

신제주의 수직적 경관의 변화와 관리

동국대학교

정 주 연

■ 연구의 배경 및 목적

- 경관 변화는 장소성의 변화에서 기인
- 특히 대단위 택지 조성과 관공서 이전 등과 같은 도시 개발에 따라 도심의 경관이 형성되거나 변화
- 1978년부터 신제주(연동, 노형동)가 발달하기 시작하며 신제주 경관의 평면적 확장과 함께 수직적 확장이 나타남
- 도시의 수직적 경관은 건축물의 높이(고도)에 많은 영향을 받으며, 도시의 스카이라인과 조망 형성에 중요한 요소
- 신제주의 건축물의 높이(고도)의 변화와 관련된 이슈를 살펴보는 것은 신제주의 장소성을 위해 반드시 필요

■ 연구의 범위 및 방법

- 공간적 범위: 신제주-제주시 연동, 노형동
- 신제주 건축물의 높이(고도) 관련 선행 연구, 기사 등 이슈 조사
- 신제주 건축물의 높이(고도) 변화 경향(아파트, 호텔)
- 신제주 건축물의 높이(고도) 관련 규제 변화 경향
- 사례 조사: 서울시 경관계획
- 신제주 건축물의 높이(고도)의 고층화가 미치는 영향

■ 연동

- 신제주가 건설되면서 대단위 신항 도시로 발전.
- 제주특별자치도청, 제주특별자치도의회, 제주지방경찰청, 제주특별자치도교육청, 조달청제주지청, 농촌진흥원 등이 들어서 있는 행정 중심지.
- 선덕로, 문연로, 신광로 신대로 일대에는 금융 기관과 병·의원과 여러 언론 기관이 위치.
- 호텔 등 숙박업소와 각종 음식점 등 관광 서비스 산업의 중심지.
- 제원아파트는 제주도의 첫 대단지 아파트, 최근 연동신시가지에 대단지 아파트가 조성되면서 인구가 증가.

■ 노형동

- 농업과 목축을 생업으로 생활을 영위하던 중산간마을이었으나 신제주의 개발이 진행되면서 상업 및 서비스업이 주가 되고, 새로운 대단위 주택 지구로 탈바꿈.
- 특히 노형 신시가지에 최근 대단지 아파트가 들어서면서 인구가 급증.

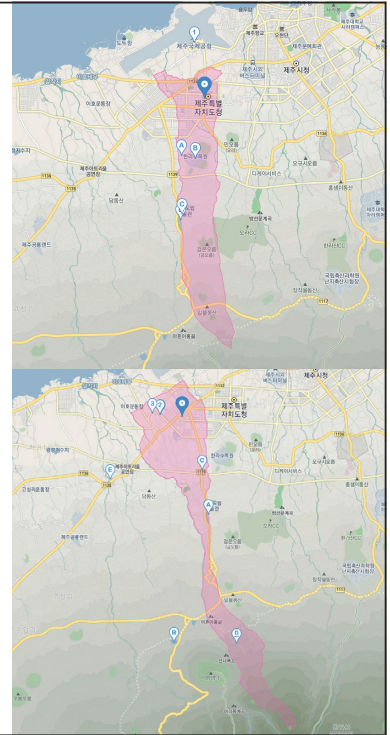


표 2. 제주시의 읍면동 지역별 인구 분포와 변화(2007년, 2017년)

(단위: 명, %)

지역	2017년	2007년	증감	증감률
제주도	678,772	563,388	115,384	20.5
제주시	492,401	408,364	84,037	20.6
제주시 동 지역	379,794	312,572	67,222	21.5
노형동	55,021	48,810	6,211	12.7
이도2동	51,037	41,572	9,465	22.8
연동	43,428	39,279	4,149	10.6
일도2동	35,516	38,119	-2,603	-6.8
아라동	31,089	13,460	17,629	131.0
삼양동	22,981	10,825	12,156	112.3
오라동	13,715	6,104	7,611	124.7
외도동	20,964	13,691	7,273	53.1
화북동	25,807	20,134	5,673	28.2
용담2동	16,027	16,797	-770	-4.6
삼도1동	14,657	14,141	516	3.6
전입동	10,085	10,812	-727	-6.7
삼도2동	8,937	9,385	-448	-4.8
이도1동	8,053	7,411	642	8.7
용담1동	7,927	8,740	-813	-9.3
이호동	4,291	4,092	199	4.9
봉개동	3,964	3,145	819	26.0
일도1동	3,191	3,802	-611	-16.1
도두동	3,104	2,253	851	37.8
제주시 읍면 지역	112,607	95,792	16,815	17.6
애월읍	35,004	26,550	8,454	31.8
한림읍	24,389	19,812	4,577	23.1
조천읍	23,812	20,808	3,004	14.4
구좌읍	16,045	15,359	686	4.5
한경면	9,239	8,547	692	8.1
추자면	2,215	3,084	-869	-28.2
우도면	1,903	1,632	271	16.6

■ 계획인구의 배분





롯데시티호텔 제주
(제주시 연동)

2011년 승인

2014년 준공

높이 89m

HOME > 뉴스 > 경제

'제주시 최고 땅값' 27년만에 원도심서 신제주권으로 이동

김진규 기자 | 승인 2017.02.22 15:07 | 댓글 0

제주 지난해 전국 최고 상승률 최고지 기록...올해는 다소 주춤



제주시에서 가장 비싼 땅은 신제주 제원아파트 사거리 파리바게트 제과점인 것으로 나타났다.

1990년 공시지가가 감정 평가가 시작된 이후 지난해까지 가장 높은 땅 값을 유지했던 원도심권에서 27년만에 신제주권으로 이동한 것이다.

국토교통부가 올해 1월 기준으로 조사 평가한 제주시 표준지공시지가에 따르면 제주시에서 가장 비싼 땅은 평당 570만원을 기록한 제주 연동 273-1번지 제원아파트 사거리 파리바게트 제과점이다.

지난해까지 최고가를 보인 곳은 일도일동 금강제화(1461-2번지) 평당 550만원이다.

지난 1990년 처음으로 표준지를 공시한 이래 2002년까지 제주시 동문시장 입구에 있는 '김약국'이 가장 높은 땅값을 기록하고, 이듬해인 2003년부터 지난해까지 칠성동 입구 금강제화 건물이 최고가를 기록하는 등 원도심권이 왕좌를 유지했다.

하지만 근래 들어 신제주권일대 도시개발사업 활성화 등 유입인구 증가로 최고 상권으로 급부상하면서 최고지가 자리가 이동했다.

제주서귀포 구도심 상업지역 건축고도 35m⇒49m로 조정

윤 고원봉 기자 | 2013.10.21 | 댓글 0

주거 42m, 녹지 21m까지 상향...도, 고도기본계획 마련
일부 경관훼손난개발 가능성 제기...내달 초 주민설명회

[제주매일 고원봉 기자] 도내 건축물에 대한 단기적인 고도 완화 정책이 시행될 것으로 알려지면서 논란이 예상된다.

이는 이번 단기적인 고도 완화 정책으로 인해 자칫 난개발을 부추겨 주변 경관을 고려하지 않는 투자가 투기로 이어지며 지역 주민에게 역효과를 불러올 수 있다는 지적이다.

심지어 제주도가 2015년에 도시기본계획과 도시관리계획 재정비 용역을 병행해 도 전체에 대한 건축물 고도기준 경관계획을 수립할 예정임에도 불구하고 곧 내년 지방선거를 앞둔 상황에서 고도 완화를 진행해 자칫 선심성 혹은 민원 해결성 행정 정책이라는 우려마저 자처하고 있다.

제주도는 21일 제주시와 서귀포시의 기존 도시지역에 신축하는 건축물에 대해 공공성과 경관 등을 평가, 기여도에 따라 건축 고도를 최대 높이의 140%까지 완화하는 '건축물 고도관리 기본계획'을 마련했다고 밝혔다.

제주도는 이 같은 내용의 기본계획을 다음 달 4일에 제주시, 6일에 서귀포시에서 주민 설명회를 열고 주민 의견을 수렴할 방침이다.

고도 관리 기본계획에 따르면 제주시와 서귀포시 등 도시지역 가운데 도시계획위원회의 결의를 거친 지구단위계획지구와 도시계획시설 지구는 용도·지역별 최대 높이의 140% 범위 내에서 고도가 완화된다.

또 제주시와 서귀포시의 각 2개 구간을 원도심 시범구간으로 지정해 가로구별별 건축물 최고 높이 지정에 따라 건축물의 고도가 높아진다.

이와 함께 읍·면의 도시지역과 서귀포시를 포함한 자연독지지역의 경우 건축주가 현상공모를 통해 채택한 건축물은 용도지역별로 최대 높이가 130% 범위 내에서 허용된다.

이에 앞서 제주도가 지난 7월에 마련한 '제주도 건축물 고도관리기본계획(안)' 중에서 ▲해발고도와 주변지형을 고려해 건축규제 높이 6m 이내 완화 ▲단지 내와 동일 주거동 포인트 3층 이내 인센티브 제공 등은 건축위원회의 자문 결과 제외됐다.

이번 고도 완화 기본 계획에 따라 혜택을 받을 경우 상업지역의 고도 기준은 현행 35m에서 49m까지 높아지고, 주거지역은 현행 30m에서 42m까지, 녹지지역은 현행 15m에서 21m로 상향된다.

하지만 도내 사회단체에서는 이번 단기적인 고도완화 정책을 보류해야 한다고 지적하고 있다.

이영웅 제주환경운동연합 사무국장은 "신제주 지역권은 고도 완화 정책이 도시 계획 상으로 봤을 때 잘못된 정책이라고 평가되고 있는데 주변 경관을 고려하지 못한 잘못된 기준을 삼아서 다른 지역을 완화시키겠다는 것은 도시계획이 취해야 할 가장 기본적인 공공성의 원칙을 저해하는 정책이라고 본다"며 "도시지의 경관을 보전하기 보다는 민원을 해결하기 위한 정책이라는 생각이 든다. 보류해야 한다"고 주장했다.

한영조 제주경제정의실천시민연합 사무처장은 "제주 지역은 현재 중국 자본 등에 의한 개발이 곳곳에서 이뤄지고 있는데 여기에 고도 제한마저 완화하면 제주도 차원에서 난개발을 부추기는 것으로 이어져 제주도 부동산의 가격상승으로 작용해 투자가 투기로 연결될 수도 있다"며 우려했다.

제주도 관계자는 이에 대해 "신규 택지 개발지는 사업의 경제성 등을 고려해 건축물 높이가 35~45m로 결정했는데, 이미 도시가 형성된 지역은 20~30m로 결정, 형평성 및 불합리성 등의 문제가 발생해 이를 해결하기 위해 이번 정책을 추진하는 것"이라고 설명했다.

한편, 제주도는 전문가 의견 수렴과 주민토론회, 제주도의회 협의 등을 거쳐 오는 12월 건축물 고도관리 기본계획을 확정하고 제주도중항개발계획에 반영할 방침이다.

표 2-24 제주국제자유도시 종합계획 건축물의 고도기준

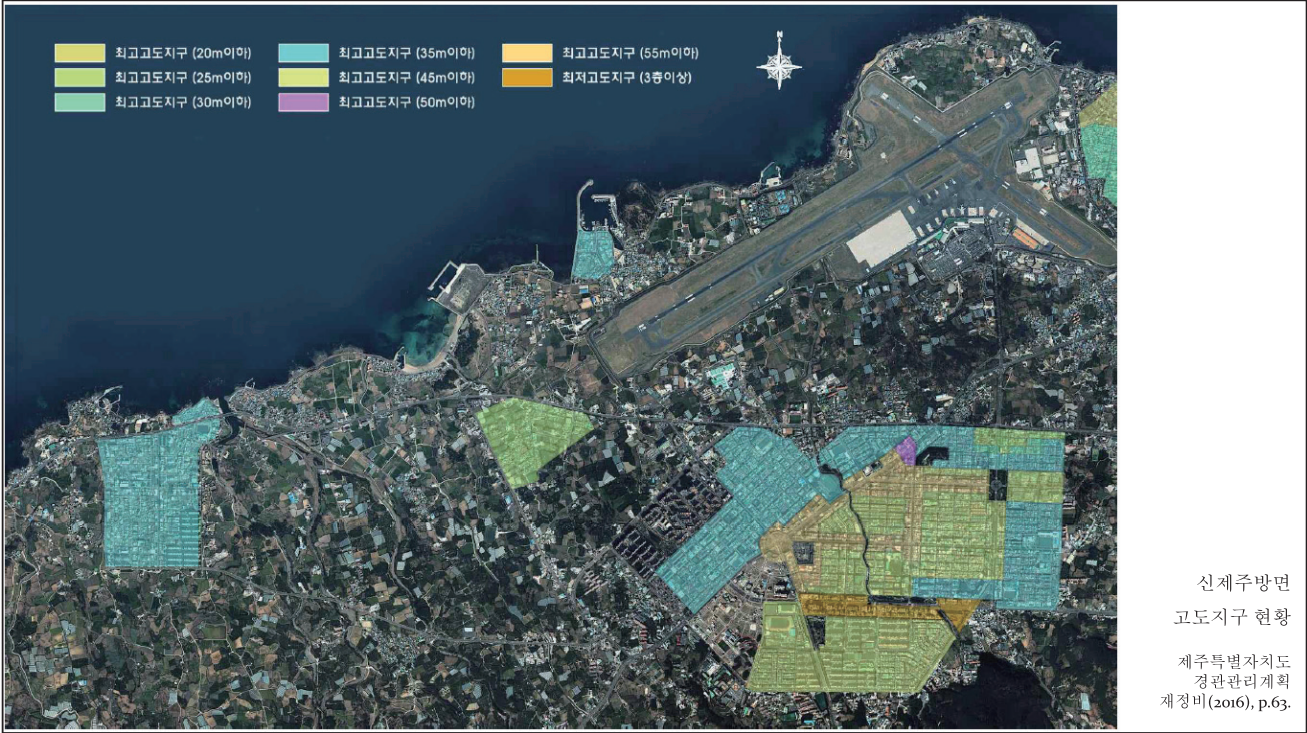
시 군 별	지 역 별		건축물의 최대높이(m)	기 수립된 경관고도 규제계획(m)	
제주시 도시계획구역	신 제 주	상업지역	35	35~55	
		준주거지역	35	25~45	
		주거지역	20	25~45	
		녹지지역	15	15	
	신제주 이외 지 역	상업지역	35	30~55	
		준주거지역	20	30	
		주거지역	20	8~30	
		공업지역	20	20	
서귀포시 도시계획구역		녹지지역	15	15	
		상업지역	30	20~40	
		준주거지역	20	15~30	
		주거지역	20	12~30	
		공업지역	20	-	
		녹지지역	15	-	
	읍·면도시계획구역		상업지역	25	-
			준주거지역	20	-
		주거지역	20	-	
		공업지역	20	-	
	녹지지역	15	-		
비도시지역		-	15	-	
관광단지, 관광지구 및 개발진흥지구		-	20	-	

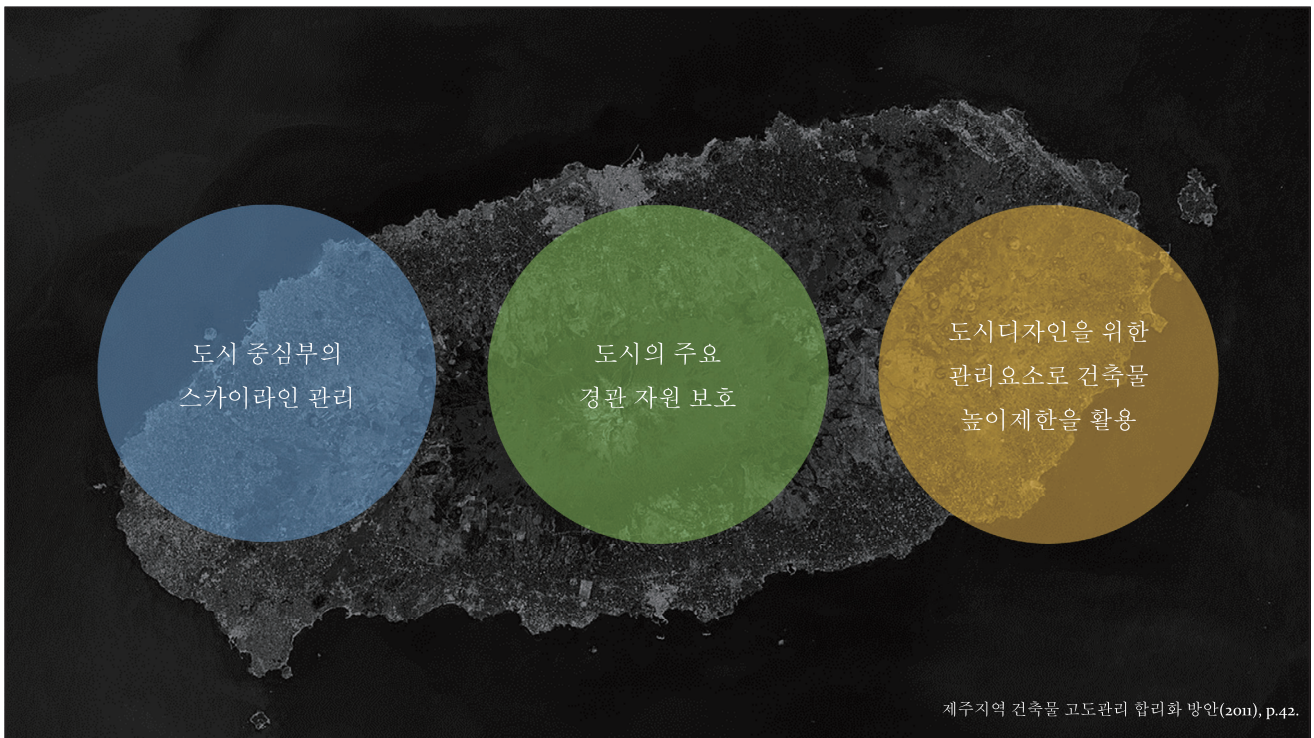
- 주1) 교육, 문화, 체육시설 등의 공공시설과 활달·고가주요·씨아로시설 관리당 등과 같은 특수시설은 제주특별자치도 경관위원회의 심의결과에 의해 탄력적으로 운영됨
- 주2) 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 의한 개발 사업의 승인을 얻은 경우에는 그 계획에 의하여 경관고도규제계획이 이미 수립된 지역은 기 수립된 경관고도규제계획에 따른다.
- 주3) 지구단위계획 및 도시계획시설에 의한 건축물의 고도를 다음 각 목에 따라 완화할 수 있다.
- 가. 적용지역 : 제주시 및 서귀포시 내 이미 도시가 형성된 지역(도시지역), 다만, 아래 도면의 신제주 도시지역, 제1차 제주국제자유도시종합계획 보완계획에서 제시된 건축물 고도기준의 예외규정을 적용하여 지구단위계획 및 도시계획시설 등 도시관리계획으로 건축물 고도가 완화결정된 지역, 관광단지, 관광지구, 개발진흥지구, 유원지, 관리지역, 농림지역 및 자연환경 보전지역, 제주시 동지역내 녹지지역은 제외
- 나. 적용대상 : 지구단위계획 및 도시계획시설 등 도시관리계획에 의한 건축물 고도완화 제안 시
- 다. 적용방법 : 제1차 제주국제자유도시종합계획 건축물고도기준상 건축물 최대높이(경관고도규제계획 포함)의 100%~140% 범위에서 허용
- 심의기준을 마련하여 세부적용기준을 정함(도시지가 심의기준안을 작성하여 도사건축공동위원회의 심의를 거쳐 고시)
- 도사건축공동위원회의 심의를 거쳐 건축물 고도완화
- 라. 적용시점 : 위 심의기준 고시일부터
- 주4) 제주특별자치도 원도심의 활력을 다시 찾고 경제성을 회복하기 위하여 지정되는 「도시재정비 촉진법」에 따른 재정비촉진지구 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생선도지역의 경우에는 재정비촉진계획 또는 도시재생활성화계획에 따른다.
- 주5) 읍·면 도시지역에서 현상공모를 통해 채택된 건축물의 경우에는 건축물의 최대높이를 130퍼센트 이하 범위에서 제주특별자치도 건축위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있다.

제주특별자치도 경관관리계획 재정비(2016), p.62.

고도지구	폐적한 환경조성 및 토지의 고도이용과 증진	
최고 고도지구	환경과 경관을 보호하고 과밀을 방지하기 위하여 건축물 높이의 최고한도	제주시 동지역 시가화용지 8~55m 서귀포시 동지역 시가화용지 12~40m 서귀포시 신시가지 8~18m
최저 고도지구	토지이용을 고도화하고 경관을 보호하기 위하여 건축물 높이의 최저한도	연동택지개발 상업용지 3층이상

제주특별자치도 경관관리계획 재정비(2016), p.67.





2025년 제주광역도시계획

■ 토지이용계획에서의 높이 관리

- 환경적 문제가 발생하지 않는 범위 내에서 토지이용 및 건축 규제가 대폭 완화된 특정지구(regulation-free zone) 지정 가능토록 도시계획 조례 반영
- 랜드마크적 시설 설치, 선도적 전략사업 민자유치추진 등의 경우 입지나 부지면적을 특정하지 않고 용도지역별 또는 제2종지구단위계획이 수요 최대 범위 내에서 허용할 수 있도록 함

■ 경관·미관 계획을 통한 높이 관리

- 제주도의 자연경관 및 미관의 보호를 위해 건축물 고도관리가 필요함
- 경관관리계획 수립시 경관형성의 타당성(시뮬레이션 등) 검토를 통하여 건축물의 고도에 대한 가이드라인을 제시하고 도시관리계획 정비 또는 지구단위계획 수립 과정에서 도시관리계획으로 결정하여 건축물의 고도를 탄력적으로 운용할 필요가 있음
 - 주요 도심부의 랜드마크적 건축물의 입지 및 재개발사업, 관광지 개발계획 등에 의한 건축물 등의 높이제한 완화 요청 시 도시관리계획 결정 또는 가로구역지정 등을 통한 고도완화의 검토
 - 제주시의 경우 경관고도 이외에 항공고도가 지정되어 있으므로 랜드마크적 건축물의 입지 및 기타 사업 등에 의한 고층화에 대비하여 가로구역 지정 또는 제1종지구단위계획 수립 등에 의한 방법으로 항공고도 내에서 부분적 고도완화 검토
 - 특히 읍면지역에서의 고도완화에 있어서는 환경적 저해요인에 대한 규정을 엄격히 설정하고 사전에 가이드라인 제시

CASE STUDY: 서울시 경관계획

	구분	현황 및 문제점
자연녹지 경관	주요산 : 내사산, 외사산 및 기타 주요산	· 고층건축물로 인해 조망대상으로서 주요산의 조망확보 불가능 · 주요산 진입공간 낙후 : 불법건축물 및 광고물, 공공공간 부족, 관리 소홀 등
	구릉지 : 표고 40m 이상	· 구릉지형을 고려하지 않은 고층아파트 개발
	공원녹지 : 서울숲, 서울광장, 청계광장, 어린이대공원, 주요고궁	· 외곽 위주의 편재로 공원 이용성 하락 · 녹지의 단절 및 노후, 공원 내 무분별한 공공시설 조성으로 훼손 유발
	조망점 : 총 251개소	· 조망점 선정 : 조망훼손 방지를 위한 경관시뮬레이션의 기준으로 활용
수변 경관	한강 : 한강 및 연접부	· 한강 연접부의 획일적 아파트 개발 : 단조로운 수변경관 형성 · 조망축과 시각회랑 고려 부재 : 배후산 조망차폐 등 폐쇄적인 경관 형성
	지천 : 4대 지천 및 청계천	· 획일적 경관, 폐쇄경관 형성 · 공공시설의 대체공간으로 이용되어 이질적 경관 형성 · 지천 둔치 내 시설 낙후
역사문화 경관	역사지구 및 역사건조물	· 역사자원 자체 및 주변 지역 관리 소홀 : 인근 고층, 대규모 건축물 건축 · 역사문화적 특성을 반영한 건물 외관 디자인 미흡, 역사자원 간 단절
	성곽 : 서울성곽	· 서울성곽과 조화를 이루는 개발유도 부족 : 성곽으로의 조망차폐, 조화를 이루지 못하는 건물 신축 등

시가지 경관	주거지 : 아파트 및 저층 주거 밀집지역	· 노후 저층 주택지의 고층아파트로 대체 : 개발밀도 증가로 불량경관 양상, 공공시설 부족, 공동공간 부재 등 삶의 질 저하 · 시가지 개발 및 대량공급 시기의 일자형 아파트 : 획일적 경관 형성 · 1970~1980년대 재개발/재건축사업에 의한 아파트 : 과도한 규모와 높이의 단지형 개발로 이질적 경관 형성 · 최근 초고층 아파트 : 돌출경관 형성
	상업지 : 상업가로, 상점 밀집지역, 시장	· 보행자 배려 부족, 휴식공간 부족 · 가로경관 혼잡 : 과도한 수와 규모의 옥외광고물, 각종 가로시설물 설치 등
	업무지 : 도심, 부도심 등	· 전면공간의 과도한 조성으로 위요감 있는 가로벽 형성 실패 · 업무가로 경관의 활력 저하 : 전면공간의 옥외 주차장 이용, 가로친화형 용도 입지 실패 등
	특성가로 : 디자인서울거리, 걷고싶은 거리 등	· 가로환경개선 및 정비사업 등이 추진되었으나, 지역별, 가로별 특성 고려 부족 · 사후관리 체계 미비 : 가로조성 사업 후 가로경관을 고려한 개별건축 유도 방안 등이 부재하여 가로환경 개선효과 저하

산으로의 조망 차폐

서울의 내사산(북악산, 낙산, 남산, 인왕산)과 외사산(북한산, 아차산, 관악산, 덕양산), 기타 주요 산들은 서울을 둘러싸고 있으며, 시가지로부터의 중·원경의 조망대상으로서 도시 스카이라인의 배후 경관을 형성하는 중요한 경관자원이다.

그러나 신규주택 공급과 주거환경 개선 등의 명목하에 시행되었던 각종 개발사업에 의해 조성된 대규모 고층 아파트 단지와 간선가로변의 고층·고밀의 건축물은 시가지에서 주요 산의 조망을 가로막는 요소로 작용하게 되었다.



중랑구 목동



중랑구 상봉동



동작구 흑석 4지구

수변 자연성 훼손 및 배후산 조망 차폐

서울의 하천은 시가지를 통과하는 도시 하천의 여건상 치수 방재를 이유로 하천을 직강화하기 위해 인위적으로 저수로를 정비하고 **옹벽으로 축조된 제방과 콘크리트 호안**을 조성하여 하천과 둔치 본연의 **생태성 및 자연성 훼손**의 문제를 가지고 있다.

하천은 수변의 자연경관과 함께 **배후산이 중첩되어** 형성되는 대안부의 **조망이 중요한 경관자원**이다. 그러나 수변을 따라 건설된 **판상형의 고층 아파트 단지**에 의해 시가지에서 **수변으로의 조망을 차폐**하여 공공재로서의 수변 조망이 사유화되고, 대안부에서 조망되는 **배후산조망의 차폐**를 야기하였다.



탄천(콘크리트 호안)



한강 잠실지구



한강 이촌지구



자연녹지축

구릉지의 자연성 및 경관특성 유지

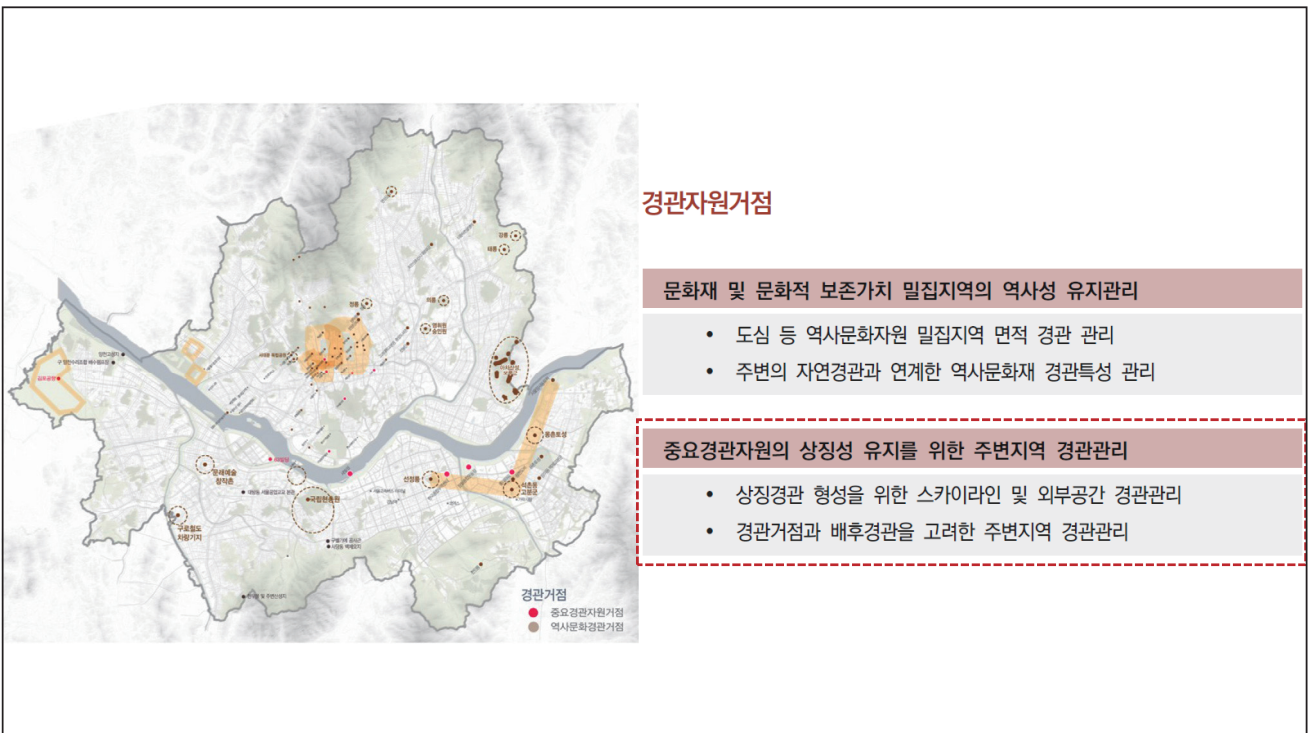
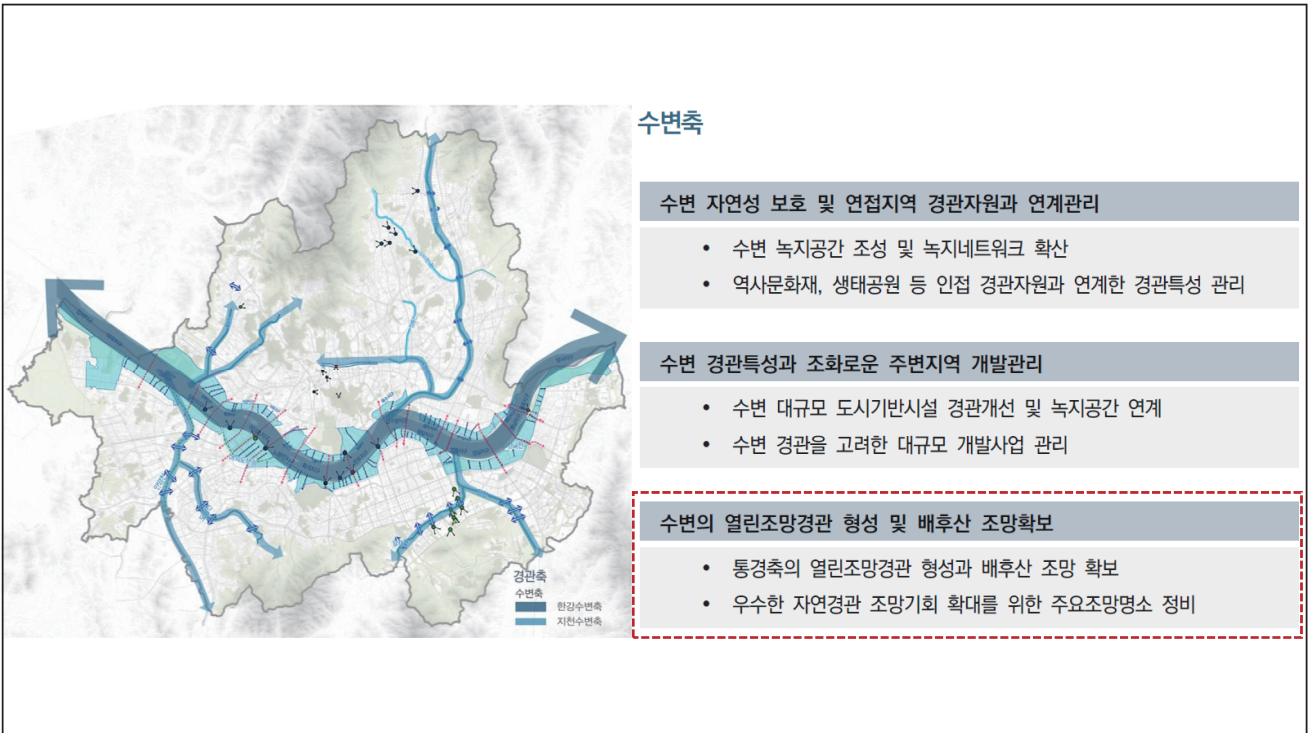
- 구릉지 저층주거지 경관특성 관리
- 산주변 대규모 개발사업 경관관리 및 개발제한구역 자연성 보호

내·외사산 등 주변지역과 연계하여 시가지 녹지네트워크 구축

- 자연녹지의 자연성 회복 및 녹지네트워크 확산
- 도시계획시설 경관개선 및 녹지공간 연계

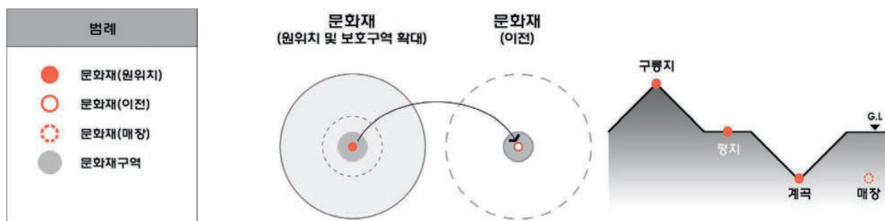
하천 및 시가지에서 배후산 조망확보

- 조망축 및 조망점 열린조망경관 형성
- 자연경관 조망기획 확대를 위한 주요조망명소 정비



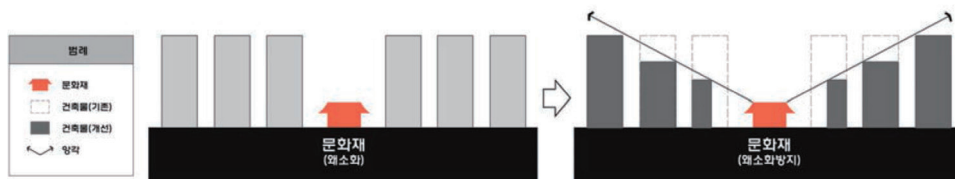
• 장소성(場所性, Place)

개념정의	- 문화재보호법(제3조) 상 '원형유지'를 문화재보호의 기본원칙으로 설정하고 있는 바, 문화재 보존의 관점에서 장소성은 문화재가 지니는 '원형(原形)'으로서 가치를 보존하기 위한 지표이다. - 문화재 보호 및 경관관리를 위한 가장 기본적인 지표로 다른 지표검토에 앞서 우선되는 검토사항이다.
검토방향	장소성은 문화재와 문화재가 위치하고 있는 토지가 주된 검토대상으로 문화재 자체가 지니는 위치를 고찰함으로써 문화재 원형유지의 필요성을 확인하는 한편, 역사문화환경 보존지역의 경관관리에 있어 문화재를 포함한 주변의 입지환경을 적극 반영한다.
대상문화재 유형	주로 이전가능성이 큰 문화재(사우, 전통가옥, 탑·비·불상, 민간신앙, 근대건축 등)와 입지여건이 중요한 문화재(궁궐, 관아·객사, 서원·향교, 사찰, 성, 능·원·묘, 민속마을, 민간신앙, 근대건축, 전적지·인물·사건유적 등)가 그 대상이 된다.



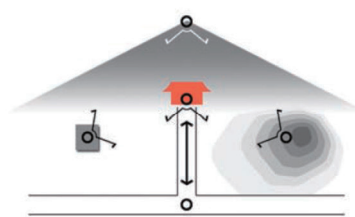
• 왜소화(矮小化, stunted state)

개념정의	'왜소화(矮小化, stunted state)'는 사전적으로 '작고 초라하게 될 또는 그렇게 만들'으로 정의된다. - 문화재 보존의 관점에서 왜소화는 주변 지역에 위치하는 건축물들의 대규모화로 인하여 보존대상 문화재가 왜소하게 보이는 것으로 문화재의 상징성을 보존 또는 확보하기 위한 평가지표이다. - 적정규모의 문화재(보호)구역 확보 및 인접 건축물·시설물 등의 대규모화 억제 등을 통해 왜소화를 방지한다.
검토방향	- 역사문화환경은 문화재가 개별적으로 존재할 때보다 인정하여 건축물·시설물이 존재할 때 더욱 강한 이미지를 형성하고, 단순한 개별요소의 집합이 아닌 상호간의 조화를 통해 보다 양호한 경관을 형성한다. 이러한 관점에서 독립적 점단위 문화재 및 군(群)을 형성하고 있는 문화재와 주변 건축물 등의 조화를 도모하고, 통합적 경관관리 방안을 검토한다. - 이에 따라, 문화재 자체의 왜소화 방지를 도모하는 한편, 인접한 건축물·시설물에 의해 형성되는 스카이라인의 조화 및 대비를 통해 문화재의 상징성을 확보한다.
대상문화재 유형	주로 문화재의 입지가 광역적으로 도시 또는 지역적으로 도심에 위치한 문화재 가운데, 랜드마크의 특성을 지니고 있으며, 형태적으로 스카이라인을 보존할 가치가 있는 점단위 문화재(사우, 전통가옥, 탑·비·불상, 민간신앙, 근대건축 등)가 그 대상이 된다.



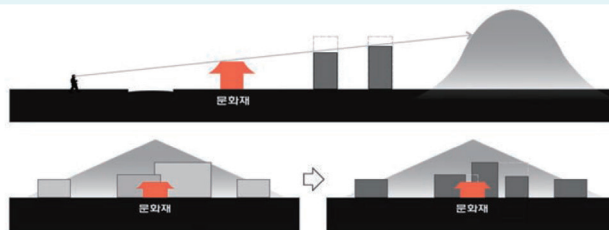
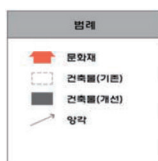
● 조망성(眺望性, Sense of View)

개념정의	· '조망(眺望, View)'은 사전적으로 '먼 곳을 바라봄, 또는 그런 경치'로 정의되고, '조망성'은 일반적으로 '특정한 조망점으로부터 정지된 상태 또는 움직이는 상태에서 문화재나 특정장소를 바라보며 가지는 시각적 인상'으로 정의되며, 조망점, 조망대상, 조망구간으로 구성된다. · 문화재에 대한 인지도를 확보하기 위한 평가지표로 공간적 특성에 따라 문화재로의 진입부와 문화재 내·외부의 조망성으로 구분한다.
검토방향	· 문화재가 지니는 랜드마크적 특성을 보존하기 위해 훼손되지 않은 조망성의 유지방안과 최소한의 보존대책을 강구한다. · 문화재가 지니는 경관적 가치의 중요성을 토대로 입지적 특성과 주변 지역의 개발정도, 그리고 개발가능성 등을 종합적으로 고려하여 주변 건축물·시설물 등의 높이 및 입면적 관리방안을 검토한다.
대상문화재 유형	· 주로 입지가 광역적으로 도시형인 문화재 가운데 문화재의 가치 및 위치 등으로 인하여 인지도가 높은 유형 문화재(궁궐, 관아·객사, 서원·향교, 근대건축 등)가 그 대상이 된다.



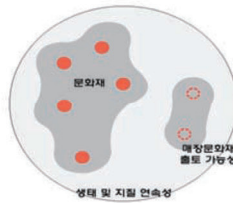
● 마루선(Skyline)

개념정의	· '마루'는 사전적으로 '등성이를 이루는 지붕이나 산 따위의 꼭대기'로 정의되고, '마루선'은 '지붕이나 산 따위의 꼭대기(운곽선)와 하늘이 만나는 경계선'으로 정의된다. · 마루선은 문화재의 지붕선(용마루)과 배후산지의 산등성이(산마루) 등이 형성하는 형태의 조화도에 대한 평가 지표로 문화재의 배경에 위치하는 건축물·시설물로 인해 문화재의 경관적 특성이 훼손되지 않도록 관리함으로써 '문화재 주변의 배경보존'을 위함이다.
검토방향	· 지역적으로 도심에 위치한 문화재의 경우, 문화재의 배경이 되는 후면 지역에서 고층의 현대식 건축물들이 보이지 않도록 내부에서 외부로의 조망경관에 대한 보존방안을 검토한다. · 높이제한의 목적상 해당 문화재 왜소화 방지를 위한 단면적 스카이라인의 보존을 의미하는 것이 아니라, 입체적 관점에서 건축물 등의 규모를 제한함으로써 역사문화환경의 보존을 도모한다는 점에서 '왜소화(스카이라인의 형태 보존)'와 구분된다.
대상문화재 유형	· 주로 내부의 공간적 질서가 중요한 면단위 문화재(궁궐, 능·원·묘, 서원·향교, 민속마을 등)가 그 대상이 되나, 점단위 문화재 가운데 전통가옥은 처마선과 배후산지와의 조화를 중시하는 문화재적 특성을 고려하여 마루선을 검토한다.(단, 도심지에 위치하여 주변 환경을 복원, 복구하기 어려운 경우는 제외한다.)



● 일체성(一體性, Context)

개념정의	• '일체성(一體性, Context)'은 사전적으로 '한 몸이나 한 덩어리를 이루고 있는 성질(국립국어원, 2014)'로, 일반적으로 어떠한 동의성을 갖는 각각의 요소가 상호적 관계로 일체화를 이루려는 성질로 정의된다. • 문화재의 특성(당시 규모, 배치형태 등) 보존과 더불어 잔존 유물 및 유구 또는 매장문화재 출토가능지가 분포되어 있거나, 풍수(風水)나 생태환경적 측면에서 역사문화환경의 정체성 확립을 위한 맥락을 보존하기 위한 평가지표이다.
검토방향	• 문화재 보존적 가치의 연속성(맥락)을 확보하기 위해 문화재의 특성과 입지환경이 이루는 관계적 가치를 중점적으로 검토한다. • 잔존 유물 및 유구 또는 매장문화재 출토가능성이 높은 문화재의 경우, 이에 대한 보존방안을 검토한다. • 인문학적 특성과 관계된 문화재의 경우, 배산임수 및 수계와 인접마을 등을 일체적 관점에서 검토한다. • 천연기념물의 식생환경 또는 지질적 특성이 연속되어 나타나는 경우, 이에 대한 보존방안을 검토한다.
대상문화재 유형	• 잔존 유물 및 유구 또는 매장문화재 출토가능 문화재(성, 선사유적, 고분군·지석묘, 역사문화명승, 지질·동굴, 화석산지)와 풍수지리 등 주변 환경과의 관계가 긴밀한 경우(궁궐, 서원·향교, 능·묘, 민속마을 등), 그리고 수계 및 식생환경 등 생태환경보존이 함께 이루어져야 하는 경우(자연명승, 노거수, 수림지·서식지, 천연보호구역)가 그 대상이 된다.



제주 스카이라인 개벽...169m 드림타워 '우뚛'

제주 최고높이 리조트로
 골조완성 내년 3월 개장 예정
 기존 55m 높이 제한서 예외
 한라산·바다 모두 한눈에
 연인원 80만명 투입해 공사
 지역 일자리 3100명 기대

추동훈 기자 입력 : 2019.05.23 17:32:07 수정 : 2019.05.23 22:49:39



△롯데관광개발과 워디그림이 공동 시공하는 '제주 드림타워 복합리조트'는 제주도에서 가장 높은 169m, 38층으로 제주도의 랜드마크가 될 것으로 기대를 모으고 있다. [사진 제공 = 롯데관광개발]

"지금까지 제주도에 이런 뷰는 없었다. 이것은 바다뷰인가, 한라산뷰인가."

제주도에서 가장 높은 169m의 꼭대기층(38층)에서 바라본 제주도 전경은 마치 하늘에서 지상을 내려보듯 파노라마뷰로 다가왔다. 제주시 노형동 '제주 드림타워 복합리조트'(이하 드림타워) 정상에서 펼쳐진 '그림'이다.

지난 10일 매일경제신문이 직접 찾은 제주 드림타워 공사 현장에서는 인부 1000여 명이 층층마다 작업을 진행하며 공사에 열중하고 있었다.

작업용 엘리베이터는 24층까지만 운행 중이라 거기서부터는 계단을 타고 올라가야 최고층에 도달할 수 있다. 10분가량 경사진 계단을 타고 올라간 끝에 도착한 38층에서의 뷰는 한마디로 '하늘 아래 새로운 제주'의 전경이었다. 과거 55m로 고도제한이 설정돼 이보다 높은 건물이 없는 제주에서 드림타워는 169m 높이로 세워진다. 드림타워 전면에선 동서로 길게 뻗은 제주국제공항 활주로와 뜨고 내리는 비행기의 모습을 실시간으로 만나볼 수 있었다. 공항 뒤로는 제주시의 푸르른 바다가 끝없이 펼쳐져 있고 그 너머 추자도도 한눈에 들어올 정도로 시야가 탁 트였다. 가리는 건물 한 채 없이 수평선까지 이어진 파노라마뷰는 그야말로 제주 풍경의 오롯이를 담았다.

제주시 한가운데 위치한 드림타워의 후면부에는 한라산이 한눈에 담기는 한 폭의 그림이 기다리고 있다. 20층이 넘는 고층 아파트조차 발밑에 있어 멋진 시내를 살펴볼 수 있을 뿐만 아니라 저 멀리 높게 솟은 한라산 산세는 수많은 오름과 울레길을 품고 제주시가 화산섬임을 확인시켜 주는 듯하다.

제주 경관의 사유화 ?!

