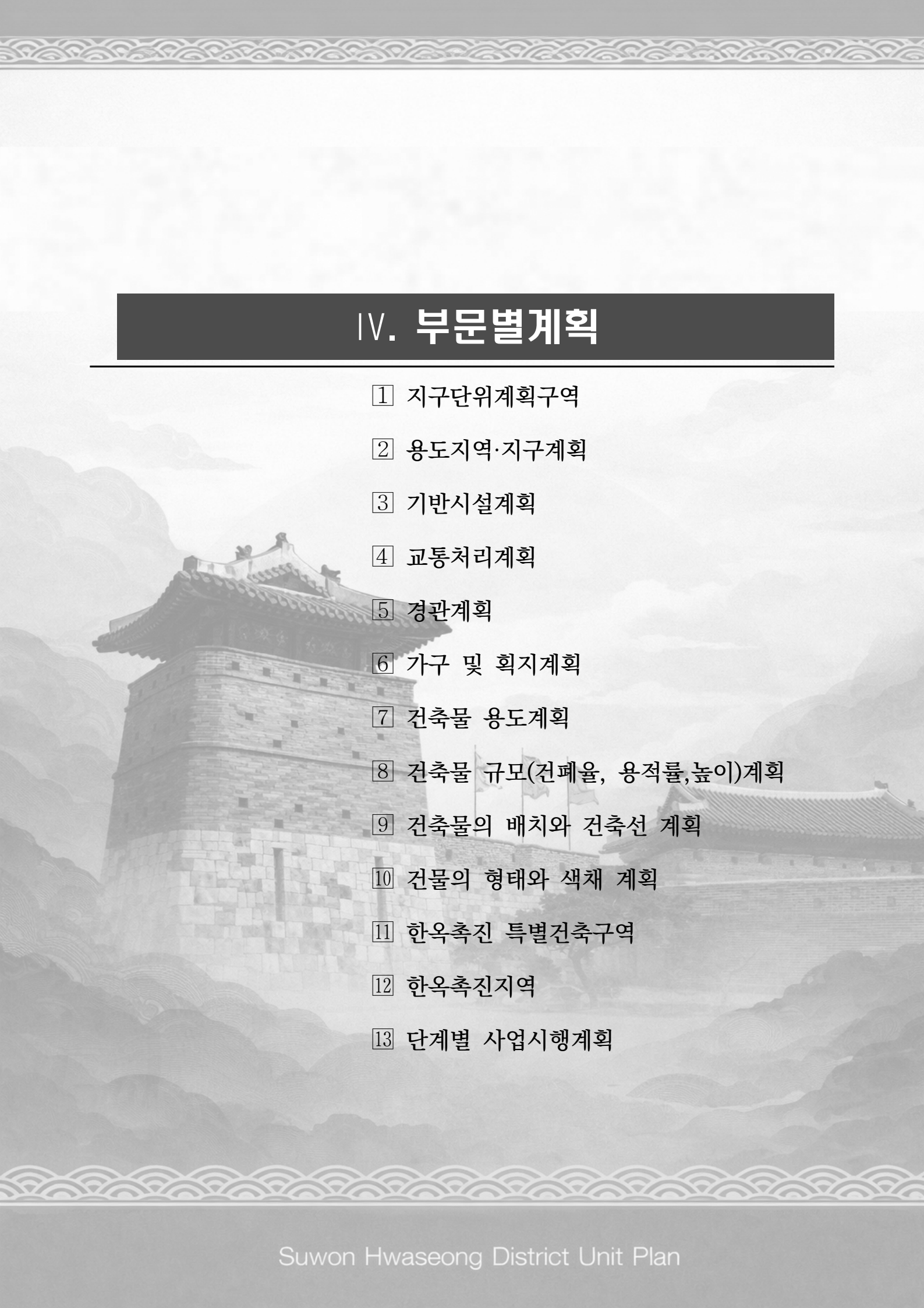




IV. 부문별계획

- ① 지구단위계획구역
- ② 용도지역·지구계획
- ③ 기반시설계획
- ④ 교통처리계획
- ⑤ 경관계획
- ⑥ 가구 및 획지계획
- ⑦ 건축물 용도계획
- ⑧ 건축물 규모(건폐율, 용적률, 높이)계획
- ⑨ 건축물의 배치와 건축선 계획
- ⑩ 건물의 형태와 색채 계획
- ⑪ 한옥촉진 특별건축구역
- ⑫ 한옥촉진지역
- ⑬ 단계별 사업시행계획

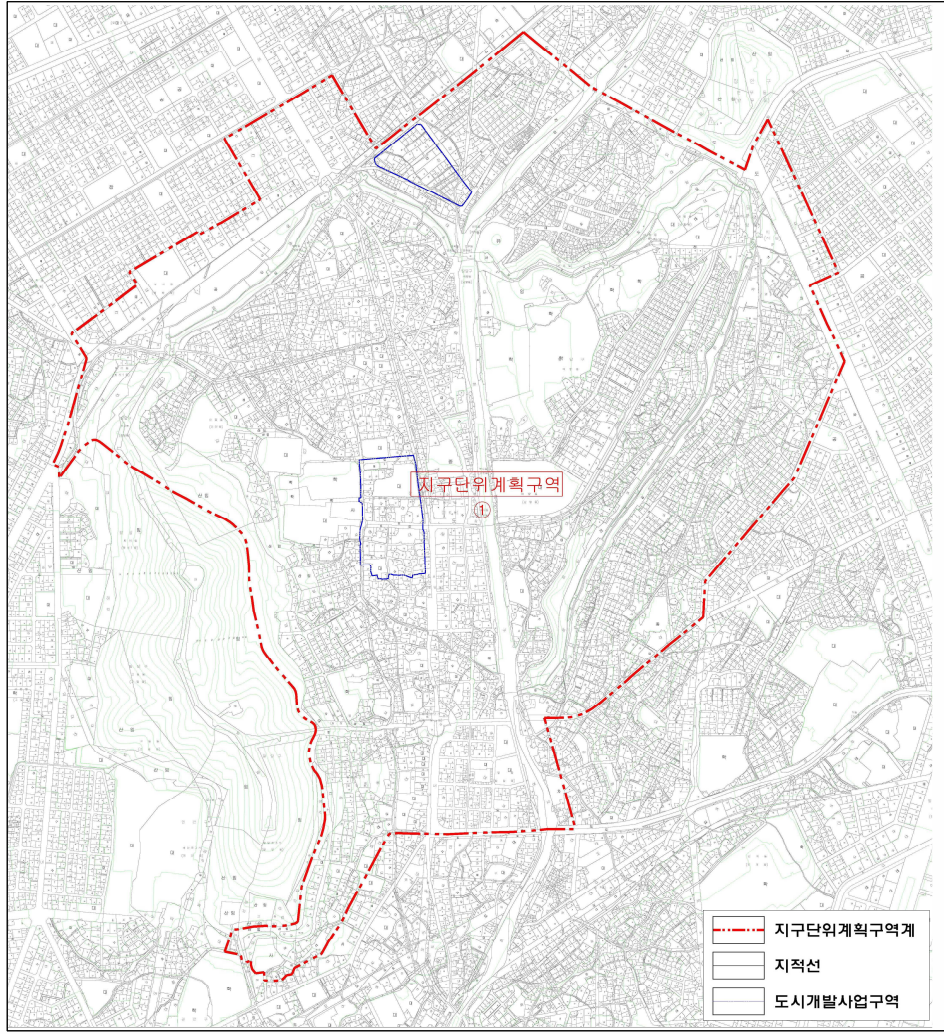
IV. 부문별 계획

1 지구단위계획구역

○ 본 구역은 "화성 지구단위계획"으로 경기도 고시 2003-146호로 결정된 지역임

구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
화성	장안구 영화동, 연무동, 팔달구 북수동, 신평동, 남수동, 남창동, 매향동, 지동, 교동 일원 등	2,240,874	-	2,240,874	
신평지구	수원시 팔달구 신평동221-8일원	39,886	-	39,886	화성지구단위계획 구역 내 포함
수원영화 문화관광지구	장안구 영화동 152-2번지 일원	20,460	-	20,460	

〈 지구단위계획구역 결정도 〉





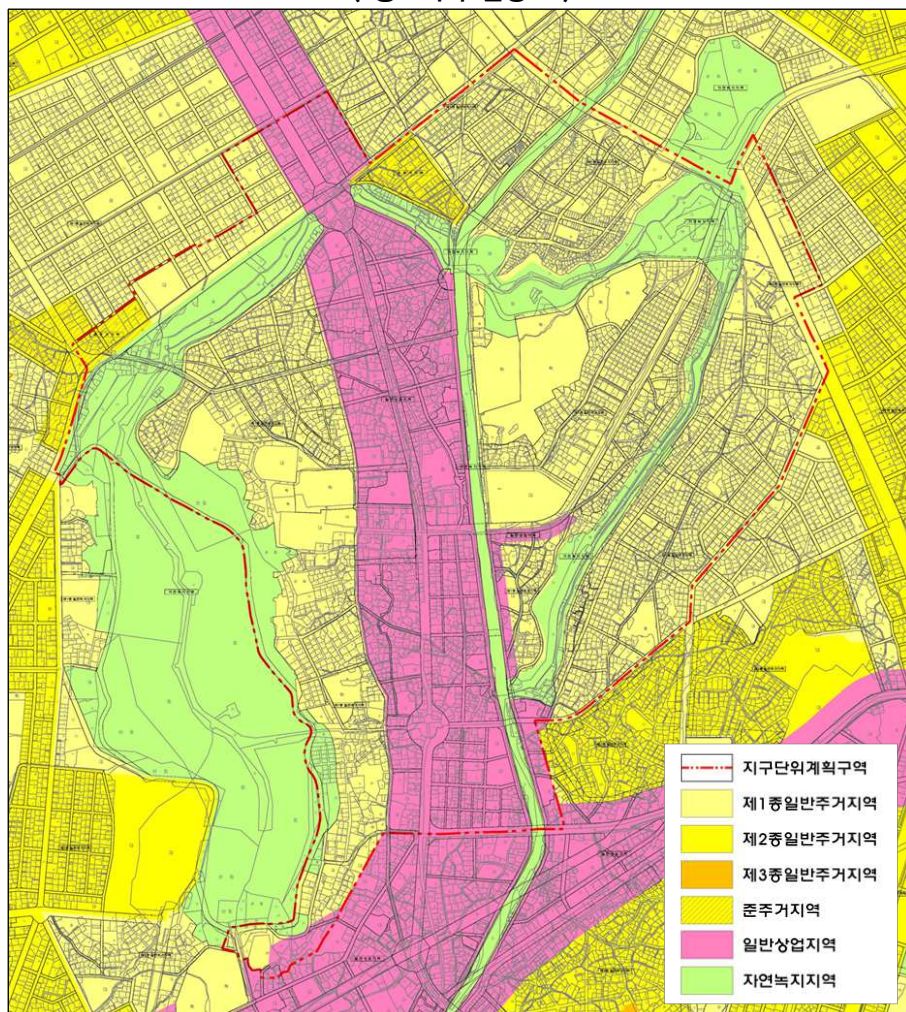
2 용도지역·지구계획

1. 용도지역 결정

- 제1종 일반주거지역이 전체의 55.2%, 일반상업지역 26.4%로 대부분을 차지하고 있으며, 정조로를 중심으로 일반상업지역이 분포함
- 준주거지역 1.9%로 장안문과 화서문 주변에 일부 분포함
- 자연녹지지역은 16.5%로 팔달산, 동공원, 성곽 주변의 근린공원이 포함됨

구 분	계	제 1 종 일반주거지역	준주거지역	일 반 상업지역	자 연 녹지지역
면적(㎡)	2,240,874	1,236,954	41,662	592,424	369,834
구성비(%)	100.0	55.2	1.9	26.4	16.5
규제사항	-	건폐율 60%이하 용적률 200%이하 높이 4층 이하	건폐율 70%이하 용적률 300%이하	건폐율 80%이하 용적률 400%이하	건폐율 20%이하 용적률 100%이하

〈 용도지역 결정도 〉

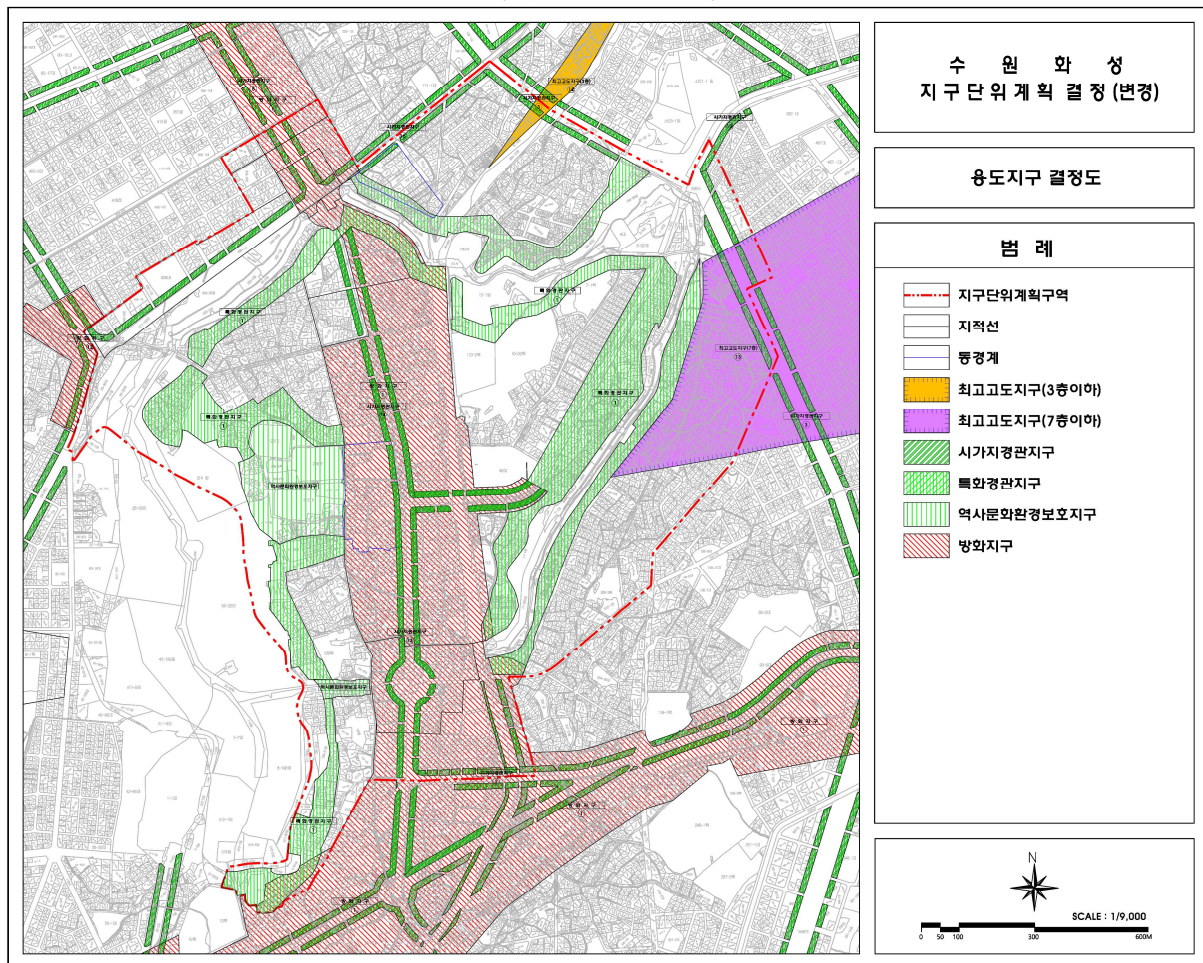


2. 용도지구 결정

- 시가지경관지구는 정조로 및 창룡문로 주변에 15m 폭으로 지정
- 특화경관지구는 성곽주변, 화령전, 향교 및 팔달산 주변에 폭 15~50m로 지정
- 역사문화환경보호지구는 문화재 보호구역을 대상으로 팔달산 주변 성곽연결 지역과 행궁에 지정
- 최고고도지구는 팔달문과 장안문 주변 상업지역에 3층 이하, 기타지역은 보호를 위해 3~7층 이하로 지정
- 방화지구는 상업지역에 설정되어 있으며 장안문 주변 문화시설 일대는 한옥건축을 촉진하기 위하여 방화지구에서 해제됨

구 분	시가지경관지구	특화경관지구	역사문화환경보호지구	최고고도지구	방 화 지 구
면적 (㎡)	615,942 (91,567)	416,580 (416,580)	76,250 (76,250)	559,900 (127,117)	1,952,347 (535,171)
\규제 사항	높이:3층 이상 건축선:2m 후퇴	높이:3층 이하 건축선:1m 후퇴	문화재 관리· 보호를 위한 건축은 가능	3~7층 이하 높이 규제	내화구조, 불연재료, 방화설비 필요

〈 용도지구 결정도 〉





3 기반시설계획

1. 기본방향

○ 현황 지적측량 결과 반영을 위한 도로 선형 변경 및 면적 반영

2. 도로

〈 도로 결정(변경) 조서 〉

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	중로	3	149	12	집산 도로	194 (194)	대3-5 매향동 167	소2-268 매향동 100-2도	일반 도로	수고11-223 2011.12.19	
변경	중로	3	149	12	집산 도로	194 (194)	대3-5 매향동 167	소2-268 매향동 100-2도	일반 도로	수고11-223 2011.12.19	
기정	소로	1	50	10	국지 도로	206 (206)	소2-311 지동297-30전	중2-21 지동279-3도	일반 도로	경고75-74 1975.2.24	
변경	소로	1	50	10	국지 도로	206 (206)	소2-311 지동297-30전	중2-21 지동279-3도	일반 도로	경고75-74 1975.2.24	선형변경
기정	소로	2	312	8	국지 도로	637 (637)	소1-50 지동297-24대	지동267-1도	일반 도로	경고75-74 1975.2.26	-
변경	소로	2	312	8	국지 도로	637 (637)	소1-50 지동297-24대	지동267-1도	일반 도로	경고75-74 1975.2.26	선형변경
기정	소로	2	1603	8	국지 도로	163 (163)	중3-150 매향동153-56도	중3-149 매향동 100-4대	일반 도로	수고18-340 (2018.11.20)	
변경	소로	2	1603	9	국지 도로	163 (163)	중3-150 매향동153-56도	중3-149 매향동 100-4대	일반 도로	수고18-340 (2018.11.20)	
기정	소로	3	487	6	국지 도로	200 (200)	소1-50 지동278-26도	소2-385 지동276-84도	일반 도로	경고75-74 1975.2.26	-
변경	소로	3	487	6	국지 도로	200 (200)	소1-50 지동278-26도	소2-385 지동276-84도	일반 도로	경고75-74 1975.2.26	선형변경
기정	소로	3	489	6	국지 도로	88 (88)	소2-312 지동297-68도	소3-487 지동271-212도	일반 도로	경고75-74 1975.2.26	-
변경	소로	3	489	6	국지 도로	88 (88)	소2-312 지동297-68도	소3-487 지동271-212도	일반 도로	경고75-74 1975.2.26	선형변경

※ ()은 지구단위계획구역 내 연장 또는 면적

3. 미복원시설

■ 미복원시설 복원계획

- 성곽시설 및 성외·성내시설 중 미복원시설 33개소를 대상으로 3단계로 구분하여 복원계획 실시
- 역사문화시설 복원은 지역 주민의 안정적인 정주 및 상업환경을 보호하고 관광 활성화를 고려하여 복원형태를 결정하고 단계적으로 시행

〈 수원화성 문화재 단계별복원 계획 〉

구분	시 설 명	1단계 복원	2단계 복원	3단계 복원	비 고
총 계	총 33개소	5개소	5개소	23개소	
성곽 시설	11개소	-	4개소	7개소	
	남암문	-	-	○	
	남공심돈	-	-	○	
	남서적대	-	-	○	
	남동적대	-	-	○	
	북은구	-	-	○	
	남은구	-	-	○	
	장안문 수문청	-	○	-	
	팔달문 수문청	-	○	-	
	창룡문 수문청	-	○	-	
	화서문 수문청	-	○	-	
	중포사	-	-	○	
화성행궁	3개소	3개소	-	-	
	우화관	○	-	-	
	별주(분봉상시)	○	-	-	
	장춘각	○	-	-	
성내 시설	16개소	2개소	1개소	13개소	
	중영	-	-	○	
	이아	-	○	-	
	별효사청	-	-	○	
	별군청	-	-	○	
	강무당	-	-	○	
	무고	-	-	○	
	수성고	-	-	○	
	수직청(2개소)	-	-	○	
	형옥	-	-	○	
	남창	-	-	○	
	북창	-	-	○	
	동창	-	-	○	
	남지	○	-	-	
	동지	-	-	○	
	북지	○	-	-	
성외 시설	3개소	-	-	3개소	
	영화역	-	-	○	
	사직단	-	-	○	
	지소	-	-	○	

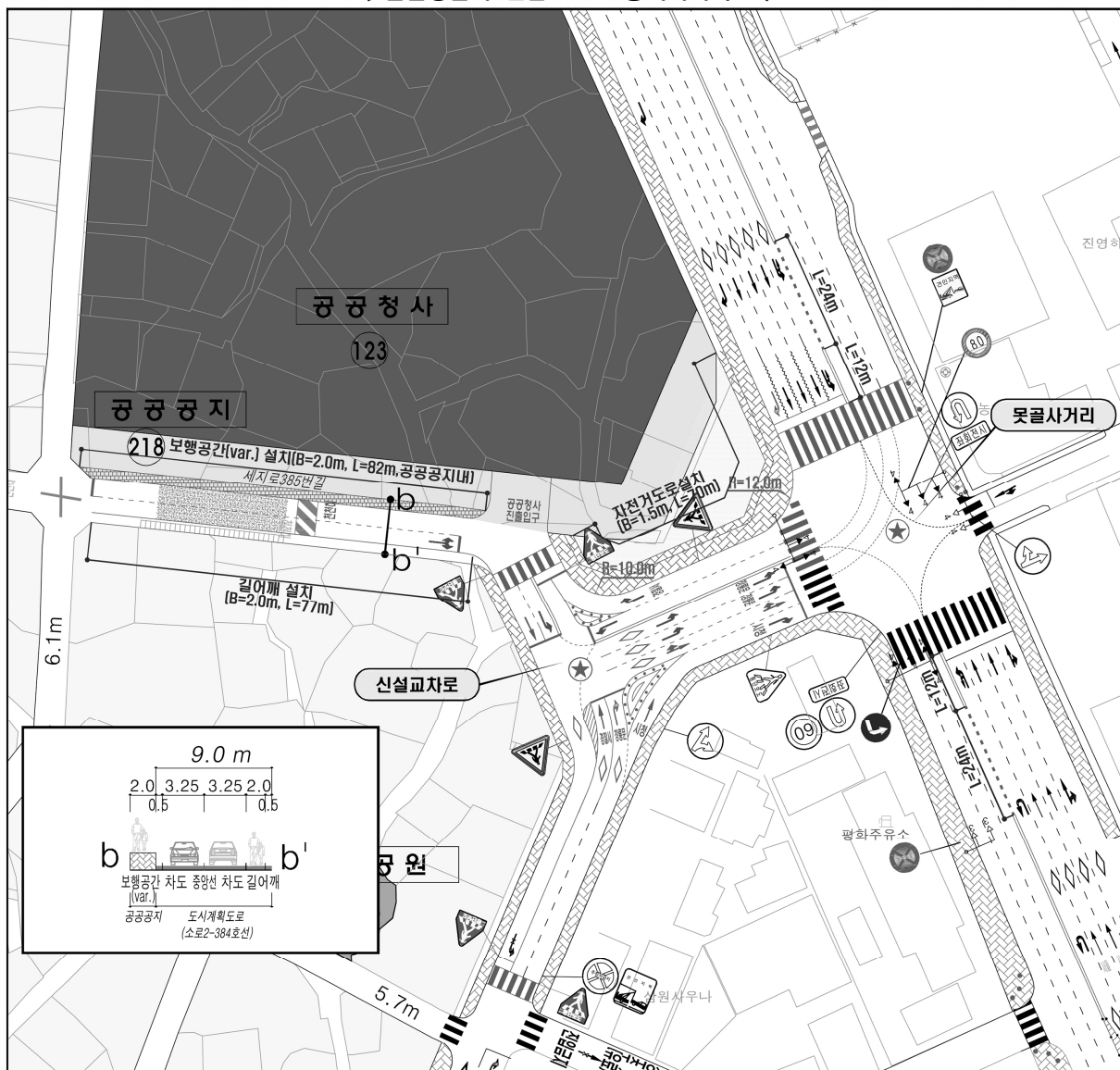
자료 : 수원화성 중장기 종합정비계획, 2018

4 교통처리계획

1. 팔달경찰서 진입도로 교통계획

- 팔달경찰서 진출입을 위한 세지로(중로2류) 및 못골사거리 일대 교통처리계획 반영
 - 교차로 신설, 차선계획 변경, 자전거도로 설치
 - 세지로385번길변 공공공지 내 보행공간 설치
 - 공공청사 진출입구부분 세부계획안 확정 시 공공공지 변경(제척) 예정

〈 팔달경찰서 진입도로 교통처리계획도 〉





2. 신풍지구 교통계획

- 도로폭원 축소(11.5~12.5m→ 10.0m)에 따른 도로운영방안 변경
 - 차도 : 왕복 2차로 운영(차도폭원 7.0m)
 - 보도 : 기존 양측보도(폭원 1.5~3.0m) → 편측보도로 운영(폭원 3.0m)
 - 교통안전시설 : 고원식교차로 및 고원식횡단보도 등 기 계획안 반영, 방향 노면표시 표지판 등 추가 설치

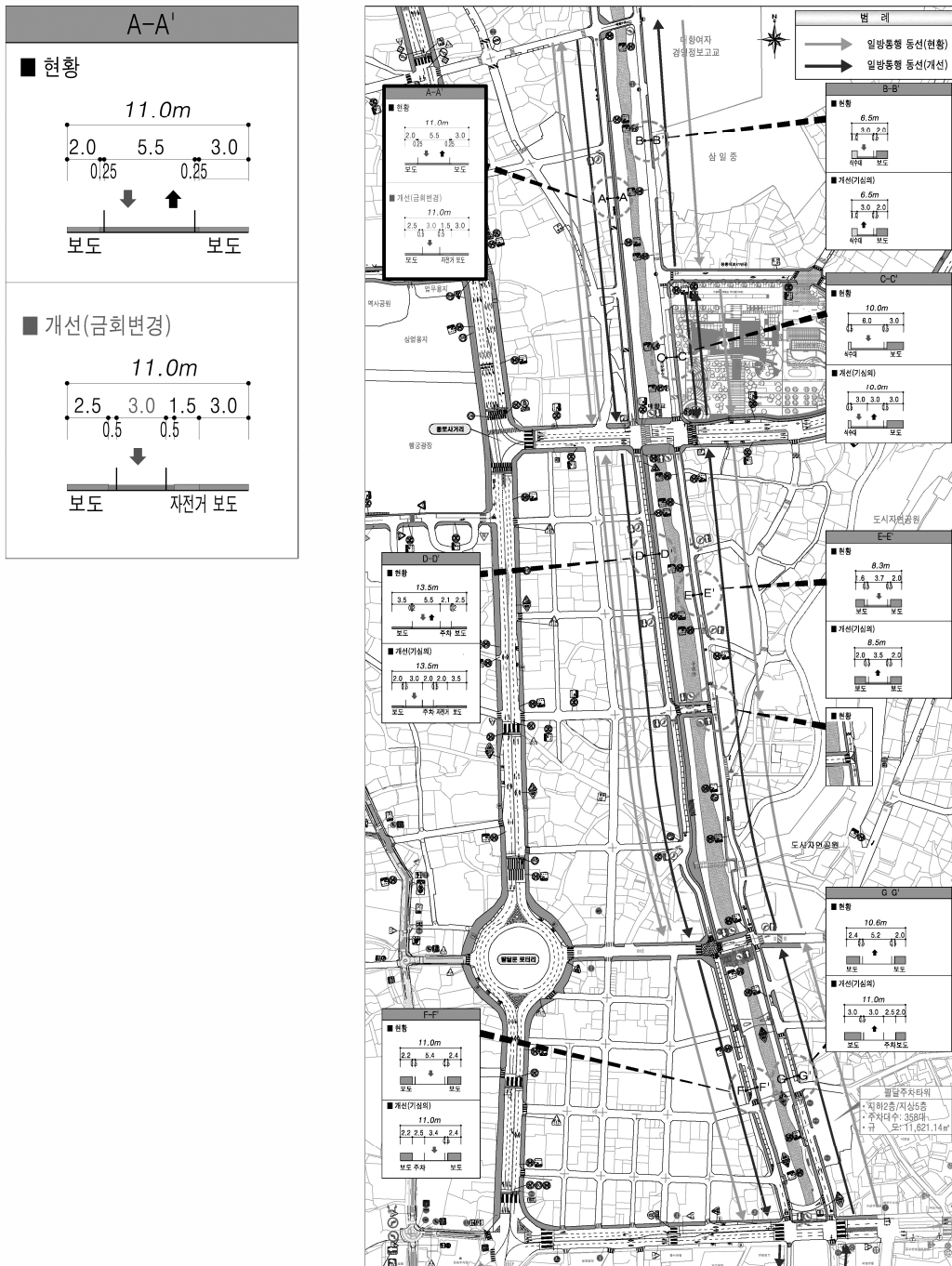
〈 신풍지구 교통처리계획도 〉



3. 수원천변 교통계획

- 수원천 일방통행체계 변경 시행 시 매향교 남측 1개 차로를 자전거도로로 변경
- 수원천로 일방통행체계 수립
 - 자전거도로 설치(B=1.5~2.0m, L=811m), 보도 추가 설치 (B=2.0m, L=65m)
 - 창룡문로 횡단보도 설치 : 1개소, 이미지 험프 설치 : 2개소
 - 노상주차 설치(총105면), 기타 표지판 설치

〈 수원천변교통처리계획도 〉





4. 자전거도로 계획

■ 자전거보관소 설치

- 화서문, 행궁광장, 수원박물관, 창룡문 일대

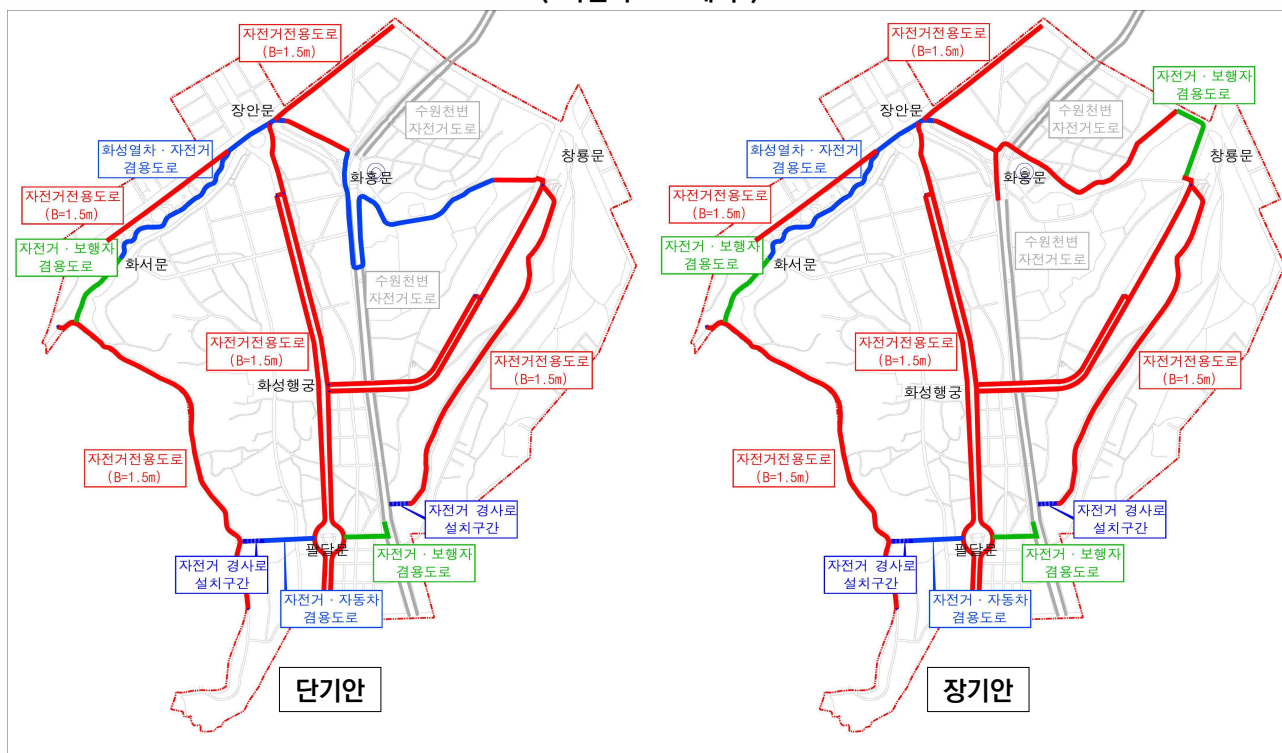
■ 사업지 내부 자전거도로망 체계 구축

- 정조로 양측보도상에 자전거전용도로 설치(B=1.5m, L=1,800m)
- 창룡문길 보도상에 자전거전용도로 설치(B=1.5m, L=1,800m)

■ 화성성곽 일부도로 자전거도로 설치

- 팔달공원길(B=1.5m, L=1,250m)
- 봉돈길(B=1.5m, L=1,160m)
- 화성열차 자전거 겸용도로 개설(단기안 : 창룡문~화서문, B=3.5, L=2.1km)
- 자전거 혼용도로는 장기적으로 자전거전용도로로 개선유도
- 자전거횡단보도설치(15개소)→ 창룡문길 정조로 구간
- 계단구간 자전거 경사로 설치(남수문 구간 : B=0.3m, L=51m, 남포루 구간 : B=0.3m, L=77m)

〈 자전거도로 계획 〉

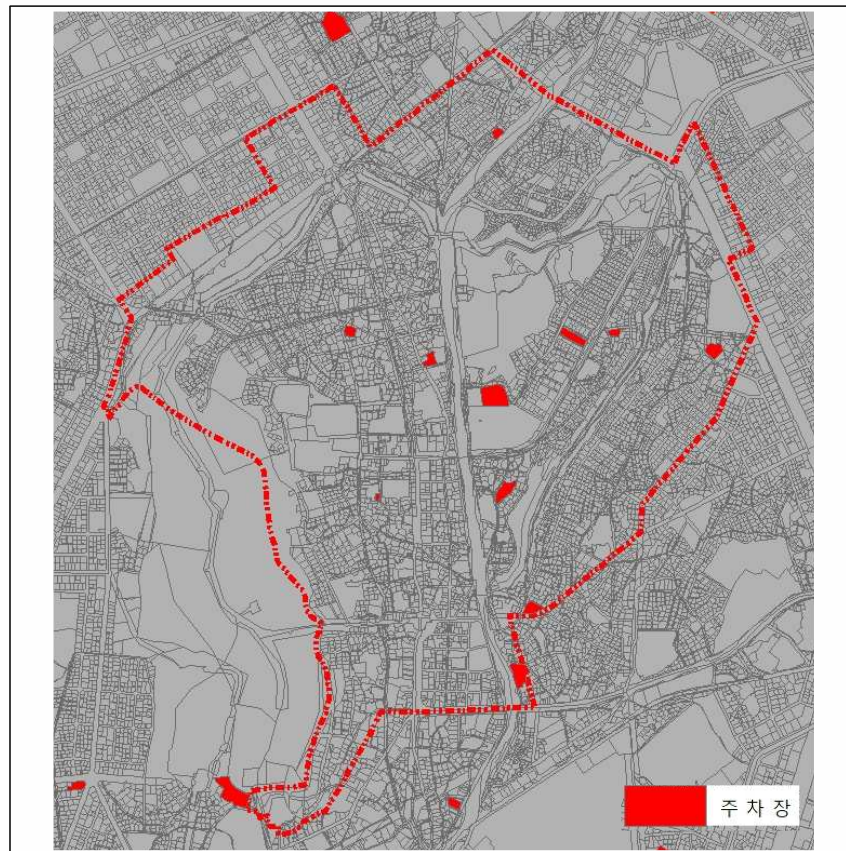


5. 주차계획

가. 주차시설의 현황 및 문제점

- 지구단위계획구역 내 도시계획시설(주차장)이 11개소 지정되어 있으며, 팔달구청 등 개별시설 내 주차장 운영 중임
- 이면도로 내 노상주차장과 거주자우선주차제가 설치·운영 중에 있으나 불법주차로 인해 소방안전 및 이면도로 보행환경과 도시경관이 불량할 뿐 아니라 주차공간의 사유화를 유발함

〈 주차장 현황 〉



나. 주차시설 공급 확대 및 운영 개선

- 향후 화성행궁 단계별 복원사업 추진, 관광수요, 거주자 주차환경 개선 등 대처가 가능하도록 지속적인 공공주차장 확보가 필요함
 - 화성행궁 복원에 따른 대체 주차공간을 확보함
 - 주차난이 심각한 주거지역은 소생활권을 고려하여 공공주차장 조성
- 공공시설 등의 부설 주차장 이용을 활성화하여 토지이용의 효율을 증대하고, 이면도로 노상주차 구획 정리 및 체계적인 불법주차 단속 시행
- 주차환경개선지구 제도의 도입 및 거주자 우선주차제 시행 확대

2. 중점경관관리구역계획

가. 수원화성 역사문화중점경관관리구역

1) 기본방향

- 정조로 및 수원천을 중심으로 한 상징성 있는 경관축 형성
- 수원화성과 함께 즐길 수 있는 역사문화경관 형성
- 역사문화자원과 조화를 고려한 건축물 경관 개선

2) 경관계획

■ 상징성 있는 경관축 형성

- 정조로를 중심으로 역사문화축 형성
 - 장안문-화성행궁-팔달산으로 연결되는 정조로를 따라 역사적 상징성을 부각시킬 수 있는 경관 형성
 - 수원화성 및 역사문화자원과의 연계성을 고려한 조화로운 건축물 입면 정비 유도
 - 전통적인 문양을 활용한 보도포장을 유도하여 상징성 있는 경관 연출
 - 건축물 공개공지의 개방감 확보 및 보도와 통일감 있는 포장을 유도하여 협소한 보행공간 보완
 - 소나무를 활용한 점진적인 가로수 교체를 통해 상징성 있는 도로경관 연출
 - 가로시설물의 통합설치 및 설치 최소화를 유도하여 역사문화자원을 조망할 수 있는 개방감 있는 가로경관 형성

< 정조로를 중심으로 역사문화축 형성 >



- 수원천을 중심으로 예술문화축 형성
 - 화홍문에서 남수문에 이르는 수원천 주변 건축물의 경관 정비를 통해 보행중심의 예술문화축 형성
 - 점진적인 예술·문화시설 입지를 유도하여 보행 중심의 상징성 있는 경관 연출
 - 노후된 기존 건축물의 리모델링을 통해 예술문화 거점 형성
 - 건축물의 개방감 있는 입면 구성을 통해 수변과 소통할 수 있는 열린 경관 형성
 - 수원천과 연계된 식재공간 및 휴게시설 설치 등을 유도하여 쾌적한 보행환경 형성

< 수원천을 중심으로 예술문화축 형성 >





■ 수원화성과 함께 즐길 수 있는 역사문화경관 형성

○ 수원 옛 경관 복원

- 수원화성 행궁 시설(우화관, 별주, 분봉상시, 장춘각 등) 및 남지, 복지 등 주요 경관의 복원
- 남지의 복원과 함께 연꽃 식재를 유도하여 수원 춘8경의 하나인 '하정범익' 경관 연출
- 매향교 주변 공공공지 및 수원화성박물관 인근 도로 주변으로 화목(매화나무) 및 초화류를 식재하여 '오교심화' 경관 연출
- 수원 춘·추8경 안내시설물 설치

○ 옛길의 특화를 통한 경관네트워크 형성

- 수원시의 도시골격을 간직하고 있는 옛길의 경관 특화 및 주변 경관자원과의 연계성 확보
- 옛길 진출입부의 안내시설물 설치 및 주변 경관자원 안내도 설치를 통한 보행중심의 관광네트워크 형성
- 연무대에서 수원화성박물관 및 수원천으로 연결되는 동문길을 활용한 특화가로 형성
- 행궁로 공방길, 한우물길 등 이미 정비되어 있는 옛길과 통일감 있는 바닥포장 및 주변 건축물 경관 개선을 통한 장소성 형성
- 소규모 바닥조명 등을 활용한 야간경관 연출로 옛길의 상징성 제고

○ 특색 있는 주거지 경관 형성

- 한옥축진특별건축구역을 중심으로 한옥형태의 건축물 조성을 통한 수원화성의 역사문화경관 강화
- 점진적으로 역사문화미관지구와 연계한 한옥축진특별건축구역 확대로 수원화성 성곽과 연계한 상징성 있는 경관 형성

〈 옛길의 특화 및 특색 있는 주거지 경관형성 〉



■ 역사문화자원과 조화를 고려한 건축물 경관 개선

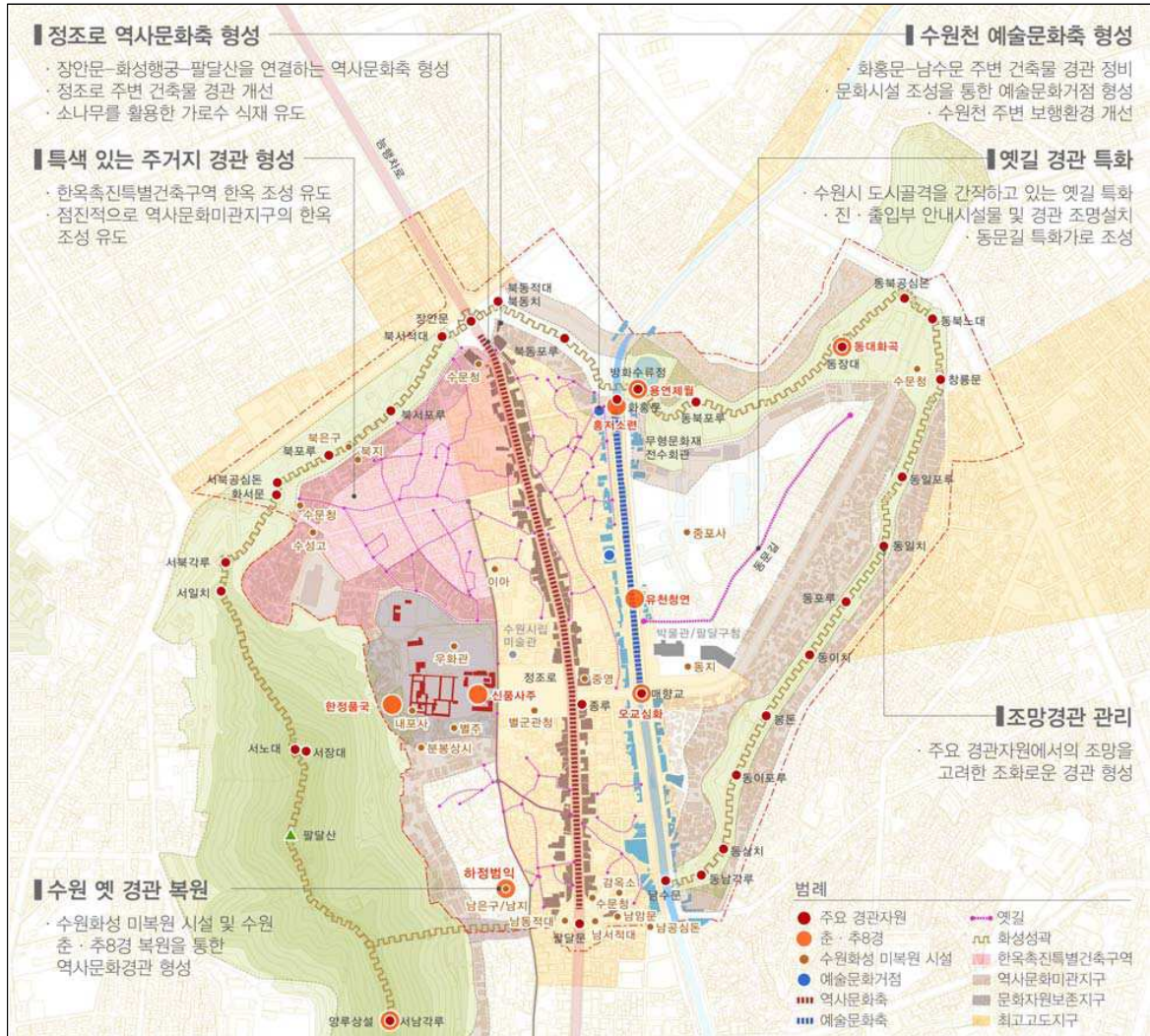
○ 주요 공간에서의 조망을 고려한 조화로운 경관 형성

- 화성성곽에서 조망이 가능한 공간의 경우 가장 가까이 입지하고 있는 주요 시설(4대문, 포루, 치, 봉돈, 노대, 공심돈 등)에서의 조망을 고려한 경관 형성 유도
- 수원화성 역사문화중점경관관리구역의 중심축을 형성하고 있는 장안문 및 수원천의 주요 공간(장안문, 팔달문, 화성행궁광장, 매향교, 남수문)에서의 조망을 고려한 조화로운 경관 형성 유도

○ 건축물 입면 정비

- 역사문화경관과 연계성을 가지고 있는 색채 사용 유도
- 자연소재 및 전통적인 문양 등을 활용한 입면 정비를 통해 역사문화자원과 조화로운 경관 형성
- 주변건축물과의 조화를 고려한 저층부 디자인을 유도하여 통일감 있는 경관 형성

〈 수원화성 역사문화중점경관관리구역 계획도 〉





나. 능행차로 역사문화중점경관관리구역

1) 기본방향

- 능행차로를 구성하고 있는 경관자원의 주요 특성 보호
- 능행차로의 경관 특성을 반영한 상징성 있는 가로경관 형성

2) 경관계획

■ 상징성 있는 가로경관 형성

- 차별화된 도로경관 형성
 - 경수대로-노송지대-장안로-정조로를 따라 정조대왕 능행차와 연계한 상징성 있는 도로경관 형성
 - 정조대왕의 화성능행도와 연계한 엠블럼 디자인을 개발하여 능행차로의 상징물로 활용
 - 가로변 공공시설물과 연계한 엠블럼의 연속적인 설치로 능행차로의 통일성 확보
 - 소나무를 활용한 점진적인 가로수 교체를 통한 상징성 있는 도로경관 연출
 - 도로 주변으로 공동주택을 조성하는 경우 소나무를 활용한 경계부 녹지 조성 유도
 - 덕영대로 고가도로(세류사거리) 및 비행장삼거리 고가도로, 장당리천2교 주변 옹벽 등 부정적인 경관자원을 활용하여 능행차로의 상징성을 제고할 수 있는 조형요소 설치 유도
 - 공개공지를 이용한 담장, 계단 등 시설물 설치를 지양하고, 부득이한 경우 사고석 등 전통적인 소재 활용한 시설물 설치를 유도하여 도로의 상징성 제고
- 배경 경관을 형성하고 있는 건축물 경관 개선
 - 과도한 장식요소의 설치 지양 및 입면 정비를 통해 정돈된 배경경관을 형성하여 능행차로의 상징물들이 부각될 수 있도록 함
 - 건축물 입면을 훼손하며 돌출된 경관을 형성하고 있는 판류형 옥외광고물 설치를 지양하고, 입체형 간판 설치를 유도하여 정돈된 경관 연출
 - 전통적인 문양 및 소재를 활용한 건축물 입면 개선을 유도하여 능행차로의 상징성 제고
 - 건축물 하단부의 경관 요소(옥외광고물, 차양, 색채 등)를 주변 건축물과 유사하게 조성하여 통일감 있는 경관 연출

6 가구 및 획지계획

1. 기본방향

- 역사·문화자원과 거리의 흔적이 남아 있는 도시유적을 유지하고 도시의 골격을 최대한 존중함
- 현황 및 여건에 부합한 최대개발규모 계획으로 효율적인 토지이용을 도모함

2. 필지 규제사항

가. 과소필지규모

- “과소필지규모”라 함은 대지의 분할제한 최소면적을 말한다.

용도지역	과소필지규모(㎡)
주거지역	60
상업지역	150
녹지지역	200

나. 단위대지

- 수원화성 지구단위계획구역 내에서 건축할 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.
 - 과소필지규모 이상 및 최대개발규모 이하의 범위 내 개별 필지
 - 과소필지규모 이상 및 최대개발규모 이하의 범위 내에서 공동개발에 의해 합의된 둘 이상의 일단의 필지
 - 기존의 공동개발에 의해 동일건물이 조성된 일단의 필지
 - 기존의 대지규모가 과소필지규모 미만이거나 최대개발규모를 초과하는 필지

다. 필지의 분할 및 합병

- 본 지구단위계획에서 과소필지규모 이상 최대개발규모 이하로 필지가 분할 및 합필되는 경우 원칙적으로 허용하나 필지의 분할 또는 합병으로 인하여 최대개발규모를 초과하는 경우와 건축물의 건축을 위하여 일단의 토지를 분할하는 경우 도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐 토지의 분할 또는 합병 여부를 결정하여야 한다. 단, 다음의 경우에는 도시·건축공동위원회의 심의 없이 필지 분할 또는 합병이 가능하다.
 - 도시계획시설사업 등 공익을 목적으로 하는 사업의 시행에 따른 분할 및 합병
 - 사설도로를 개설하기 위한 분할 및 합병



3. 최대개발규모

- 수원화성 지구단위계획구역 내에서는 아래의 ‘대지규모 기준표’에서 제시하는 각 최대개발규모 내 건축만 허용한다.

〈 대지규모 기준표 〉

구분	구역명	용도지역	최대개발규모(㎡)	비고
R1	주거지역	제1종일반주거지역	330	
B2	주거지역	준주거지역	330	
C1	상업지역	일반상업지역	1,000	
C2	상업지역	일반상업지역	2,000	
S1	화서인문문화 특화거리	제1종일반주거지역	330	
S2	공방길 특화거리	제1종일반주거지역	330	
S3	공방길 특화거리	일반상업지역	1,000	
S4	예술문화 특화거리	일반상업지역	1,000	
S5	전통시장 특화거리	일반상업지역	1,000	

- 단, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 최대개발규모의 범위를 초과하여 건축할 수 있다.

- 기존의 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우
- 둘 이상의 필지에 하나 또는 동일건축물이 이미 건축되어 있는 경우(기공동건축)
- 도시관리계획으로 결정된 경우 또는 공공에서 공익을 목적으로 하는 시설을 건축하는 경우
- 수원시 한옥지원조례에 의한 한옥위원회 심의를 거친 한옥 또는 한옥형 건축물
- 문화시설, 종교시설, 의료시설, 교육·연구시설을 건축하는 경우
- 도시·건축공동위원회의 심의를 받은 경우

4. 공동개발

- 둘 이상의 필지 간 공동개발을 원칙적으로 허용하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 불허한다. 단, 도시·건축공동위원회 심의에 의하여 특별한 사유가 인정되는 경우에는 적용하지 아니한다.

- 공동개발에 의한 필지가 과소필지규모 미만 또는 최대개발규모를 초과하는 경우
- 공동개발에 의해 인접필지가 맹지가 되는 경우
- 공동개발에 의해 인접필지가 부정형하게 되는 등 인접필지의 개발이 불가능하게 되는 경우
- 도시계획시설, 문화재보호구역 등 기타 법령에 의해 계획이 예정 또는 확정된 필지가 저촉되는 경우
- 최대개발규모의 대지규모 기준표상 최대개발규모가 각기 다른 여러 개의 필지를 공동개발 하는 경우

7 건축물 용도계획

1. 기본방향

- "국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령" 제71조(용도지역 안에서의 건축제한)와 "수원시 도시계획조례" 제61조(용도지역·지구·구역 안에서의 건축제한)의 규정에 따른 용도지역별 허용용도 이외의 건축물은 불허하며, 이 법에서 허용되는 용도라도 계획목표에 부합되지 않는 용도는 불허함
- 특화거리조성을 위하여 각각의 테마에 부합하는 권장용도를 부여하고 세분화된 예시용도를 제시함

2. 건축물 용도계획

가. 계획의 원칙 및 기준

- 국토의 계획 및 이용에 관한법률 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축 제한)와 수원시 도시계획조례 제61조(용도지역·지구·구역 안에서의 건축제한)의 규정에 따른 용도지역별 허용용도 이외의 건축물은 불허함
- 용도지역·지구에서 정하는 용도에도 불구하고 불허용도로 제시된 용도의 입지는 불허하며 불허용도의 지정을 최소화하여 지나친 규제는 가급적 지양함
- 특화거리조성을 위해 각각의 테마에 부합하는 권장용도를 부여함
- 포괄적인 용도 군이 아닌 세분화된 예시용도를 제시함

나. 지역별 용도계획

1) 불허용도계획

- 화성내의 제1종 일반주거지역, 준주거지역과 일반상업지역의 건축법상 허용하는 용도 중 역사적 경관을 저해하고 주변의 환경과 부합하지 않는 시설의 입지는 불허함

〈 불허용도 분류표 〉

도면 표시	적용 구역	구 분	건축법상용도	불 허 용 도	비 고
U0	주거 지역	전층 불허 용도	제1종 근린생활시설	변전소, 정수장, 양수장	
			문화 및 집회시설	동 · 식물원	
			종교시설	종교집회장 안에 설치하는 봉안당(奉安堂)	
			판매시설	소매시장(백화점 및 쇼핑센터)	
			의료시설	정신병원	
			운동시설	사격장	
			공장	공장 일체	
			위험물 저장 및 처리시설	주유소, 액화석유가스 충전소, 고압가스 충전소 · 저장소	
			교정 및 군사시설	교도소, 소년원, 군사시설	
			방송통신시설	방송국, 전신전화국, 통신용 시설	
			발전시설	발전소	



〈 불허용도 분류표(계속) 〉

도면 표시	적용구 역	구 분	건축법상용도	불 허 용 도	비 고
U0	상업 지역	전층 불허 용도	제1종 근린생활시설	변전소, 정수장, 양수장	
			문화 및 집회시설	동 · 식물원	
			종교시설	종교집회장 안에 설치하는 봉안당(奉安堂)	
			의료시설	정신병원, 격리병원	
			운동시설	옥외철타이 있는 골프연습장, 사격장	
			공장	공장 일체	
			창고시설	창고시설 일체 (일반창고 제외)	
			위험물 저장 및 처리시설	위험물 저장 및 처리시설 일체	
			자동차 관련 시설	자동차 관련 시설 일체 (주차장 제외)	
			교정 및 군사시설	교정 및 군사시설 일체	
			방송통신시설	방송통신시설 일체	
			발전시설	발전소	
			장례시설	장례식장	
공통부분			단독주택	필로티를 포함한 4층 이상의 단독주택 일체	
			공동주택	공동주택 일체	
			제2종 근린생활시설	고시원	
			업무시설	일반업무시설	
			숙박시설	숙박시설 일체	
			※ 공통부분에 열거된 건축물 용도는 건축위원회 심의를 거쳐 문화재의 보존, 주변경관 및 도시미관에 지장이 없다고 인정되는 경우에는 허용한다.		

2) 권장용도

○ 특화거리에 테마를 부여하여 각각의 테마에 맞는 권장용도를 제시하여 활성화를 유도함

〈 권장용도 분류표 〉

도면 표시	적 용 구 역	구분	건축법상 용 도	세 부 용 도	예 시 용 도	비 고
U1	화서 인문 문화 특화 거리	전충 권장 용도	단독주택	관광진흥법 시행령 제2조 제1항 제3호 바목의 외국인관광 도시민박업을 위한 건축법시행령 [별표1] 제1호 가목의 단독주택		
				관광진흥법 시행령 제2조 제1항 제6호 차목의 한옥체험업을 위한 건축법 시행령 [별표1] 제1호 가목의 단독주택 중 한옥주택		
			제1종 근린생활시설	일용품 소매점 (1,000㎡ 미만)	필방, 지업사, 고미술 · 공예품 · 전통용품 및 기타 문화용품판매점	
				휴게음식점 (300㎡ 미만)	전통찻집, 전통음식점, 토속음식점	
				한의원, 침술원	한의원, 침술원	
				체육도장 (500㎡ 미만)	전통무예 등 전통관련 체육도장	
			제2종 근린생활시설	사진관, 표구점 (500㎡ 미만)	사진관, 표구점	
				제조업소 (500㎡ 미만)	공예품 · 전통용품제조업소	
				공연장 (500㎡ 미만)	전통공연장	
				학원 (500㎡ 미만)	판소리 · 민요 · 다도 · 서예 · 서당 · 전통공 예 등 전통문화 관련 학원	
			문화 및 집회시설	공연장 (500㎡ 이상)	전통공연장	
				전시장	박물관, 미술관, 기념관, 전시장	
			교육연구시설	연구소	정조 · 수원화성 · 조선시대 관련 주제나 생태건축을 주제로 한 연구소	



도면 표시	적 용 구 역	구분	건축법상 용 도	세 부 용 도	예 시 용 도	비 고
U2	공방길 특화 거리	전통 권장 용도	제1종 근린생활시설	일용품 소매점 (1,000㎡ 미만)	필방, 지업사, 고미술 · 공예품 · 전통용품 및 기타 문화용품 판매점	
				휴게음식점 (300㎡ 미만)	전통찻집, 전통음식점, 토속음식점	
				한의원, 침술원	한의원, 침술원	
				체육도장 (500㎡ 미만)	전통무예 등 전통관련 체육도장	
			제2종 근린생활시설	제조업소 (500㎡ 미만)	공예품, 전통용품 제조업소	
				공연장 (500㎡ 미만)	전통공연장	
				학원 (500㎡ 미만)	판소리 · 민요 · 다도 · 서예 · 서당 · 전통공예 등 전통예술문화 관련 학원	
			문화 및 집회시설	전시장	박물관, 전통공예 전시 및 체험장, 전시장	
			교육연구시설	연구소	전통예술문화를 주제로 한 연구소	
U3	예술 문화 특화 거리	전통 권장 용도	제1종 근린생활시설	일용품 소매점 (1,000㎡ 미만)	회화 · 조각 · 도예 · 섬유 · 음악 등의 예술문화 관련 용품 판매, 갤러리	
				휴게음식점 (300㎡ 미만)	커피, 전통찻집	
			제2종 근린생활시설	제조업소 (500㎡ 미만)	회화 · 조각 · 도예 · 섬유 · 음악 등의 예술 문화 관련 용품 제조업소	
				서점	예술문화 관련 분야를 전문적으로 다루는 서점	
				공연장 (500㎡ 미만)	공연장	
				학원 (500㎡ 미만)	회화 · 조각 · 도예 · 섬유 · 음악 등의 예술문화 관련 학원	
				사무소 (500㎡ 미만)	예술문화 관련 협회나 사무실(출판사 포함)	
			문화 및 집회시설	전시장	박물관, 전시장, 미술관, 기념관 갤러리(화랑)	
			교육연구시설	연구소	현대예술문화를 주제로 한 연구소	

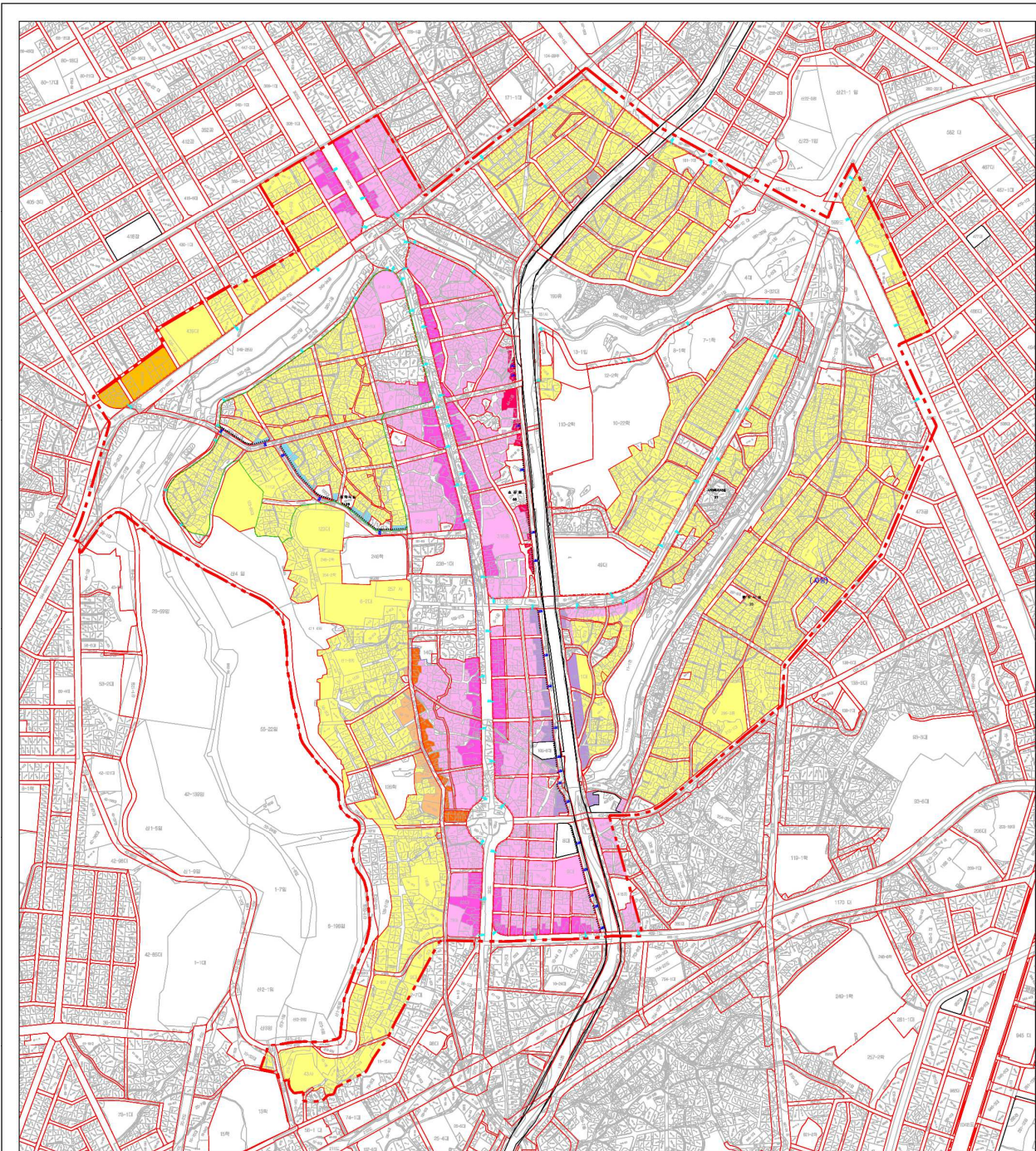
도면 표시	적 용 구 역	구분	건축법상 용 도	세 부 용 도	예 시 용 도	비 고
U4	전통 시장 특화 거리	전충 권장 용도	제1종 근린생활시설	일용품 소매점 (1,000㎡ 미만)	인테리어 용품 판매점, 예술문화 관련 용품판매점, 잡화판매점, 목재가구·조립식가구·디자이너 가구 등의 가구점, 숭늉집, 철공소	
				휴게음식점 (300㎡ 미만)	커피, 전통찻집, 전통음식점, 토속음식점, 전통주점	
		제2종 근린생활시설		학원 (500㎡ 미만)	목재가구·조립식가구·디자이너 가구 관련 학원	
				제조업소 (500㎡ 미만)	목재가구·조립식가구·디자이너 가구 제조업소, 인테리어 소품류, 제조업소, 의류 및 잡화 제조업소	
U5	한옥 축진 지역	전충 권장 용도	단독주택	관광진흥법 시행령 제2조 제1항 제3호 바목의 외국인관광 도시민박업을 위한 건축법시행령 [별표1] 제1호 가목의 단독주택		
				관광진흥법 시행령 제2조 제1항 제6호 차목의 한옥체험업을 위한 건축법시행령 [별표1] 제1호 가목의 단독주택 중 한옥주택		

〈 용도분류표에서 말하는 개별 예시용도의 정의 〉

개 별 예시용도	정 의	비고
고미술 관련업종	고미술품의 매매 등 고미술 관련업종은 전적, 고문서, 서화 및 탁본류와 조각, 도자기 및 기타공 예품류, 민속자료 및 기타 문화재와 우리나라, 동양 및 서양 준골동품이나 모조품으로서 기타 준골동 품 등을 취급하는 업종을 말함	
필방/지업사	필방은 서예와 동양화에 사용하는 붓, 벼루, 먹, 연적 등을 주로 판매하는 곳이며, 지업사는 각종 형 태의 전통종이를 판매하는 곳을 말함	
공예품 관련업종	공예품의 제작, 판매 등 공예품 관련업종은 과거에서 전승된 기술과 생산방법, 또는 현대에 새로이 개발된 기술, 기법, 재료 등을 이용해 만들어진 것으로서 예술적, 장식적, 실용적 특성을 지니며 일 반 대중들이 두루 사용하는 생활용구, 장식품, 기호품 등을 총칭하는 것으로 이러한 품목들을 제작 ·판매하는 업종을 말함	
전통용품 전문점	전통용품 전문점은 전통회화, 전통조각, 전통도예, 전통섬유, 전통공예, 전통식품, 전통의류 등 우 리나라 고유의 특색을 지닌 미술품 및 장식품, 식품 등을 제작·판매하는 곳을 말함	
기타 문화용품 판매점	기타 문화용품 판매점은 고미술, 공예품 판매점에 속하지 않는 물품을 판매하는 업종으로 주로 기 념품 및 문화용품을 판매하는 곳을 말함	
잡화 판매점	잡화는 주로 장신구, 신발, 가방 등의 고급 잡화 등을 제작, 판매하는 업종을 말함	
표구점	표구를 하는 곳을 말하며, 표구란 서화에 종이나 비단을 발라 꾸미고 나무 등의 장식을 써서 족 자, 액자, 병풍 등을 만드는 일을 말함	
전통찻집	찻죽, 깨죽 등 죽류와 인삼차, 쌍화차 등 차류 만을 조리 판매하는 업소를 말함	
전통음식점	일반한식 및 전통음식을 판매하는 업소를 말함	
토속음식점	각지의 지역 토속음식을 전문으로 판매하는 업소를 말함	
전통주점	우리나라 고유의 특산 주류를 주로 판매하는 곳을 말함	
전통공연장	국악 및 고전무용 등의 무형문화재 등 장인들의 공예 시연의 장으로 사용되는 곳을 말함	



〈 권장용도 계획도 〉



범례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 건축한계선
- 벽면한계선
- 도시개발사업구역

구역 / 최대개발규모(㎡)	
주거용 권장용도	400% U4
건축용 권장용도	80% U0
학사인문문화용지	
S1 / 330㎡	200% U1
	60% U0
관광휴양용지	
S2 / 330㎡	200% U2
	60% U0
관광휴양용지	
S3 / 1,000㎡	400% U2
	80% U0
예술문화용지	
S4 / 1,000㎡	400% U3
	80% U0

권장시장 용지	
S5 / 1,000㎡	400% U4
	80% U0
주거지(제1종일반)	
R1 / 330㎡	200% -
	60% U0
주거지(제2종일반)	
R2 / 330㎡	300% -
	70% U0
상업지	
C1 / 1,000㎡	400% -
	80% U0
상업지	
C2 / 2,000㎡	400% -
	80% U0

수원화성
지구단위계획결정(변경)

건축물 등에 관한 결정도



SCALE : 1/4,000



8 건축물 규모(건폐율, 용적률, 높이)계획

1. 기본방향

- 건폐율 및 용적률은 "수원시 도시계획조례"를 기준으로 계획함
- 건축물 높이는 "문화재 현상변경허용기준", "수원시 도시계획조례"를 기준으로 계획함

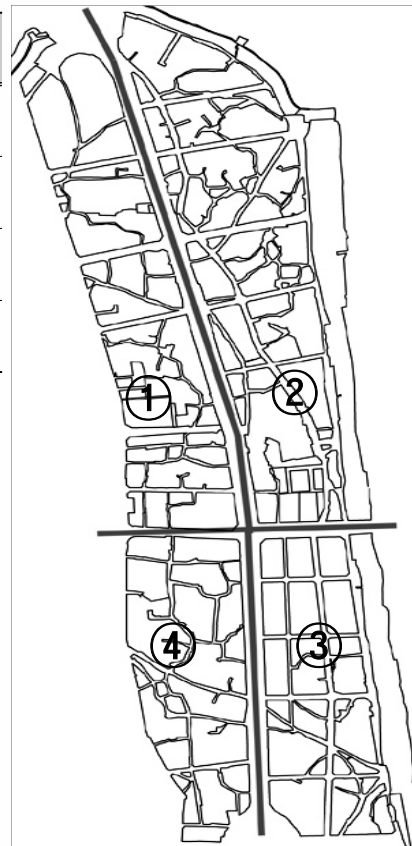
2. 현황

가. 건폐율 · 용적률 현황

- 주거지역 내에서는 크게 저층유형의 단독주택과 3, 4층의 근·생, 다세대, 다가구 주택이 법적기준치 내에서 고른 분포를 함
- 상업지역에서 주거용도와 상업용도의 혼재, 건축물의 노후화로 평균 용적률이 150%내외로 법정 기준치와 상당한 차이를 보이고 있음
- 종로사거리를 중심으로 남측구역이 대지 이용과 용적에서 개발밀도가 높게 나타나고, 동서 방향 개발밀도는 비슷한 양상을 보임

〈 상업지역 내 건축물 규모현황 〉

위치	건 폐 율	용 적 른
①	52%	121%
②	56%	113%
③	64%	160%
④	63%	169%





나. 건축물의 높이현황

■ 성 내 지역 건축물 높이 현황

- 도시계획조례와 문화재 보호지침의 규제가 상이하게 적용되어 있어 이에 따른 층수 높이의 재검토가 필요함
- 장안문 주변은 성곽 밖으로는 팔달문 주변과 비슷한 개발 밀도를 보이나 정조로변 이면에는 1, 2층의 주택이 주류를 이루고 있음
- 팔달문 주변은 대부분 70, 80년대에 건축행위가 이루어졌으며 3, 4층의 건축물이 분포하고 있음
- 성곽주변은 문화재보호지침에 따라 저층의 주거가 분포하고 있음
- 정조로변 건축물은 3, 4층의 건축물이 주류를 이루고 있으며 5층 이상의 건축물이 일부 분포함
- 기타 상업지역에서는 저층 주거시설이 분포하고 있어 가구특성에 따라 개발밀도의 차이를 보이고 있음

〈 성곽 내부 높이규제 현황 〉

구 분	높이제한	적용지역
최고 고도지구	최고고도지구(4층)	장안문, 팔달문, 화서문 주변
	최고고도지구(6층)	정조로 주변
경관지구	시가지경관지구(3층 이상)	팔달문 ~장안문간, 대로변 상업지역
	특화경관지구(3층 이하)	성곽 주변, 남수동 일대, 수원향교 주변, 행궁 주변

■ 성 외 지역 건축물 높이 현황

- 팔달문, 장안문 외곽 주변은 성곽 내 건축물 분포와 비슷하게 3, 4층 건축물이 주를 이루고 있음
- 팔달산 주변 주거지역에서는 1, 2층 건축물이 주로 분포하고 있음
- 성곽 밖 주거지역 일대는 1, 2층 건축물이 약 80%를 차지하고 있어 성곽내 보다 저층 노후 주거가 다수 분포하고 있음
- 연무동 일대에는 주거 환경이 타 지역에 비해 매우 열악하며 가진물과 합벽에 의한 주거가 많이 분포 되어 있음
- 지동일대는 지형의 고저차를 이용한 반지하층의 건물이 다수 분포되고 있으며 성곽과 근접하여 사생활이 침해 받고 있음

〈 성곽 외부 높이규제 현황 〉

구 분	높이제한	적용지역
최고 고도지구	최고고도지구 (6층)	장안문 서측 주거지역
	최고고도지구 (6층)	장안문 북측 상업지역
경관지구	시가지경관지구 (3층 이상)	팔달문 남측 상업지역
	특화경관지구 (3층 이하)	팔달문 남측 팔달산 주변

3. 건폐율·용적률·높이 계획

가. 건폐율 계획

○ 각 필지의 건폐율은 용도지역에 따라 “수원시 도시계획조례”가 정하는 바에 따름

〈 용도지역별 건축물 건폐율 현황 〉

구 분	도 면 표 시	계 획 내 용	비 고
제1종일반주거지역	R1, S1, S2	60% 이하	도시계획조례 60%이하
준주거지역	R2	70% 이하	도시계획조례 70%이하
일반상업지역	C1, C2, S3, S4, S5	80% 이하	도시계획조례 80%이하

※ 법적 건폐율 이하로 계획되어 건폐율 완화규정은 없음

나. 용적률 계획

○ 각 필지의 용적률은 지역여건(층수제한 및 높이규제)을 감안하여 "수원시 도시계획조례" 이하로 계획함

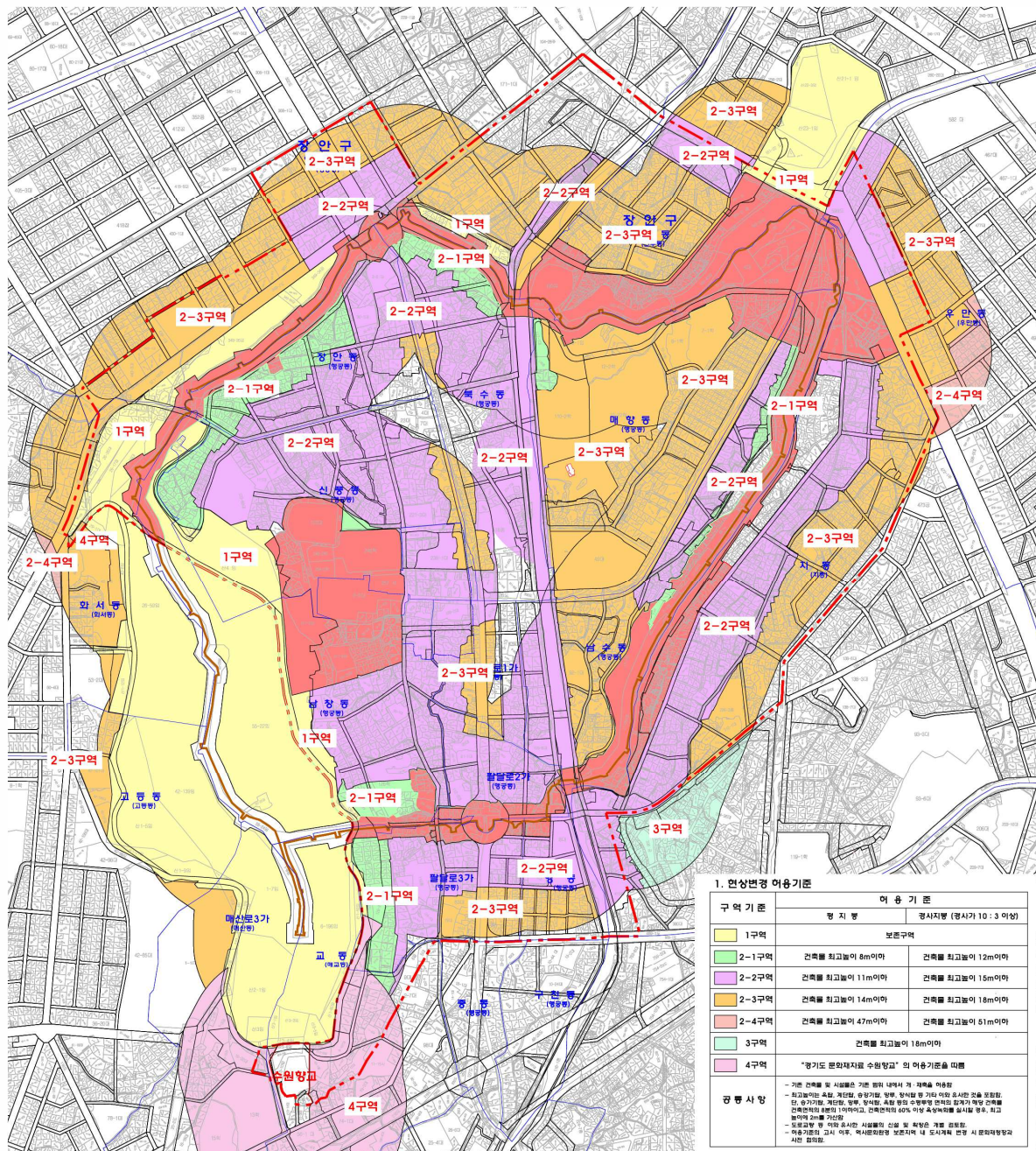
〈 용도지역별 건축물 용적률 현황 〉

구 분	도 면 표 시	계 획 내 용	비 고
제1종일반주거지역	R1, S1, S2	200% 이하	도시계획조례 200%이하
준주거지역	R2	300% 이하	도시계획조례 400%이하
일반상업지역	C1, C2, S3, S4, S5	400% 이하	도시계획조례 800%이하

다. 높이 계획

- 화성지구단위계획 구역 내 필지의 건축물의 최고 높이는 "문화재보호법"에 따라 문화재청과 경기도지사가 고시한 행위기준을 따름
 - 문화재(수원화성, 수원향교)현상변경 허용기준을 준용하여 높이를 계획함
- 용도지구(경관지구, 고도지구)와 중복될 경우에는 강화된 규제를 적용함

〈 문화재 현상변경허용기준 〉





9 건축물 배치와 건축선 계획

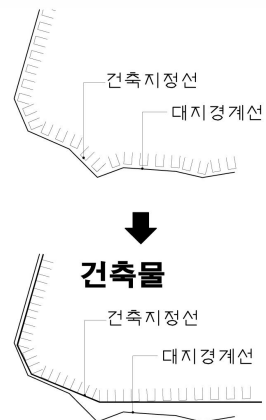
1. 기본방향

- 경관수준 향상 및 장소성 부여가 필요한 지역에 건축선을 계획하여 가로와 연속성과 경관의 통일성을 확보함
- 최소한의 건축선 지정으로 규제를 완화하여 민간개발 및 보행환경 개선을 유도하고 침체된 경기 활성화를 도모함

2. 계획원칙 및 기준

가. 계획원칙

- 건축선은 지구단위계획 목표달성을 위해 필요한 곳에 한하여 적용함
- 건축/벽면선은 필지의 2면 이하에 적용되어야 함
- 건축선 및 벽면선은 공동개발 지정과 높이규제의 완화를 연계하여 형평성을 도모함
- 전면공지의 연계를 도모하며 공지 활용을 도모함
- 건축물의 외벽선은 건축지정선 총길이의 2/3이상 접해야 함
- 대지의 부정형상으로 인해 건축선의 설정이 명확 하지 않을 경우 주로 면하는 부분을 기준으로 함



나. 계획기준

- 전면 공지형 건축선 지정 : 전면도로의 여건에 따라 충분한 보행공간의 확보 및 가로공원(대지 내 공지)형태의 휴게 공간 등 확보가 필요할 경우 지구단위계획에서 건축선 지정을 통해 관리될 수 있도록 함
- 도보관광의 활성화와 옛거리의 보존을 위해 차도 확보형 건축선은 지정은 지양함
- 가로경관 정비와 개방감 확보가 필요할 경우 지구단위계획에서 건축선을 통해 관리될 수 있도록 함

〈 건축선 및 벽면선의 종류 〉

건축선	건축지정선	•건축물 외벽을 가지런히 하기 위하여 건축물의 외벽위치를 지정한 선 •유연성을 부여하기 위해 2/3를 접할 것 •대지경계선과 건축지정선 사이에는 건축 담장 등을 설치할 수 없다.
	건축한계선	•수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되지 못하게 하는 선 •대지경계선과 건축한계선 사이에는 건축 담장 등을 설치할 수 없다.
벽면선	벽면지정선	•건축물 외벽을 가지런히 하기위해 건축물의 외벽 위치를 지정한 선
	벽면한계선	•건축물의 1층 또는 특정 층에 있어서 벽면의 위치가 넘어서는 아니 되는 선

3. 건축물 배치 계획

- 건축물의 주된 벽면 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 최대한 일치되도록 하며, 2 이상의 도로에 접한 대지 내 건축물의 벽면은 모든 도로의 방향과 일치하도록 권장함
- 성곽인근 경사지붕의 방향은 최대한 성곽과 수직방향으로 조성해야 하며, 성곽과 수평방향은 금지함
- 단, 건축물의 세장비가 대지의 형태에 의해 불가피하게 1 : 1.5 이상의 장방형 으로 조성될 경우에 한해 성곽과 수평이 되게 조성할 수 있음

4. 건축선 계획

가. 벽면한계선 계획

- 특화거리 조성에 따른 상권 활성화를 목적으로 1층에 한하여 설정함

나. 건축한계선 계획

- 경관개선 및 보행 공간 확보를 위하여 시가지경관지구의 대로변과 성곽에 접한 특화경관지구에 대하여 적용함

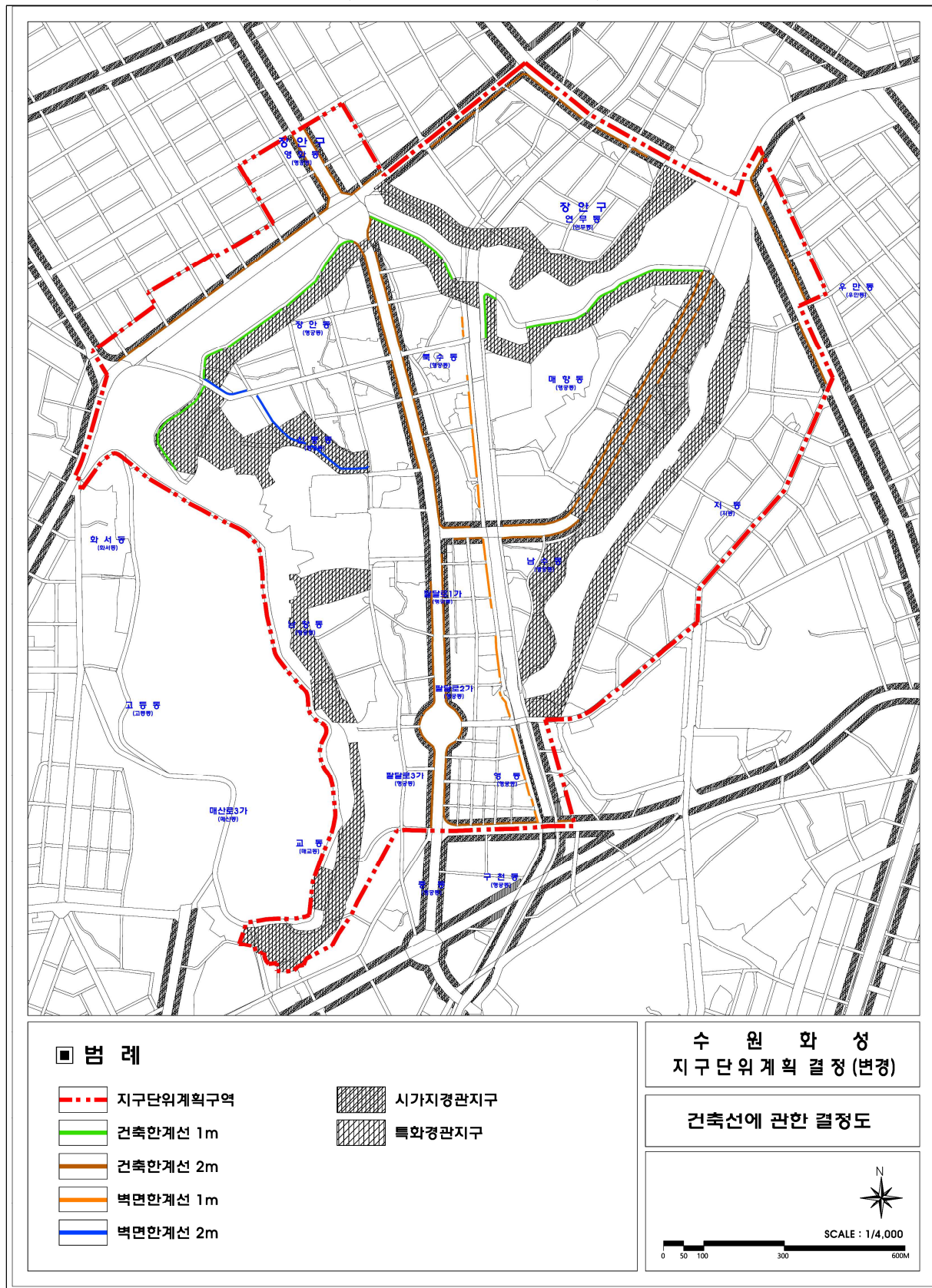
〈 벽면한계선 및 건축한계선 지정구역 〉

구 분	2M 적용지역	1M 적용지역
벽면한계선	화서인문문화특화거리	예술문화·전통시장 특화거리
건축한계선	경관지구 중 대로변	특화경관지구 중 성곽인접 도로변

※ 벽면한계선과 건축한계선은 지정된 지역만 적용함



〈 건축선에 관한 결정도 〉



10 건축물의 형태와 색채 계획

1. 기본방향

- 필지별 개발시기의 차이에 따른 단계별 건축외관을 제어하여 건축적 통일감을 형성함
- 획일적인 계획을 지양하고, 건축물 외관 계획의 목적에 따라 유형별로 계획원칙을 적용함
- 합벽(맞벽)건축일 경우 인접건물과 유사한 디자인, 재질, 색채를 사용하고 1층의 높이는 인접건물과 동일함

2. 현황

가. 상업지역 건축물 외관

■ 정조로변

- 1층부터 7층 높이의 건축물로 구성되어 있으며 건축물 외관의 통일성을 형성 하기 어려움
- 필지의 형상과 규모가 각기 달라 신축 건물의 경우 필지의 조정이 필요함
- 건축물 외벽의 재료와 외관의 형태가 달라 조화를 이루지 못하고 산만한 경관을 형성함



■ 이면가로변

- 과도한 규모와 색채의 옥외광고물이 난립해 있어 건축물의 외관에 대한 인지가 낮음
- 상점 전면은 적재물이나 주차공간으로 활용되어 보행환경이 열악하고 접근성이 떨어짐



나. 주거지역 건축물 외관

- 벽돌-조적조 구조의 단독주택이 대부분으로 일부는 벽돌 건축물로 통일된 주거지 경관을 형성함
- 노후한 건축물이 대부분으로 외벽이나 지붕이 파손된 채 방치된 주택도 다수 분포하여 경관을 저해함





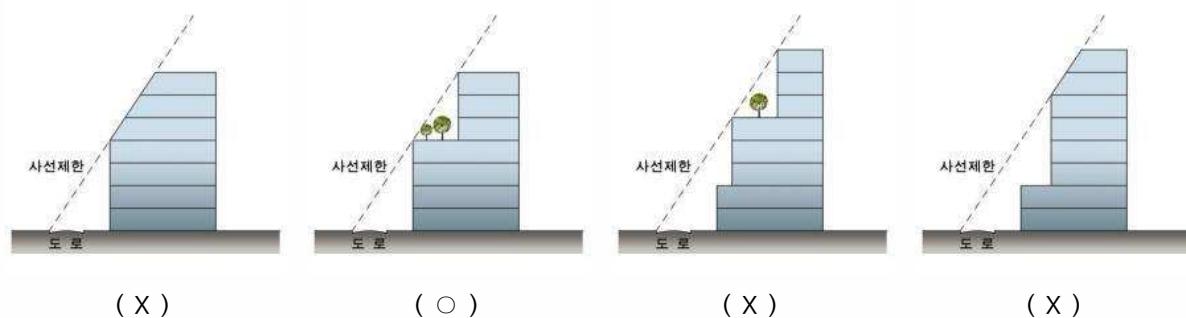
3. 건축물 외관계획

- 수원화성의 역사문화 정체성을 부각시킬 수 있는 외부형태를 제시하여 주변 지역과 균형을 이루고 조화롭도록 계획함

가. 건축물의 형태

1) 사선절제형·계단형 건축형태 금지

- 수원화성 지구단위계획 구역 내의 대로와 중로에 면하는 건축물의 외부형태는 사선형 형태로 설치하지 않음
- 수원화성 지구단위계획 구역 내의 대로와 중로에 면하는 건축물의 외부형태는 계단형 형태로 설치하지 않음. 단, 1단 이하의 계단형 건축형태는 저층부 옥상에 옥외테라스의 구성을 전제로 설치할 수 있음
- 사선절제형과 계단형의 혼합은 불허함



2) 지붕의 형태

- 건축물의 지붕형태는 경사지붕으로 구성함
- 지붕의 형태는 기와를 원칙으로 하되, 건축위원회의 심의를 거친 경우는 적용하지 않음



3) 태양광패널 설치 불허

- 수원화성건축물의 지붕에 태양광패널 설치하는 불허함. 단, 산업통상자원부에서 고시한 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」 등 관련 법령에 따른 태양광발전설비 (태양광패널 포함) 설치의무 건축물에 대하여는 적용하지 아니함



지붕형



옥상형

4) 경관저해시설 외부노출 금지

- 수원화성 지구단위계획구역 내 대로, 중로 또는 수원화성 성곽과 접한 도로에 면한 경우, 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축 설비시설과 관련배관(덕트) 및 실외기, 안테나 등은 도로변에 노출하여 설치하지 않음. 다만, 가로에 면한 전면부에 설비시설 등이 부득이하게 노출되는 경우에는 가벽 등 차폐요소를 사용하거나 경사지붕으로 조성하여 전통적 이미지와 조화를 이룰 수 있는 경관을 조성하도록 유도함



(X)



(X)



(X)





5) 정조로변 1층 전면 외벽의 시야 개방

- 정조로에 면한 건축물 1층 전면의 경우 벽면면적의 50% 이상을 투시형으로 조성



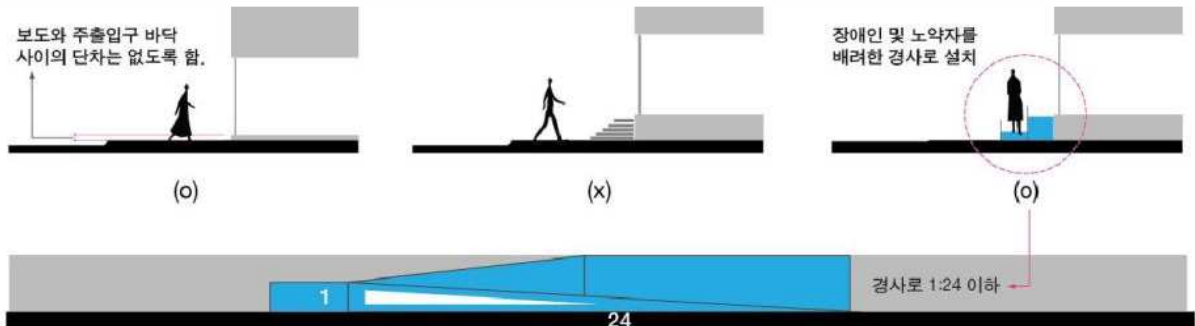
6) 셔터 등의 설치

- 1층 전면 개구부에 셔터를 설치할 경우 투시형으로 조성



7) 계단의 설치

- 1층 전면 개구부에는 계단참 없이 수직으로 접하는 계단을 설치하지 않음



8) 1층 전면 개구부의 높이

- 1층 전면 개구부의 높이는 2.4m이상 3m이하로 설치하여 주변건축물과의 조화를 이룰 수 있도록 함



9) 가설건축물의 설치 불허

- 「건축법 시행령」 제15조제5항제1호부터 제3호까지 및 같은 조 같은 항 제13호를 제외한 가설건축물의 설치는 불허함

〈 건축법 시행령 제15조 제5항 〉

1. 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정하는 구역에서 일시사용을 위하여 건축하는 것
2. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설행랑, 가설전람회장, 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 그 밖에 이와 비슷한 것
3. 공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물 및 공작물
13. 유원지, 종합휴양업 사업지역 등에서 한시적인 관광·문화행사 등을 목적으로 천막 또는 경량구조로 설치하는 것

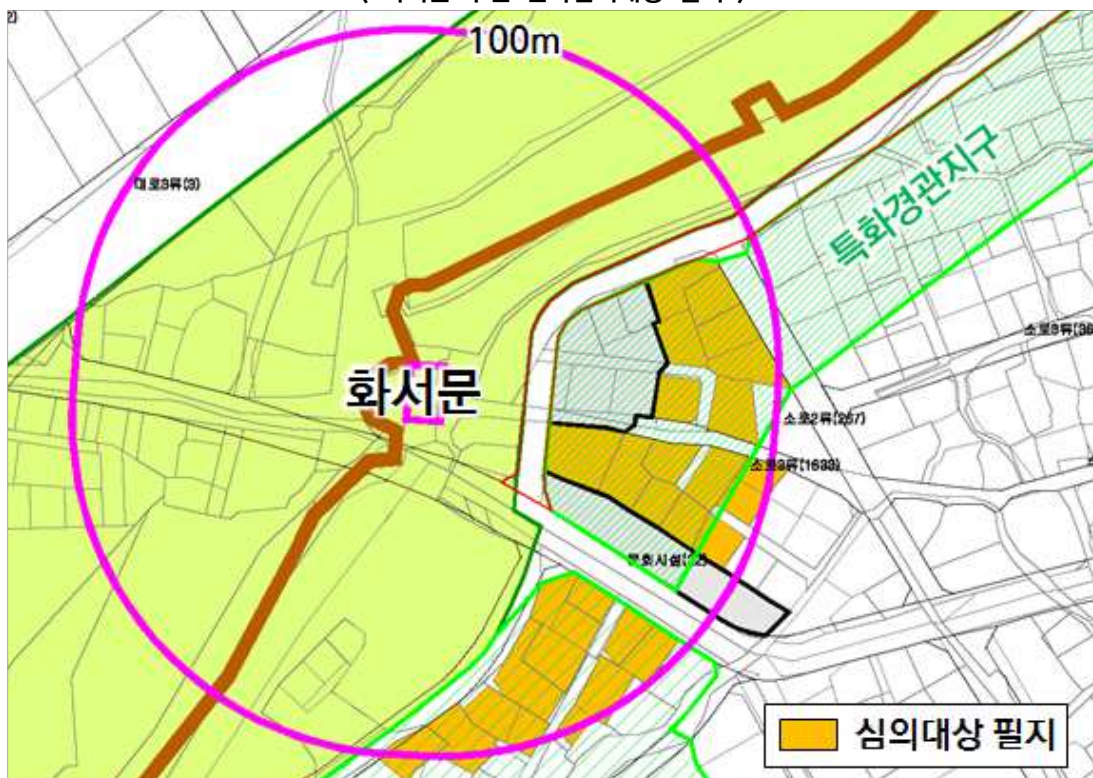
10) 문화재 유사 형태 건축물 설치 불허

- 수원화성 지구단위계획구역 내 건축물의 외부형태는 「문화재보호법」 제2조에 따른 지정문화재(성벽 및 성곽시설물 등)와 유사한 형태로 설치하지 않음

11) 주요경관거점 주변 건축물

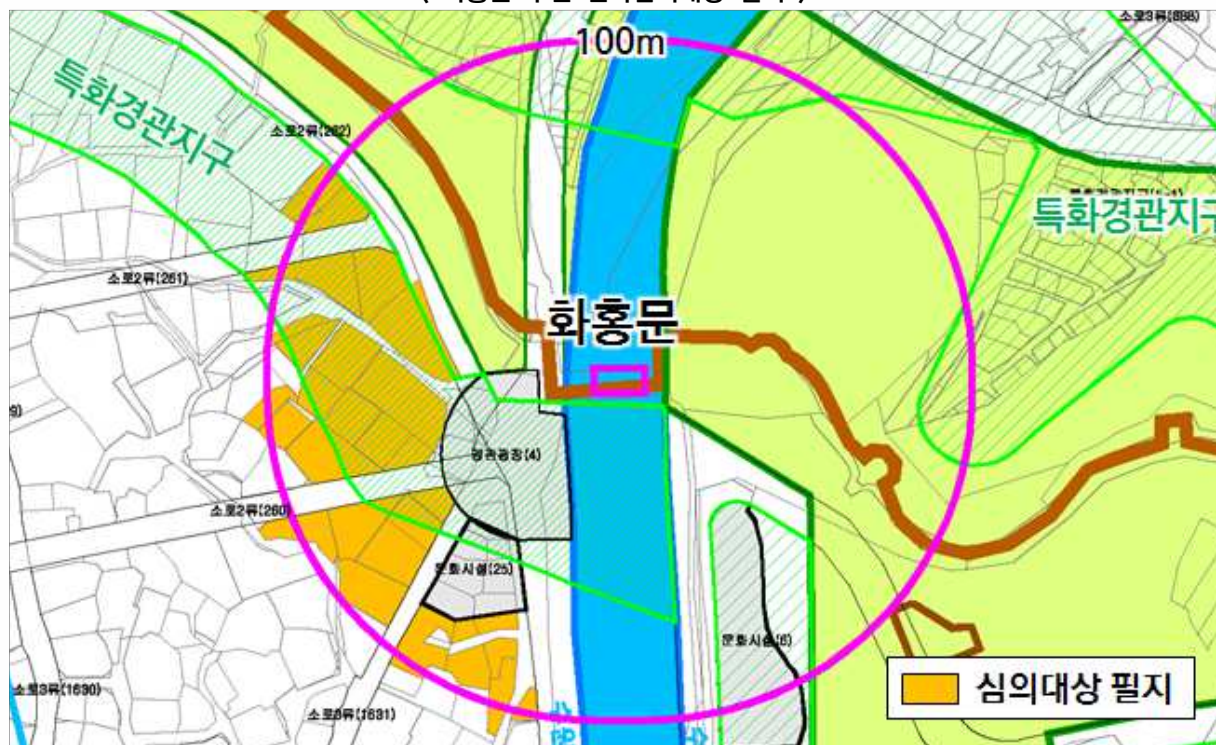
- 화서문, 장안문 또는 화홍문의 주요경관거점으로부터 100m 이내의 지역에서 건축하는 현대식 신축 건축물(“한옥” 또는 “한옥형 건축물”을 제외한 모든 신축 건축물을 말한다.)은 건축허가 전 건축위원회의 심의를 거쳐야 하며, 심의 시 경관에 지장이 있다고 판단되는 경우 본 지침 규정에 따라 건축물 외관에 관한 사항 등을 조정할 수 있음

〈 화서문 주변 건축심의대상 필지 〉

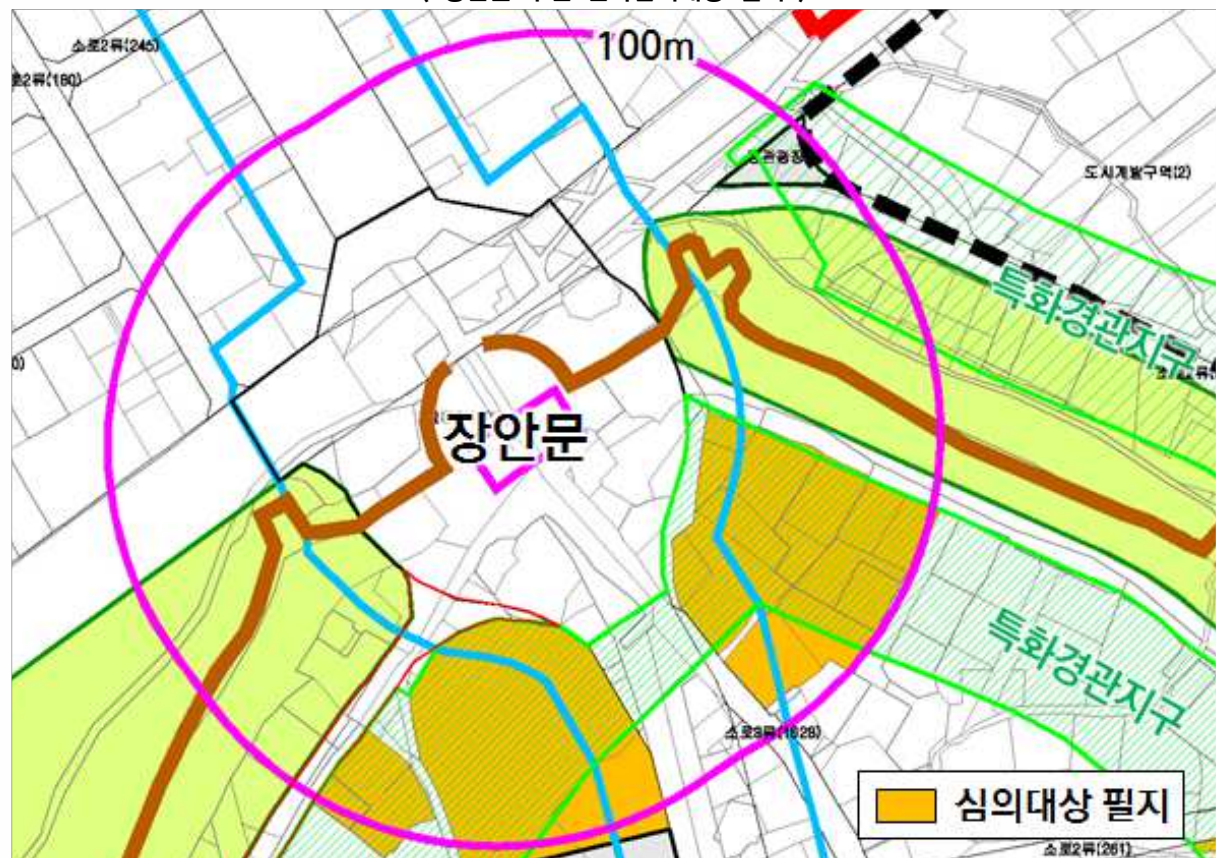




〈 화홍문 주변 건축심의대상 필지 〉



〈 장안문 주변 건축심의대상 필지 〉



나. 건축물의 재료

1) 권장재료

- 수원화성의 역사환경이 지닌 안정감 있는 분위기와 경관과의 조화 및 건축적 여건을 고려하여 적용할 수 있는 재질의 재료 등을 말함. 단, 권장재료 외의 재료를 사용하고자 하는 경우 건축위원회의 심의를 통하여 사용여부를 결정할 수 있음
- 개구부, 환기구 등 일부 부분을 제외한 외벽면의 80%를 권장재료로 마감하였을 경우 권장재료 수용으로 간주

2) 불허재료

- ‘불허재료’는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하며 경관을 저해하거나 안전성 확보가 어려운 재료를 말함
 - 번쩍임이 심하거나 반사성이 있는 재료 (반사유리, 고광택 재료, 태양광패널 등)
 - 지나치게 토속적인 재료 (전면 황토벽, 초가, 통나무 등)
 - 원색계열 색상의 마감재료(도료 포함)는 외벽면 전체를 페인트로 마감할 수 없으나, 외벽면적의 20%미만은 페인트로 마감할 수 있으며, 채도가 높은 색상은 불허함. 평지붕 바닥면을 노출형 방수재나 도료로 마감할 경우 채도가 높은 색상은 불허함

〈 외장재 조성예시 〉

권장재료	석재	현무암, 화강석, 사고석
	목재	전통식목재, 목재루버, 목재널
	점토	전돌, 벽돌, 치장벽돌, 와편, 회벽
	금속	징크
	기타	노출콘크리트, 베이스패널, 저반사유리
불허재료	반사성재료 (고광택)	반사유리, 반사성 금속재
	원색 마감	페인트(스터코, 드라이비트 포함)
	기타	비닐 천막



권장 재료				
	석재(현무암)	석재(화강석)/일반점토	목재를 활용한 소재 (목재루버, 목재널)	
	전돌, 벽돌	목재/회벽/사고석	와편	노출콘크리트
불허 재료				
	반사성 재료	반사성 금속재	외벽 전면 페인트(드라이비트포함)	비닐 천막

〈 지붕재 조성예시 〉

권장 재료	점토	기와
	기타	한식기와의 형태 및 색상 금속기와, 스페니쉬기와
불허 재료	점토	원색기와(청기와)
	기타	아스팔트싱글, 폴리카보네이트, 비닐, 태양광 패널

권장 재료				
	점토기와	고기와형 강판	시멘트기와	회색 도막방수
불허 재료				
	원색기와(청기와)	아스팔트싱글	폴리카보네이트	유채색 도막방수

다. 건축물의 색채

- 색채의 표시는 한국표준산업규격(KS)에서 채용되고 있는 먼셀표색계를 기준으로 함
- 원색계열의 색채는 건축위원회의 심의를 거쳐 사용여부를 결정할 수 있다.
 - NCS, DIN, JIS 등 외국의 표준 소재나 도료 사용 시 반드시 먼셀표색계상 색으로 변환하여 사용해야함
 - 지정색, 지정석, 소재회사의 제품명 등 모호한 표현은 사용할 수 없음
 - 경관색채의 표기 시 CMYK, RGB 등의 표기는 사용하지 않음

〈건축물 외벽 색채기준 예시〉

구 분		주 조 색		보 조 색		강 조 색	
비 한 옥	허용 기준	· 10R-10YR - 명도 4~8 - 채도 20이하 · N - 명도 4~8 - 채도 20이하		· 10R-10YR - 명도 4~8 - 채도 40이하 · N - 명도 4~8 - 채도 40이하		· R-RP - 명도 4~8 - 채도 60이하 · N - 명도 4~8 - 채도 60이하	
	예시						
	먼셀기호	10R 6/0.5	10YR 6/2	10R 4/4	10YR 8/4	N8	N7
한 옥	허용 기준	· 2.5R-10YR - 명도 8~8.5 - 채도 1~2 · N - 명도 8~8.5 - 채도 1~2		· 5R-10YR - 명도 4~6 - 채도 2~4 · N - 명도 4~6 - 채도 2~4		· 2.5R-10YR - 명도 3.5~5 - 채도 1~2.5 · N - 명도 3.5~5 - 채도 1~2.5	
	예시						
	먼셀기호	10YR 8/2	10YR 8/1	5R 6/2	10YR 6/4	10YR 4/1	N5

※ 한국색채표준 디지털팔레트(국가기술표준원) 참고

※ 역사문화환경보호지구 내에서는 강조색 사용을 권장하지 않음

라. 경사지붕의 색채

- 경사지붕의 색채는 다음의 기준을 권장
 - 비한옥 경사지붕 : 10R · 10YR · N계열은 명도 40이상 60이하, 채도 10이하의 색채
 - 한옥 경사지붕 : 10R · 2.5Y · N계열은 명도 30이상 40이하, 채도 0이상 10이하의 색채

〈 경사지붕의 색채기준 예시 〉

구 분	비한옥			한옥		
허용 기준	· 10R-10YR - 명도 4~60이하 - 채도 10이하 · N - 명도 4~60이하 - 채도 10이하			· 10YR-2.5Y - 명도 3~40이하 - 채도 0~10이하 · N - 명도 3~40이하 - 채도 0~10이하		
지붕색 예시						
먼셀기호	N5	10R 4/0.5	10YR 6/1	N3	N4	10YR 4/0.5



4. 옥외광고물 계획

1) 표기방법

- 옥외광고물에는 상호 또는 브랜드 등 최소한의 정보만 표시하며 실물 사진 또는 이미지 사용을 금지
- 도로에 면한 건물의 경우, 간판위치를 통일

2) 색채

- 옥외 광고물의 색채는 업소 및 주변환경에 어울리는 색채를 사용하며, 다음의 기준을 따름
 - 간판면적의 20% 이내에서 강조색으로 원색을 사용할 수 있음
 - 배경판 사용 시 단색을 사용하며, 동일건물 내에서 유사계열의 색상 사용

3) 수량

- 업소 1개소당 표시할 수 있는 간판의 총 수량은 2개로 함 (단, 꼭각지점과 도로를 양면에 접한 업소에 대하여는 가로형 간판에 한하여 1개를 추가 설치할 수 있음)

4) 재질

- 옥외광고물의 재질은 업소의 특성에 맞게 사용하되 주변 환경과 조화를 이루어야 하며, 간판 구조체에서 고광택 금속재질이 상당부분 노출되지 않도록 함. 또한 플렉스 등 유연성 원단의 사용을 금지하고, 단단하고 친근한 자연재료인 돌, 나무나 견고하고 매력적인 이미지를 주는 무광택 금속 등을 사용함

5) 조명

- 옥외광고물의 조명은 부드러운 간접조명 또는 외부조명 방식을 권장하며, 내부조명 방식으로 할 경우 문자나 도형에만 하는 부분조명 방식을 사용하고 점멸방식으로 사용하거나 광원을 노출시켜 사용하지 않음

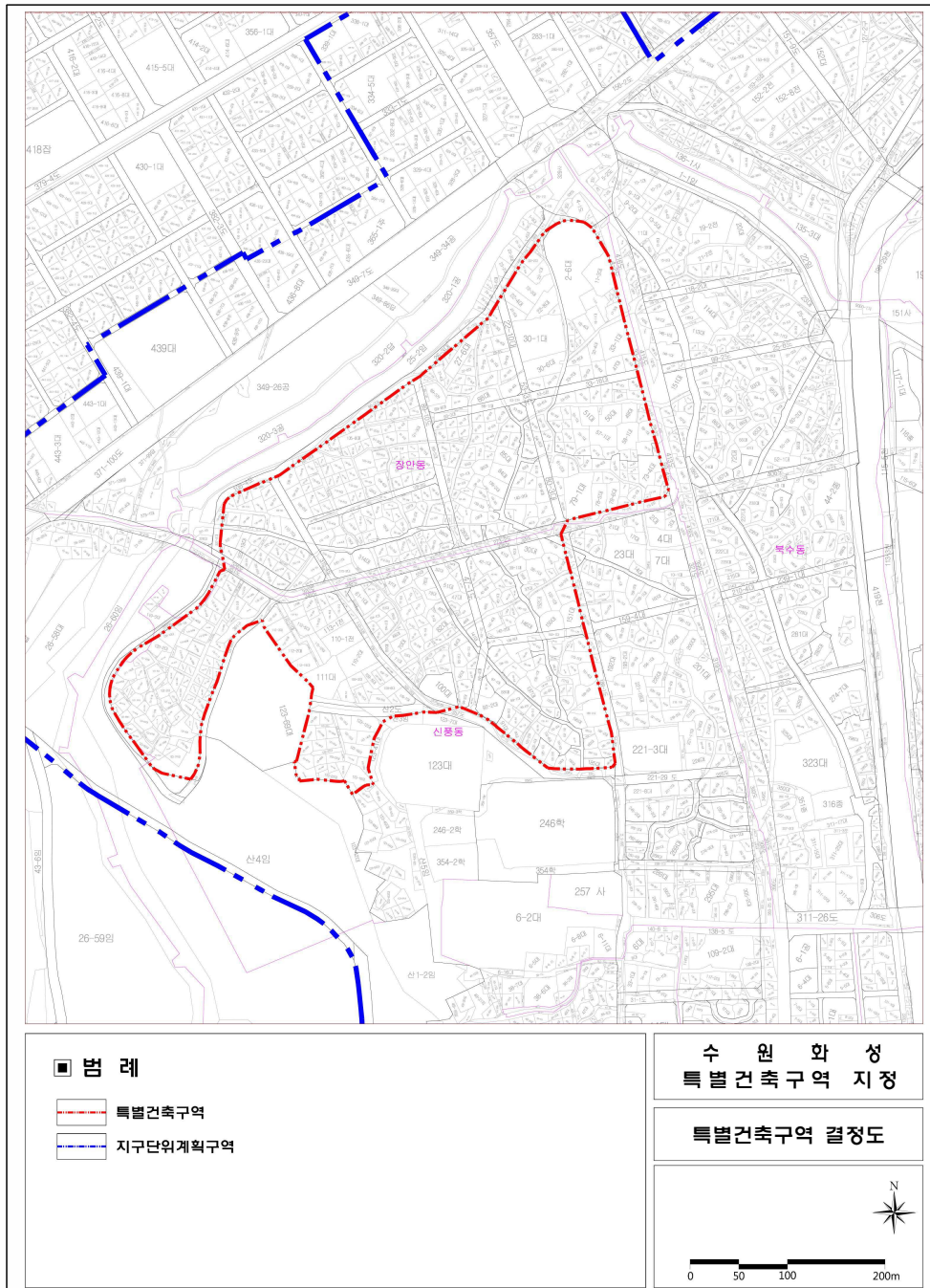
6) 기타

- 커튼월(Curtain Wall, 비내력외벽) 공법으로 마감된 유리 벽면에는 창틀 또는 구조물 등에 게시시설을 층간 슬래브 높이에 설치하여 입체형으로만 표시하여야 함. 단, 배경판을 사용하는 경우 배경판의 크기는 글자크기 이하로 함

11 한옥축진 특별건축구역

도 면 표시번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
1	수원화성 지구단위계획 내 한옥축진 특별건축구역 (장안신풍)	수원시 팔달구 신풍동, 장안동 일원	165,495	-	165,495	경기도고시 제2013-225호 (2013.8.7.)

〈 한옥축진 특별건축구역 결정도 〉





1. 지정목적

- 조화롭고 창의적인 한옥 건축을 통하여 아름다운 도시경관을 창출하고, 수원화성의 정체성을 확립함
- 한옥건축관련 제도를 개선하여 민간 한옥을 활성화 함
- 지속가능한 신 주거문화 조성을 목표로 수원화성과 연계한 시범단지 조성을 유도함

2. 특별건축구역 내 건축물의 규모 및 용도 등에 관한 사항

- 특별건축구역 내 특례적용 가능한 한옥은 상업지역은 2층 이하, 주거지역은 1층 이하로 층수를 규정함

구 분	일반 건축물	한 옥
층 수	기존과 동일	• 상업지역(장안지구) : 2층 이하 • 주거지역(기타지역) : 1층 이하
용 도	기존과 동일	• 단독주택, 1·2층 근생, 문화·숙박시설

3. 특례적용에 관한 사항

- 한옥은 대지내 조경과 종지에 대한 사항, 건축물의 건폐율과 높이 등에 대한 사항, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 규정을 완화하여 적용함

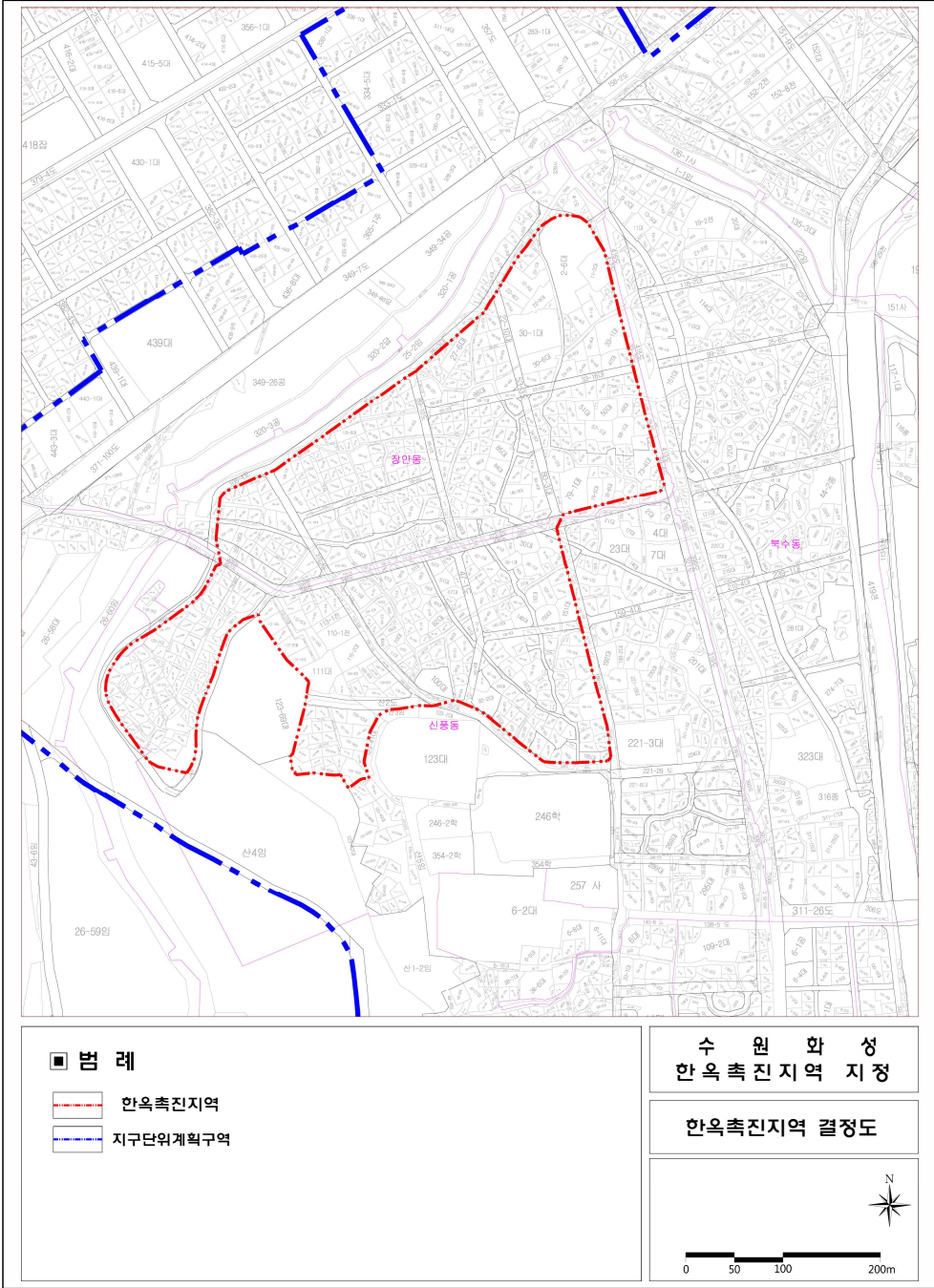
구 분	일반 건축물	한 옥	비고
건축법 제42조 대지안의 조경	현행과 동일	완화	수원시 건축위원회에서 필지별 현장여건을 고려 완화 범위를 심의하여 결정하고 건축허가
건축법 제55조 건축물의 건폐율	현행과 동일	완화	
건축법 제58조 대지안의 공지	현행과 동일	완화	
건축법 제60조 건축물의 높이제한	현행과 동일 (전면도로폭의 1.5배)	완화	
건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	현행과 동일	완화	

※ 특별건축구역에서 건축법 제73조에 따라 건축기준 등의 특례사항 적용을 받을 수 있는 건축물은 같은 법 제70조 및 같은 법 시행령 제106조 (별표3)의 건축물에 한한다.

12 한옥촉진지역

구역명	위 치	범위	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
수원화성 한옥촉진지역	수원시 팔달구 신평동, 장안동 일원	수원화성 지구단위계획 내 특별건축구역	165,495	-	165,495	수원시고시 제2014-63호 (2014.3.12.)

〈 한옥촉진지역 지정도 〉





1. 지정목적

- 수원화성 지구단위계획구역내 한옥의 보전 및 진흥을 위하여 보조금 지원범위를 확대하여 시민들의 자율적인 한옥마을이 조성될 수 있도록 유도함
- 기 지정된 특별건축구역내의 한옥건축물 특례적용과 연계하여 건축법내 제한사항 등의 규제 완화

2. 한옥촉진지역 내 건축·수선 등의 비용지원에 관한 사항

- 보조금 지원에 관한 사항은 “수원시 한옥지원 조례 제17조”가 정하는 바에 따름

(단위 : 천원)

지정구분	건축연면적	보조금액			비고
		신·개축 [공사비용50%내]	수선(리모델링) [공사비용50%]	외관·내부 수선 [공사비용범위내]	
한옥 촉진지역내	70㎡ 미만	80,000	60,000	30,000	
	70㎡ 이상 ~ 90㎡ 미만	95,000	70,000		
	91㎡ 이상 ~110㎡ 미만	120,000	90,000		
	110㎡ 이상	150,000	110,000		
한옥촉진지역외 (지구단위계획구역내)		80,000	60,000	10,000	

13 단계별 사업시행계획

1. 기본방향

- 수원화성 미복원 시설들의 복원 및 지역주민의 삶의 질 향상, 새로운 관광수요를 창출하여 지역경제를 활성화하며, 기투자 된 사업들의 조속한 완료를 통한 투자대비 효과의 극대화 추구
- 기수립된「세계문화유산 수원화성 전통문화 관광자원화 프로그램 개발(2008.12)」의 "창조적 역사문화도시 조성사업 세부계획" 반영
- 3대사업을(역사시설복원부문, 문화관광부문, 공공공간 정비부문) 3단계로 구분하여 단계별 사업시행계획 수립

2. 단계별 사업 구분

가. 단계별 사업 구분

구 분	[역사시설복원 부문]	[문화관광 부문]	[공공공간 정비부문]
	역사유산복원과 보존사업	전통문화 자원화사업	지역민 삶의 질 제고
1단계 (2013 ~ 2020)	• 성내시설 - 화성행궁 2단계 복원 (우화관, 별주, 장춘각, 분봉상시) - 남지, 북지 • 문화재보호구역	• 한옥체험단지(1구역) • 한옥홍보관 • 수원천 특화가로 - 노인복지시설 - 광장 및 문화시설 - 예술문화센터 및 주차장 • 화서인문문화 특화가로 - 사회복지시설 - 문화관 클러스터 - 어린이박물관, 소공원 • 영화문화관광지구	• 공원·주차장 • 수원천 정비 • 공공청사
2단계 (2021 ~ 2025)	• 성내시설 - 수문청(4) - 이아 • 문화재보호구역	• 행궁광장 개선 • 한옥체험단지(2구역) • 수원천 특화가로 - 공공공지 및 도로 정비 - 남수문 주변 공원 조성 • 팔부자길 특화가로 • 한우물남수 특화가로	• 공원, 주차장 • 노인복지시설 • 녹지체계구축사업 • 팔달산 회주도로
3단계 (2026 ~ 2030)	• 성곽시설 - 성곽, 남암문, 남공심돈, 남동적대, 남서적대 - 남은구, 북은구 • 성내시설 - 중포사, 창고(5) - 중영, 감옥, 군무소, 수직청 - 무고행각,수성고,강무당행각 - 별효사청, 별군관청, 동지 • 성외시설 - 사직단, 지소, 영화역 • 문화재보호구역	• 수원천 특화가로 - 도로 정비 - 문화컴플렉스 • 한옥체험단지(3구역) • 신평지구 남측 복합문화시설 • 동문길 특화가로 • 장안창의문화 특화가로 • 화성열차 제작 및 운행	• 공원·주차장 • 성외공원형 주차장 • 정조로 보행자 중심 가로환경 개선 • 화성 외곽·우회 도로 확장 • 광교로 확장



나. 사업선정 기준

1) 지역주민의 삶의 질 향상

- 지역 내 거주민의 삶의 질 제고에 필요한 사업의 경우 주민 편익이 최대화 될 수 있도록 우선순위 조정

2) 사업과의 연계성

- 다른 조성 사업이 완료되어야 시행 가능한 사업들은 그에 따라 우선순위 조정

3) 사업요소 예산 고려

- 연도별 예산한도를 기준으로 하여 적절한 배분이 되도록 우선순위 조정

4) 거주 주민과의 협의가 필요한 사업

- 거주·상업 밀집지역, 학교시설 부지의 경우, 이주·이전대책 마련과 주민·교육청과의 충분한 협의를 이룰 기간이 필요하므로 이에 대한 예측을 통해 우선순위 조정

3. 단계별 사업 시행계획

가. 1단계(2013~2020)

구 분		사 업 명	(단위 : 억원) 사 업 비
역사시설 복원	성내시설	화성행궁	163
		우화관, 별주(분봉상시), 장춘각	220
		남지	60
	문화재구역 정비		603
	소 계		1,046
문화관광	한옥체험단지(1구역 : 전통식생활체험관, 예절관)		211
	남수동 한옥홍보문화관		181
	수원천 특화가로	노인복지시설	133
		광장 및 문화시설	65
		예술문화센터 및 주차장	115
	화서인문문화 특화가로	사회복지시설	50
		문화관 클러스터	5
		어린이 박물관 및 소공원	37
	영화문화관광광지구		139
	소 계		936
공공공간 정비	녹지체계 정비 및 확충	수원천 정비	309
	교통체계 정비 및 확충	주차장	35
	주민 편의기반 확충	공공청사	27
		주민커뮤니티 비즈니스 센터	10
		공원	38
	소 계		419
	합 계		2,401

나. 2단계(2021~2025)

(단위 : 억원)

구 분		사 업 명	사 업 비
역사시설 복원	성내시설	수문청 4개소	9
		이아	560
	소 계		569
문화관광	행궁광장 개선		131
	한옥체험단지(2구역)		396
	수원천 특화가로	공공공지	13
		남수문 주변 공원 조성	17
	역사문화거리조성		101
	소 계		658
공공공간 정비	녹지체계 정비 및 확충	녹지체계 구축사업	212
		팔달산 회주도로	34
	주민 편의기반 확충	공원, 공공공지	36
		노인복지시설(영화동 경로당)	13
		주차장	100
	소 계		395
합 계			1,622

다. 3단계(2026~2030)

(단위 : 억원)

구 분		사 업 명	사 업 비
역사시설 복원	성곽시설	남공심돈, 남동적대, 남서적대, 남암문, 남은구, 북은구, 중포사	1,944
	성내시설	남창, 북창, 동창	23
		중영, 형옥, 수직청(2개소)	286
		무고, 수성고, 강무당	318
		별효사청, 별군청, 동지	20
	성외시설	사직단, 지소, 영화역	247
	소 계		2,838
문화관광	신평지구 남측 복합문화시설		199
	한옥체험단지(3구역)		332
	수원천 특화가로	문화컴플렉스	1,284
	역사문화거리조성		201
	화성열차 제작 및 운행		57
	정조로 보행중심가로 환경 정비		172
	소 계		2,245
공공공간 정비	교통체계 정비 및 확충	광고로 및 화성 외곽·우회 도로 확장	1,211
		성외공원형 주차장	1,371
	주민 편의기반 확충	공원, 공공공지	218
		주차장	37
	소 계		2,837
합 계			7,920



라. 단계별 사업시행계획 총괄

(단위 : 억원)

구 분		합 계	1단계	2단계	3단계
역사시설 복원	성곽시설	1,944	0	0	1,944
	성내시설	1,659	443	569	647
	성외시설	247	0	0	247
	문화재구역 정비	603	603	0	0
	소 계	4,453	1046	569	2,838
문화관광	소 계	3,839	936	658	2,245
공공공간 정비	소 계	3,651	419	395	2,837
합 계		11,943	2,401	1,622	7,920