충남공공디자인센터
연구발간물 030

# 충청남도
# 중점경관관리구역 설정 효율화 방안

충남연구원
ChungNam Institute
cpdc 충남공공디자인센터
Chungnam public design center

# 목 차


Ⅰ 서론 001

1. 연구의 배경 및 목적 001
1.1 연구의 배경 001
1.2 연구의 목적 002

2. 연구의 범위 및 방법 002
2.1 연구 범위 002
2.2 연구 방법 002

3. 이론고찰 005
3.1 용어의 정의 005
3.2 관련 법 제도 007
3.3 선행연구 분석 011
3.4 소결 014

Ⅱ 타 지방자치단체 중점경관관리구역 설정 사례 016

1. 광역자치단체 : 광역도 016
1.1 강원도(2020년 경관계획 수립) 016
1.2 전라남도(2020년 경관계획 수립) 021
1.3 경기도(2021 경관계획 수립) 023

2. 광역자치단체 : 광역시 025
2.1 인천광역시(2022년 경관계획 수립) 025
2.2 대구광역시(2017년 계획수립) 026

2.3 울산광역시(2021년 경관계획 수립) 029

3. 기초자치단체 031

3.1 경상남도 거제시(2018년 경관계획 수립) 031

3.2 경기도 화성시(2022년 경관계획 수립) 033

4. 시사점 도출 035

III 충남 중점경관관리구역 설정 현황 분석 041

1. 분석 개요 041

2. 경관계획 및 중점경관관리구역 설정 현황 042

3. 중점경관관리구역 설정 방향 및 목적 052

3.1 방향 및 목적 052

3.2 구역별 유지/지정/제안 이유 054

4. 중점경관관리구역 지정 방법 및 절차 061

4.1 조사 항목 및 검토 계획 061

4.2 절차 064

4.3 지정 방법 070

5. 중점경관관리구역 지정 원칙 및 기준 072

5.1 구역 지정 방법과 원칙 및 기준 072

5.2 구역 제안/지정 원칙 및 기준 073

5.3 구역 경계 설정 기준 082

6. 중점경관관리구역 지정 현황 084

6.1 도 구역 후보지 제안 현황 084

6.2 시·군 구역 지정 현황 086
6.3 도와 시·군 구역 중첩 현황 091
7. 문제점 및 시사점 도출 094

IV 충남 중점경관관리구역 운영주체 의식조사 097

1. 조사 개요 097
2. 중점경관관리구역 설정 100
2.1 목적 및 효과 100
2.2 방법 및 절차 101
2.3 구역 범위 102
2.4 원칙 및 기준 103
3. 도의 역할 104
3.1 중점경관관리구역 지정 104
3.2 시·군 지정 중점경관관리구역과의 관계 105
4. 시사점 106

V 충남 중점경관관리구역 설정 방향 107

1. 기본방향 및 추진전략 107
2. 중점경관관리구역 설정 효율화 전략 109
2.1 구역 설정 방향 및 목적 109
2.2 경관자원조사 110
2.3 구역 지정 유형별 방법 111

2.4 구역 지정 유형별 절차 113
2.5 구역 지정 유형별 원칙 및 기준 116
2.6 도와 시·군의 역할 명확화 118

VI 결론 및 정책제언 120

참고 문헌 123

부록 125

# 표목차

[표 1-1] 「경관법」에서의 중점경관관리구역의 목적에 따른 의미 ····· 005
[표 1-2] 중점경관관리구역의 '설정'과 '지정'의 개념 ····· 006
[표 1-3] 「경관법」 상 중점경관관리구역 관련 내용 ····· 007
[표 1-4] 「경관법」에서의 경관계획 수립주체별 포함 내용 ····· 008
[표 1-5] 「경관계획수립지침」에서의 경관계획 유형 ····· 008
[표 1-6] 「경관계획수립지침」 상 도 및 시·군 수립 경관계획의 중점경관관리구역 관련 내용 ·····009
[표 1-7] 「경관계획수립지침」 상 도 및 시·군 수립 경관자원조사 관련 내용 ····· 011
[표 1-8] 관련 선행연구 분석 ····· 013
[표 1-9] 본 연구에서의 중점경관관리구역 설정 관련 용어 정의 ····· 014
[표 1-10] 「경관법」 및 「경관계획수립지침」 내용 중 중점경관관리구역 설정 적용방향 도출 ····· 015
[표 2-1] 강원도 중점경관관리구역 선정 원칙 ····· 017
[표 2-2] 강원도 중점경관관리구역 선정 기준 ····· 018
[표 2-3] 「2015 전라남도 경관계획」 중 중점경관관리구역 선정 기준 ····· 023
[표 2-4] 「2035 전라남도 경관계획」 중 중점경관관리구역 대상지 추가 선정 기준 및 방법 ····· 023
[표 2-5] 경기도 광역경관관리구역 지정 요건 ····· 024
[표 2-6] 「2040 인천광역시 경관계획」 일반경관자원 선정을 위한 경관자원 평가기준 ····· 025
[표 2-7] 「2030 대구광역시 기본경관계획」 중점경관관리구역 경계 설정 원칙 ····· 027
[표 2-8] 「2030 대구광역시 기본경관계획」 중점경관관리구역 설정기준 ····· 027
[표 2-9] 울산광역시 중점경관관리구역 선정 기준 ····· 029
[표 2-10] 경상남도 거제시 중점경관관리구역 유형 및 선정사유 ····· 031
[표 2-11] 경상남도 거제시 중점경관관리구역 지정 기준 ····· 032
[표 2-12] 경기도 화성시 중점경관관리구역 설정기준 ····· 033
[표 2-13] 지방자치단체 중점경관관리구역 설정 비교(광역도) ····· 037
[표 2-14] 지방자치단체 중점경관관리구역 설정 비교(광역시) ····· 038
[표 2-15] 지방자치단체 중점경관관리구역 설정 비교(기초지자체) ····· 039
[표 2-16] 중점경관관리구역 설정 사례 분석을 통한 시사점 ····· 040
[표 3-1] 분석 개요 ····· 042

[표 3-2] 충남 중점경관관리구역 설정 현황 ····· 043
[표 3-3] 충남 시·군 경관계획 수립 및 중점경관관리구역 운영 현황 ····· 043
[표 3-4] 충남 13개 시·군 중점경관관리구역 설정 현황 ····· 044
[표 3-5] 도 및 13개 시·군 중점경관관리구역 설정 방향 및 목적 ····· 053
[표 3-6] 도 및 13개 시·군 중점경관관리구역 설정 목적, 구역 지정 이유 제시 현황 ····· 055
[표 3-7] 도의 기정 중점경관관리구역 유지 및 신규 제안 이유 ····· 055
[표 3-8] 시·군별 중점경관관리구역 지정 이유 ····· 057
[표 3-9] 도 및 13개 시·군 중점경관관리구역 지정을 위한 조사 내용 ····· 062
[표 3-10] 도 및 13개 시·군 중점경관관리구역 지정 절차 ····· 064
[표 3-11] 도 및 13개 시·군 중점경관관리구역 지정 방법 유형 ····· 070
[표 3-12] 도 및 시·군 중점경관관리구역 재정비 방법 ····· 071
[표 3-13] 도 및 13개 시·군 중점경관관리구역 지정 방법에 따른 원칙, 기준 ····· 072
[표 3-14] 도 중점경관관리구역 신규 후보지 제안, 관리 수단 변경, 유지 원칙 및 기준 ····· 074
[표 3-15] 12개 시·군 중점경관관리구역 신규 지정 원칙 및 기준 ····· 076
[표 3-16] 6개 시·군 중점경관관리구역 변경(축소, 분할, 조정) 원칙 및 기준 ····· 079
[표 3-17] 3개 시·군 중점경관관리구역 해지 원칙 및 기준 ····· 080
[표 3-18] 2개 시·군 중점경관관리구역 유지 원칙 및 기준 ····· 080
[표 3-19] 중점경관관리구역의 타 관련 법 지구 및 지역과의 중첩 여부 ····· 081
[표 3-20] 도 중점경관관리구역 후보지 제안 중 '경관자원연계' 구역 범위 ····· 082
[표 3-21] 시·군 중점경관관리구역 경계 설정 기준 ····· 083
[표 3-22] 도 중점경관관리구역 후보지 제안 대상지 및 해당 시·군 ····· 085
[표 3-23] 13개 시·군 중점경관관리구역 지정 대상지 및 면적 ····· 088
[표 3-24] 도 제안 중점경관관리구역과 시·군 지정 중점경관관리구역 중첩 현황 ····· 093
[표 4-1] 조사대상 및 일시 ····· 097
[표 4-2] 인터뷰조사 항목 ····· 099
[표 4-3] 중점경관관리구역 설정 목적 및 효과 ····· 100
[표 4-4] 중점경관관리구역 지정 방법 및 절차 ····· 102
[표 4-5] 중점경관관리구역 범위 ····· 103

[표 4-6] 중점경관관리구역 원칙 및 기준 ····· 104
[표 4-7] 도의 시·군 중점경관관리구역 후보지 제안 ····· 105
[표 4-8] 중점경관관리구역 실행력 확보를 위한 도의 역할 ····· 105
[표 5-1] 도와 시·군 중점경관관리구역 설정 방향 및 목적의 차별화 ····· 109
[표 5-2] 도와 시·군 경관자원조사의 방향 차별화 ····· 110
[표 5-3] 도와 시·군 중점경관관리구역 지정 유형별 방법 ····· 112
[표 5-4] 도 광역경관구역 신규 지정/유지/구역변경/해지의 지정 유형별 원칙 및 기준 ····· 117
[표 5-5] 시·군 중점경관관리구역 신규 지정/유지/구역변경/해지의 지정 유형별 원칙 및 기준 ····· 117
[표 5-6] 중점경관관리구역 경계 설정 기준 ····· 118

# 그림목차


[그림 1-1] 연구체계도 ····· 004
[그림 2-1] 강원도 중점경관관리구역 기본방향 ····· 016
[그림 2-2] 강원도 중점경관관리구역 계획의 위상 및 역할 ····· 017
[그림 2-3] 강원도 중점경관관리구역 선정 프로세스 ····· 018
[그림 2-4] 강원도 중점경관관리구역 경계 설정 ····· 019
[그림 2-5] 속초항 중점경관관리구역 경계 설정, 설정 프로세스 ····· 020
[그림 2-6] 강원도 중점경관관리구역 계획수립 방향 ····· 021
[그림 2-7] 경기도 '광역경관관리구역' 선정 절차 ····· 024
[그림 2-8] 인천광역시 중점경관관리구역 설정 절차 ····· 026
[그림 2-9] 거제시 중점경관관리구역 경관현황 분석 및 구역 계획도 사례 ····· 032
[그림 2-10] 경기도 화성시 중점경관관리구역 변경 사례 ····· 034
[그림 3-1] 충청남도 중점경관관리구역 설정 현황 ····· 045
[그림 3-2] 천안시 중점경관관리구역 설정 현황 ····· 045
[그림 3-3] 공주시 중점경관관리구역 설정 현황 ····· 046
[그림 3-4] 보령시 중점경관관리구역 설정 현황 ····· 046
[그림 3-5] 아산시 중점경관관리구역 설정 현황 ····· 047
[그림 3-6] 서산시 중점경관관리구역 설정 현황 ····· 047
[그림 3-7] 논산시 중점경관관리구역 설정 현황 ····· 048
[그림 3-8] 계룡시 중점경관관리구역 설정 현황 ····· 048
[그림 3-9] 당진시 중점경관관리구역 설정 현황 ····· 049
[그림 3-10] 부여군 중점경관관리구역 설정 현황 ····· 049
[그림 3-11] 서천군 중점경관관리구역 설정 현황 ····· 050
[그림 3-12] 홍성군 중점경관관리구역 설정 현황 ····· 050
[그림 3-13] 예산군 중점경관관리구역 설정 현황 ····· 051
[그림 3-14] 태안군 중점경관관리구역 설정 현황 ····· 051

[그림 3-15] 도 중점경관관리구역 지정(제안) 절차 ····· 066
[그림 3-16] 당진시 중점경관관리구역 지정 절차 ····· 067
[그림 3-17] 예산군 중점경관관리구역 지정 절차 ····· 068
[그림 3-18] 논산시 중점경관관리구역 지정 절차(계룡시, 부여군, 서천군, 홍성군, 태안군 유사) ···· 068
[그림 3-19] 천안시 중점경관관리구역 지정 절차 ····· 069
[그림 3-20] 보령시 중점경관관리구역 지정 절차(공주시, 아산시, 서산시 유사) ····· 069
[그림 3-21] 도 중점경관관리구역 신규 후보지 제안 원칙 및 기준 ····· 073
[그림 3-22] 도 중점경관관리구역 후보지 제안 현황 ····· 084
[그림 3-23] 13개 시·군 지정 중점경관관리구역 현황 ····· 087
[그림 3-24] 도 제안 중점경관관리구역과 시·군 지정 중점경관관리구역 중첩 현황 ····· 092
[그림 4-1] 인터뷰조사 내용 도출 프로세스 ····· 098
[그림 5-1] 충남 중점경관관리구역 설정 효율화를 위한 기본방향 도출 ····· 107
[그림 5-2] 충남 중점경관관리구역 설정 효율화를 위한 기본방향과 추진전략 ····· 108
[그림 5-3] 도 '광역경관구역' 신규 지정 절차 ····· 113
[그림 5-4] 시·군 신규 중점경관관리구역 지정 절차 ····· 114
[그림 5-5] 도 '광역경관구역' 유지/구역변경/해지 절차 ····· 115
[그림 5-6] 시·군 기정 지정 중점경관관리구역 유지/구역변경/해지 절차 ····· 115
[그림 5-7] 도 및 시·군의 역할 ····· 119

# Ⅰ. 서론

## 1. 연구의 배경 및 목적

### 1.1 연구의 배경

중점경관관리구역은「경관법」에서 '중점적으로 경관을 보전·관리 및 형성하여야 할 구역'이라 규정하고 있다. 2014년「경관법」이 개정되면서 경관계획에 내용을 포함하도록 하고 있으며, 경관심의 강화에 따른 조례로 정하는 중점경관관리구역 내 건축물에 대한 심의를 규정함으로써 본격적으로 중점경관관리구역을 지정 및 운영할 수 있는 근거가 마련되었다. 즉,「경관법」전부 개정으로 중점경관관리구역 관련 내용이 시행령에서 법으로 이동, 더불어 경관사업, 경관협정, 경관심의 등 경관관리 수단이 마련되면서 중점경관관리구역이 경관계획에서의 실행력을 확보하게 되었다.

하지만 중점경관관리구역 설정을 위한 방법이나 절차, 기준 등이 명확히 제시되어 있지 않아, 경관계획 수립 주체가 자체적으로 해석하여 설정하고 있는 상황으로 해당 시·군 담당자 및 계획 수립 주체의 역량에 따라 구역 설정이 달라지는 문제점이 있다. 토지이용계획 및 경관지구 등과 연계 고려없이 접근하고 있어 구체적인 관리수단으로 연결되지 못하는 문제도 있다.

충남의 경우 도농복합의 성격을 가지고 있어 도시지역과 비도시지역(농촌, 어촌)이 공존하고 있으며 비도시지역의 경우 주거용지와 공장용지 등 토지이용의 충돌, 농림지역 내 축사 및 농축산물 생산시설 입지[1], 계획관리지역에서의 난개발[2] 등 특히 농촌에서의 경관관리 수단이 요구되고 있다. 한편, 15개 시·군 중 13곳에서 경관계획을 수립하여 중점경관관리구역을 지정, 운영하고 있어 중점경관관리구역의 효율적인 설정은 충남 농촌경관관리는 물론 지역마다 중점적으로 경관을 보전, 관리, 형성이 필요한 곳에 대한 장소 기반의 경관관리의 실행에 유용한 수단이 될 수 있을 것이다.

1) 농림축산식품부 자료에 의하면 2006년부터 2013년까지 농업진흥지역 내 축사 증가는 충남 태안군에서 가장 많이 증가했으며, 다음으로 충남 당진시가 증가

2) 국토교통부 자료(2017년 기준)에 의하면 충남의 경우 82,794 중 관리지역(68,165), 농림지역(13,950), 자연환경보전지역(679)로 개발가능 용도지역이 많은 상황

### 1.2 연구의 목적

본 연구에서는 중점경관관리구역을 효율적으로 설정하기 위한 방안, 즉 방향 및 목적, 방법 및 절차, 원칙 및 기준 등을 도와 시·군의 주체별로 제시함으로써 중점경관관리구역 제도가 실행수단으로서의 역할을 할 수 있도록 자료로 제공하고자 한다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

### 2.1 연구 범위

- 공간적 범위 : 충청남도 15개 시·군
- 내용적 범위 : 본 연구에서는 중점경관관리구역을 설정하는 단계까지 범위로 하고 운영관리 단계는 연구범위에 포함하지 않기로 하며, 내용적 범위는 다음과 같다.
  - 중점경관관리구역 관련 법 제도 분석
  - 중점경관관리구역 관련 선행연구 분석
  - 타 지자체 중점경관관리구역 설정 사례 분석(광역도, 광역시, 기초지자체)
  - 충남 중점경관관리구역 설정 현황 분석(도/시·군)
  - 중점경관관리구역 운영주체 의식분석(시·군 담당자)
  - 충남 중점경관관리구역 설정 방향 제시

### 2.2 연구 방법

#### 1) 문헌조사

- 「경관법」 및 「경관계획수립지침」 상에서의 중점경관관리구역 관련 내용
- 중점경관관리구역 선행연구 분석
- 타 지자체의 중점경관관리구역 설정 현황 분석

• 충청남도 및 13개 시·군 경관계획 상 중점경관관리구역 관련 내용 분석

- 방향 및 목적, 방법 및 절차, 원칙 및 기준
- 시·군별 중점경관관리구역 지정 현황(면적, 수, 위치, 고시 여부 등)

### 2) 의식조사 : 인터뷰조사

• 시·군 중점경관관리구역 운영주체 대상 인터뷰조사

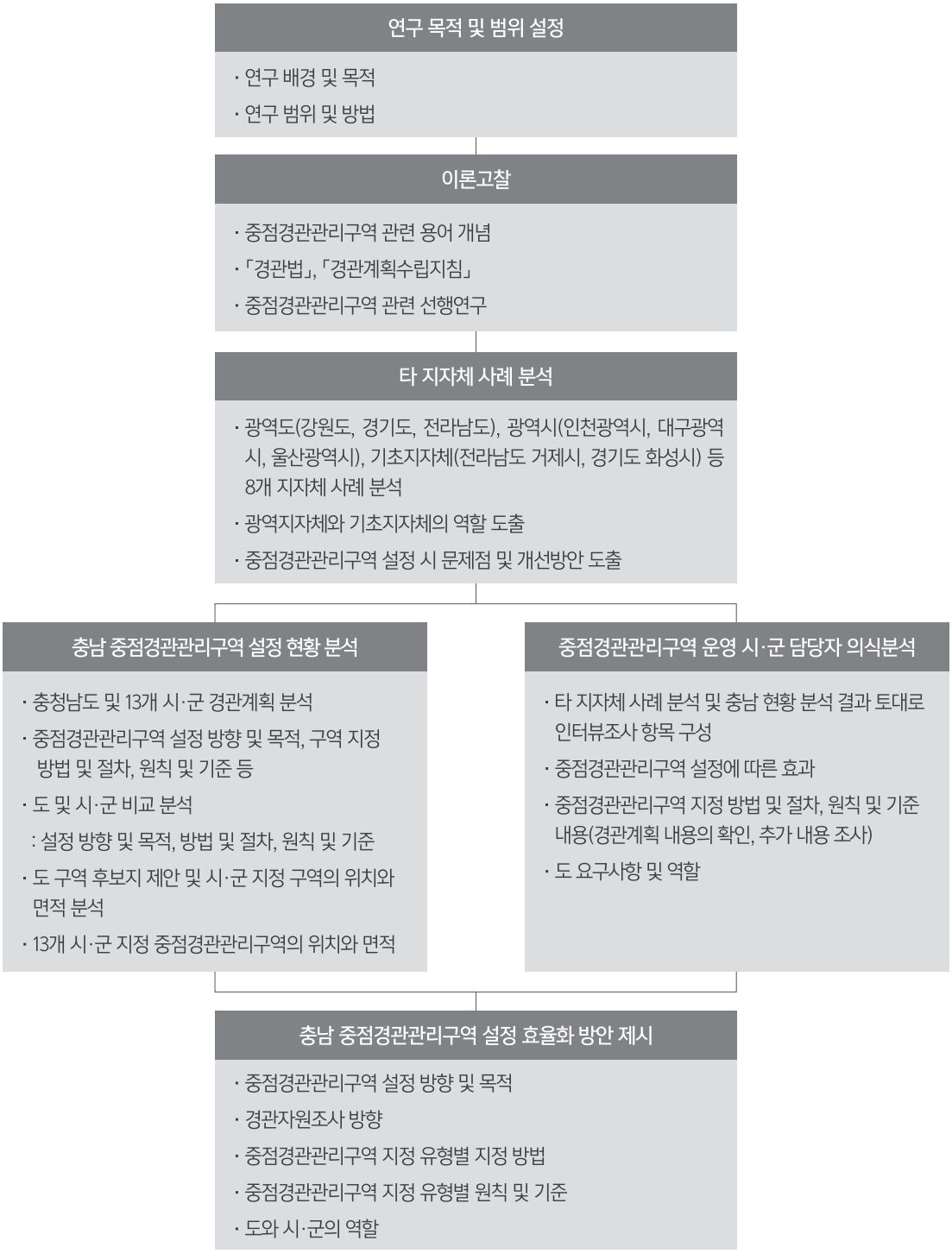
- 10개 시·군(중점경관관리구역 운영 시·군) 담당자 대상 FGI 진행 : 4명, 6명씩 2개 그룹으로 나누어 2차례 진행
- 중점경관관리구역 지정 목적 및 효과, 구역 지정 방법 및 절차, 구역 지정 시 문제점 및 어려운 점, 도의 역할 등

### 3) 관련 전문가 자문회의

• 경관 관련 전문가 3명 구성하여 자문회의 개최

• 연구 추진과정 중 전문가 자문

- 연구 구성 및 방법 등 연구 전반적인 틀
- 인터뷰조사 내용 자문
- 충남 중점경관관리구역 설정 방향 자문


연구 목적 및 범위 설정
· 연구 배경 및 목적
· 연구 범위 및 방법
이론고찰
· 중점경관관리구역 관련 용어 개념
· 「경관법」, 「경관계획수립지침」
· 중점경관관리구역 관련 선행연구
타 지자체 사례 분석
· 광역도(강원도, 경기도, 전라남도), 광역시(인천광역시, 대구광역시, 울산광역시), 기초지자체(전라남도 거제시, 경기도 화성시) 등 8개 지자체 사례 분석
· 광역지자체와 기초지자체의 역할 도출
· 중점경관관리구역 설정 시 문제점 및 개선방안 도출
충남 중점경관관리구역 설정 현황 분석
· 충청남도 및 13개 시·군 경관계획 분석
· 중점경관관리구역 설정 방향 및 목적, 구역 지정 방법 및 절차, 원칙 및 기준 등
· 도 및 시·군 비교 분석
: 설정 방향 및 목적, 방법 및 절차, 원칙 및 기준
· 도 구역 후보지 제안 및 시·군 지정 구역의 위치와 면적 분석
· 13개 시·군 지정 중점경관관리구역의 위치와 면적
중점경관관리구역 운영 시·군 담당자 의식분석
· 타 지자체 사례 분석 및 충남 현황 분석 결과 토대로 인터뷰조사 항목 구성
· 중점경관관리구역 설정에 따른 효과
· 중점경관관리구역 지정 방법 및 절차, 원칙 및 기준 내용(경관계획 내용의 확인, 추가 내용 조사)
· 도 요구사항 및 역할
충남 중점경관관리구역 설정 효율화 방안 제시
· 중점경관관리구역 설정 방향 및 목적
· 경관자원조사 방향
· 중점경관관리구역 지정 유형별 지정 방법
· 중점경관관리구역 지정 유형별 원칙 및 기준
· 도와 시·군의 역할

▲ [그림 1-1] 연구체계도

# 3. 이론고찰

## 3.1 용어의 정의

「경관법」에서 중점경관관리구역은 '중점적으로 경관을 보전·관리 및 형성하여야 할 구역'이라고 규정하고 있다. 그러므로, 중점경관관리구역을 설정하는 목적은 '중점적으로 경관을 보전·관리·형성'이 되어야 한다.

보전, 관리, 형성의 사전적 의미를 보면, '보전'은 '온전하게 잘 지키거나 지니는 것'을 의미하는 것으로서 일반적으로 환경이나 생태계의 보전 등에 쓰인다. 사전적 의미에서 알 수 있듯이 환경이나 생태계를 훼손되지 않게 온전히 잘 지키는 것을 의미한다. 즉, '보전'을 목적으로 중점경관관리구역을 설정할 때에는 양호한 경관이나 환경, 생태계를 유지하기 위함이다.

'관리'는 사전적 의미로 '시설이나 물건의 유지, 개량 따위를 꾀하는 것'으로서 주로 문화재 등 과거 또는 현재의 시설을 그대로의 모습대로 유지하거나 보완하여 더 좋게 고치는 행위라 볼 수 있다. 즉, '관리'를 목적으로 중점경관관리구역을 설정할 때에는 기존의 경관자원을 유지하면서 더 좋게 하고자 함이다.

마지막으로 '형성'은 사전적 의미로 '어떤 모양으로 이루어지는 것, 어떤 형상이 이루어지는 것'으로서 경관측면에서의 '형성'은 경관을 만드는 것으로 해석할 수 있으며, '형성'을 목적으로 중점경관관리구역을 설정한다는 것은 좋은 경관을 만들기 위함이라 할 수 있다.

이에 본 연구에서는 중점경관관리구역의 설정에서의 '보전'은 양호한 경관이나 환경, 생태계를 유지하기 위함, 기존의 경관자원을 유지 또는 더 좋게 하기 위한 '관리', 좋은 경관을 만들기 위한 '형성'이라 정의하고자 한다.

▼ [표 1-1] 「경관법」에서의 중점경관관리구역의 목적에 따른 의미

| 구분 | 개념 및 정의 |
|---|---|
| 보전 | - 사전적 의미 : 온전하게 잘 지키거나 지니는 것<br>- 적용 예시 : 환경, 생태계의 보전 |
| 관리 | - 사전적 의미 : 시설이나 물건의 유지, 개량 따위를 꾀하는 것<br>- 적용 예시 : 문화재 관리 |
| 형성 | - 사전적 의미 : 어떤 모양으로 이루어지는 것, 어떤 형상이 이루어지다.<br>- 적용 예시 : 도시가 형성되다 |

한편, 지자체마다 중점경관관리구역을 '설정', '지정'이라 혼용하여 사용하고 있다. 하지만 사전적 의미로 보면 조금 다르다. '설정'은 '목표 설정', '상황 설정'과 같이 새롭게 만들거나 발생시키는 행위의 의미로, '지정'은 특정한 무엇을 확실하게 정하거나 특정한 무엇에 특정한 자격을 부여해주는 의미로 '문화재 지정' 등에 쓰인다.

이에, 본 연구에서는 '중점경관관리구역 설정'을 중점경관관리구역을 지정하는 행위로 보고, 중점경관관리구역을 지정하기까지의 방법과 절차, 지정하는 일련의 과정 또는 단계로 보고자 한다. 또한 '중점경관관리구역의 지정'을 중점경관관리구역을 설정하는 마지막 단계로서 중점적으로 보전·관리·형성이 필요한 곳에 자격을 부여해주는 것으로 정의하고자 한다.

▼ [표 1-2] 중점경관관리구역의 '설정'과 '지정'의 개념

| 구분 | 개념 및 정의 |
|---|---|
| 설정 | - 사전적 의미 : 새로 만들어 정해 둠. 제한 물권을 새로이 발생시키는 행위, 한자 '設定'으로 쓰고 '베풀 설(設)'자를 씀<br>- 적용 예시 : 목표 설정, 상황 설정 |
| 지정 | - 사전적 의미 : 가리키어 확실하게 정함. 어떤 것에 특정한 자격을 줌, 한자 '指定'으로 쓰고 '손가락 지(指)'를 씀. 즉 가리켜 확실하게 정하는 의미로 씀<br>- 적용 예시 : 문화재 지정, 지정 병원 |

## 3.2 관련 법 제도

2014년 「경관법」 전부 개정으로 경관계획의 내용에 중점경관관리구역의 관리에 관한 사항을 포함하도록 하고 있으며, 중점경관관리구역 내 건축물은 해당 지자체의 조례에 의해 경관심의를 득하도록 규정하고 있다. 이로 인해 「경관법」 및 「경관계획수립지침」에서 경관계획 유형을 도 경관계획과 시·군 경관계획, 특정경관계획으로 구분하고 있으며, 경관계획 수립주체별 경관계획에 포함되어야 할 사항과 생략할 수 있는 사항을 규정하고 있다.

도 경관계획에서는 관할 구역 전체에 대한 경관목표와 경관골격을 제시하고 도 차원에서 중요한 경관유형이나 경관요소에 대한 부문별 관리계획을 제시하도록 하여, 시·군에서 경관계획 수립 시 활용할 수 있도록 하고 있다. 한편 시·군 경관계획은 구체적인 장소를 대상으로 세부적인 계획 및 재원조달 등 실행계획 중심으로 수립하도록 하고 있다. 특히 구체적인 장소를 대상으로 하는 중점경관관리구역의 관리에 관한 사항을 도 경관계획에서는 생략 가능하도록 하고 있고, 시·군 경관계획에서 필수로 포함하도록 하면서 실제 실행 주체가 수립하도록 하고 있다. 중점경관관리구역은 경관권역, 경관축, 경관거점을 포함하거나 그 일부 또는 중첩하여 설정하도록 하면서 경관골격과 연계성을 가질 수 있도록 하고 있다. 이 외에 경관관리 수단인 경관지구, 경관사업, 경관협정 등은 도 경관계획 및 시·군 경관계획 모두 생략 가능하도록 하고 있다.

한편, 「경관계획수립지침」에서 시·군 경관계획 내용의 경관자원조사 및 경관의식조사가 중점경관관리구역계획과 연계, 활용될 수 있도록 실시할 것을 제시하고 있으며, 경관기본계획 내용에서도 시·군 경관계획에서는 중점경관관리구역의 계획방향과 관리방안까지 제시하도록 하여 시·군에서 실질적인 실행수단을 마련하도록 하고 있음을 알 수 있다.

중점경관관리구역계획에서는 계획방향, 지구나 구역 지정, 지구단위계획 수립, 경관협정 및 경관사업 우선 적용 방안 등을 검토, 지정한 구역을 국토이용정보체계에 구축되어 있는 지형도에 경계를 표시하여 도면으로 제시하도록 하고 있다.

마지막으로 실행계획에서 중점경관관리구역 실행을 위해 경관조례의 제정 및 개정 사항을 제시하도록 하거나, 지구단위계획과의 연계, 중점경관관리구역 실행을 위한 경관사업을 제시하도록 하면서 실행력을 확보하도록 하고 있다.

▼ [표 1-3] 「경관법」 상 중점경관관리구역 관련 내용

| 구분 | | 주요내용 |
|---|---|---|
| 경관법 | 제9조(경관계획의 내용) 1항의 4 | 중점적으로 경관을 보전·관리 및 형성하여야 할 구역의 관리에 관한 사항 |
| | 제28조(건축물의 경관 심의) 1항의 2 | 중점경관관리구역의 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물 |

▼ [표 1-4] 「경관법」에서의 경관계획 수립주체별 포함 내용

| 수립주체 | | 경관계획 내용 |
|---|---|---|
| 도 | 시·군 | |
| 포함 | 포함 | 1. 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항 |
| | | 2. 경관자원의 조사 및 평가에 관한 사항 |
| | | 3. 경관구조의 설정에 관한 사항 |
| 생략가능 | | 4. 중점적으로 경관을 보전·관리 및 형성하여야 할 구역(중점경관관리구역)의 관리에 관한 사항 |
| | 생략가능 | 5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제37조제1항제1호에 따른 경관지구의 관리 및 운영에 관한 사항 |
| | | 6. 제16조의 경관사업의 추진에 관한 사항 |
| | | 7. 제19조에 따른 경관협정의 관리 및 운영에 관한 사항 |
| | | 8. 경관관리의 행정체계 및 실천방안에 관한 사항 |
| | | 9. 자연 경관, 시가지 경관 및 농산어촌 경관 등 특정한 경관 유형 또는 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 특정한 경관 요소의 관리에 관한 사항 |
| | 포함 | 10. 경관계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진에 관한 사항 |
| | 생략가능 | 11. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성에 관한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항 |

▼ [표 1-5] 「경관계획수립지침」에서의 경관계획 유형

| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 도 경관계획 | 도 관할구역 전체의 경관을 보전, 관리 및 형성하기 위한 기본방향 및 기본방침을 설정하며, 도 차원에서 중요한 경관유형이나 경관요소에 대한 부문별 관리계획을 제시하는 계획 |
| 시·군 경관계획 | 관할구역 전체에 대한 경관계획의 기본방향을 제시하고, 구체적인 장소를 대상으로 경관 보전, 관리 및 형성을 위한 실행계획을 제시하는 계획 |
| 특정경관계획 | 관할구역의 특정한 경관유형(산림, 수변, 가로, 농산어촌, 역사문화, 시가지 등)이나 특정한 경관요소(야간경관, 색채, 옥외광고물, 공공시설물 등)를 대상으로 경관의 보전, 관리 및 형성을 위한 실행방안을 제시하는 계획 |

▼ [표 1-6] 「경관계획수립지침」 상 도 및 시·군 수립 경관계획의 중점경관관리구역 관련 내용

| 구분 | 주요내용 | |
|---|---|---|
| | 도 경관계획 | 시·군 경관계획 |
| 범위 및 내용 | - | - 중점경관관리구역계획을 포함 |
| 경관자원 조사 | - | - 자원조사 결과는 경관기본구상-경관기본계획-중점경관관리구역계획-경관가이드라인-실행계획 등과 연계, 관할구역 경관의 보전, 관리 및 형성의 대상을 설정하는데 활용<br>- 시·군의 경관을 저해하는 주요 경관위해요소를 설정하고, 중점경관관리구역계획 등에서 관리·정비계획 수립 |
| 경관의식 조사 | - | - 중점경관관리구역계획 등에 활용할 수 있는 내용으로 시행 |
| 경관기본계획의 내용/개요 | - 중점적으로 경관을 보전·관리 및 형성해야 할 필요가 있는 구역을 중점경관관리구역으로 설정, 계획방향 제시, 중점경관관리구역은 경관권역, 경관축, 경관거점을 포함하거나 그 일부 또는 중첩하여 설정 가능 | - 경관기본구상에서 설정한 중점경관관리구역 등에 대해 경관의 보전, 관리 및 형성을 위한 계획방향 및 관리방안 제시<br>- 중점적으로 경관을 보전·관리 및 형성해야 할 필요가 있는 구역을 중점경관관리구역으로 설정, 경관관리의 목표 및 보전·관리 및 형성을 위한 실행수단 등을 검토·제시, 중점경관관리구역은 경관권역, 경관축, 경관거점을 포함하거나 그 일부 또는 중첩하여 설정 가능 |
| 중점경관관리구역 계획 | - 명칭, 위치, 기본방향 등 제시하고 구역 내에 포함된 경관자원의 보전·관리 및 형성 계획방향 수립<br>- 계획방향 실행을 위한 경관 관련 지역·지구·구역 지정, 지구단위계획 수립, 경관조례관리, 경관사업 및 경관협정 우선 적용 등 방안 검토 및 제시<br>- 토지이용규제기본법 제 12조에 따른 국토이용정보체계상 구축되어 있는 지적이 표시된 지형도에 중점경관관리구역 경계 표시한 도면 작성<br>- 도면 작성 시 축적 1/500이상, 1/1500이하로 작성(녹지지역의 임야, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역은 축적 1/3000이상 1/6000이하) | - 명칭, 위치, ~~~<br>~~~ 계획방향 및 관리계획 수립<br>- 계획방향 실행을 위한 ~~<br>~~~ 지구단위계획 수립, 경관사업 및 경관협정 우선 적용 등 방안 검토 및 제시<br>- 토지이용규제기본법 제 12조에 따른 ~~~<br>중점경관관리구역 경계 표시한 도면 작성(좌동)<br>- 도면 작성 시 축적 ~~ (좌동) |

▼ [표 1-6] 「경관계획수립지침」 상 도 및 시·군 수립 경관계획의 중점경관관리구역 관련 내용(계속)

| 구분 | 주요내용 | |
|---|---|---|
| | 도 경관계획 | 시·군 경관계획 |
| 실행계획 | [경관조례의 제정 및 개정 등의 제안]<br>- 중점경관관리구역의 관리 등 경관계획의 내용을 실행하기 위해 경관조례에 반영할 규제사항, 지방자치단체의 유도·지원에 관한 사항 등을 제시<br>- 지구단위계획은 중점경관관리구역 중 지구단위계획을 수립하여 경관을 관리하기 위한 대상을 설정하고, 지구단위계획에 의해 관리할 사항을 제시<br>[경관사업 추진에 관한 사항]<br>- 중점경관관리구역의 관리 등 경관계획의 내용을 실행하기 위해 추진해야 할 경관사업을 제시<br>- 경관사업은 사업의 시급성과 효과성을 고려하되 중점경관관리구역 및 관련 사업을 통해 재정지원을 받을 수 있는 사업을 우선적으로 선정 | |

앞서 서술한 바와 같이 경관자원조사 결과를 중점경관관리구역계획과 연계, 활용할 수 있도록 하고 있다.

먼저 조사대상은 자원의 중요도 및 가치를 기준으로 관리가 필요한 자원과 자원의 분포, 특성 등을 조사하고, 경관자원의 유형을 구분하여 조사하도록 하고 있으며, 긍정적인 자원뿐만 아니라 부정적 및 제약적 자원, 그리고 지역의 생활상이나 역사문화자원 등 비물질적인 자원도 포함하도록 하고 있다. 조사범위는 관할구역 경계와 상관없이 경관자원 가시권 주변지역 포함하여 조사하도록 하고 있다. 조사내용 및 방법은 문헌조사와 현장조사, 현황사진을 포함하도록 하고 있으며 조사결과가 기본구상, 기본계획, 부문별 계획 및 중점경관관리구역계획, 가이드라인, 실행계획 등에 연계될 수 있도록 제시하고 있다.

도 경관계획에서는 중점경관관리구역에 대한 내용을 생략할 수 있도록 하고 있으나, 도 차원에서의 중점경관관리구역을 지정 또는 제안할 시 위와 같은 내용은 활용할 수 있을 것이다.

한편 도와 시·군의 경관자원조사 관련 내용에 다른 부분이 있는데, 자원조사 대상에서  도는 여러 시·군에 걸쳐 있는 경관자원을, 시·군에서는 상위 지자체, 즉 도의 경관계획에서 조사한 경관자원 조사 결과를 참고하도록 하고 있다. 이는 도 경관계획은 관할 시·군 경관자원의 일관되고 통합된 관리를 위해 큰 틀에서 접근하도록 하면서 시·군 경관계획과의 차이를 구분해 주고 있으며, 도와 시·군 간 계획의 연계성을 확보하도록 하고 있다. 이는 중점경관관리구역 설정 시 도와 시·군의 역할과도 관련이 있다 하겠다.

▼ [표 1-7] 「경관계획수립지침」 상 도 및 시·군 수립 경관자원조사 관련 내용

<table>
<tr><th>구분</th><th>도 경관계획</th><th>시·군 경관계획</th></tr>
<tr><td rowspan="2">조사대상</td><td>- 해당 도의 특성을 나타내거나 여러 시·군에 걸쳐 있는 경관자원 중에서 자원의 중요도, 가치 등을 기준으로 도에서 관리하여야 할 주요 경관자원을 조사, 경관자원의 분포 및 특성 등 종합적으로 조사</td><td>- 해당 시·군의 경관특성을 나타내는 경관자원 중 자원의 중요도, 가치 등을 기준으로 시·군에서 관리하여야 할 주요 경관자원을 조사, 경관자원의 분포 및 특성을 종합적으로 조사<br>- 상위 지자체의 경관계획에서 조사한 경관자원이 있는 경우 그 내용을 참고</td></tr>
<tr><td colspan="2">- 경관자원은 자연경관자원, 산림경관자원, 농산어촌경관자원, 시가지경관자원, 도시기반시설경관자원, 역사문화경관자원으로 구분 가능<br>- 부정적·제약적 자원도 함께 조사<br>- 필요시 상징적 지역이미지, 지역의 생활상, 그 밖의 역사문화자원 등 비물질적 경관자원도 포함</td></tr>
<tr><td>조사범위</td><td colspan="2">- 경관자원이 관할구역 경계 밖으로 연결 또는 경계 밖에 인접하여 있을 경우 가시권 주변지역 포함 조사, 경계 밖의 일정범위 정하여 조사<br>- 관할구역 주변지역에 포함되지 않더라도 해당 계획에 영향을 줄 수 있는 경관자원은 조사대상에 포함</td></tr>
<tr><td rowspan="2">조사내용,<br>조사방법</td><td>- 문헌조사와 현장조사 병행, 현황사진 포함<br>- 조사결과는 경관기본구상-경관기본계획-경관부문별계획-실행계획 등과 연계, 관할구역 경관의 보전, 관리 및 형성의 대상을 설정하는데 활용<br>- 관할구역 주요 경관위해요소를 설정, 실행계획 등에서 주요 경관위해요소에 대한 관리·정비계획 수립</td><td>- 현장조사 중심 진행, 문헌조사 병행, 현황사진 포함<br>- 조사결과는 경관기본구상-경관기본계획-중점경관관리구역계획-경관가이드라인-실행계획 등과 연계, 관할구역 경관의 보전, 관리 및 형성의 대상을 설정하는데 활용<br>- 주요 경관위해요소를 설정, 중점경관관리구역계획, 실행계획 등에서 주요 경관위해요소에 대한 관리·정비계획 수립</td></tr>
<tr><td colspan="2">- 다른 법령 규정에 따른 조사결과 활용 가능<br>- 관할구역 내 우수경관 창출을 위해 도(시·군)의 적극적 관리 및 지원이 필요한 중요 경관자원을 보존자원, 관리자원 및 형성자원으로 구분·지정하여, 실행계획 등에서 보전·활용 촉진 관리·지원계획 수립</td></tr>
</table>

## 3.3 선행연구 분석

중점경관관리구역을 주제로 한 연구는 2014년 「경관법」이 개정되면서 근거가 마련된 이후 2010년대 후반부터 진행되었으며 연구성과는 많지 않다.

진행된 연구들은 주로 중점경관관리구역 설정 및 운영 사례 분석을 통해 중점경관관리구역의 운영 문제점을 개선하기 위해 제도 정비와 지원체계 마련, 수립주체 간 위계 및 역할 확립의 필요성을 제시하고 있다.

우선 심경미 외(2022)와 송윤정 외(2022)의 연구에서는 중점경관관리구역의 설정 목적과 기준을 명확히 할 필요가 있음을 언급하고 있다. 심경미 외(2022)는 「경관법」 실효성 제고를 위한 방안 중 하나로 중점경관관리구역 제도 활성화를 위한 구역 설정 기준 구체화의 필요성을 제시하며, ① 중요한 경관자원이 있거나 조망적 가치가 높아 관리가 필요한 지역, ② 개발행위나 사업 등으로 급격한 경관변화 발생이 우려되어 관리가 필요한 지역, ③ 심각한 훼손 또는 열악한 경관 환경으로 개선이 시급한 지역, ④ 상징적 경관 형성이 필요한 지역의 4가지를 제시하고 있다.

또한 송윤정 외(2022)의 연구에서는 전국 78개 지자체 경관계획 분석 결과를 통해 지자체마다 중점경관관리구역 지정 방법 및 절차, 원칙과 기준 등이 상이한 가운데, 중점경관관리구역 계획 수립 주체의 역할을 명확히 하여 주체별 구역 지정 방식과 검토 항목 차별화의 필요성, 그리고 중점경관관리구역 내 경관관리 수단의 다양화 및 현실화 필요성 등이 필요하다고 제시하고 있다. 즉, 중점경관관리구역 운영 문제점 파악을 통해 구역 설정 및 관리의 실행력 확보가 필요함을 언급하고 있다.

한편 중점경관관리구역 제도의 실행력 확보를 위해 윤무근·송대호(2018)는 경관지구, 지구단위계획제도와의 연계 방안 마련을 제시하며 타 제도를 고려하여 접근할 필요성을, 최호철·김영환(2021)은 세종시와 청주시를 사례로 중점경관관리구역은 지자체가 추구하는 방향에 맞게 설정하고 관리되고 있으며 주로 경관심의에 의해 건축물 층수에 따라 관리되고 있다며 중점경관관리구역의 관리 실행력 확보를 위해서는 경관심의의 역할의 중요성을 언급하고 있다.

정민우 외(2019)는 도와 시·군의 역할에 따른 계획 간 위계 확립의 필요성을 언급하고 있다. 즉, 도는 종합적인 관리를 위한 지원제도를 마련하고 중점경관관리구역 관리주체 중심의 구역 지정 필요성을 언급하며 도와 실질적 중점경관관리구역 관리주체인 기초지자체의 역할 구분의 필요성을 언급하고 있다. 심경미 외(2021) 역시 경관계획 수립주체별 역할 구분이 필요하며, 계획수립 주체 인식조사에서 중점경관관리구역의 중요성과 작성난이도가 높다는 결과를 제시하며 설정 방식의 다양화, 행·재정적 지원, 국가 사업 인센티브 부여 등의 방안 마련이 필요하다고 하고 있다.

지금까지의 연구성과들은 그동안 중점경관관리구역을 운영해오면서 나타난 문제들과 해결해야 할 과제 즉, 중점경관관리구역의 설정 목적와 기준, 계획수립 주체의 역할, 타 제도와의 연계, 제도의 운영 활성화를 위한 지원 등을 도출하고 있다. 이와 같이 그동안 연구들이 중점경관관리구역 설정 및 운영에서의 문제와 과제들을 도출한 성과가 있었다고 하면, 본 연구에서는 도와 기초지자체의 중점경관관리구역 설정 현황 분석을 통해 각 지자체의 여건에 맞는 중점경관관리구역 지정 방법 및 절차, 원칙 및 기준 등을 중점경관관리구역 수립 주체별로 역할에 맞도록 제시하고자 한다. 이를 통해 실제 중점경관관리구역 설정 주체가 참고할 수 있는 자료로 제공하고자 한다.

▼ [표 1-8] 관련 선행연구 분석

| 연구자 | 주요 내용 | 연구 결과 |
|---|---|---|
| 심경미 외 (2022) | - 「경관법」실효성 제고를 위해 중점경관관리구역 제도, 경관자원조사, 경관심의 등 제도 개선 방향 제시 | - 계획 수립 주체의 역할과 내용 명확화, 중점경관관리구역 제도 활성화를 위한 구역 설정 기준 구체화, 경관자원조사의 내실화 및 체계화, 심의 대상 및 시기 효율화 등 「경관법」 개선 필요 |
| 윤무근·송대호 (2018) | - 부산시를 사례로 경관법 개정 이후 경관계획 및 중점경관관리구역 설정 현황 분석을 통해 중점경관관리구역 계획에 대한 문제점 제시 | - 중점경관관리구역 실행력 확보를 위해 중점경관관리구역 경관가이드라인 및 설계지침을 수립하여 경관관리 규제(경관지구, 미관지구) 또는 지구단위계획구역으로 지정<br>- 지구단위계획수립 시 경관위원회 참여, 지구단위계획구역과 겹칠 경우 지구단위계획상 경관계획과 중점경관관리구역의 경관설계지침 접목<br>- 중점경관관리구역별 지역 특성에 맞는 경관사업 지정 및 재정지원방안 마련, 중점경관관리계획 수립하도록 법제도 개정 |
| 송윤정 외 (2022) | - 2014년 경관법 개정 이후 수립된 78개 지자체 경관계획 중 중점경관관리구역의 지정 및 계획 현황 분석을 통해 중점경관관리구역 제도 개선 방안 제시 | - 중점경관관리구역 제도의 활용 목적과 성격을 구체적으로 규정 필요(목적과 방향의 유연성을 법 및 지침에 제시)<br>- 중점경관관리구역 계획 수립 주체의 역할 명확히 구분 필요(주체별 구역 지정 방식, 검토 항목 차별화)<br>- 중점경관관리구역의 지정 근거와 기준의 구체화 필요<br>- 중점경관관리구역 내 경관관리 수단의 다양화 및 현실화 필요(장소중심의 구체적이고 전략적인 계획 수립, 지형도면 고시 의무화) |
| 최호철·김영환 (2021) | - 세종시와 청주시 사례로 중점경관관리구역의 경관심의 운영 실태 분석 | - 지자체별 추구하는 방향성 토대로 중점경관관리구역 설정 및 관리하고 있는 상황(세종시의 경우 용도지역 및 도시계획시설 등 고려, 청주시의 경우 경관자원 유형별로 설정)<br>- 중점경관관리구역 내 심의 대상은 모두 건축물 층수에 따라 지정되어 있는 상황<br>- 중점경관관리구역 설정 사유와 구역 특성을 고려한 심의 진행이 될 수 있도록 개별 체크리스트 개발 필요 |
| 정민우 외 (2019) | - 2014년 이후 수립된 도 단위 타 지자체 및 충청북도 내 지자체의 경관계획 중 중점경관관리구역 선정기준 및 지원제도 분석 | - 도는 종합적인 관리를 위한 지원제도 마련, 중점경관관리구역의 지정주체와 관리주체 일원화를 통한 관리자 중심의 구역 지정·고시 필요<br>- 중점경관관리구역 지정 후 고시를 통해 구역 내 경관심의를 통한 효과적인 관리 유도 필요<br>- 도와 시·군 계획간 위계 확립 필요 |
| 심경미 외 (2021) | - 경관법 개정으로 경관관리 주요 실행수단인 중점경관관리구역 및 경관지구에서의 경관계획 실효성 관련 현황과 문제점 도출하여 개선방안 제시 | - 경관계획 수립주체별 역할 및 계획 내용 구분 필요(중점경관관리구역계획 포함)<br>: 광역도는 종합적인 경관계획 수립, 두 개 이상의 시 또는 군에 걸쳐있는 경관자원 관리 계획 수립 권한 부여<br>: 기초지자체는 구체적인 실행계획 수립, 경관계획 임의수립 대상의 경우 중점경관관리구역지정 및 관리 운영 가능하도록 근거 마련<br>- 중점경관관리구역 제도 활성화를 위한 운영방안 마련<br>: 지정 목적 구분, 목적에 맞는 관리수단과 연계를 통한 실행력 강화<br>: 주민 제안, 제도 운영 활성화를 위한 행·재정적 지원 마련, 국가 사업 인센티브 부여 근거 마련 |

## 3.4 소결

중점경관관리구역이 경관심의, 경관사업, 경관협정, 지역 및 지구와의 연계 등 다양한 경관관리 수단을 적용할 수 있는 제도임에도 선행연구에서 언급하고 있듯이 설정 목적와 기준이 명확하지 않아 구체적인 관리수단으로서 실행력을 확보하기 어렵고, 계획수립 주체의 역할이 정립되지 않는 등의 문제가 있다.

이에, 본 연구에서는 각 지자체에서 각기 다르게 해석하여 사용하고 있는 중점경관관리구역 설정 관련 용어를 사전적 의미와 적용 예시를 통해 정의하였으며, 「경관법」 및 「경관계획수립지침」에서 중점경관관리구역 관련 내용들을 분석하여 중점경관관리구역 설정에 참고할 사항들을 도출하였다. 또한 지자체에서 혼용하여 사용하고 있는 중점경관관리구역의 '설정', '지정'의 의미를 명확히 구분하여 제시하였다.

▼ [표 1-9] 본 연구에서의 중점경관관리구역 설정 관련 용어 정의

| 구분 | 개념 및 정의 |
|---|---|
| 보전 | 양호한 경관이나 환경, 생태계를 유지하는 것 |
| 관리 | 기존의 경관자원을 유지 또는 더 좋게 하기 위한 것 |
| 형성 | 좋은 경관을 만들기 위한 것 |
| 설정 | 중점경관관리구역을 지정하기까지의 단계, 방법, 절차, 지정하는 일련의 과정 또는 단계 |
| 지정 | 중점경관관리구역 설정 마지막 단계로서 중점적으로 보전·관리·형성이 필요한 곳에 자격을 부여해주는 것 |

본 연구의 범위는 중점경관관리구역의 설정 단계까지이며 「경관법」 및 「경관계획수립지침」상 중점경관관리구역 설정 단계까지 제시된 내용들을 토대로 중점경관관리구역 설정 시 적용할 수 있는 내용들을 도출하였다.

계획 수립 주체별 계획내용 및 범위, 방향에 대해서 광역도는 도 차원의 큰 틀에서의 방향과 방침을 설정하고 도 차원에서의 중요한 자원 및 관리계획을 제시하도록 하는 반면, 시·군 경관계획에서는 보다 구체적인 실행계획을 제시하도록 하고 있다. 이에, 중점경관관리구역 설정에 있어서도 이와 같은 방향을 따라, 광역도는 도 차원에서의 경관 보전, 관리, 형성을 위한 방향과 방침을 설정하고, 시·군에서는 구체적으로 중점경관관리구역의 설정과 계획을 제시할 필요가 있다. 또한 중점경관관리구역을 지정함에 있어서 경관권역, 경관축, 경관거점을 포함하거나 그 일부, 중첩하도록 하고 있으므로, 이를 중점경관관리구역 지정 기준으로 적용할 수 있다. 마지막으로, 경관계획 수립 시

실시하는 경관자원 조사결과와 경관의식조사를 활용하여 중점경관관리구역을 계획하도록 하고 있으므로, 중점경관관리구역을 지정하기 위한 방법과 절차에 적용할 필요가 있다. 특히, 경관자원조사의 대상, 범위, 내용/방법이 「경관계획수립지침」에 제시되어 있으므로 이를 활용하여 중점경관관리구역을 지정할 수 있다. 조사대상은 관리가 필요한 자원 및 자원 분포, 자원의 특성, 긍정적인 자원을 비롯하여 부정적 및 제약적 자원, 필요 시에는 비물리적 자원도 조사대상에 포함시키고, 도의 경우 여러 시·군에 걸쳐 있는 경관자원을, 시·군의 경우 도 경관자원 조사 결과를 참고하도록 하고 있다. 조사범위는 경관자원의 경계 상관없이 가시권, 즉 조망영향권까지 포함하도록 하고 있으며, 문헌 및 현장조사의 방법으로 현황사진을 포함하도록 제시하고 있어 이를 중점경관관리구역 지정 방법과 절차에 활용할 수 있다 하겠다.

▼ [표 1-10] 「경관법」 및 「경관계획수립지침」 내용 중 중점경관관리구역 설정 적용방향 도출

| 구분 | 주요내용 | | 중점경관관리구역 설정 시 적용방향 |
|---|---|---|---|
| 광역도와 시·군의 계획수립 방향 | - 광역도 : 전체의 기본방향 및 방침 설정, 도 차원의 중요한 자원 및 관리계획 제시<br>- 시·군 : 구체적인 장소 대상 실행계획 제시 | ▶ | 중점경관관리구역 설정 및 계획 수립에서 광역도와 시·군의 역할 구분<br>- 광역도 : 도 차원에서의 경관 보전, 관리, 형성을 위해 방향 및 방침 설정<br>- 시·군 : 중점적으로 경관의 보전, 관리, 형성이 필요한 장소 선정 및 구체적인 계획 제시 |
| 중점경관관리구역 설정 | 경관권역, 경관축, 경관거점 포함 또는 그 일부에 설정, 중첩 설정 | ▶ | 중점경관관리구역 설정 방법에 활용<br>- 구역 지정 기준 |
| 중점경관관리구역 계획 | 경관자원 조사결과, 경관의식조사 결과 활용 | ▶ | 중점경관관리구역 지정 방법에 활용<br>- 구역 지정 방법 및 절차<br>①조사대상 : 관리가 필요한 자원, 자원 분포, 특성, 긍정적 자원, 부정적 및 제약적 자원, 비물질적 자원 등<br>* 도(여러 시·군에 걸쳐 있는 경관자원), 시·군(도 경관자원 조사 결과 참고)<br>②조사범위 : 경관자원 가시권 주변지역 포함<br>③조사내용/방법 : 문헌조사, 현장조사, 현황사진 포함 |

# Ⅱ. 타 지방자치단체 중점경관관리구역 설정 사례

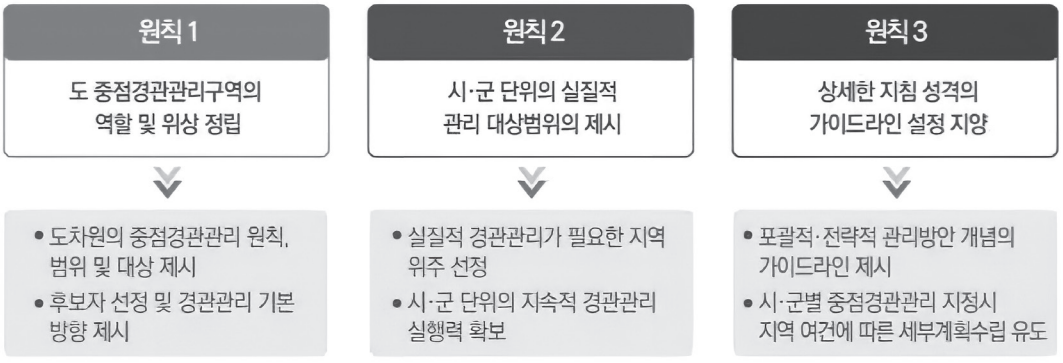
## 1. 광역자치단체 : 광역도

### 1.1 강원도(2020년 경관계획 수립)

#### 1) 중점경관관리구역 기본방향 : 도와 시·군의 역할 정립

강원도는 중점경관관리구역을 설정함에 있어서 3가지의 원칙을 제시하고 있다.

먼저, 도 중점경관관리구역의 역할과 위상을 정립하고자 하고 있다. 이를 위해 강원도 경관 특성을 대표하는 상징적 경관 요소를 중심으로 우선적 경관 관리지역 및 경관권역별 계획 목표 실현을 위해 도 차원의 중점경관관리구역 원칙과 범위, 대상 제시, 그리고 시·군 중점경관관리구역 설정 후보지를 제시하고 있다. 또한 시·군별 실질적 관리를 위해 시·군별 경관자원 특성 고려 및 경관관리가 시급한 지역, 시·군 의견 수렴 등을 통해 구역 대상지역 범위를 제시하여 시·군의 지속적인 경관관리의 실행력 확보를 유도하고자 하고 있다. 마지막으로 시·군별 지역 현황 및 사업실행 여건을 고려하여 설정, 관리할 수 있도록 도에서는 각 후보지별 중점경관관리를 위한 포괄적 및 전략적 관리 방안의 가이드라인을 제시하고 이를 시·군에서 구체화하도록 유도하는 등 도의 역할을 명확히 제시하고 있다.




▲ [그림 2-1] 강원도 중점경관관리구역 기본방향

| | | |
|---|---|---|
| 위상 | 강원도<br>중점경관관리구역 | · **중점경관관리구역 지정을 위한 후보지 선정** 및 기본방향 제시<br>· 규제차원의 상세 지침이 아닌 **경관관리정책의 일관성을 위한 가이드라인 제시** |
| | ▼ | |
| | 시·군<br>중점경관관리구역 | · **시·군경관계획 및 도시기본계획 - 경관부문** 수립 시 중점경관관리구역 지정<br>· 도에서 제시한 후보지에 대한 **우선 검토 및 기본방향 준용**<br>· **구역경계 확정 및** 중점경관관리구역 **고시**<br>· 실제 경관관리 실행을 고려한 **사업계획 및 세부 가이드라인 수립** |
| 역할 | | · **구역 선정의 융통성 확보** → 시·군 중점경관관리구역 지정 시 대상범위 제시<br>· **계획 수립의 유연성 확보** → 시·군별 실행여건에 따른 자율적 계획 수립 유도 |

▲ [그림 2-2] 강원도 중점경관관리구역 계획의 위상 및 역할

## 2) 중점경관관리구역 선정 원칙

강원도는 중점경관관리구역을 선정하기 위해 4가지의 목표와 원칙을 제시하고 있다. 강원도 상징경관 요소 관리를 위해 강원도 경관특성을 대표할 수 있는 상징경관요소별 관리대상을 우선 선정, 경관권역별 목표 실현을 위해 7개 경관권역별 계획목표와 연계하여 경관관리가 필요한 지역 선별, 시·군 단위 경관관리 실행력 확보를 위해 기정 시·군 중점경관관리구역 반영 및 시·군별 요청 지역을 반영, 다양한 계층의 의견 반영을 위해 이해관계자 의견수렴을 통해 필요성 및 중요성을 고려한 지역 선별 등 목표와 원칙을 제시하고 있다.

또한 구역 선정 기준을 제시하여 구체적으로 중점경관관리구역 설정 근거를 마련하고 있다.

▼ [표 2-1] 강원도 중점경관관리구역 선정 원칙

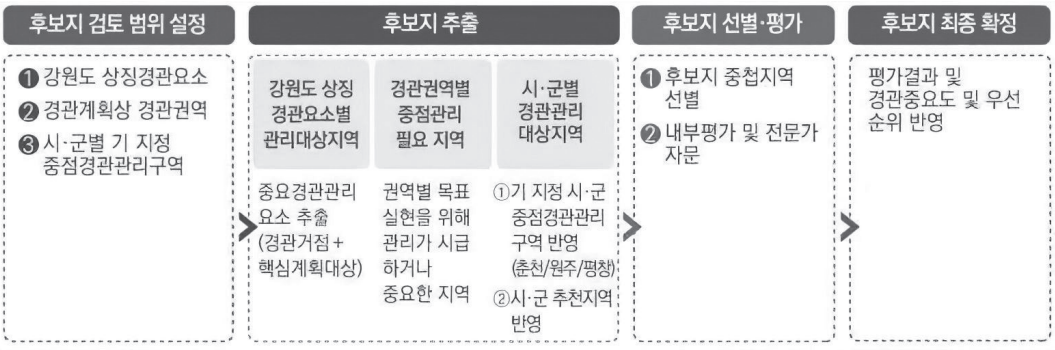
| 목표 | 선정 원칙 | 세부내용 |
|---|---|---|
| 강원도 상징경관 요소의 관리 | 강원도 차원의 상징경관요소별 관리대상 우선 선정 | · 강원도 경관특성을 대표하여 보다 중점적인 경관의 보전·관리·형성이 필요한 지역 우선 검토<br>- 동해안 / 백두대간 / 한강수계 / DMZ 평화지역 |
| 경관권역별 목표의 실현 | 경관권역별 계획목표와 연계하여 경관관리가 중요·시급한 지역 선정 | · 7개 경관권역별 경관 특성에 따른 목표 실현을 위해 중점적 관리가 필요한 지역 선별 |
| 시·군 단위 경관관리의 실행력 확보 | 시·군별 실질적 경관 관리 대상지역의 반영 | · 경관계획이 기수립된 시·군 중점경관관리구역 반영<br>· 춘천, 원주, 평창<br>- 시·군별 요청 지역 반영 |
| 다양한 계층의 의견 반영 | 기타 경관관리가 필요하거나 중요도가 높은 지역 선별 | · 강원도 경관 관계자 및 경관 전문가 의견수렴 |

▼ [표 2-2] 강원도 중점경관관리구역 선정 기준

| 선정 기준 | 세부 내용 |
|---|---|
| 상징적 경관자원 분포지역 | - 경관권역, 경관축, 경관거점 등을 토대로 강원도 상징경관자원의 보전·형성과 지속적인 관리 및 합리적인 활용을 유도할 수 있는 지역을 중심으로 검토함 |
| 경관 권역별 목표와 연계가 가능한 지역 | - 강원도 경관 계획상 7개 경관 권역별 계획 방향과 연계 가능한 지역을 중심으로 선정함(경관권역별 경관계획의 상징성, 중점관리방향 등 고려) |
| 시·군별 균형 배분을 고려 | - 도 차원에서 후보지 및 방향성을 제시하는 포괄적 의미의 중점경관관리구역으로 시·군별 최소 1개소 이상 선정함 |
| 시·군별 경관계획과 연계 | - 춘천, 원주, 평창 등 시·군별로 기 지정된 중점경관관리구역을 반영하여 강원도 경관계획과 시·군 경관계획간 연계를 도모함 |

### 3) 중점경관관리구역 선정 절차

중점경관관리구역 선정은 '중점경관관리구역 선정 원칙과 기준'에 따라 우선 강원도 상징경관 요소별 관리대상지역 중 중요경관관리요소를 추출하고, 경관권역별 관리가 시급한 지역, 시·군별 기 지정 중점경관관리구역을 후보지로 하였다. 이들 중 중첩지역을 도출하고 연구진 평가 및 전문가 자문을 거쳐 최종적으로 중점경관관리구역 후보지를 확정하여 제시하였다. 평가는 대표성(역사성), 조망성, 가시빈도, 선도성(잠재성) 등 강원도만의 경관가치를 형성하는 객관적 요소와 지역별 현황 이슈, 경관적 중요도, 우선순위, 복합성, 형평성 등 주관적 요소를 동시에 고려하여 총괄적으로 분석하여 정하고 있다.

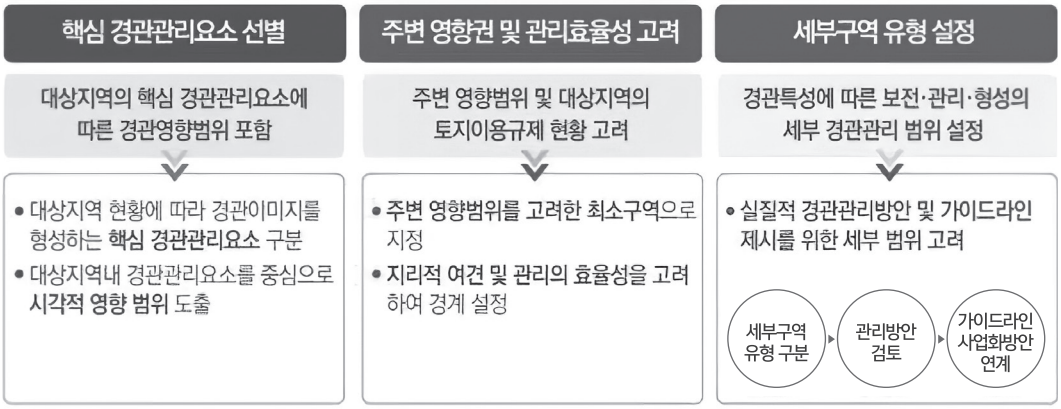



▲ [그림 2-3] 강원도 중점경관관리구역 선정 프로세스

### 4) 중점경관관리구역 경계 설정

강원도는 중점경관관리구역의 경계를 설정하기 위해 3가지 요소를 고려하고 있다.

먼저, 핵심 경관관리요소를 선별하는 것이다. 대상지역의 핵심 경관관리요소에 따른 조망점 등 시각적 영향범위를 도출하고, 주변 영향권 및 경관관리의 효율성 확보를 위해 조망점 등에 따른 시각적 영향범위를 중심으로 지적 및 지구단위계획, 용도지역 및 지구 등 토지이용규제 현황을 고려하였고, 마지막으로 질적 경관관리방안, 가이드라인 및 사업실행방안 제시를 위해 보전·관리·형성의 세부 경관관리 범위를 설정하고 있다.




▲ [그림 2-4] 강원도 중점경관관리구역 경계 설정

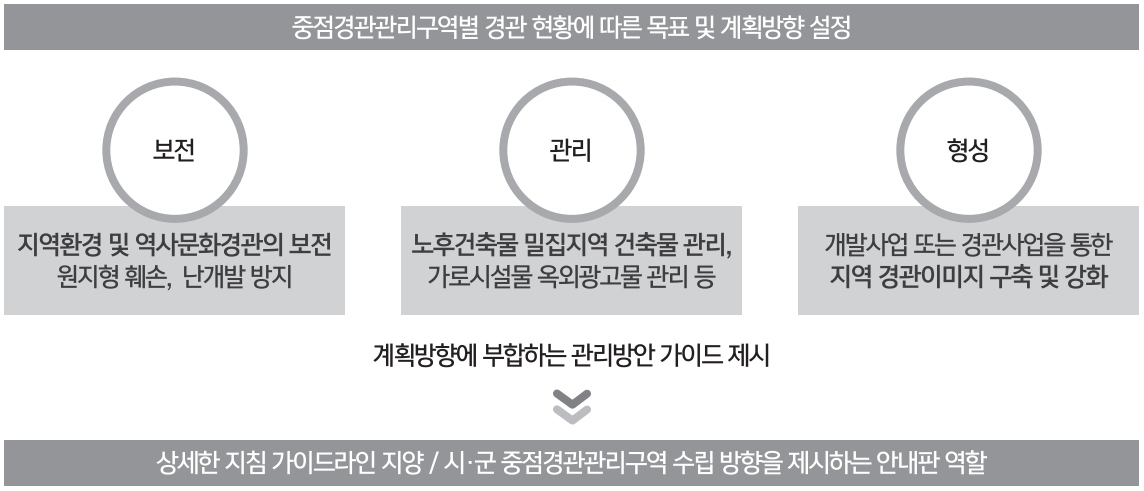
| | | |
|---|---|---|
| STEP 1. | 핵심 경관관리요소 선별 | <br>속초항 국제크루즈터미널 속초 해수욕장 영금정 |
| STEP 2. | 경관영향범위 및 구역경계 기준 검토 | · 핵심경관관리요소 주요 조망점에 따른 시각적 영향범위 도출<br>· 올림픽특구 등 개발사업, 도시재생활성화구역, 용도지역·지구 등 대상지역 경관 형성에 영향을 미치는 사업내용 검토<br>· 해안선·현황도로·지적경계에 따라 구역계 설정 |
| STEP 3. | 최종구역경계 및 세부구역 유형 설정 | · 보전 : 속초해수욕장, 속초등대 전망대, 영금정 주변<br>· 관리 : 아바이마을, 해안 변 배후 주거·상업지역, 청초호 변<br>· 형성 : 속초항, 금강-설악대교 주변 |

▲ [그림 2-5] 속초항 중점경관관리구역 경계 설정, 설정 프로세스

### 5) 중점경관관리구역 계획수립

강원도 중점경관관리구역은 향후 시·군별 중점경관관리구역 지정을 위한 후보지를 제시하는 것이므로, 구역별 계획수립 내용은 개략적인 방향성 제시를 통해 실제 시·군에서 중점경관관리구역 지정 시 실행 여건에 따른 자율적인 계획수립을 유도함으로써 경관계획의 실현성을 확보하고자 하고 있다. 그러므로 규제 차원의 지침이 아닌 관리를 유도하기 위한 가이드라인의 성격을 갖추고 있다.

이에, 도 경관계획의 중점경관관리구역 계획은 구역별 경관구조의 특성과 대상 지역의 현황을 고려하여 경관목표 및 보전·관리·형성 측면의 계획 방향을 설정하고 있으며, 계획방향에 따라 경관계획을 실현하기 위한 관리방안, 관리대상, 가이드라인, 사업실행방안 등 포괄적인 방향을 제시하고 있다.




▲ [그림 2-6] 강원도 중점경관관리구역 계획수립 방향

## 1.2 전라남도(2020년 경관계획 수립)

전라남도의 경우 「2015년 전라남도 경관계획」을 수립할 2015년 당시 22개 시·군 중 18개 시·군에서 경관계획을 수립한 상황이었으며 이 중 7개 시·군에서 중점경관관리구역을 설정 및 운영하고 있었다. 이에, 도에서는 시·군에서 당시 설정 및 운영하고 있던 중점경관관리구역 및 경관지구 등을 포함하여 각 시·군별 상위 각 4개씩 총 66개 지역을 후보지역으로 우선 추출하였다. 후보지역에 대해

가시빈도, 대표성, 조망성, 역사성, 선도성, 주민주도성의 6가지 기준을 토대로 연구 참여자의 평가를 통해 총 13개 중점경관관리구역을 지정하였다. 이로 인해 도에서 제안한 중점경관관리구역을 시·군에서 중점경관관리구역으로 지정하고 자체적으로 지구단위계획을 수립하여, 이후 도 차원의 중점관리가 이루어질 수 있도록 하였다.

「2035 전라남도 경관계획」 수립 당시, 「2015년 전라남도 경관계획」에서 지정한 중점경관관리구역에 해당되는 지자체 대부분은 반영하여 중점경관관리구역 지정 및 경관관리를 실행하고 있으며, 일부 지자체는 2015년 전라남도 경관계획에서 제시한 중점경관관리구역 이외에 별도의 대상지를 추가 지정하여 경관관리를 실행하고 있다.[3)]

「2035 전라남도 경관계획」에서는 「2015년 전라남도 경관계획」에서 지정한 총 13개 구역을 1차 선정하여 유지하고, 경관자원화 가능성, 경관의식 분석, 법규 및 정책 등 반영, 경관업무 관계자 의견수렴 과정을 통하여 '중점경관관리구역 남도 특화경관지구'로 2차 지정하여 지속적이고 중점적인 경관관리를 실행하고자 하고 있다.

한편, 2차 추가 지정은 23개소이며, 도에서 경관자원화 가치가 있다고 선정한 대상지에 대해 건축입면, 공개공지 확대 등을 적용할 경우 건축면적 용적률 완화 등 실제 법적 혜택의 인센티브를 부여하고 있다.

이와 같이 전라남도의 경우 광역도에서 직접 중점경관관리구역을 지정하고, 중점경관관리구역 대상으로 특정경관계획 수립 시 광역차원의 사업비 일부(30% 내외) 및 전문가 지원, 전라남도 경관관련 사업추진 시 우선 고려하는 등 인센티브 제도를 운영하고 있는 것이 가장 큰 특징이라 할 수 있다.

중점경관관리구역에 대한 계획은 「2015년 전라남도 경관계획」에서 지정한 13개의 구역에 대해서만 제시하고 있으며, 「2035 전라남도 경관계획」에서 지정한 '중점경관관리구역 남도 특화경관지구'는 대상지 목록과 위치만 제시되어 있으며 계획방향이나 내용은 제시하고 있지 않다. 13개의 구역에 대한 계획내용은 구역 대상범위 및 현황, 법 제도와의 연계 또는 사업 추진과 보전·관리·형성을 위한 대략적인 방향만 제시해주고 있을 뿐, 구체적인 계획내용, 즉 관리대상 및 실행수단은 제시하고 있지 않다.

3) 22개 시·군 중 11개 시·군에서 반영, 2개 시·군은 경관계획 임의대상, 20개 시·군은 별도 추가 지정

▼ [표 2-3] 「2015 전라남도 경관계획」 중 중점경관관리구역 선정 기준

| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 가시빈도 | 도민 또는 방문객에게 시각적으로 장시간 노출되는 지역 |
| 대표성 | 지역 이미지 형성에 큰 영향을 미치는 지역 |
| 조망성 | 특징적인 경관 또는 원경을 조망할 수 있는 지역 |
| 역사성 | 중요 역사문화적 경관자원을 포함하는 일단의 지역 |
| 선도성 | 도 차원의 경관관련 사업 시범(또는 선도)지구로 적합한 지역 |
| 주민주도성 | 도민의 자발적 의사(경관협정 체결)가 있는 지역 |

▼ [표 2-4] 「2035 전라남도 경관계획」 중 중점경관관리구역 대상지 추가 선정 기준 및 방법

| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 경관자원화 가능성 반영 | 기초지자체의 장기적 및 체계적인 중점경관관리 의지가 매우 높아 도 차원에서 경관자원화를 위해 집중 육성할 필요가 있는 지역 |
| 경관의식 분석 | 설문, 빅데이터, 경관세미나 등 조사분석 결과에 따른 경관관리 우선지역 |
| 법규, 정책, 이슈 반영 | 사업에 의한 경관변화 가속 잠재지역, 추진예정인 도시개발/정비/재생사업 대상지 및 근접지 등 대규모 경관변화가 예측되는 지역 |
| 시·군 경관업무 관계자 의견수렴 | 도·지자체 병행 중점관리사업, 경관에 영향을 미치는 관련사업, 중점경관관리구역 대상지역 및 수립현황, 반영 희망사업 및 내용 등 의견수렴 |

## 1.3 경기도(2021 경관계획 수립)

경기도는 2021년 「제2차 경기도 경관계획」을 수립하였으며, 당시 31개 시·군 중 동두천시와 가평군을 제외한 29개 시·군에서 중점경관관리구역을 설정하여 관리하고 있었다. 설정한 구역을 분석한 결과 주요 강을 제외하고는 시·군 간 연접되는 경관자원에 대한 고려가 전무하여, 이에, 중점경관관리구역을 직접 설정이 아닌 시·군의 중점경관관리구역의 상위개념으로 '광역경관관리구역'을 선정, 제시하여 시·군에서 중점경관관리구역 또는 경관지구로 지정 및 관리될 수 있도록 유도하고, 또한 통합적 및 선도적 경관관리를 도모하고자 하고 있다.

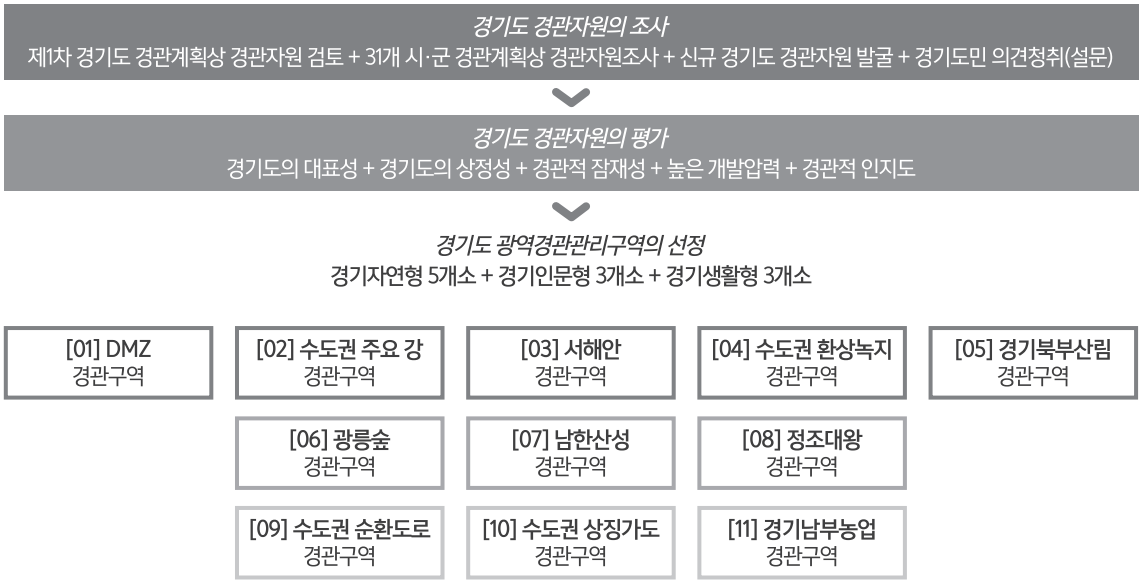
광역도 차원에서 구역을 제안하는 경우는 ①여러 시·군에 걸쳐 있는 광역 경관자원에 대해 일관적인 경관관리가 필요한 경우로서 연속적인 경관의 일관된 경관관리가 필요한 경우, ②경관계획 임의 수립 대상 지자체 내 체계적인 경관관리가 필요한 구역이 있는 경우에 시·군별 여건에 맞는 경관사업 실행을 위해 개략적인 관리 방향을 제시하고 있다.

'광역경관관리구역'의 지정 요건은 경기도의 대표 지역(자원)·경기도의 역사문화적 상징성을 가진 지역(자원)·경기도의 미래경관자원으로서의 가치 여부와 난개발에 선제적 예방의 필요성, 경관적 인지도 또는 많은 사람들의 이용 장소 여부이다.

선정 절차는 「제1차 경기도 경관계획」의 재평가 및 시·군 경관계획 참고, 신규 경기도 경관자원 발굴, 경기도민 의견 수렴을 통해 경기도의 다양한 경관자원들을 조사·발굴한 뒤 지정 요건에 따라 평가, 종합하여 '광역경관관리구역' 총 11개소를 선정하고 있다. 선정된 구역이 시·군에서 중점경관관리구역 또는 경관지구로 지정 및 관리할 수 있도록 경기도 경관관련 사업 추진 시 참가자격 조건 설정 또는 가산점 부여 등 유도장치의 필요성을 제시하고 있다.

▼ [표 2-5] 경기도 광역경관관리구역 지정 요건

| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 경기도의 대표성 | 경기도를 대표할 만한 자원(지역)인가?(경기도민의식조사 연계) |
| 경기도의 상징성 | 경기도의 역사문화적 측면에서 상징적인 의미를 지닌 자원(지역)인가? |
| 경관적 잠재성 | 경기도의 미래경관자원으로서 가치가 있는 자원(지역)인가? |
| 높은 개발압력 | 개발압력이 높은 곳으로서 난개발에 대한 선제적 예방이 필요한가? |
| 경관적 인지도 | 많은 사람들이 이용하는 장소 또는 경관적 인지도가 높은 곳인가? |




▲ [그림 2-7] 경기도 '광역경관관리구역' 선정 절차

# 2. 광역자치단체 : 광역시

## 2.1 인천광역시(2022년 경관계획 수립)

인천광역시의 경우 그동안 2차례의 경관계획을 수립하면서 도출된 문제점을 개선하기 위해, 「2040 인천광역시 경관계획」에서는 군·구 중심으로 실행되는 구역 제도의 체계화 및 고도화 단계를 대비하여 군·구별 중점경관관리구역 계획 수립 대상 선정, 시범적 구역 설정 및 계획 수립 방향, 실행수단별 시범 추진을 포함한 구역을 계획함으로써 각 군·구에서 주도적인 중점경관관리구역 계획 수립 및 실행가능한 경관계획 수립을 유도하고자 하고 있다.

중점경관관리구역을 지정함에 있어서 ①자연경관자원(자연녹지, 하천, 해안, 호수), 도시기반시설경관자원(항만, 선착장, 교량, 철도역사), 역사·문화 경관자원을 가시성, 접근성, 고유성, 활용성에 따른 평가 기준에 의해 일반경관자원을 선별, ②경관의식조사를 통해 선정된 대표경관자원 중 3순위로 집계된 핵심 관리 필요 대상을 선정, ③기정 중점경관관리구역 6개소 중 5개소 유지 및 1개소 해지, 추가 4개소를 선정하여 총 9개소를 지정하였다.

구체적으로 살펴보면, 산림, 해안, 문화, 도심으로 유형을 구분하여 문헌조사와 경관자원 조사 평가를 통해 자원을 선정하고, 조망점 선정 및 경관구조(경관권역, 경관거점, 경관축)를 설정하여, 경관의식조사에서 대표 경관자원으로 선정된 곳을 중점경관관리구역으로 지정하고 있다. 즉, 인천광역시의 경우 순서도를 제시하고 있으며, 동시에 정성적 평가방식도 함께 도입하고 있다.

▼ [표 2-6] 「2040 인천광역시 경관계획」 일반경관자원 선정을 위한 경관자원 평가기준

| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 가시성 | 얼마나 많은 사람들이 또는 얼마나 넓은 지역에서 볼 수 있는가? |
| 접근성 | 경관자원 또는 경관자원 조망점으로 얼마나 쉽게 접근할 수 있는가? |
| 고유성 | 차별화된 지역경관(특성, 미관, 흥미로움 등)이 있는가? |
| 활용성 | 경관자원이 시민의 휴식, 관광, 일상생활에서 잘 이용될 수 있는가? |

출처 : 2040 인천광역시 경관계획, 2022

▲ [그림 2-8] 인천광역시 중점경관관리구역 설정 절차

## 2.2 대구광역시(2017년 계획수립)

대구광역시의 경우 대구의 도시경관 향상을 위해 전략적 관리가 필요한 대상지를 중점경관관리구역으로 지정하고 있다.

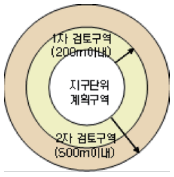
「2030 대구광역시 기본경관계획」에서는 기존 대구광역시 경관계획(2010)에서 제시하고 있는 경관관리구역 설정기준을 고려하여 중점경관관리구역 범위를 검토하여 구역 범위를 설정하고 있다.

설정기준을 보면, 구릉지 및 산, 하천, 문화재 등 경관자원을 기준으로 구체적인 수치의 범위를 제시하고 있으며, 가로나 조망축을 관리구역으로 설정할 경우 필지의 경계 및 깊이 등 명확한 범위를 제시하고 있는 것이 특징이다.

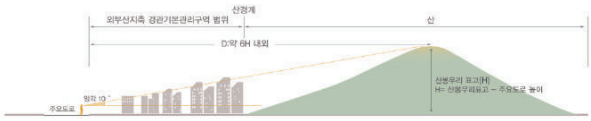
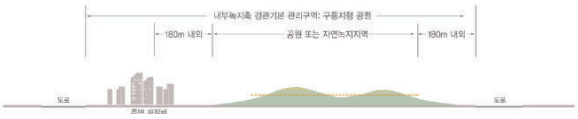
또한 구역 경계 설정 원칙을 제시하고 있는데 경관자원과 주변이 포함, 경관단위 및 지구범위를 설정하도록 유도, 필요에 따라 주변 지역과의 관계가 고려되어야 할 경우 대구광역시 지구단위계획 수립지침에 따라 검토구역을 설정하도록 제시하고 있다. 즉, 주변과의 관계를 고려하여 구역 경계를 설정하도록 하고 있다고 할 수 있다.

더하여, 각 중점경관관리구역별 설정 목적을 제시하여 구역별 계획 방향을 명확히 하고 있음을 알 수 있다.

▼ [표 2-7] 「2030 대구광역시 기본경관계획」 중점경관관리구역 경계 설정 원칙

| 구분 | 주요내용 | |
|---|---|---|
| 지정목적 | 경관자원과 주변지역이 포함되도록 설정 | |
| 유연성 | 도시조직과 경관단위 및 지구범위가 설정되도록 유도하되 지정목적에 맞게 유연하게 설정 | |
| 검토구역 설정 가능 | 필요에 따라 주변지역과의 관계가 고려되어야 할 경우 검토구역 설정 가능(검토구역 : 인접지에 미치는 직·간접적인 영향 정도를 검토하기 위한 일단의 지역적 범위로 대구광역시 지구단위계획수립지침에 규정) |  |

▼ [표 2-8] 「2030 대구광역시 기본경관계획」 중점경관관리구역 설정기준

| 구분 | | 설정기준 |
|---|---|---|
| 녹지축 | 외곽 산지축 | · 외곽산지축의 경관관리구역은 해당 산의 봉우리높이 (산봉우리의 표고-해발고도)의 6배 거리 내외에서 주요도로를 경계로 설정한다.<br>  |
| | 내부 녹지축 | · 도심지 내 구릉지는 중경의 조망대상이기 때문에 조망지점이 될 수 있는 주요도로를 기준으로 설정한다. 단, 주변에 대규모 개발이 예상되어 있는 경우 그 경계를 포함한다.<br>  |

▼ [표 2-8] 「2030 대구광역시 기본경관계획」 중점경관관리구역 설정기준(계속)

| 구분 | | 설정기준 |
|---|---|---|
| 수변축 | 주요 하천축 | · 주요하천축은 하천 경계로부터 약 500m 범위에서 가구, 도로, 대규모 개발예정지역의 경계를 기준으로 설정한다. 다만, 범위 내의 토지가 개발제한구역 등 개발이 불가능한 지역인 경우에는 관리구역에서 제외한다.<br> |
| | 지천 및 복원 하천축 | · 지천 및 복원하천축은 하천경계로부터 약 200m 범위 내에서 가구, 도로, 대규모 개발예정지역의 경계를 기준으로 설정한다. 다만, 범위 내의 토지가 개발제한구역 등 개발이 불가능한 지역인 경우에는 관리구역에서 제외한다.<br> |
| 가로축, 조망축 | | · 축에 해당하는 도로와 그 도로에 접하는 필지의 경계를 기준으로 관리구역을 설정한다.<br>· 해당도로에 연결된 필지가 도로 등과 같이 길 경우, 필지의 깊이를 50m까지 관리구역에 포함시킨다.<br> |
| 역사문화적 경관거점 | | · 국가지정문화재를 대상으로 설정한 역사특성거점은 문화재 경계 또는 보호구역 경계로부터 200m를 관리구역으로 설정한다.<br>· 역사특성거점 중 면적거점은 문화재보호법에 의한 건설공사 시 문화재보호 범위인 문화재 경계 (또는 보호구역 경계)로부터 약 200m 내외 범위에서 주요도로를 기준으로 경계를 설정하고, 도로로 구획하기 어려운 경우, 지적을 경계로 설정한다.<br> |
| 관문적 경관거점 | | · 관문적 경관거점이 소재한 필지와 접해있는 도로 중 미관지구를 대상으로 선정하되, 미관지구로 지정되지 않은 곳은 도로와 접하는 필지를 관리구역으로 설정한다. |

## 2.3 울산광역시(2021년 경관계획 수립)

울산광역시는 '도시 경관 중 울산을 대표하는 상징적인 공간이지만 개발 압력이 높아 최우선적이면서 중점적으로 경관을 보전·관리 및 형성해야 할 필요가 있는 구역'을 중점경관관리구역으로 설정하고, 구·군에서 자체적으로 중점경관관리구역을 설정 및 관리할 수 있도록 유도하는 것을 방향으로 삼고 있다.

### 1) 중점경관관리구역의 선정 기준

중점경관관리구역 선정기준으로서, 첫째, 지역의 경관 특성이 부각될 수 있는 상징적인 장소, 둘째, 자연환경이 우수한 생태적인 경관자원, 셋째, 역사, 문화 등 지역 가치가 향상될 수 있는 지역, 넷째, 도시의 변화에 효율적인 경관관리가 필요한 지역, 다섯째, 기존의 중점경관관리구역에 대한 재검토이다. 이렇게 5개의 선정 기준에 따라 도출된 여러 지점과 지역에 대해 중첩한 후 필터링하여 주요 대상지점을 선정하고 있다. 효율적인 경관관리가 가능한 범위까지를 기본 영역으로 설정해, 실질적 관리가 가능한 범위를 중점경관관리구역으로 설정하고 있다.

▼ [표 2-9] 울산광역시 중점경관관리구역 선정 기준

| 기준 | 상세 내용 |
|---|---|
| 선정기준 1 : 지역의 경관 특성이 부각될 수 있는 상징적인 장소 | 상위 및 관련 계획, 시민 의식조사 등을 통해 상징경관 도출 |
| 선정기준 2 : 자연환경이 우수한 생태적인 경관자원 | 산악경관, 수변경관, 해안경관 중 자연환경이 우수하며 상징성을 갖는 자원 |
| 선정기준 3 : 역사, 문화 등 지역 가치가 향상될 수 있는 지역 | 문화재 등 역사문화자원, 주요 문화시설, 공원 등 |
| 선정기준 4 : 도시의 변화에 효율적인 경관관리가 필요한 지역 | 신규개발, 재개발, 재건축, 재생사업, 산업단지개발 등 경관 변화가 진행 중이거나 예정되어 있는 지역 |
| 선정기준 5 : 기존의 중점경관관리구역에 대해 재검토 | 각 구·군별 제시된 중점경관관리구역에 대해 전반적으로 재검토하여 지속할지 변경할지를 검토 |
| 선정기준 6 : 선정기준 1~5를 중첩한 후 필터링 | |

### 2) 중점경관관리구역 선정

선정기준에 의해 총 12개소의 주요 대상지점을 도출하였으나 대부분 울산광역시 5개 구·군 중점경관관리구역과 중복되고 있었다. 이에, 울산 도심부 중에서 울산을 상징하는 랜드마크의 경관관리가

필요한 지역, 두 개 이상의 기초지자체가 관리해야 하는 지역(조망대상과 조망점 관리가 서로 다른 지자체인 지역)을 기준으로 제안하고 있다.

### 3) 중점경관관리구역의 운영, 관리 주체

울산광역시의 경우 2016년에 수립한 경관계획에서 중점경관관리구역의 설정 및 관리 방향을 군·구에서 자체적으로 할 수 있도록 하고 광역에서는 구역 지정의 최소화를 목적으로 하여 5개의 중점경관관리구역을 설정한 바 있다. 최근 수립한 「2035+ 울산광역시 경관계획」에서 역시 이러한 방향을 유지하고 있다. 즉, 울산광역시에서는 군·구의 중점경관관리구역 지정을 위해 필요한 기본적인 기준 제시와 그에 따른 경관관리 가이드라인을 제시하는데 목적을 두며, 기초지자체에 많은 권한을 위임하고 있다.

<「울산광역시 경관계획 재정비(2016)」의 중점경관관리구역 설정 기준>

| 구분 | 설정기준 |
|---|---|
| 일반적 기준 | · 울산을 상징하는 랜드마크의 경관관리가 필요한 지역<br>· 두 개 이상의 기초지자체가 관리해야 하는 지역(조망대상과 조망점 관리가 서로 다른 지자체인 지역)<br>– 단일 행정구역 내에서의 중점경관관리는 기초지자체에서 설정해서 관리하도록 함<br>· 1차 경관계획에서 제시한 중점경관관리구역을 구·군에서 재검토하여 가감하거나 조정 |
| 산악경관 | · 주요 산악경관으로의 양호한 경관 및 조망을 보전하기 위하여 중점적으로 경관을 관리해야 하는 지역<br>· 본 경관계획에서 설정한 주요 조망 대상이 되는 주요 산지 경계로부터 약 500m 범위 내외 지역 |
| 수변경관 | · 도심을 유하하는 주요 하천 주변으로 개방감을 확보하기 위해 중점적으로 경관을 관리해야 하는 지역<br>· 본 경관계획에서 설정(태화강, 동천강, 회야강 등)한 주요 수변축 경관을 대상으로 함<br>· 태화강의 경우에는 하천의 경계에서 500m 범위에 면한 블록 단위를 경계로 설정하고, 동천강과 회야강은 하천 경계에서 200m 범위에 면한 블록 단위를 경계로 함 |
| 시가지경관 | · 도심부의 주요 간선도로를 기준으로 주변 가로의 경관을 대상으로 하며, 미관지구에 포함된 구역, 도로변으로 대규모 고층건축물이 입지함에 따라 경관관리가 필요한 구역, 그리고 지역 상징성이 있는 도로를 대상으로 함<br>· 주요 간선도로(번영로, 삼산로, 문수로, 봉월로, 돋질로, 방어진순화로 등) 가로변 경관대상의 범위는 도로 경계로부터 50m 범위에 면한 블록 단위를 경계로 함 |
| 경관거점 | · 지역을 대표하는 랜드마크 중 관문거점과 역사문화거점에 대해 중점경관관리구역을 지정 검토<br>· 관문거점의 경우에는 경관대상의 이미지를 강화하고, 관광자원으로 활성화하기 위해 관련 경관사업을 추진할 필요<br>· 역사문화거점의 경우에는 경관대상에 대한 상징성과 역사적 의미를 고려하여 경관관리 필요<br>· 경관거점으로서 관문거점 경관의 대상범위는 경계로부터 50m 이내에 면한 블록 단위이고, 역사문화거점의 대상범위는 문화재 영향검토구역 내이며, 시가지는 경계로부터 200m, 비시가지는 경계로부터 500m임 |

# 3. 기초자치단체

## 3.1 경상남도 거제시(2018년 경관계획 수립)

거제시는 2018년에 「2030 거제시 경관계획」을 수립하였으며, 「2020 거제시 경관기본계획」에서 제안된 중점경관관리구역을 재검토 후 유형에 따라 재설정하고 있다. 거제시의 경관미래상 및 추진전략과 연계한 도시이미지를 강화하면서 잠재적 경관자원으로서 경관관리가 필요하다고 판단되는 구역을 추가 선정하여 유형에 따라 재설정하고 있다. 이에, 「2020 거제시 경관기본계획」에서 제안된 중점경관관리구역 중 8개소는 유지, 기존 구역들의 통폐합 2개소, 신규 2개소의 총 12구역을 지정하고 있다.

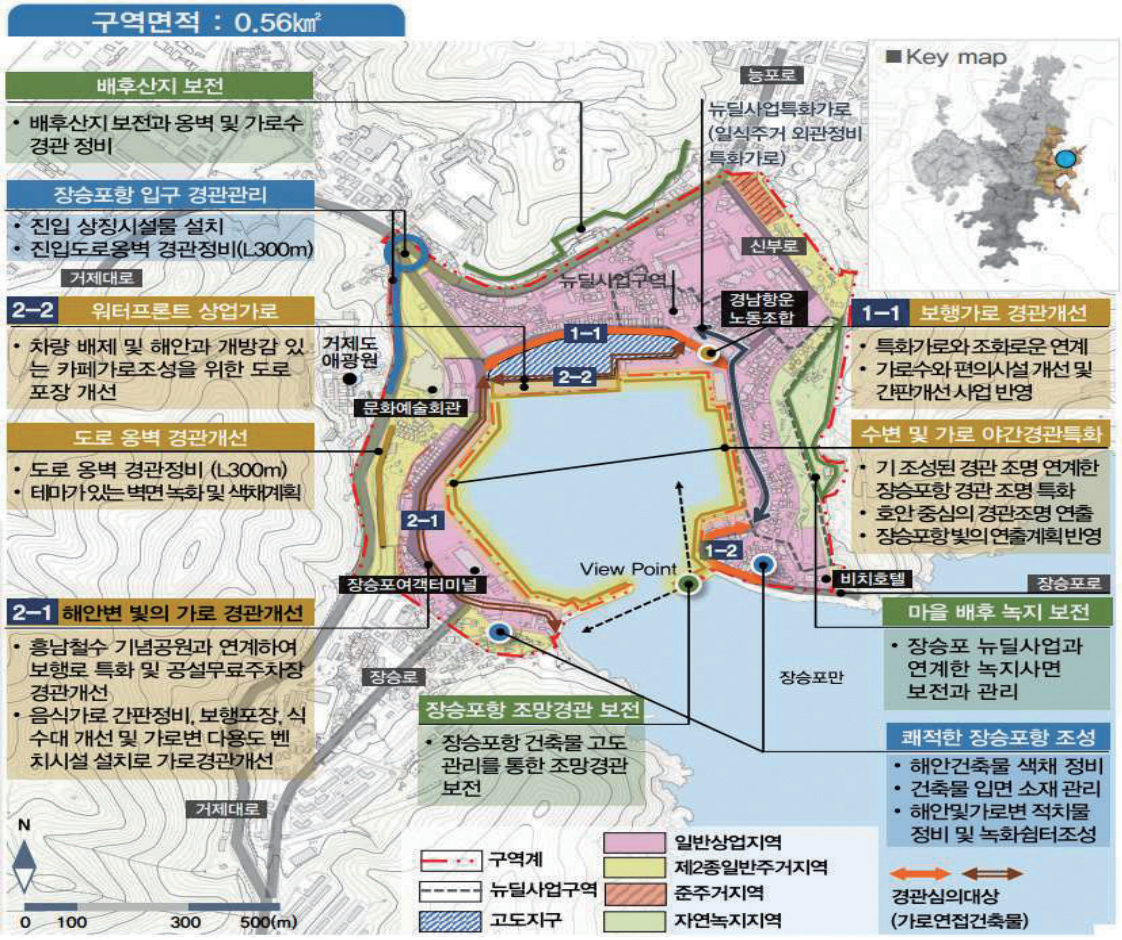
거제시 중점경관관리구역 설정의 특징은 거제시의 경관미래상이라는 큰 틀에서 전략을 도출하고 각 전략별 유형에 따라 경관관리가 필요한 대상과 요소를 선정하였다는 것, 그리고 중점경관관리구역 범위 및 관리방향 제시 시 용도지역이나 도시계획시설, 문화재보호구역, 해안경관 특별관리구역 등과 연계함으로써 구역계와 기준 근거를 명확히 하고 있는 것을 들 수 있다. 또한 구역 설정 시 도시조직과 경관단위 및 지구범위 내에서 설정, 경관자원 및 주변지역 포함, 중점경관관리구역의 경계선이 동일 지번내에 걸치는 경우 그 필지의 전부를 해당 구역의 경관심의 대상으로 적용하는 등 구역 지정 및 운영 기준을 구체적으로 제시하고 있다.

▼ [표 2-10] 경상남도 거제시 중점경관관리구역 유형 및 선정사유

| 경관미래상 | 경관 전략 | 중점경관관리구역 | |
|---|---|---|---|
| | | 유형 | 선정사유 |
| The Change-Up 거제 | 산업 관광도시 | 항만 시가지 | · 항만 및 해양관광지와 배후도심의 조망권 확보, 경관부조화의 저감 등 지속가능한 경관관리 필요 |
| | 역사 문화도시 | 역사 문화 | · 거제 역사의 정체성 강화를 위한 역사·문화 경관의 보전 및 주변 경관관리 필요 |
| | 친환경 해양도시 | 해안 수변 | · 수려한 해안경관과 고유의 정취보전을 위한 경관관리 필요<br>· 일시적 관광을 위한 무분별한 관광지 개발 가속화, 단편적 시설정비 등에 의한 경관악화 방지 및 경관회복 필요<br>· 거제로 진입할 때 도시의 첫인상 제고를 위한 경관강화 및 관리 필요 |

▼ [표 2-11] 경상남도 거제시 중점경관관리구역 지정 기준

| 유형 | 기준 |
|---|---|
| 항만시가지 | - 주요 도로를 기준으로 구역경계를 우선 지정<br>- 도로 구획이 어려운 경우 용도지역·도시계획시설 및 필지의 경계를 통해 세부 조정 |
| 역사문화 | - 문화재보호구역(보호구역 외곽경계로부터 300m이내) 및 현상변경허가 대상구역을 기준으로 경계 우선 설정<br>- 도로·용도지역·도시계획시설 및 필지의 경계를 통해 세부 조정 |
| 해안수변 | - 해안 : 해안경관 특별관리구역(해안선으로부터 500m이내(해안경관관리 가이드라인, 2011.5., 국토교통부))과 문화재현상변경허가대상구역을 기준으로 경계를 우선 설정, 도로·용도지역·도시계획시설 및 필지의 경계를 통해 세부 조정<br>- 수변 : 하천변은 하천 평균폭의 1~2배, 호소변은 200~300m(도시군관리계획수립지침, 2017.9.20., 3-2-2-2 수변경관지구)를 기준으로 경계를 우선 설정, 용도지역·용도지구·필지의 경계를 통해 세부 조정 |




출처 : 거제시 중점경관관리구역 경관심의 운영계획 설명자료, 거제시 도시계획과(2019)

▲ [그림 2-9] 거제시 중점경관관리구역 경관현황 분석 및 구역 계획도 사례

## 3.2 경기도 화성시(2022년 경관계획 수립)

화성시는 2017년에 수립한 경관계획을 2022년에 재수립하면서 중점경관관리구역을 재설정하였다. 화성시 경관구조별 현황 및 관리방안을 종합적으로 검토하여 기존 경관계획과 비교하여 경관 변화상이 큰 지역 및 개발 잠재력을 갖는 지역을 중점경관관리구역으로 재설정, 범위 조정 및 추가 지정하고 있다. 계획수립 과정에서 화성시 각 실과 공무원 및 자문위원의 의견수렴을 통해 구역 범위를 재설정 및 추가 구역을 지정하고 있다. 의견수렴 결과, 기존 계획에서의 중점경관관리구역 계획의 한계점으로 경관 연속성, 경관관리 미흡 등이 도출되어 장소의 특성을 고려하여 통일된 경관 형성을 위한 구역 지정 필요성이 제시되었다.

이에 더하여 경관개선의 시급성, 지속적 경관관리의 필요성, 화성시의 정체성을 기준하여 기존 계획에서의 중점경관관리구역 변경 및 신규 구역을 지정하고 있다.

변경한 중점경관관리구역에 대한 계획내용을 살펴보면, 관리가 되는 지구단위계획 구역을 제외하면서 주변 일대의 통일된 경관 형성을 위해 토지이용계획 및 향후 개발 가능성 등을 고려하여 구역을 확장 및 축소하고 있음을 알 수 있다.

▼ [표 2-12] 경기도 화성시 중점경관관리구역 설정기준

| 항목 | 설정기준 |
|---|---|
| 시급성 | 화성시 대표 역사자원 일대의 체계적인 관리방안 모색 |
| 지속성 | 기존 화성시 경관계획 중점경관관리구역의 지속적인 관리방안 모색 |
| 정체성 | 화성시 대표 관광지인 해양 경관자원의 체계적인 경관관리 도모 |

▲ [그림 2-10] 경기도 화성시 중점경관관리구역 변경 사례

## 4. 시사점 도출

8개 지자체의 중점경관관리구역 설정 현황을 살펴보았으며, 광역도, 광역시, 기초지자체로 구분하여 비교해 보고자 한다(표 2-13, 표 2-14, 표 2-15). 앞서 언급한 바와 같이 8개의 사례들 중에서도 '설정'과 '지정'을 혼용하여 사용하는 경우가 있어, 본 연구에서 제시한 바와 같이 중점경관관리구역을 지정하기까지의 단계인 기준, 방법, 절차, 지정 등 일련의 과정을 '설정'으로, 중점경관관리구역 설정의 마지막 단계로서 자격을 직접 부여하는 것을 '지정'으로 용어를 통일하여 작성하였다.

광역도의 중점경관관리구역 설정은 직접 구역을 지정하는 전라남도, 후보지를 제안하는 강원도, 여러 시·군에 걸쳐 있는 경관자원의 관리 및 경관계획 임의 수립 시·군에서 경관관리가 필요한 경우 '광역경관관리구역'으로 제안하는 경기도 등 각기 다르지만 시·군이 구역을 지정 및 운영하도록 유도하고자 함은 동일하다. 구역을 직접 설정하도록 되어 있는 광역시인 인천광역시와 울산광역시에서도 구·군에서 구역 설정 및 관리할 수 있도록 유도하면서 기초지자체의 중점경관관리구역 운영의 실행력을 높이고자 함을 알 수 있다.

중점경관관리구역 지정 기준은 경관자원의 대표성, 상징성, 잠재성, 인지도, 우수성, 경관관리의 필요성, 경관개선의 시급성 등 주관적 평가에 의한 항목을 제시하고 있는 경기도, 울산광역시, 화성시, 이러한 평가 항목과 법 및 정책이슈, 시·군 담당자 의견 등 구역 지정 방법을 기준에 포함하고 있는 전라남도, 자원 분포 및 경관권역별 목표와의 연계, 시·군 경관계획과 연계 및 시·군별 균형 배분을 항목으로 제시하고 있는 강원도, 경관미래상 및 추진전략 등 기본구상과 연계한 경관관리의 필요성을 제시하고 있는 거제시 등 기준이 매우 다양하며 구역을 지정하기 위한 기준보다 구역 지정을 위한 방법을 기준으로 제시하고 있는 곳도 있는 실정이다.

한편, 중점경관관리구역의 경계 설정 기준을 제시한 곳도 있다. 대구광역시와 거제시의 경우 보호구역이나 특별관리구역, 용도지역 등 관련 타 법 제도의 기준을 적용함으로써 구체적인 수치에 의해 구역 경계 기준을 제시한 곳도 있는 반면, 강원도의 경우 조망영향범위 분석 및 토지이용규제 현황 검토 등 어디까지 구역 경계로 설정해야 할지 방법과 그에 따른 구역 경계를 제시하는 등 구역 경계 설정 기준 제시 여부, 기준의 구체성 정도에 차이가 있음을 알 수 있다. 또한 광역도보다 중점경관관리구역을 직접 지정 및 운영하는 주체인 광역시와 기초지자체에서 구체적인 구역 경계 기준을 제시하고 있다고 볼 수 있다.

중점경관관리구역 지정 방법 및 절차를 제시한 곳은 대구광역시와 거제시를 제외한 강원도, 전라남도, 경기도, 인천광역시, 울산광역시, 화성시이다. 구역 지정 방법 및 절차는 경관자원들 중 선별하여 최종 지정하는 방식이며, 이 절차에서 구역 지정 기준에 의해 후보지를 선정하거나 구역을 지정하고 있다. 강원도의 경우 구역 지정 절차에서 대표성(역사성), 조망성, 가시빈도, 선도성(잠재성), 지역별 현황 이슈, 경관적 중요도, 우선순위, 복합성, 형평성 등 평가 방식을 포함하고 있다.

또한 구역 지정 방법은 경관자원조사, 공무원/시민 등 경관의식조사, 이전 도/시·군 경관계획, 관련 계획, 사업현황 조사, 법 및 이슈, 전문가 의견수렴 등 조사 결과를 통해 중첩된 곳을 선별한 후 구역 지정 기준에 의한 평가 결과에 따라 구역을 지정하거나 또는 중첩된 곳을 선별하기 전 단계에서 평가 후 최종 구역을 지정하는 등 절차는 각기 다른 것을 알 수 있다.

이와 같이 광역도와 광역시 및 기초지자체의 계획수립 주체에 따라 중점경관관리구역 설정 현황에 차이가 있으며, 구역 지정 기준이나 방식 및 절차 등은 다양하게 나타남을 알 수 있다. 특히, 전라남도의 경우 시·군의 중점경관관리구역 지정 유도를 위해 다양한 인센티브를 적극적으로 도입하고 있으며, 울산광역시의 경우 광역시 차원에서의 구역 지정을 최소화하고 구·군에서 구역 지정을 위해 필요한 기준 제시와 많은 권한을 위임하고 있다는 특징이 있다. 즉, 중점경관관리구역 설정은 지자체의 여건에 따라 다르게 운영되고 있다고 할 수 있다.

▼ [표 2-13] 지방자치단체 중점경관관리구역 설정 비교(광역도)

| 분석 항목 | 강원도(2020년 수립) | 전라남도(2020년 수립) | 경기도(2021년 수립) |
|---|---|---|---|
| 설정 방향 | - 시·군의 실질적·지속적 경관관리 실행력 확보<br>- 대략적 계획 방향만 제시<br>- 시·군 실행여건에 따른 자율적 계획 수립 유도 | - 광역도에서 구역 제안 -> 시·군에서 구역 지정, 지구단위계획 수립 유도-> 도 차원의 중점관리 | - 시·군 중점경관관리구역 상위개념 '광역경관관리구역' 제안<br>- 시·군에서 중점경관관리구역 또는 경관지구로 지정, 관리 유도 |
| 지정 원칙 | - 상징경관요소별 관리대상 우선<br>- 경관권역별 계획목표와 연계, 경관관리가 중요·시급한 지역<br>- 시·군별 실질적 경관관리 대상지역<br>- 경관관리의 필요·중요도 높은 지역 선별 | | - 여러 시·군에 걸쳐 있는 광역 경관자원의 일관적·연속적 관리가 필요한 경우<br>- 경관계획 임의 수립 시·군에서의 경관관리가 필요한 경우 |
| 구역 지정 기준 | - 상징적 경관자원 분포지역<br>- 경관 권역별 목표와 연계가 가능한 지역<br>- 시·군 경관계획과 연계<br>- 시·군별 균형 배분 | - 경관자원화 가능성<br>- 경관의식 분석<br>- 법률, 정책, 이슈 반영<br>- 시·군 담당자 의견수렴 | - 경기도를 대표하는 자원(대표성)<br>- 경기도의 상징성<br>- 경관적 잠재성<br>- 높은 개발 압력<br>- 경관적 인지도 |
| 구역 경계 설정 기준 | 핵심 경관관리요소 선별<br>↓<br>조망영향범위 분석, 대상지역 사업내용 및 토지이용규제 현황 (지구, 지구단위계획) 등 검토<br>↓<br>보전·관리·형성의 세부 경관관리 범위 설정 | - | - |
| 구역 지정 방법 및 절차 | 후보지 추출<br>(상징경관, 경관권역, 시·군별 관리구역)<br>↓<br>중첩지역 선별, 내부 및 전문가 평가<br>(평가 : 대표성(역사성), 조망성, 가시빈도, 선도성(잠재성), 지역별 현황 이슈, 경관적 중요도, 우선순위, 복합성, 형평성 등)<br>↓<br>후보지 확정 | 기정 중점경관관리구역 선정, 유지<br>↓<br>선정기준에 따라 선별<br>(경관자원화 가능성, 경관의식 분석, 법률/정책/이슈, 시·군 담당자 의견수렴)<br>↓<br>'남도 특화경관지구'로 지정 | 이전 경관계획 경관자원 검토(도, 시·군), 경관자원조사, 신규 경관자원 발굴, 도민 의식조사<br>↓<br>경관자원 평가<br>(대표성, 상징성, 경관적 잠재성, 높은 개발압력, 경관적 인지도)<br>↓<br>'광역경관관리구역 선정' |
| | 후보지 제안 | 지정 | 광역경관관리구역 지정 |
| 특징 | - 계획수립 당시 중점경관관리구역 지정 및 운영 시·군은 총 18곳 중 3곳에 불과<br>- 도와 시·군의 역할 명확히 제시(도는 시·군 지정 후보지 제안, 시·군에서 구역 경계 확정/고시 및 세부계획 수립)<br>- 경관구조, 시·군 균형적 안배 고려 | - 추가 지정한 구역에서의 건축입면, 공개공지 확대 등 적용할 경우 법적 혜택 부여<br>- 도에서 제시한 구역을 시·군에서 특정경관계획 수립 시 사업비 일부 및 전문가 지원, 경관사업 추진 시 우선 고려<br>- 계획수립 당시 중점경관관리구역 지정 및 운영 시·군은 총 22곳 중 20곳 | - 제안한 구역에 대해 시·군이 구역 또는 경관지구로 지정, 관리할 수 있도록 경관사업 추진 시 참가자격조건 설정 또는 가산점 부여 등 인센티브 마련<br>- 계획수립 당시 중점경관관리구역 지정 및 운영 시·군은 총 31곳 중 29곳 |

▼ [표 2-14] 지방자치단체 중점경관관리구역 설정 비교(광역시)

| 분석 항목 | 인천광역시(2022년) | 대구광역시(2017년) | 울산광역시(2021년) |
|---|---|---|---|
| 설정 방향 | - 군·구의 주도적 구역 계획 수립 및 실행가능한 경관계획 수립 유도<br>- 군·구별 구역 지정 및 관리를 위해 지정 | - 도시경관 향상을 위해 전략적 관리가 필요한 대상지 설정<br>- 구역 내 포함된 경관자원의 보전·관리 및 형성을 위한 계획방향 및 관리계획 수립 | - 최우선적으로 중점적 경관 보전·관리 및 형성이 필요한 곳 지정<br>- 군·구에서 구역 설정 및 관리 유도 |
| 구역 지정 기준 | - | - | - 지역 특성이 부각되는 상징적인 장소<br>- 우수한 생태 경관자원<br>- 역사, 문화 등 가치 향상 가능 지역<br>- 변화에 효율적 경관관리가 필요한 지역<br>- 기존 중점경관관리구역 재검토 |
| 구역 경계 설정 기준 | - | - 경관자원과 주변 포함, 경관단위 및 지구범위 설정 유도, 검토구역 설정<br>- 녹지축 : 산의 높이, 조망대상 및 조망지점 등<br>- 수변축 : 하천경계에서 개발예정지 경계 등<br>- 가로축, 조망축 : 도로, 필지 등 경계<br>- 역사문화적 경관거점 : 문화재 또는 보호구역 경계 등<br>- 관문적 경관거점 : 미관지구, 도로 인접 필지 등 | - 2016년에 수립한 경관계획에서는 일반적 기준(2021년 수립 계획과 동일), 산악/수변/시가지경관, 경관거점별 구체적 경계기준 제시 |
| 구역 지정 방법 및 절차 | 일반경관자원 선별<br>(가시성, 접근성, 고유성, 활용성)<br>↓<br>경관의식조사에 의해 3순위 핵심 관리 필요 대상 선정<br>↓<br>기존 지정 중 유지 및 해지, 추가 선정 후 지정 | - | 5가지 구역 선정기준에 의해 지점, 지역 도출(상위 및 관련계획, 시민 의식조사, 사업현황 조사, 자원조사, 구·군 지정 구역 재검토)<br>↓<br>중첩한 후 필터링하여 선정<br>(울산을 상징하는 랜드마크의 경관 관리가 필요한 지역, 두 개 이상의 지자체 관리가 필요한 지역) |
| | 지정 | 지정 | 지정 |
| 특징 | - 문헌조사, 경관자원 조사 평가->자원 선정->조망점 선정, 경관구조 설정->경관의식조사 결과 토대로 구역 지정<br>- 구역별 경관구조와 경관요소에 따라 실행수단을 제시<br>- 경관구조와 조망 측면에서 실행수단 제시 | - 구역 경계 기준을 구체적으로 제시(수치)<br>- 구역별 경관사업 등 구체적인 실행수단 제시 | - 광역에서 구역 지정 최소화, 군·구가 구역 지정을 위해 필요한 기준 제시<br>- 기초지자체에 많은 권한 위임 |

▼ [표 2-15] 지방자치단체 중점경관관리구역 설정 비교(기초지자체)

| 분석 항목 | 경상남도 거제시(2018년) | 경기도 화성시(2022년) |
|---|---|---|
| 설정 방향 | 「2020 거제시 경관기본계획」에 제안된 중점경관관리구역 재검토 후 유형에 따라 재설정 | - 경관구조별 현황 및 관리방안 종합적 검토<br>- 경관 변화상이 큰 지역 및 개발 잠재력을 갖는 지역 재설정(범위 및 추가 지정) |
| 구역 지정 기준 | 경관미래상 및 추진전략과 연계한 도시이미지 강화, 잠재적 경관자원으로서 경관관리의 필요성 | - 경관개선의 시급성<br>- 지속적 경관관리의 필요성<br>- 화성시의 정체성 |
| 구역 경계 설정 기준 | - 용도지역·도시계획시설 및 필지 경계를 통해 설정<br>- 유형별 기준 제시<br>· 항만시가지 : 도로 구획<br>· 역사문화 : 문화재보호구역 및 현상변경허가 대상 구역 기준<br>· 해안수변 : 해안경관 특별관리구역과 문화재현상변경허가대상구역 기준, 하천변은 하천 평균폭 1~2배, 호소변은 200~300m 기준 | - |
| 구역 지정 방법 및 절차 | - | 경관구조별 현황 및 관리방안 분석,<br>기 수립 경관계획 검토<br>↓<br>화성시 각 실과 공무원, 전문가 의견수렴<br>↓<br>구역 변경, 신규 구역 설정(지구단위계획구역 제외, 토지이용계획 및 향후 개발 가능성 고려) |
| 특징 | 구역 지정 기준이 구역 유형에 맞는 타 법제도와 연계하여 구체적인 수치 제시 | 지구단위계획구역 지정된 곳 제외, 주변 일대의 통일된 경관 형성을 위해 토지이용계획 및 향후 개발 가능성 등 고려하여 구역 확장 및 축소 지정 |

타 지자체 중점경관관리구역 설정 사례 분석을 통해 다음과 같은 시사점을 도출할 수 있다.

첫째, 광역도의 궁극적인 목표는 기초지자체의 중점경관관리구역 설정 및 운영 유도라 할 수 있다. 경관계획 수립 대상 여부에 따른 기초지자체의 중점경관관리구역 설정 및 운영 현황이 각기 다르고 명확한 중점경관관리구역 지정 기준이나 방법, 절차 등이 부재한 상황에서, 광역도는 도 차원에서의 중점적 및 통합적 관리가 필요한 경관자원에 대하여 기초지자체가 중점경관관리구역으로 지정하고 실행력을 확보할 수 있도록 유도와 인센티브 등 제도 마련 역할을 할 필요가 있다 하겠다.

둘째, 지자체마다 중점경관관리구역 지정 기준은 다양하지만 상징성, 대표성, 우수성 등 개념어에 의한 지역 경관자원의 경관관리 필요성 및 시급성을 기준으로 하고 있으며, 중점경관관리구역의 실행주체인 광역시 및 기초지자체의 경우 구역 설정 경계 기준을 구체적으로 제시하고 있다는

특징이 있다. 특히 구역 경계는 보호구역이나 보존지역, 용도지역 및 지구 등 타 법 제도와 연계하여 구체적인 수치까지 제시하는 경우도 있다. 「경관계획수립지침」에서 경관계획 수립의 기본원칙으로서 '경관관리와 관련된 도시계획, 자연환경관리, 역사문화 보존, 농산어촌 생활환경 개선 등 행정안전부, 문화체육관광부, 농림축산식품부, 환경부, 국토교통부, 해양수산부, 산림청 등 각 소관부처의 경관관리의 목표와 추진방향, 실행수단을 고려한 총체적인 계획'이어야 함을 제시하고 있다. 이에, 일반화하기 어려운 기준들을 경관관리와 관련된 타 법 제도 및 계획과 연계하여 명확한 기준을 제시하는 등 보완이 필요하다 하겠다. 이와 더불어 중점경관관리구역을 직접 지정 및 운영하는 기초지자체와 광역도의 역할에 따라 기준을 달리할 필요가 있다고 할 수 있다.

셋째, 중점경관관리구역 지정 방법 및 절차는 주로 관련 계획, 상위계획 검토, 경관현황 분석(경관자원조사), 관련주체 및 시민의견 등 경관의식조사의 방법으로 구역을 지정하고 있었으며, 정성적 평가나 관련 부서 협의를 거쳐 구역을 지정하는 등 지자체마다 다양하게 나타났다. 본 연구에서 분석한 사례들 중 중점경관관리구역 지정 기준을 제시하고 있는 곳에서는 기준을 구역 지정 방법 및 절차에서 평가 또는 선별 수단으로 활용하고 있다. 한편, 「경관계획수립지침」에서 중점경관관리구역 계획 수립 시 경관자원 조사결과와 경관의식조사 결과를 활용하도록 하고 있으므로 경관자원조사의 대상과 범위, 내용 및 방법을 반영할 수 있는 구역 지정 방법과 절차의 보완이 필요하다고 볼 수 있다.

▼ [표 2-16] 중점경관관리구역 설정 사례 분석을 통한 시사점

| 구분 | 사례 현황 |
|---|---|
| 구역 설정 방향 | - 광역도는 중점경관관리구역의 실질적 관리 및 운영 주체인 기초지자체에서 구역 설정할 수 있도록 유도, 이를 위한 인센티브 제도 운영 필요<br>- 광역도는 기초지자체 구역 지정 및 운영 현황에 따라 달리 접근<br>예) 이미 중점경관관리구역 설정 및 운영하고 있는 기초지자체가 많은 경우, 임의 경관계획 수립 기초지자체가 많아 구역 설정을 하고 있지 않은 곳이 많은 경우 등 해당 지자체의 여건 반영<br>- 경관계획 재수립/재정비의 경우와 신규 계획수립의 경우 설정 방향 다르게 접근 |
| 구역 지정 원칙 및 기준 | - 구역 지정 기준은 대표성, 상징성, 잠재성(선도성, 가치성), 인지도, 우수성, 조망성, 변화성, 효율성 등 중점적으로 경관자원의 보전/관리/형성이 필요하다고 판단되는 관점으로서 각 지자체마다 갖고 있는 고유 경관의 보전, 관리, 형성할 수 있도록 할 필요<br>- 광역도는 구역 지정 기준을 제시함에 있어서 경관자원의 연계성 관점에서 접근하여 시·군 간 자원의 연속성과 일관성 확보 유도할 수 있는 원칙과 기준 제시<br>예) 두 개 이상 지자체에 걸친 경관자원, 경관계획 미수립 대상 지자체에서의 경관관리 필요한 경우 구역 지정 |
| 구역 지정 방법 및 절차 | - 경관계획 재수립/재정비 여부에 따라 신규 지정, 유지, 변경, 해지의 방법으로 구역 지정<br>- 구역 지정은 경관자원조사, 경관의식조사, 관련 정책 및 법 제도, 지역별 현황 이슈, 도/시·군 경관계획 및 이전 경관계획 등 관련계획 검토의 다양한 방법 적용 필요<br>- 경관관리와 관련된 도시계획, 자연환경관리, 역사문화 보존, 농산어촌 생활환경 개선 등 각 소관부처의 법 제도 및 계획과 연계하여 지정할 필요 |

# III. 충남 중점경관관리구역 설정 현황 분석

## 1. 분석 개요

충남에서는 2023년 현재 기준 도를 비롯하여 15개 시·군 중 13곳에서 경관계획을 수립하였으며 계획을 수립한 모든 곳에서 중점경관관리구역을 설정하여 운영하고 있다. 계획을 수립한지 5년이 경과하여 계획을 재수립중인 곳도 있으나, 본 연구에서는 2023년 현재 기준 수립되어 있는 경관계획을 토대로 분석하고자 한다.

분석 틀은 앞서 도출한 「경관법」 및 「경관계획수립지침」에서의 중점경관관리구역 설정 적용방향, 타 지자체 중점경관관리구역 설정 사례 시사점에서 도출된 내용과 틀을 토대로 제시하였다. 이에, 표 3-1과 같이 도와 13개 시·군 경관계획 내용을 토대로 중점경관관리구역의 설정 방향 및 목적, 중점경관관리구역 지정을 위한 원칙 및 기준 내용, 중점경관관리구역을 지정하기 위한 방법 및 절차, 도 및 시·군 중점경관관리구역 설정 현황에 관하여 분석하고자 한다.

한편 도 및 각 시·군 경관계획 내용을 분석한 결과 중점경관관리구역의 설정 방향 및 목적, 원칙 및 기준, 지정 방법 및 절차 등을 명확히 제시하고 있는 경우도 있지만 그렇지 않은 경우가 많았다. 이에, 연구자가 분석한 각 시·군별 중점경관관리구역 설정 내용에 대하여 시·군 담당자 대상 인터뷰 조사 시 내용의 부합성 여부 확인 절차를 추가 진행[4]하여 시·군 중점경관관리구역 설정 현황 분석에 활용하였다.

4) 중점경관관리구역 운영 13개 시·군 중 아산시, 부여군, 태안군을 제외한 10개 시·군 담당자 대상으로 2023년 12월 4일과 12월 5일에 실시

▼ [표 3-1] 분석 개요

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 중점경관관리구역 설정 현황 | - 도 및 13개 시·군 중점경관관리구역 설정 현황(목적 및 방향, 방법 및 절차, 원칙 및 기준, 개수, 면적)<br>- 도 및 13개 시·군 중점경관관리구역 중첩 현황 |
| 중점경관관리구역 설정 방향 및 목적 | - 도와 시·군 방향 차이<br>- 경관계획 재수립과 신규 계획 수립 시 중점경관관리구역 설정 방향 차이<br>- 도와 시·군의 구역 설정 목적 및 각 구역별 지정 이유 분석 |
| 중점경관관리구역 지정 방법 및 절차 | - 도와 시·군의 구역 지정 시 조사방법 및 내용 차이<br>- 경관계획 재수립과 신규 계획 수립 시·군의 구역 지정 절차 차이 분석 |
| 중점경관관리구역 지정 원칙 및 기준 | - 도와 시·군의 구역 지정 원칙 및 기준 차이<br>- 구역 지정 방법 유형별(신규 지정, 구역 변경/유지/해지) 원칙 및 기준<br>- 경관계획 재수립과 신규 수립 시 원칙 및 기준의 접근, 관점 차이 분석<br>- 타 관련 법 및 제도 구역, 지구와의 관계 |

## 2. 경관계획 및 중점경관관리구역 설정 현황

충남은 2009년 12월에 경관조례를 제정하고, 2013년 1월에 처음 「2020충청남도 경관기본계획」을 수립하면서 경관중점관리구역을 지정하였다. 2014년 「경관법」 개정 전에 계획을 수립함으로써 부분별 경관계획으로 경관중점관리구역을 설정한 것이다. 2019년 12월에 수립한 「2030충청남도 경관계획」에서는 「2020충청남도 경관기본계획」에서 경관중점관리구역으로 지정한 7개소를 검토하여 중점경관관리구역을 재정비하였다. 재정비 기준은 물론 신규 구역 후보지 제안을 위한 원칙과 기준을 제시하고 있으며, 후보지별 제안 이유를 제시하고 있다. 경관계획 수립 시 진행하는 절차인 경관의식조사, 경관현황조사 및 사업조사, 그리고 추가적으로 제안하고자 하는 후보지의 해당 지자체 담당자 인터뷰조사를 통해 후보지를 제안하고 있다. 광역 차원에서 중점경관관리구역 후보지를 제안하는 것인만큼 해당 지자체의 의지나 의견을 반영하는 것은 기초지자체에서 중점경관관리구역 지정 방법 및 절차와 차별화되는 것이라 할 수 있다.

한편, 충남 15개 시·군의 현황을 살펴보면, 2023년 8월 기준 금산군과 청양군을 제외한 13개 시·군에서 경관계획을 수립하고 중점경관관리구역을 설정하고 있다. 이들 13개 시·군 중에는 인구 10만 이하인 곳도 있으며, 경관계획을 재정비 한 곳도 있다. 천안시, 공주시, 보령시, 아산시, 서산시, 당진시의 6곳이며, 천안시와 논산시는 현재 경관계획 재정비중이다. 천안시는 충남에서 유일하게 현재 3번째 경관계획을 수립하고 있다.

중점경관관리구역을 설정함에 있어서 방향 및 목적, 지정 이유, 원칙과 기준을 제시하고, 경관자원조사와 경관의식조사, 경관 이슈나 사업 분석, 상위 및 관련계획 분석, 심의 등 큰 틀에서의 방법과 절차는 도와 큰 차이는 없다고 볼 수 있다. 가장 큰 차이라 할 수 있는 것은 중점경관관리구역을 직접 실행하는 주체이므로 타 관련 법이나 제도에 의한 지구 또는 구역과의 관계 설정을 위한 타 부서와 협의, 주민 의견수렴을 위한 공청회 등의 절차를 추가적으로 진행하고 있는 것을 들 수 있다. 또한 경관계획 재수립과 신규 계획 수립 시 중점경관관리구역 설정은 큰 틀에서는 차이가 없지만, 각 시·군별로 구역 지정 이유, 경관계획 재수립 시 재정비 기준 제시 여부, 타 법 및 관련 제도의 지구와의 관계 설정 여부, 경관자원조사에서 조망분석 여부, 경관이슈나 사업 조사 여부, 구역 지정 평가 기준 제시 여부 등 세부적인 부분에서 차이가 있음을 알 수 있다.

▼ [표 3-2] 충남 중점경관관리구역 설정 현황

| 계획재정비 | 방향및목적 | 제안이유 | 원칙 및 기준 | | | 방법 및 절차 | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 경관의식조사 | | | 경관현황 및 사업 조사 | | | | 담당자인터뷰 | 공청회 | 심의 | 평가 |
| | | | 재정비기준 | 원칙및기준 | 타법,지구 | 도민 | 공무원 | 전문가 | DB, 홈페이지 | 도/시·군 경관계획 | 현장답사 | 사업분석 | | | | |
| ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | X | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | X | ○ | X |

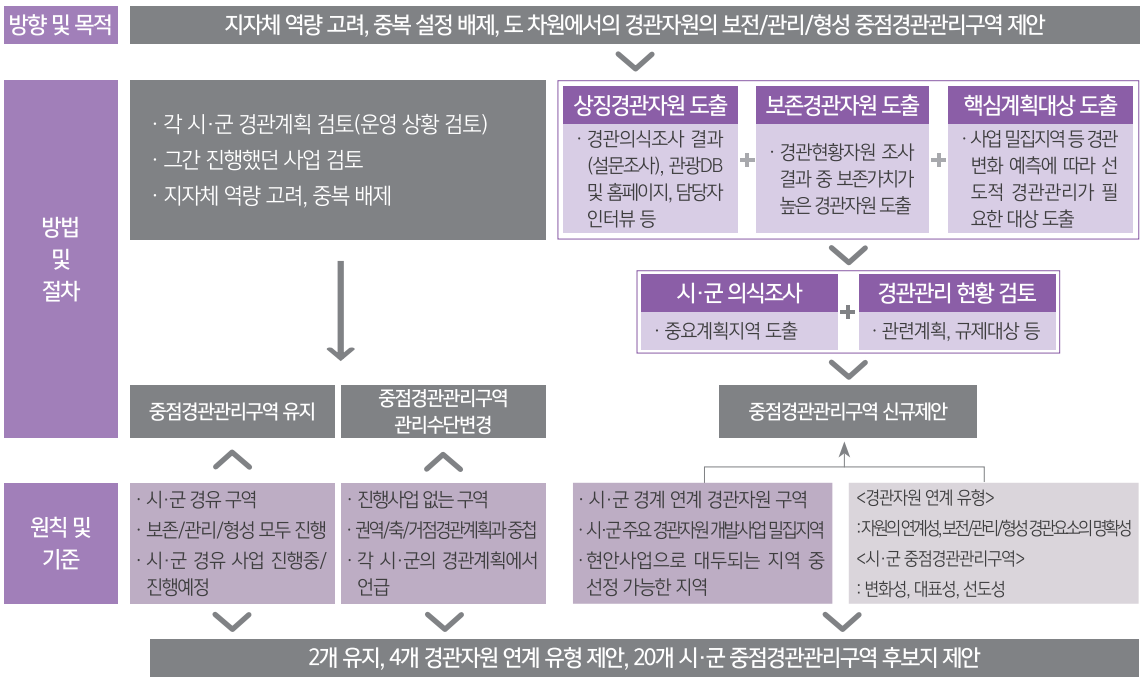
▼ [표 3-3] 충남 시·군 경관계획 수립 및 중점경관관리구역 운영 현황(2023년 8월 기준)

| 구분 | 천안 | 공주 | 보령 | 아산 | 서산 | 논산 | 계룡 | 당진 | 금산 | 부여 | 서천 | 청양 | 홍성 | 예산 | 태안 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 계획 | ○ (2017) | ○ (2021) | ○ (2020) | ○ (2018) | ○ (2021) | ○ (2015) | ○ (2021) | ○ (2021) | × | ○ (2019) | ○ (2015) | × | ○ (2016) | ○ (2020) | ○ (2015) |
| 재정비 | ○ (진행중) | ○ | ○ | ○ | ○ | 진행중 | X | ○ | X | X | X | X | X | X | X |
| 중점경관관리구역 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | X | ○ | ○ | X | ○ | ○ | ○ |

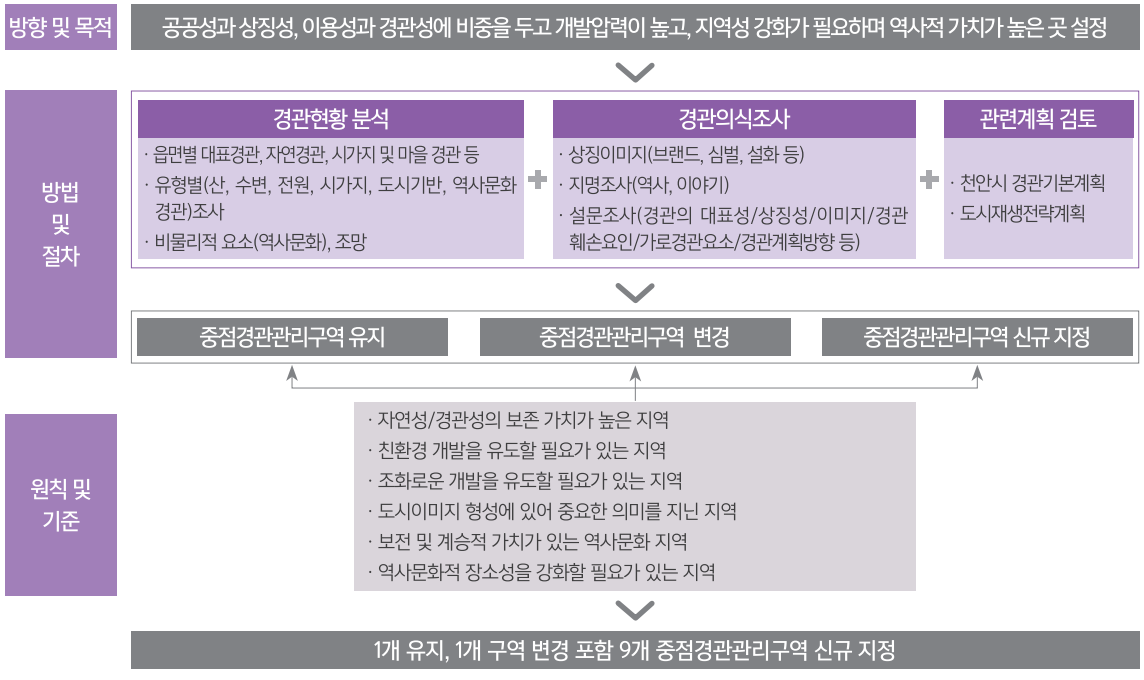
▼ [표 3-4] 충남 13개 시·군 중점경관관리구역 설정 현황

| 시·군 | 계획 재수립/재정비 | 방향 및 목적 | 지정 이유 | 원칙 및 기준 | | | 방법 및 절차 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 재정비 기준 | 원칙 및 기준 | 타 법, 지구 | 경관자원 조사 | | 이슈, 사업 | 경관의식 조사 | | | 상위/관련 계획 | 공청회 | 심의 | 평가 |
| | | | | | | | 현황 | 조망 | | 시민 | 공무원 | 전문가 | | | | |
| 천안시 (2017) | ○ | ○ | ○ | X | 6개 | X | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | X | ○ | ○ | ○ | X |
| 공주시 (2021) | ○ | ○ | ○ | ○ | 8개 (공주/서천/태안 동일) | 제외 | ○ | ○ | X | ○ | ○ | X | ○ | ○ | ○ | X |
| 보령시 (2020) | ○ | ○ | ○ | ○ | 3개 | * | ○ | X | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | X |
| 아산시 (2018) | ○ | ○ | ○ | ○ | 4개 | 제외 | ○ | X | ○ | ○ | ○ | X | ○ | ○ | ○ | X |
| 서산시 (2021) | ○ | ○ | ○ | ○ | 4개 | * | ○ | X | ○ | ○ | ○ | X | ○ | ○ | ○ | X |
| 논산시 (2015) | - | ○ | ○ | - | 3개 | X | ○ | ○ | X | ○ | ○ | X | ○ | ○ | ○ | X |
| 계룡시 (2021) | - | ○ | X | - | 4개 | 포함 | ○ | X | X | ○ | ○ | ○ | ○ | - | ○ | X |
| 당진시 (2021) | ○ | ○ | ○ | X | 3개 | 포함 | ○ | ○ | ○ | ○ | X | X | ○ | ○ | ○ | X |
| 부여군 (2019) | - | ○ | ○ | - | 3개 | 제외 | ○ | X | X | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | X |
| 서천군 (2015) | - | ○ | X | - | 8개 (공주/서천/태안 동일) | X | ○ | ○ | X | ○ | ○ | X | ○ | ○ | ○ | X |
| 홍성군 (2016) | - | ○ | ○ | - | 4개 | 포함 | ○ | ○ | X | ○ | ○ | X | ○ | ○ | ○ | X |
| 예산군 (2020) | - | ○ | ○ | - | 4개 | 포함 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | X | X | ○ |
| 태안군 (2015) | - | ○ | X | - | 8개 (공주/서천/태안 동일) | X | ○ | ○ | X | ○ | ○ | X | ○ | ○ | ○ | X |

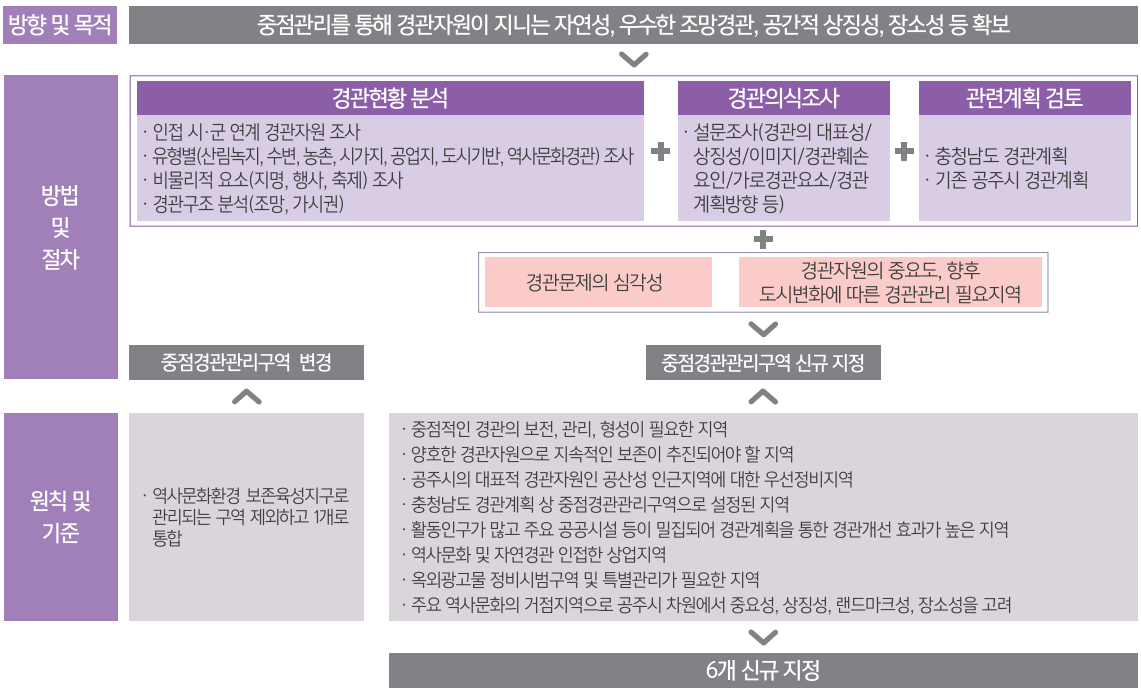
*로 표기한 보령/서산 : 관광진흥개발지구는 포함, 문화재보호구역 및 개발제한구역은 제외



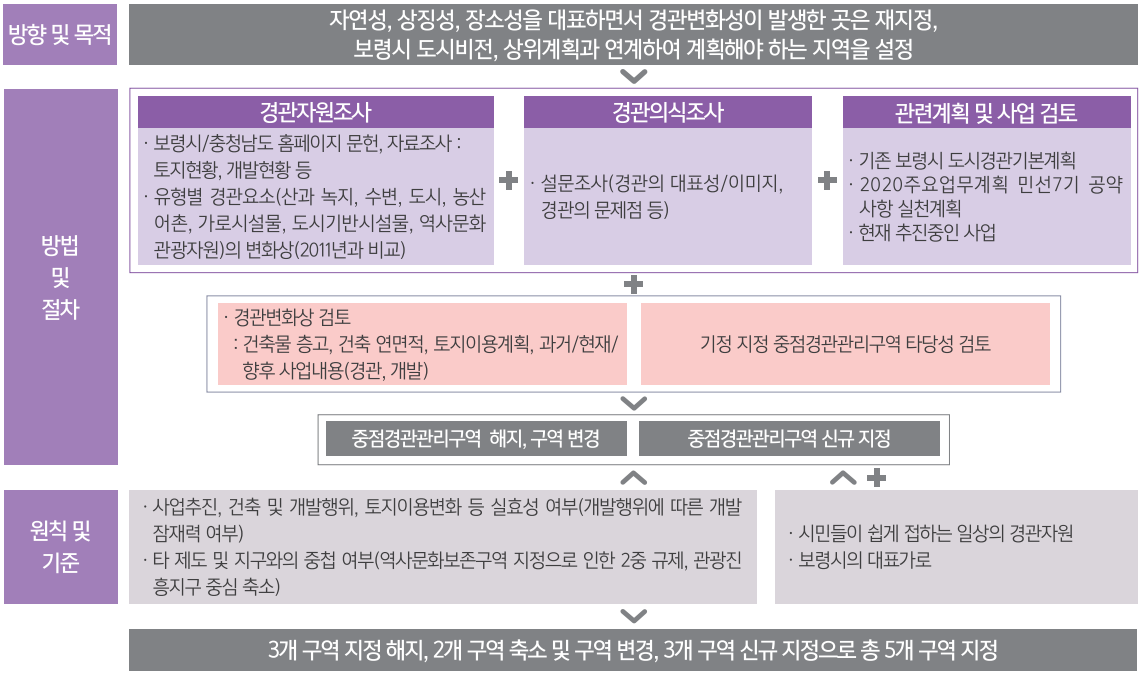

▲ [그림 3-1] 충청남도 중점경관관리구역 설정 현황



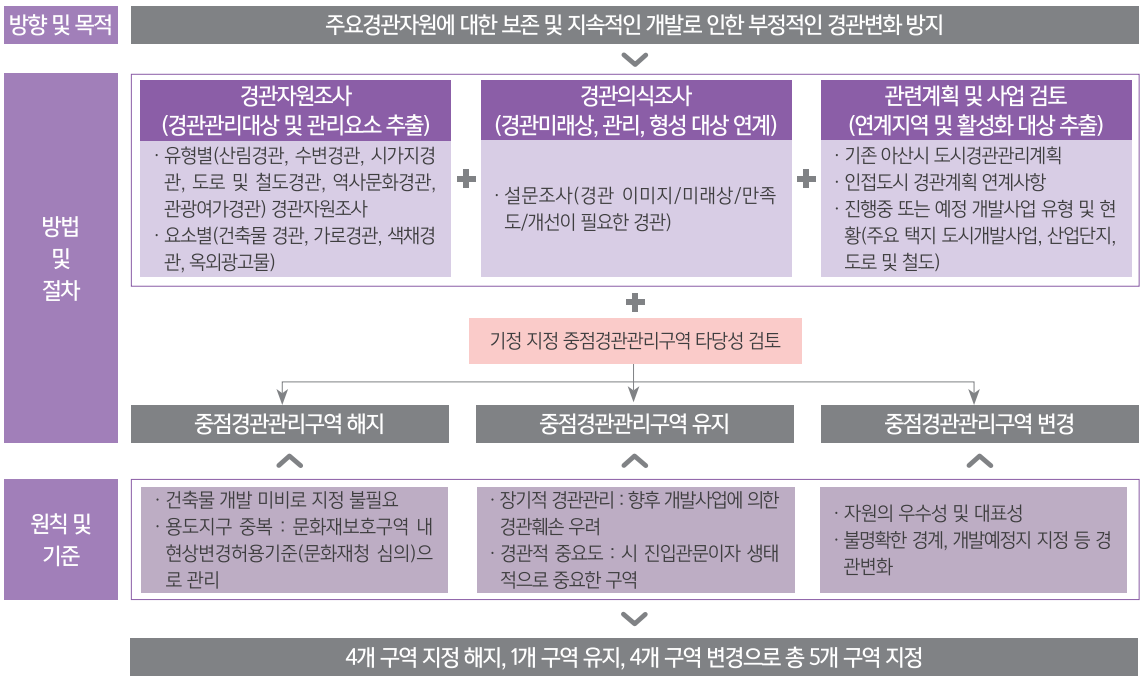

▲ [그림 3-2] 천안시 중점경관관리구역 설정 현황



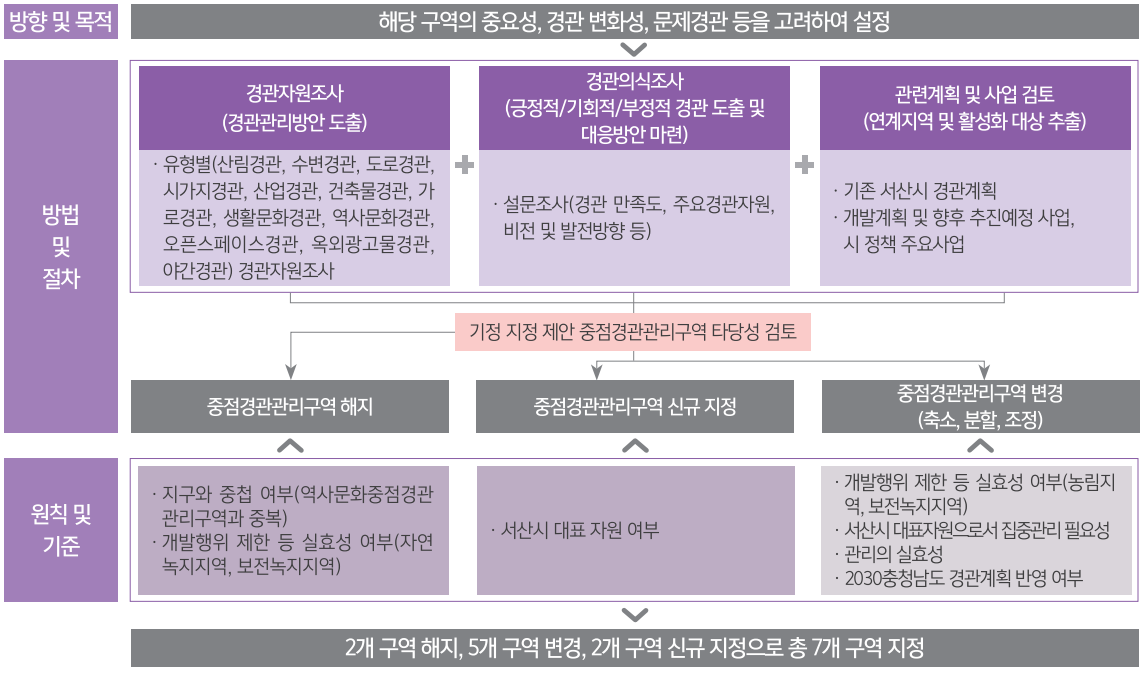

▲ [그림 3-3] 공주시 중점경관관리구역 설정 현황



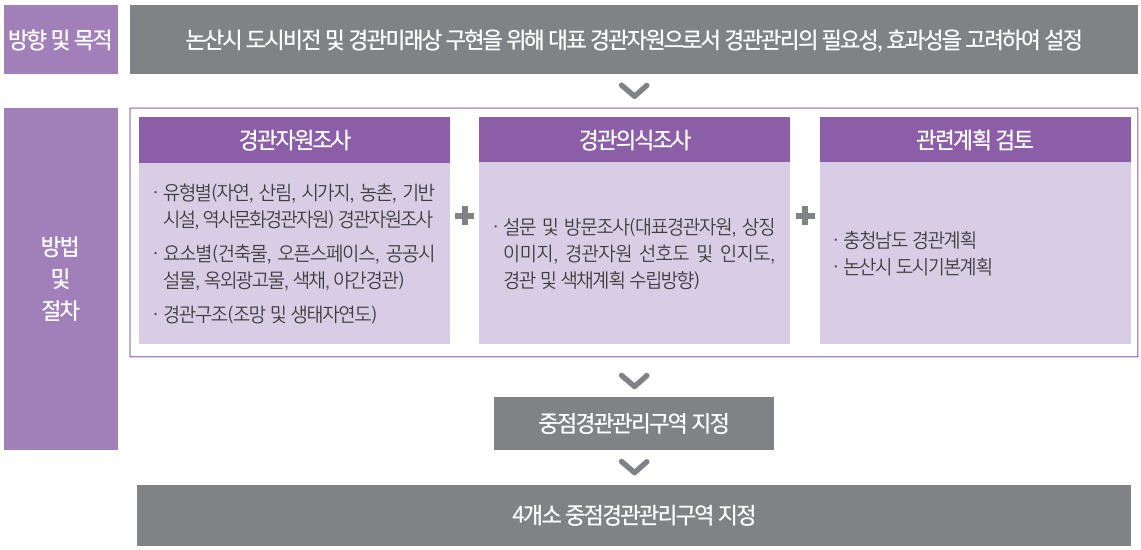

▲ [그림 3-4] 보령시 중점경관관리구역 설정 현황



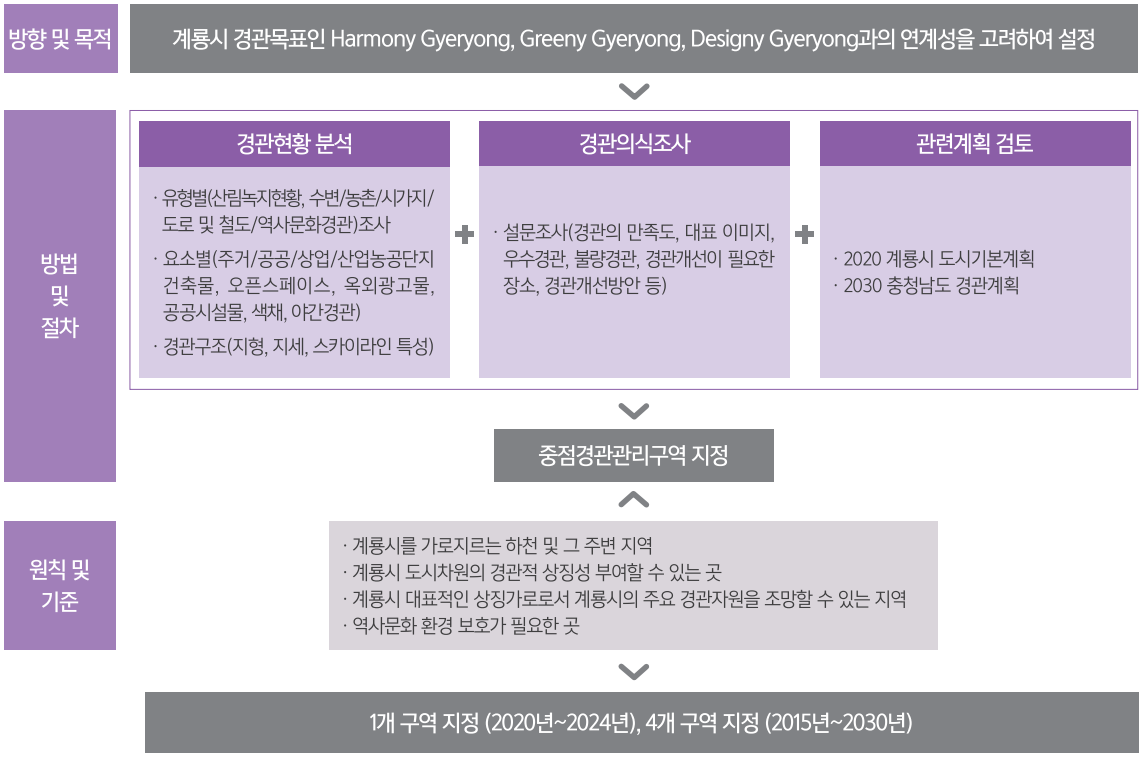

▲ [그림 3-5] 아산시 중점경관관리구역 설정 현황



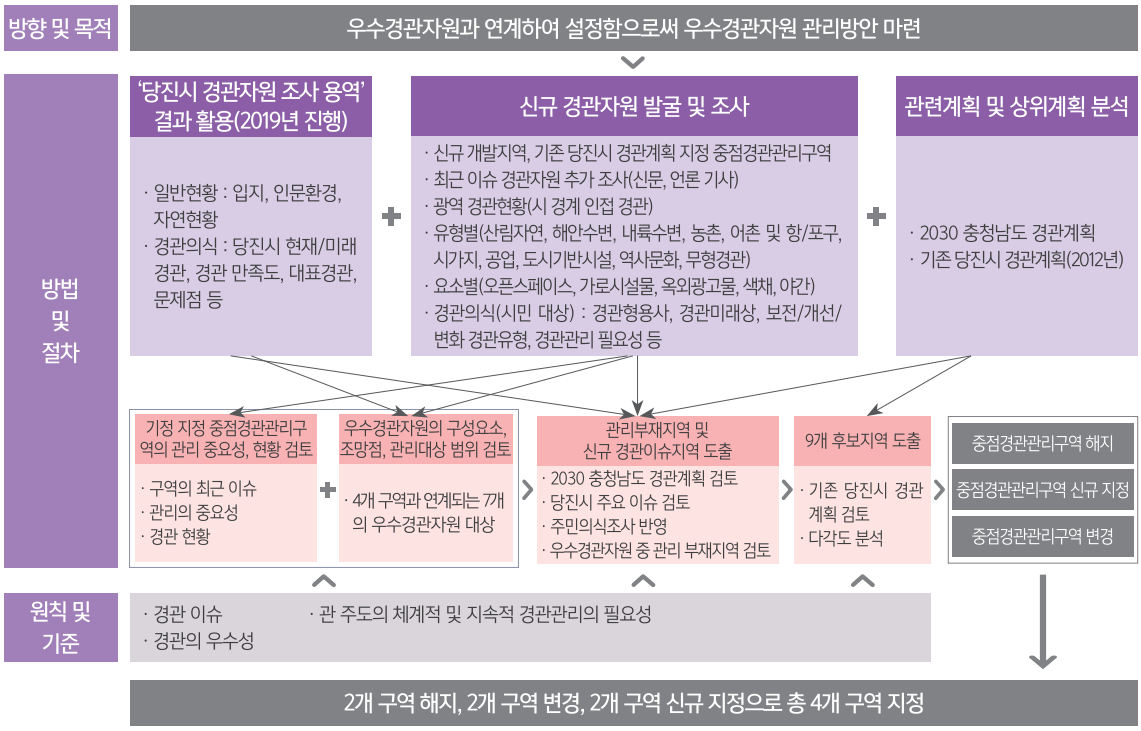

▲ [그림 3-6] 서산시 중점경관관리구역 설정 현황



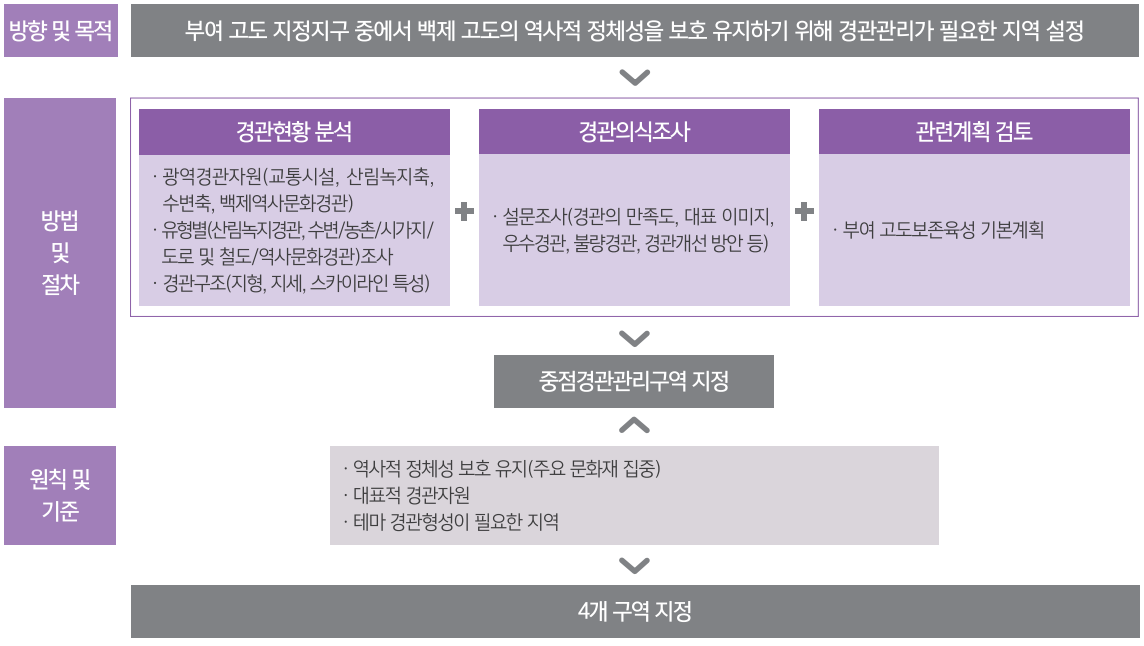

▲ [그림 3-7] 논산시 중점경관관리구역 설정 현황



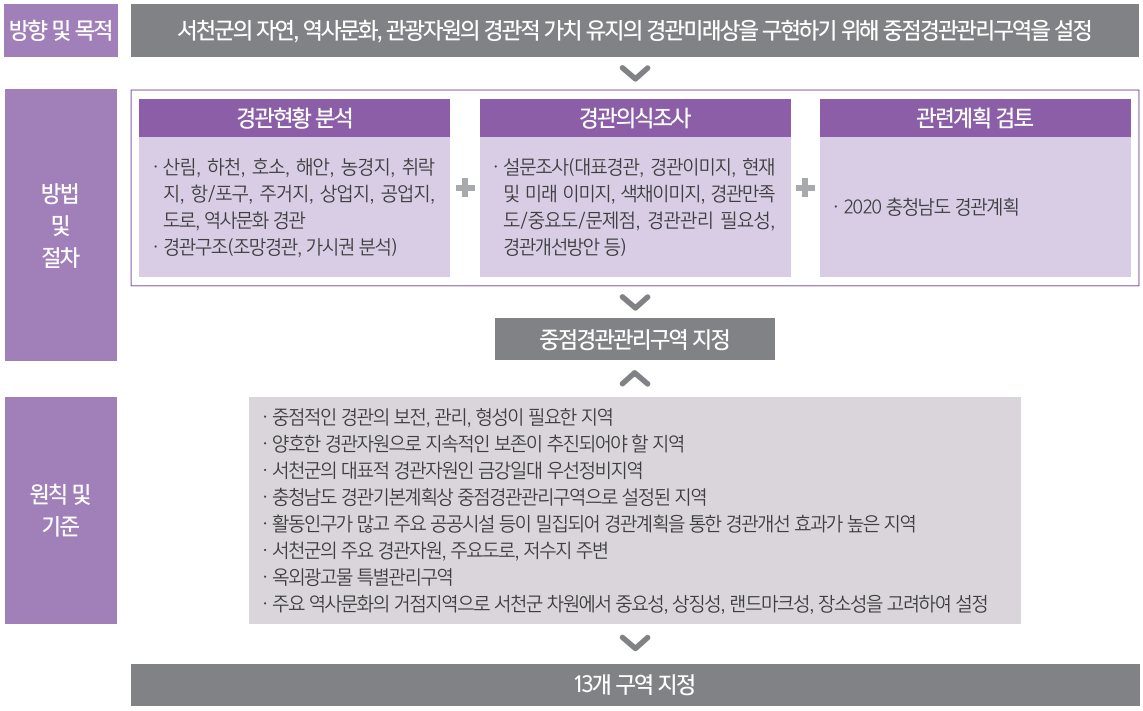

▲ [그림 3-8] 계룡시 중점경관관리구역 설정 현황



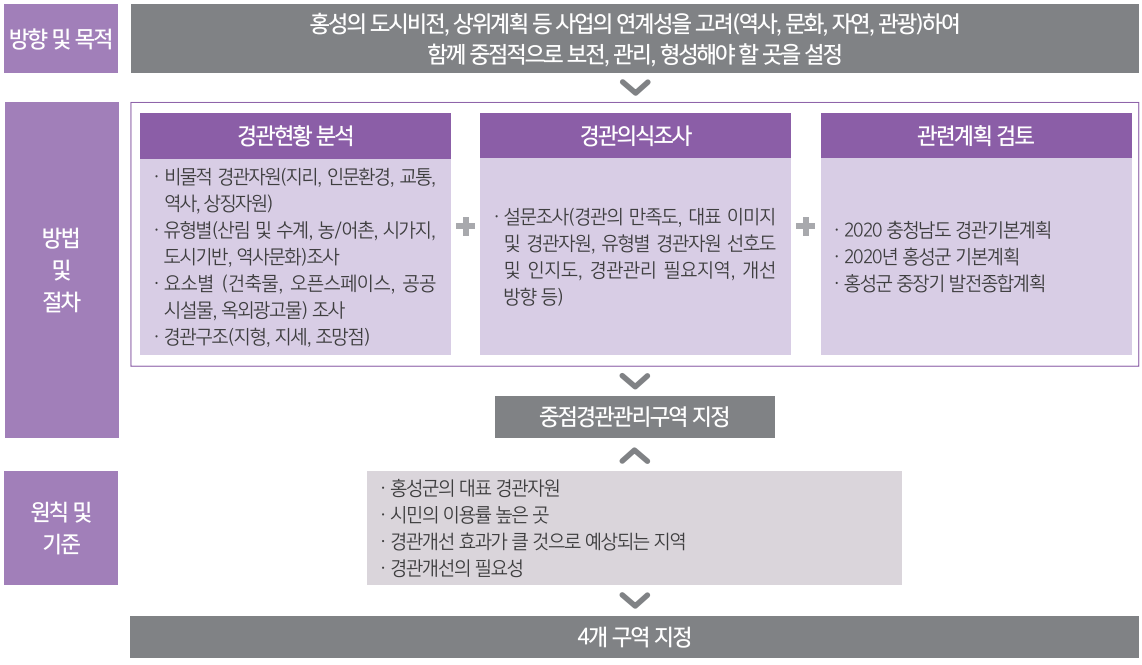

▲ [그림 3-9] 당진시 중점경관관리구역 설정 현황



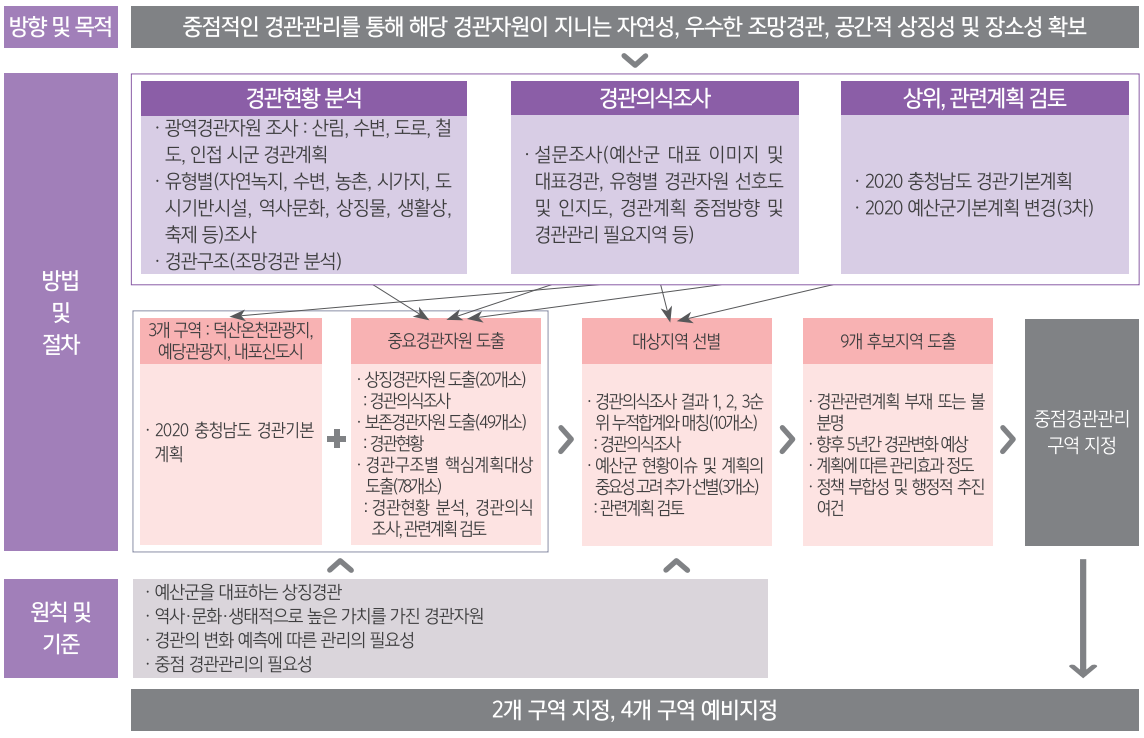

▲ [그림 3-10] 부여군 중점경관관리구역 설정 현황



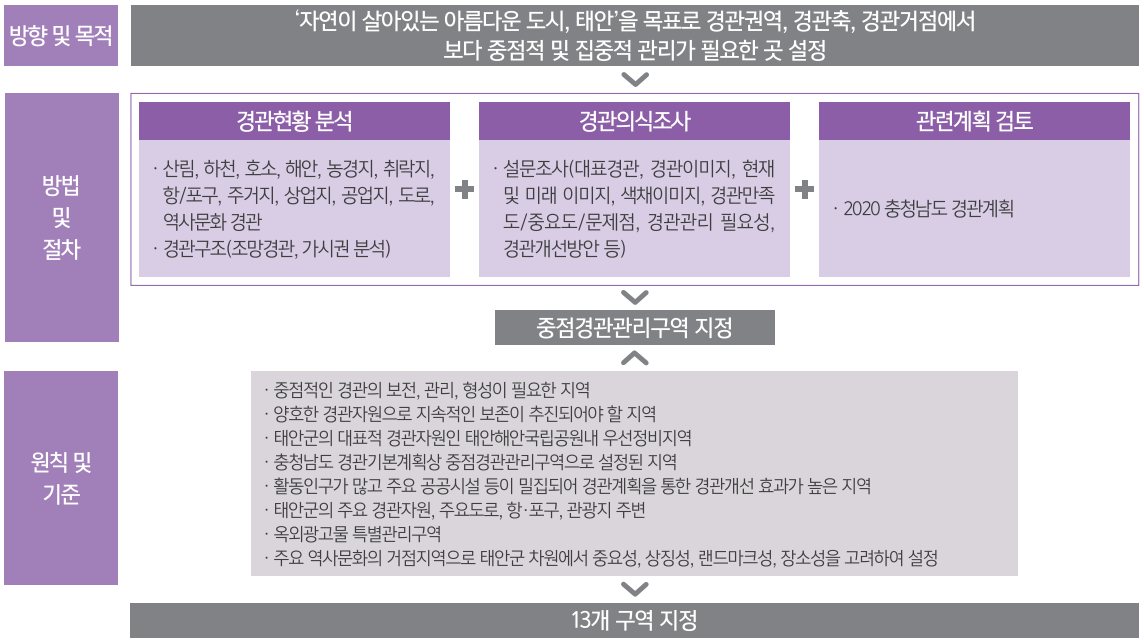

▲ [그림 3-11] 서천군 중점경관관리구역 설정 현황




▲ [그림 3-12] 홍성군 중점경관관리구역 설정 현황




▲ [그림 3-13] 예산군 중점경관관리구역 설정 현황




▲ [그림 3-14] 태안군 중점경관관리구역 설정 현황

# 3. 중점경관관리구역 설정 방향 및 목적

## 3.1 방향 및 목적

도 및 13개 시·군 중점경관관리구역 설정 방향과 목적 제시 여부를 살펴보면, 방향만 제시하고 있는 곳, 목적만 제시하고 있는 곳, 방향과 목적 모두를 제시하고 있는 곳의 3가지 유형으로 구분할 수 있다.

구역 설정 방향을 제시하고 있는 곳들 중 도 및 보령시, 서산시에서는 경관계획을 재수립하면서 중점경관관리구역의 재정비 방향을 제시하고 있으며, 천안시, 논산시, 계룡시, 홍성군, 태안군에서는 해당 지자체의 경관 미래상 또는 목표와 연계하여 중점경관관리구역 설정 방향을 제시하고 있다.

방향과 목적 모두를 제시하고 있는 곳은 도와 홍성군이며, 목적으로서 「경관법」 상의 중점경관관리구역 설정 목적인 '중점적으로 보전, 관리, 형성이 필요한 곳'을 그대로 제시하고 있다.

목적만 제시하고 있는 경우는 공주시, 아산시, 부여군, 서천군, 예산군이며, 중점경관관리구역 설정 목적으로서 주로 경관자원의 보호 및 유지, 관리를 제시하고 있다.

이와 같이 중점경관관리구역 설정 방향과 목적은 도 및 시·군마다 다르지만, 방향은 경관계획 재수립 대상의 경우 중점경관관리구역 재설정 방향을, 그 외에는 해당 지자체가 목표로 하는 경관 미래상과 연계하여 구역을 설정하는 것을 방향으로 제시하는 경향이 있다고 볼 수 있다. 또한 중점경관관리구역 설정 목적은 경관자원의 보호 및 유지의 보전, 관리의 목적이 상대적으로 많다고 할 수 있다.

▼ [표 3-5] 도 및 13개 시·군 중점경관관리구역 설정 방향 및 목적

| 구분 | 내용 | 재정비 | 방향 | 목적 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 보전 | 관리 | 형성 |
| 충청남도 (2019) | 지자체 역량 고려, 중복 설정 배제, 도 차원에서의 경관자원의 보전/관리/형성을 위한 중점경관관리구역 제안 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 천안시 (2017) | 공공성과 상징성, 이용성과 경관성에 비중을 두고 개발압력이 높고, 지역성 강화가 필요하며 역사적 가치가 높은 곳 설정 | ○ | ○ | | | |
| 공주시 (2021) | 중점관리를 통해 경관자원이 지니는 자연성, 우수한 조망경관, 공간적 상징성, 장소성 등 확보 | ○ | | ○ | ○ | ○ |
| 보령시 (2020) | 자연성, 상징성, 장소성을 대표하면서 경관변화성이 발생한 곳은 재지정, 보령시 도시비전, 상위계획과 연계하여 계획해야 하는 지역을 설정 | ○ | ○ | | | |
| 아산시 (2018) | 주요경관자원에 대한 보존 및 지속적인 개발로 인한 부정적인 경관변화 방지 | ○ | | ○ | ○ | |
| 서산시 (2021) | 해당 구역의 중요성, 경관변화성, 문제경관 등을 고려하여 설정 | ○ | ○ | | | |
| 논산시 (2015) | 논산시 도시비전 및 경관미래상 구현을 위해 대표 경관자원으로서 경관관리의 필요성, 효과성을 고려하여 설정 | | ○ | | | |
| 계룡시 (2021) | 계룡시의 경관목표인 조화로움, 녹색, 디자인과의 연계성을 고려하여 설정 | | ○ | | | |
| 당진시 (2021) | 우수경관자원과 연계하여 설정함으로써 우수경관자원 관리방안 마련 | ○ | ○ | | | |
| 부여군 (2019) | 부여 고도 지정지구 중에서 백제 고도의 역사적 정체성을 보호 유지하기 위해 경관관리가 필요한 지역 설정 | | | ○ | ○ | |
| 서천군 (2015) | 서천군의 자연, 역사문화, 관광자원의 경관적 가치 유지의 경관미래상을 구현하기 위해 중점경관관리구역을 설정 | | | ○ | ○ | |
| 홍성군 (2016) | 홍성의 도시비전, 상위계획 등 사업의 연계성을 고려(역사, 문화, 자연, 관광)하여 함께 중점적으로 보전, 관리, 형성해야 할 곳을 설정 | | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 예산군 (2020) | 중점적인 경관관리를 통해 해당 경관자원이 지니는 자연성, 우수한 조망경관, 공간적 상징성 및 장소성 확보 | | | ○ | ○ | ○ |
| 태안군 (2015) | '자연이 살아있는 아름다운 도시, 태안'을 목표로 경관권역, 경관축, 경관거점에서 보다 중점적 및 집중적 관리가 필요한 곳을 설정 | | ○ | | | |

## 3.2 구역별 유지/지정/제안 이유

앞서 중점경관관리구역 설정의 목적을 경관계획에 제시하고 있는 곳은 도와 공주시, 아산시, 부여군, 서천군, 홍성군, 예산군의 6개 시·군이며, 이중 서천군을 제외한 곳에서 구역별 제안 또는 지정 이유를 제시하고 있다. 구역 설정 목적을 제시하고 있지는 않지만 구역 지정 이유를 제시하고 있는 곳은 천안시, 보령시, 서산시, 논산시, 당진시이다.

우선 중점경관관리구역 설정 목적과 각 구역별 제안 또는 지정 이유를 제시하고 있는 곳들을 살펴보고자 한다. 도에서는 중점경관관리구역 후보지 제안 목적으로서 도 차원에서의 경관자원 보전, 관리, 형성을 하기 위함이라 하고 있으며, 각 구역별 제안 이유는 경관자원의 보전과 관리의 필요에 의해 제안하고 있지만 주로 개발의 진행 및 추후 예정으로 경관변화가 예상되거나 경관훼손이 우려되는 곳의 경관관리 필요성에 의해 제안하고 있는 경우가 많음을 알 수 있다. 한편, 시·군 중 중점경관관리구역 설정 목적과 각 구역별 지정 이유를 제시하고 있는 곳은 공주시, 아산시, 부여군, 홍성군, 예산군이며, 아산시와 부여군에서는 중점경관관리구역을 보전과 관리를 위해 설정하고 있다고 제시하고 있으며, 그 외 시·군에서는 보전, 관리, 형성을 구역 설정 목적으로 제시하고 있었다. 구역별 지정 이유를 살펴보면 각 시·군의 대표 역사문화경관 자원의 보전 및 관리와 조화로운 개발의 형성, 개발행위가 진행 및 예상되는 곳에 대한 경관관리 등이다. 즉, 중점경관관리구역은 주로 자연역사문화경관 자원의 보전, 관리, 형성과 경관변화에 따른 경관관리를 목적으로 설정하고 있다고 볼 수 있다.

한편 중점경관관리구역 설정 목적을 제시하고 있지는 않지만 각 구역별 지정 이유를 제시하고 있는 천안시, 보령시, 서산시, 논산시, 당진시의 경우 역시, 지정 이유를 역사문화경관 자원의 보전, 관리, 형성과 집중적인 사업 추진에 따른 개발행위의 진행 및 향후 추진 예정지로서 경관관리를 위해 지정하고 있다. 또한 해당 시·군에서 사람이 많이 모이는 중심지 또는 진입관문 등의 경관관리의 필요성을 이유로 구역을 지정하고 있는 경우도 있으며, 특히 보령시의 경우 경관자원의 보전보다는 경관변화에 따른 경관관리의 필요에 의해 구역을 선정하고 있어 시·군별 특성이 있다고 볼 수 있다.

이와 같이 도 및 13개 시·군에서는 중점경관관리구역을 지정할 때 경관의 보전보다는 경관변화에 따른 경관관리의 필요성 관점에서 접근하고 있음을 알 수 있다.

▼ [표 3-6] 도 및 13개 시·군 중점경관관리구역 설정 목적, 구역 지정 이유 제시 현황

| 구분 | 도 | 천안 | 공주 | 보령 | 아산 | 서산 | 계룡 | 당진 | 논산 | 부여 | 서천 | 홍성 | 예산 | 태안 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 중점경관관리구역 설정 목적 | ○ | X | ○ | X | ○ | X | X | X | X | ○ | ○ | ○ | ○ | X |
| 중점경관관리구역 지정 이유 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | X | ○ | ○ | ○ | X | ○ | ○ | X |

▼ [표 3-7] 도의 기정 중점경관관리구역 유지 및 신규 제안 이유

| 구역 | | 지정 유지 및 제안 이유 | 목적 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 보전 | 관리 | 형성 |
| 기정 유지 | 칠갑산도립공원 (청양군) | 청양군 경관계획 부재 및 보존 및 관리 자원 존재, 현재 사업 진행중 | ○ | ○ | |
| | 칠갑산 산꽃마을 (청양군) | | ○ | ○ | |
| 경관 자원 연계 유형 | 삽교호 주변 (아산시~당진시) | 각 시의 진입관문 이미지 형성, 삽교호 조망의 보전 및 관리가 유리 | ○ | ○ | ○ |
| | 역사자원 연결 (서산시~예산군) | 주변 자연환경 보전 및 관리, 조망공간, 인공경관의 통합관리 가능 | ○ | ○ | |
| | 자연·문화자원 연결 (보령시~부여군) | 주변 자연환경 보전 및 관리, 인공경관의 통합적 관리, 휴양림 간 안내체계 통일화 사업을 통합적으로 진행 | ○ | ○ | ○ |
| | 계룡산국립공원주변 (공주시~계룡시~대전시) | 계룡산국립공원 주변 자연환경 보전 및 관리, 도 경계의 진입관문 특화 이미지 형성에 유리 | ○ | ○ | ○ |
| 시·군 중점 경관 관리 구역 | 마곡사 일대 (공주시) | - 유네스코 세계문화유산에 등재<br>- 경관의식조사에서 대표자원으로 선정<br>- 담당자 인터뷰조사에서 향후 계획 의지 확인 | ○ | ○ | |
| | 신관동 일대 (공주시) | - 대표 번화가이자 대학가, 주거지와 상업지 등 혼재<br>- 중심가로변 건축물 입면 노후화 진행<br>- 상업시설과 옥외광고물로 시각적 복잡성 큰 지역 | | ○ | |
| | 대천동 시가지 (보령시) | - 도시재생사업으로 경관변화 예상<br>- 다양한 연계사업 활발히 추진중<br>- 인접한 신도심과 연계하여 시가지 경관의 확대 예상 | | ○ | |
| | 원산도 (보령시) | - 연륙교, 해저터널 건설로 유동인구 변화 예상<br>- 기존 자연경관자원과 조화로운 개발 필요<br>- 대규모 개발사업과 개발행위 등으로 경관관리 필요 | | ○ | ○ |

| 구역 | | 지정 유지 및 제안 이유 | 목적 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 보전 | 관리 | 형성 |
| 시·군 중점 경관 관리 구역 | 인주역 일대 (아산시) | - 수도권~서해안권~남부권 연계 철도축 형성<br>- 인주산업단지와 인접, 향후 유동인구 확대 예상<br>- 신규 역사개통 및 주변 자연환경 보존과 개선 필요 | ○ | ○ | ○ |
| | 장항성 폐선부지 (아산시) | - 태양광 발전시설과 자전거도로가 결합된 복합공간 활용 계획<br>- 자전거 라이딩 인구 증가로 향후 랜드마크로서 발전 가능성 | | | ○ |
| | 수석지구 (서산시) | - 최대 현안사업인 수석지구 도시개발사업 추진중<br>- 40만㎡ 택지개발로 아파트 단지와 공용버스터미널 등 계획 포함<br>- 도시 확장 및 지역 균형발전 대비사업으로 2011년부터 추진 | | ○ | |
| | 돈암서원 (논산시) | - 유네스코 세계문화유산에 등재<br>- 경관의식조사에서 논산시 대표자원으로 선정<br>- 담당자 인터뷰조사에서 보전 및 관리에 대한 의지 확인 | ○ | ○ | |
| | 계룡산-향적산-천마산 (계룡시) | - 도시 배경이 되는 중요한 녹지경관자원<br>- 산과 연접한 지역의 대규모 택지개발사업으로 구릉지 훼손 우려<br>- 유입인구 많음 | | ○ | |
| | 대실지구 (계룡시) | - 계룡시내에서 활발히 계획중인 택지개발지역<br>- 구릉지 훼손 및 산립 배후경관 차폐 우려<br>- 신축 건축물의 주변과 이질감 우려 | | ○ | |
| | 당진합덕역 (당진시) | - 수도권~서해안권~남부권 연계 철도축 형성<br>- 당진-대산산·인주-안흥간 산업철도와 연결되는 신규 역사 개통<br>- 농경지가 역세권 형성 시 경관변화, 유동인구 확대 예상 | | ○ | |
| | 석문호 일대 (당진시) | - 현재 중점경관관리구역으로 지정, 소로에 위치하여 경관심의 대상 지역에서 제외<br>- 유채꽃을 이용한 관광자원 활성화, 콘텐츠 발굴 및 운영<br>- 시의 추진의지 강함 | | | ○ |
| | 남이면·제원면·금산읍 인삼밭(금산군) | - 세계중요농업유산으로 등재<br>- 금산군의 대표 특산물이며 세계적으로 인정받음<br>- 경관, 환경 보전 및 관리로 국내 인삼 브랜드 제고 | ○ | ○ | |
| | 서천읍 일대 (서천군청 신청사 포함) | - 저층 주택과 중규모 아파트 단지가 연접하여 경관의 위화감 조성<br>- 인접 농촌 및 자연경관으로의 조망경관 형성 미흡 | | ○ | |
| | 장항읍 일대 (서천군산업단지, 중심시가지 포함) | - 산업단지, 중규모 이상 아파트 단지 조성 등 도시화 진행<br>- 주변 농경지와 연접한 아파트 및 산업단지가 경관의 이질감 형성<br>- 장항선 철도 주변 완충녹지 없이 설치 | | ○ | |
| | 청양버스터미널 일대 (청양군) | - 향후 제2서해안고속도로의 개통으로 수도권과의 접근성 강화<br>- 청양군 중심지 역할, 노후된 중심지 가로의 인공경관 | | ○ | |

| 구역 | | 지정 유지 및 제안 이유 | 목적 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 보전 | 관리 | 형성 |
| 시·군 중점 경관 관리 구역 | 홍성역 일대 (홍성군) | - 새마을호와 무궁화호가 필수 정차<br>- 서해선 복선전철 및 장항선 개량사업으로 신역사 신설<br>- 역 주변 개발사업 현재 진행중 | | ○ | |
| | 덕산온천관광지 일대 (예산군) | - 온천관광지구로 지정<br>- 온천이용업소 및 대형 호텔 입지, 펜션, 상업시설이 산발적 입지 | | ○ | |
| | 예당관광지 일대 (예산군) | - 국내 최대 규모 저수지 관광지 개발<br>- 관광객들의 이용성이 높음, 야간에도 방문객 지속적 증가 추세 | | ○ | ○ |
| | 내포신도시 일대 (예산군) | - 홍성군과 예산군 경계에 위치하여 통합적 경관관리 필요<br>- 대규모 신도시 개발로 경관변화 예상<br>- 새롭게 개발중인 도시로 경관관리 및 경관형성 용이 | | ○ | |

▼ [표 3-8] 시·군별 중점경관관리구역 지정 이유

| 시군 | 구역 | 구역별 지정 이유 | 목적 유형 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 보전 | 관리 | 형성 |
| 천안시 (10개소) | 업성저수지 | - 난개발 및 상업시설 등 난립으로 인한 수변경관 훼손 우려 | | ○ | |
| | 천호지 | - 천안시민이 즐겨찾는 대표적 수공간으로서 지속적 경관 향상 필요 | ○ | | |
| | 태조산 | - 양호한 산림경관을 보유한 천안의 대표적인 산으로, 친환경적 개발 유도 | ○ | ○ | |
| | 아라리오 | - 천안의 관문지역이자 번화가인 만남로 일대를 보행자 중심의 문화거리로 육성 | | | ○ |
| | 천안역 | - 노후화된 역사 내외부 공간의 쾌적성 향상 및 관문이미지 형성이 요구됨 | | | ○ |
| | 남산 주변 구도심 | - 오룡쟁주 설화의 여의주에 해당하는 산으로서, 역사성의 회복이 요구됨 | | ○ | |
| | 신방~청수 도시 이미지 | - 현재 개발이 진행중인 신도시 구역으로 쾌적하고 보행친화적 도시경관 유도 | | ○ | ○ |
| | 불당신도시 | - 고품격의 친환경적/보행친화적 도시경관 유도 | | ○ | ○ |
| | 천안삼거리공원 재생 | - 문화예술을 담은 천안 대표공원으로 육성하고 조화로운 주변 경관 유도 | | | ○ |
| | 아우내 주변 소도시 경관형성 | - 3.1절 대한독립만세운동, 유관순 열사 등의 역사성을 담은 고을로 유도 | ○ | ○ | |

| 시군 | 구역 | 구역별 지정 이유 | 목적 유형 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 보전 | 관리 | 형성 |
| 공주시 (6개소) | 금강지구 | - 우리나라 대표 4대강 중 하나인 금강의 무분별한 개발 억제와 경관 향상을 위한 관리 필요 | ○ | ○ | |
| | 마곡사 일대 | - 세계문화유산으로서 그 주변 상가밀집구역의 행위 제한 및 경관 향상 기준 필요 | | ○ | |
| | 신관동 일대 | - 도시지역으로서 개발 행위 제한 및 경관향상 기준 필요 | | ○ | |
| | 계룡산지구 | - 공주시를 대표하는 관광지 중 하나로, 친환경적 개발 유도 및 경관향상 기준 필요 | | ○ | ○ |
| | 공산성지구 | - 원도심을 중심으로 역사문화자원 및 도시기능이 집중되어 있어 경관향상 기준 필요 | | ○ | |
| | 웅진로지구 | - 역사경관과 상업경관의 조화를 위한 지속적 관리 필요 | | ○ | |
| 보령시 (6개소) | 대천동 시가지 | - 다양한 개발사업이 추진되는 장소로 경관변화가 클 것으로 예상 | | ○ | |
| | 원산도 | - 원산도 전 지역의 개발행위가 예상 | | ○ | |
| | 대청로 주변 | - 보령시로 진입하는 메인 대표가로 경관으로 체계적 경관관리 필요 | | ○ | |
| | 무창포해수욕장 | - 관광자원의 이용활성화 극대화, 관광휴양개발진흥지구로 인해 개발 가능성 | | ○ | ○ |
| | 대천해수욕장 | - 서해안 대표 해수욕장의 머드축제로 많은 관광객 유치, 관광휴양개발진흥지구로 인해 개발 가능성 | | ○ | ○ |
| | 대천항 주변 | - 여객선 터미널 및 수산물 재래시장이 위치하여 관광객 방문이 꾸준히 이어지는 장소 | | ○ | |
| 아산시 (5개소) | 아산만 | - 향후 개발사업에 의한 경관훼손 방지, 아산만 연접부 인공성 최소화를 위한 경관관리기준 필요 | ○ | ○ | |
| | 곡교천 | - 우수한 수변경관을 보전, 부정적인 경관변화 방지 관리기준 필요 | ○ | ○ | |
| | 신정호 | - 우수한 자연경관을 보존하면서 자연친화적인 개발을 위한 경관기준 마련 | ○ | ○ | ○ |
| | 아산 원도심 | - 노후된 도시경관을 개선을 위한 관리기준 마련, 원도심 도시재생과 연계한 경관방안 필요 | | ○ | ○ |
| | 아산 신도심 | - 대규모 도시개발이 진행중으로 경관의 변화가 급격하게 이루어지고 있어 도시 스카이라인의 계획방침 및 경관 특성화를 위한 기준 필요 | | ○ | |
| 서산시 (7개소) | 해미읍성 주변지역 | - 서산을 대표하는 문화재로 매년 꾸준히 방문객이 이어지는 서산시 대표 관광지 | | ○ | |
| | 간월항 | - 서산시의 대표 장소인 간월도항은 관광진흥지역으로써 체계적 경관관리 필요 | ○ | ○ | |

| 시군 | 구역 | 구역별 지정 이유 | 목적 유형 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 보전 | 관리 | 형성 |
| 서산시 (7개소) | 시가지 | - 터미널 및 전통시장 주변지역이 특별히 경관관리가 필요 | | ○ | |
| | 삼길포항 | - 서산을 대표하는 국가어항으로 많은 관광객의 방문, 산업단지로 진입하는 관문이 되는 지역 | | ○ | |
| | 구도항 | - 서산시의 지방어항 중 하나이며 2020년 어촌뉴딜 300사업 대상지, 관광성 향상이 기대 | | ○ | |
| | 창리항 | - 2018년 지방어항으로 신규지정, 간월항 및 구도항과 더불어 어촌 경제활성화 기대 | | ○ | ○ |
| | 서해로 | - 서산의 중심 시가지를 동서로 관통, 서산 대표가로로서 체계적 경관관리 필요 | | ○ | |
| 논산시 (5개소) | 강경시가지 | - 주요 조망점(옥녀봉)에서의 조망되는 조화로운 건축물경관 유도, 근대문화자원을 활용한 지역 대표경관 형성 필요 | | ○ | ○ |
| | 논산구시가지 | - 구시가지의 노후화된 경관개선 및 지역주민 생활경관 향상을 위한 장소별 경관정비 필요 | | ○ | ○ |
| | 연무시가지 | - 연무시가지 인지성 강화를 위한 집입경관 개선 및 대표경관자원(육군훈련소)과의 연계성 있는 경관형성 필요 | | ○ | ○ |
| | 탑정호 | - 주요 역점사업이 집중, 대표적인 경관자원으로 선정 | ○ | ○ | |
| | 수락저수지 | - 수려한 생태자연경관과 인공시설물경관과의 조화성 유도, 수락저수지를 활용한 신규 관광경관자원 발굴 필요 | | ○ | ○ |
| 당진시 (4개소) | 석문호 주변 | - 아산·석문산업단지, 화력발전소 등 서해에 접하고 있어 당진시 해안 수변경관의 주요경관요소로 작용<br>- 대규모 산업단지로 인해 공업시설, 공장 연기등 지속적 노출 | | ○ | |
| | 신시가지 | - 대규모로 추진되는 신규 개발 사업에 대한 경관적 대응 시급<br>- 앞으로 당진의 중심지 역할을 할 것으로 예상되어 체계적 경관관리 필요 | | ○ | |
| | 면천읍성 | - 면천면 대표적인 역사문화경관자원이자 읍성주변으로 여러 경관자원이 밀집<br>- 면천읍성 복원으로 인해 지역 전체에 역사적 이미지가 강화되고 있으나 읍성과 주변 경관의 이질감 높음 | ○ | ○ | |
| | 난지도 | - 3개의 유인도와 5개의 무인도가 분포하여 독특한 도서경관 형성하지만 활용 미비<br>- 어촌뉴딜 300 사업지역으로 지정되어 선도사업에 따른 개발 진행중 | | ○ | ○ |

| 시군 | 구역 | 구역별 지정 이유 | 목적 유형 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 보전 | 관리 | 형성 |
| 부여군 (4개소) | 계백로(백제교~국립부여박물관) | - 백제 고도(古都)의 역사적 정체성을 보호 유지하기 위하여 중점적인 경관관리가 필요한 지역 | ○ | ○ | |
| | 계백로(계백문~동부농협사거리) | | | | |
| | 성왕로(부여교차로~성왕로145) | | | | |
| | 서동로 (성왕로3~금성로) | - 궁남지 일원 경관형성 및 정온한 경관 유지 | ○ | | ○ |
| 홍성군 (4개소) | 홍주읍성 일대 | - 역사문화자원이 공존하는 특색을 반영한 통합적 경관관리방안 마련<br>- 역사문화와 연계한 특화 테마가로 형성 | | ○ | ○ |
| | 도청대로 (내포신도시~봉신사거리~덕산통사거리) | - 개발행위가 예상이 되는 지역, 향후 홍성군의 중심가로 경관형성<br>- 신도심과 구도심의 이질감을 완화한 도시 경관형성 | | ○ | ○ |
| | 서부임해 (궁리포구, 속동갯벌, 남당항, 어사항 등) | - 홍성의 대표적 수변어메니티 공간 연출<br>- 해안 경관의 조망 가치 향상<br>- 무분별한 개발계획 방지 유도 | ○ | ○ | ○ |
| | 광천읍 일대 | - 광천지역의 특산물과 연계한 진입경관형성<br>- 인상적인 상징 및 관문 거점 | | | ○ |
| 예산군 (6개소) | 덕산온천 관광지 주변지역 | - 내포신도시 건설에 따른 개별입지 난개발 우려, 관광휴양개발구역 인근을 중점적으로 관리 | | ○ | |
| | 예당관광지 | - 예산을 대표하는 예당호의 수변공간의 활용, 주변 취락지역 및 상권 경관관리 필요 | | ○ | ○ |
| | 내포신도시 일대 | - 대규모 사업추진으로 낮은 구릉지 산림경관, 하천 줄기 등의 경관영향 범위를 포함하여 경관관리 도모 | ○ | ○ | |
| | 대흥슬로시티 (의좋은형제공원) 일원 | - 풍요로운 자연생태의 보존, 고유한 전통문화 계승 및 활발한 커뮤니티 활동으로 대표적인 관광지 | ○ | | |
| | 예산3리 및 예산군청 (구청사) 일원 | - (구)예산군청 인근 지구단위계획구역 및 배후 저층주거지를 구역에 포함시켜 양호한 스카이라인 조성 | | ○ | |
| | 무한천 | - 예산군의 대표 국가하천으로써 접근성과 상징성, 활동성이 우수한 무한천 주변 경관관리 | | ○ | ○ |

# 4. 중점경관관리구역 지정 방법 및 절차

## 4.1 조사 항목 및 검토 계획

「경관계획수립지침」에서 중점경관관리구역은 경관권역, 경관축, 경관거점을 포함 또는 그 일부에 설정, 중첩하여 설정하도록 하고 있다. 이에, 경관권역, 경관축, 경관거점을 설정하기 위한 경관자원조사, 경관의식조사, 관련 및 상위계획 분석 결과를 중점경관관리구역 설정 시 활용하고 있다.

도 및 13개 시·군별 중점경관관리구역 설정을 위한 조사 항목 및 내용을 살펴보면 조금씩 차이가 있음을 알 수 있다.

경관자원(현황)조사에서는 산림녹지/수변/농어촌/시가지/도시기반시설/역사문화경관 등 시·군마다 유형의 구분이 조금씩 상이하나 도 및 13개 모든 시·군에서 유형별 자원조사를 하고 있다. 이에 더하여 조망이나 가시권 분석, 개발사업 및 경관 이슈 등을 포함하여 자원조사를 하는 시·군이 많음을 알 수 있다. 물리적 자원뿐만 아니라 역사나 이야기 등 비물리적 요소를 포함하거나, 인접 시·군과 경관의 일관성 및 연계성 확보를 위해 인접 시·군 자원을 조사 범위에 포함하는 경우도 있다. 한편, 도는 시·군에 비해 자원조사 항목이 적으며, 유형별 경관 역시 충남의 전체적인 큰 틀에서의 조사와 각 시·군에서 추진하고 있는 개발사업 위주로 조사를 하고 있는 것이 시·군과 차이점이라 할 수 있다.

경관의식조사는 설문조사 방식으로 진행하고 있으며, 대상자는 해당 시·군의 주민 또는 방문객이며 13개 시·군 중 당진시를 제외한 곳에서 공무원도 포함하여 조사하고 있다. 또한 전문가를 설문 대상에 포함하여 조사하는 시·군도 있다. 설문 항목은 해당 시·군의 대표 경관자원, 대표 이미지, 경관개선 및 계획의 방향에 대한 항목을 조사하는 경우가 가장 많아, 조사 결과를 시·군에서 대표할 수 있는 경관자원을 도출하고 이에 대한 보전, 관리, 형성을 위한 계획 수립에 활용하고자 함을 알 수 있다. 이 외에도 불량경관 또는 경관위해요소를 포함하고 있으며, 경관의식조사는 도와 시·군의 차이는 없다 할 수 있다.

관련 및 상위계획 분석은 경관계획을 재수립한 곳에서는 이전 경관계획을 검토하고 있으며, 도는 각 시·군 경관계획을, 시·군은 도 경관계획을 참고하는 경우가 많다. 이 외에, 도시계획, 인접 시·군 경관계획을 참고하거나, 개발사업에 따른 경관변화에 대비하기 위해 도시재생전략계획, 역사문화자원 보존을 위한 관련 계획을 참고하는 등 시·군마다 조금씩 다름을 알 수 있다.

▼ [표 3-9] 도 및 13개 시·군 중점경관관리구역 지정을 위한 조사 내용

| 구분 | | 도 | 천안 | 공주 | 보령 | 아산 | 서산 | 논산 | 계룡 | 당진 | 부여 | 서천 | 홍성 | 예산 | 태안 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 재정비 | | ○ | ○ (진행중) | ○ | ○ | ○ | ○ | 진행중 | X | ○ | X | X | X | X | X |
| 경관자원(현황)조사 | 유형별 경관 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 요소별 경관 | | | | | ○ | | ○ | ○ | | | | ○ | | |
| | 비물리적 요소 | | ○ | ○ | | | | | | ○ | | | ○ | | |
| | 조망 | | ○ | ○ | | | | ○ | | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 자형,자세 | | | | | | | | ○ | ○ | ○ | | ○ | | |
| | 인접시·군 자원 | | | ○ | | | | | | ○ | ○ | | | ○ | |
| | 개발현황 | ○ | | | ○ | ○ | ○ | | | ○ | | | | | |
| | 이슈 자원 | | | | ○ | | ○ | | | ○ | ○ | | | ○ | |
| 경관의식조사 | 만족도 | ○ | | | | ○ | ○ | | ○ | ○ | | ○ | ○ | | ○ |
| | 개선(계획) 방향 | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 대표 경관자원 | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 대표 이미지 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 미래상 | ○ | | | | ○ | ○ | | | ○ | | ○ | | | ○ |
| | 문제경관 | ○ | ○ | ○ | ○ | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | | | ○ |
| | 경관관리 필요지역 | ○ | | | | | | | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 상징자원 | | ○ | ○ | | | | ○ | | | | | | | |
| | 가로경관 요소 | | ○ | ○ | | | | | | | | | | | |
| | 선호도/ 인지도 | | | | | | | ○ | | | | | ○ | ○ | |

| 구분 | | 도 | 천안 | 공주 | 보령 | 아산 | 서산 | 논산 | 계룡 | 당진 | 부여 | 서천 | 홍성 | 예산 | 태안 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 경관의식조사 | 우수경관 | | | | | | | | ○ | | ○ | | | | |
| | 보전/개선, 변화 경관유형 | | | | | | | | | ○ | | | | | |
| | 색채 이미지 | | | | | | | | | | | ○ | | | ○ |
| 관련/상위계획분석 | 이전 경관계획 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | | ○ | | | | | |
| | 도/시·군 경관계획 | ○ | | ○ | | | | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 인접시·군 경관계획 | | | | | ○ | | | | | | | | | |
| | 관광개발 계획 | ○ | | | | | | | | | | | | | |
| | 도/시·군 종합(도시) 계획 | ○ | | | | | | ○ | | | | | ○ | ○ | |
| | 도시 재생전략 계획 | | ○ | | | | | | | | | | | | |
| | 고도보존 육성 기본 계획 | | | | | | | | | | ○ | | | | |

## 4.2 절차

경관계획을 분석한 결과, 앞서 중점경관관리구역 지정 방법에서 경관자원조사, 경관의식조사, 관련 및 상위계획 분석은 도 및 13개 시·군 모두 진행하고 있었지만 이를 단계별로 결과를 활용하여 중점경관관리구역 지정 대상지를 도출하고 있는 곳은 도, 당진시, 예산군 3곳 뿐이었다. 이 외의 시·군에서는 경관계획을 재수립 할 경우 기존에 지정했던 구역을 검토하기는 하지만 방법이나 수단으로서 적용하는 절차가 아닌 조사 결과에서 구역 지정 유지, 변경, 해지 여부를 판단하고 있다. 즉, ①중점경관관리구역 지정 절차는 단계(순서도)에 의해 지정하는 곳, ②조사 결과에 의해 구역을 지정하는 곳, ③조사 결과에 의해 구역 지정 시 기정 지정 구역 검토를 통해 최종 구역을 지정하는 곳의 3가지로 구분할 수 있다. 예산군의 경우 구역을 지정함에 있어서 평가 절차까지 진행하는 유일한 곳이다.

또한 도를 비롯한 대부분의 시·군에서는 중점경관관리구역 지정 고시 전에 경관계획 수립 절차에서 진행해야 하는 경관심의를 비롯하여 전문가 자문회의, 공청회를 개최하고 있으며, 타 관련 부서 협의도 진행하고 있는 것으로 나타났다.

▼ [표 3-10] 도 및 13개 시·군 중점경관관리구역 지정 절차

| 구분 | 도 | 천안 | 공주 | 보령 | 아산 | 서산 | 논산 | 계룡 | 당진 | 부여 | 서천 | 홍성 | 예산 | 태안 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 재정비 | ○ | ○ (진행중) | ○ | ○ | ○ | ○ | 진행중 | X | ○ | X | X | X | X | X |
| 단계(순서도) | ○ | X | X | X | X | X | X | X | ○ | X | X | X | ○ | X |
| 경관자원 (현황)조사 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 경관의식조사 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 관련/상위 계획 분석 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 기정 지정 구역 검토 | ○ | X | X | ○ | ○ | ○ | X | X | ○ | X | X | X | X | X |
| 평가 | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | ○ | X |
| 자문회의 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | - | ○ | - | - | ○ | - | - |
| 시·군 담당자 의견수렴/ 관련 부서 협의 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | - | ○ | - | ○ | ○ | - | - |
| 경관심의 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 공청회 개최 | X | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | - | ○ | - | ○ | ○ | - | - |
| 구역 지정 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

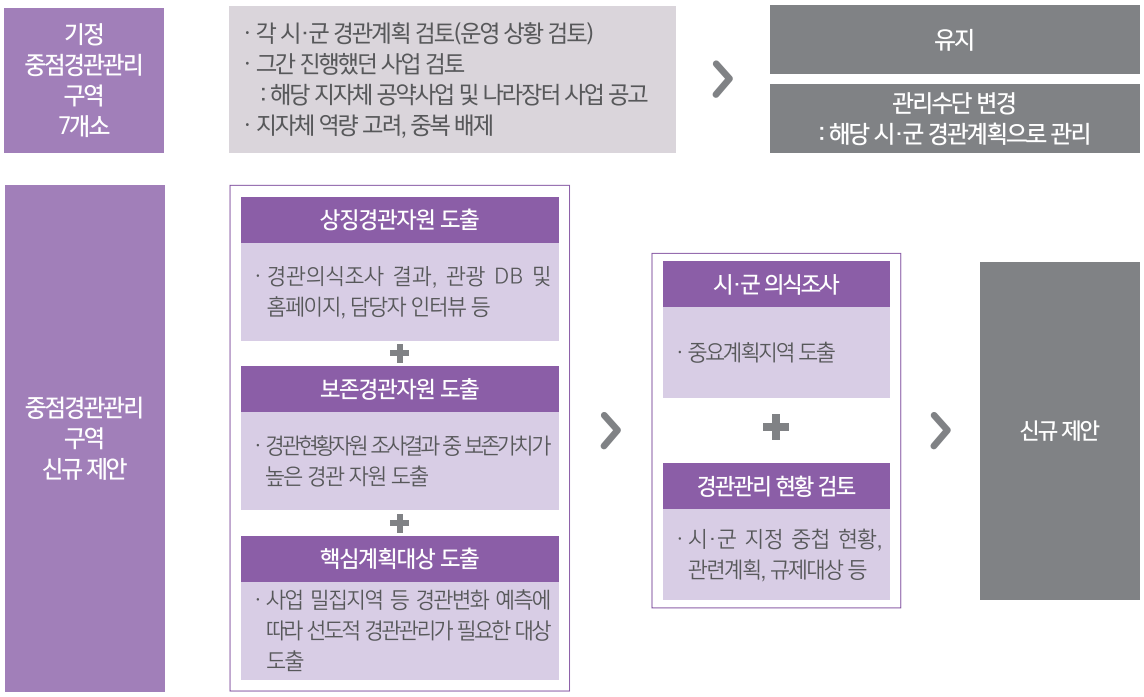
### 1) 단계(순서도)에 의한 중점경관관리구역 지정

#### ① 도 중점경관관리구역 지정(제안) 절차

도는 「2020충청남도 경관기본계획」에서 경관중점관리구역으로 설정한 7개소에 대하여 그간 진행했던 사업 검토, 지자체 역량 고려 및 중복을 배제하여 도 차원에서 보전/관리/형성이 필요한 중점경관관리구역을 재정비하였다. 이에, 도는 기정 지정 중점경관관리구역의 검토 절차와 신규 중점경관관리구역 후보지 제안 절차로 구분하고 있다.

우선 각 구역별 해당 시·군의 경관계획 검토, 그간 진행했던 사업 검토, 지자체 중복 구역 지정 여부 및 경관계획 수립 여부를 검토하여 중점경관관리구역의 유지, 관리수단을 변경하고 있다.

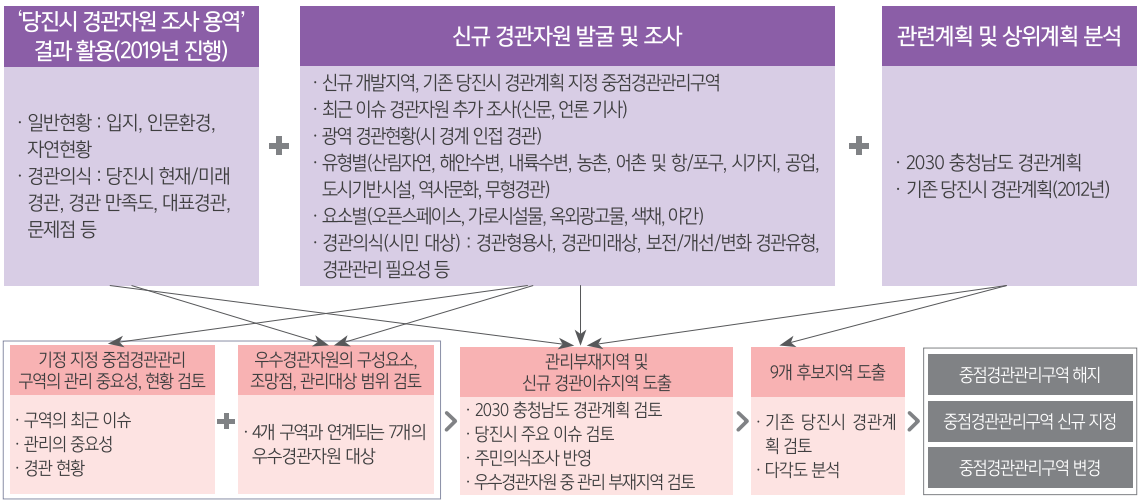
신규 제안하는 구역에 대해서는 충청남도 주요 경관자원을 도출하고 도출된 경관자원을 중점경관관리 필요 지역 의식조사 결과에 대입 및 계획적 중요성을 고려하여 추가 선별 후 해당 시·군 담당자 의지와 관련계획 및 규제사항 등 경관관리 현황을 종합적으로 분석하여 최종 결정하는 절차로 진행하고 있다. 구체적으로, 충청남도 주요 경관자원을 도출하기 위해 ①경관의식조사 결과, 관광 DB 및 홈페이지, 담당자 인터뷰 조사 등을 통한 충남의 대표 상징경관자원을 도출하고, ②경관현황자원 조사 결과 중 보존가치가 높은 경관자원 도출, 그리고 ③사업 밀집지역 등 경관변화 예측에 따라 선도적 경관관리가 필요한 핵심계획대상을 도출하였다. 이 결과들을 중첩하여 도출된 대상에 대해 시·군 중점경관관리가 필요한 지역을 담당자 의식조사와 시·군 중점경관관리구역 지정 또는 경관권역/경관축/경관거점과의 중첩 현황, 관련 계획 등 시·군의 경관관리현황을 종합적으로 검토하여 중점경관관리구역을 제안하는 두 단계 절차에 의해 구역을 제안하고 있다. 즉, 신규 제안하는 구역은 경관자원의 상징성, 보존가치, 경관변화, 선도성 관점에서 자원을 도출 후 의식조사와 경관관리 현황을 검토하고 있다고 볼 수 있다.




▲ [그림 3-15] 도 중점경관관리구역 지정(제안) 절차

### ② 당진시 중점경관관리구역 지정 절차

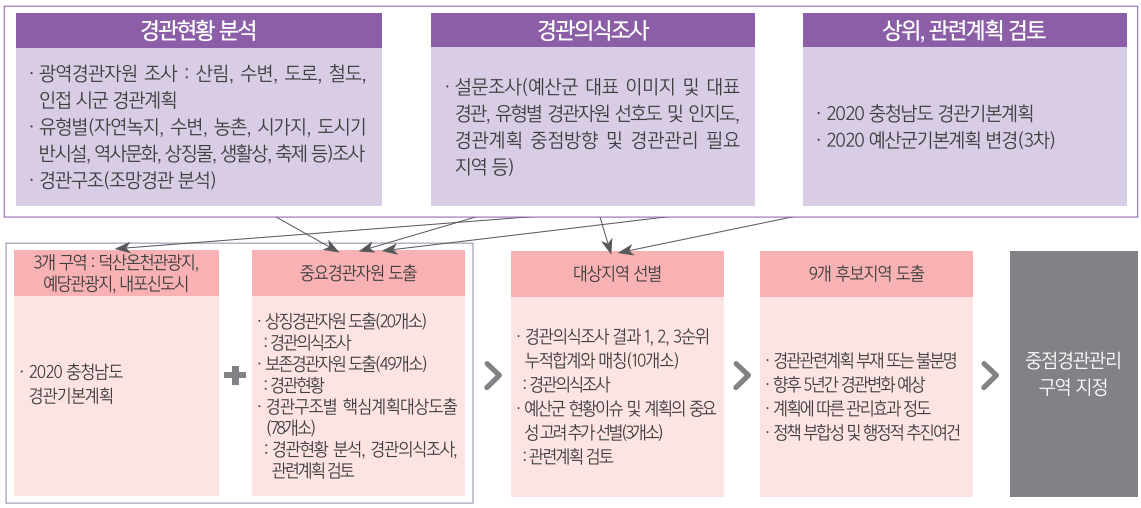
당진시의 경우 2019년에 '당진시 경관자원 조사 용역'을 실시하여 '경관 시민참여단'으로 하여금 우수경관자원을 발굴하였다. 2021년 수립된 경관계획에서는 ①기정 지정 중점경관관리구역의 이슈 현황과 경관관리의 필요성 등 검토와 2019년에 실시했던 경관자원 조사 용역에서 '경관 시민참여단'에 의해 발굴된 우수경관자원이 연계되는 곳을 도출하고, ②신규 개발지역, 최근 이슈 경관자원 추가 조사, 인접 시·군 경관자원 조사, 유형별 및 요소별 자원조사, 경관의식조사, 도 경관 상위계획을 검토하여 신규 경관 이슈 지역 및 우수경관자원 중 관리 부재 지역을 도출, ③9개 후보 지역을 종합 검토하여 최종적으로 구역 해지/변경, 신규 지정하는 절차로 진행하고 있다. 즉, 당진시의 경우 시민에 의해 도출된 경관자원 조사 결과를 활용하면서 이에 보완하여 추가 경관자원조사 및 경관의식조사 결과를 적용하는 단계에 의해 구역을 지정하고 있다.




▲ [그림 3-16] 당진시 중점경관관리구역 지정 절차

### ③ 예산군 중점경관관리구역 지정 절차

예산군의 경우 도 경관 상위계획에서 예산군 중점경관관리구역 후보지로 제안하고 있는 ①3개 구역과 경관현황분석 및 경관의식조사에 의해 도출된 상징경관자원, 보존경관자원, 핵심계획대상을 ②경관의식조사 결과의 1, 2, 3순위 누적합계와 매칭하여 10개소를 도출하고 추가적으로 경관이슈 및 중요성을 고려해서 3개소를 추가 선별하였다. 이를 토대로 ③경관 관련 계획 부재 또는 불분명, 향후 5년간 경관변화 예상, 계획에 따른 관리효과 정도, 정책 부합성 및 행정적 추진 여건의 4가지 평가항목에 의해 평가 후 최종 지정하는 단계에 의해 구역을 지정하고 있다. 예산군은 충남에서 유일하게 평가 절차와 평가 항목을 제시하고 절차로서 진행하고 있다.

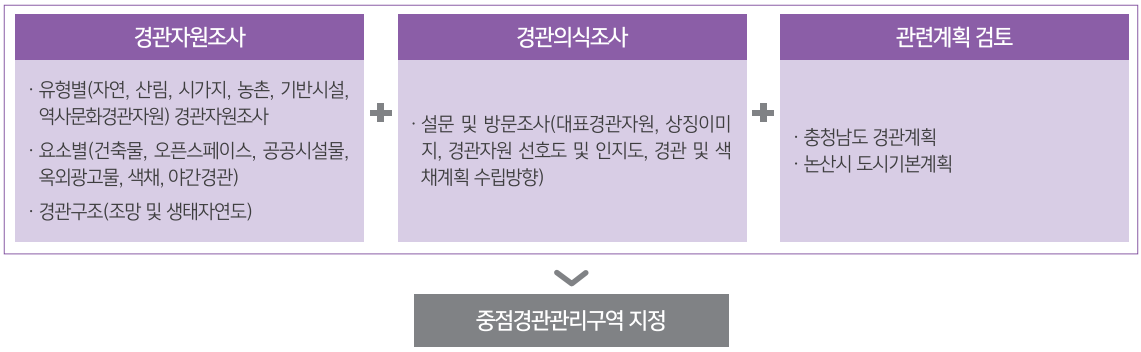



▲ [그림 3-17] 예산군 중점경관관리구역 지정 절차

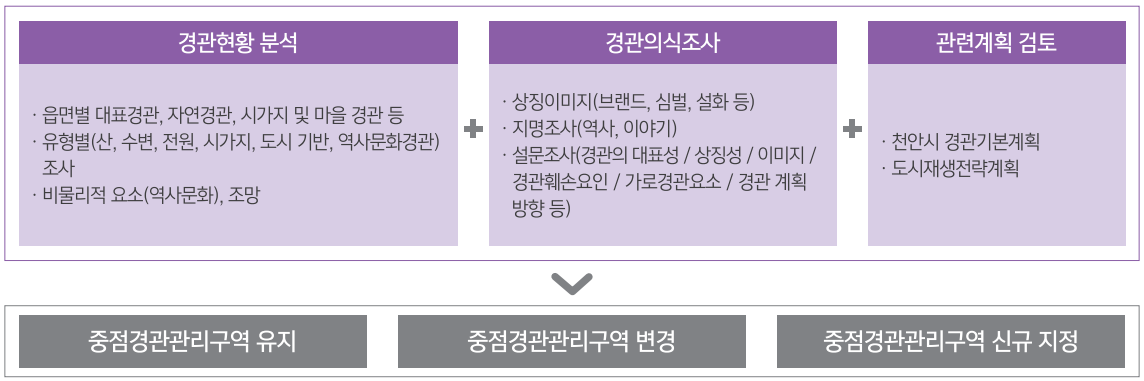
## 2) 조사 결과를 통해 중점경관관리구역 지정

경관자원(현황)조사, 경관의식조사, 관련 및 상위계획 검토 결과를 통해 중점경관관리구역을 지정하는 절차로서 시·군의 반 이상이 여기에 해당된다. 논산시, 계룡시, 부여군, 서천군, 홍성군, 태안군이 이 유형에 해당되며 모두 경관계획을 한 번만 수립한 곳들이다.

한편, 천안시 역시 동일한 절차를 적용하고 있는데, 천안시의 경우 경관계획을 재수립하였지만 변화된 경관 이슈와 현황에 따라 경관 목표를 기존과 다르게 설정함으로써 경관현황 분석, 경관의식조사, 관련 계획 검토를 통해 새로운 방향으로 중점경관관리구역을 지정하고자 함이라 볼 수 있다.



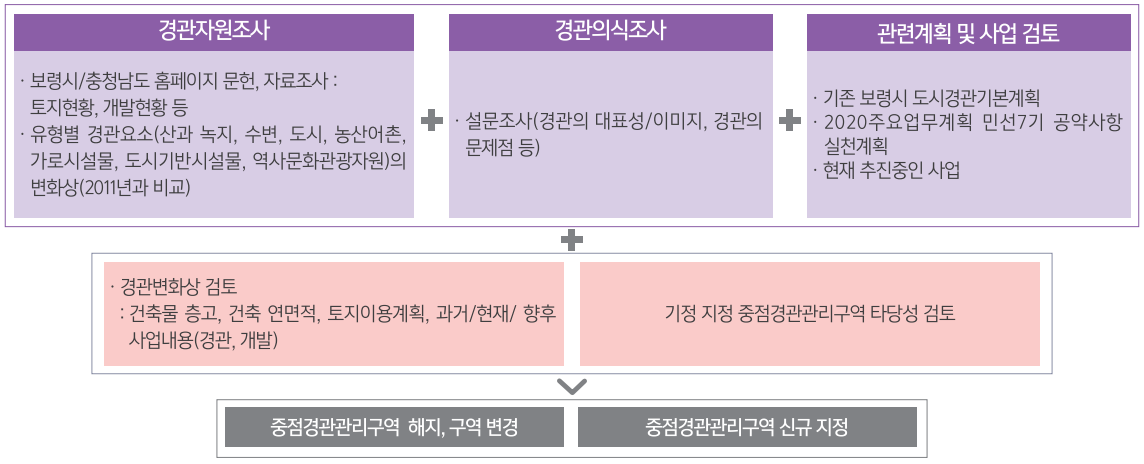

▲ [그림 3-18] 논산시 중점경관관리구역 지정 절차(계룡시, 부여군, 서천군, 홍성군, 태안군 유사)




▲ [그림 3-19] 천안시 중점경관관리구역 지정 절차

### 3) 조사 결과 및 기정 지정 구역 검토를 통해 중점경관관리구역 지정

경관계획을 재수립하면서 중점경관관리구역 역시 재정비하는 곳, 공주시, 보령시, 아산시, 서산시가 이에 해당된다. 즉, 경관자원(현황)조사, 경관의식조사, 관련 및 상위계획 등 조사 분석과 기정 지정 중점경관관리구역의 경관변화나 중요도, 경관문제의 심각성 등을 검토하여 구역 지정을 해지, 유지, 변경, 그리고 신규 지정을 하는 절차이다.




▲ [그림 3-20] 보령시 중점경관관리구역 지정 절차(공주시, 아산시, 서산시 유사)

## 4.3 지정 방법

중점경관관리구역 지정 방법은 경관계획 재수립에 따른 구역 재정비의 경우 기정 지정 구역의 유지, 해지, 구역변경, 그리고 신규 지정의 4가지 유형으로 구분된다. 중점경관관리구역을 재정비 한 곳은 도, 천안시, 공주시, 보령시, 아산시, 서산시, 당진시이며, 이 중 아산시를 제외한 곳에서 구역을 재정비하면서 추가 신규 구역을 지정하고 있다.

한편, 기정 지정 구역을 유지하고 있는 곳은 도와 천안시, 아산시, 구역 해지를 하고 있는 곳은 도, 보령시, 아산시, 서산시, 당진시이며 기정 지정 구역의 범위 축소 또는 분할, 조정 등 구역을 변경하고 있는 곳은 구역 재정비한 곳들 중 도를 제외한 모든 곳에 해당된다.

먼저, 기정 지정 구역을 유지하고 있는 곳들 중 도의 경우, 현재 경관사업이 진행중이면서 보존, 관리, 형성 자원이 있지만 경관계획이 수립되어 있지 않아 관리 수단이 없는 곳을 유지하고 있다. 천안시와 아산시의 경우 중요한 경관자원이면서 장기적인 관리가 필요하고 효과가 있는 곳을 유지하고 있다.

기정 지정 구역을 해지하고 있는 곳들 중 도는 구역에 해당되는 각 시·군에서 구역별 경관관리 수단이 마련되어 있는 경우 지자체 관리 수단으로 변경하면서 해지하고 있으며, 보령시, 아산시, 서산시와 당진시의 경우 기정 지정 구역에서의 개발 발생이 미미하거나 타 관련 법 및 제도의 구역 또는 지구와 중복되는 곳은 해지하고 있다.

기정 지정 구역 변경을 하고 있는 천안시, 공주시, 보령시, 아산시, 서산시, 당진시의 경우 타 관련 법 제도의 구역 또는 지구로 지정된 범위는 제외하여 구역 범위를 조정하거나 경관의 집중관리 및 관리 효과를 위해 구역을 변경하고 있다.

이와 같이 도와 시·군의 중점경관관리구역 지정 방법 유형은 동일하나, 도는 시·군이 중점경관관리구역을 주체적으로 실행할 수 있도록, 시·군에서는 개발행위에 따른 경관변화 및 타 법 제도와의 중첩 여부, 장기적 경관관리의 필요성과 효과성을 고려하여 구역 지정의 유지, 해지, 변경하고 있다고 할 수 있다.

▼ [표 3-11] 도 및 13개 시·군 중점경관관리구역 지정 방법 유형

| 구분 | 도 | 천안 | 공주 | 보령 | 아산 | 서산 | 논산 | 계룡 | 당진 | 부여 | 서천 | 홍성 | 예산 | 태안 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 재정비 | ○ | ○ (진행중) | ○ | ○ | ○ | ○ | 진행중 | X | ○ | X | X | X | X | X |
| 유지 | ○ | ○ | X | X | ○ | X | - | - | X | - | - | - | - | - |
| 해지 | ○ | X | X | ○ | ○ | ○ | - | - | ○ | - | - | - | - | - |
| 구역변경 (축소, 분할, 조정) | X | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | - | - | ○ | - | - | - | - | - |
| 신규지정/제안 | ○ | ○ | ○ | ○ | X | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

▼ [표 3-12] 도 및 시·군 중점경관관리구역 재정비 방법

| 구분 | 방향 | 구역 변경 |
|---|---|---|
| 도 | - 유지검토 : 시·군을 경유하여 위치한 구역, 보존/관리/형성이 모두 진행되는 구역, 시·군을 경유하는 사업이 진행중이거나 진행예정 구역<br>- 관리수단변경 : 진행사업이 없는 구역, 권역/축/거점경관계획과 중첩되는 구역, 각 시·군의 경관계획에서 언급되는 구역 | 7개소 지정 -><br>2개소 유지, 5개소 해지, 24개 신규 제안 |
| 천안시 | - 성장의 이미지에서 자연과 역사, 문화와 예술, 교육과 감성 등 중심축 변화로 이에 따른 도시경관의 질과 삶의 질 제고를 위해 경관구조 변화<br>- 이러한 방향을 토대로 기존 지역균형 고려에서 공공성과 상징성, 이용성과 경관성에 비중, 가급적 경관축 포함하여 경관관리의 효과 극대화 | 18개소 지정 -><br>1개소 유지, 1개소 구역 변경, 12개소 해지, 8개소 신규 지정 |
| 공주시 | - 경관법 개정 이전 수립되어 중점사업구역으로 지정<br>- 기정 지정 구역 중 역사문화환경 보존육성지구로 지정되어 관리되고 있는 곳은 제외하고 추가 구역 지정 | 5개소 지정 -><br>5개소를 1개소로 통합 지정, 5개소 신규 지정 |
| 보령시 | - 경관 변화상, 건축물 층고, 건축 연면적, 토지이용계획, 경관 및 개발사업 등을 검토 후 구역계 재설정 및 축소, 신규 지정<br>- 보전관리지역, 생산관리지역, 농림지역, 갯벌 등 개발행위 제한 지역, 문화재보호구역 등 또는 개발사업이 없어 경관 변화가 거의 없는 곳은 구역 지정 해지<br>- 경관 특성이 상이한 곳 또는 경관 변화가 예상되어 집중 관리가 필요한 곳, 신규 추진사업과 시민의 일상 경관자원 중심으로 구역계 변경 및 신규 지정 | 5개소 지정 -><br>3개소 구역 해지, 2개소 구역계 축소 및 변경, 3개소 신규 지정 |
| 아산시 | - 지정제외 : 개발발생 미미, 용도지구/지역(문화재보호구역, 경관지구, 지구단위계획구역) 중복<br>- 경계조정 : 불명확한 경계, 개발예정지 지정 등으로 구역경계 조정<br>- 경계유지 : 대상지의 경관적 중요도와 장기적인 보호를 위해 현재의 관리 유지가 필요한 구역 유지 | 9개소 지정 -><br>4개소 해지, 5개소 조정, 유지 |
| 서산시 | - 타 지구 및 구역, 관리수단 등 중복 여부 검토<br>- 보전녹지지역, 자연녹지지역 등 개발행위제한 지역, 농림지역 등 경관변화가 미미한 곳은 지정 해지<br>- 바다가 대부분 차지하는 곳은 집중관리 필요한 곳만 구역계 변경<br>- 신규사업 추진, 서산의 대표 이미지 등 검토하여 신규 지정 | 6개소 지정 -><br>2개소 해지, 5개소 구역계 조정, 2개소 신규 지정 |
| 당진시 | - 기정 지정 구역의 최근 이슈 고려하여 관리 중요성 현황 등 검토<br>- 기존 구역 중심으로 우수경관자원의 관리 가능 범위 검토 | 4개소 지정 -><br>2개소 해지, 2개소 구역계 조정, 2개소 신규 지정 |

# 5. 중점경관관리구역 지정 원칙 및 기준

## 5.1 구역 지정 방법과 원칙 및 기준

앞서 서술한 바와 같이 중점경관관리구역은 재정비 여부에 따라 신규 지정, 구역 유지/해지/변경의 4가지 유형으로 구분되며, 유형에 따라 원칙 및 기준을 제시하고 있다. 즉, 경관계획을 처음 수립하여 중점경관관리구역 역시 처음 지정한 논산시, 계룡시, 부여군, 서천군, 홍성군, 예산군, 태안군은 중점경관관리구역 지정을 위한 원칙 및 기준만 있으며, 경관계획을 재수립하여 중점경관관리구역도 재정비한 도를 비롯하여 천안시, 공주시, 보령시, 아산시, 서산시, 당진시의 경우 구역 재정비를 위한 별도의 원칙 및 기준을 제시한 곳과 그렇지 않은 곳의 2가지로 구분할 수 있다. 천안시와 당진시의 경우 중점경관관리구역 재정비를 하고 있으나 신규 지정을 위한 원칙 및 기준과 동일하게 제시되어 있다. 그 외에 도 및 공주시, 보령시, 서산시에서는 기정 지정 중점경관관리구역의 재정비 원칙 및 기준, 신규 지정 원칙 및 기준을 구분하여 제시하고 있다. 아산시의 경우 기정 지정 중점경관관리구역의 재정비를 위한 원칙 및 기준만 제시되어 있다.

이와 같이 경관계획 재수립 여부에 따라 중점경관관리구역 지정 방법, 그리고 구역 지정을 위한 원칙 및 기준을 제시하는 것 역시 지자체마다 다르다는 것을 알 수 있다.

▼ [표 3-13] 도 및 13개 시·군 중점경관관리구역 지정 방법에 따른 원칙, 기준

| 구분 | | 도 | 천안 | 공주 | 보령 | 아산 | 서산 | 논산 | 계룡 | 당진 | 부여 | 서천 | 홍성 | 예산 | 태안 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 재정비 | | ○ | ○ (진행중) | ○ | ○ | ○ | ○ | 진행중 | X | ○ | X | X | X | X | X |
| 원칙 및 기준 | 재정비 별도 제시 | ○ | X | ○ | ○ | ○ | ○ | X | X | X | X | X | X | X | X |
| | 유지 | ○ | ○ | X | X | ○ | X | - | - | X | - | - | - | - | - |
| | 해지 | ○ | X | X | ○ | ○ | ○ | - | - | ○ | - | - | - | - | - |
| | 구역변경 (축소, 분할, 조정) | X | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | - | - | ○ | - | - | - | - | - |
| | 신규 지정/ 제안 | ○ | ○ | ○ | ○ | X | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

## 5.2 구역 제안/지정 원칙 및 기준

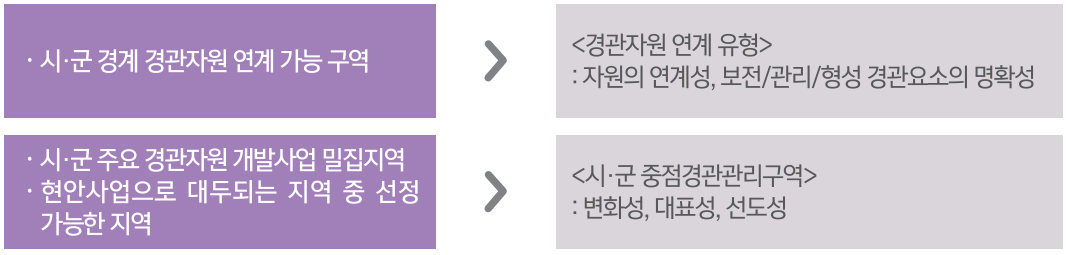
### 1) 도 신규 후보지 제안, 관리 수단 변경, 해지

우선, 신규 후보지 제안의 경우 원칙과 기준을 각각 제시하고 있다. 원칙은 ①시·군 경계에 걸쳐진 경관자원의 연계가 가능한 구역(접경지 기준으로 5km이내 위치), ②기존 계획 제안 중점경관관리구역 및 시·군 경관자원 중 중점경관관리가 필요하며 시·군에서 중점경관관리구역으로 지정하지 않은 곳 중 주요 경관자원 개발사업 밀집지역, 현안사업으로 대두되는 지역 선정을 원칙으로 하고 있다. 즉, 시·군 간 경관자원의 연계와 중요 경관자원이지만 시·군에서 누락하고 있는 곳을 후보지로 제안하는 것을 원칙으로 하고 있다. 기준은 ①시·군 경계에 걸쳐진 경관자원의 연계가 가능한 구역은 '경관자원 연계' 유형으로서 1)자원의 연계성, 2)다양한 경관 요소들의 보전/관리/형성 관리방안 명확성을 제안 기준으로 제시하고 있으며, ②주요 경관자원 개발사업 밀집지역, 현안사업으로 대두되는 지역 중 선정 가능한 지역은 '시·군 중점경관관리구역' 유형으로서 1)사업 및 계획의 밀집성(경관변화), 2)역사문화자원 등 선도적 및 집중 경관관리의 필요성(선도성, 중요성)을 제안 기준으로 제시하고 있다.

이러한 원칙과 기준은 도 차원에서 여러 시·군에 걸쳐 있는 경관자원의 일관적 및 연속적 관리, 중요경관자원에 대하여 각 시·군의 구역 지정과 운영을 유도하기 위함이라 볼 수 있다.

한편, 관리 수단 변경의 경우 기정 지정 구역에 대하여 각 시·군별 경관계획에서의 경관관리 수단이 마련되어 있는 경우 해당 시·군 경관계획 관리수단으로 변경, 즉 시·군에 일임하고 있다.

기정 지정 구역을 유지하는 경우는 현재 경관관리 수단이 없고, 사업이 진행중인 곳이면서 보존, 관리, 형성이 필요한 곳을 유지하도록 하는 기준을 제시하여, 결과적으로 경관계획을 수립하지 않은 청양군의 2개 구역만 유지하고 있다.




▲ [그림 3-21] 도 중점경관관리구역 신규 후보지 제안 원칙 및 기준

▼ [표 3-14] 도 중점경관관리구역 신규 후보지 제안, 관리 수단 변경, 유지 원칙 및 기준

| 구분 | | 원칙 및 기준 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 신규제안 | 공통 원칙 | 시·군 경계 기준 반경 5km이내 위치한 경관자원 연계 | 자원연계 |
| | | 기존 계획 제안 구역 및 시·군 경관자원 중 중점경관관리가 필요하며, 시·군에서 구역 지정하지 않은 곳 | - |
| | 경관자원 연계 | 주요 경관자원 중 시·군 접경지 5km이내 위치한 경관자원의 연계 | 자원연계 |
| | | 경관자원 근처 도로망으로 연계 가능 | 자원연계 |
| | | 도로망 내 위치한 경관 요소들의 보전, 관리, 형성 대상이 명확히 드러나는 구역 | 명확성 |
| | 시·군 제안 | 사업이 밀집되어 추진 | 경관변화 |
| | | 선도적 및 집중적 경관관리가 필요한 중요경관구역 | 선도성, 중요성 |
| | | 시·군 중점경관관리구역 제외 | - |
| 관리수단 변경 | | 진행사업이 없는 구역 | |
| | | 권역/축/거점경관계획과 중첩되는 구역 | |
| | | 각 시·군 경관계획에서 언급되는 구역 | |
| 유지 | | 시·군을 경유하여 위치한 구역 | |
| | | 보존/관리/형성이 모두 진행되는 구역 | |
| | | 시·군을 경유하는 사업이 진행중이거나 진행예정 구역 | |

## 2) 시·군 중점경관관리구역 지정

### ① 신규 지정

앞서 서술한 바와 같이, 중점경관관리구역을 운영하고 있는 13개 시·군 중 아산시를 제외한 12개 시·군에서 중점경관관리구역 신규 지정 원칙 및 기준을 제시하고 있다. 이 중 공주시, 서천군, 태안군은 거의 동일한 내용의 원칙 및 기준을 제시하고 있다.

각 시·군에서는 적게는 1개, 많게는 8개의 원칙 및 기준을 제시하고 있으며, 주로 해당 시·군의 대표성, 역사성 및 문화성을 가진 상징적인 경관자원, 사람들의 이용이 많으면서 해당 시·군의 중심에 있는 경관자원, 경관변화가 예상되어 경관관리 및 개선이 필요한 곳, 선도적으로 관리 및 형성을 통해 경관개선의 효과가 있을 것으로 예상되는 곳 등을 중점경관관리구역 신규 지정 원칙 및 기준으로 설정하고 있음을 알 수 있다.

원칙 및 기준 내용을 나타낼 수 있는 개념어를 유사한 내용들 간 범주화하여 제시하였다. 개념어는 자연성, 경관성, 조망성, 대표성, 상징성, 역사성, 문화성, 이용성, 중심성, 중요성, 우수성, 도 계획과의 정합성, 변화성, 필요성, 효과성, 선도성, 장소성, 특화성이며, 자연성, 경관성, 조망성은 자연경관 및 조망이 우수한 '우수자연 경관자원'으로, 대표성과 상징성은 '대표자원'으로, 역사성과 문화성은 '역사문화자원'으로, 이용성과 중심성은 '주요 중심자원', 중요성과 우수성은 '중요 우수자원'으로 유사한 개념어끼리 묶을 수 있었다. 또한 변화성과 필요성은 경관변화에 따른 '경관 보전 및 관리의 필요성'으로, 효과성은 '경관의 보전 및 관리, 형성의 효과성', 선도성, 장소성, 특화성은 '선도적 및 특화 경관 형성'으로 묶을 수 있다. 즉, 원칙 및 기준은 해당 시·군의 중점경관관리구역 지정 대상이 되는 경관자원을 나타내는 개념어와 이러한 경관자원의 보전, 관리, 형성의 필요성이나 효과성을 내용으로 하고 있다고 볼 수 있다.

즉, 시·군에서는 도와 달리 주로 중점경관관리구역 지정 시 대표자원이나 주요 중심자원에 대한 경관관리의 필요성을 원칙 및 기준으로 하고 있음을 알 수 있다.

▼ [표 3-15] 12개 시·군 중점경관관리구역 신규 지정 원칙 및 기준

| 구분 | 원칙 및 기준 | 경관자원 대상 | | | | | | | | | | | 보전, 관리, 형성 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 우수자연경관자원 | | | 대표자원 | | 역사문화자원 | | 주요중심자원 | | 중요우수자원 | | 도계획과정 | 보전/관리 | | 보전/관리/형성 | 형성 | | |
| | | 자연성 | 경관성 | 조망성 | 대표성 | 상징성 | 역사성 | 문화성 | 이용성 | 중심성 | 중요성 | 우수성 | 합성 | 변화성 | 필요성 | 효과성 | 선도성 | 장소성 | 특화성 |
| 천안시 (6) | 자연성/경관성의 보존 가치가 높은 지역 | ○ | ○ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 친환경 개발을 유도할 필요가 있는 지역 | | | | | | | | | | | | | | ○ | | | | |
| | 조화로운 개발을 유도할 필요가 있는 지역 | | | | | | | | | | | | | | ○ | | | | |
| | 도시이미지 형성에 있어 중요한 의미를 지닌 지역 | | | | ○ | | | | | | | | | | | | | | |
| | 보전 및 계승적 가치가 있는 역사문화 지역 | | | | | | ○ | ○ | | | | | | | | | | | |
| | 역사문화적 장소성을 강화할 필요가 있는 지역 | | | | | | ○ | ○ | | | | | | | | | | | |
| 공주시, 서천군, 태안군 (8) | 중점적인 경관의 보전, 관리, 형성이 필요한 지역 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 양호한 경관자원으로 지속적인 보존이 추진되어야 할 지역 | | ○ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OOO시(군)의 대표적 경관자원인 공산성 인근지역에 대한(금강일대, 태안해안국립공원내) 우선정비지역 | | | | ○ | | | | | | | | | | | | | | |
| | 충청남도 경관계획 상 중점경관관리구역으로 설정된 지역 | | | | | | | | | | | | ○ | | | | | | |
| | 활동인구가 많고 주요 공공시설 등이 밀집되어 경관계획을 통한 경관개선 효과가 높은 지역 | | | | | | | | ○ | ○ | | | | | | ○ | | | |
| | 역사문화 및 자연경관 인접한 상업지역(공주시)/주요 경관자원 및 주요도로, 저수지 주변(서천군)/주요 경관자원, 주요도로, 항·포구, 관광지 주변(태안군) | | | | | | | | ○ | ○ | | | | | | | | | |
| | 옥외광고물 정비시범구역 및 특별관리가 필요한 지역 | | | | | | | | | | | | | | ○ | | ○ | | ○ |
| | 주요 역사문화의 거점지역으로 OOO시(군) 차원에서 중요성, 상징성, 랜드마크성, 장소성을 고려하여 설정 | | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | | | ○ | |

▼ [표 3-15] 12개 시·군 중점경관관리구역 신규 지정 원칙 및 기준(계속)

| 구분 | 원칙 및 기준 | 경관자원 대상 | | | | | | | | | | | 보전, 관리, 형성 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 우수자연경관자원 | | | 대표자원 | | 역사문화자원 | | 주요중심자원 | | 중요우수자원 | | 도계획과정합성 | 보전/관리 | | 보전/관리/형성 | 형성 | | |
| | | 자연성 | 경관성 | 조망성 | 대표성 | 상징성 | 역사성 | 문화성 | 이용성 | 중심성 | 중요성 | 우수성 | | 변화성 | 필요성 | 효과성 | 선도성 | 장소성 | 특화성 |
| 보령시 (3) | 시민들이 쉽게 접하는 일상의 경관자원 | | | | | | | | ○ | ○ | | | | | | | | | |
| | 사업추진에 따른 개발 집중(향후 개발 잠재력) | | | | | | | | | | | | | ○ | | | | | |
| | 보령시의 대표 중심지 | | | | ○ | | | | | ○ | | | | | | | | | |
| 서산시 (1) | 서산시의 대표성을 가진 경관자원 | | | | ○ | | | | | | | | | | | | | | |
| 논산시 (3) | 논산시의 대표 경관자원 | | | | ○ | | | | | | | | | | | | | | |
| | 경관관리의 필요성 | | | | | | | | | | | | | | ○ | | | | |
| | 경관관리의 효과성 | | | | | | | | | | | | | | | ○ | | | |
| 계룡시 (4) | 계룡시를 가로지르는 하천 및 주변 지역 | | | | | | | | | ○ | | | | | | | | | |
| | 계룡시 도시차원의 경관적 상징성 부여 가능한 곳 | | | | | ○ | | | | | | | | | | | | | |
| | 계룡시 대표적인 상징가로로서 계룡시 주요 경관자원 조망 가능한 지역 | | | ○ | | ○ | | | | | | | | | | | | | |
| | 역사문화 환경 보호가 필요한 곳 | | | | | | ○ | ○ | | | | | | | | | | | |
| 당진시 (3) | 경관 이슈 | | | | | | | | | | | | | ○ | ○ | | ○ | | |
| | 경관의 우수성 | | | | | | | | | | | ○ | | | | | | | |
| | 관 주도의 체계적 및 지속적 경관관리의 필요성 | | | | | | | | | | | | | | ○ | | | | |
| 부여군 (3) | 역사적 정체성 보호 유지(주요 문화재 집중) | | | | | | ○ | | | | | | | | | | | | |
| | 대표적 경관자원 | | | | ○ | | | | | | | | | | | | | | |
| | 테마 경관형성이 필요한 지역 | | | | | | | | | | | | | | | | | | ○ |
| 홍성군 (4) | 홍성군 대표 경관자원 | | | | ○ | | | | | | | | | | | | | | |
| | 시민의 이용률이 높은 곳 | | | | | | | | ○ | | | | | | | | | | |
| | 경관개선 효과가 클 것으로 예상되는 지역 | | | | | | | | | | | | | | | ○ | | | |
| | 경관개선의 필요성 | | | | | | | | | | | | | | ○ | | | | |
| 예산군 (4) | 예산군을 대표하는 상징경관 | | | | ○ | | | | | | | | | | | | | | |
| | 역사·문화·생태적으로 높은 가치를 가진 경관자원 | ○ | | | | | ○ | ○ | | | | | | | | | | | |
| | 경관의 변화 예측에 따른 관리의 필요성 | | | | | | | | | | | | | ○ | ○ | | | | |
| | 중점 경관관리의 필요성 | | | | | | | | | | | | | | ○ | | | | |

### ② 구역 변경(축소, 분할, 조정), 해지, 유지

중점경관관리구역 변경 원칙 및 기준을 제시하고 있는 곳은 6개 시·군이다. 원칙 및 기준의 내용을 보면 경관자원 대상을 정하는 기준보다는 기정 지정된 경관자원을 보전, 관리, 형성 관점에서 구역 변경을 하고 있음을 알 수 있다. 이것이 앞서 살펴보았던 중점경관관리구역의 신규 지정을 위한 원칙 및 기준과의 차이점이라고 할 수 있다. 구체적으로 살펴보면 개발행위가 활발히 진행중이거나 진행 예정지에 대해서 집중관리, 또는 역사문화환경 보존지구 등 타 법의 지구에 따른 규제와 중첩 및 토지이용계획에 있어서 개발행위 제한 등 중점경관관리구역 지정의 실효성 관점에서 구역을 변경하고 있다. 즉, 중점경관관리구역 변경을 위한 원칙 및 기준은 해당 시·군 경관자원의 집중적인 경관관리 또는 경관관리의 실효성 관점에서 접근하고 있다고 볼 수 있다.

한편, 중점경관관리구역 해지 원칙 및 기준을 제시한 곳은 3개 시·군이며, 구역 변경 원칙 및 기준 내용과 중첩된다. 개발행위가 없어 경관변화가 없거나, 타 법의 지구로 지정되어 2중 규제로 인해 구역을 해지하기 위한 내용이다. 중점경관관리구역 해지 원칙 및 기준 역시 경관관리의 변화성 및 실효성 관점에서 접근하고 있다고 볼 수 있다.

중점경관관리구역 유지 원칙 및 기준은 해당 시·군의 우수하고 중요한 경관자원으로서 지속적 경관관리가 필요하거나 경관변화가 예상되는 곳을 내용으로 하고 있다. 즉, 중점경관관리구역 유지 원칙 및 기준은 신규 지정 원칙 및 기준과 유사하게 접근하고 있다고 볼 수 있다.

▼ [표 3-16] 6개 시·군 중점경관관리구역 변경(축소, 분할, 조정) 원칙 및 기준

| 구분 | 원칙 및 기준 | 경관자원 대상 | | | 보전, 관리, 형성 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 보전/관리 | | | | 형성 |
| | | 대표성 | 우수성 | 도계획과정합성 | 변화성 | 필요성 | 집중관리 | 실효성 | 선도성 |
| 천안시(1) | 조화로운 개발을 유도할 필요가 있는 지역 | | | | | ○ | | | |
| 공주시(1) | 역사문화환경 보존육성지구로 관리되는 구역 제외하고 지정 | | | | | | | ○ | |
| 보령시(3) | 사업추진에 따른 개발 집중(향후 개발 잠재력) | | | | ○ | | ○ | | |
| | 역사문화보존구역 지정으로 인한 2중 규제 | | | | | | | ○ | |
| | 관광진흥지구 중심으로 축소 | | | | ○ | | ○ | ○ | |
| 아산시(3) | 자원의 우수성 및 대표성 | ○ | ○ | | | | | | |
| | 불명확한 경계 | | | | | | | ○ | |
| | 개발예정지 지정 등 경관변화 | | | | ○ | | | | |
| 서산시(4) | 개발행위 제한 등 실효성 여부(농림지역, 보전녹지지역) | | | | | | | ○ | |
| | 서산시 대표자원으로서 집중관리 필요성 | ○ | | | | | ○ | | |
| | 관리의 실효성 | | | | | | | ○ | |
| | 도 계획과의 정합성 | | | ○ | | | | | |
| 당진시(3) | 경관이슈 | | | | ○ | ○ | | | ○ |
| | 경관의 우수성 | | ○ | | | | | | |
| | 관 주도의 체계적 및 지속적 경관관리의 필요성 | | | | | ○ | | | |

▼ [표 3-17] 3개 시·군 중점경관관리구역 해지 원칙 및 기준

| 구분 | 원칙 및 기준 | 보전/관리 | |
|---|---|---|---|
| | | 변화성 | 실효성 |
| 보령시(2) | 경관변화 및 개발행위가 없어 실효성 부족 | ○ | ○ |
| | 역사문화보존구역 지정으로 인한 2중 규제 | | ○ |
| 아산시(2) | 건축물 개발 미미로 지정 불필요 | ○ | ○ |
| | 용도지구 중복(문화재보호구역 내 현상변경허용기준으로 관리) | | ○ |
| 서산시(2) | 역사문화중점경관관리구역과 중복 | | ○ |
| | 개발행위 제한 등 실효성 부족(자연녹지지역, 보전녹지지역) | | ○ |

▼ [표 3-18] 2개 시·군 중점경관관리구역 유지 원칙 및 기준

| 구분 | 원칙 및 기준 | 경관자원 대상 | | | 보전/관리 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 우수 자연 경관 자원 | 대표 자원 | 중요, 우수 자원 | | |
| | | 자연성 | 대표성 | 중요성 | 변화성 | 필요성 |
| 천안시(1) | 도시이미지 형성에 있어 중요한 의미를 지닌 지역 | | ○ | | | |
| 아산시(2) | 장기적 경관관리 필요성(향후 개발사업에 의한 경관훼손 우려) | | | | ○ | ○ |
| | 경관적 중요도(시 진입관문이자 생태적으로 중요한 구역) | ○ | | ○ | | |

### 3) 타 관련 법 및 지구/지역과의 관계

중점경관관리구역의 변경 또는 해지 원칙 및 기준에서 살펴보았듯이, 중점경관관리구역 지정은 타 관련 법에 의한 지구나 지역과의 중첩 여부와 관련이 있다는 것을 알 수 있었다. 공주시와 부여군은 고도의 역사문화환경이 보존되어 있어 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」에 의해 지정한 지구가 있으며, 보령시를 비롯하여 아산시, 계룡시, 당진시는 「문화재보호법」에 의해 지정된 구역이 있다. 또한 충남은 서해에 접하고 있어 「동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법」에 의한 보령시의 관광진흥개발지구, 「연안관리법」에 의한 홍성군 연안용도해역제, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지역과 도시군관리계획구역을 각 시·군에서는 중점경관관리구역에 포함하거나 제외하여 지정하고 있다.

「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」이나 「문화재보호법」에 의해 규제가 있는 가운데 중점경관관리구역으로 지정하면 2중 규제가 되므로 이를 제외하는 곳은 공주시, 보령시, 아산시, 부여군이며, 2중 규제가 되지만 지역 또는 지구 경계 부분까지 일관성 있는 경관관리를 위해 포함하는 곳의 계룡시, 당진시, 홍성군이 있다. 또한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 보전녹지지역이나 자연녹지지역과 같은 개발이 제한된 용도지역을 제외하는 곳은 보령시, 서산시이며, 이를 포함하여 중점경관관리구역으로 지정하고 있는 곳은 당진시에 해당된다. 역시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 경관지구는 부여군의 경우 중점경관관리구역 지정 시 제외하고 있지만 홍성군은 포함하여 지정하고 있으며, 지구단위계획구역의 경우 예산군은 포함하여 지정하고 있다. 또한 예산군은 도시지역으로 편입이 예상되는 계획관리지역이나 생산관리지역을 포함하여 중점경관관리구역으로 지정하고 있다.

이와 같이 시·군마다 타 관련 법에 의한 지구 및 지역을 제외하거나 또는 포함하여 중점경관관리구역을 지정하는 등 다양하게 나타나고 있다.

▼ [표 3-19] 중점경관관리구역의 타 관련 법 지구 및 지역과의 중첩 여부

| 시·군 | 지구/지역 | 근거법 | 제외 | 포함 |
|---|---|---|---|---|
| 공주시 | 역사문화환경 보존육성지구(규제) | 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」 | ○ | |
| 보령시 | 관광진흥개발지구(개발행위 활발) | 「동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법」 | | ○ |
| | 문화재보호구역 | 「문화재보호법」 | ○ | |
| | 개발제한구역(규제) | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(용도지역) | ○ | |
| 아산시 | 문화재보호구역(규제) | 「문화재보호법」 | ○ | |
| 서산시 | 개발제한구역(규제, 개발행위 미미) | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(용도지역) | ○ | |
| 계룡시 | 문화재구역(규제) | 「문화재보호법」 | | ○ |
| 당진시 | 문화재보호구역 | 「문화재보호법」 | | ○ |
| | 개발제한구역(규제, 개발행위 미미) | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(용도지역) | | ○ |
| 부여군 | 경관지구 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(용도지구) | ○ | |
| | 고도지구(특별보존지구, 보존육성지구)(규제) | 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」 | ○ | |
| 홍성군 | 고도지구 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(용도지구) | | ○ |
| | 미관지구(경관지구) | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(용도지구) | | ○ |
| | 연안용도해역제(규제) | 「연안관리법」 | | ○ |
| 예산군 | 계획관리지역, 생산관리지역(개발행위 활발) | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(용도지역) | | ○ |
| | 지구단위계획구역(규제) | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(도시군관리계획구역) | | ○ |

## 5.3 구역 경계 설정 기준

도 경관계획에서는 신규로 중점경관관리구역 후보지를 제안하는 구역 중 '경관자원 연계' 유형의 4개소에 대해서 구역 경계 설정 기준을 제시하고 있다. 이는 2개 이상 시·군에 걸쳐진 경관자원을 각 시·군이 연계성 및 일관성을 가지고 관리하도록 유도하기 위해 명확하게 구역 경계를 제시한 것이라 볼 수 있다. 경계 범위에 대한 근거는 제시되어 있지 않지만 도로 경계로부터 구체적인 수치를 제시하고 있으며, 주로 도로 경계 범위를 제시하고 있다.

▼ [표 3-20] 도 중점경관관리구역 후보지 제안 중 '경관자원연계' 구역 범위

| 구역 | 구역 범위 |
|---|---|
| 삽교호 주변, 아산~당진 | 국도 34호의 경계로부터 100m 내외로 경계를 설정 |
| 역사자원 연결, 서산~예산 | 지방도 618호·647호, 국도 40호·45호의 경계로부터 300m 내외로 경계를 설정 |
| 자연·문화자원 연결, 보령~부여 | 냉풍욕장길과 대청로, 충서로, 성주산로, 만수로의 경계로부터 300m 내외로 경계를 설정 |
| 계룡산국립공원 주변, 공주~계룡~대전 | 계백대로와 국도 1호선(계백로, 백운로, 금벽로) 경계로부터 300m, 삽재교차로 경계로부터 100m 내외로 경계를 설정 |

한편, 시·군 중점경관관리구역 경계 설정 기준은 자원 유형별로 제시하고 있다.

해안이나 하천, 저수지의 경우 국토부의 「해양경관 관리 가이드라인」의 해안선 보호구역, 해안 중점관리구역, 해안 연점관리구역을 적용하거나 「도시군관리계획수립지침」의 수변경관지구의 지정 범위, 또는 「연안관리법」에 의해 연안육역 경계를 적용하는 등 시·군마다 차이가 있음을 알 수 있다. 아산시와 예산군의 경우 구역에 따라서는 위와 같은 기준과 함께 자체적으로 기준을 정하여 경계를 설정하고 있다.

산 주변을 중점경관관리구역으로 지정할 시 계룡시는 산을 조망할 수 있는 도로 중심 또는 용도지역이나 지적 경계 등 토지이용계획과 연동하여 경계를 설정하도록 제시하고 있다.

또한 시가지 유형에 대한 경계는 계룡시, 예산군, 아산시에서 제시하고 있다. 주로 도로나 용도지역, 도시계획시설, 지적 경계나 사업 밀집 지구 및 지역으로 경계를 설정하고 있다. 부여군의 경우 경관지구와 연계 및 일관성 확보를 위해 경관지구 지정 경계 기준과 동일하게 적용하고 있으며, 서천군과 태안군은 자체 기준을 적용하는 등 시·군마다 구역 경계 설정 기준이 다르다.

▼ [표 3-21] 시·군 중점경관관리구역 경계 설정 기준

| 유형 | 기준 | 적용 시·군 | 근거 |
|---|---|---|---|
| 해안, 하천, 저수지 | - 해안선에서 100m 내외 | 아산시, 서산시 | 국토부 「해양경관 관리 가이드라인」 |
| | - 해안선에서부터 500m 내외 | 아산시 | |
| | - 하천 평균 폭의 1~2배 폭으로 지정, 호소변에는 200~300m를 지정 | 계룡시, 예산군 | 「도시군관리계획수립지침」 |
| | - 저수지 연접 도로 경계로부터 300m 내외 | 아산시 | - |
| | - 연안육역 경계 기준(500m~1km) | 홍성군 | 「연안관리법」, 「2015 제2차 연안관리지역계획」 |
| | - 반경 1km이내 관광휴양개발진흥지구, 계획관리지역 | 예산군 | - |
| 산 | - 산 및 구릉지는 300~500m 내외의 범위를 중심으로 검토 | 계룡시 | - |
| | - 산은 조망할 수 있는 도로(조망지점)를 중심으로 경계 설정, 도로로 구획하기 어려운 경우에는 용도지역 및 지구, 도시계획시설, 지적 경계 기준으로 조정 | 계룡시 | - |
| 시가지 | - 주요 도로를 기준으로 경계를 설정하고, 도로로 구획하기 어려운 경우에는 용도지역 및 지구, 도시계획시설, 지적 경계 기준으로 조정<br>- 사업 및 개발 밀집 지역·지구 | 계룡시, 예산군 | - |
| | - 온천지구, 상업지 및 도시재생사업 밀집 블록 | 아산시 | - |
| | - 대규모 개발지 밀집 지구 | 아산시, 예산군 | - |
| | - 경관지구 지정 폭(40m) 기준 | 부여군 | - |
| | - 도로 경계로부터 양측 15m | 서천군, 태안군 | - |
| | - 계획관리지역과 생산관리지역 중심 | 예산군 | - |
| 역사 문화 | - 경관지구 지정 폭(40m) 기준 | 부여군 | - |

# 6. 중점경관관리구역 지정 현황

## 6.1 도 구역 후보지 제안 현황

도에서는 결과적으로 2개 중점경관관리구역 유지, 4개 '경관자원 연계' 구역 및 20개 '시·군 중점경관관리구역' 후보지를 제안하고 있다.

'경관자원 연계' 유형의 경우 선형으로 4개소를 제안하고 있으며, 여기에 해당되는 시·군은 아산시, 당진시, 서산시, 예산군, 보령시, 부여군, 공주시, 계룡시의 8개 시·군이며, '시·군 중점경관관리구역' 유형의 경우 천안시, 부여군, 태안군의 3곳을 제외한 12개 시·군별로 후보지를 제안하고 있다.

▲ [그림 3-22] 도 중점경관관리구역 후보지 제안 현황(「2030 충청남도 경관계획」)

▼ [표 3-22] 도 중점경관관리구역 후보지 제안 대상지 및 해당 시·군(「2030 충청남도 경관계획」)

| 구역 | 「2030충청남도 경관계획」 | | | 해당 시·군 |
|---|---|---|---|---|
| | 유지/검토 | 지정 제안 | | |
| | | 경관자원 연계 | 시·군 중점경관관리구역 | |
| 칠갑산도립공원 | ○ | | | 청양군 |
| 칠갑산 산꽃마을 | ○ | | | |
| 삽교호 주변(국도34호의 경계로부터 100m 내외) | | ○ | | 아산시~당진시 |
| 역사자원 연결(지방도 618호/647호, 국도 40호/45호의 경계로부터 300m 내외) | | ○ | | 서산시~예산군 |
| 자연·문화자원 연결(냉풍욕장길과 대청로, 충서로, 성주산로, 만수로의 경계로부터 300m 내외) | | ○ | | 보령시~부여군 |
| 계룡산국립공원주변 (계백대로와 국도1호선 경계로부터 300m, 삽재교차로 경계로부터 100m 내외) | | ○ | | 공주시~계룡시~대전 |
| 마곡사 일대 | | | ○ | 공주시 |
| 신관동 일대 | | | ○ | |
| 대천동 시가지 | | | ○ | 보령시 |
| 원산도 | | | ○ | |
| 인주역 일대 | | | ○ | 아산시 |
| 장항성 폐선부지 | | | ○ | |
| 수석지구 | | | ○ | 서산시 |
| 돈암서원 | | | ○ | 논산시 |
| 계룡산-향적산-천마산 | | | ○ | 계룡시 |
| 대실지구 | | | ○ | |
| 당진합덕역 | | | ○ | 당진시 |
| 석문호 일대 | | | ○ | |
| 남이면·제원면·금산읍 인삼밭 | | | ○ | 금산군 |
| 서천읍 일대(서천군청 신청사 포함) | | | ○ | 서천군 |
| 장항읍 일대(산업단지, 중심시가지 포함) | | | ○ | |
| 청양버스터미널 일대 | | | ○ | 청양군 |
| 홍성역 일대 | | | ○ | 홍성군 |
| 덕산온천관광지 일대 | | | ○ | 예산군 |
| 예당관광지 일대 | | | ○ | |
| 내포신도시 일대 | | | ○ | |

## 6.2 시·군 구역 지정 현황

시·군에서 지정한 중점경관관리구역은 2023년 기준 총 78개소이며, 시·군별 구역 지정 현황을 살펴보면 서천군과 태안군이 각 13개소로 가장 많으며 천안시가 10개소, 서산시가 7개소 순이다. 중점경관관리구역을 가장 적게 지정한 곳은 당진시, 부여군, 홍성군으로 각 4개소를 지정하고 있어 시·군 간 중점경관관리구역 지정 수에 차이가 있음을 알 수 있다.

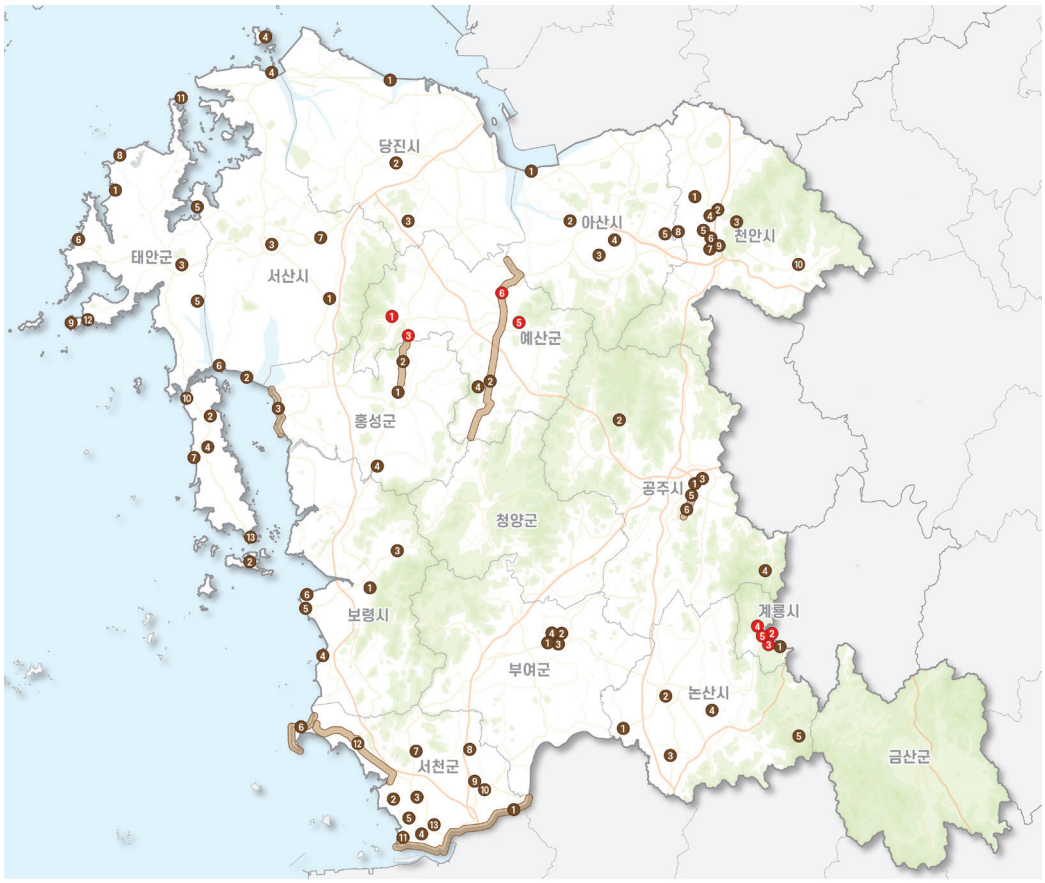
구역 총면적은 아산시가 30,516,000㎡로 가장 넓고 태안군이 23,064,844㎡, 천안시가 20,788,359㎡ 순으로 넓다. 이에 반해 당진시의 경우 42,400㎡로 가장 좁으며, 부여군이 263,640㎡, 공주시가 1,837,875㎡, 서산시 3,607,470㎡, 논산시 3,950,782㎡로 좁아 구역의 총면적에서도 시·군 간 차이가 큰 것을 알 수 있다.

한편 중점경관관리구역의 면적을 명시하고 있지 않은 곳은 계룡시이며, 계룡시의 경우 1개소를 2020년부터 2024년까지 단기로 시범운영 후, 2025년부터 2030년까지 중장기 구역 지정[5]을 제시하고 있다. 계룡시와 같이 중점경관관리구역을 단계별로 선정하고 있는 예산군의 경우 금번 계획에서 선정, 추후 예비 선정[6]하는 방식으로 운영하고 있다는 특징이 있다.

중점경관관리구역은 「경관법」 상 「토지이용규제기본법」에 따라 고시하도록 되어 있으나, 충남에서 중점경관관리구역을 토지이용규제서비스(토지이음)에 고시를 하고 있는 곳은 13개 시·군 중 천안시, 보령시, 아산시, 서산시, 부여군의 5곳에 불과한 상황이다. 토지이용규제서비스에 고시하고 있지는 않지만 해당 시·군 홈페이지에 고시하고 있는 곳은 공주시, 논산시, 당진시, 홍성군, 태안군이며, 계룡시와 서천군, 예산군은 고시를 하고 있지 않다. 특히 예산군의 경우 경관계획에서만 중점경관관리구역을 지정하고 있으며 아직 관련 부서와 협의가 완료되지 않은 상황으로 실질적으로는 중점경관관리구역을 지정한 곳은 없는 실정이다.

5) 표 3-23 에서 계룡시 중점경관관리구역 중 *로 표기한 구역

6) 표 3-23 에서 예산군 중점경관관리구역 중 *로 표기한 구역




| 시·군 | 지정구역(면적) |
|---|---|
| 천안시 10개소 (20,788,359㎡) | ❶ 업성저수지 (6,436,235㎡)<br>❷ 천호지 (2,143,815㎡)<br>❸ 태조산 (3,591,566㎡)<br>❹ 아라리오 (351,506㎡)<br>❺ 천안역 (389,778㎡)<br>❻ 남산 주변 구도심 (267,151㎡)<br>❼ 신방~청수 (3,839,131㎡)<br>❽ 불당신도시 (2,967,004㎡)<br>❾ 천안삼거리공원 재생 (490,175㎡)<br>❿ 아우내 주변 (311,998㎡) |
| 공주시 6개소 (1,837,875㎡) | ❶ 금강지구 (103,464㎡)<br>❷ 마곡사 일대 (74,852㎡)<br>❸ 신관동 일대 (288,544㎡)<br>❹ 계룡산지구 (885,806㎡)<br>❺ 공산성지구 (404,730㎡)<br>❻ 웅진로지구 (80,479㎡) |
| 보령시 6개소 (10,666,602㎡) | ❶ 대천동 시가지 (309,284㎡)<br>❷ 원산도 (8,167,000㎡)<br>❸ 대청로 주변 (445,018㎡)<br>❹ 무창포해수욕장 (341,600㎡)<br>❺ 대천해수욕장 (1,265,300㎡)<br>❻ 대천항 주변 (138,400㎡) |
| 아산시 5개소 (30,516,000㎡) | ❶ 아산만 (11,411,000㎡)<br>❷ 곡교천 (7,879,000㎡)<br>❸ 신정호 (3,696,000㎡)<br>❹ 아산 원도심 (2,205,000㎡)<br>❺ 아산 신도심 (5,325,000㎡) |
| 서산시 7개소 (3,607,470㎡) | ❶ 해미읍성 주변지역 (1,119,025㎡)<br>❷ 간월항 (730,678㎡)<br>❸ 서산 시가지 (174,576㎡)<br>❹ 삼길포항 (292,647㎡)<br>❺ 구도항 (549,211㎡)<br>❻ 창리항 (464,702㎡)<br>❼ 서해로 (276,631㎡) |

| 시·군 | 지정구역(면적) |
|---|---|
| 논산시 5개소 (3,950,782㎡) | ❶ 강경시가지 (1,100,000㎡)<br>❷ 논산구시가지 (1,720,000㎡)<br>❸ 연무시가지 (630,442㎡)<br>❹ 탑정호 ( - )<br>❺ 수락저수지 (500,340㎡) |
| 계룡시 5개소 | ❶ 사계고택(2020년~2024년)<br>❷ 두계천(2025년~2030년)<br>❸ 금암시가지(2025년~2030년)<br>❹ 엄사시가지(2025년~2030년)<br>❺ 계룡대로 일원(2025년~2030년) |
| 당진시 4개소 (42,400㎡) | ❶ 석문호 주변 (31,910㎡)<br>❷ 신시가지 (2,470㎡)<br>❸ 면천읍성 (2,990㎡)<br>❹ 난지도 (5,030㎡) |
| 부여군 4개소 (263,640㎡) | ❶ 계백로(백제교~국립부여박물관)<br>❷ 계백로(계백문~동부농협사거리) — (214,764㎡)<br>❸ 성왕로(부여교차로~성왕로145)<br>❹ 서동로(성왕로3~금성로) (48,876㎡) |
| 서천군 13개소 (19,230,275㎡) | ❶ 금강변 주변 (2,400,000㎡)<br>❷ 장항제련소 (65,296㎡)<br>❸ 서천읍 중심가로 (87,262㎡)<br>❹ 장항읍 중심가로 (146,368㎡)<br>❺ 장항국가생태산업단지 (2,790,000㎡)<br>❻ 춘장대·비인항 일원 (2,500,000㎡)<br>❼ 흥림저수지 일원 (1,950,000㎡)<br>❽ 봉선저수지 일원 (2,120,000㎡)<br>❾ 문헌서원 일원 (380,200㎡)<br>❿ 한산모시전수관 일원 (71,149㎡)<br>⓫ 국립해양생물자원관 일원 (1,640,000㎡)<br>⓬ 비인만 해안도로 (1,920,000㎡)<br>⓭ 국립생태원 일원 (3,160,000㎡) |

| 시·군 | 지정구역(면적) |
|---|---|
| 홍성군 4개소 (10,610,082㎡) | ❶ 홍주읍성 일대 (572,754㎡)<br>❷ 도청대로 (487,328㎡)<br>❸ 서부입해 (8,350,000㎡)<br>❹ 광천읍 일대 (1,200,000㎡) |
| 예산군 6개소 (13,410,000㎡) | ❶ 덕산온천 관광지 주변지역(예비지정) (1,960,000㎡)<br>❷ 예당관광지 (930,000㎡)<br>❸ 내포신도시 일대(예비지정) (4,130,000㎡)<br>❹ 대흥슬로시티(의좋은형제공원) 일원 (290,000㎡)<br>❺ 예산3리 및 예산군청(구청사) 일원(예비지정) (110,000㎡)<br>❻ 무한천(예비지정) (5,990,000㎡) |
| 태안군 13개소 (23,064,844㎡) | ❶ 신두리 해안사구 (1,860,000㎡)<br>❷ 안면휴양림 일원 (119,056㎡)<br>❸ 태안읍 시가지 (608,010㎡)<br>❹ 안면읍 시가지 (13,229㎡)<br>❺ 태안기업도시 (16,000,000㎡)<br>❻ 만리포 일원 (536,390㎡)<br>❼ 꽃지·방포항 일원 (1,730,000㎡)<br>❽ 학암포 일원 (635,976㎡)<br>❾ 신진도항(안흥외항) 일원 (295,220㎡)<br>❿ 백사장항 일원 (811,570㎡)<br>⓫ 만대항 일원 (191,124㎡)<br>⓬ 안흥성 일원 (141,086㎡)<br>⓭ 연육교 연접부 일원 (123,183㎡) |

▲ [그림 3-23] 13개 시·군 지정 중점경관관리구역 현황(2023년 11월 기준)

▼ [표 3-23] 13개 시·군 중점경관관리구역 지정 대상지 및 면적(2023년 11월 기준)

| 시군 | 구역 | 면적(m²) | 구역계 고시 |
|---|---|---|---|
| 천안시 (10개소) | 업성저수지 | 6,436,235 | ○ |
| | 천호지 | 2,143,815 | |
| | 태조산 | 3,591,566 | |
| | 아라리오 | 351,506 | |
| | 천안역 | 389,778 | |
| | 남산 주변 구도심 | 267,151 | |
| | 신방~청수 도시 이미지 | 3,839,131 | |
| | 불당신도시 | 2,967,004 | |
| | 천안삼거리공원 재생 | 490,175 | |
| | 아우내 주변 소도시 경관형성 | 311,998 | |
| 계 | | 20,788,359 | |
| 공주시 (6개소) | 금강지구 | 103,464 | ● |
| | 마곡사 일대 | 74,852 | |
| | 신관동 일대 | 288,544 | |
| | 계룡산지구 | 885,806 | |
| | 공산성지구 | 404,730 | |
| | 웅진로지구 | 80,479 | |
| 계 | | 1,837,875 | |
| 보령시 (6개소) | 대천동 시가지 | 309,284 | ○ |
| | 원산도 | 8,167,000 | |
| | 대청로 주변 | 445,018 | |
| | 무창포해수욕장 | 341,600 | |
| | 대천해수욕장 | 1,265,300 | |
| | 대천항 주변 | 138,400 | |
| 계 | | 10,666,602 | |
| 아산시 (5개소) | 아산만 | 11,411,000 | ○ |
| | 곡교천 | 7,879,000 | |
| | 신정호 | 3,696,000 | |
| | 아산 원도심 | 2,205,000 | |
| | 아산 신도심 | 5,325,000 | |
| 계 | | 30,516,000 | |
| 서산시 (7개소) | 해미읍성 주변지역 | 1,119,025 | ○ |
| | 간월항 | 730,678 | |

| 시군 | 구역 | 면적(m²) | 구역계 고시 |
|---|---|---|---|
| 서산시 (7개소) | 시가지 | 174,576 | ○ |
| | 삼길포항 | 292,647 | |
| | 구도항 | 549,211 | |
| | 창리항 | 464,702 | |
| | 서해로 | 276,631 | |
| 계 | | 3,607,470 | |
| 논산시 (5개소) | 강경시가지 | 1,100,000 | ● |
| | 논산구시가지 | 1,720,000 | |
| | 연무시가지 | 630,442 | |
| | 탑정호 | - | |
| | 수락저수지 | 500,340 | |
| 계 | | 3,950,782 | |
| 계룡시 (5개소, 현재 기준 1개소) | 사계고택 | | X |
| | 두계천* | | |
| | 금암시가지* | | |
| | 엄사시가지* | | |
| | 계룡대로 일원* | | |
| 계 | | | |
| 당진시 (4개소) | 석문호 주변 | 31,910 | ● |
| | 신시가지 | 2,470 | |
| | 면천읍성 | 2,990 | |
| | 난지도 | 5,030 | |
| 계 | | 42,400 | |
| 부여군 (4개소) | 계백로 (백제교~국립부여박물관) | 214,764 | ○ |
| | 계백로 (계백문~동부농협사거리) | | |
| | 성왕로 (부여교차로~성왕로145) | | |
| | 서동로 (성왕로3~금성로) | 48,876 | |
| 계 | | 263,640 | |
| 서천군 (13개소) | 금강변 주변 | 2,400,000 | X |
| | 장항제련소 | 65,296 | |
| | 서천읍 중심가로 | 87,262 | |
| | 장항읍 중심가로 | 146,368 | |
| | 장항국가생태산업단지 | 2,790,000 | |
| | 춘장대·비인항 일원 | 2,500,000 | |

| 시군 | 구역 | 면적(m²) | 구역계 고시 |
|---|---|---|---|
| 서천군 (13개소) | 흥림저수지 일원 | 1,950,000 | X |
| | 봉선저수지 일원 | 2,120,000 | |
| | 문헌서원 일원 | 380,200 | |
| | 한산모시전수관 일원 | 71,149 | |
| | 국립해양생물자원관 일원(장항송림마을) | 1,640,000 | |
| | 비인만 해안도로 | 1,920,000 | |
| | 국립생태원 일원(국도21호선) | 3,160,000 | |
| 계 | | 19,230,275 | |
| 홍성군 (4개소) | 홍주읍성 일대 | 572,754 | ● |
| | 도청대로(내포신도시~봉신사거리~덕산통사거리) | 487,328 | |
| | 서부임해(궁리포구, 속동갯벌, 남당항, 어사항 등) | 8,350,000 | |
| | 광천읍 일대 | 1,200,000 | |
| 계 | | 10,610,082 | |
| 예산군 (6개소, 현재 기준 없음) | 덕산온천 관광지 주변지역* | 1,960,000 | X |
| | 예당관광지 | 930,000 | |
| | 내포신도시 일대* | 4,130,000 | |
| | 대흥슬로시티(의좋은형제공원) 일원 | 290,000 | |
| | 예산3리 및 예산군청(구청사) 일원* | 110,000 | |
| | 무한천* | 5,990,000 | |
| 계 | | 13,410,000 | |
| 태안군 (13개소) | 신두리 해안사구 | 1,860,000 | ● |
| | 안면휴양림 일원 | 119,056 | |
| | 태안읍 시가지 | 608,010 | |
| | 안면읍 시가지 | 13,229 | |
| | 태안기업도시 | 16,000,000 | |
| | 만리포 일원 | 536,390 | |
| | 꽃지·방포항 일원 | 1,730,000 | |
| | 학암포 일원 | 635,976 | |
| | 신진도항(안흥외항) 일원 | 295,220 | |
| | 백사장항 일원 | 811,570 | |
| | 만대항 일원 | 191,124 | |
| | 안흥성 일원 | 141,086 | |
| | 연육교 연접부 일원 | 123,183 | |
| 계 | | 23,064,844 | |

## 6.3 도와 시·군 구역 중첩 현황

도에서 중점경관관리구역 후보지로 제안한 곳들 중 시·군이 지정한 구역과 중첩 여부를 살펴보았다. 도에서는 2개 이상 시·군에 걸쳐진 경관자원을 후보지로 제안하는 '경관자원연계' 유형과 각 시·군별 구역 후보지를 제안하는 '시·군 중점경관관리구역'의 두 가지 유형을 제안하고 있다.

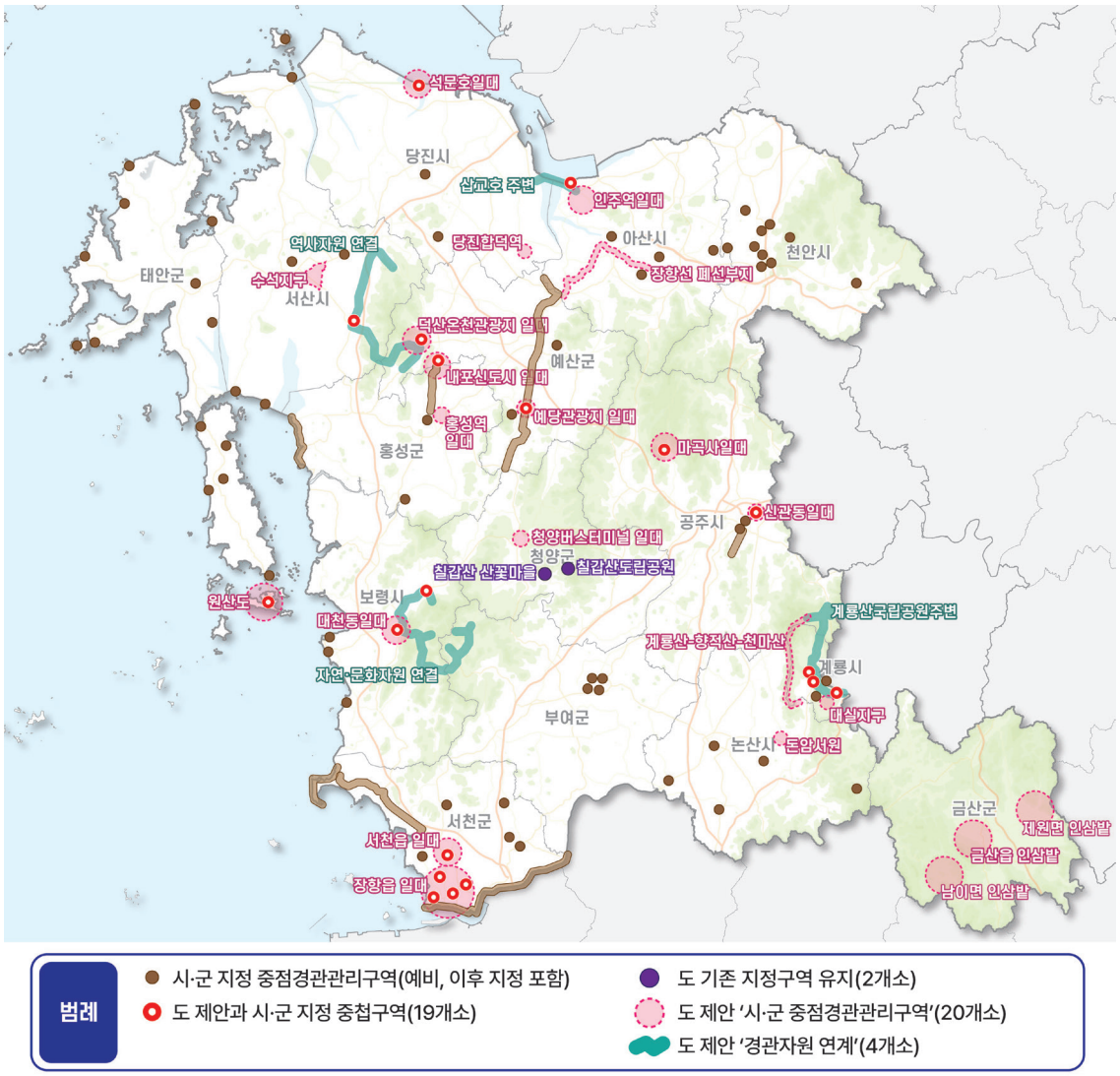
'경관자원 연계'에 해당되는 시·군은 아산시, 당진시, 서산시, 예산군, 보령시, 부여군, 공주시, 계룡시의 8곳이며, 시·군 지정 중점경관관리구역과 겹치는 곳은 아산시 아산만, 서산시 해미읍성, 보령시 대청로와 대천동시가지, 계룡시 사계고택[7]의 총 5개의 중점경관관리구역에 해당된다. 중첩되지 않은 곳 중 당진시(2021), 예산군(2020), 공주시(2021)는 도 경관계획 수립 이후에 경관계획을 수립하였고 해당 시·군 경관계획에서의 중점경관관리구역 지정 방법 및 절차 분석 결과 도 경관계획을 검토한 것으로 나타났다. 즉, 해당 시·군에서 검토를 하였지만 반영하지 않은 것이라 할 수 있다.

한편, 도는 '시·군 중점경관관리구역'으로 총 20개소를 제안하고 있으며, 시·군별로는 천안시, 태안군, 부여군의 3곳을 제외한 12개 시·군에 해당된다. 도 제안 구역과 시·군 지정 구역이 중첩되는 곳은 공주시, 보령시, 당진시 일부, 예산군[8]이다. 이들 시·군 모두 도 경관계획 수립 이후에 경관계획을 수립한 곳이며, 도 경관계획 수립 이후에 계획을 수립한 서산시와 계룡시의 경우 구역이 중첩되지 않은 경우도 있다. 또한 도에서 서천군이 2015년에 경관계획을 수립하면서 지정한 중점경관관리구역의 범위를 넓혀 후보지로 제안하고 있기도 하다.

이와 같이 도의 경관계획을 반영하여 중점경관관리구역을 지정하는 곳과 그렇지 않은 곳이 있음을 알 수 있으며, 원인 파악이 필요하다 할 수 있다.

7) 엄사시가지, 계룡대로는 현재 기준 계룡시에서 지정하고 있지 않음

8) 예산군에서는 3곳 중 예당관광지만 우선 구역 지정하는 것으로 경관계획에 제시되어 있으나, 현재 구역 고시를 하지 않은 상황임




▲ [그림 3-24] 도 제안 중점경관관리구역과 시·군 지정 중점경관관리구역 중첩 현황(2023년 11월 기준)

▼ [표 3-24] 도 제안 중점경관관리구역과 시·군 지정 중점경관관리구역 중첩 현황(2023년 11월 기준)

| 구역 | 「2030충청남도 경관계획」 | | | 해당 시·군 (지정년도) | 시·군 지정 여부 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 유지/검토 | 지정 제안 | | | |
| | | 경관자원 연계 유형 | 시·군 중점경관 관리구역 | | |
| 칠갑산도립공원 | ○ | | | 청양군 | X |
| 칠갑산 산꽃마을 | ○ | | | | X |
| 삽교호 주변(국도34호의 경계로부터 100m 내외) | | ○ | | 아산시 ~당진시 | 아산만 겹침 |
| 역사자원 연결(지방도 618호/647호, 국도 40호/45호의 경계로부터 300m 내외) | | ○ | | 서산시 ~예산군 | 해미읍성 겹침 |
| 자연·문화자원 연결(냉풍욕장길과 대청로, 충서로, 성주산로, 만수로의 경계로부터 300m 내외) | | ○ | | 보령시 ~부여군 | 대청로, 대천동 시가지 겹침 |
| 계룡산국립공원주변(계백대로와 국도1호선 경계로부터 300m, 삽재교차로 경계로부터 100m 내외) | | ○ | | 공주시 ~계룡시 ~대전 | 사계고택, 엄사 시가지, 계룡대로 일부 겹침 |
| 마곡사 일대 | | | ○ | 공주시 (2021) | ○ |
| 신관동 일대 | | | ○ | | ○ |
| 대천동 시가지 | | | ○ | 보령시 (2020) | ○ |
| 원산도 | | | ○ | | ○ |
| 인주역 일대 | | | ○ | 아산시 (2018) | X |
| 장항선 폐선부지 | | | ○ | | X |
| 수석지구 | | | ○ | 서산시 (2021) | X |
| 돈암서원 | | | ○ | 논산시 (2015) | X |
| 계룡산-향적산-천마산 | | | ○ | 계룡시 (2021) | X |
| 대실지구 | | | ○ | | X |
| 당진합덕역 | | | ○ | 당진시 (2021) | X |
| 석문호 일대 | | | ○ | | ○ |
| 남이면·제원면·금산읍 인삼밭 | | | ○ | 금산군 | X |
| 서천읍 일대(서천군청 신청사 포함) | | | ○ | 서천군 (2015) | ○ |
| 장항읍 일대(산업단지, 중심시가지 포함) | | | ○ | | ○ |
| 청양버스터미널 일대 | | | ○ | 청양군 | X |
| 홍성역 일대 | | | ○ | 홍성군 (2016) | X |
| 덕산온천관광지 일대 | | | ○ | 예산군 (2020) | ○ |
| 예당관광지 일대 | | | ○ | | ○ |
| 내포신도시 일대 | | | ○ | | ○ |

# 7. 문제점 및 시사점 도출

충남의 경우 2023년도 8월 기준 15개 시·군 중 금산군과 청양군을 제외한 13개 시·군에서 경관계획을 수립하고 중점경관관리구역을 설정 및 운영하고 있다.

도와 13개 시·군의 중점경관관리구역의 설정 현황 분석 결과, 구역을 지정하는 방법이나 절차는 도와 시·군 간 큰 차이는 없었다. 시·군의 경우 구역 실행주체로서 타 관련 법 제도에 의한 지구 및 구역과의 관계를 고려하여 구역 지정 방법을 정하고 있다는 것, 그리고 구역 지정에 따른 이해관계 주체인 주민 및 타 관련 부서의 의견수렴을 중요시하고 있으며 이를 위한 절차를 진행하고 있는 것이 도와 차이점이라 할 수 있다. 이러한 차이를 반영하여 도와 시·군의 중점경관관리구역 설정 방향 및 목적, 방법 및 절차, 원칙 및 기준을 제시할 필요가 있다고 할 수 있다.

한편, 구역 지정 이유, 구역 재정비 기준, 관련 타 법 제도의 지구 및 구역과의 관계 설정 등의 제시 여부, 경관자원조사 시 조망분석, 경관이슈 및 사업조사 등의 포함 여부 등 시·군 간 중점경관관리구역 지정 방법, 원칙 및 기준 등에서 차이가 있었다. 또한 경관계획 수립에 따른 중점경관관리구역 재설정 여부에 따라 시·군별 구역 설정 방향 및 목적이 다름을 알 수 있었다. 즉, 구역 재설정 시·군에서는 재설정 관점에서 방향 및 목적을 설정하고 있는 반면, 경관계획을 처음 수립하여 중점경관관리구역을 신규 지정하는 시·군에서는 해당 시·군 경관 미래상과 연계하면서 경관자원의 보호, 유지, 관리를 구역 설정 목적으로 하고 있다. 즉, 시·군 간 경관계획 수립 현황에 따라 중점경관관리구역 설정 방향 및 목적, 방법 및 절차, 원칙 및 기준 등에 차이가 있으며, 이러한 충남의 여건을 반영하여 시·군별 상황에 맞게 적용할 수 있는 중점경관관리구역 설정 방향 제시가 필요하다 하겠다.

구체적으로 살펴보면, 먼저 중점경관관리구역 지정 방법은 주로 경관자원조사, 경관의식조사, 관련 및 상위계획 분석을 통해 구역을 지정하고 있다. 이중 경관자원조사는 유형별 경관자원조사, 조망이나 가시권 분석, 경관이슈나 사업을 분석하는 시·군이 많으며, 도보다는 시·군에서 경관자원조사 항목을 구체적으로 제시하고 있는 경향이 있었다. 「경관계획수립지침」에서 규정하고 있듯이 이와 같은 도와 시·군의 차이를 유지하면서, 각 시·군의 여건에 따라 구역 지정 시 적용할 수 있는 표준화 된 구역 지정 방법을 제시할 필요가 있다고 할 수 있다. 경관의식조사는 시민, 공무원, 전문가 대상 설문조사 방식으로서 대표 경관자원 및 이미지를 도출하고 이를 보전, 관리, 형성 방안을 계획에 반영하고자 하는 것은 도와 시·군 간 큰 차이는 없었다. 또한 관련 및 상위계획 분석은  도와 시·군은 상호 계획을 검토하여 반영하고자 하고 있으며, 각 시·군의 자원 유형 및 사업 등에 따라 도시재생이나 역사문화자원 보존 등 검토 관련 계획에 차이가 있음을 알 수 있었다. 하지만 도가 후보지로 제안한 구역을 해당 시·군에서는 반영하고 있지 않은 경우도 있어 이에 대한 원인 파악을 통해 정합성 및 연계성을 확보할 수 있는 방안 마련이 필요하다 하겠다. 한편, 13개 시·군 중 아산시의 경우 인접

시·군과 경관관리의 일관성을 위해 자원조사 및 계획을 참고하고 있어, 충남 경관의 일관성 및 통일성을 위해서는 각 시·군에서 중점경관관리구역 설정 시 인접 시·군 경관계획을 참고하도록 유도할 필요가 있다 하겠다. 이와 같은 방법을 통해 결과적으로 중점경관관리구역은 신규 지정, 유지, 구역 변경(축소, 분할, 조정), 해지의 4가지 유형에 의해 지정되고 있으며, 유형별 구역 지정 방법을 제시함으로써 시·군 간 중점경관관리구역 설정에서의 격차를 줄일 필요가 있다.

중점경관관리구역 지정 절차 유형은 크게 3가지로 구분할 수 있었다. 첫 번째 유형은 단계에 의해 구역을 지정하는 절차이며, 이는 또 경관자원조사와 경관의식조사 결과를 담당자 경관의식조사 및 경관 이슈 조사 결과에 매칭하여 지정, 기존 주민의 경관자원 발굴 조사 결과를 주민 경관의식조사 및 경관 이슈 등 반영 후 지정, 경관자원조사 결과를 경관의식조사 결과에 매칭 후 평가하여 지정하는 3가지 유형으로 구분되었다. 두 번째 유형은 13개 시·군 중 반 이상이 적용하고 있으며 신규로 중점경관관리구역을 지정할 때 절차로서 경관자원조사 및 의식조사, 관련 계획 검토 결과를 통해 구역을 지정하는 절차이다. 마지막 세 번째 유형은 경관계획 재수립에 따른 중점경관관리구역 재설정 시·군에서 적용하는 절차로서 경관자원조사 및 의식조사, 관련 계획 검토 결과와 기정 지정 구역의 경관변화나 중요도, 경관문제의 심각성 등을 검토 후 지정하는 절차이다. 즉, 시·군에서는 경관계획 재수립 여부, 그리고 각 시·군 담당자 또는 경관계획 수립 주체에 따라 절차가 달라지는 상황으로서, 시·군 여건에 따라 범용적으로 적용할 수 있는 절차 제시가 필요하다 하겠다.

중점경관관리구역을 지정하기 위한 원칙 및 기준은 도와 시·군 간 차이가 있었다. 도는 시·군 간 경관자원의 연계와 중요 경관자원이지만 시·군에서 누락하고 있는 곳을 후보지로 제안함으로써, 충남 광역차원에서 경관자원의 일관적 및 연속적 관리, 그리고 중요 경관자원 해당 각 시·군에서 관리할 수 있도록 유도하고 있다. 즉, 경관자원의 '연속성' 및 '연계성', '일관성' 및 '통합성', '조화성'이 필요한 곳을 지정하거나 시·군의 경관관리의 필요성 여부를 원칙 및 기준으로 하고 있다고 할 수 있다.

반면, 시·군의 경우 주로 해당 시·군의 대표성, 역사성 및 문화성을 가진 상징적인 경관자원, 사람들의 이용이 많으면서 해당 시·군의 중심에 있는 경관자원, 또한 경관변화가 예상되어 경관관리 및 개선이 필요하거나 선도적 경관 관리 및 형성을 통해 효과가 있을 것으로 예상되는 곳을 지정하고 있다. 즉, '경관성', '조망성', '우수성', '대표성', '역사성', '이용성', '중심성' 등의 개념어로 표현되는 시·군 경관자원들 중 보전/관리/형성의 행위 관점에서 '변화성', '필요성', '효과성', '선도성', '특화성'을 고려하여 중점경관관리구역을 지정하고 있다고 볼 수 있다. 이렇게 지정된 중점경관관리구역을 재설정 할 시에는 유지, 구역 변경, 해지의 방법에 따라 원칙 및 기준을 별도 제시하고 있는 시·군도 있다. 이미 해당 시·군에서 중점적으로 경관의 보전/관리/형성이 필요한 곳을 지정하였으므로, 재설정 시에는 구역의 보전/관리/형성의 행위 관점에서의 '변화성', '필요성', '효과성', '선도성', '특화성'을 원칙 및 기준으로 하고 있다.

또한 타 법 제도의 지구 및 구역에 따른 규제와의 중첩 여부, 토지이용계획에 있어서 개발행위 제한 등에 따라 시·군별로 구역의 유지, 구역 변경, 해지 등 방법을 달리하여 지정하고 있는 상황이다. 물론 보다 구속력있는 경관지구 등으로 전환하는 경우도 있으나, 대부분의 시·군에서는 타 법 제도 및 지구 지정에 따른 심의 진행 및 개발행위 미미로 경관심의 역할이 모호해져 중점경관관리구역 지정 해지 또는 구역 변경 등 행정 절차 위주로 구역을 지정하고 있다. 중점경관관리구역으로 지정한 곳을 경관 '관리'나 '형성'의 관점에서만 볼 것이 아니라 '보전'의 관점에서 접근할 필요가 있다. 즉, 기정 지정 구역이 개발행위가 미미하여 경관심의 행정 절차가 없어도 기존의 경관을 유지하거나, 구역 변경을 통해 타 법 제도 및 지구와의 연계 등 방법 적용 여부를 검토 후 해지하도록 유도할 필요가 있다.

이 외에도 도 및 시·군에 따라서는 중점경관관리구역 경계 설정 기준까지 제시하고 있다. 도는 도로 경계 범위를, 시·군에서는 하천이나 해안, 저수지, 산, 시가지 등 유형별로 타 법 제도 및 규칙을 활용하여 경계 설정 기준으로 제시하고 있어 이를 참고하도록 할 필요가 있다.

이와 같은 방향과 목적, 방법과 절차, 원칙 및 기준을 통해 2023년 현재 기준으로 도는 시·군 간 경관자원을 연계하기 위해 '경관자원 연계' 유형 4개소와 '시·군 중점경관관리구역' 후보지를 20개소를 제안하고 있다. 한편, 충남의 13개 시·군이 지정한 중점경관관리구역은 총 78개소이며, 시·군 간 구역 총 면적은 30배 이상 차이가 나거나, 구역 수 역시 적게는 4개소에서 많게는 13개소로 시·군별 차이가 크다고 할 수 있다. 토지이용규제서비스에 고시하고 있는 시·군은 5곳, 해당 시·군 홈페이지에 고시한 곳 역시 5곳으로 공식적으로 지정한 중점경관관리구역을 공개하고 있는 곳은 13개 시·군 중 10곳이다. 이 또한 경계가 명확하게 되어 있지 않은 곳도 있는 상황으로 이에 대한 개선이 필요하다 하겠다.

# Ⅳ. 충남 중점경관관리구역 운영주체 의식조사

## 1. 조사 개요

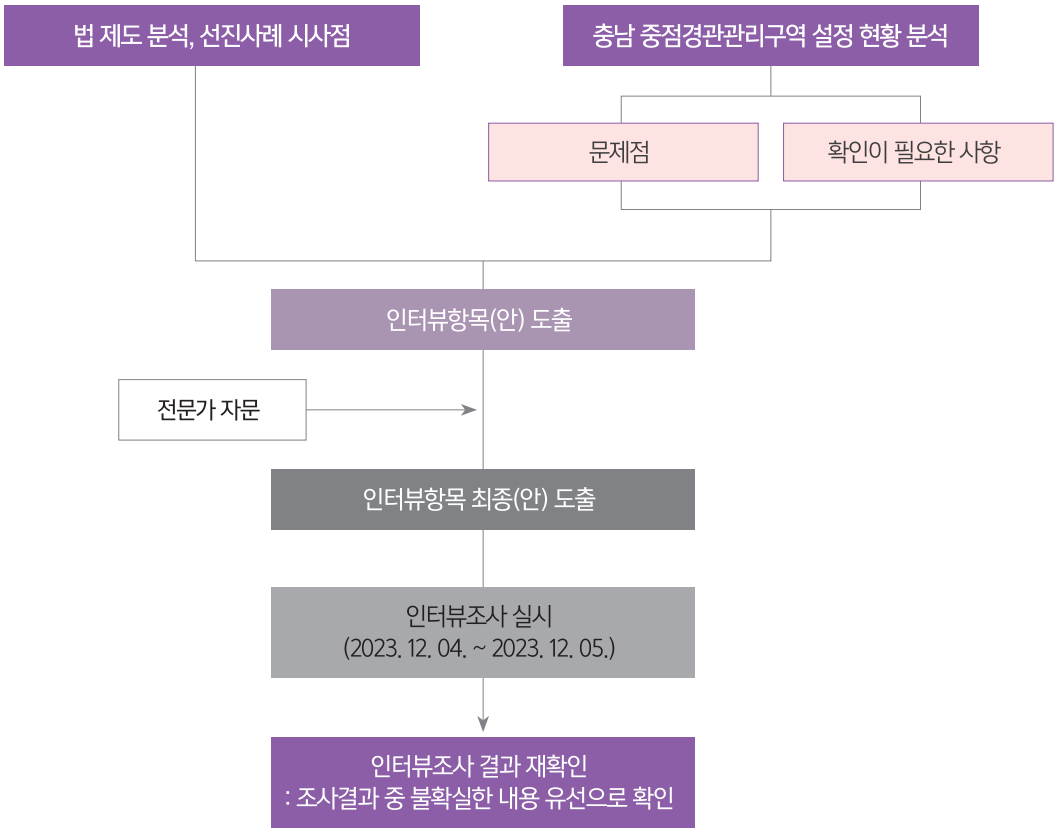
중점경관관리구역을 운영하고 있는 13개 시·군 중 인터뷰조사에 응한 10개 시·군 담당자를 대상으로 2회에 걸쳐 4명, 6명 참여 인터뷰조사를 실시하였다.

▼ [표 4-1] 조사대상 및 일시

| 구분 | 개요 |
|---|---|
| 10개 시·군 경관 담당자 | - 일시 : 2023. 12. 4.(14:00 ~ 17:00)<br>- 장소 : 충남연구원 공공디자인센터 회의실<br>- 대상 : 4명(논산시, 보령시, 계룡시, 예산군 담당자 참석)<br> <br>- 일시 : 2023. 12. 5.(14:00 ~ 17:00)<br>- 장소 : 충남연구원 공공디자인센터 회의실<br>- 대상 : 6명(천안시, 공주시, 서산시, 당진시, 홍성군, 태안군 담당자 참석)<br> |

인터뷰조사 항목은 「경관법」 및 「경관계획수립지침」 상에서의 중점경관관리구역에 적용이 필요한 사항, 타 지자체 중점경관관리구역 설정 사례에서의 시사점, 도 및 13개 시·군 중점경관관리구역 설정 현황 분석에서의 문제점과 확인이 필요한 사항을 인터뷰조사 항목으로 도출하였다. 이를 전문가 자문을 통해 조사 최종항목을 도출하고, 2회에 걸쳐 인터뷰조사를 실시하였다. 인터뷰조사 결과 분석에 있어서 추가적으로 확인이 필요한 사항은 인터뷰조사에 참여했던 담당자에게 유선으로 재확인 절차를 거쳤다.

인터뷰조사 항목은 크게 중점경관관리구역을 설정함에 있어서 목적과 방법 및 절차, 구역의 범위, 원칙 및 기준, 그리고 중점경관관리구역 설정에 따른 도의 역할의 2가지로 구분하여 조사하였다.




▲ [그림 4-1] 인터뷰조사 내용 도출 프로세스

▼ [표 4-2] 인터뷰조사 항목

| 구분 | | 질문항목 |
|---|---|---|
| 중점경관관리구역 설정 (9) | 목적 (2) | 중점경관관리구역의 활용 목적은 무엇인지? 무엇에 효과가 있다고 생각하는지?<br>예) 주요 경관자원의 보존, 역사문화자원 상징성 부여, 노후경관 개선을 위한 사업 추진 등 |
| | | 2. 어떠한 곳을 중점경관관리구역으로 지정할 필요가 있다고 생각하는지? |
| | 방법 및 절차 (2) | 3. '경관자원조사'+'경관의식조사'+'상위 및 관련계획 검토' 후 경관의 대표성, 우수성, 개발에 의한 경관변화, 경관관리의 효과성 등을 기준으로 구역을 지정하고 있는데 이 외에 다른 절차나 방법을 적용하고 있는지? 또는 필요하거나 중요하다고 생각하는 방법이나 절차가 있는지? |
| | | 4. 중점경관관리구역 지정 과정에서 '타 부서 협의'나 '주민공청회' 절차가 필요하다고 생각하는지? |
| | 구역 범위 (2) | 5. 중점경관관리구역 지정 시 타 법 제도 및 지구(고도지구, 문화재보호구역, 지구단위계획구역 등)와 중첩되는 곳은 '지정 해지', '구역을 제외하고 주변 지정', '포함하여 지정' 등 다양하게 나타나는데 이에 대해서 어떻게 생각하는지? |
| | | 6. 개발행위가 제한되는 지역(자연녹지지역, 보전녹지지역 등) 역시 '해지', '포함하여 지정' 방식으로 구분되는데 이에 대해서 어떻게 생각하는지? |
| | 원칙 및 기준 (3) | 7. 중점경관관리구역 지정하기 위한 원칙 또는 기준 설정 시 중요하게 생각하는 것은 무엇인지?<br>예) 현재 대부분 '경관의 대표성', '우수성', '개발에 의한 경관변화', '경관관리의 효과성', '경관이슈', '경관관리의 필요성' 등을 기준으로 하고 있음 |
| | | 8. 범용적으로 적용할 수 있는 원칙이나 기준을 제시한다면 어떤 내용으로 했으면 하는지?<br>예) 개념어 중심(우수성, 대표성, 상징성 등) 또는 경관이슈 중심(경관변화, 사업 집중, 개발행위 정도 여부 등) |
| | | 9. 중점경관관리구역 설정 과정에서 어려운 것은 무엇인지?<br>예) 구역 설정 기준 부재, 경관자원조사의 범위, 경관자원조사 및 경관의식조사 결과 활용 방법, 주민의견 수렴 방법, 구역 범위 설정 등 |
| 도의 역할 (6) | | 10. 현재 도에서는 후보지를 제안하여 시·군이 검토 후 중점경관관리구역을 지정하도록 하고 있는데, 직접 지정, 후보지 제안 중 바람직하다고 생각하는 방향은 무엇인지? |
| | | 11. 제안 후보지를 시·군에서 반영하여 지정 시 어떤 인센티브가 있으면 좋겠다고 생각하는지? |
| | | 12. 어떤 곳을 제안할 필요가 있다고 생각하는지?<br>* 현재 후보지는 ①두 개 시·군 이상 걸쳐져 있는 경관자원의 연계를 위한 '경관자원 연계', 와 ②주요경관을 시·군에서 중점경관관리구역으로 지정하지 않았을 경우 제안의 두 가지 방식으로 제안하고 있음 |
| | | 13. 제안한 후보지 중 시·군에서 경관권역/경관축/경관거점/중점경관관리구역 등 경관관리계획이 있을 경우 해당 시·군 관리로 수단을 변경하고 있는데 이에 대해서 어떻게 생각하는지? |
| | | 14. 제안한 후보지 중 시·군에서 반영하지 않는 경우가 있는데 이유는 무엇인지? |
| | | 15. 도는 중점경관관리구역의 설정을 위해 어떠한 역할을 해야 한다고 생각하는지? |

# 2. 중점경관관리구역 설정

## 2.1 목적 및 효과

중점경관관리구역을 지정하는 목적으로 담당자들은 사람들이 집중, 이용이 많거나, 지역의 대표 경관자원 주변 개발이나 사업 추진 등 경관변화에 따른 경관관리라고 응답했다. 중점경관관리구역은 건축물 등 개발행위 시 경관심의 행정절차를 거치게 되므로 업무량이 많아질 수는 있지만 경관관리 측면에서 긍정적으로 인식하고 있었으며, 경관계획에 중점경관관리구역별 사업을 제시하고 이를 실행할 수 있는 근거가 되어 경관개선 및 형성이 필요한 곳의 경관관리 측면에서 긍정적인 효과가 있다고 인식하고 있었다. 또한 경관계획 수립 당시 중점경관관리구역으로 지정한 곳을 구역별 특성에 따라 타 관련 부서와의 협의를 통해 경관지구나 지구단위계획구역 등으로 지정 전환함으로써 구속력을 가진 제도와 연계할 수 있는 역할로 중점경관관리구역 제도를 활용하고 있는 곳도 있었다.

즉, 담당자들이 응답한 바와 같이, 중점경관관리구역을 중요 경관자원의 현재의 모습을 보존하고자 하기보다 중요 경관자원 주변에 대한 경관 형성과 경관변화에 따른 경관관리를 위해 중점경관관리구역 제도를 활용하고 있다고 할 수 있다. 또한 구속력이 없어 실행력이 부족하다는 단점으로 인식하기보다는 경관의 보전, 관리, 형성을 위해 유연하게 제도를 활용하고 있으며 필요 시 구속력이 강한 제도로 전환하기 전 단계에서의 유도장치로서 역할로도 활용하고 있음을 알 수 있다.

▼ [표 4-3] 중점경관관리구역 설정 목적 및 효과

| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 중점경관관리구역 설정 목적 | - 경관변화 예상, 개발 진행중 또는 향후 개발 예상되는 곳들의 경관관리(개발압력)<br>- 보존보다는 관리나 형성, 개발행위에 따른 경관훼손 우려 관점에서 지정<br>- 원도심 재개발 시 기준 적용의 필요성(경관관리)<br>- 대표 경관자원 집중, 유동인구 및 방문객이 많은 곳, 여러 부서가 관심갖는 지역의 경관관리 |
| 중점경관관리구역 설정 효과 | - 경관심의 절차를 거치므로 경관관리가 되는 효과<br>- 제시한 중점경관관리구역 실행사업이 많이 진행<br>- 중점경관관리구역으로 지정 후 경관지구나 지구단위계획구역 등 타 관련 법 제도로 전환이 가능한 제도로서 활용 |

## 2.2 방법 및 절차

중점경관관리구역 지정 방법 및 절차는 앞서 서술한 바와 같이, 일반적으로 경관자원조사, 경관의식조사, 관련 및 상위계획 분석 등의 방법에 의해 진행하고 있다. 담당자들에게 이 외에 다른 방법이나 절차 유무와 관련하여 인터뷰를 한 결과, 대부분 경관자원조사와 경관의식조사, 관련 및 상위계획 분석 등에 의해 중점경관관리구역 후보지를 도출한 이후 내부적으로 지정하고자 하는 구역을 도출하고, 이를 타 관련 부서 담당자와 외부전문가 참석 중간보고회 절차를 거친 후 중점경관관리구역(안)을 도출하고 있었다.  이후, 중점경관관리구역 설정 내용은 경관계획의 일부분으로서 경관심의 대상이므로 심의절차를 거친 후, 중점경관관리구역에 해당되는 토지소유주 참여의 주민공청회를 통해 주민의견 수렴 절차를 거치고 있었다. 주민공청회를 진행한 이후에는 각 해당 시·군 의회 의견청취 절차를 진행하고, 담당 및 타 부서 담당자, 외부전문가, 단체장 등 참석 최종보고회를 거친 후 최종적으로 지정한 중점경관관리구역을 홈페이지에 고시를 한다. 또한 해당 지자체 읍·면·동에 공문을 발송하여 지정한 중점경관관리구역 정보를 알리는 절차로 중점경관관리구역을 진행하고 있었다. 즉, 경관계획 상에 제시되어 있지 않은 많은 절차를 통해 중점경관관리구역을 지정하고 있음을 알 수 있다.

특히, 담당자들은 주민민원이나 주민 반발, 중점경관관리구역 해당 주민을 공청회에 참석시키도록 하는 과정이 가장 어렵고 힘들지만, 중점경관관리구역을 지정하면 사유재산권 침해가 될 수 있으므로 이것이 가장 중요한 절차라는 인식이 있었다. 주민들의 이해가 중요한만큼 경관자원조사나 경관의식조사 결과는 중점경관관리구역 지정 타당성을 확보하는데 중요하며, 심의나 외부전문가 자문 역시 합리적인 구역 지정을 위해 반드시 절차를 거치려고 함을 알 수 있었다.

한편, 경관은 범위가 방대하여 중점경관관리구역을 지정하면 이를 운영하기 위해 경관 담당 부서뿐만 아니라, 도시, 교통, 문화재, 해양 등 타 부서와 협조가 필요하므로 타 관련 부서 및 실무진 회의도 진행하고 있었다.

현재 시·군에서 진행하고 있는 중점경관관리구역 지정 절차 이외에, 외부전문가뿐만 아니라 실질적으로 중점경관관리구역 내에서의 개발 행위 실행 주체인 지역 건축사협회 등 이해관계자의 의견수렴 절차가 추가적으로 필요하다는 의견이 있었다. 현재 경관계획 보고회 시 외부전문가로서 건축사를 참여시키고 있기는 하지만 중점경관관리구역 지정 이후 개발행위 및 경관심의 등에서 밀접한 이해관계자로서 건축사협회의 의견수렴 절차 진행이 필요하다는 의견이었다.

「경관법」이 개정되어 인구 10만 이상 지자체에서 경관계획 수립이 의무화된 지 약 10년이 된 현재 천안시를 제외하고 도를 비롯한 대부분의 시·군에서는 경관계획을 1회 또는 2회 수립한 상황이다. 담당자들은 현재까지 경관자원조사를 형식적으로만 인식해 왔었던데 반해 이번 인터뷰 조사에서 당진시가 2019년에 경관자원조사를 별도 진행한 것에 대한 필요성을 인식하는 담당자가 많았다.

경관자원조사는 해당 지자체의 중요 경관자원의 도출부터 보전, 관리, 형성의 방향과 필요성을 도출하기 위한 가장 중요하면서 기본이 되는 방법이자 과정이다. 이에 대한 중요성과 필요성을 인식하고 있다는 것은 중점경관관리구역의 효율적인 설정 측면에서 매우 고무적이라 할 수 있다.

▼ [표 4-4] 중점경관관리구역 지정 방법 및 절차

| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 중점경관관리구역 지정 방법 및 절차 | - 후보지 도출 -> 내부(담당자, 지자체장, 용역사)에서 후보지(안) 결정 -> 중간보고회(담당 부서, 타 관련 부서 담당자(팀장, 주무관), 외부전문가 참석) -> 경관심의 -> 주민공청회(구역 토지소유주 반드시 참여)를 통해 의견수렴 -> 의회 의견청취 -> 최종보고회(담당 부서, 타 관련 부서, 전문가, 단체장 등 참석) -> 최종 구역 지정(고시) -> 의견수렴(홈페이지, 읍면동 공문 발송) -> 완료<br>- 타 부서 협의는 매 회의때마다 함께 진행(착수, 중간, 최종)<br>- 실무진 회의도 진행(타 부서 담당자)<br>- 주민공청회는 민원과 직결되므로 반드시 필요<br>- 지역 건축사협회 등 이해관계자의 의견수렴 절차가 추가 필요<br>- 경관자원조사는 당진시와 같이 별도 진행하여 구역 지정 시 활용 필요<br>- 방법과 절차에서 단계에 따른 평가 방식 적용은 시도할 필요 |

## 2.3 구역 범위

앞서 서술한 바와 같이, 시·군에서는 중점경관관리구역 설정 목적을 개발행위에 따른 경관관리와 개선, 사업추진에 따른 경관형성을 주 목적으로 하고 있음을 알 수 있었다. 즉, 중점경관관리구역으로 지정하여 구역내에서의 개발행위에 대한 경관심의를 통한 규제와 사업 실행이 행정의 업무이자 역할이라고 담당자들은 인식하고 있다고 볼 수 있다.

이로 인해 타 법 규제와의 중복을 피하기 위해 타 법에 의한 구역 또는 지구인 문화재보호구역이나 경관지구, 지구단위계획구역 등을 제외하거나 겹치지 않도록 중점경관관리구역 범위를 지정, 또는 보다 구속력이 강한 제도로 전환하는 방법으로 구역 범위를 설정하고 있었다. 또한 개발이 제한된 구역은 개발행위가 미미하므로 규제할 필요가 없어 중점경관관리구역 지정을 해지하는 등 중점경관관리구역 제도를 규제 수단으로 주로 인식하는 경우가 많다는 것을 보여주고 있다.

한편, 문화재보호구역의 경우 문화재와 주변 경관과의 조화로움 관점에서 경계 부분에 대한 경관관리의 필요성을 인식하는 담당자도 있었다. 또한 당진시의 경우 시민들이 우수경관자원으로 발굴한 경관자원에 대해서는 개발에 따른 규제의 필요가 없더라도 그 당위성과 타당성을 인정하여 중점경관관리구역에 포함함으로써 현재의 경관자원을 보전하고자 하는 타 시·군과 차별화된 방향으로 중점경관관리구역을 지정하고 있었다.

중점경관관리구역이 「경관법」에서 규정하고 있듯이 '중점적으로 자원을 보전, 관리, 형성이 필요한 곳을 지정하는 것'이라고 한다면 당진시와 같이 개발행위가 미미하더라도 현재 경관자원 그대로를 보전하기 위해 중점경관관리구역으로 지정하는 것은 법에서 정의하는 중점경관관리구역의 개념을 제대로 반영하고 있는 것이라 할 수 있다.

이러한 측면에서 보더라도 경관자원조사를 구체적으로 별도 추진하고, 시민에 의한 우수자원을 발굴하는 과정은 중점경관관리구역이 제대로 된 목적과 역할을 하는데 매우 중요한 것이라 볼 수 있다.

▼ [표 4-5] 중점경관관리구역 범위

| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 중점경관관리구역 범위 | - 논산시는 경관관리 일관성 확보를 위해 경관지구내에 중점경관관리구역을 지정 방법 검토중(현재 재수립중)<br>- 타 법 제도의 지정 구역은 개발행위 규제가 있으므로 제외 필요<br>- 문화재보호구역 기준보다 넓게 중점경관관리구역으로 지정, 인허가 시 가이드라인 적용하는 방법 검토 필요<br>- 문화재 주변을 관리하기 위함이라면 연계 고려 필요<br>- 문화재 분포, 상황이나 여건, 경관현황에 따라 포함, 제외 선택(중첩, 제외 여부를 타 부서와 협의 후 결정 필요)<br>- 당진시의 경우 우수경관자원으로 발굴된 곳은 개발제한구역이어도 중점경관과리구역에 포함 |

## 2.4 원칙 및 기준

15개 시·군 중에서 경관계획을 수립한 13곳 중 경관계획을 재수립한 곳은 5곳, 재수립중인 곳은 2곳이다. 경관계획을 재수립하여 중점경관관리구역을 재정비하는 곳은 구역을 지정함에 있어서 이미 '우수'하거나 '대표성'을 가진 경관자원을 중점경관관리구역으로 지정하였기 때문에 개발행위에 따른 경관변화가 있는 곳을 기준으로 추가 지정 또는 변경하고 있다.

한편 중점경관관리구역을 지정함에 있어서 경관변화 또는 경관이슈를 중요한 기준으로 적용하고 있음을 알 수 있었다. 즉, '우수'하거나 '대표성'을 가진 중요 경관자원의 경관변화나 경관훼손이 예상되는 곳, 개발사업이 집중되는 곳을 중점경관관리구역으로 지정하여 개발행위 규제에 따른 경관관리 및 개선 관점에서 접근하고 있음을 알 수 있다. 특히, 경관이슈를 중점경관관리구역 지정 원칙 및 기준으로 중요하게 적용하는 이유로는 지자체장에 따라 관심 사업이나 이슈, 경관 목적이나 방향, 미래상 등이 달라지므로 이를 반영하고자 함을 알 수 있다.

▼ [표 4-6] 중점경관관리구역 원칙 및 기준

| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 중점경관관리구역 원칙 및 기준 | - '개발에 의한 경관변화 여부'를 가장 중요한 원칙, 기준으로 적용<br>- '우수성', '대표성'의 개념어와 '경관변화'의 경관현황 이슈 모두 필수적으로 적용 필요<br>- 관광도시는 '대표성'도 매우 중요, '개발행위에 따른 경관변화' 역시 중요<br>- 재수립 시에는 이미 '우수성'과 '대표성'을 가진 곳을 지정하고 있으므로, 개념어는 큰 의미가 없음<br>- 현재 재수립중이며 경관변화에 대비하면서 사업이 집중되는 곳 추가 지정할 예정<br>- 자연경관 중점경관관리구역은 개발행위 제약을 받는 곳이지만 추후 해지됐을 때를 대비해서 포함하여 지정 예정<br>- 개념어 중심으로 시·군 특성, 대표 자원 추출 -> 경관현황 검토 후 구역 지정<br>- 개념어에 의한 구역 후보지는 의식조사 결과에서 도출, 지자체장에 따라 관심 사업이나 이슈가 달라지므로 '경관이슈' 역시 반영 필요 |

# 3. 도의 역할

## 3.1 중점경관관리구역 지정

「2030 충청남도 경관계획」에서 도는 시·군이 중점경관관리구역을 지정하도록 유도하기 위해 후보지를 제안하고 있다. 이에 대해서 시·군 담당자들은 여러 시·군에 걸친 경관자원을 구역 후보지로 제안하는 도의 역할에 대해서는 긍정적이었다. 특히 시·군이 접해있는 관문의 경관 일관성 확보가 어려워 이를 도에서 구역 후보지로 제시 및 경관관리 방향까지 제시해주기를 희망하고 있었다. 또한 도가 제시한 후보지를 해당 시·군에서 반영하였을 시 충남도 경관사업이나 공공디자인 공모사업 추진 시 인센티브를 부여하는 등의 제도가 필요하다고 인식하고 있었다.

한편, 15개 시·군 경관자원조사를 정해진 기간 내에 해야 하는 광역차원의 경관계획은 시·군 경관계획에 비해 상대적으로 경관자원조사의 구체성이 부족한 한계가 있으므로 시·군별 중점경관관리구역 후보지를 제안하는 것에 부정적으로 인식하는 담당자도 있었다. 이보다 여러 시·군에 걸친 경관자원 연계 관점에서의 후보지 제안이 바람직하다는 의견이었으며, 광역차원에서는 중점경관관리구역 설정에 있어서 직접 지정보다는 시·군 경관의 연계성 및 일관성 확보를 위해 큰 틀에서 방향을 제시해주는 역할이 필요하다고 인식하고 있다고 볼 수 있다.

▼ [표 4-7] 도의 시·군 중점경관관리구역 후보지 제안

| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 중점경관관리 구역 후보지 제안 | - 여러 시·군에 걸친 경관자원에 대한 구역 제안은 필요<br>- 경관관리 방향, 지침 등 큰 틀에서 제시 필요<br>- 각 시·군별 구역 지정 후보지 제안 긍정적(각 시·군에서 검토 후 반영)<br>- 각 시·군별 구역 지정 후보지 제안 부정적(도는 시간적 및 범위상 상대적으로 경관자원조사의 구체성에 한계 존재)<br>- 시·군 간 경관축 연결을 위한 경관자원 연계 유형 후보지 제안 필요<br>- 시·군이 접해있는 관문을 후보지로 제안 필요<br>- 제안한 후보지를 시·군에서 반영 시 공모사업 추진 인센티브 부여<br>- 후보지 제안, 해당 시·군에서 지정 및 운영 |

## 3.2 시·군 지정 중점경관관리구역과의 관계

앞서 서술한 바와 같이, 도의 중점경관관리구역 후보지 제안에 대해 시·군 담당자들은 긍정적으로 인식하고 있었으나, 제안한 후보지에 대해서 보다 적극적인 역할을 해주기를 바라고 있었다. 관문 경관이나 경관자원 연계 등 여러 시·군 경관의 일관성이나 연계성 확보에 도가 계획의 방향을 제시하거나 사업 추진 지원 등이 필요하다는 의견이었다. 경관심의 역시 각 시·군마다, 그리고 도와 시·군의 경관위원회 구성 및 운영 방식의 상이함에서 오는 경관관리의 이질감에 대해서 우려하고 있었으며 이에 대한 도의 역할의 필요성을 인식하고 있었다.

또한 각 시·군에서 지정하여 운영하고 있는 중점경관관리구역의 관리 현황을 도에서 분석하여 중점경관관리구역의 실행력 향상을 위해 사업을 지원하거나 또는 각 시·군에서 구역 관리 방안을 제시하는 것에 대한 필요성도 인식하면서 중점경관관리구역의 실효성을 높이기 위한 고민을 하고 있음을 알 수 있다.

이 외에도 도와 시·군 간 경관계획 수립 시기를 맞춰 도 경관계획을 시·군에서 반영할 수 있도록 조율이 필요하다는 의견이 있어 도와 시·군 계획 간 정합성이 필요함을 담당자들은 인식하고 있었다.

▼ [표 4-8] 중점경관관리구역 실행력 확보를 위한 도의 역할

| 구분 | 주요내용 |
|---|---|
| 시·군 중점경관관리 구역과의 관계 | - 관문 경관은 해당 시·군에만 맡길 것이 아니라 도에서 총괄(통합, 일관성 확보)<br>- 관문 경관은 도에서 관리(경관심의 운영) 또는 도에서 지정한 경관위원회 운영 방식 적용<br>- 시·군 지정 중점경관관리구역 분석을 통해 실행사업 지원 또는 관리 방안 제시<br>- 도 및 시·군 계획 수립 시기를 맞출 필요<br>- 해당 시·군의 의견수렴 필요<br>- 도와 시·군 계획의 정합성 확보 필요 |

## 4. 시사점

시·군 담당자들은 중점경관관리구역을 지역의 대표 경관자원이면서 이용률이 높고 경관변화가 예상되어 경관관리가 필요한 곳을 주로 지정하고 있으며, 경관관리 측면에서 중점경관관리구역 제도를 긍정적으로 인식하고 있었다. 또한 시·군 담당자의 인식 및 의지에 따라 중점경관관리구역을 필요 시 구속력이 강한 제도로 지정하기 전 단계에서의 유도장치로 활용하고 있었다.

대부분의 시·군에서는 중점경관관리구역을 지정할 때 구역 지정의 설득력 및 타당성 확보를 위해 주민공청회는 물론 외부전문가 자문, 경관심의, 타 관련 부서와 협의, 해당 시·군 의회 의견수렴 등의 절차를 진행하고 있었다. 구역 지정 방법은 경관자원조사 및 경관의식조사, 관련 계획 및 사업, 지자체장의 관심 사항 및 핵심사업 등의 조사와 분석 결과에서 중점경관관리구역 후보지를 도출하고 있으나, 주로 개발에 의한 경관관리 관점에서 담당 부서 및 지자체장의 의향이 우선되고 있었다. 즉, 다양한 이해관계자의 의견수렴 절차를 진행하고는 있지만 행정의 의견에 의해 도출된 구역(안)을 바탕으로 절차가 진행되므로 담당 부서 또는 지자체장의 인식이 구역 지정에 영향을 많이 미친다고 볼 수 있다. 한편, 담당자들은 시민들에 의해 경관자원을 발굴하여 이를 중점경관관리구역 지정 시 활용하고 있는 당진시 경관자원발굴의 필요성을 인식하고 있었다. 현재 행정의 의견이 영향을 많이 미치는 절차에서 시민이 발굴한 경관자원과 경관계획 수립을 위한 경관자원조사 결과에서 중첩되는 곳을 중점경관관리구역 후보지로 활용하는 등 방법 및 절차가 보다 객관성을 가질 수 있도록 보완이 필요하다 하겠다.

시·군 담당자들 중 대부분은 중점경관관리구역은 경관심의 등에 의한 경관관리 및 사업 추진을 위해 지정하는 것으로 인식하고 있으며, 담당자의 인식에 따라 타 관련 법 지구 또는 구역과 연계 또는 제외 등 중점경관관리구역 제도의 활용에서 다르게 나타났다.

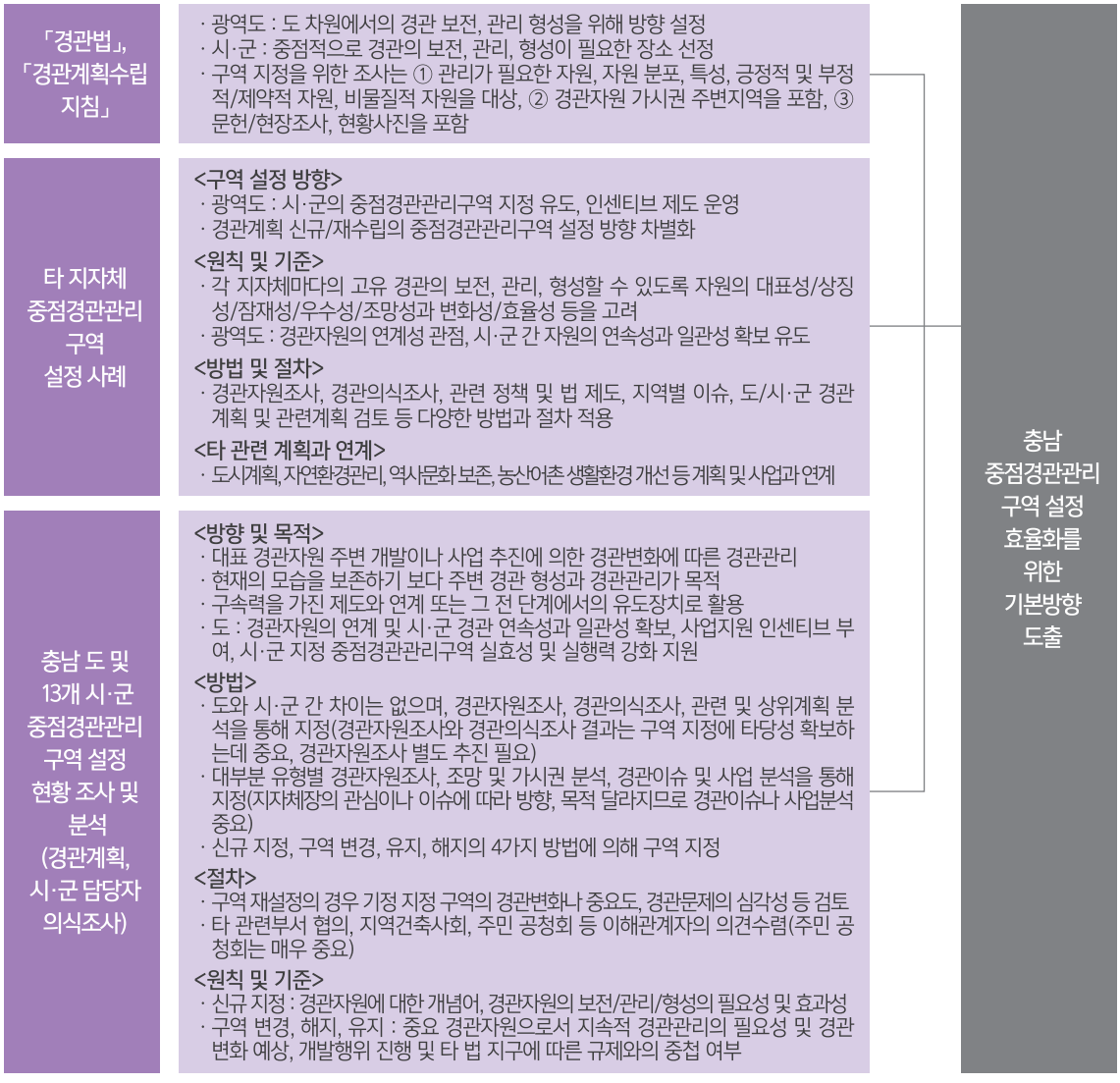
이와 같이 중점경관관리구역 설정과 관련하여 명확한 지침이나 가이드라인이 부재하여 담당자 및 계획수립 주체의 의식이나 역량에 따라 차이가 많다고 할 수 있다.

한편, 도의 역할에 대해서 시·군 담당자들은 큰 틀에서 충남 경관의 일관성 및 연속성 확보를 위한 방향 제시, 도와 시·군 간 연계성을 가지면서 중점경관관리구역이 실행력을 가질 수 있도록 공모사업 지원 및 각 시·군 지정 중점경관관리구역 실태분석을 통한 관리 방안 제시 등이 필요하다고 인식하고 있었다. 이 외에도 경관계획 수립 시기가 도를 비롯하여 시·군마다 다르므로, 도의 상위계획과 시·군 계획 간 정합성 확보를 위해 계획 수립 시기를 맞출 수 있도록 조율이 필요하다는 의견도 있었다. 추후 도에서 중점경관관리구역 설정 시 이를 참고하여 시·군과 역할을 명확히 구분할 필요가 있다 하겠다.

# Ⅴ. 충남 중점경관관리구역 설정 방향

## 1. 기본방향 및 추진전략

본 연구에서는 충남에서 도 및 각 시·군에서 중점경관관리구역을 효율적으로 설정할 수 있도록 관련 법 및 지침, 타 지자체 중점경관관리구역 설정 사례, 충남 및 13개 시·군 중점경관관리구역 설정 현황, 충남 시·군 담당자 의식조사 분석 결과를 토대로 기본방향을 제시하였다.




▲ [그림 5-1] 충남 중점경관관리구역 설정 효율화를 위한 기본방향 도출

기본방향은 5가지이며 내용은 다음과 같다.

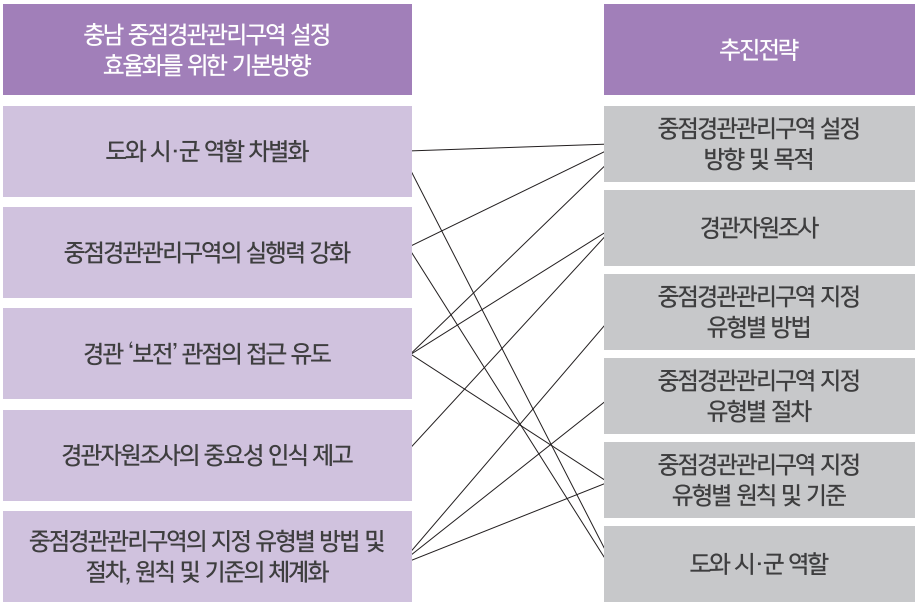
첫째, 충남의 현황과 여건을 고려하고 중점경관관리구역이 실효성을 가질 수 있도록 도와 시·군의 역할 정립을 위한 방향을 제시한다.

둘째, 중점경관관리구역의 효과성 및 실행력을 향상시킬 수 있도록 도와 시·군의 중점경관관리구역 설정 방향과 목적의 차별성을 제시한다.

셋째, 중점경관관리구역의 근본 취지와 목적에 부합하도록 '관리'와 '형성'뿐 아니라 '보전'의 관점에서도 접근할 수 있도록 유도한다.

넷째, 중점경관관리구역이 해당 지역의 중요한 경관자원의 보전, 관리, 형성을 위해 지정하는 제도로서 경관자원조사가 중요한 만큼 경관자원조사 방향을 제시한다.

다섯째, 중점경관관리구역 지정 유형별 방법 및 절차, 원칙 및 기준을 제시함으로써 도 및 시·군에서 체계적이면서 일관성 있게 중점경관관리구역을 설정할 수 있도록 방향을 제시한다.




▲ [그림 5-2] 충남 중점경관관리구역 설정 효율화를 위한 기본방향과 추진전략

# 2. 중점경관관리구역 설정 효율화 전략

## 2.1 구역 설정 방향 및 목적

광역도 차원에서는 '충남 경관자원의 연속적 및 통합적 보전, 관리, 형성'이라는 방향을 가지고 여러 시·군에 걸쳐 있는 경관자원이 보전, 관리, 형성이 될 수 있도록 시·군 중점경관관리구역 지정 유도 및 시범사업 추진 등 중점경관관리구역 실행력 확보를 목적으로 제시하였다. 이를 위해 시·군의 중점경관관리구역 지정 및 경관의 연속성이나 선도성을 위한 보전, 관리, 형성이 필요한 곳을 '광역경관구역'으로 지정하고 해당 시·군의 의지에 따라 특정경관계획수립 또는 중점경관관리구역 시범사업 등 지원을 위해 구역을 설정할 수 있도록 방향 및 목적을 제시하였다.

한편, 시·군은 중점경관관리구역 지정 및 운영 실행주체로서 해당 시·군의 경관 미래상 및 목표에 부합하면서 타 제도와 연계함으로써 지역의 경관자원을 보전, 관리, 형성할 수 있도록 함을 방향과 목적으로 제시하였다. 충남 대부분의 시·군에서는 이미 중점경관관리구역을 지정하여 운영하고 있어 경관계획 재수립에 따른 중점경관관리구역을 재설정 하는 경우가 많다. 이에, 기정 지정 구역의 현황에 따라 타 제도와 연계 또는 구역 변경 등 유연하게 설정할 수 있도록 방향을 제시함으로써, 유도적 차원 또는 구속력이 강한 제도의 전 단계로서 중점경관관리구역 제도를 활용할 수 있도록 하였다.

▼ [표 5-1] 도와 시·군 중점경관관리구역 설정 방향 및 목적의 차별화

| 구분 | | 방향 및 목적 |
|---|---|---|
| 도의 중점경관관리구역 설정 방향 및 목적 | | - 2개 이상 시·군에 걸쳐있는 광역 경관자원의 일관적 및 연속적, 통합적 보전·관리·형성을 위해 '광역경관구역'이라는 명칭으로 설정<br>- 시·군 접경지 경관의 연속성 및 일관성 확보를 위해 '광역경관구역' 설정<br>- '광역경관구역'의 시·군 중점경관관리구역 지정 유도<br>- 시·군 지정 중점경관관리구역 활성화 및 실행력 확보를 위해 특정경관계획수립, 중점경관관리구역 시범사업 등 지원 |
| 시·군 중점경관관리 구역 설정 방향 및 목적 | 공통 사항 | - 현재 우수한 경관자원의 '보전'을 위해서도 중점경관관리구역 설정<br>- 우수하고 지역을 대표하는 경관자원의 보전 및 관리, 경관변화에 따른 경관관리 |
| | 신규 설정 | - 해당 시·군의 경관 미래상 및 목표와 연계하여 중점적으로 보전·관리·형성이 필요한 경관자원을 설정 |
| | 재설정 | - 기 지정 구역의 중요성, 필요성, 효과성 등을 고려하여 타 제도와의 연계 및 구역 지정 변경 등 고려하여 설정 |

## 2.2 경관자원조사

중점경관관리구역 지정 시 가장 중요한 행위인 경관자원조사의 방향은 중점경관관리구역 설정 방향 및 목적에 따라 도와 시·군이 차별성을 가질 수 있도록 하였다.

먼저 조사 대상의 경우, 도는 15개 시·군 모두 대상으로 하기보다 2개 이상 시·군에 걸친 경관자원 및 시·군 접경지, 시·군 지정 중점경관관리구역을 대상으로 하는 반면, 시·군은 해당 지역의 자원을 대상으로 하는 것이 가장 큰 차이점이라 할 수 있다.

조사 범위는 시·군 경계 상관없이 경관자원의 가시권, 영향권까지 범위로 하는 것은 도와 시·군 간 차이가 없다고 할 수 있다.

한편, 조사 내용 및 방법에 있어서, 도는 새로운 경관자원을 발굴하기 위한 경관자원조사가 아닌 경관자원의 연속성 및 일관성, 선도성 및 특화성 관점에서 관리와 개발행위 현황 중심의 조사라고 한다면, 시·군은 지역을 대표하면서 우수한 경관자원의 보전, 관리, 형성 관점에서의 조사라는 것이 다르다. 이에, 시·군에서는 '시민참여단'을 운영하여, 실제 경관자원의 이용주체이자 수혜주체인 주민이 자원을 발굴하고 문제 경관을 도출하는 방법을 적용하도록 제시하였다. 이러한 과정은 주민의 경관의식 향상은 물론 이를 통한 중점경관관리구역 설정 타당성 확보 및 민간영역 경관관리의 실행력을 확보하는데 도움을 줄 수 있을 것이다.

▼ [표 5-2] 도와 시·군 경관자원조사의 방향 차별화

| 구분 | 도 | 시·군 |
|---|---|---|
| 조사 대상 | - 2개 이상 시·군에 걸친 경관자원<br>- 시·군 접경지(관문)<br>- 시·군 지정 중점경관관리구역 | - 유형별 및 요소별 경관, 비물리적 요소 |
| 조사 범위 | - 가시권 주변지역 포함 | - 해당 및 인접 시·군 자원 포함<br>- 해당 시·군에 포함되지 않더라도 영향을 줄 수 있는 경관자원 포함 |
| 조사 내용 | - 경관자원 현황 및 경관관리 현황<br>- 개발 및 토지이용현황<br>- 시·군 지정 중점경관관리구역 운영 및 관리 현황 | - 경관자원의 분포 및 특성을 종합적으로 조사<br>- 우수경관자원 및 관리가 필요한 자원<br>- 부정적 및 제약적 자원 |
| 조사 방법 | - 문헌조사와 현장조사 병행<br>: 관련 계획 및 자료<br>- 시·군 경관계획 분석<br>- 이전 경관계획 참고 | - 문헌조사와 현장조사 병행<br>: 관련 계획 및 자료<br>- '시민참여단'에 의한 경관자원조사<br>- 이전 경관계획(있을 경우) 및 인접 시·군 경관계획 |

## 2.3 구역 지정 유형별 방법

도와 시·군의 중점경관관리구역 설정 방향 및 목적, 경관자원조사 방향에 따라 중점경관관리구역 지정 방법을 경관자원조사, 현장 및 문헌조사, 경관의식조사, 관련 및 상위계획분석, 이해관계자 의견수렴으로 구분하고 구역 지정 방법의 신규 지정, 유지/구역변경/해지의 유형별로 제시하였다. 각 조사 및 분석 방법마다 소항목을 제시해줌으로써 도 및 시·군이 활용할 수 있도록 하였다.

또한 도와 시·군의 중점경관관리구역 설정 방향 및 목적의 차이에 따라 조사내용 및 경관의식조사, 이해관계자 의견수렴 내용을 다르게 제시하였다. 특히, 「경관계획수립지침」에서 규정하고 있듯이 도의 계획보다 시·군 계획에서 경관자원조사 및 경관의식조사를 보다 구체적으로 진행하도록 제시하였다.

도가 지정하도록 제안한 '광역경관구역'의 경우, 시·군의 기정 지정 중점경관관리구역의 실행력 강화와 충남 경관자원의 연계 및 일관성 확보가 목적이므로 이를 위한 경관자원조사 대상을 명확히 제시하였고 이와 관련한 경관의식조사 항목을 제시하였다.

한편, 중점경관관리구역의 운영 및 실행주체가 시·군으로서 도가 지정하는 '광역경관구역'의 경우 시·군 담당자의 의지 및 의견이 중요하므로 이를 반영하도록 하였고, 시·군의 경우 중점경관관리구역 지정 타당성 및 실행을 위해 주민공청회는 물론 타 관련 부서, 건축사회, 전문가 등 다양한 이해관계자의 의견수렴 절차 및 협의를 통하여 지정할 수 있도록 제시하였다.

각 조사 구분별 소항목의 조사 내용 및 대상은 중점경관관리구역의 신규 지정과 유지/구역변경/해지의 크게 2개로 구분하여 제시하였다. 이는 중점경관관리구역 지정 시 이미 지역의 대표성을 가지면서 우수한 경관자원들을 선정하여 중점경관관리구역으로 지정한 것이므로, 기정 지정 중점경관관리구역에 대해서는 이러한 자원발굴을 위한 조사보다는 지정한 중점경관관리구역의 현재 및 향후의 경관관리 현황 및 개발행위에 따른 구역의 유지/구역변경/해지의 관점에서의 조사방법이 필요하므로 구분하여 제시하였다. 특히, 시·군 경관 목표 및 방향이나 행정조직 현황에 따라 기정 중점경관관리구역의 역할, 즉 구속력을 높여 경관관리를 강화하기 위해 경관지구 등 타 법 지구로 전환 필요성 여부, 타 법 제도에 의한 구역/지구의 규제와의 중첩을 피하기 위한 구역변경 필요성 여부, 개발행위의 미미에 따른 구역변경 또는 개발행위는 미미하지만 구역 지정 유지 등 구역 지정 방법이 달라지므로 새로운 경관자원 발굴을 위한 신규 지정 유형의 조사 내용 및 대상과는 차별성을 가질 필요가 있다.

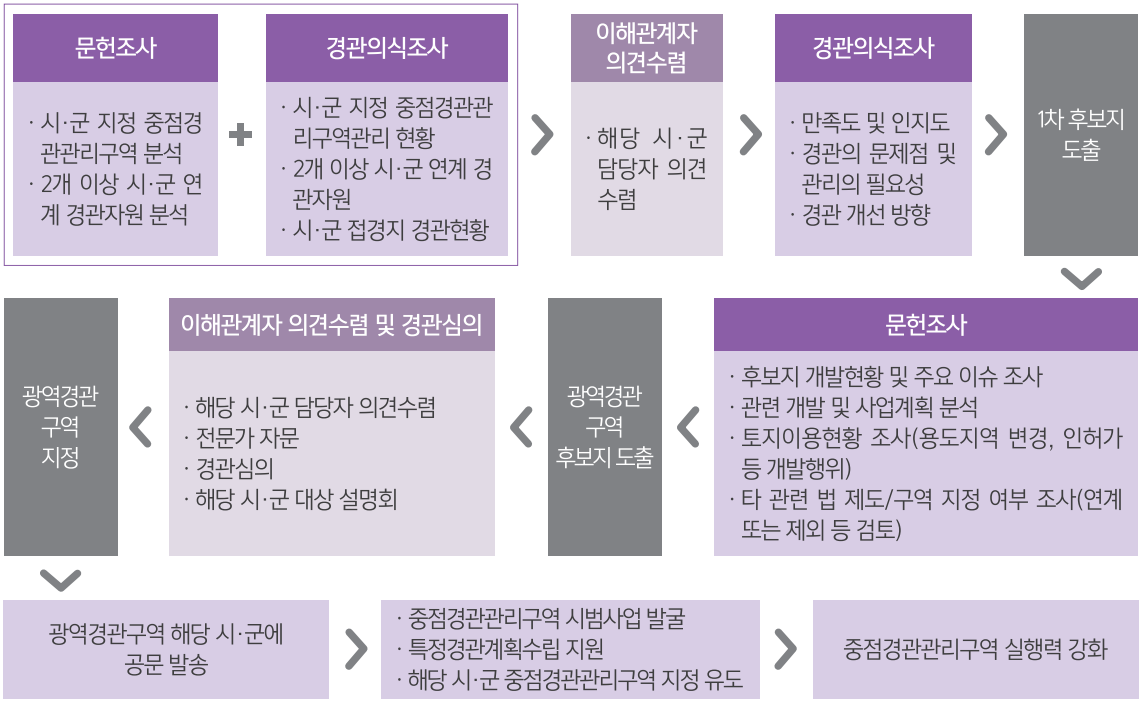
▼ [표 5-3] 도와 시·군 중점경관관리구역 지정 유형별 방법

| 구분 | | 도 | | 시·군 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 구역 지정 유형 | | 신규 지정 | 유지/구역변경/해지 (계획 재수립) | 신규 지정 | 유지/구역변경/해지 (계획 재수립) |
| 경관자원 조사 | 유형별 경관 | ○ | | ○ | |
| | 요소별 경관 | | | ○ | |
| | 비물리적 요소 | ○ | | ○ | |
| | 조망, 가시권 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 지형, 지세 | | | ○ | |
| | 인접 시·군 자원 | | | ○ | |
| 현장/ 문헌조사 | 개발현황 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 이슈자원 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 토지이용현황 (용도지역 변경 가능성 등) | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 핵심 사업, 이슈 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 타 관련 법 제도에 의한 지구, 구역 지정 현황 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 경관 의식조사 | 만족도 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 개선(계획)방향 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 대표 경관자원 | | | ○ | |
| | 대표 이미지 | | | ○ | |
| | 미래상 | | | ○ | |
| | 문제경관 | ○ | | ○ | ○ |
| | 경관관리 필요지역 | ○ | | ○ | ○ |
| | 선호도/인지도 | ○ | | ○ | |
| | 우수경관 | | | ○ | |
| 관련/ 상위계획 분석 | 이전 경관계획 (있을 경우) | | ○ | | ○ |
| | 도/시·군 경관계획 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 인접 시·군 경관계획 | | | ○ | ○ |
| | 관광개발계획 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 도/시·군 종합(도시)계획 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 도시재생전략계획/고도보존육성 기본계획 등 관련 계획 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 이해 관계자 의견수렴 | 시·군 담당자 | ○ | ○ | | |
| | 타 관련부서 협의 | | | ○ | ○ |
| | 주민(공청회) | | | ○ | |
| | 전문가 자문 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 건축사회 | | | ○ | |

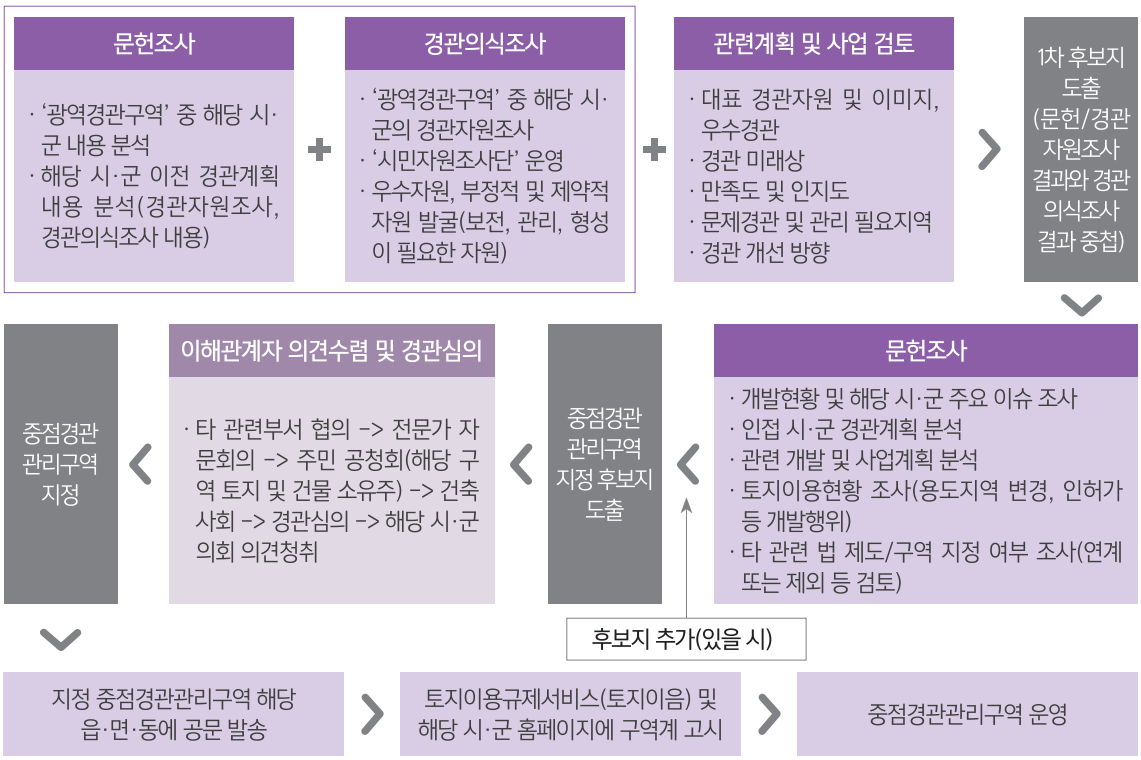
## 2.4 구역 지정 유형별 절차

우선 시·군 및 도의 중점경관관리구역 신규 지정 절차는 기본적으로 문헌조사와 경관자원조사를 통해 구역 지정이 필요한 자원을 도출하고, 여기에 경관의식조사를 통해 중첩되는 곳을 1차적으로 도출한다. 도출된 곳의 개발 현황 및 주요 이슈, 토지이용현황 조사를 통해 경관변화 예측 등 문헌조사를 진행하고 타 관련 법 제도에 의한 구역이나 지구 지정 여부를 검토하여 해당 후보지를 중점경관관리구역으로 지정할 것인지 여부를 결정하여 후보지를 추린다. 도출된 구역 후보지에 대하여 이해관계자의 의견수렴과 경관심의 절차를 거친 후 구역을 지정하는 큰 틀은 도와 시·군이 유사하다.

하지만 도의 경우 중점경관관리구역 실행 주체인 시·군의 의견이 중요하므로 1차 후보지 도출 이전에 시·군 담당자 의견수렴, 구역 후보지 도출 이후에 2차 시·군 의견수렴 과정을 거친 후 최종적으로 지정하며, 지정한 구역의 시·군 중점경관관리구역 지정 유도 및 실행력 강화를 위해 시범사업 및 특정경관계획 수립 지원을 하도록 제안하였다. 한편 시·군의 경우 도 지정 '광역경관구역'의 중점경관관리구역 지정 필요 여부를 위한 문헌조사와 경관자원조사, 경관의식조사의 절차와 중점경관관리구역으로 지정했을 시 이해관계자가 되는 타 관련 부서, 주민, 건축사회의 의견수렴과 중점경관관리구역 지정 타당성 확보를 위해 전문가 자문 및 경관심의 절차를 진행하는 것이 차이라 할 수 있다.



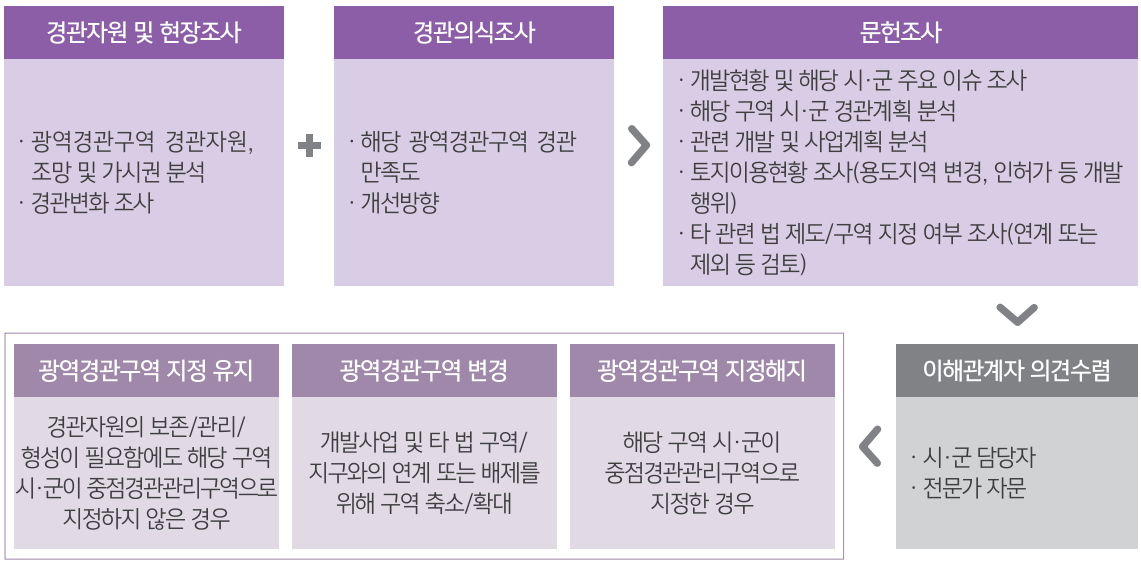

▲ [그림 5-3] 도 '광역경관구역' 신규 지정 절차



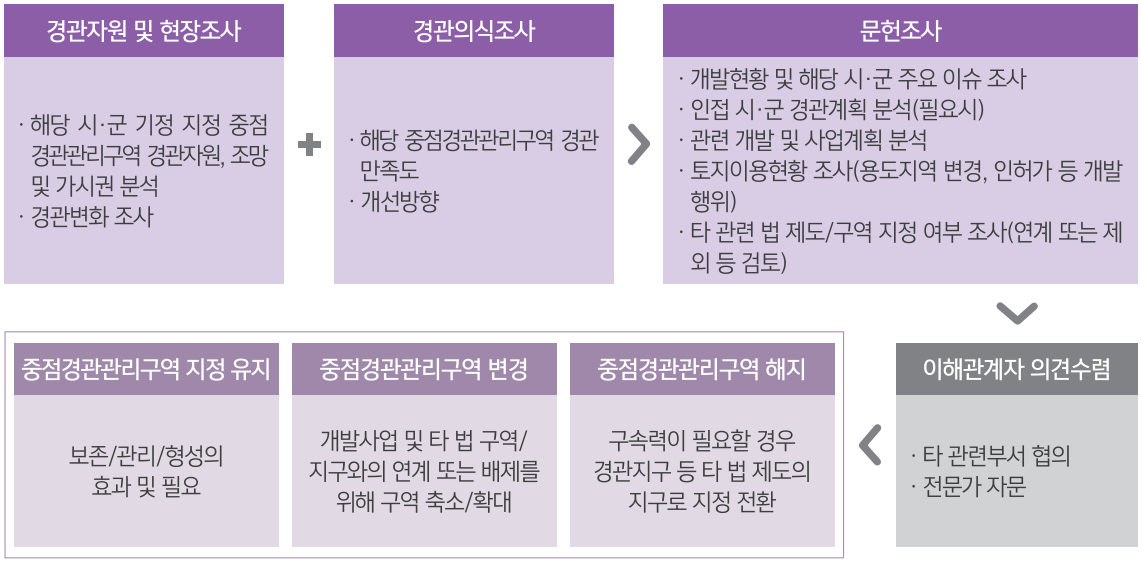

▲ [그림 5-4] 시·군 신규 중점경관관리구역 지정 절차

시·군 및 도의 구역 유지/구역변경/해지 절차는 앞서 경관자원조사의 방향에서 서술한 바와 같이, 새로운 경관자원의 발굴 관점보다는 기정 지정 중점경관관리구역의 자원의 관리 현황조사와 구역에 대한 주민들의 만족도 및 개선방향 조사를 진행하고 해당 구역에 대한 개발현황이나 토지이용현황 조사 등을 통해 경관변화를 분석하는 절차는 동일하다. 다만 이해관계자 의견수렴에서 도는 구역 해당 시·군 담당자 의견을, 시·군은 타 관련 부서 및 전문가 자문을 통해 구역을 유지, 구역 변경, 해지하도록 하는 의견수렴 대상자가 다르다. 또 다른 것은 지정 방법, 즉 유지/구역변경/해지의 이유이다. 도의 경우 '광역경관구역' 지정 유지는 시·군이 중점경관관리구역으로 지정하지 않았을 때의 방법이지만, 시·군의 경우 지속적으로 경관자원의 보존, 관리, 형성의 필요성이 있을 경우이다. 구역 해지의 경우에도 도는 해당 '광역경관구역'을 시·군에서 중점경관관리구역으로 지정했을 때이지만, 시·군의 경우 구속력이 강한 타 법 제도로의 지정 전환의 경우이다.

한편, 구역 변경은 타 법 구역 또는 지구와의 연계가 필요하거나, 제외시키기 위해 지정하는 방법으로서 도와 시·군 차이 없이 제안하였다.




▲ [그림 5-5] 도 '광역경관구역' 유지/구역변경/해지 절차




▲ [그림 5-6] 시·군 기정 지정 중점경관관리구역 유지/구역변경/해지 절차

## 2.5 구역 지정 유형별 원칙 및 기준

신규 지정, 유지, 구역 변경, 해지의 지정 방법에 따른 원칙 및 기준은 도와 시·군별 다르게 제시하였다. 이는 도와 시·군의 구역 설정 방향 및 목적이 다르기 때문이며, 시·군이 중점적으로 보전, 관리, 형성하기 위한 우수하고 대표적이며 지역의 주요 중심경관자원을 중점경관관리구역으로 지정하는 것이 목적이라면, 도는 충남도 큰 틀에서 경관의 통일성 및 일관성, 이를 위한 경관자원의 연계성을 목적으로 구역을 지정한다. 이에, 도는 충남의 우수하거나 대표적인 경관자원을 도출하여 구역을 지정하기보다 자원의 연계성 및 통합성, 선도성 및 특화성, 시·군 간 경관의 조화성 관점에서 신규 지정하고, 시·군에서 중점경관관리구역으로 지정할 필요가 있음에도 불구하고 지정하지 않았을 경우 구역 지정을 유지하도록 원칙 및 기준을 제시하였다. 또한 지정한 광역경관구역의 효과 향상을 위해 구역 변경 시 원칙 및 기준을 제시하고, 해당 구역에 대하여 시·군이 중점경관관리구역으로 지정하여 관리할 시 해지할 수 있도록 제시하였다.

한편, 시·군 중점경관관리구역의 경우 신규 지정할 시 우수하고 지역의 대표성을 가지면서 역사문화 및 중심자원으로서 가치가 있는 자원 중 보전, 관리, 형성이 필요한 곳을 지정할 수 있도록 원칙 및 기준을 제시하였다. 지정한 구역의 유지 및 구역변경, 해지할 시에는 해당 구역의 경관변화, 효과성, 특화성 등을 판단할 수 있는 원칙 및 기준을 제시하였다.

또한 13개 시·군 중 기정 지정 중점경관관리구역의 개발행위가 미미한 곳은 대부분 구역 해지하는 곳이 대부분이었고 개발행위가 미미하지만 조망경관 보존을 위해 유지하고 있는 곳은 1개소뿐이었다. 이에, 본 연구에서는 중점경관관리구역 지정 목적 중 '보존'을 유도하기 위해 구역 해지의 원칙 및 기준은 타 법 제도와의 연계 또는 제외, 전환의 두 가지만 제시하여 개발행위에 따른 경관변화는 없지만 현재 경관자원을 '보존'하기 위한 목적에서의 중점경관관리구역을 지정할 수 있도록 하고자 하였다.

▼ [표 5-4] 도 광역경관구역 신규 지정/유지/구역변경/해지의 지정 유형별 원칙 및 기준

| 지정 유형 | 경관자원 대상 | | | 보전, 관리, 형성 | | | | 타 법 제도 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2개 이상 시·군에 걸친 경관자원 | 시·군 접경지 (관문) | 시·군 지정 중점경관 관리구역 | 보전/관리 (연계성, 일관성, 통합성, 연속성, 조화성) | 보전/ 관리/형성 (효과성) | 형성 (특화성, 장소성, 선도성) | 필요성 (시·군 지정 여부) | 연계 또는 제외 | 전환 |
| 신규 지정 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ (미지정) | | |
| 유지 | | | | ○ | ○ | ○ | ○ (미지정) | | |
| 구역 변경 | | | | ○ | ○ | ○ | ○ (미지정) | ○ | |
| 해지 | | | | | | | ○ (지정) | ○ | ○ |

▼ [표 5-5] 시·군 중점경관관리구역 신규 지정/유지/구역변경/해지의 지정 유형별 원칙 및 기준

| 지정 유형 | 경관자원 대상 | | | | | 보전, 관리, 형성 | | | 타 법 제도 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 우수자연경관 자원(자연성, 경관성, 조망성, 중요성, 우수성) | 대표 자원 (상징성) | 역사문화 자원 (역사성, 문화성) | 주요 중심자원 (이용성, 중심성) | 도 계획과 정합성 | 보전/ 관리 (변화성, 필요성) | 보전/ 관리/ 형성 (효과성) | 형성 (선도성, 장소성, 특화성) | 연계 또는 제외 | 전환 |
| 신규 지정 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| 유지 | | | | | | ○ | ○ | ○ | | |
| 구역 변경 | | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 해지 | | | | | | | | | ○ | ○ |

구역 경계는 충남의 시·군 중 유형별로 관련 법을 근거로 기준을 제시하는 경우가 있었다. 이에, 해안/하천/저수지, 산, 시가지 등 유형별로 중점경관관리구역 특성에 따라 구역 경계를 설정할 시 참고할 수 있도록 기준을 제시하였다.

▼ [표 5-6] 중점경관관리구역 경계 설정 기준

| 유형 | 기준 | 근거 |
|---|---|---|
| 해안, 하천, 저수지 | 해안선에서 100m 내외 | 국토부 「해양경관 관리 가이드라인」 |
| | 해안선에서부터 500m 내외 | |
| | 하천 평균 폭의 1~2배 폭으로 지정, 호소변에는 200~300m를 지정 | 「도시군관리계획수립지침」 |
| | 저수지 연접 도로 경계로부터 300m 내외 | - |
| | 연안육역 경계 기준(500m~1km) | 「연안관리법」, 「2015 제2차 연안관리지역계획」 |
| 산 | 산은 조망할 수 있는 도로(조망지점)를 중심으로 경계 설정, 도로로 구획하기 어려운 경우에는 용도지역 및 지구, 도시계획시설, 지적 경계 기준으로 조정 | |
| 시가지 | - 주요 도로를 기준으로 경계를 설정하고, 도로로 구획하기 어려운 경우에는 용도지역 및 지구, 도시계획시설, 지적 경계 기준으로 조정<br>- 사업 및 개발 밀집 지역·지구 | |
| 그 외 | - 경관자원의 시각적 영향범위를 중심으로 지적 및 지구단위계획, 용도지역 및 지구 등 현황 고려<br>- 경관자원과 주변이 포함, 경관단위 및 지구범위를 설정 | |

## 2.6 도와 시·군의 역할 명확화

충남의 중점경관관리구역 설정은 도와 시·군의 역할을 명확히 하여 제도가 실행력을 가질 수 있도록 할 필요가 있다. 이를 위해 도 및 시·군별 중점경관관리구역 설정 방향 및 목적, 구역 지정 방법 및 절차, 원칙 및 기준을 앞에서 제시하였으며, 이를 위한 도와 시·군의 역할을 제시하면 다음과 같다.

우선 도는 충남 경관의 일관성 및 연계성 확보라는 큰 틀에서 이를 위해 시·군 중점경관관리구역을 지정할 수 있도록 유도하고 제도의 실효성 향상과 활성화를 위해 공모사업을 추진 지원하는 역할을 할 필요가 있다. 시·군에서는 해당 시·군의 경관자원의 보전, 관리, 형성을 위해 중점경관관리구역을 설정하고 있는 상황으로 도가 시·군 간 연계 및 제도의 활성화를 위한 지원 역할을 할 필요가 있다. 이에, 시·군에서는 도가 추진하고자 하는 방향에 적극적으로 참여할 필요가 있다.

한편, 충남 15개 시·군 중 디자인 전문직이 있는 곳은 6곳이며 그 이외의 시·군에서는 부서 이동이 잦은 행정조직의 특성상 업무의 지속성 및 연속성을 갖기에 한계가 있다. 중점경관관리구역은

민간영역의 사유재산이 포함되며 이에 대한 개발행위 제약도 따르므로 무엇보다 주민 및 설계자들의 이해가 중요하다. 또한 '경관'이라는 분야가 다양한 부서와 관련되어 있으므로 타 부서와의 조율이나 협의 과정 역시 중요하다. 그러므로, 중점경관관리구역 제도의 활성화를 위해서는 시·군 담당자들의 역할이 중요하며, 담당자들의 제도에 대한 이해와 적극적인 참여가 있어야 한다. 이에, 도는 시·군 담당자들이 중점경관관리구역 제도를 이해하고 제도가 효율적으로 운영될 수 있도록 역량향상을 위한 주기적인 교육을 추진하고, 시·군 간 의견 및 정보교류의 기회를 제공함으로써 적극적으로 제도를 운영할 수 있도록 지원할 필요가 있다.

마지막으로, 도와 시·군 간 명확한 역할 정립에 따른 중점경관관리구역 제도의 활성화를 위해서는 도의 경관계획이 상위계획으로서 시·군에서 반영하여 경관계획을 수립할 수 있도록 해야 한다. 현재, 도를 비롯하여 13개 시·군의 경관계획 수립 시기가 모두 다르다. 15개 시·군 중 2곳은 아직 경관계획을 수립하지 않았고, 1곳은 현재 3번째 경관계획을 수립중이며, 2번째 경관계획 수립중인 곳 등 모두 다르다. 이로 인해 도와 시·군 간 경관계획 연계성을 갖기 어려운 상황으로, 도 및 시·군 간 계획수립 시기를 조율할 것을 제안한다.

| 도의 역할 | 시·군의 역할 |
| --- | --- |
| 충남 경관자원의 연계성 및 일관성 확보, 시·군 간 경관의 연속성 및 일관성 확보 | 해당 시·군 우수 경관자원의 중점적 보전, 관리, 형성 |
| 중점경관관리구역 실효성 향상을 위해 공모사업 추진 (특정경관계획수립, 중점경관 시범사업 등) | 인접 시·군 경관과 조화성 및 연속성 추구, 노력 |
| 시·군 경관부서 담당자 역량향상을 위한 교육 추진 및 시·군 간 의견 조율 | 이해관계자들 간 조율 및 인식 제고 |

▲ [그림 5-7] 도 및 시·군의 역할

# VI. 결론 및 정책제언

중점경관관리구역은 경관심의, 경관협정, 경관사업 등 다양한 수단을 활용하여 중요한 경관자원을 중점적으로 보전, 관리, 형성하는데 실효성 있는 제도라 할 수 있다. 하지만 구역 설정을 위한 명확한 지침이 없는 가운데 각 지자체에서는 각기 다른 방법과 기준에 의해 중점경관관리구역을 설정하고 있는 상황이며, 광역도와 시·군 간 역할도 명확하게 구분되어 있지 않아 이 역시 각 지자체마다 달리 운영되고 있는 상황이다. 이에, 본 연구에서는 충남의 15개 시·군 중 2곳을 제외한 13곳에서 중점경관관리구역을 설정하여 운영하고 있는 여건을 고려하면서 광역도와 시·군의 역할을 제시함으로써 중점경관관리구역을 효율적으로 설정하기 위한 방안을 제시하였고 연구결과는 다음과 같다.

첫째, 「경관법」 및 「경관계획수립지침」에서 중점경관관리구역과 관련된 내용 분석을 통해 광역도와 시·군의 중점경관관리구역 설정 방향 및 역할의 차별화 방안, 중점경관관리구역 지정을 위한 경관자원조사의 방향과 내용을 도출하였다. 도는 광역차원에서 시·군에 걸쳐있거나 시·군 경계 경관자원의 보전, 관리, 형성을 위해 중점경관관리구역을 설정하고, 시·군은 해당 시·군에서 중점적으로 보전, 관리, 형성이 필요한 곳을 설정하도록 하여 상호 보완할 수 있도록 할 필요가 있음을 알 수 있었다. 또한 중점경관관리구역 설정에 있어서 경관자원조사는 자원의 분포 및 특성, 긍정적 및 부정적 자원과 비물질적 자원을 대상으로 조사하고, 경관자원의 가시권 주변지역을 포함하되 문헌 및 현장조사, 현황사진을 포함하도록 해야 함을 알 수 있다. 이는 광역도 및 시·군의 중점경관관리구역 설정 방향은 물론 중점경관관리구역 설정 시 추진하는 경관자원조사의 방법 및 내용으로 활용할 수 있다.

둘째, 3개 광역도, 2개 광역시, 2개 기초지자체의 중점경관관리구역 설정 사례를 분석하여 시사점을 도출하였다. 우선 중점경관관리구역 설정 방향에 있어서 광역도는 시·군이 중점경관관리구역을 지정하도록 유도하고, 지정한 구역에 대한 인센티브 제도를 운영함으로써 중점경관관리구역 제도 활성화를 방향으로 삼고 있었다. 중점경관관리구역을 지정하기 위한 원칙 및 기준은 광역도의 경우 경관자원의 연계성, 시·군 간 자원의 연속성과 일관성을 유도하기 위한 기준을 제시하고 있었으며, 시·군은 자원의 대표성, 상징성, 잠재성, 우수성, 조망성, 경관의 변화성 및 효율성 등을 기준으로 제시하고 있었다. 또한 구역 범위를 설정함에 있어서 타 법 제도 기준을 적용하거나 이와 연계하여 설정하는 등 타 관련 법 제도와 연계하여 활용하는 곳도 있었다. 중점경관관리구역 지정 방법 및 절차는 경관자원조사, 경관의식조사, 관련 정책 및 법 제도, 지역별 이슈, 도/시·군 경관계획 및 관련계획 검토 등을 활용하고 있었다. 이는 충남에서 광역도와 시·군의 중점경관관리구역 설정에 있어서의 역할 정립, 중점경관관리구역 설정 시 방향 및 목적, 원칙 및 기준, 방법 및 절차 등을 제시함에 있어 시사하는 바가 크다.

셋째, 충남도 및 13개 시·군 중점경관관리구역 설정 현황 분석과 시·군 담당자 인터뷰조사를 통해 충남 중점경관관리구역 설정 효율화를 위한 방향성을 도출하였다. 우선 도와 시·군의 역할 측면에서 현재 도는 경관자원의 연계 및 각 시·군에서 구역 지정이 필요한 중점경관관리구역을 제안하고 있다. 경관자원의 연계 및 시·군 경계 경관자원의 일관성 확보 관점에서 접근하고, 시·군별 경관자원의 보전, 관리, 형성은 실행주체인 해당 시·군에서 구역을 지정하여 운영할 수 있도록 개선이 필요하다 할 수 있다. 한편, 중점경관관리구역 설정에 있어서 실질적으로 중점경관관리구역 설정의 목적은 주로 경관변화의 관리 및 경관개선 관점에서 접근하고 있어 현재의 경관을 '보전'하는 관점에서의 접근도 필요하다 하겠다. 중점경관관리구역 지정 방법 및 절차는 충남 역시 타 지자체와 유사하나 경관자원조사를 별도 추진하고, 타 관련부서 협의, 주민 공청회, 외부 전문가 자문회의, 경관심의 등 기존의 절차를 진행하면서 추가적으로 지역건축사회의 의견수렴 절차를 진행할 필요가 있음을 알 수 있었다. 중점경관관리구역 지정 원칙 및 기준 역시 타 지자체와 마찬가지로 대표성, 상징성, 우수성, 조망성 등의 개념어와 경관의 변화성 및 효율성, 필요성을 기준으로 하고 있는 시·군이 많지만 구역 신규 지정, 구역 변경/유지/해지 등 중점경관관리구역 지정 방법에 따라 원칙 및 기준이 다르다는 것을 알 수 있었다.

넷째, 앞에서 분석한 결과인 관련 법 및 제도 분석, 타 지자체 사례 분석, 충남의 중점경관관리구역 설정 현황 분석을 통해 충남 중점경관관리구역 설정 효율화 방안을 위한 기본방향과 추진전략을 제시하였다. 기본방향은 '도와 시·군 역할 차별화', '중점경관관리구역의 실행력 강화', '경관 '보전' 관점의 접근 유도', '경관자원조사의 중요성 인식 제고', '중점경관관리구역의 지정 유형별 방법 및 절차, 원칙 및 기준의 체계화'의 5가지로 제시하였고, 추진전략은 '중점경관관리구역 설정 방향 및 목적', '경관자원조사', '중점경관관리구역 지정 유형별 방법', '중점경관관리구역 지정 유형별 절차', '중점경관관리구역 지정 유형별 원칙 및 기준', '도와 시·군 역할'의 6가지를 제시하였다.

'중점경관관리구역 설정 방향 및 목적'에서 도는 '광역경관구역'을 설정하여 2개 이상 시·군 및 시·군 접경지 경관의 연속성과 일관성 확보, 중점경관관리구역 활성화를 위한 시범사업 지원의 역할을, 시·군은 기존의 방향과 목적을 유지하면서 경관자원의 '보전' 관점에서 접근하도록 제시하였다.

'경관자원조사'에서는 앞에서 제시한 '중점경관관리구역 설정 방향 및 목적'이 도와 시·군이 다르므로 이에 맞춰 도와 시·군의 경관자원조사 대상과 범위, 조사내용과 방법을 제시하였다. 즉, 도에서는 2개 이상 시·군에 걸친 경관자원 및 시·군 접경지, 시·군 지정 중점경관관리구역을 대상으로 조사, 그리고 시·군별 중점경관관리구역 운영 및 관리 현황 분석을 하도록 하였고, 시·군에서는 '시민참여단'에 의한 경관자원조사와 인접 시·군 경관계획도 조사할 수 있도록 제시함으로써 도와 시·군이 상호 보완하여 중점경관관리구역을 설정 및 운영할 수 있도록 제시하였다.

'중점경관관리구역 지정 유형별 방법' 역시 경관자원조사, 현장/문헌조사, 경관의식조사, 관련/상위계획 분석, 이해관계자 의견수렴 등 중점경관관리구역 지정 시 활용하는 방법별 각 항목을 제

시하였다. 특히 도 및 시·군별 중점경관관리구역을 신규 지정, 구역 유지/변경/해지의 중점경관관리구역 지정 방법별 조사 및 분석 대상 항목을 구분하여 제시하였다.

'중점경관관리구역 지정 유형별 절차'에서는 도는 시·군 의견수렴 및 시·군 중점경관관리구역 지정 유도와 제도의 활성화를 위해 시범사업을 지원할 수 있는 절차를 제시한 반면, 시·군에서 중점경관관리구역을 지정하는 과정에서 필요한 다양한 조사와 이해관계자의 의견수렴, 구역계 고시 등의 절차를 단계별로 진행할 수 있도록 제시하였다. 이 역시 도와 시·군별로 중점경관관리구역 신규 지정과 구역 유지/변경/해지로 구분하여 제시함으로써 이미 중점경관관리구역을 운영하는 시·군이 많은 충남의 현황을 반영하여 상황에 맞게 활용할 수 있도록 하였다.

'중점경관관리구역 지정 유형별 원칙 및 기준'은 시·군이 중점적으로 보전, 관리, 형성하기 위한 우수하고 대표적이며 지역의 주요 중심경관자원을 중점경관관리구역으로 지정하는 것이 목적이라면, 도는 충남도 큰 틀에서 경관의 통일성 및 일관성, 이를 위한 경관자원의 연계성을 목적으로 한다는 '중점경관관리구역 설정 방향 및 목적' 추진전략에 따라 도 및 시·군별 중점경관관리구역 신규 지정, 구역 유지/변경/해지의 지정 방법별로 제시하였다. 이에, 도는 자원의 연계성 및 통합성, 선도성 및 특화성, 시·군 간 경관의 조화성 관점에서, 시·군은 구역의 신규 지정 시 우수하고 지역의 대표성을 가지면서 역사문화 및 중심자원으로서의 가치 여부, 기정 지정 구역의 유지 및 변경, 해지 시에는 경관변화, 효과성, 특화성 등을 기준으로 제시하였다.

마지막으로 '도와 시·군 역할'에서 도는 중점경관관리구역 제도가 활성화될 수 있도록 시범사업 추진 지원 및 시·군 담당자 역량향상 교육 추진을 제시하였고, 시·군에서는 중점경관관리구역 설정 및 운영이 원활히 될 수 있도록 이해관계자 간 의견 조율 및 인접 시·군 경관과 조화성과 연속성을 추구하도록 제시하였다.

본 연구는 충남의 특성을 반영하면서 중점경관관리구역을 설정할 시 활용할 수 있도록 도와 시·군별로 중점경관관리구역의 설정 방향 및 목적, 구역 지정 방법 및 절차/원칙 및 기준을 제시함으로써 도와 시·군의 역할을 정립하고 시·군 간 격차를 줄이는데 기여할 수 있을 것이라 생각한다. 물론 본 연구의 범위가 중점경관관리구역 설정 단계까지로서 운영 및 관리 단계는 연구 범위에 포함하지 않은 한계가 있으며, 이는 추후 연구과제로 남겨두고자 한다.

# ■ 참고 문헌


### <연구 및 논문>

1. 송윤정·이경재·방재성·이상민(2022), 「중점경관관리구역 지정 현황 및 제도 개선 방안 연구」, 한국경관학회지 제14권 2호
2. 심경미·이경재·송윤정·방재성·김민경(2021), 「지자체 경관계획 수립 현황과 과제 – 특·광역시 중점경관관리구역 계획과 운영체계를 중심으로」, 건축공간연구원
3. 심경미·정인아·송윤정·장미홍(2022), 「「경관법」 실효성 제고를 위한 제도 개선 방향」, 건축공간연구원, auri brief
4. 윤무근·송대호(2018), 「경관법 개정에 따른 중점경관관리구역의 지정 및 개선방향에 관한 연구」, 대한건축학회, 제20권 1호
5. 정민우·어상진·김영환(2019), 「경관관리수단으로써 중점경관관리구역 지정현황과 활용방안 – 중점경관관리구역 지정 사례를 중심으로」, 한국도시설계학회 2019년 추계학술대회 발표논문
6. 최호철·김영환(2021), 「중점경관관리구역의 경관심의 운영 실태 – 세종시와 청주시 경관심의결과 분석을 중심으로 –」, 한국도시설계학회 2021년 춘계학술대회 발표논문

### <법 및 고시>

1. 국토교통부, 「경관법」
2. 국토교통부, 「경관계획수립지침」

### <타 지자체 경관계획>

1. 강원도(2020), 「2020 강원도 경관계획」
2. 거제시(2018), 「2030 거제시 경관계획」
3. 경기도(2021), 「제2차 경기도 경관계획」
4. 대구광역시(2017), 「2030 대구광역시 기본경관계획」
5. 울산광역시(2016), 「울산광역시 경관계획 재정비」
6. 울산광역시(2021), 「2035+ 울산광역시 경관계획」
7. 인천광역시(2022), 「2040 인천광역시 경관계획」
8. 전라남도(2020), 「2035 전라남도 경관계획」
9. 전라남도(2015), 「2015 전라남도 경관계획」
10. 화성시(2022), 「화성시 경관계획 2차 재정비」

**<충청남도 경관계획>**

1. 계룡시(2021), 「2025 계룡시 경관기본계획」
2. 공주시(2021), 「공주시 경관계획 재정비」
3. 논산시(2015), 「2020 논산시 기본경관계획」
4. 당진시(2021), 「당진시 경관계획」
5. 보령시(2020), 「2030 보령시 경관계획 재정비」
6. 부여군(2019), 「2030 부여군 경관계획」
7. 서산시(2021), 「2030 서산시 경관계획」
8. 서천군(2015), 「서천군 경관계획」
9. 아산시(2018), 「2025 아산시 경관관리계획」
10. 예산군(2020), 「2030 예산군 경관계획」
11. 천안시(2017), 「천안시 경관계획 재정비 2025」
12. 충청남도(2009), 「2020 충청남도 경관기본계획」
13. 충청남도(2019), 「2030 충청남도 경관계획」
14. 홍성군(2016), 「홍성군 경관계획」
15. 태안군(2015), 「태안군 경관계획」

## ■ 부록 : 10개 시·군 담당자 FGI조사 결과

· 일　시 : 2022년 12월 4일, 14:00~17:00(1차)
　　2022년 12월 5일, 14:00~17:00(2차)
· 장　소 : 충남연구원 공공디자인센터 회의실
· 참석자 : 1차(계룡시, 논산시, 보령시, 예산군 담당자 4명)
　　2차(공주시, 당진시, 서산시, 천안시, 홍성군, 태안군 담당자 6명)

### 1. 중점경관관리구역 활용 목적 및 효과

**<논산시>**

- 경관변화가 예상되거나 개발이 진행중 또는 향후 개발이 예상되는 곳들의 경관관리를 위해 구역을 지정하는 것이 가장 큰 목적임
- 중점경관관리구역을 지정하면 심의 절차를 거치게 되므로 경관관리가 되는 효과가 있음
- 보존보다는 관리나 형성, 개발행위의 변화 또는 훼손 우려의 관점에서 구역을 지정하고 있음
- 수변의 경우에도 보존을 해야 하지만, 규제가 풀리면서 개발행위가 생기고 있어서 경관측면에서는 관리측면에서 접근할 수 밖에 없음
- 개발행위가 현재 제약되고 있지만 이후 행위규제가 풀렸을 때 상업시설이 들어설 것을 예상하여 구역 지정을 하고 있는 상황임
- 원도심의 경우 예전에 기준없이 개발행위가 이루어졌으므로 재개발시에 기준을 적용하여 경관관리가 가능하도록 하고자 구역을 지정하고 있음

**<보령시>**

- 개발이 예정되어 있는 곳, 개발이 된 곳에 대한 관리가 필요함

**<홍성군>**

- 대표 경관자원이 집중되어 있는 곳(역사문화, 미관지구, 군에서 집중적으로 여러 부서의 관심을 갖는 지역, 유동인구가 많거나 대외적으로 외부인들이 많이 방문하는 곳)을 대상으로 하고 있음
- 구역계획을 제시하고 있지만 4곳 중 3곳은 경관지구로 지정되어 현재 1곳만 중점경관관리구역으로 지정
- 홍성군에서는 구역을 지정한 후 지구단위계획구역이나 경관지구로 지정하는 등 중점경관관리구역이 구속력이 없어 경관관리의 실효성이 부족한 것을 타 관련 지구와 연계함으로써 보완하고 있음
- 중점경관관리구역은 구속력이 없다는 한계가 있어 경관지구로 지정해야 효과가 있음(인허가 시 경관지구의 가이드라인이나 지침 반영하도록 하고 있음)
- 재수립 시 구역 지정은 지난 계획에서 지정하지 못했던 해안가, 역세권 중심으로 할 계획임
- 중점경관관리구역이 법적 효력 강화가 없다면 지금까지 했던대로 경관지구나 지구단위계획구역과 연계해서 할 수 있도록 할 계획임
- 중점경관관리구역을 지정하여 경관계획에 실행사업을 제시하고 있으며, 현재 제시된 사업들이 많이 진행된 효과가 있음

**<천안시>**

- 천안시의 경우 구역 지정 시 개발압력이 높아 도시개발사업이 많이 일어나는 곳을 구역 지정하고 있음(경관관리의 측면)
- 구역 지정을 통한 효과 역시 중점경관관리구역에서의 건축물은 구속력은 없지만 경관심의를 진행하고 있어 심의를 진행하지 않는 것보다 경관관리 측면에서 긍정적이라고 생각함
- 구역 지정 활용 수단은 심의밖에 없음

**<태안군>**

- 관광지를 대부분 구역으로 지정해 놓고 있으며, 관광객이 많이 찾는 곳을 중심으로 정하고 있음
- 경관개선을 목적으로 구역을 지정하고 있으며, 구역내에서의 개발행위에 대해서 심의를 통해 경관개선을 하고자 함이 목적임
- 효과보다는 심의대상 여부에 대한 관심이 더 높은 것이 현실임

**<공주시>**

- 재정비 시 계룡산, 마곡사, 인구밀집지, 금강지구 등 대표자원을 중심으로 구역을 지정하고 있음
- 금강지구의 개발압력을 예측하긴 했지만 경관지구나 미관지구와 연계시키지 못해 구역으로 지정해도 실행력을 가질 수 없었음. 구역 지정만으로는 실행력이 없는 상황임. 중점경관관리구역이 경관지구나 미관지구와 연계되어야 실효성이 있음
- 충남의 타 시·군과 경관심의 기준을 어느 정도 통일감 있게 할 필요 있음

**<서산시>**

- 시가지에 사람들 이용이 많은 곳, 역사자원이 있으면서 인구 증가, 관광객 이용률이 높은 곳을 대상으로 구역을 지정하고 있음

## 2. 중점경관관리구역 지정 방법 및 절차

### 1) 방법

**<논산시>**

- 경관자원조사와 경관의식조사, 관련계획 검토와 타 지자체 사례, 도시재생사업을 추가하여 중점경관관리구역 설정 시 참고하고 있음
- 조사결과에서 후보지가 도출되면 내부(담당자, 단체장, 용역사)에서 최종 결정한 이후 공청회를 개최함. 공청회 개최 이후에 구역 지정 변경을 한 적은 없음
- 구역 지정 과정에서 구역 지정(안) 도출 -> 중간보고회(담당 부서, 타 관련 부서(팀장, 주무관) 담당자, 외부 전문가) -> 경관심의 -> 주민공청회(구역 토지소유주 반드시 참여)를 통해 의견수렴 -> 의회 의견청취 -> 최종보고회(담당 부서, 타 관련 부서, 전문가, 단체장 등 참석) -> 최종 구역 지정(고시) -> 의견수렴(홈페이지, 읍·면·동 공문 발송) -> 완료하고 있으며, 이러한 절차는 반드시 진행해야 된다고 생각함
- 타 부서 협의는 매 회의 때마다 함께 진행함. 착수, 중간, 최종보고회뿐만 아니라, 실무진 회의도 진행함. 중점경관관리구역 설정 이후의 행정절차(심의대상 및 심의시기, 절차 등에 대한 설명 포함)에 대한 설명을 한 후 의견을 수렴함

**<천안시>**

- 재수립 계획은 내년 5월에 완료 예정임
- 주민공청회는 민원과 연관이 되므로 반드시 필요함
- 실질적으로 중점경관관리구역 내에서의 개발 행위를 실행하는 주체인 지역 건축사협회 등 이해관계자의 의견수렴 등 절차가 추가적으로 필요하다고 생각함(계획단계에서 관련 부서 협의처럼 의견수렴 필요)
- 경관자원조사는 당진시에서 했던 것처럼 별도 진행할 필요가 있다고 생각함
- 구역을 지정하는 방법과 절차에서 순서도(단계)나 평가 적용 방식은 시도해 볼 필요 있다고 생각함

**<공주시, 서산시, 홍성군>**

- 지역 건축사협회의 의견수렴 절차는 필요하다고 생각함
- 주민공청회, 타 부서(문화재과 등)와 협의, 전문가 자문도 모두 진행하고 있음
- 홍성군의 경우 역시 경관자원조사의 별도 진행 후 결과를 통해 중점경관관리구역 지정 시 활용해야 할 필요가 있다고 생각함

### 2) 구역범위

**<논산시>**

- 재수립 할 시 경관지구내에 중점경관관리구역을 지정하는 방법을 알아보고 있음. 경관관리의 일관성을 확보하기 위함. 논산의 경우 문화재보호구역이나 지구단위계획구역은 없음. 경관지구를 포함해서 지정하고자 함
- 그 외 타 법 제도에 의해 이미 구역으로 지정된 곳은 개발행위를 규제하고 있으므로 제외해야 함
- 문화재보호구역 기준보다 더 넓게 중점경관관리구역으로 지정하고, 경관심의 대상에는 포함되지 않지만 인허가 시 가이드라인을 적용하도록 하는 방법도 있을 것 같음
- 돈암서원(도 구역 제안 후보지)의 경우 이번 재수립 시 구역 지정할지 여부는 아직 정하지 않았음. 문화재심의위원회와 상충되지 않게 문화재위원회에서 보는 항목들을 제외하고 문화재 주변에 대한 것들을 관리하기 위한 것으로 한다면 고려해 보고자 함

- 당진의 경우 경관자원조사를 했기 때문에 조망권 보존을 위해 중점경관관리구역으로 지정하여 개발행위 제한구역도 포함시킬 수 있지만, 현재의 절차나 방법의 조사로는 당진시처럼 하기 어려움

**<예산군>**

- 문화재보호법 심의위원 중 경관분야가 있어서 경관심의는 제외하고 진행하고 있음
- 관련 법에 의한 심의나 절차가 있는데 중점경관관리구역으로 지정하면 2중 규제가 될 수 있으므로 제외해야 함
- 개발행위 제한구역은 구역 지정 '해지'를 하는 것이 맞다고 생각함. 추후 구역 변경 시 재지정을 하는 방법도 있음
- 중점경관관리구역은 관리를 하기 위해서 지정을 하는 것이므로 규제로 인식할 수 밖에 없음

**<홍성군>**

- 문화재보호구역은 미관지구로 지정한 곳도 있고, 중복 지정하지 않은 곳도 있으며(문화재심의가 있고 시설물 가이드라인이 있음), 지구단위계획 역시 구역 모두를 중점경관관리구역으로 지정할 필요 없고, 해안쪽은 포함해서 구역을 지정하고 있음
- 타 관련 제도 및 구역 포함 여부는 문화재 분포, 상황이나 여건, 경관현황에 따라 포함하거나 제외할 필요가 있음(중첩 또는 제외 여부를 타 실과와 협의 후 결정해야 함. 타 실과도 자세히 알아야 할 것임). 천안시도 같은 생각임
- 타 제도 및 구역과의 중첩, 포함, 제외는 원칙을 정하기는 어려울 것 같음

**<당진시>**

- 당진의 경우 경관자원조사에서 우수경관자원으로 발굴되었으므로 개발제한 구역이어도 중점경관관리구역에 포함할 수 밖에 없었을 것이라 생각함

### 3) 원칙 및 기준

**<논산시>**

- '개발에 의한 경관변화'를 구역 지정 시 가장 중요한 원칙, 기준으로 적용하고 있음
- 원칙 및 기준 설정 시 개념어와 경관현황 이슈를 모두 기준으로 적용할 수 밖에 없음. '경관변화', '우수성', '대표성'은 기본적인 기준으로 적용할 수 밖에 없음. 하지만 경관계획 재수립 시에는 이미 '우수성'과 '대표성'에 의해 도출된 곳을 구역으로 지정하고 있으므로 개념어는 크게 의미가 없다고 생각함
- 산업단지 등 개발이 집중되는 사업 대상지는 기존 가이드라인이 변경되므로, 원칙이 바뀔 수도 있음. 개발에 그때그때 대응이 필요함
- 현재 재수립중이며, 2015년 지정했던 중점경관관리구역은 유지하되 주변에 연계되는 사업들(구시가지의 재개발 등), 즉 경관변화에 대비하기 위해 추가 지정할 예정임
- 원도심의 경우 집중적으로 사업이 추진되고 있으므로 구역 지정 후 세분화 된 가이드라인을 제시하도록 하여 심의기준을 명확히 제시하고자 함
- 자연경관 중점경관관리구역은 개발행위에 제약을 받고 있는 곳이지만 추후 해지됐을 때를 대비해서 포함해서 지정할 예정
- 기존 지정 구역의 목적과 동일하지만 기준이나 가이드라인은 더욱 세밀하게 제시할 계획임

**<보령시>**

- 보령시의 경우 관광도시인만큼 '대표성'도 매우 중요하며, '개발행위에 따른 경관변화' 역시 중요함. 구역마다 조금씩 달라질 수 있다고 할 수 있음
- '개발행위에 따른 경관변화'를 가장 중요시 함

**<천안시>**

- 포괄적으로 개념어 중심이 큰 범위로서 천안시의 이미지에 해당되는 것이므로 필요하며, 세부적으로는 경관 이슈 중심으로 구역을 지정하고 있음. 두 개 모두 병행할 필요가 있다고 생각함
- 모든 곳을 다 구역으로 지정할 수는 없으므로, 개념어 중심으로 천안의 특성이나 대표성을 가진 자원을 추출하고 이에 경관현황을 검토하여 구역을 지정하고 있음

**<홍성군>**

- 개념어는 의식조사 결과에서 도출하고, 경관 이슈는 지자체장에 따라 관심 사업이나 이슈가 달라지므로 역시 반영할 필요가 있음. 두 개 모두 병행이 필요함

### 4) 구역 설정과정에서 어려운 점

**<논산시>**

- 중점경관관리구역 설정 시 가장 어려운 것은 주민 반발, 사유재산 침해 등에 따른 주민민원임. 이에 구역 지정 합리화를 위해 의견수렴, 심의, 자문절차 등을 거치게 되며, 경관자원조사나 경관의식조사 결과가 구역 지정의 타당성을 갖게 됨
- 계획을 처음 수립했을 당시에는 중점경관관리구역에 대한 주민들의 이해가 없었으므로 주민 반발이 많았음. 공청회 이후에 홈페이지 및 읍·면·동마다 공문을 발송하여 의견수렴을 하였음
- 공청회가 가장 어려움. 구역 해당 주민이 참여하도록 하는 것이 어려움
- 산업단지를 중점경관관리구역으로 지정하고 싶지만, 개발행위에 제약이 따르므로 지정에 대한 부담이 있음(산업단지의 경우 지자체에서 유치를 위해 지원하는 상황). 하지만 구역 지정 후 개발행위 시 경관협정을 체결하면 인센티브를 부여하는 방법은 좋은 것 같음. 개발 시 가이드라인에 맞춰 조화로운 경관 조성하도록 유도 가능할 것 같음(외관, 지붕, 색채 등 가이드라인을 제시하고 이를 적용하면 지원)

**<홍성군>**

- 주민민원이 가장 어려움
- 경관계획에서 중점경관관리구역으로 지정한 4곳 중 3곳은 경관지구로 지정되었음
- 경관계획에 지번별로 구역을 지정했지만 개인 재산권 침해 문제도 있으므로 공청회 했을 때 민원이 많았음
- 재수립 시 꼭 필요한 곳만 최소화해서 지정하고자 함
- 경관지구의 경우 도로 기준으로 조망되는 필지는 모두 포함하고 있음

## 3. 도의 역할

### <논산시>

- 각 시·군마다 권역이나 중점경관관리구역은 크게 바뀌지 않을 것임. 그러므로 큰 틀에서의 가이드라인은 제시해줄 필요가 있음. 이를 시·군에서 반영, 세부적인 가이드라인을 제시해야 함. 상위계획의 가이드라인과 시·군 가이드라인이 정합성을 가져야 함
- 특히 도 심의위원은 심의 시 시·군 계획을 참고하는 경우가 많지 않으므로 도와 시·군 계획은 정합성을 가져야 함
- 각 시·군 계획에서의 중점경관관리구역은 바뀔 수가 없는데, 중점경관관리구역이 필요한 곳에 대해 제안이 필요함
- 도에서는 가이드라인의 방향을 제시할 필요가 있음(예를 들어 큰 틀에서의 색채범위 등, 시·군에서는 이를 보다 구체적으로 제시). 도에서 큰 틀의 방향을 제시하고, 이를 시·군에서 반영하여 세부적인 가이드라인을 제시할 필요가 있음
- 중점경관관리구역은 해당 시·군의 개별사업에 해당되므로 인센티브보다 포상이 있으면 좋겠음
- 도가 구역 후보지 제안하는 것에 있어서 여러 시·군에 해당되는 자원이 연결되는 것은 제안해주고 경관관리 방향까지 제시해주는 것이 맞다고 생각하며, 각 시·군에서 역시 경관계획 수립 시 이를 반영한다면 도와 시·군의 정합성을 확보할 수 있다고 생각함
- 각 시·군별 구역 후보지 제안도 좋다고 생각함
- 중점경관관리구역 후보 제안 및 경관계획 수립 시 시·군과 소통이 중요함(관련 부서뿐만 아니라 부시장, 국장 참여로 보고회를 통해 경관계획의 중요성을 주지시킬 필요 있음. 15개 시·군 국장 이상 참석 회의 추진)

### <예산군>

- 후보지에 대한 기본적인 지침이나 가이드라인, 방향 등을 제시해 줄 필요가 있음
- 후보지 제안 시 시·군 의견을 수렴할 필요가 있음

### <홍성군>

- 13개 시·군에서 계획이 수립되어 있는 상황에서 중점경관관리구역을 분석(구역 지정 현황 및 관리

실태)하여 중점적으로 관리가 필요한 곳을 선정해서 지원해줬으면 좋겠음. 활성화가 되지 않는 곳은 시·군에서 계획 재수립 시 해지를 제안하는 것도 방법임

- 경관사업을 추진할 수 있도록 사업을 제시 및 지원해주는 역할이 필요함. 계획수립 예산이나 기간을 고려했을 때 충남 15개 시·군 모두를 자원조사 한다는 것은 어려움이 있고 제대로 되지도 않을 것임
- 지자체 현황 조사가 제대로 되지 않은 상황에서 중점경관관리구역 후보를 제안하는 것은 의미가 없음
- '경관자원 연계' 유형으로 경관관리 방향이나 사업 등을 제안해 주었으면 좋겠음
- 인센티브로서 실행사업을 할 수 있도록 지원이 필요함. 예를 들어, 부여와 공주에 해당되는 백제문화권을 활성화 하기 위해 광역차원에서 지정하고 사업을 지원하여 연계할 수 있는 경관자원 연계 실행사업 제시 및 지원이 필요함
- 경관축을 연결해 줄 수 있는 경관자원 연계 유형 후보지를 제안해줬으면 좋겠음
- 인센티브로서 중점경관관리구역 대상으로 사업을 지원해줬으면 좋겠음
- 시·군 의견을 반영해 줬으면 좋겠음
- 계획수립 시기의 문제가 있음. 도의 계획을 반영하려고 해도 각 시·군마다 계획 수립 시기가 다르므로 어려움이 있음. 도와 13개 시·군이 논의해서 계획수립 시기를 맞춘다면 정합성을 가질 수 있을 것임(도가 상위계획으로서 역할을 하기 위해). 예를 들어, 도는 25년 수립, 시·군은 26, 27년에 수립하도록 해서 상위계획을 반영할 수 있도록 해야 실효성도 있음(재정비 기간이 1, 2년 정도 늦춰질 수는 있을 것임)
- 공청회, 관련 부서 협의 등 행정절차가 있으므로, 도에서 직접 지정하는 것보다 후보지를 제안하고 해당 시·군에서 지정, 운영하도록 하는 것이 맞음
- 인터뷰조사 결과를 자료집으로 만들어서 배부해 줬으면 좋겠음(다음 담당자들한테도 도움이 될 것 같음)

**<태안군>**

- 큰 틀에서 제안해주고, 각 지자체에서 검토하도록 하면 좋겠음
- 도에서는 시·군 실정을 잘 모르므로, 각 지자체의 의견을 수렴할 수 있는 방안이 필요함

**<공주시>**

- 현재 도에서 제안하고 있는 방법대로 '경관자원 연계' 유형 중심으로 후보지를 제안해 줬으면 좋겠음. 현실적으로 각 시·군 후보 제안은 힘들 것 같음
- 각 시·군 담당자들이 중점경관관리구역 운영을 어려워하므로 도에서 자문 등 지원해 줬으면 좋겠음

**<서산시>**

- 시·군에서는 보통 해당 시·군에 해당되는 것만 보게 되므로, '경관자원 연계' 유형의 여러 시·군에 걸쳐있는 경관자원의 중점경관관리구역 지정 제안을 해주면 좋을 것 같음

**<천안시>**

- 후보지 제안이 바람직하다고 생각하며, 경관계획 수립 및 중점경관관리구역 지정 시 검토하겠음
- 제안한 후보지를 지자체에서 반영하여 지정할 경우, 향후 해당 지구에 공공디자인 및 경관 공모사업 추진 시 인센티브를 부여해줬으면 좋겠음
- 제안 후보지로는 시·군이 접해있는 관문이 필요하다고 생각하며, 해당 시·군의 의견 조율 및 관문 경관계획을 각 시·군에만 맡기는 것이 아니라 도에서 총괄적으로 통합, 일관성을 확보할 수 있도록 관리했으면 좋겠음. 현재 무분별한 지주간판(안내사인) 혹은 낙후된 조형물로 시·군이 접해있는 관문이 제대로 된 역할을 못하고 있음
- 제안 후보지를 해당 시·군이 반영하지 않는 이유는 범위가 방대하여 관리가 어렵거나 시정에 맞지 않는 경우가 있음
- 중점경관관리구역은 고시 이후 경관심의와 직결되는 사항으로서, 효율적인 경관위원회 운영이 중요함. 하지만 시·군마다 경관위원회 운영 방식(경관심의 운영지침 외의 사항들)이 다른 것에 대한 민원이 잦으므로, 도에서 지정한 구역에서 이루어지는 심의 안건에 한해서는 도에서 지정한 경관위원회 운영 방식을 따르도록 하거나, 도 자체에서 경관심의를 하는 등 구체적인 제도도 마련되었으면 좋겠음

## 4. 그 외 어려운점

### <예산군>

- 아직 구역 고시를 하지 않은 상황임. 고시 전에 타 부서와 협의를 해야 하는데 문화재보호구역 등을 포함해야 할지, 내포신도시의 경우 경관계획에 예비 후보로 제안하고 있는데 예산군 지침과 내포신도시 지침 중 어느 것을 따라야 하는지 결정하지 못해 구역 지정, 고시를 하지 않은 상황임

### <보령시>

- 중점경관관리구역으로 지정해 놓은 곳들은 이미 개발이 다 된 곳으로 경관심의 대상도 없는 상황임. 다만, 원산도의 경우 현재, 그리고 향후 개발압력이 있는데 기존 지정 중점경관관리구역 기준과 동일하게 적용되고 있어 이에 따른 문제가 있는 상황임(경관조례에서 심의대상을 변경하여 개정하려고 하고 있지만, 경관계획 재수립한 지 5년이 지나지 않은 상황에서 경관계획 재수립 하기도 힘든 상황임)

# 공공디자인센터 연구성과

**2023년**
- 충청남도 농촌 주민공동이용시설 유니버설디자인 적용방안
- 충청남도 중점경관관리구역 설정 효율화 방안 연구
- [현안과제] 충청남도 공공기관 LED자율형 건물번호판 디자인 기본계획
- [현안과제] 경관협정 체결 지원을 위한 교육 추진방안
- [현안과제] 충남이어家 BI 디자인에 관한 연구

**2022년**
- 2022 충청남도 공공디자인 공모사업 유니버설디자인 적용방안
- 충청남도 공동주택 경관심의 기준 개발
- 충청남도 공공건축 조성절차 개선방안
- [현안과제] 충청남도 지방보조금 안내서 제작을 위한 디자인 방안
- [현안과제] 충청남도 천안시 상업지구 활성화를 위한 녹지공간 개선방안
- [현안과제] 제22회 유관순상 운영계획 신문광고(안) 디자인

**2021년**
- 충청남도 유니버설디자인 가이드라인
- 충청남도 경관협정 시범사업 추진 개선방안
- 충청남도 경관 및 공공디자인 통합관리 체계 구축방안
- 충청남도 공공건축 민간전문가 제도 개선방안

**2020년**
- 충청남도 경관 · 공공디자인 실태조사
- 충청남도 공공건축 사업계획 가이드라인

**2019년**
- 고령화사회의 대응을 위한 충청남도 유니버설디자인 실태조사
- 충청남도 농촌마을 범죄예방 디자인 추진방안

**2018년**
- 충청남도 공공디자인 컨설팅 발전방안
- 충청남도 디자인사업 연계 추진방안
- 충청남도 관광지 안내표지판 디자인 가이드라인

**2017년**
- 충청남도 문화재 표지판디자인 가이드라인
- 충청남도 농촌경관협정 추진방안
- 충청남도 해안경관 실태 및 관련계획 분석

**2016년**
- 충청남도 농촌주거환경 개선방안
- 충청남도 여성친화도시 공공디자인사업 발전방안
- 충청남도 옥외광고물 관리방안

**2015년**
- 충청남도 공공디자인 사업 사후진단지표 개발 및 활용방안
- 충청남도 경관심의 개선 및 운영방안
- 충청남도 홍보매체 디자인 가이드라인

**2014년**
- 충청남도 공공디자인 통합기본계획
- 충청남도 통합디자인을 위한 사전진단지표 구축 시스템 개발 연구
- 충청남도 공공디자인 미래발전계획
- 충청남도 건축물 색채 디자인 가이드라인
- 충청남도 범죄예방 디자인 가이드라인
- 충청남도 공사장 가림시설 디자인 가이드라인
- 충청남도 경관·공공디자인 실태조사

## 연구진

### 연구책임

박혜은 책임연구원

### 내부연구진

오병찬 연구위원
강경연 책임연구원
김성희 연구원
정진주 연구원

### 비상임연구위원

이진욱 교수(한경대학교)

### 외부 자문위원

방재성 부연구위원(건축공간연구원)
이상민 선임연구위원(건축공간연구원)
주신하 교수(서울여자대학교)

## 협력기관

### 충청남도 건설교통국 건축도시과

노윤철 과장(건축도시과)
장석훈 팀장(공공건축안전팀)
이상원 주무관(공공건축안전팀)
김현신 팀장(경관디자인팀)
김남희 주무관(경관디자인팀)
박상문 주무관(경관디자인팀)


### 2023 충남연구원 공공디자인센터

인쇄 · 발행 **2023년 12월**
발 행 인 유 동 훈
발 행 처 충남연구원
충청남도 공주시 연수원길 73-26
041-840-1123
www.cpdc.re.kr
인 쇄 처 삼성애드피아



· 본 보고서의 판권소유는 충청남도와 충남연구원에 있음
· 본 보고서의 내용은 저자의 서면동의가 없이는 복제나 전제를 불가함

아름답고 쾌적한 생활환경으로
행복한 충남을 만들어 가겠습니다.

충남공공디자인센터
Chungnam public design center
www.cpdc.re.kr