

# 경관사업·경관협정의 효율적 사업추진 방안

박현찬 오지연

A Study on the Activation and Efficient Implementation Strategy  
for the Cityscape Project·Cityscape Agreement



서울연구원  
The Seoul Institute

**경관사업·경관협정의  
효율적 사업추진 방안**



시정연구원  
The Seoul Institute

## 연구책임

박현찬 서울연구원 도시공간연구실 선임연구위원

## 연구진

오지연 서울연구원 도시공간연구실 연구원

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서  
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

## 요약

# 서울시 상징경관 형성 등으로 역할 확대 주민참여·유사사업 연계·홍보 강화 필요

경관사업·경관협정, 직접 지원으로 도시경관 질 향상에 기여하는 수단

자연경관 및 역사·문화경관을 보전하고 지역특성을 고려한 경관을 형성함으로써 쾌적하고 특색 있는 지역환경을 조성하기 위한 제도적 근거로 2007년 「경관법」이 제정되었다. 「경관법」에서는 지역의 자연적·문화적·역사적 개성을 살리기 위한 사업을 추진하기 위한 제도로써 경관사업·경관협정을 추진할 수 있도록 하였다.

경관사업·경관협정은 그동안 경관관리를 위해 용도지역지구 등을 통해 규제 중심의 도시관리를 시행하던 것에서 벗어나 물리적, 비물리적 경관형성을 위한 직접적인 지원을 통해 도시경관의 질을 향상시키는 수단으로서 의의가 있다.



[그림 1] 경관사업 및 경관협정 추진현황

## 사업 10년째, 도로포장·쉼터·방범시설 중심으로 시행...차별성은 미흡

---

서울시는 2009년 2개의 경관사업과 2개의 경관협정 시범사업을 시작으로 16개의 경관사업과 5개의 경관협정을 완료하였으며, 2018년 7월 현재 17개의 경관사업이 추진 중이다. 25개 자치구 중 19개 자치구에서 경관사업·경관협정을 시행하였으며, 2010년 시범사업부터 2018년 공모사업까지 지속적으로 경관사업·경관협정을 시행하고 있는 도봉구와 종로구, 금천구 등 일부 자치구를 제외하면, 자치구의 적극적인 참여가 이루어지지 않고 있다.

경관계획에서는 경관사업의 범위를 서울시 전체 경관구조형성에서부터 생활밀착형 경관개선까지 포괄적으로 제시하고 있다. 그러나 대규모 사업비를 확보하는 데 한계가 있고 조직의 구조상 경관부서에서 대규모 사업을 시행하는 데 어려움이 있어, 주거지역, 가로 등 소규모 사업을 중심으로 시행되었다. 사업 내용을 보면 공통적으로 도로포장, 식재, 벤치 등 쉼터, 보안등과 CCTV 등 방범시설 설치를 중심으로 시행되어, 지역의 경관 특성을 반영하는 사업내용의 차별성이 미흡한 것으로 나타났다. 또한 간판개선사업, 보행환경개선사업 등 서울시에서 시행하고 있는 유사사업과의 차별성이 부족하고 사업효과가 미흡하다는 지적이 지속적으로 제기되고 있다.

## 이용자 과반수, 사업 중요성 인식...개선과제는 홍보부족·주민참여 미흡

---

경관사업·경관협정이 낙후된 지역 경관을 개선하는 데 중요한 역할을 하는지에 대한 질문에 주민과 방문객의 68.5%, 공무원의 90.9%가 긍정적으로 응답하였다. 또한 공동체 의식 향상 등의 시행 효과가 있고 향후 사업 확대 추진의 필요성에도 공감도가 높은 것으로 조사되었다. 그러나 주민의 61.3%, 방문객의 75.6%가 사업에 대해 전혀 알지 못한다고 응답하여 경관사업·경관협정에 대한 시민 홍보가 미흡하였음을 알 수 있었다.

사업추진과정 중 가장 어려웠던 부분은 무엇이었는지에 대해서는 주민의 42.3%가 경관사업·경관협정에 대한 주민의 이해 부족으로 응답하였다. 공무원을 대상으로 한 설문조사에서는 사업추진과정에서는 적극적인 주민참여에 대한 평가가 가장 저조하였고, 주민갈등 최소화 방안 마련이 가장 시급하다고 응답하였다.

기타의견에서는 경관사업경관협정 시행 시 조성된 공원, 쉼터 등의 공간과 가로시설물, 조형물 등이 파손된 채 방치되는 등의 문제점에 대한 지적이 가장 많았다. 사업 종료 후 지속적인 관리를 위한 행정적인 제도 마련과 주민의 지속적인 관심이 필요할 것으로 보인다.

## 국내외 사례, 물리적 개선·주민활동 지원 병행..사업 전반 주민참여 유도

수원시 성대밤밭거리, 서초동 동산로, 일본의 경관형성종합지원사업 및 가로환경정비사업의 사례에서는 지역의 경관을 가꾸기 위한 주민 활동에 대한 지원과 지역 내 문화행사, 축제 및 이벤트 등의 프로그램에 대한 지원을 복합적으로 시행하고 있었다. 지역의 경관은 물리적인 환경뿐만 아니라 지역 주민을 비롯한 이용자의 일상 활동을 모두 포괄하는 것임을 고려하면, 경관사업경관협정은 비물리적 요소에 대한 지원을 병행할 필요가 있다.

또한 사업 전반에 걸쳐 주민참여를 유도하고 지속가능한 협의회를 형성하였다. 수원시 성대밤밭거리 경관협정은 지역주민의 문제의식과 자발적 발의에 의해 사업이 시작되었으며, 협정 방식의 특성상 주민이 주도적으로 사업추진 과정에 참여하였다. 공공의 주도로 사업을 추진한 서초구 동산로의 경우에도, 자체적으로 경관코디네이터를 두어 주민과의 지속적인 소통을 통해 사업을 추진하였다. 또한 사업이 완료된 이후에도 주민 스스로 지역의 경관을 가꾸어 가는 기반이 될 수 있도록 주민 협의회를 조직하고, 주민참여 프로그램과 교육을 통해 주민역량을 강화하는 노력을 지속하였다.

일본의 경관형성종합지원사업과 가로환경정비사업도 지역주민 협의회 활동 지원에 대한 내용을 공통적으로 포함하고 있다. 특히 가로환경정비사업은 지역주민이 협의회를 구성하여 협정을 통해 사업계획을 수립하고, 지역대학 학생 아이디어 공모를 실시하는 등 지역 주민이 주체가 되어 사업이 시행될 수 있도록 하고 있다.

다양한 사업을 연계하여 지역의 환경을 종합적으로 개선하고 지속적으로 활성화할 수 있도록 한 것도 국내 사례의 성공요인이다. 수원시 성대밤밭거리는 경관개선을 위하여 경관협정이라는 한 가지 제도에만 의존하지 않고, 지역의 생활환경을 개선할 수 있는 다양한 사업들을 연계하였다. 서초구 동산로도 서울시 차원의 전략사업인 양재 R&CD 특구 마중물 사업의 일환으로 경관사업을 추진하여 관련 계획과 연계한 장기 계획을 수립하였다. 이를 통해 예산이 적고 사업내용이 한정되어 자체 파급효과가 미흡할 수 있는 경관사업의 효과를 높일 수 있었다.

## 일본, 사업목적에 따라 경관지구 등으로 한정해 대상지 선정기준 명확화

일본의 경관형성종합지원사업과 가로환경정비사업은 대상지 선정을 위한 구체적인 기준이 제시되어 있는 것을 확인할 수 있었다. 경관법에 의해 행위의 규제를 받는 지역에 대하여 경관형성을 지원하는 인센티브를 제공하고, 역사성 보존과 관광 활성화에 기여하고자 하는 사업시행 목적에 따라 경관계획구역, 경관지구, 역사적 풍치유지 향상 중점구역 등으로 한정하여 대상지 선정 기준을 명확하게 제시하고 있다. 서울시에서는 경관사업·경관협정 공모 시 자체적으로 대상지 선정기준을 명시하여 운영하고 있으나, 내용이 포괄적이고 기준의 적용을 강제할 수 있는 근거가 미흡하다. 따라서 사업의 효과를 높이고 지역 활성화에 시너지를 창출할 수 있으며, 개선이 요구되는 지역에 우선 시행될 수 있도록 대상지 선정기준을 마련하여 제도화할 필요가 있다.

## 서울시 상징경관 형성, 경관관련 규제관리지역 우선 지원으로 역할 확대

현재 낙후된 생활경관개선을 중심으로 시행되는 경관사업·경관협정의 역할을 서울시 차원의 상징경관 보존보호, 경관 관련 규제관리지역의 경관개선 지원까지 확대한다.

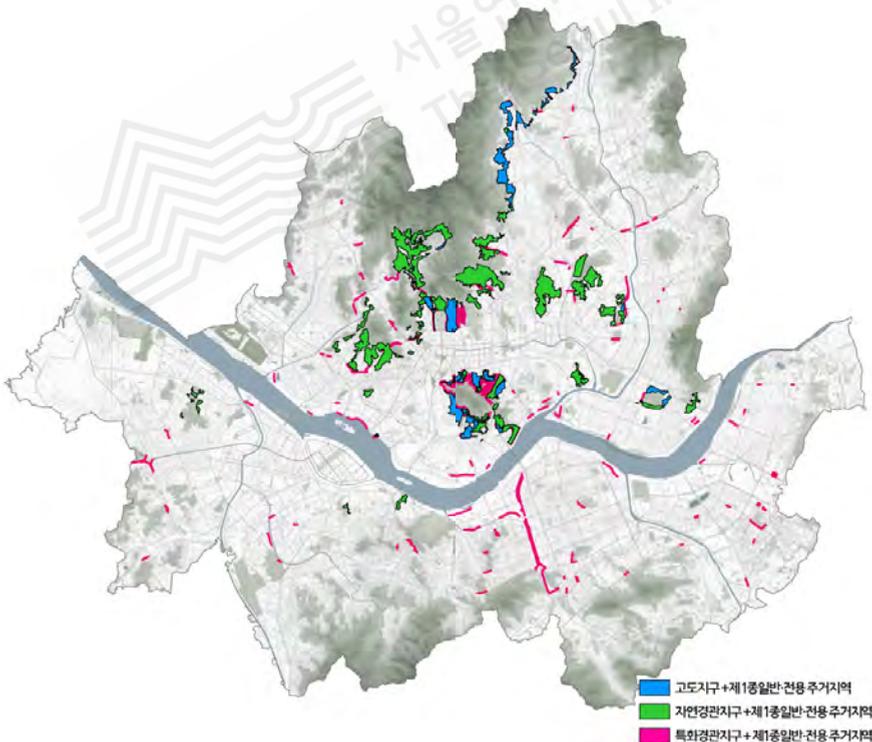


[그림 2] 경관사업·경관협정의 역할 확대 방안

첫째, 경관사업·경관협정이 강, 산, 한양도성으로 대표되는 서울시 차원의 경관형성에 기여할 수 있도록 역할을 확대하고 강화한다.

둘째, 경관사업·경관협정의 유형 및 내용을 다양화하고 자치구에서 지역 맞춤형 특화사업을 발굴하여 생활경관개선 및 지역특화 경관형성을 위한 경관사업·경관협정의 역할을 부각하도록 한다. 공장시설 밀집지역 경관개선, 건축물 경관특성지 보호 등 새로운 유형을 발굴하고, 지역 경관개선이 지속가능한 동력을 가질 수 있도록 물리적 환경 개선뿐만 아니라 마을청소 등 일상 생활 속에서 다양한 주민활동을 지원하는 것으로 확대한다.

셋째, 경관 관련 규제관리지역의 경관형성을 우선적으로 지원하기 위하여 경관사업·경관협정을 시행한다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 경관지구, 고도지구, 제1종전용 및 일반주거지역과 「경관법」에 근거한 중점경관관리구역 등이 대표적으로 경관관리를 위해 규제를 적용하는 대상으로, 경관규제의 강도가 높은 지역을 우선적으로 지원하는 것을 전제로 한다. 비 물리적 규제지역보다는 물리적 규제지역에, 하나의 규제지역으로 지정된 지역보다는 2개 이상 중복 지정된 지역에 우선순위를 부여한다.



[그림 3] 경관 관련 규제관리지역 1순위 경관사업·경관협정 시행지역

## 주민참여, 유사사업 연계, 서울시 역할확대 지원강화로 사업추진체계 개선

주민참여를 기반으로 한 장기적·점진적 사업추진, 관련 계획 및 유사사업과의 연계, 기본계획 수립단계의 서울시 역할강화 및 지원확대를 통해 사업추진체계를 개선한다.



[그림 4] 효율적 사업추진체계 마련

첫째, 주민참여를 바탕으로 한 사업추진 기반을 마련한다. 아직까지 서울시와 주민 모두 협정 방식의 사업시행 경험이 부족한 단계이며, 제도를 운영해 나가면서 주민의 인식이 개선되고 행정의 역량도 강화된다는 점을 고려할 때 경관사업에서 경관협정으로 단계적 전환이 필요하다. 1단계는 공공이 주도적으로 지원하는 경관사업을 시행하되 주민의 참여를 적극적으로 유도하고, 2단계는 경관사업을 우선 시행하면서 경관협정을 체결할 수 있도록 지원하여 경관관리가 지속될 수 있는 구조를 만든다. 마지막 단계는 경관협정을 활성화하는 단계로 주민의 자발적 참여로 경관협정이 체결된 대상지 중 협정의 이행이 우수한 지역에 대한 지원수단으로 경관사업을 시행하여 장기적 유지관리 지원 및 협정 지속을 유도한다. 이를 위해 서울시 경관부서에서 경관코디네이터 풀(pool) 개념의 '경관사업-경관협정 지원단'(가칭)을 구성하여 지역주민의 역량을 끌어내고 공공성을 제고할 수 있는 경관코디네이터를 적극적으로 양성·활용한다.

둘째, 서울시에서 추진하고 있는 주요 전략계획의 마중물 사업으로 경관사업-경관협정을 추진하고 다양한 사업들을 연계하여 지역의 물리적 환경, 안전, 지역활성화 등 다양한 분야의 종합적 환경개선이 가능하도록 한다. 이를 위해서는 각 부서 간 협력을 이끌어내는 것이 가장 중요

하다. 서울시 경관부와 '경관사업경관협정 지원단'(가칭)이 주도하여 서울시 각 부서별 협의를 추진하고, 자치구에서도 지역별로 파견된 경관코디네이터를 중심으로 관련 부서의 협의 및 연계를 지원한다. 또한 실효성 높은 도시관리 수단 중 하나인 지구단위계획에 경관관리계획과 함께 경관사업경관협정 내용을 포함하여 사업의 실현성을 높인다. 지구단위계획에 경관상세계획과 경관사업경관협정을 통한 지역 차원의 구체적인 경관형성방안이 마련된다면 지구 차원의 경관개선을 위한 수단이 될 수 있다.

셋째, 서울시에서 예산을 일괄 집행하여 전체 사업 대상지의 기본계획 및 설계안을 수립하여 계획의 질적 수준을 담보하고, 해당 자치구에서는 실시설계와 시설공사를 시행하는 것으로 서울시와 자치구의 역할을 분담한다. 이로써 우수한 설계업체 및 MP 선정이 용이해지고 자치구와 서울시 행정 절차를 단순화하여 계획수립 절차상 효율을 높일 수 있다.

## 사업 관련 관리카드 작성 의무화하고 홍보책자실무매뉴얼도 마련할 필요

사업 완료 후 일정기간(2년 이상 권장)은 경관사업경관협정 담당 부서에서 관리주체를 일원화하여 사업대상지의 공간 및 시설물의 유지관리를 총괄할 필요가 있다. 담당자는 연 1회 정기적으로 사업대상지의 유지관리 모니터링을 실시하여 보수가 필요한 지역은 각 시설물 담당부서에 개선을 의뢰한다.

경관사업경관협정 시행 시 세부내용을 체계적으로 기록하는 관리카드 작성을 의무화하고, 서울시 및 자치구의 사업 담당자가 다양한 사업내용을 공유할 수 있도록 한다. 관리카드는 경관사업/협정 구분, 위치, 사업기간, 사업유형, 사업비 등의 사업개요와 함께 물리적 개선내용, 주민활동에 대한 지원사항에 대하여 구체적으로 기술하도록 한다. 또한 사업 전·후를 비교할 수 있는 도면과 사진자료를 첨부하고, 매년 관라보수 내역, 주민만족도를 조사하며, 경관협정의 경우 연차별로 협정이행 현황을 평가하고 기록하도록 한다.

경관사업경관협정의 추진 과정과 지원내용, 신청 방법 등을 알기 쉽게 알리기 위한 리플릿과 우수사례를 홍보 책자로 제작하여 관심도를 높이도록 한다. 경관사업경관협정 완료 지역은 매년 전시회, 발표회 등을 통해 사업 과정의 경험을 공유하고 사업성과를 홍보하여 확산 효과를 높인다.

경관사업·경관협정 시행 시 서울시, 자치구, 주민센터 공무원과 지역 전문가, 코디네이터, 주민의 역할을 명확히 제시하기 위하여 경관사업·경관협정 실무 매뉴얼을 마련한다. 또한 실무를 담당하는 공무원과 정책추진에 중요한 영향을 미치는 자치구 의사결정권자를 대상으로 홍보와 교육을 강화한다. 건축사 보수교육 등을 활용한 전문가 교육과 주민 역량 강화를 위한 경관사업·경관협정 아카데미 콘텐츠를 개발하여 서울시 평생학습포털을 활용한 교육 프로그램도 운영한다.



# 목차

01 연구개요	2
1_연구배경 및 목적	2
2_연구범위 및 방법	4
02 경관사업·경관협정 제도 현황과 주요이슈	8
1_경관사업·경관협정 관련 법제도	8
2_일본의 경관사업 관련 제도	16
3_경관사업·경관협정 관련 주요이슈	22
03 경관사업·경관협정 운영실태 진단	28
1_경관사업·경관협정 추진현황	28
2_경관사업·경관협정 추진사례 분석	33
04 경관사업·경관협정 관련 주체의 인식과 평가	48
1_사업대상지 주민 및 방문객 평가	48
2_자치구 실무담당자 평가	57
05 경관사업·경관협정 활성화 방안	64
1_경관사업·경관협정 사업범위 확대	65
2_효율적 사업추진체계 마련	73
3_인식개선 및 관리강화	80

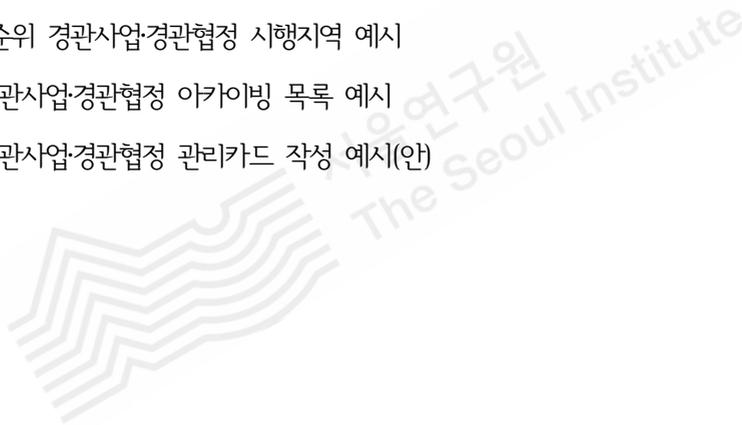
참고문헌	85
부록	87
Abstract	113



**표**

[표 2-1] 경관사업·경관협정 도입배경	9
[표 2-2] 경관사업의 내용	10
[표 2-3] 경관협정의 내용	11
[표 2-4] 서울시 경관사업 공모시행 현황	13
[표 2-5] 경관형성종합지원사업의 사업내용	18
[표 2-6] 경관사업 구역 시설별 유지관리 담당부서 사례	26
[표 3-1] 경관사업 및 경관협정 추진 현황(2018년 7월 기준)	29
[표 3-2] 자치구별 경관사업·경관협정 시행 건수	30
[표 3-3] 경관사업 및 경관협정 사업비 규모	31
[표 3-4] 유형별 경관사업 및 경관협정	31
[표 3-5] 유형별 경관사업 및 경관협정 주요내용	32
[표 3-6] 서초동 동산로 일대 관련 계획	34
[표 3-7] 서초동 동산로 경관사업 협의회 구성원별 역할	35
[표 3-8] 서초동 동산로 주민참여 프로그램 주요내용	36
[표 3-9] 서초동 동산로 경관개선을 위한 주민약속 5가지	36
[표 3-10] 성대밤밭거리 경관협정 추진과정	41
[표 3-11] 성대밤밭거리 경관협정 내용	44
[표 4-1] 대상지별 주민방문객 설문조사 표본 수	49
[표 4-2] 주민/방문객 설문조사 주요내용	49
[표 4-3] 경관사업·경관협정 인지도	50

[표 4-4] 경관사업·경관협정 사업추진과정에 대한 만족도	51
[표 4-5] 경관사업·경관협정에 따른 개선사항 만족도	52
[표 4-6] 경관사업·경관협정 시행효과	53
[표 4-7] 경관사업·경관협정의 중요성 및 확대 필요성	54
[표 4-8] 경관사업·경관협정의 개선필요 사항	55
[표 4-9] 공무원 설문조사 주요내용	57
[표 5-1] 경관 관련 규제관리지역	69
[표 5-2] 경관 관련 규제관리지역 1순위 경관사업·경관협정 시행지역 면적	70
[표 5-3] 1순위 경관사업·경관협정 시행지역 예시	71
[표 5-4] 경관 관련 규제관리지역 2순위 경관사업·경관협정 시행지역 면적	71
[표 5-5] 2순위 경관사업·경관협정 시행지역 예시	72
[표 5-6] 경관사업·경관협정 아카이빙 목록 예시	80
[표 5-7] 경관사업·경관협정 관리카드 작성 예시(안)	81



# 그림

[그림 1-1] 연구의 내용 및 방법	5
[그림 2-1] 경관사업 및 경관협정 시행절차	14
[그림 2-2] 경관형성종합지원사업 대상지 선정 기준	17
[그림 2-3] 경관형성종합지원사업 시행 현황	17
[그림 2-4] 가로환경정비사업 시행 예시도	19
[그림 2-5] 가로환경정비사업 시행 사례	20
[그림 2-6] 가로환경정비사업 추진절차	21
[그림 2-7] 2016 서울시 경관계획에서 제시한 경관사업 예시	22
[그림 2-8] 경관사업경관협정과 유사사업 추진현황	23
[그림 2-9] 경관 관련 사업 및 협정제도의 대상지역 선정 기준	24
[그림 3-1] 경관사업 및 경관협정 추진현황	28
[그림 3-2] 서초구 동산로 경관사업 대상지	33
[그림 3-3] 서초구 동산로 경관구상 단면계획	37
[그림 3-4] 서초동 동산로 단계별 경관사업 계획	38
[그림 3-5] 서초동 동산로 경관사업 계획안	38
[그림 3-6] 성대밤밭거리 경관협정 대상지	39
[그림 3-7] 수원 성대밤밭거리 경관협정 및 관련 사업	45
[그림 4-1] 사업추진과정 중 문제점 조사 결과	51
[그림 4-2] 자치구 경관사업경관협정 담당인력 현황	58
[그림 4-3] 경관사업경관협정 과정별(사업 제안, 계획 및 설계, 시공, 사후관리) 참여 경험	58

[그림 4-4] 자치구 실무담당자의 경관사업·경관협정 추진과정 평가	59
[그림 4-5] 자치구 실무담당자의 경관사업·경관협정의 중요성 인식 및 향후 추진 의사	60
[그림 4-6] 사업 공모 제안서 작성업무의 난이도	61
[그림 4-7] 사업추진 시 개선이 시급한 사항	61
[그림 5-1] 경관사업·경관협정 운영 개선방안 도출	64
[그림 5-2] 경관사업·경관협정 사업범위 확대 방안	65
[그림 5-3] 서울시 상징경관 보존·보호를 위한 경관사업·경관협정 역할 확대	66
[그림 5-4] 경관사업·경관협정 내용 다양화	67
[그림 5-5] 경관 관련 규제관리지역 경관사업·경관협정 시행 우선순위	69
[그림 5-6] 경관 관련 규제관리지역 1순위 경관사업·경관협정 시행지역	70
[그림 5-7] 경관 관련 규제관리지역 2순위 경관사업·경관협정 시행지역	72
[그림 5-8] 효율적 사업추진체계 마련	73
[그림 5-9] 주민주도의 경관협정으로 단계적 전환	74
[그림 5-10] 생활권계획의 경관 관련 공간구상 및 공간관리지침 예시	75
[그림 5-11] 서울시 경관사업 유사사업	77
[그림 5-12] 저층주거지 집수리 지원사업 리플릿 사례	82
[그림 5-13] 서울시 정책 관련 평생학습포털 교육프로그램 사례	83

# 01

---

## 연구개요

1\_연구배경 및 목적

2\_연구범위 및 방법

# 01 | 연구개요

## 1\_연구배경 및 목적

### 1) 경관사업·경관협정 시행 10년, 활성화와 사업차별화에 한계를 보여

고도성장과 개발시대를 거치며 서울을 비롯한 대도시의 시가지 경관뿐만 아니라 자연과 역사 문화경관의 훼손에 대한 위기의식이 고조되었다. 저성장시대 성숙기로 접어들면서 도시의 정체성이 경쟁력이자 모두가 향유해야 할 공공의 자산으로 인식하기 시작하면서 체계적인 경관 관리를 위한 법제화가 이루어졌다. 2007년 「경관법」이 제정되면서 도시의 자연경관 및 역사문화경관을 보전하고 지역 특성을 고려한 경관형성을 위해 경관계획을 수립하고 가로, 주거지역 등 지역의 경관을 개선하기 위한 경관사업과 경관협정을 시행할 수 있는 법적 근거가 마련되었다.

이에 따라 2009년 서울시에서는 「경관법」에 근거해 최초의 경관계획을 수립하였고, 같은 해 3개의 경관협정 시범사업을 시작으로 2018년 7월 현재 16개의 경관사업과 5개의 경관협정을 포함하여 총 21건의 경관사업·경관협정을 완료하였다. 그러나 간판개선사업, 보행환경개선사업 등 서울시에서 시행하고 있는 유사사업과의 차별성이 부족하고 사업효과가 미흡하다는 지적이 지속적으로 제기되고 있다.

### 2) 제도의 정착과 활성화를 위해 그간의 성과와 한계 진단 필요

경관사업·경관협정은 그동안 경관관리를 위해 용도지역·지구 등에 근거한 규제 중심의 도시관리를 시행하던 것에서 벗어나 경관형성을 위한 직접적인 지원을 통해 도시경관의 질을 향상시키는 수단으로서 의의가 있다. 그런데 경관사업·경관협정이 시행된 지난 10년 동안 사업의 실효성에 대한 종합적인 평가가 이루어지지 않고 있다.

경관사업·경관협정의 정착과 활성화를 위해서는 기시행된 사업추진과정과 사업효과 등에 대한 성과와 한계를 진단하고 향후 진행될 경관사업·경관협정의 추진방식과 방향성을 재

정립할 필요가 있다.

### 3) 연구의 목적

본 연구는 경관사업·경관협정의 실효성 제고와 효율적 사업추진을 위한 개선방안을 제시하는 데 목적이 있다. 이를 위해 서울시의 경관사업·경관협정 추진 및 관리현황을 진단하고, 시행 완료된 대상지의 이용자와 자치구 행정담당자 설문조사를 통해 개선과제를 도출한다. 국내 경관사업·경관협정 시행사례와 해외 경관형성 지원사업의 사례 고찰을 통해 서울시에 적용 가능한 시사점 및 성공요인을 도출하여 개선방안을 제시하고자 한다.



## 2\_연구범위 및 방법

### 1) 연구범위

경관사업은 지역의 경관을 향상시키기 위하여 경관계획이 수립된 지역을 대상으로 공공에서 시행하는 사업이며, 경관협정은 지역주민의 합의를 통해 지역 경관향상을 위한 약속을 이행하는 주민주도의 경관개선 제도이다. 이처럼 경관사업과 경관협정은 시행주체와 사업 시행 방식에서 차이가 있다. 그러나 그간 시행된 경관협정이 단순히 주민 간 약속에 의한 협정뿐만 아니라 공공부문의 사업도 함께 시행하고 있으므로 개선의 내용은 경관사업과 유사하다고 판단하였다. 또한 선행 연구에서도 그간의 경관협정이 단순히 협정에 그치는 것이 아니라 사업을 수반하고 있기 때문에 경관협정에 근거하여 시행되는 사업을 ‘경관협정사업’으로 규정하기도 하였다(양용택, 2017). 본 연구에서는 경관협정을 주민의 참여가 강화된 경관사업의 유형으로 보아 연구를 수행하였다.

본 연구에서는 연구범위를 「경관법」에 의해 2009년부터 2018년 7월까지 시행된 경관사업·경관협정으로 한정한다. 「경관법」 제정 이전에 시행한 가로경관개선사업 등의 개별사업과 자치구에서 자체적으로 시행하는 경관사업은 연구범위에서 제외하였다.

### 2) 연구방법

서울시의 경관사업·경관협정 운영현황 및 문제점을 검토하기 위하여 도입배경 및 역할, 시행대상, 지원내용, 시행주체, 추진절차 등 관련 법·제도와 사업추진현황을 살펴보고 주요 과제를 도출하였다.

기시행한 사업의 성과와 한계를 진단하기 위하여 경관사업·경관협정 완료 지역의 주민과 방문객을 대상으로 사업인지도, 사업추진과정, 사업효과, 사업 만족도, 개선방향에 대한 설문조사를 실시하였다. 또한 자치구별 담당 공무원을 대상으로 조직현황, 사업추진과정, 개선방향에 대한 설문조사를 실시하고, 경관사업·경관협정을 시행한 경험이 있는 자치구는 직접 방문하여 사업 담당자와 심층 인터뷰를 통해 사업시행의 어려움과 개선방향에 대한 의견을 수렴하였다.

개선방안을 도출하기 위하여 경관사업-경관협정을 시행한 국내 사례와 국외 경관형성사업 사례조사를 통하여 사업 추진방안 개선에 대한 시사점을 얻고자 하였다. 국내사례는 서초구 동산로 경관사업과 수원시 성대밤밭거리 경관협정을 대상으로 성공요인을 도출하고, 해외사례는 일본 국토교통성의 경관형성지원사업과 가로환경정비사업을 조사하여 사업대상지 선정, 추진과정, 사업내용 등에 대한 시사점을 도출하였다.



[그림 1-1] 연구의 내용 및 방법

# 02

---

## 경관사업·경관협정 제도 현황과 주요이슈

- 1\_경관사업·경관협정 관련 법제도
- 2\_일본의 경관사업 관련 제도
- 3\_경관사업·경관협정 관련 주요이슈

## 02 경관사업·경관협정 제도 현황과 주요이슈

### 1\_경관사업·경관협정 관련 법·제도

#### 1) 경관사업·경관협정 도입배경

「경관법」을 통해 경관자원의 보전·관리 및 형성에 관한 제도적 근거 마련

2007년 자연경관 및 역사·문화경관을 보전하고 지역특성을 고려한 경관을 형성함으로써, 아름답고 쾌적하며 특색 있는 지역환경을 조성하기 위한 제도적 근거로 「경관법」이 제정되었다. 「경관법」에서는 경관자원의 보전·관리 및 형성을 위하여 경관계획의 수립, 경관사업의 시행, 토지소유자에 의한 경관협정의 체결 및 이에 대한 지원 등에 대해 명시하고 있다.

지역의 자연·문화·역사적 경관특성 보존과 형성을 위한 경관사업 도입

경관사업은 경관계획이 수립된 지역의 자연적·문화적·역사적 개성을 살리기 위한 사업을 추진하고 장려하기 위하여 도입된 제도이다. 경관계획이 수립된 지역에서는 공공 또는 민간이 경관의 형성 및 정비 등을 추진하고 지자체에서 재정지원을 할 수 있도록 하였다.

주민의 적극적인 참여를 통한 지역경관 관리·형성 유도를 위해 경관협정 시행

지역의 경관특성을 관리·형성하는 데 있어 법적 규제를 통한 피동적인 방식보다 주민의 적극적 참여를 통하여 주민 스스로가 자기 지역의 경관을 보전·관리 및 형성할 수 있도록 유도하기 위하여 경관협정 제도가 도입되었다. 공공에서는 경관협정의 체결 및 실행에 필요한 기술 및 재정적 지원을 한다. 일정한 지역의 토지소유자 등이 자율적으로 경관협정을 체결할 수 있도록 하되, 경관협정의 효력은 경관협정을 체결한 토지소유자 등에게만 한하도록 하였다.

**[표 2-1] 경관사업·경관협정 도입배경**

구분	도입배경
경관사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 경관계획이 수립된 지역의 자연적·문화적·역사적 개성을 살리기 위한 사업을 추진하고 장려하기 위한 제도가 필요함.</li> <li>· 경관계획이 수립된 지역 안에서 야간경관의 형성 및 정비 등의 경관사업을 시도지사 또는 시장·군수가 직접 추진하거나 민간인이 시도지사 또는 시장·군수의 승인을 받아 추진할 수 있도록 하고, 일관성 있는 경관사업의 추진을 위하여 지역주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 경관사업추진협의체가 경관사업계획의 수립, 경관사업의 추진 및 사후관리 등에 참여하게 하는 한편, 경관사업의 소요자금을 지방자치단체가 그 전부 또는 일부를 보조하거나 용자할 수 있도록 함.</li> <li>· 지역주민·전문가 등의 참여로 지역 특성을 살려 아름답고 개성 있는 경관의 형성을 위한 경관사업이 원활하게 추진될 수 있을 것으로 기대됨.</li> </ul>
경관협정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 아름답고 개성 있는 경관의 형성을 위하여 법적 규제를 통한 피동적인 방식보다 주민의 적극적 참여를 통하여 주민 스스로가 자기 지역의 경관을 보전·관리 및 형성할 수 있도록 유도하는 제도가 필요함.</li> <li>· 일정한 지역 안의 토지소유자 등이 자율적으로 경관협정을 체결할 수 있도록 하되, 경관협정의 효력은 경관협정을 체결한 토지소유자 등에게만 미치지도록 하는 한편, 경관협정을 체결할 때 특별시장·광역시장 등의 인가를 받도록 하고 특별시장·광역시장 등이 경관협정의 체결 및 실행을 위하여 기술 및 재정 지원을 할 수 있도록 함.</li> <li>· 경관협정을 매개로 한 지역주민들의 자발적인 참여로, 쾌적하고 아름다운 경관의 보전·관리 및 형성이 활성화될 수 있을 것으로 기대됨.</li> </ul>

출처 : 국가법령정보센터, 경관법 제정·개정이유[2007.11.18. 시행]  
<http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnList.p.do?lsId=010447&chrClsCd=010102&lsRvsGubun=all>

## 2) 경관사업·경관협정의 역할

### 양호한 경관을 형성하는 실현수단

아름답고 쾌적하며 지역특성이 나타나는 경관의 보전·관리 및 형성을 목적으로 하는 주요 제도로는 「경관법」에 의한 경관계획, 경관심의, 경관사업, 경관협정과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 경관지구, 미관지구가 있다.

경관계획은 경관 미래상과 기본방향, 경관구조와 경관유형별 전략을 제시하여 큰 틀에서 경관특성을 보존할 수 있도록 유도하며, 경관심의를 특정 대상지의 개발계획이나 건축물이 주변지역과 경관적 조화를 이룰 수 있도록 유도하는 역할을 한다. 경관지구와 미관지구는 지역 차원의 도시관리제도로 형태, 용도, 밀도 등의 기준을 토대로 대상 지역의 경관 특성을 보호하는 관리수단이다. 이 중에서도 경관사업 및 경관협정은 일정한 대상지에 대

하여 직접적으로 물리적, 비물리적 경관을 형성하는 실행수단이다. 특히 경관협정은 민간의 주도로 쾌적한 환경과 아름다운 경관을 조성하기 위한 합의를 형성하는 주민자치의 개념이 도입된 법적 제도로서 의의가 있다.

### 3) 경관사업·경관협정 대상 및 지원

#### (1) 경관사업·경관협정 대상 및 내용

경관계획 수립지역 내 가로, 녹화, 역사·문화 등의 경관특성 보존을 위한 경관사업  
경관사업은 「경관법」 제16조에서 지역의 경관을 향상시키고 경관의식을 높이기 위하여 경관계획이 수립된 지역에서 다음의 사업을 시행하도록 하였다. 가로환경, 지역의 녹화, 야간경관, 지역의 역사적·문화적 경관특성 보존 등을 대상으로 하는 사업이 포함된다. 여기에 「서울시 경관조례」에서는 도시경관 관련 교육·홍보, 도시경관의 기록화 사업 등 경관인식을 개선하기 위한 활동 등도 경관사업에 포함시키도록 하고 있다.

**[표 2-2] 경관사업의 내용**

근거법	내용
경관법 제16조	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 가로환경의 정비 및 개선을 위한 사업</li> <li>· 지역의 녹화(綠化)와 관련된 사업</li> <li>· 야간경관의 형성 및 정비를 위한 사업</li> <li>· 지역의 역사적·문화적 특성을 지닌 경관을 살리는 사업</li> <li>· 농산어촌의 자연경관 및 생활환경을 개선하는 사업</li> </ul>
서울시 경관조례 제16조	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 도시경관 관련 교육·홍보 등 경관인식을 개선하기 위한 사업</li> <li>· 도시경관의 기록화 사업</li> <li>· 도시의 주요 공간 및 시설물 설치·관리를 위한 경관사업</li> </ul>

건축물 등 사적 영역의 물리적·비물리적 약속을 포함한 경관형성을 위한 경관협정 「경관법」 및 「서울시 경관조례」에서는 건축물 자체의 의장·색채 등과 외부공간, 옥외광고물, 공작물 및 건축설비의 위치, 토지의 보전 및 이용, 역사·문화 경관의 관리 및 조성, 녹지, 가로, 수변공간 및 야간조명 등 사적 영역에서부터 공공공간까지 다양한 범위에 걸쳐 경관협정을 체결할 수 있도록 하였다.

[표 2-3] 경관협정의 내용

근거법	내용
경관법 제19조	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축물의 의장색채 및 옥외광고물에 관한 사항</li> <li>· 공작물 및 건축설비의 위치에 관한 사항</li> <li>· 건축물 및 공작물 등의 외부 공간에 관한 사항</li> <li>· 토지의 보전 및 이용에 관한 사항</li> <li>· 역사·문화 경관의 관리 및 조성에 관한 사항</li> </ul>
경관법 시행령 제11조	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 녹지, 가로, 수변공간 및 야간조명 등의 관리 및 조성에 관한 사항</li> <li>· 경관적으로 가치가 있는 수목이나 구조물 등의 관리 및 조성에 관한 사항</li> </ul>
서울시 경관조례 제16조	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 지구단위계획 등 다른 법령에 따라 수립된 경관과 관련된 계획에 관한 사항</li> <li>· 경관협정 구역 안의 조명 등 야간경관관리에 관한 사항</li> <li>· 건축물 녹화 및 외부공간의 식재 등 조경계획 및 관리에 관한 사항</li> </ul>

## (2) 재정지원 및 기술지원

사업비의 전부 또는 일부를 보조하고 계획수립 시 전문가 자문 지원

「경관법」 제18조에 따라 정부 및 지자체에서 경관사업에 필요한 자금의 전부 또는 일부를 보조·융자할 수 있으며, 경관사업에 필요한 기술 지원을 하도록 하였다. 이에 「서울시 경관조례」 제14조에서는 재정지원 시 시설조성에 필요한 사업비 외에도 경관사업 계획 수립을 위한 조사비, 설계비, 연구비와 경관사업 시행에 따른 유지관리 및 홍보에 드는 비용을 포괄하여 지원할 수 있도록 하였다.

경관협정 수립 시에는 「경관법」 제25조와 「서울시 경관조례」 제21조에 따라 경관협정에 의해 추진하는 사업비, 경관협정운영회의 운영에 필요한 경비, 사업계획의 수립을 위한 조사비, 설계연구비, 경관협정 사업에 따른 유지관리 및 홍보비 등을 지원받을 수 있다. 이 때 사업목표, 협정체결자 또는 경관협정운영회의 대표자, 사업내용 및 추진계획, 사업비 산출근거 및 조달계획, 경관계획과의 연계성 등의 내용이 포함된 사업계획서를 제출하여야 한다. 이 밖에도 경관협정서 작성 및 협정체결에 필요한 기술 지원을 받을 수 있다.

#### 4) 경관사업·경관협정 시행주체 및 추진절차

##### (1) 사업시행 주체 및 조직

경관사업은 공공이 사업주체가 되며, 경관사업 추진협의체를 통해 관련 주체 참여 유도 서울시는 경관계획이 수립된 지역 안에서 사업시행자가 되어 경관사업을 시행할 수 있다. 이 외에 자치구, 민간 등이 경관사업을 시행하고자 하는 경우에는 사업계획서를 제출하고 경관위원회의 심의를 거쳐 승인을 얻으면 된다.<sup>1)</sup>

시장은 경관사업을 원활하게 추진하기 위하여 지역주민, 시민단체, 관계 전문가 또는 공무원, 지방의회 의원 등으로 구성된 경관사업 추진협의체를 설치할 수 있다. 경관사업추진 협의체의 역할은 경관사업 계획 수립, 경관사업 추진 및 사후관리 등 경관사업의 각 단계에 참여하여 경관사업이 일관성을 유지하도록 하는 것이다. 이를 위하여 경관사업 계획 수립 및 추진과정에서 의견을 수렴하고 이해관계의 의견을 조정하며, 경관사업 완료 후 유지관리에 관한 사항에 대하여 자문한다.

경관협정은 주민의 자발적 참여를 통해 시행, 필요시 경관협정운영회가 협정 주관 경관협정은 토지 및 건축물 소유자, 지상권자, 해당 토지 및 건축물의 관리자점유자전세권자 및 임차인 등 토지 또는 건축물을 사용할 권리를 가진 자가 체결할 수 있다. 경관협정의 체결 조건은 전원의 합의를 전제로 하고, 「경관법」 및 관계 법령을 위반하지 않으며, 기반시설의 입지를 제한하는 내용을 포함해서는 안 된다. 협정체결자는 경관협정서의 작성 및 경관협정의 관리 등을 위하여 필요한 경우 협정체결자 간의 자율적 기구로서 경관협정운영회를 설립할 수 있다. 경관협정운영회는 경관협정서의 작성에서부터 경관협정 인가 및 변경, 운영 및 관리, 승계 및 폐지에 이르기까지 경관협정의 전반을 주관하는 역할을 한다.<sup>2)</sup>

1) 서울특별시, 2009, 서울특별시 기본경관계획

2) 서울특별시 도시계획국 도시관리과 내부자료, 2015, 경관협정 추진을 위한 협정 매뉴얼

## (2) 추진절차

서울시는 매년 공모를 통해 경관사업 대상지를 선정하여 경관사업 시행 자치구 또는 민간이 경관사업을 시행하는 경우에는 서울시에 사업계획서를 제출하여 경관위원회의 심의를 통해 승인을 받아 시행할 수 있다. 자치구의 적극적인 참여를 유도하기 위하여 2015년부터 서울시에서는 매년 경관사업 대상지 수요를 조사하여 자치구 공모를 통해 사업대상지를 선정하고 있다. 자치구에서 제출한 사업제안서를 토대로 서울시에서 현장조사, 내부심사, 외부전문가 심사를 거쳐 사업을 시행할 대상지를 선정한다. 사업 대상으로 선정된 자치구에서는 사업계획을 수립하여 경관위원회의 심의를 거쳐 승인시행한다.

**[표 2-4] 서울시 경관사업 공모시행 현황**

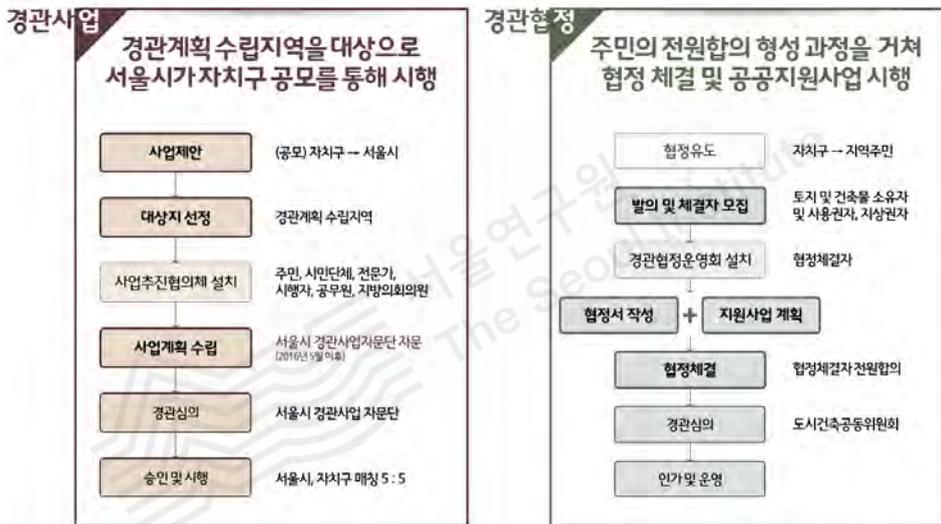
사업연도	공모 신청	대상지 선정 결과
2016년	7개소(종로구, 금천구, 강동구, 성북구, 서대문구, 도봉구, 광진구)	4개소(종로구, 금천구, 강동구, 성북구)
2017년	3개소(광진구, 도봉구 2개소)	3개소(광진구, 도봉구 2개소)
2018년	8개소(종로구, 성동구 3개소, 금천구, 양천구, 도봉구, 서초구)	6개소(종로구, 성동구, 금천구, 양천구, 도봉구, 서초구)
2019년(예정)	7개소(종로구 4개소, 도봉구, 금천구, 관악구)	6개소(종로구 3개소, 도봉구, 금천구, 관악구)

출처 : 서울특별시 도시계획국 도시관리과 내부자료

한편 서울시에서는 별도의 경관위원회를 두지 않고 「경관법」 제29조 및 「서울시 경관조례」 제25조에 따라 도시건축공동위원회에서 경관사업에 대한 승인을 받아 시행하였다. 그러나 지구단위계획을 심의하는 도시건축공동위원회의 특성상 동일한 조건으로 경관사업을 심의함에 따라 과업기간 대비 많은 시간이 소요되고, 위원회에 경관 관련 분야의 전문가가 부족하여 실효성이 떨어지는 한계가 나타났다. 이에 따라 2016년부터 경관사업의 기본 계획부터 실행까지 신속하고 일관성 있는 자문을 전담하는 ‘서울시 경관사업 자문단’을 운영하고 있다.

주민 스스로 유도-기획-체결-인가-운영 단계를 거쳐 경관협정 시행

경관협정은 주민의 자발적인 참여로 자신이 거주하거나 일하는 지역의 경관을 개선하고 관리하는 일련의 과정을 지원하는 제도이다. 따라서 주민 스스로 모든 과정을 만들어 나가고, 서울시와 자치구가 주민이 절차를 잘 밟아나갈 수 있도록 적절한 시기에 지원한다. 경관협정의 추진과정은 주민조직을 파악하고 경관협정을 홍보하는 유도단계, 협정을 발의하고 협정초안을 작성하여 체결 대상자를 모집하는 기획단계, 경관협정서와 사업계획서를 작성하는 체결단계, 경관협정서 및 사업계획서를 심의하여 인가를 득하는 인가단계, 경관협정서를 준수 및 승계하는 운영단계로 이루어진다.



[그림 2-1] 경관사업 및 경관협정 시행절차

5) 경관사업과 경관협정의 차이점

경관사업과 경관협정은 모두 지역의 양호한 경관 보존과 향상을 도모하기 위한 제도이다. 경관사업은 경관계획이 수립된 지역에서 공공 또는 공공의 승인을 받은 민간이 추진하는 사업임에 반해, 경관협정은 공공이 아닌 토지 등 소유자가 전원합의로 경관형성 및 관리를 위해 맺는 약속으로, 사업을 주도하는 주체가 다르다. 또한 경관사업은 「경관법」 및 조례에서 정하는 항목, 특히 공공영역에 관한 사업을 추진하는 반면, 경관협정은 공공부문뿐만 아니라 협정 체결자의 건축물과 토지 등 사유 재산에 관한 사항이 모두 포함된다. 뿐

만 아니라 관련 법 및 조례에서 다루지 않은 사항이라도 협정 체결자 간의 동의를 형성된 모든 사항을 다룬다는 점에서도 차이가 있다.<sup>3)</sup>



---

<sup>3)</sup> 서울특별시, 2016, 서울특별시 경관계획

## 2\_일본의 경관사업 관련 제도

우리나라 「경관법」 도입의 모델이 된 일본의 경관형성 관련 사업을 대상으로 검토하였다. 이 중 「경관법」에 의한 경관계획 구역 또는 경관지구의 경관형성을 지원하는 사업인 ‘경관형성종합지원사업’과 ‘가로환경정비사업’을 검토하여 시사점을 도출하였다.

### 1) 경관형성종합지원사업

#### (1) 사업시행 목적

경관형성종합지원사업은 2004년 「경관법」 시행에 따른 규제에 대한 거부감 해소와 경관계획 수립 활성화를 위한 지원수단으로, 2007년부터 일본 국토교통성에서 시행한 사업이다<sup>4)</sup>. 「경관법」 시행 초기 지자체에서 자체적으로 경관관리 권한을 가지는 경관행정단체 지정은 꾸준히 증가하였으나, 행위제한을 수반하는 경관계획의 수립과 경관지구의 결정 등 개별 제도의 활용은 저조하였다. 이에 「경관법」의 실효성을 높이고 제도에 대한 공감대도 높이기 위하여 규제에 적합한 인센티브 방안으로 경관형성에 대한 종합적인 지원제도를 마련한 것이다. 더불어 양호한 경관형성을 통해 지역의 정체성을 높이고 관광 활성화와 지역 활성화에 기여하는 것을 사업의 목적으로 하였다.<sup>5)</sup>

#### (2) 사업대상

경관형성종합지원사업은 경관상 중요한 자원을 보유하고 있는 지역 중에서 역사적으로 의미가 있고 관광 활성화의 효과가 높은 지역을 대상으로 하였다. 이에 따라 경관계획에서 지정한 경관 중요 건조물 또는 경관 중요 수목이 있는 지역 중에서, 「외국인 관광객 여행활성화 등의 촉진에 의한 국제관광진흥에 관한 법률」에 근거한 외국인 내방 촉진구역, 또는 「관광권 정비에 의한 관광객의 내방 및 체류의 촉진에 관한 법률」에 근거한 관광정비구역, 또는 「지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상에 관한 법률」에 근거한 역사적 풍치 유지 향상 중점구역으로 지정된 지역으로 사업대상지를 한정하였다.

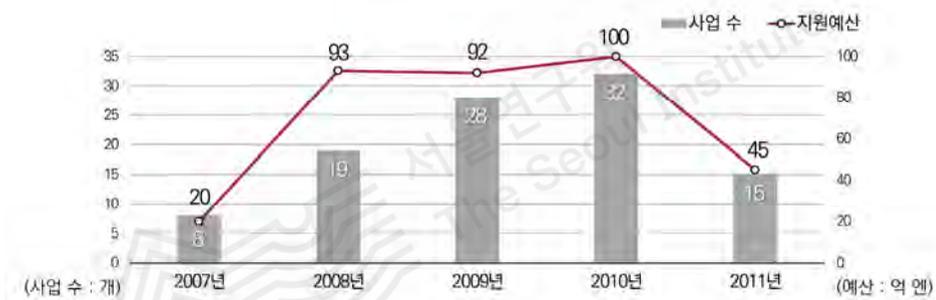
4) 일본 국토교통성에서 시행한 경관형성종합지원사업은 2007년부터 시작되었으며, 경관형성 사업비의 직접지원보다 지자체의 주체적 대응을 지원하는 방향으로의 전환 필요성이 제기되어 2011년 사업시행이 중단되었음.

5) 일본 국토교통성 홈페이지 <http://www.mlit.go.jp/hyouka/pdf/assess/18/assess07.pdf>



[그림 2-2] 경관형성종합지원사업 대상지 선정 기준

사업은 대상지의 경관형성활용 계획을 수립하여 국토교통성장관의 승인을 얻어 시행하며, 지방자치단체에서 직접 국토교통성의 지원을 받아 시행하기도 하고 민간이 지방자치단체를 통해 간접보조를 받아 실시할 수도 있다. 사업대상으로 선정되면 3년간 사업비의 30~50%를 지원하며, 2007년에서 2011년까지 5년간 102개의 사업이 시행되었고, 1개 사업에 약 3억 엔의 예산을 지원하였다.



[그림 2-3] 경관형성종합지원사업 시행 현황

### (3) 주요 사업내용

물리적 개선뿐만 아니라 교육, 이벤트 등 지역 활성화를 위한 활동도 지원

사업의 내용은 경관 중요 건조물의 수리 또는 이설, 경관 중요 수목의 훼손방지 및 복원 등의 필수사업과 해당 건조물 및 수목의 주변지역 경관개선과 활동을 지원하는 선택사업으로 이루어진다. 선택사업은 물리적 개선에 대한 지원과 경관개선 활동에 대한 지원으로 구분된다. 물리적 개선의 주요내용은 경관 중요 건조물의 옥외에 노출되어 있는 각종 설비와 광고물 등의 미관을 개선하고 대문, 담장, 조명 등을 포함한 외부경관을 개선하는 것이다. 가로와 광장 등 공공영역의 바닥포장과 하천 정비, 식재, 화단, 가로시설물, 조형물 등의 설치도 포함되며, 관광 활성화를 위하여 휴양시설, 체험학습시설, 커뮤니티시설,

주차장 등의 편의시설을 설치하는 것도 가능하다. 경관개선 활동에 대한 지원을 통해 지역 주민의 인식개선을 위한 교육 및 세미나, 경관 관련 전문가와 기술자를 양성하기 위한 전문인력 양성 프로그램, 지역 활성화를 위한 지역 축제 및 관광 이벤트 등을 개최할 수 있도록 하였다.

**[표 2-5] 경관형성종합지원사업의 사업내용**

구분		사업내용
필수사업		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 경관 중요 건조물의 수리 또는 이설</li> <li>· 경관 중요 수목의 훼손방지 및 복원</li> </ul>
선택사업	물리적 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 경관 중요 건조물의 외관 경관개선(외부공간, 조명 등)</li> <li>· 건축물 경관저해요소 개선(옥외설비 은폐 등)</li> <li>· 옥외 광고물 개선, 전선 지중화</li> <li>· 공공시설 및 공공공간 정비(도로, 광장, 식재, 화단, 가로시설물, 조형물 등)</li> <li>· 교류공간 조성(휴식공간, 체험학습공간 등)</li> </ul>
	활동 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 경관형성활동(지역주민 교육, 세미나, 경관 관련 인재 육성 및 기술자 양성 등)</li> <li>· 경관활용활동(관광이벤트 등)</li> </ul>

## 2) 가로환경정비사업<sup>6)</sup>

### (1) 사업시행 목적

가로환경정비사업은 경관계획에 의한 경관관리 지역을 포함하여 생활가로 형성이 미흡하거나 주거환경의 정비가 필요한 지역에 경관 및 생활환경의 질을 향상시키기 위해 실시하는 사업으로, 국토교통성의 사회자본정비 종합교부금으로 시행한다.

### (2) 사업대상

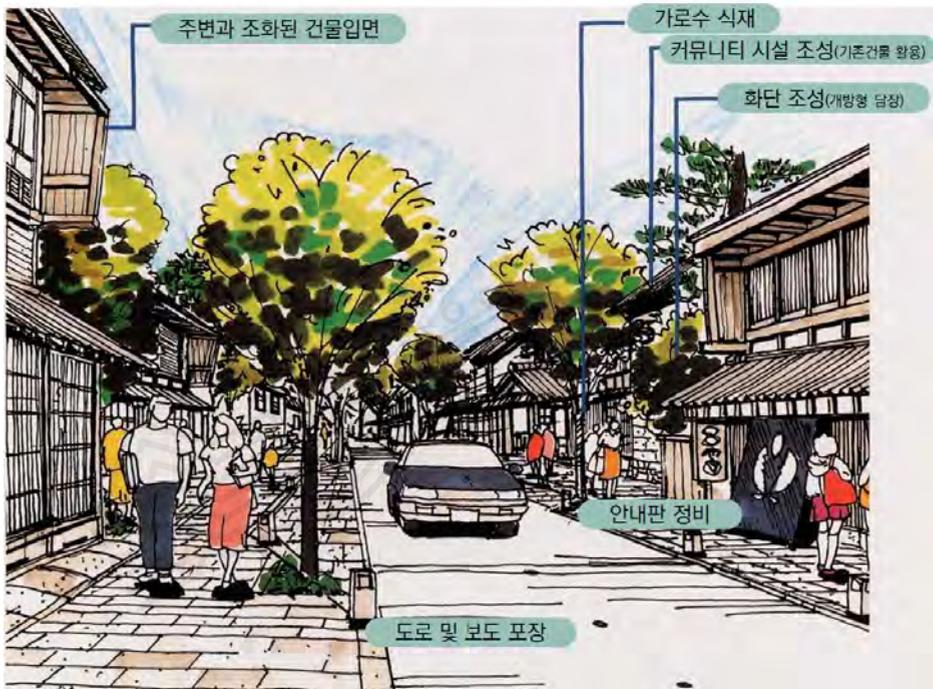
다음의 세 가지 기준 중 하나에 해당하는 지역을 대상으로 사업을 시행한다. 첫째, 접도 불량주택(폭 4m 이상의 도로에 접하지 않는 주택)의 비율이 70% 이상이며, 주택밀도가 30호/ha 이상이다. 둘째, 지역 내 폭 6m 이상인 도로가 지역 도로 총 연장의 1/4 미만이며 공원, 광장 및 녹지 면적의 합계가 지역 전체 면적의 3% 미만이다. 셋째, 「경관법」에

<sup>6)</sup> 가로환경정비사업 팜플릿 街なみ環境整備事業(国土交通省)<http://www.mlit.go.jp/common/001017215.pdf>

의한 경관계획 구역 또는 경관지구 중에서 역사적 풍치유지 향상 중점구역 등 관련 조례에서 경관형성을 도모하도록 명시한 지역이다.

### (3) 주요 사업내용

가로환경개선사업은 가로변 건축물 및 가로시설물의 외관개선, 도로포장, 소공원정비, 휴게공간조성 등 가로경관개선에서부터 전선지중화, 빈집 처리까지 종합적인 생활환경 개선 내용을 포괄하고 있다.



출처 : <http://www.mlit.go.jp/common/001122074.pdf>

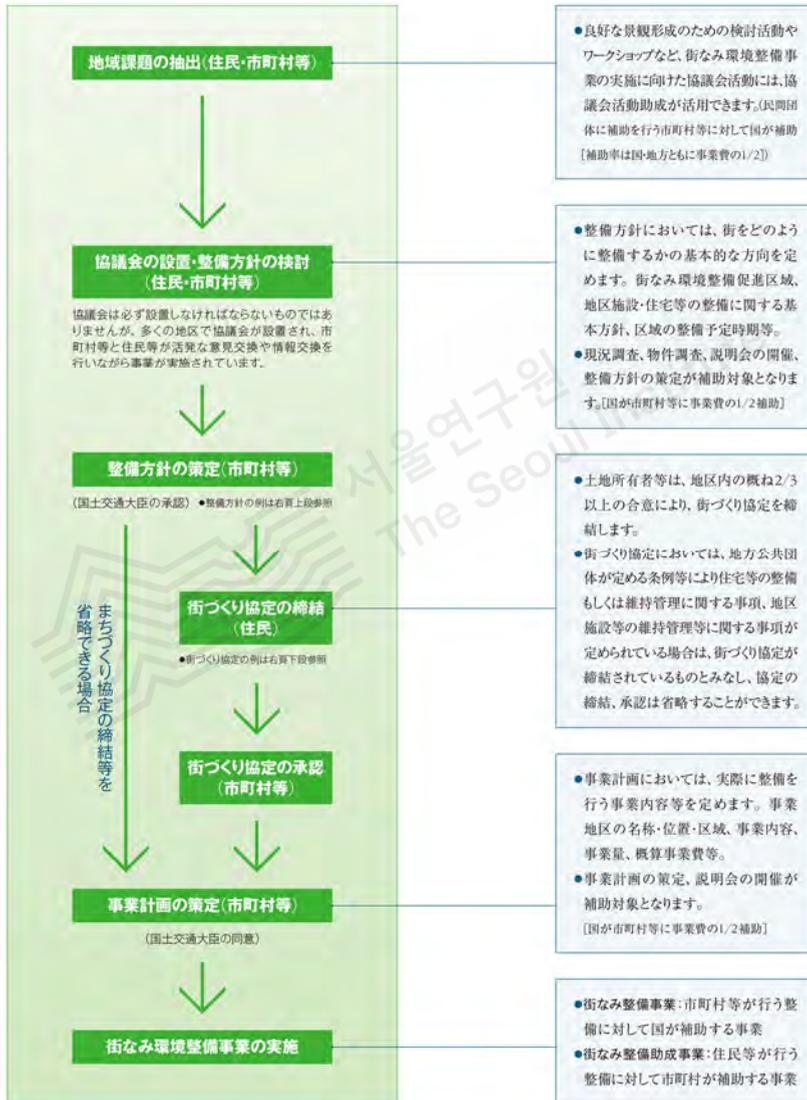
[그림 2-4] 가로환경정비사업 시행 예시도

<p><b>지바현 가토리시 사하라 지역</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 면 적 : 약 18.5ha</li> <li>· 사업내용 : 건축물 입면 정비(창호, 외벽, 지붕 등), 도로포장, 소공원 정비, 가로등 정비, 지상전력기 정비, 주민 협의회 활동 지원 등</li> <li>· 지역대학 학생의 아이디어 공모 등 의견수렴을 통해 개선방안 마련</li> </ul>	
개선 전	개선 후
	
<p><b>후쿠이현 오노시 조카마치 지구</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 면 적 : 약 74ha</li> <li>· 사업내용 : 건축물 입면 정비(창호, 외벽, 지붕 등), 도로포장, 소공원 정비, 안내사인 정비, 화단조성, 주민 협의회 활동 지원 등</li> </ul>	
개선 전	개선 후
	
<p><b>오사카부 오사카시 히라노구 히라노고 지구</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 면 적 : 약 80ha</li> <li>· 사업내용 : 건축물 입면 정비(창호, 외벽, 지붕 등), 도로포장, 소공원 정비, 광장조성, 전선지중화, 게시판 정비, 가로등 정비, 주민 협의회 활동 지원 등</li> </ul>	
개선 전	개선 후
	

[그림 2-5] 가로환경정비사업 시행 사례

(4) 사업추진 절차

사업 대상 기준에 해당하는 지역은 해당 지자체에서 정비기본방침을 작성하여 국토교통성의 승인을 받은 후 사업계획을 수립하여 국토교통성의 동의를 거쳐 사업을 시행하게 된다. 이때 지역 주민이 협정을 체결하여 사업계획을 수립하는 것을 원칙으로 한다.



출처 : 일본 국토교통성, 가로환경정비사업 팸플릿

[그림 2-6] 가로환경정비사업 추진절차

### 3\_경관사업·경관협정 관련 주요이슈

경관계획에서는 서울시 전체 경관구조형성에서부터 생활밀착형 경관개선까지 포괄하나, 예산확보 등의 문제로 소규모 사업만 추진

2016년 경관계획에서는 경관사업의 파급효과를 높이기 위하여 경관유형(자연녹지경관, 수변경관, 역사문화경관, 시가지경관)별 전략을 토대로 공공에서 주도적으로 추진해야 할 경관사업을 제시하였다. 제시된 경관사업은 주요 녹지축 단절구간의 자연지형을 복원하고 그린웨이를 조성하는 등 서울시 전체 차원의 광역경관을 형성하는 대규모 사업에서부터 구릉지 주거지역 경관개선까지 다양한 규모의 사업을 포괄하고 있다. 그러나 대규모 사업 비를 확보하는 데 한계가 있고 조직의 구조상 경관부서에서 대규모 사업을 시행하는 데 어려움이 있어, 실제로 시행된 경관사업은 주거지역, 고가하부 등 소규모 사업에 한정되어 있다.



[그림 2-7] 2016 서울시 경관계획에서 제시한 경관사업 예시

30개 이상의 유사사업이 추진되고 있으나, 차별성 적고 투자예산이 적어 사업효과 미흡  
현재 서울시에서는 도시교통본부의 도심 보행길 조성사업, 도시재생본부의 골목길 재생사업, 보행환경개선사업, 대표가로 조성사업 등 16개 부서에서 30개 이상의 경관 관련 유사

사업을 추진하고 있다. 지역공동체, 생활공간 녹화, 범죄예방환경개선, 간판개선, 도시텃밭 조성 사업 등의 세부 내용을 살펴보면 경관사업경관협정의 주요내용과 매우 유사하다. 친수공간조성, 담장개방 녹화 등을 주요 내용으로 하는 푸른도시국의 도시녹화사업은 2017년 기준 총 예산이 498억 원으로 유사사업들 중 예산 규모가 가장 크다. 이 밖에도 사회혁신기획관의 마을활력소, 커뮤니티공간, 마을생태계 조성사업이 329억 원이고, 안전총괄본부의 보행환경개선사업, 배전선로 지중화 사업은 123억 원으로 대규모 예산이 투입되는 사업이다. 그에 비해 경관사업경관협정의 2017년 예산은 43억으로 타 부서 경관 유사사업 평균 예산의 30% 수준으로, 사업효과가 미흡한 것으로 인식되고 있다. 사업규모가 큰 유사사업과의 차별성과 연계에 대한 검토가 필요하다.



[그림 2-8] 경관사업경관협정과 유사사업 추진현황

### 경관사업경관협정 시행을 위한 대상지 선정기준 부재

건축협정, 광고물정비시범사업 등 유사사업은 해당 근거법에서 대상지역을 명확히 제시하고 있다. 그러나 경관사업경관협정은 「경관법」에서 대상지역을 별도로 제시하지 않고 사업유형만 명시하고 있다. 서울시에서 공모 시 적용하는 사업 대상지역에 대한 내부기준이 있으나, 이도 경관개선이 필요한 낙후된 지역, 유사사업과 연계하여 경관개선 효과가 큰 지역, 역사문화적 특성 보유 지역 등 내용이 포괄적이고 기준의 적용을 강제할 수 있는 근거가 미흡하다. 경관사업경관협정은 경관의 개선이 필요한 지역은 어디에서든 시행될

수 있어야 하므로 대상지 기준을 구체적으로 한정할 필요는 없다. 그러나 사업의 효과를 극대화할 수 있고, 개선의 필요성이 요구되는 지역에 우선 시행될 수 있도록 선정기준을 마련할 필요가 있다.

근거법	건축법	옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률	경관법
명칭	<b>건축협정</b>	<b>정비시범구역 / 자율관리협정</b>	<b>경관사업 / 경관협정</b>
목적	합리적이고 자율적인 건축도모를 통한 도시의 기능 및 미관증진	아름다운 경관조성과 쾌적한 생활환경 유지·관리	쾌적한 환경과 아름다운 경관 형성
지원	도로개설 및 정비 동 구역 내 주거환경개선을 위한 사업비 지원	광고물 등의 제작 및 설치비 지원	사업비 지원
대상 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>지구단위계획구역</li> <li>주거환경개선사업구역</li> <li>재정비촉진지구 중 존치지역</li> <li>도시재생활성화지역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지구단위계획구역</li> <li>문화재 및 보호구역</li> <li>보전산지, 자연공원</li> <li>관광지 또는 관광단지</li> <li>도로·철도·공항·항만·궤도 및 하천의 경계로부터 직선거리 1km 이내 지역</li> </ul>	<p><b>별도 기준 없음</b></p> <p>〈서울시 공모 내부기준〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>경관개선이 필요한 낙후된 지역</li> <li>유사사업과 연계하여 경관 개선 효과가 큰 지역</li> <li>역사, 문화적 특성 보유 지역</li> </ul>

[그림 2-9] 경관 관련 사업 및 협정제도의 대상지역 선정 기준

일본의 경관형성종합지원사업과 가로환경정비사업은 대상지 선정을 위한 구체적인 기준이 제시되어 있는 것을 확인할 수 있었다. 「경관법」에 의해 행위의 규제를 받는 지역에 대하여 경관형성을 지원하는 인센티브를 제공하고, 역사성 보존과 관광 활성화에 기여하고자 하는 사업시행 목적에 따라 경관계획구역, 경관지구, 역사적 풍치유지 향상 중점구역 등으로 한정하여 대상지 선정기준을 명확하게 제시하고 있다. 따라서 사업의 효과를 높이고 지역 활성화에 시너지를 창출할 수 있으며, 개선의 필요성이 요구되는 지역에 우선 시행될 수 있도록 대상지 선정기준을 마련하여 제도화할 필요가 있다.

#### 경관사업-경관협정의 유형 및 지역 특성을 고려한 차별성 부족

일부 지하철 역사 경관개선의 경우 노후하고 훼손된 시설물을 개선하고 구조물 하부 공간에 북카페, 갤러리, 작은도서관을 설치하는 등 미관개선과 더불어 유희공간 활용까지 종합적으로 환경을 개선한 사례도 있었다. 그러나 대부분의 경관사업-경관협정은 공통적으로 도로포장, 식재, 벤치 등 쉼터, 보안등과 CCTV 등 방범시설 설치를 중심으로 시행되

어, 지역의 경관 특성을 반영하는 사업내용이 차별화되어 나타나지 않는다. 일부 가로경관개선 사업에서는 보도블록 교체를 위해 경관사업을 시행하는 경우도 있었다.

#### 경관협정의 항목이 많고, 물리적 시설 관련 약속 중심

그간 서울시에서 체결한 5개 경관협정의 협정서를 살펴보면, 옥외공간, 도로 및 보행로, 담장과 외벽, 창문 등의 입면디자인, 건축설비, 차량통행 및 주차 등을 주요 내용으로 하였다. 세부항목은 평균 40개 이상(최대 53개)으로 내용이 너무 많아 주민들이 쉽게 기억해 일상에서 이행하기에는 한계가 있다. 또한 5개 경관협정서가 40% 이상 동일한 항목으로 구성되어 있어 대상지별 특성에 따른 차별성이 나타나지 않는다. 경관협정은 물리적 환경 개선뿐만 아니라 지역의 경관을 만들어 가는 주민활동을 이끌어 내는 것이 가장 큰 취지인 제도이나, 실제로는 담장높이, 지붕색 등 물리적 시설 관련 약속이 대부분이었다. 가로청결 봉사, 나무가꾸기, 통학안전 지도 등 일상 활동과 관련한 약속이 포함된 사례는 '구로구 들머리마을'이 유일하다. 경관협정의 취지와 제도의 장점을 극대화할 수 있도록, 형성하고자 하는 지역의 경관적 목적에 대하여 충분한 주민협의를 거쳐 항목을 단순하고 명확하게 최소화할 필요가 있다.

경관사업을 시행하는 경우에도 물리적 환경개선뿐만 아니라 주민의 경관개선 활동 및 프로그램 지원을 병행할 필요가 있다. 일본의 사례에서는 지역의 경관을 가꾸기 위한 주민의 활동에 대한 지원과 지역 내 문화행사, 축제 및 이벤트 등의 프로그램에 대한 지원을 복합적으로 시행하고 있었다. 지역의 경관개선이 지속적으로 유지관리되고 주민들 스스로 경관을 가꾸어 나갈 수 있는 토대를 마련하기 위해서는 물리적인 환경뿐만 아니라 지역 주민의 일상 활동과 인식개선을 모두 포괄하는 비물리적 요소에 대한 지원을 병행할 필요가 있다.

#### 사업 완료 후 관리주체가 분산되어 통합관리 및 모니터링이 불가능한 구조

경관사업경관협정 시 조성된 시설은 사업이 완료되면 각각 해당 부서에서 관리하게 되는데, 평균 5개 이상(최대 8개)의 담당부서로 분산되어 지속적인 모니터링과 통합관리가 불가능한 구조이다. 실제로 경관사업경관협정 당시 설치한 벤치, 안내판 등이 파손되어도 지역주민들이 소관부서를 알지 못해 그대로 방치하는 경우가 많았다.

[표 2-6] 경관사업 구역 시설별 유지관리 담당부서 사례

주거지역 경관사업 사례	도로시설, 보안등	하수시설	통학로	광고물부착 방지시트	공원	담장, 대문	방범시설	쓰레기투기 금지시인
	도로과	치수과	교통행정과	건설행정과	공원녹지과	도시계획과	마을자치과	청소행정과
지하철역사 경관사업 사례	도로시설	하수시설	문화시설	화장실	자전거 보관소	노점, 출구	기동갤러리	안내판, 배수시설
	도로과	방재치수과	자치행정과 복지정책과	청소행정과	교통행정과	건설관리과	문화관광과	서울메트로

경관협정은 이행을 관리하기 위한 장치로 협정서에 협정 내용을 위반할 경우의 조치사항을 포함하도록 하고, 토지 및 건축물의 사용권자가 변경될 때에는 새롭게 전입하는 주민이 승계하여 지속적으로 협정 내용을 유지할 수 있도록 하였다. 그러나 실제로는 협정유지를 위한 지속적인 모니터링과 관리감독의 주체와 역할을 제도적으로 의무화하고 있지 않아 관리가 이루어지지 않는 것으로 나타났다. 일반적으로 경관협정 기간을 5년으로 하는데, 이 과정에서 사업을 추진하는 담당자가 교체되거나 부서가 통폐합되면서 행정 담당자가 없는 경우가 많았다. 또한 협정 이행과정을 관리감독해야 할 경관협정추진협의회도 전문가와 행정의 지원 없이 자발적으로 활동을 지속하기에는 재정적, 기술적 한계가 있다.

# 03

---

## 경관사업·경관협정 운영실태 진단

- 1\_경관사업·경관협정 추진현황
- 2\_경관사업·경관협정 추진사례 분석

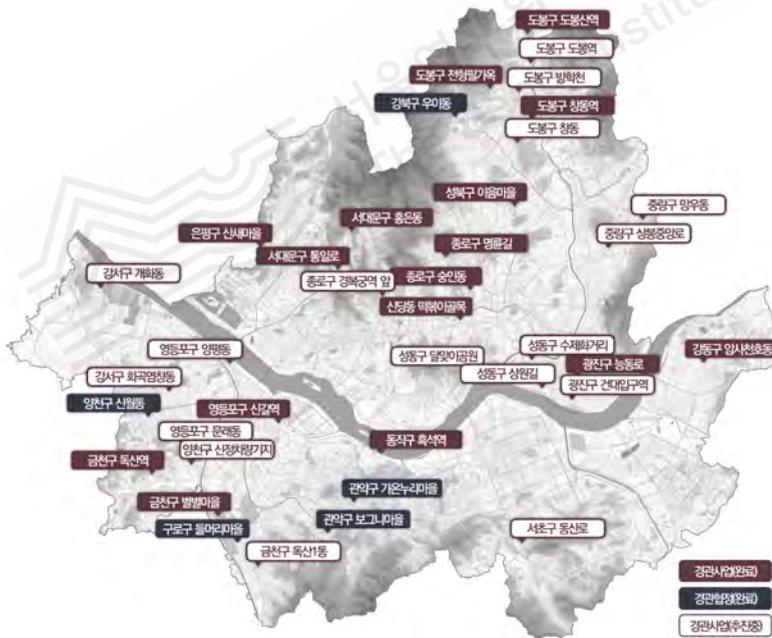
## 03. 경관사업-경관협정 운영실태 진단

### 1\_경관사업-경관협정 추진현황)

#### 1) 추진현황

2018년 7월 현재 16개 경관사업과 5개 경관협정 완료, 17개 경관사업 추진 중, 6개 경관사업 시행예정

서울시는 2009년 2개의 경관사업과 2개의 경관협정의 시범사업을 시작으로 16개의 경관사업과 5개의 경관협정을 완료하였다. 2018년 7월 현재 17개의 경관사업이 추진 중이며, 2018년 공모를 통해 선정된 6개의 경관사업이 시행될 예정이다.



[그림 3-1] 경관사업 및 경관협정 추진현황

기 경관사업-경관협정 추진현황은 서울특별시 도시관리과 내부자료(2018년 7월 기준)를 기준으로 작성함.

[표 3-1] 경관사업 및 경관협정 추진 현황(2018년 7월 기준)

(단위 : 백만 원)

진행상황	사업명	사업기간	사업구분	사업유형	사업비(시:구)
완료	영등포구 신길역	2009~2011	경관사업	역세권경관개선	1,750(전액시비)
완료	도봉구 도봉산역	2010~2011	경관사업	역세권경관개선	1,148(전액시비)
완료	강북구 우이동	2010~2011	경관협정	주거지역 경관개선	1,239(전액시비)
완료	양천구 신월2동	2010~2011	경관협정	주거지역 경관개선	1,985(전액시비)
완료	은평구 산새마을	2012~2013	경관사업	주거지역 경관개선	1,126(70:30)
완료	도봉구 창동역사	2012~2013	경관사업	역세권경관개선	1,374(70:30)
완료	금천구 독산역	2012~2013	경관사업	고가하부 경관개선	942(70:30)
완료	구로구 들머리마을	2012	경관협정	주거지역 경관개선	909(60:40)
완료	관악구 보그니마을	2012~2013	경관협정	주거지역 경관개선	890(60:40)
완료	도봉구 전형필가옥주변	2014~2015	경관사업	문화재 주변	551(50:50)
완료	관악구 가운누리마을	2014~2015	경관협정	주거지역 경관개선	892(50:50)
완료	동작구 흑석역	2015	경관사업	역세권경관개선	80(전액시비)
완료	종로구 송인동	2014~2016	경관사업	주거지역 경관개선	752(50:50)
완료	중구 신당동 떡볶이골목	2014~2017	경관사업	가로경관개선	846(50:50)
완료	광진구 능동로	2014~2017	경관사업	고가하부 경관개선	844(50:50)
완료	강동구 암사천호동	2015~2017	경관사업	주거지역 경관개선	612(50:50)
완료	종로구 명륜길	2015~2017	경관사업	가로경관개선	979(50:50)
완료	금천구 별별마을	2015~2017	경관사업	주거지역 경관개선	574(50:50)
완료	성북구 이음마을	2016~2017	경관사업	주거지역 경관개선	997(50:50)
완료	서대문구 홍은동	2015~2017	경관사업	주거지역 경관개선	626(50:50)
완료	서대문구 통일로	2017	경관사업	가로경관개선	327(50:50)
시행중	서초구 동산로	2017~2018	경관사업	가로경관개선	1,000(50:50)
시행중	성동구 수제화거리	2016~	경관사업	가로경관개선	520(전액시비)
시행중	성동구 상원길	2016~	경관사업	가로경관개선	620(전액시비)
시행중	중랑구 망우동	2016~	경관사업	주거지역 경관개선	1,000(50:50)
시행중	광진구 건대입구역	2017~	경관사업	역세권경관개선	900(50:50)
시행중	도봉구 도봉역	2017~	경관사업	역세권경관개선	1,000(50:50)
시행중	도봉구 창동	2017~	경관사업	주거지역 경관개선	600(50:50)
시행중	영등포구 양평동	2017~	경관사업	주거지역 경관개선	400(50:50)
시행중	영등포구 문래동	2017~	경관사업	준공업지역 경관개선	600(50:50)
시행중	중랑구 상봉중앙로	2017~	경관사업	가로경관개선	1,100(50:50)
시행중	강서구 화곡염창동	2017~	경관사업	주거지역 경관개선	1,400(50:50)
시행중	강서구 개화동	2017~	경관사업	주거지역 경관개선	1,200(50:50)
시행중	종로구 경복궁역 앞	2018~2019	경관사업	역세권 경관개선	440(50:50)
시행중	도봉구 방학천 주변	2017~2018	경관사업	하천	1,080(50:50)
시행중	성동구 달맞이 공원	2018~2019	경관사업	공원	500(50:50)
시행중	금천구 독산1동	2018~2019	경관사업	주거지역 경관개선	700(50:50)
시행중	양천구 신정차량기지	2018~2019	경관사업	차량기지	600(50:50)
시행예정	종로구 신영동	2019~2020	경관사업	주거지역 경관개선	500(50:50)
시행예정	종로구 원남동	2019~2020	경관사업	주거지역 경관개선	450(50:50)
시행예정	종로구 피맛길	2019~2020	경관사업	가로경관개선	230(50:50)
시행예정	관악구 남현동	2019~2020	경관사업	문화재 주변	150(50:50)
시행예정	금천구 안양천	2019~2020	경관사업	하천	1,100(50:50)
시행예정	도봉구 노해로	2019~2020	경관사업	가로경관개선	1,100(50:50)

19개 자치구에서 경관사업·경관협정 시행, 도봉구에서 7건의 경관사업 시행으로 최다 경관사업·경관협정 시행 건수를 보면 강남, 송파, 마포, 용산, 동대문, 노원구를 제외한 19개의 자치구에서 평균 2개 이상의 사업을 시행하였다. 이 중 도봉구가 7건으로 가장 많고, 2010년 시범사업부터 2018년 공모사업까지 지속적으로 경관사업을 시행하고 있다. 이 밖에도 종로구(6건), 금천구(4건)가 꾸준히 경관사업을 시행하고 있으며, 관악구(경관협정 1건 포함), 성동구, 영등포구도 각각 3건의 사업을 추진하였다. 그러나 13개의 자치구에서 지난 10년간 2건 이하의 사업을 추진하였으며, 6개의 자치구는 경관사업·경관협정을 시행하지 않은 것으로 나타났다. 이는, 일부 자치구에서는 사업을 지속적으로 추진하고 있으나, 전반적으로는 자치구의 적극적인 참여가 이루어지지 않고 있음을 의미한다.

**[표 3-2] 자치구별 경관사업·경관협정 시행 건수**

시행건수	해당 자치구
1건	강동구, 강북구(협정1), 구로구(협정1), 동작구, 서초구, 성북구, 은평구, 중구
2건	강서구, 광진구, 서대문구, 양천구(협정1), 중랑구
3건	관악구(협정2), 성동구, 영등포구
4건	금천구
5건	-
6건	종로구
7건	도봉구

시범사업 이후 매년 약 5건의 경관사업 추진, 2014년 이후 경관협정 미시행

경관사업과 경관협정을 구분하여 보면 경관협정은 5건으로 전체 사업의 약 10%에 불과하였다. 2009년 「경관법」에 따른 경관사업 및 경관협정을 처음 시행하면서 2개의 경관협정(강북구, 양천구)을 시범사업으로 추진하였다. 그런데 구로구에서 2012년, 관악구에서 2012년과 2014년에 각각 1건의 경관협정을 시행한 이후 경관협정은 추진되지 않고 있다. 경관협정은 주민의 참여로부터 시작되어야 하나, 현재 제도에 대한 주민 홍보가 부족하고 협정과정을 지속적으로 이끌어갈 수 있는 주민의 역량이 부족한 것이 원인으로 유추된다. 또한 경관협정은 공무원과 지역 전문가, 활동가의 적극적인 지원이 전제되어야 하지만, 행정 담당 공무원의 전문성이 부족하고 순환직의 특성상 체결까지 긴 시간이 소요되어 협정과정의 전체를 일관되게 관리하는 데 한계가 있다.

사업당 평균예산은 10억 내외, 서울시와 자치구가 사업비 분담

1건의 경관사업·경관협정에 소요되는 사업비는 평균 8.3억 원이다. 최소 8천만 원에서 최대 19.8억 원까지 규모가 다양하며, 5억 원 이상 10억 원 미만의 사업이 23건으로 가장 많다. 15억이 넘는 대규모 사업은 경관사업이 1건(17.5억 원), 경관협정이 1건(19.8억 원)인데, 모두 제도 도입 초기 시범사업으로 시행된 사례이다.

**[표 3-3] 경관사업 및 경관협정 사업비 규모**

구분	5억 원 미만	5억 원 이상 10억 원 미만	10억 원 이상 15억 원 미만	15억 원 이상 20억 원 미만
계(개소)	6	23	13	2
경관사업	6	20	12	1
경관협정	-	3	1	1

## 2) 유형별 사업내용

주거지역 경관개선 사업을 가장 많이 시행

유형별로 보면 주거지역 경관개선, 가로환경개선, 지상·지하철 역사, 문화재 주변, 고가하부, 하천 등으로 구분할 수 있다. 이 중 낙후한 주거지역의 경관개선이 19건으로 가장 많았고, 상업가로와 근린생활가로 등 가로환경 개선이 9건, 지상·지하철 역사 경관개선이 7건 시행되었다. 이 밖에도 문화재 등 역사적 의미가 있는 지역의 경관개선, 고가하부, 하천주변이 각각 2건이었으며, 공원, 공업지역, 차량기지 경관개선이 각각 1건이다.

**[표 3-4] 유형별 경관사업 및 경관협정**

구분	주거지역	가로	지하철 역사	문화재	고가하부	하천	기타*
계(개소)	19	9	7	2	2	2	3
경관사업	14	9	7	2	2	2	3
경관협정	5	-	-	-	-	-	-

\* 공원, 공업지역, 차량기지 각각 1개소

도로포장, 식재, 쉼터(벤치), 보안등 설치 중심으로 시행

시행이 완료된 21건의 경관사업·경관협정의 주요 사업내용을 살펴보면 가로환경, 도로교통, 녹지, 공간조성, 지주시설, 시설물 설치가 시행되었다. 유형에 관계없이 보도 및 차도의 도로포장, 식재, 쉼터, 보안등 설치가 공통적으로 나타났다. 유형별 특징적인 사업내용은 주거지역에서는 모든 대상지에서 담장이 개선되고 CCTV가 설치되었으며, 역사주변, 고가하부 일부에서 문화·체육공간이 조성되었다.



## 2\_경관사업·경관협정 추진사례 분석

국내사례 검토 대상지는 경관협정의 내용을 포함한 경관사업 시행지역과 경관사업이 반영된 경관협정 시행지역을 각각 선정하였다. 경관사업 사례 지역으로는 전략사업의 마중물 사업으로 경관사업을 시행하면서 사업추진 초기 과정에서부터 주민참여를 적극적으로 유도한 서초구 동산로를 검토하였다. 경관협정 사례는 지역주민의 자발적 참여를 시작으로 경관협정을 체결하여 동일한 대상지에 다수의 유사사업을 장기간 연계한 경관협정의 모범 사례인 수원시 성대빔발거리를 검토하였다.

### 1) 서초동 동산로(경관사업)

#### (1) 사업개요

동산로 일대 경관사업은 2017년 서울시 공모를 통해 추진한 사업으로, 서초구 양재동 동산로 일대 약 171,200㎡를 대상으로 한다. 2018년 8월 조성이 완료되었으며, 가로 진입부 특화, 공원정비, 보도환경 개선을 중심으로 약 10억 원의 예산이 투입(서울시 50%, 서초구 50%)되었다.



출처 : 서초구, 2018, 양재동 동산로 경관개선사업

[그림 3-2] 서초구 동산로 경관사업 대상지

(2) 사업추진 배경

양재우면 R&D집적지의 육성을 위한 전략계획의 마중물 역할

동산로가 위치한 양재생활권은 서초, 반포, 방배, 양재 등 서초구의 타 생활권에 비해 그린벨트 지역이 많고 기반시설이 취약하여 지역주민의 정주환경 개선 필요성이 높은 지역이다. 또한 서울시와 서초구, 국가가 함께 협력하는 양재 R&CD 혁신지구 사업 구역 내에 입지하고 있다. 관련 계획에서는 동산로를 지역 내 보행특화 가로로 조성할 것을 명시하고 있어, 이와 연계하여 경관개선 효과가 큰 지역으로 판단되어 경관사업의 대상지로 선정되었다.

[표 3-6] 서초동 동산로 일대 관련 계획

양재권역 지식허브 조성을 위한 기본구상 및 전략(2015)	양재우면 R&D지구 육성 종합계획(2016)	양재 R&CD 특구계획 (2017.07)
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 동산로 특별계획구역 지정을 통한 특화거리 조성 및 창업중심공간 육성</li> <li>· 양재2동의 핵심 생활가로인 동산로 주변 토지이용 고도화, 기반시설 확충, 개발행위 촉진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 동산로를 가로환경개선 거리 지정, 보행 환경 개선 및 기반 시설 확충</li> <li>· 지역 특성에 맞는 용도 도입 권장, 보행가로의 활성화를 도모하며, 젊은 층 인구 유입 유도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 강남대로, 언남길, 동산로를 대상으로 상장가로, 조형물 설치 등을 통해 R&amp;CD 특화거리 조성</li> <li>· 지역특성에 맞는 보행친화적 가로환경 조성(간선부 전후면 통합개발, 커뮤니티 공간, 보행공간, 소규모 R&amp;D 업무공간, 저층부 편의시설, 자전거도로 확보)</li> </ul>
		

(3) 사업추진 과정

공공주도 경관사업의 한계를 보완하기 위하여 자체적으로 주민참여계획 수립

경관개선사업은 주민의 일상생활에 큰 영향을 미치므로 주민이 직접 참여하는 경관협정

방식이 가장 효과적이다. 그러나 경관협정을 시행하기에는 공무원의 행정 경험이 부족하고, 주민도 주체적 역할을 하기 위한 역량을 갖추고 있지 못한 현실적 한계가 있다. 이러한 한계를 극복하기 위하여 서초구에서는 동산로를 공공주도의 경관사업으로 시행하면서 주민참여를 적극적으로 유도하기 위하여 자체적으로 주민참여계획을 수립하였다. 이를 통해 경관사업에 대한 주민의 이해도를 높이고, 경관개선의 중요성에 대한 공감대를 형성하여 주민이 주도적으로 조직을 만들어 운영할 수 있는 기반을 마련하고자 하였다.

이 과정에서 주민, 경관코디네이터, 행정, 전문가(연구 및 지원, 사업설계)가 협력적 구조인 협의회를 형성하여 사업을 효율적으로 추진하였다. 협의회는 주민을 중심으로 행정, 설계, 연구분야가 소통하며 진행하는 구조이며, 경관코디네이터가 이들 간의 의견을 조율하고 사업추진의 전(全) 과정을 총괄하는 역할을 하였다.

**[표 3-기] 서초동 동산로 경관사업 협의회 구성원별 역할**

구성원	역할
주민	동산로 일대에 거주하는 주민을 중심으로 구성되며, 주민이 느끼는 문제점과 개선방향에 대하여 적극적으로 의사를 개진한다.
서초구	서초구 도시디자인과에서는 주민협의회 운영을 위한 행정적인 지원과 재정적인 지원을 담당한다.
양재2동	동산로 주민협의회 회의는 양재2동주민센터 공간에서 개최되는데, 공간 대여와 주민조직 연결 등을 담당한다.
경관코디네이터	대상지인 동산로 일대의 경관개선사업 용역을 담당하는 설계사는 주민협의회 회의 개최 시 참가하여 주민 의견을 수렴하며, 이를 설계안에 반영할 수 있는 방안을 검토한다.
설계	경관코디네이터는 동산로 주민협의회와 행정, 설계, 연구/지원 부문의 구성원이 모두 조화롭게 논의할 수 있도록 매개체 역할을 수행한다.
연구/지원	원활한 주민협의회 운영을 위해 연구/지원 팀에서 주민협의회 운영과 연구지원을 담당한다.

주민참여 프로그램은 4차에 걸쳐 진행되었으며, 경관사업 협의회를 통해 개진된 의견은 주무부서인 서초구 도시관리국 도시디자인과에 전달하여 경관개선사업뿐만 아니라 중장기적으로 정책에 반영될 수 있도록 하였다.

**[표 3-8] 서초동 동산로 주민참여 프로그램 주요내용**

구분	주요내용
1차	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주민참여에 대해 이해하기</li> <li>· 주민이 생각하는 동산로에 대해 이야기 나누기</li> <li>· 동산로를 주제로 마인드맵 그리기</li> </ul>
2차	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 자기소개 및 동산로에 대한 관심사 공유</li> <li>· 주민조직 운영방안 논의(대표자 선정, 온라인모임 개설)</li> <li>· 주요 키워드를 통한 동산로 이야기 공유</li> </ul>
3차	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주민의견 반영 가능성 논의</li> <li>· 관련 사업과 연계할 수 있는 방안 모색</li> <li>· 동산로 경관개선을 위한 주민약속 정하기</li> </ul>
4차	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주민의견 정리 및 사업 반영 가능성 검토</li> <li>· 수원시 경관협정 선진사례 스터디</li> <li>· 주민약속 이행증서 배부 및 주민협의회 지속운영 공감대 형성</li> </ul>

경관사업 협의회 추진 과정에서 주민이 직접 ‘경관개선을 위한 다섯 가지 약속’을 정하여 지역의 경관개선을 위해 지속적으로 참여할 수 있도록 하였다.

**[표 3-9] 서초동 동산로 경관개선을 위한 주민약속 5가지**

1. 우리의 손으로 화단을 가꾸겠습니다.	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 안전펜스에 행잉가든을 설치하겠습니다.</li> <li>· 가능하다면 집 앞에 화단을 가꾸겠습니다.</li> <li>· 지역 내 자투리공간에 화단을 가꾸겠습니다.</li> </ul>
2. 학생들이 직접 지역을 가꿀 수 있는 기회를 적극적으로 마련하겠습니다.	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 양재2동주민센터와 초/중/고 봉사점수를 연계할 수 있는 방안을 고민하겠습니다.</li> <li>· 지역 내 문제가 발생하는 곳에 학생들이 지은 시/문구 등을 팻말로 설치하겠습니다.</li> </ul>
3. 어른들은 지역 쓰레기 청소에 앞장서겠습니다.	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 일주일에 1회 모여 지역에 불법 투기된 쓰레기를 청소하겠습니다.</li> <li>· 담배꽂이를 줍겠습니다.</li> </ul>
4. 무단횡단, 불법주차를 하지 않겠습니다.	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 무단횡단을 하지 않겠습니다.</li> <li>· 골목길 불법주차보다는 공영주차장을 이용하겠습니다.</li> </ul>
5. 주민프로그램에 적극적으로 참여하겠습니다.	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 서울시 및 서초구에서 제공하는 교육프로그램에 적극적으로 참여하겠습니다.</li> <li>· 주민조직을 구성하여 자체적으로 운영하겠습니다. (현재 밴드 모임 활성화)</li> <li>· 주민공모사업에 주민이 주체가 되어 참여하겠습니다.</li> </ul>

#### (4) 주요 사업내용

동산로는 관련 계획에서 중소기업 R&D 역량을 강화하고 거주인구의 인프라를 지원하는 배후지역으로 계획된 지역의 특성을 고려하여, 편리하고 안전한 보행환경과 커뮤니티 활동에 기여할 수 있는 쾌적한 가로를 조성함과 동시에 지역정체성을 강화할 수 있는 경관 형성을 목표로 하였다.

세부 사업 내용을 살펴보면 우선 동산로 진입부의 특화를 위하여 안내사인을 설치하고, 커뮤니티 활성화를 위한 공원 내 휴게공간을 조성하였다. 전신주, 가로등, 분전함, 수목보호대 등 좁은 보도에 다수의 가로시설물이 혼재되고 시설물의 종류와 점유 면적에 따라 보행공간의 효율성이 떨어진 기존의 가로환경을 개선하기 위하여 시설물의 점유면적을 최소화하여 보행공간을 확보하도록 하였다. 보도블록과 안전펜스, 맨홀, 블라드 등 가로시설물은 조화를 이루도록 디자인하여 가로경관을 개선하였다. 가로등과 보안등을 설치하고 공원에는 경관조명을 설치하여 야간 이용성을 높이고 야간경관을 개선하였다.



출처 : 서초구, 2018, 양재동 동산로 경관개선사업

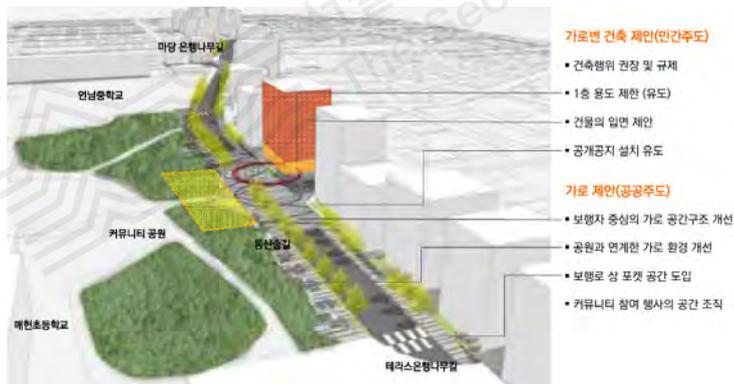
[그림 3-3] 서초구 동산로 경관구상 단면계획

사업은 양재 R&CD특구 시행과정과 연계하여 단계별로 추진한다. 1단계에서는 동산로 북측 보도환경개선, 강남대로변 진입부 개선, 가로녹지 정비 및 공원정비를 시행하고, 2단계는 동산로 남측의 보도환경 개선과 주민협의체 중심으로 텃밭가꾸기 등 주민참여사업을 시행한다. 양재 R&CD특구 활성화 단계에서는 상징조형물과 제품시연장, 전시장 등 기업교류공간을 조성하고 보행우선도로를 추진하는 것으로 중장기 계획을 수립하였다.



[그림 3-4] 서초동 동산로 단계별 경관사업 계획

중장기 계획의 일환으로 현재 동산로를 포함하여 수립 중인 양재택지 지구단위계획에서 반영할 수 있는 공공영역과 민간영역의 가로변 계획 지침을 제안하였다. 민간영역인 가로변 건축물의 1층은 50% 이상에 카페, 문화시설 등 지용용도 도입을 권장하고, 2층 이상은 연면적의 40% 이상에 지역특화용도인 R&D도입을 권장하는 것이 주요 내용이다. 이 밖에도 젠트리피케이션 방지를 위한 상생협약을 체결하고, R&CD 공간을 5년간 무상임대하는 것을 전제로 주차장 설치 기준을 완화 적용할 수 있도록 제안하였다. 공공영역은 근린공원을 개방형 가로공원으로 개선하고 공개공지 등과 연계한 포켓 형태의 휴게공간을 조성하며, 디자인 진단 및 설계자문을 위한 전문가 그룹의 상시 운영을 검토하도록 하였다.



[그림 3-5] 서초동 동산로 경관사업 계획안

## 2) 수원시 성대밤밭거리(경관협정)

### (1) 사업개요

성대밤밭거리 경관협정은 수원시 장안구 율전동 290-3 일대의 107개 점포와 3개의 공공기관이 입지한 가로 650m를 대상으로 추진되었다. 2015년 토자건물 소유자 34명, 세입

자 등 106명 모두에게 동의를 얻어 협정을 체결하였으며, 협정 유효기간은 10년으로 현재 협정이행 중이다.



출처 : 성균관대학교(정지혜) 내부자료, 2015, 주민과 학생이 함께 만들고 함께 즐기는 '성대밤밭거리'

[그림 3-6] 성대밤밭거리 경관협정 대상지

## (2) 사업추진 배경

쇠퇴하는 거리를 활성화하기 위한 주민의 자발적 활동으로 시작

수원시 성대밤밭거리 경관협정은 2011년 쇠퇴하는 거리를 활성화하기 위해 주민이 자발적으로 지역 대학인 성균관대학교에 도움을 요청하여 업무협약을 체결하면서 시작되었다. 주민과 성균관대학교가 좋은 마을만들기 주민교육을 시작하였고, 이를 통해 주민들은 열악한 보행환경, 낡고 난립한 옥외광고물, 쓰레기 투기 등 지역의 문제점을 공유하고 개선에 대한 공감대를 형성하였다. 2012년에는 건물주, 점포주, 성균관대 학생으로 구성된 '성대밤밭거리 경관협정추진위원회(운영회)'를 설립하여 주민, 전문가(성균관대학교), 행정(울천동 주민센터)이 협력하여 경관협정 체결을 추진하였다.

## (3) 사업추진 과정

지역 대학과 함께한 전문가 참여, 유사사업과의 연계를 통한 지속적 관심과 참여 유도  
울천동 주민자치센터에서 이루어진 '좋은 마을만들기' 교육과 수원 마을학교를 통해 마을

의제를 발굴하고, 추진 주체들의 마을발전계획 수립 능력을 향상하기 위해 꾸준히 교육을 진행했다. 이러한 교육과정에서 주민이 전문가의 도움을 필요로 하게 되었고, 이에 성균관대와 접촉하여 지역사회 만들기를 위한 소통이 이루어졌다. 이후, 울전동 주민자치위원회와 성균관대가 협약을 맺으면서 성균관대의 전문가들에 의해 경관협정에 대한 이해를 위한 교육과 함께 주민들이 사업의 방법을 이해할 수 있도록 다양한 사례답사가 이루어졌다. 이러한 주민 역량강화 교육 과정에서 ‘성대·밤밭거리 경관협정운영회’가 만들어지고 이를 토대로 경관협정서 작성 및 협정체결의 기반을 형성하였다. 경관협정운영회는 경관협정서 작성 및 활동 추진에 있어 중추적인 역할을 수행하고, 이 과정에서 성균관대 건축학과 도시건축연구실험팀이 운영회가 스스로 경관협정서를 작성하고 체결할 수 있도록 주민교육 및 참여 프로그램 과정을 지원하였다.

2012년에는 경관협정운영회-울전동 주민센터-성균관대가 업무협약을 맺게 되고, 초기 교육과정부터 지역의 환경개선 및 활성화 방안에 대해 고민하면서 지속적으로 관계를 유지해 간다. 기본구상 및 계획 수립 과정에 있어 전문가가 우선적으로 프로세스와 전략을 기획하고 추진위원회와 공유하였으며, 이 과정에서 진행과정과 내용에 대한 주민의 아이디어가 보태어졌다. 울전동 주민센터는 운영회의 모임장소를 제공하고, 공문 등을 통하여 주민협의 및 동의를 원활하게 진행될 수 있도록 경관협정사업을 홍보하고 행정적으로 지원하는 역할을 수행하였다.<sup>8)</sup>

이와 동시에 2012년~2013년에 걸쳐 문화의 거리, 파크데이 축제 등 2개의 마을르네상스 사업을 추진하고, 2014년에는 성균관대와의 협력을 통해 담장허물기 사업을 실시하였다. 2015년 최종적으로 경관협정을 인가 받아 2016년에는 옥외광고물 개선, 건축물입면개선, 전선지중화, 도로포장 등 물리적 경관개선을 시행하였으며, 현재 협정을 이행 중이다. 협정 인가 이후에도 수원시에서 시행하는 ‘자동차 없는 날(Car Free Day)’ 공모에 선정되어 매달 1회 정기적으로 자동차 없는 날 행사를 개최하고 있다.

<sup>8)</sup> 수원시정연구원, 2015, 수원시 경관협정 연구\_장안문 거북시장과 성대밤밭 문화의 거리를 중심으로

**[표 3-10] 성대밤밭거리 경관협정 추진과정**

시기	구분	추진내용
2011.03	대학협력	울전동 주민자치위원회-성균관대학교 업무협약
2011.03~04	대학협력	울전동 좋은 마을만들기 주민교육
2011.06	경관협정 추진	경관협정 체결 발의
2011.12	경관협정 추진	성대밤밭거리 경관협정운영회 설립, 경관협정서작성보조금 교부
2012.01	경관협정 추진	경관협정운영회-울전동 주민센터-성균관대 업무협약(거리대청소, 화분나누기행사, 성균관대학교 대동제 경관협정홍보부스 운영)
2012.03	연계사업	마을르네상스 사업 공모 선정(문화의 거리)
2012.10	경관협정 추진	경관협정기본구상, 밤밭성대문화의 거리 상인회 조직
2013.07	연계사업	마을르네상스 사업 공모 선정(파크데이 축제)
2014.03	대학협력	성균관대학교 담장허물기
2015.02	경관협정 추진	경관협정 인가
2015.10	경관협정 추진	경관협정사업 실시설계 및 경관심의
2016	경관협정 추진	경관협정사업 시행(옥외광고물 개선, 건축물입면개선, 전선지중화, 도로포장 등)
2017.03	연계사업	자동차 없는 날(Car Free Day) 공모 선정

이처럼 성대밤밭거리는 지역대학의 전문가가 지속적으로 자문 및 코디네이터를 지원하고 대학과 협력해 사업을 시행하였다. 협정 체결 발의에서 협정 인가까지 3년 이상의 기간이 소요되었으나, 유사사업을 지속적으로 유치함으로써 협정과정의 관심과 참여를 유도하고, 협정이행 기간에도 지역의 경관개선과 활성화의 효과를 높였다.

#### (4) 주요 사업내용

수원시 성대밤밭거리 경관협정의 가장 큰 특징은 대상지의 경관개선을 위하여 경관협정이라는 한 가지 제도에만 의존하지 않고, 지역의 생활환경을 개선할 수 있는 다양한 사업들을 연계하여 추진한 점이다. 지역의 중요 가로에 다양한 사업을 집중하여 물리적 환경개선뿐만 아니라 다양한 프로그램 사업을 통해 종합적 측면에서 지역 활성화를 유도하였다.

### ① 연계사업

#### 문화의 거리 조성사업(마을르네상스 사업)

일차적으로 2012년 3월부터 11월까지 진행된 문화의 거리 조성사업은 주민들이 생각하는 문제점을 체계적으로 정리하고 지역의 변화를 눈으로 확인할 수 있도록 가시화한 사업이라 할 수 있다. 주민들이 모여서 공간개선 방향을 설정하기 위한 워크숍을 진행하고 합의 과정을 통해 주요사업내용과 항목별 디자인을 결정하고 전문가의 도움으로 경관개선을 실현했다. 공공부문에서는 보행 연속성을 확보하고 안전한 성대·밤밭거리를 만드는 다양한 방안의 시범 시행, 민간부문에서는 일정부분 이상을 반드시 자부담한다는 것을 기본 원칙으로 하여 추진되었다. 주요사업내용은 골목길 교차로 앞의 미끄럽고 위험한 포장개선을 통한 보행안전 확보, 안전상 문제가 있는 마을버스 정류장의 이동, 점포의 과도한 간판과 입면 노후화된 외부 공간 개선, 지주식 간판 및 대형 간판, 에어컨 실외기로 인한 보행공간 침해 개선, 보행자 안전을 위해 횡단보도 위치 및 길이 개선, 보행로가 단절되어 쓰레기 투기장소가 된 울천파출소 쉼터 조성 등 6가지 세부사업으로 구성되어 있다.

#### 파크데이(Park day) 축제(마을르네상스 사업)

2013년 2차로 공모한 ‘파크데이(Park day) 축제’는 앞서 1차로 이루어진 사업이 외부환경개선 위주라면, 보다 공간 프로그램에 초점을 맞춘 내용으로 구성되어 있다. 세부내용을 살펴보면, 파크데이 아이디어를 공모하여 세부프로그램을 만들고 거리를 청소하며 토요일 하루 약 210m 구간을 대상으로 차량을 통제하여 차없는 거리를 만들어 다양한 공연 및 전시를 포함한 축제행사를 진행하였다. 축제에서는 경관협정 내용을 거리에서 찾아보는 스탬프투어, 성균관대학교 동아리와 밤밭문화센터의 공연, 추억의 골목놀이, 벼룩시장 등 다양한 프로그램이 진행되었으며, 이를 통해 지역주민들의 변화를 유도할 수 있었다.

#### 자동차 없는 거리(Car Free Day) 축제

경관협정 체결 이후에는 일방통행전환, 옥외광고물 정비, 전선지중화 등 경관사업을 진행하여 물리적 환경에 많은 변화가 있었다. 그러나 무분별한 불법 주차가 지속되는 등 정비된 물리적 환경을 이용하고 관리하는 주민들과 이용자들의 의식 변화에는 한계가 있었다. 이에 지역 주민의 의식변화를 도모하고, 대학과의 소통으로 거리를 활성화하기 위하여 공

모를 통해 ‘자동차 없는 거리(Car Free Day)’ 축제를 시행하게 된다. 경관협정운영회, 상인회, 율천동 주민자치위원회, 율천동 행정복지센터가 축제 추진협의체를 구성하여 월 2회 준비회의와 평가회의를 통해 축제를 기획·운영하고, 지역 주민과 성균관대 학생들로 구성된 봉사대가 운영을 지원한다. 축제에서는 체험부스, 벼룩시장, 거리문화공연, 거리캠핑, 사회적기업 나눔장터 등의 프로그램을 운영하며, 밤밭문화센터와 성균관대 동아리가 주체가 되어 참여한다. 이 과정에서 거리의 주인이 차가 아니라 사람임을 인식하고, 평상시 보도 위 주차차나 보행문체에 관심을 가질 수 있도록 유도하였다.

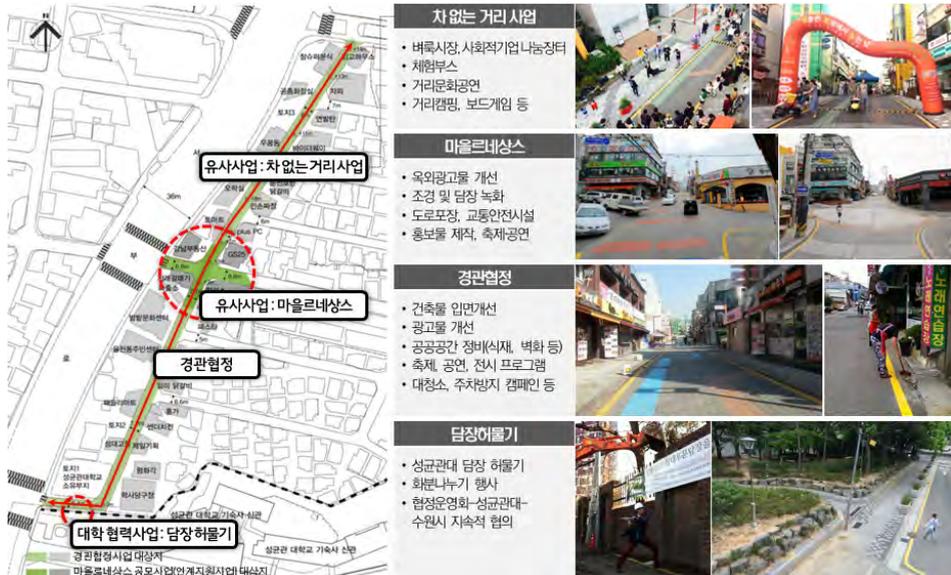
## ② 경관협정

성대·밤밭거리 경관협정은 주민과 성균관대 학생이 파트너 관계가 되어 대학가의 정체성을 살리는 것과 동시에 상권활성화를 위한 대학가 경제생태계 구축을 주요 골자로 한다. 협정사업은 주민이 스스로 참여하여 시장상인, 수원시, 전문가들과 거버넌스를 구축하고 수원시의 행정적, 재정적, 기술적 지원을 통해 시행하고자 하였다. 이러한 배경을 바탕으로 ‘보행자에게 쾌적한 가로경관 만들기’, ‘언제나 누구나 찾고 싶은 단골집 만들기’, ‘지역 주민과 대학이 함께 거리활력 만들기’의 3가지 주요방향을 설정해 디자인 개념과 공간구상을 진행하였다. 이러한 과정을 통해 경관협정의 기본구상안 실현을 위한 세부내용을 정하였다.<sup>9)</sup>

<sup>9)</sup> 수원시정연구원, 2015, 수원시 경관협정 연구\_장안문 거북시장과 성대밤밭 문화의 거리를 중심으로

[표 3-11] 성대밤발거리 경관협정 내용

항목	내용	운영자
보행자에 쾌적한 가로경관 만들기	· 불법주차는 지양하고 공영주차장 사용을 권장한다.	소유자, 임차인, 지역주민
	· 보행을 방해하는 가판대나 시설물은 내어놓지 않는다.	임차인
	· 성대밤발거리 내에서는 서행, 안전운전한다. · 서행안전운전 안내판은 운영회가 관리한다.	소유자, 임차인, 운영회 지역주민
	· 건축물이 가로에 면한 부분, 건축물 사이 공간 개선 시 화단이나 데크를 조성관리한다. · 옥외공간을 개선할 때에는 '성대밤발거리 경관 개선 계획 및 디자인 가이드라인'에 따르고, 건축법을 준용하여 보행자에게 쾌적한 공간을 제공할 수 있도록 한다. · 계획 및 설계 단계에서 '성대밤발거리 경관 협정운영회'와의 사전협의를 통하여 '성대밤발거리 경관협정 디자인 가이드라인'에 맞도록 한다.	소유자
	· 1층 점포는 화분을 점포 밖에 내어 놓고 관리하거나 간이 화단을 설치한다. · 운영회는 정기적으로 화분나누기 행사를 열어 푸른 밤발길 조성에 기여한다.	임차인, 운영회
	· 에어컨 실외기나 전선 입입, 가스배관 등은 미관을 고려해 가로변에서 보이지 않는 면에 설치한다. · 이동이 불가피한 경우 가림막 등을 설치하되 '성대밤발거리 경관협정 디자인 가이드라인'을 준용한다.	소유자, 임차인
언제나 누구나 찾고 싶은 단골집 만들기	· 쓰레기는 자기 건물의 지정 장소에 일몰 후 내어 놓는다. · 자기 점포 앞 쓰레기와 쌓인 눈은 스스로 청소한다.	소유자, 임차인
	· 사람들이 계속해서 찾을 수 있는 단골집이 될 수 있도록 건물별로 정한 규칙에 따라 일정기간 동안에는 임의로 임대료를 상향 조정하지 않도록 한다.	소유자
	· 옥외광고물을 새로 제작할 때에는 '성대밤발거리 경관협정 디자인 가이드라인'에 따르고, 수원시 옥외광고물 가이드라인을 준용해 설치하여 지역의 특색이 드러나는 입면을 만든다. · 계획 및 설계 단계에서 '성대밤발거리 경관 협정운영회'와의 사전협의를 통하여 '성대밤발거리 경관협정 디자인 가이드라인'에 맞도록 한다.	소유자, 임차인
	· 개별 건축물의 개보수, 증개축, 신축 등 외관을 개선하는 경우 '성대밤발거리 경관협정 디자인 가이드라인'에 따라 설치하여 대학다운 모습을 만드는 데 기여한다. · 계획 및 설계 단계에서 '성대밤발거리 경관 협정운영회'와의 사전협의를 통하여 '성대밤발거리 경관협정 디자인 가이드라인'에 맞도록 한다.	소유자, 임차인
지역 주민과 대학이 함께 거리활력 만들기	· 경관협정운영회는 활력 있는 성대밤발거리를 만들기 위한 파크데이 축제를 정기적으로 운영하고, 공연, 전시 등 콘텐츠를 개발한다. · 경관협정운영회, 수원시(동 주민센터), 성균관대학교가 함께 참여하여 대학 동아리 및 지역주민의 문화 및 봉사 활동, 지역 및 대학의 축제가 연계될 수 있도록 적극 협조한다.	운영회 지역주민 성균관대 수원시
	· 경관협정운영회는 정기적으로 마을소식지를 발행하여 경관협정 활동을 알린다. · 경관협정운영회는 직접 혹은 위탁하여 온라인 매체(Facebook, 블로그 등)를 통한 소식 발신을 지속한다.	운영회
	· 경관협정운영회는 격월 첫 주 월요일 오전 10시 '성대밤발 문화의 거리 대청소'를 시행하고, 학생들이나 지역주민들이 함께 할 수 있도록 독려한다. · 경관협정운영회는 격월 첫 주 월요일 오전 10시 '성대밤발거리 불법주차 방지 캠페인'을 시행하고, 학생들이나 지역주민들이 함께 할 수 있도록 독려한다.	운영회 지역주민



[그림 3-기 수원 성대밤밭거리 경관협정 및 관련 사업

### 3) 시사점

유사사업과의 연계를 통해 지역 환경개선 및 활성화 시너지 제고

국내 사례에서는 다양한 사업을 연계하여 지역의 환경을 종합적으로 개선하고 지속적으로 활성화할 수 있도록 하였다. 수원시 성대밤밭거리는 경관개선을 위하여 경관협정이라는 한 가지 제도에만 의존하지 않고, 지역의 생활환경을 개선할 수 있는 다양한 사업들을 연계하였다. 서초구 동산로도 서울시 차원의 전략사업인 양재 R&CD 특구의 마중물 사업의 일환으로 경관사업을 추진하여 관련 계획과 연계한 장기 계획을 수립하였다. 이를 통해 적은 사업예산과 한정된 사업내용으로 인해 자체 파급효과가 미흡할 수 있었던 경관사업의 효과를 높일 수 있었다.

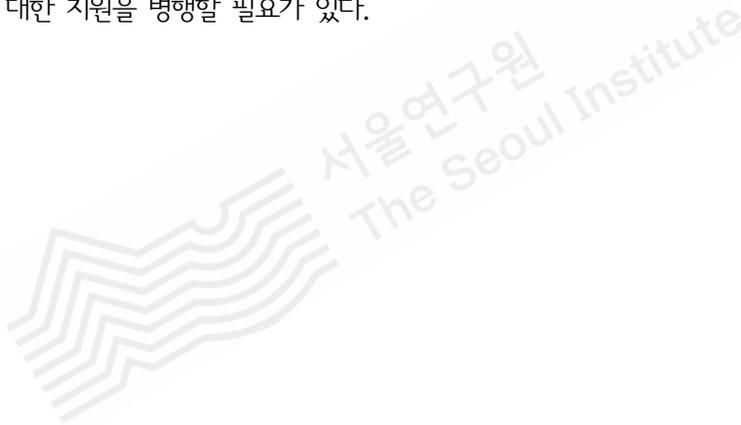
사업 전반에 걸쳐 주민참여를 유도하고 지속가능한 협의체 형성

수원시 성대밤밭거리 경관협정은 지역주민의 문제의식과 자발적 발의에 의해 사업이 시작되었으며, 협정 방식의 특성상 주민이 주도적으로 사업추진 과정에 참여하였다. 뿐만 아니라 공공의 주도로 사업을 추진한 서초구 동산로의 경우에도, 자체적으로 경관코디네이터

를 두어 주민과의 지속적인 소통을 통해 사업을 추진하였다. 또한 사업이 완료된 이후에도 주민 스스로 지역의 경관을 가꾸어가는 기반이 될 수 있도록 주민 협의회를 조직하고, 주민참여 프로그램과 교육을 통해 주민역량을 강화하는 노력을 지속하였다.

#### 물리적 환경개선뿐만 아니라 경관개선 활동 및 프로그램 지원 병행

국내 사례에서는 지역의 경관을 가꾸기 위한 주민의 활동에 대한 지원과 지역 내 문화행사, 축제 및 이벤트 등의 프로그램에 대한 지원을 복합적으로 시행하고 있었다. 이에 반해 현재 서울시에서 시행하고 있는 경관사업·경관협정은 대상지의 물리적 경관개선에 집중되어 있다. 그런데 물리적 환경이 개선되어도 이용하는 주민의 인식이 개선되지 않으면 지속적으로 유지관리되기 어렵다. 지역의 경관은 물리적인 환경뿐만 아니라 지역 주민을 비롯한 이용자의 일상 활동을 모두 포괄하는 것임을 고려하면, 경관사업·경관협정은 비물리적 요소에 대한 지원을 병행할 필요가 있다.



# 04

---

## 경관사업·경관협정 관련 주체의 인식과 평가

- 1\_사업대상지 주민 및 방문객 평가
- 2\_자치구 실무담당자 평가

## 04 경관사업·경관협정 관련 주체의 인식과 평가

### 1\_사업대상지 주민 및 방문객 평가

#### 1) 조사개요

##### (1) 조사목적

경관사업·경관협정 시행의 성과와 문제점 도출을 위하여, 서울시에서 「경관법」에 근거하여 시행한 경관사업·경관협정 지역 이용자를 대상으로 설문조사를 실시하였다.

##### (2) 조사대상

이용자 설문조사는 경관사업·경관협정 구역 내에 거주하는 주민과 해당 지역 방문객을 대상으로 하였다. 서울시 경관조례 시행규칙<sup>10)</sup>(2014년 폐지)에 따라 사후평가가 이미 시행된 9개의 대상지를 제외<sup>11)</sup>하고, 별도의 사후평가가 시행되지 않은 12개 대상지에 대하여 설문조사를 실시하였다. 대상지별로 각각 80부 내외의 설문조사를 실시하였으며, 주민과 방문객을 동일한 비율로 설문하는 것을 원칙으로 하였다.

지하철역사, 상업가로와 같이 방문객의 수가 현저히 많거나, 방문객이 적은 주거지역의 경우에는 설문 수와 설문비율을 일부 조정하였다. 그 결과 주민 488명, 방문객 437명 등 총 925명의 설문조사를 완료하였다. 설문조사는 2018년 6월 18일~7월 22일 약 1개월에 걸쳐 대상지를 방문하여 직접 면접조사를 진행하였다.

10) 2008년 「경관법」에 따라 최초로 제정된 서울시 경관조례와 시행규칙에서는 경관사업이 완료되었거나 중단되었을 때에는 2년 이내에 평가를 실시하고 그 결과를 경관계획에 반영할 수 있도록 명시함. 이후 2014년 「경관법」 전부개정에 따라 서울시 경관조례가 전부개정되고 시행규칙이 폐지되면서 경관사업 사후평가에 대한 근거 조항이 삭제됨.

11) 설문조사가 완료된 9개 대상지의 설문결과는 부록 참조

**[표 4-1] 대상지별 주민방문객 설문조사 표본 수**

대상지명	합계	주민	방문객	대상지명	합계	주민	방문객
합계	925	488	437	강동구 암사천호동	80	60	20
도봉구 전형필가옥주변	62	40	22	종로구 명륜길	80	43	37
관악구 가온누리마을	80	40	40	금천구 별별마을	80	42	38
동작구 흑석역	80	24	56	성북구 이음마을	80	44	36
종로구 송인동	65	32	33	서대문구 홍은동	80	46	34
중구 신당동 떡볶이골목	80	32	48	서대문구 통일로	80	47	33
광진구 능동로	78	38	40				

**(3) 조사내용**

설문내용은 서울시 경관조례 시행규칙에 따라 2014년까지 실시한 사후평가와 동일한 항목으로 구성하여, 사업 인지도, 사업추진과정, 사업 만족도, 사업 효과, 사업 역할의 중요성, 개선방향에 대하여 조사하였다.

사업추진과정은 주민의견 수렴, 전문가 참여, 행정적 지원, 주민참여의 적극성, 사업 과정의 문제점으로 구성하고, 사업 만족도는 경관개선과 물리적 환경개선에 대한 만족도 평가와 경관사업-경관협정을 긍정적으로 추천할 의사가 있는지에 대한 질문으로 구성하였다. 사업효과는 삶의 질 향상, 지역 자긍심 고취, 공동체 의식 향상에 미친 영향에 대하여, 사업 중요성은 사업 역할의 중요성과 확대 추진의 필요성에 대하여 설문하였다.

**[표 4-2] 주민/방문객 설문조사 주요내용**

구분	주요내용
사업 인지도	사업 인지도
사업추진과정	주민의견 수렴
	전문가 참여
	행정적 지원
	주민참여의 적극성
	사업과정 중 문제점
사업 만족도	경관개선 만족도
	물리적 환경 만족도
	긍정적 추천 의사
사업 효과	삶의 질 향상
	지역 자긍심 고취
	공동체 의식 향상
사업 중요성	사업 역할의 중요성
	사업 확대 추진의 필요성
개선방향	사업과정의 개선점

## 2) 주민·방문객 설문 결과

### (1) 사업 인지도

#### 경관사업·경관협정에 대한 인지 저조

경관사업·경관협정에 대하여 어느 정도 알고 있는지에 대한 질문에 주민의 61.3%(299명), 방문객의 75.6%(330명)가 전혀 알지 못한다고 응답하였으며, 주민의 5.9%(29명), 방문객의 1.6%(7명)만 전반적으로 잘 알고 있다고 응답하였다. 방문객보다는 주민이 경관사업·경관협정에 대하여 잘 알고 있는 것으로 조사되었으나, 전반적으로 제도에 대한 인지도가 낮은 것으로 나타났다.

**[표 4-3] 경관사업·경관협정 인지도**

구분	주민		방문객		합계	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
전반적으로 잘 알고 있음	29	5.9	7	1.6	36	3.9
주요 내용 일부만 알고 있음	64	13.1	28	6.4	92	10.0
시책 이름은 들어보았음	96	19.7	72	16.4	168	18.1
전혀 모름	299	61.3	330	75.6	629	68.0
계	488	100	437	100	925	100

### (2) 사업추진과정 평가

사업추진과정에 대한 평가를 위하여 주민의견 수렴, 전문가 참여, 행정적 지원, 주민참여의 적극성에 대한 만족도와 사업추진 과정에서 어려운 점이 무엇이었는지를 조사하였다. 설문 시 사업추진과정에 대한 항목은 방문객을 제외하고 사업추진 시기에 대상지에 거주했던 주민에 한하여 응답하도록 하였다.

#### 전문가의 참여에 대한 만족도가 높고 주민의 적극적인 참여가 가장 저조

사업추진과정에서 주민의 의견이 충분히 수렴되었는지에 대한 질문에는 17.8%(75명)가 긍정적으로 응답하였고, 28.9%(122명)가 그렇지 않다고 응답하였다. 전문가의 참여와 활동에 대해서는 23.9%(101명)가 긍정적으로 응답하여 가장 만족도가 높은 것으로 나타났다. 행정적(재정적, 제도적) 지원에 대한 만족도를 묻는 질문에는 19.4%(82명)가 긍정적

으로 응답하였고, 부정적 응답은 27.3%(115명)로 조사되었다. 주민들 스스로 사업추진과정에 적극적으로 참여하였는지에 대해서는 15.7%(66명)만 긍정적으로 응답하였고, 부정적 응답은 31.6%(133명)로 가장 많아 사업추진과정을 평가하는 항목 중 만족도가 가장 낮았다.

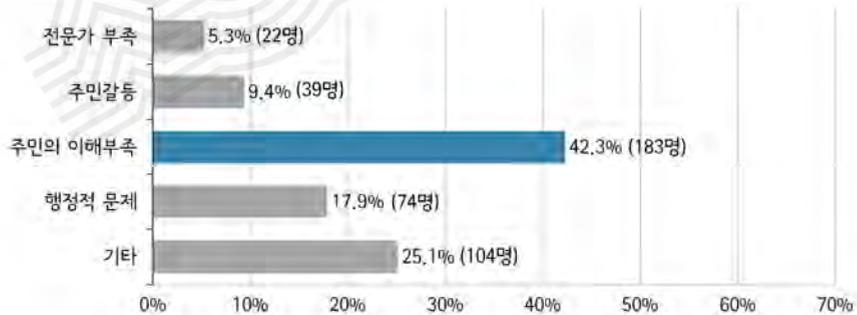
**[표 4-4] 경관사업경관협정 사업추진과정에 대한 만족도**

구분	매우 만족	만족	보통	불만족	매우 불만족
주민의견 수렴	14(3.3%)	61(14.5%)	225(53.3%)	93(22.0%)	29(6.9%)
전문가 참여	17(4.0%)	84(19.9%)	213(50.4%)	80(19.0%)	28(6.7%)
행정적 지원	11(2.6%)	71(16.8%)	225(53.3%)	84(19.9%)	31(7.4%)
주민참여의 적극성	8(1.9%)	58(13.8%)	223(52.7%)	99(23.5%)	34(8.1%)

주 : 사업추진 시기에 거주했던 주민 422명을 대상으로 조사

사업에 대한 주민의 이해 부족을 사업추진과정의 가장 어려운 점으로 지적

사업추진과정 중 가장 어려웠던 부분은 무엇이었는데 대해서는 42.3%(183명)가 사업에 대한 주민의 이해 부족으로 응답하였고, 다음은 행정적 문제 17.9%(74명)로 조사되었다. 주민갈등과 전문가 부족은 각각 9.4%(39명)와 5.3%(22명)로 나타났다.



주 : 사업추진 시기에 거주했던 주민 422명을 대상으로 조사

**[그림 4-1] 사업추진과정 중 문제점 조사 결과**

### (3) 사업 만족도

사업완료 후 만족도 평가를 위하여 경관개선 만족도, 물리적 환경 만족도, 긍정적 사업 추천 의사를 조사하였다.

### 경관개선에 대한 만족도는 양호하나 사후관리 미흡

사업 후 개선된 경관에 대해 만족하는지에 대한 질문에는 41.9%(388명)가 긍정적으로 응답하였고, 12.2%(113명)가 그렇지 않다고 응답하여 경관개선에 대한 만족도가 높은 것으로 조사되었다. 주민과 방문객의 만족도를 비교하여 보면 주민의 43.2%(211명), 방문객의 40.2%(177명)가 긍정적으로 응답하였고, 주민의 15.2%(74명), 방문객의 8.9%(39명)가 그렇지 않다고 응답하였다.

경관사업-경관협정으로 조성된 물리적 환경의 만족도는 40.6%(375명)가 긍정적으로 응답하였고, 부정적 응답은 15.1%(140명)로 물리적 환경개선에 대한 만족도도 양호한 것으로 나타났다. 그러나 기타의견으로 경관사업-경관협정 시행 시 조성된 공원, 쉼터 등의 공간과 가로시설물, 조형물 등이 파손된 채 방치되는 문제점이 지적되었다. 주민과 방문객의 만족도를 비교하여 보면 주민의 40.4%(197명), 방문객의 40.8%(178명)가 긍정적으로 응답하였고, 주민의 17.8%(87명), 방문객의 12.1%(53명)가 그렇지 않다고 응답하여 주민보다 방문객의 만족도가 높은 것으로 조사되었다.

경관사업-경관협정을 다른 지역 사람들에게 추천할 의향이 있는지를 묻는 질문에는 50.4%(466명)가 긍정적으로 추천할 의향이 있다고 응답하였으며, 주민(49.2%)보다 방문객(51.7%)의 추천 의사가 더 높은 것으로 조사되었다.

**[표 4-5] 경관사업-경관협정에 따른 개선사항 만족도**

구분		매우 만족	만족	보통	불만족	매우 불만족
경관개선 만족도	합계	62(6.7%)	326(35.2%)	424(45.9%)	87(9.4%)	26(2.8%)
	주민	31(6.3%)	180(36.9%)	203(41.6%)	53(10.9%)	21(4.3%)
	방문객	31(7.1%)	146(33.1%)	221(50.6%)	34(7.8%)	5(1.1%)
물리적 환경 만족도	합계	45(4.9%)	330(35.7%)	410(44.3%)	114(12.3%)	26(2.8%)
	주민	22(4.5%)	175(35.9%)	204(41.8%)	66(13.5%)	21(4.3%)
	방문객	23(5.3%)	155(35.5%)	206(47.1%)	48(11.0%)	5(1.1%)
사업추천 의사	합계	110(11.9%)	356(38.5%)	346(37.4%)	99(10.7%)	14(1.5%)
	주민	53(10.9%)	187(38.3%)	174(35.6%)	61(12.5%)	13(2.7%)
	방문객	57(13.0%)	169(38.7%)	172(39.4%)	38(8.7%)	1(0.2%)

#### (4) 사업 효과

사업 효과에 대해서는 삶의 질 향상, 지역 자긍심 고취, 공동체 의식 향상에 대한 의견을 조사하였다.

##### 사업추진이 지역 주민들 간 관계개선과 공동체 향상에 긍정적으로 영향

사업이 삶의 질 향상에 영향을 주었는지에 대한 질문에는 28.3%(262명)가 긍정적으로 응답하였고, 21.0%(194명)가 그렇지 않다고 응답하여 경관사업·경관협정이 지역주민의 삶의 질 향상에 대해서는 만족도가 높지 않은 것으로 조사되었다.

사업 후 지역에 대한 애착과 자긍심이 고취되었는지에 대해서는 26.1%(241명)가 긍정적으로 응답하였고, 24.2%(224명)가 그렇지 않다고 응답하였다. 사업이 주민들 간의 관계 개선과 공동체 의식 향상에 영향을 주었는지에 대한 질문에는 37.6%(347명)가 긍정적으로 응답하고, 19.5%(181명)가 그렇지 않다고 응답하여 경관사업·경관협정이 삶의 질 향상, 지역 자긍심 고취에 비해 주민들 간의 공동체 의식 향상에 큰 영향을 준 것으로 조사되었다. 사업추진과정에 대한 설문에서 주민갈등이 어려움으로 작용한 것으로 조사되었으나, 그럼에도 불구하고 경관사업·경관협정이 주민 간의 관계개선에 긍정적으로 작용하였음을 알 수 있다.

**[표 4-6] 경관사업·경관협정 시행효과**

구분		매우 만족	만족	보통	불만족	매우 불만족
삶의 질 향상	합계	41(4.4%)	221(23.9%)	469(50.7%)	167(18.1%)	27(2.9%)
	주민	19(3.9%)	128(26.2%)	227(46.5%)	91(18.7%)	23(4.7%)
	방문객	22(5.0%)	93(21.3%)	242(55.4%)	76(17.4%)	4(0.9%)
지역 자긍심 고취	합계	42(4.6%)	199(21.5%)	460(49.7%)	186(20.1%)	38(4.1%)
	주민	21(4.3%)	118(24.2%)	229(46.9%)	96(19.7%)	24(4.9%)
	방문객	21(4.8%)	81(18.5%)	231(52.9%)	90(20.6%)	14(3.2%)
공동체 의식 향상	합계	71(7.7%)	276(29.9%)	397(42.9%)	151(16.3%)	30(3.2%)
	주민	36(7.4%)	133(27.3%)	208(42.6%)	87(17.8%)	24(4.9%)
	방문객	35(8.0%)	143(32.7%)	189(43.3%)	64(14.6%)	6(1.4%)

### (5) 사업의 중요성

경관사업·경관협정 시행의 중요성에 대한 인식조사를 위하여 사업 역할의 중요성, 사업 확대 추진의 필요성에 대한 설문을 시행하였다.

#### 경관사업·경관협정의 역할 중요성과 사업 확대 추진의 필요성 공감

낙후된 지역의 경관을 개선하는 데 경관사업·경관협정이 중요한 역할을 하는지에 대한 질문에는 68.5%(634명)가 긍정적으로 응답하여 경관개선을 위한 사업의 역할 중요성에 대하여 공감하고 있었다. 향후 서울시에서 사업을 확대 추진할 필요성이 있는지에 대한 질문에 55.9%(517명)가 긍정적으로 응답하였으며, 주민과 방문객의 만족도를 비교하여 보면 주민의 58.2%(284명), 방문객의 53.3%(233명)가 긍정적으로 응답한 것으로 나타나 방문객보다는 주민이 사업 확대 추진의 필요성을 더 크게 인식하고 있는 것으로 조사되었다. 기타의견으로는 안정적인 사업예산 확보 구조와 주민의 수요를 효과적으로 파악하는 체계 구축이 선행된 후에 사업을 확대하여야 한다는 의견이 있었다.

**[표 4-7] 경관사업·경관협정의 중요성 및 확대 필요성**

구분		매우 그렇다	그렇다	보통	아니다	매우 아니다
사업 역할의 중요성	합계	165(17.8%)	469(50.7%)	250(27.0%)	31(3.4%)	10(1.1%)
	주민	85(17.4%)	247(50.6%)	125(25.6%)	22(4.5%)	9(1.9%)
	방문객	80(18.3%)	222(50.8%)	125(28.6%)	9(2.1%)	1(0.2%)
사업 확대 추진의 필요성	합계	161(17.4%)	356(38.5%)	309(33.4%)	81(8.8%)	18(1.9%)
	주민	75(15.4%)	209(42.8%)	139(28.5%)	52(10.7%)	13(2.6%)
	방문객	86(19.7%)	147(33.6%)	170(38.9%)	29(6.6%)	5(1.1%)

### (6) 개선방향

#### 사업에 대한 주민홍보가 가장 중요한 개선과제

사업진행 과정에서 개선했으면 하는 점에 대한 질문에는 44.0%(407명)가 주민홍보가 가장 중요하다고 응답하였다. 이어서 행정지원 체계의 개선이 21.4%(198명), 전문가를 증원하고 공청회를 실시하여야 한다는 의견이 각각 13.2%, 13.1%(122명, 121명)로 조사되었다. 주민과 방문객을 구분해 보면 주민은 주민홍보(48.0%), 행정지원 체계 개선

(16.8%), 공청회(14.1%), 전문가 증원(12.3%)의 순으로 응답하였으며, 방문객은 주민홍보(39.6%), 행정 지원체계 개선(26.5%), 전문가 증원(14.2%), 공청회(11.9%)의 순으로 응답하였다. 주민과 방문객 모두 주민홍보와 행정 지원체계 개선을 가장 우선으로 생각하였으며, 그다음으로 주민은 공청회 개최, 방문객은 전문가 증원을 더 중요하게 생각하는 것으로 조사되었다. 기타의견으로 지역의 현안을 파악하고 사업내용에 주민의 수요를 반영하는데 더욱 적극적인 활동이 필요하기 때문에 전문가 증원이 필요하다고 응답하였다.

**[표 4-8] 경관사업-경관협정의 개선필요 사항**

구분	주민		방문객		합계	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
주민홍보	234	48.0	173	39.6	407	44.0
전문가 증원	60	12.3	62	14.2	122	13.2
행정 지원체계	82	16.8	116	26.5	198	21.4
공청회	69	14.1	52	11.9	121	13.1
기타	43	8.8	34	7.8	77	8.3

### 3) 주민·방문객 설문결과 종합

사업 후 만족도가 높고 사업의 중요성을 높게 인식

사업추진과정에 대한 설문에서는 각각의 항목별로 긍정적인 응답 비율이 16%~24%로 나타났다. 긍정적인 응답에 비하여 부정적인 응답의 비율이 더 높았다. 그러나 낙후된 지역 경관을 개선하는 데 중요한 역할을 하는지에 대한 질문에는 68.5%가 긍정적으로 응답하였고, 부정적 응답은 4.5%에 불과하였다. 또한 공동체 의식 향상 등의 시행 효과가 있고 향후 사업의 확대 추진 필요성에도 공감도가 높은 것으로 조사되었다. 특히 사업의 확대 추진 필요성에 대해서는 주민의 58.2%(284명), 방문객의 53.3%(233명)가 긍정적으로 응답한 것으로 나타나, 일상생활에 직접적으로 영향을 받는 주민이 방문객보다 사업 확대 추진의 필요성을 더 크게 인식하고 있음을 알 수 있었다. 이는 주민의 일상적인 생활 경관 향상을 위하여 추진과정의 개선을 통해 경관사업-경관협정의 효율성을 제고하여 확대 추진할 필요성이 있음을 시사한다.

### 사후관리의 중요성 다수 제기

경관사업·경관협정이 개선해야 할 점에 대하여 자유롭게 기술한 기타의견에서는 사업 시행 시 조성된 공원, 쉼터 등의 공간과 가로시설물, 조형물 등이 파손된 채 방치되는 등의 문제점에 대한 지적이 가장 많았다. 사업 종료 후 지속적인 관리를 위한 행정적 제도 마련과 주민의 지속적 관심이 필요할 것으로 보인다.

### 주민홍보 부족, 주민참여 미흡을 문제로 지적

서울시에서 지난 10년간 지속적으로 경관사업·경관협정을 시행해 오고 있으나 설문조사 결과 인지도가 저조한 것으로 나타나 사업에 대한 시민 홍보가 미흡하였음을 알 수 있었다. 또한 설문조사가 사업을 기시행한 지역에서 이루어졌음에도 불구하고 방문객뿐만 아니라 주민들의 61.3%(299명)가 사업에 대해 전혀 알지 못한다고 응답한 것으로 나타나, 사업시행 시 지역 주민에게 사업 설명을 충분하게 하고 있지 않은 것으로 보인다. 사업추진과정에서도 주민참여의 적극성에 대한 평가가 가장 저조했던 것과 연계하여 보면, 경관사업·경관협정에 대한 주민의 이해가 부족하여 사업추진에 적극적으로 참여하지 못하는 것이 문제점으로 나타났다.

기타의견에서도 주민들이 경관사업·경관협정 사업에 대한 명확한 개념을 인지하지 못한 상태에서 사업이 추진된 것에 대한 지적이 가장 많이 나왔다. 따라서 사업의 시행 목적과 내용이 무엇이며, 사업을 시행할 때 주민이 어떤 방식으로 참여할 수 있는지에 대해서 체계적으로 안내할 필요가 있다는 것이다. 이를 위해서는 사업의 전(순) 과정에서 시민홍보를 위한 행정의 노력이 지속적으로 필요할 것이다.

## 2\_자치구 실무담당자 평가

### 1) 조사개요

#### (1) 조사목적

경관사업경관협정은 사업추진과정에서 실질적인 운영과 행정적 지원을 담당하고 지역주민과 전문가를 잇는 공무원의 역할이 매우 중요하다. 따라서 효율적인 사업추진 방안을 도출하기 위하여, 각 자치구의 경관사업경관협정 담당자를 대상으로 사업시행 과정의 어려움과 개선방향에 대한 의견을 수렴하였다.

#### (2) 조사대상

공무원 설문은 서울시 공문협조를 통해 설문지를 발송하고 2018년 6월 11일부터 7월 23일까지 설문조사에 응해줄 것을 25개 자치구에 요청하였다. 이 중 설문에 응한 12개 자치구, 21명의 공무원 설문조사 결과를 토대로 분석하였다.

#### (3) 조사내용

담당조직 현황, 사업추진과정, 사업의 중요성, 사업추진 시 애로사항(개선방향)에 대하여 조사하였다.

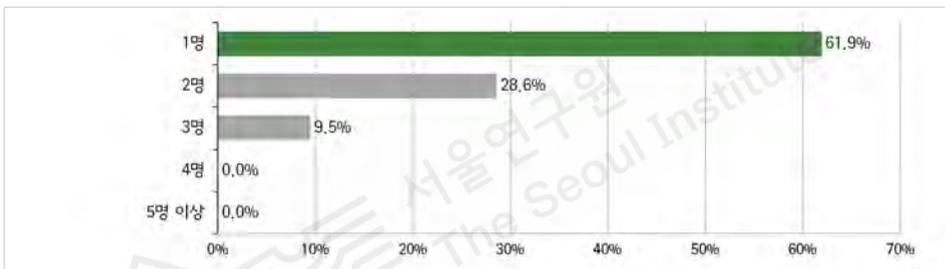
**[표 4-9] 공무원 설문조사 주요내용**

구분	주요내용
담당조직 현황	담당인력 현황
	사업 참여 경험
사업추진과정	주민의견 수렴
	전문가 참여
	행정적 지원
	주민참여의 적극성
사업의 중요성	사업 역할의 중요성
	사업 확대 추진의 필요성
	지속적 사업추진 의향
사업추진 시 애로사항(개선사항)	사업계획서 작성의 업무 난이도
	사업과정의 개선점

## 2) 실무 담당자 설문 결과

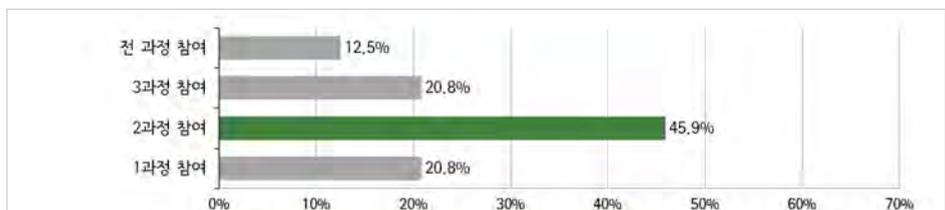
### (1) 담당조직 현황

담당인력이 부족하고 순환직의 특성상 사업 전 과정을 총괄하는 데 한계  
 자치구별로 경관사업·경관협정을 담당하는 인력 현황을 조사한 결과 61.9%가 1명의 인력  
 으로 경관사업·경관협정을 운영하는 것으로 나타났다. 담당인력이 2명인 경우가 28.6%,  
 3명은 9.5%이며, 4명 이상의 담당자가 있는 경우는 없었다. 이 밖에도 설문조사에 참여하  
 지 못한 자치구 중 일부는 현재 경관사업·경관협정을 담당하는 부서와 인력이 전혀 없는  
 것으로 조사되어, 자치구에서 경관사업·경관협정을 추진하기 위한 조직적 여건이 미흡함을  
 알 수 있었다.



[그림 4-2] 자치구 경관사업·경관협정 담당인력 현황

일반적으로 행정 담당자는 순환직의 특성상 경관사업·경관협정을 제안하는 단계에서부터  
 계획 및 설계, 시공, 사후관리까지 사업의 전 과정을 한 명의 담당자가 추진하기 어렵다.  
 실제로 설문조사 결과 사업의 전 과정을 모두 총괄한 경험이 있는 담당자는 12.5%에 불  
 과하였으며, 사업 과정에서 담당자가 바뀌는 경우가 많았다. 사업 과정 중 담당자가 교체  
 되면 일관된 사업의 추진이 어렵고 주민과의 관계 형성과 약속이행에 한계가 있다.



[그림 4-3] 경관사업·경관협정 과정별(사업 제안, 계획 및 설계, 시공, 사후관리) 참여 경험

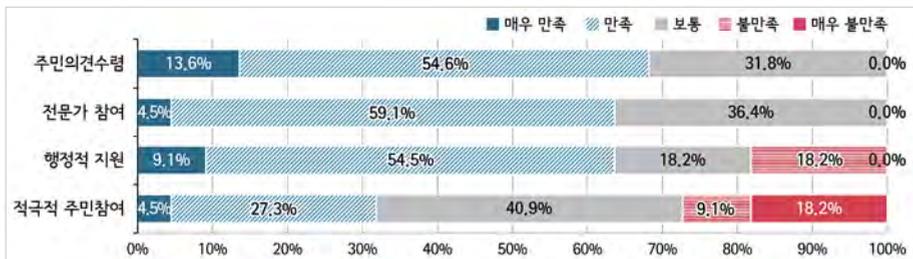
## (2) 사업추진과정

사업추진과정은 긍정적으로 평가, 주민참여의 적극성이 부족한 것이 한계

사업추진과정의 평가를 위하여 주민참여의 적극성, 주민의견 수렴 절차, 전문가 참여, 행정적 지원에 대하여 5점 척도로 설문하였다. 그 결과 주민의 의견수렴 과정에 대하여 68.2%(매우 만족 13.6%, 만족 54.6%)가 긍정적으로 응답하였고, 부정적 응답은 없는 것으로 조사되어 사업추진과정에서 가장 긍정적으로 평가한 것으로 조사되었다. 그러나 동일한 문항에 대하여 주민설문에서는 17.8%(매우 만족 3.3%, 만족 14.5%)가 긍정적으로 응답하였고, 28.9%(불만족 22.0%, 매우 불만족 6.9%)가 그렇지 않다고 응답하여 실무 담당자에 비해 주민은 주민의견 수렴과정에 대해 만족도가 낮은 것으로 나타났다.

전문가의 참여와 활동에 대해서는 63.6%(매우 만족 4.5%, 만족 59.1%)가 긍정적으로 응답하였고, 부정적 응답은 없는 것으로 조사되었다. 동일한 문항에 대한 주민의 응답을 비교해 보면 실무담당자의 만족도에 비해 긍정적 응답 비율(23.9%)이 낮고, 부정적 응답도 25.7%(불만족 19.0%, 매우 불만족 6.7%)로 나타나 실무 담당자에 비해 주민의 만족도가 낮은 것으로 나타났다.

행정적 지원에 대한 만족도도 긍정적 응답이 63.6%(매우 만족 9.1%, 만족 54.5%)로 주민 19.4%에 비하여 높게 나타났다. 주민이 적극적으로 참여하였는지를 묻는 질문에는 긍정적 평가가 31.8%(매우 만족 4.5%, 만족 27.3%), 부정적 평가가 27.3%(불만족 9.1%, 매우 불만족 18.2%)로 주민의 참여가 저조한 것이 사업추진과정의 문제점으로 지적되었다. 이 항목에 대해서는 주민도 15.7%(66명)만 긍정적으로 응답하였고, 부정적 응답도 31.6%(133명)로 가장 많아 실무 담당자와 주민 모두 사업추진과정에서 적극적인 주민참여에 대한 만족도가 가장 낮은 것으로 나타났다.



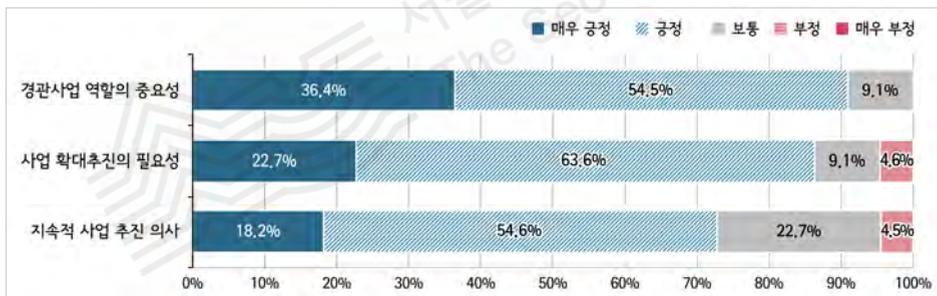
[그림 4-4] 자치구 실무담당자의 경관사업-경관협정 추진과정 평가

### (3) 사업의 중요성

#### 사업의 중요성과 확대 추진의 필요성 공감

지역의 경관을 개선하는 데 경관사업-경관협정이 중요한 역할을 하는지에 대한 질문에는 90.9%가 긍정적(매우 긍정 36.4%, 긍정 54.5%)으로 응답하였으며, 86.3%(매우 긍정 22.7%, 긍정 63.6%)가 경관사업-경관협정의 추진을 확대할 필요가 있다고 답하였다. 동일 항목에 대한 주민과 방문객의 긍정적 응답이 각각 68.5%, 55.9%인 것과 비교해 보면 사업의 중요성과 확대 추진의 필요성에 대하여 실무 담당자가 더 높게 인식하고 있는 것으로 나타났다.

앞으로 해당 자치구에서 경관사업-경관협정을 지속적으로 추진할 의사가 있는지에 대한 질문에는 72.8%가 긍정적(매우 긍정 18.2%, 긍정 54.6%)으로 응답하였다. 그러나 사업의 중요성과 확대 추진의 필요성에는 공감하나, 인력 부족으로 향후 지속적인 추진에는 어려움이 있다는 기타의견도 있었다.



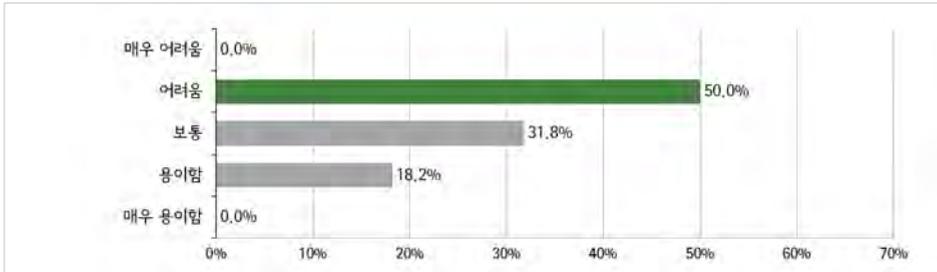
[그림 4-5] 자치구 실무담당자의 경관사업-경관협정의 중요성 인식 및 향후 추진 의사

### (4) 사업추진 시 애로사항(개선사항)

공모제안의 업무난이도가 높고 복잡한 사업절차와 주민갈등이 가장 큰 어려움

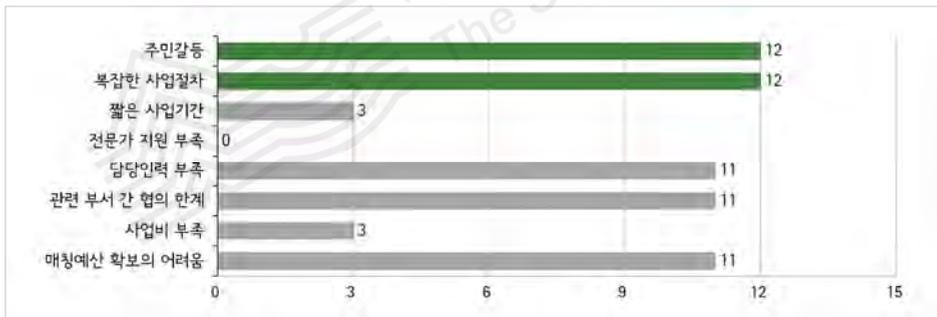
서울시에서 시행하는 경관사업-경관협정 공모 시 제출하는 사업추진계획서 작성의 업무난이도에 대한 질문에 50.0%가 어려움이 있다고 응답하였다. 공모 시 제출하는 사업추진계획서는 대상지 현황, 의견수렴, 지역주민 등 참여여부, 사업구상, 사업효과, 사후관리로 구성된다. 인터뷰에 따르면 경관사업-경관협정에 대한 충분한 이해가 선행되지 않은 상태

에서 사업 대상지를 선정하고 사업구상과 사업효과를 제시해야 하는 업무 부담감이 있는 것으로 조사되었다.



[그림 4-6] 사업 공모 제안서 작성업무의 난이도

마지막으로 개선이 필요한 사항에 대한 질문에는 주민갈등의 해소와 복잡한 사업절차의 개선이 가장 시급한 것으로 나타났다. 다음으로는 담당인력 부족, 관련 부서 간의 협의 한계, 매칭예산 확보의 어려움이 개선되어야 할 사업추진의 문제점으로 지적되었으며, 짧은 사업기간과 사업비 부족도 개선이 필요하다고 응답하였다.



주 : 복수응답 문항으로 유효응답수 63

[그림 4-7] 사업추진 시 개선이 시급한 사항

### 3) 실무 담당자 설문 결과 종합

지속적인 사업 추진을 위해서는 담당 인력 보강과 전문성 제고 필요

공무원을 대상으로 한 설문조사 결과 경관사업-경관협정의 중요성과 확대 추진의 필요성에 대한 공감도가 높고 지속적으로 사업을 추진할 의사가 있는 것으로 나타났다. 그러나

담당자 1명이 경관사업·경관협정을 추진하고 있으며, 순환보직의 특성상 한 명의 담당자가 사업의 전 과정을 모두 총괄하기 어려운 실정이다. 담당자 인터뷰에 따르면 자치구에서는 경관 관련 업무를 전담하는 조직 없이 건축과, 도시재생과 등에서 1명의 담당자가 사업을 추진하는 경우가 대다수인 것을 알 수 있었다. 또한 공모제안서를 작성하기 위해서는 경관 측면에서 대상지의 여건과 사업 필요성, 사업추진 방향에 대하여 검토할 필요가 있으나, 경관분야의 전문성을 갖춘 실무 담당자가 부족하여 어려움이 있는 것으로 나타났다. 따라서 경관사업·경관협정이 안정적으로 추진되기 위해서는 전문 인력의 보강과 조직의 강화가 필요할 것으로 보인다.

#### 사업시행의 전 과정에 주민참여 강화 방안 필요

사업추진과정에서는 주민과 실무 담당자 모두 적극적인 주민참여에 대한 평가가 가장 낮았다. 또한 사업추진을 위해 개선이 필요한 사항을 묻는 질문에서도 주민갈등 최소화 방안 마련이 가장 시급하다고 응답하였다. 따라서 주민이 논의와 협력을 통해 주체적으로 의사결정 과정에 참여할 수 있도록 주민의식을 제고하고 사업시행 전 과정에 주민참여를 강화할 필요가 있다.

#### 주민 중심의 사업추진절차 개선 필요

사업추진과정에 대해서는 모든 항목에서 주민에 비하여 실무담당자의 만족도가 높은 것으로 나타났다. 특히 주민의견 수렴과정과 전문가의 지원에 대하여 실무담당자의 만족도는 높았으나 주민은 부정적 응답이 더 많은 것으로 조사되었다. 이를 개선하기 위해 주민의 입장에서 쉽게 사업추진과정에 의견을 제시할 수 있는 창구를 마련하고 실무 담당자와의 소통이 원활히 이루어지도록 하여야 한다. 또한 전문가는 주민의 요구사항을 사업내용에 적극적으로 반영할 수 있도록 지원할 필요가 있다.

# 05

---

## 경관사업·경관협정 활성화 방안

- 1\_경관사업·경관협정 사업범위 확대
- 2\_효율적 사업추진체계 마련
- 3\_인식개선 및 관리강화

## 05. 경관사업경관협정 활성화 방안

이 장에서는 앞서 살펴본 서울시 경관사업경관협정 운영실태 진단을 통해 도출된 주요이슈와 주민방문객 및 공무원 설문조사를 통한 개선과제, 국내외 사례에서 살펴본 성공요인을 바탕으로 경관사업경관협정의 활성화와 효율적 사업추진을 위한 개선방안을 제시한다.

개선과제는 크게 경관사업경관협정 역할 확대, 효율적 사업추진체계 마련, 인식개선 및 관리강화로 구분하였으며, 각각의 과제를 해결하기 위한 개선방안을 다음과 같이 제시하였다.

첫째, 경관사업경관협정의 역할을 확대하기 위해 서울시 차원의 경관개선, 생활경관개선, 규제지역의 지원으로 사업목적을 세분화하여 사업범위를 확대한다. 둘째, 효율적 추진체계를 마련하기 위하여 주민참여를 강화하고 유사사업을 연계하여 시행하며, 서울시의 지원역할을 강화한다. 마지막으로 사업에 대한 인식을 개선하고 관리를 강화하기 위하여 사후유지관리 체계를 정비하고, 관련 주체에 대한 홍보 및 교육을 강화한다.



[그림 5-1] 경관사업경관협정 운영 개선방안 도출

## 1\_경관사업-경관협정 사업범위 확대

현재 낙후된 생활경관개선을 중심으로 시행되는 경관사업-경관협정의 사업범위를 서울시 차원의 상징경관 보존보호, 경관 관련 규제-관리지역의 경관개선 지원까지 확대한다.



[그림 5-2] 경관사업-경관협정 사업범위 확대 방안

### 1) 서울시 차원의 상징경관 보존보호

2009년 「경관법」에 의거해 최초로 수립된 경관계획에서부터 2016년 재정비된 경관계획에서도 녹지축 네트워크 조성, 주요 지천변 경관개선 등 강, 산, 한양도성으로 대표되는 서울의 경관특성을 형성하기 위한 광역적 경관사업을 지속적으로 제안해 왔다. 그러나 사업 예산확보의 어려움, 담당조직 및 인력 부족 등의 행정력의 한계로 서울시 차원의 경관형성을 위한 대규모 사업은 시행되지 못하고 있다. 경관사업-경관협정은 법에 근거하여 경관을 형성하는 데 직접적으로 활용할 수 있는 유일한 수단으로서 제도적 잠재력을 가지고 있다. 이를 감안하여 경관사업-경관협정이 서울시 전체 차원의 경관형성에 기여할 수 있도록 사업범위를 확대하고 강화할 필요가 있다.

한양도성으로 대표되는 서울의 역사문화 경관 특성을 보호하기 위하여 5대 궁궐, 한옥, 성곽, 근현대 건축자산, 인사동 및 삼청동과 같은 역사문화가로 등 역사문화경관 특성 지역의 경관 형성을 위한 전략적 경관사업-경관협정을 시행한다. 주요 산과 한강의 자연경

관 특성 보존 및 강화를 위해서는 녹지축 연결, 한강의 자연성 보호와 수변 특화경관 조성, 조망명소 조성 등을 위한 사업 시행이 필요하다. 시가지 경관은 ‘2030서울플랜’에서 제시한 3도심과 7광역중심지에 대하여 업무, 상업, 문화관광, R&D, 첨단산업 등 중심지 특화 기능을 고려한 경관형성 및 보존을 위한 경관사업-경관협정을 시행할 수 있다.

이때 해당 지역의 관련 개발계획과 연계하여 효율적이고 종합적인 환경개선이 가능하도록 하여야 한다. 서울시 차원의 경관관리와 관련해서는 「경관법」에 의한 경관계획 이외에도 ‘2030 서울플랜’에서 자연경관과 역사경관의 보전관리를 중요한 목표와 전략으로 제시하고 있다. 또한 역사도심과 한강의 도시계획 및 관리에 대한 서울시의 주요 정책방향을 담고 있는 ‘역사도심 기본계획’과 ‘한강변 관리 기본계획’에서도 경관부문의 관리기본방향과 가이드라인에 대한 내용을 포함하고 있다. 따라서 ‘2030서울플랜’을 비롯한 관련 계획의 경관부문 공간전략과 연계하여 서울시 차원의 상징경관 보존·보호를 위한 경관사업-경관협정을 시행하도록 한다. 이와 같은 광역적 차원의 대규모 경관개선을 시행하기 위해서는 예산확보와 조직강화 및 담당 공무원의 역량 강화 등이 우선될 필요가 있다.



[그림 5-3] 서울시 상징경관 보존·보호를 위한 경관사업-경관협정 역할 확대

## 2) 생활경관개선 및 지역특화 경관형성

현재 경관사업·경관협정은 지역별 여건에 따른 차별성이 미흡하고 물리적 경관개선을 중심으로 이루어지는 한계가 있다. 따라서 경관사업·경관협정의 유형 및 내용을 다양화하고 자치구에서 지역 맞춤형 특화사업을 발굴하여 생활경관개선 및 지역특화 경관형성을 위한 경관사업·경관협정의 역할을 부각하도록 한다.

### 사업유형 및 내용 다양화

그간 주거지역 경관개선과 가로경관개선을 중심으로 시행되어온 경관사업·경관협정을 공장시설 밀집지역 경관개선, 건축물 경관특성지 보호 등 새로운 유형을 발굴하여 다양한 사업이 시행되도록 한다.

지역 경관개선이 지속가능한 동력을 가질 수 있도록 물리적 환경 개선뿐만 아니라 마을청소 등 일상생활의 주민약속에서부터 지역경관자원 발굴, 경관교육, 축제이벤트 등 다양한 주민활동을 지원하는 것으로 확대한다.



[그림 5-4] 경관사업·경관협정 내용 다양화

### 자치구 경관계획 수립을 통한 지역특화 경관사업·경관협정 발굴 유도

현재 자치구에서 공모를 통해 제안하는 경관사업·경관협정은 개별 대상지에 대하여 단기적으로 사업을 제안하고 있다. 그러나 자치구별로 해당 자치구의 경관현황을 구체적으로 파악하고 경관개선을 위한 종합적이고 장기적인 경관사업·경관협정 마스터플랜을 수립하여 체계적으로 사업을 시행할 필요가 있다. 경관개선이 필요한 지역의 경관 훼손 정도에 따라 우선순위를 정하여 연차별 사업계획을 세우고, 자치구 차원에서 경관적 특화가 필요한 대상지에 대하여 단계별 경관형성 방안을 마련한다. 이를 토대로 경관사업·경관협정을 전략적으로 시행하여 사업의 효과와 시너지를 높일 수 있다.

### 3) 경관 관련 규제관리지역의 경관형성 지원

서울시에서는 「경관법」에 따라 경관적 중요성이 높은 지역 중 중점관리가 필요한 지역에 대하여 중점경관관리구역으로 지정하고 일반지역보다 소규모 건축물 및 개발사업에 대해서도 경관심의를 받도록 하고 있다. 또한 제1종일반 및 전용주거지역, 경관지구, 고도지구 등 자연경관과 역사경관 등 서울의 정체성을 상징하는 주요경관을 보유한 지역은 대체로 규제위주의 용도지구로 중대형 개발을 억제하고 있다.

그러나 기반시설이 양호한 지역을 제외하면 자발적 갱신이 어려워 노후화가 지속되고 있는 실정이다. 도시계획으로서 규제는 정당한 권한이나, 지속가능한 경관관리를 위해서는 경관관리에 협력하는 시민들의 주거환경 또한 쾌적할 수 있도록 지원구조가 마련되어야 한다<sup>12)</sup>. 이와 관련하여 일본에서는 경관계획 구역, 경관지구 등 「경관법」에 따른 물리적, 행위적 제한을 받는 지역에 대한 인센티브의 개념으로 경관형성사업을 지원하고 있다. 따라서 경관 관련 규제관리지역의 경관형성을 지원하기 위하여 경관사업-경관협정을 우선적으로 시행할 필요가 있다.

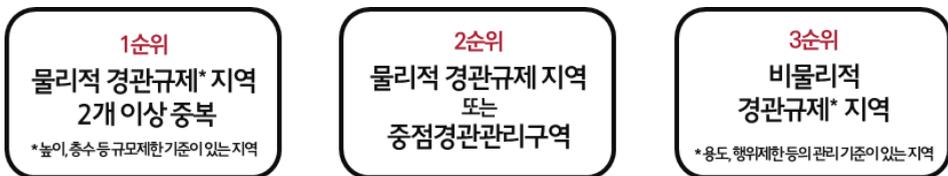
서울시에서 관련법에 따라 경관 관리를 위하여 도시관리규제를 시행하는 지역은 물리적 규제지역과 비물리적 규제지역으로 구분할 수 있다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 경관지구 중 자연경관지구, 시계경관지구, 역사문화특화경관지구, 조망가로특화경관지구는 높이 또는 건폐율의 물리적 행위제한을 적용받는 지역이며, 시가지경관지구와 수변특화경관지구는 미관저해용도 입지제한, 건축선 후퇴부 행위제한 등 비물리적 규제를 적용받는 지역이다. 고도지구는 높이의 규제를 받는 물리적 규제지역에 해당한다.

12) 서울특별시, 2018, 서울특별시 도시관리계획(용도지구) 재정비

[표 5-1] 경관 관련 규제관리지역

근거법	도시관리		세분	규제내용	
국계법	용도지구	경관지구	자연	높이 3층 12m 이하, 건폐율 30% 이하, 미관저해용도 입지제한	
			시계	높이 3층 12m 이하, 건폐율 30% 이하, 미관저해용도 입지제한	
			시가지	미관저해용도 입지제한, 건축선 후퇴부 행위제한	
			특화	역사문화	높이 4층 이하, 미관저해용도 입지제한, 건축선 후퇴부 행위제한
				조망가로	높이 6층 이하, 미관저해용도 입지제한, 건축선 후퇴부 행위제한
	수변	건축심의			
	고도지구	고도지구	높이 4m~36m 이하(지역별 구분)		
용도지역	주거지역	제1종 전용	단독주택(3층 이하), 건폐율 50% 이하, 용적률 100% 이하, 바닥면적 500㎡ 이하		
		제1종 일반	4층 이하 주택, 건폐율 60% 이하, 용적률 200% 이하		
경관법	경관계획	중점경관관리구역	역사도심/한강변/주요산	경관심의	

경관규제의 강도가 높은 지역을 우선적으로 지원하는 것을 전제로 하면 비물리적 규제지역보다는 물리적 규제지역에, 하나의 규제지역으로 지정된 지역보다는 2개 이상 중복 지정된 지역에 우선순위를 둔다. 이에 따라 물리적 경관규제 지역이 2개 이상 중복된 지역을 1순위, 물리적 경관규제 지역 또는 중점경관관리구역을 2순위, 비물리적 경관규제 지역을 3순위로 지원하도록 한다.

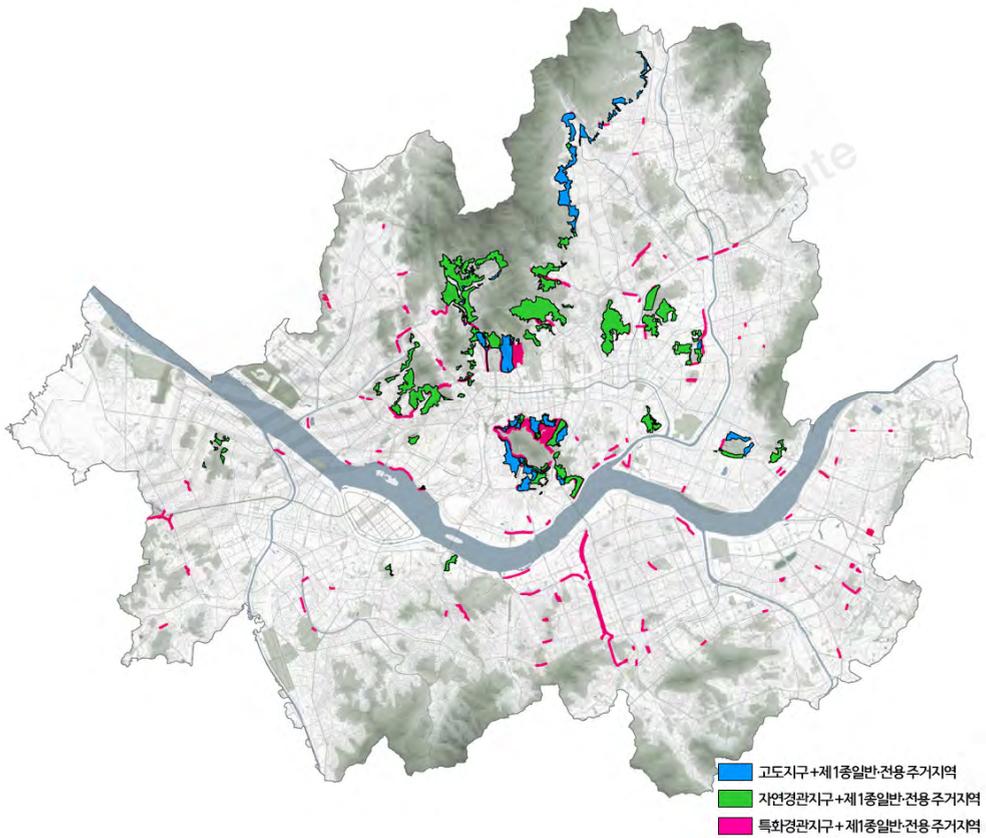


[그림 5-5] 경관 관련 규제관리지역 경관사업경관협정 시행 우선순위

경관지구 및 고도지구와 제1종전용주거지역, 제1종일반주거지역이 중복되는 1순위 경관사업경관협정 대상지역은 약 17.5km<sup>2</sup>이다. 이 중 자연경관지구와 제1종일반주거지역의 중복지역이 9,749,969m<sup>2</sup>로 가장 넓은 면적을 차지한다.

[표 5-2] 경관 관련 규제관리지역 1순위 경관사업·경관협정 시행지역 면적

구분		제1종전용주거(㎡)	제1종일반주거(㎡)	
경관지구	자연	1,988,157	9,749,969	
	특화	역사문화	20,593	1,645,020
		조망가로	-	45,169
고도지구	고도지구	-	4,036,467	
계		17,485,375		



[그림 5-6] 경관 관련 규제관리지역 1순위 경관사업·경관협정 시행지역

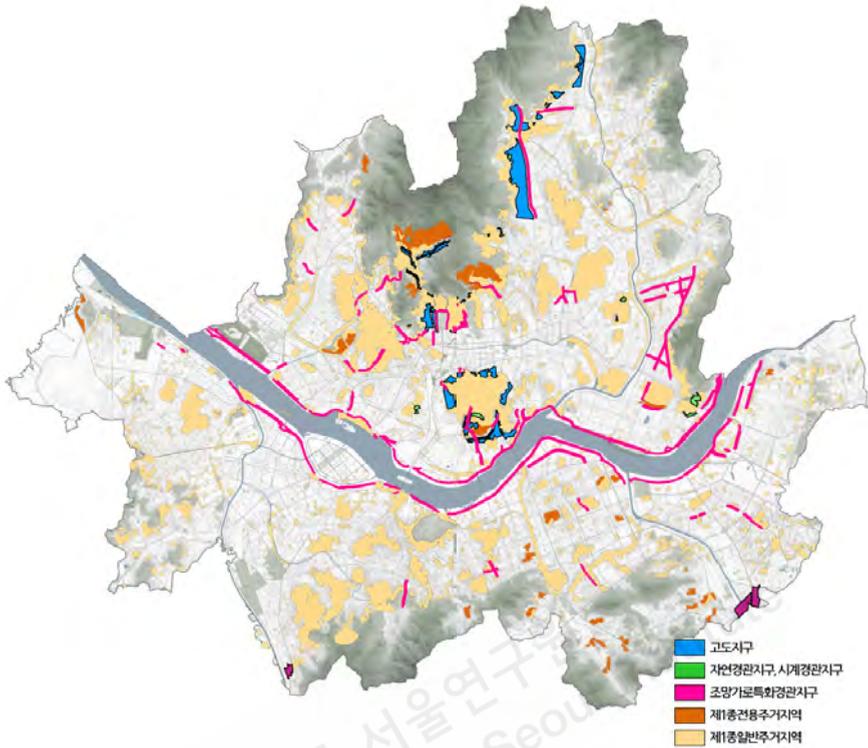
[표 5-3] 1순위 경관사업·경관협정 시행지역 예시

성북구 정릉동	
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 위치 : 서울시 성북구 정릉동 정릉로 8길</li> <li>· 경관 관련 규제현황 : 자연경관지구, 제1종일반주거지역</li> <li>· 대상지 현황 : 왕복2차선 도로에 근린상업가도가 형성되어 있으며, 남부순환로 고가와 접해있음.</li> </ul>	
종로구 청운효자동	
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 위치 : 서울시 종로구 옥인동 필운대로 11길</li> <li>· 경관 관련 규제현황 : 자연경관지구, 제1종일반주거지역, 개발행위허가제한지역</li> <li>· 대상지 현황 : 인왕산 주변 주거 밀집지역으로 좁은 경사로를 중심으로 저층주거가 입지함.</li> </ul>	
서대문구 연희동	
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 위치 : 서울시 서대문구 연희로 10길</li> <li>· 경관 관련 규제현황 : 자연경관지구, 제1종일반주거지역</li> <li>· 대상지 현황 : 연세대학교 서문에서 성산로로 이어지는 보차혼용도로로 편의점, 소규모 음식점 등이 입지함.</li> </ul>	

1순위에 해당하는 중복지역을 제외한 경관지구, 고도지구, 제1종전용주거지역, 제1종일반주거지역은 약 64km<sup>2</sup>이며, 중점경관관리구역이 113km<sup>2</sup>로 2순위 경관사업·경관협정 대상지의 면적은 177km<sup>2</sup>이다.

[표 5-4] 경관 관련 규제관리지역 2순위 경관사업·경관협정 시행지역 면적

구분		면적(m <sup>2</sup> )
경관지구	자연경관지구	385,867
	시계경관지구	691,960
	특화(조망가로)경관지구	593,186
고도지구	고도지구	4,179,438
제1종 주거지역	제1종일반주거	53,638,062
	제1종전용주거	2,947,108
중점경관관리구역	역사도심	19,580,000
	한강변	55,200,000
	주요 산	38,490,000
계		177,298,068



[그림 5-7] 경관 관련 규제관리지역 2순위 경관사업-경관협정 시행지역

[표 5-5] 2순위 경관사업-경관협정 시행지역 예시

노원구 상계동	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치 : 서울시 노원구 상계동 상계로37 라길</li> <li>• 경관 관련 규제현황 : 제1종일반주거지역</li> <li>• 대상지 현황 : 왕복2차선 도로에 근린상업가도가 형성되어 있으며, 남부순환로 고가와 접해있음.</li> </ul>	
광진구 중곡동	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치 : 서울시 광진구 중곡동 용마산로 중곡사거리 일대</li> <li>• 경관 관련 규제현황 : 조망가로미관지구*, 제2종일반주거지역</li> <li>• 대상지 현황 : 인왕산 주변 주거 밀집지역으로 좁은 경사로를 중심으로 저층주거가 입지함.</li> </ul>	

\* 2017년 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정으로 특화경관지구로 통합되었으나, 용도지구명이 변경 고시되지 않아 2018년 7월 현재 토지이용확인원에 조망가로미관지구로 표기되어 있어 이에 따름.

## 2\_효율적 사업추진체계 마련

경관사업-경관협정의 효율적 추진을 위하여 주민참여를 기반으로 한 장기적·점진적 사업추진, 관련 계획 및 유사사업과의 연계, 기본계획 수립단계의 서울시 역할강화 및 지원확대를 통해 사업추진체계를 개선한다.



[그림 5-8] 효율적 사업추진체계 마련

### 1) 주민참여를 기반으로 한 장기적·점진적 사업추진

주민주도의 경관협정으로 단계적 전환

주민설문조사에 따르면 경관사업보다 경관협정으로 사업을 추진한 경우 사업추진과정과 사업시행효과에 대한 만족도와 사업 중요성에 대한 인식이 더 높은 것으로 나타났다. 뿐만 아니라 공공의 주도로 시행되는 경관사업이 단기적 사업시행에 그치는 것에 비해 주민이 주도적인 참여 주체가 됨으로써 사업 효과와 관리의 지속성을 향상시킬 수 있다. 따라서 장기적으로는 주민주도의 경관협정 방식을 지향할 필요가 있다. 물론 아직까지 서울시와 주민 모두 협정방식의 사업시행 경험이 부족한 단계이며, 제도를 운영해 나가면서 주민의 인식이 개선되고 행정의 역량도 강화된다는 점을 고려할 때 경관사업에서 경관협정으로 단계적 전환이 필요하다.

1단계는 주민의 인식을 개선하고 경관사업의 경험을 통해 역량을 강화하는 시기로, 앞서 살펴본 서초구 동산로의 사례처럼 공공이 주도적으로 지원하는 경관사업을 시행하되 주민

의 참여를 적극적으로 유도한다. 2단계는 경관사업을 우선 시행하면서 경관협정을 체결할 수 있는 동기부여와 주민조직의 기반을 마련하고, 경관사업이 완료되는 단계에서 경관협정을 체결하여 지역의 경관관리가 지속될 수 있는 구조를 만든다. 마지막 단계는 경관협정을 활성화하는 단계로, 주민의 자발적 참여로 경관협정이 체결된 대상지 중 협정의 이행이 우수한 지역에 대한 지원 수단으로 경관사업을 시행하여 장기적 유지관리 지원 및 협정 지속을 유도한다.

**초기 경관사업+ 주민참여유도**

주민의 인식을 개선하고 역량 강화하는 시기



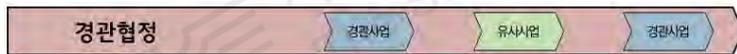
**중기 선 경관사업+ 후 경관협정**

선 시행하는 경관사업을 통한 생활환경 개선이 경관협정의 동기부여가 되어 경관협정을 정착시키는 시기



**장기 선 경관협정+ 지속적 경관사업 지원**

주민의 자발적 경관협정 시행 대상지 중 협정 이행이 우수한 지역에 경관사업을 추가 시행하여 장기적 유지관리 지원 및 협정 지속 유도



[그림 5-9] 주민주도의 경관협정으로 단계적 전환

서울시 경관사업-경관협정 지원단(코디네이터 풀) 운영

수원시 성대법발거리 사례를 통해 알 수 있듯이 주민의 공감대를 형성하여 경관협정을 체결하기까지는 최소 2~3년 이상의 기간이 소요되며, 이 기간에 지역주민의 역량을 끌어내고 공공을 독려할 수 있는 전문가의 지속적인 노력이 반드시 수반되어야 한다. 이러한 역할을 하기 위한 방안으로 서울시 경관부서에서 경관코디네이터 풀(pool) 개념의 지원단을 구성하여 권역별로 경관코디네이터를 파견한다.

경관코디네이터의 역할은 단기적으로 지역 주민의 의견을 수렴하여 경관사업-경관협정의 추진 방향을 설정해 나가고 전문가(MP)와 공무원, 주민의 원활한 소통을 위한 교류의 창구가 되어야 한다. 또한 사업추진과정을 지속적으로 모니터링하고 경관사업-경관협정의 홍보를 지원한다. 중장기적으로는 주민을 위해 경관협정 사전준비와 경관협정서 작성을

도와 협정체결을 지원하고, 협정이행 과정을 모니터링한다. 지속적으로 지역 밀착형 경관 과제와 경관사업·경관협정을 발굴하고 관계부서 협의 및 유사사업 연계를 지원한다.

## 2) 관련 계획 및 유사사업과의 연계

주요 전략계획의 마중물 사업 : 생활권계획의 전략구상지역 경관형성

경관사업·경관협정을 서울시에서 추진하고 있는 주요 전략계획의 마중물 사업으로 활용한다. 2018년 고시된 ‘서울생활권계획’에서는 각 지역별 발전구상과 경관부문 공간관리지침에서 골목길 미관개선, 특화가로 조성, 녹지축연결 등 다양한 경관 관련 전략을 제시하고 있다. 이와 연계하여 경관사업·경관협정을 지역발전구상에서 제안한 전략지역의 공간개선을 위한 상징적 선행사업으로 시행한다. 이를 통해 경관사업·경관협정이 생활권계획 공간관리지침의 경관관리를 실현하는 수단이 될 수 있다.

[동대문구 지역생활권계획, 전농·답십리 지역발전구상도]



[전농·답십리 경관부문 공간관리지침]



출처 : 서울특별시, 2018, 2030서울생활권계획\_동대문구 지역생활권계획

[그림 5-10] 생활권계획의 경관 관련 공간구상 및 공간관리지침 예시

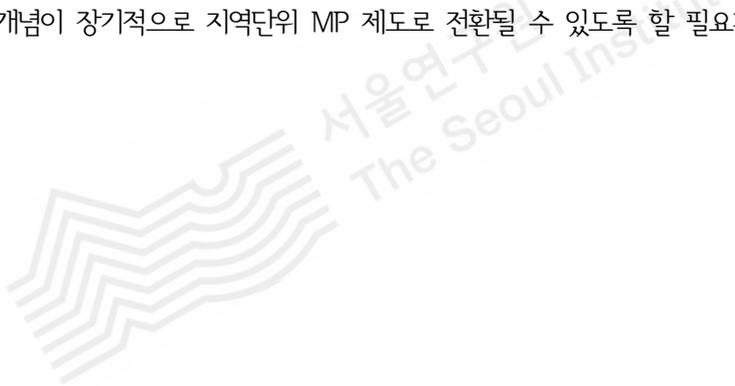
지구단위계획과 연계한 경관사업·경관협정 시행

실효성 높은 도시관리 수단 중 하나인 지구단위계획에 경관관리계획과 함께 경관사업·경관협정 내용을 포함하여 사업의 실현성을 높인다. 지구단위계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 근거로 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·

군관리계획이다.<sup>13)</sup> 이를 위하여 지구단위계획 수립지침에는 환경관리계획 또는 경관계획을 포함하도록 명시하고 있으나, 현재는 지구 내 경관의 형태와 특성을 보존 형성하는 계획내용보다는 용도지역 상향, 개발규모 설정 등 용도와 규모 계획에 집중되어 있다. 따라서 지구단위계획에 경관상세계획과 경관사업-경관협정을 통한 지역차원의 구체적인 경관 형성방안이 마련된다면 지구 차원의 경관개선을 위한 수단이 될 수 있다.

#### 지역단위 MP를 활용한 종합적 환경개선

서울시에서 추진하고 있는 경관사업-경관협정 유사사업을 체계적으로 연계하여 지역의 종합적 환경개선이 이루어질 수 있도록 한다. 이를 위하여 서울시에서는 앞서 제시한 ‘경관사업-경관협정 지원단’(가칭)에서 지역단위의 유사사업 연계를 구상하고 경관부서와 함께 서울시 관련 부서별 협의를 주도한다. 자치구에서는 권역별 코디네이터가 공무원과 함께 관련 부서 협의 및 연계를 조정·지원한다. 이를 통하여 현재 사업단위로 운영되고 있는 MP의 개념이 장기적으로 지역단위 MP 제도로 전환될 수 있도록 할 필요가 있다.



13) 서울연구원, 2017, 서울시 경관심의 운영진단과 개선방안



출처 : 2017~2018 시의회 업무보고자료 및 서울시청 홈페이지 조직도 업무분장(2018.08) 기준  
 시행 및 계획 수립 중인 사업을 참고하여 재작성

[그림 5-11] 서울시 경관사업 유사사업

### 3) 서울시 역할 강화 및 지원확대

서울시에서 경관사업-경관협정 기본계획 및 설계 완료 후 자치구에서 실시설계 및 시설공사 현재 서울시에서는 공모를 통해 경관사업-경관협정 대상지를 선정하고 사업비를 지원하며, 사업대상으로 선정된 자치구에서 기본계획 및 설계, 시공까지 실질적으로 사업의 전 단계를 시행하고 있다. 이에 따라 자치구에서 개별적으로 사업계획을 수립하게 되므로 자치구와 설계업체의 역량에 따라 계획 수준의 격차가 발생한다. 또한 사업계획 및 설계 부문의 예산이 각 대상지마다 개별업체에 분산되므로 예산투입의 효율성도 떨어진다. 이러한 한계를 개선하기 위하여 서울시에서 예산을 일괄 집행하여 전체 사업 대상지의 기본계획 및 설계안을 수립하여 계획의 질적 수준을 담보하고, 해당 자치구에서는 실시설계와 시설공사를 시행하는 것으로 서울시와 자치구의 역할을 분담할 필요가 있다. 이로써 우수한 설계업체 및 MP 선정이 용이해지고 자치구와 서울시 행정 절차를 단순화하여 계획수립 절차상 효율을 높일 수 있다.

#### 경관사업 기본계획 적정예산 기준 마련

경관사업의 기본계획 및 설계는 도로포장, 조경 및 식재, 주민편의시설, 방범 및 안전, 조명 및 야간경관 등 다양한 요소를 통합적으로 디자인하고, 계획과정에서 주민의견 수렴 과정을 거쳐야 하는 등 일반적 설계용역에 비하여 업무가 포괄적이다. 그러나 현재는 이러한 경관사업 계획 및 설계과정의 특수성을 반영한 용역대가 산정 기준이 부재하여 일반설계 단가 기준을 적용하여 용역비를 산정하고 있다. 그 결과 업무 난이도에 비하여 예산이 적게 책정되어 주로 소규모 기술업체에서 시행하는 경우가 많아 우수한 계획안 도출에 한계가 있다. 따라서 디자인의 질을 제고하기 위해서는 계획부문 예산투자의 확대가 반드시 선행되어야 한다. 이를 위하여 디자인비용, MP비용, 주민참여 비용 등을 포괄하는 서울시의 경관사업 원가계산 표준을 마련하도록 한다.

#### 경관사업 자문단 운영의 제도적 근거 마련

별도의 경관위원회를 운영하지 않는 서울시에서는 경관사업-경관협정의 효율적인 자문 및 심의를 위하여 2016년부터 경관분야 전문가로 구성된 '서울시 경관사업 자문단'을 별도로 운영하고 있다. 이를 통해 그동안 도시건축공동위원회에서 지구단위계획심의회와 동일한

조건으로 경관사업을 심의하면서 발생하는 심의 기준, 심의 전문성 등에 대한 문제를 보완하고 경관사업의 기본계획부터 실행까지 신속하고 일관성 있는 자문을 운영할 수 있게 되었다. 그러나 '서울시 경관사업 자문단'은 서울시 내부방침에 근거하여 운영되고 있어 제도적 근거가 미흡한 실정이다. 따라서 「서울시 경관조례」에 경관위원회를 별도로 두지 않는 서울시의 특성을 고려하여 경관사업·경관협정의 효율적 자문 및 심의를 위하여 별도의 자문단을 운영할 수 있도록 명시하여 제도적 토대를 강화할 필요가 있다.



### 3\_인식개선 및 관리강화

#### 1) 유지관리 강화

##### 경관사업·경관협정 완료 대상지 관리주체 일원화

경관사업·경관협정 시 조성된 시설은 사업이 완료되면 각각 해당 부서에서 관리하게 되는 데, 평균 5개 이상(최대 8개)의 담당부서로 분산되어 지속적인 모니터링과 통합관리가 이루어지지 못하는 것으로 나타났다. 실제로 경관사업·경관협정 당시 설치한 벤치, 안내판 등이 파손되어도 지역주민들이 소관부서를 알지 못해 그대로 방치되는 경우가 많았다. 따라서 사업 완료 후 일정기간(2년 이상 권장)은 경관사업·경관협정 시행 부서에서 사업대상지의 공간 및 시설물의 유지관리를 총괄할 필요가 있다. 담당자는 연 1회 정기적으로 사업대상지의 유지관리 모니터링을 실시하여 보수가 필요한 지역은 각 시설물 담당부서에 개선을 의뢰한다.

##### 사업 전후 기록과 사후평가 및 모니터링 의무화

경관사업·경관협정의 운영 실태를 파악하고 지속적으로 개선해 나가기 위해서는 사업내용과 관리과정을 지속적으로 점검할 필요가 있다. 경관사업·경관협정 시행 시 세부내용에 대하여 체계적으로 기록하는 관리카드 작성을 의무화(부록 작성예시 참조)하고 서울시 및 자치구의 사업 담당자가 다양한 사업내용을 공유할 수 있도록 한다. 관리카드는 경관사업/협정 구분, 위치, 사업기간, 사업유형, 사업비 등의 사업개요와 함께 물리적 개선내용, 주민활동에 대한 지원사항에 대하여 구체적으로 기술하도록 한다. 또한 사업 전후를 비교할 수 있는 도면과 사진자료를 첨부하며, 매년 관리보수 내역, 주민만족도를 점검하고, 경관협정의 경우 연차별로 협정이행 현황을 평가하고 기록하도록 한다.

**[표 5-6] 경관사업·경관협정 아카이빙 목록 예시**

구분	세부항목
사업개요	경관사업/경관협정 구분, 위치, 사업기간, 사업유형, 사업비(총액, 시비, 구비)
사업내용	물리적 개선사항, 주민활동 지원사항, 사업 전후 도면 및 사진
사후관리	유지관리 담당, 관리보수 내역, 주민만족도, 연차별 협정이행 평가

[표 5-7] 경관사업경관협정 관리카드 작성 예시(안)

<b>사 업 명</b>		<input type="checkbox"/> 경관사업 <input type="checkbox"/> 경관협정					
<b>위 치</b>							
<b>사업기간</b>							
<b>사업유형</b>	<input type="checkbox"/> 주거지역 <input type="checkbox"/> 상업가로경관 <input type="checkbox"/> 지하지상철역사 <input type="checkbox"/> 고가하부 <input type="checkbox"/> 문화재주변 <input type="checkbox"/> 기타( )						
<b>규 모</b>							
<b>시행구분</b>	<input type="checkbox"/> 시범사업 <input type="checkbox"/> 자치구 공모 <input type="checkbox"/> 시의원 발의						
<b>사 업 비</b> (천 원)	<b>총액(시비:구비)</b>	<b>설계</b>	<b>시설공사</b>				
<b>사업내용</b>	<b>가로 환경</b>	담장	계단	대문	옹벽	보호펜스	안전시설
	<b>도로 교통</b>	보도	차도	하수시설	볼라드	주차장	교통시설
	<b>녹지</b>	식재	녹지	플랜터	수목보호	공원	벽면녹화
	<b>공간</b>	광장	쉼터	딛발	문화시설	체육시설	고가하부개선
	<b>지주 시설</b>	가로등	보안등	CCTV	통합지주	분전함	소화전
	<b>시설 설치</b>	자전거보관소	쓰레기장	조형물	안내판	간판	어닝
	<b>주민활동 지원사항</b>						
<b>도 면</b>	[사업 전]			[사업 후]			
<b>사 진</b>	[사업 전]			[사업 후]			
<b>주민만족도</b>	사업추진과정	물리적 개선 효과	공동체 의식 제고	삶의 질 개선	활동지원		
<b>유지관리 담당</b>	도로시설	교통시설	하수시설	녹지	안내판		
<b>관리보수 내역</b>	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차		

## 2) 홍보 및 교육강화

### 자발적 참여와 인식제고를 위한 주민·자치구 홍보

경관사업경관협정의 추진 과정과 지원내용, 신청 방법 등을 알기쉽게 안내하기 위한 리플릿을 제작하여 주민센터 등에 비치하여 홍보할 수 있도록 한다. 또한 경관사업경관협정 우수사례를 홍보 책자로 제작하여 관심도를 높일 수 있게 한다. 경관사업경관협정 완료 지역은 매년 전시회, 발표회 등을 통해 사업 과정의 노하우를 공유하고 사업성과를 홍보하여 범업 효과를 높인다.



출처 : 서울시 도시재생본부 주거재생과, 2015, 저층주거지 집수리 지원사업 리플릿

[그림 5-12] 저층주거지 집수리 지원사업 리플릿 사례

### 관련 주체의 역할 구체화 및 교육

경관사업경관협정 시행 시 서울시, 자치구, 주민센터 공무원과 지역 전문가(MP), 코디네이터, 주민의 역할을 명확히 제시하기 위하여 경관사업경관협정 실무 매뉴얼을 마련한다. 또한 실무를 담당하는 공무원의 관심도를 높이고 업무 전문성을 강화하기 위하여 동아리 활동 등 자율적인 교육활동을 지원한다. 교육시행 방식은 우선 경관에 대해 인식을 가지고 있는 전문직 공무원을 대상으로 집중적으로 교육하는 것이 효율적일 것이다. 더불어 구청장 등 각 자치구의 의사결정 담당자의 의지가 정책 추진에 중요한 영향을 미치므로, 구청장을 대상으로한 교육 및 홍보 프로그램을 마련하는 방안도 검토할 필요가 있다.<sup>14)</sup>

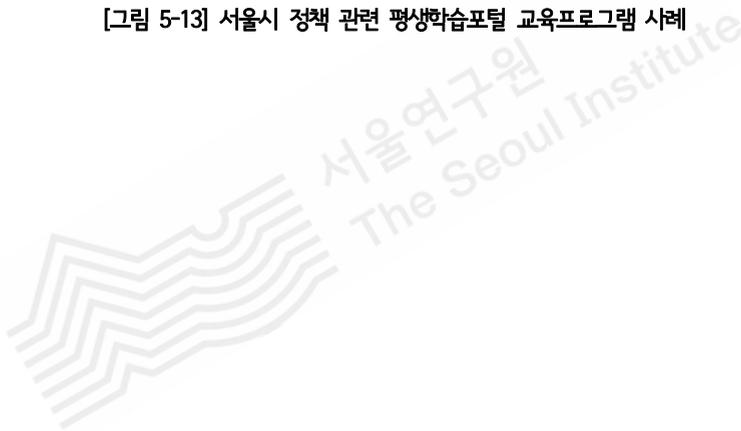
14) 건축도시공간연구소, 2016, 경관협정 실효성 제고를 위한 지원방안 연구

또한 전문가도 경관사업-경관협정에 대한 이해도가 상이하므로 건축사 보수교육 등을 통해 정기적으로 교육을 실시할 필요가 있다. 주민 역량 강화를 위하여 경관사업-경관협정 아카데미 콘텐츠를 개발하여 서울시 평생학습포털(<http://sl.seoul.go.kr/main/MainView.dunet>)을 활용한 교육 프로그램을 운영한다.



출처 : 서울시 평생학습포털(<http://sl.seoul.go.kr/main/MainView.dunet>)

[그림 5-13] 서울시 정책 관련 평생학습포털 교육프로그램 사례



## 참고문헌

- 국토교통부, 2009, 경관사업 모델개발 및 실행방안
- 국토교통부, 2014, 경관사업 효과에 대한 실증적 분석연구
- 김성하황선아, 2016, 경기도 도시경관사업에서 주체의 역할 및 특성, 경기연구원
- 박상준, 2016, 경관협정사업 시행 후 유지관리에 관한 만족도 영향분석, 한양대학교 대학원 석사학위 논문
- 서울특별시, 2009, 서울특별시 기본경관계획
- 서울특별시, 2015, 양재권역 지식허브 조성을 위한 기본구상 및 전략연구
- 서울특별시, 2016, 서울특별시 경관계획
- 서울특별시, 2016, 양재우면 'R&D 지구' 육성 종합계획
- 서울특별시, 2018, 2030서울생활권계획\_동대문구 지역생활권계획
- 서울특별시, 2018, 서울특별시 도시관리계획(용도지구) 재정비
- 서초구, 2018, 동산로 경관개선사업 대상지에 대한 주민참여계획
- 서초구, 2018, 양재동 동산로 경관개선사업 기본계획
- 성대밤밭거리 경관협정 운영회, 2017, 성대밤밭거리 차 없는 날(Car Free Day) 행사 운영보고서
- 양용택배옹규임희지, 2018, 서울시 경관사업과 경관협정사업의 주민참여방식에 따른 만족도 차이점 비교연구, 서울도시연구, 제18권 제2호, p23, 서울연구원
- 윤혜산정민선, 2015, 인천시 경관사업 평가 및 개선방안, 인천발전연구원
- 이여경심경미, 2016, 경관협정 실효성 제고를 위한 지원방안 연구, 건축도시공간연구소
- 장정화양우혁신종진, 2010, 경관협정사업의 실효성 제고를 위한 그린파크사업과의 연계에 관한 연구, 한국도시설계학회지, 제11권 제4호, p59, 한국도시설계학회
- 정상혁오지연, 2017, 서울시 경관심의 운영진단과 개선방안, 서울연구원
- 정수진, 2014, 수원시 경관사업 추진모형 연구, 수원시정연구원
- 정수잔고화정, 2015, 수원시 경관협정 연구\_장안문 거북시장과 성대밤밭 문화의 거리를 중심으로, 수원시정연구원
- 주신하, 2017, 경관제도에 대한 경관담당 공무원 인식조사, 한국조경학회지, 제45권 3호, p54, 한국조경학회

<http://sll.seoul.go.kr/main/MainView.dunet>(서울시 평생학습 포털)

<http://www.law.go.kr/>(국가법령정보센터)

<http://www.mlit.go.jp>(일본 국토교통성 홈페이지)

<http://www.mlit.go.jp/common/001017215.pdf>(街なみ環境整備事業(国土交通省))



# 부록

---

- 1\_경관조례에 의해 기시행된 사후평가 종합분석
- 2\_경관사업경관협정 관리카드

## 1\_경관조례에 의해 기시행된 사후평가 종합분석

※ 서울시 도시관리과에서 설문조사 결과 데이터를 제공받아 본 연구에서 재작성함.

2008년 「경관법」에 따라 최초로 제정된 서울시 경관조례와 시행규칙에서는 경관사업이 완료되거나 중단되었을 때에는 2년 이내에 평가를 실시하고 그 결과를 경관계획에 반영할 수 있도록 명시하였다. 이후 2014년 「경관법」 전부개정에 따라 서울시 경관조례가 전부개정되고 시행규칙이 폐지되면서 경관사업 사후평가에 대한 근거 조항이 삭제되었다. 이에 따라 2011년 최초로 시행된 경관사업-경관협정을 시작으로 2013년 완료된 9개의 사업 대상지에 대해서는 서울시에서 지역주민을 대상으로 한 사후평가를 실시하였다.

**[부록 표 1] 기시행 사후평가의 대상지별 이용자 설문조사 표본 수**

대상지명	총 설문조사 표본 수	대상지명	총 설문조사 표본 수
영등포구 신길역	76	도봉구 창동역사	100
도봉구 도봉산역	100	금천구 독산역	114
강북구 우이동	100	구로구 들머리마을	98
양천구 신월2동	100	관악구 보그니마을	61
은평구 산새마을	100	합계	849

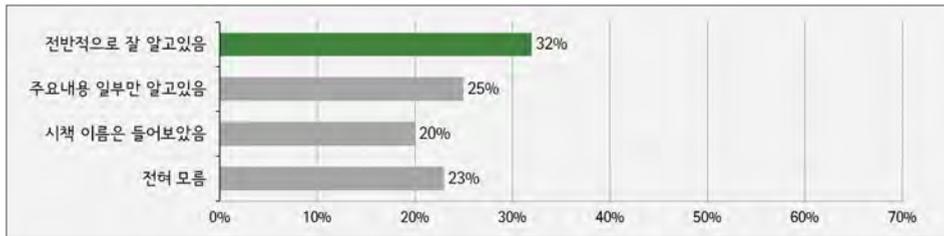
본 연구에서는 경관사업-경관협정이 완료된 21개 대상지 전체에 대한 설문조사 결과의 비교를 위하여 경관조례에 따라 기시행된 사후평가 결과를 종합·정리하였다. 이때 조례에 의한 사후평가는 사업완료 시점에서 설문조사가 실시된 것과 달리, 이번에 실시한 설문조사는 사업완료 후 2~3년이 경과한 후 시행되었다. 이처럼 설문조사 시점이 달랐던 점과 설문조사 인력의 역량 차이<sup>15)</sup>가 있을 수 있음을 감안하여 사업 시기별 설문결과와의 직접적 비교는 분석에서 제외하였다.

### (1) 사업 인지도

경관사업-경관협정에 대하여 어느 정도 알고 있는지에 대한 질문에 32%(269명)가 전반적으로 잘 알고 있다고 응답하였으며, 25%(209명)가 주요 내용의 일부를 인지하고 있다고 응답하였다. 주요 내용의 일부만 알고 있거나, 시책의 이름 정도만 인지하고 있다는 응답

15) 설문조사 인력의 설문목적 및 세부항목에 대한 안내방식과 경관사업-경관협정에 대한 설명 정도 등의 차이에 따라 응답자의 이해도가 달라지며, 이는 설문결과에 영향을 줄 수 있음.

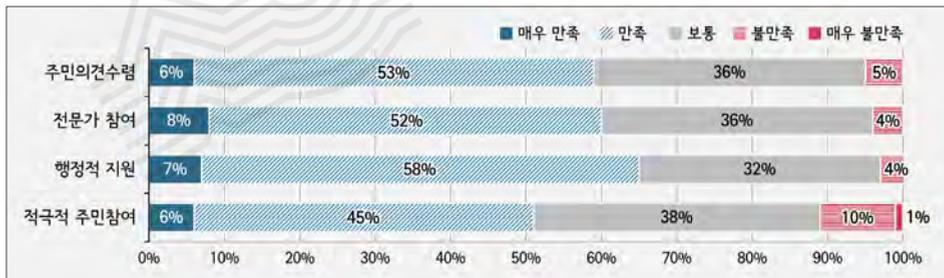
은 각각 20%(171명), 23%(196명)로 나타났다.



[부록 그림 1] 기사행 사후평가의 경관사업경관협정 인지도

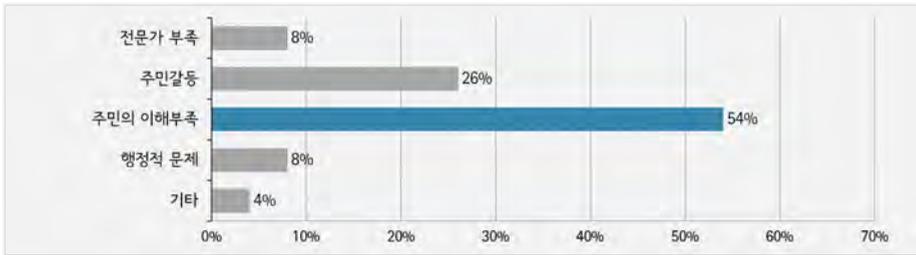
## (2) 사업추진과정 평가

사업추진과정에서 주민의 의견이 충분히 수렴되었는지에 대한 질문에는 59%(448명)가 긍정적으로 응답하였고, 전문가의 참여와 활동에 대해서는 60%(455명)가 긍정적으로 응답하였다. 행정적(재정적, 제도적) 지원에 대한 만족도를 묻는 질문에는 65%(486명)가 긍정적으로 응답하여 사업추진과정에서 만족도가 가장 높았다. 주민들 스스로 사업추진과정에 적극적으로 참여하였는지에 대해서는 51%(386명)가 긍정적으로 응답하였고, 부정적 응답도 11%(79명)로 가장 많아 만족도가 가장 낮은 것으로 나타났다.



[부록 그림 2] 기사행 사후평가의 경관사업경관협정 사업추진과정 평가

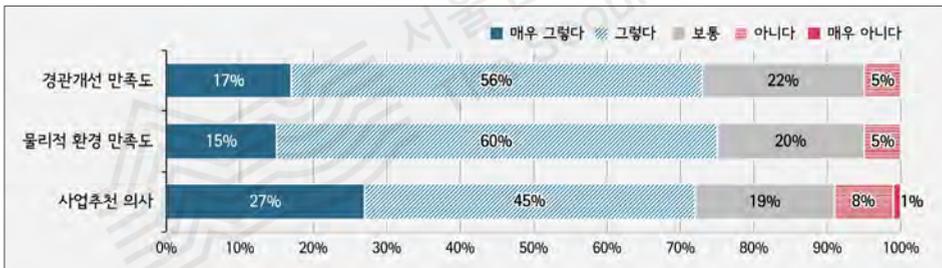
사업추진과정 중 가장 어려웠던 부분은 무엇이었는지에 대해서는 54%(338명)가 경관사업경관협정에 대한 주민의 이해 부족으로 응답하였고, 다음으로 주민갈등이 26%(161명)로 조사되었다. 행정적인 문제와 전문가 부족은 각각 8%(50명, 53명)로 나타났다.



[부록 그림 3] 기시행 사후평가의 경관사업-경관협정 추진과정 중 문제점

### (3) 사업 만족도

사업 후 개선된 경관에 대해 만족하는지에 대한 질문에는 73%(623명)가, 경관사업-경관협정으로 조성된 물리적 환경의 만족도는 75%(639명)가 긍정적으로 응답하여 경관개선과 물리적 환경개선에 대한 만족도가 높은 것으로 나타났다. 경관사업-경관협정을 다른 지역 사람들에게 추천할 의향이 있는지를 묻는 질문에는 72%(609명)가 긍정적으로 추천할 의향이 있다고 응답하였다.



[부록 그림 4] 기시행 사후평가의 경관사업-경관협정 개선사항 만족도

### (4) 사업 효과

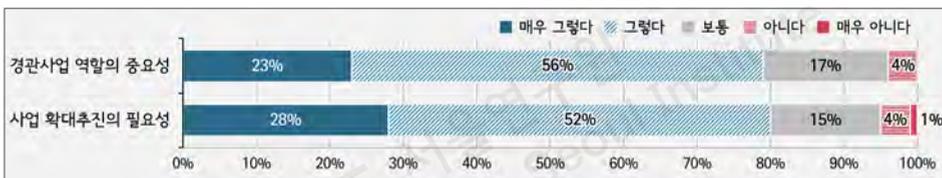
사업이 삶의 질 향상에 영향을 주었는지에 대한 질문에는 60%(507명)가 긍정적으로 응답하였고, 사업 후 지역에 대한 애착과 자긍심이 더 커졌는지에 대해서는 64%(546명)가 긍정적으로 응답하였다. 사업이 주민들 간의 관계개선과 공동체 의식 향상에 도움이 되었는지에 대한 질문에는 65%(555명)가 긍정적으로 응답하였다.



[부록 그림 5] 기사행 사후평가의 경관사업-경관협정 사업시행 효과

### (5) 사업의 중요성

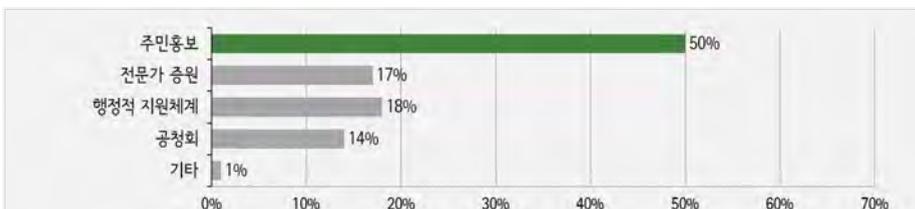
낙후된 지역의 경관을 개선하는 데 경관사업-경관협정이 중요한 역할을 하는지에 대한 질문에는 79%가 긍정적으로 응답하였으며, 향후 서울시에서 경관사업-경관협정을 확대하여 추진할 필요성이 있는지에 대한 질문에도 80%가 긍정적으로 응답하였다.



[부록 그림 6] 기사행 사후평가의 경관사업-경관협정의 중요성

### (6) 개선방향

사업진행 과정에서 개선했으면 하는 점에 대한 질문에 50%(421명)가 주민홍보가 가장 중요하다고 응답하였다. 이어서 행정지원 체계의 개선이 18%(152명), 전문가 증원이 17%(148명), 공청회를 실시하여야 한다는 의견이 14%(123명)로 조사되었다.



[부록 그림 7] 기사행 사후평가의 경관사업-경관협정 개선방향

## 2\_경관사업·경관협정 관리카드

2009년~2018년 7월까지 완료된 경관사업·경관협정을 대상으로, 서울시 도시관리과와 자치구에서 제공받은 경관자문 상정자료, 기본계획·설계 보고서, 실시도면, 준공보고서를 기초로 작성하였음.

사업명		영등포구 신길역		■ 경관사업 □ 경관협정	
위치	영등포구 신길동 신길역(경남아파트~셋강다리)				
사업기간	2009.9~2011.11				
사업유형	<input type="checkbox"/> 주거지역 <input type="checkbox"/> 상업가로경관 <input checked="" type="checkbox"/> 지하지상철역사 <input type="checkbox"/> 고가하부 <input type="checkbox"/> 문화재주변 <input type="checkbox"/> 기타( )				
규모	길이 400m, 폭 50m(차도 45m, 인도 3~5m)				
시행구분	<input checked="" type="checkbox"/> 시범사업 <input type="checkbox"/> 자치구 공모 <input type="checkbox"/> 시의원 발의				
사업비 (천 원)	총액(시비:구비)	설계	시설공사		
	1,754,740(전액 시비)	107,000	1,647,740		

사업내용	가로 환경	담장	계단	대문	옹벽	보호펜스	안전시설
		-	-	-	-	펜스	-
	도로 교통	보도	차도	하수시설	볼라드	주차장	교통시설
		화강판석, 인조화강블록	-	맨홀 28개	볼라드 16개	공영주차장 개선	-
	녹지	식재	녹지	플랜터	수목보호	공원	벽면녹화
		수목식재	떠녹지, 화단	-	수목보호관 8개	-	-
	공간	광장	쉼터	틔밭	문화시설	체육시설	고가하부개선
	신길역 광장, 셋강광장	벤치 8개	-	-	운동기구	-	
지주 시설	가로등	보안등	CCTV	통합지주	분전함	소화전	
	가로등 15개소	보안등, 지하보차도 조명	-	통합지주 1개소	분전함	-	
시설 설치	자전거보관소	쓰레기장	조형물	안내판	간판	어닝	
	-	-	-	시설안내표지 1개	-	-	

유지관리	도로시설, 분전함	녹지 및 벤치	안내판	교통시설물(볼라드 등)
	안전건설국 도로과	생활환경국 공원녹지과	안전건설국 건설관리과	안전건설국 교통행정과

도 면 (계 획 안)

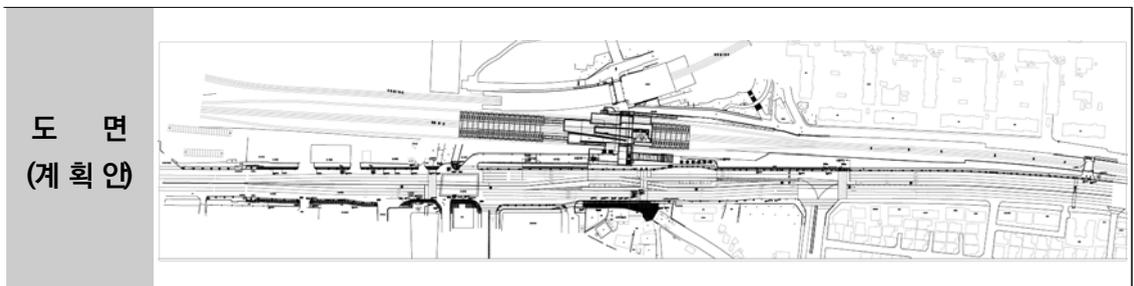


**사 업 명**      **도봉구 도봉산역**      **■ 경관사업 □ 경관협정**

<b>위 치</b>	도봉구 도봉로 도봉산역 주변(시계~한신아파트)			
<b>사업기간</b>	2010.3~2011.12			
<b>사업유형</b>	□ 주거지역 □ 상업가로경관 ■ 지하지상철역사 □ 고가하부 □ 문화재주변 □ 기타( )			
<b>규 모</b>	길이 760m, 보도 1.5~3m			
<b>시행구분</b>	■ 시범사업 □ 자치구 공모 □ 시의원 발의			
<b>사 업 비</b> (천 원)	<b>총액(시비:구비)</b>	<b>설계</b>	<b>시설공사</b>	
	1,148,383(전액 시비)	89,049	1,059,334	

<b>사업내용</b>	<b>가로 환경</b>	담장 -	계단 도봉마당 계단정비	대문 -	옹벽 -	보호펜스 펜스 71개소	안전시설 -
	<b>도로 교통</b>	보도 화강판석, 인조화강블록	차도 -	하수시설 빗물받이, 맨홀 25개소	볼라드 볼라드 17개소	주차장 -	교통시설 교통안내표지판 3개
	<b>녹지</b>	식재 수목보식	녹지 띠녹지	플랜터 -	수목보호 수목보호관 34개	공원 -	벽면녹화 -
	<b>공간</b>	광장 도봉마당 정비	쉼터 벤치 6개소	덧발 -	문화시설 -	체육시설 -	고가하부개선 굴다리하부 정비
	<b>지주 시설</b>	가로등 가로등 46개소	보안등 공원등 2개소	CCTV -	통합지주 -	분전함 -	소화전 -
	<b>시설 설치</b>	자전거보관소 -	쓰레기장 -	조형물 해치상 정비	안내판 산행안내게시판	간판 -	어닝 -

<b>유지관리</b>	<b>도로시설</b>	<b>교통시설</b>	<b>하수시설</b>	<b>녹지</b>	<b>안내판</b>
	안전건설교통국 도로과	안전건설교통국 교통행정과	안전건설교통국 방재치수과	도시관리국 공원녹지과	도시관리국 도시디자인과





**사 업 명** 양천구 신월2동 □ 경관사업 ■ 경관협정

<b>위 치</b>	양천구 신월2동 448~472번지 일대			
<b>사업기간</b>	2010.10~2011.10			
<b>사업유형</b>	■ 주거지역 □ 상업가로경관 □ 지하지상철역사 □ 고가하부 □ 문화재주변 □ 기타( )			
<b>규 모</b>	면적 123,000㎡, 2,324세대			
<b>시행구분</b>	■ 시범사업 □ 자치구 공모 □ 시의원 발의			
<b>사 업 비</b> (천 원)	<b>총액(시비:구비)</b>	<b>설계</b>	<b>시설공사</b>	
	1,985,000(전액 시비)		1,985,000	

<b>사업내용</b>	<b>가로 환경</b>	담장 담장정비, 주택하부 가림막	계단	대문	옹벽	보호펜스	안전시설
	<b>도로 교통</b>	보도 보도블록	차도 아스콘포장, 미끄럼방지포장	하수시설	블라드	주차장	교통시설
	<b>녹지</b>	식재 수목식재	녹지 화단	플랜터	수목보호	공원	벽면녹화
	<b>공간</b>	광장	쉼터 파고라, 벤치, 장미야치	틔밭	문화시설	체육시설	고가하부개선
	<b>지주 시설</b>	가로등	보안등	CCTV	통합지주	분전함	소화전
		가로등	보안등	방법용CCTV	-	-	-
	<b>시설 설치</b>	자전거보관소	쓰레기장	조형물	안내판	간판	어닝
	-	쓰레기가림막	-	-	간판정비 8개소	-	

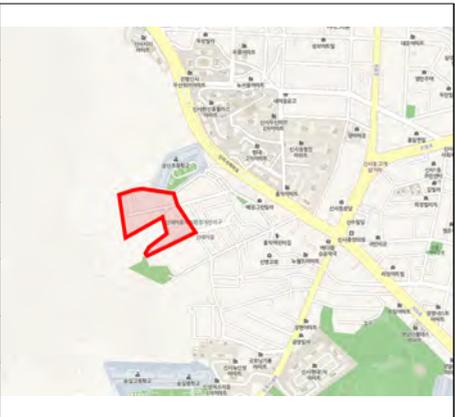
<b>유지관리</b>	민간시설물(대문 등) 경관협정운영위
-------------	------------------------

<b>도 면</b> (계 획 안)	-
-----------------------	---



**사업명** 은평구 산새마을 ■ 경관사업 □ 경관협정

<b>위 치</b>	은평구 신사2동 237번지 일대		
<b>사업기간</b>	2009.10~2013.6 (공사 : 2012.11~2013.6)		
<b>사업유형</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 주거지역 <input type="checkbox"/> 상업가로경관 <input type="checkbox"/> 지하지상철역사 <input type="checkbox"/> 고가하부 <input type="checkbox"/> 문화재주변 <input type="checkbox"/> 기타( )		
<b>규 모</b>	면적 15,600㎡, 주택 106동		
<b>시행구분</b>	<input type="checkbox"/> 시범사업 <input type="checkbox"/> 자치구 공모 <input type="checkbox"/> 시의원 발의		
<b>사업비</b> (천 원)	<b>총액(시비:구비)</b>	<b>설계</b>	<b>시설공사</b>
	1,126,534(70:30)	52,449	1,074,085



<b>사업내용</b>	<b>가로 환경</b>	담장 담장정비	계단 계단정비 4개소	대문 -	옹벽 옹벽정비 4개소	보호펜스 안전난간 36개	안전시설 -
	<b>도로 교통</b>	보도 인조화강석블록, 산책로 정비	차도 -	하수시설 맨홀, 빗물받이	볼라드 -	주차장 -	교통시설 -
	<b>녹지</b>	식재 수목식재	녹지 화단	플랜터 -	수목보호 -	공원 쌈지공원	벽면녹화 -
	<b>공간</b>	광장 -	쉼터 벤치 3개, 평상 4개	덧발 덧발 1개소	문화시설 -	체육시설 -	고가하부개선 -
	<b>지주 시설</b>	가로등 -	보안등 보안등 개량 37개, 공원등 2개소	CCTV 방법용CCTV 2개소	통합지주 한전주 이설 1개소	분전함 -	소화전 소화전 2개소
	<b>시설 설치</b>	자전거보관소 -	쓰레기장 재활용수거함 3개소	조형물 -	안내판 마을안내판 3개소	간판 -	어닝 -

<b>유지관리</b>	도로시설, 계단	덧발, 쉼터	하수시설	방법시설(CCTV)	재활용수거함	덧발관리, 쉼터청소
	건설교통국 도로과	건설교통국 공원녹지과	건설교통국 치수방재과	행정안전국 전산정보과	도시환경국 청소행정과	산새마을 주민

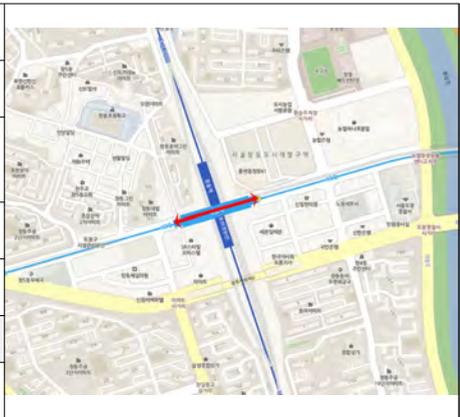
**도 면 (계 획 안)**

- Eco-nature(오픈스페이스계획)
- Safety(주민편의계획)
- 재활용분리수거함설치
- 한편주보안등
- 전용주보안등
- CCTV 설치
- 가운 CCTV
- Service(가로환경계획)
- Design(공공디자인계획)
- 마을안내판
- 경사로, 계단 보수
- 식육 및 울책설치
- 소화전 정비
- 가운 CCTV



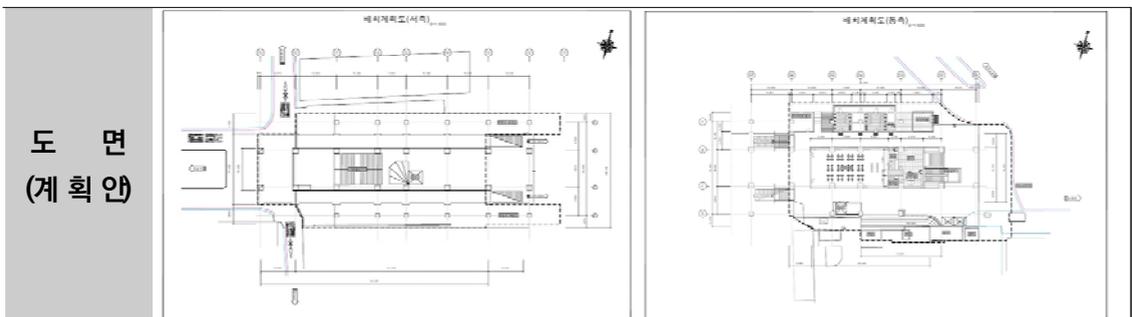
**사업명** 도봉구 창동역사 ■ 경관사업 □ 경관협정

<b>위치</b>	도봉구 창동 135-1번지 창동역 1, 2번 출구		
<b>사업기간</b>	2012.1~2013.7 (공사 : 2012.11~2013.7)		
<b>사업유형</b>	□ 주거지역 □ 상업가로경관 ■ 지하지상철역사 □ 고가하부 □ 문화재주변 □ 기타( )		
<b>규모</b>	길이 210m, 폭 30m		
<b>시행구분</b>	□ 시범사업 ■ 자치구 공모 □ 시의원 발의		
<b>사업비</b> (천 원)	<b>총액(시비:구비)</b>	<b>설계</b>	<b>시설공사</b>
	1,373,819(70:30)	73,232	1,300,587



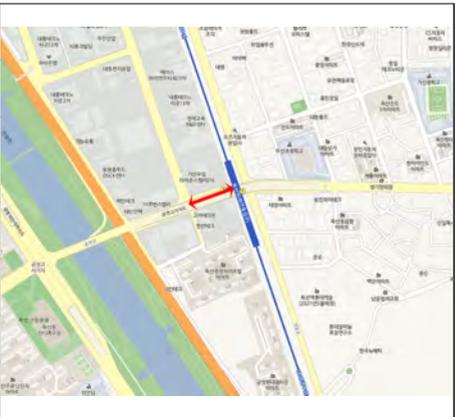
<b>사업내용</b>	<b>가로 환경</b>	담장	계단	대문	옹벽	보호펜스	안전시설
		-	진입계단 정비	-	-	-	-
	<b>도로 교통</b>	보도	차도	하수시설	볼라드	주차장	교통시설
		화강판석포장	아스콘포장, 아스팔트포장	맨홀, 수로, 집수정	볼라드	-	-
	<b>녹지</b>	식재	녹지	플랜터	수목보호	공원	벽면녹화
		수목식재	-	-	-	-	-
	<b>공간</b>	광장	쉼터	텃밭	문화시설	체육시설	고가하부개선
	-	벤치 15개, 돌의자 4개	-	마을북카페, 푸드마켓, 기동갤러리, 창동역사인물페널	-	고가하부 경관개선 노점 재배치	
<b>지주 시설</b>	가로등	보안등	CCTV	통합지주	분전함	소화전	
	LED조명등 84개	-	-	-	분전반 2개	소화기 비치	
<b>시설 설치</b>	자전거보관소	쓰레기장	조형물	안내판	간판	어닝	
	자전거보관소	-	-	시설안내판 3개소, 방향유도사인 4개소	-	-	

<b>유지관리</b>	도로시설	하수시설	문화시설	화장실	자전거보관소	노점, 출구	기동갤러리	안내판, 배수시설
	안전건설교통국 도로과	안전건설교통국 방재치수과	행정관리국 자치행정과, 복지환경국 복지정책과	복지환경국 청소행정과	안전건설교통국 교통행정과	안전건설교통국 건설관리과	행정관리국 문화관광과	서울메트로



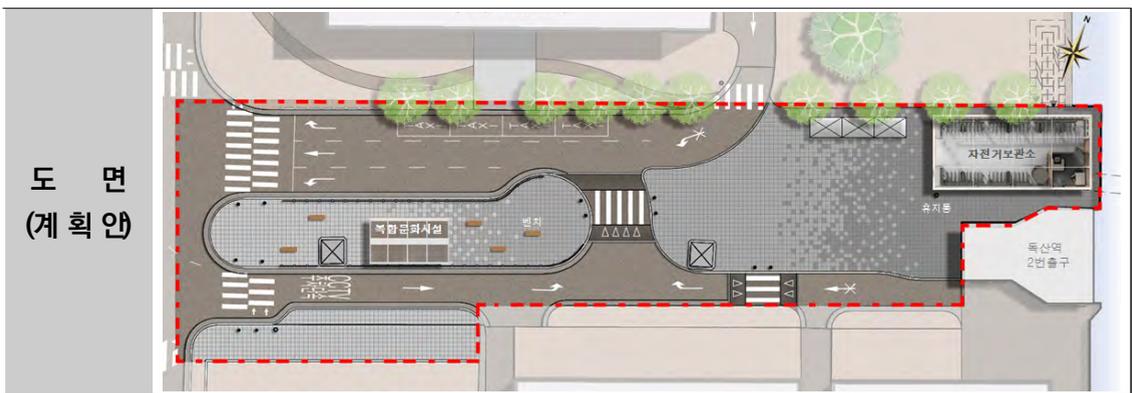
**사 업 명**      **금천구 독산역**      ■ 경관사업   □ 경관협정

<b>위 치</b>	금천구 가산동 677 독산역 금천교 하부		
<b>사업기간</b>	2012.01~2013.10 (공사 : 2012.12~2013.9)		
<b>사업유형</b>	<input type="checkbox"/> 주거지역 <input type="checkbox"/> 상업가로경관 <input checked="" type="checkbox"/> 지하지상철역사 <input type="checkbox"/> 고가하부 <input type="checkbox"/> 문화재주변 <input type="checkbox"/> 기타(        )		
<b>규 모</b>	면적 3,000㎡, 길이 100m		
<b>시행구분</b>	<input type="checkbox"/> 시범사업 <input checked="" type="checkbox"/> 자치구 공모 <input type="checkbox"/> 시의원 발의		
<b>사 업 비</b> (천 원)	<b>총액(시비:구비)</b>	<b>설계</b>	<b>시설공사</b>
	942,181(70:30)	50,985	891,196

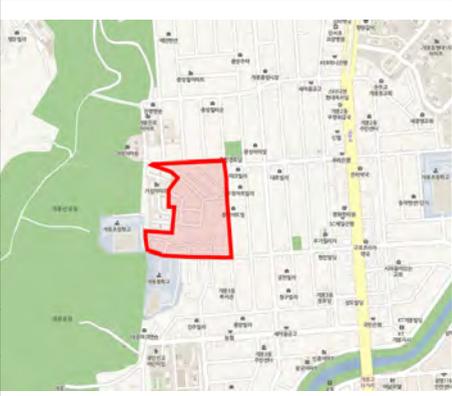


<b>사업내용</b>	<b>가로 환경</b>	담장	계단	대문	옹벽	보호펜스 펜스 77개, 조류집근방지망	안전시설
	<b>도로 교통</b>	보도 인조화강석블록	차도 아스콘포장	하수시설 맨홀 7개, 빗물받이	볼라드 볼라드 16개	주차장	교통시설
	<b>녹지</b>	식재	녹지	플랜터	수목보호	공원	벽면녹화
	<b>공간</b>	광장	쉼터 벤치 9개	덧발	문화시설 작은도서관	체육시설	고가하부개선 고가하부 아트판넬, 고가하부조명
	<b>지주 시설</b>	가로등 가로등 3개	보안등	CCTV 방법용CCTV 2개	통합지주	분전함	소화전
	<b>시설 설치</b>	자전거보관소 자전거보관소, (수리소 포함)	쓰레기장 휴지통 4개	조형물	안내판 안내표지판 6개	간판	어닝

<b>유지관리</b>	도로시설	교통시설, 자전거보관소	하수시설	작은도서관
	안전건설국 도로과	안전건설국 교통행정과	안전건설국 안전지수과	교육담당관



**사 업 명** 구로구 들머리마을 □ 경관사업 ■ 경관협정

<b>위 치</b>	구로구 개봉3동 344번지 일대			
<b>사업기간</b>	2012.01~2013.12(공사 : 2013.5~2013.12)			
<b>사업유형</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 주거지역 <input type="checkbox"/> 상업가로경관 <input type="checkbox"/> 지하지상철역사 <input type="checkbox"/> 고가하부 <input type="checkbox"/> 문화재주변 <input type="checkbox"/> 기타( )			
<b>규 모</b>	면적 38,000㎡			
<b>시행구분</b>	<input type="checkbox"/> 시범사업 <input checked="" type="checkbox"/> 자치구 공모 <input type="checkbox"/> 시의원 발의			
<b>사 업 비</b> (천 원)	<b>총액(시비:구비)</b>	<b>설계</b>	<b>시설공사</b>	
	908,897(60:40)	82,000	826,897	

<b>사업내용</b>	<b>가로 환경</b>	담장 도색, 담장허물기	계단 -	대문 -	옹벽 데크마감 1개소	보호펜스 펜스	안전시설 -
	<b>도로 교통</b>	보도 콘크리트블록	차도 -	하수시설 -	볼라드 볼라드 7개	주차장 주차장정비	교통시설 -
	<b>녹지</b>	식재 수목식재	녹지 창틀화단 41개	플랜터 플랜터 49개	수목보호 -	공원 쌈지공원	벽면녹화 -
	<b>공간</b>	광장 -	쉼터 평상, 평의자, 야외테이블	덧발 덧발	문화시설 -	체육시설 -	고가하부개선 -
	<b>지주 시설</b>	가로등 -	보안등 보안등	CCTV 방법용CCTV	통합지주 -	분전함 -	소화전 -
	<b>시설 설치</b>	자전거보관소 자전거거치대	쓰레기장 -	조형물 -	안내판 -	간판 간판정비	어닝 어닝설치

<b>유지관리</b>	도로시설 안전건설국 도로과	공원(조경) 도시관리국 공원녹지과	방법시설(CCTV) 행정관리국 홍보전산과	옹벽 개웅중학교	쉼터 SH공사	덧발, 간판, 어닝 경관협정운영영위
-------------	----------------------	--------------------------	------------------------------	-------------	------------	------------------------

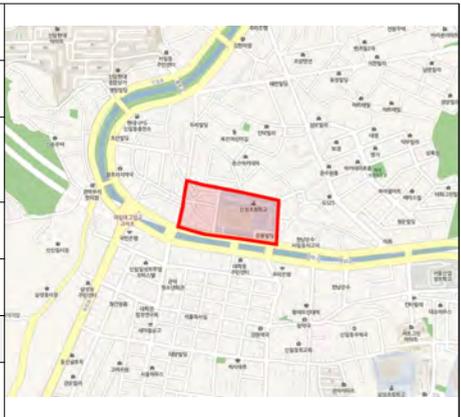
**도 면 (계 획 안)**

-



**사 업 명** 관악구 보그니마을 □ 경관사업 ■ 경관협정

<b>위 치</b>	관악구 서림동 116번지 일대		
<b>사업기간</b>	2012.03~2013.12 (공사 : 2013.04~2013.12)		
<b>사업유형</b>	■ 주거지역 □ 상업가로경관 □ 지하지상철역사 □ 고가하부 □ 문화재주변 □ 기타( )		
<b>규 모</b>	면적 22,000㎡, 건물 25개동 65세대		
<b>시행구분</b>	□ 시범사업 ■ 자치구 공모 □ 시의원 발의		
<b>사 업 비</b> (천 원)	<b>총액(시비:구비)</b>	<b>설계</b>	<b>시설공사</b>
	889,982(60:40)	85,800	804,182



사업내용	가로 환경	담장 학교담장정비, 담장허물기	계단	-	대문	대문정비	옹벽	-	보호펜스	안전펜스	안전시설	-
	도로 교통	보도 콘크리트가공블록	차도	-	하수시설	-	볼라드	볼라드	주차장	주차장정비	교통시설	과속방지턱 1개
	녹지	식재 수목식재	녹지	-	플랜터	플랜터 35개	수목보호	-	공원	-	벽면녹화	-
	공간	광장	쉼터	쉼터	딧밭	딧밭	문화시설	-	체육시설	-	고가하부개선	-
	지주 시설	가로등	보안등	보안등 22개	CCTV	방범용CCTV 2개	통합지주	-	분전함	-	소화전	-
	시설 설치	자전거보관소	쓰레기장	-	조형물	조형물	안내판	-	간판	간판정비	어닝	어닝정비
	자전거보관소 2개	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

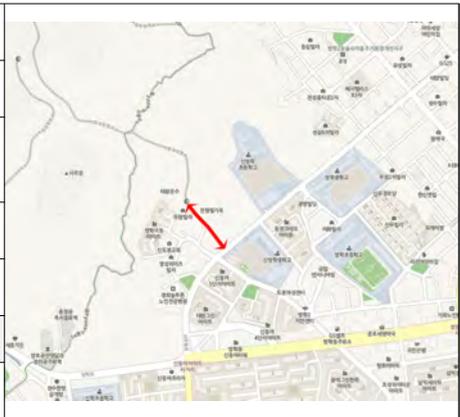
유지관리	도로시설, 보안등, 펜스	방법시설(CCTV)	플랜터	학교담장	화단, 조형물
	건설교통국 토목과	안전행정부 홍보정보과	공원녹지과, 신성초교, 서림동, 경관협정운영위	신성초교	경관협정운영위

<b>도 면</b> (계 획 안)	-		
-----------------------	---	--	--



**사 업 명** 도봉구 전형필가옥 주변 ■ 경관사업 □ 경관협정

<b>위 치</b>	도봉구 시류봉로 149~149-33		
<b>사업기간</b>	2014.5~2015.9 (공사 : 2015.4~2015.9)		
<b>사업유형</b>	□ 주거지역 □ 상업가로경관 □ 지하지상철역사 □ 고가하부 ■ 문화재주변 □ 기타( )		
<b>규 모</b>			
<b>시행구분</b>	□ 시범사업 ■ 자치구 공모 □ 시의원 발의		
<b>사 업 비</b> (천 원)	<b>총액(시비:구비)</b>	<b>설계</b>	<b>시설공사</b>
	511,440(50:50)	34,793	476,647



<b>사업내용</b>	<b>가로 환경</b>	담장 담장정비	계단 -	대문 전형필가옥 출입구 개선	옹벽 옹벽보강	보호펜스 안전펜스	안전시설 -
	<b>도로 교통</b>	보도 화강석판석	차도 화강석판석, 아스콘포장	하수시설 배수로 정비, 빗물받이	볼라드 -	주차장 -	교통시설 일방통행 표지판, 주차금지선
	<b>녹지</b>	식재 수목식재	녹지 띠녹지, 화단	플랜터 -	수목보호 -	공원 -	벽면녹화 -
	<b>공간</b>	광장 -	쉼터 -	덧발 -	문화시설 -	체육시설 -	고가하부개선 -
	<b>지주 시설</b>	가로등 -	보안등 LED보안등 6개	CCTV -	통합지주 -	분전함 -	소화전 -
	<b>시설 설치</b>	자전거보관소 -	쓰레기장 -	조형물 -	안내판 안내사인 12개	간판 -	어닝 -

<b>유지관리</b>	<b>도시시설</b>	<b>하수시설</b>	<b>녹지</b>	<b>안내사인</b>
	안전건설교통국 도로과	안전건설교통국 안전치수과	도시관리국 공원녹지과	도시관리국 도시계획과



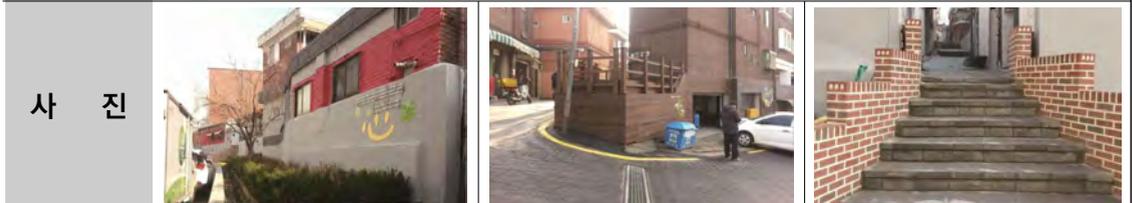
**사 업 명** 관악구 가온누리마을 □ 경관사업 ■ 경관협정

<b>위 치</b>	관악구 중앙동 459번지 일대		
<b>사업기간</b>	2014.5~2015.12 (공사 : 2015.6~2015.12)		
<b>사업유형</b>	■ 주거지역 □ 상업가로경관 □ 지하지상철역사 □ 고가하부 □ 문화재주변 □ 기타( )		
<b>규 모</b>	면적 10,700㎡, 102필지, 건물 63동		
<b>시행구분</b>	□ 시범사업 ■ 자치구 공모 □ 시의원 발의		
<b>사 업 비</b> (천 원)	<b>총액(시비:구비)</b>	<b>설계</b>	<b>시설공사</b>
	892,138(50:50)	92,814	799,324

<b>사업내용</b>	<b>가로 환경</b>	담장 도색, 광고물부착방지시트	계단 계단정비	대문 대문정비	옹벽 벽화	보호펜스 학교 경계 디자인펜스	안전시설 양심거울
	<b>도로 교통</b>	보도 인조화강석블록	차도 아스콘포장	하수시설 -	볼라드 -	주차장 주차장정비	교통시설 반사경
	<b>녹지</b>	식재 수목식재	녹지 화단	플랜터 플랜터	수목보호 -	공원 쌈지공원	벽면녹화 벽면녹화
	<b>공간</b>	광장 -	쉼터 파고라, 휴게데크	덧발 덧발	문화시설 -	체육시설 -	고가하부개선 -
	<b>지주 시설</b>	가로등 -	보안등 보안등	CCTV 방범용CCTV 5개소	통합지주 -	분전함 -	소화전 -
	<b>시설 설치</b>	자전거보관소 -	쓰레기장 -	조형물 -	안내판 마을안내판	간판 -	어닝 -

<b>유지관리</b>	도시시설	방범시설	조경시설	기타(담장 및 대문 등)
	건설교통국 토목과	안전행정국 안전관리과	도시관리국 공원녹지과	경관협정운영위

**도 면 (계 획 안)**



**사업명** 동작구 흑석역 ■ 경관사업 □ 경관협정

<b>위 치</b>	동작구 흑석3동 115-1(흑석역 3, 4번 출구 주변)			
<b>사업기간</b>	2015.10~2015.12(공사: 2015.10~2015.12)			
<b>사업유형</b>	<input type="checkbox"/> 주거지역 <input type="checkbox"/> 상업가로경관 <input checked="" type="checkbox"/> 지하지상철역사 <input type="checkbox"/> 고가하부 <input type="checkbox"/> 문화재주변 <input type="checkbox"/> 기타( )			
<b>규 모</b>				
<b>시행구분</b>	<input type="checkbox"/> 시범사업 <input checked="" type="checkbox"/> 자치구 공모 <input type="checkbox"/> 시의원 발의			
<b>사업비</b> (천 원)	<b>총액(시비:구비)</b>	<b>설계</b>	<b>시설공사</b>	
	80,000(전액 시비)	6,000	74,000	

<b>사업내용</b>	<b>가로 환경</b>	담장	계단	대문	옹벽	보호펜스	안전시설
		-	-	-	-	안전펜스	-
	<b>도로 교통</b>	보도	차도	하수시설	볼라드	주차장	교통시설
		소형고압블록	-	-	-	-	-
	<b>녹지</b>	식재	녹지	플랜터	수목보호	공원	벽면녹화
		수목식재	띠녹지	-	-	쌈지공원	-
	<b>공간</b>	광장	쉼터	덧밭	문화시설	체육시설	고가하부개선
	-	벤치, 데크쉼터 1개소	-	-	-	-	
<b>지주 시설</b>	가로등	보안등	CCTV	통합지주	분전함	소화전	
	-	-	-	-	-	-	
<b>시설 설치</b>	자전거보관소	쓰레기장	조형물	안내판	간판	어닝	
	-	-	-	안내지도 2개	-	-	

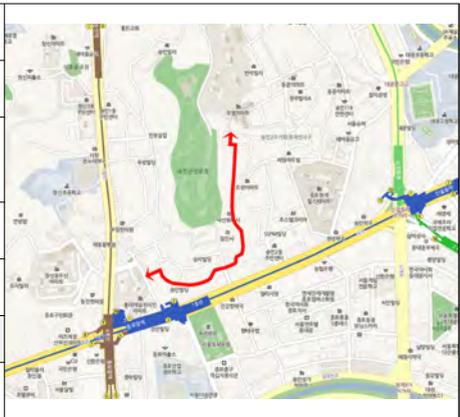
<b>유지관리</b>	<b>녹지</b> 도시관리국 공원녹지과
-------------	--------------------------

<b>도 면 (계 획 안)</b>	-
--------------------	---



**사업명** 종로구 송인동 ■ 경관사업 □ 경관협정

<b>위 치</b>	종로구 송인동 종로63가길, 종로63다길		
<b>사업기간</b>	2014.12~2016.8 (공사 : 2015.10.~2016.8)		
<b>사업유형</b>	■ 주거지역 □ 상업가로경관 □ 지하지상철역사 □ 고가하부 □ 문화재주변 □ 기타( )		
<b>규 모</b>	길이 980m, 폭 4~6m		
<b>시행구분</b>	□ 시범사업 ■ 자치구 공모 □ 시의원 발의		
<b>사업비</b> (천 원)	<b>총액(시비:구비)</b>	<b>설계</b>	<b>시설공사</b>
	751,952(50:50)	80,366	671,586



사업내용	가로 환경	담장 도색	계단	계단정비	대문	셔터 디자인	옹벽	옹벽보강	보호펜스	안전난간	안전시설	범죄예방디자인 시설 (여성안심 귀갓길)	
	도로 교통	화강석판석	차도	아스콘포장, 미끄럼방지포장	하수시설	빗물받이	-	볼라드	-	주차장	주차장정비	교통시설	과속방지턱
	녹지	식재 수목식재	녹지	화단	플랜터	플랜터	-	수목보호	-	공원	-	벽면녹화	-
	공간	광장	쉼터	파고라 1개	덧발	-	-	문화시설	-	체육시설	-	고가하부개선	-
	지주 시설	가로등	보안등	LED보안등 53개	CCTV	방법용CCTV 5개	-	통합지주	-	분전함	-	소화전	-
	시설 설치	자전거보관소	쓰레기장	-	조형물	담장 조형물	-	안내판	-	간판	-	어닝	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

유지관리	도로시설, 계단, 보안등	녹지	주차장	방법시설(CCTV)	범죄예방시설
	안전건설교통국 도로과	도시관리국 공원녹지과	안전건설교통국 주차관리과	문화관광국 홍보전산과	도시관리국 도시디자인과

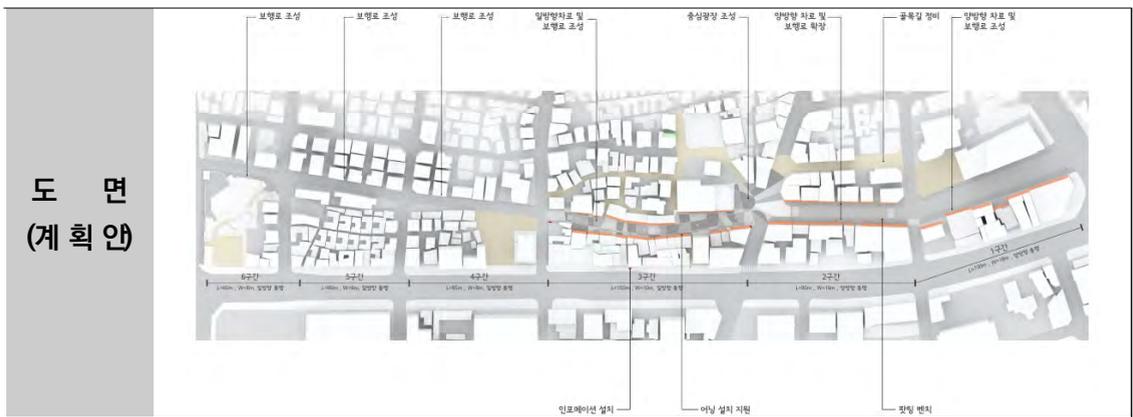


**사 업 명** 신당동 떡볶이골목 ■ 경관사업 □ 경관협정

<b>위 치</b>	중구 신당동 신당역~청구역			
<b>사업기간</b>	2014.4~2017.12 (공사 : 2016.3~2017.12)			
<b>사업유형</b>	□ 주거지역 ■ 상업가로경관 □ 지하지상철역사 □ 고가하부 □ 문화재주변			
<b>규 모</b>	길이 656m			
<b>시행구분</b>	□ 시범사업 ■ 자치구 공모 □ 시의원 발의			
<b>사 업 비</b> (천 원)	<b>총액(시비:구비)</b>	<b>설계</b>	<b>시설공사</b>	
	846,452(50:50)	92,000	754,452	

<b>사업내용</b>	<b>가로 환경</b>	담장	계단	대문	옹벽	보호펜스	안전시설
		-	-	-	-	안전펜스	여성안심 골목길
	<b>도로 교통</b>	보도	차도	하수시설	블라드	주차장	교통시설
		투수블록	아스팔트포장, 콘크리트포장	빗물받이	블라드	-	교통표지판
	<b>녹지</b>	식재	녹지	플랜터	수목보호	공원	벽면녹화
		-	-	팟팅벤치 10개	-	근린공원 정비	-
	<b>공간</b>	광장	쉼터	덧발	문화시설	체육시설	고가하부개선
	중심광장	벤치	-	-	-	-	
<b>지주 시설</b>	가로등	보안등	CCTV	통합지주	분전함	소화전	
	가로등 17기	-	-	-	-	-	
<b>시설 설치</b>	자전거보관소	쓰레기장	조형물	안내판	간판	어닝	
	-	-	-	인포메이션사인 3개소	-	어닝	

<b>유지관리</b>	<b>도로시설</b>	<b>하수시설</b>
	안전건설국 도로시설과	안전건설국 안전치수과



**사 업 명**      **광진구 능동로(청담대교 하부)**      ■ 경관사업    □ 경관협정

<b>위 치</b>	광진구 자양동 청담대교 하부(신양초~독섬유원지역)			
<b>사업기간</b>	2014.12~2017.6 (공사 : 2016.7~2017.6)			
<b>사업유형</b>	□ 주거지역 □ 상업가로경관 □ 지하지상철역사 ■ 고가하부 □ 문화재주변 □ 기타( )			
<b>규 모</b>	길이 400m			
<b>시행구분</b>	□ 시범사업 ■ 자치구 공모 □ 시의원 발의			
<b>사 업 비</b> (천 원)	<b>총액(시비:구비)</b>	<b>설계</b>	<b>시설공사</b>	
	843,960(50:50)	90,000	753,960	

<b>사업내용</b>	<b>가로 환경</b>	담장	계단	대문	옹벽	보호펜스	안전시설
		-	-	-	-	안전펜스	-
	<b>도로 교통</b>	보도	차도	하수시설	블라드	주차장	교통시설
		화강관석 포장	-	-	-	-	-
	<b>녹지</b>	식재	녹지	플랜터	수목보호	공원	벽면녹화
		수목식재	화단	-	-	거울연못	벽면녹화
	<b>공간</b>	광장	쉼터	틔밭	문화시설	체육시설	고가하부개선
	-	벤치	-	-	X-게임장, 농구장	고가하부 아트판넬	
<b>지주 시설</b>	가로등	보안등	CCTV	통합지주	분전함	소화전	
	가로등	-	-	-	조명제어반	-	
<b>시설 설치</b>	자전거보관소	쓰레기장	조형물	안내판	간판	어닝	
	자전거거치대	-	-	인포메이션사인	-	-	

**유지관리**      시설물 관리 및 출입통제, 프로그램 운영  
 행정국 문화체육과(2017년 9월 말까지 도시계획과 시범운영 후 문화체육과 이관)



**사 업 명** 강동구 암사·천호 ■ 경관사업 □ 경관협정

<b>위 치</b>	강동구 암사1동, 천호1동(천호중) 일대			
<b>사업기간</b>	2015.12~2017.7 (공사 : 2016.11~2017.7)			
<b>사업유형</b>	■ 주거지역 □ 상업가로경관 □ 지하지상철역사 □ 고가하부 □ 문화재주변 □ 기타( )			
<b>규 모</b>	길이 1,400m, 폭 3~9m			
<b>시행구분</b>	□ 시범사업 ■ 자치구 공모 □ 시의원 발의			
<b>사 업 비</b> (천 원)	<b>총액(시비:구비)</b>	<b>설계</b>	<b>시설공사</b>	
	612,126(50:50)	75,000	537,126	

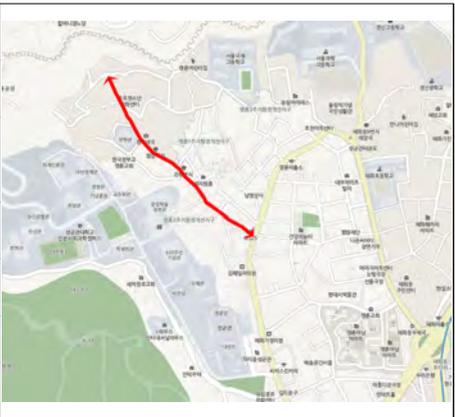
<b>사업내용</b>	<b>가로 환경</b>	담장 천호중 담장 개선 (명연판넬)	계단	대문	옹벽	보호펜스	안전시설
	<b>도로 교통</b>	보도	차도	하수시설	볼라드	주차장	교통시설
	<b>녹지</b>	식재 수목식재	녹지	플랜터	수목보호	공원	벽면녹화
	<b>공간</b>	광장	쉼터	뒷밭	문화시설	체육시설	고가하부개선
	<b>지주 시설</b>	가로등 가로등, 광고물부착방지시트	보안등	CCTV	통합지주	분전함	소화전
	<b>시설 설치</b>	자전거보관소	쓰레기장	조형물	안내판	간판	어닝
		-	-	-	마을게시판	-	-

<b>유지관리</b>	도로시설(포장)	주차장	주민센터	방범시설(CCTV)	광고물부착 방지시트, 옹벽조형물	게시판, 반사경
	건설교통국 도로과	건설교통국 교통지도과	어르신아동청소년담당관, 암사1동 주민센터	행정안전국 전자정보과	도시관리국 도시디자인과	암사1동 주민센터

<b>도 면</b> (계 획 안)						
<b>사 진</b>	-					

**사업명** 종로구 명륜길 ■ 경관사업 □ 경관협정

<b>위 치</b>	종로구 명륜길2 ~ 명륜길99-2		
<b>사업기간</b>	2015.11~2017.9 (공사 : 2016.12~2017.9)		
<b>사업유형</b>	□ 주거지역 ■ 상업가로경관 □ 지하지상철역사 □ 고가하부 □ 문화재주변		
<b>규 모</b>	길이 1,000m / 폭 4~7m		
<b>시행구분</b>	□ 시범사업 ■ 자치구 공모 □ 시의원 발의		
<b>사업비</b> (천 원)	<b>총액(시비:구비)</b>	<b>설계</b>	<b>시설공사</b>
	979,360(50:50)	80,316	899,043



<b>사업내용</b>	<b>가로 환경</b>	담장 도색	계단 계단정비	대문 -	옹벽 명연현판 설치	보호펜스 안전난간, 핸드레일	안전시설 -
	<b>도로 교통</b>	보도 도막형포장	차도 아스콘포장, 미끄럼방지 포장	하수시설 빗물받이	볼라드 -	주차장 -	교통시설 -
	<b>녹지</b>	식재 수목식재	녹지 화단	플랜터 플랜터	수목보호 -	공원 -	벽면녹화 -
	<b>공간</b>	광장 -	쉼터 파고라 1개소	덧발 -	문화시설 -	체육시설 -	고가하부개선 -
	<b>지주 시설</b>	가로등 -	보안등 -	CCTV -	통합지주 -	분전함 -	소화전 -
	<b>시설 설치</b>	자전거보관소 -	쓰레기장 -	조형물 -	안내판 종합안내판 2개소	간판 -	어닝 -

<b>유지관리</b>	<b>도로시설</b>	<b>하수시설</b>	<b>조경시설</b>	<b>기타시설</b>
	안전건설교통국 도로과	안전건설교통국 안전치수과	도시관리국 공원녹지과	도시관리국 도시디자인과

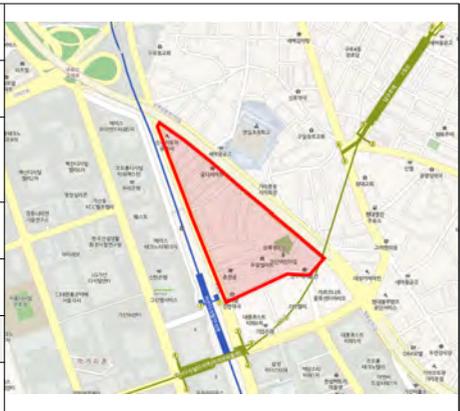
**도 면 (계 획 안)**

<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 사업중심 명륜길 중심가로</li> <li>⋯⋯ 경이 편한 골목길</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>W 경교안내판</li> <li>여성안심지킴이집</li> <li>CCTV/비상벨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 보안등</li> <li>광교물부착방지시트</li> <li>범죄예방안전지킴이</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>△ 리사아무</li> <li>해오름아무</li> <li>초록마을</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⋯⋯ 지혜의 벽</li> <li>인쇄판 통합디자인</li> <li>공간안내판</li> <li>종합계시판</li> </ul>
---	---	---	---	---



**사업명** 금천구 별별마을 ■ 경관사업 □ 경관협정

<b>위 치</b>	금천구 가산동 32번지 일대		
<b>사업기간</b>	2015.5~2017.7 (공사 : 2016.12~2017.7)		
<b>사업유형</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 주거지역 <input type="checkbox"/> 상업가로경관 <input type="checkbox"/> 지하지상철역사 <input type="checkbox"/> 고가하부 <input type="checkbox"/> 문화재주변 <input type="checkbox"/> 기타( )		
<b>규 모</b>	면적 55,000㎡		
<b>시행구분</b>	<input type="checkbox"/> 시범사업 <input checked="" type="checkbox"/> 자치구 공모 <input type="checkbox"/> 시의원 발의		
<b>사업비</b> (천 원)	<b>총액(시비:구비)</b>	<b>설계</b>	<b>시설공사</b>
	574,490(50:50)	59,130	515,360



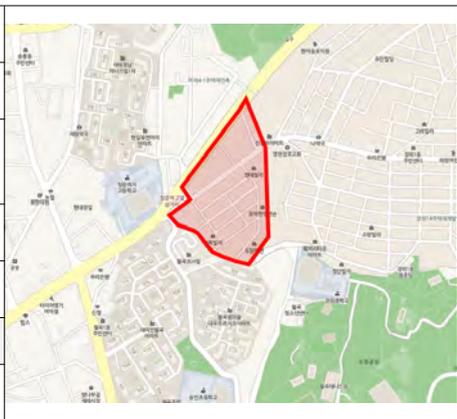
사업내용	가로 환경	담장 타일벽화, 시트벽화	계단 -	대문 대문책(book) 6개소	옹벽 -	보호펜스 개방형 울타리 7개	안전시설 바닥안심선
	도로 교통	보도 인조화강석블록	차도 아스팔트포장, 아스콘포장	하수시설 맨홀, 빗물받이	블라드 -	주차장 -	교통시설 -
	녹지	식재 수목식재	녹지 화단	플랜터 플랜터 6개	수목보호 -	공원 소공원 4개소	벽면녹화 -
	공간	광장 -	쉼터 벤치 7개	텃밭 -	문화시설 -	체육시설 -	고가하부개선 고가하부 보행로 환경개선(통학로)
	지주 시설	가로등 광고물부착방지시트	보안등 LED보안등 127개	CCTV 방법용CCTV 9개	통합지주 -	분전함 -	소화전 -
	시설 설치	자전거보관소 -	쓰레기장 -	조형물 -	안내판 쓰레기투기금지사인, 위치번호판 19개, 마을안내도	간판 -	어닝 -

유지관리	도로시설, 보안등	하수시설	통학로	광고물부착 방지시트	공원	담장, 대문	방법시설	쓰레기투기 금지사인
	안전건설국 도로과	안전건설국 치수과	안전건설국 교통행정과	안전건설국 건설행정과	도시환경국 공원녹지과	도시환경국 도시계획과	행정지원국 마을자치과	행정지원국 청소행정과



**사업명** 성북구 이음마을 ■ 경관사업 □ 경관협정

<b>위치</b>	성북구 장위동 231~235번지 일대(장위12해제구역)		
<b>사업기간</b>	2016.1~2017.12 (공사 : 2016.12~2017.12)		
<b>사업유형</b>	■ 주거지역 □ 상업가로경관 □ 지하지상철역사 □ 고가하부 □ 문화재주변 □ 기타( )		
<b>규모</b>	면적 48,514㎡, 약 826세대(2,000여 명 거주)		
<b>시행구분</b>	□ 시범사업 ■ 자치구 공모 □ 시의원 발의		
<b>사업비</b> (천 원)	<b>총액(시비:구비)</b>	<b>설계</b>	<b>시설공사</b>
	997,000(50:50)	94,000	903,000



<b>사업내용</b>	<b>가로 환경</b>	담장 도색, 타일벽화	계단 계단정비	대문 -	옹벽 -	보호펜스 -	안전시설 -
	<b>도로 교통</b>	보도 인조화강석블록	차도 아스콘, 도막형포장, 미끄럼방지 포장	하수시설 수로관 정비, 빗물받이	블라드 -	주차장 -	교통시설 -
	<b>녹지</b>	식재 -	녹지 -	플랜터 -	수목보호 -	공원 공원진입부 정비	벽면녹화 -
	<b>공간</b>	광장 -	쉼터 벤치	틔밭 -	문화시설 -	체육시설 -	고가하부개선 -
	<b>지주 시설</b>	가로등 광고물부착방지시트	보안등 LED보안등 88개소	CCTV 방범용CCTV 10개소	통합지주 -	분전함 -	소화전 -
	<b>시설 설치</b>	자전거보관소 -	쓰레기장 -	조형물 -	안내판 -	간판 -	어닝 -

<b>유지관리</b>	도로시설	하수시설	방법시설(CCTV)	공원시설(공원진입부)
	안전건설교통국 도로과	안전건설교통국 치수과	안전건설교통국 도시안전과	도시환경국 공원녹지과

**도면 (계획안)**

**편리한 이음마을**

- 도막형 포장
- 아스콘 포장
- 그루밍-미끄럼방지 포장
- 인조화강석투수블록 포장/공중선 정비

**편안한 이음마을**

- 노후계단 정비
- LED 보안등교체 설치
- CCTV 교체 설치
- 위치번호판 설치
- 투시형 담장 설치
- 가시방법 덮개

**편안한 이음마을**

- 공원진입부 정비
- 노후담장 정비
- 골목길 특화
- 계단부 마트필

**편안한 이음마을**

- 수다쉼터



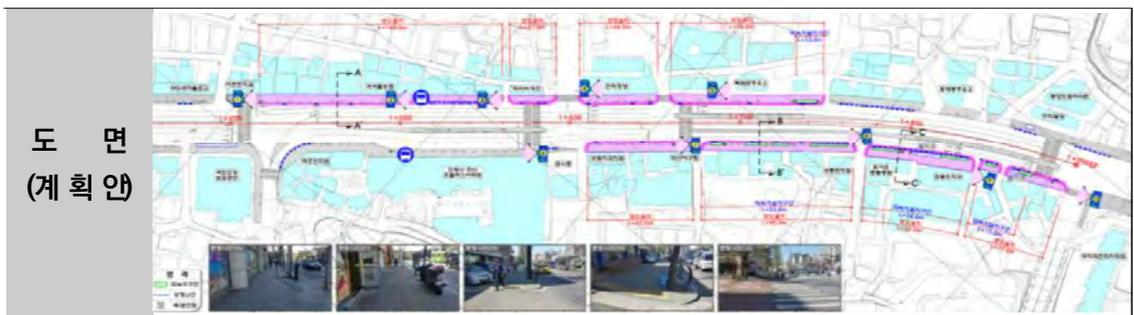


**사업명** 서대문구 통일로 ■ 경관사업 □ 경관협정

<b>위 치</b>	서대문구 홍제동 통일로(홍제삼거리~무악재역 4번출구)			
<b>사업기간</b>	2017.4~2017.12 (공사 : 2017.9~2017.12)			
<b>사업유형</b>	□ 주거지역 ■ 상업가로경관 □ 지하지상철역사 □ 고가하부 □ 문화재주변 □ 기타( )			
<b>규 모</b>	길이 630m, 폭 3~5m			
<b>시행구분</b>	□ 시범사업 □ 자치구 공모 ■ 시의원 발의			
<b>사업비</b> (천 원)	<b>총액(시비:구비)</b>	<b>설계</b>	<b>시설공사</b>	
	327,000(50:50)	25,000	302,000	

<b>사업내용</b>	<b>가로 환경</b>	담장	계단	대문	옹벽	보호펜스	안전시설
		-	-	-	-	-	-
	<b>도로 교통</b>	보도 인조화강석블록	차도 보차경계석, 도로경계석	하수시설	볼라드	주차장	교통시설
		-	-	-	-	-	-
	<b>녹지</b>	식재	녹지 띠녹지	플랜터	수목보호	공원	벽면녹화
		-	-	-	-	-	-
	<b>공간</b>	광장	쉼터	덧발	문화시설	체육시설	고가하부개선
	-	-	-	-	-	-	
<b>지주 시설</b>	가로등	보안등	CCTV	통합지주	분전함	소화전	
	-	-	-	-	-	-	
<b>시설 설치</b>	자전거보관소	쓰레기장	조형물	안내판	간판	어닝	
	-	-	-	-	-	-	

**유지관리** 녹지  
안전건설교통국 토목과(조경하자기간 이후 안전건설교통국 푸른도시과로 이관)



## Abstract

---

### A Study on the Activation and Efficient Implementation Strategy for the Cityscape Project · Cityscape Agreement

Hyun-Chan Bahk · OH Ji-yeon

The Seoul Metropolitan Government has been steadily pushing for the cityscape project-cityscape agreement since 2009 based on the Landscape Act. Nevertheless, the project cost was low and the government's administrative organization lacked expertise, so it was implemented with small-scale projects such as improving the residential alley and the streetscape. As a result, the project has not made any significant differences. Therefore, it is necessary to present strategies for activating the cityscape Project-cityscape Agreement and improving the efficiency.

The objective of this study was to analyze the performance and limitations of the cityscape project · cityscape agreement that have been implemented and to suggest improvement Schemes.

The status of implementation of the cityscape project-cityscape agreement was analyzed and improvement tasks drawn through surveys of users and government employees. In addition, implications were derived through an advanced case analysis.

The improvement measures were presented separately by expanding the scope of the project, implementing the system for efficient implementation, improving recognition, and strengthening of management.

## Contents

---

### 01 Introduction

- 1\_Background and Purpose of the Study
- 2\_Main Contents and Research Methods

### 02 The Cityscape Project·Cityscape Agreement System and Major Issues

- 1\_Reviewing Relevant Laws and Systems
- 2\_Reviewing Relevant Laws and Systems in Japan
- 3\_Major Issues

### 03 Operation Status of The Cityscape Project·Cityscape Agreement

- 1\_Assessment of Operating Status
- 2\_Advanced Case Analysis

### 04 Perception and Evaluation of the Relevant Subject

- 1\_Assessment of Residents and Visitors
- 2\_Assessment of Government Employees

### 05 Improvement Schemes for The Cityscape Project·Cityscape Agreement

- 1\_Expanding the Scope of the Project
- 2\_Implementing the System for Efficient Implementation
- 3\_Improving Recognition and Strengthening of Management

---

서울연 2018-PR-24

경관사업·경관협정의  
효율적 사업추진 방안

발행인 \_ 서왕진

발행일 \_ 2018년 9월 21일

발행처 \_ 서울연구원

ISBN 979-11-5700-348-8 93330 8,000원

06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

---

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.