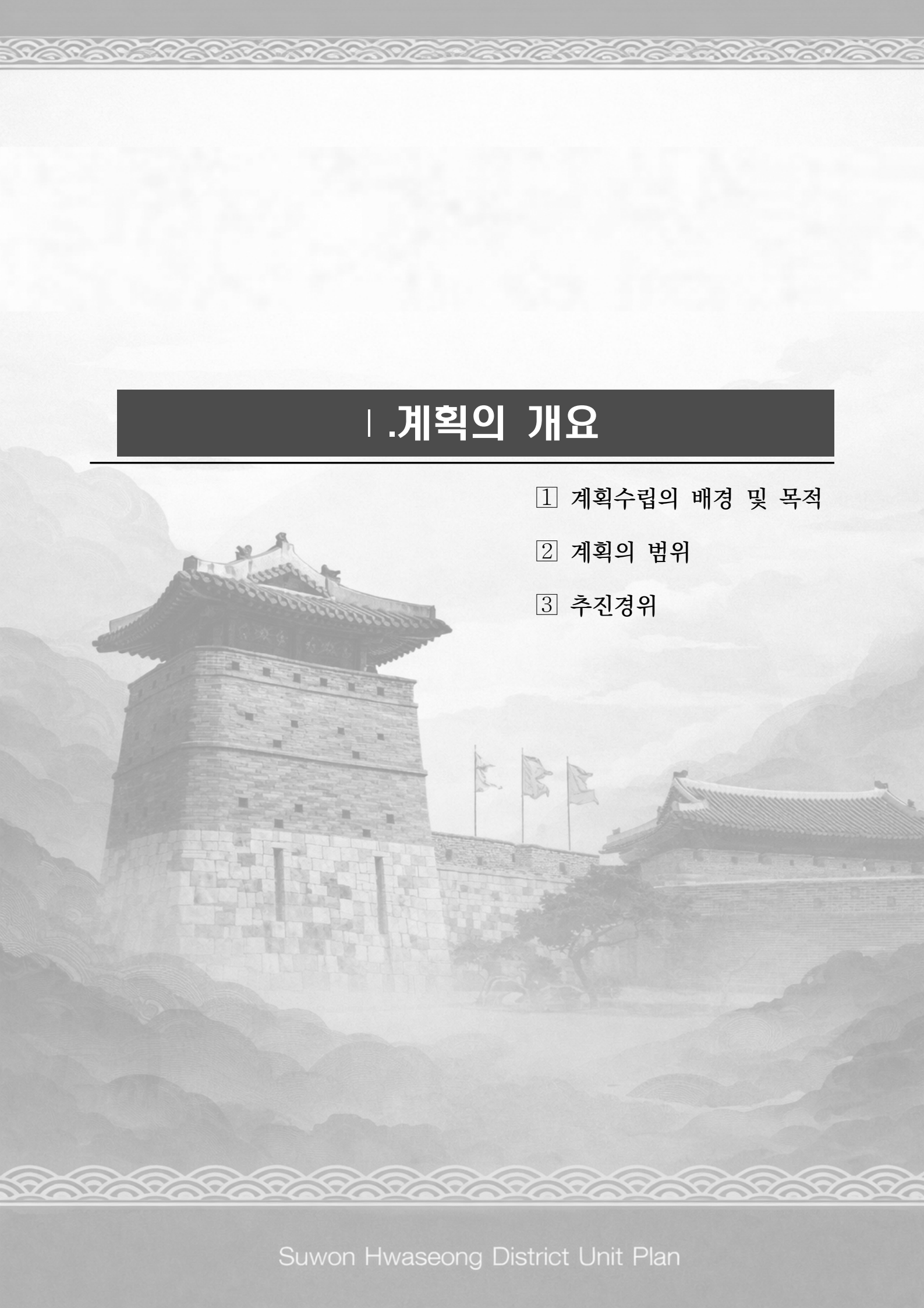




I. 계획의 개요

- ① 계획수립의 배경 및 목적
- ② 계획의 범위
- ③ 추진경위

I. 계획의 개요

1 계획수립의 배경 및 목적

1. 계획수립의 배경

가. 화성의 축성

- 화성은 정조의 부친인 사도세자 묘의 이장을 계기로 신읍치를 옮김으로써 성곽이 축성되었고, 행정기능 이외 상업·농업을 장려하여 자족도시의 기능을 갖추

나. 정조의 죽음과 쇠퇴

- 정조의 갑작스런 죽음으로 행정기능이 상실되고, 일제시대 시가지 정비라는 미명 아래 성곽시설 및 행정관청의 훼손, 6.25전쟁 피해 등으로 옛 모습을 점차 잃어버림

다. 도시확산에 따른 도심공동화

- 60~80년대를 거치면서 산업화에 따른 인구집중으로 토지이용의 불합리화를 초래하였고, 동수원 등의 신시가지 개발로 도심의 기능을 점차 잃어 공동화가 가속됨

라. 화성 정비 및 전통복원의 노력

- 1970년대 이후 성곽시설 및 행궁 등의 복원으로 1997년 12월 6일에는 유네스코 세계문화유산으로 등록되면서 "근대초기의 군사건축으로서 동서양의 과학을 통합해 발전시킨 건축물"로 평가됨
- 이를 통해 화성정비기본계획을 수립 하였으나 공공시설의 정비만으로는 세계 최고(最高) 계획신도시의 전통을 유지하는 것이 부족하여 장기적인 도시 관리의 구체적인 지침을 마련하고자 지구단위계획을 수립함
- 2014년 변경 수립된 지구단위계획의 한계를 보완하고 주변 여건변화 및 수원화성의 체계적인 관리와 실질적인 실행수단을 제시하여 역사·문화관광도시 조성을 위해 지구단위계획을 변경함



2. 계획의 목적

가. 화성과 조화되는 도시정비 및 경관계획 수립

- 원도심의 도시정비방향을 구상하고 화성과 조화되는 도시경관계획 수립

나. 공공부문 및 민간부문의 계획적 관리지침 마련

- 공공사업에 대한 사업시행지침을 제공하고 민간에는 개별적인 건축에 대한 높이, 밀도, 용도, 외관 등에 대한 계획적 지침 마련

다. 화성의 옛모습 재현과 역사·문화도시 조성을 위한 계획적 지침 마련

- 화성의 옛길 복원계획, 한옥보존계획을 수립하여 역사·문화자원을 활용한 도시 정체성 확립을 위한 계획적 지침 마련

라. 기정 지구단위계획의 문제점 검토 및 개선방안 제시

- 기존 지구단위계획의 운용상 나타난 문제점을 개선하여 행정의 신뢰성 및 효율성 제고

3. 주요 변경 사항

가. 관련법률에 의한 상충·중복 제한내용으로 인한 일부 용도지구 변경

- 다른 법령에 의해 중복 규제되어, 불합리한 규제를 변경(폐지)으로 토지 이용의 합리성 확보

나. 기반시설계획

- 상위계획과 부합하는 토지이용계획 실현을 통한 시설계획 연계성 및 효율화 반영
- 도시계획시설 장기미집행에 따른 실효 반영
- 측량결과 및 지적재조사사업에 따른 선형 조정 및 면적 변경

다. 건축물 등에 관한 계획

- 도시계획시설 변경에 따른 현황 반영 현실화를 통한 벽면한계선, 건축한계선 연계 및 연장
- 일부 누락된 일부 필지 대상으로 테마에 부합하는 건축물 용도계획(권장용도) 부여

2 계획의 범위

1. 공간적 범위

- 위 치 : 수원시 장안구 영화동, 연무동, 팔달구 행궁동, 매교동, 매산동, 지동 일원
- 면 적 : 2,240천㎡ (성내면적 1,192천㎡, 성외 1,048천㎡)

2. 시간적 범위

- 기준년도 : 2025년
- 목표년도 : 2035년

〈 위 치 도 〉





3. 내용적 범위

■ 지구단위계획 결정(변경)

- 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획
- 가구 및 획지 규모에 관한 계획
- 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
- 건축물의 배치와 건축선 계획
- 건축물의 형태와 색채에 관한 계획

■ 지구단위계획 운영에 관한 사항

- 민간부문 지구단위계획 시행지침
- 공공부문 지구단위계획 시행지침

3 추진경위

기 간	내 용
2003. 06. 21	수원화성 지구단위계획구역 결정 (경고2003-146호)
2006. 05. 22	수원화성 제1종지구단위계획구역 결정(변경) 고시 (수고2006-85호)
2006. 10. 10	수원도시관리계획(제1종지구단위계획:화성지구)결정 (수고2006-190호)
2009. 10. 15	수원(화성 제1종 지구단위계획)도시관리계획 고시 (수고2009-335호)
2009. 11. 12	수원(화성 제1종 지구단위계획)도시관리계획 지형도면고시 (수고2009-352호)
2013. 01. 17	수원 도시관리계획(화성 지구단위계획) 결정(변경) 고시 (수고2013-27호)
2014. 01. 09	수원 도시관리계획(화성 지구단위계획) 결정(변경) 지형도면고시 (수고2014-8호)
2015. 08. 05	수원 도시관리계획(화성 지구단위계획) 결정(변경) 지형도면고시 (수고2015-203호)
2016. 08. 05	수원도시관리계획(수원화성 지구단위계획)결정(변경) 고시 및 지형도면 고시 (수고2016-322호)
2017. 09. 14	수원 도시관리계획(수원화성 지구단위계획)결정(변경) 고시 및 지형도면 고시 (수고2017-257호)
2018. 12. 04	수원 도시관리계획(수원화성 지구단위계획)결정(변경) 고시 및 지형도면 고시 (수고2018-353호)
2019. 12. 18	수원 도시관리계획(수원화성 지구단위계획)결정(변경) 고시 및 지형도면 고시 (수고2019-411호)
2020. 12. 04	수원 도시관리계획(수원화성 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시 (수원시 고시 제2020-438호)
2021. 12. 02	수원 도시관리계획(수원화성 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시 (수원시 고시 제2021-440호)
2022. 05. 06	수원 도시관리계획(수원화성 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시 (수원시 고시 제2022-197호)
2023. 12. 12	수원 도시관리계획(수원화성 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시 (수원시 고시 제2023-584호)
2024. 10. 08	수원 도시관리계획(수원화성 지구단위계획)결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시 (수원시 고시 제2024-402호)
2025. 08. 20	수원 도시관리계획(수원화성 지구단위계획)결정(변경) 및 지형도면 고시 (수원시 고시 2025-346호)