

전면공지의 효율적인 관리 및 운용방안 연구

A Study on the Efficient Management and Operation Method of Frontage Open Spaces

최석환 · 이정현 · 김진원

연구진

연구책임자 최석환 (수원시정연구원 연구위원)
참여연구원 이정현 (수원시정연구원 위촉연구원)
김진원 (前 수원시정연구원 위촉연구원)

연구 자문위원

김지엽 (성균관대학교 교수)
이석열 (㈜동명엔지니어링 차장)
정성훈 (㈜경호엔지니어링 이사)
진 린 (㈜디에이건축 전문)
홍성조 (충북대학교 도시공학과 교수)

© 2021 수원시정연구원

발행인 김선희
발행처 수원시정연구원
경기도 수원시 권선구 수인로 126
(우편번호) 16429
전화 031-220-8001 팩스 031-220-8000
<http://www.suwon.re.kr>
인쇄 2021년 12월 30일
발행 2021년 12월 30일
ISBN 979-11-6819-036-8 (93300)

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.
최석환 외. 2021. 「전면공지의 효율적인 관리 및 운용방안 연구」. 수원시정연구원.

비매품

주요 내용 및 정책제안

■ 주요 내용

- 전면공지 관리체계 개선을 통해 관련 법적 분쟁을 최소화하고, 도심 속 공공공간의 회복과 함께 시민의 쾌적한 이동성을 보장하는 방안이 모색
- 수원시를 대상으로 시청, 정자, 천천2, 영통, 호매실, 광고 등 6개 상업지구의 전면공지 이용실태 및 문제점을 검토함으로써 이에 대한 효율적인 관리 및 운용방안을 제안

■ 정책제안

① 전면공지의 합리적 지정

- 건축선 후퇴로 조성되는 전면공지의 법적 의미와 한계를 인식하며, 전면공지가 반드시 필요한 경우에는 인센티브를 마련하여 재산권에 대한 법적 문제점을 최소화
- 특히 광고지구, 호매실지구 등의 신규 상업지구에 대한 전면공지의 일괄 지정을 지양
- 전면공지가 조성되는 지역에 어울리는 가로의 특성을 살린 장소성이 부여되도록 가로의 성격, 식재와 조경, 가로시설물, 바닥포장 등의 구체적 지침을 설정

② 전면공지의 효율적인 관리 및 운영

- 옥외영업 허용 원칙 및 시설의 세부 항목과 기준을 제시하는 가이드라인 수립지침에 따라 지역여건과 대상지 특성에 맞는 옥외영업 대상지 공간이용 가이드라인을 수립
- 체계적인 가이드라인을 수립하고자 모니터링 지속을 통한 검증이 요구되며, 전면공지 내 불법 구조물에 대한 단속의 어려움을 고려하여 관련 지침의 주민협정화가 모색
- 가이드라인의 지구단위계획 및 환경개선사업과의 연계 시행 시 차도축소 및 선형조정 등을 통한 보행공간 및 옥외상권의 활성화가 기대
- 전면공지 제공을 통해 인센티브를 부여받은 경우는 옥외영업을 불허하거나, 필요에 따라 외국과 같이 세수확보를 위한 수단으로 활용

국문요약

■ 서론

○ 연구의 배경

- 전면공지는 도시의 가로공간을 형성하는 중요한 요소임에도 활용 가이드라인이 없어 공공성과 재산권의 충돌문제, 사적용도로의 활용 문제 등이 지속적으로 제기
- 전면공지 관리체계 개선을 통해 도심 속 공공공간의 회복과 함께 시민의 쾌적한 이동성을 보장하는 방안이 모색

○ 연구의 목적

- 전면공지의 이용 및 관리 실태에 대한 국내 주요 사례를 분석
- 수원시청, 정자, 천천2, 영통, 호매실, 광고 등의 6개 상업지구를 대상으로 전면공지의 이용 실태 및 문제점을 검토함으로써 이에 대한 효율적인 관리 및 운용방안을 제안

■ 전면공지 개념 및 법제도 현황

○ 전면공지 개념

- 전면공지는 대지 내 공지에 속하는 점에서 공개공지와 개념상으로 유사하나 이에 대한 주요 정의는 다음과 같음
 - 건축선이나 벽면선 등의 지정에 의해 가로변에 생겨난 선형 공지로서 전면도로의 경계선과 건축물 외벽 사이의 대지 내 공지 중 공개공지로 조성되지 않은 대지 내 공지(도시설계학회, 2005, 서울특별시, 2010)
 - 건축한계선 등의 지정 및 기타 지구단위계획 도면에 표시되어 확보된 대지안의 공지로서 전면도로 경계선과 건축물 외벽사이의 대지 내 공지 중 공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지(서울특별시, 2019)

○ 전면공지 관련 법제도

- 전면공지와 관련되는 법제도는 주로 건축법에 의거함
- 건축선 후퇴, 미관지구 활용, 대지안의 공지 규정, 지구단위계획 목적 등이 전면공지 제도 시행의 세부적인 법 근거가 됨

■ 국내 주요 사례

○ 성남시

- 분당구 정자동 카페거리는 4차선 도로변 약 500미터에 카페 및 레스토랑이 대거 입지 함으로써 건축한계선 밖의 전면공지를 침범하는 점포 구조물에 대하여 문제가 제기
- 이에 2006년, 분당구청이 단속 및 고발조치를 했으나 무혐의 처분이 내려져 실질적인 단속의 어려움에 직면
- 현재 분당구청은 차양이나, 기둥 또는 벽체까지 갖춘 테라스는 불법건축물로 간주하여 이행강제금을 부과하는 방식으로 단속하고 있으나, 상권활성화와 사유재산 보장의 목적으로 목재 테크와 난간만을 설치하는 경우에는 제재하지 않음(오성훈 외, 2012)

○ 고양시

- 고양시는 장기화된 코로나19로 경기 침체가 지속되자 2020년 5월부터 경기불황 해소를 목적으로 전면공지에서의 음식점과 카페 테이블 옥외영업을 한시적으로 허용
- 단, 이들 시설물과 관련한 소음 및 냄새 등의 민원이 발생하면 즉각 중단을 권고하고, 불법건축물로 간주하여 이행강제금을 부과
- 하지만 성남시와 마찬가지로 테크와 난간 설치와 관련한 강제사항이 없고, 국토계획법에 의거하여 고발 조치를 하더라도 즉각 처벌근거는 불충분하기 때문에 단속 및 관리의 어려움에 직면

○ 세종시

- 세종시는 코로나19의 장기화로 침체된 상가의 활성화를 목적으로, 전면공지에 대한 과도한 규제를 일부 완화
- 이에 전면공지 제도의 개선효과를 살펴보고자 상가연합회에 대한 공모를 시행
- 단, 현재 공모에 선정된 상가연합회 2곳과 관련 시범구역에 대해서는 보행에 지장을 주

지 않는 한계에서 지역 상가 활성화가 가능한 방안과 현실성에 대해서 지속적인 검토 및 지원이 필요

■ 수원시 전면공지 이용 실태 및 문제점

○ 수원시청지구

- 수원의 가장 대표적인 중심상업지역으로서 수원시청, 수원 올림픽공원, 효원공원, 경기아트센터를 포함
- 수원시청역이 위치하여 교통인프라가 양호하며, 수원시청, 홈플러스 등이 입지하여 유동인구가 많고, 카페, 음식점, 유흥주점 등이 밀집함으로써 야간시간대 위주로 활동성이 높음
- 전면공지는 폭 2~3미터로서 지침상 담장이나 이와 유사한 일체의 통행방해물 설치를 불허하지만 실제로는 총 136개 사례 필지(건물) 중 보행의 방해 요소로서 건물 출입구(90곳), 주차시설(59곳), 데크(36곳) 등이 확인됨

○ 정자지구

- 주로 준주거용지(근린생활시설)가 조성되어 있으며, 주변 아파트 지역 근린 상가의 중심지 역할을 담당
- 전면공지는 폭 1~2미터로서 지침상 담장이나 기타 부대 건축물의 설치를 불허하지만 실제로는 총 20개 사례 필지(건물) 중 보행의 방해 요소로서 건물 출입구(13곳), 데크(13곳), 광고물(12곳) 등이 확인됨

○ 천천2지구

- 준주거지역으로 지정되어 있으며, 대부분의 용도는 상가로 쓰임
- 전면공지는 1개 블록을 제외한 전역이 폭 2미터로서 지침상 담장이나 기타 부대 건축물의 설치를 불허하지만 실제로는 총 18개 사례 필지(건물) 중 보행의 방해 요소로서 건물 출입구(18곳), 데크(14곳), 광고물(12곳) 등이 확인됨

○ 영통지구

- 영통역 주변의 여러 상가로 구성된 중심상업지역으로서, 수원시의 주요 상권에 해당

- 전면공지는 폭 2~3미터로서 지침상 담장이나 이와 유사한 일체의 통행방해물 설치를 불허하지만 실제로는 총 50개 사례 필지(건물) 중 보행의 방해 요소로서 건물 출입구(34곳), 데크(23곳), 광고물(20곳) 등이 확인됨

○ 호매실지구

- 수원 호매실 공공주택지구조성사업의 지속으로 인하여 상권이 크게 발달하였으며, 현재까지 조성 중인 상권도 많음
- 전면공지는 폭 2~3미터로서 지침상 보행지장물 설치를 불허하지만 실제로는 총 77개 사례 필지(건물) 중 보행의 방해 요소로서 건물 출입구(47곳), 데크(31곳), 광고물(25곳) 등이 확인됨

○ 광고지구

- 주로 상가, 오피스텔로 구성되는 일반상업지역으로 지정되어 있으며, 광고신도시 조성 사업과 관련하여 광고호수공원을 중심으로 신규 상권 중심지로서 부각
- 전면공지는 폭 3미터로서 지침상 보행지장물 설치를 불허하지만 실제로는 총 21개 사례 필지(건물) 중 보행의 방해 요소로서 광고물(16곳), 데크(12곳) 등이 확인됨
- 단, 다른 지구의 전면공지 사례에 비하여 보행이 다소 원활한 것으로 보임

■ 수원시에 적합한 전면공지의 조성 및 관리방안(결론)

○ 전면공지의 합리적 지정

- 건축선 후퇴로 조성되는 전면공지의 법적 의미와 한계를 인식하며, 전면공지가 반드시 필요한 경우에는 인센티브를 마련하여 재산권에 대한 법적 문제점을 사전에 방지
- 특히 광고지구, 호매실지구 등의 신규 상업지구에 대해서 전면공지의 일괄 지정을 지양
- 장소성을 감안한 세부지침의 마련
 - 수원시 지구단위계획구역의 주요 지침으로 사용되는 “주차장이나 담장, 기타 보행 및 휴식에 지장을 주는 시설물을 설치할 수 없다”는 규정은 전면공지의 특성을 전혀 고려하지 않은 획일적 지침임
 - 전면공지가 조성되는 지역에 어울리는 가로의 특성을 살린 장소성이 부여되도록 가로의 성격, 식재와 조경, 가로시설물, 바닥포장 등의 구체적 지침의 제시가 필요

○ 전면공지의 효율적인 관리 및 운영

- 체계적 기준에 의한 허용대상지 선정과 가이드라인 마련
 - 가로 본래 기능인 보행편의를 확보하며 지역환경 보호를 위해 쾌적한 환경과 경관 형성이 가능한 지역에 옥외영업 허용하는 것을 기본방향으로 설정
 - 옥외영업 허용 원칙 및 시설의 세부 항목과 기준을 제시하는 가이드라인 수립지침에 따라 지역여건과 대상지 특성에 맞는 옥외영업 대상지 공간이용 가이드라인을 수립
 - 전면공지 제공을 통해 인센티브를 부여받은 경우는 옥외영업을 불허하거나, 필요에 따라 외국과 같이 세수확보를 위한 수단으로 활용하는 방안이 검토
- 모니터링을 통한 점진적 확대 및 관련제도 정비
 - 허용대상지 선정기준이 부합한 지역에서 우선 시행하되, 충분한 모니터링을 통한 검증 후 관련제도를 정비해야 하며, 가이드라인 수정·보완을 통한 단계적 확대가 이상적
 - 옥외영업이 허용되지 않는 지역과의 형평성을 고려해야 하며, 옥외영업 공간의 신고를 단계적으로 의무화하고 행정지도의 근거를 강화해야 하며, 지역환경의 유지관리 비용 분담, 옥외공간에 대한 이용료 부과 등이 가능하도록 관련제도의 정비가 필요
- 주민협정에 의한 자율적 관리
 - 행정조치가 어려운 위반사항의 실질적인 해결을 목적으로 옥외영업 관리운동을 주민 자율에 맡겨 경관협정 및 지역공동체사업 방식으로 추진
 - 단, 옥외영업 사업공모 방식으로 추진해야 함. 즉 일정 지역을 대상으로 상인협의체를 구성하고 주민 스스로 옥외영업 시설기준 준수를 약속하는 협정을 단계적으로 확대
 - 경관협정사업을 통한 경관개선사업과의 연계 또는 상가공동체 활성화 사업과 연계되는 마을공동체 사업 방식 등이 모색되며, 관련 전문가 및 재정 지원 프로그램을 확보
- 지구단위계획 및 환경개선사업과의 연계 시행
 - 지구단위계획에서는 가로변 용도관리 차원에서 건축물 저층부에 금융, 사무공간 등 폐쇄적 용도의 입지를 통제하고, 소매, 휴게 음식 등 다양한 활동이 보장되는 가로친화적인 용도를 전면 배치하도록 원칙을 설정
 - 특히 지구단위계획 및 가로환경개선사업과의 연계 효과로서, 차도축소 및 선형조정 등을 통한 보행공간의 및 옥외영업 구역의 확장이 기대되며, 이에 옥외영업 가능구역 선정 및 가로특성에 적합한 세부 이용기준 설정 후의 체계적인 운영 및 관리가 관건

주제어: 전면공지, 보행로 확보, 옥외상권 활성화, 지구단위계획

차례

주요 내용 및 정책제안	i
국문요약	iii
제1장 연구개요	1
제1절 연구배경 및 목적	3
제2절 연구범위 및 방법	3
제2장 전면공지 개념 및 법제도 현황	5
제1절 전면공지 개념	7
제2절 관련 법제도	8
제3절 주요 선행연구	10
제4절 사례 분석	14
제3장 수원시 전면공지 실태조사	17
제1절 조사개요	19
제2절 대상지별 실태조사 분석결과	22
제3절 시사점	47
제4장 수원시 지역특성을 고려한 전면공지 조성 및 관리방안	49
제1절 전면공지 관련 주요이슈	51
제2절 전면공지 조성·관리 기본방향	55
참고문헌	61
부록	63

표 차례

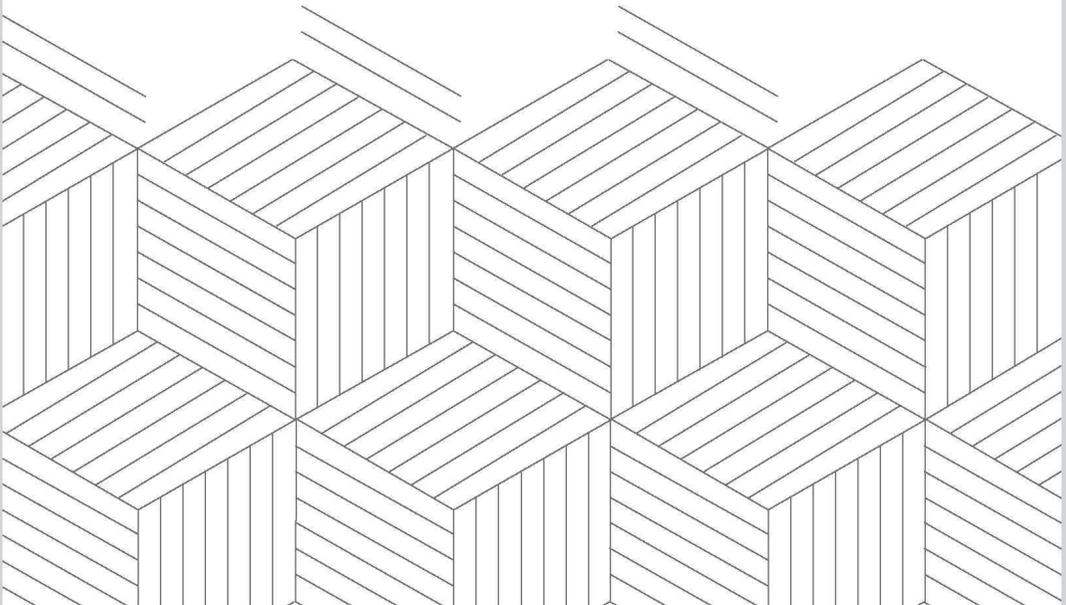
〈표 2-1〉 전면공지와 공개공지	8
〈표 2-2〉 건축선 후퇴에 의한 전면공지 관련 법제도	8
〈표 2-3〉 주요 선행연구 분석	12
〈표 3-1〉 수원시 지구단위계획구역 지정 현황	19
〈표 3-2〉 수원시 지구단위계획구역결정 유형별 현황	19
〈표 3-3〉 전면공지 실태 조사표 : 수원시청지구 블록 ①~⑤	25
〈표 3-4〉 전면공지 실태 조사표 : 수원시청지구 블록 ⑥~⑬	26
〈표 3-5〉 전면공지 실태 조사표 : 정자지구	29
〈표 3-6〉 전면공지 실태 조사표 : 천천2지구	32
〈표 3-7〉 전면공지 실태 조사표 : 영통지구 블록 ①~⑤	35
〈표 3-8〉 전면공지 실태 조사표 : 영통지구 블록 ⑥~⑨	36
〈표 3-9〉 전면공지 실태 조사표 : 호매실지구 블록 ①~⑫	39
〈표 3-10〉 전면공지 실태 조사표 : 호매실지구 블록 ⑬~⑱	40
〈표 3-11〉 전면공지 실태 조사표 : 광교지구	45
〈표 3-12〉 건물별 점용시설물 설치 비율	47

그림 차례

〈그림 3-1〉 수원시 지구단위계획구역 현황도	20
〈그림 3-2〉 수원시청지구 조사대상지 현황	22
〈그림 3-3〉 수원시청지구 블록 ①~⑤의 점용시설물 현황	25
〈그림 3-4〉 간선도로변 위치한 상점 앞 테크 조성 현황	25
〈그림 3-5〉 수원시청지구 블록 ⑥~⑬의 점용시설물 현황	27
〈그림 3-6〉 신규건물 앞 전면공지 내 조성된 주차장 및 주차출입구	27
〈그림 3-7〉 정자지구 조사대상지 현황	28
〈그림 3-8〉 정자지구의 점용시설물 현황	29
〈그림 3-9〉 테크 설치로 인한 전면공지 점용	30
〈그림 3-10〉 천천2지구 조사대상지 현황	31
〈그림 3-11〉 천천2지구의 점용시설물 현황	32
〈그림 3-12〉 영통지구 조사대상지 현황	33
〈그림 3-13〉 영통지구 블록 ①~⑤의 점용시설물 현황	35
〈그림 3-14〉 영통지구 블록 ⑥~⑨의 점용시설물 현황	36
〈그림 3-15〉 호매실지구 조사대상지 현황(1)	37
〈그림 3-16〉 호매실지구 조사대상지 현황(2)	38
〈그림 3-17〉 호매실지구 블록 ①~⑫의 점용시설물 현황	40
〈그림 3-18〉 호매실지구 블록 ⑬~⑱의 점용시설물 현황	41
〈그림 3-19〉 광교지구 조사대상지 현황(1)	42
〈그림 3-20〉 광교지구 조사대상지 현황(2~3)	43
〈그림 3-21〉 광교지구의 점용시설물 현황	45
〈그림 3-22〉 광교지구 내 점용시설물 현황	46
〈그림 3-23〉 건물별 점용시설물 설치 비율	48
〈그림 4-1〉 보행편의 및 안전기준 예시도	56

제1장 연구개요

제1절 연구배경 및 목적
제2절 연구범위 및 방법



제1장 연구개요

제1절 연구배경 및 목적

- 전면공지는 도시의 가로공간을 형성하는 중요한 요소이지만 재산권 충돌, 사적용도로의 활용 등의 문제 발생
 - 전면공지는 도시의 가로공간을 형성하는 중요한 요소임에도 활용 가이드라인이 없어 공공성과 재산권의 충돌문제, 사적용도로의 활용 문제 등이 지속적으로 제기
 - 전면공지 관리체계 개선을 통해 도심 속 공공공간을 회복하고 시민에게 쾌적한 이동 공간으로 제공하는 방안 마련이 필요

- 전면공지에 대한 효율적 관리 및 운용방안 필요
 - 가로경관과 보행환경을 위해 공적공간으로 유지되어야 하는 전면공지가 사유화나 전용으로 사용됨에 따라 보행 방해 및 주변 미관 저해, 전면공지 간 연결부 단절 등 문제 발생
 - 전면공지가 가지고 있는 중요한 공공성에 비해 사적인 용도로 사용됨에 따라 가로환경을 해치고 있는 실정으로 전면공지 이용실태 조사를 통한 문제점 분석, 개선방안 도출이 필요

제2절 연구범위 및 방법

1. 연구범위

- 공간적 범위
 - 수원시 지구단위계획에 의한 전면공지
 - 실태조사는 시청지구, 정자지구, 천천2지구, 영통지구, 호매실지구, 광고지구를 대상으로 상업지역을 중심으로 진행

2. 연구방법

- 문헌연구
 - 전면공지 관련 논문 및 보고서 분석
 - 관련 기사 및 법제도 검토

- 현장조사
 - 수원시 지구단위계획 전면공지 실태조사
 - 주요 지구단위계획구역 전면공지 지정 현황 및 점용시설물, 점용형태 등 분석

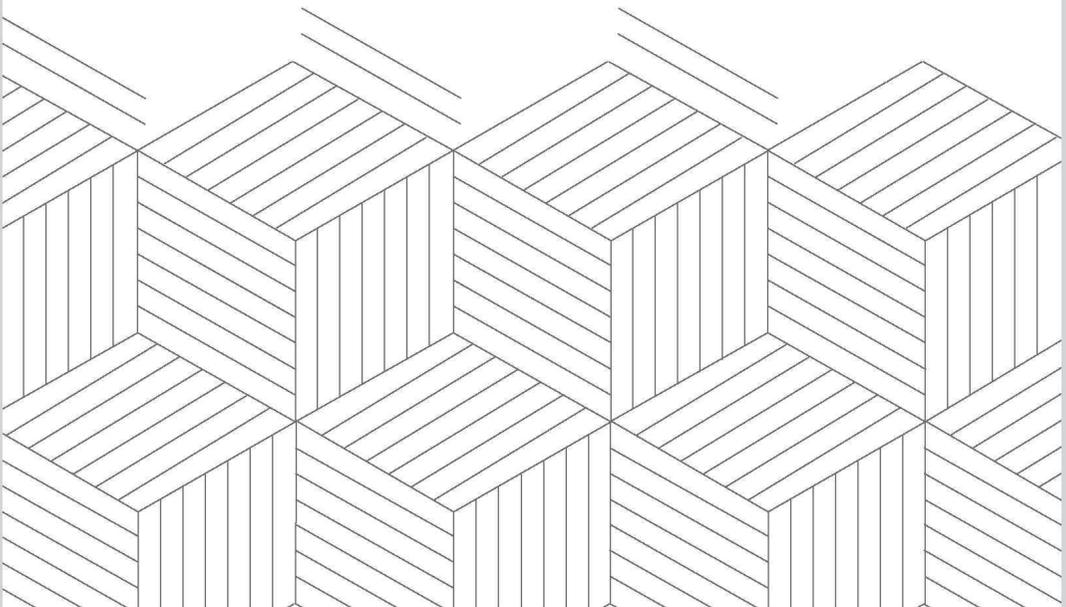
- 전문가 자문
 - 전면공지 관련 연구경험이 있는 교수 및 연구원 자문
 - 전면공지 관련 실무경험이 있는 전문가 자문

- 인터뷰 조사
 - 지자체 전면공지 관련 담당 공무원 인터뷰 조사
 - 전면공지 관련 지자체 정책 사례 분석

제2장

전면공지 개념 및 법제도 현황

- 제1절 전면공지 개념
- 제2절 관련 법제도
- 제3절 주요 선행연구
- 제4절 사례 분석



제2장 전면공지 개념 및 법제도 현황

제1절 전면공지 개념

1. 전면공지 정의

- 전면공지는 건축선이나 벽면선 등의 지정에 의해 가로변에 생겨난 선형 공지로서 전면도로의 경계선과 건축물 외벽 사이의 대지내 공지 중 공개공지로 조성되지 않은 대지내 공지를 말함(도시설계학회, 2005, 서울특별시, 2010)
- 건축한계선 등의 지정 및 기타 지구단위계획 도면에 표시되어 확보된 대지안의 공지로서 전면도로 경계선과 건축물 외벽사이의 대지 내 공지 중 공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지(서울특별시, 2019)

2. 전면공지와 공개공지

- 전면공지와 공개공지의 경우 대지내 공지에 속하며 둘 다 사유지 내에서 공공에게 개방되어 공적 역할을 하는 공간이라는 유사한 특성을 갖기 때문에 명확한 구분이 어려움
- 전면공지는 사유지 내에 위치하면서 공공에 개방된다는 점에서 유사하지만, 조성의 주요 목적과 방식에 있어 차이점이 있음
- 전면공지를 미관지구나 지구단위계획 등에 의해 의무적으로 도로경계선으로부터 건축선을 후퇴함으로써 건축물 전면부에 선적으로 조성되는 공지로 정의(김지엽·배응규·한지형, 2010)

〈표 2-1〉 전면공지와 공개공지

구분	전면공지	공개공지
주요목적	보도확폭으로 보행환경 및 가로미관 개선	도심내 휴식공간 제공 (보행환경 개선 및 도시미관 향상)
건축물 용도 및 규모	지구단위계획 : 없음 국토의계획및이용에관한법률 : 조례에 따라 다름	문화, 집회, 판매 등 조례에서 정하는 건축물 중 연면적 또는 당해용도 바닥면적 5,000㎡ 이상(조례에 따라 다름)
관련법/제도	미관지구(현재는 폐지), 건축법, 지구단위계획	건축법, 지구단위계획
위치와 형태	건축물 전면부/선적	사례에 따라 다양
최소면적	없음	대지면적 10% 이내에서 조례에서 규정 (서울시의 경우 연면적합계에 따라 대지면적의 5~10%)
인센티브	기본적으로 없음 단, 지구단위계획내 규제형 인센티브로 제공 가능	의무면적 이상 조성면적에 대해서는 용적률 또는 높이제한 완화 인센티브

자료: 김지엽·배웅규·한지형(2010), 건축선후퇴에 의한 전면공지의 법적 한계와 개선방향.

제2절 관련 법제도

1. 건축선 후퇴에 의한 전면공지 관련 법제도

- 건축선후퇴에 의한 전면공지는 크게 미관지구에서 정한 건축선 후퇴에 의한 공지, 건축법 상 대지안의 공지규정에 의한 것과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 지구단위계획에 지정하는 건축선 후퇴에 의한 것으로 구분이 가능

〈표 2-2〉 건축선 후퇴에 의한 전면공지 관련 법제도

구분	근거법	주요목적	확보폭	인센티브
미관지구 (현재 삭제)	건축법	간선가로변 미관유지와 보도확장	3m	없음
대지안의 공지	건축법	유효공지 확보	1-6m	없음
지구단위계획에 의한 건축선 지정	국토의계획및이용에 관한 법률	가로경관의 연속성 확보나 가로성격에 맞는 유효공지의 확보	1-3m	해당 인센티브의 50% 범위에서 규제형 인센티브 가능

자료: 김지엽·배웅규·한지형(2010), 건축선후퇴에 의한 전면공지의 법적 한계와 개선방향.

2. 미관지구에 의한 건축선후퇴

- 건축선 지정으로 가로환경을 조성하는 시도는 미관지구에서 시작
- 미관 지구는 도시의 미관을 위해 미관을 저해하는 건축물 설치를 규제하기 위해 도입되었으며, 미관지구 규제에서 가장 중요한 요소로 건축선 지정이 활용되었음
- 1975년에 건축법의 대지 안의 공지에 관한 사항에서 미관지구 내 3미터 건축선후퇴 규정이 2003년 건축법 개정 전까지 적용됨(3미터 확보는 3인이 부딪치지 않고 지나갈 수 있는 거리로 계산한 것으로 추측됨)
- 미관지구 내 건축선 지정은 보도확장이 목적으로 건축선 후퇴로 인해 보행과 보행접근에 방해가 되는 장애물 설치를 금지하는 것임(현재는 건축법 제58조의 대지안의 공지에서 통합하여 규정)

3. 건축법의 대지안의 공지 규정에 의한 건축선후퇴

- 건축법 제58조에서는 국토법에 따른 용도지역·지구, 건축물의 용도와 규모 등에 따라 건축선을 6미터 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 이격하도록 규정
- 이에 따라 건축법 시행령 제80조의2에서는 용도와 규모별로 1~6미터까지 조례에서 건축선을 정할 수 있도록 하였음

4. 지구단위계획에 의한 건축선후퇴

- 도시설계에서부터 시작되어 현재의 지구단위계획에서 건축선 후퇴에 의한 공지의 조성 이 있으며, 현재 수원시의 전면공지는 지구단위계획에 의한 건축선후퇴에 의해 조성됨
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항제5호에서는 지구단위계획의 내용을 규정함에 있어 건축물의 배치와 건축선에 관한 계획을 명시하였으며, 이는 지구단위계획에서 건축선을 지정할 수 있는 권한을 위임한 것임
- 이러한 건축선 지정은 미관지구나 대지 안의 공지 규정에 의한 건축선후퇴와는 달리 가로경관의 연속성 확보나 가로 성격에 맞는 유효공지의 확보가 주요 목적으로 파악
- 다른 건축선후퇴에 의한 전면공지와 가장 큰 차이는 규제형 인센티브가 적용될 수 있다는 것임. 이는 수립지침의 주요 기본원칙 중 하나인 “재산권 행사를 제한하는 과도한 계획수립을 지양”하기 위한 것으로 볼 수 있으며, 전면공지의 확보가 사적재산권 침해로 이어질 수 있다는 인식이 반영된 것이라 할 수 있음

제3절 주요 선행연구

- 전면공지를 주제로 한 연구는 매우 한정적이나, 2000년대에는 전면공지의 문제점 분석이 주를 이루어 이를 개선하기 위한 디자인 가이드라인이나 법제도 개선방향 위주로 연구가 진행되었음
- 2010년을 전후로 보행활성화와 도시재생, 상업가로에서의 옥외공간 활용 등의 필요성이 연구에서 나타나고 있으며, 공익과 사익의 충돌과 사유지로 인한 법적인계, 이를 해결하기 위한 인센티브 제공, 공공과 민간 협력을 통한 거리 활성화 방안 등이 논의되기 시작하였음
- 김인자(2005)는 전면공지 이용에 영향을 주는 물리적 요인을 설정하여 분석하였음
 - 그 결과 ①1층 용도에 따라 전면공지의 이용형태가 달라짐 : 의류점과 악세사리 용품점이 주를 이룬 이대앞 구간의 경우 전면공지가 상품진열의 장소로 활용되고 있었으며, 음식점이 대부분인 신촌에서는 주차장으로 주로 이용
 - ②1층 용도와 1층 전면부의 개방 형태에 따라 전면공지 이용이 달라짐 : 악세사리용품점은 상품진열장으로 주로 활용되며 공구점과 의류점은 가로개방형으로 나타남
 - ③대지규모 및 제도의 규제에 따라 개발여부가 결정되고, 전면공지 발생유무 확인이 가능 : 홍대앞 구간의 경우 공동합필로 대규모의 건축물이 발생하여 전면공지 발생수가 많은 것으로 나타남
 - ④대지에 접하는 도로와의 관계에 따라 전면공지 이용형태가 달라짐 : 대지에 한 면만 도로가 접한 경우 전면공지가 주차장으로 통하는 통로로 주로 활용되며, 대지에 접하는 도로가 2면 이상인 경우 이면도로로의 진입을 유도하고 있어 전면공지가 보행로로 사용
 - 이에 따라 지구단위계획에서 의도하는 전면공지의 이용이 효과적이라면 가로의 성격 규정이 우선되어야 하며, 가로의 특성에 따라 전면부 활용방안이나 후퇴폭이 결정되어야 한다고 제언
- 또한 전면공지 설치 목적을 뚜렷히 하고, 전면공지에 영향을 미치는 요인들을 토대로 지구에 따라 규제내용이 다르게 적용되어야 함
- 이승희(2007)는 서울의 전면공지 실태를 잘 나타낼 수 있는 4곳을 선정하여 각 지역에서 나타나는 전면공지간 연결성 문제점을 조사분석함
 - 전면공지 연결성에 대한 문제점을 다음과 같이 분류
 - 조성상의 문제 : 전면공지 자체의 일그러짐과 레벨차, 벽이나 턱 등의 문제들은 조

성상의 문제에 해당

- 사용상의 문제 : 전면공지 내 물건 적치, 상품진열을 통한 보행단절 등
- 전면공지의 문제는 대상지역 특성, 적용된 공공규제 특성과 관련이 있음 : 미관지구 지역과 경사지에서는 상대적으로 조성상의 문제가 많았으며, 지구단위계획구역과 공개공지에서는 사용상의 문제가 많이 발견
- 전면공지 간 연결성을 위한 개선방안으로 연결성 개선을 위한 디자인 가이드라인 제시 및 가이드라인 실현을 위한 제도개선방안 제안
- 김향희(2009)는 지구단위계획 수립시 가로변 건물의 건축선 지정제도에 의한 전면공지가 본래 목적과는 다르게 사적 영역성을 가지는 부분을 현황조사를 통해 문제점을 도출하고, 관련제도의 제도적 지표로 제시
- 여혜진·임희지·맹다미(2009)는 건물전면공간을 가로와 통합적으로 작동하는 준공공간으로 재정의하고, 보행환경 개선과 보행활성화에 기여하도록 조성·관리 기본원칙 제안 및 관련 법제도 개선방향 제시
- 서울의 준공공공간의 보행활성화를 위한 조성·관리방향
 - 가로의 특성과 연계되거나 가로 정체성을 창출할 수 있도록 조성
 - 보행활성화에 기여하는 경우에만 인센티브 부여
 - 준공공공간 디자인 유형을 상세화한 디자인 가이드라인 수립
 - 가로와 준공공공간의 통합관리시스템 구축
- 김지엽·배용규·한지형(2010)은 건축선후퇴에 의한 전면공지의 법적인 의미와 한계를 우리나라의 계획제한과 손실보상에 관한 법적 이론 검토를 통해 분석하고 이에 대한 문제점과 개선방향을 도출함
- 가로공간의 질적 향상이라는 측면에서 전면공지는 보행환경과 도시미관의 증진을 위해 중요한 수단이지만, 공공성 향상을 위한 노력은 공익과 사익의 조화를 바탕으로 해야 함
- 전면공지 확보는 필요한 곳을 중심으로 사익과의 조절을 위해 인센티브를 제공하여 조성하여야 하며, 가로의 성격에 따라 통합적인 조성·관리를 위해 공공과 민간의 협력 체계 속에서 성능기준 위주의 지침마련이 필요함
- 이성창·박현찬(2013)은 기존 가로의 보행환경을 해치지 않고 가로활성화를 도모할 수 있는 옥외영업 허용 대상지 선정을 위한 기준을 제시하고, 자치구의 공간이용 및 시설 기준을 서울시 차원에서 합리적 방향으로 유도하기 위한 가이드라인 수립지침 마련
- 이승일(2015)은 서울의 상업가로를 대상으로 건축물 1층 바닥면과 전면공지가 접하

- 고 있는 접합부의 문제를 제기하고, 서울의 일부 가로를 비롯해 가로와 연결된 건축물 일부에 대해 사례조사를 진행하였음
- 홍하연(2017)은 상업화된 주거지역에서 주거용도 및 세부 상업용도별로 물리적 특성이 어떻게 공간적으로 상관성을 이루어 분포하는지 분석하였으며, 장소성이 다르게 나타나는 가로의 비교분석을 통해 공통점과 차이점을 도출
 - 장재일(2021)은 대구의 보도형전면공지 실태조사를 통해 개선방안을 모색하였으며, 그 결과 보도형전면공지 계획은 빈번하게 이루어지지만, 공공보행통로와 개념이 혼재되어 있으며, 공공의 사용권확보는 소극적으로 이루어짐
 - 이에 따라 보도형전면공지에 대한 공공의 사용권 확보를 명확히 할 것과 무분별하게 보도형전면공지가 양산되지 않도록 조례의 기부채납 인센티브 규정을 개정할 것을 제안
 - 윤윤정(2021)은 새롭게 등장하고 있는 한국 도시의 식음료 점포의 전면공지의 옥외영업화 경향을 사회제도적 변화와 함께 살펴보고, 옥외영업공간에서의 체류 및 휴식과 함께 사회적 교류와 같은 공중 생활(public life) 연계되는 장으로서의 잠재성을 현대 도시공간 관리의 ‘공공성’과 연계하여 이행하는 탐색적 논의를 시도

〈표 2-3〉 주요 선행연구 분석

구분	주요 연구결과
김인자 (2005)	·지구단위계획 제도의 도입이후 5년이 지난 시점에서 현황조사를 통한 전면공지의 이용형태와 문제점을 도출하고, 관련제도가 어떻게 반영되고 있는지 살펴 효과적인 관리방법 제시 ·서울시 4개 지구의 가로변을 대상으로 전면공지 이용에 영향을 미치는 물리적 요인(주차현황, 대지면적, 1층 용도, 이용형태, 개방형태 등)을 설정하고 요인간의 상관관계를 토대로 지구단위계획 내용과 비교 분석
이승희 (2007)	·서울의 전면공지 실태를 잘 나타낼 수 있는 4곳을 선정하여 각 지역에서 나타나는 전면공지 간 연결성 문제점 조사분석 ·전면공지 연결성에 대한 문제점을 8가지 유형으로 분류하였으며, 크게 ‘조성상의 문제’와 ‘사용상의 문제’로 다시 분류 ·분류한 문제유형을 토대로 전면공지 간 연결성을 개선하기 위한 개선방안 제시 : 디자인가이드라인과 이를 실현하기 위한 법령 개선안 제시
김향희 (2009)	·지구단위계획 수립시 가로변 건물의 건축선 지정제도에 의한 전면공지가 본래의 목적과는 달리 사적 영역성을 가지는 부분에 대해 현황조사를 통해 문제점을 도출하고, 관련제도의 제도적 지표로 제시

여혜진·임희자·맹다미(2009)	<ul style="list-style-type: none"> ·건물전면공간을 가로와 통합적으로 작동하는 준공공공간으로 재정의하고, 보행환경 개선과 보행활성화에 기여하도록 조성·관리 기본원칙 제안 및 관련 법제도 개선방향 제시
김지엽·배웅규·한지형(2010)	<ul style="list-style-type: none"> ·공공의 영역과 민간의 영역이 교차하여 가로공간 형성에 중요한 역할을 담당하고 있는 건축선후퇴에 의한 전면공지의 법적인 의미와 한계를 우리나라의 계획제한과 손실보상에 관한 법적 이론 검토를 통해 분석해 보고, 이에 따른 문제점과 개선방향 도출 ·가로공간의 질적 향상이라는 측면에서 건축선후퇴에 의한 전면공지는 보행환경과 도시미관의 증진이라는 공익 확보를 위한 중요한 수단이지만, 도시공간의 공공성 향상 노력은 공익과 사익의 조화를 바탕으로 해야 함 ·건축선후퇴에 의한 전면공지 확보는 필요한 곳에 사익과의 조절을 위해 인센티브를 바탕으로 조성되어야 하며, 가로 성격에 따라 통합된 조성관리를 위해 공공과 민간의 협력체계 속에서 성능기준 위주의 지침 마련 필요
이성창·박현찬(2013)	<ul style="list-style-type: none"> ·기존 가로의 보행환경을 저해하지 않으면서 가로활성화에 기여할 수 있는 옥외영업 허용 대상지 선정 기준을 제시하고, 자치구의 공간이용 및 시설기준을 서울시 차원에서 합리적 방향으로 유도하기 위한 가이드라인 수립지침 마련
이승일(2015)	<ul style="list-style-type: none"> ·서울의 상업가로를 대상으로 건축물 1층 바닥면과 전면공지가 접하고 있는 접합부의 문제 제기 ·서울의 일부 가로와 그와 연결된 건축물 일부에 대한 사례 조사 진행 <ul style="list-style-type: none"> - 서울시 상업가로의 문제점으로 ①건물1층 바닥-전면공지-보도와의 레벨차이, ②레벨차이를 계단, 경사로 처리하여 장애인이나 유모차 접근이 어려움, ③건축단위로 개별적으로 처리되어 건물간 연속성 단절, ④경사지의 경우 더 심각 ·이러한 문제의 원인으로 건축물과 전면공지 접합부의 문제는 규제의 부재, 건축실무자들의 무관심, 도면 없이 이루어지는 시공 등이 원인으로 나타남 ·건축물 1층 바닥면과 전면공지 접합부 개선을 위한 디자인가이드라인 제안
홍하연(2017)	<ul style="list-style-type: none"> ·상업화된 주거지역에서 주거용도 및 세부 상업용도별로 물리적 특성이 어떻게 공간적으로 상관성을 이루어 분포하고 있는지 분석 ·장소성이 다르게 나타나는 두 가로의 비교분석을 통하여 지역별로 공통점과 차이점 도출 ·용도활용에 영향을 미치는 물리적 특성의 영향력을 도출하는 과정을 통하여 향후 지구단위계획에서 상업의 세부용도별 물리적 특성 차이 및 세부용도별 전면공지 활용 등에 관한 시사점을 수립
장재일(2021)	<ul style="list-style-type: none"> ·대구의 보도형전면공지 실태조사를 통해 개선방안을 모색하였으며, 그 결과 보도형전면공지 계획은 빈번하게 이루어지지만, 공공보행통로와 개념이 혼재되어 있으며, 공공의 사용권확보는 소극적으로 이루어짐
윤윤정(2021)	<ul style="list-style-type: none"> ·새롭게 등장하고 있는 한국 도시의 식음료 점포의 전면공지의 옥외영업화 경향을 사회제도적 변화와 함께 살펴보고, 옥외영업공간에서의 체류 및 휴식과 함께 사회적 교류와 같은 공중생활(public life) 연계되는 장으로서의 잠재성을 현대 도시공간 관리의 '공공성'과 연계하여 이행하는 탐색적 논의를 시도

제4절 사례 분석

1. 성남시

- 성남시 분당구 정자동 일대에 위치한 일명 정자동 카페거리의 경우 중심상업지역 4차 선 도로변 약 500미터 가량에 카페, 레스토랑이 입지한 곳으로, 2004년부터 몇 개의 점포들이 테라스를 설치하면서 매출이 늘자 대부분의 점포로 확산되었음
- 지구단위계획에 의한 건축한계선 밖의 전면공지로서 주차장, 담장 등의 구조물을 설치할 수 없도록 규정되어 있는 상황에서 2006년 당시 테라스로 인한 시민의 민원이 제기되자 분당구청에서 단속에 나섰고, 테라스가 설치된 점포 21곳을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조(지구단위계획구역 안에서의 건축 등)와 분당지구단위계획지침 7조(전면공지) 위반으로 검찰에 고발했으나 무혐의 처분이 내려져¹⁾ 단속에 제동이 걸렸음
- 이 당시 건설교통부(현 국토교통부)와 성남시는 테라스가 ‘불법 건축물’은 아니더라도, 전면공지에 테라스를 설치한 것은 ‘불법’이 명백하며, 국토계획법에서 건축물의 배치, 형태, 색채, 건축선까지 규정하고 위반 시 벌칙조항까지 두고 있어, 명백한 지구단위계획 위반 규제대상이기 때문에 향후 지자체 재량에 따라 테라스 거리를 양성화 하더라도 처벌이 선행되어야 한다고 밝혔으나, 검찰의 무혐의 처분과 건물주와 업주의 반발로 제재가 어려웠음
- 이에 대해 현재 분당구청에서는 차양이나 지붕, 기둥 또는 벽체까지 갖춘 테라스는 불법건축물로 보고 건축법 제79조의 시정명령과 제80조의 이행강제금을 부과하여 단속하고 있으나, 목재 데크와 난간만을 설치하는 경우 상권활성화와 사유재산 보장 측면에서 제재하지 않고 있음(오성훈 외, 2012)

2. 고양시

- 고양시는 장기화된 코로나19로 경기 침체가 지속되자 경기불황 해소를 위해 음식점과 카페 테이블 옥외영업을 한시적으로 허용
- 2020년 5월부터 고양시 전역 일반 휴게 음식점, 제과점 등을 대상으로 한시적으로 1층 영업장 전면공지에 한해 옥외 영업을 허가하였으며, 소음 및 냄새 민원이 발생할 경우 즉각 중단하도록 하고 있음

1) 검찰은 테라스에의 경우 건축물의 요건인 대문과 지붕 등의 구조물이 없기 때문에 불법 건축물(건축 및 용도변경)로 볼 수 없다고 무혐의 처분을 내렸다.

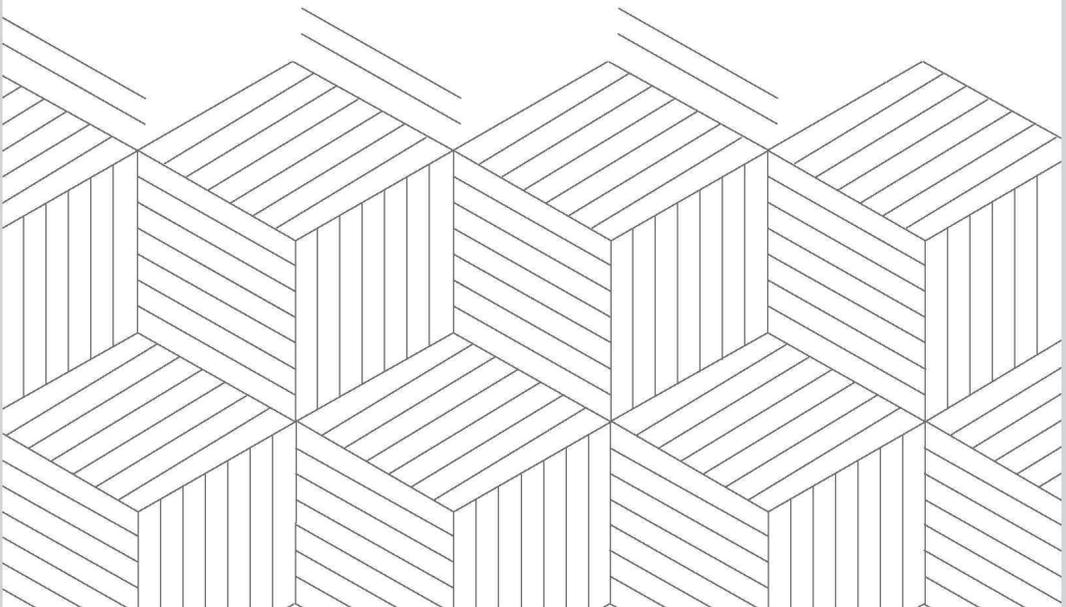
- 옥외영업을 신청한 영업장의 경우 테이블 간 간격을 2미터 거리로 유지해야 하며, 기존 영업장의 식탁, 의자 수 만큼만 사용이 가능하도록 하고 있음
- 2021년에는 「식품위생법 시행규칙」의 개정으로 옥외영업에 대한 신고를 받지 않고 음식점, 카페 등에 대한 옥외영업을 한시적으로 전면 허용하였음(당초 5월부터 10월 까지 였으나, 현재 12월까지 유예)
 - 식품위생법 시행규칙 개정으로 관광특구 등에만 예외적으로 허용되어 왔던 옥외영업이 일반휴게음식점, 제과점에 한해서 정당하게 사용권한을 갖추고 신고하면 조리식품을 제공할 수 있도록 개선
- 고양시의 각 구청에서 전면공지에 대해 관리하고 있으며, 성남시와 마찬가지로 불법 건축물의 경우 건축법에 의해 이행강제금을 부여하고 있으나, 데크와 난간 설치 등의 경우 강제사항이 없고, 국토계획법에 의한 고발을 하더라도 당장의 처벌근거는 불충분하기 때문에 단속관리에 어려움을 겪고 있음
 - 이에 따라 민원 신고가 들어올 경우 현장 계도(啓導)를 통한 대응이 주를 이룸

3. 세종시

- 세종시의 경우 전면공지 개선을 위한 시범구역 공모를 실시하였음
- 시범구역의 공모는 코로나19 장기화로 침체된 상가 활성화를 위해 과도하게 규제한 전면공지의 규제를 일부 완화하고 개선효과를 살펴보기 위해 시행
- 전면공지 안에서는 데크나 테라스, 테이블과 같이 보행에 지장을 주는 시설물을 일체 설치할 수 없기 때문에 단속과정에서 많은 민원과 불만이 제기되었으며, 세종시의회와 상인연합회에서 보행환경 및 상가 활성화를 위해 전면공지 내 일부 시설물 설치가 가능하도록 개선을 요구하였음
- 세종시는 ‘지구단위계획 시민자문단’과 행정중심복합도시건설청·한국토지주택공사(LH)와 수차례 논의하여 전면공지 개선 방안을 마련하였음
 - 개선안 내용에는 전면공지 내 3미터 이상 보행 유효폭을 확보하게 되면 ‘시설물 설치·운영가이드라인’에 따라 최대 2미터 이내에서 데크 및 어닝, 야외테이블 등을 설치할 수 있도록 하고 있음
- 이번 시범구역 선정은 상업지역 상가에만 해당되는 것으로, 상가연합회에서 신청한 사업계획서 등을 심사하여 11월 말 2곳을 선정
 - 선정된 경우 상인연합회에서 ‘시설물 운영·관리 협약’에 따라 전면공지를 관리해야 하며, 1년 동안 운영한 뒤 상가활성화 등의 개선효과를 평가하여 확대 여부를 검토할 예정

제3장 수원시 전면공지 실태조사

제1절 조사개요
제2절 대상지별 실태조사 분석결과
제3절 시사점



제3장 수원시 전면공지 실태조사

제1절 조사개요

1. 수원시 지구단위계획 수립 현황

- 2020년 11월 현재 수원시 지구단위계획구역으로 지정된 면적은 약 37.39km²로서 수원시 전체의 약 30.9%에 해당됨

〈표 3-1〉 수원시 지구단위계획구역 지정 현황

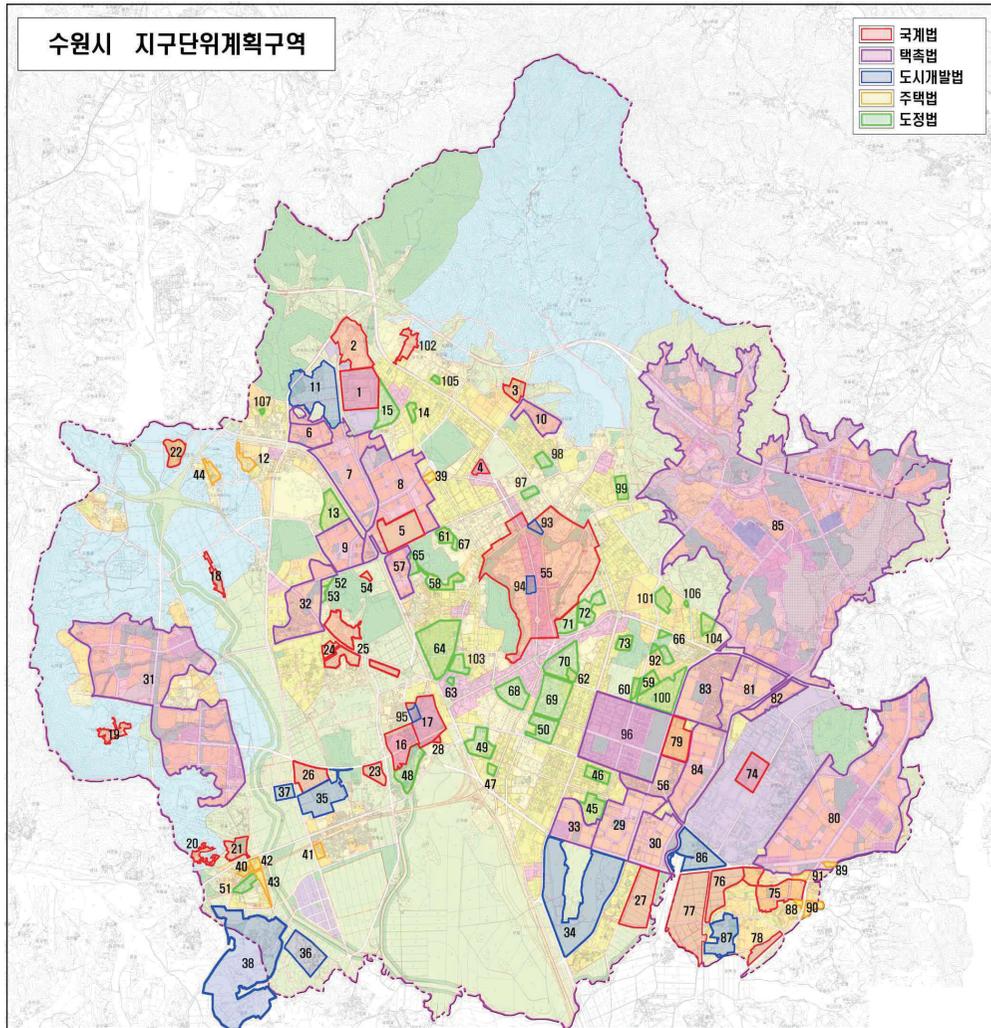
구분		수원시 (전체도시지역)	지구단위계획구역	비고
수원시	면적(km ²)	121.182	37.390	
	비율(%)	100.0	30.9	

- 수원시 지구단위계획 구역은 총 103개 지구로서 지구단위계획구역 결정 유형별로 살펴보면 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 지구단위계획구역은 34곳으로 가장 많았으며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획구역이 27곳, 「택지개발촉진법」에 의한 지구단위계획구역 19곳 등의 순으로 나타남

〈표 3-2〉 수원시 지구단위계획구역결정 유형별 현황(2020.11월 현재)

구분	계	국토계획법	택지개발법	도시개발법	주택법	도정법
구역 수(개)	103	27	19	11	12	34
면적(km ²)	37.390	6.189	24.686	3.010	0.319	3.186

〈그림 3-1〉 수원시 지구단위계획구역 현황도



자료: 수원시 도시계획과 내부자료.

2. 실태조사 대상지 선정

1) 실태조사 대상지

■ 대상지 선정 조건

- 수원시 지구단위계획구역 중 상업지역 내 전면공지를 대상으로 선정 : 상업가로를 형성하고 있는 지역
- 재개발, 재건축 등 공동주택지구 중심의 지구단위계획구역은 제외

- 현재 개발사업 진행 중인 지구단위계획구역은 실태조사 대상지 선정에서 제외
 - 조성 시기별 구분이 가능하도록 지구단위계획구역 실태조사 대상지 선정
- 본 연구에서의 실태조사 대상지 선정
- 시청지구, 정자지구, 천천2지구, 영통지구, 호매실지구, 광교지구의 상업지역 내 전면 공지를 중심으로 실태조사 진행

제2절 대상지별 실태조사 분석결과

1. 수원시청지구

1) 조사대상지 현황

■ 대상지특성

- 수원시 인계동에 위치하고 있으며, 수원의 가장 대표적인 중심상업지역으로서 수원시청과 수원 올림픽공원, 효원공원, 경기아트센터가 대상지 안에 있음
- 수원시청역이 위치하고 있어 교통인프라가 좋으며, 수원시청, 홈플러스 등이 위치해 유동인구가 많은 지역
- 카페, 음식점, 유흥주점 등 밀집 지역으로 특히 야간시간대 활동성이 높음

■ 조사대상지 위치

- 수원시청 주변으로 최근 새로운 건물이 들어서고 있는 곳과 나혜석거리(문화거리) 주변의 블록들을 대상으로 전면공지 실태조사 실시

〈그림 3-2〉 수원시청지구 조사대상지 현황



■ 전면공지 관련 인센티브

- 건축한계선에 대한 인센티브 완화 기준
 - 기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a (a= 필로티구조 0.5, 개방형구조 1.0)
- 전면공지 인센티브 완화 기준(2020년 지구단위계획 변경계획)
 - 기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a (관련법에 따른 의무 후퇴면적은 제외)
 - 간선부 개방형구조 : a = 1.0
 - 이면부 개방형구조 : a = 2.0

■ 전면공지 관련 지침

- 건축한계선에 대한 인센티브 완화 기준
 - 기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a (a= 필로티구조 0.5, 개방형구조 1.0)

▶제16조 (전면공지)

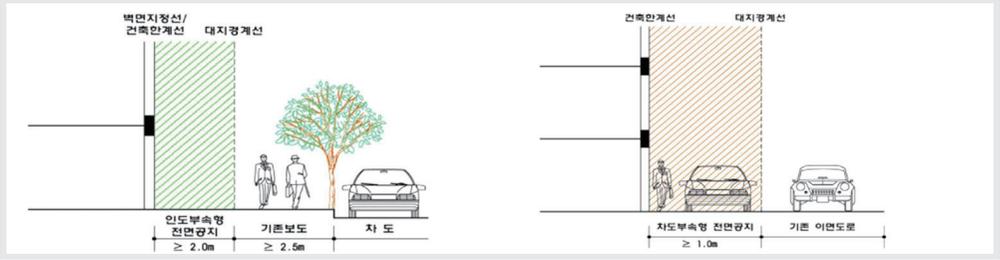
- ① 간선가로변 획지의 전면공지
간선가로변 획지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하며 향후 차도의 확폭시 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 한다. 그리고 전면공지에 의한 보도확폭 부분은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.
- ② 이면도로변 획지의 전면공지
이면도로 획지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 하며 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.
- ③ 지구단위계획에 따라 건축한계선, 벽면지정선 등을 적용하여 생기는 전면공지는 연접한 보도와 높이 차이가 없어야 한다.
- ④ 본 지침에 따라 전면 공지를 조성한 대지는 별도로 정한 용적을 완화가 부여된다.
- ⑤ **전면공지 내에는 담장, 조경, 식재, 데크 등 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.**
 1. 보도부속형 전면공지
보도와 접하는 획지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하도록 하며 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 점토블럭 이상의 양질의 재료를 사용하여 미려하게 조성토록한다. 그리고 전면공지에 의한 보도확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행함을 원칙으로 한다.
 2. 차도부속형 전면공지
보도가 없는 이면도로와 접하는 획지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조와 전면도로의 포장 및 조성방법에 따라서 조성하도록 하며, 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행함을 원칙으로 한다.
 3. 조성방식예시
 - 가. 단처리
건축선 후퇴, 지구단위계획에 따라 건축한계선 및 벽면지정선 등을 적용하여 생기는 전면공지는 연접한 보도와 높이 차이가 없어야 하며, 통행자의 이용을 제한하여서는 안된다.
 - 나. 포장
포장패턴 조성시 공공부문에서 사용하는 패턴을 우선 준용하고, 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며 바닥은 내구성 있는 재료로 포장한다.
 - 다. 보행지장물
전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 데크, 주차장 전력설비 등 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. 다만, 보행환경개선과 도시미관향상을 위하여 허가권자가 그 필요성을

인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

라. 차량출입 및 주차

전면공지에는 차량출입 및 주차가 불가능 하도록 하는 것을 원칙으로 하되, 건축물 주차장으로의 접근을 위하여 차량진출입이 필요한 경우와 지구단위계획에서 차량출입구간이 지정된 경우에 한하여 예외로 적용할 수 있다. 차량출입구의 폭은 4.0m 이내(주차장 확보면수가 50대 이상일 경우 양방향 진출입이 가능하도록 7.0m 이내)로 조성하여 보행중심의 통행이 이루어지도록 한다.

<보도부속형 전면공지(左)와 차도부속형 전면공지(右) 조성예시>



2) 전면공지 점용현황

(1) 블록 ①~⑤ : 나혜석거리 주변

- 나혜석거리(보행자 전용도로)와 한 블록 떨어진 곳에 위치한 블록 ①~⑤의 경우 일반 상업지역으로 지정되어 있으며, 대부분의 용도는 상가로 이루어져 있음
- 건물의 사용승인일은 1989년부터 2019년까지 다양하며, 1990년대 지어진 건물이 61.7%, 2000년대 이후 건물이 35.3%를 차지
- 전면공지는 폭 2~3미터로 지정되어 있으며, 지침에서 담장, 조경, 식재, 데크 등 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없도록 되어 있음
- 주요 전면공지 내 점용시설물은 총 37개 필지(건물) 중 출입구로 인한 통행방해가 일어나는 곳이 19곳으로 가장 많았고, 주차시설(12곳), 조경(11곳), 간판(11곳), 건물(11곳), 데크(8곳), 광고물(8곳) 등의 순으로 나타났음
- 간선도로변에 위치한 경우 카페 등으로 인한 데크설치가 주로 이루어졌고, 차도부속형 전면공지의 경우 대부분 주차장 또는 불법주차, 주차장 출입구로 인해 전면공지를 통한 통행이 매우 어려운 것으로 나타났음
- 보도부속형 전면공지의 경우 인도와 접해있기 때문에 데크와 건물, 쓰레기, 간판 등으로 점용되는 것을 볼 수 있으며, 주차공간 부족으로 인도에도 불법주차가 이루어지는 경우도 나타남

〈표 3-3〉 전면공지 실태 조사표 : 수원시청지구 블록 ①~⑤

용도지역	일반상업지역	사용형태 (사용승인일)	상가 (89.12.25~19.01.09)					
전면공지	폭 2.0m~3m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 조경, 식재, 데크 등 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.							
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
	-	8	11	3	11	8	19	6
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
1	12	3	-	3	1	11	-	

〈그림 3-3〉 수원시청지구 블록 ①~⑤의 점용시설물 현황



〈그림 3-4〉 간선도로변 위치한 상점 앞 데크 조성 현황



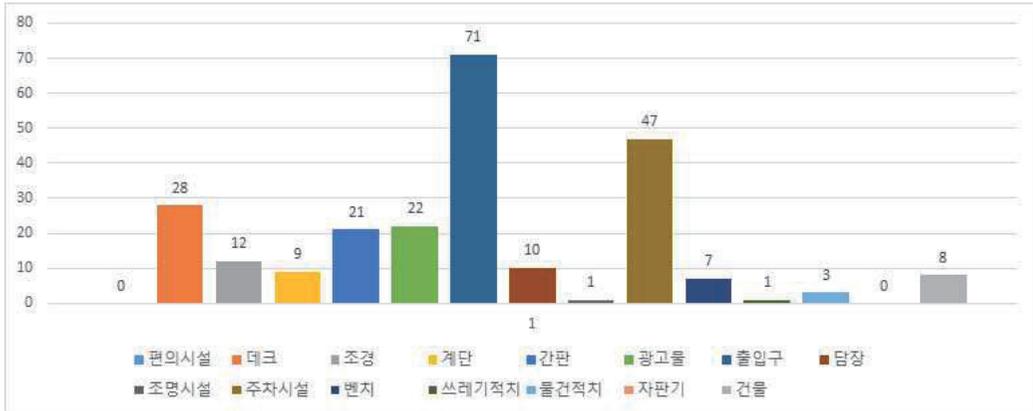
(2) 블록 ⑥~⑬ : 수원시청 주변

- 수원시청 주변에 위치한 블록 ⑥~⑬의 경우 일반상업지역으로 지정되어 있으며, 대부분의 용도는 상가, 호텔, 공사 중인 건물로 이루어져 있음
- 건물의 사용승인일은 1987년부터 2021년까지 다양하며, 1990년대 지어진 건물이 38.4%, 2000년 이후 건물이 61.6%를 차지하고 있으며, 2010년대 지어진 최근 건물도 24.2%를 차지함
- 전면공지는 폭 2~3미터로 지정되어 있으며, 지침에서 담장, 조경, 식재, 데크 등 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없도록 되어 있음
- 주요 전면공지 내 점용시설물은 총 99개 필지(건물) 중 출입구로 인한 통행방해가 일어나는 곳이 71곳으로 가장 많았고, 주차시설(47곳), 데크(28곳), 광고물(22곳), 간판(21곳) 등의 순으로 나타났음
- 차도부속형 전면공지의 경우 대부분 주차장 또는 불법주차, 주차장 출입구로 인해 전면공지를 통한 통행이 매우 어려운 것으로 나타났음
- 보도부속형 전면공지의 경우 인도와 접해있기 때문에 데크와 건물, 쓰레기, 간판 등으로 점용되는 것을 볼 수 있으며, 주차공간 부족으로 인도에도 불법주차가 이루어지는 경우도 나타남
- 최근 건축된 건물의 경우 비교적 전면공지가 잘 확보되어 보행환경 개선에 도움을 주는 것으로 나타났으나, 일부 신축건물의 경우 전면공지를 주차장으로 활용

〈표 3-4〉 전면공지 실태 조사표 : 수원시청지구 블록 ⑥~⑬

용도지역	일반상업지역			사용형태 (사용승인일)			상가, 호텔, 공사 중 (87.09.09~21.05.06)	
전면공지	폭 2.0m~3m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 조경, 식재, 데크 등 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.							
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
	-	28	12	9	21	22	71	10
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	1	47	7	1	3	-	8	-

〈그림 3-5〉 수원시청지구 블록 ⑥~⑬의 점용시설물 현황



〈그림 3-6〉 신규건물 앞 전면공지 내 조성된 주차장 및 주차출입구



2. 정자지구

1) 조사대상지 현황

- 대상지특성
 - 정자지구 내 준주거용지(근린생활시설)로 구성되어 있으며, 주변 아파트 지역의 근린상가의 중심지 역할을 담당
- 조사대상지 위치
 - 정자지구 내 준주거용지 4블럭에 대해 조사를 실시하였으며, 대상 건축물은 근린생활시설(상가) 등이 주로 해당

〈그림 3-7〉 정자지구 조사대상지 현황



2) 전면공지 점용현황

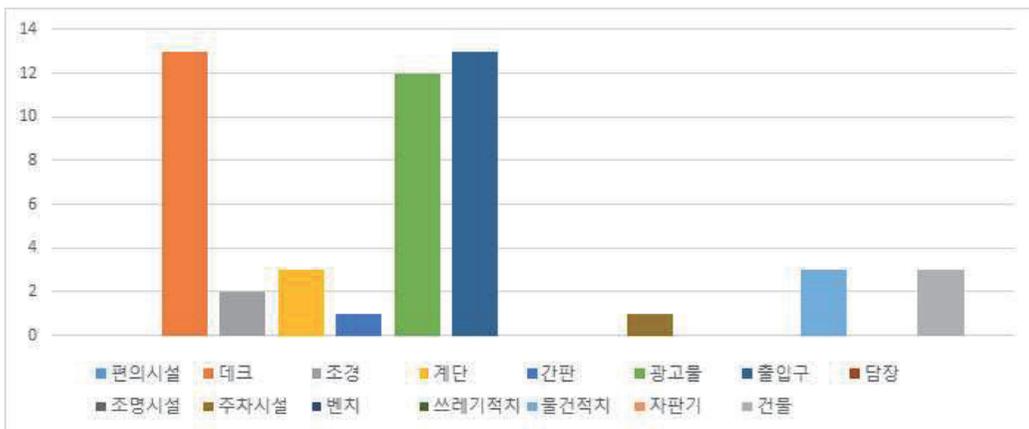
- 정자지구의 경우 준주거지역으로 지정되어 있으며, 대부분의 용도는 상가로 이루어져 있음
- 건물의 사용승인일은 2000년부터 2003년으로 대부분 2000년대 초반에 준공됨

- 전면공지는 폭 1~2미터로 지정되어 있으며, 지침에서 담장이나, 기타 부대 건축물의 설치를 불허하고 있음
- 주요 전면공지 내 점용시설물은 총 20개 필지(건물) 중 출입구와 데크설치로 인한 통행방해가 일어나는 곳이 13곳으로 가장 많았고, 광고물(12곳) 설치로 인한 통행방해도 많은 것으로 나타났음
- 대부분 보도와 접해있는 보도부속형 전면공지로 이루어져 있는 것으로 나타났음

〈표 3-5〉 전면공지 실태 조사표 : 정자지구

용도지역	준주거지역		사용형태 (사용승인일)		상가 (00.01.12~03.11.28)			
전면공지	폭 1.0m, 2m							
지침내용	전면공지는 담장이나, 기타 부대 건축물의 설치를 불허한다.							
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
	-	13	2	3	1	12	13	-
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
-	1	-	-	3	-	3	-	

〈그림 3-8〉 정자지구의 점용시설물 현황



〈그림 3-9〉 데크 설치로 인한 전면공지 점용



3. 천천2지구

1) 조사대상지 현황

- 대상지특성
 - 공동주택에 둘러싸인 근린생활시설
- 조사대상지 위치
 - 천천2지구 내 준주거용지 총 5블럭에 대해 조사 진행
 - 대상건축물은 대부분 근린생활시설(상가) 등이 해당

〈그림 3-10〉 천천2지구 조사대상지 현황



2) 전면공지 점용현황

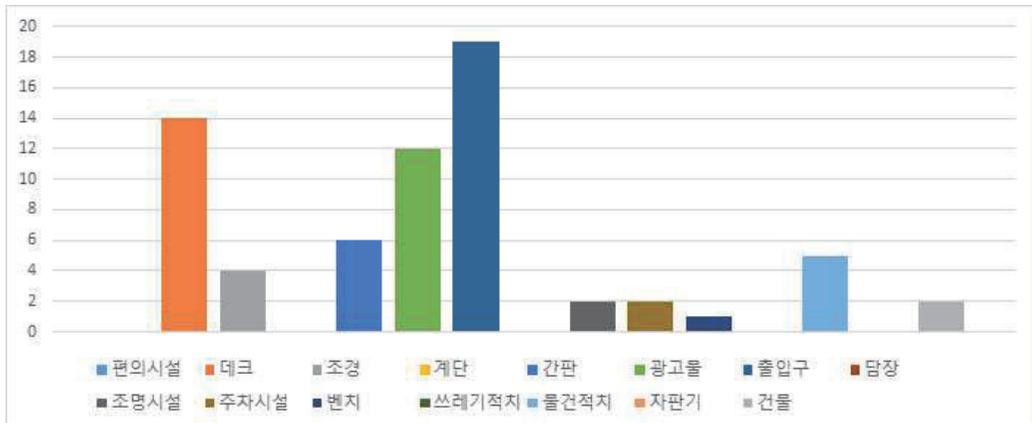
- 천천2지구의 경우 준주거지역으로 지정되어 있으며, 대부분의 용도는 상가로 이루어져 있음
- 건물의 사용승인일은 2001년부터 2003년까지이며, 대부분 2000년대 초반에 지어진 건물임

- 전면공지는 폭 2미터로 지정되어 있으며, 1개 블록의 경우 폭 4미터로 지정
- 지침에서 담장이나 기타 부대 건축물의 설치를 불허하고 있음
- 주요 전면공지 내 점용시설물은 총 18개 필지(건물) 중 출입구로 인한 통행방해가 일어나는 곳이 18곳으로 가장 많았고, 데크설치 14곳, 광고물 12곳 등의 순으로 나타났음
- 대부분 보도와 접해있는 보도부속형 전면공지로 이루어져 있는 것으로 나타났음

〈표 3-6〉 전면공지 실태 조사표 : 천천2지구

용도지역	준주거지역	사용형태 (사용승인일)	상가 (01.07.09~03.11.28)					
전면공지	폭 2.0m, 4.0m(④블록의 경우)							
지침내용	전면공지는 담장이나 기타 부대 건축물의 설치를 불허한다.							
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
	-	14	4	-	6	12	18	-
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
2	2	1	-	-	-	2	-	

〈그림 3-11〉 천천2지구의 점용시설물 현황



4. 영통지구

1) 조사대상지 현황

- 대상지특성
 - 영통역 주변에 위치한 중심상업지역으로서 수원시에서 가장 활발한 상권 중 하나임
- 조사대상지 위치
 - 중심상업지역 중 9블럭을 대상으로 실시하였으며, 대상 건축물은 상가, 오피스텔 등이 해당

〈그림 3-12〉 영통지구 조사대상지 현황



■ 전면공지 관련 지침

제15조 (전면공지)

- ① 간선가로변 획지의 전면공지
간선가로변 획지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하며 향후 차도의 확폭시 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 한다. 그리고 전면공지에 의한 보도확폭 부분은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.
- ② 이면도로변 획지의 전면공지
이면도로 획지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 하며

건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.

③ 지구단위계획에 의한 건축한계선 등에 의해 생기는 대지내 공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차이가 없어야 한다.

④ 전면공지 내에는 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.

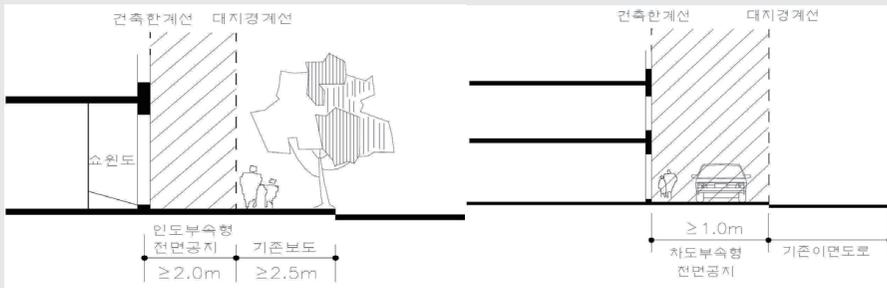
⑤ 전면공지의 조성형태 및 방식에서

1. 인도부속형 전면공지

인도와 접하는 획지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하도록 하며 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한다. 그리고 전면공지에 의한 보도확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행함을 원칙으로 한다.

2. 차도부속형 전면공지

인도가 없는 이면도로와 접하는 획지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조와 전면도로의 포장 및 조성방법에 따라서 조성하도록 하며, 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행함을 원칙으로 한다.



3. 조성방식에서

가. 단처리

건축선 후퇴, 지구단위계획에 의한 건축한계선에 의해 생기는 획지내 공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차이가 없어야 하며, 통행자의 이용을 제한하여서는 안된다.

나. 포장

포장패턴 조성시 공공부문에서 사용하는 패턴을 우선 준용하고, 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며 바닥은 내구성 있는 재료로 포장하고 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.

다. 보도와 전면공지 경계부 처리부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 한다. 단, 간선도로의 경우 불가피하게 차량출입구간이 지정된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.

2) 전면공지 점용현황

(1) 블록 ①~⑤

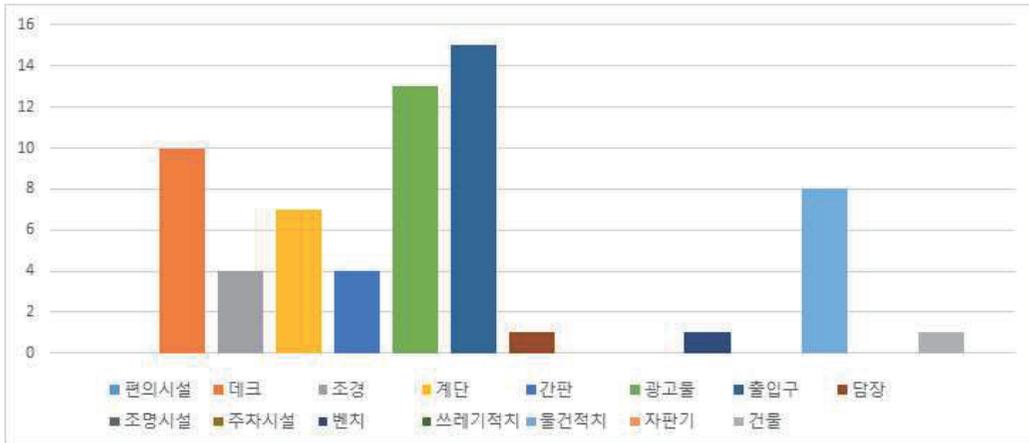
- 영통지구 블록 ①~⑤의 경우 중심상업지역으로 지정되어 있으며, 대부분의 용도는 상가로 이루어져 있음
- 건물의 사용승인일은 1998년부터 2017년까지 다양하나, 대부분 1998년부터 2002년 사이에 준공됨
- 전면공지는 폭 2~3미터로 지정되어 있으며, 지침에서 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없도록 되어 있음

- 주요 전면공지 내 점용시설물은 총 17개 필지(건물) 중 출입구로 인한 통행방해가 일어나는 곳이 15곳으로 가장 많았고, 광고물(13곳), 데크(10곳), 물건적치(8곳), 계단(7곳) 등의 순으로 나타났음

〈표 3-7〉 전면공지 실태 조사표 : 영통지구 블록 ①~⑤

용도지역	중심상업지역	사용형태 (사용승인일)	상가 (98.07.07~17.05.24)					
전면공지	폭 2.0m~3m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치 할 수 없다							
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
	-	10	4	7	4	13	15	1
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
-	-	1	-	8	-	1	-	

〈그림 3-13〉 영통지구 블록 ①~⑤의 점용시설물 현황



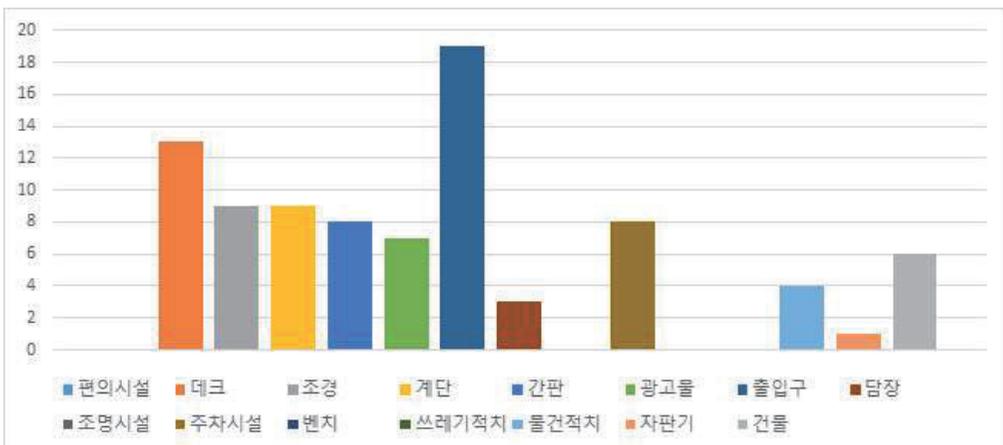
(2) 블록 ⑥~⑨

- 영통지구 블록 ⑥~⑨의 경우 중심상업지역으로 지정되어 있으며, 대부분의 용도는 상가로 이루어져 있음
- 건물의 사용승인일은 1998년부터 2019년까지 다양하나, 대부분 1998년부터 2004년 사이(63.7%)에 준공됨
- 전면공지는 폭 2~3미터로 지정되어 있으며, 지침에서 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없도록 되어 있음
- 주요 전면공지 내 점용시설물은 총 33개 필지(건물) 중 출입구로 인한 통행방해가 일어나는 곳이 19곳으로 가장 많았고, 데크(13곳), 조경 및 계단(9곳), 주차시설(8곳), 간판(8곳), 광고물(7곳)으로 나타났으며, 건물설치 또한 6곳으로 높게 나타남

〈표 3-8〉 전면공지 실태 조사표 : 영통지구 블록 ⑥~⑨

용도지역	중심상업지역		사용형태 (사용승인일)		상가 (98.04.22~19.08.23)			
전면공지	폭 2.0m~3m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치 할 수 없다							
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
	-	13	9	9	8	7	19	3
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
-	8	1	-	4	1	6	-	

〈그림 3-14〉 영통지구 블록 ⑥~⑨의 점용시설물 현황



5. 호매실지구

1) 조사대상지 현황

■ 대상지특성

- 2006년부터 2012년까지 조성된 수원 호매실 공공주택지구조성사업은 권선구 호매실 동 및 금곡동 일원에 위치하고 있으며, 호매실지구의 대표적인 상업지역으로서 중심 기능을 담당
- 아직까지 조성 중인 곳이 있으며, 지속적으로 상권이 발달

■ 조사대상지 위치

- 호매실지구 일반상업지역은 크게 북쪽에 위치한 곳과 남쪽에 위치한 곳 2곳으로 나눌 수 있으며, 총 18곳의 블록을 모두 조사

〈그림 3-15〉 호매실지구 조사대상지 현황(1)



(그림 3-16) 호매실지구 조사대상지 현황(2)



■ 전면공지 관련 인센티브

- 전면공지중 지침에서 제시한 조성기준 및 방법을 만족한 경우 전면공지 면적을 공개공지의 면적으로 하여 건축완화를 받을 수 있음

■ 전면공지 관련 지침

- 건축한계선에 대한 인센티브 완화 기준
- 기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a (a= 필로티구조 0.5, 개방형구조 1.0)

전면공지 조성기준 및 방법

가. 전면공지에는 "보행장애물"을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우 그러하지 아니한다.

나. 경계부 처리

- 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없는 도로)와 높이 차가 없이 조성하여야 한다. 이때 전면공지와 보도에는 주·정차를 금지한다.

다. 포장

- 보도 연접형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로우미 인정될 경우 별도의 포장도 가능 하다.

라. 식재

- 위의 조성방법에 의해 조성된 전면공지의 경우 건축법 43조의 공개공지 면적으로 할 수 있다.

2) 전면공지 점용현황

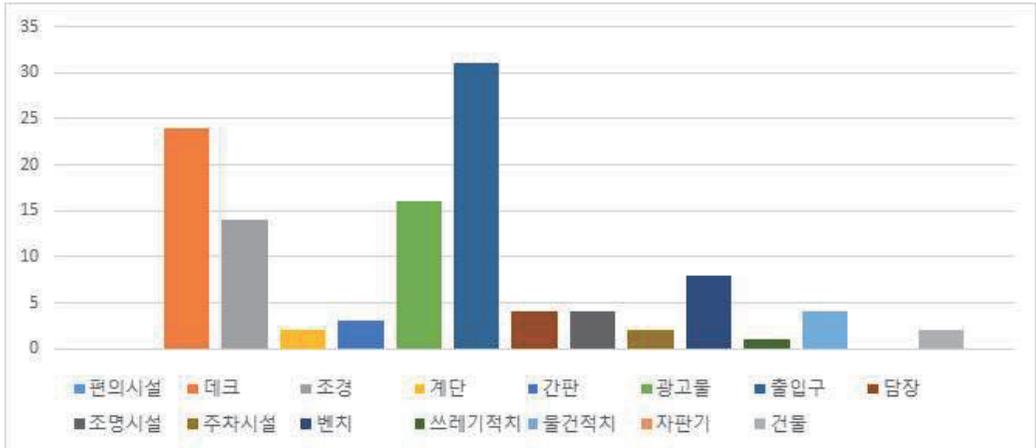
(1) 블록 ①~⑫

- 호매실지구 블록 ①~⑫의 경우 일반상업지역으로 지정되어 있으며, 대부분의 용도는 상가또는 공지로 이루어져 있음
- 건물의 사용승인일은 2014년부터 2021년까지 다양하며, 대부분 2017~2019년 사이에 사용승인을 받은 건물임
- 전면공지는 폭 2~3미터로 지정되어 있으며, 지침에서 “보행지장물”을 설치 할 수 없도록 되어 있음
- 주요 전면공지 내 점용시설물은 총 42개 필지(건물) 중 출입구로 인한 통행방해가 일어나는 곳이 31곳으로 가장 많았고, 데크(24곳), 광고물(16곳), 조경(14곳) 등의 순으로 나타났음

〈표 3-9〉 전면공지 실태 조사표 : 호매실지구 블록 ①~⑫

용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)		상가, 호텔, 공지 (14.09.12~21.02.01)			
전면공지	폭 2.0m~3m							
지침내용	전면공지에는 “보행지장물”을 설치 할 수 없다. 다만 승인권자가 지형여건상 불가피하다고 인정하는 경우는 그렇지 않다.							
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
	-	24	14	2	3	16	31	4
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	4	2	8	1	4	-	2	-

〈그림 3-17〉 호매실지구 블록 ①~⑫의 점용시설물 현황



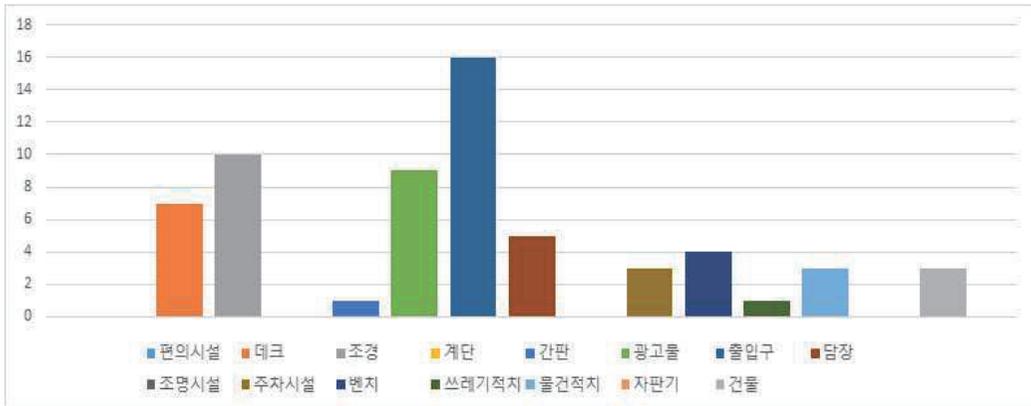
(2) 블록 ⑬~⑱

- 호매실지구 블록 ⑬~⑱의 경우 일반상업지역으로 지정되어 있으며, 대부분의 용도는 상가또는 공지로 이루어져 있음
- 건물의 사용승인일은 2015년부터 2020년까지 다양하며, 대부분 2019~2021년 사이에 사용승인을 받은 건물임
- 전면공지는 폭 2~3미터로 지정되어 있으며, 지침에서 “보행지장물”을 설치 할 수 없도록 되어 있음
- 주요 전면공지 내 점용시설물은 총 35개 필지(건물) 중 출입구로 인한 통행방해가 일어나는 곳이 16곳으로 가장 많았고, 조경, 광고물, 데크의 순으로 나타남

〈표 3-10〉 전면공지 실태 조사표 : 호매실지구 블록 ⑬~⑱

용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)		상가, 호텔, 공지 (15.02.02~20.06.22)			
전면공지	폭 2.0m~3m							
지침내용	전면공지에는 “보행지장물”을 설치 할 수 없다. 다만 승인권자가 지형여건상 불가피하다고 인정하는 경우는 그렇지 않다.							
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
	-	7	10	-	1	9	16	5
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기적치	물건적치	자판기	건물	포장
-	3	4	1	3	-	3	-	

〈그림 3-18〉 호매실지구 블록 ⑬~⑰의 점용시설물 현황



〈그림 3-20〉 광고지구 조사대상지 현황(2~3)



■ 전면공지 관련 지침

- 전면공지 조성기준 및 방법은 다음 각호에 따라 조성하여야 한다.

전면공지 조성기준 및 방법

1. 자유로운 통행의 포장

- 전면공지에는 '보행지장물'을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

2. 경계부 처리

- 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없는 도로)와 높이차가 없이 조성하여야 한다. 이때 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주정차를 금지한다. 다만, 맹지 등 부득이한 경우 차량출입을 허용할 수 있다.
- 보도 연접형 전면공지와 보도로 이루어진 보행공간의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 한다. 다만, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.

3. 포장

- 보도 연접형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로움이 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.

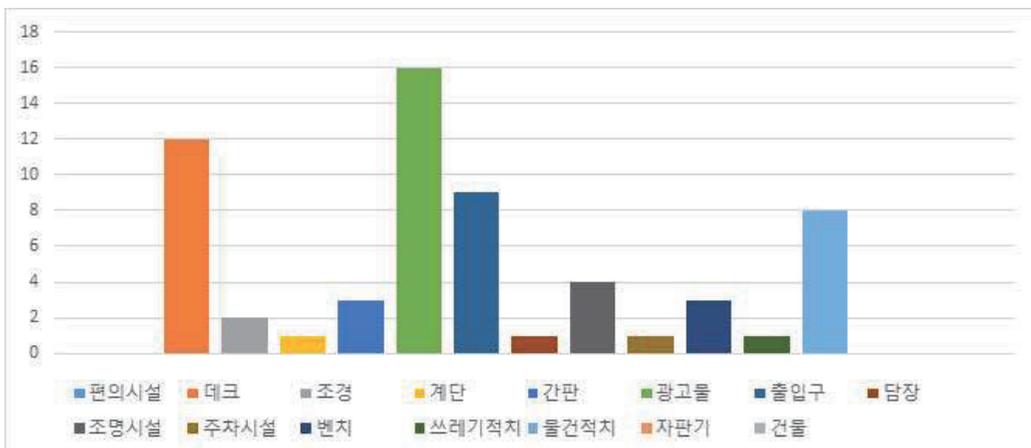
2) 전면공지 점용현황

- 일반상업지역으로 지정되어 있으며, 대부분의 용도는 상가, 오피스텔로 이루어져 있음
- 전면공지는 폭 3미터로 지정되어 있으며, 지침에서 “보행지장물” 설치를 할 수 없도록 되어 있음(다만 승인권자가 지형여건상 불가피하다고 인정하는 경우는 제외)
- 주요 전면공지 내 점용시설물은 총 21개 필지(건물) 중 광고물로 인한 통행방해가 일어나는 곳이 16곳으로 가장 많았고, 데크(12곳), 출입구(9곳), 물건적치(8곳), 조명시설(4곳) 등의 순으로 나타났음
- 광고지구는 광고물 설치와 카페 등으로 인한 데크설치가 주로 이루어졌고, 보행로가 충분히 확보됨으로서 보행에 지장을 주는 경우는 드문 것으로 나타남

〈표 3-11〉 전면공지 실태 조사표 : 광고지구

용도지역	일반상업지역, 준주거지역	사용형태	상가, 오피스텔 등					
전면공지	폭 3m, 6m							
지침내용	전면공지에는 “보행지장물” 을 설치 할 수 없다. 다만 승인권자가 지형여건상 불가피하다고 인정하는 경우는 그렇지 않다.							
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
	-	12	2	1	-	16	9	1
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	4	1	3	-	8	-	-	-

〈그림 3-21〉 광고지구의 점용시설물 현황



〈그림 3-22〉 광고지구 내 점용시설물 현황



제3절 시사점

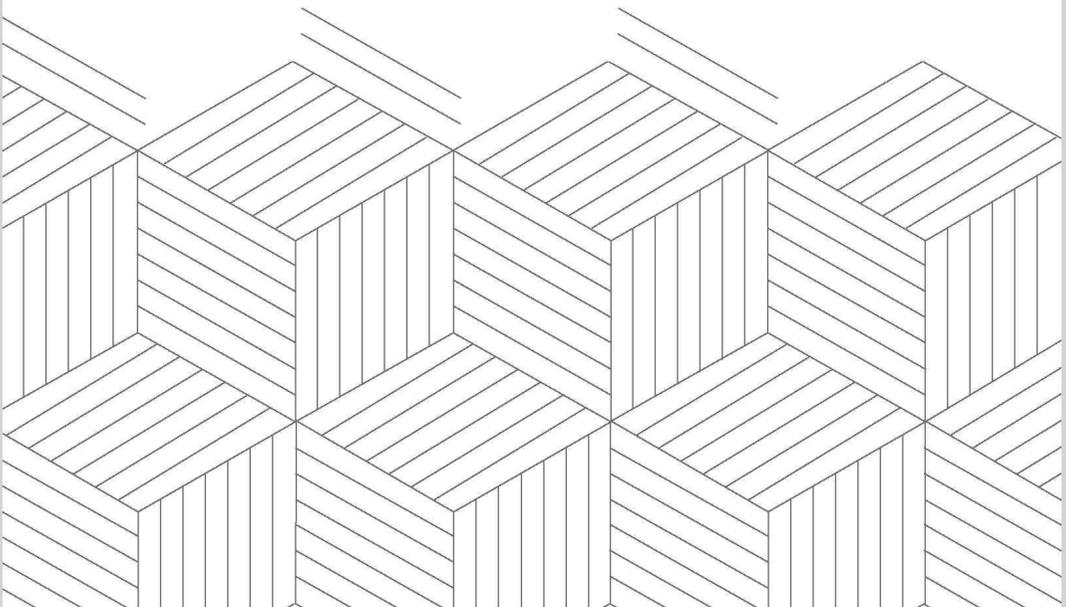
- 지역 여건에 따라 점용시설물 설치 비율이 다르게 나타남
 - 시청지구의 경우 보도의 폭이 적어 데크 설치비율이 비교적 낮으나, 주차공간의 부족으로 주차시설로 쓰이는 경우가 다른 지역에 비해 매우 높음
 - 또한 불법건축물을 통한 점용도 다른 지구에 비해 높게 나타남
 - 호매실, 광고지구 등 신도시 지역에서는 간판이 설치된 비율이 다른 지역에 비해 매우 낮으며, 보도 폭이 넓어 벤치 설치 비율이 비교적 높음
 - 비교적 보도 폭이 잘 확보된 정자지구, 천천2지구, 영통지구, 호매실지구, 광고지구의 경우 데크 설치비율이 시청지구보다 높음

〈표 3-12〉 건물별 점용시설물 설치 비율

구분	편의 시설	데크	조경	계단	간판	광고 물	출입 구	담장	조명 시설	주차 시설	벤치	쓰레 기	물건 적치	자전 거	건물
시청 1-5	0.0	21.6	29.7	8.1	29.7	21.6	51.4	16.2	2.7	32.4	8.1	0.0	8.1	2.7	29.7
시청 6-13	0.0	28.3	12.1	9.1	21.2	22.2	71.7	10.1	1.0	47.5	7.1	1.0	3.0	0.0	8.1
정자 지구	0.0	65.0	10.0	15.0	5.0	60.0	65.0	0.0	0.0	5.0	0.0	0.0	15.0	0.0	15.0
천천2 지구	0.0	77.8	22.2	0.0	33.3	66.7	100	0.0	11.1	11.1	5.6	0.0	0.0	0.0	11.1
영통 1-5	0.0	58.8	23.5	41.2	23.5	76.5	88.2	5.9	0.0	0.0	5.9	0.0	47.1	0.0	5.9
영통 6-9	0.0	39.4	27.3	27.3	24.2	21.2	57.6	9.1	0.0	24.2	3.0	0.0	12.1	3.0	18.2
호매실 1-12	0.0	57.1	33.3	4.8	7.1	38.1	73.8	9.5	9.5	4.8	19.0	2.4	9.5	0.0	4.8
호매실 13-18	0.0	20.0	28.6	0.0	2.9	25.7	45.7	14.3	0.0	8.6	11.4	2.9	8.6	0.0	8.6
광고 지구	0.0	57.1	9.5	4.8	0.0	76.2	42.9	4.8	19.0	4.8	14.3	0.0	38.1	0.0	0.0

제4장 수원시 지역특성을 고려한 전면공지 조성 및 관리방안

제1절 전면공지 관련 주요이슈
제2절 전면공지 조성·관리 기본방향



제4장

수원시 지역특성을 고려한 전면공지
조성 및 관리방안

제1절 전면공지 관련 주요이슈

1. 사유지의 사용과 수익제한에 대한 법적 논쟁 소지

- 우리나라의 손실보상법리도 이제 정당한 토지이용규제라고 할지라도 그 정도가 수인한도를 넘어설 정도로 지나치다면 보상이 필요한 공용제한으로 인정하고 있으며, 이는 미국 규제적수용의 초기 관례인 Lucas 판례 등과 유사함을 보이고 있음(이성창 박현찬, 2013)
- 그러나 현재 우리나라는 개발제한구역이나 10년 장기미집행 도시계획시설에 대한 재산권 제한만이 수인한도를 넘어서는 제한으로 인정되고 있는 상황이며, 헌법에 의한 직접적 보상보다는 입법보완을 통해 매수청구권을 부여하는 방법으로 간접적인 손실 보상제도가 도입되었음
 - 향후에는 우리나라도 사회의 변화와 발전에 따라 수인한도의 인정개념이 확대될 것으로 예상되고 있음
- 또한 한미FTA의 간접수용은 우리의 수인한도보다 더 폭넓게 공용제한을 인정하고 있으며, 보상의 방법도 매수청구권 등 간접적인 방법이 아닌 직접적인 현금보상만 인정되고 있음²⁾. 만약 미국 투자자가 간접수용에 관한 ISD 소송을 한다면, 그 판단기준은 우리 기준이 아닌 국제법상 간접수용 개념이 활용될 것임. 더불어 국제법상 간접수용 개념발전이 직접적인 영향을 준 미국의 규제적수용 법리도 중요하게 고려될 수 있을 것임
- 이러한 측면에서 실제적으로 사용과 수익을 제한하고 있는 전면공지에 대한 행위제한은 향후 법적으로 논쟁의 소지가 될 수 있는 상황임. 민법상 소유권의 개념은 사용권,

2) 한미FTA Chapter 11, Article 11.6, 제2항은 “지체없이” 그리고 “자유롭게 실현될 수 있고 자유롭게 소유권 이전이 가능한”이라며 현금보상을 보상의 기본 조건으로 명시하고 있음.

- 수익권, 처분권이 혼합된 권리임을(민법 제211조) 인지하여야 함
- 우리 헌법재판소도 개발제한구역 판례를 통해 “실질적으로 토지의 사용·수익의 길이 없는 경우에는 토지소유자가 수인해야 하는 사회적 제약의 한계를 넘는 것으로 보아야 한다”는 것과 “토지 사용도 할 수 없거나 실질적으로 사용·수익을 전혀 할 수 없는 예외적인 경우에도 아무런 보상 없이 이를 감수하도록 하고 있는 한 비례의 원칙에 위반되어 당해 토지소유자의 재산권을 과도하게 침해하는 것으로서 헌법에 위반”된다고 지적한 바 있음
 - 특히 규제적수용 법리와 국제법상 간접수용 법리에 대한 미국의 판단기준은 우리보다 더 엄격한 기준을 가지고 있음. 미국 뉴욕시가 1960년대 공개공지 제도를 용적률 인센티브를 전제로 도입한 이유도 규제적수용에 해당할 소지가 크기 때문이었으며, 우리나라도 공개공지의 경우 법적 최소한도 이상의 면적에는 용적률 인센티브를 제공하고 있음(이성창·박현찬, 2013)
 - 따라서 전면공지에 대해 토지재산권의 완전한 사용이나 수익을 제한하는 방식은 법적으로 본질적인 한계가 있으며, 도시차원에서 준 공적공간으로서 중요한 의미를 갖는 전면공지에 대해 관리방향을 재정립하는 것이 필요

2. 전면공지 불법점용에 대한 강제적 벌금부과를 위한 법률 개정 제안

- 성남시를 비롯해 대부분의 지자체에서는 전면공지 불법점용에 대한 강제적 벌금부과를 위한 법률 개정을 국토교통부에 요구

3. 옥외영업 활성화에 따른 전면공지의 기능적 변화

- **소유 주체보다는 이용 중심의 공유 영역(sharing realm)으로서 전면공지**
 - 한국 도시의 옥외영업공간은 선진 도시문화 라이프 스타일에서의 동경과 함께 본격적으로 상업화 요소로서 적극적으로 확산되기 시작했고, 이 과정에서 전면공지, 나아가 보도 점용이라는 보행자 및 주변 환경에의 영향에 부정적 효과가 나타나 공간관리의 대상으로서 등장하기 시작하였음
- **도시 어메니티를 증진하는 도구로의 활용성**
 - 도시차원에서 옥외영업공간을 도시 어메니티를 증진하는 지역사회의 긍정적 기여를 인지하고 이를 적절하게 운영·관리하는 방향으로 유도할 필요가 있음

- 해외 선진도시들은 옥외영업공간을 통해 도시 어메니티를 증진하는 것을 관련 법제에 규정하고 이를 세수확보 수단과 연계하여 운영되고 있음

■ 행정단속 중심에서 도시관리 수단으로 인식변화

- 전면공지의 공공성을 보행 쾌적성을 위한 비워진 공간(空地)에 한정하기 보다는 전면 공지의 적절한 활용을 통한 도시 어메니티 증진 차원에서의 공공성을 파악할 필요가 있음
- 국내 식품위생법에 의해 유일하게 관리되는 옥외영업공간을 도시관리 수단(지구단위 계획, 조례, 가이드라인 등)과 연동되어 정비되어야 함
- 전면공지의 옥외영업공간 관리를 ‘허용’ 또는 ‘금지’라는 행정단속 관점에서 도시관리 수단의 대상으로 환원하여 접근할 필요가 있음

4. 식품위생법 개정으로 인한 옥외영업허용 정책의 전환

■ 옥외영업장 행정처분 기준

- 「식품위생법」상 옥외영업은 영업신고 된 장소 이외의 면적(테라스, 건물옥상, 노상 카페 등)에 손님을 착석하게 하고, 그 장소에 음식을 제공하여 음식을 섭취하게 하는 형태의 영업을 말하며, 현행법은 영업장의 영업인 옥외영업은 식품위생법 위반이 됨
- <옥외영업 행정처분> 식품위생법시행규칙 제89조 별표23 근거, 1차 시정명령, 2차 영업정지 7일(과징금 대처 가능), 3차 영업정지 15일.

■ 옥외영업 실태

- 개정 전 식품위생법에서는 건축법 용도(근린생활시설 등)에 적합한 부분만 식당 등 영업허가가 되기 때문에 건물 내 테라스나 옥상, 노천카페 등 영업장의 면적은 불법으로 단속 대상이지만, 우리 주변의 많은 식당의 경우 테라스, 옥상, 사유지, 건축후퇴선의 공간이나, 노천카페에서 영업을 하고 있는 것이 현실임
- 이는 충분히 있을 수 있는 상황이지만 식품위생법위반이 되어 많은 업소가 적발되어 형사고발과 영업정지 등 행정처분을 받고 있었음
- 적발 경위를 살펴보면 구청·경찰서 단속, 불편민원신고, 경쟁업체신고 등을 통해 단속되며, 생계형 위반인 옥외영업에 대해 무거운 처벌을 받는 영업주들은 현실을 외면한 악법이라는 여론이 오랫동안 끊이지 않았음

- 그동안 일부 지자체는 이런 문제를 완화하기 위해서, 대도시 관광특구지역에 테라스 영업을 일부 허용하기도 하였고, 일부의 경우는 옥외영업가능지역을 지정함으로써 허용하고 있음
- 그러나 이런 제도를 도입한 곳은 전국적으로 매우 소수이며, 형평성 측면에서의 문제 제기도 되고 있는 상황

■ **식품의약품안전처 식품위생법 시행규칙 개정(2020.12.31. 개정, 2021.01.01. 시행)**

- 휴게음식점영업자·일반음식영업자 또는 제과점영업자의 경우 관광특구, 호텔업 및 지방자치단체의 장이 별도로 지정하는 장소에서 영업장 신고면적 외 옥외시설에서 해당 영업별 식품을 제공할 수 있으나, 지방자치단체의 장이 금지하는 장소가 아닌 경우 영업장에서 인접한 옥외장소에 식품의약품안전처장이 정하여 고시하는 안전 기준을 갖추어 옥외 영업장으로 신고하면 조리식품을 제공할 수 있도록 허용하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하고자 개정
- 식품의약품안전처가 소비자의 새로운 수요를 반영하고 영업자의 편의를 증진하기 위해 관광특구 등에 한해 예외적으로 허용해 왔던 옥외영업을 일반 휴게음식점, 제과점에 한해서 옥외 장소에 대한 정당한 사용권한을 갖추고 신고하면 손님에게 조리식품을 제공할 있도록 제도를 개선
- 옥외영업 허용 장소는 식품접객업소로 영업신고 된(예정인) 건물 내 영업장과 직접 맞닿아 있는 건물 외부 장소로서 해당 영업자에게 사용권한이 있는 곳이어야 함
- 다만, 옥외 영업 허용 시 식품안전을 담보할 수 있는지 여부가 최우선적으로 고려되어야 하므로 「건축법」, 「도로법」, 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」등 타 법령을 위반하는 사항이 있어서는 안 됨
- 옥외영업을 원하는 신규영업자는 기존 식품접객업의 영업신고에 필요한 관련서류와 함께 옥외영업장의 사용이 가능함을 증명할 수 있는 서류를 추가로 구비한 후 관할 지자체장에게 영업신고를 하면 되고, 기존영업자는 옥외영업에 대한 증명서류를 구비해 면적 등 변경신고를 해야 함

제2절 전면공지 조성·관리 기본방향

1. 전면공지 지정

1) 무분별한 건축선후퇴 지정 지양

- 건축선후퇴에 의한 전면공지가 가지고 있는 법적 의미와 한계를 분명히 인식하고, 단순한 보행공간 확보를 위한 무분별한 건축선후퇴선 지정은 지양
- 전면공지가 반드시 필요한 경우 인센티브를 마련하여 재산권에 대한 법적 문제점을 사전에 방지
 - 공개공지 확보를 위해 인센티브를 확보하는 것은 재산권 마찰을 우려하기 때문이라 할 수 있고, 뉴욕의 경우 공개공지 확보를 위해 인센티브 조닝을 도입한 이유가 재산권에 대한 법적 문제점을 해결하기 위함이었음
- 수원시의 경우도 광고지구, 호매실지구 등과 같이 신도시개발 시 상업지역에 예외 없이 지정되고 있음
 - 이는 공공이 담당해야 할 보행도로 확보를 민간에게 전가하고 있다는 비판에 직면할 수 있으며, 공익을 위해서라도 과도하게 민간의 재산권을 침해할 소지가 있음

2) 장소성을 감안한 세부지침 마련 필요

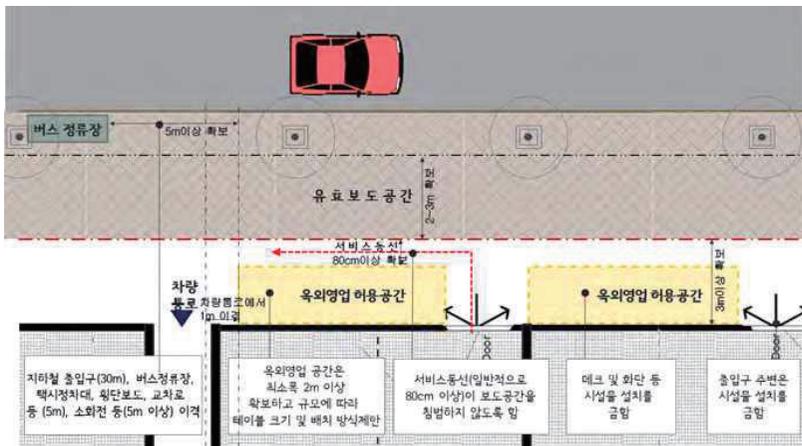
- 수원시 지구단위계획구역에서 대부분 지침으로 사용되는 “주차장이나 담장, 기타 보행 및 휴식에 지장을 주는 시설물을 설치할 수 없다”는 규정은 전면공지가 가지고 있는 특성을 전혀 고려하지 않은 획일적 지침임
 - 보행 및 휴식에 지장을 주는 시설물의 정의와 범위도 분명하지 않아 실효성도 미흡
- 건축법에서의 대지안의 공지나 지구단위계획에서 전면공지의 주요 목적은 유효공지 확보와 더불어 가로경관의 연속성 확보 등 도시설계적 의미가 부여되어 있음
 - 그럼에도 대부분의 지구단위계획 지침은 보행공간의 확보 측면만 고려하여 보행에 지장을 주는 시설물 설치 금지에 초점이 맞춰져 있으며, 이는 전면공지를 통해 다양한 가로의 활용가능성을 저해한다고 볼 수 있음
- 전면공지가 조성되는 지역의 특성을 바탕으로 가로의 특성을 살린 장소성이 부여되도록 가로의 성격, 식재와 조경, 가로시설물, 바닥포장 등의 구체적 지침이 제시되어야 함

2. 전면공지 관리운영

1) 체계적 기준에 의한 허용대상지 선정과 가이드라인 마련

- 가로의 본래 기능인 보행편의를 확보하며 지역환경 보호를 위해 쾌적한 환경과 경관 형성이 가능한 지역에 옥외영업 허용하는 것을 기본방향으로 하는 체계적인 허용대상지 선정기준에 따라 옥외영업 허용구간을 계획적으로 선정
- 또한 옥외영업 허용 원칙 및 기본방향, 시설기준의 구체적 항목 및 기준을 제시하는 가이드라인 수립지침에 준거하여 지역여건과 대상지 특성에 맞는 옥외영업 대상지 공간이용 가이드라인을 수립
- 전면공지 공간이용 가이드라인은 다음과 같은 내용을 명시
 - 옥외영업 허용 원칙 및 기본방향, 시설기준에서 다루어야 할 부문과 주요 항목, 시설의 최소기준 등을 포함
 - 시설기준에는 보행편의 및 안전기준, 시설물 기준, 유지관리 기준 마련³⁾
- 보행편의 및 안전기준 : 가로의 보행편의 및 안전 확보와 보행공간 확보를 위한 기준, 보행 혼잡지역으로부터 이격할 수 있는 기준 등 제안

〈그림 4-1〉 보행편의 및 안전기준 예시도(이성창·박현찬, 2013)



- 시설물 기준 : 옥외영업 허용공간에 설치할 수 있는 시설물의 종류와 설치원칙, 세부적인 기준, 디자인 가이드라인 제시

3) 이성창·박현찬(2013) 내용 참고.

▶ 파라솔 권장디자인 예시(석촌호수길 카페거리 가이드라인 참고)

- 배치 : 최소 5m 이상 가로에 한하여 유효보행공간을 침범하지 않도록 설치
- 규격 : 시각적 개방감을 위해 파라솔의 높이는 지면에서 최소 2.2m 이상
- 재질 : 캔버스, 천, 플라스틱 등의 불연성 소재 사용
- 색채 : 서울대표색 사용



▶ 차양(어닝) 권장디자인 예시(석촌호수길 카페거리 가이드라인 참고)

- 배치 : 최소 5m 이상 가로에 한하여 유효보행공간을 침범하지 않도록 설치
- 규격 : 시각적 개방감을 위해 어닝은 지면에서 최소 2.1m 이상에 설치, 접이식 차양만 설치
- 재질 : 캔버스, 천, 플라스틱 등의 불연성 소재 사용
- 색채 : 서울대표색 사용



- 유지관리 기준 : 옥외영업으로 인해 가로공간의 청결이나 냄새 등으로 주변 생활환경이 저해되지 않도록 영업시간 및 영업기간, 청소 등 영업자의 책무에 대한 기준
- 전면공지 제공을 통해 인센티브를 부여받은 경우는 옥외영업을 불허하거나, 필요에 따라 외국과 같이 세수확보를 위한 수단으로 활용하는 방안 검토 필요

2) 모니터링을 통한 점진적 확대 및 관련제도 정비

- 허용대상지 선정기준에 따라 시행여건이 양호한 지역에서 시범적으로 시행하고, 충분한 모니터링을 통해 검증을 거친 후 관련제도를 정비해야 하며, 가이드라인 수정·보완을 통해 단계적으로 확대하는 것이 바람직함
- 옥외영업이 허용되지 않는 지역과의 형평성 문제를 고려해야 하며, 옥외영업공간의 신고를 단계적으로 의무화하고 행정지도의 근거를 강화해야 하며, 지역환경의 유지관리 비용 분담, 옥외공간에 대한 이용료 부과 등이 가능하도록 관련제도 정비가 필요

3) 주민협정에 의한 자율적 관리

- 옥외영업을 비롯해 각종 위반 사항에 대해서 공공의 행정지도만으로는 현실적으로 관리, 운영에서 한계가 있기 때문에 옥외영업 관리운영을 주민자율에 맡겨 경관협정 및 지역공동체사업 방식으로 추진하는 것이 필요
- 개별점포별로 주민이 신청하는 것이 아니라 옥외영업 사업공모 방식으로 추진해야 함. 즉 일정 지역을 대상지로 하여 상인협의체를 구성하고 주민들 스스로 옥외영업 시설기준 준수를 약속함으로써 단계적으로 주민협정으로의 전환을 유도
- 가로경관개선과 연계함으로써 경관법에 의한 경관협정사업을 적용하여 경관사업과 연계하는 방안도 검토가 가능
- 또한 상가공동체 활성화 사업과 연계하여 공동체 활동을 지원하는 프로그램인 마을공동체사업 등으로 추진하는 방안도 검토할 필요가 있음
- 이를 위해 주민 스스로 주변이웃과 함께 옥외영업계획과 유지관리계획을 수립하고 자율적으로 관리운영을 하는 사업계획을 수립할 수 있도록 전문가를 파견하거나 재정일부를 지원하는 프로그램 도입이 필요
- 이와 더불어 행정력만으로 한계가 있는 공공공간의 관리 효율성을 위하여 시민과 비영리 시민단체 등과 연계한 ‘거리 가꾸기’ 공동체 육성 등을 통해 유지관리 역할의 일부를 민간에 위임하는 것도 방법(이성창 박현찬, 2013)

4) 지구단위계획 및 환경개선사업과의 연계 시행

- 전면공지의 옥외영업 허용이 가로활성화에 영향을 미치게 하기 위해서는 옥외영업 시설기준만으로는 한계가 있으므로, 지구단위계획이나 가로환경개선사업 등과 연계하여 시행하는 것이 필요함
- 지구단위계획에서는 가로변 용도관리 차원에서 건축물 저층부에 금융, 사무공간 등 폐쇄적 용도의 입지를 억제하고, 소매, 휴게 음식 등 다양한 활동이 일어날 수 있는 가로친화적인 용도를 전면에 배치하도록 원칙을 정하고, 옥외영업 공간에 대해 정교한 디자인가이드라인을 마련하여 관리해야 함
- 특히 지구단위계획과 가로환경개선사업을 연계함으로써, 차도축소 및 선형조정 등의 방법을 통해 보행공간을 확보하고 옥외영업이 가능구역 선정 및 가로특성에 맞는 보다 자세한 이용기준을 설정하여 옥외영업을 운영·관리할 필요가 있음

| 참고문헌 |

〈국문 자료〉

- 김도년. (2011). 「가로활성화를 위한 보도공간의 민간 활용방안」. 서울시정개발연구원 Working Paper.
- 김도년, 배웅규. (2009). 도심부 대형 민간 건축물의 건물전면공간 조성실태와 통합적 활용방안 연구. 「대한건축학회논문집 25(9)」. pp. 265-274.
- 김도년, 정상혁, 이성창. (2012). 「노천카페를 이용한 가로활성화 방안」. 서울시정개발연구원 SDI정 책리포트.
- 김인자. (2005). 가로변 건축물의 전면 공지 이용에 관한 연구 : 서울시 상업가로변 4개 지구를 중심으로. 석사학위논문. 홍익대학교 대학원. 서울.
- 김지엽, 배웅규, 한지형. (2010). 건축선후퇴에 의한 전면공지의 법적 한계와 개선방향. 「대한건축학회논문집-계획계 26(11)」. pp. 283-292.
- 김향희. (2009). 지구단위계획의 건축선 지정에 의한 전면공지의 영역성과 사용행태에 관한 연구 : 대전광역시 둔산지구를 중심으로. 석사학위논문. 한양대학교 공학대학원. 서울.
- 백세나, 양운재. (2003). 미관지구 내 건축선 지정의 효과분석. 한국도시설계학회 춘계학술발표대회 논문집.
- 여혜진, 임희지, 맹다미. (2009). 「도시 준공공공간의 보행활성화 방안 - 건물전면공간을 중심으로」. 서울시정개발연구원.
- 오성훈, 진현영. (2012). 「상업가로 활성화를 위한 도시설계 방안 연구 : 건축물과 가로의 연결공간을 중심으로」. 건축도시공간연구소.
- 윤운정. (2021). 사회적 변화에 따른 한국 도시 내 전면공지의 현대적 공공성에 관한 재해석 - 국내 식품접객업 옥외영업공간의 기능적 분화를 중심으로. 「한국도시설계학회지 도시설계 22(4)」. pp. 85-99.
- 이상목, 김도년. (2009). 도시공공환경의 계획요소로서 건물전면공간에 관한 연구 : 국내 테헤란로와 국외 동경 마루노우치 나카도리 건물전면공간 사례를 중심으로. 「대한건축학회논문집 25(8)」. pp. 123-134.
- 이성창, 박현찬. (2012). 「건물전면 옥외영업 가이드라인 수립 연구」. 서울연구원.
- 장운배 외. (2015). 「경기도 상업특화거리 특성과 활성화방안」. 경기연구원.
- 장재일. (2021). 대구시 공동주택단지의 보도형전면공지에 관한 연구. 「도시정책연구 12(2)」. pp. 41-57.
- 홍하연. (2017). 상업화된 주거지역에서 지역의 물리적 특성이 상업용도 및 전면공지 활용에 미치는 영향연구. 박사학위논문. 한양대학교 도시대학원. 서울.

| 부 록 |

1. 수원시청지구 전면공지 실태조사 분석내용

1) 조사대상지 현황

- 대상지특성
 - 수원시 인계동에 위치하고 있으며, 수원의 가장 대표적인 중심상업지역으로서 수원시청과 수원 올림픽공원, 효원공원, 경기아트센터가 대상지 안에 있음
 - 수원시청역이 위치하고 있어 교통인프라가 좋으며, 수원시청, 홈플러스 등이 위치해 유동인구가 많은 지역
 - 카페, 음식점, 유흥주점 등 밀집 지역으로 특히 야간시간대 활동성이 높음
- 조사대상지 위치
 - 수원시청 주변으로 최근 새로운 건물이 들어서고 있는 곳과 나혜석거리(문화거리) 주변의 블록들을 대상으로 전면공지 실태조사 실시

〈그림〉 수원시청지구 조사대상지 현황



■ 전면공지 관련 인센티브

- 건축한계선에 대한 인센티브 완화 기준
 - 기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a (a= 필로티구조 0.5, 개방형구조 1.0)
- 전면공지 인센티브 완화 기준(2020년 지구단위계획 변경계획)
 - 기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a (관련법에 따른 의무 후퇴면적은 제외)
 - 간선부 개방형구조 : a = 1.0
 - 이면부 개방형구조 : a = 2.0

■ 전면공지 관련 지침

- 건축한계선에 대한 인센티브 완화 기준
 - 기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a (a= 필로티구조 0.5, 개방형구조 1.0)

▶제16조 (전면공지)

- ① 간선가로변 획지의 전면공지
간선가로변 획지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하며 향후 차도의 확폭시 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 한다. 그리고 전면공지에 의한 보도확폭 부분은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.
- ② 이면도로변 획지의 전면공지
이면도로 획지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 하며 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.
- ③ 지구단위계획에 따라 건축한계선, 벽면지정선 등을 적용하여 생기는 전면공지는 연접한 보도와 높이 차이가 없어야 한다.
- ④ 본 지침에 따라 전면 공지를 조성한 대지는 별도로 정한 용적을 완화가 부여된다.
- ⑤ **전면공지 내에는 담장, 조경, 식재, 데크 등 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.**
 1. 보도부속형 전면공지
보도와 접하는 획지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하도록 하며 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 점토블럭 이상의 양질의 재료를 사용하여 미려하게 조성토록한다. 그리고 전면공지에 의한 보도확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행함을 원칙으로 한다.
 2. 차도부속형 전면공지
보도가 없는 이면도로와 접하는 획지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조와 전면도로의 포장 및 조성방법에 따라서 조성하도록 하며, 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행함을 원칙으로 한다.
 3. 조성방식예시
 - 가. 단처리
건축선 후퇴, 지구단위계획에 따라 건축한계선 및 벽면지정선 등을 적용하여 생기는 전면공지는 연접한 보도와 높이 차이가 없어야 하며, 통행자의 이용을 제한하여서는 안된다.
 - 나. 포장
포장패턴 조성시 공공부문에서 사용하는 패턴을 우선 준용하고, 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며 바닥은 내구성 있는 재료로 포장한다.
 - 다. 보행지장물
전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 데크, 주차장 전력설비 등 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. 다만, 보행환경개선과 도시미관향상을 위하여 허가권자가 그 필요성을

인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 라. 차량출입 및 주차
 전면공지에는 차량출입 및 주차가 불가능 하도록 하는 것을 원칙으로 하되, 건축물 주차장으로의 접근을 위하여 차량진출입이 필요한 경우와 지구단위계획에서 차량출입구간이 지정된

2) ①블록

- 한 면이 8차선 도로와 접해 있으며, 간선도로 맞은편에 경기아트센터와 효원공원이 위치
- 불법 점용이 많아 통행 안전에 불편을 주는 경우가 많음
- 공사중 건물이 존재하며, 향후 전면공지 관리 필요

〈표〉 전면공지 실태 조사표 : 수원시청지구 ①블록

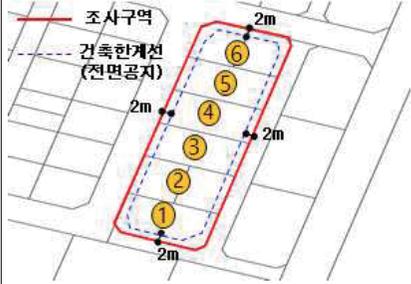
소재지	수원시 팔달구 인계동 1122-7, 8, 9번지		지구명	수원시청지구				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 공사중 (93.12.13, 12.10.10)				
전면공지	폭 2.0m, 3m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 조경, 식재, 데크 등 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	△		○		△		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		1	2	1	2	1	2	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	1	1	1					
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

①간판 및 조명시설	①출입구	①조경 및 벤치
 <p>간판 조명시설 3.0M</p>	 <p>출입구 주차출입구 3.0M</p>	 <p>조경 벤치 2.0M</p>
②간판 및 조명시설		
 <p>공사중</p>		
③데크, 계단	③광고물, 데크	③간판
 <p>데크 계단 2.0M</p>	 <p>광고물 데크 2.0M</p>	 <p>간판 2.0M</p>
③조경	③출입구	③주차시설
 <p>조경(공개공지) 2.0M</p>	 <p>출입구 주차출입구 3.0M</p>	 <p>주차시설 3.0M</p>

3) ②블록

〈표〉 전면공지 실태 조사표 : 수원시청지구 ②블록

소재지	수원시 팔달구 인계동 1122, 1122-1, 2, 3, 4, 13, 14 번지			지구명	수원시청지구			
용도지역	일반상업지역			사용형태 (사용승인일)	상가 (89.10.25, 91.11.12 02.12.26, 03.1.24, 2018.09.14)			
전면공지	폭 2.0m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 조경, 식재, 데크 등 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	×		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		1	2		2	2	3	2
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	2	2			1	1	4	
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

<p>①담장, 주차시설</p> 	<p>①출입구, 물건적치, 간판</p> 	<p>②간판 및 조명시설</p> 
<p>③출입구, 건물</p> 	<p>③담장</p> 	<p>④건물</p> 
<p>④조경</p> 	<p>⑤주차시설, 데크</p> 	<p>⑥조경, 출입구</p> 
<p>⑥벤치, 자판기, 광고</p> 	<p>⑥광고물</p> 	<p>⑥건물</p> 

4) ③블록

〈표〉 전면공지 실태 조사표 : 수원시청지구 ③블록

소재지	수원시 팔달구 인계동 1123, 1123-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 25번지			지구명	수원시청지구			
용도지역	일반상업지역			사용형태 (사용승인일)	상가, 호텔 (90.5.17 ~ 03.12.05)			
전면공지	폭 2.0m, 3m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 조경, 식재, 데크 등 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	△		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		3	2	1	3	2	9	1
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	2					6		
위치도 및 지적도								

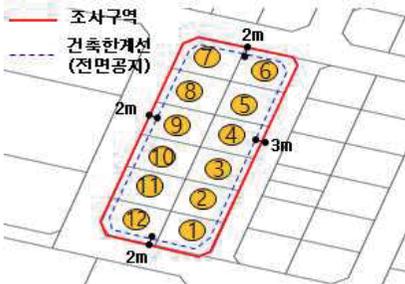
■ 주요 점용시설물 현황

건물, 데크	출입구, 주차시설, 간판	

<p>②건물, 출입구</p> 	<p>③건물, 조경, 출입구</p> 	
<p>④건물</p> 	<p>⑤건물</p> 	<p>⑥건물</p> 
<p>⑦건물</p> 	<p>⑦출입구</p> 	<p>⑧데크</p> 
<p>⑨출입구, 주차시설</p> 	<p>⑩출입구</p> 	<p>⑪광고물, 계단, 출입구, 간판</p> 
<p>⑫데크, 광고물</p> 	<p>⑬담장</p> 	<p>⑭광고물, 출입구</p> 

5) ④블록

〈표〉 전면공지 실태 조사표 : 수원시청지구 ③블록

소재지	수원시 팔달구 인계동 1123-21번지 일원		지구명	수원시청지구				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 호텔 (92.1.17 ~ 19.1.9)				
전면공지	폭 2.0m, 3m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 조경, 식재, 데크 등 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	×		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		3	2		4	3	3	2
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	7	1			2		1	
위치도 및 지적도								

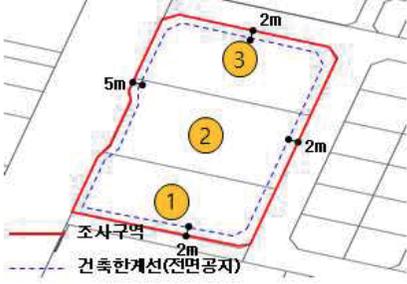
■ 주요 점용시설물 현황



<p>③출입구, 담장</p>  <p>출입구, 담장</p>	<p>④ 주차시설</p>  <p>주차시설</p>	<p>⑤ 담장</p>  <p>담장</p>
<p>⑥데크, 주차시설</p>  <p>주차시설, 데크</p>	<p>⑦광고물, 물건적치</p>  <p>광고물, 물건적치</p>	<p>⑦벤치</p>  <p>벤치</p>
<p>⑧주차시설</p>  <p>주차시설</p>	<p>⑨데크</p>  <p>데크</p>	<p>⑩출입구, 주차시설, 광고물</p>  <p>출입구, 주차시설, 광고물</p>
<p>⑪출입구, 주차시설, 간판</p>  <p>출입구, 주차시설, 간판</p>	<p>⑫건물, 주차시설</p>  <p>건물, 주차시설</p>	<p>⑫조경, 간판</p>  <p>조경, 간판</p>

6) ⑤블록

〈표〉 전면공지 실태 조사표 : 수원시청지구 ⑤블록

소재지	수원시 팔달구 인계동 1124-1번지 일원		지구명	수원시청지구				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 오피스텔 (92.10.21 ~ 06.11.15)				
전면공지	폭 2.0m, 5m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 조경, 식재, 데크 등 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	×		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
			3	1			2	1
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

①담장	①조경	
		

<p>②출입구</p> 	<p>②조경</p> 	
<p>③조경</p> 	<p>③출입구</p> 	<p>③계단</p> 

7) ⑥블록

〈표〉 전면공지 실태 조사표 : 수원시청지구 ⑥블록

소재지	수원시 팔달구 인계동 1042-7번지 일원		지구명	수원시청지구				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 호텔 (92.1.7 ~ 08.5.20)				
전면공지	폭 2.0m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 조경, 식재, 데크 등 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		4		3	3	3	9	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	3					3		
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

<p>①출입구, 주차시설</p> 	<p>①간판</p> 	<p>②계단, 데크, 광고물</p> 
<p>③출입구, 주차시설, 간판, 광고물</p> 	<p>④출입구</p> 	<p>⑥건물, 광고물, 데크</p> 
<p>⑥출입구</p> 	<p>⑥건물</p> 	<p>⑦출입구, 건물</p> 
<p>⑧출입구, 건물</p> 	<p>⑨계단, 출입구</p> 	<p>⑩데크, 출입구</p> 
<p>⑪계단, 데크</p> 	<p>⑫주차시설, 간판</p> 	

8) ⑦블록

〈표〉 전면공지 실태 조사표 : 수원시청지구 ⑦블록

소재지	수원시 팔달구 인계동 1043-6번지 일원		지구명	수원시청지구				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 호텔, 아파트 (91.3.8 ~ 10.4.2)				
전면공지	폭 2.0m, 5m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 조경, 식재, 데크 등 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		4	2	2		6	7	1
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	1	4					2	
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

<p>①데크, 광고물</p> 	<p>①출입구, 계단</p> 	<p>②광고물</p> 
<p>③주차시설, 데크</p> 	<p>④조경</p> 	<p>④출입구, 담장</p> 
<p>⑤주차시설, 출입구</p> 	<p>⑥광고물, 데크, 계단</p> 	<p>⑦주차출입구</p> 
<p>⑧조경, 출입구</p> 	<p>⑨주차시설</p> 	<p>⑨건물, 출입구</p> 
<p>⑩건물, 출입구</p> 	<p>⑪출입구, 주차시설</p> 	<p>⑪데크, 조명시설, 광고물</p> 

9) ⑧블록

〈표〉 전면공지 실태 조사표 : 수원시청지구 ⑧블록

소재지	수원시 팔달구 인계동 1030-7번지 일원		지구명	수원시청지구				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 호텔, 공사중 (93.8.30 ~ 17.12.29)				
전면공지	폭 2.0m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 조경, 식재, 데크 등 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		△		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		1	2	1	1	3	12	2
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	5	1			1			
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황



<p>③출입구</p> 	<p>④출입구</p> 	<p>⑤주차시설</p> 
<p>⑥담장</p> 	<p>⑦주차시설, 출입구</p> 	<p>⑧조경, 주차시설, 출입구</p> 
<p>⑨출입구</p> 	<p>⑩담장, 주차시설, 출입구, 간판</p> 	<p>⑪벤치, 광고물</p> 
<p>⑫주차시설</p> 	<p>⑬광고물, 출입구</p> 	<p>⑭간판, 조경, 출입구, 계단</p> 
<p>⑮출입구</p> 		

10) ㉠블록

〈표〉 전면공지 실태 조사표 : 수원시청지구 ㉠블록

소재지	수원시 팔달구 인계동 1030-9번지 일원		지구명	수원시청지구				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 공사중 (95.10.5 ~ 12.8.24)				
전면공지	폭 2.0m, 3m 5m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 조경, 식재, 데크 등 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		△		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		5	3	1	4	4	11	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	5	1	1					
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황



<p>③출입구, 광고물, 데크</p> 	<p>④ 데크, 광고물, 출입구</p> 	<p>⑤ 공사중, 간판, 출입구</p> 
<p>⑥ 벤치, 출입구, 주차시설</p> 	<p>⑦ 계단, 주차시설</p> 	<p>⑧ 공사중</p> 
<p>⑨ 출입구, 주차시설</p> 	<p>⑩ 출입구, 광고물, 간판</p> 	<p>⑪ 광고물, 출입구</p> 
<p>⑫ 간판, 출입구, 주차시설</p> 	<p>⑬ 조경, 출입구</p> 	<p>⑭ 출입구, 주차시설</p> 
<p>⑮ 조경</p> 	<p>⑮ 벤치, 쓰레기적치</p> 	<p>⑮ 데크</p> 

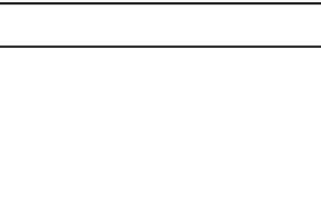
11) ⑩블록

〈표〉 전면공지 실태 조사표 : 수원시청지구 ⑩블록

소재지	수원시 팔달구 인계동 1033-5번지 일원		지구명	수원시청지구				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 호텔 (93.11.20 ~ 19.1.16)				
전면공지	폭 2.0m, 3m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 조경, 식재, 데크 등 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		2	1	1	3	4	6	3
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	9					1		
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

①테크, 주차시설	①광고물	②담장, 광고물

<p>③간판, 주차시설</p> 	<p>④ 출입구, 주차시설</p> 	<p>⑤ 출입구, 주차시설</p> 
<p>⑥ 출입구</p> 	<p>⑦ 광고물, 출입구</p> 	<p>⑧ 광고물, 출입구, 주차시설</p> 
<p>⑨ 담장</p> 	<p>⑩ 주차시설</p> 	<p>⑩ 출입구</p> 
<p>⑪ 건물, 출입구</p> 	<p>⑫ 조경</p> 	<p>⑬ 간판, 주차시설</p> 
<p>⑭ 간판, 담장, 주차시설</p> 	<p>⑮ 광고물, 테크</p> 	

12) ⑪블록

〈표 2-1〉 전면공지 실태 조사표 : 수원시청지구 ⑪블록

소재지	수원시 팔달구 인계동 1034-3번지 일원		지구명	수원시청지구				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 공사중 (90.12.24 ~ 18.8.9)				
전면공지	폭 2.0m, 3m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 조경, 식재, 데크 등 기타 이와 유사한 일체의 통행장애물을 설치할 수 없다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		△		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		7	1	2	4	1	9	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	7	1			1			
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

① 데크	① 계단	② 주차시설
③ 데크, 출입구, 계단	④ 출입구	⑤ 데크, 주차시설

<p>⑥ 공사중</p> 	<p>⑦ 출입구, 주차시설</p> 	<p>⑧ 출입구, 물건적치</p> 
<p>⑧ 테크</p> 	<p>⑨ 테크</p> 	<p>⑩ 간판, 주차시설</p> 
<p>⑩ 출입구</p> 	<p>⑪ 출입구</p> 	<p>⑫ 테크</p> 
<p>⑬ 간판, 주차시설</p> 	<p>⑭ 간판, 출입구</p> 	<p>⑮ 주차시설, 출입구</p> 
<p>⑯ 테크</p> 	<p>⑰ 벤치</p> 	<p>⑰ 간판, 조경, 출입구, 주차시설</p> 

13) ㉔블록

〈표〉 전면공지 실태 조사표 : 수원시청지구 ㉔블록

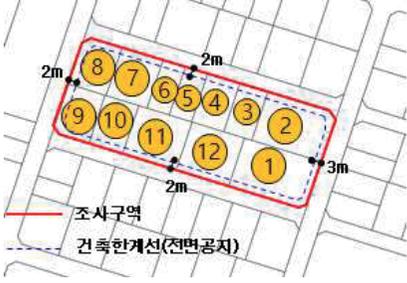
소재지	수원시 팔달구 인계동 1025-8번지 일원		지구명	수원시청지구				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가 (91.7.2 ~ 18.9.20)				
전면공지	폭 2.0m, 3m, 5m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 조경, 식재, 데크 등 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		△		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		4			3		10	3
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	6	1			1		2	
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

<p>① 테크</p> 	<p>② 출입구, 주차시설</p> 	<p>② 테크</p> 
<p>③ 출입구, 담장</p> 	<p>④ 테크, 간판</p> 	<p>⑤ 건물, 출입구</p> 
<p>⑥ 담장</p> 	<p>⑦ 건물, 출입구</p> 	<p>⑧ 벤치</p> 
<p>⑧ 주차시설, 출입구</p> 	<p>⑨ 테크, 출입구, 물건적치</p> 	<p>⑩ 출입구, 주차시설</p> 
<p>⑪ 주차시설, 출입구, 간판, 담장</p> 	<p>⑫ 출입구, 주차시설</p> 	<p>⑬ 출입구, 간판, 주차시설</p> 

14) ⑬블록

〈표 2-1〉 전면공지 실태 조사표 : 수원시청지구 ⑬블록

소재지	수원시 팔달구 인계동 1026-7번지 일원		지구명	수원시청지구				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 호텔 (87.9.9 ~ 11.4.26)				
전면공지	폭 2.0m, 3m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 조경, 식재, 데크 등 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		1	3		3	1	10	1
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	8	2						
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

<p>① 출입구</p> 	<p>② 출입구, 간판</p> 	<p>② 담장</p> 
<p>③ 출입구, 주차시설</p> 	<p>④ 출입구, 주차시설</p> 	<p>⑤ 출입구, 주차시설, 간판</p> 
<p>⑥ 출입구, 주차시설</p> 	<p>⑦ 출입구, 광고물, 조경</p> 	<p>⑧ 벤치, 출입구</p> 
<p>⑨ 벤치, 주차시설</p> 	<p>⑩ 주차시설, 간판</p> 	<p>⑪ 출입구, 주차시설, 테크</p> 
<p>⑫ 출입구, 주차시설, 조경</p> 		

2. 정자지구

1) 조사대상지 현황

- 대상지특성
 - 정자지구 내 준주거용지(근린생활시설)로 구성되어 있으며, 주변 아파트 지역의 근린상가의 중심지 역할을 담당
- 조사대상지 위치
 - 정자지구 내 준주거용지 4블럭에 대해 조사를 실시하였으며, 대상 건축물은 근린생활시설(상가) 등이 주로 해당

〈그림〉 수원시청지구 조사대상지 현황



2) ①블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 장안구 정자동 874-1번지 일원		지구명	정자지구 (건고93-568, 94.1.10)				
용도지역	준주거지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 병원 (00.1.12 ~ 03.2.17)				
전면공지	폭 1.0m, 2m							
지침내용	전면공지는 담장이나, 기타 부대 건축물의 설치를 불허한다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	△		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		3		1		3	3	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
					1			
위치도 및 지적도								
				<p>— 조사구역</p> <p>- - - 건축한계선(전면공지)</p>				

■ 주요 점용시설물 현황

① 테크, 광고물	① 출입구	② 계단(경사면)
③ 물건적치, 테크	③ 테크	

3) ②블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 장안구 정자3동 878-9번지 일원		지구명	정자지구 (건고93-568, 94.1.10)				
용도지역	준주거지역		사용형태 (사용승인일)	상가 (00.3.22 ~ 02.12.22)				
전면공지	폭 1.0m, 2m							
지침내용	전면공지는 담장이나, 기타 부대 건축물의 설치를 불허한다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	△		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		2	1	2	1	1	6	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	1						1	
위치도 및 지적도								
					<p>— 조사구역</p> <p>- - - 건축한계선(전면공지)</p>			

■ 주요 점용시설물 현황

<p>① 테크</p> 	<p>② 광고물, 출입구</p> 	<p>③ 출입구</p> 
<p>④ 출입구</p> 	<p>⑤ 계단</p> 	<p>⑥ 주차시설, 출입구, 건물</p> 
<p>⑥ 계단(경사면), 테크</p> 	<p>⑦ 출입구, 간판, 조경</p> 	<p>⑧ 출입구</p> 

4) ③블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 장안구 정자3동 877-1번지 일원		지구명	정자지구 (건고93-568,94.1.10)				
용도지역	준주거지역		사용형태 (사용승인일)	상가 (00.4.27 ~ 03.2.17)				
전면공지	폭 1.0m							
지침내용	전면공지는 담장이나, 기타 부대 건축물의 설치를 불허한다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	X		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		3	1			3	1	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
				1				
위치도 및 지적도								
				<p>— 조사구역</p> <p>--- 건축한계선(전면공지)</p>				

■ 주요 점용시설물 현황

① 테크, 광고물	② 광고물	② 데크, 출입구
③ 조경, 광고물, 테크		

5) ④블록

소재지	수원시 장안구 정자3동 876-2번지 일원		지구명	정자지구 (건고93-568, 94.1.10)				
용도지역	준주거지역		사용형태 (사용승인일)	상가 (00.6.19 ~ 03.11.28)				
전면공지	폭 1.0m							
지침내용	전면공지는 담장이나, 기타 부대 건축물의 설치를 불허한다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	X		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		5				5	3	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
					1		2	
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

① 테크, 물건적치	② 건물, 출입구	② 테크, 광고물
		
③ 테크	④ 건물	⑤ 출입구, 테크, 광고물
		
⑥ 출입구, 광고물		
		

3. 천천2지구

1) 조사대상지 현황

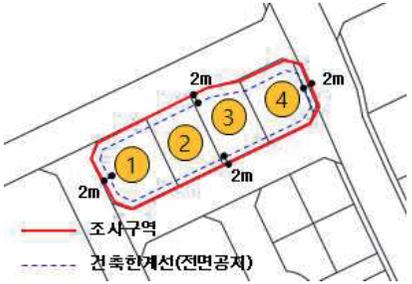
- 대상지특성
 - 공동주택에 둘러싸인 근린생활시설
- 조사대상지 위치
 - 천천2지구 내 준주거용지 총 5블럭에 대해 조사 진행
 - 대상건축물은 대부분 근린생활시설(상가) 등이 해당

〈그림〉 천천2지구 조사대상지 현황



2) ①블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 장안구 천천동 524-3번지 일원		지구명	천천2지구 (경고96-279, 96.10.3)				
용도지역	준주거지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 주차장 (01.7.9)				
전면공지	폭 2.0m							
지침내용	전면공지는 담장이나 기타 부대 건축물의 설치를 불허한다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	X		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		4	1		1	2	4	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	2				1	1		
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

<p>① 간판, 건물</p> 	<p>① 주차시설, 조경</p> 	<p>① 출입구</p> 
<p>② 데크</p> 	<p>② 출입구</p> 	<p>② 데크, 물건적치</p> 
<p>③ 데크, 광고물, 출입구</p> 	<p>④ 출입구, 주차시설</p> 	<p>④ 데크</p> 
<p>④ 광고물</p> 		

3) ②블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 장안구 천천동 527-2번지 일원		지구명	천천2지구 (경고96-279, 96.10.3)				
용도지역	준주거지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 병원 (01.7.30 ~ 02.5.10)				
전면공지	폭 2.0m							
지침내용	전면공지는 담장이나 기타 부대 건축물의 설치를 불허한다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	X		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		3			1	2	5	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
			1		2			
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

<p>① 테크, 물건적치</p> 	<p>① 출입구, 간판</p> 	<p>② 출입구</p> 
<p>② 테크, 광고물</p> 	<p>③ 테크, 벤치</p> 	<p>③ 출입구, 물건적치</p> 
<p>④ 출입구</p> 	<p>④ 광고물</p> 	

4) ③블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 장안구 천천동 527-7번지 일원		지구명	천천2지구 (경고96-279, 96.10.3)				
용도지역	준주거지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 병원 (01.8.14 ~ 02.9.19)				
전면공지	폭 2.0m							
지침내용	전면공지는 담장이나 기타 부대 건축물의 설치를 불허한다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	X		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		3			1	5	4	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
위치도 및 지적도	 <p>천천동 527-7번지 일원</p>				 <p>조사구역 건축한계선(전면공지)</p>			

■ 주요 점용시설물 현황

<p>① 테크, 광고물</p> 	<p>① 출입구</p> 	<p>② 테크, 광고물</p> 
<p>② 출입구, 광고물</p> 	<p>③ 출입구</p> 	<p>③ 광고물</p> 
<p>④ 테크, 광고물</p> 	<p>④ 출입구, 간판</p> 	

5) ④블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 장안구 천천동 525번지 일원		지구명	천천2지구 (경고96-279, 96.10.3)				
용도지역	준주거지역		사용형태 (사용승인일)	대형마트 (03.11.28)				
전면공지	폭 4.0m							
지침내용	전면공지는 담장이나 기타 부대 건축물의 설치를 불허한다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	X		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
			2		1		2	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	2				2		1	
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

<p>① 건물</p> 	<p>① 출입구, 조경, 조명등</p> 	<p>① 조경, 조명시설</p> 
<p>① 물건적치</p> 	<p>② 물건적치</p> 	<p>② 조경</p> 
<p>② 출입구, 간판</p> 		

6) ⑤블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 장안구 천천동 528-2번지 일원		지구명	천천2지구 (경고96-279, 96.10.3)				
용도지역	준주거지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 병원 (01.7.31 ~ 02.6.10)				
전면공지	폭 2.0m							
지침내용	전면공지는 담장이나 기타 부대 건축물의 설치를 불허한다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	X		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		4	1		2	3	4	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
							1	
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

<p>① 출입구</p> 	<p>① 테크</p> 	<p>② 출입구, 테크</p> 
<p>② 조경, 간판</p> 	<p>③ 출입구, 테크</p> 	<p>③ 광고물</p> 
<p>④ 출입구, 광고물</p> 	<p>④ 테크</p> 	<p>④ 간판, 테크</p> 

4. 영통지구

1) 조사대상지 현황

- 대상지특성
 - 영통역 주변에 위치한 중심상업지역으로서 수원시에서 가장 활발한 상권 중 하나임
- 조사대상지 위치
 - 중심상업지역 중 9블럭을 대상으로 실시하였으며, 대상 건축물은 상가, 오피스텔 등이 해당

〈그림〉 영통지구 조사대상지 현황



■ 전면공지 관련 지침

제15조 (전면공지)

- ① 간선가로변 획지의 전면공지
간선가로변 획지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하며 향후 차도의 확폭시 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 한다. 그리고 전면공지에 의한 보도확폭 부분은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.
- ② 이면도로변 획지의 전면공지
이면도로 획지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 하며

건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.

③ 지구단위계획에 의한 건축한계선 등에 의해 생기는 대지내 공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차이가 없어야 한다.

④ 전면공지 내에는 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.

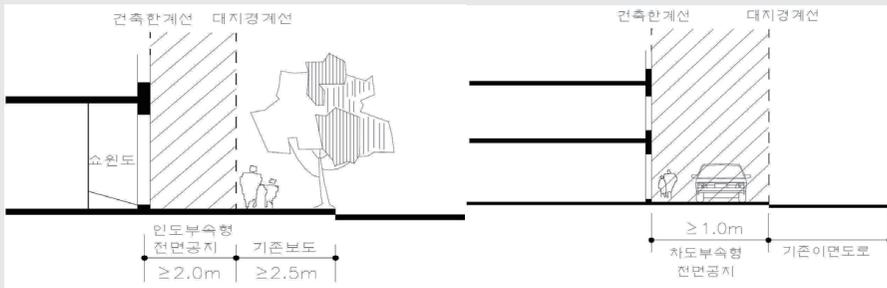
⑤ 전면공지의 조성형태 및 방식예시

1. 인도부속형 전면공지

인도와 접하는 획지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하도록 하며 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한다. 그리고 전면공지에 의한 보도확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행함을 원칙으로 한다.

2. 차도부속형 전면공지

인도가 없는 이면도로와 접하는 획지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조와 전면도로의 포장 및 조성방법에 따라서 조성하도록 하며, 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행함을 원칙으로 한다.



3. 조성방식예시

가. 단처리

건축선 후퇴, 지구단위계획에 의한 건축한계선에 의해 생기는 획지내 공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차이가 없어야 하며, 통행자의 이용을 제한하여서는 안된다.

나. 포장

포장패턴 조성시 공공부문에서 사용하는 패턴을 우선 준용하고, 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며 바닥은 내구성 있는 재료로 포장하고 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.

다. 보도와 전면공지 경계부 처리부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 한다. 단, 간선도로의 경우 불가피하게 차량출입구간이 지정된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.

2) ①블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 영통구 영통동 995-2번지 일원		지구명	영통지구 (건고93-351, 1993.9.20)				
용도지역	중심상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가 (00.6.26 ~ 01.11.30)				
전면공지	폭 2.0m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치 할 수 없다							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
						1	2	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
				2				
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

① 출입구, 물건적치	② 출입구	② 물건적치, 광고물
		

3) ②블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 영통구 영통동 998-1번지 일원			지구명	영통지구 (건고93-351, 1993.9.20)			
용도지역	중심상업지역			사용형태 (사용승인일)	상가 (98.9.11 ~ 17.5.24)			
전면공지	폭 2.0m, 3m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치 할 수 없다							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		5		2	2	6	9	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
					2			
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

① 출입구, 간판	② 출입구	② 계단
③ 출입구, 데크	③ 데크, 광고물	④ 출입구

<p>④ 계단, 광고물</p> 	<p>④ 테크, 광고물</p> 	<p>⑤ 출입구</p> 
<p>⑤ 물건적치</p> 	<p>⑥ 출입구, 테크</p> 	<p>⑦ 출입구, 광고물</p> 
<p>⑧ 출입구</p> 	<p>⑧ 광고물</p> 	<p>⑨ 출입구, 광고물</p> 
<p>⑨ 물건적치</p> 		

4) ③블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 영통구 영통동 1011-2번지 일원		지구명	영통지구 (건고93-351, 1993.9.20)				
용도지역	중심상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 병원 (00.3.24 ~ 02.6.3)				
전면공지	폭 2.0m, 3m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치 할 수 없다							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		1	3	2	1	1	2	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
		1			1	1		
위치도 및 지적도								
	영통동 1011-2번지 일원				조사구역 건축한계선(전면공지)			

■ 주요 점용시설물 현황

① 조경, 물건적치	① 출입구	② 데크, 계단, 벤치
		
③ 출입구, 조경	④ 조경, 계단, 간판	⑤ 건물
		

5) ④블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 영통구 영통동 1010-1번지 일원		지구명	영통지구 (건고93-351, 1993.9.20)				
용도지역	중심상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 호텔 (98.7.2 ~ 98.7.7)				
전면공지	폭 3.0m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치 할 수 없다							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		1				2		
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
					1			
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

① 데크	② 광고물, 물건적치	
		

6) ⑤블록

■ 실태조사표

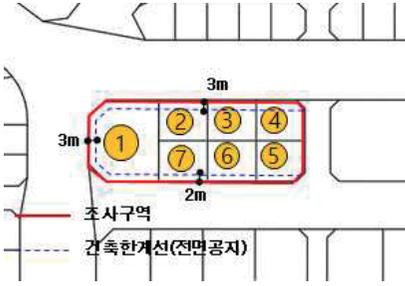
소재지	수원시 영통구 영통동 1009-3번지 일원			지구명	영통지구 (건고93-351, 1993.9.20)			
용도지역	중심상업지역			사용형태 (사용승인일)	상가 (98.12.17 ~ 09.1.20)			
전면공지	폭 2.0m, 3m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치 할 수 없다							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		3	1	3	1	3	2	1
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
					2			
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

<p>① 테크, 광고물</p> 	<p>① 계단, 물건적치, 광고물</p> 	<p>② 테크, 광고물</p> 
<p>② 출입구, 물건적치</p> 	<p>③ 담장, 간판</p> 	<p>④ 계단, 테크</p> 
<p>④ 출입구</p> 	<p>⑤ 계단</p> 	<p>⑤ 조경</p> 

7) ⑥블록

■ 실태조사표

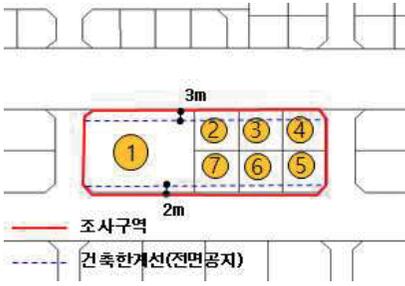
소재지	수원시 영통구 영통동 1023-1번지 일원			지구명	영통지구 (건고93-351, 1993.9.20)			
용도지역	중심상업지역			사용형태 (사용승인일)	상가 (01.6.4 ~ 15.3.16)			
전면공지	폭 2.0m, 3m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치 할 수 없다							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		6	1		1	2	5	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
					1	1		
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

<p>① 테크, 광고물</p> 	<p>① 조경</p> 	<p>① 출입구</p> 
<p>② 출입구, 테크</p> 	<p>③ 출입구, 테크</p> 	<p>④ 테크</p> 
<p>⑤ 자판기</p> 	<p>⑥ 출입구, 테크</p> 	<p>⑦ 출입구, 테크, 물건적치</p> 

8) ⑦블록

■ 실태조사표

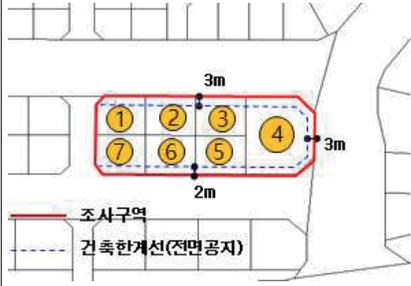
소재지	수원시 영통구 영통동 1022-6번지 일원		지구명	영통지구 (건고93-351, 1993.9.20)				
용도지역	중심상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가 (98.4.22 ~ 15.12.30)				
전면공지	폭 2.0m, 3m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치 할 수 없다							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		2		2	4	3	2	1
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	2				2		1	
위치도 및 지적도								
				<p>3m</p> <p>2m</p> <p>조사구역</p> <p>건축한계선(전면공지)</p>				

■ 주요 점용시설물 현황

<p>① 출입구, 광고물, 담장</p>	<p>① 테크, 광고물</p>	<p>① 물건적치</p>
		
<p>② 출입구, 간판, 물건적치</p>	<p>③ 계단, 테크</p>	<p>④ 건물</p>
		
<p>⑤ 계단, 간판</p>	<p>⑥ 주차시설, 간판</p>	<p>⑦ 주차시설, 광고물, 간판</p>
		

9) ⑧블록

■ 실태조사표

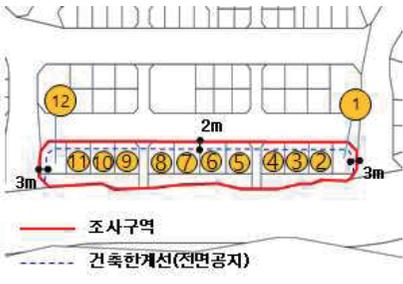
소재지	수원시 영통구 영통동 1021-3번지 일원			지구명	영통지구 (건고93-351, 1993.9.20)			
용도지역	중심상업지역			사용형태 (사용승인일)	상가 (01.1.20 ~ 18.12.21)			
전면공지	폭 2.0m, 3m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치 할 수 없다							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		2	2	3	3	1	5	2
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	2				1		2	
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

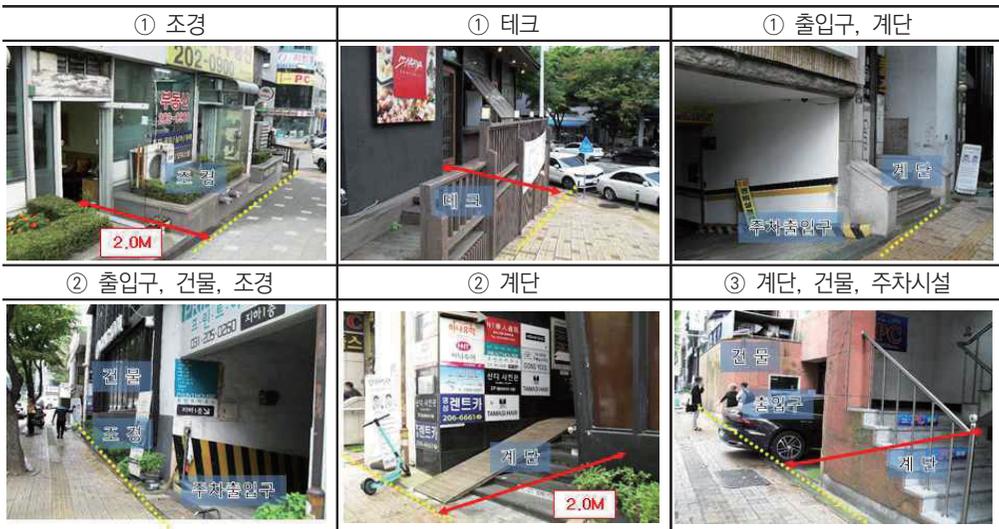
<p>① 계단</p> 	<p>① 조경, 간판, 담장</p> 	<p>② 출입구, 간판, 주차시설</p> 
<p>③ 출입구, 테크</p> 	<p>④ 물건적치</p> 	<p>④ 조경, 간판, 계단</p> 
<p>④ 계단</p> 	<p>④ 출입구, 건물</p> 	<p>⑤ 출입구, 테크</p> 
<p>⑥ 출입구, 주차시설, 담장</p> 	<p>⑦ 건물</p> 	

10) ⑨블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 영통구 영통동 1024-16번지 일원		지구명	영통지구 (건고93-351,1993.9.20)				
용도지역	중심상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가 (98.10.29 ~ 13.12.26)				
전면공지	폭 2.0m, 3m							
지침내용	전면공지 내에는 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치 할 수 없다							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		3	6	4		1	1	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	4					3		
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황



<p>④ 출입구, 광고물</p>  <p>A photograph of a building entrance with a green awning and a vertical advertisement sign. A red arrow points from the sign towards the entrance. Labels include '출입구' (entrance) and '광고물' (advertisement).</p>	<p>④ 계단, 조경</p>  <p>A photograph of a set of stairs leading up to a building. A yellow arrow points to the stairs, and a blue arrow points to a landscaped area with plants. Labels include '계단' (stairs) and '조경' (landscaping).</p>	<p>⑤ 조경, 출입구</p>  <p>A photograph of a landscaped area with a blue-painted path leading to an entrance. A red arrow points from the landscaping towards the entrance. Labels include '조경' (landscaping) and '출입구' (entrance).</p>
<p>⑥ 출입구</p>  <p>A photograph of a building entrance with a bicycle parked nearby. A red arrow points from the entrance towards the street. Label includes '출입구' (entrance).</p>	<p>⑦ 테크, 조경</p>  <p>A photograph of a sidewalk with tactile paving (teok) and landscaping. A red arrow points from the tactile paving towards the landscaping. A '2.0M' measurement is shown. Labels include '테크' (tactile paving) and '조경' (landscaping).</p>	<p>⑧ 조경, 출입구</p>  <p>A photograph of a landscaped area with a red arrow pointing towards an entrance. Labels include '조경' (landscaping) and '출입구' (entrance).</p>
<p>⑨ 주차시설</p>  <p>A photograph of a parking area with a white car and a red van. A red arrow points from the cars towards the sidewalk. Label includes '주차시설' (parking facility).</p>	<p>⑩ 건물</p>  <p>A photograph of a building facade with a bicycle rack in front. A red arrow points from the building towards the sidewalk. Label includes '건물' (building).</p>	<p>⑩ 주차시설</p>  <p>A photograph of a parking area with a black car and a red arrow pointing towards the sidewalk. Label includes '주차시설' (parking facility).</p>
<p>⑪ 주차시설</p>  <p>A photograph of a parking area with a white car and a red arrow pointing towards the sidewalk. Label includes '주차시설' (parking facility).</p>	<p>⑫ 출입구, 테크</p>  <p>A photograph of a building entrance with tactile paving. A red arrow points from the entrance towards the sidewalk. Labels include '출입구' (entrance) and '테크' (tactile paving).</p>	<p></p>

5. 호매실지구

1) 조사대상지 현황

■ 대상지특성

- 2006년부터 2012년까지 조성된 수원 호매실 공공주택지구조성사업은 권선구 호매실 동 및 금곡동 일원에 위치하고 있으며, 호매실지구의 대표적인 상업지역으로서 중심 기능을 담당
- 아직까지 조성 중인 곳이 있으며, 지속적으로 상권이 발달

■ 조사대상지 위치

- 호매실지구 일반상업지역은 크게 북쪽에 위치한 곳과 남쪽에 위치한 곳 2곳으로 나눌 수 있으며, 총 18곳의 블록을 모두 조사

〈그림〉 호매실지구 조사대상지 현황(1)



〈그림〉 호매실지구 조사대상지 현황(2)



■ 전면공지 관련 인센티브

- 전면공지중 지침에서 제시한 조성기준 및 방법을 만족한 경우 전면공지 면적을 공개공지의 면적으로 하여 건축완화를 받을 수 있음

■ 전면공지 관련 지침

- 건축한계선에 대한 인센티브 완화 기준
- 기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a (a= 필로티구조 0.5, 개방형구조 1.0)

전면공지 조성기준 및 방법

가. 전면공지에는 "보행장애물"을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우 그러하지 아니한다.

나. 경계부 처리

- 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없는 도로)와 높이 차가 없이 조성하여야 한다. 이때 전면공지와 보도에는 주·정차를 금지한다.

다. 포장

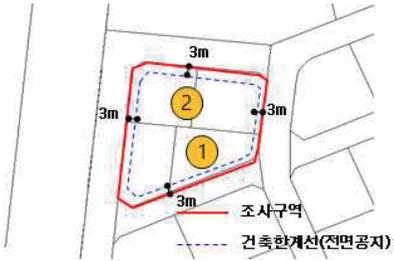
- 보도 연접형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로우미 인정될 경우 별도의 포장도 가능 하다.

라. 식재

- 위의 조성방법에 의해 조성된 전면공지의 경우 건축법 43조의 공개공지 면적으로 할 수 있다.

2) ①블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 권선구 금곡동 1111번지 일원		지구명	호매실지구 (건고06-549, 2006.12.20)				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	호텔, 공지 (18.8.13)				
전면공지	폭 2.0m							
지침내용	전면공지에는 “보행지장물 ” 을 설치 할 수 없다. 다만 승인권자가 지형여건상 불가피하다고 인정하는 경우는 그렇지 않다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	X		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
			1		1		1	1
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

① 출입구, 담장	① 간판	② 공지(해당없음)
		

3) ②블록

■ 실태조사표

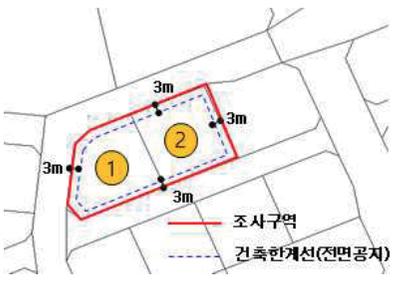
소재지	수원시 권선구 금곡동 1112-1번지 일원		지구명	호매실지구 (건고06-549, 2006.12.20)				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 호텔, 공지 (18.8.13 ~ 19.6.7)				
전면공지	폭 3.0m							
지침내용	전면공지에는 “보행지장물” 을 설치 할 수 없다. 다만 승인권자가 지형여건상 불가피하다고 인정하는 경우는 그렇지 않다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	X		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		2	2			1	2	1
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
			1					
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

<p>① 테크, 벤치, 조경</p>	<p>① 조경, 데크</p>	<p>① 출입구</p>
		
<p>② 출입구</p>	<p>② 광고물</p>	<p>② 조경</p>
		
<p>③ 공지(해당없음)</p>	<p>④ 공지 / 담장</p>	
		

4) ③블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 권선구 금곡동 1110번지 일원		지구명	호매실지구 (건고06-549,2006.12.20)				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 오피스텔 등 (19.6.12)				
전면공지	폭 3.0m							
지침내용	전면공지에는 “보행지장물” 을 설치 할 수 없다. 다만 승인권자가 지형여건상 불가피하다고 인정하는 경우는 그렇지 않다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	X		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		1	1		1		2	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	1	1		1				
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

① 출입구, 간판, 쓰레기적치, 조경	① 조명시설	② 주차시설, 출입구
		
② 테크		
		

5) ④블록

■ 실태조사표

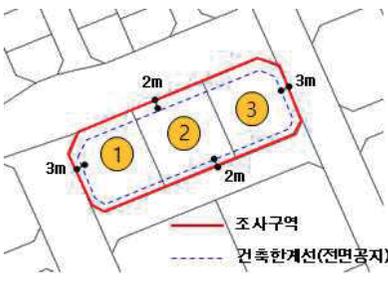
소재지	수원시 권선구 금곡동 1113-1번지 일원		지구명	호매실지구 (건고06-549, 2006.12.20)				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 오피스텔 등 (17.9.15 ~ 18.8.22)				
전면공지	폭 3.0m							
지침내용	전면공지에는 “보행지장물” 을 설치 할 수 없다. 다만 승인권자가 지형여건상 불가피하다고 인정하는 경우는 그렇지 않다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	△		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		4	2	1		1	4	1
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	1	1	1				1	
위치도 및 지적도	 <p>금곡동 1113-1번지 일원</p>			 <p>조사구역 건축한계선(전면공지)</p>				

■ 주요 점용시설물 현황

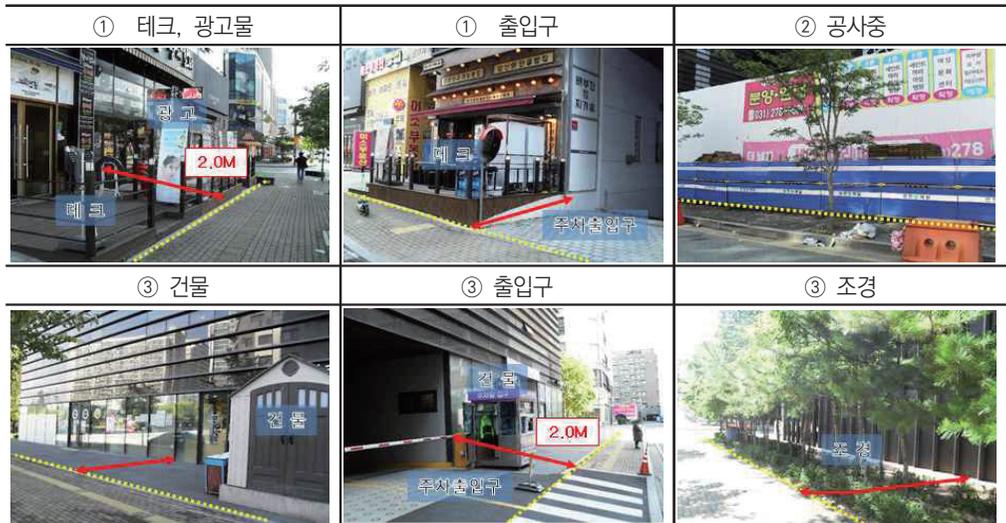
<p>① 출입구</p> 	<p>① 건물(가건물)</p> 	<p>① 광고물, 테크</p> 
<p>② 출입구, 테크</p> 	<p>③ 테크</p> 	<p>③ 조경, 출입구</p> 
<p>④ 출입구, 테크</p> 	<p>④ 조명시설, 조경, 계단, 벤치</p> 	<p>⑤ 담장</p> 

6) ⑤블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 권선구 금곡동 1109번지 일원		지구명	호매실지구 (건고06-549, 2006.12.20)				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 병원, 공사중 (16.09.29 ~ 17.11.03)				
전면공지	폭 2.0m, 3m							
지침내용	전면공지에는 “보행지장물” 을 설치 할 수 없다. 다만 승인권자가 지형여건상 불가피하다고 인정하는 경우는 그렇지 않다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	X		○		△		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		1	1			1	2	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
						1		
위치도 및 지적도								
					— 조사구역 - - - 건축한계선(전면공지)			

■ 주요 점용시설물 현황



7) ⑥블록

■ 실태조사표

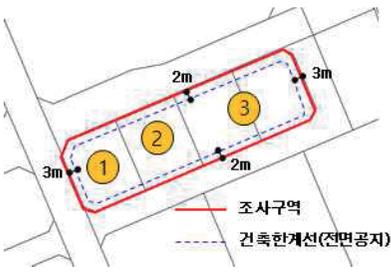
소재지	수원시 권선구 금곡동 1114-1번지 일원			지구명	호매실지구 (건고06-549,2006.12.20)			
용도지역	일반상업지역			사용형태 (사용승인일)	상가, 오피스텔 (18.10.26 ~ 19.6.20)			
전면공지	폭 2.0m, 3m							
지침내용	전면공지에는 “보행지장물” 을 설치 할 수 없다. 다만 승인권자가 지형여건상 불가피하다고 인정하는 경우는 그렇지 않다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	X		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		2	1				2	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
					1			
위치도 및 지적도								
					— 조사구역 - - - 건축한계선(전면공지)			

■ 주요 점용시설물 현황

① 조경	① 출입구, 물건적치	② 출입구
② 데크	② 테크	

8) ⑦블록

■ 실태조사표

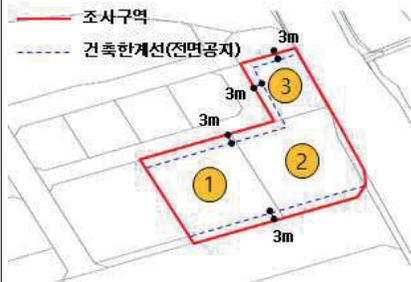
소재지	수원시 권선구 금곡동 1108번지 일원		지구명	호매실지구 (건고06-549,2006.12.20)				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 오피스텔 등 (19.6.20)				
전면공지	폭 2.0m, 3m							
지침내용	전면공지에는 “보행지장물” 을 설치 할 수 없다. 다만 승인권자가 지형여건상 불가피하다고 인정하는 경우는 그렇지 않다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	X		○		△		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
			1				1	1
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
				1				
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

① 출입구	① 조경	② 담장
		
③ 공사중		
		

9) ⑧블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 권선구 금곡동 1115-2번지 일원		지구명	호매실지구 (건고06-549, 2006.12.20)				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 오피스텔 (19.1.11~19.7.22)				
전면공지	폭 3.0m							
지침내용	전면공지에는 “보행지장물” 을 설치 할 수 없다. 다만 승인권자가 지형여건상 불가피하다고 인정하는 경우는 그렇지 않다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		1	1			2	3	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
			1					
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

① 조경, 광고물	① 출입구	① 데크
		
② 출입구	② 광고물	② 벤치
		
③ 출입구		
		

10) ㉠블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 권선구 금곡동 1116번지 일원		지구명	호매실지구 (건고06-549, 2006.12.20)				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	대형마트, 공지				
전면공지	폭 3.0m							
지침내용	전면공지에는 “보행지장물” 을 설치 할 수 없다. 다만 승인권자가 지형여건상 불가피하다고 인정하는 경우는 그렇지 않다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	×		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
			1				1	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	1		1					
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

① 조경, 조명시설, 벤치	① 출입구	② 공지(해당없음)

11) ⑩블록

■ 실태조사표

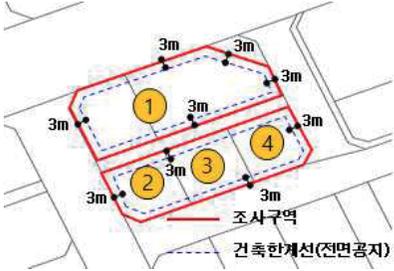
소재지	수원시 권선구 금곡동 1125번지 일원			지구명	호매실지구 (건고06-549, 2006.12.20)			
용도지역	일반상업지역			사용형태 (사용승인일)	상가, 오피스텔 등 (18.7.26~19.11.22)			
전면공지	폭 3.0m							
지침내용	전면공지에는 “보행지장물” 을 설치 할 수 없다. 다만 승인권자가 지형여건상 불가피하다고 인정하는 경우는 그렇지 않다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	△		○		△		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		5	1	1	1	3	5	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
			2					
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

<p>① 테크, 출입구</p> 	<p>① 광고물</p> 	<p>① 계단, 테크</p> 
<p>② 벤치, 광고물</p> 	<p>② 테크</p> 	<p>② 출입구</p> 
<p>③ 출입구, 테크</p> 	<p>③ 테크</p> 	<p>④ 출입구</p> 
<p>④ 간판, 테크</p> 	<p>⑤ 조경, 벤치</p> 	<p>⑤ 출입구</p> 
<p>⑥ 공사중</p> 	<p>⑦ 출입구</p> 	<p>⑦ 테크</p> 

12) ⑪블록

■ 실태조사표

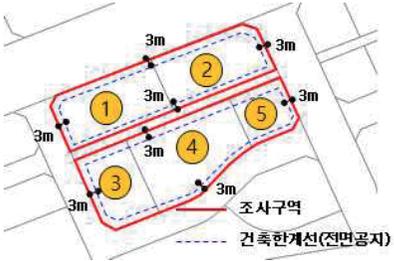
소재지	수원시 권선구 금곡동 1117번지 일원		지구명	호매실지구 (건고06-549, 2006.12.20)				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가 (14.9.12~19.3.31)				
전면공지	폭 3.0m							
지침내용	전면공지에는 “보행지장물” 을 설치 할 수 없다. 다만 승인권자가 지형여건상 불가피하다고 인정하는 경우는 그렇지 않다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		4				4	3	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	1		1		1			
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

① 테크, 조명시설	① 출입구	① 광고물
		
② 출입구, 벤치	② 테크	③ 테크
		
③ 출입구	④ 물건적치	
		

13) ⑫블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 권선구 금곡동 1118-3번지 일원		지구명	호매실지구 (건고06-549, 2006.12.20)				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 오피스텔 (17.1.17~21.2.1)				
전면공지	폭 3.0m							
지침내용	전면공지에는 “보행지장물 ” 을 설치 할 수 없다. 다만 승인권자가 지형여건상 불가피하다고 인정하는 경우는 그렇지 않다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	×		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		4	2			4	5	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
			1		1			
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

① 출입구	① 테크, 광고물	② 출입구, 물건적치, 광고물
		
② 테크, 광고물	③ 출입구, 조경	③ 벤치
		
③ 테크	④ 조경	④ 출입구, 조경
		
⑤ 출입구, 광고물, 테크		
		

〈그림〉 광고지구 조사대상지 현황(2)



〈그림〉 광고지구 조사대상지 현황(3)



■ 전면공지 관련 지침

- 전면공지 조성기준 및 방법은 다음 각호에 따라 조성하여야 한다.

전면공지 조성기준 및 방법

4. 자유로운 통행의 포장

- 전면공지에는 '보행지장물'을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

5. 경계부 처리

- 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없는 도로)와 높이차가 없이 조성하여야 한다. 이때 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주정차를 금지한다. 다만, 맹지 등 부득이한 경우 차량출입을 허용할 수 있다.
- 보도 연접형 전면공지와 보도로 이루어진 보행공간의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 한다. 다만, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.

6. 포장

- 보도 연접형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로우미 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.

1) ①블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 영통구 이의동 1257번지 일원		지구명	광고지구				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 오피스텔				
전면공지	폭 3.0m							
지침내용	전면공지에는 “보행지장물” 을 설치 할 수 없다. 다만 승인권자가 지형여건상 불가피하다고 인정하는 경우는 그렇지 않다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	△		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		2		1		2		
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	1		1		3			
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

① 광고물	② 광고물, 물건적치, 조명시설	② 데크
 <p>광고</p>	 <p>광고 물건적치 조명등</p>	 <p>데크</p>
③ 물건적치	③ 데크, 벤치	④ 계단, 물건적치
 <p>물건적치</p>	 <p>데크 벤치</p>	 <p>계단 물건적치</p>

2) ②블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 영통구 이의동 1258-3번지 일원		지구명	광고지구				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 오피스텔				
전면공지	폭 3.0m							
지침내용	전면공지에는 “보행지장물” 을 설치 할 수 없다. 다만 승인권자가 지형여건상 불가피하다고 인정하는 경우는 그렇지 않다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		3				4		
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	1				3			
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

<p>① 데크, 광고물, 조명시설</p>	<p>② 물건적치, 데크</p>	<p>③ 물건적치, 광고물</p>
		
<p>④ 데크, 광고물</p>		
		

3) ③블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 영통구 이의동 1329번지 일원		지구명	광고지구				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가				
전면공지	폭 3.0m, 6m							
지침내용	전면공지에는 “보행지장물” 을 설치 할 수 없다. 다만 승인권자가 지형여건상 불가피하다고 인정하는 경우는 그렇지 않다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
			1					
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	1		1					
위치도 및 지적도								
	이의동 1329번지 일원				조사구역 건축한계선(전면공지)			

■ 주요 점용시설물 현황

① 벤치, 조명시설, 조경, 조형물		
		

4) ④블록

■ 실태조사표

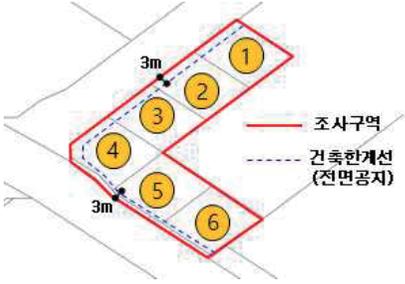
소재지	수원시 영통구 이의동 1330번지 일원		지구명	광고지구				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 오피스텔				
전면공지	폭 3.0m							
지침내용	전면공지에는 “보행자장물” 을 설치 할 수 없다. 다만 승인권자가 지형여건상 불가피하다고 인정하는 경우는 그렇지 않다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		2				1		
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
	2				1			
위치도 및 지적도	 <p>이의동 1330번지 일원</p>			 <p>3m</p> <p>①</p> <p>— 조사구역</p> <p>- - - 건축한계선(전면공지)</p>				

■ 주요 점용시설물 현황

① 광고물, 데크	① 물건적치, 데크, 조명 등	
		

5) ⑤블록

■ 실태조사표

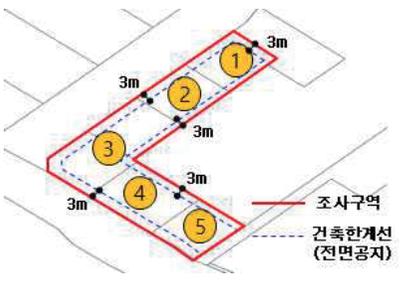
소재지	수원시 영통구 이의동 1325-1번지 일원		지구명	광고지구				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가				
전면공지	폭 3.0m							
지침내용	전면공지에는 "보행지장물" 을 설치 할 수 없다. 다만 승인권자가 지형여건상 불가피하다고 인정하는 경우는 그렇지 않다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		2	2			5	6	
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
					1			
위치도 및 지적도								

■ 주요 점용시설물 현황

<p>① 출입구</p> 	<p>② 출입구, 광고물, 물건적치</p> 	<p>③ 출입구</p> 
<p>③ 데크, 광고물</p> 	<p>④ 출입구</p> 	<p>④ 데크, 광고물</p> 
<p>⑤ 광고물, 조경</p> 	<p>⑤ 출입구</p> 	<p>⑥ 출입구</p> 
<p>⑥ 조경, 광고물</p> 		

6) ⑥블록

■ 실태조사표

소재지	수원시 영통구 이의동 1347-3번지 일원		지구명	광고지구				
용도지역	일반상업지역		사용형태 (사용승인일)	상가, 경찰서				
전면공지	폭 3.0m							
지침내용	전면공지에는 “보행자장물” 을 설치 할 수 없다. 다만 승인권자가 지형여건상 불가피하다고 인정하는 경우는 그렇지 않다.							
특징	경사여부		접근성(교통)		안전성		활동성(유동)	
	○		○		○		○	
점용시설물	편의시설	데크	조경	계단	간판	광고물	출입구	담장
		2				3	4	1
	조명시설	주차시설	벤치	쓰레기 적치	물건적치	자판기	건물	포장
		1	1		1			
위치도 및 지적도	 <p>이의동 1347-3번지 일원</p>			 <p>조사구역 건축한계선 (전면공지)</p>				

■ 주요 점용시설물 현황

① 출입구	① 광고물	② 광고물
 <p>주차출입구</p>	 <p>광고</p>	 <p>광고</p>
② 출입구	③ 출입구, 벤치	③ 데크
 <p>주차출입구</p>	 <p>벤치</p>	 <p>데크</p>
④ 출입구	④ 물건적치, 데크	⑤ 주차시설, 광고물
 <p>주차출입구</p>	 <p>데크</p>	 <p>주차시설</p>
⑥ 담장		
 <p>담장</p>		

| 저자 약력 |

최석환

도시계획 및 설계 박사 수료

수원시정연구원 도시공간연구실 연구위원(현)

E-mail : csh@suwon.re.kr

주요 논문 및 보고서

「수원시 도시안전통합센터 발전방안 연구」 (2020, 수원시정연구원)

「수원시 데이터센터 구축을 위한 기본방향 연구」 (2020, 수원시정연구원)

이정현

문학박사(지리학 전공 : 사회지리학)

수원시정연구원 도시공간연구실 연구원(현)

E-mail : checosa@suwon.re.kr

김진원

건축학석사

수원시정연구원 도시공간연구실 연구원(전)

E-mail : purple735@suwon.re.kr

