

발간등록번호

11-1541000-000355-01

<http://rri.ekr.or.kr>

농어촌경관계획수립 대가기준 정립에 관한 연구

A Study on the Standard Cost of Planning Project
in Rural Landscape

2009. 12

농림수산식품자료실



0006649



농림수산식품부



한국농어촌공사

발간등록번호



11-1541000-000355-01

<http://rri.ekr.or.kr>

농어촌경관계획수립 대가기준 정립에 관한 연구

A Study on the Standard Cost of Planning Project
in Rural Landscape

2009. 12. 28

 농림수산식품부
 한국농어촌공사

제 출 문

농림수산식품부 장관 귀하

본 보고서를 “농어촌경관계획수립 대가기준 정립에 관한 연구”
과제의 최종보고서로 제출합니다.

2009 년 12 월 28 일

주 관 연구 기 관 :

한국농어촌공사

연 구 책 임 자 : 윤진옥

연 구 원 : 민흥기

백승석

권최남

공 동 연구 기 관 :

대한국토·도시계획학회

연 구 책 임 자 : 이창수

연 구 원 : 유완종

이웅주

김찬호

연 구 보 조 원 : 김형철

박영길

김진수

주 의

1. 이 보고서는 농림수산식품부로부터 연구비를 지원받아 한국농어촌공사 농어촌연구원에서 수행한 연구보고서입니다.
2. 이 보고서의 내용은 연구원의 공식전해와 반드시 일치하는 것은 아닙니다.

■ 발 행 처

농어촌 경관계획수립 대가기준 정립에 관한 연구

발행일	2009. 12
발행인	박 해 성
발행처	한국농어촌공사 농어촌연구원
주 소	경기도 안산시 상록구 사동 해안로 391번지 전 화 031 - 400 - 1700 FAX 031 - 409 - 6055

※ 이 책의 내용을 무단 전재하거나 복사하면 법에 저촉됩니다.
단, 이 책의 출처를 명시하면 인용이 가능합니다.

요 약

제1장 연구의 개요

■ 연구의 배경

- 농림수산식품부 소관 법인 '농림어업인 삶의 질 향상 및 농산어촌 지역 개발촉진에 관한 특별법(2009.05.27 타법개정)'과 '농어촌정비법(2009.06.09 개정)'에 지역개발 또는 생활환경정비사업 추진시 경관계획을 수립하도록 유도하고 있고 농어촌지역 경관계획 수립 업무가 증가하고 있음
- 이와 같이 농촌마을종합개발사업 등 지역개발사업 추진과 함께 농어촌경관 관리 경관계획 수립이 증가하고 있으나 경관계획수립에 대한 대가기준이 없어 적절한 과업대가를 산출하기 곤란함
- 농어촌 경관 계획은 지역의 특성상 도시경관계획과는 다루는 내용에 차별성이 있어 농촌경관계획 수립의 대가에 대한 산정기준이 필요함

■ 목 적

- 농어촌경관 계획수립의 적정 대가기준 마련을 통해 적절한 품셈에 근거한 농어촌경관 계획 수립을 활성화
- 계획에 의한 농어촌지역 경관자원의 보전관리와 경관정비를 지원하고 농어촌경관계획 대가기준의 적용대상설정 및 운용방안 제시
- 농어촌지역의 고유한 경관자원을 보전관리하고자 하는 인식의 확산과 함께 경관계획 수립 업무가 증가하는 추세이므로 적정 수준의 대가기준 마련을 통해 경관계획수립의 활성화 유도

■ 연구내용

- 농어촌경관계획 수립대가 관련 자료수집분석
- 농어촌경관계획 수립내용에 따른 조사품 기준 도출
- 농어촌경관계획 수립의 대가기준 도출
- 농어촌경관계획 수립 대가기준의 실용화 방안 제시

제2장 이론적 고찰

2.1 농어촌경관계획의 개념과 주요내용

■ 농어촌경관의 정의

- 자연경관을 배경으로 인간 활동의 구체적 모습이 구현되어 있는 경관으로서 자연경관과 문화경관이 함께 어우러져 지역특성이 반영된 경관
- 즉, 농어촌이라는 물리적 환경 속에서 지각되는 대상군으로서 농업활동에 의해 형성된 물리적, 문화적 요소와 그 주변 환경을 포괄하는 경관을 말함

■ 농어촌 경관의 특성

- 농어촌경관의 특성
 - 생산 활동과 일상생활의 모습이 혼재
 - 도시민들에게 여가와 휴식의 기회를 제공
 - 주민의 일상생활 및 생업과 연관되어 선호되지 않는 요소가 포함
 - 도시경관에 비해 인공적 요소보다는 자연적 요소가 지배적
 - 단위면적에 집중 개발보다는 주로 산발적인 개발 양상
- 농어촌경관계획은 지역의 영농조건과 주변경관이 조화되도록 고려하는 것을 기본으로 하여 농업경관, 자연경관, 생활경관, 농어촌경관요소 등에 관한 사항을 체계적으로 보전·형성·관리하기 위한 기본방향과 실행방안을 제시하기 위한 계획으로 정의

- 농어촌경관계획 수립의 근거법령은 삶의 질 법 제5조, 제30조, 제38조, 동법 시행령 제12조, 농어촌정비법 제5조에 근거
- 농어촌 경관 계획의 공간적 범위는 농어촌정비법의 “농어촌과 준농어촌” 지역의 전부 또는 일부를 대상으로 하며, 시장·군수·구청장 등 기초자치단체장이 수립
- 농어촌경관계획의 범위는 크게 계획목표 및 방향설정, 현황분석, 기본구상, 부문별 경관계획, 실행계획으로 구분

2.2 농어촌경관계획 관련 제도 검토

- 경관관련법에는 자연환경 보전법, 농어촌 정비법, 농림어업인 삶의 질 향상 및 농산어촌지역 개발촉진에 관한 특별법, 산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률, 문화재보호법과 건축기본법 등이 있고, 공공디자인법이 제정 중에 있으며 이 관련법들은 경관법의 지원근거가 되는 것임
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률은 경관법의 심의근거로 활용

제3장 농어촌경관계획 대가기준 설정을 위한 실태분석

3.1 농어촌경관계획 수립 대상지역 특성분석

■ 농어촌경관계획 수립 대상지역 여건분석

- 농어촌경관계획을 수립하였거나 수립하도록 유도하는 대상사업은 다음과 같음
 - 농촌마을 종합개발사업
 - 전원마을·농어촌 뉴타운 조성사업
 - 농공단지 조성사업
- 농촌마을 종합개발사업구역면적은 평균 2,112ha이며 최소면적 130ha, 최대면적 9,177ha로서 규모의 편차가 매우 큼
- 농촌마을종합개발사업의 평균 계획단위면적은 2,000ha를 상회하나 전·담·임야를 제외한 면적은 평균 10%미만인 131ha이나, 경

- 관계획 수립대상 면적이 1ha 이하인 권역을 제외하면, 평균 150ha 임
- 14개 전원마을 조성사업의 사업지구 평균면적은 8.1ha, 평균 가구수 71호, 구역당 평균 사업비 137억원임
- 2009년 말 현재 추진되고 있는 농공단지조성사업은 총 54개 단지의 규모는 4.2ha(강원도 홍천군 양덕원 단지)부터 33.2ha(강원도 원주 동화단지)에 이르기까지 다양하며 평균 규모는 17.7ha임

■ 농어촌지역의 경관계획 요소 특성 분석

- 도로는 인간활동에 있어서 동선으로서의 역할뿐만 아니라 공간을 인식·체험하는 장으로서의 역할을 수행
- 서울특별시는 행정구역 1km²당 8,980m의 도로가 개설되어 있으며 6개 광역시는 2,000~4,500m, 경기도의 주요도시들은 5,000m 내외의 도로가 개설되어 있음
- 농촌지역을 ‘군’으로 설정하면 경기도 내 3개 군과 강원도 내 5개 사례의 평균값은 155m/km²임
- 도시와 농촌지역을 시와 군으로 구분하여 지목별 토지이용 현황을 살펴보면 시지역은 전담 21.2%, 대·도로·기타시설 용지 20.2%인데 반해 군지역은 각각 19.1%, 11.4%로 상대적으로 낮은 비율을 보임
- 반면에 임야의 비율은 시지역 58.6%에 비해 군지역 69.5%로 높음
- 건축물은 경관계획을 수립하는 과정에서 매우 중요하게 다루어야 하는 경관요소이므로 도시지역과 농촌지역의 특성을 파악하는 데 건축물 밀도를 활용하는 것이 바람직함
- 행정구역면적 1km²당 주택호수밀도를 살펴보면 전국 평균은 133호이나 시급도시는 1000호, 읍지역은 87호, 면지역은 26호, 농촌지역(읍·면)은 36호로서 현저한 차이를 보임

3.2 사례분석 : 도시경관계획과 농어촌경관계획 비교 고찰

■ 종합경관계획(기존마을 정비형) 사례분석

- 과업의 목적 측면에서, 도시경관계획은 도시 경관자원 활용을 통한 경관형성관리에 중점을 둔 데 반해 농촌경관계획에서는 지역 경관자원 발굴 및 경관형성 테마활용에 중점을 둠
- 과업의 범위에서, 도시경관계획은 대규모, 장기적 계획에 중점을 둔 데 반해 농촌경관계획에서는 소규모, 단기적 계획에 중점을 둠
- 기본방향 및 경관목표 설정에서, 도시경관계획과 농촌경관계획 모두 각 지역 특성을 적용함
- 경관자원 및 특성분석에서, 도시경관계획은 도시전체 이미지를 향상시킬 수 있는 경관지침을 제시하고 도시전체경관계획에 중점을 둔 데 반해, 농촌경관계획에서는 농촌마을종합개발사업과 연계하여 농촌이미지 확립 및 실천적 계획수립, 권역경관계획이면서 농촌마을종합개발사업과 연계하는데 중점을 둠
- 경관기본구상에서, 도시경관계획은 도시전체의 경관기본구상 설정에 중점을 둔 데 반해, 농촌경관계획에서는 권역별, 마을별 농촌경관기본구상 설정에 중점을 둠
- 경관기본계획에서, 도시경관계획은 도시전체의 주요 경관계획수립 및 도시경관을 위한 디자인 가이드라인 제시에 중점을 둔 데 반해, 농촌경관계획에서는 커뮤니티 활성화 및 농촌경관 요소별 경관형성계획수립 및 사업과 연계한 가이드라인 제시에 중점을 둠
- 경관 실천계획에서, 도시경관계획은 미관지구, 경관지구와의 연계방안 모색 및 경관위원회운영 및 경관조례(안) 제시에 중점을 두는 반면 농촌경관계획에서는 농촌마을사업과 연계한 경관사업 지정 및 재원조달방안 수립에 중점을 둠

■ 신규단지조성형 사례분석

- 지구경관계획 및 전원마을 경관계획 사례를 통해 비교분석
- 과업의 목적 측면에서, 지구경관계획은 개발사업을 통한 경관형성 및 관리에 중점을 둔 반면, 전원마을 경관계획에서는 기존 자연경관자원 발굴 및 경관형성 테마활용에 중점을 둠
- 과업의 범위 측면에서, 지구경관계획은 대규모, 전원마을 경관계획은 소규모에 중점을 둠
- 기본방향 및 경관목표 설정 측면에서, 지구경관계획과 전원마을 경관계획 모두 각 지역 특성 적용에 중점을 둠
- 경관자원 및 특성분석 측면에서, 지구경관계획은 개발대상지의 이미지를 향상시킬 수 있는 경관지침 제시에 중점을 둔 반면, 전원마을 경관계획에서는 농촌이미지 확립 및 실천적 계획의 수립, 단위경관계획이면서 농촌마을종합개발사업과 연계에 중점을 둠
- 경관기본구상 측면에서, 지구경관계획은 개발대상지 전체의 경관기본구상에 중점을 두는 반면, 전원마을 경관계획에서는 소규모 마을단위의 경관기본구상에 중점을 둠
- 경관기본계획 측면에서, 지구경관계획은 개발대상지 전체의 경관을 위한 가이드라인 제시에 중점을 둔 반면, 전원마을 경관계획에서는 커뮤니티활성화 및 개별사업과 연계한 가이드라인 제시에 중점을 둠
- 경관실천계획 측면에서, 지구경관계획은 지구단위계획구역의 경관심의 운영방안 제시에 중점을 두는 반면, 전원마을 경관계획에서는 주민 및 행정기관의 경관유지·관리방안 체계구축에 중점을 둠

3.3 경관계획 수립대가 실태분석

■ 국토개발 품셈의 경관계획 대가 산정기준 검토

- 국토개발계획 표준 품셈은 계획수립과업의 대가기준을 크게 직접비와 간접비로 구분하고 직접비는 직접인건비와 직접 경비로 간접비는 제경비와 기술료로 구분함
- 도시경관계획의 직접비는 152백만원으로 사업대가의 35%를 차지하며, 간접비는 282백만원으로 사업대가의 65%를 차지함
- 지구경관계획의 직접비는 129백만원으로 사업대가의 35%를 차지하며, 간접비는 240백만원으로 사업대가의 65%를 차지함

■ 농어촌경관계획 수립대가 실태분석

- 2009년도 농촌마을 종합개발사업과, 전원마을 농어촌뉴타운 조성사업, 농공단지 조성사업의 대가현황을 분석
- 농촌마을종합개발사업의 경우 100ha 미만은 대가 100백만원, 100~200ha미만은 130백만원, 200ha이상은 150백만원임
- 전원마을·농어촌뉴타운조성사업의 경우 5ha미만 90백만원, 5~10ha 미만은 110백만원, 10ha이상은 130백만원임
- 농공단지조성사업은 10ha 미만일 경우 110백만원, 10~20ha 미만은 130백만원, 20ha이상은 150백만원임

■ 국토개발표준품셈을 적용한 농어촌경관계획 수립대가

- 농촌마을의 경우 인구가 10만인 미만이므로 도시경관계획 대가기준을 적용할 경우, 모든 농촌경관계획의 대가기준은 항상 224백만원으로 산정됨
- 지구경관계획의 대가기준을 농촌경관계획에 적용할 경우에는 대부분의 농촌경관계획 대상구역의 면적이 지구경관계획의 기준인 10ha을 초과하게 되므로 경관계획의 대가기준인 355백만원을 초과하게 될 가능성이 큼

- 농촌마을의 경관수립대상지구의 평균면적이 150ha임을 감안할 때 지구경관계획 기준면적의 15배 이상의 면적이 경관계획 수립 대상이 되며, 이 경우 농촌경관계획의 대가기준은 지구경관계획 대가기준의 4.7배 이상으로 나타남
- 즉, 인구를 기준으로 한 도시경관계획 대가기준이나, 면적을 기준으로 한 지구경관계획의 대가기준을 그대로 농촌경관계획 대가기준에 적용하기에는 부적절하며, 적절한 조정이 필요함

제4장 농어촌경관계획 조사품 기준 도출

4.1 현황 및 자원조사내용 분석

- 농어촌 경관계획은 계획대상지의 규모와 계획의 위계에 따라 수립 가능
- 시·군, 단단위 등 넓은 면적의 종합적 경관계획 수립시 지역의 전체의 경관보전·형성·관리를 위해 해당 지역의 중장기 발전계획 등과 연계하여 경관계획에 대한 방향과 목표를 제시하는 것이 바람직
- 권역, 지구, 마을단위 등 소규모 지역의 경관계획 수립시 구체적 관련사업 또는 대상지의 경관보전·형성·관리의 실행을 전제로 하는 세부적 경관계획 수립
- 현황 및 자원 조사는 '일반현황', '경관현황', '의식조사 및 주민교육' 영역으로 구분하여 수행함
- 일반현황에서는 인문·사회·자연현황, 관련계획 및 국내외사례 등을 조사·분석함
- 경관현황에서는 직접 답사를 통하여 경관요소 및 자원의 특성과 현황을 조사·분석함
- 의식조사 및 주민교육에서는 경관맵 작성을 통한 경관의식을 파악하고 주민교육을 실시함

4.2 조사품 산정

- 농어촌경관계획의 현황조사분석 업무는 앞에서 살펴본 바와 같이 일반현황, 경관현황, 주민의식 조사 및 주민교육으로 구성되며, 이 중에서 일반현황은 내역을 통해 수행하나 경관현황조사와 주민의식조사 및 주민교육은 경관계획 수립대상지 현장에서 수행하는 외업이 중심이 됨
- 따라서 조사품을 산정하는 데 있어서 그 내용항목은 세 가지로 하되 내업과 외업으로 구분함
- 기존마을 정비형 농어촌경관계획의 외업소요일수는 기본조사 55인·일, 주민의식조사 12인·일, 단계별조사 31인·일 등 총 98인·일로 산정됨

제5장 농어촌경관계획 수립 대가기준 도출

5.1 농어촌경관계획의 과업내용분석

■ 도시경관계획과 농어촌경관계획의 위상과 상호관계

- 종합경관형성계획은 기존마을 정비형 경관계획으로서 농어촌마을의 전반적인 경관계획과 틀을 확보
- 단위경관형성계획은 전원마을 및 농어촌뉴타운, 농공단지 등 신규단지 조성형 경관계획으로서 단위개발사업의 경관상세계획을 수립하도록 결정한 지역에 수립하는 구체성을 가지는 경관계획임

■ 도시경관계획 과업내용 분석

- 도시경관계획은 당해 도시의 이미지를 결정하고, 도시경관의 기본적인 방향과 지침을 제공
- 지구경관계획은 광역도시계획·도시기본계획 또는 도시관리계획에서 경관상세계획을 수립하도록 결정한 지역에 수립하는 구체성을 갖는 경관계획

■ 농어촌경관 계획수립 업무내용

- 농어촌 경관계획의 업무범위는 크게 계획 목표 및 방향 설정, 현황분석, 기본구상, 부문별 경관계획, 실행계획으로 구분
- 계획 목표 및 방향설정에서는 기본방향 및 목표, 공간적·시간적 범위, 조사 및 연구방법을 설정
- 현황분석은 다시 세부적으로 인문, 사회, 자연현황 등의 일반현황과 경관특성 및 자원 등의 특정현황, 경관자원 경관의식 등의 의식조사 및 주민참여로 구분
- 기본구상에서는 주요 계획 대상을 파악하고 경관주제를 설정하며, 대상별 기본구상 제시
- 부문별 경관계획에서는 생활경관계획, 생산경관계획 등의 유형별 경관계획과 색채 및 재료계획, 건축물 및 외부공간계획 등의 요소별 경관계획을 수립
- 실행계획에서는 재원조달방안, 단계별 추진계획, 언제 가능한 사업의 지원내용 검토, 경관협약을 체결

5.2 농어촌경관계획 수립업무 과업일수 산정

- 농촌마을종합개발사업 경관계획 등 기존마을정비형 경관계획은 총 332인·일의 과업일수가 소요되는데, 제4장 조사품 산정에서 도출한 외업일수 98인·일을 적용하여 내업일수를 산정하면 234인·일이 됨
- 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업 경관계획 수립업무 과업일수를 추산하면 324인·일로 산정됨
- 농공단지조성사업 경관계획 수립 업무의 과업소요일수는 219인·일임

5.3 농어촌경관계획 유형별 대가기준 설정

■ 사업별 과업소요일수

- 기존마을 정비형인 농촌마을 종합개발사업 경관계획은 경관계획 구역 면적 150ha를 기준으로 할 때 과업일수가 총 332인·일로 산정되는데 이것은 기술사 17인·일, 특급기술자 32인·일, 고급기술자 51인·일, 중급기술자 61인·일, 초급기술자 81인·일, 보조원 90인·일 으로 구성됨
- 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업 경관계획 수립업무는 계획구역 면적 10ha를 기준으로 할 때 기술사 17인·일, 특급기술자 32.0인·일, 고급기술자 46.5인·일, 중급기술자 59.0인·일, 초급기술자 78.5인·일, 보조원 91.0인·일 등 총 324인·일의 과업일수가 소요되는 것으로 산정됨
- 농공단지조성사업 경관계획수립 업무는 계획구역면적 10ha를 기준으로 할 때, 총 219인·일의 과업일수가 소요될 것으로 산정된 바, 기술사 11.5인·일, 특급기술자 19.5인·일, 고급기술자 30.5인·일, 중급기술자 40.0인·일, 초급기술자 53.0인·일, 보조원 64.5인·일 로 구성됨

■ 사업별 직접인건비

- 앞에서 산정한 참여인력 등급별 과업소요일수를 토대로 경관계획 유형별 직접인건비를 산정하면 다음과 같음
- 농촌마을 종합개발사업 직접인건비(X)는 다음과 같이 산정됨

$$X = 17.0 A + 32.0 B + 51.0 C + 61.0 D + 81.0 E + 90.0 F$$

X : 농촌마을종합개발사업 경관계획 직접인건비 (원)

A : 기술사 노임단가 (2009년 기준 296,530원/인·일)

B : 특급기술자 노임단가 (2009년 기준 234,433원/인·일)

C : 고급기술자 노임단가 (2009년 기준 189,895원/인·일)

D : 중급기술자 노임단가 (2009년 기준 162,228원/인·일)

E : 초급기술자 노임단가 (2009년 기준 120,491원/인·일)

F : 보조원(중급기능사) 노임단가 (2009 기준 95,576원/인·일)

- 전원마을 농어촌뉴타운 조성사업 경관계획 직접인건비(Y)는 다음

과 같이 산정됨

$$Y = 17.0 A + 32.0 B + 46.5 C + 59.0 D + 78.5 E + 91.0 F$$

Y : 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업 경관계획 직접인건비

- 농공단지조성사업 경관계획 직접인건비(Z)는 다음과 같이 산정됨

$$Z = 11.5 A + 19.5 B + 30.5 C + 40.0 D + 53.0 E + 64.5 F$$

Z : 농공단지조성사업 경관계획 직접인건비

- 기존마을정비형인 농촌마을종합개발사업 경관계획의 직접인건비는 기준면적 150ha의 경우 52,756천원으로 산정됨
- 신규단지 조성형인 전원마을·농어촌뉴타운조성사업 경관계획의 직접인건비는 기준면적 10ha의 경우 51,397천원으로 산정됨
- 농공단지조성사업 경관계획의 직접인건비는 기준면적 10ha인 경우 34,441천원으로 산정됨

■ 농어촌경관계획 유형별 대가기준

- 기준면적 150ha의 농촌마을종합개발사업 경관계획의 대가는 직접경비 30,431천원, 간접비 98,126천원, 직접경비 30,431천원을 합산한 181,314천원으로 산정됨
- 기준면적 10ha의 전원마을·뉴타운조성사업 경관계획 대가는 직접경비 23,744천원을 포함하여 170,739천원으로 산정됨
- 기준면적 10ha의 농공단지 조성사업 경관계획 대가는 직접경비 20,241천원을 포함하여 118,742천원으로 설정됨

5.4 계획구역면적 규모에 따른 대가기준의 조정

■ 면적규모에 따른 보정계수의 적용

- 현행 국토개발품셈의 공간계획 유형별 보정계수를 검토한 결과 다음과 같은 시사점을 도출할 수 있음
- 사업권역 평균 면적 2,000ha, 계획대상구역면적 150ha에 달하는

농촌마을종합개발사업의 경관형성계획 업무는 계획 특성상 도시 기본계획 또는 공원녹지기본계획과 유사하므로 보정계수 0.5를 적용하는 대상이나 농촌마을종합개발사업의 경우 사업권역면적의 편차가 매우 큰 반면에 사업권역별 사업비의 편차는 매우 작은 특성이 있으므로 경관형성계획 과업 대가기준의 편차를 작게 하기 위하여 보정계수 0.4를 적용하는 것이 바람직함

- 전원마을개발사업, 뉴타운조성사업, 농공단지조성사업 등 단지 개발형 사업의 경관형성계획은 지구경관계획을 비롯한 지구단위계획, 주택단지·산업단지·관광지 개발계획과 유사한 특성이 있으므로 보정계수 0.6을 적용하는 것이 바람직함

■ 대가기준 하한값의 설정

- 농촌마을 종합개발사업 경관계획 수립 업무의 계획대상지 규모의 하한값을 40ha로 설정함
- 전원마을·농어촌뉴타운 경관계획 및 농공단지 조성사업 경관계획은 지구경관계획과 동일하게 기준면적을 10ha로 설정한 바, 하한값을 설정하는 기준은 3ha가 바람직함.

■ 농어촌경관계획 유형별 대가기준 산식의 정리

- 농어촌마을종합개발사업 경관계획 대가기준은 다음과 같이 산정됨. (직접경비 30백만원을 포함한 금액임) 단, 기준면적이 150ha로서 40ha미만의 대상지인 경우 40ha를 적용함

$$\left(\frac{\text{계획대상지면적(전답·임야 등 제외)}}{150\text{ha(전답·임야 등 제외)}} \right)^{0.4} \times 181.3 \text{ 백만원}$$

단, 인건비 기준은 2009.1.1 임

- 전원마을·농어촌뉴타운 경관계획 수립 대가기준은 다음과 같이 산정됨.(직접경비 23.7백만원을 포함한 금액임) 단, 기준면적이 10ha로서 대상지면적(A) 3ha미만은 3ha를 적용함

$$\left(\frac{A}{10\text{ha}} \right)^{0.6} \times 170.7 \text{ 백만원}$$

- 농공단지 경관계획 수립대가기준도 다음과 같이 산정됨(직접경비 20.2백만원을 포함한 금액임. 단, 기준면적이 10ha로서 대상지 면적(A)이 3ha미만인 경우는 3ha를 적용함

$$\left(\frac{A}{10\text{ha}} \right)^{0.6} \times 118.7 \text{ 백만원}$$

제6장 농어촌경관계획수립대가기준의 실용화방안 모색

6.1 표준 품셈화를 위한 제반조치 검토

- 농어촌경관계획 표준 품셈화를 위한 엔지니어링활동의 정의와 업무범위 및 농어촌경관계획분야의 업무과정, 단계별 계획 및 설계에 관련된 산정품을 각 항목으로 구분하여 기술함으로서 표준품셈 활용이 용이하도록 함
- 농어촌경관계획을 “국토개발계획 표준품셈”에 등재하기 위한 다음과 같은 추진절차를 이행하여 설계내역 산정시 활용
- 농어촌경관계획 표준 품셈화 추진시 사전에 준비하거나 검토할 사항 등을 반영하여 표준품셈화 작업의 조속한 시행이 가능하도록 함
- 유관기관 검토 및 심의 등을 위하여 관계전문가 및 심의위원들의 자문 또는 사전설명 등을 통하여 제정절차를 간소화

6.2 표준 품셈으로서의 활용방안 모색

- 국가, 지방자치단체, 정부투자기관 및 민간단체, 개인 등이 지역

및 도시계획과 조경 전문분야 엔지니어링활동사업을 엔지니어링 활동주체에게 위탁할 경우 표준품셈을 적용

- 농어촌경관계획에 적용할 품은 본 표준품셈을 기준으로 기술자의 구분과 자료제공 전제, 지역이나 과업특성 및 기타 조건에 따라 조정하여 적용
- 행정적 지원 활용
 - 농어촌경관계획 수립에 의한 지역개발 유보 등 정부 경관정책 지원
 - 지자체의 경관계획 수립에 입각한 개발사업 추진 지원으로 종합적 지역 개발 컨설팅 가능
 - 사업부서 직접 활용 및 지방부서 경관업무의 기술 지원에 활용
 - 민간기업, 개인 등 사업제안에 따른 농어촌경관계획 수립시 예정가격 산정 등 행정지원에 활용
- 농어촌경관계획 대가기준 활용
 - 기존마을 정비형 경관계획 : 농촌마을 종합개발사업, 어촌 종합개발사업, 산촌 종합개발사업 등
 - 신규단지 조성형 경관계획 : 전원마을조성사업, 농어촌뉴타운조성사업, 농공단지조성사업, 살기 좋은 도시 만들기, 제2종 지구단위계획, 물류유통단지, 소도읍육성사업, 군계획시설 경관성 검토 등

차 례

1. 연구의 개요

- 1.1 연구의 배경 및 목적
- 1.2 연구내용 및 방법
- 1.3 추진체계

2. 이론적 고찰

- 2.1 농어촌경관계획의 개념과 주요내용
- 2.2 농어촌경관계획 관련 제도 검토

3. 농어촌경관계획 대가기준 설정을

위한 실태분석

- 3.1 농어촌경관계획 수립 대상지역 특성분석
- 3.2 사례분석 : 도시경관계획과 농어촌경관계획 비교
고찰
- 3.3 경관계획 수립대가 실태분석

4. 농어촌경관계획 조사품 기준도출

- 4.1 현황 및 자원조사내용 분석
- 4.2 조사품 산정기준

5. 농어촌경관계획 수립대가기준 도출

- 5.1 농어촌경관계획의 과업내용분석
- 5.2 농어촌경관계획 수립업무 과업일수 산정
- 5.3 농어촌경관계획 유형별 대가기준 설정
- 5.4 계획구역면적 규모에 따른 대가기준의 조정

6. 농어촌경관계획 수립대가기준의 실용화방안 모색

- 6.1 표준 품셈화를 위한 제반조치 검토
- 6.2 표준 품셈으로서의 활용방안 모색
- 6.3 표준 품셈화 추진 및 활용방안 모색

<부록 1> 농촌마을종합개발사업 기본계획수립현황

< 표 차례 >

<표 2-1> 지리적 특성에 따른 경관유형 분석 13
 <표 2-2> 농어촌경관계획 유형별 주요 착안사항 14
 <표 2-3> 경관법상의 경관계획 내용 상세 17
 <표 3-1> 농촌마을 종합개발 사업규모(2004-2009) 27
 <표 3-2> 농촌마을 종합개발사업 토지이용현황 사례 28
 <표 3-3> 농촌마을 종합개발사업 용도지역 사례 28
 <표 3-4> 전원마을조성사업 추진현황 31
 <표 3-5> 전원마을조성사업 추진현황(계속) 32
 <표 3-6> 계획 수립 대상지구 특성 34
 <표 3-7> 주요도시 도로현황(2008) 36
 <표 3-8> 지목별 지적공부 등록지 현황(2007) 39
 <표 3-9> 전국 용도지역 지형현황(2008) 39
 <표 3-10> 용도별 건축물 현황(2008) 40
 <표 3-11> 주택유형별 현황(2005) 41
 <표 3-12> 도시경관계획 사례분석 : 시흥시(계속) 42
 <표 3-13> 농촌마을종합개발사업 경관계획 사례분석 I 47
 <표 3-14> 농촌마을종합개발사업 경관계획 사례분석 II 48
 <표 3-15> 도시경관계획과 농촌경관계획 비교 51
 <표 3-16> 신규단지조성형 경관계획 비교고찰 54
 <표 3-17> 도시경관계획 표준품 구성내역 58
 <표 3-18> 지구경관계획 표준품 구성내역 58
 <표 3-19> 도시경관계획 단위 인구규모별 보정계수 59
 <표 3-20> 지구경관계획 단위 면적별 보정계수 60
 <표 3-21> 지구특성에 따른 할증을 60
 <표 3-22> 직능별 직접인력 소요작업량(인구 30만인 기준) 61
 <표 3-23> 직능별 직접인력 소요작업량(면적 10만㎡ 기준) 62
 <표 3-24> 기술자 등급구분 및 자격기준 63
 <표 3-25> 기술자 등급별 노임단가 적용기준(단위: 원, 2009년 기준) 63
 <표 3-26> 직능별 업무별 엔지니어링 사업대가 적용방법(발체,%) 64
 <표 3-27> 제경비와 기술료 비율 변화에 따른 직접인건비 대비 사업대가(%) 65
 <표 3-28> 도시경관계획과 지구경관계획 기준 사업대가 65
 <표 3-29> 농촌마을종합개발사업('09년도) 66
 <표 3-30> 전원마을·농어촌뉴타운조성사업('09년도) 66

<표 3-31> 농공단지조성사업('09년도) 66
 <표 3-32> 권역별 마을수와 경관계획수립 대상 평균면적 67
 <표 3-33> 1ha 이하의 경관계획수립 권역 67
 <표 4-1> 유형별 경관현황 75
 <표 4-2> 도시경관계획·지구경관계획의 업무별 소요인력 및 직접인건비 80
 <표 4-3> 기존마을 정비형 경관계획 경관현황 조사(외업)과업일수 83
 <표 4-4> 전원마을·뉴타운 조성사업 경관계획 경관현황조사과업
 소요일수 산정을 위한 보정계수 85
 <표 4-5> 전원마을·농어촌뉴타운조성사업 경관계획조사(외업) 과업일수 86
 <표 4-6> 농공단지조성사업 경관계획조사(외업) 과업일수 88
 <표 5-1> 도시경관계획 내용상세 93
 <표 5-2> 지구경관계획 내용상세 94
 <표 5-3> 도시경관계획·지구경관계획의 업무별 소요인력 및 직접인건비 100
 <표 5-4> 부문별 경관계획 과업 상세의 구성 102
 <표 5-5> 경관계획 시행전략 비교 104
 <표 5-6> 농어촌 경관계획 소요작업량 배율 산정 105
 <표 5-7> 기존마을 정비형 농어촌 경관계획 과업소요일수 산정 108
 <표 5-8> 기존마을 정비형 농어촌경관계획 과업소요일수 109
 <표 5-9> 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업
 경관계획 수립업무 과업일수 산정 111
 <표 5-10> 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업 경관계획 과업소요일수 112
 <표 5-11> 개발계획 유형별 부문별계획의 과업일수 113
 <표 5-12> 농공단지조성사업 경관계획 수립업무 과업일수 산정 113
 <표 5-13> 농공단지 조성사업 경관계획 과업소요일수 114
 <표 5-14> 농촌마을종합개발사업 경관계획 115
 <표 5-15> 전원마을·농어촌뉴타운조성사업 경관계획 115
 <표 5-16> 농공단지조성사업 경관계획 116
 <표 5-17> 농촌마을종합개발 사업 경관계획 117
 <표 5-18> 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업 경관계획 117
 <표 5-19> 농공단지 조성사업 경관계획 118
 <표 5-20> 농어촌경관계획 유형별 직접인건비 118
 <표 5-21> 기존마을 정비형 경관계획의 소요비용(직접경비 제외) 119
 <표 5-22> 직접경비(안, 농촌마을 종합개선사업) 120
 <표 5-23> 인쇄비 사례 121
 <표 5-24> 직접경비(안, 전원마을경관계획) 121

<표 5-25> 직접경비(안, 농공단지경관계획)	122
<표 5-26> 농촌마을종합개발사업 경관계획 대가기준(안)	122
<표 5-27> 전원마을뉴타운 조성사업 경관계획 대가기준(안)	123
<표 5-28> 농공단지조성사업 경관계획 대가기준(안)	123
<표 5-29> 보정계수별 변화	125
<표 5-30> 유형별 보정계수 계획	127
<표 5-31> 국토개발 표준품셈의 계획유형별 소요 과업일수 하한값 사례	128
<표 5-32> 농촌마을 종합개발사업 대상지 규모에 따른 과업소요 일수	129
<표 5-33> 대상지 규모에 따른 과업소요 일수	130
<표 5-34> 농촌마을 종합개발사업 경관계획 대가기준(안)	132
<표 5-35> 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업 경관계획 대가기준(안)	134
<표 5-36> 농공단지 조성사업 경관계획 대가기준(안)	135
<표 6-1> 제반조치사항	139

<그림 차례>

<그림 1-1> 연구의 흐름	6
<그림 2-1> 농어촌경관의 개념과 범위	10
<그림 2-2> 농어촌경관의 주요개념	11
<그림 2-3> 공간적 범위 설정	15
<그림 2-4> 경관계획 관련법	16
<그림 3-1> 농촌마을개발사업 권역별 사업비	26
<그림 3-2> 농촌마을개발사업 권역별 인구	26
<그림 3-3> 05년 농촌마을종합개발사업 경관계획수립 현황	29
<그림 3-4> 06년 농촌마을종합개발사업 경관계획수립 현황	29
<그림 3-5> 07년 농촌마을종합개발사업 경관계획수립 현황	30
<그림 3-6> 08년 농촌마을종합개발사업 경관계획수립 현황	30
<그림 3-7> 전원마을조성사업 면적 대비 주택용지	32
<그림 3-8> 전원마을조성사업 면적 대비 사업비	33
<그림 3-9> 도로와 필지수의 조합	38
<그림 3-10> 지역 및 도시계획과 조정 및 관광레저계획 업무의 품셈 체계	56
<그림 4-1> 농촌마을종합개발사업 별주부권역_경관형성계획	75
<그림 4-2> 농촌마을종합개발사업 별주부권역 경관형성계획_색채경관분석 사례	76
<그림 4-3> 농촌마을종합개발사업 별주부권역 경관형성계획_건축물경관분석사례	76
<그림 4-4> 농촌마을종합개발사업 별주부권역 경관형성계획_가시권분석사례	77
<그림 4-5> 농촌마을종합개발사업 별주부권역 경관형성계획_경관맵 작성사례	79
<그림 5-1> 경관계획 체제도	92
<그림 5-2> 농어촌 경관계획의 업무범위	96
<그림 5-3> 농어촌 경관계획의 현황분석 범위	96
<그림 5-4> 기존마을 정비형 경관계획의 흐름	97
<그림 5-5> 신규단지 조성형 경관계획의 흐름	98
<그림 5-6> 보정계수별 변화	125
<그림 6-1> 농어촌경관계획 대가기준의 표준품셈화 절차	138

농어촌 경관계획 수립 대가기준 정립에 관한 연구

연구의 개요

농어촌 경관계획 수립 대가기준 정립에 관한 연구

연구의 개요

1.1 연구의 배경 및 목적

■ 연구의 배경

- ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2009.06.09 개정)’, ‘자연환경보전법(2009. 06.09 개정)’, ‘경관법(2007.05.17 제정)’, ‘건축기본법(2008.02.29 제정)’ 등에서 효율적인 경관관리를 위해 경관계획 수립을 권장하고 있음
- 농림수산식품부 소관 법률인 ‘농림어업인 삶의 질 향상 및 농산어촌지역 개발촉진에 관한 특별법(2009.05.27 타법개정)’과 ‘농어촌정비법(2009.06.09 개정)’에 지역개발 또는 생활환경정비사업 추진시 경관계획을 수립하도록 유도하고 있고 농어촌지역 경관계획 수립 업무가 증가하고 있음
- 이와 같이 농촌마을종합개발사업 등 지역개발사업 추진과 함께 농어촌경관 관리를 위한 경관계획 수립이 증가하고 있으나 경관계획수립에 대한 대가기준이 없어 적절한 과업대가를 산출하기 곤란함
- 경관계획 수립업무와 관련된 현행 산정기준은 ‘국토개발계획 표준품셈(2007)’에 제시되어 있으나, 도시경관계획 업무에 관한 것으로서 농어촌경관계획에 적용하기에는 무리가 있음
- 농어촌경관계획은 지역의 특성상 도시경관계획과는 다루는 내용에 차별성이 있어 농촌경관계획 수립의 대가에 대한 산정기준이 필요함

■ 연구의 목적

- 농어촌경관 계획수립의 적정 대가기준 마련을 통해 적절한 품셈에 근거한 농어촌경관 계획 수립을 활성화
- 계획에 의한 농어촌지역 경관자원의 보전관리와 경관정비를 지원하고 농어촌경관계획 대가기준의 적용대상설정 및 운용방안 제시
- 농어촌지역의 고유한 경관자원을 보전관리하고자 하는 인식의 확산과 함께 경관계획 수립 업무가 증가하는 추세이므로 적정 수준의 대가기준 마련을 통해 경관계획수립의 활성화 유도

1.2 연구내용 및 방법

■ 연구 목적과 추진체계

- 연구배경 및 필요성
- 농어촌 경관계획 수립대가 중요성
- 연구방법 및 추진체계

■ 농어촌경관계획 수립대가 관련 자료수집분석

- 농어촌경관계획 수립 업무 프로세스 및 내용 분석
- 경관계획 수립대가 관련법령 및 제도 자료의 수집 및 분석

■ 농어촌경관계획 수립내용에 따른 조사품 기준 도출

- 경관계획 수립을 위한 현황 및 자원조사 내용분석
- 경관계획 수립을 위한 조사품 산정기준 설정

■ 농어촌경관계획 수립의 대가기준 도출

- 농어촌경관계획 수립 및 대가산정 실태 조사분석
- 경관계획수립을 위한 적정 과업소요 인원 및 과업일수 산정
- 유형별 단계별 농어촌경관계획 대가기준 대안 설정
- 농어촌경관계획 조사품 및 대가기준(안) 도출
- 사업 특성별 경관계획 수립 대가기준의 적합성 검증

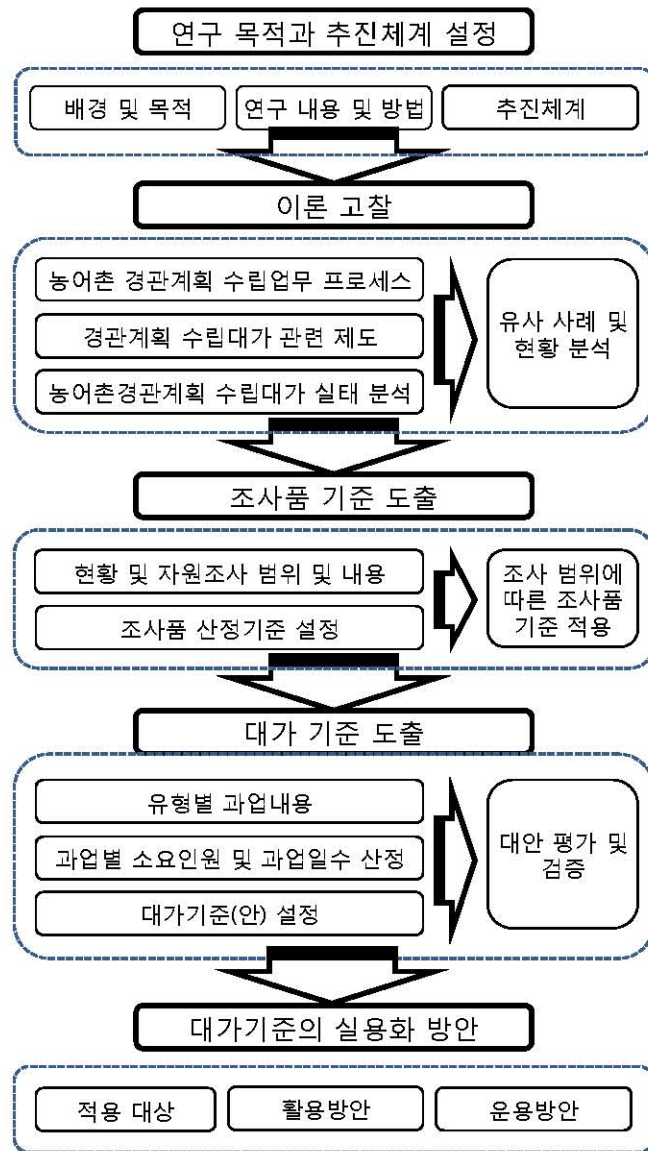
■ 농어촌경관계획 수립 대가기준의 실용화 방안 제시

- 농어촌경관계획 수립 대가기준의 적용 대상의 설정
- 수립 대가기준 표준 품셈 활용방안 제시
- 정부 등 공공기관 사업 시행시 대가기준 운용방안
- 국토개발 관련 학회와 공동연구를 통해 표준품셈화 검토

1.3 추진체계

■ 과업의 흐름

- 과업의 흐름은 크게 연구 목적과 추진체계 설정, 이론 고찰, 조사품 기준 도출, 대가기준 도출, 대가기준의 실용화 방안으로 나뉨
- 연구 목적과 추진체계 설정은 세부적으로 배경 및 목적, 연구내용 및 방법, 추진체제로 구분
- 이론 고찰은 농어촌 경관계획 수립 업무 프로세스 및 경관계획 수립대가 관련 제도, 실태분석을 통하여 유사사례 및 현황 분석을 도출
- 조사품 기준 도출에서는 현황 및 자원조사 범위와 내용 그리고 조사품 산정기준 설정을 통하여 조사 범위에 따른 조사품 기준을 도출
- 대가기준 도출에서는 유형별 과업내용, 과업별 소요인원 및 과업일수 산정, 대가기준(안) 설정을 통하여 대안 평가 및 검증 실시
- 대가기준의 실용화 방안에서는 적용대상을 선정하고 활용방안 및 운용방안을 제시



<그림 1-1> 연구의 흐름

농어촌 경관계획 수립 대가기준 정립에 관한 연구

이론적 고찰

2.1 농어촌경관계획의 개념과 주요내용

2.1.1 농어촌경관계획의 개념과 유형

1) 농어촌경관계획의 개념과 특성

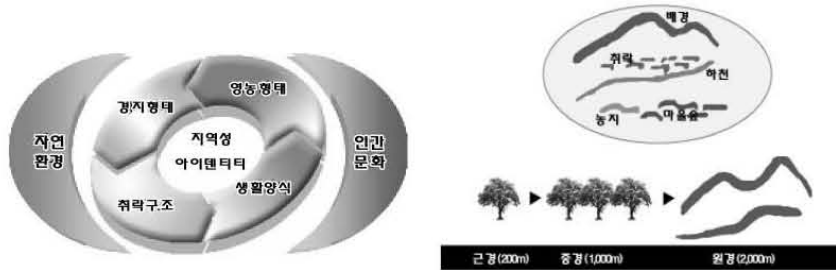
■ 경관의 개념

- “경관”(Landscape)은 17세기 초부터 풍경(Scenery), 특히 전원풍경(rural scenery)을 뜻하는 말로 사용
- 경관은 현재 일상적인 용어로 사용되지만 여러 가지 복합적인 의미를 내포
 - 경관의 다른 의미 : 전원풍경, 풍경화, 내륙풍경, 자연풍경, 지형, 토지 등을 지칭
- 즉, 경관이란 눈에 보이는 공간 그 자체와 공간의 이미지 요소를 모두 포함하는 인간의 사회적·문화적 활동을 모두 포함하고 있는 개념

■ 농어촌경관의 개념

- 농어촌경관은 자연환경 위에 인간의 문화가 도입되고 자리 잡으면서 변화해 왔다는 점에서 도시경관과 같지만 지리적 여건 등에 따라 생활 및 생산기반이 다르게 발전했다는 점에서 도시경관과 구별
- 농어촌경관은 인간이 자연과 투쟁 및 조화를 이루며 오랜 기간에 걸쳐 경지형태, 영농형태, 취락구조, 생활양식 등이 서로 긴밀한 관계를 통한 여러 가지 요소가 누적되어 표출된 생활 속의 풍경이라는 특징을 가짐
- 농어촌경관의 정의
 - 자연경관을 배경으로 인간 활동의 구체적 모습이 구현되어 있는 경관으로서 자연경관과 문화경관이 함께 어우러져 지역특성이 반영된 경관

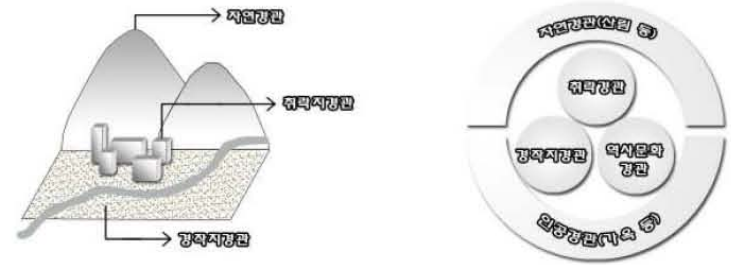
- 즉, 농어촌이라는 물리적 환경 속에서 지각되는 대상군으로서 농업활동에 의해 형성된 물리적, 문화적 요소와 그 주변 환경을 포괄하는 경관을 말함



<그림 2-1> 농어촌경관의 개념과 범위

■ 농어촌 경관의 특성

- 도시경관의 특성
 - 도시민이 항상 겪고 있는 일상적인 정관유형
 - 도시적인 시설과 활동이 주가 되는 경관
 - 도시를 직접적으로 구성하는 건축물과 옥외공간, 숲과 물 같은 자연물 등 시각적으로 보이는 도시의 풍경이 주요 경관요소로 설정
 - 도시 내의 여러 활동이나 시민생활, 독특한 분위기, 이미지 등 시각적으로 감지되지 않는 영역도 포함
 - 단지 미적 측면에서만 보이는 도시환경뿐만 아니라 생활이 담긴 도시 전체의 종합적·개성적인 표현
 - 도시내 건축물의 높이·색채·외관·배치 등에 대한 포괄적인 방향 제시
- 농어촌경관의 특성
 - 생산 활동과 일상생활의 모습이 혼재
 - 도시민들에게 여가와 휴식의 기회를 제공
 - 주민의 일상생활 및 생업과 연관되어 선호되지 않는 요소들이 포함
 - 도시경관에 비해 인공적 요소보다는 자연적 요소가 지배적
 - 단위면적에 집중 개발보다는 주로 산발적인 개발을 보임
 - 농어촌 마을 지역의 건축물의 높이·색채·배치 등에 관한 세부적인 지침 제시



<그림 2-2> 농어촌경관의 주요개념

2) 농어촌경관계획의 정의와 근거법

■ 농어촌경관계획의 정의

- 농어촌경관계획은 지역의 영농조건이 경관과 조화되도록 고려하는 것을 기본으로 하여 농업경관, 자연경관, 생활경관 및 농어촌경관요소 등에 관한 사항을 체계적으로 보전·형성·관리하기 위한 기본방향과 실행방안을 제시하기 위한 계획 (농어촌경관계획 수립 및 경관관리 업무편람, 농림수산식품부, 2008)
- 농어촌경관계획은 지역의 영농조건과 주변경관이 조화되도록 고려하는 것을 기본으로 하여 농업경관, 자연경관, 생활경관, 농어촌경관요소 등에 관한 사항을 체계적으로 보전·형성·관리하기 위한 기본방향과 실행방안을 제시하기 위한 계획으로 정의

■ 농어촌경관계획 수립의 근거법령

- 농어촌경관계획 수립의 근거법령은 삶의 질 법 제5조, 제30조, 제38조, 동법 시행령 제12조, 농어촌정비법 제5조에 근거

■ 농어촌경관계획의 유형

- 물리적 형태 및 위치에 따른 구분
 - 산악경관 : 산, 능선, 구릉지 등
 - 해안경관 : 계곡, 하천, 호수, 바다, 섬 등 수(水)경관
- 인공성, 대상지의 특성에 따른 구분
 - 도시경관 : 도시공간에서 지형, 수목, 건축물, 도로 따위의 구성물이 어우러져 만들어 내는 경관
 - 농어촌경관 : 농촌 취락지 경관을 중심으로 경작지와 주변의 자연경관을 포함하고 농어촌지역에 산재하고 있는 역사문화경관을 포괄하는 경관
- 지리적 특성에 따른 경관유형 분석
 - 경관유형은 지리적 특성을 기초로 자연경관, 농촌경관, 도시경관으로 대분류하고 구체적인 가이드라인 제안 및 적용을 위해 대분류 유형을 지역 특성별로 구분하여 12가지 유형으로 세분류함
 - 이 중 농촌경관에는 농촌정주형, 농촌경관형, 농촌관광형, 농촌진흥형 등 4가지 유형이 포함됨

<표 2-1> 지리적 특성에 따른 경관유형 분석

경관유형		과업내용분석	
자연경관	수변경관	· 도시지역 하천의 경우, 자연형 친수공간으로 조성, 시민의 휴식공간이 되도록 함 · 비도시지역 하천의 경우, 현상태를 유지 및 오염방지 · 건축물의 규모, 형태, 색채, 야간조명 등에 대한 디자인 통일성	
	산림경관	· 거시적 조망점에서 시각적으로 차단 방지 · 대부분 보전산지, 절대적 보전형 관리 · 시가지 주변의 충수제한, 구릉지형 단독 또는 연결주거지로 관리	
농촌경관	농촌정주형	· 근린생활시설의 간판 심의 · 단독 주거지 지역의 생활폐기물 수거장 마련	
	농촌경관형	· 주변 경관과의 적합성 판단 · 건축물의 규모, 형태, 색채, 야간조명 등에 대한 디자인 통일성 추구	
	농촌관광형	· 디자인가이드라인, 사전협의 등에 의한 경관관리 · 각 지역별 관광테마와의 적합성 여부 분석	
	농촌진흥형	· 지구단위계획 및 디자인가이드라인, 사전협의 등에 의한 경관관리 · 농공단지 및 산업단지 조성에 의한 산업경관 형성 · 디자인 방향 : 지붕색채 등 건축물 색채, 진입도로변 시설녹지 확보, 간판의 적절성 분석 · 지구단위계획 및 디자인가이드라인, 사전협의 등에 의한 경관관리	
도시경관	신시가지	· 별도의 경관계획을 수립하되, 권역경관 방향과 접목 · 지구단위계획에 의한 경관관리 · 주변 자연경관과 어울리는 친환경형 주거단지 조성	
	도로경관	간선도로변	· 불필요한 랜드마크 설치는 가급적 피하고, 주변 자연경관을 최대한 보존
		진입도로변	· 지자체 랜드마크 조성
		도로변	· 진입도로변 자연경관을 최대한 살림
		유연순환도로변	· 주요간선도로와 결정지점 교차로부근 경관형성 및 관리
난개발지역	· 토지이용차원에서 시설 녹지 · 공장증설에 따른 경관계획 수립특례 특별조례나 지침제정 · 경관협의체 형식으로 자체적으로 경관형성 유도(경관협정 등)		
역사문화지역	· 문화계를 보호 할 수 있도록 주변 건축물의 규모, 형태 등을 관리 · 주변자연경관 및 문화재 관리, 보전		

- 농어촌경관계획 수립대상 유형에 따라 구성요소가 다양한 바, 유형별 주요 착안사항은 다음과 같음

<표 2-2> 농어촌경관계획 유형별 주요 착안사항

유형별 구분	수립내용	구성요소	
생산경관	· 농업적 특성을 나타내는 개성 있는 경관을 연출하는 동시에 농업생산시설이 주변의 경관과 조화를 이루도록 계획	농지	논, 밭, 목초지, 파수원, 마을숲, 수목 등
		농업 시설	농로, 농업용수로, 농업용지수지, 농업시설 및 설비(축사, 정미소, 비닐하우스 등) 등
생활경관	· 마을의 주택과 건축물, 가로 등이 전체적으로 조화로운 경관을 이루도록 계획 방향을 제시하며 전통적인 경관을 보여주는 마을의 역사문화자원의 보전과 활용 방안을 계획	생활 시설	농가주택(담장 등), 공공시설, 상점, 도농교류 시설(마을회관 등), 공장, 도로, 안내시설 등
		문화 역사	사적·유적, 관광시설, 마을행사 및 시설 (동계, 축제, 사당, 당산폭 등) 등
자연경관	· 산림경관에 대한 계획적 관리와 하천, 물(습지와 수변), 생물서식지 등으로 이루어지는 자연생태경관의 환경친화적 계획	자연 요소	산, 하천, 호수, 바다, 생태계(비오름) 등

2.1.2 농어촌경관계획의 입무범위

■ 공간적 범위

- 공간적 범위는 농어촌정비법의 “농어촌과 준농어촌” 지역의 전부 또는 일부를 대상으로 하며, 시장·군수·구청장 등 기초자치단체장이 수립
- 취락을 중심으로 농지, 산림, 하천, 도로 등으로 점유되고 일체로 된 하나의 공간영역의 경관계획을 수립

농어촌지역의 전부 또는 일부	농어촌의 범위는 「농어업·농어촌 및 식품산업기본법」 제3조에서 정의
시·군, 면 단위 등 넓은 면적의 종합적 경관계획	지역 전체의 경관보전·형성·관리를 위해 해당 지역의 중장기 발전계획 등과 연계하여 경관계획에 대한 방향과 목표 제시
권역, 지구, 마을단위 등 소규모 지역의 경관계획	구체적 관련사업 또는 대상지의 경관보전·형성·관리의 실행을 전제로 하는 세부적 경관계획 수립

<그림 2-3> 공간적 범위 설정

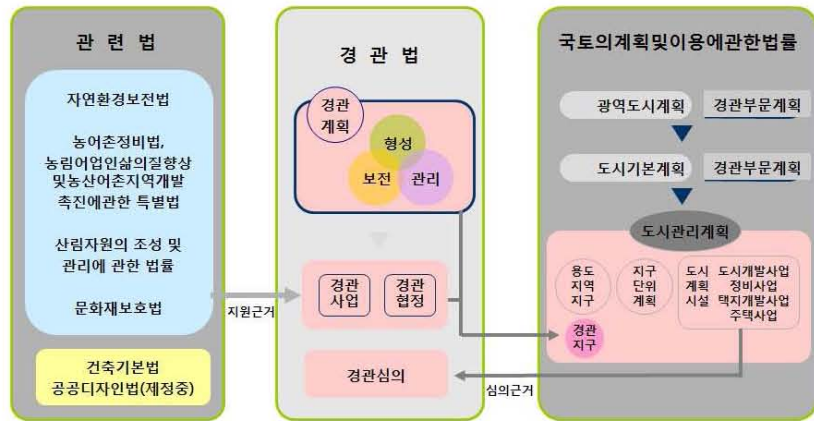
■ 내용적 범위

- 농어촌경관계획의 업무범위는 크게 계획 목표 및 방향 설정, 현황분석, 기본구상, 부문별 경관계획, 실행계획으로 구분
- 계획 목표 및 방향설정에서는 기본방향 및 목표, 공간적·시간적 범위, 조사 및 연구방법을 설정
- 현황분석은 다시 세부적으로 인문, 사회, 자연현황 등의 일반현황과 경관특성 및 자원 등의 특정현황, 경관자원 경관의식 등의 의식조사 및 주민참여로 구분
- 기본구상에서는 주요 계획 대상을 파악하고 경관주제를 설정하며, 대상별 기본구상 제시
- 부문별경관계획에서는 생활경관계획, 생산경관계획 등의 유형별 경관계획과 색채 및 재료계획, 건축물 및 외부공간계획 등의 요소별 경관계획을 수립
- 실행계획에서는 재원조달방안, 단계별 추진계획, 연계 가능한 사업의 지원내용 검토, 경관협약을 체결

2.2 농어촌경관계획 관련 제도 검토

2.2.1 경관 관련법 체계

- 경관관련법에는 자연환경보전법, 농어촌 정비법, 농림어업인 삶의 질 향상 및 농산어촌 지역 개발 촉진에 관한 특별법, 산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률, 문화재 보호법과 건축기본법 등이 있고, 공공디자인법이 제정 중에 있으며 이 관련법들은 경관법의 지원근거가 되는 것임
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률은 경관법의 심의근거로 활용



<그림 2-4> 경관계획 관련법

2.2.2 농어촌경관계획 관련 법규

■ 관련법규검토 기본방향

- 농어촌경관계획의 수립 필요성 및 과업수행 항목 검토
- 경관법 등 농어촌경관계획 관련 법령을 통해 과업수행세부업무 검토
- 관련법령 분석결과를 통해 농어촌경관계획 대가산정을 위한 기준 제시

■ 경관법

- 경관법의 주요 골자는 경관계획, 경관사업, 경관협정, 경관위원회로서 그 내용 상세는 다음과 같음

<표 2-3> 경관법상의 경관계획 내용 상세

구분	항목	조항	내용
1. 경관계획	목적	제1조	· 국토의 체계적 경관관리를 위하여 각종 경관자원의 보전·관리 및 형성에 필요한 사항들을 정함으로써 아름답고 쾌적하며 지역특성을 나타내는 국토환경 및 지역환경의 조성에 기여
		제2조	· "경관"이란 자연, 인공요소 및 주민의 생활상 등으로 이루어진 일단의 지역 환경적 특징을 나타내는 것
	기본원칙	제3조	· 지역의 고유한 자연·역사 및 문화를 드러내고 지역주민들의 생활 및 경제활동과의 긴밀한 관계 속에서 지역주민 합의를 통하여 양호한 경관이 유지될 수 있도록 관리 · 개발과 관련된 행위는 경관과 조화·균형 도모 · 우수한 경관을 보전하고 훼손된 경관을 개선·복원함과 동시에 새롭게 형성되는 경관은 개선 있는 요소를 가지도록 유도 · 각 지역의 경관이 고유한 특성과 다양성을 가질 수 있도록 자율적인 경관행정 운영방식 권장 및 지역주민이 이에 주체적으로 참여 · 국민이 아름답고 쾌적한 경관을 향유
		제6조	· 경관계획의 대상지역이 특별시·광역시·시 또는 군의 관할 구역 전부 또는 일부에 속하는 경우에는 관할 특별
		경관계획수립권자	제6조

<표 2-3> 경관법상의 경관계획 내용 상세

구분	항목	조항	내용
및 대상 지역			시장·광역시장·시장 또는 군수가 수립 · 경관계획의 대상지역이 2 이상의 시 또는 군의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우로서 해당 시장·군수가 요청하거나 도지사가 필요하다고 인정하는 경우에는 관할 도지사가 수립 · 특별자치도의 경우에는 특별자치도지사가 수립
			경관계획 수립의 제안
경관계획의 수립 내용		제8조	· 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항 · 경관자원의 조사 및 평가에 관한 사항 · 경관형성의 전망 및 대책 수립에 관한 사항 · 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제1호에 따른 경관지구 및 같은 항 제2호에 따른 미관지구의 관리 및 운용에 관한 사항 · 경관관리 행정체계 및 실천방안에 관한 사항 · 경관계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진에 관한 사항 · 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성에 관한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항
		시행령 제3조	· 중점적으로 경관을 보존·관리 및 형성하여야 할 구역 등에 관한 사항 · 법 제13조제1항에 따른 경관사업과 법 제16조제1항에 따른 경관협정의 관리·운영에 관한 사항 · 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성에 관한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항
경관계획 수립을 위한 기초조사		제9조	· 경관계획을 수립 또는 변경하려는 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 경관계획의 수립 또는 변경에 필요한 사항을 조사하여야 한다.
공청회 및 지방의회 의조견청취		제10조	· 경관계획을 수립 또는 변경하려는 때에는 미리 공청회를 개최하여 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들어야 하며, 공청회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정하는 때에는 경관계획에 반영 · 경관계획을 수립 또는 변경하려는 때에는 해당 지방의회의 의견청취
경관계획		제11조	· 경관계획을 수립 또는 변경하는 때에는 제23조제1항에

<표 2-3> 경관법상의 경관계획 내용 상세

구분	항목	조항	내용
	승인	조	· 따라 해당 지방자치단체에 설치하는 경관위원회의 심의를 거쳐 도지사의 승인
	경관지구 및 미관지구의 관리	제12조	· 시·도지사 또는 시장·군수는 경관지구 및 미관지구를 경관계획에 따라 관리
2. 경관사업	경관사업의 대상	제3장	· 경관사업의 대상, 경관사업추진협의체, 경관사업에 대한 재정지원 및 감독, 경관사업의 추진협의체 등 · 가로환경의 정비 및 개선을 위한 사업 · 지역의 녹화와 관련된 사업 · 야간경관의 형성 및 정비를 위한 사업 · 지역의 역사·문화적 특성의 경관을 살리는 사업 · 농산어촌의 자연경관 및 생활환경을 개선하는 사업 · 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 사업으로서 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 사항
		제13조	
3. 경관협정		제4장	· 경관협정 체결, 경관협정운영회의 설립, 경관협정 인가, 경관협정의 변경 및 폐지, 경관협정의 준수 및 승계, 경관협정에 관한 지원 등
4. 경관위원회		제5장	· 경관위원회의 설치, 경관위원회의 기능, 경관위원회의 구성 및 운영에 관한 사항

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

- 경관관리를 위한 대표적 수단으로 용도지역·용도지구와 지구단위 계획, 경관계획의 3가지로 구분
- 용도지역, 용도지구의 경우 녹지지역(보전, 생산, 자연)과 관리지역(보전, 생산), 농림지역 등이 농촌경관과 밀접
 - 보전녹지지역 및 자연녹지지역, 보전·생산관리지역은 주로 자연요소가 강한 지역에 해당
 - 생산녹지지역 및 농림지역은 농업진흥지역으로서 집단화되거나 경지 정리된 농지 등의 보호 및 보전을 목적으로 지정
- 경관지구의 경우 자연경관지구, 수변경관지구, 시가지경관지구로 세분
 - 지역여건상 필요한 경우 시·도 조례로 용도지구 지정
- 농어촌경관계획과 관련하여 제2종지구단위계획 수립

- 제2종지구단위계획 : 계획관리지역 또는 개발진흥지구를 계획적으로 개발 또는 관리하기 위해 도시관리계획으로 결정
- **경관계획 수립내용**
 - 지역별로 이미지 특성화를 위한 방안
 - 토지이용계획별 경관특성화방안
 - 관련지침 설정
- **국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제19조, 23조, 시행령 제16조**
 - 각 시·군은 5년마다 도시기본계획을 수립하여야 하고 부문별로 경관에 대한 정책방향을 포함

■ 농어촌정비법

- 농어촌지역 특성을 고려한 농어촌정비사업의 시행을 위하여 농어촌경관관리 기본방침 수립 및 추진
- 농어촌정비사업 대상지역의 농어촌경관관리계획 수립 및 시행
- 농어촌정비사업시 농어촌경관관리계획 수립의 제안과 처리

■ 농림어업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법

- 정부는 농림어업인등의 복지증진, 농산어촌 교육여건 개선 및 지역개발을 촉진하기 위해 5년마다 농림어업인 삶의 질 향상 및 농산어촌지역 개발기본계획을 수립
 - 농산어촌 자연환경 및 경관보전에 관한 내용을 포함
- 농산어촌 경관의 보전에 관한 내용으로서 국가 및 지방자치단체는 농산어촌의 경관을 체계적으로 정비하기 위해 노력
- 농산어촌의 자연환경 및 경관보전을 위한 시책으로 기본목표 및 방향, 추진시책 및 기준, 활동 및 지원, 경관에 대한 분석·평가, 관리계획에 관한 사항 등을 포함하는 자연환경 및 경관보전계획을 수립·시행
- 지자체 장이 경관보전사업을 추진하기 위하여 관할구역안에서 마을 단위로 농산어촌 주민과 경관보전협약을 체결할 수 있도록 규

정

- 경관보전 협약의 목표·이행방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정함
- 국가 및 지방자치단체는 협약의 이행에 필요한 지원을 할 수 있음
- 도시와 농산어촌의 교류 확대에 대한 내용으로 국가 및 지방자치단체가 도시와 농산어촌의 교류를 활성화하기 위한 시책 수립
 - 농산어촌 관광자원의 개발, 농산어촌 관광과 친환경농림어업의 연계, 농산어촌 관광마을의 육성, 도시지역 주민의 농림어업·농산어촌 체험장려 등을 포함
- 농산어촌 지역종합개발계획의 수립·시행에 관한 내용으로 국가 및 지방자치단체가 농산어촌의 지역사회 활성화를 위해 인근 마을을 하나의 권역으로 하여 주거환경의 개선, 농산어촌의 경관보전을 포함하는 지역종합개발계획을 수립하여 시행
 - 해당 지역의 주민이 최대한 참여하여 이들의 의견을 우선적으로 반영
- 조건불리지역에 대한 특별지원에 관한 사항
 - 국가 및 지방자치단체는 영농조건이 불리하여 농업소득이 낮은 농산어촌에 거주하는 주민의 생활안정에 필요한 대책을 마련
 - 조건불리지역의 지역사회를 유지하기 위하여 조건불리지역에 거주하는 주민이 경관보전활동, 농산어촌관광, 도시와 농산어촌의 교류 등 지역활성화를 위하여 행하는 사업에 필요한 지원

■ 건축법

- 건축물을 건축 또는 대수선하고자 하는 경우에는 건축허가를 받아야 하고 이 과정에서 경관 관련 사항을 다루게 됨
 - 건축허가 : 건축물의 규모에 따라 시장, 군수, 구청장, 특별시장, 광역시장
 - 도지사는 건축허가를 위한 승인
 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서 지정한 용도지역인 도시지역과 도시지역 외의 지역에서 건축행위의 규모에 따라서도 건축허가와 건축신고로 구분

농어촌 경관계획 수립 대가기준 정립에 관한 연구

**농어촌경관계획
대가기준 설정을
위한 실태분석**

3.1 농어촌경관계획 수립 대상지역 특성분석

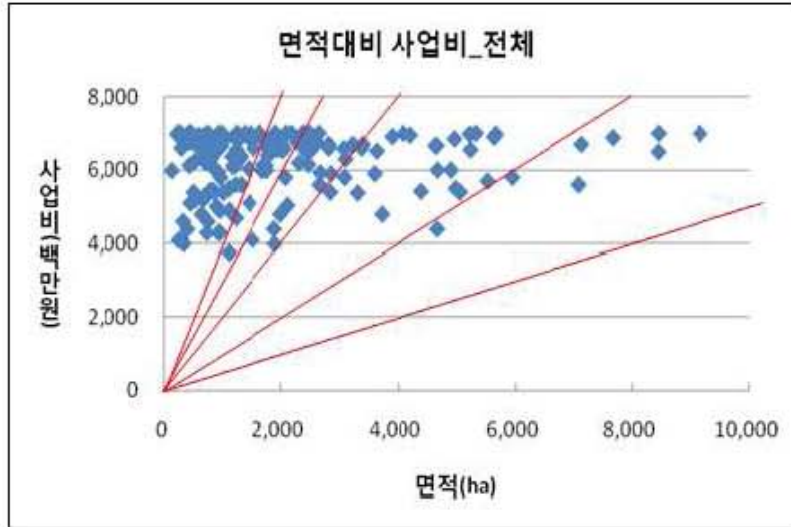
3.1.1 농어촌경관계획 수립 대상지역 여건분석

■ 분석 대상지역 선정

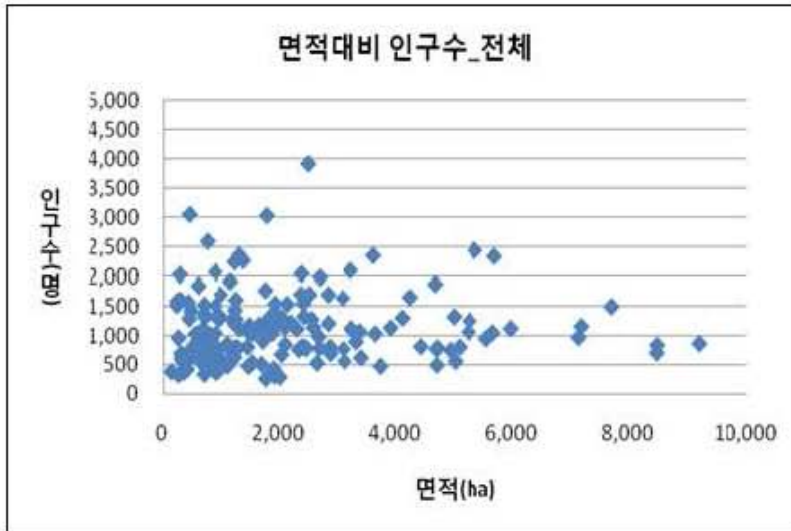
- 농어촌경관계획은 농촌지역을 대상으로 하는 지역개발사업 또는 농촌마을·농공단지 조성사업을 시행하는 과정에서 계획을 수립하게 됨
- 농어촌경관계획을 수립하였거나 수립하도록 유도하는 대상사업은 다음과 같음
 - 농촌마을 종합개발사업
 - 전원마을·농어촌 뉴타운 조성사업
 - 농공단지 조성사업
- 그 간의 실적치를 토대로 이를 세 가지 유형의 사업이 시행되는 지역의 특성을 살펴보면 농어촌경관계획 수립 범위 및 내용, 특이할 고려사항 등을 도출할 수 있음

■ 농촌마을 종합개발사업

- 농촌마을 종합개발사업은 2004년 36개 권역을 시작으로 2009년 현재까지 176개 권역에서 사업이 추진되고 있으며 거점면 종합개발사업은 2007년 이후 8개 권역에서 사업이 추진되고 있음
- 농촌마을·거점면 종합개발사업 221개 권역의 평균 사업비는 약 60억원이며 구역 평균면적은 2,062ha, 평균 상주인구 1,031인임
- 농촌마을 종합개발사업구역면적은 평균 2,112ha이며 최소면적 130ha, 최대면적 9,177ha로서 규모의 편차가 매우 큼
- 반면에 농촌마을 종합개발사업구역 내 평균 상주인구는 964인으로서 최소값 290인, 최대값 2,442인으로 인구규모 상의 편차가 있으나 사업면적의 편차보다는 작은 편임
- 거점면 종합개발사업의 평균 구역면적은 678ha이며 최소값 247ha, 최대값 1,946ha로서 농촌마을 종합개발사업 평균면적의 1/3 수준이며 편차 또한 작음



<그림 3-1> 농촌마을 개발사업 권역별 사업비



<그림 3-2> 농촌마을 개발사업 권역별 인구

- 반면에 거점면 종합개발사업 구역 내 상주인구는 평균 1,830인, 최소값 962인, 최대값 3,053인으로서 농촌마을 종합개발사업 평균 상주인구규모의 1.9배 수준임

<표 3-1> 농촌마을 종합 개발 사업규모(2004-2009)

구분	사업 년도	권역수	평균사업비 (백만원)	구역면적(ha)			인구수(인)		
				평균	최소	최대	평균	최소	최대
농촌마을 종합개발 사업	2004	36권역	6,285	1,697	428	5,670	1,178	341	2,341
	2005	40권역	6,602	2,362	223	9,177	1,306	564	2,362
	2006	20권역	6,487	2,675	130	8,454	899	385	2,030
	2007	36권역	5,800	2,397	293	2,397	974	291	2,442
	2008	86권역	5,600	2,122	226	7,147	858	811	1,695
	2009	45권역	5,260	-	-	-	764	290	2,021
거점면	2007	4권역	7,000	726	247	1,475	1,946	962	3,053
	2008	4권역	7,000	630	280	1,368	1,714	1,416	2,270
전체 평균		221	5,998	2,062	130	9,177	1,031	311	3,053

- 농촌마을 종합개발 사업구역의 평균 인구밀도가 0.46인/ha인데 반해 거점면 종합개발사업구역의 평균 인구밀도는 2.70인/ha로서 농촌마을 사업구역보다 5.9배의 높은 인구밀도 수준을 보임
- 농촌마을 종합개발사업구역 내 토지이용 현황을 보면 지목 대(垓)는 1%내외에 불과하며 전답 5~47%, 임야 52~95%의 분포를 보임
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역도 대부분 비도시지역이며 도시지역 내에 입지하더라도 98.5%이 녹지지역임
- 사업구역의 단위 인구 및 단위 면적을 토대로 국토개발정책의 도시경관계획 및 지구경관계획의 꼴을 적용하여 경관계획의 대가를 산정
- 농촌마을종합개발사업의 평균 사업권역 면적은 2,000ha를 상회하나 전·답·임야를 제외한 계획 대상지 면적은 평균 10%미만인 131ha임

<표 3-2> 농촌마을 종합개발사업 토지이용현황 사례

단위: ha

	합계	대	전	담	임야	기타
별주부	1185	10.3	239.0	323.2	418.5	194.0
습골	7067	-	416.2	318.6	6321.1	11.2
도전	7008	4.0	304.0	26.0	6501.0	173.0
대니골	1131.9	18.2	158.4	96.0	617.2	232.4

단위: %

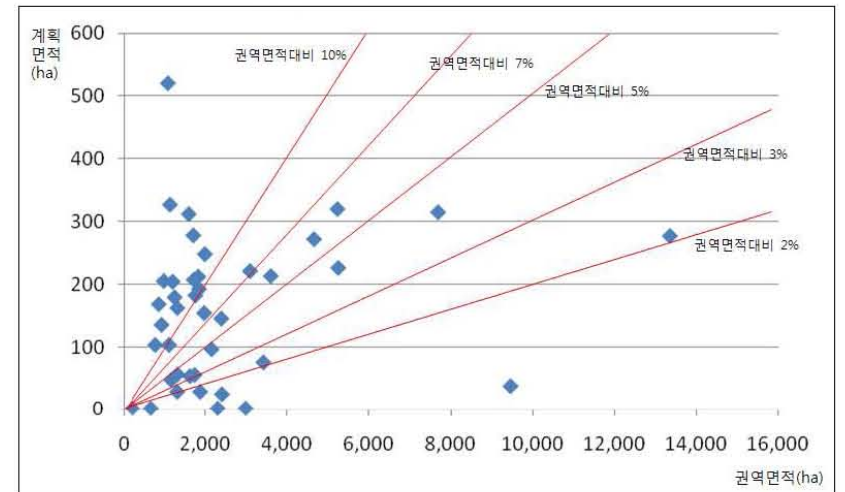
	합계	대	전	담	임야	기타
별주부	100	0.9%	20.2%	27.3%	35.3%	16.4%
습골	100	-	5.9%	4.5%	89.4%	0.2%
도전	100	0.1%	4.3%	0.4%	92.8%	2.5%
대니골	100	1.6%	14.0%	8.5%	54.5%	20.5%

- 농촌마을종합개발사업 대상지역은 대부분 농림지역·자연환경보전지역·녹지지역으로 구성되어 있음

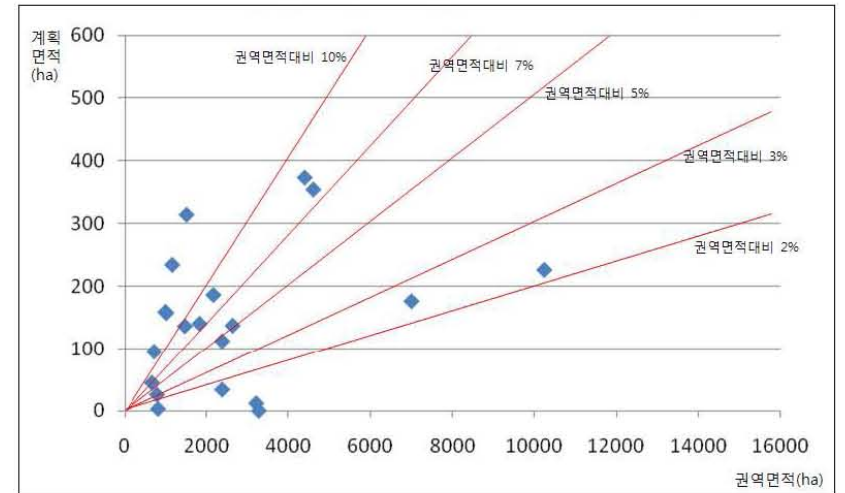
<표 3-3> 농촌마을 종합개발사업 용도지역 사례

단위: ha

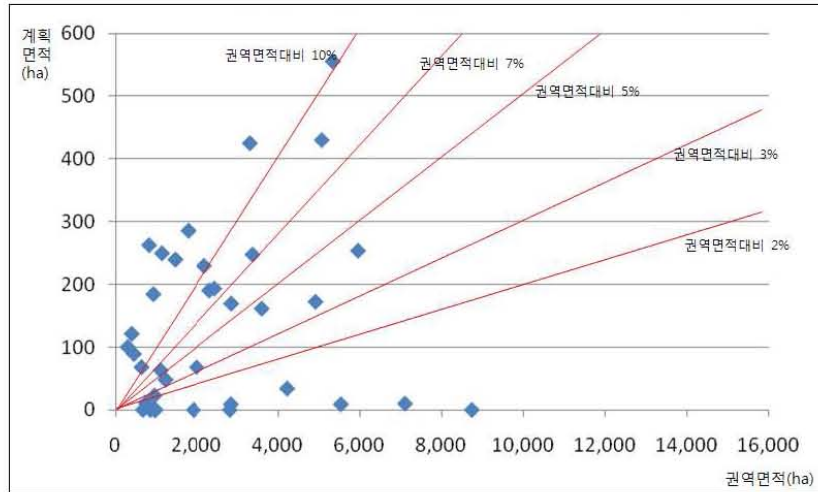
	합계	도시	관리	농림	자연환경
별주부	19.42	-	10.45	4.95	4.02
도전	70.08	-	678	6330	-
대니골	1131.9	주거 16.3 녹지 1115.6	-	-	-



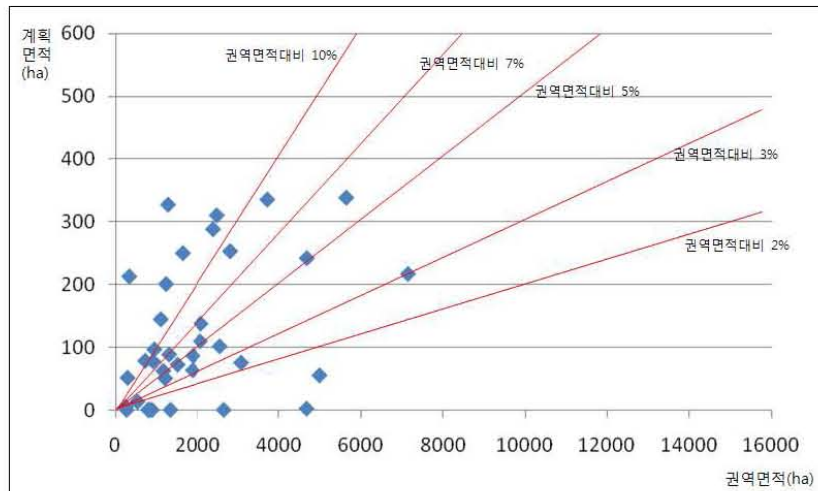
<그림 3-3> '05년 농촌마을종합개발사업 경관계획수립 현황



<그림 3-4> '06년 농촌마을종합개발사업 경관계획수립 현황



<그림 3-5> '07년 농촌마을종합개발사업 경관계획수립 현황



<그림 3-6> '08년 농촌마을종합개발사업 경관계획수립 현황

■ 전원마을 조성사업

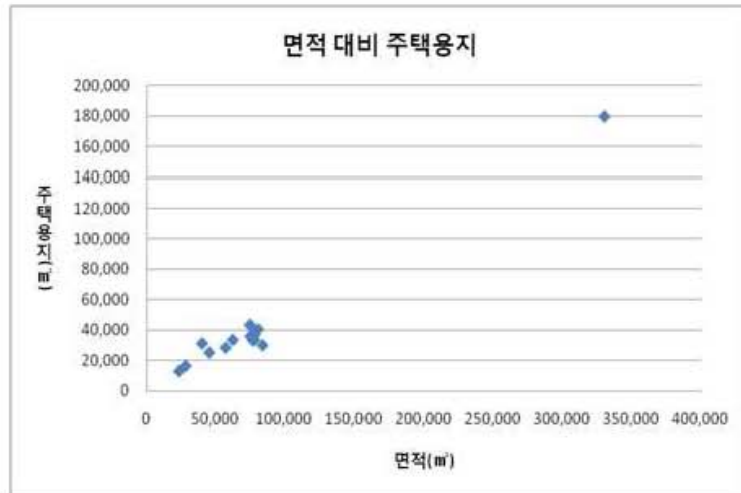
- 14개 전원마을 조성사업의 사업지구 평균면적은 8.1ha, 평균 가구 수 71호, 구역당 평균 사업비 137억원임
- 사업구역의 최소값은 단양 하일지구로 2.3ha이며 최대값은 제천 박달재지구로 33.0ha에 이룸. 제천 박달재지구를 제외한 13개 지구의 평균 면적은 6.2ha에 불과함
- 이들 지구의 호수밀도는 8.9호/ha로서 가구당 평균인구 2.5인/가구를 고려하면 인구밀도는 22.3인/ha임
- 전원마을조성사업 기본계획 상의 토지이용은 주택용지 52.6%, 공공용지 42.5%, 텃밭 4.9%로서 말 그대로 전원주택단지를 조성하는데 목표가 있으므로 호당 필지면적이 586㎡로서 주택용지 자체로도 저밀도이며 공공용지를 또한 매우 높은 편임
- 이에 따라 1ha당 사업비는 평균 18억 원으로서 상대적으로 높은 수준임

<표 3-4> 전원마을조성사업 추진현황

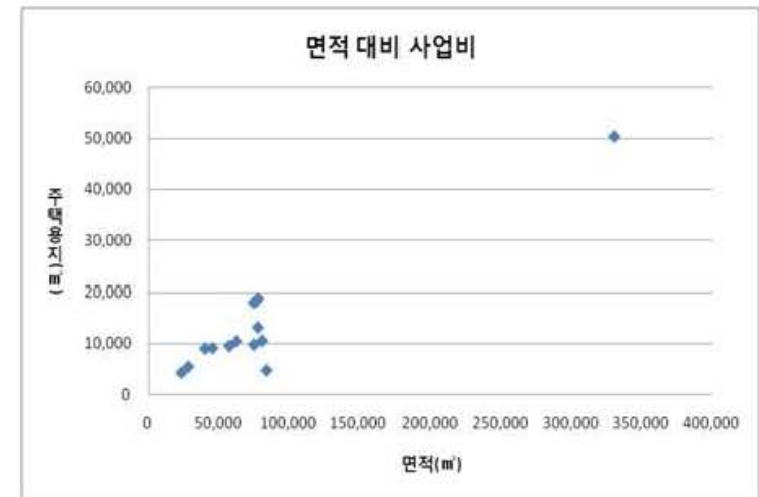
	면적 (㎡)	면적 (ha)	주택 용지	텃밭	공공 용지	가구수	사업비 (백만원)
성주벽진	83,717	8.4	30,181	6,899	46,637	50	4,815
강릉셋들	77,561	7.8	33,631	1,632	42,298	54	13,228
순창금과	80,578	8.1	40,610	3,823	36,145	75	10,600
충주달두루	74,835	7.5	36,175	2,473	36,187	57	9,847
제천원마루	62,240	6.2	33,686	1,800	26,754	51	10,528
단양하일	23,163	2.3	13,159	842	9,162	21	4,347
나주금천	77,745	7.8	36,641	1,350	39,754	76	18,906
칠곡봉산	28,052	2.8	16,615	847	10,590	25	5,528
당진성북	76,412	7.6	33,585	3,389	39,438	66	18,316
익산신대	45,177	4.5	25,328	2,470	17,379	44	9,179
곡성송정	56,989	5.7	28,583	1,782	26,624	45	9,576
나주권석	74,630	7.5	43,456	1,743	29,431	78	18,075
제천박달재	330,124	33.0	179,579	18,891	131,654	300	50,440
의성칠파	39,874	4.0	31,359	6,905	1,610	54	9,082
평균	80,793	8.1	41,613	3,918	35,262	71	13,748

<표 3-5> 전원마을조성사업 추진현황(계속)

	토지이용비용(%)			1ha당 사업비 (백만원/ha)	가구당사 업비(백만 원/가구)	가구밀도 (가구수/ ha)	인구밀도 (명/ha)
	주택 용지	곶밭	공공 용지				
섬주벽전	36.1%	8.2%	55.7%	575	96.3	6.0	14.9
강릉싯들	43.4%	2.1%	54.5%	1,705	245.0	7.0	17.4
순창금파	50.4%	4.7%	44.9%	1,315	141.3	9.3	23.3
충주달두루	48.3%	3.3%	48.4%	1,316	172.8	7.6	19.0
계천원마루	54.1%	2.9%	43.0%	1,692	206.4	8.2	20.5
단양하얼	56.8%	3.6%	39.6%	1,877	207.0	9.1	22.7
나주금천	47.1%	1.7%	51.1%	2,432	248.8	9.8	24.4
칠곡봉산	59.2%	3.0%	37.8%	1,971	221.1	8.9	22.3
담진성북	44.0%	4.4%	51.6%	2,397	277.5	8.6	21.6
익산신대	56.1%	5.5%	38.5%	2,032	208.6	9.7	24.3
곡성송정	50.2%	3.1%	46.7%	1,680	212.8	7.9	19.7
나주권석	58.2%	2.3%	39.4%	2,422	231.7	10.5	26.1
계천박달재	54.4%	5.7%	39.9%	1,528	168.1	9.1	22.7
의성질파	78.6%	17.3%	4.0%	2,278	168.2	13.5	33.9
평균	52.6%	4.9%	42.5%	1,801	200.4	8.9	22.0



<그림 3-7> 전원마을조성사업 면적 대비 주택용지



<그림 3-8> 전원마을조성사업 면적 대비 사업비

■ 농공단지 조성사업

- 2009년 말 현재 추진되고 있는 농공단지조성사업은 총 54개 단지임
- 54개 단지의 규모는 4.2ha(강원도 용천군 양덕원 단지)부터 33.2ha(강원도 원주 동화단지)에 이르기까지 다양하며 평균 규모는 17.7ha임
- 10미만의 규모는 6개 단지이며 10~20ha의 규모는 39개 단지, 20ha이상 규모는 15개 단지임
- 54개 단지의 기본계획수립비용은 평균 99,327천원, 실시설계가 시행된 36개 단지의 실시계획수립비용 평균은 196,491천원, 공사가 진행되고 있는 19개 단지의 공사감리비용은 평균 133,375천원임

■ 사업유형별 분석의 종합

- 농촌마을종합개발사업 176개 권역의 평균사업 권역면적은 2,112ha이며, 계획대상지 면적은 131ha, 평균 사업비는 권역당 60억원임
- 거점면 종합개발사업의 권역은 총 8개로 평균사업 권역면적은 678ha, 평균상주인구 1,830인, 평균사업비 70억원, 인구밀도 2.7(인/ha), 단위면적 당 사업비 103(백만원/ha)임
- 전원마을조성사업의 권역은 총 14개로 평균사업면적은 8.1ha, 평균상주인구 178인, 평균사업비 137억원, 인구밀도 22.3(인/ha), 단위면적 당 사업비 1,801(백만원/ha)임
- 농공단지조성사업의 권역은 총 54개로 평균사업면적은 17.7ha, 평균사업비는 127억원, 단위면적 당 사업비는 718(백만원/ha)임

<표 3-6> 계획 수립 대상지구 특성

	권역수	평균사업 면적(ha)	평균상주 인구(인)	평균사업 비(억원)	인구밀도 (인/ha)	단위면적 당 사업비 (백만원/ha)
농촌마을 종합개발 사업	176	2,112 (계획면적131ha)	964	60.0	0.5	28
거점면 종합개발 사업	8	678	1,830	70.0	2.7	103
전원마을 조성사업	14	8.1	178	137	22.3	1,801
농공단지 조성사업	54	17.7	-	127	-	718

3.1.2 농어촌지의 경관계획 요소 특성 분석

■ 농어촌지의 경관계획 요소

- 농어촌경관계획을 수립함에 있어서 고려해야 하는 요소는 매우 다양하며, 접근시간, 계획목표, 최종성과품의 특성에 따라 다양하게 설정될 수 있음
- 본 연구는 농어촌경관계획을 수립하는 대가기준을 정립하는 데 그 목적이 있으므로 농어촌경관계획 수립의 조사품 및 대가기준 산정과 직접 관련된 경관 요소들을 대상으로 이 경관요소들이 도시지역의 경관요소들과 차이점이 있는지에 주목하여 검토함

■ 도로여건

- 도로는 인간활동에 있어서 동선으로서의 역할뿐만 아니라 공간을 인식·체험하는 장으로서의 역할을 수행
 - 따라서 단위공간 내에 도로가 많다는 것은 공간을 인식·체험하는 대상이 많다는 것을 의미
- 이 점에서 볼 때 상대적으로 도로가 많은 지역을 대상으로 경관계획을 수립하는 경우와 그렇지 않은 경우에 있어서 과업의 난이도와 과업량에 차이가 있음
- 서울특별시는 행정구역 1km²당 8,980m의 도로가 개설되어 있으며 6개 광역시는 2,000~4,500m, 경기도의 주요도시들은 5,000m 내외의 도로가 개설되어 있음
- 반면에 도농통합시인 강원도의 춘천시와 원주시는 1km²당 700m의 도로가 개설되어 있음
- 수도권의 군지역은 200~660m의 도로가 개설되어 있음
- 강원도의 군지역은 행정구역 1km²당 100~200m에 불과함
- 이것은 농촌지역의 단위면적 당 도로연장이 시급 도시의 단위면적 당 도로연장의 1/20에 불과하다는 것을 의미함
- 다만, 도시경관계획은 도시지역에만 국한되는 것이 아니라 단위도시내 행정구역 전체를 포괄하므로 도시경관계획 수립대상지구의 도로여건은 전국 평균값을 적용하고 농어촌 경관계획 수립대상지

구는 균지역으로 설정하는 것이 타당함

- 농촌지역을 '균'으로 설정하면 경기도 내 3개군과 강원도 내 5개로 사례의 평균값은 155m/km²임

<표 3-7> 주요도시 도로현황(2008)

		행정구역면적 (km ²)	도로연장 (km)	단위면적당 도로연장(km/km ²)
서울특별시	전국	98,829	70,082	0.71
	서울합계	605	5,431	8.98
	종로	24	760	31.67
	중구	10	122	12.20
	용산	22	187	8.50
	강남	40	307	7.68
광역시	부산	766	3,132	4.09
	대구	884	3,640	4.12
	인천	1,010	1,960	1.94
	광주	501	2,300	4.59
	대전	540	2,309	4.28
	울산	1,058	2,446	2.31
경기도	경기합계	10,133	12,831	1.27
	수원	121	1,102	9.11
	성남	142	678	4.77
	안양	58	368	6.34
	안산	148	851	5.75
	연천	645	132	0.20
	가평	843	191	0.23
	포천	826	153	0.19
	파천	909	56	0.06
강원도	강원합계	1,664	3,571	2.15
	춘천	1,117	780	0.70
	원주	867	601	0.69
	횡성	997	97	0.10
	영월	1,127	107	0.09
	평창	1,464	121	0.08
	정선	1,220	183	0.15
	철원	797	157	0.20

- 국토개발정책 도시관리계획 변경 결정 품을 산정함에 있어서 계획단위 거리별 보정계수는 다음과 같이 산정됨

$$\alpha = \left(\frac{\text{계획거리}}{\text{기준거리}} \right)^{0.6}$$

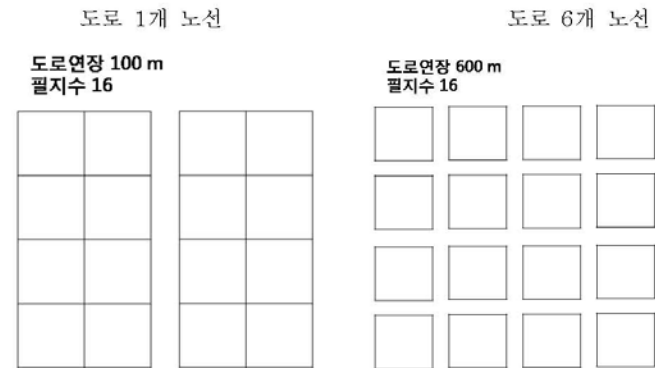
- 이 식을 활용하여 동일한 계획면적을 대상으로 경관계획을 수립 하더라도 농촌지역 과업량은 다음과 같이 도시지역의 40.1%수준으로 평가될 수 있음

$$\alpha = \left(\frac{155}{710} \right)^{0.6} = 0.401$$

토지이용

- 환지방식 도시개발사업의 대가기준품은 지구면적 10ha, 건물등기 수 60호 획지수 300 획지를 기준으로 산정됨
 - 10ha당 300획지라 함은 1ha당 30획지로서 공공용지를 40%를 적용할 경우 1개의 획지면적은 200m²임

$$10,000\text{m}^2 \times 0.6(60\%) \div 30\text{획지} = 200\text{m}^2/\text{획지}$$
- 10ha당 100획지 즉, ha당 10개 획지로서 획지당 면적이 600m²가 되는 경우 보정계수는 0.720을 적용하며 이것을 보정계수의 하한값으로 설정



<그림 3-9> 도로와 필지수의 조합

- 도로와 필지수를 조합하면 다음과 같은 변화를 보이는 바, 도로 및 필지규모 특성에 따라 경관계획 수립시의 과업소요일수가 다르게 설정될 수 있음
- 도시와 농촌지역을 시와 군으로 구분하여 지목별 토지이용 현황을 살펴보면 시지역은 전답 21.2%, 대·도로·기타시설 용지 20.2%인데 반해 군지역은 각각 19.1%, 11.4%로 상대적으로 낮은 비율을 보임
- 반면에 임야의 비율은 시지역이 58.6%인 데 비해 군지역은 69.5%로 높은 비율을 보임

<표 3-8> 지목별 지적공부 등록지 현황(2007)

구분	합계	전	답	임야	대	도로	기타
전국	99,900 (100.0)	7,889 (7.9)	12,012 (12.0)	64,639 (64.8)	2,611 (2.6)	2,673 (2.7)	9,897 (9.9)
시계	42,858 (100.0)	3,480 (8.1)	5,613 (13.1)	2,509 (58.6)	1,798 (4.2)	1,466 (3.4)	5,408 (12.6)
군계	56,862 (100.0)	4,409 (7.8)	6,399 (11.3)	39,545 (69.5)	814 (1.4)	1,207 (2.1)	4,488 (7.9)

자료 : 국토해양부(2007), 시군구 지목별 지적공부 등록지 현황

- 전국 용도지역 지정현황을 보면, 전국 용도지역 지정면적의 합계는 106,136ha임
- 도시지역의 용도지역 합계는 17,317ha이며 세부적으로 보면 시가화지역의 면적은 3,522ha, 비시가화지역은 12,620ha임
- 비도시지역의 용도지역 면적의 합계는 88,819ha 세부적으로 보면 관리지역이 25,603ha, 농림지역이 50,689ha, 자연환경보전지역이 12,527ha 임

<표 3-9> 전국 용도지역 지정현황(2008)

용도지역	지정면적	합계	단위: ha
			106,136
도시지역	도시지역 합계		17,317
	시가화지역	소계	3,522
		주거지역	2,351
		상업지역	294
		공업지역	877
비시가화지역	녹지지역	12,620	
비도시지역	비도시지역 합계		88,819
	관리지역	관리지역 소계	25,603
		계획관리	9,969
		생산관리	2,588
		보전관리	5,487
		미세분	7,559
농림지역		50,689	
	자연환경보전지역		12,527

자료 : 국토해양부(2009), 2008 도시계획현황

■ 건축물

- 건축물은 경관계획을 수립하는 과정에서 매우 중요하게 다루어야 하는 경관요소이므로 도시지역과 농촌지역의 특성을 파악하는 데 건축물 밀도를 활용하는 것이 바람직함
- 2008년 말 현재 우리나라의 총 건축물 동수는 6,657천동으로서 그 중 67.9%인 4,452천 동이 주택임. 따라서 주택용 건축물의 밀도를 지표로 활용하여 도시지역과 농촌지역의 건축물 밀도 특성을 파악할 수 있음

<표 3-10> 용도별 건축물 현황(2008)

구분	합계	주거용	상업용	공업용	문교·사회용	기타
건축물수 (천동)	6,657	4,452	1,089	235	164	615
비율(%)	100.0	67.9	16.6	3.6	2.6	9.4

자료 : 국토해양부(2009), 국토해양 통계연보

- 다만, 우리나라 중앙행정기관의 건축물 현황 통계는 시·도 단위로만 구축되어 있고 시·군·구 단위의 통계는 각 지자체별로 구축되어 있는 실정으로서 도시지역과 농촌지역을 구분할 수 있는 건축물 현황 자료의 확보가 용이하지 않음
- 도시지역과 농촌지역의 개념구분은 다양한 접근이 있을 수 있으나 우리나라 행정 통계에서는 시와 읍을 도시로, 면을 농촌으로 구분하고 있음. 그러나 군지역의 읍에 대해서도 농어촌관련 사업 계획이 수립된다는 점에서 본 연구에서는 전국 평균값을 도시로, 읍·면지역을 농촌으로 구분함
- 2005년 현재 우리나라의 총 주택수는 13,223천호(앞에서 검토한 건축물수는 동수이며 주택 총조사의 주택수는 호수임)로서 시급도시(동부)에 75.6%인 9,998천호가, 농촌지역에 24.4%인 3,225천호가 분포함
- 행정구역면적 1㎢당 주택호수밀도를 살펴보면 전국 평균은 133호이나 시급도시는 1000호, 읍지역은 87호, 면지역은 26호, 농촌지역(읍·면)은 36호로서 현저한 차이를 보임

<표 3-11> 주택유형별 현황(2005)

단위:천호

구분	행정구역면적(㎢)	주택수합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용건물내주택	1㎢당주택수	
합계(전국)	99,581	13,223	4,264	6,963	558	1,229	209	133호	
시·군·읍·면·도·군·읍·면	동부	9,999	9,998	2,124	6,123	448	1,156	151	1000호
	읍부	14,928	1,294	558	586	76	46	28	87호
	면부	74,654	1,931	1,582	254	38	27	30	26호
읍·면	89,582	3,225	2,140	840	114	73	58	36호	

자료 : 통계청(2006), 총주택 조사

3.2 사례분석 : 도시경관계획과 농어촌경관계획 비교 고찰

3.2.1 종합경관계획(기존마을 정비형) 사례분석

■ 도시경관계획

- 시흥시 도시경관기본계획 사례를 통한 과업수행업무 분석
- 제1장 조사분석에서는 세부적으로 경관자원조사와 선진사례조사, 시민의식조사, 현황종합분석으로 구성됨. 경관자원조사는 다시 물리적 경관분석과 비물리적 경관분석, 심상적경관요소로 구분됨
- 제2장 경관기본구상은 세부적으로 경관미래상 설정과 추진전략구상, 경관구조구상으로 구분됨
- 제3장 부문별 경관기본계획은 조망관리계획, 경관거점계획, 경관축계획, 경관권역계획, 경관중점관리구역계획으로 세분화됨
- 제4장 경관시행지침은 세부적으로 건축물계획, 오픈스페이스계획, 공공시설물계획, 옥외광고물계획, 색채계획, 야간경관계획으로 구성됨
- 제5장 실행계획은 경관관련지구와의 연계방안, 경관관련제도와의 연계방안, 경관관련 행정조직 및 제도정비로 구성됨

<표 3-12> 도시경관계획 사례분석 : 시흥시(계속)

업무구분	주요항목	세부업무내용	비고
1. 조사·분석	① 경관자원조사	물리적 경관 분석 ○광역경관분석 ○산림녹지경관 ○수변경관 ○도로·철도경관 ○시가지경관 ○문화·관광경관 ○조망경관	· 경관특성 및 요소 분석 - 면적경관분석 - 경관요소분석 - 거점·축경관분석 - 가시권분석
		비물리적 경관 분석 ○대규모 개발사업계획 현황 ○도로·철도 조성계획 현황 ○공원·녹지	개발사업계획 분석

<표 3-12> 도시경관계획 사례분석 : 시흥시(계속)

업무구분	주요항목	세부업무내용	비고
		조성계획현황 ○ 관련계획분석 ○ 관련법규 분석	
		심상적 경관 요소 ○ 역사, 유래, 연혁, 성장 과정 ○ 이미지, 상징물, 축제/ 행사 등	
	② 선진사례 조사	국내·외 유사 사례조사 및 적용방 안 검토	
	③ 시민의식 조사	경관의식조사 및 발전방향 조사	· 설문조사 · 경관매 작성 등
④ 현황종합 분석	현황종합 및 과제도출	· SWOT분석 등	
2. 경관 기본구상	① 경관미래 상 설정	경관목표 및 미래상설정	· 이미지 분석 등
	② 추진전략 구상	○ 경관운영 추진전략 ○ 전략사업구상 ○ 이미지 설정 및 형성 전략	· 경관 보전·관리· 형성 전략 · 도시이미지 전개 에 따른 전략사업 도출
	③ 경관구조 구상	○ 경관거점구상	· 자연거점 · 문화·관광거점 · 진입·결절부거점 · 산림녹지경관축 · 수변경관축 · 고속도로경관축 · 생활가로 경관축
○ 경관축구상		· 북부경주권역 · 생태자연권역 · 중심정주권역 · 해안문화권역	
○ 경관권역구상			

<표 3-12> 도시경관계획 사례분석 : 시흥시 (계속)

업무구분	주요항목	세부업무내용	비고
3. 부문별 경관기본 계획	① 조망관리계획	○ 조망거점 ○ 조망축 ○ 조망권역	
	② 경관거점계획	○ 자연경관거점 ○ 문화관광경 관거점 ○ 진입·결절부 경관거점	
	③ 경관축계획	○ 산림녹지경관축 ○ 수변경관 축 ○ 가로경관축	
	④ 경관권역계획	○ 정주권역 ○ 생태자연권 역 ○ 해안문화권역	
	⑤ 경관중점 관리구역계획	○ 각 구역선정 및 기본방향 ○ 설계지침(건축물, 색채 육외광고물 야간경관 등) 제시 등	· 조망경관 중점관리구역 · 자연경관 중점관리구역 · 수변경관 중점관리구역 · 전통경관 중점관리구역 · 시가지정관 중점관리구 역
4. 경관 시행 지침	① 건축물계획	○ 유형별·용도별 건축물계획	· 단독주택, 공동주택, 상업·업무용건축물, 공 업용 건축물 등
	② 오픈스페이스 계획	○ 녹지경관 ○ 공원경관 ○ 수변경관 ○ 공공공간 ○ 구릉지경관	· 시설녹지, 수목 등 · 자연공원, 근린공원, 소 공원 등 · 하천 및 저수지등 · 공공공지, 전면공지, 공 공조경, 공개공지 등 · 산악경관 등
	③ 공공시설물 계획	○ 주요 시설물별 디자인가이드 라인	· 휴게시설, 교통시설, 편 의시설 등
	④ 육외광고물 계획	○ 유형별 광고물계획 ○ 육외 광고물 야간연출계획	· 가로형간판, 들출형간 판, 지주형간판 등
	⑤ 색채계획	○ 각 지역별 디자인가이드라인	· 주거경관계획 · 상업경관지역 · 관광·특화지역 · 산업경관지역 · 자연·역사경관지역 · 시설물, 광고물 등

<표 3-12> 도시경관계획 사례분석 : 시흥시 (계속)

업무구분	주요항목	세부업무내용	비고
	⑥ 야간경관계획	<ul style="list-style-type: none"> ◦점적 야간경관 ◦선적 야간경관 ◦변적 야간경관 	<ul style="list-style-type: none"> · 고층건축물, 교량, 공공시설 등 · 경관가로, 도로, 수변 등 · 주거·상업·공업·농지지역
5.실행계획	① 경관관련지구와의 연계방안	<ul style="list-style-type: none"> ◦경관지구·미관지구의 관리 및 운영 ◦지구단위계획구역과의 연계 	
	② 경관관련제도와의 연계방안	<ul style="list-style-type: none"> ◦경관사업계획 ◦경관협정 	
	③ 경관관련 행정조직 및 제도 정비	<ul style="list-style-type: none"> ◦행정 및 운영조직의 정비방향 ◦경관디자인조례 개정 	

■ 농어촌경관계획

- 농촌마을중합개발사업인 별주부권역, 정읍 태산선비권역, 단양 샘양지권역, 양산 배내골권역 등 4개 사례 과업수행업무 분석
- 경관계획의 개요에서, 별주부권역 경관형성계획에서는 계획의 배경, 목적, 범위, 내용 및 접근방법을 다루며, 면적은 1,285ha임. 정읍 태산선비권역 경관형성계획에서는 농촌경관계획의 개념, 계획의 배경, 목적, 범위 및 방법을 다루며, 면적은 913.2ha임
- 경관현황분석은, 별주부권역 경관형성계획에서는 권역일반현황, 대상지 경관현황분석, 관련계획검토 및 사례분석을 다루며, 정읍 태산선비권역 경관형성계획에서는 권역일반현황, 대상지 경관현황분석, 관련계획 및 법규검토를 다루고 있음
- 경관기본구상은, 별주부권역 경관형성계획에서는 계획의 목표 및 기본개념 설정 및 경관기본구상을 다루며, 정읍 태산선비권역 경관형성계획에서는 기본방향 및 목표설정, 경관기본구상을 다룸
- 경관형성계획은, 별주부권역 경관형성계획에서는 기본방향, 건축경관계획, 색채 및 재료계획, 공간별 조경계획, 가로경관계획, 시

설물계획을 다루며, 정읍태산선비권역 경관형성계획에서는 토지이용계획, 동선계획, 건축계획, 색채 및 재료계획, 조경계획, 시설물계획을 다룸

- 경관계획 실행전략은, 별주부권역 경관형성계획에서는 경관관리 가이드라인에 대해 다룸
- 권역 활성화계획은, 정읍 태산선비권역 경관형성계획에서는 도농 교류 활성화계획 및 지역사회 개발계획 내용을 다루고 있음
- 농촌 경관시물레이션은, 별주부권역 경관형성계획에서는 주요시설 및 담장, 가로경관에 대해 다루며 정읍 태산선비권역 또한 유사함
- 실행계획 측면은, 별주부권역 경관형성계획에서는 경관계획 실행방안을 다루며, 정읍 태산선비권역 경관형성계획에서는 경관계획 실행방안, 운영 및 유지관리계획, 단계별 실행계획 내용을 다룸
- 경관계획의 개요는, 단양 샘양지권역 경관계획과 양산 배내골권역 경관형성계획에서는 계획의 배경, 목적, 범위 및 내용, 계획의 접근방법을 다루며, 면적은 각각 2,833ha, 8,735ha임
- 경관현황분석은, 단양 샘양지권역과 양산 배내골권역 경관형성계획에서는 권역일반현황, 대상지 경관현황분석, 관련계획 및 사례검토를 다룸
- 경관기본구상은, 단양 샘양지권역과 양산 배내골권역 경관형성계획에서는 계획의 목표 및 기본개념 설정, 경관기본구상 내용을 다룸
- 경관형성계획은, 단양 샘양지권역은 기본방향 및 건축경관계획, 공간별 조경계획을 다루며, 양산 배내골권역에서는 기본방향과 공간별 경관형성계획 다룸. 공간별 경관형성계획은 테마가로조성, 매실테마공간, 하천경관 정비계획, 공공시설 환원사업, 담장정비계획, 안내시설물 계획으로 세분화하여 다룸
- 경관계획 실행전략은, 단양 샘양지권역에서는 경관관리 가이드라인을 다루며, 세부적으로 자연경관, 생활경관, 농업경관을 다루는데 반해, 양산 배내골권역에서는 세부적으로 환경보전, 색채경관, 건축물에 관해 다룸
- 농촌경관시물레이션은, 단양 샘양지권역에서는 주요시설을 다루며, 양산 배내골권역에서는 주요시설, 담장, 가로경관을 다룸

- 실행계획은, 단양 샘양지권역에서는 경관계획 실행방안에 대해 다루며, 양산 배내골권역에서는 실행계획의 추진, 경관형성 실행계획, 관리 및 지원 방안에 대해 다룸

<표 3-13> 농촌마을종합개발사업 경관계획 사례분석 I

업무구분	농촌마을종합개발사업 별주부권역 경관형성계획	농촌마을종합개발사업 태산선비권역경관형성계획
1. 경관계획의 개요	<ul style="list-style-type: none"> · 계획의 배경, 목적, 범위, 내용 및 접근방법 · 면적 : 1,285ha 	<ul style="list-style-type: none"> · 농촌경관계획의 개념 · 계획의 배경, 목적, 범위 및 방법 · 면적 : 913.2ha
2. 경관현황 분석	<ul style="list-style-type: none"> · 권역일반현황 <ul style="list-style-type: none"> - 위치, 자연환경, 인문사회환경 - 대상지역의 자연환경·인문사회 특성, 경관자원분포 등 · 대상지 경관현황분석 <ul style="list-style-type: none"> - 자연경관 : 산림녹지경관,수경관 - 농업경관 : 농지경관, 생산시설경관 - 생활경관 : 생활시설경관, 역사문화경관 · 관련계획검토 및 사례분석 	<ul style="list-style-type: none"> · 권역일반현황 <ul style="list-style-type: none"> - 위치, 자연환경, 인문사회환경 - 대상지역의 자연환경·인문사회 특성, 경관자원분포 등 · 대상지 경관현황분석 <ul style="list-style-type: none"> - 자연경관 : 산림녹지경관,수경관 - 농업경관 : 농지경관, 생산시설경관 - 생활경관 : 생활시설경관, 역사문화경관 · 관련계획 및 법규검토
3. 경관기본 구상	<ul style="list-style-type: none"> · 계획의 목표 및 기본개념 설정 · 경관기본구상 	<ul style="list-style-type: none"> · 기본방향 및 목표설정 · 경관기본구상
4. 경관형성계획	<ul style="list-style-type: none"> · 기본방향 · 건축경관계획 · 색채 및 재료계획 · 공간별 조정계획 · 가로경관계획 · 시설물계획 	<ul style="list-style-type: none"> · 토지이용계획 · 동선계획 · 건축계획 · 색채 및 재료계획 · 조경계획 · 시설물계획
5. 경관계획 실행전략	<ul style="list-style-type: none"> · 경관관리 가이드라인 <ul style="list-style-type: none"> - 농촌경관 유형별 관리 가이드라인 제시 - 생활경관(건축양식, 색채, 담장 등) - 옥외광고물 등 	
6. 권역 활성화 계획		<ul style="list-style-type: none"> · 도농교류 활성화계획 · 지역사회 개발계획

<표 3-13> 농촌마을종합개발사업 경관계획 사례분석 I

업무구분	농촌마을종합개발사업 별주부권역 경관형성계획	농촌마을종합개발사업 태산선비권역경관형성계획
7. 농촌 경관 시물레이션	<ul style="list-style-type: none"> · 주요시설 · 담장 · 가로경관 	<ul style="list-style-type: none"> · 주요시설 · 가로경관
8. 실행계획	<ul style="list-style-type: none"> · 경관계획 실행방안 <ul style="list-style-type: none"> - 단계별 실행계획 - 공간별 실행계획 - 주민참여에 의한 경관관리 방안 	<ul style="list-style-type: none"> · 경관계획 실행방안 <ul style="list-style-type: none"> - 운영 및 유지관리계획 - 단계별 실행계획

<표 3-14> 농촌마을종합개발사업 경관계획 사례분석 II

업무구분	농촌마을종합개발사업 단양 샘양지권역 경관계획	농촌마을종합개발사업 양산 배내골권역 경관형성계획
1. 경관계획의 개요	<ul style="list-style-type: none"> · 계획 배경, 목적, 범위 및 내용 · 계획의 접근방법 · 면적 : 2,833ha 	<ul style="list-style-type: none"> · 계획 배경, 목적, 범위 및 내용 · 계획의 접근방법 · 면적 : 8,735ha
2. 경관현황분석	<ul style="list-style-type: none"> · 권역일반현황 <ul style="list-style-type: none"> - 위치, 자연환경, 인문사회환경 - 대상지역의 자연환경·인문사회 특성, 경관자원분포 등 · 대상지 경관현황분석 <ul style="list-style-type: none"> - 자연경관: 산림녹지경관,수경관 - 농업경관 : 농지경관, 생산시설경관 - 생활경관 : 생활시설경관, 역사문화경관 · 관련계획 및 사례검토 	<ul style="list-style-type: none"> · 권역일반현황 <ul style="list-style-type: none"> - 위치, 자연환경, 인문사회환경 - 대상지역의 자연환경·인문사회 특성, 경관자원분포 등 · 대상지 경관현황분석 <ul style="list-style-type: none"> - 자연경관: 산림녹지경관,수경관 - 농업경관 : 농지경관, 생산시설경관 - 생활경관 : 생활시설경관, 역사문화경관 · 관련계획 및 사례검토
3. 경관기본구상	<ul style="list-style-type: none"> · 계획의 목표 및 기본개념 설정 · 경관기본구상 	<ul style="list-style-type: none"> · 계획의 목표 및 기본개념 설정 · 경관기본구상
4. 경관형성계획	<ul style="list-style-type: none"> · 기본방향 <ul style="list-style-type: none"> - 건축경관계획 - 주거공간계획 - 공공건축물계획 · 색채 및 재료계획 · 공간별 조정계획 	<ul style="list-style-type: none"> · 기본방향 <ul style="list-style-type: none"> - 공간별 경관형성계획 - 테마가로조성 - 매실테마공간 - 하천경관 정비 계획 - 공공시설 환원사업 - 담장정미계획

<표 3-14> 농촌마을종합개발사업 경관계획 사례분석 II

업무구분	농촌마을종합개발사업 단양 섬양지권역 경관계획	농촌마을종합개발사업 양산 배내골권역 경관형성계획
		- 안내시설물계획
5. 경관계획 실행전략	· 경관관리 가이드라인 - 자연경관 - 생활경관(건축양식, 재료, 담장) - 농업경관	· 경관 가이드라인 - 환경보전 - 색채경관 - 건축물
6. 권역 활성화계획		
7. 농촌경관 시물레이션	· 주요시설	· 주요시설 · 담장 · 가로경관
8. 실행계획	· 경관계획 실행방안 - 경관형성 실행계획 - 주민참여에 의한 경관관리방안	· 실행계획의 추진 · 경관형성 실행계획 - 단계별 실행계획 - 중장기적 사업실행 방안 · 관리 및 지원 방안

■ 종합경관계획 사례분석의 종합

- 과업의 목적 측면에서 볼 때, 도시경관계획은 도시 경관자원 활용을 통한 경관형성관리에 중점을 둔 데 반해 농촌경관계획에서는 지역 경관자원 발굴 및 경관형성 테마활용에 중점을 둬
- 과업의 범위에서는, 도시경관계획은 대규모, 장기적 계획에 중점을 둔 데 반해 농촌경관계획에서는 소규모, 단기적 계획에 중점을 둬
- 기본방향 및 경관목표 설정에서는, 도시경관계획과 농촌경관계획 모두 각 지역 특성을 적용함
- 경관자원 및 특성분석에서는, 도시경관계획은 도시전체 이미지를 향상시킬 수 있는 경관지침을 제시하고 도시전체경관계획에 중점을 둔 데 반해 농촌경관계획에서는 농촌마을종합개발사업과 연계하여 농촌이미지 확립 및 실천적 계획수립, 권역경관계획이면서 농촌마을종합개발사업과 연계하는데 중점을 둬

- 경관기본구상에서는, 도시경관계획은 도시전체의 경관기본구상 설정에 중점을 둔 데 반해, 농촌경관계획에서는 권역별, 마을별 농촌경관기본구상 설정에 중점을 둬
- 경관기본계획에서는, 도시경관계획은 도시전체의 주요 경관계획수립 및 도시경관을 위한 디자인 가이드라인 제시에 중점을 둔 데 반해, 농촌경관계획에서는 커뮤니티 활성화 및 농촌경관 요소별 경관형성계획수립 및 사업과 연계한 가이드라인 제시에 중점을 둬
- 경관 실천계획에서는, 도시경관계획은 미관지구, 경관지구와의 연계방아 모색 및 경관위원회운영 및 경관조례(안) 제시에 중점을 두는 반면 농촌경관계획에서는 농촌마을사업과 연계한 경관사업 지정 및 재원조달방안 수립에 중점을 둬

<표 3-15> 도시경관계획과 농촌경관계획 비교

업무구분	도시경관계획 (시흥시 도시경관기본계획을 중심으로)	농촌경관계획 (양산 배내골권역 경관형성계획을 중심으로)
사업의 목적	<ul style="list-style-type: none"> 시흥시 중장기계획 및 도시기본계획상 제시된 경관계획의 기본방향 구체화 시흥시 고유의 경관자원에 대한 개성있고 체계적인 경관형성·관리 쾌적한 도시생활 환경 및 공간 창조 시민이 공감할 수 있는 경관형성·관리 유도방안 수립 	<ul style="list-style-type: none"> 지역고유의 경관자원을 최대한 활용한 매력적인 농업·생활·역사문화 경관의 조성 농촌마을종합개발사업과 연계하여 고유의 기능이 부합하면서 지역의 자연과 문화적 특성을 살리는 경관을 창출 지역경관 자원 발굴 및 경관형성 테마로 활용
차이점	<ul style="list-style-type: none"> 도시 경관자원 활용을 통한 경관형성관리 	<ul style="list-style-type: none"> 지역 경관자원 발굴 및 경관형성 테마활용
사업의 범위	<ul style="list-style-type: none"> 시간적범위 : 목표연도 2020년 공간적범위 : 시흥시 전역(면적 : 166.60km²) 	<ul style="list-style-type: none"> 시간적범위 : 1단계 2010년, 2단계 2012년 공간적범위 : 양산 원동면 대리, 선리, 내포리, 영포리(면적 : 8,735ha)
차이점	<ul style="list-style-type: none"> 대규모, 장기적 계획 	<ul style="list-style-type: none"> 소규모, 단기적 계획
기본방향 및 경관목표 설정	<ul style="list-style-type: none"> 계획의 배경 및 범위 설정 계획목표 및 방향 설정 	<ul style="list-style-type: none"> 농촌경관계획의 기본방향 및 목표설정 공간적, 시간적 범위와 조사분석 방법 등
차이점	<ul style="list-style-type: none"> 각 지역 특성 적용 	<ul style="list-style-type: none"> 각 지역 특성 적용
경관자원 및 특성 분석	<ul style="list-style-type: none"> 경관자원조사 및 경관구조 분석 -광역적경관(면적경관, 거점·축경관), 산림녹지경관, 수변경관, 도로·철도경관, 시가지경관, 조망경관, 문화·관광경관 등 -심상적조사 : 도시이미지(현천사, 상정물), 축계·행사현황 관련법규 및 유사사례 검토 -상위 및 관련계획, 국제법, 경관법(경관조례) 등 -선진사례조사 -대규모 개발사업계획, 기반시설 설치계획 -경관의식조사(주민 설문, 주민공청회 등) -시민단체, 선호·혐오경관, 경관미래상, 경관형성 방향 및 경관 규제사항, 경관이미지조사 등 -현황종합분석 : SWOT 분석 및 각 경관별 과제도출 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 경관자원 및 현황조사 분석 -권역 일반현황(위치, 자연환경, 인문사회 환경) -대상지역의 자연환경·인문사회 특성, 경관자원분포 등 현황조사 -경관유형별 현황 가. 자연경관 : 산림녹지경관, 수경관 나. 농업경관 : 농지경관, 생산시설경관 다. 생활경관 : 생활시설경관, 역사문화경관 -부문별 경관특성 분석 : 건축특성, 농업시설물, 도로특성, 색채특성, 색채분포도 분석, 경관법 등 관련법규 및 유사사례 검토 -상위 및 관련계획, 국제법, 경관법 등 -국내의 농촌경관계획 사례조사 -색채계획 및 축계관련 사례조사
차이점	<ul style="list-style-type: none"> 도시전체 이미지를 향상시킬 수 있는 경관 지침제시 도시전체경관계획 	<ul style="list-style-type: none"> 농촌마을종합개발사업과 연계하여 농촌이미지 확립 및 실천적 계획수립 권역경관계획이면서 농촌마을종합개발사업과 연계
경관 기본구상	<ul style="list-style-type: none"> 기본방향 설정 미래상 및 기본구상 설정(경관목표 설정) 시흥시 도시이미지 분석 및 도시이미지 형성(자연경관요소, 인문경관요소, 상징적 경관 	<ul style="list-style-type: none"> 경관계획의 목표 및 기본개념 설정 -자연생태경관보전, 지역성, 지역커뮤니티의 유지 및 활성화, 경관의 계획적·단계적 관리 등

<표 3-15> 도시경관계획과 농촌경관계획 비교

업무구분	도시경관계획 (시흥시 도시경관기본계획을 중심으로)	농촌경관계획 (양산 배내골권역 경관형성계획을 중심으로)
사업의 목적	<ul style="list-style-type: none"> 요소) -경관운영전략 수립(6대 전략사업 구상) 기본구상 틀 설정 -경관거점구상, 경관축구상, 경관권역구상 등 	<ul style="list-style-type: none"> 주요 경관계획 대상과목 및 경관주제 설정 -권역이미지 설정 및 경관디자인 활용 대상별 경관계획 구상 -경관권역별, 주요 경관축, 경관거점, 경관중점지구 -미시적 차원에서 조망경관, 축경관, 랜드마크, 경관타방로 등 구상
차이점	<ul style="list-style-type: none"> 도시전체의 경관기본구상 설정 	<ul style="list-style-type: none"> 권역별, 마을별 농촌경관기본구상 설정
경관 기본계획	<ul style="list-style-type: none"> 경관권역계획 수립 -북부 정주권, 생태자연권, 중심 정주권, 해안문화권 경관축 및 경관거점계획 수립 -산림녹지축·경관축,수변경관축,가로경관축 -자연경관거점,문화관광거점,진일결절부거점 조망관리계획 -거점·축·권역, 근·중·원경, 조망지점 경관중점관리구역계획 수립 -조망경관, 자연경관, 수변경관, 전통 및 시가지경관 유형별·구성요소별 경관계획 수립 디자인 가이드라인 작성 -설계지침제시(별의 및 안내시설, 쉼터조성, 건축물 및 구조물 정비, 색채, 옥외광고물, 야간경관, 공공 시설물, 해안경관, 오픈스페이스, 시물레이션 등) 	<ul style="list-style-type: none"> 주요 공간계획 수립 -커뮤니티 공간, 테마가로 조성, 공공시설 활용, 주거지역 정비 -동선계획 수립 : 주민동선, 방문객동선 등 농촌경관요소별 경관형성계획 수립 마을구성요소별 경관계획 수립 시설물별 경관계획 -건축물(농촌주택 등), 포장 및 식재계획 -색채계획 등 경관요소별 경관설계 경관관리 가이드라인 수립 -환경보전, 조망경관보전, 유지관리, 경관저해 요인의 제거·경감, 색채경관 -건축물, 마감재, 지붕재료, 조명, 옥외광고물 등 시설물가이드라인 : 도로, 하천, 농업시설
차이점	<ul style="list-style-type: none"> 도시전체의 주요 경관계획수립 도시경관을 위한 디자인 가이드라인 제시 	<ul style="list-style-type: none"> 커뮤니티 활성화 및 농촌경관 요소별 경관형성계획수립 사업 연계한 가이드라인(시물레이션)제시 경관사업의 지정 및 내용 검토 -테마가로, 쉼터, 지역특화, 수변공원, 꽃길 등 경관조례 제정 또는 경관협정 체결 등 경관지구의 지정 및 관리에 관한 사항 주민 및 행정기관의 경관 유지·관리방안 및 관리체계 구축 등 재원조달 및 단계적 추진계획 -경관개선 및 유지관리의 재원조달 방안 -단계별 추진계획 : 지붕·담장정비, 폐가철거 등
경관 실천계획	<ul style="list-style-type: none"> 경관관련 법제도 정비 및 연계방안 수립 -경관관련지구와의 연계방안(미관지구, 경관지구, 지구단위계획구역의 경관심의운영방안 제시) -경관사업 선정 및 경관협정 체결 행정 및 운용조직의 정비 -경관위원회와 경관자문단의 운영 및 행정조직 정비 경관사업 추진제안 및 특별과업 시행계획 수립 -경관디자인조례 개정(안) 제시 	<ul style="list-style-type: none"> 경관사업의 지정 및 내용 검토 -테마가로, 쉼터, 지역특화, 수변공원, 꽃길 등 경관조례 제정 또는 경관협정 체결 등 경관지구의 지정 및 관리에 관한 사항 주민 및 행정기관의 경관 유지·관리방안 및 관리체계 구축 등 재원조달 및 단계적 추진계획 -경관개선 및 유지관리의 재원조달 방안 -단계별 추진계획 : 지붕·담장정비, 폐가철거 등

<표 3-15> 도시경관계획과 농촌경관계획 비교

업무구분	도시경관계획 (시흥시 도시경관기본계획을 중심으로)	농촌경관계획 (양산 배내골권역 경관형성계획을 중심으로)
차이점	<ul style="list-style-type: none"> 미관지구, 경관지구와의 연계방안 모색 경관위원회운영 및 경관조례(안)제시 	<ul style="list-style-type: none"> 농촌마을사업과 연계한 경관사업 지정 재원조달방안 수립

3.2.2 신규단지조성형 사례분석

- 지구경관계획 및 전원마을 경관계획 사례를 통한 비교분석
- 과업의 목적 측면에서 볼 때, 지구경관계획은 개발사업을 통한 경관형성 및 관리에 중점을 둔 반면 전원마을 경관계획에서는 기존 자연경관자원 발굴 및 경관형성 테마활용에 중점을 둠
- 과업의 범위 측면에서 볼 때, 지구경관계획은 대규모, 전원마을 경관계획은 소규모에 중점을 둠
- 기본방향 및 경관목표 설정 측면에서 볼 때, 지구경관계획과 전원마을 경관계획 모두 각 지역 특성 적용에 중점을 둠
- 경관자원 및 특성분석 측면에서 볼 때, 지구경관계획은 개발대상지의 이미지를 향상시킬 수 있는 경관지침 제시에 중점을 둔 반면 전원마을 경관계획에서는 농촌이미지 확립 및 실천적 계획의 수립, 단위경관계획이면서 농촌마을종합개발사업과 연계에 중점을 둠
- 경관기본구상 측면에서 볼 때, 지구경관계획은 개발대상지 전체의 경관기본구상에 중점을 두는 반면 전원마을 경관계획에서는 소규모 마을단위의 경관기본구상에 중점을 둠
- 경관기본계획 측면에서 볼 때, 지구경관계획은 개발대상지 전체의 경관을 위한 가이드라인 제시에 중점을 둔 반면 전원마을 경관계획에서는 커뮤니티활성화 및 개별사업과 연계한 가이드라인 제시에 중점을 둠
- 경관실천계획 측면에서 볼 때, 지구경관계획은 지구단위계획구역의 경관심의 운영방안 제시에 중점을 두는 반면, 전원마을 경관계획에서는 주민 및 행정기관의 경관유지·관리방안 체계구축에 중점을 둠

<표 3-16> 신규단지조성형 경관계획 비교고찰

업무구분	지구경관계획 (오창과학산업단지 경관계획을 중심으로)	전원마을 경관계획 (금천전원마을 경관형성계획을 중심으로)
과업의 목적	<ul style="list-style-type: none"> 안전하고 쾌적하며 아름다운 도시경관형성 지구단위계획을 통해 도시경관형성의 기본방향과 전략개발, 경관형성 및 경관관리 방안 모색 	<ul style="list-style-type: none"> ‘정체성과 장소성이 표현된 풍요로운 생활환경 조성 ‘자연을 담은 녹색전원마을’ 만들기 ‘생활 속에 쉽고 향기가 있는 전원마을’ 만들기
차이점	<ul style="list-style-type: none"> 개발사업을 통한 경관형성 및 관리 	<ul style="list-style-type: none"> 기존 자연경관자원 발굴 및 경관형성 테마활용
과업의 범위	<ul style="list-style-type: none"> 공간적범위 : 총부 청원군 오창읍, 옥산면 일원 (9,450,411.4㎡) (지구단위계획구역 : 3,610,336.1㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> 공간적범위 : 전남 나주시 금천면 석전리 산 93-8번지 일원 (77,745㎡)
차이점	<ul style="list-style-type: none"> 대규모 	<ul style="list-style-type: none"> 소규모
기본방향 및 경관목표 설정	<ul style="list-style-type: none"> 계획의 배경 및 범위 설정 계획목표 및 방향 설정 	<ul style="list-style-type: none"> 경관계획의 기본방향 및 목표설정
차이점	<ul style="list-style-type: none"> 각 지역 특성 적용 	<ul style="list-style-type: none"> 각 지역 특성 적용
경관자원 및 특성분석	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 일반현황분석 <ul style="list-style-type: none"> - 자연환경현황 : 표고, 경사 등 - 인문환경현황 : 토지피복, 용도지역, 도로, 수계 등 경관자원현황 <ul style="list-style-type: none"> - 자연경관 : 산지 및 녹지, 수변경관 등 - 인공경관 : 역사, 지구, 가로경관 등 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 일반현황분석 <ul style="list-style-type: none"> - 자연환경현황 : 위치, 지형지세, 수계 및 하천 등 - 인문환경현황 : 교통, 인구, 토지이용, 역사문화 등 경관현황분석 <ul style="list-style-type: none"> - 대상지 인근 경관분석 : 조망권분석 - 대상지 내 경관분석 : 자연경관요소, 경관축 - 대상지 주변 색채분석 : 원지색채조사 관련계획분석 <ul style="list-style-type: none"> - 상위계획 및 관련법규 관련사태분석 <ul style="list-style-type: none"> - 단지계획 사례분석 - 경관색채 연구사례분석 수요자분석 <ul style="list-style-type: none"> - 수요자 특성분석 : 주민의식조사
차이점	<ul style="list-style-type: none"> 개발대상지의 이미지 향상시킬 수 있는 경관지침제시 지구전체 경관계획 	<ul style="list-style-type: none"> 농촌이미지 확립 및 실천적 계획수립 단위경관계획이면서 농촌마을종합개발사업과 연계
경관 기본구상	<ul style="list-style-type: none"> 기본방향 및 목표 설정 기본구상 	<ul style="list-style-type: none"> 경관계획의 목표 설정 경관계획 테마 설정

<표 3-16> 신규단지조성형 경관계획 비교고찰

업무구분	지구경관계획 (오창과학산업단지 경관계획을 중심으로)	전원마을 경관계획 (금천전원마을 경관형성계획 중심으로)
	- 조망점, 조망축, 스카이라인구상 - 경관권역설정	- 디자인모티브 - 경관가이드라인 구상
차이점	• 개발대상지 전체의 경관기본구상 • 조망점 선정에 따른 시뮬레이션 경관계획 - 조망점 및 조망거리 선정 • 공공부분 경관계획 - 공원녹지계획 : 근린공원, 어린이공원, 경관녹지, 완충녹지 등 - 오픈스페이스계획 : 광장, 공공공지, 가로경관 등 - 가로시설물계획 : 안내표지시설, 휴식시설, 위생시설 - 행정기관 공공시설 : 형태 및 외관, 외부공간, 커뮤니티 공간 • 민간부분 경관계획 - 용지별 경관계획 : 배치, 형태 및 외관, 외부공간 등 - 경관색채계획 : 용도별 건축물 색채계획	• 소규모 마을단위의 경관기본구상 • 단지계획 - 토지이용계획 : 공원녹지계획, 동선계획, 택지분할 등 - 단지경관계획 : 녹지축, 수경축, 통경축, 스카이라인 등 • 건축계획 - 배치계획, 평면계획, 입면계획 • 색채계획 - 경관색채계획 • 조경·시설물계획 - 외부공간계획 - 주요공간계획 - 부문별계획 : 식재, 시설물, 포장, 커뮤니티, 주택정원, SIGN, 하수처리시설, 사면녹지, 유지관리계획 등
경관 기본계획		
차이점	• 개발대상지 전체의 경관을 위한 가이드라인 제시	• 커뮤니티활성화 및 개별사업과 연계한 가이드라인제시
경관 실천계획	• 공공부분 시행지침 • 민간부분 시행지침	• 경관형성 실행방안 • 경관관리 방안
차이점	• 지구단위계획구역의 경관심의 운영방안 제시	• 주민 및 행정기관의 경관유지·관리 방안 체계구축

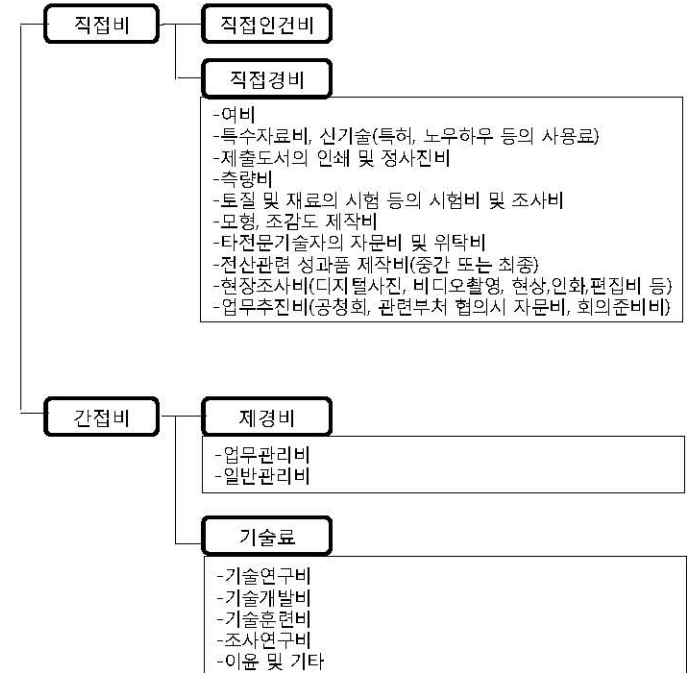
3.3 경관계획 수립대가 실태분석

3.3.1 국토개발 품셈의 경관계획 대가 산정기준 검토

1) 품셈 체계

■ 품산정 기준

- 국토개발계획 표준 품셈은 계획수립과업의 대가기준을 크게 직접비와 간접비로 구분하고 직접비는 직접인건비와 직접 경비로 간접비는 제경비와 기술료로 구분함



<그림 3-10> 지역 및 도시계획과 조경 및 관광레저계획 업무의 품셈 체계

• 직접비

- 직접인건비

- 직접인건비와 합은 해당 업무에 직접 종사하는 기술자의 급료, 제수당, 상여금, 퇴직적립금, 산재보험금 등을 포함한 금액
- 직접인건비는 각 업무별로 직접 종사하는 기술자의 소요인력을 해당 업무별로 정한 표준업무의 분류 및 표준업무 품산정의 원단위에 보정 계수를 곱하여 산정하고, 산정된 기술자의 등급별 소요인력과 노임단가를 곱하여 산정

- 직접경비는 당해 업무수행에 직접 필요한 여비, 특수자료비(특허, 노우하우 등의 사용료), 제출도서의 인쇄 및 청사진비, 측량비 등의 시험비 및 조사비, 모형, 조감도 제작비, 타전문기술자의 자문비, 또는 위탁비와 현장 운영비, 전산관련 성과품제작비, 현장조사비, 업무 추진비(공청회, 관련부처 협의시 자문비, 회의(협의)준비비) 등을 포함한 것으로써 실비 계산

• 간접비

- 제경비는 직접비에 포함되지 아니하는 비용으로서 업무관리비, 일반관리비 등의 간접비를 말하며, 임원, 서무, 경리직원 등의 급여, 사무실비, 광열수도비, 사무용 소모품비, 비품비, 기계기구의 수선 및 상가비, 통신운반비, 업무추진 관련 자체 회의비, 공과금, 영입활동비용 등을 포함
- 기술료는 엔지니어링 활동주체가 개발 보유한 기술의 사용 및 기술축적을 위한 대가로서 기술연구비, 기술개발비, 기술훈련비, 조사연구비 및 이윤 등을 포함

2) 표준품 산정내역

■ 도시경관계획

- 경관계획수립업무에 대해 표준단위업무분류와 이에 따른 직접인력 소요작업량을 제시하고 있으며, 직접인건비 등을 포함한 품셈체계는 '엔지니어링사업대가의 기준'을 적용함
- 도시경관계획 표준품 구성내역은 크게 직접비와 간접비로 구분
- 직접비의 경우 직접인건비와 직접경비로 구분되며 직접인건비는 경관현황조사·분석, 경관종합분석 및 과제도출, 도시경관구상, 부

문별 경관계획 등의 내용을 포함함

- 간접비의 경우 제경비와 기술료로 구분

<표 3-17> 도시경관계획 표준품 구성내역

종 별		내 용	단 위
직접비	직접인건비	1. 경관현황조사·분석 2. 경관종합분석 및 과제도출 3. 도시경관구상 4. 부문별 경관계획 5. 경관계획 시행전략 6. 도시관리계획 반영 7. 성과품작성	인·일 " " " " " "
	직접경비		식
간접비	제 경 비	(직접인건비)×120%	"
	기 술 료	(직접인건비+제경비) ×30%	"

■ 지구경관계획

- 지구경관계획 표준품 구성내역은 도시경관계획 표준품 구성내역과 마찬가지로 직접비와 간접비로 구분

<표 3-18> 지구경관계획 표준품 구성내역

종 별		내 용	단 위
직접비	직접인건비	1. 경관현황조사·분석 2. 경관종합분석 및 과제도출 3. 지구경관기본구상 4. 부문별 경관계획 5. 경관계획 시행전략 6. 경관시뮬레이션 구상 7. 성과품작성	인·일 " " " " " "
	직접경비		식
간접비	제 경 비	(직접인건비)×120%	"
	기 술 료	(직접인건비+제경비) ×30%	"

- 직접비의 직접인건비는 경관현황조사·분석, 지구경관기본구상, 경관계획 시행전략, 경관시뮬레이션 구상, 성과품 작성 등의 내용을 포함
- 간접비의 경우 도시경관계획 표준품 구성내역과 동일함

3) 표준품의 보정계수

- 기준인구(면적)와 계획인구(면적)의 차이에 따른 품산정은 아래의 수정식에 따라 기준인구(면적)의 소요작업량을 수정하여 산정
 - 도시경관계획
 소요작업량 = 기준인구 소요작업량 × 인구보정계수(α)
 - 지구경관계획
 소요작업량 = 기준면적 소요작업량 × 면적보정계수(β) × 난이도보정계수(γ)
- 인구의 대소에 대한 작업량 보정계수 산정
 - 도시의 계획인구가 기준인구를 초과하거나 못 미치는 경우, 지구경관계획의 계획면적이 기준 면적을 초과하거나 못 미치는 경우의 직접인력 소요작업량의 산정을 위한 보정계수는 다음의 식에 의해 산정

$$\alpha = \left(\frac{\text{계획인구}}{\text{기준인구}} \right)^{0.6} = \left(\frac{A}{300,000} \right)^{0.6}$$

α = 보정계수
A = 계획인구(인)

<표 3-19> 도시경관계획 단위 인구규모별 보정계수

계획인구(만인)	보정계수(α)	계획인구(만인)	보정계수(α)
10	0.517	100	2.059
15	0.660	120	2.297
20	0.784	150	2.627
30	1.000	200	3.121
50	1.359	400	4.731
70	1.663	500	5.409

주: 계획인구가 10만인에 미달할 때에는 인구10만인으로 산정한다.

- 면적의 대소에 대한 작업량 보정계수 산정

$$\beta = \left(\frac{\text{계획면적}}{\text{기준면적}} \right)^{0.6} = \left(\frac{A}{10} \right)^{0.6}$$

β = 보정계수
A = 계획면적(만㎡)

<표 3-20> 지구경관계획 단위 면적별 보정계수

계획면적(만㎡)	보정계수(β)	계획면적(만㎡)	보정계수(β)
3.0	0.486	70.0	3.214
5.0	0.660	75.0	3.350
10.0	1.000	80.0	3.482
15.0	1.275	90.0	3.737
16.5	1.350	100.0	3.981
20.0	1.516	132.0	4.703
25.0	1.733	150.0	5.078
30.0	1.933	165.0	5.376
33.0	2.047	200.0	6.034
40.0	2.297	231.0	6.579
50.0	2.627	264.0	7.128
60.0	2.930	300.0	7.696
66.0	3.103	330.0	8.149

주: 계획면적이 3만㎡에 미달할 때에는 3만㎡으로 산정한다.

- 자연형의 경우, 난이도보정계수는 1.0이며, 자연경관지구, 수변경관지구로 구분
- 복합형의 경우, 난이도보정계수는 1.5이며, 조망권 경관지구로 구분
- 시가지형의 경우, 난이도보정계수는 2.0이며, 전통경관지구, 시가지경관지구로 구분

<표 3-21> 지구특성에 따른 할증율

구분	난이도보정계수(γ)	지구구분
자연형	1.0	자연경관지구, 수변경관지구
복합형	1.5	조망권경관지구
시가지형	2.0	전통경관지구, 시가지경관지구

4) 표준 단위 업무분류와 원단위

■ 도시경관계획

- 도시경관계획은 7단계로 나뉘는데 경관현황조사·분석에서는 83인·일, 경관종합분석 및 과제도출단계에서는 22인·일이 참여해야 함
- 도시경관구상단계에서는 73인·일, 부분별 경관계획에서는 510인·일 등 단계별로 필요한 기술자 수 기준이 마련되어 있음
- 도시경관계획 수립업무에 있어서 기술자 등급별 소요인력은 기술사 37인·일, 특급기술자 67인·일, 고급기술자 154인·일, 중급기술자, 208인·일, 초급기술자 243인·일, 보조원 271인·일 등 총 980인·일이 참여해야 할 것으로 설정됨

<표 3-22> 직능별 직접인력 소요작업량(인구 30만인 기준)

업 무 내 용	기 술 자 (인)					
	기술사	특 급	고 급	중 급	초 급	보조원
1. 경관현황조사·분석	3.0	4.0	9.0	16.0	21.0	30.0
2. 경관종합분석 및 과제도출	1.0	2.0	3.0	4.0	6.0	6.0
3. 도시경관구상	3.0	4.0	6.0	10.0	20.0	30.0
4. 부분별 경관계획	20.0	40.0	100.0	110.0	120.0	120.0
5. 경관계획 시행전략	5.0	10.0	20.0	40.0	40.0	40.0
6. 도시관리계획반영	3.0	4.0	9.0	16.0	21.0	30.0
7. 성과품작성	2.0	3.0	7.0	12.0	15.0	15.0
계	37.0	67.0	154.0	208.0	243.0	271.0

■ 지구경관계획

- 지구경관계획은 도시경관계획과 마찬가지로 7단계로 나뉘는데 경관현황조사·분석에서 27.5인·일, 경관종합분석 및 과제도출에서 16.6인·일이 참여해야 할 것으로 설정됨
- 지구경관기본구상단계에서는 59.5인·일, 부분별 경관계획단계에서는 555인·일 등 단계별로 필요로 하는 기술자 수의 기준이 설정

되어 있음

- 지구경관계획 수립업무에 있어서 기술자 등급별로 소요인력은 기술사 36.6인·일, 특급기술자 70인·일, 고급기술자 141.5인·일, 중급기술자 169인·일, 초급기술자 192인·일, 보조원 202인·일 등 총 811.1인·일이 참여해야 할 것으로 설정됨

<표 3-23> 직능별 직접인력 소요작업량(면적 10만㎡ 기준)

업 무 내 용	기 술 자 (인)					
	기술사	특 급	고 급	중 급	초 급	보조원
1. 경관현황조사·분석	1.0	1.5	3.0	5.0	7.0	10.0
2. 경관종합분석 및 과제도출	0.6	1.0	2.0	3.0	5.0	5.0
3. 지구경관기본구상	2.0	3.0	6.5	11.0	15.0	22.0
4. 부분별 경관계획	20.0	45.0	110.0	120.0	130.0	130.0
5. 경관계획 시행전략	1.0	1.5	3.0	5.0	7.0	10.0
6. 경관시뮬레이션 구상	10.0	15.0	10.0	13.0	13.0	10.0
7. 성과품작성	2.0	3.0	7.0	12.0	15.0	15.0
계	36.6	70.0	141.5	169.0	192.0	202.0

5) 직접인력비 산정기준

- 기술자 등급구분 및 자격기준을 보면 기술사는 기술사 자격증을 보유하여야 하며, 특급기술자의 경우 기사 10년 이상, 산업기사 13년 이상의 자격 요건을 갖추어야 함
- 고급기술자의 경우 기사 7년 이상, 산업기사 10년 이상이어야 하며, 중급기술자는 기사 4년 이상, 산업기사 7년 이상의 자격요건을 갖추어야 함
- 고급기능사의 경우, 기능장, 산업기사 4년 이상, 기능사 7년 이상, 기능사보 10년 이상의 자격요건 및 기준을 갖추어야 함

<표 3-24>기술자 등급구분 및 자격기준

구 분	기술자격 및 경험기준	학력 및 경험기준
기술사	기술사	
특급기술자	기사 10년 이상 산업기사 13년 이상	박사 3년이상, 석사 9년이상, 학사 12년이상, 전문대졸 15년이상
고급기술자	기사 7년 이상 산업기사 10년 이상	박사, 석사 6년이상, 학사 9년이상, 전문대졸 12년이상, 고졸 15년이상
중급기술자	기사 4년 이상 산업기사 7년 이상	3년이상, 학사 6년이상, 전문대졸 9년이상, 고 졸 12년 이상
초급기술자	기사, 산업기사	석사, 학사, 전문대졸, 고졸 3년 이상
고급기능사	기능장, 산업기사 4년 이상, 기능사 7년이상, 기능사보 10년이상	기능대졸 4년 이상, 전문대졸 4년 이상, 고졸 7년 이상, 직업훈련기관의 교육이수후 7년이 상, 기능실기시험 합격자, 기타 5년 이상
중급기능사	산업기사, 기능사 3년 이상, 기능사보 5년이 상	기능대졸, 전문대졸, 고졸 3년 후 5년 이상, 직업훈련기관 교육이수후 5년이상, 기능실기 시험 합격자, 기타 5년 이상
초급기능사	기능사, 기능사보	고졸, 직업훈련기관의 교육이수자, 기능실기 시험 합격자, 기타 5년 이상

- 기술자 등급별 노임단가 적용기준을 보면, 2009년 기준으로 기술사의 인건비기준단가는 296,530원임
- 특급기술자의 경우 234,433원, 고급기술자 189,895원, 중급기술자 162,228원 등으로 나타남

<표 3-25>기술자 등급별 노임단가 적용기준(단위: 원, 2009년 기준)

구 분	인건비기준단가
기술사	296,530
특급기술자	234,433
고급기술자	189,895
중급기술자	162,228
초급기술자	120,491
고급기능사	130,396
중급기능사	120,811
초급기능사	95,576

*보조원은 중급기능사 단가 적용

6) 업무별 엔지니어링 사업대가 적용방법

- 적용기준
- 업무별로 보면, 제경비는 직접인건비의 120%로 모두 동일함
- 취락지구 개발계획의 기술료는 제경비의 25%이며, 지구단위계획은 제경비의 30%임
- 도시계획기초조사의 기술료는 제경비의 20%, 도시경관계획 30%, 공원녹지기본계획 30%, 개발사업타당성 조사분석업무는 25%임

<표 3-26> 직능별 업무별 엔지니어링 사업대가 적용방법(발취,%)

업무구분	제경비(원)	기술료(원)
취락지구 개발계획	A×120	(A+제경비)×25
지구단위계획	A×120	(A+제경비)×30
도시계획기초조사	A×120	(A+제경비)×20
도시경관계획	A×120	(A+제경비)×30
공원녹지기본계획	A×120	(A+제경비)×30
개발사업타당성 조사분석업무	A×110	(A+제경비)×25

*직접인건비를 "A"라고 할 경우의 사업대가 적용

- 대부분의 업무에서 제경비는 직접인건비의 110% 또는 120%를 적용하고 있음
- 기술료는 직접인건비와 제경비의 20%, 25%, 30%를 적용하고 있음
- 결국 총사업대가는 다음의 표와 같이 6가지 경우로 나누어 볼 수 있음

- 직접인건비를 기준으로 다음과 같이 표현할 수 있음(단위 :%)

$$\begin{aligned}
 & \cdot \text{예, 도시경관계획 사업대가} = \text{직접인건비(A)} + \text{제경비} + \text{기술료} \\
 & = \text{직접인건비(A)} + (\text{직접인건비(A)} \times 120) + \text{기술료} \\
 & = \text{직접인건비(A)}(100 + 120) + \text{기술료} \\
 & = \text{직접인건비(A)}(100 + 120) + \text{직접인건(A)} \\
 & \quad (100 + 120) \times 30 \\
 & = \text{직접인건비(A)}(100 + 120) \times (100 + 30) \\
 & = \text{직접인건비(A)} \times 286
 \end{aligned}$$

<표 3-27> 제경비와 기술료비율 변화에 따른 직접인건비 대비 사업대가
단위 : %

	20	25	30
110	252.0	262.5	273.0
120	264.0	275.0	286.0

7) 엔지니어링 대가기준 · 적용에 따른 대가

- 도시경관계획의 직접비는 152백만원으로 사업대가의 35%를 차지하며, 간접비는 282백만원으로 사업대가의 65%를 차지함
- 지구경관계획의 직접비는 129백만원으로 사업대가의 35%를 차지하며, 간접비는 240백만원으로 사업대가의 65%를 차지함

<표 3-28> 도시경관계획과 지구경관계획 기준 사업대가

		도시경관계획(30만인)		지구경관계획(10만㎡)	
		금액(원)	비율(%)	금액(원)	비율(%)
직접비	인건비	151,684,969	35	129,088,077	35
	기술사	10,971,610	2.5	10,852,998	2.9
	특급기술자	15,707,011	3.6	16,410,310	4.4
	고급기술자	29,243,830	6.7	26,870,143	7.3
	중급기술자	33,743,424	7.8	27,416,532	7.4
	초급기술자	29,279,313	6.7	23,134,272	6.3
	보조원	32,739,781	7.5	24,403,822	6.6
간접비		282,134,042	65.0	240,103,822	65.0
	제경비	182,021,963	42.0	154,905,692	42.0
	기술료	100,112,080	23.1	85,198,130	23.1
합계		433,819,011	100	369,191,899	100

* 직접경비는 별도로 산정

3.3.2 농어촌경관계획 수립대가 실태분석

- 2009년도 농촌마을 종합개발사업과, 전원마을 농어촌뉴타운 조성사업, 농공단지 조성사업의 대가현황을 분석
- 농촌마을종합개발사업의 경우 100ha 미만은 대가 100백만원, 100~200ha미만은 130백만원, 200ha이상은 150백만원임

<표 3-29> 농촌마을종합개발사업('09년도)

규모별	100ha 미만	100~200ha미만	200ha 이상
대 가	100백만원	130백만원	150백만원

- 전원마을 · 농어촌뉴타운조성사업의 경우 5ha미만 90백만원, 5~10ha 미만은 110백만원, 10ha이상은 130백만원임

<표 3-30> 전원마을 농어촌뉴타운조성사업('09년도)

규모별	5ha 미만	5~10ha미만	10ha 이상
대 가	90백만원	110백만원	130백만원

- 농공단지조성사업은 10ha 미만일 경우 110백만원, 10~20ha 미만은 130백만원, 20ha이상은 150백만원임

<표 3-31> 농공단지조성사업('09년도)

규모별	10ha 미만	10~20ha 미만	20ha 이상
대 가	110백만원	130백만원	150백만원

3.3.3 국토기법표준품셈을 적용한 농어촌경관계획 수립대가

■ 적용기준 설정

- '04 ~ '08년까지 개발기본계획이 수립된 168개 권역의 평균면적(거점면 제외)은 2,269ha이며, 평균 인구수는 1,000명
 - 면적은 최소 190ha(곡성 돌실권역) 최대 10,245ha(삼척 신선권역)
- 농어촌경관계획수립의 대상이 되는 권역별 평균면적(임야 및 농지면적을 제외한)은 다음 표에서 보는 바와 같이 131ha 임

<표 3-32> 권역별 마을수와 경관계획수립 대상 평균면적

	년도	'04	'05	'06	'07	'08	합계	평균
전체	권역	36	40	20	36	36	132	34
	평균(ha)	91	159	146	136	121	653	131
면적 1ha 이하 권역		4	4	1	7	6	22	4.4
1 ha 이하 제외	권역	32	36	19	29	30	110	29.2
	평균(ha)	102	177	155	170	145	749	150

- 이 중 경관계획수립대상 면적이 1ha 이하인 권역은 경관계획을 수립한 132개 권역 중 22개 권역으로 매년 평균 4.4개 권역의 경관계획수립대상 면적이 1ha 이하로 나타남
- 1ha(약 3,300평)은 단일 건물, 혹은 몇 개의 건물이 설치된 부지정도의 규모로서 하나의 마을단위의 규모에도 미치지 못함
 - 이는 권역을 대상으로 한 경관계획이라기보다는 몇 개 필지, 또는 건축물이나 공작물을 대상으로 한 것으로 추정됨
- 또한 전체 계획면적에 비해서도 극히 작은 비율로서 경관계획수립의 효과를 기대하기 곤란함
- 따라서, 1ha 이하의 수립 대상을 제외한 권역의 면적을 대상으로 기준값을 도출하는 것이 바람직 함.
- 1ha 이하의 경관계획 수립 권역을 제외한 권역은 총 110개이며, 이 권역의 평균 경관계획수립 면적은 150ha로, 이 규모를 농어촌 경관계획수립시 기준면적으로 활용함

<표 3-33> 1ha 이하의 경관계획수립 권역

시군	권역	위치	계획면적
안성	강촌	안성시 삼죽면 강촌리	892
연천	초성	연천군 청산면 초성리	880
인제	용대	인제군 북면 용대리	2,114
합양	이전	합양군 안의면 이전리	910
여주	하품	여주군 산북면 하품리	2,287
제천	용두산	제천시 송학면 포전리	2,974
서천	길산	서천군 마서면 신포리	649
곡성	돌실	곡성군 석곡면 석곡리	190
괴산	잡은	괴산군 칠성면 읍원리 외2	3,287
고창군	반암	아산면 반암리	849
진도군	소포	지산면 소포리 외 1개리	945
경주시	남산	내남면 용장리 외 1개리	664
김천시	직지	대항면 향천리 외 1개리	1,912
군위군	한밭고을	부계면 대울리 외 2개리	2,814
남해군	강진만	설천면 비란리 외 3개리	976
양산시	배내골	원동면 영포리외 3개리	8,735
울주	치슬평	두동면 만화리 외1개리	822
여주	강 천	강천면 부평리 외2개리	2,659
완도	신 학	군외면 원동리 외2개리	1,336
곡성	송 전	입면 송전리 외1개리	269
장흥	정남진	관산읍 신동리 외1개리	794
남해	꽃 내	삼동면 금송리 외1개리	886

■ 도시경관계획 대가기준 적용시의 농어촌경관계획의 대가

- 도시경관계획은 인구를 기준(30만 인)으로 보정계수를 적용함
- 농촌마을의 평균 인구 1,000인을 보정계수 산식에 대입하여 보정계수 산출
 - $a = \left(\frac{\text{계획인구}}{\text{기준인구}} \right)^{0.6} = \left(\frac{A}{300,000} \right)^{0.6}$
 - A에 농촌마을의 평균인구인 1,000인을 대입할 경우는 보정계수가 0.0326으로 극히 작으나, 10만인 이하의 경우는 10만인으로 산정하여 야 하기 때문에 0.5173을 적용함
- 따라서 도시경관계획(10만인 기준)대가기준은 417백만원이며 농촌 경관계획의 대가는 224백만원으로 나타남(직접경비 제외)

■ 지구경관계획 대가기준 적용시의 농어촌경관계획의 대가

- 지구경관계획은 면적을 기준(10만㎡)으로 보정계수를 적용함
- 농촌마을의 평균 면적 150ha를 보정계수 산식에 대입하여 보정계수 산출

$$\beta = \left(\frac{\text{계획면적}}{\text{기준면적}} \right)^{0.6} = \left(\frac{A}{10} \right)^{0.6}$$

β = 보정계수 A = 계획면적(만㎡)

- A에 농촌마을의 평균 면적인 150ha를 대입하면, 보정계수는 5.078로 매우 커짐

- 지구특성을 자연형으로 가정하여 난이도 보정계수를 1.0으로 적용
- 따라서 지구경관계획(10만㎡)의 대가기준은 354백만원이나, 농촌경관계획의 대가는 1,798백만원으로 나타남(직접경비 제외)

■ 국토개발표준 품셈 적용시의 시사점

- 도시경관계획의 대가기준을 농촌경관계획에 적용할 경우 인구를 기준으로 적용되므로 기준인구인 10만인 이하의 경우는 10만인을 적용하게 되어 보정계수는 대부분 0.5173을 적용하게 됨
- 농촌마을의 경우 인구가 10만인을 초과할 경우는 거의 없으므로, 도시경관계획 대가기준을 적용할 경우, 모든 농촌경관계획의 대가 기준은 항상 224백만원으로 고정될 수밖에 없음
- 지구경관계획의 대가기준을 농촌경관계획에 적용할 경우에는 대부분의 농촌경관계획 대상구역의 면적이 지구경관계획의 기준인 10ha을 초과하게 되므로 경관계획의 대가기준인 355백만원을 초과하게 될 가능성이 큼
- 농촌마을 경관계획수립대상의 평균면적이 150ha임을 감안할 때 지구경관계획 기준면적의 15배 이상의 면적이 경관계획 수립 대상이 되며, 이 경우 농촌경관계획의 대가기준은 지구경관계획 대가기준의 5.0배 이상으로 나타남
- 즉, 인구를 기준으로 한 도시경관계획 대가기준이나, 면적을 기준으로 한 지구경관계획의 대가기준을 그대로 농촌경관계획 대가기준에 적용하기에는 부적절하며, 적절한 조정이 필요함

농어촌 경관계획 수립 대가기준 정립에 관한 연구

**농어촌경관계획
조사품 기준도출**

4.1 현황 및 자원조사내용 분석

4.1.1 농어촌경관계획 작성기준

1) 계획수립 대상지역

- 농촌지역의 전부 또는 일부를 대상으로 수립 가능함

시·군·면 단위 등 넓은 면적의 종합적 경관계획	· 지역 전체의 경관보전·형성·관리를 위해 해당 지역의 중장기 발전계획 등과 연계하여 경관계획에 대한 방향과 목표 제시
권역, 지구, 마을단위 등 소규모 지역의 경관계획	· 구체적 관련사업 또는 대상지의 경관보전·형성·관리의 실행을 전제로 하는 세부적 경관계획 수립

2) 농촌경관계획 작성기준

- 계획대상지의 규모와 계획의 위계에 따라 수립 가능
- 시·군, 면단위 등 넓은 면적의 종합적 경관계획 수립시 지역 전체의 경관보전·형성·관리를 위해 해당 지역의 중장기 발전계획 등과 연계하여 경관계획에 대한 방향과 목표를 제시하는 것이 바람직
- 권역, 지구, 마을단위 등 소규모 지역의 경관계획 수립시 구체적 관련사업 또는 대상지의 경관보전·형성·관리의 실행을 전제로 하는 세부적 경관계획 수립

4.1.2 경관현황 및 자원조사 내용

1) 주요 항목의 구성

■ 국토개발표준 품셈

- 국토개발 표준 품셈에서는 도시경관계획 수립시 경관현황조사분석 단계에서 수행하여야 할 주요 내용항목으로 다음의 세 가지를 제시하고 있음
 - 상위계획 및 관련계획 검토
 - 경관현황 자료 수집 및 조사
 - 경관문제 및 잠재력 분석
- 품셈은 직접인건비를 산정하는 7단계의 내용항목을 설정함에 있어서 이 세 가지 주요 항목 중에서 '상위계획 및 관련계획 검토'와 '경관현황 자료 수집 및 조사' 항목은 '경관현황조사분석' 단계의 업무를 설정하고 '경관 문제 및 잠재력분석'은 제2단계 '경관 종합분석 및 과제 도출' 과업의 내용항목으로 제시하고 있음

■ 농어촌 경관계획

- 한편 농어촌 경관계획은 주민의식 조사 및 주민 교육이 경관계획 수립 과정에서 매우 중요한 역할을 수행함
- 이에 따라 본 연구에서는 경관현황조사 분석 단계의 과업으로 상위계획 및 관련계획 검토를 포함한 일반 현황 조사분석, 경관현황 조사 분석과 함께 '주민의식 조사 및 국민교육'을 조사분석단계의 업무로 포함시킴
- 현황 및 자원 조사는 '일반현황', '경관현황', '의식조사 및 주민교육' 영역으로 구분하여 진행함
- 일반현황에서는 인문·사회·자연현황, 관련계획 및 국내외사례 등을 조사·분석함
- 경관현황에서는 직접 답사를 통하여 경관요소 및 자원의 특성과 현황을 조사·분석함
- 의식조사 및 주민교육에서는 경관매 작성을 통한 경관의식을 파악하고 주민교육을 실시함

2) 내용 항목별 상세

■ 일반현황

- 일반현황의 주요내용은 다음과 같이 구성되며 문헌자료 분석 등의 내역을 통해 수행함
- 자연환경현황
 - 경사, 표고, 동·식물상, 지구·지역 지정 현황, 식물, 수계 등
- 인문사회현황
 - 위치, 연혁 및 마을유래, 인구, 토지이용, 생활권, 도로, 교통, 상·하수도, 주택, 의료, 교육, 복지, 문화, 주민공동체 현황 등
- 상위 및 관련 법규 검토
 - 주변 개발사업 검토,
 - 상위 및 관련법 및 지침검토
- 상위 및 관련 계획 검토
 - 국토종합개발계획 등
 - 전원마을 조성사업 등
 - 경관법, 경관조례 등
- 유사사례 검토
 - 국내외 농촌경관계획 사례 분석
 - 색채계획 및 축제관련 사례조사

■ 경관현황

- 경관현황조사 분석에 포함되는 내용항목은 매우 다양한 그 실제적 사례들을 살펴보면 다음과 같음
- 유형별 경관현황
 - 자연경관 : 산림녹지경관, 수경관, 공원 등
 - 농어업경관 : 농지경관(경작지, 다락논, 저수지, 염전 등), 생산시설경관(특정 재배지, 창고시설 등)
 - 생활경관 : 생활시설경관(주거지, 정미소, 양조장, 돌담 등), 역사문화경관(전통구조물, 향토자원 등)

<표 4-1> 유형별 경관현황

자연경관	산림녹지경관	해송숲, 갈대밭
	수경관	바다, 모래사장, 갯벌
농어업경관	농지경관	벼, 고구마, 마늘, 콩, 고추, 취나물밭
	어업경관	염전
	생산시설경관	백합시현장
생활경관	생활시설경관	마을회관, 경로당, 펜션
	역사문화경관	별주부전, 성터



<그림 4-1> 농촌마을종합개발사업 별주부권역_경관형성계획

● 부문별 경관현황

- 색채경관 : 자연자원 색채 및 재료, 건축물 색채 및 재료, 지역색채 특성조사 등

생활경관 색채	자연경관 색채	지역 고유 색채
<ul style="list-style-type: none"> · 양식유형은 대부분 펜션 시설물로, 해양레저 문화권역 색채 이미지와 잘 어울리지 않음 · 영도 채도가 지나치게 높은 개관 한옥 지붕은 자연환경과 대비되어 권역의 색채경관을 저해 	<ul style="list-style-type: none"> · 높은 고채도의 선명한 주황색 · 풍부한 해송과 직송으로 사계절 푸른(G계열) 자연경관을 유지 	<ul style="list-style-type: none"> · 소금창고, 염전 등의 지역문화자원 · 개펄, 갯바위, 해송의 줄기 등 자연 자원 · 이들은 저채도, 중명도의 Y계열 이거나 무채색임

<그림 4-2> 농촌마을종합개발사업 별주부권역 경관형성계획_색채경관분석 사례

● 건축물경관 : 노후도, 규모, 지붕형태, 재료, 색채, 양식 등

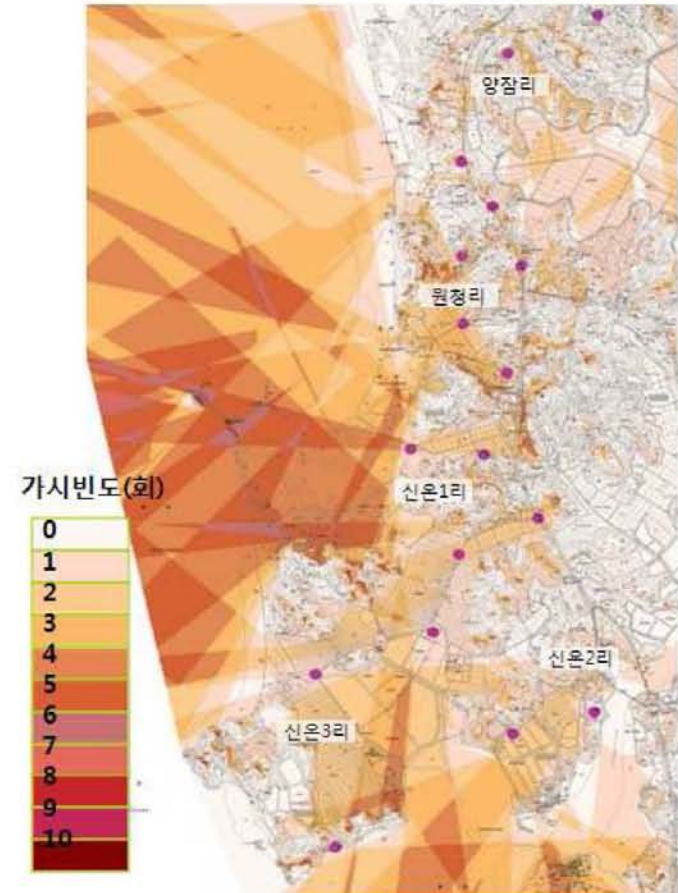
- 외부공간 및 가로경관 : 시설별 외부공간, 마을 내·외부의 도로이용, 가로경관
- 농어업시설물경관
- 기타시설물경관 : 마을 안내시설, 방향 안내판, 버스정거장 등

<p>건축양식과 재료의 혼재</p> <p>적벽돌 평슬래브집, 황토집, 그리고 서양식 목구조의 펜션</p>	
<p>농촌생활양식과 부적합한 평면</p>	
<p>지역성이 반영된 건축</p>	
<p>황토집과 유사토속 건축</p>	

<그림 4-3> 농촌마을종합개발사업 별주부권역 경관형성계획 건축물경관분석사례

● 가시권분석

- 권역 내 주요 자원 및 교차로, 조망점을 중심으로 경관통제점을 선정
- 가시권 분석 결과는 시설물의 규모와 배치, 포드존 설정, 중장기적 경관관리의 기본자료로 활용함
- 가시권분석 사례



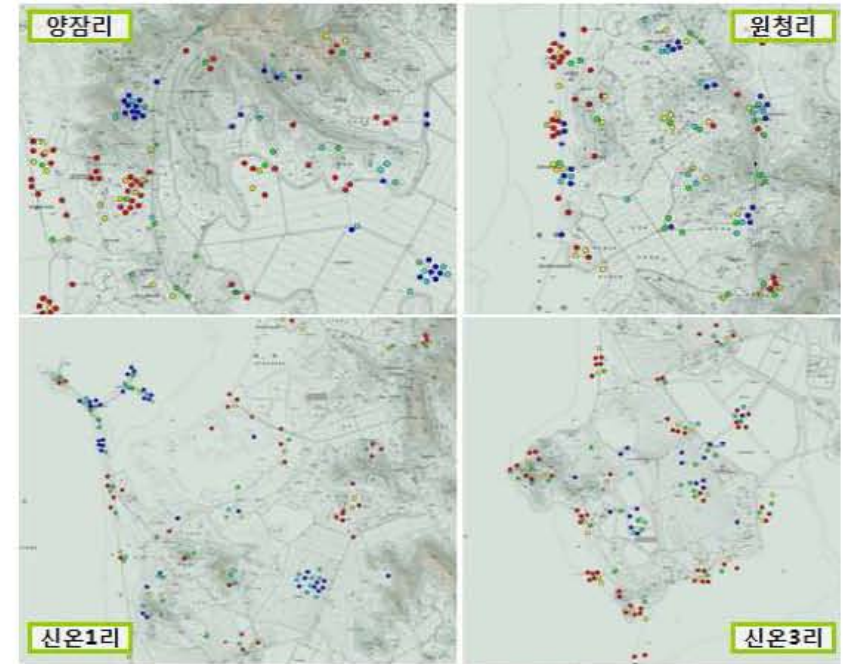
<그림 4-4> 농촌마을종합개발사업_별주부권역 경관형성계획_가시권분석사례

- 경관통제점 17곳을 선정하여 가시권분석 수행
- 해안 및 주요 시설 부지의 가시빈도가 높게 나타남
- 결과적으로 관통제점이 적절하게 선정되었고 대부분의 경관통제점을 포토존으로 활용가능함



■ 의식조사 및 주민교육

- 경관맵 작성 및 경관의식 조사
 - 지역을 가장 잘 아는 주민이 참여하여 주변 경관을 평가함
 - 5점 리커트 척도값을 5개 칼라도트로 표현하고 GIS를 이용하여 개인 별 맵 자료를 중첩하여 결과를 도출함
 - 마을 내·외부 경관현황의 시각적 파악 용이
 - 바닷가 및 바다가 잘 보이는 구릉지, 넓은 경작지, 염전, 예송숲 등을 선호
 - 폐염전, 쓰레기, 비포장도로, 항구 등을 비선호
 - 바닷가, 항구 등은 쓰레기 등 환경 관리현황에 따라 선호도 변화
- 주민교육
 - 계획수립에 따른 자발적인 참여와 계획의 편리를 위한 경관의식 함양
- 이상과 같이 사례를 통하여 경관 현황 조사 분석 단계에서 수행하여야 할 조사 내용을 살펴본 바, 경관조사분석단계에서는 다음의 시행에 주안점을 둘 필요가 있음



<그림 4-5> 농촌마을융합개발사업 별주부권의 경관영상계획_경관맵 작성사례

- 경관특성 : 경관구조, 스카이라인 특성 등
- 경관자원 : 하천, 갯벌, 숲 등 우수경관자원 등
- 색채 및 재료 현황 : 자연자원 색채 및 재료 등
- 건축물 현황 : 주거, 공공, 생산시설 등
- 외부 공간 현황 : 가로경관 현황 등
- 주민경관 의식 조사는 다음의 항목으로 구성함
 - 주민참여 경관 자원 조사
 - 인터뷰 등 경관 의식 조사
 - 기타 경관관련 사업 방향 등

4.2 조사품 산정

4.2.1 조사를 산정의 전제

- 농어촌경관계획의 현황조사분석 업무는 앞에서 살펴본 바와 같이 일반현황, 경관현황, 주민의식 조사 및 주민교육으로 구성됨. 이 중에서 일반현황은 내역을 통해 수행하나 경관현황조사와 주민의식조사 및 주민교육은 경관계획 수립대상지 현장에서 수행하는 외업이 중심이 됨
- 따라서 조사품을 산정하는 데 있어서 그 내용항목은 세 가지로 하되 내업과 외업으로 구분함

4.2.2 경관현황 조사업무 과업일수 산정

■ 농촌마을종합개발사업 경관계획

- 농어촌 경관계획 작성시 필요한 경관현황조사업무 과업일수를 도시경관계획 비교하여 산정

<표 4-2> 도시경관계획지구경관계획의 업무별 소요인력 및 직접인건비

구분	도시경관계획(인구 30만인 기준)			
	소요인력		직접인건비	
	소요인력 (인·일)	비율 (%)	인건비 (백만원)	비율 (%)
경관현황 조사분석	83	8.5	12.3	8.1

- 도시경관계획은 현황조사분석 업무의 소요인력은 각각 83인·일로 설정되어 있음
- 도시경관계획 사례분석 대상인 시흥시 도시경관기본계획에서는 현황조사분석 업무를 다음과 같이 설정하여 수행하였음
 - 경관자원 조사 : 물리적 경관분석, 비물리적 경관분석, 심상적 경관요소 조사분석
 - 선진사례 조사 : 국내외 유사사례조사 및 적용방안 검토

- 시민의식조사 : 경관의식 조사 및 발전방향 조사
- 현황종합분석 : 분석의 종합 및 과제 도출
- 농어촌경관계획은 계획수립대상의 공간적 범위 특성 및 계획내용 및 절차는 도시경관기본계획과 유사하며 계획내용 구성은 지구경관계획과 유사한 특성을 가지고 있음
- 따라서 현황조사항목의 양적 지표는 도시경관계획과 유사하게 설정해야 하는 반면에 질적 수준은 지구경관계획의 부문별 경관형성계획에 활용할 수 있는 수준으로 조사·분석해야 하는 특징이 있음
- 농어촌 지역을 대상으로 지구경관계획에 상응하는 계획수립 수준을 도달하기 위해서는 현황자료 구축에 있어서 상당한 심도와 정도가 요구됨
 - 뿐만 아니라 농어촌지역의 정보기반 구축 수준이 도시지역의 지구경관계획 수립 대상지역에 관한 정보기반 수준보다 현저히 낮을 뿐만 아니라 농어촌지역은 생활 및 생산 양식, 커뮤니티 의식 등에 있어서 도시지역과 상이성이 있으므로 경관현황조사에 있어서 주민 참여 및 협력을 이끌어내는 방식으로 접근할 필요가 있음
- 도시경관계획은 기초 자치단체 관할 행정구역 전체를 계획대상으로 수립하므로 도시기본계획을 수립하는 과정에서 구축한 도시전체 차원의 일반현황들을 활용할 수 있으나, 농어촌경관계획은 도시경관계획 수립대상구역의 일부 지역을 계획수립대상구역으로 설정함에도 불구하고 대상구역의 특성을 고려할 필요가 있음
- 경관계획 수립과정은 경관현황조사분석 → 종합분석 및 과제도출 경관구상 → 부문별 경관계획 → 실행계획 → 성과품 작성 순으로 수행되는데 조사분석 업무의 필요성은 경관현황조사분석 단계에만 국한되는 것이 아님
- 종합분석 및 과제도출 과정은 기초사된 현황 자료의 보완이 필요할 뿐만 아니라 농촌마을종합개발사업 경관계획 등 기존마을 정비형 경관계획의 경우 특히 주민의식에 대한 고려와 주민참여가 요구되는 바 계획대상지 현지보완조사가 요구됨
- 또한 경관구상, 부문별 계획 및 실행계획 단계에서도 구상안 또는 계획안을 작성하는 과정에서 부단한 환류(Feed back)과정이 요구

되는 바, 보완적 현황조사분석 업무가 수반되게 됨

- 따라서 농어촌경관계획의 경관현황조사 업무에 참여해야 하는 소요인력의 과업일수는 도시경관계획에서 제시된 83인·일보다 현저하게 더 많은 범위에서 설정
- 농어촌경관계획 수립시 경관현황 조사분석 단계의 과업일수는 다음과 같이 산정됨

$$\text{과업일수} = U \times (P \times A \times E \times S) \times (D \times I)$$

U : 도시경관계획 과업일수(=83인·일)

P : 인구 보정계수(=0.517)

A : 면적 보정계수(=0.166)

E : 경관요소 보정계수(0.623)

S : 축척 보정계수(=3.830)

D : 농어촌지역 자료수집의 난이도(=2.5)

I : 대면접촉 난이도(=2.5)

- 앞의 식을 활용하여 각 계수값을 적용하면 농어촌경관계획의 경관현황 조사분석 단계의 과업일수는 다음과 같이 107인·일로 산정됨

$$\begin{aligned} \text{과업일수} &= 83 \times (0.517 \times 0.166 \times 0.623 \times 3.83) \times (2.5 \times 2.5) \\ &= 107 \text{인·일} \end{aligned}$$

- 107인·일로 산정된 경관현황조사 과업일수는 일반현황, 경관현황, 주민의식조사 및 주민교육 항목을 모두 포함한 것으로 이것을 구분하여 과업일수를 산정하면 다음과 같음
 - 내역을 통해 수행되는 일반현황에 있어서 지역특성, 상위·관련계획 및 제도 검토 등 경관계획 수립과 관련된 제반 여건을 검토해야 하므로 최소 9인·일이 필요함
 - 경관현황조사 분석 과정에서는 74인·일이, 주민의식조사 및 주민교육 과정에서는 24인·일이 소요되므로 외업의 조사품은 98인·일이 소요됨
 - 농어촌마을 종합개발사업 경관계획은 경관현황 조사분석 과업의 필요한 최소소요 인력 수는 다음과 같음

<표 4-3> 기존마을 정비형 경관계획 경관현황 조사(외업)과업일수

항 목 별	세 부 항 목	과업일수(인)
경관특성	경관구조	3
	스카이라인 특성	3
	산림 등 자연경관 특성	3
	논,밭등 생산경관 특성	3
	생활환경 특성	3
	조망 및 가시권 분석자료	4
	소 계	19
경관자원	하천, 갯벌, 숲 등 우수경관자원	5
	다락논, 저수지, 염전 등 생산경관자원	4
	전통주택, 정비소, 양조장, 돌담 등 생활경관자원	5
	제례, 축제 등 무형의 자원	5
	소 계	19
색채재료현황	자연자원색채 및 재료	3
	건축물색채 및 재료	4
	지역색채 특성조사	3
	소 계	10
건축물현황	주거 건축물	3
	공공 건축물	3
	생산시설 및 기타	3
	건축구법	3
	소 계	12
외부공간현황	시설별 외부공간	4
	마을 내, 외부의 도로이용	3
	가로경관 현황	4
	육외광고물 및 안내시설물	3
	소 계	14
	합 계	74
경관의식조사	주민참여 경관자원조사	16
	인터뷰 등 경관의식 조사	4
	기타 경관관련 사업방향	4
	합 계	24
	총 계	98

■ 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업 경관계획

- 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업 경관계획의 경관현황조사 과업 일수는 기존 마을정비형 경관계획인 농촌마을종합개발계획 경관계획의 특성과 대비하여 보정계수를 산출하여 산정함
- 전원마을·농어촌 뉴타운조성사업경관계획과 농촌마을종합개발사업 경관계획의 경관현황조사 단계에서 고려해야 하는 대표적 요소는 계획대상지의 규모, 인구밀도, 성과품의 축척임
- 계획대상지의 규모는 클수록 과업 소요일수가 증가함. 다만, 과업의 소요일수의 증가치는 국토개발 품셈에서 제시한 0.6을 적용하여 산정함
 - 인구밀도는 이해관계자의 수, 경관계획 수립시 고려해야하는 경관요소의 밀도와 관련이 있음
 - 성과품의 축척은 계획의 정밀도 및 성과품 작성 수준과 관련이 있으며 이것은 현황조사 단계의 과업일수와도 관련됨
- 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업 경관계획 과정은 신규 단지조성형으로서 계획 수립 단계별 환류(feed back)과정이 필요하나 기존마을 정비형 경관계획에 비해 주민참여 비율이 상대적으로 낮으므로 단계별 조사(외업) 과업일수 또는 작게 산정됨
- 종합분석 및 과제도출 과정은 기초사된 현황 자료의 보완이 필요할 뿐만 아니라 신규단지 조성형 경관계획의 경우에도 주민의식에 대한 고려와 주민참여가 요구되는 바 계획대상지 현지보완조사가 요구됨
- 또한 경관구상, 부문별 계획 및 실행계획 단계에서도 구상안 또는 계획안을 작성하는 과정에서 환류(Feed back)과정이 요구되는 바, 보완적 현황조사분석 업무가 수반되게 됨
- 이상과 같은 고려요소를 평가한 바, 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업 경관계획의 경관현황조사 단계 과업소요일수는 농촌마을 종합개발사업 경관계획 경관현황조사 과업의 70.6% 수준이 되는 것으로 평가되며 이를 적용하여 다음과 같이 76인·일로 산정됨

<표 4-4> 전원마을뉴타운 조성사업 경관계획 경관현황조사과업 소요일수 산정을 위한 보정계수

	농촌마을종합개발사업 경관계획	전원마을·농어촌뉴타운 조성사업경관계획	배율
경관 계획 고려 요소	평균면적 (ha) 인구밀도 (인/ha) 성과품의 축척	2,112 0.5 1/3,000 - 1/5,000	8.1 22.3 $(1/1250 \div 1/4,000)^{0.6} = 0.036$
보정계수	-	0.036×9.763×2.010 = 0.706	

전원마을·농어촌뉴타운사업 경관계획 과업 소요일수 = 107인·일 × 0.706
= 76인·일

- 76인·일로 산정된 전원마을·농어촌뉴타운조성사업 경관계획의 경관현황조사과업일수는 내업인 일반현황조사 과업일수가 포함되어 있는 바 일반현황조사 최소 과업일수를 9인·일로 설정하면 외업의 과업일수는 67인·일로서 경관현황조사 과업 54인·일, 주민의식조사과업 13인·일임

<표 4-5> 전원마을·농어촌뉴타운조성사업 경관계획조사(외업) 과업일수

항 목 별	세 부 항 목	과업일수	
기 본 조 사	경관특성	경관구조	2
		스카이라인 특성	2
		산림 등 자연경관 특성	2
		논,밭등 생산경관 특성	2
		생활환경 특성	2
		조망 및 가시권 분석자료	3
		소 계	13
	경관자원	하천, 깎절, 숲 등 우수경관자원	4
		다락논, 저수지, 염전 등 생산경관자원	3
		전통주택, 정비소, 양조장, 돌담 등 생활경관자원	4
		제례, 축제 등 무형의 자원	3
		소 계	14
	색채재료현황	자연자원색채 및 재료	3
건축물색채 및 재료		3	
지역색채 특성조사		2	
소 계		8	
건축물현황	주거 건축물	3	
	공공 건축물	2	
	생산시설 및 기타	2	
	건축조	2	
	소 계	9	
외부공간현황	시설별 외부공간	3	
	마을 내, 외부의 도로이용	2	
	가로경관 현황	3	
	옥외광고물 및 안내시설물	2	
	소 계	10	
	합 계	54	
경 관 의 식 조 사	주민경관 의식조사	주민참여 경관자원조사	7
		인터뷰 등 경관의식 조사	3
		기타 경관관련 사업방향	3
		소 계	13
	합 계	13	
	총 계	67	

■ 농공단지 조성사업 경관계획

- 농공단지 조성사업 경관계획의 경관현황조사 과업은 전원마을·농어촌뉴타운조성사업 경관계획의 경관현황조사 과업과 유사함
- 다만, 전원마을·농어촌뉴타운조성사업 경관계획의 경관현황조사 과업과 유사함
- 다만, 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업 경관계획의 기준면적을 10ha로 설정한 데 반해 농공단지조성사업구역 평균 면적은 17.7ha로서 이것을/ 기준 면적 10ha인 과업의 소요일수로 환산하기 위해서는 다음과 같이 보정계수 0.710을 적용할 필요가 있음

$$\begin{aligned} \text{보정계수} &= (10 \div 17.7)^{0.6} \\ &= 0.710 \end{aligned}$$

- 이에 따라 산정된 농공단지조성사업 경관계획 경관현황조사 과업 일 수는 다음과 같이 54인·일로 산정됨

$$\begin{aligned} \text{농공단지경관계획 경관현황 조사 과업일수} &= 76\text{인}\cdot\text{일} \times 0.710 \\ &= 54\text{인}\cdot\text{일} \end{aligned}$$

- 경관현황조사 과업일수 54인·일은 내업인 일반현황조사 과업일수를 포함한 수치로서 일반현황조사 최소 과업일수 9인·일을 빼면 외업인 경관조사 및 주민의식조사 과업일수는 45인·일로 산정됨

<표 4-6> 농공단지조성사업 경관계획조사(외업) 과업일수

항 목 별	세 부 항 목	과업일수		
기본조사	경관특성	경관구조	2	
		스카이라인 특성	1	
		산림 등 자연경관 특성	2	
		논,밭등 생산경관 특성	1	
		생활환경 특성	2	
		조망 및 가시권 분석자료	2	
		소 계	10	
	경관자원	하천, 깎아, 숲 등 우수경관자원	2	
		다락논, 저수지, 염전 등 생산경관자원	2	
		전통주택, 정비소, 양조장, 돌담 등 생활경관자원	2	
		제례, 축제 등 무형의 자원	2	
		소 계	8	
	색채재료현황	자연자원색채 및 재료	2	
		건축물색채 및 재료	2	
		지역색채 특성조사	2	
		소 계	6	
	건축물현황	주거 건축물	2	
		공공 건축물	2	
		생산시설 및 기타	2	
		건축구별	1	
		소 계	7	
	외부공간현황	시설별 외부공간	2	
		마을 내, 외부의 도로이용	1	
		가로경관 현황	1	
		옥외광고물 및 안내시설물	1	
		소 계	5	
		합 계	36	
	경관의식조사	주민경관 의식조사	주민참여 경관자원조사	4
			인터뷰 등 경관의식 조사	3
			기타 경관관련 사업방향	2
			소 계	9
		합 계	9	
		총 계	45	

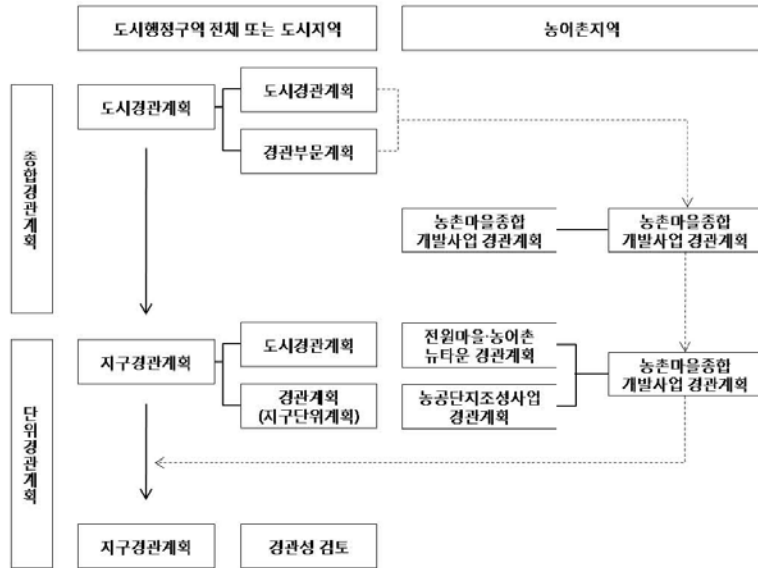
농어촌 경관계획 수립 대가기준 정립에 관한 연구

**농어촌경관계획
수립대가기준 도출**

5.1 농어촌경관계획의 과업내용분석

5.1.1 도시경관계획과 농어촌경관계획의 위상과 상호관계

- 농어촌경관계획은 종합경관형성계획과 단위경관형성계획으로 구분
- 본 농어촌경관계획 표준품셈의 권역경관형성계획, 단위경관계획은 기존 국토개발표준품셈의 “도시경관계획” 및 “지구경관계획”등과는 구별



<그림 5-1> 경관계획 체계도

- 종합경관형성계획은 기존마을 정비형 경관계획으로서 농어촌마을의 전반적인 경관계획과 틀을 확보
- 단위경관형성계획은 전원마을 및 농어촌뉴타운, 농공단지 등 신규단지 조성형 경관계획으로서 단위개발사업의 경관상세계획을 수립하도록 결정한 지역에 수립하는 구체성을 가지는 경관계획임

5.1.2 도시경관계획 과업내용 분석

■ 도시경관계획

- 도시경관계획은 당해 도시의 이미지를 결정하고, 도시경관의 기본적인 방향과 지침을 제공
- 도시기본계획차원의 도시내 전반적인 경관계획과 틀을 확보
- 도시관리계획에서의 ‘경관지구’지정을 위한 포괄적인 방향과 지침을 제시

<표 5-1> 도시경관계획 내용상세

구 분	내 용
1. 경관현황조사·분석	<ul style="list-style-type: none"> · 도시경관계획을 수립하기 위한 계획구역안의 경관요소 현황, 토지의 이용 상황, 기타 필요한 사항의 조사 · 경관관련 기존 계획 조치사항 분석 · 경관의식에 대한 설문조사 분석 · 국내 및 해외의 경관사례조사
2. 경관종합분석 및 과제도출	<ul style="list-style-type: none"> · 경관특성과 구조분석 · 경관보전 및 개선 대상지 선정 · 경관문제 및 잠재력 분석
3. 도시경관구상	<ul style="list-style-type: none"> · 도시경관목표·방향설정 · 도시 경관체계 구상 · 경관권역설정 · 경관유형별 도시경관구상
4. 부문별 경관계획	<ul style="list-style-type: none"> · 경관구조계획(경관축, 권역, 주요조망점 등) · 각 유형별 경관계획 및 지침작성
5. 경관계획 시행전략	<ul style="list-style-type: none"> · 공공·민간부문별 시행지침 · 집행조직 및 관리방식 · 단계별 실행계획 작성
6. 도시계획반영	<ul style="list-style-type: none"> · 용도지역·지구지정 · 도시계획시설 결정

■ 지구경관계획

- 지구경관계획은 광역도시계획·도시기본계획 또는 도시관리계획에서 경관상세계획을 수립하도록 결정한 지역에 수립하는 구체성을 갖는 경관계획
- 시설경관계획 : 단위시설 및 개별건축에 대한 경관성검토 및 경관계획 수립
 - 지구경관계획과 시설경관계획은 구체적인 경관지침 및 경관개발 사업요소 포함

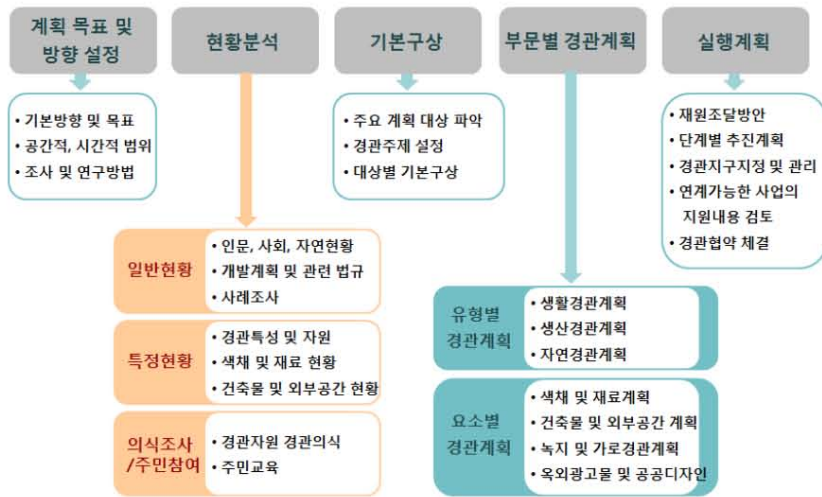
<표 5-2> 지구경관계획 내용상세

구 분	내 용
1. 경관현황조사·분석	<ul style="list-style-type: none"> • 지구경관계획을 수립하기 위한 계획구역안의 경관요소 현황, 토지의 이용상황, 기타 필요한 사항의 조사 • 경관의식에 관한조사 • 경관관련 상위계획, 기존계획, 조치사항 분석 등
2. 경관종합분석 및 과제도출	<ul style="list-style-type: none"> • 경관구조분석 • 보전 및 개선 대상지 선정 • 경관문제 및 잠재력 분석
3. 지구경관기본구상	<ul style="list-style-type: none"> • 경관목표, 방향 및 주제 • 지구 경관체계 구상 • 경관특성별 기본구상
4. 부문별 경관계획	<ul style="list-style-type: none"> • 조망대상 및 경관축 설정 • 건축물경관계획 • 가로 경관계획 • 녹지·오픈스페이스 및 수변경관계획 • 역사문화유적지 경관계획 • 색채경관계획 및 스카이라인계획 • 광고물 및 환경조형물 경관계획 • 야간경관계획 • 기타경관계획
5. 경관보전 시행전략	<ul style="list-style-type: none"> • 공공부문 시행지침 • 민간부문 시행지침
6. 경관시뮬레이션	<ul style="list-style-type: none"> • 주요 경관 시뮬레이션 지점 선정 • 시뮬레이션 방향별, 시거리별(근경, 중경, 원경)경관효과 검증 주요표현 내용 설정 • 작성 시뮬레이션의 검토 (시뮬레이션 제작비는 직접경비로 계상)

5.1.3 농어촌경관계획 수립 업무내용과 프로세스

■ 계획수립 업무내용

- 농어촌 경관계획의 업무범위는 크게 계획 목표 및 방향 설정, 현황분석, 기본구상, 부문별 경관계획, 실행계획으로 구분
- 계획 목표 및 방향설정에서는 기본방향 및 목표, 공간적·시간적 범위, 조사 및 연구방법을 설정
- 현황분석은 다시 세부적으로 인문, 사회, 자연현황 등의 일반현황과 경관특성 및 자원 등의 특정현황, 경관자원 경관의식 등의 의식조사 및 주민참여로 구분
- 기본구상에서는 주요 계획 대상을 파악하고 경관주제를 설정하며, 대상별 기본구상 제시
- 부문별 경관계획에서는 생활경관계획, 생산경관계획 등의 유형별 경관계획과 색채 및 재료계획, 건축물 및 외부공간계획 등의 요소별 경관계획을 수립
- 실행계획에서는 재원조달방안, 단계별 추진계획, 연계가능한 사업의 지원내용 검토, 경관협약을 체결



<그림 5-2> 농어촌 경관계획의 업무범위



<그림 5-3> 농어촌 경관계획의 현황분석 범위

■ 기존마을 정비형 경관계획 수립과정

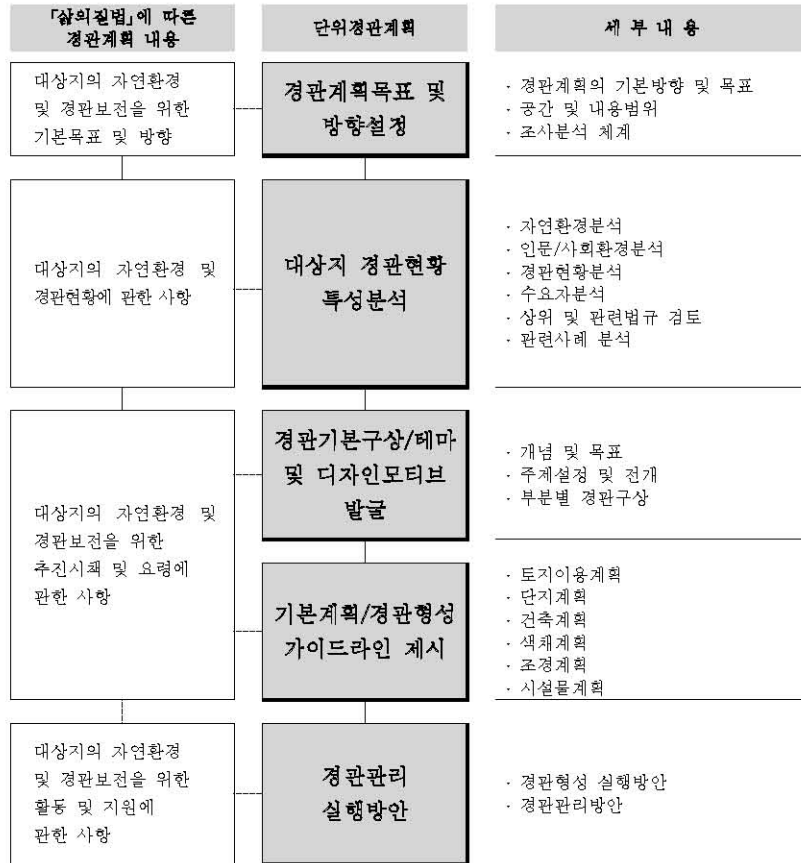
· ‘삶의 질 법’에 근거한 농어촌경관계획은 기본목표 및 방향, 경관 조사·평가, 기본구상, 경관유형·요소별 계획, 실행계획, 재원조달 및 단계적 추진계획 등을 포함

「삶의 질 법」에 따른 경관계획 내용	종합경관계획	세부 내용
농산어촌의 자연환경 및 경관보전을 위한 기본목표 및 방향	농어촌경관계획의 목표 및 방향	· 농어촌경관계획의 기본방향 및 목표 · 공간적, 시간적 범위
농산어촌의 자연환경 및 경관현황에 관한 사항	농어촌 경관현황조사	· 일반현황조사(자연현황, 인문사회현황) · 농어촌경관자원 분포 조사(주민 설문조사 등) · 상위계획 및 관련법규 검토
농산어촌의 자연환경 및 경관보전을 위한 추진시책 및 요령에 관한 사항	농어촌경관 평가 및 과제도출	· 해당 지역 농어촌경관지표 추출 및 체크리스트 작성 · 주민의식조사 · 주요 경관문제점 분석
농산어촌의 자연환경 및 경관보전을 위한 추진시책 및 요령에 관한 사항	농어촌 경관기본구상	· 주요 경관계획 대상 파악 · 주요 경관계획 대상별 경관구상 · 경관주제 설정 · 거시적 차원에서의 농어촌경관계획
농산어촌의 자연환경 및 경관보전을 위한 추진시책 및 요령에 관한 사항	농어촌경관유형별 계획	· 경관유형에 따른 경관계획 : 농업경관분야, 자연경관분야, 생활경관분야 등에 대한 경관계획
농산어촌의 자연환경 및 경관보전을 위한 추진시책 및 요령에 관한 사항	농어촌경관 요소별 계획 (및 설치)	· 경관요소별 경관계획 - 마을구성요소 경관계획 - 농어촌마을 시설물 경관계획 · 경관요소별 경관설계 (색채계획 등)
농산어촌의 자연환경 및 경관보전을 위한 추진시책 및 요령에 관한 사항	실행 계획	· (농어촌)경관지구의 지정 및 관리에 관한 사항 · 경관사업 지정 및 내용 검토 · 경관조례 반영사항 · 경관관리 체계 구축
농산어촌의 자연환경 및 경관보전을 위한 추진시책 및 요령에 관한 사항	재원조달 및 단계적 추진계획	· 농어촌경관개선 재원조달 방안 · 단계별 추진계획

<그림 5-4> 기존마을 정비형 경관계획의 흐름

■ 신규단지 조성형 경관계획 수립과정

- 전원마을조성사업, 농어촌뉴타운조성사업, 농공단지조성사업 등 신규단지조성사업의 경관계획의 흐름은 다음과 같음



<그림 5-5> 신규단지 조성형 경관계획의 흐름

* 최근 개발사업은 주민 동의 없이는 사업추진이 곤란하므로 주민의견 수렴필요(수시로 주민설명회 개최)

* 관련법령에 의한 공람·공고 등의 소극적인 방법으로는 수렴이 불가능하므로, 기본구상단계에서부터 다양한 주민 접촉 방안을 강구하여 적극적으로 주민의견 수렴

5.1.4 표준품셈 정립을 위한 농어촌경관계획 수립업무 과업내용

■ 기존 품셈 적용의 문제점

- 농촌경관은 도시경관에 비해 인공적 요소보다 자연적 요소가 지배적이고 집중적인 개발보다는 산발적인 개발로 이루어지는 등 접근에 차이가 있음
- 지역개발사업 관련 경관계획 수립시에 기존 도시경관계획 대가기준 적용시 과다 산출되는 문제점이 있어 농어촌의 특성에 적합한 경관계획 대가기준 필요
- 농어촌 경관계획 작성시 고려해야할 항목을 검토하고 각각의 항목별로 소요되는 직접인건비의 품을 산정한 후, 보정계수를 적용하여 대가기준을 산정함

■ 농어촌 경관계획 품셈(안)작성 시 항목별 검토사항

주요 업무내용	검토사항
1. 경관현황 조사·분석	<ul style="list-style-type: none"> · 권역내 경관자원 및 현황조사 분석 · 토지이용현황 및 기타 필요한 사항의 조사 · 관련법규 및 유사사례 검토
2. 경관종합분석 및 과제도출	<ul style="list-style-type: none"> · 경관구조분석 · 경관보전 및 개선 대상지 선정 · 경관문제 및 잠재력 분석
3. 경관기본구상	<ul style="list-style-type: none"> · 경관계획의 목표 및 방향설정 · 주요 경관 대상 파악 및 경관주제 설정 · 대상별 경관계획 구상
4. 경관형성계획	<ul style="list-style-type: none"> · 기본방향 · 조경계획 · 색채 및 재료계획 · 가로경관계획 · 공간별 경관형성계획 · 건축경관계획 · 시설물계획
5. 경관계획 시행전략	<ul style="list-style-type: none"> · 경관관리 가이드라인 제시 · 단계별 실행계획 · 권역 활성화계획
6. 실행계획	<ul style="list-style-type: none"> · 경관계획 실행방안 · 운영 및 유지관리계획 · 농촌경관 시뮬레이션

5.2 농어촌경관계획 수립업무 과업일수 산정

5.2.1 기존마을 정비형 경관계획 수립업무 과업일수

1) 계획수립단계별 과업일수 산정의 고려사항

- 경관계획 작성시 필요한 과업일수를 업무내용별로 도시경관계획 및 지구경관계획과 비교하여 산정
- 경관현황조사분석단계는 제4장 조사품에서 기설정함

<표 5-3> 도시경관계획지구경관계획의 업무별 소요인력 및 직접인건비

구분	도시경관계획(인구 30만인 기준)				지구경관계획(면적 10ha 기준)			
	소요인력		직접인건비		소요인력		직접인건비	
	소요인력 (인·일)	비율 (%)	인건비 (백만원)	비율 (%)	소요인력 (인·일)	비율 (%)	인건비 (백만원)	비율 (%)
1. 경관현황조사 분석	83	8.5	12.3	8.1	27.5	3.4	4.1	3.2
2. 종합분석 및 과제 도출	22	2.2	3.4	2.3	16.6	2	2.5	1.9
3. 도시경관구상	73	7.4	10.6	7	59.5	7.3	8.8	6.8
4. 부문별 경관계획	510	52	81	53.5	555	68.4	88.1	68.8
5. 경관계획시행 전략	155	15.8	23.7	15.7	27.5	3.4	4.1	3.2
6. 도시관리계획 반영	83	8.5	12.3	8.1	-	-	-	-
7. 경관시뮬레이션 구상	-	-	-	-	71	8.8	13.3	10.3
8. 성과물 작성	54	5.5	8.2	5.4	54	6.7	8.2	6.3
합 계	980	100	151.6	100	811.1	100	129.1	

■ 경관종합분석 및 과제도출단계

- 제2단계 경관종합분석 및 과제도출단계는 도시경관계획 22인·일, 지구경관계획 16.6인·일로 설정되어 있는 바, 농어촌경관계획은 계획의 종합성과 농촌지역사회의 특수성을 고려하여 도시경관계획의 과업소요일수인 22인·일보다 작은 범위에서 설정

■ 기본구상 단계

- 기본구상 단계의 참여전문가 과업 소요일수는 도시경관계획 73.0인·일, 지구경관계획 59.5인·일로 설정된 바, 농어촌경관계획은 지구경관계획 수준에서 고려하되 59.5인·일~73.0인·일의 범위에서 설정

■ 부문별 경관계획 단계

- 부문별 경관계획 단계의 과업 소요일수는 사례분석 결과를 토대로 설정
- 사례분석대상인 시흥시 도시경관기본계획과 농촌마을종합개발사업 경관형성계획 4개 사례(해산선비권역, 별주부권역, 샘양지권역, 배내골권역)의 부문별경관계획을 살펴보면 <표5-4>와 같음
- 부문별경관계획의 내용항목 구성에 있어서 도시경관계획과 농촌마을종합개발사업 경관형성계획이 큰 차이를 보이는 것은 경관계획수립 대상구역의 특성이 다른 데 기인함.
 - 즉, 도시경관기본계획은 평균 40,000ha를 대상으로 종합적 접근을 필요로 하는 데 반해 농촌마을종합개발사업은 도시경관계획 대상지의 일부인 1개 권역에 상응하거나 그보다도 작은 범역을 대상으로 경관계획을 수립하기 때문임
- 이러한 특성으로 인하여 농촌마을종합개발사업의 경우 광역적 차원에서 접근하는 조망관리계획, 경관거점계획, 경관축 계획, 경관권역계획, 경관중점관리구역계획 등이 대폭 생략됨.
 - 반면 건축물경관계획, 시설물계획, 공간별 조경계획, 안내시설물계획, 색채 및 재료계획 등 미시적 접근을 필요로 하는 부문계획이 강조됨
- 따라서 농촌마을종합개발사업 경관형성계획의 부문별계획은 도시경관계획 부문별계획 과업소요일수 510인·일의 일정비율 수준을 적용하여 설정. 즉, 농어촌 지역의 특성과 농어촌경관계획의 특성을 종합적으로 고려하여 설정

<표 5-4> 부문별 경관계획 과업 상세의 구성

도시경관기본계획	농촌마을종합개발사업 경관형성계획 (선비권역, 별주부권역, 생양지권역, 배내골 권역)
<ul style="list-style-type: none"> ■ 조망관리계획 <ul style="list-style-type: none"> · 조망거점 · 조망축 · 조망권역 	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 경관거점계획 <ul style="list-style-type: none"> · 자연경관거점 · 문화관광경관거점 · 진입부 · 결절부거점 	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 경관축 계획 <ul style="list-style-type: none"> · 산림녹지 경관축 · 수변경관축 · 가로경관축 	<ul style="list-style-type: none"> · 하천경관정비계획 · 가로경관계획
<ul style="list-style-type: none"> ■ 경관권역계획 <ul style="list-style-type: none"> · 정주권역 · 생태자연권역 · 해안문화권역 	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 경관중점관리구역계획 <ul style="list-style-type: none"> · 구역설정 및 기본방향 - 조망경관 중점 관리구역 - 자연경관 중점 관리구역 - 수변경관 중점 관리구역 - 전통경관 중점 관리구역 - 시가지경관 중점 관리구역 	<ul style="list-style-type: none"> · 기본방향
<ul style="list-style-type: none"> ■ 설계지침 <ul style="list-style-type: none"> · 건축물 · 시설물 · 색채 · 오픈스페이스 · 옥외광고물 · 야간경관 	<ul style="list-style-type: none"> · 건축물경관계획 · 시설물계획 · 색채 및 재료계획 · 공간별 조정계획 · 안내시설물계획

■ 경관계획 시행전략 단계

- 경관계획 시행전략의 과업일수는 도시경관계획 155인·일, 지구경관계획 27.5인·일로 현저히 차이를 보임.
 - 이것은 도시경관계획이 도시 전역에 대한 경관관리 가이드라인을 제시하므로 매우 다양하고도 종합적인 접근이 필요한 데 반해 지구경관계획은 특정한 지역의 경관관리 가이드라인을 제시하기 때문임
- 농촌마을종합개발사업은 도시경관계획의 특성과 지구경관계획의 특성을 모두 보유하고 있음.
 - 즉, 사업대상지 총면적은 평균 2,000ha에 달하며 산림·하천공간, 농업공간, 정주공간, 관광특화공간 등 다양한 기능지역을 보유한다는 점에서 도시경관계획 차원의 시행전략 수립이 요구되는 한편, 경관관리 대상지역은 평균 150ha이며 중점경관관리대상은 그 1/10정도인 점에서 지구경관계획적 속성도 아울러 가지고 있음
- 이 점에서 볼 때 기수행된 농촌마을종합개발사업 경관형성계획의 경관계획 시행전략을 도시경관기본계획 시행전략과 비교 고찰하면 다음과 같음
 - 도시경관계획의 시행전략은 건축물, 오픈스페이스, 공공시설물, 옥외광고물, 색채, 야간경관 등 6개 부문으로 나누어 각각 2~7개의 세부 주제에 대한 시행전략을 제시해야 하는 데 반해 농촌마을종합개발사업 경관형성계획은 건축물(주거공간, 공공건축), 색채 및 재료, 공간별 조정 등 도시경관계획의 세부항목 일부를 다루고 있음
- 이와 같은 여건을 종합적으로 고려할 때 농촌마을종합개발사업 경관형성계획의 경관시행전략은 지구경관계획 시행전략 과업일수 27.5인·일 보다 크게 설정해야 하고 도시경관계획 과업일수 155인·일 보다는 작게 하는 수준에서 설정하는 것이 바람직함.
- 농어촌 경관계획은 공간적 범위가 지구경관계획보다는 넓으나, 도시경관계획 보다는 작아 경관현황 조사 및 분석에 있어서는 도시경관계획보다 많은 작업일수가 필요한 반면, 지구경관계획에 비해서는 적은 과업 일수가 필요

<표 5-5> 경관계획 시행전략 비교

도시경관기본계획		농촌마을종합개발사업 경관형성계획
건축물계획	<ul style="list-style-type: none"> 유형별 건축물 계획 용도별 건축물 계획 	<ul style="list-style-type: none"> 건축물경관 생활경관
오픈스페이스계획	<ul style="list-style-type: none"> 녹지경관 공원경관 수변경관 공공공간경관 구릉지경관 	<ul style="list-style-type: none"> 자연경관 농업경관
공공시설물계획	<ul style="list-style-type: none"> 휴게시설 교통시설 편의시설 등 	
옥외광고물계획	<ul style="list-style-type: none"> 유형별 광고물계획 옥외광고물 야간연출계획 	<ul style="list-style-type: none"> 옥외광고물계획
색계계획	<ul style="list-style-type: none"> 주거경관계획 상업경관계획 관광 · 특화지역 경관계획 산업경관계획 자연역사경관계획 시설물경관계획 광고물경관계획 	<ul style="list-style-type: none"> 색계경관
야간경관계획	<ul style="list-style-type: none"> 점적 야간경관 선적 야간경관 면적 야간경관 	

- 부문별 경관계획은 도시경관계획과 지구경관계획에 비해 계획수립대상이 되는 자연경관과 인공경관 중 인공시설물이 상대적으로 적기 때문에 부문별 경관계획 대상도 적어 과업에 필요한 과업일수도 적게 나타남

■ 성과품 작성 단계

- 성과품 작성에 소요되는 과업일수는 도시경관계획과 지구경관계획 모두 54인·일임
- 기존 마을정비형인 농촌마을종합개발사업 경관계획은 도시경관계획이나 지구경관과 같은 세부적인 도면의 수가 많지 않으므로, 성과품작성 소요 과업일수는 44인·일로 설정

2) 과업일수 산정을 위한 적용배율 설정

■ 농어촌 경관계획 소요작업량 배율

- 농어촌지역의 특성을 고려하여 농어촌 기존마을 정비형 경관계획의 소요 과업일수를 산정하기 위한 도시경관계획 소요과업일수와 배율을 산정하면 다음 표와 같음

<표 5-6> 농어촌 경관계획 소요작업량 배율 산정

		도시경관계획	농어촌 기존마을 정비형 경관계획	도시경관계획대비 농어촌경관계획의 소요작업량 보정계수
인구		300,000인	1,000인	$(10만 \div 30만)^{0.6} = 0.517$ * 국토개발 품셈에서 10만인 미만은 10만인으로 설정
면적		40,000ha	2,000ha (핵심지역은 150ha)	$(2000 \div 40000)^{0.6} = 0.166$
경관 요 소	도로 연 장	710m/km ²	155m/km ²	$(155 \div 710)^{0.6} = 0.401$
	도로 비율	2.7%	2.1%	$(2.1 \div 2.7)^{0.6} = 0.860$
	토지 이용 대·도로동 (전담임야 제외)비율	20.2%	11.4%	$(11.4 \div 20.2)^{0.6} = 0.709$
	1ha당 별지 규모	4.6별지/ha	3.1별지/ha	$(3.1 \div 4.6)^{0.6} = 0.789$
	건축물 밀도	133호/km ²	26호/km ²	$(26 \div 133)^{0.6} = 0.376$
	허용용적률	200.1%	86.8%	$(86.8 \div 200.1)^{0.6} = 0.606$
평균				0.623
성과품의 축척		1/50,000-1/25,000	1/5,000-1/3,000	$[37,500 \div 4,000]^{0.6} = 3.830$

- 농촌마을종합개발사업 경관계획 권역내 인구(1,000인)는 도시 경관계획 기준인구 30만의 1/30에 불과함.
 - 그러나 국토개발 표준품셈은 인구 10만인 미만의 경우 10만인으로 설정하도록 제시하는 바, 이를 적용하면 농어촌경관계획 소요작업량 산정에 활용할 배율은 0.517로 설정됨.
 - 즉, 동일한 경우 경관수립대상지구의 면적, 경관요소적 특성 등이 인구 규모 측면에서만 고려되어 농어촌 경관계획의 과업소요일수는 도시경관계획의 과업소요일수의 51.7% 수준이 될 것으로 평가됨.

- 계획 대상지 면적은 두 가지 측면에서 살펴볼 수 있음. 농촌마을 개발사업의 경우 사업전역의 평균면적은 2,000ha이나 실제 경관계획을 수립하는 대상지 면적은 150ha임.
 - 이 경우 사업권역 면적 2,000ha와 경관계획수립대상지 면적 150ha 중에서 어느 하나를 선택해야 하는 바 도시경관계획을 기준으로 한 배율을 설정하는 데 있어서는 사업권역 면적을 적용하는 것이 바람직함.
 - 왜냐하면 도시경관계획에 있어서도 시가지뿐만 아니라 임야 등 단위 도시내 행정구역 전체가 경관계획 수립 대상 범위이나 실제로 경관계획을 수립하는 대상지는 일부지역에 국한되기 때문임
- 이와 같은 여건을 고려할 때 여타의 고려 요소가 동일하다면 농촌마을종합개발사업 경관계획은 대상지 규모 측면에서 도시경관계획의 16.6% 수준의 과업소요일수가 필요한 것으로 평가됨

■ 경관요소 특성에 따른 과업소요일수 산정

- 경관계획 수립 업무의 과업소요일수는 경관요소특성에 의해서도 다르게 적용될 수 있음. 도로는 경관을 인식하는 시점이자 경관대상 및 경관축이 될 수도 있고 도로를 따라 경관관리 대상들이 입지하는 등 경관계획에서 매우 중요하게 다루어야 하는 요소임
- 도로 여건에 있어서는 단위면적당 도로 연장과 도로율이 중요한 평가지표임.
 - 농촌지역은 평균 도로연장 155m/㎢ 지목 도로의 비율 2.1%인 데 반해 도시경관계획을 수립하는 전국 평균 도로 연장은 710m/㎢, 지목 도로의 비율은 2.7%로서 그 배율은 각각 0.218, 0.778이나 이것을 과업소요일수 산정 배율로 환산하면 각각 0.401, 0.860으로 산정됨
- 토지이용측면에서 전·답·임야의 비율이 높으면 경관계획 수립 과업의 소요일수를 상대적으로 적게 설정하여도 됨.
 - 즉, 전·답·임야의 비율이 낮고 지목 대(貸), 공장용지, 학교용지, 도로 등 구조물 또는 건축물이 많이 설치될 수 있는 지목의 토지이용 비율이 높으면 그만큼 과업소요일수가 증가되어야 함
- 이 점에서 볼 때, 지목 전·답·임야를 제외한 토지면적 비율이 11.4%인 농촌지역은 20.2%인 도시경관계획 대상지역에 비해 과업

- 일수가 적게 산정되어야 함. 이를 과업소요일수 산정적용배율로 환산하면 0.709가 됨
- 단위면적당 필지수가 많다는 것은 상대적으로 집약적 토지이용 양상을 보이는 것임. 이 경우는 조방적 토지이용 양상을 보이는 경우보다 경관적으로 고려해야 하는 요소가 더 많아지고 이해 관계자의 수도 증가하게 됨
 - 농촌지역의 단위면적당 필지수는 3.1필지/ha인데 비해 도시경관계획 대상지역의 경우 4.6필지/ha로서 이것을 과업일수 배율로 환산하면 0.789로 산정됨
- 도시·농촌 지역의 개발허용밀도를 산정한 결과 농촌지역은 86.8%, 도시지역은 200.1%로서 농촌지역이 도시지역의 37.6% 수준임
- 이상과 같이 6가지 경관요소 측면에서 도시경관계획 수립업무와 비교하여 농어촌경관계획수립 업무의 과업소요일수 산정 적용 배율을 산정한 바, 이들의 평균값 0.623을 경관요소 배율로 설정함

■ 성과를 축적에 따른 과업소요일수 산정

- 공간계획수립업무에 있어서 성과품의 축적은 소요되는 과업일수에 직접적인 관련성이 있음
- 일반적으로 광대한 면적을 계획대상지로 설정할 경우 조사·분석 대상의 양이 많고 고려할 요소 또한 다양하고 복잡적이어서 상대적으로 과업일수가 증가하게 됨
- 그러나 이 경우 성과품이 소축적이라면 계획의 상세 정도가 낮아지고 상대적으로 과업소요일수가 적게 됨
 - 예를 들면 40,000ha가 기준면적인 도시경관계획의 직접인건비는 151.6백만원이며 10ha를 기준면적으로 하는 지구경관계획의 직접인건비가 129.1백만원임.
- 대상지의 면적은 지구경관계획이 1/4,000(0.025%)에 불과하지만 직접인건비는 85.2% 수준임. 이것은 지구경관계획의 성과품 축적이 상대적으로 대축적인 점에 기인함
- 따라서 성과품의 축적을 과업일수 산정 배율로 환산하기 위해서는 다음과 같은 산식을 활용하여야 함

$$\left[\left(\frac{1}{4,000}\right) \div \left(\frac{1}{37,500}\right)\right]^{0.6} = 3.830$$

- 이는 도시경관계획에 비해 농어촌경관계획을 상대적으로 상세하고 정교하게 수립되어야 한다는 것을 시사함

■ 농어촌 경관계획의 과업소요일수 산정

- 이상과 같은 농어촌 경관계획 소요작업량 배율을 기초로 농어촌 경관계획수립단계별 과업소요 일수를 산정하면 다음과 같음
- 다음표는 부문별 경관계획 104인·일 등 농어촌경관계획 수립을 위해서는 총 332인·일이 소요되는 것으로 산정됨

<표 5-7> 기존마을 정비형 농어촌 경관계획 과업소요일수 산정

	도시경관계획	농어촌경관계획
경관현황 조사분석 일반현황 경관현황 경관의식조사	83.0	107인·일 (제4장 조사품에서 기산정)
종합분석 및 과제도출	22.0	도시경관소요일수×경관요소보정계수 22×0.623=14인·일
경관구상	73.0	도시경관요소×면적보정계수×축척보정계수 73×0.166×0.623×3.830=29인·일
부문별경관계획 (경관형성계획)	510.0	도시경관소요일수×인구보정계수×면적보정계수×경 관요소보정계수×축척보정계수 510×(0.517×0.166×0.623×3.830)=104인·일
실행계획 (경관시뮬레이션 포함)	238.0	238×[0.517×0.166×0.623×(3.830×0.7)]=34인·일
성과품 작성 (보고회 등 포함)	54.0	44인·일
합 계	980.0	332인·일

- <표5-7>에서 보는 바와 같이 농촌마을종합개발사업 경관계획 등 기존마을정비형 경관계획은 총 332인·일의 과업일수가 소요되는데, 제4장 조사품산정에서 도출한 외업일수 98인·일을 적용하여 내업일수를 산정하면 234인·일이 됨

<표 5-8> 기존마을 정비형 농어촌경관계획 과업소요일수

단위 : 인·일

	과업일수	외업(조사품)	내업
경관현황조사분석	107	98	9
종합분석 및 과제도출	14		14
경관구상	29		29
부문별 경관계획	104		104
실행계획	34		34
성과품작성	44		44
합 계	332	98	234

5.2.2 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업 수립업무 과업일수 산정

- 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업계획 수립업무는 주거단지개발 계획 수립업무와 유사함
- 다만, 지구단위계획이나 주거단지개발계획이 도시지역이나 도시지역으로 전환될 예정지역에 수립되는 것이라면 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업계획은 비도시지역인 농어촌지역을 대상으로 수립되는 특징이 있음
- 따라서 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업을 위한 경관계획을 수립함에 있어서는 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있음
 - 첫째, 지구단위계획 또는 주택단지개발계획의 개발밀도와 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업계획의 밀도 측면에서 차이가 있으므로 이에 대한 보정이 필요함
 - 그간에 시행된 전원마을 조성사업의 실적자료를 토대로 살펴보면 호수 밀도 평균값은 8.9호/ha로서 도시지역의 평균밀도 30호/ha보다 낮은 수준임
 - 이것을 보정계수로 환산하면 다음과 같이 0.482로 산정됨

$$\begin{aligned}
 \text{밀도보정계수} &= (\text{전원마을 평균호수밀도} + \text{도시지역 평균 호수밀도})^{0.6} \\
 &= (8.9 + 30)^{0.6} \\
 &= 0.482
 \end{aligned}$$

- 둘째, 농어촌지역의 특성을 고려할 필요가 있음. 계획수립 대상지 자체가 농어촌지역일 뿐만 아니라 경관계획에서 특히 중요시되는 주변 지역 여건 또한 농어촌지역이므로 이에 대한 보정이 필요함
- 전원마을 조성사업 경관계획은 당해 대상지역에 대한 고려뿐만 아니라 주변지역의 경관적 특성에 주목할 필요가 있음. 따라서 부문별 경관계획 수립 시 농어촌지역의 경관요소 특성 보정계수 0.696을 적용할 필요가 있음
- 셋째, 신개발지로서의 특성을 고려할 필요가 있음. 전원마을 조성사업 경관계획은 기성시가지를 대상으로 하는 것이 아니라 신규개발지를 대상으로 수립함. 따라서 기성시가지를 대상으로 하는 경관계획 수립

업무보다 상대적으로 용이하므로 이에 대한 보정계수를 적용할 필요가 있음. 기성시가지 또는 기존마을을 대상으로 하는 계획수립 업무가 신규개발지를 대상으로 하는 계획수립업무의 과중도의 1.5배이므로 신개발지의 보정계수는 다음과 같이 0.667로 산정됨

$$\begin{aligned}
 \text{기성시가지계획업무대비 신개발지 계획업무 보정계수} &= 1 \div 1.5 \\
 &= 0.667
 \end{aligned}$$

- 이상의 검토 결과를 토대로 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업 경관계획의 과업일수를 산정하면 다음과 같음
 - 첫째, 경관현황조사분석 단계는 조사품 검토과정에서 산정된 수치를 활용함
 - 둘째, 종합분석 및 과제도출 단계와 과업소요일수는 지구경관계획과 동일하게 적용함
 - 셋째, 기본구상 및 실행계획 단계의 과업소요일수는 보정계수 0.482를 적용하여 산정함
 - 넷째, 부문별 경관계획은 밀도보정계수 뿐만 아니라 농촌경관요소 보정계수 및 신개발지 특성 보정계수를 모두 적용함
- 이상과 같은 기준을 적용하여 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업 경관계획 수립업무 과업일수를 추산하면 324인·일로 산정됨

<표 5-9> 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업 경관계획 수립업무 과업일수 산정

항 목	전원마을·농어촌뉴타운 조성사업 경관계획 과업일수
경관현황조사분석	76인·일 (제4장 조사품에서 기산정)
종합분석 및 과제도출	17인·일 (지구경관계획과 동일하게 적용)
기본구상	29인·일 (=59.5×0.482)
부문별 경관계획	111인·일 (=555.0×0.623×0.667)
실행계획	47인·일 (=98.5×0.482)
성과품 작성	44인·일
합 계	324인·일 (지구경관계획의 39.9%)

<표 5-10> 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업 경관계획 과업소요일수

단위 : 인·일			
	과업일수	의업(조사품)	내업
경관현황조사분석	76	67	9
종합분석 및 과제도출	17		17
경관구상	29		29
부문별 경관계획	111		111
실행계획	47		47
성과품작성	44		44
합 계	324	67	257

5.2.3 농공단지조성사업 경관계획 수립업무 과업일수 산정

- 농공단지조성사업 경관계획 수립업무의 과업일수는 다음의 원칙에 의하여 산정함
 - 전원마을·농어촌뉴타운조성사업 경관계획 수립 업무의 과업일수들 기준으로 하여 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업계획과 비교한 농공단지조성사업계획의 특성을 보정계수로 전환하여 적용함
- 국토개발계획 표준품셈에서 제시한 산업단지개발계획과 주택단지개발계획의 부문별계획 과업소요일수를 살펴보면 크게 두 가지 측면에서 차이가 있음
 - 첫째, 부문별계획의 내용항목에 있어서 산업단지개발계획은 6개부분에 불과한 데 반해 주택단지개발계획은 10개 부분으로 구성되어 있음
 - 둘째, 동일한 6개 항목에 있어서 주택단지개발계획 업무의 과업소요일수가 더 크게 설정되어 있음
- 이와 같은 특성으로 인하여 총체적으로 주택단지개발계획의 부문별 계획 과업소요일수는 392.2인·일인데 반해 산업단지개발계획의 경우는 그의 59.4%인 232.9인·일에 불과함. 따라서 전원마을·농어촌뉴타운조성사업 경관계획 수립업무를 기준으로 한 농공단지 조성사업 경관계획 수립업무의 보정계수는 0.594로 산정됨

<표 5-11> 개발계획 유형별 부문별계획의 과업일수

산업단지개발계획		주택단지개발계획	
내용항목	과업일수	내용항목	과업일수
업종별 개발계획	26.4	인구수용 및 생활권계획	22.2
토지이용계획	72.2	토지이용계획	86.9
		공공시설계획	34.4
		주택계획	34.4
동선계획	39.0	교통계획	45.5
공급처리시설계획	43.0	공급처리시설계획	47.5
		집단에너지공급계획	23.4
공원녹지계획	25.8	공원녹지계획	31.0
환경관리계획	26.5	친환경계획	34.6
		경관 및 미관계획	32.3
소 계	232.9	소 계	392.2

자료 : 한국엔지니어링진흥협회(2007), 국토개발계획표준품셈, pp.243-265

- 다만, 경관현황조사 단계는 조사품 산정결과를 활용하고 성과품 작성단계에서는 단순히 계획내용 항목수와 상세정도만 고려하는 것이 아니므로 다음과 같이 별도로 산정함
 - 국토개발표준품 주택단지개발계획 성과품 과업소요일수 (56.5인·일)와 산업단지개발계획 성과품 과업소요일수(47.1인·일)의 차이가 있도록 설정되어 있으나 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업 경관계획의 수준과 동일한 것으로 설정
- 이상과 같은 기준을 적용한 결과 농공단지조성사업 경관계획 수립 업무의 과업소요일수는 219인·일임

<표 5-12> 농공단지조성사업 경관계획 수립업무 과업일수 산정

	전원주택·농어촌뉴타운 조성사업 과업소요일수	농공단지조성사업 과업소요일수 산정
경관현황조사	76	54인·일 (제4장 조사품에서 기산정)
종합분석 및 과제도출	17	17×0.594=10
기본구상	29	29×0.594=17
부문별경관계획	111	111×0.594=66
실행계획	47	47×0.594=28
성과품 작성	44	44
합 계	324	219

<표 5-13> 농공단지 조성사업 경관계획 과업소요일수

단위 : 인·일			
	과업일수	외업(조사품)	내업
경관현황조사분석	54	45	9
종합분석 및 과제도출	10		10
경관구상	17		17
부문별 경관계획	66		66
실행계획	28		28
성과품작성	44		44
합 계	219	45	174

5.3 농어촌경관계획 유형별 대가기준 설정

5.3.1 직접인건비 산정

1) 직능별 직접인력 소요 작업량

- 앞에서 산정한 과업 수행단계별 과업일수를 기준으로 기술사, 특급기술자, 고급기술자, 중급기술자, 초급기술자, 보조원으로 구분되는 직능별 직접 인력의 소요작업량을 산정하면 다음과 같음
- 기존마을 정비형인 농촌마을 종합개발사업 경관계획은 경관계획 구역 면적 150ha를 기준으로 할 때 과업일수가 총 332인·일로 산정되는데 이것은 기술사 17인·일, 특급기술자 32인·일, 고급기술자 51인·일, 중급기술자 61인·일, 초급기술자 81인·일, 보조원 90인·일로 구성됨
- 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업 경관계획 수립업무는 계획구역 면적 10ha를 기준으로 할 때 기술사 17.0인·일, 특급기술자 32.0인·일, 고급기술자 46.5인·일, 중급기술자 59.0인·일, 초급기술자 78.5인·일, 보조원 91.0인·일 등 총 324인·일의 과업일수가 소요되는 것으로 산정됨
- 농공단지조성사업 경관계획수립 업무는 계획구역면적 10ha를 기

준으로 할 때, 총 219인·일의 과업일수가 소요될 것으로 산정된바, 기술사 11.5인·일, 특급기술자 19.5인·일, 고급기술자 30.5인·일, 중급기술자 40.0인·일, 초급기술자 53.0인·일, 보조원 64.5인·일로 구성됨

<표 5-14> 농촌마을종합개발사업 경관계획

	구 분	기술사	특급	고급	중급	초급	보조원	합계
1. 경관현황조사분석	일반현황조사	0.5	1	1	1.5	2	3	9
	경관현황조사	3	8	10.5	15.5	18.5	18.5	74
	경관의식조사	1.5	2	4	4	6	6.5	24
2. 경관종합분석 및 과제도출		0.5	1.5	1.5	3	3	4.5	14
3. 경관기본구상		2	3.5	5	4	6.5	8	29
4. 부문별 경관계획		5	10	19	21	24	25	104
5. 실행계획	실행계획	1.5	1.5	3	3	7	8	24
	경관 시뮬레이션	0.5	1	1.5	2.5	2	2.5	10
6. 성과품작성	공청회 및 주민설명	0.5	1	1.5	2	3	4	12
	경관심의 및 보고회	0.5	1	1	1	2.5	3	9
	보고서 작성	1.5	1.5	3	3.5	6.5	7	23
	합 계	17.0	32.0	51.0	61.0	81.0	90.0	332

<표 5-15> 전원마을농어촌뉴타운조성사업 경관계획

	구 분	기술사	특급	고급	중급	초급	보조원	합계
1. 경관현황조사분석	일반현황조사	0.5	1	1	1.5	2	3	9
	경관현황조사	3	4	7	10	12.5	17.5	54
	경관의식조사	0.5	2	2	1.5	4	3	13
2. 경관종합분석 및 과제도출		1	2	2	3	5	4	17
3. 경관기본구상		1.5	2	5	5.5	7	8	29
4. 부문별 경관계획		6	14	18	23	24	26	111
5. 실행계획	실행계획	1.5	2.5	4.5	5.5	10	13	37
	경관 시뮬레이션	0.5	1	1.5	2.5	2	2.5	10
6. 성과품작성	공청회 및 주민설명	0.5	1	1.5	2	3	4	12
	경관심의 및 보고회	0.5	1	1	1	2.5	3	9
	보고서 작성	1.5	1.5	3	3.5	6.5	7	23
	합 계	17.0	32.0	46.5	59.0	78.5	91.0	324

<표 5-16> 농공단지조성사업 경관계획

	구분	기술사	특급	고급	중급	초급	보조원	합계
1. 경관현황조사분석	일반현황조사	0.5	0.5	1	2	2	3	9
	경관현황조사	2.5	3	4	7	8	11.5	36
	경관의식조사	0.5	0.5	0.5	1.5	2.5	3.5	9
2. 경관종합분석 및 과제도출		0.5	1	1	2	2.5	3	10
3. 경관기본구상		1	1.5	1.5	2	5	6	17
4. 부문별 경관계획		2.5	6.5	12.5	13.5	15	16	66
5. 실행계획	실행계획	1	2	3	3	4	5	18
	경관 시뮬레이션	0.5	1	1.5	2.5	2	2.5	10
6. 성과물작성	공청회 및 주민설명	0.5	1	1.5	2	3	4	12
	경관심의 및 보고회	0.5	1	1	1	2.5	3	9
	보고서 작성	1.5	1.5	3	3.5	6.5	7	23
	합계	11.5	19.5	30.5	40.0	53.0	64.5	219

2) 직접인건비 산정

■ 사업별 직접인건비

- 앞에서 산정한 참여인력 등급별 과업소요일수를 토대로 경관계획 유형별 직접인건비를 산정하면 다음과 같음
- 농촌마을 종합개발사업 직접인건비(X)는 다음과 같이 산정됨

$$X = 17.0 A + 32.0 B + 51.0 C + 61.0 D + 81.0 E + 90.0 F$$

- X : 농촌마을종합개발사업 경관계획 직접인건비 (원)
- A : 기술사 노임단가 (2009년 기준 296,530원/인·일)
- B : 특급기술자 노임단가 (2009년 기준 234,433원/인·일)
- C : 고급기술자 노임단가 (2009년 기준 189,895원/인·일)
- D : 중급기술자 노임단가 (2009년 기준 162,228원/인·일)
- E : 초급기술자 노임단가 (2009년 기준 120,491원/인·일)
- F : 보조원(중급기능사) 노임단가 (2009년 기준 95,576원/인·일)

- 전원마을 농어촌뉴타운 조성사업 경관계획 직접인건비(Y)는 다음과 같이 산정됨

$$Y = 17.0 A + 32.0 B + 46.5 C + 59.0 D + 78.5 E + 91.0 F$$

- Y : 전원마을·농어촌뉴타운 조성사업 경관계획 직접인건비

- 농공단지조성사업 경관계획 직접인건비(Z)는 다음과 같이 산정됨

$$Z = 11.5 A + 19.5 B + 30.5 C + 40.0 D + 53.0 E + 64.5 F$$

Z : 농공단지조성사업 경관계획 직접인건비

- 기존마을정비형인 농촌마을종합개발사업 경관계획의 직접인건비는 기준면적 150ha의 경우 52,756천원으로 산정됨
- 신규단지 조성형인 전원마을·농어촌뉴타운조성사업 경관계획의 직접인건비는 기준면적 10ha의 경우 51,397천원으로 산정됨
- 농공단지조성사업 경관계획의 직접인건비는 기준면적 10ha인 경우 34,441천원으로 산정됨

■ 사업별 인건비 산정

- 농어촌경관계획 유형별 과업소요 일수와 참여인력의 직능별 노임 단가를 2009년말 기준으로 적용하여 직접인건비를 산정하면 다음과 같음

<표 5-17> 농촌마을종합개발 사업 경관계획

구분	과업소요일수	인건비 기준단가(원)	
		직접 인건비(천원)	간접 인건비(천원)
기준면적		150ha	
직접 인건 비 (천원)	기술사	17.0	5,041
	특급	32.0	7,502
	고급	51.0	9,685
	중급	61.0	9,896
	초급	81.0	9,760
	보조원	90.0	10,873
	합계	332.0	52,756

<표 5-18> 전원마을농어촌뉴타운 조성사업 경관계획

구분	과업소요일수	인건비 기준단가(원)	
		직접 인건비(천원)	간접 인건비(천원)
기준면적		10ha	
직접 인건 비 (천원)	기술사	17.0	5,041
	특급	32.0	7,502
	고급	46.5	8,830
	중급	59.0	9,571
	초급	78.5	9,459
	보조원	91.0	10,994
	합계	324.0	51,397

<표 5-19> 농공단지 조성사업 경관계획

구분	과업소요일수	인건비 기준단가(원)	직접 인건비(천원)	
기준면적	10ha			
직접 인건 비 (천원)	기술사	11.5	296,530	3,410
	특급	19.5	234,433	4,571
	고급	30.5	189,895	5,792
	중급	40.0	162,228	6,489
	초급	53.0	120,491	6,386
	보조원	64.5	120,811	7,792
합계	219.0	-	34,441	

- 기존마을정비형인 농촌마을종합개발사업 경관계획의 직접인건비는 기준면적 150ha의 경우 52,756천원으로 산정됨
- 신규단지 조성형인 전원마을·농어촌뉴타운조성사업 경관계획의 직접인건비는 기준면적 10ha의 경우 52,168천원으로 산정됨
- 농공단지조성사업 경관계획의 직접인건비는 기준면적 10ha인 경우 34,441천원으로 산정됨

<표 5-20> 농어촌경관계획 유형별 직접인건비

(단위 : 천원)

구분	기존마을정비형		신규단지 조성형	
	농촌마을 종합개발사업	전원마을·농어촌 뉴타운조성사업	10ha(8.1ha)	10ha(17.7ha)
기준면적	150ha(150ha)		10ha(17.7ha)	
직접 인건 비 (천원)	기술사	5,041	5,041	3,410
	특급기술자	7,502	7,502	4,571
	고급기술자	9,685	8,830	5,792
	중급기술자	9,896	9,571	6,489
	초급기술자	9,760	9,459	6,386
	보조원	10,873	10,994	7,792
합계	52,756	51,397	34,441	

주 : 기준면적의 ()안의 수치는 각 사업유형의 실적치 평균규모임

5.3.2 간접비 산정

- 간접비는 제경비와 기술료로 구성됨
 - 국토개발표준품셈은 제경비를 직접인건비와 연동하여 직접인건비의 110-120% 범위에서 적용하도록 제시하고 있음
 - 국토개발표준품셈은 계획 또는 엔지니어링 활동 중 지구단위계획, 도시경관계획 등 과업수행의 난이도가 높은 계획유형의 수립업무에 대하여 제경비를 직접인건비의 120% 수준으로 적용하고 있음
 - 기술료는 직접인건비와 제경비를 합산한 금액의 20-30% 범위에서 설정하는 바, 지구단위계획, 도시경관계획 등 상대적으로 최근에 제도가 도입된 계획수립업무에 대해서는 30%를 적용하고 있음
- 제경비 및 기술료의 적용을 대안별로 기존마을정비형 농촌마을 종합개발사업(기준면적 150ha)의 직접인건비와 간접비의 합산액을 산정하면 다음과 같은 바 최대 150,882천원 최소 132,945천원으로 서로 그 편차가 크지 않음
- 따라서 농어촌경관계획의 제경비와 기술료를 산정하는 데 있어서도 각각 120%와 30%를 적용하는 것이 타당함

<표 5-21> 기존마을 정비형 경관계획의 소요비용(직접경비 제외)

기술료 적용	제 경 비 적용	직접인건비의 110%	직접인건비의 120%
	(직접인건비+제경비)의 20%		132,945
(직접인건비+제경비)의 30%		144,024	150,882

5.3.3 직접 경비

- 이상의 대가기준과 함께 다음과 같은 직접경비는 필요에 따라 추가로 포함됨
 - 여비
 - 특수자료비, 신기술(특히, 노우하우 등의 사용료)

- 제출도서의 인쇄비
- 측량비
- 모형, 조감도 제작비
- 타전문기술자의 자문비 및 위탁비
- 전산관련 성과품 제작비(중간 또는 최종)
- 현장조사비(디지털사진, 비디오촬영, 현상, 인화, 편집비 등)
- 업무추진비(공청회, 관련부처 협의시 자문비, 회의 준비비)
- 직접경비는 과업의 착수 이전에는 산출하기 곤란하나, 이 중 실제 적용될 것으로 예상되는 직접경비의 개략적인 범위를 제시하면 약 34,702천원이 소요되는 것으로 나타났으며 인쇄비가 가장 큰 값을 차지하는 것을 알 수 있음
- 다음으로 업무추진비, 타전문기술자의 자문비 및 위탁비, 모형조감도제작비 등으로 나타남

<표 5-22> 직접경비(안, 농촌마을 종합개선사업)

구 분	합계	회수	단가
여비	2,500,000	5	500,000
인쇄비	12,348,166	1식	12,348,166
모형조감도제작비	5,000,000	1	5,000,000
타전문기술자의자문비및위탁비	4,500,000	15	300,000
전산관련성과품제작비	2,000,000	1	2,000,000
현장조사비	2,500,000	5	500,000
업무추진비	1,582,680	3%	직접인건비대비
합계	30,430,846		

- 사례(인쇄비)
 - 기본적인 인쇄비는 약 12,348(천원)으로 예상됨
- 인쇄비 중 칼라보고서 인쇄비용이 높은 비율을 차지하는 것을 알 수 있음

<표 5-23> 인쇄비 사례

구 분	페이지	부수	50부까지	10부마다	계
1. 최종보고서					8,051,715
본문(10절,200부,300P,경인쇄)	250	200	15,370	140	4,367,500
표지(10절,200부,5P,경인쇄)	5	200	12,040	183	73,925
칼라(10절,200부,100P)	30	200	98,000	1,490	3,610,290
2. 요약보고서					2,789,250
본문(10절,50부,100P,경인쇄)	50	50	15,370	140	768,500
표지(10절,50부,5P,경인쇄)	5	50	12,150	157	60,750
칼라(10절,50부50P)	20	50	98,000	1,490	1,960,000
3. 공청회 보고서					1,507,201
본문(10절,100부,30P,경인쇄)	30	100	12,150	157	388,050
표지(10절,100부,5P,경인쇄)	5	100	12,150	157	64,675
칼라(10절,100부,15P)	10	100	98,000	1,490	1,054,476
총 계					12,348,166

<표 5-24> 직접경비(안, 전원마을경관계획)

구 분	합계	회수	단가
여비	3,000,000	6	500,000
인쇄비	7,408,900	1	7,408,900
모형조감도제작비	5,000,000	1	5,000,000
타전문기술자의자문비및위탁비	1,800,000	6	300,000
전산관련성과품제작비	2,000,000	1	2,000,000
현장조사비	3,000,000	6	500,000
업무추진비	1,535,017	3%	직접인건비 대비
합계	23,743,927		

- 농공단지경관계획의 직접경비는 20,241천원이 소요될 것으로 예상된다
- 전원마을경관계획과 마찬가지로 인쇄비가 높은 금액을 차지하고 있음

<표 5-25> 직접경비(안, 농공단지경관계획)

구분	합계	회수	단가
여비	1,500,000	3	500,000
인쇄비	7,408,900	1	7,408,900
모형조감도제작비	5,000,000	1	5,000,000
타진문기술자의자문비및위탁비	1,800,000	6	300,000
전산관련성과품제작비	2,000,000	1	2,000,000
현장조사비	1,500,000	3	500,000
업무추진비	1,032,420	3%	직접인건비대비
합계	20,241,320		

5.3.4 농어촌경관계획 유형별 대가기준

- 기준면적 150ha의 농촌마을종합개발사업 경관계획의 대가는 직접인건비 52,756천원, 간접비 98,126천원, 직접경비 30,431천원을 합산한 181,314천원으로 산정됨

<표 5-26> 농촌마을종합개발사업 경관계획 대가기준(안)

항목	금액(원)	비고	
직접비	직접인건비	52,756,180	
	직접경비	30,430,846	
	소계	83,187,026	
간접비	제경비	63,307,416	직접인건비X120%
	기술료	34,819,079	(직접인건비+제경비)X30%
	소계	98,126,495	
합계	181,313,521		

- 기준면적 10ha의 전원마을·뉴타운조성사업 경관계획 대가는 직접경비 23,743천원을 포함하여 170,738천원으로 산정됨

<표 5-27> 전원마을·뉴타운 조성사업 경관계획 대가기준(안)

항목	금액(원)	비고	
직접비	직접인건비	51,396,780	
	직접경비	23,743,927	
	소계	75,140,707	
간접비	제경비	61,676,136	직접인건비X120%
	기술료	33,921,875	(직접인건비+제경비)X30%
	소계	95,598,011	
합계	170,738,718		

- 기준면적 10ha의 농공단지 조성사업 경관계획 대가는 직접경비 20,241천원을 포함하여 118,742천원으로 설정됨

<표 5-28> 농공단지조성사업 경관계획 대가기준(안)

항목	금액(원)	비고	
직접비	직접인건비	34,440,789	
	직접경비	20,241,320	
	소계	54,682,109	
간접비	제경비	41,328,946	직접인건비X120%
	기술료	22,730,920	(직접인건비+제경비)X30%
	소계	64,059,866	
합계	118,741,975		

5.4 계획구역면적 규모에 따른 대가기준의 조정

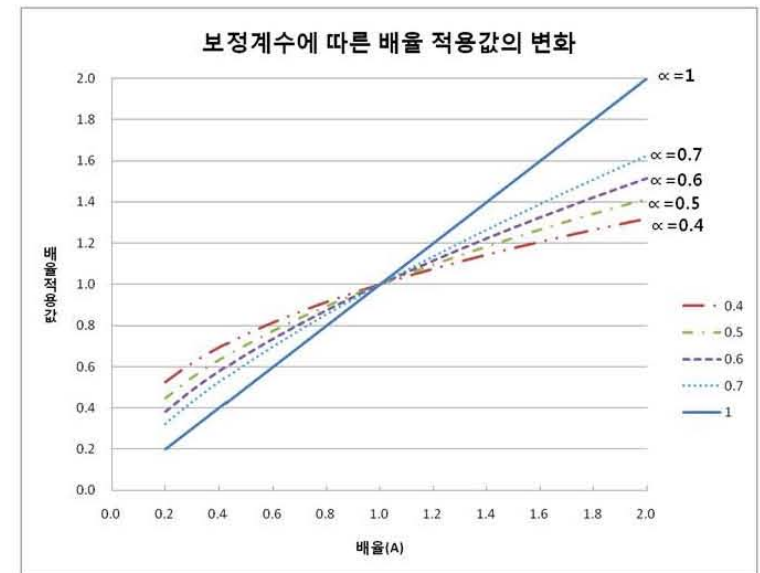
5.4.1 면적규모에 따른 보정계수의 적용

■ 보정계수에 따른 배율 적용값의 변화

- 기존마을정비형 경관계획과 2가지 유형의 신규단지조성형 경관계획을 수립함에 있어 대가는 각각 150ha, 10ha의 면적을 기준으로 산정된 것임
- 계획수립 구역의 면적이 기준면적보다 크거나 작은 경우 계획수립 대가는 좀더 커지거나 작아지게 되므로 이에 대한 적절한 보정이 필요함
- '04 ~ '08년까지 농어촌경관계획수립의 대상이 되는 권역별 평균 면적(임야 및 농지면적 제외, 1ha 이하의 경관수립계획 제외)은 150ha 임
- 이에 따라 면적을 기준으로 한 농어촌경관계획의 대가기준에서 기준면적은 150ha가 적절
- 보정계수는 150ha를 기준으로 대상권역의 면적의 증감에 따라 대가기준을 조정할 수 있도록 결정할 필요가 있음
- “국토개발계획 표준품셈”에서 적용하고 있는 다 계획의 보정계수는 대부분 0.5 또는 0.6을 사용하고 있으며, 이들 각각의 변화율은 다음의 표와 같음
- 보정계수에 따른 배율 적용값의 변화 그래프를 보면, 배율 1.0을 기준으로 1.0 이하일 경우에는 보정계수 적용값이 기준 1.0 보다 컸으며, 배율 1.0 이상일 경우에는 보정계수 적용값은 기준 1.0보다 작음

<표 5-29> 보정계수별 변화

보정계수(α) 배율(A)	0.4	0.5	0.6	0.7	1.0
0.2	0.53	0.45	0.38	0.32	0.20
0.3	0.62	0.55	0.49	0.43	0.30
0.4	0.69	0.63	0.58	0.53	0.40
0.5	0.76	0.71	0.66	0.62	0.50
0.6	0.82	0.77	0.74	0.70	0.60
0.7	0.87	0.84	0.81	0.78	0.70
0.8	0.91	0.89	0.87	0.86	0.80
0.9	0.96	0.95	0.94	0.93	0.90
1.0	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.1	1.04	1.05	1.06	1.07	1.10
1.2	1.08	1.10	1.12	1.14	1.20
1.3	1.11	1.14	1.17	1.20	1.30
1.4	1.14	1.18	1.22	1.27	1.40
1.5	1.18	1.22	1.28	1.33	1.50
1.6	1.21	1.26	1.33	1.39	1.60
1.7	1.24	1.30	1.37	1.45	1.70
1.8	1.27	1.34	1.42	1.51	1.80
1.9	1.29	1.38	1.47	1.57	1.90
2.0	1.32	1.41	1.52	1.62	2.00



<그림 5-6> 보정계수별 변화

■ 과업성격에 따른 보정계수의 변화

- 공간계획 유형의 과업을 수행함에 있어서 과업의 소요시간 또는 소요인력은 계획수립 대상구역 면적의 크기에 따라 비례하는 경향이 있음.
 - 즉, 대상구역 면적이 큰 경우가 대상구역 면적이 작은 경우보다 과업기간이 더 길어지고 참여인력이 더 많아지게 됨
- 과업기간 및 참여인력수가 대상구역 면적과 양의 상관관계를 가지는 것은 사실이나 계획대상구역 면적 배율만큼 비례해서 커지는 것은 아님.
 - 즉, 계획구역면적이 2배라고 해서 2배의 인력이 참여한다든지 계획면적이 기준면적의 절반이라고 해서 절반의 인력만 참여할 수는 없음
- 계획업무에 있어서 이와 같은 현상이 유발되는 것은 계획을 수립하는 모든 과정이 면적에 비례해서 커지는 것이 아니기 때문임.
 - 예를 들어, 계획면적이 기준면적의 두 배라고 해서 보고서가 2권이 된 다든지 2배 분량의 보고서를 작성하는 것은 아님
- 따라서 계획대상구역 면적 변화에 따른 과업 참여인력을 산정하기 위해서는 기준면적에 대한 계획구역면적의 배율에 보정계수를 적용하여 산정한 값을 활용함

■ 국토개발품셈의 보정계수 검토

- 다음의 표는 국토개발 품셈에 제시된 22개 유형에 적용된 보정계수를 정리한 것으로서 가장 많이 활용되는 보정계수는 0.6임
- 보정계수 0.6을 적용하면 기준면적의 절반에 해당하는 과업은 기준면적 과업에 참여하는 인력의 66%가 과업에 참여하여야 하며 기준면적의 두 배에 해당하는 과업은 기준면적 과업의 1.52배에 해당하는 인력이 참여하여야 함
- 보정계수 0.5를 적용하는 계획 유형은 도시기본계획, 도시교통계획, 개발제한구역관리계획, 공원녹지기본계획, 국립·도립·군립 공원계획 등 성과품의 하나인 계획도면이 1/25,000~1/50,000 축척으로 표현되고 녹지, 농경지 등 일단의 대규모 면적(面的) 대상지가 많이 포함된 경우임
- 반면에 도시관리계획 지형도면 고시 업무는 과업소요량이 면적에

정비례하여 증가되므로 적용되는 보정계수는 1.0이며 도시 및 주거환경정비구역 지정 과업의 경우도 필지·건축물·시설물에 대한 상세 정보를 파악해야 하므로 보정계수 0.7을 적용함

<표 5-30> 유형별 보정계수 계획

보정계수	계획유형	비고(계획성과품의 축척)
0.5	도시기본계획	1/25,000, 1/50,000
	도시교통계획	1/25,000
	개발제한구역관리계획	
	유통(물류)단지계획	1/3,000, 1/5,000
	공원녹지기본계획	1/25,000, 1/50,000
	국립·도립·군립 공원계획	1/25,000, 1/50,000
0.6	도시관리계획	1/25,000, 1/5,000, 1/1,200
	지구단위계획	1/5,000
	도시경관계획	1/25,000/1/50,000
	도시및주거환경기본계획	1/3,000, 1/5,000
	주택단지개발계획	1/3,000, 1/5,000
	산업단지개발계획	1/3,000, 1/5,000
	관광지계획	1/3,000, 1/5,000
	농어촌·휴양지계획	1/3,000, 1/5,000
	취락지구개발계획	1/3,000, 1/5,000
	주택단지조경계획	1/3,000, 1/5,000
	산업단지조경계획	1/3,000, 1/5,000
	0.7	도시및주거환경정비구역지정
1.0	도시관리계획 지형도면 고시	1/500, 1/600

- 이상과 같이 현행 국토개발품셈의 공간계획 유형별 보정계수를 검토한 결과 다음과 같은 시사점을 도출할 수 있음
 - 첫째, 사업권역 평균 면적 2,000ha, 계획대상구역면적 150ha에 달하는 농촌마을종합개발사업의 경관형성계획 업무는 계획 특성상 도시기본계획 또는 공원녹지기본계획과 유사하므로 보정계수 0.5를 적용하는 대상이나 농촌마을종합개발사업의 경우 사업권역면적의 편차가 매우 큰 반면에 사업권역별 사업비의 편차는 매우 작은 특성이 있으므로 경관형성계획 과업 대가기준의 편차를 작게 하기 위하여 보정계수 0.4를 적용하는 것이 바람직함
 - 전원마을개발사업, 뉴타운조성사업, 농공단지조성사업 등 단지 개발형 사업의 경관형성계획은 지구경관계획을 비롯한 지구단위계획, 주택단지·산업단지·관광지 개발계획과 유사한 특성이 있으므로 보정계수 0.6을 적용하는 것이 바람직함

5.4.2 대가기준 하한값의 설정

■ 국토개발표준 품셈 검토

- 국토개발 표준품셈은 기준면적 또는 기준인구보다 초과하거나 미달되는 과업에 대해서는 보정계수를 적용하여 소요과업일수를 가감할 뿐만 아니라 현저하게 미달되는 면적 또는 인구 규모에 대해서는 일정 수준의 하한값을 설정하고 있음
- 다음 표에서 보는 바와 같이 과업대상 인구 또는 면적의 하한값은 기준인구 또는 기준면적의 20-33% 수준임.
 - 이것을 보정계수로 환산하면 0.381-0.517의 범위임
- 이를 적용하면 종합계획 성격의 과업들은 과업소요일수의 하한값이 도시관리계획 611인·일, 지구단위계획 813인·일임
- 경관계획에 있어서는 도시경관계획 507인·일, 지구경관계획 419인·일임

<표 5-31> 국토개발 표준품셈의 계획유형별 소요 과업일수 하한값 사례

	기준인구 또는 면적	인구 또는 면적의 하한	기준치 대비 하한값의 비율	하한값 보정계수	과업소요일수		
					기준	하한	
종합계획	도시기본계획	10만인	10만인	100%	1,000	1,705	1,705
	도시관리계획	5만인	1만인	20%	$(1 \div 5)^{0.6}=0.381$	1,603	611
	지구단위계획	10ha	3ha	30%	$(3 \div 10)^{0.6}=0.486$	1,673	813
경관계획	도시경관계획	30만인	10만인	33%	$(10 \div 30)^{0.6}=0.517$	980	507
	지구경관계획	10ha	3ha	30%	$(3 \div 10)^{0.6}=0.486$	811	419

■ 농촌마을 종합개발사업 대상지 규모에 따른 검토

- 농촌마을 종합 개발사업 경관계획은 계획대상지의 규모가 42ha 이하로 작아지면 과업소요일수가 200인·일 미만으로 감소하게 됨
 - 이는 도시관리계획 과업일수 하한값 611인·일, 지구단위계획 과업일수 하한값 813인·일의 1/3~1/4 수준에 불과할 뿐만 아니라 도시경관계획의 하한값 507인·일, 지구경관계획의 하한값 419인·일의 37.6~45.5% 수준에 불과한 수준임
 - 과업소요일수 200인·일은 참여기술자 1인이 혼자서 7개월 보름정도 작업을 하거나 2인이 4개월, 3인이 2개월 보름을 작업할 수 있는 과업량이라는 것을 의미함
 - 대상지 규모가 42ha미만이라고 하더라도 경관현황조사사업부부터 경관구성, 부문별계획, 성과품 작성에 이르기까지 계획수립내용 및 절차는 동일하게 추진해야 하는 데 과업일수가 200인·일 미만으로 감소할 경우 계획기간 또는 참여인력이 절대적으로 부족한 현상이 유발될 수 있음
- 따라서 하한값이 설정되지 않으면 농촌경관계획의 질적 수준을 현저히 저하시키는 우려가 매우 큼

<표 5-32> 농촌마을 종합개발사업 대상지 규모에 따른 과업소요 일수

	150ha	100ha	50ha	40ha	30ha	20ha	10ha
기준치대비 비율	100%	67%	33.3%	26.7%	20%	13.3%	6.7%
보정계수	1.00	0.850	0.644	0.589	0.525	0.447	0.339
과업일수(인·일)	332	282	214	196	174	148	112

- 농촌마을종합개발사업 경관계획의 하한값은 다음의 범위에서 설정하는 것이 바람직함
- 첫째, 농어촌경관계획 수립기간(최소 4개월, 적정 6~10개월)에 기술등급별 참여인력의 참여 비율의 최소 60%수준을 확보하도록 설정하여야 함.
 - 이것은 다음 표와 같이 1일 전담 참여인력 3.3인의 60%인 1.98인은 적

어도 과업에 참여하여야 한다는 것을 의미

- 이를 토대로 최소 과업소요일수를 산정하면 다음과 같이 198인·일로 도출됨

$$1.98인 \times 25일/월 \times 4개월 = 198인·일$$

- 둘째, 여타의 공간계획에서 설정한 가중치 대비 하한값의 비율 범위 내에서 과업일수 하한값을 설정하여야 함
 - 앞의 표의 사례에서 보는 바와 같이 국토개발 표준 품셈에 제시되어 있는 공간계획의 기준치 대비 하한값의 범위는 20~33%인 바 이것을 농촌마을종합개발사업 경관계획에 적용하면 다음과 같음

$$30ha(=150ha \times 0.2) \text{ 내지 } 50ha(=150ha \times 0.33)$$

- 30~50ha의 범위에서 최소과업일수 198인·일에 가장 근접한 값은 41ha이며, 기준값 설정에 적합한 수치는 40ha으로, 과업일수는 196인·일임.

<표 5-33> 대상지 규모에 따른 과업소요 일수

기술자등급	1개과제 투입인력 전담비율	소규모 과업 수행시 최소 참여 비율
기술사	10%	6%
특급기술자	20%	12%
고급기술자	40%	24%
중급기술자	60%	36%
초급기술자	100%	60%
보조원	100%	60%
합계	330%	198%
1일참여인력환산	3.3인	1.98인

- 전원마을·농어촌뉴타운 경관계획 및 농공단지 조성사업 경관계획은 지구경관계획과 동일하게 기준면적을 10ha로 설정한 바, 하한값을 설정하는 기준은 3ha가 바람직함.
 - 이 때의 과업소요일수는 전원마을·농어촌뉴타운 경관계획은 162인·일, 농공단지 조성사업 경관계획은 105인·일이 됨

5.4.3 농어촌경관계획 유형별 대가기준 산식의 정립

- 농어촌마을종합개발사업 경관계획 대가기준은 다음과 같이 산정됨. (직접경비 30백만원을 포함한 금액임) 단, 기준면적이 150ha로서 40ha미만의 대상지인 경우 40ha를 적용함

$$\left(\frac{\text{계획대상지면적(전담·임야등제외)}}{150ha(\text{전담·임야등제외})} \right)^{0.4} \times 181.3 \text{ 백만원}$$

단, 인건비 기준은 2009.1.1 일

- 전원마을·농어촌뉴타운 경관계획 수립 대가기준은 다음과 같이 산정됨.(직접경비 23.7백만원을 포함한 금액임) 단, 기준면적이 10ha로서 대상지면적(A) 3ha미만은 3ha를 적용함

$$\left(\frac{A}{10ha} \right)^{0.6} \times 170.7 \text{ 백만원}$$

- 농공단지 경관계획 수립대가기준도 다음과 같이 산정됨(직접경비 20.2백만원을 포함한 금액임. 단, 기준면적이 10ha로서 대상지 면적(A)이 3ha미만인 경우는 3ha를 적용함

$$\left(\frac{A}{10ha} \right)^{0.6} \times 118.7 \text{ 백만원}$$

- 이 산식에 의해 세 가지 유형의 농어촌경관계획의 계획수립대가를 대상지 면적별로 산정하면 다음과 같음

<표 5-34> 농촌마을 종합개발사업 경관계획 대가기준(안)

면적 (ha)	합계	직접비			간접비		
		소계	직접인건비	직접경비	소계	제경비	기술료
산정식 : $(\frac{A}{150})^{0.4} \times 181,314$, (A:경관계획구역면적)							
40	106,861	49,028	31,093	17,935	57,832	37,311	20,521
50	116,837	53,605	33,996	19,610	63,232	40,795	22,437
60	125,676	57,661	36,568	21,093	68,016	43,881	24,135
70	133,669	61,328	38,893	22,435	72,341	46,672	25,670
80	141,003	64,693	41,027	23,666	76,310	49,232	27,078
90	147,805	67,813	43,006	24,807	79,992	51,607	28,384
100	154,167	70,732	44,858	25,875	83,435	53,829	29,606
110	160,158	73,481	46,601	26,880	86,677	55,921	30,756
120	165,831	76,084	48,251	27,833	89,747	57,901	31,846
130	171,226	78,559	49,821	28,738	92,667	59,785	32,882
140	176,378	80,923	51,320	29,603	95,455	61,584	33,871
150	181,314	83,187	52,756	30,431	98,126	63,307	34,819
160	186,055	85,362	54,136	31,227	100,692	64,963	35,730
170	190,622	87,458	55,464	31,993	103,164	66,557	36,607
180	195,030	89,480	56,747	32,733	105,550	68,096	37,453
190	199,294	91,437	57,988	33,449	107,857	69,585	38,272
200	203,425	93,332	59,190	34,142	110,093	71,028	39,065
210	207,434	95,171	60,356	34,815	112,263	72,427	39,835
220	211,330	96,959	61,490	35,469	114,371	73,788	40,583
230	215,121	98,698	62,593	36,105	116,423	75,111	41,311
240	218,815	100,393	63,668	36,725	118,422	76,401	42,021
250	222,417	102,046	64,716	37,330	120,371	77,659	42,713
260	225,934	103,659	65,739	37,920	122,275	78,887	43,388
270	229,371	105,236	66,739	38,497	124,135	80,087	44,048
280	232,732	106,778	67,717	39,061	125,954	81,260	44,693
290	236,022	108,287	68,674	39,613	127,734	82,409	45,325
300	239,244	109,766	69,612	40,154	129,478	83,534	45,944

* 산정식에서 A는 경관계획구역면적으로서 입야, 전, 담 등은 제외함

<표계속>

면적 (ha)	합계	직접비			간접비		
		소계	직접인건비	직접경비	소계	제경비	기술료
산정식 : $(\frac{A}{150})^{0.4} \times 181,314$ 천원							
310	242,403	111,215	70,531	40,684	131,187	84,637	46,551
320	245,501	112,636	71,432	41,204	132,864	85,719	47,145
330	248,541	114,031	72,317	41,714	134,510	86,780	47,729
340	251,527	115,401	73,186	42,215	136,125	87,823	48,303
350	254,460	116,747	74,039	42,708	137,713	88,847	48,866
360	257,344	118,070	74,878	43,192	139,274	89,854	49,420
370	260,180	119,371	75,704	43,668	140,808	90,844	49,964
380	262,970	120,651	76,515	44,136	142,318	91,818	50,500
390	265,716	121,912	77,315	44,597	143,805	92,777	51,028
400	268,421	123,152	78,101	45,051	145,269	93,721	51,547
450	281,370	129,093	81,869	47,224	152,276	98,243	54,034
500	293,481	134,650	85,393	49,257	158,831	102,472	56,360
550	304,886	139,883	88,712	51,171	165,003	106,454	58,550
600	315,684	144,837	91,854	52,983	170,847	110,224	60,623
650	325,955	149,549	94,842	54,707	176,406	113,810	62,596
700	335,762	154,049	97,696	56,353	181,713	117,234	64,479
750	345,157	158,359	100,429	57,930	186,798	120,515	66,283
800	354,184	162,501	103,056	59,445	191,683	123,666	68,017
850	362,877	166,489	105,585	60,904	196,388	126,702	69,686
900	371,270	170,340	108,027	62,313	200,930	129,632	71,298
950	379,387	174,064	110,389	63,675	205,323	132,466	72,857
1000	387,251	177,672	112,677	64,995	209,579	135,212	74,367

* 산정식에서 A는 경관계획구역면적으로서 입야, 전, 담 등은 제외함

<표 5-35> 전원마을 농어촌뉴타운 조성사업 경관계획 대가기준(안)

면적(ha)	합계	직접비			간접비		
		소계	직접인건비	직접경비	소계	계경비	기술료
산정식 : $(\frac{A}{10})^{0.6} \times 170,739$ 원원, (A:경관계획구역면적)							
3	82,910	36,488	24,958	11,530	46,422	29,949	16,472
4	98,530	43,362	29,660	13,702	55,168	35,592	19,576
5	112,646	49,575	33,909	15,665	63,071	40,691	22,380
6	125,668	55,305	37,829	17,476	70,362	45,395	24,967
7	137,845	60,665	41,495	19,170	77,181	49,794	27,387
8	149,344	65,725	44,956	20,769	83,619	53,947	29,671
9	160,280	70,538	48,248	22,289	89,742	57,898	31,844
10	170,739	75,141	51,397	23,744	95,598	61,676	33,922
11	180,787	79,563	54,422	25,141	101,224	65,306	35,918
12	190,477	83,827	57,339	26,489	106,649	68,806	37,843
13	199,848	87,951	60,159	27,792	111,896	72,191	39,705
14	208,934	91,950	62,895	29,056	116,984	75,473	41,511
15	217,765	95,837	65,553	30,284	121,928	78,663	43,265
16	226,363	99,621	68,141	31,479	126,742	81,769	44,973
17	234,748	103,311	70,665	32,645	131,437	84,798	46,639
18	242,938	106,915	73,131	33,784	136,023	87,757	48,266
19	250,949	110,441	75,542	34,898	140,508	90,650	49,858
20	258,792	113,892	77,903	35,989	144,899	93,483	51,416
30	330,070	145,261	99,360	45,901	184,808	119,231	65,577
40	392,255	172,629	118,079	54,549	219,627	141,694	77,932
50	448,451	197,360	134,996	62,364	251,091	161,994	89,097
60	500,292	220,175	150,601	69,574	280,117	180,720	99,397
70	548,772	241,510	165,195	76,315	307,261	198,233	109,029
80	594,548	261,656	178,975	82,681	332,892	214,768	118,123
90	638,085	280,816	192,080	88,736	357,268	230,495	126,773
100	679,724	299,142	204,615	94,527	380,582	245,537	135,046

<표 5-36> 농공단지 조성사업 경관계획 대가기준(안)

면적(ha)	합계	직접비			간접비		
		소계	직접인건비	직접경비	소계	계경비	기술료
산정식 : $(\frac{A}{10})^{0.6} \times 118,742$ 원원, (A:경관계획구역면적)							
3	57,660	26,553	16,724	9,829	31,107	20,069	11,038
4	68,524	31,556	19,875	11,681	36,968	23,850	13,118
5	78,341	36,077	22,723	13,354	42,264	27,267	14,997
6	87,397	40,247	25,349	14,898	47,149	30,419	16,731
7	95,866	44,147	27,806	16,341	51,718	33,367	18,352
8	103,862	47,830	30,125	17,705	56,033	36,150	19,883
9	111,468	51,332	32,331	19,001	60,136	38,797	21,339
10	118,742	54,682	34,441	20,241	64,060	41,329	22,731
11	125,730	57,900	36,468	21,432	67,830	43,761	24,069
12	132,469	61,003	38,422	22,581	71,465	46,107	25,359
13	138,986	64,004	40,313	23,692	74,981	48,375	26,606
14	145,305	66,915	42,146	24,769	78,390	50,575	27,816
15	151,446	69,743	43,927	25,816	81,704	52,712	28,992
16	157,426	72,496	45,661	26,835	84,929	54,793	30,136
17	163,258	75,182	47,353	27,829	88,076	56,823	31,253
18	168,954	77,805	49,005	28,800	91,149	58,806	32,343
19	174,525	80,370	50,621	29,750	94,154	60,745	33,410
20	179,979	82,882	52,203	30,680	97,097	62,643	34,454
30	229,550	105,710	66,581	39,130	123,839	79,896	43,943
40	272,797	125,626	79,125	46,502	147,171	94,949	52,222
50	311,879	143,624	90,460	53,164	168,255	108,552	59,704
60	347,933	160,227	100,918	59,309	187,705	121,100	66,605
70	381,648	175,753	110,697	65,057	205,895	132,835	73,060
80	413,484	190,414	119,931	70,483	223,069	143,916	79,154
90	443,762	204,357	128,713	75,645	239,404	154,454	84,950
100	472,720	217,693	137,112	80,581	255,027	164,534	90,494

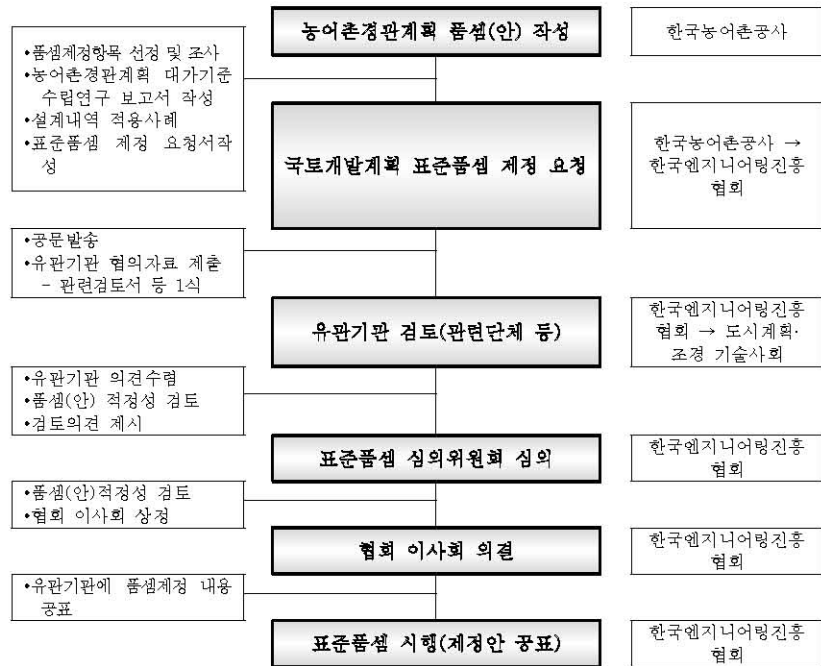
농어촌 경관계획 수립 대가기준 정립에 관한 연구

**농어촌경관계획 수립
대가기준의
실용화방안 모색**

6.1 표준 품셈화를 위한 제반조치 검토

농어촌경관계획 표준 품셈화 추진절차

- 현재 도시경관계획 내역은 “국토개발계획 표준품셈”(2009.7.11. 한국엔지니어링진흥협회) 제3장 제11절을 적용하여 설계내역을 산정하고 있으며, 농어촌경관계획을 설계내역 작성을 위한 표준 품셈화 작성이 필요하며 그에 따른 제반조치 사항을 검토
- 농어촌경관계획 표준 품셈을 “국토개발계획 표준품셈”에 등재하기 위한을 위한 농어촌경관계획분야의 업무과정, 단계별 계획 및 설계에 관련된 산정품을 각 항으로 구분하여 기술함으로써 표준 품셈 활용이 용이하도록 함



<그림 6-1> 농어촌경관계획 대가기준의 표준품셈화 절차

농어촌경관계획 표준 품셈화 제반조치 검토사항

- 농어촌경관계획 표준 품셈화 추진시 사전에 준비하거나 검토할 사항 등을 반영하여 표준품셈화 작업의 조속한 시행이 가능하도록 함
- 유관기관 검토 및 심의 등을 위하여 관계전문가 및 심의위원들의 자문 또는 사전설명 등을 통하여 제정절차를 간소화

<표 6-1> 제반조치사항

개정절차	관계기관	제반조치사항
표준품셈 제정(안) 작성	한국농어촌공사	<ul style="list-style-type: none"> • 농어촌경관계획 대가기준의 적용대상 선정 • 기존 도시경관계획 품셈 등과의 정합성 검토 • 경관계획대가 제도 및 사례 분석 • 과업의 범위 설정에 대한 기준 설정 • 사업별·유형별 대가기준 선정 • 투입인력의 인건비 등 소요작업량의 조사품 기준 설정
표준품셈 제정 요청	한국농어촌공사 → 한국엔지니어링진흥협회	<ul style="list-style-type: none"> • 품셈제정요청 공문발송 • 연구결과보고서 제출 • 설계내역 적용사례 검토 • 표준품셈 제정 요청서 작성(별첨1)
유관기관 검토	한국엔지니어링진흥협회 → 도시계획·조경기술사회	<ul style="list-style-type: none"> • 유관기관 협의자료 작성 및 배포 • 품셈(안) 적정성 검토 • 기존 도시경관계획과의 상관성 검토 • 대가기준 활용방안의 적용가능성 검토 • 전문가 의견 수렴 및 조치계획 작성 등
표준 품셈 심의위원회 심의	한국엔지니어링진흥협회	<ul style="list-style-type: none"> • 심의위원회 심의자료 작성 및 배포 • 협의의견 조치결과 반영여부 검토 • 품셈(안) 적정성 검토 • 심의위원회 심의결과 제출
이사회 의결	한국엔지니어링진흥협회	<ul style="list-style-type: none"> • 심의결과 이사회 상정 • 유관기관 등에 품셈제정내용 공표

6.2. 표준 품셈으로서의 활용방안 모색

■ 표준 품셈하의 목적

- 국가, 지방자치단체, 정부투자기관 및 민간단체, 개인 등이 시행하는 농어촌경관계획의 적정한 예정가격을 산정하기 위한 일반적인 기준 제공
- 농어촌경관계획 표준품셈의 정립을 통해 경관업무에 대한 대가기준 객관화·명확화
- 농어촌경관계획 적정 대가기준 마련으로 경관관련 업무 조기정착 및 확대

■ 표준 품셈하의 적용범위

- 국가, 지방자치단체, 정부투자기관 및 민간단체, 개인 등이 지역 및 도시계획과 조경 전문분야 엔지니어링활동사업을 엔지니어링 활동주체에게 위탁할 경우 표준품셈을 적용

■ 적용 일반원칙

- 농어촌경관계획에 적용할 품은 본 표준품셈을 기준으로 기술자의 구분과 자료제공 전제, 지역이나 과업특성 및 기타 조건에 따라 조정하여 적용
- 본 표준품셈의 일반적 사항은 엔지니어링사업대가의 기준을 적용
- 본 표준품셈이 적용되는 공정(工程)범위는 조사, 분석, 경관계획구상 및 분석·평가, 경관협정계획안의 확정 등 과업에 명시된 일련의 작업과 내부행정수행(설명회, 주민공람, 의회의견청취 등)을 거치는 확정계획안 작성과정에 한정하는 것이며, 계획안 확정 후의 정책변경, 시대적 상황변화 및 인·허가과정에서의 대폭적인 수정 등 발주자 귀책사유에 의한 계획안의 재작성은 별도의 사업대가를 지불

■ 활용방안

- 행정적 지원 활용
 - 농어촌경관계획 수립에 의한 지역개발 유보 등 정부 경관정책 지원
 - 지자체의 경관계획 수립에 입각한 개발사업 추진 지원으로 종합적 지역개발 컨설팅 가능
 - 사업부서 직접 활용 및 지방부서 경관업무의 기술 지원에 활용
 - 민간기업, 개인 등 사업제안에 따른 농어촌경관계획 수립시 예정가격 산정 등 행정지원에 활용
- 농어촌경관계획 대가기준 활용
 - 농어촌지역에 시행할 수 있는 사업의 경관계획 수립시 활용
 - 기존마을 정비형 경관계획 : 농촌마을 종합개발사업, 어촌 종합개발사업, 산촌 종합개발사업 등
 - 신규단지 조성형 경관계획 : 전원마을조성사업, 농어촌뉴타운조성사업, 농공단지조성사업, 살기 좋은 도시 만들기, 제2종 지구단위계획, 물류유통단지, 소도읍 육성사업, 군계획시설 경관성 검토 등
- 농어촌경관계획안 및 과업기간 변경에 따른 품산정 방법
 - 농어촌경관계획안이 작성되고 주민공람, 의회보고 등 내부행정절차과정을 거쳐 농어촌경관계획안이 확정된 후 용역발주자의 사정에 의하여 농어촌경관계획안의 변경·재작업이 수행되는 경우에는 그 변경·재작업의 정도에 따라 엔지니어링사업대가의 50~100% 수준에서 비용을 추가 지급하여야 함
 - 과업수행 중 발주자의 사정에 따라 행정절차의 이행이 장기간 지연되거나, 과업중단으로 정부 회계연도가 경과되어 현저한 비용의 차이가 발생하였을 경우에는 엔지니어링 사업대가를 당해 신년도의 노임단가를 기준으로 재산정하여야 함
- 기타 적용기준
 - 부가가치세법에 의한 부가가치세의 산정은 부가가치세법에 따라 별도 계산
 - 과업의 특수성에 따른 별도의 적용은 특수여건을 감안하여 엔지니어링 활동주체와 발주자간에 협의에 의하여 정함