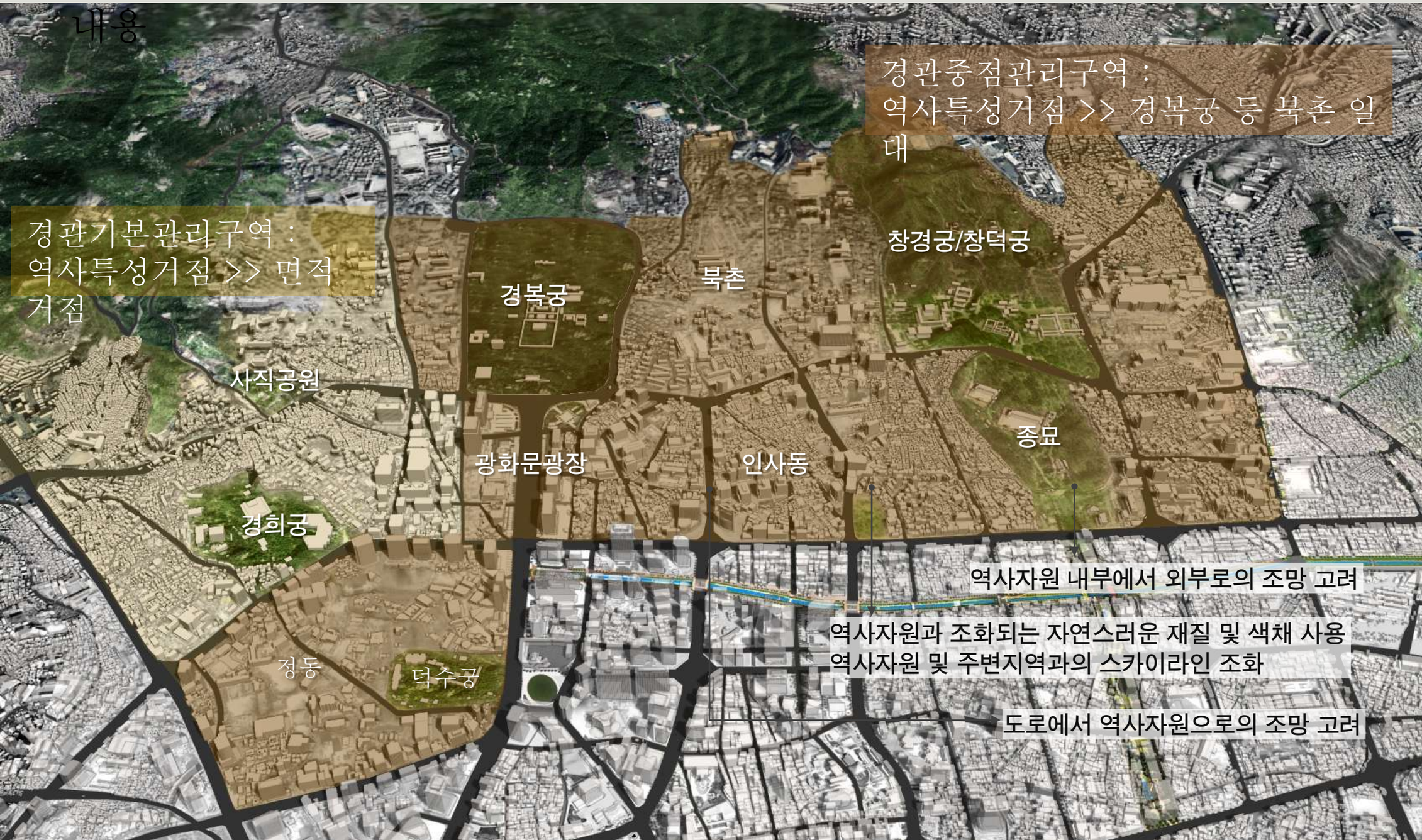
수변축 경관계획의 주요내용

예) 수변축 >> 한강축 : 옥수 경관중점관리구역



역사특성거점 경관계획의 주요 내용

예) 역사특성거점 >> 경복궁 등 북촌 일대 경관중점관리구역



경관설계지침

경관기본관리구역 경관기본설계지침 경관중점관리구역 경관중점설계지침

– 목적

- 경관의 중요성에 대한 시민의 인식 제고
- 설계자가 구상단계부터 주변 경관자원 및 지역여건에 대하여 다시 한 번 고려하는 기회 제공
- 건축물의 각종 심의 시 심의기준으로 활용 (건축, 도시계획 및 도시·건축공동위원회 등)

– 방법

- 설계자가 자가점검 시행 후 건축허가 시 제출
- 각종 심의 대상 건축물은 심의도서 제출시에도 첨부

– 종류

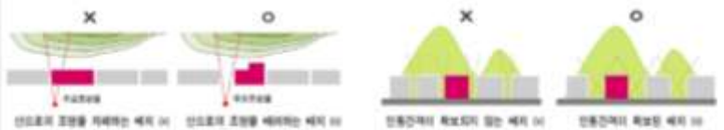
- 경관기본설계지침(5개) : 도심경관권역, 내·외사산축, 녹지축, 수변축, 역사특성거점
- 경관중점설계지침(5개) : 내·외사산축, 한강축, 청계천변, 서울성곽축, 역사특성거점

경관기본설계지침 예시(내·외사산

- 용도대상 : 배치, 규모·높이, 형태·외관, 재질, 공개공지·외부공간, 공작물, 야간경관, 색채, 옥외광고물

1* 배치

내사산·외사산으로의 조망을 확보하고, 지형적 특성을 충분히 고려하여 건축물을 배치한다.
일상환경에서도 배후의 산을 차주 인식할 수 있도록 인접건물과의 인동간격과 건물의 방향을 고려하여 배치한다.



핵심어	경관적으로 검토해야할 항목	평가	비고
조망확보	내사산·외사산으로의 조망을 충분히 고려한다.		
인동간격	인접건물과의 인동간격을 확보한다.		

2* 규모 높이

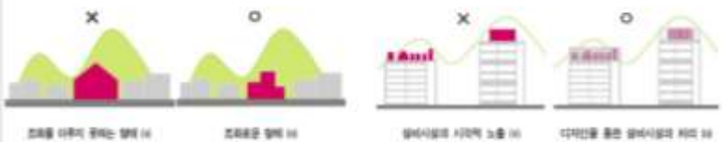
건축물 규모 및 높이는 배후의 내사산·외사산과 조화를 도모하고, 자연지형을 배려하는 스카이라인이 형성되도록 한다. 압박감을 주지 않도록 지나치게 장대한 규모를 지양한다.

핵심어	경관적으로 검토해야할 항목	평가	비고
주변과 조화	내사산·외사산 및 주변지역과 조화를 이루는 규모 및 높이를 도모한다.		
스카이라인	자연지형을 배려하는 스카이라인이 형성되도록 한다.		
압박감	지나치게 장대한 규모 및 돌출된 건축물을 지양한다.		

3 형태 외관

건축물 형태 및 외관은 자연경관 및 주변지역과 조화를 이루도록 한다.

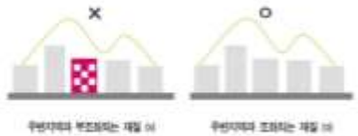
옥상설비 등의 시각적인 노출을 지양하고, 건축물 부속 구조물이나 설비 등은 건축물 디자인과 조화를 이루도록 한다.



핵심어	경관적으로 검토해야할 항목	평가	비고
주변과 조화	내사산·외사산의 산연경관 및 주변 지역과 조화를 이루는 형태 및 외관을 도모한다.		
입체적 디자인 (부속설비)	옥상설비 등 부속설비의 노출을 지양하고, 건축물 디자인과 조화를 도모한다.		

4 재질

건축물 재질은 자연경관과 조화되는 소재 사용을 도모하고, 지나치게 눈에 띄거나 부조화되는 소재 사용을 지양한다. (예 : 지나친 투명, 반사, 발광소재 등)

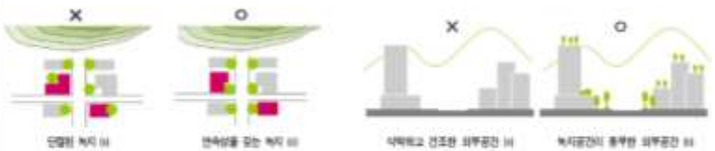


핵심어	경관적으로 검토해야할 항목	평가	비고
재질 조화	내사산·외사산과 조화되는 소재를 사용한다.		
이질적 소재	지나친 투명, 반사, 발광소재 등의 사용을 지양한다.		

5 외부공간

외부공간 조성 시, 내사산·외사산과의 연계를 고려하고, 대상지와 인접하여 공지 및 녹지 등이 있는 경우, 외부공간의 네트워크를 위하여 가급적 연속하여 조성한다.
기존 녹지를 최대한 보존하고, 옥상 또는 벽면녹화, 조경 등을 통하여 풍부한 녹지공간을 확보한다.

지형보호를 위하여 옹벽 등의 조성은 가급적 지양하되 부득이한 경우에는 건축물과 일체화되거나 시각적으로 차폐하고, 주변과 어울리는 색채와 재질을 사용한다.



핵심어	경관적으로 검토해야할 항목	평가	비고
연속성	주변 경관자원 및 인접하는 공지와의 연속성을 고려하여 외부공간을 조성한다.		
녹화	기존 녹지의 보존 및 부지내 녹화를 도모한다. (옥상 및 벽면녹화 도입)		
공작물	옹벽 등 공작물의 축조를 가급적 지양한다. (부득이 한 경우, 자연적 소재 사용 및 주변과 조화 도모)		

6 야간경관

인공적인 빛의 느낌을 지양하고 자연경관을 고려하여 편안함을 느낄 수 있도록 은은한 경관으로 연출한다.
내사산·외사산의 야간경관이 시각적으로 방해되지 않도록 산 방향으로 점점 어두워지도록 연출한다.

※ 건축물 휘도 및 발광광고물 설치기준은 '서울특별시 야간경관 가이드라인' 을 준용한다.

7 색채

차분하고 자연적인 색채의 사용을 권장하고,
주변 지역과의 조화를 고려하여 지나친 발광, 원색, 고채도 및 명도를 지양한다.
단, 건축물 강조를 위한 강조색은 부분적으로 사용 가능하다.

8 옥외 광고물

옥외광고물이나 대형전광판 설치 시 경관적 영향을 고려하고,
건축물 자체 뿐 아니라, 주변 특성과 조화되는 소재 사용을 권장한다.
옥상부에 설치되는 대형광고물은 제한적으로 사용한다.

※ 옥외광고물의 설치기준은 '디자인서울 가이드라인' 의 옥외광고물 가이드라인을 준용한다.

2 경관계획 실행방안

경관유도

자율적 운영 및 보완 후 협의 · 자문제도로 확대 검토

1단계 2년 시범적용
(경관인식 및 권장기간 각 1년)
2009. 4. 1 ~ 2011.12.31(연장)

체크리스트를 통한 자가점검
대상 : 경관관리구역 내 모든건축물

※ 시범운영 기간에는 지침 저촉을 이유로 건축불허 금지

당초, 2011년 추진을 목표로 하였으나 제도 정착화를 위해 2011.12.31 연장

2단계 집행 및 실행단계
2012년부터 추진
2012.1.1 경관설계지침 제출 의무화
(미제출시 보완 요구)

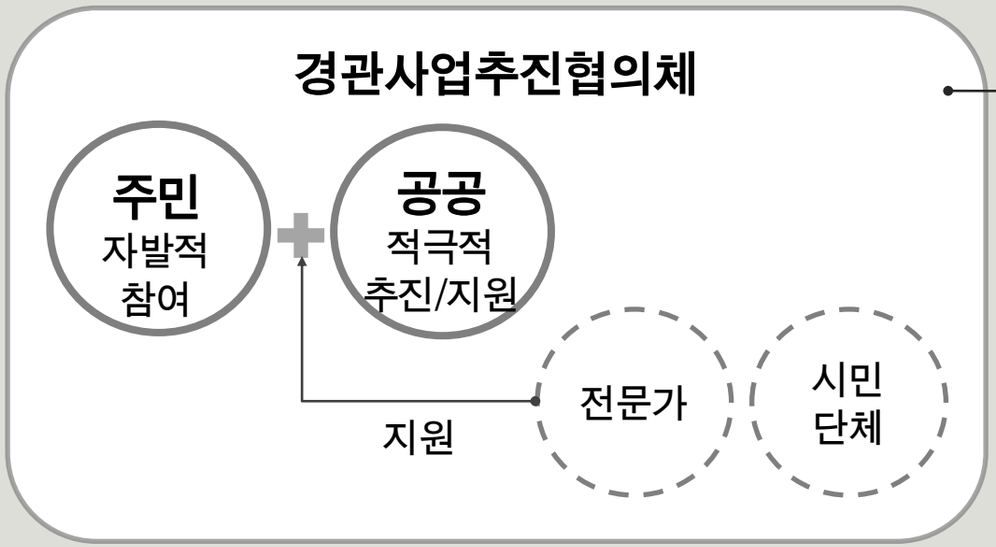
- 자치구 건축위원회 자문 후 건축허가 처리
  대상 : 경관중점관리구역
  한강축 기본관리구역 내
  모든 건축물
- 인허가 담당 공무원이 체크리스트 검토 확인 후 처리
  대상 : 자문 대상구역 외 경관관리구역
  모든 건축물

경관자가점검제 -〉 경관 자율평가제 제도 명칭 변경

경관사업

경관형성을 위한 다양한 경관사업 추진 및 관리·지원체계 확보

경관관리구역 (기본 및 중점) 우선지원



- 가로 디자인 및 환경 개선
- 옥상녹화 및 도심공원 등 지역녹화
- 수변경관의 형성 및 정비
- 야간경관 형성 및 정비
- 역사자원의 보전 및 활용
- 예술, 문화공간의 조성
- 도시구조물 외관개선 등

경관협정

주민 스스로 자기 마을 및 지역 경관을 가꾸어 갈 수 있도록 지원

주민
자율적
약속 체결

지원사항 협정효력부여, 경비 및 전문가지원, 세제감면 등
우선지원 경관관리구역 (기본 및 중점)

협정내용
건축물의 의장, 색채, 옥외광고물, 공작물,
건축설비, 외부공간 등

공공
행정적·재정적
지원

경관관리를 위한 주민참여 사례

▶ 명동 제1종 지구단위계획 주민약속
: 건축물외관, 색채, 옥외광고물 위치, 주차출입구 등

▶ 주민참여를 통한 한평공원 만들기
(도시연대) : 인사동 한평공원

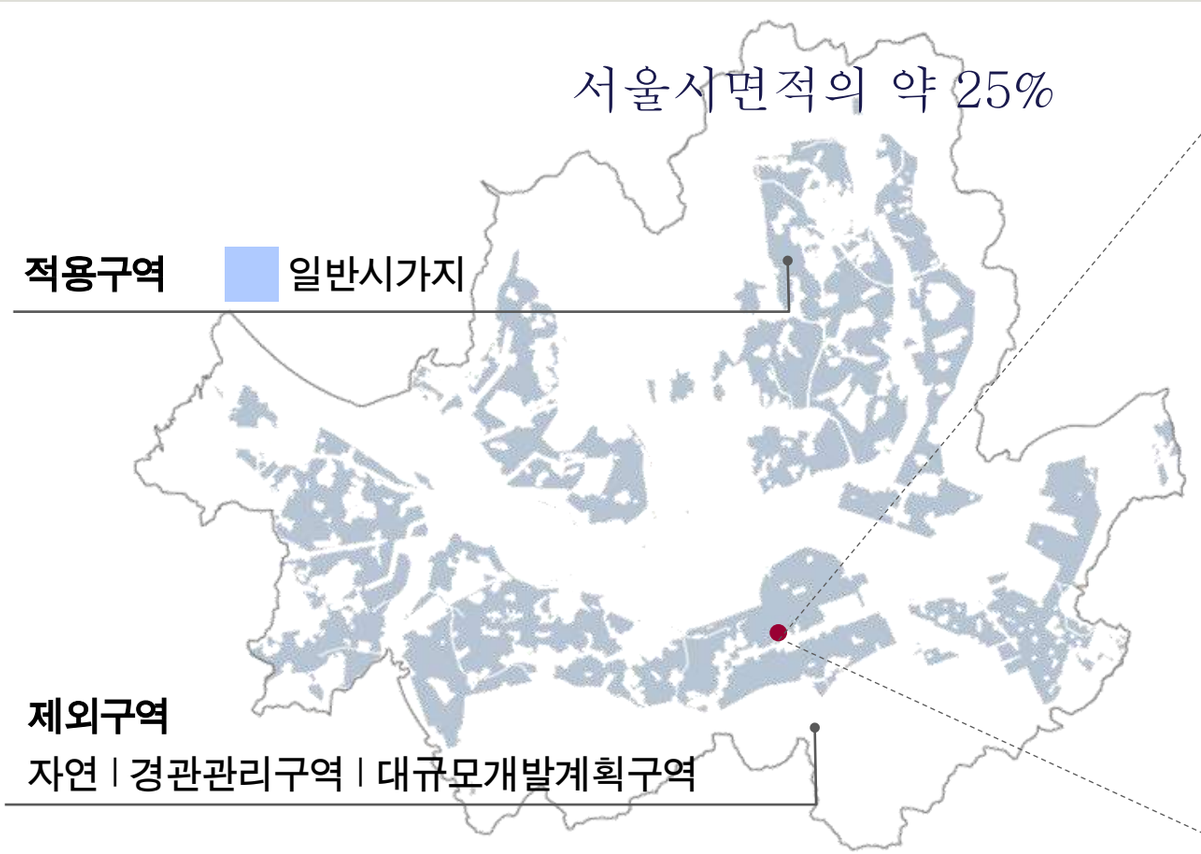
3. 시가지 경관계획

시가지경관 관리의 필요성

- 주요가로변 다수의 민간건축물이 경관관리의 사각지대에 존재
  - 심의대상이 아닌 민간건축물 *(예: 소규모 범용상업건축물)* 에 대한 경관관리방안 부재
- 기 수립 디자인 가이드라인 중 민간건축물 부문 부재
  - 5대디자인서울 가이드라인 + 야간경관가이드라인 + 색채가이드라인 + *일반시가지건축물 경관유도기준*

시가지경관 설계지침

- 적용대상
  - 폭원 12m 이상 도로에 접도하는 대지의 3층 이상의 건축물
- 적용방식
  - 설계자가 자가점검 시행 후 건축허가 시 제출



시가지경관 설계지침

- 수립방향
  - 민간의 창의적 디자인 존중 | 구체적 설계지침이 아닌 방향성 제시
  - 민간의 자율적 판단에 위임 | 자가점검을 통한 경관적 배려 유도
  - 시행여건에 부합(인력 및 조직) | 단계적 운영 (활동집중 가로변 우선적용)

- 기본방향
  - 과도하거나 억압적인 건물 ▶ 조화롭고 정돈된 가로경관 (맥락적 디자인)
  - 단조로움·무표정한 건물외관 ▶ 표정이 살아있는 건물외관 (인간적 디자인)
  - 공간의 부족 및 보행의 단절 ▶ 모두에게 쾌적한 보행환경 (유니버설· 베리어프리 디자인)

시가지경관 설계지침 예시

- 유도대상 : 배치, 규모·높이, 형태·외관, 재질, 공개공지·외부공간, 공작물, 야간경관, 색채, 옥외광고물

1 배치

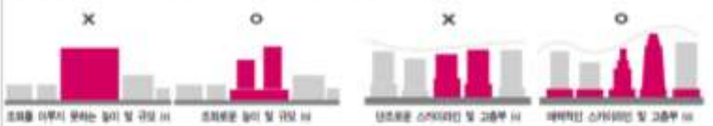
건축물의 방향은 전면도로의 방향과 일치되도록 하고,
가로경관의 연속성을 고려하여 가급적 일체적 건축선을 형성하도록 계획한다.

핵심어	경관적으로 검토해야할 항목	평가	비고
전면성	전면도로의 방향과 일치하도록 건물의 방향성을 도모한다.		
연속성	가급적 일체적 건축선의 형성으로 가로경관의 연속성을 확보한다.		

2 규모 높이

건축물의 규모 및 높이는 주변 건축물과의 조화를 도모한다.
지나치게 장대한 규모를 지양하고, 고층부와 저층부의 분절을 통하여 위압감을 경감한다.

고층부는 주변과 조화되는 매력적인 스카이라인을 형성할 수 있도록 하고,
저층부는 보행자를 고려하여 휴먼스케일을 벗어나지 않도록 한다.



핵심어	경관적으로 검토해야할 항목	평가	비고
주변과 조화	규모 및 높이는 주변 건축물과의 조화를 도모한다.		
스카이라인	고층부는 매력적인 스카이라인이 형성되도록 하고 저층부는 휴먼스케일을 고려한다.		
압박감	지나치게 장대한 규모 및 돌출된 건축물은 지양한다.		

3 형태 외관

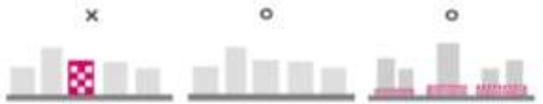
건축물 형태 및 외관은 주변시가지와 조화를 이루도록 한다.

옥상설비, 에어컨 실외기 등의 시각적인 돌출을 지양하고,
건축물 부속 구조물이나 설비 등은 건축물 디자인과 조화를 이루도록 한다.

핵심어	경관적으로 검토해야할 항목	평가	비고
주변과 조화	형태 및 외관은 주변 시가지와의 조화를 이루도록 한다.		
옥상설비	옥상설비 등 부속설비의 노출을 지양한다.		
부속설비	건축물에 부속하는 설비는 건축물 디자인과 조화되도록 한다.		

4 재질

건축물의 재질은 주변 건축물과 조화를 이루도록 하고,
저층부는 가로의 활력부여를 위하여 다양한 재질 사용을 고려한다.



핵심어	경관적으로 검토해야할 항목	평가	비고
재질 조화	주변 건축물과 조화를 이루는 소재를 사용한다.		
가로변 재질	저층부는 가로의 활력부여를 위하여 다양한 재질 사용을 고려한다.		

5 외부 공간

외부공간 조성 시, 보행가로 및 인접한 공지와 연속하여 조성함으로써 활용성을 증대시키고,
벤치 등 적절한 가로시설물의 도입으로 적극적인 활동이 가능한 쾌적한 환경을 도모한다.

접근성 및 개방성을 고려하여, 보행가로 등의 공공공간과 단차를 지양하고,
담장이나 펜스는 안전 및 보안 등의 불가피한 경우가 아니면 가급적 설치하지 않는다.
차량동선 및 주차출입구의 위치는 보행환경을 저해하지 않도록 계획한다.

지형보호를 위하여 옹벽 등의 조성은 가급적 지양하되 부득이한 경우에는 건축물과 일체화되거나
시각적으로 차폐하고, 주변과 어울리는 색채와 재질을 사용한다.

핵심어	경관적으로 검토해야할 항목	평가	비고
연속성	공개공지 등의 외부공간은 보행가로 및 인접공지와 연속하여 조성한다.		
접근성	보행가로와의 단차, 담장 및 펜스 설치를 지양하고, 보행환경을 저해하지 않는 차량동선 및 주차출입구 위치를 계획한다.		
공작물	옹벽 등 공작물의 축조를 가급적 지양한다. (부득이 한 경우, 자연적 소재 및 주변과 조화 도모)		

6 야간 경관

서울만의 개성 및 아름다운 도시경관 창출에 기여하고,
어두운 공간에 산재하는 위험요소와 장애물로부터 안전한 환경을 제공하는 경관조명을 연출한다.

불필요한 조명을 지양하여 광침해 및 에너지 소비를 절감한다.

※ 건축물 휘도 및 발광광고물 설치기준은 '서울특별시 야간경관 가이드라인'을 준용한다.

7 색채

각 시가지의 특성에 맞는 다채로운 색채의 사용을 권장하고,
주변 시가지와의 조화를 고려하여 지나친 발광, 원색, 고채도 및 명도를 지양한다.
단, 건축물 강조를 위한 강조색은 부분적으로 사용 가능하다.

8 옥외 광고물

옥외광고물이나 대형전광판 설치 시 경관적 영향을 고려하고,
건축물 자체 뿐 아니라, 주변 특성과 조화되는 소재 사용을 권장한다.

옥상부에 설치되는 대형광고물은 제한적으로 사용한다.

※ 옥외광고물의 설치기준은 '디자인서울 가이드라인'의 옥외광고물 가이드라

SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT

4. 강·산·문화재 경관계획

서울시 경관계획 체계

서울특별시 기본경관계획 서울다움을 위한 경관의 기본 틀

- 경관관리 기본 틀 (경관관리구역 설정, 5개 권역별 계획)
- 건축물 경관설계지침

특정경관계획 실현을 위한 전략

특정지역, 특정유형, 특정요소 대상 상대적 구체계획

경관유형별 계획

- 서울특별시 시가지경관계획 (2009)
- 서울특별시 수변경관계획 (2010)
- 서울특별시 자연녹지경관계획 (2010)
- 서울특별시 역사문화경관계획 (2010)

→ 강 · 산 · 문화재 주변 경관계획

- 경관관리의 실현화 전략
- 경관관리방안 (적용구역, 경관형성기준)

경관요소별 계획

- 서울특별시 야간경관계획 (2009)

계획의 성격

계획대상 선정 및 관리

산, 강, 문화재 관련부서
- **경관자원 선정 및 관리**
- **관련사업 추진**

건축 · 도시 관련부서
- **경관관련 지구지정**
- **관련계획 수립**
- **관련사업 추진**

→ 개별적 계획 및 사업추진

디자인서울총괄본부 강,산,문화재 주변 경관계획

관련계획 및 사업추진의 기본원칙 및 경관적 기준 제시

1 주요 계획내용

주요전략 및 경관형성기

준강	전략1 | 수변의 매력적인 스카이라인을 위한 높이관리	스카이라인 경관형성기준
	전략2 | 개방감 있는 수변건축물 유도	통경축 경관형성기준
	전략3 | 수변시설 및 가로개선을 통한 수변활성화	조망장소 / 수변연접공간 / 수변 및 수상시설물 경관형성기준
산	전략4 | 내 · 외사산 조망기회 증대	조망 경관형성기준
	전략5 | 자연녹지 회복 및 가치향상	구릉지 경관형성기준
	전략6 | 산에서 시가지로 자연녹지경관의 확장	시가지 녹화 경관형성기준
문화재	전략7 | 역사적 도시조직의 보전 및 활용	역사적 도시조직 / 옛 물길 / 주요 옛길 경관형성기준
	전략8 | 역사문화지층의 다양화	역사문화거점 / 역사경관형성건축물 / 멸실유적 경관형성기준
	전략9 | 역사문화자원 주변경관 형성	문화재 주변 / 서울성곽 / 한옥밀집지역 경관형성기준

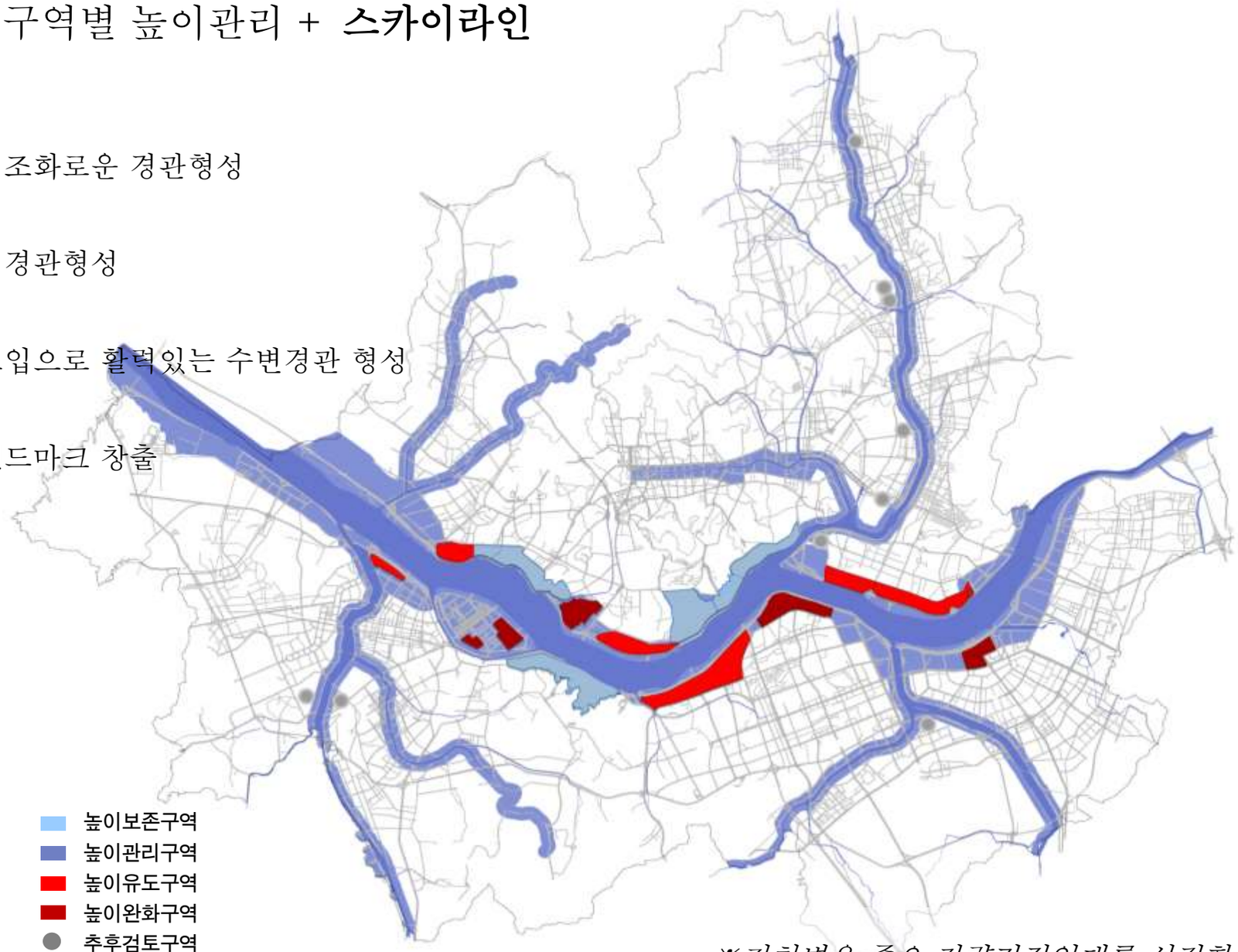
전략 1

수변의 매력적인 스카이라인을 위한 높이관리

강 산 문화재

지역여건을 고려한 구역별 높이관리 + **스카이라인 경관형성기준**

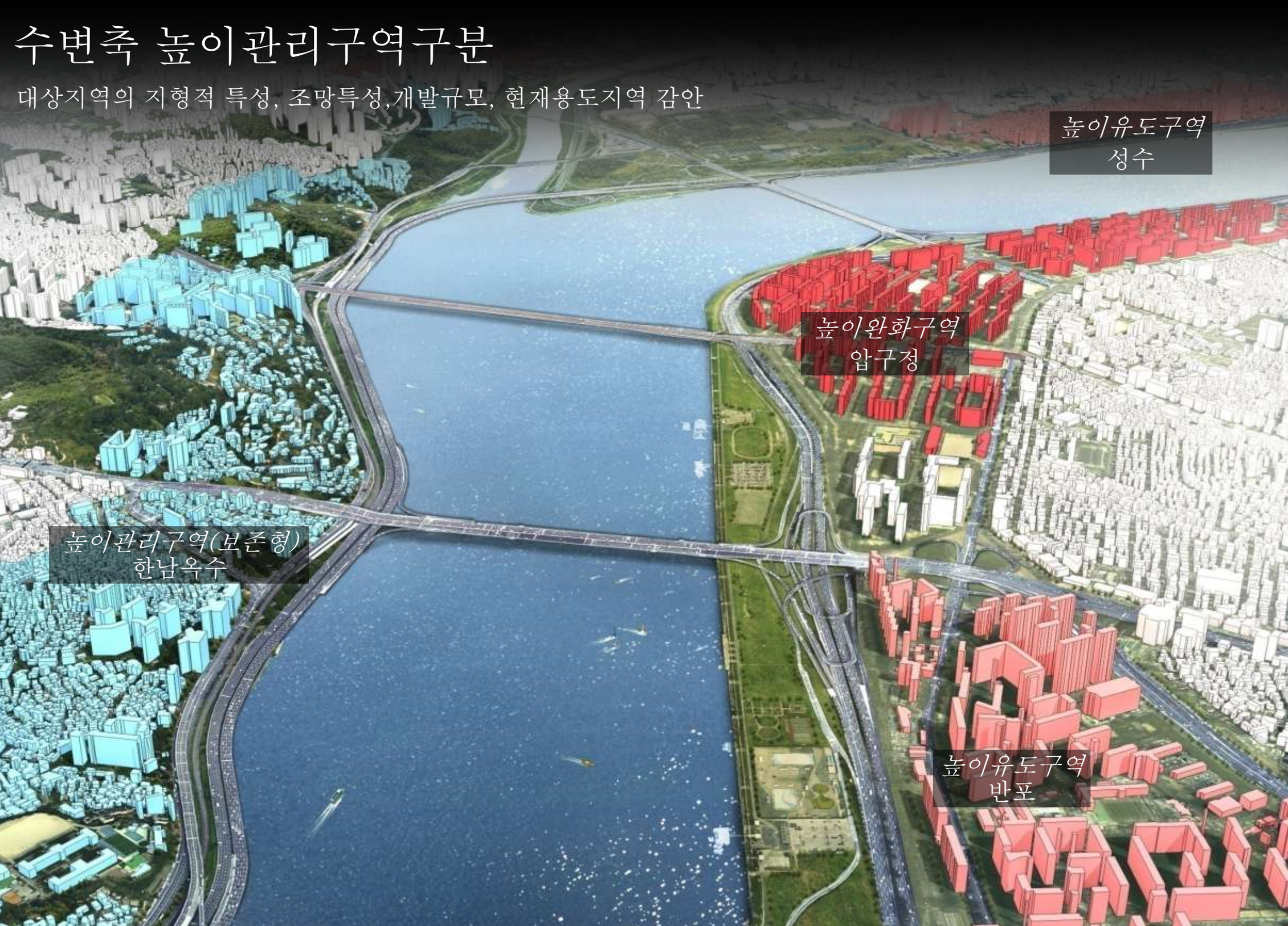
- 높이보존구역
  - 자연지형에 순응하며 조화로운 경관형성
- 높이관리구역
  - 주변지역과 조화되는 경관형성
- 높이유도구역
  - 디자인된 복합용도 도입으로 활력있는 수변경관 형성
- 높이완화구역
  - 수변지역의 새로운 랜드마크 창출



※지천변은 주요 전략거점일대를 선정함

수변축 높이관리구역구분

대상지역의 지형적 특성, 조망특성,개발규모, 현재용도지역 감안

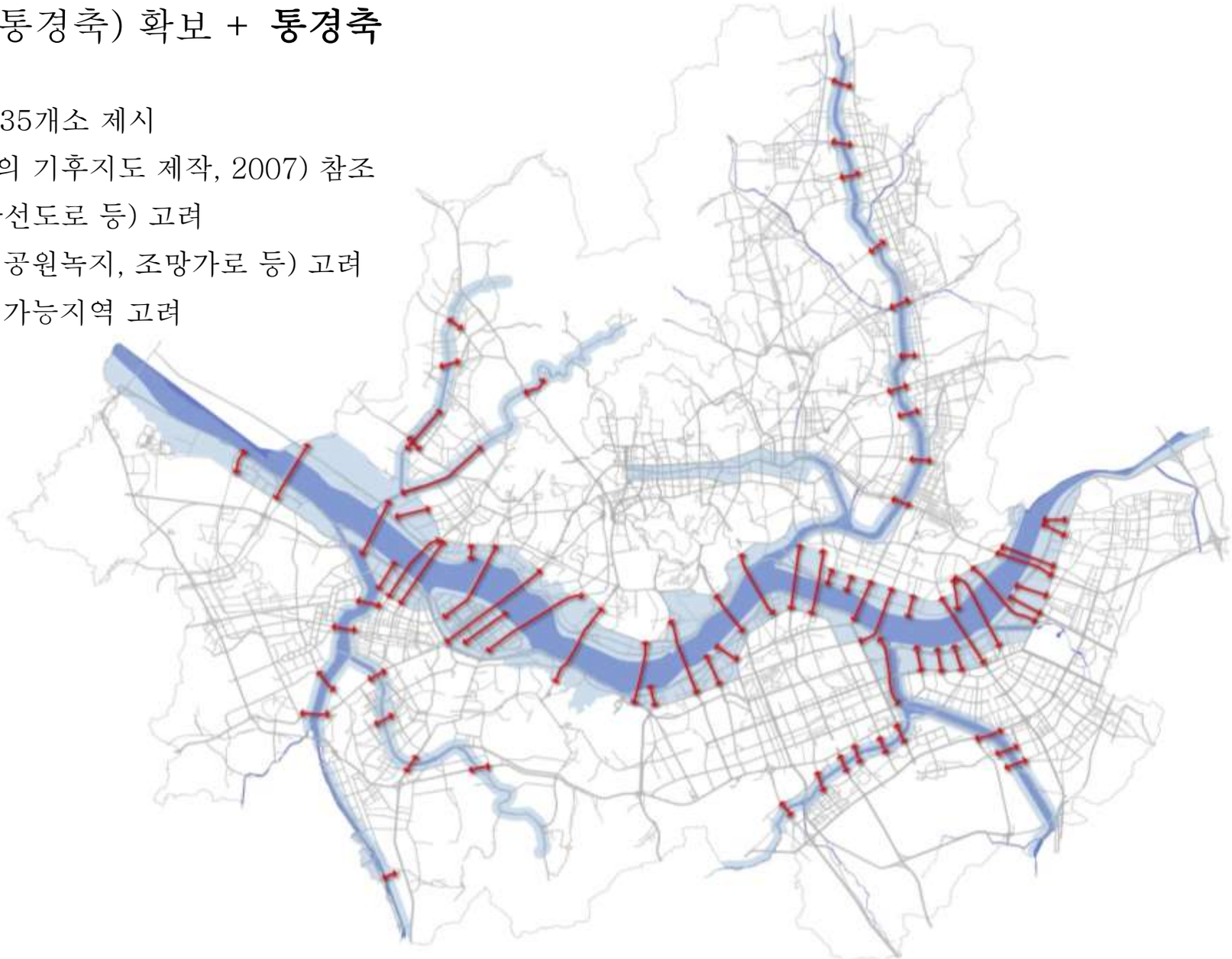


전략 2 개방감 있는 수변건축물 유도

강 산 문화재

강으로 열린 조망(통경축) 확보 + **통경축 경관형성기준**

- 한강변 40개소, 지천변 35개소 제시
  - 서울의 바람길(서울의 기후지도 제작, 2007) 참조
  - 도시조직(교량 및 간선도로 등) 고려
  - 도시계획시설(학교, 공원녹지, 조망가로 등) 고려
  - 수변 경관변화 예상 가능지역 고려



통경축 계획

건축선 후퇴

건축물 층수 제한

전략 3 수변시설 및 가로개선을 통한 수변활성화

강 산 문화재

조망장소, 구조물 개선 등 활력거점 조성 + **조망장소 경관형성기준**

•수변조망장소의 명소화

- 현 조망장소 개선 16개소 선정
- 신 조망장소 창출 9개소 선정

전략 3 수변시설 및 가로개선을 통한 수변활성화

강 산 문화재

조망장소, 구조물 개선 등 활력거점 조성 + **수변연접공간 경관형성기준**

•수변활력 거점지역 조성

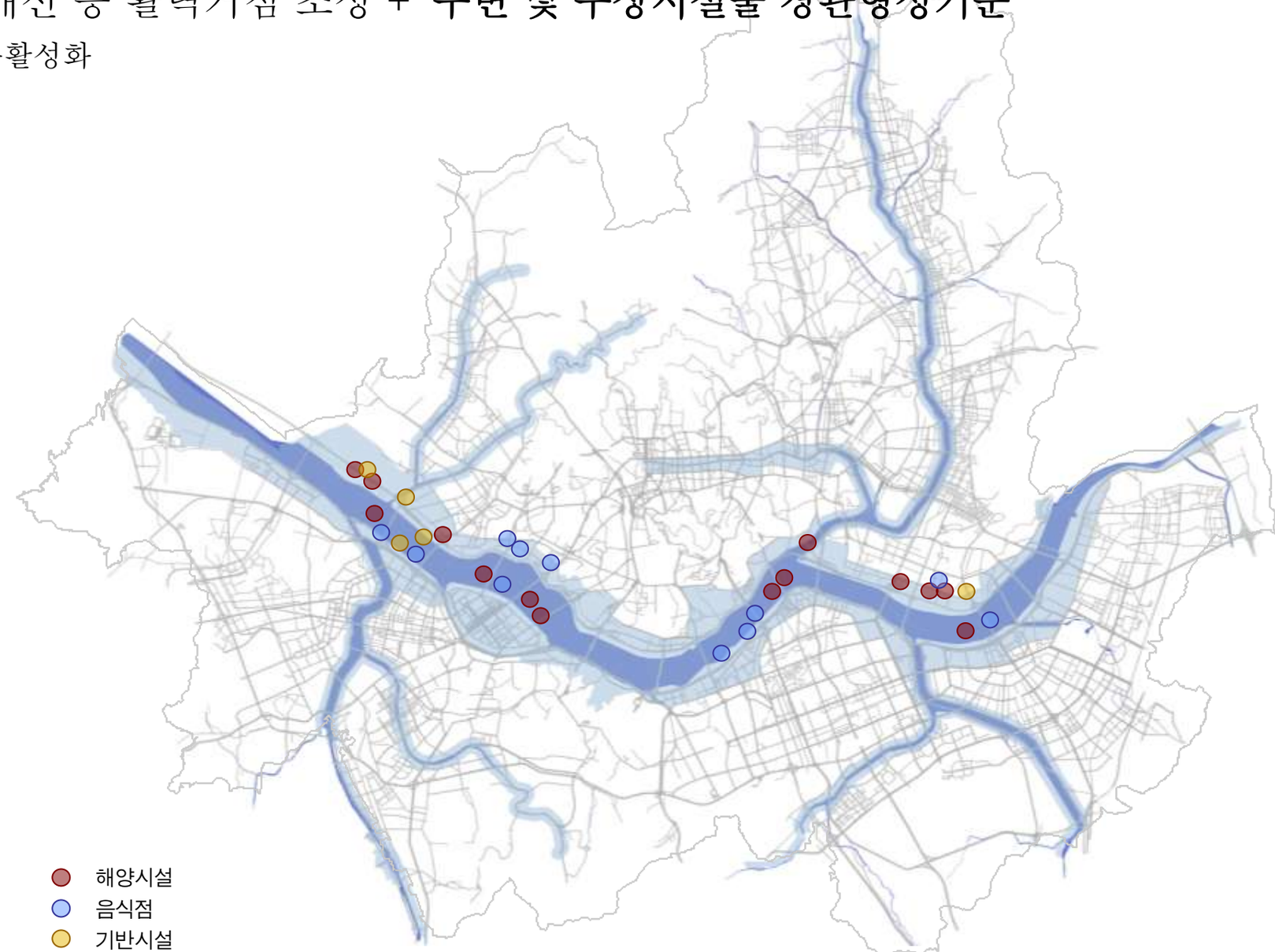
– 제방, 자동차도로 및 고가도로 등의 구조물에 의해 단절된 수변연접공간의 개선

전략 3 수변시설 및 가로개선을 통한 수변활성화

강 산 문화재

조망장소, 구조물 개선 등 활력거점 조성 + **수변 및 수상시설물 경관형성기준**

- 수변 및 수상시설물 이용활성화



조망장소의 명소화 방안

조망장소정비 (안내판교체, 계단 등 노후시설교체, 식재의 수종 교체검토)

조망장소주변지역정비 (접근로(보행,차량) 개설, 주차장 설치 등)

접근시설 정비
옥수역 ~ 달맞이봉진입부

주차장설치
달맞이봉주변 차량접근시설

안내판 등 교체
노후한 안내판 교체

조망차폐 수목정비
무성한 나무 조망저해요소

노후시설교체
노후한 목재계단 정비

전략 4 내·외사산 조망기회 증대

강 산 문화재

주요 산으로의 조망확보 + **조망 경관형성 기준**

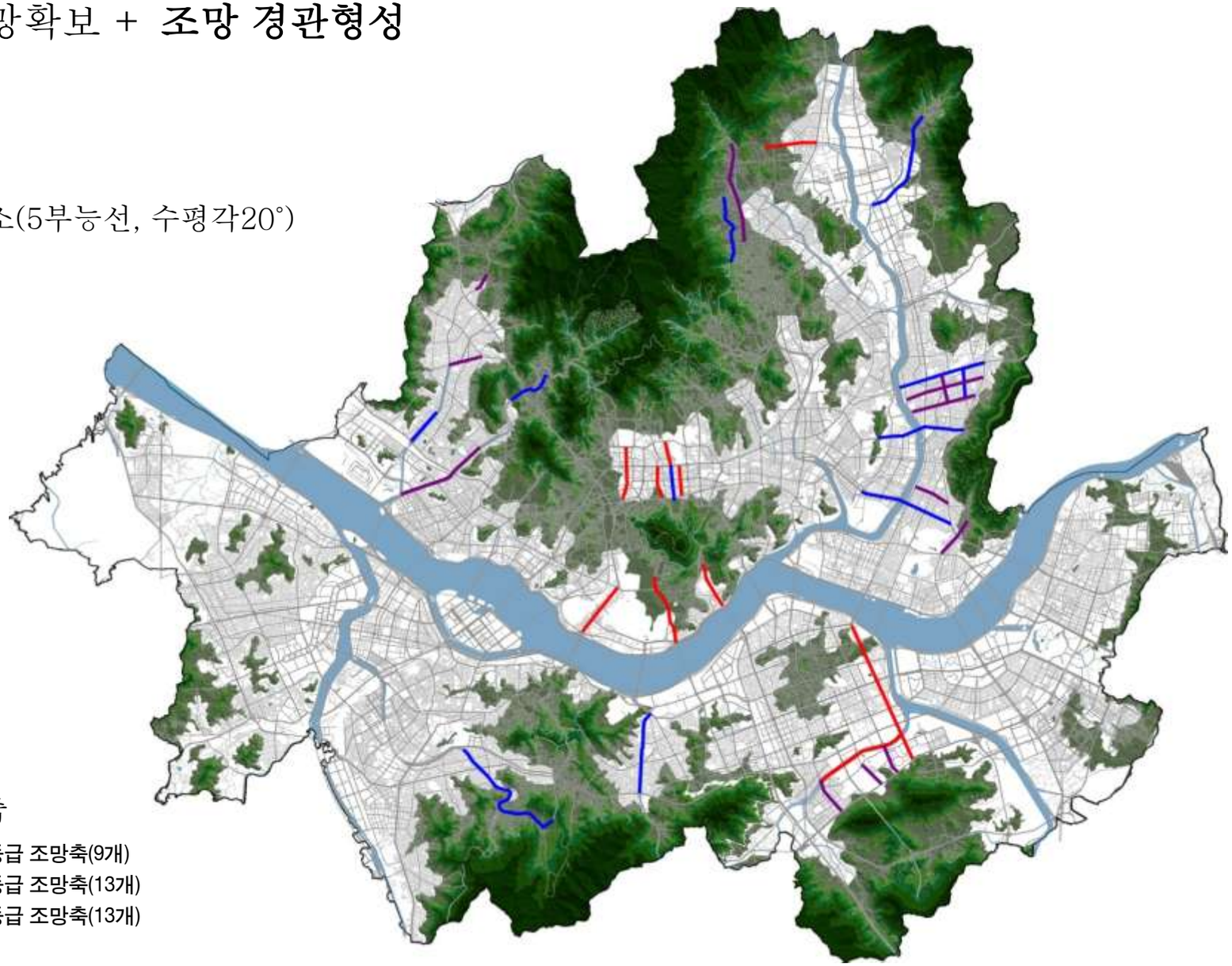
- 조망점 251개소
- 조망축 35개소
- 조망경관형성구역 3개소(5부능선, 수평각20°)

전략 4 내·외사산 조망기회 증대

강 산 문화재

주요 산으로의 조망확보 + **조망 경관형성 기준**

- 조망점 251개소
- 조망축 35개소
- 조망경관형성구역 3개소(5부능선, 수평각20°)

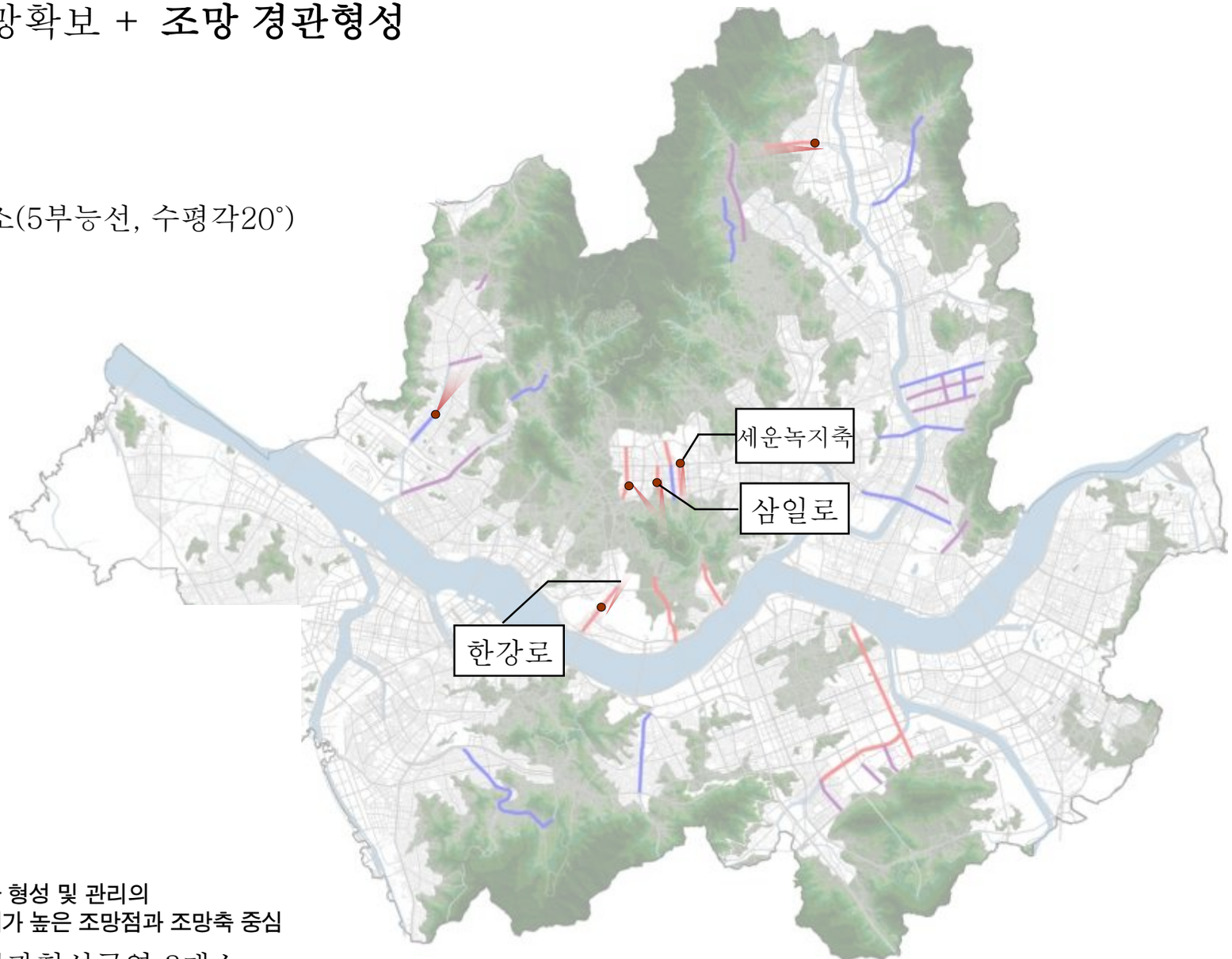


전략 4 내·외사산 조망기회 증대

강 산 문화재

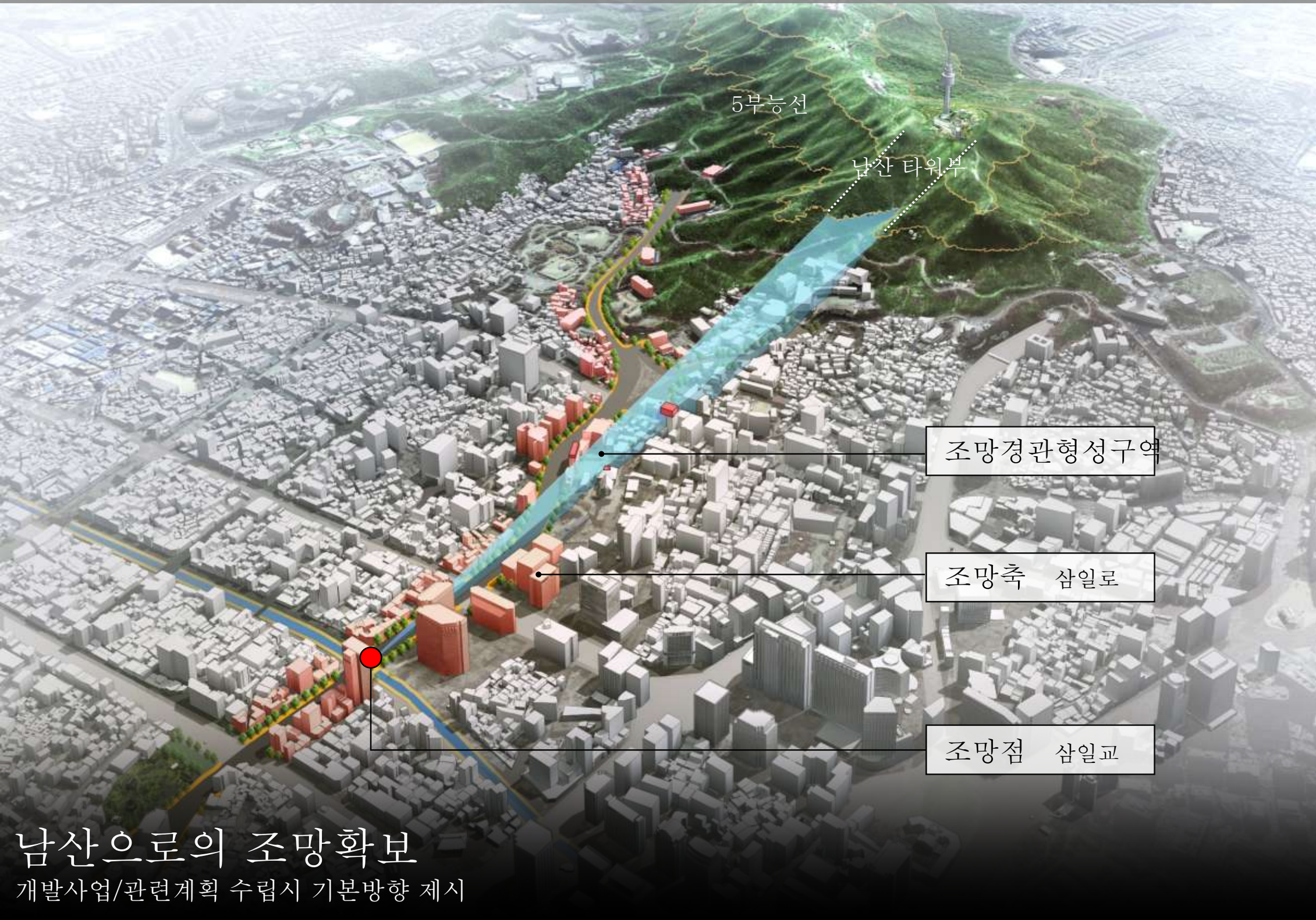
주요 산으로의 조망확보 + **조망 경관형성 기준**

- 조망점 251개소
- 조망축 35개소
- 조망경관형성구역 3개소(5부능선, 수평각20°)



조망경관 형성 및 관리의
우선순위가 높은 조망점과 조망축 중심

조망경관형성구역 3개소



남산으로의 조망확보

개발사업/관련계획 수립시 기본방향 제시

전략 5 자연녹지 회복 및 가치향상

강 산 문화재

양호한 구릉지역 경관관리 + **구릉지 경관형성기준**

- 기존 경관특성 보호 및 경관협정 유도
  - 경관관리형 계획 및 주민자율에 의한 경관특성 보호

양호한 구릉지역

자연경관 우수지역
제1종일반주거지역, 전용주거지역
자연경관지구, 고도지구 지정지역
용도지역 · 지구제에 의한 높이관리 적용지역
아파트(5층 이상 공동주택) 건축 불가능 구릉지역

건물 및 기반시설 양호

- **고급빌라 또는 테라스주택 밀집지역**
- **기반시설은 비교적 양호한 소규모 단독주택지역**

건물 및 기반시설 노후

- **공공투자로 기반시설 확보가 필요한 지역**
- **정비사업이 예정된 지역(재건축/재개발/주거환경개선사업 등)**

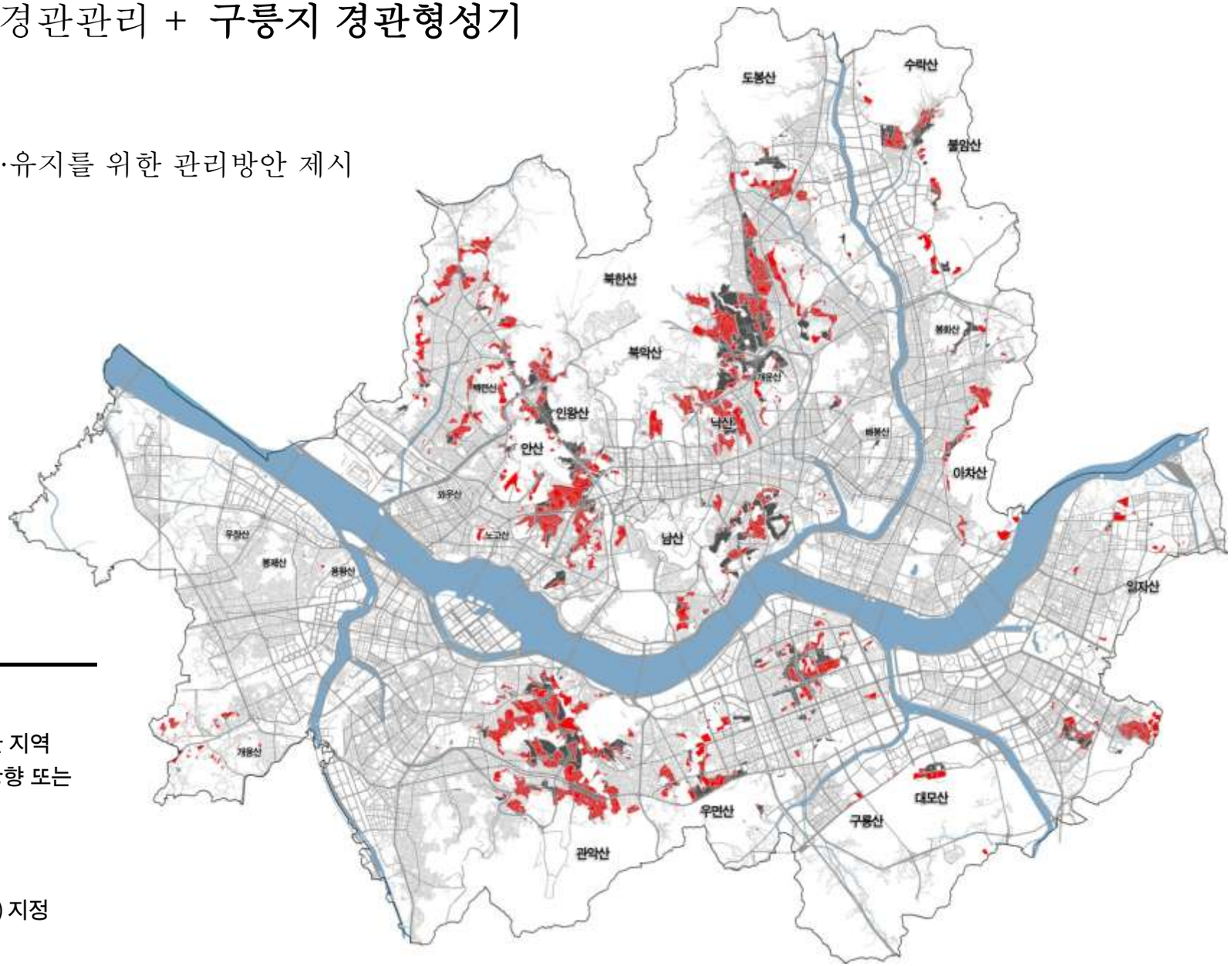
전략 5 자연녹지 회복 및 가치향상

강 산 문화재

훼손우려 구릉지역 경관관리 + **구릉지 경관형성기준**

•공공주도의 경관관리

– 구릉지 경관특성 보전·유지를 위한 관리방안 제시



훼손우려 구릉지역

제2종 및 제3종 일반주거지역, 준주거지역
아파트(5층 이상 공동주택) 건축이 가능한 구릉지역
높이제한이 없거나 평균층수가 적용되는 구릉지역

■ 훼손우려 구릉지역

· 평균층수 완화로 고층아파트 도입이 가능한 지역
· 기훼손된 구릉지역과 인접하여 용도지역 상향 또는 높이완화에 대한 수요가 높은 지역

■ 기훼손 구릉지역

· 재정비 촉진지구(뉴타운/균형발전촉진지구) 지정 등으로 용도지역 상향 조정된 지역

자연지형과 조화를 이루는 새로운 주거유형 제시

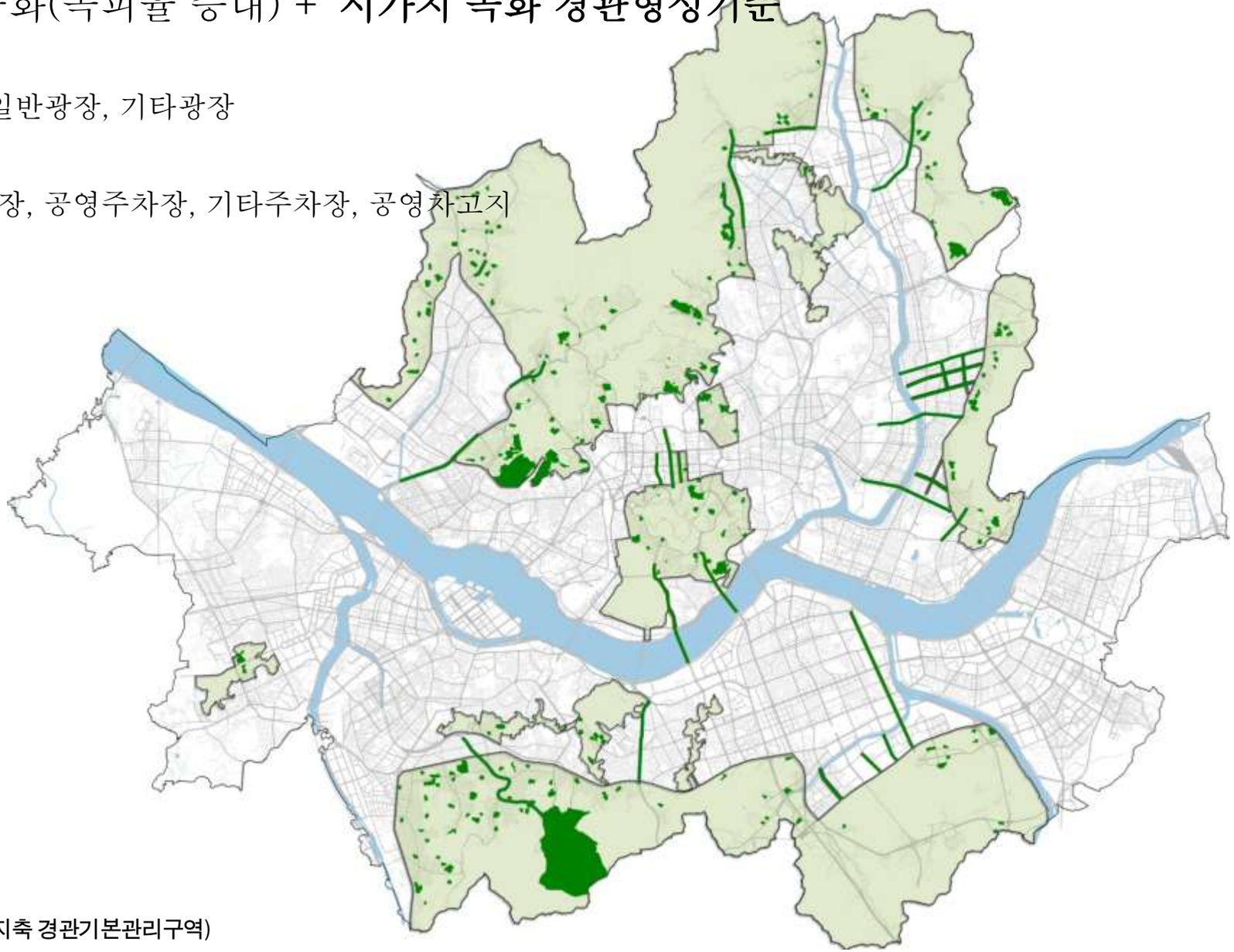
정비사업 시행시 바람직한 기본방향 제시

전략 6 산에서 시가지로 자연녹지 경관의 확장

강 산 문화재

산 주변의 전략적 녹화(녹피율 증대) + **시가지 녹화 경관형성기준**

- 광장
  - 경관광장, 교통광장, 일반광장, 기타광장
- 주차장
  - 노상주차장, 노외주차장, 공영주차장, 기타주차장, 공영차고지
- 학교
- 공공용지



대상지내 도시계획시설

적용구역

· 자연녹지 경관기본관리구역
(내사산축 · 외사산축 · 남북녹지축 · 기타녹지축 경관기본관리구역)

산에서 시가지로 그린웨이 조성

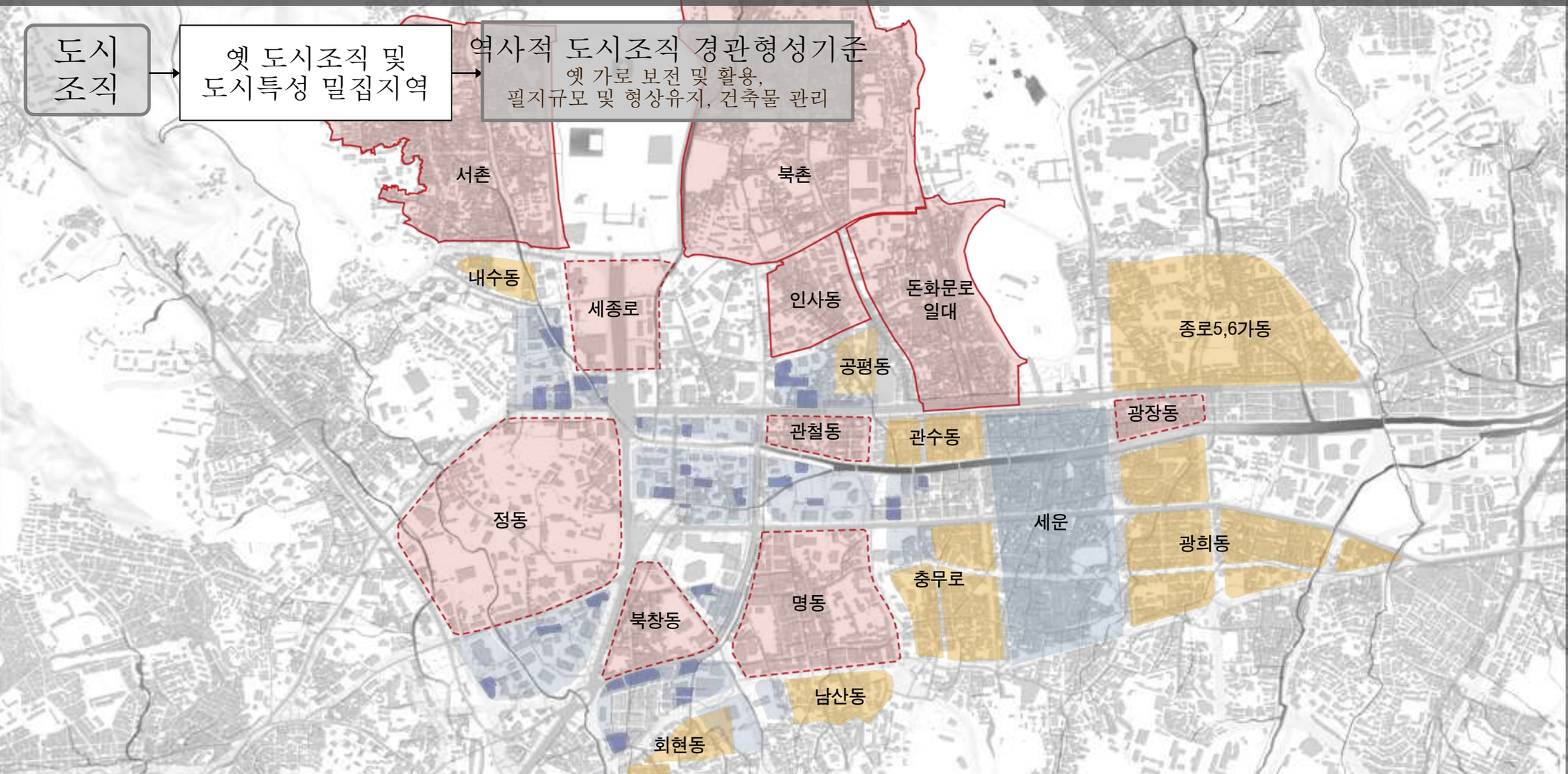
다양한 녹화방안을 통해 도시내 녹피율 증대

관악산 일대

7 역사적 도시조직의 보전 및 활용

강 산 문화재

도시조직 → 옛 도시조직 및 도시특성 밀집지역 → 역사적 도시조직 경관형성기준
옛 가로 보전 및 활용,
필지규모 및 형상유지, 건축물 관리



특성보존지구 *도심부 발전계획(2004)*

옛 도시조직의 원형 및 특성유지 및 관리

- 역사특성보존지구
- 역사특성관리지구

소단위정비지구 *도시환경정비기본계획 (재정비중)*

기존 도시조직을 존중하고,
소규모 필지단위의 갱신 유도

대단위정비지구 *도시환경정비기본계획 (재정비중)*

대단위 정비사업 등 개발 추진 시,
옛 도시조직에 대한 배려 도모

옛 가로, 필지규모 및 형상의 보전 및 활용방안 제시

공평동 일대

전략 8 역사문화지층의 다양화

강 산 문화재

선사부터 현대까지 서울의 역사조명 확대

•역사문화거점 + **역사문화거점 경관형성기준**

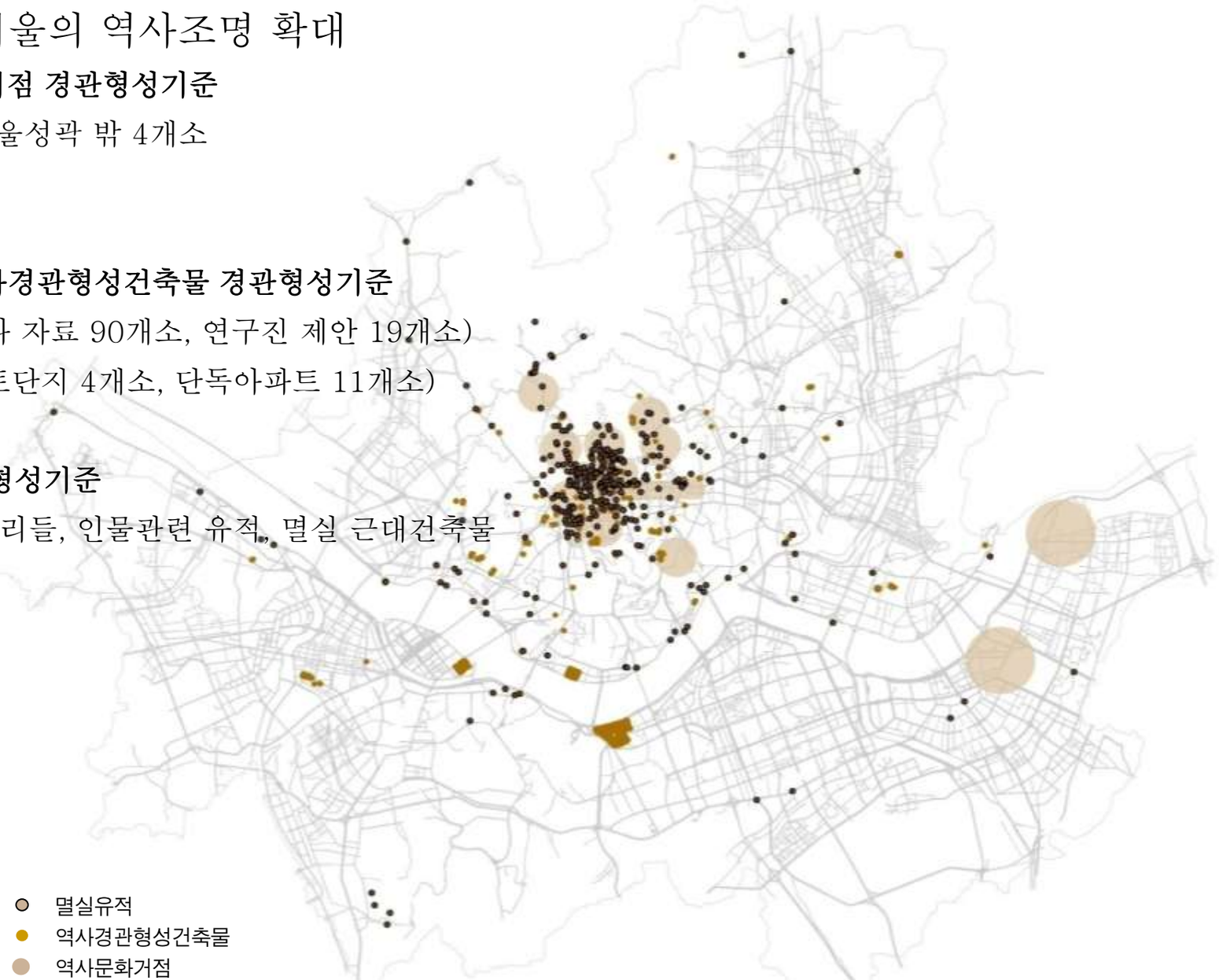
- 서울성곽 안 10개소, 서울성곽 밖 4개소

•역사경관형성건축물 + **역사경관형성건축물 경관형성기준**

- 근·현대 건축물(문화재과 자료 90개소, 연구진 제안 19개소)
- 근·현대 주거형태(아파트단지 4개소, 단독아파트 11개소)

•멸실유적 + **멸실유적 경관형성기준**

- 궁궐 및 관아유지, 옛 다리들, 인물관련 유적, 멸실 근대건축물



대한제국시기 근대역사거점 특성화 방안 제시

정동 특정경관계획 + 지구단위계획 수립 : 근대문화유산의 보전, 경관가이드라인, 경관협정, 정동 CI 제작 등

· 역사적 건축물의 보존 · 역사문화탐방로 조성 · 서울성곽 복원 및 흔적표시 · 진입거점 조성 · 내부거점조성

전략 9 역사문화자원 주변경관 형성

강 산 문화재

역사문화재
국가/시지정문화재

- **문화재 주변 경관형성기준**
  - 현상변경허용기준 수립 기본원칙
  - 주변지역 환경개선 및 유도방안

서울동묘 주변 (벼룩시장)

정릉 진입부

서울성곽
성곽 및 성곽건축

- **서울성곽 경관형성기준**
  - 서울성곽의 지속적 복원 및 정비
  - 서울성곽 관문경관 형성
  - 서울성곽 주변지역 경관관리

인왕산 구간

회현동 구간

한옥
한옥밀집지구
한옥신규조성지역

- **한옥밀집지역 경관형성기준**
  - 한옥밀집지구 98개소
    (한옥갱신, 일반건축물, 대단위 개발구역 관리)
  - 신규조성지역
    (한옥주거지 및 숙박단지 공공지원 프로그램)

한옥밀집지구

한옥건축물

문화재 주변 경관보전·관리·형성 방안 제시

· **한옥밀집지구의 확산(신규조성)** : 도시계획 등에 의한 규모제한으로 개발에 한계가 있는 지역 (성곽주변, 구릉지, 문화재주변 등

· 서울성곽 및 역사문화재 주변 건축물 경관관리 · 성곽건축 주변 공원화 등 관문경관 형성 · 성곽복원 및 흔적표시

2 경관계획 실행방안

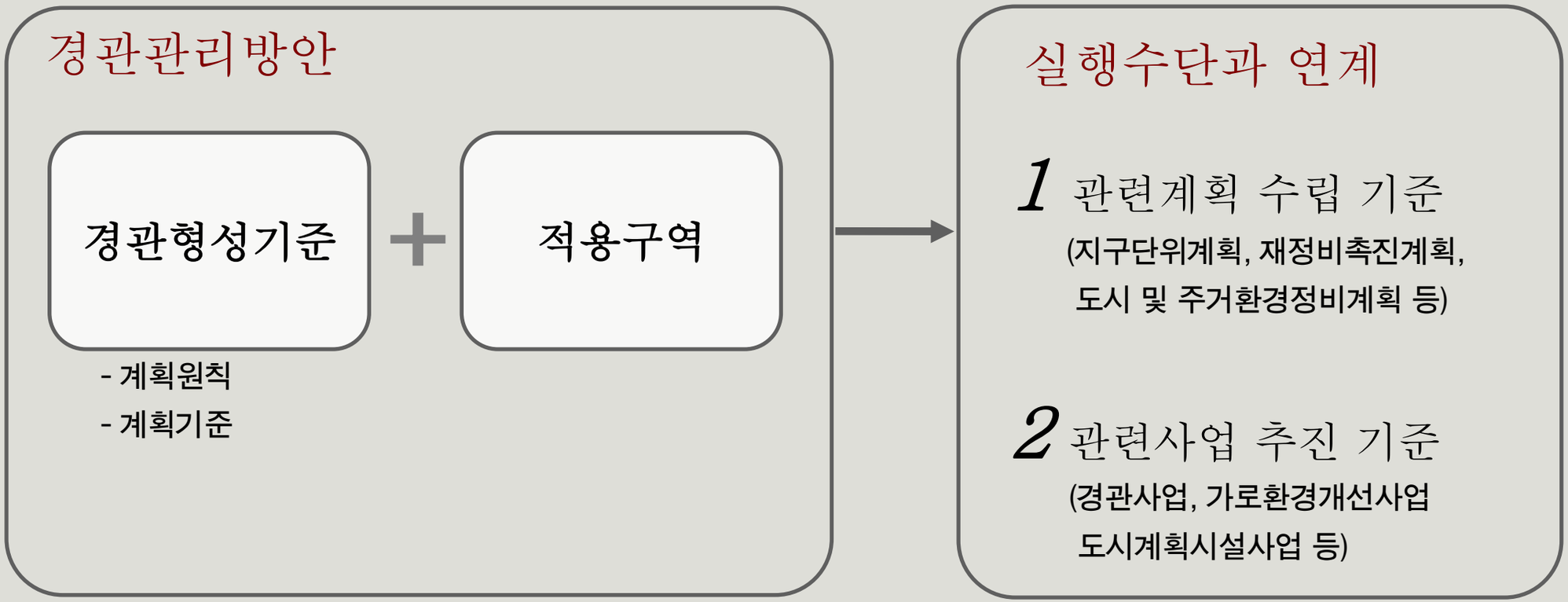
실현화방안

경관관리방안 | 경관형성기준 + 적용구역

도시관리 차원의 경관형성 및 계획의 원칙 · 기준 제시

경관형성기준이란?

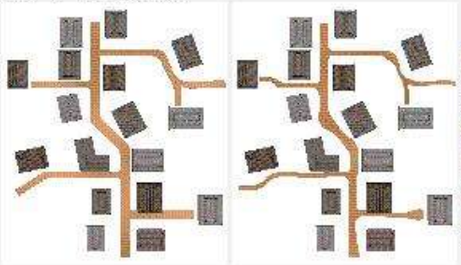
조망보호, 녹지확대, 강변 스카이라인 관리, 역사자원 보전 및 다양화 등의 실현을 위하여 경관에 직접적으로 영향을 미치는 주요 관련계획 및 사업의 방향을 강 · 산 · 문화재 주변 경관계획의 전략에 부합하도록 유도하는 기준



07 옛 길 형상 | 옛 길의 고유한 형상이 보전되도록 계획한다.

- 옛 길(또는 옛 길을 포함하는 가로)의 가로환경개선 또는 도로정비 등 사업을 계획 또는 추진 시, 조성 당시 옛 길 고유의 선형 및 형상이 인지되고 분절될 형태의 자연스러운 분위기로 연출될 수 있도록, 지나치게 직선화한 가로조성을 지양한다.
- 옛 길 선형 및 형상의 유지·보존을 위해 골목선을 이용하여 건축지정선을 지정한다. (민간대지 내 골목선이 위치하는 경우, 대지경계선보다 골목선을 우선하여 건축지정선을 정한다)
- 이미 확장된 옛 길 또는 교통흐름 또는 보행여건 등 계획여건 상 고유한 선형 및 형상의 유지·보존이 곤란한 옛 길의 경우, 옛 길의 고유한 선형 및 형상이 보행자로 하여금 인지될 수 있도록 직선화된 가로보다 분절된 형태의 자연스러운 분위기로 계획한다.

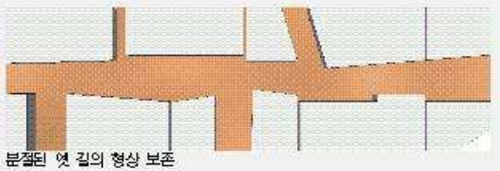
고유한 옛 길의 형상 유지



옛 길의 형상을 고려하지 않은 정비 옛 길의 형상 유지

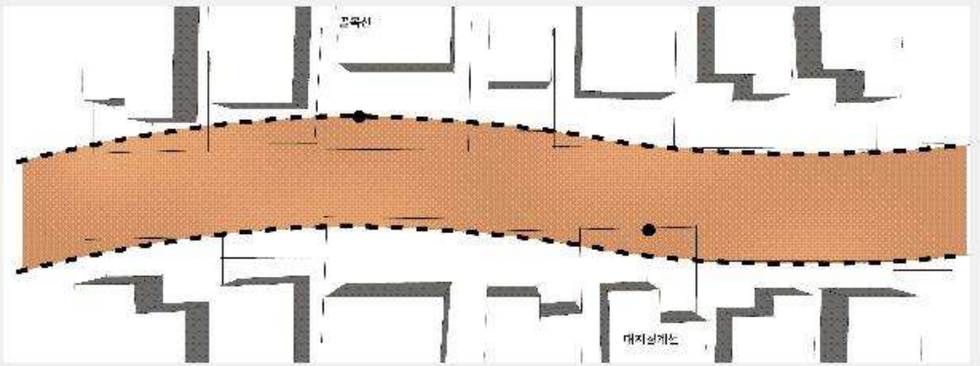
분절된 선형 및 형상이 나타나는 옛 길 고유한 형상이 나타나지 않는 옛 길

옛 길의 선형을 무시한 직선화된 가로



분절된 옛 길의 형상 보존

옛 길 선형 및 형상 유지를 위한 골목선 기준으로 건축지정선 적용



경관관련계획·사업 발주부서의 경관계획 반영절차

용역사업계획 → **사전협의** : 경관형성기준 적용구역 확인
- 용역 관계자에게 구역해당 여부 및 관련기준 반영 통보

↓

기본구상

↓

MP 지정 : Master Planner 참여에 의한 계획수립 권장
- 부득이한 경우 **전문가 자문**으로 대체
- 경관전문가 풀 운영

↓

계획작성

↓

주민공람 · 유관부서 협의 ⇄ *도시경관과* **확인**
- 반영절차 이행여부 확인 (협의•검토의견으로 갈음)
- 반영결과를 토대로 필요시 보완의견 제시

↓

관련위원회 심의

↓

결정 승인

경관사업 및 경관협정 강, 산, 문화재 별 경관사업 및 경관협정의 유형 제안

경관사업은 기본적으로 경관협정과 연계 추진함으로써 공공 및 민간부문의 통합적 경관개선 도모

중점사업

주요거점 적용

(서울시 중심의 사업 추진)

- 녹색터널 조성사업
- 용봉정 근린공원 조망명소화 사업
- 돈화문로 왕의 길 조성사업
- 아트팩토리 조성사업
- 남산 한옥마을길 조성사업

+

선도사업

일반대상지 적용 및 확산

(지자체별 사업 추진)

- 그린웨이 조성사업
- 한강지천 리버워크 조성사업
- 강변 고가하부 디자인사업
- 수변 조망장소 명소화사업
- 서울 역사유산 가꾸기 사업
- 근대문화거점 조성사업
- 문화재 이웃거리 조성사업

감 사 합 니 다