

# 지속가능한 신도시 계획기준

2010. 1.

국 토 해 양 부  
(주 택 토 지 실)

# 목 차

제1장 총칙 .....	1
제1절 목적 .....	1
제2절 적용범위 .....	1
제3절 목표수준과 기초지표 .....	1
제4절 용어정의 .....	2
제2장 사회문화적 지속성 제고를 위한 계획기준 .....	4
제1절 사회개발 .....	4
제2절 사회적 혼합을 위한 주택건설기준 .....	7
제3절 역사·문화적 지속성 확보 .....	8
제3장 경제적 지속성 제고를 위한 계획기준 .....	9
제1절 자족시설용지 조성 .....	9
제2절 홍수예방 등을 위한 우수지 조성 .....	11
제4장 환경적 지속성 제고를 위한 계획기준 .....	12
제1절 자연순응형 개발 .....	12
제2절 접근성 제고 .....	14
제3절 밀도 .....	15
제4절 대중교통체계 확립 .....	17
제5절 에너지이용 및 자원순환 .....	21

제6절 생태적 환경조성 .....	25
제7절 청정 환경조성 .....	32
제8절 첨단 정보통신환경 조성 .....	34
제9절 친환경 계획 수립 .....	35
<b>제5장 경관형성 및 관리를 위한 계획기준 .....</b>	<b>36</b>
제1절 계획의 방향 .....	36
제2절 계획의 범위 .....	37
제3절 계획의 체계 .....	38
제4절 세부수립기준 .....	38
<b>제6장 재해 및 범죄예방을 위한 계획기준 .....</b>	<b>39</b>
제1절 재해예방을 위한 방재계획 .....	39
제2절 범죄예방을 위한 방범계획 .....	39
<b>제7장 공간환경디자인 체계 .....</b>	<b>42</b>
제1절 공간환경디자인의 기본방향 .....	42
제2절 공간환경기본계획 .....	42
제3절 특별계획구역 .....	44
<b>【별표】</b>	
1. 완충녹지 확보기준 .....	46
2. 경관계획 세부수립기준 .....	48

# 제1장 총 칙

## 제1절 목적

이 기준은 「택지개발촉진법」 제8조 및 동법시행령 제7조 제5항의 규정에 의하여 신도시의 개발계획 및 실시계획을 수립함에 있어 건강한 환경과 아름다운 경관이 창출되고, 이것이 도시의 경제발전 및 사회개발과 조화를 이루어 지속가능한 녹색성장이 이루어질 수 있도록 하기 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

## 제2절 적용범위

- ① 이 기준은 자족기능 등을 확보하기 위해 「택지개발촉진법」에 의하여 추진되는 330만 제곱미터 이상의 택지개발사업(이하 “개발사업”이라 한다)에 적용한다.
- ② 개발사업시행자는 개발계획, 지구단위계획 및 실시계획 수립시 이 지침이 정한 기준에 따라 계획을 수립하여야 한다. 다만, 이 기준보다 우선하여 적용되도록 다른 개별법령에서 정한 경우와 각종 영향평가 및 중앙도시계획위원회 심의의결 조건에 따라 개발계획 및 실시계획승인권자가 불가피하다고 판단하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 개발사업과 관련하여 기준(지침)간에 내용이 상이하게 규정된 경우에는 이 기준을 우선 적용한다.

## 제3절 목표수준과 기초지표

### (1) 목표연도

2015년을 목표연도로 설정한다.

※ 목표연도 : 도시의 제반 기능과 시설이 정비되어 당초 계획한 대로 도시경영이 이루어지는 시점

### (2) 인구지표

목표연도인 2015년 세대당 인구수는 2.5명으로 설정한다.

#### 제4절 용어정의

- ① “신도시”라 함은 330만 제곱미터 이상의 규모로 시행되는 개발사업으로서 자족성, 쾌적성, 편리성, 안전성 등을 확보하기 위해 국가적인 차원의 계획에 의하여 국책사업으로 추진하거나 정부가 특별한 정책적인 목표를 달성하기 위하여 추진하는 도시를 말한다.
- ② “지속가능한 개발”이라 함은 미래 우리후손의 욕구를 충족시킬 수 있는 능력과 여건을 저해하지 않으면서 현세대의 욕구를 충족시키는 개발을 말하는데, 일반적으로 환경적 지속성과 함께 경제적, 사회문화적 지속성을 포함한다.
- ③ “어메니티(amenity)자원”이라 함은 신도시개발 이전의 자연적, 역사적, 공동체적 흔적을 간직하여 신도시 이용자에게 환경적 연속성의 체험거리를 제공하는 유무형의 자원 일체를 말하는 것으로서 사업지구내 존재하던 생태 자원, 문화자원, 생활양식자원, 농업자원, 사회활동자원 등이 해당된다.
- ④ “자족시설용지”라 함은 신도시의 고용창출과 도시경제의 활성화를 위해 필요한 용지로 대학, 연구소, 공공기관, 컨벤션시설, 종합의료시설, 문화·복지시설, 도시형공장 등 산업시설, 판매·업무·유통시설 등의 입지를 위한 용지를 말한다.
- ⑤ “수변공간(waterfront)”이란 수제선을 사이에 두고 양측 일정 범위의 수역과 육역이 합쳐진 공간을 말한다.
- ⑥ “교통정온화 기법”이라 함은 도로를 자동차의 소통 기능뿐만 아니라 주민 만남의 장소, 어린이 놀이공간 등 사람과 자동차가 서로 마찰 없이 공유하고 공존하는 공간으로 만드는 기법을 말한다.
- ⑦ “도시환경림”이라 함은 악화된 도시생활환경의 질을 개선하기 위해 산림이 지닌 다양한 환경보전의 기능(수자원함양, 재해방지, 위생유지, 어메니티, 레크리에이션 장소, 문화기반 등의 기능)을 효과적으로 이용하기 위해 인공적으로 조성한 숲을 말한다.
- ⑧ “공원녹지”라 함은 쾌적한 도시환경을 조성하고, 시민의 휴식과 정서함양에 기여하는 공원, 녹지, 공공공지, 하천, 유수지, 저수지, 그 밖의 식생공간 등을 말한다.

- ⑨ “환경계획”이라 함은 친환경적 신도시 조성을 위하여 오염이 없는 청정환경, 자원 및 에너지의 생태적 순환, 녹지보전을 통한 자연과의 공생, 자연감성·체험을 배려하는 어메니티도시 등에 관한 기술적 계획을 말한다.
- ⑩ “경관계획기준”이라 함은 신도시의 경관보전·형성·관리를 종합적이며 체계적으로 추진하는데 있어서 객관적으로 도시경관을 다룰 수 있는 최소한의 기준이 필요함에 따라 통일되고 체계적으로 제시되는 경관계획의 수립 원칙과 기준을 말한다.
- ⑪ “U-City(Ubiquitous-City)”라 함은 물리적인 도시 안에서 언제, 어디서든 다양한 도구를 이용하여 정보 및 서비스를 교환하고, IT기반을 이용하여 도시의 다양한 거주여건을 향상시키는 지능화된 도시를 말한다.
- ⑫ “장애물 없는 생활환경 설계(Barrier-Free Design)”라 함은 장애인·노약자 등 교통약자들이 물리적 장애 없이 어디든지 안전하고 편리하게 다닐 수 있도록 연속적인 이동동선 체계를 구축하는 설계를 말한다.
- ⑬ “보행장애물”이라 함은 보도등에 설치된 가로등, 전주, 가로수 등을 지칭하는 것으로서 장애인등 교통약자의 통행에 지장을 주는 시설물을 말한다.
- ⑭ “압축형 개발”이라 함은 개발밀도를 고밀화하고 복합적 토지이용과 대중교통체계를 확립함으로써, 토지이용의 효율성을 제고하고 도시의 자족기능을 향상시키는 지속가능한 도시개발 방안을 말한다.
- ⑮ “생태면적률”이라 함은 공간계획 대상지 면적 중에서 자연의 순환기능을 가진 토양면적의 백분율로서, 도시공간의 생태적 기능을 유도하기 위한 환경계획 지표를 말한다.
- ⑯ “자연적 감시(natural surveillance)”라 함은 시야를 최대한 확보할 수 있도록 건물이나 조경 등을 배치하는 것이다.
- ⑰ “자연적 접근통제(natural access control)”라 함은 입·출구, 울타리, 조경, 조명 등 시설물을 적절히 배치하여 사람들이 보호공간에 들어오고 나가는 것을 통제하는 것을 말한다.

- ⑱ “보행자 전용지구”라 함은 보행자가 많은 도심의 상업·업무지역에 블록 전체 또는 일부분을 차량의 진입을 제한하는 지구로 지정하여 보행으로 접근이 가능한 몰(mall)기능을 유지할 수 있는 곳을 말한다.
- ⑲ “대중교통 전용지구”라 함은 백화점, 전문상가, 쇼핑센터 등이 밀집한 중심 지역의 간선급 도로에 대하여 대중교통은행 노선 설치를 통해 승용차로의 접근을 최대한 억제한 지구를 말한다.
- ⑳ “바람길”이라 함은 산에서 만들어진 신선한 공기가 도심지 안으로 막힘없이 유입되는 통로를 의미한다.
- ㉑ “자연형 하천 공법”이라 함은 물이 자연스럽게 흘러갈 수 있도록 콘크리트와 같은 인공재료 대신 나무, 풀, 돌, 흙과 같은 자연재료를 최대한 이용하여 자연형태에 가까운 하천을 만드는 것을 말한다.

## 제2장 사회문화적 지속성 제고를 위한 계획기준

### 제1절 사회개발

#### (1) 커뮤니티 활성화

##### ① 커뮤니티 시설

지역의 위계에 따라서 도시차원의 시민센터, 지역차원의 구민센터, 동차원의 주민자치센터와 같은 커뮤니티센터를 다음과 같이 적정 규모로 계획하되, 커뮤니티 활성화를 극대화하기 위하여 교육, 공공, 문화, 사회복지시설 등은 복합커뮤니티 시설로 설치할 수 있으며, 구체적 설치방법 및 면적 등에 대해서는 해당 지방자치단체와 협의하여 정한다.

구 분	설치 기준	부지 규모
시민센터	시 행정단위	15,000 - 20,000㎡ (시청사 부지와 연계 가능)
구민센터	구 행정단위	5,000㎡ 이상 (구청사 부지와 연계 가능)
주민자치센터	동 행정단위	800㎡ 이상 (문화, 복지, 체육시설 통합)

##### ② 커뮤니티 조직구축

지속적인 커뮤니티의 활성화를 위해서는 계획수립 과정이나 건설과정에서부터 커뮤니티 활성화를 위해 인터넷상에 가상 커뮤니티(Virtual Community)를 구축한다.

## (2) 도시기반시설 확충

### ① 교육시설

학교(유치원 포함)는 도시전체의 장래 인구규모 및 취학률 등을 감안하여 관계법령에서 정한 기준 이상의 규모로 계획하고, 학생의 안전한 통학을 고려하여 배치하되, 구체적 학교 수, 설치방법 및 면적 등에 대해서는 해당 교육청과 협의하여 정한다.

### ② 공공시설

공공시설은 이용자가 쉽게 접근할 수 있는 곳에 배치하되, 중추적 시설은 도심에 단독형으로, 국지적 시설은 분산형으로 배치하며, 수용인구별 규모는 다음 기준을 고려하여 해당 관계기관과 협의·결정한다.

위 계	시설분류	인 구(명)	규 모(m <sup>2</sup> )
근린 공공시설	동사무소	9,000 - 30,000	600 - 700
	파출소	15,000 - 30,000	600 - 700
	소방파출소	15,000 - 30,000	800 - 1,200
	우체국	15,000 - 30,000	600 - 800
지역시설	도서관	20,000 - 30,000	3,000 - 5,000
	종합병원	도시인구전체	25,000 - 30,000
	일반병원	9,000 - 12,000	500 - 1,500
	스포츠센터	25,000 - 40,000	-

### ③ 문화시설

미래수요의 변화추세를 반영하여, 도시권 단위의 문화시설은 상업용도와 연계한 복합문화터미널로 계획하고, 생활권단위의 기초 문화시설은 자치센터, 공공청사, 교육·정보·청소년 시설과 연계하여 문화전달플랫폼의 개념으로 계획하되, 인접 공원녹지체계와 연계하여 보행문화권을 형성하도록 한다.

### ④ 사회복지시설

장애자복지시설, 노인복지시설, 아동복지시설, 모자복지시설, 보육시설 등의 시설은 관계법령과 관련정책에서 정하는 기준 이상으로 계획한다. 또한 고령자를 위한 주거단지를 계획할 수 있으며, 이 경우 고령자 등 교통약자들이 물리적 장애 없이 어디든지 안전하고 편리하게 다닐 수 있는 교통환경과 편리한 주거환경을 조성하고, 노인 문화·생활편의시설 및 전문병원 등을 설치할 수 있다.

⑤ 기타 기반시설

하수처리시설, 쓰레기처리시설, 집단에너지시설, 납골시설 등은 최대한 신도시 지역 내에 부지를 확보하도록 한다. 다만, 인접지에 이용 가능한 통합처리시설이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 기반시설의 설치기준에 관하여 이 지침에 정하지 아니하는 사항은 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 및 관계법령에서 정한 기준에 따른다.

(3) 오픈스페이스 확충

① 1인당 공원면적은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」이 정하는 규모 이상으로 계획한다.

② 수용인구 10만명 이상 신도시에서는 중앙공원을 계획하여야 하며, 신도시 내·외부의 공원과 녹지분포를 고려하여 계획한다.

③ 지구 내에 신도시를 상징하는 상징광장이나 시민문화광장을 조성한다.

④ 공원은 거리, 규모 등을 감안하여 일정 수준 이상으로 균등히 배분되도록 계획한다.



[그림 2-1] 중앙공원(분당신도시)



[그림 2-2] 중앙공원(평촌신도시)

## 제2절 사회적 혼합을 위한 주택건설기준

사회적 지속성이 유지되기 위하여 다양한 연령층, 소득별, 소유관계별 계층의 혼합이 이루어질 수 있도록 아래 기준에 따라 배분하되, 국가가 정책적으로 추진하는 국민임대주택건설사업인 경우에는 그러하지 아니하며, 기타 개발 계획승인권자가 당해지역의 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 10% 포인트 범위 이내에서 조정할 수 있다.

### (1) 주거유형별 주택건설용지 혼합

주거유형별 용지의 혼합은 다음과 같은 면적비율이 되도록 하되, 주거 수요의 추세를 고려하여 공동주택의 비율을 점차 조정한다.

《단독 : 연립 및 다세대 : 아파트 = 20~30 : 5~10 : 60~75》

### (2) 공동주택 세대수의 평형별 혼합

공동주택 세대수의 평형별 배분은 다음과 같은 비율이 되도록 하되, 평형별 시장상황 및 주택정책에 따라 조정할 수 있다. 다만, 동일 블록내에서는 가급적 2개 유형 이상이 혼합되도록 하여야 한다.

《60㎡ 이하 : 60~85㎡ 이하 : 85㎡ 초과 = 25~35 : 35~45 : 25~35》

### (3) 공동주택 세대수의 소유관계별 혼합비율

- ① 공동주택 세대수의 소유관계별 혼합은 다음과 같은 비율이 되도록 하되, 임대주택에 의한 의식변화와 주택정책을 고려하여 결정하며, 임대주택의 40%이상을 국민임대주택으로 배분하여야 한다.

《분양주택 : 임대주택 = 70 : 30》

- ② 임대주택 세대수의 평형별 배분은 다음과 같은 비율이 되도록 하되, 임대주택의 수요변화를 고려하여 결정한다.

《60㎡ 이하 : 60~85㎡ 이하 : 85㎡ 초과 = 50~60 : 20~30 : 10~20》

### (4) 주거유형 및 평형규모별 용적률

주거유형 및 평형규모별 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조의 규정을 준용한다.

### 제3절 역사·문화적 지속성 확보

#### (1) 역사·문화적 유산 보전

##### ① 신도시개발 테마 설정

신도시 지역의 자연 및 역사문화적 특성을 반영하고, 지역 발전방향을 감안한 창의적인 개발 테마를 설정하여 신도시 지역의 정체성을 확립하는 요소로 활용한다.

##### ② 박물관·전시관 건립

신도시에 존재하던 문화재·유물, 개발로 훼손되는 어메니티자원, 개발과정의 모든 자료 등을 종합적으로 전시하는 지역역사 박물관이나 전시(홍보)관의 용지확보를 계획하거나 건립할 수 있다.

##### ③ 신도시개발백서 발간

신도시 개발 이전의 그 지역의 현황 및 역사, 그리고 신도시 개발과정에서 관한 주요 기록과 자료를 정리하여 개발백서를 작성한다.

#### (2) 문화활동 활성화

##### ① 자연 및 역사문화자원의 보전계획 수립

신도시 환경보전의 일환으로 지역의 과거 자연특성 및 사회생태적 흔적을 간직한 어메니티자원을 발굴하고, 이를 활용할 수 있는 계획을 수립하여 향후 청소년의 환경교육이나 주민 문화활동과 연계할 수 있도록 환경계획을 수립하고, 보전가치가 높은 역사·문화경관은 보전용도로 지정·관리하도록 한다.

##### ② 문화네트워크의 구축

문화시설은 위계와 성격별로 그룹화하고, 주변의 공원이나 보행자전용도로와 연계하여 네트워크 체계를 구축한다.

#### (3) 문화경관 보존

① 문화재관리법에 의한 유적지, 유물, 문화재 등의 분포 또는 존재 가능성을 반드시 파악하고, 이를 포함할 경우 사업지구에서 제척하거나 보전 또는 기존 이미지를 살릴 수 있는 방안을 강구한다.

- ② 문화재를 단지내 경관 및 어메니티(amenity)적 요소 등을 위해 보전을 전제로 한 공원 등으로의 활용이 가능한 경우 구체적인 활용방안을 수립하도록 한다.

(4) 이주자 택지 조성

사업지구 내에 이주자 택지를 조성하는 경우에는 역사·문화적 특성을 감안하여야 하며, 원주민들의 의견을 청취하여 반영할 수 있다.

### 제3장 경제적 지속성 제고를 위한 계획기준

#### 제1절 자족성 확보

(1) 자족성확보계획 수립

- ① 사업시행자와 해당 지방자치단체는 개발계획 수립시 당해지역의 자족기능을 확보하기 위해 자족성 확보계획을 수립하여야 한다.
- ② 당해지역의 자족기능을 확보하기 어려운 경우 권역별로 자족기능을 확보하기 위하여 노력하여야 하며, 이를 권역별 자족성 확보계획에 반영하여야 한다.
- ③ 해당 지방자치단체는 당해지역 및 권역별 자족성 달성 여부를 정기적으로 평가하고 보완하여야 한다.

(2) 자족시설용지 조성

1) 조성 목적

자족시설용지 확보의 목적은 단순 주거기능위주의 신도시개발에서 탈피함으로써 모도시와의 교통비용을 줄이고 고용창출 등 지역경제기반을 구축하는데 있으며, 신도시에 기존의 주거·상업 기능 이외에 업무·연구·문화·공업 등 모든 도시적 용도를 포괄적으로 수용함으로써 도시성과 자족성을 확보함과 아울러 장래의 도시변화와 진화에 유연하게 대응하기 위해서이다.

2) 조성시 고려사항 및 기준

- ① 인근지역을 포함 광역적 차원에서 당해 신도시가 어떠한 역할을 수행할 수 있을지 정책적 검토가 필요하다.

- ② 자족시설용지 면적은 모도시와 지리적, 시간적으로 얼마나 떨어져 있으며, 어떠한 연계교통수단이 계획되느냐에 따라 달라질 수 있으므로 이를 고려해야 한다.
- ③ 자족시설용지를 신도시의 일정지역에 일괄적으로 배치할 것이 아니라, 자족시설의 유형에 따라 입지규모 및 배치를 검토할 필요가 있다. 유형은 크게 판매계(백화점, 쇼핑센터 등), 업무계(오피스텔, 컨벤션센터, 청사 등), 연구계(대학, 연구소, 연수원 등), 유통계(배송센터, 창고 등), 공장계(도시형공장, 아파트형공장 등), 관광계(유원지, 휴양호텔 등)로 나뉘어지며, 이들의 특성 및 주변 토지이용계획을 고려한 입지규모 결정 및 배치가 이루어져야 한다.
- ④ 자족시설용지는 다음 비율을 기준으로 하되, 주변 여건 및 기존산업의 입지 여부에 따라 탄력적으로 적용한다.

신도시 규모	자족시설용지 비율
면적 990만㎡이상 또는 인구규모 20만명 이상	15%이상
면적 990만㎡미만 또는 인구규모 20만명 미만	10%이상

(3) 개발유보지 확보

미래도시의 개발수요에 대처하기 위한 개발유보지의 설정은 지속가능한 도시조성의 중요한 사항이며, 신도시 계획수립 단계에서부터 이를 고려하여 토지이용계획을 작성하여야 한다.

1) 유보지 설정

990만제곱미터 이상 신도시에서는 미래의 개발수요에 대비하여 계획지역의 일부를 유보지로 설정할 수 있다.



[그림 3-1] 개발유보지 조감도

## 2) 유보지에 대한 용도부여 및 관리

- ① 개발계획 수립시 용도를 유보지로 지정하고, 개발기간 동안 토지수요의 변화를 감안하여 사업 준공시점에서 장래 유형별 토지수요를 합리적으로 분석·예측하여 해당 지방자치단체 및 입주민과 협의 후 주거용이 아닌 자족시설용지 중심으로 용도를 부여한다.
- ② 용도가 부여된 유보지에 대해서는 준공일로부터 20년간은 준공당시 수립된 지구단위계획을 유지하여야 한다. 다만, 다음의 경우에는 그러하지 아니하다.
  - 도시기본계획의 변경 등 다른 계획의 변경에 따른 경우
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조의 규정에 의한 도시관리계획의 정비
- ③ 용도가 부여된 유보지의 공급방법 및 공급가격은 용도결정 후 택지개발업무 처리지침 제18조 규정에 따른다.
- ④ 준공시점 이후에 도시의 발전이나 시장상황 등을 고려하여 용도, 공급가격, 공급방식 등을 유연하게 적용할 수 있도록 유보지를 토지은행에 비축하여 관리하거나 해당 지방자치단체가 매입하여 관리할 수 있다.

## (4) 자족성확보기준

신도시 입주완료 후 10년 내의 직주균형지수 90을 자족성 확보기준으로 설정한다. 직주균형지수는 다음과 같이 도출한다.

$$* \text{직주균형지수} = (\text{권역별 종사자수} / \text{권역별 가구수}) \times 100$$

## 제2절 홍수예방 등을 위한 우수지 조성

### (1) 우수유출억제시설 계획

빗물을 저류하거나 침투시키는 우수유출억제대책을 도입하고 홍수를 방어(조절)하기 위하여 재해영향평가에 의한 종합치수대책을 수립하여 운영한다.

### (2) 담수능력 배양 및 지하수 함양

신도시내 담수능력 배양 및 지하수 함양을 위해 충분한 녹지를 확보하고, 투수성 포장재를 적극적으로 사용한다.

(3) 홍수방어를 위한 우수지 계획

대상지의 특성에 따라 우수지, 저류지, 조절지를 적절하게 계획 또는 활용하여 치수효과를 높임과 동시에 이들 공간이 친수공간으로 활용될 수 있도록 조성한다.



[그림 3-2] 우수지 조성사례

(4) 다목적 조절지 계획

호소나 습지를 활용한 다목적 조절지 계획을 수립하여 홍수조절을 하고자 할 때에는 대상 호소나 습지 등의 과거와 현재의 이용형태 및 개발방향을 충분히 고려해서 홍수조절계획을 결정토록 한다.

## 제4장 환경적 지속성 제고를 위한 계획기준

### 제1절 자연순응형 개발

자연순응형 개발에 있어서 중요한 목적은 신도시 개발시 보전지역과 개발지역을 분리하여 무분별한 개발을 방지하기 위한 것으로서, 보전가치가 높은 지형, 연약지반 등 구조적인 결함이 있는 지층, 특이한 자연현상으로 지역 미기후에 영향을 미치는 지형 등은 원칙적으로 개발에 부적합한 지역이므로 신중하게 파악한 후 개발가능한 지형을 설정하여야 한다.

## (1) 기존지형 보존 최대화

- ① 녹지자연도 : 7등급 지역은 상대보전하고, 8등급 이상 지역은 절대보전을 원칙으로 하되, 구체적 보전지역에 대하여는 관련기관과 협의하여 정한다.
- ② 생태자연도 : II등급은 상대보전하고, I등급은 절대보전을 원칙으로 하되, 구체적 보전지역에 대하여는 관련기관과 협의하여 정한다.
- ③ 경 사 도 : 녹지자연도 6등급 이상으로서 경사도 20° 이상은 상대보전하고, 30° 이상은 절대보전한다. 다만, 도로·상하수도 등 도시기반 시설 설치를 위하여 불가피한 경우로서 보호대책을 수립한 경우에는 예외로 한다.

## (2) 수변공간계획

### ① 효율적 토지이용 방안

수변공간의 계획은 녹지지역, 공원 등 오픈스페이스와 서로 연계되어 녹지율을 높이고 녹지축을 형성하여 친수성, 접근성, 경관성 차원에서의 이용자의 편의에 기여하도록 해야 한다. 특히 수변공간 내 보행자 전용도로와의 연결에 중점을 두어 이용자 보행의 편의성 제고와 함께 경관의 연속성을 제공해 주어야 한다.



[그림 4-1] 수변공간 조성사례

### ② 접근성 제고 방안

하천구역과 수변공간을 연계한 통합적 관리를 위하여 제방도로의 건설을 적극 규제하여야 한다. 불가피하게 제방도로를 건설할 경우 보행자의 이용 거리를 감안하여 도로를 횡단할 수 있는 보도육교나 지하보도 또는 보차도를 설치해 이용자의 접근성 제고와 안정성을 도모해 주어야 한다.

### ③ 개방적 수변경관 조성 방안

개방적 수변공간 조성을 위해서는 수변공간의 전면에 위치한 건물은 수변 지구의 경관성, 개방성, 조망성 등의 제고를 위하여 필로티(pilotis)의 설치, 건축물의 높이, 규모, 건폐율, 용적률, 건축선, 대지규모는 물론 대지안의 조경 등에 대하여 고려하여야 한다.

### ④ 친수성 제고 방안

하천의 친수성을 제고하기 위해서는 수질개선, 수량확보, 생태계 회복 및 자연성 회복이 우선되어야 하며, 수변공간의 자연환경 보전과 함께 적극적 차원의 공원, 녹지 등 오픈스페이스의 조성과 친수시설을 확보하여야 한다.

### ⑤ 습지, 동·식물 서식상태, 수문, 지형 등을 최대한 고려하여 하천의 자연성이 유지되도록 보전을 원칙으로 한다.

## 제2절 접근성 제고

지속가능한 도시형태는 복합개발과 대중교통활성화를 통한 보행친화적 도시구조를 가지고 있다. 이러한 목표의 실현을 위해 위계별 권역설정 및 권역에 따른 적정밀도의 개발과 동시에 적정접근거리가 되도록 계획하여야 한다.

### (1) 권역의 설정

대중교통 환승체계, 공공·상업시설 등 도시기반시설 및 근린시설 배치계획을 고려하여 아래의 기준에 따라 위계별로 도시권, 지역권, 지구권, 근린권으로 권역을 탄력적으로 설정한다.

① 도시권 : 광역교통환승시설, 시청, 대규모 상업시설 등 유동인구가 집중되는 곳을 중심으로 반경 4~10km 범위

② 지역권 : 대중교통으로 10~15분 이내에 이동할 수 있는 범위로 4~5개의 지구중심으로 구성되어 있으며, 간선대중교통환승정거장, 역세권, 중규모 상업시설 등 유동인구가 많은 곳을 중심으로 반경 2~6km 범위

③ 지구권 : 자동차로 5분 내외에 도달할 수 있는 범위로 3~4개의 근린중심으로 구성되어 있으며, 간선대중교통정차장, 커뮤니티센터, 중규모 상업시설 등 주민이 집중되는 곳을 중심으로 반경 400m~1km 범위

④ 근린권 : 보행권 중심으로 이동할 수 있는 범위로 소규모 단일상가 등을 중심으로 반경 150~500m 범위

(2) 도시권 및 지역권 중심지 고밀계획, 외곽지 저밀계획

① 도시권 및 지역권 중심지와 그 주변은 주거, 업무, 공공, 상업시설의 복합개발을 통해 토지이용의 효율성을 제고하고 도시의 자족기능을 향상시킬 수 있는 압축형 개발을 유도하되, 빌딩바람·일조권·주민건강 등을 충분히 고려하여야 한다.

② 외곽지는 원활한 대중교통체계와 보행친화적 도시설계를 통해 중심지 접근성을 높이고, 저밀도로 개발한다.

(3) 기반시설 및 근린시설 등의 기준

도시기반시설 및 근린시설 등은 다음 기준을 고려하여 계획하되, 도시규모와 설정 권역 규모 등을 고려하여 탄력적으로 계획할 수 있다.

위 계	시설분류
도시권	시청, 경기장, 영화관 등
지역권	도서관, 일반병원, 스포츠센터, 지역센터 등
지구권	주민공동이용시설, 우체국, 커뮤니티센터, 중규모 상가시설 등
근린권	초등학교, 의원, 소규모 단일상가 등

제3절 밀도

(1) 밀도계획

① 개발밀도는 중장기적 개발상황을 고려하여 인근지역의 개발을 포함하는 포괄적인 계획이 되어야 하며, 그에 상응하는 밀도의 계획이 이루어져야 한다.

② 신도시 대상지의 지역적 특성을 반영하며, 용도간의 차등적 밀도 계획을 총체적으로 고려할 수 있는 계획이 되어야 한다.

③ 밀도 계획은 도시의 형태와 규모 결정에 있어 깊은 상관관계를 가지고 있으며, 지속가능한 도시 구조 및 형태 측면에서 밀도를 고려해야 한다.

- ④ 사업지구별 밀도는 아래와 같이 구분하되, 쾌적한 주거환경 조성 등을 위해 중·저밀도 개발을 추구한다.

저밀도	중밀도	고밀도
100인/ha이하	150인/ha내외	200인/ha초과

- ⑤ 권역별 밀도는 대중교통체계와 보행거리에 따라 차등화하고, 각 권역별 중심지를 고밀로 계획하고 주변지역은 보행거리에 따라 차츰 저밀로 계획한다.

## (2) 용도별 면적배분 계획

- ① 신도시에 거주하게 될 사람들의 미래 제반 활동을 예측하고, 그에 따른 토지 공간 수요를 추정하여 이를 합리적으로 배치, 유도하며 토지가 갖고 있는 물리적 효용성과 공간적 기능에 따라 그 토지가 가장 유효하게 사용되도록 토지의 용도를 배분하여야 한다.
- ② 기존 신도시의 단핵집중형 도시구조에서 다핵분산형 도시구조로의 전환 및 신도시의 상징선형축 개발을 촉진할 수 있는 토지이용계획을 수립한다.
- ③ 생활권별로 독립적인 중심기능을 원활하게 수행할 수 있도록 각종 시설 용지와 용도지역을 계획적으로 분산 배치한다.
- ④ 철도 역세권 및 교통집결지의 집중적 개발 등을 통하여 대중교통 및 보도 사용을 촉진하는 토지이용계획을 수립한다.
- ⑤ 산지 및 평지, 하천 등의 자연환경과 조화로운 개발을 유도하고 종합계획에 의한 기반시설과 시민위락공간을 배치할 수 있도록 녹지공간을 배분한다.

## (3) 용도별 입지배분 원칙

### ① 주거용지

고밀도 주거지는 가급적 주민의 이용도가 높은 상업용지나 역세권 주변에 배치하고, 중밀도 및 저밀도 주거지는 고밀도 주거지의 배후지나 개발가능지, 평지 등에 배치하되, 경사도 및 스카이라인 등을 감안하여 개발한다.

### ② 상업용지

주민의 생활에 필요한 편의시설의 원활한 공급이 이루어지도록 가능한 권역별 중심지에 상업기능을 배치한다.

③ 도시지원시설용지

신도시 성격별로 첨단산업, 도시형 공업지, 일반공업지 등으로 구분하여 유치업종을 선정하되, 첨단기술산업 및 관련산업, 부품소재산업, 연구개발 시제품 등 무공해제품을 생산할 수 있는 도시지원시설용지를 확보한다.

④ 공원녹지용지

신도시 조성에 따라 기존녹지가 가급적 잠식되지 않도록 계획한다.

⑤ 복합용도용지

해당 용지별 주요 용도 이외에 다양한 기능을 수행할 수 있는 기타 용도의 비율을 설정하여 다양한 유형이 복합되어 독립적인 생활권 기능을 수행할 수 있도록 개발한다.

- 주거용지 : 주거기능 용도외에 5% 이상의 근린생활시설 용도를 확보할 것을 권장한다.

- 상업용지 : 지역적 특색 및 주택유형을 고려하여 상업기능 용도 외에 10% 이상의 주거기능 용도를 확보할 것을 권장한다.

<용도 복합 유형>

토지의 유형	예 시	계획기준
필지별	건물내 복합	일정규모 이하의 각각의 필지는 한 건물 내 주거와 기타기능이 층별로 중첩되도록 계획
필지내	건축물군 복합	일정규모 이상의 한 필지내에서는 주거기능과 기타기능이 건축적으로 연결되도록 계획
블럭내	근린성 복합	근린규모에서 주거와 기타기능이 연계성을 갖는 배치가 되도록 계획
지구내	지구내 복합	1.5ha 규모 면적의 근린지구내에 기능간의 연계성(지구규모의 직주근접)을 갖도록 계획
지역내	지역내 복합	주거군으로 구성, 1km 이내에 기타기능이 입지하여 주거와 연계되도록 계획

제4절 대중교통체계 확립

신도시 교통은 환경친화적이고 지속가능한 도로체계, 대중교통체계, 녹색교통체계, 지능형교통체계(ITS), 교통정온화(traffic calming)기법, 장애물 없는 생활환경 설계(Barrier-Free Design), 입체적 환승센터, 역세권 주차장, 교통-토지이용-환경-보건 등의 연계성과 통합성을 고려하여 계획하여야 한다. 이를 위해 도로체계는 도로의 기능, 위계체계, 주변지역과의 연결성을 고려하여 건설하고, 대중교통체계는 모노레일(monorail), 자동궤도차(AGT) 등 신교통수단과 시내버스 및 고급급행버스(BRT) 시스템 등을 도시규모와 여건에 맞게 구축한다.

(1) 대중교통 분담률

대중교통 이용을 촉진하기 위해 해당 지역의 교통체계 등을 고려하여 대중교통 분담률을 설정하도록 한다.

(2) 신교통수단 도입

수용인구 10만명 내외인 경우에는 고급급행버스(BRT) 시스템 도입을, 수용인구 30만명 내외인 경우에는 고급급행버스(BRT)외에 자동궤도차(AGT) 등 경전철 구축을 적극 검토한다.

(3) 보행자도로, 자전거도로 등 네트워크 구축

지형, 경사도, 경관 등을 고려하여 가능한 전 지역을 연결할 수 있도록 녹색교통 네트워크를 구성한다.

① 보행자전용도로

- 보행자 도로는 주요 지역, 주요 시설, 대중교통역을 연계하는 보행자 도로 체계를 구성하여 보행으로 통근, 통학, 쇼핑, 업무 등의 통행을 할 수 있도록 계획한다.

- 보행자도로 포장은 빗물이 땅에 잘 스며들 수 있도록 투수성재료를 사용하고 보행에 장애가 되는 요소들이 없도록 하며, 도로 폭은 1.5m이상으로 하는 것을 원칙으로 한다.

- 신도시 중심지에는 보행자전용지구(pedestrian mall)를 지정하여 보행자를 위한 쇼핑, 오락, 문화, 관광, 만남의 중심거리를 조성한다.

② 보도

보도는 보행자의 안전하고 쾌적한 통행을 보장하는 구조 및 시설이 되도록 하여야 하며, 도로폭은 보행장애물에 의한 장애 폭을 제외한 최소 유효폭 2m 이상으로 하는 것을 원칙으로 한다. 다만 주변 지형여건, 지장물 등으로 2m의 폭 확보가 곤란한 경우 1.5m까지 유효폭을 조정할 수 있다.

③ 자전거도로

- 자전거를 대중교통 수단으로 적극 활용하기 위해 자전거 분담율을 2020년 10%로 설정할 것을 권장한다.

- 자전거도로는 지형이나 도로의 경사도, 경관 등을 고려하여 일방통행의 경우 1.5m이상, 양방통행의 경우 3m이상으로 설계한다.

- 신도시 전 지역을 연결할 수 있도록 네트워크를 구성하여 자전거로 통근, 통학, 쇼핑, 업무 목적의 통행을 할 수 있도록 설계하고, 자전거 이용 특성을 고려하여 도시지역의 주요 지점을 연결하는 간선체계와 기타지역을 연결하는 지선체계로 분리 설치하는 계획을 수립한다.
- 대여소, 수리소, 자전거 주차장 및 공공임대자전거제도 도입을 위한 지원시설 등을 해당 지자체와 협의하여 계획하여야 한다.

④ 조깅도로 및 인라인스케이트도로

조깅도로 및 인라인스케이트도로는 지형과 경사도, 경관 등을 고려하여 설계하되, 쾌적한 색상과 재질을 선택하여 설치하고 노면표시와 안내표지판을 설치하여 이용에 혼란이 없도록 하여야 한다.

(4) 대중교통 전용(우선)지구

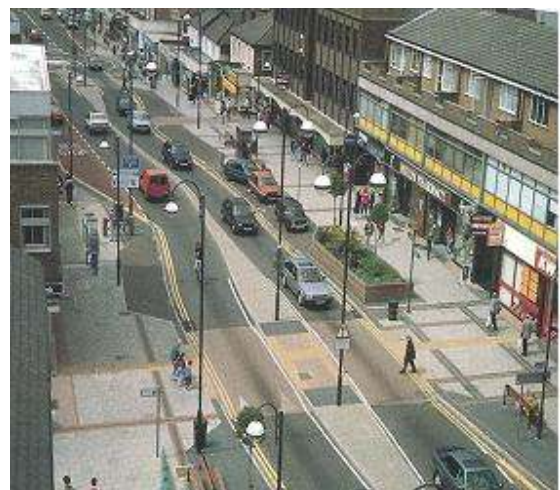
백화점, 전문상가, 쇼핑센터 등 유동인구가 집중되는 지역의 도로는 대중교통 전용(우선)지구로 계획하여 대중교통 이용자와 보행자의 편의를 도모한다.

(5) 차량속도 저감(교통정온화 기법)

- ① 신도시의 주거지역과 상업지역 이면도로에는 자동차의 속도를 30km/h이내로 감소시키기 위해 지역특성에 맞게 2차선이하의 일방통행로 건설, 회전교차로 및 교통섬 설치, 칼라블럭 포장, 노면 요철화 등 다양한 물리적, 비물리적(교통단속 등) 교통정온화 기법을 도입하여야 한다.



[그림 4-2] 차량속도 저감사례1



[그림 4-3] 차량속도 저감사례2

- ② 보행자가 많은 도심지역이나 어린이 보호구역에는 자동차의 주행속도를 강제적으로 감축시키는 기법을 도입하거나 자동차와 보행자가 분리되도록 도로를 설계한다.



[그림 4-4] 노면 요철화 조성사례

[그림 4-5] 회전교차로 조성사례

(6) 환경친화적 주차계획

- ① 주간선도로, 보조간선도로, 집산도로에는 노상주차장을 설치하지 못하도록 계획한다.
- ② 단독주택지의 경우 공동부설주차장 또는 공용주차장을 설치하도록 한다.
- ③ 중심지나 부심의 상업 및 업무지역의 주차장은 되도록 부설주차장 확보를 최소화(주차상한제)하고 토지이용을 고려하여 블록별 공동주차장을 확보하는 방안을 검토한다.
- ④ 대규모 쇼핑센터, 백화점 등 대형 판매시설이나 공원 등은 반드시 「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장이나 부설주차장을 설치하도록 한다.
- ⑤ 주차장을 찾기 위해 승용차가 불필요하게 주행하는 것을 최소화하기 위해 효율적인 주차안내체계를 구축할 수 있도록 지능형 교통체계를 구축한다.
- ⑥ 지하에 주차장을 설치할 경우에는 지하수체계 또는 불투수층 확대에 따른 환경상의 영향이 최소화 되도록 하고, 주차장 상부는 가급적 녹화공간을 확보토록 한다.

(7) 공동구 설치

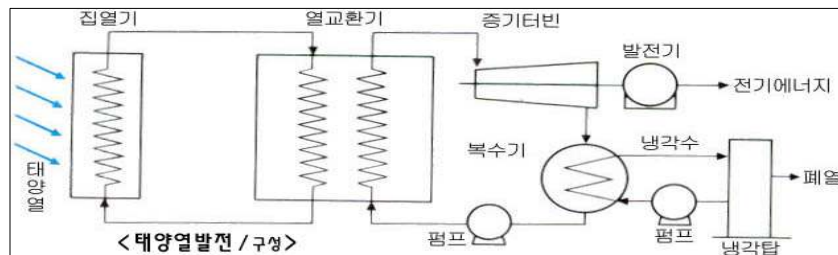
도시기반시설(전기, 통신, 상하수도, 가스 등)의 효율적 통합관리와 도시미관의 증진을 위해 공동구를 가급적 설치하여야 한다.

## 제5절 에너지이용 및 자원순환

### (1) 신·재생에너지 이용 등으로 자원 절약적인 도시조성

#### ① 신·재생에너지원은 지역적 특성과 적용 가능성을 판단하여 도입한다.

- 사업지구별로 신·재생에너지 도입 및 활용도를 높이는 계획을 수립한다.
- 도시기반시설에 신·재생에너지원을 검토·도입하여 에너지 효율성을 강화하도록 한다.
- 학교, 관공서, 하수종말처리장, 사회문화시설 등 공공시설물에는 태양열 집열판 또는 태양광 발전기, 지열, 풍력발전 등을 설치하여야 한다.
- 공동주택단지의 공용공간(주차장, 외부공간 등) 및 부대시설의 전력과 중대 규모 상업용 건축물 등 에너지 소비가 많이 발생하는 건축물은 신재생에너지로 공급하도록 권장한다.



[그림 4-6] 태양열발전 구성도

#### ② 바람지도를 작성하여 바람의 흐름이 원활한 도시공간구조가 되도록 단지 및 건물, 녹지 등을 배치하여 도심의 열섬현상을 방지하여야 한다.

- 주바람길은 30~50m, 부바람길은 15~30m의 폭을 유지할 것을 권장하며, 바람길 주변은 저층형 주택단지를 배치할 것을 권장한다.
- 사업지구 전체 및 단지별 바람길을 제시하여 건축계획시 바람길을 고려한 배치를 할 수 있도록 하여야 한다.
- 도시의 주풍향을 고려하여 단지 및 건물 층고를 계획한다.



[그림 4-7] 바람길 고려한 단지설계

- ③ 산지의 신선한 공기 유입을 위해 산지 및 구릉지 하단부를 횡으로 완전 가로막는 건물배치를 지양한다.
  - ④ 바람에너지의 부존량이 크고, 풍속과 풍향의 변동이 적은 지역 등에는 풍력 발전시스템 설치를 권장한다.
  - ⑤ 분지에 사업지구가 입지할 경우 휘발성유기화합물질(VOC)등 대기오염 물질의 정체현상을 대기오염물질 확산모델링을 통해 파악하고 산골풍, 주풍향을 종합적으로 고려하여 단지를 배치한다.
  - ⑥ (삭제)
  - ⑦ 일조 및 일사량을 고려하여 주동(住棟)을 배치하고, 건축물의 컴팩트한 외관 구성으로 가용면적대비 외피면적비를 최소화한다.
  - ⑧ 열 완충공간을 계획하여 에너지이용 효율을 극대화 하고, 지역내 녹지 또는 수공간을 활용하여 여름철 냉방효과를 증진시킨다.
  - ⑨ 단지 및 건축 계획시에 저탄소 에너지절약형 기술을 최대한 반영할 수 있도록 계획하여야 한다.
- 건축물별 옥상 및 벽면녹화는 태양광, 태양열 등 신재생에너지 성능을 가능한 많이 활용할 수 있는 범위내에서 최대한 확보하도록 권장한다.

\* 건축물별 옥상 녹화 권장 비율

건물유형	단독주택	저층공동주택	공공건물
옥상녹화 권장 비율	25% 이상	30% 이상	40% 이상



[그림 4-8] 자원절약형 단지계획

## (2) 수자원의 효율적 이용

### 1) 종합물관리 계획의 수립

- ① 도시나 단지내의 상수, 오수, 빗물을 유기적이고 효율적으로 관리하여 에너지 소비를 최소화하고, 물관리 시설의 안전성을 높이도록 도시, 지역단위, 지구단위 및 단지별 종합물관리 계획을 수립하여야 한다.
- ② 물절약을 유도하고, 절수형 급수기기 사용을 권장하는 등 물절약 계획을 종합물관리계획에 포함하도록 한다.

### 2) 상수도 관리

사업지구 및 주변지역 여건을 고려하여 물자급을 목표를 설정하고 실천계획을 수립한다.

\* 물자급을 = 지역내에서 공급하는 물의 양/전체물사용량

### 3) 빗물관리

① 저류나 침투의 빗물관리시설을 두어 빗물을 관리한다.

- 규모가 비교적 작은 다수의 빗물관리시설을 전체에 걸쳐서 설치하는 분산형 빗물관리를 할 것을 권장한다.

② 빗물침투

- 개발전후의 지하수위의 변경을 최소화하기 위하여 빗물침투시설을 설치한다.

### ③ 적극적인 빗물관리

- 빗물저류이용시설은 침투시설과 연계하여 설치하도록 한다.
- 호우예상시 저류된 빗물의 사전방류 등 적극적 관리에 의하여 하류의 홍수 조절 능력을 증대시킬 수 있도록 한다.



[그림 4-9] 단지내 지천 조성사례

### 4) 비포장확대, 투수성 포장

- ① 공원, 보도, 공공주차장. 공공시설용지는 가급적 투수성포장을 원칙으로 한다.
- ② 공공주택단지내를 포장할 경우 포장면적(자동차도로제외)의 30~40% 정도를 투수성포장 재료로 활용하고, 조경 대상지에서 자연지반면적율을 20%이상 확보한다.

\* 자연지반면적율 : 지하에 인공구조물이 없어 물의 자연순환이 가능한 지반 면적 [산식 : (자연지반면적/대지면적)×100]



[그림 4-10] 원지반 확보사례

### (3) 폐기물 재활용

- ① 사업지구내에서 발생할 것으로 예상하는 폐기물과 사업시행 과정에서 발생되는 건설폐기물과 건축자재의 잔여물에 대한 재활용 및 에너지화 등의 자원순환대책을 수립하여야 한다.
  - 생활폐기물 자동집하시설 및 전처리시설(MBT), 폐기물 고형연료화(RDF) 시설 도입을 권장한다.
- ② 사업지구내에 폐기물처리시설이나 소각장의 설치 여부를 검토하여 이의 위치와 시설규모, 운용형태를 결정하여야 한다.
- ③ 폐기물소각 후 발생한 폐열은 사업지구내 자체난방으로 활용하거나 주민을 대상으로 한 공중사우나 등 여가시설에 이용될 수 있도록 하여야 한다.

## 제6절 생태적 환경조성

### (1) 공원녹지율

해당 도시의 공원녹지율은 다음과 같이 확보하는 것을 원칙으로 하되, 하천의 분포여부, 지역특성(평지는 산림지보다 공원조성비가 과다하므로 면적비율 하향 조정 가능), 조성공원면적, 사업지구주변의 녹지 분포상태 등을 감안하여 환경계획에 따라 달리 설정할 수 있다.

구 분	사업지구 규모	계획기준
공원녹지율	1,650만㎡이상	25%이상
	990만㎡이상	23%이상
	330만㎡이상	20%이상

다만, 압축형 개발로 인하여 증가되는 공원녹지면적은 공원녹지율 산정에 포함시키지 않는다.

### (2) 공원녹지체계 형성

- ① 주변지역의 공원녹지의 입지, 이용가능성 등을 종합적으로 고려하여 공원 녹지체계를 수립하되, 가능한 한 충분한 면적의 공원녹지를 확보하도록 한다.
- ② 사업지구가 산림지역을 포함할 경우 일정 면적 이상을 원형보전지역으로 확보하고 기존의 양호한 수림지를 자연형 공원녹지로 조성하여 향토수목을 보존하여야 한다.

- ③ 지구내 매립지가 편입되는 경우 공원용지화 하여 토지이용 및 경관에 효율성을 증대하도록 하여야 한다.
- ④ 단지내 보행자도로, 녹도, 실개천, 녹지회랑을 차량동선에 단절되지 않도록 체계적으로 연계 조성한다.
- ⑤ 주변 녹지대, 자연녹지, 공원, 둔치, 제방 등과 유기적으로 연계하여 계획한다.
- ⑥ 공원녹지체계는 생물이동통로, 바람길, 물순환체계, 통경축(경관축), 도시기후관리벨트 등과 상호 연계되도록 배치한다.
- ⑦ 도시민의 공원 접근성 향상을 위하여 500m 이내의 보행거리에 공원을 균형적으로 배치하도록 한다.

(3) 완충녹지 확보

- ① 완충녹지는 휴식공간 제공, 비오톱(Biotop) 조성, 도시경관형성 등의 기능을 수행하므로 일정폭 이상의 완충녹지대를 계획하여야 한다.
- ② 철도 및 도로 등 유형별 완충녹지의 확보기준은 **【별표1】** 과 같다

(4) 생태 녹지축 구축

도시 내외부의 핵심생태계와 주변의 완충지역 그리고 핵심생태계를 연결하는 생태녹지축을 다음과 같이 설정하여 신도시 공원녹지체계 형성의 근간이 되도록 하되, 환경계획에 따라 일부구간의 폭을 조정할 수 있다.

구 분	광역 녹지축		도시 녹지축		지구(단지)녹지축	
	주녹지축	부녹지축	주녹지축	부녹지축	주녹지축	부녹지축
하한(최소)	700m	300m	100m	30m	15m	5m
기본(적정)	1500m	700m	200m	80m	30m	20m

- ① 생태녹지축은 그린네트워크를 형성할 수 있도록 계획한다.
- ② 소규모의 녹지는 중·대규모의 공원녹지와 녹도(Green Way)로 연결하는 기법으로 계획한다.
- ③ 신도시 주변지역의 산림이나 오픈스페이스가 지구 중심부와 연결되도록 계획한다.

## (5) 자연환경보존

### 1) 생태적 식재계획

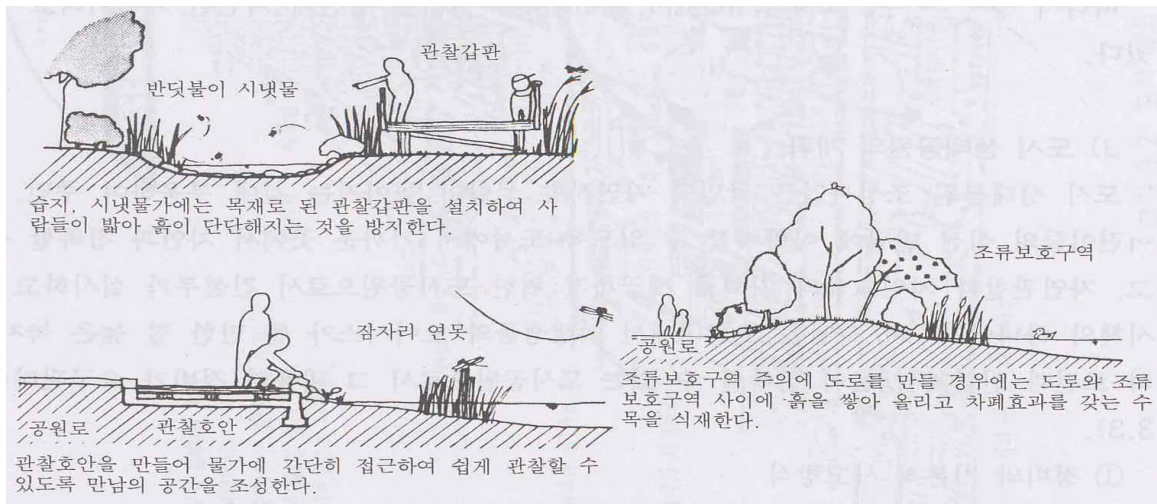
- ① 식재 후 녹지는 각종 야생동물의 서식지로서 가능하므로 조류, 곤충류(반딧불이, 잠자리류, 사슴벌레, 나비류 등), 파충류, 양서류, 어류의 생태를 먼저 파악하고 이들의 서식환경을 고려한 식재설계가 되어야 한다.
- ② 식재 설계시 목표로 하는 수립을 실현하기 위해서는 수립의 성장과 쇠퇴 과정을 예측하여야 하며, 시간경과에 따른 수립의 생육단계를 생육시리즈로 도식화하여 각 단계별 구체적 식생관리 목표를 설정하여야 한다.
- ③ 식생밀도를 강화하고 녹지의 종 다양성을 높이며 단위면적당 임목축적량을 높이기 위해서는 다층적 식재구조가 요구되며, 특히 도시열섬현상을 완화시키고, 방풍림이나 방재림 등의 기능을 수행하기 위해서는 교목이나 관목류 등의 단일 종류의 수목에 의한 단층식재보다는 층고를 달리하여 다층식재를 하는 것이 바람직하다.
- ④ 종다양성 보호와 식생연속성 유지를 위해 향토수종의 식재를 적극 권장하며, 생태계 기능향상 및 생물서식환경 조성을 위한 식재에는 탄소 흡수량이 높은 자생종 식재를 원칙으로 하여 탄소 숲 조성 계획을 수립하여야 한다.
- ⑤ 휴식과 놀이형 수립인 경우에는 초본류와 교목류 위주로 식재하고, 생태보전 및 시각차폐형 수립인 경우에는 초본류 + 관목류 + 아교목류 + 교목류로 구성한다.

### 2) 조성공원의 생태성 확보

- ① 조성공원은 생물서식처, 도시생태거점, 도시환경개선, 경관개선 등의 환경적 기능과 레크리에이션, 관찰, 학습(교육), 체험 등의 이용적 기능을 수행하고 있어 도시생태네트워크 구성의 핵심이라는 차원에서 설계되어야 한다.
- ② 조성공원의 도입시설은 생태연못, 동물서식처용 비오톱, 자연형 하천, 생태건축물, 친수공간, 투수포장도로 및 주차장, 원형보전 천연림, 자연체험학습장, 습지비오톱, 체험농장, 자연생태관찰원, 무공해서비스차량, 자전거도로, 자연공생주제광장, 재활용 조형물, 숲 체험장 등을 설치할 수 있다.



[그림 4-11] 친수형 공원설계



[그림 4-12] 생태공원 모델 계획

### 3) 도시환경림 조성

- ① 숲의 자연성을 강화하기 위하여, 숲의 20~30%는 관목과 교목의 다층림으로 조성할 것을 권장한다.
- ② 식재환경으로서는 기온, 강수, 광, 대기, 토양 등의 조건이 갖추어져야 한다.
- ③ 새로운 토양의 성토, 객토, 유기물 도입, 배수촉진, 유해이온물질의 용탈, pH조절, 토양개량제 사용 등을 통해 식재기반의 도입과 개선에 노력하여야 한다.
- ④ 신도시 개발시 발생하는 양호한 표토(약 30cm)는 가급적 도시환경림 식재기반 조성시에 활용하도록 한다.

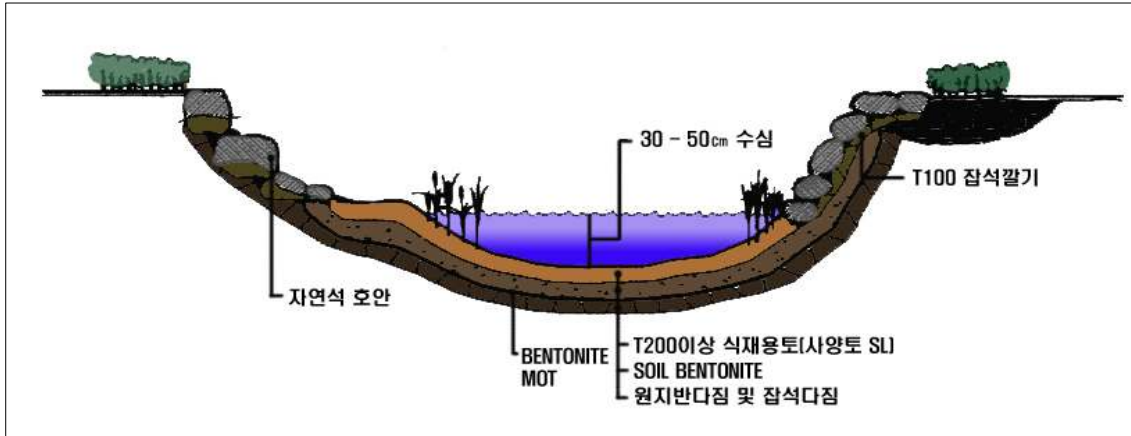
#### 4) 복원녹화계획

- ① 공사 후 발생하는 사면과 절토지역은 경관 생태학적 측면에서 생태복원이 필요하며, 이를 위해서는 그 지역의 특성에 가장 맞는 생태복원방법을 도입하여 자연 천이가 이루어지도록 계획하여야 한다.
- ② 복원목표 군락은 산림지는 시간 경과 후 삼림으로 이행할 수 있는 식물군락, 농지나 목장주변은 관목이나 초본류 위주의 식물군락, 시가지에는 기존 녹지와 연계하여 종 다양성 증진에 기여하는 식물군락을 조성한다.
- ③ 보전가치가 높은 습지와 녹지가 개발로 인하여 불가피하게 훼손될 경우에는 대체습지 및 녹지를 조성한다.
- ④ 인공구조물에 의한 중앙분리대 대신에 식생공간을 확보한 중앙분리대를 설계하여 도로를 횡단하는 동물들에게 안전한 피난처 역할을 하게 하여야 한다.
- ⑤ 도로 보도변 녹지대는 3, 4층의 다층적 식생구조로 식재하여야 한다.

#### 5) 수생태계 보전과 창출

- ① 자연적으로 형성된 곡류하천의 비대칭성을 보전하고 하천내부의 여울, 유각호, 습지 등의 지형 특성과 호안식물군락, 수생식물, 어류, 파충류 등의 동식물상을 보전 또는 복원한다.
- ② 생태계 기능향상 및 생물서식환경 조성을 위한 식재에는 자생종 식재를 원칙으로 한다.
- ③ 생태수로가 되도록 실개천 주변에 최소 폭 5m 이상의 생태녹지대를 확보하고, 단지내 인공 실개천일 경우에는 폭포, 계류, 분수, 상징수로, 보행로변 실개천, 호수 등과 연계하여 물길연계망(blue network)을 형성하도록 하여야 한다.
- ④ 단지 내부의 우수, 외부유입 하천수 등을 저장할 수 있는 저류지를 조성하되, 조성규모는 최소 사방폭 10m이상으로 하며, 수심은 1m이상으로 계획한다. 또한 저습지의 규모는 최소 폭 5m이상으로 계획한다.
- ⑤ 어도는 유량변화에 적절해야 하며, 다양한 회유성 어류에 만족해야 하고, 시공 및 유지관리가 용이하도록 해야 한다.

- ⑥ 주요 수계가 만나는 곳에는 넓은 면적의 습지를 조성하여 생물서식공간을 확보하고 생물다양성을 증진시키도록 한다.
- ⑦ 수질오염이 우려되는 지역은 다단계 습지를 조성하는 등 수질정화 기능과 생물다양성 기능을 동시에 증진시킬 수 있도록 한다.



[그림 4-13] 저류지 조성기법

#### 6) 생물 서식공간 조성

- ① 생태녹지체계상 생태성이 강조된 비오톱을 조성하여 생태거점으로 활용하여야 할 지역에는 별도의 비오톱 조성 용지를 확보하여야 한다.
- ② 자연형 하천 공법을 이용하여 친수공간을 확보하고, 연못주변 습지대에는 갈대, 줄, 부들 등의 습지성 식물을 식재하여야 하고, 동식물 보호지 주변에는 녹지대를 확보하여야 한다.

#### 7) 생태연결로 확보

- ① 계획 이전에 연속성을 유지하던 생태계가 개발로 단절되었을 경우 생태기능의 유지 강화 및 생태공간의 창출 차원에서 생태연결로를 확보하여 녹지네트워크를 구축하여야 한다.
- ② 도로개설은 기존 생태계 훼손 및 단절의 핵심 인자이므로 단지내부 동선 계획시 주요 생태거점이나 녹지축 연결지역은 노선을 회피하거나 우회시키고, 불가피한 도로 계획시에는 생태거점이나 녹지축 통과지역에 지하차도, 터널, 반지하 입체교차로 방식을 도입하여 생태 훼손을 최소화 시켜야 한다.

- ③ 육교형 통로인 경우 식생밀도의 최대화, 다층식재, 수종의 연속성 확보, 양측 연결지역과의 토양연속성 등을 고려하고 폭을 최소 30m 이상 확보하여야 한다.
- ④ 생태연결로 조성으로 인한 사면절개지는 생태복원녹화를 원칙으로 계획한다.



[그림 4-14] Boerskotten 생태교량



[그림 4-15] Veluwe 생태교량



[그림 4-16] 생태통로 조성사례1



[그림 4-17] 생태통로 조성사례2

#### 8) 생태면적률 적용

- ① 개발지구에 형성될 도시공간의 생태적 기능을 유지하기 위해 생태면적률을 적용하되, 하천·도시공원·근린공원·어린이공원 등 공원녹지는 제외한다.
- ② 생태면적률은 토지이용 유형에 따라 대상지의 생태적 가치평가 결과를 고려하여 적용하되, 최소 20%이상으로 한다.

구 분		적 용 목 표		
		생태적 가치 下	생태적 가치 中	생태적 가치 上
공동주택용지	연립주택용지	30% 이상	35% 이상	40% 이상
	아파트용지	30% 이상	40% 이상	50% 이상
단독주택용지		30% 이상	40% 이상	50% 이상
상업용지	일반상업용지	20% 이상	30% 이상	40% 이상
	근린상업용지			
	중심상업용지			
교육시설용지	초등학교 / 중학교 고등학교 / 대학교	40% 이상	50% 이상	60% 이상
공공시설용지		30% 이상	40% 이상	50% 이상
기 타 (최소 행정목표)		20% 이상		

- 생태적 가치 上 : 비오톱 평가등급 1, 2등급 / 토양포장율 0~30%미만
- 생태적 가치 中 : 비오톱 평가등급 3등급 / 토양포장율 30~70%미만
- 생태적 가치 下 : 비오톱 평가등급 4, 5등급 / 토양포장율 70~100%

## 제7절 청정 환경조성

### (1) 오폐수 처리

신규 사업지구에서 배출되는 오폐수의 양과 이를 처리할 기존 하수처리시설의 잔존용량을 비교하여 시설용량이 부족할 경우 처리시설 신증설 계획을 수립한다.

### (2) 대기질 영향 저감

- ① 사업지구 개발 후 사용하는 난방, 취사용 연료인 LNG에 의한 대기질 영향과 열부하량, 그리고 단지내외 도로상의 이동차량에 의한 배기가스로 주변 대기질에 미치는 영향을 최소화하여야 한다.
- ② 도로변에 충분한 완충녹지대를 확보하고, 환경정화 수종을 선정하여 대기 오염을 저감하여야 한다.

### (3) 소음진동 영향 검토

사업지구 주변에서 발생하는 소음진동의 악영향을 사전에 검토하여 입지시 신중히 고려하고 영향정도가 기준치를 초과할 경우 입지를 회피하거나 지구계를 조정한다.(항공기소음 피해기준인 75WECPNL 이상지역은 일반적으로 입지에 부적합)

#### (4) 정온 환경조성

- ① 단지내 도로는 차량의 서행 유도를 기본원칙으로 계획하고, 소음 등에 지장을 덜 받는 상업시설 등을 입지시키는 등 토지이용을 통하여 단지내로 유입되는 환경오염요소를 저감하도록 한다.
- ② 도로에 의해 정온한 학습 및 연구환경이 훼손되므로 정온성을 요구하는 장소나 시설물 주변에는 노선계획시 회피 혹은 우회하거나 충분히 이격시켜 배치한다.
- ③ 소음 발생원으로부터 50m 이격(수림대내 방음벽 설치가 없을 경우)시켜 정온성 시설물을 배치하거나 방음벽, 수림대(최소 10m 이상) 등의 방음 시설을 설치하여 소음도 65dB 미만이 되도록 한다.
- ④ 방음벽 또는 방음독을 설치하지 않고 완충녹지를 설치하는 경우에는 생활 소음 및 진동규제 기준을 초과하지 않도록 폭 10~30m의 수림대를 조성한다.



[그림 4-18] 방음벽 녹화



[그림 4-19] 방음벽과 수목의 혼합

#### (5) 쓰레기 자동집하시설

- ① 단지내 미관증진 및 신속한 쓰레기 수거운반 시스템을 구축하기 위해 쓰레기를 지하관로로 자동 운반하는 방식(고정식)이나, 자동흡입차로 운반하는 방식(이동식)등 쓰레기 자동집하시설을 검토하여 설치할 수 있다.
- ② 집하장시설은 쓰레기소각장과 병행 설치하는 것이 효율적이며, 별도 설치할 경우에는 공원이나 건축물 지하공간 등을 복합 이용하는 것을 권장한다.

## 제8절 첨단 정보통신환경 조성

다양한 도구를 이용하여 정보 및 서비스 교환 등을 할 수 있는 지능화된 도시건설을 위해 U-City 환경을 조성하되, 사업의 범위·내용 등에 대하여는 운영기관인 지방자치단체 등과 협의하여 결정한다.

### (1) 유비쿼터스 인프라 구축

#### ① 유/무선 통합 네트워크 인프라 구축

언제 어디서나 기기와 미디어에 구애받지 않고 컴퓨팅 수행이 가능한 유비쿼터스 환경을 구축하기 위해 정부의 광대역통합망(BcN) 계획에 따른 광케이블망, 광대역 이동통신망, 무선 LAN, 홈네트워크 등 다양한 이기종 네트워크 간에 연동이 가능하도록 유/무선 통합 네트워크 인프라를 구축한다.

인프라	내용
도시공동	-광대역통합망(BcN) 계획에 따른 광케이블, 광대역 이동통신망 등
주거	-초고속정보통신건물 인증제도 특등급(FTTH) 이상 -전기, 수도, 난방, 가스, 온수 등 원격검침 -홈네트워크 인증기준 이상
업무	-초고속정보통신건물 인증제도 특등급(FTTH) 이상 -전기, 수도, 난방, 가스, 온수 등 원격검침 -지능형건물 인증제도 2등급 이상

#### ② 통합GIS 기반 도시 시설물 데이터베이스 구축

1/1,000 축척의 필지 및 건축물 통합GIS(지리정보) 기반의 도시정보와 지하 시설물, 도로, 교통안전 시설물 등 데이터베이스를 구축하여 도시전체를 종합적이고 체계적으로 관리할 수 있도록 도시 시설물 데이터베이스를 구축한다.

### (2) 유비쿼터스 정보서비스 제공

유비쿼터스 정보서비스는 공공, 업무, 주거 부문 등을 중심으로 각 영역별 편리성과 적용가능성, 사업지구의 특성 등을 고려하여 계획을 수립한다.

영역	서비스	주요내용
공공 부문	환경	환경감시(수질, 대기, 토양, 소음 등)
	교통	ITS, BIS, BRT, 텔레매틱스 등 첨단 교통서비스
	시설물	지하시설물(상수, 하수 등), 도로 및 교통시설물 관리
	방재	재해, 방법 등
	행정	민원처리 및 전자정부 등

민간 부분	Biz	정보통신 시설 및 어플리케이션 임대서비스 컨벤션, 재택근무 등을 위한 영상회의 서비스 등
	Home	가전제어, 가스 등 원격제어
	교육	재택학습, 원격강의, 취학아동 안전관리 서비스 등
	관광	U-단말기를 이용한 관광정보 서비스
	항만	통합물류망 구축, 화물 처리/이동경로, 항만물동량 실시간 제공 서비스 등
	의료	환자상태 실시간 모니터링 서비스, 원격진료 서비스, 구급시스템 등

### (3) 도시통합네트워크센터 구축

- ① 통합GIS 기반의 환경, 안전, 교통, 행정, 생활정보 등 유비쿼터스 정보 서비스의 종합적인 관리 및 정보제공 기능과 도시관리/관제 기능을 담당할 시설로서 도시통합네트워크센터를 구축한다.
- ② 도시통합네트워크센터는 지자체가 제공하는 부지 또는 민간사업자의 건물, 신도시건설사업자의 부지 등에 설치할 수 있다.

## 제9절 친환경 계획 수립

### (1) 환경계획(Green-Plan) 수립

- 1) 신도시를 조성할 경우 계획수립 단계부터 환경부담 저감을 위한 환경계획 (Green-Plan)을 수립하여야 한다.
- 2) 환경계획은 선환경계획 후개발구상의 원칙에 입각하여 수립하되 향후 개발·실시계획 수립시 반영되어야 하며, 그 주요부문 계획으로는 아래의 사항을 포함하여야 한다.

#### ① 자연입지적 토지이용계획 수립

- 보전녹지 분석에 의한 사업지구내 보전지역의 설정
- 생태적 토지이용구조 구상
- 자연입지적 토지이용과 개발·실시계획의 상호 연계

#### ② 청정환경도시부문 계획 수립

- 수질처리 및 수환경관리 방안
- 대기순환 및 바람통로계획
- 생활·산업폐기물처리, 토양보전, 소음진동 등 환경관리계획

③ 자연공생도시부문 계획 수립

- 자연하천, 산림, 저수지 등 원형녹지의 생태기능 향상 및 유지계획
- 개발로 훼손된 생태계 및 녹지축의 복원 및 정비계획
- 조성된 공원 및 녹지의 생태복원·창출계획
- 도시내부 비오톱 창출 및 특수공간 녹화계획

④ 생태순환도시부문 계획 수립

- 도시·생활권·단지단위의 물순환시스템 도입계획
- 에너지절약형 도시 및 주거단지계획
- 자연순환형 도시 및 주거단지계획
- 태양열 등 자연에너지 활용계획 구상

⑤ 어메니티도시부문 계획 수립

- 도시 및 단지단위의 경관형성계획의 구상
- 보행로, 자전거로, 환경친화 교통수단 등 녹색교통 구상
- 에너지효율, 건물녹화, 인간친화, 개방성 등 생태건축 구상

3) 환경계획은 사전환경성 검토 및 환경영향평가와 연계하여 환경성 평가과정의 내실화를 도모하여야 한다.

## 제5장 경관형성 및 관리를 위한 계획기준

### 제1절 계획의 방향

- ① 신도시 개발예정지에 대한 현황조사 및 분석을 바탕으로 도시경관이미지 창출 및 관리의 기본 목표를 설정하고 실천 전략과 함께 수행방안을 제시함으로써 이를 통하여 신도시의 경관보전·형성·관리를 종합적이며 계획적으로 추진할 수 있도록 경관계획을 수립해야 한다.
- ② 지역의 특성 및 역사·문화에 어울리는 독창적 도시경관이미지를 형성함으로써 친환경적이며 경쟁력 있는 신도시의 개발에 기여할 수 있도록 설정해야 한다.
- ③ 경관계획을 수립함에 있어서 우선적으로 수행되어야 할 것은 전문가와 행정가, 그리고 시민들이 생각하고 있는 바람직한 도시의 이미지가 무엇인지를 명확하게 정의할 필요가 있다.

- ④ 자연지형, 자연생태, 역사, 문화, 장소성 등 지역의 고유한 경관요소를 파악하여 이들을 보전함을 목표로 삼아 전체지역 및 개별지구별 도시경관이미지를 설정한다.
- ⑤ 개성이 넘치고 조화로운 도시경관 형성을 위한 전략을 수립한다.
- ⑥ 경관 저해요소의 제거 및 차폐, 경관의 지속적 발전, 경관관리체계의 구축 등 경관관리방안을 제시한다.
- ⑦ 경관계획은 사업자, 지역커뮤니티, 전문가, 행정가 등 다양한 주체가 파트너쉽을 형성하며 함께 만들어 가는 것이라는 경관계획의 철학이 밑바탕에 자리잡을 수 있도록 한다.
- ⑧ 택지개발계획의 타 부문계획과 긴밀하게 연계하여 경관계획을 수립하기 위하여 경관계획은 신도시 개발계획 단계에 해당하는 신도시 경관기본계획(거시적 경관계획)과 신도시 실시계획 단계에 해당하는 신도시 경관상세계획(미시적 경관계획)으로 구성한다.

## 제2절 계획의 범위

### (1) 내용적 범위

- ① 신도시 경관기본계획(거시적 경관계획)
  - 신도시 경관계획의 방향 및 목적
  - 기본계획을 위한 현황조사 및 분석
  - 신도시 경관의 테마 및 이미지 설정
  - 신도시 경관 부문계획별 기본구상
  - 기본계획의 시뮬레이션
  - 경관계획의 관리방안
- ② 신도시 경관상세계획(미시적 경관계획)
  - 경관기본계획의 개요 및 부문별 경관계획의 기본구상 확인
  - 상세계획을 위한 현황조사 및 분석
  - 부문별 경관계획 수립
    - 경관보전을 위한 부문별 경관계획
    - 경관형성을 위한 부문별 경관계획
    - 경관관리를 위한 부문별 경관계획
  - 부문별 경관계획의 시뮬레이션
  - 신도시 경관상세계획의 시행 및 관리방안

(2) 공간적 범위

- 신도시 입지대상지와 주변 가시권역
- 신도시 입지대상지와 연결되는 녹지축과 하천축
- 신도시 입지대상지와 주변지역의 역사문화자원

(3) 시간적 범위

- 신도시 경관의 단기목표 연도
- 신도시 경관의 중장기목표 연도

### 제3절 계획의 체계

당해 지역특성 및 역사·문화에 어울리는 독창적 도시경관을 형성하기 위하여 다음 각호와 같이 신도시 계획단계별 경관계획을 수립하여야 한다.

(1) 개발계획단계에서 수립하는 신도시 경관기본계획

- ① 경관보전 : 자연·생태경관, 역사·문화경관, 지역커뮤니티
- ② 경관형성 : 조망경관, 스카이라인, 축경관, 랜드마크
- ③ 경관관리 : 위해경관의 제거·차폐, 경관관리체계 구축

(2) 실시계획단계에서 수립하는 신도시 경관상세계획

- ① 경관보전 : 자연·생태경관, 역사·문화경관
- ② 경관형성 : 조망경관, 스카이라인, 색채경관, 야간경관, 지역·지구·단지경관, 도로경관, 거점경관, 안내체계, 가로시설물, 옥외광고물, 공공 건축물, 조형예술품
- ③ 경관관리 : 위해경관의 제거·차폐

### 제4절 세부수립기준

신도시 경관계획에 대한 세부수립기준은 【별표2】의 내용과 같으며, 신도시 별로 지구단위계획에 이를 반영하여야 한다.

## 제6장 재해 및 범죄예방을 위한 계획기준

### 제1절 재해예방을 위한 방재계획

수해·화재·지진 등 발생 가능한 재해에 대비하기 위한 방재계획은 "도시관리계획수립지침" 제6편 제2장을 준용한다.

### 제2절 범죄예방을 위한 방범계획

#### (1) 일반원칙

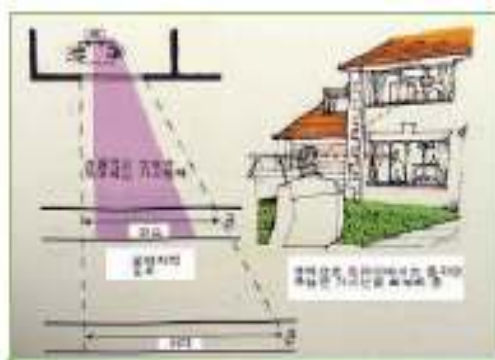
- ① 건물이나 시설물 등을 배치할 때에는 자연적 감시가 잘 이루어지도록 하고, 불가피한 경우 CCTV, 볼록거울 등 기계적 장비를 설치할 것을 권장한다.



[그림 6-1] 자연적 감시가 어려운 사례



[그림6-2] 자연적 감시가 가능한 사례



[그림 6-3] 보행로에서 주택내부로 자연적 감시 가능



[그림6-4] 주택내부 및 외부 자연적 감시 가능

- ② 건물이나 공원 등의 시설물(식재, 울타리, 표지 등)은 자연적 접근통제가 잘 되도록 한다.



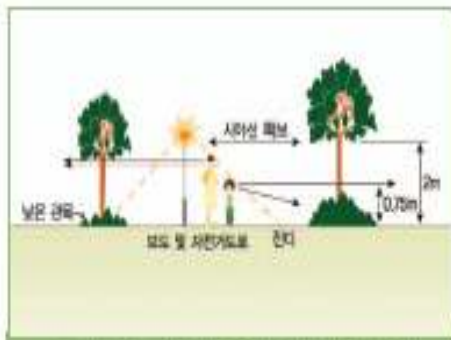
[그림6-5] 자연적 울타리로 접근통제 [그림6-6] 투시형펜스 이용 접근통제 [그림6-7] 출입차단기 통한 접근통제

- ③ 자연적 감시를 강화하기 위해 공공장소는 지역주민의 활동을 활성화할 수 있도록 다양한 시설과 행사를 유치하도록 한다.

(2) 분야별 계획기준

1) 가로조경

- ① 수목은 사각지대 및 은폐공간이 생기지 않도록 식재할 것을 권장한다.
- ② 수목은 시야를 가리지 않도록 수목의 성장에 따라 적절한 간격을 두고 식재하고, 수목이 성장함에 따라 시야를 가릴 수 있으므로, 환경문제와 상충되지 않는 범위 내에서 과도한 밀집식재를 지양하도록 한다. 다만, 시야를 가리는 조경이 불가피할 경우에는 취약공간을 중심으로 CCTV 등 기계적 장비의 설치를 권장한다.
- ③ 공공장소의 지상주차공간 주변은 사각지대나 은폐지역이 생기지 않도록 교목의 지하고 높이를 적절한 간격(2m 이상 권장)으로 하고, 관목은 키가 작은 것(1m 이내 권장)으로 하여 시야를 가리지 않도록 한다.



[그림 6-8] 시야선 확보하기 위한 조경

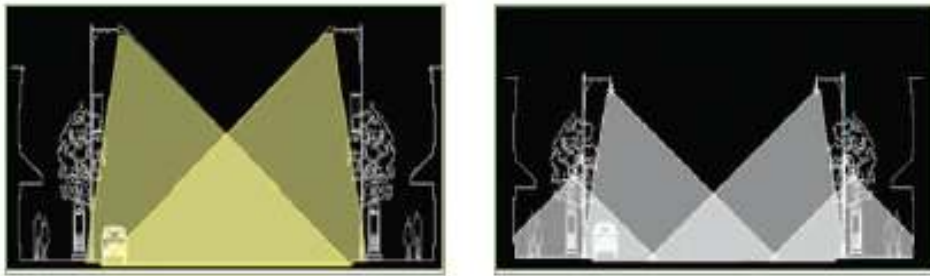


[그림 6-9] 보행로에 대한 시야선 확보

- ④ 공공장소의 지하주차장 진·출입 통로 주변에는 자연적 감시가 쉽게 이루어지도록 가능한 조정수를 식재하지 않도록 한다.

## 2) 조명

- ① 보행자 통행이 많은 지역은 사물을 쉽게 인식할 수 있도록 가능한 눈부심 방지(glare-free) 보행자등을 사용하고 조명의 종류는 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용하도록 한다.



[그림 6-10] 가로등만 적용될 때와 보행자 등이 추가될 때의 감시 범위 변화

- ② 조명의 밝기는 균일성을 유지하고, 과도한 눈부심과 그림자를 감소시키기 위해 낮은 조도의 조명을 많이 설치할 것을 권장한다.
- ③ 차도와 보행로가 함께 있는 도로에는 보행로에 조명을 충분히 밝히도록 한다.
- ④ 표지판, 입구와 출구는 조명을 충분히 밝혀 사람들을 유도할 수 있도록 한다.
- ⑤ 그늘진 곳 등 범죄예방에 취약한 곳에는 조명을 충분히 확보하여 가시성을 확보하도록 한다.
- ⑥ 조명은 인접 수목과의 상관관계를 고려하여 조명등을 가리거나 빛을 가리지 않도록 주의해서 그 위치를 선정한다.
- ⑦ 공원의 입구·통로·표지판은 충분한 조명을 설치하여 야간에도 쉽게 보이도록 하며, 산책로 주변에 가능한 유도등이나 보행등을 설치한다.
- ⑧ 야간에 사용되는 지역은 자연적 감시가 가능하도록 조명을 설치할 것을 권장한다.

### 3) 자연적 접근통제

- ① 공적공간에서 사적공간으로의 출·입구 통로는 관목이나 잔디를 사용하여 입구를 쉽게 알아 볼 수 있도록 한다.
- ② 인적이 드문 공원의 외곽에는 가능한 투시형 울타리 등을 설치하여 사람들의 출입을 통제한다.

## 제7장 공간환경디자인 체계

### 제1절 공간환경디자인의 기본방향

- (1) 지속가능한 신도시계획을 위하여 제2장 내지 제5장에서 규정한 바와 같이, 사회문화적, 경제적, 환경적 지속성을 제고하고 신도시 경관형성 및 관리를 할 수 있는 제반 계획기준과 부문계획들은 전체 개발계획 및 실시설계 과정 속에 체계적으로 연계되어 통합적인 신도시 공간환경을 조성할 수 있어야 한다. 이를 위해 각종 부문계획의 위계와 단계별 상호 환류과정에 대한 종합적인 전략과 구상을 수립·시행하여야 한다.
- (2) 신도시의 경관계획 등 각종 공간관련 계획에도 불구하고, 추가적으로 특화된 기능 및 이미지를 입체적으로 구현할 필요가 있거나 건축 및 공공시설물의 입체적 계획을 심도있게 수립·관리할 필요가 있는 경우에는 실행디자인 설계로서 ‘공간환경기본설계’(공간환경 기본계획과 공공공간 및 공공시설 기본설계를 의미한다)를 별도로 수립하여 시행할 수 있다.
- (3) 신도시 공간환경디자인의 통일성을 제고하고 질적 수준을 높이기 위하여 필요한 경우에는 특별계획구역을 지정·운영할 수 있다.

### 제2절 공간환경기본계획

- (1) 공간환경기본계획의 범위  
공간환경 기본계획은 ‘지구지정 및 개발계획 수립단계’의 개발구상 내용을 반영하고, 다음 내용을 포함한 거시적 측면의 디자인 가이드 라인을 제시한다.
  - ① 디자인 전략    ② 경관 기본계획    ③ 입체적 공간계획
  - ④ 주요 공공공간 및 공공시설 디자인 기본구상

## (2) 공간환경기본계획의 내용

### 1) 디자인 전략

#### ① 도시이미지 특화 전략

- 도시디자인 컨셉 및 절차를 설정하고, 통합이미지 및 구역별 이미지 특화 방안을 제시한다.
- 도시이미지 특화전략 수립시 수요자의 선호도, 분양성 등 마케팅 측면을 고려한다.

#### ② 지구별 공간환경 디자인 실현 전략

- 도시이미지 특화 전략에 따라 구역별로 공모, 용역 등 공간환경 디자인 실현전략을 수립한다.

### 2) 경관기본계획

경관기본계획의 기본적인 사항은 제5장 '경관형성 및 관리를 위한 계획기준'을 따르며, 디자인 전략단계와 연계하여 수립하고 다음사항을 포함한다.

- ① 스카이라인 부문    ② 색채 부문    ③ 야간경관 부문
- ④ 옥외광고물 부문    ⑤ 가로경관 부문    ⑥ 하천 및 생태 경관 부문

\* 성별, 국적, 문화적 배경, 장애의 유무에도 상관없이 누구나 손쉽게 편리하게 생활할 수 있고, 범죄로부터 안전한 환경조성을 위한 설계요소를 경관기본계획에 반영한다.

### 3) 입체적 공간계획

지형 등 자연요소와 오픈스페이스, 건축물, 구조물 등 인공적 요소의 개략적인 배치를 통해 도시의 입체적 형태 및 주요 조망점에서의 경관을 검토한다.

\* 필요시 3D 시뮬레이션, 모형을 작성하여 시각적 이해를 돕는다.  
(지구단위계획, 경관상세계획 등 타 계획과 연계하여 단계별 검토)

### 4) 주요 공공공간 및 공공시설 디자인 구상

- ① 디자인 전략과 경관기본계획과 연계하여 신도시 통합이미지를 구성할 주요 공공공간 및 공공시설, 랜드마크를 발굴 선정하고 이를 종합하여 구상한다.

- ② 공간환경기본계획 내용 중 지구단위계획이나 인허가 권고사항으로 제시하지 아니하고 직접 시행할 공공공간 및 공공시설 분야에 대해서는 실시설계와 효율적으로 연계시키기 위해 필요한 경우 ‘공공공간 및 공공시설 기본설계’로 별도로 구분하여 제시한다

### (3) 공간환경기본계획의 적용

- 1) 공간환경기본계획의 내용은 개발계획, 지구단위계획, 실시계획에 환류과정을 통하여 상위계획과 상호 조율되어야 하며, 계획 및 설계과정에 단계적으로 반영할 수 있도록 한다.
- 2) 공간환경기본계획은 개별 신도시의 특성에 따라 설계내용을 단위건축 및 시설까지 상세하게 다룰 수도 있으며, 필요에 따라 그 일부를 생략하거나 부분적으로는 실시설계의 가이드라인 수준으로 제시할 수 있다.
- 3) 공공공간 및 공공시설의 디자인은 신도시 실시계획 및 설계에서 구체화하되, 그 시설의 설치·관리·운영 주체가 다를 경우에는 각 주체가 일관성있게 단계적으로 적용할 수 있는 디자인 가이드라인을 제시한다.

## 제3절 특별계획구역

### (1) 특별계획구역의 설정

특별계획구역은 신도시의 개발계획 및 지구단위계획 수립시 신도시의 기능 또는 디자인 특화를 위하여 심화연구 또는 설계공모를 시행하여 적용할 수 있도록 계획의 유보가 필요한 구역 등에 설정한다.

### (2) 특별계획구역의 관리

- 1) 공간환경 기본계획에서 특별계획구역을 설정할 경우, 특별계획구역의 계획은 공간환경기본계획의 내용에 따라야 함을 원칙으로 한다.
- 2) 설계공모 또는 심화용역을 통해 공간환경기본계획의 부문별 계획을 별도로 수립할 수 있으며, 그 결과물을 상위계획인 공간환경기본계획에 반영하여야 한다. 이 경우 공간환경기본계획과 유기적으로 연계되어야 하며, 설계상 이견 발생시에는 총괄계획가(MP) 및 총괄건축가(MA) 회의를 통하여 조정한다.

## 부 칙 <2005. 4. 25>

(시행일) 이 지침은 2005년 4월 25일부터 시행한다.

(적용례) 이 지침은 시행일 이후 최초로 실시계획승인이 신청되는 신도시개발사업부터 적용한다.

## 부 칙 <2007. 1. 1>

(시행일) 이 지침은 2007년 1월 1일부터 시행한다.

(적용례) 이 지침은 시행일 이후 실시계획승인이 최초로 신청되는 신도시개발사업부터 적용한다.

(경과조치) “제4장 환경적 지속성 제고를 위한 계획기준” 중 “생태면적률 적용”에 대하여 2007년 12월 31일까지는 공동주택용지에 한정하여 적용하며, 이 경우 전체 사업지구를 대상으로 하거나 사업지구내 일부 블록에 한정하여 적용할 수 있다.

## 부 칙 <2009. 8. 3>

(시행일) 이 지침은 2009년 8월 3일부터 시행한다.

(적용례) 이 지침은 시행일 이후 실시계획승인이 신청되는 택지개발사업부터 적용한다.

## 부 칙 <2010. 1. >

(시행일) 이 지침은 2010년 1월 일부부터 시행한다.

(적용례) 이 지침은 시행일 이후 실시계획승인이 신청되는 택지개발사업부터 적용한다.

## 【별표 1】 완충녹지 확보기준

### ① 철도·도로변 완충녹지

구 분		확보기준	
철 도 변		30m 이상 녹화면적율:80%이상	
고속국도변 완충녹지대	주거단지+완충녹지+도로		50m 이상
	주거단지+완충녹지(마운딩)+도로		30m 이상
	주거단지+완충녹지(마운딩+방음벽)+도로		20m 이상
간선도로변 완충녹지대	8차선 (28m이상)	주거단지+완충녹지+도로	40m 이상
		주거단지+완충녹지(마운딩)+도로	20m 이상
		주거단지+완충녹지(마운딩+방음벽)+도로	15m 이상
	6차선 (21m이상)	주거단지+완충녹지+도로	30m 이상
		주거단지+완충녹지(마운딩)+도로	10m 이상

항목	세 부 항 목		확보기준	
도로 변 완충 녹지 설치 의 적정 성	학교용지와 도로변사이 의 완충녹지대 확보의 적정성	8차선 (28m이상)	학교용지+완충녹지+도로	40m -60m
			학교용지+완충녹지(마운딩)+도로	20m - 40m
			학교용지+완충녹지(마운딩+방음벽)+ 도로	15m - 30m
		6차선 (21m이상)	학교용지+완충녹지+도로	30m - 50m
			학교용지+완충녹지(마운딩)+도로	10m -15m
			4차선 (14m이상)	학교용지+완충녹지+도로
학교용지+완충녹지(마운딩)+도로	10m - 15m			
용도 지역 간 완충 녹지 설치 의 적정 성	주택용지와 공장용지사이 완충녹지확보의 적정성	100만평이상	50m - 100m	
		100만평이하	30m - 50m	
	학교용지와 주거용지사이 완충녹지확보의 적정성		10m - 20m	
	차폐식재의 적정성 (다층적 수림구조, 녹화율)	녹화면적율	70% - 90%	
		수림구조	교목위주 (상록, 낙엽) 관목+중목+교목 (상록)	
협오시설에 대한 완충녹지대 확보의 적정성(하수처리장, 폐기물처리장 등)	녹지대	30m - 50m		
	이격거리	50m - 200m		
	녹지율	55% - 75%		

② 하천변 양안의 완충녹지

구 분	확보기준
주요 하천변 양안에 대한 녹지대 확보의 적정성	10m - 30m

- 완충녹지의 폭은 위 표의 확보기준을 기본으로 하되, 주변토지이용 등의 여건에 따라 완충녹지의 폭을 변화있게 조성하여 하천의 생태권을 보호, 유지하도록 한다.
- 기존의 제방도로는 완충녹지 등과 연계하여 하천변에 생태적 여건을 향상 시키도록 한다.

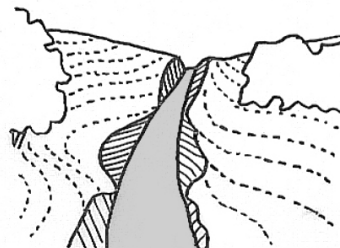
## 【별표 2】 경관계획 세부수립기준

### 1. 거시적 경관계획 기준

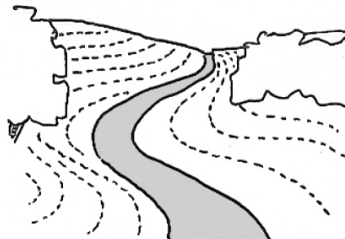
#### 1-1. 경관보전을 위한 계획기준

##### 1-1-1. 자연생태경관

- 자연지형의 훼손을 최소화할 수 있도록 자연지형에 순응하는 토지이용계획 및 교통계획을 유도
- 고지대 및 급경사의 개발입지를 제한
- 보전요구 동식물 서식처 및 보전적성 녹지자연도, 생태자연도, 표고, 경사율 등을 고려하여 자연순응형으로 개발(구체적 기준은 이 계획기준 제4장 제1절 자연순응형 개발에서 제시한 녹지자연도, 생태자연도, 경사도에 관한 기준을 따름)
- 주변의 산에 대한 조망 및 자연 스카이라인을 훼손하지 않도록 함
- 자연지형을 훼손하지 않기 위하여 가급적 절토고를 줄일 수 있도록 지형 설계 실시



자연에 순응하지 않는 개발사례



자연에 순응하는 개발사례

##### 1-1-2. 역사·문화경관

- 역사문화경관 네트워크 형성
  - 신도시 대상지와 주변지역에 분산되어있는 역사문화경관자원이 연계되어 하나의 네트워크를 형성할 수 있도록 계획

- 역사문화경관 네트워크가 경관의 주요 축으로 작용할 수 있도록 토지이용 계획, 공원녹지계획, 도로계획 등 각종 관련계획에서 배려할 것

○ 역사문화경관계획과 타 계획요소와의 연계

- 공원녹지계획에서 역사문화경관자원을 핵으로 하여 역사문화공원을 조성하거나 역사문화경관자원과 공원녹지를 연계하여 상징성 있고 쾌적한 도시공간을 조성할 것
- 역사문화경관자원과 보행자도로·자전거도로 등을 연계하여 도보 및 자전거를 이용한 접근성을 제고할 것

○ 역사문화경관자원의 활용

- 당해 블록 또는 인접지역에 지역을 대표하는 역사문화경관자원이 입지한 경우에는 지역의 이미지 및 테마설정 시 그 특성을 충분히 반영할 것
- 야간경관계획에 있어서 신도시에 결여된 도시의 역사성과 상징성을 부각시킬 수 있도록 역사문화경관에 대한 야간경관연출을 특별히 고려하여 계획할 것
- 역사적 지명 및 사건 등을 파악하여 신도시계획에 반영할 수 있는 방안을 검토할 것

1-1-3. 지역커뮤니티

- 신도시 대상지역내에 지역커뮤니티가 있는 경우에는 경관계획 수립과정에 참여하도록 적극적으로 유도하고, 장기적으로는 이를 제도화할 것

1-2. 경관형성을 위한 계획기준

1-2-1. 조망경관

○ 조망경관 관리방향

- 도시차원에서 보전가치가 있고 중요한 의미를 지니며, 광역적 특성을 지닌 주요 조망을 보전·관리
- 도시차원의 조망경관의 경우, 주로 조망경관자원의 원경이 보전·관리의 대상이 됨
- 도시차원의 조망경관은 양감이나 부감이 많으므로, 그 보전·관리에는 3차원적 접근이 필요

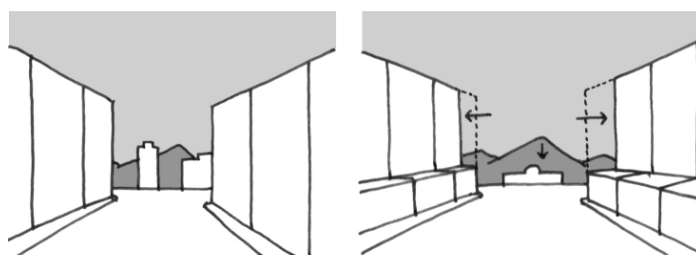
○ 조망경관 관리방법

- 조망경관자원과 조망점 선정

- 주요 조망의 보전·관리를 위해서, 조망대상인 조망경관자원을 추출하고 주요 조망점(조망가능지점)을 선정
- 조망경관자원은 도시를 대표하는 뛰어난 자연경관(산·하천 등)·스카이라인·관광자원·랜드마크·역사적 건축물·상징적인 건축물이나 장소 등에서 선정
- 조망경관자원에 대해서는 당해 자원의 어떤 부분 또는 특성에 대한 조망이 반드시 확보되어야 하는지 평가하여, 경관관리에 반영할 것. 예를 들어 산의 경우는 주요한 봉우리나 수려한 능선 등에 대한 조망을 주요 조망지점에서 확보하도록 할 것
- 계획단계에서 당해 신도시를 대표하는 조망경관자원인 산을 지정하고 당해 산을 조망하기 위한 주요조망점과 이에 따른 주요시각회랑을 지정할 것

- 시각회랑의 확보 및 관리

- 조망보전을 위하여 조망경관자원과 조망점 사이에 시각회랑(visual corridor)을 확보할 수 있음
- 시각회랑 상에서 조망을 방해받지 않기 위해서, 그 최소폭원을 설정하거나 조망방해요소(예를 들어 건축물·옥상설비·전광판 등)를 제한
- 시각회랑의 최소폭원은 조망경관자원의 특성을 고려하여 정하여야 하나, 조망경관자원이 도시차원의 것일 경우는 30m 이상의 폭원 확보가 바람직함
- 시각회랑에서 조망방해요소에 대한 제한을 가할 때에는 시뮬레이션 등을 통하여 객관적 근거를 제시
- 주요 산·하천·역사문화경관·관광자원에 대한 조망 확보를 위한 시각회랑 설치 시에는 조망대상의 특성을 고려하여 설치가 필요한 적정 범위를 설정
- 시각회랑 확보는 토지이용계획·도로계획·녹지계획 등 관련계획과 연계하여 이루어져야 함
- 조망경관자원의 안에서 밖을 향한 조망 보호를 위하여 그 주위의 조망권 내의 건축물·시설물의 형태·의장 등을 제한할 수 있음
- 조망을 집중 관리할 필요가 있는 지역에 대해서는 조망관리를 위한 경관지구로 지정

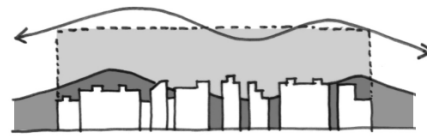


조망확보를 위한 시각회랑 설치 사례

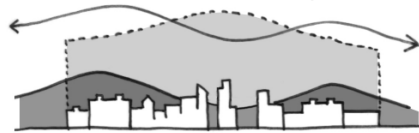
- 광역적으로 관리되어야 하는 조망경관자원을 향한 조망 확보를 위해서는 신도시 대상지 주변의 지자체와의 긴밀한 협의 및 정책적 연대가 필요함

### 1-2-2. 스카이라인

- 도시의 산·구릉이나 하천, 바다 등 자연경관이 이루는 스카이라인을 최대한 보전
- 자연 스카이라인 가운데 중점 보전대상을 추출하고, 개발로 인하여 훼손되지 않도록 적극 보전
- 중점 보전대상인 자연 스카이라인을 보전하기 위하여 필요한 경우 건축물·시설물의 규모와 위치를 적정하게 유도
- 자연 스카이라인을 훼손하지 않으면서 서로 조화를 이루는 인공 스카이라인을 형성하도록 건축물 및 시설물의 고도기준을 제시
- 조망축 계획과 연계하여 주요 스카이라인을 향한 조망을 보전
- 큰 규모의 신도시에서는 도시의 상징성을 강조하기 위한 고층 중심의 스카이라인 형성 고려



자연스카이라인을 무시하는 인공스카이라인



자연스카이라인과 대비하는 인공스카이라인



자연스카이라인에 순응하는 인공스카이라인

### 1-2-3. 축경관

- 조망축
  - 조망경관 보전이 축형태로 이루어져야 하는 경우, 적정 폭원을 확보하고 조망의 질 확보를 위하여 조망축에 포함되는 지역에 입지하는 건축물 및 시설물 규모, 식재, 가로시설물, 옥외광고물 등을 적절히 관리하여야 함
  - 조망축과 녹지축을 중첩하도록 계획하고, 조망의 특성을 고려한 식재계획을 통하여 질 좋은 조망이 확보하도록 할 것

○ 녹지축

- 토지이용계획 수립단계부터 공원녹지체계를 중심으로 한 녹지축을 확보하여 환경친화적인 도시구조를 구축할 수 있도록 함
- 기존지형 및 식생 등 자연자원을 최대한 활용하고, 자연생태계 파괴를 최소화
- 공원·녹지와 학교·상업업무시설, 공용의 청사, 운동장 등을 보행자도로로 연계하여 녹지축이 도시활동의 중심이 되도록 함
- 대지내 공지를 확보하는 경우 녹지로 조성하여 인접 공원녹지와 연계되도록 계획
- 신도시 주변부에 환상의 공원녹지를 배치하여 콘크리트벽으로 인식되는 경관의 문제점을 극복하고 주변의 난개발 억제효과 기대
- 신도시 주변지역의 양호한 공원녹지와 유기적 연계를 충분히 고려

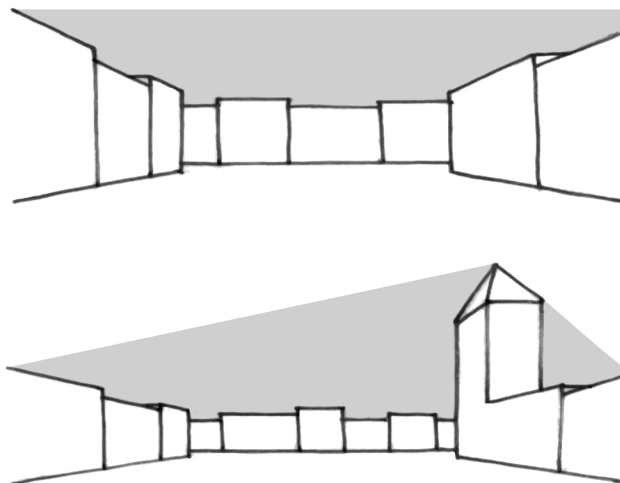
○ 수공간축

- 자연친화적 수공간 정비
  - 자연형 하천으로 정비하고 친수공간 조성
  - 해안의 경우는 자연형 호안 설치
  - 수공간의 쾌적성을 높이기 위해 녹지공간을 충분히 조성하고 공공에게 개방
  - 수공간 주변의 건축 및 개발에 대해서는 녹지율을 강화해서 적용
  - 수변의 보행자도로는 가급적 자연소재로 포장하도록 함
  - 수공간과 조화를 이루며, 조망을 방해하지 않도록 교량을 신중히 계획하도록 함
- 수공간주변의 토지이용 및 건축물 관리
  - 수공간과 조화를 이루고 조망과 통풍을 방해하지 않도록 건축물의 높이 및 부피 등을 유도
  - 수공간 인접 건축물은 일정거리를 후퇴하여 공간을 확보하고 공공에 개방
  - 후퇴부분은 녹지로 조성하고, 서로 연계하여 녹지축을 형성토록 함
  - 수변의 공공개발에 있어서 조망점 정비·경관을 고려한 건축계획, 녹화·오픈스페이스 제공 등에서 경관관리의 모범이 되도록 할 것
- 수공간으로서의 시각적·물리적 접근성을 제고
  - 수공간으로의 물리적·시각적 접근성을 높이도록 토지이용계획, 도로계획, 단지계획, 건축계획 등과 연계하여 계획
  - 시각적 접근성을 제고하기 위하여 수공간을 향한 주요 조망지점에서 일정 폭 이상의 시각통로를 확보하고 조망점을 정비
  - 물리적 접근성을 제고하기 위하여 수공간으로 접근하는 보행자도로를 정비하고, 건축물 1층의 벽면선 후퇴 및 필로티화로 보행공간 및 보행통로 확보

- 수공간의 경관특성을 충분히 반영하여 수변도로의 선형을 설계하고, 주요 조망지점에 휴게공간 조성
  - 공공건축에서는 물리적 접근이 가능하도록 충분한 폭의 통로를 제공할 것
  - 수공간에서는 자동차도로는 최소화하고 보행자도로 및 자전거도로를 적극적으로 설치하여 도보 및 자전거를 이용한 접근을 유도
  - 수변의 오픈스페이스를 연속성 있게 배치하여 공공의 접근을 쉽게 하고, 보행의 연속성을 확보
  - 수변 보행자도로의 공간적, 시각적 연속성을 확보하고 쾌적한 보행환경을 조성
- 신도시 주변지역의 양호한 수공간과의 유기적 연계를 충분히 고려

#### 1-2-4. 랜드마크

- 신도시 경관형성에 있어 새로운 도시경관의 중심이 되고 방향성을 부여할 수 있도록 뚜렷하게 인지되는 상징성 있는 주요 건축물(공공청사, 역사적 건축물, 종교시설), 광장·공원, 특화된 건물군, 산, 하천, 수목, 환경조형물 등 장소 및 시설을 랜드마크로서 보전하거나 설치하여야 함
- 도시의 진입부 및 중심부 등 주요 결절점에는 랜드마크를 설치하여 진입공간의 장소성 및 방향성을 강화
- 공공청사에 대하여 건축물디자인, 광장조성, 야간조명 등을 통하여 지역 랜드마크 기능을 부여



장소성과 방향성 부여를 위한 랜드마크 설치

### 1-2-5. 색채경관

- 색채경관계획은 도시의 자연경관, 역사경관, 이미지 및 테마와 연계하여 수립
- 도시특성을 고려하여 관리방향을 설정하며, 건축물 및 시설물의 입지조건에 적합하도록 하며 주변지역의 자연경관 및 색채경관과 조화되도록 함
- 색채경관계획으로 시범적으로 실시할 지역 등(중심상업지역·공공건축물·문화시설·랜드마크·역사문화경관 주변지역 등)을 정하여 색채경관을 중점적으로 관리하고 타지역의 색채경관 관리의 모범이 되도록 할 것
- 경관을 위해하는 요소인 큰 공장건물, 송전탑, 열병합발전소 및 쓰레기소각장 등의 굴뚝 등 거대한 시설물 등에 대해서는 적극적인 색채관리를 통하여 경관에 주는 위압감을 저감시킬 것. 또는 이와 같은 요소들을 색채관리를 통하여 부각시키고 강조함으로써 개성적인 도시경관의 하나로 형성할 것. 단, 이와 같은 경우에는 색채관리의 대상이 되는 건물 또는 시설의 형태, 부피, 질감 등과 함께 주위 환경을 고려하여 적용하는 색채선택에 신중을 기하여야 함

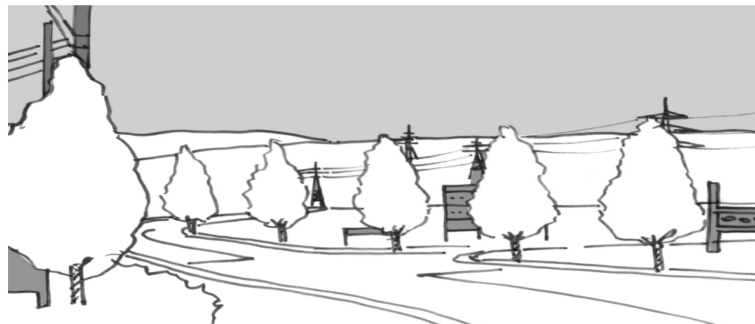
### 1-3. 경관관리를 위한 계획기준

#### 1-3-1. 위해경관의 제거 및 차폐

- 송전탑, 고속도로, 고가도로, 산업단지 등 존치시설이나 열병합발전소, 쓰레기소각장, 하수종말처리장, 화장장, 납골당 등 신도시의 혐오시설 등 시각적인 경관위해시설에 대해서는 경관에 나쁜 영향을 주지 않도록 설계 단계에서 적극 노력하고, 녹화를 통한 차폐 및 색채계획을 통하여 개선계획을 수립토록 함



송전탑과 광고물로 훼손된 도로경관(정비 전)



식재에 의한 도로경관 훼손 완화(정비 후)

### 1-3-2. 경관관리체계 구축

- 신도시 건설 이후 지속적인 경관관리를 위하여 당해 지방자치단체가 주체가 되어 관련 행정가, 전문가, 지역주민으로 구성된 경관관리체계를 구축하여 운영하도록 함
  - 신도시의 거시적 경관에 영향을 미치는 개발이 일어나는 경우는 경관계획의 본래 취지에 따라 계획되도록 함

## 2. 미시적 경관계획 기준

### 2-1. 경관보전을 위한 계획기준

#### 2-1-1. 자연생태경관

- 중요한 자연자원은 생태공원으로 조성하여 보전할 것
  - 생태계 기능향상 및 생물서식환경 조성을 위한 식재에는 자생종 식재를 원칙
  - 도입시설은 생태적 환경조성(이 지침 제4장 제6절)의 조성공원의 생태성 확보를 따름
- 다양한 자연자원 활용기법을 이용할 것

구 분	자연자원 활용기법
수자원의 활용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지구내 소하천, 계류 등은 복개하지 않고 가능한 한 보전하도록 하고, 자연형 하천 공법을 이용하여 수변공간을 친수공간으로 정비하여 야생 동·식물의 서식처로 조성</li> <li>- 하천변에 인공의 공원녹지를 조성하고자 하는 경우에는 선형을 가능한 한 변경하지 않도록 하여 자연적인 수로형태를 유지하도록 함</li> <li>- 하천변 고수부지를 활용하여 보행자도로나 자전거도로를 병행 설치하거나 선형의 수변 공원녹지를 조성</li> </ul>
양호한 기존식생의 활용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 양호한 기존수목들이 있는 곳은 자연형 공원녹지로 조성하여 향토수목들을 보존함으로써 신시가지에 결여되기 쉬운 문화·휴식공간으로 활용</li> <li>- 녹지자연도 7등급이상의 기존녹지는 가능한 한 보존하여 자연형 공원녹지로 조성하는 것이 바람직함</li> <li>- 지구내 양호한 녹지를 공원녹지로 활용할 경우에는 공원시설, 특히 체육·오락시설로 인해 자연이 훼손될 수 있으므로 공원조성시 녹지와 함께 여분의 평지를 확보하여 공원시설을 설치함으로써 기존 수림을 보호하도록 함</li> <li>- 경사도 30% 이상의 구릉지에 있는 기존수림은 가능한 한 보존하도록 함</li> </ul>
기존 자연지형의 활용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기존 구릉지를 공원녹지로 활용함으로써 단조로울 수 있는 신시가지의 지형과 경관에 변화를 줌</li> <li>- 1:2보다 급한 자연경사는 가능한 한 개발하지 않도록 하며 소로나 차도는 최대경사가 8%, 복사면이나 그늘진 곳은 6% 이하가 되도록 할 것</li> </ul>

## 2-1-2. 역사·문화경관

### ○ 역사문화경관 네트워크의 형성

- 하나의 블록에서 역사경관자원에 관한 보전계획을 수립할 때에는, 인접 블록 및 신도시 전체의 역사경관자원계획을 참조하여 상호 연계되도록 반드시 고려할 것

### ○ 역사문화경관계획과 타 계획요소와의 연계

- 역사문화경관자원으로 노약자 및 장애인이 용이하게 접근, 출입할 수 있도록 최대한 배려할 것
- 역사문화경관자원을 향한 조망 확보를 위하여 조망경관계획과 연계하여 가능한 한 질 높은 조망이 확보되도록 할 것
- 역사문화경관자원 내부에서 밖으로 향한 조망의 질을 고려하여, 주변지역의 개발을 관리할 것

### ○ 역사문화경관자원의 활용

- 당해 블록 또는 인접지역에 지역을 대표하는 역사문화경관자원이 입지한 경우에는 지역의 이미지 및 테마 설정 시 그 특성을 충분히 반영할 것
- 당해 블록에 지역을 대표하는 역사문화경관자원이 입지한 경우에는 블록 계획에 있어서 역사문화경관자원이 상징적 또는 공간적 중심이 될 수 있도록 할 것
- 당해 블록 내에 문화재보호법에 의거하여 보호되는 문화재가 분포하고 있는 경우에는, 당해 문화재 및 문화재보호구역의 보호는 물론 그 주변지역에서 역사성을 저해하는 개발이 이루어지지 않도록 할 것
- 당해 블록 내에 문화재로 지정되지 않았으나 역사적 가치를 지닌 역사문화경관자원이 있는 경우 이들 자원이 최대한 보전될 수 있도록 할 것
- 역사문화경관자원 주변지역의 관리를 위하여 필요한 경우, 용도지구의 지정을 통하여 주변지역 내의 건축물 및 시설물의 높이 및 규모, 형태, 용도, 의장, 옥외광고물 등을 관리하여 역사문화경관자원과 조화를 이루도록 할 것
- 당해 블록 및 인접지역에서 매장문화재의 분포가 확인되었거나, 분포가능성이 있는 경우, 공원녹지 또는 보행자도로로 계획하는 등의 적절한 계획적 수단을 통하여 개발로부터 보호하고 장래의 발굴 및 문화재지정에 대비할 것
- 당해 블록 또는 인접지역에 지역을 대표하는 역사문화경관자원이 입지한 경우에는 건축계획, 도로·가로시설물·표지판 설계 시 그 특성을 충분히 고려하고 적극적으로 활용할 것

- 당해 블록 또는 인접지역에 지역을 대표하는 역사문화경관자원이 입지한 경우에는 색채계획에 이를 반영하여 역사문화성이 표현되도록 할 것
- 이미 사라진 역사문화경관 가운데 도시공간에 역사성을 부여할 수 있다고 판단되는 것을 파악하고, 복원을 검토할 것
- 역사문화적 액티비티와 연계된 역사문화경관의 정비
  - 신도시에 특히 결여된 ‘사람들의 기억’을 축적하고, 도시공간에 계절감을 부여
  - 세시풍속·전통적인 연중행사와 연계한 역사문화공간 정비의 필요성
  - 공원 및 녹지 정비에서 특히 중요(예 : 쥐불놀이나 달맞이 등)
  - 전통행사 및 전통놀이와 함께 전통민요·구전민요 등도 보존 및 활용 범위에 포함

## 2-2. 경관형성을 위한 계획기준

### 2-2-1. 주제별 경관형성기준 (조망경관, 스카이라인, 색채경관, 야간경관)

#### ○ 조망경관 (지역·지구차원)

- 적정규모의 시각회랑 확보를 통해 중거리 및 근거리 조망확보, 시각적 개방감 확보, 통풍 등의 효과를 기대
- 산·구릉지 및 강·하천·바다 및 랜드마크 등 주요 조망경관자원을 향한 조망 확보를 그 주변의 필요한 범위에서 건축물 배치 및 획지 분할시 조망이 확보되도록 계획
- 단지내 또는 단지 주변에 산·구릉지 및 강·하천·바다 및 랜드마크 등 조망경관자원이 있는 경우는 조망이 확보되도록 건축물 및 시설물을 배치
- 조망경관을 집중적으로 관리할 필요가 있는 지역은 조망관리를 위한 경관 지구로 지정하고, 조망 확보를 위하여 필요한 건축물 및 시설물의 입지 제한 및 높이 제한, 조망의 질을 높이기 위한 옥외광고물 및 색채, 야간 조명, 식재 등에 관한 계획기준을 제시
- 주택단지에서도 건축물배치 등을 통해 조망을 확보하고 개방감 있는 공간 조성
- 구릉지에 위치한 주택단지에서는 지형적 특성을 잘 활용하여 최대한 많은 세대가 좋은 조망을 갖도록 계획

#### ○ 스카이라인 (지역·지구차원)

- 도시경관과 지역·단지의 관계를 고려하여 바람직한 스카이라인을 설정
- 주변 자연환경 및 인접 지역·단지와의 관계를 고려하여 바람직한 스카이라인을 설정
- 주요 도로에 면한 단지의 경우, 도로변에 저층 또는 중층 아파트를 배치
- 스카이라인에 변화를 주기 위하여 건축물 높이를 가구별·획지별로 설정
- 스카이라인 형성을 위하여 지형을 감안하여 건축물 높이에 변화 부여

## ○ 색채경관

### - 지역·지구차원

- 건축물·시설물의 색채는 통일·조화되도록 유도하여, 지역이미지와 특성창출
- 가로시설물 등에 대해서도 색채경관 관리를 통하여 통일·조화를 꾀하고 지역특성을 표현
- 색채를 지정 또는 권고하는 경우, 해당 지역의 이미지 및 자연경관, 주변 지역 경관 등을 고려하여 매우 신중하게 선정하여야 함
- 중심색채를 권고하는 경우, 보조색채 범위를 넓게 지정하도록 함
- 건설재료의 본래의 색을 살리는 방향으로 색채계획을 수립

### - 단지·건축물차원

- 대규모 건축물·시설물 및 공공시설에 대한 별도의 색채경관 관리 필요
- 단지별 개성을 지나치게 강조할 경우, 무질서하고 혼란스러운 도시경관이 조성될 우려가 있으므로 주의
- 단지별로 개성을 유지하면서 주변과 조화를 이루도록 유도

## ○ 야간경관

- 도시경관의 골격 또는 축을 형성하는 경관요소(간선도로, 하천, 해안, 녹지) 등에 대해서 야간경관을 연출하되, 도시의 이미지 및 색채경관계획과 연계하여 광원·밝기·색 등을 선택하도록 함
- 공공건축물·상징적 건축물·역사적 건축물·교량·분수·하천·도시 진입부 등 중점적으로 정비할 야경경관 선정
- 도시의 랜드마크 또는 주요 경관도로에서 시선이 집중하는 곳에 위치한 건축물 또는 시설물에 대해서 전략적으로 야간경관을 연출
- 주요 공원이나 광장에서 야간경관을 연출하고자 할 때에는 야간경관의 효과를 크게 할 수 있는 수종을 선정해서 식재할 것
- 도시공간에서 계절감의 연출이 필요한 경관요소에 대해서는 계절별로 야간경관의 연출에 변화를 주도록 할 것
- 주요 상업업무지역에서는 네온사인이나 쇼 윈도우 조명을 통하여 활기찬 야간경관의 연출에 변화를 주도록 할 것
- 광장, 보행자도로, 주택가 도로 등에서는 친근감 있는 휴먼스케일로 야간경관을 연출하되, 반드시 안전성을 함께 추구할 것
- 야간경관이 도시를 대표하는 매력적인 경관요소인 경우에는 야경감상 장소를 조성하고 관련시설을 정비할 것

## 2-2-2. 공간유형별 경관형성 기준 (지역·지구·단지경관, 도로경관, 거점경관)

### (1) 지역·지구·단지 경관

#### ① 공동주택단지

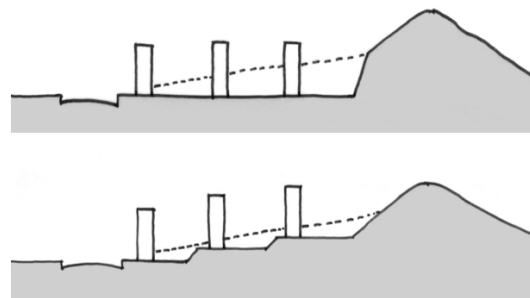
##### - 거시적 경관계획과의 연계

- 도시차원의 조망보전계획을 고려하여 단지 내 건축물높이·배치·시각통로 설치 등을 계획
- 도시차원의 스카이라인 보전·형성계획을 고려하여 건축물 높이 및 배치 등을 계획
- 도시차원의 색채계획을 고려하여 건축물·가로시설물 등의 색채계획 수립

##### - 단지차원

##### · 자연환경보전

- \* 원래 지형을 최대한 보존하고, 지나친 지형 훼손 지양
- \* 기존의 양호한 수목은 최대한 보존
- \* 지형을 훼손하고, 시각적 압박감을 주는 거대옹벽(3m 이상)이 발생하지 않도록 할 것
- \* 옹벽높이가 3m를 초과하는 경우는 계단식으로 처리하고, 식재를 병행하여 경관을 개선할 것



자연지형 훼손을 최소화하는 개발

##### · 배치

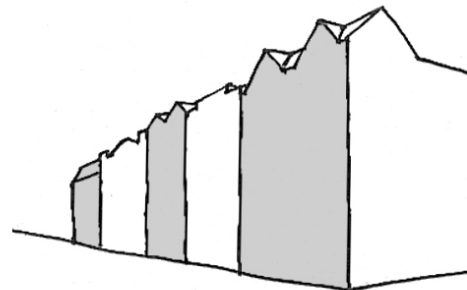
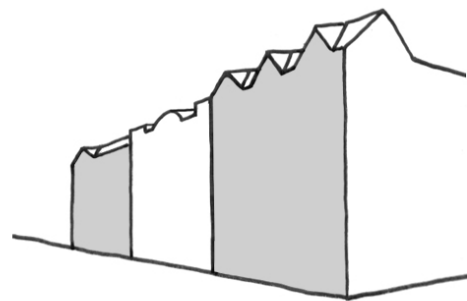
- \* 공동주택의 규모·밀도·형태는 지역특성과 주변경관을 고려하여 계획
- \* 대부분의 주동이 도로와 평행 배치되지 않도록 주의할 것(특히 단지 남측 도로) 주동을 도로에 대해 직각배치 또는 사각(斜角) 배치하여, 조망이 차폐되지 않도록 배려
- \* 가능한 한 다양한 배치를 시도하여 주거공간의 매력을 증진시키도록 함. 다만, 일사량 및 일조권, 바람길을 고려하여 배치
- \* 단지 차원의 조망 확보가 필요한 경우 적정 폭의 시각회랑을 설치. 그 폭은 조망의 특성을 고려하여 결정

- \* 시각회랑 상에는 건축물·시설물 입지를 제한하되, 공원·어린이놀이터·주차장 등의 오픈스페이스 배치는 허용
- 주동 높이
  - \* 단지 전체의 스카이라인과 주변 자연경관의 스카이라인의 조화를 고려하여 주동 높이 계획
  - \* 주요 도로에 면한 단지는 저층·중층 주동을 도로변에 배치하여 개방감 확보
  - \* 구릉지나 지형변화가 풍부한 입지조건에서는 자연지형 특성을 살릴 수 있도록 주동 배치 및 높이를 계획
- 주동 형태
  - \* 개방감 있는 공간·통풍 및 미기후 조절효과 확보를 위해 탑상형 주동 건설 유도
  - \* 양호한 조망을 보전할 필요가 있는 지점에서 관상형 주동 배치 지양
  - \* 초고층 주동은 단지 스카이라인·조망 등을 고려하여 상징적 위치나 고층군에 층고 변화를 주기 위하여 설치
- 시설물
  - \* 단지내 상가건물 및 그 지붕의 형태는 단지의 환경·주동 등과 조화를 이루도록 설계
  - \* 관리사무소·노인정·어린이집 등의 공공시설은 획일적 디자인에서 탈피하여, 단지의 환경·주동 등과 조화를 이루도록 설계
  - \* 주제가 있는 식재계획을 수립하여 타 단지와의 차별화되는 개성적인 경관을 조성
  - \* 담장은 가급적 투시형 담장이나 생울타리로 설치 또는 녹화
- 인접단지와의 관계
  - \* 인접한 단지의 시각회랑, 스카이라인, 건물형태 등의 경관요소들을 고려하여 단지경관계획 수립
  - \* 주민 편의를 위한 단지도로 및 보행자도로, 녹지의 상호 연결, 단지 편익시설의 통합운영 등을 계획단계부터 고려
- 주동 차원
  - 주동 크기
    - \* 압박감을 주지 않도록 지나치게 입면적이 큰 주동 지양
    - \* 주동의 입면을 몇 개로 분절하여 압박감을 줄이거나, 입면의 질감이나 디자인을 통하여 위압감을 경감
  - 디자인
    - \* 단조로운 경관이 되지 않도록 주동 입면의 디자인·질감 등에 변화 부여
    - \* 주동 외벽재료를 다양화하고, 원 재료의 질감을 최대한 살릴 것

- \* 주동을 기단부·중층부·상층부·지붕 및 옥탑으로 나누어 경관의 향상을 위하여 적절한 변화를 시도할 것. 예를 들어 단지 내 랜드마크의 기능을 하는 고층 이상의 주동에 대해서는 지붕 및 옥탑 부분 경관에 대한 세심한 배려 필요
- \* 지역성을 표현할 수 있는 건축 형태 및 재료 등을 적극 채택하거나 개발하도록 할 것
- \* 지붕은 단지 특성을 고려하여 필요한 경우 그 형태를 정하고, 필요한 기준을 제시(예를 들어 경사지붕의 물매 등)
- \* 가압식 펌프 사용으로 물탱크 크기를 줄이고, 옥탑과 건물을 일체화하여 설계
- \* 장애의 아파트 재도장에 대비하여, 외벽 도장시 색채, 그래픽 등에 대한 기준을 제시하고, 재도장 또는 재건축의 경우에는 경관계획의 본래 취지를 따를 것
- \* 옥상녹화를 유도, 권장

주동계획과 단지계획 차원에서 고려하여야 할 경관항목

주동계획 차원	단지계획 차원
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주동 외벽의 색채</li> <li>- 주동 외벽의 그래픽(문자 포함)</li> <li>- 주동 외벽의 재질·질감 등의 변화</li> <li>- 동일 주동내 층고의 변화</li> <li>- 1층 부분의 필로티 처리</li> <li>- 주동에 분절(슬릿·slit) 설치</li> <li>- 경사지붕의 설치 및 지붕 물매(3:1 이상)</li> <li>- 옥탑 높이의 최소화 및 경관을 고려한 옥탑 설계</li> <li>- 탑상형 주동 유도</li> <li>- 옥상녹화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 단지내 다양한 층고의 주동 배치</li> <li>- 주동의 향 배치 다양화</li> <li>- 지역 및 단지 스카이라인의 형성</li> <li>- 옥외공간의 개방감 확보</li> <li>- 질 높은 보행자공간의 확보</li> <li>- 질 높은 녹지공간의 확보</li> <li>- 부지내 옹벽 및 경사면의 녹화</li> <li>- 정지후 경사면의 곡선처리</li> <li>- 인접 단지의 양호한 경관 특성 고려</li> <li>- 경사지의 고저차 이용 주차공간 확보</li> <li>- 부대시설의 외관</li> <li>- 단지내 광고물 형태 및 디자인</li> </ul>



건축물의 위압감을 줄이기 위한 입면분절

## ② 단독주택지 및 연립주택지

- 지형의 장점을 최대한 살려서 건축물 배치 및 형태 결정
- 서로 조화를 이루는 건축물 형태 및 색채 유도
- 건축물이 서로 조화되도록, 건축선·건축물 높이 및 길이·지붕형태·외벽 재료·창문 높이 등을 제시
- 대문·담·울타리의 재료·형태·색채·식재 등에 대한 지침을 제시
- 투시형 울타리나 생울타리 설치를 유도·권장

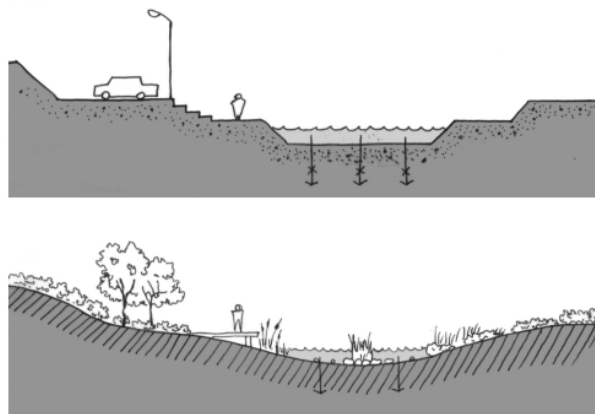
## ③ 상업업무지역

- 거시적 경관계획과의 연계
  - 도시차원의 조망 보전계획을 고려하여 건축물 높이·배치·시각통로 설치 등을 계획
  - 도시차원의 스카이라인 보전·형성계획 고려하여 건축물 높이·배치 등을 계획
  - 도시차원의 색채계획을 고려하여 건축물·가로시설물의 색채계획 수립
  - 도시차원의 녹지축 형성계획과 연계하여 지역 내 공원·녹지 배치
- 건축물
  - 도시와 지역을 대표하는 외관과 기능을 갖추도록 건축물 높이·부피·비례·파사드·의장·지붕형태·부대설비 등을 계획
  - 건축물의 색채는 당해 지역의 이미지·테마를 표현할 수 있도록 계획
  - 공개공지, 벽면선 및 건축선 후퇴 등을 통하여 공공을 위한 공간 제공
- 가로경관
  - 건축물 부대설비가 보도에 설치되지 않도록 하고, 부득이한 경우는 적절한 차폐조치를 취할 것
  - 녹지와 휴게공간을 제공하는 소공원과 소광장을 적극 조성
  - 가로시설물을 지역 이미지에 맞게 통합 설계할 것
  - 도로 포장재료는 지역 이미지·색채·건축물 특성을 고려하여 선택할 것
  - 가로수 식재를 통하여 가로경관에 계절감을 부여하고, 지역특성 부각
- 보행환경
  - 보행자도로 연계로 편리하고 쾌적한 보행환경 조성
  - 쾌적한 보행환경 조성을 고려하여 보도의 포장재료·질감·포장방법을 선택하고, 보도 간의 단차를 최소화

- 녹음수를 식재하여 보행자에게 그늘을 제공하고, 계절감과 장소성 있는 공간으로 조성
- 건축물의 1층 벽면선 후퇴로 연속된 보행공간 조성
- 보도와 주차장 통로 교차부분을 보행자 우선으로 계획

#### ④ 공원 및 녹지

- 거시적 경관계획과의 연계
  - 도시 차원의 조망 보전계획과 연계하여 공원·녹지계획 수립
  - 도시 차원의 녹지축 형성계획과 연계하여 공원·녹지계획 수립
- 공원·녹지 계획
  - 도시 내 동·식물 생태서식환경이 될 수 있도록 공원·녹지계획 수립
  - 경사면 녹지 보존하고 녹화
  - 기존의 양호한 수림을 적극 공원·녹지로 편입하여 보존
  - 공원과 녹지별로 지역의 개성과 공원이미지 특성 부여방안 강구
  - 계절감을 느낄 수 있는 수종을 적극 선택하여 사계절 변화 연출
  - 공원·녹지를 보행자도로·녹도 등과 연결하여 접근성 제고
  - 개발이 늦어져 공지로 남아있는 땅에 대해서는 개발시까지 녹지로 조성 하도록 유도(공유지에서 선도적으로 실시)
- 자연형 친수공간 정비
  - 분수·인공호수 등 수경시설 적극 도입하고, 수변공원·자연형 호안정비 유도
  - 자연형 하천으로 정비하여 친수성과 쾌적성 제공
  - 실개천은 기존 수로·수원으로부터 선형으로 계획하고, 보행자도로·완충 녹지 등을 활용하여 하천 등과 연계하여 생태코리더 형성
  - 실개천 유형(자연형/인공형/혼합형)은 수원 특성·이용자 특성·주변 토지 이용상황 등을 고려하여 선정



하천의 환경친화적 정비 사례

- 기존 양호한 수목의 보존
  - 지역의 식생의 특성을 잘 보여주는 숲이나 수목, 노거수 등을 적극적으로 보존
  - 노거수를 보존할 때에는 주변 자연환경과 함께 보존될 수 있도록, 그 주위의 일정 면적을 함께 보존할 것

#### ⑤ 공업지역

- 거시적 경관계획과의 연계
  - 도시 차원의 색채계획을 고려하여 지역 색채계획 수립
  - 도시 차원의 녹지축 형성계획과 연계하여 지역내 공원·녹지 배치
- 공장·산업시설
  - 공장·산업시설 주변을 녹화하고, 공원과 연계하여 쾌적한 환경 조성
  - 대규모 공장건축물의 시각적 압박감 완화를 위하여, 완충녹지 설치나 식재로 차폐하거나 그래픽으로 시선을 유도할 수 있음
  - 대규모 공장건축물의 외관을 색채계획을 통하여 개선하거나, 입면의 적절한 분절로 압박감을 완화할 수 있음
  - 신도시 특성에 따라 대규모 공장·산업시설을 개성적 경관요소로 활용할 수 있음
- 공원·녹지
  - 근로자 휴식을 위한 공원·녹지를 충분히 조성

#### ⑥ 개발유보지

- 개발유보지를 확보할 경우 운동장, 시민농장, 시민휴식공간 등으로 조성하여 시민에게 개방하고, 적극적으로 녹화
- 개발이 지연되어 공터를 남아 있는 곳에 대해서도 녹화하도록 적극 유도

### (2) 도로경관

#### ① 자동차도로

- 도로설계는 가능한 한 자연지형에 순응하도록 하고, 과도한 절개지 노출 등 자연경관 훼손을 최대한 방지
- 도로 측면의 절개지 사면이 드러나 경관을 훼손하는 경우는, 식재·잔디블록 시공을 통하여 경관을 개선
- 주요 도로·교차점에서 도시의 주요 경관자원(스카이라인·랜드마크)을 향한 조망이 용이하도록, 도로선형 계획시 고려(적정지점에서 조망 확보)

- 도로변 식재 및 녹지 조성을 충분히 하여 쾌적성 증진
- 도로의 방음벽은 경관을 고려하여 디자인·재질·색채를 계획하고 최대한 녹화
- 주요 교차점에서 벽면후퇴, 공개공지를 이용한 소광장 정비

## ② 경관도로

- 경관도로의 가드레일은 보행자 및 자동차 탑승자의 시선을 고려하여 조망을 방해하지 않도록 고려
- 경관도로에서는 도로변 건축물 형태·의장·식재·가로시설물 등을 경관과 조화되도록 계획하고, 가능한 한 전선지중화 추진
- 경관도로 선형은 자연지형 특성을 최대한 살리고, 경관변화를 드라마틱하게 보여줄 수 있도록 계획
- 주요 조망지점에서 조망을 위한 공간(조망점) 정비

## ③ 보도

- 지역의 이미지·테마, 건축물과의 조화, 보행 쾌적성, 미적 측면, 내구성, 경제성 등을 고려하여 포장재료 및 포장방법 선택
- 건물 출입구와 보도, 보도와 횡단보도의 단차 줄이기
- 보행자육교 및 지하보도는 도로경관과 조화되도록 설계하고, 지하보도의 출입구가 보행을 방해하지 않도록 계획

## ④ 자전거도로

- 주행공간 주변의 조경 및 경관이 좋은 곳을 활용할 수 있도록 하고, 급경사가 많은 도로 배제
- 주변환경과 조화되는 가로시설물 등의 효과적인 배치
- 공원, 하천, 제방 등 또는 대규모 단지의 오픈스페이스에 설치
- 도로선형 및 경사의 적절한 변화를 통하여 다양한 경관을 감상할 수 있도록 설계

## ⑤ 보행자도로/ 보차공존도로

- 기능에 따라 도심형 보행자도로·주거형 보행자도로·녹도형 보행자도로로 구분하여 계획
- 보차공존도로는 차도의 완만한 곡선화로 차량속도를 저감시키고, 보행자 안전을 확보

⑥ 철도/ 신교통수단 등

- 신교통수단을 위한 고가차로는 그 자체의 형태미 및 주변 도시경관과의 조화를 고려하여 형태, 의장, 색채 등을 계획
- 신교통수단 도입시 도시경관 관리차원에서 옥외광고물 관리에 대한 기준을 마련
- 당해 교통시설 연변의 경관관리 및 교통시설 내부에서 바깥을 보는 경관 고려 필요

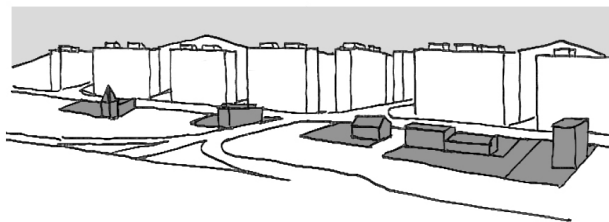
⑦ 옥외주차장

- 옥외주차장에서 녹화가 가능한 부분은 가급적 녹화하고, 녹음수를 식재
- 포장재료는 지역의 특색을 나타내고, 보행이 편한 것을 선택

(3) 거점경관

① 도시 주요 경관부

- 신도시의 이미지와 테마를 표현하는 대표경관 형성
- 중심상업지역·공공시설 밀집지역·문화시설 밀집지역이 해당됨
- 경관수준 향상 및 장소성 부여를 위하여 건축물 형태·재료·색채 등에 대한 기준 제시
- 주요 사거리의 가각 건축물 전면에 공지를 두어 공공이 이용할 수 있도록 제공



부적절한 예



바람직한 예 : 진입부 경관에 대한 상징성 부여

## ② 도시 진입부

- 상징성 강조 : 상징성 있는 건축물 및 랜드마크 설치
- 지역성을 표현할 수 있는 식재로 상징성 강조
- 진입부의 도로표지, 안내의 디자인 통합 관리
- 철도로 진입하는 경우, 도시의 주요 스카이라인·랜드마크를 향한 조망이 차폐되지 않도록 고려

## ③ 도시 경계부

- 신도시 경계부에 녹지를 조성하여 외부에서 바라보는 신도시경관이 삭막하지 않도록 고려
- 신도시 경계부를 고속도로나 간선도로가 통과하는 경우, 도로를 향하여 아파트가 일자평행 배치되지 않도록 고려
- 주요 지점에서 신도시 외부에서 신도시 내부를 향한 시선 및 조망 확보 필요

### 2-2-3. 시설별 경관형성 기준 (안내체계)

#### ① 안내체계

- 안내체계 종합화(형태·색채·서체 등의 통일)로 안내정보시스템의 통일성 추구
- 전략적으로 경관을 형성해 나갈 지구에서는, 당해 지구의 이미지·테마에 맞추어 디자인된 안내체계를 통합적으로 계획, 설치
- 도로표지판 등은 도로특성을 고려하여 설계함

#### ② 가로시설물(식재포함)

- 가로시설물은 도시이미지 연출에 중요한 역할을 하므로 구역의 특성과 정체성을 인지할 수 있도록 구체적인 설치기준을 제시
- 교량은 랜드마크가 될 수 있는 주요 경관요소이므로, 입지지역의 자연환경·주변여건, 주요 조망지점·조망특성 등을 분석하여 교량의 위치·형태·의장·색채 등을 신중하게 계획할 것
- 가로등은 형태·의장 등을 경관을 고려하여 설계하고, 야간경관을 고려하여 광원 및 조명 간격 등을 신중하게 선택할 것

- 포장은 도시 및 지역의 이미지·테마와 연계하여 설계
- 도시진입부 및 주요 도로 식재는 도시의 인상을 결정하고, 주요 경관자원이 되므로 수종·식재방법을 신중하게 선택할 것
- 기존의 양호한 수림·수목이나 노거수는 가급적 보전하도록 할 것
- 보행육교의 형태·색채·그래픽에 대한 기준을 마련할 것

### ③ 옥외광고물

- 지자체 광고물 관련 조례를 따르되 신도시에서는 이 지침에서 언급된 사항을 우선 적용
- 업소당 1개 가로간판 설치를 원칙. 다만, 도로 모퉁이에 위치한 업소와 연립지주형 간판을 설치하는 경우에는 1개 추가설치 가능
- 창문을 이용한 광고는 창문면적의 20% 이하만 허용
- 돌출형 간판, 세로형 간판과 입간판은 원칙적으로 금지. 다만, 가로형 간판 설치가 어려운 경우 돌출형 간판은 건축물별로 통일된 형태로 설치 가능
- 가로별·업종별로 간판의 크기·형태·문자·색상·도형·재질·설치방법 등에 관한 기준을 정하되, 건물·공작물·다른 광고물 등과 조화 요구
- 건물을 사용하고 있는 자의 성명, 주소, 상호, 상표, 영업내용의 주된 내용 등과 관련 없는 것 표시 불가
- 플랜카드, 벽보 등 게시기한이 있는 기타 광고물 게시를 위한 지정게시판은 가로변 도시미관을 해치지 않는 범위 내에서 갯수를 정하여 설치 가능

#### ○ 재질 및 색채

- 간판의 틀은 양질의 자재로 마감하여 구조적·시각적으로 안정감 확보
- 주변건물, 간판과 어울리지 않는 지나치게 순도 높은 원색 사용불가

#### ○ 형태 및 규모

- 부착 가능한 벽면의 상태를 고려하여 크기와 위치를 결정

#### ○ 문자

- 딱딱한 느낌을 주는 사각형체의 사용 억제
- 문자는 한글표기를 원칙으로 하되, 필요시 영문 등 병기가능
- 공공표지판과 혼동을 줄 수 있는 문자, 도형 등의 표기금지
- 간판바탕이 상·하·좌·우로 여유를 갖게 하되, 문자의 높이는 간판바탕 높이의 2/3 이내

○ 간판 형태별 세부기준

- 가로형 간판

- 건물의 3층 이하에 설치하는 것을 원칙으로 하되, 위층과의 세로 폭은 80% 이내로 전면부 가로폭도 80% 이내로 설치, 동일 층의 세로 폭은 통일
- 건물의 주출입구에는 빌딩명을 제외한 가로형 광고물 설치 금지
- 공공표지판과 혼동을 줄 수 있는 문자, 도형 등의 표기 금지
- 도로 모퉁이 양쪽에 설치한 가로형 간판은 형상이나 높이를 통일

- 돌출형 간판

- 4층 이상 건축물에 설치가 원칙. 다만, 가로형 간판의 설치가 어려운 경우 2층 이상의 모퉁이 부분에 상하 일직선상에 통일된 기준으로 설치 가능
- 의료기관, 약국, 이미용 업소 등의 표지를 위해 싸인볼을 설치하는 경우에는 1개 업소에 1개를 설치(세로길이는 100cm 이내, 1층 설치할 경우 통행에 지장이 없도록 할 것)

- 창문부착 광고물

- 건물 출입문에만 표시(창문 전체면적의 20% 이내로 제한, 지상 1m 이하에는 부착 불가)

- 연립지주형(종합안내판) 간판

- 5층 이상 건축물로서 동일 부지안 주출입구 주변에 1개의 연립지주형 간판 설치
- 간판 상단까지 높이는 지면으로부터 3m 이내
- 보도의 경계선으로부터 50cm 이상, 보도가 없는 경우 차도로부터 1m 이상 이격

④ 공공건축물

- 공공건축물은 많은 시민이 이용하며 대규모인 경우가 많고, 상징성·대표성을 지닌 주요 경관요소이므로 건축디자인·오픈 스페이스 제공·색채·야간경관 등에서 경관형성에 선도적 역할을 하도록 계획
- 지역의 자연환경 및 역사문화적 환경을 공공건축물의 디자인에 적극 반영할 것
- 시 청사 등 공공청사, (전철)역사·터미널 등 공공건축물의 경관 관리 필요
- 도보·자전거·노약자 및 장애인의 이용이 용이하도록 시설 정비하고, 보행자 도로체계와 연계하여 배치



### ⑤ 조형예술품

- 장소 및 형태에 대하여 보행동선과 주변 환경을 고려할 것
- 지역 주민의 참여를 통하여 작품이 선정되도록 함으로써 역사·문화·지역성이 작품에 반영될 수 있도록 할 것

## 2-3. 경관관리를 위한 계획기준

### 2-3-1. 위해경관의 제거·차폐

- 쓰레기적환장, 지하주차장 환기구, 배전시설, 지하철 환기구, 지하차도 환기구 등의 혐오시설 및 시각적인 경관위해시설 등은 경관에 나쁜 영향을 주지 않도록 설계단계에서 적극 노력하고, 녹화를 통한 차폐 및 색채계획을 통하여 개선계획을 수립토록 함

### 2-3-2. 경관관리체계 구축

- 신도시 건설 이후 지속적인 경관관리를 위하여 당해 지방자치단체가 주체가 되어 관련행정가, 전문가, 지역주민으로 구성된 경관관리체계를 구축하여 운영하도록 함
- 신도시의 미시적 경관에 영향을 미치는 개발이 일어나는 경우는 경관계획의 본래 취지에 따라 계획되도록 함