

조경/산림/원예-P7 가로구역별 건축물높이규제를 통한 도시경관관리방안 - 안양시를 사례로 -

홍영록*, 정정섭, 권상준¹

청주대학교 환경조경학과 대학원, ¹청주대학교 환경조경학과

1. 서론

우리나라의 최근 도시개발은 급속한 경제성장과 토지이용의 극대화를 초래하여 건축 및 구조물의 건설이 무차별적으로 확대되고 있다. 이에 따라 도시가 지니고 있거나 본래로부터 지녀야 할 자연적 도시경관 특성이 무시되고, 특히, 도시내 가로는 도시의 이미지를 좌우하는 중요한 인자이지만 전반적으로 시가지내 가로경관은 획일적이고 무개성화 되어 가고 있는 실정이다.

또한 지금까지의 도시개발은 주거 및 시가화에 따른 고층건축활동을 촉진하는 방향에서 추진되어 왔기 때문에 가로경관에 있어 건축물 높이규제는 당연히 소극적인 경향일 수 밖에 없는 실정이다.

이에 따라 본 연구는 안양시를 사례로 시가지내 중심이 되는 가로와 상징가로를 대상으로 가로구역별 건축물의 높이를 규제하고 일정지역의 건축밀도와 높이를 제한함으로써, 안양시 도시경관의 아름다운 스카이라인 형성 및 가로변 건축물 미관증대, 이를 통한 쾌적하고 아름다운 개성적인 가로경관을 창조하는데 목적이 있다.

2. 연구의 방법

2.1. 높이 규제를 위한 대상가로의 선정

안양시 9개 간선도로 중 우선적으로 안양의 대표적인 상징적 가로로 구·신시가지의 중심축이 되는 중앙로 및 평촌대로와 신·구도시의 연결, 벤처밸리 조성에 따른 시민로, 그리고 향후 주거지역의 용도변경에 따라 신·구도시를 연결하는 새로운 상징가로로 조성될 수 있는 유천길을 대상가로로 선정한다. 특히, 유천길은 현재 소로이나 향후 중로 2류(15m) 이상 도로로 확장되는 것을 전제로 한다.

2.2. 높이 규제의 기준

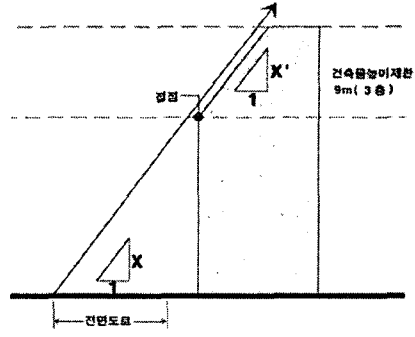
건축물 높이 규제(이하 사선제한)에 있어서 가로구역별 건축물의 최고높이와 용도지역, 지구 등 주변 환경을 고려하여 그 기준을 ① 1:0.8, ② 1:1.2, ③ 1:1.5 까지 차별화 하였으며, 또한 부분적으로 1m이상 건축물 후퇴시에는 높이규제에 대한 완화규정을 적용한다.

높이규제의 기법 적용의 가로구역별 최고높이설정은 전면도로에서 사선제한시 사선과 건물선이 만나는 접점의 높이를 기준으로 산정하고, 접점이상의 건축물 높이를 3층(9m)로 한정하여 적용한다.

이에 다음과 같은 수식이 적용되며,

$$\{ (\text{도로폭원}) \times (\text{사선제한기준}) \} + \{ 9 / (\text{사선제한기준}) \} = (\text{최고높이})$$

이때 1m이상 건축물 후퇴 시 인센티브를 적용하여 건축물 최고높이를 3m이상 건축물 후퇴 시에 산정 될 수 있는 높이로 완화한다.



$$1 : x = x' : 9, x'(\text{건축물높이}) = 9/x(\text{사선기준})$$

3. 결과 및 고찰

3.1. 높이규제 대상별 가로구역 설정 및 특성

본 연구의 안양시 높이 규제대상의 가로별 구역설정은 주요 교차로를 중심으로 구획하고, 다시 구역별 세부적으로 용도지역 및 지구에 따라 구분하며, 다음 그림과 같다.

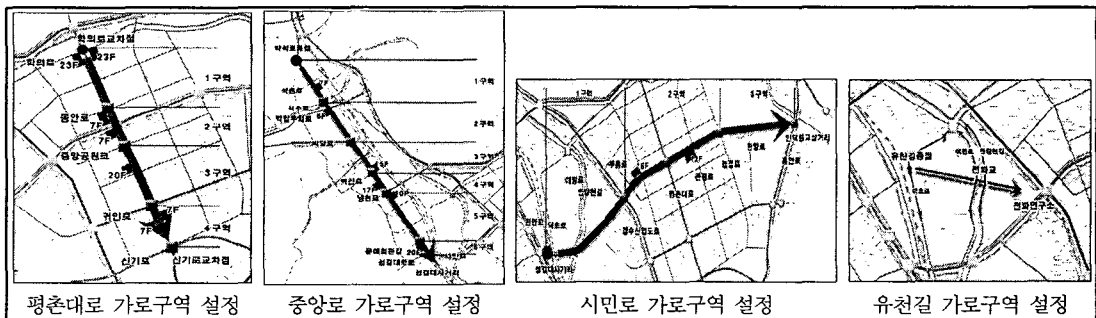


그림 1. 대상별 가로구역 설정도

규제대상 가로별 특성을 보면, 중앙로는 중심지미관지구와 일반미관지구로 대부분 지정되어 있는데, 안양시도시계획조례에서는 중심지미관지구는 5층이상, 일반미관지구는 2층이상으로 최저 높이를 정하고 있으며, 평촌대로와 시민로는 별다른 지구지정이 없는 상태이고 유천길은 향후 중로 2류(15m) 이상의 도로를 기준으로 한다.

3.2. 가로구역별 높이 규제

가로변 건축물높이의 한계층수는 대상가로의 폭원과 구역의 기존 최고층수, 용도지역 등을 고려하여 지정하고 높이규제기준에 따른 가로구역별 높이규제의 변수는 사선제한의 구역별로 차등하여 적용한다.

표 V-4 가로구역별 건축물 최고 높이 설정

대상가로 (폭원)	구역	세부구획	현 최고 층수(층)	사선제한기준	최고높이설정 (m, 층)		최고높이 (m, 층)	완화기준 교차점	
					가로변	교차점			
중앙로 (35m)	1	준주거지역	-	1 : 1.2	49.50, 12	25.50, 6(석천로)	52.50, 13	29.10, 7	
		일반주거지역	7	1 : 0.8	39.25, 9	27.25, 6(석수로)	41.65, 10	29.65, 7	
	2	-	6	1 : 0.8	39.25, 9	23.25, 5(박달우회로) 27.25, 6(박달로)	41.65, 10	25.65, 6 29.65, 7	
	3	-	15	1 : 1.2	49.50, 16	31.50, 10(박달로) 31.50, 10(벽산로)	52.50, 17	35.10, 11 35.10, 11	
	4	-	17	1 : 1.5	58.50, 19	36.00, 12(벽산로) 28.50, 9(냉천로) 43.50, 14(냉천로)	63.00, 21	40.50, 13 33.00, 11 48.00, 16	
	5	-	10	1 : 1.2	49.50, 12	25.50, 6(냉천로) 37.50, 9(냉천로) 25.50, 6(문예회관길)	52.50, 13	29.10, 7 41.10, 10 29.10, 7	
평촌대로 (40m)	1	-	23	1 : 1.5	66.00, 22	43.50, 14(학의로) 36.00, 12(동안로)	-	-	
		-	7	1 : 0.8	43.25, 10	27.25, 6(동안로) 27.25, 6(중앙공원로)	45.65, 11	29.65, 7 29.65, 7	
		-	20	1 : 1.5	66.00, 22	36.00, 12(중앙공원로) 51.00, 17(귀인로)	-	-	
		-	7	1 : 0.8	43.25, 10	35.25, 8(귀인로) 51.25, 12(신기르)	45.65, 11	37.65, 9 53.65, 13	
시민로(30 m)	1	-	-	1 : 0.8	35.25, 8	27.25, 6(만안로) 23.25, 5(덕초로) 27.25, 6(애항로) 23.25, 5(안양천길) 51.25, 12(경수산업도로)	37.65, 9	29.65, 7 25.65, 6 29.65, 7 25.65, 6 53.65, 13	
		(40m)	호평사거리~ 평촌대로교차점	18	1 : 1.5	66.00, 22	36.00, 9(부흥로) 66.00, 16(평촌대로)	70.50, 23	40.50, 10 70.50, 17
			평촌대로교차점 ~ 농정로교차점	12	1 : 1.2	55.50, 13	43.50, 10(관평로) 37.50, 9(농정로)	59.10, 14	59.10, 14 47.10, 11 41.10, 10
(40m)	3	-	-	1 : 0.8	43.25, 10	31.25, 7(농정로) 27.25, 6(한양로) 51.25, 12(흥안로)	45.65, 11	33.65, 8 29.65, 7 53.65, 13	
유천길(20 m)	대안 1	종로1류	-	1 : 0.8	27.25, 6	23.25, 5(덕초로)	29.65, 7	25.65, 6	
	(15m)	대안 2	종로2류		-	23.25, 5	27.25, 6(애항로) 23.25, 6(안양천길)	25.65, 6	29.65, 7 25.65, 6

주 1) 사선과 건물선과의 접점이상 건축물높이 제한 : 1 : 0.8 = 11.25(m), 1 : 1.2 = 7.5(m), 1 : 1.5 = 6(m)

주 2) 건축법 제51조제3항의 규정에 의하여 최고높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우에는 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 초과할 수 없다.

4. 결 론

본 연구는 안양시의 4개 중심가로를 대상으로 하여 각 가로구역별 건축물 높이규제 즉, 사선제한을 통하여 아름다운 스카이라인과 조망성 확보 등의 가로경관 개선 뿐만 아니라 도시경관의 이미지제고에 목적을 두고 있다.

안양시의 상징적 가로를 사례로 한 본 연구의 가로구역별 건축물의 높이 제한은 가

로변 건축물의 높이규제와 더불어 특색있고 개성있는 가로환경을 조성함에 따라 상징가로와 일반 간선도로와의 위계를 설정하고 가로별 테마화를 유도할 수 있다.

또한 각 용도지역별로 사선제한의 기준을 차등화하고 건축물 후퇴에 대하여 건축물 높이를 완화해주는 인센티브를 적용함으로써 보다 다양하고 쾌적한 가로환경을 창출할 수 있다고 사료된다.

참 고 문 헌

- 권상준(1996), 도시의 쾌적성과 도시경관계획, 충청북도 정책성 확보 방안 중심으로, 충북대학교도시문화연구소
- _____ (2000), 전통적 경관을 위한 도시발전과 창조성, 第3回 韓·中·日 國際ランド스케이프專門家會議<日本造園學會>, pp.59-63
- 서울특별시(1998), 조망가로조성 사업계획
- 안양시(2001), 안양시 그린플랜 기본정책 수립연구
- _____ (2001), 안양시 도시경관형성 기본계획 수립연구
- Michael Hough(1990), OUT OF PLACE, Yale University Press
- Sang Zoon Kwon(1994), A Study on the Spatial Structure of Urban Street and The Formation of Streetscape, KILA & JILA
- Sang Zoon Kwon(1995), A Study on the Visual Analysis of the Townscape Perservation on by Central Line Method in Historical Cities, IFLA Eastern Regional Conference
- 高橋志保彦(1992), 都市環境のデザイン - 空間創造の實踐 -, 株式會社プロヤス アーキテクチュア