



경주 보문유원지(천군지구) 도시계획시설사업 마스터플랜,

# 어떠한 [ 방향성 ]이 필요한가?



1

보문관광단지와 새로운 주거지구 사이의 대상지

어떤 시설을 어떻게 배치 할 것인가?



2

주변이 바뀌어도 변하지 않는,

대상지가 가진 고유한 이야기는 무엇인가?



3

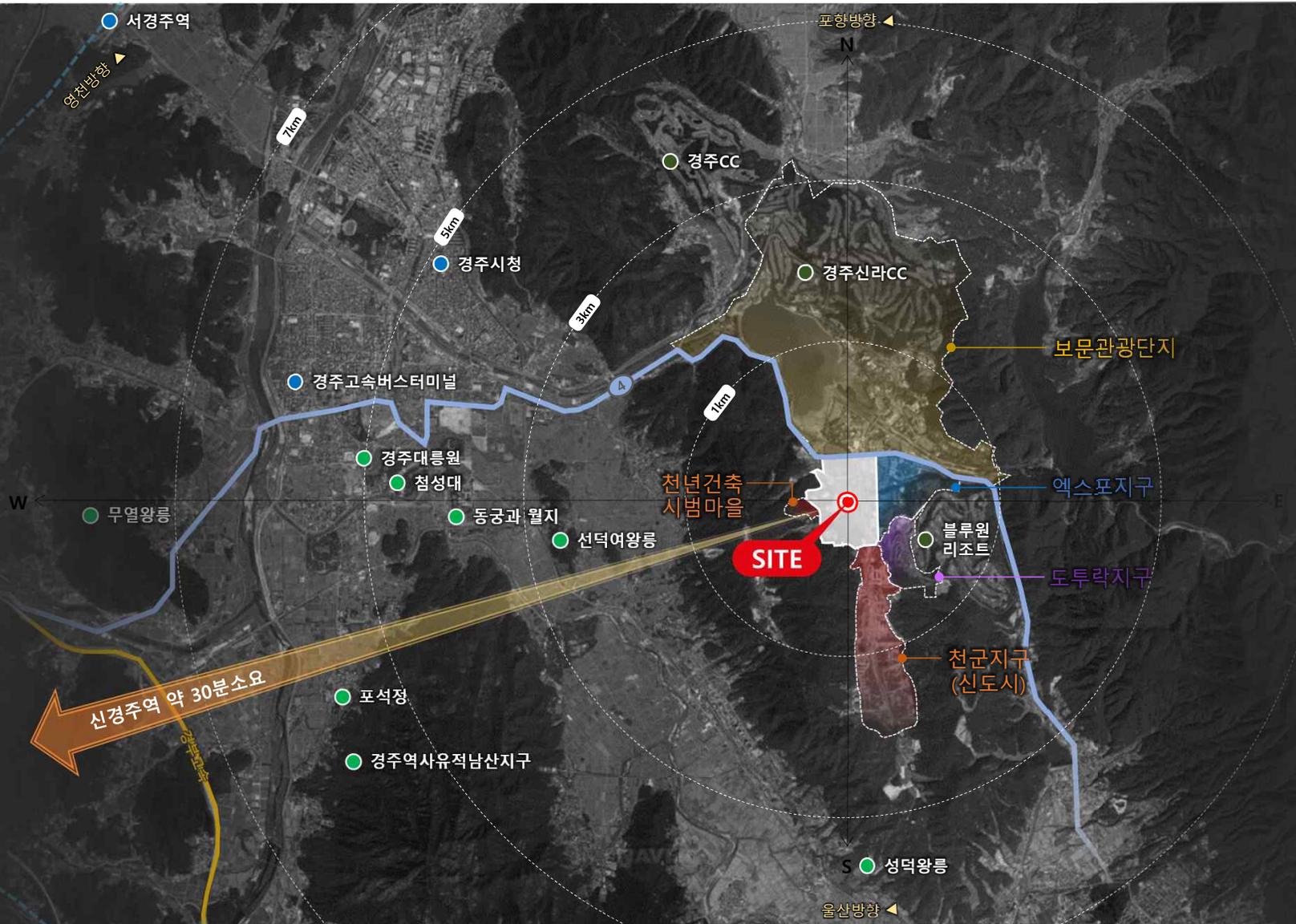
서로 다른 주체의 다양한 입장과 니즈

시민들이 바라보는 경주와 관광객들의 원하는 여행은 무엇인가?

# 제1장 대상지 분석 및 컨셉 위치 및 광역 현황분석



보문유원지(천군지구) 마스터플랜



### <KEYMAP>



#### 사업대상지

- 사업대상지 동측 엑스포 및 도투락지구, 북측 보문관광단지 인접
- 2.5km 이내 다수의 위락시설 위치
- 역사유적지로서의 독자성 결여

#### 보문관광단지

- 호텔 10개소 (조선호텔, 경주힐튼호텔 등)
- 콘도·리조트 6개소 (퀵센터리조트, 대명리조트 등)
- 유스호스텔·수련원 2개소 (그랜드유스타운 등)
- 골프장 3개소 (경주CC, 보문CC, 경주신라CC)
- 유원시설 3개소 (경주월드, 캘리포니아비치 등)
- 기타시설 8개소 (아트선재미술관, 국제관광센터 등)

엑스포지구	도투락지구
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 리조트 1개소 (블루원리조트)</li> <li>■ 골프장 1개소 (블루원디아너스CC)</li> <li>■ 유원시설 3개소 (블루원리조트워터파크 등)</li> <li>■ 기타시설 8개소 (경주술거리미술관 등)</li> </ul>	

범례 | — 고속도로 — 국도 — — 고속철도(KTX)

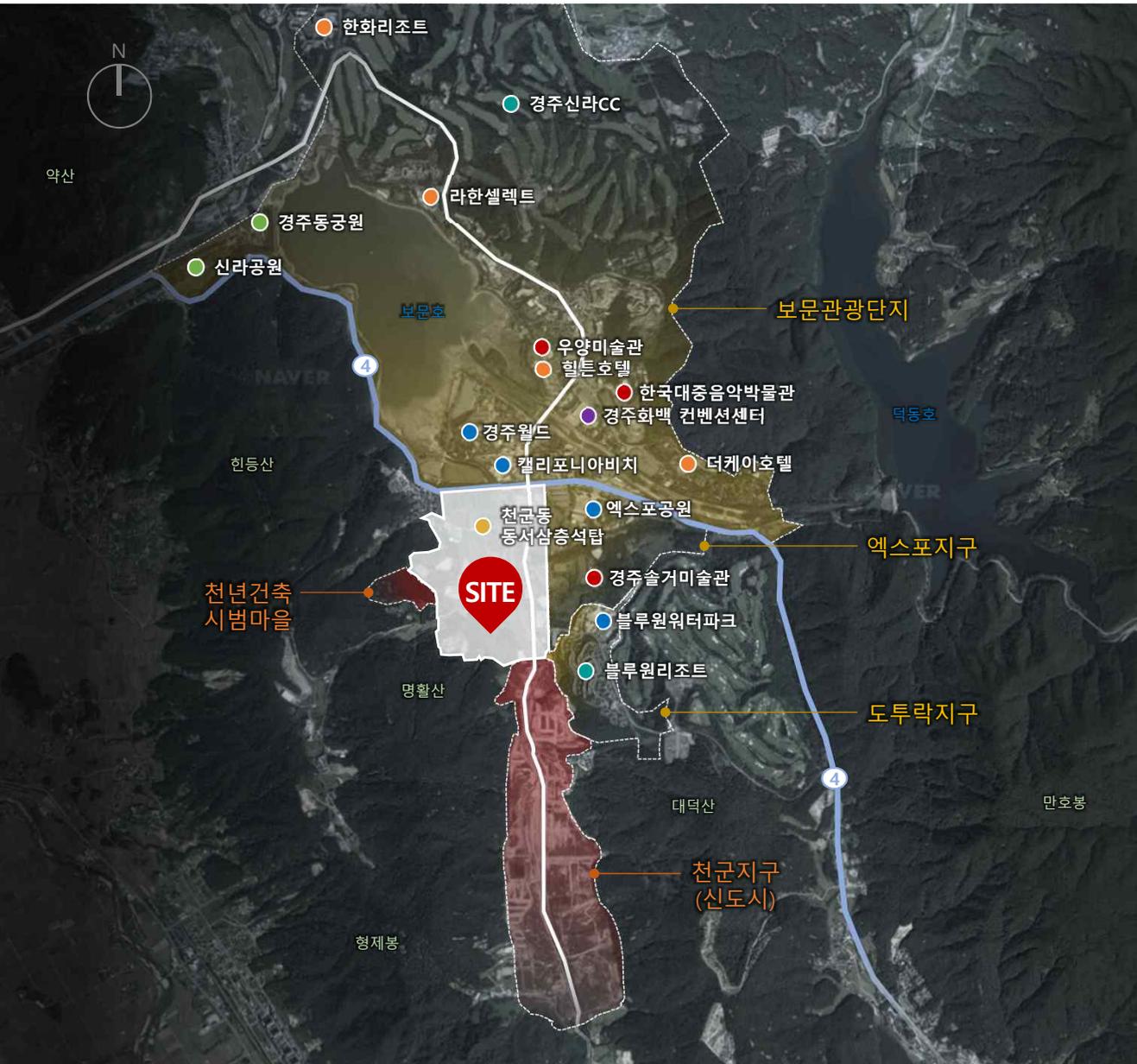
역사문화유적, 석호, 토함산 등 다수의 공원과 관광지구 등 **풍부한 역사+문화+자연요소 인접**

# 제1장 대상지 분석 및 컨셉

## 인근 지구 개발 현황



보문유원지(천군지구) 마스터플랜



### 1. 휴양·유희시설 위주의 기존 관광단지 분포

“ 기존 관광단지 면적 대비 편익시설의 낮은 비율 ”

보문단지지구	엑스포지구
<ul style="list-style-type: none"> <li>공공시설 9.87%</li> <li>숙박시설 5.53%</li> <li>편익시설 2.43%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>휴양시설 48.67%</li> <li>기타시설 21.78%</li> <li>녹지시설 11.72%</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리시설 12.15%</li> <li>편익시설 7.74%</li> <li>특수시설 36.82%</li> <li>기타시설 43.28%</li> </ul>

### 2. 새롭게 들어서는 주거단지

천년건축시범마을_복합휴양은퇴촌	천군지구 신도시 개발구역
<ul style="list-style-type: none"> <li>경북 8개 시군 사업대상지로 선정</li> <li>삶, 일자리, 문화, 교육이 결합된 로컬 주거단지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>힐스테이트 4,500세대 (*공사중)</li> <li>주거 51.7% / 상업 4.7%</li> <li>초, 중, 고등학교 유치</li> </ul>

기존 관광단지와 새롭게 들어서는 주거단지의  
부족한 편익시설 보완 & 버퍼존 역할 필요



## 2023 관광 트렌드

# [ MOMENT ]

"일상의 모든 순간이 여행"

※ 한국관광공사 데이터랩

- M Meet the local** \_로컬관광  
지역의 역사를 알아가고, 지역 콘텐츠를 소비하며, 그 지역만의 특색을 이해하는 형태의 관광
- O Outdoor/leisure travel** \_아웃도어/레저여행  
코로나19 이후 야외활동 선호  
등산, 트레킹, 골프 등 아웃도어 목적의 여행 선호
- M Memorable time in rural area** \_향촌여행  
코로나19 이후 진정한 휴식을 즐길 수 있는 여행 니즈 증가  
음식 체험, 경관 감상, 휴식 선호

- E Eco-friendly travel** \_친환경 여행  
여행 중에 환경보호를 실천하는 여행방식  
(ex. 친환경, 비건, 제로 웨이스트, 업사이클링)

- N Need for longer stay** \_체류형 관광  
지역에 대한 심도 있게 장기간 머무르는 형태의 관광  
특정 테마 및 활동이 있는 여행 선호

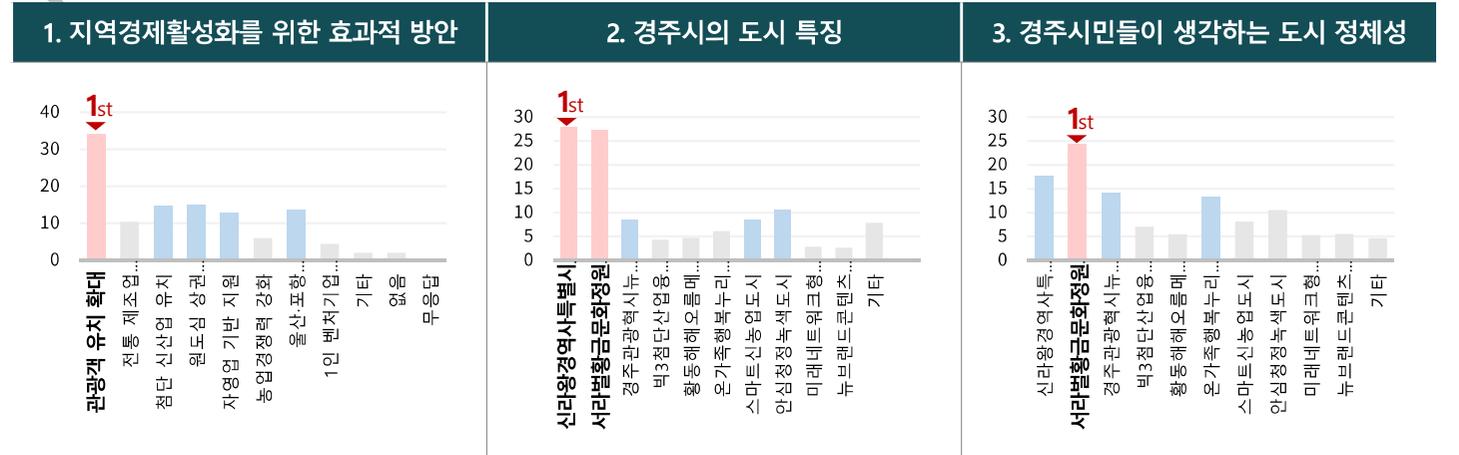
- T Trip to enjoy hobbies** \_취미여행  
팬데믹 이후 자신의 가치와 신념을 드러내는 소비활동 증가  
나만의 취미, 체험 활동, 디깅 문화 확산

## 시민의식 및 관광 트렌드에 따른 대상지 개발 키워드

# 신라문화 + 가족단위 + 휴식

### Q. 경주 시민들이 생각하는 경주의 성격은?

※ 경주시 2040 경주미래종합발전계획



### Q. 관광객들은 경주에서 어떤 여행을 원하는가?

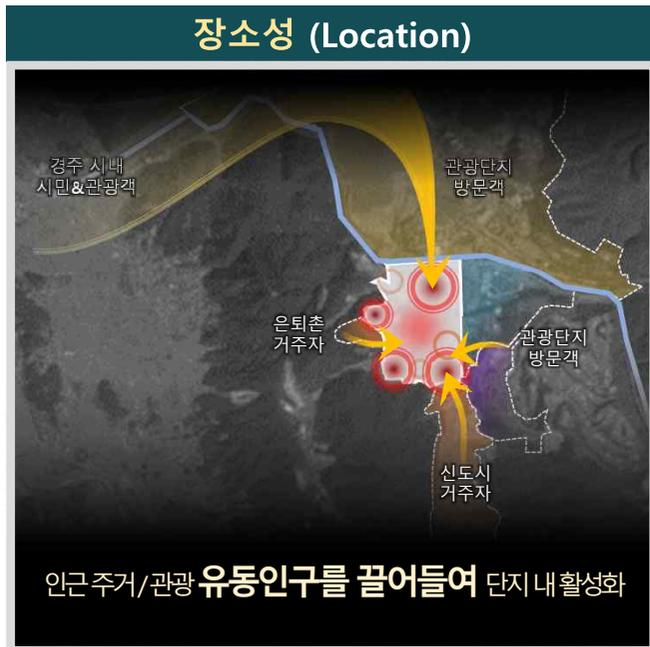
※ 한국관광공사 데이터랩





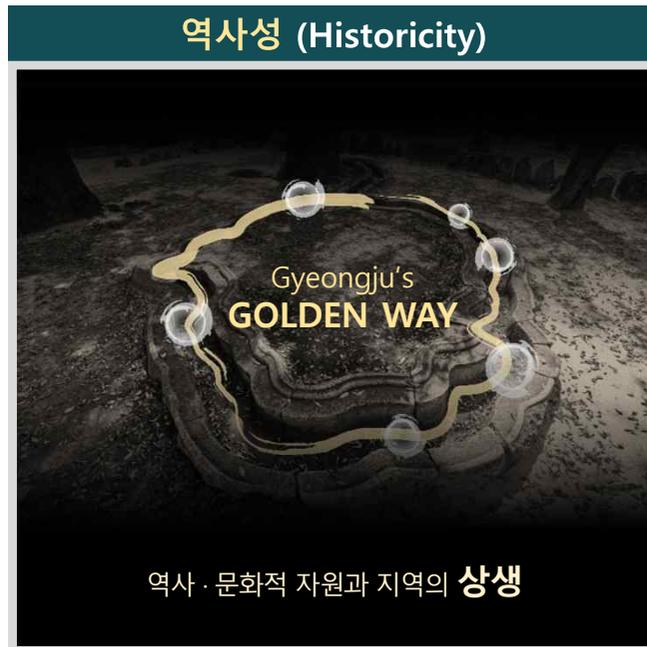
경주 보문유원지(천군지구) 도시계획시설사업 마스터플랜,

## 이렇게 [ 차별화 ] 되어야 합니다.



### 1

전문적인 문화 콘텐츠를 활용한 핫 플레이스 등  
**집객력을 높이는 앵커 테넌트 도입**



### 2

대상지가 가진 고유한 이야기를 테마로 한  
**역사+자연요소 관광 특화**



### 3

경주발전계획과 방문객의 니즈를 모두 충족하는  
**보행자 중심 동선 & 프로그램**



지역 및 대상지의 성격과 부합하는 키워드

# [ 자연·역사·사람의 공존 ]

- 경주는 「노천박물관」이라는 말이 있을 정도로 산책만으로 역사·문화재와의 교감 가능한 지역적 가치
- 사업대상지 또한 역사·문화재와의 교감과 더불어 자연까지 어우러지는 곳이 될 수 있도록 자연, 역사, 사람의 공존을 키워드로 지정

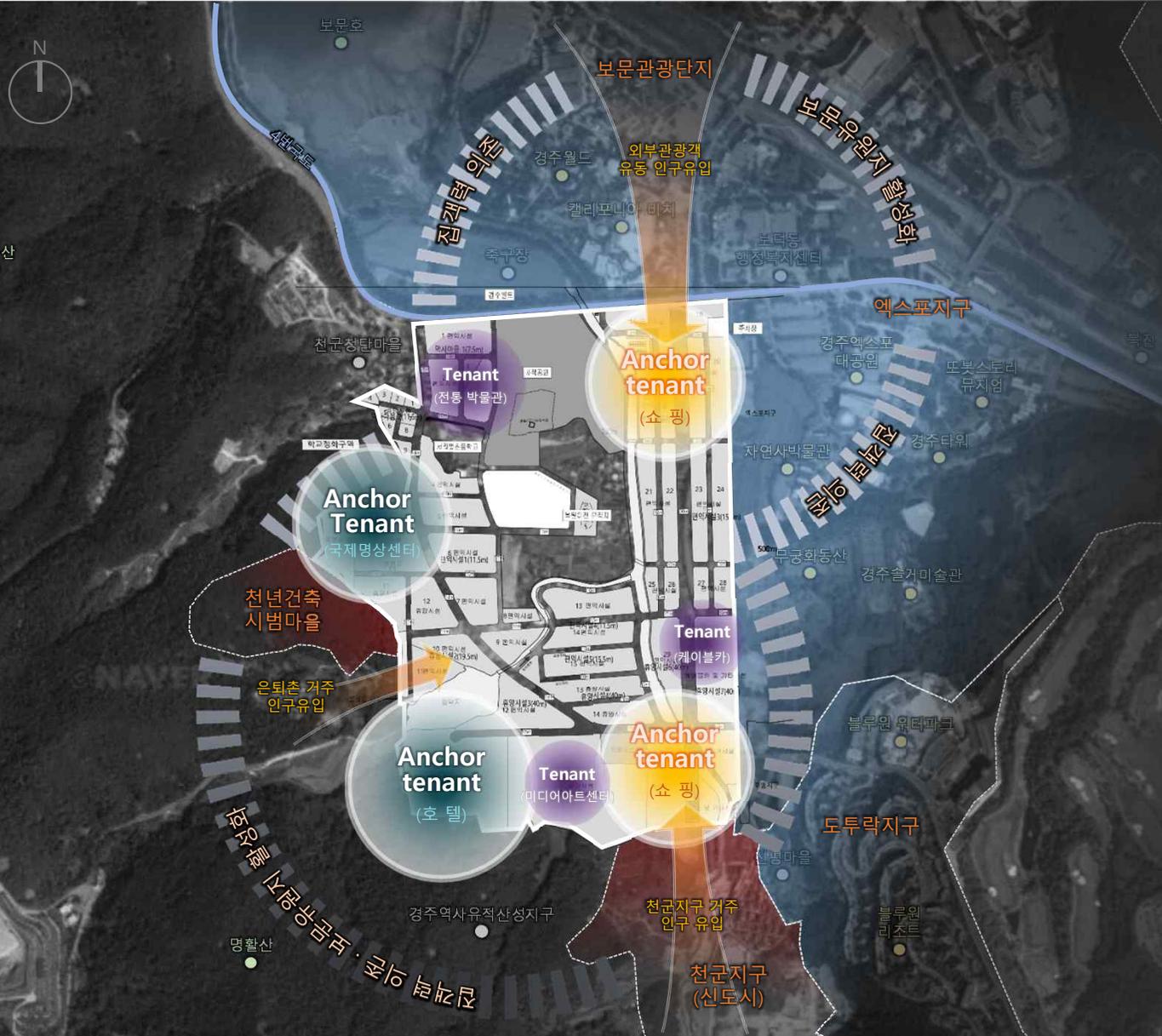
제1장 대상지 분석 및 컨셉  
**대상지 성격 \_ 공존**



보문유원지(천군지구) 마스터플랜



# 보문유원지만의 마스터플랜 차별화 전략



**1 STRATEGY**

인근 지역의 유동인구를 끌어들이는  
**매력포인트 도입**

- 주변지역과의 체계적인 동선 연계
- 최신 소비·관광 트렌드에 맞는 앵커테넌트 배치 (키워드 : 힐링, 감성, 미디어아트 등)

**2 STRATEGY**

조화로운 관광 단지를 위해  
**자연과 역사, 그리고 사람이 융합된 컨셉**

- 스토리텔링에 따라 블록별 성격 부여
- 컨셉을 고려한 마스터플랜 세부 가이드라인 제시 → 문화재와 지역의 상생 이미지 구축

**3 STRATEGY**

밤과 낮이 모두 아름다운,  
**보행자 중심의 볼거리 제공**

- 작은 필지 간 도보 이동을 고려한 다양한 문화예술공간 → 오감 자극 콘텐츠로 주변상권 활성화
- 경사지를 고려한 디자인 특화





지속가능한 삶을 추구하며  
몸과 정신의 심을 경험하는 휴식

*HEALING*

**SLOWCATION**

새롭고 신나는 즐길거리로  
가득 찬 역사+문화시설

*HISTORY*

**PLAYCATION**

비일상적 공간을 경험하며  
소비의 즐거움이 있는 리테일

*COMMERCE*

**BUYCATION**



# GOLDEN SCAPE

숲과 수공간이 조성하는 자연친화공간



# GOLDEN HERITAGE

역사와 문화예술이 함께 어우러진 유일한 공간



# GOLDEN STREET

개인의 취미와 체험활동, 가치와 신념을 소비활동을 통해 실천하는 공간







경주 천군동 동·서 삼층석탑 일대가 조성된 시대적 테마

## [ 통일신라시대 ]

- 1963년 보물로 지정
- 이종기단에 삼층의 탑신을 지닌 전형적인 신라양식 석탑
- 8세기 초, 신라석탑 양식을 파악하는데 중요한 탑으로 평가
- 1938년 일본인 건축학자 요네다 미요지(米田美代治)에 의하여 절터의 전면적인 발굴이 실시
- 쌍탑을 중심으로 중문지, 금당지, 강당지와 가람을 둘러싼 회랑지가 확인
- 이때 발굴된 다량의 기와나 치미 등은 왕궁 건축에서 발견되는 것과 동일하여 원래 격조 높은 사찰이었을 것으로 추정

# 신라 6부와 6가지 공간테마



「 육부촌 」 신라의 기반이 된 서라벌의 여섯 부락으로, '신라 6부'로 발전하였다.

## 6촌이 모여 사로국을 건국하다.

『삼국사기』 신라본기 박혁거세 즉위 기사와 『삼국유사』 혁거세왕 기사에서 전하는 내용을 정리하면 다음과 같다. 지금의 경주 지역의 골짜기마다 고조선의 유민들이 흩어져 살면서 6촌을 이루었다. 6촌의 첫째는 알천(闍川) 양산촌(楊山村), 둘째는 돌산(突山) 고허촌(高墟村), 셋째는 취산(薺山) 진지촌(珍支村), 혹은 간진촌(干珍村)이라고도 전한다. 넷째는 무산(茂山) 대수촌(大樹村), 다섯째는 금산(金山) 가리촌(加利村), 여섯째는 명활산(明活山) 고야촌(高耶村)이며, 이들은 진한(辰韓)의 6부라 불렀다고 한다. 이들 6촌의 유래에 대하여 『삼국사기』에서는 고조선으로부터 내려온 유민들이 중심이 되어 형성된 것이라 전하는 한편, 『삼국유사』에서는 6촌장들이 하늘에서 경주지역 각 산으로 내려온 것이라고 전한다.



논문 : 고려의 경주6부 마을들의 위치와 신라의 6부 ▲

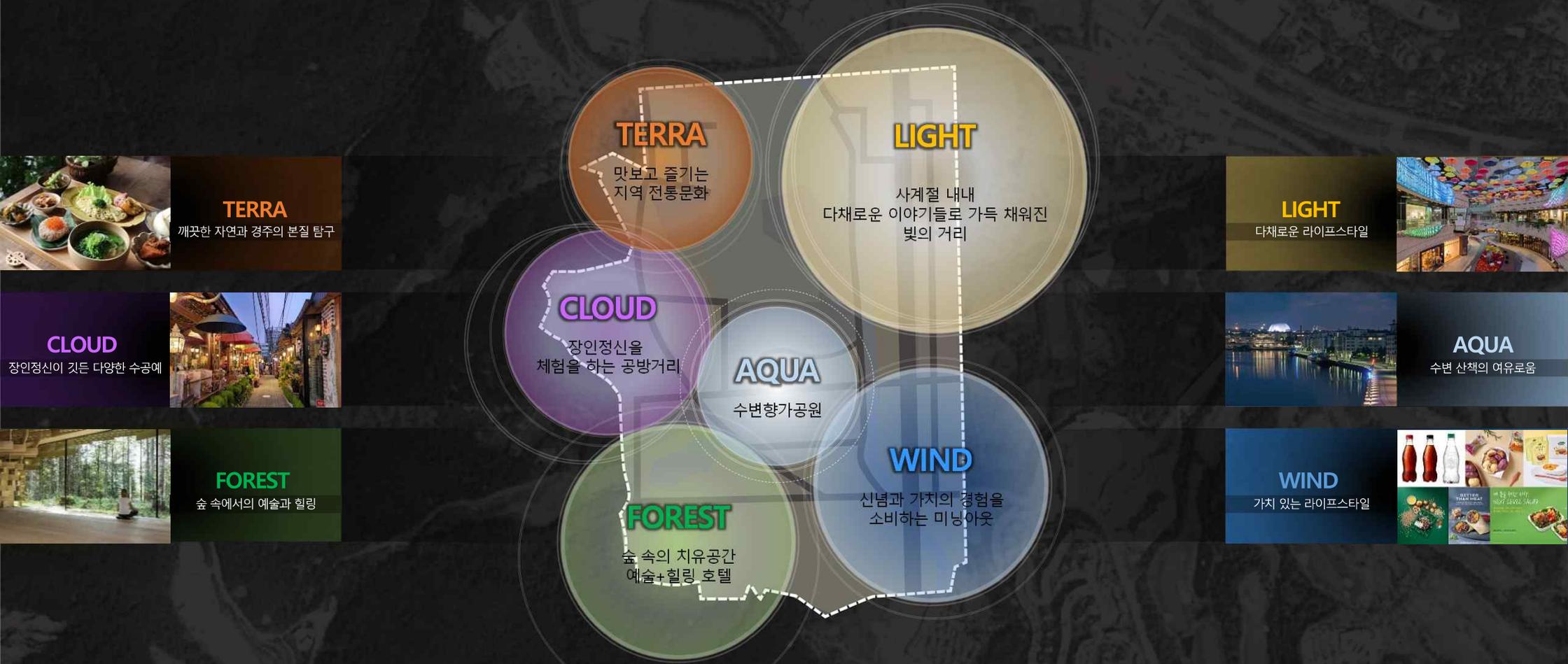
2020 제48회 신라문화제 사로6촌 생활상 재현 (취산 진지촌) ▶





## 「육부촌」 6가지 공간테마

육부촌 : 신라의 기반이 된 서라벌의 여섯 부락으로, 신라 6부로 발전하였다.



# 신라 6부와 6가지 공간테마



명활산

## FOREST

[ 예술+숙박 ]

숲 속의 예술 힐링 호텔

## CLOUD

[ 숙박+체험 ]

공방거리

## AQUA

[ 수변공간+전통 ]

수변향가공원

## WIND

[ 상업-2 ]

가치 있는 라이프스타일

## TERRA

[ 문화 ]

전통문화마을

## LIGHT

[ 상업-1 ]

다채로운 라이프스타일

주거지

블루원리조트  
프라이빗 콘도  
(1~3F)

블루원리조트  
프라이빗 콘도  
(8F)

자연사박물관

경주타워  
(82m)

경주월드



흐르는 물길에 잔을 띄우고, 시를 짓다.

통일신라시대의 연회장소 「포석정」



# Gyeongju's GOLDEN WAY

자연 · 역사 · 문화를 노닐며,  
「경주」를 완성 짓다.

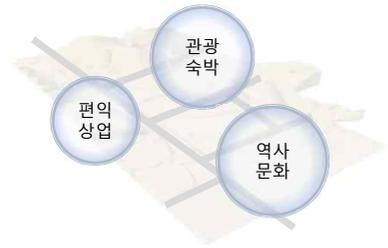
# 블록을 잇는 산책로 'GOLDEN WAY'



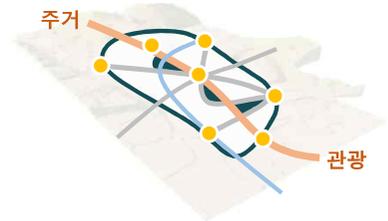
### 통일신라시대의 연회장소 「포석정」을 모티브로 자연·역사·문화가 흐르는 '길'을 노닐다.

경주 Golden way는 육부촌의 테마를 하나의 길로 연결하며 보행 친화적인 단지계획을 목표로 한다. 자연 친화적인 공간과 가로수거리, 블록의 성격에 따라 다양한 안뜰과 골목길들은 산책로에서 다양한 커뮤니티를 경험을 유도하여 지루하지 않게 단지를 걸을 수 있도록 도와준다.

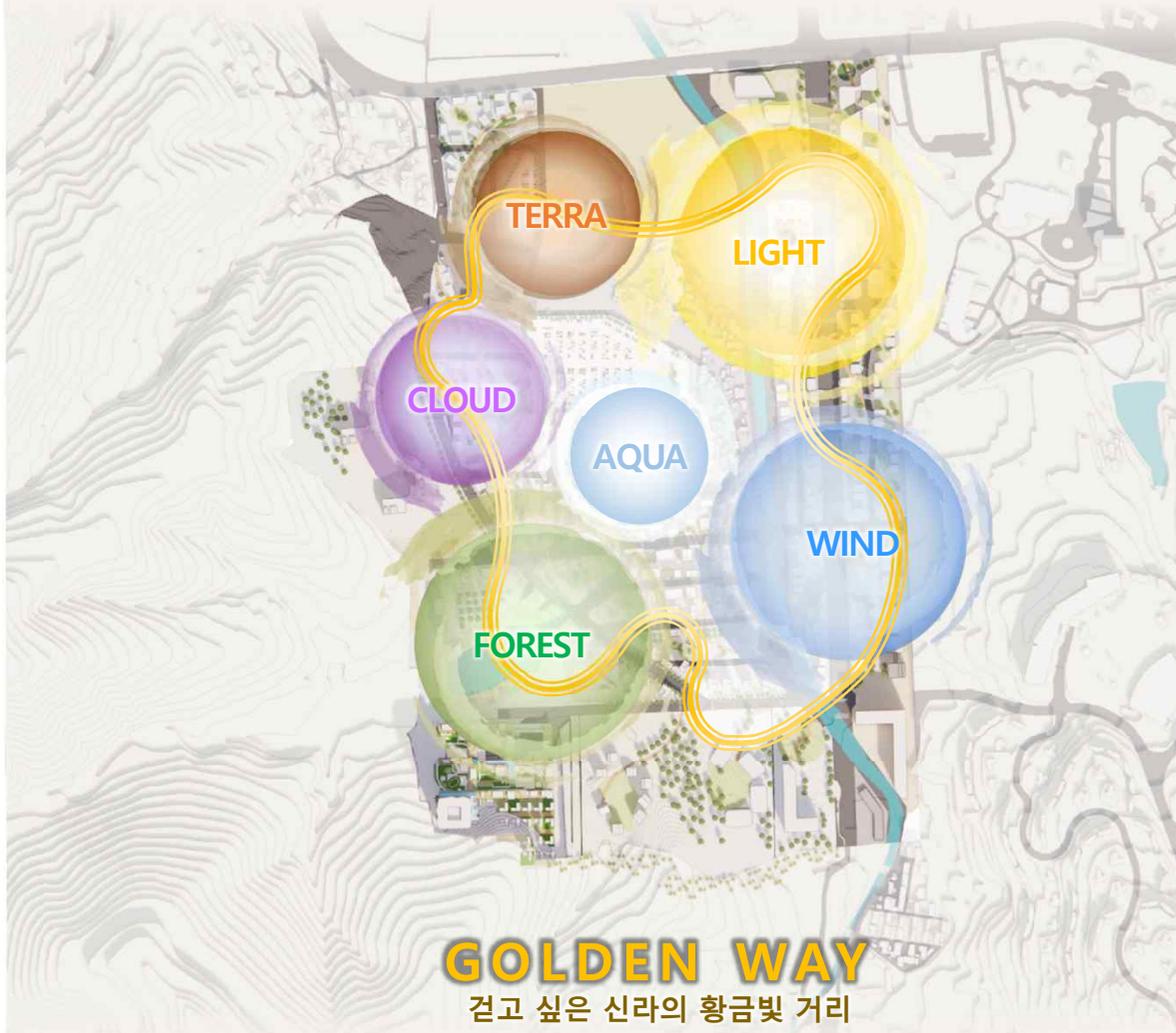
#### 대상지 현황



#### New Urban Node



#### New Community





## 천리단(踐履團)길

내부적 의미

: 보문유원지 조합원들이 함께 모이고, 실천하여, 번영하는 단지로 성장해 나가는 의미의 상징적인 길

踐履 : 밟을 천, 밟을 리 → 실제로 이행함

團 : 둥글 단 → 단체나 집단, 일정한 조직체를 이르는 말

## 천(千)리단길

외부적 의미

: 천년고도 경주의 '새로운 천년'을 걷다.

千 : 일천 천 → 숫자 1,000 / 영원, 오랜 시간 등을 상징



신라의 달밤



미디어아트 등을 활용한 야간 콘텐츠 '천년 신라의 밤하늘'

기억의 벽

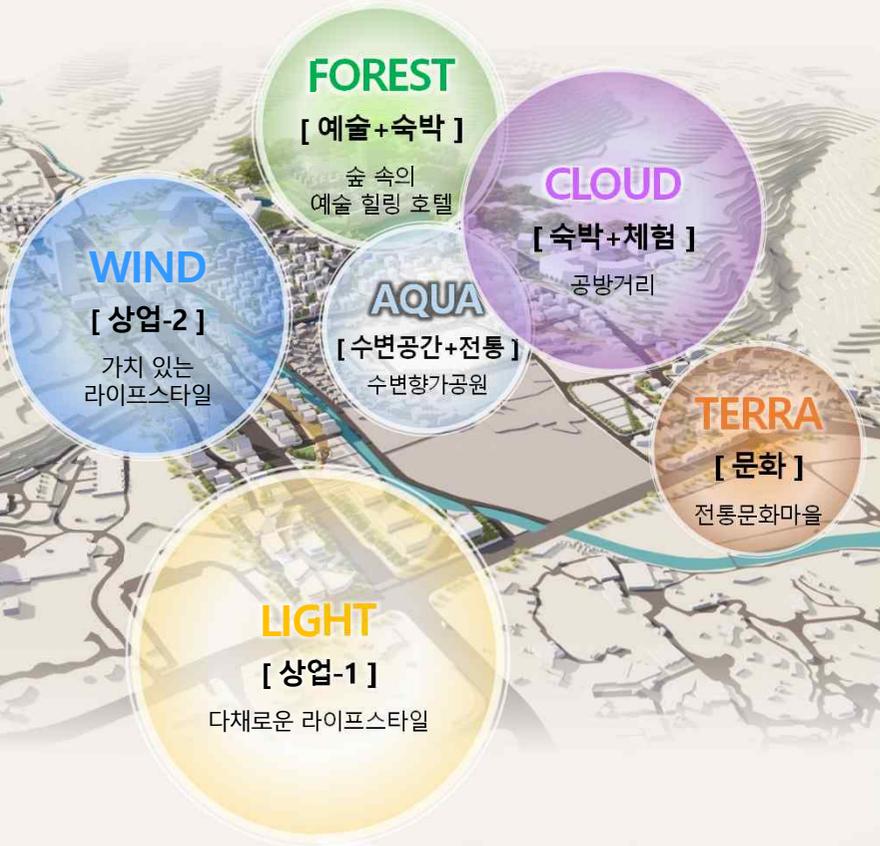


'보문유원지의 과거, 현재, 미래'를 주제로 한 거리전시

# 블록별 시설배치



## 6가지 공간 프로그램



### 블록별 세부 프로그램

Light	테마	<b>다채롭게 빛나는 라이프스타일 거리</b> : 각종 유명 브랜드들의 플래그십 스토어 프로그램
	프로그램	경주 달빛 야시장 및 음악회 / 플리마켓 / 플래그십스토어 / 재즈 바 / 실내 스포츠게임존 / 미디어 체험 어린이 놀이터 / 루미나리에 축제 등
Wind	테마	<b>MZ 세대의 가치소비를 불러일으키는 라이프스타일 거리</b> : 미닝아웃(meaning out) 과 건강한 영향력의 가치소비 · 건강한 프로그램
	프로그램	비건 레스토랑 / 비건 화장품샵 / 리사이클링 패션 / 실내 · 외 클라이밍 / 친환경 키즈카페 / 스피닝센터 / 크로스핏 / 조각 미술관 등
Cloud	테마	<b>다양한 문화 체험과 교육 네트워크</b> : i(나)클라우드_다채로운 경험을 통해 나의 삶을 확장시키는 프로그램
	프로그램	약재 생필품 공방 / 인테리어 소품샵 / 도자기 공방 / 팝업 스토어 / 애견용품샵 / 원데이 클래스 / 신라의복대여소 / 셀프사진관 등
Aqua	테마	<b>수변향가공원의 여유로움을 누리다</b> : 물을 매개로 여유로움을 만끽할 수 있는 프로그램
	프로그램	수변노천카페 / 온실 브런치 카페테리아 / 다도 책방 / 펫케어 수영장 / 생태박물관 / 분수쇼 데크 / 어린이 도서관 등
Forest	테마	<b>숲 속 힐링 테라피</b> : 자연 속 힐링 · 여가 · 휴식을 취할 수 있는 프로그램
	프로그램	보태닉 레스토랑 / 슬로우 피트니스 / 그린 짐 / 마인드셋 명상원 / 숲 테라피 센터 / 한방 스파 & 마사지 / 테라스 컨셉 호텔 / 미디어아트 갤러리 등
Terra	테마	<b>자연의 소중함과 함께 느끼는 지역 전통문화</b> : 로컬 · 전통 · 친환경적인 소비를 일으키는 프로그램 구성
	프로그램	로컬푸드다이닝 / 티하우스 / 글램핑장 / 전통주양조장 / 와인창고 레스토랑 / 신라한약방 / 스마트팜 농산물 레스토랑 / 유기농 지역특산물 판매장 등



제2장 블록별 테마 및 시설  
**제안 프로그램 'Light space'**



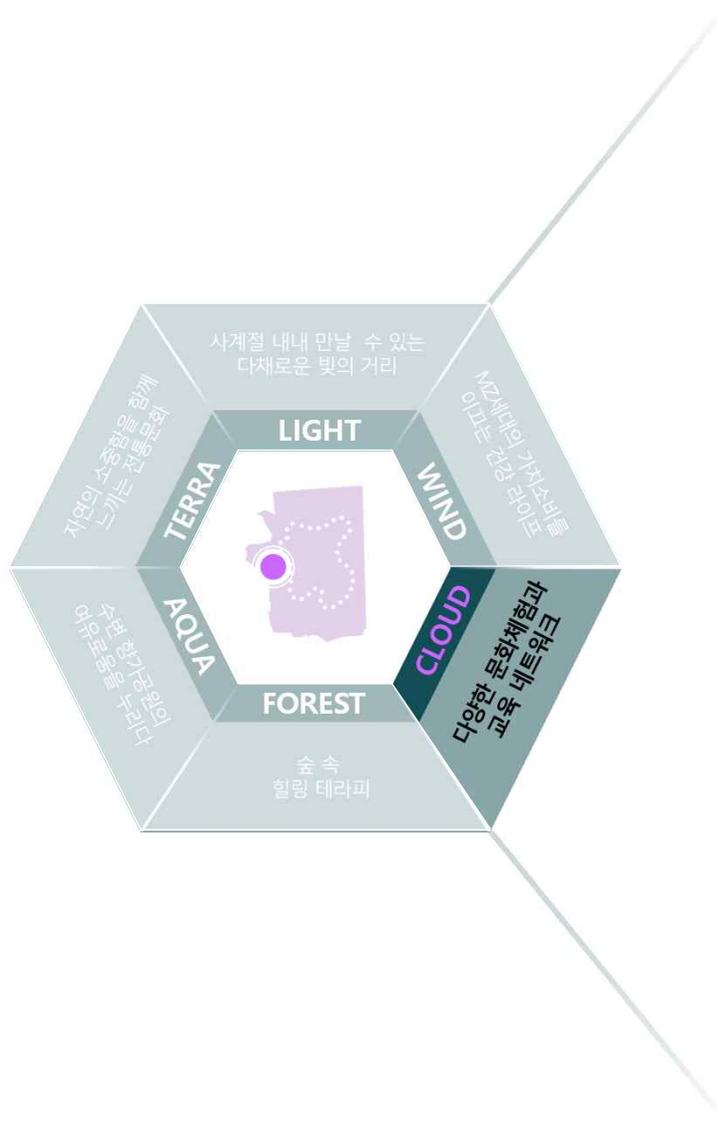
보문유원지(천군지구) 마스터플랜



# 제안 프로그램 'Wind space'



# 제안 프로그램 'Cloud space'



# 제안 프로그램 'Forest space'



# 제안 프로그램 'Aqua space'



생태 박물관



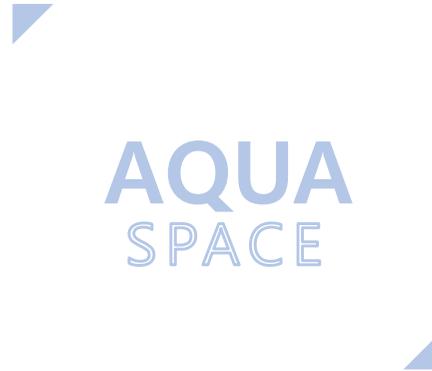
수변 감성 복합문화창고



반려동물 레스토랑 / 카페



수변 노천카페



수변데크 산책로 & 분수



다도 책방



펫케어 수영장



어린이 도서관

# 제안 프로그램 'Terra space'





| 첫번째 이야기 |

## 신라에 떨어지다 \_\_\_\_\_ 신라인이 되어 국학 체험

### 변장 \_신라시대 의복 체험



**신라에 떨어졌다!  
현대인임을 들키지 말 것!**

신라시대 의복을 구해 변장하고, 미션을 수행하자!

### 국학 \_신라~경주에 대한 인문학강의



**신라 천 년의 도움, 경주시**

현대인임을 들키지 않으려면 배경지식이 필요해.  
국학으로 들어가 정보를 얻자.

### 서예+향가 \_시와 노래를 만들어보자!



**천년의 우리 소리, 신라의 향가**

향가는 신라시대부터 고려 초기까지 민간에서 불렀던 노래로, 당시의 신라를 향(鄕)이라 일컬었기 때문에 향가라고 칭했다. 향가의 구조적 형태는 4구체, 8구체, 10구체로 다양하며, 노동요나 민요로 추측되는 풍요, 귀신이나 액운을 막기 위한 주요, 자신의 감정을 털어놓거나 사랑 고백을 하기도 하였다. 신라인이 되어 향가를 지어보자!

### 화랑 수업 \_선무도+국궁



**건강한 신체에 건강한 정신**

우리나라의 전통 무술인 국궁과 화랑의 수행법 중 선무도를 배워보자. 선무도는 본래 불교영관이라 하여 부처님으로부터 전수되어 온 수행법이다. 깨달음을 위한 실천적 방편으로, 요가나 명상을 아우르는 관법 수행법이다. 현대인들의 정신적 고뇌와 신체적 질병을 가져올 수 있는 갖가지 스트레스와 육체의 불균형을 선무도 수련을 통해 건강한 몸과 마음을 되찾자.



| 두번째 이야기 |

## 미지의 장소 '신라'를 알아가다 \_\_\_\_ 직업 명인, 명장에게 배우는 '일일 강좌'

### 만파식적 \_신라 전설 속 '피리' 체험



삼현(三絃), 삼죽(三竹) 을 중심으로 하는 신라음악 문화 체험

《삼국유사》에 따르면 신라의 제31대 임금인 신문왕이 용으로부터 받았다고 한다. 신문왕은 용이 일러준 대로 대나무를 가져와 피리를 만들었다. 실제로 피리를 불었더니 신라에 침입한 적군이 물러갔고, 병이 나았으며, 가뭄에는 비가 오고 장마 때는 날이 개면서 물결도 잔잔해졌다. 그래서 이 피리를 '만파식적'이라고 부르고 신라의 국보로 삼았다.

### 사금갑 \_약식' 만들기 체험



거문고 갑을 쏘시오! (射琴匣)

《삼국유사》에 실린 설화로 신라 소지 마립간이 까마귀를 따라가 만난 신비한 노인의 편지에 의해 목숨을 구한 이야기이다. 편지의 내용이 사금갑(거문고 갑을 쏘시오!)이어서 사금갑 설화로 알려져 있다. 그 뒤 정월 대보름을 오기일(烏忌日)이라 하여 찰밥을 준비해 까마귀에게 제사를 지내는 풍속이 생겼다고 한다. 이후 찰밥이 발전해 약밥이 되었다.

### 칠보공예 \_남하소공



금속에 광물성 색제를 발라 구워내는 공예품

칠보는 원래 불교에서 이르는 일곱가지 보석 (금 · 은 · 유우 · 수정 · 마노 · 적주 · 산호)을 뜻하지만 공예로서의 칠보는 금속에 광물성 색제를 발라 구워내는 것을 말한다. 삼국시대에는 수입산 유리를 통해 공예품을 제작한 것으로 추정된다.

### 도자기 \_와기전



신라 전통 도자기를 계승한 토기/청자/백자

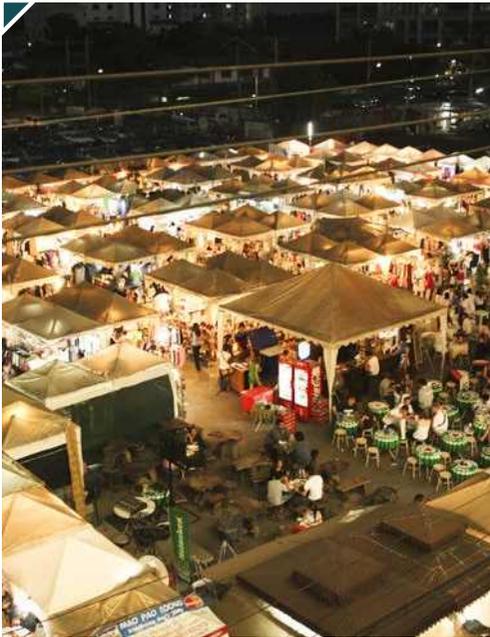
초벌구이 그림그리기, 물레성형체험, 흙 밟기 · 찰흙 만지기 체험, 손발 도장 찍기, 우리집 문패 만들기 등의 프로그램으로 아이들을 비롯한 참여자들에게 이색적인 체험기회를 제공할 수 있다.



| 세번째 이야기 |

## 드디어, 현실로 돌아가는 방법을 찾다 — 신라의 풍류 즐기기

### 달빛야시장 \_전통음식 즐기기



달빛 아래 펼쳐진 축제와 잔치를 즐긴다.

달빛야시장은 먹거리, 수준 높은 수공예품, 다양한 공연까지 다양한 즐거움이 있는 야시장이다. 신라의 낭만적인 야경을 즐기며, 전통문화와 예술, 식도락을 즐길 수 있다.  
미션 수행 후 현대로 돌아가기 전 가족, 친구와 함께 신라의 먹거리를 함께 즐기며 다양한 공연, 볼거리를 즐기고 돌아가자.

### 신라유등정원 \_산책 및 유등띄우기



유등이 띄워진 수변공원을 맨발로 거닐다.

사월초파일 부처님오신날(석가탄신일) 연등행사에 뿌리를 두고있는 연등제의 일종인 "유등제" 수면 위에 띄워진 유등을 바라보며 맨발로 산책을 해보자.  
가족과 친구들을 건강을 기원하며 아름다운 수변을 따라 밤 산책을 즐기자.

### 동제 \_마을의 안녕과 평온 기원



천군동 500여년 된 느티나무 아래에서...

천군동 큰마을에서는 당산나무 밑에서 매년 음력 9월 9일과 3월 3일 두차례 마을의 안녕과 평안을 기원하는 동제를 엄수해 오다가 요즘은 3월 3일 한 차례만 지내고 있다. (천군동의 풍속을 관광 프로그램과 연계할 수 있음)

### VR / AR \_디지털 문화유산 체험



VR로 모시 짜고 AR로 하늘 날고- 기술의 옷을 입은 문화재

경주의 문화유산을 디지털 콘텐츠로 만드는 '디지털 헤리티지'로 과거와 한층 더 가까워지는 체험이 가능하다.  
자- 이제, 현실로 돌아오는 기계로 사용해보자!

# 배치 이미지



제2장 블록별 테마 및 시설  
조감뷰 이미지



보문유원지(천군지구) 마스터플랜



제2장 블록별 테마 및 시설  
투시뷰 이미지



보문유원지(천군지구) 마스터플랜



# 투시뷰 이미지



제2장 블록별 테마 및 시설  
투시뷰 이미지



보문유원지(천군지구) 마스터플랜



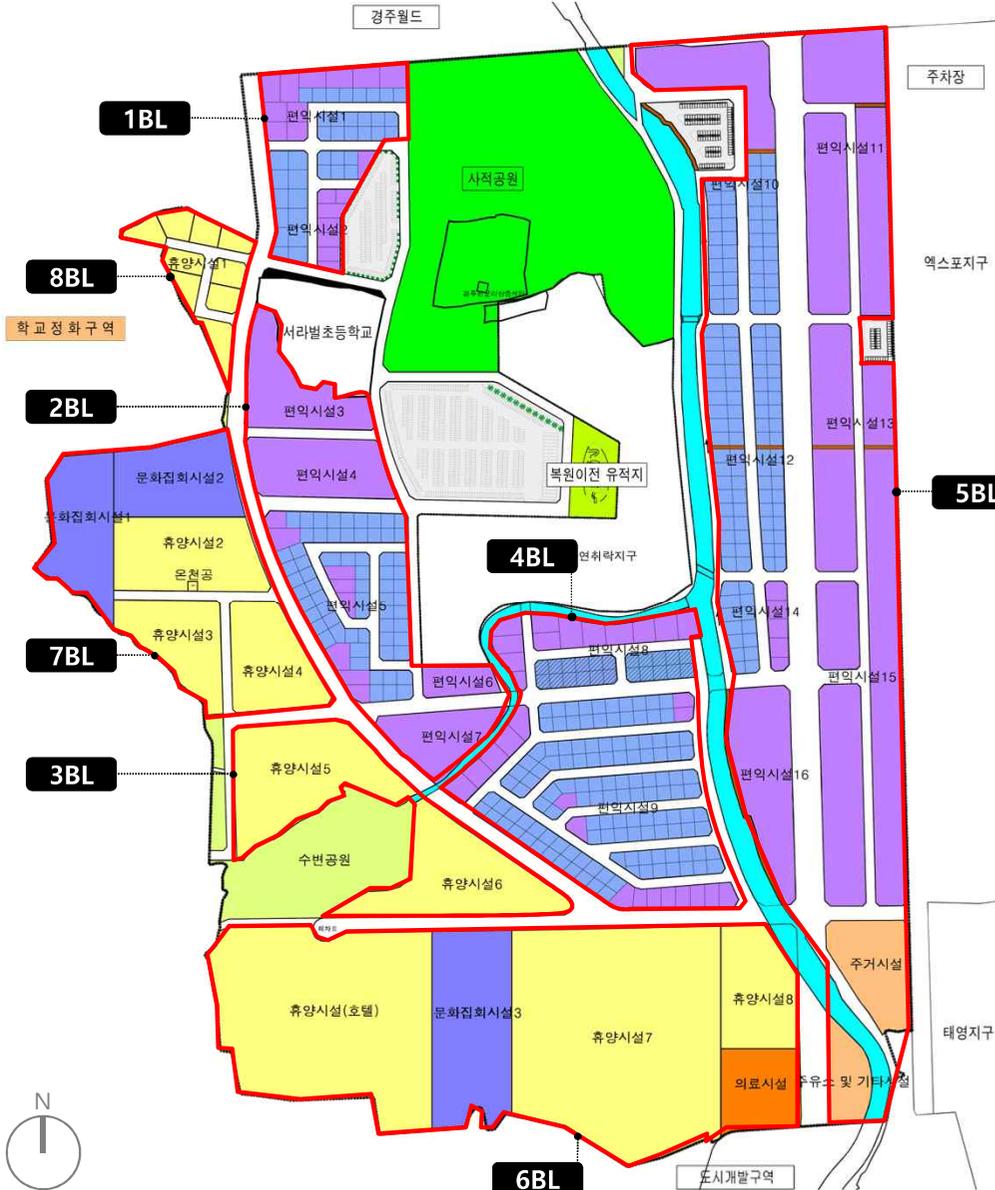
# 투시뷰 이미지



# 토지이용계획 및 배치도



## 토지이용계획도



## 규모 및 시설 면적

필지	개소	대지면적		건축면적		지상층면적		
		m <sup>2</sup>	py	m <sup>2</sup>	py	m <sup>2</sup>	py	
1BL	편익1	30	17,880.10	9,768.24	5,364.03	1,622.62	26,974.07	8,159.66
	편익2	26	8,165.55	2,470.08	2,449.67	741.02	2,573.27	778.41
	소계	56	26,045.65	12,238.32	7,813.70	2,363.64	29,547.33	8,938.07
2BL	편익3	1	8,247.11	2,494.75	2,474.13	748.43	2,474.13	748.43
	편익4	1	8,646.77	2,615.65	2,594.03	784.69	2,594.03	784.69
	편익5	74	18,155.32	5,491.98	5,446.60	1,647.60	10,348.13	3,130.31
	편익6	1	2,315.90	700.56	694.77	210.17	1,389.54	420.34
	편익7	1	6,011.00	1,818.33	1,803.30	545.50	5,409.90	1,636.49
	소계	78	43,376.10	13,121.27	13,012.83	3,936.38	22,215.73	6,720.26
3BL	휴양5	1	15,497.40	4,687.96	4,649.22	1,406.39	13,947.66	4,219.17
	휴양6	1	13,941.22	4,217.22	4,182.37	1,265.17	12,547.10	3,795.50
소계	2	29,438.62	8,905.18	8,831.59	2,671.55	26,494.76	8,014.66	
4BL	편익8	61	19,083.31	5,772.70	5,724.99	1,731.81	17,174.98	5,195.43
	편익9	118	26,762.85	8,095.76	8,028.85	2,428.73	24,086.56	7,286.19
	소계	179	45,846.16	13,868.46	13,753.85	4,160.54	41,261.54	12,481.62
5BL	편익10	45	17,486.88	5,289.78	5,246.06	1,586.93	12,932.39	3,912.05
	편익11	3	22,826.44	6,905.00	6,847.93	2,071.50	20,543.80	6,214.50
	편익12	72	15,630.08	4,728.10	4,689.02	1,418.43	13,763.20	4,163.37
	편익13	2	8,345.66	2,524.56	2,503.70	757.37	7,511.09	2,272.11
	편익14	19	5,122.79	1,549.64	1,536.84	464.89	4,610.51	1,394.68
	편익15	1	10,779.46	3,260.79	3,233.84	978.24	9,701.51	2,934.71
	편익16	4	35,332.13	10,687.97	10,599.64	3,206.39	31,798.92	9,619.17
	주거	1	7,641.72	2,311.62	2,292.52	693.49	6,877.55	2,080.46
	주유소	1	3,860.57	1,167.82	1,158.17	350.35	3,474.51	1,051.04
	소계	148	127,025.73	38,425.28	38,107.72	11,527.58	111,213.47	33,642.08
6BL	휴양H	1	40,153.98	12,146.58	12,046.19	3,643.97	36,138.58	10,931.92
	문집3	1	16,528.50	4,999.87	4,958.55	1,499.96	14,875.65	4,499.88
	휴양7	1	48,270.06	14,601.69	14,481.02	4,380.51	43,443.05	13,141.52
	휴양8	1	9,570.18	2,894.98	2,871.05	868.49	8,613.16	2,605.48
	의료	1	6,960.01	2,105.40	2,088.00	631.62	6,264.01	1,894.86
소계	5	121,482.73	36,748.53	36,444.82	11,024.56	109,334.46	33,073.67	
7BL	문집1	1	10,245.75	3,099.34	3,073.73	929.80	9,221.18	2,789.41
	문집2	1	9,917.42	3,000.02	2,975.23	900.01	8,925.68	2,700.02
	휴양2	1	11,522.75	3,485.63	3,456.83	1,045.69	10,370.48	3,137.07
	휴양3	1	8,350.71	2,526.09	2,505.21	757.83	7,515.64	2,273.48
	휴양4	1	8,849.57	2,676.99	2,654.87	803.10	7,964.61	2,409.30
소계	5	48,886.20	14,788.08	14,665.86	4,436.42	43,997.58	13,309.27	
8BL	휴양1	9	8,419.23	2,546.82	2,525.77	764.05	7,577.31	2,292.14
합계	482	450,520.42	140,641.94	135,156.13	40,884.73	391,642.18	118,471.76	

# 2025 경주시 경관계획 가이드라인



구 분	가 이 드 라 인	비 고
<p><b>신규 개발지 공 통 사 항</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 가로경관의 연속성과 통일성을 확보하도록 건축물 배치</li> <li>• 단지 전체적으로 시각적 개방감 확보</li> <li>• 산과 하천 등의 자연자원을 고려하여 조망축(view corridor) 설치</li> <li>• 주요 조망점을 중심으로 도시경관 측면을 고려하여 토지용도별 층수 계획 수립</li> <li>• 건축물은 단일한 높이를 탈피하고 주동단위 또는 블록단위로 변화감을 주어 조화를 이루는 스카이라인을 형성하도록 유도</li> <li>• “경주8색 색채가이드라인”에 준하는 색채를 사용하되 대규모 개발의 경우 소블럭 단위로 보조색, 강조색을 달리하여 변화감 부여</li> <li>• 옥외광고물은 “경주시 옥외광고물 가이드라인” 등 관련 계획 및 조례에 의거하여 설치하되 건물 입면 및 주변지역과의 조화 등 고려</li> <li>• 상징가로 등 주요 가로변의 옥외광고물이나 가로에 면한 입면 폭이 넓은 건축물의 옥외광고물은 색채, 형태, 서체 등이 조화를 이루도록 통합적으로 계획</li> <li>• 가로별 특화를 위해 가로의 위계, 성격을 고려하여 특정가로 단위로 가로별 재료, 식재, 형태 등의 경관특성을 부여</li> <li>• 상징가로 및 커뮤니티가로 등 주요 가로에 대하여 건축한계선을 계획하여 가로경관을 제고할 것을 권장</li> <li>• 구역 내 공원·녹지 및 하천과 연계하여 도로변 가로수를 식재하여 친환경적인 가로경관을 연출</li> <li>• 중심상업가로 등 야간보행 밀도가 높은 가로는 보행자의 안전과 더불어 야간경관을 향상하도록 조명시설물을 설치</li> <li>• 보행자전용도로를 조성하면서 보도 재료와 패턴을 다양하게 하여 특화된 가로경관 형성</li> <li>• 개발지 주변과 지구 내 경관요소와 조화를 이루도록 적정규모의 공원, 녹지 확보하여 환경친화적인 단지를 조성</li> <li>• 개발지에서 보행으로 접근 가능한 하천과 연계하여 대상지 내 공원을 설치하고 조망축을 확보</li> <li>• 개발지 주변을 지나거나 통과하는 도로 가운데 차량 통행량이 많을 것으로 예상되는 도로주변에는 완충녹지를 계획하여 녹시율을 높이고 주거환경 보호</li> <li>• 경주시 공공디자인 가이드라인 중 ‘공공시설물’ 기준을 우선 적용</li> <li>• 개발대상지의 상징성과 미래지향적 이미지를 반영하도록 가로시설물 디자인을 통합적으로 계획</li> <li>• 자전거 이용을 증진할 수 있도록 자전거 전용도로와 자전거-보행 겸용 도로에 자전거관련 시설물을 적절한 위치에 설치</li> </ul>	
<p><b>근생·업무시설</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전면도로와 평행하도록 배치하고, 주변 건축물과 조화되는 외벽 색채와 재료 선정</li> </ul>	

## 2025 경주시 경관계획 가이드라인



구 분	가 이 드 라 인	비 고
규모 및 배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>정돈된 상업지역 경관을 위하여 1층 벽면선이 인접대지 건물 벽면 위치와 30% 이상 일치하도록 하며, 인접대지 건물이 1동 이상일 경우 도로에서 더 많이 이격된 건물을 기준으로 적용</li> <li>건축선의 통일을 통한 정돈된 상업지역 경관 연출</li> <li>개방감 있는 가로경관 연출을 위하여 지나친 장방형의 건축물 배치 지양 및 통경축 확보 권장</li> <li>벽면의 위치 및 저층부 투시율을 50% 이상 확보하여 시각 회랑 조성</li> </ul>	
형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> <li>인접건물과의 볼륨감을 조절하여 균형미 있는 가로경관 유도</li> <li>건축물 외관의 입체감을 증진시키는 디자인 권장</li> <li>건물 상층부의 후퇴로 천공율을 높이고 개방감을 유도</li> <li>옥탑 물탱크 설치는 가급적 제한하고, 옥탑의 높이를 최소화하여 옥탑 부분의 과도한 노출 지양</li> <li>리듬감 있는 경관형성을 위해 건축물 폭이 30m 이상일 때는 시각적 분절 권장</li> <li>외장재는 주외장재, 부외장재, 포인트 외장재 등 3종류 이내로 사용 권장</li> <li>4면 모두 동일급의 외장재료로 마감하도록 유도</li> <li>2층 이하는 석재, 벽돌, 목재, 점토류 등의 자연재료 사용을 권장</li> <li>역사문화 경관자원 인접지역에는 통일감 형성을 위해 경사지붕을 권장하고 노출형 물탱크의 설치 금지</li> <li>가로변 건축물의 1층과 2층 사이 벽면은 통일감 있게 디자인하여 연속성 있는가로 형성 유도</li> <li>옥탑부 미관 향상을 위해 가급적 설비시설 설치되지 않도록 하고, 설비시설을 설치하였을 경우 반드시 식재커버 등으로 차폐 유도</li> <li>보행성 및 가로경관 향상을 위해 1층부에 에어컨 등의 설비설치를 금지</li> </ul>	
기타 외부공간	<ul style="list-style-type: none"> <li>가로에 면한 건물 전면부에 주차장 설치를 금지하고 지하나 후면 및 측면에 위치하도록 유도</li> <li>공지는 적절한 식재 및 조경시설물 등을 계획하여 휴게공간으로의 활용 유도</li> <li>가각부 및 측면 경계부 공지의 경우 수목을 활용하여 경계부 처리 유도</li> </ul>	
야 간 경 관	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 저층부는 점포 윈도우에서 새어나가는 자연스러운 빛을 적극적으로 유도하여 밝고 활기 있는 야간경관으로 조성</li> <li>저층부에서 벽면 라이트업 설치가능</li> <li>상가 명칭사인은 면발광 조명방식의 간판 금지</li> </ul>	
색 채	<ul style="list-style-type: none"> <li>「경주8색 색채가이드라인」에서 제시하는 색채 범위 내에서 사용</li> </ul>	
옥외광고물	<ul style="list-style-type: none"> <li>「경주시 옥외광고물 가이드라인」을 준수</li> </ul>	

# 보문유원지(천군지구) 마스터플랜 디자인 가이드라인 계획



항목별	기본방향	시설설치 가이드라인	비고	
<p><b>건축물 시설 계획</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단지활성화를 위한 블록별 프로그램 집중화 및 보행 네트워크로 연결</li> <li>• 주요 조망점을 중심으로 도시경관 측면을 고려하여 토지용도별 층수 계획 수립</li> <li>• 주요 가로에 대하여 건축한계선을 계획하여 가로경관 제고할 것 권장</li> <li>• “경주8색 색채가이드라인”에 준하는 색채를 사용하되 대규모 개발의 경우 소블럭 단위로 보조색, 강조색을 달리하여 변화감 부여</li> </ul>	<p><b>건축물 배치 공통사항</b></p>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축 한계선 도로에서 3m 이격, 인접대지 1m 이격</li> <li>• 담장 설치 금지 (차폐식물 가능)</li> <li>• 1층 천장고 높이는 4.5 m 이상으로 계획</li> </ul>		
		<p><b>직선형 가로 배치</b></p>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 가로경관의 연속성 확보를 위해 전면도로와 평행하도록 배치</li> <li>• 전면도로와 접한 1층 외벽면은 50% 이상 커튼월 계획</li> <li>• 블록 별 지정 색채에 맞는 재료와 입면을 계획</li> </ul>		
		<p><b>곡선형 가로 배치</b></p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 곡선형 도로와 어우러지도록 곡선형 건물 배치</li> <li>• 전면도로와 접한 1층 외벽면은 50% 이상 커튼월 계획</li> <li>• 지붕의 형태는 경사지붕 구조로 하며, 블록 별 지정 색채에 맞는 재료와 입면을 계획</li> </ul>				
<p><b>마당형 배치</b></p>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 각 블록 내 가변적으로 활용될 커뮤니티 공간(마당)계획</li> <li>• 커뮤니티 공간(마당)을 중심으로 군집한 형태 배치</li> <li>• 블록 별 지정 색채에 맞는 재료와 입면을 계획</li> </ul>				

# 보문유원지(천군지구) 마스터플랜 디자인 가이드라인 계획



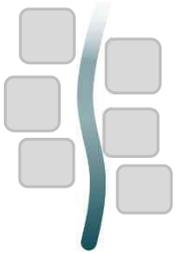
항목별	기본방향	시설설치 가이드라인	비고
녹·지휴게 공간 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물은 녹지, 공원, 광장 등 계획으로 시각적 개방감 확보 및 환경 친화적인 단지 조성</li> <li>보존가치가 있는 환경요소는 원형 보존</li> </ul>	원형보존 계획	공공시설 41.59%
		<ul style="list-style-type: none"> <li>보호수 보존 계획</li> </ul>	
		조성 녹지 및 휴게 공간 설치	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>사업부지 20%이상 조성녹지(광장 등 포함) 및 휴게 공간(건축물 부대조경 시설포함) 설치</li> </ul>	
		<p style="text-align: center;"><b>공원, 녹지 등 공공시설(도로, 하천 제외) 면적(30%이상 확보)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>원형보전녹지, 조성녹지, 공원, 광장, 주차장 등 포함</li> </ul>	
유희시설 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>오락, 여가 기능 확대로 옥외에 유희시설 설치 원칙</li> <li>다양한 계층 (관광객 및 주민 등)이 이용하도록 설치</li> </ul>	유희시설 설치기준	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>10만㎡ 이내마다 유희시설 1개소 이상 설치하되(50% 이상 옥외 설치), 중복시설 설치 지양</li> </ul>	
공공시설 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>공중의 이용에 필요한 공공시설 적정 배치</li> <li>관리적 측면 및 장래 이용성을 고려한 공공시설 확보</li> </ul>	도로	10만㎡ 초과 시마다 주차장 및 공중화장실 7개소 필요
		<ul style="list-style-type: none"> <li>유원지 내 보행자 도로는 유선형 등 변화감 있게 설치</li> </ul>	
		주차장	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>유원지 면적 10만㎡ 초과 시마다 공용 주차장(30대 이상) 1개소 이상 설치, 주차 대수가 60대 이상 주차장은 2개소로 인정</li> </ul>	
		편의시설	
<ul style="list-style-type: none"> <li>유원지면적 10만㎡ 초과 시마다 1개소 이상 공중화장실 설치</li> </ul>			

# 배치에 따른 입면디자인



가로공간으로서 시각적인 개방성으로 상업성을 높이며, 인접 매장 입면과 공간적 연속성을 유지한다.

## 배치형태 : 가로형

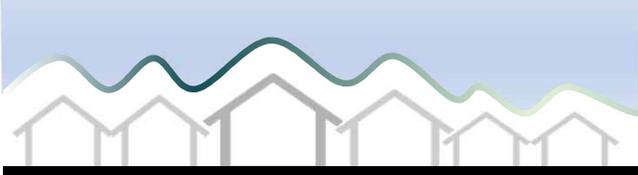


- 가로와 같이 수평적 요소로 지붕 선 강조
- 형태의 통일성 및 연속성 강조
- 가로의 방향감 제시
- 시각적 교류와 가로에서의 연결성 확보

## 해당 공간테마 : Light / Wind



## 지붕디자인 제안 \_ 대상지 건물규모에 적합한 디자인



# 배치에 따른 입면디자인



곡선형 배치의 외관은  
잔잔히 물결치는 강을 형상화하여 곡선을 적극 사용한다.

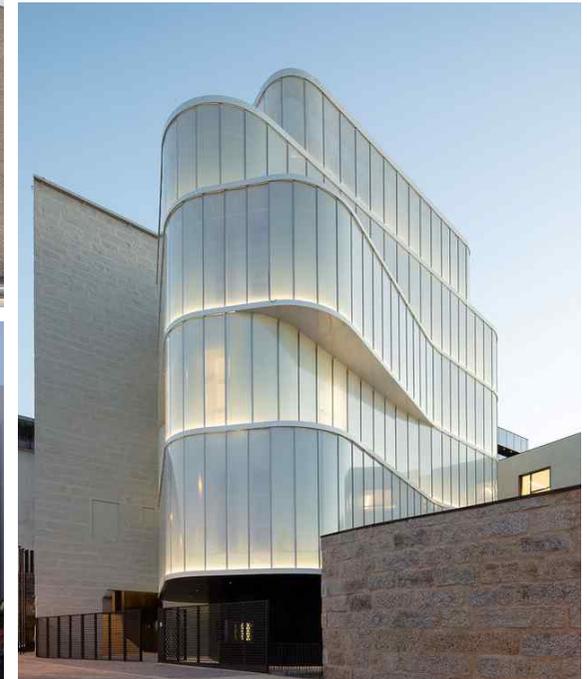
## 배치형태 : 곡선형



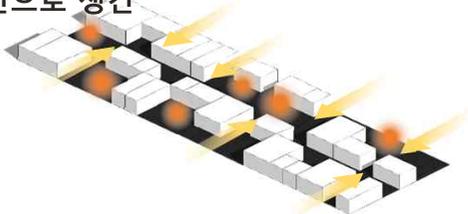
- 골목길과 강의 흐름을 형상화한 디자인
- 적극적인 곡선 사용



## 해당 공간테마 : Aqua



## 입면디자인으로 생긴 공간활용

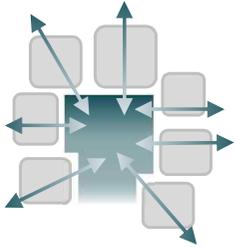


# 배치에 따른 입면디자인



마당형 배치의 외관은  
녹지공간으로부터 접근성을 향상시키는 입면으로 조성한다.

## 배치형태 : 마당형

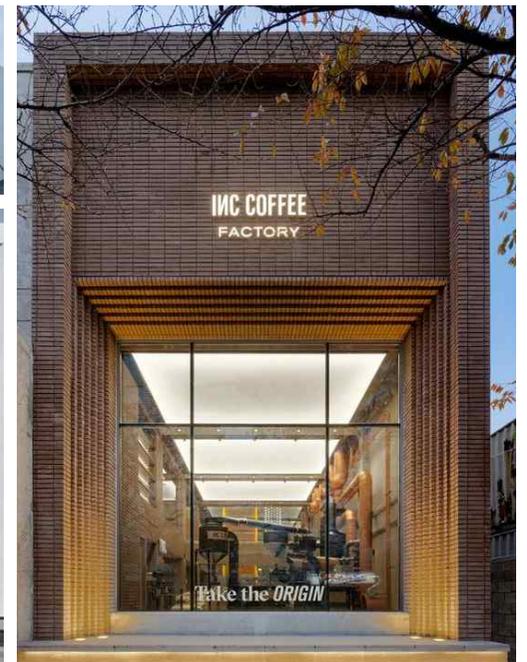
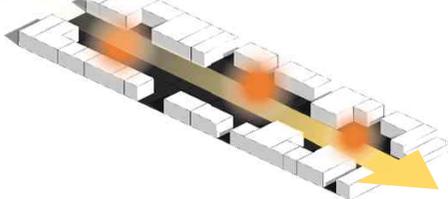


- 단순한 건축물에 포인트를 주는 디자인 요소
- 접근성을 높이기 위해 섯백된 입면 디자인 활용
- 보행자를 위한 서비스 공간 및 주차공간으로의 계획

## 해당 공간테마 : Terra / Cloud / Forest



## 입면디자인으로 생긴 공간활용



# 색채 및 재료계획 가이드라인



## Keyword : 예술 · 문화 ( 모던한 / 활기찬 / 역동적인 분위기 )

- 지역의 예술활동을 장려 · 개발  
다양한 인문, 자연, 역사 문화콘텐츠의 활성화를 유도하며, 지역주민 및 관광객이 즐길 수 있는 도시예술문화 형성
- 도시의 활력요소로서 시기별 일부 강조색으로서 임시 활용
- 예술문화 기반시설 : 톤다운 된 유사색상 사용
- 기조색 : 무채색 컬러 설정



### ※ 기준 : 경주시 권장 색채 팔레트

- 활력 플랜 이미지 권장색 (상징적 포인트로 적용시 조합 권장)
- ★ 기본색상 조합시 조화를 이루는 권장색

주조색	★ GCS-H501	★ GCS-H401	GCS-H311	GCS-H811	★ GCS-H801	GCS-H711	★ GCS-H201
	★ GCS-H502	★ GCS-H402	GCS-H312	★ GCS-H813	GCS-H802	GCS-H712	GCS-H202
보조색	★ GCS-H503	★ GCS-H403	GCS-H313	★ GCS-H815	★ GCS-H803	GCS-H713	GCS-H203
	★ GCS-H504	★ GCS-H404	GCS-H314	★ GCS-H818	★ GCS-H804	GCS-H714	GCS-H204
강조색	★ GCS-H505	★ GCS-H405	GCS-H315	★ GCS-H821	★ GCS-H805	GCS-H715	GCS-H205
	★ GCS-H506	★ GCS-H406	GCS-H316	★ GCS-H824	★ GCS-H806	GCS-H716	★ GCS-H206
	★ GCS-S5	★ GCS-H408	★ GCS-S3	★ GCS-H825	GCS-S8	★ GCS-S7	GCS-H207

### 제안 1. 블록별 색채 계획

주조색					
보조색					
강조색					
기본색상					
혼합색상					

### 제안 2. 권장 재료계획

Terra Cloud	도장	테라코타	석재	
	벽돌	벽돌	아노다이징	
Aqua	도장	AL 판넬	U-GLASS	
	물결무늬 SST	타공 판넬	아노다이징	
Light Wind	도장	AL 판넬	섬유시멘트보드	
	고밀도목재판넬	금속 판넬	아노다이징	