

2012-PR-24

경관을 고려한 구릉지의 건축물 정비방안 연구

Study on the Improvement of Architectural Form and
Design Strategy Considering Landscape of Hillside Residential Area

이성창 박현찬

경관을 고려한 구릉지의 건축물 정비방안 연구

Study on the Improvement of Architectural Form and Design Strategy
Considering Landscape of Hillside Residential Area

2012



Ⅰ 연구진 Ⅰ

연구책임	이성창	도시공간연구실 연구위원
연구진	박현찬	도시공간연구실 선임연구위원
	김승주	도시공간연구실 연구원
외부연구진	김진구	(주)정림건축종합건축사사무소 대표이사
	경민호	(주)정림건축종합건축사사무소 대표이사
	이호락	(주)정림건축종합건축사사무소 디자인실 이사
	방용민	(주)정림건축종합건축사사무소 디자인실 팀장
	오승환	(주)정림건축종합건축사사무소 디자인실 사원
자문위원	김광중	서울대학교 교수
	윤혁경	A&U 디자인그룹건축사사무소 도시디자인부문장
	차주영	건축도시공간연구소 경관연구센터장
	손세형	성균관대학교 건축학과 교수
	김기중	2105 건축사사무소 소장
	민승현	토문엔지니어링 도시설계본부장
	김진욱	A&U 디자인그룹건축사사무소 도시디자인본부 본부장
	최성태	서울시 주거환경과 과장
	조남성	서울시 주거환경과 팀장
	김인희	도시공간연구실 연구위원
	이동훈	도시공간연구실 부연구위원
	김태현	도시공간연구실 부연구위원

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

1. 연구의 개요

1) 연구의 배경

- 서울은 내외사산과 주요 하천이 도시의 골격을 이루며, 산세가 빗은 고유한 자연지형이 특징적인 도시이다. 또한, 구릉 주거지는 도시의 골격과 자연발생적으로 생성된 도시 취락구조가 어우러져 서울 고유의 주거지 경관을 접할 수 있는 지역이라고 할 수 있다.
- 특히 산 주변의 주거지는 산으로의 조망을 중시하여 건축물의 높이를 집중적으로 관리하였는데, 현재 구릉 주거지역의 약 65% 이상이 용도지역·지구제에 의해 높이가 관리되고 있으며, 이에 따라 전반적으로 구릉에 순응한 원경을 형성하고 있다.
- 그러나 구릉지는 입지특성상 모든 건물이 시야에 노출되어 높이 외에도 건축물의 형태, 규모, 외관 등이 평지에 비해 더욱 중요한 지역임에도 이를 관리할 수단이 없어 근중경 관리에는 한계가 따르고 있는 실정이다.
- 또한 구릉 주거지역은 자생적으로 형성된 주거지의 특성상 열악한 기반시설과 노후화된 주택여건으로 낙후한 주거환경과 불량한 주거지 경관의 개선을 위해 과거부터 대규모 주택재개발사업의 대상이 되었다. 그러나 정비사업에 의한 문제경관 양산 및 과도한 지형훼손 등의 문제와 전면철거에 따른 기존 도시구조 및 커뮤니티 파괴 등의 문제가 제기되며 새로운 정비방식 마련에 대한 필요성이 높아졌다.
- 이에 따라 서울시는 2008년부터 특별히 경관관리가 필요한 지역에 대하여 건축설계 및 주거형태의 차별화 또는 다양화를 유도하기 위한 ‘특별경관관리 설계자’를 선정하도록 하였다. 현재는 창조적 도시공간을 창출하는 정비모델 개발용역이 진행 중이다.
- 그러나 정비사업이 예정되어 있지 않은 지역에서는 이와 같은 제도를 적용할 수 없는데, 특히, 용도지역·지구제에 의해 높이가 관리되고 있는 지역의 90%가 정비사업이 예정되어 있지 않으며, 용도지구로 지정된 구릉지의 건축물은 대부분 노후화되어 구릉 주거지역의 경관 및 주거환경 개선을 위한 새로운 방안모색이 시급한 실정이다.

2) 연구의 목적

- 구릉 주거지역의 경관적·주거환경적·관리적 측면의 현황 및 문제점 등을 토대로 구릉지 경관을 위해 지켜야 하는 기본원칙 및 방향, 구릉지 경관의 가치와 의미 등 구릉지 경관의 기본방향을 정립하고자 한다.
- 또한 열악할 수밖에 없는 구릉지역의 주거환경 개선방안을 모색하고, 구릉지에 적합한 건축물의 형태기준을 제시하여 건축물의 신축·리모델링 시 경관을 고려한 구릉지 건축물이 입지할 수 있도록 유도하고자 한다.

2. 해외사례 검토

- 미국 골레타(Goleta)시와 일본 아시아(芦屋)시는 서울시와 마찬가지로 아름다운 자연경관에 둘러싸여 있다는 공통점을 지닌 도시들이다. 골레타시는 ‘농산개발의 강력규제’, 아시아시는 ‘자연경관과 어우러진 고급 주택지의 도시 이미지 유지’라는 분명한 관리 목표하에 ‘강력한 규제’와 바람직한 경관형성을 위한 ‘탄력적 유도’를 동시에 추진하고 있다.

1) 규제수단을 통한 경관관리

- 골레타시와 아시아시 모두 법적 근거를 갖는 수단으로 경관관리가 필요한 지역을 설정하고, 경관관리가 필요한 지역의 건축물 높이를 제한하고 있다.

2) 유도수단을 통한 경관형성

- 골레타시와 아시아시 모두 분명한 관리목표를 설정하고, 지역에 맞는 바람직한 경관형성을 위한 방안으로 가이드라인을 마련하여 건축물 설계에 참고하도록 하고 있다. 골레타시는 가이드라인을 통해 구릉지 건축물의 형태 및 유형 등 비교적 구체적인 설계지침을 제시해주며, 특히 주민의견 청취 등을 통해 지역특성 및 마을의 콘텍스트 등을 이해하고 설계하도록 유도하고 있다. 아시아시도 형태의장 규제라 하여 가이드라인을 통해 건축물의 형태에 대한 방향을 제시하고 있다.

3) 심의를 통한 관리목적 달성

—경관관리가 필요하다고 설정한 지역은 심의를 받도록 되어 있는데, 심의를 통해 반드시 준수해야 하는 건축물 높이를 검토하는 것은 물론이고, 가이드라인이 심의기준으로 활용되고 있어 가이드라인을 참고하여 설계한 건축물이 바람직한 경관을 형성하고 있는 지도 함께 심의하도록 하고 있다.



〈그림 1〉 해외사례의 시사점

3. 구릉지 경관 및 주거환경 개선방안

—구릉 주거지역의 경관적·주거환경적·관리적 측면의 문제를 해결할 수 있도록 구릉 주거지역의 경관개선을 위한 「구릉지 경관 가이드라인」과 주거환경 개선을 위한 「지구 차원 가이드라인」을 제시하고자 한다.

1) 구릉지 경관 가이드라인

—구릉지 경관의 가치와 의미, 구릉지에서 지켜야 하는 원칙 등의 내용을 담은 가이드라인으로 서울시 기본경관계획의 경관설계지침 내용을 보완하였다.

2) 지구차원 가이드라인

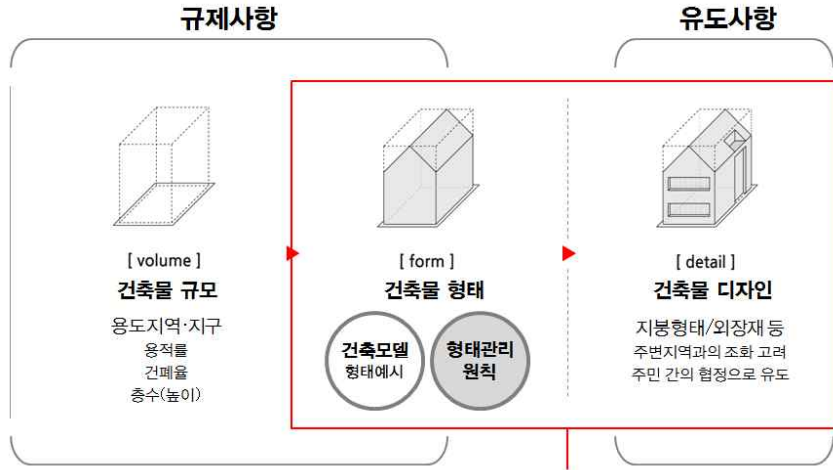
- 주거환경관리사업의 사업범위를 대상으로 하며, 지구차원의 경관개선을 위해 서울시 특 정경관계획 중 구릉지를 연구의 대상으로 하는 서울시 자연녹지 경관계획의 경관형성 기준을 보완하였다.
- 또한 주거환경 개선을 위해서 현장조사를 통해 도출된 문제점을 토대로 개선이 시급하 다고 판단한 ‘주차장 확보’, ‘보행환경 개선’ 등에 대한 보다 실질적인 개선방안을 제시 하였다.

4. 건축단위 정비방안

- 신축·리모델링을 통한 구릉지 건축물의 개선방안과 신축·리모델링 시 건축물 계획에 참고할 수 있는 건축단위 정비모델을 제안하고자 한다. 건축단위 정비모델은 구릉지에 적합한 건축물의 형태와 주변 자연경관과 조화를 이룰 수 있는 세부 디자인을 제시한다.

1) 건축단위 정비모델

- 건축단위 정비모델은 경관을 관리하기 위한 ‘규제사항’과 경관을 형성하기 위한 ‘유도 사항’으로 구분할 수 있다. 규제사항은 용도지역·지구제에서 정하는 건축물의 규모 외 에 형태를 예시하는 ‘모델’과 형태관리의 ‘기본원칙’으로 구성되어 있고, 유도사항은 주 민 간의 약속으로 정하는 건축물의 세부 디자인이라 할 수 있다.
- 건축단위 정비모델은 지역의 지형적 특성, 접지상태, 주변 지역과의 조화 등을 고려하여 지역마다 ‘건축모델’과 ‘유도사항’이 달라질 수 있으며, 형태관리의 ‘기본원칙’ 또한 지 역에 따라 추가·보완이 가능하다.

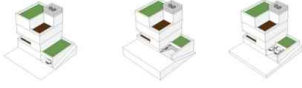
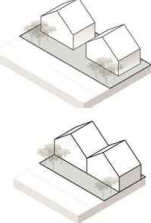


“ 건축단위 정비모델 ”

〈그림 2〉 건축단위 정비모델의 개념

① 건축모델

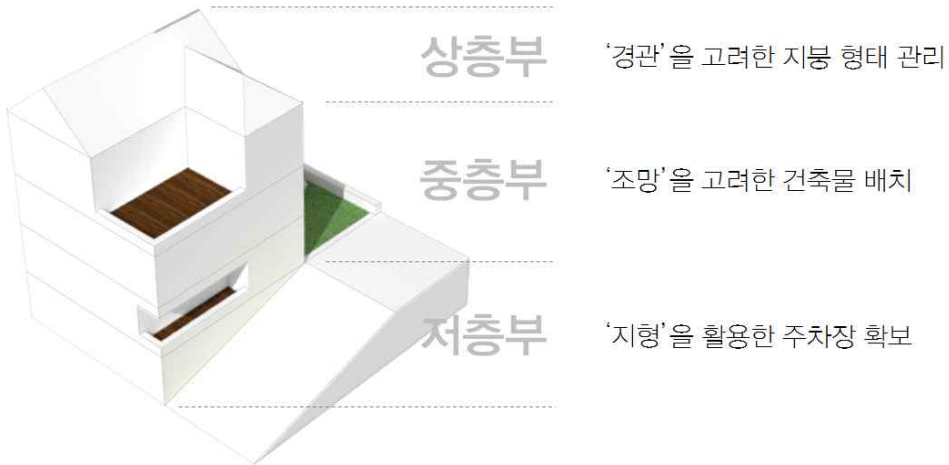
－건축모델은 경사, 접지상태, 주택유형에 따라 유형을 구분할 수 있다.

주택유형	접지상태	건축단위 정비모델
 단독형	· 대지의 낮은 레벨이 도로에 접하는 경우 · 대지의 높은 레벨이 도로에 접하는 경우 · 대지의 경사면이 도로에 접하는 경우	
 맞벽형	· 대지의 낮은 레벨이 도로에 접하는 경우 · 대지의 높은 레벨이 도로에 접하는 경우 · 대지의 경사면이 도로에 접하는 경우	
 공동주택형 다세대형 연립형	· 대지의 낮은 레벨이 도로에 접하는 경우 · 대지의 높은 레벨이 도로에 접하는 경우 · 대지의 경사면이 도로에 접하는 경우	다세대형  연립형 

〈그림 3〉 건축모델의 유형구분

② 형태관리 원칙

- 건축물의 형태를 상층부와 중층부, 저층부로 구분하여 상층부는 ‘경관’을 고려한 지붕형태 관리, 중층부는 ‘조망’을 고려한 건축물 배치, 저층부는 ‘지형’을 활용한 주차공간 확보라는 기본방향을 설정하고 이를 실현하기 위한 방안을 제시하고자 한다.



〈그림 4〉 건축물 부분별 기본방향

- 건축물의 상층부 관리를 위해 지역특성을 토대로 지붕형태를 관리하고, 경사지붕의 방향은 자연경관과의 조화를 고려한다. 중층부 관리를 위해 조망확보에 필요한 건축물의 입면폭을 관리하고, 건축물의 높은 부분은 뒤로 배치하도록 한다. 또한 장대한 입면을 지양하여 일부 맞벽·합필을 제한하고자 한다.
- 건축물의 저층부 관리를 위해 경사지형을 활용하여 주차장을 확보할 수 있는 지하주차장을 권장하나, 각 건축물은 경사 및 접지상태에 따라 가장 적합한 주차장을 조성하도록 한다.

③ 유도사항

- 건축단위 정비모델의 유도사항은 주민 간 약속에 의해 건축물 디자인을 제안하는 내용으로 지역 및 주민특성에 따라 달라질 수 있다. 지붕형태와 창문을 비롯한 외부공간의 수종, 외부공간의 이용 및 배치, 담장의 소재, 입면의 외장재 및 색상, 대문의 소재 및 색상 등 유도사항의 각 항목은 지역에 따라 달라질 수 있으며, 세분화가 가능하다.

2) 건축물 개선방안

—구릉 주거지역에서의 신축·리모델링 시 건축물의 개선방안을 제시하고자 한다.



〈그림 5〉 구릉지 건축물의 개선방안

① 구릉지 건축물의 신축

—건축단위 정비모델을 참고하여 건축물을 계획한다.

② 구릉지 건축물의 리모델링

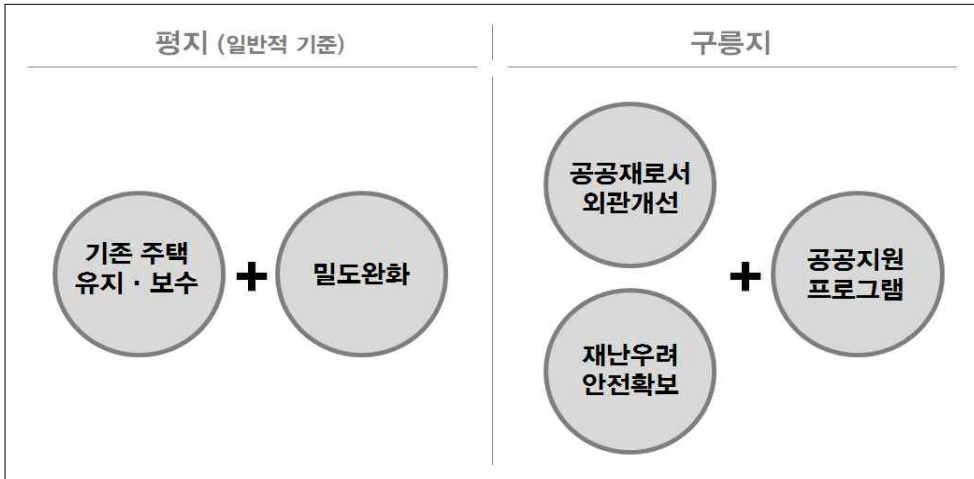
—구릉지 건축물의 리모델링은 공공지원을 기반으로 하고, 건축물의 형태는 신축과 마찬가지로 건축단위 정비모델을 적용하여 계획하도록 한다.

—리모델링은 현재의 경관을 유지하면서 노후화된 건축물을 개선하는데 가장 적합한 방법이라 할 수 있다. 서울시는 이와 같은 리모델링의 장점을 활용하여 리모델링을 활성화 시키고자 ‘리모델링 활성화구역’을 도입하였다.

—그러나 리모델링 활성화구역 제도의 구릉지 적용은 수직증축에 따른 경관훼손 우려, 신축에 비해 상대적으로 막대한 비용 소요 및 주거환경 개선효과 미흡 등 한계가 있는 것으로 나타났다.

—따라서 평지와는 다른 방식의 구릉지형 리모델링 활성화구역 제도를 제안하고자 하며, 이는 평지의 리모델링 활성화구역이 조건 충족 시 연면적을 완화해주었다면, 구릉 주거지역에서의 리모델링 활성화구역은 조건 충족 시 공공지원 혜택을 주는 방식이다.

—공공지원을 통한 구릉지역의 리모델링 활성화구역은 2가지 유형으로 구분할 수 있는데, 도시경관을 형성하는 공공재로서 공공이 제시하는 외관으로 리모델링 시 공공지원 혜택을 받는 ‘경관우선 리모델링’과 화재 및 산사태에 취약한 노후 건축물 밀집지역으로 안전확보를 위한 구조보강 시 공공지원 혜택을 받는 ‘안전우선 리모델링’이다.



〈그림 6〉 구릉지 리모델링 활성화구역의 개념

5. 결론 및 제언

—공공이 주도하는 규제중심의 경관관리에서 주민이 함께 만들어가는 창의적 경관형성으로 구릉지 경관관리의 방향을 전환하고, 경관과 주거환경을 동시에 개선할 수 있도록 공공지원의 범위 및 적용기준을 확대 · 완화하고자 한다. 또한 주민이 원하는 모습의 마을을 주민 스스로 만들어 나가기 위해 경관을 지키고 가꾸어 갈 수 있는 체계를 정립하고자 한다.



〈그림 7〉 연구의 결론 및 제언

1) 구릉지 경관관리의 방향 전환

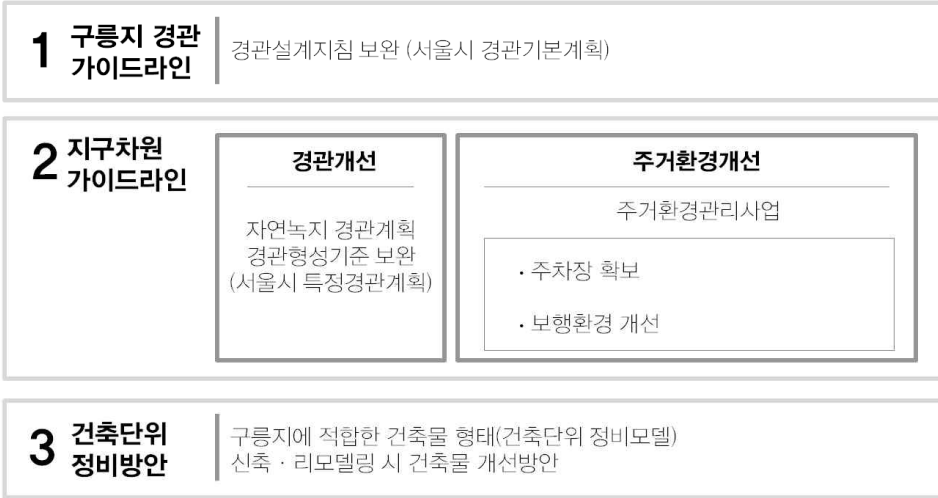
- 용도지역·지구제에 의한 강력한 규제와 더불어 경관을 형성·유도해나갈 수 있는 가이드라인을 함께 운용하여 구릉지의 경관을 종합적으로 관리하고자 한다.
- 현재 자연경관지구 및 최고고도지구로 지정된 지역의 건축물은 신고범위 외의 모든 행위에 대해 심의를 받도록 하고 있다. 건축물의 높이 및 규모에서 건축물의 형태로 심의의 기능을 확대하고, 심의의 기준으로 구릉 주거지 가이드라인을 활용하도록 제안하고자 한다.
- 구릉 주거지역의 경관적·주거환경적·관리적 측면의 문제해결을 위해 공공지원을 기반으로 하는 주거환경관리사업을 검토하며, 사업 시행 시 지침으로 활용할 수 있는 구릉 주거지 가이드라인을 제시하고자 한다(<그림 8> 참조).

2) 공공지원 중심의 구릉 주거지 관리

- 공공지원을 기반으로 하는 구릉지의 주거환경관리사업은 경관 및 주거환경을 위한 다양한 사업과의 연계를 제시하였다. 또한 평지에서 이루어지는 사업의 지원조건 및 지원범위 등을 일반적 기준이라고 한다면, 구릉지에서의 사업은 지형적 특성을 고려하여 일반적 기준의 완화·조정을 제안하였다.

3) 주민 스스로 경관을 지키고 가꾸어가는 체계 정립

- 지금까지의 경관관리는 공공이 주도하는 방식으로 기존 경관의 유지·관리가 중심이었다면, 앞으로의 경관관리는 공공의 관리와 더불어 주민이 스스로 경관을 만들어가는 ‘경관유도’에 의해 새로운 경관의 형성 및 창출이 이루어질 것으로 기대된다. 이를 위해 공공은 주민 스스로 경관을 지키고 가꾸어갈 수 있는 체계를 정립하도록 지원한다.



〈그림 8〉 구릉 주거지 가이드라인의 구성

목 차

제1장 연구의 개요	3
제1절 연구의 배경 및 목적	3
1. 연구의 배경	3
2. 현황 및 문제점	4
3. 연구의 목적	10
제2절 연구의 범위 및 내용	12
1. 연구의 범위	12
2. 연구의 내용 및 체계	14
제2장 해외사례 검토	19
제1절 사례조사 개요	19
제2절 사례분석	20
1. 콜레타시 주거 가이드라인	20
2. 아시아시 경관지구 경관형성 가이드라인	25
제3절 시사점	32
제3장 구릉지 경관 및 주거환경 개선방안	37
제1절 개요	37
1. 구릉지 경관 가이드라인	37
2. 지구차원 가이드라인	37
제2절 구릉지 경관 가이드라인	38
1. 경관설계지침의 구릉지 보완사항	40
제3절 지구차원 가이드라인	43
1. 경관개선	43
2. 주거환경 개선	48
제4장 건축단위 정비방안	59
제1절 건축단위 정비방안의 개요	59

1. 건축단위 정비모델의 개념	59
2. 건축모델	61
3. 형태관리 원칙	67
4. 유도사항	70
제2절 건축물 개선방안	71
1. 구릉지 건축물의 신축	71
2. 구릉지 건축물의 리모델링	72
 제5장 결론 및 제언	 77
 참고문헌	 87
부 록	91
영문요약	97

표 목 차

〈표 2-1〉 고도지구 종류별 내용 및 지정면적	25
〈표 2-2〉 건축물 형태의장 일반기준	26
〈표 2-3〉 대상별 건축물 형태의장 규제내용	27
〈표 3-1〉 내외사산축 경관기본설계지침의 내용 및 구성	39
〈표 3-2〉 주거환경관리사업의 개념 및 대상구역	48
〈표 4-1〉 리모델링 활성화구역의 개념 및 대상구역	72

그림 목차

〈그림 1-1〉 주민들의 지속적인 지구해제 요청	5
〈그림 1-2〉 자연경관을 고려하지 않은 구릉지 건축물	5
〈그림 1-3〉 중랑천변 20층 아파트(공릉동 라이프아파트)	5
〈그림 1-4〉 북한산 자락 20층 아파트(동소문동 한신아파트)	5
〈그림 1-5〉 인접한 지역 간 경관 부조화(삼양동 일대)	6
〈그림 1-6〉 구릉 주거지역 전경(중계본동 일대)	7
〈그림 1-7〉 구릉 주거지역의 비탈진 계단(한남동 일대)	7
〈그림 1-8〉 구릉 주거지역 전경(응암동 일대)	7
〈그림 1-9〉 학교시설 조성을 위해 과도한 지형 훼손	7
〈그림 1-10〉 서울시 마을 맵	8
〈그림 1-11〉 (좌)삼양동 일대 도시형태 변천과정, (우)삼양동 일대 현재모습	9
〈그림 1-12〉 용도지구를 통한 높이관리의 한계(한남동 일대)	9
〈그림 1-13〉 구릉 주거지역에서의 신축, 리모델링, 정비사업의 장·단점	10
〈그림 1-14〉 연구의 현황 및 문제점에 따른 연구목적 도출	12
〈그림 1-15〉 구릉 주거지역	13
〈그림 1-16〉 연구의 대상	14
〈그림 1-17〉 연구의 체계	16
〈그림 2-1〉 해외사례 개요	19
〈그림 2-2〉 가이드라인 적용구역	21
〈그림 2-3〉 조망배려를 위한 다이어그램	22
〈그림 2-4〉 건물의 가장 높은 부분이 구조물 중심에 배치하도록 유도	23
〈그림 2-5〉 제1종 및 제2종 고도지구의 건축가능 높이	26
〈그림 2-6〉 건축물의 형태의장 규제내용 예시	27
〈그림 2-7〉 아시아시 건물의 배치·규모를 위한 기본방향	27
〈그림 2-8〉 아시아 경관구조와 조망배려를 위한 방향성	28
〈그림 2-9〉 발코니, 옥외계단 등 외부 구성요소의 기본방향	29
〈그림 2-10〉 외벽 기초색 컬러차트	30
〈그림 2-11〉 안테나 설치 사례	31
〈그림 2-12〉 해외사례의 시사점	32

〈그림 3-1〉 구릉 주거지역과 자연녹지 경관기본관리구역의 관계	38
〈그림 3-2〉 건축물의 규모·높이 항목의 구릉지 보완사항	40
〈그림 3-3〉 건축물의 형태·외관 항목의 구릉지 보완사항	41
〈그림 3-4〉 건축물 재질 항목의 구릉지 보완사항	42
〈그림 3-5〉 건축물 외부공간 항목의 구릉지 보완사항	42
〈그림 3-6〉 서울시 자연녹지 경관계획의 구성	43
〈그림 3-7〉 경관형성기준의 구릉지 보완사항	44
〈그림 3-8〉 조망 경관형성기준의 구릉지 보완사항	45
〈그림 3-9〉 시가지 녹화 경관형성기준의 구릉지 보완사항	46
〈그림 3-10〉 서울시 옥상녹화 지원내용	47
〈그림 3-11〉 구릉지 경관형성기준의 보완사항	48
〈그림 3-12〉 협소한 주차공간	49
〈그림 3-13〉 주차장 확보를 위한 다양한 방안 모색	49
〈그림 3-14〉 주차환경개선지구의 개념	50
〈그림 3-15〉 우선지원 사업 사례	50
〈그림 3-16〉 부설주차장 설치 가능지역 개념	51
〈그림 3-17〉 주민협정을 통한 주차장 확보방안 예시	52
〈그림 3-18〉 열악한 보행환경	52
〈그림 3-19〉 보행환경 개선을 위한 다양한 방안 모색	53
〈그림 3-20〉 교통 마스터플랜 예시(삼양동 일대)	53
〈그림 3-21〉 보행중심 가로 선정 및 보행가로의 명소화 사례	54
〈그림 3-22〉 보행 취약계층 밀집지역 선정 및 보행편의시설 명소화 사례	55
〈그림 4-1〉 건축단위 정비모델의 개념	60
〈그림 4-2〉 법·제도상의 경사도 기준	61
〈그림 4-3〉 경사방향에 따른 접지유형	62
〈그림 4-4〉 주택유형	62
〈그림 4-5〉 단독형 모델 및 단면	63
〈그림 4-6〉 맞벽형 모델 및 단면	64
〈그림 4-7〉 다세대형 모델 및 단면	65

〈그림 4-8〉 연립형 모델 및 단면	66
〈그림 4-9〉 건축물 부분별 기본방향	67
〈그림 4-10〉 주변 지역과의 조화를 고려한 지붕형태	67
〈그림 4-11〉 자연경관과 조화를 이루는 경사지붕의 방향	67
〈그림 4-12〉 조망확보를 위해 건물의 입면폭 제한	68
〈그림 4-13〉 건물의 가장 높은 부분 배치	68
〈그림 4-14〉 구릉지에서의 맞벽·합필	69
〈그림 4-15〉 주차장 유형 및 유형별 특징	70
〈그림 4-16〉 유도사향 예시	70
〈그림 4-17〉 구릉지 건축물의 개선방안	71
〈그림 4-18〉 구릉지 건축물의 신축 시 건축단위 정비방안	71
〈그림 4-19〉 구릉지 리모델링 활성화구역의 공공지원방안 종합	74
〈그림 5-1〉 구릉지 경관관리의 방향 전환	77
〈그림 5-2〉 구릉지 건축물 심의의 방향 전환	78
〈그림 5-3〉 구릉 주거지 가이드라인의 구성	79
〈그림 5-4〉 경관 및 주거환경 개선을 위한 연계사업 및 기준완화 내용	81
〈그림 5-5〉 구릉지 리모델링 활성화구역의 개념	82
〈그림 5-6〉 주민 스스로 경관을 지키고 가꿀 수 있는 체계 확립	83

제1장 연구의 개요

제1절 연구의 배경 및 목적

제2절 연구의 범위 및 내용

제1장

연구의 개요

제1절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

서울은 내외사산과 주요 하천이 도시의 골격을 이루며, 산세가 빚은 고유한 자연지형이 특징적인 도시이다(서울시정개발연구원, 2009). 또한 구릉 주거지는 도시의 골격을 형성하고, 자연발생적으로 생성된 도시 취락구조가 어우러져 서울 고유의 주거지 경관을 접할 수 있는 지역이다.

특히 산 주변의 주거지는 산으로의 조망을 위해 건축물의 높이를 집중적으로 관리하였다. 현재 구릉 주거지역의 약 65% 이상¹⁾이 용도지역·지구제에 의해 높이가 관리되고 있으며, 이에 따라 아파트로 개발된 일부 지역을 제외하고는 전반적으로 구릉에 순응한 원경을 형성하고 있다. 그러나 구릉지는 입지특성상 모든 건물이 시야에 노출되어(정승진·양동양, 1986) 높이 외에도 건축물의 형태, 규모, 외관 등이 평지에 비해 더욱 중요한 지역임에도 이를 관리할 수단이 없어 근중경 관리에는 한계가 따르고 있는 실정이다.

또한 구릉 주거지역은 자생적으로 형성된 주거지의 특성상 열악한 기반시설과 노후화된 주택여건으로 낙후한 주거환경과 불량한 주거지 경관의 개선을 위해 과거부터 대규모 주택재개발사업의 대상이 되어왔다. 대규모 주택재개발사업은 일단의 대지를 계획적으로 조성하여 충분한 기반시설 확보와 새로운 주택 보급으로 주거환경을 획기적으로 개선할 수 있는 방안이기

1) 구릉 주거지역의 약 30%는 자연경관지구 및 최고고도지구로 지정되어 있으며, 자연경관의 보호·유지를 위해 5층 미만, 또는 여건에 따라 7층 미만의 저층 주거지로 관리되고 있다. 또한 경관지구 및 고도지구 지정되지 않은 70%의 구릉 주거지역 중 약 50%는 용도지역상 전용주거지역, 제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역(7층 이하)으로 구분되어 높이가 관리되고 있다. 나머지 50%는 제2종 일반주거지역(12층 이하), 제3종 일반주거지역, 준주거지역 등으로 5층 이상의 공동주택, 아파트로 개발되어 이미 높이관리의 의미를 상실한 지역으로 판단된다.

는 하나 급증하는 주택 수요에 부응하고자 했던 과거 주택재개발사업은 구릉지에 고층·고밀 아파트를 입지시킴으로써 평지보다 시각적으로 과급효과가 큰 문제경관과 과도한 지형훼손 등의 문제를 양산하게 되었다. 이 외에도 전면철거 방식에 따른 기존 도시구조 및 커뮤니티 파괴 등의 문제가 제기되며 새로운 정비방식에 대한 필요성이 높아졌다.

이에 따라 서울시는 2008년부터 구릉지역과 서울성곽, 문화재 인근지역 등 특별히 경관관리가 필요한 지역에 대하여 건축설계 및 주거형태의 차별화 또는 다양화를 유도하기 위한 ‘특별 경관관리 설계자’를 선정하도록 하였다²⁾. 이를 통해 홍은동13·14구역, 이화1구역, 정릉3동 등의 주택재개발구역과 한남 재정비촉진구역 등을 대상으로 구릉지 특성을 고려한 설계안이 마련되었으며, 현재는 창조적 도시공간을 창출하는 정비모델 개발용역이 진행 중이며, 정비모델은 지역특성에 따라 구릉지, 평지, 수변, 역세권 등 4~8개 유형으로 분류되어 개발될 예정이다.

그러나 정비사업이 예정되어 있지 않은 지역에서는 이와 같은 제도를 적용할 수 없는 문제가 있다. 높이가 관리되고 있는 65%의 구릉 주거지역 중 정비사업이 예정되어 있지 않은 지역이 90% 이상이며, 해당 지역은 15년 이상의 노후화된 건축물이 약 87%에 달해 구릉 주거지역의 경관 및 주거환경을 고려한 새로운 방안 모색이 시급한 실정이다.

2. 현황 및 문제점

구릉 주거지역의 현황 및 문제점을 경관적 측면, 주거환경적 측면, 관리적 측면으로 구분하여 살펴보고자 한다.

1) 경관적 측면

(1) 자연경관에 대한 인식배려 미흡

구릉 주거지역의 약 30%는 자연경관지구 및 최고고도지구로 지정되어 있어 해당 지역 주민들이 사유재산 침해 등의 이유로 용도지구 해제를 지속적으로 요청하고 있다(<그림 1-1> 참조). 더불어 구릉 주거지역의 약 65%가 용도지역·지구제에 의해 높이가 관리되어 구릉에 순응하는 원경을 형성하고 있으나 해당 지역 주민들은 높이관리에 의한 경관관리, 더 나아가 자연경관의 가치와 관리 필요성에 대한 인식과 공감대 형성이 부족한 실정이다.

2) 근거 : 특별경관 관리지역 설계향상 방안(행정2부시장 방침 제225호 2008.5.8)

이와 같은 인식 부족은 자연경관에 대한 배려 부족으로 이어져 구릉지의 조망, 자연경관과의 조화를 거의 고려하지 않은 구릉지 건축물을 양산하게 되었다(<그림 1-2> 참조).



〈그림 1-1〉 주민들의 지속적인 지구해제 요청



〈그림 1-2〉 자연경관을 고려하지 않은 구릉지 건축물

(2) 구릉지 경관특성을 고려하지 않은 건축물

구릉 주거지역은 경사지에 입지하기 때문에 평지와 다른 경관특성을 지닌다. 구릉 주거지역은 동일한 층수라 할지라도 평지보다 건축물 입면의 노출이 많아 시각적으로 더욱 위압적인 경관을 형성하여 도시경관 전체에 영향을 미친다(<그림 1-3>, <그림 1-4> 참조). 그러나 현재 구릉지 건축물은 구릉지 경관특성이 고려되지 않은 평지와 동일한 형태 및 주택유형이 대부분인 실정이다.



〈그림 1-3〉 중랑천변 20층 아파트(공릉동 라이프아파트)



〈그림 1-4〉 북한산 자락 20층 아파트(동소문동 한신아파트)

(3) 일관되지 않은 경관관리

주거환경이 열악한 구릉 주거지역은 과거부터 정비사업의 주요 대상이 되었다. 그러나 지역

에 따라 정비사업 요건을 충족하지 않거나, 경관상의 이유로 정비사업이 시행되지 않는 지역이 정비사업 추진 지역과 인접하면서 두 지역 간의 경관의 조화와 균형이 깨지기 시작하였다.

또한 과거 급증하는 주택 수요에 부응하기 위한 대규모 재개발사업 활성화와 함께 용도지구 해제가 반복되면서 이루어진 일관성 없는 경관관리는 해당 지역주민의 박탈감마저 초래하였다 (<그림 1-5> 참조).



〈그림 1-5〉 인접한 지역 간 경관 부조화(삼양동 일대)

2) 주거환경적 측면

(1) 지형특성에 따른 열악한 주거환경

구릉 주거지역은 10°~25°미만의 경사에 입지하고 있어 차량이동 및 보행이 모두 불편한 생활환경이라 할 수 있다(<그림 1-6> 참조).

일부 지역은 폭이 좁은 도로와 급경사로 차량 진입마저 불가능한 상황이며, 보행편의를 위해 계단이 조성되어 있으나 폭이 좁고, 경사가 급해 일부 구간은 일반인의 통행에도 제약이 따르기도 한다. 또한 보행에 취약한 노약자 및 장애우에 대한 배려는 전혀 고려되지 못하는 실정이다(<그림 1-7> 참조).



〈그림 1-6〉 구릉 주거지역 전경(중계본동 일대)



〈그림 1-7〉 구릉 주거지역의 비탈진 계단(한남동 일대)

(2) 기반시설 확보에 필요한 공간 부족

구릉 주거지역은 경사지라는 특성과 길을 따라 자생적으로 형성된 주거지라는 특성상 기반 시설이 부족할 뿐 아니라 기반시설을 확보할 공간도 부족하다(〈그림 1-8〉 참조).

따라서 산과 구릉의 녹지가 인접해 있음에도 평지보다도 공원·녹지가 부족하며, 생활에 필요한 기반시설 확보를 위해서는 과도한 지형 훼손과 옹벽 축조에 의한 경관훼손을 초래할 수밖에 없는 실정이다(〈그림 1-9〉 참조).



〈그림 1-8〉 구릉 주거지역 전경
(응암동 일대, 응암재개발7·8·9구역 사업시행 전)



〈그림 1-9〉 학교시설 조성을 위해 과도한 지형 훼손
(은평구 신사동 서신초등학교)

(3) 구릉지 주민특성 고려 미흡

구릉 주거지역은 과거부터 수재민 이주지, 월남인 마을과 같이 집단 취락지의 성격이 강한 곳으로 주민 자치회나 지역 커뮤니티의 활동이 활발한 지역이라 할 수 있으며, 서울시 마을공

동체 기본계획(2012, 진행 중) 조사결과, 평지보다 구릉지에 입지한 마을공동체가 더 많은 것으로 나타났다(<그림 1-10> 참조).



〈그림 1-10〉 서울시 마을 맵(출처 : 서울특별시 마을만들기 기본계획(진행 중))

3) 관리적 측면

(1) 용도지구(자연경관지구 및 최고고도지구)로 지정된 구릉지 정비의 한계

용도지구로 지정된 저층의 단독·다세대주택은 대부분 15년 이상의 건축물로³⁾ 신축이 거의 일어나지 않는 것으로 나타났다. 또한 정비사업이 추진되면서 용도지구가 해제되는 경우에는 기존의 단독·다세대주택 유형이 유지되는 것이 아니라 5층 이상의 공동주택이 건축되었다.

이와 같이 용도지구로 지정된 구릉 주거지역은 저층의 노후화된 건축물을 유지하거나, 용도지구를 해제하고 5층 이상의 건축물을 신축하는 방식만이 적용되고 있는 실정이다. 건축물 개선에 용도지구 해제가 전제되어 있는 상황으로 해당 지역주민들의 지속적인 용도지구 해제요청이 이어지고 있다(<그림 1-11> 참조).

3) 용도지구로 지정되어 저층으로 높이가 관리되는 구릉 주거지역 건축물의 약 87%는 준공 후 15년 이상의 건축물로 대부분 노후화된 것으로 나타났다. 이는 건축물현황도(행정안전부 새주소사업 기본도, 2011; 서울시 세무과 과세자료건물분, 2011; 서울시정개발연구원 가공)의 단독주택, 다세대주택, 다가구주택의 준공연도를 기준으로 산출하였다.



〈그림 1-11〉 (좌)삼양동 일대 도시형태 변천과정(출처: 서울시정개발연구원, 2009), (우)삼양동 일대 현재모습

(2) 산으로의 조망을 중시하여 건축물 높이만 관리

현재 자연경관지구는 서울시 전역이 3층 12m 이하로 관리되고 있으며, 심의에 따라 4층 16m를 허용하고 있다. 최고고도지구는 북한산 주변지역은 5층 20m 이하, 남산 주변지역은 여건에 따라 3층 12m 이하에서 7층 28m 이하로 관리되고 있다.

이와 같이 자연경관지구 및 최고고도지구는 시가지에서 산으로의 조망을 보호하기 위해 산 주변의 건축물 높이를 관리하는 수단으로 활용되고 있다. 이를 통해 서울시는 구릉지에 순응하는 원경을 형성할 수 있었으나, 건축물의 형태와 색채, 배치와 외관 등으로 형성되는 근중경 관리에는 한계가 따를 수밖에 없었다(<그림 1-12> 참조).



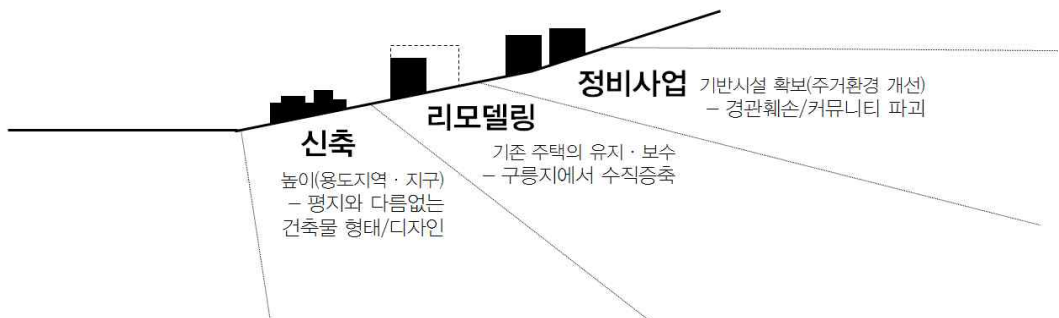
〈그림 1-12〉 용도지구를 통한 높이관리의 한계(한남동 일대)

(3) 구릉지에 적합한 건축물 정비방안 모색 필요

구릉 주거지역⁴⁾에서의 정비사업, 신축, 리모델링을 각 방식에 따라 경관에 미치는 장·단점을 정리해보면, 구릉 주거지역에서의 신축은 높이를 관리할 수 있으나 구릉지와 조화를 고려한 건축물의 유도가 어렵다.

리모델링은 경관을 유지하며 주택을 개선하는 방안으로 가장 적합하나, 리모델링에 의한 수직증축은 경관문제를 야기할 소지가 있다. 정비사업은 기반시설 확보 등 주거환경 개선효과가 가장 큰 방식이지만 전면철거에 따른 경관 및 지역 커뮤니티 파괴 등의 문제가 따른다(<그림 1-13> 참조).

따라서 구릉 주거지역에서의 정비사업, 신축, 리모델링은 각 사업방식의 장점을 취하되 단점을 최대한 보완할 수 있는 대안모색이 필요하다.



<그림 1-13> 구릉 주거지역에서의 신축, 리모델링, 정비사업의 장·단점

3. 연구의 목적

이 연구는 구릉 주거지역이 가지는 경관적·주거환경적·관리적 측면의 문제점을 개선하기 위하여 ‘구릉지 경관의 기본방향’, ‘구릉지의 주거환경 개선방안’, ‘구릉지에 적합한 건축물 형태’를 도출하고자 한다(<그림 1-14> 참조).

4) 용도지역·지구제에 의해 높이가 관리되는 지역에 한한다.

1) 구릉지 경관의 기본방향

현재 구릉 주거지역은 자연경관에 대한 인식과 배려 부족으로 건축물 대부분이 자연경관과 조화를 이루지 못하고 있다. 특히 지형적 특성으로 평지보다 시각적 노출이 많은데 이에 따른 특성이 고려되지 않아 평지와 동일한 형태의 건축물들을 양산하고 있다. 또한 인접한 지역의 정비사업으로 용도지구가 일순 해제되는 식의 일관되지 않은 경관관리는 해당 지역주민들의 박탈감을 초래하고, 인접한 지역 간의 부조화스러운 경관을 형성하는 원인이 되었다.

이에 구릉지 경관을 위해 지켜져야 하는 기본원칙 및 방향, 구릉지 경관의 가치와 의미 등 구릉지 경관의 기본방향을 정립하고자 한다.

2) 구릉지의 주거환경 개선방안

구릉 주거지역은 경사에 입지하고 있어 차량이동 및 보행 불편 등 열악한 주거환경이 불가피하며, 자생적 주거지의 특성상 기반시설이 부족할 뿐 아니라 기반시설을 확보할 공간 또한 부족하다. 한편, 구릉 주거지역은 오래된 주거지의 특성과 함께 집단 취락지의 성격이 강한 곳으로 주민 자치회나 지역 커뮤니티의 활동이 활발한 특징이 있어 이와 같은 지역특성을 반영하여 지구차원의 주거환경을 개선할 수 있는 방안을 모색해보고자 한다.

3) 구릉지에 적합한 건축물 형태

산으로의 조망을 중시하여 용도지역·지구제에 의해 건축물의 높이를 관리해왔던 구릉 주거지역은 구릉지에 순응하는 원경을 형성하게 되었으나, 건축물의 형태, 외관 등으로 형성되는 근중경 관리는 미흡한 실정이다. 또한 용도지구가 지정된 구릉 주거지역의 건축물은 대부분 노후화되어 정비사업이나 신축·리모델링을 통해 건축물이 개선될 여지가 많은 지역이라고 볼 수 있다. 따라서 구릉지에 적합한 건축물의 형태기준을 제시하여 건축물의 신축·리모델링 시 경관을 고려한 구릉지 건축물이 입지할 수 있도록 유도하고자 한다.

경관적 측면	• 자연경관에 대한 인식 · 배려 미흡 구릉지 경관관리의 필요성 공감 부족 / 배후 산 조망, 인접 자연녹지 공간 배려 미흡 • 구릉지 경관특성을 고려하지 않은 건축물 시각적 노출 多 (건축물의 형태, 규모, 외관 관리 중요) / 평지와 동일한 건축물 • 일관되지 않은 경관관리 인접 지역과의 부조화 / 해당 지역주민들의 박탈감	구릉지 경관의 기본방향
주거환경적 측면	• 지형특성에 의해 열악한 주거환경 불가피 기파른 계단, 차량진입 불가 등 • 기반시설 확보에 필요한 공간 부족 과도한 지형훼손 및 옹벽축조 등 초래 • 구릉지 주민특성 고려 미흡 평지보다 구릉지의 지역 공동체 활동 활발	노후 구릉지의 주거환경 개선방안
관리적 측면	• 용도지구가 지정된 노후 구릉지 정비 한계 전면철거 후 아파트건설 or 노후 주거지 유지 • 산으로의 조망을 중시, 건축물 높이만 관리 구릉지에 순응하는 원경 형성, 근중경 관리 미흡 • 구릉지에 적합한 건축물 정비방안 모색 필요 구릉지에서의 신축/리모델링/정비사업에 수반되는 문제해결 필요	구릉지에 적합한 건축물 형태

〈그림 1-14〉 연구의 현황 및 문제점에 따른 연구목적 도출

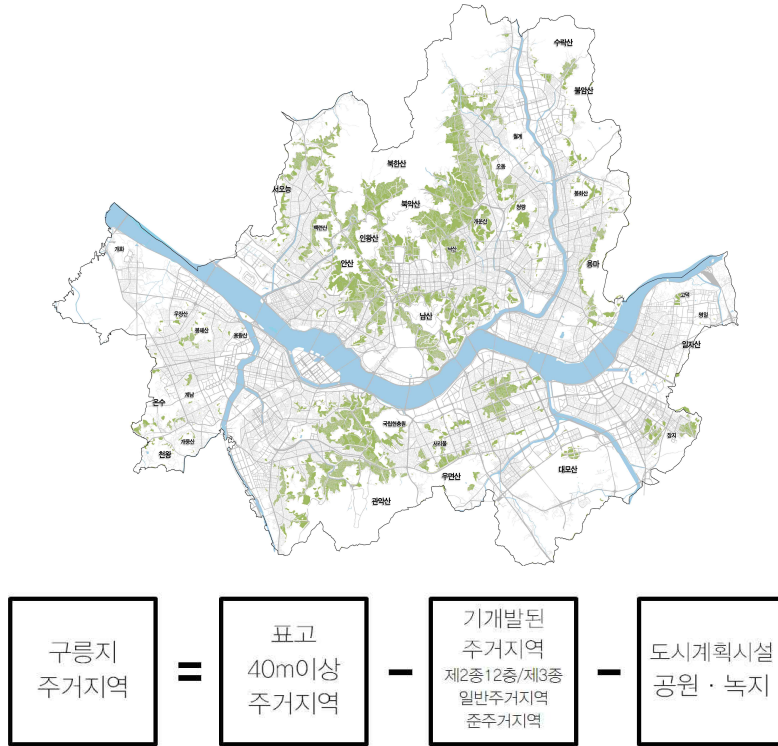
제2절 연구의 범위 및 내용

연구의 범위는 표고 40m 이상의 구릉 주거지역 중 자연경관지구 및 고도지구로 지정된 지역을 대상으로 하며, 정비사업이 예정된 지역은 제외한다.

1. 연구의 범위

서울시 자연녹지 경관계획(서울특별시, 2010)에서 제시한 구릉 주거지역의 기준⁵⁾을 참고하여 표고 40m 이상의 주거지역 중 현재 도시계획시설로 지정된 공원녹지를 제외하고, 기개발지⁶⁾를 제외한 지역을 연구의 범위로 정한다(<그림 1-15> 참조).

5) 표고 40m 이상의 주거지역(전용주거지역, 일반주거지역, 준주거지역)으로서 도시계획시설로 지정된 공원·녹지를 제외한 지역(서울특별시 자연녹지 경관계획, 2010, p.94)을 대상으로 하였다.



〈그림 1-15〉 구릉 주거지역(서울시 자연녹지경관계획, 2010, p.94 그림 재작성)

이 연구에서는 구릉 주거지역 중 용도지구에 의해 높이관리가 이루어지고 있는 지역을 연구의 대상으로 한다. 이는 자연경관지구 및 최고고도지구로 지정된 구릉 주거지역이 다른 지역에 비해 상대적으로 경관을 고려해야 하는 지역이기 때문이다.

또한 이 중에서도 정비사업이 예정된 지역은 제외하였는데, 이는 해당 지역이 이미 정비수단을 확보하였거나 ‘특별경관관리 설계자’ 제도의 적용이 가능하기 때문이다(〈그림 1-16〉 참조).

- 6) 서울시 자연녹지 경관계획은 구릉 주거지역의 용도지역상 제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역, 준주거지역에 대해 고층·고밀의 아파트가 건립되어 이미 자연경관이 훼손되었거나 훼손우려가 있는 지역으로 분류하였다. 이 연구에서는 이를 참고하여 이미 자연경관이 훼손된 것으로 판단되는 제3종 일반주거지역과 준주거지역은 물론 서울시 자연녹지 경관계획에서 훼손우려가 있는 것으로 분류한 제2종 일반주거지역 중에서도 제2종 12층 일반주거지역도 이미 경관이 훼손된 것으로 판단하여 연구범위에서 제외하였다.

는 공통점을 지닌 도시들이다. 비록 도시 규모의 차이가 있기는 하나, 이 두 도시는 가이드라인을 통해 자연경관의 유지 및 관리를 실천하고 있는 도시들로 가이드라인의 내용을 분석하여 서울시에 활용 가능한 시사점을 도출하고자 한다.

(2) 구릉 주거지역의 경관 및 주거환경 개선방안

구릉 주거지역의 경관적·주거환경적·관리적 측면의 문제를 해결할 수 있도록 구릉 주거지역의 경관개선을 위한 「구릉지 경관 가이드라인」과 주거환경 개선을 위한 「지구차원 가이드라인」을 제시하고자 한다. 구릉지 경관 가이드라인은 구릉지 경관의 가치와 의미, 구릉지에서 지켜야 하는 원칙 등의 내용을 담은 가이드라인으로 서울시 기본경관계획의 경관설계지침 내용을 보완하였다.

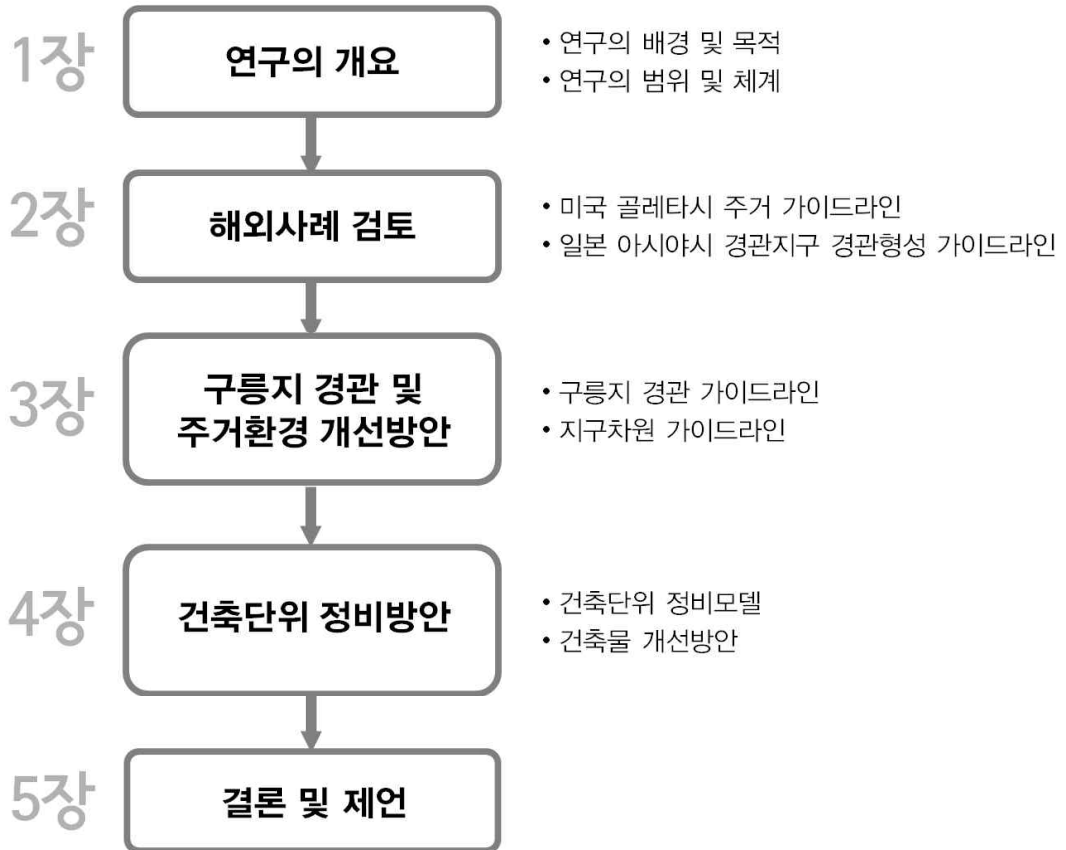
지구차원의 가이드라인은 구릉지 경관 및 주거환경 개선을 위한 가이드라인으로 주거환경관리사업의 사업범위를 대상으로 한다. 앞서 구릉지 경관 가이드라인이 서울시 구릉지 전체의 경관관리를 위한 기본방향을 제시하는 것이라면, 지구차원의 경관 가이드라인은 해당 지역의 경관관리에 초점을 맞추어 지역 및 주민특성을 반영한 가이드라인으로 서울시 특정경관계획 중 구릉지를 연구의 대상으로 하는 서울시 자연녹지 경관계획의 경관형성기준을 보완하였다.

(3) 건축단위 정비방안

구릉 주거지역의 주거환경관리사업 적용 시, 공공지원을 통해 경관 및 주거환경 개선에 기여할 수 있으나 건축물은 주민이 스스로 개량해야 한다. 그러나 연구의 대상인 자연경관지구 및 최고고도지구로 지정된 구릉 주거지역의 건축물은 대부분 노후화되어 개선이 필요한 실정이다. 이에 따라 신축·리모델링을 통한 구릉지 건축물의 개선방안과 신축·리모델링 시 건축물 계획에 참고할 수 있는 건축단위 정비모델을 제안하고자 한다. 건축단위 정비모델은 구릉지에 적합한 건축물의 형태와 주변 자연경관과 조화를 이룰 수 있는 세부 디자인을 제시하고자 한다.

2) 연구의 체계

연구의 체계는 다음과 같다.



〈그림 1-17〉 연구의 체계

제2장 해외사례 검토

제1절 사례조사 개요

제2절 사례분석

제3절 시사점

제2장

해외사례 검토

제1절 사례조사 개요

구릉지 경관관리를 위해 미국 골레타(Goleta)시, 일본 아시야(芦屋)시의 건축물 가이드라인을 검토해 보고자 한다. 미국 골레타시와 일본 아시야시는 20km² 내외의 면적으로 서울시 자치구에 해당하는 작은 규모의 도시들이다. 비록 규모의 차이는 있지만 이 두 도시는 서울시와 마찬가지로 산, 바다, 강 등 아름다운 자연경관에 둘러싸여 있다는 공통점을 지닌 도시들이라 할 수 있다. 골레타시는 샌타 이네즈산맥의 지역으로 태평양과 면한 해안가의 구릉 주거지역이라면, 아시야시는 롯코산을 배경으로 오사카만과 면하고, 도시 중앙에 아시야강이 흐르는 구릉지에 형성된 고급 주택지라는 특징이 있다(<그림 2-1> 참조).



〈그림 2-1〉 해외사례 개요

콜레타시와 아시야시는 구릉지 경관관리를 위한 ‘규제’와 ‘유도’ 수단을 모두 적용하고 있으며, 건축물 가이드라인은 유도수단에 해당한다고 할 수 있다. 서울시 또한 높이를 관리하는 자연경관지구와 최고고도지구를 규제수단으로 본다면, 경관관리구역에서 기본적으로 준수해야 하는 내용을 담은 경관기본설계지침이 유도수단에 해당한다고 할 수 있다. 따라서 콜레타시와 아시야시의 가이드라인 내용을 분석하여 서울시에 활용 가능한 시사점을 도출하고자 한다.

제2절 사례분석

1. 콜레타시 주거 가이드라인

콜레타시는 캘리포니아주 산타 바바라 카운티의 한 도시로 캘리포니아 남서부 샌타 이네즈 산맥 지역의 콜레타밸리의 도시이다. 콜레타시의 가이드라인은 조례에 근거한 ‘구릉지 및 능선개발 가이드라인’과 설계자가 참고 가능한 기준으로 활용할 수 있는 ‘주거 가이드라인’으로 구분할 수 있다.

‘구릉지 및 능선개발 가이드라인’은 구릉지 건축물의 정의와 건축 가능한 건축물 높이를 제시하고 있으며, ‘주거 가이드라인’은 서론과 부록 외에 ① 마을의 조화, 콘텍스트, 마을의 특성, ② 대지계획 및 배치, ③ 설계요소, ④ 차고변형, ⑤ 추가적인 주거유닛, ⑥ 구릉지 주택, ⑦ 조경, 차폐시설, 울타리, 벽체, ⑧ 외부조명 등 총 10장으로 구성되어 있다.

1) 구릉지 및 능선개발 가이드라인의 주요 내용

구릉지 및 능선개발 가이드라인은 산타 바바라 카운티 조례의 35장에 해당하는 토지이용 및 개발조례(Land Use & Development Code, LUDC)의 6절에 해당하는 자원관리(Resource Management)의 한 항목이다. 콜레타시는 능선개발을 강력히 규제하고 있는데, 이를 위해 구릉지 및 능선개발 가이드라인은 관리가 필요한 구릉지 건축물을 정의하고, 도시지역과 비도시지역(농촌)을 구분하여 건축물의 높이를 제시하였다.

(1) 구릉지 건축물의 정의

건물 평면에서 약 30m 이내에 16% 또는 그 이상의 경사가 있으면 해당 건축물을 구릉지 건축물로 분류한다.

(2) 도시지역에서 고려해야 하는 사항

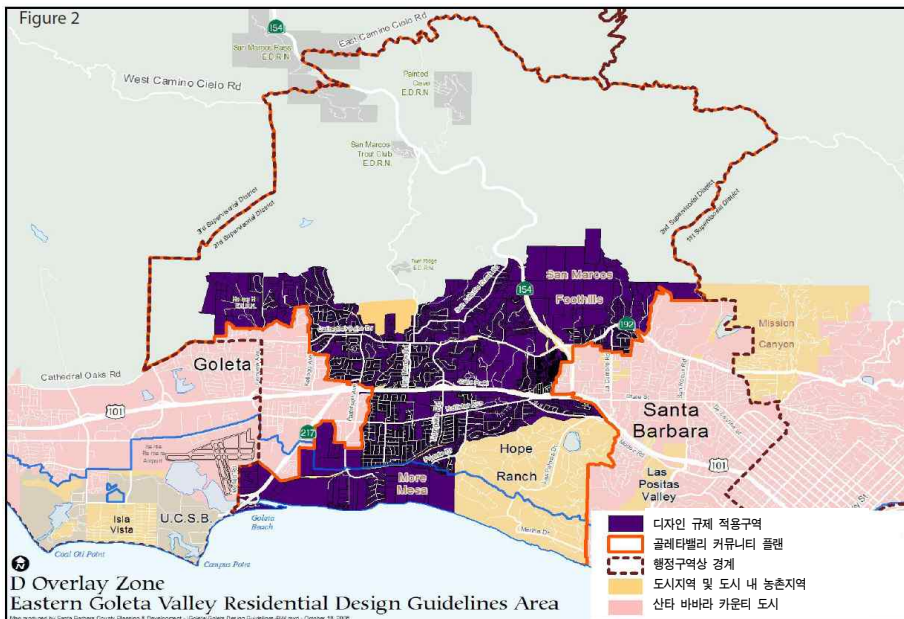
어떤 건축물도 약 7.5m의 높이를 초과하여서는 안되고, 인접한 건축물과 조화를 이루도록 하며 과도한 지하층 또는 옹벽의 노출을 최소화하도록 한다. 조경은 주변환경 및 건축유형과의 조화를 고려하도록 한다.

(3) 비도시지역에서 고려해야 하는 사항

어떤 건축물도 약 5m의 높이를 초과하여서는 안되고, 주변 지형을 반영하거나 순응하도록 하며 소재와 색채는 주변 자연환경 및 지형과의 조화를 고려하도록 한다. 또한 규모가 크고, 시각적으로 분절되지 않는 옹벽의 노출을 최소화하도록 한다. 더불어 조경은 구릉지 구조와 융화되도록 하고, 인접한 식생과 조화를 고려하며 절성토는 최소화하도록 한다. 개발이 가능한 대안적 장소가 있다면 가급적 능선 상에서의 개발은 지양하도록 한다.

2) 주거 가이드라인의 주요 내용

골레타시 주거 가이드라인은 디자인 규제 적용구역(Design Control Overlay Zone)에 적용되며(<그림 2-2> 참조), 심의 시 기준으로 활용된다. 가이드라인은 설계자가 참고 가능한 기준으로 활용하고 가이드라인의 마지막 장에 수록되어 있는 체크리스트를 작성하여 제출하게 되어 있다.

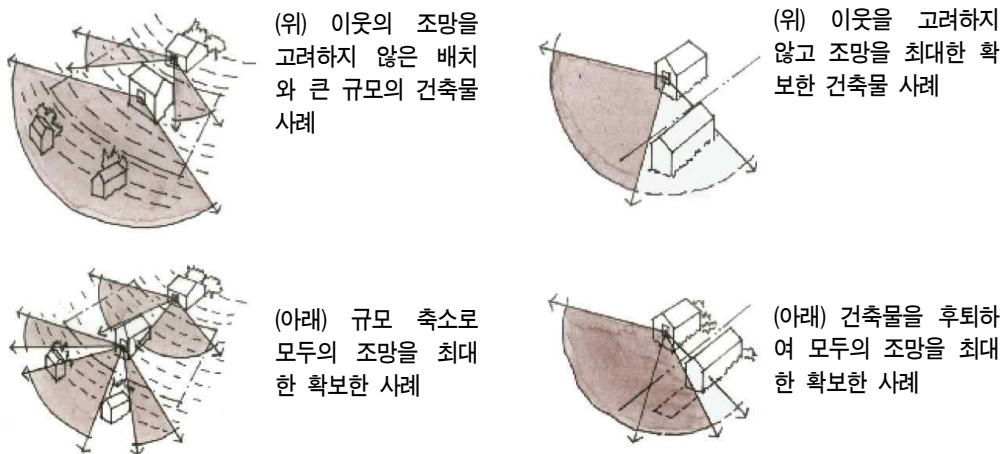


〈그림 2-2〉 가이드라인 적용구역

주거 가이드라인의 특징은 마을의 콘텍스트 및 특성에 대한 이해를 강조했다라는 점과 도시 전체의 건축물이 고려해야 하는 사항 외에 구릉지 건축물이 고려해야 하는 사항이 별도로 구성 되어 있다는 점이다.

(1) 마을의 콘텍스트 및 특성이해 강조

주거 가이드라인은 좋은 마을을 위해 주민들의 의견청취와 이웃 간 프라이버시 준수, 조망배려, 소음배려, 공사로 인한 피해 저감방안 마련 등의 5가지 기본원칙을 제시하고 있으며, 주거 가이드라인의 적용구역은 마을(neighborhood)에 기반하도록 되어 있다(<그림 2-3> 참조).



〈그림 2-3〉 조망배려를 위한 다이어그램

또한 지도 상의 마을 경계 외에도 두드러진 지형구조의 변화, 토지이용의 변화, 랜드마크적인 장소나 역사적 가치가 있는 장소 및 자원의 접근여부, 토지구획 패턴의 편화, 주요 도로 또는 수변 회랑과 같은 가로축, 건축유형의 변화, 인접 대지의 주요 조망점에서 조망 가능한 가시권역과 기존 주택의 크기, 용적, 스케일, 건축유형과 조경 등 시각적 요소나 특성에 의해 마을의 경계가 정해질 수 있도록 하고 있다.

이 외에 개발로 인한 마을의 변화에서 가장 고려해야 하는 것으로 ‘기존 마을과의 조화’를 강조하며, 개발계획에 앞서 마을의 경관적 특성과 현재의 경관이 형성되기까지의 과정(역사)을 비롯한 마을의 콘텍스트를 파악하도록 하고 있다. 그리고 해당 건축물이 바로 인접한 건축물과 맺는 관계, 해당 건축물이 인근 지역의 다른 건축물, 즉 시야에 들어오는 건축물 군의 시각적 특성 및 스케일과 맺는 관계 등을 고려하여 설계할 것을 제안하고 있다.

(2) 구릉지 주택의 가이드라인 내용

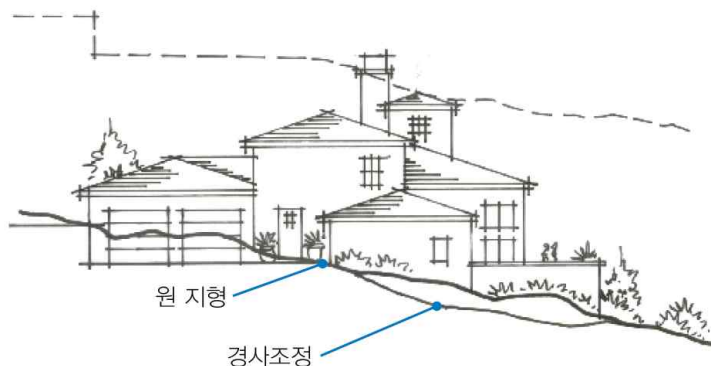
① 주변자연환경과의 조화

- 1.1. 과도한 낙차를 피하고, 구릉지 위 아래로 건물을 분절하여 조화를 이루도록 한다.
- 1.2. 구릉지 지형 및 배경에 어울리도록 절·성토를 최소화하여 구릉지와 조화를 이루도록 배치한다.
- 1.3. 넓고 연속된 포장면을 최소화하도록 하며, 포장면은 색채와 재료를 통해 분절하도록 한다.
- 1.4. 가급적 능선과 스카이라인 상의 개발은 지양한다.
- 1.5. 건축물이 구릉지와 융화될 수 있도록 조경을 활용하며, 조경은 주변환경 및 인접 식생, 건축유형 등과 조화를 이루도록 한다.
- 1.6. 주변환경과 자연스럽게 어울릴 수 있도록 주택의 외관상 규모를 축소시킬 수 있는 어두운 톤의 소재와 색상을 사용하도록 한다.
- 1.7. 안전상 또는 심미적 우려를 야기하는 지하층, 대규모 캔틸레버, 고층 기둥을 지양한다.

② 건축물의 적정 높이

건축물 높이는 주변과 조화를 이루어야 하며, 주택의 규모와 건축유형과 비례가 맞아야 한다. 또한 토지이용 및 개발 조례의 구릉지 및 능선 개발 가이드라인에 따라 도시지역은 약 7.5m의 높이를 초과할 수 없고, 비도시지역은 약 5m의 높이를 초과할 수 없다.

- 2.1. 외관상 높이를 낮추기 위해 건물의 가장 높은 부분을 중심에 위치하도록 한다(<그림 2-4> 참조).
- 2.2. 평지보다는 구릉지에 적합한 디자인을 활용하도록 한다.
- 2.3. 주택의 비례, 규모, 용적, 높이 등은 이웃 주택과 조화를 이루어야 한다.



<그림 2-4> 건물의 가장 높은 부분이 구조물 중심에 배치하도록 유도

또한 건축물은 “외관상 높이”를 기준으로 하여 가장 낮은 경사지점에 건축물의 가장 높은 지점을 위치시키도록 한다.

- 2.4. 실제 제한높이보다 외관상 높이가 낮은 건축물을 더욱 선호한다. 외관상 높이가 허용높이를 초과할 경우 건축심의 시, 높이의 적정성에 대해 세심한 검토가 이루어진다.
- 2.5. 급경사 지역에서는 경사 조정을 최소화하기 위해 경사가 아래로 흘러내리는 듯한 형태로 설계한다.

③ 절·성토 최소화

- 3.1. 경사가 20% 이상인 지역은 방재를 위한 목적을 제외하고는 절·성토를 지양한다.
- 3.2. 자연적 형태의 지형·지형구조의 시각적 훼손을 지양한다.
- 3.3. 옹벽은 건물 내에 포함되어야 하며, 규모가 크고 시각적 분절이 이루어지지 않은 옹벽, 또는 외부로 노출이 되어 있는 옹벽은 최소화되어야 한다.
- 3.4. 절성토에 의한 시각적 영향을 최소화하기 위해 경사조정은 대부분 건물 아래(지하)에서 이루어지도록 한다.
- 3.5. 원 지형을 고려하여 절성토 양의 균형(흙의 반입/반출)이 이루어지도록 해야 한다.
- 3.6. 건물 준공 후 단기간 내에 주변으로부터 눈에 띄지 않거나 등고에 경미한 변경을 취했을 경우에는 대지 내 다른 부분에 재료의 초과 사용이 가능하다.
- 3.7. 인공적으로 조성된 등고는 자연적인 등고의 형태를 모방하도록 한다.

④ 진입차로의 경사조정 최소화

- 4.1. 진입차로의 길이를 최소화할 수 있는 위치에 주택을 배치한다.
- 4.2. 건물에서 차로의 단면이 보이는 부분을 최소화한다.
- 4.3. 식재와 벽체 재료, 색상 등을 활용하여 차로 단면의 시각적 효과를 최소화한다.
- 4.4. 차로의 경사는 원 지형을 고려하여 설계한다.

⑤ 규모의 분절

- 5.1. 지붕선을 다양화한다.
- 5.2. 수직과 수평요소의 조합을 활용한다.
- 5.3. 문과 창문을 활용하여 패턴을 만든다.
- 5.4. 디자인에 단계적 후퇴와 돌출 등을 활용하여 흥미를 유발한다.
- 5.5. 높이가 있는 요소들은 건물의 오르막 부분 중심을 향하도록 배치한다.

⑥ 이웃과 조화를 이루는 마당과 데크

6.1. 건축선 후퇴(setback)가 필요한 상황이 아니라 할지라도 이웃과의 좋은 관계 유지를 위해 용도지역에 명시된 건축선 후퇴를 준수하여 마당과 데크를 조성하도록 한다.

6.2. 벽난로와 굴뚝 등은 이웃의 조망, 프라이버시, 소음, 공기 질 등에 영향을 미치지 않는 곳에 위치하도록 한다.

2. 아시아시 경관지구 경관형성 가이드라인

아시아시는 효고현 남동부에 있는 도시로 북쪽에는 롯코산, 남쪽으로는 오사카만에 면한 자연경관이 아름다운 효고현의 대표적인 고급 주택지 중 하나이다. 아시아시는 서울시와 동일하게 용도지역·지구제에 의해 건축물의 높이를 관리하고, 설계에 참고할 수 있는 가이드라인이 경관 관리수단으로 마련되어 있다.

가이드라인은 ‘푸르고 아름다운 아시아의 경관’을 목표로 건물 규모나 배치, 건물의 구체적 내용, 건물외관 및 조경, 옥상설비, 시설의 계획·설계 등의 검토를 위한 내용으로 구성되어 있으며, 각 항목은 경관법에서 정한 항목별 기준에 대응하고 있는데, 항목별 기준은 건축물의 위치·규모, 지붕·벽면, 색채, 옥상·벽면설비, 부속시설, 전면외관, 시설 등으로 구성되어 있다.

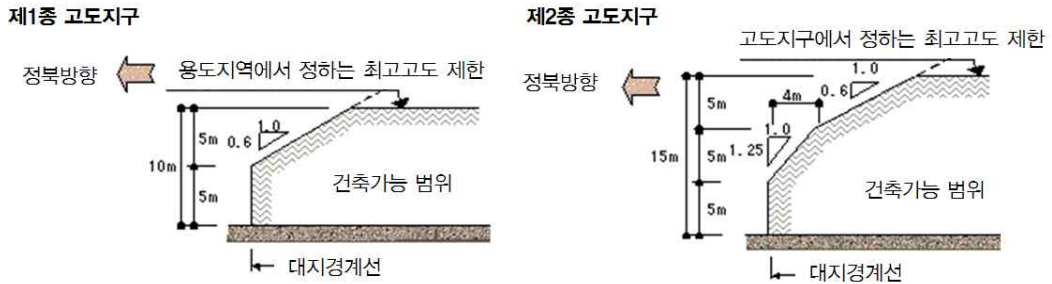
1) 용도지역·지구에 의한 높이관리

아시아시는 서울시와 마찬가지로 기본적으로는 용도지역에서 정하는 높이가 있으며, 별도로 고도지구로 지정된 지역은 고도지구가 정하는 높이를 따르도록 되어 있다. 아시아시는 총 4개 종류의 고도지구가 지정되어 있다(<표 2-1> 참조).

〈표 2-1〉 고도지구 종류별 내용 및 지정면적

종류	면적	내용
제1종	약 299ha	제1종 저층 및 제2종 저층 주거전용지역을 보완하기 위해 지정
제2종	약 427ha	제1종 중고층 및 제2종 중고층 주거전용지역을 보완하기 위해 지정
제3종	약 41ha	R2, R43 가로변 제1종 주거지역을 보완하기 위해 지정
제4종	약 40ha	근린상업지역의 일조확보를 위해 지정
계	약 807ha	(시가화 구역 내에 차지하는 구성비 83.3%)

대부분의 구릉지역은 제1종 고도지구로 지정되어 있으며, 제1종 고도지구는 제1종 저층 및 제2종 저층 주거전용지역을 보완하기 위한 용도지구이다. 제1종 고도지구가 정하는 건축물 높이에 따라 대부분의 구릉지 건축물은 높이 10m 이내로 규제되고 있다(<그림 2-5> 참조).



<그림 2-5> 제1종 및 제2종 고도지구의 건축가능 높이

2) 아시아시 경관지구 경관형성 가이드라인의 주요 내용

아시아시는 도시 전체가 경관지구로 지정되어 있으며, 경관지구 가이드라인은 경미한 변경을 제외한 아시아시의 모든 건축물과 심의대상 건축물의 신축 및 신설, 증축, 개축, 이전, 외관을 변경하는 수선 또는 모양변경, 색채변경 등에 대해 형태의장 규제내용의 적합여부를 심의하는 기준으로 활용된다.

(1) 가이드라인의 구성

형태의장 규제는 일반기준과 항목별 기준으로 구성되어 있다.

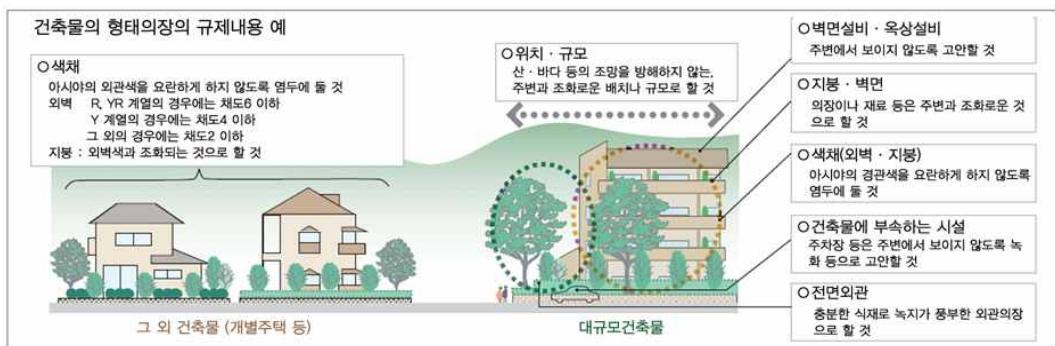
일반기준은 모든 건축물 및 심의대상 건축물에 적용하는 공통의 기준이며(<표 2-2> 참조), 항목별 기준은 대규모 건축물과 그 외 건축물, 심의대상 건축물에 따라 구분하여 적용하는 기준이다. 항목별 기준은 위치·규모, 지붕·벽면, 외벽 및 지붕의 색채, 벽면설비·옥상설비, 건축물에 부착하는 시설, 전면외관 등으로 구성되어 있다(<표 2-3>, <그림 2-6> 참조).

<표 2-2> 건축물 형태의장 일반기준

- 푸르고 아름다운 아시아의 경관을 목표로 건축물 외관이나 형태의장은 아시아다운 경관의 기본인 자연환경이나 역사적 자산과의 조화를 고려한다.
- 건축물의 배치, 규모, 의장, 재료 및 색채 등 지역전체가 조화를 이루도록 한다.
- 푸르고 아름다운 마을 만들기에 녹화는 매우 중요한 벽면녹화나 옥상녹화를 포함하여 건축물 및 주차장 등 건축물에 부착하는 시설과 녹화 디자인이 일체된 푸르고 아름다운 경관형성을 도모한다.

〈표 2-3〉 대상별 건축물 형태의장 규제내용

구분	대상	건축물 형태의장 규제내용	
		일반기준	항목별 기준
대규모 건축물	○ 제1종 저층주거전용지역 및 제2종 저층주거전용지역 (높이 8m를 넘고 연면적이 500㎡를 넘는 것) ○ 상기 이외의 지역 (높이 10m를 넘고 연면적이 500㎡를 넘는 것)	모든 건축물에 적용	위치·규모·지붕·벽면·색채·설비 등에 관한 형태의장 규제 적용
그 외 건축물	상기 이외의 건축물(개별주택, 소규모 점포 등)		지붕·외벽에 관한 색채기준 적용
심의대상 공작물	높이 2m를 넘는 담장, 높이 10m를 넘는 전파탑 등	모든 심의대상 공작물에 적용	공작물 종류에 따라 위치나 외관 의장 등 기준 적용



〈그림 2-6〉 건축물의 형태의장 규제내용 예시

(2) 건축물 형태의장 내용

① 건물의 배치·규모

아시아의 고유 경관이라 할 수 있는 산·바다에서의 조망을 방해하지 않는 배치·규모 및 형태로 계획한다(〈그림 2-7〉 참조).



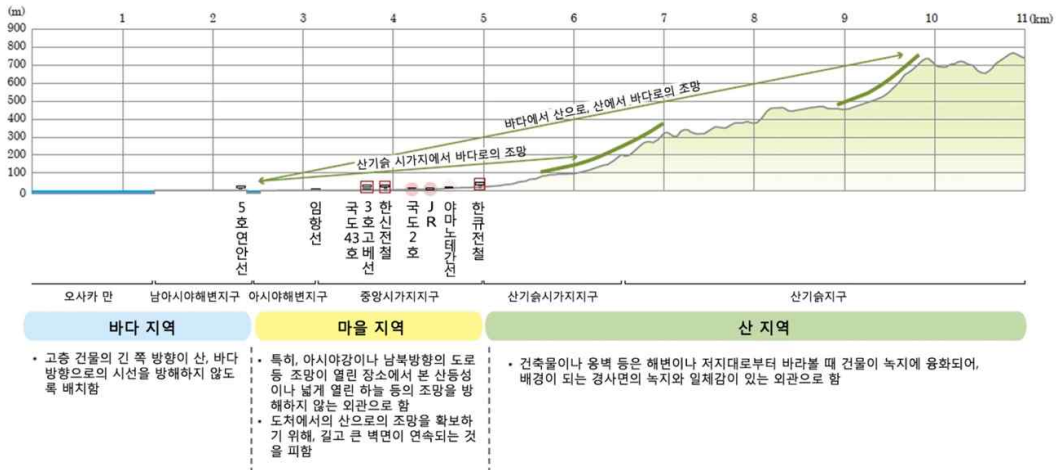
산기슭에는 건물이 녹지에 융화되어, 배경이 되는 경사면의 녹지와 일체감이 있는 외관으로 함



아시아강이나 남북방향의 도로 등 조망이 열리는 장소에서 조망을 방해하지 않는 외관으로 함

〈그림 2-7〉 아시아시 건물의 배치·규모를 위한 기본방향

- 1.1.1. 산·바다 등 일상적인 눈높이에서의 조망을 중요시한다. 산이나 바다를 배경으로 한 원경으로서의 조망을 고려한다(<그림 2-8> 참조).
- 1.1.2. 아시아강이나 남북도로 등 남북축의 조망을 방해하지 않는다.
- 1.1.3. 진입부 주변 등 접도부분의 배치나 장식에 대해 충분히 검토하도록 한다.
- 1.1.4. 가각부를 고려하여 건축물을 배치하도록 한다.



〈그림 2-8〉 아시아 경관구조와 조망배려를 위한 방향성

현존하는 경관자원을 가능한 한 활용한 배치·규모 및 형태로 계획한다.

- 1.2.1. 기존의 녹지·나무나 석재 등을 보전·활용한다.
- 1.2.2. 역사적 건축물을 보전·재이용한다.

주변경관과 조화를 이루는 스케일로 계획하며, 거리나 주변지역과의 연속성을 유지·형성할 수 있는 배치·규모 및 형태로 계획하도록 한다. 또한 거리나 주변지역의 공통된 경관요소는 연속성이 유지되는 의장으로 계획하도록 한다.

- 1.3.1. 분동, 분절에 의해 볼륨을 축소시키고 주변경관과 조화를 이루는 스케일로 계획한다.
- 1.3.2. 건축물의 높이, 옥탑·지붕의 형태를 정리하여 연속된 스카이라인을 형성한다.
- 1.3.3. 거리나 주변지역의 공통된 건축의장이나 식재는 반영하여 가로의 연속성을 유지하도록 한다.

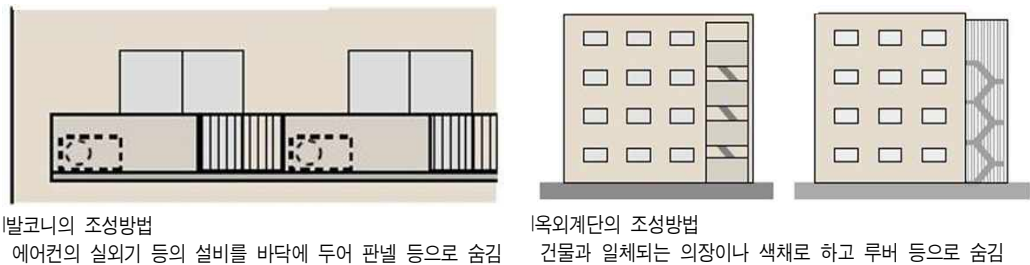
② 건물의 구체적 내용

벽면의 의장은 주변경관과 조화를 이루도록 하고, 눈에 띄는 부분의 규모를 축소시킨다. 측면이나 배면에 대해서도 주변경관과 조화를 이루도록 한다.

2.1.1. 지붕·벽면은 건축물 전체가 정돈된 의장이 되도록 계획한다.

2.1.2. 파사드 이외의 벽면도 적절히 계획하도록 한다(특히, 노출되는 부분).

2.1.3. 발코니, 옥외계단 등 외부 구성요소를 고려하여 계획하도록 한다(<그림 2-9> 참조).



〈그림 2-9〉 발코니, 옥외계단 등 외부 구성요소의 기본방향

주 재료는 주변경관과의 조화를 고려하여 보기 좋은 재료를 이용하도록 한다.

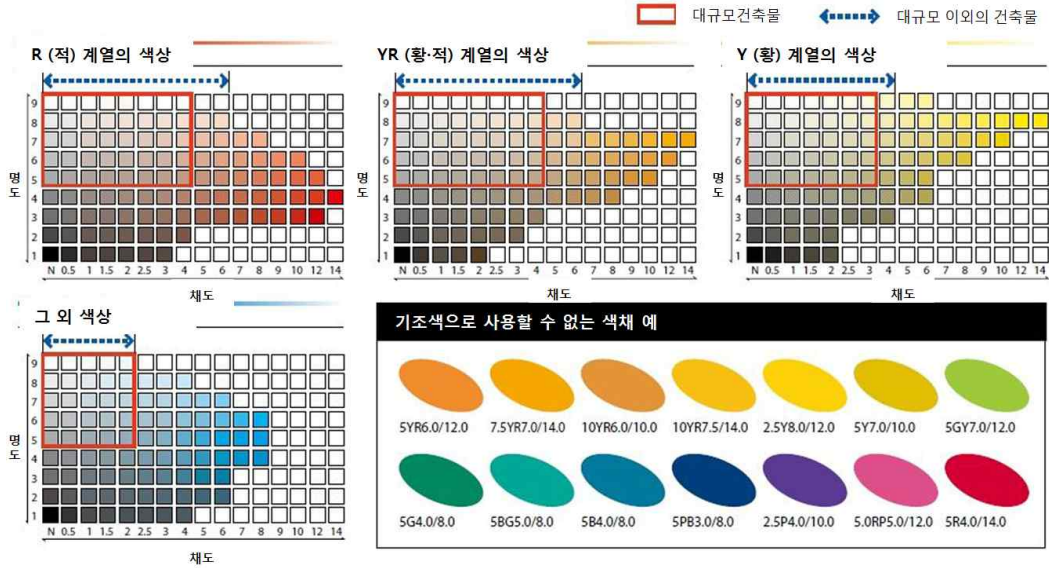
2.2.1. 돌, 흙, 나무 등 시간이 지남에 따라 정취를 더해가는 재료나 주변경관과 조화를 이루는 재료는 이용하도록 한다.

2.2.2. 주변과의 연속성을 고려하여 가로나 주변에서 많이 볼 수 있는 요소를 이용한다.

건축물의 색채는 아시아지역 전체의 색채기를 고려하여高明도 및 저채도를 기본으로 주변경관과의 조화를 고려한 차분한 배색으로 한다. 특히 외벽 기초색의 채도는 지역에서 많이 쓰이는 색채와의 조화를 도모하고, 지붕의 명도 및 채도는 외벽색과 조화되는 것으로 한다.

2.3.1. 색상 선택은 인접한 주택을 고려하도록 하고, 배색은 차분한 것으로 한다(<그림 2-10> 참조).

7) 아시아의 경관색이란 오랜 세월 동안 시민의 생활에 녹아들어 아시아 주민 모두가 선호하는 향토색 또는 아시아 도시경관의 기초색이라 할 수 있는 색채로 “화강암의 베이지색·따뜻한 회색”, “롯데산의 청색·녹색, 소나무의 짙은 녹색”과 같은 색채임.



〈그림 2-10〉 외벽 기조색 컬러차트

③ 건물외관, 조경 등의 검토

식재의 배치를 고려하여 녹지가 풍부한 질 높은 공간을 계획하도록 한다.

3.1.1. 식재의 배치를 고려하여 여유있는 공간을 만든다.

3.1.2. 주변경관과의 조화를 고려하여 질 높은 공간을 계획한다.

주차장이 보이지 않도록 계획하며, 노출되는 부분은 식재로 처리하도록 한다.

3.1.3. 도로에서 자동차·자전거가 차폐되도록 계획한다(식재울타리, 중·고목 등 활용)

3.1.4. 입구는 가로로 분절하지 않도록 거리에서 보이지 않는 위치로 배치한다.

쓰레기 하치장이 보이지 않도록 계획하며, 노출되는 부분은 식재로 처리하도록 한다.

3.1.5. 도로에서 직접 보이지 않도록 배치한다.

3.1.6. 건축물, 주변과 조화한 의장으로 계획하며 노출되는 부분은 식재로 처리한다.

건축물에 부속하는 담, 울타리 등은 식재계획과 일체 되도록 계획한다.

3.2.1. 건축물에 부속하는 담이나 울타리 등은 거리나 주변 건축물, 울타리 등을 고려하여 주변 식재와 조화되는 소재·색채·형태로 하거나 시각적으로 보이는 가로경관을 고려하여 계획한다.

조경 식재를 충분히 하고, 녹지가 풍부한 외관으로 계획하도록 한다⁸⁾.

3.2.2. 충분한 식재로 거리와 건축물이 일체감 있고, 녹지가 풍부한 공간으로 계획한다.

건축물에 부속하는 옹벽은 자연소재를 사용하거나 식재와의 조합 등으로 주변경관과 조화를 이루도록 한다.

3.2.3. 건축물에 부속하는 옹벽 등은 주변경관과 일체 되도록 조성하고, 주변에 압박감을 주지 않도록 식재를 이용하여 배치한다.

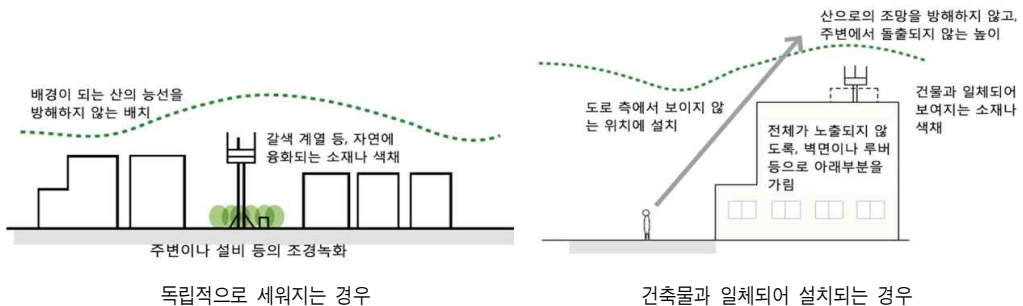
④ 옥상설비 등의 검토

옥탑의 외벽, 지붕 및 옥상에 설치하는 설비는 주위에서 보이지 않도록 배치하고, 노출되는 경우에는 건축물과 조화되는 의장으로 계획하도록 한다.

4.1.1. 건물의 부속 설비는 눈에 잘 띄지 않는 의장으로 계획한다.

⑤ 시설의 계획·설계 검토

대지 내 시설(옹벽, 고가도로·고가철도·횡단보도·교량 등, 안테나, 입체주차장 등)의 배치, 규모, 의장, 재료, 색채에 대해 주변과의 조화를 고려하도록 한다(<그림 2-11> 참조).



<그림 2-11> 안테나 설치 사례

- 8) 아시아시는 살기좋은 마을만들기 조례를 통해 녹지보전의 기준을 제시하고 있다. 녹지확보와 관련하여 제1종 저층주거전용주거지역, 제2종 저층주거전용지역은 녹화율 30% 이상, 제1종 고층주거전용지역, 제2종 중고층주거전용지역, 제1종주거지역, 제2종주거지역은 녹화율 20% 이상, 근린상업지역 및 상업지역은 녹화율 10% 이상으로 설정하였다. 녹지에 대한 식재기준은 녹지면적 10㎡당 6그루로 이 중 1그루는 큰나무(3.5m 이상), 2그루는 중간나무(1.5m 이상)로 한다. 그러나 아시아시 도시경관조례(2009년 아시아시조례 제25호)의 규정에 근거한 대규모 건축물 중 경관협의 대상이 되는 건축물에 대해서는 경관협의의 내용을 따르도록 하며, 10㎡당 6그루의 나무 식재와 이 중 2그루의 큰나무 식재를 원칙으로 한다. 또한 기준에 기둥 둘레가 1m 이상인 수목과 수고가 5m 이상인 수목은 위에 언급한 기준에 따라 2그루로 산정 가능하다.

제3절 시사점

골레타시와 아시아시의 사례 검토를 통해 서울시의 구릉지 경관관리에 적용 가능한 시사점을 도출하고자 하였다. 골레타시는 ‘능선개발의 강력규제’, 아시아시는 ‘자연경관과 어우러진 고급 주택지의 도시 이미지 유지’라는 분명한 관리 목표하에 ‘강력한 규제’와 바람직한 경관형성을 위한 ‘탄력적 유도’를 동시에 추진하고 있다.



〈그림 2-12〉 해외사례의 시사점

1) 규제수단을 통한 경관관리

골레타시는 조례에 근거한 가이드라인을 통해 가이드라인이 적용되는 대상지역과 구릉지 건축물에 대한 정의, 구릉지 건축물의 높이를 제시하였으며, 아시아시는 도시전체를 경관법에 근거한 경관지구로 지정하고 고도지구 지정을 통해 구릉지 건축물의 높이를 제시하였다. 골레타시와 아시아시 모두 법적 근거를 갖는 수단으로 경관관리가 필요한 지역을 설정하고, 경관관리가 필요한 지역의 건축물 높이를 제한하고 있다.

2) 유도수단을 통한 경관형성

콜레타시와 아시아시 모두 분명한 관리목표를 설정하고, 지역에 맞는 바람직한 경관형성을 위한 방안으로 가이드라인을 마련하여 건축물 설계에 참고하도록 하고 있다.

콜레타시는 가이드라인을 통해 구릉지 건축물의 형태 및 유형 등 비교적 구체적인 설계지침을 제시해주며, 특히 주민의견 청취 등을 통해 지역특성 및 마을의 컨텍스트 등을 이해하고 설계하도록 유도하고 있다. 아시아시도 형태의장 규제라 하여 가이드라인을 통해 건축물의 형태에 대한 방향을 제시하고 있는데, 도시의 모든 건축물에 공통적으로 적용되는 일반기준과 규모에 따라 차등 적용되는 항목별 기준이 있다. 일반기준은 경관관리의 목표와 원칙적인 내용 등을 포함하고 있다면, 항목별 기준은 건축물의 계획방향을 항목별로 정리한 것이라 할 수 있다.

3) 심의를 통한 관리목적 달성

콜레타시와 아시아시는 강력한 규제수단과 탄력적 유도수단을 통해 경관을 관리하고, 지역에 맞는 바람직한 경관형성을 유도하고 있다. 이 외에 경관관리가 필요하다고 설정한 지역은 심의를 받도록 되어 있는데, 심의를 통해 반드시 준수해야 하는 건축물 높이를 검토하는 것은 물론이고, 가이드라인이 심의기준으로 활용되고 있어 가이드라인을 참고하여 설계한 건축물이 바람직한 경관을 형성하고 있는지도 함께 심의하도록 하고 있다.

제3장 구릉지 경관 및 주거환경 개선방안

제1절 개요

제2절 구릉지 경관 가이드라인

제3절 지구차원 가이드라인

제3장

구릉지 경관 및 주거환경 개선방안

제1절 개요

구릉 주거지역의 경관적·주거환경적·관리적 측면의 문제를 해결할 수 있도록 구릉 주거지역의 경관개선을 위한 「구릉지 경관 가이드라인」과 주거환경 개선을 위한 「지구차원 가이드라인」을 제시하고자 한다.

1. 구릉지 경관 가이드라인

구릉지 경관의 가치와 의미, 구릉지에서 지켜야 하는 원칙 등의 내용을 담은 가이드라인으로 서울시 기본경관계획의 경관설계지침 내용을 보완하였다.

2. 지구차원 가이드라인

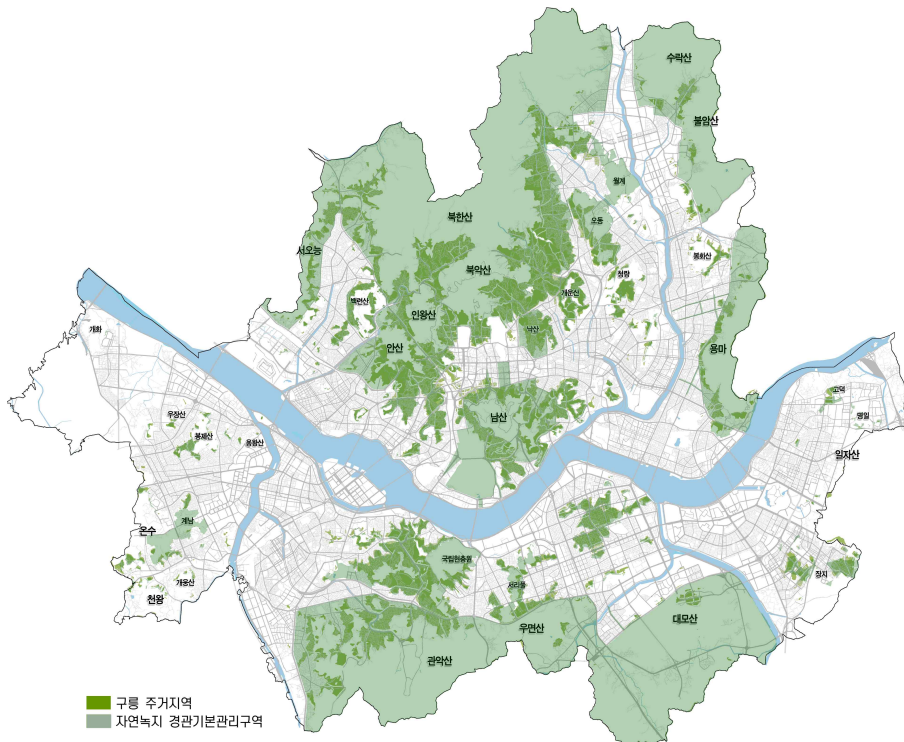
지구차원의 구릉지 경관 및 주거환경 개선을 위한 가이드라인으로 주거환경관리사업의 사업범위를 대상으로 한다.

앞서 구릉지 경관 가이드라인이 서울시 구릉지 전체의 경관관리를 위한 기본방향을 제시하는 것이라면, 지구차원의 경관 가이드라인은 해당 지역의 경관관리에 초점을 맞추어 지역 및 주민특성을 반영한 가이드라인으로 서울시 특정경관계획 중 구릉지를 연구의 대상으로 하는 서울시 자연녹지 경관계획의 경관형성기준을 보완하였다.

더불어 주거환경 개선을 위해서 현장조사를 통해 도출된 문제점을 토대로 개선이 시급하다고 판단한 ‘주차장 확보’, ‘보행환경 개선’ 등에 대한 보다 실질적인 개선방안을 제시하였다.

제2절 구릉지 경관 가이드라인

서울시 기본경관계획은 경관관리구역 내 건축물이 경관설계지침을 참조하여 건축물을 설계하고, 경관적으로 고려해야 할 항목을 스스로 점검하게 하였다. 연구의 범위인 구릉 주거지역은 서울시 경관계획에서 정한 자연녹지 경관기본관리구역⁹⁾에 포함되어 구릉 주거지역의 모든 건축물은 자연녹지 경관기본관리구역의 경관설계지침 내용을 준수해야 한다(<그림 3-1> 참조).

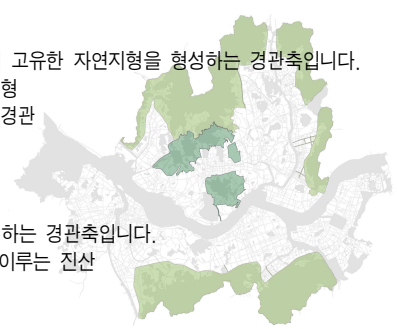
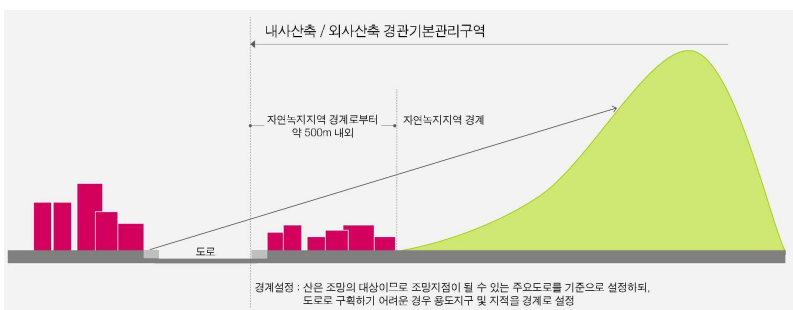
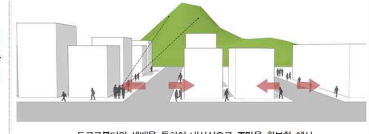
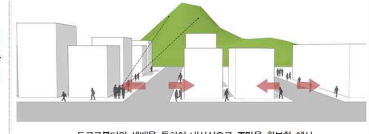
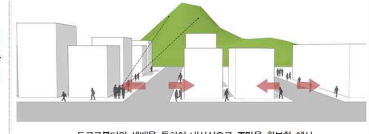


〈그림 3-1〉 구릉 주거지역과 자연녹지 경관기본관리구역의 관계

경관설계지침은 경관관리가 필요한 지역을 경관관리구역으로 설정한 기준과 해당 경관관리구역이 갖는 경관적 의미와 가치, 그리고 건축물의 배치, 규모·높이, 형태·외관, 재질, 외부공간, 야간경관, 색채 중 경관관리구역별로 특별히 고려해야 하는 항목 등의 내용을 포함하고 있다(표 3-1 참조).

9) 서울시 자연녹지 경관계획(2010)은 서울시 기본경관계획(2009)에서 정한 경관관리구역 중 자연녹지 경관과 관련이 있는 내외사산축 경관기본관리구역 및 녹지축(남북녹지축, 기타녹지축) 경관기본관리구역을 자연녹지 경관기본관리구역으로 구분하였다.

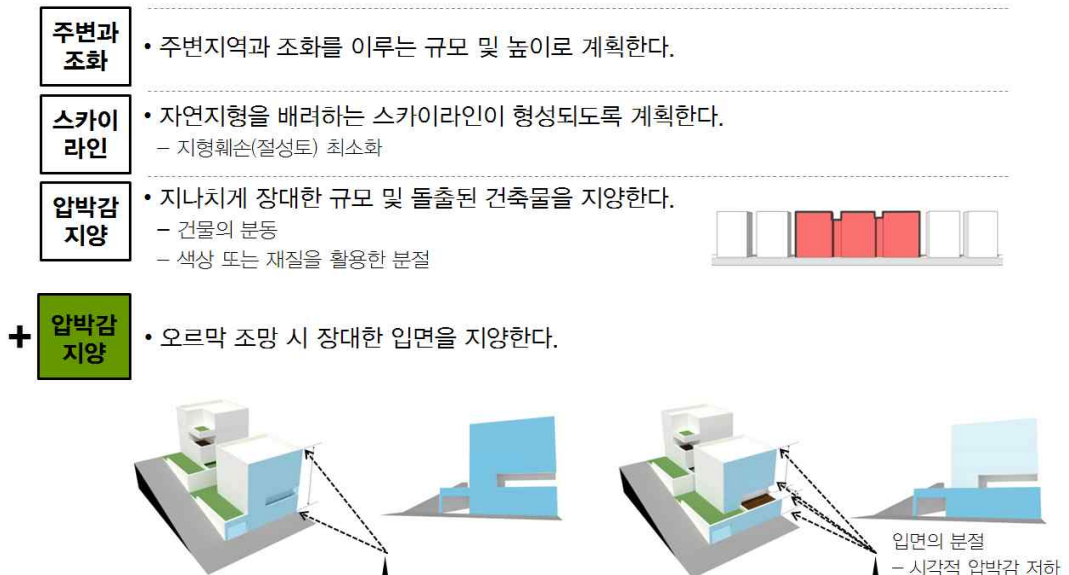
〈표 3-1〉 내외사산축 경관기본설계지침의 내용 및 구성

경관관리구역의 경관적 의미·가치	내사산축북악산-낙산-남산-인왕산은 한양 축조의 근간이 되는 지형지세로서 서울의 고유한 자연지형을 형성하는 경관축입니다. - 옛 서울의 도시원형을 이루는 고유한 자연지형 - 도심부 시가지의 배경을 이루는 친숙한 녹지경관 - 서울 시민들이 즐겨 찾는 휴식공간 외사산축북한산-관악산-용마산-덕양산은 서울의 시가지를 위요하여 서울시 시계를 형성하는 경관축입니다. - 옛 서울의 조산이자, 오늘날 서울의 시계를 이루는 진산 - 하나의 산군을 형성하는 연속된 녹지경관 - 서울 시민들이 즐겨 찾는 휴식공간 						
경관관리구역의 범위 설정기준	 경계설정 : 산은 조망의 대상이므로 조망지점이 될 수 있는 주요도로를 기준으로 설정하되, 도로로 계획하기 어려운 경우 용도지구 및 지적을 경계로 설정						
특별히 고려해야 하는 항목	• 주 요 원 칙 내사산·외사산으로의 조망을 보호하고, 산 주변 고유의 자연적인 지형특성이 훼손되지 않도록 유도한다. • 중점유도항목 배 치 - 조망축 및 인동간격 확보를 통한 산으로의 개방감을 유도하는 건물배치를 강조한다. 규모·높이 - 공공자원 및 도시 배경으로서 산의 조망이 차단되지 않도록 규모 및 높이를 강조한다.						
경관설계지침 내용	<table><tr><th>핵심어</th><th>경관적으로 검토해야 할 항목</th><th>평가</th></tr><tr><td>조망 확보</td><td> 대상지 주변 내사산·외사산으로의 조망을 충분히 확보하고, 지형적 특성을 고려하여 건축물을 배치한다. • 내사산 : 남산, 낙산, 인왕산, 북악산 • 외사산 : 북한산, 관악산, 용마산, 덕양산 - 도로를 활용한 조망축을 확보하여 일상 환경에서 배후의 산을 자주 인식할 수 있도록 건축물을 배치한다.  도로로부터의 섹터를 통하여 내사산으로 조망을 확보한 예시 <td></td></td></tr></table>	핵심어	경관적으로 검토해야 할 항목	평가	조망 확보	대상지 주변 내사산·외사산으로의 조망을 충분히 확보하고, 지형적 특성을 고려하여 건축물을 배치한다. • 내사산 : 남산, 낙산, 인왕산, 북악산 • 외사산 : 북한산, 관악산, 용마산, 덕양산 - 도로를 활용한 조망축을 확보하여 일상 환경에서 배후의 산을 자주 인식할 수 있도록 건축물을 배치한다.  도로로부터의 섹터를 통하여 내사산으로 조망을 확보한 예시 <td></td>	
핵심어	경관적으로 검토해야 할 항목	평가					
조망 확보	대상지 주변 내사산·외사산으로의 조망을 충분히 확보하고, 지형적 특성을 고려하여 건축물을 배치한다. • 내사산 : 남산, 낙산, 인왕산, 북악산 • 외사산 : 북한산, 관악산, 용마산, 덕양산 - 도로를 활용한 조망축을 확보하여 일상 환경에서 배후의 산을 자주 인식할 수 있도록 건축물을 배치한다.  도로로부터의 섹터를 통하여 내사산으로 조망을 확보한 예시 <td></td>						

1. 경관설계지침의 구릉지 보완사항

1) 건축물의 규모·높이 항목의 ‘압박감 지양’ 키워드 보완

경관설계지침의 규모·높이 항목에는 ‘압박감 지양’이라는 키워드가 이미 있으며, 지나치게 장대한 규모 및 돌출된 건축물을 지양하도록 하고 있다. 이에 따라 구릉지의 지형적 특성을 고려하여 오르막 조망 시에 시각적으로 노출되는 장대한 입면을 지양하도록 하는 내용을 보완하고자 한다(<그림 3-2> 참조).



〈그림 3-2〉 건축물의 규모·높이 항목의 구릉지 보완사항

2) 건축물의 형태·외관 항목에 ‘주택유형’ 및 ‘지붕형태’ 키워드 추가

경관설계지침의 형태·외관 항목에는 ‘주변과 조화’, ‘일체적 디자인’이라는 키워드가 있으며, 경사지의 입체적 특징에 따라 건축물의 형태·외관이 더욱 중요한 구릉지 경관특성을 고려하여 구릉지에 어울리는 주택유형의 도입을 검토하도록 유도하는 ‘주택유형’ 항목과 주변과 어울리는 지붕형태로 계획하도록 유도하는 ‘지붕형태’ 항목을 추가하여 내용을 보완하고자 한다(<그림 3-3> 참조).

주변과 조화	주변지역과 조화를 이루는 형태 및 외관으로 계획한다.
일체적 디자인	부속설비의 시각적 노출을 지양하고, 건축물 디자인과 조화를 이루도록 계획한다.
+ 주택 유형	- 구릉지에 어울리는 주택유형의 도입을 검토한다. - 기존 주택유형 가급적 유지(특히, 단독주택 유지)
	
부산 망미동 주공아파트	성북동 더제이트힐즈
+ 지붕 형태	- 주변과 어울리는 지붕형태로 계획한다. - 인접한 건축물의 지붕형태 반영

〈그림 3-3〉 건축물의 형태·외관 항목의 구릉지 보완사항

3) 건축물의 재질 항목에 ‘자연소재’ 키워드 추가

경관설계지침의 재질 항목에는 ‘재질의 조화’, ‘이질적 소재 지양’이라는 키워드가 있으며, 자연경관과의 조화가 중요한 구릉지의 경관특성을 고려하여 벽돌, 흙, 나무 등과 같은 자연친화적 소재를 사용하도록 유도하는 ‘자연소재’ 항목을 추가하여 내용을 보완하고자 한다(<그림 3-4> 참조).

4) 건축물의 외부공간 항목에 ‘배후 산 조망 시 녹화’ 키워드 추가

경관설계지침의 외부공간 항목에는 ‘녹화’, ‘연속성’, ‘환경성’이라는 키워드가 있으며, 자연경관의 조망이 쉽고, 구릉 주거지역 조망에 자연경관이 미치는 영향을 고려하여 배후 산 조망 시 조망방향 건축물의 녹화 또는 조망축 변 건축물의 녹화를 유도하는 ‘배후 산 조망 시 녹화’ 항목을 추가하여 내용을 보완하고자 한다(<그림 3-5> 참조).

**재질의
조화**

- 주변경관 및 지역특성과 조화를 이루는 소재를 사용한다.

+

**자연
소재**

- 가급적 주변 자연경관과 조화를 이루는 자연친화적 소재(벽돌, 흙, 나무 등)를 사용한다.



| 청운동 일대

**이질적
소재
지양**

- 지나치게 눈에 띄거나 부조화되는 소재 사용으로 인한 이질감을 지양한다.

〈그림 3-4〉 건축물의 재질 항목의 구릉지 보완사항

녹화

- 대상지 내 기존녹지를 최대한 보존한다.
- 다양한 공간의 녹화를 통해 풍부한 녹지공간을 확보한다.

+

**배후산
조망시**

- 배후 산 조망이 가능한 경우 조망방향의 건축물 또는 조망축 변 건축물은 녹화를 유도한다.



- 조망방향의 건축물은 옥상녹화 의무화 검토
- 주민들의 협조와 공공의 지원으로 담장과 외부공간 녹화 유도

연속성

- 녹지축 · 조망축의 연속성을 고려하여 외부공간을 조성한다.



X

단절 및 분산된 외부공간



O

연속성을 가지는 외부공간

환경성

- 지형보호를 위해 옹벽 등의 조성은 가급적 지양한다.

〈그림 3-5〉 건축물의 외부공간 항목의 구릉지 보완사항

제3절 지구차원 가이드라인

지구차원 가이드라인은 구릉 주거지역의 경관 및 주거환경 개선을 위해 지구차원에서 참고 가능한 가이드라인으로 주거환경관리사업이 적용 가능한 지구단위를 범위로 한다.

지구차원의 경관개선을 위해 서울시 특정경관계획 중 구릉지를 연구의 대상으로 하는 서울시 자연녹지 경관계획의 경관형성기준을 보완하였다. 또한 주거환경 개선을 위해서 현장조사를 통해 도출된 문제점을 토대로 개선이 시급하다고 판단한 ‘주차장 확보’, ‘보행환경 개선’, ‘건축물 개선’ 등에 대한 보다 실질적인 개선방안을 제시하였다.

1. 경관개선

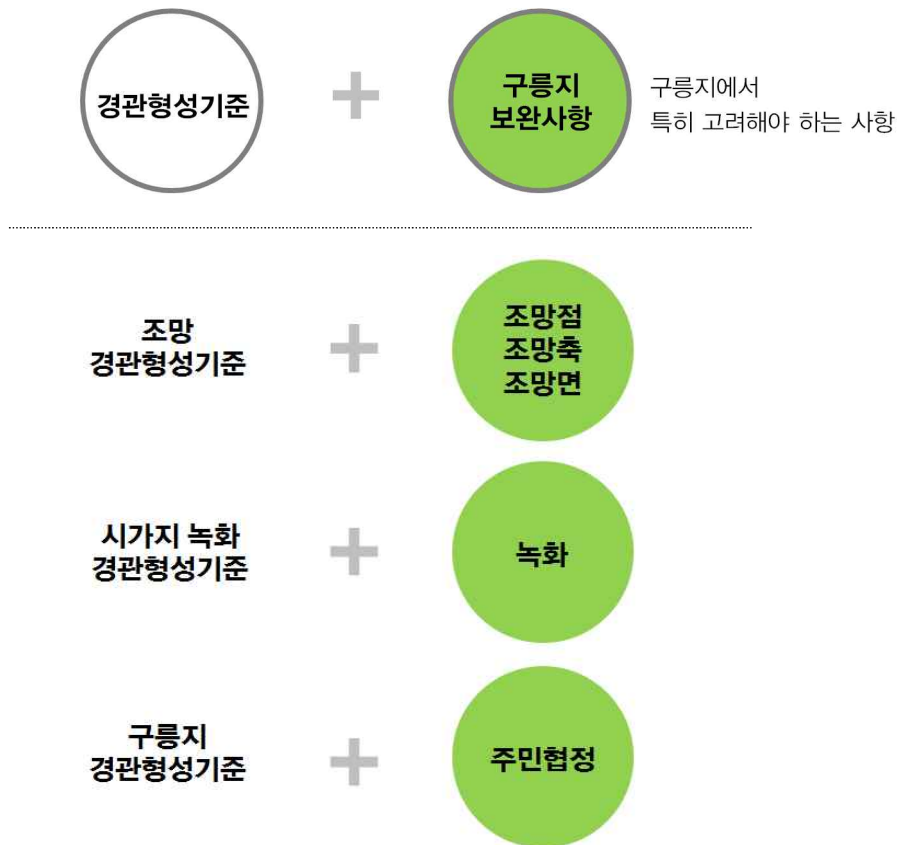
서울시 자연녹지 경관계획은 3개의 전략과 전략 실현을 위한 지침이라 할 수 있는 경관형성기준을 제시하고 있다. 3개의 전략은 ‘내외사산 조망기회 증대’와 ‘자연녹지의 회복 및 가치향상’, ‘산에서 시가지로 자연녹지 경관의 확장’이며, 각 전략에 따라 ‘조망 경관형성기준’, ‘구릉지 경관형성기준’, ‘시가지 녹화 경관형성기준’ 등이 마련되어 있다(<그림 3-6> 참조).

자연녹지 경관계획 전략	경관형성기준 적용구역	경관형성기준
전략1 내외사산 조망기회 증대	 조망점 251개  조망축 35개	 조망 경관형성기준
전략2 자연녹지의 회복 및 가치향상	 양호한 구릉지역  훼손우려 구릉지역	 구릉지 경관형성기준
전략3 산에서 시가지로 자연녹지 경관의 확장	 자연녹지 경관기본관리구역 내 광장 주차장 학교 공공용지	 시가지 녹화 경관형성기준

<그림 3-6> 서울시 자연녹지 경관계획의 구성

조망 경관형성기준은 조망점 251개, 조망축 35개와 주요 조망점 및 조망축이 중첩되는 조망 경관형성구역 3개소를 경관형성기준 적용구역으로 정하고 있으며, 구릉지 경관형성기준은 양호한 구릉지역과 훼손우려 구릉지역을 적용구역으로 정하고 있다. 시가지 녹화 경관형성기준은 자연녹지 경관기본관리구역 내 광장, 주차장, 학교 및 공공용지 등을 경관형성기준 적용구역으로 정하고 있다(<그림 3-6> 참조).

자연녹지 경관계획의 전략과 경관형성기준은 모두 구릉 주거지역에 적용 가능한 내용이지만, 구릉지 경관관리와 관련된 내용을 추가 보완하고자 한다(<그림 3-7> 참조).



〈그림 3-7〉 경관형성기준의 구릉지 보완사항

1) 조망경관형성기준 보완사항

조망경관형성기준은 조망점·조망축 사전조사 및 목록화, 조망점 장소조성, 조망경관형성구역의 높이관리, 조망확보를 위한 건축물 계획, 조망을 고려한 옥외광고물 및 교통표지판, 가로

수의 설치 및 식재, 조망장소 안내시설 설치, 조망점·조망축의 활용방안 등에 대한 지침으로 구성되어 있다.

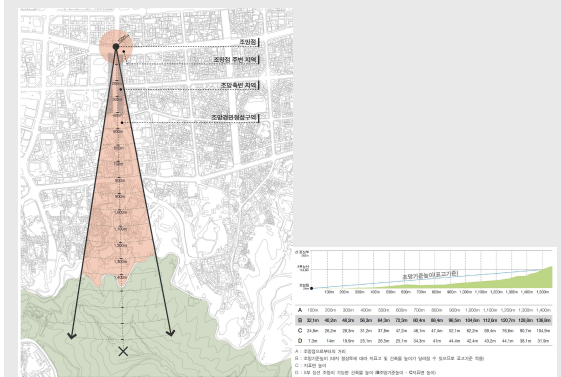
이에 따라 구릉지의 조망점·조망축과 구릉지 조망면 설정을 조망 경관형성기준의 구릉지 보완사항으로 제안하고자 한다. 서울시 자연녹지 경관계획에서는 251개의 조망점과 35개의 조망축이 선정되었으나, 시가지의 주요 지점과 간선가로변에 집중되어 구릉지 조망에는 한계가 있으므로 구릉지역의 조망이 가능한 구릉 주거지역의 거점 및 명소, 주요 생활가로 또는 가로상의 한 지점 등을 구릉지 조망점·조망축으로 설정하도록 제안한다(<그림 3-8> 참조).

조망 경관형성기준

번호	요소	기본지침
1	사전조사	조망확보를 위한 조망점·조망축에 대하여 사전조사를 실시한다.
2	목록화	조망점·조망축을 목록화하고 도면에 표시한다.
3	장소조성 시가지 → 신 조망	조망확보가 가능하도록 조망장소 및 조망가로를 조성한다.
4	장소조성 신 → 시가지 조망	승감·능선을 활용하여 조망암반로를 조성한다.
5	조망경관형성구역	특별한 경관관리가 필요한 지역의 높이를 관리한다.
6	건축물	조망확보가 가능하도록 건축물을 계획한다.
7	옥외광고물 및 교통표지판	조망에 방해가 되지 않도록 설치한다.
8	가로수	조망에 방해가 되지 않도록 식재한다.
9	안내시설	조망장소에 대한 안내시설을 설치한다.
10	활용	조망점·조망축에 대한 활용방안을 마련한다.

05 조망경관형성구역 | 양호한 조망경관을 훼손하지 않도록 높이를 계획한다.

- 조망경관형성구역의 위치와 범위 등은 <별첨도면>을 참조한다.
- 조망경관형성구역 안에서 계획하는 건축물의 높이는 관제법에 의한 기준과 관련계획에서 제시하는 범위 내에서 본 계획에서 제시하는 조망기준높이(산의 5부 능선을 초과하지 않도록 노력한다).
- 조망기준높이를 초과하는 경우에는 초과 정도나 조망대상으로의 조망훼손 정도 등을 충분히 검토하여 초과나 훼손의 수준이 최소화될 수 있도록 계획한다.
- 조망경관형성구역 내에 속하거나 또는 인접하여 계획을 수립하는 경우에는 조망경관 형성 및 관리의 우선순위가 높은 조망점을 중심으로 3개 이상 선정하여 경관시뮬레이션을 작성하고 관련위원회의 심의를 통해 건축물 높이의 적절여부를 검토 받도록 한다.



<그림 3-8> 조망 경관형성기준의 구릉지 보완사항

또한 서울시 자연녹지 경관계획은 1등급의 조망점·조망축이 중첩되는 3개 지역(10)에 대해 조망을 위해 높이를 집중적으로 관리하는 조망경관형성구역을 지정하였다. 이와 유사한 개념

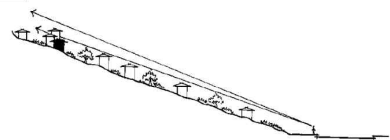
구릉지 보완사항

- 구릉지 조망점 조망축**
 - 구릉지역의 조망이 가능한 조망점/조망축을 설정한다.
 - 지역 내 거점 및 명소
 - 지역 내 주요 생활가로 또는 가로 상의 한 지점

※경관계획에서 정한 주요 조망점과 조망축은 주요 산 조망을 위해 지정되어 구릉지 조망에 한계

구릉지 조망점/조망축은 구릉지역 내에서 구릉 주거지역 또는 배후 산 조망이 가능한 지점/축

- 구릉지 조망면**
 - 조망면을 설정한다.
 - 조망점에서 구릉지가 조망되는 지역



※조망경관형성구역과 유사하나, 조망경관형성구역은 조망을 위한 높이 집중관리

구릉지 조망면은 구릉지 조망이 이미 확보된 지역에서 구릉지 경관과 어울리는 건축물 유도

의 구릉지 조망면은 구릉 주거지역상의 한 지점에서 구릉지로의 조망이 확보된 지역을 구릉지 조망면으로 정하고, 해당 지역은 구릉지 경관과 어울리는 건축물을 유도하도록 한다(<그림 3-8> 참조).

2) 시가지 녹화 경관형성기준 보완사항

시가지 녹화 경관형성기준은 우선 녹화대상 파악, 조망축·녹지축의 녹화, 녹화를 통한 녹피율·녹시율 증대, 녹지 체험장소 조성, 녹화 실현방안 마련 등에 대한 지침으로 구성되어 있다. 구릉지 보완사항으로 구릉지 조망점·조망축·조망면의 녹화를 제안하고자 하는데, 조망 경관형성기준과 시가지 녹화 경관형성기준에서 조망점·조망축의 녹화에 대한 내용은 기존 경관형성기준을 적용하도록 하고, 새롭게 제안한 구릉지 조망면의 녹화에 대한 내용은 시가지 녹화 경관형성기준을 보완해 적용하고자 한다(<그림 3-9> 참조).

시가지 녹화 경관형성기준

번호	요소	기본지침
1	우선순위	대상지 내의 우선녹화대상을 파악한다.
2	축	조망축·녹지축을 녹화한다.
3	녹피율·녹시율	녹화를 통해 녹지의 면적과 녹색의 면적을 증대시킨다.
4	장소조성	녹지를 직접 체험할 수 있는 장소로 조성한다.
5	실현화	녹화를 실현하기 위한 방안을 마련한다.

02 축 | 조망축·녹지축을 녹화한다.

- 조망축은 '조망 경관형성기준'을 토대로 조망을 저해하지 않는 범위 내에서 녹화를 계획한다.
 - 조망축 및 조망축 변의 녹지면적을 증대시키되 조망을 저해하는 고목식재와 도로 중앙분리대의 관목식재 등 조망을 위한 식재기준 등을 반드시 고려한다.
- 서울특별시 공원녹지기본계획에서 제시하는 단절된 녹지축의 연결 및 회복을 위한 녹화계획을 반영하고, 축을 따라 형성되는 선형의 녹지를 활용(보행중심 가로공원, 선형녹지공원 등)하도록 계획한다.
- 조망축·녹지축은 축의 성장성과 고유성을 강조할 수 있으며 조망축의 조망을 방해하지 않는 수종을 선정하고 관목, 지피류, 초화류, 식재, 보도변 가로수 식재 등 녹도로서의 분위기를 제고할 수 있는 새로운 녹화패턴을 권장한다.



강서구 남부동 조망축 녹지축 형성사례인 빌딩외

기타면 대나무 식재전면시

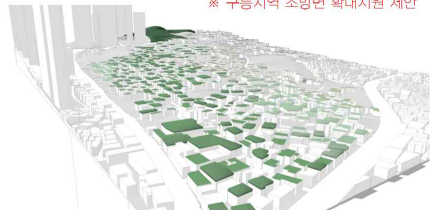
구릉지 보완사항

+



• 조망면을 녹화한다.

- 옥상녹화 공사비 50% 지원
- 남산 기시권의 경우 공사비 70% 지원
- ※ 구릉지역 조망면 확대지원 제안



<그림 3-9> 시가지 녹화 경관형성기준의 구릉지 보완사항

10) 조망점과 조망축은 조망지점의 가시성(조망대상 인식여부 및 조망대상이 시야에서 차지하는 비율 등), 공공성(사람이 많이 모이는 장소), 역사(문화)성(역사문화재, 문화시설, 역사적 장소 등)과 조망대상이 남산, 주요 산, 기타 산 여부에 따라 우선순위를 설정하였다. 서울시 자연녹지 경관계획에서는 삼일로, 한강로, 세운녹지축 등 3개의 조망경관형성구역이 설정되었다.

구릉지 조망면은 구릉지 경관과 어울리는 건축물을 유도하는 지역으로 건축물의 옥상녹화로 배후 자연경관과 조화를 이루도록 유도한다. 현재 서울시는 옥상녹화 공사비의 50%를 지원하고 있으며, 남산 가시권은 공사비의 70%를 지원하고 있다. 이를 토대로 향후에는 남산 가시권과 같이 구릉지 조망면에 한해 옥상녹화 공사비의 지원 확대를 제안하고자 한다(<그림 3-10> 참조).

2012. 7. 3(화) 조간용
 이 보도자료를 2012년 7월 2일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.

보도자료

담당부서 : 공원녹지국 조경과

사진없음 ☐ **사진있음** ☒ **매수 :** 6매

조경과장	배호영	2115-7610
조경시설팀장	최병언	2115-7603
담당주무관	문세형	2115-7619

서울시 옥상녹화 하반기 대상지 7월 13일까지 신청하세요

- 공사비 50% 지원받고, 전문가의 기술자문도 받을 수 있어 1석 2조
- 옥상농원, 원예치료점원, 생태학습장 위주로 지원대상지 선정 계획

□ 지원내용

- 지원내용
 - 구조안전진단비 전액(자치구에서 용역 시행)
 - ※ 구조안전진단 용역 착수 및 시행 후 '12년도 옥상녹화 사업 참여를 포
기할 경우에는 건축주가 구조안전진단에 소요된 비용 전액 반납
 - 설계·공사비의 50 % (남산가시권 70%) 지원
- 지원금액 : 구조안전진단 및 설계 결과에 따라 결정(최대1억원)
 - ┌ 경량형 : 토심 20cm 이하, 초화류 위주 식재 ⇒ 90천원/㎡
 - └ 혼합형·중량형 : 토심 20cm 이상, 초화류 및 수목 식재 ⇒ 108천원/㎡
 - ※ 남산가시권역 : 경량형 12만6천원/㎡, 혼합형·중량형 15만원/㎡

〈그림 3-10〉 서울시 옥상녹화 지원내용

3) 구릉지 경관형성기준 보완사항

구릉지 경관형성기준은 용도지역·지구에 의해 구분된 양호한 구릉지역과 훼손우려 구릉지역에 대해 계획방향을 제시해주고 있다. 양호한 구릉지역은 기존의 경관특성 보호와 경관협정을 유도하도록 하고 훼손우려 구릉지역은 공공주도의 경관관리를 제안하고 있다.

이에 따라 추가적으로 구릉지역에서는 주민협정을 원칙적으로 유도하도록 하는 내용을 보완 사항으로 제안하고자 하는데, 이미 구릉지 경관형성기준도 양호한 구릉지역에서의 경관협정을 유도하도록 하고 있으나, 앞서 구릉 주거지역의 현황조사를 통해 평지보다 지역 공동체의 형성 및 활동이 활발한 특성을 파악한바, 이를 토대로 구릉 주거지역의 유형구분과 상관없이 주민특성을 고려하여 주민 간의 협정을 유도하도록 제안하고자 한다(<그림 3-11> 참조).

주민협정은 지역의 경관 및 주거환경 개선에 대한 생각을 공유하는 사람들을 중심으로 주민 간의 약속을 통해 건축물의 형태 및 외관을 통일하거나 조화를 이루도록 할 수 있고, 지형적 특성을 활용하여 지하공간의 공동이용을 통한 주차장 확보 등 지구차원의 경관 및 주거환경 개선을 주민 스스로 실현할 수 있는 방안이라고 할 수 있다.

구릉지 경관형성기준

양호한 구릉지역

자연경관이 우수하고 구릉지형이 잘 보존되어 있는 지역으로서, 건축물 실태와 기반시설이 양호한 단독주택지이거나 정비사업이 예정되어 있는 노후한 주택지

기존 경관특성 보호 및 경관합성 유도 | 경관관리행 계획 및 주민자율에 의한 경관특성 보호

- 원칙적으로 단독주택을 보호하고 구릉지 경관특성을 유지·관리하는 관리행 또는 환경개선형 계획 수립 검토
- 주민 스스로 경관관리를 할 수 있도록 경관합성에 근간한 경관합성 재검을 유도하며, 경관합성사업과 연계한 정비방안 검토 (실기 좋은 마을민들끼리 지구단위개발사업을 통해서도 양호한 주택지역 건축물의 형태 및 외관 옥외광고물 등을 운영·관리할 수 있으며, 자매주민은 지역특성과 여건에 적합한 제도 선택 가능)
- 건축물 및 기반시설이 노후하여 주거환경 개선이 필요한 지역은 기반시설 확보 및 경관보호를 위한 적극적인 공공지원
- 주택근거를 조성하는 정비사업 시행 시 지형변동 최소화 등 경관특성 보호방안 마련

훼손우려 구릉지역

중고층 공동주택에 의해 자연지형 및 경관이 훼손되었거나 경관이 훼손된 지역과 인접하여 경관문제가 나타날 우려가 높은 지역

공공주도의 경관관리 | 구릉지 경관특성 보전·유지를 위한 관리방안 제시

- 구릉지 지형보전을 위해 지형변동을 설정 등 지형훼손 최소화 방안 마련
- 양호한 단독주택지는 보호를 원칙으로 계획
- 구릉지 경관과 조화를 이루는 개발모드를 위해 총괄계획(MPA) 또는 특별경관관리설계자 참여
- 구릉지 경관특성 보전·유지를 위한 창의적 계획/설계를 위하여 설계경쟁제 추진 권장

구릉지 보완사항

+ 주민 협정

- 구릉지역의 주민특성을 고려하여 주민 간의 협정을 유도한다.

- 이미 형성되어 있는 지역공동체를 중심으로 경관개선을 위한 주민의견 청취
- 주민 간의 약속을 통해 주민 스스로 경관개선



〈그림 3-11〉 구릉지 경관형성기준의 보완사항

2. 주거환경 개선

현장조사를 통해 개선이 시급하다고 판단한 ‘주차장 확보’, ‘보행환경 개선’, ‘건축물 개선’ 등의 문제해결을 위해 주거환경관리사업의 적용을 통해 개선방안을 도출하고자 한다. 주거환경관리사업은 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반 시설과 공동 이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업이다(<표 3-2> 참조).

구릉 주거지역은 기반시설에 대한 고려 없이 자생적으로 형성된 주거지로 주거환경이 열악할 수밖에 없으며, 경사지 특성에 의해 기반시설을 확보하는 데에도 어려움이 따르는 지역이므로 공공의 지원을 기반으로 하는 주거환경관리사업의 적용을 제안하고자 한다.

〈표 3-2〉 주거환경관리사업의 개념 및 대상구역

개 념	대규모 전면철거 위주의 정비방식을 지양하고 기존 도시구조를 유지하며 이주 수요를 최소화하는 새로운 정비사업 방식
대상구역	정비구역 해제지역, 재개발구역 또는 단독주택 재건축구역 중 주민 50%가 희망하는 지역 등 구체적 요건은 도시 및 주거환경정비법 시행령에서 규정
시행방법	지자체장이 정비기반시설 및 공동이용시설을 설치하고 주민이 스스로 주택을 개량

1) 주차장 확보

구릉 주거지역은 경사지 특성에 의해 일부 지역에서 계단이나 급경사로 차량진입이 불가능하기도 하고, 경사로 인해 주차장의 공간을 충분히 활용하지 못하기도 한다. 또한 주차장을 신축할 수 없는 규모의 주택에서조차 차량을 보유함에 따라 구릉지의 협소한 도로는 차량의 공간 점유로 차량통행 및 보행에 더욱 불편을 초래하게 되었다(<그림 3-12> 참조).



한남동 일대



한남동 일대

〈그림 3-12〉 협소한 주차공간

이에 따라 현황조사를 통해 지구차원에서 주차장 확보가 우선적으로 필요한 지역을 선정하고자 하였다. 후보지로는 소규모 단독주택이 밀집하여 주차공간 확보가 불가능한 지역이나 차량진입이 불가능한 지역 또는 주차환경개선지구 지정이 가능한 지역 등이 있으며, 이와 같은 지역을 대상으로 주차장 확보를 위한 다양한 방안을 모색하고자 한다(<그림 3-13> 참조).

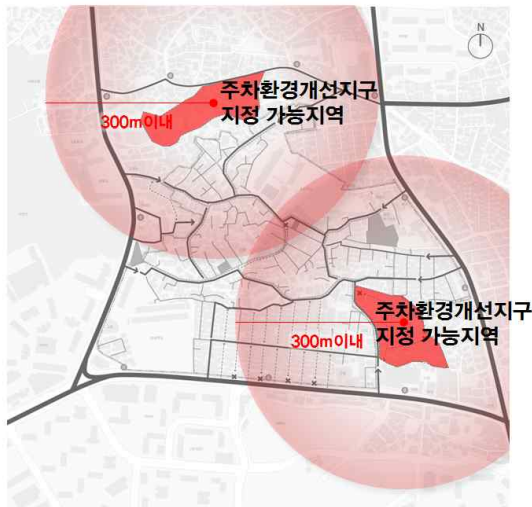


〈그림 3-13〉 주차장 확보를 위한 다양한 방안 모색

(1) 주차환경개선지구 지정을 통한 우선지원

주차환경개선지구¹¹⁾를 통해 반경 300m 이내에 주차장 확보율이 60% 미만인 지역을 대상으로 조례에서 정하는 사업을 우선 지원할 수 있다(<그림 3-14> 참조).

주차환경개선지구 내 예산 우선지원 사업으로는 담장허물기 사업, 일반건축물 부설주차장 및 학교운동장 야간개방 사업, 주택가 공동주차장 및 학교공원 지하주차장 건설사업, 민간주차장 설치자금 융자사업 등이 있다(<그림 3-15> 참조).



■ 주차장 확보가 우선적으로 필요한 지역

2012. 4. 16 (수) 조간출

이 보도자료는 2012년 4월 17일 오전 11:15부터 보도해 주시기 바랍니다.

보도자료

희망서울
서울특별시 시민기자단

담당부서 : 도시교통본부 주차계획과		주최계획과장	강홍기	3707-9790
		주최계획팀장	최정수	3707-9805
사전없음 □ 사전있음 ■ 매수 : 9매		담당자	이성열	6321-4271

서울시, 주택가 주차장 지역불균형 해소 나선다

- 각종 사회 문제 일으키는 주차난 해결 위해 「주택가 주차난 완화대책」 마련

- 재정여건 열악한 자치구 자체 확충 어려운 점 감안해 시 차원에서 본격 추진

①주차장 확보율 60% 미만인 265개소 '주차환경개선지구' 지정해 집중 확충

②30세대 미만 도시형생활주택 주차기준 최고 30㎡당 1대까지 강화여부 검토

③도로, 공원, 학교 지하공간 등 공공시설 활용해 '14년까지 4,336면 공급

④자투리땅 등 유휴지 발굴과 기존 공공시설 부설주차장 야간 개방 추진

⑤공동주택 부설주차장 용도 변경 단속하고, 건축물 관리대장에 등재해 관리

- 근본적인 주택가 주차난 해결위해 차고지 증명제, 카셰어링 등 도입 검토

- 장기적으로 서울 시내 주택가 어디서나 주차하기 편한 환경 만들어 나갈 것

<그림 3-14> 주차환경개선지구의 개념



Ⅰ 성동구 학교주차장 개방
학교주차장 주차공간 해소를 위해 학교 유휴공간 개방



Ⅰ 서대문구 녹색주차마을
그린파킹 조성 시 해당 자치구 지원

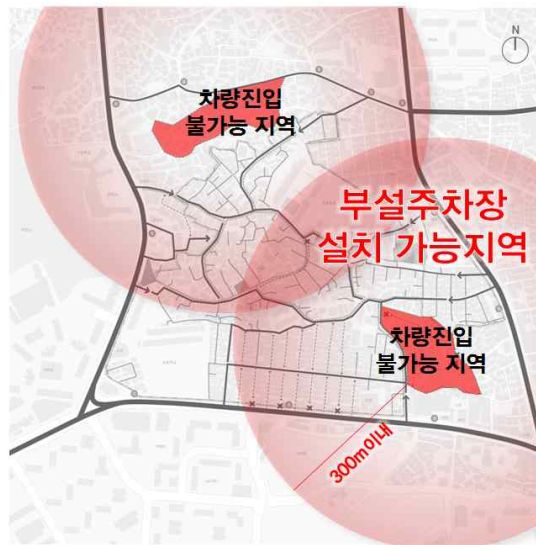
<그림 3-15> 우선지원 사업 사례

11) 근거 : 주차장법 제4조, 서울시 주차장 설치 및 관리조례 제4조

(2) 부설주차장 인근에 설치해 활용

부설주차장은 원칙적으로 당해 부지 내 또는 건축물 내에 설치하는 것이 원칙이나 주차대수 300대 이하 설치규모 시설물은 해당 부지 경계선으로부터 부설주차장 경계선까지 직선거리 300m 이내 또는 도보거리 600m 이내에 부설주차장의 설치가 가능하다¹²⁾(<그림 3-16> 참조).

또한 부설주차장의 공공 이용을 위해 여유 부지에 주차장의 추가 설치 시 또는 주차장 이용에 필요한 시설물 설치 및 관리 시 필요한 비용의 일부는 공공지원이 가능하다¹³⁾.



■ 주차장 확보가 우선적으로 필요한 지역

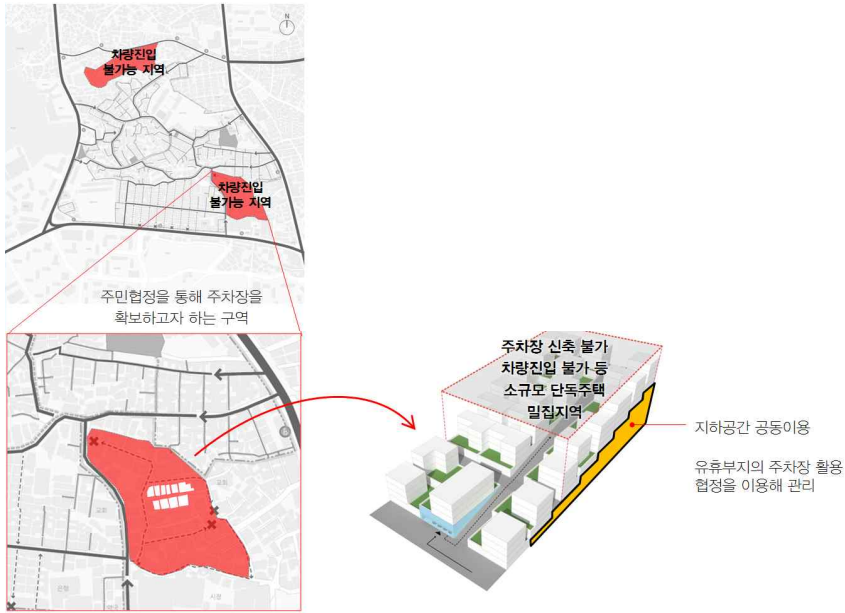
〈그림 3-16〉 부설주차장 설치 가능지역 개념

(3) 주민협정을 통한 주차장 확보

평지보다 주민 공동체의 형성 및 활동이 활발한 구릉지역의 특성을 토대로 주민 간 협정을 통해 주차장을 확보하는 방안을 제시하고자 한다. 차량진입이 불가능하거나 소규모 필지가 밀집한 지역은 공공공간의 공동 이용에 대한 주민 간의 의견교류 및 공유로 주민 간 협정을 체결하고, 이를 통해 지하공간 및 유희부지의 주차장 활용 또는 맞벽 건축으로 부설 주차장, 조경, 지하층 등을 통합하여 설치할 수 있다(<그림 3-17> 참조).

12) 근거 : 주차장법 시행령 제7조

13) 근거 : 서울시 주차장 조례 제24조



〈그림 3-17〉 주민협정을 통한 주차장 확보방안 예시

2) 보행환경 개선

일부 구릉 주거지역은 폭이 좁은 도로와 급경사로 차량 진입마저 불가능한 상황이고, 보행편의를 위해 계단이 조성되어 있으나 폭이 좁고 경사가 급해 일부 구간은 일반인의 통행에도 제약이 따르며, 더 나아가 보행에 취약한 고령자 및 이동이 불편한 ‘보행약자’에 대한 배려는 전혀 고려되지 못하고 있는 실정이라 할 수 있다. 또한 여름철 집중호우와 겨울철 도로 결빙 시에 이 지역은 안전을 보장받기 힘든 실정이다(<그림 3-18> 참조).



한남동 일대

한남동 일대

〈그림 3-18〉 열악한 보행환경

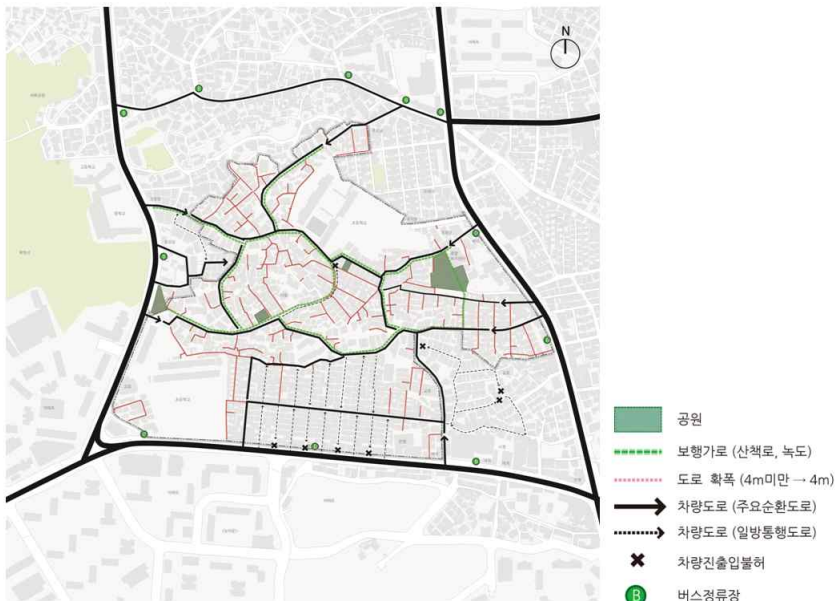
이에 따라 지구차원에서 보행과 차량통행의 이동 동선을 검토하여 지구차원의 교통 마스터 플랜을 수립하고, 화재 및 산사태에 취약한 지역을 우선적으로 안전확보가 필요한 지역으로 구분하여 구조 및 피난 등을 위한 보행환경 개선을 고려하도록 한다. 또한 보행 취약계층이 밀집한 지역에 대해서는 보행편의를 위한 시설 설치를 적극 검토하는 방안도 함께 고려하고자 한다(<그림 3-19> 참조).



〈그림 3-19〉 보행환경 개선을 위한 다양한 방안 모색

(1) 교통 마스터플랜 수립

지구차원의 현황조사를 통해 차량진입 불가구간, 보행중심 가로, 차량의 일방통행 구간, 안전확보를 위한 최소한의 도로 확폭 필요구간 등 보행과 차량통행의 이동 동선을 계획·검토한다(그림 3-20 참조).



〈그림 3-20〉 교통 마스터플랜 예시(삼양동 일대)

(2) 보행가로 선정

교통 마스터플랜을 토대로 급경사로 인한 차량 진입불가 구간이나 주요 조망축으로 자연경관 조망이 뛰어난 가로, 지역 커뮤니티의 주요 가로, 건축물을 통해 새로운 경관형성이 용이한 가로 등을 보행중심 가로로 선정하고자 한다.

보행중심 가로 선정 후에는 녹지대 조성 및 보도포장 개선과 주요 구간의 차량진입 통제, 가로변 건물입면의 디자인 개선 등 보행환경 조성을 위한 다양한 방안을 강구한다. 이와 같은 보행가로는 지역주민의 보행환경을 개선할 뿐 아니라, 지역 및 도시의 명소로 발전할 수 있다(<그림 3-21> 참조).



| 교통 마스터플랜에서 보행 이동동선 참고



| 이화동 예술거리
낙산 공공미술 프로젝트



| 부산 태극마을(감천문화마을) 전경



| 길을 따라 걸으며 스탬프 수집

(그림 3-21) 보행중심 가로 선정 및 보행가로의 명소화 사례

(3) 보행약자시설 설치

고령자 및 보행에 제약이 따르는 ‘보행 취약계층’이 밀집한 지역에 보행편의를 위한 시설 설치를 적극적으로 검토하고자 한다. 노상 에스컬레이터와 엘리베이터 등은 가급적 공공기관, 공영주차장과 같은 공공이 이용하는 편의시설과 함께 설치하며, 경관적으로 시각적 노출이 큰 구조물이기 때문에 경관뿐 아니라 지형훼손 여부를 사전에 검토하도록 한다.

이와 같은 보행편의시설은 지역주민의 보행환경을 개선할 뿐 아니라, 지역 및 도시의 명소로 발전할 수 있다(<그림 3-22> 참조).



| 교통 마스터플랜에서 보행 이동동선 및 주민특성 조사자료 참고



| 홍콩, 힐사이드 에스컬레이터



| 칠레 발파라이소, 아센소르

〈그림 3-22〉 보행 취약계층 밀집지역 선정 및 보행편의시설 명소화 사례

제4장 건축단위 정비방안

제1절 건축단위 정비방안의 개요

제2절 건축물 개선방안

제 4 장

건축단위 정비방안

제1절 건축단위 정비방안의 개요

구릉 주거지역의 주거환경관리사업 적용 시, 공공지원을 통해 경관 및 주거환경 개선에 기여할 수 있으나 건축물은 주민이 스스로 개량해야 한다. 특히 연구의 대상인 자연경관지구 및 최고고도지구로 지정된 구릉 주거지역의 건축물은 대부분 노후화되어 정비사업이나 신축·리모델링을 통해 건축물의 개선이 필요하다. 현재 구릉지에 정비사업이 예정된 지역은 ‘창조적 도시공간을 창출하는 정비모델’을 마련하고 있어 이 연구에서는 신축·리모델링을 통한 구릉지 건축물의 개선방안과 신축·리모델링 시 건축물 계획에 참고할 수 있는 건축단위 정비모델을 제안하고자 한다. 건축단위 정비모델은 구릉지에 적합한 건축물의 형태와 주변 자연경관과 조화를 이룰 수 있는 세부 디자인을 제시한다.

1. 건축단위 정비모델의 개념

기존에는 용도지역·지구제에 의해 건축물의 규모만 관리했다면, 용도지구로 지정된 구릉지역과 같이 경관이 특히 중요한 지역은 건축물의 규모와 형태를 함께 관리하고자 한다.

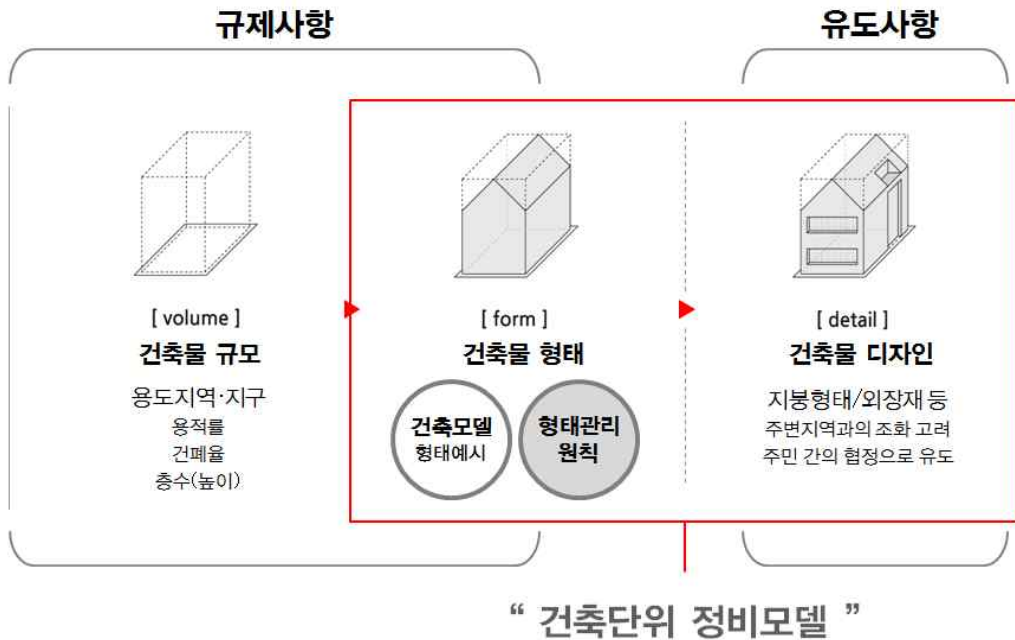
Form Based Zoning¹⁴⁾에 근거한 이와 같은 개념은 지형이나 경관적 특성을 고려한 건축물의

14) 20세기 후반부터 zoning제도에 대한 보완책을 다양하게 모색하였으며, zoning제도의 경직성을 탈피하기 위해 인센티브 zoning(Incentive Zoning), 맥락zoning(Contextual Zoning) 등 다양한 방식으로 zoning제도를 변용하였다. 공공이 기존 zoning제도의 개선을 지속적으로 모색하는 동안 도시계획가 및 건축가들은 스마트 성장(Smart Growth) 및 뉴 어버니즘(New Urbanism) 등의 개념 및 실현을 위한 원칙 및 설계기법 개발에 집중하였으며, 도시공간의 형태적 특성 및 공간창출에 초점을 둔 형태기반코드(Form-Based Code, FBC)를 제안하고 시험하여 왔다. 형태기반코드 협회에 따르면 ‘형태기반코드는 특정 도시 형태를 달성하기 위한 규제수단’으로 정의되고 형태기반코드는 단순

형태기준으로 용도지역·지구제를 보완할 수 있으며, 더 나아가 건축물의 세부 디자인 요소에 해당하는 창문의 형태나 외장재 등은 지역특성에 맞게 주민 간의 약속을 통해 주변 지역과 조화를 이루도록 유도할 수 있다.

건축단위 정비모델은 경관을 관리하기 위한 ‘규제사항’과 경관을 형성하기 위한 ‘유도사항’으로 구분할 수 있다. 규제사항은 용도지역·지구제에서 정하는 건축물의 규모 외에 형태를 예시하는 ‘모델’과 형태관리의 ‘기본원칙’으로 구성되어 있고, 유도사항은 주민 간의 약속으로 정하는 건축물의 세부 디자인이라 할 수 있다(<그림 4-1> 참조).

건축단위 정비모델은 지역의 지형적 특성, 접지상태, 주변 지역과의 조화 등을 고려하여 지역마다 ‘건축모델’과 ‘유도사항’이 달라질 수 있으며, 형태관리의 ‘기본원칙’ 또한 지역에 따라 추가·보완이 가능하다.



〈그림 4-1〉 건축단위 정비모델의 개념

한 유도지침이 아닌 법에 의한 규정이며, 기존의 조닝제도를 대체할 대안이 될 수 있다고 명시되어 있다(서울시정개발연구원, 2011).

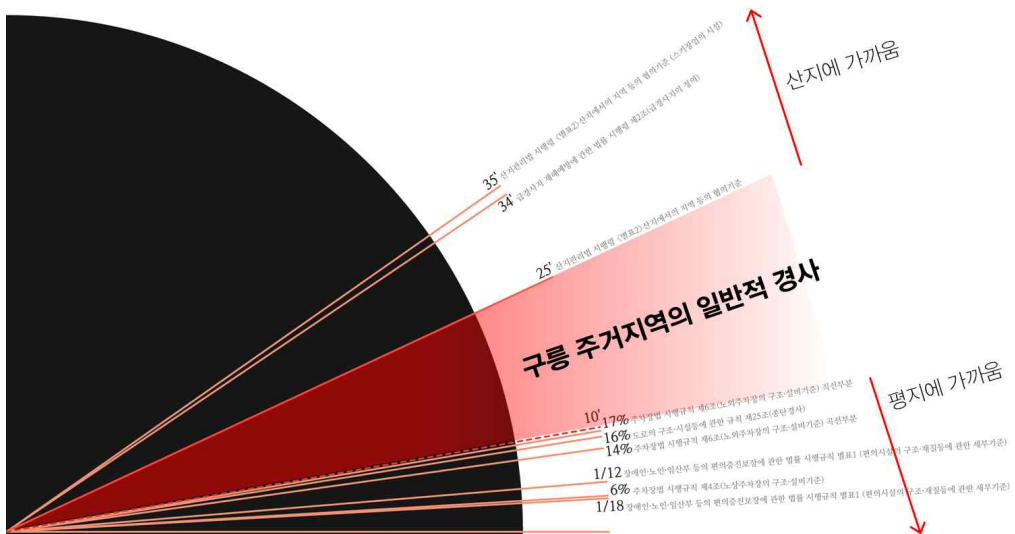
2. 건축모델

건축모델은 구릉지에 적합한 건축물의 형태로 입지여건에 따라 다양한 형태가 도출될 수 있다. 건축물 형태에 영향을 미칠 수 있는 입지여건은 다음과 같다.

1) 건축모델에 영향을 미치는 입지여건

(1) 경사

구릉지역에서 경사 10°는 표고와 함께 평지와 구릉지를 구분하는 기준이 되었다¹⁵⁾. <그림 4-2>는 법·제도상에서 통용되고 있는 경사기준을 도식화한 것으로 그림에서와 같이 원활한 보행 및 차량통행을 위해서는 10° 미만의 경사를 유지하고, 25° 이상의 경사는 산지로 분류하고 있음을 알 수 있다. 이를 토대로 구릉지의 건축모델은 10°~25° 미만의 경사를 고려하도록 한다.



<그림 4-2> 법·제도상의 경사도 기준

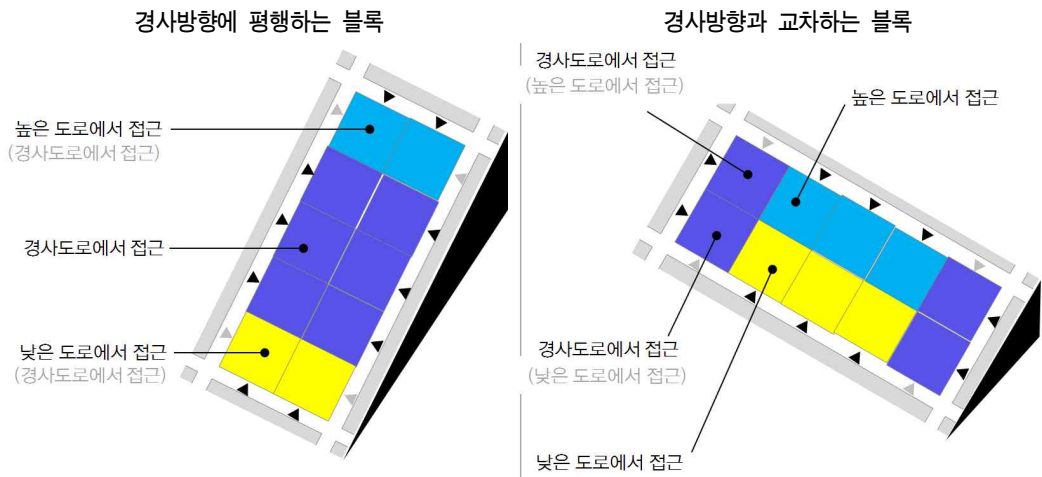
(2) 접지상태

경사지의 특성상 도로에 대지가 어떤 방식으로 접하는가에 따라 건축물의 배치, 주출입구 및 주차장의 위치 등이 달라질 수 있다. 또한 건축물 층수산정 시 경사지는 지표면의 가중평균선에 따라 층수가 산정되기 때문에 접지상태가 매우 중요하다고 할 수 있다.

15) 서울시 주거지역 세분화 기준과 도시 및 주거환경정비기본계획의 정비예정구역 선정 기준 등에 적용된 바 있다.

접지상태는 경사 방향과 도로 위치에 따라 달라질 수 있으므로 <그림 4-3>에서와 같이 경사 방향에 따라 평행하는 블록과 교차하는 블록으로 구분하고, 높은 도로에서 접근하는 경우와 낮은 도로에서 접근하는 경우, 경사도로에서 접근하는 경우 등 접지상태의 모든 변수를 고려하였다.

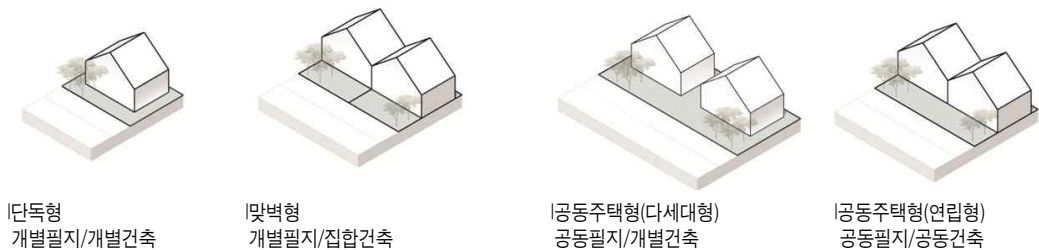
검토 결과, 경사방향과 상관없이 대지에 도로가 접하는 방식에 따라 접지상태의 유형이 구분되며, 이를 토대로 구릉지의 건축모델은 높은 도로에서 접근하는 경우와 낮은 도로에서 접근하는 경우, 경사도로에서 접근하는 경우의 접지상태를 고려하고자 한다(<그림 4-3> 참조).



〈그림 4-3〉 경사방향에 따른 접지유형

(3) 주택유형

주택유형은 크게 단독형, 맞벽형, 공동주택형으로 구분할 수 있으며, 공동주택형은 다세대형과 연립형으로 세분할 수 있다(<그림 4-4> 참조).



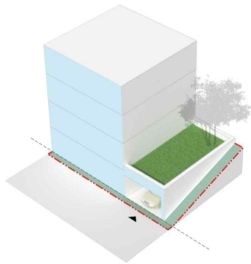
〈그림 4-4〉 주택유형

2) 건축모델의 유형

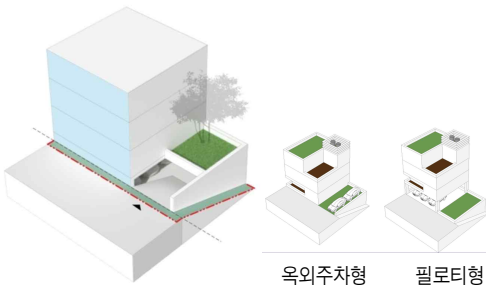
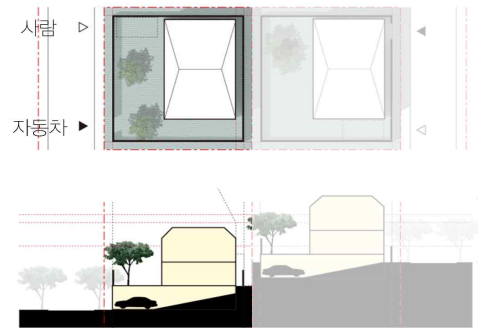
경사, 접지상태, 주택유형에 따라 건축모델은 12가지 유형으로 구분할 수 있으며, 지하주차장을 기본으로 하나 경사 및 접지상태에 따라 옥외형, 필로티형 등의 주차장이 조성될 수 있어 건축모델 유형은 총 28가지로 구분이 가능하다.

(1) 단독형

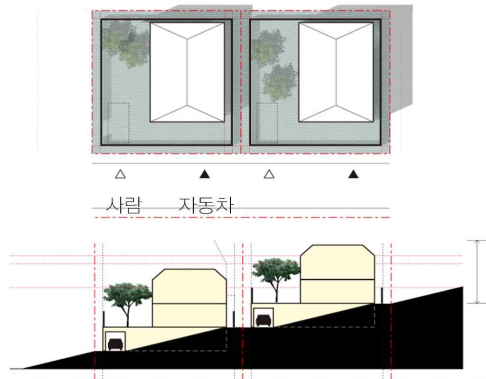
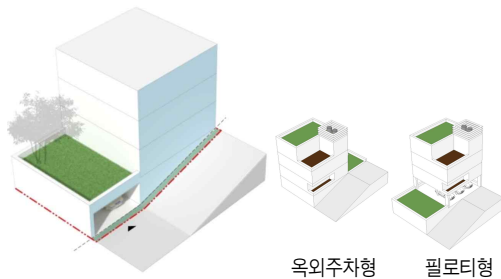
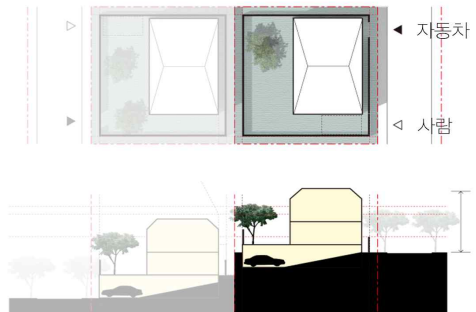
낮은 도로에서 접근하는 유형



지하주차형 외 다른 유형의 주차장 도입이 불가능한 접지상태
높은 도로에서 접근하는 유형



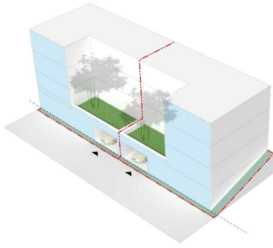
경사 도로에서 접근하는 유형



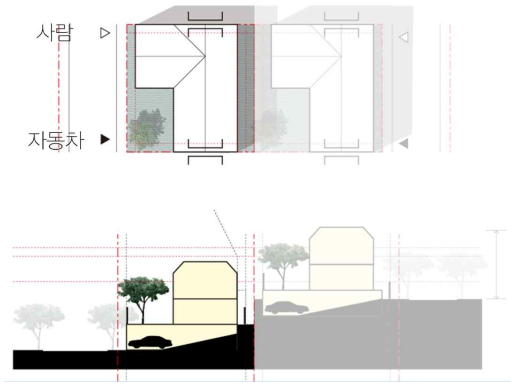
〈그림 4-5〉 단독형 모델 및 단면

(2) 맞벽형

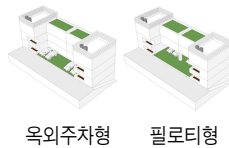
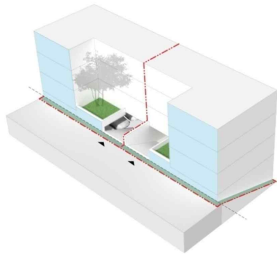
낮은 도로에서 접근하는 유형



지하주차형 외 다른 유형의 주차장 도입이 불가능한 접지상태

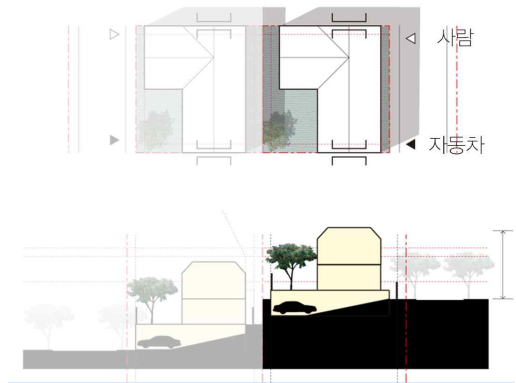


높은 도로에서 접근하는 유형

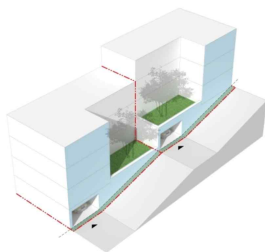


옥외주차형

필로티형

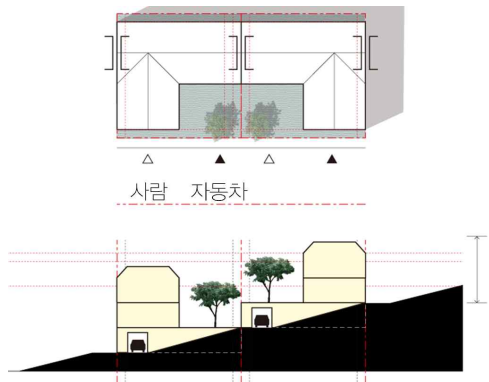


경사 도로에서 접근하는 유형



옥외주차형

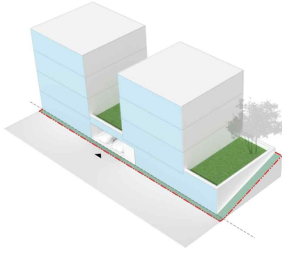
필로티형



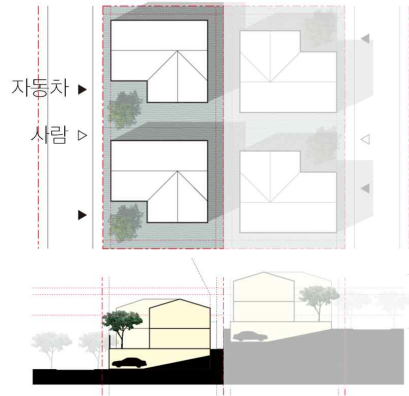
〈그림 4-6〉 맞벽형 모델 및 단면

(3) 공동주택형 : 다세대형

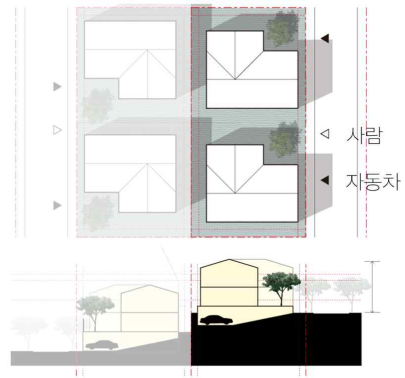
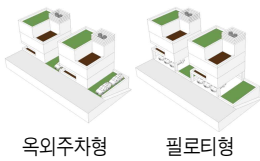
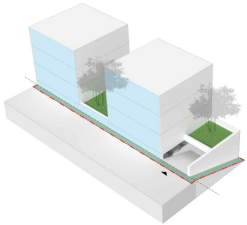
낮은 도로에서 접근하는 유형



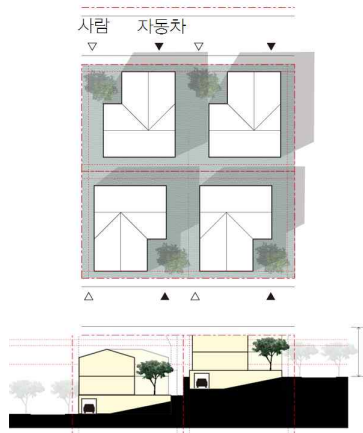
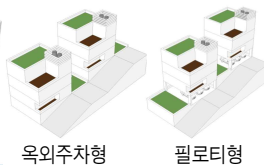
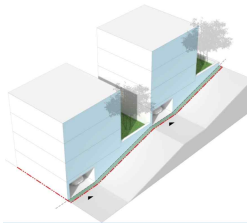
지하주차형 외 다른 유형의 주차장 도입이 불가능한 접지상태



높은 도로에서 접근하는 유형



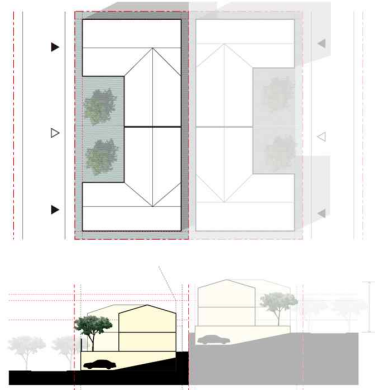
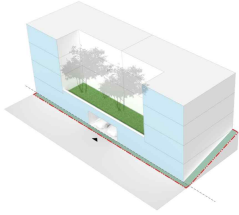
경사 도로에서 접근하는 유형



〈그림 4-7〉 다세대형 모델 및 단면

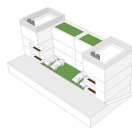
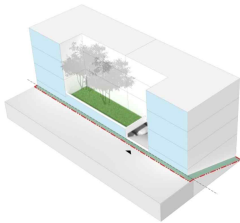
(4) 공동주택형 : 연립형

낮은 도로에서 접근하는 유형

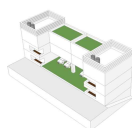


지하주차형 외 다른 유형의 주차장 도입이 불가능한 접지상태

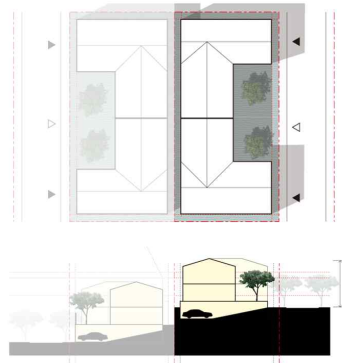
높은 도로에서 접근하는 유형



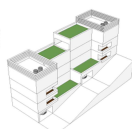
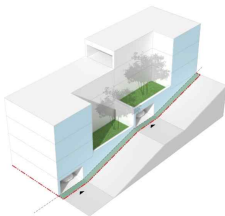
옥외주차형



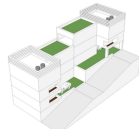
필로티형



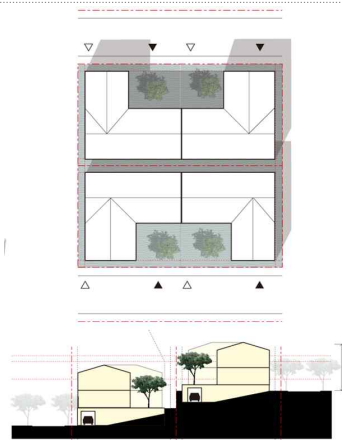
경사 도로에서 접근하는 유형



옥외주차형



필로티형



〈그림 4-8〉 연립형 모델 및 단면

3. 형태관리 원칙

건축물의 형태를 상층부와 중층부, 저층부로 구분하여 상층부는 ‘경관’을 고려한 지붕형태 관리, 중층부는 ‘조망’을 고려한 건축물 배치, 저층부는 ‘지형’을 활용한 주차공간 확보라는 기본방향을 설정하고 이를 실현하기 위한 방안을 제시하고자 한다.

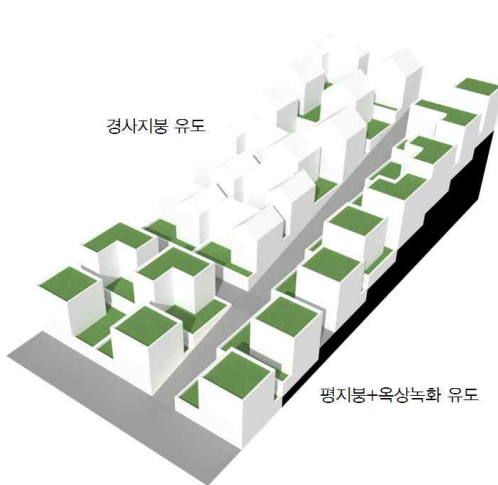


〈그림 4-9〉 건축물 부분별 기본방향

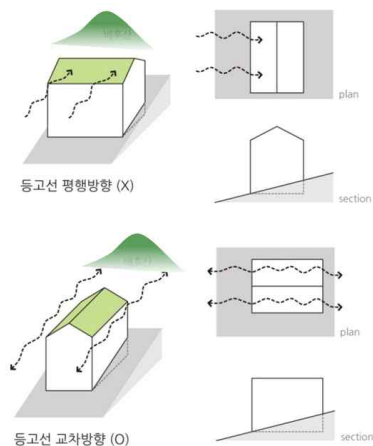
(1) 상층부 : 경관을 고려한 지붕형태 관리

① 지역특성을 토대로 지붕형태 관리

주변 지역과의 조화를 고려하여 경사지붕이 많은 지역은 경사지붕을 유도하고, 평지붕이 많은 지역은 평지붕의 형태를 유지하며, 옥상녹화를 추가하도록 유도한다(〈그림 4-10〉 참조).



〈그림 4-10〉 주변 지역과의 조화를 고려한 지붕형태



〈그림 4-11〉 자연경관과 조화를 이루는 경사지붕의 방향

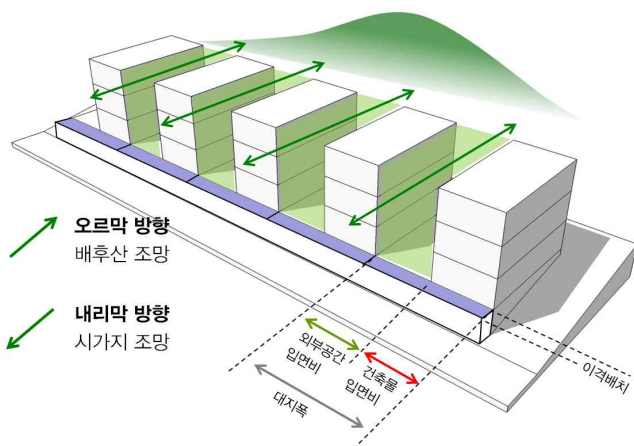
② 경사지붕의 방향은 자연경관과의 조화 고려

능선과 경사지붕의 형태가 조화를 이루도록 유도한다. 지붕선이 등고선과 평행하도록 배치하는 것이 아니라 교차하도록 배치하여 구릉지 아래에서 산 방향으로 조망 시, 구릉지의 건축물과 산의 능선형태가 조화를 이룰 수 있도록 유도한다. 그러나 해당 지역의 지붕형태를 파악하고, 주변 지역과의 조화를 우선 고려하도록 한다(<그림 4-11> 참조).

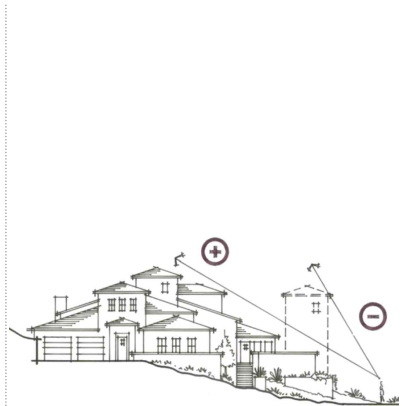
(2) 중층부 : 조망을 고려한 건축물 배치

① 조망확보를 위해 건축물 입면폭 관리

건축물 입면비란 대지 내에서 건축물 입면이 차지하는 비율을 의미하는 것으로 조망확보를 위해 건축물 입면이 대지 폭의 $2/3 \sim 3/4$ (66~75%)을 차지하도록 유도하고자 한다. 그러나 건축물 입면비를 구릉지 건축물에 일률적으로 적용하면 소규모 필지는 일조기준 및 사선제한 등에 의해 용적 제한이 발생할 우려가 있으므로 필지규모와 방향을 고려하여 지역별로 차등 적용하는 것이 바람직할 것으로 판단된다(<그림 4-12> 참조).



〈그림 4-12〉 조망확보를 위해 건물의 입면폭 제한



※출처 : 골레타시 주거 가이드라인

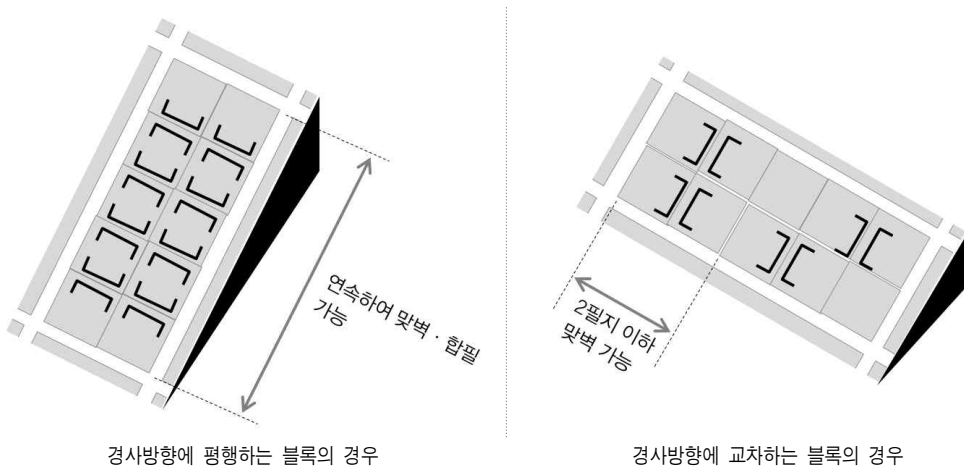
〈그림 4-13〉 건물의 가장 높은 부분 배치

② 조망확보를 위해 건축물의 높은 부분은 뒤로 배치

구릉지 경관 가이드라인을 통해 건축물의 장대한 입면을 지양하도록 하고 있으며, 건축물의 높은 부분이 가급적 뒤로 배치하도록 유도한다. 이는 가로에 면하여 건축물의 높은 부분이 배치되면, 위압적인 경관을 형성하지 않는 규모와 높이의 건축물임에도 가로에 면해서는 건축물로 인해 위압적인 경관을 형성할 수 있기 때문이다(<그림 4-13> 참조).

③ 장대한 입면을 지양하여 일부 맞벽·합필 제한

구릉지 건축물의 맞벽·합필은 경사지의 지형특성을 활용하여 지하 및 외부공간의 효율적 이용과 새로운 건축형태를 제시할 수 있어 주민 간 협정을 통한 구릉지의 맞벽·합필을 권장하고자 한다. 그러나 경사방향에 교차하는 블록이 2개의 필지를 초과하는 맞벽·합필의 경우 장대한 입면을 형성할 우려가 있어 해당 지역은 2개의 필지 이하의 맞벽·합필만 허용하도록 한다(<그림 4-14> 참조).



〈그림 4-14〉 구릉지에서의 맞벽·합필

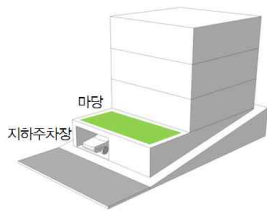
(3) 저층부 : 지형을 활용한 주차공간 확보

주차장은 지하주차형, 옥외주차형, 필로티주차형으로 구분한다(<그림 4-15> 참조). 경사지형을 활용하여 주차장을 확보할 수 있는 지하주차장을 권장하나, 각 건축물은 경사 및 접지상태에 따라 가장 적합한 주차장을 조성하도록 한다.

옥외주차장은 외부공간을 녹색주차장으로 조성하고, 주차공간과 마당을 동시에 이용하도록 권장한다. 필로티주차장은 차량의 시각적 노출이 많고, 필로티로 건축물의 층고가 높아져¹⁶⁾ 구릉지에는 적합하지 않은 형태로 가급적 지양한다.

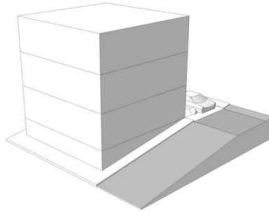
16) 건축법 시행령 제119조5. 건축물의 높이: 지표면으로부터 그 건축물의 상단까지의 높이[건축물의 1층 전체에 필로티(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 법 제60조 및 법 제61조제2항을 적용할 때 필로티의 층고를 제외한 높이]로 한다.

• 지하주차형



- 경사지형을 활용한 건축행위 (건축물 층수 미산정)
- 지하층 상부 마당으로 활용

• 옥외주차형



- 외부공간을 주차와 마당으로 혼용
- 녹색주차장으로 조성 시 녹화효과 기대

• 필로티주차형

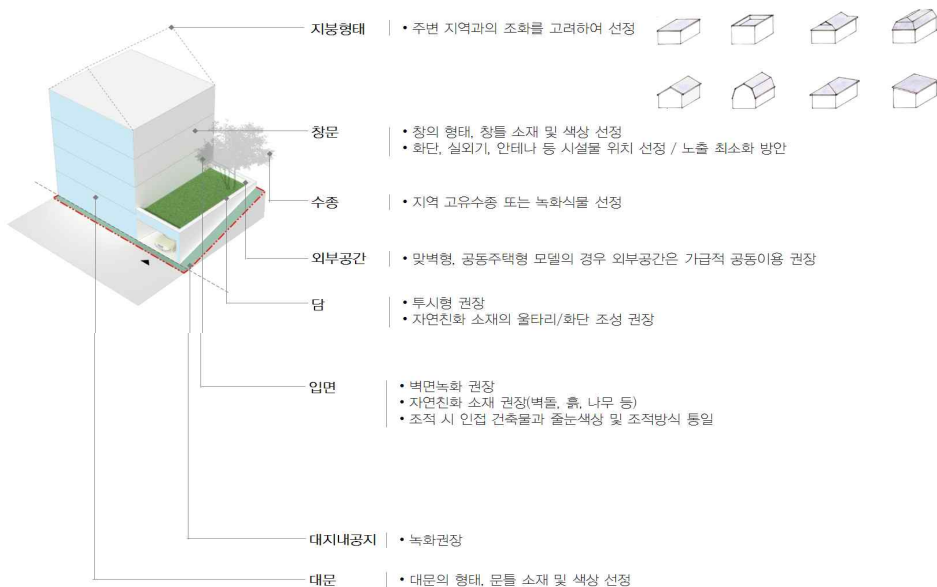


- 차량의 시각적 노출 높음

〈그림 4-15〉 주차장 유형 및 유형별 특징

4. 유도사항

건축단위 정비모델의 유도사항은 주민 간 약속에 의해 건축물 디자인을 제안하는 내용으로 지역 및 주민특성에 따라 달라질 수 있다. 지붕형태와 창문을 비롯한 외부공간의 수종, 외부공간의 이용 및 배치, 담장의 소재, 입면의 외장재 및 색상, 대문의 소재 및 색상 등 유도사항의 각 항목은 지역에 따라 달라질 수 있으며, 세분화가 가능하다(〈그림 4-16〉 참조).



〈그림 4-16〉 유도사항 예시

제2절 건축물 개선방안

구릉 주거지역에서의 신축·리모델링 시 건축물의 개선방안을 제시하고자 한다(<그림 4-17> 참조).

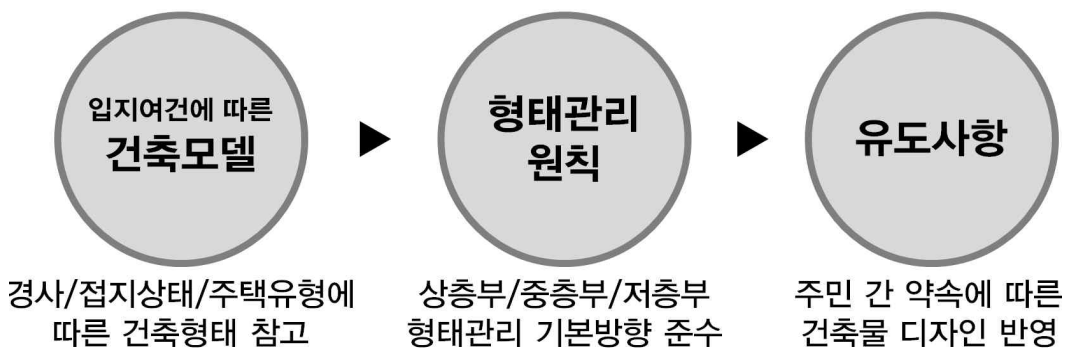


〈그림 4-17〉 구릉지 건축물의 개선방안

1. 구릉지 건축물의 신축

구릉지에서 신축되는 건축물은 용도지역·지구제가 정하는 건축물의 규모 외에 건축물의 형태를 관리하기 위해 건축단위 정비모델을 적용하고자 한다. 이를 위해 신축되는 건축물의 경사, 도로에 대지가 접하고 있는 접지상태, 주택유형 등을 검토하여 입지여건에 따른 해당 건축모델의 형태를 참고한 후, 형태관리 원칙을 준수하여 건축물을 계획한다.

경관의 가치, 경관 및 주거환경 개선에 대한 문제의식 등을 공유하고 있는 주민 간의 협정이 체결된 지역에서는 지역에 어울리는 건축물의 디자인을 결정하고, 이를 주민 간 약속으로 지킬 수 있도록 노력한다(<그림 4-18> 참조).



〈그림 4-18〉 구릉지 건축물의 신축 시 건축단위 정비방안

2. 구릉지 건축물의 리모델링

구릉지 건축물의 리모델링은 공공지원을 기반으로 하고, 건축물의 형태는 신축과 마찬가지로 건축단위 정비모델을 적용하여 계획하도록 한다.

리모델링은 현재의 경관을 유지하며, 노후화된 건축물을 개선하는데 가장 적합한 방법이라 할 수 있다. 서울시는 이와 같은 리모델링의 장점을 활용하여 ‘기성 시가지’, ‘정비사업 해제구역’, ‘골목길 및 옛 시가지’ 등에서의 리모델링을 활성화시키고자 ‘리모델링 활성화구역’을 도입하였다(<표 4-1> 참조).

이 연구에서는 구릉지의 경관을 유지하며, 노후 건축물을 개선할 수 있는 방안으로 ‘리모델링 활성화구역’의 적용을 검토하였으나, 수직증축에 따른 경관훼손 우려, 신축에 비해 상대적으로 막대한 비용 소요 및 주거환경 개선효과 미흡 등 구릉 주거지역에 평지와 같은 방식의 리모델링 활성화구역 제도의 적용은 한계가 있는 것으로 나타났다.

따라서 평지와는 다른 방식의 구릉지형 리모델링 활성화구역 제도를 제안하고자 하며, 이는 평지의 리모델링 활성화구역이 조건 충족 시 연면적을 완화해주었다면, 구릉 주거지역에서의 리모델링 활성화구역은 조건 충족 시 공공지원 혜택을 주는 방식이다.

<표 4-1> 리모델링 활성화구역의 개념 및 대상구역

개 념	노후 건축물 리모델링을 통해 도시의 경관을 유지·보전
대상구역	15년이 경과한 노후건축물이 60% 이상 밀집한 골목길이나 옛 시가지 모습 보전이 필요한 지역, 기성 시가지 활성화가 필요한 지역, 전유면적 50㎡ 이하 소형주택의 공급확대가 필요한 지역, 주거환경관리사업구역 등
시행방법	지자체장이 구역지정을 신청하고 선정위원회 자문을 거쳐 구역을 지정함. 건축물 외관, 내진성능, 에너지 절감, 시·구 특화사업 등의 조건 충족 시 연면적 완화

1) 구릉지 리모델링의 유형

공공지원을 통한 구릉지역의 리모델링 활성화구역은 2가지 유형으로 구분할 수 있는데, 도시경관을 형성하는 공공재로서 공공이 제시하는 외관으로 리모델링 시 공공지원 혜택을 받는 ‘경관우선 리모델링’과 화재 및 산사태에 취약한 노후 건축물 밀집지역으로 안전확보를 위한 구조보강 시 공공지원 혜택을 받는 ‘안전우선 리모델링’이 그것이다.

2가지 유형 모두 자연경관지구 및 최고고도지구로 지정된 구릉 주거지역을 대상으로 하는데, 이는 용도지구로 지정된 구릉 주거지역은 다른 지역보다 경관이 중요하고, 규제중심의 경관관리로 건축물 개선에 제약을 받는 지역이기 때문이다. 이에 따라 공공지원을 통한 구릉 주거지역의

리모델링으로 기존 경관을 유지하며, 노후 건축물을 개선하는 동시에 규제중심의 경관관리에서 공공지원을 통한 경관형성으로 구릉지 경관관리 방향을 전환하는 계기를 마련하고자 한다.

(1) 경관우선 리모델링 활성화구역

경관우선 리모델링 활성화구역은 ‘경관형성’을 목적으로 하며, 용도지구로 지정된 구릉 주거 지역 중 서울시 특정경관계획에서 정한 경관형성기준 적용구역을 대상으로 한다. 해당지역은 도시경관을 형성하는 공공재로서 경관형성기준과 설계지침 등을 통해 리모델링 시, 공공에서 제시하는 건축물의 형태 및 외관을 반드시 준수하도록 한다.

(2) 안전우선 리모델링 활성화구역

안전우선 리모델링 활성화구역은 ‘안전확보’를 목적으로 하며, 용도지구로 지정된 구릉 주거 지역 중 화재 및 산사태 취약지역을 대상으로 한다. 서울시는 현재 ‘사면 전수조사 및 산사태 피해저감 시스템 구축’ 연구용역을 통해 산사태 취약지역을 도면화하고 있으며, 향후 이를 토대로 안전 취약지역을 선전하고, 해당지역은 리모델링을 통해 주택 구조를 보강하도록 한다.

2) 구릉지 리모델링의 공공지원

주택개선과 관련하여 적용 가능한 기술 및 비용지원 방안을 제시하고자 한다.

서울시는 2012년 6월부터 ‘주택개량 무료 상담창구’를 개설하여 운영하고 있다. 상담창구는 주택개량의 범위를 진단하고, 개략적인 비용을 제시하는 서울시 공공건축가 또는 자치구 추천을 받은 관내 건축사와 용자 및 공공지원, 수급자 무상지원 등 각종 제도를 안내하는 자치구 및 시 공무원 등 총 3인의 상담반으로 구성되어 있다. 상담신청은 서울시 홈페이지¹⁷⁾와 서울시 및 자치구 담당부서로 방문 및 전화를 통해 가능하다. 주택개량 무료 상담창구는 2012년까지는 기본계획 수립완료 구역을 대상으로 서울시와 자치구 담당부서를 통해 상담신청을 받다가 2013년 1월부터 운영위원회가 구성된 구역을 대상으로 운영위원회가 상담신청을 직접 받도록 하여 민간주도의 운영으로 전환될 수 있도록 추진 중이다¹⁸⁾(<그림 4-19> 참조).

이와 유사한 개념의 ‘주택관리지원센터’는 국토해양부가 기존 단독주택, 공동주택의 주거환경 및 에너지 성능 개선을 위해 건축물의 점검, 개량·보수에 대한 기술지원 및 정보제공 등의

17) <http://citybuild.seoul.go.kr>(주거재생 ▶ 주민참여형 재생사업 ▶ 주택개량 상담신청)

18) 현재 연남동, 북가좌동은 6월부터 시행하였으며, 타 지역은 9월부터 확대 시행하도록 하였다.

행정지원을 제공하는 기관으로 제안한 바 있다.

또한 주거환경관리사업구역 내 토지 및 주택소유자에게는 주택개량 비용의 지원이 가능하며, 대출규모는 공사계약 금액의 80% 이내로 단독 및 다가구주택은 최대 4천만원까지 가능하며, 다세대주택은 최대 1,750만원까지 가능하다.

이 외에도 최저주거기준 미달가구는 서울시 사회복지기금의 일부를 주거비로 보조받을 수 있고, 외관개선에 대한 공공지원과 관련하여 ‘서울시 좋은 간판 공모’를 활용할 수 있을 것으로 기대된다.

현재 ‘서울시 좋은 간판 공모’를 통해 선정된 상점에게는 상금을 수여하고, 소상공인진흥원과 연계한 경영개선 컨설팅 또는 경영개선자금 대출 안내와 서울시 중소기업육성자금 안내 등의 실질적인 경영지원 혜택이 제공되고 있다. 따라서 이와 같은 공모방식을 활용하여 주거 건축물의 외관 개선을 위한 주요 아이টে임을 발굴하거나 건축물의 외관 전체를 아이টে임으로 선정하여 우수한 외관의 건축물로 선정 시에는 상금과 주택개량 비용이 지원되도록 할 수 있을 것이다.



〈그림 4-19〉 구릉지 리모델링 활성화구역의 공공지원방안 종합

제5장 결론 및 제언



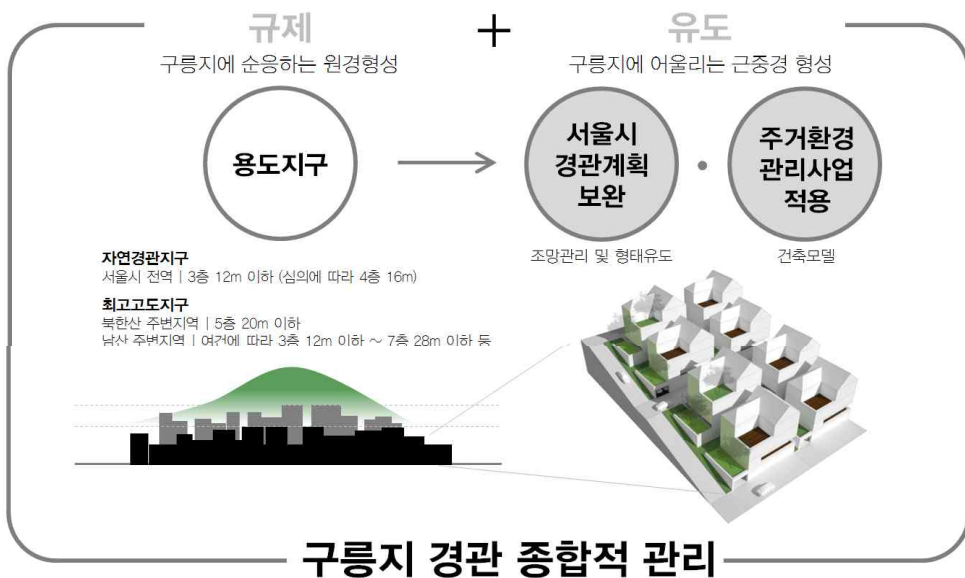
제 5 장

결론 및 제언

1. 구릉지 경관관리의 방향 전환

1) 높이관리에서 건축물 형태관리로 전환

지금까지의 구릉지 경관관리는 자연경관지구 및 최고고도지구가 정하는 높이규제에 따라 구릉지에 순응하는 원경을 형성할 수 있었으나, 자연경관과 조화를 이루는 근중경 형성에는 한계가 따랐다. 따라서 해외도시의 사례와 같이 용도지역·지구제에 의한 강력한 규제와 더불어 경관을 형성·유도해나갈 수 있는 가이드라인을 함께 운용하여 구릉지의 경관을 종합적으로 관리하고자 한다(<그림 5-1> 참조).



〈그림 5-1〉 구릉지 경관관리의 방향 전환

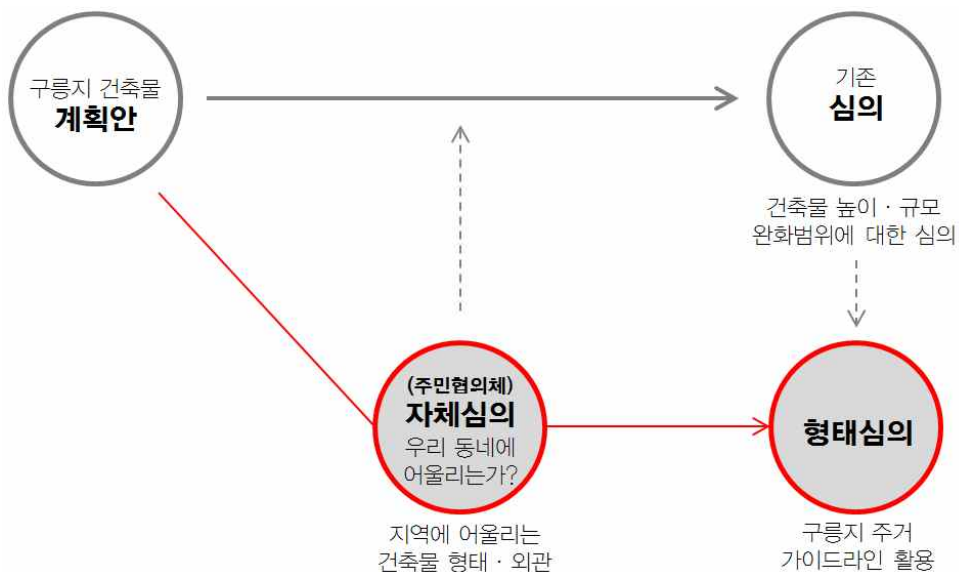
이를 위해 서울시 전역을 대상으로 하는 서울시 경관계획의 내용을 구릉지 경관에 초점을 맞추어 구릉지로의 조망관리 및 구릉지와 조화를 이루는 건축물 형태를 유도할 수 있는 내용 등을 보완하였다. 또한 주거환경관리사업으로 지구차원의 경관을 개선하는 동시에 신축·리모델링 시 반영하도록 구릉지의 건축모델을 제시하여 구릉지에 어울리는 근중경을 형성할 수 있는 실천적 방안을 제시하였다.

2) 높이·규모 심의에서 지역에 맞는 형태심의로 전환

현재 자연경관지구 및 최고고도지구로 지정된 지역의 건축물은 신고범위 외의 모든 행위에 대해 심의를 받도록 하고 있다. 심의의 당초 취지는 경관이 특히 중요한 지역이므로 계획안의 주변 지역과의 조화 여부, 경관의 배려 여부 등을 검토하는 것이었으나, 심의에 참고할 수 있는 기준이 없는 상태에서 이와 같은 내용의 심의는 매우 주관적일 수 있다.

이에 따라 보다 정량적이고, 객관적인 기준으로 심의가 가능한 건축물의 높이 및 규모에 대해 심의가 이루어지고, 심의내용은 용도지구에서 정한 높이 및 규모의 준수 여부, 완화범위 등에 국한될 수밖에 없었다. 이와 같은 심의방식은 기존의 경관을 유지·관리할 수 있으나 더 나은 경관을 형성·창출하는 데에는 한계가 따른다.

따라서 건축물의 높이 및 규모에서 건축물의 형태로 심의의 기능을 확대하고, 심의의 기준으로 구릉 주거지 가이드라인을 활용하도록 제안하고자 한다.



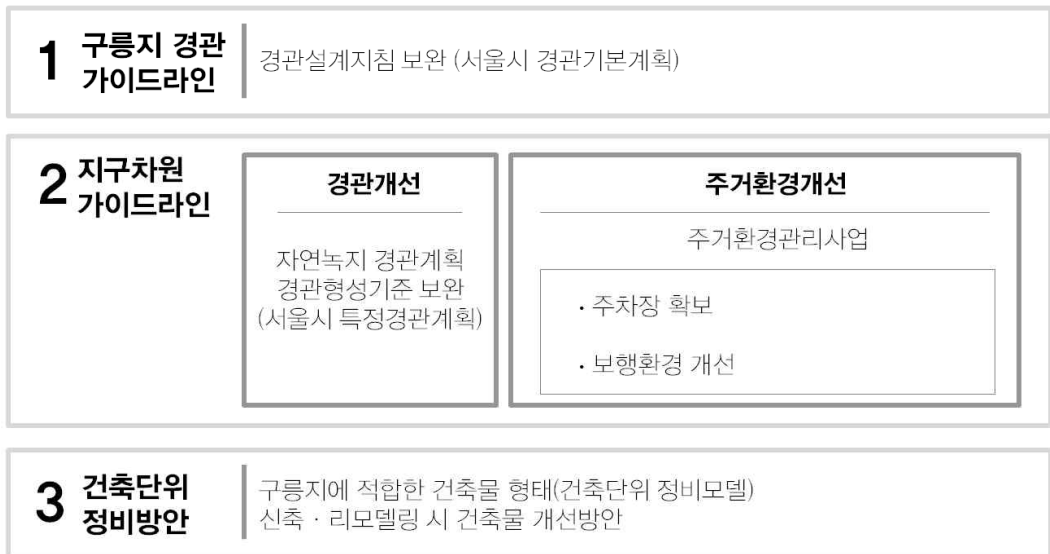
〈그림 5-2〉 구릉지 건축물 심의의 방향 전환

또한 법·제도상의 절차는 아니나, 심의절차를 이행하기 이전에 지역에 형성되어 있는 주민 협의체의 자체심의를 통해 마을과의 조화, 인접한 건축물과의 조화 등을 주민 스스로가 함께 검토하도록 제시하고자 한다(<그림 5-2> 참조). 이와 같은 심의방식의 변화는 공공이 주도하는 규제중심의 ‘경관관리’에서 주민이 함께 만들어가는 창의적 ‘경관형성’으로 구릉지 경관관리의 방향 전환에 기여할 수 있을 것이다.

3) 구릉 주거지 관리체계 정립

구릉 주거지역의 경관적·주거환경적·관리적 측면의 문제해결을 위해 공공지원을 기반으로 하는 주거환경관리사업을 검토하며, 사업 시행 시 지침으로 활용할 수 있는 구릉 주거지 가이드라인을 제시하고자 한다. 구릉 주거지 가이드라인은 구릉지 경관의 기본방향을 담은 「구릉지 경관 가이드라인」과 지구차원의 경관 및 주거환경 개선방안을 제시하는 「지구차원 가이드라인」, 구릉지에 적합한 건축물 형태 및 노후 건축물의 개선방안을 담은 「건축단위 정비방안」으로 구성된다(그림 5-3 참조).

구릉 주거지 가이드라인은 주거환경관리사업을 통해 유도에 그쳤던 경관계획의 내용을 실현하며, 공공의 지원이 우선적으로 필요한 부분의 공공지원을 통한 개선방안을 제시함으로써 공공지원의 실효성을 제고시키도록 한다.



〈그림 5-3〉 구릉 주거지 가이드라인의 구성

2. 공공지원 중심의 구릉 주거지 관리

1) 주거환경관리사업을 활용한 다양한 사업의 연계 및 완화

공공지원을 기반으로 하는 구릉지의 주거환경관리사업은 경관 및 주거환경을 위한 다양한 사업과의 연계를 제시하였다. 또한 평지에서 이루어지는 사업의 지원조건 및 지원범위 등을 일반적 기준이라고 한다면, 구릉지에서의 사업은 지형적 특성을 고려하여 일반적 기준의 완화·조정을 제안하였다(<그림 5-4> 참조).

(1) 옥상녹화사업

현재 옥상녹화사업은 공사비의 50%를 지원받을 수 있고, 남산 가시권은 공사비의 70%까지 지원이 가능하다. 자연경관과 조화를 이루는 구릉지 조성을 위해 구릉지의 옥상녹화사업을 제안하였는데, 특히 옥상녹화의 의무적용을 제안한 구릉지 조망면은 옥상녹화 공사비를 우선 지원하도록 하고, 향후에는 남산 가시권과 같이 공사비를 확대 지원하도록 한다.

(2) 주차환경개선지구

주차환경개선지구는 반경 300m 이내 주차장 확보 60% 미만인 지역을 대상으로 조례에서 정하는 사업을 우선 지원할 수 있도록 한다. 주차문제가 심각한 구릉지의 주차장 확보방안의 하나로 주차환경개선지구 지정을 제시하였으며, 평지를 기준으로 한 주차환경개선지구의 지구 지정 범위를 지형을 고려하여 조정할 것을 제안하였다. 또한 구릉지의 주차환경개선지구는 우선 지원하도록 한다.

(3) 부설주차장 설치

주차대수 300대 이하 설치규모 시설물은 해당 부지의 경계선으로부터 부설주차장의 경계선까지 직선거리 300m 이내 또는 도보거리 600m 이내에 부설주차장의 설치가 가능하며, 공공이용을 위해 여유 부지에 주차장의 추가 설치 시 또는 주차장 이용에 필요한 시설물 설치 및 관리 시 필요한 비용의 일부는 공공지원이 가능하다. 구릉지의 주차장 확보방안의 하나로 부설주차장 설치를 제시하였으며, 구릉지의 부설주차장은 공사비를 우선 지원하도록 제안하고자 한다.

(4) 보행가로 조성 및 보행약자 시설설치

차량이동 및 보행에 제한적인 구릉지역의 보행환경 개선방안의 하나로 보행중심의 가로 선정을 제안하였다. 보행가로는 보행을 위한 환경 조성으로 지역주민의 보행여건을 향상시키는 동시에, 시가지가 내려다보이는 구릉지의 가로특성상 지역 및 도시의 명소로 발전할 수 있다. 또한 보행약자가 밀집한 지역을 중심으로 주민센터, 공영주차장 등의 편의시설과 함께 에스컬레이터 및 엘리베이터 등의 설치를 제시하였다.

(5) 외관개선

외관개선에 대한 공공지원으로 ‘서울시 좋은 간판 공모전’의 상금수여 및 실질적 경영지원과 같은 지원방안을 활용하여 공공재로서 도시경관에 영향을 미칠 수 있는 구릉지 건축물의 리모델링 시, 공공이 제시하는 방향대로 외관을 개선하는 조건으로 비용지원의 혜택을 받을 수 있도록 제안하였다.

	평지 (일반적 기준)	구릉지
육상녹화	공사비 50% 지원 (남산 가시권, 공사비 70% 지원)	· 공사비 우선지원 (구릉지 조망면) · 확대지원 (남산 가시권 기준)
주차환경 개선지구	반경 300m 이내 주차장 확보 60% 미만 지역	· 지형을 고려하여 지구지정 범위조정 · 구릉지 주차환경개선지구 우선지원
부설주차장 설치	부설주차장 공공이용을 위한 여유부지의 주차장 추가 설치 또는 시설물 설치 시 비용 일부 공공지원	· 공사비 우선지원
보행가로 조성	-	· 보행 환경조정
보행약자 시설설치	-	· 경관 및 지형훼손에 대한 사전검토 · 에스컬레이터 및 엘리베이터 등 시설설치
외관개선	〈서울시 좋은 간판 공모전〉 상금 및 실질적 경영지원	· 좋은 간판 선정 및 지원방안 활용 · 구릉지 건축물 외관개선 시 지원

〈그림 5-4〉 경관 및 주거환경 개선을 위한 연계사업 및 기준완화 내용

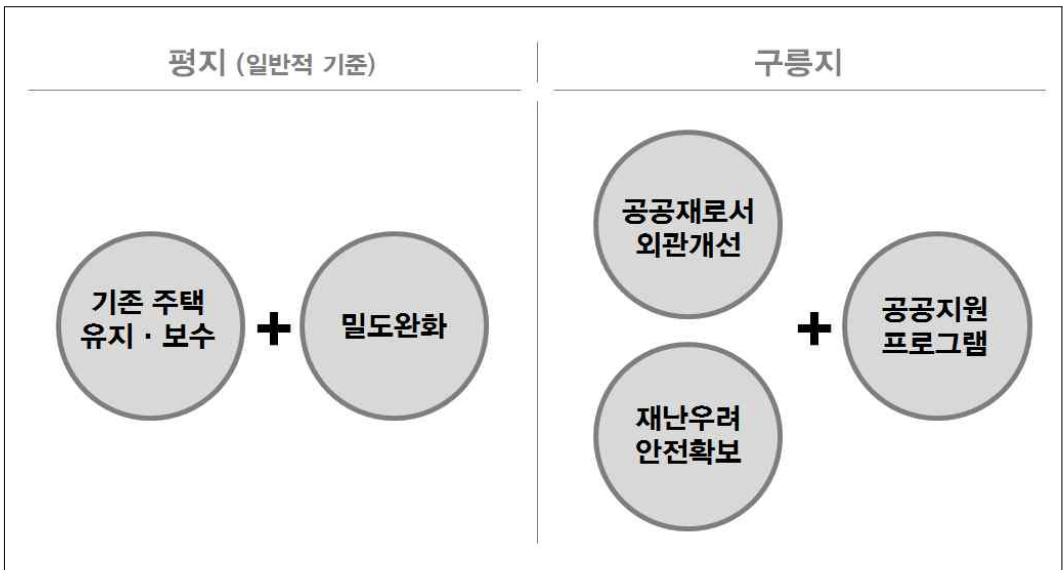
2) 리모델링 활성화구역 적용

구릉지의 경관을 유지하면서 노후 건축물을 개선할 수 있는 방안으로 ‘리모델링 활성화구역’의 적용을 검토하였으나, 수직증축에 따른 경관훼손 우려, 신축에 비해 상대적으로 막대한 비

용 소요 및 주거환경 개선효과 미흡 등 구릉 주거지역에 평지와 같은 방식의 리모델링 활성화 구역 제도의 적용은 한계가 있는 것으로 나타났다.

따라서 평지와는 다른 방식의 구릉지형 리모델링 활성화구역 제도를 제안하고자 하며, 이는 평지의 리모델링 활성화구역이 조건 충족 시 연면적을 완화해주었다면, 구릉 주거지역에서의 리모델링 활성화구역은 조건 충족 시 공공지원 혜택을 주는 방식이다.

구릉지의 리모델링 활성화구역은 공공재로서 건축물의 외관을 개선하는 지역과 화재 및 산사태에 취약하여 안전확보가 시급한 지역 등 2가지 유형으로 구분된다. 건축물의 외관을 개선하는 리모델링은 공공에서 제시하는 기준에 따라 외관개선 시 소요되는 비용의 일부를 공공에서 지원하고, 안전확보를 위한 리모델링은 구조보강에 소요되는 비용의 일부를 공공에서 지원하는 방식이다.



〈그림 5-5〉 구릉지 리모델링 활성화구역의 개념

3. 주민 스스로 경관을 지키고 가꾸어가는 체계 정립

지금까지의 경관관리는 공공이 주도하는 방식으로 기존 경관의 유지·관리가 중심이었다면, 앞으로의 경관관리는 공공의 관리와 더불어 주민이 스스로 경관을 만들어가는 ‘경관유도’에 의해 새로운 경관의 형성 및 창출이 이루어질 것으로 기대된다. 이를 위해 공공은 주민 스스로 경관을 지키고 가꾸어갈 수 있는 체계를 정립하도록 지원한다(〈그림 5-6〉 참조).

마을에 대한 생각과 가치 부여

- 자연경관과 어우러지고, 평지와는 다르게 한 눈에 들어오는 구릉지 마을의 특성 인식
- 구릉지 조망의 중요성, 경관의 가치 등 마을에 대한 생각과 가치 부여

함께 쓰는 공간을 개선하기 위한 체계 확립

- 평지와는 다르게 경사에 따른 시설조성 어려움, 높은 밀도로 시설조성공간 부족에 대한 인식 공유
- 가이드라인/지침, 주민협정 등을 통해 함께 쓰는 공간을 개선하기 위한 체계 확립

주민이 원하는 모습의 마을을 만들기 위한 참여

- 공공이 원하는 경관형성을 위한 높이관리에서 주민이 원하는 경관형성을 위한 디자인 제안
- 마을 고유의 모습, 주변과 어울리는 경관을 주민 스스로 만들 수 있도록 참고기준(건축모델) 제시

〈그림 5-6〉 주민 스스로 경관을 지키고 가꿀 수 있는 체계 확립

1) 마을에 대한 생각과 「가치 부여」

주민 스스로 경관을 가꾸어가기 위해서는 자기가 살고 있는 마을과 마을의 경관을 인식하고, 다른 지역과 다른 마을 고유의 특성과 가치에 대한 인식을 공유할 필요가 있다. 이를 위해 공공은 경관의 가치와 의미, 법·제도상의 경관관리수단 등에 대한 지속적인 교육을 통해 주민의 경관의식을 고취시키는데 노력해야 할 것이다.

2) 함께 쓰는 공간을 개선하기 위한 「체계 확립」

마을에 대한 생각의 공유는 함께 쓰는 공간에 대한 문제의식, 개선방안에 대한 의견교류 등으로 이어지는데 특히 구릉지역은 평지와 다르게 경사로 인한 기반시설 조성의 어려움과 시설 조성에 필요한 공간부족에 대한 어려움 등을 주민 간에 공유할 필요가 있다.

공공은 주민들의 의견을 수렴하고, 주민 스스로 문제를 해결해 나갈 수 있는 체계를 정립하도록 주민 의견을 반영한 가이드라인 및 지침을 제공하고, 주민협정 체결을 지원한다.

3) 주민이 원하는 모습의 마을을 만들기 위한 「참여」

공공의 지원과 함께 주민 스스로 마을의 문제를 해결해 나갈 수 있는 체계가 확립되어 가면, 주민은 주민 스스로 마을을 가꾸고, 주민이 원하는 모습의 마을을 만들어갈 수 있다. 주민들은 자체적인 협의체를 구성하여 새로 지어지는 건축물의 디자인과 외부공간에 대해 마을 전체와 주변과의 조화를 고려해 검토하고, 의견을 제시할 수 있다. 이와 같은 주민들의 자체심의회는 도시경관을 고려하는 차원에서 이루어지는 법적 절차에 의한 심의가 검토할 수 없는 지역 고유의 경관특성 등을 유도할 수 있다.

참 고 문 헌



참고 문헌

〈단행본〉

- 서울특별시, 2009, 「서울특별시 기본경관계획」
서울특별시, 2010, 「서울특별시 자연녹지경관계획」
서울특별시, 2008, 「구릉지에 적합한 재개발 정비모델 연구」
서울시정개발연구원, 2009, 「서울의 도시형태 연구」
서울시정개발연구원, 2011, 「도시환경의 질적 개선을 위한 설계지침의 해외사례 조사 및 시사점」

〈논문〉

- 정승진 · 양동양, 1986, “구릉지 불량주택지구 주거실태와 그 개선에 관한 연구 : 경관을 중심으로”,
「대한건축학회학술발표논문집」 제6권 제1호 : pp.209~212

〈웹사이트〉

- <http://www.cityofgoleta.org>(골레타시 홈페이지)
<http://www.city.ashiya.lg.jp>(아시아시 홈페이지)
<http://design.seoul.go.kr>(서울시 문화관광디자인본부 홈페이지)
<http://www.law.go.kr>(국가법령정보센터 홈페이지)
<http://citybuild.seoul.go.kr>(서울시 주택 · 도시계획 · 부동산 홈페이지)

부 록



회의록



착수자문회의

Ⅰ 일시 : 2012년 2월 24일

Ⅰ 자문위원 : 손세형(성균관대학교), 김기중(2105 건축사사무소), 민승현(토문엔지니어링),
김진욱(A&U 건축사사무소), 방용민(정림건축)

Ⅰ 연구원 : 연구진(이성창, 박현찬, 김승주)

- 조망에 따라 구릉지 경관의 차이 고려
 - 정량적 접근보다는 정성적 접근 필요
 - 일률적 높이제한은 의미 없음
- 구릉지의 의미·범위 고려
 - 구릉지의 지역특성(역사·기억 등)
- 구릉지는 접지성 매우 중요
 - 길을 고려한 건축물 배치
 - 옹벽을 만들지 않으면서 길과 잘 만날 수 있고, 지형에 순응한 건축물 설계 필요
- 주변 환경과의 관계 중요
 - 앞집과 뒷집과의 관계
 - 배후 산과의 관계
- 연구의 내용적 범위 검토
 - 리모델링에 신축을 포함한 주거환경 개선 포함 여부 검토 필요
- 현재의 높이관리 방식의 대안마련 필요
 - 밀도를 고려하지 않는 높이규제 방식
 - 정비사업을 통한 높이기준 완화로 용도지역·지구제에 의한 높이관리 원칙 해제
- 리모델링 한계
 - 신축보다 소요비용 막대, 리모델링을 통한 주거환경 개선 한계

내부 간담회

Ⅰ 일시 : 2012년 3월 19일

Ⅰ 연구원 : 임희지(도시공간연구실장), 이동훈, 여혜진, 연구진(박현찬, 김승주)

- 연구내용에 부합한 연구제목으로 변경 필요
 - (현재) 구릉지 노후주거지 리모델링 활성화구역 적용방안 연구
 - (변경 제안) 구릉지 경관보호를 위한 리모델링 활성화구역 적용방안
- 실현가능성 확보 필요
 - 리모델링 활성화구역의 인센티브, 완화기준만으로는 실현성 확보 미흡
 - 가이드라인의 액션플랜 마련 필요
- 실질적 대안 마련
 - 보조금 지원(도시형 생활주택의 경우 주택기금 이율 인하 후 인허가 실적 급증) 등의 실질적 대안 마련 필요
- 기타
 - 구릉지에서 리모델링 활성화구역 적용이 필요한 이유
 - 구릉지 중에서도 리모델링 활성화구역이 꼭 필요한 지역의 선정 기준 마련 필요

중간 자문회의

| 일시 : 2012년 3월 27일

| 자문위원 : 김광중(서울대학교), 윤혁경(A&U 건축사사무소), 차주영(건축도시공간연구소)

| 서울시 : 최성태(주거환경과 과장), 조남성(주거환경과 팀장)

| 연구원 : 연구진(이성창, 박현찬, 김승주)

- 리모델링 활성화구역의 구릉지역 전체 적용 검토 필요
 - 용도지구가 지정된 지역(재산권 침해, 규제로 인한 주민갈등) 등으로 한정
- 가이드라인의 방향
 - 최악의 건축물을 방지하기 위한 가이드라인인가?
 - 사업성 확보 vs 경관의 질 확보
 - 자연요소(녹지)가 매우 중요(가이드라인에 반영 필요)
 - 독일의 경우, 민간개발이 이루어지지 않을 것으로 판단되는 곳을 정비지구로 지정하고, 공공지원 혜택부여
 - 평창동, 한남동과 같은 고급 주거지에는 가이드라인이 필요 없으며, 자연발생형 주거지 또는 저소득층 밀집 주거지 등에 필요
 - 주민들을 설득할 수 있는 방안이어야 함(공공지원을 통한 주거환경 개선 동반)
 - 기본적인 물과 그 외 주민의 자체운영을 통한 가이드라인 운용
- 구릉지역에서의 리모델링 활성화구역 적용 한계
 - 자기 집을 자기가 고치는 문화가 정착된 이후, 더 이상 개인의 노력으로 건축물을 개선할 수 없는 지역에 한해 리모델링 활성화구역 적용
 - 리모델링 활성화구역은 건축물 개선에만 초점, 주변 기반시설 및 공공시설 확보 한계

내부 간담회

Ⅰ 일시 : 2012년 8월 23일

Ⅰ 연구원 : 임희지(도시공간연구실장), 이동훈, 김인희, 김태현, 연구진(이성창, 김승주)

- 연구내용에 부합한 연구제목으로 변경 필요
 - 노후 구릉지라는 표현 부적합
 - 건축물 단위의 해결방안이 아니며, 건축물 정비방안보다는 유도기준에 근접
- 연구범위 재조정 고려
 - 노후 구릉지로 한정할 필요 없음
- 공공지원 사항 및 제안사항 정리
 - 건축모델(신축/리모델링)에 따라 공공지원 사항 정리
 - 기존 제도의 개선/보완사항 정리
 - 지구차원의 환경 및 경관개선의 공공지원 사항 종합적 정리 필요

영문 요약

(Abstract)



Study on the Improvement of Architectural Form and Design Strategy Considering Landscape of Hillside Residential Area

Seong-Chang Lee · Hyun-Chan Bahk · Seung Ju-Kim

Seoul has the indigenous urban structure which is composed of mountains and rivers. Especially hillside residential areas are mixed with formed spontaneously and formed with plan, so these areas show the most inherent feature in urban form and landscape of Seoul. Generally building height of hillside areas has been managed by zoning system, hence buildings are harmonious with its background.

Architectural form, exterior of buildings in hillside areas are much more important than buildings on level ground. Despite that, since appropriate manner to control and formulate urban landscape does not exist, there is a limit to manage landscape of close and middle view.

Since hillside residential areas are excluded from the site designated for the housing redevelopment district, houses are old and blighted in these areas. therefore it is urgent to come up with methods of improving the residential environment and houses in hillside areas.

According to the American and Japanese experiences, Seoul Metropolitan Government ought to set up goals of management clearly, legislate strict regulations such as law and institution, and draw up a guideline of improving activities in hillside residential areas, so to speak, it is time to start to manage the landscape not by zoning system but by the planning guideline.

Guideline indicates guiding principles of landscape, residential environment and building. The landscape section was set up by adapting Seoul landscape masterplan. The residential environment section composed of constructing parking lot and creating pedestrian-friendly environment. Third section suggests ground rules of architectural form and design considering landscape for building a new house and remodeling in hillside areas. Detailed rules of architectural design are laid down by resident's agreement, whereas remodeling is depended on how much financial aid SMG can provide. Remodeling is classified into two types : primary type is the exterior remodeling as public goods, and secondary remodeling is structural strengthening in preparation for fires and landslides.

The conclusion of study suggests that government-led management by powerful regulation shift to resident-led management of hilly area according to the characteristics of residents and landscape. Management tool of building in hillside residential area should be developed focusing on three principles : management of both building height and architectural form, reviewing building based on design guideline, framing management system of hillside residential area through Residential Environment Management Project. Furthermore management system which is having residents form appropriate landscape with their own efforts should be built in the end.

Table of Contents

Chapter 1 Introduction

1. Research Background and Purpose
2. Research Scope and Contents

Chapter 2 American and Japanese Experiences

1. Overview
2. Case Study : Goleta, US and Asiya, Japan
3. Current Challenges and Lessons Learned

Chapter 3 Improvement Plan of Landscape of Hillside Area and Residential Environment

1. Overview
2. Guideline for Landscape of Hillside Area
3. Guideline for Residential District Plan

Chapter 4 Improvement Plan for Architectural Unit-Space

1. Overview
2. Improvement Plan for Architectural Unit-Space

Chapter 5 Conclusion and Suggestions

References

Appendices

서울연 2012-PR-24

경관을 고려한 구릉지의 건축물 정비방안 연구

발 행 인 이 창 현

발 행 일 2012년 8월 31일

발 행 처 서울연구원

137-071 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

전화 (02)2149-1234 팩스 (02)2149-1025

값 6,000원 ISBN 978-89-8052-908-7 93530

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.