

항만재개발 및 마리나항만 경관 가이드라인

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 가이드라인은 국가, 지자체, 민간투자자 등이 항만재개발 및 마리나항만에 대한 사업계획 또는 실시계획을 수립할 때 경관형성에 필요한 사항을 규정함으로써 아름답고 쾌적한 항만재개발 및 마리나항만 구역의 경관을 조성하는 데 기여함을 그 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 가이드라인에서 사용되는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “경관”이란 「경관법」 제2조에 따른 자연, 인공요소 및 주민의 생활상 등으로 이루어진 **일단(一團)**의 지역환경적 특징을 나타내는 것을 말한다.
2. “조망”이란 관찰자와 일정한 거리를 두고 한 눈에 바라다보이는 대상물과 그 주변환경을 말한다.
3. “조망점”이란 조망대상을 **바라볼** 수 있는 지점을 말한다.
4. “조망축”이란 조망점에서 경관요소를 바라다보는 가상의 축으로서, 조망가치가 있는 특정경관에 대한 가시권(可視圈)을 보호하기 위해 설정한 직선형태의 개방공간을 말한다.
5. “통경(通經)축”이란 인공시설이 밀집되어 일정거리의 개방적인 가시권 확보가 어려운 지역에서 개방감을 높이기 위해 설정한 선형의

개방공간을 말한다.

6. “스카이라인”이란 연속된 산이나 건축물의 외곽선이 하늘과 맞닿아 드러난 선을 말한다.

7. “경관요소”란 경관을 규정하는 산, 하천, 지형, 수목 등의 자연요소, 건축물, 도시기반시설물, 공공시설물 등의 인공요소, 그리고 지역의 역사, 문화 등의 생활요소 중 항만재개발 및 마리나항만 구역의 특성을 나타내는 요소를 말한다.

제3조(적용대상) 이 가이드라인은 「항만 재개발 및 주변지역 발전에 관한 법률」 제5조에 따라 지정·고시된 항만재개발 대상항만, 「마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제1호 및 제2호의 마리나항만 또는 그 시설에 적용한다.

제4조(다른 규정과의 관계) ① 「경관법」 제6조에 따라 지방자치단체에서 수립하는 경관계획은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 가이드라인에 **부합해야** 한다.

② 항만재개발 및 마리나항만구역의 경관과 관련한 사항은 「**항만친수시설 조성 및 관리지침**」 등 다른 기준에서 규정된 것을 제외하고는 이 가이드라인에 따른다.

제2장 항만재개발사업구역 및 마리나항만 경관의 기본방향

제5조(기본방향) ① 국가, 지자체, 민간투자자 등(이하 “사업시행자”라 한다)은 항만재개발 및 마리나항만 구역을 이용자 편의를 고려하여 다

음 각 호와 같이 **조성해야** 한다.

1. 항만재개발 및 마리나항만 구역의 공공시설을 이용자가 공유하고 접근하기 쉽게 조성할 것
2. 지역주민 등 다양한 주체의 참여를 이끌어 내고 서로 **협의해야** 하며, 그 협의결과를 사업계획 등에 반영할 것

② 사업시행자는 항만재개발 및 마리나항만 구역을 다음 각 호와 같이 외관적으로 아름답게 **조성해야** 한다.

1. 항만재개발 및 마리나항만을 외관적으로 아름답게 **구현해야** 하며, 이용자들이 건축구조물과 시설물 자체의 아름다움에 감성적인 교감을 가질 수 있도록 디자인할 것
2. 공학적·구조적 미학을 최대한 살리되, 시설 본연의 형태를 인지할 수 있도록 디자인할 것
3. 항만재개발 및 마리나항만 구역을 이용하는 사람(거주자, 항만종사자, 마리나 이용자, 관광객 등을 말한다)이 편안함과 친밀감을 느낄 수 있도록 디자인할 것

③ 사업시행자는 항만재개발 및 마리나항만 구역을 주변경관에 어울리도록 다음 각 호와 같이 **조성해야** 한다.

1. 지역특성 및 주변경관에 어울리는 경관을 조성하기 위해 그 지역의 맥락을 고려할 것. 이 경우 ‘맥락’이란 항만재개발 및 마리나항만 구역에 시설물을 개별적으로 계획하고 조성하는 것이 아니라, 주변환경의 여건과 요소 등을 심층 고려하여 서로 연계하여 설치하는 것을

말한다.

2. 항만재개발 및 마리나항만 구역의 도입시설을 계획하고 조성할 때에는 지역환경 등을 총체적으로 고려하고, 구조물 자체의 형태를 강조하기 보다는 지역에서 다른 요소와 유기적으로 연계되며, 그 지역을 이해할 수 있도록 공간을 조성할 것

3. 사회적·시대적 요구에 유연하게 대응할 수 있도록 다양성과 융통성을 확보하며, 장소의 특성 등에 따라 적절하게 이용될 수 있도록 디자인할 것

④ 사업시행자는 항만재개발 및 마리나항만 구역을 다음 각 호와 같이 관광자원으로 생동감이 넘치고 쾌적하게 조성해야 한다.

1. 관광자원의 외관적 아름다움 뿐만 아니라 이용자의 편리함, 쾌적함 등을 복합적으로 고려할 것

2. 항만재개발 및 마리나항만 구역을 이용하는 사람들이 쾌적하고 편리하게 머물 수 있는 공간으로 조성할 것

3. 접근성과 인지성을 확보하고, 주변 관광자원과의 연계 등을 통해 다양한 방문자가 찾을 수 있도록 조성할 것

제3장 항만재개발 및 마리나항만 경관 조성

제6조(경관자원의 조사) 항만재개발 및 마리나항만 구역의 경관을 효율적으로 보전·관리·형성할 수 있도록 사업시행자는 다음 각 호에 따라 경관자원을 정밀하게 조사하여 사업계획을 수립해야 한다.

1. 경관자원은 다음 각 목으로 구분하여 조사하고, 주요 경관자원을 적정한 축적의 지도에 표시할 것

가. **생태경관자원**: 수변생식, 수변 **동식물**(여류 등)의 종류 및 분포, 서식처 등

나. **지형경관자원**: 해안의 형상, 절벽, 단애(斷崖)·단층, 모래사장 등

다. **지역경관자원**: 지역의 토지이용, 건축물, 문화재 등 역사·문화적 가치가 있는 시설 등

2. 도시기본계획 및 관리계획, 경관계획, 교통망계획, 자연해안현황도, 관리도, 경관계획 시 구축된 경관지도, 국가 및 지방자치단체에서 조사하여 구축한 자료, 환경부의 생태자연도 등을 최대한 활용할 것

제7조(계획수립 및 시공) ① 기본계획 단계에서의 주요 검토사항은 다음 각 호와 같다.

1. 경관자원조사 결과를 바탕으로 보전 또는 활용해야 할 주요 경관자원 등을 종합적으로 고려하여 기본계획을 수립할 것

2. 해당 지역의 경관계획 등 관련 계획을 고려하여 수립할 것

3. 대상지의 자연특성이나 공간특성, 경관특성을 토대로 요구되는 기능을 종합적으로 고려하여 항만배후지역이나 인접한 지역을 포함한 일체적 경관형성을 검토할 것

② 사업계획 및 실시계획 단계에서의 주요검토 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 주변환경, 대상지의 형태, 지형, 역사, 용도, 규모 및 관련 계획 등을 분석하여 기본 구상·계획단계에서 설정된 사업의 목표, 추진방향에 부합되도록 할 것
 2. 해당 지역의 경관계획 등 관련 계획을 고려하여 수립할 것
 3. 사업계획 및 실시계획 수립 시 이 가이드라인을 준수하여 시공단계에서 설계변경을 최소화하도록 할 것(다만, 필요시 수정·보완할 수 있음)
- ③ 기본구상·계획 및 사업계획, 실시계획 단계에서 검토·결정된 사항과 그 의도 등이 시공단계에서 일관되게 반영되도록 **해야** 한다.

제8조(디자인 원칙) ① 지역별로 특색 있는 경관요소를 활용하여 다음 각 호와 같이 **디자인해야** 한다.

1. 지역의 고유한 자연 및 역사, 문화적 자원과 연계하여 지역의 매력을 증진할 수 있도록 경관 이미지를 형성하도록 하고, 항만재개발 및 마리나항만 구역에 조성되는 건축물(공공시설물 포함) 등 시설물은 스카이라인 및 주변지역의 경관과 조화를 이루는 형상, 색채, 재료 등으로 할 것
 2. 친수공간 등 공공공간은 지역의 **어메니티(Amenity: 어떤 장소나 기구 등에서 느끼는 쾌적함)**를 향상시킬 수 있도록 **디자인해야** 하며, 지역의 경관과 조화를 이루는 야간조명 등을 계획할 것
- ② 조화롭고 일관성 있는 경관을 조성할 수 있도록 다음 각 호와 같이 **디자인해야** 한다.

1. 항만재개발구역은 주변지역의 경관과 연속성 및 일관성을 확보할 수 있도록 **지역 내** 건축물 등 시설물을 주변지역의 시설물과 연계하여 계획할 것

2. 마리나항만 시설은 전체적으로 조화롭고 일체감을 이루도록 디자인 하되, 시설특성 등에 따라 적절한 변화를 고려할 것

③ 해안경관의 특색을 살려 다음 각 호와 같이 **디자인해야** 한다.

1. 해안경관, 주변자연 및 인공경관을 보전 또는 활용하여 경관의 특색을 극대화하도록 디자인할 것

2. 바다의 경관이 제고될 수 있도록 친수성, 친환경성 등을 고려하여 디자인할 것

④ 항만재개발 및 마리나항만 구역의 독특한 경관을 연출할 수 있도록 다음 각 호와 같이 **디자인해야** 한다.

1. 주변지역 또는 바다에서 육지를 **바라볼** 때 항만재개발 및 마리나항만 구역의 독특한 경관이 느껴질 수 있도록 고려하여 조성할 것

2. 상징적인 모티브를 활용한 창의적인 디자인을 **도입하되**, 지나친 디자인은 지양하고, 주변지역과 어울리는 편안하고 안정된 형상과 색채를 적용할 것

3. 마리나항만은 해안경관과 계류장으로서의 조망을 확보할 수 있도록 계획하고, 바다와 마리나선박의 이미지가 부각될 수 있도록 시설물을 디자인할 것

⑤ 생태계 등 환경을 고려하여 다음 각 호와 같이 **디자인해야** 한다.

1. 항만재개발 및 마리나항만 구역의 생태계 파괴를 최소화할 수 있도록 생태·자연경관자원의 연속성을 고려하여 디자인할 것

2. 시설 조성 후 태풍, 해일, 풍랑 등으로 인한 영향을 미리 고려하여 디자인할 것

⑥ 우수한 조망경관을 확보할 수 있도록 다음 각 호와 같이 디자인해야 한다.

1. 우수한 경관을 조망·체험할 수 있도록 조망점을 선정하여 조망명소로 조성할 것

2. 조망경관을 보호하기 위하여 조망점으로부터 조망축을 보호하거나 조망에 장애가 되는 경관저해요소를 제거 또는 개선하여 개방감을 확보할 수 있도록 할 것

3. 주변 구릉지, 해안 등 자연지형에 입지하는 자연적 조망점에 설치되는 시설은 자연경관과 조화되는 형상, 색채, 재료로 설치할 것

4. 교량, 방파제, 호안(해안보호둑을 말한다) 등의 시설물에서 바다로의 조망을 위하여 설치하는 조망시설은 주변경관과 어울리는 재료와 색채 등을 고려하여 디자인할 것

5. 건축물 등 시설물은 다음 각 목과 같이 원경과 근경의 관점에서 조성할 것

가. 원경관점: 항만재개발 및 마리나항만구역 전체의 조화를 고려하여 디자인하고, 경관저해요소를 개선할 것

나. 근경관점: 항만재개발 및 마리나항만구역별로 그 특성을 나타내

도록 디자인하고, 랜드마크가 될 수 있는 점 등을 고려할 것

제9조(주요 요소별 디자인) ① 항만시설물[방파제, 호안 등 외곽시설과 안벽(부두벽) 등 계류시설을 말한다]은 태풍, 해일, 파랑 등 해상조건을 고려하여 계획하고, 주변환경과 조화를 이루도록 다음 각 호와 같이 형태, 재료, 색채 등을 디자인해야 한다.

1. 방파제: 자연조건, 주변지형 등에 부합되도록 그 형태와 기능을 디자인해야 하며, 바다를 직접 체험하고 주변경관을 조망할 수 있도록 친수형으로 조성할 것
2. 호안: 자연환경이나 구조물의 관계성을 고려하여 형태, 재료, 색채 등을 디자인해야 하며, 바다와 육지의 연속성과 친수성을 높일 수 있도록 조성할 것
3. 안벽 등: 항만이용자의 안전성 등을 고려하여 디자인해야 하며, 필요시 부두 내 조망탑, 조명탑 등을 랜드마크로 디자인할 것

② 항만재개발 및 마리나항만 구역의 건축물을 디자인할 때 다음 각 호의 사항을 고려해야 한다.

1. 사업계획의 수립 시 건축물 간의 조화, 주변환경과의 연속성 등을 유지할 수 있도록 할 것
2. 건축물의 용도에 따라 건축물의 형상, 지붕의 형태 및 건축의 입면 등에 통일성과 개체의 다양성이 공존하도록 할 것
3. 녹지축, 해안축 등에 위치하는 건축물은 공원, 해안, 하천 등의 조망을 확보할 수 있도록 배치, 높이 등을 설정할 것

4. 구릉지의 능선이나 봉우리 등에 대한 조망이 주요지점에서 차폐되지 **않도록** 하고, 주변과의 조화를 고려하여 대상지의 스카이라인을 형성할 것
 5. 조망점에서 주변대상이 **가시화될** 수 있도록 건축물의 높이를 설정하여 통경축을 확보할 것
 6. 대상지 내 녹지축, 하천축 등에는 공원, 어린이 놀이터, 주차장 등 공개공지(公開空地, open space)를 배치하여 **녹지 간** 연계성을 확보하고, 바람길의 역할을 할 수 있도록 할 것
- ③ 가로(街路) 경관을 조성할 때 다음 각 호의 사항을 **고려해야** 한다.
1. 도시구조, 인접부지의 성격, 가로의 위계 등을 종합적으로 검토하여 가로의 기능별 특성이 드러나도록 가로경관을 디자인할 것
 2. 가로의 조성 시 보도와 인접한 공개공지 및 건축한계선으로 인해 확보된 공간을 함께 고려하여 일체화된 설계를 할 것
 3. 경관축별로 성격을 부여하기 위하여 필요한 경우 상징가로, 생활가로, 해안가로 등으로 구분하여 경관계획을 조성할 것
 4. 주요 가로공간은 광장, 공원, 친수시설 등의 공개공지와 연계하여 계획하고, 누구나 편리하게 접근할 수 있고 쾌적함을 느낄 수 있도록 디자인할 것
 5. 공개공지는 지역의 이미지를 부각하기 위해 지역의 재료, 색채 등을 활용하거나 상징조형물 등을 **가능한** 설치할 것
- ④ 옥외광고물을 디자인할 때 다음 각 호의 사항을 **고려해야** 한다.

1. 옥외광고물은 건축입면의 특성을 고려하여 크기, 형상, 색채, 재료, 개수 등에 대한 계획을 제시할 것

2. 활기찬 가로경관 형성을 위하여 다양한 광고물 디자인을 유도하되, 가로의 특성과 전체적인 조화를 고려해야 하며, 과도한 상업적 광고는 지양할 것

⑤ 항만재개발 및 마리나항만구역의 색채를 디자인할 때 다음 각 호의 사항을 고려해야 한다.

1. 주변환경, 건축물의 규모, 형태, 용도 등을 고려하여 지역별 색채 간 배색을 조화롭게 배치할 것

2. 건축물 및 시설물의 색채는 본래의 재료가 가장 잘 드러날 수 있도록 할 것

3. 건축물 및 시설물의 색채는 전체적인 조화를 고려하여 차분한 색채를 주조색(배색의 기본이 되는 색)으로 선정하되, 공간 특성을 고려하여 특수색을 설정할 것

⑥ 야간 조명을 설치할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려해야 한다.

1. 야간조명은 안전, 야간활동 등 기본적인 기능을 고려하여 디자인할 것

2. 해양생태계의 영향을 고려하여 빛 공해를 최소화할 것

3. 대상지의 기능에 부합하도록 지역별 용도, 가로위계 등을 고려하여 색온도, 휘도, 조도, 조명방식 등을 결정할 것

4. 마리나항만의 활기찬 이미지가 야간에도 표현될 수 있는 야간경관

을 창출할 것

제4장 경관의 유지 및 관리

제10조(경관의 유지 및 관리) ① 항만재개발 및 마리나항만 경관의 유지 및 관리는 시설물관리주체가 담당한다. 다만, 경관시설 관리 주체 등을 **고려하여** 지방해양수산청과 상호 협의하여 조정·관리할 수 있다.

② 제1항에 따른 유지 및 관리에 소요되는 비용은 시설물관리주체가 부담함을 원칙으로 한다. 다만, 유지보수에 필요한 비용의 부담 및 분담에 대해서는 권리의 정도 등을 **고려하여** 국가, 지방자치단체, 사업시행자 **상호 간**에 조정할 수 있다.

③ 경관의 변화 등이 예상되는 지역에 대해서는 사업 전·후의 경관변화를 시뮬레이션하고, 변화를 지속적으로 모니터링할 수 있는 방안을 마련한다.

제5장 행정사항

제11조(재검토기한) 해양수산부장관은 이 예규에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2025년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 **해야** 한다.

부 칙

이 예규는 발령한 날부터 시행한다.