

발 간 등 록 번 호

55-6290000-000289-14

광주광역시
정신문화체육관광국

2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획

2022. 02.



광주광역시
GWANGJU CITY

제 출 문

광주광역시장 귀하

본 보고서를
「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획 수립용역」의
최종성과품으로 제출합니다.

2022. 2.

주식회사	삼		안
대표이사	최	동	식

주식회사	신	명	건	설	기	술	공	사
대표이사	김			장				흥

주식회사	범한엔지니어링	종합건축사사무소
대표이사	최	창 희



Contents

제1장. 계획의 개요	1
1. 계획의 배경 및 목적	3
2. 계획의 성격	5
3. 계획의 범위	6
4. 계획의 추진과정	8
제2장. 관련법규·계획·사례조사	11
1. 관련 법규	13
2. 상위 및 관련 계획	22
3. 관련 사례	36
제3장. 현황 조사 분석	59
1. 인문·사회 환경	61
2. 정비사업 추진 현황	101
3. 현황 분석에 따른 문제점 및 개선과제	108
제4장. 계획의 기본 방향	111
1. 현황 및 여건 변화	113
2. 기본 방향	114
3. 계획의 목표 및 추진 전략	115
4. 정비예정구역의 관리 방향	120
제5장. 주거지 관리계획(주거생활권계획)	127
1. 주거지 관리계획의 개요	129
2. 주거생활권계획의 필요성	130
3. 주거생활권계획의 성격 및 역할	132



4. 주거생활권의 설정	134
5. 주거생활권의 분석 및 계획	137
6. 주거생활권계획의 활용 방안	161
7. 주택 수급 계획	163

제6장. 부문별 계획 165

1. 부문별 계획의 개요	167
2. 토지이용계획	168
3. 건축물의 밀도계획	172
4. 교통 계획	190
5. 환경 계획	197
6. 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 계획	203
7. 사회복지 및 주민문화시설 등의 설치 계획	208
8. 세입자에 대한 주거안정대책	214
9. 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안	225
10. 역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획	230
11. 공공 및 민간부문의 역할	234
12. 재정계획(자원 조달에 관한 사항)	236

부 록 243

1. 주거지 정비·보전·관리 지침	245
2. 자주하는 질문(FAQ)	263
3. 사전타당성 검토 신청 관련 서식	267
4. 자치구별 정비예정구역 조서	277
5. 주거환경개선사업 완료 구역	288
6. 행정절차 의견 수렴 및 조치 결과	294

제1장 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적
2. 계획의 성격
3. 계획의 범위
4. 계획의 추진과정

제1장. 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

가) 10년 단위 정비기본계획의 기본 방침 수립 시기 도래

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 도시 및 주거환경 개선을 위해 10년마다 정비사업의 기본방침을 정하도록 규정된 기간 도래
- 2011년에 수립한 「2020 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」이 수립된 지 10년이 경과되어 이후의 10년에 대한 정비방향 및 기본방침 설정을 위한 새로운 정비기본계획의 수립 필요

나) 관련법 규정의 변화 등 제도적 변화

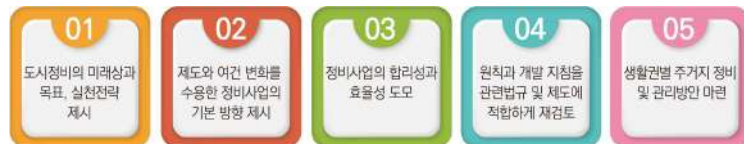
- 2018년 2월에 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 제정된 후 「도시 및 주거환경정비법」에 규정되었던 5가지 정비사업의 유형 중 가로주택정비사업이 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」으로 이전되고, 주거환경관리사업과 도시환경정비사업이 각각 주거환경개선사업과 재개발사업으로 통합되면서 주거환경개선사업과 재개발사업, 재건축사업의 3가지 정비유형으로 축소 변경됨

다) 사회·경제적 여건 변화에 따른 계획 지표의 재설정

- 「2025 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」에서 제시한 계획의 지표가 사회·제도·경제적 변화에 따라 여건이 변화함에 따라 정비기본계획의 계획 지표 변경 필요
- 광주광역시의 주택 보급률이 100%를 상회한지 오래된 상황에서 광주광역시의 인구는 매년 지속적인 감소 추세를 보이고 있는 반면, 광주광역시의 아파트 가격은 고공 상승세를 보이고 있어 사업성만을 고려한 공동주택의 과잉 공급이 이루어지고 있는 문제에 대한 정비사업 차원에서의 적정 주택 공급 정책 마련 필요
- 1인 가구의 증가에 따른 소규모 주택 공급의 증대 필요성과 주거환경개선사업구역의 일몰제 적용에 따른 단독주택 밀집지역의 멸실 및 공동주택 단지화, 도시재생사업의 추진으로 인한 정비사업의 정체 등 사회적 변화와 정비사업 환경의 변화에 따른 정비사업 추진 및 관리에 대한 적절한 계획 지표의 재설정 필요

1) 계획의 목적

- 「2030 광주광역시 도시기본계획」, 「2020 광주광역시 주택종합계획」 등 상위 및 관련 계획의 이념과 내용이 정비사업으로 실현될 수 있도록 도시정비 미래상과 목표를 명확히 설정하고 실천전략을 구체적으로 제시
- 2016년 3월에 수립된 「2025 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」 등 기 시행된 관련계획 내용을 분석·평가하고, 그 동안의 제도와 여건 변화를 수용한 기본방향을 제시하여 도시·주거환경정비의 장기적인 발전방향과 도시 전체의 균형개발에 기여
- 도시기능의 보존·회복·정비 차원에서 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역별 정비사업의 방향과 지침을 정하여 계획적인 정비사업 추진 유도
- 지역 특성에 맞는 적정 밀도를 적용하여 합리적인 토지이용과 쾌적한 도시환경이 조성되도록 주변지역과 조화되는 개발 유도
- 도시의 경제·사회·문화 활동과 물리적 환경의 현황, 장래 변화에 대한 분석과 정비사업의 수요예측에 따라 단계별로 정비사업이 추진되도록 함으로써, 장래의 개발수요에 효과적으로 대처하여 정비사업의 합리성과 효율성 도모
- 정비사업 유형별 정비방향과 정비기반시설의 조성 기준, 개발밀도 등 기존 정비기본 계획에서 제시한 정비사업의 기본 원칙 및 개발지침을 현 관련법규 및 제도에 적합하게 재검토
- 정비사업 시행이 완료된 구역과 사업이 미진하여 일몰제 적용이 필요한 구역 등 정비사업의 탄력성을 부여하도록 정비예정구역 재정비 및 정비예정구역별 원활한 사업 추진을 위한 정비사업의 기본방향 제시
- 주거지에 대한 장기적인 발전 방향을 제시하고, 각 주거지의 특성에 맞게 체계적인 개발 및 관리가 이루어지도록 생활권별 주거지 정비 및 관리 방안 마련



2. 계획의 성격

1) 정비기본계획의 재정비 및 신규 계획 수립

- 「선(先) 계획 - 후(後) 개발」에 따른 도시 및 주거환경 개선을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 의거하여 10년마다 수립해야하는 기본계획임
- 본 계획은 2011년에 수립된 「2020 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 목표 연도가 도래됨에 따른 향후 10년을 위한 기본계획으로써, 이후 「2020 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 5년 후 타당성 검토를 위해 수립한 「2025 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 내용을 바탕으로 그 동안 제도 및 광주광역시 정책의 변화에 따른 정비사업과 관련 정책의 변화 내용을 반영하여 정비기본 계획을 수정·보완하는 계획임

2) 계획의 법적 지위

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의해 수립하는 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」은 「2030 광주광역시 도시기본계획」의 하위계획이며, 정비사업의 기본방향, 부문별 계획 등에 대한 지침을 제시하는 정비사업 관련계획의 상위계획임

3) 법적 구속력

- 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」은 시가지 정비사업의 기본적인 정책 방향을 제시하는 계획으로써, 향후 정비계획을 수립·변경하고 정비구역을 지정·변경하는데 따른 법적 구속력을 지님



3. 계획의 범위

1) 공간적 범위

- 광주광역시 전 지역
 - 광주광역시 행정구역 내 노후불량주택 밀집지역 등 도시 및 주거환경정비가 필요한 지역
 - 생활권 계획은 주거지 등 시가지 중심으로 계획 수립
- 면 적 : 501.18km²



2) 시간적 범위

- 기준연도 : 2020년
- 목표연도 : 2030년
 - 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라, 10년 단위로 정비기본계획을 수립하고 5년마다 타당성 검토

3) 내용적 범위

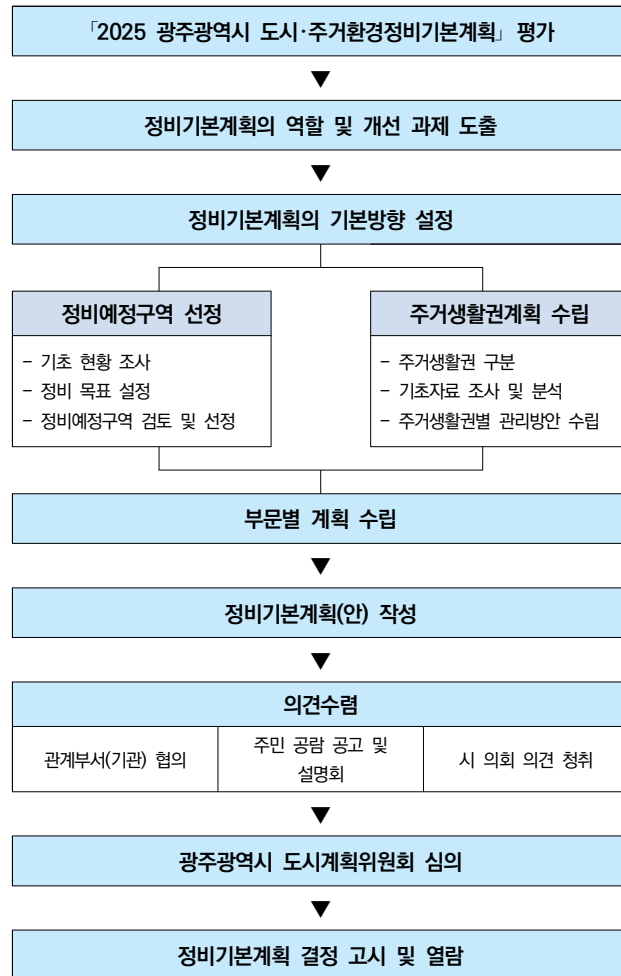
- 2030 정비기본계획의 내용은 계획의 기본방향, 주거지 관리계획, 부문별 계획 및 부록으로 구성
- 계획의 기본방향에서는 현황 및 여건변화를 통해 2030 정비기본계획의 비전과 목표, 추진전략을 설정하고 정비예정구역의 관리 방향을 제시
- 부문별 계획에서는 토지이용계획 및 건축물의 밀도계획 등 주거지의 관리를 위한 부문별 방향을 설정하고, 주거생활권 및 정비계획 수립을 위한 구체적인 가이드라인을 제시
- 부록에서는 주거지 정비·보전·관리 지침, 사전타당성 검토 신청 관련 서식 등 주거생활권계획과 연계되는 실행지침을 제시하고, 계획내용의 이해를 돕기 위해 주거생활권별 계획도면을 제시하여 주거지 관리의 지침 역할을 수행토록 함

구 분	주요 내용	
계획의 기본 방향	<ul style="list-style-type: none"> 현황 및 여건 변화 기본 방향 계획의 목표 및 추진 전략 정비예정구역의 관리 방향 	
주거지 관리계획	<ul style="list-style-type: none"> 주거지 관리계획의 개요 주거생활권계획의 성격 및 역할 주거생활권의 분석 및 계획 주택 공급 계획 	<ul style="list-style-type: none"> 주거생활권계획의 필요성 주거생활권 설정 주거생활권계획의 활용 방안
부문별 계획	<ul style="list-style-type: none"> 부문별 계획의 개요 건축물의 밀도계획 환경계획 사회복지 및 주민문화시설 등의 설치 계획 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안 공공 및 민간부문의 역할 	<ul style="list-style-type: none"> 토지이용계획 교통계획 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 계획 세입자에 대한 주거안정대책 역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획 재정계획(재원 조달에 관한 사항)
부 록	<ul style="list-style-type: none"> 주거지 정비·보전·관리 지침 자주하는 질문(FAQ) 사전타당성 검토 신청 관련 서식 자치구별 정비예정구역 조서 주거환경개선사업 완료 구역 행정절차 의견 수렴 및 조치 결과 	
별 첨	주거생활권계획 도면집	

■ 2030 정비기본계획의 주요내용

4. 계획의 추진과정

1) 계획 수립 절차



2) 계획 수립 추진경위



제2장

관련법규 · 계획 · 사례조사

1. 관련 법규
2. 상위 및 관련 계획
3. 관련 사례

제2장. 관련법규 · 계획 · 사례조사

1. 관련 법규

1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

가) 기본 개요

- 「도시계획법」을 근간으로 「국토이용관리법」의 내용을 포함하여 하나의 법률 체계로 모든 국토의 계획 및 개발을 제어하기 위해 2002년 제정됨
- 단일 법률을 바탕으로 한 도시지역과 농촌지역의 통합관리, 선(先) 계획 · 후(後) 개발 체제의 확립, 환경과 개발의 조화를 이루기 위한 지속 가능한 개발개념 도입, 기반 시설의 확보에 있어서 수익자 및 원인자 부담원칙의 적용 등 기존의 도시계획법과 차이점을 두고 있음

나) 목 적

- 국토의 이용 · 개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공 복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것에 목적이 있음

다) 주요 내용

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업은 도시 · 군계획사업(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조)이며, 정비구역 및 정비계획의 지정 · 고시가 있는 경우, 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 · 고시된 것으로 봄(도시 및 주거환경정비법 제17조)
- 도시 · 군 관리계획은 개발 · 정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 아래의 계획을 말함
 - 용도지역 · 용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
 - 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역(市街化調整區域), 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
 - 기반시설의 설치 · 정비 또는 개량에 관한 계획
 - 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획
 - 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획
 - 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획

2) 도시 및 주거환경정비법

가) 기본 개요

- 1970년대 이후 산업·도시화 과정에서 대량 공급된 주택들이 노후화됨에 따라 이들을 체계적이고 효율적으로 정비할 필요성이 커지고 있으나, 재개발사업·재건축사업 및 주거환경개선사업이 각각 개별법으로 규정되어 이에 관한 제도적 뒷받침이 미흡하므로, 이를 보완하여 일관성 있고 체계적인 단일·통합법이 필요하여 제정됨

나) 목 적

- 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지 하는 것에 목적이 있음

다) 주요 내용

(1) 도시·주거환경정비기본계획의 수립(제4조, 제5조)

- 특별시장·광역시장 또는 시장은 정비사업의 기본방향, 계획기간, 개략적인 정비구역의 범위 등의 내용이 포함되어 있는 도시·주거환경정비기본계획을 10년 단위로 수립하고, 5년마다 그 타당성 여부를 검토하도록 함
- 정비기본계획의 주요 내용은 기본 방향, 계획기간, 주거지 관리계획, 토지이용계획, 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 계획, 교통계획, 정비예정구역의 개략적 범위, 단계별 추진계획, 건축물의 밀도계획, 세입자 주거 안정대책 등이며, 생활권 계획 수립 시 정비예정구역의 설정과 단계별 추진계획의 수립을 생략할 수 있음

(2) 정비계획 수립 및 정비구역의 지정

- 정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 사업임
 - 주거환경개선사업 : 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
 - 재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업
 - 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

- 정비기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 정비구역 지정 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정함
- 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획은 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄

(3) 정비구역의 해제 등

Ⅰ 정비예정구역의 해제

- 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장등이 정비구역의 지정을 신청하지 아니하는 경우

Ⅱ 재개발·재건축사업구역의 해제

- 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 조합설립추진위원회 승인을 신청하지 않는 경우
- 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 않는 경우
- 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 않는 경우
- 조합설립인가 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 않는 경우
- 토지등소유자가 시행하는 재개발사업으로서 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 않는 경우

Ⅲ 주거환경개선사업구역의 해제

- 현지개량 방법으로 시행중인 주거환경개선사업의 정비구역이 지정·고시된 날부터 10년 이상 지나고, 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우로서 토지등소유자의 과반수가 정비구역의 해제에 동의하는 경우

Ⅰ 정비(예정)구역 해제지역의 관리

- 정비구역 등이 해제된 경우에는 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 지정 이전의 상태로 환원됨
- 재개발·재건축 정비구역에서 해제된 경우에는 주거환경개선구역으로 지정 가능
- 정비구역 등이 해제된 경우 정비구역의 지정권자는 해제된 정비구역 등을 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생 선도지역으로 지정 요청 가능

3) 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법

가) 기본 개요

- 도시재생에 필요한 각종 물리적·비 물리적 사업을 시민의 관심과 의견을 반영하여 체계적·효과적으로 추진하기 어려워 계획적이고 종합적인 도시재생 추진체제를 구축하고, 물리적·비 물리적 지원을 통해 민간과 정부의 관련 사업들이 실질적인 도시재생으로 이어지도록 함으로써 궁극적으로 지속적 경제성장 및 사회적 통합을 유도하고 도시문화의 품격을 제고하는 등 국민 삶의 질을 향상시키기 위하여 2013년 6월 4일 제정

나) 목 적

- 도시의 주거·경제·사회·문화적 환경을 건전하고 지속가능하게 관리하고 재생하는 것이 국가경제 성장과 사회적 통합의 안정된 기반을 구축하는데 필수 불가결하기 때문에 지속적 경제성장 및 사회적 통합을 유도하고 도시문화의 품격을 제고하는 등 국민 삶의 질을 향상하기 위함

다) 주요 내용

- 국토교통부장관은 도시재생을 종합적·계획적·효율적으로 추진하기 위하여 국가도시재생기본방침을 10년마다 수립하고, 필요한 경우 5년마다 그 내용을 재검토하여 정비하도록 함
- 도시재생에 관한 정책을 종합적이고 효율적으로 추진하기 위하여 국무총리 소속으로 도시재생특별위원회를 두도록 하고, 도시재생전략계획과 도시재생활성화계획의 심의를 위해 지방자치단체에 지방도시재생위원회를 두도록 함
- 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립 지원, 도시재생사업시행의 지원, 전문가 육성·파견 등을 위해 도시재생지원기구(중앙)와 도시재생지원센터(지방)를 설치하도록 함
- 전략계획수립권자는 도시재생전략계획을 10년 단위로 수립하고, 필요한 경우 5년 단위로 정비하도록 함
- 전략계획수립권자는 도시재생활성화지역에 대해 도시재생활성화계획을 수립할 수 있도록 하고, 구청장 등은 도시재생활성화지역에 대해 근린재생형 활성화계획을 수립할 수 있도록 함

라) 2025 도시·주거환경정비기본계획 이후 법 제·개정

Ⅰ 2017년 12월 26일 일부 개정 사항

- 도시재생사업에 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집 정비사업 및 소규모주택정비사업, 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업 등을 추가
- 국가와 지방자치단체는 도시재생사업을 시행할 때 주민의 삶의 질 향상을 우선적 고려
- 특별위원회로부터 위임받은 사항을 심의하는 실무위원회를 둘 수 있도록 하고, 도시재생 전략계획의 수립내용을 합리적으로 조정
- 도시재생활성화계획 수립 시 「건축법」에 따른 특별건축구역 지정 및 건축협정 인가, 「경관법」에 따른 경관협정 인가 등을 의제처리
- 국가 또는 지방자치단체가 도시재생사업을 위한 토지·물건 및 권리 취득에 필요한 비용지원
- 도시재생활성화지역에서 상가건물의 임대인과 임차인, 해당 지방자치단체의 장 등이 자발적으로 체결하는 상생협약에 관한 근거 신설
- 공동이용시설을 설치하여 주민 등이 이용하는 경우 사용료를 면제 또는 감감

Ⅱ 2018년 4월 17일 일부 개정 사항

- 「재난 및 안전관리 기본법」에 따른 특별재난지역 중 주택, 기반시설이 파손되어 정비 및 신규공급이 필요하고 추가적 재난피해에 대한 예방 및 대응이 필요한 지역을 특별재생 지역지정
- 전략계획수립권자가 특별재생지역에서 주택·도시재생기반시설의 정비 및 공급, 피해 주민의 심리적 안정대책, 지역거점 육성 대책, 경제 활성화 대책 등을 포함하는 특별 재생계획 수립
- 재난피해 지역에서 지역거점의 육성을 위한 복합적 토지이용을 증진하기 위해 특별 재생지역의 일부를 입지규제최소구역으로 지정
- 재난피해 지역에서 지역경제 활성화 및 투자 활성화를 위해 특별재생지역의 일부를 투자선도지구로 지정할 수 있도록 하는 등 재난지역을 안전하고 활기 넘치는 도시로 복원

Ⅲ 2019년 9월 27일 일부 개정 사항

- 도시재생전략계획이 수립된 지역에서 빈집 정비사업 등이 일정한 요건을 충족하는 경우 도시재생사업으로 인정하는 제도를 도입하여 도시재생전략계획의 효과 제고
- 공공기관 등이 도시재생사업에 적극 참여할 수 있도록 도시재생 총괄사업관리자 제도 도입
- 산업구조의 변화와 인구의 감소 등으로 위기에 처한 구 도심지역에 지역별 특성에 맞는 산업, 상업, 주거, 복지, 행정 등의 주요 기능을 부여하고 활력을 불어넣을 수 있는 거점을 조기에 조성하여 도시재생을 촉진할 수 있도록 도시재생혁신지구 지정 제도 도입

4) 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법

가) 기본 개요

- 빈집의 체계적 정비를 위한 제도적 근거를 마련하고, 현행 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정하고 있는 가로주택정비사업 등을 이 법으로 이관하여 사업절차를 간소화하는 한편, 사업 활성화를 위하여 건축규제완화, 임대주택건설 등의 특례규정과 정비지원기구 지정, 임대관리업무 지원, 기술지원 및 정보제공 등의 지원규정을 신설함

나) 목 적

- 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 주거생활의 질을 높이는 데 목적이 있음

다) 주요 내용

- 빈집정비사업은 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업을 말함
- 소규모 주택정비사업은 노후·불량건축물의 밀집 등 관련 요건에 해당하는 지역 또는 가로 구역에서 시행하는 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업을 말함
 - 자율주택정비사업 : 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업
 - 가로주택정비사업 : 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업
 - 소규모재건축사업 : 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업

Ⅰ 빈집 및 소규모정비사업 관련 특례

- 정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·융자하거나 융자 앞선 가능
- 공익 목적을 위해 사업시행구역 내 공동이용시설에 대한 사용 허가 또는 대부를 하는 경우 사용료 또는 대부료 감면 가능
- 사업시행자가 빈집밀집구역 내 빈집을 개축 또는 용도 변경하는 경우 빈집의 대지나 건축물이 법령에 맞지 않더라도 기존 빈집의 범위에서 건축위원회심의를 거쳐 기존 완화 가능
- 주거환경개선사업 정비구역에서 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업 시행 가능
- 자율주택정비사업, 가로주택정비사업 등 취약주택정비사업으로 건설하는 건축물은 건축 위원회 심의를 거쳐 대지 조정기준, 건폐율 산정기준, 대지 안의 공지 기준, 건축물 높이 제한, 부대 및 복리시설 설치 기준 완화 가능
- 정비사업으로 임대주택을 건설하는 경우 용적률 상한까지 건축 가능

5) 광주광역시 도시 및 주거환경정비조례

가) 기본 개요

- 노후·불량주택을 체계적이고 효율적으로 정비하여 도시기능을 회복하고 쾌적한 주거환경을 조성하기 위하여 제정된 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하고 있음

나) 주요 내용

- 광주광역시 노후불량 건축물에 대한 기준 설정

분 류	주택의 구분	기 준
공동주택	1995년 1월 1일 이후 준공	30년
	1991년 1월 1일~1994년 12월 31일까지 준공	25년+(준공연도-1990)년
	1990년 12월 31일 이전 준공	20년
공동주택 이외의 건축물	철근·철골콘크리트 또는 강구조 건축물	내용연수 30년
	그 이외의 건축물	내용연수 20년

■ 광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례 제3조

- 주거환경개선구역·재개발구역의 요건 지정

구 분	내 용
주거환경개선구역	<ul style="list-style-type: none"> 노후·불량건축물수가 3/5이상이거나 무허가 건축물이 1/5이상인 지역 호수밀도가 70호/ha이상인 지역 총 인구밀도 200인/ha 이상인 지역 너비 4미터미만 도로의 길이가 40%이상이거나 주택 접도율이 30%이하인 지역 과소필지, 부정형 또는 세장형 필지수가 50% 이상인 지역 상습침수지역·재해위험지역 등 재해 발생이 우려되는 곳으로 신속히 사업시행이 필요한 지역 현행 건축기준 등에 적합한 증·개축 등의 건축행위가 제한되어 주거환경이 열악하게 된 곳 대상구역 내 국·공유지 비율이 높아 거주주민의 재정착에 실질적인 도움이 되는 지역
재개발구역	<ul style="list-style-type: none"> 노후·불량건축물수가 60% 이상인 지역 호수밀도가 50호/ha 이상인 지역 너비 4미터 미만 도로의 길이가 30%이상이거나 주택 접도율이 40%이하인 지역 과소필지, 부정형 또는 세장형 필지 수가 40%이상인 지역 순환용 주택을 건설하기 위하여 필요한 지역

■ 광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례 제5조

- 시 조례로 정하는 정비계획의 내용(제6조)
 - 가구 또는 획지에 관한 계획
 - 임대주택의 건설에 관한 계획(재건축사업은 제외)
 - 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업 대상)
 - 환경성 검토결과
 - 기존 수목의 현황 및 활용계획
 - 인구 및 주택의 수용계획
 - 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(주거환경개선사업 대상)
 - 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화 자원의 보존 및 활용계획
- 정비구역의 직권해제 기준 설정(제13조)
 - 정비사업관리시스템에서 정비계획 등으로 산정된 추정비례율이 80% 미만인 경우로서 토지등소유자의 과반수가 정비구역 등의 해제를 요청하는 경우
 - 정비사업 추진이 어렵다고 인정되어 토지등소유자 과반수가 정비구역 등의 해제를 요청하는 경우
 - 추진위원회 최초 승인일부터 3년이 되는 날까지 조합 설립인가를 신청하지 않는 경우
 - 최초 조합 설립인가를 받은 날 또는 사업시행자 지정을 받은 날이나 공동으로 정비사업을 시행하기로 한 날부터 4년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 않는 경우
 - 최초 사업시행계획인가를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 관리처분계획인가를 신청하지 않는 경우
 - 추진위원회 또는 조합이 총회를 2년 이상 개최하지 않는 경우
 - 구청장이 정비구역 등의 해제를 요청하지 않는 경우
 - 도시계획위원회에서 구역지정 이후 여건변화에 따라 해당구역 및 주변지역의 역사·문화적 가치 보전이 필요하다고 인정하는 경우

6) 관련법규 검토에 따른 시사점

- 도시정비와 관련된 법의 변화 체계는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 기초를 이룬 「도시계획법」과 「국토이용관리법」 중 「도시계획법」에 기원을 두고 있는 도시재개발사업, 「저소득층 주거환경개선을 위한 임시조치법」에서 연원한 주거환경개선사업이 통합되어 「도시 및 주거환경정비법」으로 재탄생되어 현재에 이르고 있으며,
- 기존 「도시 및 주거환경정비법」에서 추진된 정비사업의 부족한 부분을 보완하고 다양한 도시정비사업의 추진을 통한 도시재생을 위해 물리적, 비 물리적 사업을 체계적·효과적으로 추진하기 위해 2013년 6월 4일 제정된 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」과 2017년 2월 8일 제정된 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」에 의해 「도시 및 주거환경정비법」 상의 사업들이 도시공간에서 중복적·병렬적으로 전개될 수 있도록 관련법들이 보완되고 있음
- 이에 따라, 관련법들에서 추진하고 있는 사업들을 도시공간의 변천과 개발 역사를 기초로 한 다양한 건축정보를 종합하여 재개발·재건축·주거환경관리사업, 도시재생사업, 소규모주택정비사업, 자율주택정비사업의 대상지별로 종합적으로 검토할 필요가 있음
- 또한, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 시작된 도시계획수립을 위한 기초조사 정보체계와 생활 인프라 평가체계 구축, 「도시 및 주거환경정비법」에 근거한 정비사업 관리시스템 구축 및 운영을 비롯한 다양한 정보의 효율적 구축과 활용에 대한 체계적 접근이 종합적으로 이루어질 필요가 있음
- 도시계획시설의 일몰제 시행으로 빈약한 도시재정으로는 효과적인 도시계획시설 공급이 어려우므로 「도시 및 주거환경정비법」에 근거한 민간사업을 통하여 해당 주거생활권의 부족한 생활SOC를 체계적으로 공급할 수 있는 방안 필요

2. 상위 및 관련 계획

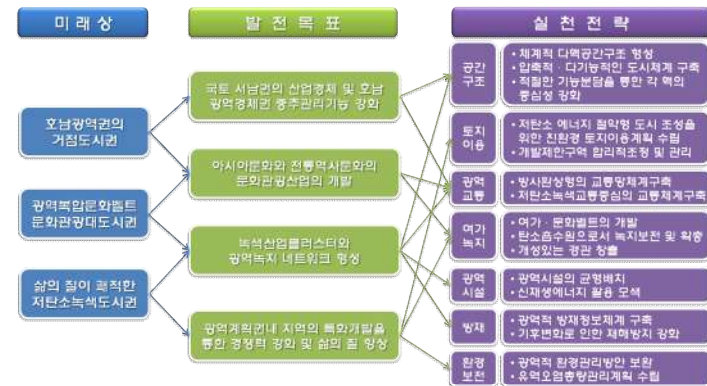
1) 2020 광주권 광역도시계획 변경

가) 계획의 목적

- 2003년 9월 광주권 광역도시계획 최초계획 수립 이후 국가정책기조와 광주권을 둘러싼 대내외적 여건변화를 반영하고, 광주권 지역발전을 위한 개발 가능지 문제에 대한 대처 및 개발제한구역 추가해제 조정 및 관리정책 변화에 탄력적 대응
- 광역계획권역의 합리적 관리 및 도시간 기능의 상호 연계를 통한 적절한 성장관리를 도모하여 광주권 전체의 지속적인 연계발전 제고
- 향후 「도시기본계획」과 「도시관리계획」의 변경 지침 활용 및 개발제한구역의 개발·이용과 관리의 공공성·효율성·합리성 제고

나) 주요 목표

- 국토 서남권의 산업경제 및 호남광역경제권 중추관리기능 강화
- 아시아문화와 전통문화가 조화된 동북아 문화창조 거점지역으로 개발
- 녹색산업클러스터와 광역녹지 네트워크 형성
- 광주광역시 내 지역의 특화개발을 통한 경쟁력 강화 및 삶의 질 개선



■ 발전목표 및 실천전략

다) 공간구조의 변경

(1) 권역 중심

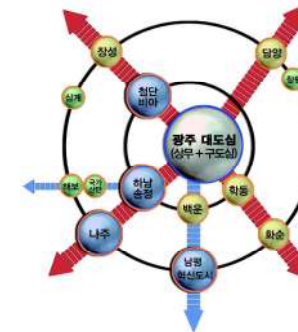
- 광역계획권 전체 차원에서 권역 1차부심인 상무신시가지를 권역 중심으로 격상
- 기존 권역중심인 광주구도심과 통합하여 광주대도심으로 골격 형성

(2) 권역 1차 부심

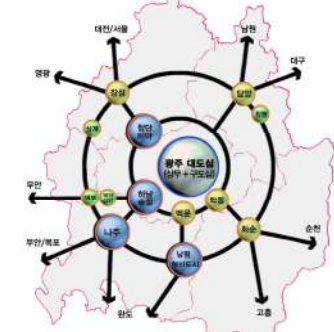
- 첨단(비야)지역 : 첨단산단, R&D특구와 연계하여 개발촉 형성
- 송정(하남)지역 : 호남선 KTX역사, 80m광로 주변 신시가지의 송정·하남 통합
- 혁신도시 : 첨단산업 중심의 광주광역시 남부지역 거점도시로써 남평과 통합

(3) 권역 2차 부심

- 백운지역 : 백운·월산의 구시가지와 봉선지구일대로 구성되어 있고, 진월·효천 등 신규 택지개발사업 추진으로 인구유입 예상
- 학동지역 : 문화예술관련 도심형 산업 육성 및 용산택지개발·재개발사업이 추진되고 있으며, 아시아문화중심도시 조성사업 배후지역으로 점진적인 추진효과 예상



■ 광주광역시 개발촉구상



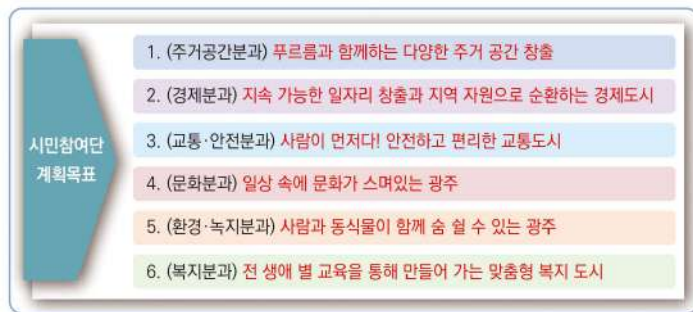
■ 광주광역시 교통촉구상

2) 2030 광주광역시 도시기본계획

가) 2030년 광주 도시 미래상

1 시민참여단 운영

- 131인의 시민참여단(시민 100인, 청소년 31인) 운영으로 계획 수립 과정에 직접적·주도적 시민 참여
- 시민 스스로 미래상 및 분야별 추진전략을 설정하여 계획에 반영



■ 시민이 만든 2030년 광주 도시 미래상

나) 계획목표 및 추진전략

계획 목표	중점 전략	세부 내용
푸르름과 함께하는 다양한 주거공간 창출	도심 속 주거지 녹지공간 확보	<ul style="list-style-type: none"> 주거지 녹지 확대 녹색마을 조성 녹색주거 육성
	다양한 주거공간 정책·제도 마련	<ul style="list-style-type: none"> 다양한 주택유형의 공급확대 도심형 주택공급 및 관련기준 마련 주택유지관리서비스 공급기반 구축
	주민들이 소통하는 주거공동체 조성	<ul style="list-style-type: none"> 소통하는 공간 만들기 소통 공간이 가능한 살기 좋은 주거공동체 조성
	주거복지의 강화	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택 공급 확대 및 주택수준 제고 저소득층 주거복지지원 확대 고령자 및 장애인에 위한 주택기준 마련 및 서비스 제공 광주형 최저주거기준 설정 및 주거비 지원

계획 목표	중점 전략	세부 내용
사람이 먼저다! 안전하고 편리한 교통도시	자연과 조화되는 첨단 교통도로 구축	<ul style="list-style-type: none"> 지능형(ITS)교통체계 운영 친환경 교통수단 도입 운영 촉진 도로별 운영체계 확립 Green Street 조성
	사람이 먼저인 주거지 안전한 보행길 조성	<ul style="list-style-type: none"> 생활권 교통개선 프로그램 도입 교통약자 보호 구역 개선 매뉴얼 작성 가주자 우선 주차제 시범도입 공공주차장 확대 및 활성화 차 없는 마을 만들기
	대중교통 활성화	<ul style="list-style-type: none"> 대중교통 수단 기능의 다양화 권역별 환승 센터(지점)구축 버스 기능별 노선체계 확립 미래지향적 수송수단 확보 도시철도 중심의 환승체계 구축 Transit Mall(대중교통전용지구)도입
	사람중심의 교통정책 추진	<ul style="list-style-type: none"> 사람 중심의 교통운영체계 개선 보행권 확보를 위한 교통운영 개선 교통약자를 위한 교통수단 도입 확대 쾌적한 보행을 위한 보도공간 확보 및 정비
	우회도로 활성화를 통한 도시교통 개선	<ul style="list-style-type: none"> 소통을 위한 순환도로 및 방사선도로 교차점 운영체계 개선 순환도로 및 방사선 도로 기능향상 광역기능 도로 교통 혼잡 해소
지속가능한 일자리창출과 지역자원으로 순환하는 경제도시	창의적인 인재 육성을 통한 일자리 창출	<ul style="list-style-type: none"> 기존의 주력산업의 창의적인 융복합산업 생태계 형성을 통한 일자리 창출 대기업의 연계 강화를 통한 양질의 일자리 창출 미래 신성장 동력의 맞춤형 일자리 창출 사회적 경제 인재육성 및 새로운 일자리 창출
	차세대 에너지산업 육성을 통한 경제 활성화	<ul style="list-style-type: none"> 분산형 에너지관리산업을 통한 신성장 동력 육성 중 대용량 에너지저장시스템 구축 및 육성 에너지산업 관련 에너지 융복합소재부품 산업 육성 에너지 신산업벨트 성장 동력 허브 집적단지조성
	자동차산업 육성으로 제조업 르네상스 선도	<ul style="list-style-type: none"> 친환경자동차 관련 부품 중소기업 혁신클러스터 조성 친환경자동차 융합전장부품산업 육성 중간규모의 특수자동차 완성차업체 육성 자동차부품 중소기업 제조혁신 지원 지역산업지도 및 포지셔닝을 통한 산업경제의 지속발전 가능한 체계구축 전통 주력 자동차부품 중소기업 경쟁력 강화 지원
	연대와 협동의 사회적 경제 활성화	<ul style="list-style-type: none"> 공공시장의 확대 및 사회적 금융기반 마련 사회적 경제 조직에 대한 성장단계별 맞춤형 지원제공 협치적 거버넌스 제도화 및 중간지원 기능 강화
	지역특화 소상공인 성장지원을 통한 자생력 강화	<ul style="list-style-type: none"> 소상공인에 대한 지역맞춤형 종합지원 시책 상생의 동반 성장 전략으로 골목경제 활성화 매력 있고 활력이 넘치는 전통시장 육성
	지역의 특색을 고려한 관광자원개발	<ul style="list-style-type: none"> 광주 전담관광자원 연계 MICE산업 허브기반 구축 글로벌문화융합창조지구 조성을 통한 문화산업의 창조융합비즈니스 활성화 광주형 특화음식개발 및 무등산 힐링음식 권역설정

계획 목표	중점 전략	세부 내용
전 생애별 교육을 통해 만들어 가는 맞춤형 복지도시	복지정책 추진 과정에 사회 구성원 간 소통을 위한 다양한 프로그램 추진	<ul style="list-style-type: none"> 생애주기별 복지교육 프로그램 개발 및 실시 다양한 복지대상들에 대한 이해와 소통을 위한 교육프로그램 개발 및 실시
	기업과 지역사회가 함께하는 일자리 창출	<ul style="list-style-type: none"> 기업의 지역사회 기여와 사회 참여 활성화의 기회로 활용 취약계층에 적합한 일자리 창출
	생애주기별 복지교육을 위한 시설 확충	<ul style="list-style-type: none"> 누구나 상시적으로 이용 가능한 시설 재구축 다양한 복지교육을 위한 기반 조성
	문화복지 실현을 위한 인프라 구축	<ul style="list-style-type: none"> 문화권에 기초한 문화복지 지향 문화복지 실현을 위한 전문 인력의 육성
	장애인의 자립생활 보장	<ul style="list-style-type: none"> 장애인의 삶의 질 향상 장애인의 자기결정권 존중
일상 속에 문화가 스며있는 광주	사람과 동물이 공생하는 동물복지 실현	<ul style="list-style-type: none"> 사회변화에 따른 동물복지 관심 증가
	지역문화 역량 강화	<ul style="list-style-type: none"> 지역맞춤형 문화 전문 인력 양성 지역문화생태계 구축 지역문화 가치 발굴
	지역문화 격차 해소	<ul style="list-style-type: none"> 생활문화 진흥 생활맞춤형 문화기반 조성 문화접근성 향상 및 문화장애 해소
	지역문화 발굴 창조	<ul style="list-style-type: none"> 지역문화유산 창조적 활용 지역문화브랜드 정립 지역특화 창조문화산업 발전
	지역문화 교류 나눔	<ul style="list-style-type: none"> 지역행복생활권 구축 문화도시 교류 네트워크 구축 문화자치 추진체계 구축
	지역문화 품격 한류	<ul style="list-style-type: none"> 아시아문화중심도시 품격 만들기 지역문화한류(K-R Culture) 개발 지역맞춤형 문화재정 확립

다) 계획 인구지표

(단위 : 천명)

추 정 모 형	추계인구	장래 탄력적 대응분(±6.5%)	계획인구 범위	계획인구 설정
과거 추세 연장법 1,609	1,598	±104천인	1,493 ~ 1,701	1,700
자연적증가분과 사회적 증가분의 구분에 의한 추정방법 1,598				

라) 도시공간구조 개편에 따른 중심지체계 구성

- 2도심 3부도심 7지역중심 3특화중심으로 개편
- 2도심 : 광주대도시권의 중심기능을 수행하는 지역
 - 기존도심 : 상업업무, 역사문화관광의 거점지역 (도심재생사업추진)
 - 상무도심 : 행정업무상업의 중심지
- 3부도심 : 대생활권의 중심기능을 수행하는 지역
 - 송정 : 서남권 관문지역 및 KTX경제권 중심의 복합 상업·업무·쇼핑 중심지
 - 첨단 : 산업물류유통의 북부권 중심지
 - 백운 : 업무쇼핑 중심의 남부권 중심지
- 7지역중심 : 각 권역의 주요 생활권중심
 - 광천 : 상업, 문화, 예술
 - 금호 : MICE, 유통
 - 용봉 : 교육, 주거
 - 하남 : 산업, 물류, 주거
 - 수완 : 주거
 - 효천 : 교육, 주거
 - 소태 : 주거
- 3특화중심 : 특화전문기능
 - 광주역 : 도시기능의 융복합적 재생을 통한 도시재생 거점
 - 송암 : 문화콘텐츠 산업 육성 및 아시아문화전당과 연계한 문화산업 중심
 - 대촌 : 에너지 신산업벨트, 스마트시티 등 신산업 개발의 특화발전 중심



■ 중심지 체계 및 공간구상 종합도

마) 생활권 설정 및 인구 배분 계획

- 생활권 설정 : 7대 생활권(2025생활권 체계 기본골격 유지)
 - 생활권 설정은 행정구역, 지리적 특성, 지역특화기능 및 도시성장축 등을 고려하여 7개 대생활권으로 구분
- 생활권은 동질적 공간범위를 단위로 하나의 대생활권으로 설정하여, 원도심지역의 중앙대생활권, 신도심지역의 상무대생활권 및 동부생활권, 남부생활권, 북부생활권 그리고 광산구의 송정대생활권 및 하남대생활권의 7개 대생활권을 중심으로 구분함

구 분	행정 구역
중앙 대생활권	충 장 권
	백 운 권
	농 성 권
	운 암 권
상무 대생활권	상 무 권
	화 정 권
	금 호 권
	각 화 권
동부 대생활권	두 암 권
	용 봉 권
	서 석 권
	봉 선 권
남부 대생활권	효 천 권
	첨 단 권
	일 곡 권
	본 촌 권
송정 대생활권	우 산 권
	송 정 권
	월 곡 권
	하 남 권
하남 대생활권	수 완 권
	신 가 권
	수 완 권
	신 창 권



■ 2030년 광주도시기본계획 생활권

3) 2025 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획

가) 계획의 목표 및 기본방향

■ 정비기본계획의 타당성 검토

- 제도 및 여건 변화를 수용한 기본계획 수립
- 정비예정구역의 지정 및 관리방향 정비
- 개발 여건 변화를 고려한 밀도계획 재검토

■ 개발 중심에서 관리 중심의 정비사업 추진

- 종합적·체계적 정비사업 추진 방향 제시
- 주변지역과의 연계성을 고려

■ 정비사업의 원활한 추진 방안 마련

- 장기 미 추진 정비예정구역의 정비 방안 검토
- 공공의 역할과 참여방안 모색

나) 주요 지표 설정

■ 인구 및 세대수 예측

구 분	2014년	정례인구추계	2025광주도시기본계획	정비사업에 의한 2025년 순 증가수
인 구 수	1,492,948인	1,509,553인	1,800,000인	87,767인
세 대 수	573,043세대	580,597세대	703,125세대	34,284세대
세대당 인구수	2.6인/세대	2.6인/세대	2.56인/세대	2.56인/세대

■ 주택 수요 예측

구 분	2014년	2025 도시기본계획	정비사업에 의한 2025년 주택 공급량		
			계	분 양	임 대
주 택 수(호)	584,800	703,000	69,840	66,007	3,833
주택보급률(%)	103.7	119.4			

■ 학 교

구 분	구역수	사업면적(㎡)	순 증가세대	증가 예상 학생수	필요 예상 학급수
계	54	4,065,157	34,904	6,981	304
주거환경개선사업	1	25,005	312	62	3
주택재개발사업	29	2,690,402	22,740	4,548	198
주택재건축사업	17	836,159	6,069	1,214	53
도시환경정비사업	7	513,591	5,783	1,157	50

I 공원·녹지

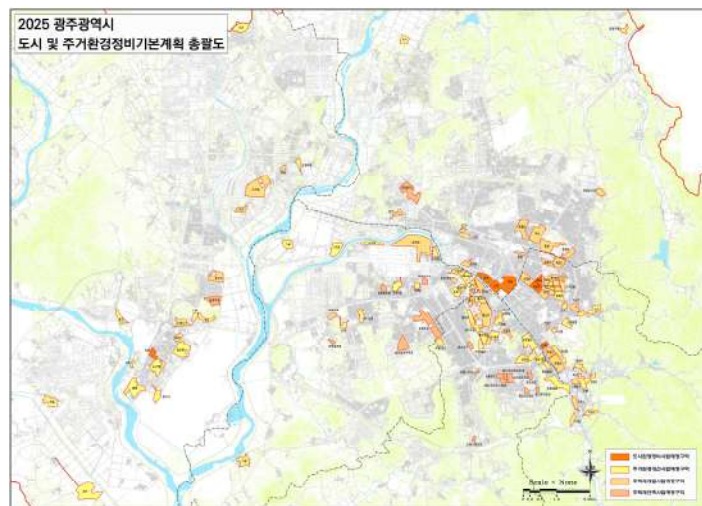
구 분	2014년	2025 도시기본계획	정비사업으로 확보 가능한 공원면적
인 구(인)	1,493,000	1,800,000	224,613.5㎡
도시공원 면적(㎡)	19,708,114	2,830,000	
1인당 공원면적(㎡/인)	13.2	15.72	

II 문화·복지

구 분	2014년	정비사업으로 확보 가능한 신규 시설수	비 고
경로당	1,281개소	58개소	
보육시설	1,260개소	58개소	

다) 정비예정구역의 선정

구 분	계		주거환경개선		주택재개발		주택재건축		도시환경정비	
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
계	118	7.80	65	3.77	29	2.69	17	0.83	7	0.51
동 구	31	1.57	15	0.61	13	0.82	-	-	3	0.14
서 구	24	1.71	16	0.84	3	0.51	5	0.36	-	-
남 구	27	1.41	14	0.89	3	0.31	10	0.21	-	-
북 구	16	1.27	5	0.16	7	0.61	1	0.17	3	0.33
광산구	20	1.84	15	1.27	3	0.44	1	0.09	1	0.04

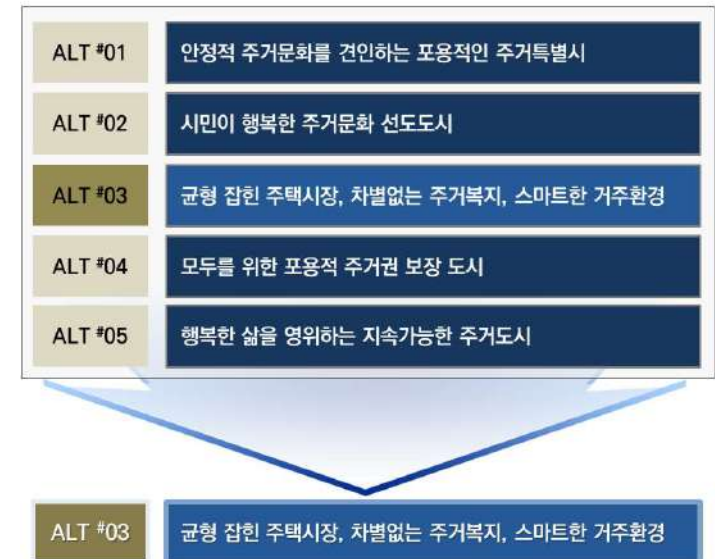
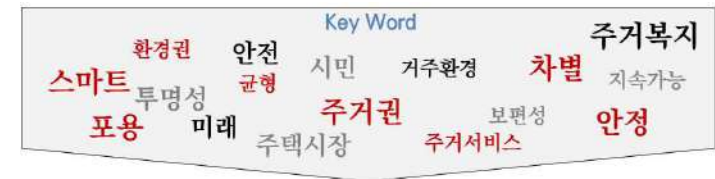


4) 2030 광주광역시 주거종합계획

가) 계획의 목적

- 주거기본법에 근거한 광주광역시 중장기 주거비전과 정책목표 설정
- 주거정책의 기본방향 및 정량적 주거목표 제시
- 지역특성 및 지역 주거환경을 고려하는 주거정책 과제 도출
- 지역민의 주거 삶의 질을 제고할 수 있는 주거시책 발굴
- 주거 미래상에 부합하는 미래 주거정책 제언

나) 비 전



다) 정책방향 및 추진전략

정책방향	추진전략
GOAL_1 균형 잡힌 정책으로 주거 선택권 확대	G1_1 실수요자 중심의 안정적 주택시장 관리 G1_2 유형별 공공임대주택 영역의 확대 G1_3 새로운 수요에 대응한 주거문화 확산
GOAL_2 다양한 주거지원을 통한 차별 없는 주거권 보장	G2_4 생애주기별 맞춤형 주거사다리 지원 G2_5 사회적 약자를 위한 포용적 주거지원 확대 G2_6 주거복지 서비스 기능 강화 및 전달체계 개선
GOAL_3 안전환경 및 스마트기술로 거주 환경권 제고	G3_7 주택 품질 향상으로 편안한 주거환경 조성 G3_8 미래형 주거서비스 개선 G3_9 노후 자원들의 정비를 통한 주거여건 개선

라) 주택 수요 추정

- 총 주택수요는 10년간(2021~2030년) 총 52,382호 ~ 63,948호로 추정

(단위 : 호)

년 도	연간 세대수 증가량	신규수요 (가구수, 소득/주거비변화 적용)			대체수요 (재고변화 및 멸실을 적용)		연간 수요 (신규+대체)	
		자 가	차 가	소 계 (a)	멸실을 고정(b1)	멸실을 상승(b2)	멸실을 고정 (a+b1)	멸실을 상승 (a+b2)
2021	5,179	3,332	1,563	4,895	2,547	3,457	7,442	8,352
2022	4,607	3,154	1,121	4,275	2,581	3,552	6,856	7,827
2023	4,079	2,971	785	3,756	2,615	3,645	6,371	7,401
2024	3,457	2,791	337	3,128	2,650	3,737	5,778	6,865
2025	2,926	2,598	4	2,602	2,685	3,827	5,287	6,429
2026	2,359	2,338	-279	2,059	2,711	3,904	4,770	5,963
2027	1,911	2,191	-589	1,602	2,739	3,979	4,341	5,581
2028	1,576	2,085	-799	1,286	2,766	4,063	4,062	5,339
2029	1,301	1,932	-907	1,025	2,794	4,125	3,819	5,150
2030	1,121	1,812	-968	844	2,822	4,197	3,666	5,041
21~30	28,516	25,204	268	25,472	26,910	38,476	52,382	63,948

1. 가구증가: 통계청의 가구원수별 가구수 추계
2. 소득증가율: 연 2.56%(최근 10년 연평균 실질소득증가율)
3. 주거비증가율: 자가 연 -0.26%, 차가 연 4.33% (최근 10년 실질주거비 증가율)
4. 멸실률: 고정시 0.39%, 상승시 수정자수식 상승($K=0.64\%$, $\lambda=0.93$)
5. 재고증가율: Log-linear 모형(음지수 모형)으로 추정

■ 광주광역시 총 주택수요 추정결과

5) 2025 광주광역시 도시재생전략계획(변경)

가) 비전 및 목표

“시민이 행복하고 경쟁력 있는 도시 재창조”



신·구도심 균형발전	“원도심의 새로운 가치창출을 통해 신구도심의 균형발전 도모” 역사·문화·관광자원과 연계한 원도심내 도심재생 거점지역 육성
문화중심도시 재창조	“문화중심도시 재창조를 통해 아시아문화중심도시 구현” 아시아문화중심도시 조성사업 추진과 아시아문화전당과 연계한 문화도시재생 추진
경제성장 신동력 창출	“지역자원 발굴과 지역기반산업 육성을 통한 경제성장 신동력 창출” 대규모 이전지지의 가치창출과 성장동력 강화를 위한 노후산업 재생 추진
마을공동체 구현	“시민참여와 소통·공감을 통한 시민이 행복한 마을공동체 구현” 광주정신이 살아 숨쉬는 광주공동체 회복과 마을공동체사업 추진

나) 재생권역 설정

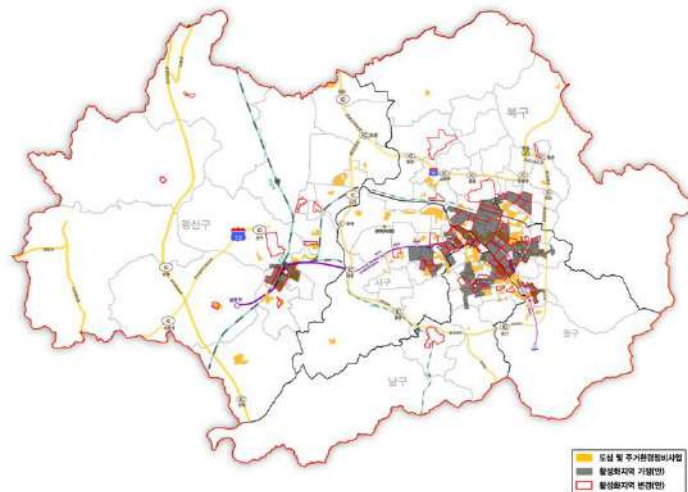
권역별	권역별 주요 특징
동구권역(동구)	<ul style="list-style-type: none"> • 일제강점기 시대 광주도심 골격 형성 • 외곽지역의 대규모 택지개발과 도심업무기능 이전에 따른 도심쇠퇴 권역 • 1순환도로 내부에 위치하며 지역자산 집중 분포 • 아시아문화전당을 중심으로 관광문화산업 육성 권역 • 자산유원지, 중심사 등 지역자산 분포
서구권역(서구)	<ul style="list-style-type: none"> • 1980년대 이후 대규모 택지개발 지역 • 도심업무기능 이전에 따른 신도시 형성 권역 • 김대중컨벤션센터, 광주학생독립운동관, 유스퀘어 등 역사문화자원 분포
남구권역(남구)	<ul style="list-style-type: none"> • 송암산단과 동수산물시장 등 남부권 경제성장 권역 • 1순환도로 내부에 위치하며 양림동 일대 지역자산 집중 분포 • 에너지밸리, 도시첨단산업 추진과 개발제한구역내 취락지역 분포지역
북구권역(북구)	<ul style="list-style-type: none"> • 5·18 근대 역사문화자원 중심 권역 • 분촌산단, 첨단과학산단 등 북부권 경제성장 권역 • 광주호, 가사문화권 등 지역자산 분포
광산구권역(광산구)	<ul style="list-style-type: none"> • KTX송정역 개통에 따른 신도시 형성 • 하남, 평동, 소촌산단 등 송정권 경제성장 권역 • 수완지구, 신창지구 등 대규모 주거단지 개발지역 • 개발제한구역내 취락지역 분포 지역

다) 활성화지역 지정 총괄표

- 도시재생활성화지역 : 17개소(당초) → 60개소(변경)
 - 경제기반형 : 3개소 → 6개소(송암산단, 본촌산단, 소촌산단 추가)
 - 중심시가지형 : 4개소 → 7개소
 - 일반근린형 : 10개소 → 21개소
 - 주거지원형 : 18개소
 - 우리동네살리기 : 8개소

구분	2025(기정)				2025(변경)				
	계	도시 경제 기반형	중심 시가지형	일반 근린형	계	도시 경제 기반형	근린재생형		
							경제 기반형	중심 시가지형	일반 근린형
광주시	17	3	4	10	60	6	7	21	18
동구	5	-	2	3	15	-	4	6	5
서구	3	1	-	2	10	-	-	6	3
남구	3	-	1	2	9	1	1	2	3
북구	3	1	1	1	15	3	2	4	4
광산구	3	1	-	2	11	2	-	3	3

■ 도시재생활성화지역 총괄표



6) 관련계획 검토에 따른 시사점

- 관련계획 검토 결과, 「2030 도시·주거환경정비기본계획」의 수립 방향은 광주광역시 도시공간계획의 기준이 되는 「2030 광주광역시 도시기본계획」을 중심으로 관련된 공간계획을 통합·조정하여 공간계획을 체계화하고 상호 연계성을 갖도록 계획을 수립하는 것이 요구됨
- 이를 좀 더 구체화하면, 「2030 광주광역시 도시기본계획」 상의 생활권별 인구배분 계획 및 주택공급계획이 「주택법」에 의한 주택건설사업, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재개발·재건축사업, 그리고 「도시개발법」에 의한 도시개발사업 등 다양한 사업수단별 공급계획과 함께 합리적·체계적으로 마련되어야 할 것임
- 현재의 도시 공간과 관련된 개별 계획들은 목표연도와 계획의 수립 시점의 차이로, 주요 지표의 설정과 계획의 세부 항목별 연계성에 격차를 보이고 있으므로, 상·하위 계획 및 상호 연계가 필요한 계획들의 연동을 통하여 종합적이고 연계성을 갖는 공간 계획이 수립되어야 할 것임
- 도시의 주거환경정비를 위한 사업의 추진에 있어서도 「도시 및 주거환경정비법」에 의해 추진되는 정비사업과 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의해 추진되는 도시재생사업의 유기적인 통합과 연계가 요구되며, 이를 위해서는 도시정비의 기본계획 성격인 「도시·주거환경정비기본계획」과 「도시재생전략계획」이 연계성을 갖도록 각 계획 간 추진 방향 및 수립 방법이 종합적으로 검토되어야 함
- 품격있는 도시공간의 창출과 고품질의 주거환경조성을 위하여 노후·불량한 주택 및 건축물을 개선하기 위한 단위 건물별·가구별·대규모 사업지구별 관련법과 관련 계획을 유기적으로 연계시켜 목표연도에 계획의 성과를 달성할 수 있도록 하여야 할 것임
- 또한, 도시공간 중심성의 계층화·체계화, 생활권 위계와 도시공간구조에 부합하는 다양한 개발사업과 공간계획의 연계로 시민생활의 편의성을 증진시켜야 할 것임

3. 관련 사례

1) 국내 사례

- 2021년 12월 말 현재, 타 시도의 정비기본계획 수립은 서울, 부산, 대전, 인천 등 광주광역시를 제외한 대부분의 대도시가 정비기본계획을 수립 완료하였고, 다음의 4개 특·광역시 정비기본계획의 내용을 요약하면 아래와 같음

구 분	서울특별시	부산광역시	인천광역시	대전광역시
정비예정구역	120개 구역	254개 구역	96개 구역	90개 구역
생활권	108개 주거생활권, 411개 기초생활권	62개 주거생활권	42개 주거생활권, 133개 기초생활권	39개 주거생활권
주거환경 지표	35개 항목 (물리적 지표 25, 사회적 지표 10)	26개 항목 (생활여건 6, 사회안전 5, 주거환경 5, 경제활력 5, 커뮤니티 지속 5)	27개 항목 (물리적 지표 21, 사회적 지표 6)	23개 항목 (주거환경 5, 생활여건 5, 커뮤니티 4, 사회안전 4, 경제활력 5)
주거정비 지수	3단계로 구분하여 평가, 최종 70점 충족 시 심의	기본점수 + 추가 점수제 70점 이상 충족 시 심의	60점 이상 충족 시 심의	필수 충족 + 정비지수 70점 이상 충족 시 심의
주거관리 지수	15개 평가항목 설정	19개 평가항목 설정	12개 평가항목 설정	7개 평가항목 설정
주택수급 계획	2025년 주택수급계획 수립	2030년 주택수급계획 수립	2030년 주택수급계획 수립	2030년 주택수급계획 수립
밀도계획	• 조례·상위계획과의 정합성을 위해 정비예정구역 단위에서 용도지역별 밀도 체계로 변경 • 인센티브 항목 추가로 선택 가능성 확대	• 지형 및 인지 특성에 적합한 기준 용적률 및 산정 기준 조정 • 과도한 인센티브 방지 및 적정 여부를 고려한 항목 조정	• 기준용적률 하향 조정 • 인센티브 항목 확대 조정 (7개)	• 조례와의 정합성을 위해 조례 용도지역별 밀도로 상향 적용 • 허용용적률 상향 적용 • 추가 인센티브 제도 개편
교통계획	• 생활권과 연계한 교통계획 수립 유도 • 녹색 교통 및 생활가로 계획 관리방향 설정	• 교통량 및 교통체계 고려 • 기존 도로체계 부합하고 보행 및 대중교통 중심의 교통계획 수립	• 생활권과 연계한 교통연계 체계 유도 • 보행환경 개선 및 대중교통 중심 교통체계 유도	• 주거생활권 내 교통여건 고려 • 녹색교통 활성화 • 가로망 체계 개선 방안 마련
기반시설 계획	• 법규 및 가이드라인에 적합한 생활권 고려 시설 계획 유도	• 법규 및 설치기준에 적합한 시설 계획 수립	• 생활권 고려 시설 계획 수립 • 효율적 시설 설치 유도	• 법규 및 설치기준에 적합한 생활권 고려 시설 계획 수립
환경계획	• 2030 서울플랜 기초 반영 • 친환경 주거지 조성 고려	• 친환경 정비사업 추진	• 친환경 정비사업 추진 • 주거지 환경 질적 개선	• 친환경 건축물 계획 수립 • 친환경 인증/재활용 자재 사용
역사/전통 건축물 보존 등 특성지 관리계획	• 한양도성 등 역사문화유산 보존 및 관리방안 마련 • 저층주거지 체계적 관리 • 산/하천 주변지역 체계적 관리	• 문화재 주변 건축 행위 자정 • 문화재 보존계획 및 지원 대책 수립	• 역사문화유산 보전·관리 자정 • 주거지 조화 유도 • 저층 주거지 관리 방안 마련 • 주거생활권 관리방향 제시	• 역사적 유물 및 전통건축물 관리 방안 마련 • 보존 방안 마련 • 지역별 관리방안 마련
주거안정 계획	• 시 조례에 따른 주택 공급 • 생활권 계획 수립에 따른 공공 역할 확대 및 자율적 정비계획 수립 제언	• 임대 주택 공급기준 고시 (5%~8.5% 상향) • 임대주택 적극 확보, 순환 정비 방식 고려, 공공지원 확대	• 소형 및 임대주택 확보로 서민 주거 안정 • 공공 역할 확대	• 임대주택 적극 확보, 순환 정비 방식 고려, 공공지원 방안 마련
관리지침	-	-	주거지 정비·보전 관리지침 마련	도시주거환경정비기본계획 운영·관리지침 마련

■ 각 시별 주거환경정비기본계획 주요 내용

가) 공통점

■ 정비예정구역별 소단위 관리계획에서 주거생활권별 지역 단위 관리계획으로 변화

- 「도시 및 주거환경정비법」의 개정으로 생활권계획 제도가 도입된 이후 서울특별시와 3개 광역시에서 생활권계획이 도입되었으며, 주거환경지표에 따른 생활권 현황 분석과 관리방안의 수립을 통하여 정비예정구역 지정에 따른 소단위별 주거지 관리에서 주거생활권 설정에 따른 지역 단위별 주거지 관리계획으로 변화
- 주거정비지수와 주거관리지수의 도입과 주택수급계획의 수립으로 정비사업의 타당성 및 실현성 강화
- 생활권계획 수립 시 각 주거생활권별로 현황 분석 및 주거지 관리방향 수립

■ 조례와의 정합성 및 다양한 인센티브제로 탄력적인 밀도계획 운용

- 조례와의 밀도 정합성을 최대한 확보하여 타 법규로 추진하는 사업과의 형평성 및 용도지역별 밀도 특성 유지
- 단순 기반시설 확보에 따른 인센티브 적용 방식에서 벗어나, 지역적 특성을 고려하고 환경 친화적인 주거지 개발을 유도하기 위해 다양한 추가 인센티브 부여 방안을 마련

■ 주거생활권과의 연계성 및 지역 특성을 고려한 부문별 계획 수립

- 기반시설 확보와 교통계획 등 연계성 확보가 필요한 계획 수립 시 생활권을 고려하도록 유도
- 법규와 제도, 관련 계획과의 정합성을 고려한 기반시설 설치 및 친환경 단지 조성을 위한 계획 수립
- 원주민과 세입자의 재정착률을 높이기 위한 주택 공급 대안 마련과 투명한 정비사업 추진을 위한 공공과 민간 역할 제시
- 지역적 특성을 고려하고 역사 문화자원과 조화를 이룰 수 있는 개발 가이드라인 제시

나) 차이점

1. 시도별 특성에 맞는 생활권 지표 수립 및 용적률 인센티브제의 운용

- 생활권별 현황을 분석하는 주거환경지표와 정비사업 추진 요건인 주거정비지수와 주거관리지수 등 시도별로 지역 특성에 맞는 자체 평가 기준 마련

구 분	지표 항목
서울특별시	<ul style="list-style-type: none"> 총 35개 항목 - 숙박 및 위락시설, 경찰서 및 파출소, 교통 사고율, 보도율, 화재 발생률, 자연재해발생률, 소방서, 도로율, 주차장, 지하철역, 버스정류장, 판매시설, 공공시설, 문화시설, 주택 경과 연도, 건폐율, 점도율, 소규모 공원 면적, 대규모 녹지 면적, 단독 주택율, 개별 건축 허가 비율, 비옴값, 학교 시설, 사회복지시설, 종교시설, 전출률, 외국인 거주인구 비율, 범죄율, 취업률, 기초생활수급자 비율
부산광역시	<ul style="list-style-type: none"> 5개 분야 26개 항목 - 버스정류장, 도로율, 지하철역, 주차장, 관공서·주요 기관, 문화·체육시설, 파출소, 5대 범죄율, 소방서, 자연재해 발생률, 화재 발생률, 과소필지, 노후 주택, 단독 주택율, 공원·녹지율, 점도율, 경제 활동 인구, 인구 증가율, 판매시설, 서비스업 종사자, 고령화율, 종교시설, 학교시설, 보육시설, 사회 복지시설, 의료시설
인천광역시	<ul style="list-style-type: none"> 물리적 분야 21개, 사회적 지표 6개 총 27개 항목 - 공원 비율, 대규모 녹지비율, 1인당 공원 면적, 단독 주택율, 노후 주택비율, 개별 건축 허가 비율, 화재 안전 평균거리, 범죄 안전 평균거리, 편의시설 수 비율, 소포시설 수 비율, 접화점 수 비율, 외식시설 수 비율, 대중교통 편의면적 비율, 주차장 비율, 학교 수, 유치원 및 보육시설 수, 병의원 및 약국 수, 노인복지시설 수, 사회복지시설 수, 문화시설 수, 체육시설 수, 청장년 인구 비율, 고령인구 비율, 미 취학 인구 비율, 사업체 종사자 비율, 외국인 인구 비율, 국민 기초생활 보호 대상 비율
대전광역시	<ul style="list-style-type: none"> 5개 분야 23개 항목 - 과소필지, 노후 건축물, 단독 주택율, 공원, 도로율, 버스정류장, 지하철역, (공영)주차장, 공공청사, 문화 및 체육시설, 종교시설, 학교시설, 어린이집 및 유치원, 사회복지시설, 경찰서 및 파출소, 소방서, 화재발생, 숙박 및 위락, 경제 인구수, 고령화율, 출생률, 14세 이하 학령기 인구 비율, 기초수급자율

1 각 시별 주거환경지표 항목

구 분	평가 항목
서울특별시	<ul style="list-style-type: none"> 필수항목 + 선택항목 1개 이상 충족 - 필수 항목 : 구역면적, 노후도 - 선택 항목 : 호수밀도, 과소필지, 점도율, 노후도 - 심의 제출 자료 : 지역 특성, 현황(건축물, 밀도), 정비계획
부산광역시	<ul style="list-style-type: none"> 기준 점수 70점 이상 - 필수 항목 : 구역면적, 노후도, 호수밀도 - 조건 항목 : 주민동의, 노후도, 과소필지, 도로, 호수밀도 - 추가 점수 항목 : 구역면적, 신축 건물률, 표고
인천광역시	<ul style="list-style-type: none"> 기준 점수 60점 이상 - 필수 항목 : 주민 동의, 구역면적, 노후도 - 선택 항목 : 점도율, 과소필지 등, 호수밀도 - 주거 정비 지수 : 주민동의, 노후도, 점도율, 과소필지 등, 호수밀도 - 심의 제출 자료 : 정비계획 수립 시 조사 내용, 주거생활권 계획
대전광역시	<ul style="list-style-type: none"> 기준 점수 70점 이상 - 필수 항목 : 주민 동의, 구역면적, 노후도 - 자치구 검토 항목 : 주민동의, 노후도, 도로 연장률, 호수밀도, 신축건물 비율 - 심의 상정 시 검토 항목 : 공공기여(세입자 및 저소득층 주거안정, 공공시설 설치), 사업성 확보

1 각 시별 주거정비지수 항목

- 정비사업 추진 시 밀도계획의 탄력적 인센티브제 운영을 위한 기준용적률을 조정하고 추가 인센티브 항목을 확대 신설

구 분	용적률 조정	추가 인센티브 항목 설정
서울특별시	<ul style="list-style-type: none"> 특성지역 구분 + 준주거지역 → 용도지역별 용적률 관리 - 제1종일반주거지역 : 150%이하 - 제2종일반주거지역 : 170%이하(하용 200%, 상한 250%) - 제3종일반주거지역 : 190%이하(하용 200%, 상한 250%) - 제4종일반주거지역 : 210%이하(하용 230%, 상한 250%) - 준주거지역 : 300%이하(하용 320%, 상한 400%) - 준공업지역 : 210%이하(하용 230%, 상한 250%) - 상업지역 : 400%이하(하용 420%, 상한 800%) 	<ul style="list-style-type: none"> 우수디자인 : 15% 장수명 주택 : 10% 녹색건축물 에너지 효율등급 : 4~12% 신재생에너지 공급률 : 1~3% 지능형 건축물 : 6~15% 역시문화보존 : 5%
부산광역시	<ul style="list-style-type: none"> 주거지 관련 정비사업 - 경관 관리 구역 : 210% → 180% - 주거 관리 구역 : 220% → 200% - 주거 정비 구역 : 240% → 230% - 개발 유도 구역 : 260% 도시정비형 정비사업 - 중생활 중심 : 700%→540%(근린상업지역) - 대생활 중심(부도심 : 800%→600%(일반상업지역) - 대생활 중심(도심 : 900%→660%(일반상업지역) 	<ul style="list-style-type: none"> 지역 업체 참여 비율에 따른 인센티브 - 하도급 참여 비율에 따라 최대 6% 인센티브 부여 - 설계 참여 비율에 따라 최대 5% 인센티브 부여 시영아파트 및 재난위험시설 인센티브 - 부지면적 비율에 따라 최대 20% 인센티브 부여 빛을 저류조 설치, 신재생에너지 사용 지속 가능한 공동주택(리모델링) : 5% 특별 건축구역 인센티브 역사·문화 보전 인센티브 : 최대 10%
대전광역시	<ul style="list-style-type: none"> 주거지역 - 시 조례 변경 기준 적용 - 제1종일반주거지역 : 150% → 170% - 제2종일반주거지역 : 200% → 210% - 제3종일반주거지역 : 250% 도심지역 - 공간 위계에 따라 차등 - 핵 : 600%, 거점 : 500%, 그 외 지역 : 400% 	<ul style="list-style-type: none"> 지역 업체 참여 비율에 따른 인센티브 : 5~20% 녹색건축 인증제 : 2~5%, 에너지 효율 등급 : 5%, 조정식재 : 4%, 재활용 자재 사용 : 5% Social Mix : 3~7%, 임대주택 건립 : 1~5%, 세입자 손실 보상 : 2~6%, 소형 주택 : 증가 용적률의 70% 도시활성화 시설/사회적 배려 주택 : 증가 용적률의 50%
인천광역시	<ul style="list-style-type: none"> 주거지역 - 기존 용적률 체계 유지 - 제1종일반주거지역 : 180% - 제2종일반주거지역 : 210% - 제3종일반주거지역 : 230% 상업지역 - 용도용적제 적용 	<ul style="list-style-type: none"> 지역 업체 참여 비율에 따른 인센티브 : 3~5% 녹색건축물/에너지 효율 등급 : 3~10% 제로 에너지 건축물 : 6~10% 장수명 주택 : 5~10% 지능형 건축물 : 4~10%

1. 지역 여건을 고려한 임대주택 공급 기준 조정

- 정비기본계획 수립 시 관련법인 「도시 및 주거환경정비법」의 개정으로 임대주택 건설 비율이 조정됨에 따라 각 시도에서는 자체적인 임대주택 건설 비율을 마련하여 고시하였으며, 이후 「도시 및 주거환경정비법」 내 임대주택 건설 비율이 재개정됨에 따라 일부 시도에서는 개별적인 고시를 통해 임대주택 건설 비율을 일부 조정

1. 주거환경정비기본계획에 대한 운영·관리 지침 마련

- 대전광역시와 인천광역시의 경우, 생활권 계획의 수립으로 정비기본계획의 원활한 운영을 위해 운영 및 관리 지침을 별도로 수립

다) 국내 사례에 대한 시사점

- 국내 대도시권의 「도시·주거환경정비기본계획」 내용에 대한 공통점과 차이점을 통해 광주광역시의 「도시·주거환경정비기본계획」 수립 시 검토하여야 할 사항은 다음과 같음

Ⅰ 생활권 제도의 도입을 통한 종합적인 주거지 관리 계획 수립 필요

- 기존 소단위인 정비예정구역별로 관리되고 추진되었던 정비사업의 문제점 개선을 위해 생활권 개념의 도입으로 체계적이고 종합적인 주거지로 관리되도록 정비사업의 패러다임이 변화하고 있으며, 이에 따라 대도시권의 주요 시도에서 생활권 제도를 도입함에 따라 광주광역시에서도 개별적인 정비예정구역별 사업 추진으로 발생하는 무분별한 개발 문제점을 개선하기 위해 주거생활권 설정 등 생활권계획 제도의 도입 필요

Ⅱ 시 조례와의 정합성 유지 및 지역별 특성에 맞는 밀도계획 운영

- 주거지의 특성지별 기준 용적률 설정에 따른 저밀도 주거지의 과도한 개발 문제와 타 개발사업과의 형평성 및 시 조례의 용도지역별 용적률 제도와와의 정합성 유지를 위한 특성지별 기준 용적률 적용 제도의 재검토
- 단순 기반시설 제공에 따른 인센티브 적용 방식에서 벗어나 지역에 적용이 필요한 사항과 친환경 건축물 건설을 유도하는 등 건축정책을 반영한 인센티브 항목(설계 분야 지역 업체 참여 비율 적용, 임대주택 건립, 에너지 효율 등급 적용, 역사 문화 보존 인센티브 등)을 설정하여 인센티브 항목 및 비율을 조정

Ⅲ 친환경 주거지 조성 및 생활권 연계 부문별 계획 수립

- 생활권계획의 수립으로 기본 단위인 주거생활권별 기반시설 및 정비사업 구역의 연계를 유도하기 위해 주거생활권을 고려한 부문별 계획 수립
- 녹색 건축물 인증 및 에너지 효율 등급제 등 친환경 건축물과 단지 조성을 유도하기 위한 부문별 계획 기준 제시

Ⅳ 관련법과의 정합성 유지 및 변화된 제도의 원활한 운영을 위한 기준 마련

- 「도시 및 주거환경정비법」의 개정으로 정비사업 유형의 변경에 따른 정비예정구역별 정비사업 유형 조정 및 임대주택 건설 비율 검토
- 상위계획 및 관련 법규와의 정합성을 고려한 기반·편의시설 확보 기준 제시
- 주거생활권 계획의 수립에 따른 개별 정비사업구역에 대한 운영 방안 설정 및 관련 제도의 원활한 운영을 위한 제도 운영 관리 지침 마련

2) 해외 사례

가) 일 본

(1) 「주생활기본법」, 「주생활기본계획」과 「주택마스터플랜」

- 1966년 공적자금에 의한 주택 및 민간건설을 포함한 모든 주택건설을 종합적·계획적으로 실시하기 위한 「주택건설계획법」(「주택기본법」으로도 불림)을 제정하고, 2005년까지 40년간 동법에 의거한 8차에 걸친 「주택건설 5개년 계획」의 수립과 이에 의한 주택의 신규공급을 통해 주택 부족의 해소와 거주수준 향상 등의 일정한 역할을 담당함
- 이러한 가운데 종래의 「주택의 양적 확보」에서 「주 환경을 포함한 주택의 질적 향상」으로 본격적인 정책전환과 더불어 「시장중시」, 「재고중시」의 주택정책 추진을 위한 기본 법률로서 「주생활기본법」(2006.6.18.)을 제정함
- 「주생활기본계획」은 상기 법률의 이념을 구체화하기 위해 수립하는 중장기 계획으로 정부·도도부현(都道府県)에 계획수립을 의무화하고 있으며, 그중에서 정부가 수립하는 것이 「전국계획」으로 계획기간은 10년이지만 5년마다 재검토가 이루어지고 있고 현행 계획은 2016년 3월에 개정됨
- 정부의 「주생활기본계획(전국계획)」과 이에 의거한 각 지자체의 주택정책의 목표나 시책의 전개에 대해 구체적이고 체계적인 제시 및 실시를 위해 도도부현(都道府県)은 「주택마스터플랜」을 수립함

저출산·고령화, 인구감소사회를 정면으로 받아들이는 새로운 주택정책의 방향성 제시		
포인트1	청년·육아 세대나 고령자가 안심하고 살 수 있는 주생활 실현을 지향 (「청년·육아 세대, 「고령자」의 주생활 목표를 최초 설정)	<ul style="list-style-type: none"> 3세대 동거/근거리 거주 촉진 민간임대주택을 활용한 주택안전망(safety net) 기능의 강화 새로운 고령자용 주택가이드라인 수립
포인트2	기존주택의 유통과 공가의 이용 및 활용을 촉진하고 재고주택활용형 시장으로의 전환을 가속화	<ul style="list-style-type: none"> 거주하고 싶고, 사고 싶은 매력의 향상 자신으로 다음세대에 승계되는 새로운 흐름 창출 아파트 재건축 개수 등의 촉진 반집 증가 약 100호 억제
포인트3	주생활을 뒷받침하고 강한 경제를 실현하는 담당자로서 주생활 산업을 활성화	<ul style="list-style-type: none"> 목조주택의 공급촉진이나 생산체제 정비 재고주택 비즈니스 활성화 IoT주택 등 주생활관련 비즈니스의 신 시장 창출

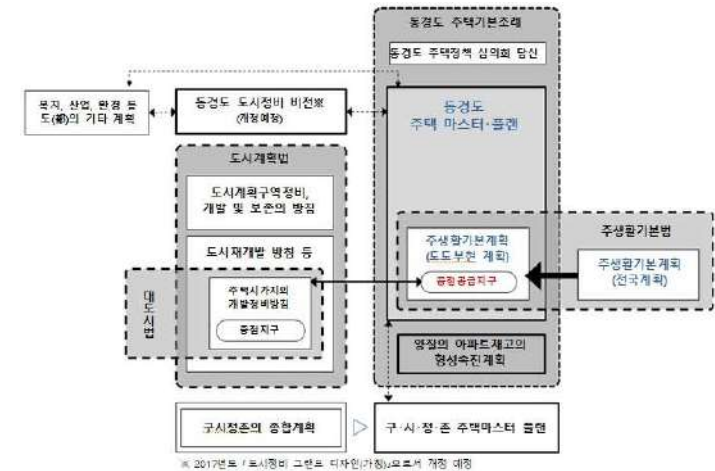
■ 「주생활기본계획(전국계획)」(2016-2025)의 포인트(출처 : 일본 국토교통성)

(2) 동경도(東京都) 「주택마스터플랜(안)」 (2016~2025)

- 동경도 기본주택기본조례(제17조)에 의거한 계획으로 동경도 내의 구(區)·시(市)·정(町)·촌(村)의 「주택마스터플랜」 수립 시 지침이 되는 상위계획임
- 또한, 「주택마스터플랜」은 「주생활기본법」에 의거한 주생활기본계획의 도도부현(都道府県) 계획으로의 성격을 겸하고 있으며, 계획의 비전, 정책방향, 목표 및 주요시책의 개요는 아래와 같음

주거지 정비방향	<ul style="list-style-type: none"> • 세대(인원·구성), 거주자의 신체기능 등에 따른 적절한 규모 성능을 갖추고 재해 안전성이 확보된 주거 확대 • 일상적인 생활관련 서비스, 의료·돌봄 서비스의 충분한 확보와 함께 통근·통학의 편리성 향유 • 지역의 양호한 인간관계와 쾌적한 주거환경 속에서 안심하고 생활 																		
주택정책 기본방針	<ul style="list-style-type: none"> • 윤택한 주생활의 실현과 지속 																		
목표달성을 위한 착안점	<ul style="list-style-type: none"> • 착안점 1 : 기존주택(재고)의 유효활용 • 착안점 2 : 다양한 주택·분야와의 연계 • 착안점 3 : 지역특성에 부합한 시책의 전개 																		
지향점	<table border="1"> <thead> <tr> <th>8대 목표</th><th>주요시책</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>주거에서 육아보육환경의 향상</td><td> <ul style="list-style-type: none"> • 육아 세대를 위한 주택공급 촉진 • 육아에 적합한 주거환경정비 • 근거리/다세대 동거의 촉진 </td></tr> <tr> <td>고령자 거주 안정</td><td> <ul style="list-style-type: none"> • 주택 배리어 프리화나 생활지원시설의 정비 등 촉진 • 서비스부가 고령자 주택 등의 공급 촉진 • 고령자 자산을 활용한 거주 안정 • 근거리/다세대 동거의 촉진 </td></tr> <tr> <td>생애에 걸친 국민의 윤택한 주생활의 실현</td><td> <ul style="list-style-type: none"> • 공공주택 등의 정확한 공급/유효활용 • 공공의 유효활용 • 주택의 배리어 프리화 등의 촉진 • 민간 임대주택에 대한 입주지원 등 • 임대주택의 집주인 리스크 경감 등 • 복지서비스 등과 연대한 거주 지원 촉진 </td></tr> <tr> <td>양질의 주택을 안심하고 선택할 수 있는 시장 환경의 실현</td><td> <ul style="list-style-type: none"> • 양질의 주택건설 촉진 • 기존주택을 안심하고 매매 할 수 있는 시장의 정비 • 소비자나 주택소유자에 대한 보급개발 </td></tr> <tr> <td>안전하고 양질의 아파트 재고 형성</td><td> <ul style="list-style-type: none"> • 아파트의 적절한 관리 촉진 • 노후아파트 등의 재생 촉진 </td></tr> <tr> <td>도시정비와 일체화된 단지의 재생</td><td> <ul style="list-style-type: none"> • 안전/안심하고 살 수 있는 단지 재생 • 지역의 가정형성 등 시가지정비에 공헌 • 양호한 지역커뮤니티의 형성 • 계획적인 주택단지 재생 </td></tr> <tr> <td>시가지의 활력·주환경의 향상과 지속</td><td> <ul style="list-style-type: none"> • 지진에 대한 주택의 안전성 향상 • 목조 밀집지역의 개선 • 재해에 강한 시가지정비의 추진 • 재해 시 생활을 지속할 수 있는 주택의 보급 • 아파트 방재대책의 촉진 • 재해 후의 국민의 거주확보 </td></tr> <tr> <td>활력을 지닌 지속가능한 주택시가지 실현</td><td> <ul style="list-style-type: none"> • 공개대책의 추진에 의한 지역 활성화 • 환경을 배려한 주택시가지의 형성 • 녹지/경관 등 양호한 주환경의 보전과 향상 • 지속가능한 환경선진도시의 모델 제시 </td></tr> </tbody> </table>	8대 목표	주요시책	주거에서 육아보육환경의 향상	<ul style="list-style-type: none"> • 육아 세대를 위한 주택공급 촉진 • 육아에 적합한 주거환경정비 • 근거리/다세대 동거의 촉진 	고령자 거주 안정	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 배리어 프리화나 생활지원시설의 정비 등 촉진 • 서비스부가 고령자 주택 등의 공급 촉진 • 고령자 자산을 활용한 거주 안정 • 근거리/다세대 동거의 촉진 	생애에 걸친 국민의 윤택한 주생활의 실현	<ul style="list-style-type: none"> • 공공주택 등의 정확한 공급/유효활용 • 공공의 유효활용 • 주택의 배리어 프리화 등의 촉진 • 민간 임대주택에 대한 입주지원 등 • 임대주택의 집주인 리스크 경감 등 • 복지서비스 등과 연대한 거주 지원 촉진 	양질의 주택을 안심하고 선택할 수 있는 시장 환경의 실현	<ul style="list-style-type: none"> • 양질의 주택건설 촉진 • 기존주택을 안심하고 매매 할 수 있는 시장의 정비 • 소비자나 주택소유자에 대한 보급개발 	안전하고 양질의 아파트 재고 형성	<ul style="list-style-type: none"> • 아파트의 적절한 관리 촉진 • 노후아파트 등의 재생 촉진 	도시정비와 일체화된 단지의 재생	<ul style="list-style-type: none"> • 안전/안심하고 살 수 있는 단지 재생 • 지역의 가정형성 등 시가지정비에 공헌 • 양호한 지역커뮤니티의 형성 • 계획적인 주택단지 재생 	시가지의 활력·주환경의 향상과 지속	<ul style="list-style-type: none"> • 지진에 대한 주택의 안전성 향상 • 목조 밀집지역의 개선 • 재해에 강한 시가지정비의 추진 • 재해 시 생활을 지속할 수 있는 주택의 보급 • 아파트 방재대책의 촉진 • 재해 후의 국민의 거주확보 	활력을 지닌 지속가능한 주택시가지 실현	<ul style="list-style-type: none"> • 공개대책의 추진에 의한 지역 활성화 • 환경을 배려한 주택시가지의 형성 • 녹지/경관 등 양호한 주환경의 보전과 향상 • 지속가능한 환경선진도시의 모델 제시
8대 목표	주요시책																		
주거에서 육아보육환경의 향상	<ul style="list-style-type: none"> • 육아 세대를 위한 주택공급 촉진 • 육아에 적합한 주거환경정비 • 근거리/다세대 동거의 촉진 																		
고령자 거주 안정	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 배리어 프리화나 생활지원시설의 정비 등 촉진 • 서비스부가 고령자 주택 등의 공급 촉진 • 고령자 자산을 활용한 거주 안정 • 근거리/다세대 동거의 촉진 																		
생애에 걸친 국민의 윤택한 주생활의 실현	<ul style="list-style-type: none"> • 공공주택 등의 정확한 공급/유효활용 • 공공의 유효활용 • 주택의 배리어 프리화 등의 촉진 • 민간 임대주택에 대한 입주지원 등 • 임대주택의 집주인 리스크 경감 등 • 복지서비스 등과 연대한 거주 지원 촉진 																		
양질의 주택을 안심하고 선택할 수 있는 시장 환경의 실현	<ul style="list-style-type: none"> • 양질의 주택건설 촉진 • 기존주택을 안심하고 매매 할 수 있는 시장의 정비 • 소비자나 주택소유자에 대한 보급개발 																		
안전하고 양질의 아파트 재고 형성	<ul style="list-style-type: none"> • 아파트의 적절한 관리 촉진 • 노후아파트 등의 재생 촉진 																		
도시정비와 일체화된 단지의 재생	<ul style="list-style-type: none"> • 안전/안심하고 살 수 있는 단지 재생 • 지역의 가정형성 등 시가지정비에 공헌 • 양호한 지역커뮤니티의 형성 • 계획적인 주택단지 재생 																		
시가지의 활력·주환경의 향상과 지속	<ul style="list-style-type: none"> • 지진에 대한 주택의 안전성 향상 • 목조 밀집지역의 개선 • 재해에 강한 시가지정비의 추진 • 재해 시 생활을 지속할 수 있는 주택의 보급 • 아파트 방재대책의 촉진 • 재해 후의 국민의 거주확보 																		
활력을 지닌 지속가능한 주택시가지 실현	<ul style="list-style-type: none"> • 공개대책의 추진에 의한 지역 활성화 • 환경을 배려한 주택시가지의 형성 • 녹지/경관 등 양호한 주환경의 보전과 향상 • 지속가능한 환경선진도시의 모델 제시 																		
주요시책	<ul style="list-style-type: none"> • 육아지원주택 인정제도에 따른 인정주택의 호수 • 서비스부가 고령자용 주택 등의 공급 호수 • 신축주택의 인정 장기유량주택 비율 • 리모델링 연간 실시 호수 • 기존 주택 유통량에서 차지하는 기존주택 매매 하자보수에 가입한 주택의 비율 • (가칭) 맨션 재생 마을 만들기 제도의 지정 지구 • 도영주택의 창출용지 등에서의 민간활용사업 실시 수 • 주택의 내진화 비율 • 정비지역에서의 불연 영역율 • 빈집 등 대책계획을 수립한 '구시정촌' 수의 전체 '구시정촌' 수에 대한 비율 																		

동경도 주택마스터플랜(2016~2025)의 계획내용



동경도 주택마스터플랜의 위상



동경도 주택 마스터 플랜의 중점공급지구와 특정촉진지구

(3) 동경도(東京都) 아다찌구(足立区)의 「주생활기본계획」(2017~2026)

- 「주생활기본계획」은 「아다찌구 기본계획」의 주택정책에 관련된 분야별 계획으로 위상이 부여되어 있으며, 2017년 상위계획과의 용어상의 혼란을 피하기 위해 「주택마스터플랜」으로 명칭을 변경함
- 「아다찌구」는 동경도 구부의 북동부에 위치한 지역으로 인구감소사회의 도래에 대비하여 정부나 동경도의 주택정책의 큰 흐름을 반영 하면서 구(区)나름의 주택정책 재구축에 노력하고 있으며 구(区)의 「주생활기본계획」의 개략은 다음과 같음



■ 동경도구부(東京都部) - 동경도의 23개 특별구로 구성된 구역과 '아다찌구'의 위치

정래상	"다함께 만들고 지속적인 거주"	
기본목표	기본방침	사책의 방향
기본목표 1 [사람] '아다찌'에 살고 싶은 계속 살고 싶어 하는 다양한 사람들의 활약이 가능	원하는 주택을 찾을 수 있고 지속적인 거주	젊은 층을 위한 주택공급 거점개발에 따른 다양한 주택공급 다양한 거주요구에 대응한 기존 재고주택 활용
	다세대가 공존하는 커뮤니티 가운데서 생활	적절한 주택공급을 위한 규제유도 다세대 거주·교류의 실현 이사 등에 의한 균형 잡힌 커뮤니티 형성
기본목표 2 [가주] 지역이 서로의자하고 안전/안심하고 사는 '아다찌'의 가주를 고양	지역과 함께 안전 안심할 수 있는 주거구축	안전·안심의 주택지정비 강건한 주택지조성 지역 활동을 통한 방재·방범대책 기존재고건축물의 적정관리 추진
	서로의지하면서 정든 장소에서 안심하고 거주	사람친화적인 주거·리모델링 추진 주택 안전망(safety net) 충실 지역에 의한 교류/감시와 복지정책 등과의 연대
기본목표 3 [사가지] '아다찌'다운 지역 매력을 발산하고 견고 싶은 시가지로 보육	지역매력을 발산하고 시가지를 성장시킴	'아다찌'에 거주하는 매력 창출 쾌적한 보행생활환경 정비 도시홍보(City Sales)와 지역주민에 의한 매력발견·발신 주민 등에 대한 정보발신·개시의 강화
	장래에도 계승될 수 있는 매력적인 거주에서 생활	환경을 배려한 주택지 정비 기존 재고건축물의 유통촉진 맨션 종합대책
기본목표 4 [행재정] 공공주택 등 재고건축을 지역개발하여 아다찌의 활력으로 연결	지역에 열린 공공주택과 시가지의 활력을 뒷받침	공공주택의 적정배치 공공주택의 재건축에 동반된 지역연대
	지역커뮤니티의 활성화	믹스트·커뮤니티, 소셜 믹스의 추진

■ 아다찌구의 주생활기본계획

【 특색을 지닌 주택지의 전개 】

구의 「주생활기본계획」에서는 다양한 라이프 스타일을 가진 사람들을 받아들이고, 지속적으로 거주할 수 있는 매력적인 주택지의 형성을 위해, 지역에 거주하는 구민의 생활권 시점에서 정리한 6가지 유형에 의거하여 「아다찌구 도시계획 마스터플랜」에서 제시하고 있는 5개 지역 30개 지구의 주생활권에 관한 대응 방침을 제시

【 6가지 주택유형과 그 특징 】

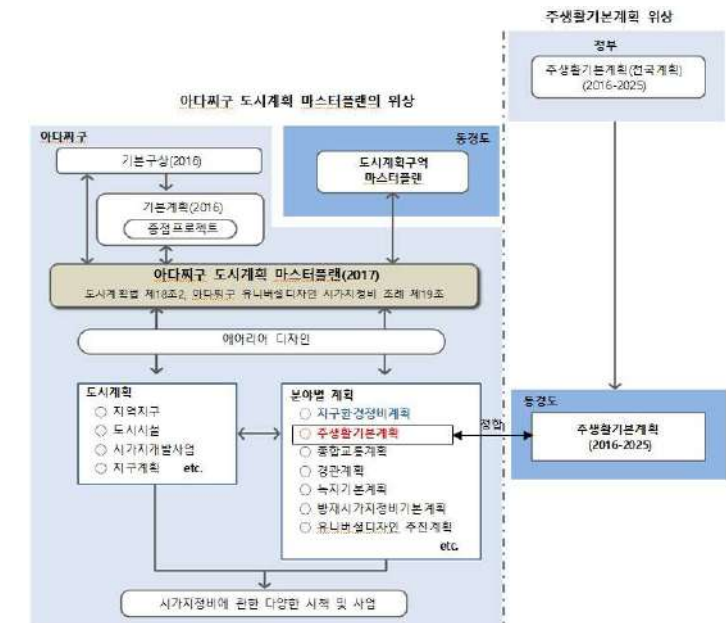
①형	대규모개발지구와 밀집시가지가 병존하는 복합적인 도시
②형	환상 7호선 이북의 단독주택을 중심으로 한 주택지
③형	개발에 의해 공동주택의 공급이 진행되고, 구내에서도 고령화비율이 낮은 지역
④형	공공주택이 많이 입지하여 자가 비율이 낮고 고령화 비율이 높은 지역
⑤형	자가 비율이 높고, 고령율도 구내에서 가장 높은 지역
⑥형	자가 비율, 고령화율 등이 '아다찌구 전체 평균'에 가까운 시가지

【 라이프·스타일 별 주생활의 이미지 】

각 지구는 다양한 라이프 스타일을 가진 사람들을 받아들이는 매력적인 주택지를 지향, 이러한 정래상의 공유를 위한 수단으로 라이프 스타이별로 다음과 같은 거주방법에 대한 이미지를 제시

◆패밀리 세대 ◆학생·젊은층 단신 ◆맞벌이 부부 ◆고령단신 ◆편부모세대 ◆2세대동거
◆근거·인거

■ 특색을 지닌 주택지정비를 위한 아다찌구의 6가지 주택지 유형



■ 동경도 및 아다찌구의 도시기본계획 마스터플랜 및 주생활기본계획 상호관계

(4) 일본의 기성시가지 정비수법의 종류 및 목적

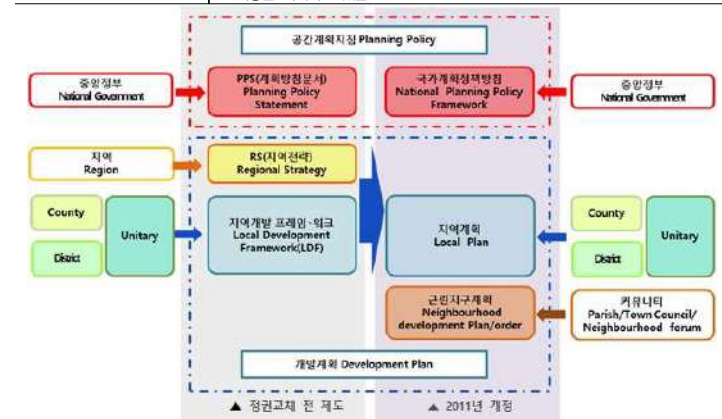
구 분	사업 목적
기성시가지 정비관련	주택시가지 종합정비 사업 • 기성 시가지에서 쾌적한 거주 환경의 창출, 도시기능의 갱신 아름다운 시가지 경관의 형성, 밀집 시가지의 정비 개선, 도시거주의 추진, 지역 거주 기능의 재생 등을 도모하기 위해 주택과 공공시설의 정비 등을 종합적으로 실시하는 사업에 대하여 지방공공단체 등에 대해 국가가 필요한 지원을 하여 공공복지에 기여
	주택시가지 기반정비 사업 • 주택 및 택지 공급을 촉진하는 것이 필요한 3대 도시권 등 지역의 주택 건설 사업 및 택지 개발 사업 추진을 목적으로 관련 공공 시설 등을 정비하는 사업에 대해 국가가 보조하는 제도 • 본 제도는 2004년도에 기존의 주택 택지 관련 공공 시설 등 종합 정비 사업에 대해 구 주택 시가지 정비 종합 지원 사업 및 구 밀집 주택 시가지 정비 촉진 사업의 실시 지구 이외에 관계되는 사업으로서 주택 시가지 기반 정비 사업으로 재편
	주택지구 개량사업 • 불량 주택이 밀집하여 보안위생 등에 관하여 위험 또는 유해한 상황에 있는 지구에서 환경 정비 개선을 도모하고, 건강하고 문화적인 생활을 영위하기에 충분한 주택의 집단적 건설을 촉진
	시가지경관 환경정비 사업 • 주택이 밀집하고 생활도로 등의 지구시설이 정비되어 있지 않으며, 주택 등이 양호한 미관을 보유하고 있지 않아 주거환경의 정비 개선을 필요로 하는 구역에서 여유롭고 유쾌한 주택지구를 형성하기 위하여 지구시설, 주택 및 생활환경시설의 정비 등 주거환경을 정비 개선하는 지방공공단체 및 토지소유자 등에 대하여 국가 등이 필요한 조성을 하는 제도를 확립함으로써 공공복지에 기여
기성시가지 재개발관련	시가지 재개발사업 • 도시 재개발법에 근거하여 시가지 내의 노후 목조건축물이 밀집해 있는 지구 등에서 세분화된 부지의 통합, 불연속된 공동 건축물의 건축, 공원, 광장, 가로 등 공공시설의 정비 등을 실시함으로써 도시에 있어서의 토지의 합리적이고 건전한 고도 이용과 도시 기능의 갱신을 도모
	선도형 재개발 긴급촉진 사업 • 환경부하 저감, 복지 공간 형성, 안전 시가지의 형성 또는 도시 녹화 추진에 관해, 관련 법규상의 기준에 적합한 시설, 건축물을 정비하는 등 특히 공공성이 높은 시가지 재개발 사업 등에 대해, 사업에 필요한 비용의 일부 보조 및 각종 정책과제에 대응하는 사업의 촉진
	중심 시가지의 시가지정비 • 중심시가지 활성화 기본계획에 의거 중심시가지가 투자할 만한 매력적인 공간이 되기 위해서는 ①시가지정비 ②상업·업무 ③교통접근성 ④공익시설 ⑤도시거주 등 5가지 사항을 가지고 소프트웨어와 하드웨어 양면에서 대처하기 위한 종합적 지원을 통한 인구감소사회에 대응한 누구나 거주하기 쉬운 「콤팩트 시가지정비」 실현
도시재생 추진관련	도시재생 종합정비 사업 • 대도시권 등의 이해부와 기성시가지를 중심으로 발생하고 있는 대규모 공공 철거지 등 토지이용이 저조한 곳에서 도시재생을 촉진하는 '트리거'가 되는 지구에 대한 도시기반시설 등의 집중적인 정비를 실시하는 동시에 도시거점형성에 기여하는 민간도시개발사업 등을 촉진함으로써 원활한 토지이용전환을 공민 협동으로 추진
	도시재생 구획정리 사업 • 공동화가 진행되는 중심시가지, 방재상 위험한 밀집시가지 등 도시기반이 취약한 기성시가지에서 도시기반정비와 함께 블록을 재편하는 토지구획정리사업에 대해 보조를 실시
	마을재생 종합지원 사업 • 도시 내 재생에 힘쓰는 시정촌에 구체적 실무적 노후유를 보유한 전문가에게 업무 위탁 등의 비용 일부를 조성함으로써 민간능력의 활용, 도시기능 등의 유지·확대를 종합적인 측면에서 촉진하고, 지방 창출에 기여하도록 활력과 매력적인 지역 조성에 기여

나) 영 국

(1) 잉글랜드의 공간계획 체계

- 2010년 5월 탄생한 D.캐머런 연립정권은 지역주의(Localism)을 내걸고, 기존의 지역 공간 전략을 포함한 계획제도가 탑-다운방식으로 관료적이면서 주택공급에 충분한 역할을 하지 못했다는 반성에서 지역차원의 조직 및 계획을 폐지하고 보다 커뮤니티를 중시한 계획제도로 개혁할 방침을 세우고 2011년 11월 「지역주의법」(Localism Act)을 제정함

2010년 이전 계획체계	2010년 정권교체 후 현행 도시 농촌 계획체계
<ul style="list-style-type: none"> 중앙정부는 각 분야별로 공간 계획의 정책방향을 기술한 PPS¹⁾ 및 지역의 전반적인 공간개발의 방향을 잉글랜드 9개 지역별로 기술한 RSS²⁾를 제시 한편 지방자치체는 RSS를 구체화하도록 LDF³⁾를 수립 RSS와 LDF는 법정 개발계획으로, 지방계획청은 이들을 판단근거로 하여 개발계획 행위의 허가 등을 해주는 「계획허가」 제도를 운용 	<p>○ 중앙정부의 프레임 워크 제시</p> <ul style="list-style-type: none"> 중앙정부는 PPS를 분야 횡단적으로 종합한 NPPF⁴⁾를 공표(2012.3.) NPPF는 「지역계획」 및 「근린지구계획」의 수립 시 고려해야 한다고 규정하고 있으며 경제 경쟁력 향상, 중심시가지 활성화, 농촌경제 활성화, 지속가능한 교통, 수준 높은 통신 인프라, 질 높은 주택의 선택 확대, 우수한 디자인, 복지, 그린 벨트, 기후변화·홍수 대책, 자연환경 보전, 광물의 지속가능한 이용 등 폭넓은 관점에서 고려해야 될 사항 등을 종합하고 있음 그러나 PPG⁵⁾가 합계 1,000페이지가 넘는 문서임에 비해, 60페이지가 안되는 간결한 문서로 되어 있고 또, 특정 인프라 사업 등은 기술되어 있지 않음 <p>○ 협력 의무</p> <ul style="list-style-type: none"> 지역주의법(Localism Act 2011)에서 지역계획(Local Plan)의 책정 주체(기초자치단체 등)는 개발계획(development plan) 수립 시 광역 전략과제에 관해 근린의 책정주체 및 관련 조직과 협력해야 하는 의무(Duty to Cooperate)를 규정함 NPPF에서는 협력 과제로 주택·공용, 상업, 인프라, 복지·안전 문화, 기후변화 대응을 제시하고 있음



■ 잉글랜드의 공간계획

- 1) PPS (Planning Policy Statements, 계획방침문서)
- 2) RSS (Regional Spatial Strategy, 지역공간전략)
- 3) LDF (Local Development Framework, 지역개발 프레임·워크)

(2) 영국 대도시 제도인 GLA(Greater London Authority)의 개요

- 2000년 블레어 노동당 정권의 탄생 후 주민투표를 거쳐 1999년 GLA법을 수립하고, 2000년 7월 3일 GLA(Greater London Authority, 이하 GLA로 약칭)를 발족함

GLA구조	<ul style="list-style-type: none">경제발전과 부의 창조, 사회적 발전, 환경개선의 발족 목적에 부합하는 선에서 일반적인 기능을 GLA에 부여하고 있음	
GLA권한	<ul style="list-style-type: none">GLA는 자체의 집행조직 없이 런던 전체의 장래상을 전략적으로 기획하고 지역이나 정부와의 조정에 특화된 독특한 지방정부보건·교육, 사회서비스, 예술·문화, 환경보호 등의 서비스는 런던 구(London Borough)이외의 준 독립공공기관(Quango) 등 GLA이외의 단체가 실시함주택, 직업훈련 등의 영역에서는 일부 서비스를 제공하고 있으나 다른 단체에 비해 극히 적음2007년 GLA법이 개정되어 주택정책이나 도시계획, 직업훈련 등 몇몇 권한의 추가 특히, 2011년 GLA법으로 추가된 주택 및 재개발 권한은 실시기능을 수반하고 있어 GLA창설시의 기본 틀을 넘어서는 등 시간의 경과에 따른 권한의 확대가 이루어지고 있음한편, 재정상의 권한은 2009년 이후 특정 재개발 프로젝트의 자금 조달을 목적으로 한 추가적 비즈니스 레이트(비 거주용 자산에 부과하는 고정자산세) 등 몇 개의 부과금이 가능하게 되었지만, 여전히 적음	
런던 시장	전략 수립	<ul style="list-style-type: none">「공간개발전략(Spatial Development Strategy)」 이른바 「런던플랜」의 수립을 법으로 의무화함런던플랜은 시장 선거 시의 공약에 따라 변화하나, 중앙정부의 「국가계획정책방침(NPPF)」에 따라 작성되고, GLA내의 런던 구의 계획은 런던플랜과 조화를 이루도록 수립현재 시장이 작성해야하는 전략계획은 런던플랜을 필두로 하여 8개로, 전략계획에 의해 각 정책 영역에서 런던 전체가 행해야 할 방향성을 제시하는 것임발족 당시의 GLA법에서는 공간개발, 경제개발, 교통, 문화, 폐기물, 대기, 소음, 생물다양성 등 8가지 전략계획의 책정이 의무화되어 있었으나, 2000년에 직업기능·고용이 추가되고, 2007년 GLA법에서는 기후변화 완화와 에너지, 주택, 건강격차의 3가지가 추가이후 2011년 지역주의법으로 환경 관련 5개 전략(폐기물, 기후변화 완화와 에너지, 소음, 대기, 생물 다양성)이 '런던 환경 전략(London Environment Strategy)'으로 단일화
	임명권	<ul style="list-style-type: none">전략계획의 실시를 위해 각 정책영역을 담당할 10명 이내의 정치적 조언자를 임명할 수 있는 권한을 지님시장은 GLA의 예산을 조성할 권한이 있음하지만 대부분 실시기관의 예산이고 경제기획부에서 직접 수당을 받는 재원은 실시기관마다 고정돼 있어 시장의 판단에 따라 다른 정책으로 바꿀 수 없음. GLA자체의 예산은 총 예산의 1% 정도에 불과
	정부와 교섭	<ul style="list-style-type: none">런던 시장선거의 공약을 기반으로, 런던 발전을 위해 무엇이 필요한가라는 시정에서 수립되는 관계로 법률의 변경/제정 등이 필요한 경우도 많음대규모 프로젝트의 결정권한은 정부에 있기 때문에 정부와의 협력이 중요GLA요구는 정부, 런던 구, 준 독립공공기관(Quango)의 권한 축소를 동반한다는 점에서 조정이 용이하지 않기 때문에 GLA로의 권한이양과 관련된 로비 등
	런던 구와 교섭	<ul style="list-style-type: none">런던플랜의 실시에는 정책의 대부분을 실시하고 있는 런던 구와의 관계가 중요하기 때문에 전략수립에 즈음하여 의회 및 관계자의 협력이 의무화되어 있으며, GLA가 가장 중시하는 것은 런던구의 의회이라 할 수 있음런던 구를 위시한 실시기관에 시장이 개입하는 기준은 런던플랜의 적합유무라 할 수 있으나 실제로는 일정규모 이상의 것에 대해 판단하게 됨정책 영역별로 「일정규모」의 기준이 있고, GLA는 이 기준을 낮추고 싶어 하나 현재는 상황을 관망 중에 있음GLA와 런던 구의 협상은 주로 「런던 구 협의회」를 통해 이루어짐. 개별사인인 특정 런던 구와의 교섭은 런던구의 리더 뿐 아니라 선거구가 겹치는 국회의원, 런던의회 의원을 포함하여 교섭이 이루어짐

■ GLA제도와 런던 구(London borough)

4) NPPF (National Planning Policy Framework, 국가계획 정책방침)
5) PPG (Planning Policy Guidance Notes)

(3) GLA최상위 종합계획인 런던 플랜(The London Plan)

- 「The Greater London Authority Act 1999」에 의거, 초대 런던시장(리빙스턴) 하에서 수립되어(2004) 재임기간에 몇 차례 변경이 이루어진 런던 대도시권의 최상위 계획임
- 2011년 7월 제2대 보리스 존슨 런던 시장 하에서 2031년을 목표연도로 한 제1회 개정이 이루어지고, 현재 3대 시장 칸에 의해 제2회 개정작업이 진행 중에 있음

구 분	주요 내용
개정목적	<ul style="list-style-type: none"> 인구가 더 증가할 것으로 예상되는 가운데 경제성장, 빈곤해소, 환경배려를 동시에 실현함으로써 런던을 지속가능한 세계도시로 발전
국제경쟁력 강화의 개념	<ul style="list-style-type: none"> 런던을 위한 전략적 비전 및 목표의 실현 <ol style="list-style-type: none"> ① 경제성장 및 인구증가 과제에 대처하는 도시(생활의 질 향상) ② 국제경쟁력을 갖고 반영하는 도시(강력하고 다양한 경제) ③ 다양하고 강력하며 안전하고 이용하기 쉬운 근린자구의 도시 ④ 오감을 즐겁게 하는 도시(경관 등) ⑤ 환경개선을 세계의 리더가 되는 도시(기후변화 대응 등) ⑥ 일자리를 얻어 기화와 시설을 이용하기 쉽고 안전하고 편리한 도시
거점 집적의 방침	<ul style="list-style-type: none"> 중심지구(Central Activities Zone) : 비즈니스, 상업, 관광, 문화의 중심 강화지구(Opportunity Areas/Intensification Areas) : 공장터 등의 미 이용지를 주택·비즈니스 거점으로 개발 재생지구(Regeneration Areas) : 빈곤지역을 교육·훈련, 보건, 치안, 교통 접근성, 고용, 환경, 주택 등의 측면에 입각하여 개선
주요 시설 사업	<ul style="list-style-type: none"> 경제·사회적으로 문제를 내제한 런던 동부를 중심으로 교통 인프라 정비와 도시 재개발 추진
다이아그램	

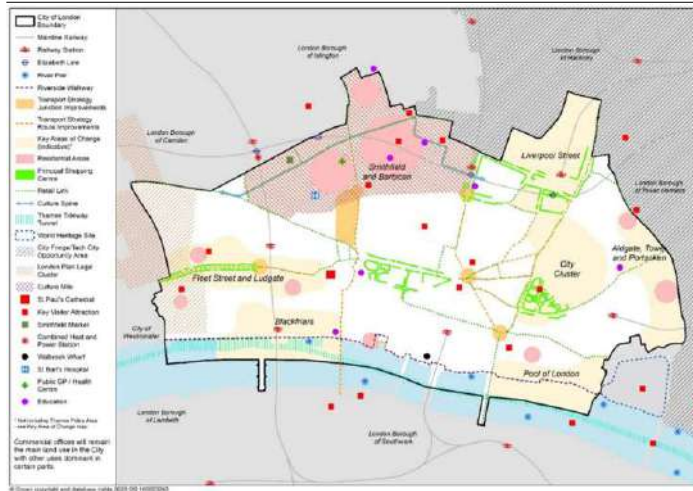
■ 2011 런던플랜의 계획개요(출처 : Mayor of London (2011) "THE LONDON PLAN: Spatial Development Strategy for Greater London".)

(4) Local Plan(City of London)과 프로젝트 개발과정

- GLA는 32의 특별구(Borough) 및 City of London(행정구, 이하 「시티」로 약칭)로 구성되어 있고, 이들 구의 로컬 플랜의 사례와 관련하여 런던플랜의 중심 지구에 위치하고 업무, 금융센터로 기능하고 있는 「런던시티」의 2015년 「로컬 플랜」 개략은 다음과 같음
- 개발규제는 영국정부의 NPPF에 의거하여 작성한 런던플랜에 의거하고 런던시티에 의한 로컬 플랜이 수립
- 현재 「I. Spatial Strategy, Vision and Strategic Objectives」 「II. Delivery Strategy」의 두 개의 장으로 이루어진 로컬·플랜으로 개정(중래의 Unitary Development Plan은 「I.Strategic Police」 「II. 보다 상세한 지역별 규칙」으로 이루어져 있었음)

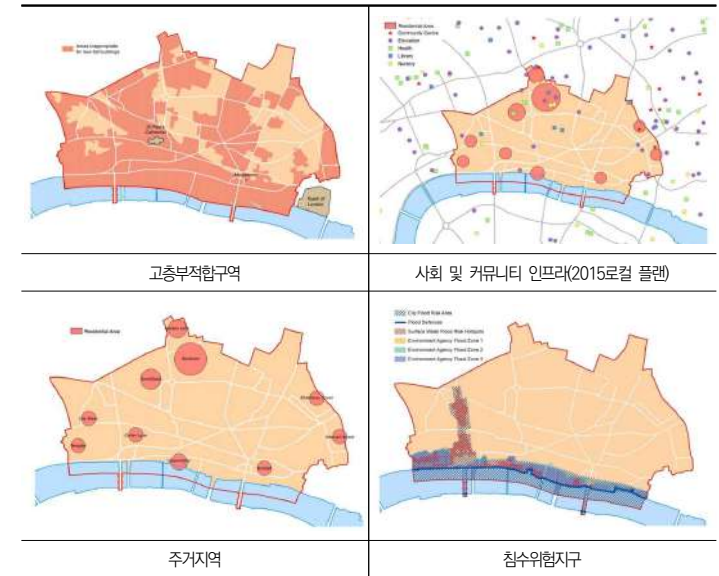


■ GLA를 구성하는 33개 구와 런던시티 위치 ■ 중심지구(Central Activities Zone)와 런던시티의 위치



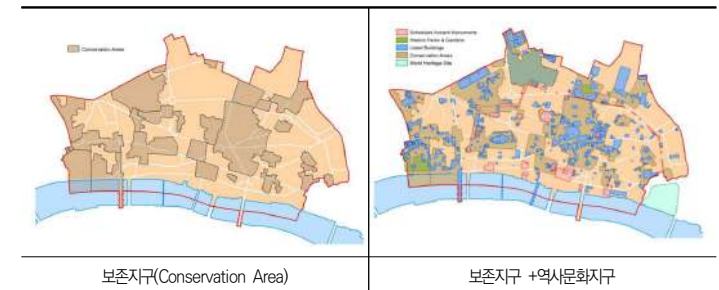
런던시티의 키 다이어그램

■ 런던의 구구분과 런던시티의 위치



■ City of London 로컬·플랜 부분별 전략

- 「런던시티」의 규제는 많지 않지만 건축 시 경관 배려가 필요한 보존지구(Conservation Area)와 유적조사의 역사문화지구 등이 대표적이라 할 수 있음



■ 런던시의 보존지구와 역사문화지구 위치

(5) City of London의 프로젝트 개발 과정

- 런던 시티의 프로젝트 개발 과정
 - 1) 개발매너지나 설계자를 채용하고, 개발주체인 기업이 팀을 만들어 개발안을 작성
 - 2) 어느 정도 개발안이 만들어지면 런던시티의 기획실(Planning Office)와 충분한 커뮤니케이션을 통해 어떻게 행정이 허용할 수 있고, 개발의 최대가치는 무엇인가를 모색하는 일련의 과정을 대단히 중시함
 - 3) 기획실(Planning Office)과 개발주체와의 개발안에 대한 합의가 이루어지면 런던시티에 개발허가를 신청
 - 4) 월 1회 개최되는 Planning(구의회 의원으로 구성)에 기획실(Planning Office)이 제출
 - 5) 플래닝위원회(Planning Committee)의 승인을 얻으면, 개발이 당 지역에 어떻게 기여할 수 있을지에 대한 논의를 하며, 이때 지역에 대한 공헌으로 주변 환경정비비용 부담이나 적정 주택(Affordable Housing)의 건설 등이 필요하게 됨
 - 6) 합의에 이르면 런던시티와의 개발관련 협정을 체결할 수 있고 개발허가를 승인
- 상기의 수순을 밟는 관계로 합의에 따라 개발까지 장기간 소요되거나, 단기간에 끝나는 경우도 있어 기간은 다양하다고 할 수 있음



■ 런던시티의 Patternoster Square 재개발프로젝트(출처 : 三菱地所그룹)

다) 프랑스

(1) 재개발 변천과 특징

- 제2차 세계대전 이후 철거재개발 시기에는 단일 형태의 고층건축물이 큰 비난을 받으며, 1976년 법 개정을 통해 기존 시가지의 역사적, 미적 건축물 가치 보존과 노후화된 주택의 현대화를 위해 보존지구로 지정하고 부동산 복구 재개발사업위주로 변환함
- 1977년 주거환경개선 프로그램사업(OPAH: Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat)⁶⁾지구를 지정하는 등 개선재개발 위주로 발전함
- 이후 지역도시계획(PLU), 협의정비지구(ZAC)의 제정으로 느리고 관 주도적인 재개발 계획을 효율적인 체계와 지속가능한 발전, 공공 및 민간의 협의를 중심으로 변경됨

(2) 지역도시계획(PLU), 협의정비지구(ZAC), 국가도시재생프로그램(PNRU)

- 2000년 12월 13일에 제정된 연대와 도시개발에 관한 법(loi SRU: loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain)은 더욱 지속적이고 강력한 조화로운 도시개발과 발전을 위해 공간개발책의 법적인 틀을 크게 바꾸어 놓음
- SRU는 연대성과 지속가능한 발전 및 삶의 질, 민주적 협의를 기본 개념으로 삼으며, 각 개념의 세부 내용은 다음과 같음

연대성	1) 조화로운 발전과 도시지역, 도시주변부와 농촌지역의 이상적 조화 2) 황폐하고 낙후된 지역의 도시개발 3) 다양한 계층의 지역주민들의 협조
지속가능한 발전과 삶의 질	1) 대도시지역과 농촌지역이 질적으로 조화를 이루는 도시발전 2) 도시화와 환경보호를 통합하는 지역의 경제적 발전 3) 자동차 이외의 다른 교통수단에 우선권을 주는 발전 지향
민주적인 협의	민주주의와 지방 분권제를 강화하고 시민들과의 대화와 토론을 우선시, 동시에 각 개인이 법에 쉽게 접근할 수 있도록 법률을 단순화

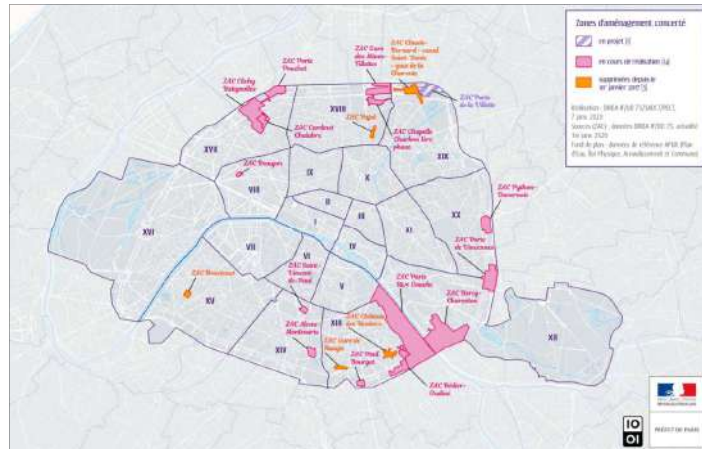
■ 연대와 도시개발에 관한 법(SRU)의 개념 및 세부 내용

- 지역도시계획(PLU: Plan Local Urbain)은 장·단기적이며 규범성과 실용성을 모두 갖춘 통합적 계획으로 도시기능의 다양성과 다양한 사회계층, 환경을 고려하는 재개발을 장려함
- 특히, 파리도시계획의 목표는 건축, 경관, 도시환경 정비를 통한 시민의 삶의 질 개선(대중교통망 확충으로 친환경 미래도시 건설), 낙후된 시설 재생을 통한 일자리 창출과 산업 활성화 기여, 도시의 불평등, 소외 문제 해결(환경개선 및 사회적 통합) 등이 있음

6) OPAH(소규모단위주택재생사업) : 공공시설설치, 저소득층 거주자를 우선적으로 보호하고 저밀도화 유도하기 위한 주택 개선사업 (ex.1939년 이전 건축된 주택 중 위생시설, 난방시설이 완비되지 않은 경우를 중심으로 주거지 현대화를 통한 개선)

(3) 협의정비지구(ZAC:Zone d'aménagement concerté)

- 협의정비지구(ZAC)는 문화재건축물 보존을 위한 부동산 복구재개발사업과 소규모단위 주택 개선을 위한 OPAH제도와 우선도시화지구(ZUP:도시 외곽지역 위주의 신 주거 단지 조성)제도를 수정·보완한 제도임
- 제2차 세계대전 이후 프랑스 국토 전역에 걸쳐 많은 손실이 발생했으며, 그 중에서도 주택문제가 특히 심각했는데 이를 해결하기 위해 1958년 도입된 제도가 바로 우선 도시화지구(ZUP)제도임
- 주택 500호 이상과 부대시설을 수용할 만한 규모의 개발구역을 지정하는 것이 핵심으로써, 신속한 주택 공급에 기여한 바가 컸지만 단조로운 형태의 주거단지 및 임대 주택 거주자에 대한 사회적 배제현상 등의 부작용도 나타남
- 이러한 문제점들을 보완하기 위한 새로운 접근방법이 필요했으며, 이에 따라 등장한 제도가 협의정비지구(ZAC) 제도임
- 협의개발지구의 주요 목적은 주거·상업·수공업 및 기타 편의 시설의 건설과 공공 시설 확보를 위한 기성 시가지 및 미개발지를 정리 및 개발하는 것으로 특히, 주택과 주변 공공시설이 일체화되도록 하며 사회적, 물리적 조화를 이룬 개발단지 조성 및 효율적 토지개발을 위한 통제가 기본이나 민간 자본의 자발적 개발 참여 유도
- 지역도시계획(PLU) 하에 프랑스의 기초자치 단위인 교민의 전반적 구성과 관련된 문서인 균형발전 및 지속가능한 개발계획(PADD)은 특히 비중 있는 재개발 사업의 경우 지자체의 적극적 참여를 요하는 협의정비지구(ZAC)로 설정할 수 있도록 함



■ 2020년 파리 협의개발지구 현황(보라색 : 협의 중, 분홍색 : 사업 진행 중, 황색 : 2017년 1월 기준 취소)

- 협의정비지구(ZAC)는 신개발과 재개발에 모두 적용할 수 있으며, 도시정책·지역주거 정책·지역경제 효율 및 활성화 방안 등을 구체적으로 추진하기 위한 구역의 설정 및 개발을 목적으로 함
- 대개 주택, 상가 등 다양한 시설이 포함되나 주거단지, 공장부지 등 단일유형의 시설에 국한되는 방식으로 지구가 설정될 수도 있으며, 협의정비지구를 설정할 때에는 지역일관계획(SCOT), 지역도시계획(PLU), 국가도시계획 일반원칙(RNU), 삼림법, 연안법 등 관련법들과 모순되지 않아야 함
- 협의정비지구의 설정은 공공실현을 위한 공공정책의 영역인 만큼 언제나 공공기관이 주도적 역할을 담당하며, 국책사업과 관련된 경우 협의정비지구는 국가 임명직 도지사(Préfet)가 개발을 주도하나, 그 밖의 경우에는 기초 자치단체나 자치단체간 협력청(EPCI) 또는 특정분야에 속하는 공공기관이 주도함
- 다만, 강제적 접근방식보다는 이해관계자들이 협약을 체결하는 등 보다 융통성 있는 접근방식에 근거한다는 것이 특징이며, 지구설정주체가 다양하기 때문에 지역도시계획(PLU)과는 관계없이 별도로 존재하거나 지역도시계획의 내용에 포함되는 형태로 존재할 수도 있음



■ 시행 절차

(4) 파리의 협의정비지구 사례

■ 파리 리브그슈 정비사업 (ZAC Paris Rive Gauche)

- 주 체 : 파리지, 파리도시계획연구소(APUR), SEMPA, 파리개발공사(SEMAPA)
- 센강 좌안, 파리 13구의 철도부지의 입체적 복합개발로 기존의 철도부지 위로 인공자연을 조성해 업무 및 상업시설, 주거시설, 공공시설 신축, 파리7대학(디드로)구역 등 여러 구역으로 나뉜 넓은 협의정비지구 부지를 여러 단계로 나눠 시행중이며 유명 건축가들이 구역별로 개발을 맡음
- 프로젝트 자체가 유동인구가 많은 여러 지하철 역, RER 역, 트램 정류장 등에 인접해 있으며 협의정비지구 조성으로 지역에 활기를 불어넣은 성공적 사례이며, 앞으로도 더욱 많은 인구를 유치할 것으로 예상하고 있음
- 사업 진행에도 기존 역사적 건물인 그랑몰랭(Grands Moulins:옛 방앗간)과 압축기 공장건물을 보존·리모델링하여 각각 디드로 대학 건물과 건축학교의 일부로 활용하고 있으며, 1992년 시작된 프로젝트로 2020년대까지 지속적으로 진행됨



■ ZAC 리브고슈의 전체 적용 구역



■ ZAC 리브고슈 마세나 지역



■ ZAC 리브고슈 내 파리 7대학의 문화재 보존

■ 클리시바티뇰 정비사업 (ZAC Clichy Batignolles)

- 파리 17구의 구 철도부지 정비 사업으로, 친환경에너지의 활용과 공공임대주택을 50% 확보하여 소셜믹싱을 시도한 것이 주요 특징임(이를 위해 시민과의 협의를 중점적으로 진행)
- 리브고슈 정비지구와 마찬가지로 주거, 비즈니스, 상업 및 문화, 공공시설을 모두 갖추고 있으며, 친환경자구의 특성에 맞게 에너지활용 방안이 돋보임
- 지역 내 부족하던 도심 형성을 위해 영화관, 체육시설, 대규모 공원을 유지하였으며, 파리는 이 사업을 통해 17구의 지역 내 발전 불균형을 일자리 창출과 커뮤니티 활성화 등을 통해 해결하고자 함
- 특히, 대중교통망에서 도태된 이 지역에 중심 라인인 지하철 14호선을 연장 확충하고 파리법원 통합청사를 지구 내에 신축하는 등 지구의 활성화와 발전을 위해 적극적으로 노력함



라) 해외사례에 대한 시사점

- 일본의 「주택 마스터플랜」은 기존 「주택건설 5개년 계획」에서 중점을 두었던 주택의 신규 공급을 우선으로 하지 않고 민간임대주택의 세이프티 넷 기능 강화, 단지재생 등에 의한 생활거점정비, 주생활 비즈니스의 촉진, 새로운 주택순환시스템의 구축 등 새로운 주생활정책의 방향을 제시하는데 초점을 두고 있음
- 이를 위해 재고주택의 활용, 전면철거 방식에서 소규모 점진적, 공동체 정비사업 체계로의 전환과 이에 대응하기 위해 기성시기에서 다양한 정비방식의 지원제도를 마련하여 일본의 주거 정비의 방향이 전면 개발과 주거의 대량 공급보다는 주거지의 유지와 종합적인 재생에 중점을 두고 있다고 볼 수 있음
- 또한, 런던의 도시계획이나 개발은 역사적 경위를 감안하면서, 항상 대화와 협의를 통해 합의 형성을 도모하는 가운데 진행되어 왔다고 할 수 있으며, 규제와 기준을 획일적으로 마련하기 보다는 커뮤니티의 합의를 어떻게 도모하고, 지역의 내실화·발전으로 이어지도록 할 것인가를 계획에서 중요시 함
- 런던플랜, 로컬플랜은 대중 요법적인 뒷북 개발에 제동을 걸고 일관된 도시디자인에 의해 주도되는 개발을 중시하여 주택에 대한 적극적인 투자를 실시함과 동시에 고용 기회 증대를 지향하는 시책과 이를 위한 교육 실시에 주력하고 있음
- 프랑스는 제2차 세계대전 이후 폐허가 된 도시의 회복과 주거 부족 현상으로 인해 도시 재정비와 주택의 대량 공급에서 사회적 부작용 등의 문제점 발생으로 인해 협의 정비지구 제도를 통하여 정비와 보존 등 도시의 관리에 중점을 두는 정비사업을 추진하고 있음
- 이처럼 해외 선진국의 주요 도시 정비 정책 방향은 주택의 물량 공급을 중심으로 한 전면개발 방식에서 현 주거지의 형태와 조화를 이루면서 점진적인 개발을 추진하는 도시재생에 가까운 정비사업을 중점적으로 추진하는 방식으로 변화하고 있음
- 이에 따라, 광주광역시의 도시 정비 방향 또한 과거의 사업성 중심의 신규 주택지 조성을 통한 급격한 주택 정비방식에서 도시재생사업을 도입하고 통합한 개발 필요 지역과 보존지역을 구분하여 점진적으로 정비하는 주거지의 정비·보존·관리 방식의 도시정비체계의 마련이 필요함

제3장

현황 조사 분석

1. 인문·사회 환경
2. 정비사업 추진 현황
3. 현황 분석에 따른 문제점 및
개선과제

제3장. 현장 조사 분석

1. 인문·사회 환경

1) 인구 및 세대

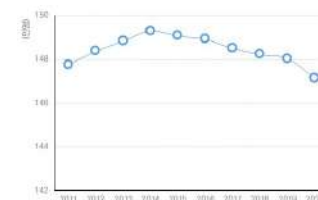
“지속적인 인구 감소와 소단위 가구 중심의 세대 구조 변화에 맞는 주택 규모 및 주택 유형별 공급 조절 필요”

가) 인구 및 세대 변화

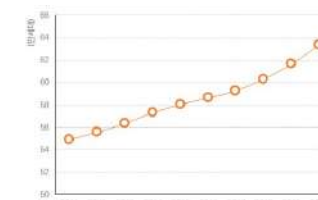
- 2020년 현재, 광주광역시시의 총 인구는 147만 여명으로 지난해보다 -0.6%감소함
- 지난 10년간 연평균 인구증가율은 -0.05%이며, 2014년 이후 지속적인 감소세를 보임
- 세대수는 지난 10년간 연평균 1.6%의 증가율을 보이고 있으며, 2012년부터 매년 1%대의 증가율을 보이고 있어 1인 가구 등 소규모 가구의 증가가 원인으로 보임

년 도	세대수	인 구(인)	세대당 인구(인)	인구밀도		세대밀도		행정구역 면적(km ²)
				인/km ²	증가율(%)	세대/km ²	증가율(%)	
2011년	549,105	1,477,570	2.7	2,948	0.7	1,096	1.6	501.19
2012년	555,538	1,483,708	2.7	2,960	0.4	1,108	1.1	501.18
2013년	563,599	1,488,467	2.6	2,970	0.3	1,125	1.5	501.18
2014년	573,043	1,492,948	2.6	2,979	0.3	1,143	1.6	501.18
2015년	580,427	1,490,647	2.6	2,974	-0.2	1,158	1.3	501.15
2016년	586,464	1,489,134	2.5	2,971	-0.3	1,170	1.1	501.25
2017년	592,818	1,485,049	2.5	2,963	-0.3	1,183	1.1	501.18
2018년	603,107	1,482,151	2.4	2,957	-0.2	1,203	1.7	501.17
2019년	616,485	1,480,293	2.4	2,954	-0.1	1,230	2.2	501.14
2020년	633,582	1,471,385	2.3	2,936	-0.6	1,264	2.8	501.13
연평균증가율	1.60%	-0.05%	-1.77%	-	-	-	-	-

■ 광주광역시 년도별 인구 및 세대수 증가 추이(자료 : 광주통계연보, 2021)



■ 광주광역시 년도별 인구수 변화 추이



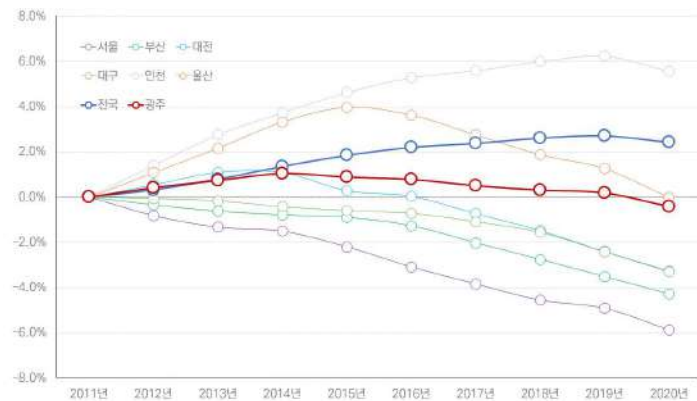
■ 광주광역시 년도별 세대수 변화 추이

- 2011년 기준 전국의 총 인구수 변화는 완만한 증가율을 나타내고 있으며, 광주광역시 또한 2014년까지는 완만한 증가 추세를 보이다 2015년 이후 감소 추세로 전환됨
- 출산율 감소 등에도 불구하고 전국 인구가 증가하고 있는 원인 중 하나는 외국인 노동자 유입이 주요 원인 중 하나로 보이며, 광주광역시도 외국인 노동자 유입과 혁신 도시 등 인근 전남권 시군에서의 인구 유입과 산업단지 조성으로 유입되는 인구 증가가 원인으로 보임
- 이에 반해 서울과 부산은 2011년 인구 대비 지속적인 인구감소 추세를 보이고 있으며, 이는 대도시 인근 도시로의 인구 유출이 주요 원인으로 보임
- 인천광역시도 송도 국제도시와 영종도 공항 주변 지역의 개발에 따른 외국인 등의 인구 유입 효과로 다른 대도시권에 비해 지속적인 인구 증가를 보이는 것으로 판단됨

(단위 : %)

년도	전국	서울	부산	대전	대구	광주	인천	울산
2011년	-	-	-	-	-	-	-	-
2012년	0.3%	-0.8%	-0.3%	0.6%	-0.1%	0.4%	1.4%	1.1%
2013년	0.8%	-1.3%	-0.6%	1.1%	-0.2%	0.7%	2.8%	2.2%
2014년	1.4%	-1.5%	-0.8%	1.1%	-0.4%	1.0%	3.7%	3.3%
2015년	1.8%	-2.2%	-0.9%	0.3%	-0.6%	0.9%	4.6%	4.0%
2016년	2.2%	-3.1%	-1.3%	0.0%	-0.7%	0.8%	5.3%	3.6%
2017년	2.4%	-3.8%	-2.0%	-0.7%	-1.1%	0.5%	5.6%	2.7%
2018년	2.6%	-4.6%	-2.8%	-1.5%	-1.6%	0.3%	6.0%	1.9%
2019년	2.7%	-4.9%	-3.5%	-2.4%	-2.4%	0.2%	6.2%	1.3%
2020년	2.4%	-5.9%	-4.3%	-3.3%	-3.3%	-0.4%	5.6%	0.0%

■ 2011년 이후 전국 및 대도시권 인구 변화율 분석(자료 : 통계청 각년도)



- 광주광역시의 가구원수별 가구수의 변화는 소규모 가구인 1~2인 가구의 비율이 지속적으로 증가하고 있으며, 4인 이상 가구 비율은 감소 추세에 있는 것으로 나타남
- 특히, 과거 전통적인 가구원수 규모인 4~5인 가구의 비율이 급격히 감소하고 1인 가구의 비율이 가장 많이 늘어나고 있는 것으로 나타나 최근의 사회화 현상과 경제적 여건에 따라 4~5인 가구가 1~2인 가구로 분열되는 현상이 높은 것으로 보이며, 이에 따라 소규모 주택 공급을 늘리는 주택 공급 정책의 변화가 필요할 것으로 보임

(단위 : 가구, %)

년도	가구원수별 가구수 및 구성비													
	계		1인		2인		3인		4인		5인		6인 이상	
	가구	비율	가구	비율	가구	비율	가구	비율	가구	비율	가구	비율	가구	비율
2000	418,812	100.0	61,773	14.7	73,574	17.6	83,001	19.8	133,875	32.0	51,582	12.3	15,007	3.6
2005	467,830	100.0	89,554	19.1	93,129	19.9	94,740	20.3	133,394	28.5	45,752	9.8	11,261	2.4
2010	517,232	100.0	124,371	24.0	112,763	21.8	106,003	20.5	124,618	24.1	40,124	7.8	9,353	1.8
2015	564,134	100.0	162,908	28.8	136,480	24.2	115,039	20.4	109,252	19.4	32,092	5.7	8,363	1.5
2020	590,213	100.0	188,053	31.9	157,805	26.7	118,779	20.1	94,539	16.0	25,048	4.2	5,989	1.1
2025	606,710	100.0	207,888	34.3	176,618	29.1	119,886	19.7	79,403	13.1	18,631	3.1	4,284	0.7
2030	612,030	100.0	219,747	35.9	190,340	31.1	118,087	19.3	66,611	10.9	14,092	2.3	3,153	0.5

■ 광주광역시 가구원수별 가구수 및 구성비 추이(자료 : 통계청 가구원수별 추계가구)

- 2020년 광주광역시 1인가구의 비율은 32.4%로 전년 대비 1.3% 증가하였으며, 과거 10년 전부터 꾸준한 증가세를 보이고 있음
- 특히, 광주광역시의 1인가구 비율이 전국 1인가구 비율보다 높게 나타나고 있으며, 대도시권과 비교해도 대전과 서울 다음으로 높게 나타나 앞으로의 광주광역시의 1인 가구 증가는 지속될 것으로 보임



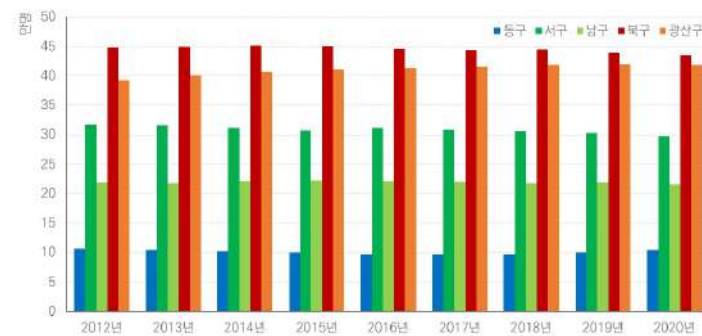
나) 자치구별 인구 및 세대 변화

“정비사업 추진에도 큰 변화가 없는 구도심권 인구와 세대수 유입 효과”

- 2020년 현재, 자치구별 인구는 동구가 104,510명으로 가장 낮고, 북구와 광산구가 각각 435,063명과 417,557명으로 비교적 높게 나타남
- 인구밀도는 상무 신도심이 위치한 서구가 6,246명/㎢로 가장 높게 나타났으며, 자치구 면적이 가장 큰 광산구가 1,874명/㎢로 가장 낮은 인구밀도를 보임
- 동구와 광산구의 인구밀도가 유사한 규모로 나타나고 있으나, 자치구 면적 차이를 보면 실질적인 시가지 면적(㎢)당 인구밀도는 5개 자치구 중 광산구가 가장 낮은 것으로 분석됨
- 세대당 인구수는 자치구별로 큰 차이는 없으나, 동구가 2.0명/세대로 가장 낮고 광산구가 2.4명/세대로 가장 높게 나타남
- 구도심이 위치한 동구의 경우 인구 유입을 위해 전면 철거 방식의 재개발사업을 활발히 추진하였으나, 다른 자치구에 비해 여전히 인구와 세대수가 현저한 차이를 보이고 있어 정비사업 추진에 따른 인구유입 효과는 미흡한 것으로 보임

구 분	세대수(세대)	인구수(인)	인구밀도(인/㎢)	세대밀도(세대/㎢)	세대당 인구(인)
광주광역시	633,582	1,471,385	2,936	1,264	2.3
동 구	51,029	104,510	2,119	1,035	2.0
서 구	131,373	298,223	6,246	2,751	2.3
남 구	93,295	216,032	3,540	1,530	2.3
북 구	191,997	435,063	3,617	1,596	2.2
광산구	165,888	417,557	1,874	745	2.4

■ 자치구별 인구 및 세대수 증가 추이(자료 : 광주통계연보, 2021)

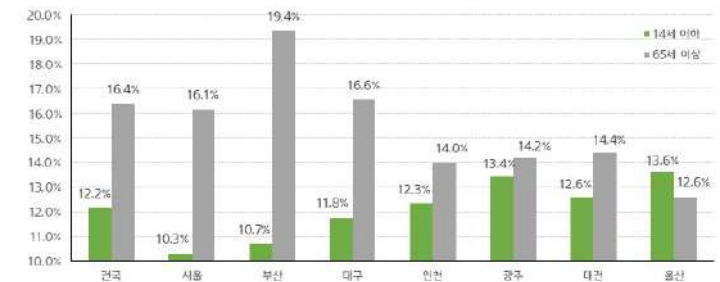


■ 10년간 자치구별 인구 변화 추이

다) 연령별 인구 구조의 변화

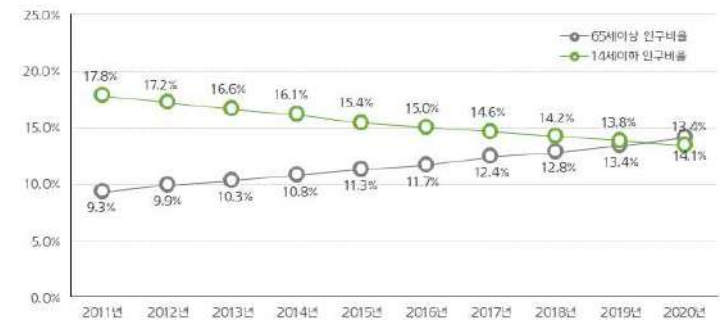
“저출산 고령화로 변화하는 인구구조에 대응하는 임대주택 공급 정책 추진 필요”

- 광주광역시의 65세 이상 고령인구 비율은 전체 인구의 14.2%를 차지하며, 경제활동 인구인 15~64세는 72.4%, 14세 이하 아동인구는 13.4%의 비율을 차지하고 있음
- 전국 및 대도시권의 65세 이상 고령인구 비율과 비교했을 때, 광주광역시의 65세 이상 고령인구 비율은 전국 평균(16.4%)을 하회하며 대도시권과 비교했을 때에도 비교적 양호한 수준임



■ 전국 및 대도시권 연령별 인구 분포율(자료 : 통계청, 2020)

- 지난 10년간 광주광역시의 14세 이하 인구는 지속적으로 감소하고 있는 반면 65세 이상 고령인구는 증가하였으며, 2020년에 65세 이상 고령인구와 14세 이하 인구 비율이 교차됨
- 베이비붐 세대의 퇴직을 기점으로 경제 활동 인구가 감소되고 있으며, 이는 주택 구매력의 감소로 이어지는 만큼 앞으로 저가 주택인 임대주택의 확대 공급을 고려할 필요가 있음



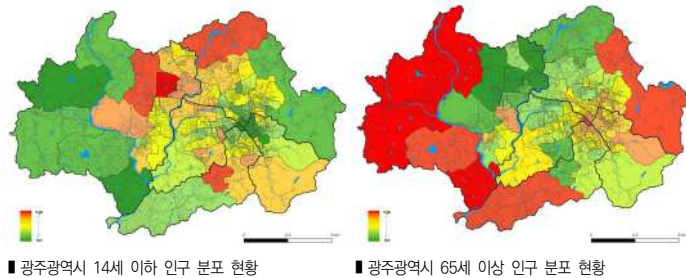
■ 광주광역시 연령별 인구 구성 현황(자료: 통계청 행정구역(읍면동)별/5세별 주민등록인구(2020))

- 자치구별 65세 이상 고령인구는 동구가 21.9%로 가장 높고 광산구가 9.9%로 가장 낮게 나타났으며, 14세 이하 인구 비율은 반대로 신도시가 위치한 광산구가 15.7%로 가장 높고, 동구가 10.4%로 가장 낮게 나타나 젊은 연령층의 개발지역 이전에 따른 연령별 인구 차이가 발생하고 있는 것으로 보임

(단위 : 인, %)

구 분	전체 인구	14세 이하		15 ~ 64세		65세 이상		비 고
		인구수	인구비율	인구수	인구비율	인구수	인구비율	
광주광역시	1,441,611	189,086	13.1	1,039,234	72.1	213,291	14.8	
동 구	103,470	10,717	10.4	70,107	67.8	22,646	21.9	
서 구	291,231	34,417	11.8	212,865	73.1	43,949	15.1	
남 구	215,575	28,605	13.3	147,867	68.6	39,103	18.1	
북 구	427,114	52,010	12.2	307,529	72	67,575	15.8	
광산구	404,221	63,337	15.7	300,866	74.4	40,018	9.9	

■ 광주광역시 연령별 인구 구성 현황(자료 : 통계청 행정구역(읍면동)별/5세별 주민등록인구(2021))



라) 인구 및 세대의 변화에 따른 시사점

- 광주광역시의 인구는 2014년을 최고점으로 이후 감소추세에 있는 반면, 세대수는 전국 평균을 웃도는 1~2인 가구 등 소가구의 가파른 증가에 힘입어 계속 증가하고 있으며, 인구 구조는 고령인구의 증가와 경제활동인구의 감소로 나타나 주택 수요층의 감소로 이어질 것으로 예측됨
- 구도심이 위치한 동구와 남구 일부 지역은 지역 쇠퇴와 인구 감소 해소를 위해 정비 사업과 도시재생사업을 활발히 추진하고 구도심권의 신 성장 동력을 마련하는데 노력하고 있으나, 구도심 외곽지역으로 부터의 인구유입에 따른 자치구별 고령 인구 배분은 뚜렷한 효과를 보이지 못하고 있음
- 앞으로의 광주광역시 인구와 세대는 현재와 같은 인구의 지속적인 감소와 소가구의 증대로 나타날 것으로 보이며, 고령인구 증대에 따라 주택 구매층의 감소가 예상됨에 따라 다양한 규모의 임대주택 공급 확대가 필요할 것으로 보이고, 지역의 고령 인구 배분과 성장을 위해 구도심의 인구 유입 유도 정책과 사업을 지속적으로 추진할 필요가 있음

7) 연령별 인구 중 전체 인구는 외국인인 제외한 인구임

2) 주택 현황

가) 유형별 주택 현황

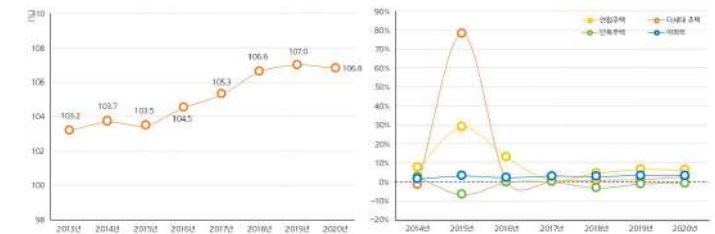
“공동주택 공급에 따른 단독주택지가 감소한 반면 1인 가구의 증가에 따른 도시형 생활주택의 증가”

- 2020년 광주광역시의 총 주택수는 약 64만호로 주택보급률은 106.8%에 이르고 있으며, 주택 유형은 아파트가 67.5%로 가장 많은 비율을 차지하고 있음
- 지난 8년간 주택 유형별 연평균 증가율은 아파트가 2.3% 증가한 반면, 단독주택은 -1.3%로 감소하고 있어 단독주택지의 아파트 단지화가 지속되고 있는 것으로 보이며, 연립주택과 다세대주택의 연평균 증가율이 7~8%정도로 나타나 1인가구의 증가에 따른 도시형생활주택 등의 지속적인 공급이 이루어지고 있는 것으로 보임

(단위 : 호, %)

구 분	가구수	주택 종류							주택 보급률
		단독주택	다가구 주택	아파트	연립주택	다세대 주택	비거주용 건물내의 주택		
2013년	556,308	574,071	203,401	140,386	360,480	5,337	4,853	-	103.2
2014년	564,069	584,800	208,360	143,364	365,920	5,740	4,780	-	103.7
2015년	567,157	586,792	194,148	132,010	376,731	7,396	8,517	-	103.5
2016년	569,372	594,992	193,387	131,952	384,750	8,353	8,502	-	104.5
2017년	575,732	606,175	193,267	131,809	395,976	8,427	8,505	-	105.3
2018년	578,559	616,462	186,889	132,539	406,329	8,810	8,561	5,873	106.6
2019년	587,159	628,186	184,720	132,395	419,567	9,383	8,649	5,867	107.0
2020년	599,217	640,169	183,209	131,878	432,295	9,972	8,863	5,830	106.8
구성비	-	100.0%	28.6%	-	67.5%	1.6%	1.4%	0.9%	-
연평균 증가율	1.1%	1.4%	-1.3%	-0.8%	2.3%	8.1%	7.8%	-0.4%	0.4%

■ 광주광역시 주택유형별 현황(자료 : 통계청 「주택 현황 및 보급률(2013~2020)」)



■ 광주광역시 주택보급률 변화 추이

■ 주택유형별 증가율 변화 추이

나) 주택 보급 현황

“주택 공급량 조절에 따른 완만한 주택보급률 상승과 미분양 아파트 감소”

(1) 주택 건설 인허가 및 미분양 현황

- 지난 10년간 주택 건설 인허가는 평균 3%의 낮은 증가율을 보이고 있으며, 85㎡ 규모의 대형규모의 공급은 감소하고 60~85㎡의 중형 규모의 주택 건설에 집중되고 있음
- 2020년 광주광역시의 전세 미분양 아파트는 31호로 2019년에 일시 증가하였다가 다시 감소하고 있으며, 60~85㎡규모가 64.5%로 가장 많은 양을 차지하고 있으나 1인가구의 증가에 따른 60㎡이하 주택의 건설량이 늘어나면서 소규모 주택의 미분양율도 늘어나고 있음

(단위 : 호)

구 분	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
주택건설 인허가	16,059	19,584	8,454	11,056	14,673	22,796	20,326	14,999	19,174	10,512
60㎡이하	5,562	8,253	3,006	3,813	3,083	4,817	3,864	3,210	2,750	3,152
60~85㎡	8,770	8,836	3,648	6,027	9,157	15,256	13,082	9,171	13,324	5,474
85㎡초과	1,727	2,495	1,800	1,216	2,433	2,723	3,380	2,618	3,100	1,886
미분양 아파트	784	3,348	323	247	735	554	707	58	148	31
60㎡이하	72	119	79	58	131	142	168	16	48	11
60~85㎡	466	3,152	223	176	596	403	535	42	100	20
85㎡초과	246	77	21	13	8	9	4	-	-	-

■ 광주광역시 아파트 주택건설 인허가 실적 및 미분양 현황(자료 : 통계청 「주택규모별 주택건설 인허가실적」, 「규모별 미분양 현황」)

(2) 자치구별 주택 보급률 현황

- 자치구별 주택보급률이 가장 높은 지역은 111.8%의 주택보급률을 보이고 있는 광산구이며, 주택보급률이 가장 낮은 지역은 남구(102.8%)임
- 지난 10년간 각 자치구의 주택보급률은 대부분 증가세를 보이고 있으나 남구는 감소세를 나타내고 있으며, 이는 광산구를 중심으로 대규모 도시개발사업의 추진 등으로 주택보급이 늘어난 반면, 남구는 가용 토지의 부족으로 가구수 증가 대비 주택사업의 추진이 미진한 때문인 것으로 보임

(단위 : 호, %)

구 분	가 구 수		주 택 수		주 택 보급률		비 고
	가구수 (가구)	10년간 연평균 증가율(%)	주택수(호)	10년간 연평균 증가율(%)	주택보급률 (%)	10년간 연평균 증가율(%)	
광주광역시	587,159	1.1	628,186	1.7	107.0	0.6	
동 구	44,954	0.8	50,924	2.8	106.3	1.0	
서 구	122,889	1.2	133,341	2.1	103.5	0.2	
남 구	86,172	1.7	94,800	2.3	102.8	-0.3	
북 구	178,759	0.3	193,258	1.2	103.3	0.2	
광산구	154,385	1.9	179,545	3.6	111.8	1.1	

■ 자치구별 주택보급률 현황(자료 : 통계청 「주택 현황 및 보급률(2012~2019)」)

다) 주택 가격 및 점유형태 현황

“지속적인 주택 가격의 상승에 따른 전세 물량의 자가 및 월세 전환”

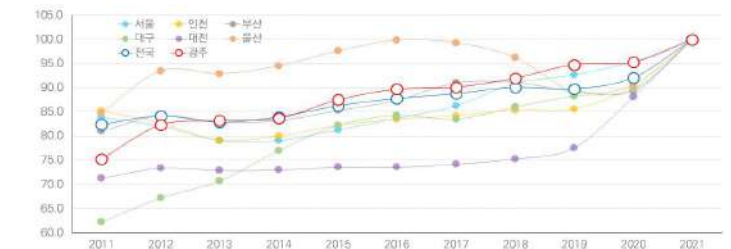
(1) 주택 가격의 변화

- 2021년 6월(기준시점) 광주광역시의 주택매매가격지수는 최근 10년간 24.7% 증가 하였으며, 완만한 주택매매가격의 증가로 현재는 전국 평균과 유사한 주택매매가격 지수를 보이고 있음

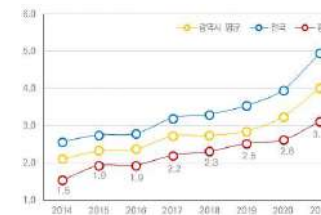
(단위 : %p, %)

구분	2011.6	2012.6	2013.6	2014.6	2015.6	2016.6	2017.6	2018.6	2019.6	2020.6	2021.6	증가율
전국	82.4	84.2	82.9	84.0	86.3	87.8	88.8	90.1	89.8	92.1	100.0	2.0%
서울	83.9	82.1	79.1	79.1	81.3	83.7	86.3	90.9	92.7	95.4	100.0	1.8%
인천	85.2	82.7	79.1	80.0	82.2	83.5	84.2	85.4	85.6	90.4	100.0	1.7%
부산	81.0	84.2	82.9	83.2	85.3	87.4	91.0	91.1	89.3	89.4	100.0	2.2%
대구	62.2	67.2	70.7	77.0	82.2	84.3	83.5	86.0	88.3	89.7	100.0	4.9%
광주	75.3	82.3	83.2	83.7	87.5	89.7	90.1	92.0	94.8	95.3	100.0	2.9%
대전	71.3	73.4	72.9	73.0	73.6	73.6	74.2	75.3	77.6	88.1	100.0	3.6%
울산	84.8	93.5	92.9	94.5	97.6	99.8	99.3	96.2	89.2	90.6	100.0	1.8%

■ 전국 주요지역별 주택매매가격지수(자료 : 통계청 「전국주택가격동향(기준월: 2021.06), 유형별 매매가격지수」)



- 2021년 12월 기준 광주광역시의 ㎡당 평균 매매가는 312.6만원/㎡으로 지난 7년간 지속적으로 증가하였으나, 전국 및 광역시 평균 매매가 상승률에는 여전히 밀리고 있음
- 광주광역시의 ㎡당 평균 매매가 대비 전세가격은 2016년까지 78.3%로 증가하다 현재는 70.2%까지 하락하였으나, 6대 광역시의 평균값에 비해 매매가 대비 전세가가 높게 형성되어 있는 것으로 나타남



■ ㎡당 아파트 평균 매매가 추이(100만원/㎡)



■ ㎡당 아파트 평균 매매가 대비 전세율 추이(100만원/㎡)

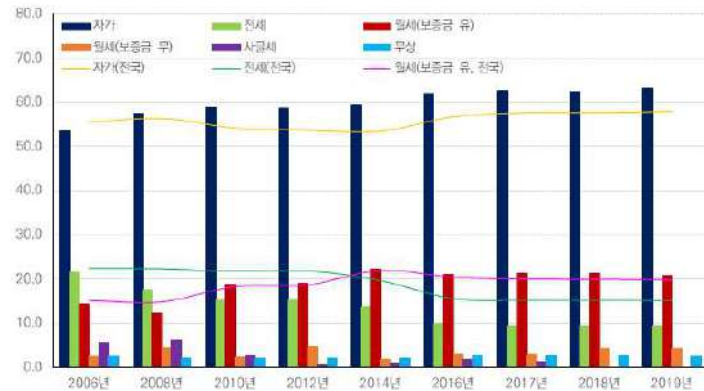
(2) 주택 점유형태의 변화

- 광주광역시의 주택 점유는 자가가 61.1%로 가장 높고 보증금이 있는 월세가 22.4%를 차지하고 있으며, 전세는 10.6%로 2019년까지 지속적으로 하락하다 2020년에 1.2% 상승함
- 광주광역시 가구의 주택 점유형태는 주택 가격의 상승에 따라 자가 비율이 높아지고 있으며, 금리 인하 등의 이유로 전세 물량이 보증금이 있는 월세로 빠르게 전환되고 있는 것으로 나타남
- 또한, 전세가와 매매가의 차이가 다른 광역시에 비해 크지 않아 전세 세입자의 일부는 자가로 전환되고 있는 것으로 보임

(단위 : %)

구 분	2008년	2010년	2012년	2014년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
자 가	57.4	59.0	58.6	59.6	61.7	62.4	62.4	63.1	61.1
전 세	17.6	15.3	15.3	13.7	9.8	9.5	9.5	9.4	10.6
월세	보증금 유	12.3	18.7	18.9	22.1	21.1	21.2	20.8	22.4
	보증금 무	4.4	2.2	4.6	1.8	3.0	4.2	4.1	2.0
사글세	6.3	2.8	0.5	0.7	1.7	1.3	0.0	0.0	0.7
무 상	2.0	2.0	2.1	2.1	2.7	2.7	2.7	2.6	3.2

■ 광주광역시 주택 점유형태별 변화 추이(자료 : 통계청 「행정구역별 점유형태(일반가구)」)



라) 주택 멸실 현황

“사업성 확보와 개발 용이함에 따른 단독주택지의 개발에 집중”

- 광주광역시의 주택 멸실은 아파트가 43.8%를 차지하고 있으며, 단독주택은 39.9%, 다가구·연립·다세대 주택은 16.3%를 차지하고 있음
- 대부분의 주택 멸실이 아파트에 집중되고 있는 것은 재개발사업이 대부분 완료되고 민간 주택사업의 공급량 조절로 인해 재건축사업이 활발하게 추진된 것이 주요 원인으로 보이며, 단독주택의 멸실은 건축물의 노후 연수가 짧고 구조적 취약성과 대부분 소규모 건축물로 인한 철거 용이성 등으로 개발에 따른 사업성이 높은 것이 아파트 다음으로 멸실 비율이 높은 원인으로 보임
- 아파트의 멸실은 2012년과 2016년, 2019년에 집중되었는데 이는 유니버시아드 대회와 수영선수권대회의 준비를 위한 선수촌 건립과 민간 재건축사업을 추진한데 따른 것이 주요 원인임

(단위 : 개소, %)

년 도	계	단 독		다 가 구		연 립		다 세 대		아 파 트	
		개 소	비 율	개 소	비 율	개 소	비 율	개 소	비 율	개 소	비 율
2011년	1,265	1,204	95.2	35	2.8	4	0.3	22	1.7	-	-
2012년	3,531	1,055	29.9	121	3.4	22	0.6	2	0.1	2,331	66.0
2013년	1,497	1,386	92.6	89	5.9	16	1.1	-	-	6	0.4
2014년	2,340	1,595	68.1	444	19.0	75	3.2	55	2.4	171	7.3
2015년	1,347	1,228	91.2	92	6.8	17	1.3	10	0.7	-	-
2016년	2,879	1,220	42.3	659	22.9	31	1.1	-	-	969	33.7
2017년	3,020	2,058	68.1	212	7.0	422	14.0	162	5.4	166	5.5
2018년	2,065	1,731	83.9	170	8.2	42	2.0	22	1.1	100	4.8
2019년	5,008	2,000	39.9	506	10.1	246	4.9	64	1.3	2,192	43.8

■ 광주광역시 주택 종류별 멸실 현황(자료 : 통계청 주택 멸실 현황, 각 년도)



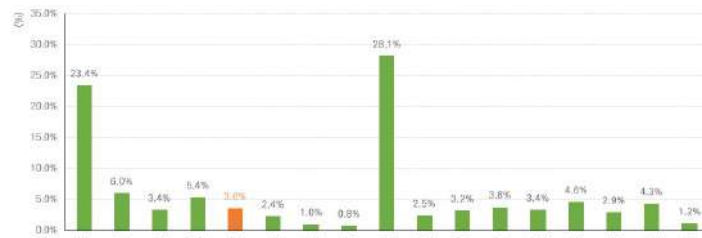
마) 임대주택 현황

- 2020년 기준 전국의 총 임대주택 재고량은 3,269,625호이며, 이 중 광주광역시는 3.6%인 118,717호의 임대주택 재고량을 보이고 있음
- 광주광역시의 임대주택 재고량 중 공공임대주택은 53.1%, 민간임대주택은 46.9%로 공공임대주택과 민간임대주택의 비율이 비슷하게 공급되고 있는 것으로 나타남

(단위 : 호)

구 분	총 계	공공 임대					민간 임대
		계	영구임대	50년 임대	국민임대	기 타	
전 국	3,269,625	1,737,078	212,985	111,745	564,265	848,083	1,532,547
서 울	763,795	334,036	46,782	86,590	31,322	169,342	429,759
부 산	197,279	88,016	26,296	1,838	18,920	40,962	109,263
대 구	110,689	82,691	18,924	2,628	20,183	40,956	27,998
인 천	177,993	86,082	9,267	1,461	25,252	50,102	91,911
광 주	118,717	70,113	14,170	1,011	25,141	29,791	48,604
대 전	77,345	56,749	13,379	1,584	14,978	26,808	20,596
울 산	32,483	21,523	2,460	-	9,145	9,918	10,960
세 종	26,030	16,571	996	-	4,857	10,718	9,459
경 기 도	919,806	499,624	29,845	5,580	220,881	243,318	420,182
강 원 도	80,570	52,197	5,395	1,188	21,935	23,679	28,373
충청북도	104,247	68,232	9,317	1,951	28,642	28,322	36,015
충청남도	124,157	59,031	5,490	1,405	25,576	26,560	65,126
전라북도	111,096	68,490	10,069	1,999	27,162	29,260	42,606
전라남도	150,046	72,831	6,093	476	20,638	45,624	77,215
경상북도	96,198	59,058	7,496	1,969	24,394	25,199	37,140
경상남도	141,172	83,067	5,910	1,375	37,586	38,196	58,105
제 주 도	38,002	18,767	1,096	690	7,653	9,328	19,235

■ 전국 지자체별 임대 재고 현황(자료 : 국토교통 통계누리(<https://stat.molit.go.kr/>))



■ 전국 대비 지자체별 공공임대주택 비율 현황

8) 10년·5년 임대, 사원 임대, 장기 전세, 전세 임대, 기존주택매입 임대, 행복주택 포함

- 2020년 광주광역시의 임대주택 공급 규모별 현황을 살펴보면, 40㎡이하가 전체 임대주택의 40.9%를 차지하고 있으며, 40~60㎡이하 34.2%, 60~85㎡이하 14.2%, 85㎡초과 3.0% 등을 차지하고 있음
- 현재 광주광역시에 공급되어 있는 임대주택 중 60㎡이하 규모가 전체 임대주택의 75.1%를 차지하고 있어 소규모 임대주택의 공급에 과도하게 편중되어 있는 것으로 나타남

(단위 : 호)

구 분	총 계	공공 임대					민간 임대
		계	영구임대	50년 임대	국민임대	기 타	
계	118,717	70,113	14,170	1,011	25,141	29,791	48,604
40㎡이하	48,530	28,067	13,990	565	9,186	4,326	20,463
40~60㎡이하	40,611	25,564	180	446	15,955	8,983	15,047
60~85㎡이하	16,841	4,650	-	-	-	4,650	12,191
85㎡초과	3,562	2,659	-	-	-	2,659	903
기 타	9,173	9,173	-	-	-	9,173	-

■ 광주광역시 공급규모별 임대주택 재고 현황(자료 : 국토교통 통계누리(<https://stat.molit.go.kr/>))

- 정비사업 추진을 통해 임대주택을 확보하는 방안으로 주거환경개선사업의 추진을 통한 공공임대주택을 건설하는 방법과 전체 세대의 일정 비율을 임대주택으로 건설하는 재개발 사업의 추진을 통해 민간 임대주택을 건설하는 방법이 있음
- 현재, 정비사업으로 확보되거나 확보가 예상되는 민간 임대주택 규모는 총 2,981호이며, 이는 광주광역시 전체 임대주택의 약 3.08%에 해당됨(민간임대에서는 9.3%)

(단위 : 호)

구 분	계	29~39㎡미만	39~59㎡미만	59㎡이상	미 정
계	2,981	645	2,043	12	281
공 급	573	84	489	-	-
공사중	568	72	496	-	-
계 획	1,840	489	1,058	12	281

■ 정비사업 추진에 따른 민간 임대주택 공급 및 계획 현황(자료 : 광주광역시 공동주택 현황 자료)

바) 주택 현황에 따른 시사점

- 광주광역시의 주택 보급률은 2000년대에 들어서면서 이미 100%를 넘어섰으나, 주택 유형별 점유율이 공동주택이 70%에 육박하는 아파트 편중 현상이 지속되고 있음
- 주택 가격의 상승은 수도권과 다른 광역시에 비해서는 낮은 증가율을 보이고 있으나, 전국 평균을 상회하는 증가율을 보이고 있으며, 이는 주택 보급률이 100%를 넘었음에도 불구하고 아파트 공급이 지속되고 있는 것과 단독주택 밀집지역이 공동주택으로 변화되는 주요 원인으로 작용하고 있음
- 이에 따라 단독주택지의 보존 등 다양한 주거형태의 유지 방안 마련이 필요하며, 주택 가격 안정을 위해 임대주택 공급 확대 등 주택가격 안정을 위한 주택정책 방안 마련이 필요함

9) 기타는 통계자료를 통한 건설규모를 알 수 없는 공공부문의 전세임대를 말함

3) 건축물 현황

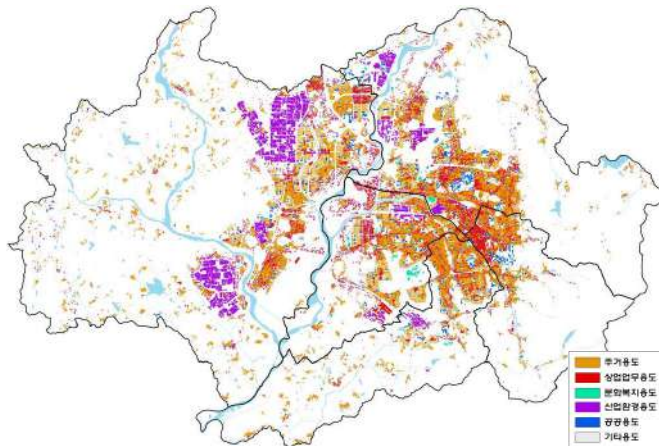
“노후한 저층 건물 중심의 구 시가지와 고층의 신축 건물 중심의 신시가지”

가) 건축물 용도 현황

- 현재, 광주광역시의 총 172,064개 건축물 중 주거용도로 사용되는 건축물은 62.1%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 상업·업무용도 19.5%, 기타용도 9.9%, 산업·환경용도 5.3%, 공공용도 1.9%, 문화·복지용도 1.3%의 순으로 나타남
- 주거용도의 건축물은 충장로와 금남로 등 구도심권과 상무지구 등 광주의 주요 중심 상업지역 외곽과 첨단지구의 영산강변에 집중 분포되어 있으며, 산업·환경용도의 건축물은 주거용 건축물의 외곽에 형성되어 있음

구 분	건물수	비 율	비 고
주거용도	106,921	62.1	• 단독, 연립, 다세대, 다중, 공동주택
상업·업무용도	33,568	19.5	• 근린생활, 판매, 숙박, 업무, 위락시설
문화·복지용도	2,220	1.3	• 문화/집회, 종교, 운동, 관광, 노유자, 야영장, 수련시설
산업·환경용도	9,189	5.3	• 공장, 운수, 창고, 저장, 자동차, 폐기물처리, 자원순환, 발전시설
공공용도	3,188	1.9	• 공공, 군사, 교정, 방송통신, 의료, 교육연구시설
기타용도	16,978	9.9	• 동식물, 묘지, 장례시설 등
계	172,064	100	

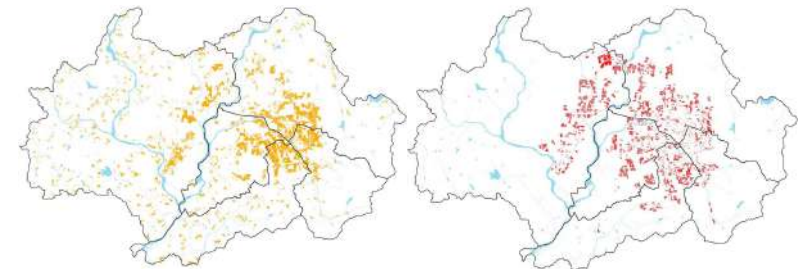
■ 광주광역시 건축물 용도별 분포 현황(광주건축물대장 재정리, 2020)



- 광주광역시의 주거용 건축물의 대부분은 단독주택¹⁰⁾(92.5%)이 차지하고 있으며, 공동주택은 7.5%(8,063동)를 차지하고 있음
- 주거용 건축물의 분포는 단독주택의 경우, 구도심과 송정역 주변 등 구시가지 주변과 시 외곽의 자연취락지역에 주로 분포되어 있으며, 공동주택은 구도심권 외곽과 신시가지에 주로 분포되어 있음

구 분	건물수(동)	비 율(%)
단독주택	98,858	92.5
공동주택	8,063	7.5
계	106,921	100

■ 광주광역시 전체 건축물 중 단독주택과 공동주택 현황(광주건축물대장 재정리, 2020)



■ 광주광역시 단독주택 분포 현황

■ 광주광역시 공동주택 분포 현황

나) 건축물 층수 현황

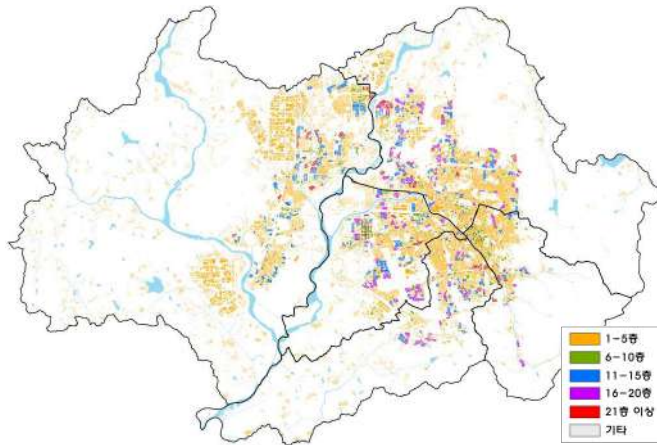
- 광주광역시 건축물 층수는 1~5층 규모의 저층형 건축물이 86.6%로 대부분을 차지하고 있으며, 11~20층의 중층형 건축물은 2.4%, 21층 이상의 고층 건축물은 0.4%를 차지하고 있음
- 중고층형 건축물은 주로 제1순환도로 외곽지역과 신규 택지개발지역 등에 위치하여 공동주택 분포지역과 유사한 형태를 띄고 있으며, 저층형 건축물은 시 외곽의 공업 지역과 구시가지 중심지로 분포되어 있음

(단위 : 동, %)

구 분	건물수(동)	비 율(%)
1~5층	148,955	86.6
6~10층	1,936	1.1
11~15층	2,247	1.4
16~20층	1,702	1.0
21층 이상	618	0.4
기 타	16,606	9.5
계	172,064	100

■ 광주광역시 전체 건축물 층수 현황(광주건축물대장 재정리, 2020)

10) 단독주택은 연립주택을 포함한 자료임

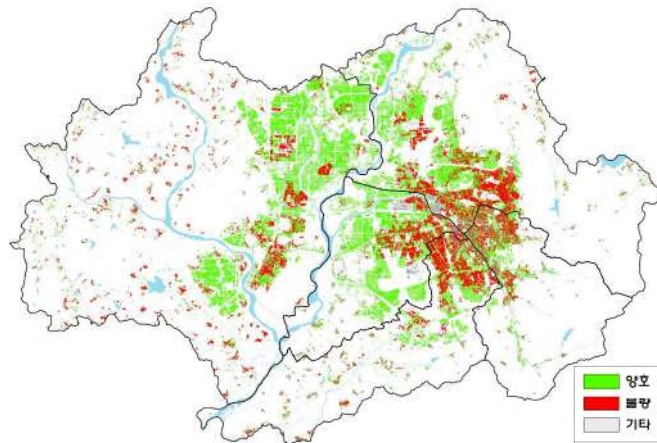


다) 건축물 노후도 현황

- 광주광역시의 「도시 및 주거환경정비조례」에 근거하여 분석한 노후불량 건축물은 전체 건축물의 약 44.0%인 75,668개동으로 분석되었으며, 주로 구도심과 광주송정역 주변 등 구시가지에 주로 분포하고 있는 것으로 나타남

구 분	계	양 호	불 량	기 타
건물수(동)	172,064	59,632	75,668	36,764
비 율(%)	100	34.6	44.0	21.4

■ 광주광역시 전체 건축물 중 노후불량 현황(광주건축물대장 재정리, 2020)

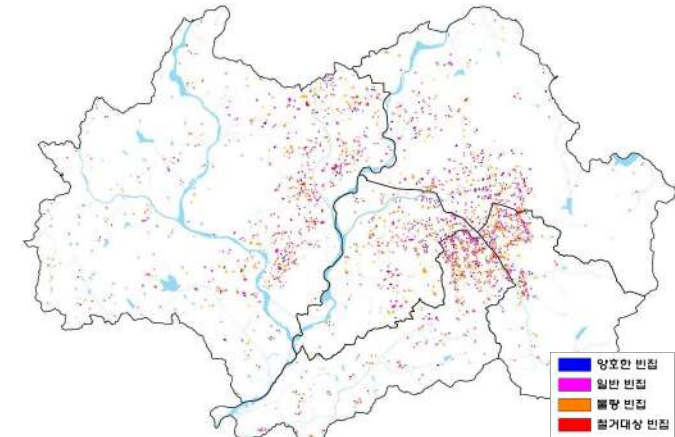


라) 건축물 공·폐가 현황

- 2019년 기준 광주광역시 내 공·폐가 건축물은 총 2,281개동으로 조사되었으며, 자치구 별로는 남구가 614개동으로 가장 많고, 광산구 572개동, 동구 404개동, 북구 393개동, 서구 298개동 순으로 분포되어 있음

구 분	계	등급별 분류			
		양호한 빈집	일반 빈집	불량빈집	철거대상빈집
계	2,281	305	897	819	260
동 구	404	40	174	154	36
서 구	298	41	116	112	29
남 구	614	90	234	229	61
북 구	393	74	132	131	56
광산구	572	60	241	193	78

■ 광주광역시 공·폐가 현황(2020)



마) 건축물 현황 분석에 따른 시사점

- 광주광역시 건축물의 분포 특성은 구도심권으로 분류되는 제1순환도로 내부와 외부의 공간에 따라 구분되며, 구도심권인 제1순환도로 내부와 구시가지가 형성되어 있는 광주송정역 주변지역으로 주로 중저층의 노후건축물이 밀집되어 있는 특성을 보임
- 제1순환도로 외곽지역으로는 신시가지가 형성되어 고층의 주거지와 상업지대가 형성되어 있어 구도심권과 건축물의 용도·구조·규모적 차이가 극명하게 나타나고 있음
- 구도심권은 정비사업의 추진 등을 통해 노후시가지의 정비가 추진되고 있으나 무등산권의 조망과 지역 역사성 등 고려해야 할 자원의 다양화로 대규모 개발에 제약이 있으며, 구도심권의 개발은 이에 순응한 건축 정비를 추진하는 방향으로 건축 정책을 수립하는 것이 필요할 것으로 보임

4) 토지이용 현황

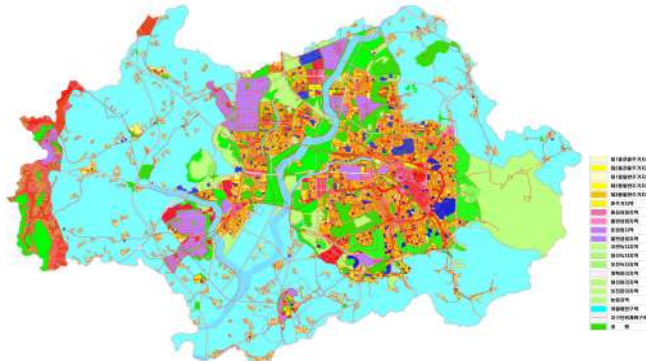
가) 용도지역·지구 현황

- 현재 광주광역시의 용도지역 지정은 주거지역 17.5%, 상업지역 1.8%, 공업지역 5.1%, 녹지지역 71.4%로 도시지역이 95.8%를 차지하고 있으며, 비도시지역은 4.2%를 차지함
- 자치구별로는 서구가 32.5%의 높은 주거지역 비율을 보이고 있으며, 상업지역은 동구와 서구가 각각 3.8%와 4.1%, 공업지역은 광산구가 7.5%, 녹지지역은 중심부에 위치한 서구를 제외한 나머지 자치구가 70%이상의 비율을 나타내고 있음

(단위 : km²)

구 분	계	도시지역					비 도시지역
		소 계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	
광주광역시	501.22	480.09	87.72	9.07	25.61	357.69	21.13
동 구	49.31	49.31	8.74	1.85	-	38.72	-
서 구	47.75	47.75	15.53	1.97	2.43	27.82	-
남 구	61.02	60.87	14.01	0.45	1.94	44.47	0.15
북 구	120.29	120.29	23.16	2.64	4.49	90.00	-
광산구	222.85	201.87	26.28	2.16	16.75	156.68	20.98

■ 자치구별 용도지역 현황(자료 : 광주통계연보, 2021)



- 광주광역시 용도지구는 경관지구, 방화지구, 취락지구, 보호지구가 지정되어 있으며, 이 중 방화지구가 46.3%, 경관지구가 44.0%, 취락지구 및 보호지구가 9.6% 순으로 지정되어 있음

(단위 : km²)

구 분	계	경관지구	방화지구	취락지구	보호지구
광주광역시	16.25	7.15	7.52	1.52	0.05
동 구	4.75	0.93	3.70	0.12	0.003
서 구	3.10	1.38	1.55	0.17	0.004
남 구	0.52	0.26	0.25	-	0.003
북 구	2.76	2.51	0.08	0.16	0.001
광산구	5.12	2.07	1.94	1.07	0.04

■ 구별 용도지구 현황(자료 : 광주통계연보, 2021)

나) 지목별 현황

- 2020년 현재 광주광역시의 토지 지목은 임야가 37.1%로 가장 많고, 답 16.5%, 대지 12.3%, 도로 8.2%, 전 6.4% 순으로 차지하고 있으며, 기타 지목은 19.5%를 차지함

(단위 : m²)

구 분	합 계	전	답	임 야	대 지	도 로	기 타 ¹⁾
광주광역시	501,128,385	32,129,208	82,907,181	185,734,819	61,444,210	40,987,525	97,925,442
동 구	49,314,803	1,866,282	1,136,616	34,580,266	5,466,473	2,773,168	3,491,998
서 구	47,755,168	3,036,159	7,178,001	7,841,096	11,664,798	6,328,731	11,706,383
남 구	60,990,414	5,380,944	14,822,133	17,721,408	8,646,125	5,100,920	9,318,884
북 구	120,273,557	5,508,734	13,775,816	50,612,917	16,790,008	10,295,369	23,290,713
광산구	222,794,443	16,337,090	45,994,616	74,979,133	18,876,806	16,489,336	50,117,462

■ 구별 지목 현황(자료 : 광주통계연보, 2021)

다) 지가 변동률 현황

- 광주광역시의 연도별 지가변동률은 2014년까지 1.0%내외의 지가변동률을 보이다 2015년 이후 급격하게 상승 추세를 보이고 있음
- 광주광역시의 지난 10년간 평균 지가변동률은 2.77%로 전국 평균 지가변동률과 비슷한 추세를 보이고 있으며, 최근의 지가변동률은 서울과 대전 다음으로 크게 나타나고 있음

(단위 : %)

구 분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	연평균
전 국	1.17	0.96	1.14	1.96	2.4	2.7	3.88	4.58	3.92	3.68	2.64
서 울	0.97	0.38	1.21	2.66	2.69	2.97	4.32	6.11	5.29	4.8	3.14
부 산	1.58	1.73	1.57	2.28	3.09	4.17	6.51	5.74	3.76	3.75	3.42
대 구	1.4	1.58	1.68	3.15	4.06	3.93	4.58	5.01	4.55	3.4	3.33
인 천	0.66	0.46	0.87	1.35	1.95	1.74	3.1	3.59	4.03	3.76	2.15
광 주	0.75	1.15	0.75	1.31	2.87	2.82	4.17	5.26	4.77	3.88	2.77
대 전	1.47	1.25	1.01	1.84	3.11	3.45	3.36	3.34	4.25	4.58	2.77
울 산	1.09	1.65	1.37	1.85	2.52	2.35	3.54	2.65	0.35	1.64	1.90

■ 연도별·지역별 지가 변동률(자료 : 한국감정원 「지가변동률 연도별(2011~2020)」)



11) 기타 지목은 과수원, 목장, 철도, 제방, 하천, 구거, 유지, 양어장, 공장, 학교, 주차장, 주유소, 창고, 수도, 공원, 체육, 유원지, 종교, 사적지, 묘지, 잡종지임

5) 경제 및 산업 현황

“서비스 산업 중심의 산업 구조와 도시 규모에 비해 열악한 경제 규모”

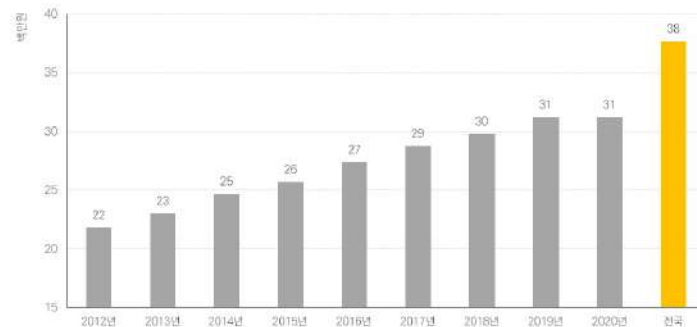
가) 지역 경제 수준

- 2020년 광주광역시의 지역 총소득은 약 45.9조원으로 전년 대비 -0.6% 감소하였으며, 지역 내 총생산액은 약 41.6조원으로 전국 대비 2.2%를 차지하고 있음
- 2020년 현재, 광주광역시의 경제성장률은 -1.0%로 전국 평균 경제성장률(2.2%)에 비해 낮게 나타나고 있으며 지역 내 총생산액 성장률은 미미한 수준임

(단위 : 천원, 명, 억원, %)

구 분	1인당 지역총소득 (천원)	인구수(명)	지역 총소득(GRI)		지역 내 총생산(GRDP)		경제성장률 (%)
			금액(억원)	증감률(%)	금액(억원)	구성비(%)	
2012년	21,798	1,483,708	323,419	6.5	297,736	2.1	2.1
2013년	22,992	1,488,467	342,228	5.8	312,630	2.1	3.8
2014년	24,674	1,492,948	368,370	7.6	330,167	2.1	4
2015년	25,687	1,490,647	382,902	3.9	348,456	2.1	2
2016년	27,373	1,489,134	407,621	6.5	368,190	2.1	3.1
2017년	28,759	1,485,049	427,085	4.8	377,439	2.1	1.3
2018년	29,759	1,482,151	441,073	3.3	398,054	2.1	5.0
2019년	31,186	1,480,293	461,644	4.7	415,196	2.2	3.7
2020년	31,197	1,471,385	459,028	-0.6	416,460	2.2	-1.0
전 국	37,677	52,974,563	19,959,226	-	19,360,430	100	2.2

■ 지역 소득 현황(자료 : 통계청 「1인당 지역총소득(시도), 인구총조사 인구(시도/시/군/구), 2020년 지역소득통계」)



■ 광주광역시 연도별 1인당 지역 총소득 변화 추이

나) 산업별 사업체 및 종사자수

- 2019년 현재 광주광역시의 산업 발전 단계별 사업체 수는 3차 산업이 87.66%로 대부분을 차지하고 있으며, 2차 산업은 12.32%, 1차 산업은 0.02%로 미미한 수준임
- 광주의 산업 구조를 전국 평균과 사업체 및 종사자수를 비교한 결과, 2차 산업은 전국 평균에 비해 낮은 반면, 3차 산업은 전국 평균보다 높게 나타나 서비스 산업 중심의 산업구조를 보이고 있는 것으로 나타남
- 광주광역시의 산업 발전 단계별 종사자 수는 3차 산업이 76.41%로 가장 많고, 2차 산업이 23.54%, 1차 산업은 0.05%로 사업체 수에 비례하여 분포되어 있음
- 자치구별 산업 발전 단계별 사업체 수는 1차 산업의 경우 농경지가 많은 광산구와 서구가 가장 많은 사업체수를 보유하고 있으며, 2차 산업과 3차 산업은 주요 공단과 대규모 택지개발지구가 입지한 광산구와 북구에 가장 많은 사업체가 입지해 있는 것으로 나타남

(단위 : 개소, 명, %)

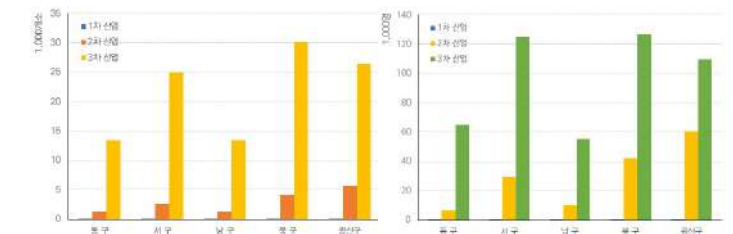
구 분		계		1차 산업		2차 산업		3차 산업	
		소 계	비율(%)	소 계	비율(%)	소 계	비율(%)	소 계	비율(%)
사업체수	전국	4,176,549	100	4,522	0.11	601,377	14.40	3,570,650	85.49
	광주	123,706	100	27	0.02	15,237	12.32	108,442	87.66
종사자수	전국	22,723,272	100	43,920	0.19	5,824,781	25.63	16,854,571	74.18
	광주	631,876	100	341	0.05	148,748	23.54	482,787	76.41

■ 산업별 사업체수 및 종사자수(자료 : 광주통계연보, 2021)

(단위 : 개소, 명)

구 분	계		1차 산업		2차 산업		3차 산업	
	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수
광주광역시	123,706	631,876	27	341	15,237	148,748	108,442	482,787
동 구	14,853	71,699	3	9	1,335	6,550	13,515	65,140
서 구	27,685	154,671	8	70	2,688	29,427	24,989	125,174
남 구	14,723	66,003	4	12	1,281	10,410	13,438	55,581
북 구	34,384	169,255	2	4	4,262	42,039	30,120	127,212
광산구	32,061	170,248	10	246	5,671	60,322	26,380	109,680

■ 자치구별 산업별 사업체수 및 종사자수(자료 : 광주통계연보, 2021)



■ 자치구별 산업별 사업체 수 현황

■ 자치구별 산업별 종사자 수 현황

6) 소득과 주거수준

“지역의 낮은 소득 수준과 빈부격차의 증가”

가) 소득 수준

- 2020년 광주광역시의 1인당 지역 내 총생산액과 지역 총소득액, 1인당 개인소득은 과거 10년 동안 지속적으로 증가하였으나 여전히 전국 평균에 비해 낮게 나타나고 있음
- 현재, 1인당 개인소득은 전국 평균과 유사한 소득형태를 보이고 있으나, 1인당 지역 내 총생산액과 1인당 지역 총 소득은 전국 평균과 격차가 심해 여전히 소비 중심의 도시에서 탈피하지 못하고 있는 것으로 보임

(단위 : 천원)

구 분	1인당 지역내 총생산	1인당 지역 총소득	1인당 개인소득	비 고
2011년	19,093	20,544	13,815	
2012년	19,799	21,798	14,662	
2013년	20,789	22,992	15,454	
2014년	21,944	24,674	16,225	
2015년	23,139	25,687	17,459	
2016년	24,511	27,373	18,232	
2017년	25,240	28,759	18,926	
2018년	26,654	29,759	19,868	
2019년	27,799	31,186	20,791	
2020년	27,994	31,197	21,286	
전 국	37,389	37,677	21,205	

■ 광주광역시 년도별 총 생산액 및 소득(자료 : 통계청 「시도별 1인당 지역내총생산, 지역총소득, 개인소득」)



나) 기초생활수급자 현황

- 지난 10년간 광주광역시의 기초생활수급가구는 연 평균 6.1%의 꾸준한 증가율을 보이고 있으며, 기초생활수급인구 또한 연 평균 3.4%의 증가 추세를 보이고 있음
- 현재, 광주광역시의 기초생활수급가구와 수급자수는 53,570가구와 84,762인으로 광주광역시 전체 인구의 5.8%를 차지하고 있으며, 이는 전국 인구 대비 기초생활수급자 비율(4.0%)을 상회하는 수준으로 기초생활수급자 비율의 전국 평균 이상임
- 기초생활수급자의 지속적인 증가는 광주광역시의 열악한 소득 수준과 빈부격차가 심화되고 있는 것으로 나타나고 있음

(단위 : 가구, 인, %)

구 분	전 국		광주광역시					
	가구비율	인구비율	기초생활수급 가구			기초생활수급자 수		
			가구수	증가율	비 율	인원수	증가율	비 율
2011년	4.2	2.8	31,448	-5.2	5.7	62,482	-5.1	4.2
2012년	4.1	2.7	31,148	-1.0	5.6	60,684	-2.9	4.1
2013년	4.0	2.6	31,586	1.4	5.6	59,962	-1.2	4.0
2014년	3.9	2.5	32,073	1.5	5.6	59,598	-0.6	4.0
2015년	4.8	3.1	39,147	22.1	6.7	71,683	20.3	4.8
2016년	4.9	3.1	39,725	1.5	6.8	69,420	-3.2	4.7
2017년	4.8	3.0	38,934	-2.0	6.6	65,712	-5.3	4.4
2018년	5.3	3.3	44,212	13.6	7.3	72,757	10.7	4.9
2019년	5.7	3.5	47,619	7.7	7.7	76,193	4.7	5.1
2020년	6.3	4.0	53,570	12.5	8.5	84,762	11.2	5.8
연평균 증가율	-	-	6.1			3.4		

■ 광주광역시 기초생활수급가구 및 인구현황(자료 : 통계청 「국민기초생활보장수급자가구(시도별, 특성별), 국민기초생활보장수급자총괄(일반, 시설)」)

- 기초생활수급자가 가장 많은 자치구는 북구로 광주광역시 전체 수급가구의 34.8%를 차지하고 있으며, 자치구별 인구 대비 기초생활수급자 비율이 가장 높은 지역은 동구와 북구 순으로 광주광역시 전체의 수급자 비율을 웃도는 것으로 나타남
- 이는 향후 자치구별 주택 공급 시 지역민의 소득 수준과 기초생활수급자 현황을 고려하여 다양한 유형과 규모의 주택공급을 고려해야할 것으로 판단됨

(단위 : 가구, 인, %)

구 분	수급 가구수	수급자 인원	수급자 비율
광주광역시	53,570	84,762	100.0
동 구	4,250	6,957	8.2
서 구	10,818	16,602	19.6
남 구	7,673	12,722	15.0
북 구	19,457	29,467	34.8
광산구	11,372	19,014	22.4

■ 자치구별 기초수급자 가구 및 인원 현황(자료 : 보건복지부 「2020 국민기초생활보장 수급자 현황」)

다) 최저 주거 수준

- 최저주거기준은 「주거기본법」 제17조에 따라 국토교통부장관이 설정·공고하는 내용으로써, 삶의 질이 개선됨에 따라 1인당 주거 면적이 증가함에 따라 2011년에 최저 주거기준¹²⁾의 세부기준을 변경·공고함
- 가구 구성별 광주광역시의 최저주거기준에 미달되는 가구는 약 6천여호로 국토교통부의 최저주거기준에 미달되는 것으로 나타났으며, 이는 전국 최저주거기준에 미달되는 가구수의 약 1.5%에 해당됨

(단위 : 호, 명)

구 분	연면적	주택 (호)	거주인수(명)								평균 (명)
			0명	1명	2명	3명	4명	5명	6명	7명이상	
전	합계	18,525,844	1,511,306	3,760,842	4,768,954	3,766,814	3,104,549	828,621	261,613	523,145	2.8
	20㎡이하	320,856	78,799	187,176	37,588	10,140	5,000	1,339	494	323	1.3
	20㎡~40㎡	2,101,676	369,406	972,770	476,527	178,179	77,281	19,086	5,461	2,966	1.7
	40㎡~60㎡	5,336,529	535,578	1,280,412	1,538,472	714,069	148,654	28,479	10,283	2,4	2.4
	60㎡~85㎡	6,837,433	392,284	917,040	1,787,596	1,724,493	1,555,903	342,184	64,071	23,862	2.8
	85㎡~100㎡	868,800	38,757	155,970	285,168	176,160	134,787	47,173	17,344	13,441	2.7
	100㎡~130㎡	1,366,360	52,595	139,886	344,430	330,482	333,575	116,539	38,226	30,627	3.2
	130㎡~165㎡	821,270	28,807	77,474	193,835	173,393	168,556	80,552	41,330	57,323	3.5
	165㎡~230㎡	426,863	11,228	35,767	71,803	59,736	58,097	44,740	36,691	108,801	4.9
	230㎡초과	427,057	3,852	14,347	23,538	24,649	27,281	28,354	29,517	275,519	9.4
광	합계	538,275	41,585	113,017	134,338	106,359	94,608	27,424	7,832	13,112	2.8
	20㎡이하	7,781	2,601	4,178	734	146	90	15	10	7	1.3
	20㎡~40㎡	46,795	7,962	26,788	8,354	2,387	944	255	73	32	1.5
	40㎡~60㎡	162,769	16,017	41,669	45,720	30,724	22,493	5,083	824	233	2.4
	60㎡~85㎡	215,465	11,320	30,151	56,317	52,171	50,944	12,099	1,913	550	2.8
	85㎡~100㎡	15,933	944	2,356	4,477	3,560	2,914	1,081	364	237	2.9
	100㎡~130㎡	38,415	1,526	4,049	9,705	8,918	8,672	3,516	1,186	843	3.1
	130㎡~165㎡	30,326	993	2,796	7,089	6,265	6,229	3,350	1,693	1,911	3.5
	165㎡~230㎡	9,120	179	718	1,445	1,480	1,472	1,167	858	1,801	4.5
	230㎡초과	11,671	43	312	497	708	850	858	911	7,492	9.3

■ 2020년 연면적별 거주인구수(자료 : 통계청 「주택의 종류, 연면적 및 거주인수별 주택 - 시군구」)

라) 소득 및 주거수준 시사점

- 광주광역시의 소득 수준은 과거에 비해 많이 개선되어가고 있으나, 생산 수준은 아직도 전국 평균과의 격차가 심해 광역시에 적합한 지역 생산 수준을 높이는 방안 마련이 필요함
- 광주광역시의 주택 중 최저주거기준에 미달되는 주택 규모는 대부분 임대주택 규모인 60㎡이하이며, 2015년 이후 구도심권이 위치한 동구와 북구를 중심으로 기초생활수급자의 증가율이 급격히 증가하고 있는 것을 고려하면 주택의 기초생활수급자를 위한 최저주거기준이 확보되는 임대주택 공급정책의 마련이 필요할 것으로 판단됨

12) 가구 구성원별 최소 주거면적 기준(자료 : 국토교통부 주거복지기획과 「최저주거기준(2011.5.27.)」)

구 분	총 주거면적(㎡)	구 분	총 주거면적(㎡)
1인	14	4인	43
2인	26	5인	46
3인	36	6인	55

7) 도로 및 교통

가) 도로 현황

- 2020년 현재, 광주광역시의 계획도로의 총 연장은 2,563,248m이며, 이 중 포장된 도로의 개통연장은 1,781,121m로 69.5%의 개설률을 보이고 있음

(단위 : m, %)

구 분	전 체			고속 도로 (m)	일반국도		광역시도/구도	
	계(m)	개통연장(m)	미개통(m)		개통연장(m)	미개통(m)	개통연장(m)	미개통(m)
광주광역시	2,563,248	1,781,121	782,127	26,370	87,319	-	1,667,432	782,127
동 구	157,618	135,059	22,559	-	10,963	-	124,096	22,559
서 구	338,706	292,478	46,228	-	7,610	-	284,868	46,228
남 구	486,122	209,318	276,804	-	11,550	-	197,768	276,804
북 구	615,420	537,748	77,672	13,660	15,977	-	508,111	77,672
광산구	965,382	606,518	358,864	12,710	41,219	-	552,589	358,864

■ 광주광역시 도로 현황(자료 : 광주통계연보, 2021)

나) 교통발생량 및 분담율

- 2021년 기준 광주광역시 전체 교통량 중 대중교통의 분담율은 43.2%로 나타남
- 대중교통 수단별 수송 분담율은 버스(26.2%), 택시(13.7%), 지하철(3.3%)순으로 지하철의 이용률이 현저히 낮게 나타나고 있으며, 이는 지하철 1호선의 이용자에 대한 접근성이 떨어지는 데 원인이 있는 것으로 분석됨
- 광주광역시의 지난 5년간(2017~2021년) 대중교통 분담율은 감소하는 추세로 2017년에 비해 -7.8% 감소되었으며, 승용차의 이용률은 2017년에 비해 8.2% 증가한 것으로 나타남

(단위 : %)

구 분	대중교통 분담율	버 스	지하철	택 시	승용차	기 타
2017년	51.0	33.5	3.6	13.9	40.9	8.1
2018년	47.7	31.2	3.6	12.9	44.5	7.8
2019년	46.8	30.2	3.7	12.9	45.5	7.7
2020년	40.3	24.3	3.1	12.9	51.6	8.1
2021년	43.2	26.2	3.3	13.7	49.1	7.7

■ 1일 시민교통량 수송 분담율(자료 : 광주광역시 교통관련 기초조사, 2017 ~ 2021)

다) 버스정류장 현황

- 2020년 기준 광주광역시 버스정류장은 총 2,445개소이며, 자치구별로는 광산구의 버스정류장 비율이 36.6%로 가장 많으며, 동구가 8.2%로 가장 적은 비율을 차지하고 있음

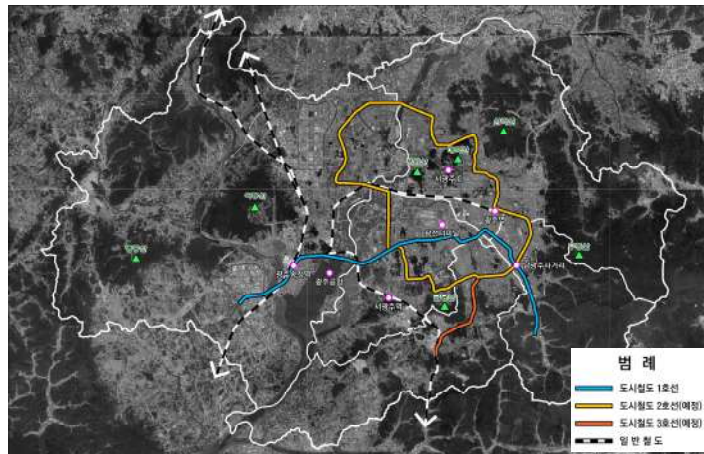
(단위 : 개소, %)

구 분	버스정류장 수	전체 버스정류장수 대비율
광주광역시	2,445	100.0
동 구	201	8.2
서 구	390	16.0
남 구	313	12.8
북 구	647	26.4
광산구	894	36.6

■ 자치구별 버스정류장 현황(자료 : 자치구별 수집 자료, 2020)

라) 도시철도 현황

- 현재, 광주광역시의 도시철도는 녹동역에서 평동역까지 도시철도 1호선이 20개의 역사를 통해 운영 중에 있으며, 순환 노선인 도시철도 2호선은 총 44개 역사에 41.843㎢의 규모로 현재 유덕동 차량기지~광주역을 연결하는 1단계 구간이 2023년 개통을 위해 건설 중에 있으며, 이후 2024년까지 광주역~유덕동 차량기지를 연결하는 2단계 구간이 공사될 예정임
- 이후 2025년에는 백운광장~효천역을 연결하는 잔여구간의 공사 추진을 통해 최종 운행 노선을 완공할 계획임



■ 광주광역시 철도 현황

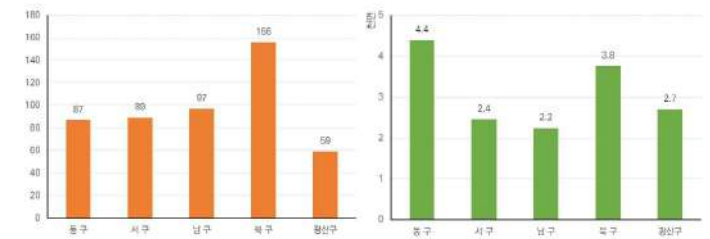
마) 공영 주차시설 현황

- 2020년 기준 광주광역시의 공영주차장은 총 488개소, 15,521면이 있는 것으로 조사되었으며, 자치구별로는 북구의 공영주차장이 156개소(32.0%)로 가장 많고 광산구가 59개소(12.1%)로 가장 적은 것으로 조사됨
- 광주광역시의 공영주차장은 유료주차장이 55개소, 무료주차장이 433개소로 지정되어 있어 무료주차장이 88.7%의 높은 비율을 차지하고 있음

(단위 : 개소, 면, %)

구 분	계			노 상			노 외		
	개 소	면 수	비 율	개	유 료	무 료	개	유 료	무 료
광주광역시	488	15,521	100.0	273	11	262	215	44	171
동 구	87	4,389	17.8	48	6	42	39	10	29
서 구	89	2,448	18.2	43	0	43	46	6	40
남 구	97	2,233	19.9	75	0	75	22	3	19
북 구	156	3,753	32.0	88	5	83	68	11	57
광산구	59	2,698	12.1	19	0	19	40	14	26

■ 자치구별 공영주차장 현황(자료 : 자치구별 수집 자료, 2020)



■ 자치구별 공영주차장 개소수 현황

■ 자치구별 공영주차장 면수 현황

바) 도로 및 교통현황 시사점

- 광주광역시의 도로 개설은 69.5%의 개설률을 보이고 있으며, 개설된 도로의 포장률은 100%로 조사되어 광주광역시의 도로 현황은 비교적 양호한 수준으로 나타남
- 광주광역시의 수송분담률 중 대중교통 분담률이 약 43.2%를 차지하고 있어 여전히 승용차의 수송분담률에 크게 의존되고 있으며, 대중교통의 분담률도 도시철도 1호선의 운행에도 불구하고 대부분 버스와 택시에 편중되어 있어 대중교통의 수송분담률의 분산 대책 마련이 필요함
- 현재, 도시철도 2호선의 공사가 추진 중에 있어 향후 버스 중심의 대중교통의 수송분담률 편중 해소와 승용차 수송분담률의 개선이 기대되며, 미 개설 도로로 인한 도로 개설률의 향상은 민간이 추진하는 정비사업과 주택사업의 추진 시 미 개설 도로 확충을 유도하여 일부 개선하도록 하여야 함

8) 정비기반시설 및 공동이용시설 등

가) 공원 및 녹지

- 2020년 현재, 광주광역시의 도시공원은 총 654개소(27,372천㎡)가 지정되어 있으며, 1인당 공원면적은 18.6㎡임

(단위 : 개소, 천㎡)

구 분	계	생활권 공원			주제 공원				
		어린이공원	소공원	근린공원	역사공원	문화공원	수변공원	묘지공원	체육공원
개 소	654	399	83	145	12	4	5	3	3
면 적(천㎡)	27,372	817	107	23,551	352	60	631	1,805	49

■ 유형별 도시공원 현황(자료 : 광주통계연보, 2021)

- 녹지는 총 100개소(4,073,493㎡)가 지정되어 있으며, 이 중 69.0%가 완충녹지로 지정되어 있어 완충녹지가 시설녹지의 대부분을 차지하고 있음

(단위 : ㎡, %)

구 분	계	완충녹지	경관녹지	연결녹지
개 소	100	59	33	8
면 적(㎡)	4,073,493	2,812,709	1,205,922	54,862
구성비(%)	100.0	69.0	29.6	1.3

■ 유형별 시설녹지 현황(자료 : 광주통계연보, 2021)

- 자치구별 공원 지정은 광산구가 216개소로 가장 많으며, 동구가 47개소로 가장 적게 지정되어 있음
- 자치구별 녹지 지정은 광산구가 32개소로 가장 많으며, 남구가 8개소로 가장 적게 지정되어 있음

(단위 : 개소, 천㎡, ㎡)

구 분	도시공원		시설녹지	
	개 소	면 적(천㎡)	개 소	면 적(㎡)
광주광역시	647	20,352	108	4,227,822
동 구	52	338	16	66,392
서 구	109	4,894	19	299,078
남 구	91	2,156	15	331,707
북 구	175	8,508	24	706,064
광산구	220	4,456	34	2,824,580

■ 자치구별 도시공원 및 시설녹지 현황(자료 : 광주통계연보, 2021)

나) 상·하수도

- 2020년 현재, 광주광역시의 상수도 보급률은 99.95%이며, 자치구 중 북구의 상수도 보급률이 99.82%로 가장 낮게 나타남

(단위 : 인, %, ㎡/일, ㉔, 개)

구 분	총 인구	급수인구	보급률 (%)	시설용량 (㎡/일)	급수량 (㎡/일)	1일1인당 급수량(㉔)	급수전수 (개)
광주광역시	1,471,385	1,470,617	99.95	760,000	485,297	330	136,533
동 구	104,510	104,510	100				18,956
서 구	298,223	298,223	100				25,163
남 구	216,032	216,032	100				23,084
북 구	435,063	434,295	99.82				40,361
광산구	417,557	417,557	100				28,969

■ 자치구별 상수도 보급현황(자료 : 광주통계연보, 2021)

- 광주광역시 전체의 하수도 보급률은 98.9%이며, 자치구별로는 대부분 99.0% 이상의 보급률을 보이고 있으나, 광산구는 97.9%로 자치구 중 가장 낮은 하수도 보급률을 보이고 있음

(단위 : 인, %)

구 분	총 인구 (A)	미 처리인구 (B)	처리대상인구 (C=A-B)	공공하수처리시설 처리인구	하수도보급률 (%)
광주광역시	1,471,385	16,656	1,454,729	1,454,729	98.9
동 구	104,510	150	104,360	104,360	99.9
서 구	298,223	2,033	296,190	296,190	99.3
남 구	216,032	1,948	214,084	214,084	99.1
북 구	435,063	3,620	431,443	431,443	99.2
광산구	417,557	8,905	408,652	408,652	97.9

■ 자치구별 하수도 보급현황(자료 : 광주통계연보, 2021)

다) 학 교

- 현재, 광주광역시의 총 학교수는 319개소이며, 이 중 초등학교가 155개소, 중학교 91개소, 고등학교 68개소, 특수학교 5개소 순임

(단위 : 개, %)

구 분	계		초등학교		중학교		고등학교		특수학교	
	개 소	비 율	개 소	비 율	개 소	비 율	개 소	비 율	개 소	비 율
광주광역시	319	100.0	155	100.0	91	100.0	68	100.0	5	100.0
동 구	22	6.5	11	7.1	6	6.6	5	7.4	-	-
서 구	54	17.7	30	19.4	15	16.4	8	11.8	1	20.0
남 구	57	16.7	23	14.8	16	17.6	17	25.0	1	20.0
북 구	96	29.8	46	29.7	27	29.7	21	30.8	2	40.0
광산구	90	29.3	45	29.0	27	29.7	17	25.0	1	20.0

■ 자치구별 학교시설 현황(자료 : 자치구별 수집 자료, 2020)

라) 체육시설 및 문화시설

(1) 공공 체육시설

- 2020년 현재 광주광역시에 등록된 공공체육시설은 총 1,076개소로 조사되었으며, 자치구 별로는 북구가 296개소로 가장 많은 체육시설이 입지해 있으며, 그 뒤로 남구(22.7%), 광산구(21.9%), 서구(14.8%), 동구(13.1%) 순으로 나타남
- 공공체육시설의 유형별로는 간이운동장이 927개소로 전체 공공체육시설 비율 중 대부분인 86.2%를 차지하고 있으며, 게이트볼장 2.4%, 기타시설 각 2.3%, 체육관 2.1% 등의 순을 차지하고 있음

(단위 : 개소)

구 분	광주광역시	동 구	서 구	남 구	북 구	광산구
계	1,076	141	159	244	296	236
육상경기장	2	-	2	-	-	-
축구장	22	1	5	-	5	11
야구장	6	-	1	-	3	2
테니스장	20	2	6	2	4	6
씨름장	1	-	1	-	-	-
체육관	23	4	8	2	5	4
게이트볼장	26	5	4	1	15	1
수영장	12	2	3	3	2	2
롤러스케이팅장	3	-	1	-	-	2
곡궁장	3	-	-	1	1	1
양궁장	2	-	1	1	-	-
승마장	1	-	1	-	-	-
골프연습장	2	-	2	-	-	-
빙상장	1	-	1	-	-	-
기타시설	25	2	8	-	10	5
간이운동장	927	125	115	234	251	202

■ 자치구별 공공체육시설 현황(자료 : 자치구별 수집 현황, 2020)

(2) 문화시설

I 도서관

- 도서관은 「도서관법」 제2조에 도서관 자료를 수집·정리·분석·보존하여 공공에게 제공함으로써, 정보 이용·조사·연구·학습·교양·평생교육 등에 이바지하는 시설이라고 규정하고 있음
- 광주광역시는 OECD기준 공공도서관은 45,000명당 1개관이 설치되어야 한다고 전제했을 때, 32개관을 확보하여야 하나 2019년 현재 양산도서관이 신설되어 24개관으로 부족 상태임
- 광주광역시의 도서관은 운영주체별로는 시립 3개관, 구립 15개관, 교육청 6개관이 있으며, 시립도서관은 무등·사직·산수도서관이 있고, 동구와 남구, 북구에 각 1개관씩 입지함

연 번	소 관	도서관명	규 모		장서수(권)	회원수(명)
			건물(㎡)	열람석		
	계	24개관	97,751	11,477	2,834,815	707,291
1	시 청	무 등	9,145	976	417,255	46,528
		디지털정보	1,114	119	21,038	132
2		사 직	5,111	535	252,944	19,915
3		산 수	4,532	508	210,118	13,148
4	동 구	계림꿈나무	453	108	28,496	2,289
5	서 구	서구 공공	1,250	331	56,699	37,569
6		어린이 생태학습	1,398	100	50,985	20,453
7		상 록	1,722	238	50,078	13,805
8	남 구	문화정보	1,333	350	96,935	48,319
9		무른길	1,462	170	50,061	10,043
10		청소년	2,099	218	42,662	5,065
11	북 구	일 곡	5,318	934	161,605	84,966
12		운 암	2,618	422	93,766	25,728
13		양 산	1,136	180	21,168	243
14	광산구	신 가	1,888	254	61,286	21,153
15		첨 단	1,997	389	55,613	30,684
16		운남 어린이	814	54	54,970	18,361
17		장 덕	2,844	345	66,465	23,260
18		이야기꽃	2,900	500	45,665	7,004
19	교육청	학생독립운동 기념서관	13,783	1,411	228,208	35,153
20		금호 평생 교육관	7,002	1,181	174,278	40,949
21		학생교육 문화회관	18,350	612	180,563	72,840
22		중 앙	4,011	689	199,783	65,926
23		송 정	3,310	429	176,310	53,694
24		중앙도서관 석봉분관	2,161	424	37,864	10,064

■ 광주광역시 도서관 현황(자료 : 광주광역시 문화정책관실 내부자료)

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의 2 제3항 제3호에 의거하여 500세대 이상의 주택건설 시에는 작은도서관을 설치하도록 하고 있으며, 작은도서관의 규모는 건물 면적이 33㎡이상이고, 열람석은 6석이상이며, 도서관 자료는 1,000권 이상 확보하여야 함
- 광주광역시의 작은 도서관은 총 424개관이 운영되고 있으며, 공립도서관이 58개소, 사립도서관이 366개소에 이릅니다
- 366개소의 사립 작은도서관 중 아파트 단지가 132개소, 개인이나 단체가 운영하는 도서관이 84개소, 법인·아동시설·종교시설이 운영하는 도서관이 각각 34개소와 35개소, 81개소에 이르고 있음

(단위 : 개소)

구 분	계	운영 주체별								
		공 립			사 립					
		소 계	직 영 (주민센터 내)	위 탁	소 계	아파트	개인단체	법 인	아동시설	종교시설
계	424	58	44(29)	14	366	132	84	34	35	81
동 구	42	3	3	-	39	6	19	8	3	3
서 구	81	8	5(4)	3	73	16	23	10	6	18
남 구	72	15	7(5)	8	57	28	12	2	6	9
북 구	113	23	20(17)	3	90	17	17	9	16	31
광산구	116	9	9(3)	-	107	65	13	5	4	20

■ 광주광역시 운영주체별 도서관 현황(자료 : 광주광역시 문화정책관실 내부자료)

- 광주광역시는 「제3차 도서관발전종합계획(2019~2023)」에 따라 분권형 도서관 운영체계 구축을 위해 광주 시립도서관인 무등도서관을 지역 대표 도서관으로 위상을 설정하고, 위로는 국립중앙도서관, 지역 내의 각각의 도서관과 협력체계를 구축해 나가고 있음

■ 종교시설

- 2020년 현재, 광주광역시 종교시설은 총 549개소로 조사되었으며, 교회가 318개소(57.9%)로 대부분을 차지하고 있고, 사찰 71개소(12.9%), 성당 65개소(11.8%) 등의 순임
- 자치구별 종교시설은 북구가 191개소로 가장 많으며, 동구가 67개소로 가장 적은 종교시설을 보유하고 있음

(단위 : 개소)

구 분	계	교 회	성 당	사 찰	사 당	기도원	수녀원	수도원	제 실	기 타
광주광역시	549	318	65	71	20	3	6	3	25	38
동 구	67	23	8	24	2	-	1	1	3	5
서 구	109	68	13	10	4	-	1	2	3	8
남 구	91	54	19	5	4	1	1	-	2	5
북 구	191	116	15	28	8	2	2	-	8	12
광산구	91	57	10	4	2	-	1	-	9	8

■ 자치구별 종교시설 현황(자치구별 수집 자료, 2020)

■ 기타 문화시설

- 2020년 현재, 광주광역시의 기타 문화시설은 총 50개소로 조사되었으며, 자치구 별로는 동구가 15개소로 가장 많고, 광산구가 3개소로 가장 적은 시설을 보유하고 있음
- 광주광역시 내 기타 문화시설은 미술관(28.0%), 박물관(24.0%), 문예회관(14.0%)이 대부분을 차지하고 있음

(단위 : 개소)

구 분	계	문예회관	문화의집	미술관	박물관	생활문화 센터	지방 문화원	지방 문화재단
광주광역시	50	7	4	14	12	7	5	1
동 구	15	1	-	8	5	-	1	-
서 구	8	2	1	-	-	4	1	-
남 구	10	2	-	4	1	1	1	1
북 구	14	1	3	2	6	1	1	-
광산구	3	1	-	-	-	1	1	-

■ 자치구별 기타 문화시설 현황(자치구별 수집 자료, 2020)

마) 공공시설

(1) 공공청사

- 2020년 현재, 광주광역시에는 104개소의 공공청사가 있으며, 주민자치센터가 대부분을 차지함
- 자치구별로는 북구가 29개소(27.9%)로 가장 많은 공공청사가 위치해 있고, 광산구 23개소(22.1%), 서구 21개소(20.2%), 남구 17개소(16.3%), 동구 14개소(13.5%)의 순으로 분포해 있어 인구 및 행정동 수에 따른 자치센터의 개소수 차이에 따른 것으로 보임

(단위 : 개소, %)

구 분	공공청사		시 청		구 청		정부청사		주민자치센터	
	개 소	비 율	개 소	비 율	개 소	비 율	개 소	비 율	개 소	비 율
광주광역시	104	100.0	1	100.0	5	100.0	2	100.0	96	100.0
동 구	14	13.5	-	-	1	20.0	-	-	13	13.5
서 구	21	20.2	1	100.0	1	20.0	1	50.0	18	18.8
남 구	17	16.3	-	-	1	20.0	-	-	16	16.6
북 구	29	27.9	-	-	1	20.0	-	-	28	29.2
광산구	23	22.1	-	-	1	20.0	1	50.0	21	21.9

■ 자치구별 공공청사 현황(자료 : 자치구별 수집 자료, 2020)

(2) 경찰서 및 파출소

■ 경찰서 및 파출소 현황

- 2020년 현재, 광주광역시 내 경찰서는 자치구별로 각 1개소씩 5개소가 건립되어 있으며, 지방경찰청 1개소, 지구대 19개소, 파출소 21개소, 치안센터 5개소가 운영 중에 있음
- 자치구별로 경찰서 및 파출소 분포 현황은 전체 51개소 중 광산구가 15개소(29.4%)로 가장 많으며, 서구 12개소, 북구 10개소, 동구와 남구가 각각 7개소 순을 차지함

(단위 : 개소, %)

구 분	지방경찰청		경찰서		지구대		파출소		치안센터	
	개 소	비 율	개 소	비 율	개 소	비 율	개 소	비 율	개 소	비 율
광주광역시	1	100.0	5	100.0	19	100.0	21	100.0	5	100.0
동 구	-	-	1	20.0	1	5.2	4	19.0	1	20.0
서 구	-	-	1	20.0	3	15.8	4	19.0	4	80.0
남 구	-	-	1	20.0	3	15.8	3	14.3	-	-
북 구	-	-	1	20.0	8	42.1	1	4.8	-	-
광산구	1	100.0	1	20.0	4	21.1	9	42.9	-	-

■ 자치구별 경찰서 및 파출소 현황(자료 : 자치구별 수집 자료, 2020)

■ 5대 범죄율 현황

- 경찰청에서는 5대 강력 범죄를 살인, 강도, 강간/강제추행, 절도, 폭력으로 구분하며, 2018년 한해 광주광역시의 5대 강력 범죄의 발생 건수는 총 16,961건임
- 자치구별로 5대 강력 범죄 발생율은 북구가 27.0%로 가장 높게 나타내고 있으며, 서구 26.7%, 광산구 23.1%, 동구 12.0%, 남구 11.2% 순으로 발생됨

(단위 : 건, %)

구 분	2015년		2016년		2017년		2018년	
	발생건수	비 율	발생건수	비 율	발생건수	비 율	발생건수	비 율
계	21,140	100.0	16,961	100.0	16,456	100.0	16,746	100.0
동 구	2,654	12.5	2,325	13.7	2,002	12.2	2,005	12.0
서 구	5,110	24.2	4,283	25.3	4,488	27.3	4,478	26.7
남 구	2,341	11.1	1,965	11.6	1,765	10.7	1,883	11.2
북 구	6,185	29.3	4,551	26.8	4,596	27.9	4,519	27.0
광산구	4,850	22.9	3,837	22.6	3,605	21.9	3,861	23.1

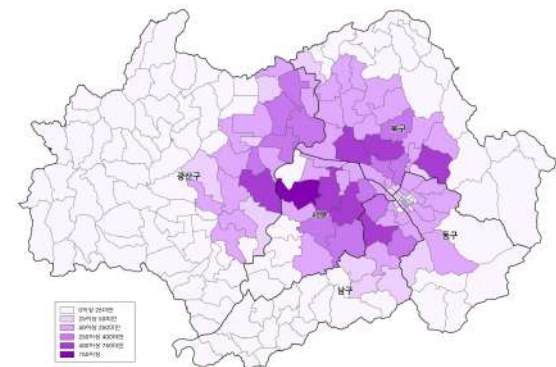
■ 자치구 및 연도별 5대 범죄율 현황(자료 : 자치구별 수집 자료, 2020)

- 지난 4년간 광주광역시에서 발생한 5대 강력 범죄 중 가장 높은 비중을 차지하고 있는 항목은 폭력으로써, 2016년 이후 폭력 범죄가 꾸준히 증가하고 있는 것으로 나타남

(단위 : 건)

구 분	2015년				2016년				2017년				2018년			
	강간	강도	살인	절도	폭력	강간	강도	살인	절도	폭력	강간	강도	살인	절도	폭력	
계	805	52	15	9,544	10,724	833	53	21	6,530	9,524	926	36	17	5,673	9,804	874
동구	102	8	3	1,241	1,300	98	10	4	965	1,248	89	7	4	665	1,237	96
서구	191	14	5	2,232	2,677	223	11	3	1,514	2,532	257	8	2	1,496	2,725	255
남구	61	3	1	1,118	1,158	74	7	1	776	1,107	86	4	-	651	1,024	93
북구	283	14	4	2,775	3,109	227	8	7	1,935	2,374	270	4	6	1,730	2,586	228
광산구	168	13	2	2,187	2,480	211	17	6	1,340	2,263	224	13	5	1,131	2,232	202

■ 자치구 및 연도별 5대 범죄율 발생 현황(자료 : 자치구별 수집 자료, 2020)



■ 법정동별 5대 범죄율 발생 현황

(3) 소방서

■ 소방서 현황

- 2020년 현재, 광주광역시 내 소방서는 각 자치구별 1개소씩 총 5개소가 운영되고 있으며, 안전센터는 24개소가 있음
- 자치구별 안전센터 비율은 광산구가 29.2%로 가장 높고, 북구 25.0%, 서구 20.8%, 동구와 남구가 각각 12.5% 순임

(단위 : 개소, %)

구 분	소 방 서		119안전센터	
	개 소	비 율	개 소	비 율
광주광역시	5	100.0	24	100.0
동 구	1	20.0	3	12.5
서 구	1	20.0	5	20.8
남 구	1	20.0	3	12.5
북 구	1	20.0	6	25.0
광산구	1	20.0	7	29.2

■ 자치구별 소방서 및 안전센터 현황(자료 : 자치구별 수집 자료, 2020)

■ 화재 발생현황

- 광주광역시의 화재발생률 현황은 2019년 현재 총 844건이 발생했으며, 광산구가 256건(30.3%)로 가장 높은 비율을 나타내고 있음

(단위 : 건, %)

구 분	2015년		2016년		2017년		2018년		2019년	
	건 수	비 율	건 수	비 율	건 수	비 율	건 수	비 율	건 수	비 율
광주광역시	1,006	100.0	956	100.0	923	100.0	860	100.0	844	100.0
동 구	115	11.5	104	10.9	96	10.4	97	11.3	99	11.7
서 구	220	21.9	181	18.9	195	21.1	168	19.5	161	19.1
남 구	135	13.4	141	14.7	109	11.8	95	11.0	107	12.7
북 구	266	26.4	260	27.2	229	24.8	238	27.7	221	26.2
광산구	270	26.8	270	28.3	294	31.9	262	30.5	256	30.3

■ 자치구별 및 연도별 화재 발생 현황(자료 : 자치구별 수집 자료, 2020)

■ 자연 재해 발생 현황

- 2019년 현재, 광주광역시 자연재해 발생 현황은 총 2,120건이 발생했으며, 이 중 광산구가 1,003건(47.3%)으로 가장 높은 자연 재해 발생률을 보임
- 최근 4년간 자연 재해 발생 건수 중 2019년의 발생건수가 전년도 대비 1,837건 더 많이 발생한 것으로 조사되어 점차 증가하고 있는 추세임

(단위 : 건, %)

구 분	2016년		2017년		2018년		2019년	
	건 수	비 율	건 수	비 율	건 수	비 율	건 수	비 율
광주광역시	150	100.0	114	100.0	283	100.0	2,120	100.0
동 구	2	1.3	-	-	3	1.1	10	0.5
서 구	-	-	-	-	10	3.5	135	6.4
남 구	97	64.7	57	50.0	229	80.9	576	27.2
북 구	2	1.3	-	-	1	0.4	396	18.6
광산구	49	32.7	57	50.0	40	14.1	1,003	47.3

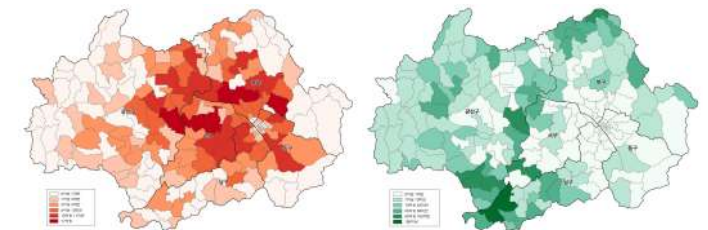
■ 자치구별 및 연도별 자연재해 발생 건수 현황(자료 : 자치구별 수집 자료, 2020)

- 2019년에 광주광역시에서 발생한 자연 재해의 종류는 태풍으로 인한 피해로 발생함

(단위 : 건)

구 분	2016년				2017년				2018년				2019년			
	대설	집중 호우	태풍	폭염	대설	집중 호우	태풍	폭염	대설	집중 호우	태풍	폭염	대설	집중 호우	태풍	폭염
계	52	93	5	-	114	-	-	1	266	15	1	-	2,120	-	-	-
동 구	2	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	10	-	-	-
서 구	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	135	-	-	-
남 구	43	49	5	-	57	-	-	-	229	-	-	-	576	-	-	-
북 구	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	396	-	-	-
광산구	7	42	-	-	57	-	-	1	24	15	-	-	1,003	-	-	-

■ 자치구별 및 연도별 자연재해 종류별 발생 건수 현황(자료 : 자치구별 수집 자료, 2020)



■ 법정동별 화재 발생 현황(2019년)

■ 법정동별 자연 재해 발생 현황(2019년)

바) 사회복지·보육·의료시설

(1) 사회복지시설

- 현재, 광주광역시 내 사회복지시설은 총 1,404개소가 입지해 있으며, 이중 노인복지시설이 665개소(47.4%)로 가장 많은 비율을 차지하고 있으며, 아동복지시설 341개소(24.3%), 장애인복지시설 183개소(13.0%) 등의 순으로 나타남

(단위 : 개소)

구 분	광주광역시	동 구	서 구	남 구	북 구	광산구
계	1,404	164	262	245	476	257
구협의회	3	1	-	-	1	1
노숙인복지시설	2	1	-	-	1	-
노인복지시설	665	81	115	120	244	105
아동복지시설	341	32	55	55	125	74
여성가족복지시설	29	6	5	7	4	7
장애인복지시설	183	14	42	35	49	43
정신건강복지시설	30	6	6	6	9	3
지역복지시설	37	5	10	7	10	5
청소년복지시설	29	4	10	4	6	5
상담기관	27	6	4	4	9	4
유관기관	15	3	4	1	4	3
영유아보육시설	7	1	3	1	1	1
자원봉사센터	8	2	2	1	2	1
지역자활센터	10	1	2	2	3	2
푸드마켓	2	-	1	-	1	-
푸드뱅크	16	1	3	2	7	3

■ 자치구별 사회복지시설 현황(자료 : 광주광역시 사회복지협의회, 2021)

(2) 보육시설

- 보육시설은 유치원과 어린이집으로 구분되며, 현재, 광주광역시 내 보육시설은 광산구가 466개소로 가장 많고, 북구 387개소, 서구 263개소, 남구 179개소, 동구 75개소 순임

(단위 : 개소)

구 분	광주광역시	동 구	서 구	남 구	북 구	광산구
계	1,370	75	263	179	387	466
유치원	298	18	53	43	95	89
어린이집	1,072	57	210	136	292	377

■ 자치구별 보육시설 현황(자료 : 자치구별 수집 자료, 2020)

의료시설

- 「의료법」 제3조에 따라 의료기관¹³⁾으로 구분되는 광주광역시의 의료시설은 총 2,176개소로 조사되었으며, 이 중 의원급 의료기관이 1,895개소(87.1%)로 대부분을 차지하고 있음

(단위 : 개소)

구 분	광주광역시	동 구	서 구	남 구	북 구	광산구
계	2,176	223	552	325	598	478
병원급 의료기 관	병 원	83	7	22	12	25
	치과병원	15	1	8	1	2
	한방병원	85	5	16	16	29
	요양병원	60	9	9	9	19
	정신병원	4	1	1	-	1
의원급 의료기 관	종합병원	23	2	5	4	6
	의 원	953	110	259	134	247
	치과의원	626	55	147	102	180
	한의원	316	31	84	47	85
부속의원	9	2	1	-	2	4
군부대시설	1	-	-	-	1	-
학교시설	1	-	-	-	1	-

■ 자치구별 의료시설 현황(자료 : 자치구별 수집 자료, 2020)

사) 정비기반시설 및 공동이용시설 등에 대한 시사점

- 자치구별 정비기반시설 및 공동이용시설의 분포 현황을 살펴보면, 시설의 분포수가 인구수와 비례하여 분포되어 있는 것으로 확인할 수 있으며, 이에 따라 학교와 의료시설, 체육 및 문화시설 등의 정비기반시설의 분포 비율이 구도심이 위치한 동구가 다른 자치구에 비해 현저히 낮은 것으로 나타남
- 특히, 동구의 경우 인구의 감소와 함께 정비기반시설 및 공동이용시설의 부족이 구도심 쇠퇴의 원인 중 하나로 작용하고 있어 인구 유입과 쇠퇴 방지를 위한 방안으로 기반시설의 확충과 주민 편의시설의 증대를 위한 사업 추진이 필요할 것으로 보임
- 국립 아시아문화전당의 개관과 아시아 문화중심도시 조성사업 및 도시재생사업의 추진으로 동구는 과거 상업·금융·업무의 중심에서 문화 중심으로 도시 기능이 변화하고 있으며, 그에 따른 영향으로 정비기반시설 중 미술관과 박물관 등 전시문화시설 부문에서 다른 자치구에 비해 많은 분포 비율을 보이고 있음
- 정비기반시설의 조성 시 인구에 비례하는 것은 불가피한 사항이나, 모든 시민이 정비기반시설이 제공하는 서비스를 적절하게 제공 받을 수 있도록 과도한 정비기반시설의 편중을 막기 위해 광주광역시의 전체적인 정비기반시설 분포 현황을 검토하여 정비기반시설이 부족한 부분과 과잉 공급된 부분에 대한 조정을 통해 적정 정비기반시설의 배분이 이루어지도록 하여야 할 것으로 판단됨

13) 「의료법」 제3조에 따른 의료기관 : 의원급 의료기관(의원, 치과의원, 한의원), 조산원, 병원급 의료기관(병원, 치과병원, 한방병원, 요양병원, 정신병원, 종합병원)

9) 문화재 현황

- 문화재는 「문화재 보호법」 제2조 제1항에 의거 유형문화재, 무형문화재, 기념물, 민속문화재로 구분되며, 문화재청장과 시도지사가 지정한 지정문화재와 등록문화재를 총칭함
- 또한, 재개발사업 등 도시개발사업 추진 시 「광주광역시 문화재 보호조례」에 의거 시 지정 문화재는 현상변경 심의를 이행해야 함
- 2020년 현재, 광주광역시는 총 162점(국가지정문화재 26점, 시지정문화재 85점, 기타문화재 51점)의 문화재를 보유하고 있음
- 각 자치구별 문화재 분포 현황은 북구가 57점으로 가장 많은 문화재를 보유하고 있으며, 그 뒤로 남구, 동구, 광산구, 서구 순으로 나타남

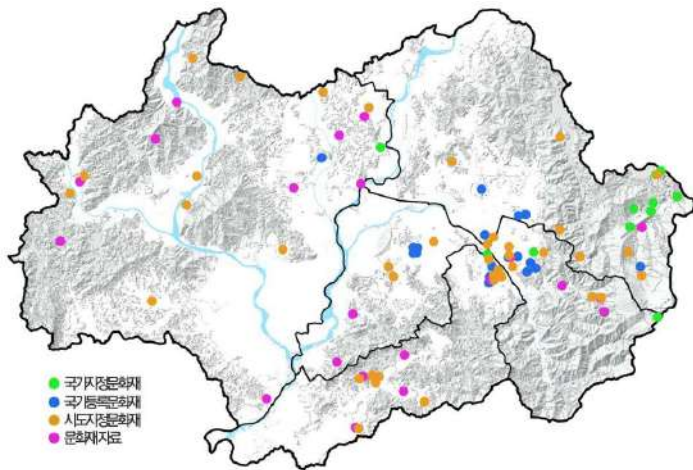
(단위 : 점)

구 분	총계 (점)	지정문화재													등록 문화재 (국가)
		국가지정문화재							시지정문화재				문화재 자료		
		계	국	보	물	사	적	천연 기념물	기타1)	계	유형 문화재	무형 문화재		기타2)	
계	162	26	2	15	2	2	5	85	31	21	33	30	21		
동구	26	5	-	4	-	1	-	11	6	2	3	4	6		
서구	15	-	-	-	-	-	-	7	4	2	1	4	4		
남구	38	3	-	2	-	-	1	25	7	9	9	6	4		
북구	57	17	2	9	1	1	4	29	11	6	12	5	6		
광산구	26	1	-	-	1	-	-	13	3	2	8	11	1		

1) 명승, 국가무형문화재, 국기민속문화재

2) 기념물, 민속문화재

■ 자치구별 문화재 현황(자료 : 광주통계연보, 2021)

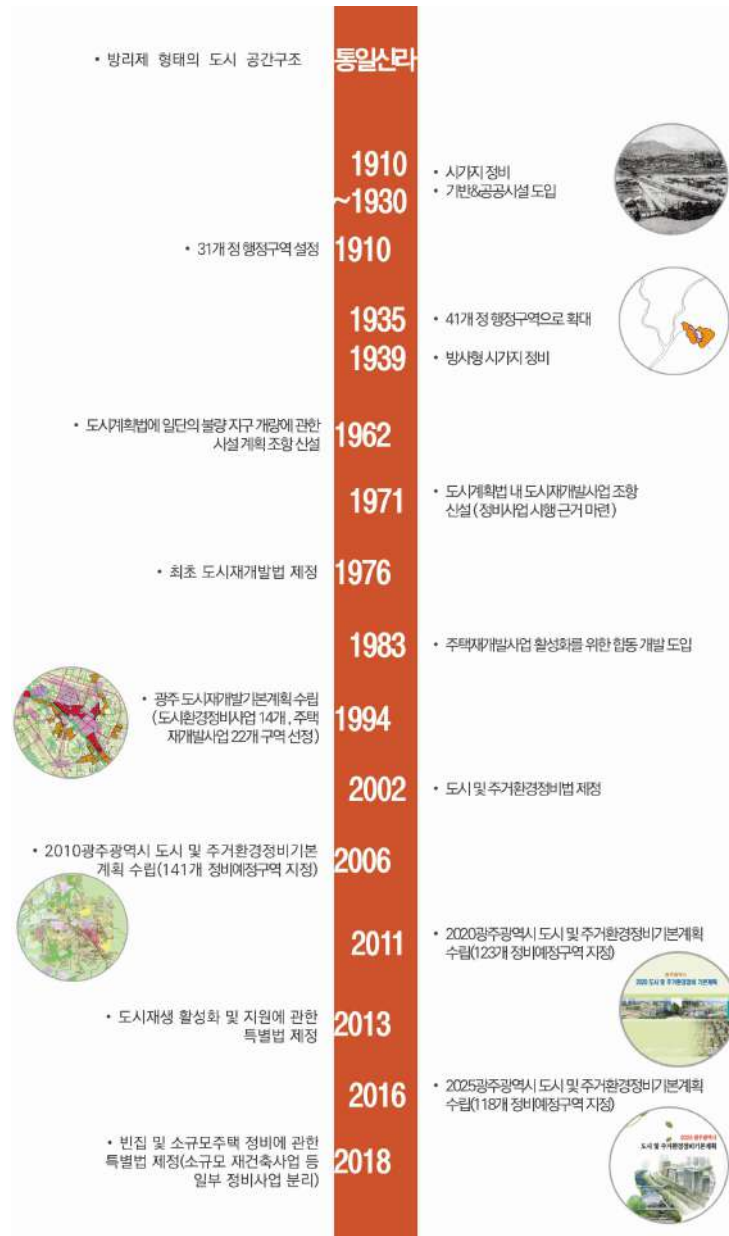


■ 광주광역시 유형 문화재 분포 현황

2. 정비사업 추진 현황

1) 광주 정비사업의 추진 과정

- 광주의 도시 공간구조는 통일신라시대의 방리제에서 격자형 도시구조로 변화되었으며, 일제 강점기인 1910년에서 1930년대에 광주읍성을 중심으로 발전되다가 1931년에 31개의 정에서 1935년에 41개의 정으로 행정구역이 확대되고 1939년 광주역을 중심으로 추진한 '시가지 계획'을 토대로 방사형 시가지 정비가 추진되면서 도시기반 시설과 공공시설이 도입되어 지금의 광주 구도심의 면모를 갖추게 됨
- 우리나라의 도시정비사업이 본격적으로 추진된 시기는 1960년대 「도시계획법」에 의해 일단의 불량지구 개량에 관한 시설 계획 조항(제2조, 1962년)이 신설되면서부터이며, 이후 1971년에 「도시계획법」 내 도시재개발사업 조항이 신설되어 정비사업 시행의 근거가 마련되었고, 1976년에 최초의 「도시재개발법」이 제정되어 본격적인 재개발 사업이 추진됨
- 광주광역시의 경우, 1970년대부터 대지조성사업과 주택건설사업, 재개발사업 등 다양한 방식의 도시개발 사업이 추진되었으며, IBRD 차관 도입 이후 주월동과 백운동, 월산동 등에 무주택 서민을 위한 주택이 건설됨
- 광주광역시의 본격적인 도시정비사업은 1994년에 「광주 도시재개발기본계획」이 수립되면서 계림 1구역을 포함한 도심지 재개발구역 14개소와 계림 4구역을 포함한 주택개량 재개발구역 22개소로 총 36개소가 정비사업 대상지로 선정되면서 추진됨
- 2002년에 「도시재개발법」과 「도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」이 폐지되고 「도시 및 주거환경정비법」이 제정되면서 2006년에 「2010 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」을 수립하여 141개의 정비예정구역이 지정되었으며, 이후 「2020 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」을 수립하여 123개의 정비예정구역으로 축소 지정됨
- 전면철거 방식이 대부분을 차지하는 정비사업의 문제점을 개선하기 위해 2013년에 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」이 제정되고 주택건설 경기가 침체되면서 정비사업에 대한 관심과 추진이 줄어들어 2016년에 수립한 「2025 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」에서는 신규 구역의 지정보다는 정비(예정)구역의 해제 및 관리 방안에 대한 내용에 중점을 두고 수립되었으며 정비예정구역도 118개 구역으로 대폭 축소됨
- 2018년에는 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정하고 있던 가로주택정비사업 등 소규모 주택정비사업과 관련된 내용이 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」의 제정으로 이전되면서 「도시 및 주거환경정비법」에서 관리하는 정비사업의 유형과 규모가 축소·변경됨



2) 정비사업 유형별 사업 추진 현황

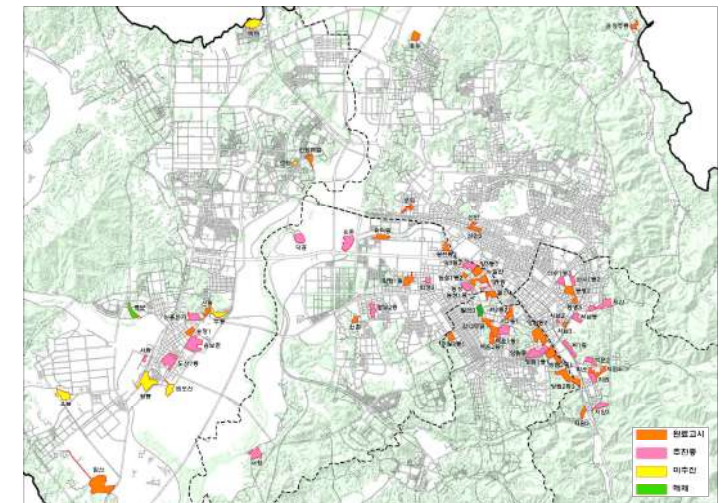
가) 주거환경개선사업 추진 현황

- 「도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」의 제정으로 시작된 주거 환경개선사업은 최초단계를 시작으로 2단계 사업까지 추진되었으며, 한시법인 임시조치법의 기간 만료와 2002년 「도시 및 주거환경정비법」의 제정에 따라 수립된 「2010 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」에 의해 66개 구역이 정비예정구역으로 지정됨
- 이후, 「2020 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」과 「2025 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」을 거치면서 65개 구역으로 조정되었으며, 현재는 사업 완료 고시된 구역과 해제 구역을 제외한 29개 구역이 주거환경개선사업의 정비(예정)구역으로 지정되어 있음
- 주거환경개선사업의 각 구역별 추진 현황은 사업 완료에 따라 완료 고시된 구역 34개소, 현재 사업 추진 중인 구역 23개소, 사업 미 추진 구역 6개소, 기존 정비 예정구역에서 해제된 지역 2개소임

(단위 : 개소)

자치구	단계별					사업 추진 현황별				
	계	최 초	1단계	2단계	3단계	계	완료고시	추진중	미추진	해 제
동 구	15	1	4	8	2	15	6	9	-	-
서 구	16	2	7	6	1	16	8	8	-	-
남 구	14	1	8	5	-	14	11	2	-	1
북 구	5	1	3	1	-	5	5	-	-	-
광산구	15	1	3	5	6	15	4	4	6	1
계	65	6	25	25	9	65	34	23	6	2

■ 「2025 도시·주거환경정비기본계획」에 의해 지정된 주거환경개선사업 정비예정구역 추진 현황(2022. 01. 현재)



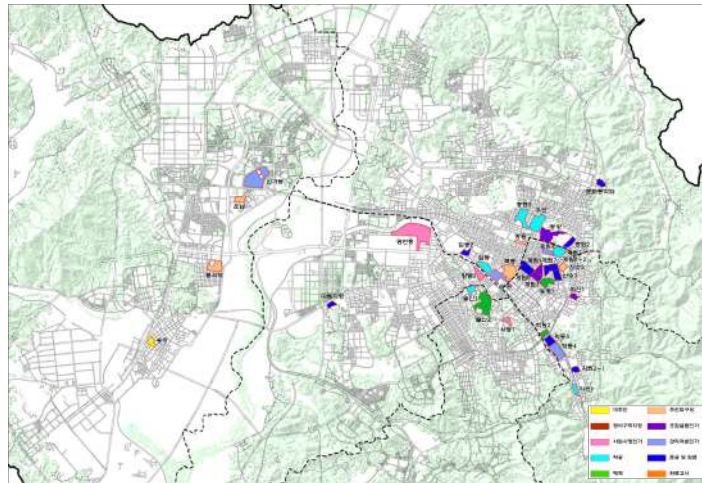
나) 재개발사업 추진 현황

- 재개발사업은 「도시재개발법」에 의해 도시재개발사업으로 추진되다 「도시 및 주거환경정비법」의 제정으로 주택재개발사업과 도시환경정비사업으로 정비사업유형이 분리되어 추진 되었으며, 2018년 「도시 및 주거환경정비법」 개정 이후 재개발사업으로 통합됨
- 2006년 수립된 「2010 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」을 통해 주택재개발 사업은 31개 구역, 도시환경정비사업은 16개 구역이 각각 지정되었고, 「2025 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」에서는 주택재개발사업 29개 구역, 도시환경정비사업 7개 구역으로 변경되었으며, 「도시 및 주거환경정비법」의 개정에 따라 도시환경정비사업이 재개발사업으로 통합되어 현재는 총 23개 구역이 지정되어 있음
- 재개발사업의 추진 현황은 총 36개 정비예정구역 중 미 추진 구역 1개소, 추진위원회 구성 5개소, 정비구역 지정 1개소, 조합설립인가 3개소, 사업시행인가 3개소, 관리처분인가 4개소, 착공 7개소, 준공 및 완료 9개소, 해제 3개소이며, 현재는 33개 구역이 정비(예정)구역으로 지정되어 있음

(단위 : 개소)

자치구	계	미 추진	추진위 구성	정비구역 지정	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 인가	착 공	준공/완료	해 제
동 구	16	-	1	-	3	-	2	2	6	2
서 구	3	-	-	-	-	2	-	-	1	-
남 구	3	-	-	-	-	1	-	1	-	1
북 구	10	-	2	-	1	-	1	3	3	-
광산구	4	1	2	-	-	-	1	-	-	-
계	36	1	5	-	4	3	4	6	10	3

■ 「2025 도시·주거환경정비기본계획」에 의해 지정된 재개발사업 정비예정구역 추진 현황(2022. 01. 현재)



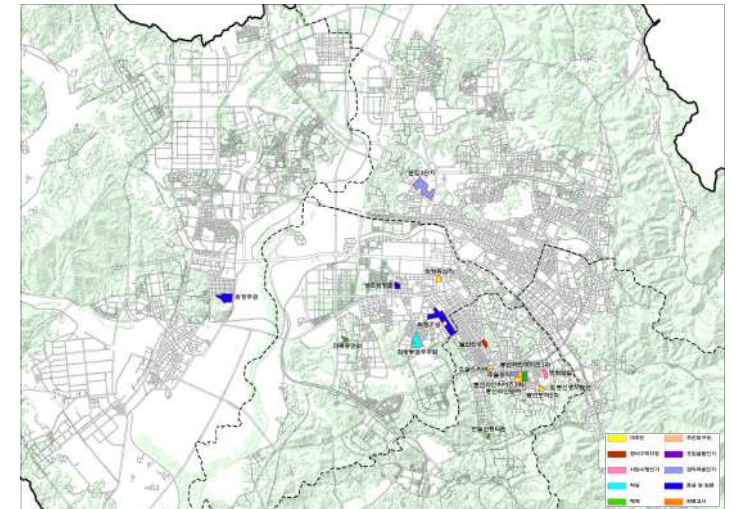
다) 재건축사업 추진 현황

- 재건축사업은 「2010 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」에서 19개 정비예정 구역이 지정된 이후 「2025 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」을 수립하면서 17개 구역으로 변경되었으며, 현재는 4개 구역이 해제되어 총 13개의 정비(예정) 구역이 지정되어 있음
- 재건축사업의 추진 현황은 총 17개의 정비예정구역 중 미 추진 구역 5개소, 정비 구역 지정 1개소, 사업시행인가 1개소, 관리처분인가 2개소, 착공 1개소, 준공 및 완료 3개소, 해제 4개소이며, 현재는 10개 구역이 정비(예정)구역으로 지정되어 있음

(단위 : 개소)

자치구	계	미 추진	추진위 구성	정비구역 지정	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 인가	착 공	준공/완료	해 제
동 구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
서 구	5	1	-	-	-	-	-	1	2	1
남 구	10	4	-	1	-	1	1	-	-	3
북 구	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-
광산구	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-
계	17	5	-	1	-	1	2	1	3	4

■ 「2025 도시·주거환경정비기본계획」에 의해 지정된 재건축사업 정비예정구역 추진 현황(2022. 01. 현재)



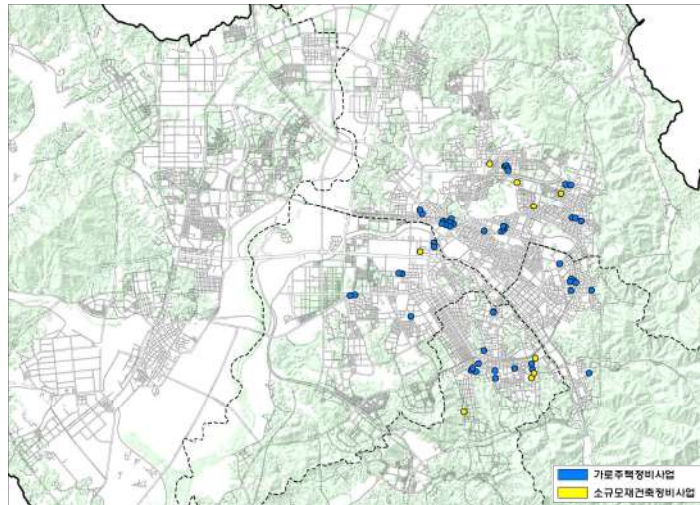
라) 기타 정비사업 추진 현황

- 2018년 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」의 제정으로 「도시 및 주거환경정비법」의 일부 정비사업 유형이 이관되었으며,
- 관련 정비사업으로는 가로주택 정비사업 51개소, 소규모 재건축사업 9개소가 추진 중에 있음

(단위 : 개소)

자치구	가로주택 정비사업						소규모 재건축					
	계	추진중	조합 설립 (주민 합의제)	건축 심의	사업 시행 인가	착공	계	추진중	조합 설립 (주민 합의제)	건축 심의	사업 시행 인가	착공
동 구	8	7	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
서 구	7	6	1	-	-	-	1	1	-	-	-	-
남 구	12	11	1	-	-	-	4	3	-	-	1	-
북 구	24	20	1	2	-	1	4	1	2	-	-	1
광산구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
계	51	44	4	2	-	1	9	5	2	-	1	1

■ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의해 추진된 정비사업 추진 현황(2022.01.현재)



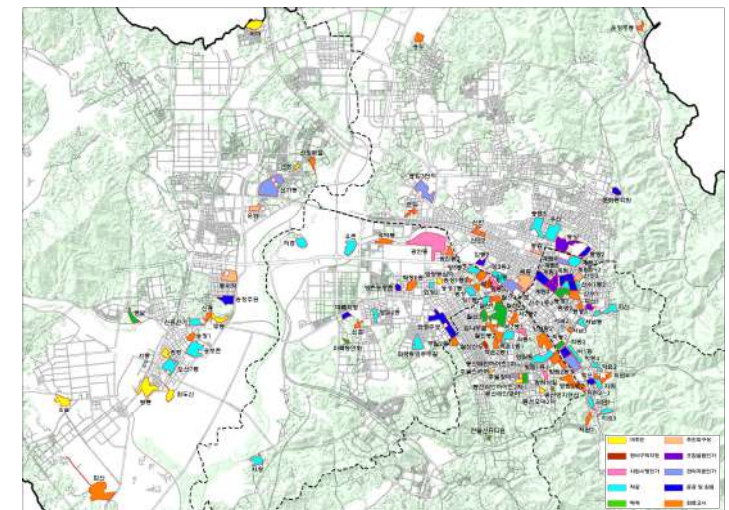
마) 정비사업 종합 추진 현황

- 2016년 고시된 「2025 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」에 의해 지정된 118개의 정비예정구역 중 현재까지 정비예정구역으로 관리되고 있는 구역은 총 62개소이며, 해제된 구역은 9개소, 사업 완료 고시된 구역은 34개소임
- 정비예정구역으로 남아있는 구역 중 사업 미 추진 구역은 12개소이며, 사업이 추진 중인 구역은 50개소, 준공된 구역은 13개소로 전체 정비예정구역 중 약 80%가 정비사업을 추진하고 있음

(단위 : 개소)

구 분	계	정비예정구역									준 공	해 제	완료 고시
		소계	미 추진	사업 추진 중									
				소계	정비 구역 지정	추진위 구성	조합 설립 인가	사업 시행 인가	관리 처분 인가	착 공			
계	118	62	12	50	1	5	4	4	6	30	13	9	34
주거 환경개선	65	29	6	23	-	-	-	-	-	23	-	2	34
재개발	36	23	1	22	-	5	4	3	4	6	10	3	-
재건축	17	10	5	5	1	-	-	1	2	1	3	4	-

■ 정비예정구역별 정비사업 추진 현황



3. 현황 분석에 따른 문제점 및 개선과제

1) 일반 현황 분석에 따른 문제점과 개선과제

가) 인구 및 세대 구조의 변화에 대응하는 주택 공급 계획 수립 필요

- 인구 감소에 따른 주택 공급량 조절과 함께 세대 구조의 변화에 따른 적정 주택 규모의 공급 정책 추진 필요
- 집값 상승에 따른 빈부격차 심화로 인한 주거비 부담 해소와 주거 생활 여건 개선을 위해 저소득층 뿐만 아니라 일반 서민들의 입주까지 고려한 다양한 임대주택 공급 정책 추진 필요

나) 구도심권 활성화를 위한 구도심에 적합한 정비방식 제고 필요

- 「도시 및 주거환경정비법」 제정 이후 지속적인 구도심권의 정비사업 추진에도 불구하고 시 외곽지역의 도시개발사업 추진 등으로 구도심의 인구 유입 개선효과는 미미한 수준에 머물고 있음
- 미개발지에 대한 개발 억제와 구도심권의 정비사업 추진 활성화 유도를 통한 신·구도심 간 균형 발전과 적정 인구 배분 계획 도모
- 구 도심권의 무분별한 신도시 개발방식의 추진보다는 지역 특성에 맞게 정비사업과 도시재생사업 등 개발방식의 균형적 추진이 필요

다) 소득 수준 향상에 따른 빈부격차 해소를 위한 주거 복지 실현

- 광주광역시의 소득 수준은 전국 평균을 밑돌고 있으나, 점차 평균 소득 간격을 줄여 나가고 있으며, 이는 광주광역시의 생산성 경쟁력 향상 보다는 아파트 등 부동산 가격 상승에 따른 소득 상승이 주요 원인임
- 지속적으로 상승하고 있는 아파트 매매 및 분양가에 따른 소득 격차 해소를 위한 매매 및 분양가 모니터링 실시와 저가 임대주택과 청년 주택의 지속적인 공급 추진 필요
- 정비사업 추진 시 원주민 및 세입자의 안정적 주거 정착을 위한 임대주택 공급 확대 등 다양한 주거 공급 및 관리방안 마련 필요

라) 단독주택지 멸실 방지 및 보존을 위한 대책 마련

- 노후한 단독주택지의 제1순환도로 내 집중으로 도시 정비와 사업성 확보를 위한 정비사업과 민간 주택사업의 무분별한 추진으로 단독주택지의 멸실 후 고밀 주거지로 변화 심화
- 양질의 단독주택지와 역사성이 있는 주거지 등 보존 가치가 있는 저층 주거 밀집지역에 대한 보존 및 지속적인 유지 관리를 위한 단독주거지 관리 방안 대책 마련 필요

2) 정비사업 및 정비기본계획의 문제점과 개선과제

가) 관련 법규와의 정합성 부족

- 「2025 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」 수립 시 「도시 및 주거환경정비법」에서의 정비사업 유형은 6개의 정비사업 유형(주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업)으로 구분되어 있었으나,
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 제정(2018.2.9.)되면서 일부 정비사업 유형이 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」으로 분리되어 「도시 및 주거환경정비법」 상 정비사업의 유형이 3개의 정비사업 유형(주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업)으로 통·폐합됨
- 이에 반해, 중기계획인 광주광역시의 「도시·주거환경정비기본계획」은 계획의 성격상 「도시 및 주거환경정비법」에 의해 개정된 정비사업 유형의 변경 내용을 정비기본계획에 반영하지 못하여 관련법규와 조례의 개정에도 불구하고 반영하지 못하는 문제점이 야기됨
- 이에 따라, 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」에서는 최근 개정된 정비사업 유형으로 정비예정구역을 재분리하여 관리하고 도시환경정비사업 등 폐지된 정비사업 유형으로 추진되고 있는 정비사업에 대한 추진 방안 등을 고려한 정비기본계획의 수립이 필요하게 됨

나) 소단위 정비예정구역 중심의 기본계획 수립

- 기존의 정비사업의 시행은 정비예정구역 내에서 추진되도록 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정됨에 따라 정비예정구역을 선정하고 정비예정구역별로 밀도와 개발방향 등을 지정하는 정비예정구역 중심의 「도시·주거환경정비기본계획」이 수립되었으며,
- 광주광역시는 「2010 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 수립으로 141개의 정비예정구역을 지정하여 정비예정구역별 정비사업이 활발히 추진되었으나, 이후 건설 경기 침체와 사업 추진의 장기화 등에 따른 정비사업 추진의 부진과 신규 사업의 감소로 최근에는 50개의 정비예정구역만이 남아 있음
- 소규모 정비예정구역 단위의 정비사업 추진은 인접 대지 또는 인접 지역과의 급격한 주거지 특성 변화를 가져오게 되었으며, 정비사업으로 인한 도시 주거지의 불균형적 개발은 지역 갈등 유발과 불안정한 기반시설 조성에 따른 주거환경의 열악함을 가중시키는 결과를 초래함
- 이에 따라, 가장 소규모 단위인 정비예정구역 중심의 「도시·주거환경정비기본계획」에서 벗어나, 정비사업의 추진 시 인접 지역까지 사업이 미치는 영향을 고려한 정비계획 수립이 가능하도록 개발 방향을 유도하고 검토할 수 있는 근린생활권 단위의 정비기본계획의 수립이 필요함

다) 주거지를 종합적으로 관리할 수 있는 관리계획의 부재

- 현재, 주거지를 종합적으로 관리할 수 있는 계획 수립을 위한 법적·제도적 근거가 없어 주거지 관리계획이 부재한 상황에서 정비예정구역을 중심으로 주거지 관리계획을 수립하는데 있어 발생하는 한계를 개선하기 위해 개정된 「도시 및 주거환경정비법」에서는 생활권계획이 도입되어 주거지의 종합적인 관리 방안을 마련하도록 하고 있음
- 광주광역시에서는 「2025 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」 수립 시 생활권 계획의 일반적인 내용은 검토하였으나, 주거생활권의 구분과 주거생활권별 현황 분석 및 관리방향의 설정 등 구체적인 주거생활권계획을 실현하여 실질적인 주거지 관리방안이 마련되도록 하는 방안은 제시하지 못함
- 이에 따라, 서울과 부산 등 대도시권에서 수립하고 있는 주거지의 체계적인 관리와 정비 방법인 생활권계획의 도입을 통해 전면 철거와 기반시설 설치 등 물리적 정비와 정비(예정)구역 중심의 소단위 도시정비사업 관리에서 벗어나 도시의 쇠퇴 원인 등 다양한 지역의 근본적인 문제점을 분석하여 지역의 특성에 맞는 도시정비 방안을 마련하는 제도적 보완이 필요하게 됨

라) 획일적인 정비사업의 지속적 추진

- 기존 정비사업은 공공기금을 활용하여 기반시설을 설치하는 현지개량방식의 주거환경 개선사업을 제외하면 대부분의 정비사업이 전면철거 방식으로 추진되어 획일적인 정비사업 추진 방식에 따른 문제점이 누적됨
- 특히, 재개발·재건축사업은 공동주택 건립을 위해 전면철거 방식으로 추진되어 저층 주거지의 고밀화와 사업성 확보를 위한 정비사업의 추진으로 유발되는 다양한 문제점을 발생시켰으며, 일부 시급히 정비사업을 필요로 하는 소규모 정비구역은 사업성 확보를 위해 과도한 용적률을 허용하여 주변 저층 주거지와와의 이질감을 형성 하고 주거환경을 침해하여 주민갈등으로 이어짐
- 또한, 정비구역별 용적률의 경우, 「2025 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」에서는 향후 주변지역의 개발 가능성에 대비해 미리 용적률을 상향해 주는 주거지역의 특성지별 밀도 규정을 적용하여 현재 주거지 여건보다 높은 용적률이 적용되는 결과를 초래하였으며, 용적률 인센티브 확보를 위한 단순한 기반시설 중심의 기부채납으로 필요 이상의 기반시설 제공과 주거 환경 개선에 필요한 다양한 시설의 부족 문제를 야기함
- 이에 따라, 기존 정비사업 방식의 문제점을 개선하고 다양한 정비사업의 추진 방식이 가능하도록 도시재생사업과의 연계 등을 고려하여 쇠퇴한 주거지의 특성을 보존·발전시킬 수 있는 정비방식의 방안을 마련이 필요하게 됨
- 아울러, 주거 지역에 적합한 밀도계획과 다양한 시설의 설치를 유도하기 위한 인센티브 개선 방안 마련이 필요하게 됨

제4장 계획의 기본 방향

1. 현황 및 여건 변화
2. 기본 방향
3. 계획의 목표 및 추진 전략
4. 정비예정구역의 관리 방향

제4장. 계획의 기본 방향

1. 현황 및 여건 변화

Ⅰ 광주광역시의 여건 변화

- 기존 일반적인 가구 유형인 3~4인 가구의 감소와 1~2인 단위의 소가구의 증가에 따른 주택 규모별 수요 변화 발생
- 청년층은 감소하고 고령층은 점차 증가하는 연령별 인구 구조 변화의 지속화로 고착화된 고령화 시대를 대비한 경제·사회적 변화 대응 필요
- 출산율 감소에 따른 자연적 인구 감소와 지역 일자리 부족으로 인한 수도권 등으로의 인구 유출 가속화로 지역 인구의 감소세 심화
- 낙후된 구시가지의 활성화를 위한 다양한 도시정비사업의 추진에도 불구하고 여전한 신시가지와 구시가지의 인구 및 기반시설의 불균형 유지
- 생산성 향상 보다는 부동산 가치 상승에 의한 소득 상승으로 주거 여건 및 빈부격차 심화
- 정비사업이 포함된 개발사업을 통한 공동주택 중심의 주택 공급으로 저층 주택지의 멸실 가속화에 따른 주택 유형의 불균형 발생

Ⅱ 관련 규정의 변화

- 「도시 및 주거환경정비법」개정에 따라 정비사업 유형의 축소 및 정비사업 추진 기준의 변화
- 정비방식과 규모에 따라 소규모 정비사업과 도시재생사업 등 도시정비 방식의 다양화
- 무분별하고 획일적인 전면 철거식 정비사업 추진에 따른 기존 정비사업 문제점으로 도시환경정비의 트렌드가 지역의 특성을 보존하며 발전시키는 도시재생사업으로 전환

Ⅲ 기존 정비기본계획의 문제점 부각

- 상위계획 및 관련 법규의 변화에 따른 정비기본계획과의 정합성 부재
- 정비예정구역에 의한 단위구역별 정비사업 추진 방식에서 생활권계획 수립에 따른 주거지 관리방식으로서의 정비사업 추진 방식 변화 미반영
- 일부 지역에 대한 사업성만을 고려한 과도한 밀도계획과 인센티브 적용을 위한 단순한 기반시설 설치계획의 수립
- 지역적 특성을 고려하지 않은 획일적인 밀도계획과 정비사업 추진

2. 기본 방향

가) 관련 법규와의 정합성을 위한 적정 계획 수립

- 현행 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 변경된 정비사업 유형을 기존 정비(예정) 구역에 적정하게 적용
- 법적 정비(예정)구역 지정 요건과 밀도 등 변경된 관련 법규 및 지침사항을 고려하여 사업의 원활한 추진이 가능하도록 관련 법규와의 정합성 유지가 가능한 계획 수립

나) 정비(예정)구역의 정비 및 관리 방안 마련

- 기존 정비(예정)구역으로 지정되어 있는 구역에 대한 원활한 사업 추진 유도과 주민들의 민원사항 등 정비(예정)구역의 사업 추진 시 문제점에 대한 검토와 개선 방안 수립
- 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」에서 제시하는 주거지 관리계획과 개별 정비(예정)구역의 사업계획이 정합성을 이룰 수 있도록 기존 정비(예정)구역의 사업 추진 방식을 관리하고 유도할 수 있는 종합관리 방안 마련
- 일몰제 등으로 해제되는 정비(예정)구역과 정비사업이 완료된 구역에 대한 향후 주거지 개발 및 관리방안 마련

다) 주거생활권별 주거지의 종합적인 관리체계 도입

- 개별 정비(예정)구역별 정비사업을 통한 주거 환경 관리방식에서 벗어나 각각의 주거지가 지역의 특성에 따라 체계적으로 관리될 수 있도록 주거생활권별 주거지 관리계획 수립
- 물리적이고 인위적인 정비사업 추진을 통한 저층과 고층 주거지가 공존하는 주거지 여건의 부조화를 개선하고 지역 커뮤니티와 특성을 유지하면서 점진적으로 개발하는 주거생활권별 도시 정비 방안 마련
- 주거지별 현황분석과 관리계획의 객관화를 위해 평가지표 제도의 도입 등 주거지의 객관적 평가 및 관리 방향 설정을 위한 제도적 장치 마련

라) 지역적 특성을 고려한 정비계획 수립 유도

- 전면철거의 획일적인 정비사업 추진을 지양하고 다양한 정비사업 방식의 추진이 가능하도록 사업 추진제도 개선
- 구릉지와 평지 등 자연지형과 지역의 역사·문화적 특성을 반영하여 다양한 정비사업 추진이 가능하도록 지역 맞춤형 사업 추진 방식 마련
- 원주민과 세입자의 재정착과 안정적인 주거생활이 유지될 수 있도록 지역민의 소득과 생활 방식을 고려하여 주택 공급 계획 수립

3. 계획의 목표 및 추진 전략

1) 계획의 목표

가) 기본 방향

- 기존 정비기본계획의 평가를 통해 나타난 문제점을 개선하고, 광주광역시의 현황분석을 통해 도출된 문제점 및 여건 변화와 도시 정비의 패러다임 변화 등을 종합적으로 고려하여 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」에서 중점을 두어야 할 사항과 정책 방향 및 목표를 다음과 같은 방식으로 설정함



나) 계획의 목표 및 추진 전략

- 4가지 계획 목표별 추진 전략 설정을 통해 「사람과 장소성 회복을 통한 광주다운 주거지 정비」를 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 수립을 위한 비전으로 설정함



2) 추진 전략별 세부 방향

가) 주거생활권 계획 수립을 통한 종합적 주거지 관리

(1) 구역 중심에서 지역 중심의 주거지 관리체계 구축

- 정비예정구역 단위를 중심으로 정비계획을 수립하도록 하는 기존 정비기본계획에서 벗어나 일정 지역을 관리지역으로 설정하고 관리지역 전체에 대한 주거지의 정비 및 관리 방안을 수립하는 지역별 주거지 관리체계로의 정비기본계획 전환
- 일정 지역에 대한 주거지의 정비 및 관리방안을 수립하기 위해 상위계획과 연계성을 갖는 주거생활권 단위의 설정 및 주거생활권별 정비 기준을 마련

(2) 구체적 지표를 통한 정비구역 선정 기준 강화

- 주거생활권 단위로 주거지 관리체계가 변경됨에 따라 정비기본계획에서 제시된 신규 정비예정구역 선정은 지양하고, 주민 스스로 정비사업을 추진할 수 있도록 하는 정비사업 세부 지침 마련
- 사업성을 고려한 정비사업 추진보다는 열악한 지역에 실질적인 정비가 이루어 질 수 있도록 정비사업 추진 적합성을 검토하는 정비사업 유형별 세부 지표를 마련하여 정비 우선 순위에 활용

(3) 주거생활권별 관리방향 설정을 통한 지역 연계성 확립

- 주거지 내 정비사업 추진 시 기반시설 설치의 연속성 확보와 주거지 개발 방향 설정 등 주거생활권의 정비·보전·관리를 위한 주거생활권별 구체적인 관리 방안 제시
- 정비사업을 포함한 지역 개발사업 추진 시 주거생활권의 관리 방향에 따른 개발이 이루어질 수 있도록 주거생활권 개발 지침으로 활용

나) 지역적 특성을 고려한 다양한 주거지 정비

(1) 지역 현황에 맞는 정비 방안 제시

- 주거생활권의 주거 적합 분석을 통하여 지역의 취약한 부분을 도출하고 적절한 정비 방식으로 개선할 수 있는 지역 맞춤형 정비 방안 제시
- 기존의 일률적인 전면 철거 방식의 정비사업 추진을 지양하고 주거지의 특성을 고려한 정비사업 추진을 유도하기 위한 토지이용 특성별 정비 가이드라인 제시

(2) 지역별 특성에 적합한 개발 밀도계획 수립

- 정비예정구역과 주변 지역의 개발 가능성을 감안하여 정비구역의 개발밀도를 적용하는 방식에서 주거지의 현황을 고려하여 개발밀도를 적용하는 밀도계획 적용 방식의 변환
- 상업지역과 구릉지 등 개발 특성지에 대한 별도의 밀도계획 수립을 통하여 과도한 주거지 개발을 지양하고 특성지에 적합한 정비 유도

(3) 적용 가능한 다양한 인센티브 항목 도입

- 개발 밀도 상황을 목적으로 한 과도한 기반시설 설치를 지양하고, 쾌적한 주거지 조성을 위한 적정 기반시설 확보를 유도하는 기반시설 확보 기준 마련
- 주거의 질 향상을 위한 계획의 실현 가능성을 고려하고 지역의 특수성을 반영할 수 있는 다양한 분야의 인센티브 항목 설정

다) 수요와 필요를 반영한 맞춤형 주거지 조성

(1) 실수요자 및 다양한 계층을 위한 주거 공급계획 수립

- 정비사업 추진에 따른 주택의 멸실로 인해 부족한 주택 공급 문제가 안정적으로 관리될 수 있도록 주택의 멸실과 공급을 고려한 정비사업에 대한 주택 공급계획 수립
- 인구 감소와 1~2인 가구의 증가 등 인구 및 가구 구조의 변화에 대응하는 적정 주택 공급을 위한 주택 규모와 공급량 조절 대책 마련

(2) 사회적 약자를 위한 안정적인 주거 대책 마련

- 전면철거 방식의 정비사업 추진에 따른 저렴한 주거지의 감소와 주거 이전비 상승으로 인해 발생하는 원주민 및 저소득층의 주거 이전 문제 해결을 위한 주거 지원 대책 마련
- 정비사업 추진 시 주거공간이 상실되는 세입자와 사회적 약자의 주거 안정을 위한 임대주택 입주 지원 및 확보 방안 마련

(3) 재개발 사업지의 다양한 임대주택 확보 방안 마련

- 정비사업 추진 시 확보되는 임대주택의 공급 규모와 관리방식의 보안을 통한 다양한 계층의 임대주택 활용 방안 마련
- 재개발사업 추진 시 제공되는 임대주택의 효율적인 활용을 위해 다양한 규모의 임대주택 제공에 따른 인센티브 적용 방안 마련

라) 소통과 배려를 중심으로 한 통합적 주거지 재생

(1) 공공과 민간 협력 거버넌스 구축

- 민간의 개발 이익 중심의 정비사업 추진으로 발생하는 문제를 해결하고 사업의 투명성과 효율성 확보를 통한 합리적인 정비사업 추진을 위해 공공과 민간의 역할을 분담하는 민간 협력 거버넌스 구축
- 주거생활권계획의 운영에 따른 주민 주도적 정비사업이 원활히 추진되기 위한 계획 수립 비용의 지원 등 공공의 재정 및 행정적 지원 방안 마련

(2) 정비구역 해제 지역에 대한 관리 방안 마련

- 주거환경개선사업 완료 지역과 일몰제 적용 대상지 등 정비구역에서 해제되는 지역의 방치에 따른 노후불량 주거환경 가속화와 고밀 주택지로의 변화를 방지하기 위한 주택지 보존 방안 마련
- 도시재생사업 등 다양한 주거지 정비사업과 연계한 주거지 개발 및 관리 방안 제시

(3) 광주형 주거 정비방안 마련

- 주민 주도적 정비사업 추진 시 일방적인 정비사업 추진으로 발생하는 주민 간의 갈등과 이해관계 충돌 문제를 해결하기 위한 주민 참여형 정비사업 추진 방안 마련
- 노후주거지로 방치되어 있는 저층 단독 주거 밀집지역에 대한 주거 환경개선 및 주민 공동체 회복을 위한 주거지 재생 방안 마련

3) 계획의 주요 지표

- 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 목표연도인 2030년까지 정비사업 추진에 따른 주요 지표를 제시하고, 기존 정비기본계획과 비교를 통한 주요 지표 값의 변화를 검토함
- 기존 정비기본계획과 비교하여 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 주요 지표는 정비예정구역은 주거생활권계획의 수립에 따른 신규 정비예정구역의 미지정과 정비사업의 추진 경과에 의해 50개 구역으로 감소되며, 정비사업의 추진으로 증가하는 세대수는 36,562세대로 기존 정비기본계획보다 2,278세대 증가할 것으로 예측됨
- 정비사업 추진에 따른 인구수는 정비예정구역과 세대당 인구수의 감소(2.31명/세대)로 기존 정비기본계획보다 3,309명이 감소함
- 또한, 도로는 197,348.8㎡, 공원·녹지는 108,101.7㎡, 경로당과 보육시설은 각각 19개소가 확보될 것으로 예상됨

구 분	광주광역시 정비기본계획의 주요 지표		비 고
	2025 정비기본계획	2030 정비기본계획	
목표 년도	2025년	2030년	
정비예정구역	118개 구역	50개 구역	
세 대 수	34,284세대	36,562세대	
인 구 수	87,767명	84,458명	
정비기반 시설 및 편의시설	도 로	776,350㎡	197,348.8㎡
	공원·녹지	224,613.5㎡	108,101.7㎡
	경 로 당	58개소	19개소
	보육시설	58개소	19개소

■ 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획 주요 지표 비교



4. 정비예정구역의 관리 방향

1) 기본 방향

- 「도시 및 주거환경정비법」의 개정으로 관련법에서 제외된 기존 정비사업 유형의 적절한 변경 등 정비예정구역의 정비사업 유형 재정비를 통한 관련 법규와의 정합성 유지
- 기존 정비예정구역에 대한 변경 요청 사항과 불합리한 내용을 검토하여 합리적인 정비 예정구역의 재설정
- 신규 지정 요청 시 관련 법규 검토 및 현장 조사 등 기초자료 조사·분석을 통한 정비 예정구역 지정의 적정성과 타당성 검토
- 일몰제에 따른 해제 지역 검토 등 정비사업의 추진이 부진한 정비예정구역에 대한 정비 방안 검토를 통하여 정비사업의 실현 가능성 확보 및 주민 재산권 침해 해소
- 기반시설 정비가 완료되거나 공공자금 투입이 완료된 주거환경개선사업구역에 대한 관리 방안 마련

2) 정비예정구역의 해제와 관리

가) 정비예정구역의 해제 지역 검토

- 「도시 및 주거환경정비법」에 의거하여 정비(예정)구역을 해제하는 방식은 「도시 및 주거환경정비법」 제20조에 따른 일몰제 대상이거나, 「도시 및 주거환경정비법」 제21조의 토지등소유자의 요청 등에 따른 직권 해제 방식이 있음

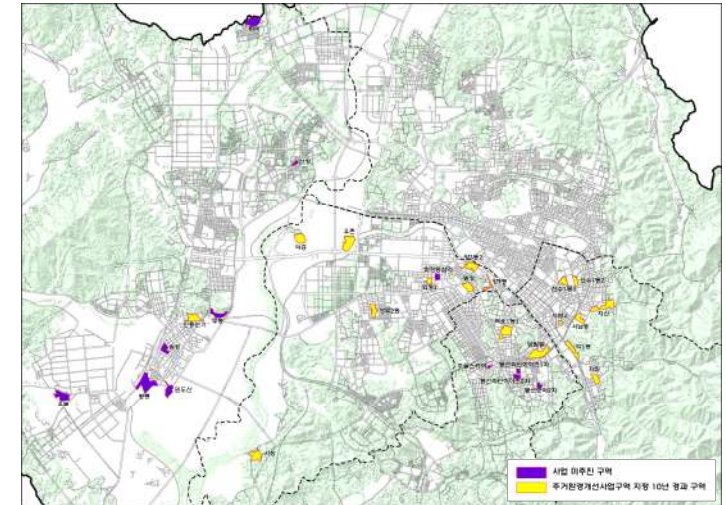
(1) 일몰제 대상 지역의 검토

- 현재, 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 및 제21조에 의거한 정비(예정)구역 해제 대상에 해당하는 일몰제 요건 검토 결과, 총 30개소가 일몰제 요건을 충족하는 것으로 조사됨

(단위 : 개소)

구 분	계	사업 미 추진 구역 ¹⁴⁾	정비구역					
			주거환경 개선사업 ¹⁵⁾	재개발·재건축사업			사업시행인가 미 신청 ¹⁹⁾	기타 ²⁰⁾
				추진위 미 신청 ¹⁶⁾ (2년 ¹⁷⁾)	조합 미 신청 ¹⁷⁾ (3년 ¹⁸⁾)	조합 미 신청 ¹⁸⁾ (2년 ¹⁹⁾)		
계	30	12	18	-	-	-	-	-
동 구	7	-	7	-	-	-	-	-
서 구	9	1	8	-	-	-	-	-
남 구	6	4	2	-	-	-	-	-
북 구	-	-	-	-	-	-	-	-
광산구	8	7	1	-	-	-	-	-

■ 사업 추진 현황별 일몰제 해당 정비(예정)구역(2022년 01월 현재)



■ 사업 추진 현황별 일몰제 해당 정비(예정)구역도

- 이 중 사업 미 추진에 따른 일몰제 대상 정비(예정)구역은 총 12개소이며, 주거환경개선사업이 6개소, 재건축사업이 5개소, 재개발사업구역이 1개소가 해당되는 것으로 나타남

(단위 : 개소)

구 분	계	주거환경개선사업	재개발사업	재건축사업
계	12	6	1	5
동 구	-	-	-	-
서 구	1	-	-	1
남 구	4	-	-	4
북 구	-	-	-	-
광산구	7	6	1	-

■ 사업 미 추진 정비(예정)구역 현황

14) 정비구역 지정 예정일로부터 3년이 되는 날까지 정비구역으로 미 지정된 정비예정구역

15) 구역지정 고시일부터 10년 이상 지난 경우

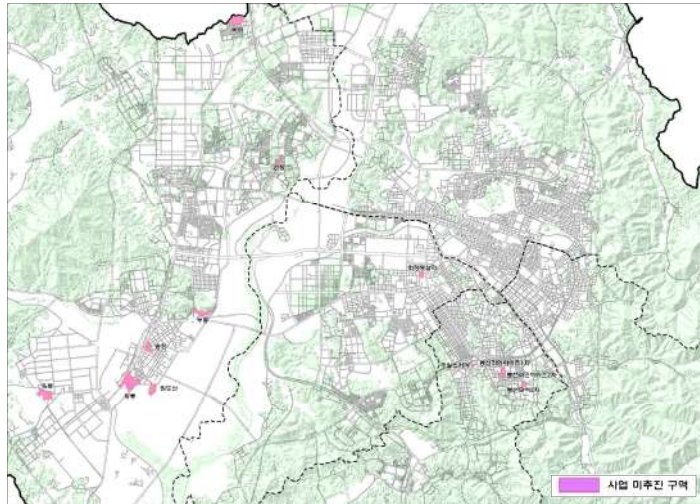
16) 추진위원회가 추진위원회 승인일로부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우

17) 구역지정 고시일부터 3년까지 조합설립인가 미 신청 구역

18) 추진위원회 승인일로부터 2년까지 조합설립인가 미 신청 구역

19) 조합설립 인가일로부터 3년까지 사업시행인가 미 신청 구역

20) 토지등소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비구역 지정 고시일부터 5년이 되는 날까지 사업시행인가 미 신청구역



■ 사업 미 추진 정비(예정)구역 현황도

- 「2025 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」에서 정비예정구역으로 지정된 주거환경개선사업구역은 총 65개소였으나, 이후 36개소가 해제 및 완료 고시되어 현재는 29개소가 정비예정구역으로 남아 있으며, 전체 29개소 중 18개소가 일몰제 대상 요건을 충족하는 것으로 조사됨

(단위 : 개소)

구 분	계	일몰제 대상 구역					일몰제 제외 구역					기 타	
		소계	최초 단계	1단계	2단계	3단계	소계	최초 단계	1단계	2단계	3단계	해제	완료 고시
계	65	18	1	8	9	-	11	-	-	4	7	2	34
동 구	15	7	1	4	2	-	2	-	-	1	1	-	6
서 구	16	8	-	2	6	-	-	-	-	-	-	-	8
남 구	14	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	1	11
북 구	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
광산구	15	1	-	-	1	-	9	-	-	3	6	1	4

■ 주거환경개선사업구역에 대한 일몰제 현황

(2) 일몰제 대상 지역의 관리 방향

- 일몰제 대상에 해당되는 정비(예정)구역은 승인권자의 직권 해제가 가능하나 재개발·재건축사업과 같이 주민이 주도하는 사업은 주민들의 사업 추진 의지가 중요하므로 사업 추진 의지가 없는 사업 미 추진 구역은 정비예정구역에서 해제하되, 사업 추진 중인 정비(예정)구역은 일몰제 대상이라 할지라도 정비(예정)구역을 유지하는 것을 원칙으로 함

나) 정비(예정)구역 해제 지역의 관리

(1) 재개발·재건축 해제 지역의 관리 방향

- 주민이 추진하는 재개발·재건축사업구역에서 해제된 지역은 지역 내 개발계획이 수립되지 않아 일반주거지역과 동일하게 관리되며, 이에 따라 민간의 주택건설사업이 추진되거나 현재와 같은 노후 주거지로 방치될 가능성이 높음
- 주민들의 의지에 따라 재개발·재건축 정비(예정)구역에서 해제된 지역은 주민들의 사업 추진 방식에 따라 관리되는 것을 우선적으로 하되, 전면적인 철거 개발 방식인 주택건설사업을 최대한 지양하고 점진적인 개발이 이루어질 수 있도록 자율주택정비사업 등 소규모 주택정비사업을 추진하도록 유도함
- 지속적인 노후 주거지로 방치될 우려가 있는 지역은 도시재생사업과 새마을사업 등 국비 지원사업과 정비기금을 활용한 마을 기반시설 설치 사업 추진 등 공적 자금이 투입된 마을 정비사업이 추진될 수 있도록 우선적으로 고려하고, 공공 임대주택의 건설 등 공공 재개발사업의 추진 시 재개발·재건축 정비(예정)구역에서 해제된 지역을 중심으로 추진되도록 하여 공공의 체계적인 계획과 적절한 밀도 개발을 통해 주변지역과 조화된 정비가 이루어지도록 함



(2) 주거환경개선사업구역 해제(완료) 지역의 관리 방향

- 「도시 및 주거환경정비법」에 의해 정비계획을 수립하여 정비사업이 추진된 주거환경개선사업구역은 정비사업 완료 고시 후 지구단위계획구역으로 지정·관리되므로 별도의 관리 방향을 마련할 필요는 없으나, 「도시 저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」에 따라 추진된 29개의 주거환경개선사업은 사업 완료 고시 후 일반주거지로 전환되어 향후 주거지에 대한 관리방안 마련이 필요함
- 이에 따라, 주거환경개선사업구역에서 해제된 구역과 완료 고시된 구역 중 일반주거지역과 동일한 지역으로 관리되는 주거환경개선사업구역은 주거지의 보존과 관리가 필요한 지역과 개발이 필요한 지역으로 구분하여 비교적 양호하여 보존이 필요한 주거지는 별도의 지구단위계획구역으로 지정하여 난개발을 방지하고 체계적인 주거지 관리가 이루어지도록 함

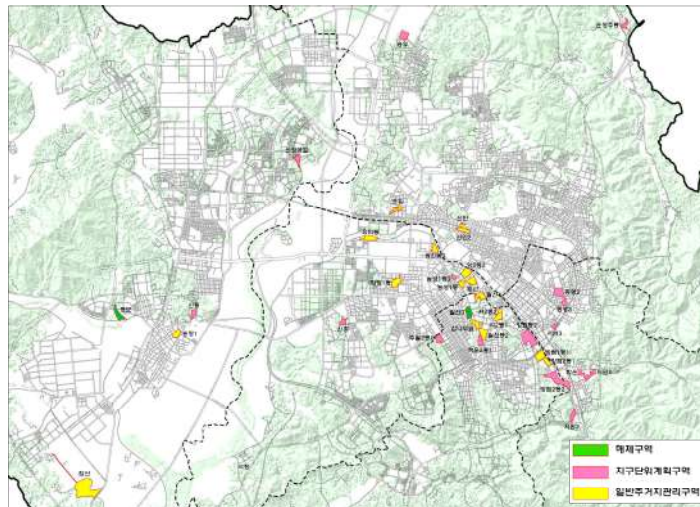
- 또한, 주거지의 노후화 방지와 주민의 주거 환경 개선을 위해 개발이 필요한 지역은 재개발·재건축 정비(예정)구역에서 해제된 지역의 관리 방향을 고려하여 추진하되, 공공 자금이 투입된 지역은 기존 가로의 형태가 최대한 유지될 수 있도록 소규모 주택 정비사업의 추진을 유도함



(단위 : 개소)

구 분	계	해제 구역	완료 구역		
			소 계	일반주거지관리구역	지구단위계획구역
계	36	2	34	18	16
동 구	7	1	6	-	6
서 구	8	-	8	6	2
남 구	11	-	11	7	4
북 구	5	-	5	3	2
광산구	5	1	4	2	2

■ 주거환경개선사업구역에 대한 해제(완료)구역 현황



■ 주거환경개선사업구역의 해제·완료 후 관리 구역 현황

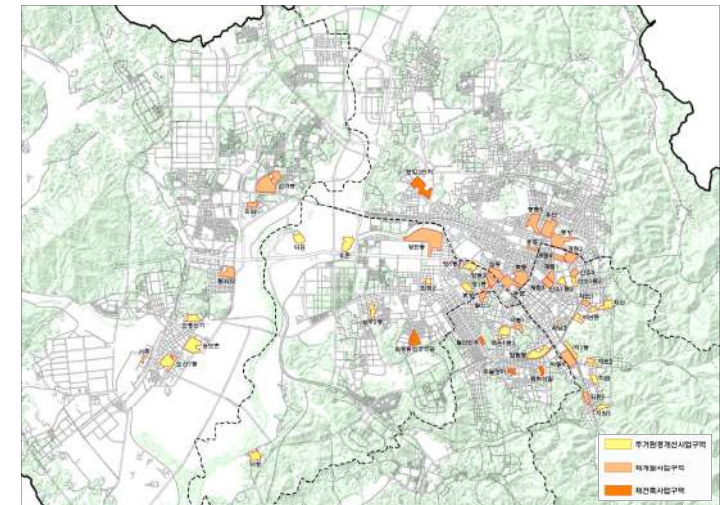
다) 정비예정구역 관리구역의 선정

- 「2025 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」에 의해 지정된 118개소의 정비 예정구역 중 정비사업 추진 등으로 인해 지속적으로 정비예정구역으로 관리되는 구역은 사업추진구역인 50개소임

(단위 : 개소)

구 분		계	정비사업 유형별			관리구역 검토결과	
			주거환경개선	주택재개발	주택재건축		
계		118	65	36	17	50	
기존 정비 예정 구역	미 추진	-	-	-	-	-	
	사업 추진	소 계	50	23	22	5	50
		정비구역지정	1	-	-	1	1
		추진위구성	5	-	5	-	5
		조합설립인가	4	-	4	-	4
		사업시행인가	4	-	3	1	4
		관리처분인가	6	-	4	2	6
		착 공	30	23	6	1	30
	사업완료	47	34	10	3		
	해 제	21	8	4	9		

■ 정비예정구역 관리 구역



■ 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 정비예정구역 총괄도

제5장

주거지 관리계획 (주거생활권계획)

1. 주거지 관리계획의 개요
2. 주거생활권계획의 필요성
3. 주거생활권계획의 성격 및 역할
4. 주거생활권의 설정
5. 주거생활권의 분석 및 계획
6. 주거생활권계획의 활용 방안
7. 주택 수급 계획

제5장. 주거지 관리계획(주거생활권계획)

1. 주거지 관리계획의 개요

1) 도입 배경

- 「도시·주거환경정비기본계획」에서의 주거지 관리계획의 수립은 「도시 및 주거환경정비법」 제5조에 규정된 정비기본계획에서 다루어야 할 내용 중 하나로써, 주거지의 활성화와 불량화 방지를 위한 물리적·비물리적 관리를 위해 관련 사항을 규정하고 이를 실행하기 위한 기준을 제시하는 계획임
- 기존 정비기본계획에서의 주거지 관리계획은 주거 유형별 노후도를 기준으로 광주광역시를 4가지 주거지 유형으로 분류하고 주거지의 개략적인 관리방안을 제시하는 수준의 주거지 관리계획을 수립하였으나,
- 2012년 「도시 및 주거환경정비법」의 개정으로 생활권계획의 수립을 통해 주거지 관리를 위한 종합적인 계획 수립이 가능한 근거가 마련되어 타 자치단체에서는 생활권계획의 수립으로 주거지 관리계획을 대체하여 주거지를 종합적으로 관리하고 있음

2) 주거생활권계획의 개념

- 주거지 관리계획을 대체하여 수립하는 주거생활권계획은 기존 소규모 단위인 정비(예정)구역에 한정하여 관리하던 주거지 관리계획을 일정 주거생활권 단위로 확대하여 상호 연관성이 높은 주거지에 대한 체계적인 관리 방향을 수립하도록 하는 계획으로써,
- 주거생활권을 설정하고 각 주거생활권의 기반시설 설치와 주택 공급계획의 수립, 주거지에 대한 정비 및 보전·관리에 대한 방향을 제시하는데 있음
- 생활권계획을 수립할 경우, 기존 정비(예정)구역의 중심으로 관리되는 주거지 관리계획이 생활권계획으로 대체되어 정비(예정)구역의 범위와 단계별 정비사업의 추진 계획을 생략 할 수 있도록 관련법에 규정하고 있음



2. 주거생활권계획의 필요성

- 「도시·주거환경정비기본계획」에서 주거생활권계획의 도입은 정비(예정)구역 중심의 정비 사업을 관리하도록 한 기존 정비기본계획의 한계와 문제점을 개선하고 주거지의 종합적인 관리계획의 필요성이 대두됨에 따라 이루어짐

Ⅰ 주거지의 체계적 관리를 위한 중간 계획의 필요성 대두

- 도시기본계획과 도시관리계획, 정비기본계획 등 다양한 법정계획은 도시의 계획·관리 및 주거지 정비·관리 등 근거법이 제시하는 목적에 따라 수립되었으나 도시기본계획과 도시관리계획 사이의 중간계획의 부재로 상위계획과 하위계획 간의 정합성 결여 문제가 발생하고 있음
- 계획의 위계상 도시기본계획과 도시관리계획의 중간단계에 있는 정비기본계획은 정비사업의 원활한 추진을 위해 소규모의 정비사업 단위별로 계획을 수립하도록 하는 역할을 중점적으로 담당하고 있었으나, 상위계획과의 정합성 결여 문제의 해결과 소규모 단위의 계획에서 벗어나 각 주거생활권단위의 체계적인 관리를 위해 중간단계 성격인 주거지 종합계획 수립에 대한 필요성이 대두됨

Ⅱ 주거생활권 단위의 종합적인 관리 필요

- 기존의 주거지 관리와 도시정비 정책은 총량적 도시정비와 개별구역 중심의 정비사업에 치중되어 정비(예정)구역 등 개발 대상지의 정비사업을 중심으로 추진됨에 따라 개발 대상지를 제외한 일반주거지에 대한 종합적인 주거지 관리수단은 부재한 상태였음
- 특히, 재개발·재건축사업 등 주민이 자체적으로 추진하는 정비사업은 개별사업 중심의 정비계획이 수립되어 주변지역과의 기반시설 및 주거지 연계성이 부족한 문제가 제기되었으며, 이러한 문제 해결을 위해 정비사업보다 넓은 규모의 개발구역을 설정하여 정비사업을 추진하는 재정비촉진사업이 추진되었으나 이 또한 기존 개별 정비사업의 확장 개념으로 사업이 추진되어 개별 정비사업 추진 시 발생하는 근본적인 문제점을 해결하지 못하였음
- 이처럼 개별적인 지구·단지(구역) 중심의 주거지 정비와 개발에 치중함에 따라 지역사업 및 주변 지역과 연계성 문제가 발생되어 지역사업 및 주변지역과의 연계가 고려된 종합적·체계적 주거지관리의 필요성이 제기됨

Ⅲ 철거 위주의 정비방식에 의한 기성 주거지 관리의 한계에 대응

- 기존의 정비사업은 전면철거 위주의 사업방식으로 추진되어 획일화된 물리적 공간을 조성하고 원주민들의 이주에 따른 사회적 갈등을 양산함
- 특히, 사업성 극대화를 최우선으로 고려하는 민간 조합의 정비사업은 대부분 공동주택 건설을 목적으로 추진되어 기존 도시공간구조를 파괴하는데 일조하고 있으며, 주변의 저층 주거지와 연계되지 못하고 단절된 주거지 형태를 양산하고 있음
- 또한, 기존의 노후된 저층주택을 철거하고 정비사업을 추진하기 때문에 서민주거의 일부분을 담당하였던 저렴한 주택이 멸실되어 서민주거의 안정을 위협하고 단독주택지를 잠식하는 문제를 야기하고 있음
- 이러한 정비사업 추진 방식은 주거지 유형을 고층고밀 주거단지로 획일화시켜 다양한 형태의 주거 수요를 반영하지 못하는 한계에 이르고 있으며, 이에 정비방식의 다각화와 주거지 관리·보전을 통한 기존 주거지의 유지·조정 계획의 필요성이 제기되고 있음



3. 주거생활권계획의 성격 및 역할

2) 주거생활권계획의 성격

- 주거생활권계획은 계획의 필요성에 의해 주거생활권 단위별로 주거지의 개발 및 관리 방향을 제시하고 주거지와 관련된 정책 방향을 수용하여 주거생활권 내에서 수립하는 개별 계획을 연계시키며, 물리적인 재생 뿐만 아니라 사회·경제적 재생을 함께 고려하는 종합적인 계획의 성격을 지님
- 주거생활권계획이 갖는 구체적인 계획의 성격은 다음의 5가지로 구분할 수 있음
 - 주거생활권계획은 「2030 광주광역시 도시기본계획」에서 제시한 주거생활권 계획을 구체화하여 향후 주거지를 관리함에 있어 미래의 관리방향을 제시하는 선언적 계획임
 - 일정 규모의 주거생활권 단위별 주거지에 대한 장기적인 관리방향을 제시하는 계획으로써, 사회적 변화를 예측하고 조정 가능할 수 있도록 하는 유연적 계획임
 - 지역적인 특성을 유지하고 보완하며, 지역의 개발과 정비가 종합적이고 체계적으로 일어날 수 있도록 개별사업 중심의 정비사업을 지양하고 주거생활권 단위의 주거지를 중심으로 쾌적하고 편리한 주거공간이 계획될 수 있도록 하는 종합적인 공간계획임
 - 기반시설과 주거형태의 변화와 함께 사회적·인문적·경제적 환경을 고려하여 지역의 특성을 재생시킬 수 있도록 물리적 재생이 가져오는 사회적·환경적 문제를 완화하기 위한 관계계획임
 - 양호한 단독주택지에 대한 유지 및 관리를 통해 서민의 주거안정과 쾌적한 주거환경 조성을 위한 생활서비스 및 기반시설의 체계적인 계획을 수립하여 지속 가능하고 성장 가능한 주거지가 될 수 있도록 단독주택지를 관리할 수 있는 종합적인 지원계획임



3) 주거생활권계획의 역할

가) 주거생활권계획의 위상

- 주거생활권계획은 도시기본계획과 도시관리계획 등 상위계획과 지구단위계획, 정비계획 등 하위계획의 연계 역할을 하는 중간계획이며, 특히, 대생활권과 중생활권에 대한 개발 방향을 설정한 「2030 광주광역시 도시기본계획」과 하위계획과의 연계 역할을 하는 주거생활권의 세부 계획임
- 주거생활권계획은 도시기본계획의 생활권계획과 자치구의 발전계획을 구체화하여 주거지를 관리할 수 있는 주거생활권 단위의 계획이며, 주거지의 종합적인 관리계획임



나) 주거생활권계획의 역할

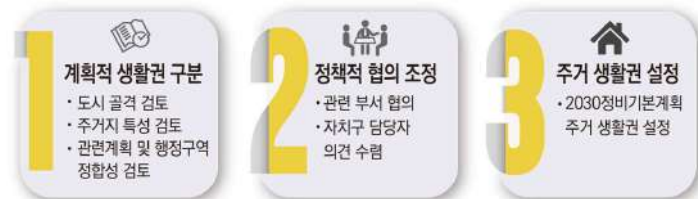
- 주거생활권계획은 주거지의 정비 및 관리방향을 설정하는 주거지 중심의 관리계획으로써, 「2030 광주광역시 도시기본계획」의 생활권별 주거지 미래상과 추진과제, 전략계획을 수용하여 주거생활권별 주거지 관리 기본 방향을 제시함
- 또한, 「도시 및 주거환경정비법」에 의해 정비예정구역의 설정과 정비사업 유형을 결정하는 방식에서 벗어나 정비예정구역을 포함한 열악한 주거지역에 대한 정비사업 실행 지침을 제시하고 주거생활권 및 주변지역과의 연계를 고려한 정비 방향을 유도하는 역할을 수행함
- 주거생활권계획의 수립을 통하여 분석한 자료는 주거생활권 내 현황을 명확히 이해하여 행정과 전문가, 주민이 지역의 특성과 발전 방향을 고려한 개발계획을 수립하는 가이드라인 역할을 담당하게 됨

4. 주거생활권의 설정

- 주거생활권계획의 수립에 있어 본 계획에서 주거생활권계획의 관리 단위는 인접 행정동 1~5개로 구성된 생활권을 말하며, 주거생활권의 구분은 주거생활권계획 수립에 있어 중요한 사항임
- 이에 따라, 적정 주거생활권을 설정하기 위해 상위계획과의 정합성과 행정 및 지역적 특성 등 다양한 요소들을 고려하여 주거 특성과 생활상이 유사한 지역을 주거생활권으로 설정하기 위한 절차 및 기준을 마련함

1) 주거생활권 설정 절차

- 주거생활권계획의 관리 단위인 주거생활권 설정은 「2030 광주광역시 도시기본계획」에서 설정한 7대 대생활권을 기준으로 설정하며, 총 3단계의 설정 절차를 거치도록 함
- 주거생활권 설정 절차의 첫번째는 도시 골격과 주거지 특성, 관련계획 및 행정 구역과의 정합성 등 내부적으로 정한 주거생활권 설정 기준을 중심으로 유사한 주거생활권 범위를 도출하고,
- 이후, 두번째로 관련부서 및 5개 자치구 정비사업 담당자들과의 간담회 등 정책적 협의의 절차를 거쳐 최종 주거생활권 경계 설정을 완료하는 절차로 진행함



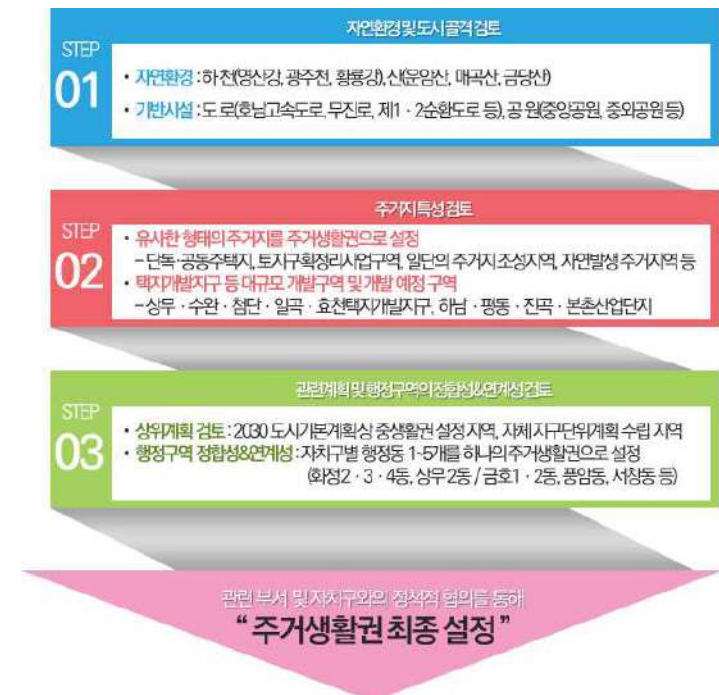
2) 주거생활권 구분 기준의 설정

- 주거생활권 설정 기준은 자연환경 및 도시 골격 검토와 주거지 특성 검토 등 총 3단계에 걸친 주거생활권 구분 기준을 마련하였으며, 주거생활권 설정 기준에 따라 유사한 주거 생활권을 형성하는 지역을 1~5개의 행정동으로 묶어 하나의 주거생활권으로 설정함



구 분		설정 기준
1단계	도시 골격 검토	<ul style="list-style-type: none"> • 자연환경 : 영산강, 광주천, 운암산, 무등산 등 주요 하천 및 산 • 교통시설 : 주·보조간선도로, 고속도로, 순환도로, 철도 등 • 기타 기반시설 : 공원·녹지, 대학교 등 지역을 단절시키는 대규모 시설
2단계	주거지 특성 검토	<ul style="list-style-type: none"> • 유사한 형태의 주거지를 주거생활권으로 설정 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택, 단독주택 등 주거 유형의 유사 밀집도 - 자연발생 주거지 및 토지구획정리사업 등 주거지 형성과정의 유사성 • 택지개발 등 대규모 개발로 인해 형성된 지구단위계획구역 또는 대규모 개발로 인한 주거지 변화 예상 지역
3단계	관련계획 및 행정구역 정합성 검토	<ul style="list-style-type: none"> • 관련계획 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 도시기본계획에서 대생활권 및 중생활권으로 설정한 지역 - 자체적인 지구단위계획 수립 여부 - 유사한 생활권을 갖는 1~5개의 행정동 규모 • 도시관리계획 체계 : 지역의 용도지역 체계

■ 주거생활권 경계 설정 기준

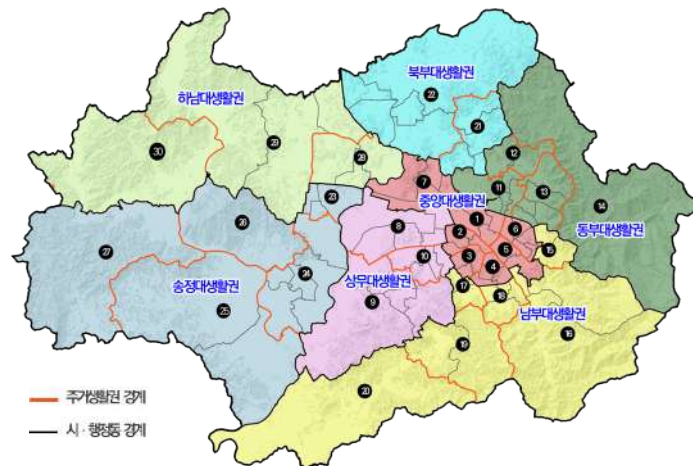


3) 주거생활권의 설정

- 주거생활권 구분 과정을 통하여 광주광역시의 주거생활권을 총 30개로 설정함

연 번	대상생활권	주거 생활권	행 정 동
1	중앙 대상생활권 (7개소)	임·신안생활권	• 임동, 신안동, 중흥1동, 중앙동
2		양·농성생활권	• 농성1·2동, 양양3동
3		월산생활권	• 월산4·5동
4		사직·백운생활권	• 사직동, 백운1·2동, 양림동
5		충장·서남생활권	• 충장동, 서남동
6		계림생활권	• 계림1·2동, 산수1동, 동명동, 자산1동
7		운암·동림생활권	• 운암1·2·3동, 동림동, 동천동
8	상무 대상생활권 (3개소)	치평·상무생활권	• 치평동, 상무1동, 화정1동, 광천동, 유덕동
9		금호생활권	• 금호1·2동, 풍암동, 서창동
10		화정생활권	• 화정 2·3·4동, 상무2동
11	동부 대상생활권 (4개소)	용봉생활권	• 용봉동, 중흥2·3동, 문흥2동, 우산동
12		문흥·오치생활권	• 문흥1동, 오치1동
13		두암·문화생활권	• 두암1·2·3동, 문화동, 풍향동
14		석곡생활권	• 석곡동
15	남부 대상생활권 (6개소)	자산·산수생활권	• 자산2동, 산수2동
16		학운·지원생활권	• 학동, 학운동, 지원1·2동
17		주월생활권	• 주월1·2동
18		봉선·방림생활권	• 봉선1·2동, 방림1·2동
19		효천생활권	• 송암동, 효덕동
20		대촌생활권	• 대촌동
21	북부 대상생활권 (2개소)	일곡·매곡생활권	• 일곡동, 매곡동, 삼각동, 오치2동
22		양산·천단생활권	• 양산동, 건국동, 천단1·2동, 신용동
23	송정 대상생활권 (5개소)	운남·월곡생활권	• 운남동, 월곡1·2동
24		우산·송정생활권	• 우산동, 신흥동, 송정1·2동, 도산동
25		평동·동곡생활권	• 평동, 동곡동
26		여룡생활권	• 여룡동
27		심도생활권	• 심도동
28	하남 대상생활권 (3개소)	수완·신창생활권	• 수완동, 신창동, 신기동
29		비아·하남생활권	• 비아동, 하남동, 임곡동
30		분림생활권	• 분림동

■ 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 주거생활권 구분



5. 주거생활권의 분석 및 계획

- 주거생활권 분석을 통한 주거지 관리계획의 수립과 주거생활권 내에서의 효율적인 정비사업 추진 등 주거생활권계획의 수립과 운영에 필요한 주거환경 평가 요소를 설정하기 위해 주거환경관리지표를 도입함

1) 주거환경관리지표의 개념

- 주거생활권계획에서는 주거생활권계획의 수립과 이를 통한 주거지 관리 기준으로 주거환경관리지표를 도입하였으며, 주거환경관리지표는 주거환경관리의 합리적인 역할을 수행하기 위해 주거환경지표와 주거정비지수, 주거관리지수로 구성되나 본 계획에서는 주거환경개선사업과 관련된 주거관리지수를 제외하고 주거적합도를 주거환경관리지표에 포함함

Ⅰ 주거환경지표

- 주거환경지표는 「도시 및 주거환경정비법」 제5조 2항에 따른 생활권계획 수립 시 생활권의 현황을 분석하여 주거지 관리방향을 도출하기 위한 평가기준으로써, 주거환경에 영향을 미치고 있는 물리적 여건 뿐만 아니라 사회·경제적 여건 등을 종합적으로 고려하여 해당 주거생활권의 현황을 다각적으로 평가하기 위한 기준임

Ⅱ 주거정비지수

- 주거정비지수는 기존의 정비(예정)구역 설정 기준이 관련법과 관련 조례에 따라 추진됨에 따라 실질적인 주거 정비가 필요한 지역에 추진되는 것보다 사업성이 높은 지역을 중심으로 정비사업이 추진되는 문제점을 개선하기 위해 법적 기준 외에 지역의 정비사업 추진 필요성을 판단하는 지표로 활용하는 정비구역 지정 요건 기준임
- 주거생활권계획의 도입으로 정비예정구역 지정 제도가 폐지되고 주민 스스로 정비구역을 설정하고 정비계획을 수립하여 추진하도록 정비사업 추진 방식이 변화됨에 따라 무분별한 정비구역의 지정을 지양하고, 실질적으로 정비가 필요한 지역에 정비사업이 추진될 수 있도록 관리하는 정비사업 추진 판단 기준으로 활용됨

Ⅲ 주거적합도

- 주거적합도는 주거생활권 내의 각 필지에 대한 주거환경 양호 정도를 평가하는 기준으로써, 주거적합도 평가 항목을 통하여 해당 필지가 갖고 있는 물리적 특성 뿐만 아니라 기반시설 및 인접 주거지와와의 연관성을 분석하여 각 필지의 주거환경 여건을 종합적으로 평가하는 지표임

2) 주거환경지표의 설정 및 활용

가) 주거환경지표의 설정

(1) 주거환경지표의 설정 방식

- 기존 정비사업은 물리적 환경 정비 위주로 추진되어 물리적 측면과 함께 환경적, 산업·경제적, 사회·문화적으로 쇠퇴한 도시지역의 노후된 인프라를 재정비하고 공간 구조를 재편하고자 하는 도시정비의 근본적인 취지에 한계를 나타내고 있으며, 이러한 문제점을 극복하기 위한 대체 방안으로 도시재생사업을 도시정비 및 관리 제도에 도입하고 있음
- 이러한 측면에서 주거생활권계획을 수립하기 위한 주거생활권 현황 분석 지표는 정량적 요소인 물리적 여건 뿐만 아니라 정성적 요소인 사회·경제적 여건을 포함한 종합적인 분석이 필요함
- 이에 따라 본 계획에서의 주거환경지표 설정은 기존 「도시 및 주거환경정비법」 및 관련 조례에서 규정한 물리적 요소 뿐만 아니라 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에서 규정하고 있는 사회적 요소와 국가 도시재생기본방침에서 활용되고 있는 생활SOC를 기본적인 고려 요소로 지표에 적용함
- 또한, 관련 논문 및 문헌자료에서 사용한 평가 지표와 현재 생활권계획이 수립된 4개 광역 자치단체의 주거환경지표를 참고하여 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비 기본계획」의 주거생활권 현황 분석을 위한 최종 주거환경지표를 설정함



(2) 법적 주거환경지표 항목 검토

- 주거생활권의 분석을 위한 주거환경지표로 활용할 수 있는 법적 항목은 주거환경 지표에 가장 기본적으로 포함되어야 할 항목들로서, 정비사업과 관련된 내용을 규정하고 있는 「도시 및 주거환경정비법」과 이와 관련된 조례 및 지침 등에서 규정한 사항 외에 도시재생사업과 관련된 법과 지침이 있으며, 최근에는 국가 도시재생기본 방침에 따라 관리하고 있는 생활SOC와 관련된 항목들이 있음
- 주거환경지표 중 물리적 지표는 도정법과 관련 법적 사항들에서 규정하고 있는 노후 건축물과 점도율, 과소필지율 등을 검토 항목으로 설정하며, 사회적 지표는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에서 규정한 사항과 도시재생뉴딜사업 가이드라인에서 검토 항목으로 설정한 화재 및 범죄 발생율, 고령화 인구 비율 등을 주거환경지표의 사회적 지표 검토 항목으로 설정함
- 또한, 정비사업의 추진 요건인 물리적 지표와 도시재생사업의 추진 요건인 사회적 지표 외에 주거생활권 단위에서 주민들의 생활 편의성과 연관하여 주거생활 여건의 척도로 활용하고 있는 생활SOC인 학교와 복지시설, 문화·체육시설 등 소규모 기반시설을 주거 환경지표의 생활 기반시설을 추가 검토 항목으로 설정함

구 분		설정 항목
물리적 지표	도시 및 주거환경정비법 제8조 및 시행령 제7조 광주광역시 도시 및 주거환경 정비 조례 제5조	<ul style="list-style-type: none"> 노후 불량건축물, 호수밀도, 너비4m 미만 도로율 또는 주택점도율, 과소필지 부정형 또는 세장형 필지, 주택 경과년수 등
사회적 지표	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제19조 및 시행령 제25조 도시재생전략계획 수립 가이드라인	<ul style="list-style-type: none"> 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역 준공연도 20년 이상 건축물 비율 고령인구수, 경제활동인구, 기초생활수급자 음식숙박업 종사자수 증감율 노후주택비율, 노후건축물비율, 신규주택비율 점도율, 과소필지 등 범죄율 재난 등 주거환경 여건
생활SOC 지표	국가 도시재생기본방침 생활 SOC 계층 분류	<ul style="list-style-type: none"> 유치원, 초등학교, 도서관, 어린이집, 마을 노인 복지, 기초 의료시설, 생활체육시설, 근린공원, 주거 편의시설, 소매점, 마을 주차장 공공도서관, 사회복지시설, 보건소, 응급실 운영 의료기관, 공공문화시설, 공공체육시설 등

■ 법적 주거환경지표 검토 항목

(3) 관련 논문 및 문헌자료의 주거환경지표 항목 검토

Ⅰ 주거환경지표 영역의 설정

- 주거환경지표의 영역 설정을 위해 주거환경 질적 요건(세계보건기구)과 국민 체감형 주거복지 평가 지표(국토연구원), 「2025 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획」의 주거환경지표 항목과 주거환경 분석과 관련된 선행 연구 논문 등을 종합적으로 검토 하였으며,
- 이에 따른 주거환경지표 영역 항목은 주거환경, 생활여건, 사회안전, 커뮤니티, 경제 활력의 5개 영역으로 설정함

구 분	항 목					
주거환경 질적 요건 (세계보건기구 WHO)	편리성	쾌적성	안전성	건강성	-	-
국민 체감형 주거복지 평가지표 (국토연구원)	편리성	아메니티	안전성	보건성	커뮤니티	-
도시진단을 위한 도시지표의 개발 및 적용에 관한 연구 (한국지역개발학회지, 1995)	편리성	쾌적성	안전성	건강성	-	경제성
「2025 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 주거환경지표 항목	생활여건	주거환경	사회안전	-	커뮤니티 지속	경제활력
최종 주거환경지표 영역의 설정	생활여건	주거환경	사회 안전	커뮤니티	경제활력	

Ⅱ 주거환경지표 영역의 설정 근거

Ⅰ 주거환경지표 구성 항목의 설정

- 위 4개의 문헌자료에서 제시하는 세부 항목을 살펴보면, 각각의 특징을 대변하는 항목들로 구성되어 있으며, 구체적인 특징은 아래와 같음

구 분	주거환경 질적 요건 (WHO)	국민 체감형 주거복지 평가지표 (국토연구원)	도시진단 도시지표 (한국지역개발학회지)	2025 정비기본계획 주거환경지표 항목 (2016)
편리성 (생활여건)	생활시설	생활편의시설 접근용이성	행정관서수	관공서
	-	-	서비스업소수	-
	-	-	도소매사설수	-
	-	-	유치원수	-
	교 통	대중교통 접근용이성	대중교통 수단수	버스정류장
	-	-	-	지하철역
	-	주차시설 이용편리성	주차장면적	주차장
	-	-	도로율	도로율
	사회서비스	-	-	문화체육시설
특 징	• 생활의 편리성이 경제적 으로 확보되는 것	• 주택과 주거환경에서의 편리함	• 일상생활 관련시설의 적정배치 및 이용편의 사항	• 법적 항목 적용

구 분	주거환경 질적 요건 (WHO)	국민체감형 주거복지 평가표 (국토연구원)	도시진단 도시지표 (한국지역개발학회지)	2025 정비기본계획 주거환경지표 항목 (2016)
쾌적성 (아메니티)	-	주택의 노후 정도	-	노후주택
	-	-	-	과소필지
	-	-	-	단독주택률
	-	주거지 주변 녹지 비율 (놀이터, 산책로, 운동장, 공원, 산, 수변 등)	자연녹지면적	공원녹지율
	-		도시공원면적	-
	-	-	폐수배출량	-
	-	-	문화시설수	-
	-	-	체육시설수	-
	-	-	문화재수	-
-	-	-	접도율	
특 징	• 아름답음, 레크레이션 등이 확보되는 것	• 주택과 주거환경에서의 쾌적성, 심미성, 휴양 등 포괄적 개념 사용	• 쾌적하고 청정감 있는 일상생활 보장 요소	• 법적 항목 적용
안전성	자연재해, 도시재해	자연재해 발생빈도	풍수해피해액	자연재해발생률
	지 반	-	-	-
	방법성	방법 및 치안상태	범죄발생수	5대범죄율
	-	-	파출소수	경찰서 및 파출소
	-	어린이보호구역 설치 수준	-	-
	-	-	화재피해액	화재발생률
	-	-	소방공무원수	소방서
	교통안전성	-	교통사고위험	-
	생활안전성	-	교통안전시설수	-
특 징	• 생명, 재산이 재해로부터 안전하게 지켜 지는 것	• 주택과 주거환경에서 생명의 위험 없이 생활 할 수 있는 것으로 자연 재해, 방법 등에 대한 안전성 등을 포함	• 재산, 생명, 시설 등의 피해로부터 보호	• 법적 항목 적용
건강성	공해방지	환경오염시설 비율	상하수도 보급율	-
	-	-	분뇨, 쓰레기수거율	-
	-	-	평균급수량	-
	전염성 예방	-	의사수	-
	-	-	약약품판매업소수	-
	-	-	병상수	-
	-	-	사회복지시설수	-
	자연향유	-	주거지역면적	-
-	-	주택보급율	-	
특 징	• 육체적, 정신적 건강 이 지켜지는 것	• 주택과 주거환경에서의 육체적, 정신적 건강의 유지를 나타내는 것으로 건강상 문제를 일으키는 요소가 없도록 하는 것	• 육체적 질병 및 정신적 고통으로부터의 보호 • 보건, 환경위생, 질병, 의료, 주거 등	• 법적 항목 적용

구 분	주거환경 질적 요건 (WHO)	국민체감형 주거복지 평가지표 (국토연구원)	도시진단 도시지표 (한국지역개발학회)	2025 정비기본계획 주거환경지표 항목 (2016)
커뮤니티	-	이웃과 친밀한 정도	-	보육시설
	-	-	-	학교시설
	-	-	-	사회복지시설
	-	-	-	의료시설
특 징	-	주거지 내 이웃과 공동체에 관련된 것	-	• 법적 항목 적용
경제성	-	-	주인소득	경제활동인구
	-	-	저소득주민비율	고령화지수
	-	-	주민예금액	-
	-	-	광공업종사자수	경제활동인구
	-	-	광공업업체수비율	판매시설
	-	-	저임금취업자비율	중사자수
	-	-	공공건설사업비	-
	-	-	재정자립도	-
특 징	-	-	소비자물가지수	-
	-	-	• 경제적 생활조건 형성과 생산지반의 건설 - 주민소득, 고용, 산업 구조 등	• 법적 항목 적용

■ 관련 문헌에서의 주거환경 분석 관련 영역 분류 및 지표 항목별 특성

(4) 타 시도의 주거환경지표 항목 검토

- 법적 항목과 관련 논문 및 문헌자료에서 검토한 항목 외에 본 계획에 적용 가능한 항목을 추가적으로 도출하고 선정한 주거환경지표 항목의 선정 적정성을 확인하는 참고자료로 활용하기 위해 생활권계획을 기 수립한 4개 타 시도의 주거환경지표 항목을 검토함



(5) 주거환경지표 항목 검토 및 선정

- 법적 검토 항목 및 관련 문헌자료와 타 자치단체의 주거환경지표 항목의 총 41개 항목을 종합적으로 검토하여 주거환경, 생활여건 등 총 5개 분야에 총 29개 항목을 주거환경지표로 최종 선정함
- 주거환경지표의 항목 선정 시 법적 검토항목은 주거환경지표로 포함하였으며, 타 자치단체의 주거환경지표는 항목에 포함된 자치단체의 개수에 따라 필수 항목과 선택 항목으로 검토하여 지표 선정에 참고함(3개 항목 이상은 필수, 2개 이하 항목은 선택 적용)

분야	항 목	법정 검토 항목	타 지자체 적용 사례 검토					선정	비 고
			서울	부산	대전	인천	검토		
주거 환경 (9)	과소 필지	○	-	○	○	-	▲	★	• 시 정비 조례 항목
	노후 건축물	○	-	○	○	○	◎	★	• 시 정비 조례 항목
	단독 주택률	○	○	○	○	○	●	★	• 도시재생 활성화계획 검토 항목
	공원 녹지율	○	○	○	○	○	●	★	• 도정법 상 정비기본시설
	접도율 및 도로율	○	○	○	○	-	◎	★	• 시 정비 조례 항목
	주택 경과 연수	○	○	-	-	-	△	-	• 노후 건축물 항목으로 대체
생활 여건 (7)	건 폐 율	-	○	-	-	-	△	-	• 주거 환경 평가 어려움으로 제외
	개별 건축허가 비율	-	○	-	-	○	△	-	• 생활권별 자료 구축 어려움으로 제외
	비오름 값	-	○	-	-	-	△	-	• 생활권별 자료 적용 어려움으로 제외
	버스정류장	○	○	○	○	○	●	★	• 도시재생 기반시설
	지하철역	○	○	○	○	○	●	★	• 도시재생 기반시설
	주 차 장	○	○	○	○	○	●	★	• 생활형 SOC 검토 항목
	공공청사	○	○	-	○	-	▲	★	• 도시재생 기반시설
사회 안전 (11)	문화시설	○	○	-	○	○	◎	★	• 생활형 SOC 검토 항목
	체육시설	○	○	-	○	○	◎	★	• 생활형 SOC 검토 항목
	관공서 및 주요기관	○	-	○	-	○	▲	-	• 공공청사 항목으로 대체
	숙박시설	○	○	-	○	○	◎	★	• 도시재생 활성화계획 검토 항목
	위락시설	○	○	-	○	○	◎	★	• 도시재생 활성화계획 검토 항목
	경찰서 및 파출소	○	○	○	○	○	●	★	• 도시재생 기반시설
	5대범죄율	○	○	○	-	-	▲	★	• 도시재생 활성화계획 검토 항목
	소 방 서	○	○	○	○	○	●	★	• 도시재생 기반시설
	화재 발생률	○	○	○	○	-	◎	★	• 도시재생 활성화계획 검토 항목
	자연재해 발생률	○	○	○	-	-	▲	★	• 도시재생 활성화계획 검토 항목
	14세 이하 학령기인구비율	○	-	-	○	○	▲	★	• 도시재생 활성화계획 검토 항목
커뮤 니티 (5)	출 생 률	-	-	-	○	-	△	-	• 학령기 인구비율 항목으로 대체
	교통 사고율	-	○	-	-	-	△	-	• 생활권별 자료 적용 어려움으로 제외
	보 도 율	-	○	-	-	-	△	-	• 생활권별 자료 적용 어려움으로 제외
	종교시설	-	○	○	○	-	◎	★	• 도시재생 활성화계획 검토 항목
	학교시설	○	○	○	○	○	●	★	• 생활형 SOC 검토 항목
경제 활력 (9)	사회복지시설	○	○	○	○	○	●	★	• 생활형 SOC 검토 항목
	보육시설(어린이집, 유치원)	○	-	○	○	○	◎	★	• 생활형 SOC 검토 항목
	의료시설	○	-	○	-	○	▲	★	• 생활형 SOC 검토 항목
	경제활동인구(15-65세)	○	-	○	○	○	◎	★	• 도시재생 활성화계획 검토 항목
	판매시설	○	○	○	-	○	◎	★	• 생활형 SOC 검토 항목
경제 활력 (9)	서비스업 종사자	○	-	○	-	○	▲	-	• 경제 활동 인구 항목으로 대체
	고령화율(65세 이상)	○	-	○	○	○	◎	★	• 도시재생 활성화계획 검토 항목
	기초생활수급자 비율	○	○	-	○	○	◎	★	• 도시재생 활성화계획 검토 항목
	외국인 거주 비율	-	○	-	-	-	△	-	• 특정지역 항목으로 제외
	전 출 률	○	○	-	-	-	△	-	• 인구 증가율 항목으로 대체
	5년간 인구증가율	○	○	-	-	-	△	★	• 도시재생 활성화계획 검토 항목
	취 업 률	-	○	-	-	-	△	-	• 경제 활동 인구 항목으로 대체

● : 4개 지자체 적용 항목, ◎ : 3개 지자체 적용 항목, ▲ : 2개 지자체 적용 항목, △ : 1개 지자체 적용 항목, ★ : 지표 항목 선정

■ 주거환경지표의 항목 설정을 위한 평가 및 선정

(6) 주거환경지표 항목별 세부값 산출 척도

- 주거생활권의 분석에 활용할 5개 분야, 29개의 항목은 주거생활권에 부정적 영향(-)을 주는 항목과 긍정적 영향(+)을 주는 항목으로 구분하였으며, 각 항목별 세부값의 산출은 행정동별 통계자료를 중심으로 하되 행정동별 인구 등 각 항목별로 산출 척도가 될 수 있는 사항을 적용하는 항목별 세부값 산출 척도를 마련함

구 분	주거환경지표 항목	영 향	지표 항목별 세부값 산출 척도
주거 환경 (5)	과소필지	-	• 최소분할가능면적(60㎡) 합계 / 행정동 주거지역 면적
	노후건축물	-	• 20년 이상 경과된 노후건축물수 / 총 건축물 수
	단독주택률	+	• 단독주택 수 / 행정동별세대수
	공원녹지율	+	• 공원녹지면적 / 행정동 면적
	접도율	+	• 4m 이상 도로에 접한 건축물 수 / 전체 건축물 수
생활 여건 (6)	버스정류장	+	• 버스정류장 개소 / 행정동 별 인구
	지하철역	+	• 역세권 주거지역 면적 / 행정동 주거지역 면적
	공영주차장(노외)	+	• 주차장 개소 수 / 행정동 별 인구
	공공청사	+	• 공공청사 개소 수 / 행정동 별 인구
	문화시설	+	• 문화시설 개소 수 / 행정동 별 인구
사회 안전 (8)	공공체육시설	+	• 공공체육시설 개소 수 / 행정동 별 인구
	숙박시설	-	• 숙박시설 개소 수 / 행정동 별 인구
	위탁시설	-	• 위탁시설 개소 수 / 행정동 별 인구
	경찰서 및 파출소	+	• 경찰서 및 파출소 개소 수 / 행정동 별 인구
	5대 범죄율	-	• 5대 범죄 건수 / 행정동 별 인구
	소방서	+	• 소방서 개소 수 / 행정동 별 인구
	화재발생률	-	• 화재 발생 건수 / 행정동 별 인구
	자연재해 발생률	-	• 자연재해 발생 건수 / 행정동 별 인구
커뮤 니티 (5)	14세 이하 학령기 인구 비율	-	• 14세 이하 학령기 인구 / 행정동 별 인구
	종교시설	+	• 종교시설 개소 수 / 행정동 별 인구
	학교시설	+	• 학교시설 개소 수 / 행정동 별 인구
	사회복지시설	+	• 사회복지시설 개소 수 / 행정동 별 인구
	보육시설	+	• 보육시설 개소 수 / 행정동 별 인구
경제 활력 (5)	의료시설	+	• 의료시설 개소 수 / 행정동 별 인구
	경제활동인구(15-65세)	+	• 15-65세 미만 인구수 / 행정동 별 인구
	판매시설(도소매점)	+	• 판매시설 면적 / 행정동 별 인구
	고령화율(65세이상)	-	• 65세 이상 인구 / 행정동 별 인구
	기초생활수급자비율	-	• 기초생활수급자 인구 / 행정동 별 인구
	5년간 인구 증가율	+	• (2019년 인구수 - 2015년 인구수) / 행정동 별 인구

■ 주거환경지표 항목별 세부값 산출 척도

나) Z-SCORE를 활용한 주거환경지표의 평가 및 활용

- 표준점수(標準點數, Standard Score)는 통계학적으로 정규 분포를 만들고 개개의 경우가 표준편차 상 어떤 위치를 차지하는지 보여주는 차원없는 수치로써, 표준값 또는 Z값(Z-Value)이나 Z 점수(Z-SCORE)로 불림
- 표준값(Z)은 원 수치(X)가 평균에서 얼마나 떨어져 있는지를 나타내며, 음수이면 평균이하, 양수이면 평균 이상을 의미함

$$Z_i = \frac{X_i - X}{SD}$$

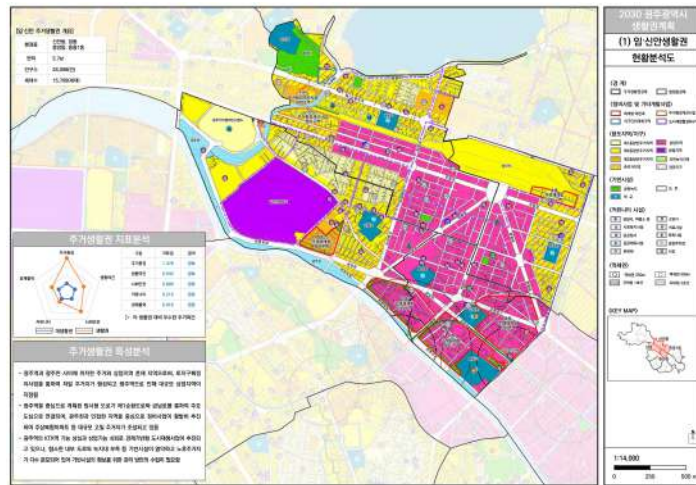
Z_i = 지역 i 의 표준화 점수
 X_i = 지역 i 의 값
 X = 평균
 SD = 표준편차

- 따라서, 주거생활권의 주거환경 여건을 분석하기 위해서는 7개의 대생활권별로 29개 주거환경지표 항목별 5개 분야의 평균값을 산출하고, 각 대생활권 내의 주거생활권별로 29개 항목, 5개 분야별로 산출된 주거환경지표 값과 비교하여 수치화함으로써 해당 대생활권 전체의 평균 여건 대비 주거생활권별 생활 여건 정도를 비교하여 평가함
- 예를 들면, 아래 표와 같이 북부 대생활권에서의 주거환경 분야 비교값을 0.000으로 설정하고 양산·첨단 주거생활권의 주거환경 분야 평균값을 대생활권 항목 값과 비교 시 0.180로 산출되어 대생활권의 평균값에 근접되는 것으로 나타남으로써, 양산·첨단 주거생활권의 주거환경 분야 여건이 북부 대생활권의 다른 주거생활권에 비해 양호한 것을 알 수 있으며, 일곡·매곡 주거생활권의 경우는 주거환경 분야가 음수(-0.180)로 나타나 북부 대생활권의 다른 주거생활권보다 주거환경이 열악한 것으로 판단할 수 있음

구 분	주거환경지표 분야별 평균값				
	주거환경	생활여건	사회안전	커뮤니티	경제활력
북부 대생활권	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
양산·첨단생활권	0.180	-0.718	-1.982	0.778	1.166
일곡·매곡생활권	-0.180	0.718	1.982	-0.778	-1.166
중앙 대생활권	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
임·신안생활권	1.478	0.542	0.899	0.215	0.416
운암·동림생활권	-0.244	-3.059	-0.182	-1.577	2.780
동부 대생활권	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
두암·문화생활권	-1.012	-1.784	1.153	0.261	-0.808
문흥·오지생활권	0.906	-2.909	1.905	-1.912	-0.177
석곡생활권	1.228	4.190	-5.775	-1.364	2.711
용봉생활권	0.404	2.109	-0.760	0.777	0.336

■ 대생활권 대비 주거생활권별 주거환경지표 평균값 비교 예시

- 각 주거생활권의 평균값은 대생활권 대비 주거생활권별 5개 분야의 주거환경지표 평균값으로 주거생활권의 주거 여건을 진단하고 향후 정비사업 시행 시 열악한 분야를 중점적으로 정비하도록 유도하는 척도로 활용됨
- 항목별 지표값이 낮은 경우 원인이 되는 구성항목을 확인하여 주거지 관리방향에서 보완 가능한 방향을 제시
- 정비구역 지정을 추진하는 사업시행자는 해당 주거생활권의 주거환경지표 현황을 분석하고 주거환경지표에 따라 수립한 주거생활권의 종합계획을 고려하여 정비기본시설의 설치 등이 포함된 정비계획 수립 방향을 제시하는 가이드라인으로 활용



■ 주거생활권 현황분석도 예시

구 분	설정 기준	비 고
특성분석	• 주거생활권별 특성을 종합적으로 기술하여 관리방향 제시의 기초자료로 활용	
지표분석	• 각 분야별 지표값을 산출한 산출표, 대생활권의 주거환경지표와 주거생활권의 5개 분야별 지표값을 비교한 다이어그램으로 구성	
현황분석도면	• 주거생활권의 현황, 지역특성을 파악할 수 있는 관련 내용 표기 (정비사업 및 기타개발사업, 용도지역·지구, 기반시설, 커뮤니티 시설 등)	

■ 현황분석도 구성 항목

3) 주거적합도의 설정 및 활용

가) 주거적합도의 개념 및 평가 항목 설정

(1) 주거적합도의 개념

- 주거적합도는 주거생활권 내에 있는 각 필지에 대한 주거환경의 양호 정도를 평가하는 분석 방법으로써, 건물의 노후도 등 해당 필지가 갖고 있는 주거지의 물리적 환경보다는 해당 필지와 주거생활권 내 기반시설 및 인접 주거지 특성과의 연계성 분석을 통하여 필지별 주거환경과 입지 여건을 종합적으로 평가한 지표임
- 이는 세부 필지별 주거환경의 질적 수준과 정비사업 추진 필요성의 척도로 활용하기 위해 마련한 지표로서, 주거생활권 내 주거지의 세부적인 주거환경 특성을 분석하기 위한 넓은 범위의 주거환경지표 항목임

(2) 주거적합도 평가 항목의 설정

- 주거적합도 분석을 위한 주거적합도 평가 항목은 주거환경 요소, 생활서비스 요소, 지역 활력 요소, 거주 안전 요소의 4가지 분야로 구분하였으며, 각 분야별 세부 평가 항목은 각 분야의 목적에 적합하도록 29개 주거환경지표 항목 중 개별 필지의 주거 환경 여건 분석에 적용할 수 있는 19개 항목을 설정함

주거환경지표(29개 항목)			주거적합도(19개 항목)		
구 분	연 번	세부 항목	구 분	연 번	세부 항목
주거 환경 (5)	1	과소필지	주거 환경 요소 (5)	1	과소필지 밀집지
	2	노후주택률		2	노후주택 밀집지
	3	단독주택률		3	공원·녹지
	4	공원녹지율		15	주요생활가로
	5	점도율		4	버스정류장
생활 여건 (6)	6	버스정류장	생활 서비스 요소 (7)	5	지하철역
	7	지하철역			
	8	공영주차장(노외)			
	9	공공청사		6	공공청사
	10	문화시설		7	문화시설
커뮤 니티 (5)	11	공공체육시설		8	공공체육시설
	12	학교시설		9	학교시설
	13	사회복지시설		10	사회복지시설
	14	보육시설		11	보육시설
	15	의료시설		12	의료시설
경제 활력 (5)	16	종교시설		13	종교시설
	17	경제활동인구(15-65세)	지역 활력 요소 (3)		
	18	판매시설(도소매점)		14	주요 상권(판매시설밀집지)
	19	고령화율(65세이상)		15	주요생활가로
	20	기초생활수급자비율			
	21	5년인구증가율			

주거환경지표(29개 항목)			주거적합도(19개 항목)		
구분	연번	세부 항목	구분	연번	세부 항목
사회 안전 (8)	22	숙박시설			
	23	위락시설			
	24	경찰서 및 파출소		16	경찰서 및 파출소
	25	5대 범죄율		17	범죄지역 밀집지
	26	소방서		18	소방서
	27	화재발생률			
	28	자연재해 발생률		19	자연재해 밀집지
	29	14세이하 학령인구비율			

■ 주거환경지표 항목 중 주거적합도 항목 도출 과정

(3) 주거적합도 평가 점수 기준의 설정 방법

- 주거적합도 평가 항목별 점수 부여 기준 설정은 최소 분석 단위인 주거지 내 필지와의 접촉 빈도 및 항목별 영향 정도에 따라 점수 및 배점 기준을 차등화 함
- 주거생활권 내 각 필지의 주거환경 양호 정도를 평가하는 주거적합도 평가항목과 거리별 평가 점수는 다음 표와 같이 설정함

평가 항목	항목과의 거리별 평가 점수					기준
주거 환경 요소 (5)	과소필지 밀집지	100m미만	100~150m미만	150~200m미만	200~250m미만	250m이상
	노후주택 밀집지	10점	20점	30점	40점	50점
	공원·녹지	100m미만	100~150m미만	150~200m미만	200~250m미만	250m이상
	지하철역					
생활 서비스 요소 (7)	버스정류장	50점	40점	30점	20점	10점
	공공청사	100m미만	100~150m미만	150~200m미만	200~250m미만	250m이상
	문화시설					
	공공체육시설					
	학교시설	50점	40점	30점	20점	10점
	사회복지시설					
지역 활력 요소 (3)	보육시설					
	의료시설					
	종교시설	250m미만	250~500m미만	500m이상		
	주요상권 (판매시설 밀집지)					
거주 안전 요소 (4)	주요생활가로	50점	40점	30점	20점	10점
	범죄지역 밀집지	100m미만	100~150m미만	150~200m미만	200~250m미만	250m이상
		10점	20점	30점	40점	50점
	자연재해 밀집지	250m미만	250~500m미만	500m이상		
		10점	20점	50점		
	소방서	100m미만	100~150m미만	150~200m미만	200~250m미만	250m이상
	경찰서 및 파출소	50점	40점	30점	20점	10점

■ 주거적합도 평가 항목과 거리별 평가 점수

- 주거적합도의 각 항목별 평가 점수 부여 기준은 항목의 특성에 따라 아래와 같은 근거를 참고하여 설정함

Ⅰ 공공시설(①)

- 도보권 및 근린생활권 거리 내 분포 가능한 시설을 기준으로 매 50m마다 분석 대상 필지에서의 거리가 가까울수록 높은 점수를 부여하여 분석대상 필지의 공공시설 접근성과 이용 편의성의 양호 정도를 평가함²¹⁾

구분	분석기준 및 가중점수						적용 대상
자연 요소	경사	0~4%	4~10%	10~15%	15~20%	20%이상	
	표고	30	50	40	20	10	
인문 요소	학교	30m미만	30~50m	50~80m	80~100m	100m이상	
		30	50	40	20	10	
	어린이놀이시설	100m미만	100~150m	150~200m	200~250m	250m이상	학교시설
	공원	50	40	30	20	10	
	어린이놀이시설 및 공원	100m미만	100~150m	150~200m	200~250m	250m이상	공원 녹지
		50	40	30	20	10	
	대중교통	100m미만	100~150m	150~200m	200~250m	250m이상	지하철역, 버스정류장
		50	40	30	20	10	
	공공시설	100m미만	100~150m	150~200m	200~250m	250m이상	공공청사, 문화시설, 사회복지시설, 보육시설, 의료시설, 소방서, 경찰서 및 파출소
		50	40	30	20	10	
	운동시설(m)	100m미만	100~150m	150~200m	200~250m	250m이상	공공체육시설
		50	40	30	20	10	
하천	현재 토지이용	주택지일 경우 50점					
	간선도로	30m미만	30~50m	50~70m	70~100m	100m이상	
		10	30	50	40	20	
	하천	30m미만	30~50m	50~70m	70~100m	100m이상	
		10	30	50	40	20	

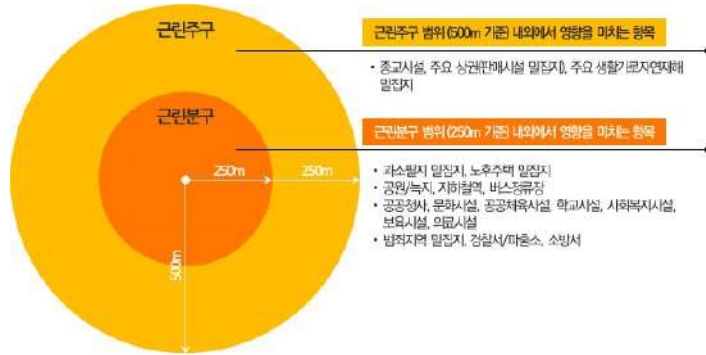
■ 주거적합도 분석기준 및 가중점수(출처: 「주거적합도 분석에 의한 서울강북주거지역 특성 연구(이민석, 2009)」)

Ⅱ 지역활력 요소(종교시설, 주요상권 및 주요생활가로) 및 자연재해 밀집지(②)

- 해당 평가 항목은 근린분구에 위치하는 항목보다 넓은 범위의 접근성과 영향력을 미치는 항목을 근린주구의 범위(반경 최대 500m)를 기준으로 매 250m마다 분석 대상 필지와의 거리에 따른 차등 점수를 부여하여 분석 대상 필지의 시설 접근성과 이용 편의성의 양호 정도를 평가함

21) 공공시설 등의 항목 분석기준 및 배점 부여 기준은 「주거적합도 분석에 의한 서울강북주거지역 특성 연구(이민석, 2009)」논문의 「주거적합도 분석기준 및 가중점수」 적용

- 지역활력 요소 : 긍정적 항목, 가까울수록 높은 점수 부여
- 자연재해 밀집지 : 부정적 항목, 가까울수록 낮은 점수 부여



Ⅰ 과소필지 밀집지, 노후주택 밀집지 및 범죄지역 밀집지²²⁾(③)

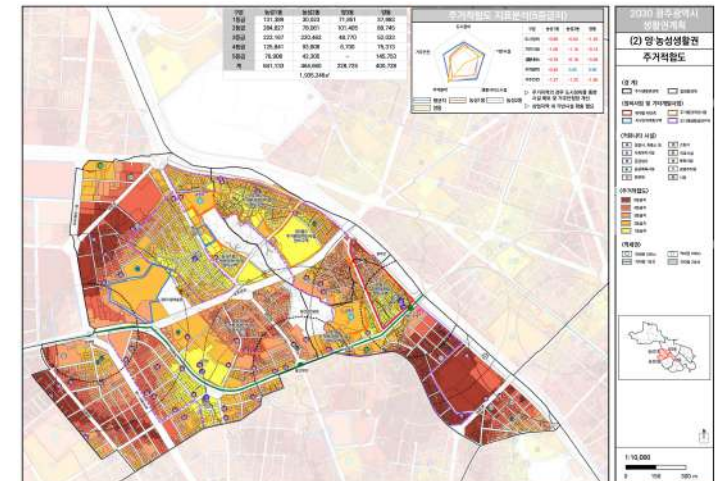
- 해당 평가 항목은 분석 대상 필지에 직접적인 영향을 미치는 요소이므로 공공시설 분석과 동일한 거리 기준을 적용하며, 부정적 요소의 특성 상 분석 대상 필지와 거리가 가까울수록 낮은 점수를 부여함

나) 주거적합도의 분석 및 활용

(1) 주거적합도의 분석

- 주거적합도 분석은 대생활권 내의 개별 필지에서 도시기반시설 등 주거환경에 영향을 미치는 4개의 요소, 19개 항목과의 거리를 분석한 후 가장 가까운 거리에 해당하는 점수 합계를 구하는 단순 합산법을 사용하였으며, 대생활권 내 전체 필지별로 산출된 주거적합도 값은 GIS프로그램으로 대생활권 내 필지를 5개 등급(1~5등급) 범위로 구분하여 개별 필지의 주거적합 등급을 부여함
- 예를 들면, 한 필지에서의 노후주택 밀집지역과의 이격거리가 85m(10점), 공원·녹지 지역과의 이격거리가 124m(40점), 학교시설과의 이격거리가 230m(30점), 범죄밀집 지역과의 거리가 80m(10점)일 경우, 이 필지의 주거적합도 총 합계 점수는 90점이며, 이런 방식의 점수를 모든 필지에 적용하여 대생활권 분석 결과를 종합하여 등급별로 구분함

- 주거적합도의 평가 범위는 기반시설의 접근성 및 인접 주거지 환경과의 연접 정도 등을 분석하므로 필지별 분석의 외곽을 최소화하기 위해 주거생활권 단위보다 넓은 범위인 대생활권을 기준으로 설정함
- 주거적합도 항목별 점수 부여 시 각 항목의 특성에 따른 가중점수는 가중점수의 적용 시와 미적용 시의 결과값이 큰 차이가 없는 것으로 나타난 관련 연구 논문²³⁾을 참고하여 적용하지 않음
- 주거적합도 분석 결과 각 등급은 1~2등급지역의 경우 도시기반시설 등 주거환경이 “양호”한 지역으로써 지속적으로 주거지의 유지관리가 필요한 지역으로 판단할 수 있으며, 3등급지역은 “보통”, 4~5등급지역은 “열악” 지역으로 정비사업 추진 시 적극적으로 편입될 수 있도록 조정할 필요가 있는 지역을 나타냄
 - 1~2등급지 : 도시기반시설 등 주거환경이 “양호”한 지역으로써, 지속적인 주거지 유지관리가 필요한 지역
 - 3등급지 : “보통” 주거지
 - 4~5등급지 : 도시기반시설이 “열악”한 지역 또는 정비사업 추진 시 적극적으로 편입될 필요가 있는 지역



■ 주거생활권의 주거적합도 산출 도면 예시

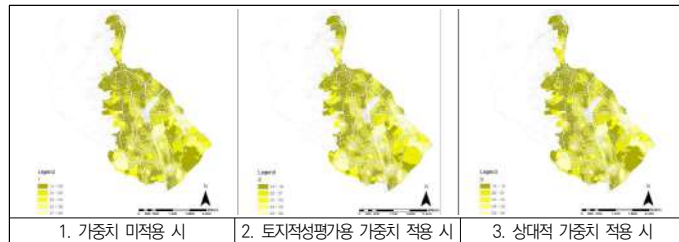
22) 밀집지 : 주거적합도 평가 지표로 활용되는 주거환경지표 항목 중 각 주거생활권 내 개별 필지에서 위치가 아닌 분포 또는 발생 빈도 등 범위로 주거적합 여부를 평가할 수 있는 항목으로써, 각 항목을 GIS프로그램으로 5개 등급을 나누어 분포도를 분석한 결과 가장 밀집도가 높은 5등급을 해당 항목의 밀집지역으로 선정함

23) 「서울시 도시주거환경조성계획 수립에 관한 연구(연구책임 이민석, 2009)」결과 인용

- 3가지 가중치 적용하여 분석한 결과, 5등급지역은 위치적으로 유사한 곳에 분포, 5등급 지역이 위치하는 곳의 광역적 주거환경을 가늠할 수 있는 척도로 사용 가능(서울시 강북지역 구별 주거적합도 분석 소결 인용, P67)

※ 주거적합도 지표 분석 방법 참고 자료

- 2009년에 발표된 「서울시 주거지종합관리계획수립을 위한 기초연구(연구책임자 : 전남대 건축학부 이민석)」 논문에 의해 최초로 연구된 주거지 분석 방식을 광주광역시에 실제 적용
- 토지 및 지역 적성평가에 직·간접적으로 관련된 지표를 조사하여 기존 도시지역 내에 적용할 수 있는 지표 추출
- GIS프로그램을 이용한 분석이 가능하도록 GIS 데이터화할 수 있는 지표와 점수 기준 마련
- 논문 연구 당시 분석한 강북지역의 주거적합도에서 3가지 가중치(①가중치 미적용, ②토지적성평가 방식의 가중치 적용, ③지역 편차를 고려한 상대적 가중치 적용) 방식 적용
 - 각각 분석한 결과, 각 등급별 지역의 약간의 면적의 차이는 있으나 주거환경이 열악한 지역을 추출하고자 하는 기본 목적은 동일한 결과를 도출



■ 강북구의 가중치별 주거적합도 분석 결과

(2) 주거적합도의 활용

- 주거적합도 분석 결과는 각 주거생활권별로 정비사업이 필요한 지역과 주거지의 지속적인 유지관리가 필요한 지역 등 정비사업의 필요 정도를 유형을 판단하고 결정할 수 있는 중요한 근거로 사용됨
- 주거생활권 전체의 주거환경 여건을 분석하는 주거환경지표와는 달리 주거적합도 분석은 주거생활권 내 필지별 세부적인 현황 분석을 통하여 맞춤형 정비사업이 시행될 수 있도록 차별화된 정비사업의 추진과 효율적인 주거지 관리 전략의 수립을 가능하게 할 것임

4) 주거생활권의 정비·보전·관리 방향

가) 구성 요소

- 주거생활권계획의 정비·보전·관리방향은 주거생활권 전체에 대한 관리를 목표로 주거환경 관리, 생활서비스, 지역활성화, 거주안전, 생활가로로 5개 분야로 구분하여 종합계획도에 제시함
- 주거생활권의 종합계획도는 현황분석도의 분석 결과에 따라 획득한 주거환경지표값을 바탕으로 도출된 주거생활권의 문제점을 해결하고 관리하는 방향을 포함함

주거생활권별 주거지의 정비·보전·관리 방향 구성 요소



나) 구성 요소별 정비·보전·관리 방향

(1) 주거환경관리

- 주거생활권별 특성에 따른 주거환경 관리방향 제시
- 기존 주거지 중 양호한 주택지의 주거환경을 보호·관리하고 노후주택지의 점진적 정비를 위해 고려되어야 할 방향 제시
- 지역 특성에 따라 대규모 정비사업 외 관련 사업과의 연계 등을 통한 지속 가능한 주거지 정비방향 모색

(2) 생활서비스

- 주거환경지표 분석 결과 정비사업 등을 통하여 물리적으로 확보하여야 하는 도시기반 시설 및 생활편익시설의 종류와 방안 제시
- 정비사업 추진 시 주거생활권 단위의 부족한 기반시설 및 생활편익시설을 정비구역 내에 적극적으로 설치하도록 유도

(3) 지역활성화

- 지역 커뮤니티시설과 인구 구조 등의 현황 분석을 통하여 주거생활권의 커뮤니티 및 지역 경제 활성화를 위한 개발 방향 제시

(4) 거주 안전

- 범죄 및 화재 등 재난·재해 상황에 대비하여 지역 주민들의 생활 안전과 재난·재해 예방 대책 등 주민들의 주거지 생활 안전을 위한 개선 방안 제시

(5) 생활 가로

- 보행생활권가로, 근린생활권가로, 특화가로 계획에 대한 관리 방향 제시

구분	설정 기준	비고
보행생활권가로	<ul style="list-style-type: none"> • 공공, 공원시설, 역사문화자연자원 등의 보행동선과 연계되는 가로 • 어린이·노인·장애인 보호구역 및 학교통학을 위해 이용되는 가로 • 정비계획 수립 시 보행안전성 및 편의성 유지 향상 유도 	
근린생활권가로	<ul style="list-style-type: none"> • 지역주민들이 이용하는 근린생활시설 및 전통시장 등과 접하는 가로 • 상업지역과 주거지역이 접하는 블록의 내부 이면도로 등을 선정 • 정비계획 수립 시 근린생활 성격 유지를 위해 연도형 상가 등 설치 유도 	
특화가로	<ul style="list-style-type: none"> • 광주광역시·자치구에서 운영하는 가로로 기존 가로의 특성을 유지·활성화, 관광지화하기 위해 선정 	

■ 생활가로의 유형 및 주요 특성

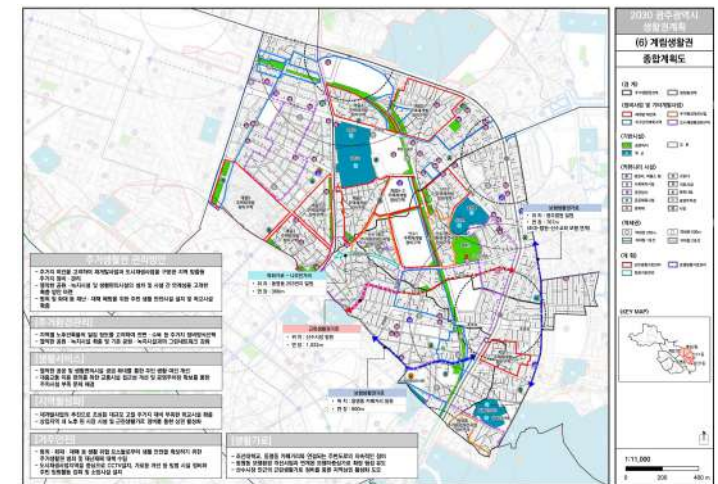
- 주거생활권 가로계획에서는 가로별 특성을 발굴하고 이를 보전·활성화하여 지역의 자생력을 확보하며, 근린생활 서비스와 보행환경을 유지하여 주거생활권의 가로 특성을 보전
- 주거생활권 내 규정된 가로는 정비사업 시행 시 기존 노선과의 특성을 유지하면서 저층부의 가로활성화를 유도하고 안전한 보행환경 조성을 위한 정비계획을 수립
- 그 외 일반주거지의 경우 생활권가로 계획을 준수하도록 권장

■ 근린생활권가로 개선 방향

기본 방향	<ul style="list-style-type: none"> • 주거생활 편의를 위한 근린생활시설 밀집 지역 • 근린생활시설이 가로변에 밀집하는 가로의 성격이 유지되도록 저층부에 연도형 상가의 입면부 등을 정비하고 보행자의 편의를 위한 가로환경 개선
계획 예시	

■ 보행생활권가로 개선 방향

기본 방향	<ul style="list-style-type: none"> • 주거지와 대로변을 잇는 가로망으로 차량과 보행자가 혼재한 지역 • 보차분리를 통해 이용 주민들의 보행 안전을 증진하고, 가로변 미관을 저해하는 요소를 정비하여 쾌적한 보행환경 조성
계획 예시	



■ 주거생활권 종합계획도

5) 주거정비지수의 설정 및 활용

가) 주거정비지수의 설정

(1) 주거정비지수의 개념 및 설정

- 주거정비지수는 정비사업 추진의 적합 여부를 판단하는 법적 요건과는 별도로 광주광역시외의 여건을 고려해 주거지 정비가 반드시 필요한 지역을 선별하여 무분별한 정비사업의 추진을 억제하기 위해 도입된 제도로서,
- 「도시 및 주거환경정비법」과 동법 시행령 및 관련 시 조례를 근거로 광주광역시외에 적합한 주거정비지수 항목을 선정하고, 현재 생활권계획을 수립하여 운영 중인 4개 광역 자치단체의 주거정비지수를 비교·검토하여 광주형 주거정비지수 항목을 최종 선정함
- 주거정비지수의 구성은 법적 요건 중 정비사업 추진에 중요한 필수 항목과 일정 기준 이상의 여건을 점수화하여 기준점수 이상 확보 시 정비사업을 추진하도록 하는 조건 항목, 지역 여건에 따라 인센티브와 페널티 점수를 부여하는 추가 검토 항목의 3가지 항목으로 구분함
- 적용 순서 : 필수항목 기준 충족 → 조건항목 + 추가 검토 항목 검토 → 항목별 점수 합산 및 평가 → 종합 평가점수가 기준점수(70점) 이상 시 정비구역지정 요청 가능



「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 “광주형 주거정비지수 항목 선정”



- 주거생활권계획 운영 제도에서 신규 정비사업을 추진하기 위한 주거정비지수의 세부 항목별 기준 점수는 아래와 같음

구 분		주거정비지수 평가 항목	비 고
필수 항목	구역면적	• 대지면적 1만㎡ 이상	• 정비구역 지정 법적 최소기준 (시행령 제12조, 조례 제5조 및 제9조 기준) • 조건 충족 후 조건/추가 항목 검토 가능
	노후도	• 전체 동수의 60% 이상	
	동의율	• 토지 등 소유자의 3/5이상 및 토지면적 1/20이상	
조건 항목 (총 100점)	주민동의율	• 필수 항목 최소 기준 충족 후 점수 부여	• 조례 제5조 및 제9조 • 법적 기준 충족 후 평가항목별 차등 점수화
	노후도	• 노후건축물 60%이상 충족 후 점수 부여	
	과소필지	• 시 조례 기준(40%) 이상 시 점수 부여	
	도로 연장률	• 4m미만 도로율의 법적 기준(30%) 이상 시 점수 부여	
	호수밀도	• 50호/ha 이상인 지역 시 점수 부여	
추가 검토 항목	신축 건물수	• 대상지 내 경과년수 10년 이하의 신축 건물수에 따른 점수 부여	• 대상지 여건에 따라 인센티브와 페널티 항목 • 평가항목별 차등 점수화
	주거 적합도	• 주거적합도 4-5등급 포함 면적 비율에 따른 추가 점수 부여	
	주거환경개선 사업구역	• 주거환경개선사업구역(원로구역 포함) 포함 시 가점 부여	
심의 제출 자료	정비지수 조사내용	• 필수 항목 및 조건 항목별 조사 내용	• 구역지정 가능 시 사전타당성 검토 및 도시계획위원회 제출 자료
	주거 생활권 계획	• 해당 주거 생활권 관리 방향과의 정합성 검토 자료	

■ 주거정비지수 항목 구성 및 조건

(2) 주거정비지수 조건 항목별 배점 기준 검토

- 본 계획의 주거정비지수 중 조건항목별 중요도에 따른 배점 기준을 마련하기 위해 관련 문헌자료와 타 시도의 주거정비지수 적용 사례를 비교 검토함

Ⅰ 문헌 자료에 따른 주거정비지수 우선 순위 산출

- 관련 문헌자료에 따른 주거정비지수 평가지표의 종합 가중치 산출 결과, 해당 문헌자료에서 제시된 평가지표 순위를 살펴보면 다음과 같음

순 위	1	5	6	7	13 / 14	비 고
항 목	노후불량 건축물비율	추진의지	호수밀도	과소필지비율	주택점도율 / 내부도로율	
가중치	6.9	6.1	5.9	5.8	5.2 / 5.0	

■ 법적 항목에 근거한 우선 순위 검토

상위 항목	지 표	순 위	종합가중치	가중치 부여
물리적 특성	노후불량건축물 비율	1	0.069	6.9
	취약구조 비율	3	0.064	6.4
	신축건축물 비율	12	0.052	5.2
	주거 외 용도비율	16	0.049	4.9
	호수밀도	6	0.059	5.9
토지 특성	과소필지 비율	7	0.058	5.8
	주택 점도율	13	0.052	5.2
	내부 도로율	14	0.050	5.0
	국공유지 비율	9	0.056	5.6
	최소 면적	18	0.042	4.2
환경 및 안전 특성	지형적 특성	2	0.067	6.7
	주변 개발 특성	10	0.054	5.4
	재해 위험	4	0.063	6.3
	범죄율	15	0.050	5.0
공동체 특성	추진 의지	5	0.061	6.1
	세입자 비율	11	0.054	5.4
	기초수급자 비율	8	0.057	5.7
	고령인구 비율	17	0.044	4.4
합 계		-	1.000	100.0

주) 계산값 = 종합가중치(지표별 도출된 중요도 × 상위항목별 중요도) × 100

■ 주거정비지수 평가지표 종합가중치 산출 결과(자치단체 주거정비지수 도입을 위한 기초 평가지표 개발, 박명식·심재연, 부동산정책연구 학회지 제16집 2호, 2015.12.20.)

1 타 지자체 조건 항목 배점 적용 검토

- 주거정비지수제도를 운영 중인 타 자치단체의 조건 항목별 배점 현황 검토 결과, 정비사업 추진을 위한 평가항목은 법적 요건과 동일하게 운영하고 있으며 기준 점수는 대부분 70점 이상을 적용하고 있음
- 또한, 주민동의율이 높을수록 정비사업을 반대하는 민원이 최소화되고 정비사업 추진의 효율성이 극대화됨에 따라 가중치 순위에도 불구하고 주민동의율에 가장 높은 점수를 배정하고 있음
- 이에 따라, 타 자치단체의 각 조건 항목별 우선 순위 적용 사례 및 배점 적용 현황을 고려하여 광주광역시의 주거정비지수 조건 항목별 배점 기준을 다음과 같이 적용함

조건 항목	서 울	부 산	인 천	대 전	울 산	광 주
주민동의율	40	50	40	40	40	40
노후도	30	30	30	20	30	30
과소필지	-	5	10	-	10	10
도로연장률	15	5	10	15	10	10
호수밀도	15	10	10	15	10	10
신축건물 비율	-	-	-	-5 ~ -10	-	- (추가항목)
총 점수	100	100	100	100	100	100
정비사업 추진 기준 점수	70점 이상	70점 이상	60점 이상	70점 이상	70점 이상	70점 이상

■ 타 자치단체의 주거정비지수 조건 항목별 배점 검토 및 광주광역시 적용 결과

(3) 주거정비지수 조건 항목별 배점 설정

- 관련 논문에 따른 항목의 우선 순위와 타 자치단체의 사례 검토 결과, 주민동의율을 가장 중요한 항목으로 판단하여 40점(2/5)을 부여하고, 차 순위인 노후건축물 항목에 30점(1.5/5)을 부여함
- 기타 항목(호수밀도, 도로연장률, 과소필지)은 우선 순위의 유사성과 타 자치단체의 점수 분포를 고려하여 동일한 점수(10점, 0.5/5)를 부여함
- 이에 따른 주거정비지수 세부 항목의 구간별 점수를 아래와 같으며, 구간별 점수 배점 부여는 기 추진된 정비사업 구역들의 조건 항목별 산출된 결과값의 평균치를 고려하여 배분함

구 분		배 점	세부 항목별 배점 기준			
조건 항목	주민동의율	40	3/5미만	3/5이상~3/4미만	3/4이상~4/5미만	4/5이상
			-	20	30	40
	노후도	30	60%이상~70%미만	70%이상~80%미만	80%이상~90%미만	90%이상
			10	15	20	30
	과소필지	10	40%이상~45%미만	45%이상~50%미만	50%이상~55%미만	55%이상
			7	8	9	10
	도로연장률	10	30%이상~35%미만	35%이상~40%미만	40%이상~45%미만	45%이상
			4	6	8	10
	호수밀도	10	50호이상~60호미만	60호이상~70호미만	70호이상~80호미만	80호이상
			4	6	8	10
추가 검토 항목	신축건물수	-5	5%미만	5%이상~10%미만	10%이상~15%미만	15%이상
			-	-2	-3.5	-5
	주거적합도	10	25%미만	25%이상~50%미만	50%이상~75%미만	75%이상
			-	3	7	10
	주거환경개선 사업구역	-5	주거환경개선사업구역(사업 원료구역 포함) 포함 시			

■ 주거정비지수 항목별 점수표

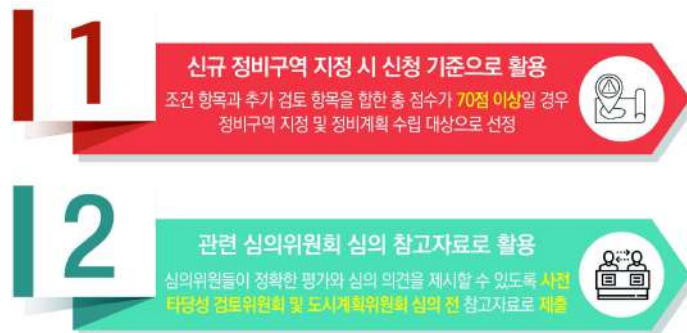
나) 주거정비지수의 활용

(1) 신규 정비구역 지정 시 신청 기준으로 활용

- 주거환경지표와 주거적합도는 주거생활권의 현황 분석을 위해 사용되는 지표 항목인데 반해 주거정비지수는 정비계획의 수립을 위한 지표로써,
- 정비사업 추진을 위해 「도시 및 주거환경정비법」과 시 관련 조례에서 규정한 최소 기준만을 적용할 경우 무분별한 정비사업 추진이 가능하여 필요한 지역에 한해 정비사업을 추진하도록 관리하기 위해 법적 기준과는 별개로 주거정비지수에서 정한 항목별 점수의 합계가 일정 기준 이상일 경우 정비구역 지정 및 정비계획 수립 대상으로 선정하는 정비사업 추진 가능성 판단 지표임
- 주거정비지수 중 필수 항목은 반드시 충족되어야 하는 최소 기준이며, 조건 항목은 추가 검토 항목과 함께 계산되어 일정 점수 이상을 확보 할 경우 정비구역 지정 및 정비계획 수립 절차를 이행하도록 함
- 본 계획에서는 조건 항목과 추가 검토 항목을 합한 총 점수가 70점 이상일 경우 정비구역 지정 및 정비계획 수립 대상으로 선정하는 기준으로 설정함

(2) 관련 심의위원회 심의 참고자료로 활용

- 주거정비지수는 정비구역 지정 및 정비계획 수립 대상지의 정비사업 추진 적합 여부를 판단하는 기준으로써, 정비구역 지정을 위한 관문인 사전타당성 검토위원회와 도시계획위원회의 심의 시 심의위원들이 정비사업 추진 필요성을 판단하기 위한 객관적인 자료로 활용됨
- 따라서, 정비구역 지정 심의를 신청한 구역의 상세한 주거정비지수 평가 자료를 제시하여 심의위원들이 정확한 평가와 심의 의견을 제시할 수 있도록 관련 위원회 심의 전 참고자료로 제출하여야 함



6. 주거생활권계획의 활용 방안

1) 신규 정비구역 지정 시 신청 기준으로 활용

- 관련법에서 정한 최소 기준만을 적용하여 무분별하게 추진하는 정비구역 지정 방지
- 정비구역 지정 시 다양한 지표분석 결과(주거환경지표 및 주거적합도 분석)를 토대로 한 기준을 설정하여 사업 추진에 대한 갈등 최소화
- 광주광역시 및 자치구의 객관적인 검토 기준 자료로 활용하여 정비구역 지정에 대한 신속한 행정절차 이행 가능

가) 주거환경지표 분석 결과 활용

- 주거환경지표의 분석 결과는 대생활권을 기준으로 대생활권 평균치 대비 각 주거 생활권의 분석 결과값에 따라 해당 주거생활권에서 정비사업 시행 시 우선적으로 고려해야 하는 주거환경 분야를 도출함
- 주거생활권계획의 활용 방안은 예를 들면, 주거환경 분야는 정비구역 등과 연계하여 적정 기반시설 확보에 적용될 수 있도록 하고, 생활여건 및 커뮤니티 분야는 각 주거 생활권에 필요한 생활SOC 또는 서비스시설과의 연계 및 확보를 유도하여 주거 편의를 향상 시키도록 하며, 사회안전 분야는 주거 취약지역의 계획적 개선을 통한 안전한 주거환경을 확보할 수 있도록 하고, 경제활력 분야는 인구 유입과 인구 구조의 개선을 통해 지역 활성화를 일으킬 수 있는 정비사업이 시행될 수 있도록 유도하는 관리 방안으로 활용될 것임
- 결론적으로 「도시·주거환경정비기본계획」에서의 주거생활권계획 내용 중 주거 환경지표분석 결과는 광주광역시 전체 지역의 사업 목표와 내용, 방향이 지속적으로 관리될 수 있도록 광역적 또는 지역적 차원에서 큰 틀의 방향을 제시할 수 있는 신규·변경계획안 작성에 활용될 수 있음

나) 주거적합도 분석 결과 활용 방안

- 정비예정구역과 사업 미 추진구역에서 조건 항목 및 추가 검토 항목을 검토하여 정비 구역의 지정여건 및 주거정비지수 평가에 포함하여 향후 정비사업 추진 시 활용 가능하며,
- 각 주거생활권별 정량적·정성적 지표에 의한 분석 결과(1~5등급)를 근거로 지역적 상황에 맞게 4~5등급 지역이 편입될 수 있도록 4~5등급의 편입면적 비율별로 배점 차등값을 적용하여 가급적 도시기반시설 등 주거환경이 열악한 지역이 편입될 수 있도록 유도함
- 결론적으로 재개발사업의 구역 경계 설정 시 중요한 지표로 활용하도록 하며, 각 주거 생활권에서 향후 재개발사업 추진 시 고려해야 할 사업의 내용과 방향을 제시할 수 있도록 권장하는데 사용함

2) 관련 위원회 심의·자문·검토 자료로 활용

- 주거생활권계획과 관련된 분석 자료는 정비구역 지정 기준을 중점적으로 검토하여 심의 위원회에서 지속적으로 제기되어 온 정비구역 지정 여건에 대한 논란을 최소화하기 위해 심의 전 정비구역을 지정하고자 하는 지역의 구체적인 지역 여건을 검토한 상세 자료를 제시하도록 하며,
- 정비구역 지정 신청 시 가급적 주거환경이 우수한 지역(주거적합도 1~2등급지역)을 배제할 수 있는 기준 및 근거자료로 활용하도록 하고, 이와 반대로 주거적합도 4~5 등급지역의 경우 적극 편입될 수 있도록 유도·권장하는 자료로 활용됨
- 정량적 지표에 의해 분석된 주거환경지표 분석 결과는 재개발사업의 경우 정비기반 시설이 계획 내용에 포함되어 계획될 수 있도록 권장하는 자료로 활용하고, 주거적합도 분석 결과는 주거환경이 우수한 지역이 편입되지 않도록 유도·권장할 수 있는 자료로 활용됨

3) 도시재생의 가이드라인으로 활용

- 광주광역시 전체 주거생활권에 대한 주거생활권 현황 및 종합계획도와 주거적합도 분석 결과는 별도의 도면으로 열람이 가능하도록 하여, 각종 다양한 도시개발 사업의 계획 수립 및 추진 시 주거환경이 열악한 인접지역에 대한 상황을 파악할 수 있도록 제공하며,
- 도시기반시설 등 주거환경이 취약한 지역(4~5등급지)에 대한 정비구역 지정 시 인센티브를 부여하여 기존의 법적 기준을 충족하기 위한 단순한 경계의 편입·변경 방식에서 탈피하고 거시적 측면에서의 도시재생이 될 수 있도록 유도함
- 결론적으로 정비사업 추진 시 사업 추진이 용이한 지역에 국한되지 않고 지역적 상황을 충분히 고려하여 지역의 통합적 도시재생이 이루어질 수 있도록 유도하는 자료로 활용하고, 추후 개발사업 시 편입되는 면적에 따른 개발 우선순위제도 또는 배점기준 신설 및 점수 부여제도를 도입하여 활용하는 방안도 검토할 필요가 있음

7. 주택 수급 계획

1) 계획의 수립 배경

- 정비기본계획 수립 방향이 주거생활권계획의 수립에 따른 주거생활권별 관리 방향으로 전환됨에 따라 「도시 및 주거환경정비법」에 의거하여 생략된 정비예정구역의 단계별 시행 계획에 대한 대체 계획 수립 필요
- 「2030 광주광역시 주거종합계획」이 수립됨에 따라 재개발·재건축사업의 추진으로 공급되는 주택 공급량이 일관되게 관리되도록 관련 계획과의 정합성을 고려
- 과도하고 집중된 정비사업의 추진으로 인한 주택 수급량의 불균형을 관리하여 정비사업을 통한 적절한 주택의 공급과 멸실이 이루어질 수 있는 방안 마련 필요
- 주거정비지수의 도입으로 주민 스스로 정비사업을 계획하고 추진할 수 있게 됨에 따라 정비사업의 무분별한 추진과 전면 철거형 정비사업의 집중을 예방하기 위해 정비사업의 추진 구역 수와 시기의 조절 필요

2) 정비구역의 주택 멸실 및 공급 잠재력 산정

- 하나의 정비예정구역이 구역 지정부터 사업 준공까지 걸리는 총 사업기간을 산출하여 정비기본계획의 목표연도(2030년)까지 정비사업 추진에 따른 주택의 멸실량과 신규 공급량에 대한 시뮬레이션을 통해 전체 주택 수급량을 예측하고자 함

가) 정비(예정)구역의 사업 추진 기간 검토

- 광주광역시에서 정비사업을 통하여 주택이 멸실과 수급되는 기간을 예측하기 위해 기존 정비(예정)구역의 사업 추진 기간의 분석이 필요하며, 「2030 광주광역시 주거종합계획」에서는 재개발사업은 사업 추진부터 준공까지 평균 131.6개월, 재건축사업은 안전진단부터 준공까지 평균 160.1개월이 소요되는 것으로 산정함

(단위 : 개월)

구 분		안전진단 ~ 준공	구역지정 ~ 준공	추진위 ~ 준공	사업시행인가 ~ 준공
평균 소요 개월수	재건축	160.1	118.7	143.2	76.4
	재개발	131.6	121.3	65.8	41.2

■ 재건축·재개발 사업단계별 평균 소요 기간(자료 : 2030 광주광역시 주거종합계획)

나) 정비사업 추진에 따른 주택 수급량

- 기존 정비기본계획에 따라 사업이 추진 중인 정비(예정)구역은 총 50개 구역이며, 현재 사업 추진 중인 기존 정비구역은 특별한 사유가 있지 않는 한 사업 준공이 가능할 것으로 예상되므로 「2030 광주광역시 주거종합계획」에서 민간의 정비사업 추진으로 배정한 주택 공급량인 36,562호를 고려하여 각 년도별 주택 수급량을 아래와 같이 예측함
- 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 수립 후 신규로 추진되는 정비사업은 정비사업의 평균 소요 기간을 고려했을 때, 목표연도인 2030년까지는 공급이 어려우므로 본 계획에서는 별도로 주택 수급량을 고려하지 않음

(단위 : 호)

구분	계	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년
재건축	6,777	-	1,976	-	-	3,756	-	-	-	561	484
재개발	29,785	2,451	6,607	5,950	3,096	6,971	856	-	668	3,186	-
계	36,562	2,451	8,583	5,950	3,096	10,727	856	-	668	3,747	484

■ 정비사업 추진에 따른 목표연도까지의 주택 수급량(자료 : 2030 광주광역시 주거종합계획)

3) 주택 수급 계획의 운영 방안

- 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 주택 수급 계획은 「2030 광주광역시 주거종합계획」과 「2030 광주광역시 도시기본계획」을 준용하여 운영하며, 해당 자치구에서 매년 당해 년도의 주택 멸실과 공급량을 검토하여 대규모 주택 철거 발생여부를 파악함
- 정비사업이 일시에 집중되어 동시에 사업이 추진되거나 대규모 주택 철거가 예상되는 등 주택시장의 불안정이 예상될 경우, 정비사업의 속도 조절을 통하여 주택의 멸실과 공급의 조절을 통한 주택 가격과 공급량의 안정을 고려하여야 하며, 이 경우, 주택 수급 계획에 따라 사업시행인가 또는 관리처분계획인가의 시기를 조정하여 주택 수급량을 조절함
- 정비사업의 사업시행인가 및 관리처분계획인가 시기의 조정은 「도시 및 주거환경정비법」 제75조 및 「광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제39조에 따라 시장은 구청장에게 주택시장 현황 자료와 주택수급 계획 관련 검토 의견을 제출 받아 광주광역시 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 결정함
- 신규로 정비사업을 추진하고자 하는 구역의 경우, 2030년까지의 재개발·재건축 사업의 추진으로 공급이 예상되는 주택 수급량을 고려하여 사업 추진 여부를 결정함
- 2030년 이내에 주택 공급이 예상되는 신규 사업은 기존 주택 수급량으로 할당된 사업구역의 사업 추진 여부를 결정하며, 2030년까지 할당되어 있는 재개발·재건축 사업의 주택 수급량 조정이 어려울 경우에는 2030년 이후 주택 공급이 이루어지도록 사업 기간을 조정하여야 함

제6장 부문별 계획

1. 부문별 계획의 개요
2. 토지이용계획
3. 건축물의 밀도계획
4. 교통 계획
5. 환경 계획
6. 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 계획
7. 사회복지 및 주민문화시설 등의 설치 계획
8. 세입자에 대한 주거안정대책
9. 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안
10. 역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획
11. 공공 및 민간부문의 역할
12. 재정계획(재원 조달에 관한 사항)

제6장. 부문별 계획

1. 부문별 계획의 개요

- 부문별 계획의 수립은 「도시 및 주거환경정비법」 제5조에서 규정한 정비기본계획의 내용을 근거로 수립하되, 기존 부문별 계획에 포함되었던 주거지 관리계획은 주거생활권 계획의 수립을 통하여 각 주거생활권별 세부적인 관리방향을 제시하였으므로 주거생활권 계획으로 대체하며, 토지이용계획과 밀도계획 등 정비사업 추진 시 고려되어야 할 각 분야별 사항을 제시하여 지역별 특성에 적합한 체계적이고 합리적인 주거환경 개선이 이루어질 수 있도록 함
- 「도시 및 주거환경정비법」 제5조 2항의 규정에 따라 생활권 계획의 수립으로 인한 정비예정구역의 범위 지정과 정비예정구역별 단계적 정비사업 추진계획의 수립은 생략하도록 하며, 기 지정된 정비예정구역은 원활한 정비사업 추진과 사업 추진의 혼선 방지를 위해 유지 및 관리하도록 함



■ 부문별 계획의 구성

2. 토지이용계획

1) 계획 수립의 배경 및 방향

가) 계획의 수립 배경

- 주거생활권 계획의 수립으로 정비예정구역의 범위 설정이 생략됨에 따라 정비예정 구역별 밀도를 설정하는 기준 중 하나로 적용된 개별 정비예정구역별 토지이용계획 적용 방식의 변화 필요
- 주거생활권별로 주거지 관리 방향이 설정되어 세부적인 주거지 관리가 가능하여 주거지의 여건에 적합한 토지이용을 유도하기 위한 토지이용계획의 방안 제시 필요

나) 기본 방향

- 정비예정구역의 입지 특성에 따라 밀도 기준을 적용하기 위해 부여한 기존 토지이용 계획 수립 방식에서 주거지의 특성에 따른 통합적인 토지이용계획 수립 방향을 제시하기 위해 주거지의 특성지별 토지이용계획 수립 방식으로 전환
- 주거생활권계획의 수립으로 주민 스스로 정비구역을 설정하고 정비계획을 수립 하도록 함에 따라 지역의 특성에 맞는 정비계획을 수립하도록 지역 특성별 적정 토지이용계획 수립 방안 제시

2) 지역 특성별 토지이용계획 수립 방안

가) 지역 특성의 구분

- 일반적으로 주거지의 특성 구분은 아래와 같이 주거지의 지형적 특성과 기능적 특성, 유형별 특성에 따라 구분되어 질 수 있으며, 본 계획에서는 주거지의 토지이용과 관련성이 있는 지형적 특성과 기능적 특성에 대한 토지이용계획 수립 방안을 제시함

구분	주거지의 특성별 유형	비고
지형적 특성	• 평지, 구릉지, 하천변	
기능적 특성	• 일반 주거지, 역세권 및 도심 주거지, 상·공업지역 인근 주거지	
유형별 특성	• 단독주택지, 연립·다가구 주택지, 공동주택지	

■ 주거지의 지역 특성별 유형 구분

나) 지형적 특성지의 토지이용계획

(1) 평지형 주거지

- 일반적인 주거 특성지로써 단독주택과 연립·공동주택 등 다양한 유형별 주택이 밀집하여 조성된 주거지이며, 택지개발사업 등 대규모 개발 사업으로 조성된 지역이 대표적인 지역임
- 개발이 용이함에 따라 난개발을 방지하고 합리적인 토지이용과 체계적인 주거지 관리를 위해 지구단위계획 등 계획적인 개발 사업을 유도하고 주거지의 용도지역과 주변 지역의 개발 여건을 고려하여 적정 밀도의 개발을 추진하도록 함
- 격자형 가로망을 구축하고 공원·녹지와 공공시설 등 적정 기반시설을 설치하여 양호한 주거 환경을 조성하도록 하며, 주거생활권별로 부족한 기반시설의 설치를 유도하여 주민들의 쾌적하고 편리한 주거생활을 도모할 수 있도록 조성하여야 함



■ 상수지구 아파트 단지



■ 풍암동 연립 주거단지

(2) 구릉지형 주거지

- 구릉지에 위치한 노후 주거지에 정비사업 추진 시 급격한 용역이 발생하지 않도록 절·성토를 최소화하고, 기존 지형의 훼손을 최소화하는 지형 순응형 주거지 정비를 추진하여야 함
- 주변 자연경관과 스카이라인을 고려하여 고층의 판상형 공동주택 건립을 지양하고 저층형 주거지 또는 중저층 혼합형 주거지의 개발을 유도하되, 중저층 혼합형 주거지 개발 시 중층형 주거지는 통풍축을 충분히 확보할 수 있도록 건축 배치 시 고려해야 함
- 기반시설의 설치 시 도로는 급경사를 최소화하도록 단계적인 경사로를 설치하며, 구릉지의 기존 녹지대와 주거지 내부 녹지가 자연스럽게 연계될 수 있도록 공원·녹지계획을 수립해야 함



■ 중저층 혼합형 개발 예시



■ 지형 순응형 저층 연립 단지 개발 예시

(3) 하천변 주거지

- 광주광역시의 주요 하천인 영산강과 황룡강은 「2030 광주광역시 경관계획」에 따라 하천 경계에서 500m 범위까지 중점 경관관리구역으로 지정되어 있어 하천변에서의 정비사업 추진 시에는 「2030 광주광역시 경관계획」의 경관 형성 및 관리방침에 따라 토지이용 계획을 수립하여야 함
- 광주 등 도심의 하천과 인접한 주거지는 도심 기능의 회복과 구도심 활성화를 위해 용도지역에 따른 적정 밀도의 정비사업을 추진하되 도심 하천의 경관 개선을 위해 하천 주변 경관 개선사업을 동시에 추진하고, 주상복합 건축물 등 고층 주거지 조성 시에는 도시 미관 향상을 위한 건축 디자인 도입을 고려하여야 함
- 도시 외곽의 자연 지형을 유지하고 있는 지역은 고층 고밀 형태의 전면 철거형 정비사업 추진보다는 현지개량을 통한 기반시설 정비 또는 소규모 주택 정비사업 형태의 주거 정비사업 추진을 유도함



■ 하천변 경관 형성 기준 예시



■ 도심 하천변 정비사업 추진 예시

다) 기능적 특성지의 토지이용계획

(1) 일반 주거지

- 주거지의 토지이용 형태에 따라 전용주거지역과 일반주거지역으로 용도지역이 구분되며, 토지구획정리사업과 대규모 택지 조성사업 등으로 형성된 주거지역이 대표적임
- 지형적 주거 특성지 중 평지형 주거지의 관리방안을 고려하여 주거지를 관리하도록 하고, 정비나 개발이 필요한 주거지와 양호하거나 보존이 필요한 주거지를 구분하여 주거지의 노후 정도에 따라 전면 철거 또는 수복개발, 소규모 주택정비사업 등의 사업을 적절하게 추진하도록 함

(2) 역세권 및 도심 주거지

- 도시철도 인근(반경 250m²⁴)의 준주거지역과 상업지역에 조성되는 주거지로서, 직주 근접의 장점을 활용하여 입체적이고 복합적으로 개발되는 지역임

24) 역세권은 「철도건설법」, 「철도산업발전 기본법」, 「도시철도법」에 따라 운영되고 건설되는 철도역과 그 주변지역으로써, 일반적인 역세권의 범위는 도보로 10분 이내의 거리 또는 철도역 중심 반경 500m 이내를 말하나, 본 계획에서는 광주광역시의 생활 환경을 고려하여 250m이내를 역세권으로 설정함

- KTX역인 광주송정역과 도시철도역 주변이 대표적인 지역으로 복합적인 토지이용을 위해 토지이용과 교통의 연관성을 강조하고 대중교통 중심의 복합적 토지이용과 보행친화적인 교통체계 환경을 유도하고자 하는 방식인 TOD(Transit-Oriented Development)개념을 도입한 복합개발을 유도하되, 통행축 확보와 지역의 랜드마크를 고려한 건축계획을 수립하여야 함
- 또한, 도심지에 위치한 대규모 주거지임을 감안하여 학교시설의 설치 및 통행로의 확보 방안을 마련하고 주변지역의 교통 여건을 고려한 보행자 중심의 단지 조성 및 자전거 편의시설 확충 등 녹색 교통계획을 수립하도록 함
- 도심지 내 주거지 조성 시에는 도로와 공원·녹지시설 등을 충분히 설치하고 상호 연계하여 쾌적한 주거지 조성과 보행 안전 및 편의성 확보를 통해 도심활성화에 기여하도록 함



■ 역세권 복합 개발 예시



■ TOD개념 도입 개발 예시

(3) 상·공업지역 인근 주거지

- 상업지역과 일반 주거지역의 중간에 형성된 상업기능과 주거기능이 혼재된 지역이며, 양림동, 사직동, 동명동, 월산동 등 대부분 앞은 구릉지에 조성된 구시가지가 해당됨
- 공업지역 인근 주거지는 광주광역시의 경우 일반 주거지역과 완충 지대 역할을 하는 농지와 녹지가 개발사업으로 대규모 주거지로 변화되었으며, 수원지구와 효천지구가 대표적임
- 상업지역 인근 주거지는 조성 시기가 오래되고 계획적인 가로구역 형태로 조성되지 않은 경우가 많아 주거지 가로 체계의 재정비를 고려하여야 하며, 도로와 녹지 등의 기반시설 설치 시 시설의 연속성을 확보할 수 있도록 인접 지역과의 연계성을 고려하여야 함
- 구릉지나 역사성 등 보존가치가 있는 주거지는 가로주택정비사업 등 소규모 주택정비사업의 추진을 통해 기존 주거지 체계를 유지하면서 노후 주거지를 정비하거나 도시재생사업 등을 통하여 쇠퇴된 지역을 활성화시키는 점진적인 정비사업의 추진을 유도하여야 함



■ 가로주택정비사업 예시



■ 양림동 역사문화마을(도시재생 사례)

3. 건축물의 밀도계획

1) 계획의 설정 배경

■ 사회·문화·경제적 패러다임의 변화와 주거 정책의 변화에 적절한 대응 필요

- 인구구조, 주택시장, 소득수준 등 사회·문화·경제적 패러다임 변화에 유연하게 대응할 수 있는 밀도 계획 수립 필요
- 고성장 시대에서 저성장 시대로 진입함에 따라 양적 주택 공급에서 질적 주거지 조성으로의 주거 정책 전환에 따른 밀도 계획 체계의 재검토 필요

■ 정비예정구역별 밀도 관리에서 용도지역별 밀도 관리 체계로의 전환 필요

- 종합적인 밀도관리를 위하여 정비예정구역별에서 용도지역별 밀도관리 필요
- 사회·문화·경제적 여건 변화를 반영한 양질의 주거지 조성을 위한 밀도체계 전환 필요

■ 유사 법령·계획과의 정합성 확보 및 주거 트렌드 반영을 위한 계획 수립 필요

- 정비사업과 유사한 개발사업의 유사 법령 및 계획과의 밀도계획 정합성을 확보하여 혼란을 최소화하는 기준 마련 필요
- 최근 주거지 조성 트렌드를 반영하기 위한 실효성 있는 용적률 인센티브 항목 적용

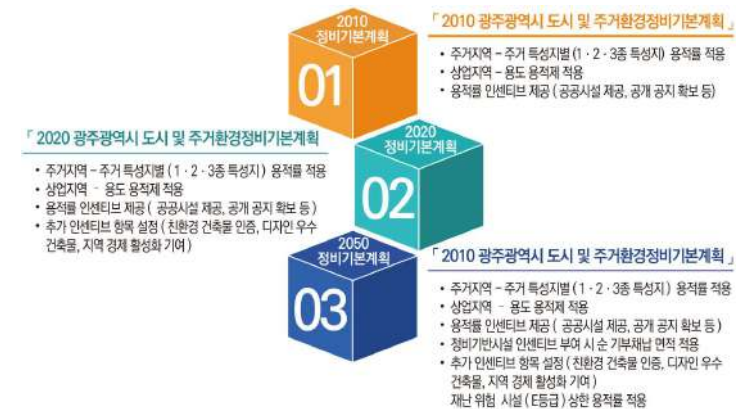


2) 용적률 계획

가) 용적률 체계의 조정 검토

(1) 용적률 체계의 조정 배경

- 과거 광주광역시의 「도시·주거환경정비기본계획」이 수립된 시기는 기반시설이 열악한 주거지에 양적 정비기반시설을 확보하고 노후불량한 주거지를 단기간에 정비하기 위해 민간이 주도하는 전면 철거형 정비사업을 활발히 추진하던 시기로서, 국가의 고속 성장 추세에 맞추어 물리적인 도시 정비에 중점을 둔 정비기본계획이 수립됨
- 하지만, 최근에는 지속적인 저성장 시대가 도래하면서 양적 공급을 중심으로 한 물리적인 주거 정비에서 사회·문화·경제적 측면에서 주거의 질적 정비에 관심이 높아졌으며, 전면 철거형 정비사업의 주택 과잉 공급과 급격한 주거지 변화 등에 대한 우려가 높아짐
- 또한, 전면 개발에서 도시재생으로 도시 정비의 패러다임이 변화됨으로써, 주거지의 종합적인 관리와 공공의 역할, 친환경 주거지 조성 등을 포함한 주거환경의 질적 향상을 정비계획 수립 시 요구하고 있음
- 이에 따라, 과도한 개발 중심의 용적률 체계를 지양하고 도시정비 정책의 변화에 적극 대응하며, 관련 법령 및 유사 개발사업과의 형평성을 고려하여 정비사업 추진 시 적정 개발 밀도가 적용될 수 있도록 정비기본계획의 용적률 체계의 검토가 필요함



■ 「광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 용적률 체계 내용 변화

(2) 타 시·도의 용적률 체계 검토

- 광역시 이상의 시·도에서 정비기본계획에 적용하고 있는 용적률 체계를 검토한 결과, 부산과 인천 등 광역시 규모의 자치단체에서는 기준·허용·상한 용적률 체계를 적용하여 용도지역별 평균 용적률 계산 방식을 운영하고 있음
- 서울특별시시의 경우, 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에서 일반주거지역에 대해 주거 특성지를 적용하여 계획·개발가능·상한 용적률 체계를 적용하였으나, 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에서는 타 광역시와 마찬가지로 기준·허용·상한 용적률 체계의 용도지역별 평균 용적률 계산 방식을 적용 중임
- 광주광역시에서 운영하고 있는 주거 특성지별 용적률을 부여하는 용적률 체계는 과거 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에서 운영된 방식을 적용한 것으로 과도한 밀도 적용과 용도지역별 토지 특성 현황 미반영 등 여러 가지 문제점으로 인해 서울특별시에서는 최근 타 광역시와 같은 용적률 체계를 적용하도록 변경하였으며, 현재는 광주광역시에서만 주거특성지별 용적률 체계를 적용하고 있음
- 따라서, 기존 용적률 적용 체계의 문제점을 분석하여 현 토지의 용도지역 및 토지이용 현황에 적합한 적정 용적률을 적용할 수 있도록 용적률 체계의 변경 검토가 필요함

구 분		용 적 률(%)			비 고
		제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	
서 울 (2025정비 기본계획)	기준용적률	150	190(170)	210	()는 7층이하 제2종 일반주거지역
	허용용적률		200(190)	230	
	상한용적률		250(250)	250	
	법정상한용적률		250(250)	300	
부 산 (2030정비 기본계획)	기준용적률	주거지 관련 : 180~260 도시 관련 : 540~660			
	허용용적률				
	상한용적률				
	법정상한용적률				
인 천 (2030정비 기본계획)	기준용적률	180	210	230	
	상한용적률	200	250	275	
대 전 (2030정비 기본계획)	기준용적률	170	210	250	
	허용용적률	200	250	300	
광 주 (2025정비 기본계획)	계획용적률	150(150)	190(250)	210(270)	()는 재건축 안전진단 E등급
	상한용적률	200	250	270	

■ 광역시 이상 시·도의 정비기본계획 상 일반주거지역별 용적률 체계 비교

(3) 기존 용적률 체계의 문제점 분석

■ 정비예정구역별 특성지 적용을 통한 용도지역 상향 효과 발생

- 기존 정비기본계획에서는 계획용적률 개념을 도입하고 정비예정구역별로 주거지역은 종 특성을 분석하여 아래와 같이 적용·관리함

계획용적률	상한용적률	계획 특성	대상 구역
150%	200%	• 자연환경, 역사문화·도시 환경 보호 • 저밀주거환경 유도	• 1층, 2층 특성지 • 구릉지 및 경사지 • 주변지역이 4층 이하인 주거지 • 간선도로와 이격이 심한 지역
190%	250%	• 중·저층 주거 환경 유도	• 2층 특성지 • 3층 특성지 중 220%지역에 속하지 않는 지역 • 평지 및 주변이 12층 이하의 주거지 • 간선도로와 인접지 및 역세권 인접지
210%	270%	• 토지의 효율적 활용 및 주 택 공급촉진	• 2층, 3층 특성지 • 주변지역이 13층 이상인 주거지 • 간선도로, 상업지역, 준주거지역 인접지

■ 「2025 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」 상 일반주거지역의 계획용적률 적용 기준

- 이는 정비계획 수립 시 정비구역과 주변지역의 개발 가능성을 고려하여 사전에 용적률을 상향시켜 줌으로써 정비사업을 원활하게 추진할 수 있도록 유도하는 효과는 있었으나,
- 현재의 용도지역과 토지이용 현황을 고려하지 않고 과도한 용적률을 적용하도록 하여 고밀·고층의 주거지 조성을 유도함으로써, 주택의 과잉 공급과 주거환경의 악화를 유발하고 주민들의 기반시설 부담을 증가시키는 등 여러 가지 문제점을 야기 시킴
- 또한, 정비예정구역별로 종 특성을 부여하기 위해 도입한 7단계의 평가 지표는 최대한 객관적인 평가가 이루어지도록 하였으나, 일부 항목에서는 주관적인 평가 점수가 적용될 우려가 있어 종 특성지별 용적률 적용의 공정성을 떨어뜨리는 문제점으로 지적됨

■ 유사한 개발사업 간 상이한 용적률 체계에 따른 혼란 가중

- 사업 시행 시 적용되는 용적률은 「광주광역시 도시계획 조례」 제72조에 의거 용도 지역별로 적용되게 되어 있으나, 정비기본계획에서 적용하는 일반주거지역의 종 특성지별 용적률 적용은 보편적인 개발사업에 적용되는 용도지역별 용적률 적용의 기본 체계와 달라 정비사업 추진 시 혼란을 초래함
- 특히, 「광주광역시 도시계획 조례」의 용적률을 적용받는 개발사업은 기부채납 시 관련 조례에서 정하는 용적률을 넘지 못하도록 규정되어 있으나, 정비사업의 경우 정비 기본계획에서 정한 종 특성지별 상한용적률을 별도로 적용하도록 하여 동일한 공동 주택 개발사업이라 하더라도 적용하는 개별법에 따라 차등 밀도가 적용되어 밀도의 형평성 문제가 제기됨

■ 단순하고 실현성이 부족한 인센티브 항목의 적용으로 다양성과 활용성 결여

- 기존 정비기본계획에서는 「광주광역시 도시계획 조례」와의 정합성을 위해 기준(계획) 용적률에 정비기반시설을 기부채납 시 용적률 인센티브를 부여하여 주거환경이 열악한 지역에 기반시설을 확보하도록 유도하는 공공시설 확보에 따른 인센티브 제도를 운영함
- 또한, 지역적 특성과 환경 친화적인 주거지 조성을 위해 친환경 인증과 우수 디자인 도입, 안전시설 설치, 지역 업체 참여 등 공공시설 확보 외에 다양한 추가 인센티브 항목을 설정하여 주거 환경의 질적 향상과 지역 발전에 기여하도록 유도함
- 하지만, 대부분의 정비구역에 적용된 용적률 인센티브는 도로와 공원 등 정비기반 시설의 기부채납을 통한 인센티브 적용 방식이었으며, 추가적으로 부여되는 인센티브 항목은 적용과 증명의 어려움 등으로 인해 제도의 활용이 미흡함
- 이에 따라, 용적률 인센티브를 받기 위해 인센티브 제공이 비교적 용이한 공공시설 기부채납 방식에 집중되어 과도한 정비기반시설의 기부채납에 따른 주민들의 기반시설 조성 부담이 증가하는 문제점을 야기함
- 추가 인센티브 제공 항목도 4가지 종류에 한정하여 적용함으로써, 실질적으로 적용 할 수 있는 항목이 부족함에 따라 추가 인센티브 실현 가능성 향상을 위해 추가 인센티브 항목의 확대 필요성이 제기됨

구 분	인센티브 적용 요건	인센티브	
녹색건축인증 · 에너지효율등급	녹색건축인증 최우수등급+에너지효율 1등급	12%	30% 이내
	녹색건축인증 최우수등급+에너지효율 2등급	8%	
	녹색건축인증 우수등급+에너지효율 1등급	8%	
	녹색건축인증 우수등급+에너지효율 2등급	4%	
디자인우수건축물	현상설계공모를 통한 우수디자인 선정 시	5%	
안전시설추가설치	10층 이상의 공동주택 중 법정의무설치시설 이외에 각 세대별로 옥외 공간에 하향식 피난구를 추가 설치 시	3%	
지역 건설업체 참여도	-	2~10%	

■ 「2025 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 추가 인센티브 부여 기준

- 위와 같이 기존 정비기본계획에서 운영되고 있는 용적률 체계는 과도한 용적률의 적용과 용적률 체계의 혼란, 타 개발사업과의 형평성 문제 및 용적률 인센티브 부여 방식의 한계 등의 문제점이 발생되고 있으며,
- 이러한 문제점과 한계를 극복하고 사회·경제적 변화에 적합한 정비사업의 추진을 위해 정비기본계획의 용적률 체계 변화가 필요함

나) 용적률 체계

(1) 기본 방향

- 기존 정비기본계획과의 연계성과 정합성을 고려한 용적률 체계 적용
- 타 개발사업과의 형평성을 고려한 용적률 체계의 통합
- 사회·문화·경제적 여건과 주거 정책의 변화 등을 고려한 다양한 인센티브 적용

(2) 관련 용어의 정의 및 산출식

- 기준용적률
 - 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」에서 용도지역별로 별도로 정한 용적률
- 허용용적률
 - 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」에서 정한 기준용적률에 공익요소 등을 적용 시 인센티브로 제공되는 완화 용적률을 합산한 용적률
- 상한용적률
 - 구역면적의 일부를 공공시설 등의 부지로 제공하거나 설치 또는 조성하여 제공(모두 기부채납 하는 경우에 한함)하는 경우에 추가로 제공되는 용적률과 기준용적률 또는 허용용적률을 합산한 용적률
 - 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」에서 별도로 정한 기준용적률과 추가 용적률을 합한 용적률이 상한용적률의 최대값을 넘을 수 없음



■ 정비기본계획의 용적률 체계도

$$\text{정비구역 상한 용적률} = \text{기준(허용) 용적률} \times (1 + 1.3 \times \alpha)$$

α = 공공시설로 제공한 면적(순 기부채납 면적) / 공공시설 부지 제공 후 대지면적
 ※ 순 기부채납면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - (새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지면적+대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 면적)

■ 정비구역 상한 용적률 적용 산식

(3) 일반주거지역의 용적률 체계

- 일반주거지역의 기준용적률은 용도지역에 따라 150%, 190%, 210%를 적용하고, 상한용적률은 용도지역에 따라 200%, 250%, 270%이하까지 적용

구 분	시 조례 용적률	2025 도시·주거환경정비기본계획		2030 도시·주거환경정비기본계획	
		계획용적률	상한용적률	기준용적률	상한용적률
제1종일반주거지역	150%	150%	200%	150%	200%이하
제2종일반주거지역	220%	190% (E등급 : 250%)	250% (E등급 : 250%)	190%	250%이하
제3종일반주거지역	250%	210% (E등급 : 270%)	270% (E등급 : 270%)	210%	270%이하

■ 일반주거지역에 대한 시 조례 및 정비기본계획 상의 용적률 비교

(4) 일반주거지역 외 용도지역의 용적률 체계

- 준주거지역은 기준용적률 300%, 상한용적률 400%이하까지 적용하되, 공동주택 및 오피스텔부분(부대시설 포함) 건립 시에는 기준용적률 250%, 상한용적률 300%이하까지 적용
- 상업지역에서 주거복합건축물 도입 시 용적률은 상업지역별 기준 및 상한용적률을 적용하되, 「광주광역시 도시계획 조례」 제72조 별표 24의 '상업지역 내 주거복합건축물, 준주택 및 생활숙박시설의 용도율 및 용적률'에 적합한 계획 수립

구 분		시 조례 용적률	2025 도시·주거환경정비기본계획		2030 도시·주거환경정비기본계획	
			계획용적률	상한용적률	기준용적률	상한용적률
준주거지역		400%	300% (공동주택 건축 시 250%)	400% (공동주택 건축 시 300%)	300% (공동주택·오피스텔 건축 시 250%)	400%이하 (공동주택·오피스텔 건축 시 300%이하)
상업 지역	중 심	1,300%	750%	900%	750%	900%이하
	일 반	1,000%	600%	700%	600%	700%이하
	근 린	700%	400%	500%	400%	500%이하
	주거 도입 시	용도비율· 용적률	용도 용적제	-	주거복합건축물의 용도비율·용적률	

■ 일반주거지역 외 지역에 대한 시 조례 및 정비기본계획 상의 용적률 비교

25) 정비예정구역이 아닌 구역 중 「재난 및 안전관리기본법」에 따라 재난위험시설(E등급)로 지정된 소규모 공동주택(300세대 미만 또는 대지면적 1만㎡ 미만) 단지

(5) 혼재지역의 용적률 체계

- 2개 이상의 용도지역이 혼재된 지역은 용도지역별 면적 비례로 기준·상한용적률을 각각 가중 평균한 평균 기준·상한용적률을 적용(전체구역의 평균 상한용적률 범위 내에서 획지별로 별도의 용적률 적용 가능)
- 인센티브를 적용한 평균 상한용적률은 평균 상한용적률의 최대값을 넘을 수 없음

산 식

- 평균 기준용적률(공동주택 건립 시) =
$$\frac{(A \times 190\%) + (B \times 250\%)}{A+B(\text{전체 구역 면적})}$$

A : 제2종일반주거지역 구역면적, B : 준주거지역 구역면적

- 평균 상한용적률(최대값) =
$$\frac{(A \times 250\%) + (B \times 300\%)}{A+B(\text{전체 구역 면적})}$$

A : 제2종일반주거지역 구역면적, B : 준주거지역 구역면적

■ 평균 기준·상한용적률의 산출식(공공시설 제공에 따른 용적률 완화 마작용 시)

- 일반주거지역과 준주거지역이 혼재된 지역에서 공동주택 또는 오피스텔 계획 시 준주거지역의 기준용적률은 250%, 상한용적률은 300%이하까지로 적용하여 평균 기준·상한용적률을 산출
- 상업지역과 혼재된 구역은 상업지역 내 주거복합건축물을 도입할 경우 상업지역별 기준·상한용적률을 적용하되, 주거 도입에 따른 「광주광역시 도시계획 조례」 제72조 별표 24의 '상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률'에 적합한 계획 수립

2025정비기본계획			2030정비기본계획		
구 분	주요 내용		구 분	주요 내용	
용적률 체계	• 계획용적률/개발가능용적률/상한용적률		용적률 체계	• 기준용적률/허용용적률/상한용적률	
계획용적률	구 분	용 적 률	기준용적률	구 분	용 적 률
	주거지역	• 주거특성지역별 계획용적률 적용		주거지역	• 용도지역별 기준용적률 적용
	상업지역	• 주거도입 시 용도 용적제		상업지역	• 주거 도입 시 용도비율 및 용적률 적용
개발가능 용적률	• 공공시설 확보에 따른 완화 용적률 적용 • 산식 = $\frac{\text{계획용적률} \times (1+0.3\alpha)}{(1-\alpha)}$ 공공시설로 제공한 면적 (순기부채납면적) ※ $\alpha = \frac{\text{공공시설부지 제공 후 대지면적}}{\text{공공시설부지 제공 후 대지면적}}$		허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 공익 요소 인센티브	
상한용적률	• 상한용적률 = 개발가능용적률+공익 요소 인센티브		상한용적률	• 공공시설 확보에 따른 완화 용적률 적용 • 산식 = $\frac{\text{기준용적률}(\text{허용용적률}) \times (1+1.3\alpha)}{(1-\alpha)}$ 공공시설로 제공한 면적 (순기부채납면적) ※ $\alpha = \frac{\text{공공시설부지 제공 후 대지면적}}{\text{공공시설부지 제공 후 대지면적}}$	

■ 용적률 산정방식 비교

다) 용적률 인센티브

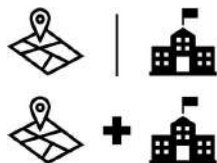
- 정비기본계획에서의 용적률 인센티브 제공 방식은 공공시설 등의 설치에 따른 인센티브 제공 방식과 공개공지 확보에 따른 인센티브 제공 방식, 공익요소의 적용에 따른 인센티브 제공 방식으로 구성됨

(1) 공공시설 등의 설치에 따른 인센티브 제공

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 「광주광역시 도시계획 조례」에서는 지구 단위계획 수립 시 공공시설 등의 제공에 따른 용적률 인센티브 제공 방식을 제도화하고 있으며,
- 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」에서는 공공시설 등이 열악한 정비예정구역의 특성을 고려하여 공공시설 등의 제공을 유도하기 위해 지구단위계획과 같이 정비계획 수립 시 기준용적률에 공공시설 등의 제공에 따른 용적률 인센티브를 부여하는 방식을 적용함
- 「도시 및 주거환경정비법」 제97조에 따라 무상구축 대상이 되는 기 설치된 기반시설 중 국·공유지를 무상양여 받은 경우, 무상양여 받은 면적이 용적률 완화와 같은 중복 인센티브를 받지 않도록 기반시설 기부채납 인정면적에서 제외하는 순 기부채납 면적을 인센티브로 적용함

공공시설 제공에 따른 상한 용적률 산출 예시	<ul style="list-style-type: none"> 산출조건 - 기준용적률 : 190%, 구역면적 : 10,000㎡, 공공시설 제공 면적 : 1,500㎡ 상한 용적률 = $190\% \times [1 + 1.3 \times \frac{1,500}{(10,000 - 1,500)}] = 233.5\%$
--------------------------------	--

- 「2030 광주광역시 도시주거환경정비기본계획」 수립 시 이미 정비구역으로 지정된 구역은 정비구역 지정 시 적용한 용적률 인센티브 산출 방식으로 상한용적률을 산출하여 적용 할 수 있으며, 과거 산출한 방식과 현재 변경된 용적률 산출 방식 중 사업 시행자에게 유리한 방식을 선택하여 적용할 수 있음
- 상한용적률 산정 시 용적률 인센티브가 적용되는 공공시설 및 공공·편익시설
 - 「도시 및 주거환경정비법」 제2조, 「광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조 및 「도시·주거환경정비기본계획 수립 지침」에서 정의하는 정비기반시설과 공공편익시설
 - 부족한 공공편익시설의 설치 확대를 위해 학교, 공공청사, 도서관 등 공공성이 강한 시설을 사업 시행자가 부지를 매입 또는 시설을 설치 제공 시에는 부지제공면적의 1/3을 인센티브로 인정하고, 부지와 시설을 모두 조성하여 제공 시에는 제공면적 전부를 인센티브로 인정



부지 또는 건물 중 하나만 제공 시 제공 부지 면적의 1/3만 인정

부지와 건물을 동시 제공 시 제공 부지 면적의 100% 인정

(2) 공개공지 확보에 따른 인센티브 제공

- 공개공지 등에 대한 용적률 인센티브는 「도시·주거환경정비기본계획 수립지침」 4-16-5에 의거하여 적용하고, 상한용적률 산정 시 적용되는 α 값으로 인정하는 공개공지 등의 면적은 확보면적의 2/3를 인정함
- 공개공지 등의 설치기준은 「광주광역시 건축 조례」 제36조를 준용하고, 공동주택의 조경 공간 등을 공개공지로 지정하는 경우에는 인센티브에서 제외함
- 필요 시 공개공지 등의 지정 기준을 별도 지침으로 마련할 수 있고, 재건축사업 뿐만 아니라 다른 사업유형으로도 확대 적용 가능함

(3) 공익요소의 적용에 따른 인센티브 제공

- 「도시·주거환경정비기본계획 수립지침」 4-16-4에 의거하여 공공시설 등의 설치에 따른 인센티브 제공 이외에 공익요소(주거복합, 문화시설 도입, 가로환경 활성화, 역사보전 등)의 적용에 따라 인센티브를 제공할 수 있으며, 본 정비기본계획에서는 10개 항목을 공익요소의 적용에 따른 인센티브 항목으로 적용함
- 공익요소를 적용하여 제공받는 인센티브는 최대 30%까지만 허용함

Ⅰ 건축물 주거환경의 질적 개선 부문

- 녹색건축물의 건립을 유도하기 위해 국토교통부에서 고시한 「건축물의 에너지절약 설계기준」에 따른 녹색건축물 인증 및 에너지 효율인증 등급을 받을 경우, 해당 등급에 따라 기준용적률에 3~9% 범위 내의 인센티브를 더한 허용용적률을 부여

구 분		허용용적률	비 고
녹색건축물 인증 및 에너지 효율등급	녹색건축인증 최우수등급 + 에너지효율 1+등급	9%	건축 인허가 시 중복 적용 불가
	녹색건축인증 최우수등급 + 에너지효율 1등급	6%	
	녹색건축인증 우수등급 + 에너지효율 1+등급	6%	
	녹색건축인증 우수등급 + 에너지효율 1등급	3%	

■ 녹색건축물 인증 및 에너지 효율등급에 따른 인센티브 부여 기준

- 저탄소 녹색성장 실현 및 주거의 환경성 향상을 위해 제로에너지 건축물 인증 등급에 따라 기준용적률에 3% 범위 내의 인센티브를 더한 허용용적률을 부여

구 분		허용용적률	비 고
제로에너지 건축물 인증	ZEB 1등급	3%	녹색건축물 인증 시 제외
	ZEB 2등급	2%	
	ZEB 3등급	1%	

■ 제로에너지 건축물 인증 등급에 따른 인센티브 부여 기준

- 도시건축 품격 향상 및 우수디자인 건축물 확보를 위해 “현상설계 공모” 등 다음의 3개 항목은 「광주광역시 지구단위계획 수립 지침」을 준용함
- 향후 현상설계 공모 지침 마련 시 관련 기준 및 인센티브 방식 준수

구 분		허용용적률	비 고
디자인 우수 건축물 건립	현상설계 공모	시 지구단위계획 수립지침 준용	
	축색디자인		
	돌출형 발코니		

■ 디자인 우수 건축물 건립에 따른 인센티브 부여 기준

- 건설자원의 효율적 활용과 주거만족도 향상을 위하여 장수명 주택 인증 등급에 따라 기준용적률에 3%의 범위 내에서 인센티브를 더한 허용용적률을 부여

구 분		허용용적률	비 고
장수명 주택 ²⁶⁾ 인증	1등급	3%	
	2등급	2%	
	3등급	1%	

■ 장수명 주택 인증 등급에 따른 인센티브 부여 기준

- 쾌적하고 안전한 거주환경 조성을 위한 지능형 건축물 건립 시 인증 등급에 따라 기준용적률에 3%의 범위 내에서 인센티브를 더한 허용용적률을 부여

구 분		허용용적률	비 고
지능형 건축물 인증	1등급	3%	
	2등급	2%	
	3등급	1%	

■ 지능형 건축물 인증 등급에 따른 인센티브 부여 기준

26) 내구성, 가변성, 수리 용이성에 대하여 장수명 주택 성능 등급 인증기관의 장이 장수명 주택의 성능을 확인하여 인증한 주택을 말함

Ⅰ 화재 안전시설 설치 부문

- 고층 건축물의 화재 안전성을 확보하기 위해 10층 이상의 공동주택 중 법정의무 설치 시설 이외에 각 세대별로 옥외 공간에 하향식 피난구를 추가 설치할 경우, 기준용적률에 3%의 인센티브를 더한 허용용적률을 부여

Ⅰ 지역 경제 활성화 부문

- 지역의 경제 활성화를 위해 지역 내²⁷⁾ 건설업체 참여 비율에 따라 기준용적률에 5%의 범위 내에서 인센티브를 더한 허용용적률을 부여
- 본 인센티브 적용 시 참여비율 증빙서류를 사업시행계획인가 시까지 제출하여야 함

구 분		참여 비율					비 고
		5% ~ 10%미만	10% ~ 20%미만	20% ~ 30%미만	30% ~ 40%미만	40%이상	
지역경제 활성화	지역 건설업체 참여비율에 따른 허용용적률	1%	2%	3%	4%	5%	

■ 지역 건설업체 참여비율에 따른 인센티브 부여 기준

Ⅰ 기타 부문

- 역사·문화자산에 대한 관심과 중요도에 대한 인식 변화로 인해 정비구역과 인접 또는 연접한 문화자원을 아래의 보전 방식에 따라 적용할 경우, 기준용적률에 5% 범위 내에서 인센티브를 더한 허용용적률을 부여

구 분		허용 용적률	비 고
역사·문화 보전 방식	옛길물길 복원 및 재현	5% 이내	시 도시계획위원회에서 인센티브 적용 범위와 인정 여부를 결정하는 경우
	지정 및 등록문화재 보전 근대건축물 보전		
	역사 흔적 남기기		

■ 역사·보전방식에 따른 인센티브 부여 기준

27) 지역 경제 활성화 부문의 공익요소의 적용에 따른 인센티브 제공 대상은 해당 업체의 법인등기부상 본사의 소재지가 광주광역시에 있는 업체로 한정함

- 사회적 통합(Social mix)은 주동 내의 주택 혼합률과 단지 내의 주동 혼합률을 모두 충족 시 기준용적률에 3%의 범위 내에서 인센티브를 더한 허용용적률을 부여

구 분		허용 용적률			비 고
		단지 내 의 주동 혼합률			
		10~20% 미만	20~30% 미만	30% 이상	
주동 내의 주택 혼합률	10~20% 미만	1%	1.5%	2%	
	20~30% 미만	1.5%	2%	2.5%	
	30% 이상	2%	2.5%	3%	

■ 사회적 통합(Social mix)에 따른 인센티브 부여 기준

- 주동 내의 주택 혼합률은 일단의 건축물에서 혼합되는 유형별 또는 규모별 주택의 비율을 의미하며, 주동의 출입구는 1개인 것으로 보고 2개 이상의 주출입구가 있는 경우에는 별도의 주동으로 봄



■ 사회적 통합(Social mix) 인센티브 제공 주택 배치 유형 개념도

- 중소형 임대주택 건설은 단지 내의 임대주택 세대수의 일정 비율 충족 시 기준용적률에 3%의 범위 내에서 인센티브를 더한 허용용적률을 부여(전용면적 85㎡의 경우, 임대 세대의 확대를 위해 세대분리형 혹은 가변형 평면의 고려를 권장)

구 분		허용 용적률			비 고
		세대별 규모			
		50~60㎡ 미만	60~70㎡ 미만	70~85㎡ 미만	
임대주택 세대수 비율	10~20% 미만	1%	1.5%	2%	
	20~30% 미만	1.5%	2%	2.5%	
	30% 이상	2%	2.5%	3%	

■ 중소형 임대주택 건설에 따른 인센티브 부여 기준

Ⅰ 공익요소 인센티브 항목의 허용용적률 적용 기준

구 분			용적률 완화 기준		비 고
허용 용적률	자원절약 · 친환경	녹색건축물 인증 에너지효율 등급	녹색건축물인증 최우수등급+에너지효율 1+등급	9%	건축 인허가 시 중복적용 불가
			녹색건축물인증 최우수등급+에너지효율 1등급	6%	
			녹색건축물인증 우수등급+에너지효율 1+등급	6%	
			녹색건축물인증 우수등급+에너지효율 1등급	3%	
		제로에너지 건축물	제로에너지 건축물 인증 1등급	3%	녹색건축물 인증 시 제외
			제로에너지 건축물 인증 2등급	2%	
			제로에너지 건축물 인증 3등급	1%	
	주택성능 개선	디자인 우수 건축물	현상 설계 공모	시 지구단위계획 수립 지침 준용	
			측벽 디자인		
			돌출형 발코니		
		장수명 주택	장수명 주택 인증 최우수등급	3%	
			장수명 주택 인증 우수등급	2%	
			장수명 주택 인증 양호등급	1%	
		지능형 건축물	지능형 건축물 인증 1등급	3%	
			지능형 건축물 인증 2등급	2%	
			지능형 건축물 인증 3등급	1%	
	안전시설 추가	하향식 파난구	10층 이상의 공동주택 중 법적 의무설치 시설 이외에 각 세대별로 옥외 공간에 하향식 파난구를 추가 설치 시	3%	
	지역경제 활성화	지역 건설업체 참여비율	참여 비율 : 5~40%	1~5%	
	기 타	역사·문화 보전	옛길/물길 복원 및 재현	5% 이내	시 도시계획위원회 인정 시
			지정 및 등록문화재 보전, 근대건축물 보전		
역사 흔적 남기기					
사회적 통합 (Social mix)		주동 혼합률 및 주택 혼합률	1~3%		
중소형 임대주택 건설		임대주택 세대수 비율과 주택 규모	1~3%		

※ 공익요소의 적용에 따른 인센티브는 최대 30%까지만 허용

라) 용적률 인센티브 적용 예시

- 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」에서 적용하는 용적률 인센티브는 적용 방법에 따라 공익요소 등의 도입으로 확보된 인센티브를 허용용적률로 적용하는 방법과 공공시설 및 공개공지 등의 설치로 확보된 인센티브를 대지면적으로 나누어 적용하는 방법으로 구분됨
- 또한, 용적률의 산출 방식은 단일 용도지역으로 산출하는 방식과 용도지역 혼재 지역에 대한 평균 용적률을 적용하여 산출하는 방식으로 구분됨
- 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 수립으로 변경된 용적률 및 인센티브 체계의 정확한 적용을 위해 주요 용적률 산출 예시를 다음과 같이 제시함

(1) 단일 용도지역 용적률 산출 예시

- 정비구역이 하나의 용도지역으로 지정되어 있을 경우에는 해당 기준 용적률에 공익요소 제공에 의해 완화 받는 인센티브를 허용용적률로 적용하고 공공시설 설치 등으로 제공 받는 인센티브를 추가하여 상한용적률을 산출함
- 산출된 상한용적률이 해당 용도지역의 상한용적률 최대값 이하인 경우 산출된 상한용적률을 적용하며, 산출된 상한용적률이 상한용적률의 최대값 이상인 경우 상한용적률의 최대값을 적용함

구 분		A구역 (제2종일반주거지역)
조 건	기준 용적률	190%
	상한 용적률	250% 이하
	구역 면적	10,000㎡
	공공시설 등 제공면적	1,500㎡ (순 기부채납 면적)
	대지 면적	8,500㎡
허용 용적률	산 식	<ul style="list-style-type: none"> 허용 용적률 = 기준 용적률 + 용적률 완화 인센티브 공익요소 적용에 따른 인센티브 비율을 허용 용적률로 적용
	완 화 조 건	<ul style="list-style-type: none"> 녹색건축물인증 + 에너지효율등급 : 6% 디자인 우수 건축물 : 2%
	산 출	허용 용적률 = 190% + (6% + 2%) = 198%
상한 용적률	용적률 인센티브	산 식 • 용적률 인센티브(α) = 공공시설로 제공한 면적(순 기부채납 면적) ÷ 공공시설 부지 제공 후 대지면적
		산 출 • 용적률 인센티브(α) = 1,500㎡ / 8,500㎡ = 0.176471 ≈ 0.176
	상한 용적률	산 식 • 상한 용적률 = 기준(허용) 용적률 × (1 + 1.3 × α)
		산 출 • 상한 용적률 = 198% × (1 + (1.3 × 0.176)) = 243.30% < 250% • 상한 용적률 최대값(250%) 이하인 243.30%를 상한용적률로 적용

■ 단일 용도지역 시 용적률 산출 예시

(2) 용도지역 혼재지역 용적률 산출 예시

- 용도지역이 혼재된 지역의 용적률은 용도지역별 면적에 비례하여 산출 평균한 평균 용적률 개념을 적용하여 산출함
- 평균 용적률 산출을 위해 각각의 용도지역별 상한 용적률을 산출한 후 전체 대지면적 대비 용도지역별 상한용적률을 산출 평균한 평균 상한용적률을 산출하며,
- 평균 상한용적률의 최대값은 전체 구역 면적 대비 각각의 용도지역별 상한용적률의 최대값을 용도지역별 면적에 비례해 산출 평균하여 산출함

1 일반주거지역 혼재지역 용적률 산출 예시

구 분		계	A지역 (제2종일반주거지역)	B지역 (제3종일반주거지역)
조 건	기준 용적률	-	190%	210%
	상한 용적률	-	250% 이하	270% 이하
	구역 면적	10,000㎡	2,500㎡	7,500㎡
	공공시설 등 제공면적	1,500㎡	500㎡	1,000㎡
	대지 면적	8,500㎡	2,000㎡	6,500㎡
기준 용적률(평균 기준 용적률)	산 식	• 평균 기준 용적률 = {(A×190%)+(B×210%)} / 구역면적		
	산 출	• {(2,500㎡×190%) + (7,500㎡×210%)} / 10,000㎡ = 205%		
허용 용적률	산 식	• 허용 용적률 = 평균 기준 용적률 + 용적률 완화 인센티브 • 공익요소 적용에 따른 인센티브 비율을 허용 용적률로 적용		
	완 화 조 건	• 녹색건축물인증 + 에너지효율등급 : 6% • 디자인 우수 건축물 : 2%		
	산 출	• 허용 용적률 = 205% + (6% + 2%) = 213%		
상한 용적률	용적률 인센티브	산 식	• 용적률 인센티브(α) = 공공시설로 제공한 면적(순 기부채납 면적) ÷ 공공시설 부지 제공 후 대지면적	
		산 출	• 용적률 인센티브(α) = 1,500㎡ / 8,500㎡ = 0.176471 ≈ 0.176	
	상한 용적률	산 식	• 상한 용적률 = 기준(허용) 용적률 × (1 + 1.3 × α)	
		산 출	• 상한 용적률 = 213% × (1 + (1.3 × 0.176)) = 261.73 < 265.29%	
	평균 상한 용적률 (최대값)	산 식	• 평균 상한 용적률 = (A×250%) + (B×270%) / (A+B) A, B = 공공시설 제공 후 대지면적	
		산 출	• {(2,000㎡×250%) + (6,500㎡×270%)} / 8,500㎡ = 265.29%	

■ 주거지역의 용도지역 혼재 시 용적률 산출 예시

■ 일반주거지역 + 상업지역 용적률 산출 예시

구 분		계	A지역 (제3종일반주거지역)	B지역 (중상상업지역)
조 건	기준 용적률	-	210%	750%
	상한 용적률	-	270% 이하	900% 이하
	구역 면적	10,000㎡	7,500㎡	2,500㎡
	공공시설 등 제공면적	1,500㎡	1,000㎡	500㎡
	대지 면적	8,500㎡	6,500㎡	2,000㎡
기준 용적률(평균 기준 용적률)		산 식	• 평균 기준 용적률 = $\{(A \times 210\%) + (B \times 750\%) / \text{구역면적}\}$	
		산 출	• $\{(7,500\text{㎡} \times 210\%) + (2,500\text{㎡} \times 750\%) / 10,000\text{㎡} = 345\%$	
허용 용적률		산 식	• 허용 용적률 = 평균 기준 용적률 + 용적률 완화 인센티브 • 공익요소 적용에 따른 인센티브 비율을 허용 용적률로 적용	
		완 화 조 건	• 녹색건축물인증 + 에너지효율등급 : 6% • 디자인 우수 건축물 : 2%	
		산 출	• 허용 용적률 = $345\% + (6\% + 2\%) = 353\%$	
상한 용적률	용적률 인센티브	산 식	• 용적률 인센티브(α) = 공공시설로 제공한 면적(순 기부채납 면적)÷공공시설 부지 제공 후 대지면적	
		산 출	• 용적률 인센티브(α) = $1,500\text{㎡} / 8,500\text{㎡} = 0.176471 \approx 0.176$	
	상한 용적률	산 식	• 상한 용적률 = 기준(허용) 용적률 $\times (1 + 1.3 \times \alpha)$	
		산 출	• 상한 용적률 = $353\% \times (1 + (1.3 \times 0.176))$ = $433.76 > 418.24\%$ (평균 상한 용적률 최대값 적용)	
	평균 상한 용적률 (최대값)	산 식	• 평균 상한 용적률 = $(A \times 270\%) + (B \times 900\%) / (A + B)$ A, B = 공공시설 제공 후 대지면적	
		산 출	• $\{(6,500\text{㎡} \times 270\%) + (2,000\text{㎡} \times 900\%) / 8,500\text{㎡} = 418.24\%$	

■ 주거지역과 상업지역 용도지역 혼재 시 용적률 산출 예시

3) 건폐율 계획

가) 기본 방향

- 건폐율은 용적률 계획과 높이계획에 따라 연동되므로 별도의 계획을 제시하지 않고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 「광주광역시 도시계획 조례」에서 정한 건폐율 조항을 적용함

나) 계획 수립 방향

- 「광주광역시 도시계획조례」 제67조의 용도지역별 건폐율 조항을 적용함
- 정비계획 수립 시 건폐율은 대지 내의 공지, 조경, 건축선, 개방감, 동간 거리 및 일조권 등 관련 법령 및 계획 등을 종합적으로 고려하여 계획함
- 개방감과 쾌적성을 갖춘 주거 공간을 확보하고, 녹지, 바람길 및 통경축 등의 원활한 설치를 위하여 주거부분의 건폐율을 기급적 낮게 유도함
- 정비계획 수립 시 주거 환경의 질적 향상을 위하여 관련 위원회의 심의를 통하여 지역적 특성에 따라 강화 또는 완화 가능

4) 높이 계획

가) 기본 방향

- 높이계획은 다른 밀도계획과 연동되므로 별도의 계획을 제시하지 않고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「광주광역시 도시계획 조례」에서 규정한 높이 조항을 적용함
- 「광주광역시 경관계획」의 경관 정책을 반영한 높이계획 수립 유도

나) 계획 수립 방향

- 「광주광역시 도시계획 조례」의 용도지구별 높이 조항 및 「광주광역시 경관계획」의 지역별 경관 계획 및 지침을 반영
- 도시관리계획 상 별도의 규제지역은 관련 규정을 적용하고, 기타의 경우 관련 계획과의 정합성을 위해 「광주광역시 지구단위계획 수립 지침」을 준용
- 건축물의 높이는 주변의 일조, 조망, 경관 및 스카이라인 등을 고려하여 정하고, 주변 지역에게 위압감 없고 조화로운 계획 유도
- 정비계획 수립 시 경관 및 주민의 민원 발생 등을 고려하여 정비예정구역별 건축물 높이에 대한 규정은 구체적으로 정하지는 않고, 「광주광역시 경관계획」의 경관 지침을 따르며, 관련 위원회의 심의를 통하여 지역적 특성에 따라 강화 혹은 완화 가능

4. 교통 계획

1) 기본 방향

가) 계획 방향 설정의 배경

Ⅰ 교통시설 중심의 도시 인프라 개선·확충계획

- 이용자보다 차량을 우선으로 하는 도시개발과 시내버스의 서비스 저하(배차간격·굴곡도·중복도 등)로 이용객이 지속적으로 감소하여 신규노선 확대가 어려우며 이에 따라 대중교통 이용객이 승용차로 전환됨에 따라 교통 혼잡, 주차문제 등 악순환이 반복되고 있음

Ⅱ 수요에 대응하지 못하는 대중교통 서비스

- 도시의 외연적 확대로 시내버스 수요는 외곽 신도시까지 확대되고 있으나 노선 및 운행대수는 준공영제 재정금 증가 등의 문제로 서비스 제공은 소극적임
- 급정거·급출발, 난폭운전, 과속, 신호위반 등 안전운행 위반 행위, 승하차 거부, 승강장 통과, 폭언 등 운전기사 불친절, 배차시간 미준수, 시설정비 불량으로 인한 잦은 고장 등 대중교통 서비스가 지속적으로 저하되고 있음

Ⅲ 저탄소·녹색성장을 지향하는 탄소 중립 교통체계 요구

- 전 지구적으로 탄소중립 정책이 추진되고 있으며, 우리나라는 2020년 12월 「2050 탄소중립 추진전략」 확정·발표
- 광주에서도 광주형 뉴딜의 비전과 정책방향으로 포스트 코로나 시대를 이끄는 「글로벌 선도도시 광주」를 기조로 「정의로운 탄소중립 에너지 자립 도시로 전환」 광주형 AI-그린뉴딜 종합계획(안)을 발표
- AI-그린뉴딜을 목표로 2045 탄소중립 에너지 자립도시 광주 선언
- 특히, 그린교통 부문에서는 전기차·수소차 등 친환경 자동차 전환, 안전하고 편리한 자전거 도시 조성 등 계획을 제시함

Ⅳ 보행자가 안전한 도시를 위한 시민인식 전환 필요

- 어린이보호구역 내 사망사고 발생 및 「안전속도 5030」 정책추진에 따라 보행자 안전에 대한 관심 증가
- 「광주형 어린이보호구역 표준모델」 개발 및 확대 설치 계획

나) 계획의 방향

(1) 기본 방향

- 광주광역시↔권역별↔자치구별↔주거생활권별 위계를 고려한 도시골격 및 네트워크 계획과의 연계성을 유지
- 주거생활권계획을 통해 기능개선 및 활성화가 필요한 주요 생활가로, 도시골격, 교통 체계의 연계성 확보를 위해 필요한 주요 가로망 유지 계획을 수립하여 사람과 장소 중심의 편리하고 합리적인 교통체계를 구축하는 것을 목적으로 함

(2) 대중교통 이용의 편의성을 증진시킬 수 있는 교통체계

- 주거생활권 내에서 주요 대중교통 시설까지 보행 및 자전거 등(개인형 이동장치 포함) 녹색교통과 연계활성화 될 수 있는 기반 마련
- 주거생활권에서 주요 간선도로까지 보행 및 자전거 등(개인형 이동장치 포함) 이용이 활성화 될 수 있도록 주거생활권과 연계된 보행 동선 체계 및 보행환경 개선을 통한 대중교통 이용 편의성 증대

(3) 「2045 탄소중립 에너지 자립도시 광주」 실현을 위한 녹색교통

- 광주형 AI-그린뉴딜 종합계획(안)을 반영하여 안전하고 편리한 자전거 도시 조성계획 반영을 위해 친환경 녹색 교통수단 활성화로 자동차 중심 교통문화를 탈피하고 자전거 이용 활성화 방안을 통해 탄소 배출량 저감 및 그린 일자리 창출
- 자전거도로 정비, 단절구간 개선, 자전거 전용도로 확대 등 자전거 인프라를 확충하고, 무인 공영자전거 운영, 자전거 거점스테이션 구축 등을 통한 자전거 이용 활성화 계획 수립

(4) 안전하고 사람의 소통을 우선으로 하는 교통계획

- 기존의 차량중심 교통계획에서 사람의 소통을 우선으로 하는 보행 네트워크 체계 구축 및 대중교통체계 구축
- 생활권도로 등의 기존 가로기능의 활성화가 요구되는 구역에서는 정비사업 시행 시 생활권가로 특성에 부합하도록 저층부의 활성화 기능을 유도하고, 보행자의 안전한 보행 환경 조성을 위해 불법주정차, 불법적치물 등을 적극적으로 차단할 수 있는 교통계획 제시

2) 계획수립 기본 원칙 및 기준

가) 지역여건과 관련계획 등을 고려한 교통체계 구축

(1) 관련계획을 고려한 계획 수립

- 관련계획 중 「도시교통정비 기본 및 중기계획」, 「2030 광주광역시 도시기본계획」 등에서 제시하고 있는 교통 분야 계획의 정합성 확보를 위해 추후 본 정비기본계획 재정비 시에는 관련 계획을 주거생활권계획에 준용하여 적용하는 것을 원칙으로 함

(2) 지역적 특성 및 여건을 고려한 계획 수립

- 2025년 도시철도2호선이 개통예정으로 주거생활권별 수단간 환승거점 및 주요 교통 수요유발시설 등을 고려한 교통계획 수립
- 주거생활권 내 정비사업 시행 시 역세권, 저층주거지, 구릉(인접)지, 특정시설 인접지 등 입지 특성을 고려한 교통계획이 수립될 수 있도록 계획하여 정비사업으로 인한 교통 불편을 최소화 할 수 있도록 함

(3) 관련 기준·지침에 부합하는 도로 확보

- 지역별 특성 및 정비계획에 부합하는 도로 확보를 위해 관련 기준 및 지침 검토
- 「개발행위허가 운영지침」의 개발행위 규모에 따른 도로확보 기준 적용

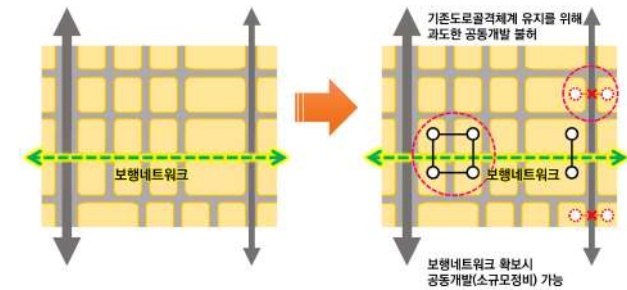
개발 규모	5천㎡ 미만	5천㎡ 이상 3만㎡ 미만	3만㎡ 이상
진입도로 폭	4m 이상	6m 이상	8m 이상

※ 단 개발행위규모에 따른 교통량을 고려하여 적정폭을 확보해야 하며, 이 경우 진입도로의 폭은 실제 차량 통행에 이용될 수 있는 부분으로 산정

나) 탄소중립도시 실현을 위한 녹색교통(보행·자전거 등) 이용 활성화

(1) 보행 네트워크를 고려한 체계적인 도로망

- 도로 계획 시 보행자의 안전을 고려하여 지역여건에 맞는 보차 혼용, 보차 공존 등의 정온화기법을 도입, 차량 통행속도를 줄이고 보행자의 안전을 최대한 확보할 수 있도록 함
- 보행 및 자전거 등의 간선 축 구축 및 주거생활권계획상 생활가로변에 보행편의를 증진할 수 있는 공원, 공공공지, 전면공지 등 안전한 보행공간을 확보할 수 있도록 함



■ 보행네트워크를 고려한 가로망계획(예시)

(2) 친환경 교통수단 이용 활성화

- 친환경 교통수단인 보행, 자전거 등(개인형 이동장치 포함) 친환경 차량 이용 활성화



■ 친환경 교통수단

다) 수요 관리를 통한 도심 내 교통문제 개선

(1) 주차 문화 개선

- 보행자의 이동성 저해, 차량소통을 방해하는 주정차 문제 개선방안을 제시
- 정비구역 및 인접 주거지의 주차환경 개선을 위해 공공주차장 및 민영주차장 건설, 공공시설 주차장 야간 개방 등 관련계획을 정비계획과 연계하여 지역특성에 맞는 운영·관리방안 마련
- 주차장 지하화 및 녹지화, 거주자우선주차, 공유주차 등 주차 정책을 적극 활용

(2) 대기 환경수준을 고려한 자동차 운행관리

- 통행량 실시간 모니터링 및 운행제한 위반차량 단속 등 자동차통행을 실시간으로 관리할 수 있는 시스템 구축
- 오염물질 배출비중이 높은 5등급 경유차의 도심 내 운행을 제한하여 미세먼지 배출 저감 및 쾌적한 생활환경 구축

라) 보호구역 안전 확보

(1) 보호구역 내 교통약자 이동편의 증진

- 「교통약자 이동편의 증진법」에 의해 장애인, 고령자, 임산부, 영유아를 동반한자, 어린이 등을 교통약자로 정의
- 보호구역 내 교통약자의 편리한 보행서비스 제공

(2) 유희부지 활용 보행자 공간 확보

- 도로변의 소규모 유희부지 등을 활용하여 보행자의 휴식 공간 및 커뮤니티 활동 공간을 확보하여 정비구역과 주변 지역을 연계할 수 있는 공간 제공
- 보행자와 지역주민을 위한 공간 조성은 가로 활성화 전략이라고 할 수 있으며 주거지역 내 차량을 위한 공간을 일부 활용하여 보행자 공간으로 조성할 경우 지역 커뮤니티 활성화 등에 기여할 수 있음

(3) 「광주형 어린이 보호구역 표준모델」 설치 확대

- 안전한 등하굣길 조성을 목적으로 주변 환경과 도로 특성에 맞는 교통안전 시설을 표준화한 「광주형 어린이보호구역 표준모델」 개발
- 관련 법령에서 규정하고 있는 필수시설과 선택시설을 기본으로 설치
- 광주 5대 특화시설 : 노란 신호등, 과속CCTV, 시·종점 노면표시, 암적색 포장, 발광형 LED 표지 등



■ 어린이 보호구역 시·종점 노면 표시

마) 생활권도로 개선

(1) 생활권도로 정의 및 유형

- 생활권도로란 간선도로나 보조간선도로로 둘러싸인 지구 내의 도로로, 기능상 교통소통보다는 접근기능, 주차기능, 생활기능 등 지역공동체적 특성이 중시되는 주거생활권단위의 공공공간이자 거주민들이 일상생활을 영위함에 있어 주요한 활동이 이루어지거나 중요한 영향을 미칠 것으로 예상되는 공간으로 가로의 성격이 명확하게 구분되는 도로를 의미함

(2) 생활권도로의 성격 및 관리방안

- 보행생활권도로 : 공공, 공원시설, 역사·문화·자연 자원 등의 보행동선과 연계되는 가로, 어린이·노인·장애인 보호구역 및 학교 통학을 위해 이용되는 가로를 선정하여 정비계획 수립 시 보행 안전성 및 편의성이 유지·향상될 수 있도록 함
- 근린생활권도로 : 상가나 지역주민들이 주로 이용하는 근린생활시설이 밀집한 가로, 상업지역과 주거지역이 접하는 블록의 내부 이면도로 등을 선정하고 가로형 전통시장 보전과 주민의 일상생활 활동을 영위할 수 있도록 정비계획 수립 시 기존 근린생활 성격을 유지할 수 있는 가로변 연도형 상가 등의 설치 유도
- 특화가로는 시 또는 자치구에서 운영하는 가로로 기존 가로의 특성을 유지·활성화, 관광지화하기 위해 선정
- 골격가로 : 차량 및 보행교통을 간선·보조간선도로와 연계하여 주거생활권의 골격을 형성하는 도로, 근생 및 보행생활권도로에 해당되지는 않지만, 행동동 간을 연결하는 등 주요 통행로로 이용되는 블록내부의 도로를 선정, 주거단지의 골격을 형성하는 골격가로의 경우 대규모 정비사업으로 인해 도로가 단절되어 이동에 불편이 발생하지 않도록 하는 것을 목적으로 하므로 대규모 정비사업을 통한 골격가로의 폐도는 지양하도록 함



■ 생활권도로 유형

바) 이면도로(소로) 교차로 교통안전 대책 수립

1 교통정문화 기법 적용 및 이면도로 교통안전 확보

- 차량속도와 교통량을 최소한으로 줄여 이면도로에서 보행자 및 자전거 이용자의 안전을 확보하고 소음이나 대기오염으로부터 주거생활권을 보호할 수 있는 교통정문화 기법 적용
- 과속방지턱, 차로폭 좁힘, 씨케인 등 속도저감 시설을 설치하고 통행패턴 등을 분석해 이면도로 내 주요 도로에는 생활도로구역(Zone 30)으로 지정하는 방안 확대 및 보행 환경개선사업 등 추진
- 상충이 발생하는 이면도로 교차로에는 보행자 안전 확보 및 차량 간의 상충 최소화를 위해 스마트 교차로 알리미 설치 및 보행량이 많은 지점으로 확대

구 분	주요 내용
어린이보호구역	운행속도30km/h제한, 속도저감시설 설치 등
그린파킹사업	담장을 허물어 주차공간확보, 생활도로 조성
보행자 우선도로	폭 10m 미만의 보차혼용도로를 대상으로 시행
생활도로구역	Zone 30 적용
보행우선구역	주택밀집지역 및 상업지역 대상으로 전역 확대
보행환경 개선지구	「보행안전 및 편의증진법」을 근거로 시행

■ 국내 보행환경개선 사업(주거지역)

사) 사회적 약자(어린이, 노인, 장애인 등)을 배려한 교통계획 수립

- 「도로교통법」 제12조(어린이보호구역의 지정 및 관리), 제12조의 2(노인 및 장애인 보호구역의 지정 및 관리)에 따른 보호구역에서의 생활도로는 구역지정 목적과 지역특성을 고려한 교통계획을 수립
- 대중교통(버스, 지하철 등)과 사회적 약자 관련시설과 연계한 도로·교통계획 수립
- 「장애인복지법」 제58조와 「장애인복지법 시행규칙」 제41조에 따른 장애인복지시설, 「노인복지법」 제32조 제1항에 따른 노인복지시설, 「유아교육법」 제2조에 따른 유치원, 「초·중등교육법」 제38조, 제55조에 따른 초등학교, 특수학교 등의 시설과 대중교통과의 연계를 고려한 도로설계와 교통계획 수립



■ 노면과 안내판 등 보호구역 표시 예시



■ 보호구역 내 시인성 시설 설치 예시

5. 환경 계획

1) 기본 방향

- 생태면적률의 지속적인 적용과 최신 기술을 도입한 수질오염 방지 대책 마련을 통한 친환경 공동주택 건립 유도
- 녹색건축물 인증제의 활성화와 등급 향상을 위한 인센티브제 운영 방안 마련
- 신재생에너지 활용과 바람길 및 통풍축을 고려한 단지계획 수립으로 탄소 저감과 에너지 자립 등 환경 친화적 주거지 조성 방안 마련

2) 환경 친화적 정비사업 추진

가) 생태면적률 제도 운영을 통한 친환경 주거지 조성

- 환경부의 「생태면적률 적용 지침」에 따라 「도시 및 주거환경정비법」에 의해 추진하는 정비사업은 전체 개발 면적의 30% 이상의 생태면적률을 적용하도록 권장하고 있음
- 이에 따라, 쾌적한 주거환경의 조성과 친환경적인 공동주택 단지의 조성을 위해 기존 「도시·주거환경정비기본계획」에서는 30%이상의 생태면적률 확보를 의무사항으로 규정하여 적용하고 있으며, 본 계획에서는 기존 정비기본계획의 기초를 반영하여 공동주택 건립을 위한 정비사업의 추진 시 30% 이상의 생태면적률을 확보하도록 규정함

(단위 : %)

개발사업 유형	권장 달성 목표	세부 내용
1. 도시의 개발	30	구도심개발사업
	40	구도심 외의 개발사업
2. 산업입지 및 산업단지의 조성	20	-
3. 관광단지의 개발	60	-
4. 특정지역의 개발	20-80	개발사업 유형별 기준 적용
5. 체육시설의 설치	80	일반 체육시설(실외)
	50	경륜 경정시설(실내)
6. 폐기물 및 분뇨처리시설의 설치	50	매립시설
	40	소각시설 및 분뇨처리시설

※ 구 도심 개발사업은 「도시개발법」 및 「도시 및 주거환경정비법」에 의하여 추진되는 사업으로 도시재정비 등 구 도심에서의 개발사업에 적용

■ 생태면적률 적용 기준(자료 : 생태면적률 적용 지침, 환경부)

$$\text{생태면적률} = \frac{\text{자연지반녹지 면적} + \sum (\text{인공화 지역 공간유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{전체 대상지 면적}} \times 100(\%)$$

공간유형		가중치	설 명	사 례	
1	자연지반 녹지	-	1.0	<ul style="list-style-type: none">자연지반이 손상되지 않은 녹지식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능	<ul style="list-style-type: none">자연지반에 자생한 녹지자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
2	수공간	투수기능	1.0	<ul style="list-style-type: none">자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	<ul style="list-style-type: none">하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 및 공유수면지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
3		차수 (투수불가)	0.7	<ul style="list-style-type: none">지하수 함양 기능이 없는 수공간	<ul style="list-style-type: none">자연지반 또는 인공지반 위에 차수 처리된 수공간
4	인공지반 녹지	90cm≤토심	0.7	<ul style="list-style-type: none">토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	<ul style="list-style-type: none">지하주차장 등 지하구조물 상부에 조성된 녹지
5		40cm≤토심<90cm	0.6	<ul style="list-style-type: none">토심이 40cm 이상이고 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지	
6		10cm≤토심<40cm	0.5	<ul style="list-style-type: none">토심이 10cm 이상이고 40cm 미만인 인공지반 상부 녹지	
7	옥상녹화	30cm≤토심	0.7	<ul style="list-style-type: none">토심이 30cm 이상인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	<ul style="list-style-type: none">혼합형 옥상녹화시스템중량형 옥상녹화시스템
8		20cm≤토심<30cm	0.6	<ul style="list-style-type: none">토심이 20cm 이상이고 30cm미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	
9		10cm≤토심<20cm	0.5	<ul style="list-style-type: none">토심이 10cm 이상이고 20cm미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	<ul style="list-style-type: none">저관리 경량형 옥상녹화시스템
10	벽면녹화	등반보조재, 벽면부착형, 자력등반형 등	0.4	<ul style="list-style-type: none">벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	<ul style="list-style-type: none">벽면이나 옹벽녹화 공간녹화벽면시스템을 적용한 공간
11	부분포장	부분포장	0.5	<ul style="list-style-type: none">자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적	<ul style="list-style-type: none">잔디블록, 식생블록 등녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
12	전면 투수포장	투수능력 1등급	0.4	<ul style="list-style-type: none">투수계수 1mm/sec이상	<ul style="list-style-type: none">공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면식물생장 불가자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장, 투수블럭 등
13		투수능력 2등급	0.3	<ul style="list-style-type: none">투수계수 0.5mm/sec이상	
14	틈새 투수포장	틈새 10mm이상 세굴재 충전	0.2	<ul style="list-style-type: none">포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	<ul style="list-style-type: none">틈새를 시공한 바닥 포장사교석 틈새포장 등
15	저류·침투 시설 연계면	저류·침투시설 연계면	0.2	<ul style="list-style-type: none">지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	<ul style="list-style-type: none">침투, 저류시설과 연계된 옥상면침투, 저류시설과 연계된 도로면
16	포장면	포장면	0.0	<ul style="list-style-type: none">공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음	<ul style="list-style-type: none">인타·타일 블록, 콘크리트 아스팔트 포장불투수 기반에 시공된 투수 포장

■ 공간유형의 구분 및 가중치

나) 녹색 건축물 인증제 활성화

- 건축물 온실가스 배출량 감축과 저탄소 녹색성장 실현을 위해 제정된 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 인증 의무 대상 건축물은 현재, 공공기관에서 발주하는 연면적 3천제곱미터 이상 건축물과 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제58조에 의거하여 공동주택성능 등급 표시 의무 대상에 해당하는 「주택법」에 따른 500세대 이상의 공동주택이 해당됨
- 녹색건축물 인증 활성화를 위해 건축물의 에너지 효율 인증 등급에 따라 용적률과 건폐율, 층수 등 건축물 기준을 완화하는 인센티브 제도를 운영하고 있으며, 이외에 취득세 감면과 기반시설 기부채납 경감, PQ가산점 부여 등 다양한 혜택 제도를 운영하고 있음

구 분	녹색 건축 인증 등급 최우수	녹색 건축 인증 등급 우수
에너지 효율인증 1+ 등급	9% 이하	6% 이하
에너지 효율인증 1등급	6% 이하	3% 이하

■ 「건축물의 에너지절약설계 기준」에 따른 에너지 효율인증 등급별 건축 완화 기준



■ 등급별 녹색건축물 인증 마크

- 정비사업 추진 시 녹색건축물 인증 건축물 도입의 활성화와 인증 의무 건축물의 등급 상향을 유도하기 위해 「녹색건축물 조성 지원법」에서 규정한 인센티브를 「도시·주거 환경정비기본계획」에서 적극적으로 도입할 필요가 있음
- 이에 따라, 본 정비기본계획에서는 정비사업 추진 시 「녹색건축물 조성 지원법」에서 적용하는 인센티브 요율을 정비계획 수립 시부터 선제적으로 적용할 수 있도록 하여 녹색건축물의 건립을 적극 유도하고 있음

3) 친환경 에너지 및 자원 순환 인프라 구축

가) 탄소 제로화를 위한 신재생에너지 활용 시설 확충

- 공동주택 건립 시 환기부하 최소화와 친환경 건축소재 활용, 태양열 및 태양광 에너지 사용을 권장하여 탄소 제로 주택 건설 유도
- 주택과 가로등, 주차장 등 공용시설에 태양열과 태양광 에너지 및 풍력·지열 발전 시설의 설치 등 신재생에너지를 활용하는 시설을 설치하여 친환경적 주거지 조성
- 급격히 늘어나고 있는 전기차 이용객의 이용 편의 제공과 전기차 이용 유도를 위해 전기차 충전시설이 설치된 전기차 전용 주차장 확충



■ 창원의 탄소제로 하우스



■ 신재생에너지 활용 공동주택

나) 자원 절약 및 재활용을 위한 인프라 구축

- 자원 낭비를 방지하고 폐기물 처리 비용 등의 부담을 경감하기 위해 정비사업 추진 시 폐기물 분리시설의 설치 의무화
- 법적으로 규정된 재활용 자원의 수거를 위한 시설 설치 뿐만 아니라 폐식용유와 폐 아이스팩 등 재활용이 가능하거나 분리수거가 필요한 자원의 수집을 위한 시설 설치 도입 검토
- 분리수거시설의 설치 시 신재생에너지 활용이 가능하도록 태양광 시설 설치를 도입하고, 인공지능 스마트 분리수거시설 설치를 통해 포인트 제공과 분리수거 활성화 유도



■ 태양광 이용 분리수거시설



■ 인공지능 스마트 분리수거시설

4) 도시정비계획 재난관리 활성화

가) 「재난 및 안전관리기본법」기반 정비사업 지역 위험성 관리계획 마련

- 「도시 및 주거환경정비법」에 의거한 정비사업 추진 시 해당 지구 및 도심지는 「재난 및 안전관리 기본법」에 따른 자연 재난과 사회재난의 위험관리(Risk Management) 방안 마련
- 정비사업 추진 기간 동안 자연재난과 사회재난의 유형별 위험빈도와 영향성을 분석하여 위험성 평가를 통해 위험 우선순위를 도출하고 고위험 유형부터 순차적으로 위험성 관리 방안 마련

나) 「자연재해대책법」기반 방재계획 적정성 검토

- 정비사업 추진 시 위험관리 차원으로 「자연재해대책법」에 따른 「자연재해 저감 종합 계획」에 근거하여 세부 설계단계에서 정비사업 지역의 하천범람 및 사면, 토사 붕괴 등 사전에 영향성 및 적정성을 검토하여 자연재난으로 인한 피해예방과 저감 활동 수행
- 정비사업 지역의 자연재해 위험요인을 종합적으로 조사·분석하여 새로운 도심지의 자연 재난 피해예방과 저감 활동 수행

다) 정비구역 재난대응 활동을 위한 유관기관 입지분석 및 적정성 검토

- 정비사업 추진에 의해 건립되는 다수의 준 초고층 및 복합용도 대형건축물을 대상으로 재난대응 활동을 위한 해당지역 입지분석 실시
- 재난대응 활동에 관련된 유관기관(소방서, 경찰, 병원, 군부대, 국가 핵심 기반시설 등)의 위치와 접근성, 입지조건 등의 적정성 검토

라) 정비구역 단위의 종합재난관리체계 수립

- 도시의 기본 SOC인 국가 핵심기반시설과 주거단지, 산업·상업단지 등의 보호 및 방호를 위해 지역단위의 종합재난관리체계 수립
- 정비사업 추진으로 변화되는 도심지 내의 취약구역을 분석하여 관할 소방서와의 핫라인 및 비상상황 대응체계 구축을 통한 비상차량의 최적 진입동선 구축 계획 수립

5) 기타 주거 환경 개선 방안

가) 바람길·통경축 확보

- 쾌적한 주거지 조성과 단지 내 미세먼지 저감 효과를 위해 건축물 건립 시 지역 내 바람길을 고려한 건축 계획 수립
- 자연과 도시 경관을 저해하지 않는 통경축 확보와 단조로운 스카이라인 방지를 위해 다양한 건물 층수 도입 및 탑상형 배치 고려



■ 바람길을 고려한 건축계획 수립



■ 통경축 확보를 위한 다양한 층수 적용

나) 안전하고 쾌적한 주거 환경 조성

- 노인 인구 증가에 대비하고 장애인 등 사회적 약자를 배려한 배리어프리 개념 도입 시설의 설치로 안전한 주택 및 주거지 조성
- 지역 주민들의 안전한 생활공간 조성과 범죄 예방을 위해 CPTED 디자인을 고려한 시설과 첨단 기술을 도입한 CCTV 등 안전시설 설치
- 지역 내 녹지 네트워크를 고려하고 도시의 생태계 보존 및 회복시킬 수 있도록 공원·녹지시설의 적절한 설치 유도
- 생활안전을 고려한 주거지 조성을 위해 정비계획 수립 단계부터 생활안전 시설 설치 방안 제시
- 지진 재난에 대비하는 안전한 주거지 조성을 위해 정비사업 추진 시 법적 기준 이상의 내진 설계 건축계획을 수립하고, 공중에 위험을 발생할 우려가 있는 재난에 취약한 건축물이 있는 경우는 우선 추진을 고려함



■ 배리어프리 개념 도입 시설 설치



■ CPTED 디자인 도입 시설 설치

6. 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 계획

1) 기본 방향

- 기존 정비예정구역별 정비기반시설 및 공동이용시설 구축에서 벗어나 주거생활권별 특성을 고려하여 주거생활권에 실질적으로 필요한 주거생활권 단위의 정비기반시설 및 공동이용시설 확보 유도
- 주거생활권별 주민들의 시설 이용 편의와 주거생활권 전체의 주거환경 개선을 위해 정비기반시설 및 공동이용시설 도입 시 시설의 연속성과 이용의 형평성을 고려한 설치 계획 수립
- 정비계획 수립 시 확보 검토가 필요한 주요 정비기반시설 및 공동이용시설은 최소한의 시설 확보 방안을 고려하도록 시설 설치를 위한 가이드라인 제시

2) 시설의 범위

- 정비기반시설 및 공동이용시설의 범위는 「도시 및 주거환경정비법」 제2조와 「광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조, 「도시·주거환경정비기본계획 수립 지침」에 따라 아래와 같이 규정하고 있음

구 분	관련 규정	세부 시설	비 고
정비기반시설	도시 및 주거환경정비법	• 도로, 상하수도, 구거, 공원, 공용주차장, 공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설, 지역난방시설, 공동이용시설	
공동이용시설	도시 및 주거환경정비법	• 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 구판장, 세탁장, 화장실 및 수도, 탁아소, 어린이집, 경로당	
	도시 및 주거환경정비 조례	• 마을관리실, 보안 및 방범시설, 주민운동시설, 휴게시설, 교육시설, 도서관, 쓰레기 수거 및 처리시설, 재가노인복지시설, 장애인 복지시설	
공공 및 생활편의시설	도시·주거환경정비기본계획 수립 지침	• 교육시설(학교), 공공청사, 도서관, 문화시설, 사회복지시설, 종교시설, 의료시설, 판매시설, 운동시설	

■ 관련 규정에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설의 범위

- 위의 정비기반시설과 공동이용시설 중 도로와 공원 및 녹지, 상·하수도 등 공급처리 시설은 정비계획 수립 시 주거환경의 개선과 주민 편의를 위해 반드시 설치 검토가 필요한 시설로서, 본 계획에서는 이들 시설을 중심으로 한 시설 설치 가이드라인을 제시함

3) 도 로

가) 기본 방향

- 주거생활권별 관리 방향에 따른 도로의 정비 및 관리체계를 고려하여 정비사업 추진 시 주변 지역과 연계되는 도로계획 수립
- 보행자 및 자전거·킵보드 등 퍼스널 모빌리티를 고려한 안전한 교통체계 수립과 도로 구조의 개선 방안 제시
- 절·성도를 최소화하는 지형 순응형 도로 계획 수립과 지역 발전 가능성에 따른 교통 수요를 고려한 도로 확보 방안 마련

나) 계획 수립 기준

- 주거생활권 관리 방향에 따라 주거생활권 내 보존 및 확폭이 필요한 도로는 정비사업 추진 시 우선적으로 정비 및 개설하도록 계획하며, 도로 확폭 시에는 장래의 개발에 따른 교통 수요를 감안하여 일률적인 도로 확폭이 이루어 질 수 있도록 교통계획 수립 시 관련 개발 계획을 검토하여 반영하도록 함
- 도로의 개설은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」과 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」에 적합하게 개설하되, 주거생활권의 주요 간선 도로와 접속되는 정비구역 주변 도로는 종로급(12m) 이상으로 설치하는 것을 원칙으로 함
- 주·보조 간선도로와 인접한 지역은 가로변의 개방감을 확보하기 위하여 3m이상의 건축한계선 또는 공개공지를 확보하도록 하며, 이면도로는 1m이상의 건축한계선을 설정하여 보행자의 여유 폭과 가로변 개방감을 확보하도록 함
- 도로 계획 수립 시 보차분리를 원칙으로 하고 보행자의 보행 안전을 고려하여 충분한 보도폭을 확보하도록 고려하되, 부득이하게 보차혼용도로로 계획 시에는 보행자의 교통안전에 위해 다양한 교통 안전시설 설치 및 차량 감속을 위한 포장 계획을 수립하여 보행자 우선 도로가 조성되도록 계획함



■ 도로 계획 기준 예시

4) 공원·녹지

가) 기본 방향

- 주거생활권별 관리 방향에 따른 공원·녹지 체계 및 수요를 고려한 공원·녹지계획 수립
- 관련법에 근거한 공원·녹지 확보 기준을 마련하되, 도시민의 적절한 공원·녹지 시설 이용을 고려하여 주거생활권별 공원·녹지 시설 이용의 형평성을 위한 시설 확보 유도
- 공원·녹지 시설이 지역의 커뮤니티 공간으로 활용될 수 있도록 시설의 적정 위치 확보를 위한 가이드라인 설정

나) 주거생활권별 공원 현황

- 광주광역시 전체 인구 대비 1인당 생활권공원 조성 면적(3.45㎡/인)을 기준으로 각 주거생활권별 1인당 공원 면적을 Z-SCORE(표준점수)방식으로 비교한 결과, 택지개발지구 등 신도심을 중심으로 한 주거생활권은 광주광역시 전체의 1인당 공원 면적보다 양호한 공원 면적을 확보하고 있는 것으로 나타났으나, 시 외곽지역과 구도심이 위치한 주거생활권의 1인당 공원 면적은 광주광역시 전체의 1인당 공원 면적과 차이가 나는 것으로 나타남
- 특히, 구 도심권으로 인식되는 제1순환도로 내에 위치한 주거생활권의 1인당 공원 면적이 인구 밀도가 낮은 시 외곽지역의 1인당 공원 면적과 유사한 점수를 나타내고 있어 쾌적한 주거 환경의 조성을 위해 열악한 구 도심권의 공원·녹지 면적의 확보가 필요한 것으로 나타남

주거생활권	Z-SCORE	주거생활권	Z-SCORE	주거생활권	Z-SCORE	주거생활권	Z-SCORE
임·신안	-0.6172	금 호	-0.0741	주 월	-0.2336	평동·동곡	4.3729
양·농성	-0.3428	화 정	-0.5438	봉선·방림	-0.4345	어 룡	0.3361
월 산	0.0379	용 봉	-0.1156	효 천	0.5546	삼 도	-0.6982
사직·백운	-0.6672	문흥·오치	-0.5028	대 촌	-0.5841	수완·신창	0.4147
충장·서남	-0.6008	두암·문화	-0.5473	일곡·매곡	-0.3740	비아·하남	1.5346
계 림	-0.5577	석 곡	-0.6982	양산·첨단	1.4761	본 랑	-0.6982
운암·동림	0.5705	자산·산수	-0.4792	운남·월곡	-0.1167		
치평·상무	0.3983	학운·지원	-0.2930	우산·송정	-0.5168		

■ 주거생활권별 1인당 공원 면적의 Z-SCORE(표준 점수) 분석



다) 계획 수립 기준

(1) 공원·녹지 확보 면적 기준

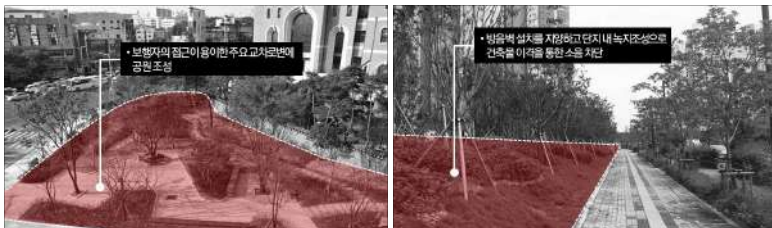
- 정비계획 수립 시 확보하여야 할 공원·녹지 면적은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 2항 및 「동법 시행규칙」 제5조에 따라 5만제곱미터 이상의 정비계획 수립 시 1세대 당 2제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적을 적용하도록 규정하고 있는 면적 규정을 최소 확보 면적으로 적용함
- 1인당 공원 면적이 광주광역시 전체의 1인당 공원 면적보다 낮은 주거생활권의 경우, 해당 주거생활권 내에서 정비계획 수립 시 공원·녹지시설의 적극 설치 유도함

구분	도시공원 또는 녹지의 확보기준
「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비계획	• 5만제곱미터 이상의 정비계획 : 1세대당 2제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적

■ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 2항에 따른 정비계획 수립 시 공원·녹지 확보 기준

(2) 공원·녹지 설치 기준

- 정비사업 추진에 따른 공원·녹지시설 설치 시 주거생활권의 공원·녹지 연계성을 고려하여 공원·녹지 시설 간 네트워크를 가질 수 있도록 시설 공간을 조성하도록 함
- 공원·녹지 시설 설치 시 정비사업 구역별 소규모 공원·녹지 시설의 분산 배치는 지양하고, 공원·녹지시설의 기능 향상을 위해 인접 구역 간 공원·녹지시설의 집중 배치 및 기존 조성된 공원·녹지 시설 또는 오픈스페이스와의 연계를 고려한 시설 배치 계획을 수립함
- 주요 간선도로변에 위치한 정비사업 구역은 정비계획 수립 시 가로 경관을 저해하는 방음벽 설치를 지양하고, 도로변의 소음과 분진 등으로부터 주거환경을 개선하기 위해 완충녹지의 설치 및 간선 도로변으로부터 건축물을 최대한 이격한 후 녹지대를 조성하도록 함
- 공원 시설 계획 시 자투리 부지를 활용한 공원 조성과 접근이 어려운 단지 외곽 배치를 지양하고, 보행자의 접근이 용이하도록 주요 가로변 또는 학교 등 지역 내 오픈스페이스 밀집지역과 주요 교통 교차로변에 조성하여 공원·녹지 기능을 강화함
- 보행로와 통학로의 자연스런 확보를 위해 기존 보행공간과 연계 가능한 선형 녹지 유도
- 「도시공원 녹지의 유형별 세부기준 등에 관한 지침」을 고려한 공원·녹지계획 수립



■ 공원·녹지 설치 기준 예시

5) 공급처리시설

가) 기본 방향

- 주거생활권 전체 및 정비사업 추진 시 인접 지역의 공급처리시설 수요를 고려한 적정 시설 설치 계획 수립
- 관련 계획과 관련법에 근거한 공급처리시설 설치 기준을 마련하고, 환경 친화적이고 정비사업 추진 효과가 나타날 수 있는 시설 설치 방안을 고려

나) 계획 수립 기준

- 상·하수도 시설은 기존 상·하수도 시설의 용량 및 「하수도 정비 기본계획」 등 관련 계획을 고려하여 계획되되, 정비사업의 추진에 따른 사용량의 증가에 대비하여 적정 용량을 공급하도록 계획에 반영함
- 정비사업을 추진하는 지역은 대부분 노후한 지역으로 합류식 하수관거를 주로 사용하고 있으므로 정비사업 추진 시 분류식 관거를 설치하도록 권장함
- 전기·통신 선로 등 기존 옥외 시설로 설치되었던 공급처리시설은 도로 정비 시 가로 경관을 저해하지 않도록 공동구를 통한 지중화 설치를 권장함
- 환경 친화적 주거지 조성을 위해 빗물 저류조 등 자체 우수 재활용 시설 도입을 적극 검토하도록 함
- 정비사업 추진 시 개발 밀도에 맞는 적정 공급처리시설이 설치 될 수 있도록 공급처리시설 설치 계획을 수립하며, 계획 수립 시 관계 기관과 협의를 통하여 적정 용량을 확보하도록 함



■ 공급처리시설 설치 기준 예시

6) 공동이용시설

- 주민들의 생활편의를 위해 설치하는 공동이용시설은 정비구역의 개발 컨셉과 주민들의 요구에 따라 선택적으로 설치 가능한 시설이므로 「주택법」과 「건축법」, 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 등 관련 법령에서 규정하고 있는 설치 기준을 준용함
- 공동이용시설의 설치 시 주민들의 이용 편의를 고려하여 공동이용시설의 설치 종류와 규모, 위치를 결정하도록 함

7. 사회복지 및 주민문화시설 등의 설치 계획

1) 기본 방향

- 각 주거생활권별 특성을 고려하여 주거생활권에 실질적으로 필요한 주거생활권 단위의 사회복지 및 주민문화시설 확보를 유도
- 주거생활권 내 사회복지 및 주민문화시설 도입 시 시설의 접근성과 중심성을 고려하여 지역 커뮤니티시설로 활용 될 수 있도록 시설 도입계획 수립

2) 문화 및 사회복지시설

가) 기본 방향

- 주거생활권별 문화 및 사회복지시설의 수요와 주민 편의를 고려한 시설 확보 계획 수립
- 문화·사회복지시설 중 정비사업 추진 시 사업시행자가 자발적으로 설치하기 어려운 시설을 필수 설치 시설로 설정하여 주민들 편의 증진을 위한 기본적인 문화·사회복지시설의 확보 유도
- 정비사업 구역별로 확보하여야 하는 시설과 주거생활권의 중심성을 갖는 시설을 구분한 설치 가이드라인을 마련하여 시설의 특성에 따른 주민들의 다양한 주거 복지 시설 이용이 가능하도록 시설 설치 고려

나) 주거생활권별 문화 및 사회복지시설 현황

(1) 「사회복지사업법」에 따른 사회복지시설 현황

- 「사회복지사업법」 제2조에 따른 광주광역시의 사회복지시설 현황은 총 1,404개의 시설이 운영되고 있으며, 노인복지시설이 전체 사회복지시설의 47.4%를 차지하고 있음
- 「2030광주도시기본계획」 상의 대생활권별 사회복지시설의 입지는 구도심권인 중앙대생활권에 광주광역시 전체 사회복지시설의 26.2%가 입지해 있는 것으로 나타났으며, 이는 대부분의 시설이 노인복지시설에 집중되고 시설 비율도 높게 나타나고 있는 것으로 조사됨

(단위 : 개소)

대생활권	계	아동복지	노인복지	장애인복지	여성가족복지	정신건강복지	노숙인복지	기 타
계	1,404	341	665	183	29	30	2	154
중 앙	368	73	186	38	11	10	0	50
상 무	203	45	92	30	2	5	0	29
동 부	222	53	115	20	2	4	1	27
남 부	219	57	99	33	6	6	1	17
북 부	169	46	88	23	2	2	0	8
송 정	142	40	56	26	4	3	0	13
하 남	81	27	29	13	2	0	0	10

■ 대생활권 및 사회복지시설 종류별 사회복지시설 분포 현황(자료 : 광주광역시 사회복지협의회)

- 광주광역시 전체 인구 대비 1인당 사회복지시설 개수를 기준으로 30개 주거생활권별 1인당 사회복지시설 개수를 Z-SCORE(표준점수)방식으로 비교 분석한 결과, 신시가지 보다는 구시가지와 일부 시 외곽지역의 주거생활권에서 1인당 사회복지시설의 분포가 비교적 양호한 것으로 나타남

주거생활권	Z-SCORE	주거생활권	Z-SCORE	주거생활권	Z-SCORE	주거생활권	Z-SCORE
임·신안	0.2983	금 호	-0.6644	주 월	-0.1562	평동·동곡	-0.8717
양·농성	0.5528	화 정	-0.2780	봉선·방림	-0.3286	어 룡	-0.6067
월 산	0.2845	용 봉	-0.3714	효 천	-0.7555	삼 도	2.6799
사직·백운	0.2631	문흥·오치	-0.0973	대 촌	-0.0300	수원·신창	-0.9434
충장·서남	3.2895	두암·문화	0.0676	일곡·매곡	-0.5702	비아·하남	-0.5288
계 림	-0.1592	석 곡	0.0088	양산·첨단	-0.6427	본 랑	2.3382
운암·동림	-0.5180	자산·산수	-0.2520	운남·월곡	-0.7704		
치평·상무	-0.6703	학운·지원	-0.2023	우산·송정	-0.3657		

■ 주거생활권별 1인당 사회복지시설 개수의 Z-SCORE(표준 점수) 분석



(2) 문화시설 현황

- 광주광역시의 문화시설 중 공공도서관이 32.4%로 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 동구와 북구가 19개의 문화시설이 입지해 있어 높은 비율을 나타내고 있음

(단위 : 개소)

구 분	계	공공도서관	박물관	미술관	생활문화센터	문화회관	지역문화원 / 문화의집
광주광역시	74	24	12	14	8	7	9
동구	19	3	5	8	1	1	1
서구	13	5	-	-	4	2	2
남구	14	5	1	4	1	2	1
북구	19	5	6	2	1	1	4
광산구	9	6	-	-	1	1	1

■ 광주광역시 문화시설 현황(자료 : 문화체육관광부 2021 전국문화기반시설 총람)

(3) 보육시설과 경로당 현황

- 「사회복지사업법」에 해당하는 사회복지시설이 주거생활권 내 거점 시설에 해당되는 반면, 보육시설과 경로당은 주민의 생활과 삶의 질 향상과 밀접한 관련이 있는 기초 생활시설로써, 주거생활권 단위보다는 정비사업 단위별 설치의 검토가 필요한 시설임
- 6세 이하의 영유아 인구 대비 1인당 보육시설과 65세 이상 고령인구 대비 1인당 경로당 분포를 Z-SCORE(표준점수)방식으로 비교 분석한 결과, 경로당은 구도심과 시 외곽지역에서 높은 분포를 나타내고 있으며, 보육시설은 신시가지지를 중심으로 높은 분포를 보이는 것으로 나타남



다) 계획 수립 기준

- 정비사업 추진 시 주거생활권 내에 문화 및 사회복지시설의 확보는 각 주거생활권의 Z-SCORE 분석 결과에 따라 부족한 문화·사회복지시설을 확보하도록 하되 주거생활권의 관리 방향을 참고하여 설치 계획을 수립하도록 함
- 주민의 생활 편의 및 삶의 질 향상과 밀접한 보육시설과 경로당은 「2025 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 설치 기준을 준용하여 정비구역 당 1개 이상을 확보하도록 하되, 가로 구역 단위의 소규모 개발 부지에서 추진하는 정비사업 등 개발부지면적의 한계로 인해 시설 설치가 불가능한 경우에는 「주택법」과 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 적용하도록 함
- 주거생활권 내 설치하는 문화 및 사회복지시설의 입지 선정은 주거생활권 전 지역 주민들의 이용 편의를 위해 주민 접근성을 고려하여 주거생활권의 중심지역에 가급적 설치하도록 하며, 기존 문화·사회복지시설과의 유기적인 연계성을 확보하도록 입지 선정 시 고려하도록 함



3) 학교 시설

가) 기본 방향

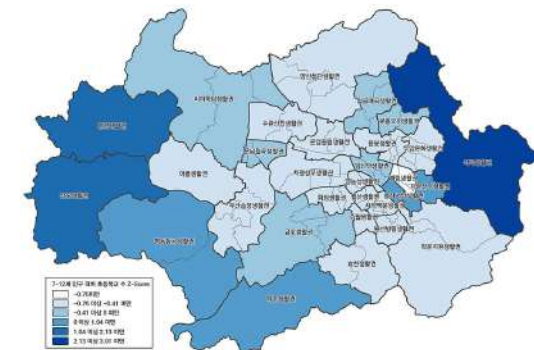
- 정비사업 추진에 따른 신규 학생수의 급격한 증가로 인한 통학 불편을 최소화하고 양호한 학습 환경을 확보하기 위해 정비사업 추진 시 학생수 증가에 따른 학교의 신·증축이 필요한 지역을 사전에 검토하여 학교시설 확보계획을 수립하도록 유도
- 주거생활권별로 양적·질적 교육환경 조성의 형평성 확보를 위해 주거생활권과 연관성이 높은 초등학교를 중심으로 학교시설의 현황에 따른 장래 학교시설 설치를 위한 가이드라인 마련

나) 주거생활권별 학교시설 현황

- 광주광역시의 초등학교 이용 연령인 7~12세 인구 대비 1인당 초등학교 개수를 기준으로 30개 주거생활권별 7~12세 인구 대비 1인당 초등학교수를 Z-SCORE(표준점수)방식으로 비교 분석한 결과, 구도심 주변의 주거지역이 포함된 주거생활권과 신도심 지역은 학교시설 분포가 열악한 반면, 구도심 내 상업지역이 포함된 주거생활권과 시 외곽지역의 주거생활권의 학교시설은 비교적 양호한 것으로 나타남

주거생활권	Z-SCORE	주거생활권	Z-SCORE	주거생활권	Z-SCORE	주거생활권	Z-SCORE
임·신안	-0.1691	금 호	-0.3298	주 월	-0.4026	평동·동곡	0.7269
양·농성	-0.5882	화 정	-0.5578	봉선·방림	-0.4457	어 룡	-0.5308
월 산	-0.5397	용 봉	-0.5296	효 천	-0.4196	삼 도	1.7968
사직·백운	-0.4871	문흥·오치	-0.1605	대 촌	1.0382	수암·신항	-0.4662
충장·서남	0.5262	두암·문화	-0.4881	일곡·매곡	-0.2798	비야·하남	-0.3527
계 림	-0.7505	석 곡	3.9060	양산·첨단	-0.4656	본 량	2.1326
운암·동림	-0.5727	자산·산수	0.1905	운남·월곡	-0.2760		
치평·상무	-0.4605	학운·지원	-0.5226	우산·송정	-0.5218		

■ 주거생활권별 7~12세 인구 중 1인당 초등학교시설 개수의 Z-SCORE(표준 점수) 분석



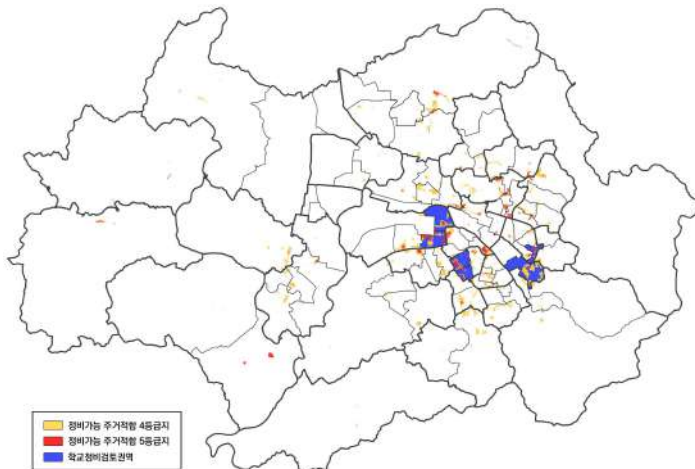
다) 계획 수립 기준

Ⅰ 학교 정비 검토 권역의 설정

- 주거생활권계획의 시행으로 정비사업 추진 방식이 정비예정구역 지정에 따른 사업추진 방식에서 주민들의 정비구역 제안에 따른 사업추진 방식으로 변경됨에 따라 정비사업 추진 가능성이 있는 지역을 검토하여 정비사업의 추진으로 급격히 증가하는 학생수에 대비하여 학교 정비 검토 권역을 설정함
- 학교 정비 검토 권역은 초등학교 연령(7~12세)의 인구수 대비 1인당 초등학교수를 Z-SCORE(표준 점수)분석한 결과와 정비사업 추진 가능 지역인 주거적합도 4~5등급 밀집지역을 종합적으로 검토하여 4개의 주거생활권 내 6개 행정동을 설정함

주거 생활권	학교 정비 검토 권역	주거 생활권	학교 정비 검토 권역
계림생활권	• 자산1동	충장·서남생활권	• 서남동
월산생활권	• 월산4동, 월산5동	차평·상무생활권	• 광천동, 화정1동

■ 학교 정비 검토 권역에 해당하는 주거생활권별 행정동 현황



■ 주거생활권별 학교 정비 검토 권역 설정

Ⅱ 학교시설 설치 시 계획 수립 기준

- 교육의 질적·환경적 수준을 고려하여 학급당 학생수는 과밀학교와 학급이 발생되지 않도록 OECD 평균 학급당 학생수(2018년 기준 21.1명)를 유지하도록 함
- 학교 정비 검토 권역에 해당하는 지역에서 정비사업을 추진 시 사업 규모에 따른 학교시설의 신설 또는 기존 학교시설의 증축에 관한 사항을 사전에 관할 교육청과 협의하여 학생수 증가에 따른 학교시설의 대안을 마련하도록 함
- 정비사업 추진 시의 학교시설의 확보는 기존 학교시설을 증축하여 활용하는 것을 우선적으로 고려하여야 함
- 2,500세대 이상의 대규모 정비사업 추진 또는 4~5개 이상의 정비구역이 밀집된 지역의 정비사업 추진으로 학교의 신설이 필요한 경우에는 학생들의 통학 거리를 고려하여 사업 지역의 중심지에 학교시설을 배치하고, 간선도로를 횡단하는 통행로가 발생되지 않도록 학교시설 입지 설정 시 고려하여야 함
- 학교 시설의 신설 시에는 개발 지역의 공원·녹지 등의 오픈스페이스 공간과 연계가 가능한 지역에 배치하여 시설 간 기능 연계가 가능하도록 함
- 정비사업의 추진 시 학교와 사업 구역 간을 통학하는 학생들의 안전한 통학로 확보를 위해 별도의 보행로 확보 또는 보도 뱀스와 과속 단속 카메라 설치 등 교통 안전 시설을 설치함

8. 세입자에 대한 주거안정대책

1) 세입자 주거안정대책 현황

가) 국가의 주택공급정책 현황

- 서민의 주거 안정을 위한 정부의 주택정책은 모든 국민들이 안정적인 주거 생활을 영위할 수 있도록 아래의 '유형별 주택공급체계 및 공급계획'에서와 같이 10분위 소득을 기준으로 주거비 부담 능력을 고려하여 소득 6분위까지를 임대주택 공급 대상으로 지정하고 있으며, 이 중 임대료 부담능력이 없는 취약계층인 1~2분위의 주거안정망 구축을 위해 영구임대주택과 국민임대주택을 공급하는 정책을 추진하고 있음
- 또한, 85㎡이하 주택규모를 국민주택 규모로 설정하여 일반 국민들이 양호한 주거 환경을 누릴 수 있도록 국민주택 규모 중심의 주택공급정책을 추진하고 있음
- 임대주택 공급 대상 계층인 소득 1~6분위 중 자가 구입 능력이 취약한 소득 3~4분위 계층은 국민임대와 공공임대주택을 주로 공급하고, 정부지원 시 자가 구입이 가능한 소득 5~6분위 계층은 국민주택 규모의 민간임대주택 공급이나 중소형 민간분양주택을 매입 시 자금지원 등을 통하여 매입을 촉진하는 정책을 전개하는 등 계층별 소득 맞춤형 주택 공급 정책을 추진해 오고 있음

목표	주거안정망 구축					내집 마련 촉진					주택가격 안정				
소득 계층	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위	10분위					
주요 특징	임대료 부담 능력 취약계층		자가 구입 능력 취약계층		정부지원 시 자가 구입 가능 계층		자력으로 자가 구입 가능 계층, 교체 수요 계층								
분양 주택							중대형 민간분양 (규제개선 등)								
							다세대·단독주택								
							중소형민간분양 (택지, 자금지원 등)								
임대 주택							공공분양								
							공공임대 (자분형, 전세형)								
							국민임대								
공급 주체							영구 임대								
							공공부문 주도					공공부문 + 민간부문			
공공 지원	재정, 주택기금, 택지		주택기금, 택지				규제개선								
주택 규모	전용 60㎡ 이하		전용 60~85㎡				전용 85㎡ 초과								

■ 유형별 주택공급체계 및 공급계획

- 임대주택의 유형은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조에 따른 임대주택건설 및 매입여부에 따라 건설임대주택과 매입임대주택으로 구분되고, 「공공주택 특별법」에 의거한 한국토지주택공사나 광주광역시 도시공사 등 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치 단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설이나 매입 또는 임차하여 공급하는 공공 임대주택과 공공분양주택 등으로 구분됨
- 또한, 임대주택의 규모는 보통 전용면적 40~85㎡이며, 임대료 수준은 대체로 시세의 80%이하(영구임대 주택은 시세의 30%수준)로 공급하고 있음

구 분	임대기간(년)	전용면적(㎡)	공급 대상	임대 조건
영구임대	50	40	생계급여 또는 의료급여 수급자 등	보증금+임대료 (시세의 30%)
국민임대주택	30	60	무주택저소득층 (소득 1~4분위 계층)	보증금+임대료(시세의 60~80%)
공공임대주택	5/10/50	85 (50년 임대는 50)	내집마련 계층지원	보증금+임대료 (시중 전세 시세의 90%) 5년(10년)간 임대후 분양전환
장기 전세주택	20	60	-	보증금(시중시세의 80% 수준)
전세임대주택	20	85	-	광역시 7천만원
행복주택	30	60	대학생, 신혼부부, 청년 등	보증금+임대료(시세의 60~80%)
공공지원 민간임대주택	8	85	무주택자 주거지원계층	일반공급 시세대비 90~95% 주거 지원 계층 특별공급 (시세대비 70~85%)
주거 복지동 주택	30 ~ 50년	40	서민주거안정, 고령자, 장애인 집중케어	보증금+임대료

■ 임대주택의 종류와 특징

- 임대주택의 단위세대 규모는 아래의 가구구성별 최소주거면적 및 용도별 방의 개수에서 제시된 면적과 같이 국민주택 규모(85㎡) 이하로 하되, 1인 가구와 청년가구 및 신혼부부 등 사회초년생은 최소주거면적을 행복주택 규모 이상으로 설정하고 있음

구 분	공공임대(10년)	행복주택	국민임대	영구임대
공급목적	내집마련 계층의 자기마련 지원	젊은 세대의 주거안정 및 주거복지 향상	저소득층의 주거안정	최저소득계층의 주거안정
주요입지	신도시 등 택지지구	직주근접 가능용지	신도시 등 택지지구	도심지 등
공급대상	청약자층 가입자	소득 6분위 이하 대학생, 신혼부부, 사회초년생 등 (도시근로자 평균소득의 100%이하)	소득 4분위 이하 가구의 저소득계층 (도시근로자 평균소득의 70%이하)	기초생활수급자등 최저소득계층 (도시근로자 평균소득의 50%이하)
주택규모 (전용면적)	85㎡	45㎡이하	60㎡이하	40㎡이하
임대료 수준	시세의 80~90%	시세의 60~80%	시세의 55~83%	시세의 30%
임대거주 기간	5~10년	젊은 계층은 6년, 산단 근로자 및 사회취약계층은 20년 가능	30년 가능	영구거주

■ 가구구성별 최소주거면적 및 용도별 방의 개수

나) 정비사업의 주거안정대책 현황

- 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정하고 있는 입주민을 위한 주거안정과 관련한 대표적인 제도는 일정 규모의 임대주택 확보와 임시 거주지 마련을 통한 거주 안정성 확보 및 세입자 등의 이주에 따른 손실 보상을 위한 이주비 지원 등이 포함된 이주 대책의 수립이 있음

(1) 정비사업에서의 임대주택 도입

- 정비사업 추진 시 확보하는 임대주택 도입 제도는 재개발사업이 활발했던 1990년대 서울특별시에서 국·공유지의 저가 불하에 따른 반대급부 성격과 세입자의 주거안정 제고 및 개발이익환수의 성격으로 도입됨
- 그러나 사업지역별로 임대주택을 의무적으로 건립하다 보니 소규모 단지가 많아 관리상 어려움이 있고, 형식적으로 임대주택을 건설함으로써 임대주택 건설 규모를 최소화하기 위해 주로 40㎡이하의 초소형 주택을 공급하게 되어 이에 따른 부대복리 시설의 부족문제 등 공급과 관리 부분에서 다양한 문제가 제기됨
- 또한, 정비사업 구역 내에서의 임대주택 건립이 세입자의 재정착을 위한 목적으로 도입되었으나, 임대주택의 임대료가 세입자의 소득대비 임대료 비율(RIR)이 관리비 까지 포함할 경우 50%에 육박하는 비싼 수준에 이르러 세입자들의 전체 생활비 증가의 부담으로 작용되어 재개발사업구역에 공급되는 임대주택의 입주를 어렵게 하는 역효과로 나타남
- 이는 재개발 임대주택이 주로 지가가 비싼 도심지역에 위치해 있어 장기적으로 임대료 상승이 예상되는 점 때문인 것으로 보임
- 재개발사업에 의해 확보되는 임대주택의 또 다른 문제점은 정비사업 추진 시 임대 주택을 주민들의 사회적 통합과 다양한 계층 간의 교류를 위해 분양주택과 한 단지 내에 건립하도록 하는데 있음
- 계층 간 통합과 관련한 보완책 없이 단순히 분양주택과 임대주택을 한 단지에 일방적으로 혼합하여 건립한 현 방식은 임대주택 입주민들의 사회적 고립과 단지 내 분양세대와 임대세대 주민 간 갈등 유발 등의 사회 문제를 양산하고 있으며, 이는 일방적인 시혜의 차원으로 임대주택 건립을 보는 재개발사업조합의 입장과 공공성 확보를 위한 조치라는 지방정부의 입장 차이를 보임에 따라 방치되는 사항으로 임대주택 확보에 대한 정책목표와 방식을 재검토 할 필요가 있음

1 광주광역시의 임대주택 현황

- 현재, 광주광역시의 공동주택 세대수는 총 430,326세대이며, 이 중 임대주택이 60,798 세대로 전체 공동주택 세대수 대비 14.1%를 차지하고 있는 것으로 나타남

(단위 : 세대, %)

구 분	사용 중인 APT현황			사공 중인 APT현황		
	단지수	세대수	비율(세대기준)	단지수	세대수	비율(세대기준)
계	1,145	430,326	100.0%	60	25,872	100.0%
분 양	1,041	369,528	85.9%	44	22,734	87.9%
임 대	104	60,798	14.1%	16	3,138	12.1%

■ 광주광역시 공급유형별 공동주택 현황

- 전체 임대주택(60,798세대) 중에서 주거 전용면적 40㎡이하가 차지하는 비율이 28.7% (17,490세대), 50~70㎡가 39.7%(24,126세대)로 대부분을 차지하고 있는 것으로 조사됨

(단위 : 세대)

구 분	공급 규모									
	계	20㎡ 이하	20~30㎡ 이하	30~40㎡ 이하	40~50㎡ 이하	50~60㎡ 이하	60~70㎡ 이하	70~80㎡ 이하	80~90㎡ 이하	90㎡ 이상
임대세대수	60,798	478	5,403	11,609	6,034	12,784	11,342	5,358	4,467	2,848

■ 광주광역시 규모별 임대주택 현황

- 재개발사업으로 공급되거나 계획 중인 임대주택 세대수는 약 3,383세대로 재개발 사업으로 공급되는 전체 공급주택의 7.4% 수준에 그쳐 임대주택의 법적 의무 확보 비율 이하의 수준에 그치고 있는 것으로 분석됨

(단위 : 개소, %, 세대)

구분	계			재개발사업				재건축사업			
	구역수	계획세대		구역수	계획세대			구역수	계획세대		
		분양	임대		계	임대비율	분양	임대	분양	임대	
계	36	54,152	3,383	29	45,815	7.4%	42,432	3,383	7	11,720	-
완료	11	12,107	573	8	6,692	8.6%	6,119	573	3	5,988	-
계획	25	42,045	2,810	21	39,123	7.2%	36,313	2,810	4	5,732	-

■ 재개발사업으로 공급된 임대주택 현황

- 이는 상업지역 내에서 주상복합건축물을 건립하는 도시환경정비사업²⁸⁾으로 추진되었던 사업구역이 구역지정 당시에는 임대주택 공급 의무 확보대상에 해당되지 않아 현재 전체 재개발사업구역 내 임대주택 확보 비율이 법정 최저 임대주택 비율 이하로 제공되고 있는 것처럼 인식되는데 영향을 미치고 있는 것임

28) 「도시 및 주거환경정비법」 개정(2018.2.9.)으로 도시환경정비사업은 기존의 주택재개발사업과 함께 재개발사업으로 통합됨

(2) 입주민 및 세입자 이주 대책 수립

- 임대주택 건립 외에 입주민의 주거안정을 위한 또 다른 대책은 이주에 따른 임시 주거 이전 시설의 설치와 주거 이전에 따른 손실 보상의 시행이 있음
- 과거, 주거 이전에 따른 보상비의 갈등 심화로 발생한 용산 참사로 대표되는 용산4구역의 강제 철거 이후 「도시 및 주거환경정비법」의 개정을 통하여 임시 이주시설 설치 및 이주비 지원 등 이주 대책의 수립을 의무화하도록 규정하였으나, 여전히 토지등 소유자의 이익을 우선적으로 고려한 형식적인 보상과 이주대책 마련이 주로 이루어지고 있음
- 정비사업의 추진에 있어 입주민의 이주대책은 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 1항에 의거하여 정비계획에 따라 다음의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하도록 규정하여 각 정비사업의 특성에 맞는 이주대책을 수립할 의무를 정비사업 시행자에게 부담시키고 있음
 - 임시 거주시설을 포함한 주민 이주대책
 - 세입자의 주거 및 이주대책
 - 정비사업 완료 후 상가 세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항
 - 법 제10조에 따른 임대주택의 건설 계획(재건축사업 제외)
 - 공공지원 민간 임대주택 또는 임대관리 위탁 주택의 건설 계획(필요 시)
 - 법 제54조에 따른 국민주택규모 주택의 건설 계획(주거환경개선사업의 경우 제외)
- 위의 사항 중 임대주택과 공공지원 민간 임대주택 또는 임대관리 위탁 주택, 국민 주택 규모 주택의 공급은 건축물의 철거 시점부터 발생하는 원주민들의 이주 대책 문제에 대한 주거불안의 근본적인 해소 방법은 되지 못할 것으로 보이며, 또한 대부분 재개발사업에 해당하는 경우가 많아 재건축사업 추진에 따른 이주 대책은 부족한 상황임



■ 보상비 문제로 발생한 용산 참사



■ '80년대 이주대책 없는 강제 철거 갈등

2) 세입자 및 원주민 주거안정대책

가) 수요에 대응하는 임대주택 공급의 확대 추진

- 현재, 「도시 및 주거환경정비법」 제10조와 동법 시행령 제9조에서는 주택 수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위해 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 주거환경개선사업과 재개발사업, 재건축사업으로 구분하여 공급되는 주택의 규모와 건설비율을 아래와 같이 설정하여 임대주택과 중소형 규모의 주택 공급을 유도하고 있음
 - 주거환경개선사업 : 국민주택규모(85㎡)의 주택을 90%이하로 공급하고 공공임대주택을 주택전체세대수의 30%이하로 하되, 전용면적 40㎡이하의 공공임대주택을 전체 공공임대주택 세대수의 50%이하로 공급
 - 재개발사업 : 국민주택규모의 주택을 80%이하로 공급하고 공공임대주택을 주택 전체세대수의 20%이하로 하되, 전용면적이 40㎡이하의 공공임대주택을 전체 공공임대주택 세대수의 40%이하로 공급
 - 재건축사업 : 60%이하를 국민주택규모 이하로 공급하고 분양하는 주택은 기존 주택의 주거전용면적을 축소하거나 30%범위 내에서 그 규모를 확대하도록 규제하고 있으며, 아울러 조합원 이외에 공급하는 주택은 국민주택규모(85㎡) 이하의 규모로 하도록 규정
- 각 시·도에서는 재개발사업을 추진하는 시행자가 확보해야 하는 임대주택 비율을 건설하고자 하는 주택 전체 세대수의 20% 범위 내에서 건설하도록 별도의 규정을 마련하고 있으며, 의무공급 임대주택의 30%이상 또는 건설하는 주택 전체세대수의 5%이상을 주거전용면적 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설하도록 하고 있음
 - 광주광역시: 광주광역시 고시 제2021-290호(2021.8.2.)를 통해 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율을 개정 고시함
 - 다만, 정비구역 내에서 학교용지를 확보하는 경우에는 시·도지사가 정하는 바에 따라 임대주택 세대수를 50%범위 내에서 차감하여 조절할 수 있으며, 인천과 울산광역시의 경우에는 2.5%, 부산광역시는 5%를 조절할 수 있도록 별도 규정을 운영하고 있음
- 또한, 정부는 2020년 6월 23일 「도시 및 주거환경정비법 시행령」을 개정하여 임대주택 공급을 통한 주거안정을 위하여 상업지역에서 시행되는 재개발사업에 대해서도 임대주택 건설비율을 적용하고, 재개발사업에 대한 임대주택 건설비율의 상한을 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 15에서 100분의 20으로 상향하며, 시장·군수·구청장 등은 관할 구역의 특성상 주택수급안정이 필요한 경우에는 임대주택 건설비율의 상한을 고시한 임대주택비율보다 10%범위에서 추가적으로 높일 수 있게 관련 규정을 변경함

구 분	임대주택 건설 비율(국토교통부 고시)				임대주택 의무공급 비율			
	제2018-102호(2018.2.9)		제2020-523호(2020.7.22)		당 초		현 행	
	주 거	상 업	주 거	상 업	주 거	상 업	주 거	상 업
서 울	전체 세대수의 10%이상 15%이하	-	전체 세대수의 10%이상 20%이하	5~20%	전체 세대수의 15%	-	전체 세대수의 15%	5%
인 천	전체 세대수의 5%이상 15%이하	-	전체 세대수의 5%이상 20%이하	2.5~20%	전체 세대수의 5% (학교확보 시 2.5%)	-	전체 세대수의 5% (학교확보 시 2.5%)	2.5%
부 산	전체 세대수의 5%이상 12%이하	-	전체 세대수의 5%이상 12%이하	0~12%	전체 세대수의 8.5%	-	전체 세대수의 10% (학교확보 시 5%)	-
대 구					전체 세대수의 5%	-	전체 세대수의 5%	-
광 주					전체 세대수의 8.5%	-	전체 세대수의 8.5~12%	2.5~12%
울 산					전체 세대수의 5% (학교확보 시 2.5%)	-	전체 세대수의 5% (학교확보 시 2.5%)	-

■ 시·도별 임대주택공급 의무 비율

- 현재, 광주광역시 총 가구의 42.3%가 무주택자이며, 1인가구는 71.9%가 무주택자로 나타나 목표연도인 2030년에는 총 28.5천가구가 무주택자로 거주할 것으로 추정됨
- 또한, 향후 10년간 2.7만가구가 추가적으로 임차형태로 거주할 것으로 전망되고 있으며, 특히, 계획 목표연도인 2030년에 소득 6분위이하 1인가구는 15.8만가구로 추정됨
- 공공임대주택의 유형은 기존의 복잡한 유형(영구·국민·행복)을 하나로 통합하고, 공공임대주택의 운영 체계는 소득에 따라 임대료를 부담하고 사회통합형으로 거주하도록 개선되어 기존의 영구·국민임대주택과 행복주택을 하나로 통합하고, 입주자 자격·임대료 체계 등 제도 전반을 수요자 관점에서 개선하는 「주거복지로드 2.0」 정책이 2021년 시범사업을 거쳐 2022년부터 전면 시행될 예정임
- 이에 따라 행복주택 기준을 토대로 2030년 대상계층별 임대주택 수요를 추정한 결과, 대학생은 3,575가구, 사회초년생은 4,176가구, 신혼부부는 1,326가구, 취약계층은 6,474가구로 총 15,552호의 평균 신규 임대주택 수요가 발생할 것으로 추정됨



■ 광주형 평생주택 설계 공모작

- 따라서, 2021년부터 2030년까지 총 10년간 매년 2,300호(4분위 기준)에서 5,400호(6분위 기준)의 공공임대 공급이 필요할 것으로 추정되며, 임대주택의 확보가 법률로 규정되어 있는 「도시 및 주거환경정비법」에 근거한 재개발사업과 주거환경개선사업의 추진 시 공공임대의 필요 수요를 감안하여 임대주택의 공급비율과 규모를 조정할 필요가 있음
- 이를 위해 현행 광주광역시의 재개발사업 추진 시 확보해야 하는 전체 세대 대비 임대주택 건립세대 비율인 8.5%의 적용을 「도시 및 주거환경정비법」의 개정으로 상향된 임대주택 건립 세대 확보기준을 확대하고, 용적률 인센티브나 재정 및 세제지원 방법 등 다양한 임대주택공급 확대정책을 도입하여야 함
- 아울러, 40㎡의 획일적인 규모로 공급이 이루어지고 있는 임대주택의 규모를 사업 지구 내 세입자와 거주자의 재정착을 높이기 위해 지역과 입주자 특성에 맞는 맞춤형 임대주택 면적 규모로 공급될 수 있도록 전향적으로 이루어져야 함
- 또한, 기존 주거지로 재정착하기 위해 정비사업 구역 내 임대주택 입주를 희망하는 세입자들의 수요에 대응하고 근본적인 사회적 통합(Social Mix)의 실현을 위해서는 택지개발사업지구에서 도입되고 있는 「주택공급 규모별 공급지침」과 같은 사회적 통합 개념을 재개발사업구역의 주택공급 방식에 도입하는 방안을 고려할 필요가 있음



나) 입주민의 임시 거주를 위한 순환주택 확보

- 재개발·재건축사업구역은 7~10년의 사업기간, 주거환경개선사업지구(현지개발방식)의 경우에는 3~6개월 정도 소요되는 공사기간 동안 주민들이 사업 참여 여부를 결정하는 데 크게 영향을 미치며, 이 기간 동안 편하게 생활할 수 있는 거처를 마련하는 것이 관건임
- 따라서, 사업 활성화와 주민들의 생활안정을 위해 거점지역을 비롯하여 사업구역 내에 단기 거주용 순환주택(리모델링 모델하우스)을 확보하여 공사기간 동안 해당주택 거주자들에게 제공하는 방안을 모색하여야 함
- 과거 주거환경개선사업에 순환주택을 도입하기 위해 국토교통부에서는 거점 확산형 주거환경개선사업을 시범사업으로 추진하였고 광주광역시에서는 동명구역과 양림구역이 시범사업구역으로 선정되어 추진되었으나 본 취지와 다르게 순환주택의 건립이 이루어지지 않아 사업 추진에 어려움을 겪었으며, 결국 도시재생사업으로 변형되어 거점공간에 커뮤니티센터와 마을이야기관이 들어서 체계적인 순환주택을 통한 마을정비가 이루어지지 못함

- 이에 따른 문제점을 보완하기 위해 2016년 남구 월산동에 들어선 마을정비형 행복주택사업은 마을 주차장과 소방도로를 개설하고 거점확산형의 거점에 해당하는 곳에 커뮤니티 비즈니스를 위한 공간과 자가 리모델링이나 증·개축 리모델링사업 또는 신축 등을 통해 50호 미만의 순환형 주택을 건립하여 사업기간 동안 주민들이 거주할 수 있도록 하여 기존의 주거환경개선사업과 도시재생사업의 통합적 접근을 이루도록 하였으나, 여전히 마을정비 수준에 그쳐 기존 주거환경개선사업의 근본적인 문제점을 해소하지는 못함



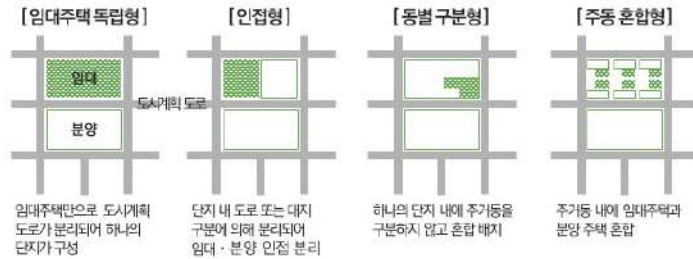
■ 월산동 마을정비형 행복주택 계획(안)

- 현재, 세입자의 80% 이상이 정비사업 추진 이후에도 해당 주택 내지는 사업지구내 재정착하기를 희망하고 있으며, 공사기간 동안 임시 거처가 제공될 경우 대부분이 이용하겠다는 의사를 밝히고 있어 정비사업의 추진에 따른 순환주택의 건립은 필수 불가결한 요소이며, 순환주택의 이용은 가옥주 뿐만 아니라 세입자도 이용할 수 있도록 해야 할 것임
- 현지개량방식의 주거환경개선사업의 경우, 공동주택 개발방식과 달리 세입자에 대한 대책이 전혀 없고 지구 내 저소득층을 위한 임대주택을 공급하지 않기 때문에 주거환경개선을 통해 저소득층의 삶의 질을 높이고 주거안정을 도모하겠다는 주거환경개선사업의 본래의 목적을 고려해 임대주택 건설 및 순환주택 확보 제도에 대한 보완이 필요함
- 이러한 의미에서 단기 거주용 순환주택은 원주민의 주거지원 방안이자 현지개량사업의 세입자 주거대책으로서 정부 지원사업에 포함하고 사업주체가 제공하도록 하며, 사업이 완료된 후에는 저소득층을 위한 임대주택이나 생활 편의공간으로 활용할 수 있도록 순환주택의 도입을 적극 검토하여야 함

다) 사업 추진에 따른 임대주택 공급 형태의 다양화

- 현재, 주거환경개선사업구역 내에서 토지등소유자에 의해 주거환경개선사업이 시행되면 노후·불량주택들이 사라지게 되고 주거여건이 개선되어 주택가격과 임대료가 상승하면서 저소득층의 주거공간으로 활용되었던 기존 주거공간들이 감소되어 저소득층의 주거 이전 현상이 발생되고 있음
- 실제로 대부분의 기존 원주민이나 세입자들이 지역을 떠날 수밖에 없었던 이유 중 하나가 높아진 임대료를 부담하기 힘든 것이었으며, 정비사업의 추진에 따라 발생하는 낮은 원주민과 세입자의 재정착률 또한 여기에서 기인하고 있음
- 주거환경개선사업과 재개발사업 등 정비사업구역이 사업 이후에도 기존 주민들을 비롯한 다양한 소득수준의 주민들이 거주할 수 있는 주거공간이 되기 위해서는 무엇보다도 구역 내 다양한 형태의 공공임대주택의 마련이 필요할 것으로 판단됨
- 우선, 거점지역 내 세입자를 비롯한 구역 내 저소득층을 위한 공공임대주택을 공급해야 하며, 구역 내 공공임대주택은 30년 임대기간의 국민임대주택 뿐만 아니라 10년 장기임대주택, 5년 공공임대주택 등 다양한 형태를 공급하여 주민들이 자신의 여건에 맞는 주택을 선택할 수 있도록 하여야 할 것임
- 이를 위해 사업구역 내 임대주택 공급과 관련하여 현재 국민임대주택 공급사업의 일환으로 진행되고 있는 기존 주택 매입 임대주택사업과 연계하는 방안도 고려할 필요가 있음
- 기존 다가구 주택을 매입하는 매입임대주택사업은 지방정부가 중앙정부의 재정지원을 받아 기성시까지 내 기존 주택을 공공임대주택으로 매입하고, 이를 수급가구와 차상위계층에게 영구임대주택 임대료 수준으로 제공하는 사업으로써,
- 사업지구의 입지적 특성을 살려 구역 내 기존 주택 중 임대주택으로 활용할 수 있는 가치있는 주택을 매입하여 임대주택으로 공급할 경우, 저소득층을 위한 임대주택 확보 뿐만 아니라 주거환경개선사업의 활성화에도 긍정적인 영향을 줄 수 있을 것임
- 특히, 구역의 여건에 따라서는 개별주택 단위 매입 뿐만 아니라 블록단위로 주택을 매입하여 공공임대주택으로 제공하는 방안도 고려할 수 있음
- 아울러, 임대주택과 일반주택의 결합방식도 사회통합을 도모할 수 있도록 다양한 배치방식이 검토되어야 함
- 특히, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」의 개정을 통해 새롭게 도입된 상업지역 내 재개발사업에서의 임대주택도입에 있어서는 다양한 결합방식을 통하여 건축디자인의 품질을 향상시키고 주택관리문제도 고려한 새로운 임대주택과 일반주택의 결합을 유도해 나가야 할 것임

- 임대주택과 일반주택의 결합방식은 독립형, 인접형, 동별 구분형, 주동혼합형으로 구분해 볼 수 있으며, 재개발사업구역의 다양한 규모와 입지특성, 건축규제 문제를 해결하면서 주민 갈등을 최소화 할 수 있도록 하는 임대주택의 배치와 결합 기술의 도입이 무엇보다도 중요함



■ 임대주택 조성방식에 따른 유형



■ 재개발사업 내 임대주택(마루치평구역)



■ 민간임대아파트(첨단2지구 부영아파트)



■ 국민 임대 주택(용산동)



■ 공공 임대아파트(하남 주공 2단지)

9. 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안

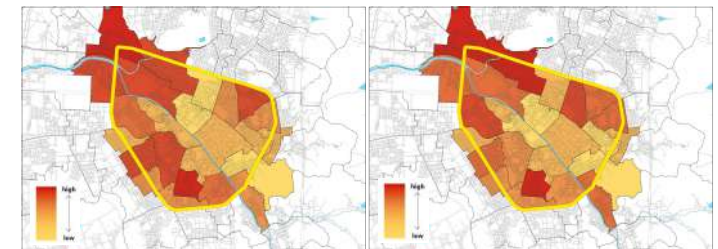
1) 도심의 현황(인구감소, 노령화, 공폐가의 증가, 기능쇠퇴)

- 광주광역시의 인구는 2016년 기준 1,489,134명(586,464세대)을 정점으로 2020년 현재 1,471,385명(633,582세대)으로 17,749명이 감소되어 인구 감소세를 보이고 있으며, 통계청의 장래인구 추계에서도 광주광역시 인구의 지속적인 감소를 예측하고 있음
- 또한, 「2030 광주광역시 도시기본계획」에서도 광주광역시의 인구 감소를 고려하여 목표 연도의 인구지표를 기존 도시기본계획의 인구지표(180만인)에서 하향 조정하여 170만인으로 설정함
- 하지만, 이는 여전히 통계청의 2030년 장래인구 추계치인 1,504천명보다 무려 196천 명이 많은 인구지표 설정으로 과잉 도시개발을 유도할 수 있다는 우려가 제기되고 있음
- 「2030 광주광역시 주거종합계획」에서는 10년간(2021~2030) 총 주택수요를 총 52,382 ~63,948호로 추정하고 있으며, 민간공원특례사업 등 민간과 광주광역시의 도시개발사업 등을 통하여 공급되는 주택이 12.5만~18.7만호로 6.1만~13.5만호의 주택 초과공급이 이루어질 것으로 예측하고 있음
- 이에 따라, 국가적 차원의 '혁신도시 시즌 2.0' 등 지역균형개발사업의 지속적 추진과 첨단3지구, 에너지 밸리 및 도시첨단산업단지과 같은 대규모 산업단지의 조성 등 특단의 일자리창출과 연계한 인구 유입정책이 마련되지 않으면 도시 전체의 인구감소와 함께 기상시가지의 쇠퇴 심화가 가속화될 것으로 보임

(단위 : 명)

구 분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
전체 인구수	1,489,134	1,485,049	1,482,151	1,480,293	1,471,385
도심권 ⁹⁾ 인구수	187,671	185,512	182,393	180,559	181,951

■ 최근 5년간 광주광역시 인구 및 도심인구 현황

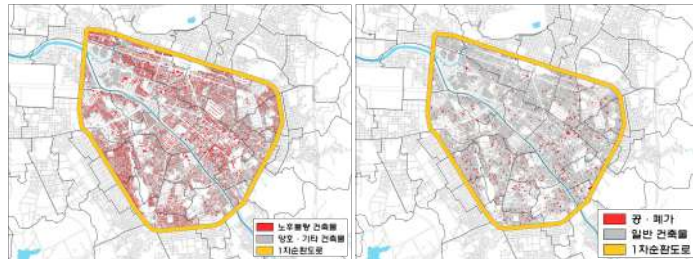


■ 2016년도 도심 내 행정동별 인구 현황

■ 2020년도 도심 내 행정동별 인구 현황

29) 도심인구는 제1차 순환도로를 경계로 내부지역인 구도심을 지칭하고, 제1차 순환도로에 걸쳐있거나 내부의 행정동 단위 중심으로 인구특성을 조사 분석한 내용임

- 보편적으로 광주의 구도심으로 인식하고 있는 제1차 순환도로의 내부에 위치한 행정동³⁰⁾의 최근 5년간 인구추이를 살펴보면, 도심 인구의 지속적인 감소 추세를 보이고 있으며 도심 내 건축물도 전체 건축물의 54%가 노후불량 건축물로 나타나고 이 중 빈집이 848호나 되는 것으로 조사됨



■ 도심 내 노후불량 건축물 현황

■ 도심 내 공·폐가 건축물 현황

- 구도심은 도로가 비좁고 불법주정차 등으로 혼잡하며, 공원과 녹지 등 쾌적한 기반 시설이 부족하고 도심 내 기존 상업·업무 기능이 외곽으로 이전되어 출·퇴근도 불편하지만 인구규모에 비해 중심상업지역과 일반상업지역이 광범위한 지역에 지정되어 있어 높은 지가의 형성이 계획적인 도심개발의 발목을 잡고 있는 상황임
- 한편, 광주광역시의 도시개발정책은 인구 감소가 예측되고 도심 쇠퇴가 가중되어 가고 있음에도 중앙정부의 단기 효과적인 주택공급 추진에 맞추어 기성시가지는 민간이 도시개발을 주도하고 도시 외곽을 확장하는 신시가지 개발은 공공이 앞장서서 추진하는 모순적인 도시개발 형태를 여전히 보이고 있음
- 진월·효천지구 등 기존 개발제한구역에 추진한 공공주택개발과 민간공원특례사업 등 유례를 찾아 볼 수 없는 도시개발사업의 추진은 광주광역시의 도시공간구조에 큰 변화를 가져왔으며, 상업기능과 주거기능이 결합된 독자적인 생활권을 구축하는 대규모 택지개발지구의 조성 정책으로 도심쇠퇴가 가속화 되고 있음
- 이에 따라, 도심공동화와 쇠퇴의 가속화 진행을 완화하기 위한 광주광역시의 도시 개발전략은 「2030광주도시기본계획」의 '2도심, 3부심, 7지역중심, 3특화핵' 구조를 유지하는 분산된 집중(dispersed concentration)을 통한 컴팩트 시티(compact city) 도시개발전략으로 도심지역 중심개발을 도모해 나가야 할 것임

30) 제1차 순환도로 내에 위치한 행정동은 계림1·2동, 충장동, 산수1동, 지산1동, 동명동, 서남동, 학동, 양동, 양3동, 농성1·2동, 광천동, 사직동, 양림동, 백운1·2동, 월산동, 월산4·5동, 중앙동, 중흥1동, 임동, 신안동, 운암2동 등 25개의 행정동을 말함

2) 도심활성화 방안

가) 정비사업과 도시재생사업의 조화와 연계

- 현재, 도심 지역의 활성화와 주거환경 개선을 위해 21개의 정비사업과 10개의 도시재생사업이 활발히 추진되고 있으며, 정비사업은 총 1,198,859㎡에 이르는 면적에서 동시 다발적으로 이루어지고 있으나, 일부 지역은 주민 간 소송 문제와 개발 내용에 대한 주민 간 갈등 등으로 현재까지도 노후 주거지로 방치되어 도심 쇠퇴와 주거지의 노후불량을 가속화시키고 있음
- 재개발사업구역의 고층 공동주택단지 개발은 인근 저층 단독주택 밀집지역에 추진하는 도시재생사업구역과의 경관 부조화에 따른 인접 주거지 간 위화감을 조성하고, 저층 단독주택 밀집지역의 노후 불량화를 심화시키고 도심기능의 쇠퇴를 촉진시키고 있음
- 아울러 재개발사업구역의 주거단지 보호를 위한 폐쇄적인 공간 구성과 관리는 심각한 도시 공간의 분리(segregation) 현상을 초래하여 지역 주민 간의 갈등 요인으로 작용하고 있음
- 정비사업의 추진으로 증가하는 교통량 해소를 위해 일부 구간에 추진한 도로 셋백(set-back)과 공개공지 확보에 따른 보행가로의 확장은 도시재생사업구역이나 존치 지역으로의 차량진입 시 병목(bottle-neck) 현상 문제와 인접 가로와의 보행 연속성의 단절 문제를 발생하고 있음
- 이러한 경관의 부조화와 도시공간의 분리 현상을 해결하기 위해서는 재개발사업 지역과 도시재생사업지역이 조화를 이루며 개발하는 방안 마련과 다양한 기반 및 편의·복지시설을 인근 지역의 모든 공동체가 공유할 수 있는 방안이 마련되어야 할 것임
- 또한, 도로와 보행로의 연속성 확보를 위해 도시재생사업구역이나 존치지역에 인접 지역과의 보행로 네트워크화를 포함한 도로체계의 정비효과가 나타날 수 있도록 지구단위계획 수립 시 활용하는 건축지정선 또는 벽면지정선 지정 방식을 도입하는 방안을 고려하여야 함



■ 도심 내 정비사업 및 도시재생사업 추진 현황

나) 다양한 도시정비 및 재생사업의 전개와 유도

- 광주의 구도심은 천년의 역사가 숨 쉬는 유서 깊은 역사자원과 다양한 문화, 그리고 시설이 집적된 광주 도시의 핵심이며 대표적인 공간으로써, 구도심에 위치한 국립아시아 문화전당(ACC)과 전일빌딩 245, 구 시청 사거리, 동명동 카페의 거리와 양림동 역사문화마을 등은 경기 침체 속에서도 지역의 핫 플레이스(hot place)로 다양한 연령층의 유동인구를 일정하게 확보하고 있음
- 이러한 구도심의 다양하고 풍부한 역사·문화자원을 활용하여 도시재생뉴딜사업과 「아시아 문화중심도시 조성에 관한 특별법」에 따른 다양한 문화사업 발굴 등 국비 지원이 가능한 사업을 적극적으로 활용하여 도심 활성화를 견인하도록 하여야 할 것임
- 도심권의 주거지 정비는 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」에 의한 자율주택 정비사업과 가로주택정비사업, 소규모 재건축사업 등을 활용하여 기존 구도심의 가로 구조를 최대한 보존하면서 도시재생사업처럼 점진적으로 주거환경을 개선해 나가는 정비사업 방식을 대대적으로 전개해 나가야 할 것임
- 지가가 높고 이해관계가 복잡한 도심에서의 재개발·재건축사업은 광주광역시 도시 공사나 LH 등 공기업에서 공공성을 확보할 수 있는 공공재개발사업을 적극적으로 추진하고, 주민들이 직접 정비사업을 추진할 때에는 「주택법」으로 추진하는 주택 건설사업보다 유리하도록 다양한 인센티브를 제공하여 기반시설을 충분히 확보하고 다양한 주거지 형태의 개발이 이루어 질 수 있도록 유도하여야 함
- 다양한 사업방식의 전개와 도심 정비사업의 활력을 위해서는 무엇보다도 사업성만을 고려하지 않는 주민의식과 의지가 중요하므로 광주광역시의 도심 개발 정책에 대한 주민교육과 홍보를 강화하고, 마을공동체와 민관 거버넌스 구축 및 활용을 통한 광주형 재개발 민관 협치 모델을 발굴하여 품격있는 도심개발을 확대·유도해 나가는 것이 중요함
- 또한, 빈집과 빈 상가를 청년창업자나 문화예술기획자에게 일정 기간 무상으로 사용하도록 하여 도심을 활성화시키는 도심재생 상생프로그램을 마련하여 외부 불경제의 유발로 도심 쇠퇴를 심화시키지 않도록 빈집 활용 전략을 체계적으로 전개해 나아갈 필요가 있음



■ 소규모 재건축 예시



■ 빈집 활용 예시

다) 보행환경 개선사업을 통한 핫 플레이스의 네트워크화

- 구도심에는 폴리 둘레길과 충장로, 동명동 카페의 거리, 아시아 음식문화의 거리, 서남동 인쇄의 거리 등 거리의 특성에 따라 다수의 보행 특화거리가 지정되어 있음
- 이렇게 다양한 특화거리를 보다 활성화하고 특성 있는 가로로 조성하기 위해서는 전문가 컨설팅을 통하여 차별화된 특화 프로그램을 구성하여 특화거리의 경쟁력을 높이고, 도심 재생사업의 추진을 통하여 특화가로 내 노후한 상가의 간판·인테리어·위생시설 등을 선진국 수준에 부합하게 개조하도록 지원하여 개선해 나가야 할 것임
- 또한, 주요 도시철도역과 시설의 보행 안내체계를 정비하여 보행 편의성을 제고하고, 정비사업 추진 시에는 특화거리와 역사·문화적 맥락(context)을 연계하는 보행환경을 조성하여 보행로 연속성을 확보하고 보행친화적인 도심환경을 구축해 나가도록 해야 할 것임
- 도심의 보행로는 방문객수와 체류시간 등을 고려하여 시간대별로 보행전용도로와 보차혼용도로로 구분하여 운영하는 보행도로 운영 체계의 탄력성을 부여하여 도심 가로를 효과적으로 운영함과 동시에 보행자 중심의 공간을 장려하는 정책을 확대해 나가야 할 것임
- 또한, 보행 간선축과 보행 보조축을 설정하고 특화거리와 연계하여, 다양한 교통수단을 이용한 방문객이 다양한 보행 루트를 통하여 편리하게 목적지를 방문하고 보행의 즐거움을 누릴 수 있도록 보행 친화적인 보행자 중심의 도심 보행체계 개발계획을 마련하여야 할 것임

라) 개별 건축물의 자율주택 정비지원체계 마련

- 도로변에 공실로 방치되어 있는 상가 건축물과 주택가에 방치되어 있는 공·폐가는 외부경제효과(external economy)를 발생하여 불량주택의 집단화와 도심 상권 및 기능의 쇠퇴를 심화시키는 요인으로 작용하고 있음
- 이를 방지하기 위해서는 공실 상태인 상가 건축물과 주거지의 공·폐가에 대한 자율정비를 지원하기 위한 제도적인 장치와 금융·세제 등의 지원방안을 마련하여 방치되어 있는 노후 건축물의 리모델링과 신축이나 증·개축을 활성화시킴으로써, 도심의 가로에 활력을 불어넣고 노후 주거지의 환경이 개선되도록 하여야 할 것임

마) 시가지 미화(City Beautification)사업과 가로환경 개선사업의 추진

- 금남로, 제봉로, 중안로, 서석로 등 광주 도심의 주요 간선 가로는 상징 가로로써, 육의 간판과 가로변 벽면 및 창호의 개선 등 시가지 상징가로 미화사업(City Beautification)의 전개와 함께 가로변의 보행환경개선사업을 통하여 광주 도심이미지를 제고하여야 함
- 이를 위해 간선가로는 포함된 지역을 정비사업 추진 시에는 기존 가로 이미지를 유지하거나 향상시킬 수 있도록 역사·문화 맥락의 발굴과 가로변의 경관 향상 방안을 정비계획 수립 시 동시에 계획하고 사업화하도록 의무화하여야 함

10. 역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획

1) 기본 방향

- 문화재는 정비예정구역 내 편입을 가급적 지양하고 원형 보존함을 원칙
- 역사적인 보전 및 활용의 대상인 문화재들은 주거생활권의 다양한 특성을 반영
- 역사와 문화가 함께 어우러지는 지속가능한 주거지 조성을 위한 방안 적용
- 정비구역에 문화재 및 보호수, 문화재 보호구역이 포함된 경우에는 문화재의 보전 및 관리방안을 마련
- 문화유산 및 전통 건축물 등의 보존에 따라 자원 대책과 더불어 문화, 휴식, 공공의 편익을 위한 도심 녹지 및 공원 조성을 검토

2) 문화재 현황 및 평가

가) 문화재 유형

구 분	내 용
문화재	유 형
	• 건조물, 전적, 서적, 고문서, 회화, 조각, 공예품 등 유형의 문화적 소산으로서 역사적·예술적 또는 학술적 가치가 큰 것과 이에 준하는 고고자료
	무 형
	• 여러 세대에 전승되어 온 무형의 문화적 유산 중 전통적 공연예술, 공예, 미술 등에 관한 전통기술, 의식주 등 전통적 생활관습 등
	기념물
	• 절터, 옛무덤, 조개무덤, 성터 등의 사적지와 특별히 기념이 될 만한 시설물로서 역사적·학술적 가치가 큰 것 • 경치 좋은 곳으로서 예술적 가치가 크고 경관이 뛰어난 곳 • 동물, 식물, 지형, 지질, 광물, 동굴, 생물학적 생성물 또는 특별한 자연 현상으로서 역사적·경관적 또는 학술적 가치가 큰 것
민 속	민 속
	• 의식주, 생업, 신앙, 연중행사 등에 관한 풍속이나 관습에 사용되는 의복, 기구, 가옥 등으로서 국민생활의 변화를 이해하는 데 반드시 필요한 것
	지 정
	• 국가지정문화재, 시도지정문화재, 문화재자료 등 향토문화보존상 필요하다고 인정하여 지정한 문화재
등 록	• 지정문화재가 아닌 문화재 보존과 활용을 위한 조치가 특별히 필요하여 문화재청장이 등록한 문화재
	• 역사적·학술적 가치 등이 있는 노목, 거목, 화귀목 등으로서 특별히 보호할 필요가 있는 나무

■ 문화재 유형별 구분

나) 자치구별 문화재 현황

- 2020년 현재, 광주광역시는 총 162점(국가지정문화재 26점, 시지정문화재 85점, 지정문화재자료 30점, 국가등록문화재 21점)의 문화재를 보유하고 있음
- 각 자치구별 문화재 분포현황은 북구가 57점으로 가장 많은 문화재를 보유하고 있으며, 그 뒤로 남구, 동구, 광산구, 서구 순으로 나타남

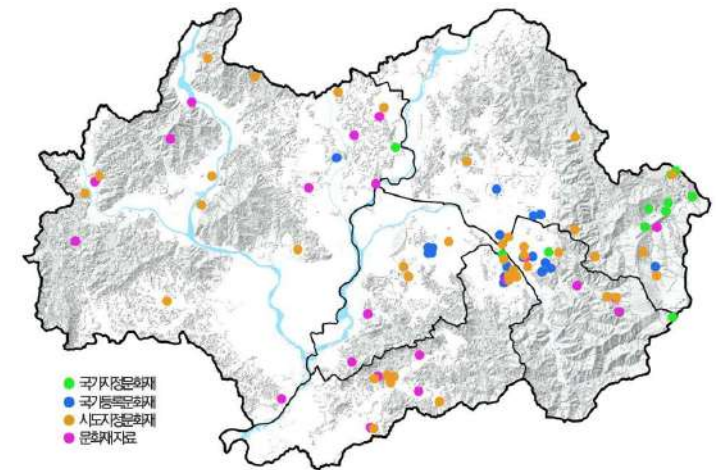
(단위 : 점)

구 분	총계 (점)	지정문화재											등록 문화재 (국가)
		국가지정문화재						시지정문화재				문화재 자료	
		계	국 보	보 물	사 적	천연 기념물	기타1)	계	유형 문화재	무형 문화재	기타2)		
계	162	26	2	15	2	2	5	85	31	21	33	30	21
동구	26	5	-	4	-	1	-	11	6	2	3	4	6
서구	15	-	-	-	-	-	-	7	4	2	1	4	4
남구	38	3	-	2	-	-	1	25	7	9	9	6	4
북구	57	17	2	9	1	1	4	29	11	6	12	5	6
광산구	26	1	-	-	1	-	-	13	3	2	8	11	1

1) 명승, 국가무형문화재, 국가민속문화재

2) 기념물, 민속문화재

■ 자치구별 문화재 현황(자료 : 광주통계연보, 2021)



■ 광주광역시 유형 문화재 분포 현황

다) 평 가

- 문화재의 가치에 대한 인식 부족으로 인한 보존·관리의 미흡
- 문화재와 인접 주거지와 경관적 조화 및 장소적 맥락의 연계성 미흡
- 주거생활권 내 문화재와 주거지간의 공익적 연계 및 홍보 미흡
- 주변의 급속한 도시화에 따른 역사유물의 상대적 스케일 왜소화
- 도시재생 혹은 주거단지계획 시 역사문화자원을 통한 주거지의 정체성을 살리는 통합 디자인과 다양한 기법의 개발 방안 부족

3) 유물의 보존 및 활용 방안

- 국가 및 시 지정문화재는 원형보존을 원칙으로 함
- 정비구역 면적이 3만㎡ 이상이거나, 정비구역 내에 문화재가 있거나 역사문화환경 보존지역이 있을 때 문화재지표조사를 통하여 문화재 분포 및 유무를 검토 후 정비사업을 추진
- 현재 진행 중인 근대건축물 기록보존사업 또는 건축자산 기초조사에 선정된 근대 건축물이나 문화재, 역사문화환경 보존지역이 주변에 있는 경우 문화재보호법에 따라 문화재 현상변경 허가 후 정비사업 추진
- 정비구역 내 또는 연접지역에 위치한 유형문화재는 문화재의 경관자원화를 위해 정비사업 추진 시 건축물과의 충분한 이격거리를 확보하고 문화재 주변에 공원 등 오픈스페이스와 접근로를 도입하여 주변과 조화를 이루고 문화재의 접근이 용이하도록 정비계획을 수립
- 문화재와 인접한 정비구역은 계획 수립 시 문화재와의 연계성을 위한 건축 배치 및 건축물 계획을 수립하고 거리를 두고 인접한 정비구역은 문화재와의 네트워크 연계 및 통경축 확보 방안을 검토
- 문화재의 경관자원화 가능 여부를 검토하고 자원화 가능성이 높은 문화재는 통경축과 경관성 확보를 위한 가이드라인 수립
- 등록 문화재와 근대 건축문화자원은 외관은 보존하고 내부 공간은 전시·복합 문화·교육 및 탐방코스 등으로 활용하는 계획 수립
- 근대 건축문화자원이 노후지역에 위치한 경우 훼손되거나 철거될 우려가 크므로 정비 계획 수립 시 철거 또는 이전복원을 지양하고 활용성을 높이는 보존대책을 수립
- 문화재 밀집지역은 도심의 상징성과 연관시킬 수 있는 주요 소재이므로 이를 활용하여 기능을 상생할 수 있는 종합계획을 수립하고 도심 관광자원과의 연계를 위한 보행 및 도로 계획 수립

4) 근대건축물의 활용방안 예

- 근대건축물의 외관은 보존하고 내부는 전시공간으로 활용함
- 근대건축물의 이전 용도를 고려하여 건축물과 관계된 역사와 의미를 담은 콘텐츠로 물입도 높은 전시공간 구성
- 교육·경제적 효과를 창출하고 건축물의 역사성과 장소성을 회복시켜 역사의 구성 요소를 풍부하게 함

가) 신안 증도 소금박물관(국가등록문화재 제361호)

- 전남 신안군(증도) 소재의 석조 소금창고 (1935년 건립)
- 소금창고의 외관은 보존하고 내부는 전시공간으로 활용
- 태평염전과 연계해 천일염, 소금비누를 만들어보는 체험프로그램 운영



나) 고희동 미술관(국가등록문화재 제84호)

- 서울 종로구 소재의 최초의 서양화가 고희동 화백의 가옥 (1918년 건립)
- 외관은 보존하고 내부는 전시공간으로 활용
- 고희동 화백이 사용하던 화구와 생활용품과 고희동 화백의 문헌자료 전시



11. 공공 및 민간부문의 역할

1) 기본 방향

- 정비기본계획의 정비사업 추진 방식이 정비예정구역의 지정을 통한 사업 추진 방식에서 주거생활권계획의 수립에 따른 주거생활권 단위의 관리와 주민의 정비사업 제안을 통한 추진 방식으로 변경됨에 따라 민간의 역할 증대에 따른 공공과 민간의 적절한 역할 분배와 협력 방안을 모색
- 공공과 민간에서 담당하는 역할을 제시하여, 상호 협력 분야 등 정비사업의 추진이 원활히 이루어 질 수 있는 방안 제시
- 공정하고 투명한 정비사업의 추진과 열악한 지역의 주거환경 개선을 위한 공공의 정비 사업 참여 역할 정립

2) 공공 및 민간부문의 역할

가) 공공 부문

(1) 정비사업 추진 방식 변경에 따른 공공 참여 강화

- 정비기본계획의 수립 방식이 정비예정구역별 관리 방식에서 주거생활권계획의 수립을 통한 주거생활권별 관리 방식으로 변경됨에 따라 기존 정비사업 추진 시 법적 요건 검토와 행정절차 이행 등 소극적인 역할에서 벗어나 주민의 정비계획 수립에 대한 법적 요건 검토 뿐만 아니라 주거생활권별 관리 방향 및 주택수급계획과의 정합성과 정비기본계획에서 제시하는 정비구역 지정의 적정성 등 포괄적이고 적극적인 정비계획을 검토하도록 함
- 정비사업 추진 시 사업성을 위한 기반시설 설치 중심의 정비계획 수립을 지양하고, 주거생활권별 취약 분야에 따라 적절한 공공시설이 조성될 수 있도록 유도하여야 함
- 주민 자체적인 정비구역 설정 등 변경된 정비사업 추진 방식에 대하여 사업 추진 주체인 주민들이 시행착오를 일으키지 않도록 주거생활권 제도에 따른 정비사업 추진 방식에 대한 가이드라인 수립과 주민을 대상으로 하는 교육 및 홍보 등 적극적인 행정 서비스를 제공하여야 함

(2) 정비(예정)구역 제외 지역에 대한 관리 방안 마련

- 사업 미 추진과 법적 일몰제 대상, 주거환경개선사업의 완료에 따른 정비(예정)구역의 해제 구역에 대하여 지속적인 주거환경 개선이 이루어질 수 있도록 구역의 관리 방안 마련과 신규 개발 사업의 추진을 통해 지역이 낙후되지 않도록 다양한 공공사업을 지원하여야 함

(3) 공정하고 안정적인 정비사업 추진을 위한 공공의 주도적 사업 참여

- 사업의 투명성 확보와 주민 간 갈등 해소를 위해 계획 수립 단계에서부터 공공 관리자 제도 등 공공이 개입 할 수 있는 제도를 활용하여 적극 개입하여야 함
- 사업성을 중점적으로 고려한 민간 주도의 정비사업 추진으로 나타나는 분양가 상승과 주민 갈등 등의 문제를 해결하고 안정적인 주택 공급을 위해 LH 또는 광주 도시공사가 주도하는 정비사업 추진을 적극 검토하여야 함

(4) 다양한 행정적 지원 추진

- 주민들이 추진하는 정비사업 절차의 전반에 걸친 참여와 관리·감독 강화를 통한 신속하고 정확한 행정 서비스를 실시하여 사업의 원활한 추진이 가능하도록 하여야 함
- 주거환경 개선을 위한 다양한 국비 지원사업의 추진과 자체 정비기금을 활용한 현상설계 공모비용 등 정비사업 추진에 소요되는 비용을 공공기금으로 지원하는 방안 마련을 권장함

나) 민간 부문

(1) 자율성 확대에 부합하는 합리적이고 투명한 정비사업의 추진

- 주거생활권 제도의 시행으로 주민들의 정비사업 추진 시 정비계획 수립의 자율성이 확대됨에 따라, 정비계획 제안 시 관련 법규와 지침에 적합한 정비구역을 설정하고 주거생활권의 현황과 관리 방향을 고려하여 합리적인 정비계획을 수립하도록 하여야 함
- 민간은 정비사업을 추진하는 주체로써 사업성만을 고려한 전면 철거형 정비사업의 추진보다는 기존 주거지의 특성과 원주민 재정착을 고려한 정비사업이 이루어질 수 있도록 정비계획을 수립하여야 하며, 원활한 정비사업 추진을 위해 행정 지원이 필요한 사항을 공공에게 요청하여야 함
- 투명하고 공정한 정비사업이 이루어질 수 있도록 정비사업 추진에 대한 정보 공개와 사업 추진 단계별 주민 홍보를 실시하여야 함

(2) 정비사업 추진을 위한 조직의 구성 및 운영

- 정비사업 추진 시 추진위원회와 정비사업 조합 등 법적 절차 이행에 따른 각 단계별 조직을 구성하며, 구성된 주민 조직은 주민들 간 이해관계를 조정하고 원활한 정비사업이 추진될 수 있도록 사업 운영의 관리·감독 역할을 수행하여야 함
- 원활한 정비사업 추진을 위해 정비계획 수립 시 설계와 시공, 행정 등 전문 분야의 외주 업체를 선정 및 관리하여야 하며, 업체 선정 과정에서 주민들에게 관련 내용을 공개하고 공공과 협력하여 투명성과 공정성을 확보하여야 함

12. 재정계획(재원 조달에 관한 사항)

1) 기본 방향

가) 공공 재개발과 재건축 사업 추진을 위한 재원 확보

- 정비사업은 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고, 노후·불량건축물을 개량하여 도심의 주거환경을 개선하는 것임에도 불구하고 현행 정비사업 제도의 한계로 주민 간 갈등 및 사업성 부족이 발생하여 상당수의 정비사업이 정체되고 있으며, 복잡한 행정절차 등으로 인해 착공까지 상당한 기간이 소요되고 있는 실정임
- 이에 따라, 현행 제도에서 정비사업이 어려워 주거환경 개선이 어려운 지역 주민들이 공공기관의 참여를 희망하는 경우, LH·광주도시공사 등 공공기관이 사업시행자로 참여하여 사업을 추진하는 공공재개발·재건축사업을 추진함으로써, 도심 내 주거환경 개선과 적정 주택공급을 도모하여 재개발·재건축사업의 공공성을 강화해 나가야 할 것임

나) 소규모 주택정비사업과 리모델링사업의 지원 강화

- 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」과 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」으로 추진되는 가로주택정비사업과 자율주택정비사업은 기반시설이 양호한 단독주택지의 주거환경을 유지하면서 노후불량주택을 정비하는 대표적인 소규모 정비사업임
- 이에 따라, 면적 성격의 정비사업인 재개발, 재건축사업과 함께 점·선적 성격의 정비사업인 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모 재건축·재개발사업 등 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 상의 소규모 주택정비사업을 통하여 점과 선적인 불량, 노후주택을 종합적이며 체계적으로 정비해나가야 할 것임
- 아울러, 「주택법」 제68조에 따른 증축형 리모델링의 안전진단 시행 등 주택 리모델링사업의 지원도 강화해 나가야 할 것임

다) 「도시 및 주거환경정비법」에 근거한 다양한 재원 확보

- 「도시 및 주거환경정비법」에 의거한 소요재정은 「도시 및 주거환경정비법」 제21조 제3항에 근거한 정비구역 해제에 따른 추진위원회 및 조합비용의 보조와 제95조에 의한 공공이 시행하는 사업의 운영비와 정비기반시설의 사업비 등을 보조하거나 융자 해주는 자금, 제118조에 따른 공공지원 자금, 제126조에 의한 도시·주거환경정비기금 등을 기초로 하고 있음

- 광주광역시는 공공성 강화와 도시 및 주거환경정비사업의 활성화를 위한 보조금이나 융자금 형태의 재정운영은 이루어지지 않고 있으며, 「광주광역시 도시 및 주거환경정비조례」 제74조에 의거 도시 및 주거환경정비기금 조성과 집행안이 이루어지고 있음
- 또한, 「지방세법」 제112조에 따라 부과·징수되는 재산세 중 대통령령이 정하는 일정비율 이상의 금액(지방소비세의 3%), 「개발이익환수에 관한 법률」 및 「재건축 초과이익 환수에 관한 법률」에 의한 부담금 중 지방자치단체 귀속분의 50%, 정비사업 관련 교부금, 융자금 회수 및 이자수입, 수탁사업 수입, 일반회계 전입금 등도 일관성 없이 예산이 확보되고 있음
- 특히, 2020년 예산대비 기금확보는 기 확보된 기금의 이자수익에 그치고 있는 실정이며, 예산집행도 운영비를 제외한 대부분은 운영비 성격으로 「도시 및 주거환경정비법」에 의거한 예산확보와 재정집행이 이루어지지 않고 있음
- 따라서 「광주광역시 도시 및 주거환경정비조례」에서 규정한 기금확보는 물론 「도시 및 주거환경정비법」에 근거한 예산확보와 도시 및 주거환경개선을 위한 다양한 집행계획의 마련이 이루어져야 할 것임

(단위 : 천원)

연도별	조 성 액				집 행 액			잔 액 (A-B)
	소계(A)	일반회계 전 입 금	이자 수입	기타 수입	소계(B)	비용자정 사업비	인력운영비 및 기본경비	
계	13,149,165	9,380,000	2,925,902	843,263	5,456,095	5,454,995	1,100	7,693,070
'15까지	10,539,699	7,880,000	2,032,659	627,040	3,501,998	3,500,898	1,100	7,037,701
'16	260,582	-	160,726	99,856	365,641	365,641	-	△105,059
'17	1,164,216	1,000,000	156,362	7,854	532,470	532,470	-	631,746
'18	143,028	-	136,551	6,477	200,500	200,500	-	△57,472
'19	651,526	500,000	151,526	-	213,360	213,360	-	438,166
'20	182,895	-	158,203	24,692	396,977	396,977	-	△214,082
'21	207,219	-	129,875	77,344	245,149	245,149	-	△37,930

■ 도시·주거환경정비기금 조성 및 집행현황(자료 : 광주광역시 내부자료)

(단위 : 원)

항 목	예산현액	실 수납액	비 고
합 계	3,127,650,000	3,127,977,783	
공공예금 이자 수입	54,252,000	54,577,613	• 통합관리기금 예치금 이자
예탁금 이자 수입	100,000,000	100,000,000	• 예탁금 이자
기타 이자 수입	3,625,000	3,625,470	• 보조금 정산 반환금 이자
기타수입(시도비반환금)	24,691,000	24,691,800	• "산수3 주택재개발 정비계획 수립용역" 보조금사업 정산 반환금
예치금 회수	2,945,082,000	2,945,082,900	• 2019년말 결산 확정자료

■ 2020년 예산대비 실제 수납 현황(자료 : 광주광역시 내부자료)

(단위 : 원)

통 계 목	세부내역	예산현액	실 지출액
합 계	-	1,095,465,000	396,976,940
사무관리비	기금운용심의위원회 심의 수당	400,000	400,000
	정비사업 투명화 제고를 위한 조합운영 실태점검 수당	42,000,000	3,950,000
	정비사업 관리시스템 사용자 접속라이선스 구입	29,440,000	29,439,630
행사운영비	찾아가는 도시정비사업 교육 등	13,000,000	8,062,300
연구용역비	2030 도시·주거환경정비기본계획 수립	955,462,000	300,000,000
공기관 등에 대한 경상적 위탁사업비	정비사업관리시스템 운영 및 유지보수	49,909,000	49,909,000
자산및물품취득비	정비사업 교육 등을 위한 비품 구입	5,254,000	5,216,010

■ 2020년 예산대비 실제 지출현황(자료 : 광주광역시 내부자료)

라) 사회통합(social-mix)을 위한 공공 임대주택의 공급 강화

- 재정착을 제고와 세입자 주거대책 측면, 사회통합(social-mix)적 주거지 형성을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제10조의 제1항 제1호에서는 국민주택규모(85㎡)의 주택을 전체 세대수의 90%이하, 임대주택(공공임대주택 및 민간임대주택)을 전체 세대수 또는 연면적의 30%이하의 범위 내로 정비계획을 수립하도록 하고 있음
- 동법 시행령 제1조의 2의 제1항에 따라 공공임대주택으로 공급되는 주택은 전체 세대수의 20%이하로 규정하고 있으며, 동법 제2항에 따라 광주광역시는 「광주광역시도시계획2021-209호(2021.8.2.)」에 의거 임대주택 및 주택규모별 건설비율을 재개발사업과 주거환경개선사업으로 구분하여 규정함
- 재개발사업의 경우, 건설주택 전체 세대수의 40%이상을 85㎡이하로 건설하도록 주택 규모를 제한하고 있으며, 임대주택은 건설하는 주택 전체 세대수의 8.5%이상 12% 이하(상업지역은 2.5%이상 12%이하)로 하여야 하며, 임대주택 30%이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5%이상을 전용면적 40㎡이하 규모의 임대주택을 건설하여야 함
- 또한, 주거환경개선사업의 경우에는 건설주택 전체 세대수의 20%이상을 임대주택으로 건설하여야 하며, 임대주택 세대수의 40%이상을 40㎡이하 규모의 임대주택을 건설하여야 함
- 이에 따라, 2030년까지 개발예정인 재개발사업 대상지는 12개 사업부지에 총 28,321세대의 주택공급이 이루어질 것으로 추정되며, 공급세대수의 8.5%이상 임대주택 공급 계획 시 2,101세대의 임대주택 물량을 공공이 공급하여야 할 것으로 예측됨

(단위 : ㎡, 세대, 천원/㎡)

연번	구	구역	면 적(㎡)	기존 세대수	계획 세대수	임대주택 세대수	임대주택 건설비 (천원/㎡)
1	동구	계림7	52,749	595	908	80	3,388,160
2	남구	월산1	44,235	25	889	78	3,303,456
3	북구	임동2	36,395	316	654	56	2,371,712
4	동구	지원1	44,073	322	772	72	3,049,344
5	동구	계림2	86,661	750	1,715	147	6,225,744
6	북구	우산	153,931	1,224	2,564	218	9,232,736
7	북구	중흥3	132,269	1,155	1,556	156	6,606,912
8	동구	학동4	126,433	1,308	2,282	200	8,470,400
9	광산구	신가동	288,058	1,524	4,732	403	17,067,856
10	동구	계림4	45,765	287	930	80	3,388,160
11	서구	광천동	425,984	3,134	5,611	507	21,472,464
12	서구	양동3	55,348	328	1,218	104	4,404,608
합 계				11,194	23,831	2,101	88,981,552

■ 2030년까지 공급될 재개발사업 예정지와 임대주택공급 세대수(추정)

- 임대주택 재원확보를 위해서는 2016년 임대주택 표준건축비 기준 적용 시 약 890억원³¹⁾의 재정이 소요됨
- 따라서 재개발사업을 통한 8.5%의 의무 임대주택은 LH와 광주도시공사 등이 재개발사업 임대주택을 건설하거나 매입하는 비용을 고려하면 매년 100억원 이상의 예산을 확보해야 할 것임
- 한편, 광주광역시 중기재정계획(2021~2025년)에서는 도시 및 주거환경정비기금을 매년 31억원씩 2025년까지 5년간 155억을 계획하고 있으며, 계획의 기초를 유지한다면 2030년까지 310억원의 재정확보가 가능할 것으로 판단됨
- 아울러, 「도시 및 주거환경정비법」 제126조와 동법 시행령 제95조 제2항에 따른 지방소비세와 재산세 중 일부분을 재원으로 확보한다면 매년 약 355억원의 재원 마련이 가능할 것으로 판단됨
- 2030년까지 재개발사업 대상 부지의 국·공유지 현황과 매각대금 추정금액과 같이 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제95조 제1항의 국·공유지 매각대금 등 기타 법률로 정한(국유지 20%, 공유지 30%) 다양한 재원이 확보된다면 매년 500억원 이상의 재원 마련이 이루어질 수 있을 것으로 보임
- 따라서 중기재정계획 상의 155억원을 매년 500억원으로 상향 조정하여 예산을 확보한다면 목표연도인 2030년까지 5,000억원의 재원이 확보될 것임

31) 재개발사업 - 사업시행인가, 관리처분, 착공 단계(2020.12.기준), 임동, 누문구역 제외 - 임대주택×(분양 오피스텔), 공공건설임대주택 표준건축비 - 21층 이상 40㎡기준 1,058.8천원/㎡(2016년 기준) 적용

(단위 : 원)

구 분	총 액	주거환경정비기금
지방소비세	431,310,372,160	12,939,311,165
재산세	225,483,633,500	22,548,363,350
계	655,794,005,660	35,487,674,515

■ 매년 임대주택 매입비로 활용될 정비기금 예측

(단위 : ㎡, %, 원)

연 번	구	구 역	면 적(㎡)	사유지(㎡)	국유지				공유지			
					국유지 면적 (㎡)	국유지 비율 (%)	국유지 매입금액 (원)	매입평균 단가(원)	공유지 면적 (㎡)	공유지 비율 (%)	공유지 매입금액 (원)	매입평균 단가(원)
1	동구	지원1	44,015	36,039	5,162	11.73	127,466,500	24,693	2,814	6.39	1,559,596,500	554,228
2	동구	학동4	127,230.53	109,425.53	4,819	3.79	3,100,761,500	643,445	12,986	10.21	11,030,842,250	849,441
3	동구	계림2	86,784.1	78,757.4	149.7	0.17	90,213,825	602,630	7,877	9.08	4,408,105,350	559,617
4	동구	계림4	45,765.5	36,747	449	0.98	253,363,500	564,284	8,569.5	18.72	1,579,967,875	184,371
5	동구	계림7	52,749	47,869.6	3,929.4	7.45	1,660,369,925	422,550	950	1.8	364,503,250	383,688
6	남구	월산1	44,268.7	40,086.6	755	1.71	2,361,262,500	3,127,500	3,427.1	7.74	7,855,548,225	2,292,185
7	서구	광천동	426,380	346,302.4	20,544.7	4.82	19,949,880,825	971,048	59,532.9	13.96	67,431,214,775	1,132,671
8	서구	양동3	55,348	42,289	2,330.3	4.21	2,742,492,075	1,176,884	10,728.7	19.38	6,743,270,700	628,526
9	북구	우산	153,741.40	123,480.5	9,864	6.42	7,480,088,500	758,317	20,396.9	13.27	12,489,901,725	612,343
10	북구	임동2	36,603	35,725	33	0.09	13,068,000	396,000	845	2.31	355,533,750	420,750
11	북구	중흥3	132,372	99,775.6	1,501	1.13	805,926,000	536,926	31,095.4	23.49	4,101,658,425	131,905
12	광산구	신가동	286,964.71	223,808.51	12,939.2	4.51	10,791,820,050	834,041	50,217	17.5	38,482,431,000	766,323
합 계			1,492,221.94	1,220,306.14	62,476.3	47.01	49,376,683,200	888,193.17	209,439.5	143.85	156,402,573,825	8,516,048
평균			124,351.83	101,692.18	5,206.36	3.92	4,114,721,933	888,193.17	17,453.29	11.99	13,033,547,818	709,670.67

■ 재개발사업지구의 국공유지 매각대금

2) 도시 및 주거환경정비기금 운영 계획

- 2030년까지 5,000억원의 재원이 확보된다고 가정하고, 이를 바탕으로 매년 예산 계획에 반영 효율적인 집행을 도모하기 위해서는 「도시 및 주거환경정비법」과 「광주광역시 도시 및 주거환경정비조례」 등에서 규정하고 있는 항목별 예산배분이 이루어져야 할 것임
- 도시 및 주거환경정비기금의 운영과 집행항목에 대해서는 「도시 및 주거환경정비법」 제126조 제3항과 「광주광역시 도시및주거환경정비조례」 제74조에 규정하고 있음
- 「도시 및 주거환경정비법」 제126조 제3항에는 아래와 같은 사항이 규정되어 있으며,
 - 기본계획의 수립
 - 안전진단 및 정비계획의 수립
 - 추진위원회의 운영자금 대여
 - 임대주택의 건설·관리
 - 임차인의 주거안정 지원
 - 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금의 부과·징수
 - 주택개량의 지원
 - 정비구역 등이 해제된 지역에서의 정비기반시설의 설치 지원
 - 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제44조에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대한 지원
 - 「주택법」 제68조에 따른 증축형 리모델링의 안전진단 지원
 - 제142조에 따른 신고포상금의 지급
- 「광주광역시 도시 및 주거환경정비조례」 제74조 제3항에서는 아래의 사항을 규정하고 있음
 - 정비사업과 관련한 임대주택의 매입
 - 정비사업과 관련한 교육과 이에 수반되는 경비
 - 국고융자금에 대한 상환금
 - 조정위원회 운영에 따른 비용의 일부 보조
 - 법 제9조에 따른 정비계획의 수립 비용(단 용역비의 80% 이내로 하되, 주거환경개선사업은 제외한다)
 - 법 제12조제1항에 따른 안전진단의 비용보조
 - 법 제92조제2항에 따른 정비기반시설 설치비용
 - 법 제95조 및 영 제79조의 규정에 의한 보조 및 용자
 - 제13조제7항에 따른 토지등소유자의 의견조사에 소요되는 비용 <개정 2020.12.15.>

- 제14조에 따른 추진위원회 사용비용 보조
- 제80조에 따른 금품·향응 수수행위 등에 대한 신고 및 신고포상금
- 그 밖에 정비사업 및 도시재생사업에 필요하다고 인정되는 경비 등
- 기금운영의 범위를 「도시 및 주거환경정비법」에서 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제44조에 따른 빈집정비사업 및 소규모 주택정비사업에 대한 지원과 「주택법」 제68조에 따른 증축형 리모델링의 안전진단 지원을 포함한 것은 「도시 및 주거환경정비법」이 도시재개발, 도시재생의 기본법으로써, 재개발사업과 함께 종합적인 노후·불량주택의 개선 수단으로 강구될 수 있도록 하는 데 그 목적이 있음
- 따라서 국비지원을 받는 다양한 도시재생사업 등에도 이들 자금을 활용하여 공동주택 리모델링사업 전개 및 자율주택사업 추진으로 빈집을 정비하거나 가로주택 정비사업 등 소규모주택정비사업 등을 도시재생 마중물 지원사업으로 추진하여 도시 및 주거환경개선을 확대 재생산할 수 있도록 하여야 할 것임
- 본 정비기본계획에서의 재정 운영계획은 아래의 도시 및 주거환경정비재정의 연차별 집행계획과 같이 재개발 사업으로 인한 임대주택건설 및 관리비를 매년 350억원씩 2030년까지 3,500억원의 예산이 집행되는 것으로 계획함
- 또한, 정비(예정)구역 해제지역에 대한 용역비 지원과 정비기반시설 설치지원도 배정함으로써 도시 및 주거 환경악화를 차단하도록 계획함
- 아울러 임차인의 주거안정지원, 주택개량지원, 빈집정비지원, 증축 리모델링 사업 지원 등에 적정예산을 배분함으로써 도시재개발과 도시재생의 조화로 도시 및 주거환경 정비의 바람직한 조합을 도모해 나가야 할 것임

(단위 : 억원)

구 분	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	계
기본계획의 수립	-	-	-	-	10	-	-	-	-	10	20
안전진단지원비	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
추진위원운영자금대여	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
임대주택의 건설, 관리	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	3,500
임차인·주거안정지원	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	300
주택개량지원	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	300
정비기반시설설치지원	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	500
빈집정비지원	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	300
증축리모델링 안전진단지원	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
신고포상 및 운영비	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
정비사업관련 교육 및 연구조사비	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
합 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000

■ 도시 및 주거환경정비재정의 연차별 집행계획(안)

부 록

1. 주거지 정비·보전·관리 지침
2. 자주하는 질문(FAQ)
3. 사전타당성 검토 신청 관련 서식
4. 자치구별 정비예정구역 조서
5. 주거환경개선사업 완료 구역
6. 행정절차 의견 수렴 및 조치 결과

부 록

1. 주거지 정비·보전·관리 지침

1) 지침의 개요

가) 지침의 목적

- 본 지침은 「도시 및 주거환경정비법」 제5조에 따른 생활권계획을 반영한 도시·주거환경정비 기본계획」의 수립 시 주거지 내 정비사업의 실행 및 운영 기준에 관한 필요 사항을 정하는데 목적이 있음
- 본 정비기본계획은 기존의 소단위인 정비사업 중심의 주택공급에서 벗어나 주거지의 정비와 관리 및 보전 방안을 종합적으로 계획하여 주거생활권 중심의 주거지 관리체계로 전환하고자 주거생활권계획을 수립함
- 이는 주거지가 갖고 있는 공간의 특성을 체계화하고 기존의 커뮤니티를 유지하며, 점진적인 주거환경의 정비와 서민의 주거안정을 꾀할 수 있는 수단을 제시하는데 의의가 있음
- 따라서, 본 지침은 주거생활권계획과 연계되는 정비사업의 실행 지침을 제시하여 계획의 실현 가능성을 높이고, 주민과 담당 공무원 등 계획 수요자의 이해를 돕고자 마련함
- 특히, 사회적·제도적·정책적 변화에 주거지가 다양한 정비·보전·관리 방법으로 대응하고, 물리적인 대규모 주택 공급 위주로 추진된 사업자 중심의 정비사업에서 탈피하여 지역의 다양한 여건과 환경을 고려한 거주자 중심의 주거지 재생으로의 변화를 실천하는 것을 목적으로 함
- 본 지침은 「도시 및 주거환경정비법」에 의해 수립한 「도시·주거환경정비기본계획」을 실제 주거지에 적용하기 위한 실행 지침의 성격을 갖고 있으며, 특히 기존 방식인 정비예정구역의 지정을 생략하고 주거생활권계획으로 전환하여 주거생활권별 정비·보전·관리 방향을 제시함으로써, 정비예정구역의 미 지정에 따른 혼란을 방지하고 주거생활권계획의 원활한 실행을 유도하기 위해 정비사업의 실행 지침을 제시하고자 함

나) 지침의 의의

- 본 지침은 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」에서 주거지의 지속 가능한 재생을 위해 전면철거 위주의 정비사업에서 주거생활권 단위의 관리체계로 전환하고, 사회적 변화를 예측하여 주거지의 가치 창출과 지역의 특성에 부합되는 생활기반시설 및 지역 자원을 체계적으로 정비하는 주거지의 종합 관리를 위한 주거생활권계획의 통합 지침임
- 이에 별도의 정비예정구역 지정 없이 진행되는 정비사업에 대한 효율적인 실천 방안으로 본 지침을 제시하여 주변지역과의 조화로운 정비사업을 실현하는데 의의가 그 있음

2) 지침의 성격 및 범위

가) 지침의 성격

- 본 지침은 주거생활권내에서 기존 정비(예정)구역과 일반주거지가 조화롭게 주거지 재생을 실현할 수 있도록 하는 정비사업의 실현 방안 등에 관한 방향을 구체화하는 정비사업의 실행 지침을 제시하고, 각종 정비사업이 상호 유기적이고 효율적인 정비가 될 수 있는 체계를 확립하고자 함
- 이에 따라, 본 지침에서는 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 주거생활권 계획을 설정하고, 주거생활권별 정비·보전·관리를 실현하기 위해 정비사업 유형별로 지침을 정리함
- 따라서, 자치구 및 민간에서 정비사업을 추진 시 정비사업 실행지침에서 제시하는 원칙과 계획 방향을 준수하여 정비계획을 수립하여야 하며, 주거지에서 추진하는 다른 개발사업(주택건설사업, 도시개발사업 등)과 개별 건축물의 신·증·개축 등의 건축 행위 시에도 주거생활권의 종합 관리방향 등 본 지침 중 해당되는 사항은 계획 수립 시 적용 되도록 권장하여 주거지의 관리 방향이 일관성을 갖도록 유도하여야 함
- 기존 정비(예정)구역의 경우에는 본 지침의 방향과 주거생활권계획의 내용을 준수하여 정비계획을 수립함을 원칙으로 하며, 주변 여건 등을 고려하여 위원회의 심의 시 이를 반영 할 수 있도록 함(정비계획 변경 시에도 동일하게 적용)

나) 법적 근거 및 범위

- 본 지침은 「도시 및 주거환경정비법」 제5조에 의거 수립된 생활권계획의 세부 지침으로써, 정비기본계획의 세부 계획에 포함됨
- 이에 따라, 정비기본계획으로 추진하는 정비사업 유형 중 재개발사업에 대해 중점적으로 적용하며, 재건축사업과 주거환경개선사업은 정비계획 수립 시 주거생활권의 관리방향을 고려하여 계획에 반영함
- 정비사업과 유사한 개발 사업의 경우는 일반주거지역 뿐만 아니라 상업지역 등 주거용도가 포함된 개발사업의 추진 시 본 지침의 적용을 권장함

3) 정비구역 지정 및 정비계획 수립 절차

가) 기본 방향

- 주거생활권계획의 수립으로 인해 기존 정비구역 지정 절차와 달라지는 사업 추진 절차 사항을 정비사업 유형별로 제시하여 사업 추진 주체가 주거생활권계획 제도에서 적절한 정비사업을 추진 할 수 있도록 함

나) 재개발사업의 추진 절차

- 정비구역 설정 주체가 변경됨에 따라 정비사업 시행 주체(주민 또는 공공)가 스스로 정비 구역을 설정하고 정비계획을 수립하여 구청장에게 관련 계획을 입안 제한함
- 구청장은 정비사업 시행 주체가 제출한 정비계획안에 대한 사전타당성 검토를 실시하며, 사전타당성 검토는 법적 기준 외에 정비구역의 설정 기준에 적합한 구역계의 적정 설정 여부와 주거정비지수 산출 적합 여부, 정비기본계획 내 수립 기준 및 주거생활권 관리 방향과의 적합 여부 등을 종합적으로 검토하여 사전 타당성 평가위원회의 심의를 요청함
- 구청장은 사전타당성 검토에 필요한 경우 사업 시행 주체에게 추가 자료의 제출을 요구하거나 관계 기관의 의견을 듣기 위해 사전 협의 절차를 이행할 수 있음
- 사전타당성 검토위원회의 심의 검토 결과 정비사업 시행 주체가 제출한 「정비구역 지정 및 정비계획안」이 정비기본계획에서 제시한 기준에 적합한 경우 구청장은 광주광역시장에게 「정비구역 지정 및 정비계획안」의 입안을 위한 주민공람 및 구 의회의견청취 등 「도시 및 주거환경정비법」 제8조의 절차를 이행하여 입안 여부를 최종 결정함
- 구청장으로부터 입안된 정비계획안은 시 담당부서의 자료 검토 후 시 도시계획위원회의 심의 절차를 거쳐 「정비구역 지정 및 정비계획안」을 최종 고시함



다) 재건축사업의 추진 절차

- 재건축사업의 추진 절차는 정비사업의 시행 주체(주민 또는 공공)가 스스로 정비구역 설정하고 정비계획을 수립하여 구청장에게 관련 계획을 입안 제안하되, 입안 제안 전 구청장에게 안전진단을 요청하여 재건축사업 대상 여부를 판정받아야 함
- 구청장은 안전 진단 요청이 있을 경우, 즉시 안전진단을 실시하여 재건축사업 대상 여부를 사업 시행 주체에게 통보하고, 정비사업 추진 대상에 해당할 경우 사업 시행 주체는 정비계획을 수립하여 구청장에게 정비계획안을 입안 제안함
- 재건축사업의 정비구역 설정 기준은 「도시·주거환경정비기본계획 수립 지침」 4-2-4에 따라 「주택법」의 사업계획승인 또는 「건축법」에 따라 허가 받은 단위로 추진함
- 구청장은 정비사업 시행 주체가 제출한 정비계획안에 대한 사전타당성 검토를 실시하며, 법적 기준 외에 정비구역의 설정 기준에 적합한 구역계의 적정 설정 여부와 정비기본계획 내 수립 기준 및 주거생활권의 관리 방향과의 적합 여부 등을 종합적으로 검토하여 판단함
- 구청장은 사전타당성 검토가 필요한 경우 사전타당성 평가위원회의 심의를 요청할 수 있으며, 사업 시행 주체에게 추가 자료의 제출을 요구하거나 관계 기관의 의견을 듣기 위해 사전 협의 절차를 이행할 수 있음
- 사전타당성 검토 결과, 정비사업 시행 주체가 제출한 「정비구역 지정 및 정비계획안」이 정비기본계획에서 제시한 기준에 적합한 경우 구청장은 광주광역시장에게 「정비구역 지정 및 정비계획안」의 입안을 위한 주민공람 및 구의회건의청취 등 「도시 및 주거환경정비법」 제8조의 절차를 이행하여 입안 여부를 최종 결정함
- 구청장으로부터 입안된 정비계획안은 시 담당부서의 자료 검토 후 시 도시계획위원회의 심의 절차를 거쳐 「정비구역 지정 및 정비계획」을 최종 고시함



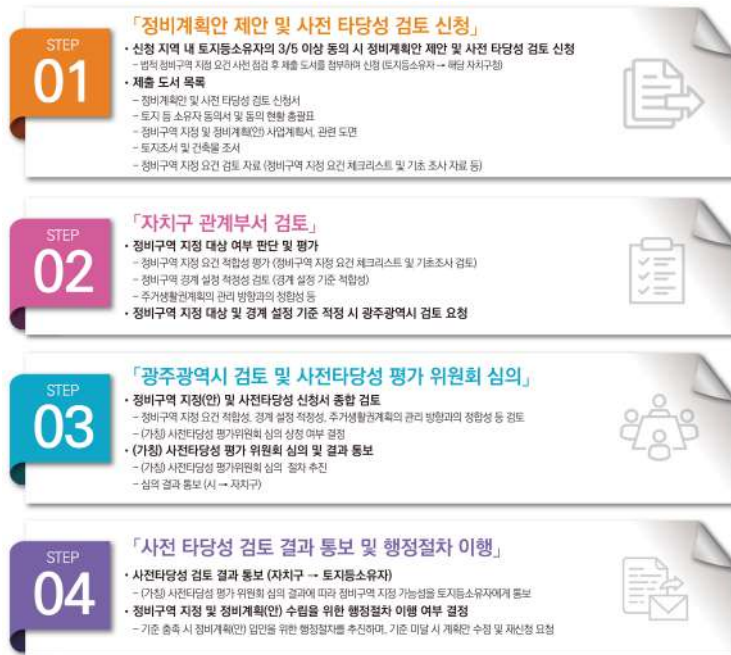
라) 주거환경개선사업의 추진 절차

- 주거환경개선사업은 도시 저소득주민이 집단으로 거주하는 지역 중 정비기반시설이 극히 열악하고 노후불량 건축물이 과도하게 밀집된 지역을 대상으로 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 사업으로써, 사업 시행 주체는 공공(공공기관 또는 공기업)임
- 따라서, 주거환경개선사업의 추진 절차는 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 정비구역 지정 및 정비계획 수립 절차를 이행함
- 주거환경개선사업의 추진 대상은 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 4항 및 동법 시행령 제7조 1항의 별표 1, 「광주광역시 도시 및 주거환경정비조례」 제5조에서 규정하고 있는 사업 대상 조건을 고려하여 설정하며, 정비구역의 설정은 「도시·주거환경정비기본계획 수립 지침」 4-2-6의 기준에 따라야 함
- 구청장은 정비계획안을 수립·검토 시 법적 기준 외에 정비구역의 설정 기준에 적합한 구역계의 적정 설정 여부와 정비기본계획의 주거생활권계획인 해당 주거생활권의 관리 방향과의 적합 여부 등을 종합적으로 검토하여 추진하며, 필요 시 사전타당성 검토 및 심의 절차를 이행함
- 구청장이 「정비구역 지정 및 정비계획」을 입안하기 위해서는 주민공람과 구의회 의견청취 등 「도시 및 주거환경정비법」 제8조의 절차를 이행하여 최종 입안을 결정하며, 구청장으로부터 입안된 정비계획안은 시 담당부서의 자료 검토 후 시 도시계획위원회의 심의 절차를 거쳐 「정비구역 지정 및 정비계획」을 최종 고시함



마) 사전타당성 검토 절차

- 사전타당성 검토 절차는 「정비계획안 제안 및 사전타당성 검토 신청」부터 「사전타당성 검토 결과 통보 및 행정절차 이행」까지 총 4단계로 이루어지며, 재개발사업으로 추진되는 정비구역 지정 시에는 반드시 절차를 이행하여야 함
- 재건축사업의 정비구역 경계는 「도시·주거환경정비기본계획 수립 지침」 4-2-4에 따라 「주택법」의 사업계획승인 또는 「건축법」에 따라 허가 받은 단위로 설정하도록 되어 있으므로, 필요하다고 판단 시 사전타당성 평가위원회의 심의를 거치고 「정비계획안 제안 및 사전타당성 검토 신청」과 「사전타당성 검토 결과 통보 및 행정절차 이행」의 2단계로 추진할 수 있음
- 정비구역 지정을 위한 주민동의율 산정 기준은 사전타당성 검토 신청일을 기준으로 하며, 사전타당성 검토 결과 경계 설정의 부적합 등으로 인해 재검토 요청이 발생할 경우 토지등소유자는 1단계에 제출한 관련서류들을 보완하여 제출하여야 함
- 이때의 주민동의율은 보완하여 제출한 시점을 기준으로 함



■ 사전타당성 검토 절차

바) 사전타당성 평가위원회의 구성 및 운영 방안

(1) 사전타당성 평가위원회 운영 목적

- 사전타당성 평가위원회의 운영 목적은 정비사업 시행자가 정비사업을 추진하고자 정비구역 지정 및 정비계획안을 제출 시 관련 법령 및 도시·주거환경정비기본계획의 가이드라인에 적합하게 수립되었는지 정비계획의 입안 전 정비사업 및 계획의 타당성을 평가하는데 그 목적이 있음

(2) 사전타당성 평가위원회 구성 및 운영방안

1 위원회 구성

- 명 칭 : 광주광역시 정비사업 사전타당성 평가위원회
- 운영기간 : '22. 2.부터 ~
- 위 원 수 : 10명 내외(위원장 : 도시재생국장)
 - 공무원 : 도시계획과장, 도시정비과장, 주택정책과장
 - 전문가 : 도시계획, 건축, 교통, 환경, 방재 분야 등
- ※ 광주시 도시계획위원회, 건축위원회, 경관위원회 등 위원 중 추천받아 구성
- 위원임기 : 위촉일로부터 2년(한 차례 연임 가능, 보궐 위원의 임기는 전임위원의 남은 임기로 규정)
- 간사 / 서기 : 도시정비사업 부서 담당팀장 / 업무담당자

1 운영계획

- 운영기간 : '22. 2. 부터 ~
- 심의시기 : 필요시 수시개최
- 심의대상 : '22. 2. 이후 신규 정비구역 지정신청 대상 지역
- 주요기능(역할)
 - 구역지정요건 및 경계설정 적정여부 검토
 - 주거생활환경계획에서 제시하는 사항 준수 여부 검토
 - ※ 주거환경지표에 따라 부족한 기반시설 확충방안 제시, 지역특성·연계성을 감안한 생활권가로 골격 유지
 - 정비사업 및 계획의 타당성 평가 등
- 심의의결 방법
 - 회의개의 : 재적위원 2/3이상 출석으로 개의
 - 심의의결 : 출석위원 과반수 찬성으로 심의 의결

- ① 원안의결 : 상정 안건에 대하여 수정 없이 원안대로 의결(권장사항 제시가능)
 - ② 조건부의결 : 상정 안건에 별도의 내용을 부가 또는 제외하는 등의 일부 조건을 부여하여 제안자가 반영하도록 하는 의결
 - ③ 재검토 의결 : 상정 안건을 다시 검토 보완하여 추후 위원회에서 다시 심의토록 의결
 - ④ 부결 : 상정 안건이 법령 등에 위반되거나 심의요건이 불충분하여 부결시킴으로 의결
- 안전배부 : 개최 7일 전 사전 배부
 - 제안설명 : 업체 관계자(타 업체는 참여 불가)

I 행정 사항

- 사전타당성 평가위원회 위원 위촉장 수여 및 제작, 참석수당 지급사항은 위원회 운영 부서의 내부 규정으로 결정
- 간사는 평가위원회의 심의 개최 안내 및 결과를 작성하여 시 홈페이지에 공시

I 기타 사항

- 본 지침에서 제시한 위원회의 구성 및 운영 방안은 사전타당성 평가위원회의 구성 및 운영을 위한 참고사항이며, 위원회의 구성 및 운영 방안은 관련 부서에서 정하는 내부 규정에 따라 다르게 적용할 수 있음

4) 정비계획의 수립

가) 정비구역 경계의 설정

- 주거생활권계획의 수립으로 주민 스스로 정비구역을 설정할 수 있게 됨에 따라 체계적인 정비계획의 수립을 통한 토지의 합리적인 이용과 효율적인 정비사업의 추진을 위해 정비구역 경계 설정 기준을 마련함
- 정비구역의 설정은 법적 기준인 「도시 및 주거환경정비법」과 「도시·주거환경정비기본계획 수립 지침」 제2절의 정비예정구역 설정 요건을 최소 기준으로 하며, 본 지침에서 제시한 구역 경계 설정 기준을 종합하여 설정하여야 함

구 분	관련법 및 조제	도시·주거환경정비기본계획 수립 지침
재개발사업	-	<ul style="list-style-type: none"> • 구역의 경계선은 원칙적으로 도로를 기준으로 하되 지적경계선을 기준으로 할 경우에는 가급적 직선 형태로 설정 • 원칙적으로 공원 녹지·나대지 포함은 불가하되, 지형여건, 건물의 배치, 토지이용계획의 증진을 위하여 필요한 경우 또는 순환정비 방식으로 시행하기 위하여 특히 필요한 경우에는 예외 • 구역경계부근에 도로가 있는 경우에는 그 도로를 경계선으로 설정 • 개설된 도로는 가급적 구역에서 제외하고 개설되지 아니한 계획도로인 경우에는 구역에 포함 • 원칙적으로 가구단위로 획정
재건축사업	1만 제곱미터 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 「주택법」에 따른 사업계획승인 또는 「건축법」에 따라 허가 받은 단위 • 도시계획도로 등으로 구분되어 각각 관리되고 있는 경우 별개의 단위로 보아 각각 사업대상 구역으로 구분

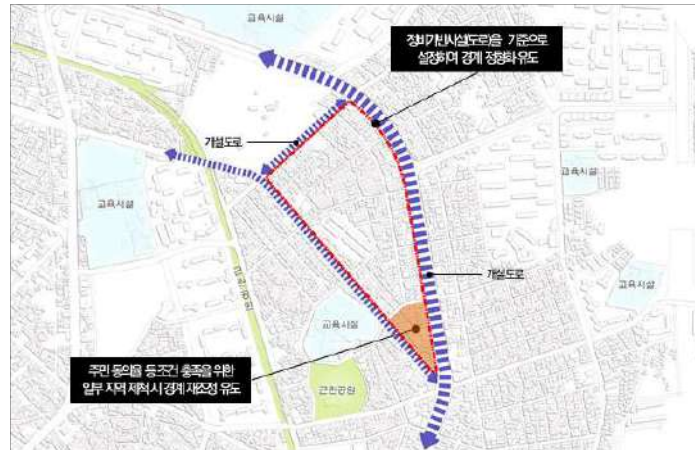
■ 관련법규 및 지침에 따른 정비구역 경계 설정 기준

I 정비기본계획의 정비구역 경계 설정 기준

- 위의 법적 정비구역 경계 설정 요건을 고려한 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비 기본계획」의 정비구역 경계 설정 기준은 아래와 같음
 - 원칙적으로 구역의 경계선은 도로를 기준으로 하되 개설된 도로는 구역에서 제외하고 미 개설된 도로는 구역에 포함 할 것
 - 도로·공원·녹지 등 정비기반시설을 경계로 하되, 토지이용의 합리화 등을 위해 필요한 경우 지적선을 경계로 설정 가능(지적선으로 설정 시 최대한 직선 형태로 설정)
 - 구역경계 설정의 최소 면적은 1만제곱미터 이상으로 할 것
 - 가급적 주거적합도 4~5등급을 중심으로 구역 경계를 설정 할 것
 - 재건축사업은 사업계획 승인 또는 건축허가를 받은 단위로 경계를 설정 할 것(도시·주거환경정비기본계획 수립 지침 상 예외 규정 사항은 제외)
 - 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 지정된 도시재생 활성화계획구역 및 「광주광역시 도시재생 전략계획」에 의해 선정된 도시재생 활성화지역은 정비구역 경계 설정 시 제외할 것(해제 또는 제척 시 예외)

Ⅰ 정비구역 경계 설정 예시

- 정비구역의 설정 시 주민동의율 등 정비구역 지정 요건의 충족을 위해 일부 지역을 제척하는 등 임의적인 구역지정이 이루어지지 않도록 도로 등 정비기반시설을 경계로 설정하여 구역 경계가 정형화될 수 있도록 함
- 토지이용의 합리화와 개발의 효율성을 높이기 위해 필요하다고 판단되거나 주변지역에 경계 설정을 위한 정비기반시설이 계획되지 않아 불가피한 경우에는 지적선을 경계로 설정 하되 최대한 구역경계가 정형화될 수 있도록 함



■ 정비구역 설정 예시 1



■ 정비구역 설정 예시 2

나) 기초자료의 조사

- 정비구역 지정을 위한 기초자료 조사는 각종 문헌이나 통계자료, 현장조사 등의 조사방법을 활용하며, 문헌이나 각종 통계자료, 현지답사, 주민 여론조사 등을 통해 지역 현황을 정확하게 확인하고 검증하는 작업을 거쳐 조사 내용의 신뢰도를 높이도록 함
- 기초조사는 「도시 및 주거환경정비법」 및 「광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례」에서 규정하고 있는 항목을 우선 조사하고, 정비기본계획 내 주거생활권계획의 내용과 관련된 사항을 추가 조사하여 정비구역 지정 기준에 적합 여부를 검토하여야 함
- 기초조사로 확보한 자료는 GIS 및 CAD 등 관련 프로그램을 활용하여 전산DATA화 한 후 분석하며, 정비계획 수립의 적정성 검토와 관련 심의 등이 필요할 경우 정비구역 지정을 위한 자료 제출 시 분석 자료를 같이 제출하여야 함

구 분	조사 항목
도시 및 주거환경정비법 시행령 제7조 2항	<ul style="list-style-type: none"> 주민 또는 산업의 현황 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 정비구역 및 주변지역의 교통상황 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항
광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례 제5조 3항	<ul style="list-style-type: none"> 거주가구 및 세입자 현황 도시관리계획 상 토지이용계획 현황 토지의 용도 및 소유 규모별 현황 토지 등 소유자의 정비구역 지정에 관한 동의 현황 임대주택의 건설에 관한 계획(재건축사업은 제외) 세입자의 임대주택 입주희망 여부 및 희망 임대주택 규모 건축물의 준공연도별 현황 건축물의 용도·구조·규모 및 허가유무, 노후·불량 현황 노후·불량건축물의 구조적 결함에 대한 현장 확인 평가 정비구역 안의 유·무형의 문화유적, 기존수목, 보호수목 현황 및 지역 유래 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한함)

■ 관련법 상 정비사업 추진 시 기초조사 항목



■ 정비구역 내 노후불량 건축물 현황 분석 예시

■ 정비구역 내 4m미만 도로를 분석 예시

5) 주거환경관리지표의 활용

가) 주거환경지표

(1) 주거환경지표의 구성 및 산출

- 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 주거생활권계획에서 활용되는 주거환경 지표는 총 5개 분야의 29개 항목으로 구성되어 있으며, 각 항목별 세부값 산출 척도와 항목별 산출값의 합계 적용 시 영향을 미치는 항목별 가감 특성은 아래와 같음

구분	주거환경지표 항목	영향	지표 항목별 세부값 산출 척도
주거 환경 (5)	과소필지	-	• 최소분할가능면적(60㎡) 합계 / 행정동 주거지역 면적
	노후건축물	-	• 20년 이상 경과된 노후건축물수 / 총 건축물 수
	단독주택률	+	• 단독주택 수 / 행정동별세대수
	공원녹지율	+	• 공원녹지면적 / 행정동 면적
생활 여건 (6)	접도율	+	• 4m 이상 도로에 접한 건축물 수 / 전체 건축물 수
	버스정류장	+	• 버스정류장 개소 수 / 행정동 별 인구
	지하철역	+	• 역세권 주거지역 면적 / 행정동 주거지역 면적
	공영주차장(노외)	+	• 주차장 개소 수 / 행정동 별 인구
	공공청사	+	• 공공청사 개소 수 / 행정동 별 인구
	문화시설	+	• 문화시설 개소 수 / 행정동 별 인구
사회 안전 (8)	공공체육시설	+	• 공공체육시설 개소 수 / 행정동 별 인구
	숙박시설	-	• 숙박시설 개소 수 / 행정동 별 인구
	위락시설	-	• 위락시설 개소 수 / 행정동 별 인구
	경찰서 및 파출소	+	• 경찰서 및 파출소 개소 수 / 행정동 별 인구
	5대 범죄율	-	• 5대 범죄 건수 / 행정동 별 인구
	소방서	+	• 소방서 개소 수 / 행정동 별 인구
	화재발생률	-	• 화재 발생 건수 / 행정동 별 인구
	자연재해 발생률	-	• 자연재해 발생 건수 / 행정동 별 인구
	14세 이하 학령기 인구 비율	-	• 14세 이하 학령기 인구 / 행정동 별 인구
	종교시설	+	• 종교시설 개소 수 / 행정동 별 인구
커뮤니티 (5)	학교시설	+	• 학교시설 개소 수 / 행정동 별 인구
	사회복지시설	+	• 사회복지시설 개소 수 / 행정동 별 인구
	보육시설	+	• 보육시설 개소 수 / 행정동 별 인구
	의료시설	+	• 의료시설 개소 수 / 행정동 별 인구
	경제활동인구(15-65세)	+	• 15-65세 미만 인구수 / 행정동 별 인구
경제 활력 (5)	판매시설(도소매점)	+	• 판매시설 면적 / 행정동 별 인구
	고령화율(65세이상)	-	• 65세 이상 인구 / 행정동 별 인구
	기초생활수급자비율	-	• 기초생활수급자 인구 / 행정동 별 인구
	5년간 인구 증가율	+	• (2019년 행정동 인구 - 2015년 행정동 인구) / 행정동 별 인구

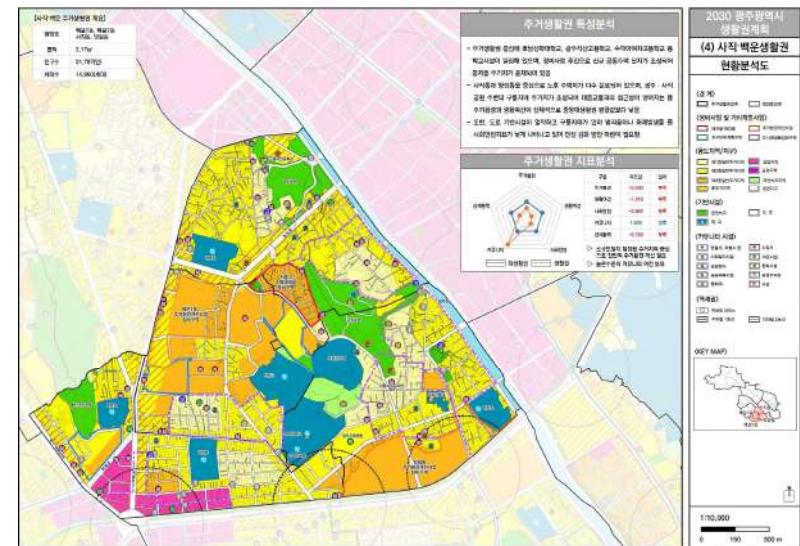
■ 주거환경지표 항목별 세부값 산출 척도

II 주거환경지표 값의 산출 방식

- 대생활권과 주거생활권별 주거환경지표 값의 산출은 주거환경지표 항목별 세부값 산출 기준 결과를 Z-SCORE를 통한 표준화를 거쳐 5개 분야로 지표화하고 다음의 기준으로 산출함³²⁾
 - 대생활권의 주거환경지표 = 대생활권 내 행정동의 주거환경지표 평균값
 - 주거생활권의 주거환경지표 = 주거생활권 내 행정동의 주거환경지표 평균값

(2) 주거환경지표의 활용

- 주거환경지표는 주거생활권의 주거환경과 생활여건, 사회안전 등 각 분야별 현황을 종합하여 지표로 나타낸 값으로써, 각 주거생활권이 속해 있는 대생활권의 평균값과 비교하여 주거생활권의 양호한 부분과 열악한 부분을 평가하는 척도로 활용함
- 주거환경지표는 정비구역 지정에 위한 정비계획 수립 시 정비구역을 지정하고자 하는 해당 주거생활권의 현황을 분석하여 열악한 부분을 보완하거나 필요한 기반시설을 설치하는 등 주거생활권의 관리를 고려한 정비계획을 수립함으로써, 주거생활권 전체 지역과 정비구역이 연계되는 맞춤형 정비계획을 수립을 유도하는데 있음
- 주거환경지표는 각 분야별 지표값을 산출한 산출표와 대생활권의 주거환경지표와 주거생활권의 5개 분야별 지표값을 비교한 다이어그램으로 구성되어 있으며,
- 정비구역 지정에 추진하는 사업시행자는 해당 주거생활권의 주거환경 현황을 분석하고 주거환경지표에 따라 수립한 주거생활권의 종합계획을 고려하여 정비기반 시설의 설치 등이 포함된 정비계획을 수립하여야 함
- 정비구역을 지정하고자 하는 지역이 2개 이상의 주거생활권에 걸쳐있는 경우에는 해당되는 주거생활권을 모두 고려하여 정비계획을 수립하여야 함



■ 주거생활권 현황분석도

32) 대생활권과 주거생활권의 주거환경지표 산출 결과는 각각의 평균값 산출 기준이 차이가 있어 주거생활권의 주거환경 지표 평균값의 합계가 대생활권의 주거환경지표 값과 다를 수 있음

나) 주거적합도

(1) 주거적합도의 구성 및 산출

- 주거생활권 내 개별 필지의 토지이용 및 주거 여건 등의 현황을 종합 분석한 주거적합도는 총 4개 요소, 19개 항목으로 구성되어 있으며, 각 항목과 개별 필지의 이격거리에 따라 아래와 같이 점수를 부여하고 부여된 점수를 합산하여 필지별 주거적합도 점수를 산출함

평가 항목			항목과의 거리별 평가 점수					
주거환경 요소(5)	도시정비	과소필지 밀집지	100m미만	100-150m미만	150-200m미만	200-250m미만	250m이상	
		노후주택 밀집지	10점	20점	30점	40점	50점	
	기반시설	공원·녹지	100m미만	100-150m미만	150-200m미만	200-250m미만	250m이상	
		지하철역	50점	40점	30점	20점	10점	
		버스정류장						
생활서비스 요소(7)	생활서비스 시설	공공청사	100m미만	100-150m미만	150-200m미만	200-250m미만	250m이상	
		문화시설						
		공공체육시설						
		학교시설	50점	40점	30점	20점	10점	
		사회복지시설						
		보육시설						
	의료시설							
지역 활력 요소(3)		종교시설	250m미만		250-500m미만		500m이상	
		주요상권 (판매시설 밀집지)	50점		40점		30점	
		주요생활가로						
거주 안전 요소(4)		범죄지역 밀집지	100m미만	100-150m미만	150-200m미만	200-250m미만	250m이상	
			10점	20점	30점	40점	50점	
		자연재해 밀집지	250m미만		250-500m미만		500m이상	
			10점		20점		50점	
		소방서	100m미만	100-150m미만	150-200m미만	200-250m미만	250m이상	
		경찰서 및 파출소	50점	40점	30점	20점	10점	

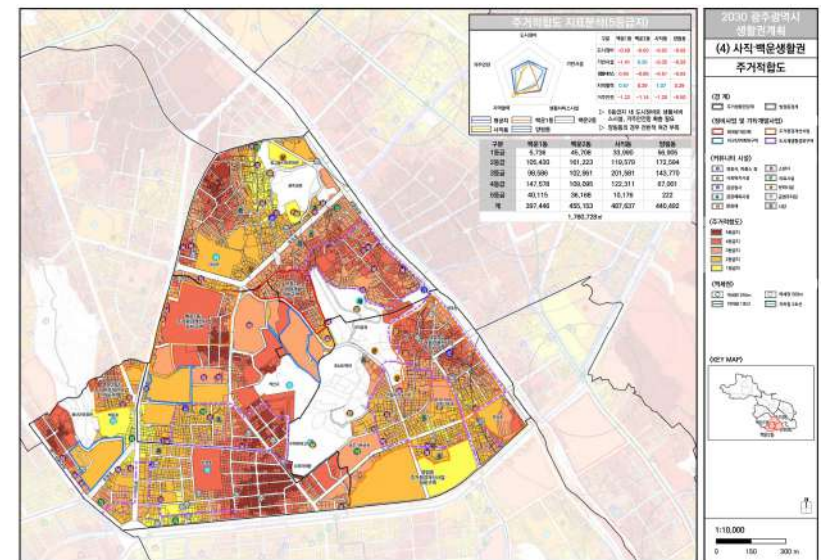
■ 주거적합도 평가 항목과 거리별 평가 점수

1) 주거적합도 값의 산출 방식

- 주거생활권의 주거적합도는 대생활권 내의 각 필지별 주거적합도 값을 구하고 전체 필지를 5등분하여 각 필지에 주거적합도 값을 순위별로 1~5등급으로 분할하여 결정함
- 대생활권과 주거생활권 및 등급별 주거적합도 평균값은 아래와 같은 방식으로 산출함
 - 대생활권의 주거적합도 평균값 = 대생활권 내 개별 필지의 주거적합도의 합계 / 대생활권 필지수
 - 주거생활권의 주거적합도 평균값 = 주거환경생활권 내 개별 필지의 주거적합도의 합계 / 주거생활권 필지수
 - 주거생활권의 주거적합도 등급별 평균값 = 주거환경생활권 내 해당 등급별 개별 필지의 주거적합도의 합계 / 주거생활권 내 등급별 필지수

(2) 주거적합도의 활용

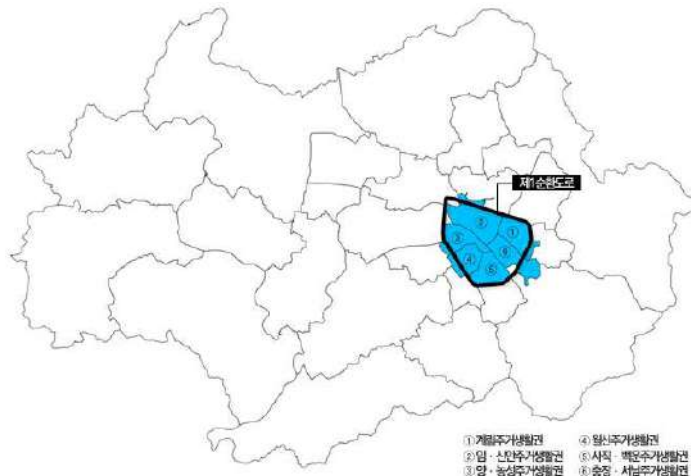
- 주거적합도는 주거생활권 내에 위치한 개별 필지의 주거 환경에 대한 질적 측면을 평가한 것으로서, 주거지의 보존·정비·관리 여부를 판단하기 위한 지표로 활용됨
- 주거적합도 등급 중 1등급과 2등급은 주거 환경이 비교적 양호하여 보존이 필요한 지역이며, 3등급은 주거지의 지속적인 관리가 필요한 지역, 4등급과 5등급은 주거 환경이 열악하여 정비가 필요한 지역으로 구분함
- 따라서, 정비구역 설정 시 주거적합도 4~5등급의 필지가 가급적 많이 포함될 수 있도록 하여야 하며, 주거정비지수의 추가 검토 항목 평가 시 관련 평가 자료를 제출하여야 함
- 주거생활권별 주거적합도는 주거생활권 내 행동동별 각 필지의 주거적합도 등급별 면적과 가장 낮은 5등급 필지의 행동동별 주거환경지표의 산출값을 나타내는 도표와 다이어그램을 통하여 관련 정보를 제공하도록 구성되어 사업시행자 및 공유 담당자가 행동동별로 주거 환경의 열악한 부분을 판단할 수 있도록 함
- 정비구역 설정 시 주거적합도의 등급별 면적 산정은 주거적합도 도면 내 각 필지별 등급 면적을 추출하여 산출하며, 지적의 변화로 인해 필지 간 합병이 발생한 경우에는 동일 등급의 필지 간 합병은 이전 등급을 유지하고 등급이 다른 필지별 합병은 주거적합도 등급을 '0'으로 간주하여 적용함
- 또한, 하나의 필지가 분할된 경우에는 분할된 필지 모두 이전 필지의 주거적합도 등급을 적용함



■ 주거생활권 주거적합도

6) 주거생활권의 개발 방향 설정

- 주거생활권의 현황 분석을 통하여 발생하는 각 주거생활권의 문제점 및 개선방안을 고려하여 5개 분야(주거환경관리, 생활서비스, 지역활성화, 거주안전, 생활가로)로 나누어 정비 방향을 제시함
- 각 주거생활권별로 분석된 Z-SCORE 비교값을 참고하여 음수(-)가 나온 항목을 중심으로 주거생활권 내 정비계획 수립 시 보완 및 개선 사항을 검토하여 정비계획에 반영
- 정비계획 수립 시 생활가로와 인접하거나 관련된 지역은 생활가로의 정비 및 개발 방향을 고려한 계획 수립으로 체계적인 생활가로 정비가 되도록 함
- 광주의 역사적 자원이 풍부한 구도심은 도시재생 차원의 도시정비를 추진하도록 하는 것이 바람직하며, 이를 위해서는 구도심권 내 무분별한 전면 철거형 정비사업 추진을 지양하고 저층 주거지를 보전·관리하는 정책 방안 마련이 필요함
- 이에 따라, 일반적인 구도심권으로 인식되는 제1순환도로 내에 위치한 주거생활권에서 제1종일반주거지역은 도시재생사업 또는 소규모 정비사업의 추진을 우선으로 하고, 제1종일반주거지역이 포함된 공동주택지 조성을 위한 정비사업 추진 시 제1종 일반주거지역의 종상향 타당성을 사전타당성 평가위원회 심의 시 검토하도록 함
 - 제1순환도로 내 종상향 체크리스트 검토 대상 주거생활권 : 임·신안생활권, 계림생활권, 충장·서남생활권, 사직·백운생활권, 월산생활권, 양·농성생활권



■ 제1순환도로 내 주거생활권 현황

2. 자주하는 질문(FAQ)

- Q1 기존 정비기본계획의 정비(예정)구역은 어떻게 적용되나요?**
- 「2025 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」에 의해 지정된 정비구역과 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 정비(예정)구역은 기존 권리를 유지합니다.
 - 기존 재개발 정비(예정)구역은 주거정비지수 점수를 적용하지 않고 정비사업의 추진이 가능하되, 신규로 정비계획을 수립하는 정비예정구역은 주거정비지수의 항목을 심의 참고자료로 활용할 수 있도록 검토하여야 함
 - 2030 정비기본계획 결정 고시 이전에 변경 고시된 개별 정비(예정)구역은 2030 정비 기본계획에 반영하여 결정 고시하며, 2030 정비기본계획 결정고시 이후 개별 정비(예정)구역별 기본계획이 변경 결정고시 되는 경우는 그 결정고시 내용으로 효력이 발생됨
- Q2 일반상업지역 내 정비계획 수립 시 공동주택 건립은 어떻게 해야 하나?**
- 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 용역을 계획에서 상업지역의 공동주택 건립 시 용적률은 「시 도시계획조례, 별표 24의 상업지역 내 주거복합건물, 준주택 및 생활숙박시설의 용도비율 및 용적률을 적용하도록 규정한다.
 - 주거용(주거용 부대시설을 포함한다) 외의 용도로 사용되는 부분의 면적은 전체 연면적의 15퍼센트 이상 의무 확보
 - 주거복합건축물의 주거용(주거용 부대시설을 포함한다.)으로 사용되는 부분, 「주택법 시행령」제4조의 준주택(준주택용 부대시설을 포함한다), 「건축법 시행령」별표1 제15호의 생활숙박시설(생활숙박시설용 부대시설을 포함한다)의 용적률은 400퍼센트 이하까지만 허용
- Q3 신규 재개발 및 재건축 정비사업의 추진절차는 어떻게 되는지?**
- 신규 재개발사업은 사업시행 주체(주인 또는 공공)가 정비사업의 경계를 설정하여 주거정비지수의 충족 여부를 검토한 후 사전 타당성 검토 절차를 거쳐 정비사업 추진의 적합여부에 따라 법적 정비구역 지정 절차를 거칩니다.
 - 정비구역 설정에 대한 주거정비지수 항목(필수항목, 조건/추가 검토 항목)별 적정성 검토
 - 사전타당성 검토 절차 신청 신청자료 제출(신청서, 타당성 검토 관련 서류, 정비계획(안), 주민동의서 등)
 - 사전타당성 검토위원회 심의 결과에 따른 정비구역 지정 절차 이행
- 정비계획 수립 (시행자) → 정비계획 제안 (시행자 → 구청) → 사전타당성 검토 (필수) (구청 → 시행) → 행정절차 추진 (구청) → 정비계획입안 (구청 → 시행) → 위원회심의 및 고시 (시청)
- 신규 재건축사업은 사업시행 주체(주인 또는 공공)가 정비사업의 경계를 설정하여 안전진단을 실시하며, 안전진단 결과 재건축사업 대상에 해당할 때 법적 정비구역 지정 절차를 거칩니다.
 - 재건축 대상지에 대한 안전진단 실시에 따른 재건축사업 추진 적합 여부 평가
 - 정비구역 설정에 대한 주거정비지수 항목 검토 필요 없음(해당구청에서 필요 시 사전타당성 검토 절차 추진)
- 안전진단 실시 (구청장) → 정비계획 수립 및 제안 (시행자 → 구청) → 사전타당성 검토 (필수 시) (구청 → 시행) → 행정절차 추진 (구청) → 정비계획입안 (구청 → 시행) → 위원회심의 및 고시 (시청)
- Q4 주거정비지수제도의 적용 방식에 대해 자세히 설명해주세요.**
- 주거정비지수제도란?
 - 법적 기준 외에 별도의 정비구역 지정 여부를 판단하는 새로운 정비구역 지정 기준으로써, 체계화된 정비사업 추진의 종합적인 관리를 위해 도입
 - 재개발사업 추진 시 적용되는 구역지정 요건으로써, 필수 항목(3)·조건 항목(5)·추가 검토 항목(3)으로 구성
 - 주거정비지수 적용 대상
 - 신규 재개발사업 추진 희망 지역(기존 정비(예정)구역은 제외)
 - 주거정비지수 세부 항목
 - 필수 항목 : 구역면적(대지면적 1만㎡ 이상), 노후도(60% 이상), 주민 동의율(토지소유자 3/5이상 및 토지면적 1/20이상)
 - 조건 항목 : 주민동의율, 노후도, 과소필지, 도로연장률, 호수밀도를 각 구간별 배점 기준에 따라 적용
 - 추가 검토 항목 : 신축 건물수, 주거 적합도, 주거환경개선사업구역 포함여부를 해당 항목 배점 기준에 따라 적용
 - 정비구역 및 정비계획 수립 대상지 선정
 - 필수 항목은 모두 충족 필수
 - 조건 항목 + 추가 검토 항목 = 70점 이상 시 정비사업 추진 대상지 요건 충족

• 주거정비비수 배점 기준표

구분	배 점	세부 항목별 배점 기준			
		3/5미만	3/5이상~3/4미만	3/4이상~4/5미만	4/5이상
조건 항목	주민동의를	40	-	20	30
	노후도	30	60%이상~70%미만	70%이상~80%미만	80%이상~90%미만
	과소필지	10	10	15	20
	도로연장률	10	40%이상~45%미만	45%이상~50%미만	50%이상~55%미만
	호수밀도	10	7	8	9
			30%이상~35%미만	35%이상~40%미만	40%이상~45%미만
추가 검토 항목	신축건물수	-5	5%미만	5%~10%	10%~15%
	주거적합도	10	-	-2	-3.5
	주거환경개선 사업구역	-5	25%미만	25%~50%	50%~75%
			4	6	8
			50호이상~60호미만	60호이상~70호미만	70호이상~80호미만
			4	6	8

• 주거정비비수 배점 계산(예시)

- 조건 항목 분석 결과 : 주민동의율 77%, 노후 95%, 과소필지 35%, 도로연장률 40%, 호수밀도 65호
- 추가 검토 항목 분석 결과 : 신축건물 10%, 주거적합도 4~5등급지 60%, 주거환경개선사업 포함(○)
- 주거정비비수 평가 : 주민동의율(30점) + 노후도(30점) + 과소필지(0점) + 도로연장률(8점) + 호수밀도(6점) + 신축건물수(-2점) + 주거적합도(7점) + 주거환경개선사업구역(-5점) = 74점(충족)

Q5 정비계획 수립 시 주민들이 추진할 수 있는 방법을 알려주세요?

• 정비구역의 설정 및 정비계획 수립을 사업시행주체가 자체적으로 추진합니다.

- 재개발사업 등 정비계획 수립을 주민 스스로 하도록 되어 있으므로 주민들이 임의의 주민 대표 기구를 설립하여 주민들의 비용으로 정비계획을 수립하는 것을 원칙으로 함
- 주민들의 비용 조달 문제 등으로 인해 정비계획 수립이 어려운 경우, 시 또는 구청의 정비기금을 지원받아 정비계획을 수립하는 방법이 있음

Q6 정비(예정)구역이 해제된 지역은 어떻게 하나요?

- 정비(예정)구역에서 해제된 지역은 주민들 스스로 주거지를 개발·관리하도록 하는 것이 원칙이며, 별도의 주거지 개발 방안이 없는 경우 도시재생사업의 추진 또는 소규모 정비사업의 추진을 유도할 계획입니다.
- 재개발사업 정비(예정)구역에서 해제되는 경우, 주민들이 자체 개발사업을 추진하는 것을 우선으로 지원하며 별도의 개발계획이 없는 지역은 도시재생사업을 추진하도록 하거나 소규모 정비사업의 추진을 유도함
- 주거환경개선사업 정비(예정)구역에서 해제되는 경우, 지구단위계획구역으로 관리되는 지역은 지구단위계획에 적합하도록 주거지를 관리하며 지구단위계획구역으로 지정되지 않은 지역은 재개발사업 해제지역과 동일하게 관리함

Q7 앞으로 전면 철거형 정비사업은 할 수 없나요?

• 사업타당성 검토 결과, 전면 철거형 정비사업의 추진이 타당하다고 결정되면 추진 가능합니다.

- 재개발사업의 경우, 주거정비비수제도에 의한 구역지정 요건에 충족할 경우 전면 철거형 정비사업의 정비계획 신청이 가능하며, 사전타당성 검토 위원회의 심의를 거쳐 결정되면 정비구역 지정 및 정비계획 수립 절차 이행이 가능함

Q8 '2025 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획'과의 큰 차이점은 무엇인가요?

- 가장 큰 차이점은 정비(예정)구역에 국한된 기본계획이 아닌 일정 규모의 유사성을 띠는 주거지를 주거생활권 단위로 종합적으로 관리하고 정비방향을 제시하는 정비·보전·관리 계획입니다.
- 기존 정비기본계획은 정비예정구역을 설정하고 관리하는 방식이었으나 주거생활권계획을 수립함으로써 기존 정비예정구역 이외에 신규 정비예정구역을 지정하지 않았으며, 신규 정비예정구역은 사업 시행 주체에서 주도적으로 설정하여 정비계획을 수립·제안 가능함
- 급변 정비기본계획은 주거생활권계획을 통해 정비사업이 추진되는 구역 뿐만 아니라 인접 지역의 주거지를 포함하여 일정 규모의 주거지를 종합적으로 정비하고 체계적으로 보전·관리하기 위한 계획임

Q9 주거생활권의 구분과 주거생활권계획의 수립 필요성은 무엇인가요?

• 주거생활권이란?

- 주거생활권계획을 수립함에 있어 주거지 관리를 위한 기준 단위로서, 인접 행정동 1~5개로 구성된 지역임
- 주거생활권의 구분은 상위계획과의 정합성과 행정 및 지역적 특성 등 다양한 주거환경적 요소들을 고려하여 주거 특성과 생활상이 유사한 지역을 하나의 주거생활권으로 설정함

• 주거생활권계획의 수립 필요성

- 정비예정구역 지정 제도의 운영으로 인해 과도한 정비예정구역의 지정과 무분별한 철거사업이 추진되고, 정비사업 추진 과정에서 주민 간의 갈등과 원주민의 이주, 주변 지역과의 이질감 등 다양한 문제점이 발생됨
- 주거지의 중·장기적인 목표를 가지고 정비·보전·관리 방안을 수립하여 지역에 적합한 주거지의 전반적인 관리 방안을 마련하고, 주민의사에 따른 정비사업이 추진되도록 하기 위함임

Q10 주거환경지표는 무엇인가요?

• 주거생활권의 주거환경을 객관적으로 진단하여 주거생활권의 관리방향을 설정하는 기초자료로 활용하기 위한 평가 지표입니다.

- 주거환경지표는 기존 물리적 측면만을 고려한 주거지 정비 방식에서 벗어나 사회·경제적인 측면을 포함한 주거지의 종합적인 여건을 분석하는 자료로서 물리적 지표와 생활SOC 지표, 사회적 지표로 구성되며, 법적 항목 외에 관련 문헌자료와 타 시도 사례를 검토하여 29개 항목으로 구성된 광주광역시의 주거환경지표를 도출함
- 주거환경지표는 주거생활권 내 주거환경에 영향을 줄 수 있는 생활기반시설 및 측정 가능한 물리적 요소에 대해 주거생활권과 자치구 평균을 비교 분석하여 해당 주거생활권의 강점 및 결핍 요소를 도출하며, 이를 통해 객관적인 주거생활권의 현황을 진단하고 주거생활권의 관리 방향을 설정하는 기초자료로 활용됨

Q11 주거환경지표는 정비사업을 위한 분석 지표인가요?

• 주거환경지표는 정비사업 뿐만 아니라 주거지의 정비·보전·관리를 위한 방향을 설정하여 체계적인 주거지 관리가 이루어지도록 유도하는 지표입니다.

- 정비사업 추진 시 해당 주거생활권의 주거환경지표 분석 결과를 통하여 주거생활권에 필요한 생활기반시설을 선정하고 열악한 주거생활권 여건을 개선하는 방안을 마련하는데 주요 목적이 있으며, 정비사업 뿐만 아니라 주거생활권 내 도시재생사업 등 유사 개발사업의 추진 시 주거생활권의 관리 방향을 고려한 사업계획을 수립하여 체계적이고 종합적인 주거지 관리가 이루어지도록 유도하기 위해 도입한 지표임

Q12 주거적합도는 무엇인가요?

• 주거적합도는 주거생활권 전체의 주거 환경을 분석하는 주거환경지표를 보완하고 주거생활권 내 정비사업 추진이 필요한 지역과 보전·관리가 필요한 지역을 세부적으로 관리하기 위해 주거생활권 내 개별 필지를 대상으로 주거 환경을 분석하는 주거환경지표 항목의 하나입니다.

- 주거적합도 분석 항목은 29개의 주거환경지표 항목 중 개별 필지 분석에 적용할 수 있는 항목 19개를 선정하였으며, 주거생활권 내 개별 필지에서 각 항목까지 가장 가까운 거리를 점수화하고 항목별 점수를 합산한 값을 5가지 등급으로 나누어 평가함
- 주거적합도의 5가지 등급의 평가는 1~2등급지는 양호한 지역, 3등급지는 보통인 지역, 4~5등급지는 열악한 지역으로 정비사업의 추진이 필요한 지역으로 설정함

Q13 주거적합도의 기능은 무엇인가요?

• 주거적합도는 주거생활권 내 주거지의 정비·보전·관리가 필요한 지역을 세부적으로 제시하는 역할을 합니다.

- 주거적합도는 주거생활권 내 주거지의 관리 방향을 지역별로 세부적으로 제시하여 효율적인 주거지 관리가 이루어지도록 함
- 주거적합도 4~5등급지 중심으로 정비하도록 정비사업을 유도하여 무분별한 정비사업의 추진을 방지함

Q14 주거정비비수에 적용할 주거적합도 비율은 어떻게 구하나요?

• 주거정비비수 내 주거적합도는 4~5등급지 중심으로 정비사업을 유도하기 위해 인센티브 개념의 추가 점수를 부여하는 항목으로 활용되며, 정비구역 내 4~5등급지 면적이 25%이상일 경우 비율에 따라 점수를 차등 부여합니다.

- 주거적합도 4~5등급지 면적이 25%미만은 0점, 25~50%는 3점, 50~75%는 7점, 75%이상은 10점으로 부여하며, 해당되는 점수를 주거정비비수 조건 항목 점수와 합산하여 적용함
- 주거적합도 4~5등급지는 각 구청 또는 시 정비사업 관련 부서에서 CAD파일을 제공되며, 정비사업을 시행하고자 하는 자는 각 구청 또는 시 담당부서에서 자료를 받아 사업타당성 검토 자료 제출 시 분석 근거를 제출함

Q15 주거환경지표와 주거적합도 등 주거환경관리지표는 변경 안되나요?

- **주거환경관리지표는 정비기본계획 수립 당시의 자료로 GIS로 분석한 자료로써 변경이 가능합니다.**
 - 다만, 주거환경지표는 매년 업데이트가 불가능하고 향후 정비기본계획 타당성 검토 시기가 도래할 경우 업데이트가 가능하며, 개별 사업시행자가 지표를 변경하고자 할 경우 타당한 근거와 계산 결과를 제시하여야 함
 - 주거환경관리지표 중 개별 필지에 적용하는 주거적합도는 세부 필지의 합·분할 등 변경되는 경우가 있으므로 필지의 합·분할 시 주거적합도 적용 기준을 지침에서 별도로 마련함
 - 정비구역 지정과 관련된 주거정비지수는 정책 변화 등으로 적용 방법의 변화가 필요할 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 조정 가능함

Q16 주거생활권 도면은 어떻게 이루어져 있나요?

- **주거생활권의 도면은 현황분석도, 주거적합도, 종합계획도의 3가지로 구성되어 있습니다.**
 - 현황분석도 : 주거생활권의 용도지역·주요 시설·주요 사업 등의 현황과 주거생활권 특성 분석, 주거환경지표 분석 그래프 및 분석 결과값으로 구성
 - 주거적합도 : 주거생활권 내 주거지의 용도지역·주요 시설·주요 사업과 주거생활권 내 행정동별 주거적합도 5등급지의 분석값과 그래프 및 주거생활권 내 행정동의 전체 등급별 면적표로 구성
 - 종합계획도 : 주거생활권 내 주요 시설·주요 사업과 주거생활권 관리방안, 주거생활권 세부 항목별(주거환경 관리, 생활서비스, 지역활성화, 거주 안전, 생활기호) 관리 방안으로 구성

Q17 주거생활권 도면은 어떻게 활용하면 되나요?

- **주거생활권의 도면은 정비사업 추진을 위한 정비계획 수립 시 해당 주거지의 양호한 부분을 보전·관리하고 열악한 부분을 개선하기 위해 고려해야 하는 참고자료로 활용됩니다.**
 - 현황분석도와 주거적합도 : 정비사업 추진 구역 내 양호 또는 열악한 부분을 파악하기 위한 현황 자료로 활용
 - 종합계획도 : 정비계획 수립 시 해당 주거생활권의 주거지 관리 방향에 적합한 정비계획을 수립하도록 권장하는 계획 지침으로 활용

Q18 정비사업을 추진하기 위해 사업타당성 검토 신청 시 제출해야 할 서류는 어떤 것이 있나요?

- **재개발사업을 추진하기 위해 사업타당성 검토 신청 시 제출해야 할 서류는 정비구역 지정 및 정비계획(안)과 함께 아래의 사업타당성 검토 관련 서류 제출해야 합니다.(재건축사업은 생략)**
 1. 재개발사업 정비구역지정 사전검토 요청서(정비사업 사전타당성 별지 제1호 서식)
 2. 재개발사업 정비구역지정 사전검토 요청 동의서(정비사업 사전타당성 별지 제2호 서식)
 3. 재개발사업 정비구역지정 사전검토 요청 대상지 선정기준 검토서(정비사업 사전타당성 별지 제3호 서식)
 4. 토지등소유자 명부(광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례 별지 제10호 서식)
 5. 사전검토 요청 동의총괄표(광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례 별지 제11호 서식)
 6. 주거정비지수 항목별 평가표(정비사업 사전타당성 별지 제4호 서식)
 7. 토지 및 건축물 조서(정비사업 사전타당성 별지 제5호 서식)
 - ※ 별지 제5호서식 관련 토지대장, 건축물대장, 토지등기사항전부증명서, 건축물등기사항전부증명서 첨부
 8. 정비계획(변경)의 입안제안에 관한 동의서(정비사업 사전타당성 별지 제6호 서식)
 9. 구역 범위 현황도면(지적도)

3. 사전타당성 검토 신청 관련 서식

[정비사업 사전타당성 - 별지 제1호 서식]

재개발사업 정비구역지정 사전검토 요청서

신청인	대표자	성명		생년월일	
		주민등록 상주 소		전화번호	
사전검토 요청내역	요청 목적		재개발사업 추진을 위한 정비구역 지정요건 사전검토		
	신청 지역	위 치			
		구역면적	(㎡)		
		토지등 소유자수			
		사전검토 동의자수	명	동의율	%
기본요건 검토	상위계획		○○ 주거생활권계획과의 정합성	검토결과	ex) 적합, 부적합
	구역면적		정비구역면적의 정합성		
	물리적 요건				
	법적기준 1개 이상 부합여부	노후도	노후도 비율의 적합성	검토결과	ex) 적합, 부적합
		접도율	접도율의 적합성		
		과소필지 등	과소필지 등 비율의 적합성		
		호수밀도	호수밀도의 적합성		
	도로	도로 규모의 적합성			

「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항에 의한 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 위와 같이 재개발사업 정비구역지정 사전검토를 요청합니다.

년 월 일

신청인대표

(서명 또는 인)

○○ 구청장 귀하

※ 첨부 서류

1. 재개발사업 정비구역지정 사전검토 요청 동의서(정비사업 사전타당성 별지 제2호서식)
2. 재개발사업 정비구역지정 사전검토 요청 대상지 선정기준 검토서(정비사업 사전타당성 별지 제3호서식)
3. 토지등소유자 명부(광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례 별지 제10호서식)
4. 사전검토 요청 동의총괄표(광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례 별지 제11호서식)
5. 주거정비지수 항목별 평가표(정비사업 사전타당성 별지 제4호서식)
6. 토지 및 건축물 조서(정비사업 사전타당성 별지 제5호서식)
 - ※ 별지 제5호서식 관련 토지대장, 건축물대장, 토지등기사항전부증명서, 건축물등기사항전부증명서 첨부
7. 정비계획(변경)의 입안제안에 관한 동의서
8. 구역 범위 현황도면(지적도)

210mm×297mm 백상지(80g/㎡)

[정비사업 사전타당성 - 별지 제2호 서식]

재개발사업 정비구역지정 사전검토 요청 동의서

1. 소유자 인적사항

성 명		생년월일	-
주민등록 상 현주소		전화번호	() -

※ 소유권 현황

권리내역	토 지	소 재 지 (공유여부)	면 적(㎡)
		(계 필지)	
		()	
	건축물	()	동 수
		()	
		()	

년 월 일

동 의 자 : (자필로 이름을 써넣음) 지정날인

※ 주의사항 : 동의를 하는 자는 기재사항이 누락되었거나 사실과 다른 경우 동의를 받는 자에게 동의서를 재작성하도록 하거나 자필로 수정하고 날인하여야 합니다.

2. 동 의 : 아래 사항에 대하여 동의함

3. 동의 사항

사전검토 예정지역	위 치	○○동 ○○번지 일대	구역면적	(㎡)
	토지등소유자수			

위 예정지역에 대하여 재개발사업 정비구역 지정 사전검토 요청에 동의합니다.

○○ 구청장 귀하

첨 부 : 신분을 증명하는 문서 사본 1부

210mm×297mm 백상지(80g/㎡)

[정비사업 사전타당성 - 별지 제3호 서식]

재개발사업 정비구역지정 사전검토 요청 대상지 선정기준 검토서

1. 재개발사업 정비구역지정 사전검토 요청 대상지

가. 재개발사업 정비구역지정 사전검토 요청 대상지 조서

지정 구분	사업의 구분	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 구				

나. 재개발사업 정비구역지정 사전검토 요청 사유

(법령 및 조례 규정에 근거한 지정요건 및 범위 결정 사유 기재)

다. 요청 도면

1) 위 치 도

(구역 주변의 지형지물이 표시된 축척 1/50,000 이상의 도면)

2) 재개발사업 정비구역지정 사전검토 요청 도면

(정비구역지정을 요청하려는 대상지의 범위와 도시관리계획 사항 및 지형 지물이 표시된 축척 1/500부터 1/1,500까지에 해당하는 도면 <도시계획현황도>에 작성하되, 도면 작성일자 및 작성자 직·성명 명기)

2. 정비구역 지정요건 조서

가. 구역 일반현황 총괄표

도시관리 계획사항	용도지역		용도지구		도시계획시설			기 타			
					종 류	규 모		종 류	규 모		
토 지 현 황	구 분	계	사유지	국·공유지(관리청별)						비 고	
				소 계							
	면적(㎡)										
	필지수										
건축물 현 황	구 분	계	허 가 유 무		용도별 허가유무별						비 고
			유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용			
	소 계	유허가			무허가	소 계	유허가	무허가			
	동 수										호수는 공동 주택이 포함된 경우 작성
	호 수										
거주자 및 권리자 현 황	거 주 가 구			거 주 인 구			권 리 자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지· 건축물 소유자	토 지 소유자	건축물 소유자	지 상 권 자

[정비사업 사전타당성 - 별지 제3호 서식] - 계속

나. 구역지정 요건을 증명하는 내역서

(다음의 내역서 중 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제7조제1항, [별표1] 및 「광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제5조 각호를 적용함에 있어 해당되는 내역을 작성한다)

1) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	

2) 주택접도율 현황

주택접도율(%)	정비구역 내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비 고

3) 과소필지 현황

구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지(60㎡미만)		과소필지 비율(%)
	필지수	면 적(㎡)	필지수	면 적(㎡)	
합 계					
일반토지					

4) 재해(상습침수·재해위험)발생이 우려되는 지역으로서 사업시행 필요여부

5) 건축물의 노후·불량 등의 현황

구 분		노후·불량 비율 (노후·불량 동수 / 총 동수)	노후·불량 등의 유형 (안전진단에 의한 경우)			
			계	구조상 불량동수	건축설비 상 불량동수	기 타
구 조 별	합 계					
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조 기타구조(연와, 석조, 목조 등)					

[정비사업 사전타당성 - 별지 제3호 서식] - 계속

존 치 기 간 별	합 계					
	10년 미만 10~19년 20~29년 30~39년 40년 이상 '85. 6. 30 이전 (주거환경개선사업) 개발제한구역으로 지정이전 (주거환경개선사업)					
허 가 별	합 계					
	유 허 가 무 허 가					

다. 구역지정 요건 관련 총합의견서

라. 현황 전경 사진

마. 관계 도면

(자적·지형지물 등이 표시된 축척 1/5,000 이상의 지형도에 “나” 항의 각 내역서별 구역지정 요건을 판단할 수 있도록 작성한다.)

210mm×297mm 백상지(80g/㎡)

[광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례 - 별지 제10호 서식]

토지등소유자 명부

(정비사업 명칭 :)

연 번	조 합 원				권 리 내 역							세대주 성 명	동의 여부	비 고	
	성 명	생년 월일	주 소	전화 번호	소재지	토 지			건 축 물						지상권
						소유 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	공유 여부	동 수	허가 유무	공유 여부				

※ 공동주택의 경우 소재지에 호수를 기재

제출서류	1. 토지등소유자별 권리내역 증빙서류(지적공부, 부동산등기부, 건축물대장, 무허가건축물확인원 등) 각 1부. 2. 주민등록표 등본(신청인과 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니하는 신청인 배우자의 주민등록표 등본 포함) 1부. 3. 가족관계 등록부(주민등록표상 배우자 유무를 판단할 수 없을 경우에 한함) 1부.
------	--

297mm×210mm 백상지(80g/㎡)

[광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례 - 별지 제11호 서식]

() 동의 총괄표

1. 동의총괄내역(정비사업 명칭 :)

가. 토지 면적

구 분	동의율 (%)	동의대상 총면적(㎡)			동의 면적(㎡)			토지선택 총 면적 (㎡)
		계	지상권 비설정 토지	지상권 설정 토지	계	지상권 비설정 토지	지상권 설정 토지	
계								
사유지								
국공유지								
기 타								

나. 토지등소유자

구 분	전체 토지등소유자	토지 및 건축물소유자	토지소유자 수				건축물 소유자수
			계	사유지	국공유지	기 타	
총소유자수							
동의자수							
동의율(%)							

2. 동의자 명부

연 번	조합원 번 호	동 의 대 상 자		권 리 내 역 별 동 의 여 부								비 고	
		성 명	주 소	권리의 소재지	토 지				건 축 물		신 택		
					지상권 미 설정		지상권 설정		동 의	미동의	동의		미동의
					토지소유자		토지소유자 및 지상권자						
					동 의	미동의	동 의	미동의					

※ 동의총괄표는 안전진단 요청에 위한 주민동의 정비계획(변경) 입안제안에 관한 동의, 신탁업자 사업시행자 지정동의, 정비사업 조합설립추진위원회 구성동의, 조합설립 동의 등 동의서 제출 시 첨부하고, 총괄표 작성은 해당하는 사항만 작성

210mm×297mm 백상지(80g/㎡)

[정비사업 사전타당성 - 별지 제4호 서식]

[주거정비지수 항목별 평가표]

구 분	재개발사업 정비구역지정 요건	사전검토 요청 대상지 현황	항목 평가결과	비 고
필수 항목	구역면적	1만㎡ 이상		ex) 적합, 부적합
	노후도	60% 이상		ex) 적합, 부적합
	동의를	토지 등 소유자의 3/5이상 및 토지면적 1/2 이상		ex) 적합, 부적합
조건 항목 (총 100점)	주인동의율 (총 40점)	필수 항목 최소 기준 충족 후 점수 부여		
	노후도 (총 30점)	60% 이상		
	과소필지 (총 10점)	40% 이상		
	도로 연장률 (총 10점)	4m미만 도로율 30%이상		
	호수밀도 (총 10점)	50호/ha 이상		
추가 검토 항목	신축 건물수	10년 이하		
	주거 적합도	주거적합도 4-5등급 포함 면적 비율		
	주거환경개선 사업구역	주거환경개선사업구역 (사업 완료구역 포함) 포함 시		
합 계				

※ 주거정비지수 필수 항목 요건 전부 충족, 조건 항목 + 추가 검토 항목은 최저점수 70점 이상일 경우 사전검토 요청 가능

[주거정비지수 항목별 배점기준]

구 분		배점	평가 점수 기준			
조건 항목	주민동의율	40	3/5미만	3/5이상·3/4미만	3/4이상·4/5미만	4/5이상
			-	20	30	40
	노후도	30	60%이상·70%미만	70%이상·80%미만	80%이상·90%미만	90%이상
			10	15	20	30
	과소필지	10	40%이상·45%미만	45%이상·50%미만	50%이상·55%미만	55%이상
			7	8	9	10
	도로 연장률	10	30%이상·35%미만	35%이상·40%미만	40%이상·45%미만	45%이상
			4	6	8	10
	호수밀도	10	50호이상·60호미만	60호이상·70호미만	70호이상·80호미만	80호이상
			4	6	8	10
추가 검토 항목	신축 건물수	-5	5%미만	5%이상·10%미만	10%이상·15%미만	15%이상
			-	-2	-3.5	-5
	주거적합도	10	25%미만	25%이상·50%미만	50%이상·75%미만	75%이상
			-	3	7	10
	주거환경개선 사업구역	-5	주거환경개선사업구역(사업 완료구역 포함) 포함 시			

[정비사업 사전타당성 - 별지 제5호 서식]

토지 및 건축물 조서

1. 토지조서

연번	위 치	지 목	면 적 (㎡)	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유주	용 도
1								
2								

※ 단독주택 용지 : ㎡, 공동주택 용지 : ㎡

2. 건축물 조서

연 번	위 치	용 도	구 조	동 수	호 수	세대수	준공 연도	규 모			비고
								건축면적 (㎡)	면 적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
계											
1											
2											
3											

주) 1. 호수 산정은 「광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제2조 제4호에 따름
 2. 비교란에 빈집(공가·폐가) 현황 등 기재

※ 단독주택 수 : 호, 공동주택 수 : 개동, 세대

작성자 : 직 성명 (서명 또는 날인)

확인자 : 직 성명 (서명 또는 날인)

210mm×297mm 백상지(80g/㎡)

[정비사업 사전타당성 - 별지 제6호 서식]

정비계획(변경)의 입안제안에 관한 동의서

정비구역 개요	구 역 명			
	구역 위치			
1. 동의자 현황				
인적사항	성 명		생년월일	
	주민등록 상 주소	(전화번호 :)		
소유권 현황	※ 재건축사업인 경우			
	소유권 위치			
	등기상 건축물 지분(면적)	㎡	등기상 대지 지분(면적)	㎡
	※ 재개발사업인 경우			
	관리 내역	토 지	소 재 지 (공유여부)	면 적(㎡)
			(계 필지)	
			()	
		건축물	소 재 지 (허가유무)	동 수
			()	
			()	
()				
()				
()				
지상권 (건축물 외 수목 또는 공작물의 소유 목적)		설 정 토 지	지상권의 내용	

2. 동의내용

본인은 상기 권리에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조 제1항에 따른 정비계획(변경)의 입안제안에 동의합니다.

년 월 일

위 동의자 : 지장날인

OO 구청장 귀하

제출서류	주민등록증, 여권 등 신분증명서의 사본 1부.	수수료 없음
------	---------------------------	--------

210mm×297mm 백상지(80g/㎡)

4. 자치구별 정비예정구역 조서

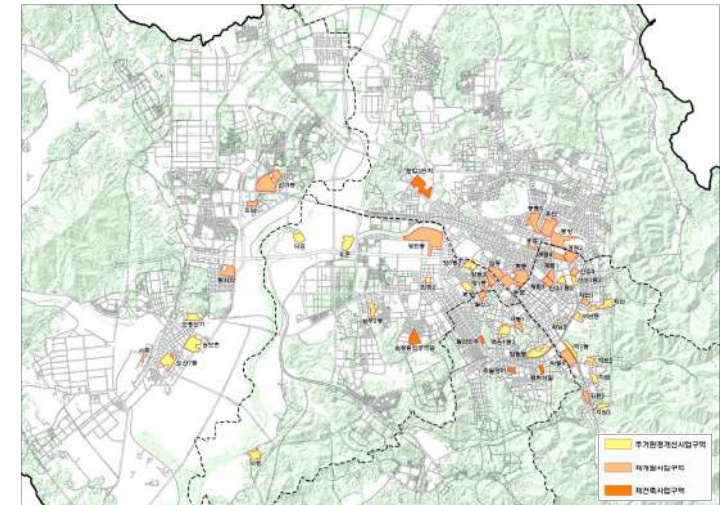
1) 정비예정구역 총괄

- 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」에서 정비예정구역으로 지정하여 관리하는 구역은 기존 정비기본계획에서 정비예정구역으로 지정된 구역 중 사업 추진 중인 구역인 50개소를 정비예정구역으로 관리함
- 정비사업 유형별로는 주거환경개선사업구역이 23개소, 재개발사업구역이 22개소, 재건축사업 구역이 5개소로 지정되었으며, 자치구별로는 동구 17개소, 서구 11개소, 남구 7개소, 북구 8개소, 광산구 7개소가 지정됨

(단위 : 개소, ha)

구 분	계		주거환경개선사업		재개발사업		재건축사업	
	개 소	면 적	개 소	면 적	개 소	면 적	개 소	면 적
동 구	17	88.63	9	40.86	8	47.77	-	-
서 구	11	104.42	8	46.86	2	48.13	1	9.43
남 구	7	37.43	2	20.98	2	8.19	3	8.26
북 구	8	97.24	-	-	7	80.16	1	17.08
광산구	7	80.62	4	36.14	3	44.48	-	-
소 계	50	408.34	23	144.84	22	228.73	5	34.77

■ 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」 상 정비예정구역



■ 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 정비예정구역 총괄도

2) 자치구별 정비예정구역

가) 동 구

(1) 정비예정구역 총괄

(단위 : 개소, ha)

구 분	계	주거환경개선사업	재개발사업	재건축사업
개 소	17	9	8	-
면 적	88.63	40.86	47.77	-

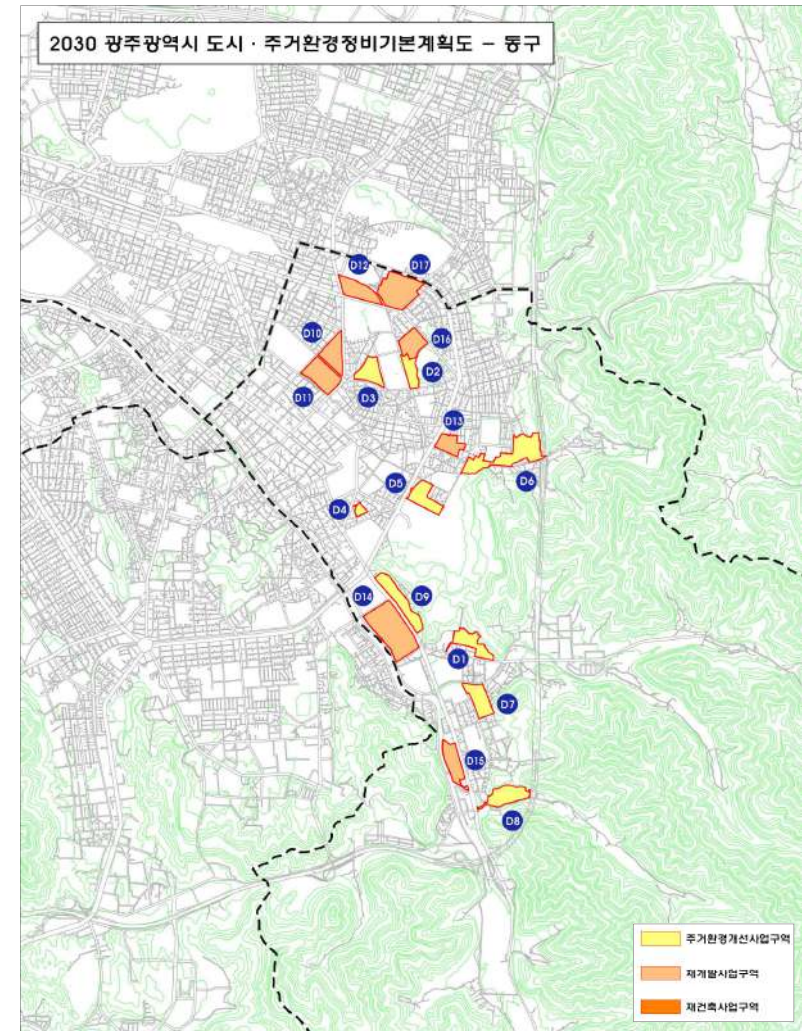
(2) 구역별 계획

(단위 : m², %)

연번	사 업 명	구 역 명	위 치	면 적	정비유형	용적률(%)	건폐율(%)
D1	주거환경개선	학운2	학동 716-4번지 일대	42,942	수복	190	60
D2	주거환경개선	산수1동2	산수동 431번지 일대 (산수초교주변)	21,073	수복	190	60
D3	주거환경개선	산수1동3	산수동 490-12번지 일대	38,938	수복	190	60
D4	주거환경개선	서남2	서석동 106번지 일대	8,178	수복	190	60
D5	주거환경개선	서남동	서석동 424번지 일대	44,878	수복	190	60
D6	주거환경개선	자산	자산동 266번지 일대	98,380	수복	190	60
D7	주거환경개선	지원	소태동 709번지 일대	46,550	수복	190	60
D8	주거환경개선	지원3	소태동 261번지 일대	49,632	수복	190	60
D9	주거환경개선	학1동	학동 654-1번지 일대	58,090	수복/전면	190	60
D10	재개발	계림1	계림동 269번지 일대	44,244	전면	600	60
D11	재개발	계림3	계림동 301번지 일대	58,783	전면	600	60
D12	재개발	계림4	계림동 125번지 일대	45,765.5	전면	190	60
D13	재개발	자산1	자산동 232-6번지 일대 (광주법원 주변)	31,065.3	수복/전면	190	60
D14	재개발	학동4	학동 633-3번지 일대	126,433.6	수복/전면	190	60
D15	재개발	지원1	소태동 287-9번지 일대	44,073	전면	190	60
D16	재개발	산수3 (계림5-3)	산수동 456-12번지 일대	40,767	수복/전면	190	60
D17	재개발	계림2 (풍향3)	계림동 1340번지 일대	86,661.3	전면	190	60

※ 위 표시된 용적률은 구역의 대표 용적률이며, 용도지역 혼재 시 평균 용적률을 적용

※ 기타 밀도계획 관련 사항은 '제6장. 부문별 계획'의 '3. 건축물의 밀도계획'을 준용



나) 서 구

(1) 정비예정구역 총괄

(단위 : 개소, ha)

구 분	계	주거환경개선사업	재개발사업	재건축사업
개 소	11	8	2	1
면 적	104.42	46.86	48.13	9.43

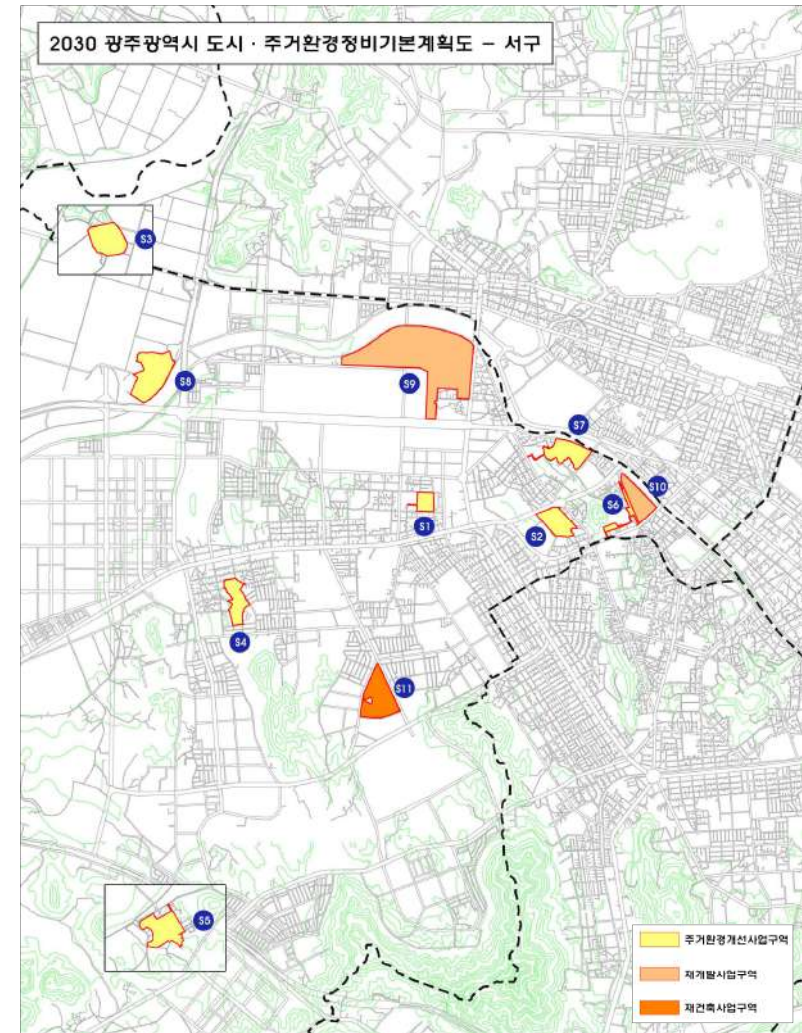
(2) 구역별 계획

(단위 : m², %)

연번	사 업 명	구 역 명	위 치	면 적	정비유형	용적률(%)	건폐율(%)
S1	주거환경개선	화정2 (화정1동2)	화정동 778-2번지 일대	25,005.1	전면	150	60
S2	주거환경개선	농성	농성동 73-1번지 일대	55,200	수복	150	60
S3	주거환경개선	덕흥	덕흥동 497번지 일대	71,030	수복	150	60
S4	주거환경개선	상무2동	쌍촌동 510번지 일대	51,100	수복	190	60
S5	주거환경개선	서창	서창동 556번지 일대	75,444	수복	150	60
S6	주거환경개선	양1동	양동 318-2번지 일대	18,328	수복	190	60
S7	주거환경개선	양3동2	양동 438-30번지 일대	64,500	수복	190	60
S8	주거환경개선	유촌	유촌동 497-1번지 일대	108,050	수복	150	60
S9	재개발	광천동	광천동 670번지 일대	425,984	수복/전면	190	60
S10	재개발	양동3	양동 302번지 일대	55,348	전면	190	60
S11	재건축	화정동영주 주공	화정동 857번지 일대	94,346	전면	210	50

※ 위 표시된 용적률은 구역의 대표 용적률이며, 용도지역 혼재 시 평균 용적률을 적용

※ 기타 밀도계획 관련 사항은 '제6장. 부문별 계획'의 '3. 건축물의 밀도계획'을 준용



다) 남 구

(1) 정비예정구역 총괄

(단위 : 개소, ha)

구 분	계	주거환경개선사업	재개발사업	재건축사업
개 소	7	2	2	3
면 적	37.43	20.98	8.19	8.26

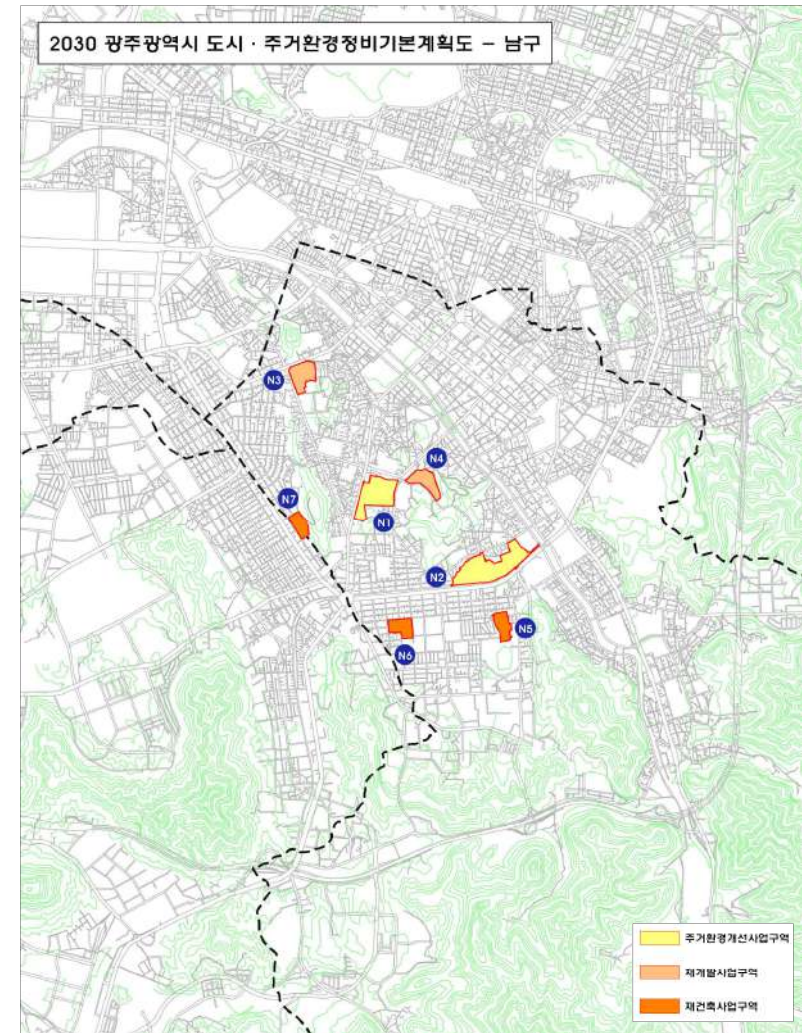
(2) 구역별 계획

(단위 : m², %)

연번	사 업 명	구 역 명	위 치	면 적	정비유형	용적률(%)	건폐율(%)
N1	주거환경개선	백운1동1	백운동 691번지 일대	82,336.7	수복/전면	210	50
N2	주거환경개선	양림동	양림동 505번지 일대 (양림교회부근)	127,500	수복/전면	210	50
N3	재개발	월산1	월산동 363-1번지 일대	44,235.1	수복/전면	190	60
N4	재개발	서동1	서동 268-6번지 일대	37,690	전면	190	60
N5	재건축	방림삼일	방림동 436-1번지 일대	28,315.3	전면	210	50
N6	재건축	주월장미	주월동 1186번지 일대	29,847.2	전면	210	50
N7	재건축	월산신우	월산동 110-5번지 일대	24,478	전면	190	60

※ 위 표시된 용적률은 구역의 대표 용적률이며, 용도지역 혼재 시 평균 용적률을 적용

※ 기타 밀도계획 관련 사항은 '제6장. 부문별 계획'의 '3. 건축물의 밀도계획'을 준용



라) 북 구

(1) 정비예정구역 총괄

(단위 : 개소, ha)

구 분	계	주거환경개선사업	재개발사업	재건축사업
개 소	8	-	7	1
면 적	97.24	-	80.16	17.08

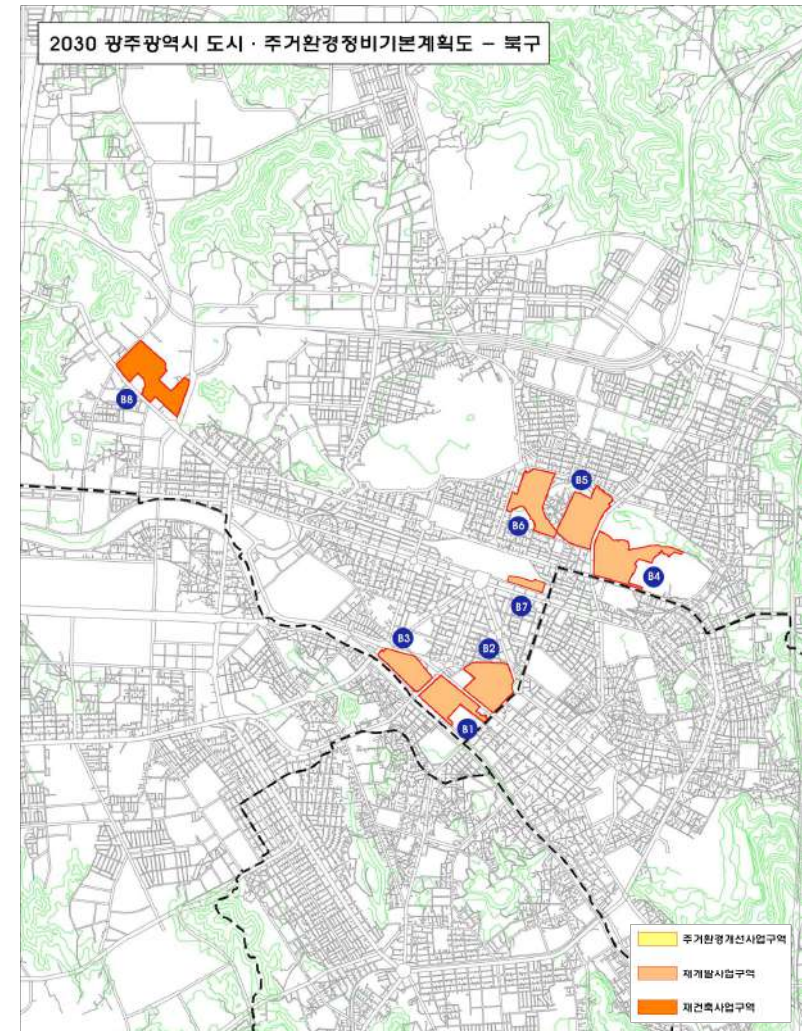
(2) 구역별 계획

(단위 : m², %)

연번	사 업 명	구 역 명	위 치	면 적	정비유형	용적률(%)	건폐율(%)
B1	재개발	누문	누문동 7-1번지 일대	106,481.7	전면	750	70
B2	재개발	북동	북동 190-1번지 일대 (수정초교 주변)	136,250	수복/전면	750	70
B3	재개발	임동	임동 76번지 일대	86,360.8	전면	600	60
B4	재개발	풍향	풍향동 600-1번지 일대	164,652	수복/전면	190	60
B5	재개발	우산	우산동 392-2번지 일대	153,931.8	전면	190	60
B6	재개발	중흥3	중흥동 364-1번지 일대	132,269.1	수복/전면	190	60
B7	재개발	중흥	중흥동 748-1번지 일대	23,131	수복/전면	190	60
B8	재건축	운암3단지	운암동 252번지 일대	170,892.7	전면	210	50

※ 위 표시된 용적률은 구역의 대표 용적률이며, 용도지역 혼재 시 평균 용적률을 적용

※ 기타 밀도계획 관련 사항은 '제6장. 부문별 계획'의 '3. 건축물의 밀도계획'을 준용



마) 광산구

(1) 정비예정구역 총괄

(단위 : 개소, ha)

구 분	계	주거환경개선사업	재개발사업	재건축사업
개 소	7	4	3	-
면 적	80.62	36.14	44.48	-

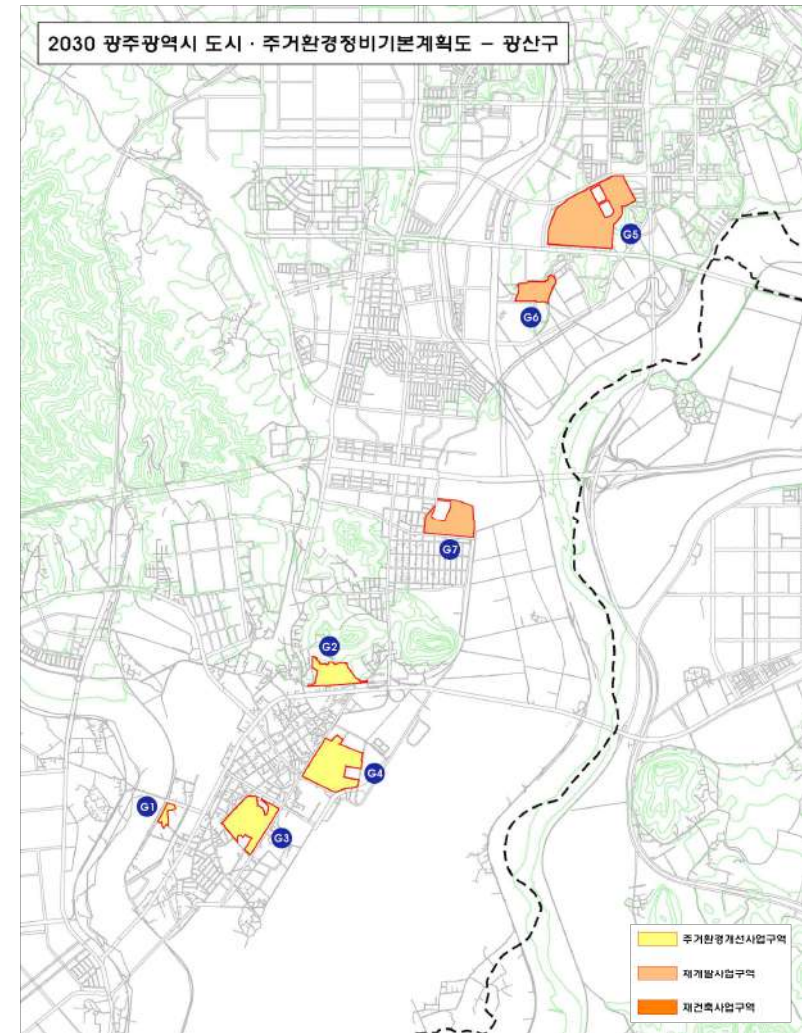
(2) 구역별 계획

(단위 : m², %)

연번	사 업 명	구 역 명	위 치	면 적	정비유형	용적률(%)	건폐율(%)
G1	주거환경개선	서동	도산동 970-21번지 일대 (서동마을 일대)	13,024	수복	190	60
G2	주거환경개선	신흥신기	신촌동 1074-2번지 일대	67,901	수복	190	60
G3	주거환경개선	도산7통	도산동 945번지 일대	124,092	수복/전면	190	60
G4	주거환경개선	용보촌	송정동 475번지 일대	156,404	수복/전면	190	60
G5	재개발	신가동	신가동 842-6번지 일대	288,058.6	전면	190	60
G6	재개발	운남	운남동 303-1번지 일대	55,109	수복/전면	210	50
G7	재개발	동서작	우산동 1256번지 일대	101,709	수복/전면	190	60

※ 위 표시된 용적률은 구역의 대표 용적률이며, 용도지역 혼재 시 평균 용적률을 적용

※ 기타 밀도계획 관련 사항은 '제6장. 부문별 계획'의 '3. 건축물의 밀도계획'을 준용



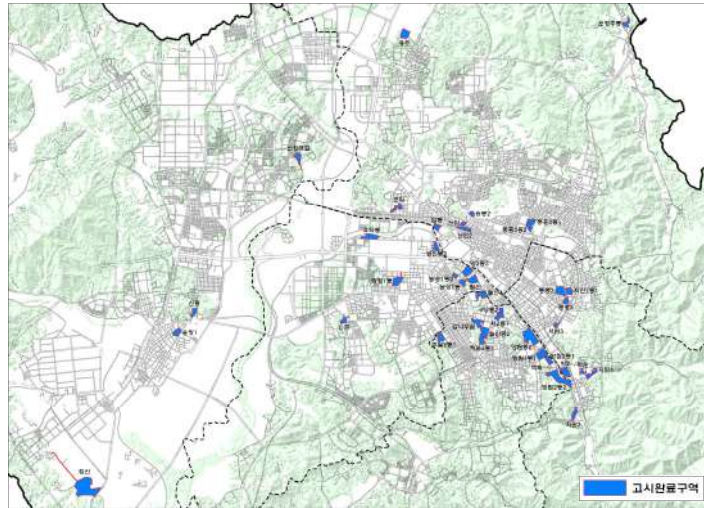
5. 주거환경개선사업 완료 구역

- 총 7433개의 주거환경개선사업구역 중 61개의 주거환경개선사업구역이 사업완료 되었으며, 이 중 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 수립 시까지 완료 고시된 구역은 41개소임

(단위 : 개소, m²)

구 분	계	고시 완료 구역	면 적
계	61	41	1,183,080
동 구	18	9	274,292
서 구	16	8	348,209
남 구	13	11	619,793
북 구	9	9	312,669
광산구	5	4	367,391

■ 주거환경개선사업 고시 완료 구역 현황



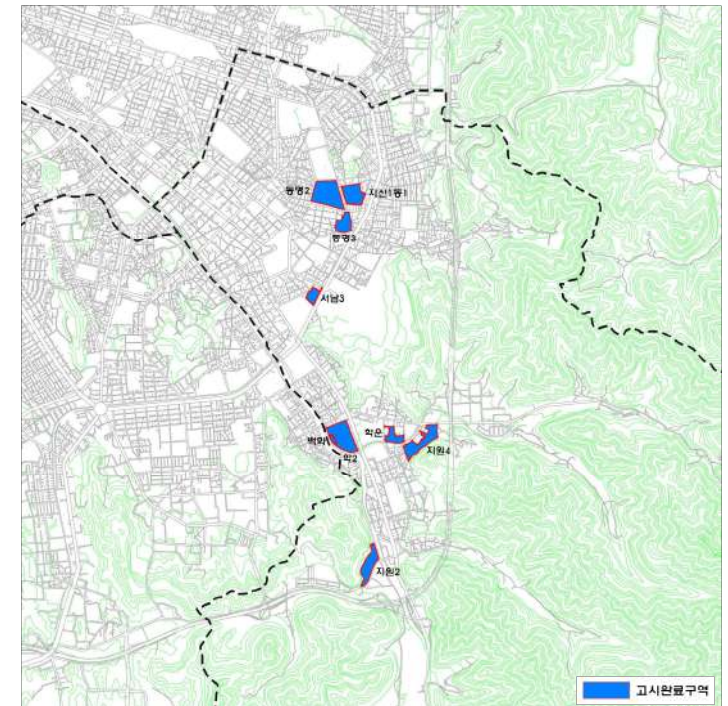
33) 「도시 저소득 주민의 주거환경 개선을 위한 임시조치법」과 「도시 및 주거환경정비법」에 의해 광주광역시에서 추진된 주거환경개선사업(최초, 1단계, 2단계)을 모두 포함한 구역임

가) 동 구

- 총 18개의 사업 완료된 주거환경개선사업구역 중 완료 고시된 구역은 9개소임

(단위 : m²)

연번	구역명	위 치	면 적	완료고시일	비 고
1	동명2	동명동 174번지 일대	63,233	2020.02.28.	고시완료
2	동명3	동명동 50번지 일대	23,330	2020.02.28.	고시완료
3	서남3	서석동 470-23번지 일대	13,693	2020.02.28.	고시완료
4	지원2	용산동 235번지 일대	32,100	2020.02.28.	고시완료
5	지원4	소태동 723번지 일대	42,030	2020.02.28.	고시완료
6	학운	학동 812번지 일대	17,375	2020.02.28.	고시완료
7	백화	백화아파트	3,067	2020.02.28.	고시완료
8	자산1동1	산수시장 주변	25,899	2020.02.28.	고시완료
9	학2	백화아파트 주변	53,565	2020.02.28.	고시완료

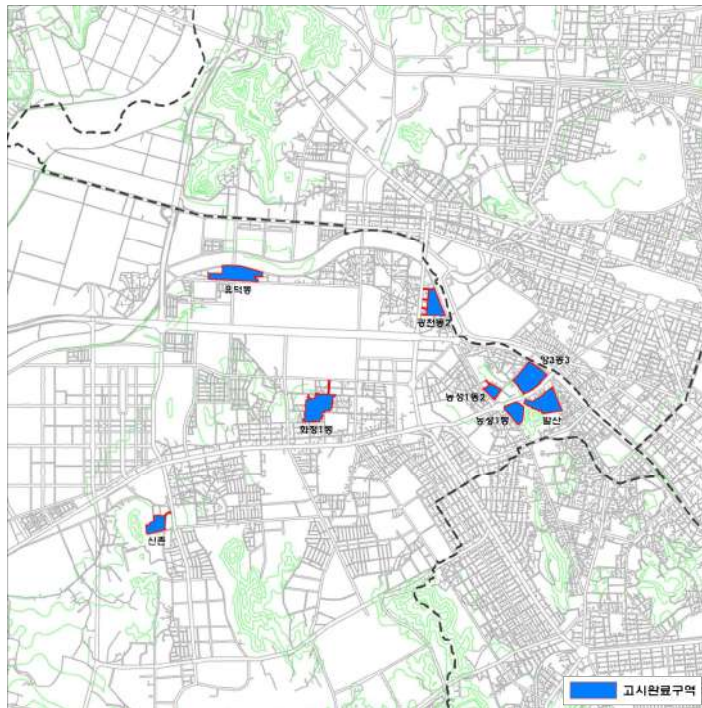


나) 서 구

- 총 16개의 사업 완료된 주거환경개선사업구역 중 완료 고시된 구역은 8개소임

(단위 : m²)

연번	구역명	위 치	면 적	완료 고시일	비 고
1	광천동2	광천동 10-8번지 일대	45,163	2019.09.26.	고시완료
2	농성1동	농성동 52번지 일대	26,486	2019.09.26.	고시완료
3	발산	양동 321-20번지 일대 (발산교 주변)	63,609	2019.09.26.	고시완료
4	유덕동	쌍촌동 1095번지 일대	57,101	2021.02.19.	고시완료
5	화정1동	내방동 848번지 일대	59,345	2021.02.19.	고시완료
6	농성1동2	농성동 30-8번지 일대	14,378	2021.06.17.	고시완료
7	양3동3	양동 460번지 일대	57,440	2021.06.17.	고시완료
8	신촌	쌍촌동 898-2번지 일대	24,687	2021.06.17.	고시완료

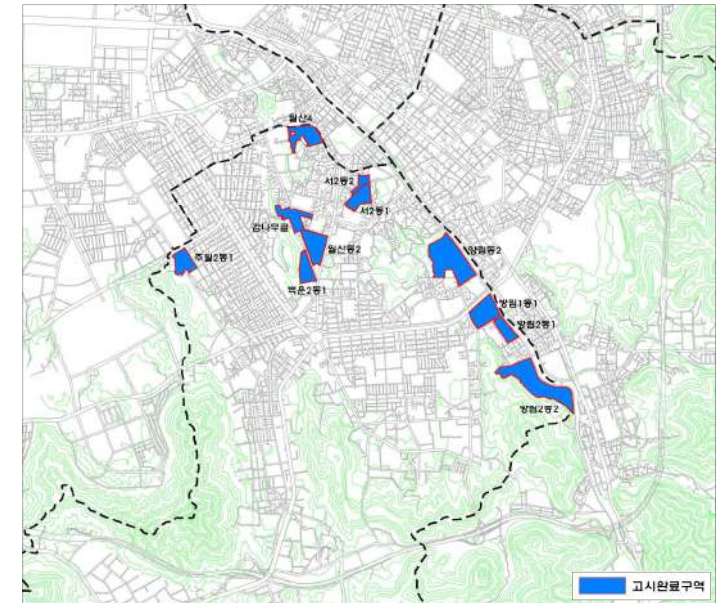


다) 남 구

- 총 13개의 사업 완료된 주거환경개선사업구역 중 완료 고시된 구역은 11개소임

(단위 : m²)

연번	구역명	위 치	면 적	완료 고시일	비 고
1	감나무골	월산동 245-3번지 일대 (무진중 맞은편)	38,277	2020.04.29.	고시완료
2	서2동1	서동 111-1번지 일대 (대성초교 북측)	37,759	2020.04.29.	고시완료
3	서2동2	서동 28-3번지 일대 (광주공원 뒤쪽)	16,688	2020.04.29.	고시완료
4	방림2동2	방림동 2-61번지 일대	130,754	2020.12.30.	고시완료
5	주월2동1	주월동 733번지 일대	38,030	2020.12.30.	고시완료
6	방림1동1	방림동 562번지 일대	58,917.8	2021.09.03.	고시완료
7	방림2동1	방림동 100-2번지 일대	28,290.0	2021.09.03.	고시완료
8	백운2동1	백운동 223-1번지 일대	34,610.0	2021.09.03.	고시완료
9	양림동2	양림동 202-27번지 일대	128,997.0	2021.09.03.	고시완료
10	월산4	월산동 325번지 일대 (MBC 부근)	51,082.0	2021.09.03.	고시완료
11	월산동2	월산동 122-9번지 일대 (무진중 남측)	56,389.0	2021.09.03.	고시완료



라) 북 구

- 총 9개의 사업 완료된 주거환경개선사업구역 중 완료 고시된 구역은 9개소임

(단위 : m²)

연번	구역명	위 치	면 적	완료 고시일	비 고
1	신안	신안동 388번지 일대 (신안교부근)	13,740.0	2021.09.25.	고시완료
2	신안2	신안동 695번지 일대 (신안교부근)	33,803.0	2021.09.25.	고시완료
3	운암	운암동 865번지 일대 (서강교동측)	31,531.0	2021.09.25.	고시완료
4	운정주릉	운정동 183번지 일대 (운정마을)	28,951.0	2021.09.25.	고시완료
5	용두	용두동 152번지 일대	54,150.0	2021.09.25.	고시완료
6	용봉2	용봉동 692번지 일대	35,033	2021.09.25.	고시완료
7	임동	임동 441번지 일대	26,329	2021.09.25.	고시완료
8	중흥3동1	중흥동 11번지 일대	49,541	2021.09.25.	고시완료
9	중흥3동2	중흥동 148번지 일대	39,591	2021.09.25.	고시완료

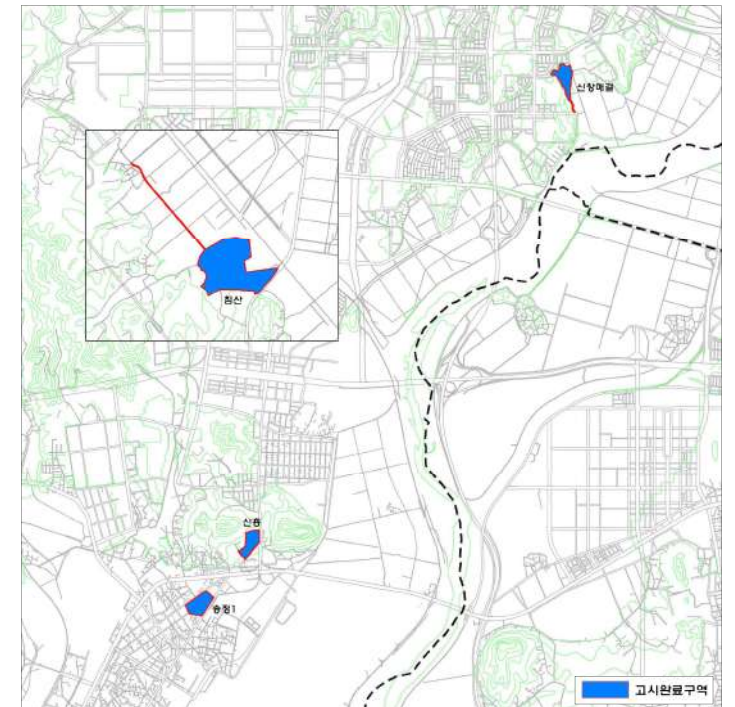


마) 광산구

- 총 5개의 사업 완료된 주거환경개선사업구역 중 완료 고시된 구역은 4개소임

(단위 : m²)

연번	구역명	위 치	면 적	완료 고시일	비 고
1	송정1	송정동 653번지 일대 (송정중 남측)	38,290.0	2019.12.09.	고시완료
2	침산	하산동 79번지 일대 (동곡동 사무소 부근)	260,781.0	2019.12.09.	고시완료
3	신창매결	신창동 911-1번지 일대	36,800.0	2021.12.22.	고시완료
4	신흥	신흥동 937번지 일대 (송정동초교부근)	31,520.0	2021.12.22.	고시완료



6. 행정절차 의견 수렴 및 조치 결과

1) 주민공람공고 의견 및 조치 결과

- 열람기간 : 2021.7.9.~7.22.(14일간)
- 공 고 : 광주광역시 도시정비과 및 각 구청 담당부서, 광주광역시 홈페이지 공고
- 의견청취결과 : 총 10건 의견접수(반영 3건, 미반영 7건)

구 분	제 출 의 건	조 치 사 항	반영 여부
서구	〈화정삼익아파트〉 • 현재 추진 중(해제 대상 제외 요청)	• 화정삼익아파트는 현재 미추진 사업구역으로, 향후 재건축 추진을 위한 관련조건 충족 후 재건축 사업 추진이 가능하므로 정비예정구역에서 해제함	미반영
	〈봉선동 삼익1차아파트〉 • 용적률 완화 - 허용용적률 인센티브 상황 등	• 본 정비기본계획에서는 친환경 건축물의 건립 등 특색 있는 정비사업의 추진을 유도하기 위해 추가 인센티브 항목을 기존 4개에서 10개로 확대하여 용적률 인센티브가 상향될 수 있도록 계획하였음	반영
남구	• 건축물의 높이 제한 완화(15층 이하 또는 45m 이하) - 조망권 및 일조권 등을 고려하여 학교 및 종합 병원의 북쪽과 서쪽 방향은 제외	• 본 정비기본계획에서 별도의 건축물 높이제한을 규정하지 않고 있으며, 광주시 경관계획에 따른 개발계획을 수립하도록 권장하고 있음	미반영
	• 안전진단 비용의 지원에 관한 명확한 기준 마련 - (예) 할 수 있다 → 비용을 지원한다. 또는 50%를 지원한다.	• 안전진단 비용은 「광주시 도시 및 주거환경정비 조례 제8조」에 따라 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단에 드는 비용의 전부를 부담해야 함	미반영
	• 2030 정비기본계획 수립 지연에 따른 기간 단축 대책 마련 - 교통영향평가 및 건축심의(경관심의) 통합 시행으로 기간단축 및 관련 분야 종합 검토	• 정비계획 수립 시 심의 절차는 관련 법률에 따른 진행사항으로 관련 법률에서 결정되지 않은 사항은 본 정비기본계획에서 대책을 마련할 수 없는 사항임	미반영
	〈봉선동 라인하이츠아파트〉 • 정비예정구역 해제 대상에서 제외되는 일이 없도록 요청	• 라인하이츠아파트는 현재 미추진 사업구역으로, 향후 재건축 추진을 위한 관련조건 충족 후 재건축 사업 추진이 가능하므로 정비예정구역에서 해제함	미반영
	• 2019년 1월 직권 해제된 모아1차 아파트와 라인 1·2·3차아파트의 동시 재추진 협의	• 재건축사업은 정비기본계획 수립 지침 상 사업자가 단위로 신청 가능하므로 관련법에 적합하도록 경계 및 계획 수립하여 절차 이행	반영

구 분	제 출 의 건	조 치 사 항	반영 여부
북구	〈중흥동 지역〉 • 해당지역이 주거환경 및 건물노후화 등을 볼 때 주거적합도가 4~5등급에 해당된다고 생각하나, 결과는 2~3등급이 나와서 납득할 만한 평가기준 필요	• 주거적합도는 생활권 내의 각 필지에 대한 주거 환경의 양호 정도를 평가하는 분석 방법으로써, 건물의 노후도 등 해당 필지가 갖고 있는 주거자의 물리적 환경보다는 해당 필지와 생활권 내 기반시설 및 인접 주거지역의 연관성을 분석하여 필지별로 주거환경의 입지 여건을 종합적으로 평가한 지표임 • 주거적합도는 주거환경, 생활서비스, 지역 활력, 거주안전 요소 등 47가지 요소에 대한 자료를 GIS 분석 프로그램을 활용하여 분석한 자료이므로 인위적인 변경이 불가하며, 다양한 요소의 값에 따라 인접대차라 하더라도 적합도 등급에 차이를 보일 수 있음	반영
	〈지역 건설업체〉 • 「2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 기준용적률을 대구, 대전, 울산광역시와 같이 도시계획 조례에 준하여 상향조정 건의	• 광주광역시에서 추진된 기존 정비사업은 기준 용적률이 낮게 설정되어 있음에도 불구하고 다양한 용적률 인센티브의 제공으로 다른 법령에 의해 추진하는 개발사업보다 높은 용적률이 적용되고 있어 정비사업 추진 시 과도한 용적률이 적용 된다는 우려와 기 추진된 정비사업과의 형평성을 고려해 기존의 용적률 체계를 유지할 계획임	미반영
	• 지역 건설업체 참여 인센티브 부여의 변경 건의	• 지역 건설업체 참여 범위 확대는 과도한 인센티브 적용의 우려와 인센티브 제공에 대한 지역업체 참여 확인의 어려움 등으로 반영하지 않음	미반영

2) 주민설명회 의견 및 조치 결과

- 기 간 : 2021.7.12.~ 7.16.(5일간)
- 장 소 : 각 자치구별 행정복지센터
- 의견결과 : 총 19건 의견접수(반영 13건, 미반영 6건)

구분	주 민 의 건	조 치 사 항	반영 여부
동부구	• 관련 자료는 어디서 열람이 가능한지?	• 현재 동구청에서 공람공고를 진행 중이며, 동구청 도시개발과에 자료를 비치해두었음	반영
	• 산수2동은 우수처리와 안 되어있고, 주거환경이 좋지 않아 생활하는데 불편함이 있음	• 우수처리 부분은 수도정비 및 하수도정비기본계획에 반영되는 내용으로 사구청 관련 부서에 의견을 제시해주기 바람	미반영
	• 설명이 주민이 이해하기가 힘들고, 지금 이 시점에서 설명을 하는 이유는 무엇인지?	• 기존 정비계획은 정비예정구역을 설정하여 사업을 추진하는 계획이고, 이번 2030 정비기본계획은 정비예정구역을 별도로 지정하지 않고, 주민들이 구역을 제안하여 지정하는 방식으로 바뀐 점을 설명해 드리고자 함	반영
	• 지면 주거환경개선사업구역이 원로고사가 되면 구역이 해제되는 걸로 보고, 가로주택정비사업이나 재건축 조합원 모집이 가능한지?	• 의견에 관한 답변은 관련법이나 관련계획의 검토가 필요한 사항이므로, 서면의견 제출시 관련사항 검토하여 전달하겠음	반영
서구	• 정비구역 지정 시, 제1종일반주거지역은 정비구역으로 지정할 수 있는지?	• 현재 광주는 아파트 공급량이 초과상태라 기존 주거지역의 보전을 위해서 시 방침에 따라 제1종 일반주거지역은 제한을 두고 있는 상태임	미반영
	• 역세권개발계획이나 가로주택정비사업과는 관련이 있는지?	• 관련계획이기는 하나, 정비계획에서 따로 계획수립은 하지 않음	미반영
	• 재건축 신청 시, 안전진단을 받아서 결과에 따라 신청할 수 있다고 했는데, 안전진단 결과가 등급이 낮게 나와 버리면 재건축 신청이 불가능 한 건지?	• 현재는 안전진단 결과에 따라 D등급이나 E등급이어야 재건축이 가능함	반영
남구	• 재개발 및 재건축 절차 추가 설명 요구	• 설명회 내용은 “정비구역 지정 및 정비계획의 결정”까지의 절차이며, 이후 절차는 기존과 동일함	반영
	• 재건축 진행 시, 안전진단 비용은 어떻게 마련해야 하는지?	• 주민동의율 10% 이상을 구한 후, 해당 자치구로 안전진단의 실시를 요청하는 경우, 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단에 드는 비용의 전부를 부담해야 함	반영
	• 주거적합도를 설정 결과를 일반 주민은 어떻게 확인이 가능한지?	• 각 구청이나 시에 해당 자료를 배포하여 일반주민이 열람 가능 하도록 할 예정	반영
	• 재건축 진행 시, 추진위 구성이나 조합설립은 어느 시점부터 진행을 해야 되는지?	• 추진위 구성이나 조합설립은 정비계획 고시 이후, 진행 가능	반영
북구	• 설명회를 진행하면서, 주민들에게 아무런 자료도 나눠주지 않고, 설명을 듣게 하니 주민들이 내용을 이해하는데 어려움이 있음	• 발표내용은 아직 수립중인 내용이고, 보안상 발표 자료를 배포하는 부분에 있어 어려움이 있으므로, 해당 자치구의 비치된 보고서 열람 바람 ※ 설명회 후 행정복지센터 내 자료 비치 가능 여부 확인하였으나, 구청 내 비치사항을 설명 하겠다고 하여 별도 비치하지 않음	미반영

구분	주 민 의 건	조 치 사 항	반영 여부
북구	• 중흥 재개발 구역 설정 시, 구역 내 포함되지 못한 구역은 주택노후화가 심해져 주민들이 생활 하는데 큰 불편함이 있으므로, 추가로 구역을 설정을 해 주시던가, 가로주택정비사업 등과 같은 다른 사업을 통하여 문제를 해결해 주었으면 함	• 해당 의견은 북구청 담당자가 별도로 협의토록 함	반영
	• 개발제한구역 해제 내용과 금회 2030 정비기본 계획이 서로 연관이 있는지?	• 개발제한구역 해제 내용에 대하여 금회 2030 정비기본계획은 관련계획을 수립하지 않음	미반영
광산구	• 재건축 진행 시, 안전진단은 어떻게 진행되는지?	• 정비예정구역을 지정하지 아니한 지역에서 재건축 사업을 하려는 경우 사업예정구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10% 이상의 동의를 받아 안전진단 실시를 요청할 수 있음	반영
	• 주민동의율 관련하여 안전진단과 사업시행 시, 동의서를 각각 제출해야 하는지?	• 안전진단 시에는 동의율 10% 이상의 동의율이 필요하고, 사업시행 시에는 동의율 60% 이상 동의가 필요함	반영
	• 재건축 진행 시, 주민동의만 있으면 사업 추진이 가능한지?	• 주민동의율 10% 이상 확보하면 안전진단이 가능하고, 안전진단 결과에 따라 사전 타당성 검토와 위원회 심의 등을 거쳐 사업추진 가능	반영
	• 개발제한구역 해제도 정비계획에서 가능한지?	• 정비계획은 주로 주거지역과 상업지역의 주거 환경이 열악한 지역 위주로 진행되므로 개발 제한구역 해제는 불가능	미반영
	• 기존 주거환경개선사업구역도 재개발 구역으로 신규 지정이 가능한지?	• 재개발 신규구역 지정은 주거정비지수 평가 70점 이상이 되어야 하는데, 기존 주거환경개선사업 구역은 감점사항이 적용되므로 어려움이 있을 수 있음	반영

3) 관계기관 협의 의견 및 조치 결과

관련부서	기본계획(안)	협의부서 의견		조치사항	반영 여부
		수정(안)	수정 사유		
광주광역시 도시계획과	〈보고서 P.158〉 • 하천변 중점 경관관리 구역 설정기준 모식도	• 2030 경관계획에 배후 산포에 대한 명확한 기준을 확인하고 모식도 검토	• 2030 경관계획과 정합성 유지 및 현재 추진 중인 2040 경관계획 내용 검토	• 2030 경관계획의 모식도를 반영하였고, 배후 산지의 명확한 기준은 경관기본계획에서 설정 후 반영하여야 할 사항임	반영
	〈보고서 P.166〉 • 준주거지역 기준용적률의 조치사항	• 대규모 고밀 주거지역의 일조·조망·경관 등의 문제가 있는 경우 준주거지역은 공동주택 및 오피스텔 부분의 용적률 제한 여부 검토	• 대규모 고밀 주거지역의 일조·조망·경관 등의 문제를 해소하기 위하여 우리시 도시계획조례 제72조 6항에 준주거지역의 경우 공동주택 및 오피스텔 부분은 250% 이하로 제한하고 있어 추가여건을 감안한 용적률 제한 여부 검토	• 정비계획의 용적률 적용은 정비기본계획의 용적률 체계를 따르도록 되어 있으며, 본 정비기본계획의 기준/상한용적률 적용 시 준주거지역의 허용용적률을 제외하지 않음 • 다만, 시 도시계획조례와의 정합성을 위해 준주거지역 내에서 공동주택 건립 시 조례와 동일하게 250%를 기준 용적률로 설정하고 300%까지 개발 가능하도록 상한용적률을 설정함	반영
	〈보고서 P.166, 167〉 • 보고서상 준주거지역 기준용적률과 상한용적률 내용 상이 - P.166(기준300~400, 공동주택 250~300) - P.167(250~300)	• 보고서 P.167의 기준 용적률과 상한용적률의 조건을 명기하여 P.166 내용과 일치	• 보고서상 준주거지역 기준용적률과, 상한 용적률이 일치토록 조건 명기	• 준주거지역의 용적률 적용 기준이 일치하도록 조건을 명기함	반영
	〈보고서 P.168〉 • 보고서상 인센티브 기준 상이 - 국공유지 면적이 무상양여 받는 경우 공공시설 제공 면적을 제외하고 상한용적률 산출 - 공공성이 강한시설 중 공공이 부지를 매입 또는 시설을 설치 제공 시 부지제공면적의 1/3 인센티브 인정	• 인센티브 기준 확인	• 보고서상 인센티브 기준을 일치토록 수정	• “공공이 부지를 매입 또는 시설을 설치 제공 시”에서 “사업시행자가 부지를 매입 또는 시설을 설치 제공 시”로 변경함	반영
					반영

관련부서	기본계획(안)	협의부서 의견		조치사항	반영 여부
		수정(안)	수정 사유		
광주광역시 도시계획과	〈보고서 P.171〉 • 기타부문 - 시도시계획위원회에서 인센티브를 적용 범위와 인정여부를 결정하는 경우 (5% 인센티브 부여)	• 도정법 시행령 제6조에 따라 10% 미만은 경미한 변경으로 기타부문의 변경은 도시계획위원회 심의를 생략할 수 있어 법령 기준을 초과	• 도정법 시행령 제6조에 따라 10% 미만은 경미한 변경으로 도시계획위원회 심의를 생략할 수 있어 조건사항 부여 필요	• 광주광역시 지구단위계획 수립 지침과 동일하게 도시계획위원회 심의 시 인센티브 적용 범위를 결정하도록 운영할 계획이며, 인센티브 제공 범위 결정은 용적률의 경미한 변경과는 무관한 사항임	미 반영
	도시경관과 〈보고서 P.170〉 • 공공요소(디자인 우수 건축물) 인센티브 관련 허용 용적률 - 아이디어 공모 1% - 도로변 전선 지중화 1%	• 제외 • 제외	• 인센티브 항목 인정 모호 • 기본시설로 디자인 우수 건축물과 별개 사안임	• 아이디어 공모와 도로변 전선 지중화에 따른 추가 인센티브 제공은 제외하겠음	반영
	주택정책과 〈보고서 P.127, 229〉 • 주거지 관리계획 (생활권 계획) • 주거지 정비·보전·관리 지침	• 기존 방식의 정비사업과 비교하여 주택 수급에 미칠 영향 등 구체적인 자료를 작성하여 심의 상정 전 사전협의 필요	• 「중장기 주택공급 정책방향 및 관리계획」에 따라 기본계획 수립 완료 전 주거정책심의위원회 심의를 득할 것	• 정비기본계획 수립 전 주거정책심의위원회의 심의를 이행할 계획이며, 심의 상정 전 관련 부서와 사전협의하겠음	반영
	공원녹지과 〈보고서 P.193〉 • 공원·녹지 확보 면적 기준	• 의견 없음	• 「도시공원 및 녹지 등에 관한 시행규칙」 별표1 「기초계획 규모별 도시공원 또는 녹지의 확보기준」에 적합	-	-
	공원녹지과 〈보고서 P.193〉 • 공원·녹지 설치기준	• 「도시공원 녹지의 유형별 세부기준 등에 관한 지침」 - 제3장 도시공원의 설치 관리 - 제1절 도시공원의 일반적 설치기준 - 제2절 도시공원 조성계획의 수립기준 - 제3절 도시공원 시설의 안전기준 - 제4절 범죄예방을 위한 도시공원의 계획 조성 유지관리 기준	• 「도시공원 녹지의 유형별 세부기준 등에 관한 지침」 - 기본계획(안)에 반영	• 정비계획 수립 시 공원·녹지계획은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 지침」을 고려하여 수립하도록 기본계획에 반영함	반영
자치구 도시개발과	〈기본계획안 중협의안〉 • 정비구역 경계설정 및 정비계획안 수립 - 주민 또는 공공기관	• 정비구역 경계설정 및 정비계획안 수립 - 주민 및 공공기관	• 정비계획 수립에 전문성이 없는 주민 부담 증가 - 정비사업 전문성 보충을 위한 공공기관(나, 광주도시공사 등) 지원 의무화로 주민 부담 해소 • 사업 투명성 확보와 주민간 갈등 해소를 위해 계획 수립 단계에서부터 공공이 개입할 수 있는 제도 적극 활용	• 정비계획은 주민과 공공기관이 같이 수립할 수도 있으나, 개별로 수립할 수도 있으므로 주민 또는 공공기관으로 명기함	미 반영

관련부서	기본계획(안)	협의부서 의견		조치사항	반영 여부
		수정(안)	수정 사유		
자치구	동구청 도시개발과	• 정비구역 경계설정 및 정비계획안 수립비용 - 도시 및 주거환경정비 기금으로 지원	• 정비계획 입안비용 발생에 따른 부담 완화 및 주민 간 비용분담에 따른 주민 갈등 해소	• 부문별 계획의 「공공 및 민간부문의 역할」에서 도시 정비 기금을 지원하도록 공공의 역할을 명기함	반영
		〈기본계획안 종합의견〉 • 주거정비지수 배점표	• 기존 주거지 특성과 원주민 재정착을 고려한 정비 계획을 수립하여야 하며, 원활한 정비사업 추진을 위해 공공지원 강화 도모	• 공공기관이 참여하는 사업의 가산점 부여 시 공공 지원사업은 정비 사업 추진 요건에 미흡한 지역에 해당하더라도 사업 추진이 가능하게 하는 효과를 발생할 수 있어 반영하지 않음	미 반영
		〈정비예정구역 조서 P.6〉 • 일몰제 대상지역 - 조합설립인가일로부터 3년까지 사업시행인가 미신청구역	• 삭제	• 구 도시정비법 제14567호 (시행 2018. 2. 9) 부칙 제5조 제2항 반영 “제20조 제1항 제2호 다목 및 라 목의 개정규정은 2012년 2월 1일 이후 최초로 정비 계획을 수립 (변경수립은 제외한다) 하는 경우부터 적용한다” - 계림1 정비구역 고시일 2008. 8. 14. - 계림3 정비구역 고시일 2008. 1.30	반영
		〈조합설립인가일〉 • 계림3 조합설립인가일 - 2010. 04. 01.	• 계림3 조합설립인가일 - 2008. 04. 14.	• 조합설립인가일 수정	• 사업시행인가 미신청 구역에 해당되지 않으므로 삭제하였음
자치구	서구청 주택과	• 정비계획 지정 및 정비 계획안 제안에 따른 사전 타당성 검토가 완료될 경우, 「주택법」 제2조 제11호 가목에 따른 지역주택 조합의 조합원을 모집해서는 아니된다	• 「도시 및 주거환경정비법」 제19조 제8항에서 정비 예정구역 또는 정비구역에서는 지역주택조합의 조합원을 모집해서는 아니 된다고 규정되어 있으나, 2030광주광역시 도시·주거환경정비 기본계획 내용 상 정비예정구역이 포함되어 있지 않으므로 지역주택조합 또는 정비 사업 추진 시 혼란이 발생할 우려가 있음	• 사전타당성 검토 단계는 법적 정비구역 지정 효력이 없으며, 법률적으로도 정비구역 고시 전까지 주민이 사업 방식을 선택할 수 있으므로 법률에서 규정하고 있는 내용을 적용함	미 반영

관련부서	기본계획(안)	협의부서 의견		조치사항	반영 여부
		수정(안)	수정 사유		
자치구	서구청 주택과	• 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제12조에 따른 도시재생전략계획이 수립된 지역에서는 정비 계획 지정 및 제안에 따른 사전타당성 검토 신청을 하여서는 아니된다	• 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제12조에 따른 도시재생전략계획이 수립된 지역에서 정비사업 추진할 경우, 기존 도시 재생과 관련한 각종 사업 등의 혼란이 발생할 우려가 있으므로, 도시재생전략 계획이 수립된 지역에서 정비사업을 추진하고자 하는 경우에는 도시재생 전략계획을 수정한 후 추진하도록 하여야 할 것으로 사료됨	• 도시재생활성화계획이 수립된 지역은 정비구역 지정 시 구역 경계에서 제외하도록 반영하겠음	반영

4) 시 의회의견청취 의견 및 조치 결과

- 청취 일시 : 2021. 9. 2.
- 청취 결과 : 원안 통과

5) 시 주거정책심의위원회 심의 의견 및 조치 결과

- 일 시 : 2021. 12. 15(수) 10:00
- 장 소 : 도시재생국 회의실(시청 10층)
- 안 건 : 2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획(안)
- 심의결과 : 원안 의결

권고사항	조치계획	비고
• 주거정비지수 및 인센티브 제공 항목에 대한 용어 정리 검토	• 주거정비지수 항목별 용어의 정의는 도시정비법 및 조례에서 규정하고 있으며, 본 2030 도시·주거환경정비기본계획 보고서 「부록」 중 “1. 주거지 정비·보전·관리 지침”에 수록될 예정임 • 공익요소의 적용에 따른 인센티브 항목중 명확한 정의가 필요한 “장수명 주택 인증”에 대하여 관련 내용을 주석에 제시함	반영
• 지역간설업체 참여비용 변경 관련 지난 회의 내용 확인 후 수정 검토	• 최근 10년간 진행된 정비사업에서 기존 정비기본계획에 따라 공익요소 적용에 따른 완화 인센티브를 받은 경우는 32개 사업중 3개 사업으로, 기 적용된 용적률 완화 항목의 이용률 저조에 따라 당초 제시한 완화비용을 하향 조정하였고, • 주택성능 개선 및 양질의 주택공급 유도, 중소형 임대주택건설, 역사문화 보존을 위해 다양한 항목을 추가로 마련하여 선택의 폭을 확대하였음	반영

6) 시 도시계획위원회 심의 의견 및 조치 결과

- 일 시 : 2021. 12. 23(목) 09:00
- 장 소 : 세미나1실(4층)
- 심의결과 : 조건부 수용
- 심의안건 : 2030 광주광역시 도시·주거환경정비기본계획(안)

구분	조건사항	조치계획	비고
1	• 주거생활권 종합계획도 부문별 계획 중 교통계획 내 생활가로 폭원, 기준 등에 대해 실질적으로 적용 가능한 방향 제시 필요	• 2030 도시·주거환경정비기본계획 보고서 「제5장. 주거지 관리계획(생활권계획)」중 「5. 주거생활권의 분석 및 계획」과 「제6장. 부문별계획」중 「4. 교통계획」에 사회적 약자를 배려한 교통계획을 수립하도록 가이드 라인을 제시하여 추가 반영함	반영
2	• 지하철 역세권에 대한 TOD 개념 등 정비방향 제시 필요	• 도시철도 인근 지역 토지이용의 합리화를 위한 역세권 정비방향은 2030 도시·주거환경정비기본계획 보고서 「제6장. 부문별계획」중 「2. 토지이용계획」에 “TOD”를 활용한 복합개발을 유도하고 보행자 중심의 단지 조성 및 자전거 편의시설 확충 등 녹색교통계획을 수립하도록 반영함 • TOD를 고려한 역세권 정비 방향은 생태면적을 적용과 다양한 인센티브 제공 방식 등 기존 제도 및 법적 기준을 활용하여 보행자전용도로나 녹색교통 도입이 가능하며, 「역세권 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권 개발 시, 용도지역 상향(up-zoning), 150% 범위의 용적률 간담을 완화조항 등이 마련되어 있으므로 별도의 인센티브 제도는 제안하지 않음	반영
3	• 정비사업의 경관 다양성 확보를 위해 설계공모 시 민·관 협력 방안 명시 필요	• 도시건축 품격 향상 및 우수디자인 건축물 확보를 위해 “현상설계 공모” 등 3개 항목은 「광주광역시 지구단위계획 수립지침」을 준용하고, 허용용적률 항목을 유지하였으며, 향후 현상설계 공모 지침 마련 시 관련 기준 및 인센티브방식을 준수토록 명시함 • - 2030도시·주거환경정비기본계획 보고서 「제6장. 부문별계획」중 「3. 건축물의 밀도계획」 조정 • 설계공모에 대한 민·관 협력방안은 경관 및 디자인 향상을 위한 공공의 역할 확대 방안을 도시·주거환경정비기본계획 보고서 「제6장. 부문별계획」중 「11. 공공 및 민간부분의 역할」에 가이드라인 추가 반영함	일부반영
4	• 주거환경지표 영역 중 사회안전 분야의 자연재난·사회재난 반영될 수 있도록 지표 수정	• 자연재난·사회재난 항목을 주거환경지표의 사회안전 분야에 반영하기 위해 행정안전부에서 운영하는 재난재해 관련 안전지수지표 중 정비기본계획 및 정비사업과 관련성을 검토한 결과 기존 주거환경지표 항목에 자연재난 및 사회재난 관련 항목이 반영되었음을 확인하여 현 지표 항목을 유지함	반영
5	• 도시정비사업 구역 지정 시 내진설계 반영 여부 고려 필요	• 지진 재난 대비 안전한 주거지 조성을 위한 정비사업 추진 시 법적 기준 이상의 내진 설계 건축 계획을 수립하고 공중에 위험을 발생시킬 우려가 있는 건축물이 있는 경우 우선 추진을 고려하도록 「제6장. 부문별계획」 중 「5. 환경계획」에 가이드라인 추가 반영함	반영