

충청남도 공동주택 경관심의 기준 개발

2022. 12. 31.

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적
 - 1.1 연구의 배경
 - 1.2 연구의 목적
2. 연구의 범위 및 방법
 - 2.1 연구 범위
 - 2.2 연구 방법

II. 관련 법 및 타 지자체 사례 분석

1. 관련 법 제도 분석
 - 1.1 관련 법
 - 1.2 관련 심의 기준 : 국토부 「경관 심의 운영 지침」 및 「건축위원회 건축심의 기준」
 - 1.3 관련 지침 : 국토부 「공동주택 디자인 가이드라인」
2. 타 지자체 사례 분석
 - 2.1 경기도
 - 2.2 대전광역시
3. 시사점 도출

III. 충남 공동주택 경관심의 현황분석

1. 경관심의 운영 절차
2. 도 및 시·군 관련 지침 분석
 - 2.1 「2030 충청남도 경관계획」
 - 2.2 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」
 - 2.3 「충청남도 건축위원회 공동주택 건축심의 기준」
 - 2.4 충청남도 「주택조례」
 - 2.5 시·군 공동주택 체크리스트(가이드라인)
3. 충청남도 공동주택 경관심의 결과 분석
 - 3.1 경관 사전 검토 운영 현황
 - 3.2 심의결과 분석
4. 문제점 분석 및 시사점 도출

IV. 충남 공동주택 경관 체크리스트 및 심의도서 작성 가이드 제시

1. 경관 체크리스트
 - 1.1 기본방향

- 1.2 체크리스트(안)
- 2. 심의도서 작성 가이드
 - 2.1 기본방향 및 목적
 - 2.2 심의도서 구성 및 내용

V. 결론

참고문헌

부록

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

1.1 연구의 배경

2013년 「경관법」 전부개정을 통해 사회기반시설, 개발사업, 건축물에 대한 경관심의 제도가 신설되었고, 2014년에는 「경관법 시행령」 개정과 국토부의 「경관 심의 운영 지침」 제정 등 경관심의 운영을 위한 구체적인 기준이 마련되면서, 경관심의 대상 확대 및 심의기능 역시 강화되었다. 이에 따라, 주택건설사업도 지구 지정이나 사업계획 승인 전에 개발사업 경관심의를 받게 되었다. 한편 이여경(2019)은 구체적인 건축계획이 나온 이후의 개발지구 내 주택건설사업에 대해서는 경관심의를 하지 못하는 상황이 발생되며 특히 지구단위계획 등 타 법령에 따른 관리수단이 마련되지 않는 지방도시에서는 공동주택의 도시경관 훼손 문제가 심각하다며 주택건설사업에 의한 공동주택 경관관리수단의 부재를 지적하고 있다.

충남의 경우 공동주택 분양 현황이 점차 증가¹⁾하고 있는 가운데, 공동주택 건설에 따른 경관관리를 위해 2022년 「충청남도 경관 조례」를 개정하여 충청남도 건축심의 대상을 경관심의 대상에 포함하여 경관건축 공동심의를 충남도 광역차원에서 운영함으로써 건축계획 단계에서 경관심의의 기능을 할 수 있도록 하고 있다. 이에 따라 「건축법」, 「주택법」, 「공공주택 특별법」에 의한 도시개발사업 및 사업계획승인/건축허가 대상이 경관심의 대상에 포함되면서 공동주택 대상 경관심의를 진행하고 있다.

한편 국토부에서는 「경관 심의 운영 지침」을 고시하여 사회기반시설, 개발사업, 건축물 등 유형별 경관 심의 체크리스트와 심의도서 작성방법을 제시하며, 지자체에서 이를 기본 틀과 방향으로 활용하고 해당 지역 및 사업의 특성을 고려하여 구체적인 심의기준을 마련하도록 하고 있다. 충남에서는 2019년 9월에 「2030 충청남도 경관계획」 수립을 통해 국토부가 「경관심의 운영 지침」에서 제시하고 있는 심의 체크리스트 활용과 함께 심의 대상 유형별 체크리스트를 제시하고 있으나 공동주택 유형의 특성을 반영하기에 적합하지 않아 이에 대한 대책 마련이 필요한 실정이다.

1) 국토교통부 보도자료(2022. 2. 28.)에 의하면 충남의 공동주택 분양 현황은 2022년 기준 전년도에 비해 1404.7% 증가, 10년간 평균 241.5%로 꾸준히 증가

1.2 연구의 목적

본 연구에서는 충남에서 공동주택 건설이 증가하고 있는 가운데 충남의 경관관리 수단 중 하나인 경관심의의 효율적 운영을 위해 공동주택 경관심의 시 활용할 수 있는 체크리스트 및 이와 연계한 심의도서 작성 방법을 제시하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

2.1 연구 범위

- 공간적 범위 : 충청남도 15개 시·군
- 내용적 범위
 - 국토부 경관심의 관련 법 및 제도, 지침 등 분석
 - 타 지자체(경기도, 대전광역시) 공동주택 관련 심의기준 분석
 - 충남 경관심의 관련 조례 및 지침, 가이드라인 분석
 - 충남 시·군 경관계획 중 공동주택 경관심의 관련 내용 분석
 - 충남도 심의 운영 실태 분석
 - 충남 공동주택 경관심의 경관 체크리스트 및 심의도서 작성 가이드라인 제시

2.2 연구 방법

1) 문헌조사

- 국토부 건축심의 및 경관심의 관련 지침, 가이드라인 등
- 경기도, 대전광역시의 공동주택 경관 관련 지침 및 가이드라인 등
- 충남도 공동주택 경관심의 내용 및 심의도서
- 충남도/충남 12개 시·군 경관심의 관련 지침, 가이드라인 등

2) 관련 심의 운영 담당자 조사

- 충남도 경관심의, 건축심의 관련 부서 담당자 대상 인터뷰조사

3) 관련 전문가 자문회의

- 충남 경관심의 관련 연구자(1인), 충청남도 경관위원회 및 건축위원회 위원(2인)의 3명 대상 자문회의/인터뷰조사

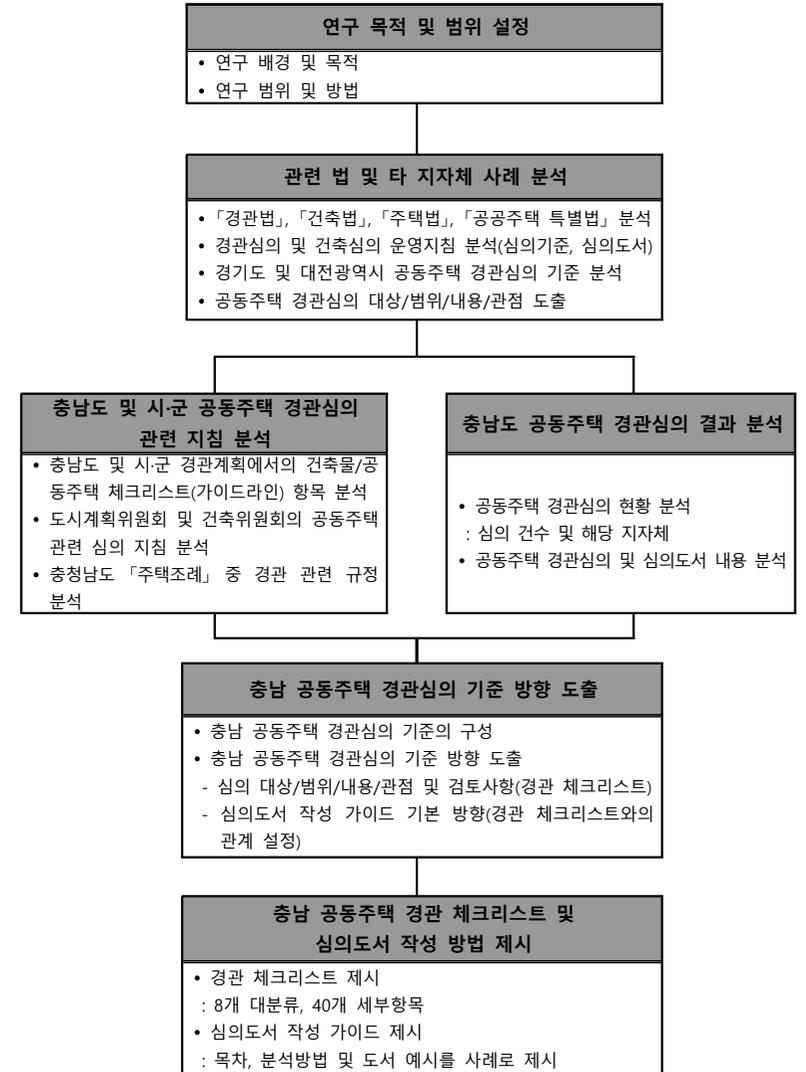


그림 1-1 연구체계도

II. 관련 법 및 타 지자체 사례 분석

1. 관련 법 제도 분석

1.1 관련 법

공동주택은 주로 주택건설사업에 의해 건설되며, 「경관법」상 공동주택에 해당되는 심의 대상은 개발사업이다. 도시지역의 경우 면적 3만제곱미터 이상, 도시지역 외의 지역의 경우 30만제곱미터 이상인 개발사업이 대상이며 이 조건에 해당되는 개발사업에 의한 공동주택은 경관심의 대상에 해당된다.

제27조(개발사업의 경관 심의) ① 「도시개발법」 제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업 등 대통령령으로 정하는 개발사업을 시행하려는 자는 개발사업에 따른 지구의 지정이나 사업계획의 승인 등을 받기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다.

② 제1항에 따른 경관위원회의 심의기준은 환경 관계 법률에 따른 환경성평가와 중복되지 아니하도록 국토교통부장관이 환경부장관과 협의하여 고시한다.

③ 제1항의 개발사업 중 대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사항을 포함하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 사전경관계획을 수립하여 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 개발사업의 계획에 다음 각 호의 사항이 포함되어 있는 경우에는 사전경관계획을 수립한 것으로 본다.

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

④ 제3항에 따라 사전경관계획을 수립(같은 항 각 호 외의 부분 단서)에 따라 사전경관계획을 수립한 것으로 보는 경우를 포함한다)하여 경관위원회의 심의를 받으려는 자는 우수한 경관을 창출하기 위하여 필요한 경우 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에 「건축법」 제7조제1항에 따른 특별건축구역 지정 신청을 요청할 수 있다. 이 경우 특별건축구역 지정 신청을 요청받은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

그림 2-1 「경관법」상 개발사업의 경관 심의

제19조(개발사업의 경관 심의 대상 등) ① 법 제27조제1항에서 “도시개발사업 등 대통령령으로 정하는 개발사업”이란 별표의 사업으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 개발사업을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역(이하 이 항에서 “도시지역”이라 한다)에서 시행하는 개발사업 대상지역 면적이 3만제곱미터 이상인 개발사업
2. 도시지역 외의 지역에서 시행하는 개발사업 대상지역 면적이 30만제곱미터 이상인 개발사업
3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 별표 제3호다목에 해당하는 개발사업의 경우에는 개발사업 대상지역 면적이 20만제곱미터 이상인 개발사업

② 법 제27조제1항에 따라 경관위원회의 심의를 받은 개발사업의 시행자는 해당 개발사업에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경을 하려는 경우에는 그 변경에 따른 지구의 지정이나 사업계획의 승인 등을 받기 전에 경관위원회의 심의를 다시 거쳐야 한다. 이 경우 하나의 경관심의를 받은 개발사업을 두 개 이상의 지구 등으로 분할하여 시행하는 경우에는 분할된 사업 각각을 별개의 개발사업으로 보아 다음 각 호를 적용한다.

<신설 2017. 2. 28.>

1. 개발사업 대상지역 면적이 100분의 30 이상 증감하는 경우(면적 감소로 제1항 각 호의 어느 하나에도 해당하지 아니하게 되는 경우는 제외한다)
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제2조제1항제2호에 따른 공간시설의 면적이 100분의 10 이상 감소하는 경우(면적 감소로 제1항 각 호의 어느 하나에도 해당하지 아니하게 되는 경우는 제외한다)
3. 건축물의 최고높이가 상향되거나 용적률이 증가하는 경우

③ 제1항에 따른 개발사업의 지구지정이나 사업계획의 승인 등에 따라 「건축법」 제11조에 따른 건축허가가 의제되는 경우로서 해당 건축물이 법 제28조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 개발사업에 대한 경관 심의에 법 제28조에 따른 경관 심의를 포함하여야 한다. <신설 2017. 2. 28.>

④ 법 제27조제1항에 따라 개발사업에 대하여 경관위원회의 심의를 거치는 경우 그 심의 시기는 별표와 같다. <개정 2017. 2. 28.>

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 개발사업에 대하여 경관위원회의 심의를 거치는 경우의 심의절차, 제출서류 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <개정 2017. 2. 28.>

그림 2-2 「경관법 시행령」의 개발사업 경관 심의 대상

한편 「경관법」에서 건축물에 대한 심의 대상을 규정하고 있으며 지자체에 위임한 사항으로 「충남 경관 조례」에 의해 설계공모 대상이 아닌 연면적 1,000㎡ 이상 공공건축물과 충청남도 건축위원회 심의 대상이 경관심의 대상에 해당된다.

제28조(건축물의 경관 심의) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. 경관지구의 건축물(해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 제외한다)
2. 중점경관관리구역의 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물
3. 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 건축하는 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물
4. 그 밖에 관할지역의 경관관리를 위하여 필요한 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물

② 제1항에 따른 경관위원회의 심의기준은 환경 관계 법률에 따른 환경성평가와 중복되지 아니하도록 국토교통부장관이 환경부장관과 협의하여 고시한다.

③ 제1항제1호 및 제2호에 해당하는 건축물을 건축하려는 자는 우수한 경관을 창출하기 위하여 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축법」 제42조, 제55조, 제58조, 제60조 및 제61조의 기준을 완화하여 적용할 것을 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 이 조에서 “허가권자”라 한다)에게 요청할 수 있다.

④ 제3항의 허가권자는 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 기준의 완화 여부와 적용 범위를 결정하고 그 결과를 신청인에게 알려야 한다.

⑤ 제3항 및 제4항에 따른 기준 완화 요청 및 결정의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

그림 2-3 「경관법」상 건축물 경관 심의

제26조(건축물의 경관심의 대상) 법 제28조에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 하는 건축물은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제28조제1항제3호에 따른 공공건축물로 연면적 1,000㎡ 이상 건축물(「건축서비스산업 진흥법」 제21조 및 같은 법 시행령 제17조에 따른 설계공모방식의 사업으로 진행되는 공공건축물은 제외) <개정 2022. 4. 11.>
2. 제1호의 건축물에 해당되지 아니하는 건축물로 「건축법 시행령」 제5조의5제1항제8호에 따른 지방건축위원회 심의대상 건축물 <개정 2022. 4. 11.>

그림 2-4 충남 「경관 조례」상 건축물 경관 심의 대상

충청남도 건축위원회 심의 대상을 살펴보면, 「건축법 제11조」 제2항의 도지사의 승인을 받아야 하는 건축허가 대상²⁾ 건축물이다. 「건축법 제11조」에 의해 도지사 승인 대상은 21층 이상의 건축물이며 「건축법 시행령 제8조」에 의해 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상의 건축물이다.

제5조(기능) 위원회는 명 제5조의5제1항 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정(이하 "심의 등"이라고 한다)하고, 제8호에서 "건축조례로 정하는 건축물의 건축"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제11조제2항에 따라 도지사의 승인을 받아야 하는 건축물의 건축에 관한 사항
2. 「주택법」 제15조 및 「공공주택 특별법」 제35조에 따라 도지사에게 사업계획승인을 받아야 하는 공동주택의 건축에 관한 사항

그림 2-5 충남 「건축 조례」상 건축위원회 기능

제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다. <개정 2014. 1. 14.>

② 시장·군수는 제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축을 허가하려면 미리 건축계획서와 국토교통부령으로 정하는 건축물의 용도, 규모 및 형태가 표시된 기본설계도서를 첨부하여 도지사의 승인을 받아야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 5. 28.>

1. 제1항 단서에 해당하는 건축물. 다만, 도시환경, 광역교통 등을 고려하여 해당 도의 조례로 정하는 건축물은 제외한다.
2. 자연환경이나 수질을 보호하기 위하여 도지사가 지정·공고한 구역에 건축하는 3층 이상 또는 연면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물로서 위락시설과 숙박시설 등 대통령령으로 정하는 용도에 해당하는 건축물
3. 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 보호하기 위하여 필요하다고 인정하여 도지사가 지정·공고한 구역에 건축하는 위락시설 및 숙박시설에 해당하는 건축물

그림 2-6 「건축법」상 건축허가 대상

2) 건축허가 대상 중 자연환경이나 수질을 보호하기 위하여 지정/공고한 구역은 충남의 경우 보령시 소항사구(보령시 용천을 소항리, 독산리 일원)를 자연환경보전법에 의해 환경부가 2005년 생태경관보전지역으로 지정, 2018년에는 해양수산부가 해양경관 보호구역으로 지정하였으며, 습지보전법과 해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률에 의해 태안 신두리사구 해역(해양생태계보호구역), 서천갯벌(서천습지보호지역), 가로림만 해역(해양생물보호구역)을 해양수산부가 지정하여 충남의 경우 도지사가 지정/공고한 구역은 없음. 또한 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 보호하기 위해 필요하다고 인정하여 지정/공고하는 구역 역시 교육청장이 지정하는 것으로 도지사가 지정/공고한 구역은 현재 없음. 수도법에 의해 지정하는 상수원 보호구역은 천안시 동남구 풍세면/동남구

제8조(건축허가) ① 법 제11조제1항 단서에 따라 특별시장 또는 광역시장의 허가를 받아야 하는 건축물의 건축은 층수가 21층 이상이거나 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상인 건축물의 건축(연면적의 10분의 3 이상을 충족하여 층수가 21층 이상으로 되거나 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상으로 되는 경우를 포함한다)을 말한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축은 제외한다. <개정 2008. 10. 29., 2009. 7. 16., 2010. 12. 13., 2012. 12. 12., 2014. 11. 11., 2014. 11. 28.>

1. 공장
2. 창고
3. 지방건축위원회의 심의를 거친 건축물(특별시 또는 광역시의 건축조례로 정하는 바에 따라 해당 지방건축위원회의 심의사항으로 할 수 있는 건축물에 한정하며, 초고층 건축물은 제외한다)

② 삭제 <2006. 5. 8.>

③ 법 제11조제2항제2호에서 "위락시설과 숙박시설 등 대통령령으로 정하는 용도에 해당하는 건축물"이란 다음 각 호의 건축물을 말한다. <개정 2008. 10. 29.>

1. 공동주택
2. 제2종 근린생활시설(일반음식점만 해당한다)
3. 업무시설(일반업무시설만 해당한다)
4. 숙박시설
5. 위락시설

④ 삭제 <2006. 5. 8.>

⑤ 삭제 <2006. 5. 8.>

⑥ 법 제11조제2항에 따른 승인신청에 필요한 신청서류 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2008. 10. 29., 2013. 3. 23.>

[전문개정 1999. 4. 30.]

그림 2-7 「건축법 시행령」의 건축허가 대상

또한 「주택법 제15조」에 의해 사업계획승인 대상으로서 대지면적이 10만 제곱미터 이상의 주택건설사업, 「주택법 시행령 제27조」에 의해 300세대 이상인 건축물이 충청남도 건축위원회 심의 대상이 된다.

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 "사업계획승인권자"라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2021. 1. 12.>

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 「지방자치법」 제198조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 시장
2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

그림 2-8 「주택법」상 사업계획 승인 대상

⑥ 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사업의 경우
 - 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 조 제2호에 따른 상업지역(유통상업지역은 제외한다)에서 300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우 일 것
 - 나. 해당 건축물의 연면적에서 주택의 연면적이 차지하는 비율이 90퍼센트 미만일 것

그림 2-9 「주택법 시행령」의 사업계획 승인 대상

마지막으로 「공공주택 특별법 제35조」의 주택건설사업계획승인 대상인 공공주택이 건축심의 대상에 해당된다.

제35조(주택건설사업계획의 승인 등) ① 공공주택사업자는 공공주택에 대한 사업계획(부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획을 포함한다)을 작성하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 사업계획을 변경하고자 하는 경우에도 같다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2015. 8. 28.>
 ② 국토교통부장관은 주택지구 내에서 건설되는 공공주택 외의 주택(이하 "민간분양주택등"이라 한다)을 공공주택과 동시에 건설하는 것이 불가피하다고 판단하는 경우에는 민간분양주택등의 건설에 대한 사업계획을 해당 사업의 주체로부터 직접 또는 이 법에 따른 공공주택사업자를 통하여 신청 받아 이를 승인할 수 있다. 사업계획을 변경하고자 하는 경우에도 같다.<개정 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2015. 8. 28.>
 ③ 공공주택사업자는 주택건설사업계획을 제16조제1항에 따른 지구계획 신청서에 포함하여 제출할 수 있다.<개정 2015. 8. 28.>
 ④ 공공주택사업자가 제1항 또는 제2항에 따라 사업계획의 승인을 받은 때에는 다음 각 호의 인가·허가·결정·심의 등을 받은 것으로 보며, 사업계획의 승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다.<개정 2009. 3. 25., 2009. 6. 9., 2010. 1. 27., 2010. 4. 15., 2010. 5. 31., 2011. 4. 14., 2014. 1. 14., 2014. 6. 3., 2015. 8. 28., 2016. 1. 19., 2016. 12. 27., 2018. 3. 13., 2021. 7. 20.>

그림 2-10 「공공주택 특별법」상 주택건설사업계획 승인 대상

④ 국토교통부장관은 법 제53조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공공주택건설사업에 대한 법 제35조제1항에 따른 사업계획 승인 및 같은 조 제5항에 따른 사업계획의 고시에 관한 권한을 시·도지사에게 위임한다.<개정 2016. 9. 27.>
 1. 지방자치단체 또는 지방공사가 단독으로 시행하는 공공주택건설사업
 2. 지방자치단체 또는 지방공사와 주택건설사업자가 공동으로 시행하는 공공주택건설사업
 3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산투자회사(「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사를 말한다. 이하 같다)가 시행하는 공공주택건설사업
 가. 지방자치단체 또는 지방공사가 단독 또는 공동으로 총지분의 전부를 출자하여 설립한 부동산투자회사
 나. 지방자치단체가 주택도시보증금과 공동으로 총지분의 전부를 출자하여 설립한 부동산투자회사
 다. 지방공사가 주택도시보증금과 공동으로 총지분의 전부를 출자하여 설립한 부동산투자회사
 라. 지방자치단체 및 지방공사가 주택도시보증금과 공동으로 총지분의 전부를 출자하여 설립한 부동산투자회사
 ⑤ 국토교통부장관은 법 제53조제1항에 따라 법 제40조의8제1항에 따른 복합사업계획의 승인 권한을 시·도지사에게 위임한다.<신설 2021. 9. 17.>

그림 2-11 「공공주택 특별법 시행령」 도지사 위임사항

1.2 관련 심의 기준

1) 국토부 「경관 심의 운영 지침」³⁾

국토부는 「경관 심의 운영 지침」을 고시하고 있으며, 경관심의회는 심의대상 건축물 및 시설물 등이 주변의 경관과 조화를 이루어 아름답고 지역성 있는 경관 형성을 위해 운영해야 함을 명시하고 있다. 심의기준은 경관법령 및 운영 지침에서 정하지 않은 사항에 대해서 해당 지자체의 특성과 여건에 맞게 정할 수 있도록 규정하고 있으며, 경관심의를 거친 계획은 타 심의를 통해 조정될 수 있음을 명시하며 경관심의회가 유도적 차원에서 수단임을 보여주고 있다.

「경관 심의 운영 지침」에서는 심의 기준, 경관체크리스트, 심의도서 작성방법을 사회기반시설, 개발사업, 건축물의 각 유형별로 제시하고 있다.

제1장 총칙 제1절 목적
 1-1-1. 이 지침은 경관 심의 대상 건축물 및 시설물 등이 주변의 경관과 조화를 이루어 아름답고 지역성 있는 경관을 형성할 수 있도록 경관에 관한 검토·심의를 수행하는데 필요한 사항을 정하여 폭격 있는 국토경관을 조성하는데 기여함을 목적으로 한다.

제2절 적용범위
 1-2-1. 이 지침은 중앙행정기관, 지방자치단체, 「건설기술 진흥법」 제2조제6호에 따른 발주청(이하 "발주청"이라 한다)이 사회기반시설 사업, 개발사업 및 건축물에 대하여 해당 기관 소속으로 두는 경관위원회를 개최하여 경관에 관한 검토·심의(이하 "경관 심의"라 한다)를 수행할 때 적용한다.
 1-2-2. 이 지침에 따른 경관 심의 이후 경관 심의 대상 사업에 대한 실시설계 또는 실시계획을 수립하는 경우에는, 경관 심의 결과를 반영하여 실시설계 또는 실시계획의 내용을 정하거나 구체적인 경관상세계획을 수립하여야 한다.
 1-2-3. 경관 심의에 관하여 경관법령과 이 지침에서 정하지 않은 사항에 대해서는 해당 기관별로 기관의 특성 및 지역 여건에 맞게 합리적으로 정하여 운영할 수 있다.
 1-2-4. 이 지침에 따른 경관 심의를 거친 사업의 계획은 경관 심의 이후 단계에서 이루어지는 도시계획위원회 심의, 건축위원회 심의, 환경영향평가 등을 통해 조정될 수 있다.

그림 2-12 국토부 고시 「경관 심의 운영 지침」

3)국토교통부 고시 제2020-657호, 2020. 9. 21. 일부 개정

① 개발사업 심의 기준 및 경관체크리스트, 심의도서 작성방법

국토부 「경관 심의 운영 지침」에서 개발사업 경관 심의 기준은 대상지와 주변 경관자원, 경관특성에 대한 조사와 분석, 경관관리를 위한 기본방향 및 목표, 토지이용 및 가로체계 등 공간의 골격과 공간별 계획방향, 건축물/가로/공원 및 녹지/스카이라인 등 경관 주요요소의 계획방향, 필요시 야간경관 및 색채, 공공시설물 및 옥외광고물에 대한 계획방향, 그 밖에 관련 계획과의 연계와 실현가능성 등으로 구성되어 있다.

표 2-1 국토부 「경관 심의 운영 지침」 중 개발사업 경관 심의 기준

구분	내용
경관현황조사 및 분석	- 대상지와 주변 경관자원 및 경관특성에 대한 분석
경관계획의 기본방향 및 목표	- 경관의 보전·관리·형성에 관한 기본방향, 목표 및 전략
경관 기본구상	- 토지이용 및 가로체계 등 공간의 골격 설정 및 각 공간별 계획방향
주요 경관요소의 계획방향	- 건축물, 가로, 공원 및 녹지, 스카이라인 등의 계획방향 - 야간경관, 색채, 공공시설물, 옥외광고물 등의 계획방향 (필요시)
그 밖의 사항	- 관련 계획과의 연계 및 실현가능성 등

또한 개발사업에 대한 경관체크리스트를 제시하여 심의 시 심의위원이 체크리스트를 확인하며 검토하고 의견을 작성하도록 하고 있다. 개발사업의 경관체크리스트는 ‘기본방향 및 목표’, ‘경관 기본구상’, ‘경관부문별 계획’의 3개로 구분되어 있고, 각 3개, 5개, 7개의 검토항목으로 구성되어 있다. ‘기본방향 및 목표’에서는 경관자원의 보존 및 활용 방향과 이에 따른 목표 수립, ‘경관기본구상’에서는 토지이용 및 가로체계 등 공간의 골격과 계획방향 설정, ‘경관부문별 계획’에서는 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관요소에 대한 계획방향 등 토지이용과 가로체계, 경관구조 등 큰 틀에서 공간의 골격에 대한 내용을 심의하도록 하고 있다.

심의도서 작성방법은 ‘사업개요’, ‘현황조사 및 분석’, ‘기본방향 및 목표’, ‘경관기본구상’, ‘경관 부문별 계획’, ‘그 밖의 사항’으로 구분하여 작성하도록 하면서 큰 틀에서 경관 심의 기준과 연계가 가능하도록 하고 있다.

표 2-2 국토부 「경관 심의 운영 지침」 중 개발사업 경관체크리스트

구분	검토항목
기본방향 및 목표	고유한 지역 현황을 반영하고 우수한 경관자원을 보존·활용
	대상지를 포함한 지역 전체의 경관을 향상시키기 위한 계획 수립
	기본방향에 따라 실현가능하고 일관된 목표 및 전략 수립
경관 기본구상 (경관구조의 설정)	경관을 고려하여 밀도, 용도배치 등 토지이용계획과 교통처리계획 등을 설정
	개발사업 규모, 장소의 특성 및 이용자를 고려한 경관구조(권역, 축, 거점) 설정
	경관구조별 장소성·조화성 확보 및 특성화
	토지이용, 지형·지세, 주변 지역의 스카이라인 등을 고려한 조화로운 스카이라인 형성
경관부문별 계획 (도시공간구조의 입체적 기본구상)	주변 맥락과 상징성을 고려한 주요 진입부, 경관거점 및 결절부 계획
	주변 지역의 가로체계, 토지이용 등의 현황 및 계획을 고려하여 인접한 건축물, 가로, 공원 및 녹지와 연계
	경관구조의 위계 및 특성 등을 고려한 건축물, 가로, 공원, 녹지 등의 계획
	커뮤니티 활동을 활성화하고 휴먼 스케일을 고려한 보행환경 및 가로경관 계획
	주변 여건, 규모, 위치 등에 따른 이용자 특성을 고려한 공원 및 녹지 등 오픈스페이스 계획
	토지이용, 지형·지세, 주변 지역의 스카이라인, 대상지의 정체성 등을 고려한 건축물의 배치, 형태, 규모 계획
	건축물, 가로, 공원 및 녹지를 유기적으로 연계하여 통합적·입체적으로 계획
가로등, 신호등, 전신주, 도로표지판, 시설안내판 등 가로시설물은 보행환경 및 경관을 고려하여 통합지주로 계획	

표 2-3 국토부 「경관 심의 운영 지침」 중 개발사업 경관 심의도서 작성방법

항목	작성방법	
표지	○ 사업명, 재심 여부, 제출일자 등을 기재한다.	
목차	○ 심의도서 내용의 순서를 기재한다.	
I. 사업개요	○ 사업명, 사업의 위치 및 규모, 사업기간 등을 기재한다. ○ 주요 사업추진사항과 추진계획, 타 위원회 심의여부 및 결과 등 개략적인 사업 추진경위를 기술한다.	
II. 현황조사 및 분석	경관 관련 계획	○ (분석항목 및 범위) 대상지 및 대상지 주변에 영향을 미치는 경관 관련 계획을 조사·분석한다. - 지방자치단체의 경관계획 및 도시, 경관관련 계획 - 그 외의 도시기본계획 및 관리계획, 경관계획 시 구축된 각종 자료, 국가 및 지방자치단체에서 운영되고 있는 관련 계획 ○ (분석방법) 문헌조사 등을 통해 관련 계획 중에서 대상지에 관한 내용을 간략히 정리하여 기술한다.
	경관자원 및 경관특성	○ (분석항목 및 범위) 대상지를 포함한 주변 지역의 지형적 특성, 주요 건축물/시설물/공공공간, 도시구조(교통접근성 등 입지여건, 도시 및 생활권의 성격 등) 등 사업추진 시 고려해야 할 주요 경관자원 및 경관 특성에 대해 조사/분석한다. ○ (분석방법) 문헌조사, 현지조사 등을 통해 조사/분석한 내용을 종합적으로 표현한 현황분석도를 작성한다. - 사업 추진에 필요하지 않은 자료의 나열은 지양한다. - 기존 자료 중 주변 지역의 현황과 관련된 내용이 있으면 이를 최대한 활용하며, 이 경우 가장 최근의 자료를 인용하며 그 출처를 표기한다. - 현황분석도는 2차원적인 지형도 또는 항공사진 위에 해당 사업에 영향을 미치는 주요한 사항과 공간적 범위를 표기하며 주요한 장소에서는 사진을 찍어 함께 제시한다.
III. 기본방향 및 목표	○ 개발사업으로 인한 대상지의 장래의 모습을 예상하고 아름답고 쾌적한 환경을 유도할 수 있도록 경관의 관리, 형성에 관한 내용을 중심으로 기본방향을 제시한다. ○ 기본방향을 실현하기 위한 목표 및 전략을 기술한다.	
IV. 경관 기본구상	○ (기재사항) 대상지의 토지이용 및 가로체계 등을 고려하여 면, 선, 점 등 주요한 공간의 골격을 설정하고 각 공간별로 계획방향을 설정한다.	

	○ (기재방법) 경관 기본구상에 대한 고려사항을 기술하고 이와 같은 내용을 표현한 관련 도면을 첨부한다. - 가로체계 설정, 공간 특성에 따른 영역의 설정, 주요 시설 및 프로그램 배치 또는 결정점 등 경관상 중요한 지점을 점, 선, 면의 다이어그램으로 표현한다. - 도면은 전체 대상지의 골격 등 설명하고자 하는 내용을 충분히 이해할 수 있는 축적을 선택하여 표현한다.
V. 경관 부문별 계획	○ (기재사항) 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관요소에 대한 기본방향 및 경관상 고려할 사항을 제시한다. - 주변 지역의 건축물 높이, 지형·지세 등 현황을 감안하여 전체적인 지역경관을 향상시킬 수 있는 건축물의 규모와 형태 - 가로체계 설정에 따른 각 가로 위계별 특성 및 계획 방향 - 공원 및 녹지의 위치 및 이용 특성에 따른 계획 방향 등 ○ (기재방법) 배치도, 스카이라인 계획도, 오픈스페이스 계획도, 주요 가로의 단면도 등을 통해 표현한다. - 배치도에는 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관 요소를 간략한 선으로 표현하여 채색하고, 주변을 포함하여 대지 및 도로 주요 지점의 표고 값을 기재한다. - 스카이라인 계획도는 2개 이상의 주요 횡단면의 윤곽을 간략히 표현한다. - 공원 및 녹지 계획도는 각 장소의 규모, 위치, 여건 등을 파악하여 종류 및 위계를 구분하여 토지이용계획도에 채색하여 표현하고 각 공원 및 녹지의 기본방향을 간략한 글과 예시도(스케치 또는 사례 사진 등)로 설명한다.
그 밖의 사항	○ 사전 검토 또는 경관 심의 결과와 그에 대한 반영사항(경관 사전 검토를 거쳤거나 재심을 받은 경우에 한정한다)

② 건축물 심의 기준 및 경관체크리스트, 심의도서 작성방법

건축물 경관 심의 기준은 상위계획 및 관련계획 검토와 주변 경관자원 특성 등 현황분석, 주변 경관 및 인접 건축물을 고려한 건축물의 배치/규모/형태/입면 등 계획과 구릉지 등 지형에 따른 배치계획, 인접가로 특성 및 가로/외부공간/건축물의 통합적 계획, 건축물과의 조화 및 주변 지역의 특성을 반영한 옥외광고물 계획과 외부조명 계획으로 구성되어 있다.

표 2-4 국토부 「경관 심의 운영 지침」 중 건축물 경관 심의 기준

구분	내용
현황분석	- 상위계획 및 관련계획의 검토 - 주변의 건축물 및 경관자원의 특성에 대한 조사
배치/규모/형태계획	- 주변 경관 및 인접 건축물을 고려한 건축물 배치, 규모, 형태, 입면 등 계획 - 구릉지 등 지형에 따른 배치 계획
외부공간 계획	- 인접가로 특성에 적합한 외부공간 계획 - 가로, 외부공간 및 건축물의 통합적 계획
옥외광고물 계획 (해당되는 경우에 한정)	- 건축물과의 조화 및 주변 지역 특성을 감안한 계획
외부조명 계획 (해당되는 경우에 한정)	

경관체크리스트는 ‘배치/규모/형태 입면 계획’, ‘외부공간계획’, 필요시 ‘옥외광고물 및 야간경관 계획’의 4개로 구분되어 있고, 각 6개, 7개, 2개, 1개의 검토항목으로 구성되어 있다. 검토항목의 주 내용은 ‘배치/규모/형태/입면 계획’에서는 건축물의 배치, 규모, 형태, 입면 등 각각에 대한 검토항목을 제시하기보다 하나의 항목에 배치와 형태, 입면 등을 한꺼번에 제시하거나 또는 검토 대상이 명확하게 제시되지 않아 다양하게 해석이 가능한 부분도 있음을 알 수 있다. ‘외부공간계획’에 대한 검토항목은 주로 보행공간, 공공시설물, 공원 및 녹지 등 외부공간 요소별로 제시하고 있으나, 요소별 해당 검토항목 순으로 제시되어 있지 않아 정리가 필요하다 하겠다.

심의도서 작성방법은 ‘건축물 개요’, ‘현황분석’, ‘배치/규모/형태 계획’, ‘외부공간 계획’, ‘옥외광고물계획(해당시)’로 구분하여 작성하도록 하면서 큰 틀에서 경관 심의 기준과 연계가 가능하도록 하고 있다. 하지만 역시 ‘배치/규모/형태 계획’에 대한 내용의 경우 고려사항 하나에 건축물의 배치, 규모, 입면의 많은 내용을 포괄하고 있어

심의도서 작성자가 이해하기 어렵게 되어 있다고 볼 수 있다. 특히 심의도서의 경관 자원 및 경관 특성을 조사 분석하도록 하고 있음에도, 조사 분석을 통해 주변 경관자원과의 연계 여부에 대한 내용이 경관체크리스트에는 누락되어 있다. 예를 들어, 주변의 역사문화자원 또는 자연자원의 조망 확보, 녹지 연계 등의 내용을 들 수 있는데, 심의 기준-경관체크리스트-심의도서 작성방법이 연계성을 가질 수 있도록 개선될 필요가 있다 하겠다.

표 2-5 국토부 고시 「경관 심의 운영 지침」 중 건축물의 경관체크리스트

구분	검토항목
배치규모· 형태입면 계획	지역의 장소성 및 인접 건축물과의 연속성을 확보하는 등 주변과 조화로운 계획(건축선, 스카이라인, 형태, 입면 등)
	구릉지의 경우 지나친 옹벽발생을 지양하고 주변 지형에 순응한 배치
	건축물로 인해 기존 보행자들의 통행이 단절되지 않도록 주변 가로체계를 고려하여 배치하고, 필요시 공공보행통로를 계획
	대규모 건축물의 경우 기단부를 설치하거나 전면부를 분절하는 등 휴먼스케일의 보행환경 조성
외부공간 계획	획일적이거나 과장된 디자인, 자극적인 색채 등은 지양
	옥상설비 및 부속설비가 경관을 저해하지 않도록 계획
	장애인, 노인 등 보행약자의 접근, 이용, 이동에 불편이 없도록 무장애설계(Barrier free) 적용
	담장, 울타리 등은 주변 건축물 및 지역특성과 조화되는 색채, 재료, 디자인 등 사용
	건축물의 진입부 및 저층부는 가능한 경우 이용자보행자를 위해 공원(쌈지공원, 도심형 공원 등), 광장 등으로 계획
	건축물 진입부에 이용자의 시각을 방해하는 과도한 시설물 설치 지양
	보행환경을 저해하지 않도록 차량주차보행 동선을 계획하고, 가로와 인접한 부분이나 주 보행로와 인접한 부분에는 주차장 설치 지양
	공개공지의 경우 인접한 건축물 공개공지의 특성과 입지를 고려하여 통합적 이용이 가능하도록 계획
	공개공간은 보행로와의 연계 등 다양한 계획기법을 통한 공공성 확보
	옥외광고물 계획(필요시)
야간경관 계획(필요시)	건축물의 용도 및 주변지역의 특성을 고려한 조도·휘도·색채 등을 계획하되, 과도한 연출은 지양

표 2-6 국토교통부 고시 「경관 심의 운영 지침」 중 경관심의 도서 작성방법

항목	작성방법	
표지	○ 사업명, 재심 여부, 제출일자 등을 기재한다.	
목차	○ 심의도서 내용의 순서를 기재한다.	
I. 건축물 개요	○ 건축물의 위치 및 규모, 용도 등을 기재한다. ○ 추진일정, 타 위원회 심의여부 및 결과 등 개략적인 추진 경위를 기술한다.	
II. 현황 분석	경관 관련 계획	○ (분석항목 및 범위) 대지 및 주변에 영향을 미치는 경관 관련 계획을 조사·분석한다. - 해당 지자체의 경관계획, 경관·미관지구의 관리계획, 지구단위계획, 경관중점관리구역의 관리계획 등 - 해당 지자체에서 운영하는 경관설계지침 또는 디자인가이드라인 - 그 밖에 해당 지자체에서 운영하는 도시, 경관, 건축 관련 계획 등 ○ (분석방법) 문헌조사 등을 통해 관련 계획 중에서 대상지에 관한 내용을 간략히 정리하여 기술한다.
	경관 자원 및 경관 특성	○ (분석항목 및 범위) 주변 지역의 건축물, 지형, 가로 및 외부공간 등 건축물 설계 시 고려해야 할 주요 경관자원 및 경관 특성에 대해 조사·분석한다. ○ (분석방법) 문헌조사, 현지조사 등을 통해 조사/분석한 내용을 종합적으로 표현한 현황분석도를 작성한다. - 해당 건축물의 설계에 필요하지 않은 자료의 나열은 지양한다. - 기존 자료 중 주변 지역의 현황과 관련된 내용이 있으면 이를 최대한 활용하며, 이 경우 가장 최근의 자료를 인용하며 그 출처를 표기한다. - 현황분석도는 2차원적인 지형도 또는 현황사진에 해당 건축물의 설계에 영향을 미치는 주요한 사항을 기재한다.
III. 배치/규모/형태 계획	○ (기재사항) 배치/규모/형태 계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 제시한다. - 주변의 경관 및 인접 건축물 등의 경관특성과의 조화(건축선, 높이, 형태, 재료 등) - 구릉지의 경우 지나친 용벽발생을 지양하고 주변 지형에 순응하도록 배치 - 대규모 건축물의 경우, 저층·중층·고층부로 구분한 건축계획을 통하여 다양한 도시경관 창출 및 휴먼스케일의 보행환경 확보 - 연속적 가로경관 형성을 위한 건축물의 입면 디자인 계획 - 획일적이거나 과장된 디자인, 자극적인 색채 등은 지양 - 보행환경을 저해하지 않도록 동선 계획(차량, 주차, 보행) - 옥상설비 및 부속설비가 경관을 저해하지 않도록 계획 ○ (기재방법) 배치/규모/형태 계획에 있어서의 고려사항을 기술하고 그 내용을 표현한 관련 도면을 첨부한다. - 배치도, 입면도, 스케치 등으로 설명하며, 대상지를 포함한 주변지역을 포함하여 표	

	현한다. - 도면은 설명하고자 하는 내용을 충분히 이해할 수 있는 축적을 선택하여 표현한다.
IV. 외부공간 계획	○ (기재사항) 외부공간계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 제시한다. - 보행가로 및 인접한 외부공간과의 연속성·접근성 - 가로에서의 개방성 등 가로경관 고려 ○ (기재방법) 외부공간계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 기술하고 이와 같은 내용을 표현한 관련 도면을 첨부한다. - 배치도 등으로 설명하며, 대상지를 포함한 주변지역을 포함하여 표현한다. - 도면은 설명하고자 하는 내용을 충분히 이해할 수 있는 축적을 선택하여 표현한다.
V. 옥외광고물 계획 (해당하는 경우에 한정함)	○ (기재사항) 옥외광고물 계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 제시한다. - 건축물 입면과 옥외광고물의 통합적 계획을 통한 조화 - 해당 지역의 특성을 고려한 계획(크기, 위치, 소재, 색채 등) - 해당 지자체의 옥외광고물 가이드라인 등 준수 ○ (기재방법) 옥외광고물계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 기술하고 이와 같은 내용을 표현한 관련 도면을 첨부한다. - 옥외광고물의 위치 및 크기 등을 입면도에 표현하여 설명한다. - 도면은 설명하고자 하는 내용을 충분히 이해할 수 있는 축적을 선택하여 표현한다.

2) 국토부 「건축위원회 건축심의 기준」⁴⁾

국토부에서 고시한 건축위원회 심의는 건축물의 구조안전·기능·환경 및 미관 향상과 공공적 가치를 증대하기 위함을 원칙으로 하고 있다. 지자체에서 활용하는 심의 기준은 건축법령 및 관계법령에서 정하는 기준 보다 과도한 기준을 적용하지 않을 것을 규정하며, 심의대상 제출서류를 제시하고 이를 토대로 지자체가 심의 대상의 명확성, 심의의 통일성 및 일관성 유지에 필요한 사항을 정하도록 하고 있다.

<p>2. 운영원칙</p> <p>2.1 심의는 건축물의 구조안전·기능·환경 및 미관 향상뿐만 아니라 공공적 가치를 증대하는 방향으로 이루어질 수 있도록 노력하여야 한다.</p> <p>2.2 지방자치단체별 심의기준에 건축법령 및 관계법령에서 정하는 기준 보다 과도한 기준(예 : 부설주차장 법정대수 00%이상, 다락 설치제한 등)을 명시하지 않으며, 이 기준에서 정한 기준보다 과다한 도서 및 서류 요구나 불필요한 행정절차 이행요구를 하여서는 아니 된다.</p> <p>3. 심의기준 제·개정 등</p> <p>3.1 지방자치단체 심의기준은 이 기준에서에서 정한 범위와 사항을 토대로 마련하여야 한다.</p> <p>3.2 광역 지방자치단체 및 기초 지방자치단체의 심의기준은 광역 지방자치단체 심의기준으로 통합하여 운영하여야 한다.</p> <p>3.3 심의대상의 명확성, 심의의 통일성 및 일관성 유지가 필요한 사항은 광역 지방자치단체 심의기준으로 정하며, 그 외 사항은 시·군·구 별로 따로 정할 수 있으나, 시·군·구별로 심의기준을 따로 정하는 경우에도 3.2에 따라 광역 지방자치단체에서 하나의 심의 기준으로 통합 공고하여야 한다.</p> <p>3.4 심의기준 제·개정 전에 지역의 대한건축사협회(지부) 등의 의견을 수렴하여야 한다.</p> <p>3.5 심의기준은 공보 및 홈페이지 등을 통해 공고한 날부터 효력을 발휘한다.</p> <p>3.6 제·개정된 심의기준은 3.5에 따른 공고 즉시 국토교통부에 그 내용을 통보하여야 한다.</p> <p>3.7 국토교통부장관이 통보받은 심의기준의 내용과 절차상 문제가 있다고 판단하여 보완을 요구하는 경우 당해 지방자치단체는 재검토하여 심의기준을 개선 정비하여야 한다.</p>
--

그림 2-13 국토부 고시 「건축위원회 심의기준」

또한 건축위원회의 건축계획 심의대상 제출서류를 제시하여 심의기준으로 활용할 수 있도록 하고 있다. 심의대상 제출서류는 크게 건축계획서와 설계도서로 구분하고 있으며, 건축계획서는 사업 개요, 건축물 개요, 사전조사사항으로 토지이용 현황 및 시설물 현황 등, 배치/평면/입면/동선계획 및 주차계획 등의 건축계획과 주요설비계획을 제시하도록 하고 있다. 한편 설계도서에는 건축계획에 대한 구체적인 사항, 즉 건축에 대한 배치도, 평면도, 입면도, 단면도, 조경계획도를 작성하도록 하여 건축설계에 대한 전반적인 사항을 볼 수 있도록 하고 있다.

심의대상 제출서류

1. 건축계획서

분야	도서종류	표시하여야 할 사항	비고
계획서	건축계획서	1. 사업 개요 - 위치·대지면적·사업기간 등 2. 건축물 개요 - 규모(층수, 높이, 면적 등), 용도별 면적 및 건폐율, 용적률 등 3. 사전조사사항 - 지반고를 포함한 지질 및 지형, 지역, 지구, 토지이용현황, 시설물현황 등 4. 건축계획 - 배치·평면·입면·동선계획, 개략조경 및 주차계획 등 5. 주요설비(냉난방, 전기, 통신, 승강설비 등)계획	5는 심의 필요시 제출

2. 설계도서

분야	도서종류	표시하여야 할 사항	비고
건축	배치도	1. 축척 및 방위, 대지에 접한 도로의 길이 및 너비 2. 대지의 총횡단면도 3. 건축선 및 대지경계선까지의 이격거리 4. 주차장 배치 계획 5. 공개공지 및 조경배치 계획 등	
	평면도	1. 1층 및 기준층 평면도 2. 기둥·벽·창문 등의 위치 3. 방화구획 및 방화문의 위치 4. 복도 및 계단 위치 5. 승강기 위치 등	
	입면도	1. 2면 이상 입면계획 2. 외부의 마감재료 계획 등	
	단면도	1. 종·횡단면도 2. 건축물 전체높이, 각층의 높이 및 반자높이 등	
	조경계획도	1. 공개공지 및 조경시설 계획 등	

자료 : 국토부 고시 「건축위원회 건축심의 기준」 중 건축계획 심의 별표 1

4) 국토교통부 고시 제2021-89호, 2021. 2. 10. 일부 개정

1.3 관련 지침 : 국토부 「공동주택 디자인 가이드라인」⁵⁾

국토부에서는 「주택법」에 의한 주택건설사업계획승인을 얻어 건설되는 공동주택, 부대시설, 복리시설 및 주택단지와 「공공주택 특별법」에 의한 사업계획 승인을 얻어 건설되는 공공주택과 공공주택지구의 미관을 증진하기 위해 공동주택에 대한 디자인 가이드라인을 고시하였다.

디자인 기준은 주택건설사업계획승인 시 검토해야 하는 의무기준으로서의 최소기준, 그리고 설계자와 자체평가를 거쳐 사업계획승인권자가 확인하는 단지의 배치계획, 외부공간계획, 입면 및 경관계획 등에 대한 합리적인 설계방향을 제시하기 위한 권장기준으로 구분하여 항목을 제시하고 있다.

의무기준의 세부항목 내용을 보면, 주변의 자연경관을 고려하여 이들과 조화 및 연계될 수 있도록 계획, 휴먼스케일을 고려한 가로경관 계획(가로경관), 건축물의 형태와 입면 디자인, 그리고 단지 내에 조성되는 부대시설과 복리시설의 디자인, 옹벽 등 시설물까지 경관관점에서의 설계 지침을 제시하는 항목이 많음을 알 수 있다. 특히, 주변 여건을 고려한 조화로움, 조망, 가로경관 등 경관구조, 보행환경, 디자인에 대한 세부항목은 의무기준에 포함되어 공동주택 조성 시 중요시하고 있음을 알 수 있다. 조망 및 통경 관련 세부항목을 의무기준에 포함하여 중요시하는 만큼 “조망축”과 “통경축”에 대한 용어를 정의하여 이에 대한 개념을 제대로 인지하고 설계할 수 있도록 하고 있다.

권장기준에서는 보다 세부적으로 정량적인 수치를 제시하는 항목도 있다. 건축물의 배치/입면/형태에 대한 내용부터 단지 내 복리시설 디자인, 일조권, 조경, 우수처리계획, 단지 경계부 처리 방법 등에 대한 설계지침을 제시하고 있다. 이 중 건축물의 배치/입면/형태, 단지 내 복리시설의 디자인, 조경, 단지 경계부 처리 방법 등 역시 경관관점에서의 설계 지침으로 볼 수도 있지만 단지 내에서의 요소들, 또는 단지 내의 요소들 간 관계를 보고 있어 건축관점에서의 설계 지침으로도 볼 수 있다.

표 2-9 국토부 「공동주택 디자인 가이드라인」(의무기준)

구분	세부항목	비고
의무 기준	주변의 자연경관(하천, 산 등)과 환경(도로, 광장, 놀이터, 공원 등)과 어우러지도록 기획하고, 설계 디자인 계획을 수립하여 아름답고 안전하며 쾌적한 주거환경이 되도록 함	경관구조
	인접주택 및 단지 그리고 동일 주택과 주택단지 안에서 주택의 형태나 단지의 환경이 획일화되지 않도록 다양한 형태의 건축물을 계획하고 단지의 환경을 조성함	건축물 형태
	채광, 통풍, 위생, 안전 등을 고려하고 특히 조망축과 통경축을 확보하여 입주민의 조망권 보호 및 자연조건을 최대한 누릴 수 있도록 계획해야 함	일조권, 경관구조
	주택의 연립호수 및 주동의 길이는 다양한 디자인 창출을 위하여 한변의 길이를 대지의 길이와 폭에 비하여 너무 길지 않도록 계획해야 함	건축물 입면
	채광, 일조 및 환기 등을 위하여 거실과 침실의 창(거실과 침실에 딸린 발코니 포함)이 각 하나이상 직접 외부에 면하도록 설계되어야 함	일조권
	주택의 외부에 설치하는 냉방설비의 배기장치, 방송수신을 위한 공동 수신설비 등의 각종 시설은 외부에 직접 노출되어 공동주택의 외부 경관을 훼손하지 않도록 계획하거나, 보행자의 시야에 거슬리지 않도록 해야 함	부대시설 차폐
	주택단지에 설치하는 옹벽이 5m 이상이 될 때에는 보행자에게 위화감이 조성되지 않도록 조경, 문양마감 등의 디자인 조치를 해야 함	가로 시설물

표 2-8 국토부 「공동주택 디자인 가이드라인」 내용 중 용어 정의

구분	내용
조망축	“조망축”이란 단지를 조망하는 기회가 가장 많은 방향에서 주요 조망요소까지 설정하는 가상의 연결선을 말한다.
통경축	“통경축”이란 조망 등을 확보할 수 있도록 시각적으로 열린 공간을 말한다.

5) 국토교통부고시 제2018-536호

표 2-10 국토부 「공동주택 디자인 가이드라인」(권장기준)

구분	세부항목	비고
권장 기준	주택단지 안에서 채광창(개구부 등)이 없는 주택의 측벽과 주택의 측벽 사이에는 5m 이상의 거리를 이격하여 배치해야 함	건축물 배치
	주택과 주택을 5m이상 이격하여 배치할 수 없는 경우에는 주택의 1층 또는 2층을 필로티를 설치하여 주택단지의 개방감이 확보되도록 계획해야 함	건축물 배치
	주택의 저층부(지상 3개층 이하)는 입주민 등 보행자에게 친화적인 주택의 외벽면이 조성될 수 있도록 계획하여야 함. 다만, 10층 이하의 주택 또는 지반이 경사지인 경우에는 그러하지 아니함	건축물 입면
	주택의 1층 또는 1층부터 2층까지 전부를 필로티 설치하는 경우에는 친환경 데크, 화단, 의자 등의 휴식 기능과 벽면과 천정 등에 그림/장식 등을 연출하여 아름답고 친환경적인 주거공간 조성 및 주거환경이 되도록 계획해야 함	건축물 입면
	주택단지 안에 별개의 동으로 설치하는 부대시설 및 복리시설은 지붕의 형태를 다양하고, 이채롭게 하여 해당 주택단지의 주택과 인접한 단지 또는 도시의 경관과 조화될 수 있도록 계획해야 함	건축물 형태
	주택단지의 경계 또는 외곽에는 담장을 설치하지 않고 교목으로 구성된 수벽으로 하거나 단지 또는 지역 간의 구분이 없는 자연스런 경계표시가 되도록 계획하여야 함	경계부 처리
	주택단지 안에 설치하는 입주민을 위한 광장, 놀이터, 조형물, 안내시설 및 필로티의 휴식공간의 경관을 조화롭고 아름답게 조성하기 위해 주변 환경 및 건축물과 통합 디자인을 계획해야 함	복리시설 디자인
	주거전용면적이 85㎡를 초과하는 주택은 거주민의 삶의 질을 높일 수 있도록 거실과 창이 3면 이상이 직접 외부와 면하도록 계획하여야 함	일조권
	공동주택의 단지는 자연 그대로의 토양을 보존하여 수목의 식재 및 본래의 자연환경을 최대한 살릴 수 있도록 자연지반 녹지율이 높아지도록 계획해야 함	조경
주택단지내의 보행자 도로의 포장은 우수침투가 쉬운 투수성 포장으로 하고, 우수 저장조 등 우수 재활용 시설, 중수도 시설을 설치함	우수처리 계획	

2. 타 지자체 사례 분석

2.1 경기도

1) 「경기도 건축경관 가이드라인 표준(안)」

경기도의 경우 「건축법」에 따른 건축 허가 및 신고대상 건축물, 「주택법」에 따른 사업계획승인 대상 공동주택과 부대시설 및 복리시설에 대한 건축경관 가이드라인 표준(안)을 제시하고 있다.

가이드라인에서 제시하는 세부내용의 의미를 명확히 전달하고 공동주택의 유형별로 특성을 반영한 지침을 제시하기 위해 용어를 정의해놓고 있다. 우선 공동주택의 규모에 따라 ‘연도형 공동주택’을 정의하며 복합건축물을 설계함에 있어서 유도 및 적용하도록 하고 있다. 또한 국토부의 「공동주택 디자인 가이드라인」과 같이 ‘조망축’과 ‘통경축’의 개념, 그리고 ‘조망축’에서의 주요 조망요소에 대한 정의까지 제시하며 보다 명확히 하고 있다.

표 2-11 「경기도 건축경관 가이드라인 표준(안)」 내용 중 용어 정의

구분	내용
연도형 공동주택	“연도형 공동주택”이란 상업 활동 활성화와 생기 있는 가로환경을 위하여 생활가로변에 위치한 중·저층(평균 12층 이하)의 아파트로서 1층 또는 2층에 부대복리시설(근린생활시설 등 포함)을 배치하고, 2층 또는 3층 이상이 주거동인 복합건축물을 말한다.
주요 조망요소	“주요 조망요소”란 근린공원·어린이공원·광장·구름지산·하천 등으로서 건축허가 또는 사업계획 승인권자가 인정하는 지형·지물을 말한다.
조망축	“조망축”이란 단지를 조망하는 기회가 가장 많은 방향에서 주요 조망요소까지 설정하는 가상의 연결선을 말한다.
통경축	“통경축”이란 조망 등을 확보할 수 있도록 시각적으로 열린 공간을 말한다.

세부항목 내용을 살펴보면 국토부의 「공동주택 디자인 가이드라인」에서 제시하고 있는 내용 중 의무기준에 해당하는 항목들은 대부분 준용하거나 또는 보다 세부적인 기준을 제시하고 있다. 예를 들어, 국토부 가이드라인에서는 주택의 연립호수 및 주동 한번의 길이를 대지의 길이와 폭에 비하여 너무 길지 않도록 계획하도록 제시하고 있는 한편, 경기도 가이드라인에서는 4호 연립 이하, 1개 동의 길이가 50m를 초

과하지 않도록 하는 정량적인 기준을 제시하고 있다. 또한 국토부에서 제시하고 있지 않은 주차장 계획 및 야간경관조명계획, 공개공지 및 피난실 계획 등을 추가적으로 제시함으로써 보다 세부적인 설계 가이드라인을 제시해주고 있음을 알 수 있다.

즉, 국토부에서 제시하고 있는 「공동주택 디자인 가이드라인」을 대부분 준용하면서 경기도 지역 특성에 맞게 보다 세부적인 항목 및 추가 항목을 제시하고 있음을 알 수 있다.

표 2-12 「경기도 건축경관 가이드라인 표준(안)」 중 공동주택 관련 내용

세부항목	비고
주변의 산, 하천 등의 자연경관과 건축물 등 도시환경과 조화를 이룰 수 있도록 리듬감 있는 스카이라인을 계획하여 쾌적한 주거환경이 확보될 수 있도록 함	경관구조*
주택단지에서는 동일한 형태의 건축물이 계획되지 않도록 다양한 형태의 건축물을 도입함	건축물 형태*
조망축 또는 통경축을 확보하여 조망을 방해받지 않고 시각적 통로를 확보할 수 있도록 해야 하며, 각 세대별 사생활 보호, 채광, 일조 및 통풍 등에 유리하도록 계획해야 함	경관구조, 일조권*
판상형 또는 연도형 공동주택의 주동배치는 4호 연립 이하로 계획하거나 또는 1개 동의 길이가 50m를 초과하지 않도록 계획하여야 함. 다만, 연도형 공동주택에 대하여 필요한 경우에는 건축위원회 심의를 거쳐 완화하여 적용할 수 있음	평면계획, 건축물 입면**
3개동 이상이 건축되는 주택단지에는 주동 형태의 분절을 통한 스카이라인의 변화를 주기 위해 종/횡의 일률적 배치를 지양하며, 주동을 형태와 높이에 따라 적절히 혼합 계획해야 함	건축물 배치/형태/입면/규모
채광창(개구부)이 없는 건축물(측벽)과 건축물(측벽) 사이에는 6m 이상 이격거리를 확보해야 함. 다만 6m이상 이격거리 확보가 어려운 경우에는 지상 1~2층에 필로티를 설치하여 개방감을 확보하도록 계획해야 함	건축물 배치*
저층부는 보행에 위화감을 주지 않는 범위내에서 마감 외장재를 석재 등 재료로 계획하여야 하며, 필로티로 설계할 경우 화단, 데크, 의자 등의 휴게기능과 천장 및 벽면 등에 그림과 그래픽 등을 연출하여 아름답고 쾌적한 주거공간을 마련할 수 있도록 계획해야 함	건축물 입면*
실외기, 안테나 등 각 세대별 설비와 옥상 물탱크 등의 각종 설비시설은 외부에 직접 노출되어 공동주택의 미관을 훼손하지 않도록 계획하거나 차폐하여야 함	부대시설 차폐*
주택단지 안에 별도로 설치하는 부대복리시설은 경사지붕 등으로 주거동과 조화를 이룰 수 있도록 해야 함	복리시설 디자인**
주택단지 안에 설치하는 주차장 중 총 주차대수의 10분의 8이상을 지하주차장에 설치하는 것을 원칙으로 함. 다만 전용면적 60㎡이하의 공동주택, 지형/지반의 상태 등 그 밖의 지형적 조건으로 보아 지하주차장의 설치가 곤란하다고 사업계획승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니함	주차장 계획

표 2-13 「경기도 건축경관 가이드라인 표준(안)」 중 공동주택 관련 내용(계속)

세부항목	비고
지상에 설치하는 주차장의 바닥은 친환경 소재를 사용하여 장애인 등의 이용에 불편이 없도록 해야 함	주차장 계획
어린이놀이터는 일조량과 녹지공간이 충분히 확보되며 각 세대에서 관찰이 용이한 지역에 계획하고 그 주변에는 차량에 의한 간섭없이 안전하게 접근할 수 있도록 계획해야 함	복리시설 계획
주택단지의 외곽에는 담장을 설치하지 않는 것을 원칙으로 하되 부득이하게 담장을 설치할 경우에는 높이 1.2미터 이하로 계획하고, 재료는 생울타리, 목재 등의 친환경 소재를 사용하거나 50%이상 투시되는 재질로 사용해야 함	경계부 처리**
옹벽은 과도한 높이를 지양하고 단순 노출콘크리트 등을 설치하여 가로경관과 도시미관을 훼손하여서는 아니되며, 주변 환경과 조화를 이룰 수 있도록 단을 조성, 법면 녹화나 벽돌치장, 조경화단, 부조벽, 슈퍼그래픽 설치 등 자연 친화적이며 아름다운 경관을 형성할 수 있도록 계획해야 함	시설물
주택단지안에 설치하는 테마형 광장, 예술장식품, 1층 필로티의 휴게부분 및 기타 공동주택의 경관을 아름답게 하기 위해 필요하다고 인정되는 부분에 대하여는 주변환경 및 건축물 등과 조화를 이룰 수 있도록 야간 경관조명을 계획해야 함. 이때 차량의 안전운행 및 입주민 등의 수면을 방해하는 과도한 조명은 금지함	야간경관 조명
주상복합건축물(아파트)의 공개공지는 실질적으로 시민에게 제공될 수 있도록 주요 도로 또는 주 보행통로에 면하여 설치하고, 최소한의 일조확보가 될 수 있도록 하여 도시 광장으로서의 기능을 수행하도록 해야 함 - 공개공지는 가로환경과 연계한 소공원 형태로 계획하고, 가능한 한곳에 집중 설치(지하철역사, 지하도 등 공공시설 및 주변 외부공간과의 연계 설치를 우선 고려)함으로써 휴게공간의 연속성 유도 - 공개공지 바닥포장은 인접보도의 포장 형식과의 연속성을 유지하되 투수성 포장으로(바닥패턴 및 재료 등)하고, 건물 주 진입을 위한 통로 부분은 공개공지 면적 산정에서 제외 - 지상조경을 의도적으로 옥상조경으로 계획한 후 조경 위치에 공개공지를 설치하는 사례가 없도록 유도 - 공개공지 등 옥외공간 설계변경은 공공성이 약화되지 않은 범위내에서만 허용	공개공지
주상복합건축물을 30층 이상의 고층 건축물로 계획하는 경우에는 중간층에 피난과 주민휴식을 위한 SKY PARK를 계획해야 함	피난실 계획
자원의 재활용 및 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효과를 기대할 수 있도록 환경 친화적인 자재를 사용하고 지열, 태양에너지, 신재생에너지 및 LED조명, 중수도 등을 적극 활용해야 함	신재생에너지계획

*로 표시한 항목은 국토부의 「공동주택 디자인 가이드라인」에서 제시하고 있는 내용을 준용한 것임

**로 표시한 항목은 「공동주택 디자인 가이드라인」의 내용을 준용하면서 보다 세부적인 내용으로 제시한 것임

2) 「2020경기도 경관계획」의 경관체크리스트

경기도는 2020년 제2차 경기도 경관계획을 수립하였으며 유형별 경관체크리스트를 제시하여 사업주체가 경관심의 도서 작성 시 참고할 수 있도록 하고 있다.

우선 공동주택과 관련된 체크리스트는 건축물(공통)과 건축물(공동주택) 경관체크리스트이다.

건축물(공통) 경관체크리스트는 ‘건축물 배치’, ‘건축물 형태 및 외관’, ‘외부공간’, ‘색채/재질’, ‘야간경관’, ‘옥외광고물’로 구분하여 검토항목을 제시하고 있다. ‘건축물 배치’에서는 주로 조망과 통경, 스카이라인 등에 관한 항목으로 구성되어 있으며, ‘건축물 형태 및 외관’에서는 건축물의 높이나 디자인 측면에서 주변 경관 및 환경과의 조화로운, 그리고 보행자 관점에서의 입구성 및 편의성에 대한 항목을, ‘외부공간’에서는 대지안에서의 보행축 확보, 공개공지의 확보 및 공간이용의 활성화, 조정 및 시설물 등에 관한 항목으로 구성되어 있다. 건축물의 ‘색채 및 재질’에서는 금지사항과 저층부 적용 권장 재질에 대한 항목으로 구성되어 있으며, 이 외에 야간경관과 옥외광고물은 관련 지침을 준수하도록 제시하고 있다.

한편, 건축물(공동주택) 경관체크리스트는 ‘공동주택’, ‘녹지’, ‘커뮤니티’, ‘야간경관’, ‘옥외광고물’, ‘상가건축물’로 구분하여 검토항목을 제시하고 있다. ‘공동주택’에서는 조망축과 통경축, 일조량을 고려한 배치, 공개공지의 확보, 건축물 입면 저층부 소재에 관한 항목, ‘녹지’에서는 녹지공간과 식재계획에 관한 항목, ‘커뮤니티’에서는 어린이 놀이시설 계획 및 커뮤니티 시설, 운동시설 및 녹지 등에 관한 항목, 상가건축물이 포함되는 경우에는 건축물(상업·업무 건축물)의 경관체크리스트를 함께 검토하도록 하고 있다.

건축물(상업·업무 건축물) 경관체크리스트는 ‘상업·업무 건축물’, ‘야간경관’, ‘옥외광고물’로 구분하여 검토항목을 제시하고 있다. ‘야간경관’과 ‘옥외광고물’ 항목은 건축물(공통) 및 건축물(공동주택) 경관체크리스트와 동일한 검토항목으로 되어 있으며, ‘상업·업무 건축물’ 검토항목에서는 건축물의 건축선과 저층부 소재, 건축물의 색채, 주출입구 폭, 그리고 차양막 디자인 및 자전거 거치대 등의 시설물 계획 등 세부적인 항목을 제시하고 하고 있다.

표 2-14 경기도 건축물(공통)의 경관체크리스트(사업자용)

구분	검토항목	반영	미반영	자료 (page)
건축물 배치	생활환경에서도 배후 산을 조망이 가능하도록 건물 사이에 통경축을 확보			p.00-00
	단지 내외부 조망점을 선정하여 시뮬레이션을 작성			
건축물 형태·외관	지역의 주요 조망점에서 보여지는 거시적인(도시스케일의) 스카이라인 변화를 예측, 검토하여 조화로운 스카이라인 형성 추구			
	건물의 규모, 형태 등이 주변 자연경관을 압도하지 않도록 하며, 건축물의 존재감이 자연보다 우세하거나 과하게 드러나지 않고 어우러질 것을 지향함			
	교차로에 입지한 건축물의 경우, 교차로에서의 조망을 고려하여 위압감이 느끼지 않도록 완충녹지를 조성하거나 전면부를 저층으로 계획하는 등의 대책 필요			
	형태 및 외관은 산림, 구릉지, 인접 건축물 등의 주변 환경과 조화를 도모하고 보행자 입장에서 위압감 해소 방안 제시			
외부공간	입구를 쉽게 인식할 수 있도록 경관성 고려			
	날씨 등을 고려하여 저층부 또는 주요 입구에 피로티 설치 권장			
	바람길 및 보행녹지를 최대한으로 확보			
색채/재질	지역경관향상에 기여하는 매력적인 디자인으로 누구나 부담 없이 자유롭게 이용 가능한 공개공지 조성			
	폐쇄적 담장 설치 지양.(부득이한 경우 정원형 울타리, 개방형 디자인 권장)			
	건축물과 건축물 사이 공간이 슬림화되지 않도록 대책 마련			
야간경관	기존 녹지, 수목을 최대한 보존하고 대지 내 조경식재, 벽면녹화 등을 통하여 풍부한 녹지공간 확보			
	주변지역과 조화를 고려하여 지나친 발광, 원색, 고채도, 고명도의 사용을 지양			
옥외광고물	저층부의 건축물 재질은 질감이 느껴지는 소재 사용 권장			
	지나치게 눈에 띄거나 조화롭지 못한 소재 사용지양			
야간경관	경기도 야간경관체크리스트를 함께 검토			
옥외광고물	옥외광고물은 법적 기준 및 경기도 관련 지침 준수			

표 2-15 경기도 건축물(공동주택)의 경관체크리스트(사업자용)

구분	검토항목	반영	미반영	자료 (page)
공동주택	답답한 경관을 형성하는 과밀한 배치, 형태를 지양하며 조망축과 통경축, 일조량을 고려하여 계획			p.00-00
	인접단지의 진입광장이나 공개공지 등의 연결고리 조성 및 주요 결절부(Node)에 광장이나 공개공지 설치			
	저층부는 자연친화적인 소재를 권장하여 쾌적한 공간 조성			
녹지	녹지율을 높여 주민의 커뮤니티 공간 확대			
	충분한 그늘을 제공하고 계절감을 느낄 수 있는 식재계획			
커뮤니티	어린이 놀이시설은 누구나 감시할 수 있는 곳에 배치하고 보호자의 대기공간을 함께 조성하되, 어린이 감시가 용이하고 햇빛, 눈, 바람 등으로부터 피할 수 있도록 배려			
	주민의 모임, 만남, 교류를 위한 커뮤니티시설의 도입			
	체육시설(족구장 등) 도입 시에는 외부 보호자의 안전을 고려한 안전시설의 도입			
	사각지대가 최대한 없도록 공간구성			
	보행자의 심리와 동선을 고려한 녹지화단의 설치로 화단 훼손이 발생하지 않도록 함			
야간경관	경기도 야간경관체크리스트를 함께 검토			
옥외광고물	옥외광고물은 법적 기준 및 경기도 관련 지침 준수			
상가건축물	공동주택 단지에 상가건축물이 포함되는 경우 건축물(상업·업무 건축물)의 경관체크리스트를 함께 검토			

표 2-16 경기도 건축물(상업·업무 건축물)의 경관체크리스트(사업자용)

구분	검토항목	반영	미반영	자료 (page)
상업·업무 건축물	저층부는 투명한 자재 및 친환경 소재를 적용하여 개방감과 쾌적성이 느껴지도록 조성			p.00-00
	차양막은 건물 내 같은 디자인으로 적용하여 통일감, 질서감 추구			
	건축물 배치 시 지정된 건축선에서 일정간격을 후퇴시키도록 유도하여 보행공간의 개방감 확보			
	저층부에 자전거이용의 수요를 예측하여 충분한 자전거 거치대를 설치			
	보행자의 원활한 통행을 고려한 주출입구의 폭 확보			
	건축물 마감 자재 색의 사용을 권장하며 부득이 도색할 경우 인접 건축물과 조화를 고려하며, 고채도/고명도 색채 지양			
	교차로에 위치한 경우, 가각부의 형태와 조화를 고려한 건축형태 및 저층부 녹지 계획			
야간경관	경기도 야간경관체크리스트를 함께 검토			
옥외광고물	옥외광고물은 법적 기준 및 경기도 관련 지침 준수			

한편, 경기도의 경우 개발사업에 대한 경관체크리스트를 도시의 개발, 산업단지, 관광단지 및 공원 등 세부 유형을 구분하여 제시하고 있다. 공동주택의 경우 도시개발사업에 의해 진행되는 경우가 많아 개발사업 중 도시의 개발 유형의 경관체크리스트 검토항목을 살펴보고자 한다.

체크리스트는 ‘경관기본구상’, ‘지역경관향상’으로 구분하여 검토항목을 제시하고 있다. ‘경관기본구상’에서는 국토부 「경관 심의 운영 지침」 상 개발사업 경관체크리스트의 ‘경관기본구상’과 항목이 유사하다고 볼 수 있지만, 보다 명확하게 대상, 방법 등을 제시하고 있다. 예를 들어 ‘지역의 주요 조망점에서 보여지는 스카이라인 형성’, ‘단지 내외부 도로 설계 시 조망성, 통경성, 녹지 연결’ 등과 같은 항목이 이에 해당된다고 볼 수 있다. ‘지역경관향상’ 검토항목에서는 국토부의 개발사업 경관체크리스트에서 제시하고 있지 않은 경계부 처리 방법, 색채계획 등에 대한 검토항목을 제시하는 등 국토부의 체크리스트를 보다 세부적으로 제시하였다 볼 수 있다. 또한 건축물 경관체크리스트를 함께 검토하도록 하여 개발사업 시 경관에 미치는 영향이 큰 건축물에 대한 사항도 검토하도록 하고 있는 것이 특징이다.

표 2-17 경기도 개발사업(도시의 개발)의 경관체크리스트(사업자용)

구분	검토항목	반영	미반영	자료 (page)
경관 기본구상	경관을 고려한 밀도, 용도 배치 등 토지이용계획(안)과 교통처리계획(안) 제시			p.00-00
	지역의 주요 조망점에서 보여지는 거시적인(도시스케일의) 스카이라인 변화를 예측, 검토하여 조화로운 스카이라인 형성 추구			
	단지 내외부 도로 설계 시 지역의 주요 경관자원(산, 하천, 역사자원 등)으로의 조망성, 통경성, 녹지 연결을 고려			
	용도를 변경한 경우, 용도변경으로 인한 경관영향 검토 및 영향저감을 위한 대책 제시			
지역경관 향상	경계부가 폐쇄적인 이미지를 형성하지 않도록 함			
	경계부로 완충녹지대 조성 시, 지역경관 향상을 고려			
	저층부, 공개공지에 수준 높은 오픈스페이스 디자인 도입			
	단지 내외부에 역사자원이 있는 경우, 이에 대한 고려와 경관자원화 도모			
	전선지중화 및 통합지주 설치 권장			
	지역 내 건축물, 구조물, 시설물 등의 디자인에 있어서 일체감 추구			
야간경관	건축물의 형태, 교통성 녹지, 공개공지 등 경관의 미적 기능 향상을 추구			
	지역 내 통일감과 변화감 있는 색채계획			
	건축물, 수목, 조형물, 자연요소 등을 활용하여 독창적인 랜드마크 경관 창출 도모			
	경기도 건축물 경관체크리스트를 함께 검토			
야간경관	경기도 야간경관체크리스트를 함께 검토			

3) 경기도 「주택조례」

「주택법」 및 「주택법 시행령」에 따라 경기도 「주택조례」에서 사업계획승인을 얻고자 하는 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설에 대한 주택건설기준을 제시하고 있다. 기준에는 '단지 및 주동계획', '옥외공간계획', '지붕 및 옥탑', '설비계획' 및 '우수계획', '공동주택 급수설비 계획', '방법계획 권고', '주택입주자 모집 시 첨부서류'로 구성되어 있다. 이 중 '단지 및 주동계획', '옥외공간계획', '지붕 및 옥탑'에 대한 내용이 경관과 관련된 사항으로 볼 수 있으며 이에 대한 내용을 살펴보고자 한다.

우선 '단지 및 주동계획'에서는 건축물 입면 및 평면계획, 건축물 배치 시 조망 및 통경 확보, 일조권 확보, 경계부 처리에 대한 내용을 담고 있다. 「경기도 건축경관 가이드라인 표준(안)」에서 제시하고 있는 내용 중 조망 및 통경의 확보, 일조권 확보에 관한 내용은 유사하나, 건축물 입면 및 평면계획 내용 중 규정하고 있는 주동 길이 기준이 상호 상이함을 알 수 있다. 또한 「경기도 건축경관 가이드라인 표준(안)」에서는 건축물 배치 시 이격거리 확보에 대한 항목이 상대적으로 많아 「주택조례」와 차별성을 가지고 있다고 할 수 있다.

'옥외공간계획'에서는 놀이터, 광장 등 오픈스페이스의 배치와 계획 방향, 녹지공간 및 보행동선 확보에 관한 내용을 제시하고 있으며, '지붕 및 옥탑'에서는 지붕의 재질, 옥탑의 높이 등의 내용이 제시되어 있다. 이것 역시 「경기도 건축경관 가이드라인 표준(안)」의 공개공지, 야간경관조명, 피난실 계획 등이 제시되어 있는 것과 차별된다고 볼 수 있다.

표 2-18 경기도 「주택조례」 내용 중 '단지 및 주동계획'

구분	내용
제4조 (단지 및 주동계획)	<p>공동주택 단지는 인접 건축물과의 조화와 자연경관을 고려한 친환경적인 계획이 되도록 하여야 하며, 아름답고 쾌적한 주거환경이 확보될 수 있도록 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 계획하여야 한다. 다만, 건축위원회에서 달리 적용하여 운영하거나 지구단위계획으로 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.<개정 2013.8.1.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 판상형의 공동주택은 4호 연립 이하로 계획하거나 또는 1개동의 길이를 60미터 이하로 계획하여야 한다. 다만, 건설 세대수가 150세대 미만인 재건축 계획과 테라스형 공동주택 및 4층 이하 공동주택의 경우에는 그러하지 아니하다.<개정 2013.8.1.> 2. 주요 조망요소 등 주택건설사업계획승인권자가 조망확보 또는 경관의 유지가 필요하다고 인정하는 지역에 인접하여 단지를 계획하는 경우에는 주요 가로변으로부터 주요 조망요소 등에 연결되는 조망축 또는 통경축을 확보하여야 한다. 3. 서로 다른 높이의 건물을 적절히 배치하여 다양한 경관과 개방감이 조성되고 조망권이 최대한 확보될 수 있도록 하여야 한다. 4. 주동은 각 세대별 사생활의 보호·채광·일조·통풍 등에 유리하도록 배치하여야 한다. 5. 방음시설은 방음벽에 방음림 식재를 원칙으로 하되 부득이 방음벽을 설치하여야 하는 경우에는 목재 등을 활용한 친환경적인 재료를 이용하고 덩굴류 식재 등의 계획을 포함하여야 한다. 6. 단지외곽의 담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 하되, 사생활 보호를 위하여 차폐가 필요한 경우에는 주변도로 및 환경 등을 고려하여 생울타리 또는 목책 등으로 계획하여야 한다.

표 2-19 경기도 「주택조례」 내용 중 '옥외공간계획', '지붕 및 옥탑'

구분	내용
제5조 (옥외공간 계획)	<p>주택단지 내 복리시설 등 옥외공간의 계획에는 다음 각 호의 사항이 반영되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 휴게소, 놀이터, 녹지 등의 옥외생활공간은 차량에 의한 간섭이 최소화될 수 있도록 하여야 하며, 어린이 놀이터의 경우에는 외곽 경계 중 2면 이상이 도로 및 주차장과 면하지 아니하도록 하여 시설이용자가 차도를 횡단하지 아니하고 안전하게 접근할 수 있도록 하여야 한다. 다만, 주요 간선도로변으로서 출입을 통제할 수 있는 시설을 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다. 2. 지역의 특성과 주변 및 단지의 여건이 고려된 휴게 및 공동체 활동을 위한 광장 또는 테마형 녹지공간을 확보하여야 한다. 3. 제2호의 규정에 의한 광장 또는 테마형 공간은 영구음영이 생기지 않는 개방된 곳에 설치하여야 한다. 4. 1천세대이상으로 이루어지는 단지 안에는 1개 이상의 보행 동선축을 설정하고, 그 인근에는 단지의 지역적 특성이 부각될 수 있는 테마형 녹지공간을 조성하여야 한다. 5. 제4호의 규정에 의하여 조성되는 테마형 녹지공간에는 그 위치·크기·지형조건을 고려하여 쾌적한 환경과 경관이 확보될 수 있도록 하여야 한다.
제6조 (지붕 및 옥탑)	<p>공동주택의 지붕 및 옥탑계획에는 다음 각 호의 사항이 반영되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지붕은 주변경관 및 주동입면과 어울리는 재질 및 외관을 갖추어야 한다. 2. 옥탑내에 물탱크실의 설치를 원칙적으로 금지하여 옥탑의 높이를 최소화하고, 지붕과 어울리는 외관을 갖추어야 한다. 3. 1개 주동내에서 건축물의 층수가 달라져 건물 및 옥탑의 면적이 노출되는 경우에는 이를 보완할 수 있는 외관계획 등을 반영하여야 한다. 4. 세대별 급수방식은 옥상에 물탱크실이 없는 가압급수방식 등을 적용하여야 한다.

2.2 대전광역시

1) 「아파트 등 입면디자인 특화 심의기준」⁶⁾

대전광역시에서는 「경관법」 및 국토부의 「경관 심의 운영 지침」에 따라 대전의 특성과 여건을 반영한 「아파트 등 입면디자인 특화 심의기준」을 고시하였다. 이 기준은 경관위원회 및 건축위원회의 심의대상 중 500세대 이상 공동주택, 「주택법」의 준주택을 대상으로 한다. 사업주체가 심의기준 적용 사항 체크리스트를 작성하여 심의 시 제출하고, 경관 및 건축위원회는 심의 시 기준에 적합한지를 검토하도록 하고 있다. 다만, 지역특성 및 단지의 입지 여건이 심의기준을 따르기에 부적합하여 심의 기준을 완화 적용한 경우 위원회의 심의를 거쳐 완화 여부를 결정하도록 하고 있다. 심의기준 내용은 '배치 및 외부공간 계획 차별화', '결절부 등 입면디자인 개선', '주거동 입면디자인 개선'의 3가지로 구분되고 있다.

먼저 '배치 및 외부공간 계획 차별화'에 대한 지침은 부지의 여건 및 주변 경관 현황을 고려한 건축물 배치와 외부공간 계획을 수립하기 위한 세부내용이다. 관리 요소로는 '단지 및 동별 통경축 확보', '경사지 활용', '동별 장변길이', '벽면의 예술작품화', '통경축 기준', '주진입부 개방감 확보', '단지 경계부 경관 연계'의 7개이다. '단지 및 동별 통경축 확보', '경사지 활용'에서는 배치에 있어서 도로 경계부나 각각부에 개방감 확보, 절성도 최소화 및 경사 활용 등에 대한 지침을, '동별 장변길이', '통경축 기준', '주진입부 개방감 확보'에서는 도로에서의 개방감 및 단지 주진입부에서 주요 조망대상에 대한 통경 확보를, 그 외에 벽면의 예술작품화, 단지 경계부에 오픈스페이스 조성 또는 자연적인 분위기 연출에 대한 지침이 제시되어 있다.

'결절부 등 입면디자인 개선'에 대한 지침은 건물의 입면에 다양한 특화요소를 적용하기 위한 것으로 '발코니를 이용한 입면 깊이조절', '벽체 없는 입면 계획', '면의 겹침 다양한 입면 제시', '기타 디자인'의 5가지 관리 요소로 구성되어 있다. 구체적으로는 발코니 유형별 적용 방법, 커튼월/커튼월록을 적용할 시 면적 및 재질/색채, 건축물의 입면에 대한 입체적 연출에 대한 지침 등 세부적인 사항이 제시되어 있다.

마지막으로 '주거동 입면디자인 연출'에 대한 지침은 '주진입부 디자인', '건축물 색채 및 재료', '입면녹화', '가로면 측면', '저층부(기단부) 특화', '경관조명'의 6개 관리 요소로 구성되어 있다. 세부적으로는 진입부 게이트 및 단지명 표기방법, 색채의 구성비, 건축물 벽면/담장/방음벽/옹벽 등에 대한 벽면녹화, 건축물 입면디자인, 저층부의 색채/재료 및 주변과의 연속성 확보, 야간경관 연출을 위한 조명계획 등에 대한 지침을 제시하고 있다.

이와 같이 크게 3개로 구분하여 각각에 대한 기본원칙에 따른 관리 요소별 지침을

6) 대전광역시 고시 제2021-47호

구체적이면서 세부적으로 제시하고 있으나, 큰 틀에서의 주변 경관요소들 간의 관계를 검토 및 유도하기 위한 지침보다는 건축물과 단지내부, 또는 단지에 인접해있는 가로에 대한 내용이 주를 이루고 있음을 알 수 있다.

표 2-20 '배치 및 외부공간 계획 차별화'

관리 요소	기본 지침	평가
기본 원칙	<ul style="list-style-type: none"> 폐쇄적이고 위압적인 아파트의 군집경관을 지양하기 위하여 부지의 여건 및 주변 경관 현황을 고려한 건축물 배치 및 외부공간 계획을 수립하여야 한다. 	
단지 및 동별 통경축 확보	<ul style="list-style-type: none"> 도로 경계부는 주동이격배치 또는 저층배치를 통해 주변 도로, 공원 등 가로변 및 오픈스페이스에서 위압감을 최소화한다. 가각부는 주동 이격배치를 통해 개방적이고 활동적인 공간을 확보한다. 인접 단지와의 연결한 경우 인접단지와와의 통합된 광장을 확보한다. 비덕포장, 가로시설물의 통합설계를 통해 각 블록의 외부공간을 통일감있게 조성한다. 	
경사지 활용	<ul style="list-style-type: none"> 단지 내 녹지공간, 테라스하우스형 주동, 저층 부대복리시설 배치, 데크형 광장 등 경사지형을 이용한 시설 및 공간 배치를 통해 절성도를 최소화하도록 한다. 경사지에 주동이 배치되는 경우 경사를 활용한 테라스하우스형의 주동 배치를 권장하며 주동의 두께가 과도하게 커지지 않도록 3개층 이하로 도입한다. 주택단지 내 설치하는 옹벽 높이는 3m 이하로 조성하며 옹벽 높이가 3m 이상 조성될 경우에는 보행자에게 위압감이 느껴지지 않도록 계단식 옹벽을 권장한다. 	
동별 장변길이	<ul style="list-style-type: none"> 아파트로 인한 도로에서의 폐쇄적 경관 완화를 위하여 도로변 긴 장변의 주동 배치는 지양 주요 도로에 면하는 동은 수직투영도상의 길이를 기준으로 하여 가장 긴 길이가 60m이내가 되도록 하는 것을 권장한다. 다만, 저층중정형이나 연도형 상가 등 건축유형 특성에 따라 불가피하게 장변의 길이가 60m를 넘는 경우 경관위원회 판단을 통해 결정 	
벽면의 예술적품화	<ul style="list-style-type: none"> 단지 입구부, 주차장 진출입부, 보행 동선과 인접한 주동 저층부 벽면 등 노출 빈도가 높은 곳의 벽면의 일부를 예술적 분위기가 느껴지도록 조성한다. 시간적으로 피로감을 줄 수 있는 복잡한 형태나 과도한 원색 및 고채도의 무분별한 색 사용 지양 전통, 자연 과학 등 해당지역의 경관계획 내용을 반영하여 지역의 경관특성이 드러나는 컨셉 선정 	
통경축 기준	<ul style="list-style-type: none"> 단지 내 통경축은 30m 이상의 주동경축 1개소 이상, 10m 이상의 부동경축 1개소 이상 확보 500세대(호) 이하 소규모단지의 경우 위원회를 통해 통경축 기준을 축소하여 적용한다. 	
주진입부 개방감 확보	<ul style="list-style-type: none"> 주진입부의 개방감 확보를 위해 진입축 방향으로 고층 주동 배치를 지양한다. 주진입부에서 보문산, 석장산, 계족산, 구봉산, 도솔산 등 대천의 주요 산이 조망될 경우 진입부에서 산방향으로 통경축을 확보한다. 	
단지 경계부 경관 연계	<ul style="list-style-type: none"> 단지 경계부에 오픈스페이스를 배치하고 도로보도와 경계시설 없이 연계하여 보행공간 확대 권장 경계부를 연출할 경우 아파트 주동 및 상가 등 건축물을 인접 배치를 지양하고 수목 조경, 자연석 쌓기 등으로 자연적인 분위기를 연출한다. 	

표 2-21 '결절부 등 입면디자인 개선'

관리 요소	기본 지침	평가
기본 원칙	<ul style="list-style-type: none"> 아파트 경관이 대천의 대표적인 건축 경관이 될 수 있도록 타 지역과 차별화되는 다양한 특화요소를 적용하여야 한다. 주거동 20% 내외를 각 해당동의 세대수 20% 이상 또는 입면 면적 20% 이상을 특화디자인 중 하나 이상 선택 적용한다. 다만 단지규모에 따라 심의 시 따로 정할 경우는 제외한다. 	
발코니를 이용한 입면 깊이조절	<ul style="list-style-type: none"> 개방형 발코니는 확장이 불가능하게 설치하고 난간의 유효높이를 1.5m 이상으로 하며, 안전을 고려하여 지상 3층 이상 20층 이하에만 적용한다. 돌출형 발코니는 강풍 등 풍압에 안전한 구조로 설치하고, 지상3층 이상 20층 이하에만 적용 니치형 발코니는 전면에 창문이나 세시 설치를 지양하고 외기에 개방하는 형태로 조성 	
벽체 없는 입면 계획	<ul style="list-style-type: none"> 커튼월 또는 커튼월-록 등 벽체 없는 입면을 연출하는 경우 다음 각 호의 사항을 고려하여 계획하도록 한다. 기급적 주동 전체에 적용하도록 하며, 최소 입면의 20%를 차지하도록 한다. 커튼월 또는 커튼월-록 공법으로 마감된 유리에는 아파트 상호 및 브랜드명 설치는 불가하다. 	
면의 검침 다양한 입면 제시	<ul style="list-style-type: none"> 유리뿐만 아니라 금속재 등 다양한 외벽마감재를 적절히 혼합하여 개성 있는 입면 패턴을 권장한다. 주변의 경관에 비해 과도하게 돌출되는 고명도, 고채도의 색채 사용은 지양한다. 	
면의 검침 다양한 입면 제시	<ul style="list-style-type: none"> 면의 검침을 통해 입면을 연출하는 경우 다음 각 호의 사항을 고려하여 계획하도록 한다. 세대별 다른 평형과 평면 타입을 적용하여 돌출과 함입이 이루어지는 입체적 입면을 연출할 수 있다. 하나의 주거동에 서로 다른 타입을 교차하여 입체감 및 변화감을 부여할 수 있다. 	
기타 디자인	<ul style="list-style-type: none"> 심의 시 인정되는 디자인으로 개선 가능하다. 	

표 2-22 '주거동 입면디자인 연출'

관리 요소	기본 지침	평가
기본 원칙	<ul style="list-style-type: none"> 기존 도시경관의 문제로 지적되던 획일적인 아파트 디자인을 탈피하고 대전 시기지 경관의 다양성을 창출할 수 있는 디자인 요소의 적극적인 적용을 유도한다. 	
주진입부 디자인	<ul style="list-style-type: none"> 단지 계획의 컨셉이나 해당 지역의 경관적 특성을 반영하여 특색이 나타날 수 있도록 디자인한다. 진입부 게이트는 위압적이고 폐쇄적 분위기의 과도한 디자인 적용을 지양하고 단지 내부의 조경 공간과 연계한 디자인을 적용한다. 주진입부를 쉽게 찾을 수 있도록 단지 명을 명확하게 표시하고 강조색채 등을 적용하여 특화한다. 	
색채와 재료의 변화를 통한 디자인	<ul style="list-style-type: none"> 색채사용은 「2025 대전광역시 도시디자인 기본계획」의 색채기준에 따라 적용하는 것을 원칙으로 한다. 원도심은 노후화된 도시이미지 개선을 위해 밝은 이미지를 나타낼 수 있는 고명도·저채도의 색상 적용을 권장한다. 엑스포 과학공원, 대덕연구개발특구 등 인근 지역은 장소의 특성을 반영하여 과학적 이미지를 강조하는 색채(대전10색) 사용을 권장한다. 색채의 변화는 차등적으로 적용하여 과도한 분절로 인한 신난한 건축입면은 지양 단일 건축물에 주조색, 보조색, 강조색의 비율을 각 7:2:1의 비율로 구성하되 주조색과 보조색(강조색)의 2색 구성일 경우에는 7:3의 비율을 권장한다. 	
입면녹화를 통한 개선	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등 인공적으로 만들어진 수직 입면에 대해 덩굴성 식물 위주로 녹화 등의 방법으로 벽면녹화를 권장한다. 벽면녹화 시 가급적 다양한 식물을 도입한다. 	
가로변 측면 연출	<ul style="list-style-type: none"> 가로변으로 창호가 없는 주동의 벽면이 위치하는 경우 수평 분할을 통해 수직적 거대한 느낌을 완화할 수 있는 디자인 및 입면분할을 적용한다. 단위 평면의 다양화를 통한 변화감 있는 리듬감을 조성한다. 블록 및 패널 마감, 채광창, 발코니 등을 통한 입체적인 디자인을 적용한다. 전통, 자연, 과학 등 해당지역의 경관계획 내용을 반영하여 지역의 경관특성이 드러나는 컨셉을 선정한다. 	
공동주택 저층부(기단부) 특화	<ul style="list-style-type: none"> 보행자를 고려하여 따뜻하고 편안한 느낌의 색채 및 재료를 적용하고 활기찬 입면디자인 적용 보행활성화를 위해 연도형 간축, 필로티 등 다양한 유형의 공간으로 조성하되, 단지별로 형태적 연속성을 가지도록 통일감 있는 경관을 형성한다. 	
경관조명 활용	<ul style="list-style-type: none"> 상징적 경관 형성을 위한 건축물 경관조명을 연출한다. 주변의 경관특성 및 단지의 입지적 여건을 고려하여 야간경관 연출 개념을 설정한다. 과도한 휘도차로 인한 빛공해 방지를 위해 휘도비가 10:1을 넘지 않도록 고려한다. 「대전광역시 야간경관계획」(2018) 가이드라인을 적용한다. 	

2) 「2030 대전광역시 경관계획」의 경관가이드라인

대전광역시는 2021년 10월에 「2030 대전광역시 경관계획」을 수립하고 유형별 경관가이드라인을 제시하고 있다.

경관가이드라인 내용 중 특정경관유형에 대한 가이드라인도 제시하여, 조망을 확보하기 위한 배치, 건축물 규모 및 높이, 형태 및 외관 등에 대한 지침을 제시하고 있으며, 특정지역별 스카이라인 관리방안을 위한 건축 높이와 통경축 확보에 대한 내용을 제시하면서 경관구조 설정 시 기준을 마련하고 있다.

한편 공동주택에 대한 경관가이드라인도 제시하고 있는데, 관리 요소는 '단지조성', '배치', '주동형태', '입면', '외부공간', '색채', '야간조명'의 7개로 구분해놓고 있다. 지침 중 중요도가 높은 지침, 유니버설디자인 관련 지침, 셉테드 관련 지침을 표시하고 있으며, 국토부의 건축물 경관체크리스트의 항목을 일부 준용하고 있다.

구체적으로 '단지조성'에서는 절성토나 옹벽의 지형 및 부지활용에 대한 지침, '배치'에서는 보행로 및 주변과 조화로운 건축물의 건축선/스카이라인/형태/입면, 그리고 주동배치 시 지형이나 조망 등을 고려한 통경축 확보에 대한 지침, '주동형태'에서는 주동형태 및 지붕의 디자인, 주동 높이에 따른 스카이라인 및 조망 확보 등에 대한 지침을 제시하고 있다. 또한 '입면'에서는 건축물 입면의 분절 및 색채 등 디자인에 대한 지침을, '외부공간'에서는 단지내에서의 놀이터, 녹지, 보행로, 주차장, 진입부, 경계부 계획에 대한 지침을 제시하고 있다. 이 외에 '색채'와 '야간조명'에서는 경관계획의 가이드라인을 준용하도록 하고 있으며 특히 아파트 재도색 시에도 색채 경관가이드라인을 준용하도록 하고 있다는 것이 특징이라 할 수 있다.

표 2-23 대전광역시 공동주택 경관가이드라인

경관가이드라인 체크리스트 작성법
 · 평가 : 충분히 배려 → ○, 배려 → △, 배려하지 않음 → ×, 해당사항 없음 → -
 · 해당 설계지침 작성 시 [×:배려하지 않음]에 해당하는 경우 사업자 의견란에 그 사유를 기재하도록 하고, 공간이 부족할 경우 추가로 작성

★ : 중요도가 높은 지침, □ : 유니버설 디자인(Universal Design) 관련 지침, ⊙ : 셉테드(CPTED) 관련 지침

관리 요소	기본 지침	평가
단지 조성	절성도 ★ 구릉지의 과도한 절·성토를 지양하고 부득이한 경우 완경사를 유지하고 사면은 식재로 피복 ★ 절토 시 단면 형상은 단단으로 나누어 처리하고 절·성토면은 식재로 피복 ⁴⁾	
	옹벽 구릉지의 경우 지나친 옹벽 발생을 지양하고 주변 지형에 순응한 배치 ⁵⁾ ★ 콘크리트 옹벽 설치를 지양하고, 자연 경사 식속, 자연석 쌓기 등 환경친화적 공법으로 처리	
배치	건축물로 인해 기존 보행자들의 통행이 단절되지 않도록 주변 가로체계를 고려하여 배치하고, 필요시 공공보행통로를 계획 ³⁾ ★ 지역의 장소성 및 인접 건축물과의 연속성을 확보하는 등 주변과 조화로운 계획(건축선, 스카이라인, 형태, 입면 등) ⁴⁾	
	통경축 ★ 지형, 조망, 바람길 등을 고려한 주동배치를 통해 통경축 확보	
주동 형태	타워형, 복합형, 유선형, 테라스형 등 입지에 따라 다양한 형태 도입 지표동 설정 및 시각적 디자인을 통한 초점 부여	
	옥탑(지붕) 단지별 또는 가로별 특색 있고 통일감있는 지붕 설계 권장 ★ 지붕의 색채는 주변 경관과 조화로운 풍토색을 권장하며 외벽과 어울리는 색과 재료를 사용하여 통일된 이미지를 구현 옥탑의 기계실, 물탱크 등이 돌출되지 않도록 건축물과 일체감 부여	
	높이 중경 이상의 조망점을 기준으로 높이 설정을 위한 경관 시뮬레이션 ⁵⁾ 검토 ★ 건축물의 높이(층수)는 주변과 조화로운 스카이라인 형성 ⁶⁾ ★ 주요 도로변에서 단조로운 경관이 되지 않도록 주변 환경과 어울리는 변화감 있는 스카이라인 형성 ★ 산지, 하천 등 주요 경관자원으로 조망 확보	

표 2-24 대전광역시 공동주택 경관가이드라인(계속)

관리 요소	기본 지침	평가
입면	외벽 건축 입면이 단조로운 형태의 연속성 배결과 단순 직선형 벽면이 형성되지 않도록 형태, 재질, 색채를 이용하여 입면을 분절하고 요철(돌출)을 부여하여 표정 있는 건축물 외관을 형성	
	색채 ★ 획일적이거나 과장된 디자인, 자극적인 색채 등은 지양 ⁷⁾	
	외벽 담장이 등을 이용한 노출된 콘크리트 축벽의 녹화 권장	
외부공간	놀이터 광장 벽천, 분수 등 수(水) 요소를 활용한 변화감 있는 경관 연출 놀이터는 호기심을 자극하는 놀이시설 설치 및 충분한 수목 식재 ⊙ 놀이터는 항상 보호감시가 가능한 위치에 배치	
	완충녹지 소음 등의 민원발생 예상되는 단지 경계부에 방음 둔덕을 설치하여 수림대 조성 권장 절개사면을 완충녹지로 지정하는 것은 지양	
	보행로 화목류 또는 수형과 그늘이 좋은 교목 식재 하천, 산지, 공원 등 경관자원에 인접하여 조성되는 공동주택은 해당 경관자원으로의 접근 보행로 확보	
	조경 도로와 만나는 단지 경계부, 기차부에 대하여 공개공지 확보 및 생지공민 조성 권장	
	주차장 주차장은 가급적 지하화하고, 지상부를 녹지, 휴게 및 커뮤니티 광장 등으로 활용	
	진입부 과도한 연출을 금지하고 주변 시설물과 조화 고려 단지의 주출입구에 아간 보행자를 위한 조명 설치 진입부에 소규모 광장을 조성하여 장소성 제고 ⊙ 남녀노소, 장애인, 비장애나 누구나 자유롭게 출입할 수 있도록 조성	
	경계부 담장은 가급적 설치하지 않음(담장 설치가 불가피 한 경우 이웃 담장의 재료와 형태의 연속성을 고려하고 생울타리 등 환경친화적으로 설치 녹지, 보행로 등 공공공간에 접하는 경우, 경계시설 설치 지양(수림대, 둔덕 등으로 자연스럽게 조성)	
	색채 본 경관계획의 색채 경관가이드라인을 준용 아파트 색채 재도색 시 본 경관계획의 색채 경관가이드라인을 준용	
	아간조명 본 경관계획의 아간 경관가이드라인을 준용	

※ 「대전광역시 도시계획조례」, 「대전광역시 도시계획조례 시행규칙」에 의거한 경관상세계획수립대상은 「대전광역시 지구단위 계획구역 공동주택 경관상세계획 수립지침」에 따라 경관상세계획을 수립함

3. 시사점 도출

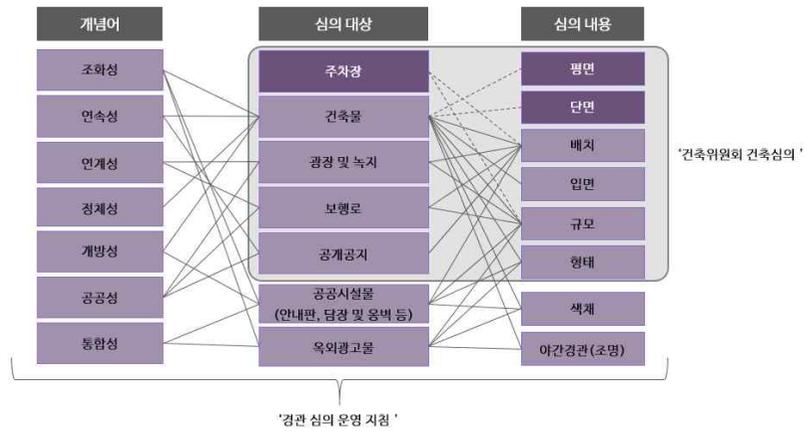
국토부 「경관 심의 운영 지침」의 개발사업과 건축물 유형의 심의 기준, 경관체크리스트, 심의도서 작성방법을 살펴보면, 개발사업 유형의 경우 큰 틀에서의 토지이용과 가로체계 등 공간의 골격 설정과 경관요소들에 대한 계획방향에 대하여 심의 기준, 경관체크리스트, 심의도서 작성방법에서 제시하고 있다. 한편, 건축물 유형의 경우 해당 건축물과 주변과의 관계, 해당 건축물의 배치/규모/형태/입면 등 계획, 가로 및 외부공간, 옥외광고물 및 외부조명 계획 등 보다 세부적인 내용을 다루고 있는 것이 차이점이라 할 수 있다. 하지만 건축물 경관체크리스트의 검토항목 중에는 여러 심의 대상에 대한 검토 내용을 하나의 항목으로 묶거나, 심의도서 작성방법에서는 경관자원에 대한 조사 분석을 하도록 하고 있음에도 경관체크리스트에서는 주변 경관자원과의 조화성이나 연계성 등을 검토 및 유도할 수 있는 항목이 누락되는 등 체크리스트와 심의도서와의 정합성을 갖고 있다고 보기 어렵다. 즉, 경관체크리스트 검토항목의 대상 구체화, 심의도서 작성방법과 경관체크리스트와의 정합성을 확보할 필요가 있다고 볼 수 있다.

한편, 「건축위원회 건축심의」의 경우 대지 내에서의 건축물/주차장/공개공지에 대한 배치, 건축물 높이나 입면, 평면 등을 심의기준으로 제시하고 있다. 「경관 심의 운영 지침」의 건축물 경관체크리스트 대분류의 구분과 중첩되기도 하지만, 세부 검토내용에서 보면 차이가 있음을 알 수 있다. 경관체크리스트에서는 해당 건축물과 주변 건축물 및 공간과의 관계에 대한 내용으로서 주변 건축물, 지형, 대상지를 포함한 배치나 입면, 가로경관 및 보행환경, 외부 공공공간 및 공공시설물, 옥외광고물 및 야간경관까지 심의하도록 하고 있다. 즉, 건축심의의 경우 대지 내에서의 외부공간 요소들과 건축물 내외부에 대한 내용, 경관심의는 대상 건축물과 주변 경관요소들과의 관계를 포괄적으로 심의하도록 하고 있다고 할 수 있다.

즉, 그림 2-14에서 보는 바와 같이, 경관심의에서는 건축물, 광장 및 녹지, 보행로, 공공시설물(안내판, 담장 및 옹벽 등), 공개공지, 옥외광고물 등 경관요소에 대하여, 정량적인 수치에 의한 것보다는 경관요소들 간의 ‘연속성’, ‘조화성’, ‘개방성’, ‘연계성’, ‘정체성(지역성)’, ‘공공성’, ‘통합성’ 등 개념적인 내용으로 심의기준이 제시되고 있음을 알 수 있다. 예를 들어, ‘건축물’이라는 경관 요소가 주변과의 ‘조화성’, ‘연속성’, 그리고 ‘정체성’, ‘개방성’을 확보했는지의 여부를 보기 위해 건축물의 ‘배치’, ‘입면’, ‘규모’, ‘형태’, ‘색채’, ‘야간경관(조망)’에 대한 계획이 잘 되었는지를 심의하는 것이라 할 수 있다. 한편 건축심의에서는 주차장, 건축물, 광장 및 녹지, 보행로, 공개공지 등의 요소들이 정량적인 수치에 의해 이용 및 편의성을 고려하여 계획되었는지를 심의하는 것이라 할 수 있다.

표 2-25 국토부 고시 건축계획 심의기준, 건축물/개발사업 경관체크리스트의 비교

구분	건축계획 심의기준 (건축위원회)	건축물 경관체크리스트 (경관위원회)	개발사업 경관체크리스트 (경관위원회)
대분류	<ul style="list-style-type: none"> - 배치도 - 평면도 - 입면도 - 단면도 - 조경계획도 	<ul style="list-style-type: none"> - 배치·규모·형태·입면계획 - 외부공간계획 - 옥외광고물계획(필요시) - 야간경관계획(필요시) 	<ul style="list-style-type: none"> - 기본방향 및 목표 - 경관기본구상 - 경관부문별 계획
세부내용	<ul style="list-style-type: none"> - 배치 : 대지내에서 건축물/주차장/공개공지 및 조경, 도로 등 - 평면 : 1층 및 기준층 평면, 기둥/벽/창문 등 위치, 복도 및 계단 위치, 승강기 및 방화구획 위치 등 - 입면 : 외부 마감재료 및 입면 계획 - 단면 : 건축물 높이 및 각 층 높이 등 	<ul style="list-style-type: none"> - 배치·규모·형태·입면 : 인접 및 주변과의 연속성(건축선, 스카이라인, 형태, 입면 등), 가로 및 보행환경, 입면 디자인 및 색채, 옥상설비 및 부속설비 - 외부공간 : 대상지 및 주변의 보행공간 및 공공공간의 연속성/편의성, 대지경계 계획(색채, 재료, 디자인 등) - 옥외광고물 : 건축물 입면 및 주변과의 디자인 통합성 - 야간경관 : 건축물 용도 및 주변지역 특성 고려 	<ul style="list-style-type: none"> - 기본방향 및 목표 : 우수한 경관자원 보존 및 활용을 위한 계획/목표/전략 수립 - 경관기본구상 : 토지이용계획 및 교통처리계획, 경관구조 설정 및 특성화, 지형지세 및 주변 지역을 고려한 스카이라인 계획, 주요 진입부 및 결절부 계획 - 경관부문별 계획 : 인접한 건축물/가로/공원 및 녹지와의 연계, 보행환경 및 가로경관 계획, 오픈스페이스/가로시설물 계획, 토지이용 및 스카이라인 등을 고려한 건축물의 배치/형태/규모 계획

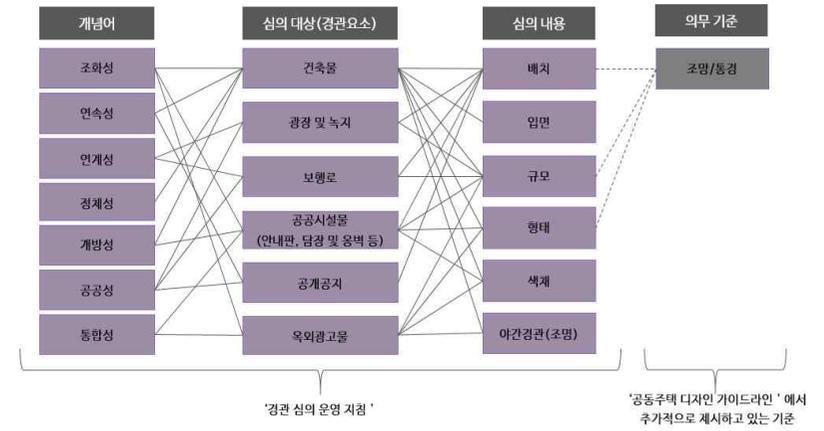


* 점선 : 건축심의에만 해당

그림 2-14 국토부 고시 「건축위원회 심의기준」과 「경관 심의 운영 지침」의 심의 기준 차이

공동주택의 경우 도시개발사업의 일환으로 추진되는 경우가 많으며, 단일 건축물이 라기보다 여러 개의 건축물과 단지 내외부에 구성되는 광장, 보행로, 시설물 등 다양한 경관요소가 통합적으로 조성되는 만큼 해당 지역의 공간 골격과 경관구조에 큰 영향을 미친다. 단일 건축물에 의한 공동주택의 경우에도 건축물 높이나 입면 디자인은 해당 지역의 경관구조나 스카이라인 등 지역 경관에 미치는 영향이 크다. 그러므로 공동주택은 개발사업 관점에서 접근하되 공동주택 단지를 포함하는 주변 공간까지 다루어져야 하며, 경관심의 시 개발사업과 건축물 유형의 경관심의 기준/경관체크리스트/심의도서 작성방법을 적절히 활용할 필요가 있다.

국토부 「경관 심의 운영 지침」의 개발사업 유형 경관체크리스트에서 경관구조에 대한 내용이 다루어지고는 있으나, 직접적으로 ‘조망축’, ‘통경축’이 제시되고 있지는 않다. 하지만 국토부 「공동주택 디자인 가이드라인」에서는 ‘조망축’과 ‘통경축’에 대한 용어 정의를 비롯하여 의무기준에 ‘조망축’과 ‘통경축’을 확보하도록 하면서 이에 대한 중요성을 보여주고 있다. 이 외에 주변과의 조화로움, 가로경관, 보행환경, 디자인 등 경관과 관련된 항목들을 의무기준에 포함시키고 있으며, 「경관 심의 운영 지침」에서 구체적으로 제시되지 않은 항목인 건축물 배치/형태/입면, 경계부 처리, 단지 내 경관 요소에 대한 지침들을 제시하고 있다. 즉, 그림 2-15에서 보는 바와 같이 「공동주택 디자인 가이드라인」은 「경관 심의 운영 지침」에서 제시하는 심의 대상을 모두 포함하면서 추가적으로 ‘조망’과 ‘통경’ 확보에 대한 지침을 명확히 하고, 보다 세부적인 내용을 담고 있어, 이를 공동주택 경관심의 기준으로 활용할 필요가 있다 하겠다.



* 점선 : 공동주택 디자인 가이드라인에만 해당

그림 2-15 국토부 고시 「경관 심의 운영 지침」과 「공동주택 디자인 가이드라인」

한편, 공동주택 경관심의 관련 지침을 운영하고 있는 타 지자체 중 경기도의 경우, 「경기도 건축경관 가이드라인 표준(안)」에서 국토부 「공동주택 디자인 가이드라인」의 ‘조망축’, ‘통경축’ 용어 정의를 그대로 준용하고 ‘주요 조망요소’까지 제시하면서 이들의 개념을 명확·중요시하고 있다. 세부항목은 「공동주택 디자인 가이드라인」의 의무기준은 대부분 그대로 준용하거나 보다 세부적으로 정량적 기준을 제시하고 있어 설계 시 지침의 성격이 가깝다고 볼 수도 있다. 「경기도 경관계획」에서 제시하는 건축물 경관체크리스트는 공통 검토항목과 공동주택용 검토항목으로 구분되어 있다. 공통 검토항목에서는 국토부 「경관 심의 운영 지침」의 건축물 경관체크리스트와 달리 ‘건축물 배치’와 ‘건축물 형태/외관’으로 구분하고 내용에 예시를 제시해줌으로써 이해하기 쉽도록 하였으며, ‘조망’과 ‘통경’ 확보 항목을 구성하여 이에 대한 중요성을 보여주고 있다. 공동주택용 검토항목에서 역시 ‘조망’과 ‘통경’을 고려하도록 하고 있으며, 인접단지와 연계성 확보 및 저층부에 대한 소재 등 가로경관과 보행환경에 관련된 항목을 제시하는 등 국토부 「경관 심의 운영 지침」을 경기도의 특성에 맞게 구성하고 있음을 알 수 있다. 또한 「경기도 주택조례」에서 역시 ‘조망’ 및 ‘통경’ 확보, 단지 경계부 계획에 대한 내용을 제시하는 등 공동주택에서의 ‘조망’과 ‘통경’ 확보의 중요성을 보여주고 있다.

대전광역시시의 경우 「아파트 등 입면디자인 특화 심의기준」에서 부지 여건 및 주변 경관 현황을 고려한 건축물 배치와 외부공간 계획은 물론 건축물 입면을 특화하기 위한 다양한 요소들에 대한 지침을 제시하고 있는 것이 특징이다. 또한 「대전광역시 경관계획」에서는 국토부 「경관 심의 운영 지침」 중 건축물 경관체크리스트 항목을

일부 준용하여 공동주택 경관가이드라인을 제시하고 있다. 건축물 배치 시 '조망'과 '통경' 확보, 주동 높이에 따른 스카이라인과 '조망' 확보 지침들을 제시하고 있다. 즉, 「아파트 등 입면디자인 특화 심의기준」은 건축물 입면의 세부적인 요소들과 건축물 및 단지내부, 단지외 인접해있는 가로에 대한 지침을 제시하는 것이 특징인 반면, 「대전광역시 경관계획」상 공동주택 경관가이드라인은 지형 활용계획 및 주요 경관자원으로서의 '조망' 및 '통경축' 확보 등에 대한 지침을 제시하고 있는 것이 특징이라 할 수 있다.

이와 같이, 공동주택 경관심의회는 건축물의 인접/주변 경관요소(자원)와의 조화로우며 연속성, 주동과 주동 외 건축물 간 조화로우며, 주동/주동 외 건축물과 단지 내 경관요소(광장, 가로, 조경, 공공시설물, 보행로 등)와의 통합성, 단지 내 외 경관요소들 간 연계성 등의 관점에서 접근이 필요하며, '조망 대상', '조망', '통경축'을 확보할 수 있는 기준 제시가 필요하다 하겠다.

국토부의 「경관 심의 운영 지침」 및 「공동주택 디자인 가이드라인」의 항목 및 지침 내용을 토대로 그림 2-16과 같이 무엇을 어디까지 심의할 것인지, 이에 대한 심의 내용은 어떠한 관점에서 접근할 것인지에 대해서 분석하여, 표 2-26과 같이 공동주택 경관심의회 대상, 범위, 내용, 관점을 도출하였다.

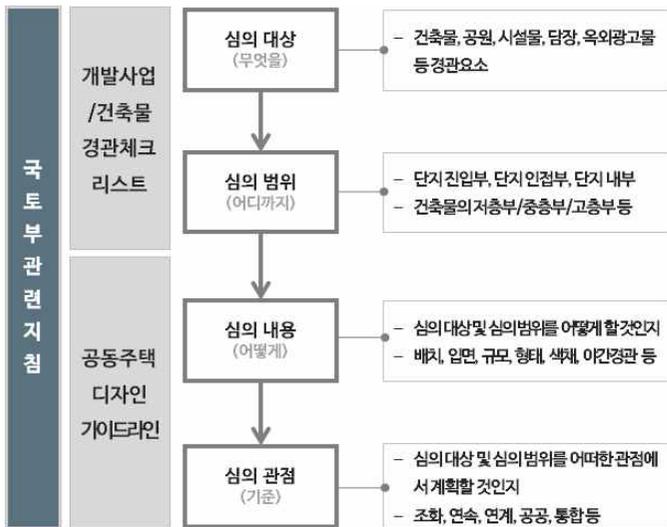


그림 2-16 국토부 「경관 심의 운영 지침」 및 「공동주택 디자인 가이드라인」 검토항목 분석 과정

심의 대상은 공동주택이 도시경관에 미치는 영향을 고려하여 대상 공동주택이 영향을 미치는 조망축/녹지축/보행축의 경관축, 주동 및 부속시설 등 건축물, 안내시설 및 담장, 옹벽, 진입 게이트 등 공공시설물, 그리고 옥외광고물로 구성할 수 있다. 이러한 심의 대상들의 단지 진입부/내부/인접(경계부) 및 건축물의 저층/중층/고층부를 심의 범위로 하며, 심의 대상의 유형에 따라 배치 또는 위치, 입면, 규모, 형태, 색채, 야간경관에 대하여 정체성, 조화성, 개방성, 연속성, 연계성, 공공성, 통합성이 확보되었는지 여부를 심의에서 검토 및 유도할 수 있는 공동주택 경관심의 대상/범위/내용/관점을 도출하였다.

표 2-26 국토부 「경관 심의 운영 지침」 및 「공동주택 디자인 가이드라인」에서 본 공동주택 경관심의 대상/범위/내용/관점

심의 대상	심의 범위			심의 내용							심의 관점					
	단지		저/중/고층	배치(위치)	입면	규모	형태	색채	야간경관	정체성	조화성	개방성	연속성	연계성	공공성	통합성
	진입부	내부														
경관축	조망축	조망 대상 및 조망점									○	○				
	녹지축	광장 및 녹지 (어린이놀이터, 운동공간 등 포함)			○	○	○		○						○	○
		공개공지 (주상복합 해당)			○	○	○		○						○	○
보행축	보행/차량/주차 동선			○	○	○		○						○	○	
건축물 (부속설비, 옥상설비 포함)							○	○	○	○	○	○	○	○	○	
공공시설물	안내판, 조형물			○	○			○	○	○	○	○				○
	담장 및 옹벽			○	○	○			○	○	○					○
	게이트			○					○	○	○					○
옥외광고물 (해당시)				○	○			○	○	○	○					○

III. 충남 공동주택 경관심의 운영 현황분석

1. 경관심의 운영 절차

1.1 '경관 사전 검토' 제도 도입

충남의 경우 현재 도시개발구역지정 및 재정비촉진계획 결정 전 '경관 사전 검토' -> 심의 조치사항 반영 -> 도시계획심의와 경관심의의 공동위원회 심의를 거쳐 도시개발구역 지정 및 고시를 하고 있다. 또한 충남도 공동주택 건설사업계획승인 및 건축허가 전 '경관 사전 검토'·'건축 사전 자문'·'교통 사전 자문' -> 경관·건축·교통 공동위원회의 심의 절차를 진행하고 있다.

'경관 사전 검토'는 국토부 「경관 심의 운영 지침」에서 규정하고 있으며 경관심의 이전에 사전 검토를 수행할 수 있는 절차이며, 해당 사업의 담당부서 또는 사업주체가 요청 시 수행하게 된다. '경관 사전 검토'는 설계 최종안이 도출된 이후에 경관 심의를 받을 경우 발생할 수 있는 시행착오와 그에 따른 부담을 줄이기 위해 최종 설계(안)이 도출되기 이전에 경관위원회 위원 중 3인을 선정하여 사전 검토 회의를 개최한다. 경관위원회 개최 시 사전 검토 위원 2명 이상 참석하도록 하여 심의의 연속성 및 효율성을 제고한다. 또한 사전 검토를 거친 경우 심의결과는 원안인결 또는 조건부인결 중 하나로 정해진다.

이민수 외(2017)는 사전 검토는 건축주와 심의위원의 인식차이는 물론 인센티브 매력이 적고 문제 발생 시 중재 장치가 없다는 점에서 제도의 활성화가 어려운 문제가 있다고 지적하고 있다. 하지만 충남에서는 앞서 서술한 경관심의에서의 부담을 줄이기 위해 실무 담당자가 권하고 있으며, 2022년 1월~2022년 11월까지 공동주택 '경관 사전 검토'는 총 29건이 진행되어 제도를 적극적으로 적용하고 있음을 알 수 있다.

즉, 충남의 경우 '경관 사전 검토'를 수행하고 있으므로, 공동주택 대상 경관심의 ('경관 사전 검토' 포함)는 도시개발구역 지정 및 재정비촉진계획 결정을 위한 '경관 사전 검토', 도시계획·경관 공동위원회 심의, 사업계획승인 및 건축허가를 위한 '경관 사전 검토', 경관·건축·교통 공동위원회 심의로 운영된다. 이에, 본 연구에서 제시하는 경관심의 기준은 앞에서 서술한 절차에서 활용할 수 있을 것이다.



그림 3-1 도시개발구역지정 및 사업계획승인/건축허가 시 경관 심의 절차

1.2 관련 위원회 지침

충남의 경우 공동주택 대상 심의 관련 지침은 도시계획심의위원회와 건축위원회에서 제시한 것이 있다.

우선 도시계획심의위원회(교통영향평가 심의위원회)에서는 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」을 제시하였다. 이 지침은 2007년에 제정, 2013년에 개정되었으며, 충남의 공동주택건설사업계획과 지구단위계획 등 검토 기준으로 활용 및 충청남도 도시계획위원회/건축위원회/교통영향평가심의위원회의 심의 기준으로 활용하도록 되어 있다.

한편, 건축위원회에서는 2022년 5월에 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」을 준수하면서 건축 부문의 심의 기준인 「충청남도 건축위원회 공동주택 건축심의 기준」을 제시하여 건축심의 시 활용하고 있다.

반면, 경관위원회에서는 공동주택 대상 경관 심의 기준은 현재 부재하며, 국토부에서 제시하고 있는 「경관 심의 운영 지침」과 2019년에 수립한 「2030 충청남도 경관계획」에서의 체크리스트를 활용할 수 밖에 없는 상황으로, 국토부 및 충남의 경관계획을 준수하면서 도시계획심의위원회 및 건축위원회 지침과의 관계를 고려한 심의 기준 마련이 필요하다 하겠다.

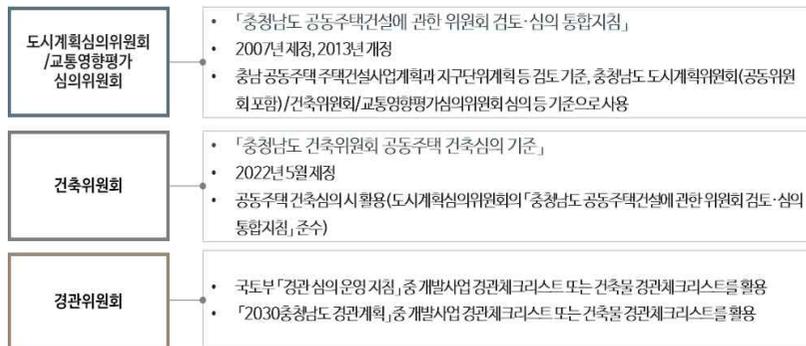


그림 3-2 공동주택 도시계획/건축/경관위원회 심의 관련 지침

2. 도 및 시·군 관련 지침 분석

2.1 「2030 충청남도 경관계획」

「2030 충청남도 경관계획」에서는 심의 대상 유형별 체크리스트를 제시하고 있다. 각 유형별 국토부 「경관 심의 운영 지침」에서의 경관체크리스트를 함께 제시하여 국토부 심의 기준을 따르면서 충남의 특성을 반영하고자 하였다. 하지만 공동주택 유형에 대한 경관체크리스트는 별도 없어 건축물 유형 또는 개발사업 유형의 경관체크리스트를 활용할 수 밖에 없는 상황이다.

유형별 체크리스트는 공통항목과 녹지경관, 해안경관, 수변경관, 시가지경관, 역사문화경관 등 경관유형별 항목으로 구성되어 있다.

우선 개발사업 유형의 체크리스트는 '조망', '공공시설물', '색채'로 구분되며, '조망'에서는 공통항목으로 '통경축' 및 '조망' 확보를 위한 건축물 배치, 그리고 녹지경관 및 역사문화경관에서의 주변 자연경관을 고려한 '스카이라인 계획'과 '색채' 등 주로 경관구조와 디자인에 관련된 항목을 제시하고 있다. '공공시설물'에서는 주로 재료 및 색채, 디자인 등에 대한 내용이 제시되어 있으며, '색채'에서는 색채계획의 '조화성'과 '통일성'에 대한 검토항목이 제시되어 있다.

한편, 건축물 유형 체크리스트를 살펴보면, '건축물 규모', '건축물 형태', '건축물 재료', '옥외광고물', '야간조명'으로 구분되어 있으며, '건축물 규모'에서는 조망 및 개방감, 스카이라인 계획, 건축물 입면 등에 대한 내용, '건축물 형태'에서는 건축물 입면 디자인, 요소 간 통합디자인, 조망과 건축물 배치 등에 대한 내용, 그리고 '건축물 재료'에서는 건축물 입면의 녹화 및 친환경재료 사용 등에 대한 내용을 제시하고 있다. 대분류와 검토항목 간 내용을 보면 건축물의 입면에 대한 내용이 '건축물 규모', '건축물 형태'에 포함되어 있거나, 조망과 건축물 배치에 대한 내용이 '건축물 규모', '건축물 형태'에 포함되는 등 대분류와 검토항목 간 중첩되는 부분도 있어 검토항목 간 독립성을 확보하여 심의 시 혼돈을 최소화 할 수 있도록 대분류와 항목 내용 정리가 필요하다 하겠다.

'옥외광고물'에서는 옥외광고물의 수량/색채/조명/규격/재료 등 전반적인 사항에 대한 검토 항목을, '야간조명'에서는 CPTED와 연계하여 조명 적용방식 및 조명계획 수립 여부에 대한 검토항목으로 구성되어 있다.

앞의 관련 지침들 및 타 지자체 사례에서 알 수 있듯이, 공동주택의 경우 주변 경관에 미치는 영향이 크므로 주변 경관요소들과의 조화성 관점에서의 스카이라인 계획 및 디자인(색채, 재질, 입면 디자인 등), 통경축 및 개방감 확보, 주변 지형지세와의 관계, 단지 내외부에서의 보행축/녹지축/도로축, 단지 내부 부대복리시설의 디자인 및 공공시설물 디자인, 단지 경계부 처리 방법 등의 검토가 필요하다. 이에, 경관

계획에서 제시하고 있는 개발사업 체크리스트 및 건축물 체크리스트를 포함하면서 앞에서 제시한 내용들을 검토 및 유도할 수 있는 추가적인 항목이 필요하다 하겠다.

표 3-1 「2030 충청남도 경관계획」 중 개발사업 체크리스트(심의위원회용)

구분	검토항목
조망	공통) 건축물의 열린 배치로 통경축을 확보하였는가?
	공통) 인공재료를 최소화하고 자연재료를 적극 활용하였는가?
	녹지경관) 배후산림 경관과 능선을 고려한 조화로운 스카이라인을 계획하였는가?
	녹지경관) 부감경관을 고려하여 각 건축물 옥상부의 지붕 색채를 통합하였는가?
	해안경관) 해안경관을 고려한 조화로운 인공구조물의 디자인과 배치를 하였는가?
	해안경관) 선형의 해안 특징을 고려하여 통합적인 건축물 입면계획을 하였는가?
	수변경관) 열린 경관을 형성하기 위해 건축물 정면이 수공간을 치폐하지 않았는가?
	시가지경관) 주변 도로에서의 산업단지 시설물 외부 노출을 최소화하였는가?
공공시설물	공통) 설치된 공공시설물로 인해 배후 경관이 차폐되지는 않았는가?
	공통) 원활한 유지관리를 고려한 재료를 적용하였는가?
	공통) 주변 자연과 조화롭도록 인공재료를 최소화하고 자연재료를 사용하였는가?
	공통) 주변 자연환경과 조화롭도록 저명도·저채도 색채를 적용하였는가?
	공통) 기능성을 최우선으로 간결한 디자인, 심미성, 내구성, 내식성을 갖추었는가?
색채	공통) 건축물과 공공시설물, 기반시설물 간 통합적인 색채계획을 적용하였는가?
	공통) 친환경재료가 지니는 고유의 색채를 활용하였는가?
	공통) 건축물과 시설물의 일부 면적에 동일한 강조 색채를 적용하였는가?
	공통) 공공사극에체 등 인지가 필요한 시설물 일부 면적에 강조 색채를 적용하였는가?
	해안·수변경관) 연접 건축물에 지역성을 고려한 유사 계열 색채를 적용하였는가?
	전원경관) 취락지 지붕 색채는 주변 자연경관 특성을 고려한 색채를 적용하였는가?

표 3-2 「2030 충청남도 경관계획」 중 건축물 체크리스트(심의위원회용)

구분	검토항목
건축물 규모	공통) 건축물의 열린 배치로 자연경관으로의 조망을 확보하였는가?
	공통) 대상지의 지형지세를 배려한 스카이라인을 계획하였는가?
	공통) 인접한 건축물 간 높이 변화와 입면 면적 차이를 최소화하였는가?
	공통) 지나치게 장대한 규모의 건축물은 최소화하고 시각적 분절화를 하였는가?
건축물 형태	해안·수변경관) 수변에 맞닿은 건축물은 저층 및 소규모 건축물로 구성하였는가?
	공통) 주변 경관과 시각적 조화를 이루는 형태와 입면 디자인을 계획하였는가?
	공통) 지형에 순응하고 조화로운 건축물 구조를 계획하였는가?
	공통) 건축물과 부속설비, 시설물 간 통합적인 디자인을 통해 일체감을 지니는가?
건축물 재료	공통) 주변 경관의 조밀과 보행자에게 쾌적함을 주는 건축물 배치를 하였는가?
	공통) 옥상녹화 및 건축물 입면 녹화 등 자연친화적 계획을 도입하였는가?
	공통) 주변 경관과 조화로운 자연재료, 친환경재료를 사용하였는가?
	공통) 인접한 건축물은 상호 조화롭고 자연경관을 고려한 재료를 사용했는가?
옥외광고물	공통) 고광택 인공재료를 사용하지 않거나 최소화하였는가?
	공통) 자연 및 건축물과 조화로운 옥외광고물 크기와 수량으로 최소화하였는가?
	공통) 원색·고채도·고명도 색채는 지양하고 낮은 휘도 조명방식을 적용했는가?
	공통) 주변 자연의 모티브, 자연재료 및 재료 고유 색상을 활용하였는가?
	공통) 과도한 규격의 청문광고, 무분별한 현수막 광고를 계획에서 배제하였는가?
	공통) 설치 위치, 크기, 형태, 재료, 색채 등 통합적인 디자인으로 계획하였는가?
야간조명	역사문화경관) 역사문화자원의 이미지를 형식화하고 간결하게 디자인하였는가?
	공통) 광원이 수목을 직접적으로 비추지 않고 간접조명 방식을 적용하였는가?
	공통) 과도한 빛과 원색적인 연출보다는 절제된 조명계획을 수립하였는가?
	공통) 수목 생장을 방해하지 않는 조명방식과 색온도를 적용하였는가?
	공통) 가로등 또는 보안등에 적정 조도와 컷오프 조명을 적용하였는가?
	공통) 상징 조형물을 비롯한 시설물에 간접조명 방식을 적용하였는가?
	공통) 지역 정체성을 고려하여 주변과 조화되는 색온도의 조명계획을 수립하였는가?
	공통) 사교 및 범죄 등을 최소화하는 CPTED 개념의 조명계획을 수립하였는가?
	해안·수변경관) 야간 조명계획 시 상징성을 부각한 특화 경관을 수립하였는가?
역사문화경관) 역사문화자원 특성에 적합한 색온도와 조명방식을 적용하였는가?	

2.2 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」

충남에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「국토교통부 지구단위계획수립 지침」과 「주택법」에 의한 공동주택에 관한 건축심의 등에 관한 통합 검토 기준을 정하여 지구단위계획 및 건축심의, 교통영향평가심의 등의 원활한 운영을 도모하기 위해 2007년에 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」을 고시하였다.

이 지침의 '경관 등 기타사항'에서 경관과 관련된 지침 기준을 제시하고 있다. '경관 등 기타사항'에는 '경관계획', '개방감', '경관분석', '경관분석 결과적용'의 중분류로 구성되어 있다. '경관계획'에서는 3D시뮬레이션에 의한 경관검토(시뮬레이션 작성 방법 및 주요 조망점 선정, 근경 및 원경 기준 등 기준 제시) 및 경관기본계획과의 부합성 검토에 대한 내용을 지침 기준으로 제시하고 있다. 시뮬레이션에 대한 경관 검토 내용은 지침 기준이라기보다 조망점 선정 방법 및 시뮬레이션 작성 방법으로서 사업자(설계자)가 심의도서 작성 시 참고하는 방법에 해당되는 내용으로 볼 수 있다. 경관기본계획과의 부합성 검토 역시 지침 기준이라기보다 사업자(설계자)가 경관기본계획을 분석한 결과에 대한 활용 방안을 검토하는 내용으로 볼 수 있다.

한편 '개방감'에서는 고층/고밀도 건축물의 경우 1층부 필로티 설치 권장 및 양호한 시각통로 확보를 위한 건축물 배치에 대한 내용, '경관분석'에서는 특정 자원에 연결된 지역의 경우 경관분석을 했는지에 대한 내용으로 역시 심의 시 지침 기준이라기보다 사업자(설계자)가 설계 시 분석 미 고려해야 할 내용으로 심의 전 체크해야 하는 항목으로 볼 수 있다.

마지막으로 '경관분석 결과적용'에서는 경관시뮬레이션 결과 건축물로 인한 주요 조망대상 차폐 여부를 판단하는 것으로 이는 심의위원들이 심의 시 판단하도록 하는 심의 기준으로서 적합하다 할 수 있다.

이와 같이 경관부문 지침 기준이 제시되어 있지만 지침 기준이라기보다 심의도서 작성방법에 해당되는 내용이거나 사업자(설계자)가 심의 진행 전 체크해야 하는 내용들로 볼 수 있으며, 경관심의가 도시계획심의와 공동으로 진행될 시 경관부문의 심의 기준은 보완되어야 할 필요가 있다고 할 수 있다.

표 3-3 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」 중 경관부문

구분	지침 기준	
경관 등 기타 사항	경관 계획	·경관검토 -개략적인 3D시뮬레이션 -합성사진 또는 매스모델 등의 기법
	경관 계획	·경관기본계획 수립지역 -경관기본계획과의 부합성 검토
	개방감	·고층·고밀도 건축물 -자연에너지 순환과 경관상 개방감 확보를 위한 1층부 필로티 설치(권장) -양호한 시각통로 반드시 확보(배치)
	경관 계획	·경관시뮬레이션(3D기법, 매스모델 또는 합성사진) 작성 -경관시뮬레이션 3D 및 사진합성 작성기준 -주요 조망점 : 각 방위와 인접한 4개소 이상 조망점을 선정(주요간선도로 변에서 2개소 이상을 포함) -주요 조망점 : 주요 도로, 하천, 공원 및 다중이 모이는 주요시설(광장, 관공서, 학교 등 공공시설, 문화재 등 보호시설) -근경(200m 내외) 및 원경(500m 내외)으로 각각 구분 -각 시뮬레이션과 배경사진 : 동일한 조망점에서 동일한 렌즈규격을 사용하여 촬영
	경관 분석	·경관분석 여부 -대상지가 금강, 금남·북 정맥, 주요 관광지 및 지정문화재 등과 연결된 지역(해당시설의 경계로부터 500m 이내의 지역)인 경우
	경관분석 결과적용	·경관시뮬레이션 결과 건축물로 인한 주요 조망대상이 차폐 여부

2.3 「충청남도 건축위원회 공동주택 건축심의 기준」

충남 건축위원회에서 제시한 「충청남도 건축위원회 공동주택 건축심의 기준」은 「건축계획」, 「경관계획」, 「소방계획」, 「조경계획」, 「신재생·설비」, 「범죄예방계획」, 「교통계획」, 「기타」의 총 8개 분야로 구성되어 있다. 이 중 경관과 관련이 있는 분야는 「건축계획」, 「경관계획」, 「조경계획」이라 할 수 있으며 지침 내용에 대해서 살펴보고자 한다.

우선 「건축계획」분야에는 「단지계획 및 우수처리계획」, 「주민편의시설계획」, 「주동계획 및 주동배치계획」으로 구분되어 있다. 「단지계획 및 우수처리계획」의 세부 지침 기준 중 단지 내 경사 및 옹벽, 보행공간 및 포장에 대한 내용은 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」 내용을 그대로 준용하거나 또는 보완하여 제시하고 있다. 이 외에 단지 내외부 보행동선과 우수처리 설비에 대한 기준을 추가 제시하고 있다. 「주민편의시설계획」의 세부 지침 기준은 주동 외 부속동(커뮤니티 광장, 게스트하우스, 복합 커뮤니티시설, 무인택배시설, 재활용품보관소 등)의 세대당 규모 및 배치, 승강기 및 계단실의 설치 규모, 그리고 용적을 완화에 대한 내용을 구체적인 수치로 제시하고 있다. 「주동계획」에서는 주동 높이 변화 및 길이 범위에 대한 내용은 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」을 준용하고 있으며, 이 외에 주동 진입부 및 지하주차장 계획에 대한 기준을 추가하며 주동계획에 대하여 보다 구체적으로 제시하고 있다. 또한 「주동배치계획」 내용은 통경축의 설정 방법 및 범위, 주동의 배치와 이격거리 등에 대하여 정량적 기준을 제시하고 있다. 이 역시 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」을 근거로 제시하고 있음을 알 수 있다. 국토부 및 타 지자체 지침에서도 알 수 있듯이 지침 내용 중 통경축은 주변 경관의 조망 확보를 위한 요소로서 경관에서 매우 중요시하고 있다. 건축심의에서 통경축에 대한 정량적 기준을 충족하도록 함으로써 단지 내에 개방공간을 확보하기 위한 기준을 제시한 것이라면, 경관심의에서는 주변의 다양한 경관요소들을 고려한 통경축 및 조망축 설정의 적정성 여부에 대한 기준 제시로 도시계획심의 및 건축심의와의 중첩을 피하면서 차별성을 확보할 필요가 있을 것이다.

한편, 「경관계획분야」에서는 경관계획과 색채계획에 대한 지침 기준을 제시하고 있으며, 경관계획 내용은 경관위원회 의견을 가급적 준수하되, 경관심을 받지 않은 경우 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」에서와 같이 경관 시뮬레이션 제시 및 야간경관계획/옥외광고물계획을 수립하도록 하며 구체적인 지침 내용을 제시하고 있지는 않다. 또한 색채계획은 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」을 준용하고 있으나, 「2030 충청남도 경관계획」에서 제시하는 색채범위와 상이⁷⁾하여 이에 대한 수정 또는 보완이 필요하다 할 수 있다. 색표시 방법도 KS표준색 및 먼셀색기호를 사용하도록 제시되어 있으나, 현재 작성된 심

의도서⁸⁾ 대부분은 NCS표색계 또는 먼셀색기호를 제시하고 있는 상황으로 이 역시 수정 또는 보완이 필요하다 하겠다.

「조경계획분야」에서는 조경 면적과 식재계획, 사면 및 옹벽 처리 방법을 제시하고 있어 경관심의에서 심의내용으로 언급되는 경우가 많아 건축심의의 기준으로 제시되어 있으므로 경관심의 항목에서는 제외하도록 검토가 필요하다 하겠다.

표 3-4 「충청남도 건축위원회 공동주택 건축심의 기준」 중 건축계획분야

구분	지침 기준	통합지침	
단 지 계 획 및 우 수 처 리 계 획	단지 계획	- 단지 내 계획공간 고저차는 각각 최대 5m이내(데크형 주차장 등을 설치하는 경우 예외), 단지 경사도는 장애인 통행에 무리가 없도록 계획	●
	단지 계획	- 단지 내 옹벽의 높이는 1.5m이하로 계획함을 원칙으로 함 (단, 지형상 부득이 하고 경관상 지장이 없는 등 건축위원회에서 인정하는 경우 예외)	●
	단지 계획	- 보행자 동선은 안전하고 연속성이 유지되도록 계획하고 보·차도 분리포장 등 보행자의 전용공간 확보	●
	단지 계획	- 건물 진입부와 보도와의 높이차를 최대한 줄이고, 보도의 폭은 보행에 지장이 없도록 최소한 2.0m 이상으로 계획함을 원칙으로 함 (단, 유니버설디자인을 적용한 보행공간을 적용하는 등 건축위원회에서 인정하는 경우 예외)	●
	단지 계획	- 단지 내 보행자도로는 다양한 포장 재료를 사용하되 토양의 생명력이 유지되도록 투수성 포장구조로 계획함을 원칙으로 함 (단, 단지경관과 조화를 이루면서 친환경적인 재료를 사용하는 등 건축위원회에서 인정하는 경우 예외)	●
	단지 계획	- 단지 내 산책로는 순환할 수 있도록 동선의 연속성을 고려하고, 단지 내/외부 커뮤니티시설과 연계되도록 계획하는 것을 원칙으로 함 (단, 보행자의 안전을 고려하여 건축위원회에서 인정하는 경우 예외)	
	우수 처리 계획	- 여름철 집중호우에 대비하여 지하주차장 출입구에 차수판이나 물의 유입을 막을 수 있는 설비 등을 계획	

* ● 표시된 부분은 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」 내용 준용

7) 「충청남도 공동주택에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」은 2007년에 제정되어 2013년에 개정되었으며, 「2030 충청남도 경관계획」은 2019년에 수립

8) 2022년도 경관/건축/교통 공동위원회 공동심의 시 제출된 심의도서 분석

표 3-4 「충청남도 건축위원회 공동주택 건축심의 기준」 중 건축계획분야(계속)

구분	지침 기준	통합지침
주민 편의 시설 계획	<ul style="list-style-type: none"> 커뮤니티광장 및 주민편의시설은 다음과 같이 계획하여야 함 (단, 임대아파트 또는 500호 미만의 소규모 단지 등으로 건축위원회에서 인정하는 경우 예외 / 별첨 1) - 커뮤니티광장은 면적은 세대당 2.5㎡이상 계획 (광장주변 주동은 2개층 높이의 필로티를 원칙으로 하되 건축위원회에서 인정하는 경우 예외) - 게스트하우스는 300세대당 1개소 이상으로 계획하되 최소 2개소 이상 설치(실내 설비 및 가구, 가전 등의 시설을 고급스럽게 갖출 것) - 복합커뮤니티시설(취미룸, 멀티룸, 맘스카페, 파티룸 등)은 가급적 지상으로 설치하되 커뮤니티광장 인근에 배치 	
	<ul style="list-style-type: none"> 피난층의 피난 및 이사짐 동선을 감안하여 승강기는 16인승 이상을 설치 계단실 및 승강기 출구에서 통로의 폭은 1.8m 이상으로 계획(코어 내 홀) 	
	<ul style="list-style-type: none"> 30층 이상 또는 25층 이상 3호 조합의 주동에 설치하는 승강기는 유사시 입주주민들의 불편에 대비하여 2대 이상을 계획(법적요건 이상 설치) 	
	<ul style="list-style-type: none"> 무인택배시설은 입주자의 편의를 위해 적정하게 위치를 선정하고, 충분한 개수를 계획(본 심의 시 편의시설설치계획도 제시) 	
	<ul style="list-style-type: none"> 재활용품 보관소는 주민편의, 미관, 환경미화차량 동선 등을 고려하여 세대 내 간섭이 없도록 적정 배분하여 계획 (각동에 설치가 원칙이고, 건축위원회에서 인정하는 경우 예외/본 심의 시 편의시설설치계획도 제시) 	
	<ul style="list-style-type: none"> 용적률 220% 이내의 단지에서 「건축법시행령」 제 6조(적용의완화)에 따라 용적률 완화신청 시 주민공동시설 중 건축위원회가 인정할 경우 용적률 완화 	

표 3-4 「충청남도 건축위원회 공동주택 건축심의 기준」 중 건축계획분야(계속)

구분	지침 기준	통합지침
주동 계획	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 층수는 도시의 전체적인 스카이라인을 고려하여 계획(원도심의 역사적·문화적 경관을 급격하게 변화시키는 경우 등 나홀로 고층을 지양함. 단, 소방활동에 지장이 없고, 원도심의 재생에 기여하는 등 건축위원회에서 인정하는 경우 예외) - 동일 주거동 내에서 층수 변화 시 2개층 이상 차이가 나도록 계획 - 5개층 이상 차이가 발생 할 경우, 경관특화계획 수립 	●
	<ul style="list-style-type: none"> 주동 필로티 등 상부에 낙하물로 인한 보행자 보호가 필요한 장소에는 추락방지 안전시설을 설치 	
	<ul style="list-style-type: none"> 주동에 필로티 설치 시, 2개층 높이로 하고, 단순 진입은 1개층(반자 높이 3m이상)으로 계획 (단, 단지여건을 고려하여 건축위원회에서 인정하는 경우 예외) 	
	<ul style="list-style-type: none"> 주동은 가급적 4호 조합을 원칙으로 하되 최대 6호 조합 이내로 계획 (단, 단위세대가 60m 이하로 건축위원회에서 인정하는 경우 예외) 	●
	<ul style="list-style-type: none"> 지하주차장을 포함한 모든 주동 주출입구에 방풍실을 설치하고, 자동문 설치를 권장 	
주동 배치 계획	<ul style="list-style-type: none"> 통경축은 다음과 같이 계획함(단, 임대아파트 또는 500호 미만의 소규모 단지 등으로 건축위원회에서 인정하는 경우 예외) - 통경축의 방향은 임의설정을 지양하고, 도시축, 경관축 등 주변현황 여건을 고려하여 종합적으로 검토(개별단지만 검토 지양) - 주통경축은 폭 30m이상으로 1개소 이상, 부통경축은 가급적 직각방향으로 폭 10m이상으로 1개소 이상 확보 - 통경축 내에 일체의 건축물 설치를 금지함 (단, 높이 5m이내의 승강기탑, 계단탑, 지하주차장 상부 캐노피 등 주민편의시설과 관련하여 건축위원회에서 인정하는 경우 예외) 	●
	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 배치 및 주동은 "ㄱ"자형 등 폐쇄형을 지양함 	●
	<ul style="list-style-type: none"> 건축물과 건축물 사이는 최소 8m이상 이격 (단, 임대아파트 또는 500호 미만의 소규모 단지 등으로 건축위원회에서 인정하는 경우 예외) 	●

* ● 표시된 부분은 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」 내용 준용

표 3-5 「충청남도 건축위원회 공동주택 건축심의 기준」 중 경관계획/조경계획 분야

구분	지침 기준	통합지침
경관 계획 분야	<ul style="list-style-type: none"> · 공동주택 경관은 경관위원회 의견을 가급적 준수, 단 경관심을 받지 않은 경우 아래의 내용이 포함된 경관계획을 수립 - 주요조망점 선정 후 시뮬레이션 제시 - 야간경관계획 수립 및 색채계획 수립 - 옥외광고물 설치계획도 수립 	
	<ul style="list-style-type: none"> · 색채계획은 경관심의 의견에 따름. 단, 경관심을 받지 않은 경우, 공동주택의 색재표기는 공업진흥청에서 고시한 색표시 방법(KS표준색 / 먼셀색기호)을 사용하여 제시하되, 외벽의 주조색은 원색을 지양하고, 채도 4미만, 보조색은 채도 6이하로 계획함을 원칙으로 함(단, 주변경관을 개선하는 등 건축위원회에서 인정하는 경우 예외) 	●
조경계획 분야	<ul style="list-style-type: none"> · 조경면적, 수종 및 규격의 적정여부 검토 후 충분한 토양깊이를 확보(인공지반에 설치 시, 방수계획을 충분히 검토) · 다양한 식재와 계절별 변화를 고려하여 조경계획을 수립 	
	<ul style="list-style-type: none"> · 사면은 구조적으로 문제가 없을 경우 가능한 조경석 쌓기 등 친환경적으로 계획하고, 옹벽 등이 노출되는 부위는 넝쿨 등 생태적인 미관처리로 계획 	

* ● 표시된 부분은 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」 내용 준용

2.4 충청남도 「주택조례」

충남 역시 경기도와 같이 「주택법」 및 동법 시행령에 따라 「주택조례」에서 주택건설기준을 제시하고 있다. 내용 중 계획과 관련하여 ‘주택단지 및 주동계획’, ‘옥외공간계획’, ‘지붕 및 옥탑’, ‘복리시설의 옥외광고물 계획’, ‘설비계획 및 우수계획’, ‘주차장 계획’이 있다.

이 중 경관과 관련된 내용만 살펴보면, 우선 ‘주택단지 및 주동계획’에서는 주변 건축물과의 조화와 자연경관을 고려할 것을 규정하며, 건축물의 규모, 조망 및 통경 확보 등 경관구조와 일조 확보, 단지 경계부 처리 디자인 등에 대한 내용을 규정하고 있다. ‘옥외공간계획’에서는 단지 내 오픈스페이스 및 녹지의 배치와 기능, 단지 내 보행 동선 등 단지 내에서의 오픈스페이스와 보행공간에 대한 내용을 규정하고 있다. ‘지붕 및 옥탑’ 부분에서는 지붕 디자인과 옥탑의 높이 등에 대한 내용을 규정하고 있다. 이는 경기도의 「주택조례」에서 규정하고 있는 내용과 같으며, 이 외에 충남에서는 복리시설의 옥외광고물 계획에 대한 내용을 추가로 규정하여 단지내에 옥외광고물 설치계획을 별도 수립하도록 하고 있는 것이 다른 점이라 할 수 있다.

「주택조례」에서 규정된 내용들 중 단지 경계부 처리 디자인, 단지 내 오픈스페이스 및 보행 동선축, 지붕 및 옥탑 디자인에 대한 항목은 「충청남도 건축위원회 공동주택 건축심의 기준」에서는 제시되고 있지 않아 경관심의 기준에서 이를 보완할 필요가 있다.

표 3-6 충청남도 「주택조례」 내용 중 경관 관련 내용

구분	내용
제5조 (주택단지 및 주동계획)	<p>공동주택 단지는 주변 건축물과의 조화와 자연경관을 고려한 친환경적인 계획이 되도록 하여야 하며, 아름답고 쾌적한 주거환경이 확보될 수 있도록 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 계획하여야 한다. 다만, 승인권자가 지역특성 및 주변여건, 단지여건 등으로 인하여 이 기준을 따르기 어렵다고 인정 하는 경우에는 사안별로 조정하여 적용할 수 있으며, 필요시 충청남도건축위원회의 의견을 들어 조정하여 적용할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공동주택은 6호 연립 이내 또는 1개동의 길이를 60미터 이하로 계획 하여야 한다. 다만, 건설 세대수가 150세대 미만인 재건축계획과 테라스형 공동주택 및 4층 이하 공동주택의 경우에는 그러하지 아니하다. 2. 주택건설사업계획승인권자가 조망 확보 또는 경관의 유지가 필요하다고 인정하는 지역에 인접하여 단지를 계획하는 경우에는 주요 가로변으로부터 주요 조망요소 등에 연결되는 조망축 또는 통경축을 확보하여야 한다. 3. 서로 다른 높이의 건물을 적절히 배치하여 다양한 경관과 개방감이 조성되고 조망권이 최대한 확보될 수 있도록 하여야 한다. 4. 주동은 각 세대별 사생활의 보호, 채광, 일조, 통풍 등에 유리하도록 배치하여야 한다. 5. 방음시설은 방음벽에 방음림 식재를 원칙으로 하되 부득이 방음벽을 설치하여야 하는 경우에는 목재 등을 활용한 친환경적인 재료를 이용하고 덩굴류 식재 등의 계획을 포함하여야 한다. 6. 단지외곽의 담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 하되, 사생활 보호를 위하여 차폐가 필요한 경우에는 주변도로 및 환경 등을 고려하여 생울타리 또는 목책 등으로 계획하여야 한다. 7. 공동주택 단지내 시설을 고령자 및 장애인이 이용에 편리하도록 계획에 반영하여야 한다.

표 3-6 충청남도 「주택조례」 내용 중 경관 관련 내용(계속)

구분	내용
제6조 (옥외공간 계획)	<p>공동주택 단지내 복리시설 등 옥외공간의 계획에는 다음 각호의 사항이 반영되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 휴게소, 놀이터, 녹지 등의 옥외생활공간은 차량에 의한 간섭이 최소화될 수 있도록 하여야 하며, 어린이 놀이터의 경우에는 외곽 경계중 2면 이상 이 도로 및 주차장과 면하지 아니하도록 하여 시설이용자가 차도를 횡단하지 아니하고 안전하게 접근할 수 있도록 하여야 한다. 다만, 주요 간선도로 변으로서 출입을 통제할 수 있는 시설을 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다. 2. 지역의 특성과 주변 및 단지의 여건이 고려된 휴게 및 공동체 활동을 위한 광장 또는 테마형 녹지공간을 확보하여야 한다. 3. 제2호에 따른 광장 또는 테마형 공간은 영구용역이 생기지 않는 개방된 곳에 설치하여야 한다. 4. 1천세대 이상으로 이루어지는 단지 안에는 1개 이상의 보행 동선축을 설정하고, 단지의 지역적 특성이 부각될 수 있는 테마형 녹지공간을 조성하여야 한다. 5. 제4호에 따라 조성되는 테마형 녹지공간에는 그 위치, 크기, 지형조건을 고려하여 쾌적한 환경과 경관이 확보될 수 있도록 하여야 한다.
제7조 (지붕 및 옥탑)	<p>공동주택의 지붕 및 옥탑계획에는 다음 각 호의 사항이 반영되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지붕은 주변경관 및 주동입면과 어울리는 재질 및 외관을 갖추어야 한다. 2. 옥탑내에 물탱크실의 설치를 원칙적으로 금지하여 옥탑의 높이를 최소화하고, 지붕과 어울리는 외관을 갖추어야 한다. 3. 1개 주동내에서 건축물의 층수가 달라져 건물 및 옥탑의 면적이 노출되는 경우에는 이를 보완할 수 있는 외관계획 등을 반영하여야 한다. 4. 세대별 급수방식은 옥상에 물탱크실이 없는 가압급수방식 등을 적용하여야 한다.
제8조 (복리시설의 옥외광고물 계획)	<p>단지내에 규격외의 광고물이 난립되지 아니하도록 단지내 옥외광고물 설치계획을 수립하여 이를 설계에 반영하여야 한다.</p>

2.5 시·군 공동주택 체크리스트(가이드라인)

2022년 11월 기준 충남 15개 시·군 중 경관계획을 수립한 지자체는 금산과 청양을 제외한 13곳이며, 이 중 공동주택 체크리스트는 서천을 제외한 12곳에서 제시하고 있다. 이에, 12개 시·군에서 제시하고 있는 공동주택 체크리스트 내용을 살펴보고자 한다.

12개 시·군에서 제시하고 있는 공동주택 체크리스트 항목들을 분석하여 항목 간 중복되거나 유사한 항목들을 정리해 본 결과, 34개의 항목을 도출할 수 있었다. 도출된 항목들 중 대부분의 시·군에서 '주변 자연환경으로의 조망 및 통경축 확보', '원지형을 최대한 살리고 경사지는 경사를 활용한 배치' 내용의 항목을 제시하며 조망과 통경축, 지형에 순응한 배치를 중요시하고 있음을 알 수 있다. 또한 '주변 경관 및 인접 단지와의 자연스러운 스카이라인 형성', '주변 도로변 및 보행로 부근 주거동 저층 배치' 등 주변과의 연속성, 그리고 '저층/중층/상층부에 대한 디자인, 저층부의 개방감 확보와 자연친화적 재료 사용', '단지 내 보차분리 보행동선 계획 및 무장애 설계 적용' 등 보행환경을 중요시하고 있음을 알 수 있다. 이 외에도 '다양한 형태의 디자인 지향', '건축물 설비시설의 외부노출 지양 및 건축물과 일체감 있게 계획', '옹벽 및 담장 가급적 설치 지양, 부득이 설치 시 친환경 디자인 적용' 등 건축물 디자인과 형태 등에 대한 내용을 심의에서 검토하도록 하고 있다.

이들 항목들 중에는 국토부 「경관 심의 운영 지침」에서의 건축물 경관체크리스트의 항목과 내용이 유사한 것들도 있고, 시·군 간 동일한 항목을 적용하거나 해당 시·군의 특성을 반영하여 항목을 새롭게 구성하는 경우도 있다. 즉, 12개의 시·군은 국토부가 「경관 심의 운영 지침」에서 제시하고 있는 바와 같이, 국토부의 유형별 경관 체크리스트를 참고하여 지역 특성에 맞게 체크리스트를 구성하여 운영하고 있다고 볼 수 있다. 특히 '산, 하천, 저수지변에 입지하는 경우 조망권 확보를 위해 직각 배치, 건축선 이격', '1개동의 경우 주변 도로에서 최대한 이격하여 배치' 등 시·군 토지이용 개발계획, 경관자원 분포 등의 특성을 반영하여 계획하도록 항목을 제시하거나, '도로와 만나는 가각부, 경계부에 공개공지 및 썸지공원 조성', '단지 경계부는 완충녹지대 설치 및 가로공원 조성', '소음발생 우려 시 방음둔턱 설치하여 수림대 조성 또는 마운딩 형성'과 같이 단지 경계부의 공공성 및 개방성 확보를 위한 항목을 제시하고 있는 것이 특징이라 할 수 있다.

표 3-7 경관계획 수립 및 공동주택 체크리스트 제시 현황(2022년 11월 기준)

구분	천안	공주	보령	아산	서산	논산	계룡	당진	금산	부여	서천	청양	홍성	예산	태안
계획	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×	○	○	○
공동주택 체크리스트	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	×	○	○	○

표 3-8 12개 시·군별 공동주택 체크리스트 항목

구분	천안	공주	보령	아산	서산	논산	계룡	당진	부여	홍성	예산	태안
주변 자연환경으로의 조망 및 통경축 확보		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
단지 내 오픈스페이스 및 녹지대 조성으로 커뮤니티 활성화와 개방감 확보		○			○	○	○			○		
단지 내 보차분리 보행동선 계획 및 무장애설계 적용*			○	○			○	○	○	○		○
원지형을 최대한 살리고 경사지는 경사를 활용한 배치*	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○
주동길이 조절 및 동간거리를 확보하여 차폐감을 주지 않는 배치		○		○								
산, 하천, 저수지변에 입지하는 경우 조망권 확보를 위해 직각 배치, 건축선 이격		○				○						
채광 및 경관 조망권 침해가 없는 주동 배치와 높이		○							○	○		○
1개동의 경우 주변 도로에서 최대한 이격하여 배치				○								
주변 도로, 공원, 녹지 등 가로체계를 고려하여 배치*	○	○		○				○		○		
저층부의 경우 인접동과 조화 고려(고층형)				○								
주요 도로에 면하는 동은 장변 길이 60m(80m) 이내 권장				○				○				
인접도로변의 아파트 축벽은 입체적 경관 계획 권장				○								
중고층형일 경우 기단부 분리 및 저층부의 보행친화적 디자인*				○				○			○	
저층/중층/상층(최상층부 및 옥탑부)로 구분하여 디자인 변화 부여, 저층부는 개방감 확보 및 자연친화적 재료 사용 권장	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
벽면 과도한 그래픽 지양	○											
옥탑 돌출 지양, 주동과 옥탑의 조화 유도					○	○	○	○			○	
발코니 및 베란다의 획일적 디자인 지양				○	○	○		○		○		
건축물 설비시설의 외부노출 지양 및 건축물과 일체감있게 계획*	○	○		○	○	○	○	○	○			○
단지 내 근린생활시설 등은 아파트 주동 디자인과 연속성, 통일성 유지								○	○			

* 표시한 항목은 국토부 「경관 심의 운영 지침」의 건축물 경관체크리스트 항목과 동일하거나 내용 유사

표 3-8 12개 시·군별 공동주택 체크리스트 항목(계속)

구분	천안	공주	보령	아산	서산	논산	계룡	당진	부여	홍성	예산	태안
주변 경관 및 인접 단지와의 자연스러운 스카이라인 형성*	○	○	○	○	○	○	○			○	○	○
주요 도로변 및 보행로 부근 주거동은 저층 배치	○	○	○							○	○	○
지붕형태는 과도한 디자인 지양하고, 주변 경관과 조화로운 형태 권장	○	○		○								○
다양한 형태의 외관 디자인으로 차별성 확보	○	○	○		○	○	○	○		○		○
도로와 만나는 각각부, 경계부에 공개공지 및 쌈지공원 조성*		○		○								○
단지 경계부는 완충녹지대 설치 및 가로공원 조성 등 자연스런 경계 조성	○	○		○				○				
옹벽 또는 담장은 가급적 설치하지 않되 부득이 설치 시 친환경 디자인 적용(투시형, 생울타리 등)	○	○		○	○	○	○		○			○
소음발생 우려 시 방음둔턱 설치하여 수림대 조성 또는 마운딩 형성	○	○						○				
단지 진입부의 개성있는 경관 연출	○				○	○	○	○				
과도한 색채(원색, 형광색 등 채도가 높은 색채) 사용 지양*		○		○				○		○		
해당 지자체 색채가이드라인 준수				○				○	○			○
해당 지자체 야간경관관리 지침 준수				○					○			
지붕층 및 건물에 야간 조명을 설치하여 개성있고 아름다운 경관 연출				○								
해당 지자체 옥외광고물 가이드라인 준용*									○			
단지 내 사각지대 없도록 방범시설 및 조명계획, 가시성 증대 방안 계획 수립		○		○					○			

* 표시한 항목은 국토부 「경관 심의 운영 지침」의 건축물 경관체크리스트 항목과 동일하거나 내용 유사

도출된 34개 항목들의 내용들을 앞서 제시한 국토부의 「경관 심의 운영 지침」 및 「공동주택 디자인 가이드라인」에서 도출한 공동주택 경관심의 대상/범위/내용/관점(표 2-26)에 적용해 보았으며, '범외예방'에 대한 구분이 추가되었다.

앞서 서술한 바와 같이 조망과 개방감 확보를 위한 건축물 배치 관련 내용도 많지만 건축물의 입면 디자인에 대한 항목이 가장 많으며, 건축물 입면에 대한 항목은 주로 저층/중층/상층부에 대한 디자인과 단지 내 건물들 간 디자인의 연속성 및 통일성 등에 대한 내용임을 알 수 있다. 또한 국토부 「경관 심의 운영 지침」의 건축물 경관체크리스트 항목과 차별성을 가지고 있는 것은 단지 경계부에 대한 항목들로, 단지 경계부의 처리를 가로체계와 연속성을 가지면서 조화롭게 조성하기 위한 지침을 제시하고 있음을 알 수 있다.

표 3-9 12개 시·군 공동주택 체크리스트 항목의 분류

구분	항목	
경관축	조망	주변 자연환경으로의 조망 및 통경축 확보
	녹지	단지 내 오픈스페이스 및 녹지대 조성으로 커뮤니티 활성화와 개방감 확보
	보행	도로와 만나는 각각부, 경계부에 공개공지 및 쌈지공원 조성*
건축물 배치	단지 내 보차분리 보행동선 계획 및 무장애설계 적용*	원지형을 최대한 살리고 경사지는 경사를 활용한 배치*
	주동길이 조절 및 동간거리를 확보하여 차폐감을 주지 않는 배치	산, 하천, 저수지변에 입지하는 경우 조망권 확보를 위해 직각 배치, 건축선 이격
	산, 하천, 저수지변에 입지하는 경우 조망권 확보를 위해 직각 배치, 건축선 이격	채광 및 경관 조망권 침해가 없는 주동 배치와 높이
	채광 및 경관 조망권 침해가 없는 주동 배치와 높이	1개동의 경우 주변 도로에서 최대한 이격하여 배치
	1개동의 경우 주변 도로에서 최대한 이격하여 배치	주변 도로, 공원, 녹지 등 가로체계를 고려하여 배치*
	주변 도로, 공원, 녹지 등 가로체계를 고려하여 배치*	주요 도로에 면하는 동은 장변 길이 60m(80m) 이내 권장
건축물 입면	주요 도로에 면하는 동은 장변 길이 60m(80m) 이내 권장	인접도로변의 아파트 측벽은 입체적 경관 계획 권장
	인접도로변의 아파트 측벽은 입체적 경관 계획 권장	중고층형일 경우 기단부 분리 및 저층부의 보행친화적 디자인*
	중고층형일 경우 기단부 분리 및 저층부의 보행친화적 디자인*	저층부의 경우 인접동과 조화 고려(고층형)
	저층부의 경우 인접동과 조화 고려(고층형)	저층/중층/상층(최상층부 및 옥탑부)로 구분하여 디자인 변화 부여, 저층부는 자연친화적 재료 사용 권장
	저층/중층/상층(최상층부 및 옥탑부)로 구분하여 디자인 변화 부여, 저층부는 자연친화적 재료 사용 권장	벽면 과도한 그래픽 지양
	벽면 과도한 그래픽 지양	옥탑 돌출 지양, 주동과 옥탑의 조화 유도
	옥탑 돌출 지양, 주동과 옥탑의 조화 유도	발코니 및 베란다의 획일적 디자인 지양
	발코니 및 베란다의 획일적 디자인 지양	건축물 설비시설의 외부노출 지양 및 건축물과 일체감있게 계획*
건축물 설비시설의 외부노출 지양 및 건축물과 일체감있게 계획*	단지 내 근린생활시설 등은 아파트 주동 디자인과 연속성, 통일성 유지	

* 표시한 항목은 국토부의 「건축물 경관체크리스트」 항목과 동일하거나 내용 유사

표 3-9 12개 시·군 공동주택 체크리스트 항목의 분류(계속)

구분	항목
건축물 형태/규모	주변 경관 및 인접 단지와 자연스러운 스카이라인 형성*
	주요 도로변 및 보행로 부근 주거동은 저층 배치
	지붕형태는 과도한 디자인 지양하고, 주변 경관과 조화로운 형태 권장
공공시설물	다양한 형태의 외관 디자인으로 차별성 확보
	옹벽 또는 담장은 가급적 설치하지 않되 부득이 설치 시 친환경 디자인 적용(투시형, 생울타리 등)
	단지 경계부는 완충녹지대 설치 및 가로공원 조성 등 자연스런 경계 조성
	소음발생 우려 시 방음둔덕 설치하여 수림대 조성 또는 마운딩 형성
색채	단지 진입부의 개성있는 경관 연출
	과도한 색채(원색, 형광색 등 채도가 높은 색채) 사용 지양*
야간경관 계획	해당 지자체 색채가이드라인 준수
	해당 지자체 색채가이드라인 준수
옥외광고물 계획	해당 지자체 야간경관관리 지침 준수
	지붕층 및 건물에 야간 조명을 설치하여 개성있고 아름다운 경관 연출
범죄예방	해당 지자체 옥외광고물 가이드라인 준용*
	단지 내 사각지대 없도록 방범시설 및 조명계획, 가시성 증대 방안 계획 수립

* 표시한 항목은 국토부의 「건축물 경관체크리스트」 항목과 동일하거나 내용 유사

3. 충청남도 공동주택 경관심의 결과 분석

3.1 경관 사전 검토 현황

충남도에서는 2022년부터 공동주택 대상 경관 사전 검토를 시행하고 있으며 2022년 11월 기준 총 28건이다. 이는 개발사업의 사전경관계획에 대한 경관 사전 검토를 제외하고 공동주택만 해당되는 사업들이다.

시·군별 시행 현황을 살펴보면, 천안과 아산에서 각각 10개 사업으로 타 지자체에 비해 압도적으로 많았으며, 서산 3개 사업, 홍성에서 2개 사업, 논산, 당진, 예산에서 각 1개 사업에 대하여 경관 사전 검토를 시행하였음을 알 수 있다.

표 3-10 충청남도 공동주택 경관 사전 검토 현황(2022년 11월 기준)

구분	천안	공주	보령	아산	서산	논산	계룡	당진	금산	부여	서천	청양	홍성	예산	태안
시행수	10	-	-	10	3	1	-	1	-	-	-	-	2	1	-

3.2 경관 사전 검토 내용 분석

28건에 대한 심의위원들의 경관 사전 검토 결과를 분석한 결과, 건축물 입면에 대한 의견이 가장 많이 제시되었고, 경관축, 색채계획 및 재료, 건축물 형태 및 규모, 공공시설물, 건축물 배치, 야간경관 및 조명 순으로 제시되었다.

건축물 입면에 대한 심의의견을 살펴보면 저층부에 대한 디자인을 특화하거나, 주동 건축물의 분절 방식, 주동과 주동 외 부속동 간 디자인 통일성, 상층부 디자인에 대한 의견들이 주로 제시되었다. 이는 보행자 시선은 물론 중경, 원경에서의 경관의 조화성을 유도하고자 하는 의도로 볼 수 있다.

경관축에서는 동간 통경축 및 조망권을 확보하도록 하거나, 주변단지와 통경축을 연계하도록 하는 등 통경에 대한 의견이 가장 많았으며, 동선계획, 광장 및 공개공지 등 녹지에 대한 의견들이 제시되었다.

건축물 형태 및 규모에서는 주변의 건축물을 고려한 조화로운 스카이라인 계획에 대한 의견이 가장 많아 원경에서 경관의 조화롭음과 연속성을 유도하고자 하고 있다

고 볼 수 있으며, 건축물 배치에서는 도로에서 이격하여 배치하되 가로경관 오픈스페이스를 확보하도록 유도하는 내용이 많았다.

또한 색채계획 및 재료 사용의 적정성에 대한 의견, 단지 경계부 및 입구 시설물 등 공공시설물에 대한 의견, 옥탑공간 야간경관계획의 특화디자인에 대한 내용이 많이 제시되었다.

이 외에 보행로 패턴, 어린이 놀이터 소재 등에 대한 의견들도 제시되고 있었으나, 이는 국토부의 「경관 심의 운영 지침」 및 「공동주택 디자인 가이드라인」은 물론 충청남도 및 시·군 경관 체크리스트에서도 제시되고 있지 않아 경관심의의 범위에 포함된다고 볼 수 없다. 이런 측면에서 본다면 지하주차장 색채계획 및 사인계획 역시 경관심의의 범위에 포함된다고 볼 수 없으나 제시된 빈도수가 높아 심의 대상과 범위를 명확히 할 필요가 있음을 보여준다. 특히 보행로 패턴, 부대시설의 냉난방 계획, 필로티 계획에 대한 내용은 충청남도 건축위원회의 「충청남도 공동주택 건축심의 기준」에서 제시하고 있는 내용으로 심의 대상 및 범위에 있어서 건축심의와의 관계 설정이 필요하다 하겠다. 뿐만 아니라 심의도서 작성방법에 있어서의 분석방법이 적절하지 않거나 제시한 도서에서의 내용 간 정합성이 맞지 않는 등 심의도서 작성 방법에서의 문제도 제시되고 있으며, 경관심의의 범위에 포함되는 내용임에도 불구하고 분석과 방향의 부재를 문제로 제기한 의견들도 있었다. 즉, 경관심의의 대상과 범위를 명확히 하여 가능한 심의의 기준을 명확히 함과 동시에 도시계획심의 및 건축심의 등 관련 심의와의 관계 정립, 경관심의 기준에 부합한 심의도서 작성 방법을 제시할 필요가 있다고 볼 수 있다.

표 3-11 공동주택 경관 사전 검토 주요 내용

구분(빈도수)	주요 내용	빈도수	
경관속 (46)	통경, 조망 (28)	주변 오픈스페이스 고려하여 동간 이격 및 통경속 확보	3
		조망점에서의 개방감 확보	4
		주변단지 계획을 고려하여 통경속 연계	9
		동간 통경속 및 조망권 확보	12
	녹지 (11)	선큰 광장 진입단계의 개방성 검토	1
		커뮤니티 광장의 조경, 식재 등 세부계획 필요*	4
		채광 및 원활한 환기를 위해 근린생활시설 배면 선큰 계획	1
		공개공지, 커뮤니티 광장에 휴게시설 추가 계획	2
		공개공지 계획 첨부*	1
		연접 부지 경계부에 녹지폭 확보	1
	보행 (7)	완충녹지 계획 제시	1
		근린생활시설의 출입구 레벨차이 경사 처리 계획 제시	1
		서비스/진출입차량/보행 동선 계획	4
		단지 경계부의 공공공간 연계 동선 및 보행환경 계획 제시	1
	건축물 배치 (16)	외부공간계획에서의 높낮이 단차계획(유니버설디자인) 필요	1
		도로에서 이격하여 배치, 가로경관 오픈스페이스 확보	14
건축물 형태 및 규모 (17)	지형 고저차에 대한 계획 제시(친환경 개발, 단순 옹벽처리가 되지 않도록)	2	
	단지 동별 스카이라인 조성(동간 높이 조절)	5	
	도로변 인접 주동 층수 낮추는 방안 검토	1	
건축물 입면 (82)	주변 계획되는 건축물 높이 고려한(분석하여) 주변과 조화로운 스카이라인 계획	11	
	주동 상층부 디자인 특화	6	
	주동 옥탑구조물 디자인	4	
	동별 주출입구 입면계획 특화	5	
	저층부의 상층부와 어울리는 디자인계획 필요	4	
	저층부 층고 높이 낮게 하여 보행자 시선 고려	2	
	저층부 친환경재료 적용	6	
	저층부 입체적 입면계획 제시(개방감 확보)	12	
	저층부 보행자 시선을 고려한 리듬감있고 경쾌한 색채계획	5	
	근린생활시설 및 부대복리시설의 저층부 입면디자인계획을 보행가로경관 관점에서 다양하고 입체적으로 계획	9	
	주동 외 부대시설의 입면 통일성 부여	1	
	주동 입면구성의 일관성, 분절을 통한 변화감 고려	3	
주동 입면의 과한 노출에 따른 입면개선	1		

*로 표시한 것은 심의도서 작성 미흡에 대한 내용(분석방법, 계획 미수립 등)

표 3-11 공동주택 사전 경관 검토 주요 내용(계속)

구분	주요 내용	빈도수
건축물 입면 (82)	색채 또는 재료를 통하여 입면 분절	7
	색채에 의한 입면 분절보다 면적 구성에 의한 분절 검토	9
	주동 외 부대시설의 입면분할 최소화, 단순한 입면 구성	1
	상층부 특화	3
	근린생활시설의 입면특화	3
공공시설물 (17)	단지 경계부위 계획 제시*	1
	방음벽 설치 시 경관적 조치	1
	대지 경사에 따른 외벽처리 계획 제시*	4
	입구성 강조	1
	안내판 계획 제시	10
색채계획 및 재료 (27)	다양한 패턴을 적용하여 리듬감있고 경쾌한 색채계획 검토	6
	색채계획의 조화	6
	지하주차장 색채는 입면패턴과 연계	1
	지하주차장 벽면 색채 톤 통일, 색상톤 조정	2
	주차구역 색 적용	1
	색채는 상위계획에 맞춰 보완	3
	재료사용의 적정성	1
	고층부 외부 도색 페인트 등급 표기*	7
옥외광고물 (1)	옥외광고물 색채계획의 상가, 주거동과의 조화성 검토	1
야간경관, 조명 (17)	야간경관계획(네이밍부분 경관조명계획) 특화	6
	옥탑공간 야간경관계획 특화	11
범죄예방(3)	CCTV사각지대 발생하지 않도록 계획	3
기타 (30)	주출입구 입구에 회차공간 제시	1
	보행경관을 고려한 단지 내 보행로 패턴 제시	3 (건축심의)
	주동 외 부대시설의 냉난방 계획 제시	1 (건축심의)
	필로티 기동계획은 보행자 동선에 간섭되지 않도록 검토	1 (건축심의)
	어린이 놀이터의 친환경 소재 적용, 어린이와 유아 놀이터 구분	4
	동번호, 주동 현관표시 등 단지 내 시설물 사인계획 제시	10
	주민편의시설(쓰레기 집하장, 야외운동시설 등) 계획 제시	3
	조감도와 입면도 불일치*	1
	각 경관축의 구체적 이미지 및 설정기준 명확화, 실현방법 제시*	1
	시물레이션 방법(조망가능한 영역으로 구분, 보행공간별로 구분, 경관영향 저감 방안 마련 제시)*	5

*로 표시한 것은 심의도서 작성 미흡에 대한 내용(분석방법, 계획 미수립 등)

4. 문제점 및 시사점 도출

충남에서는 도시개발사업 및 사업계획승인/건축허가의 공동주택 건설에 있어서 심의에 따른 설계 최종안 변경 등 부담을 줄이기 위해 ‘경관 사전 검토’ 제도를 도입하여 진행하고 있다. 이에 따라 ‘경관 사전 검토’ 및 도시계획/건축 위원회에서 경관 분야 심의 시 활용할 수 있는 기준이 필요한 상황이다.

현재 충남의 경우 「2030충청남도 경관계획」이 수립되어 있으나, 공동주택 경관심의 기준은 없다. 개발사업 또는 건축물 유형의 체크리스트를 참고할 수는 있겠으나, 공동주택을 구성하는 요소와 주변과의 관계를 검토하기에 적합하지 않아 공동주택의 특성을 반영한 기준이 필요한 실정이다.

한편, 도시계획심의위원회의 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·통합지침」, 건축위원회의 「충청남도 건축위원회 공동주택 건축심의 기준」 등 도시계획심의와 건축심의의 시 활용할 수 있는 기준은 마련되어 있다. 물론 도시계획심의위원회의 기준에서 경관 부문 지침이 제시되어 있으나 내용을 살펴본 결과, 주로 사업자(설계자)가 심의도서 작성 시 반영해야 할 사항 또는 심의 진행 전 체크해야 하는 사항들이며 도시 경관관점에서 유도 및 검토가 필요한 기준의 보완이 필요함을 알 수 있었다. 또한 건축위원회가 제시하고 있는 기준은 국토부가 고시한 「경관 심의 운영 지침」에서의 경관심의 범위와 중첩되는 요소도 있으며, 특히 ‘통경축’ 그리고 ‘경관계획분야’의 색채계획 등 기준을 제시하고 있다. 건축위원회에서 제시하는 항목들은 주로 일정 기준을 충족하도록 정략적 수치 제시하고 있는 것이 특징이며 도시 경관관점에서 공동주택 요소와 주변 경관요소 간 관계를 검토 및 유도하는데 한계가 있음을 알 수 있었다. 즉, 본 연구에서 경관심의에서 중요시 하고 있는 경관요소들 간 연계성 및 조화성, 개방성, 공공성 등을 유도하기 위한 기준을 제시함으로써 도시계획심의에서 경관심의위원들이 참고할 수 있으면서, 건축위원회의 심의내용과 상충되지 않도록 배타성을 가진 기준을 제시할 필요가 있음을 시사한다.

또한 충남 「주택조례」에서는 단지 경계부 처리 디자인, 단지 내 오픈스페이스 및 보행 동선축, 지붕 및 옥탑 디자인에 대한 내용을 규정하면서 도시계획위원회 및 건축위원회의 기준에 제시되고 있지 않은 공동주택의 요소를 경관관점에서 규정하고 있어 충남 특성을 반영한 공동주택 경관심의 기준에 반영하여 제시할 필요가 있다 하겠다.

이 외에 공동주택 경관심의 기준을 제시함에 있어서 충남의 특성을 반영할 수 있는 것은 충남 시·군 공동주택 경관 체크리스트를 들 수 있다. 2022년 11월 기준 금산, 청양, 서천을 제외한 12개 시·군에서 공동주택 경관 체크리스트를 제시하고 있다. 대부분의 시·군에서 자연으로의 조망, 통경축 확보, 원지형 활용 등을 중요시하고 있으며, 단지 경계부나 도로변과의 관계 등을 검토할 수 있는 항목들을 구성하여

활용하고 있다. 또한 시·군의 토지이용 및 개발계획, 경관자원 분포 등을 고려하여 해당 시·군 특성을 반영한 항목들을 구성하는 등 각 시·군의 지역적 특성을 반영하고 있다. 이에, 본 연구에서 제시하는 경관심의 기준은 충남도 차원에서 범용적으로 검토 또는 경관관점에서 유도가 필요한 내용을 중심으로 제시하여 충남도 심의에서 활용하도록 하고, 각 해당 시·군의 지역 특성 검토 및 유도 시에는 해당 시·군 경관 체크리스트를 활용하도록 하는 방안이 적절하다 할 수 있다.

이와 같이, 충남도 공동주택 경관심의 기준이 부재한 상황에서 '경관 사전 검토' 제도가 적극적으로 활용되고 있는 가운데, 사전 검토에서 제시된 내용 검토 결과 경관심의 대상이나 범위에 해당되지 않는 내용들도 제시되어 있어 사전 검토 및 심의 시 심의위원이 기준으로 활용할 수 있는 지침 또는 체크리스트가 필요함을 알 수 있었다. 또한 심의도서에서의 분석방법의 적절성 및 분석 누락 등의 문제를 제기하는 의견도 다수 제시되고 있어 심의 시 심의위원들이 활용할 수 있는 기준과 이에 맞는 심의도서 작성 방법을 제시하여 심의기준과 심의도서 간 정합성을 확보할 필요가 있다 하겠다.

IV. 충남 공동주택 경관 체크리스트 및 심의도서 작성 가이드 제시

본 연구에서 제시하는 「충청남도 공동주택 경관심의 기준」은 심의위원이 경관심의 시 활용하여 검토할 수 있는 경관 체크리스트, 사업주체(설계자)가 경관심의 시 제출하는 심의도서 작성 가이드로 구성하여 경관심의 이해관계자인 심의위원과 사업주체가 활용할 수 있는 기준을 제시하고자 한다. 심의위원은 설계자가 제출한 심의도서를 참고하면서 경관 체크리스트를 활용하여 심의 시 의견을 제시하고, 설계자는 경관 체크리스트를 참고하면서 심의도서 작성 가이드에 맞춰 심의도서를 작성하도록 함으로써 심의기준과 심의도서, 심의내용의 정합성을 확보하여 심의의 효율성을 높이고자 한다.



그림 4-1 「충청남도 공동주택 경관심의 기준」 구성

1. 경관 체크리스트

1.1 기본방향

충남 공동주택 경관 체크리스트는 앞서 국토부에서 고시한 「경관 심의 운영 지침」 및 「공동주택 디자인 가이드라인」 상 경관에 해당하는 내용을 토대로 도출된 공동주택 경관심의 대상/범위/내용/관점을 틀로 활용하고, 충남의 특성을 반영하기 위해 ①충남도 및 12개 시·군 경관계획에서의 관련 유형 경관 체크리스트 항목 반영, ②「충남 주택조례」에서 경관에 해당하는 내용을 반영하여 제시한다.

또한 경관 체크리스트는 「충청남도 건축위원회 공동주택 건축심의 기준」에 제시된 기준을 제외하여 제시함으로써 각 심의에서 중첩 또는 상충된 심의내용이 제시되지 않도록 한다. 더불어, 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」에 제시된 '경관 등 기타사항'의 내용을 보완하여 제시함으로써 도시계획·경관 공동위원회 심의 및 경관 사전 검토 시 활용할 수 있도록 한다.

즉, 본 연구에서 제시하는 체크리스트는 도시계획위원회와의 공동심의 시에는 심의 지침으로서의 보완 역할을, 건축위원회와의 공동심의 시에는 건축분야와 중첩/상충되지 않는 항목으로 구성하여 제시하고자 한다.

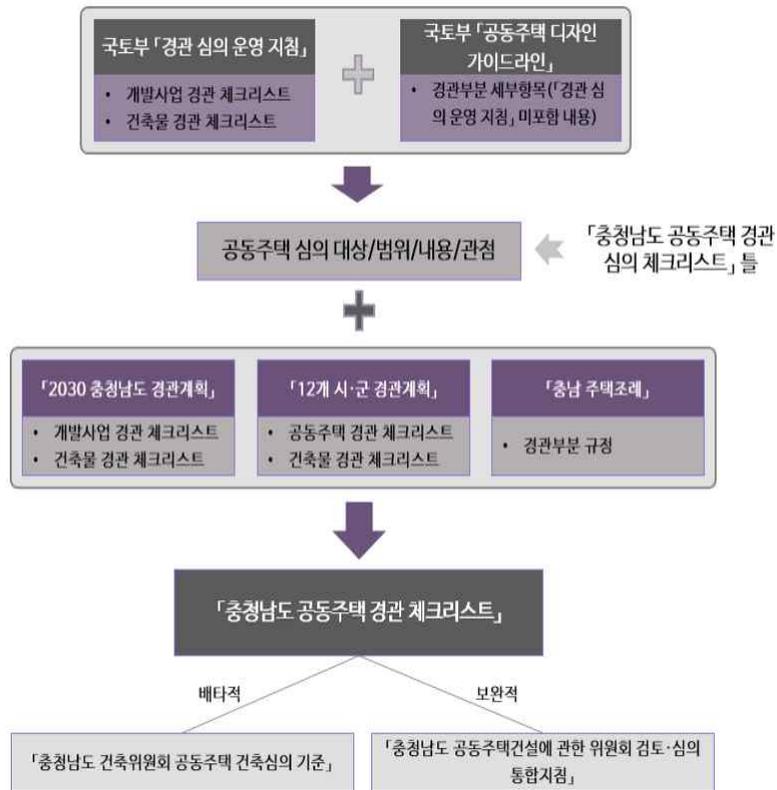


그림 4-2 「충청남도 공동주택 경관 체크리스트」 도출 프로세스

1) 건축심의 및 도시계획심의 관련 기준과의 관계

우선 「충청남도 건축위원회 공동주택 건축심의 기준」과 중첩되는 내용을 살펴보면, 「충청남도 공동주택 경관 체크리스트」 기본틀에서 광장 및 녹지에 대한 배치와 규모, 보행로의 규모, 건축물에 대한 배치/입면/규모/형태, 옹벽의 규모에 대한 내용이다.

표 4-1 「충청남도 공동주택 경관 체크리스트」 기본틀에서의 「충청남도 건축위원회 공동주택 건축심의 기준」과 중첩되는 항목

심의 대상	심의 범위			심의 내용					심의 관점							
	단지		저/중/고층	배치(위치)	입면	규모	형태	색채	야간경관	정체성	조화성	개방성	연속성	연계성	공공성	통합성
	진입부	내부														
조망축																
녹지축	광장 및 녹지 (어린이놀이터, 운동공간 등 포함)															
	공개공지 (주상복합 해당)															
보행축																
건축물 (부속설비, 옥상설비 포함)																
공공시설물	안내판, 조형물															
	담장 및 옹벽															
	게이트															
육외광고물 (해당시)																

* ●로 표시한 항목이 「충청남도 건축위원회 공동주택 건축심의 기준」과 중첩되는 항목

구체적으로 녹지축에 해당하는 광장 및 편의시설의 규모와 배치, 조경계획의 녹지축에 대한 내용의 기준을 건축심의 기준에서 제시하고 있다. 이에, 경관 체크리스트에서는 주변의 토지이용 및 인접 단지 녹지와 연계성을 확보했는지 여부에 대한 내용을 심의할 수 있도록 제시하고자 한다. 보행축에 해당하는 보행로의 포장재료 및 유니버설디자인(폭, 높이차 등), 순환 산책로 조성에 대한 항목 역시 경관 체크리스트에서 가로 인접 부분 또는 단지 내외 주변 가로 보행축과 연계성을 유도하기 위한 심의가 이루어질 수 있도록 체크리스트를 구성하는 등 공동주택을 조성함에 있어서 녹지와 보행 동선에 대해서 주변과의 연계성을 유도할 수 있는 항목을 제시한다.

또한 건축심의에서는 건축물의 층수 변화 기준을 제시하고 있지만 경관 체크리스트에서는 주변 건축물이나 배후의 경관과 조화성을 확보한 스카이라인의 적정성 여부를, 건축심의에서는 주동 장변길이의 기준을 제시하고 있지만 경관 체크리스트에서는 입

면을 색채 또는 면 분절 등 방식의 적정성 여부를 심의할 수 있도록 하고자 한다. 건축심의에서 필로티 높이를 정하고 있으므로 경관 체크리스트에서는 이를 제외, 건축심의에서 통경축 폭과 동간 거리의 정략적 수치를 제시하고 있지만 경관 체크리스트에서는 통경축과 조망축 설정 방식이 주변의 자원을 고려하여 정체성을 반영하고 있는지, 개방감을 확보하고 있는지 여부를 심의하도록 제시한다. 건축물 색채는 건축심의에서 색채 범위와 색표시 방법을 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」을 준용하여 제시하고 있으나, 가장 최근에 수립한 법정계획인 「2030충청남도 경관계획」에서 제시하고 있는 색채 범위를 준수하고 최근에 많이 활용하고 있는 색표시 방법으로 개정 제안하고자 한다. 이와 더불어, 색채배색 방법이 조화되는지 여부에 착안하여 심의할 수 있도록 체크리스트를 제시하고자 한다.

마지막으로 건축심의 기준에서는 옹벽 높이 제한과 처리 방법에 대해서 제시하고 있는데, 경관 체크리스트에서는 높이 제한을 제외하는 대신 부득이 옹벽을 설치할 경우 최근 다양한 옹벽 처리 방식이 제시되고 있으므로 상황에 맞는 옹벽 처리 방법에 대한 심의를 할 수 있도록 제시하고자 한다.

표 4-2 「충청남도 건축위원회 공동주택 건축심의 기준」과 중첩되는 내용에 대한 「충청남도 공동주택 경관 체크리스트」 제시 방향

심의 대상		「충청남도 건축위원회 공동주택 건축심의 기준」 해당 내용	「충청남도 공동주택 경관 체크리스트」 제시 방향
경관축	녹지축 광장 및 녹지(어린이놀이터, 운동공간 등 포함)	광장 및 편의시설의 세대 당 적정 규모 광장 및 편의시설의 배치(보행동선 연계) 조경면적, 수종 및 규격, 식재계획	토지이용 고려 및 주변 인접 단지 녹지와 연계성 확보
	보행축 보행/차량/주차 동선	보차도 분리포장, 보행자 도로 포장재료 보도 높이차, 보도 폭(유니버설디자인) 순환 산책로	가로 인접 부분, 단지 내외 주변 가로 보행축과의 연계성 확보
건축물		건축물 층수 변화	주변 건축물, 배후 자연경관과 조화성 확보
		주동 필로티 높이	제외
		주동 장변길이	입면 분절 방식의 적정성
		통경축 폭 등 간격	통경/조망축 설정의 적정성(정체성, 개방성)
		- 색채 범위(주조색 채도 4미만, 보조색 채도 5이하, 보조색 채도 6이하) - 색표시 방법(KS표준색/면셀색기호)	「2030충청남도 경관계획」에 의해 색채범위 조정 제안(주조색 채도 5이하, 보조색 채도 6이하)하고 색채배색 방법의 조화성 확보 여부에 착안, 색표시 방법은 면셀/NCS로 조정 제안
공공시설물	옹벽	옹벽 높이 및 처리 방법	높이 제한 제외, 처리 방법의 적정성 여부

한편, 도시계획심의 기준으로 활용하고 있는 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」에서 제시하고 있는 경관부문 내용은 경관시물레이션 제시 방법 또는 경관분석 대상 조건 등 대부분 심의도서 작성 시 준수해야 하는 내용으로 이는 경관 체크리스트가 아닌 「충청남도 공동주택 경관 심의도서 작성 가이드」에 제시하고자 한다. 또한 1층 필로티 설치에 대한 내용은 건축심의 내용과 중복되므로 제외하되 경관 체크리스트에서는 필로티 설치 시 디자인 계획의 공공성 확보 여부에 대한 심의가 진행될 수 있도록 제시하고자 한다.

표 4-3 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」 중 경관부문 내용에 대한 「충청남도 공동주택 경관 체크리스트」 제시 방향

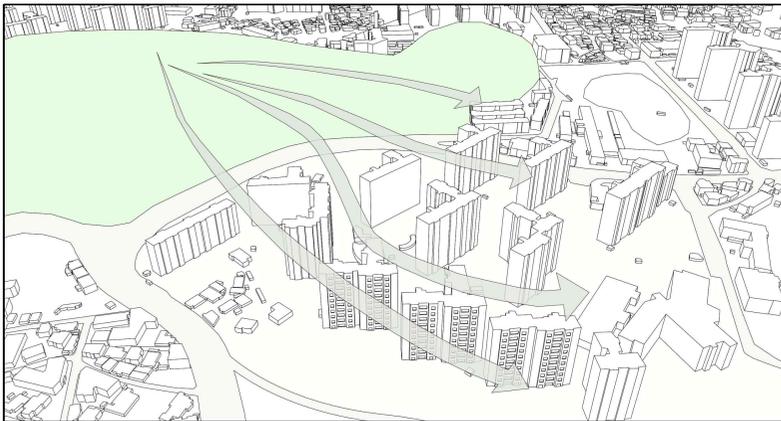
「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」 경관부문	「충청남도 공동주택 경관 체크리스트」 제시 방향
- 경관검토 : 3D시물레이션, 합성사진 또는 매스모델 등 기법	심의도서 작성 방법에서 제시
- 경관기본계획 수립지역 : 경관기본계획과의 부합성	
- 고층/고밀도 건축물 : 1층부 필로티 설치 권장, 시각통로 확보(배치)	공공성 확보 여부 및 적정성
- 경관시물레이션 : 주요 조망점 4개소 이상 선정(주요간선도로변에서 2개소 이상 포함) : 근경 및 원경으로 구분 등	심의도서 작성 방법에서 제시
- 경관분석 여부 : 금강, 금남/북 정맥, 주요 관광지 및 지정문화재 연접지역(500m 이내)	
- 경관시물레이션 결과 주요 조망대상 차폐 여부	

2) 경관 체크리스트 활용의 주안점

국토부가 고시한 「경관 심의 운영 지침」 상 경관 체크리스트 및 「공동주택 디자인 가이드라인」의 세부항목 단어들을 보면, 지역의 '정체성', 주변과의 '조화성' 및 '연속성', '연계성', '개방성', '공공성', '통합성' 이라는 개념어가 반복적으로 사용되고 있으며 이를 유도하도록 심의, 권장하고 있음을 알 수 있다. 즉, 이것이 경관에서 중요시되는 것이면서 타 위원회 심의와 차별화되는 것으로 볼 수 있다. 이에 본 연구에서는 이러한 개념어를 정리해보고 본 연구에서 제시하고자 하는 경관 체크리스트의 취지와 목적을 명확히 함으로써 심의 시 주안점을 제안함과 동시에 설계자가 경관심의를 이해하고 심의도서를 작성하는데 도움이 될 수 있도록 하고자 한다.

① '정체성'과 '개방성'

'정체성'이란 지역의 자연, 문화, 역사 등 지역 자원에 대한 가치관이 반영되고 지역을 상징할 수 있는 고유의 것이면서 모두에게 공감을 얻을 수 있는 것을 의미한다. 경관 관점에서 '정체성'은 지역의 이미지를 형성하는 중요한 요소라 할 수 있는 지역의 역사, 문화, 사회, 경제, 자연 지리적 특성이 반영되었는지 여부를 판단할 수 있어야 한다. 그러므로, 공동주택을 조성할 시 배후에 조망되는 산이나 수변 등 자연이나 문화재 등으로 열린 배치를 함으로써 지역의 '정체성'이 드러나는 경관요소들을 가리지 않아야 하고, 최대한 이에 대한 시야 확보의 '개방성'을 유도할 수 있도록 체크리스트를 제시한다.



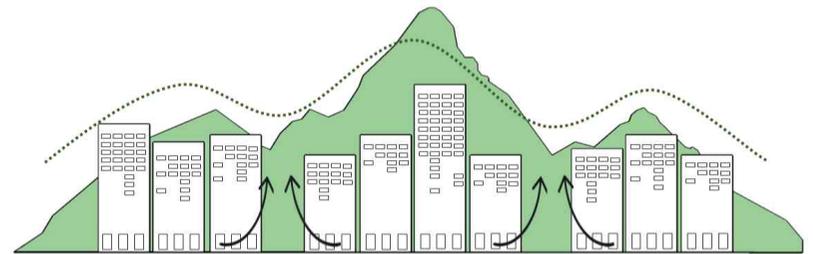
* 배후에 위치한 산으로 열린 배치, 조망 확보('정체성' 반영, '개방성' 확보)



* 배후에 위치한 산으로 통경축 및 조망축 설정('정체성' 반영, '개방성' 확보)

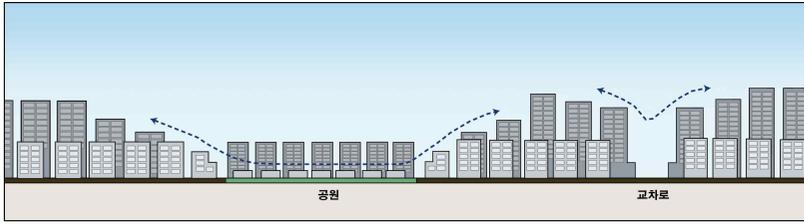
② '조화성'

'서로 잘 어울림'이란 사전적 뜻을 가지고 있는 '조화성'은 경관에서는 주변에 보이는 것들과의 '어울림'이라는 의미로 볼 수 있으며, 특히 주변과의 조화, 즉 경관요소들 간의 관계를 중요시한다. 예를 들어, 배후의 산 형상과 어울리는 건축물들의 높이, 공동주택 단지과 인접(앞뒤, 좌우)해 있는 경관요소들과 높이 차의 조화로움, 원지형 형상에 순응하는 배치로 조화로움을 추구하며, 뿐만 아니라 야간 조명에 의해 연출되는 건축물 높이의 조화로움까지 경관에서의 '조화성'은 매우 중요한 요소라 할 수 있다. 이러한 경관요소들 간 관계의 조화를 유도할 수 있는 체크리스트가 필요하다.

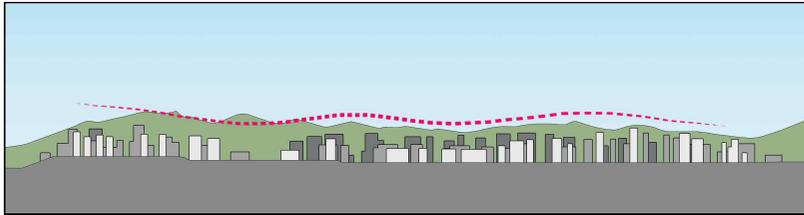


* 배후에 위치한 산의 형태와 조화로운 높이 변화

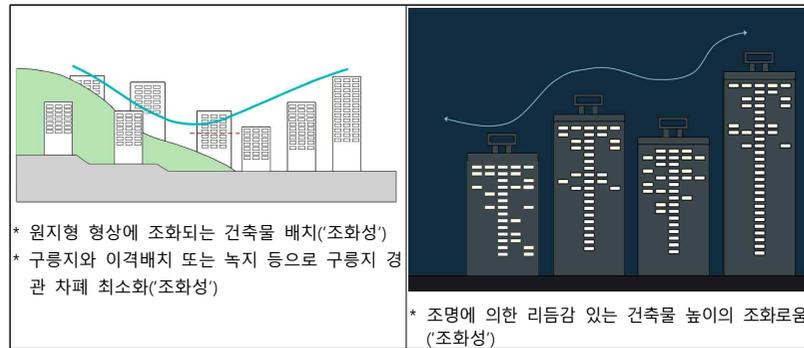
* 배후에 위치한 산으로 통경축 확보('조화성' 반영, '정체성' 반영, '개방성' 확보)



- * 공원, 교차로와 같이 수평적 요소가 없는 곳과 인접한 경우 저층 배치로 순차적으로 높아지는 스카이라인 계획('조화성')
- * 앞에서 뒤로 높아지는 높이 설정('조화성')



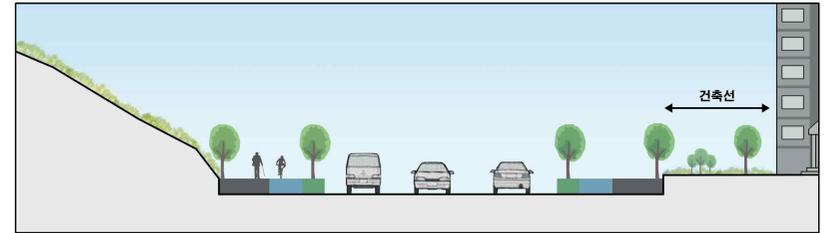
- * 배후의 산, 인접 건축물들과 조화로운 배치('조화성')



- * 원지형 형상에 조화되는 건축물 배치('조화성')
- * 구릉지와 이격배치 또는 녹지 등으로 구릉지 경관 차폐 최소화('조화성')
- * 조명에 의한 리듬감 있는 건축물 높이의 조화로운('조화성')

③ '연속성'

'연속성'이란 '죽 이어짐' 또는 '지속되는 것'을 의미하는데, 경관에서의 '연속성'은 경관요소들이 이어짐으로써 시각적으로는 통일되어 조화롭고, 이용자 측면에서는 편리함과 안전성을 확보할 수 있도록 유도하는 것이다. 이에, 공동주택 조성 시 경관의 '연속성'을 확보할 수 있는 요소는 건축물의 건축선, 공개공지 등으로, 이러한 경관요소들이 '연속성'을 유도할 수 있는 체크리스트를 구성하고자 한다.



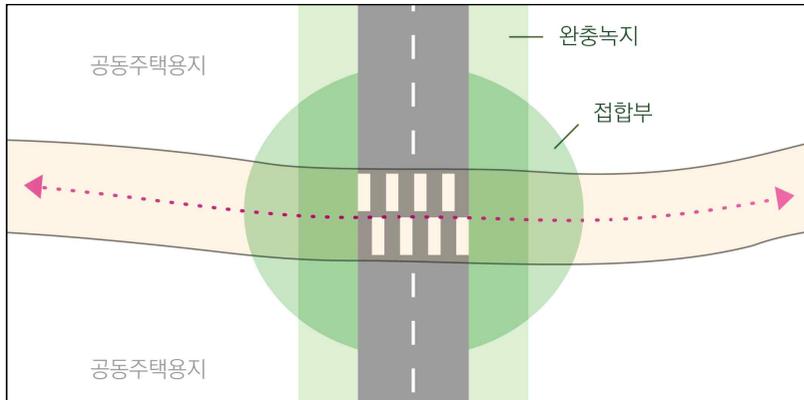
- * 인접 건축물들과 연속된 건축선 계획('연속성')



- * 근린상가시설의 연속된 파사드 디자인, 도로에서 이격거리 확보/건축선 통일('연속성')



* 도로에서 이격하여 인접 단지와 연속된 공개공지 및 녹지 조성으로 커뮤니티 활성화(연속성)



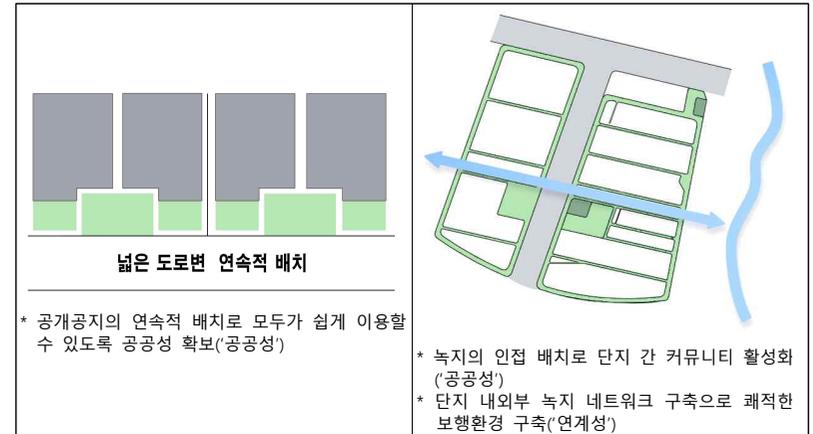
* 인접 단지와 연속된 녹지 조성(연속성)

④ '공공성'과 '연계성'

'공공성'은 사전적 의미로 '일반적인', '대중적인', '공동체의 이익' 등의 의미를 내포하고 있다. 경관에서의 '공공성'을 가진 공간은 모든 사람들이 이용하기에 편리해야 하며 사람들의 커뮤니티 활동을 활성화함으로써 공동의 이익에 기여할 수 있도록 유도해야 한다. 또한 이러한 '공공성'을 가진 공간이 상호 '연계' 또는 주변의 자원과

'연계'된다면 그 효과는 더욱 커지므로, 경관에서의 '공공성'을 가진 공간은 '연계성'도 함께 고려하기 위해 넓은 관점에서 접근하여야 한다.

이에 공동주택 조성에 있어서 '공공성'과 '연계성'은 공개공지는 물론 광장 및 녹지, 보행로 등에 개념이 반영될 수 있도록 유도하기 위한 체크리스트를 구성할 필요가 있다. 또한 주동의 저층 및 근린상가 역시 '공공성'을 가진 공간으로서 보행친화 또는 커뮤니티 활성화를 유도할 수 있도록 체크리스트를 제시하고자 한다.

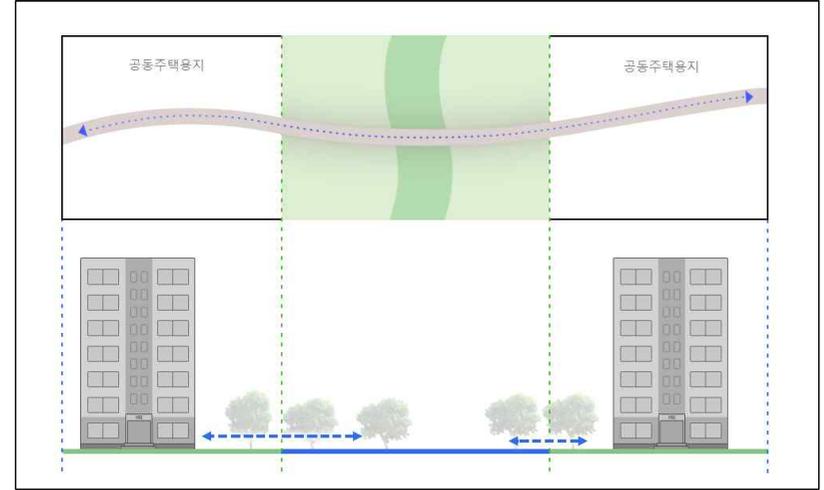


* 주변 자연자원과 보행로 연계로 커뮤니티 활성화(공공성, '연계성')

* 주변 자연자원 및 보행로 주변 저층 건축물(상가) 배치로 보행 이용 및 커뮤니티 활성화(공공성, '연계성')



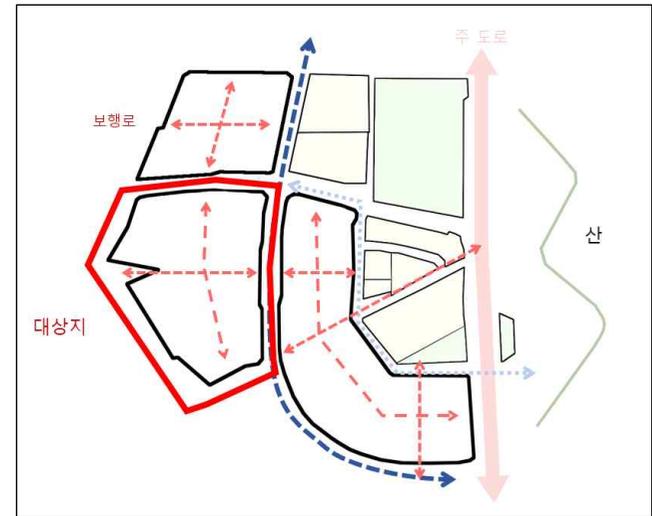
* 주변 자연자원과 보행로 연계로 커뮤니티 활성화(‘공공성’, ‘연계성’)



* 주변 자연자원과 연계될 수 있도록 대지 및 보행로 조성(‘공공성’, ‘연계성’)



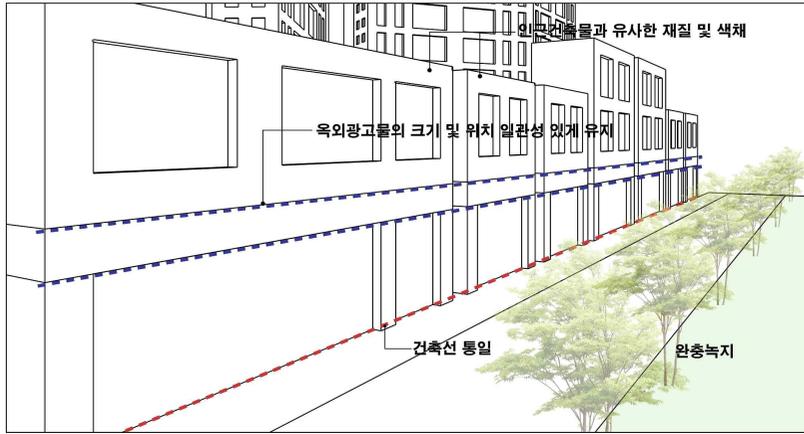
* 주변 자연자원과 아파트 진입부 공간 및 보행로를 연계하여 커뮤니티 활성화(‘공공성’, ‘연계성’)



* 주변 가로체계 및 자연자원 고려하여 단지 내외 보행축 연계(‘연계성’)
* 주변 자연자원과 보행축 연계로 커뮤니티 활성화(‘공공성’, ‘연계성’)

⑤ '통합성'

'통합'은 '여러 요소들이 하나의 전체를 이루는 것'이라는 사전적 의미를 내포하고 있으며, 경관에서는 공동주택 조성 시 경관요소들이 통합된 디자인으로 되어 있는지를 여부를 판단하는 개념이라 할 수 있다. 즉, 안내판 및 조형물, 담장 및 옹벽, 게이트 등 공공시설물과 옥외광고물의 경관요소들 간 '통합성', 그리고 이들 경관요소들과 건축물 간 '통합성'을 유도하기 위한 체크리스트를 구성하고자 한다.



- * 옥외광고물의 통합디자인(통합성)
- * 옥외광고물과 건축물 간 통합디자인(통합성)

1.2 체크리스트(안)

경관 체크리스트는 '경관축', '건축물의 배치', '건축물의 형태와 규모', '건축물의 입면', '공공시설물', '색채', '옥외광고물 계획', '야간경관계획 및 조명'의 8개 대분류로 구성하였으며, 이 중 '경관축'은 '조망', '녹지', '보행'의 3개, '공공시설물'은 '게이트 등', '담장 및 옹벽', '안내판, 조형물 등'의 3개의 소분류로 제시하였다. 세부항목은 '경관축' 12개, '건축물의 배치' 4개, '건축물의 형태와 규모' 3개, '건축물의 입면' 7개, '공공시설물' 6개, '색채' 2개, '옥외광고물 계획' 2개, '야간경관계획 및 조명' 4개 항목의 총 40개 세부항목으로 구성하였다.

표 4-4 「충청남도 공동주택 경관 체크리스트」(안)

심의 대상	세부항목	국토부		충청남도	시·군	충남주택조례	
		심의운영지침	공동주택디자인가이드라인				
경관축(12)	조망(2)	조망대상 또는 조망점 선정 기준의 적정성	○			○	
		조망대상의 조망축 및 통경축을 확보했는지 여부 또는 조망점에서의 통경축을 확보했는지 여부	○	○	천안 외	○	
	녹지(6)	[단지 진입부/내부/인접] 주변 토지이용 등 현황 및 계획(향후 개발계획 포함)을 고려한 녹지, 공원의 연계 계획 적정성 여부	개발사업			천안, 홍성, 계룡, 보령, 서산, 공주	
		[단지 진입부/내부/인접] 광장 및 녹지, 공원, 공개공지 등에 대한 계획이 보행로와 연계성 및 공공성을 확보하고 있는지 여부	건축물				
		[단지 진입부/내부/인접] 주변 여건 및 이용자 특성을 고려한 공원, 녹지의 규모와 배치의 적정성	개발사업			공주, 서산, 논산, 계룡, 홍성	○
		[단지 진입부] 개방감을 확보하기 위해 공원 및 광장 등이 오픈스페이스로 계획되었는지 여부	건축물				
		[단지 내부/인접] 어린이 놀이터의 경우 이용자가 안전하게 접근할 수 있도록 계획되었는지 여부					○
		[단지 진입부/내부/인접] 인접 건축물 및 단지 공개공지의 특성과 입지를 고려하여 통합적 이용이 가능한 공개공지로 계획했는지 여부(주상복합의 경우)	건축물				
	보행(4)	[단지 진입부/내부/인접] 차량/주차/보행 동선 계획의 적정성	건축물			홍성, 계룡, 보령, 당진	○
		[단지 진입부/내부/인접] 가로와 인접한 부분 또는 주 보행로와 인접한 부분의 안전성 확보 여부(주차장 설치 지양)	건축물				
		[단지 진입부/내부/인접] 단지 내외 및 주변 가로 보행축과 연계 여부	개발사업				
		커뮤니티 활동을 활성화하고 휴먼스케일을 고려한 보행로로 계획되었는지 여부	개발사업				

표 4-4 「충청남도 공동주택 경관 체크리스트」(안)

심의 대상	세부항목	국토부			충남 주택 조례
		심의 운영 지침	공동주택 디자인 가이드라인	충청남도	
건축물의 배치 (4)	주변 도로, 공원, 녹지 등 가로체계를 고려하여 배치했는지 여부	개발사업		○	천안, 공주, 아산, 당진, 홍성
	주변 인접 건축물 및 단지와의 연속된 건축선을 유지하고 있는지 여부	건축물			
	건축물로 인해 기존 보행자들의 통행이 단절되지 않도록 주변 가로체계를 고려하여 배치하였는지의 여부	건축물		○	
	구릉지의 경우 지나친 옹벽발생을 지양하고 주변 지형에 순응한 배치로 계획되었는지의 여부	건축물			예산 외
건축물의 형태와 규모(3)	주변 경관자원 및 인접 건축물/단지와의 연속성을 확보하는 등 주변과 조화로운 스카이라인 계획(향후 개발계획 포함)을 했는지의 여부	건축물		○	당진, 부여 외
	주동 형태를 다양하게 조합하였는지의 여부(판상형, 타워형, 복합형, 유선형 등)		○		아산, 부여, 예산 외
	[주동 외 부속동] 지붕의 형태가 다양하고 이채롭게 계획되어 해당 단지 및 인접 단지, 도시의 경관과 조화될 수 있도록 고려했는지 여부		○		
건축물의 입면 (7)	지역의 장소성 및 인접 건축물과의 연속성을 확보하는 등 주변과 조화로운 건축물의 입면으로 구성되었는지의 여부	건축물		○	계룡
	대규모 건축물의 경우 기단부를 설치하거나 전면부를 분절하는 등 휴먼스케일의 보행환경을 조성하였는지의 여부	건축물			아산, 당진, 예산
	저층/중층/상층(최상층부 및 옥탑부)으로 구분하여 재질, 색채, 입면디자인에 변화를 시도하여 위압감을 완화한 계획을 적용하였는지 여부		○		부여 외
	1층 또는 2층까지 필로티를 설치하는 경우 친환경적인 디자인 계획으로 되었는지 여부		○		공주, 태안
	[주동 외 부속동] 주동 디자인과 통일성 확보 여부			○	계룡, 당진
	단조로운 입면 디자인을 지양하기 위해 발코니는 특화 디자인으로 계획되었는지 여부				아산, 논산, 홍성, 당진, 서산
	[주동 외 부속설비] 옥상설비 및 부속설비가 경관을 저해하지 않도록 계획되었는지 여부	건축물			보령, 홍성, 예산 외

표 4-4 「충청남도 공동주택 경관 체크리스트」(안)

심의 대상	세부항목	국토부			충남 주택 조례
		심의 운영 지침	공동주택 디자인 가이드라인	충청남도	
공공시설 (3)	[단지 진입부/내부] 안내시설물은 건축물과 통합된 디자인, 안내시설물 간 통합디자인으로 계획되어있는지 여부	건축물		○	
	[단지 진입부/내부] 해당 시·군 또는 충청남도 공공디자인 진흥계획 준수 여부				
	[단지 진입부] 이용자의 시각을 방해하는 과도한 시설물 설치여부	건축물			
	[단지 경계(인접)] 방음시설이 필요한 경우 친환경 재료 이용 또는 식재 계획을 했는지 여부				천안, 공주, 당진
	[단지 진입부/내부/인접] 부득이 담장, 울타리를 설치해야 할 경우 단지 내 공공시설물 및 주변 도로 등을 고려하여 조화되는 색채, 재료, 디자인 등을 사용했는지 여부	건축물		○	보령, 당진, 홍성, 예산 외
	[단지 진입부] 주변 맥락과 상징성을 고려한 개성있는 경관을 연출하고 있는지 여부	개발사업			천안, 논산, 계룡, 서산, 당진
색채 (2)	[주동, 주동 외 부속동, 지붕, 공공시설물] 색채 배색 조화의 적정성(주조색, 보조색, 강조색) 여부 * 색채 범위 : 주조색 채도 5이하, 보조색 채도 6이하 * 색표시 방법 : 면칠, NCS			○	
	해당 시·군 또는 충청남도 경관계획의 색채 가이드라인 준수 여부				
옥외광고물 계획 (2)	[단지 진입부/인접] 건축물 입면과의 통합적 계획 및 해당 지역의 특성에 대한 배려 여부	건축물			부여
	해당 지자체의 옥외광고물 가이드라인, 지침 등 준수 여부(수량, 규격, 색채, 조명계획 등)	건축물			
야간경관 계획 및 조명 (4)	해당 시·군 또는 충청남도 경관계획의 야간경관계획 내용 준수 여부				
	충청남도 조경환경관리구역 지정 계획 준수 여부(현재 수립중)				
	주변 건축물 등 스카이라인을 고려하였는지의 여부				서산
	해당 지역의 용도 및 주변지역의 특성을 고려한 조도, 휘도, 색채 등을 계획하였는지의 여부	건축물			

*는 「충청남도 건축위원회 공동주택 건축심의 기준」 개정 제안

**는 해당시

2. 심의도서 작성 가이드

2.1 기본방향 및 목적

국토부의 「경관 심의 운영 지침」에서는 물론 공동주택 유형의 심의도서 작성 방법을 제시한 자료는 현재 전무한 상황이다. 2022년도에 진행된 충남 공동주택 경관심의 도서들은 국토부가 「경관 심의 운영 지침」에서 고시한 건축물 유형 또는 개발사업 유형 심의도서 작성방법에 맞춰 작성하거나, 건축물 유형과 개발사업 유형을 혼합하여 작성되고 있는 실정이다. 즉, 사업주체(설계자)의 판단에 따라 작성하고 있으며, 사업추진 경험 유무 및 사업부서 담당자의 경험 등에 의해 심의도서 수준에 차이가 있음을 알 수 있었다.

이에, 본 연구에서 공동주택 유형의 특성에 부합한 경관심의 시 심의위원이 참고할 수 있는 경관 체크리스트를 제시한 것과 마찬가지로 심의도서 역시 공동주택 유형에 특성에 맞는 작성 방법을 제시하고자 한다. 공동주택은 건축물들의 집합체이면서 녹지, 광장, 보행로 등 외부공간 요소도 포함하므로, 단일 건축물 또는 개발사업 유형과는 다른 관점에서 접근이 필요하다. 공동주택 경관심의 도서 작성 가이드를 제시함에 있어서, 앞에서 제시한 「충청남도 공동주택 경관 체크리스트」와 정합성을 확보하면서 도시계획위원회가 제시하고 있는 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」을 보완하여 제시하고자 한다. 이를 통해 ①심의도서를 일정 수준 이상 향상시킴으로서 지역별 또는 사업별 심의도서 수준의 균형 확보, ②사업주체(설계자) 및 사업 담당자의 경험과 역량차이에 따른 도서 수준 차이 극복, ③사업부서 및 심의담당 부서의 심의도서 검토 기간 단축으로 행정절차기간 단축에 도움을 주고자 한다. 이에, 본 연구의 심의도서 작성 가이드에서는 ①조사 대상 및 범위를 명확히 제시, ②분석 및 작성 방법, 특히 심의위원들이 가장 중요시하면서 문제제기하고 있는 조망점 및 조망대상, 통경축/조망축 설정 방법 등을 제시한다.

2.2 심의도서 구성 및 내용

	표지	<ul style="list-style-type: none"> · 사업명, 대지위치, 상정위원회, 심의횟수, 심의날짜, 심의/경관 사전 검토 구분 명시 등 	
	체크리스트	<ul style="list-style-type: none"> · 「충남 공동주택 경관 체크리스트」 작성하여 첨부 · 해당 시군 경관계획 중 관련 체크리스트 작성하여 첨부 	
	목차	<ul style="list-style-type: none"> · 본 연구에서 제시하는 작성방법에 따라 기재 	
사업의 개요 및 추진경위	사업 개요	<ul style="list-style-type: none"> · 계획안의 연면적, 건폐율, 용적률, 층수, 구조, 용도별 면적, 세대수 등 전반적인 사항 작성 	
	추진경위	<ul style="list-style-type: none"> · 사업진행의 추진일정을 시간별로 기입 · 해당 시 타 위원회 심의여부 및 결과/조치사항, 경관 사전 검토 결과 및 조치사항 기술 	
현황분석	상위 및 관련계획 검토	<ul style="list-style-type: none"> · 본 사업 대상지 및 주변에 영향을 미치는 경관관련 계획을 조사·분석하여 간략히 기술 	
	경관현황분석	[일반현황]	<ul style="list-style-type: none"> · 입지여건, 토지이용계획, 교통 및 도로체계
		[경관자원현황]	<ul style="list-style-type: none"> · 대상지 주변 경관자원(자연자원, 역사문화자원 등)을 조사하여 설계 시 고려해야 할 주요 경관자원 및 경관 특성에 대해 조사·분석하여 작성 · 조망관리대상으로부터 사업대상지 조망이 예상되는 지점 조망분석, 조망 시뮬레이션 검토 지역 제시
		[건축물 및 가로체계 현황]	<ul style="list-style-type: none"> · 대상지 주변 주요 건축물 분포, 가로 및 외부공간, 동선 등 설계 시 고려해야 할 주요 외부공간 특성에 대해 조사·분석하여 작성
	현황분석 종합	<ul style="list-style-type: none"> · 현황분석 결과를 종합적으로 정리한 검토결과 	
경관 기본구상	기본방향 및 추진계획	<ul style="list-style-type: none"> · 현황분석 결과를 반영하여 미래 경관변화에 대한 방향 제시 · 고유한 지역현황을 반영하고 우수한 경관자원을 발전시키는 전략 계획 작성 	
건축물계획	배치	<ul style="list-style-type: none"> · 주변 도로, 공원, 녹지 등 가로체계 고려한 배치 계획 · 주변 인접 건축물 및 단지를 고려한 건축선 계획, 	

	<ul style="list-style-type: none"> 보행단절 고려계획 · 지형 고려한 배치계획 작성(구릉지 및 옹벽 관련) 	
형태 및 규모	<ul style="list-style-type: none"> · 주변 경관자원 및 인접 건축물/단지를 고려한 스카이라인 계획 등 · 주동 형태 조합 계획 · [주동 외 부속동] 지붕형태 계획 	
입면디자인	<ul style="list-style-type: none"> · 저층/중층/고층을 구분, 입면 계획(색채 또는 면 구성) · 부분별 사용재료 및 색채의 적용방법, 배색계획 등 · 지역의 장소성 및 인접 건축물을 고려한 입면계획 · 대규모 건축물의 경우 휴먼스케일을 고려한 보행환경 조성계획 · 부속동, 부속설비, 발코니 등 계획 	
색채 및 재료계획	<ul style="list-style-type: none"> · 주동, 주동 외 부속동, 지붕, 공공시설물 등의 색채 및 재료계획 · 색채(재료) 배색 방법 	
통경축 및 조망축	<ul style="list-style-type: none"> · 조망대상 선정 및 조망 시뮬레이션 분석, 조망축 및 통경축 확보 계획 	
외부공간계획	광장 및 공원, 공개공지 등	<ul style="list-style-type: none"> · 토지이용 및 가로체계를 고려한 단지 진입부/내부/인접부의 광장, 공원, 공개공지 계획(연계성, 공공성, 연속성)
	보행동선 계획	<ul style="list-style-type: none"> · 단지 내외 주변가로와 보행 연계, 휴먼스케일 고려한 보행로 계획(연계성, 공공성) · 차량/주차/보행 동선계획(안전성)
	조경계획	<ul style="list-style-type: none"> · 외부공간에 조경 및 식재 계획
	공공시설물 계획	<ul style="list-style-type: none"> · 문주 및 게이트, 담장 및 옹벽, 안내판 및 조형물 등의 디자인 계획(형태, 재료, 색채 등)
옥외광고물계획	<ul style="list-style-type: none"> · 건축물 입면과 옥외광고물의 통합적 디자인 계획 (해당 지역의 특성이 있을 경우 해당 사항 배려내용 작성) · 해당 시·군 옥외광고물 가이드라인 및 지침 준수 여부 	
야간경관계획 및 조명	<ul style="list-style-type: none"> · 해당 지역의 용도 및 주변지역 특성을 고려한 조도, 휘도, 색채 등 계획 작성 · 주변 건축물 등 스카이라인 관련 고려사항 작성 · 해당 시·군 또는 「2030 충청남도 경관계획」 색채가이드라인 준수 여부 작성 · 충청남도 조명환경관리구역 지정 계획 준수 여부 	

1) 표지

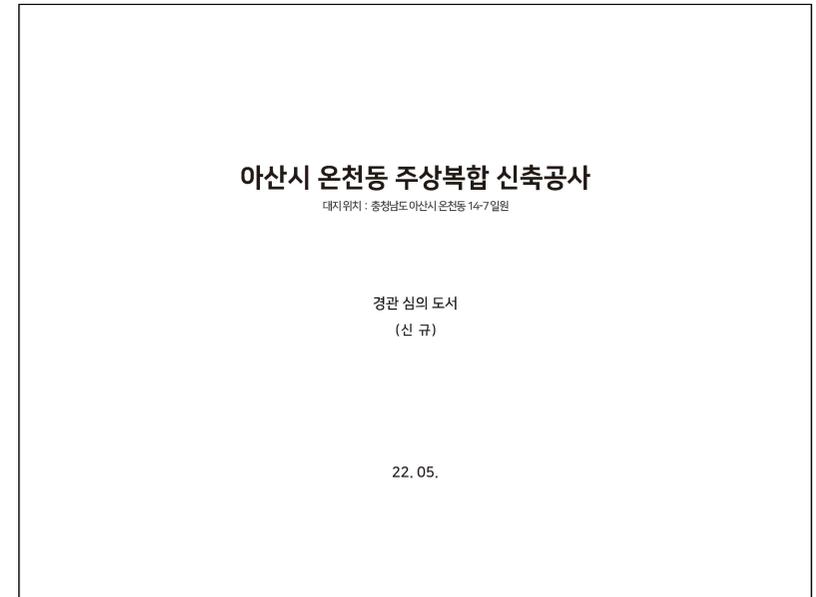
○ 작성내용

- 사업명, 대지위치, 상정위원회(심의/경관 사전 검토 구분), 심의횟수, 심의날짜 작성

○ 작성방법

- 상단부 : 사업명(Kopub 돌옴체, 44pt~52pt로 작성), 사업 대상지 위치는 사업명 하단에 기입(Kopub 돌옴체, 14pt로 작성)
- 중단부 : 상정위원회 및 심의도서명 표기, 심의횟수 및 신규를 구분하여 작성
- 하단부 : 표지 하단부에는 심의날짜 작성

○ 구성예시



자료 : 충청남도 건축/경관/교통 공동위원회 심의도서(2022)

2) 체크리스트

○ 작성내용

- 「충청남도 공동주택 경관 체크리스트」사항이 반영되었는지 여부 검토하여 작성
- 해당 시·군 관련 체크리스트가 있는 경우 반영여부 작성하여 첨부

○ 작성방법

- 표 형태로 작성하며 '반영, 미반영, 해당없음'으로 구분하며 해당 페이지를 표기

○ 구성예시

체크리스트					
천안 사직구에 제2개발단지인 공동주택					
[건축물 (공동주택) 경관체크리스트(사업자용)]					
구분	관련규제(도시)	반영	미반영	해당없음	페이지
단지배치	- 과도한 일·선도를 지양하고 원치않을 최대한 보전(대지 벽면에 있지 않는 직사각형구조지형)	○			110~111p
	- 거대 용역이 발생하지 않도록 해외 부속이한 경우 단단 구성 후 조경처리	○			88p
	- 단지로 인해 도시의 가로수, 공원, 보도 등의 녹지재해위험이 단절되지 않도록 함	○			113~115p
	- 주요 교차로에서 위압감이 느껴지지 않도록 교차로 부근 주거용의 건축 높이를 낮추도록 검토(상가층이 있는 경우, 10M이상의 완충녹지대 및 계단이 있는 경우 제외)	○			85p
형태/외관/시선	- 자연지역(계곡부, 표고 50M이상 지역등) 및 완충지역에 노출은 최대한 방지			○	-
	- 특출한 단정형 건축물을 지양하고 입체적이고 창의적인 건축디자인 권장	○			51~56p
	- 입접단지와 자연스러운 스카이라인의 형성(특출한 스카이라인 지양)	○			47p
	- 지붕 형태는 단정별로 특출한 디자인을 추구하지 과도한 장식 배제	○			51~56p
외부공간	- 아파트 단지의 삼각건축물의 경우, 도시미관정합을 도모할 수 있도록 함 (ex. 자연친화적 재료 사용, 옥상녹화, 창의적 건축입면, 피라미드 공간연출, 투시형 서재, 야간조명, 간판 등의 고려)	○			58p
	- 옥상 및 건축연면적 활용도, 용기시설, 실외기 등이 노출되지 않도록 함	○			85p
	- 단지 외곽에 충분한 녹의 완충녹지대를 설치하고 조화롭게 시야 구성	○			116p
	- 단지별로 조화롭고 특출한 양주디자인을 추구하고 조경 및 녹지 연출계획을 수립	○			61p
제상/색채	- 방음벽, 펜스는 녹지화면 위에 설치하고 투과성이 높은 소재 및 자연친화적 재료 사용	○			85p
	- 지붕부, 중층부, 고층부로 구분하여 각각의 색상, 세제, 입면디자인에 변화를 시도하여 위압감을 완화하되, 지붕부에는 자연친화적 재료 사용 권장	○			51~58p
	- 벽면에 과도한 수직그리드, 간판, 표고 등은 지양	○			65p

자료 : 충청남도 건축/경관/교통 공동위원회 심의도서(2022)

3) 목차

○ 작성내용

- 각 심의위원회 결과부터 조사, 분석, 계획까지 전체 내용을 목차로 구성
- 심의도서에 반영이 필요하다고 판단되는 항목은 추가 가능
- 주요 파트별 위계 간 내용 구분이 될 수 있도록 간지 작성 가능(필요시)

○ 작성방법

- 최하위 목차는 해당 항목별 페이지 번호를 표기
- 본 심의에 해당되지 않는 항목은 목차에서 제외하고 작성

○ 구성예시

CONTENTS					
00	체크리스트	01	사업의 개요 및 추진현황	04	건축물
			1. 사업 개요 00		1. 배치 00
			2. 추진현황 00		2. 형태 및 규모 00
					3. 입면디자인 00
		02	현황분석		
			1. 상위 및 관련계획 검토 00		
			2. 환경현황분석 00		
			3. 지형분석 00		
			4. 현황분석 종합 00		
		03	경관기본구상		
			1. 기본방향 및 추진계획 00		
		05	색채 및 재료계획		
			1. 총괄 및 조망 00		
			2. 외장 및 공명, 공기청정기 등 00		
			3. 보행도상 계획 00		
			4. 조경계획 00		
			5. 공공시설물 계획 00		
		06	외부공간계획		
			1. 총괄 및 조망 00		
			2. 외장 및 공명, 공기청정기 등 00		
			3. 보행도상 계획 00		
			4. 조경계획 00		
			5. 공공시설물 계획 00		
		07	옥외광고물계획		
			1. 총괄 및 조망 00		
			2. 외장 및 공명, 공기청정기 등 00		
			3. 보행도상 계획 00		
			4. 조경계획 00		
			5. 공공시설물 계획 00		
		08	야간경관계획 및 조명		

4) 사업의 개요 및 추진경위

① 사업개요

○ 작성내용

- 계획(안)의 연면적, 건폐율, 용적률, 층수, 구조, 용도별 면적, 세대수 등 작성
- 대상지의 주변현황을 알 수 있도록 반경 0.5~2km 이내 인접한 주변 시설(공공기관, 학교, 공원 및 주요 랜드마크 등), 도로현황 등이 표기된 위치도 첨부
- 부대복리시설의 개요(법적 내용, 규정, 설치내용)를 작성

○ 작성방법

- 표 형태 또는 개조식으로 전반적 사업 개요를 요약하여 작성
- 대상지의 위치, 주요시설 등 현황을 도면에 표현
- 주 표기사항은 거점(공공기관, 학교, 공원·광장, 교통·산업 및 문화거점, 주요 랜드마크 등), 문화재, 산·강·호수 등

○ 구성예시

② 사업 추진경위

○ 작성내용

- 사업진행 추진일정을 시간별로 기입
- 사업 시작 시점부터의 심의(도시계획, 건축, 경관, 문화재현상변경, 공원, 공공디자인 등 관련 심의) 일정, 허가예정, 착공예정, 사용승인 완료 등

○ 작성방법

- 표 형식 권장 및 개조식으로 작성
- 주요 해당 기간, 현재 단계 등을 알아보기 쉽게 표현(도면 등)하여 작성

○ 구성예시

천안시 서북구 두정동 공동주택 신축공사 01 사업개요

1) 설계개요

사업명	천안시 서북구 두정동 공동주택 신축공사		
위치	충청남도 천안시 서북구 두정동 393-11일원		
대지면적	실시용 대지면적 : 21,527.90㎡		
지목	제2종일반주거지역		
지역지구	지하 2층, 지상 27층 (101~106동, 세대수 : 417세대)		
부대복리시설	관리사무소, 경비실, 주민공동시설(경로당, 어린이집, 어린이놀이터, 주민운동시설, 게스트하우스), 휴게시설, 조경시설, 자판기보관소, 지하차고, 근린생활시설		
연면적	지상 연면적 : 45,114.2701㎡	지하 연면적 : 20,894.1099㎡	합계 : 66,008.3800㎡
건축면적	9,587.3572㎡		
건폐율	60%		
용적률	44.53%		
층수	25층		
주차대수	보통 : 504대 (공동주택 500대, 근린생활시설 4대)	계획 : 522대 (공동주택 518대, 근린생활시설 4대)	

2) 용도별 면적

구분	지상용면적	지하용면적	합계
공동주택	44,123.9037㎡		44,123.9037㎡
부대복리시설	513.7781㎡	1,303.2079㎡	1,816.9860㎡
기계실 및 전기실		505.9277㎡	505.9277㎡
지하주차장		19,084.9743㎡	19,084.9743㎡
근린생활시설	476.5883㎡		476.5883㎡
계	45,114.2701㎡	20,894.1099㎡	66,008.3800㎡

3) 위치도

자료 : 충청남도 건축/경관/교통 공동위원회 심의도서(2022)

기본현황 01

천안 시가지구역 재개발(신도시)사업 공동주택

1) 사업개요

구분	내용
사업명	천안시가지구역 재개발 정비사업
사업지	천안시 동남구 사직동 595차 일원
전제사업면적	26,482.7㎡
주상복합용지	21,695.0㎡
지역/지구	일반상업지역, 지구단위계획구역
현황	아파트, 임대주택(오리소방, 부대복리시설, 일반상업지역 내 허용 용도)
세대수	보통 : 882세대 (임대주택 : 48세대 / 5.57% 포함) / 오리소방 : 148실
조합원	154명
건축율	33.13% (현행 : 35%이하)
용적률	409.979% (현행 : 470%이하)
최고층	122m / 39층 (기초 : 150m / 45층 이하)

2) 추진경위

주요일자	내용
2009. 10. 21	- 도시개발사업(신도시) 용역계약 체결(신도시) (천안시 고시 제2009-3338)
2015. 02. 02	- 도시개발사업(신도시) 용역계약 체결(신도시) (천안시 고시 제2015-258)
2015. 09. 04	- 도시개발사업(신도시) 용역계약 체결(신도시) (천안시 고시 제2015-2868)
2016. 10. 21	- 도시개발사업(신도시) 용역계약 체결(신도시) (천안시 고시 제2016-2738)
2018. 10. 23	- 도시개발사업(신도시) 용역계약 체결(신도시) (천안시 고시 제2018-2738)
2020. 08. 12	- 도시개발사업(신도시) 용역계약 체결(신도시) (천안시 고시 제2020-1738)
2020. 08. 24	- 도시개발사업(신도시) 용역계약 체결(신도시) (천안시 고시 제2020-1738)
2020. 06. 22 - 07. 24	- 주민참여예산(신도시) (천안시 고시 제2020-1738)
2020. 06. 03	- 천안시 도시계획위원회 (제2020-003)
2020. 10. 06	- 천안시 도시계획위원회 (제2020-006)
2020. 11. 02	- 충청남도 도시계획위원회 (제2020-002)
2021. 04. 01	- 충청남도 도시계획위원회 (제2021-001)
2021. 04. 19	- 천안시 도시계획위원회 (제2021-001)
2021. 07. 19	- 충청남도 도시계획위원회 (제2021-001)
2021. 11. 08	- 충청남도 도시계획위원회 (제2021-001)
2021. 11. 15	- 천안시 도시계획위원회 (제2021-001)

3) 정비계획 변경내역

- 정비계획 결정고시 후 105㎡ 증가(천안시 고시 제2009-2538(09.10.21))
- 사업 장기화에 따른 시행계획서기 변경(용역 계약 체결)에 따른 사항으로, 변화된 관계법령 및 주변현황 고려한 정비계획변경(안)을 마련하여 원형한 사업용 변경하고자 함.

자료 : 충청남도 건축/경관/교통 공동위원회 심의도서(2022)

③ 심의 추진경위

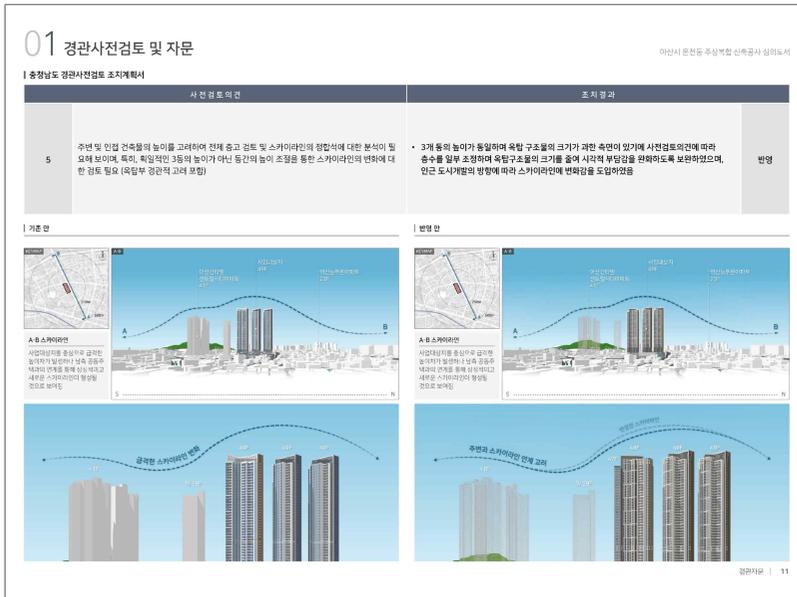
○ 작성내용

- 각 위원회 심의 결과 및 조치사항 기술
- 타 위원회 심의 결과, 주요 의견, 조건 및 결과 등 전체 추진과정과 의결 관련 사항 제시

○ 작성방법

- 심의 결과에 대한 내용을 표 형태로 구분하여 작성
- 자문·심의 의견에 대한 반영내용을 전, 후 비교하여 제시하고, 반영, 미반영(미 반영일 경우 사유)을 구분
- 심의 최종 의결 도면과 심의 조건 반영 후 변경 사항을 표기하여 제시

○ 구성예시



자료 : 충청남도 건축/경관/교통 공동위원회 심의도서(2022)

5) 현황분석

① 상위 및 관련계획 검토

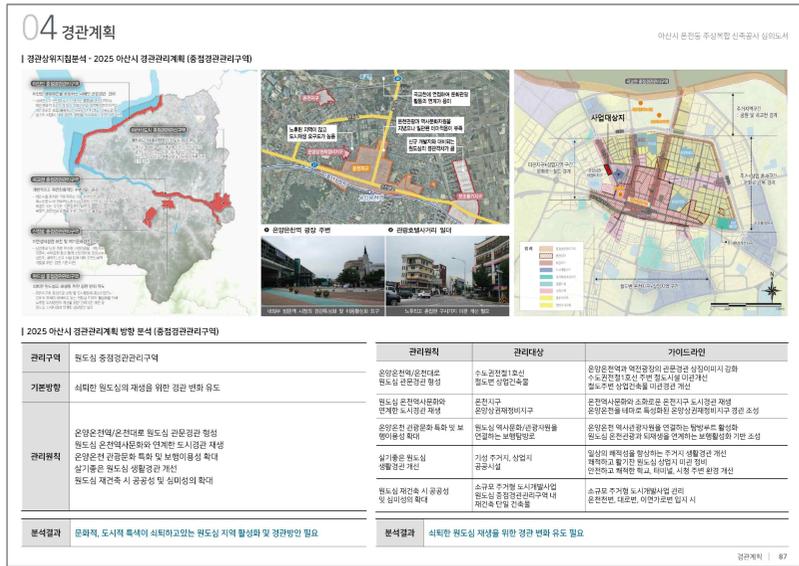
○ 작성내용

- 본 사업 대상지 및 주변에 영향을 미치는 경관관련 계획(사업)을 조사·분석하여 간략히 기술
- 충청남도 및 해당 시·군 경관계획, 가이드라인 등 관련 내용 조사·분석하여 기술 (대상지에 관한 계획에서의 관리, 형성, 보전 방향 분석)
- 대상지 해당 경관권역, 경관축, 경관거점 정리
- 경관계획, 경관지구의 관리계획, 지구단위계획, 중점경관관리구역의 계획 등 경관설계 지침 또는 디자인 가이드라인 등의 문헌조사를 통해 대상지에 관한 내용을 정리(공동주택 디자인 지침 등)

○ 작성방법

- 사업부지와 관련계획 검토를 공간적으로 이해할 수 있도록 지도 형태에 내용을 표기하여 작성
- 현황 등을 살필 수 있는 현장 이미지, 관련계획 도면 등을 도면에 표기하여 제시

○ 구성예시



자료 : 충청남도 건축/경관/교통 공동위원회 심의도서(2022)

② 경관현황분석-일반현황

○ 작성내용

[입지여건, 교통 및 도로체계]

- 대상지 주변 자원과의 관계(중점경관관리구역내 위치, 역사 문화경관권역내 위치 등) 분석을 통해 계획 방향 제시
- 버스터미널, 역사, 버스정류장 등 교통인프라 및 어린이보호도로, 이면도로와 같은 도로체계 현황분석
- 고속도로, 주요 가로, 교차로 등 분석을 통해 고려할 사항 제시

[토지이용계획]

- 사업대상지 및 주변의 토지이용계획 현황과 밀도, 용도배치 등을 기술
- 주변 지역의 가로체계, 토지이용, 인접한 건축물/가로/공원 및 광장 등 녹지 현황분석 등을 통해 대상지 주변 토지이용을 고려한 계획 방향 제시

○ 작성방법

[입지여건 및 교통 및 도로체계]

- 지도 위 사업대상지의 위치를 표기하며 대상지 주변의 현황을 범례로 구분하여 작성
- 대상지 현장사진을 지도와 함께 첨부하여 현재 현황을 파악할 수 있도록 작성

[토지이용계획]

- 토지이용현황을 범례로 구분하여 이미지 자료를 함께 작성하고 토지이용 비율, 수치 등을 함께 병기하여 작성

○ 구성예시

02 현황조사 및 분석 | 조망점 선정

Environment Design Proposal for 정선시장 및 인근 지역 개발 특화사업

조망점 선정기준

- 시야를 광범위하게 확보한 주요도로 및 인접도로
- 시선의 이동빈도가 높을것으로 예상되거나 이용빈도가 높은 장소
- 가장 좋은 조망기회를 제공하는 장소
- 주변지역의 주요 간선도로및교차점, 주요시설및 공간통로, 지형특성을 고려하여 조망점선정
- 조망거리에 따라 근경(300m이하), 중경(300m이상, 600m이하), 원경(1km이상)으로 구분

조망점 위치도

구분	이격거리	조망위치	
근경 (300m 이하)	1	300m	대상지 북측 정선 동부로부터 바라본 조망
근경 (300m 이하)	2	300m	대상지 남서측 정선 동부로부터 바라본 조망
중경 (300m 이상)	3	500m	대상지 남서측 정선 시청에서 바라본 조망
중경 (300m 이상)	4	550m	대상지 남동측 호남백화점그린리 카페에서 바라본 조망
중경 (300m 이상)	5	550m	대상지 북동측 교단 복도에서 바라본 조망
중경 (300m 이상)	6	600m	대상지 북측 정선 버스터미널에서 바라본 조망
중경 (300m 이상)	7	800m	대상지 남측 시민공원에서 바라본 조망
원경 (1km 이상)	8	900m	대상지 남측 관제역에서 바라본 조망
원경 (1km 이상)	9	1km	대상지 북서측 호서중학교에서 바라본 조망
원경 (1km 이상)	10	1km	대상지 북동측 사직고에서 바라본 조망

⑤ 경관현황분석-건축물 및 가로체계 현황

○ 작성내용

- 대상지 주변 주요 건축물, 도로 및 지하도 등 가로체계, 공개공지 및 녹지 등 외부공간, 보행 및 자전거길 동선 등 설계 시 고려해야 할 외부공간 특성에 대한 조사·분석

○ 작성방법

- 지도 위 사업대상지의 위치를 표기하며 사업대상지 주변 현황의 각 부분을 범례로 구분하여 도면으로 제시
- 대상지 반경 거리를 표기하며 현장사진 또는 관련 사항을 도면화하여 작성하고 이를 첨부하여 현황을 파악할 수 있도록 작성
- 주변 주요 고층 및 대형상업건축물 등과 보행동선, 자전거길, 녹지 등을 표기

사업시행에 따른 인공경관 변화 예상

대응방안 1 : 경관구조에 부합하는 바랑직관 건축물 배치계획 유도
 대응방안 2 : 도시맥락 차원에서 균형을 스카이라인 유지
 대응방안 3 : 주변 경관 고려, 입지적 특성을 반영한 건축물 이미지 형성

조망점 위치도

조망점 1 : 대상지 북서측, 두정공단1길 명천엔지니어링 입구

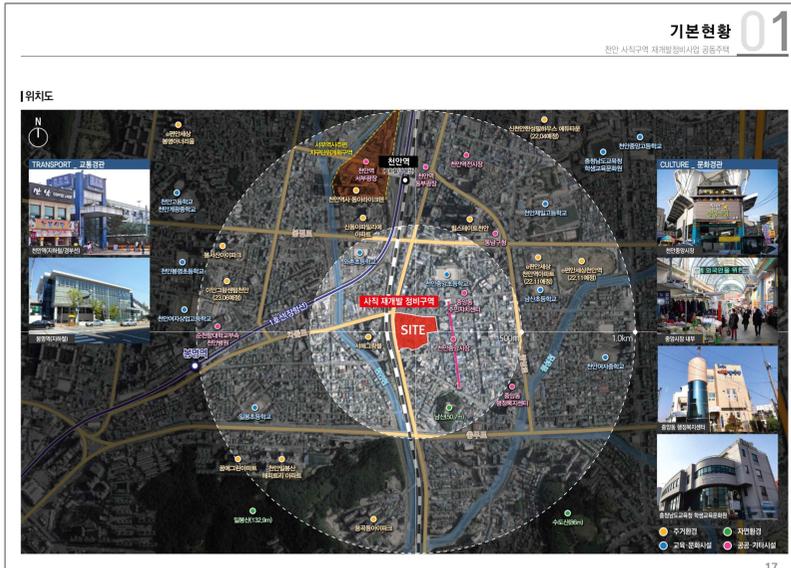
조망점 2 : 대상지 북동측, 두정공단1길, 2길 교차로

조망점 3 : 대상지 남서측, 두정공단2길, 전년대로 교차로

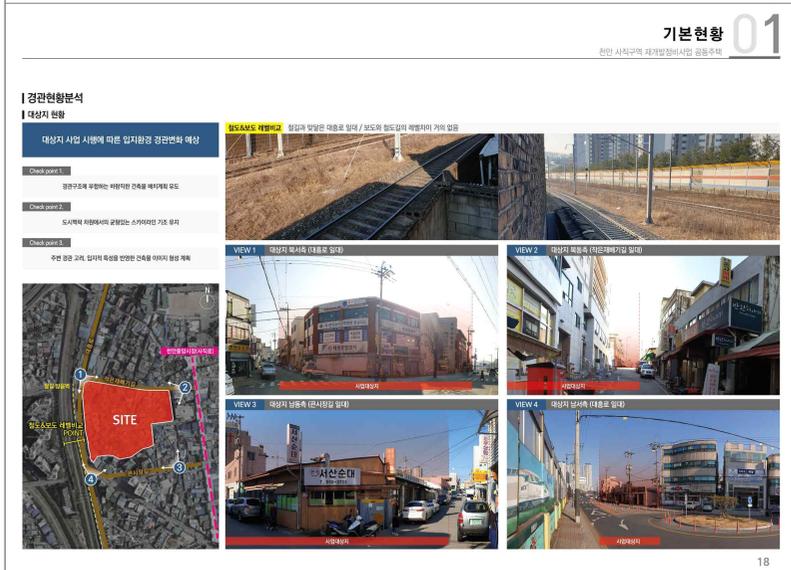
조망점 4 : 대상지 남동측, 두정공단2길 삼거리

자료 : 충청남도 건축/경관/교통 공동위원회 심의도서(2022)

○ 구성예시



17



18

자료 : 충청남도 건축/경관/교통 공동위원회 심의도서(2022)

⑦ 현황분석 종합

○ 작성내용

- 상위 및 관련계획 검토, 경관현황분석, 지형분석 등 전체적인 분석 및 검토 결과를 작성
- 대상지 주변 지역 특성(관련계획 상 설정 권역/거점/축, 조망경관, 시가지/주거 지역/자연녹지지역 분포도 등)에 대한 조사 분석 결과를 통해 계획 방향 작성

○ 작성방법

- 지도 위 사업대상지를 표기하고 주요 조사 분석 결과를 항목별로 종합적으로 정리 작성
- 사업대상지 내외 공간-경관에 해당하는 사항은 종합 도면으로 작성하여 현황 전반을 한 화면에 파악할 수 있도록 제시
- 필요 시, 현황사진 및 관련도면 등 제시

○ 구성예시



자료 : 수원시 디자인 총괄체계 구축 및 경관심의 기준 수립(2019), 수원시

6) 경관기본구상 : 기본방향 및 추진계획

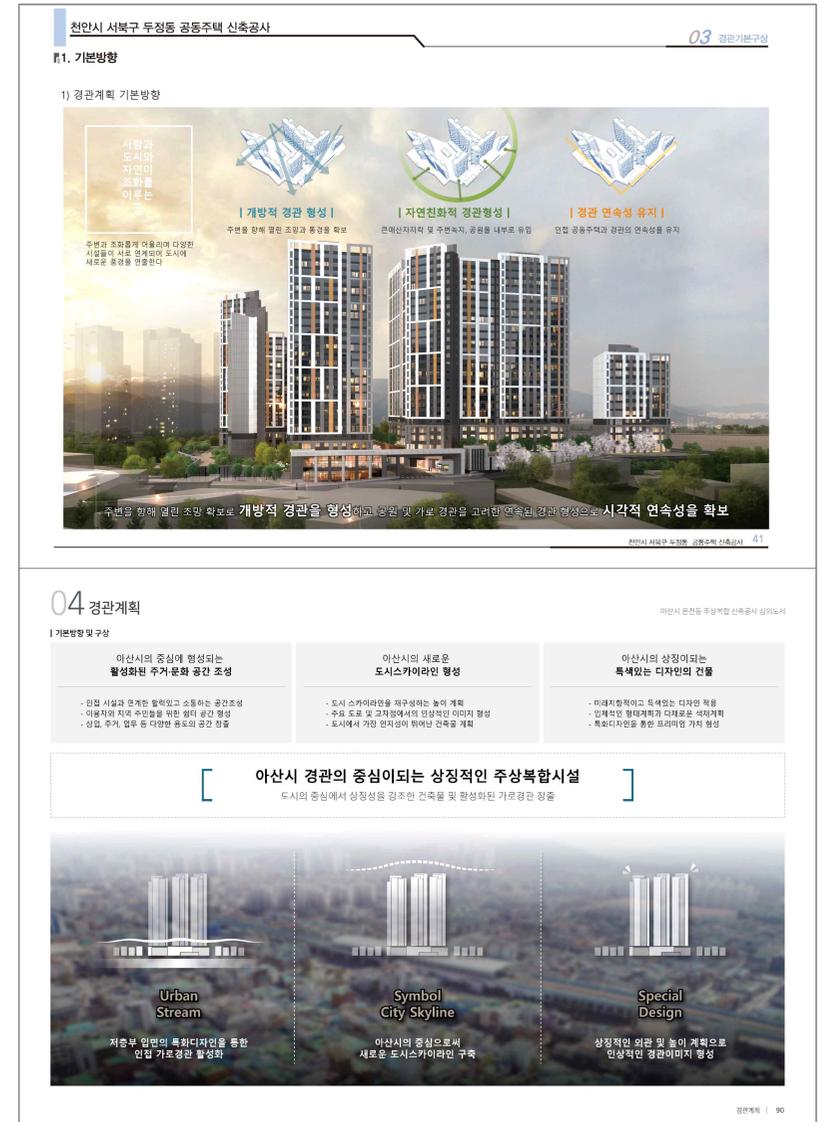
○ 작성내용

- 현황분석 결과, 도 및 시·군의 경관미래상, 해당 시·군과 대상지 주변의 변화상을 고려하여, 경관 보전/관리/형성에 대한 기본방향 설정
- 고유한 지역현황과 주변 맥락을 반영하고 우수한 경관자원을 발전시키는 전략 계획 작성
- 대상지의 현황과 관련 계획을 최대한 반영하면서 실현가능한 목표 및 전략 제시

○ 작성방법

- 실현가능한 계획이 될 수 있는 목표와 전략을 설정하여 범위와 방법을 구체적으로 작성
- 도 및 시·군의 경관상을 최우선으로 고려하되, 도시기본계획, 건축기본계획, 경관기본계획, 공원녹지기본계획, 공공디자인계획 등 관련 계획과의 연계성을 분석하여 방향 제시
- 주변 연접지역 및 건축물, 단지와의 조화, 지역의 경관요소로서의 역할 수행 등 구체적인 범위와 대상을 기술
- 하위항목 기술 시 도 및 시·군의 경관미래상, 해당 시·군과 대상지 해당 관련 계획과 연계하여 기술

○ 구성예시



자료 : 충청남도 건축/경관/교통 공동위원회 심의도서(2022)

7) 건축물 계획

① 배치

○ 작성내용

- 주변의 자연요소(산, 강, 하천, 호수 등) 및 주요 인공요소(건축물, 도로, 보행로, 공원 등) 등 대상지 주변의 관계, 단지 내외부의 관계를 고려한 배치계획 제시
- 주요 시각회랑(통경축)과 조망축을 고려한 배치계획 수립
- 단지 조성으로 인한 보행 통행 단절 방지 및 가로체계와 연계계획 작성
- 주변 인접 건축물 및 단지와 연속된 건축선 유지 계획 작성
- 사업대상지 주변 지형분석(대지 종횡단면도)을 통해 계획부지 주변 현황을 확인할 수 있는 내용을 작성

○ 작성방법

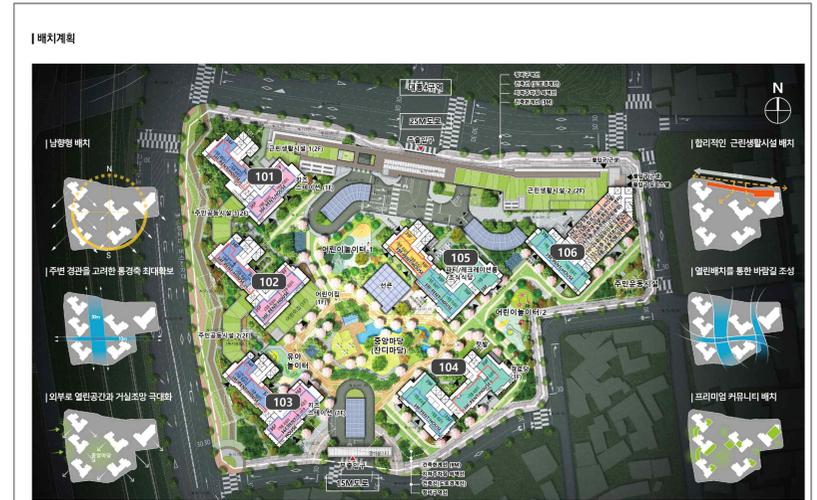
[통경 및 조망을 고려한 배치 계획]

- 주요 경관자원 및 시각회랑에 대한 통경축, 조망축 표기
- 대상지와 연결한 블록 경계까지 분석하여 도면으로 제시

[건축물 배치 계획]

- 도면 및 수치, 방위 등을 명확하게 제시하여 지형과 배치를 파악할 수 있도록 건축물 배치계획 표현
 - : 종횡단면도와 배치도를 활용하여 지형변화 및 경사처리 방법, 건축물 배치, 주변 건축물 및 단지와 건축선 계획 등의 내용을 작성
- 지형에 순응하는 건축물 배치계획 작성(구릉지 및 옹벽 관련 해당사항이 있는 사업의 경우, 지형과의 배치 및 조화 계획 제시하되, 단차 및 공간 단절 부분 명확하게 제시)
- 대상지와 인접 블록 경계까지 포함하여 작성(주변과의 연속성, 연계성 확인)

○ 구성예시



자료 : 충청남도 건축/경관/교통 공동위원회 심의도서(2022)



자료 : 홍성군 경관위원회 심의도서(2022)

② 형태 및 규모

○ 작성내용

[스카이라인 분석]

- 주변 경관자원 및 인접 건축물, 단지와 연속성 확보 등 스카이라인 계획 (향후 개발계획 포함)
- 주동의 높이변화, 단지경계부 인접 주동의 높이 계획

[주동]

- 주동의 형태 조합 계획

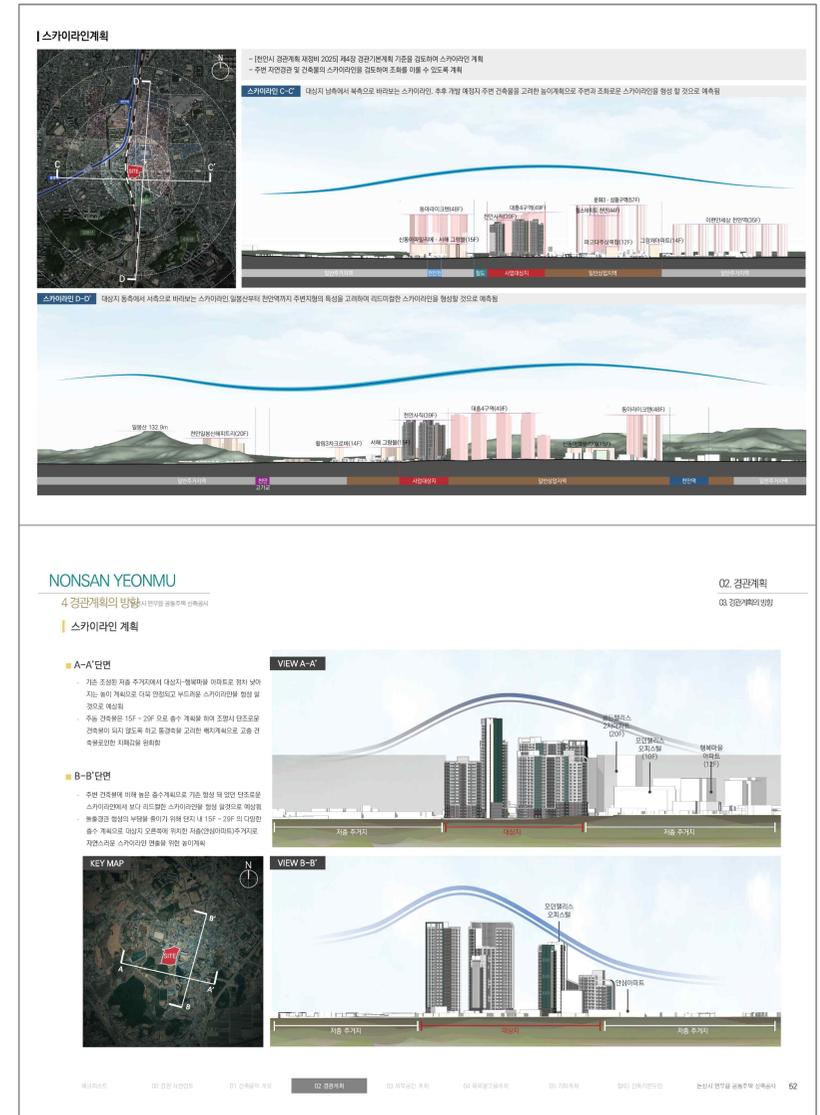
[주동 외 부속동]

- 대상지 및 인접 단지, 도시 경관 고려한 지붕의 형태 계획

○ 작성방법

- 종횡단면도(지형 레벨 반영)를 활용하여 2개 이상 스카이라인 계획 작성
 - 주변지역을 포함하여 대상지를 중심으로 하여 반경 500m, 1km내외 구간에 대한 스카이라인 계획 작성(사업 대상지 특성에 따라 구간 기준 변경 가능)
 - 인근 주요 산 및 랜드마크, 주요 조망점 및 통경축에서의 스카이라인 분석도 함께 제시
 - 주변 인접단지, 인접 건축물 등과의 스카이라인, 지붕 형태를 함께 제시
- : 스카이라인 분석 시, 인접지역 건축물 및 향후 계획단지를 함께 배치·분석하여, 주변과의 관계 제시

○ 구성예시



자료 : 충청남도 건축/경관/교통 공동위원회 심의도서(2022)

④ 색채 및 재료계획

○ 작성내용

- 해당 시·군 또는 「2030 충청남도 경관계획」 색채가이드라인을 준수하여 적용 범위내에서 주조색, 보조색, 강조색을 활용하여 색채계획 제시
 - : 주조색 채도 5이하, 보조색 채도 6이하
- 주조색과 유사 또는 동일 조화 등 배색 계획 작성
- 주동, 부속동, 지붕, 공공시설물에 대한 색채 배색계획 작성
- 색채와 재료 적용 방법에 대한 내용 작성(색채 배색 방법, 재료 등)

○ 작성방법

- 부문별 색채계획에 대한 검토 내용, 배색 기준(동일 조화/유사 조화), 색채 및 재료 적용 범위 등을 구분하여 작성
 - : 동일 조화 배색(색상 또는 톤이 비슷한 색의 조합으로 동일한 색상의 범위에서 명도와 채도를 달리하여 배색)
 - : 유사 조화 배색(색상이나 톤이 유사한 색상 간 조합으로 색상환에서 바로 옆에 있는 색상끼리 배색)
- 주동 색채는 주조(7) : 보조(2) : 강조(1) 비율 적용을 권장하며 면적 및 분절 등에 따라 다르게 적용 가능
- 각 시설별 색채 계획을 시각적 이미지로 제시
- 색 표기는 먼셀 또는 NCS로 표기

○ 구성예시

03 Architecture Design 배치·규모·형태계획 | 입면 및 색채계획

색채가이드라인 - 홍성군 공공디자인 통합관리 매뉴얼(2017.09)
역사·문화권역 색채 팔레트

충청남도 홍성군 소항면 공동주택 신축공사 | 42

공동주택 색채선정 체크리스트

■ 적용 권역
 역사·문화권역 비자리스·행정권역 친환경·농촌테마권역
 해안권역 특화·산업권역

■ 해당 용도 체크
 단독주택 공동주택 상업 및 업무건축물
 산업 및 기타건축물

■ 지붕 유무 체크
 유 무

■ 색채범위
 색상 : YR, Y, N 계열
 명도 : 명도 4 이상
 채도 : 주조색 4 이하
 보조색 6 이하

■ 색채체크
 3.5Y 9.3/0.6
 10Y 8/0.3
 5Y 5.5/0.5
 5YR 6.5/3.0
 6.5Y 5.9/0.5

■ 강조색
 5YR 5.5/4

[지붕색]	[벽체_주조색]	[벽체_보조색]	[테마색]	[테마색]
5Y 5/1	3.5Y 9.3/0.6	1.6Y 5.6/1.1	10YR 6/2	10YR 5/10
5Y 4/1	3.2Y 9.3/1.5	1.2Y 4.0/0.8	10YR 5/2	10R 3/6
5Y 3/1	1.8Y 8.7/1.5	1.2Y 7.4/3.8	10YR 4/2	10B 6/4
2.5Y 5/2	9.8YR 8.0/1.1	0.5Y 6.0/3.5	6.2Y 7.8/0.5	10B 5/4
2.5Y 4/2	9.6YR 7.6/1.5	9.8YR 5.3/2.6	7.0Y 7.5/0.6	10B 4/4
2.5Y 3/2	3.2Y 7.8/1.4	10YR 6/2	5.3Y 5.2/0.5	10GY 5/2
10YR 4/2	8.1Y 7.4/0.6	10YR 5/2	2.5GY 5/6	2.5G 4/2
10YR 3/2	2.6Y 7.0/1.3	10YR 4/2	5GY 4/6	

주변의 역사문화 경관의 자연스러운 배경이 될 수 있도록 저채도의 색채선정으로 차분하고 단정한 이미지 연출

자료 : 홍성군 경관위원회 심의도서(2022)

[배색방안]
동일조화, 유사조화, 무채색조화

S1002-Y S1020-Y10R S4020-Y60R S1005-Y S2020-Y30R S5020-T90R
S1008-Y30R

S2005-Y50R

[배색방안]
동일조화, 유사조화

S4010-Y30R S2005-Y40R S2010-Y60R S6020-Y50R S2005-Y30R S1005-Y30R S2010-Y10R

[배색방안]
동일조화, 유사조화, 무채색조화

S1002-Y S5030-Y20R

S2010-Y10R S1002-B S1005-Y10R S2005-Y50R S2005-R80B S2010-Y20R S6020-Y60R

자료 : 내포신도시 가로경관 디자인 가이드라인(2017)

8) 외부공간계획

① 통경축 및 조망축

○ 작성내용

- 조망대상의 조망축 및 통경축 또는 조망점에서의 통경축 확보 계획을 작성
- 경관현황분석 중 조망분석에서 도출된 조망점-사업 대상지-조망대상 또는 조망점-조망대상-사업 대상지의 조망 시뮬레이션 제시
- 대상지 주변 경관요소에 영향을 미치는 정도와 주변 건축물/단지 등 경관요소와의 조화성 중심으로 분석

: 대상지 주변 현황을 포함하여, 조망점에서 대상지로 인한 조망대상(조망점-대상지-조망대상 또는 조망점-조망대상-대상지)에 대한 조망영향을 시뮬레이션 분석

: 조망점에서 조망대상 사이에 대상지가 위치하도록 조망점과 대상을 설정하고, 대상지로 인한 조망대상에 미치는 영향관계 파악하고 보완책 제시(조망점-조망대상-대상지가 위치할 경우 대상지가 조망대상의 배경이 되었을 시 이로 인한 관계 파악 후 보완책 제시)

○ 작성방법

- 통경축은 경관계획상 경관축이 설정된 지역은 기 설정된 경관축을 준수하고 경관축이 설정되지 않은 지역은 주변의 통행량 빈도가 가장 높거나 위계상 상위도로를 기준으로 설정
- 조망분석 시 사업구역계를 중심으로 조망거리에 따라 분석지점을 분류
 - : 근경(200m 이내), 중경(500m 내외), 원경(1km 내외)을 기준으로 하여 설정
 - : 조망점은 인근 교차로 및 결절부, 접근로, 터미널, 주요 공공거점, 주요시설 경관통로, 자연축(수변축 등), 등산로 전망대 등으로 설정
- 대상지 주변 현황을 포함하여 조망영향을 분석한 시뮬레이션 이미지로 제시
 - : 보행자(운전자)가 조망대상을 바라보면서 인지하는 상황과 유사하게 분석할 수 있도록, 조망지점에서 보행자 시점(아이레벨)으로 분석
- 조망 시뮬레이션 결과, 다른 지형지물로 차폐되는 경우 실선 또는 점선으로 대상지 표기
- 지도 위 위치와 범례를 표기하며 보행자 관점의 현장사진과 시뮬레이션을 함께 첨부

○ 구성예시

NONSAN YEONMU
02. 경관계획
03. 조망계획의 현황

조망점 분석

■ 최종 조망점

구분	거리	조사지점	현황/시요	
근경 (250m 이내)	1	약 190m	연무삼거리	[현황] 교차로 주변 건축물과의 조화성
	2	약 200m	대상지 서쪽 골리연습장	[주요시설] 스키아일랜드 타치는 영향
	3	약 240m	연무중학교 정문	[주요시설] 주변 건축물과의 조화성
	4	약 250m	연무체육공원	[주요시설] 스키아일랜드 타치는 영향
중경 (250-500m)	5	약 270m	연무부채국	주변 건축물과의 조화성
	6	약 400m	대상지 남서측 (합동차)	[연무대에 입점도로] 스키아일랜드 타치는 영향
	7	약 600m	연무대 교차로(타이) 부근	[논산시 기후경관계획 주요 조망점] 주변 건축물과의 조화성
원경 (500m 이상)	8	약 660m	대상지 북서측 (연무포)	[산(인도르)] 스키아일랜드 타치는 영향
	9	약 600m	타치사거리 학교 위	[주요 건물도로 & 주요시설] 스키아일랜드 타치는 영향
	10	약 600m	해나로대트 앞	[주요시설] 주변 건축물과의 조화성
	11	약 700m	연무대역 (강정선)	[2030 충청남도 경관계획 주요거점] 스키아일랜드 타치는 영향
	12	약 800m	연무사거리 부근	[주요 건물도로 & 교차로] 주변 건축물과의 조화성

01. 현장조사
02. 현장조사결과
03. 조망계획
04. 경관현황 분석
05. 유망경관축추출
06. 경관계획
07. 연무대역(타이) 부근
08. 논산시 기후경관계획 주요 조망점

NONSAN YEONMU
02. 경관계획
03. 조망계획의 현황

경관시뮬레이션

KEY MAP

조망점 4	근경
시거리 기준	약 250m
시거리 거점	연무체육공원

조망분석 : 대상지 남측 연무체육공원 일대에서의 조망 적선 도모에 관련하여 조망이 유리한 방향으로 표현(타이)과 쾌적한 경관형성 계획

01. 현장조사
02. 현장조사결과
03. 조망계획
04. 경관현황 분석
05. 유망경관축추출
06. 경관계획
07. 연무대역(타이) 부근
08. 논산시 기후경관계획 주요 조망점

자료 : 충청남도 건축/경관/교통 공동위원회 심의도서(2022)

② 광장 및 공원, 공개공지 등

○ 작성내용

[단지 진입부/내부/인접]

- 주변 토지이용 등 현황 및 계획(향후 개발계획 포함)을 고려한 단지 내 녹지, 공원, 단지 경계부 완충 녹지 및 가로공원 등의 연계계획
 - : 단지 주변의 광장/공원/녹지와와의 연계, 단지 내부의 광장/녹지들 간 연계계획
- 광장 및 녹지/공원/공개공지 등의 보행로와 연계 및 공공성 확보 계획
 - : 공개공지는 공공보행통로 기능 겸하는 것을 권장
 - : 주변의 보행로, 녹지 등을 고려하여 진입부의 개방성 강조 계획
- 주변 여건 및 이용자 특성을 고려한 공원, 녹지의 배치 계획(광장 및 공원 차량 간섭 최소화/개방장소에 설치 여부, 커뮤니티 및 공동체 활동 가능성 여부 등)
 - : 인접 건축물 및 단지 공개공지의 특성과 입지를 고려하여 통합적 이용이 가능한 공개공지 계획
- 광장/녹지의 통경축 또는 조망축과의 연계계획

[단지 내부/인접]

- 어린이 놀이터, 공원 등의 경우 이용자의 안전한 접근 및 감시가 가능한 장소에 계획
 - : 외곽 경계 중 2면 이상이 도로 및 주차장과 면하지 않도록 계획
- 소공원, 어린이놀이터, 텃밭, 경로당, 운동시설, 필로티 하부 녹지 등의 일조 확보 계획

○ 작성방법

- 주변 단지블록 포함하여 녹지축 연계 계획 작성
- 단지 배치도 안에서 광장 및 녹지, 공원, 공개공지 등에 대한 계획을 표현하며 단지내외의 보행 동선을 함께 표기
- 현장사진 또는 참고 사진을 첨부하여 각 기능별 효과 및 방향을 제시하고 광장 및 녹지, 공개공지와의 연계 내용을 작성

○ 구성예시



자료 : 홍성군 경관위원회 심의도서(2022)

③ 보행동선 계획

○ 작성내용

- 차량, 주차, 보행 동선계획 작성
 - : 1천세대 이상 단지의 경우 1개 이상의 보행동선축 설정 계획
- 단지 진입부/내부/인접부의 가로와 인접구간, 주 보행로 구간의 안전성 확보 계획 작성
- 단지 내외 및 주변 가로의 보행자 통행이 연속되는 가로체계 연계계획 작성
 - : 주변 버스정류장, 역, 교차로, 공공시설 진입부, 마을길, 골목 등과의 연계성 검토
- 커뮤니티 활동을 활성화하고 휴먼스케일을 고려한 보행로 계획

○ 작성방법

- 단지 내외 보행로 및 가로를 지도 위에 표기하여 단지 내외의 보행 연결을 도면화하여 작성
- 외부로부터 건축물 및 단지 내부로 연결되는 동선을 포함하여 표기하며 내부 순환, 외부 접근, 주 보행로, 진출입부 등을 구분하여 표기
- 주변 단지 블록까지 포함하여 제시
- 사업대상지 연접지역 가로체계(도로, 보행로, 자전거로, 교차로, 육교, 지하로, 등산로, 산책로, 연접 공공주택단지 및 건축물의 통행로, 버스정류장 접근로 등)까지 포함하는 동선을 표기
 - : 공공주택 진입부는 보행전용로 확보

○ 구성예시



자료 : 충청남도 건축/경관/교통 공동위원회 심의도서(2022)

⑤ 공공시설물 계획

○ 작성내용

[게이트 등]

- 단지 진입부에 주변 맥락과 상징성을 고려한 개성있는 경관 연출

[담장 및 옹벽 등]

- 방음시설이 필요한 경우 친환경 재료 이용 또는 식재 계획
 - : 방음시설은 방음독에 방음림 식재 원칙, 부득이 방음벽 설치 시 덩굴류 식재 계획
 - : 투명방음벽 설치 시, 조류충돌방지 조치 방안 필수 제시(환경부 가이드라인 준수)
- 부득이 담장, 울타리를 설치해야 할 경우 단지 내 공공시설물 및 주변 도로 등을 고려하여 조화되는 색채, 재료, 디자인 등 계획 작성
 - : 교목 수벽, 투시형 담장 등 계획, 차폐 녹지대를 단지 경계 외부 설치

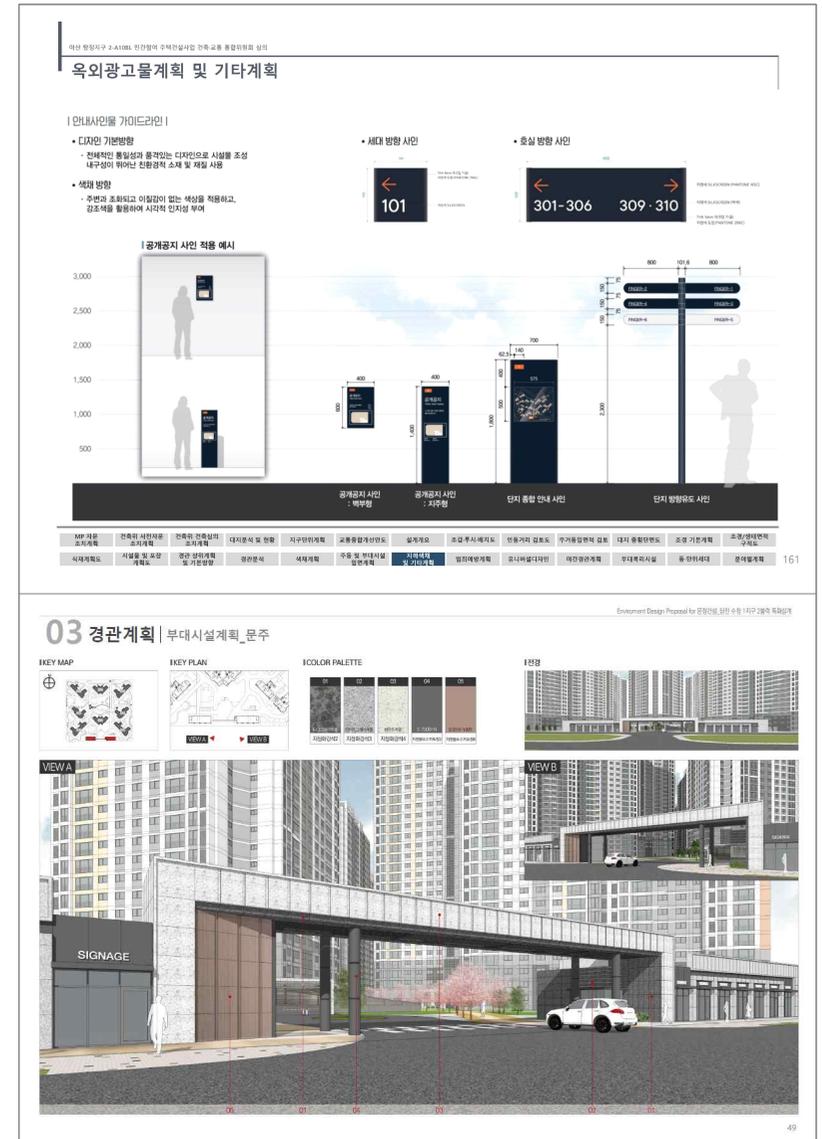
[안내판, 조형물 등]

- 건축물 및 안내시설물 간 통합적 디자인 계획 및 이용자의 시각을 방해하지 않는 시설물 설치 계획 작성
- 해당 시·군 또는 충청남도 공공디자인 진흥계획에서 대상지에 해당되는 내용 반영하여 계획

○ 작성방법

- 각 항목별로 구분하여 총 1~2 페이지 내로 작성
- 안내시설물은 공개공지, 종합안내, 방향유도, 주차장 및 시설 안내 등 항목별로 구분하여 작성
- 향후 BF 인증 때 디자인 및 배치가 달라지지 않도록, 공공시설물 배치 및 디자인 세부사항은 BF 가이드라인 기준에 부합하도록 작성(장애인개발원, 장애물없는 건축물 설계 지침 등 BF 관련 가이드라인 참고)

○ 구성예시



자료 : 충청남도 건축/경관/교통 공동위원회 심의도서(2022)

○ 구성예시

08 아간경관계획

아산시 도시경관 관리계획 심의도서

아산시 도시경관 관리계획 분석

· 육역시설 조도 기준 / KS A 3011 · 경관조명 밝기 기준 / CIE pud. No.94 Guide for Floodlight · 관리목적 1 - 주변광환경을 고려한 경관조명 연출

구분	주천도(%)	구분	환경지역의 밝기	역용	표면유형	구분	지침내용
일반	6-10-15	E1	우주로 경관 지역	국립공원 등	5	50	조명 방식 - 시각적 불편을 주는 과도한 빛의 밝기 분포, 반사광을 연출을 지양하며, 은연하게 변화되는 조명 연출 권장
		E2	낮은 빛도 분포 지역	도시권 외 근방주 지역	5	400	- 실내조명 방식과 대비되는 조명 연출 지양
		E3	중간 정도의 빛도 분포 지역	도시 주거 지역	10	800	- 광역 사용을 지양하며, 단색의 화이트 계열 색상 사용 권장
주원주소	15-20-30	E4	높은 빛도 분포 지역	아간활동이 활발한 지역	25	1000	- 화려한 색상 변화 연출 지양
		연도별 기준 - 주거건축물 / 휘도 10 / 색온도 2800~4000 / 면적당 70이상					

· 조영환경관리구역 / 및 방사 허용기준

측정기준	적용시간	기준값	지역구분	단위
주간지 역조도	해일 후 6분 - 해지기 전 60분	최대값	제1종	10이하
			제2종	10이하
주원 주소	해일 후 6분 - 해지기 전 60분	평균값	제3종	19이하
			제4종	23이하

· 지역유형3. E3(중간 정도의 휘도분포 지역 - 도시주거지역)

구분	지침내용
연출	- 편안하고 따뜻한 분위기를 연출하며 경관을 형성 지양 - 공간조형의 요. 방사 허용기준 준수
색상	- 색온도 2800 - 4000 K

아간경관 기본방향 및 구성

아간경관계획 | 117

아간경관계획 06

아산시 도시경관 관리계획 심의도서

아간경관계획

KS A 3011 조도기준(조도조명 권장조도)

구분	조도 (lx)
일반 지역	6-10-15
주원주소 지역	15-20-30
주원주소 지역	30-40-60

공간조명은 KS 조도기준(KS A 3011) 중 '일반' 기준 조도를 적용하며, 기준은 6-10-15(일반)-15-20-30(주원주소)-30-40-60(주원주소) 순으로 설정한다.

· 3D Rendering

· Radiance Rendering

조도시뮬레이션 영역별 결과 값

구분	조도 (lx)
일반 지역	6-10-15
주원주소 지역	15-20-30
주원주소 지역	30-40-60

82

자료 : 충청남도 건축/경관/교통 공동위원회 심의도서(2022)

VI. 결론 및 정책제언

충남에서는 공동주택 조성이 점차 확대되고 있는 가운데 경관관리 수단인 경관심의의 효율적 운영을 위해 공동주택을 대상으로 경관 사전 검토 제도를 적극적으로 도입하여 진행하고 있다. 하지만 공동주택의 특성을 반영한 심의 기준이 부재한 상황으로 본 연구는 충남에서 조성되는 일정 규모 이상의 공동주택 경관심의의 시 활용할 수 있는 기준 개발을 위해 진행하였으며 다음과 같은 연구결과를 도출하였다.

첫째, 국토부가 고시한 「경관 심의 운영 지침」, 「건축위원회 심의기준」, 「공동주택 디자인 가이드라인」의 목적과 취지, 제시하고 있는 기준 내용 분석을 통해 경관심의의 건축심의회와의 차별성, 공동주택 경관심의의 대상/범위/내용/관점을 도출하였다. 경관심의의 취지와 목적은 건축물뿐만 아니라, 광장 및 녹지, 보행로, 공공시설물 등 경관요소들 간의 '연속성', '조화성', '개방성', '연계성', '정체성', '공공성', '통합성' 등을 유도하도록 함으로써 지역 경관을 보전 및 형성, 관리하는 것임을 알 수 있었다. 이러한 관점에서 건축심의회가 최소 기준으로서 정략적인 수치의 충족 여부를 검토하는 것이라고 한다면, 경관심의는 경관요소들 간 관계를 검토하고 유도하는 수단이라는 것에서 차별성을 가진다고 볼 수 있다.

특히 공동주택 유형의 경관심의는 단지 내에 건축물을 비롯한 많은 요소들과 단지 경계 및 인접해 있는 요소들과의 관계들을 다루어야 함을 알 수 있었다. 이에, 국토부 고시 관련 지침 항목들을 분석하여 공동주택 경관심의 대상/범위/내용/관점을 도출하여 제시하였다. 이는 공동주택 경관심의 참여주체자, 즉 심의위원, 사업주체(설계사), 사업부서 담당자, 심의부서 담당자가 심의 운영 및 참여 시 참고할 수 있는 틀로 활용할 수 있을 것이다.

둘째, 경기도 및 대전광역시에서 제시한 공동주택 관련 지침을 분석하여 시사점을 도출하였다. 경기도의 경우 「경기도 건축경관 가이드라인 표준안」을 제시하여 국토부의 「경관 심의 운영 지침」에서는 표면적으로 강조되지 않은 「공동주택 디자인 가이드라인」상의 '조망축', '통경축', '주요 조망요소'를 확보하도록 용어의 개념을 명확히 하고 있다. '조망', '통경'은 경관에서 가장 중요시하는 것으로서 정량적 수치로 적합성 여부를 판단하기보다 대상지 현황 및 여건, 그리고 지역적 특성 등에 따라 적합 여부가 달라지는 것으로 경관심의의 핵심사항이라고도 할 수 있다. 그러므로 '조망', '통경', '주요 조망요소'에 대한 개념을 명확히 하여 경관심의 참여 주체가 이들 개념을 이해하고 설계 시 적극 고려하도록 한 것은 충남에서 공동주택 경관심의 기준을 제시함에 있어 시사하는 바가 크다.

한편 대전광역시는 건축물 입면을 특화하기 위한 다양한 요소들에 대한 지침을 제시하고 있는 것이 특징이지만, 역시 건축물 배치 시 '조망'과 '통경' 확보, 주동

높이에 따른 스카이라인과 '조망' 확보 지침들을 제시하며 이에 대한 중요성을 보여 주고 있다. 즉, 타 지자체 사례와 같이 충남에서도 '조망', '통경', '조망요소'를 경관심의 참여주체가 이해하고 설계 시 고려할 수 있도록 기준을 제시할 필요가 있음을 알 수 있었다.

셋째, 충남의 공동주택 관련 심의 지침과 경관심의 내용 분석을 통해 충남 공동주택 경관심의 기준 제시를 위한 방향성을 도출하였다. 도시계획심의회위원회의 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·통합지침」에서 경관 부문 지침은 주로 사업주체(설계자)가 심의도서 작성 시 반영하거나 체크해야 할 사항들로 구성되어 있으며, 건축위원회의 「충청남도 건축위원회 공동주택 건축심의 기준」은 경관심의 범위와 중첩되거나 「2030 충청남도 경관계획」의 색채계획 기준과 다르게 제시된 내용들이 있음을 알 수 있었다. 이에 본 연구에서 제시하는 「충청남도 공동주택 경관심의 기준」은 도시계획위원회 지침 중 경관 부문 내용을 보완하면서 건축위원회 심의범위와는 배타적인 기준을 제시할 필요가 있음을 알 수 있었다. 이를 통해 각 심의의 범위 및 대상, 관점 등이 명확하지 않아 각 심의위원회에서 제시한 의견 상충 등 그간 발생되었던 문제를 사전에 방지하고 각 심의가 취지와 목적에 맞는 효율적 운영이 가능할 것이다.

또한 충남 「주택조례」의 지침 분석을 통해 단지 경계부나 도로변과의 관계 등 심의 범위 측면에서 공동주택의 특성을 반영하고, 충남의 12개 시·군 공동주택 경관심의 지침에서 충남의 특성을 반영하여 충남도 차원의 범용적 기준으로 활용할 수 있도록 방향을 설정하였다.

넷째, 앞에서 분석한 결과, 즉 관련 법 제도 및 타 지자체 사례 분석, 충남 공동주택 심의 운영 현황 분석을 통해 「충청남도 공동주택 경관심의 기준」을 제시하였다. 본 연구에서의 기준이란 공동주택 유형 특성은 물론 충남의 지역적 특성을 반영한 「충남 공동주택 경관 체크리스트」와 「심의도서 작성 가이드」로 구성된다. 제시한 경관 체크리스트와 심의도서 작성 가이드는 심의기준, 심의도서, 심의내용의 정합성을 확보하여 심의의 효율성을 높이는 역할을 할 수 있을 것이다.

「충남 공동주택 경관 체크리스트」는 ①국토부가 고시한 관련 지침에서 도출한 공동주택 심의 대상/범위/내용/관점을 틀로 하고, ②충남의 「2030 충청남도 경관계획」, 12개 시·군 경관계획 중 공동주택 체크리스트, 충남 「주택조례」를 반영하여 제시하였으며, 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·통합지침」을 보완하면서 「충청남도 건축위원회 공동주택 건축심의 기준」과 중첩되는 심의 대상 및 내용을 제외하여 제시하였다. 경관 체크리스트는 '경관축', '건축물의 배치', '건축물의 형태와 규모', '건축물의 입면', '공공시설물', '색채', '옥외광고물 계획', '야간경관계획 및 조명'의 8개 대분류, 총 40개 세부항목으로 구성되어 제시하였으며, 이와 더불어 심의위원이 체크리스트의 세부항목들을 이해하고 검토 시 접근 방향으로서 '연속

성', '조화성', '개방성', '연계성', '정체성', '공공성', '통합성' 등 개념어의 의미를 함께 제시함으로써 타 심의와 차별성을 확보하였다.

또한 공동주택 유형의 심의도서 작성 방법을 제시한 자료는 현재 전무한 상황으로, 본 연구에서의 「충남 공동주택 경관 체크리스트」 내용과 정합성을 확보하면서 조사 및 분석 방법, 표현방법 등을 설명한 「심의도서 작성 가이드」를 제시하였다. 이를 통해 사업추진 경험 유무 및 사업부서 담당자의 역량 등에 의한 심의도서 수준의 차이를 완화하면서 동시에 심의도서 작성 수준을 높이고, 객관성을 확보할 수 있을 것이다.

본 연구는 공동주택의 특성을 반영하면서, 충남의 특성을 반영하여 경관심의 시 기준으로 활용할 수 있는 「충남 공동주택 경관 체크리스트」와 「심의도서 작성 가이드」를 최초로 제시하였다는데 의미가 있다. 이와 더불어 제시한 '공동주택 유형의 심의 대상/범위/내용/관점'은 건축물 유형 경관심의, 건축심의 등과의 차별성을 확보함으로써 공동주택 유형 경관심의의 효율성을 높이는데 기여할 수 있을 것이라 생각한다.

물론 본 연구는 경관심의 참여주체가 참고할 수 있는 기준을 제시하는 것에 그쳐 전반적으로 경관심의 운영상의 문제, 예를 들어 유형별 효율적인 경관심의 진행시기, 심의 이후 사후관리 및 모니터링 등을 연구범위에 포함하지 못한 한계가 있다. 이는 경관심의의 운영 개선방안을 주제로 추후 연구과제로 남겨두고자 한다.

■ 참고 문헌

<연구 및 논문>

1. 방재성·권영현·오병찬·박혜은·김철명(2015), 충청남도 경관심의 개선 및 운영방안, 충남연구원 공공디자인센터
2. 수원시(2019), 「수원시 디자인 총괄체계 구축 및 경관심의 기준」수립
3. 윤성훈(2019), 건축물 경관심의제도 현황 및 심의결과 분석에 관한 연구, 한국도시설계학회지 제20권 제1호
4. 이민수, 이창엽, 김경배(2017), 건축물 경관심의제도에 대한 전문가 인식 연구 -인천광역시 경관위원회를 중심으로-, 한국도시설계학회, 제18권 제6호
5. 이여경(2019), 경관심의 운영 합리화를 위한 제도 개선 방안, 건축도시공간연구소, auri brief
6. 충청남도(2017), 내포신도시 가로경관 디자인 가이드라인

<중앙부처 및 지방자치단체 법, 조례, 고시>

1. 국토교통부, 「건축법」
2. 국토교통부, 「건축법 시행령」
3. 국토교통부, 「경관법」
7. 국토교통부, 「경관법 시행령」
8. 국토교통부, 「공공주택 특별법」
9. 국토교통부, 「공공주택 특별법 시행령」
10. 국토교통부, 「주택법」
11. 국토교통부, 「주택법 시행령」
12. 국토교통부 고시 제2020-657호, 「경관 심의 운영 지침」
13. 국토교통부 고시 제2021-89호, 「건축위원회 심의기준」
14. 국토교통부 고시 제2018-536호, 「공동주택 디자인 가이드라인」
12. 경기도, 「주택조례」
13. 대전광역시 고시 제2021-4호, 「아파트 등 입면디자인 특화 심의기준」
14. 충청남도, 「경관 조례」
15. 충청남도, 「건축 조례」
16. 충청남도, 「주택조례」

<타 지자체/충청남도/시·군 경관심의 관련 지침/계획>

1. 경기도, 「경기도 건축경관 가이드라인 표준(안)」
2. 경기도, 「2020경기도 경관계획」
3. 대전광역시, 「2030 대전광역시 경관계획」
4. 충청남도, 「2030 충청남도 경관계획」
5. 충청남도, 「충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침」
6. 충청남도, 「충청남도 건축위원회 공동주택 건축심의 기준」

7. 천안시, 「2025 천안시 경관계획 재정비」
8. 공주시, 「공주시 경관계획」
9. 보령시, 「2030 보령시 경관계획 재정비」
10. 아산시, 「2025 아산시 경관관리계획」
11. 서산시, 「2030 서산시 경관계획」
12. 논산시, 「2020 논산시 기본경관계획」
13. 계룡시, 「2025 계룡시 경관기본계획」
14. 당진시, 「당진시 경관계획」
15. 부여군, 「2030 부여군 경관계획」
16. 서천군, 「서천군 경관계획」
17. 홍성군, 「홍성군 경관계획」
18. 태안군, 「태안군 경관계획」

<심의도서>

1. 충청남도 건축/경관/교통 공동위원회 심의도서
2. 홍성군 경관위원회 심의도서