

2020 광주광역시  
도시 및 주거환경정비기본계획



광주광역시





# 提出文

---

광주광역시장 귀하

본 보고서를 「광주광역시 2020 도시 및 주거환경정비기본계획」의 최종  
성과품으로 제출합니다.

2011년 02월

광주발전연구원

원장 채일병



# 목 차

<b>I. 과업의 개요</b>	<b>1</b>
1. 과업 요약	3
2. 과업의 주요 추진 경위	3
3. 과업의 배경	4
4. 과업의 성격	6
5. 과업의 목적	7
6. 과업의 범위	8
7. 과업수행 방법 및 진행체계	10
<b>II. 관련법규와 제도</b>	<b>11</b>
1. 관련 법규	13
2. 관련계획 및 정책	19
<b>III. 도시 및 주거환경정비사업의 현황</b>	<b>23</b>
1. 광주광역시 주거환경정비제도의 변천과정	25
2. 정비예정구역 현황	26
3. 정비사업의 추진현황 및 분석	28
4. 2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획의 평가	40
<b>IV. 계획의 목표와 기본 방향</b>	<b>43</b>
1. 도시 및 주거환경정비 여건의 변화	45
2. 계획의 목표	46
3. 계획의 기본 방향	47

4. 주요 추진 전략 .....	49
5. 주요지표의 설정 .....	53

## **V. 정비예정구역의 선정 ..... 61**

1. 기본방향 .....	63
2. 정비예정구역 선정기준의 설정 .....	64
3. 정비예정구역의 선정 절차 .....	67
4. 정비예정구역의 검토 .....	70
5. 정비예정구역의 선정 .....	73
6. 정비유형의 결정 .....	77

## **VI. 부문별 계획 ..... 83**

1. 주거지관리계획 .....	85
2. 토지이용계획 .....	99
3. 건축물의 밀도계획 .....	120
4. 교통계획 .....	142
5. 정비기반시설계획 및 공동이용시설설치계획 .....	146
6. 환경계획 .....	164
7. 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안 .....	173
8. 역사적 유물 및 전통건축물 보존 및 활용계획 .....	186
9. 세입자 주거안정대책 .....	196

## **VII. 계획의 집행 및 관리 ..... 203**

1. 단계별 추진계획 .....	205
2. 재정계획 .....	209

**VIII. 구역별 계획 ..... 221**

- 1. 구역별 개요 ..... 223
- 2. 동구 정비예정구역 ..... 224
- 3. 서구 정비예정구역 ..... 227
- 4. 남구 정비예정구역 ..... 229
- 5. 북구 정비예정구역 ..... 232
- 6. 광산구 정비예정구역 ..... 234

**IX. 부 록 ..... 237**

- 1. 주민설명회 및 공청회 의견 조치 결과 ..... 239
- 2. 자치구 간담회 ..... 241
- 3. 주민공람 및 의견 조치 결과 ..... 241
- 4. 관련실과 협의 결과 ..... 242
- 5. 광주광역시의회 의견청취 ..... 242
- 6. 광주광역시 도시계획위원회 심의 ..... 243



# I. 과업의 개요

1. 과업 요약
2. 과업의 주요 추진 경위
3. 과업의 배경
4. 과업의 성격
5. 과업의 목적
6. 과업의 범위
7. 과업수행 방법 및 진행체계





# I. 과업의 개요

## 1. 과업 요약

- 과 제 명 : 2020 광주광역시 도시 및 주거환경정비기본계획
- 연구기간 : 2008. 11. 17. ~ 2010. 12. 29.

## 2. 과업의 주요 추진 경위

- 2008. 11. : 도시 및 주거환경정비기본계획 착수
- 2008. 12. : 용역추진 보고회(1차)
- 2009. 02. : 용역추진 보고회(2차)
- 2009. 10. : 기존 정비예정구역 자료조사 및 분석 완료
- 2009. 12. : 기본계획 변경(1차)
- 2010. 02. : 신규 정비예정구역 현황조사 및 분석 완료  
(9개 구역 선정)
- 2010. 02. : 1차 자문회의 개최
- 2010. 03. : 2차 자문회의 개최
- 2010. 04. : 기본계획 변경(2차)
- 2010. 04. : 각 구청 간담회 개최(5개 구청)
- 2010. 05. : 각 구청 주민설명회 개최
- 2010. 07. : 3차 자문회의 개최
- 2010. 07. : 중간보고회 개최
- 2010. 08. : 4차 자문회의 및 주민공청회 개최(동구, 서구, 남구, 북구)
- 2010. 11. : 5차 자문회의 및 2차 주민설명회 및 공청회 개최(5개 구청)
- 2010. 12. 02. ~ 12. 15. : 주민공람 공고
- 2010. 12. 14. : 시의회 의견청취
- 2010. 12. 15. ~ 12. 21. : 관련기관 협의
- 2010. 12. 28. : 광주광역시 도시계획위원회 심의(조건부 의결)
- 2011. 01. 27. : 2020 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획 고시  
(광주광역시 고시 제2011-7호)

### 3. 과업의 배경

#### 1) 정비기본계획의 재정비

- '2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획'의 목표연도가 종료됨에 따라 정비기본계획의 재정비 및 여건 변화에 따른 새로운 정비기본계획의 수립 필요

#### 2) 정비사업 추진 방향의 변화

- 기 추진 중인 정비사업의 효율적인 관리와 노후된 기성 시가지의 정비를 통한 도시민 삶의 질 향상에 기여
- 전면 철거방식에서 지역 특성을 살리는 수복형 개발로 변화되는 정비 개발 방향의 수용
- 민간 위주의 정비사업에서 공공의 역할이 확대된 정비사업으로의 추진을 위한 주거환경정비계획 수립 필요
- 정비사업과 관련된 민원의 해소 및 기존 주거환경정비기본계획 운영상의 문제점에 대한 개선방향 제시

#### 3) 계획지표의 변화

- 기존 정비계획에서 제시한 사회·제도적 지표의 변화에 따라 현 지표에 맞는 계획 수립 필요

##### (1) 인구 및 가구

- 2020년 인구구조는 64세이상 고령화 인구는 2010년 8.8%에서 13.7%로 증가하고, 14세이하 인구는 18.7%에서 14.2%로 감소할 것으로 전망됨
- 가구구조는 2009년 현재 485,112가구로 가구당 인구수가 2.98인이나, 핵가족 및 독신가구의 증가 추세로 인해 2020년에는 가구당 인구수가 약 2.62인 규모로 감소될 것으로 예상되며, 가구수는 625,069호로 증가될 것으로 예상됨(139,957가구 증가)
- 인구 및 가구의 변화추이에 따라 향후, 주택공급의 확대보다는 다양한

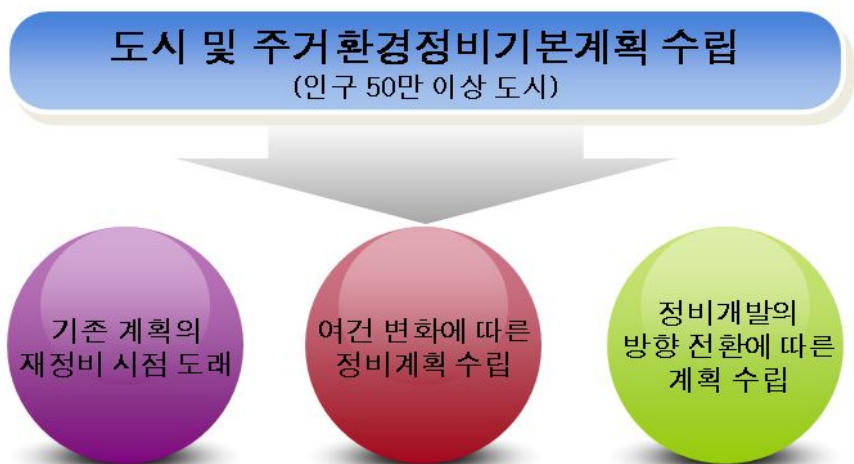
- 형태의 가구와 생애주기를 고려한 주택정책이 필요할 것으로 예상됨
- 특히, 2000년 이후 총 가구에서 1인 가구가 차지하는 비중이 빠르게 상승할 뿐만 아니라, 빠른 상승세의 지속이 예상되어 이에 대비한 종합적인 주택정책마련이 요구되고 있음

## (2) 가계소득의 변화

- 2008년 1인당 지역총생산은 15,519천원으로 전국 평균(21,220천원)의 0.73배에 머무르고 있으나 2020년은 28,909천원으로 증가할 것으로 예상됨
- 가계소득의 증가에 따른 생활수준의 향상으로 공원, 도로 등 공공시설의 확충 및 주거환경의 질적 개선에 대한 요구가 증대될 것이며, 이러한 요구를 충족시키기 위한 공공부문의 지원확대가 필요함

## (3) 주택보급율

- '2020 광주도시기본계획'에서 제시한 주택보급율은 2010년에 96%, 2020년에 105%가 될 것으로 예측하였으나, 수완택지지구의 개발과 부동산 경기 활성화에 따라 추진된 공동주택의 개발로 2009년 현재 광주의 주택보급율(103.7%)이 100%를 넘어서 주택의 공급 과잉현상을 나타냄
- 따라서, 앞으로의 주택 정책은 양적확보에만 치중하는 것보다 기존 단독주택에 대한 환경개선과 다양한 주택유형의 건설 추진 등 주거의 다양성을 위한 정책 추진이 필요함



## 4. 과업의 성격

### 1) 기본계획에 대한 재정비 차원의 새로운 계획 수립

- 「先계획-後개발」에 입각한 도시관리를 위하여 시행된 ‘도시및주거환경정비법’ 제3조의 규정에 의하여 매 10년마다 수립되어야 할 기본계획임
- 본 기본계획은 ‘도시및주거환경정비법’에 의해 10년마다 새롭게 수립되는 것이나, 2006년 1월에 수립된 기존의 ‘2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획’의 내용을 그동안 변화된 제도 및 광주광역시 정책 등에 따라 수정·보완하는 것을 포함하고 있음

### 2) 법적 지위

- ‘도시및주거환경정비법’ 제3조 제1항 및 시행령 제8조의 규정에 의해 수립되는 ‘2020 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획’은 ‘광주광역시 도시기본계획’의 하위계획이며 정비구역 및 정비계획의 상위계획임

### 3) 구속력

- ‘2020 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획’은 시가지정비사업의 기본적인 정책방향을 제시하는 계획으로서, 향후 정비계획을 수립하고 정비구역을 지정하는데 있어 구속력을 지님

## 5. 과업의 목적

- 도시기본계획 등 상위계획의 이념과 내용이 ‘도시및주거환경정비법’에 의한 정비사업으로 실현될 수 있도록 도시정비의 미래상과 목표를 명확히 설정하고 실천전략을 구체적으로 제시
- 2006년 1월에 수립된 ‘2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획’ 등 기 시행된 관련계획 내용을 평가·분석하고, 그 동안의 제도와 여건 변화를 수용한 기본방향을 제시하여 도시 및 주거환경정비의 장기적인 발전방향과 도시 전체의 균형개발에 기여
- 도시기능의 보존·회복·정비 차원에서 ‘도시및주거환경정비법’에 의한 정비구역별 정비사업의 방향과 지침을 정하여 계획적인 정비사업 추진 유도
- 지역의 특성에 맞는 적정 밀도를 제시하여 주변지역과 조화되는 개발을 유도하며, 합리적인 토지이용과 쾌적한 도시환경의 조성 및 도시기능의 효율화를 도모
- 도시의 경제·사회·문화활동, 물리적 환경의 현황, 장래 변화에 대한 과학적 분석과 정비사업의 수요예측에 따라 단계별로 사업이 이루어지도록 함으로써, 장래의 개발수요에 효과적으로 대처하고 정비사업의 합리성·효율성을 도모
- 유형별 정비구역 지정대상과 정비방향을 재설정하고, 정비기반시설의 기준·개발밀도 기준·정비방법 등 정비사업의 기본원칙 및 개발지침을 제시
- 정비사업의 시행이 완료된 구역과 사업이 미진한 구역을 정비예정구역에서 제외하는 등 정비사업의 탄력성을 부여하도록 정비예정구역을 재정비하며, 사업 추진구역의 사업효과와 문제점을 분석하여 정비사업의 기본방향을 제시

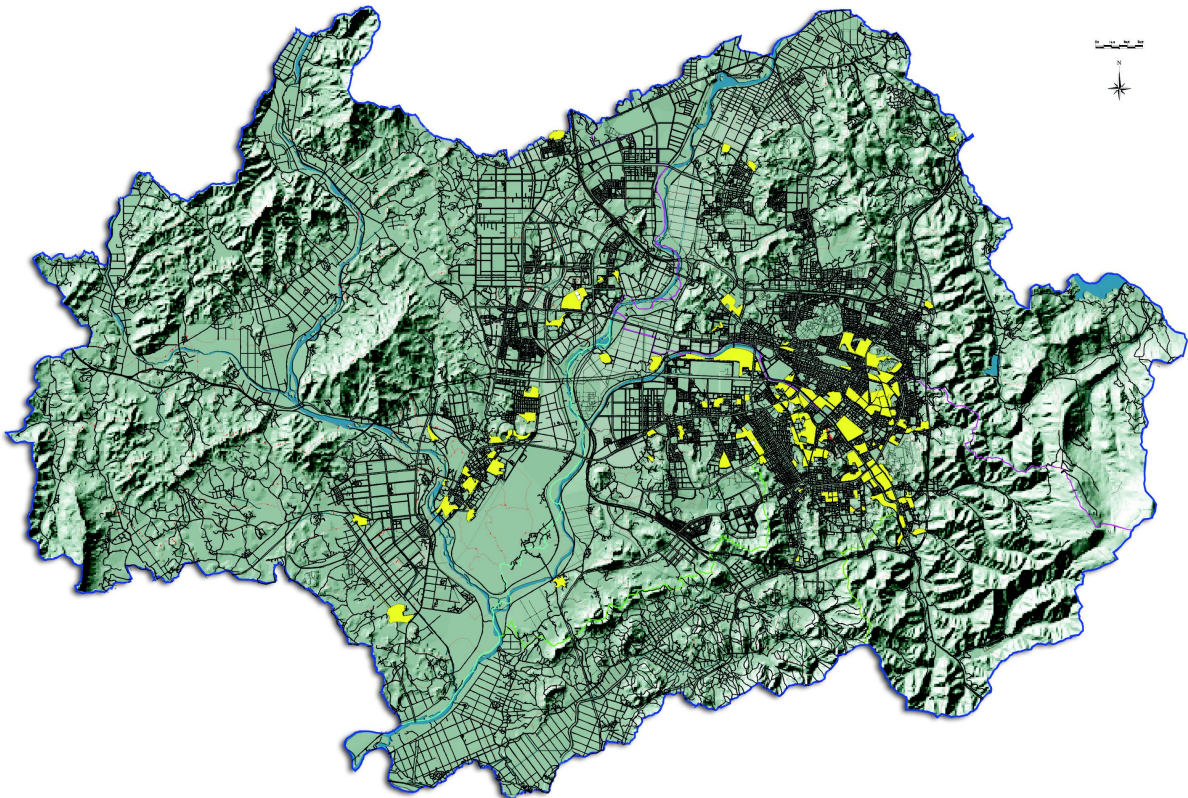
## 6. 과업의 범위

### 1) 공간적 범위

- 광주광역시 행정구역 내 노후불량주택 밀집지역 등 도시 및 주거환경정비가 필요한 지역
- 기존 정비예정구역 및 추가로 구역지정이 필요한 지역

### 2) 시간적 범위

- 기준년도 : 2010년
- 목표년도 : 2020년



### 3) 내용적 범위

- 기본계획의 내용적 범위는 ‘도시및주거환경정비법’ 제3조 및 시행령 제8조에 규정된 내용을 포함한 다음의 내용으로 함

주거환경정비사업의 정책목표 설정	⇒	광주광역시 도시주거환경정비의 목표와 정비사업의 기본방향 규정																						
정비예정구역의 지정 및 근린생활권 설정	⇒	정비사업의 시행할 구역의 범위와 기반시설 등의 설치에 기준이 되는 생활권 설정																						
부문별 계획	⇒	<table> <tr> <td>주거지관리계획 및 토지이용계획</td><td>지역의 특성에 따른 주거지 관리 및 토지이용방향을 정함</td></tr> <tr> <td>건축물의 밀도계획</td><td>주거지관리 및 토지이용방향에 따른 건축물의 개발 밀도를 정함</td></tr> <tr> <td>정비기반시설계획 및 공동이용시설설치계획</td><td>정비구역 내 필요시설과 생활권역에서 필요한 기반 시설에 대한 계획 수립</td></tr> <tr> <td>사회복지 및 주민문화시설 등의 설치 계획</td><td>개발 이후 총 거주세대 뿐만 아니라 유입인구 등을 고려하여 시설의 적정배분 및 입지계획 포함</td></tr> <tr> <td>교통계획</td><td>광역교통 및 지역교통에 대한 교통체계를 구상하고 향후 정비사업 시행시의 교통량을 감안한 교통계획 수립</td></tr> <tr> <td>환경계획</td><td>녹지, 조경, 에너지공급, 폐기물처리 등에 관한 계획</td></tr> <tr> <td>세입자 주거안정대책</td><td>사업 시행으로 인하여 저소득층을 위한 주택수가 감소될 우려가 있는 경우 주거안정대책 수립</td></tr> <tr> <td>도시기능의 활성화 및 도심 공동화 방지방안</td><td>인구 및 주거기능 감소로 야기되는 도심 공동화 지역에 대하여 도심 활성화 방안과 연계하여 공동화 방지 대책 수립</td></tr> <tr> <td>정비사업에 필요한 자원 조달 계획</td><td>계획기간에 발생할 재정수요와 자원조달계획 수립</td></tr> <tr> <td>단계별 추진계획</td><td>정비사업이 효율적으로 이루어지고 기반시설 확보 등이 용이하게 이루어지도록 하기 위해 정비구역별로 사업 추진단계를 정함</td></tr> <tr> <td>역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획</td><td>주요 문화재와 주변의 역사적 유물 및 전통적 건축물을 종합적으로 고려하여 수립</td></tr> </table>	주거지관리계획 및 토지이용계획	지역의 특성에 따른 주거지 관리 및 토지이용방향을 정함	건축물의 밀도계획	주거지관리 및 토지이용방향에 따른 건축물의 개발 밀도를 정함	정비기반시설계획 및 공동이용시설설치계획	정비구역 내 필요시설과 생활권역에서 필요한 기반 시설에 대한 계획 수립	사회복지 및 주민문화시설 등의 설치 계획	개발 이후 총 거주세대 뿐만 아니라 유입인구 등을 고려하여 시설의 적정배분 및 입지계획 포함	교통계획	광역교통 및 지역교통에 대한 교통체계를 구상하고 향후 정비사업 시행시의 교통량을 감안한 교통계획 수립	환경계획	녹지, 조경, 에너지공급, 폐기물처리 등에 관한 계획	세입자 주거안정대책	사업 시행으로 인하여 저소득층을 위한 주택수가 감소될 우려가 있는 경우 주거안정대책 수립	도시기능의 활성화 및 도심 공동화 방지방안	인구 및 주거기능 감소로 야기되는 도심 공동화 지역에 대하여 도심 활성화 방안과 연계하여 공동화 방지 대책 수립	정비사업에 필요한 자원 조달 계획	계획기간에 발생할 재정수요와 자원조달계획 수립	단계별 추진계획	정비사업이 효율적으로 이루어지고 기반시설 확보 등이 용이하게 이루어지도록 하기 위해 정비구역별로 사업 추진단계를 정함	역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획	주요 문화재와 주변의 역사적 유물 및 전통적 건축물을 종합적으로 고려하여 수립
	주거지관리계획 및 토지이용계획	지역의 특성에 따른 주거지 관리 및 토지이용방향을 정함																						
	건축물의 밀도계획	주거지관리 및 토지이용방향에 따른 건축물의 개발 밀도를 정함																						
	정비기반시설계획 및 공동이용시설설치계획	정비구역 내 필요시설과 생활권역에서 필요한 기반 시설에 대한 계획 수립																						
	사회복지 및 주민문화시설 등의 설치 계획	개발 이후 총 거주세대 뿐만 아니라 유입인구 등을 고려하여 시설의 적정배분 및 입지계획 포함																						
	교통계획	광역교통 및 지역교통에 대한 교통체계를 구상하고 향후 정비사업 시행시의 교통량을 감안한 교통계획 수립																						
	환경계획	녹지, 조경, 에너지공급, 폐기물처리 등에 관한 계획																						
	세입자 주거안정대책	사업 시행으로 인하여 저소득층을 위한 주택수가 감소될 우려가 있는 경우 주거안정대책 수립																						
	도시기능의 활성화 및 도심 공동화 방지방안	인구 및 주거기능 감소로 야기되는 도심 공동화 지역에 대하여 도심 활성화 방안과 연계하여 공동화 방지 대책 수립																						
	정비사업에 필요한 자원 조달 계획	계획기간에 발생할 재정수요와 자원조달계획 수립																						
단계별 추진계획	정비사업이 효율적으로 이루어지고 기반시설 확보 등이 용이하게 이루어지도록 하기 위해 정비구역별로 사업 추진단계를 정함																							
역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획	주요 문화재와 주변의 역사적 유물 및 전통적 건축물을 종합적으로 고려하여 수립																							



## 7. 과업수행 방법 및 진행체계





## II. 관련법규와 제도

1. 관련 법규

2. 관련계획 및 정책



## II. 관련법규와 제도

### 1. 관련 법규

#### 1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

##### (1) 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 계획·후 개발 체제의 확립, 환경과 개발의 조화를 이루기 위한 지속 가능한 개발개념 도입, 기반시설의 확보에 있어서 수익자 및 원인자 부담원칙의 적용 등 기존의 도시계획법과 차이점을 두고 있음

##### (2) 주요 내용

###### ■ 도시관리계획과의 관계

- 정비사업은 도시관리계획으로 결정(법 제2조 제4조 및 제11호)되며, 제1종 지구단위계획구역으로 지정할 수 있음(법 제51조 제1항 제3호)

###### ■ 용적률 관련

- 대지의 일부를 공공시설부지로 제공 시 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’과 ‘도시계획조례’에서 정하는 해당 용도지역의 용적률의 200% 이하의 범위에서 조례에서 정하는 비율로 정할 수 있음(법 제78조 4항 및 동법 시행령 제85조 7항)

## 2) 도시 및 주거환경정비법

### (1) 기본 개요

- 1970년대 이후 산업화·도시화 과정에서 대량 공급된 주택의 노후화에 따라 이들을 체계적으로 관리하기 위한 기준을 제시함
- 개별법으로 운영되는 도시 및 주거환경정비사업의 통합 및 종합관리로 사업의 일관성과 「선 계획 - 후 개발」에 입각한 도시 관리를 도모함
- 재건축·재개발 등 주택재정비사업과 관련한 각종 비리, 주민간의 분쟁 등 제도운영상 나타난 문제점을 보완함

### (2) 주요 내용

#### ■ 도시·주거환경정비기본계획의 수립(법 제3조 제1항)

- 인구 50만 이상 대도시의 특별시장·광역시장 또는 시장은 도시·주거환경정비기본계획을 10년 단위로 수립
- 정비기본계획에는 정비구역의 개략적 범위, 단계별 정비사업 추진 계획, 건폐율·용적률 등의 밀도계획이 포함되어야 함

#### ■ 정비계획 및 정비구역

- 정비구역을 지정 또는 변경지정에 대한 고시가 있는 경우 당해 정비구역 및 정비계획을 제1종 지구단위계획 및 제1종 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 봄(도시및주거환경정비법 제4조 제5항~제7항)

#### ■ 정비기본계획의 수립의 일반원칙

- 기본계획은 광역도시계획 및 도시기본계획 등 상위계획을 반영하고, 도시관리계획과 서로 연계되도록 수립
- 여건의 변화에 유연하게 대응할 수 있도록 포괄적이고 개략적으로 수립
- 정비의 기본방향, 목표, 단계별 추진계획, 부문별 계획 등 기본계획의 전 과정의 내용은 합리적 근거에 따라 수립

- 변경 내용

기 존	변 경(09.02.06)
■ 주민제안 시기	
- 주민요구에 의하여 정비구역의 지정을 입안할 수 있도록 정함	- <u>단계별 정비사업추진계획상 정비계획의 수립시기가 1년 이상 경과하였음에도 불구하고 정비계획이 수립되지 아니한 경우</u>
■ 추진위구성 시기	
- 토지 등 소유자 과반수의 동의를 얻어 위원장을 포함한 5인 이상의 위원으로 조합설립추진위원회 구성	- <u>정비구역지정 고시 후 위원장을 포함한 5인 이상의 위원 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 조합설립을 위한 추진위원회 구성</u>
■ 조합설립 인가 완화	
- 주택재개발, 도시환경정비사업 토지 등소유자의 5분의 4 이상의 동의 - 주택재건축 공동주택의 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 동의와 주택단지안의 전체 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4이상의 동의	- 주택재개발, 도시환경정비사업 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 <u>토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자 동의</u> - 주택재건축 공동주택의 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상 및 <u>토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자</u> 주택단지안의 전체 구분 소유자의 4분의 3 이상 및 <u>토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자</u>

### 3) 주 택 법

#### (1) 기본 개요

- 주택의 건설을 촉진하고, 공급을 원활하게 함으로써 국민주거생활의 안정화를 목적으로 제정·운영되어 온 주택건설촉진법을 변화된 경제·사회적 여건에 맞추어 개정
- 과거의 '주택건설촉진법'에 비해 주거복지 및 주택관리 등의 부분이 보강됨

#### (2) 주요 내용

- 국가 등은 변화된 여건에 맞추어 저소득자, 무주택자 등 사회적 약자에게 우선적으로 주택공급이 이루어지도록 배려하고, 국민이 사회·경제적 여건변화에 적합하게 쾌적하고 살기 좋은 주거생활이 가능하도록 노력하는 등 국가 및 지방자치단체의 의무를 명시해야 하며, 국토해양부장관은

주택건설·주거복지·주거환경·주택관리 등의 내용을 포함한 「주택종합계획」을 수립하여 시행

- 국토해양부장관, 특별시장, 광역시장, 시장 또는 군수는 주택보급률, 주택의 유형·규모, 주택자금, 그 밖에 주택의 건설·공급·관리에 관하여 대통령이 정하는 사항<sup>1)</sup>을 바탕으로 주거실태조사를 실시할 수 있음
- 국토해양부장관은 국민의 쾌적한 생활을 위하여 필요한 사항을 최저주거기준으로 설정·공고하며, 최저주거기준에는 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비, 성능 및 환경요소 등 대통령이 정하는 사항이 포함되어야 하고 사회적·경제적인 여건변화에 따라 그 적정성이 유지되어야 함
- 국가 또는 지방자치단체는 최저주거기준에 미달되는 가구에 대하여 우선적으로 주택을 공급하거나 국민주택기금을 지원하는 등 혜택을 부여할 수 있고, 최저주거기준에 미달되는 가구가 밀집한 지역에 대하여는 우선적으로 임대주택을 건설하거나 ‘도시및주거환경정비법’이 정하는 바에 따라 우선적으로 주거환경정비사업을 시행할 수 있도록 조치할 수 있음

## 4) 임대주택법

### (1) 기본 개요

- 임대주택의 건설·공급 및 관리와 주택임대사업에 필요한 사항을 정함으로써 임대주택의 건설을 촉진하고 국민주거생활의 안정을 도모함을 목적으로 함

### (2) 주요 내용

- 국토해양부장관은 주택종합계획을 수립함에 있어서 임대주택건설에 관한 사항을 포함시켜야 하고, 지방자치단체 및 토지주택공사는 주택을 건설함에 있어서 임대주택을 우선 건설하여야 함

1) ‘대통령령이 정하는 주거실태 조사’ 항목은 주택법시행령 제6조 제1항에 근거한 1.지역별 주택의 유형, 규모 및 점유형태 2.주택의 시설 및 설비 3.주거환경 만족도 4.주택가격 및 임대료 5.향후 주거이동 및 주택구입계획 6.가구의 구성 및 계층별 소득수준 7.최저주거기준 미달가구의 현황 등을 말함

- 임대주택의 원활한 건설을 촉진하기 위하여 '국민주택기금 중 대통령령이 정하는 재원'을 임대주택의 건설에 우선 사용할 수 있음
- 조합은 국가, 지방자치단체, 토지주택공사 및 지방공사를 포함한 등록사업자와 공동으로 임대주택을 건설할 수 있고, 이 경우 조합과 등록사업자를 공동 사업주체로 봄
- 국가, 지방자치단체, 토지주택공사는 개발한 택지 중 대통령령이 정하는 일정비율 이상을 임대주택건설용지로 사용하거나 건설임대사업자에게 공급하여야 함

## 5) 광주광역시 도시및주거환경정비조례

### (1) 기본 개요

- 노후·불량주택을 체계적이고 효율적으로 정비하여 도시기능을 회복하고, 쾌적한 주거환경을 조성하기 위하여 제정된 '도시및주거환경정비법' 등 관계 법령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하고 있음

### (2) 주요 내용

#### ■ 노후·불량건축물 및 무허가건축물의 기준 설정

- 무분별한 재건축으로 인한 자원낭비를 예방하고 내구성이 다할 때까지 유지보수 관리하도록 하기 위하여 준공일을 기준으로 노후·불량건축물의 경과 연수 기준을 정함

분 류	주택의 구분		기 준
공동주택	1994년 1월 1일 이후 준공	5층이상	40년
		4층이하	30년
	1984년 1월 1일부터 1993년 12월 31일까지 준공	5층이상 건축물	22+(준공연도-1984)X2년
		4층이하 건축물	21+(준공연도-1984)년
공동주택 및 기존 무허가 건축물 이외의 건축물	1983년 12월 31일 이전 준공		20년
	철근·철골콘크리트 또는 강구조 건축물		내용연수 60년의 2/3 경과
	그 이외의 건축물		내용연수 30년의 2/3 경과
기존무허가건축물			1989년 1월 24일 당시의 무허가 건축물

#### ■ 노후불량건축물기준

## ■ 주택재개발구역 및 주거환경개선구역 지정 요건을 구체화

구 분	주택재개발사업구역	주거환경개선구역
내 용	가. 노후·불량건축물 40% 이상인 지역	가. 노후·불량건축물 1/2이상이거나 무허가 건축물이 1/5 이상인 지역
	나. 호수밀도가 50호/ha 이상인 지역	나. 호수밀도가 70호/ha이상인 지역 다. 총 인구밀도 200인/ha 이상인 지역
	다. 정비대상 구역내 너비4미터 미만 도로의 길이가 총도로길이의 30퍼센트이상이거나 너비4미터 이상 도로에 접한 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역	라. 정비대상 구역내 너비 4미터 미만 도로의 40%이상이거나 너비4미터 이상 도로에 접한 주택접도율이 30%이하인 지역
	라. 과소필지, 부정형 또는 세장형 필지 수가 40% 이상인 지역	마. 과소필지, 부정형 또는 세장형의 필지수가 50% 이상인 지역 바. 정비대상 구역 내 주민의 소득수준이 당해 구역이 속하는 도시의 도시근로자 가계평균소득에 미치지 못하는 자가 3분의 2 이상인 지역

## ■ 주택재개발사업 및 주거환경개선사업 구역 선정 기준

- 주택재개발, 도시환경정비사업 및 주택재건축사업 관리처분계획의 기준 및 공동주택, 상가 등 부대복리시설의 분양대상 요건을 정함

## ■ 정비구역 분할 및 결합시행방법

- 구청장은 정비사업의 효율적인 추진 등을 위하여 필요한 경우 구역을 분할하거나 결합을 추진할 수 있음

## ■ 정비기본계획의 변경

- 정비예정구역의 면적의 20%이상 변경 등 경미한 변경에 해당되지 않는 사항에 대하여는 주민공람 및 심의 등 기본계획 변경 절차를 통하여 변경



## 2. 관련계획 및 정책

### 1) 2020 광주권 광역도시계획 변경



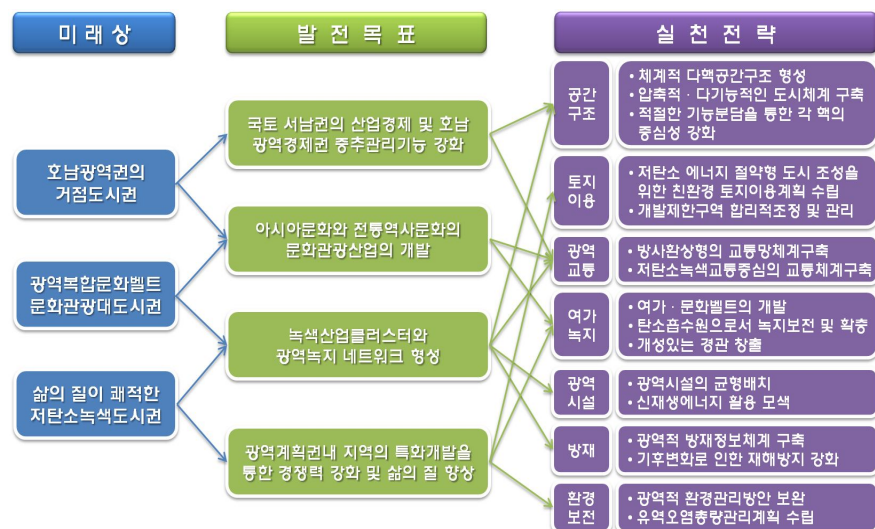
■ 도시계획 체계

#### (1) 계획의 목적

- 2003년 9월 광주권 광역도시계획 최초계획 수립 이후 국가정책기조와 광주권을 둘러싼 대내외적 여건변화를 반영하고, 광주권 지역발전을 위한 개발가능지 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 도시기본계획과 도시관리계획의 변경 지침 활용 및 개발제한구역의 개발·이용과 관리의 공공성·효율성·합리성 제고

#### (2) 주요 목표

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



■ 발전목표 및 실천전략

### (3) 공간구조의 변경

#### 가) 권역 중심

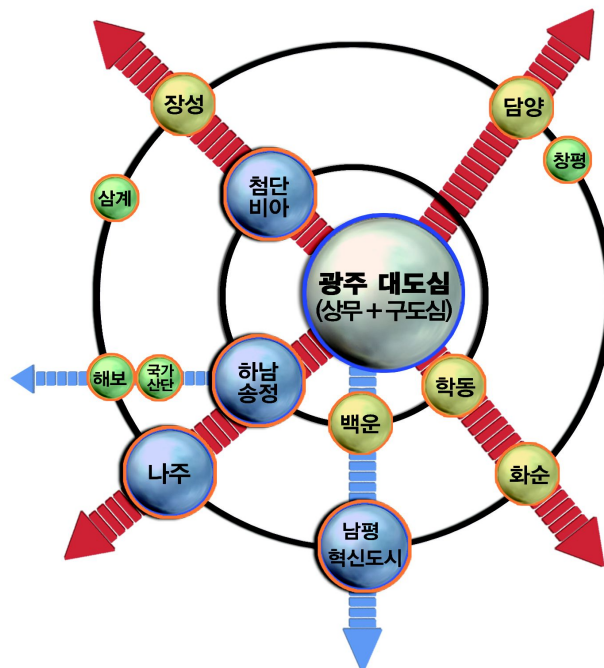
- 광역계획권 전체 차원에서 권역 1차부심인 상무신시가지를 권역 중심으로 격상
- 기존 권역 중심인 광주구도심과 통합하여 광주대도심으로 골격 형성

#### 나) 권역 1차 부심

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

#### 다) 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



■ 광주광역시권 공간구조 종합구상도

## 2) 2020 광주도시기본계획

### (1) 기본 개요

- 광주광역시 행정구역을 계획의 공간적 범위로 한정하고, 2020년을 목표년도로 하여 도시 미래상의 실현을 위한 종합적이며 미래지향적인 도시발전방향을 제시하는 계획
- 제4차 국토종합계획, 광역도시계획 등 상위계획의 내용을 수용하고 광주장기 종합발전계획 등 관련계획이나 주변 시·군·구 계획 등 주요계획을 충분히 고려하여 계획
- 종합적이고 체계적인 광주광역시의 여건분석을 통하여 지리적, 문화적, 자연적, 사회적 특성이 최대한 반영된 계획
- 자연환경, 경관, 생태계, 녹지 공간 등의 정비·보호 및 확충과 환경오염 예방에 주력하여 환경적으로 건전하고 지속가능한 도시개발을 지향

### (2) 주요 내용

- 도시정책 변화, 개발제한구역 조정 등 여건변화에 부응하는 21세기 광주광역시의 미래상을 재정립함
- 개발제한구역 조정가능지역 설정 및 우선해제지역을 설정하고 개발제한 구역조정에 따른 도시공간구조의 재편성 및 기반시설을 정비함
- 도시 미래상의 실현을 위한 신산업기능의 도입, 문화·복지기능의 확충 등 도시 개발전략과 방침의 설정 및 각 부문별 실천방안을 강구함
- 도시민의 삶의 질 향상과 쾌적한 도시환경조성을 위한 지속가능한 도시정비계획



### 3) 일반주거지역 세분계획

#### (1) 기본 개요

- ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령’ 제30조에 규정되어 있는 일반주거지역 세분지정의 목적에 부합하도록 종전의 일반주거지역에 대하여 제1종·제2종·제3종일반주거지역으로 세분하여 지정
- 주거지역을 세분하여 지역별 계획밀도의 범위 내에서 건축 활동을 보장함과 동시에 돌출형 개발을 억제하고, 도시기반시설과 교통량을 고려한 적정개발과 토지의 계획적·합리적 이용을 유도
- 양호한 도시환경의 보호, 일정 수준 이상의 주거환경확보, 시가지 변화에 대응한 합리적인 토지이용, 적정밀도개발을 통한 도시문제 발생의 최소화, 주변지역과 조화되는 용도지역의 지정과 세분 등을 정책 목표로 함

#### (2) 세분화의 기본방향

- 일반주거지역 세분화는 현재의 일반주거지역을 대상으로 건전한 도시발전을 유도하고 주거환경 문제를 해소할 수 있는 방향으로 나아감
- 이를 위하여 고려해야 할 일반주거지역 세분화의 기본방향은 다음과 같음

구 분	입지 특성
1종	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 구릉지</li> <li>• 경사도 10도, 표고 40m 이상</li> <li>• 경관지구, 자연녹지지역에 연접한 저층 중심의 주택지</li> </ul>
2종	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 평지</li> <li>• 중·저층 주택밀집지역</li> </ul>
3종	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 역세권을 연결하는 주요 간선도로 인접지역</li> </ul>

#### ■ 일반주거지역 세분 입지특성



### Ⅲ. 도시 및 주거환경정비사업의 현황

1. 광주광역시 주거환경정비제도의 변천과정
2. 정비예정구역 현황
3. 정비사업의 추진현황 및 분석
4. 2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획의 평가



# Ⅲ. 도시 및 주거환경정비사업의 현황

## 1. 광주광역시 주거환경정비제도의 변천과정

- 우리나라의 재개발사업은 1962년 제정된 도시계획법에 의한 재개발사업에 대한 법적근거가 마련된 이후 1965년에 불량지구 개량사업 등 재개발사업이 추진되었으나, 광주광역시의 경우 70년대부터 대지조성사업, 주택건설사업, 그리고 재개발사업 등 다양한 방식의 도시개발 사업이 도입됨
- 이후, IBRD차관에 의해 주월동, 백운동, 월산동 등에 무주택서민을 위한 주택이 건설되었고, 신가동과 신창동 지역이 2차로 개발됨
- 주택재개발사업을 활성화하기 위해 1983년에 합동개발을 도입하였으나, 광주광역시의 본격적인 재개발 사업은 1994년에 처음 수립한 도시재개발 기본계획으로써, 계림1구역을 포함한 도심지 재개발 구역 15개소, 계림4구역을 포함한 주택개량 재개발 구역 21개소인 총 36개소가 정비예정구역으로 지정됨
- 2003년 7월 1일에 기존 재개발 관련법이 '도시및주거환경정비법'으로 통합되어 개정됨에 따라 사업의 지침이 되는 '2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획'이 수립되어 141개 구역이 정비예정구역으로 지정됨

년 도	주요 내용
1970년대	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대지조성사업, 주택건설사업, 재개발사업 등 광주에 도시개발 사업 도입</li> <li>- 1차 : 주월동, 백운동, 월산동 등 무주택 서민을 위한 주택 건설</li> <li>- 2차 : 신가동, 신창동 개발</li> </ul>
1980년대	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 합동개발 방식 도입</li> </ul>
1990년대	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1994년 광주광역시 최초의 도시재개발기본계획 수립(36개 구역)</li> </ul>
2000년대	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획 수립(141개 구역)</li> </ul>

■ 광주광역시 도시및주거환경정비계획 변천과정

## 2. 정비예정구역 현황

- 2006년 '2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획'에 의해 총 141개소가 정비예정구역으로 지정되었으며, 자치구별로는 동구 43개소, 남구 34개소, 북구 25개소, 서구 24개소, 광산구 15개소가 정비예정구역으로 지정됨

구 분	주거환경 개선사업	주택재개발 사 업	주택재건축 사 업	도시환경 정비사업	사업유형 유 보	계
동 구	20	13	-	10	-	43
서 구	16	4	3	1	-	24
남 구	16	7	11	-	-	34
북 구	8	6	4	4	3	25
광산구	6	1	1	1	6	15
계	66	31	19	16	9	141

■ '2010광주 도시및주거환경정비기본계획' 최초 정비예정구역 지정 현황

- 이후, 최초 고시된 141개 구역 중 사업의 불합리 등으로 9개 구역이 정비 예정구역에서 해제되었으며, 주민 간 추진의지 및 지역여건 차이에 의해 금동구역이 2개 구역으로 분할되고, 구역의 통합 및 주민 의견 등에 의해 3개 구역이 신규구역으로 추가되어, 2010년 현재 최초 고시된 구역보다 5개 구역이 감소된 136개 구역이 정비예정구역으로 지정되어 있음

구 분	최초 구역수	해 제	분 할	신 규	현 구역수
동 구	43	6	1	1	39
서 구	24	1	-	1	24
남 구	34	1	-	-	33
북 구	25	1	-	1	25
광산구	15	-	-	-	15
계	141	9	1	3	136

■ 정비예정구역 변경 현황(2010년 기준)



- 사업유형별 변경 내용은 주거환경개선사업구역 중 6개 구역이 정비예정구역에서 해제되었으며, 북구의 1개 구역이 신규로 지정됨
- 주택재개발사업구역은 2개 구역이 해제되고, 3개 구역이 통합된 동구의 동명1구역을 포함한 2개 구역이 신규로 지정됨
- 도시환경정비사업구역은 동구의 1개 구역이 해제되었으며, 1개 구역(금동구역)이 분할됨

구 분	주거환경개선		주택재개발			도시환경정비	
	해 제	신 규	해 제	분 할	신 규	해 제	분 할
동 구	4	-	1	-	1	1	1
서 구	1	-	-	-	1	-	-
남 구	1	-	-	-	-	-	-
북 구	-	1	1	-	-	-	-
광산구	-	-	-	-	-	-	-
계	6	1	2	-	2	1	1

■ 사업유형별 정비예정구역 변경 현황(2010년 기준)

### 3. 정비사업의 추진현황 및 분석

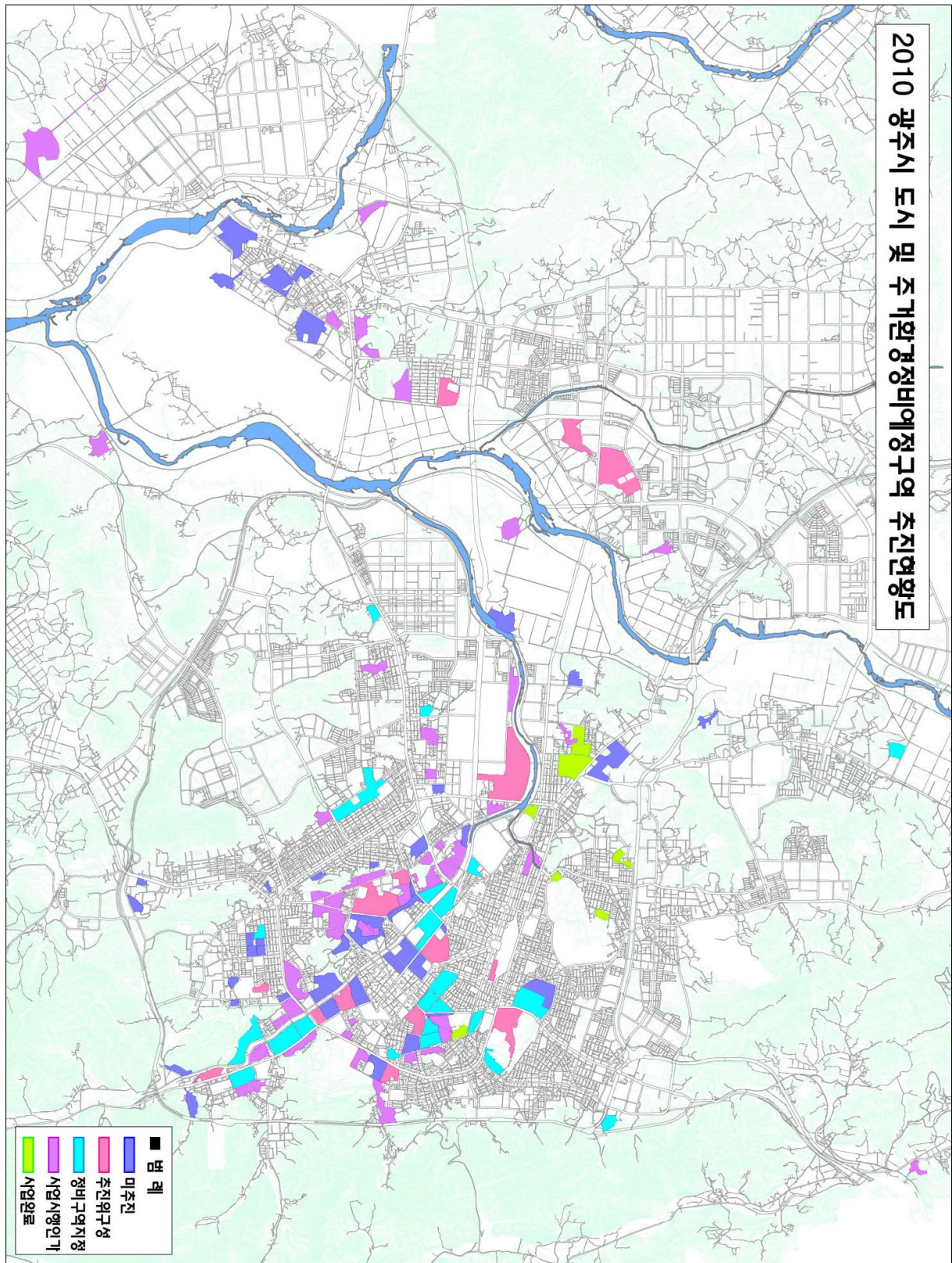
#### 1) 정비사업 추진 현황

- 2010년 현재 총 136개소의 정비예정구역 중 정비사업이 추진된 구역은 80개소로 58.8%의 추진율을 보이고 있으며, 계획이 수립되지 않은 56개 구역 중 미 추진 중인 구역은 41개소에 이르고 있음

(단위 : 개소)

구 분		합 계	미 추진	추진위 구 성	사업 추진 구역			추진율 (%)
					정비구역 지 정	사업시행 인 가	사 업 완 료	
합 계		136	41	15	23	50	7	58.8
주거환경 개선사업	소 계	61	7	-	4	47	3	88.5
	동 구	16	3	-	2	11	-	
	서 구	15	2	-	-	13	-	
	남 구	15	1	-	1	13	-	
	북 구	9	1	-	1	4	3	
	광산구	6	-	-	-	6	-	
주택 재개발사업	소 계	33	9	9	12	2	1	45.5
	동 구	13	1	3	6	2	1	
	서 구	5	2	1	2	-	-	
	남 구	7	5	2	-	-	-	
	북 구	7	1	2	4	-	-	
	광산구	1	-	1	-	-	-	
주택 재건축사업	소 계	19	11	1	3	1	3	36.8
	동 구	-	-	-	-	-	-	
	서 구	3	1	-	2	-	-	
	남 구	11	9	1	1	-	-	
	북 구	4	1	-	-	-	3	
	광산구	1	-	-	-	1	-	
도시환경 정비사업	소 계	16	9	3	4	-	-	25.0
	동 구	10	6	2	2	-	-	
	서 구	1	1	-	-	-	-	
	남 구	-	-	-	-	-	-	
	북 구	4	1	1	2	-	-	
	광산구	1	1	-	-	-	-	
사업유형 유보	소 계	7	5	2	-	-	-	0.0
	동 구	-	-	-	-	-	-	
	서 구	-	-	-	-	-	-	
	남 구	-	-	-	-	-	-	
	북 구	1	1	-	-	-	-	
	광산구	6	4	2	-	-	-	

■ 정비예정구역 및 정비사업 추진 현황(2010년 기준)



■ 정비예정구역별 정비사업 추진 현황

## 2) 사업유형별 사업추진 현황

### (1) 주거환경개선사업의 현황

- 주거환경개선을 위한 정비예정구역은 2010년 현재 총 61개소(313.2ha)가 지정되어있으며, 동구 16개소, 서구와 남구 각각 15개소, 북구 9개소, 광산구 6개소 순임
- 주거환경개선사업의 추진현황을 살펴보면, 총 61개 정비예정구역 중 88.5%인 54개소가 사업이 추진 중이며, 미 추진 중인 구역이 각각 7개소로 공공지원으로 인한 사업추진은 활발함

(단위 : 개소, ha, %)

구 분	합 계				사업 추진		추진위 구성		미 추진	
	구역수	비율	면적	비율	구역수	면적	구역수	면적	구역수	면적
소 계	61	100.0	313.2	100.0	54	265.4	-	-	7	47.8
동 구	16	26.2	60.5	19.3	13	46.0	-	-	3	14.5
서 구	15	24.6	80.8	25.8	13	64.4	-	-	2	16.4
남 구	15	24.6	94.4	30.2	14	81.5	-	-	1	12.9
북 구	9	14.8	28.1	9.0	8	24.1	-	-	1	4.0
광산구	6	9.8	49.4	15.7	6	49.4	-	-	-	-

#### ■ 주거환경개선사업 추진현황

### (2) 주택재개발사업의 현황

- 주택재개발예정구역은 2010년 현재 총 33개소(267.5ha)가 지정되어 있으며, 동구가 가장 많은 13개소, 북구와 남구가 각각 7개소, 서구 5개소, 광산구 1개소가 지정되어 있음
- 주택재개발사업의 추진현황을 살펴보면, 총 33개소 중 45.5%인 15개소가 사업이 추진 중이며, 추진위 구성 및 미 추진 구역은 각각 9개소임

(단위 : 개소, ha, %)

구 분	합 계				사업 추진		추진위 구성		미 추진	
	구역수	비율	면적	비율	구역수	면적	구역수	면적	구역수	면적
소 계	33	100.0	267.5	100.0	15	97.4	9	135.2	9	34.9
동 구	13	39.4	84.1	31.4	9	59.8	3	17.7	1	6.6
서 구	5	15.2	55.6	20.8	2	8.7	1	42.6	2	4.3
남 구	7	21.2	50.2	18.8	-	-	2	27.2	5	23.0
북 구	7	21.2	48.9	18.3	4	28.9	2	19.0	1	1.0
광산구	1	3.0	28.7	10.7	-	-	1	28.7	-	-

#### ■ 주택재개발사업 추진현황



### (3) 주택재건축사업의 현황

- 주택재건축정비예정구역은 2010년 현재 총 19개소(98.3ha)가 지정되어있으며, 자치구별로는 남구가 가장 많은 11개소, 북구 4개소, 서구 3개소, 광산구 1개소가 지정되어 있음
- 주택재건축사업의 추진현황을 살펴보면, 총 19개소 중 36.8%인 7개소가 사업이 추진 중이며, 추진위 구성은 1개소, 미 추진 구역은 11개소임

(단위 : 개소, ha, %)

구 분	합 계				사업 추진		추진위 구성		미 추진	
	구역수	비율	면적	비율	구역수	면적	구역수	면적	구역수	면적
소 계	19	100.0	98.3	100.0	7	61.7	1	2.6	11	34.0
동 구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
서 구	3	15.8	24.8	25.2	2	22.4	-	-	1	2.4
남 구	11	57.9	20.2	20.5	1	3.0	1	2.6	9	14.6
북 구	4	21.1	43.9	44.7	3	26.9	-	-	1	17.0
광산구	1	5.2	9.4	9.6	1	9.4	-	-	-	-

#### ■ 주택재건축사업 추진현황

### (4) 도시환경정비사업의 현황

- 도시환경정비예정구역은 2010년 현재 총 16개소(100.4ha)가 지정되어있으며, 구도심의 중심부인 동구가 가장 많은 10개소, 북구 4개소, 서구와 광산구가 각각 1개소씩 지정되어 있음
- 도시환경정비사업의 추진현황을 살펴보면, 총 16개소 중 25.0%인 4개소가 사업이 추진 중에 있으며, 추진위 구성은 3개소, 미 추진 구역은 9개소임

(단위 : 개소, ha, %)

구 분	합 계				사업 추진		추진위 구성		미 추진	
	구역수	비율	면적	비율	구역수	면적	구역수	면적	구역수	면적
소 계	16	100.0	100.4	100.0	4	30.1	3	25.0	9	45.3
동 구	10	62.5	56.8	56.6	2	10.3	2	11.5	6	35.0
서 구	1	6.3	4.5	4.5	-	-	-	-	1	4.5
남 구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
북 구	4	25.0	34.0	33.9	2	19.8	1	13.5	1	0.7
광산구	1	6.2	5.1	5.0	-	-	-	-	1	5.1

#### ■ 도시환경정비사업 추진현황

**(5) 사업유형유보구역의 현황**

- 사업유형유보구역은 2010년 현재 총 7개소(79.8ha)가 지정되어 있으며, 자치구별로는 광산구가 가장 많은 6개소, 북구 1개소가 지정되어 있음
- 사업유형유보구역의 사업추진현황을 살펴보면, 추진위 구성이 2개소, 미 추진 구역이 5개소임

(단위 : 개소, ha, %)

구 분	합 계				사업 추진		추진위 구성		미 추진	
	구역수	비율	면적	비율	구역수	면적	구역수	면적	구역수	면적
소 계	7	100.0	79.8	100.0	-	-	2	19.4	5	60.4
동 구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
서 구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
남 구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
북 구	1	14.3	9.5	11.9	-	-	-	-	-	9.5
광산구	6	85.7	70.3	88.1	-	-	2	19.4	-	50.9

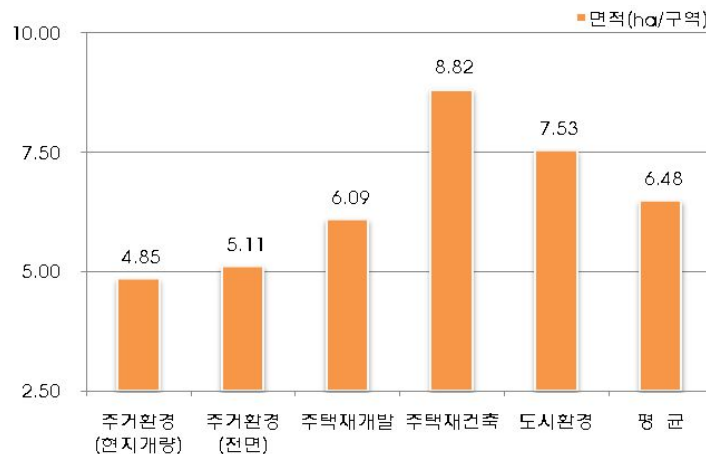
## ■ 사업유형유보구역 추진현황

### 3) 정비사업 추진에 따른 분석 및 평가

#### (1) 정비사업의 추진실적 분석

##### 가) 정비사업 추진 구역의 규모분석

- 총 136개의 정비예정구역 중 구역지정 단계까지 이루어진 구역은 사업 완료구역을 포함하여 전체구역의 58.8%에 해당되는 80개 구역임
- 구체적인 사업 계획이 수립된 80개 구역의 면적규모를 살펴보면, 정비 구역으로 지정된 구역의 평균 면적은 6.44ha/구역이며, 주택재건축사업 구역이 8.82ha/구역으로 구역당 면적이 가장 넓은 것으로 나타났으며, 가장 작은 구역면적은 현지개량 방식의 주거환경개선사업구역으로 구역당 4.63ha/구역의 면적으로 나타남



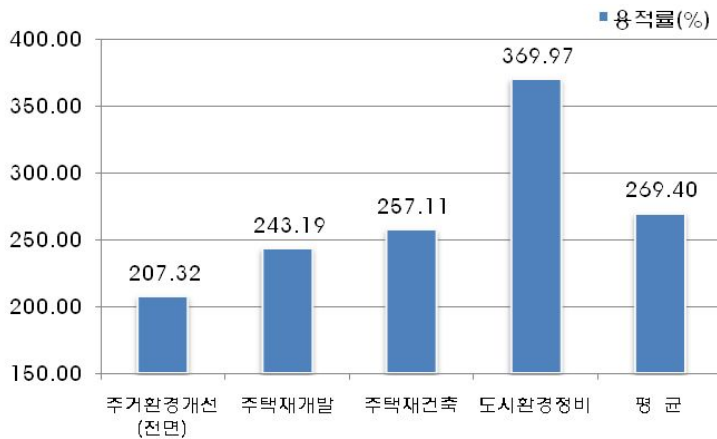
■ 사업방식별 정비구역 지정 평균 면적

##### 나) 정비사업 추진 구역의 밀도 분석

###### ■ 용적률 분석

- 구역이 지정된 80개의 정비사업 구역에 대한 밀도분석은 사업추진에 따른 밀도변화 분석을 위하여 도시기반시설의 확보를 주요 사업으로 추진한 현지개량 방식의 주거환경개선사업구역을 제외하였으며, 인센티브방식이 적용된 41개 구역에 대하여 분석함
- 41개 정비구역은 공동주택 개발이 대부분이었으며, 주거환경개선사업 구역 중 일부가 현지개량 방식과 공동으로 추진된 혼합개발 형태를 띄고 있음

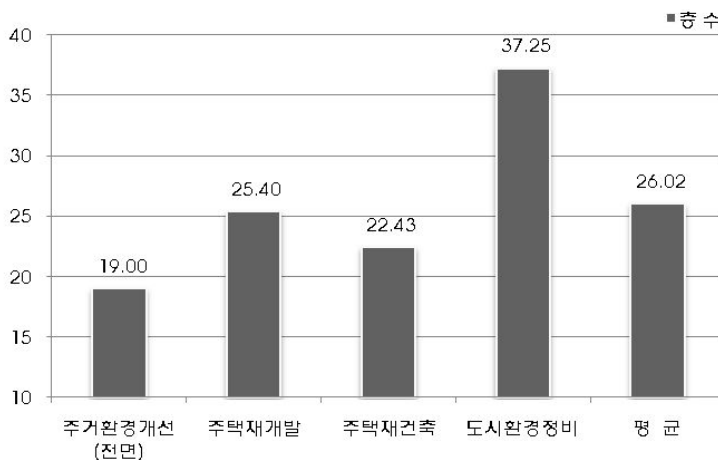
- 41개 구역 전체 평균용적률은 269.40%로 나타났으며, 도시환경정비사업의 용적률이 평균 369.97%로 주거지역에서 추진하는 사업보다 100%이상의 용적률 차이를 보임
- 주거지역에 추진된 정비사업의 용적률은 주택재건축이 평균 257.11%로 가장 높게 나타났으며, 공동주택이 추진된 주거환경개선사업의 용적률이 평균 207.32%로 가장 낮게 나타나 사업성이 고려되는 주민 추진 사업의 용적률이 공공사업보다 더 높게 적용된 것으로 나타남



■ 사업방식별 정비구역 지정 평균용적률

#### ■ 층수 및 건폐율 분석

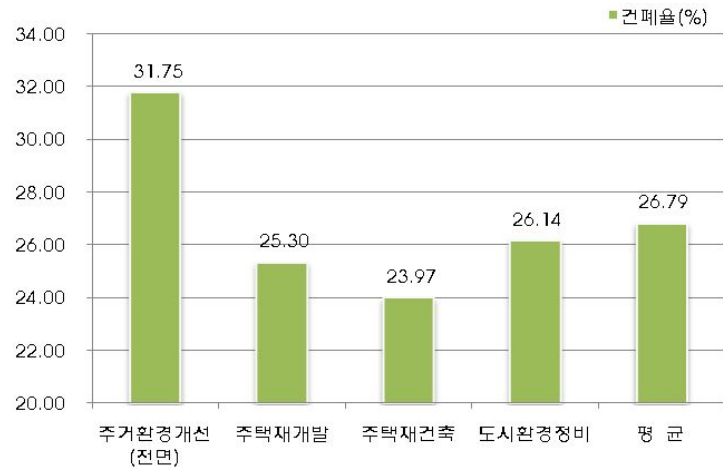
- 구역 당 층수는 평균 26층으로 나타났으며, 용적률이 높은 상업지역이 주거 지역에 비해 평균 37층의 높은 층수를 나타냄
- 주거지역의 층수는 주택재개발사업이 평균 25층으로 주택재건축사업의 평균 22층보다 높게 나타나 도로변에 연결하여 개발된 주택재개발사업이 사선제한 완화 등으로 더 높게 나타났으며 주거환경개선사업은 19층으로 나타남



■ 사업방식별 정비구역 지정 평균 층수



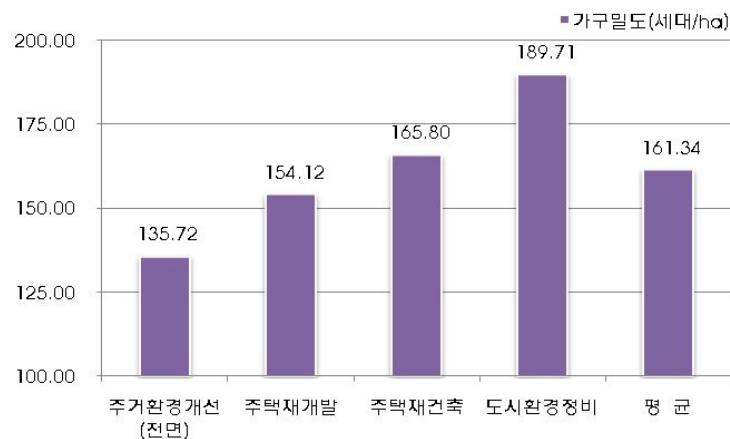
- 구역 당 건폐율은 평균 26.79%로 나타났으며, 주거환경개선사업이 평균 31.75%의 건폐율을 나타내 일부 현지개발이 포함되어 용적률보다는 건폐율 비율이 높게 나타났으며, 용적률이 높은 주택재건축사업 구역의 건폐율이 23.97%로 낮게 나타남
- 상업지역은 주거시설과 함께 연도형 상업시설 등의 입지로 인해 주거시설 위주의 주택재개발사업과 주택재건축사업 구역보다 평균 건폐율이 높게 나타남



■ 사업방식별 정비구역 지정 평균 건폐율

#### ■ 가구밀도 분석

- 구역 당 가구밀도는 평균 161.34세대/ha로 나타났으며, 고밀도 지역인 도시환경정비사업구역이 평균 189.71세대/ha로 가장 높게 나타났으며, 구역 면적이 적은 주거환경개선사업구역이 평균 135.72세대/ha로 가장 낮게 나타남
- 도시환경정비사업과 주택재건축사업구역의 가구밀도가 높게 형성되어 기존의 높은 인구밀도에 따른 사업성 확보를 위해 가구밀도가 높게 형성된 것으로 분석됨



■ 사업방식별 정비구역 지정 평균 가구밀도

## (2) 정비사업 추진에 따른 성과 및 문제점

- 광주광역시에서 추진된 정비사업은 대부분 도심권 주변에 국한되었으나, '2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획'의 수립으로 정비예정구역의 확대와 다양한 밀도 완화 제도 등이 시행되어 민간 참여의 정비사업이 활발히 진행됨
- 특히, 상업지역에 대한 정비사업이 본격적으로 추진됨으로써 공동화가 심화된 구도심권 지역에 인구 유입 효과가 있을 것으로 예상됨
- 하지만, 전면개발 형태의 사업 방식이 주를 이루면서 지역적 특성이 훼손되고 고밀도의 공동주택 단지를 양산하는 결과로 나타났으며,
- 사업성 위주의 정비사업 추진으로 주민 갈등과 원주민 이주 현상 등이 심화되고, 최근에는 건설경기 침체로 인해 정비사업의 추진이 불투명하게 되어 열악한 주거지의 방치와 주민 재산권 침해에 대한 문제가 제기되고 있음

### 가) 주거환경개선사업

- 공공자금의 지원으로 추진된 주거환경개선사업은 주거환경이 극히 열악한 지역에 기반시설 등을 확충하여 쾌적한 주거환경 조성에 기여함
- 주거환경개선사업은 사업유형에 따라 2가지 사업방식으로 진행되었으며, 각각의 사업추진에 대한 추진성과의 분석은 다음과 같음

#### ■ 현지개량 사업

- 공공재원의 투입으로 신속한 사업이 추진되고, 소방도로의 개설에 의한 방재공간을 확보하는 등 기반시설을 확충하여 쾌적한 주거환경을 조성
- 도심과 도시 외곽지역에 사업지원이 균등하게 시행되어 도시 전체의 균형발전에 기여
- 공공의 한정적인 예산 편성과 지역 형평성만을 고려한 예산 지원으로 일부 지역은 사업비의 부족으로 인해 계획의 일부분만 진행된 상태로 사업이 완료되는 현상이 발생함
- 또한, 기반시설 설치 후 자발적인 건축물 개선은 이루어지지 않아 노후·불량 건축물 밀집지역으로 여전히 남아있어 실질적인 주거환경개선은 미흡한 실정임

### ■ 전면개발 사업

- 노후·불량 건축물 밀집지역에 대한 전면개발을 통하여 주거지의 환경개선과 도시미관을 향상시켰으며, 대규모 임대 주택단지의 건설을 통하여 저소득층의 주거공간 확보 등 사회적 약자에 대한 공공의 역할에 기여
- 전면개발 추진 시 원주민의 재정착율을 높일 수 있도록 주민과 협의 하였으나, 보상 추진과정에서 원주민의 이주현상이 발생되어 미분양 물량 증가
- 건설경기의 침체와 미분양 증가에 따른 공공기관의 사업계획 철회로 노후·불량 건축물 밀집지역의 주거환경개선이 불투명하게 됨

### 나) 주택재개발사업



■ 계림5-1주택재개발사업구역

- 주택재개발사업은 1994년에 추진한 현재 동구 '계림5-1구역'만이 사업 완료 되었으며, 그 외 정비예정구역은 정비구역 지정 등 사업 절차가 진행되고 있음
- '2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획 수립 이후 건설경기의 활성화와 지역 주민의 적극적인 참여로 정비구역 지정 및 조합설립 등 사업 추진이 활발하게 진행되었으나, 경기 침체와 함께 사업추진이 지연되고 있음
- 사업성 확보를 고려하여 대부분 전면개발 방식의 고밀 공동주택 형태로 추진되고 있어 단독 주택지의 특성이 사라지고 고밀개발에 따른 경관 침해의 우려가 있음

### 다) 주택재건축사업

- 주택재건축 사업은 운암동 국민주택단지가 사업완료 되었으며, 봉선동 장미아파트와 쌍촌동 주공아파트가 사업을 추진하고 있음
- 재건축 사업은 도시미관 및 주거환경의 개선과 주택의 고급화에 기여할 것으로 예상되나, 대규모 입주민들의 의견 조율이 어렵고, 주민들의 사업 추진 의지가 저조하여 사업 추진이 부진함
- 사업이 완료된 구역의 경우, 건축비 추가부담에 따른 아파트 입주부담이 증가하였으며, 거주자 주민 용자금 및 아파트 거주에 따른 유지 관리비

상승 등의 경제적 부담으로 원주민 재정착의 문제점이 발생됨

- 사업성 확보를 위한 용적률 상승과 입면차폐의 악화로 주변 주택지와의 일조권 및 경관 침해 등 분쟁발생이 잠재되어 있음



■ 장미아파트 주택재건축사업구역



■ 쌍촌주공 주택재건축사업구역

## 라) 도시환경정비사업

- 도시환경정비사업은 현재 사업완료된 구역이 없으며, 대부분 정비구역 지정 또는 정비계획수립 중에 있음
- 대부분 고밀 주상복합건축물을 계획하여 상업기능이 저하되고 상업지역이 고밀 주거지로 변화될 것으로 예상됨
- 상업지역 본래의 기능 회복을 위한 상업시설의 확충과 저층부의 연도형 상가 개발을 통한 다양하고 특성있는 상권 형성을 위한 방법이 모색되어야 할 것임



■ 계림3 도시환경정비구역

## 마) 사업유형유보구역

- 정비기본계획 수립 시 사업유형을 확정하지 못한 구역에 대하여 지역 여건에 따라 정비사업유형을 결정하여 사업을 추진하도록 설정함
- 지역 여건에 부합한 사업이 진행되도록 사업유형의 유연성 확보 차원에서 구역을 분류하여 지정하였으나, 대부분 전면개발방식의 주택재개발사업으로 추진됨
- 일부 구역의 경우, 정비사업 추진이 중단되거나 지연되는 등 사업유형 미 지정에 따른 문제점이 야기되어 구역 주민들의 유형 변경 요구가 발생함

### (3) 정비사업 추진에 대한 개선과제

#### 가) 지역특성을 고려한 정비사업 추진

- 전면개발 방식을 지양하고 현지개량 방식 또는 수복개발 방식을 확대하기 위한 제도 개선 필요
- 정비가 시급한 지역에 대한 우선순위를 선정하고 지역에 맞는 개발계획을 수립하여 집중적으로 개발함으로써 정비사업 효과를 극대화하도록 유도
- 사업 규모와 지역여건에 따라 사업비 지원을 차등화하여 효율적인 정비사업 추진
- 대규모의 정비예정구역은 사업의 분할시행 또는 소규모 부분개발 방식으로 사업을 추진하여 지역특성의 점진적인 변화 유도

#### 나) 공공의 역할 및 지원 강화

- 도시재생기금을 활용한 공공과 민간 공동 정비시범사업의 확대 추진 등 공공자금 지원을 통한 다양한 정비유형의 사업 추진
- 사업이 중단된 정비구역에 대한 민간기업의 사업참여를 위한 지속적인 홍보 및 행정지원 방안 마련
- 주민과 공공기관·전문가가 참여하는 협의체 구성 및 활성화를 통하여 시민의 참여를 유도하고, 정비사업 추진 방향에 대한 다양한 의견수렴 필요

## 4. 2010광주광역시 도시및주거환경정비기본계획의 평가

### 1) 정비기본계획의 성과

#### (1) 체계적이고 적극적인 정비사업 유도

- 개별법으로 진행되던 정비사업이 '도시및주거환경정비법'의 시행으로 통합되고, 관련법을 기반으로 한 '도시및주거환경정비기본계획'이 수립되어 체계적인 정비사업이 시행됨
- 인센티브제 적용을 통한 도시기반시설 확보를 유도하고 용적률을 상향하는 등 규제 완화로 정비사업이 촉진되도록 함

#### (2) 정비예정구역 확대를 통한 균형적 도시발전에 기여

- 정비기본계획을 통하여 도심 및 주변지역 뿐만 아니라 도시외곽지역의 집단취락지구까지 정비예정구역이 확대 지정되어 도시구역 전체의 노후 불량 시가지에 대한 기반시설 확보 및 주거환경 개선사업을 시행함
- 광역계획구역의 설정 및 도심정비구역별 정비방안을 통하여 생활권 규모의 정비예정구역에 대한 정비 추진 방향을 제시함

#### (3) 환경친화적인 주거지 개선 방안 제시

- 수복개발 형태를 유도하는 등 다양한 정비수법 및 정비방식을 제시하여 지역 정체성을 훼손하는 전면개발 사업방식을 지양
- 단순한 공동주택 건축 개념에서 벗어나 공원 및 녹지를 확보하도록 구체적인 기준을 제시하였으며, 생태면적률을 적용하여 환경친화적이고 쾌적한 생태주거지 조성을 유도함

## 2) 정비기본계획의 문제점

### (1) 지역의 여건 반영 부족

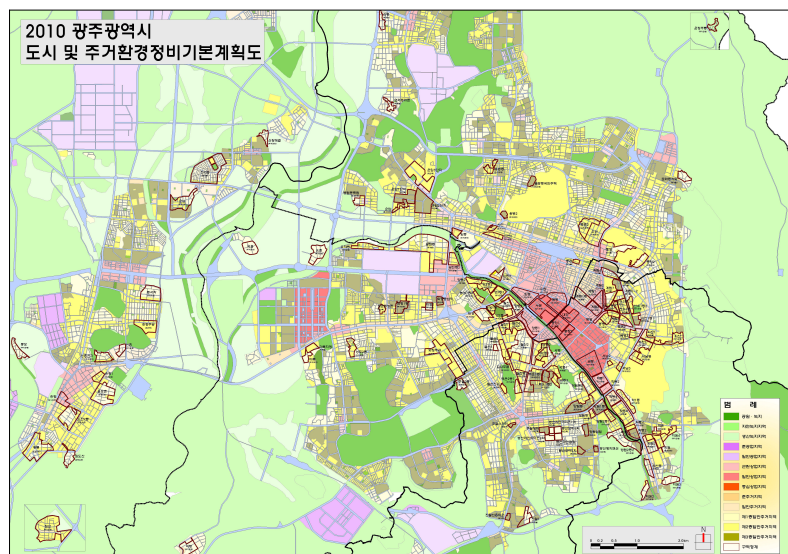
- 기반시설이 정비된 지역 등 일부 양호한 주거지에 대한 정비예정구역의 지정으로 다수의 사업 미 시행 구역이 발생함
- 정비예정구역 선정 시 사업 추진이 어려운 지역을 포함하는 등 지역 여건에 대한 반영으로 빈번한 정비기본계획의 변경 행위가 이루어짐

### (2) 용적률 적용 방식의 제도화 미흡

- 상업지역 내 주상복합 건축물에 대한 용적률 적용방식이 제시되지 않아 용도용적제에 따른 과도한 용적률이 적용됨
- 용도지역 혼재 지역에 대한 평균용적률 적용의 혼선이 발생함
- 일부 정비예정구역에 대하여 해당 용도지역의 법적 용적률을 상향하는 계획용적률이 적용됨

### (3) 다양한 정비유형에 의한 정비사업 추진 부족

- 수복, 수복(전면), 전면(수복), 전면 방식으로 구분하여 지역여건에 맞는 정비를 유도하였으나, 대부분 전면개발을 추진하여 유형 구분의 실효성이 낮음
- 사업유형유보 시행방식을 제시하였으나 사업 추진 시 혼선을 야기 시킴



■ 2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획



### 3) 정비기본계획의 개선 과제

#### (1) 정비예정구역 선정기준 강화

- 사업이 미진하거나 여건이 비교적 양호한 정비예정구역을 재검토하여 효율적인 정비사업 추진 유도
- 추가 지정이 요청된 정비예정구역에 대한 선정기준을 강화하여 기반시설 및 주거환경이 양호한 주택지역 보존
- 정비방향이 모호한 사업유형유보구역은 구체적인 사업시행방식을 지정하여 원활한 사업 추진이 가능하도록 개선

#### (2) 지역 특성에 맞는 개발방안 제시

- 기존 4가지 정비유형 중 유사한 정비유형의 통합 및 간소화
- 지역 특성이 훼손되는 전면 개발방식의 정비사업을 지양하기 위한 다양한 정비 유도 지침 개발 필요
- 기존 광역계획구역에 대한 정비와 광역구역별 특성에 맞는 개발 방안을 제시하여 지역 특성에 맞는 개발 유도

#### (3) 지역별 적정 밀도계획 수립

- 정비계획이 수립된 지역과의 형평성 및 관련 규정과의 정합성을 고려하여 밀도계획 기준 제시
- 주거지역과 차별화된 용도지역에 대한 적정한 용적률 부여
- 상업지역의 과밀 주거지 변화를 억제하고, 상업기능이 활성화되도록 주상복합 건축물에 대한 용적률 적용방식의 제도화 추진



## IV. 계획의 목표와 기본방향

1. 도시 및 주거환경정비 여건의 변화
2. 계획의 목표
3. 계획의 기본 방향
4. 주요 추진 전략
5. 주요지표의 설정



## IV. 계획의 목표와 기본방향

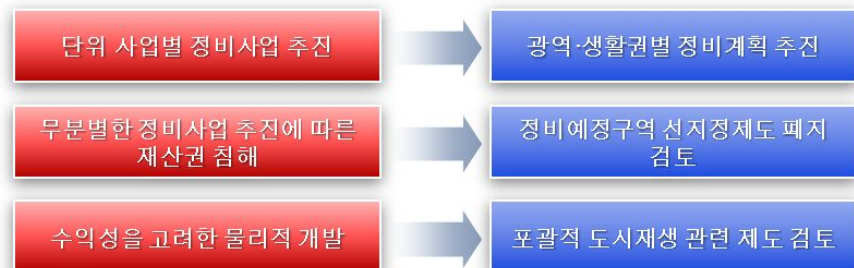
### 1. 도시 및 주거환경정비 여건의 변화

#### 1) 도시정비방식의 문제점 발생

- 법률과 지침에 근거한 단위 사업별 과도한 정비예정구역 지정으로 사업구역의 방치 및 도심개발 저해
- 사업가능성이 확보되지 않은 무분별한 구역지정으로 건축행위의 제한, 중과세 부과 등 시민 사유 재산권 침해 발생
- 기존 수익성 위주의 물리적 개발에서 사회·경제·문화를 포함한 포괄적 도시재생 관심 고조

#### 2) 도시정비 제도의 개선 움직임

- 정비예정구역에 의한 단일 구역별 정비방식 보다 광역적 정비가 이루어지도록 '도시재정비 촉진에 관한 특별법' 제정 시행
- 획일적인 사업추진과 부동산 가격 상승 등 기존 정비예정구역 지정 방식에 따른 문제점 개선을 위해 정비예정구역 선 지정 제도의 폐지 검토
- 3개 부분으로 나누어져 있는 도시재생 관련법의 체계적이고 효율적인 관리 추진을 위해 '도시재생 활성화 기본법'으로의 단일화 검토



■ 도시·정비 사업 문제에 따른 개선 현황

## 2. 계획의 목표

### 1) 지역특성을 고려한 정비방향 제시

- 지역적·사회적 특성을 고려한 도시재생기법을 활용한 개발방식을 제시하여  
확일적인 도시정비방식 개선
- 지역여건과 주변지역을 고려하며, 기존 용도지역과의 정합성을 유지할  
수 있는 밀도계획 수립
- 주거환경이 양호한 지역의 특성 보존 및 정비가 시급한 지역에 대한 집중  
적인 정비 추진 유도

### 2) 주변지역과 연계된 정비계획 유도

- 소규모 정비구역단위만을 고려한 정비사업을 지양하고, 도시기반시설  
및 주거지 특성의 연계 등 주변지역과 연계된 정비계획 수립 유도
- 아시아문화중심도시 건설 정책과의 연계를 위한 합리적이고 다양한 도시  
정비 방향 모색

### 3) 정비사업의 원활한 추진 방안 마련

- 투명한 정비사업의 추진을 통한 주민갈등의 해소 및 현실적인 정비계획 진행을  
위하여 공공의 적극적 참여 방안 모색
- 미 시행 정비예정구역에 대한 대책을 마련하고 개발 가능한 구역과 환경이  
열악한 지역에 대한 시급한 정비 추진 방향 제시
- 분산된 개별적인 정비사업의 추진보다 지역별 개발 거점의 선정을 통한  
지역별 특징적 개발 추진

### 3. 계획의 기본 방향

#### 1) 정비예정구역의 개선 및 정비

##### (1) 다양한 정비유형 적용 유도

- 구역의 특성에 맞는 정비유형의 다양화를 위하여 수복형 개발, 자연 순응형 정비, 소단위 적응형 정비 등 다양한 정비유형 제시
- 지구단위계획과의 연계를 통해 정비사업이 주변 환경에 미치는 악영향을 최소화하고 종합적이고 입체적인 공간계획 수립 유도

##### (2) 정비예정구역의 선정 기준 정비

- 미 사업 시행 구역에 대한 개발 가능여부를 분석하여 양호한 지역에 대한 무분별한 사업 추진을 지양하고, 사업추진이 필요한 부분만 정비될 수 있도록 정비예정구역 지정의 최소화
- 사업시행방식의 전환을 통한 노후불량 지역의 원활한 정비추진 방향 제시
- 환경이 극히 열악하거나 지역 특성화 사업 추진이 용이한 지역을 집중적으로 개발하여 성공적인 정비사업 추진 유도

#### 2) 지역에 적합한 정비방안 마련

##### (1) 용도지역에 맞는 적정개발밀도 계획 수립

- 지역적·사회적 특성이 반영된 적정 개발밀도계획안을 제시하여 주변 지역과 조화를 이루는 주거지 정비 방안 마련
- 생활패턴의 변화에 따른 다양한 형태의 주택개발 트렌드를 반영하여 타운하우스, 중밀도 주택 등 새로운 주거단지 개발이 이루어지도록 지침 마련

## (2) 생활권 단위의 정비 방향 제시

- 기존 정비기본계획에 반영되었던 광역생활권 단위의 재설정을 통한 지역 간 특징적 개발이 가능하도록 방향 제시
- 단일 정비구역에 한정된 도시기반시설 도입 계획에서 벗어나 주변지역과 연계성이 있는 도시기반시설 확보 유도
- 노후불량 건축물이 밀집되어 있고, 공동화 현상이 심화되고 있는 구도심에 대한 특성화 개발 추진
- 문화수도 정책에 부합하도록 국립 아시아문화전당 및 문화중심도시 기본 구상과 연계된 도심정비 추진 방안 마련

## 3) 정비사업의 공공 및 공익성 강화

### (1) 공공의 역할 및 지원기능 강화

- 공공의 개입을 통하여 토지소유자 및 세입자 등 현 거주민의 권익을 보호하고 현지 재정착이 가능한 다양한 방안 제시(소단위 적응형 재개발, 자조주택, 순환재개발 방식 등)
- 민간 주도의 경제적 논리에 따른 개발을 지양하고, 다양한 주민들의 의견을 반영하기 위하여 거점 확산형 주거환경개선사업 등 공공 주도의 개발 계획 반영

### (2) 커뮤니티 기반의 정비사업 추진

- 아파트 공동체 등 주민 또는 지역 공동체를 통하여 생활권별 주민 협정(건축협정, 가로협정, 녹화협정 등)을 통한 주민들의 자발적인 정비사업 참여 및 생활권 정비계획 수립을 유도

## 4. 주요 추진 전략

### 1) 저탄소 녹색성장에 부응

- 녹색성장(Green Growth)은 환경(Green)과 경제(Growth)가 상충된다는 고정관념에서 탈피하여, 양자의 시너지를 극대화하는 것으로 환경을 훼손하지 않고 개선하는 성장, 환경을 새로운 동력으로 삼는 성장을 의미함



#### ■ 패러다임의 변화

- 도시, 건축물, 교통 분야에서 발생하는 온실가스 감축을 위한 체계적인 대책 마련
- 녹색건축물 보급을 활성화하고, 에너지 과소비형 단지를 녹색기술이 적용되는 녹색도시로 개편
- 목표관리제, 탄소포인트제 등 정책지원 기능 강화를 위해 개별 건축물의 정확한 에너지 사용량 통계를 구축
- 저탄소·녹색재생 기법을 개발 및 보급을 확대하고, 일정 규모 이상 도시 정비사업 시행 시 탄소저감계획수립 의무화 추진
- 물 순환시스템 등 녹색기술 적용 추진

## 2) 전면개발을 지양하고 현지개량 및 소규모정비 활성화

- 산업화와 도시화로 급격한 택지수요가 발생할 당시, 시의 재정요건, 사업의 시급성, 최소한의 주거 확보적 차원을 고려하여 토지구획정리사업과 택지개발사업으로 주거지의 계획적 개발이 이루어짐
- 계획적 주택개발 사업지구는 주택의 노후에 비해 상대적으로 도시기반 시설은 부분적으로 양호한 상태임



■ 광주광역시 토지구획정리사업4지구 현황

- 도시기반시설 공급 등이 양호한 단독주택지역의 전면철거 개발을 가능한 지양하고 기존 커뮤니티를 유지하면서 시설을 보완하여 정주환경 개선을 유도하고 다양한 주거문화를 유지
- 기반시설 및 주택의 양호/불량, 부정형/정형 필지여부에 따라 개량 또는 주변 저층주택지의 가로와 높이에 대응될 수 있도록 기존 가로 및 필지 체계를 유지한 신전통적 계획이론의 집중형 그리드방식으로 가구단위의 정비방식을 유도
- 특히, 노후불량이 심각한 경우, 소단위 필지합병을 통하여 저층저밀 주거 유형의 가구단위 주거단지를 형성하고, 이러한 저층·저밀 주거단지 형성을 통하여 지하 주차공간 및 단지 조경공간 확보 등 주거환경개선을 유도



### 3) 공공의 적극적 참여

- 사업추진의 절차 문제, 개발이익의 배분, 도시의 외연적 확산에 대응하는 시가지내부 정비의 우선 추진 등 도시정비사업에 있어서 공공부문의 역할이 보다 강조되고 있음
- 현지개량방식의 주거환경개선사업을 제외하면, 공공부문이 도시정비사업에 재원을 투자하지 않고 있으며, 오히려 공원·녹지·도로 등의 기반시설을 기부채납 받음으로써, 민간개발 부담을 높이는 역할로 전락됨
- 하지만, 국제적인 경기침체 및 지역건설사 위기 등으로 도시정비사업에 참여하는 건설사가 거의 전무한 상태로 민간의 추진의지만으로는 한계에 이름
- 특히, 민선5기를 맞이하여 신시가지 개발의 억제, 도심재생 강화, 저밀도의 정비방안, 생태공동체 조성 등이 강조되면서 기존의 전면철거 위주의 개발에서 공공의 재원투입, 주체적 참여 등으로 정비사업의 방향이 전환되고 있음
- 또한, 현지개량 및 소규모정비를 통한 단독주택지역 또는 상업지역의 재생 및 활성화는 전면개발의 도시정비사업에 비하여 경제성 확보가 어려워 다각적인 지원방안이 검토되고 있음
- 수도권 및 부산권과 달리 지가 대비 건축비 비중이 높은 광주광역시의 특성상 현지개량 또는 소규모 정비방식의 활성화를 위해 공공부문이 기반시설 설치의 부담 등 적극적인 역할이 필요함
- 기반시설 측면에서는 구도심의 공원, 녹지, 주차장 부족 해소가 우선 추진되어야 함
- 수복형 개량을 위한 당해 지역주민과의 소통을 강화하여 주민이 요구하는 바를 실현시키고 주민에 의한 자발적 개량, 개선이 이루어지도록 도시정비사업의 거버넌스 체계가 확립되어야 함
- 당해 지역주민의 자발적 참여를 통해 사업이 추진되기 위해서 기존 제도의 완화가 모색되어야 함
- 한편, 2개소 이상의 정비(예정)구역의 인접 또는 집단화에 의한 광역적 고려를 보다 강화하여 도심의 녹도축 강화, 학교시설의 과부족 해소, 도로체계 개선 등의 종합적인 정책 대응방안이 마련되어야 함
- 도시정비사업 및 공공주택사업의 비용절감을 위한 공공부문의 모델하우스 운영도 검토할 필요가 있음

#### 4) 아시아문화중심도시 사업추진과의 연계

- 아시아문화중심도시 연차별실시계획상의 사업의 정비(예정)구역과의 입지 여건에 따라 연계를 통한 시너지 증대 유도
  - 정비(예정)구역 내 : 아시아 청소년 문화복합단지(Culture Complex(충장2))
  - 정비(예정)구역 인접 : 사직 국제문화타운 조성(양림동2), 아시아다문화타운(양림2), 생태적 도시경관 시범주거단지(임동3)
  - 도심에 위치 : 아시아적도시경관지침 개발 및 모델화사업(전당 일대), 아시아 문화 상징 디자인모델 구역 조성(전당 일대), 문화전당 연계 도심문화거점 재생, 아시아문화예술 특구지구 조성, 아시아 전통문화공간 조성, 대인시장 예술공방 조성, 아시아 역사문화마을, 아시아공방촌, 아시아 음식문화지구(전당 일대) 등
- 정비(예정)구역 내 위치하는 경우 사업지의 오픈스페이스를 강화하고 개방하여 정비(예정)구역 내 여가 및 생태녹지공간을 확대
- 정비예정구역에 인접한 경우 정비예정구역에서의 주요 보행동선과 연계하고 보다 적극적으로 녹도축까지도 구축하도록 유도
- 도심에 위치하는 경우 사업지간의 네트워크가 긴밀히 유지되도록 교통(보행자 전용)축, 녹지축 형성 유도
- 연차별사업이 선적, 면적사업의 경우 기반시설의 정비가 병행되고 걷고 싶은 거리, 지구가 되도록 보행자 배려 강화



■ 보행자 공간, 쉼터 사례

## 5. 주요지표의 설정

### 1) 주택공급

#### (1) 인구 및 세대수의 예측

- 광주광역시의 인구는 2009년 현재 144만명으로 전년도에 비해 0.8%가 증가하였으나, 통계청 자료에 의하면 2014년부터 인구가 지속적으로 감소하여 2020년에는 현재보다 -0.23% 감소된 143만명이 될 것으로 예측함
- 세대당 인구수는 2.8인/세대로 2007년부터 세대당 인구수의 감소세가 정체되었으나 세대수는 52만가구로 전년도에 비해 2.2% 증가하였으며, 최근 5년간 인구 증가율에 비해 세대수의 증가율이 상대적으로 높게 나타나고 있음
- 이는 독신세대 및 소가족 단위 세대의 구성이 점차 늘어난 때문으로 판단되며, 소가족 단위 세대수가 증가함에 따라 향후, 중대형 주택의 수요가 감소하고 중소형 주택의 수요가 증가될 것으로 예상됨

년 도	세 대		인 구		세대당 인구
	세대수	증가율(%)	인구수	증가율(%)	
2005	481,935	2.6	1,408,106	0.08	2.9
2006	495,065	2.7	1,415,953	0.6	2.9
2007	503,844	1.8	1,423,460	0.5	2.8
2008	513,021	1.8	1,434,625	0.8	2.8
2009	524,093	2.2	1,445,828	0.8	2.8

■ 광주광역시 최근 5년간 인구 및 세대 증가 비교(2010년 시정통계자료)

- 상위계획인 '2025광주도시기본계획'에서 제시한 2020년의 광주 인구 및 세대수는 1,643,932인/625,069세대로 2009년 현재보다 연 1.93% 증가할 것으로 예상하였으며 세대당 인구수는 2.8인/세대에서 2.63인/세대로 0.17인/세대 감소될 것으로 예측함

구 분	2009년	2025도시기본계획	
		2015년	2020년
인구수	1,445,828인	1,515,553인	1,643,932인
세대수	524,093세대	561,316세대	625,069세대
연 증가율	2.2%	1.93%	
세대당 인구수	2.8인/세대	2.7인/세대	2.63인/세대

■ 2020년 광주 인구 및 세대수 예측(2025 광주도시기본계획 참조)

## (2) 주택수요의 예측

- 2009년 현재 광주광역시의 주택 비율은 택지개발사업 등 대단위 주택단지의 조성으로 인해 아파트의 비율이 꾸준히 상승하여 전체의 64.9%를 차지하고 있으며, 주택보급율은 103.7%에 이르고 있음

구 분	총 주택수	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기 타	보급율
2009년	502,821	161,210	326,521	5,479	4,214	5,397	103.7%
비 율	100.0%	32.1%	64.9%	1.1%	0.8	1.1	-

### ■ 광주광역시 주택유형별 비율(2009년 현재)

- 민간기업의 주택건설사업 추진과 수완택지개발사업의 완료에 따른 주택 공급으로 2009년 현재 주택보급율이 100%를 넘어섰으며, '2025 광주도시 기본계획'에서는 광주의 주택보급율이 2020년도에 113.4%를 달성할 것으로 예측하여 정비사업의 추진 등에 따른 주택공급으로 주택수요 대비 주택 공급물량 과잉현상이 심화될 것으로 예상됨

구 분	단 위	단 위	2009년	2025 도시기본계획		비 고
				2010년	2020년	
인 구	인구(천인)	천인	1,445	1,462	1,644	
세 대	총가구수	세대	485,112	527,895	625,069	
	세대당 인구(인/세대)	인/가구	2.8	2.77	2.63	
주 택 수 (호)		호	502,821	551,650	708,828	
주택보급률(%)		%	103.7	104.5	113.4	

### ■ 광주광역시 주택수요 현황 및 계획지표

- 정비예정구역에 대한 정비사업이 2020년까지 모두 완료될 경우 정비사업으로 보급이 예상되는 주택수는 총 61,845호이며, 이는 2009년 주택수 대비 2020년 순 증가 주택수(206,007호)의 30%에 해당되어 정비사업의 추진 여부가 광주광역시 주택 수급량에 상당한 영향을 미칠 것으로 예상됨

정비사업에 따른 증가 예상 주택수			주택수 증가			2020년 증가 주택수 대비 비율
분 양	임 대	계	2009년	2020년	증가 주택수	
66,497	4,134	61,845	502,821	708,828	206,007	30%

### ■ 정비사업에 따른 2020년 증가 예상 가구수 및 보급률

- 광주광역시 주택 공급유형의 대부분은 아파트로써 고밀 주거지 위주의 단조롭고 획일적인 주택유형이 확산되는 추세임
- 이는 주택공급과정에서 주거환경의 질이나 지역의 특성과 같은 치밀한 계획이나 검증절차를 거치는 도시계획적 고려보다는 사업성을 목표로 하는 공급자 위주의 정책에 따른 결과로써, 이러한 주택 보급의 방향은 도시 공간구조의 왜곡과 기반시설의 부족, 경관의 부조화, 주변지역과의 시각적·기능적 단절 등 주거의 질적 수준 저하로 이어질 것임
- 따라서, 획일적인 주택 건설과 주택공급의 과잉 문제를 해결하기 위해서는 사회적 여건변화에 부합하는 주택 공급량의 조절과 함께, 다양한 형태의 주택 보급을 위한 주택정책의 변화가 필요한 시점임

## 2) 도로 · 교통

- 광주광역시의 교통수단별 통행 부담률은 2008년도 현재 시내버스가 가장 높은 43.4%, 승용차 31.3%, 택시 17.6%, 철도 2.3%를 차지하고 있으며, 자전거 3.9%, 도보 등 기타가 1.5%를 차지하고 있음
- 2020년의 자동차 보유대수는 현재 자동차 보유대수인 47만대보다 14.4%가 증가한 54만대로 예측되며, 승용차의 교통수단 부담률이 여전히 높은 비중을 차지할 것으로 추정됨
- 철도는 2.3%의 교통수단 부담률을 보여 이용률이 저조한 것으로 조사되었으나, 주요 시설과 연계되는 순환선 개통 및 KTX 개통 시 부담률이 상승할 것으로 예상됨
- 자동차 보유대수가 증가하는 만큼 주택가의 주차문제가 더욱 심화될 것으로 보이며, 이를 위해 협소한 내부도로의 지속적인 정비와 주차장 확보가 이루어져야 할 것임

구 분		2008년	2015년	2020년	비 고
자동차 보유대수(대)		474,105	438,793	542,383	
교통수단 분담률(%)	시내버스	43.4	37.5	37.2	
	택 시	17.6	13.5	12.1	
	승 용 차	31.3	33.2	28.1	
	도시철도/철도	2.3	10.7	15.0	
	자 전 거	3.9	3.7	6.4	
	기 타	1.5	1.7	1.2	
	합 계	100.0	100.0	100.0	

■ 교통수단별 부담률 및 계획지표

- 광주광역시의 교통수요 등을 고려하여 정비사업 추진에 따른 교통문제의 악화를 최소화하기 위해 주요 정비구역인 광역계획구역 내 필요한 도로의 확보량을 검토한 결과, 확장이 필요한 도로는 8,504m이며, 신규로 확보해야 하는 도로는 1,407m로 나타남

구 분	도로 확장(m)	도로 신설(m)	총 연장(m)
10m	1,094	358	1,452
20m	2,173	739	2,912
25m	2,873	310	3,183
30m	2,364	-	2,364
합 계	8,504	1,407	9,911

■ 확장 및 신설 도로계획

### 3) 학 교

- 2009년의 학생현황을 살펴보면, 초등학생 12만1천명, 중학생 7만명, 고등학생 6만9천명이며, 학급당 학생수는 각각 30명, 38명, 35명으로 학급당 학생수가 30명을 넘어서고 있음
- '2025광주도시기본계획'에서는 인구의 증가에 따라 학생수가 증가될 것으로 예측하였으며, 1개 초등학교 학급당 적정한 학생수를 25명 내외로 설정하여 학교를 증대해야 할 것으로 예측함

구 분		2009년	2025 광주도시기본계획		비고
			2015년	2020년	
초등학교	교 실 수	4,144	3,910	4,139	
	학 생 수	121,590	109,476	103,473	
	학급당 학생수	30	28	25	
	학 교 수	145	140	166	
중학교	교 실 수	2,100	2,057	1,963	
	학 생 수	70,471	67,886	58,901	
	학급당 학생수	38	33	30	
	학 교 수	84	62	65	
고등학교	교 실 수	1,970	2,204	2,060	
	학 생 수	69,201	72,741	61,807	
	학급당 학생수	35	33	30	
	학 교 수	65	67	69	

■ 학교 및 학생수 현황 및 계획지표

- 정비사업으로 인해 급격한 인구 변화가 예상되는 정비구역은 지역의 학교 현황에 따라 정비사업 시행 후 학교가 부족해질 우려가 있으며, 이에 따라 인접된 15개의 정비구역에 대한 예상 증가 학급수를 산출한 결과 122학급이 필요할 것으로 예측됨
- 따라서, 2020년까지 15개 구역에 대하여 4개 학교를 신설토록 계획할 필요가 있음

사업유형	구	지구명	사업면적	계획세대	사업방식	예상증가 학생수	예상증가 학급수		필요학교
도시환경 정비사업	동구	계림1	44,244	863	전면	138	6	75	2개소
	동구	계림3	58,783	1,384	전면	234	9		
주택재개발 사업	동구	산수1	59,529	1,047	전면	105	4		
	동구	산수2	67,073	992	혼합	148	6		
	동구	계림4	45,766	822	전면	133	5		
	동구	계림5-2	35,148	508	전면	61	2		
	동구	계림5-3	79,945	1,745	전면	272	11		
	동구	계림7	52,749	694	전면	38	2		
	동구	계림8	97,233	1,877	전면	348	14		
	동구	동명1	82,474	1,330	전면	190	8		
	북구	풍향3	106,901	1,315	혼합	203	8		
	동구	학동3	60,990	1,311	전면	180	7	21	1개소
	동구	학동4	127,231	1,961	전면	222	9		
	동구	학동2	34,225	778	혼합	131	5		
도시환경 정비사업	동구	학동2	34,225	778	혼합	131	5		
주택재개발 사업	서구	광천동	426,380	5,511	혼합	654	26	26	1개소

■ 정비사업에 따른 학교 필요권역별 예상 학생 수

#### 4) 공원 · 녹지

- 광주광역시의 도시공원 면적은 2009년 현재 18,919천 $m^2$ 으로 1인당 공원 면적이 13.2 $m^2$ /인에 달하며, 지역 주민이 주로 이용하는 생활권 도시공원은 1인당 11.8 $m^2$ /인으로 '2020광주도시기본계획'에서 제시한 10.5 $m^2$ /인보다 1.3 $m^2$ /인이 많음
- 이는 쾌적한 여가생활을 추구하고자 하는 사회적 변화와 구도심 활성화를 위한 문화중심도시사업의 추진에 따라 공원 및 녹지 조성 사업이 활발히 추진되고 있어 1인당 도시공원면적이 늘어난 것으로 추정됨
- 전면개발에 의한 정비사업의 추진으로 순 증가되는 도심공원 면적은 최소 151,696 $m^2$ 로 예측되며, 이는 '2025광주도시기본계획'에서 목표로 하는 2020년의 1인당 도시공원면적(14.5 $m^2$ /인)을 확보하기 위해 필요한 면적인 5,731,000 $m^2$ 의 2.6%에 해당되어 전면개발만으로 도시공원면적을 충족하는 것은 미흡할 것으로 예측됨

구 분	2020년 공원 확보량			전면개발 의한 공원 확보 예상 면적
	2009년	2020년	순 증가량	
인 구(인)	1,445,828	1,643,932	198,104	184,816
도시공원 면적( $m^2$ )	18,919,000	24,650,000	5,731,000	151,696
1인당 공원 면적( $m^2$ /인)	13.2	14.5	1.3	0.8

##### ■ 정비사업에 따른 2020년 도시공원 면적

- 따라서, 구도심의 쾌적한 주거지 조성 과 공원확충을 위하여 전면개발에 따른 소규모 공원의 확보 뿐만아니라 접근이 용이한 생활권 근린공원의 신설 및 주거환경개선사업에 의한 장기 미집행 공원의 개발을 통한 구도심 주민들의 공원 이용 기회를 확대하고, 신재생에너지 등을 이용한 환경 친화적 공원이 조성될 수 있도록 하는 사업 추진이 필요함



## 5) 문화 · 복지

- 광주광역시의 문화시설은 2009년 현재, 공연장 53,549인당 1개소, 도서관 103,273인당 1개소, 전시장 41,309인당 1개소, 체육시설 772인당 1개소로 확보되어 있음

구 분	공연장	도서관	전시장	체육시설
개 소	27	14	35	1,874
시설당 인구	53,549	103,273	41,309	772

### ■ 광주광역시 문화시설 현황

- 빛고을시민문화관의 개관에 이은 국립아시아문화전당의 건립으로 부족한 공연 · 전시장 등이 확보될 것으로 예상되며, 문화중심도시 사업계획에 따라 문화시설의 지속적인 확충이 이루어질 것임
- ‘2020 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획’에서는 생활복지시설의 확충을 위해 경로당과 보육시설을 공동주택 계획 구역당 1개소 이상 확보하도록 하였으며, 이에 따라 사업 추진 중인 구역(57개 구역)이 모두 완료 될 경우, 2020년의 경로당과 보육시설 수는 각각 1,224개소와 1,210개소로 증가될 것으로 예상됨

구 분	복지시설 확보 수		증 가 수	비 고
	2009년	2020년		
경로당	1,167개소	1,224개소	57개소	
보육시설	1,153개소	1,210개소	57개소	

### ■ 정비사업에 따른 2020년 복지시설 예상 확보수



## V. 정비예정구역의 선정

1. 기본 방향
2. 정비예정구역 선정기준의 설정
3. 정비예정구역의 선정 절차
4. 정비예정구역의 검토
5. 정비예정구역의 선정
6. 정비유형의 결정



## V. 정비예정구역의 선정

### 1. 기본 방향

#### 1) 합리적인 정비예정구역 선정

- 무분별한 정비예정구역의 선정에 따른 난개발과 사업 지연에 따른 주거 환경의 악화를 방지하기 위하여 기 지정된 정비예정구역 사업 추진이 어려운 구역에 대한 재검토
- 기존 정비기본계획보다 강화된 정비예정구역 선정 기준을 마련하여 양호하거나 보존가치가 있는 주거지에 대한 주거지 보전

#### 2) 관련법 및 시 조례의 선정기준 반영

- ‘도시 및 주거환경정비법 시행령’ 및 수립지침과 ‘광주광역시 도시및주거환경정비조례’의 정비구역 지정 기준(노후·불량건축물 비율, 호수밀도, 주택집도율 등)에 근거한 정비예정구역 선정

#### 3) 정비예정구역의 현황 반영

- 지역의 특성에 맞는 적절한 정비예정구역의 선정 및 선정기준 마련
- 현장조사 및 주민의견조사를 통한 개발 및 사업추진의 적정성 검토
- 정비예정구역 중 면적이 협소하거나 불합리한 경우, 지역 여건을 고려하여 선정 여부 결정

## 2. 정비예정구역 선정기준의 설정

- 정비예정구역 선정 기준은 ‘도시 및 주거환경정비기본계획 수립 지침’과 ‘광주광역시 도시및주거환경정비조례 제4조’를 기준으로 선정함
- 주민 추진 의지와 관련 법령에서 제시하는 기준을 바탕으로 건축 현황이 비교적 양호한 지역을 보존하는 선정기준을 마련하여 정비예정구역의 적정 수준을 유지

### 1) 정비예정구역 선정의 전제

- ‘광주광역시 도시및주거환경정비조례 제4조’를 기준으로 광주광역시 건축물 전체에 대한 노후건축물 현황을 분석한 결과, 60.1%가 노후건축물에 해당하는 것으로 나타남
- 특히, 주요 정비 대상 구역에 해당하는 단독주택지에 대한 노후율은 75.9%로 시 조례에서 정한 노후불량을 40%이상에 해당하는 구역을 정비예정구역으로 지정할 경우 광주광역시 전체 주거지역이 정비예정구역에 해당됨
- 최근 ‘2020 도시및주거환경정비기본계획’이 수립된 울산과 부산광역시의 경우, 정비예정구역의 적정 수준을 유지하고, 무분별한 개발을 지양하기 위해 조례에서 정한 기준을 상회하는 노후불량을 80%이상의 정비예정구역 선정기준을 설정하여 추진함
- 따라서, 비교적 양호한 주거지 보존을 위해 주민 추진에 따라 전면개발이 가능한 주택재개발사업과 도시환경정비사업 정비예정구역의 선정 기준을 시 조례에서 정한 정비구역 지정 기준(40%이상)보다 상회한 노후불량을 80%이상으로 설정함



## 2) 정비예정구역의 선정 기준

- '2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획'과의 정합성을 유지하기 위해 정비예정구역 선정 기준 설정 시, 기 선정된 정비예정구역과 주민 또는 자치구에서 요청한 정비예정구역을 구분하여 선정기준을 마련함
- 개발밀도가 높아 일반적인 개발사업으로 추진이 어렵고, 전면개발만 가능한 주택재건축사업유형은 법적여건을 검토하여 정비예정구역으로 최대한 반영함

### (1) 기존 정비예정구역

#### 가) 정비예정구역 재선정 구역

- 추진위원회 설립 등 사업 추진을 위한 행정절차가 진행 중인 구역
- 공공지원에 따른 사업 추진이 가능한 주거환경개선사업구역
- 공공기관의 정비사업 추진 및 지원구역
- 주민 또는 자치구의 반영 요청구역(재반영 요청서 제출 등)
- 주택재건축사업 정비예정구역

#### 나) 정비예정구역 해제 구역

- 정비사업 완료 구역(정비계획에 의한 주거환경개선사업 완료 구역 포함)
- 주민 및 자치구의 해제 요청 구역(해제 요청서 제출 구역)
- 사업 미 추진구역(주택재건축사업 정비예정구역 제외)

### (2) 신규 정비예정구역

#### 가) 법적 선정기준 적용(1차)

- '도시및주거환경정비법 시행령' 및 '시 도시및주거환경정비 조례 제4조'에 근거한 선정 기준 적용

#### 나) 지역 여건 검토(2차)

- 주택재개발사업과 도시환경정비사업유형은 노후불량률 80%이상인 구역
- 전체 구역면적 중 나대지가 차지하는 면적 비율이 10%이하인 구역

- 면적이 협소(1만㎡ 미만)하거나, 부정형 경계 등으로 인해 사업성 확보가 어렵다고 판단되는 구역은 정비예정구역 선정에서 제외

구 분	주거환경개선사업	주택재개발사업	주택재건축사업	도시환경정비사업	
기 정비예정 구역	<ul style="list-style-type: none"><li>• 사업 추진구역(추진위원회 구성 이후 단계 추진 구역)</li><li>• 주민 또는 자치구 반영 요청 구역</li><li>• 공공기관의 정비사업 추진 및 지원 구역</li><li>• 사업 추진이 가능한 주거환경개선사업구역</li><li>• 주택재건축사업 정비예정구역</li></ul>				
신규 정비 예정 구역	법적 기준 분석 (1차)	<ul style="list-style-type: none"><li>• 노후불량건축물 50% 이상, 무허가 주택 비율 20%이상</li><li>• GB지정 이전의 노후 불량건축물 50%이상</li><li>• 철거민 50세대 이상</li><li>• 주택밀도 70호/ha 이상 인구밀도 200인/ha이상</li><li>• 4만㎡의 도로점유율 40% 이상</li><li>• 주택접도를 30% 이하</li><li>• 과소필지, 부정형 또는 세장형 필지 50%이상</li><li>• 가계평균소득이하 2/3이상</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 노후불량건축물 40%이상인 지역</li><li>• 주택밀도 50호/ha 이상</li><li>• 4만㎡의 도로점유율 30%이상</li><li>• 주택접도를 40%이하</li><li>• 과소필지, 부정형 또는 세장형 필지 40%이상</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 공동주택<ul style="list-style-type: none"><li>- 노후불량 건축물로서, 기존 또는 개발 후 300세대 이상</li><li>- 붕괴 및 안전사고의 우려가 있는 곳</li><li>- 재해의 위험이 있어 신속한 정비사업이 필요한 곳</li><li>- 면적 1만제곱미터 이상</li></ul></li><li>• 단독주택<ul style="list-style-type: none"><li>- 노후불량건축물 2/3이상</li><li>- 인근지역에 추가적인 정비기반시설이 필요 없는 곳</li><li>- 도로를 20%이상 확보 가능한 곳</li><li>- 단독주택 300호 이상 또는 부지면적 1만 제곱미터 이상</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 건축대지로서 효용이 없거나 과소 토지로 도시환경을 현저히 불량하게 하는 지역</li><li>• 건축물의 노후불량, 과도한 밀집</li><li>• 인구·산업의 과도한 집중</li><li>• 최저 고도지구의 토지가 전체면적의 50% 초과, 전체 건축물 바닥면적 합계의 2/3이상</li></ul>
	지역 여건 분석 (2차)	-	<ul style="list-style-type: none"><li>• 노후불량률 80% 이상</li><li>• 구역면적 1만㎡이상</li><li>• 나대지 면적 10% 이하</li><li>• 부정형 경계 구역</li></ul>	-	<ul style="list-style-type: none"><li>• 노후불량률 80% 이상</li><li>• 구역면적 1만㎡이상</li><li>• 나대지 면적 10%이하</li><li>• 부정형 경계 구역</li></ul>

■ 정비예정구역 선정기준



### 3. 정비예정구역의 선정 절차

#### 1) 대상구역의 현황분석

- 대상구역에 대한 물리적 현황을 분석하기 위하여 항공사진, 수치지적도, 수치지형도를 매칭하여 현황 여건 분석
- 대상구역에 대한 토지 및 건축물대장을 활용한 노후불량을, 과소필지율 조사
- 매칭 작업도를 바탕으로 주택접도율, 4m미만 도로율, 호수밀도 등 기초 데이터 자료분석

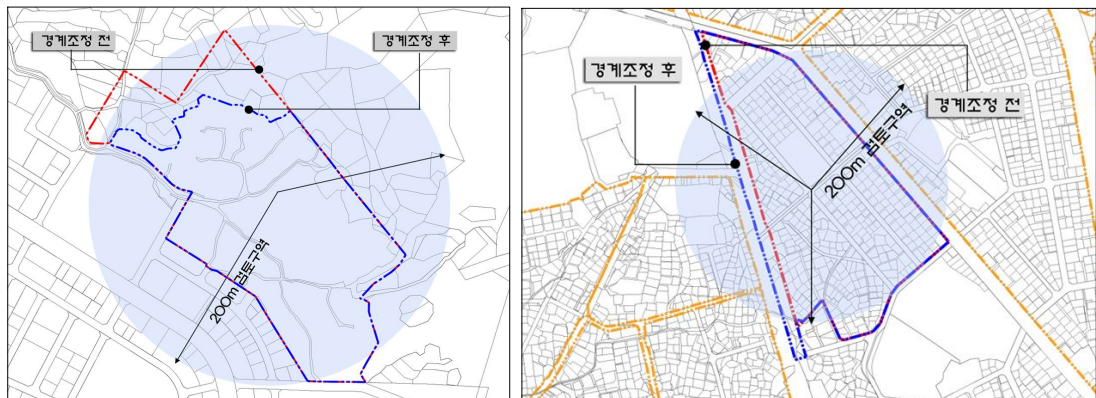


#### 2) 대상구역 및 주변지역 현장 조사

- 정비예정구역에 대한 현장조사를 통해 도로와 공원 등 도시기반시설의 개설 및 사용 여부, 건축물 노후도 및 노후주택 밀집여부, 도시계획도와 실제 현황의 차이 여부, 구체적 지형지물, 인접지역의 건축물 및 스카이라인 현황 등을 조사함

### 3) 구역 경계 조정

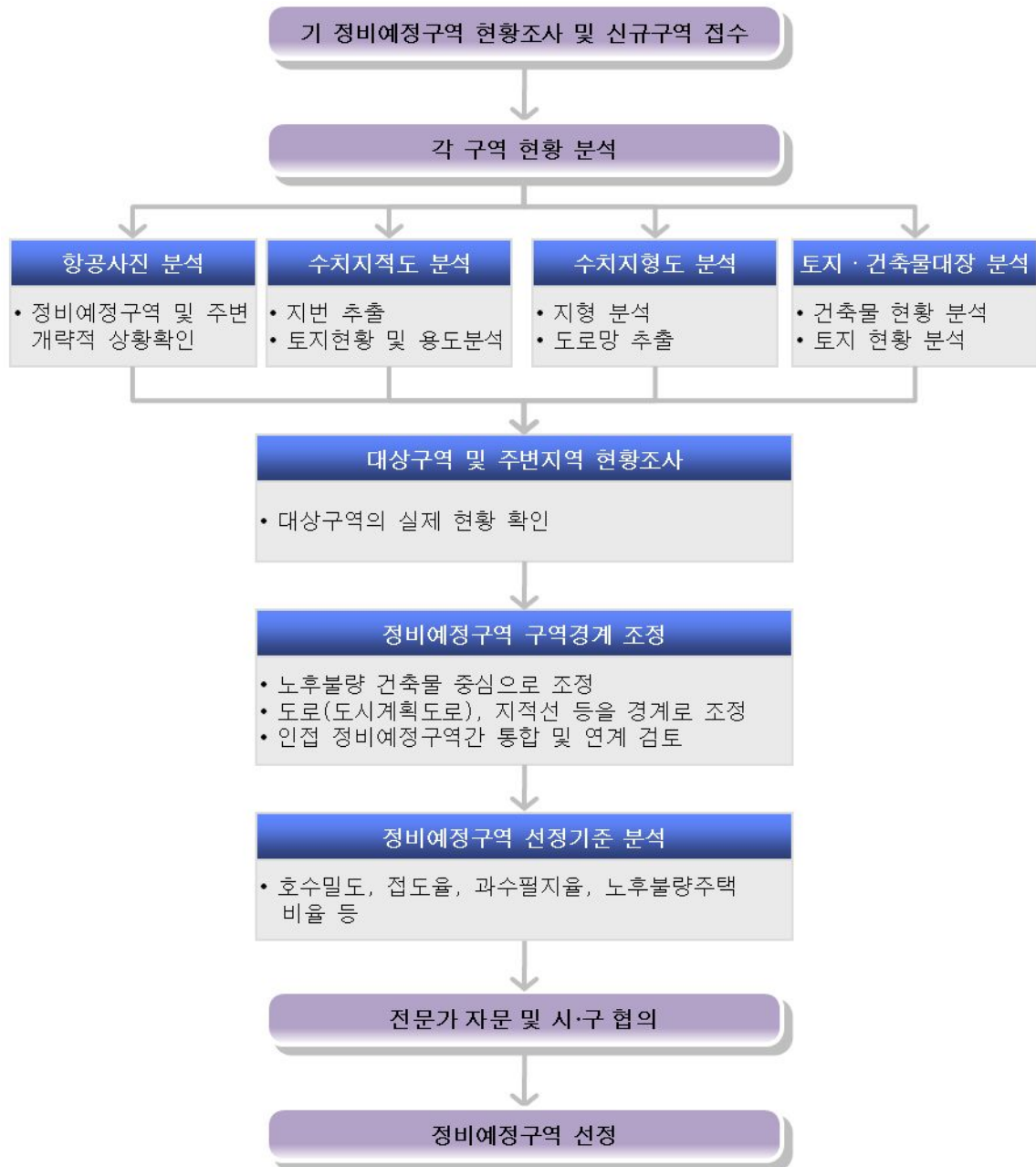
- 정비예정구역의 구역경계 조정 기준은 ‘도시및주거환경정비기본계획수립지침 42-6’을 근거로 하여 조정하는 것을 원칙으로 하며, 주거지 관리 및 정비기반 시설 확보, 사업추진 기능성 등 현실성과 연관성을 확보할 필요가 있는 경우 조정
  - 원칙적으로 공원·녹지·나대지를 포함하지 않으며, 경계부의 공원·녹지·나대지는 구역에서 제척함
  - 정비기반시설의 기능을 보완하거나 새로이 설치할 수 있도록 구역경계 조정
  - 가급적 도로를 경계선으로 함
  - 구역경계를 지적경계선 기준으로 하는 경우에는 주변 상황과 연계성을 고려하여 가급적 직선의 형태로 함
  - 생활권을 고려하여 경계를 설정하며, 해당 생활권의 상위와 하위가 연계될 수 있도록 확정
  - 가구단위로 확정하며, 필요한 공간을 확보할 수 있는 규모 이상으로 함
  - 동일 가구를 형성하는 구역 중 정비예정구역 선정기준에 부합하는 일부 구역만 포함할 경우 구역 면적이 협소하거나 부정형으로 되어 정비기반시설의 확보 및 주변 여건과의 부합성을 확보할 수 없는 구역은 해당 가구 전체를 정비예정구역에 포함함
  - 인접 가구가 모두 전면개발방식으로 정비되어 공동주택으로 둘러싸인 맹지의 형태가 우려되는 경우 정비예정구역으로 포함함
  - 서로 다른 방식의 사업유형으로 접하고 있거나 일부 중복된 경우, 정비기반시설의 확보 등 주변 여건과의 연계를 고려하여 정형화된 구역경계를 확정함
- 도시기반시설 확충 및 정비를 위해 공공에서 수복개발 형태의 특성화 개발을 목적으로 하는 정비예정구역은 개발 목적에 부합되도록 구역 경계를 확대 조정



■ 구역경계 조정 예시도

#### 4) 전문가 자문 및 시·자치구 관련실과 협의

- 정비예정구역 선정 결과를 바탕으로, 선정 결과에 대한 전문가 자문 및 관계부서 협의를 통해 반영여부 검토
- 시 및 자치구 관계자와의 현장 방문을 통한 경계검토 및 주민·자치단체의 의견 등을 조사하여 최종구역 경계 및 정비예정구역 선정



■ 정비예정구역 선정 절차

## 4. 정비예정구역의 검토

### 1) 검토대상구역 현황

- '2020 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획'에 반영할 정비예정구역 선정을 위한 정비예정구역 검토대상구역은 기존 정비예정구역(136개소)과 자치구 요청구역(28개소)을 포함하여 총 164개소임
- 각 구별 정비예정구역 검토대상구역 현황을 살펴보면, 동구 46개소(28.0%), 서구 27개소(16.5%), 남구 33개소(20.1%), 북구 38개소(23.2%), 광산구 20개소(12.2%)로 동구가 가장 많은 46개소를 차지함
- 검토대상구역의 면적별 현황을 살펴보면, 동구 242.7ha(22.9%), 서구 179.8ha(17.0%), 남구 164.8ha(15.6%), 북구 281.5ha(26.6%), 광산구 189.8ha(17.9%)로 북구가 가장 많은 281.5ha를 차지함

(단위 : 개소)

구 분	계	주거환경개선 사업검토구역	주택재개발 사업검토구역	주택재건축 사업검토구역	도시환경정비 사업검토구역	사업유형유보 검토구역
계	164	66	48	24	16	10
동 구	46	16	18	2	10	-
서 구	27	15	5	6	1	-
남 구	33	15	7	11	-	-
북 구	38	10	17	4	4	3
광산구	20	10	1	1	1	7

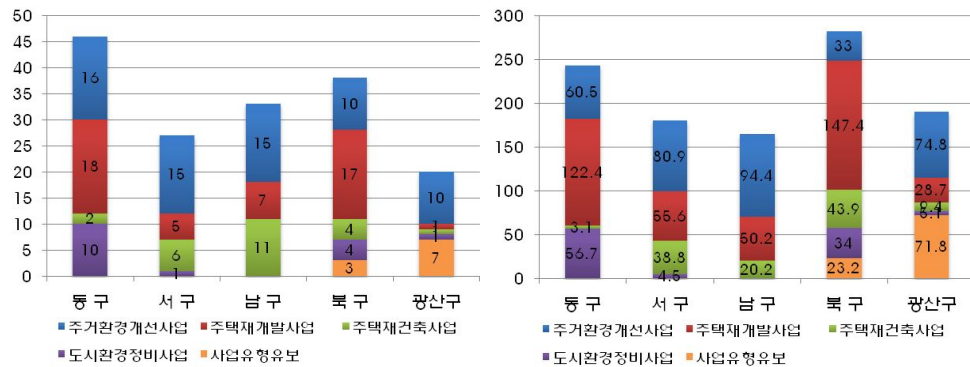
#### ■ 사업유형별 정비예정구역 검토구역 현황

(단위 : ha)

구 분	계	주거환경개선 사업검토구역	주택재개발 사업검토구역	주택재건축 사업검토구역	도시환경정비 사업검토구역	사업유형유보 검토구역
계	1,058.6	343.6	404.3	115.4	100.3	95.0
동 구	242.7	60.5	122.4	3.1	56.7	-
서 구	179.8	80.9	55.6	38.8	4.5	-
남 구	164.8	94.4	50.2	20.2	-	-
북 구	281.5	33.0	147.4	43.9	34.0	23.2
광산구	189.8	74.8	28.7	9.4	5.1	71.8

#### ■ 사업유형별 정비예정구역 검토구역 면적 현황

- 사업유형별 현황을 살펴보면, 주거환경개선사업 66개소, 주택재개발사업 48개소, 주택재건축사업 24개소, 도시환경정비사업 16개소, 사업유형유보 10개소로 주거환경개선사업이 가장 많은 유형을 차지하고 있음



■ 지역별 정비예정구역 검토구역 현황(개소)

■ 지역별 정비예정구역 검토구역 면적 현황(ha)

## 2) 자치구 요청구역 분석

- 신규로 반영할 정비예정구역은 자치구별로 2009년 2월 18일까지 정비 예정구역 요청구역을 접수받음
- 이후 추가 요청한 구역을 포함하여 총 28개 구역을 신규 정비예정구역으로 검토함
- 신규 정비예정구역 요청 구역 중 사업유형유보구역으로 접수된 3개 구역은 지역 여건 검토 후 자치구와 협의하여 주거환경개선사업 또는 주택재개발사업으로 정비방식을 변경하여 재검토함
- 자치구별 요청구역의 현황을 살펴보면, 동구 7개소(25.0%), 서구 3개소(10.7%), 북구 13개소(46.4%), 광산구 5개소(17.9%)로 북구가 가장 많은 13개소를 차지하였으며 남구는 신규 정비예정구역 지정을 요청하지 않음

(단위 : 개소)

구 분	계	주거환경개선 사업검토구역	주택재개발 사업검토구역	주택재건축 사업검토구역	도시환경정비 사업검토구역	사업유형유보 검토구역
계	28	5	15	5	-	3
동 구	7	-	5	2	-	-
서 구	3	-	-	3	-	-
남 구	-	-	-	-	-	-
북 구	13	1	10	-	-	2
광산구	5	4	-	-	-	1

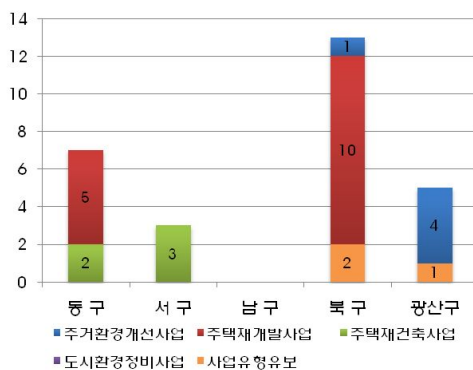
#### ■ 사업유형별 자치구 요청 정비예정구역 현황

- 자치구 요청구역의 면적별 현황을 살펴보면, 동구 41.3ha(20.7%), 서구 14.1ha(7.1%), 북구 117.1ha(58.7%), 광산구 26.9ha(13.5%)로 요청구역이 가장 많은 북구의 면적이 가장 높은 117.1ha를 차지함

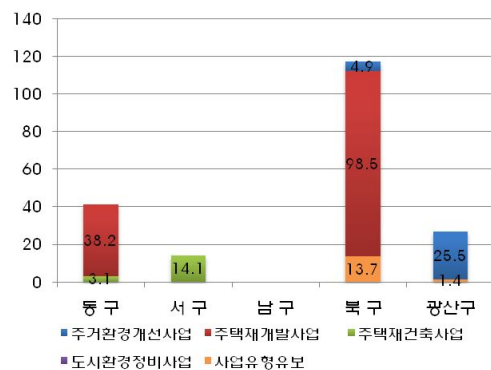
(단위 : ha)

구 분	계	주거환경개선 사업검토구역	주택재개발 사업검토구역	주택재건축 사업검토구역	도시환경정비 사업검토구역	사업유형유보 검토구역
계	199.4	30.4	136.7	17.2	-	15.1
동 구	41.3	-	38.2	3.1	-	-
서 구	14.1	-	-	14.1	-	-
남 구	-	-	-	-	-	-
북 구	117.1	4.9	98.5	-	-	13.7
광산구	26.9	25.5	-	-	-	1.4

#### ■ 사업유형별 자치구 요청 정비예정구역 면적 현황



#### ■ 지역별 요청구역 현황



#### ■ 지역별 요청구역 면적 현황(ha)

## 5. 정비예정구역의 선정

### 1) 정비예정구역 선정 결과

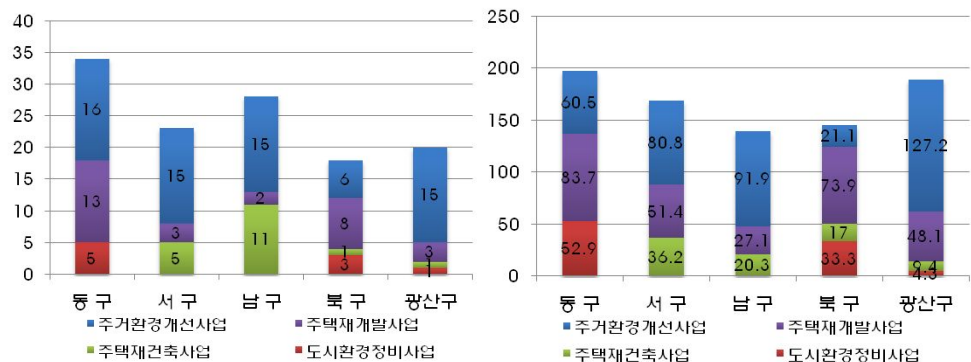
- 현황분석 및 현장조사 등을 통하여 구축된 자료를 바탕으로 164개의 검토대상구역을 정비예정구역 선정기준에 따라 분석한 결과, 123개 구역을 ‘2020 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획’의 정비예정구역으로 선정함
- 자치구별 정비예정구역 선정 결과를 살펴보면, 동구 34개소, 서구 23개소, 남구 28개소, 북구 18개소, 광산구 20개소로 동구가 가장 많은 34개소를 차지함
- 자치구별 정비예정구역 선정 면적을 살펴보면, 동구 197.1ha, 서구 168.4ha, 남구 139.3ha, 북구 145.3ha, 광산구 189.0ha로 동구가 가장 많은 23.5%를 차지함

구 분	주거환경개선사업	주택재개발사업	주택재건축사업	도시환경정비사업	계
계	67	29	18	9	123
동 구	16	13	-	5	34
서 구	15	3	5	-	23
남 구	15	2	11	-	28
북 구	6	8	1	3	18
광산구	15	3	1	1	20

#### ■ 정비예정구역 선정 구역(개소)

구 분	주거환경개선사업	주택재개발사업	주택재건축사업	도시환경정비사업	계
계	381.5	284.2	82.9	90.5	839.1
동 구	60.5	83.7	-	52.9	197.1
서 구	80.8	51.4	36.2	-	168.4
남 구	91.9	27.1	20.3	-	139.3
북 구	21.1	73.9	17.0	33.3	145.3
광산구	127.2	48.1	9.4	4.3	189.0

#### ■ 정비예정구역 선정 면적(ha)



■ 지역별 정비예정구역 현황

■ 지역별 정비예정구역 면적 현황(ha)

- 정비예정구역 선정 기준에 따른 선정 결과를 살펴보면, 기 지정된 136개소의 정비예정구역 중 사업추진구역 88개소, 공공사업으로 추진 또는 추진 예정 구역 8개소, 주민 또는 자치구 요청 구역 11개소, 기타(주택재건축사업 정비예정구역) 4개소이며, 신규 지정된 구역은 12개소임
- 기 지정된 정비예정구역 중 정비예정구역에서 해제되는 구역은 사업완료에 따른 해제구역 7개소, 사업 미추진에 따른 해제구역 18개소로 총 25개소가 정비예정구역에서 해제됨
- 신규 정비예정구역으로 선정된 구역은 관계법령에 의한 지정요건을 바탕으로 법적기준을 1차적으로 검토하였으며, 2차적으로 지역여건기준에 적합한 지역 12개 구역을 정비예정구역으로 선정함

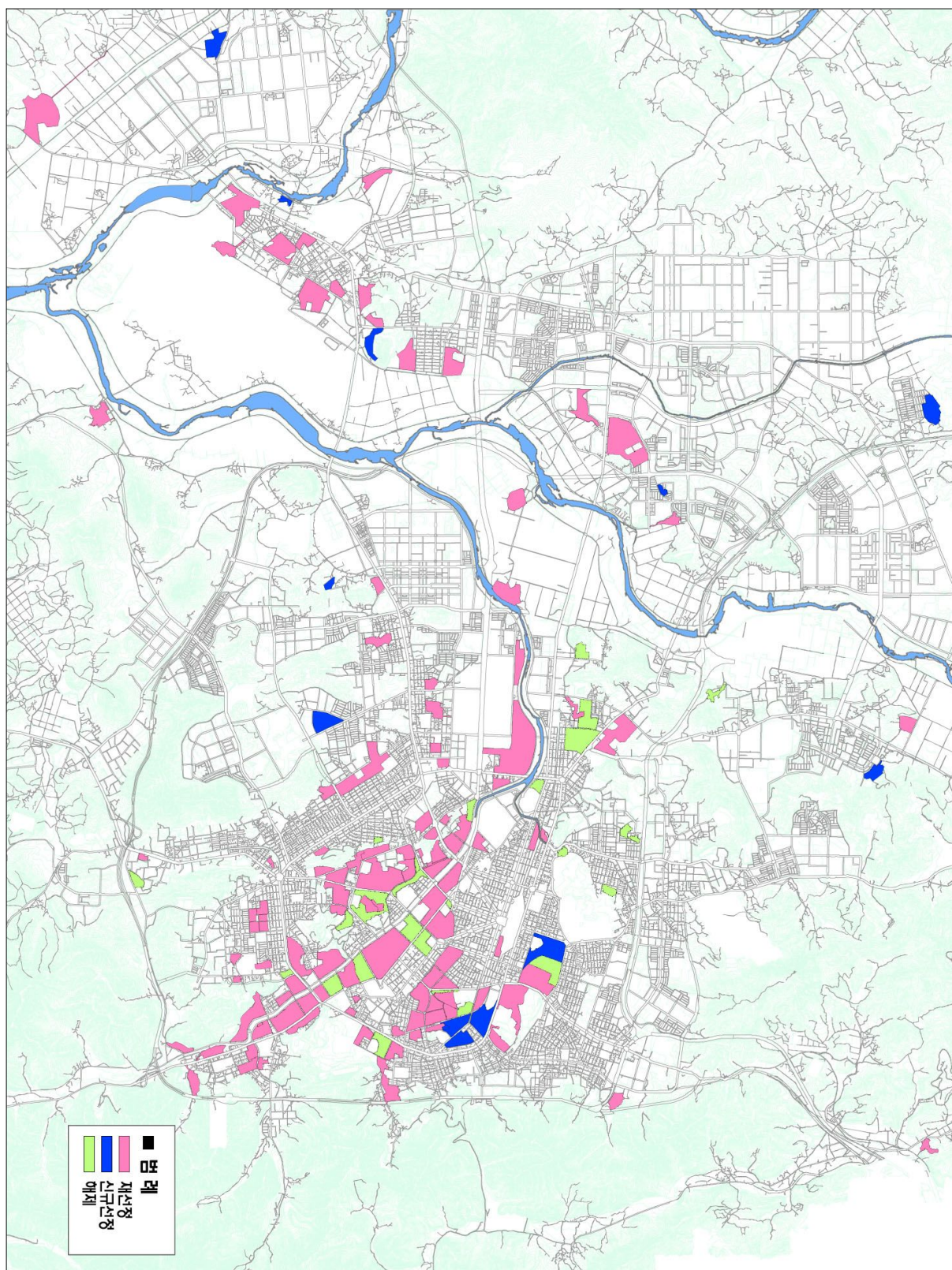
구 분		주거환경개선	주택재개발	주택재건축	도시환경정비	사업유형유보	계
정비예정구역 선정	계	67	29	18	9	-	123
	소 계	61	25	16	9	-	111
	사업추진	51	25	5	7	-	88
	공공추진	6	-	-	2	-	8
	추진요청	4	-	7	-	-	11
	기 타	-	-	4	-	-	4
	신규선정	6	4	2	-	-	12
정비예정구역 해제	계	4	10	3	7	1	25
	사업 완료	3	1	3	-	-	7
	미 추진	1	9	-	7	1	18

■ 선정 기준별 정비예정구역 선정 결과(개소)

## 2) 사업유형유보구역의 정비

- 기 지정된 정비예정구역 중 7개소의 사업유형유보구역은 자치구 또는 주민의견에 따라 주거환경개선사업(4개소)과 주택재개발사업(2개소)으로 정비유형을 변경하여 총 6개구역을 재반영하였으며, 1개구역은 미 추진 구역에 해당하여 정비예정구역에서 해제함
- 사업유형 유보구역으로 요청된 3개소는 주거환경개선사업구역의 법적 기준을 1차 검토기준으로 설정하였으며, 2차적으로 지역여건에 따라 주거환경개선사업 또는 주택재개발사업으로 유형을 변경하여 검토한 결과, 1개소가 주거환경개선사업으로 선정됨





■ 2020 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획의 정비예정구역 선정결과



### 3) 해제 정비예정구역의 관리

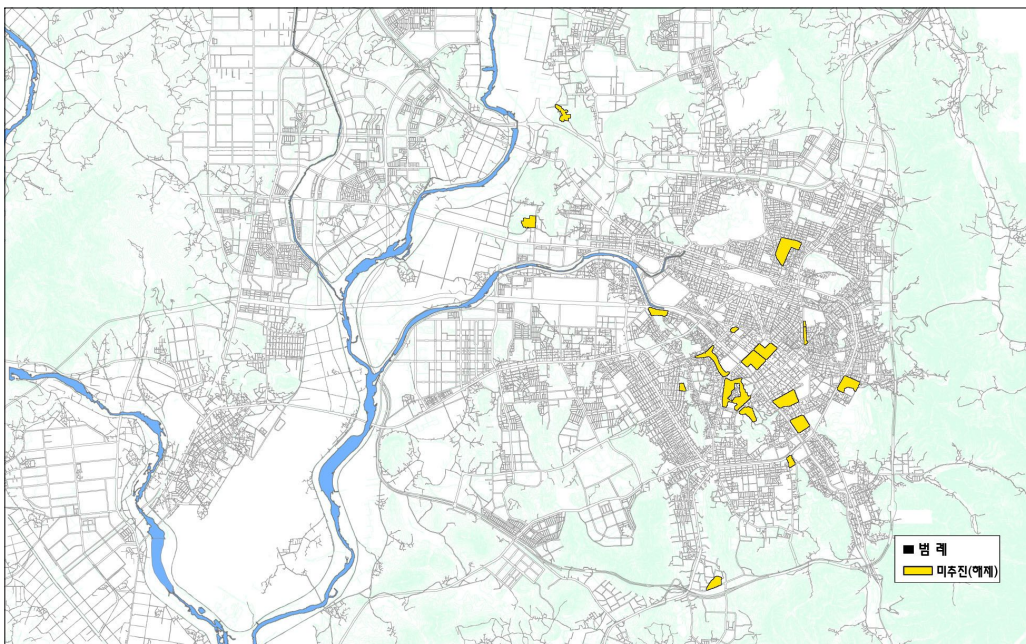
- 정비예정구역으로 지정되었으나 사업 미추진 구역으로 분류되어 해제된 구역은 방치할 경우 주거환경 악화가 가속화되므로, 정비예정구역에서 해제되었다 하더라도 공공의 체계적인 관리 및 환경개선 계획 수립을 통하여 열악한 주거환경을 개선할 필요가 있음

#### (1) 주민의 정비사업 추진 요청 시 반영

- 주민의 추진의지가 미흡하여 정비예정구역에서 해제된 구역은 사업 추진여건이 개선되어 주민이 정비사업을 추진하고자 할 경우, 구청장이 구역 여건 및 경제, 사업추진 단계 등을 면밀히 검토한 후 정비예정구역 지정을 신청하도록 함
- 구청장에 의한 정비예정구역으로 신청된 구역은 도시계획위원회 심의를 거쳐 반영될 수 있도록 함

#### (2) 주요 개발사업 우선 반영 및 관리계획 수립

- 정비사업 외 도시재생 사업과 기반시설 설치 사업 등 주거환경을 개선할 수 있는 개발사업 구역 선정 시 사업 미추진에 따른 해제구역에 대하여 개발사업이 우선적으로 추진 될 수 있도록 공공에서 지원



■ 사업 미추진에 의한 해제 정비예정구역

## 6. 정비유형의 결정

### 1) 기본 방향

- '2010광주광역시 도시및주거환경정비기본계획'에 의해 정비사업이 추진 중인 구역은 계획의 일관성을 위하여 기존 정비사업의 유형을 반영함
- 정비유형의 결정은 지역여건을 검토하여 최종적으로 결정
- 열악한 노후불량 주거지의 경우를 제외하고, 전면개발방식을 최대한 배제

### 2) 개발형태에 따른 정비유형

#### (1) 전면개발

- 전면개발은 정비구역 전체의 기존 건축물을 철거하여 새로운 건축물과 공공용지를 확보하는 개발유형임
- 정비구역의 환경이 매우 열악하여 정상적인 주거활동이 어려운 대상지에 시행하며, 적정한 토지이용계획에 따라 건축물, 가로, 주차장, 공원 등을 재정비하여 도시기능을 새롭게 형성하는데 목적이 있음
- 전면개발은 정비구역 전체를 새롭게 정비하는 데에 효율적이라 볼 수 있으나, 정비구역이 지니고 있던 유·무형의 환경이 정비 후 완전히 바뀌게 되므로 신중하게 적용하여야 함
- 본 기본계획에서는 평지 및 역세권에 해당하는 정비예정구역 중 호수 밀도가 높고 필지규모가 대체로 협소하며, 접도율이 낮아서 전면개발이 불가피한 구역에 한하여 권장
- 특히, 재해 빈발지역, 노후불량지역, 기반시설이 열악한 지역으로 구릉지나 공원에 인접하지 않는 정비예정구역에 적용

## (2) 수복개발(현지개량)

- 수복개발(현지개량)은 정비구역의 양호한 부분은 존치하고 불량한 부분에 한하여 정비하는 개발유형임
- 수복개발(현지개량)을 적용할 경우 필요한 부분만 정비하게 되므로 양호한 주택의 철거 등에 따른 자원의 낭비를 최소화할 수 있는 장점을 지님
- 정비대상과 규모에 따라 소가구단위의 정비, 점진적인 정비, 정비기반 시설 중심 정비 등 다양한 형태가 가능
- 특히, 기반시설이 양호한 노후주택지역과 같이 시장수요에 의해 필지단위의 주택개량이 이루어지거나 부분적으로는 구획도로(소방도로)개설과 함께 리모델링이 구체화될 지역에 적용

### 소가구 단위의 정비

- 정비의 대상이 정비구역 내에서 소가구 형태로 밀집되어 있는 노후불량주택들인 경우 양호한 부분은 존치하고 노후불량주택이 밀집해 있는 소가구만 철거 후 정비하는 형태

### 점진적인 정비

- 정비의 대상이 협소한 도로를 따라 밀집해 있는 노후 불량주택인 경우 개별 필지 및 몇 개 필지의 합필 단위로 건축물을 갱신하면서 전면도로의 확폭 및 소규모공원 설치 등을 병행하는 형태

### 정비기반시설중심 정비(현지개량방식)

- 정비의 대상이 정비구역 전반에 걸친 도로, 공원 등 정비기반시설인 경우 도로 등의 정비기반 시설은 도시계획시설사업을 통해 공공에서 정비하고, 정비기반시설에 저촉되는 토지 및 건축물 소유자에 대해서는 한지 및 이전지를 제공하는 형태로 '주거환경개선사업' 이 주종을 이룸

정비 사업		정비 유형	전면개발	수복개발(현지개량)
주거환경개선 사업	현지개량		×	○
	수용 후 주택건설방법 (공동주택건설방식)		○	△ (정비구역 일부만 수용하는 경우)
	한지방법		○	○
주택재개발사업	관리처분방법		○	△ (양호한 주택에 대한 보존계획을 수립한 경우)
	한지방법		○	○
주택재건축사업	관리처분방법		○	×
도시환경정비 사업	관리처분방법		○	△ (양호한 건물에 대한 보존계획을 수립한 경우)
	한지방법		○	○

#### 정비사업 시행방식 및 정비유형

### (3) 정비유형의 결정

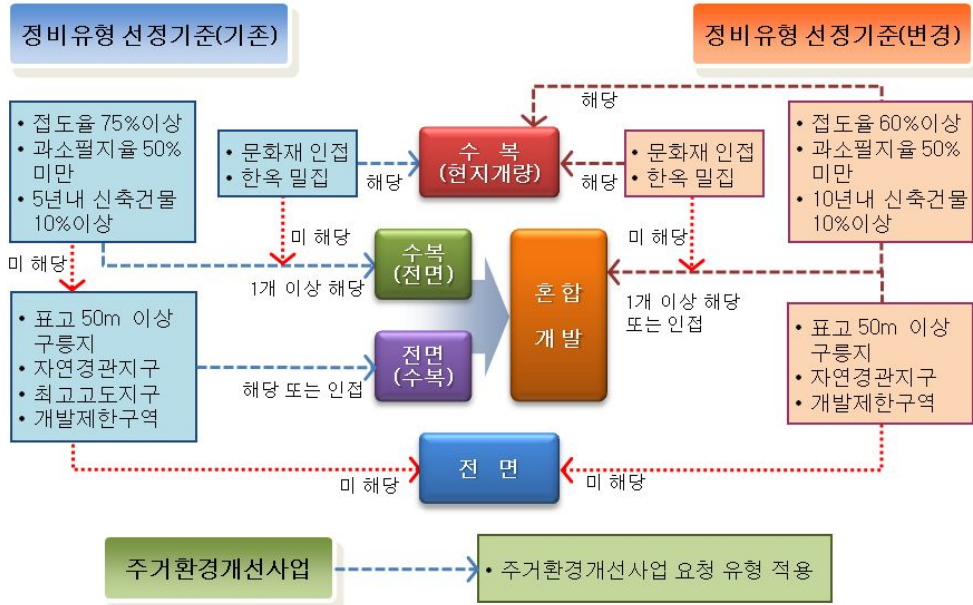
- 기존 정비예정구역 중 구역지정이 되지 않은 구역과 정비유형의 변경이 필요한 구역, 신규 정비예정구역 지정 구역을 대상으로 정비유형을 검토함
- 기존 정비기본계획에서는 주변 여건에 따라 수복, 수복(전면), 전면(수복), 전면의 4가지 정비유형으로 구분하였으나, 수복(전면)과 전면(수복)에 대한 차이점이 크지 않아 수복(전면)과 전면(수복)의 정비유형을 혼합개발로 통합하여, 현지개량·혼합·전면의 3가지 정비유형으로 구분하여 결정함
- 정비계획수립 시 현지개량과 전면으로 구분된 정비예정구역에서는 각 특성에 맞는 개발방식을 권장하며, 혼합개발로 구분된 정비예정구역은 소규모단위의 수복형 개발 등 지역여건에 따른 부분별 개발을 권장 함

정비유형	유형별 특징
현지개량	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 정비기반시설이 비교적 양호하나 노후불량건물에 대한 정비가 필요한 구역</li> <li>- 문화재인접구역 등 보존의 필요성이 있는 구역</li> </ul>
혼 합	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 양호주택이나 건축물이 다수 있으나 정비기반시설의 확충과 정비가 필요한 구역</li> <li>- 경우에 따라 불량주택이나 건축물이 밀집한 부분에 대한 전면개발도 병행</li> </ul>
전 면	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거환경이 극히 열악한 구역으로 전면개발 이외의 사업방식으로 정비가 어려운 구역</li> </ul>

### (4) 정비유형의 선정 기준

- 정비사업 및 권장 정비유형은 ① 문화재에 인접하여 보존이 필요한지 여부, ② 접도율, 과소필지비율 신축건물의 비율 등에 따른 주거지의 자율갱신 가능여부, ③ 구릉지, 자연경관지구, 개발제한구역 등 특별한 관리가 필요한 구역인지 여부를 분석한 후에 결정함
- 기존 기본계획의 '전면(수복)' 유형의 기준은 '혼합개발' 유형으로 일원화 하며, '전면개발' 유형에 대한 선정기준을 강화하여 현지개량형 개발을 권장 하도록 유도
- 주거환경개선사업구역은 현재 2단계 사업이 진행 중이며, 이후 사업 추진 계획은 결정되지 않았으므로, 신규 주거환경개선사업예정구역은 현지개량

방식으로 지정하며, 향후 토지주택공사 등 공공기관에 의한 사업 추진 여건에 따라 정비유형을 변경하도록 함



#### 정비유형 선정 기준 비교

- 정비예정구역 중 구역지정 등 사업 추진에 따라 26개 구역이 최초의 정비유형에서 변경되었으며, 정비유형 선정기준에 따라 6개 구역이 전면개발 방식에서 혼합개발 방식으로 변경됨

유형구분		유형 변경 구역		구역수	변경 사유
기정	변경	정비유형	구 역 명		
전면	혼합	주택재개발사업	풍향, 월산1·2, 지원1, 광천, 신가	6	선정기준에 따른 변경
		주거환경개선사업	동명2, 백운1동2	2	사업 추진에 따른 변경
		도시환경정비사업	충장2	1	
	수복	주거환경개선사업	동명3, 산수1동2, 방림2동1	3	구역지정에 따른 변경
혼합	전면	주택재개발사업	지원2-1, 학동3, 우산, 양동3, 마락치평	5	구역지정에 따른 변경
		도시환경정비사업	누문, 임동2	2	
	수복	주거환경개선사업	백운2동1, 지원, 월산4	3	
수복	전면	주거환경개선사업	지원3, 화정2	2	구역지정에 따른 변경
		주택재개발사업	풍향2	1	
	혼합	주거환경개선사업	양림동2	1	사업 추진에 따른 변경

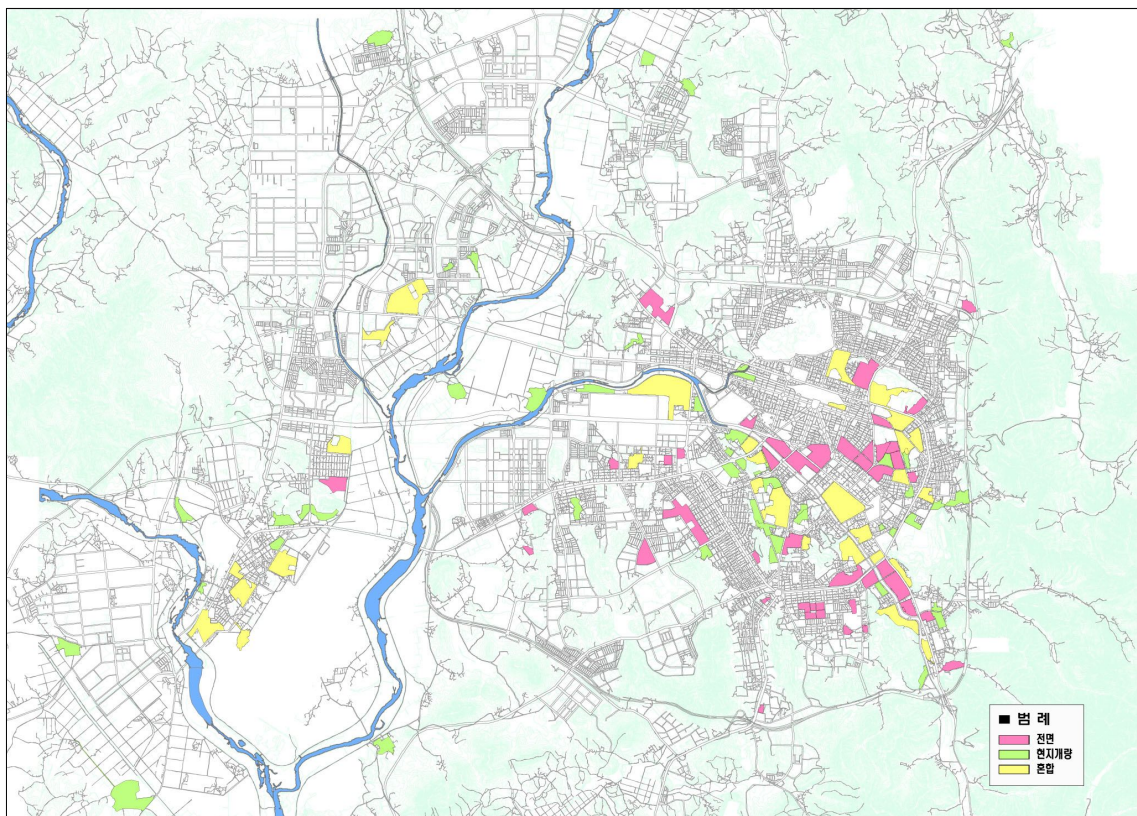
#### 정비유형 변경 내용



### (5) 정비유형의 선정 결과

- 정비유형 선정 결과, 현지개량 방식을 추진하는 구역이 47개 구역으로 가장 많은 방식을 차지하고 있으며, 전면개발이 46개 구역, 혼합개발이 30개 구역으로 선정됨
- 기존 정비예정구역의 대부분이 전면개발방식으로 정비사업을 진행하여 전면개발 방식의 비율이 여전히 높게 나타남

구 분	계	주거환경개선	주택재개발	주택재건축	도시환경정비
전면개발	46 (266.4ha)	8 (42.7ha)	15 (97.2ha)	18 (82.9ha)	5 (43.6ha)
현지개량	47 (228.6ha)	47 (228.6ha)	-	-	-
혼합개발	30 (344.1ha)	12 (110.2ha)	14 (187.0ha)	-	4 (46.9ha)
계	123 (839.1ha)	67 (381.5ha)	29 (284.2ha)	18 (82.9ha)	9 (90.5ha)



■ 정비유형별 정비예정구역





## VI. 부문별 계획

1. 주거지관리계획
2. 토지이용계획
3. 건축물의 밀도계획
4. 교통계획
5. 정비기반시설계획 및 공동이용시설설치계획
6. 환경계획
7. 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안
8. 역사적 유물 및 전통건축물 보존 및 활용계획
9. 세입자 주거안정대책



## VI. 부문별 계획

### 1. 주거지관리계획

#### 1) 기본방향 및 목적

##### (1) 거주성을 높이는 주거지 관리방향 모색

- 광주광역시는 주택호수, 거주면적 등 양적·질적인 면에서 개선이 이루어지고 있으며, 고령화 등 사회변화에 대응하기 위한 안정·여유를 지닌 주생활의 추구 등 타 도시 수준을 상회할 수 있는 독자적 관리방향 마련이 필요
- 공공사업주체·민간사업주체·시민의 상호 연대·협력에 의한 저수준 주택의 해소 및 양질의 임대 및 자가 주택의 공급 촉진을 통한 양호한 거주 수준의 확보와 지속적으로 유지해 갈 수 있는 도시형주택의 공급 촉진 필요

##### (2) 종합적 도시정비에 기여할 수 있는 관리계획 수립

- 개별주택과 주거환경의 수준향상이 조화를 이룬 쾌적한 주택지정비 및 지역 특성에 부합한 주거환경 수준을 설정함으로써 종합적인 시가지 정비에 기여
- 문화중심도시 조성 정책과 연계된 주거지계획으로 미래지향적 도시조성

##### (3) 사회변화에 대응할 수 있는 주택지관리방향 설정

- 고령자·가족·지역주민과 함께할 수 있는 커뮤니티 기반의 주거지 관리방안 제시
- 핵가족화와 1인가구 증가에 따른 신규 주택공급 방안 마련

##### (4) 문화수도에 부합하는 주거지관리방향설정

- 문화적 주거환경조성을 위해 주민 스스로가 지역을 적극적으로 보전·관리할 수 있도록 커뮤니티 중심의 주거지 정비방안을 마련
- 주택·주택지정비에 관한 정보·상담시스템, 주택건설 관련자들의 육성, 공동주택 관리의 지도·조성 등을 추진함으로써 생활 중심의 주거문화 정착방안 마련

## 2) 주거지의 유형구분

### (1) 구역 설정 기준

- 주거지의 일반적인 유형을 설정하고, 주거지 유형별 표준지역을 조사하여 주거지를 일정한 기준으로 구분하여 구역을 설정
- 구역의 특성 검토 후 유사한 특성을 보이는 지역별로 유형화 도모
- 구역 선정 기준은 일반적으로 12m이상의 도로, 하천, 경사지 등에 의하여 동일성 중심으로 지역을 구분

### (2) 주거지 유형분류의 특성요소

- 주거지 유형분류의 중요 요소는 주택의 질, 물리적 환경, 주거유형, 공원 및 녹지·학교 등 기반시설, 용도지역·지구·구역 등 도시계획현황 등 임

유형화 요소	세부사항
주 거 유 형	• 공동/단독/혼재
노 후 도	• 양호/노후, 접도율, 과소필지 비율
기 반 시 설	• 양호/부족, 공공시설률, 초등학교 인접 과밀
지 형	• 저지대, 평지/하천변, 고지대 등 관리필요지역
도 시 계 획	• 주거지역/기타지역
밀 도	• 저밀/중밀/고밀

#### ■ 주거지 유형분류의 특성요소

#### 가) 주거 유형

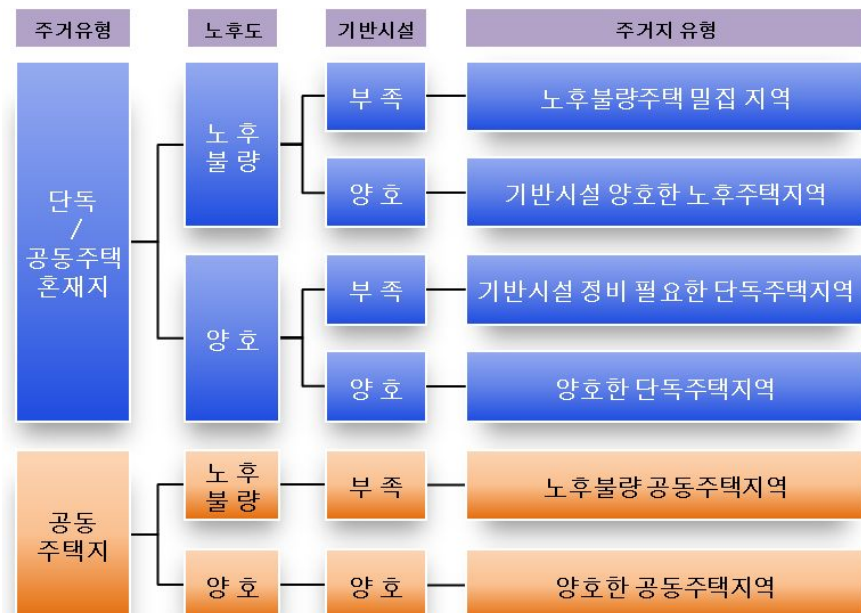
- 주거유형은 단독/공동주택 혼재지역과 공동주택지역으로 구분
- 공동주택지는 단지 전체가 공동주택으로 형성된 경우이며, 그 이외는 단독/공동주택 혼재지역으로 분류

#### 나) 노 후 도

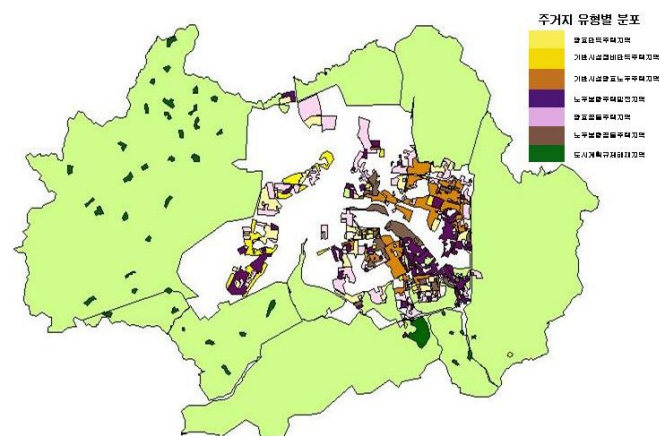
- 건축물대장을 이용한 건축물의 경과년도를 검토(30년 이상 건축물 50% 이상을 기준으로 적용)

주거지 구분	유형별 구분기준
노후한 주거지	• 정비예정구역 선정기준에 부합하는 지역
혼재형주거지	• 12m 이상의 도로로 구획된 가구에 5층 미만의 주택과 5층 이상의 주택이 혼재되어 있는 지역
기반시설이 부족한 주거지	• 반경 1km 내에 간선도로가 없는 지역
	• 반경 500m 내의 공공시설비율이 10% 미만인 지역 (도로, 자연공원 제외)
	• 반경 500m 내에 초등학교가 없거나, 과밀한 지역 (학교당 36학급 이하, 학급 당 30명 이하)

■ 주거지의 유형구분 기준



■ 주거지 유형별 구분



■ 주거지 유형별 분포

### 3) 주거지유형별 현황 및 관리방안

#### (1) 노후불량주택 밀집 지역

##### 가) 지역 현황

- 도시의 성장 과정에서 도시형성 초기단계인 세가로 중심의 자연발생적으로 형성된 시가지로, 불규칙한 택지형상, 영세한 택지규모화와 함께 건물의 노후화 비율이 높고 빈집이 늘어나고 있음
- 주민에 의한 재개발사업 추진으로 향후 고밀도의 주거지로 변모할 것으로 예상됨
- 동구 계림동, 서구 광천동·양동, 남구 방림동, 북구 풍향동, 신안동 일대 지역에 주로 분포

##### 나) 관리 방안

- 주변의 기반시설이 열악하므로 고밀도 주거지의 개발을 지양하고, 구릉지 등 자연지형을 이용한 고급형 주택지로 개발하는 주거환경정비방식의 전환 필요
- 문제성을 지닌 주거지에 대하여 공공 복지적 관점에서 강제적 개선보다는 지형특성, 지상권자·세입자의 특성을 고려하여 지구 내 거주자의 자립을 지원함으로써 주생활 향상에 기여할 수 있는 공공지원체계의 강화
- 최근 들어 다양하고 지역특성에 부합하는 주택단지에 대한 관심이 제고되어 테라스하우스 등이 강조되고 있는 바 이를 위해서 지형을 고려한 테라스하우스 도입 방안을 아래와 같이 제시
  - 첫째, 주동형태의 다양화를 통한 인센티브 제공으로 부분적으로 테라스하우스 확보
  - 둘째, 순수한 테라스하우스만으로 정비사업을 추진하는 것은 주택 가격의 지나친 상승과 신축주택수의 감소(1/3수준)로 재정착 의욕 저하가 우려되므로 저층부(1-3,4층) 테라스하우스+중·고층 아파트의 혼합형을 유도하되 토지의 형상에 따라 선형으로 경사지가 있는 경우 독립적인 테라스하우스 구획을 확보하도록 권장(디자인 인센티브)
  - 셋째, 테라스 구획의 일부를 신재생에너지 활용공간으로 권장하여 이러한 주택이 일정비율을 넘는 경우 추가 인센티브 제공



■ 경사지를 이용한 자연 친화형 주택

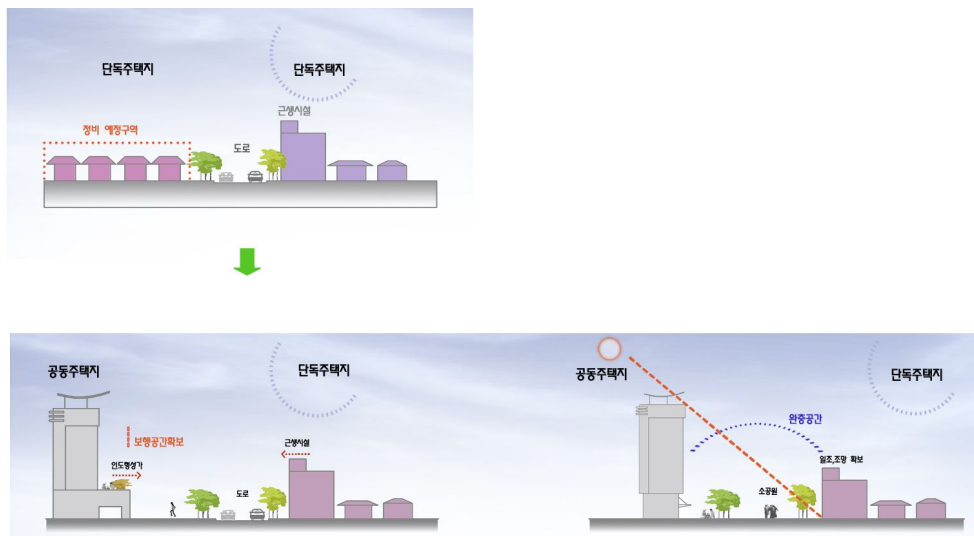
## (2) 기반시설이 양호한 노후주택지역

### 가) 지역 현황

- 1960년대 이후 산업화에 따른 도시화과정에서 기반시설의 확충 및 방대한 주택수요에 대응하기 위해 토지구획정리사업에 의해 조성된 주거지임
- 기반시설은 열악하지 않으나, 4월 이상의 주택배치 등을 전제로 한 가구계획은 주택의 노후화와 더불어 모터라이제이션(motorization)의 진행·주의식 등의 변화에 대응하기 힘들어 주거환경상 문제점이 대두되는 지역임
- 서구 화정동, 남구 월산동, 북구 중흥동 및 풍향동 일대 지역에 분포

## 나) 관리 방안

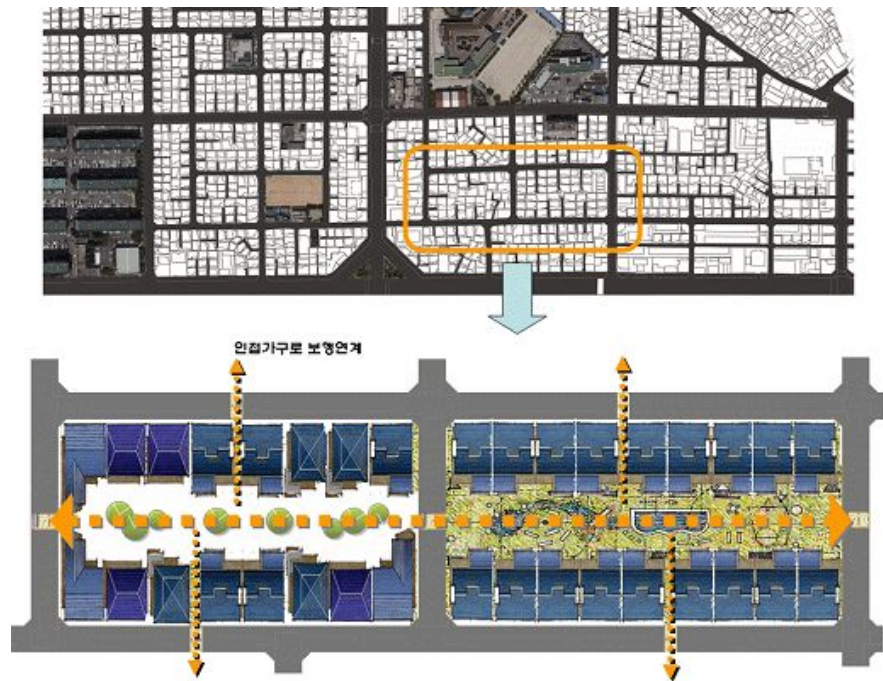
- 주택재건축사업 등 노후된 건축물의 정비사업이 추진되고 있으며, 개발에 따른 인구 유입 증가에 대비하여 추가적인 기반시설 확보가 필요
- 연접해 있는 주변지구의 특성이나 기반시설 등에 의해 주거환경이나 주택의 노후 정도가 다양하다는 점을 고려할 때 지구별·가구별 상황에 섬세하게 대응할 수 있는 가구개발 등 다양한 정비방식의 모색



### ■ 연도형 상가 및 완충공간 확보를 통한 커뮤니티 활성화

- 기반시설이 양호한 노후단독주택지역은 주민의 자발적 개량 및 정비가 중요한 역할을 하므로 개량 및 정비를 위한 직·간접적인 지원이 필요함
- 특히, 가구형성이 정형화되고 필지규모가 일정수준 이상인 경우 몇 개의 필지를 합병하여 주민주도로 소규모의 커뮤니티하우스로 재생하도록 유도
- 커뮤니티하우스는 가구 장변으로 합벽에 의한 연립주택으로 구성할 경우 2열5호의 10세대의 주택배치에서 20세대의 주택배치가 가능하고 추가분을 분양하여 건축비를 부담하고 보다 나은 주택 및 주거환경을 유도할 수 있는데 개발 시 주택 하단부 1층부분은 계단실을 제외한 나머지를 주차장, 보행자를 위한 오픈 스페이스(녹도)로 확보하여 소규모정비임에도 공공성을 담보할 수 있는 장점이 있음





■ 기존 단독주택지역의 커뮤니티하우스로의 정비 예시

- 이러한 소규모 정비방식이 실효를 거두기 위해서는 주거환경정비에 대한 교육/홍보, 저렴한 우수시공업체 확보, 더 나아가 사업시행자 대행 역할의 사업전반에 걸친 공공의 컨설팅기능, 마을단위의 지구단위계획 수립 유도 및 협력, 설계유형의 연구개발 및 보급, 그리고 주거환경개선사업에 준하는 기반시설 및 금융지원이 필요하므로 시범사업을 통해 개선, 확대해야 함

### (3) 기반시설 정비가 필요한 단독주택지역

#### 가) 지역 현황

- 토지구획정리사업에 의한 저밀도 단독주택지 조성을 의도하였으나 주택 공급정책 및 사회적 여건의 변화에 대응하기 위해 고밀도 개발이 추진 됨으로서 기반시설이 부족하게 된 지역임
- 주변 고밀개발과 기반시설이 부족하여 주택지 내 구획도로상의 통과교통 증가에 따른 소음과 안전 문제가 대두되고 있음

- 가구 내 다가구주택 또는 연립주택으로의 개축이 이루어지면서 과밀화에 따른 불법주차, 일조권 등 환경 분쟁 가능성이 대두됨
- 남구 봉선동, 서구 쌍촌동·화정동, 광산구 소촌동 일대의 단독주택지



■ 화정동 광덕고 주변 단독주택단지

#### 나) 관리 방안

- 지구를 단위로 한 건물(규모·밀도), 도로·공지 등의 공공공간, 주민활동이나 커뮤니티 등의 종합적 정비가 필요한 곳으로 개발밀도관리지역, 기반시설 부담지역 등의 지정을 통한 관리방안을 설정
- 정비지구와 타지구와의 형평성에 대한 고려 및 기반시설의 정비가능성을 높이기 위해 주민주도의 정비이미지 제시와 이를 마스터플랜에 수용하여 공공성을 부여하고 지원하는 방향으로 개발을 유도

### (4) 양호한 단독주택지역

#### 가) 지역 현황

- 토지구획정리사업 및 택지개발사업 등으로 인해 도심 인근과 외곽부의 신시가지에 조성된 단지로, 단지 형성 시 계획에 의해 도시기반시설 및 주택이 입지하여 양질의 주거지를 형성
- 서구 풍암·금호동, 북구 용봉동, 광산구 월곡동 일대의 단독주택지

## 나) 관리 방안

- 고밀도 개발지구와 인접함으로서 주거지 내부로의 상업시설의 침투 확대, 다가구 주택 등으로 개축 등에 따른 기반시설에 대한 부하나 환경적 침해를 차단하고 양호한 주거환경을 유지·보존하도록 지구단위계획 등에 따라 관리
- 종합적인 주택지 내 생활과 환경이 조화될 수 있도록 경관관리 방안 등을 마련하여 관리



■ 풍암동 풍암고 주변 주택단지

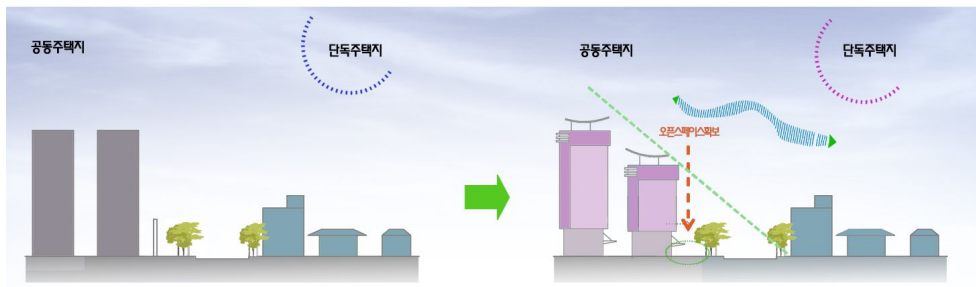
## (5) 노후불량 공동주택지역

### 가) 지역 현황

- 생활의 변화발전에 따른 건축물의 대응결여와 시간의 경과에 따른 건축물의 노후화가 진행된 곳으로 디자인 의도와 사용목적의 괴리가 발생하고 있는 지역임
- 토지구획정리사업 및 택지개발사업 등으로 초창기에 조성된 공동주택단지의 대부분 지역이 여기에 해당됨
- 동구 산수동, 서구 화정동, 북구 운암동 일대 공동주택단지

## 나) 관리 방안

- 현재 광주광역시는 공동주택지가 차지하는 구성 비율이 매우 높아 해당 지역의 주거환경의 향상을 도모하기 위해서는 획일적 주택재건축사업에서 탈피하여 목표상, 정비주체, 정비방법에 대한 다양한 모색이 필요함
- 시가지 전체의 균형이나 목표달성을 위해 주변지역까지 포함시킨 도시구조상의 위상(시장경제에 의한 개발밀도 및 정비시기)과 주택정책과 관련시켜 개발 밀도관리지역, 기반시설부담지역 등 해당지역의 역할에 대한 유형화 등을 재구성
- 재건축 시 커뮤니티형성의 용이성, 라이프사이클에 유연하게 대응할 수 있는 평면가변성, 경관상의 변화를 위해 2단계 분양방식을 적극적으로 도입하도록 하고, 2단계의 주호별 내부 구획 시 블록 간 설계자를 지정하여 단지 전체의 경관상의 변화나 조화를 모색하여 미래지향적 도시 환경조성에 기여하도록함



■ 연접부를 고려한 계획

## (6) 양호한 공동주택지역

### 가) 지역 현황

- 최근 택지개발사업에 의해 조성된 신시가지의 양호한 공동주택단지로서, 인접 주거지와 담장 등 경계구분시설물로 차단되어 폐쇄적인 공간형성으로 지역커뮤니티 공간과 단절
- 특히, 생활의 외부화 진전에 따른 고정식·이동식 광고물의 범람, 상가 주변의 불법주정차, 학원차량 등에 의한 안전·경관상의 문제가 발생하고 있음
- 건축시기 등을 감안할 때 내부공간의 확장·인테리어 등에 의한 소음,

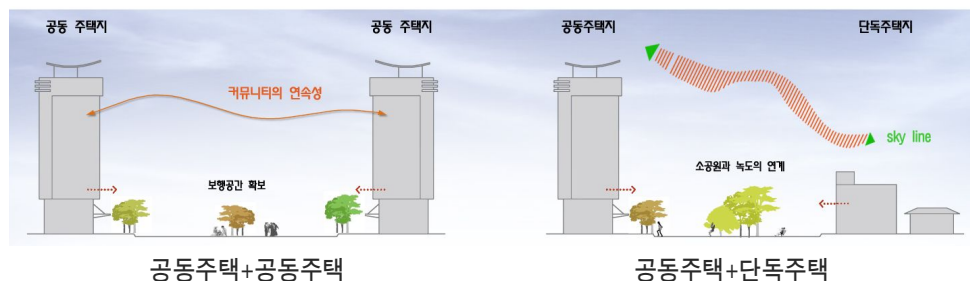


시간의 경과에 따른 누수 등에 의한 이웃간의 분쟁소지 및 급탕 등 설비 교체시기를 맞고 있는 지역들도 적지 않음

- 서구 풍암·상무·금호지구, 광산구 침단동, 북구 일곡·문흥동, 동구 운림동 일대 공동주택단지

## 나) 관리 방안

- 단지 내외부의 보행연계성의 제고, 완충녹지 및 오픈스페이스 등을 이용하여 인접주거지와와의 개방감을 높이고 지구단위계획 등을 통해 연결지 관리 필요
- 물리적 노후화, 시대적 진부화가 진행되거나 발생하는 설비 등은 라이프 스테이지나 라이프 사이클에 대응할 수 있도록 유연성을 지닐 수 있도록 유도
- 기후적 특성을 고려할 때, 겨울철 난방보다는 여름철 냉방효율을 높이기 위한 옥상녹화, 외벽녹화, 옥상방수, 외벽의 단열 개수 등을 적극적으로 유도함으로서 에너지 절감 및 지속적 정주환경 형성을 위한 공공지원 체계 마련



■ 공동주택지간의 연계성 확보

구 분		단독 주택 지역				공동 주택 단지		⑦개 발 제 한 구 역 해 제 지 역	
		①양호단독 주택지역	②기반시설정비 노후주택지역	③기반시설양호 노후주택지역	④불량주택 밀집지역	⑤양호공동 주택지역	⑥노후공동 주택지역		
형성 시기	1970년대 이전 형성지		△		○		△	○	
	1970년대 형성지	○	○	○	○		○	△	
	1980년대 이후 형성지	○		△	△	○			
형성 방법	자연발생형		△		○			○	
	철거민 등 이주정착지		△		○				
	토지구획 정리사업	○	○	○	○	○	○		
	택지개발사업	○		○		○			
	주거환경정비사업			△		△			
물리적 환경	호수밀도(호/ha)	65미만	60미만	60미만	70이상	60미만	65미만	60미만	
	노후불량주택비율	30%미만	50%이상	50%미만	50%이상	0%	90%이상	50%이상	
	과소필지비율	15%미만	15%미만	15%미만	45%미만	0%	0%	15%미만	
	접도율	75%이상	75%이상	75%미만	30%이하	100%	100%	75%이상	
기반 시설	간선도로 인접		○		○	△	○	○	
	주변지역의 공공시설율 (도로, 자연공원 제외)		10%이상	10%이상	10%미만	10%미만	10%이상	10%이상	10%미만
	초등 학교	도보권 내 입지 (반경 500m)	○	○	○	○	○	○	
		과밀여부 (OECD)		○		○			
지역 여건	구릉지 (표고 50m이상)							○	
	평지		○	○	○	○	○		
	역세권		○	○		△	○	○	
도시 계획 현황	종 세 분	제2종일반주거						○	
		제2종일반주거	○	○	○	○			
		제2종일반주거	△	△		△	○	○	
	역사문화미관지구							△	
	자연경관지구								
최고고도지구									
문화재보호구역									

○ : 해당      △ : 일부 해당

■ 주거지의 유형구분

## 4) 주거지관리를 위한 주체별 역할

### (1) 공공의 역할

#### 가) 지원체제 구축

- 체계적인 주거지 관리를 위한 자치구별 전담부서 설치 및 전담실무자 배치
- 주거지 관리 주체인 주민조직의 운영 및 주민간의 협의체 구성을 위한 지원
- 주민을 대상으로 한 주거지관리 교육 및 상담활동 전개

#### 나) 환경개선 활동의 지원 및 장려

##### ■ 물리적 개선 활동

- 마을길 가꾸기, 소공원 가꾸기, 꽃밭 조성, 담장 없애기, 썸지공원 만들기 등을 통한 주민 커뮤니티 활동 장려
- 주민회관, 도서관·독서실을 포함한 복합 문화시설, 주부와 노약자를 대상으로 한 종합복지시설 확보 등 주민 문화·복지 향상을 위한 커뮤니티시설 확충

##### ■ 비물리적 개선 활동

- 주민 협의체의 결성, 마을축제, 환경운동(마을대청소, 자원재활용 등) 등 주민 커뮤니티 강화 활동 지원
- 보육시설, 어린이집 등의 운영 지원을 통한 저소득층의 생활 여건 지원

### (2) 민간의 역할

#### 가) 커뮤니티의 정착화 과정에 적극 참여

- 지역 연계를 위해 담장제거 등을 시행하는 주민 노력에 부흥하기 위하여 완충녹지, 공원, 휴게시설 등의 설치에 적극 동참
- 정비사업 추진 시 주민 정착을 위하여 생활권 내에 학교, 공원, 근린생활 시설, 문화시설 등 생활 편의시설이 적정 배치되도록 유도

## 나) 관리협정의 체결

- 공공시설의 적정 배치 및 유지·관리를 위한 주민 간 협정 체결
- 주거지 및 골목길 대청소, 공원 및 쓰레기 처리 관리 등 쾌적한 주거지 유지를 위한 주민 간 공공시설 관리 협약체결 및 유지관리 체제 확보 지원
- 단지의 경계 처리 및 인근 지역과의 연계 방안 등 주민들의 합의에 의한 환경조성 발전 방향 강구 유도

## 다) 장기적인 관리에 대비한 정비대책 수립

- 안정적인 거주를 목표로 한 공동주택의 장기수선 부담에 대한 제도적 사항 준수, 시설의 노후화에 따른 보수 및 교체방안 마련은 물론 향후 리모델링에 대한 대비 등은 주민들의 지역에 대한 정착성을 제고시키는데 주요한 요인이 됨

정비목표		세부정비과제	정비 시 문제점	정비 수단	주 체
비 물 리 적  개 선	주거 수준의 향상	커뮤니티의 정착	• 주민의견 수렴 • 자족적 공동체	• 주민 협약체 구성 • 계획수립에 적극적 참여 유도	민간 /공공
		노후건축물 신·재축	• 자금력 부족 • 노후건축물 재축 시 채산성 저하	• 주택 건설비 보조 및 장기저리 융자 지원 • 전문컨설턴트 지원	공공
	사회적 약자의 거주 안정	세입자의 재입주	• 새주택의 임대료 상승 • 주변에 적정임대료의 주택 부족	• 세입자에 대한 임대료 차액지원 • 임대주택 건설 지원	공공
		접도미달 필지 해소	• 접도기준을 충족시키지 못해 재축 불가 • 건축선 후퇴시 건축 곤란	• 매수 후 공공시설용지로 사용	공공
물 리 적  개 선	근린 공공 시설 확보	도로의 정비	• 주변 잔여 토지 발생 • 인접 필지 재축필요 • 예산 확보의 어려움	• 도시계획시설로 지정 • 대체지 활용으로 공공시설 확보 • 철거형 재개발 유도	공공
		주차장 확보	• 재건축 채산성 악화 • 주택의 주차장 개수 어려움	• 보상현실화 또는 대체 토지 활용 • 개별주택 내 주차장 확보지원 • 거주자 우선 주차제 혜택	민간 /공공
		통학로 등 보행환경 정비	• 보행통로 확보 시 주차장 대체 필요	• 주차구획 축소로 보행통로 확보 • 공용주차장 건설	민간 /공공
		기타공공 시설 확보	• 토지매입 어려움 • 예산확보 어려움	• 대체지 활용을 위한 토지교환	민간 /공공

■ 주거관리의 과제 및 주체별 역할



## 2. 토지이용계획

### 1) 기본 방향

#### (1) '2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획'체제의 유지

- 지역별 특성에 부합되는 도시기능에 대한 광역적 배분계획의 틀 유지
- 도심 토지이용의 복합적 활용방안 강구
- 토지이용의 변화 및 주변여건을 반영한 토지이용계획 수립

#### (2) '2025 광주광역시 도시기본계획'의 기초 유지

- 기존시가지 재개발을 통한 도심기능회복
- 도시 저소득주민 밀집지역에 대한 주거환경개선사업의 지속적 추진
- 도심활성화와 문화수도로서의 기능 제고

#### (3) 관련 계획과의 정합성 유지

- 주거지관리계획, 건축 밀도계획 등의 계획 수립을 위한 개발 지침 제시
- 정비예정구역과 생활권의 변화에 대응하는 광역계획구역의 조정
- 아시아문화중심도시 추진사업, 도시 재생사업 등 관련계획과의 연계성을 고려한 구역별 개발 유도 방안 마련
- 문화재 인접지역과 구릉지형 등은 지역 형태와 도시경관을 고려한 규제 지침을 제시

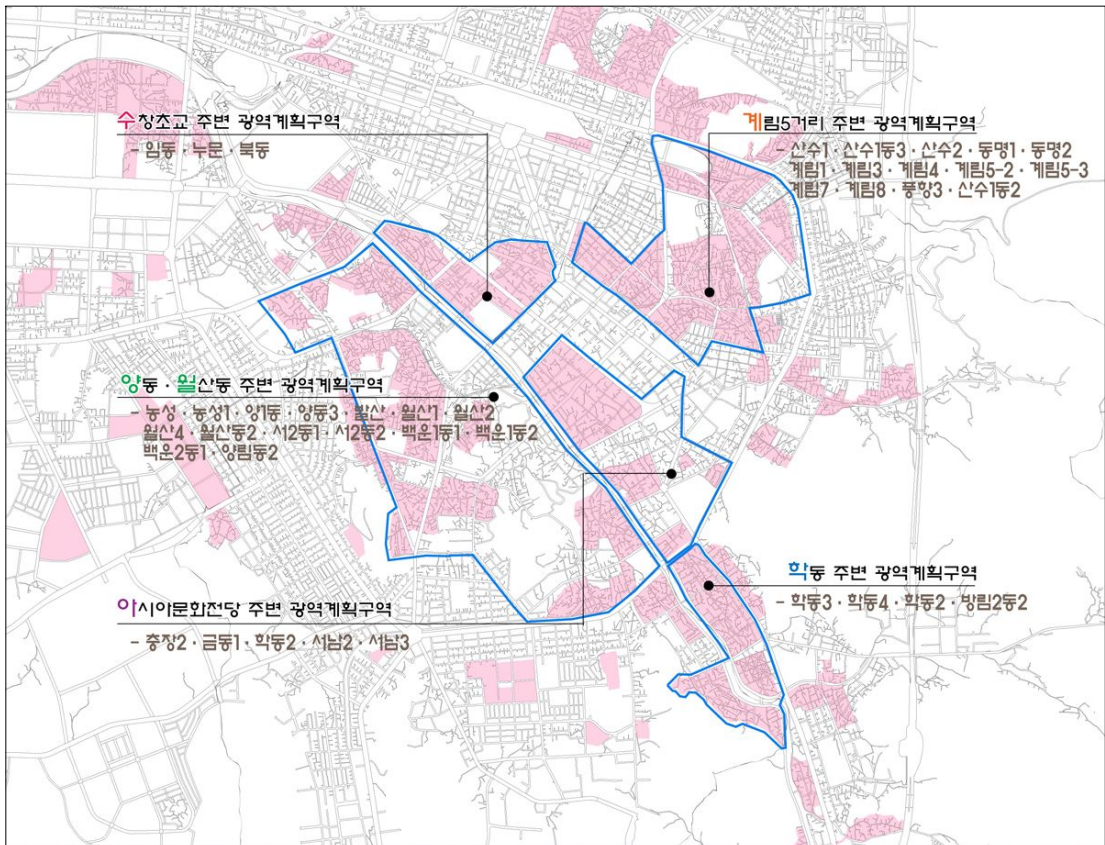
#### (4) 광역계획구역에 대한 구체적인 개발 방향 설정

- 정비사업이 필요한 정비예정구역 밀집지역인 광역계획구역에 대한 재검토 및 구역의 합리적인 기반시설 확보 방안 마련
- 광역계획구역별 지역 특성에 맞는 개발과 구역 내외의 개발계획과 연계를 위한 가이드라인 제시

## 2) 토지이용계획의 재검토 및 개발 방안

### (1) 광역계획구역의 재검토

- 기존 6개 광역계획구역을 생활권역으로 재편성하여 5개의 광역계획구역으로 조정
- 정비사업의 추진 여부에 따른 지역의 여건 변화, 정비예정구역의 재선정 등 토지이용의 변화에 따른 광역계획구역의 통합 및 경계조정
- 기존 양동주변 광역계획구역과 월산동주변 광역계획구역을 통합하여 양동·월산동 광역계획구역으로 설정하고 인접된 정비예정구역을 경계로 재설정
- 정비사업의 추진과 정비예정구역의 재선정 등으로 토지이용의 변화가 예상되는 계림5거리 주변 광역계획구역의 경계 재검토 및 설정



■ 광역계획구역 총괄도

## (2) 광역계획구역 현황분석 및 개발 방안

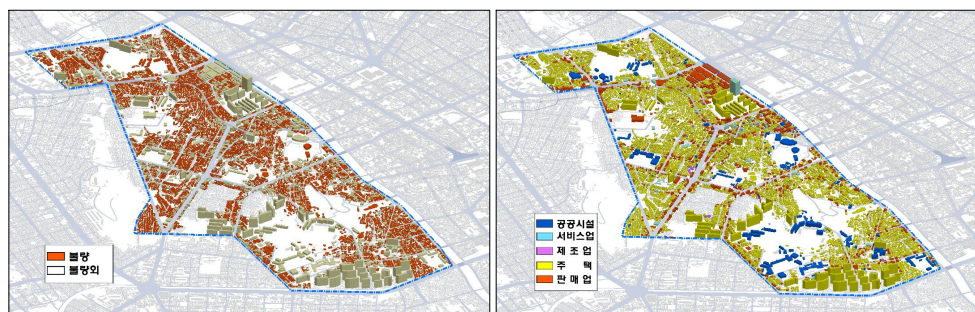
### 가) 양동·월산동 주변 광역계획구역

#### ■ 구역 현황 분석

- 양동·월산동 주변 지역의 건축물 노후 현황을 살펴보면, 전체 9,490호의 건축물 중 80.6%인 7,653호가 노후건축물로 나타나 노후율이 극심한 것으로 분석됨
- 건축물 이용현황은 전체 건축물 중 83.8%인 7,957호가 주택으로 구성됨
- 간선도로변으로 상업시설이 배치되어 있으며, 구역 남측에 공동주택이 일부 입지함
- 1~2층 규모의 건축물이 대부분으로 저층의 노후 주거건축물 밀집지역임

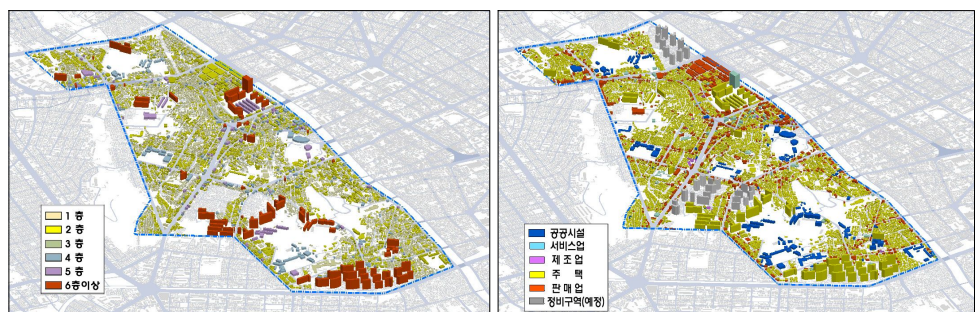
노후불량	건물수	비율	건축물 이용현황	건물수	비율	건축물 층수	건물수	비율
불량	7,653	80.6%	공공시설	151	1.6%	1층	6,234	65.7%
불량 외	1,837	19.4%	서비스업	95	1.0%	2층	2,245	23.7%
계	9,490	100.0%	제조업	39	0.4%	3층	614	6.5%
■ 노후불량현황			판매업	1,248	13.2%	4층	250	2.6%
			주택	7,957	83.8%	5층	87	0.9%
			계	9,490	100.0%	6층 이상	60	0.6%
			■ 건축물 이용 현황		계	9,490	100.0%	

#### ■ 건축물 층수 현황



■ 건축물 노후불량 현황

■ 건축물 이용 현황



■ 건축물 층수 현황

■ 정비사업 추진에 따른 변화 예시



## ■ 구역의 특성 및 기본 구상

- 구도심의 대표공원인 광주·사직공원이 위치해 있으며, 근대유적이 많은 월산 서동, 양동, 백운동 구역을 포함한 서구와 남구의 대표적인 노후불량주거지역
- 양림 2구역이 거점확산형 주거환경개선사업으로 선정되어 민·관·전문가로 구성된 주민협의체 운영 및 현지개량 형태의 시범사업이 추진 중임
- 일부 지역에 구릉지 형태의 지형이 조성되어 있어 지형을 이용한 중·저층형 단독·연립 주택단지 조성 등 구도심 배후의 직주근접형 주거중심지로 개발 추진 필요
- 발산공원~광주공원~사직공원으로 이어지는 녹지축의 형성과 녹지축의 접근성을 향상할 수 있는 보행 및 녹지 네트워크 구축 필요
- 향교와 선교사업 기념물 등 문화유적과의 연계 및 활용을 위해 역사문화자원의 보전을 고려한 지역 개발 유도



## ■ 계획구역 정비 구상안



■ 가구단위 단독주택 예시도



■ 중정형 저층 공동주택 예시도

## ■ 주요 시설 정비 방향

### - 도 로

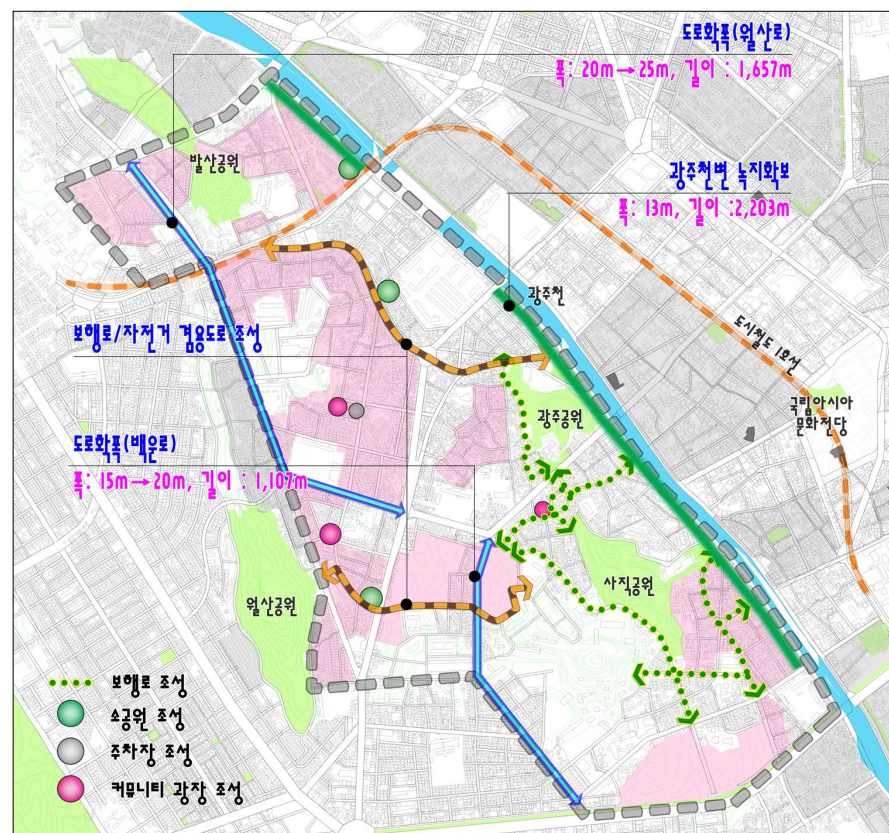
- 구도심 주요 도로인 독립로와 중앙로를 연결하는 월산로와 백운로를 각각 25m와 20m로 확폭하여 노후주거단지의 주요 간선도로로 활용
- 단독주거지 밀집지역의 주차난 해소를 위한 주차장 조성

### - 공원 및 녹지

- 천변좌로변에 녹지를 조성하여 광주천변의 녹지네트워크 연계
- 천변우로변과 주택단지 중심부에 소공원과 광장을 조성하여 지역 커뮤니티 공간으로 활용

### - 보 행 로

- 구도심의 주요 녹지시설을 연계하고 역사가 있는 옛길을 복원하여 쾌적한 도심 보행로로 조성
- 덕림북로와 월산공원~사직공원 연결로를 보행자와 자전거 우선도로로 조성하여 도심 공원시설과 연계





## 나) 수창초교 주변 광역계획구역

## ■ 구역 현황 분석

- 수창초교 주변 지역의 건축물 노후 현황을 살펴보면, 전체 1,917호의 건축물 중 78.9%인 1,513호가 노후건축물로 나타남
- 상업지역임에도 불구하고 건축물 이용현황은 전체 건축물의 69.5%인 1,332호가 주택으로 구성되어 있으며, 판매시설이 23.0%를 차지하고 있음
- 대로변으로 공공 및 판매시설이 집중되어 있으며, 상업지역임에도 불구하고 블록 내부는 대부분 주거용 건축물이 입지함
- 금남로변을 제외한 대부분의 건축물 층수는 1~2층 규모의 저층 건축물로써 전체 건축물의 86.6%를 차지하고 있어 상업지역의 상업 기능을 발휘하지 못하고 있음

노후불량	건물수	비율	건축물 이용현황	건물수	비율	건축물 층수	건물수	비율
불량	1,513	78.9%	공공시설	35	1.8%	1층	1,327	69.2%
불량 외	404	21.1%	서비스업	65	3.4%	2층	333	17.4%
계	1,917	100.0%	제조업	45	2.3%	3층	137	7.1%
■ 노후불량현황			판매업	440	23.0%	4층	60	3.1%
			주택	1,332	69.5%	5층	32	1.7%
			계	1,917	100.0%	6층 이상	28	1.5%
			■ 건축물 이용 현황			계	1,917	100.0%
						■ 건축물 층수 현황		



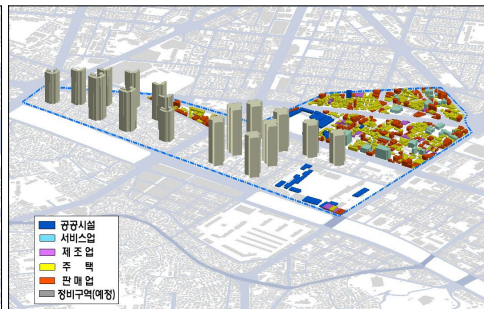
■ 건축물 노후불량 현황



■ 건축물 이용 현황



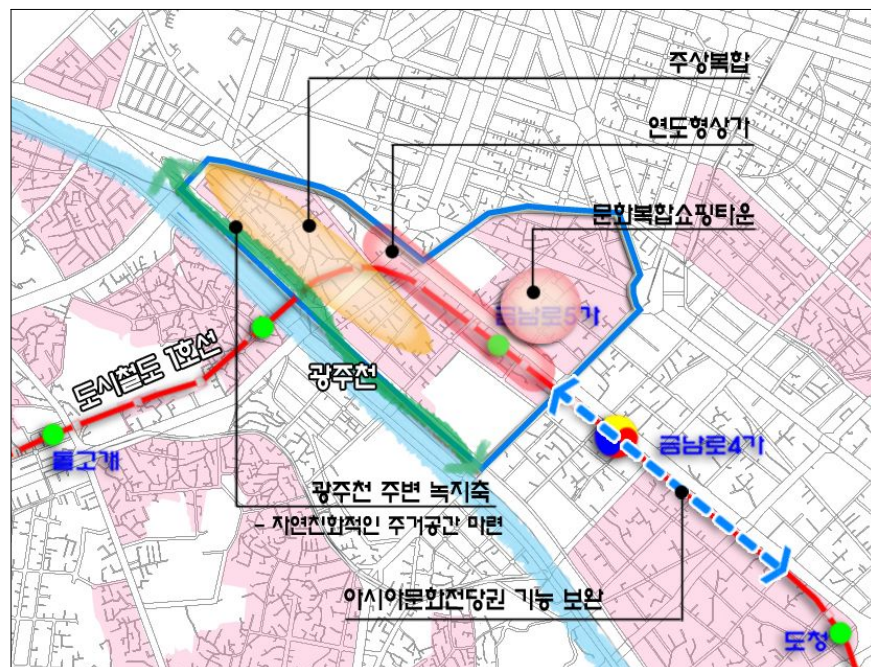
■ 건축물 층수 현황



■ 정비사업 추진에 따른 변화 예시

### ■ 구역의 특성 및 기본 구상

- 도시환경정비사업구역으로 지정된 임동, 누문동, 북동 지역으로 광주천과 인접된 지역에 고밀도의 주상복합건축 계획이 수립됨
- 구도심의 관문으로 고밀 주거단지 계획과 연계된 연도형 상가 조성과 아시아문화전당권의 기능을 보완할 수 있는 복합 문화 쇼핑타운으로 조성 유도
- 복잡한 교통 체계를 정비하고 다양한 상업·업무·주거가 복합된 개발로 아시아문화전당을 중심으로 한 구도심에 대응하는 복합기능을 부여한 상권 활성화 계획 수립
- 지하철역을 중심으로 지하공간을 활용한 보행동선을 계획하여 상업·업무시설 동선의 연계 추진



### ■ 계획구역 정비 구상안



### ■ 누문 도시환경정비사업 계획안



### ■ 문화복합 쇼핑타운 조성안



—

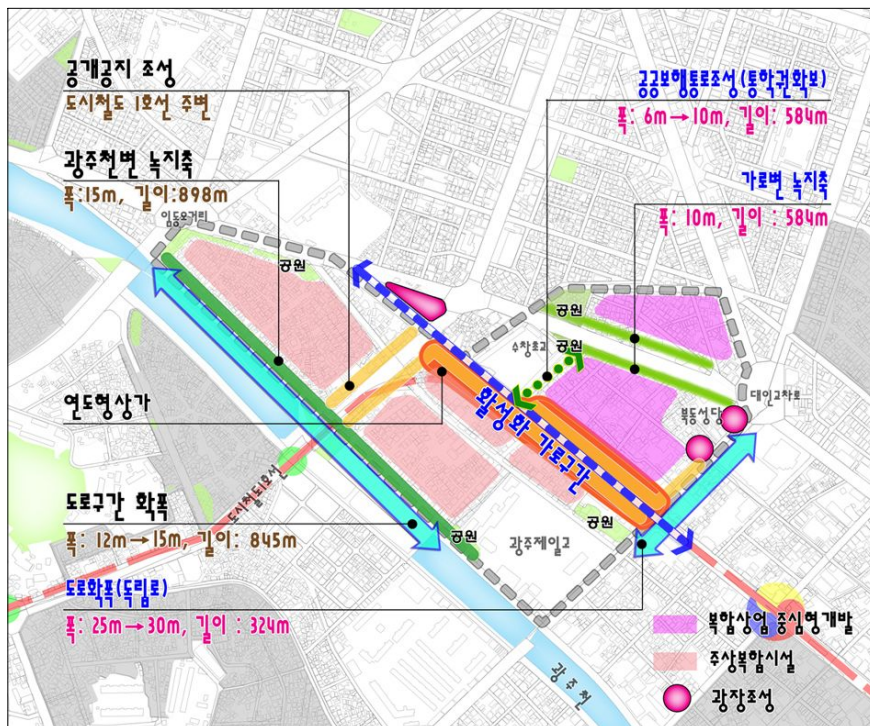
- 교통 정체구간인 독립로와 천변우로를 각각 30m와 15m로 확폭하여 교통 서비스 개선

—

- 천변우로변에 녹지를 조성하여 광주천변의 녹지네트워크 연계
- 수창초교 주변지역에 소공원을 조성하여 학교시설과 연계한 주민 휴식공간 제공
- 대로인 수창로 주변에 녹지축을 조성하여 임동오거리의 광주천 녹지축과 연계

—

- 금남로변에 공개공지 확보, 연도형 상가 도입 등으로 활성화 가로로 조성하여 상권 기능 회복 유도
- 수창초교 동측도로 확폭구간을 공공보행통로로 조성하여 초등학생의 통학로 확보
- 구도심 진입로인 유동사거리변 지역을 광장으로 조성하여 도심 경관을 회복
- 근대 건축물인 북동성당 주변지역을 광장으로 조성하여 성당 건축물의 경관을 회복하고 상업시설 이용객의 휴식공간으로 활용





## 다) 계림5거리 주변 광역계획구역

## ■ 구역 현황 분석

- 계림5거리 주변의 건축물 노후 현황을 살펴보면, 전체 6,730호의 건축물 중 80.9%인 5,445호가 노후건축물로 나타남
- 건축물 이용현황은 전체 건축물 중 83.6%인 5,629호가 주택으로 구성되어 있으며, 판매시설이 14.0%를 차지하고 있음
- 도로변으로 판매시설이 분포되어 있으며, 블록 내부는 주거용 건축물이 입지함
- 건축물 층수는 1~2층 규모의 건축물이 전체 건축물의 대부분인 88.8%를 차지하여 구도심의 대표적인 노후 단독주거지 형태를 띄고 있음

노후불량	건물수	비율	건축물 이용현황	건물수	비율	건축물 층수	건물수	비율
불량	5,445	80.9%	공공시설	48	0.7%	1층	4,238	63.0%
불량 외	1,285	19.1%	서비스업	93	1.4%	2층	1,733	25.8%
계	6,730	100.0%	제조업	20	0.3%	3층	357	5.3%
■ 노후불량현황			판매업	940	14.0%	4층	252	3.7%
			주택	5,629	83.6%	5층	98	1.5%
			계	6,730	100.0%	6층 이상	52	0.8%
			■ 건축물 이용 현황			계	6,730	100.0%

## ■ 건축물 층수 현황



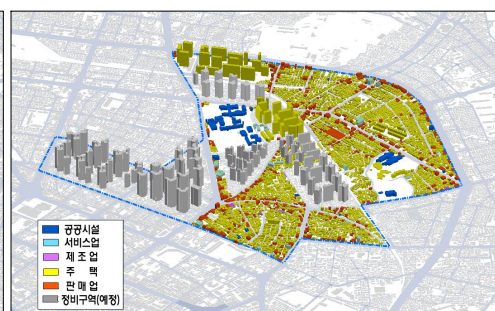
■ 건축물 노후불량 현황



■ 건축물 이용 현황



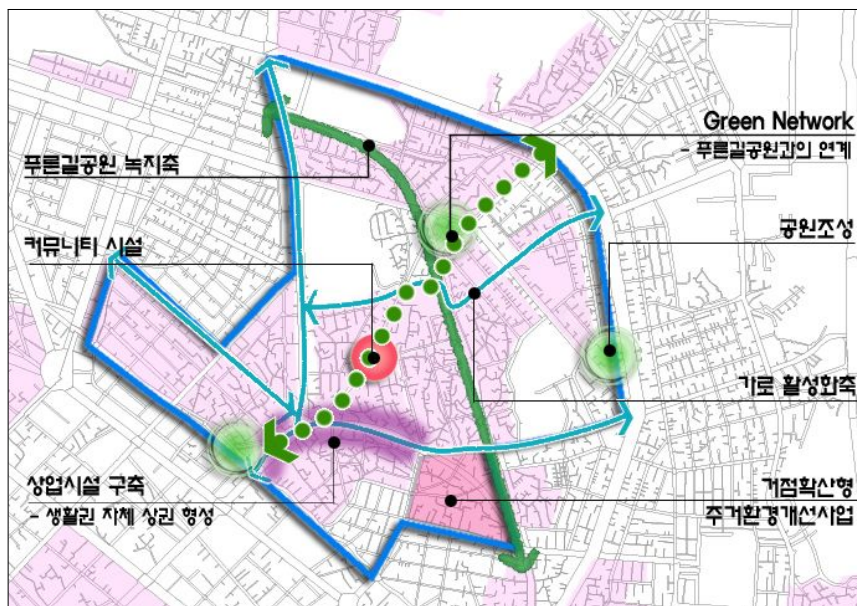
■ 건축물 층수 현황



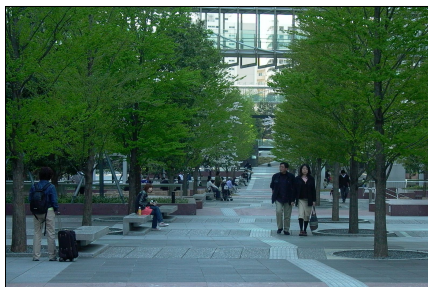
■ 정비사업 추진에 따른 변화 예시

## ■ 구역의 특성 및 기본 구상

- 주민들 자체적으로 협의체를 구성하여 기반시설을 확보하는 등 주민들의 정비사업 추진 의지가 강하여 정비사업이 가장 활발하게 추진되고 있는 지역
- 주민 협약에 의하여 푸른길 공원과 연계되는 소공원 조성 등을 통한 녹지네트워크의 구축과 도로 확폭 등 기반시설의 정비가 추진되고 있으나, 고밀 주거지역으로의 변화에 따른 상업지역의 상업기능 약화, 급격한 교통량 증가에 따른 외곽 도로의 교통부담 가중으로 주거환경 악화 우려
- 동명2구역이 거점확산형 주거환경개선사업 시범지구로 지정되어 사업 계획 수립 중
- 푸른길 공원을 중심으로 한 녹지네트워크의 구축 및 보행·녹지네트워크 연계를 통한 커뮤니티 중심의 뉴타운 개발 추진
- 각 정비구역별 소규모 상업시설 뿐만 아니라 광역계획구역 중심부에 상업시설을 구축하여 생활권 자체의 상권 형성 필요



## ■ 계획구역 정비 구상안



■ 보행로 예시



■ 산수1 주택재개발사업 정비계획안



## ■ 주요 시설 정비 방향

### - 도 로

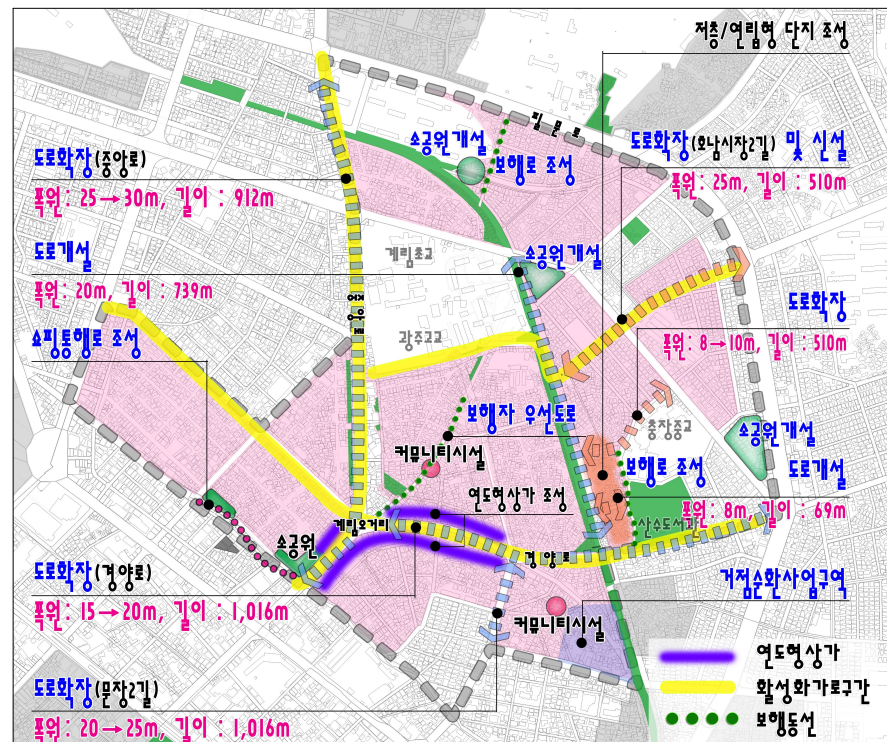
- 기존 정비구역과 신규 정비예정구역의 정비사업 추진 시 원활한 교통 처리를 위해 기존도로를 확폭·신설하여, 간선도로와 연결될 수 있도록 교통체계 개선
- 계림근린생활권과 간선도로인 필문로 및 갈마로를 연결하기 위해 기존 호남시장 2길을 25m로 확폭하고, 산수2구역 일부분을 도로로 신설
- 경양로와 무등로의 교통 연계처리를 위해 푸른길 공원옆 도로를 개설
- 중앙로와 경양로 등 구역 외곽을 형성하는 도로를 확폭하여 교통 처리 기능을 강화하고, 활성화 가로 조성을 위해 연도형 상가의 도입 및 보행·자전거 도로 시설 정비

### - 공원 및 녹지

- 푸른길 공원에 인접한 신규 정비예정구역 주변에 소공원을 개설하여 주변지역과의 녹지네트워크 강화

### - 보 행 로

- 녹지네트워크가 형성되는 푸른길 공원과 생활권 중심상권인 계림오거리로의 주민 접근성 향상을 위해 보행자를 위한 보행로 및 보행자 우선도로 개설

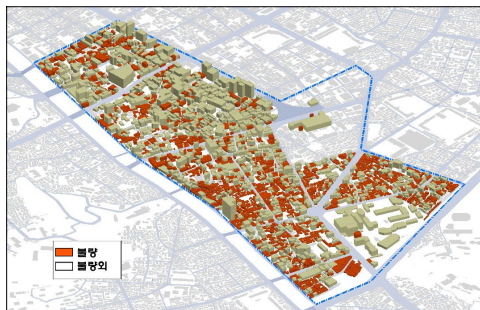


## 라) 아시아 문화전당 주변 광역계획구역

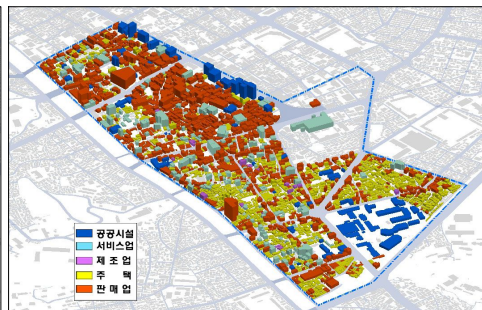
## ■ 구역 현황 분석

- 아시아문화전당 주변 지역의 건축물 노후 현황을 살펴보면, 전체 2,962호의 건축물 중 60.8%인 1,801호가 노후건축물로 나타남
- 전체 건축물의 45.7%(1,354호)가 주택이며, 판매시설은 43.3%를 차지함
- 충장로와 금남로 등 대표적인 도심가로 주변으로 상업·업무시설이 집중되어 있으며, 서석로 남측역은 상업지역임에도 불구하고 대부분 주거용 건축물이 입지함
- 5~6층 이상의 건축물이 금남로와 충장로 주변에 주로 입지해 있으며, 서석로 남측의 건축물은 저층 건축물의 비율이 높아 노후된 상업지역의 형태를 보여주고 있음

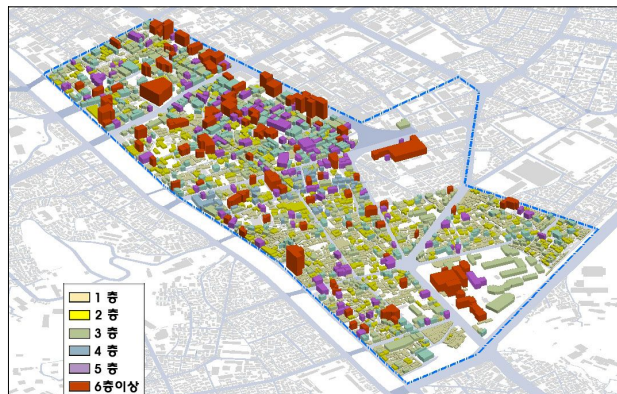
노후불량	건물수	비율	건축물 이용현황	건물수	비율	건축물 층수	건물수	비율
불량	1,801	60.8%	공공시설	100	3.4%	1층	1,374	46.4%
불량 외	1,161	39.2%	서비스업	204	6.9%	2층	573	19.3%
계	2,962	100.0%	제조업	20	0.7%	3층	433	14.6%
■ 노후불량현황			판매업	1,284	43.3%	4층	323	10.9%
			주택	1,354	45.7%	5층	150	5.1%
			계	2,962	100.0%	6층 이상	109	3.7%
			■ 건축물 이용 현황				계	2,962 100.0%
							■ 건축물 층수 현황	



■ 건축물 노후불량 현황



■ 건축물 이용 현황

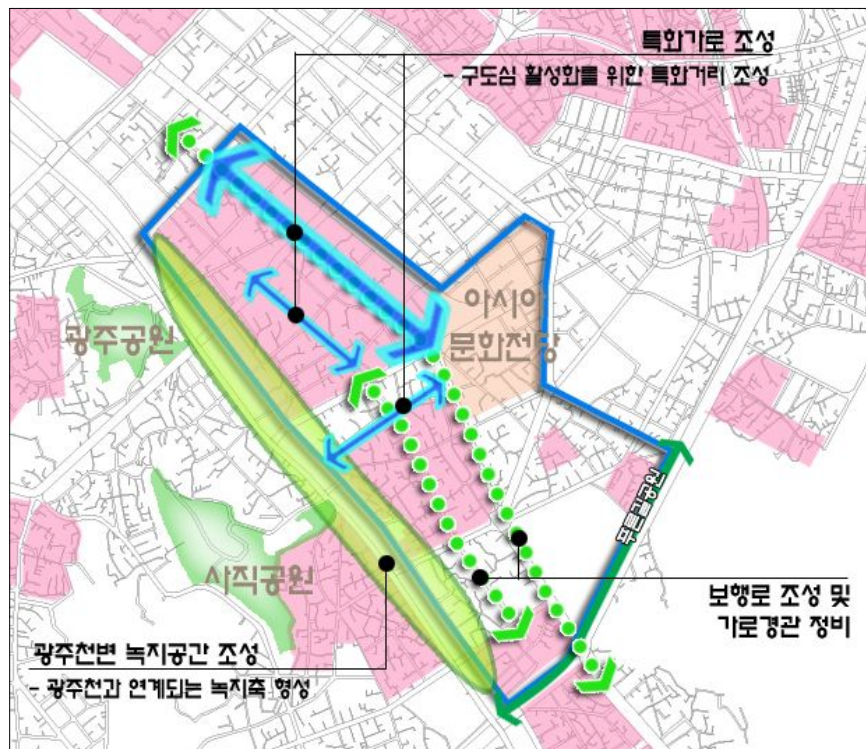


■ 건축물 층수 현황



### ■ 구역의 특성 및 기본 구상

- 아시아문화전당을 중심으로 충장2·금동·학동 도시환경정비예정구역, 서남동 주거환경정비예정구역을 광역계획구역으로 지정
- 광주읍성과 도청본관 등 역사문화유산의 보존 및 도심 개발의 조화가 요구됨
- 아시아문화전당 주변의 공공시설과 오픈스페이스를 공유하여 보행녹지 체계의 구성 및 도심지역 활력을 복원
- 아시아문화전당과 연계한 문화예술기능의 도입을 통한 도심 기능의 변화와 옛 도심의 기능회복을 위한 구역별 특화거리 조성 및 도심 가로경관 개선 등 문화특구로의 조성 도모



### ■ 계획구역 정비 구상안



### ■ 연도형 상가 및 공개공지 설치 예시도



### ■ 국립아시아문화전당 조성도

## ■ 주요 시설 정비 방향

### - 도 로

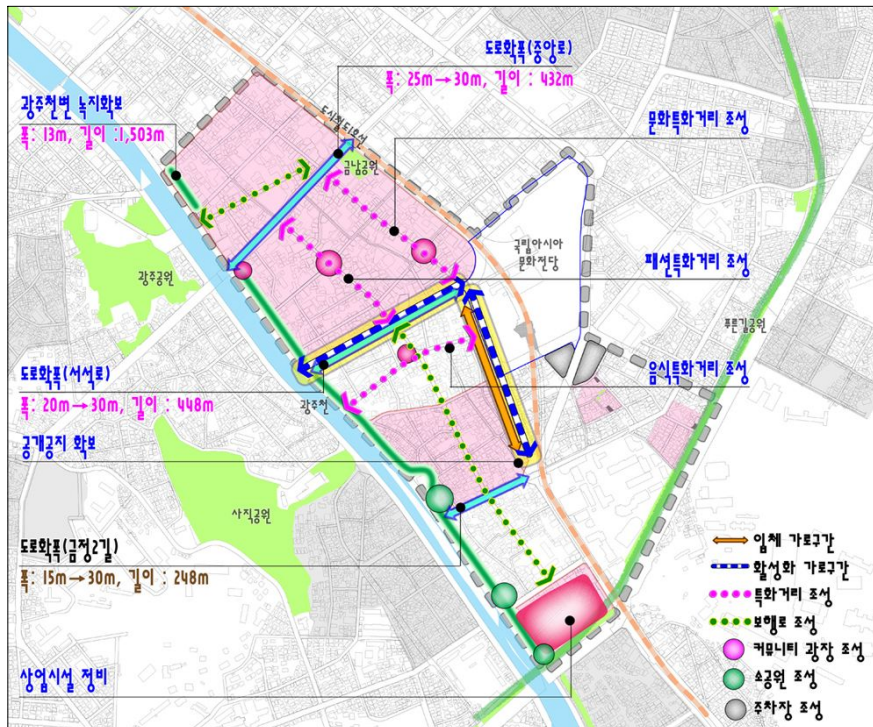
- 상습 교통 정체구간인 중앙로와 아시아문화전당 운영 후 교통량이 증가할 것으로 예상되는 서석로 등 주변도로를 각각 30m로 확폭하여 교통서비스 개선
- 아시아문화전당 이용객의 교통편의와 이용객의 도심 진입 차단을 위해 아시아문화전당 남측에 주차장시설 설치

### - 공원 및 녹지

- 천변우로변에 녹지를 조성하여 광주천변의 녹지네트워크 연계
- 천변우로와 연결되는 교통거점에 광주천변 녹지와 연계되는 소공원을 조성하여 도시민의 휴식 공간으로 활용

### - 보행로 및 광장

- 푸른길공원과 충장로 주변 특화거리가 연결되는 쾌적한 도심 보행로 조성
- 황금길과 충장로, 구시청길 등을 기존 거리의 특성을 살린 특화거리로 조성
- 금남공원과 광주공원을 연결하는 광주극장 앞 공원다리길을 보행로로 조성
- 황금길과 충장로 등의 보행결절점에 광장을 조성하여 커뮤니티공간으로 활용
- 아시아문화전당과 연결되는 광산길과 서석로 주변은 보행자를 위한 공개공지 확보





## 마) 학동 주변 광역계획구역

### ■ 구역 현황 분석

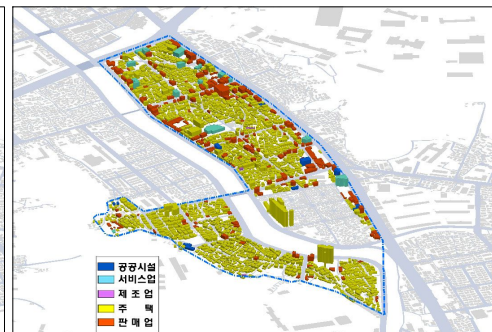
- 학동 주변 지역의 건축물 노후 현황을 살펴보면, 전체 2,067호의 건축물 중 82.6%인 1,708호가 노후건축물로 나타남
- 전체 건축물 중 86.4%(1,786호)가 주택이며, 판매시설은 11.5%임
- 남문로변에 판매시설이 집중되어 있으며, 광주천변에 저층 주거지가 형성됨
- 건축물 층수는 1~2층 규모의 건축물이 전체 건축물의 대부분인 91.9%를 차지하여 노후 단독주거지 형태를 띄고 있음

노후불량	건물수	비율	건축물 이용현황	건물수	비율	건축물 층수	건물수	비율
불량	1,708	82.6%	공공시설	18	0.9%	1층	1,455	70.4%
불량 외	359	17.4%	서비스업	22	1.1%	2층	444	21.5%
계	2,067	100.0%	제조업	4	0.2%	3층	89	4.3%
■ 노후불량현황			판매업	237	11.5%	4층	47	2.3%
			주택	1,786	86.4%	5층	18	0.9%
			계	2,067	100.0%	6층 이상	14	0.7%
			■ 건축물 이용 현황			계	2,067	100.0%

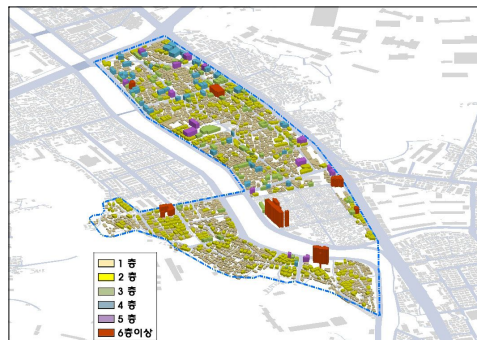
### ■ 건축물 층수 현황



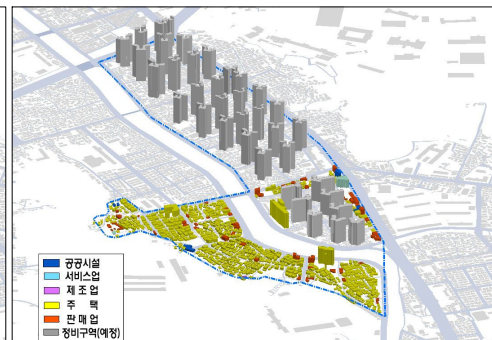
■ 건축물 노후불량 현황



■ 건축물 이용 현황



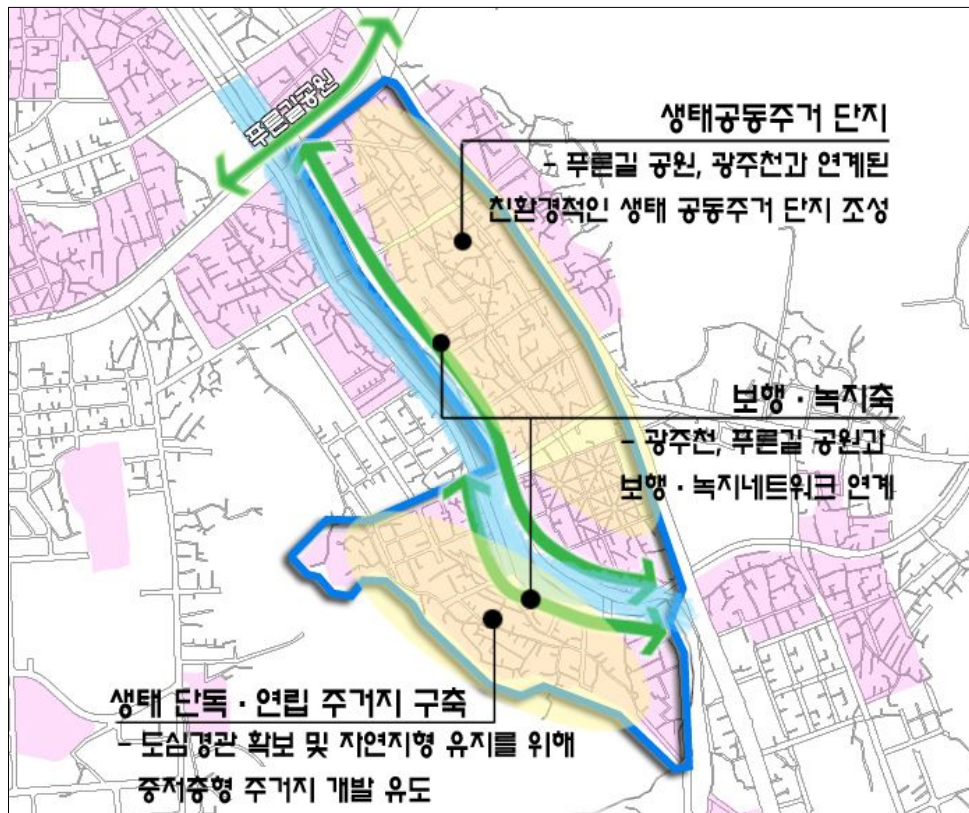
■ 건축물 층수 현황



■ 정비사업 추진에 따른 변화 예시

## ■ 구역의 특성 및 기본 구상

- 학동 주택재개발사업 및 방림동 주거환경정비사업구역이 밀집하여 새로운 공동주택 단지로 변화되고 있는 지역으로 광주천·푸른길 공원과 녹지네트워크가 형성되는 주거 공간
- 자연형 하천으로 복원되고 있는 광주천과 푸른길 공원간의 녹지네트워크 기능 보완을 위하여 단지의 보행·녹지축을 연계하고, 공동주택 단지는 자체 정화시설 등 생태기능이 강화된 시설계획을 통하여 쾌적한 주거 지역이 조성될 수 있도록 친환경 생태 주거단지로 개발



## ■ 계획구역 정비 구상안



■ 공동주택단지 내 생태녹지시설 예시



■ 광주천 상류 수변 공간 조성 예시



## ■ 주요 시설 정비 방향

### - 도 로

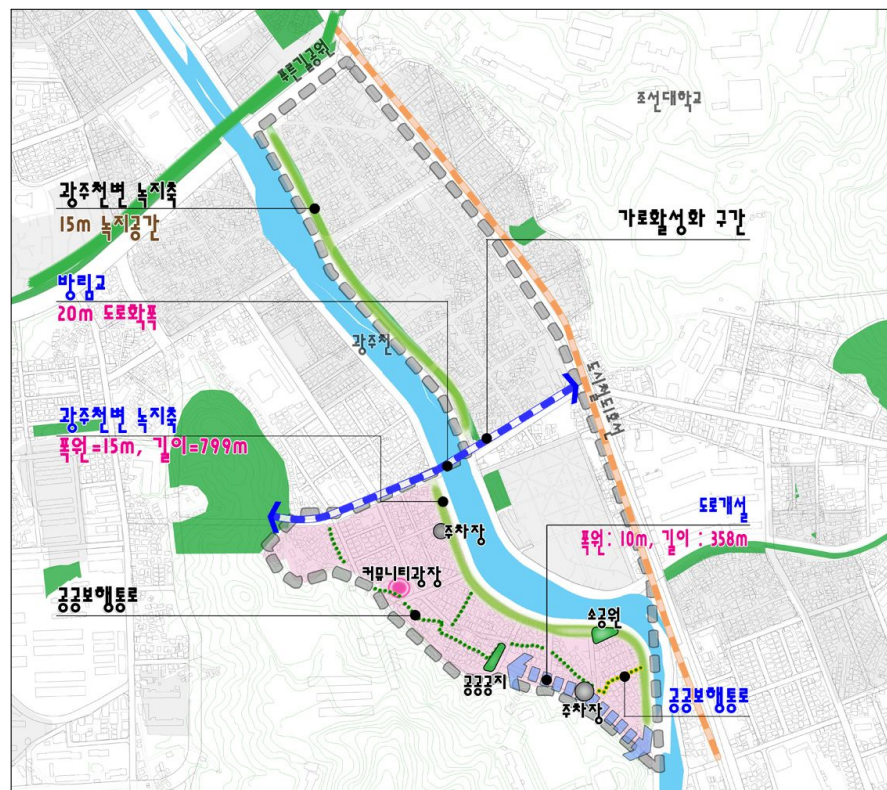
- 봉선동과 연결되는 송림1길을 저층형 상가배치 등을 통한 활성화 가도로 조성하며, 연결교량인 방림교를 20m로 확폭하여 교통체계 개선
- 방림2동2구역 내부도로와 천변좌로를 연계하는 단지 교통 및 보행로 확보 계획 수립

### - 공원 및 녹지

- 천변우로는 푸른길 공원과 연결되는 15m 녹지축 계획이 수립됨
- 학동 맞은편인 방림2동2구역 천변좌로변에 15m 녹지축을 계획하여 광주천 상류의 생태공원과 녹지체계 연계
- 방림2동2구역 녹지 개설 시 쌈지공원 형태의 소공원을 조성하여 주민 휴식공간 마련

### - 보 행 로

- 기 계획되어 있는 방림2동2구역 내 보행로와의 보행 연속성을 위해 원지교 인근 보행교와 연계되는 공공보행통로 추가 개설



## 바) 광역계획구역별 기반시설 정비 세부 사항

구 분				사업 면적 (㎡)	예상 사업비 (백만원)	비 고
양동/ 월산동 주변 광역계획 구역	도 로	도로 확장	월산로	8,285	3,728	• B=20m→25m, L=1,657m
			백운로	5,535	2,491	• B=15m→20m, L=1,107m
			소 계	13,820	6,219	
	공원/ 녹지	천변좌로변 녹지		28,639	17,183	• 폭 13m, 길이 2,203m
		덕림북로변 공원		4,469	2,681	
		월산동 주택지 소공원		1,148	689	
		양동시장 주변 소공원		154	92	
		소 계		34,410	20,645	
	기 타	광 장	사직공원 앞	534	320	
			월산성당 앞	164	98	
			월산주민센터 앞	252	151	
			소 계	950	569	
		주차장	월산주민센터 앞	418	272	
			소 계	418	272	
		보행로	서양길	5,410	297	• B=5m, L=1,082m
			선교길	1,755	96	• B=5m, L=351m
			광주공원 뒷길	3,335	219	• B=5m, L=667m
			월산공원~사직공원 연결로	8,760	480	• B=6m, L=480m • 자전거도로로 조성
			덕림북로	28,612	1,568	• B=6m, L=1,496m • 자전거도로로 조성
			소 계	48,539	2,660	
	계			98,137	30,365	
수창초교 주변 광역계획 구역	도 로	도로 확장	독립로	1,620	729	• B=25m→30m, L=324m
			수창초교 보행로	2,336	1,051	• B=6m→10m, L=584m
			소 계	3,956	1,780	
	공원/ 녹지	수창로변 녹지		6,535	3,921	• 수창로 양쪽 폭 10m
		수창로변 소공원		5,062	3,037	• 수창로 양쪽
		소 계		11,597	6,958	
	기 타	광 장	북동성당 주변	2,461	1,477	
			유동사거리 주변	7,976	4,786	• 필지 내 대형건축물 제외
			소 계	10,437	6,263	
	계			25,990	15,001	
계림5거리 주변 광역계획 구역	도 로	도로 확장	호남시장 2길	3,000	1,350	• B=10m→20m, L=200m
			경 양 로	5,080	2,286	• B=15m→20m, L=1,016m
			중 양 로	4,560	2,052	• B=25m→30m, L=912m
			문장 2길	5,080	2,286	• B=20m→25m, L=1,016m
			산수공원길	1,020	459	• B=8m→10m, L=510m
			소 계	18,740	8,433	
	도로 신설	산수2구역 주변		7,750	3,488	• B=25m, L=310m
		푸른길공원 주변		14,780	6,651	• B=20m, L=739m
		소 계		22,530	10,139	

구 분				사업 면적 (㎡)	예산 사업비 (백만원)	비 고
계림5거리 주변 광역계획 구역	공원/ 녹지	계림 5-3구역		5,465	3,279	
		풍향 3구역		4,612	2,767	
		산수오거리		12,430	7,458	
		소 계		22,507	13,504	
	기 타	공공 보행 통로	풍향 3구역	1,728	94	• B=8m, L=216m
			산수도서관 옆	1,620	88	• B=6m, L=270m
			계림교회 일원	2,272	124	• B=8m, L=284m • 일부 사업비 지원
			대인시장 일원	2,424	133	• B=8m, L=303m
			소 계	8,044	439	
	계			71,821	32,515	
아시아 문화전당 주변 광역계획 구역	도 로	도로 확장	서석로	4,480	2,016	• B=20m→30m, L=448m
			중앙로	2,160	972	• B=25m→30m, L=432m
			금정2길	3,720	1,674	• B=15m→30m, L=248m
			소 계	6,640	4,662	
	공원/ 녹지	천변우로변 녹지		19,539	11,723	• 폭 13m, 길이 1,503m
		천변우로변 소공원		1,385	831	
		소 계		20,924	12,554	
	기 타	광 장	구시청사거리	282	169	
			광주우체국 주변	122	73	
			황금길 주변	691	415	
			중앙대교 앞	926	556	
			소 계	2,021	1,213	
		주차 장	문화전당 남측	2,689	1,748	
			동구청 앞	5,560	3,614	
			소 계	8,249	5,362	
		보행 로	금정 1길	3,805	208	• B=5m, L=761m
			공원다리길	1,610	88	• B=5m, L=322m
			충장로	3,576	196	• B=8m, L=447m
			황금길	3,016	165	• B=8m, L=377m
			구시청길	3,192	175	• B=5m, L=399m
			소 계	15,199	832	
		계			53,033	24,623
학동 주변 광역계획 구역	도 로	도로 확장	방림교	450	203	• B=11m→20m, L=50m
			소 계	450	203	
		도로 신설	방림2동2구역	3,580	1,611	• B=10m, L=358m
			소 계	3,580	1,611	
	공원/ 녹지	천변좌로 녹지		11,985	7,191	
		천변좌로 소공원		895	537	
		소 계		12,880	7,728	
	기 타	공공 보행 통로	천변좌로 연계	315	17	• B=3m, L=105m
			소 계	315	17	
	계			17,225	9,559	

### (3) 경관관리구역

- 2차 순환도로 외곽의 무등산 자락, 검토구역을 포함한 평균 표고 50m 이상, 경사도 20°이상 지역으로 구릉지 또는 하천과 공원이 연접한 지역 및 단독주택 밀집지역 등은 도시경관 및 자연환경보호를 위해 경관관리구역으로 지정하고 스카이라인과 경관을 고려한 지형 순응형으로 개발
- 광주천 및 영산강 인접지역 정비예정구역의 개발은 입면적과 입면차폐도 기준을 강화하여 정비계획수립
- 가로(25m이상의 도로)와 경계를 이루는 지역은 가로경관향상계획을 별도로 작성



■ 가로변 공개공지 확보 예시

### (4) 환경정비구역

- 재해빈발지역, 심한 노후불량지역, 기반시설 열악지역으로서 구릉지나 공원에 인접하지 않고 전면개발을 통한 토지이용효율성 도모가 가능한 지역
- 접도율이 40%이하이고 과소필지가 50%이상 밀집하여 환경이 극히 불량하여 정비가 시급한 구역

### (5) 기능개선구역

- 자생적인 주거환경개선활동이 일어나면서 일정수준의 기반시설이 갖추어져 있어 전면개발방식보다는 양호한 부분의 보호와 불량한 부분의 정비가 필요하여 혼합개발이 필요한 지역이거나 수복개발이 필요한 지역
- 접도율이 40%이상이거나 과소필지가 50%미만이고 정비기반시설이 부족하며, 부분적으로 노후불량주택이 밀집되어 정비가 필요한 지역



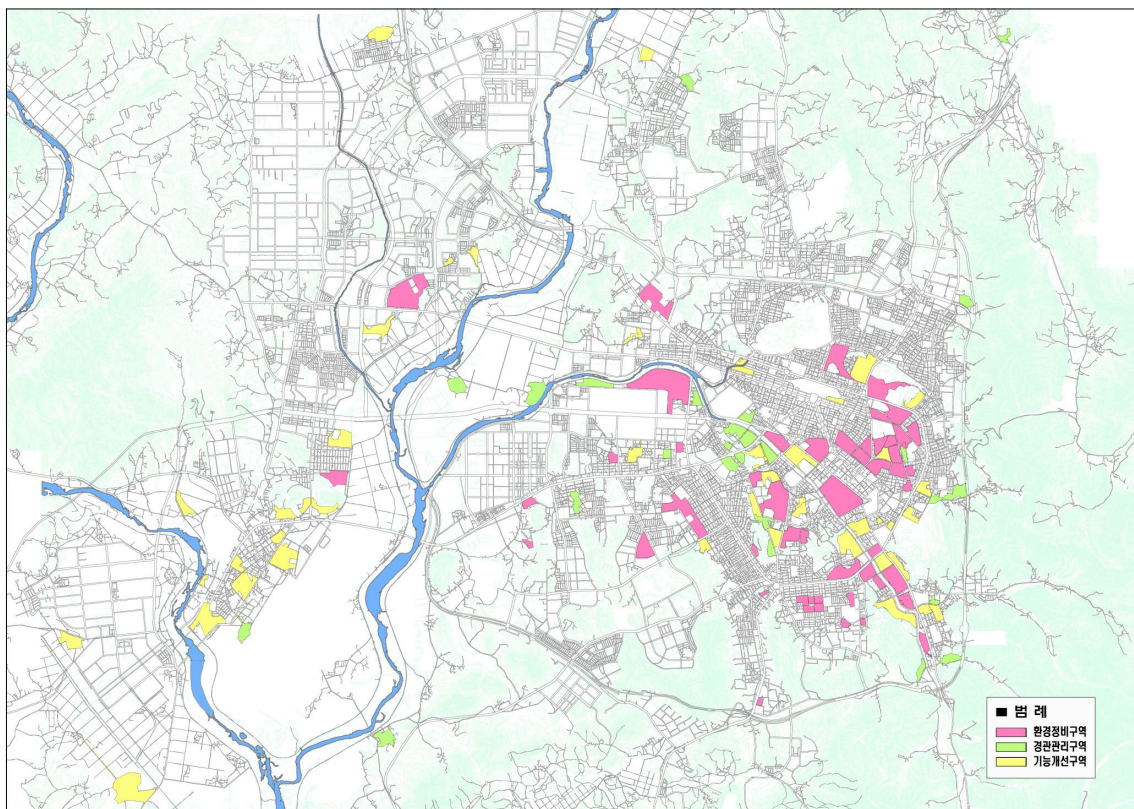
## (6) 토지이용 구분 결과

- 토지이용 선정에 따른 구역 구분 결과, 환경정비구역이 52개 구역으로 가장 많은 부분을 차지하고 있으며, 기능개선구역이 46개 구역, 경관관리 구역이 25개 구역으로 선정됨

(단위 : 개소)

구 분	계	주거환경개선	주택재개발	주택재건축	도시환경정비
경관관리구역	25 (124.3ha)	22 (110.9ha)	3 (13.4ha)	-	-
기능개선구역	46 (301.5ha)	35 (220.8ha)	8 (57.2ha)	-	3 (23.5ha)
환경정비구역	52 (413.3ha)	10 (49.8ha)	18 (213.6ha)	18 (82.9ha)	6 (67.0ha)
계	123 (839.1ha)	67 (381.5ha)	29 (284.2ha)	18 (82.9ha)	9 (90.5ha)

### ■ 토지이용계획별 구역



### ■ 토지이용계획별 구역 현황

### 3. 건축물의 밀도계획

#### 1) 기본 방향

##### (1) 밀도계획의 일관성

- ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’이 정한 지역·지구의 건축밀도 규제 범위 내에서 건축물의 다양성 확보와 공적 공간, 오픈스페이스, 경관 등을 고려한 규제와 인센티브의 조화를 도모
- 용적률 계획은 광주 도시계획구역 내 일반주거지역 세분화 계획(2002. 8)과 ‘2025 광주도시기본계획’의 기초를 반영하고, 광주도시계획 조례에서 규정하고 있는 용적률의 기준을 적용
- 기존 ‘2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획’과의 연속성 및 정합성을 위하여 정비예정구역별로 적용된 용적률 산출 기법 적용

##### (2) 지역 여건에 적합한 용적률 계획 수립

- 지역여건 및 개발방식에 따른 용적률 산출 방식 제시
- 공공시설의 확보를 유도하고 정비예정구역의 쾌적한 환경 조성을 위하여 인센티브제공에 따른 용적률 상향 방식 적용

##### (3) 건폐율 및 경관관리계획 관련 기준 준용

- 광주광역시 도시계획조례의 건폐율과 기존 정비기본계획의 건폐율 적용 기준을 준용하여 적용
- 경관계획의 경우, 지역의 여건과 자연경관 및 가로경관 등 경관특성과 정비계획 수립 시 ‘광주도시경관기본계획’과의 연계방안을 고려
- 구릉지 및 공원과 인접한 정비사업구역은 저층의 시각회랑을 고려한 스카이라인을 구상할 수 있게 하는 등 층수규제의 예외사항 검토

## 2) 2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획의 평가

### (1) 용적률 계획

#### 가) 용적률 기준의 설정

- 계획용적률, 개발가능 용적률, 상한용적률 등 자체적인 용적률 체계를 도입함
- 일반주거지역의 경우, 주거지역 중세분화 계획을 고려하여 중세분화 지역에 따라 용적률을 차등 적용함
- 계획용적률의 산정은 정비예정구역의 지역여건, 토지이용, 인접지역의 용적률, 층수, 간선도로, 호수밀도, 용적률 기준 설정 결과 조정의 순으로 총 7단계의 산정과정을 거쳐 산정함
- 난개발 방지를 위해 계획용적률을 조례상의 용적률보다 하향하여 설정하고 공공시설을 약 15~20% 확보할 경우 국토법에서 적용하는 용적률에 근접할 수 있게 상한용적률을 계획하여 공공시설의 확보를 유도
- 용도지역이 혼재된 지역은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'과 '도시및주거환경정비기본계획 수립 지침'에 근거하여 용도지역별 면적비례에 따른 평균계획용적률 개념을 적용

구 분		일반주거지역			준주거지역	중심상업지역	일반상업지역	근린상업지역
		1종	2종	3종				
광주광역시 도시계획 조례	건폐율	60%	60%	50%	60%	70%	60%	60%
	용적률	150%	200% (주거환경-재개발 220%)	250% (주거환경-재개발 270%)	400%	900%	700%	500%
2010광주도시 및 주거환경정비 기본계획	계획 용적률	150%	190%	210%	300%	750%	600%	400%
	상한 용적률	200%	250%	270%	400%	900%	700%	500%
	용도 혼재지역	평균용적률 및 평균 상한용적률 적용						

■ 2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획 수립 시 용적률 계획

### 나) 공공시설 확보에 따른 인센티브 유도

- 정비사업구역 내에 공공시설 확보를 유도하기 위하여 '광주광역시 도시 계획조례 제74조'에서 제시하고 있는 인센티브 개념을 도입
- 또한, 공공이 매입하는 학교, 공공청사 등에 대해서도 일정부분을 개발가능 용적률 산정 시 고려하여 공공시설의 확보에 대한 거부감을 저감하도록 함

## (2) '2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획'의 문제점

- 일반주거지역의 종세분화 된 용도지역과 별도로 구역별로 1종·2종·3종 특성지를 분석하여 실제 지역 현황에 맞는 계획용적률을 적용하였으나, 일부 제1종일반주거지역에 과도한 계획용적률이 적용됨
- 용도지역 혼재 지역의 경우, 기존의 정비기본계획에서는 평균개발가능 용적률을 적용하도록 하였으나, 구역별로 대표적인 계획용적률만 고시하여 평균용적률 적용에 혼선을 초래함
- 상업기능의 회복을 위해 고밀 개발이 가능한 상업지역은 주상복합 건축물 계획 시 용도용적제를 적용하도록 하여 고밀도의 주거지가 계획되도록 함
- 따라서, 지역여건과 개발방식에 따른 적절하고 현실적인 용적률 적용방안을 제시하고, 공공시설을 효율적으로 확보할 수 있는 용적률 적용 방법 모색이 필요함



### 3) 용적률 계획

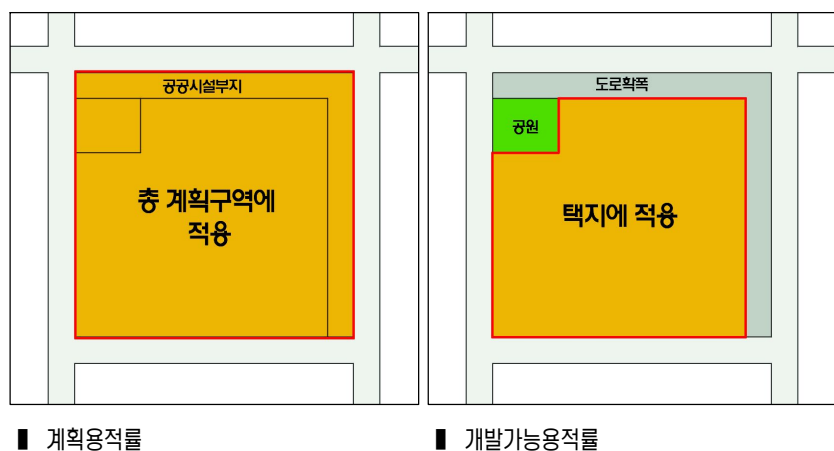
#### (1) 용적률의 체계

##### 가) 계획 용적률

- 계획용적률이란 시 도시계획 조례의 기준용적률과 유사한 개념의 용적률로써, 공공시설의 부지를 포함한 전체 계획구역에 대하여 지역 여건에 맞도록 규정한 용적률임
- 정비예정구역 내 주택 및 정비기반시설의 부지를 모두 포함하는 계획범위에 대한 용적률이므로 정비사업의 인허가 시 사용되는 택지에 대한 순밀도 개념인 개발가능용적률과 구분됨

##### 나) 개발가능용적률

- 개발가능용적률은 시 도시계획 조례의 상한용적률과 유사한 개념의 용적률로써, 본 계획에서는 계획용적률에 공공시설 확보율에 따른 인센티브를 적용한 용적률을 합산한 용적률로 적용할 수 있음
- 이는 공공시설의 설치에 따른 대지 감소부분을 용적률로 보상하는 개념으로써, 인센티브 제공율에 따라 차등 적용되며, 정비사업 추진 시 공공적 측면의 고려에 따른 형평성을 유지하기 위해 도입됨
- 개발가능용적률은 정비예정구역 전체에 부여한 계획용적률에 인센티브를 적용한 용적률을 추가한 것이므로 정비구역 전체면적에 동일하게 적용함

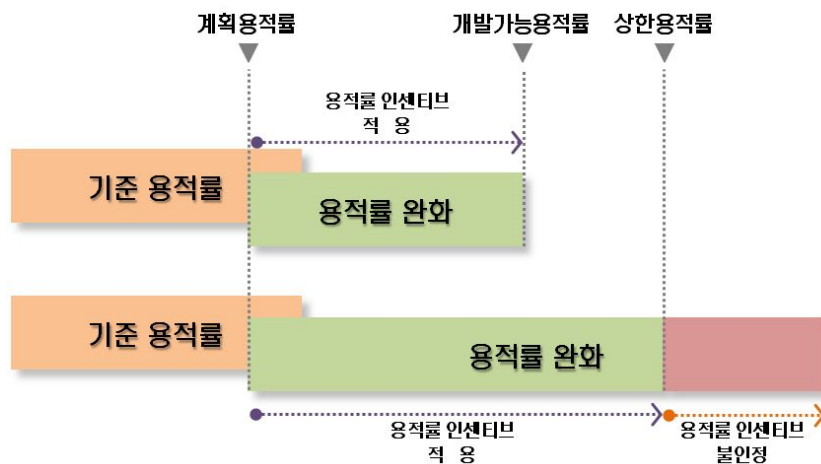


## 다) 상한 용적률

- 상한용적률은 공공시설 제공에 따른 인센티브 적용으로 확보된 개발가능 용적률을 일정한 범위 안에서 적용하도록 하는 용적률 개념으로써, 용도 지역의 특성에 맞는 개발을 유도하기 위해 인센티브 적용에 따른 과도한 용적률 적용을 제한하는 용적률임
- '2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획'의 경우, 관련법과의 정합성을 유지하고, 용도지역별로 적정한 밀도의 개발이 이루어지도록 하기 위하여 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제78조'와 '시 도시계획 조례 제72조'에서 규정한 용도지역별 용적률 범위 내에서 상한 용적률을 적용함

### ■ 정비기본계획에서 적용하는 용적률의 개념

- 기준 용적률 : 시 조례 제72조에서 규정한 용도지역별 용적률
- 용적률 완화 : 건축주가 정비예정구역 내 대지 일부를 공공시설로 제공하여 계획용적률을 초과하여 부여 받을 수 있도록 규정한 용적률 인센티브
- 계획용적률 : 용도지역의 특성에 따라 부여한 정비기본계획 상의 용적률으로써, 건축할 수 있는 일단의 대지가 조성되기 전 정비예정구역 전체에 적용되는 용적률
- 개발가능용적률 : 계획용적률에 공공시설 제공에 따른 인센티브로 부여 받은 용적률을 합한 것으로 정비구역 전체 대지면적에 적용되는 용적률
- 상한용적률 : 용적률 완화에 의해 적용 가능한 개발가능용적률의 최대 용적률



■ 정비기본계획의 용적률 체계도

## (2) 용적률 인센티브 적용 방식

### 가) 공공시설확보를 통한 인센티브 적용

- ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’과 ‘광주광역시 도시계획 조례’에서는 공공시설 확보에 따른 보상 개념으로 인센티브 제공 방식을 제도화하고 있으며, ‘2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획’에서는 광주지역의 여건에 맞도록 정비사업 추진 시 공공시설 확보에 따른 용적률 인센티브 적용 방식을 반영하고 있음
- 이는 기반시설이 열악한 정비사업 구역 내에 공공시설 확보를 적극적으로 유도하기 위하여 개발가능용적률 산식에 인센티브 개념을 도입한 것임
- 따라서, 본 기본계획에서는 기존 정비기본계획 및 시 조례와의 정합성을 유지하기 위하여 공공시설 제공에 따른 인센티브 적용 방식을 유지함
- 또한, 공공이 매입하는 학교, 공공청사 등에 대해서도 일정부분을 개발가능 용적률 산정 시 고려하는 기존 인센티브 방식을 적용함

$$\text{개발가능용적률} = \text{계획용적률} \times \frac{1+0.3\alpha}{1-\alpha}$$

$\alpha$  = 공공시설확보부지율

※ 공공에서 매입하는 공공시설부지는 1/3인정

#### ■ 개발가능용적률 산정 시 인센티브 적용하는 공공시설 및 공공·편익시설

- 공공시설이란 국가나 지방자치단체 및 이에 준하는 공공기관이 국민이나 주민의 복지를 증진시킬 목적으로 설치·관리하는 시설로써, 각 법률에서 정의하는 것이 각각 다르나, 본 기본계획상에서는 ‘도시및주거환경정비법’에서 정의하는 정비기반시설을 공공시설로 설정함
- 기본계획 상 필요시설 예를 들어, 공공성이 강한 공공·편익시설(학교, 공공청사, 도서관 등)과 같이 공공이 매입하여 설치하는 공공시설의 경우 제공하는 면적의 1/3만을 인센티브로 인정함
- 기본계획 상 필요시설을 정비계획 수립 시 기부채납하는 경우 정비기반시설로 인정함

정비기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구</li> <li>• 녹지, 하천, 공공공지, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설</li> </ul>
공공편익시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 교육시설, 공공의 청사, 도서관, 문화시설, 사회복지시설, 종교시설, 의료시설, 판매시설, 운동시설 등</li> </ul>
공동이용시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 놀이터 · 마을회관 · 공동작업장</li> <li>1. 공동으로 사용하는 구판장 · 세탁장 · 화장실 및 수도</li> <li>2. 탁아소 · 어린이집 · 경로당 등 노유자 시설</li> <li>3. 그 밖에 주민이 공동으로 사용하는 시설로서 제1호 및 제2호의 시설과 유사한 용도의 시설</li> </ul>

#### ■ 공공시설의 종류

### 나) 공개공지 확보에 따른 인센티브 적용

- 공개공지에 대한 용적률 인센티브는 ‘도시및주거환경정비수립지침’4-16-52)에 의거하여 인센티브를 적용하며, 구체적인 인센티브의 효율은 개발가능 용적률 산정 시 적용되는 α값에 공개공지 확보비율의 2/3를 인정함
- 이는 재건축사업의 경우 사업의 원활한 추진을 위하여 용적률 상향이 요구됨에 따라 이를 반영하여 인센티브를 제공함
- 공개공지의 설치기준은 현 ‘광주광역시 건축조례’의 내용을 따르되, 공동주택의 조경부분 또는 여유 공간을 단순히 공개공지로 지정하는 경우 인센티브 적용에서 제외하고, 필요한 경우 공개공지의 지정기준을 별도 지침으로 마련할 수 있으며, 이에 따라 주택재건축사업만이 아니라 다른 정비사업으로 확대 적용할 수도 있음
- 공개공지에 대한 용적률 완화는 해당지역에 적용되는 계획용적률의 1.2배 이하로 함

### 다) 친환경적 개발 및 지역경제 활성화 등에 따른 인센티브 적용

#### ■ 친환경적 개발에 따른 인센티브

- 최근 녹색성장의 목표에 따라 고시된 ‘친환경 주택의 건설기준 및 성능평가 지침’에서는 20세대 이상의 공동주택을 건설하는 경우 신재생 에너지 사용 등을 의무화 하고 있으며, 국토해양부에서는 친환경 건축물로 인증되고 에너지 효율이 우수한 건축물에 대해서는 인센티브를 부여 하여 건축기준을 완화하도록 하고 있음

2) [도시 및 주거환경정비기본계획 수립지침] 4-16-5. 개발밀도는 공익요소(주거복합, 문화시설 도입, 가로환경 활성화, 역사보전 등)의 적용에 따른 인센티브제도를 운영하는 것이 바람직함. 이 경우 용적률은 기준용적률과 함께 공개공간을 제공하는 경우 추가로 용적률을 허용하는 때와 대지의 일부를 도로·공원 등의 부지로 제공 하는 때에 추가로 용적률을 부여하는 허용용적률을 제시할 수 있음

- 이를 근거로 서울시와 부산시에서는 정비사업 추진 시 친환경 건축물 인증 또는 신재생에너지를 사용하는 건축물에 대해 정량적인 용적률 인센티브를 부여하는 방안을 마련하여 친환경 건축물 건설을 유도하고 있음

구 분	에너지 효율인증 1등급 또는 EPI 90점 이상	에너지 효율인증 2등급 또는 EPI 80점 이상 90점 미만
친환경 인증 최우수 등급	12% 이하	8% 이하
친환경 인증 우수 등급	8% 이하	4% 이하

#### ■ 친환경 건축물에 대한 건축기준 완화비율

등 급	심사 점수	비 고
최우수(그린1등급)	74점 이상	100점 만점
우수(그린2등급)	66점 이상	
우량(그린3등급)	58점 이상	
일반(그린4등급)	50점 이상	

#### ■ 친환경 건축물 인증 등급별 점수

- 따라서, 본 계획에서는 정비사업 추진 시 친환경 건축물의 계획을 유도하기 위하여 총 건축비의 1%이상을 신재생에너지 시설 설치에 사용하거나, 친환경 인증 점수와 EPI 심사 점수 80점 이상 확보 시 개발가능용적률에 5%의 추가 인센티브를 부여하도록 함
- 또한, 창조적 도시재생을 목표로 하는 광주광역시 정책 방향과의 정합성을 위하여 국토해양부의 '설계공모 운영지침' 등에 따른 현상설계 공모를 통한 우수 디자인 건축물 계획 시 5%의 추가 인센티브를 부여하여 건축물의 디자인 수준이 향상되도록 유도함

구 분	인센티브 적용 요건	인센티브 적용량	적용 방법
친환경 건축물 설치	· 총 건축비의 1%이상을 신재생에너지 시설 설치시 또는 친환경건축물 인증 및 에너지성능지표(EPI) 심사결과 80점 이상 인증 시	각 5%	· 개발가능용적률 + 인센티브 적용량
디자인 우수 건축물	· 현상설계 공모를 통한 우수디자인 선정 시		

#### ■ 친환경건축물 및 우수디자인 건축물 도입에 따른 인센티브 부여

- 친환경 건축물과 현상설계 항목에 대한 인센티브 적용은 조례에 반영된 사항이 아니므로 향후, 본 기본계획과 정합성 유지를 위해 시 조례 개정 검토가 필요함

### ■ 지역 경제 활성화를 위한 인센티브

- 침체된 지역 건설경기 활성화를 위해 정비사업 추진 시 지역건설업체 참여율에 따라 개발가능 용적률에 최대 5%의 범위 내에서 용적률 인센티브를 부여하도록 하며, 사업시행인가 시 공사 참여 비율 등 관련 자료를 제출하여 이행사항을 확인하도록 함

지역건설업체 참여비율	5%이상	10%이상	15%이상	20%이상
용적률 인센티브	2%	3%	4%	5%

### ■ 지역 건설업체 참여비율에 따른 인센티브 부여율

- ※ 공공시설 기부채납에 따라 계획용적률에 적용되는 용적률 인센티브 외 친환경 건축물 도입 등에 따라 개발가능용적률에 부가적으로 부여되는 용적률 인센티브의 총 합계는 10%이하로 적용

## (3) 계획용적률 기준의 설정

- '2020 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획'상의 정비예정구역별 계획용적률은 다음과 같은 원칙에 따라 설정함

- '2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획'상의 정비예정구역별 계획용적률 산출결과 재검토
- 일반주거지역의 계획용적률은 기존 정비기본계획 수립 시와 현재의 시 조례 용적률의 변화가 없으므로, 기존 정비기본계획과의 용적률 정합성을 유지
- 용적률과 건폐율 등 밀도에 대한 기본계획 변경 구역은 변경 사항을 적용
- 객관적이고 현실적인 계획용적률 산정을 위해, 고려요소에 점수를 부여하여 계획용적률을 산정하는 기존 계획용적률 산정 프로세스(process)를 이용
- 기타 용도지역은 시 조례의 변화에 대응한 적정 용적률 적용 검토
- 용도지역이 혼재된 경우, 각각의 용도지역에 대한 계획용적률을 적용하여 평균용적률로 계획용적률을 산출할 수 있도록 하며, 일반 주거지역은 계획용적률 산정 프로세스에 의한 용적률을 적용하고, 준주거지역과 상업지역 등 밀도가 높은 용도지역에서 주거시설 도입 시 별도의 계획용적률을 설정
- 정비구역 지정 시 용도지역 변경 등 해당지역 및 주변지역의 여건 변화가 있는 경우 또는 정비유형의 변경이 발생하는 경우 계획용적률 산정 프로세스에 의해 계획용적률을 재산정하여 적용함



지역여건	1종 유형			2종 유형			3종 유형		
토지이용계획	1점	2점	3점	1점	2점	3점	1점	2점	3점
인접지역 용적률	1점	2점	3점	1점	2점	3점	1점	2점	3점
인접지역 층수	1점	2점	3점	4점	1점	2점	3점	4점	1점
	4점 미만	4점 이상	3점 미만	3~8점	9점 이상	7점 미만	8점 이상		
간선도로 인접여부	150%	190%	150%	190%	210%	190%	210%		
호수밀도(70호/ha이상)									
고려 요소				190%	210%	190%	210%		

■ 계획용적률 산정 프로세스

구 분	검토항목	검 토 사 항
1단계	지역여건	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역별 종특성 추출 <ul style="list-style-type: none"> <li>1종 유형/2종 유형/3종 유형</li> <li>유형 혼재지:1종+2종=2종/2종+3종=3종/1종+3종=인접지역 종세분 검토</li> </ul> </li> </ul>
2단계	토지이용 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지이용계획에 따른 배점 <ul style="list-style-type: none"> <li>경관관리구역 - 1점, 주거기능개선구역 - 2점, 주거환경정비구역 - 3점</li> </ul> </li> </ul>
3단계	인접지역 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비예정구역 경계로부터 100m이내 지역의 용적률에 따른 배점 <ul style="list-style-type: none"> <li>1종기준(150%이하) 건축물 비율이 90% 이상 - 1점</li> <li>2종기준(150%초과 200%이하) 건축물 비율이 90%이상 - 2점</li> <li>3종기준(200%이상) 건축물 비율이 10% 이상 - 3점</li> </ul> </li> </ul>
4단계	인접지역 층수	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비예정구역 경계로부터 100m이내 지역의 층수에 따른 배점 <ul style="list-style-type: none"> <li>4층이하 건물 90%이상 - 1점</li> <li>7층이하 건물 90%이상 - 2점</li> <li>12층이하 건물 90%이상 - 3점</li> <li>13층이상 건물 10%이상 - 4점</li> </ul> </li> </ul>
5단계	간선도로	<ul style="list-style-type: none"> <li>간선도로 25m이상 도로 인접시 1단계 상황 <ul style="list-style-type: none"> <li>1종 특성지인 경우 제외</li> </ul> </li> </ul>
6단계	호수밀도	<ul style="list-style-type: none"> <li>호수밀도 70호/ha<sup>3)</sup> 이상인 경우 <ul style="list-style-type: none"> <li>5단계까지의 조정결과가 150%인 구역 190%로 상황</li> <li>지역특성이 1종 유형인 경우 제외</li> </ul> </li> </ul>
7단계	설정결과 조정	<ul style="list-style-type: none"> <li>최종 용적률의 조정 <ul style="list-style-type: none"> <li>조정단계 현재 종세분을 기준으로 '2010 광주광역시 도시및주거환경 정비기본계획' 용적률을 참고하여 설정 결과와 비교 검토</li> </ul> </li> <li>현재 종세분을 최대한 반영하는 것을 원칙으로 함</li> <li>6단계까지의 설정 결과가 종세분화 보다 높은 경우 <ul style="list-style-type: none"> <li>주변지역의 개발 및 기반시설 확충 등에 따른 여건변화 등에 따라 현재 종세분보다 상황이 필요한 경우 또는 광주광역시 정책상 상황이 필요한 경우 설정결과를 반영</li> <li>'2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획' 용적률을 참조함</li> </ul> </li> </ul>

■ 계획용적률 단계별 검토항목 및 검토기준

- 3) 도시및주거환경정비법 제43조 및 동법시행령 제46조에 의거 주거환경개선사업구역으로 지정고시가 있는 경우 제2종일반 주거지역(공동주택건설방식의 경우에는 제3종일반주거지역)으로 결정·고시된 것으로 본다는 내용을 감안하여 주거 환경개선사업구역과의 형평성 유지를 위해 주거환경개선사업구역 지정요건(호수밀도 70호/ha)이상 시 상황조정

#### (4) 정비예정구역별 계획용적률

##### 가) 일반주거지역의 계획용적률

- 현 도시계획 조례와 기존 정비기본계획과의 정합성 및 연속성을 위하여 각 특성에 따른 계획용적률을 150%, 190%, 210%로 설정하고 상한용적률은 200%, 250%, 270%이하로 설정함
- 일반주거지역의 계획용적률은 기반시설을 확보(면적의 약 15%) 시 '시 도시계획 조례 제72조'의 일반주거지역 종상향 기준용적률에 근접할 수 있도록 설정하며, 고밀도에 따른 난개발을 방지하기 위해 상한용적률은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에서 규정한 일반주거지역별 용적률 적용범위 내로 설정함

계획용적률	상한용적률	계획 특성	대상 구역
150%	200%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연환경, 역사문화도시 환경 보호</li> <li>• 저밀주거환경 유도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1종, 2종 특성지</li> <li>• 구릉지 및 경사지</li> <li>• 주변지역이 4층 이하인 주거지</li> <li>• 간선도로와 이격이 심한 지역</li> </ul>
190%	250%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중저층 주거 환경 유도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2종 특성지</li> <li>• 3종 특성지 중 210%지역에 속하지 않는 지역</li> <li>• 평지 및 주변이 12층 이하 지역의 주거지</li> <li>• 간선도로와 인접지 및 역세권 인접지</li> </ul>
210%	270%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지의 효율적 활용 및 주택 공급촉진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2종, 3종 특성지</li> <li>• 주변지역이 13층 이상인 주거지</li> <li>• 간선도로, 상업지역, 준주거지역 인접지</li> </ul>

##### ■ 일반주거지역의 계획용적률

- 도시 및 주거환경정비기본계획 수립 후 광주광역시 도시계획조례 등의 여건변화가 있는 경우, 계획용적률의 변경에 대해서는 도시 및 주거환경 정비기본계획의 경미한 변경의 범위 안에서 도시계획위원회 심의를 거쳐 지정 변경이 가능함
- 주택재건축사업의 경우 기존 공동주택의 용적률이 계획용적률을 초과한 경우 기존 공동주택의 용적률을 계획용적률로 변경할 수 있음
- 기본계획 수립 시 정비구역으로 지정된 구역 등 사업이 승인된 구역은 계획용적률과 별도로 최종 사업 승인 시의 밀도계획 내용을 반영하도록 함

### 나) 기타 용도지역의 계획용적률

- 구도심의 활성화를 위하여 '시 도시계획 조례' 상 상업지역의 기준용적률 및 용도용적제의 용적률이 상향 조정되었으나, 상업지역에 대한 과도한 용적률 적용 문제로 인해 기존 정비기본계획의 용적률을 반영함
- 준주거지역에 대한 계획용적률은 일반주거지역과의 토지이용의 차이점을 감안하여 300%를 기준용적률로 적용하며, 공동주택 도입에 따른 과도한 밀도 규제를 위해 '광주광역시 공동주택 자문기준'에 의거하여 공동주택 건축 시 계획용적률과 상한용적률을 각각 250%와 300%로 제한함
- 상업지역 내 주거시설 입지로 인한 상업지역의 고밀 주거화의 문제점을 해소하기 위하여 고밀도 주상복합 건축물에 대해서는 기 지정된 주상복합 건축물과의 형평성을 감안하여 '계획용적률을 270%로 적용하고 개발가능 용적률에 상업시설 확보율을 인센티브로 제공'하는 용적률 산출 방식을 적용하여 상업지역 내 상업시설 비율을 높이도록 함

주상복합건축물 개발가능용적률

$$= \{ \text{개발가능용적률} + (\text{개발가능용적률} \times \text{상업시설 확보율}(\%)) \}$$

$$= \left[ \left\{ \text{계획용적률} \times \frac{1+0.3\alpha}{1-\alpha} \right\} + \left\{ (\text{계획용적률} \times \frac{1+0.3\alpha}{1-\alpha}) \times \text{상업비율}(\%) \right\} \right]$$

< 산출식 예시 1 >

$$\begin{aligned} & - \text{개발가능용적률: } 270\% \\ & - \alpha: 0\% \\ & - \text{상업연면적 비율: } 10\% \\ & - \text{주상복합건축물 개발가능용적률} \\ & = \{ 270\% + (270\% \times 0.1) \} = 297.00\% \end{aligned}$$

< 산출식 예시 2 >

$$\begin{aligned} & - \text{개발가능용적률: } 270\% \\ & - \alpha: 15\% \\ & - \text{상업연면적 비율: } 10\% \\ & - \text{주상복합건축물 개발가능용적률} \\ & = \left[ \left\{ 270 \times \frac{1+(0.3 \times 0.15)}{1-0.15} \right\} + \left\{ 270 \times \frac{1+(0.3 \times 0.15)}{1-0.15} \times 10\% \right\} \right] \\ & = \{ 331.94\% + (331.94\% \times 0.1) \} = 365.14\% \end{aligned}$$

구 분	광주광역시 도시계획조례 용적률(%)	2010도시및주거환경정비 기본계획		2020도시및주거환경정비 기본계획	
		계획용적률(%)	상한용적률(%)	계획용적률(%)	상한용적률(%)
준주거지역	400	300	400	300 (공동주택 건축 시 250%)	400 (공동주택 건축 시 300%)
상 업 지 역	중 심	1300	750	900	750
	일 반	1000	600	700	600
	근 린	700	400	500	400
	주거도입 시	용도용적제 적용		용도용적제 적용 (주거복합 건축시 270%)	

■ 시 도시계획조례 용적률 및 용도지역별 계획용적률

- 주거시설 도입 시 각 용도지역별 개발가능용적률을 분석한 결과, 상한 용적률까지 약 15~20%의 기부채납이 가능하여 정비계획 수립 시 15% 내외의 기부채납 비율을 적용하는 것을 감안할 경우 시 도시계획조례의 개발밀도를 확보하는 것으로 분석됨

구 분		일반주거지역			준주거지역 (공동주택 건축 시)	주상복합 (상업 10%적용 시)
계획용적률		150	190	210	300	250
상한용적률		200	250	270	400	300
인 센 티 브 율	5%	160.26	203.00	224.37	320.53	267.11
	10%	171.67	217.44	240.33	343.33	286.11
	15%	184.41	233.59	258.18	368.82	307.35
	18%	192.80	244.22	269.93	385.61	
	19%	195.74	247.94	274.04	391.48	
	20%	198.75	251.75		397.50	
	21%	201.84			403.67	
	25%					
	30%					

■ 공공시설 제공에 따른 용적률 산출 예시

### 다) 용도지역 혼재지역의 계획용적률

- 2개 이상의 용도지역이 혼재된 지역은 용도지역별 면적비례로 계획용적률을 가중  
평균한 평균계획용적률 개념을 적용하며, 평균계획용적률은 획지별로 적용 가능
- 상한용적률 또한 용도지역별 면적비례에 따라 평균한 평균상한용적률을 적용
- 상업지역이 혼재된 구역은 주상복합을 계획할 경우, 주거도입에 따른  
계획용적률 270%를 적용한 평균용적률을 산출
- 준주거지역과 일반주거지역 혼재구역은 공동주택 자문기준에 근거하여  
공동주택 계획 시 준주거지역 계획용적률을 250%로 적용

#### ■ 평균용적률의 일반 산출식

$$\text{평균계획용적률} = \frac{(A \times 300\%) + (B \times 700\%)}{\text{구역전체면적}} \quad \begin{array}{l} A : \text{준주거지역면적} \\ B : \text{일반상업지역면적} \end{array}$$

$$\text{평균계획용적률} = \frac{(A \times 190\%) + (B \times 250\%)}{\text{구역전체면적}} \quad \begin{array}{l} A : \text{일반주거지역면적} \\ B : \text{준주거지역면적} \end{array}$$

#### ■ 공동주택 계획 시 평균용적률 적용 예

- 일반주거지역, 준주거지역 혼재 정비예정구역



평균계획용적률

$$= \frac{(A \times 190\%) + (B \times 250\%)}{\text{구역전체면적}}$$

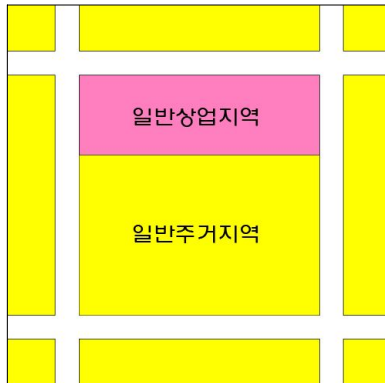
$$= \frac{(7,000 \times 190\%) + (3,000 \times 250\%)}{10,000}$$

$$= 208.00\%$$

A : 일반주거지역면적

B : 준주거지역면적

· 일반주거지역, 일반상업지역 혼재 정비예정구역



- 일반주거지역(A=7,000㎡)
  - 계획용적률 : 구역 계획용적률
  - 상한용적률 : 구역 상한용적률

- 일반상업지역(B=3,000㎡)
  - 계획용적률 : 270%
  - 상업비율 인센티브 적용
  - 상한용적률 : 1000%

평균계획용적률

$$= \frac{(A \times 190\%) + \{B \times (270\% + (270\% \times 10\%))\}}{\text{구역전체면적}}$$

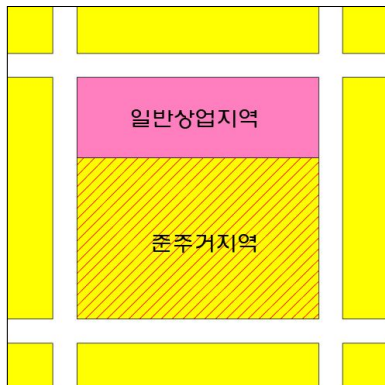
$$= \frac{(7,000 \times 190\%) + \{3,000 \times (270\% + (270\% \times 10\%))\}}{10,000}$$

$$= 222.10\%$$

A : 일반주거지역면적

B : 일반상업지역면적

· 준주거지역, 일반상업지역 혼재 정비예정구역



- 준주거지역(A=7,000㎡)
  - 계획용적률 : 250%
  - 상한용적률 : 300%

- 일반상업지역(B=3,000㎡)
  - 계획용적률 : 270%
  - 상업비율 인센티브 적용
  - 상한용적률 : 1000%

평균계획용적률

$$= \frac{(A \times 250\%) + \{B \times (270\% + (270\% \times 10\%))\}}{\text{구역전체면적}}$$

$$= \frac{(7,000 \times 250\%) + \{3,000 \times (270\% + (270\% \times 10\%))\}}{10,000}$$

$$= 264.10\%$$

A : 준주거지역면적

B : 일반상업지역면적

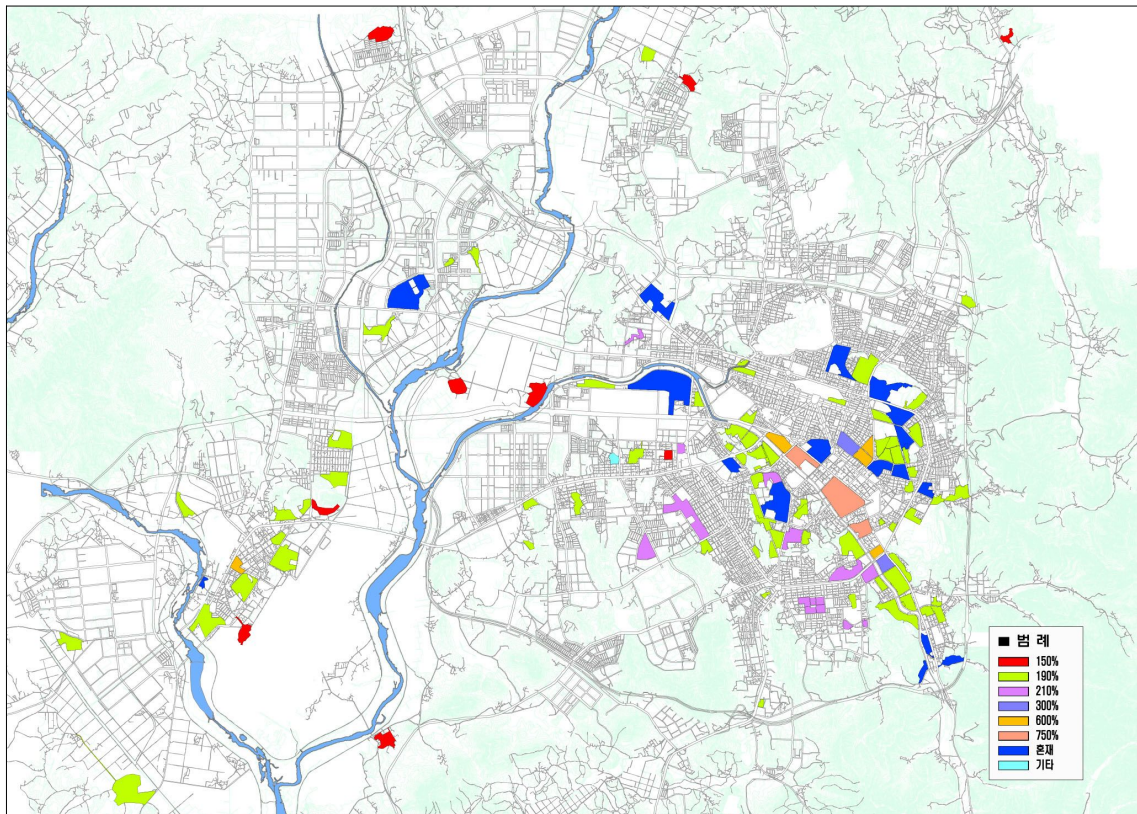


### (5) 정비예정구역별 계획용적을 설정 결과

- 정비예정구역별 계획용적을 설정 및 조사결과를 살펴보면, 190%구역이 72개소(58.5%)로 가장 많으며, 혼재지역 18개소(14.6%), 210%구역 14개소(11.4%), 150%구역 8개소(6.5%), 600%구역 5개소(4.1%), 750%구역 3개소(2.4%), 300%구역 2개소(1.6%), 기타구역 1개소(0.8%)로 나타남

구 분	150%	190%	210%	300%	600%	750%	기타	혼재지역	합 계
개 소	8개	72개	14개	2개	5개	3개	1개	18개	123개
비 율	6.5%	58.5%	11.4%	1.6%	4.1%	2.4%	0.8%	14.6%	100.0%

#### ■ 계획용적을 설정 및 조사결과



#### ■ 계획용적률별 정비예정구역 현황

## 4) 건폐율 · 층수 계획

### (1) 건폐율 계획

- ‘광주광역시 도시계획조례’의 기준을 준용하여 계획용적률이 150%이하, 190%이하인 구역은 제1종 및 제2종 일반주거지역의 건폐율 기준인 60%이하로 설정하며, 계획용적률이 210%이하인 구역은 제3종일반주거지역의 건폐율 기준인 50%이하로 설정
- 준주거지역, 근린상업지역, 일반상업지역의 경우 60%이하, 중심상업지역의 경우 70%이하로 설정
- 제시된 건폐율은 최대 허용건폐율을 의미함

### (2) 층수 계획

- 층수계획과 관련하여, 광주광역시의 높이에 대한 기준 및 기존 정비기본계획에서 제시한 기준안은 마련되어 있지 않음
- 건축물의 높이는 경관을 형성하는 주요 요소이자 사업성에 영향을 미치는 주요한 인자이나 높이를 일률적인 기준으로 적용할 경우 오히려 경관을 저해할 수 있는 우려가 있어 본 기본계획에서는 정비예정구역별 건축물 높이에 대한 기준은 구체적으로 설정하지 않음
- 단, 스카이라인의 형성 및 도시경관 회복 등을 위한 층수계획의 경우 지역특성을 감안하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐 층수 계획을 지정할 수 있음

## 5) 경관 계획

### (1) 경관계획의 기본 방향

#### 가) 건축물의 스카이라인을 통한 다양한 경관형성기준 필요

- 시각적으로 다양한 도심경관을 유도하기 위해 건축물의 높이 변화 등을 통하여 도시의 스카이라인을 형성할 수 있도록 하는 도심경관 관리기준 마련

**나) 자연경관의 조망을 보전하기 위한 시각적 개방감 확보**

- 도시경관 구성요소는 인공적인 구조물이 대부분을 차지하고 있음
- 분지형 도시 특성을 살려 도시 외곽의 자연경관을 조망할 수 있도록 하기 위해 밀집된 건축물 내에 오픈스페이스를 확보함으로써 심리적으로 개방된 공간을 확보하는 관리 방안 필요

**다) 대규모 건축물로 인한 ‘심리적 위압감’을 완화**

- 도시 내 주요 간선도로변, 상업지역 또는 초고층 아파트단지 주변은 운전자와 보행자로 하여금 건축물의 규모에 의해 폐쇄감과 위압감을 느낄 수 있으므로 이를 완화할 수 있는 경관관리 방안 필요

**라) 관련계획과의 정합성 유지**

- 광주광역시의 ‘도시경관기본계획’의 기조를 반영하여 정비구역에 대한 정비 계획 수립 시 기본계획에서 제시하는 주요 조망점에 대한 경관관리방안 및 경관 기본구상에 순응하는 계획 수립

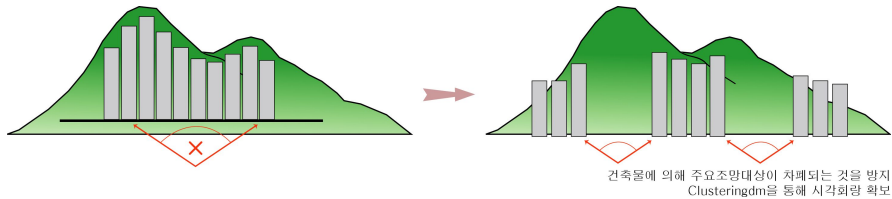
**(2) 경관관리방안****가) 다양한 경관 유도방안**

- 현재 주거지 경관의 특성인 획일적이고 단조로운 경관을 개선하기 위해 건축물의 배치나 형태를 다양화하고 건축물간의 상호 조화를 이루도록 유도
- 단일 건축물의 스카이라인 변화를 위한 ‘평균층고’ 및 ‘평균층수’ 개념을 도입하여 건축물의 스카이라인 변화를 유도하고 획일화된 건축물 형태를 지양

**나) 개방감 확보**

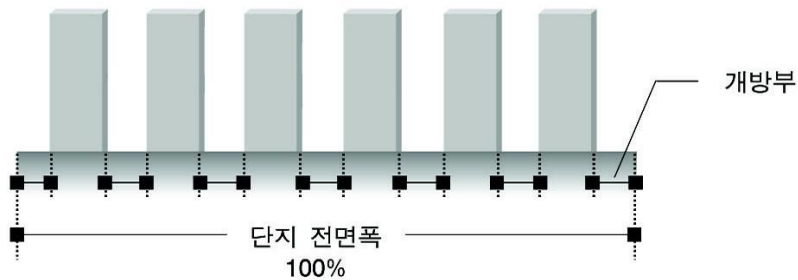
- 아파트 단지의 경우, 판상형 형태의 일자형 배치가 폐쇄감을 나타내는 주요 원인이며, 이는 개발가능용적률에 따른 사업성을 최대한 확보하고 주택의 남향배치를 선호하는 분위기에 의해 나타나는 결과임

- 따라서 개발가능 용적률 및 건폐율 기준을 가능한 수용하면서 탑상형 주거동의 적절한 배치 등을 통하여 시각적 개방감을 확보할 수 있는 방안이 필요
- 이를 위해 “건축물 개방화 지수” 및 “사각배치 방법” 등의 개방감 확보를 위한 방안의 검토가 필요



■ 건물 사이에서의 시각회랑 확보

- 개방지수 = (단지 내 개방부 합÷단지 전면 폭)×100(%) > 50m



■ 건축물개방화지수 측정방법

#### 다) 위압감 완화

- 정비사업 추진 시 용적률에 해당하는 건축밀도는 사람의 눈높이에서 볼 때 위압감을 발생시키는 가장 근본적인 요인임
- 특히, 건폐율과 주동형태가 일정하기 때문에 대부분 높은 층수와 개방감이 없는 건축물 덩어리로 표현됨에 따라 용적률 및 건폐율 기준을 수용하면서 사람들의 일정 지점의 조망점 혹은 눈높이에서 느끼는 위압감을 완화할 수 있는 방안제시가 필요
- 이를 위해 ‘건축물의 입면적’ 및 ‘도로변으로부터 건축물의 높이제한’ 등을 정비계획단계에서 검토하여 합리적인 방안을 제시하도록 함

## 6) 도심 내 수복개발 유도를 위한 제안

- ‘도시및주거환경정비법’ 시행 이후 전면개발 방식의 정비사업이 확대되면서 지역 정체성의 훼손, 원주민 이주 현상 심화 등 문제점이 발생되었으며, 전면개발에 대한 대안 마련을 위해 다양한 정비방안이 연구되고 있음
- 서울시의 경우, 도심 내 전면개발을 억제하고 전통적인 지역 특성을 보존하기 위하여 사대문안에 대한 소단위 맞춤형(수복) 개발 방안을 마련하고 있으며, 도심의 수복형개발 활성화를 위해 법적 규제사항을 완화하는 내용을 조례로 지정하고 있음
- 광주광역시의 경우에도 구도심권 내에 근대문화재 등 다수의 문화자원이 있으며, 역사문화자원과의 조화를 이루는 개발을 위해 도심의 수복개발을 적극적으로 유도하기 위한 시 조례 등의 제도 개편이 필요함

### (1) 도심권 수복개발을 위한 공공지원 방안 마련

- 수복형 정비사업은 민간이 사업을 추진하는 데에는 한계가 있으며, ‘도시및주거환경정비법’과 시 조례에 공공의 비용부담 내용이 명시되어 있으나 민간에서 추진하는 사업에 대한 지원이 불분명하고 40%내의 건축공사비용자 지원이 거의 유일함
- 민간의 자발적인 수복형 개발을 유도하기 위해서는 블록별 개발 시 막대한 비용이 들어가는 기반시설과 계획 수립 비용 등을 공공에서 일정 부분 지원하는 방안을 마련하고, 공공과 민간이 협력하여 사업을 추진하는 방안이 필요함

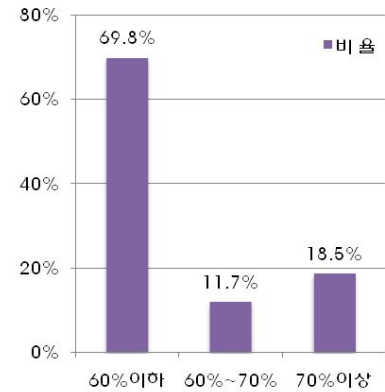
### (2) 수복개발에 따른 다양한 인센티브 부여 방식 검토

- 도심의 대부분은 상업지역으로 지정되어 고밀도의 용적률이 부여되어 있으나, 도심 재개발은 대부분 주상복합 개발 형태로 진행되고 있으며, 주거지 과밀화에 대한 우려로 기본적인 상업지역 용적률조차 확보하지 못하고 있음
- 특히, 상업지역 내 블록 단위의 소규모 개발의 경우, 기반시설 확보에 따른 용적률 인센티브 부여 방식만으로 개발을 유도하기에는 실효성이 낮음
- 따라서, 수복형 개발을 유도하기 위해서는 용적률을 인센티브로 제공하는 방법 외에 다른 인센티브 제공 방안을 검토할 필요가 있음



## 가) 건폐율의 완화

- 구도심 내 건축물 중 18.5%가 시 조례에서 규정하고 있는 70%의 건폐율을 상회하고 있으며, 정비사업 추진 시에는 법적 건폐율의 규제를 받게 되어 민간의 자체적인 건축물 개량을 제약하는 요소가 됨
- 따라서, 블록단위의 수복개발 시 현행 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에서 규정하고 있는 일반상업지역 건폐율 기준인 80%까지 완화하여 개발밀도를 확보할 수 있도록 건폐율 인센티브를 부여한 방안이 필요함
- 건폐율 완화는 도심 경관에 영향을 미치게 되므로 경관 향상을 위한 시설의 도입이 필요하며, 경관을 고려한 개발 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화될 수 있도록 하는 관련 조례의 개정이 필요함



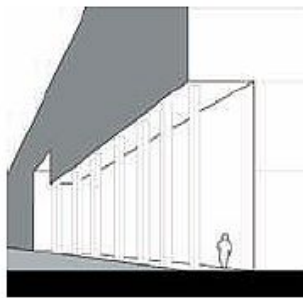
■ 구도심 내 건폐율 현황

### ■ 경관 향상을 위해 도입 필요한 시설

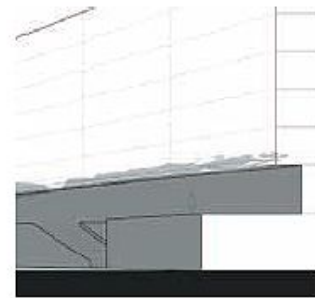
- 건축시설물 : 아케이드, 옥상 정원, 저층 필로티, 투시형 벽면 도입(알파룸) 등
- 가로시설물 : 선큰광장, 공중 회랑, 옥외 광고물 정비 등



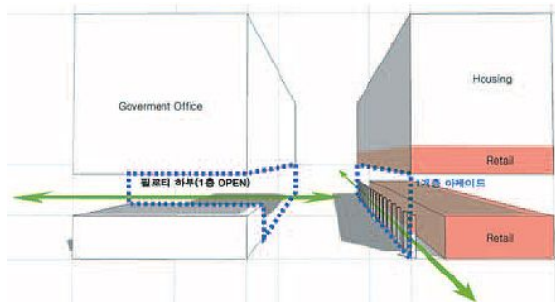
■ 1층 아케이드 설치 예



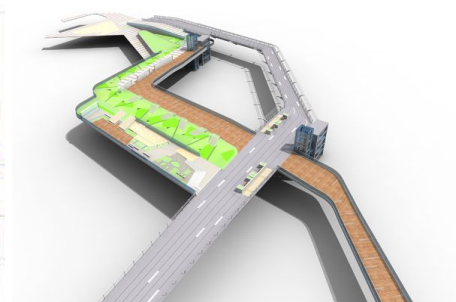
■ 2개층 아케이드 설치 예



■ 2층부 아케이드 설치 예



■ 필로티와 아케이드 설치 예



■ 공중 회랑 설치 예



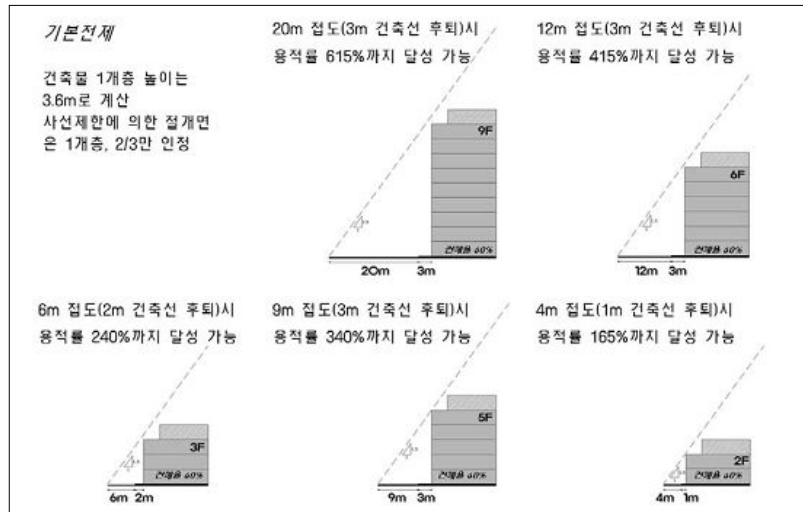
### ■ 건폐율 완화에 따른 용적률의 변화

전면도로 폭원(m)	건 폐 율		
	50%	60%	80%
4	116.7	140.0	186.7
5	137.5	165.0	220.0
6	158.3	190.0	253.3
7	179.2	215.0	286.7
8	200.0	240.0	320.0
9	220.8	265.0	353.3
10	241.7	290.0	386.7
11	262.5	315.0	420.0
12	283.3	340.0	453.3
13	304.2	365.0	486.7
14	325.0	390.0	520.0
15	345.8	415.0	553.3
16	366.7	440.0	586.7
17	387.5	465.0	620.0
18	408.3	490.0	653.3
19	429.2	515.0	686.7
20	450.0	540.0	720.0
21	470.8	565.0	753.3
22	491.7	590.0	786.7
23	512.5	615.0	820.0
24	533.3	640.0	853.3
25	554.2	665.0	886.7
26	575.0	690.0	920.0
27	595.8	715.0	953.3
28	616.7	740.0	986.7
29	637.5	765.0	1,020.0
30	658.3	790.0	1,053.3
31	679.2	815.0	1,086.7
32	700.0	840.0	1,120.0

· 접도조건 및 건폐율의 변화에 따른 달성 가능한 용적률을 검토

$$\text{달성가능용적률} = \left( \frac{\text{전면도로폭} \times 1.5}{3.6} \times \text{건폐율} \right) + \frac{2}{3} \times \text{건폐율}$$

건축물의 1개층 높이 3.6m  
사선제한 절개면 1개층 2/3만 인정



### 나) 주차장 설치 의무의 완화

- 블록 단위별 소규모로 이루어지는 수복형 개발 시 저층 건축물의 개별적 정비에 따른 각 건축물별 부속주차장 개설은 건축공간 활용의 제한, 건축비의 부담, 차량 진출입로 확보 및 도심 내 차량 진입으로 인한 혼잡 등의 문제를 야기 시킴
- 이에 대한 해결을 위해 수복 개발 시 단위 건축물에서 확보해야할 주차장 면수를 구역 내 빈 토지 또는 건축물을 공동주차장으로 활용하여 확보할 경우 각 건축물별 부속주차장 설치의무를 완화해주고 공공에서 주차장 설치비용을 일부 지원하는 주차장 조례의 개정 검토가 필요함

## 4. 교통 계획

### 1) 기본 방향

#### (1) 개인교통과 대중교통이 상호 공존하는 교통체계 구축

- 2006년 버스 준공영제 시행으로 노선체계 개편, 버스와 도시철도 간 환승 체계 구축 등을 통하여 대중교통의 이용률을 높일 수 있도록 하였으나, 교통 환승체계의 불편과 도시철도 운행구간의 한계 등으로 인해 개인 교통 이용자 비율의 감소로 연계되지 못함
- 편리하고 안전하게 대중교통수단을 이용할 수 있도록 도시교통 환승체계를 점검하고 도심의 토지이용의 변화에 따른 효율적인 도로망 계획 및 교통 계획을 수립

#### (2) 광역적 교통계획 수립에 의한 도로시설의 확보

- 교통기반시설이 불량한 지역의 정비사업에 따른 도로의 확충으로 주거지 주변의 도로여건은 개선되고 있으나, 공동주택 형태의 정비사업 구역의 경우, 급격한 인구 증가에 따른 교통량 증가로 간선도로 및 연계도로의 교통 혼잡이 우려됨
- 따라서, 전면개발 형태의 정비예정구역 밀집 지역은 주변 간선도로와의 연계도로까지 확대한 교통량을 검토하고, 인근 정비사업 구역과 연계된 도로 확보 계획을 수립하는 교통 개선대책 마련

#### (3) 인간과 환경 중심의 교통체계 구축

- 개인 교통 중심의 교통 환경을 대중교통 중심인 TOD(Transit-oriented development)형태로 개편하고, 보행로와 자전거도로를 확충하여 쾌적성과 편리성을 제고
- 정비예정구역 주변과 내부공간의 보행안전을 고려하고, 자동차의 무단 진출입과 보행자와의 동선 분리를 위한 보차분리 방안 강구

## 2) 현행 교통체계의 문제점

### (1) 시가지 교통환경의 악화

- 기존 시가지 교통체계에 대한 종합적인 개선대책이 충분히 수행되지 않은 상태에서 정비사업이 추진됨으로써 교통환경의 양적·질적 저하 현상 초래

### (2) 자동차 중심의 교통체계

- 택지개발지구 등 신도심의 경우, 계획적인 사업추진에 의해 다양한 교통 수요자를 위한 교통체계가 마련되어 있으나, 구도심은 복잡한 도로구조와 자동차 중심의 교통체계가 구축되어 있고 보행 및 자전거 이용자에 대한 고려가 매우 취약함
- 생활권 내부 및 생활권간 단거리 이동 시 보행이나 자전거의 동선이 단절되고, 차량동선과의 상충으로 인하여 이용 불편 및 교통안전 저해

### (3) 주차난 가중에 따른 도로 및 교통기능 저하

- 주거환경개선사업을 통하여 노후·불량 단독주택지역에 대한 도로 및 주차장이 확충되고 있으나, 단독주택지역에 대한 주차난은 여전히 발생되고 있으며, 이로 인해 도로 및 도시기능이 저하되고 있음

## 3) 기본원칙 및 기준

### (1) 주변지역 교통체계와 교통여건을 고려한 교통계획

- 광주광역시 광역교통체계 구축과 도시교통정비 방향의 틀 속에서 정비사업 추진에 따른 단위 생활권의 유발교통량을 분산 처리할 수 있는 교통체계 개선
- 도로용량 산정 기준
  - 도로용량은 이면도로의 용량 및 여유폭 등을 고려하여 600대/시/차로를 도로용량의 산정기준으로 설정하여 계획하고, 주택건설기준 등에 관한 규정을 준용

구 분	용 량	자 료
국지도로	300-600대/시	• 부캐년 보고서의 환경적 측면에서 용량
1차로 도로의 기본용량	400대/시	• 도시가로망의 기능별 설계기준 적용방안 연구 (국토연구원, 1994)
택지개발 등의 가로용량 (건축물의 진출입구 6m)	600대/시	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 교통영향평가 효과분석 협조요청에 따른 효과 분석자료(건설교통부, 1994)</li> <li>• 매 1m 확장마다 100대/시 증진</li> <li>• 이면도로 일방통행 : 600대/시 증진</li> </ul>

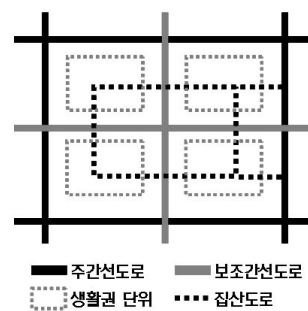
#### ■ 도로용량 산정 기준 검토

주택단지의 총세대수	기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭(m)	폭 4m 이상의 진입도로 중 2개의 진입도로 폭의 합계
300-500세대 미만	6 이상	12 이상
500-1,000세대 미만	8 이상	16 이상
1,000-2,000세대 미만	15 이상	20 이상
2,000세대 이상	20 이상	25이상

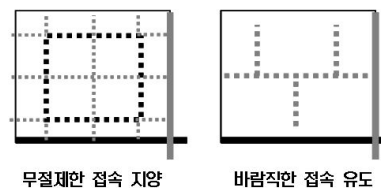
#### ■ 주택건설기준에 관한 규정의 진입도로 설치기준

## (2) 지역여건을 고려한 교통계획

- 도로시설이 부족한 지역은 시설 공간을 충분히 확보하고, 교통체계가 불합리하여 교통환경이 열악한 지역은 주변 교차로 신호체계 개선, 교차로 및 가로의 기하구조 개선계획을 중점 수립하는 등 대상지역 특성을 고려한 교통계획을 수립



#### ■ 도로망의 기능별 배치



#### ■ 적정 도로망 계획

- 보행환경과 안전성 확보, 연계도로의 차량 혼잡을 방지하기 위하여 생활권 단위의 교통개선 대책을 수립하고 주변지역을 연계
- 도로의 위계 및 기능을 고려하여 간선도로와의 빈번한 접속을 배제하고 불필요한 통과교통을 억제하는 등 계획적인 가로망 계획을 수립함

### (3) 녹색교통 중심의 교통계획

#### 가) 보행 및 자전거 네트워크 구축

- 주거환경의 쾌적성과 교통안전성을 제고하기 위하여 효율적인 보행 및 자전거 네트워크 구축
- 보도의 시설 확충 및 보행 장애 시설물 정비, 보도상 불법 주차 억제 등을 중점적으로 고려하고, 생활권 단위별 보행 및 자전거도로의 연계 체계를 구축

#### 나) 자동차 주·정차 환경을 중점 개선

- 대상지역의 개발여건을 고려하여 효율적인 주차수요 관리
- 공영 및 민영주차장의 지속적 공급을 통한 생활권 단위별 주차수급 균형화
- 단지 및 공공시설물의 지하공간을 적극 활용하여 공공주차장 확충·정비

## 5. 정비기반시설계획 및 공동이용시설설치계획

### 1) 정비기반시설의 기본방향 및 정의

#### (1) 기본 방향

- 상위계획인 '2025광주도시기본계획'과, '2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획'의 기초를 반영
- 토지이용계획 및 교통계획, 건축밀도계획 등 관련계획을 종합적으로 고려하여 계획
- 일정 규모 이상의 정비기반시설 등 도시기반시설이 도시 전체에 적정하게 배치될 수 있도록 유도

#### (2) 정비기반시설의 정의

##### 가) 정비기반시설

- '도시 및 주거환경정비법'에서 지정하고 있는 '정비기반시설'과 생활편의시설인 사회복지시설 및 주민문화시설 등을 포함한 '공동이용시설'을 정비기반시설로 지정함

구 분	법	시 행 령
기 반 시 설	정비 기 반 시 설 [제2조 제4항] • 도로, 상하수도, 공원 공용주차장, 공동구(전기·가스·수도 등의 공급설비, 통신시설, 하수도 시설)	[제3조] • 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설 • 주거환경개선사업을 위하여 지정·고시된 정비구역 안의 공동이용시설로서 당해 시장군수가 관리하는 정비기반시설
	공 동 이 용 시 설 [2조 제5항] • 놀이터, 마을회관, 공동작업장	[제4조] • 공동구판장, 공동세탁장, 공동화장실, 공동수도 • 노유자 시설(탁아소·어린이집·경로당 등)

■ 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설



## 나) 기반시설의 범위

- ‘도시 및 주거환경정비법’에 의한 기반시설 중 사업 시 확보필요성 및 가능성을 고려하여 기반시설 범위를 설정
- 공공성이 강한 기반시설을 필수 항목으로 지정하는 등 기존 정비기본 계획에서 제시한 기반시설 범위를 반영
  - 공공성이 강한 기반시설을 검토 필수항목으로 지정 및 시설설치 유도
  - 검토 선택 기반시설은 정비계획 수립 시 합리적으로 설치 유도
  - 민간투자 유도가 어려운 도로, 학교, 공원 등을 중심으로 검토

구 분	지 침 상 시 설	유 사 관 련 계 획	검토구분
정비기반 시 설 (12)	〈도시및주거환경정비법 제2조제4항〉		
	· 도로, 주차장	· 규모, 입지에 따른 발생수요 검토	검토필수
	· 공원, 녹지	· 정비계획 시 확보 검토하며, 확보에 따른 인센티브 제공	검토필수
	· 광장, 공공공지	· 정비계획 수립 시 정비구역 내 확보 가능하며, 이에 따른 인센티브 제공	검토선택
	· 상·하수도, 공동구, 가스공급시설	· 정비계획 수립 시 정비구역 내 확보	검토선택
	· 하천	· 도시관리계획 상의 내용을 반영하고, 친자연형 하천으로 유도	검토선택
공동이용 시 설 (9)	〈도시및주거환경정비법 제2조제5항〉		
	· 놀이터, 마을회관, 경로당, 어린이집	· 정비계획 수립 시 정비구역 내 확보	검토선택
	· 공동작업장, 공동구판장, 공동세탁장, 공동 화장실, 공동수도 등	· 정비계획 수립 시 각 정비구역 내 확보 가능	검토선택
사회복지 시 설 (7)	〈기본계획수립지침 4-15-2〉		
	· 유아원, 탁아소, 양로원, 모자보건시설, 심신 장애자수용시설, 노인복지시설, 직업훈련원	· 정비계획 수립 시 검토 가능하며, 요건을 갖추는 경우 확보에 따른 인센티브 제공 가능	검토필수 및 선택
주민문화 시 설 (8)	〈기본계획수립지침 4-15-2〉		
	· 교육시설(학교)	· 규모, 입지에 따른 발생수요 검토 · 정비계획 시 확보 검토하며, 확보에 따른 인센티브 제공	검토필수
	· 도서관	· 정비계획 수립 시 각 정비구역 내 확보 가능하며, 요건을 갖추는 경우 확보에 따른 인센티브 제공	검토선택
	· 공공청사(동사무소, 파출소 등)	· 정비계획 수립 시 각 정비구역 내 확보 가능하며, 요건을 갖추는 경우 확보에 따른 인센티브 제공	검토선택
	· 문화시설, 종교, 의료, 판매시설, 운동시설	· 정비계획 수립 시 각 정비구역 내 확보 가능	검토선택

## ■ 기반시설 검토기준

## 2) 정비기반시설별 계획

### (1) 도 로

#### 가) 기본 방향

##### ■ 상위 및 관련 계획을 고려한 도로계획

- 도시기본계획, 광역교통계획 등 기존 계획을 검토하여 향후 교통체계의 효율성 향상 도모
- 장래 지구 및 주변의 개발을 고려하여 도로기능과 잠재교통량을 감안한 도로계획 수립

##### ■ 기존 도로망의 효율성을 증진시키는 도로계획

- 기존 구역 간 연결망과 구역 내·외곽 연결망 등 도로체계를 고려하여 단절되거나 중복 설치되지 않도록 하고, 주변 지역과의 연계체계를 고려한 계획 수립

##### ■ 보행자 중심 및 친환경적인 도로계획

- 노인, 어린이, 장애인 등 교통약자 및 보행자의 쾌적성과 안전을 고려한 도로 및 시설물 계획
- 주변 환경 및 지형여건을 고려한 자연순응형 도로계획 수립
- 주변 지역의 피해 및 부정적 환경 요소를 최소화할 수 있는 도로계획

#### 나) 현황 및 문제점

##### ■ 현 황

- 2009년 현재 광주광역시의 계획도로 총연장은 2,311km이며, 종류별로는 고속도로 27.6km, 일반국도 86.5km, 광역시도가 556.1km, 구도가 1,640km를 차지하고 있음
- 총 2,311km의 계획도로 중 개설된 도로는 1,589km(68.7%)이며, 미 포장 도로는 없음

구 분	계	개 설 도 로(m)			미 개설(m)
		소 계	포 장	미 포장	
합 계	2,311,273	1,589,113	1,589,113	-	724,160
고속도로	27,628	27,628	27,628	-	-
일반국도	86,569	86,569	86,569	-	-
광역시도	556,105	390,355	390,355	-	167,750
구 도	1,640,971	1,084,561	1,084,561	-	556,410

■ 광주광역시 도로 현황(시정백서, 2010)

- 123개 정비예정구역 내 도로 개설현황을 살펴보면 구역 내 전체 도시계획도로 중 53.8%가 개설되었으며, 46.2%가 미 개설되어 있음
- 특히, 구역 내 접근도로로 이용되는 중로와 소로의 경우 51.7%와 54.1%의 개설율을 보이고 있어 간선도로 연결도로 및 소방도로 미 확보 지역이 여전히 많음
- 구별 도로 개설율은 동구 55.5%, 서구 67.4%, 남구 69.5%, 북구 62.0%, 광산구 39.9%로 나타나 광산구가 가장 낮은 도로 개설율을 나타내고 있음

구	구 모	노 선 수			연 장(m)			면 적(㎡)		
		소계	개설	미개설	소계	개설	미개설	소계	개설	미개설
동구	소 로	130	78	52	22,296	15,171	7,125	158,805	101,873	56,932
	중 로	25	8	17	5,403	1,433	3,970	52,265	18,222	34,043
	대 로	-	-	-	-	-	-	-	-	-
서구	소 로	82	55	27	17,263	11,852	5,411	76,757	76,757	-
	중 로	6	5	1	1,457	1,167	290	16,501	16,501	-
	대 로	1	-	1	182	-	182	-	-	-
남구	소 로	108	74	34	17,562	12,281	5,281	120,558	82,716	37,842
	중 로	10	8	2	2,409	1,868	542	29,016	24,278	4,738
	대 로	-	-	-	-	-	-	-	-	-
북구	소 로	100	63	37	17,387	11,760	5,627	124,621	81,369	43,252
	중 로	6	3	3	2,196	1,265	931	30,789	17,889	12,900
	대 로	2	1	1	596	469	127	17,150	13,910	3,241
광산구	소 로	288	113	175	41,263	12,346	28,917	273,281	59,412	213,869
	중 로	11	6	5	3,792	2,397	1,395	48,109	30,089	18,020
	대 로	4	2	2	1,326	807	519	33,868	24,274	9,594
계	소 계	773	416	357	133,132	72,816	60,317	981,720	547,290	434,431
	소 로	708	383	325	115,771	63,410	52,361	754,022	402,127	351,895
	중 로	58	30	28	15,257	8,130	7,128	176,680	106,979	69,701
	대 로	7	3	4	2,104	1,276	828	51,018	38,184	12,835

■ 정비예정구역(123개소) 내 도로 개설 현황

## ■ 문 제 점

- 정비예정구역 내 진입도로 및 소방도로의 미확보로 인해 단지 내 접근성이 떨어짐
- 정비계획 수립 시 해당 구역별 도로 확보계획 수립으로 인해 도로가 미 개설된 정비예정구역의 도로와의 연계성 부족 및 병목구간 발생이 예상되며, 이로 인해 인접된 주거지와의 교통 불편 심화가 발생 가능함
- 정비구역 지정 시 주민동의에 따른 경계 설정으로 부정형 대지 형태가 일부 생성되었으며, 이로 인해 계획적인 도로의 개설 및 확폭이 어려움
- 정비사업 추진에 따른 급격한 인구증가로 인해 인접 간선도로의 교통량 증가에 따른 교통장애 유발 가능

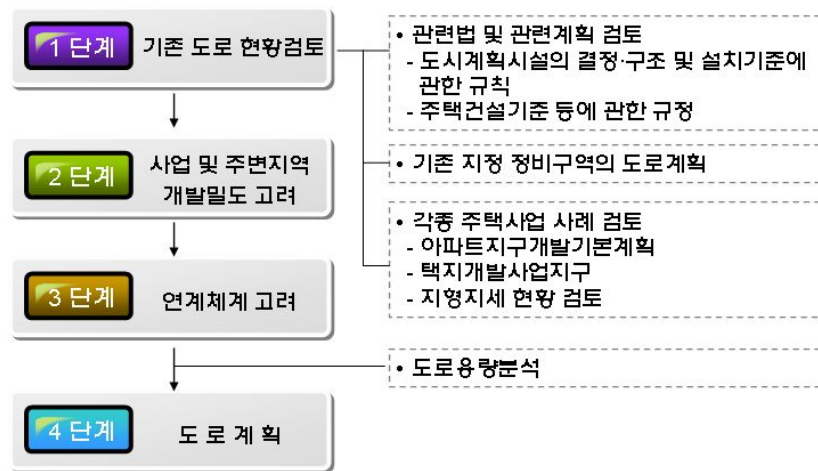
## 다) 계획기준 및 과정

### ■ 효율성을 고려한 도로계획 수립

- 정비구역 및 주변지역 간 교통 연계를 고려한 중로 이상의 장래 계획도로망 계획 검토
- 정비예정구역 밀집 지역은 향후 개발밀도 등을 고려하여 도로 기능을 상실하지 않도록 현실성·적정성을 검토하여 도로계획 수립
- 가급적 구역 획지를 블록화 및 정형화하여 굴곡 발생을 최소화

### ■ 교통약자 및 보행자 중심의 가로환경 조성

- 차량과 보행동선의 분리를 원칙으로 하여 보행자의 안전 및 쾌적한 보행환경 조성
- 주·보조간선도로변에 5~10m의 건축한계선 및 공개공지 설정과 12m이상의 도로는 3m이상의 보도 확보를 권장하여 보행자를 위한 공간 확보
- 보행자를 위한 가로공원을 조성하며 도로 연결부에 보행자 휴식공간을 적극적으로 확보하도록 유도
- 주변지역과 연계되는 도로는 보행자 및 자전거 등의 통행을 고려하여 보도폭원을 최대화하도록 유도



■ 도로계획 과정

## 라) 도로계획 검토

- 관련계획과 기준을 종합적으로 검토하여 기존의 도로체계 및 계획, 정비 예정구역 및 주변 개발밀도 등을 고려하여 수립
- 광주광역시의 교통수요 등을 고려하여 정비사업 추진에 따른 교통문제의 악화를 최소화하기 위해 주요 정비구역인 광역계획구역 내 필요한 도로의 확보량을 검토한 결과, 확장이 필요한 도로는 8,504m이며, 신규로 확보해야 하는 도로는 1,407m로 나타남

구 분	도로 확장(m)	도로 신설(m)	총 연장(m)
10m	1,094	358	1,452
20m	2,173	739	2,912
25m	2,873	310	3,183
30m	2,364	-	2,364
합 계	8,504	1,407	9,911

■ 광역계획구역 내 도로 확장 및 신설량

## 마) 도로계획 수립 및 운용 방안

### ■ 도로계획 수립 방안

- 단지 진출입로 계획 시 중로 이하의 진입로는 간선도로로의 직접 접속을 제한하여 간선도로의 교통소통에 영향이 최소화되도록 함

- 구역 내 도로 폐지 시 차량 및 보행교통이 우회하거나 소통에 영향을 미치지 않도록 함
- 도로 신설 및 확폭은 정비구역 및 생활권의 장래 교통수요예측, 주변 가로망 용량분석 등 구체적 교통분석을 통해 적정 폭원과 차선수가 확보되도록 함
- 도로 폭원 계획 시 녹색교통의 공존을 위해 보도 및 자전거도로를 함께 검토하여 결정
- 불합리한 보조간선도로체계개선 등은 각 사업별로 확보가 어려운 점을 고려하여, 공공의 적극적 투자를 통해 교통환경 개선도모

#### ■ 운용 방안

- 사업시행 시 공공의 적극적 개입으로 주변 주거지여건 변화 및 개별 사업 등 기타 정비사업과의 연계성을 검토하여 체계적인 도로계획이 수립될 수 있도록 함
- 시행지구가 분할될 경우 분할지구 기준이 아닌 정비용정구역 기준으로 향후 주변 주거지의 개발밀도를 감안하여 계획
- 기본계획에서 제시된 기준을 바탕으로 정비계획 수립 시 지형·주변 주거지 여건변화 등을 고려하여 구체화하여야 함

## (2) 학 교

### 가) 기본 방향

#### ■ 보행권을 고려한 초등학교 계획

- 초등학교의 경우 보행권(반경 500m)내에서 안전하게 통학할 수 있도록 초등학교 확보계획을 수립하며, 교통량이 많은 도로를 횡단하는 일이 없도록 계획

#### ■ 교육여건 개선 및 교육환경 조성을 위한 계획

- OECD국가수준의 교육여건 조성을 통해 교육의 질적 수준 및 환경 개선을 목표로 하고 있는 현실을 고려하여 개발에 의한 과밀 학교 및 학급이 발생하지 않도록 계획



### ■ 커뮤니티 활성화를 고려한 배치계획

- 교육시설 중 초등학교는 생활권 내 커뮤니티 중심시설로 주변 사회 교육시설, 공원 등 공공서비스시설과의 관계를 고려하여 배치

## 나) 현황 및 문제점

### ■ 현 황

- 2009년 현재 광주광역시의 초등학교는 총 145개교이며, 학생수는 121,590명, 학급당 학생수는 30명으로 나타남
- 학급당 학생수는 구별로 큰 차이는 없으나, 도심공동화 현상이 심화되고 있는 동구의 학생수와 학교수가 가장 낮게 나타났으며 신창·수완택지개발사업 등 최근 대규모 택지개발사업으로 인해 인구 유입이 활발한 북구와 광산구가 높게 나타남
- 현재 구도심을 중심으로 정비사업이 활발히 추진되고 있어 향후 정비예정구역 주변의 인구 및 세대수 증가와 함께 학생수가 증가할 것으로 추정됨

구 분	학교수	학급수	학급당 학생수	학생수	비 고
합 계	145	4,082	30	121,590	
동 구	11	228	28	6,340	
서 구	27	852	31	26,612	
남 구	21	535	30	15,838	
북 구	45	1,290	29	37,715	
광산구	41	1,177	30	35,085	

■ 광주광역시 초등학교 현황 (2010년, 광주광역시 통계연보)

### ■ 문 제 점

- 대규모 택지개발사업에 따른 구도심 지역의 인구감소 현상은 구도심 지역의 학생수 감소와 학교시설 노후화에 따른 폐교로 이어지고 있으며, 학교시설 부지에 대체시설 건립 움직임이 있는 실정임
- 향후, 정비사업 추진에 의한 인구유입으로 학생수 증가에 따른 학교 시설 부족과 과밀학급의 발생 및 원거리 통학의 가능성이 높음

## 다) 계획기준 및 과정

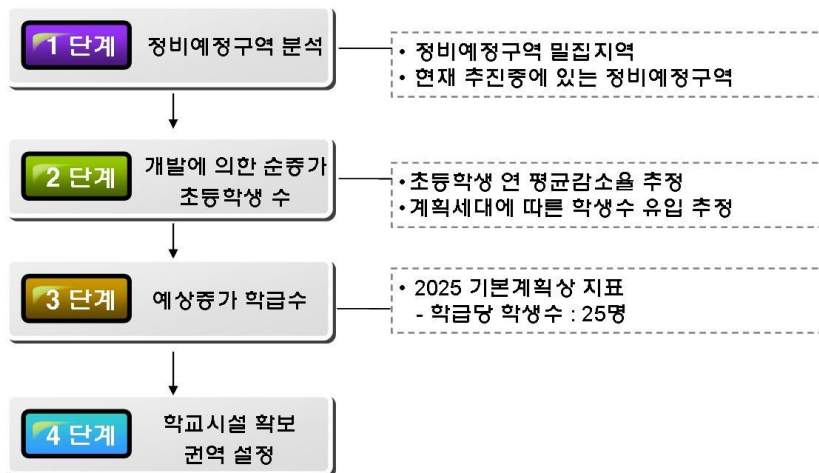
### ■ 통학권 및 교육여건을 고려한 계획수립

- 정비구역 및 주변 정비구역 개발로 발생하는 초등학생에 의해 통학거리 500m와 과밀 학교 및 학급이 발생하지 않도록 학교 확보 필요권역을 설정하여 학교 설치 유도



### ■ 학교확보필요권역 선정 원칙

- 정비예정구역이 밀집되어 있는 구역이나 현재 정비사업이 활발히 추진 중에 있는 정비예정구역을 중심으로 선정
- 정비사업에 따른 학생수의 증가 예측은 정비예정구역의 계획세대수와 '2025도시기본계획'의 인구지표를 기준으로 추정한 순증가 인구수에 초등학생유발계수를 적용하여 순증가 초등학생수를 추정하여 학급당 25명을 기준으로 예상증가 학급수를 추정함
- 정비사업으로 발생하는 예상증가 학급을 검토하여 학교확보필요권역으로 선정



### ■ 학교시설 확보권역 설정 과정

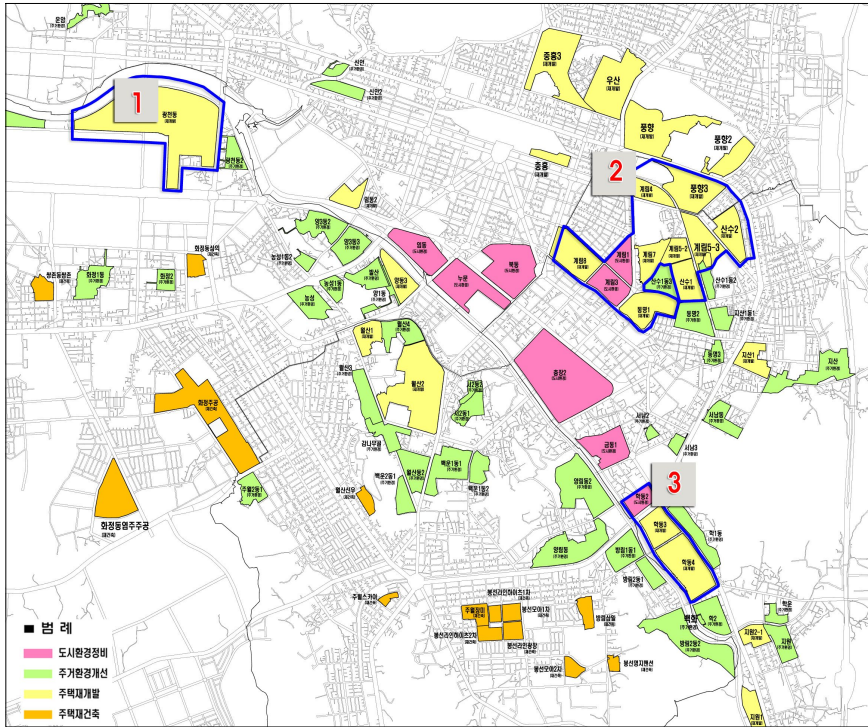
## 라) 학교 확보필요권역의 선정

- 세대수의 순증가가 예상되는 정비예정구역 밀집지역이나, 현재 정비사업이 추진 중에 있는 정비구역을 중심으로 학교확보필요권역을 분석함
- 정비예정구역의 초등학교 통학구역, 통학거리, 학생수 증감추이, 학급 확장가능성 및 주변 학교의 과밀여부를 고려하여 선정함

- 본 계획의 학교확보필요구역은 현재 도심공동화 현상이 나타나는 도심지역 중 전면 및 혼합 개발구역이 밀집하여 급격한 세대 및 학생수 증가가 예상되는 계림동 일대와 학동구역 주변, 사업면적이 가장 큰 광천구역으로 예상됨
- 계림동 일대 구역의 순증가 예상 학생수는 약 1,870명으로 총 75학급이 증가할 것으로 예상되며, 주변 초등학교로는 충장·동명·산수·풍향 초등학교가 있으나 정비사업시행 후 수용 학생수 증가에 따른 학교의 추가 확보가 요망됨
- 학동구역 주변의 순증가 예상 학생수는 약 533명, 예상증가 학급수는 21학급이며, 주변 통학권내 초등학교로는 학강·방림초등학교가 있으나 학동3, 4 주택재개발사업 구역 등 향후 주변 정비구역 사업시행으로 인해 학교 시설의 추가확보 검토가 필요한 지역임
- 광천정비예정구역의 순증가 예상 학생수는 약 654명으로 26학급이 증가할 것으로 예상되며, 현재 광천구역과 연결한 지역에 대규모 아파트 단지가 건설되어 분양 중에 있어 광천정비예정구역의 개발 시 인근 효광초등학교 1개소만으로는 증가되는 학생을 분담하여 수용할 만한 여건이 되지 못할 것으로 예상됨
- 따라서, 추후 정비사업 추진 시 주변 개발여건을 감안하여 학생 유입 증감 추이에 따라 학교신설 또는 학교시설 확충을 구분하여 재검토 되어야 할 것임

권역	사업 유형	구	지구명	사업 면적	계획 세대	사업 방식	예상증가 학생수	예상증가 학급수
1	도시환경정비 사업	동구	계림1	44,244	863	전면	138	6
		동구	계림3	58,783	1,384	전면	234	9
	주택재개발 사업	동구	산수1	59,529	1,047	전면	105	4
		동구	산수2	67,073	992	혼합	148	6
		동구	계림4	45,766	822	전면	133	5
		동구	계림5-2	35,148	508	전면	61	2
		동구	계림5-3	79,945	1,745	전면	272	11
		동구	계림7	52,749	694	전면	38	2
		동구	계림8	97,233	1,877	전면	348	14
		동구	동명1	82,474	1,330	전면	190	8
		북구	풍향3	106,901	1,315	혼합	203	8
2	주택재개발 사업	동구	학동3	60,990	1,311	전면	180	7
		동구	학동4	127,231	1,961	전면	222	9
	도시환경정비 사업	동구	학동2	34,225	778	혼합	131	5
3	주택재개발 사업	서구	광천동	426,380	5,511	혼합	654	26

■ 학교 확보필요권역 선정 결과



■ 정비예정구역과 학교 확보필요권역

## 마) 운영 방안

- 학교확보필요권역은 정비계획 수립 시 학교시설의 개·증축 또는 기존 학교부지의 확대 등 기존 학교시설을 최대한 이용하는 것을 원칙으로 하되 필요 시 학교의 신설을 검토하며, 학교의 활용 및 신설에 관한 사항은 관할교육청과 협의하여 결정함
- 학교 신설의 경우 학교시설의 입지는 구역면적이 넓은 구역에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 신설하는 학교는 정비구역 내 주민 입주 시기에 맞추어 개교할 수 있도록 광주광역시, 자치구, 사업시행자, 교육청 등이 협조하여야 함
- 신설 또는 증축하는 학교시설은 초등학교를 검토하는 것을 원칙으로 하며, 주변여건의 변화 및 교육청의 요구 등에 따라 중·고등학교 시설도 검토함

### (3) 공원 및 녹지

#### 가) 기본 방향

##### ■ 녹지네트워크(Green Network)의 구축

- 사업구역 주변 및 기존의 도시공원 및 휴게공간 등을 연계하여 광역적 녹지네트워크 체계를 구축할 수 있도록 계획
- 학교 및 커뮤니티시설, 주변 주거지의 보행축 및 공원·녹지축과 연계되도록 계획을 수립

##### ■ 이용자의 접근성과 편리성을 고려한 계획 수립

- 주변 밀도 및 이용행태에 따라 소공원·어린이공원 등 다양한 유형의 공원 조성
- 주민들이 쉽게 이용할 수 있도록 공원 위치 및 시설의 질 향상

##### ■ 녹색교통 기반시설과의 연계 고려

- 보행자전용도로, 자전거 도로 등 공원·녹지축과 보행축의 연계강화
- 녹색교통 기반시설의 확충으로 생활속 생태축 조성

#### 나) 현황 및 문제점

##### ■ 공원 현황

- 현재 광주광역시 공원은 근린공원 109개소, 어린이공원 391개소, 묘지공원 3개소, 소공원 8개소, 수변·역사·문화공원 4개소 등 총 515개소(18.919km)가 지정되어 있으며, 2005년도 도시공원에 비해 158개소(1.279km)가 증가함
- 광주광역시 도시공원 지정면적은 1인당 13.30㎡로 법정기준인 6㎡의 2배 수준이나, 도심지 내 공원은 미 조성되거나 접근성이 결여되어 공원의 서비스 수준은 열악함

구 분	계	자연 공원	도 시 공 원							
			소 계	근 린	어린이	묘 지	소	수 변	역 사	문 화
2005	44.67 (358)	27.03 (1)	17.64 (357)	15.21 (97)	0.62 (257)	1.81 (3)	-	-	-	-
2006	44.77 (371)	27.03 (1)	17.74 (370)	15.30 (100)	0.63 (267)	1.81 (3)	-	-	-	-
2007	45.53 (461)	27.03 (1)	18.50 (460)	15.96 (101)	0.73 (356)	1.81 (3)	-	-	-	-
2008	45.88 (506)	27.03 (1)	18.85 (505)	16.22 (108)	0.77 (389)	1.81 (3)	0.007 (4)	0.04 (1)	-	-
2009	45.95 (516)	27.03 (1)	18.919 (515)	16.227 (109)	0.787 (391)	1.805 (3)	0.016 (8)	0.039 (1)	0.04 (2)	0.005 (1)

##### ■ 공원 유형별 개소 및 면적의 변화 추이

### ■ 녹지 현황

- 광주광역시 도시지역 내 녹지지역은 총 374.02km<sup>2</sup>가 지정되어 있으며, 2004년에 비해 녹지지역이 6.94km<sup>2</sup>(1.4%) 감소함

(단위 : km<sup>2</sup>)

연도별	시가화구역(km <sup>2</sup> )	녹 지 면 적		
		보 전 녹 지	자 연 녹 지	생 산 녹 지
2004	97.39	11.66	19.34	349.96
2005	97.41	11.66	350.00	19.35
2006	102.3	11.70	345.67	18.65
2007	102.24	11.70	345.72	18.63
2008	104.2	11.70	343.88	18.44

### ■ 녹지지역의 유형별 면적 변화 추이

### ■ 정비예정구역 내 공원 현황

- 정비예정구역 내 공원으로 지정된 구역은 총 51개소에 해당되며, 정비계획 등으로 인해 지정된 소공원(33개소)과 어린이 공원(12개소)이 대부분으로써, 사업 추진이 미흡하여 미 개설된 상태임
- 구별 공원 지정 현황을 살펴보면 동구가 24개소로 가장 많고, 서구 14개소, 북구 11개소, 광산구 2개소이며, 남구는 정비예정구역 내 지정된 공원이 없음

구	도시 공원	개 소	면 적(㎡)
동 구	소공원	15	8,045.0
	어린이공원	3	8,091.0
	근린공원	6	15,455.0
서 구	소공원	10	5,876.0
	어린이공원	4	8,543.3
	근린공원	-	-
남 구	소공원	-	-
	어린이공원	-	-
	근린공원	-	-
북 구	소공원	7	10,223.2
	어린이공원	4	13,445.0
	근린공원	-	-
광산구	소공원	1	348.0
	어린이공원	1	2,005.0
	근린공원	-	-
계	소 계	51	72,031.5
	소공원	33	24,492.2
	어린이공원	12	32,084.3
	근린공원	6	15,455.0

### ■ 정비예정구역(123개소) 내 공원지정 현황



## 문 제 점

- 정비사업에 의해 도심 주거지역 내 공원과 녹지 등 부족한 공원·녹지시설이 확보되고 있으나, 사업 추진이 미흡하여 개설된 녹지 밀도가 여전히 낮음
- 기존 공원·녹지시설의 경우 시설 접근성이 열악하고 시설이 노후하며 커뮤니티 공간 및 녹지시설 간 연계가 유기적이지 못해 이용률이 떨어짐
- 정비사업의 추진으로 확보된 어린이공원과 소공원의 경우 인센티브 확보와 의무 확보면적의 충족을 위해 설치하여, 사업구역의 자투리 땅에 위치하는 경우가 많아 공원의 접근성과 안전성이 떨어지며 공원의 분산 설치에 따른 기능이 결여됨
- 도시경관 향상을 목적으로 지역 내 녹지가 조성되어 있으나, 미 개설 시설비율이 높고, 불법쓰레기 투기, 불법 경작 등 체계적인 관리의 미흡으로 녹지의 기능 상실 및 환경 저해 시설로 전락

## 다) 계획 기준

### 확보 면적

- ‘도시공원 및 녹지 등에 관한 법률’ 제14조 2항, 시행규칙 제5조에 의거 5만㎡이상의 정비계획구역은 2㎡이상 또는 개발부지 면적의 5%이상 중 큰 면적을 공원 면적으로 확보하도록 하고 있음

구 분	내 용
「도시 및 주거 환경정비법」에 의한 정비계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 5만제곱미터 이상의 정비계획</li> <li>: 1세대당 2제곱미터 이상 또는 개발 부지 면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적</li> </ul>

### 법적 의무기준

- 기존 ‘2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획’에서는 친환경 생태 도시를 구축하고, 구도심의 부족한 녹지면적 확보를 위해 관련법에서 규정한 공원 확보 기준보다 상향하여 적용함
- 따라서, 본 기본계획에서는 기존 공원·녹지의 의무 확보기준을 유지하도록 함

구 분	주 거 지		상 업 지	비 고
	50,000㎡미만	50,000㎡이상		
기 준	세대당 2㎡ 이상 유도	구역면적 5% 또는 세대당 2㎡ 중 큰 값 확보 유도	세대당 3㎡ 이상 유도	

### 정비사업 추진 시 공원 확보 기준

## ■ 입 지

- 기존의 주변 공원·녹지와 연결하여 녹지의 연계를 강화할 수 있도록 계획
- 이용권 및 오픈스페이스 연계를 고려하여 보행자 중심의 공원·녹지가 될 수 있도록 단독주택지 및 학교 인접지에 조성하는 것을 원칙으로 함
- 주요 결절점이나 가로변 등은 이용이 극대화가 될 수 있도록 커뮤니티 공원 및 오픈스페이스를 확보하도록 유도
- 정비유형이 현지개량 방식으로 공원 및 녹지를 선적으로 확보하는 경우 최소 6m이상의 폭원을 확보하도록 유도
- 간선도로변에 연접한 정비예정구역의 정비계획 수립 시 방음벽 설치를 지양하고, 소음 및 분진을 제어할 수 있는 수림대 및 녹지 조성을 유도



### ■ 공원녹지 입지기준

- 한편, 아시아문화중심도시 연차별실시계획상의 개별사업이 제한적인 입지 요건을 갖출 필요가 없는 경우 도시정비사업을 통해 기부채납되는 공원을 주재공원화하여 설치하여 개발사업을 위한 토지비용의 재원을 절약하고 공원의 오픈스페이스적 기능과 시너지효과를 극대화하도록 유도
- 또한 천변우로의 녹지네트워크를 위한 녹도축 확보를 위해 도시정비 사업을 통해 설치하도록 하고 불가피한 경우 1개차선의 도로 다이어트를 통해 녹도축이 활성화되도록 유도

## ■ 운영 방안

- 공원 및 녹지는 의무면적을 확보하고 주변 개발여건 등 고려한 입지 기준에 적합해야 하며 녹지체계와 연계·보완될 수 있도록 설치
- 도심 내 산재되어 있는 녹지 및 오픈스페이스와 학교시설 등을 연결하여 녹지네트워크 구축
- 구역 내 무허가주택 등으로 무단 점유된 공원 및 녹지시설은 정비 계획 수립 시 해당 공원 및 녹지를 회복하거나, 동일한 면적의 공원 및 녹지를 대체 조성하는 것을 원칙으로 하며, 이 경우 기반시설 확보에 따른 인센티브 적용에서 제외

## (4) 문화·복지시설

### 가) 기본 방향

#### ■ 필수시설에 대한 공공의 설치·관리 역할 강화

- 사업시행자가 자발적으로 확보하기 어려운 문화·복지시설을 필요시설로 선정하고, 이들 시설에 대한 설치 및 관리에 대한 공공의 역할을 강화

#### ■ 공공편익시설과의 연계 유도

- 문화 및 복지시설을 공원, 학교 등과 연계되도록 설치함으로써 커뮤니티 존을 형성하도록 하여 시설 상호간의 효율성이 증대되도록 유도
- 경제적인 시설계획과 시설 이용률을 높이기 위해 유사 시설들간 복합화를 유도하고, 다양한 세대와 계층간 활발한 교류를 통하여 문화공동체의 부활과 문화수도 광주의 위상강화 및 문화적 특성화 유도

#### ■ 지역별 인구 특성을 고려한 문화·복지시설 계획

- 거주지별 사회계층, 연령별 인구구성의 특성을 충분히 고려하여 문화·복지시설의 종류 및 유형을 계획하고 어린이, 노약자, 임산부등 사회적 약자들의 접근이 용이한 최적의 입지선정 및 시설계획이 되도록 유도

### 나) 현황 및 문제점

- 우리나라 문화기반시설 현황은 OECD주요국가에 비해 현저하게 낮은 수준으로 박물관은 독일에 비해 8배가 낮고, 도서관은 11배가 낮은 수준에 있음
- 광주광역시의 경우 OECD 주요국가 중 박물관 수가 가장 높은 독일에 비해 무려 35배나 낮은 수준이며, 도서관도 11배가 낮은 수준에 있어 문화수도 광주의 위상에 걸맞는 문화기반시설의 확충이 절대적으로 요구됨

## ■ OECD 주요국가 문화기반시설 현황

국 가	박물관수(1관당 인구수)	도서관수(1관당 인구수)
미 국	4,609개 (6만명)	9,100개(3만명)
프랑스	1,300개(4.6만명)	3,989개(1.5만명)
캐나다	1,352개(2.2만명)	921개(3.4만명)
일 본	3,492개(3.7만명)	2,759개(4.8만명)
독 일	4,034개(2만명)	9,062개(0.9만명)
한 국	306개(15.6만명)	487개(9.9만명)
광주광역시	2개(70만명)	14개(10만명)

※ 조사시점 '01 ~ '04년(문광부 주요업무계획, 2006), 광주광역시 자료는 2010.3월말 자료임

## ■ 광주광역시의 문화기반시설 현황

- 2009년 현재 광주광역시의 문화시설 현황은 공연시설 107개소, 전시시설 35개소, 문화복지시설 23개소, 체육시설 261개소, 기타 시설 7개소가 운영 중에 있음

구 분	공연시설	전시시설	문화복지시설	체육시설	기타시설
총 계	107	35	23	261	7
동 구	35	21	2	43	1
서 구	13	6	5	54	2
남 구	4	-	-	33	2
북 구	24	8	8	92	1
광산구	31	-	8	39	1

## ■ 문화예술공간 현황(시정주요통계, 2010)

- 삶의 질 향상과 사회복지의 확대 등으로 문화공간이 늘고 있는 추세이나, 특정지역에 편중되어 있어 주민들의 이용 불편을 초래하고 있음
- 맞벌이 부부·직업여성 증가 등 사회적 여건변화에 따라 필요성이 증대되는 탁아소와 노인인구의 증가에 따른 경로당 등의 시설을 충분히 확보할 수 있도록 유도하는 계획이 요구됨

## 다) 시설 계획

### ■ 필수시설 선정

- ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 등 현행법상 의무적 확보시설이 아닌 탁아시설, 경로당을 필수시설로 선정

## ■ 설치 계획

- 보육시설과 경로당의 경우 정비구역의 여건에 따라 시설규모를 확보하며, 1개 구역당 1개소 이상의 시설설치를 원칙으로 함
- 도서관, 문화센터(커뮤니티센터) 등은 광역계획구역을 기준으로 1개 구역당 1개소 이상 설치를 원칙으로 함
- 문화 및 복지시설의 입지선정은 접근성, 문화시설 연계성, 문화지원 시설 및 공원 연계성을 충분히 고려해 결정
- 지역사회 중심의 생활밀착형 도서관계획을 위해 대형·단독시설 위주의 도서관 건립방향을 지양하고, 중소형·접근성이 높은 복합건물 형태의 도서관 건립 유도

구 분	면 적(㎡)	이용세대수(호)	유치거리(m)	비 고
탁아소	300-500	500-1,000	500~1,000	영유아보육법
경로당	300-500	500-1,000	500~1,000	노인복지법
도서관	3,000-5,000	10,000	700~1,200	도시계획시설기준
문화센터	3,000-5,000	10,000	700~1,200	

## ■ 문화 및 복지시설의 설치기준

### 라) 운용 방안

- 공동이용시설은 학교·오픈스페이스·공원과 인접하여 설치하거나, 인접할 오픈스페이스가 없는 경우 주민 접근이 용이한 중심부에 설치하여 커뮤니티 존이 형성되도록 하며, 설치 후 상업시설 등 타 용도로 전환하는 것을 방지하고 사업완료 후 공공의 지속적인 관리와 지원을 강화
- 이용자의 접근성과 편의성이 부합될 수 있도록 시설 간 연계성을 강화하여 시설기능이 극대화·효율화 되도록 계획
- 주변지역의 시설 현황을 고려하여 시설 간 연계성을 높이거나 일부 지역에 시설이 집중되지 않도록 공공에서 시설의 입지 조정 가능
- 도심지재생 및 주거지계획 시 거주민들의 주 연령층과 사회, 경제적 특성을 고려하여, 단독주택지역, 공동주택지역의 거주인구의 특성별 탁아소와 경로당 등의 문화·복지시설의 종류와 개소, 시설 규모를 적정하게 산정하여 배치하도록 유도

## 6. 환경 계획

### 1) 기본 방향

- 광주광역시의 시정방향으로 제시한 ‘건강하고 행복한 생태공동체’를 실현할 수 있도록 주거환경정비계획에 토지이용, 건축물 밀도, 교통, 기반시설, 환경계획 등을 수립
- 자연경관과의 조화를 위한 건축물 배치를 검토하고, 저탄소 녹색성장을 위한 ‘에코 프로젝트(ECO-Project)’에 부합하여 온실가스 배출량을 줄이기 위한 태양열 에너지 활용 등 대체에너지를 활용한 단지 내 에너지 저감 대책 수립
- 친환경 생태단지 조성을 위하여 기존 ‘2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획’에서 제시한 생태면적률 적용 도입 방안 유지
- 광주천, 영산강, 황룡강의 수변녹지축과 도심 공원, 무등산의 공원 녹지축을 연계하기 위하여 수경축, 보행축 등의 연계가 강화된 정비사업 유도
- 도시정비사업과 더불어 친환경 수변공간 및 도시공원을 조성하는 등 도심속 녹지공간을 확대



#### ■ 녹색성장의 개념



## 2) 운영 방안














### (1) 생태면적률 도입 방식의 유지

- 정비사업의 경우 30만㎡ 이상에 대하여 환경부의 지침에 따른 생태면적률을 적용하도록 되어 있으며, 국토해양부에서는 ‘친환경 주택의 건설 기준 및 성능평가 지침’을 마련하여 20세대 이상의 공동주택에 대하여 환경친화적 주거지 조성을 위한 생태면적률 적용과 신재생에너지 도입 등을 적용하도록 하고 있음
- 따라서, 공간유형별 생태면적률은 상업시설을 제외한 주거지의 경우 30% 이상을 확보하도록 하며, 상업시설 중 주상복합 건축물의 경우 공동주택 단지임을 감안하여 주거지 기준을 적용

$$\text{생태면적률} = \frac{\text{자연순환 기능 면적}}{\text{전체 대상지 면적}} = \frac{\sum(\text{공간유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{전체 대상지 면적}} \times 100(\%)$$

구 분		적용 목표 범주	적용 목표(%)		
			생태적 가치 하	생태적 가치 중	생태적 가치 상
공동주택지	저층연립	30% ~ 40%	30 이상	35 이상	40 이상
	아파트단지	30% ~ 50%	30 이상	40 이상	50 이상
단독주택지		30% ~ 50%	30 이상	40 이상	50 이상
상업지	일반상업지구	20% ~ 40%	20 이상	30 이상	40 이상
	근린상업지역				
	중심상업지역				
교육시설	초등학교/중학교 고등학교/대학교	40% ~ 60%	40 이상	50 이상	60 이상
공공건물		30% ~ 50%	30 이상	40 이상	50 이상
기 타 (최소 행정목표)		20%	20 이상		

■ 토지이용 유형에 따른 생태면적률 적용(생태면적률 적용지침, 환경부, 2006)

공간유형		가중치	설 명	사 례
1	 자연지반 녹지	1.0	- 자연지반이 손상되지 않은 녹지 - 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능	- 자연지반에 자생한 녹지 - 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
2	 수공간 (투수기능)	1.0	- 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	- 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 - 지하수 함양 기능을 가지는 인공 연못
3	 수공간 (차수)	0.7	- 지하수 함양 기능이 없는 수공간	- 자연지반 위 차수 처리된 수공간 - 인공지반 위 차수 처리된 수공간
4	 인공지반 녹지 ≥ 90cm	0.7	- 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지
5	 옥상녹화 ≥ 20cm	0.6	- 토심이 20cm 이상인 녹화옥상 시스템이 적용된 공간	- 혼합형 녹화옥상시스템 - 중량형 녹화옥상시스템
6	 인공지반 녹지 < 90cm	0.5	- 토심이 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지
7	 옥상녹화 < 20cm	0.5	- 토심이 20cm 미만인 녹화옥상 시스템이 적용된 공간	- 저관리 경량형 녹화옥상시스템
8	 부분포장	0.5	- 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적	- 잔디블록, 식생블록 등 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
9	 벽면녹화	0.4	- 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이 까지만 산정	- 벽면이나 옹벽녹화 공간 - 녹화벽면시스템을 적용한 공간
10	 전면 투수포장	0.3	- 공기와 물이 투과되는 전면 투수 포장면, 식물생장 불가능	- 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장 등
11	 틈새 투수포장	0.2	- 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	- 틈새를 시공한 바닥 포장 - 사교석 틈새포장 등
12	 저류·침투 시설 연계면	0.2	- 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	- 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 - 침투, 저류시설과 연계된 도로면
13	 포장면	0.0	- 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음	- 인터락킹 블록, 콘크리트 아스 팔트 포장 - 불투수 기반에 시공된 투수 포장

■ 생태면적을 공간유형 구분 및 가중치(생태면적을 적용지침, 환경부, 2006)

## (2) 수질 오염 저감대책 마련

- 광주광역시 '영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률'에 의거하여 2006년부터 오염총량제를 시행하고 있으며, 2010년 현재 2단계 사업이 추진 중에 있음
- 기존 합류식 관거 형태를 사용해 온 주거지에 대하여 정비사업 추진 시 우·오수 분류식으로 전환하도록 유도
- 개별 지구 및 단지순환방식의 중수도 도입을 유도하여 물순환 체계를 절약형으로 유도
- 주거단지 내 불투수성 포장에 따른 지하수의 고갈과 우·오수의 하천 직접 방류에 따른 수질 오염 문제 해결을 위해 조경 및 녹지시설 등 기본적인 친환경시설 뿐만 아니라 유공포장 등 침투형 시설 및 필터 등 장치형 비점오염 저감시설의 적극적인 도입을 통하여 수질 오염 저감대책을 마련

시 설 명		처 리 효 율(%)					
		BOD	COD	SS	T-N	T-P	비 고
저류형	저류조	30	30	70~90	20~60	10~60	10~12시간 체류
	인공습지 (고도처리기능)	64~86	20~80	73~93	15~40	47~80	4~14일 체류
	인공습지 (산화지기능)	40~60	10~40	40~60	~25	~12	24~48시간 체류
	연못	10~70	10~70	50~70	10~70	20~70	SS 처리용 2일 이상, T-N·T-P 처리용 14일 이상 체류
침투형	유공포장	60~90	60~90	60~90	60~90	60~90	배수시간 6~72hr
	침투저류지	50~80	50~80	50~80	50~80	50~80	깊이는 1~3.5m
	침투도랑	50~90	50~90	50~90	50~90	50~90	
식생형	식생여과대	~50	~50	40~60	20~30	30~60	여과대 경사 5% 미만
	식생수로	~25	~25	20~40	10~30	20~40	
장치형	스크린류	20	20	60	10	20	
	필터형류	60	40~70	60~90	20~40	~80	
	와류형류	-	5~10	10~25	5~10	5~10	기름·그리스, 협잡물 제거율 높음
시설형	하수처리형 (초고속응집 침전법)	80	60	85	20	85	기준유량 이상 유입대비 bypass 시설 설치

■ 비점오염저감시설별 처리효율 사례

### (3) 공동주택 단지의 친환경 주택 건설

- 20세대 이상의 공동주택의 경우, '친환경 주택의 건설 기준 및 성능평가 지침'에 의거한 친환경 주택 건설 기준 적용

구 분	친환경 주택 건설 기준
에너지 사용량 또는 이산화탄소 배출량	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용면적 60㎡ 이하 - 15% 이상 절감</li> <li>• 전용면적 60㎡ 초과 - 20% 이상 절감</li> </ul>
친환경 자재 사용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 환경표지 또는 GR마크 획득 제품</li> <li>• 환경 성능 인증 제품</li> </ul>
단열재 설치	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 에너지 절약설계 기준에 따라 설치</li> </ul>
에너지사용량 정보확인시스템	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 거실, 침실, 주방에 대기전력 자동차단 콘센트 또는 스위치 1개 이상 설치</li> </ul>
일괄소등 스위치	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일괄소등 스위치 설치(60㎡이하 적용 제외 가능)</li> </ul>
조명 설비	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고효율 조명기기 사용(LED 제외)</li> <li>• 공용화장실 - 자동점멸 스위치 설치</li> <li>• 세대 내 조명, 공용부 보안등, 경관등, 지하주차장 조명 등은 LED 조명 설치</li> </ul>
온도 조절 장치	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 각 실별 난방온도 조절장치 설치(60㎡이하 적용 제외 가능)</li> </ul>
절수설비	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 절수설비 및 절수 기기 설치 권장</li> </ul>
건물 녹화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건물 옥상 또는 벽면 녹화를 통한 생태기능 확보</li> </ul>
신재생에너지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 태양열, 태양광, 풍력, 연료전지 및 지열시스템 설치 권장</li> </ul>

#### ■ 20세대 이상 공동주택의 친환경 주택 건설 기준

- 쓰레기 분류시설 설치로 효율적인 자원의 재활용 및 쓰레기의 퇴비화를 통한 폐기물 저감
- 태양열 및 풍력 발전기를 이용하여 단지 내 조명시설 설치 등 친환경 에너지 저감 시설 도입
- 자전거 이용자를 위한 편의시설의 적극적인 도입 및 보행환경 중심의 보행네트워크 구축 및 가로환경 조성
- 단기적으로 공공부문의 도시정비사업 시행 시 그린홈의 보급이 촉진되도록 하고, 녹색도시 요소를 반영한 파일럿 프로젝트(Pilot Project) 등을 통해 가시적 성과 도출하며 중기적으로 도시정비사업 전반에 걸쳐 확대 보급하여 도시 전체의 녹색화 추진



■ 태양열 공동주택 단지



■ 생태 주차장



■ 태양열 공공시설물

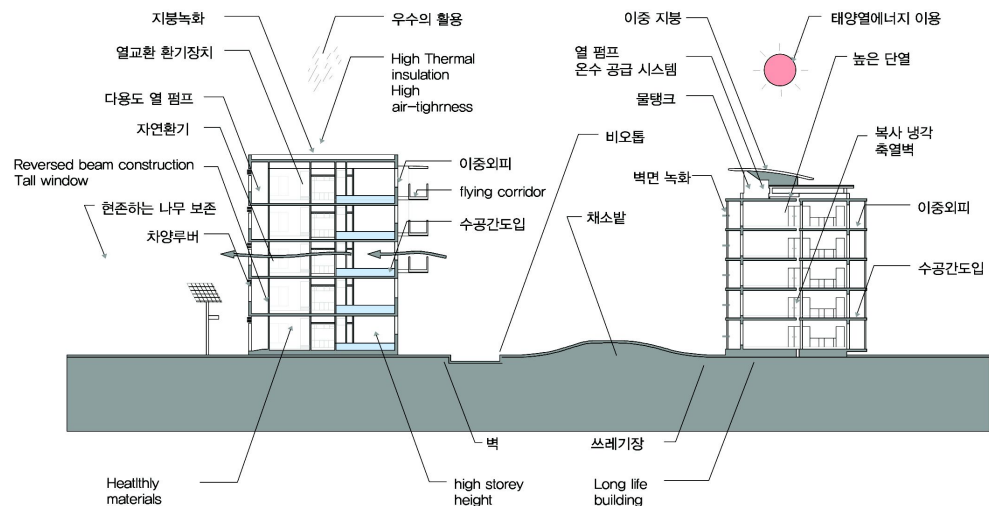


■ 단지 내 자전거이용 시설



■ 벽면 녹화

- 신재생에너지 보급 확대 등을 통한 스마트 에너지 시스템(Smart Energy System)<sup>4)</sup> 및 저에너지 친환경주거 개발



■ 저에너지 친환경주거 개발 개념도

4) 스마트 에너지 시스템(Smart Energy System) : 신재생에너지 융복합기술(2개 이상의 에너지시스템을 연계운영)과 에너지절약, 전력IT기술의 접목을 통하여 설치 지역에 최적화된 시스템

#### (4) 공동주택단지 내 저탄소 강화

- 탄소흡수원으로써의 녹색총량확대를 위한 도시숲 가꾸기를 공동주택단지 내에 적용하여 생활환경 향상 및 열섬효과 방지 제고
- 고효율 설비·자재, 신재생 에너지, 건축자재 표준화 등 녹색건설기술 R&D 결과가 정비사업에 실시간으로 반영되도록 유도
- 탄소 순환마을 시범사업 운영
- 신축건축물의 에너지관련 건축허가 기준(창호, 단열 등)을 강화하고, 공동주택은 에너지 성능표시를 의무화
- 에너지 성능개선 컨설팅서비스를 시범 추진하고 기존 공동주택의 에너지 사용량 인터넷 공개 및 우수단지 선정

#### (5) 환경공동체 형성을 위한 협력시스템 구축

- 지역 주민, 사업자, 행정 담당자, 관련분야 전문가 등이 참여하는 공동협력 시스템 구축
- 지역의 역사와 문화를 개발하고 보존하는 정비사업 추진을 위하여 공동협력체간 역할분담 체제 유지
- 전문가 및 행정기관의 기술 및 행정 서비스 지원팀 구성
- 인접된 생활권간의 주민 협약에 의한 공공시설 확보 노력

#### (6) 생태공간 확충 강화

- 녹도 및 녹도축이 정비사업으로 위축되지 않고 정비사업을 통하여 적극 조성될 수 있도록 단지 내·외부 설계에 반영
- 다양한 인센티브제도를 활용하여 옥상녹화, 생태공간조성, 빗물이용시설, 수림대 조성 등이 공동주택단지 내에 활용되도록 유도
- 도심지역을 고밀·복합 개발할 경우, 주변 지역의 오픈스페이스를 공원·녹지공간으로 활용하는 등 도심 속 자연 공간 녹지 네트워크 구축 활성화

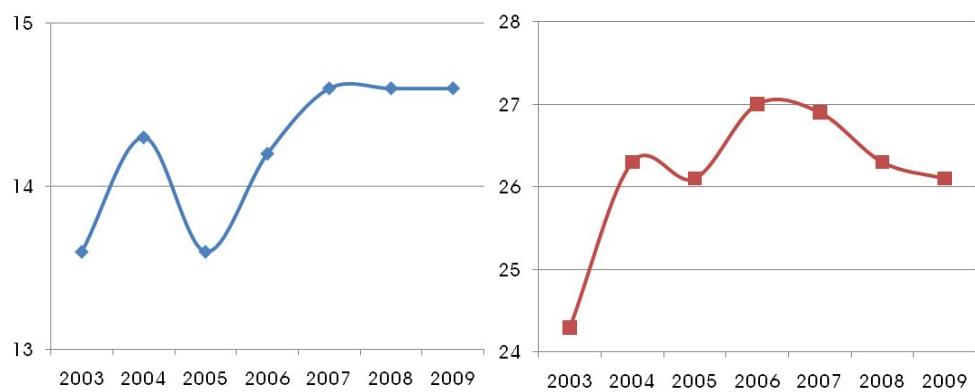
## (7) 도심열섬화 저감을 위한 바람길 확보

### 가) 광주의 기온 변화 현황

- 광주의 평균기온은 2003년 13.6℃에서 2009년에는 14.6℃로 1℃가 상승하였으며, 8월의 기온은 24.3℃에서 26.1℃로 1.8℃가 상승함

구 분	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
평균기온	13.6	14.3	13.6	14.2	14.6	14.6	14.6
8월 기온	24.3	26.3	26.1	27.0	26.9	26.3	26.1

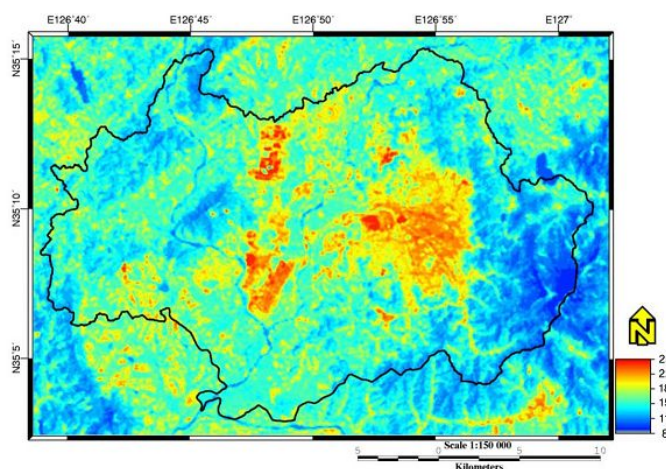
■ 광주광역시 평균 및 여름철 기온 변화(시정통계 참조)



■ 광주광역시 평균기온 변화

■ 광주광역시 8월 평균기온 변화

- 지표면의 온도는 구 도심부와 송정동, 하남공단, 본촌지구 등 주거와 상업 및 산업시설이 집중되어 있는 곳이 높은 온도를 나타내고 있어,



■ 광주광역시 지표온도 현황(한국수자원공사, 2006)

콘크리트 또는 아스팔트로 포장된 지표면이나 대기오염 농도가 높은 지역이 주로 높은 지표온도 분포를 보이고 있음

- 반면, 무등산과 서창동 등의 산지와 나대지 및 도심부의 공원·녹지가 위치한 지역은 낮은 온도 분포를 나타내고 있어 녹지대의 확보와 대기오염 농도의 저하가 도심 열섬 현상을 저감시키는 것으로 나타남

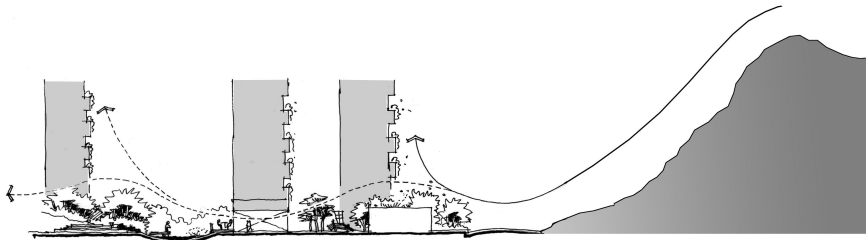


#### 나) 녹지대 확보를 통한 열섬효과 저감

- 도심 속 녹지대의 확보는 쾌적한 도심 공간을 형성함과 동시에 자연지표를 확보하여 도심 열섬화 현상을 저감시킬 수 있음
- 따라서, 공원 및 녹지공간 배치 시 주변 공원 및 녹지 시설과 연계되거나, 정비구역별 녹화시설이 집중되도록 하여 도심 내 오픈스페이스 공간이 최대화 되도록 함
- 또한, 자연지표와 녹지대가 최대한 확보될 수 있도록 아스팔트 포장 등 시설율이 높은 공원 보다는 녹지율이 높은 소공원이나 생태공원을 확보 하도록 함

#### 다) 바람길 확보를 통한 열섬효과 저감

- 바람길의 확보는 도시의 열섬효과 및 대기 오염물질의 정체를 해소하고 자연바람의 유입을 통한 공기 순환체계를 활성화시켜 쾌적한 도시를 만드는 주요한 수단임
- 광주의 바람길은 북서풍과 서풍이 많으며, 도심 열섬현상이 최대인 여름철에는 남서풍이 계절 바람길을 형성하므로, 건축물 배치 시 서측을 건축 외벽면으로 하거나 탑상형의 건축물을 도입하여 바람길을 확보하도록 함
- 또한, 신규 건물 건축 시 바람길 형성을 방해하지 않도록 주변의 건축물 배치 형태를 고려하여 건축물을 배치하도록 함
- 공동주택의 경우, 탑상형 건축물의 도입과 함께 저층과 중간층에 필로티 설치 등 건축물 내 오픈스페이스를 확보하여 바람길 확보를 유도함



■ 필로티 형성에 의한 단지 내 녹지 및 바람통로 확보

## 7. 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안

### 1) 도시의 현황

#### (1) 도심부의 인구감소

- 상무 택지개발지구 등 신도심의 개발 이전인 1996년 구도심의 인구는 약 100만명이었으나, 2009년에는 84만여명이 거주하고 있어 17%가 감소함
- 특히, 광주 전체의 인구는 10년전에 비해 11%가 증가(평균 2.7% 증가) 하였으나, 옛 전남도청의 이전으로 상업지역이 밀집한 구도심의 상업 중심부인 충장로와 금남로 주변은 10년전에 비해 37.4%(평균 -10.7%)의 인구 감소 현상이 나타나 구도심의 거주인구 유출 현상이 심화되고 있는 것으로 나타남

(단위: 명, %)

구 분		1996년	2000년	2005년	2007년	2009년	평균증가률
광주 전체		1,302,261	1,375,212	1,408,106	1,423,460	1,445,828	2.7%
구도심지역	상업중심부	17,610	13,561	12,357	12,086	11,032	-10.7%
	상업주변부	162,451	138,865	125,823	121,246	120,888	-7.0%
	도심주변부	841,163	831,090	738,504	739,728	715,511	-3.9%
도시 외곽지역		281,037	335,721	212,223	237,523	231,252	-2.0%
신도심 지역		-	55,975	319,199	312,877	367,145	161.9%

#### ■ 광주광역시의 도심지역 인구변화

- 이는 구 도심권에 거주한 인구가 대규모 택지개발로 인하여 신도심권인 상무, 금호, 풍암지구 등으로 이동하였으며, 도시외곽 지역에 거주하던 인구 또한 인접지역의 택지개발로 인해 신도심권으로 유입된 것으로 판단되며, 인구의 이동 현상은 도심 전반에 걸쳐 진행되고 있음

구 분		1996년	2000년	2005년	2007년	2009년
광주 전체 인구수(명)		1,302,261	1,375,212	1,408,106	1,423,460	1,445,828
구도심	인구수(명)	1,021,224	983,516	876,684	873,060	847,431
	인구비율(%)	78.4	71.5	62.3	61.3	58.6
신도심	인구수(명)	-	55,975	319,199	312,877	367,145
	인구비율(%)	0.0	5.7	36.4	35.5	43.3

#### ■ 광주광역시의 도심지역간 인구비율

## (2) 도심부의 노령화 및 슬럼화 진행

- 도심지역의 연령별 인구구성은 2007년 기준으로 0~14세 인구가 20.6% 15~64세 인구는 71.3%이며, 65세 이상 고령인구는 8.1%의 분포를 보임
- 특히, 광주광역시 65세 이상 전체 노령 인구의 66%가 구도심 지역에 거주하고 있으며 신도심 지역은 14%가 거주하고 있어, 주택의 주요 수요층인 젊은 세대가 기반시설과 주변 생활여건이 잘 갖춰진 택지개발 지구로 이주한 것으로 판단됨
- 따라서, 구도심 지역의 인구 유출 심화는 구도심 지역의 인구 노령화를 빠르게 진행시킬 것으로 예상됨

구 분		65세 인구(명)	비 율	
구도심지역	상업중심부	1,456	1.3%	66.3%
	상업주변부	13,787	12.1%	
	도심주변부	60,206	52.9%	
신도심 지역		16,174	14.2%	
도시 외곽지역		22,200	19.5%	
광주 전체		113,823	100.0%	

■ 광주광역시의 도심지역간 노인(65세)인구 비율

- 구도심 거주 인구의 신도심으로의 이동으로 인해 구도심 주변의 주택가는 주택거래량의 감소와 함께 빈집이 증가하고 있으며, 각종 오물과 쓰레기장으로 변모되어 주거환경이 매우 열악해가고 있음
- 또한, 빈집들이 불량청소년들의 주요 활동지로 이용돼 우범지역의 주요 거점으로 부상하고 있어 방치할 경우 도심의 슬럼지대로 전락할 우려가 있음

## (3) 도심주거기능의 쇠퇴경향

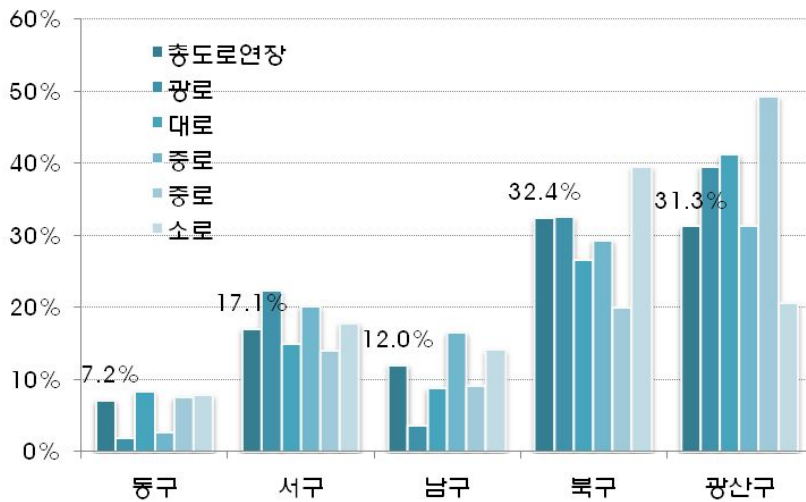
- 광주는 1960년대 고도성장기 때에 단핵중심의 도심집중화 현상이 일어나 인구가 급속도로 증가하고 도심지역 내에 주거지가 팽창하기 시작함
- 하지만, 1980년대 이후 신시가지의 개발로 인해 도심기능의 분산화와 다핵도시로 공간구조가 개편됨에 따라 도심지역의 주거지도 쇠퇴하기 시작함
- 1980년대 초반부터 도심공동화가 진행되고 있었으며, 1986년 광주시가 광주직할시로 승격된 이후부터 본격적으로 진행됨
- 또한, 도심지역의 부족한 기반시설과 노후화로 인한 도심기능의 쇠퇴,

- 주요공공시설 이전 등은 도심공동화 현상을 더욱 촉진시킴
- 도심의 대표지역인 동구 인구는 1977년 최고 31만 2,433명에 도달한 이후 지속적으로 감소하기 시작하였으며, 제1차 순환도로 내 인구는 1986년 이후 감소하기 시작함
  - 도심기능의 탈도심 현상은 상주인구의 감소와 상업·업무시설의 신도심으로의 이전현상 등으로 나타나고 있으며, 공공시설의 이전으로 본격적인 도심공동화 현상이 일어나고 있음
  - 광주의 도심인 충장동과 중앙동은 과거에 주거, 업무, 상업기능을 모두 담당하고 있어서 도심으로서의 집중도가 높았으나, 지금은 제1순환도로 밖에 있는 상무, 첨단, 송정, 수완 등의 신시가지와의 기능분산으로 다핵도시로 변화되고 있어 집중도가 많이 약화됨
  - 광주광역시청과 전남도청 등 대규모 공공시설의 이전은 주변에 위치한 연관 상업, 업무시설까지 함께 이전하는 현상을 발생시켰으며, 이에 따른 구도심 경제에 미치는 영향도 상당히 크게 나타남
  - 도심지역의 높은 지가와 어려운 용지확보, 많은 이해당사자간의 합의에 따른 시간소요는 적기에 필요한 기능을 수용하지 못해 결국, 도시의 중심성을 약화시키고, 도시환경의 질을 떨어뜨리는 결과를 낳음
  - 건축물을 비롯한 기존 인프라시설의 노후화와 근대적 도로망에 의한 혼잡함과 주차시설 미비에 따른 불편함 등이 복합적으로 작용하여 도심 주거환경이 악화됨
  - 현대적인 시설과 유통망을 겸비한 대형 종합유통업체의 도심지역의 입점은 재래시장의 쇠퇴와 도소매 업종의 급격한 쇠퇴를 초래함
  - 반면, 외곽지역은 저렴한 지가와 비교적 용지확보가 용이하여 필요한 시설을 적기에 배치함으로써, 도심지역보다 경쟁력이 높아지는 결과를 낳음

#### (4) 도심 교통시설의 부족

- 광주의 총 도로개설연장은 1,589km이며, 도심지역의 대표적인 동구의 도로개설 연장율은 전체 연장의 7.2%인 113.7km에 그치고 있어 신도심이 위치한 서구와 북구, 광산구에 비해 상대적으로 낮은 도로율을 나타내고 있음

- 2008년 도심지역 내 차량 평균속도는 구도심권인 1차순환도로 내부 평균 속도가 18.7km/hr로써, 신도심권인 1차순환도로 외부의 평균속도 30.86km/hr 보다 12.16km/hr이 낮게 나타나 낮은 도로율에 의한 교통체증의 심각성을 드러내고 있음
- 구도심 도로의 대부분을 차지하고 있는 이면도로와 주택지의 도로의 경우 불규칙하고 좁은 상태로 도로소통의 역할을 제대로 하고 있지 못한 지역이 많음



■ 광주광역시 구별 도로 연장율 비교

- 광주광역시 주차장 공급의 경우, 1996년 104,285면에서 2009년 466,024면으로 77.6%의 증가율을 나타냄
- 구도심권인 동구의 주차면 증가율은 49.7%로써, 구도심권의 부족한 주차 시설은 결국 이면도로나 주택지역에 불법 주정차를 유발하여 교통혼잡을 더욱 가중시키고 있음

(단위: 면)

구 별	1996년	2000년	2005년	2008년	2009년	주차면증가율
전 체	104,285	190,951	335,390	425,329	466,024	77.6%
동 구	17,440	22,647	32,082	33,517	34,679	49.7%
서 구	19,175	51,244	87,779	106,553	114,556	83.3%
남 구	14,941	21,822	25,922	33,093	51,575	71.0%
북 구	38,031	55,923	125,776	139,876	148,926	74.5%
광산구	14,698	39,315	63,831	112,290	116,288	87.4%

■ 광주광역시 구별 주차장 면수 비교

- 2009년도 교통수단별 이용률을 살펴보면, 버스 37.9%, 승용차 30.6%, 택시 16.9%, 기타 12.4%, 지하철 2.2% 순으로 나타남
- 도시철도 1호선은 신·구도심권을 연결하고 있으나, 교통수단이용률이 전체 교통수단 이용률의 2.2%를 차지하고 있어 저조한 이용률을 나타내고 있음

### (5) 공원 현황

- 2009년의 1인당 광주 도시공원 면적은 1.3㎡로 나타났으며, 동구와 남구를 제외한 자치구가 광주의 1인당 도시공원면적 이상을 확보하고 있음
- 특히 동구의 경우, 자연 공원을 제외한 도심 내 녹지공간인 도시공원 면적이 1인당 0.2㎡에 불과하여 쾌적한 주거환경을 위한 공원시설이 극히 저조함

구 분	인 구(명)	도시공원		1인당 공원면적 (㎡/인)
		개 소	면 적(천㎡)	
광 주	1,445,828	515	18,919	1.3
동 구	108,924	23	272	0.2
서 구	300,999	80	4,421	1.4
남 구	214,640	77	1,695	0.8
북 구	472,753	147	8,331	1.8
광산구	348,512	188	4,200	1.2

#### ■ 인구 1인당 도시공원 면적(2009년)

- 도시공원 중 주민들의 접근이 쉬운 생활권 공원이라 할 수 있는 어린이 공원과 근린공원 소공원의 개설수는 동구가 가장 낮은 23개소이며, 광산구가 188개소로 가장 많은 공원이 개설됨
- 공원 개설수가 가장 낮은 동구의 공원 특징 중 다른 자치구에 비해 소공원이 많이 조성되어 있는 것으로 확인되며, 이는 정비사업 추진에 따른 소공원 개소가 증가한 것으로 추정됨

구 분	어린이공원		근린공원		소공원	
	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)
광 주	389	780	110	16,267	10	20
동 구	13	24	4	237	6	11
서 구	59	151	19	4,232	1	0.2
남 구	56	101	18	1,581	1	4
북 구	124	266	19	6,256	1	4
광산구	137	238	50	3,961	1	0.8

#### ■ 각 구별 생활권 도시공원 개소 비교(2009년)

## 2) 도심공동화의 원인

### (1) 도심외곽지역의 택지개발과 도심쇠퇴

- 근대적이고 노후한 물리적 환경과 지속적인 도심외곽지역의 택지개발과 도심의 기능변화에 따른 공공시설의 이전이 도심의 공동화와 주거기능의 쇠퇴현상을 일으킴
- 1990년대부터는 정부의 200만호 주택건설계획으로 인해 광주광역시의 경우, 상무지구 등 제1차 순환도로의 외곽지대에 대규모 택지개발이 이루어지게 되고, 고밀도 위주의 주거지 건설이 본격화되면서 도심지역에서의 대규모 인구유출이 일어나게 됨
- 도심지역에 주로 위치해 있던 주요 업무·상업시설도 인구가 빠르게 증가하고 있는 신시가지로 이전하는 현상이 연쇄적으로 일어남
- 구도심의 상권을 형성하던 중추시설인 한국은행, KBS, 광주광역시청 등의 행정기관과 금융시설이 중추업무지구로 개발된 상무지구로 이전함에 따라 구도심의 쇠퇴가 심화됨
- '2010 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획'의 시행 이후 정비사업이 추진 중에 있지만 명품신도시를 표방한 수완택지개발지구가 건설되어 대규모 택지공급에 따른 구도심의 재개발 사업에 지장을 초래하고 있음
- 구도심 내 주거시설의 노후화와 현대적인 인프라시설의 미비 등으로 인해 주거환경이 열악해졌으며, 신규단지의 편리성과 현대화에 대한 도시민들의 선호현상과 상대적으로 낮은 주택가격이 주요 원인임
- 도심외곽지역에 있는 신도시와 택지개발사업을 통한 지속적인 주택 및 업무시설의 공급은 도심재개발사업의 경제성과 타당성을 약화시키는 요인으로 작용
- 비 도심지역과 신 도심지역의 대규모 고밀도 주거단지개발로 인해 새로운 상권이 형성되어 상업기능의 도심에 대한 의존도가 저하됨
- 도시민 생활패턴의 변화(맞벌이부부 증가, 자가용 증가, 여가시간 증가 등)로 소비패턴 또한 기존의 지역 소매점 이용에서 외곽의 대형점 이용으로 변화함



- 이들 대형점은 주로 도심외곽지대에 위치해 있지만 소비자 편의시설을 확보하고 있어서 소비자들이 도심지역의 상업시설보다 선호함
- 도심지역의 지가가 도심외곽지역에 비해 상대적으로 높기 때문에, 새로운 산업시설과 대형시설들은 지가가 저렴한 도심외곽으로의 분산화가 이루어짐
- 기존 도심상권의 위축 및 침체로 인해 부동산 가격이 하락하게 되고 타 업종으로 변화 및 이전으로 인해 갈수록 상권의 규모가 축소되고 있음

## (2) 도심 내 공원·녹지 등 녹지환경 부족

- 도심부에 속하는 동구와 남구의 공원확보율은 1인당 1㎡ 이하로 극히 저조함
- 이와 같은 공원녹지 과부족 정량지표는 미래 도심재개발, 도심정비사업 등에 있어서 개선해야할 주요 인자로 파악됨
- 공원·녹지와 같은 어메니티 환경의 확보를 위한 노력과 함께 각종 도심 정비 사업과 정합된 계획·개발이 요구됨

## (3) 생태환경 복원사업의 연계성부족

- 도심부에는 광주천과 지천들이 있으나, 이를 적극적으로 반영하지 못하고 일부 지역이 하천 복개와 주차장으로 난개발된 상태임
- 최근 광주천 생태공원화 사업이 일부 완료되고 인근에 위치한 광주공원과 사직공원이 생태공원 형태로 정비가 추진 중에 있으나, 주변지역과의 생태녹지 연계성이 부족하여 활용성이 낮음
- 발산공원 등의 도심부에 구릉이 존재하나 구릉을 가리는 고층아파트의 개발이 지속적으로 전개되고 있음

## (4) 역사문화 자원 활용의 미비

- 광주광역시 도심부에는 구 전남도청 본관, 오지호가옥, 향교, 오웬기념각, 우일선교사사택, 이장우가옥 등 유형문화자원이 산재하나 이를 충분히 활용하지 못한 도시개발을 진행하고 있음

### (5) 도심부의 복합재개발 시대에의 대비 부족

- 도심의 활력을 위한 정비와 재개발은 보행과 녹색교통과의 정합, 어메니티 환경창출, 공간기능의 복합화 등의 방법으로 세계적인 추세가 전개되고 있으나 이에 대한 대비가 매우 부족한 실정임

### (6) 정비사업의 연계성 및 사업 실행여부 미비

- 주민들의 의지에 의해 개별적으로 정비사업이 추진됨에 따라 인접된 구역과의 기반시설 확보 계획의 연계성 부족으로 주거환경 개선이라는 정비사업의 취지가 퇴색됨
- 건설경기 침체로 인하여 대부분의 정비사업 추진에 차질이 발생하였으며, 이로 인해 주거환경이 극히 열악한 도심지역의 정비사업 장기화가 우려됨

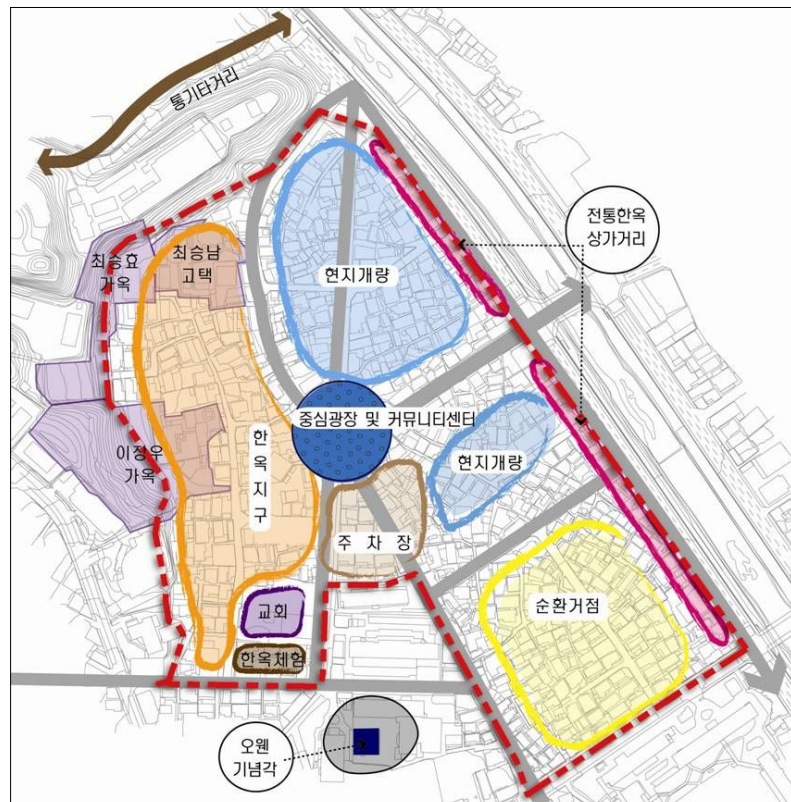
## 3) 최근 도심 활성화 대책 움직임

### (1) 거점확산형 주거환경개선사업의 추진

- 민간 주도의 사업추진과 전면개발 방식의 정비사업 추진에 따른 문제점을 개선하기 위해 최근 국토해양부에서는 거점확산형 주거환경개선사업을 시행하고 있으며, 광주광역시의 경우 양림동 2구역과 동명 2구역이 거점확산형 주거환경개선사업 시범지구로 지정되어 계획이 수립 중에 있음
- 거점확산형 주거환경개선사업은 도시기반시설에 대한 정비 뿐만 아니라 노후불량 주택 정비를 위한 예산지원을 실시하여, 기반시설 정비 후 여전히 노후불량 주거지역으로 남게 되는 기존 개발방식에 대한 개선방향을 설정함

사업 방식	• 수복방식
사업시행자	• 광주광역시 남구청, 공기업
임시수용대책	• 단기거주용 주거용 순환주택 확보 및 운영
기반시설설치주요내용	• 주택개량, 공공시설 설치(도로, 공원, 주차장 등)

■ 양림동2구역 거점확산형 주거환경개선사업 주요 내용



■ 양림동2구역 거점확산형 주거환경개선사업 개발 구상

## (2) 도심의 구역별 특화개발 추진

- 도심 상업지역의 쇠퇴한 기능 회복을 위해 추진할 수 있는 정비방식으로 도시환경정비사업이 추진되고 있으나, 대부분 민간 주도로 사업이 추진되어 전면개발방식에 의한 고밀 주상복합 건설로 집중되고 있음
- 이러한 도심개발의 문제점 해결을 위해 서울시에서는 수복형 부분개발 형태를 제안하고, 도시환경개선사업 유형을 신설하도록 하는 제도 개선을 검토 중임
- 광주광역시도 최근 창조도시 실현을 목표로 도심 기능회복을 위해 공공의 적극적인 개입으로 전면개발을 지양하고, 구도심이 가지고 있는 특성을 극대화할 수 있도록 충장로와 금남로, 광주천변을 중심으로 한 특성화 개발방안을 마련하고 있음

### (3) 도시재생기법의 개발 및 선정

- 기존 재개발사업 등 획일화된 도시정비사업의 근본적인 문제점 해결을 위해 국토해양부에서는 유형별 도시재생기법을 개발하고 선정함
- 특히, 사업성 약화로 인한 지방도시의 쇠퇴를 예방하기 위해 파트너십 중심의 지역 커뮤니티 강화를 통한 효율적인 도시재생을 위해 16가지의 도시재생기법을 제안하였으며, 도시재생 사업 추진 시 활용되도록 함

도시재생기법	기법의 개념
지주중심 상가개발	• 기존 상가 지주 중심의 추진협의회를 구성한 후 상가개발 코디네이터와 협력
소규모 공동투자방식 맞춤형 상가개발	• 상업 수요 및 상가개발수요를 바탕으로 개별 필지별로 공동개발 방식을 도입하여 맞춤형 테마상가 개발
상가 활성화 신탁	• 상가 리모델링·재개발 등을 상가재생회사에 신탁하고, 신탁 회사가 지역상가의 재생 책임과 권한을 갖고 추진
블록단위 주차시스템	• 지역공동주차시스템 • 필지별 주차 진출입구 통합 운영
탄소저감형 가로매칭	• 보행자 전용거리 조성 및 교통운영 기반의 가로변 상가 재생 • 보행공간 확장을 위한 필로티 등 다양한 설계 기법 적용
탄소저감형 입체공원 조성	• 사회·문화적 거점 지역의 전략적 공원화 • 상업·문화·공공시설의 배치를 통한 수익 창출
도농연계 도심형 산업육성	• 1차산업 - 경관농업지구 조성 • 2차산업 - 지역 특화산업단지 조성 • 3차산업 - 도심형 복합문화단지 조성
산업유산 활용	• 산업유산을 활용한 산업단지 및 도시재생 • 등록문화재 제도 활용
산업단지 중심의 Spoke 개발	• 쇠퇴산업단지 및 시설의 클러스터 육성 • 지역선도기업 육성 지원 및 정보/생산 네트워크 구축
라운드 테이블 파트너십	• 멀티네트워크 기법 개발방식 • MRC 활용기법 개발방식 • 카운슬링 기법 개발방식
지역 미디어 마케팅	• U-SB 개발방식 • 테마 멘토링 개발방식
주민주도형 커뮤니티디자인	• 주민주도의 지역공공디자인 마케팅 방식 • 지역민 주도적인 생활공간 디자인 방식 • 도심 커뮤니티 형성을 위한 개발방식
신성장 거점도시 자족기능 보완	• 권역별 자족성 평가에 기반한 도시별 기능특화 및 특화 산업 육성
창업상가 인큐베이터	• 쇠퇴상가의 챌린지샵 조성, 창업자금 및 컨설팅 지원, 종합적인 지원육성
도시재생채권 기반	• 광범위한 대상을 통한 도시재생채권 발행 및 재원확보
상가·공공건축물 저탄소화	• 건축물의 자연채광 설계, 남향배치 • 고단열 및 고기밀 시공

■ 효율적인 도시재생을 위한 도시재생기법

## 4) 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지방안

### (1) 도시재생기법을 활용한 종합 마스터플랜 수립

- 도시정비는 단시간에 이룰 수 있는 사업이 아니므로 도시재생기법에서 제시하는 가이드라인을 활용하여 장기적이고 종합적인 도시재생계획 수립하고, 다양한 재생기법 중 지역개발 특성에 맞는 재생기법을 적용
- 도시재생기법에서 제시한 지자체 테스크 포스(Task Force)팀을 구성하여 도시재생사업의 지속적인 업그레이드 기반 마련
- 도시기본계획, 관리계획 등 관련계획에 순응하는 도심 정비사업의 추진으로 정비계획 및 지구단위계획 수립 시 지침으로 활용

### (2) 광역적인 단위의 공동정비사업유도

- 현재의 소규모·개별적 정비사업 추진 시 학교, 공원, 도로 등의 기반 시설 확보가 용이하지 않으므로 인접된 구역간의 주민 협약 등으로 생활권 단위의 개발방향을 설정하여 공공시설 확보가 용이하도록 계획
- 단위사업구역 내에서는 사업의 시행을 단계적으로 할 수 있도록 조정하여 동시 시행에 따른 주민의 피해를 최소화하고 주변지역의 경제적 공황을 방지함
- 공공의 주도로 인해 도시기반시설의 확보와 주택 개선 지원이 가능한 거점확산형 주거환경개선사업의 확대 실시

### (3) 도심의 특성을 활용한 계획 수립

- 구릉지를 보존하고 활용하는 기법의 개발 및 적용
- 광주천과 공원 등 자연환경과의 조화를 이룰 수 있는 정비사업 추진
- 유형문화재를 적극 보존하고 조화시킬 수 있도록 문화재를 활용한 정비 구역과의 연계 계획 수립 및 지속적인 컨설팅 실시
- 자연환경을 적극 고려할 수 있는 조례제정, 지침, 매뉴얼의 개발

**(4) 도심 주요 추진사업 및 역세권과 연계된 개발계획 수립**

- 푸른길공원, 광주·사직공원, 아시아문화전당 등 문화중심도시 사업에 의해 추진되고 있는 사업구역과의 보행연계체계 구축
- 지하철 1호선 및 2호선 예정지와 연계되는 도시철도 역세권 개발 유도
- 자전거, 보행환경 등 녹색교통과 친화적인 도심정비사업 유도
- 월산공원, 발산공원 등 향후 개발 가능한 공원자원과의 연계 및 미 조성 공원을 활용한 공원조성프로그램 마련
- 아시아문화전당과 연계된 스카이라인을 확보하도록 유도하고, 아시아문화전당과의 상생효과를 발휘할 수 있도록 연접 정비사업은 아시아문화전당의 오픈스페이스를 조망할 수 있는 경관계획 수립과 전당과 연계한 문화·서비스 공간계획을 수립하여 시너지 효과 극대화

**(5) 입체적이고 복합적인 도시개발 유도**

- 현재의 재개발 방식은 수익성 위주로 되어있어서 쾌적한 환경을 조성하는데 한계가 있으므로, 도시의 기능회복과 개발에 따른 역작용을 방지하기 위하여 지역여건을 고려한 복합개발방식의 도입이 필요함
- 주상복합 건축물은 복합개발의 대표적인 추진방식이나, 현재 추진되고 있는 계획은 주거 기능이 강화되어 상업기능을 회복하는 도심 정비사업의 취지에 맞지 않으며, 상업기능의 활성화를 위해 주거와 상업의 분리하는 블록형 개발이나 인접 상업시설과 입체적으로 연계되는 보행로의 연계체계 구축 등 상업지역의 개발방식을 제시
- 단일용도를 주 용도로 지정하는 방식을 지양하고 '다수용도구역제' 방식을 도입하여 토지이용의 효율성을 향상
- 아파트형 공장, 산업시설, 주상복합단지, 공동주거단지 등의 다양한 용도의 건축물이 들어서기 위한 주 용도의 검토가 필요
- 복합개발방식은 지역여건에 맞는 다양한 개발방식을 적절히 혼합하여 사업의 효율성과 적절한 도시기능을 유지할 수 있는 장점이 있음. 또한 자원의 낭비를 최소화하고 재개발 사업을 활성화시킬 수 있을 것으로 예상됨

- 외국의 경우, 재개발 사업에 있어서 단일개발방식 보다는 복합개발방식을 주로 활용하며 수익성 위주보다는 도시기능의 회복 등을 고려한 도시적 차원의 접근이 주된 경향임

#### (6) 정비구역 건축계획의 경관향상 프로그램 유도

- 문화수도의 도심공간에 걸맞는 건축의 질 향상 유도
- 판상형의 일률적인 단일 고층아파트보다는 경관다양성이 강조된 탑상형, 다양한 층수계획, 복합입면 등의 건축의 질을 향상
- MA(Master Architect)방식, 현상설계공모방식, 건축의 수준을 높일 수 있는 심의제 등의 시행이 가능하도록 관련 조례 제·개정 및 디자인 심사제, 심사가이드라인, 매뉴얼 제작 등 정책의 연구개발

#### (7) 주민참여의 활성화

- 시민참여를 적극적으로 유도하여 사업에 대한 이해를 높이고 시민이 동참할 수 있는 종합적인 프로그램을 계획하고 운영함
- 주민을 포함하는 지역공동체와 전문가로 구성된 시민단체 등의 참여를 활성화
- 도심공동화와 주거기능의 악화에 대처하고 도심활성화를 위한 주거환경 개선이 민간과 공공의 공동노력으로 가능하도록 주거기능유지를 위한 전담 조직을 구성



## 8. 역사적 유물 및 전통건축물 보존 및 활용계획

### 1) 기본 방향

#### (1) 역사유물 및 전통건축물의 발굴 복원

- 문화재 지표조사의 시기 및 절차를 적절하게 조정하고 역사문화자원을 적극적으로 계획 반영토록 유도
- 보존 기준의 설정 및 보존 등급의 설정
- 주거단지 계획에서 역사문화자원인 등록문화재의 활용에 대한 적극적인 고려
- 역사문화자원 활용 시 주민참여 과정을 통한 사전협의 유도
- 지역 활성화를 위한 공공사업계획의 수립

#### (2) 역사유물 보존 및 건축물 활용방안 설정

- 기존의 문화재보호법에 의한 일률적인 보존방식 탈피
- 주변과 조화로운 건축물 외관 유도
- 주거단지 공간요소 측면에서 지역 및 도시 차원에서 역사문화자원을 활용한 단지 경계부에 조화로운 공공디자인 추구
- 가로자원과 가로변 건물의 맥락적인 조화 유도
- 역사문화자원을 활용한 주동디자인의 적극적인 반영
- 획일적인 박물관식 보존방식에서 역사문화환경의 장소적 보존기법으로의 전환
- 역사문화환경의 장소적 보존에 있어 지역특색을 강조하고 구도심에 새로운 장소적 명소로 형성이 가능한 다양한 기법 개발

#### (3) 문화재 주변지역 정비 및 관리방안 제시

- 주거단지 개발 시 역사문화자원 활용을 위한 관리주체와 사업 추진 주체의 불일치로 야기되는 문제 극복을 위한 디자인 및 관리와 관련한 상호 협의 절차 형성

- 역사문화건축물이 소유자에게 경제적 부담이 아닌 새로운 경제 문화적 가치를 지닌 문화자원이 되기 위해 각종 제도적 장치정비와 전문가 활용
- 역사문화자원의 공공성과 주민 프라이버시의 충돌에 대한 고려
- 디자인가이드라인 수립 : 건축물의 규모, 외관 및 용도, 옥외광고물, 조명 등에 관한 지침 수립
- 제도적 정비방안 제시 : 역사문화미관지구의 지정 및 지구단위계획 수립
- 관리운영 방안 및 각종 심의제도 제시
- 보상 및 재정적 지원방안 제시

## 2) 역사적 유물 및 전통건축물 유형별 구분

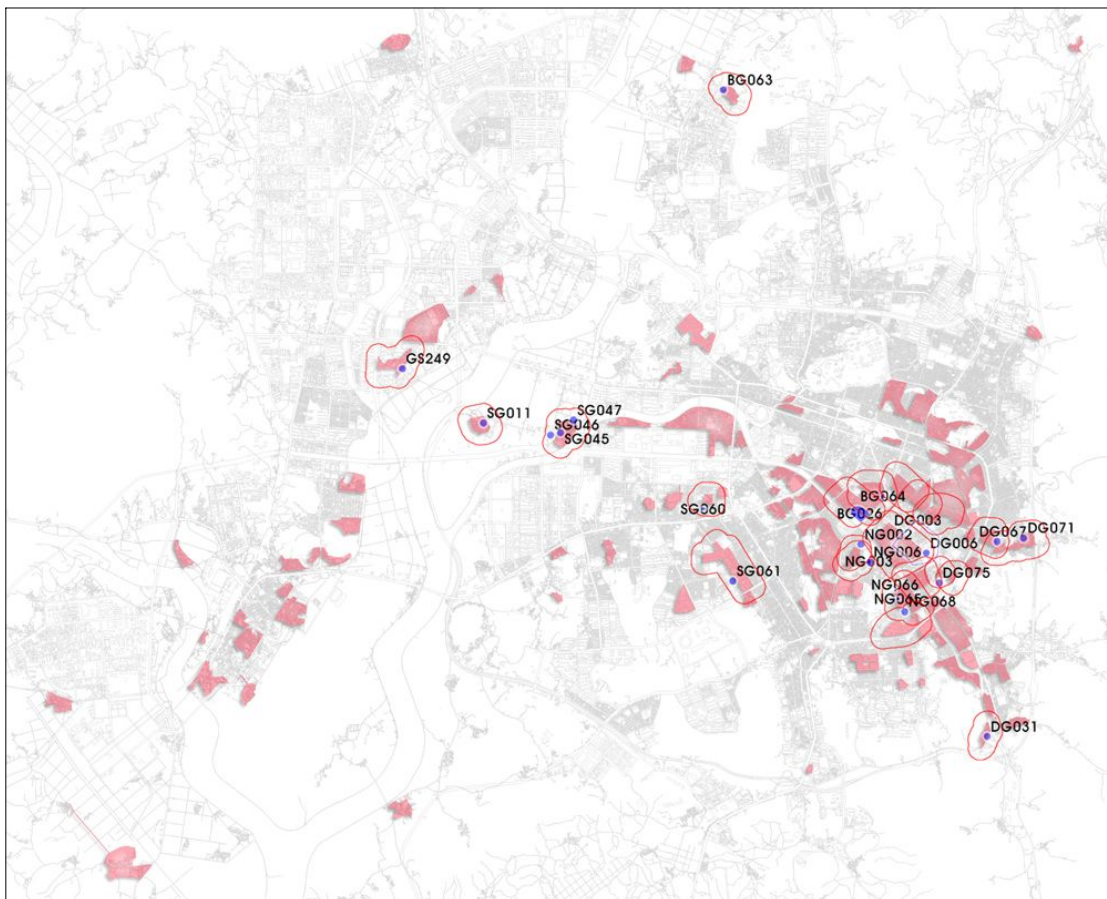
역사문화자원 유형		대분류	세부자원
건 조 물	• 마치즈쿠리의 시대적 구분과 문화재청의 용도별 구분을 통합하여 건조물로 분류(유니스코 방식)	근대건축물	교회, 산업시설, 주택, 공공기관 등
		전통건축물	사찰 가옥(역사인물 전통건축물) 등
		조형물	불상, 장승, 석탑, 기념조형물 등
가 로	• 도시조직, 가로체계와 같은 물리적 관계성을 나타내는 공간구조와 오래된 가로경관을 포함하는 생활가로를 포함	공간구조	역사가로, 특이공간구조
		생활가로	시장가로, 먹자골목
장 소	• 의미 있는 장소의 개념으로서 시설물이 포함될 수 있으나 시설물의 물리적 가치보다는 원주민집단의 기억의 집합 장소	역사적 장소	전설지, 역사인물 생가등
		생활 문화유산	오래된 맛집, 특정용도 기승지 등
자 연	• 자연생태자원을 의미하며 수변, 녹지, 수목 등으로 세분화될 수 있음	하천	북계천, 인근하천, 단지 내 살개천
		산, 숲, 지형	뒷산, 단재 내 우림, 산지지형
		보호수	고목, 보호수 등
유 적	• 고고학적 가치가 있는 자원으로서 매장유물과 유적지 등이 포함	매장유물	고고학적 유물 (생활도구, 예술작품 등)
		유적지	터(성곽터, 집터, 절터 등)

■ 주거지 정비지구 역사문화자원 유형별 개념 및 세부 항목

### 3) 역사적 유물 및 전통건축물 현황

#### (1) 문화재의 현황

- 문화재의 종류는 ‘문화재보호법’에 의해 유형·무형문화재, 기념물, 민속자료로 구분하고 있으며, 지정문화재는 국가지정문화재, 시·도 지정문화재, 문화재자료로 분류됨
- 본 기본계획에서는 ‘시 문화재보호조례’를 바탕으로 정비예정구역으로부터 200m이내의 지정문화재와 등록문화재 유무를 검토하였으며, 그 결과 지정문화재는 기념물 5개, 문화재자료 2개, 민속자료 2개, 유형문화재 1개, 보물 2개, 보호수 9개와 등록문화재 3개 등 총 24개의 문화재가 검토됨



■ 정비예정구역 내 문화재 분포도

## (2) 지정문화재 구별현황(정비예정구역 관련 유형문화재)

## 가) 동 구

Code	문화재명	지정사항	정비예정 구역내 ● 인접 ○	해당정비 예정구역
DG003	<p>광주읍성유허</p> 	<p>광주광역시 문화재자료 제20호 (1994.04.13.)</p>	○ ○	금동1 서남2
DG006	<p>광주 광산동 전라남도청내 은행나무</p> 	<p>보호수 10-1-4-4 · 5 (1982.12.03)</p>	○	충장2
DG031	<p>광주 용산동 용산 느티나무 석대</p> 	<p>보호수 10-1-1-1-1 · 2 (1982.12.03)</p>	○	지원2
DG067	<p>광주동오층석탑 (전백천사지 오층석탑)</p> 	<p>보물 제110호 (1963.01.21.)</p>	○ ○	지산1 지산
DG071	<p>오지호가</p> 	<p>광주광역시 기념물 제6호 (1986.09.29)</p>	●	지산

Code	문화재명	지정사항	정비예정 구역내 ● 인접 ○	해당정비 예정구역
DG075	학동 느티나무 	광주광역시 기념물 제19호 (1994.02.18) 보호수10-1-4	○ ○	서남2 서남3

## 나) 서 구

Code	문화재명	지정사항	정비예정 구역내 ● 인접 ○	해당정비 예정구역
SG045	유촌동석조여래좌상 	광주광역시 문화재자료 제21호 (1996.03.19)	●	유촌
SG046	광주 유촌동 유촌 팽나무와 버드나무 	보호수 10-1-9-6-7 · 9 · 10 · 12 · 13 (1987.08.14)	○	유촌
SG047	광주 유촌동 유촌 느티나무 	보호수 10-1-9-6-14 (1987.08.14)	○	유촌

Code	문화재명	지정사항	정비예정 구역내 ● 인접 ○	해당정비 예정구역
SG060	<p>화담사</p> 	광주광역시 기념물 제18호 (1993.03.20)	○	화정2
SG061	<p>광주 화정동 주동 팽나무1</p> 	보호수 5-2-11-23-22 (1995.10.11)	○	화정주공

## 다) 남 구

Code	문화재명	지정사항	정비예정 구역내 ● 인접 ○	해당정비 예정구역
NG002	<p>광주서오층석탑 (전 성거사지 오층석탑)</p> 	보물 제109호 (1963.01.21)	○ ○	서2동1 서2동2
NG003	<p>광주향교</p> 	광주광역시 유형문화재 제9호 (1985.02.25)	○ ○	서2동1 서2동2
NG006	<p>광주 구동 광주향교 내 은행나무</p> 	보호수 10-1-10-13 (1982.12.03)	○ ○	서2동1 서2동2





Code	문화재명	지정사항	정비예정 구역내 ● 인접 ○	해당정비 예정구역
NG065	이장우 가옥 	광주광역시 민속자료 제1호 (1989.03.20)	●	양림동2
NG066	최승호 가옥 	광주광역시 민속자료 제2호 (1989.03.20)	●	양림동2
NG068	오웬(Owen)기념각 	광주광역시 유형문화재 제26호 (1998.05.07)	○	양림동2

## 라) 복 구

Code	문화재명	지정사항	정비예정 구역내 ● 인접 ○	해당정비 예정구역
BG026	광주학생독립운동발상지 	광주광역시 기념물 제26호 (1999.04.30)	○ ○	누문 북동
BG064	광주북동천주교회(북동성당) 	광주광역시 기념물 제25호 (1999.04.30)	● ○	북동 계림8



## 마) 광 산 구

Code	문화재명	지정사항	정비예정 구역내 ● 인접 ○	해당정비 예정구역
GS162	고내상성지 	광주광역시 문화재자료 제10호 (1989.03.20)	○	용보촌
GS249	광주 운남동 금구동 신갈나무 	보호수 10-6-2 (1982.12.03)	●	운남

## (3) 정비예정구역 주변 등록문화재 현황

구분	Code	문화재명	지정사항	정비예정 구역내 ● 인접 ○	해당정비 예정구역
동구	DG999	전남도청 본관 	등록문화재 제16호	○	금동1
북구	BG065	광주수창초등학교 본관 	등록문화재 제95호	○ ○	북동 임동
	BG161	광주교육대학교 본관 	등록문화재 제97호	○ ○	풍향 풍향2동

#### (4) 문 제 점

- 문화재의 존재와 가치에 대한 홍보와 인식부재
- 역사문화자원 주변부의 개방감 확보 및 유도체계 미흡으로 인한 접근성 및 인지도 저하
- 역사문화자원의 관리 및 보존상태 미흡
- 주변의 급속한 도시화에 따른 역사유물의 상대적 스케일 왜소화
- 역사문화자원과 주변지역 환경과의 부조화 상태
- 도심재생 혹은 주거단지계획 시 역사문화자원을 통한 주거지의 정체성을 살리는 통합디자인과 다양한 기법개발 미흡

### 4) 역사적 유물의 보존 및 활용계획

#### (1) 역사적 유물의 보존 및 활용계획

- 국가 및 시 지정문화재는 원형보존을 원칙으로 함
- 정비예정구역 내 유형문화재는 경관자원화가 가능하도록 건축물과 충분한 거리를 이격하고 문화재 주변에 공원 등 오픈스페이스나 커뮤니티시설을 도입하여 주변과 조화를 이루고 문화재의 접근이 용이한 토지이용계획 수립
- 문화재와 인접한 정비예정구역은 계획 수립 시 문화재와의 연계성을 위한 배치 및 건축물 계획을 수립하고 거리를 두고 인접한 정비예정구역은 문화재와의 네트워크 연계 및 통경축을 검토하는 계획을 수립
- 정비예정구역 밖의 문화재는 경관자원화가 가능 여부를 검토하고 자원의 품격이 높으면 통경축과 맥락적인 가이드라인을 수립
- 구역 내 역사 유물이 있는 경우, 정비계획 수립 시 역사유물의 보존 및 활용을 위한 계획을 수립하고, 기존 도시골격을 이루는 요소를 최대한 유지
- 등록문화재와 근대건축문화자원은 외관은 보존하고 내부는 활용하는 계획 수립
- 문화재 밀집 지역은 도심의 상징성과 연관시킬 수 있는 주요 소재이므로 이를 활용하여 기능을 상생할 수 있는 종합계획을 수립하고 도심 관광 자원과의 연계·유지를 위한 보행 및 도로 계획 수립

## (2) 지구단위계획에 의한 정비사업 추진

- 국가 및 시 지정문화재가 밀집된 구도심 지역은 문화·관광 특화지역으로 육성하기 위해 문화관광 특성화 지구를 지정하고 구체적인 지구단위계획을 수립하여 체계적인 개발을 유도

### 가) 지구단위계획의 수립방향

- 역사자원 밀집지역의 지구단위계획의 수립에 있어 각 사업주체별로 개발에 대한 역할을 설정하여 역사자원과 상생하는 개발이 이루어지도록 함

구 분	민간 부문		공공 부문
	규 제	유도 및 지원	공공사업
역사자원 및 전통건축물 보 존	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보존대상건축물 및 관리구역 내 건축물에 대한 규제</li> <li>• 건축물의 규모, 형태 및 외관 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보존대상 건축물에 대한 지원 및 융자</li> <li>• 개보수 비용 융자</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 야간조명 계획</li> </ul>
주변지역 정비계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 이질용도 규제</li> <li>• 건축물 외관 규제</li> <li>• 대형 및 난개발 규제</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인센티브의 부여</li> <li>• 건폐율 완화 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 가로환경 개선사업</li> <li>• 문화재 연계보행로 확보</li> </ul>
지 역 활성화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 권장용도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화 및 지구 활성화 업종 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전략구역 활성화 사업</li> <li>• 문화·관광 특화지구 지정</li> </ul>

### 나) 점·선·면에 의한 정비계획

구분	계획대상	계 획 내 용
점	근대문화유산	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보존가치가 뛰어난 역사문화유산의 문화재 지정/등록 추진</li> <li>• 향후 보존가치가 높아질 근대문화유산을 예비문화재로 지정·관리</li> <li>• 보존대상건축물의 규모, 형태 등에 대한 Design Guideline 작성</li> <li>• 계단, 석축, 골목길 등 역사적·지형적 특성을 반영하는 구조물의 보존</li> </ul>
선	역사가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 역사적 경관의 보전이 필요한 가로 지정/ 전략적 개발이 필요한 가로 지정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물 전면에 대한 지침, 포장, 지중화 등 가로환경개선 사업</li> <li>- 가로시설물, 옥외광고물 설치</li> </ul> </li> </ul>
면	역사문화미관지구 지구단위계획구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 역사유물 및 전통건축물 밀집지역에 대한 면적 규제               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 용도지역·지구/건축물외관, 규모/대지, 건축선 등</li> </ul> </li> </ul>

## 9. 세입자 주거안정대책

### 1) 기본 방향

#### (1) 임대주택 공급 확대를 통한 세입자 주거안정 도모

- 노후불량주거지를 개선하는 정비사업을 시행하면서 중·대형규모 위주의 주택이 건설됨에 따라, 정비사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 세입자 및 저소득층 주민을 위한 임대주택의 공급을 확대·의무화하여 세입자의 주거안정을 도모

#### (2) 영세세입자에 대한 제도적 방안 강구

- 세입자 공공임대주택의 확보를 위한 주택정비기금의 확대 추진
- 임대주택 건설 규정을 통하여 영세세입자의 주거시설 확보 및 주거안정 도모

### 2) 세입자 주거안정 지원제도

- 기존의 세입자 또는 저소득 주민을 위한 주거안정대책으로는 주거대책비를 지원하는 재정지원 방안과 직접적으로 임대주택 등을 건설하여 공급하는 방안이 있음

#### (1) 주거 대책비의 지원

- 정비사업으로 인한 철거세입자에 대해 지급하는 주거대책비의 산정방법은 지식경제부에서 조사·발표하는 도시근로자평균가계지출비를 기준으로 산정
- ‘공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률시행규칙’ 제54조제3항에 의거 주거이전비는 통계작성기관이 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자가구의 가구원수별 월평균 가계지출비를 기준으로 산정
- 가구원수가 5인인 경우에는 5인 이상 기준의 월평균 가계 지출비를 적용하며, 가구원수가 6인 이상인 경우에는 5인 이상 기준의 월평균 가계지출비에 5인을 초과하는 가구원수에 다음의 산식에 의하여 산정한 1인당 평균비용을 곱한 금액을 더한 금액으로 산정함

- 1인당 평균비용 = (5인 이상 기준의 도시근로자가구 월평균 가계 지출비 - 2인 기준의 도시근로자가구 월평균 가계 지출비) ÷ 3
- 사회적 여건 변화에 따라 현재 지원되는 주거대책비 산출 방식이 변경되었으나, 안정적인 이주비용에는 크게 미치지 못하며, 이로 인해 현 거주민은 현재보다 더욱 주거환경이 열악한 상황으로 내몰리게 됨
- 주거대책비 및 주택마련자금 융자 등은 실제 세입자의 주거안정에 기여하지 못하며, 금전적 지원보다 임대주택 공급 확대를 통한 세입자의 주거안정 도모가 효과적임

## (2) 제도적 임대주택의 건설 비율 마련

- 정비사업의 시행으로 인하여 감소되는 저가 주택수의 감소와 저소득층의 주거공간 확보를 위하여 임대주택건설을 의무화함

### 가) 주거환경개선사업

- 건설비율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 20% 이상
- 건설규모 : 건설하는 임대주택의 40% 이상 또는 전체 건설세대수의 8%이상을 40㎡ 이하 규모로 건설

### 나) 주택재개발사업

- 건설비율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 17% 이상
- 건설규모 : 건설하는 임대주택의 30% 이상 또는 전체 건설세대수의 5%이상을 40㎡ 이하 규모로 건설

- 주거환경개선사업과 주택재개발사업은 수도권을 제외한 기타 시·도의 경우 50% 범위 내에서 완화 적용 가능

### 다) 주택재건축사업

- 임대주택 건설 비율 폐지
- 300세대 이상의 경우, 전체 연면적 50%이상 및 전체 건설세대의 60%이상을 85㎡이하 규모로 건설

## 라) 광주광역시 임대주택 및 주택규모별 건설비율

- 주택재개발사업의 경우 50% 완화 적용

구 분	주거환경개선사업	주택재개발사업
주택규모별 건설비율	85㎡ 초과 : 전체 세대수의 10% 이하	85㎡ 이하 : 전체 세대수의 40% 이상
임대주택 건설비율	20%	8.5%
40㎡ 이하 규모 임대주택건설	40% 이상 또는 전체 건설세대수의 8% 이상	15% 이상 또는 전체 건설세대수의 2.5% 이상

■ 정비사업별 임대주택 건설 비율 (광주광역시)

## 3) 임대주택 건설 추진 현황

- 현재 정비사업에 의한 임대주택 건설계획은 '광주광역시 도시및주거환경정비 조례' 제20조에 의거 수립하도록 함
- '도시및주거환경정비법 시행령' 제13조의3 및 국토해양부 훈령에 의거, 사업구역별 임대주택을 의무적으로 건립하도록 한 뒤 이를 광주광역시가 매입하거나 국·공유지에 임대아파트를 직접 건립하여 세입자에게 임대
- 현재 주거환경개선사업과 주택재개발사업의 경우 정비사업 시행 시 임대주택을 건설토록 하고 있음
- 주거환경개선사업에 의해 추진된 광주광역시 임대주택 건설 현황은 1단계 주거환경개선사업 5개 구역이 공동주택 건설방식으로 수행되었으며, 총 4,118세대의 공공분양 및 임대주택이 건설됨

구 분	1단계 사업				2단계 사업	
	구역수	세대수			구역수	예정세대수
		준공	예정	계		
공공분양	8	2,350	2,124	4,474	2	1,172
공공임대	7	1,768	424	2,192	1	504
계	-	4,118	2,548	6,666	-	1,676

■ 공동주택 방식 주거환경개선 사업 추진현황(2009.12.기준)

- 주택재개발 사업은 임대주택 의무 확보 기준에 의해 1,901세대가 예정되어 있으나, 사업 지연 등으로 미완료된 상태임

## 4) 주거안정 대책의 문제점

### (1) 저소득층 및 세입자의 재정착률 저하

- 정비사업 추진 시 사업성 확보를 위한 중·대형 규모 주택 위주의 건설로 인해, 저소득 원주민과 세입자에 대한 소규모 주택마련이 어려움
- 상승된 주택가격으로 인해 정비구역 내 원주민의 이주율이 증가하여 원주민 재정착률 저하

### (2) 소득 계층간의 이질감 발생

- 정비사업 추진 시 임대주택 확보비율에 따라 법정 비율의 임대주택을 확보하였으나, 같은 지역 내 소득 계층간의 갈등 유발
- 정비사업 추진 시 소외 계층에 대한 지역 내 공동체 의식 및 정책적인 배려 미흡

### (3) 정비사업 추진 후 저소득층 주거 확보 문제 발생

- 정비사업 추진 후 저소득층이 거주할 수 있는 저렴한 가격의 주택 수 감소에 따른 주택 및 전세 가격 상승으로 주거 공간 확보 문제 발생
- 민간이 추진하는 정비사업에 의해 발생될 것으로 예상되는 임대주택에 대한 공공기관의 매입비 마련 방안 등 임대 주택에 대한 정책 준비 부족

## 5) 주거안정 대책

### (1) 순환정비방식의 고려

- 대상구역 내 세입자용 임대주택을 건설하기가 곤란한 경우 인근의 임대주택을 활용하여 세입자 및 저소득 원주민의 주거안정을 위하여 순환정비개발방식 도입 추진
- 정비 후의 주택이 개인의 소유 혹은 임대 관리에 의해 성립하는 경우, 권리이전 전인 인근 임대주택에 대해서도 사회자산으로서 이용가치가 부가될 수 있도록 재생관련 부분도 충분히 검토하여 추진



## (2) 임대주택 공급대상자 미 해당 지역에 대한 대책 강구

- 도시환경정비사업 및 주택재건축 사업과 같이 임대주택 미확보구역의 경우, 민간의 사업성 확보를 위한 일방적인 정비사업 추진을 배제하고 원주민 재정착률 및 저소득층의 주거 확보를 위하여 민간과 공공이 함께 추진하는 공공관리자 제도의 시행
- 상가 세입자에 대한 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리 명세권 확보 등 현실적인 이주 및 보상비 지급 유도
- 정비사업 추진과정의 공평성 및 비용 대비 효과(정비효과를 정비비용과 비교)의 투명성을 추구하도록 유도

## (3) 철거형 정비사업에 대한 세입자 대책 수립

- 세입자의 권익보장과 주거안정을 위한 정책적 접근 및 지원책 마련
- 계획 수립 시 사업대상지 주거수요조사를 통해 주택의 규모 및 이주수요를 파악하여 계획에 반영
- 사업대상지 반경 10km내에 민간 임대시장과 공공임대주택 공급여건을 고려하여 다세대 다가구 매입 및 전세임대주택 공급 가능성을 고려하여 세입자 주거지 지원계획 수립
- 임대주택 및 임대상가 확충으로 순환개발을 유도하고 저소득가구 전월세 자금융자지원제도 알선 및 홍보
- 사업시행 단계별 추진계획 수립
  - 주거세입자 : 주거 이전비 지급금액 및 손실편가 금액 등 세입자 세대별 안내문 등기 발송
  - 상가세입자 : 영업 손실 보상금 산출자료 열람권 보장  
(미 이행시 자치단체에서 공개)
  - 단계별 이주 및 철거계획서 수립 : 동절기는 원칙적으로 철거 금지 및 블록별 순환적 철거 등
- 세입자 주거수준 및 주거안정 하양에 대한 성과 측정
  - 주거안정지수 : 재정착률 대신 1인당 주거면적 변화율, 주거비 부담 수준 변화율 등에 기초한 주거안정지수 활용
  - 주민이력관리제 : 주민의 주거수준을 지속적으로 모니터링하며, 주변 불량주거지로의 재이주 방지

#### (4) 공공의 지원 방안 수립

- 세입자용 임대주택 건설 및 추진 중인 임대주택 확보를 위하여 정비기금의 확보 및 적극적 활용
- 하나의 정비예정구역에 임대주택 건설계획이 없거나, 주변지역에 임대주택을 건설할 수 없을 경우 세입자 주거대책비 확충 지원
- 세입자가 거주지역에 계속 거주하기를 희망하거나, 이주하게 될 경우 거주유지비 제공을 위해 정비기금의 지원을 통한 대책 마련
- 정비사업과 관련하여 이주하게 되거나, 일자리를 잃게 되는 세입자나 저소득층을 위하여 장기저리 융자를 확대하고 취업을 알선하여 경제적 자생력 배양
- 임대주택에 대한 법정의무비율 초과 확보 시 인센티브 부여 방안 검토
- 정비를 추진하기 위한 컨설팅 비용(물리적 진단과 조사보고서, 사회변화 동향에 따른 생활환경의 검토, 제안, 조정 등)은 주민이 충분하게 인지하고 있지 않은 현실과 비용계상 방법에 관해서도 명확하지 않다는 점을 감안하여 지원 대책 마련
- 재생관점의 정비를 통할 경우 해체, 철거, 폐기물처리 비용, 일시 이전 비용, 가설공사비용 발생 등 신축시의 비해 공사비가 높아질 우려가 있으며, 공사비를 절감을 위해 구조체를 활용한 수선, 개량공사를 통한 재생관점의 정비 시 정비기금의 지원 대책 마련
- 한편 주택재개발에 있어서의 공공임대주택이 단기임을 감안하여 공공이 주도적으로 참여하여 이를 장기화하는 방안의 제도적 모색 필요



## Ⅶ. 계획의 집행 및 관리

1. 단계별 추진계획
2. 재정계획



## VII. 계획의 집행 및 관리

### 1. 단계별 추진계획

#### 1) 기본 방향

##### (1) 공공재원의 효율적인 투자 우선순위 선정

- 무분별한 신규택지 개발의 지양과 공공성이 강조되도록 ‘도시및주거환경 정비법’이 개정됨에 따라 년도별 사업추진계획을 수립하여 공공재원의 효율적인 투자 우선순위 체계 마련

##### (2) 정비사업의 집중 현상 방지

- 정비사업의 일시적인 집중에 따른 자원의 집중과 대규모 인구이동을 방지하여 원활한 사업추진이 이루어질 수 있도록 개발의 시급성을 파악하여 단계별 사업계획 추진 유도

##### (3) 지역주민의 개발의지를 고려한 추진계획 마련

- 신규 예정구역과 정비구역 미 지정된 구역에 대하여 단계별 추진계획 수립
- 정비사업 추진구역은 단계별 사업추진계획의 제약 없이 원활한 사업이 추진되도록 유도

#### 2) 단계별 사업추진계획 수립

##### (1) 사업추진단계 수립의 의미 변화

- 기존 ‘도시 및 주거환경정비법’에서의 사업 추진단계 설정은 정비사업의 집중현상을 방지하고, 균형적인 발전과 효율적 공공재원의 투자를 위해 정비예정구역별 사업 추진단계를 설정함

- 하지만, 정비사업 추진 시 주민제안에 대한 규제방안이 미비하여 정비사업 추진의 쏠림현상이 발생하고, 무분별한 주민 사업 추진으로 공공의 사업 참여가 제한됨에 따라 무분별한 주민제안을 제한하여 공공의 우선 사업 추진을 통한 공공 참여 기능을 강화하기 위해 단계별 수립 시기 내 공공사업이 추진되지 않을 경우 1년 뒤 주민제안이 가능하도록 '도시및주거환경정비법'이 2009년 2월 개정됨

## (2) 사업추진단계 배분을 위한 평가기준

### 가) 사업의 추진 여부

- 정비사업을 추진 중인 구역 중 구역지정이 완료된 구역은 별도의 추진 단계를 설정하지 않으며, 추진단계 평가에서 제외
- 구역지정이 완료되지 않은 구역 중 정비구역 지정을 위한 행정절차를 추진 중인 구역은 원활한 정비사업 추진을 위해 사업 추진단계를 우선적으로 고려

### 나) 사업의 시급성

- 도로 등 기반시설의 부족, 노후불량 주거지역 등 주거환경이 극히 열악하거나, 재해위험성이 높아 시급한 정비가 요하는 지역에 대한 현장조사를 통하여 조기사업 추진 여부 판단

### 다) 지역주민의 사업 추진의지

- 추진위원회의 구성 또는 정비계획의 추진 가능성
- 정비사업 추진에 대한 주민 동의 등 주민들의 사업추진 의지

### 라) 공공사업과의 관련성

- 정비예정구역 주변 지역에 대한 정비사업의 진행 여부 및 관련성
- 공공기관에서 진행하는 도시계획시설 사업 등 공공사업과의 연계성 및 공공기관의 사업 추진의지



### (3) 사업추진 단계의 배분

#### 가) 정비사업의 추진 단계

- ‘도시및주거환경정비법 제4조 3항’에 근거하여 지정하는 정비계획의 수립 시기는 2010년부터 2년 단위로 3단계로 구분하여 설정함
- 기존 정비기본계획에 의하여 정비사업을 추진 중인 구역 중 구역지정이 완료된 구역은 기수립 구역으로 지정함

#### 나) 정비계획 수립 시기

- 각 단계별 수립 시기는 공공의 사업 추진 시기이며, 주거환경개선사업 구역을 제외한 수립 시기별 년도까지 공공의 사업 추진이 없을 경우, 1년 뒤 주민 제안에 의한 정비사업 추진이 가능
- 신규로 지정된 주거환경개선사업 정비예정구역과 사업유형유보구역에서 주거환경개선사업으로 변경된 구역은 국비에 의한 구체적인 사업 추진 계획이 수립되어 있지 않으므로 3단계 사업 구역으로 선정함

구 분		선정 기준
1단계	2010년	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 행정절차가 진행 중인 구역 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존 정비예정구역 중 추진위원회 구성 또는 승인 신청된 구역</li> <li>• 주민입안을 통한 행정절차 진행구역</li> <li>• 안전진단 결정된 주택재건축 구역</li> <li>• 1~2단계 추진 예정인 주거환경개선사업구역</li> </ul> </li> </ul>
2단계	2012년	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 정비사업이 시급히 추진이 필요한 구역 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후불량건축물 비율 80% 이상인 구역</li> <li>• 공공사업 추진 구역</li> <li>• 주택재건축사업 정비예정구역</li> </ul> </li> </ul>
3단계	2014년	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1·2단계 이외의 노후불량건축물 비율 80% 미만인 구역</li> <li>- 신규 주거환경개선사업 구역</li> </ul>

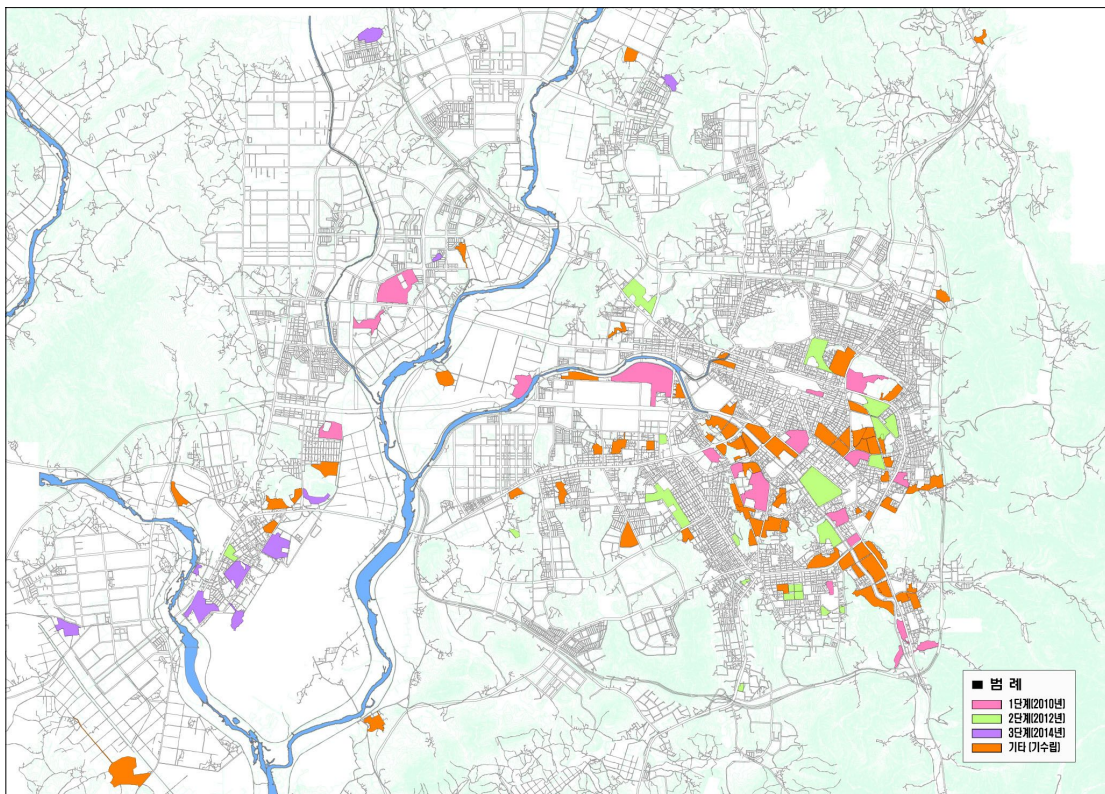
#### 다) 정비계획 수립 시기 선정 결과

- 정비계획 수립 시기 선정 결과, 기 사업추진구역인 73개 구역을 제외한 1단계 사업추진구역 19개 구역, 2단계 사업추진구역 21개 구역, 3단계 사업추진구역 10개 구역을 선정함

- 기존 정비예정구역 중 사업추진 중이거나 준비 중인 구역이 대부분을 차지하여 1단계 사업추진구역의 비율이 높게 나타남

구 분	계	주거환경개선	주택재개발	주택재건축	도시환경정비
1단계 (2010년)	19 (206.4ha)	4 (24.5ha)	11 (154.3ha)	1 (2.6ha)	3 (25.0ha)
2단계 (2012년)	21 (141.1ha)	2 (19.2ha)	4 (41.0ha)	13 (45.5ha)	2 (35.4ha)
3단계 (2014년)	10 (82.8ha)	10 (82.8ha)	-	-	-
기 수립	73 (408.8ha)	51 (255.0ha)	14 (88.9ha)	4 (34.8ha)	4 (30.1ha)
계	123 (839.1ha)	67 (381.5ha)	29 (284.2ha)	18 (82.9ha)	9 (90.5ha)

■ 사업 추진단계별 정비예정구역 현황



■ 정비예정구역별 사업 추진 단계

## 2. 재정계획

### 1) 기본 방향

#### (1) 공공사업 추진 확대를 위한 재정계획 수립

- 소규모 지역단위의 정비사업 추진은 주변지역간의 기반시설 연계성 단절 문제를 야기 시켰으며, 이러한 문제 해결을 위해 최근 공공의 사업 참여 및 공공사업의 추가 추진 필요성이 강조되고 있음
- 특히, 공공의 제도적·재정적 지원은 부동산 시장의 침체로 사업 추진이 어려운 민간의 정비사업을 대신해 구도심에 활력을 불어넣고, 노후된 주거환경정비를 통한 쾌적한 도시환경 조성에 기여할 것이며, 기반시설의 확보를 통하여 민간의 개발촉진을 유도할 것임
- 따라서, 공공에서 추진하여야 할 정비사업에 소요될 재정수요를 합리적으로 추정하여 효율적인 도시환경 조성이 이루어지도록 하여야 하며, 이러한 재정수요를 충족시키기 위한 다양한 재원조달방안 모색이 필요함

#### (2) 정비사업을 활성화하는 종합적인 특별회계의 설치

- 그 동안 광주광역시도 신규택지개발에 치중한 도시개발 위주의 정책을 추진하였으나, 최근에는 구도심 활성화를 위한 도심재생을 주요 정책으로 추진하고 있음
- 도시재생의 기본 틀인 도시 및 주거환경정비사업을 체계적으로 추진하기 위해서는 정비사업 관련 특별회계를 설치·운영함으로써 다양한 재원을 발굴하고, 효율적인 정비사업 추진을 도모하여야 할 것임
- 특히, 한정된 공공재원의 효율적인 이용을 위해 별도로 운영되고 있는 주택사업 특별회계와 주거환경개선사업, 정비사업회계를 통합한 특별회계 개설이 필요함
- 또한, 공공의 지원이 절실히 요구되는 저소득층 밀집지와 민간 스스로 개발이 가능한 지역을 구분하여 공공지원을 차등 적용하며, 주택재건축 사업을 제외한 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 도시환경정비사업을 전면개발과 현지개발로 나누어 계획을 수립하고, 이를 충분히 반영한 재정수요를 추계함

### (3) 정비사업을 위한 다각적인 재원 확보

- 예산은 한정된 자원을 주민의 다양한 요구를 충족시키기 위해 배분하는 과정이며 경제여건, 사회분위기, 정치적 사정 등에 따라 매년 새롭게 결정되는 가변성을 지님
- 광주광역시에서는 ‘도시 및 주거환경정비조례’에서 도시·주거환경정비 기금의 설치를 통하여 공공재원을 확보하여 공공사업을 추진하도록 하고 있으나, 아래와 같은 수입금만을 한정하고 있음
  - 도시계획세의 15%
  - 개발이익환수에 관한 법률에 의한 개발부담금의 지방자치단체 귀속분 중 50%
  - 공유지 매각대금의 30%
  - 정비사업과 관련된 교부금
  - 정비사업 관련 융자금 회수 및 이자 수입
  - 정비사업 관련 수탁사업 수입
  - 그 밖에 정비사업과 관련한 수입금
- 따라서, 확보 가능한 다양한 재원을 발굴하고, ‘도시 및 주거환경정비법’으로 통합되기 전 개별법에 근거하여 운영되는 회계를 도시 및 주거환경 정비특별회계로 통합하여 운영하는 방안을 제시

## 2) 재정수요의 추계

### (1) 정비사업의 재정수요

- 정비사업을 추진할 때 발생하는 비용은 사업시행자, 광주광역시장, 구청장, 기타 기반시설 운영자(전력 및 도시가스 등의 공급자)등이 부담함
- 본 기본계획에서는 정비사업의 공공성 강화라는 측면에서 정비사업 비용 중 광주광역시장과 구청장이 담당하여야 할 재정을 중심으로 추정함
- 정비사업 비용은 크게 주택건설비, 공공시설 설치비로 구성되며, 주택건설비는 일반주택(토지소유자 및 조합원에 제공되는 주택)과 임대주택(세입자 등에게 제공)의 건설비로 구분되고, 공공시설 설치비는 공공매입시설(학교, 공용의 청사 등)과 기부채납시설(도로, 공원, 녹지)의 설치비로 구분됨

- ‘2010 광주광역시 도시 및 주거환경정비기본계획’에서는 주거환경개선사업 정비 구역안에 설치하는 정비기반시설<sup>5)</sup>, 주택재개발정비구역안의 자동차전용도로, 주간선도로, 보조간선도로 및 공원(어린이공원은 제외)의 비용의 전부 또는 일부와 주거환경개선사업구역 안에서 설치하는 정비기반시설, 주택재개발사업구역 안에서 설치하는 폭 8m이상의 도시계획도로 및 어린이 공원·녹지, 그리고 도시환경정비사업 중 시장이 시행하는 도시계획사업과 연계된 사업이나 문화재 주변지역 등의 도시환경정비사업 시행 시 시장이 설치비용의 일부를 보조할 수 있도록 하였으며, 본 계획에서도 이를 수용함
- 따라서, 시설의 관리·운영부서에서 비용을 부담하는 공공매입시설은 ‘도시 및 주거환경정비 특별회계’의 재정수요가 아니므로 고려하지 않고, 정비기반시설 중 기부채납시설로 도로 및 공원·녹지에 대해서만 재정수요를 추정함
- 또한, 사업이 추진되고 있는 정비구역은 공공재원이 기 투입되었거나 구체적인 사업 추진계획에 따라 용적률 인센티브 부여에 따른 기반시설을 확보하도록 계획되었으므로 재정수요 추정에서 제외함
- 단계별 사업추진계획에 따라 정비사업은 해당 년도별로 구분되어 추진되도록 되어 있으므로, 본 계획에서는 단계별 사업계획의 1단계, 2단계, 3단계로 구분하여 각 단계별 재정수요를 추정하되, 각 단계별 실제 재원이 투입되는 시기를 설정하여 검토함
- 단계별 사업추진에 따른 재원 투입 시기는 계획 수립 시기와 기반시설 설치에 따른 공사시기를 고려하여 2년 단위로 재원투입시기를 설정함

사업 단계	계획 수립 시기	재원 투입 시기
1단계	2010년	2010년 ~ 2012년
2단계	2012년	2013년 ~ 2014년
3단계	2014년	2015년 ~ 2016년

■ 정비사업 추진 단계별 재원 투입 시기

5) ‘정비기반시설’이라 함은 ‘도시 및 주거환경정비법’ 제2조 제4호에 근거한 도로, 상·하수도, 공원, 공용주차장, 공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설과 정비구역(주거환경개선사업)안의 공동이용시설(놀이터, 마을회관, 공동작업장, 공동으로 사용하는 구판장, 세탁장, 화장실, 수도, 탁아소, 어린이집, 경로당과 주민이 공동으로 사용하는 시설)로서 사업시행계획서에 시장, 구청장이 관리하도록 된 시설

## (2) 도로설치비용 추계

- 도로의 설치비용은 정비사업 및 정비유형별로 구분하여 가정함
- 주거환경개선사업 중 전면개발일 때는 20m이상(보조간선도로 이상)의 도로와 구역 외에 설치하는 도로는 비용 전부, 20m미만(집분산도로 이하)의 도로는 비용의 1/2를 부담하고, 현지개량 및 혼합 개발인 경우는 도로 설치비의 전부를 공공이 부담
- 반면, 주택재개발사업 중 전면개발일 때는 20m이상인 도로와 구역 외 설치하는 도로에 대해서만 비용의 1/2을 부담하고, 현지개량 및 혼합 개발인 경우에는 20m이상인 도로와 구역 외 설치하는 도로의 전부, 20m미만인 도로의 비용 1/2을 부담하는 것으로 함
- 한편, 도시환경정비사업 중 전면 개발할 경우 20m이상의 도로만 1/2, 현지개량 및 혼합 개발인 경우는 전체를 부담하고, 주택재건축의 경우도 이와 동일하게 적용함
- 용도지역별 도로율 기준(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제11조 : 주거지역 - 20~30%(주간선도로율 10~15%), 상업지역 25~35%(주간선도로율 10~15%), 공업지역 10~20%(주간선도로율 5~10%)를 준용하여 주거지역의 도로율은 25%(간선도로율 12.5%), 상업지역의 도로율은 30%(간선도로율 12.5%), 공업지역 도로율은 15%(간선도로율은 7.5%)를 적용하여 환산함
- 도로의 건설비용은 폭원별 연장 1m당 180만원에서 825만원(200만원 적용)으로 가정하며, 토지매입비는 광주광역시 공시지가 평균치인 1㎡당 80만원으로 가정함
- ‘도로설치비용 산출표’에서 볼 수 있는 바와 같이 도로개설에 공공의 전체비용부담액은 888.9억이 소요되는 것으로 추정됨
- 특히, 1단계 사업에 420.1억원, 2단계 사업에 179.2억원, 3단계 사업에 289.7억원이 필요할 것으로 판단됨



(단위 : 억원)

구 분		1 단 계				2 단 계				3 단 계				계
		수 복		전 면		수 복		전 면		수 복		전 면		
		건설 비용	토지 매입비	건설 비용	토지 매입비	건설 비용	토지 매입비	건설 비용	토지 매입비	건설 비용	토지 매입비	건설 비용	토지 매입비	
주거 환경 개선 사업	20M이상	6.1	2.4	1.6	0.6	7.9	3.2	-	-	25.9	10.3	-	-	58.1
	20M미만	42.8	17.1	5.5	2.2	42.1	16.8	-	-	181.0	72.4	-	-	380.0
	소 계	49.0	19.6	7.1	2.8	50.0	20.0	-	-	206.9	82.8	-	-	438.1
주택 재개발 사업	20M이상	45.6	18.3	1.3	0.5	12.8	5.1	-	-	-	-	-	-	83.6
	20M미만	159.7	63.9	-	-	44.8	17.9	-	-	-	-	-	-	286.3
	소 계	205.3	82.1	1.3	0.5	57.6	23.0	-	-	-	-	-	-	369.9
주택 재건축 사업	20M이상	-	-	0.4	0.2	-	-	7.1	2.8	-	-	-	-	10.5
	20M미만	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	소 계	-	-	0.4	0.2	-	-	7.1	2.8	-	-	-	-	10.5
도시 환경 정비 사업	20M이상	4.3	1.7	2.5	1.0	13.3	5.3	-	-	-	-	-	-	28.2
	20M미만	30.1	12.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.2
	소 계	34.4	13.8	2.5	1.0	13.3	5.3	-	-	-	-	-	-	70.3
단계별 소계		420.1				179.2				289.7				888.9

■ 건설비와 토지매입비에 따른 단계별 도로 설치비용

### (3) 공원·녹지설치비용 추계

- 공원·녹지의 확보면적 및 설치비용은 정비구역 현황 및 공원·녹지의 조성방법에 따라 큰 차이가 나는 특징이 있음
- 따라서, 일반적으로 적용되는 1인당 공공시설 면적기준<sup>6)</sup>에서 공원, 녹지, 광장의 기준인 6~15㎡의 중앙값 11㎡를 적용하고, 가구원수는 1단계는 2.92인, 2단계는 2.80인을 각각 적용하여 면적을 추계
- 정비예정구역 면적 대비 공원·녹지율은 공원이나 나대지를 구역면적에서 제외함을 원칙으로 하고 있으나, 삭막한 시가화구역 내의 공원녹지의 확보를

6) 1인당 공공시설 면적기준은 “신시가지 적적개발밀도 및 용도별 면적배분(1995, 국토연구원)”, p.138에서 발췌 인용



위해 전체면적 대비 5~10%(중간값인 7.5%를 적용)의 공원·녹지를 확보하는 것을 기준으로 공원·녹지면적을 추정

- 전면개발의 경우는 정비기반시설 설치비의 1/2을 지원하고, 현지개량 및 혼합개발의 경우는 정비기반시설 설치비용의 100%를 지원하는 것으로 가정하여 추정함
- ‘공원·녹지 설치비용 산출표’와 같이 1단계에 140.2억원, 2단계에 91.0억원이 소요되어 총 231.3억 규모의 공공재정이 필요할 것으로 추계됨

(단위 : 억원)

구 분	1 단 계		2 단 계		3 단 계		계
	수 복	전 면	수 복	전 면	수 복	전 면	
주거환경개선사업	14.3	1.8	18.6	-	-	-	34.7
주택재개발사업	106.8	3.0	29.9	-	-	-	139.7
주택재건축사업	-	1.0	-	16.6	-	-	17.5
도시환경정비사업	8.4	4.9	25.9	-	-	-	39.2
단계별 소계	140.2		91.0		-		231.3

■ 정비유형에 따른 단계별 공원·녹지설치 비용 산출

### 3) 세입의 추계

#### (1) 도시·주거환경정비기금

- ‘도시및주거환경정비법’ 제82조 제1항 및 제4항에 의하면 광주광역시장은 정비사업에 소요되는 비용을 충당하기 위하여 ‘도시 및 주거환경정비기금’을 설치하도록 함
- 광주광역시에서는 ‘도시 및 주거환경정비조례’에서 도시·주거환경정비기금의 설치를 통하여 공공재원을 확보하여 공공사업을 추진하도록 하고 있으나, 아래와 같은 수입금만을 한정하고 있음
  - 도시계획세의 15%
  - 개발이익환수에 관한 법률에 의한 개발부담금의 지방자치단체 귀속분 중 50%
  - 공유지 매각대금의 30%
  - 정비사업과 관련된 교부금
  - 정비사업 관련 융자금 회수 및 이자 수입
  - 정비사업 관련 수탁사업 수입
  - 그 밖에 정비사업과 관련한 수입금

#### (2) 세입 추계

##### 가) 자주 자원

- 자주재원은 자체적인 노력으로 세입의 증감을 도모할 수 있다는 의미에서 의존재원과 분리해 논의될 수 있으며, 대표적인 항목은 사업수입(재산 매각수입, 임대료 수입 등)임
- 특별회계 측면에서 보면, 사업수입 이외의 수입 즉 일반회계 전입금, 국고보조금, 지방교부세 등은 모두 안전성이 결여된 수입으로써 국가 또는 광주광역시의 정책에 영향을 받음

##### ■ 도시 및 주거환경정비사업 특별회계의 규모추정

- 도시및주거환경정비기금은 종전의 ‘도시재개발법’ 제53조의 규정에 의한 재개발사업기금이 ‘도시및주거환경정비법’으로 통합됨으로써, ‘도시 및 주거환경정비기금’으로 전환됨

- 2010년 현재 기금 보유액은 57억 3,887만원으로 미미한 실정이며, 이러한 추세로 재원이 확보된다면 매년 10억 내외의 일반회계 전입금으로 기금이 조성되어 2020년에는 100억 정도가 추가로 확보되어 150여억원의 기금조성이 이루어질 전망이다
- 기 조성기금중 7억 3,887만원은 도시 및 주거환경정비기본계획 및 자치구로 교부되어 정비계획수립용역비로 집행될 것으로 가정함

(단위 : 백만원)

년 도	연도별 보유액	기 금 조 성 액				집 행 액		
		소 계	이월금	일반회계 전 입 금	이 자 수 입	계	시 집행	자치구 교 부
2002	491	491	111	380	111	-	-	-
2003	515	515	491	-	24	-	-	-
2004	1,034	1,034	515	500	19	-	-	-
2005	2,091	2,091	1,034	1,000	57	-	-	-
2006	3,172	3,172	2,091	1,000	81	-	-	-
2007	4,288	4,288	3,172	1,000	116	-	-	-
2008	5,758	4,958	4,288	500	169	-	-	-
2009	5,471	5,436	4,758	500	214	200	200	-
2010	5,739	5,671	5,471	500	200	432	-	432
계	5,739	5,739	-	5,380	991	632	200	432

#### ■ 도시및주거환경정비기금 적립 현황

- 그러나, ‘도시및주거환경정비조례’상의 도시및주거환경정비기금원은 개발부담금, 도시계획세, 정비사업구역 내의 국공유지 매각대금과 정비사업과 관련된 교부금, 용자금 등임
- 2010년도 중기재정계획(2009~2013)을 토대로 해서 도시계획세와 도시 및 주거환경정비기금 추정하면 아래 표와 같음

(단위 : 억원)

구 분	기 확보액	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	계
도시 계획세	-	456	458	461	453	458	464	470	475	481	487	4,663
정비 기금	57	68	69	69	68	69	70	70	71	72	73	757
	194 (1단계)			137 (2단계)		139 (3단계)						

#### ■ 도시계획세와 정비기금 추계

- 도시및주거환경정비기금은 기 확보된 57억 3,887만원과 2011년부터 조례에서 정한 도시계획세의 15%의 기금이 일반회계에서 전입된다고 가정하면, 매년 70억 내외의 기금이 조성되어 목표연도인 2020년에는 757억의 기금이 조성될 수 있을 것임

## ■ 법정 전입금

- 법정 전입금은 도시계획세와 연계됨
- 도시계획세는 도시계획사업에 필요한 경비를 조달하기 위하여 도시 계획구역내의 토지와 건축물의 소유자에게 부과하는 목적세
- 서울은 시의회의 의결을 거쳐 3/1000까지 부과할 수 있으나 광주광역시의 표준세율은 2/1000을 적용
- 도시계획세 중 도시 및 주거환경정비기금으로 전출되는 비율은 정수액의 15%로 법제화 되어있으나, 특별한 기준이 없이 자의적으로 운용되고 있음
- 광주광역시의 2009년 현재 지방세수입이 8,377억 규모이며, 이 중 도시계획세가 428억으로 5.1%를 차지하고 있음
- 2010년도 중기재정계획(2009~2013)에 의하면 지방세 연평균 성장률은 -5.6%이며, 이 중 도시계획세의 평균성장률은 1.2%에 그치고 있음
- 2011년부터 정비사업을 촉진하기 위하여 '도시및주거환경정비조례'가 정한 비율로 도시계획세의 15%를 정비기금으로 확보해 나가는 것으로 계획됨
- 그러나, 2011.1.1부터 새 지방세법의 시행으로 도시계획세가 재산세로 통합되어 자치구로 재원이 이전됨에 따라 현 도시계획세의 15%범위 수준에서 지방소비세와 지역상생발전기금지원금의 일정분을 확보 하는 것으로 계획함

## ■ 국공유지 매각수입

- 정비구역안의 국·공유지매각대금 중 특별회계에 전입하는 비율은 매각대금의 30%(국유지의 경우는 매각대금의 20%), 개발부담금 중 도시및환경정비기금에 적립되는 비율은 50%로 규정
- 광주광역시는 사실상 주택재개발사업이나 도심재개발사업이 시작 단계이므로 기본계획에서는 사업대상지구의 12%를 국공유지 비율로 추정하고 80만원/㎡, 25%(국유지와 공유지의 적립비율 평균)를 적용 하여 전면개발의 경우만 매각수입을 추정
- 기 수립 구역을 제외한 전체개발면적 4,302,361㎡ 중 전면개발방식이 747,843㎡로 계획기간 내에 개발이 이루어질 경우, 국공유지의 매각 수입은 179억 5천만원에 이를 것이나, 실제 매각 수입 된 사례가 없고 대체시설 건설을 통한 기부채납이 이루어지고 있어 실 세입계획에서 제외함
- 따라서, 소요재정은 1단계(2010~2012)에 도로개설비와 공원·녹지 설치비를 근거로 추정한 결과 560.3억원, 2단계(2013~2014)에는 270.2억원, 3단계 (2015~2016)는 289.7억원으로 총 1,120.2억원이 요구된 것으로 파악됨

(단위 : 억원)

사업 단계	소 계	도로개설	공원·녹지설치
1단계(2010~12)	560.3	420.1	140.2
2단계(2013~14)	270.2	179.2	91.0
3단계(2015~16)	289.7	289.7	-
계	1,120.2	889.0	231.2

#### ■ 단계별 도시 및 주거환경정비사업 재정소요 추정금액

- 정비사업 추진 시 기반시설 지원을 위해서는 ‘도시및주거환경정비사업 특별회계’로 도시및주거환경정비기금을 비롯한 관련회계가 확대 개편되어 통합 운영되어야 하며, 특별회계의 확대와 법정 전입금 및 국비지원이 이루어지지 않는다면 650여억원의 부족재원이 발생하여 기반시설지원이 이루어지지 않아 사업의 활성화를 기대하기 어려울 것임

(단위 : 억원)

사업 단계	소요재정	확보재정(계획)	부족재원
1단계(2010~12)	560.3	194.0	366.3
2단계(2013~14)	270.2	137.0	133.2
3단계(2015~16)	289.7	139.0	150.7
계	1,120.2	470.0	650.2

#### ■ 단계별 도시 및 주거환경정비사업 부족재원

## 4) 부족재원조달방안

### (1) 계획단계별 부족재원

- 현재 광주광역시의 ‘도시및주거환경정비조례’에 근거한 ‘도시및주거환경정비기금’은 ‘도시및주거환경정비법’ 제정 취지에 부합되게 ‘도시및주거환경정비사업 특별회계’로 확대 개편되어야 할 것임
- ‘도시및주거환경정비사업 특별회계’에는 ‘국민주택사업계정’, ‘주거환경개선사업계정’, ‘주택재개발사업계정’, 그리고 ‘도시환경정비사업계정’으로 구분하고 계정 간 이동의 탄력성으로 사업재원운영의 효율성을 확보하여야 할 것임

## (2) 부족재원의 조달방안

### 가) 국고보조대상사업의 확대

- 국가가 '도시재정비 촉진을 위한 특별법'<sup>7)</sup>에 근거한 공공시설의 설치비를 일정수준 분담하는 방안이 마련되어야 할 것임
- 지역균형개발차원에서 광주광역시의 경우는 국가와 지방간의 정비사업지구 내 공공시설의 비용 부담율은 70:30 수준을 유지하여야 할 것임

### 나) 장기미집행 도시계획시설 사업

- 2010년 현재 10년이상 장기미집행 도시계획시설의 추정사업비는 18,168천m<sup>2</sup>에 보상비는 6조 3,370억임
- 따라서, 정비사업을 통한 장기미집행 보상방안을 활용하는 국고보조금 사업을 정책적으로 추진할 필요가 있음

### 다) 일반회계 전입금

- 광주광역시의 재원구조는 취약하기 이를 데 없으나, 정비사업은 주택재고를 줄임으로써 주택시장에 활기를 불어 넣어 지역경제를 활성화시키는 데도 기여할 것임
- 따라서, 공공투자를 통한 경기부양측면에서 일반회계의 전입금을 통한 재원확보방안도 마련되어야 할 것이며, 부족재원의 25%내외의 범위는 일반회계의 전입금에서 충당하는 방안이 있을 수 있음

### 라) 지방채의 활용

- 지방채는 정비사업 재원마련을 위한 마지막 수단으로써, 지방채 또는 사용료를 담보로 하는 부채이며, 세대간 자원의 효율적 배분에 기여하는 특성을 지님
- 즉, 정비기반시설, 임대주택 등의 효용은 장기적으로 발생하는 정비사업의 특성상 후세에도 비용을 부담할 필요가 있으므로 지방채 발행에 대한 당위성은 충분함
- 그러나, 광주광역시의 지방채 발행 남발은 재정의 탄력적 운영을 저해할 뿐만 아니라 발행규모를 적정하게 유지할 필요가 있으므로, 본 기본계획에서 부족재원의 25%정도를 지방채로 충당할 것을 제안함

7) '도시재정비 촉진을 위한 특별법 제29조'에서는 국가 또는 시도지사는 기반시설 설치비용의 전부 또는 일부 (10~50%)를 지원하도록 하고 있음





## VIII. 구역별 계획

1. 구역별 개요
2. 동구 정비예정구역
3. 서구 정비예정구역
4. 남구 정비예정구역
5. 북구 정비예정구역
6. 광산구 정비예정구역



## VIII. 구역별 계획

### 1. 구역별 개요

- 각 자치구별로 정비예정구역으로 선정된 결과를 바탕으로 정비계획 수립 시 반영되어야 할 용도지역별 건축밀도 및 시행시기 등의 기준을 제시함
- 정비구역으로 지정된 정비예정구역은 향후 정비계획의 변경에 따른 밀도 계획의 재산정 등을 감안하여 기존 정비기본계획에서 반영한 계획밀도 기준을 준용하며, 정비기본계획 변경에 의한 밀도규모를 변경한 구역은 변경 고시 내용을 적용함
- 정비구역의 면적은 기 고시된 정비기본계획 변경 내용을 적용하며, 정비 기본계획 변경 절차를 이행하지 않은 정비구역은 고시 면적을 적용함
- 기타 재선정 및 신규 반영된 정비예정구역은 용도지역에 근거하여 용적률을 산정하였으며, 용도지역이 혼재 된 지역은 평균용적률을 적용하도록 각각의 용적률을 적용함
- 재선정 정비예정구역 중 정비구역 지정이 되지 않은 정비예정구역은 KLIS에 의하여 면적을 재조정함
- 재선정된 정비예정구역 111개 구역과, 신규 지정된 정비예정구역 12개 구역을 포함한 총 123개 구역(839.1ha)을 '2020 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획'의 정비예정구역으로 선정함

(단위 : ha)

구분	총 계		주거환경개선		주택재개발		주택재건축		도시환경정비	
	개 수	면 적	개 수	면 적	개 수	면 적	개 수	면 적	개 수	면 적
소계	123	839.1	67	381.5	29	284.2	18	82.9	9	90.5
동구	34	197.1	16	60.5	13	83.7	-	-	5	52.9
서구	23	168.4	15	80.8	3	51.4	5	36.2	-	-
남구	28	139.3	15	91.9	2	27.1	11	20.3	-	-
북구	18	145.3	6	21.1	8	73.9	1	17.0	3	33.3
광산구	20	189.0	15	127.2	3	48.1	1	9.4	1	4.3

■ 2020 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획 정비예정구역

## 2. 동구 정비예정구역



### 1) 정비예정구역 총괄

구 분	계	주거환경개선 사업예정구역	주택재개발 사업예정구역	주택재건축 사업예정구역	도시환경정비 사업예정구역	비 고
개 소	34	16	13	-	5	
면적(ha)	197.1	60.5	83.7	-	52.9	

### 2) 구역별 계획

연번	사 업 명	구역명	위 치	면적(㎡)	정비유형	용적률	건폐율	용도지역	단계	수립시기	비 고
D1	도시환경정비	계림1	계림동 287-5번지 일대	44,244	전면	600	60		-	기수립	재선정
D2	도시환경정비	계림3	계림동 301번지 일대	58,783	전면	600	60		-	기수립	재선정
D3	도시환경정비	금동1	금동 137번지 일대	80,496	혼합	750	70		1단계	2010년	재선정
D4	도시환경정비	충장2	충장로5가49번지 일대	310,880	혼합	750	70		2단계	2012년	재선정
D5	도시환경정비	학동2	남광주역 일대	34,225	혼합	600	60		1단계	2010년	재선정
D6	주거환경개선	동명2	동명동 170번지 일대	63,223	혼합	190 400	60	일반주거 근린상업	2단계	2012년	재선정 (거점확산)
D7	주거환경개선	동명3	동명동 50번지 일대	23,330	현지개량	190	60		-	기수립	재선정
D8	주거환경개선	백화	백화아파트	3,067	전면	190	60		-	기수립	재선정
D9	주거환경개선	산수1동2	산수초교 주변	27,796	현지개량	190	60		-	기수립	재선정
D10	주거환경개선	산수1동3	산수동 490-12번지 일대	38,938	현지개량	190	60		-	기수립	재선정
D11	주거환경개선	서남2	동구청 남측	8,178	현지개량	190	60		-	기수립	재선정
D12	주거환경개선	서남3	조대공대 서측	13,693	현지개량	190	60		-	기수립	재선정
D13	주거환경개선	서남동	서석동 424번지 일대	44,878	현지개량	190	60		-	기수립	재선정
D14	주거환경개선	지산	지산동 266번지 일대	98,380	현지개량	190	60		-	기수립	재선정
D15	주거환경개선	지산1동1	지산동 673번지 일대	25,899.3	전면	190	60		-	기수립	재선정
D16	주거환경개선	지원	광주남초교 부근	46,550	현지개량	190	60		-	기수립	재선정
D17	주거환경개선	지원2	용산초교 부근	32,100	현지개량	190	60		1단계	2010년	재선정
D18	주거환경개선	지원3	소태동 261번지 일대	50,590	전면	190 300	60	일반주거 준주거	1단계	2010년	재선정
D19	주거환경개선	학1동	학동 620-14번지 일대	58,090	혼합	190	60		-	기수립	재선정
D20	주거환경개선	학2	학동 880번지 일대	53,565.42	전면	190	60		-	기수립	재선정

연번	사업명	구역명	위 치	면적(㎡)	정비유형	용적률	건폐율	용도지역	단계	수립시기	비고
D21	주거환경개선	학운	학운동사무소 남측	17,375	현지개량	190	60		-	기수립	재선정
D22	주택재개발	계림4	계림동 125번지 일대	45,765.5	전면	190	60		-	기수립	재선정
D23	주택재개발	계림5-2	계림동 10-1번지 일대	36,348	전면	190	60		-	기수립	재선정
D24	주택재개발	계림7	계림동 193번지 일대	52,749	전면	190	60		-	기수립	재선정
D25	주택재개발	산수1	산수동 431-3번지 일대	59,529	전면	190	60		-	기수립	재선정
D26	주택재개발	지산1	광주법원 주변	50,407	혼합	190 300	60	일반주거 준주거	1단계	2010년	재선정
D27	주택재개발	지원2-1	소태동 530-1번지 일대	33,356	전면	190	60		-	기수립	재선정
D28	주택재개발	학동3	학동 939-16번지 일대	60,990.98	전면	300	60		-	기수립	재선정
D29	주택재개발	학동4	학동 633-3번지 일대	127,230.53	전면	190	60		-	기수립	재선정
D30	주택재개발	계림8	계림동 493번지 일대	97,233	전면	300	60		-	기수립	재선정
D31	주택재개발	지원1	용산동 659번지 일대	44,015	혼합	190 300 400	60	일반주거 준주거 근린상업	1단계	2010년	재선정
D32	주택재개발	동명1	동명동 241번지 일대	82,474	전면	190 600	60	일반주거 일반상업	1단계	2010년	재선정
D33	주택재개발	계림5-3	계림동호남시장 일대	79,945	혼합	190 300	60	일반주거 준주거	2단계	2012년	신규
D34	주택재개발	산수2	산수동 동진맨션 일대	67,073	혼합	190	60		2단계	2012년	신규

※ 기 수립 구역의 밀도 기준은 고시된 밀도와 산출근거를 기준으로 하며, 본 계획에서의 계획용적률은 계획 변경 시 참고 자료로 활용

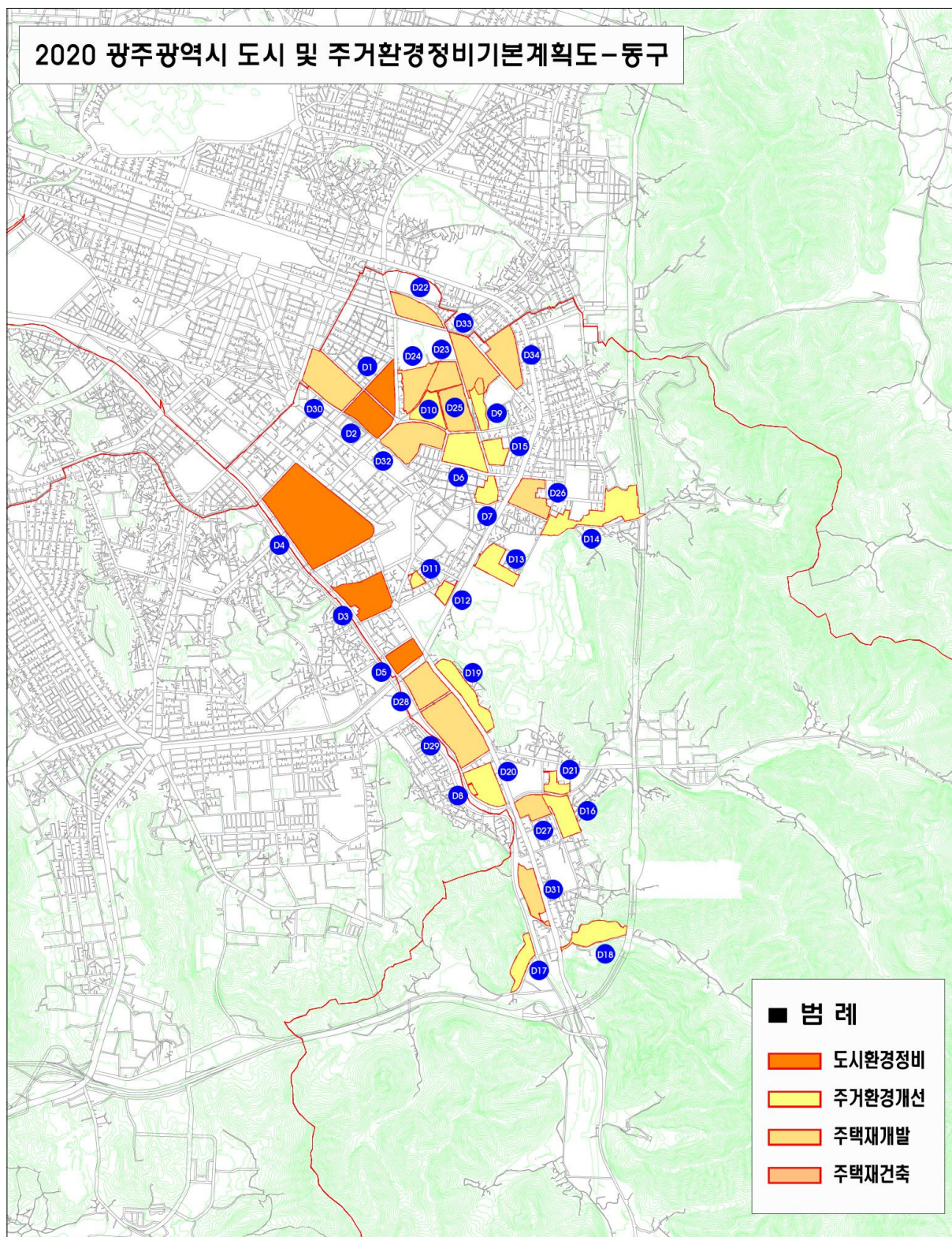
※ 준주거지역 및 상업지역에 공동주택개발 시 계획용적률을 각각 250%, 270%로 적용

※ 평균용적률 적용 구역

- 기 수립 구역 외 용도지역별로 계획용적률을 구분한 구역은 면적비율에 따른 평균용적률 적용
- 구역 경계 변경 등으로 용도지역 변경 시 변경 된 용도지역에 해당하는 평균용적률 적용

※ D18구역은 기본계획 변경에 따른 용적률 변경 사항을 적용(150%→190%)





### 3. 서구 정비예정구역



#### 1) 정비예정구역 총괄

구 분	계	주거환경개선 사업예정구역	주택재개발 사업예정구역	주택재건축 사업예정구역	도시환경정비 사업예정구역	비 고
개 소	23	15	3	5	-	
면적(ha)	168.4	80.8	51.4	36.2	-	

#### 2) 구역별 계획

연번	사업명	구역명	위 치	면적(㎡)	정비유형	용적률	건폐율	용도지역	단계	수립시기	비고
S1	주거환경개선	광천동2	광천동 10-8번지 일대	45,163	현지개량	190	60		-	기수립	재선정
S2	주거환경개선	농성	농성동 156-29번지 일대	55,230	현지개량	150 300	60	일반주거 준주거	1단계	2010년	재선정
S3	주거환경개선	농성1동	농성동 52번지 일대	26,486	현지개량	190	60		-	기수립	재선정
S4	주거환경개선	농성1동2	농성동 30-8번지 일대	14,378	현지개량	190	60		-	기수립	재선정
S5	주거환경개선	덕흥	덕흥동 968-11번지 일대	71,030	현지개량	150	60		-	기수립	재선정
S6	주거환경개선	발산	발산교 주변	63,609	혼합	190	60		-	기수립	재선정
S7	주거환경개선	상무2동	쌍촌동 510번지 일대	51,100	현지개량	190	60		-	기수립	재선정
S8	주거환경개선	서창	서창동 550-1번지 일대	75,444	현지개량	150	60		-	기수립	재선정
S9	주거환경개선	양1동	양동 317번지 일대	18,170	현지개량	190	60		-	기수립	재선정
S10	주거환경개선	양3동2	양3동 438-30번지 일대	64,500	현지개량	190	60		-	기수립	재선정
S11	주거환경개선	양3동3	양동 432-3번지 일대	57,440	혼합	190	60		-	기수립	재선정
S12	주거환경개선	유덕동	쌍촌동 1095번지 일대	72,450	현지개량	190	60		-	기수립	재선정
S13	주거환경개선	유촌	유덕동사무소 부근	108,050	현지개량	150	60		1단계	2010년	재선정
S14	주거환경개선	화정1동	주공아파트 주변	59,345	혼합	190	60		-	기수립	재선정
S15	주거환경개선	화정2	화정동 778번지 일대	25,184	전면	150	60		-	기수립	재선정
S16	주택재개발	광천동	구 송원대학 일대	426,380	혼합	190 300	60	일반주거 준주거	1단계	2010년	재선정
S17	주택재개발	마록치평	마록동 153번지 일대	31,932	전면	190	60		-	기수립	재선정
S18	주택재개발	양동3	양동 302번지 일대	55,348	전면	190	60		-	기수립	재선정
S19	주택재건축	쌍촌동쌍촌	쌍촌동 323-11번지 일대	29,573	전면	205	50		-	기수립	재선정
S20	주택재건축	화정동삼익	화정동 131-4번지 일대	23,694	전면	210	50	일반주거 준주거	2단계	2012년	재선정
S21	주택재건축	화정주공	화정동 621번지 일대	194,492	전면	210	50		-	기수립	재선정
S22	주택재건축	마록동연화	마록동 47-7번지 일대	17,907	전면	190	60		2단계	2012년	신규
S23	주택재건축	화정동 염주주공	화정동 621번지 일대	96,582.8	전면	210	50		2단계	2012년	신규

※ 기 수립 구역의 밀도 기준은 고시된 밀도와 산출근거를 기준으로 하며, 본 계획에서의 계획용적률은 계획 변경 시 참고자료로 활용

※ 준주거지역 및 상업지역에 공동주택개발 시 계획용적률을 각각 250%, 270%로 적용

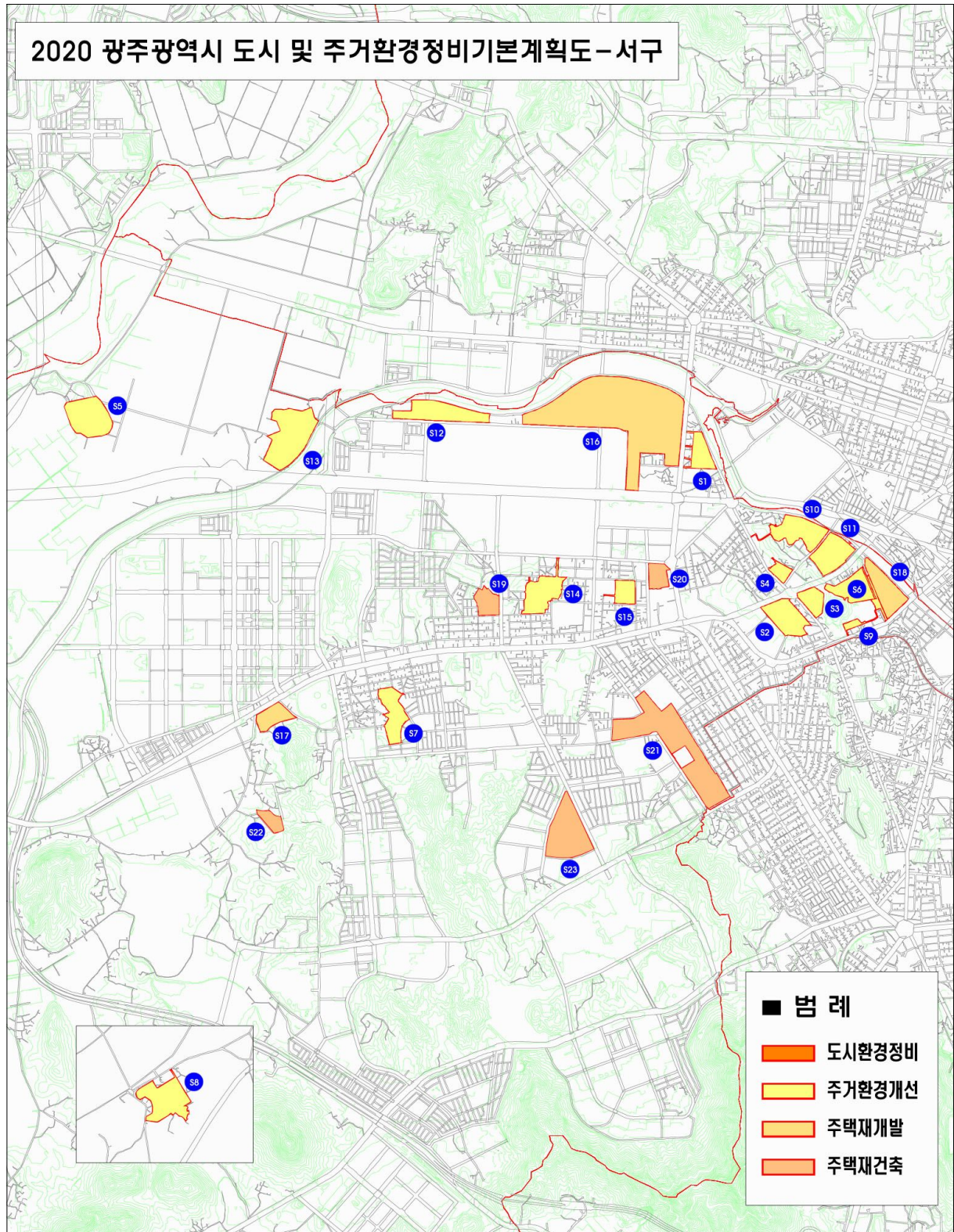
※ 평균용적률 적용 구역

- 기 수립 구역 외 용도지역별로 계획용적률을 구분한 구역은 면적비율에 따른 평균용적률 적용

- 구역 경계 변경 등으로 용도지역 변경 시 변경된 용도지역에 해당하는 평균용적률 적용

※ S19구역은 기본계획 변경에 따른 용적률 변경 사항을 적용(210%→205%)





## 4. 남구 정비예정구역



## 1) 정비예정구역 총괄

구 분	계	주거환경개선 사업예정구역	주택재개발 사업예정구역	주택재건축 사업예정구역	도시환경정비 사업예정구역	비 고
개 소	28	15	2	11	-	
면적(ha)	139.3	91.9	27.1	20.3	-	

## 2) 구역별 계획

연번	사업명	구역명	위 치	면적(㎡)	정비유형	용적률	건폐율	용도지역	단계	수립시기	비고
N1	주거환경개선	감나무골	무진중 맞은편	42,171	현자개량	190	60		-	기수립	재선정
N2	주거환경개선	방림1동1	방림1동 131번지 일대	58,917.76	전면	210	50		-	기수립	재선정
N3	주거환경개선	방림2동1	방림동 2-61번지 일대	28,290	현자개량	190	60		-	기수립	재선정
N4	주거환경개선	방림2동2	방림동 61번지 일대	130,754	혼합	190	60		-	기수립	재선정
N5	주거환경개선	백운1동1	백운동 7-19번지 일대	82,336.7	전면	210	50		-	기수립	재선정
N6	주거환경개선	백운1동2	백운동 2-4번지 일대	31,778.82	혼합	190	60		-	기수립	재선정
N7	주거환경개선	백운2동1	백운동 225번지 일대	34,610	현자개량	190	60		-	기수립	재선정
N8	주거환경개선	사2동1	대성초교 북측	37,759	현자개량	190	60		-	기수립	재선정
N9	주거환경개선	사2동2	광주공원 뒷쪽	16,688	현자개량	190	60		-	기수립	재선정
N10	주거환경개선	양림동	양림교회 부근	127,500	전면	210	50		-	기수립	재선정
N11	주거환경개선	양림동2	학강초교 북측	128,997	혼합	190	60		2단계	2012년	재선정 (가점확산)
N12	주거환경개선	월산3	월산동 252번지 일대	52,120	현자개량	190	60		-	기수립	재선정
N13	주거환경개선	월산4	MBC 부근	52,412	현자개량	210	50		-	기수립	재선정
N14	주거환경개선	월산동2	무진중 남측	56,389	현자개량	190	60		-	기수립	재선정
N15	주거환경개선	주월2동1	주월동 733번지 일대	38,030	현자개량	190	60		-	기수립	재선정
N16	주택재개발	월산1	월산동 363-1번지 일대	44,268.7	혼합	190	60		1단계	2010년	재선정
N17	주택재개발	월산2	월산동 204-4번지 일대	227,212	혼합	190 300	60	일반주거 준주거	1단계	2010년	재선정
N18	주택재건축	방림삼일	방림동 436-1번지 일대	26,040	전면	190	60		1단계	2010년	재선정
N19	주택재건축	봉선2인명장	봉선동 985번지 일대	22,135	전면	210	50		2단계	2012년	재선정
N20	주택재건축	봉선라인 하이츠(1차)	봉선동 983번지 일대	12,949	전면	210	50		2단계	2012년	재선정
N21	주택재건축	봉선라인 하이츠(2차)	봉선동 988번지 일대	22,347	전면	210	50		2단계	2012년	재선정
N22	주택재건축	봉선명지 맨션	봉선동5 외 9번지 일대	11,243	전면	210	50		2단계	2012년	재선정

연번	사업명	구역명	위 치	면적(㎡)	사업방식	용적률	건폐율	용도지역	단계	수립시기	비고
N23	주택재건축	봉선도야(1차)	봉선동 984번지 일대	20,315	전면	210	50		2단계	2012년	재선정
N24	주택재건축	봉선도야(2차)	봉선동 1043번지 일대	18,755	전면	210	50		2단계	2012년	재선정
N25	주택재건축	월산신우	월산동 110-5번지 일대	18,555	전면	190	60		2단계	2012년	재선정
N26	주택재건축	주월 스카이	주월동 383번지 일대	8,821	전면	190	60		2단계	2012년	재선정
N27	주택재건축	주월장미	주월동 1186번지 일대	29,993.78	전면	210	50		-	기수립	재선정
N28	주택재건축	진월신흥타운	진월동 508-5번지 일대	11,760	전면	190	60		2단계	2012년	재선정

※ 기 수립 구역의 밀도 기준은 고시된 밀도와 산출근거를 기준으로 하며, 본 계획에서의 계획용적률은 계획 변경 시 참고 자료로 활용

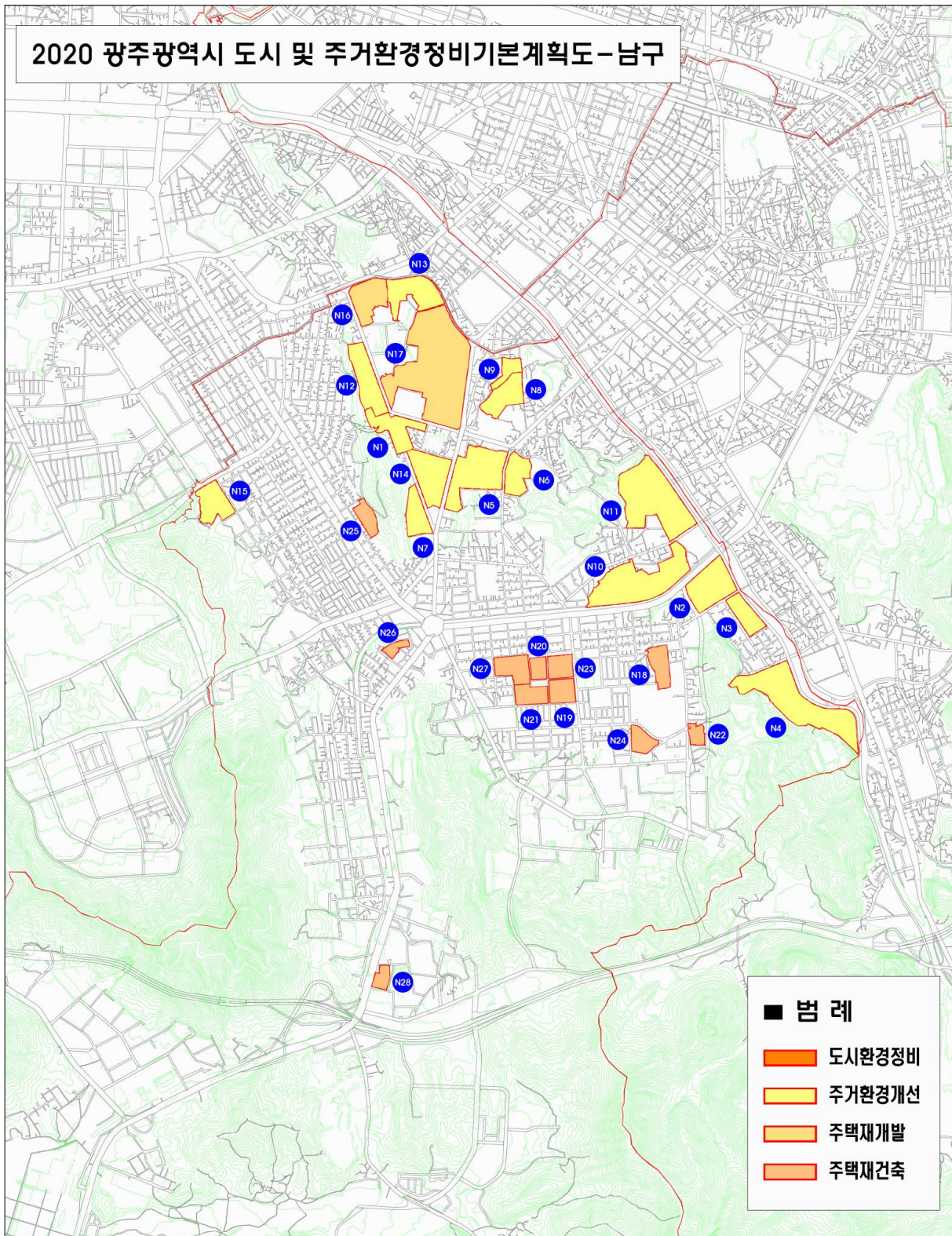
※ 준주거지역 및 상업지역에 공동주택개발 시 계획용적률을 각각 250%, 270%로 적용

※ 평균용적률 적용 구역

- 기 수립 구역 외 용도지역별로 계획용적률을 구분한 구역은 면적비율에 따른 평균용적률 적용
- 구역 경계 변경 등으로 용도지역 변경 시 변경된 용도지역에 해당하는 평균용적률 적용



2020 광주광역시 도시 및 주거환경정비기본계획도-남구



## 5. 복구 정비예정구역



### 1) 정비예정구역 총괄

구 분	계	주거환경개선 사업예정구역	주택재개발 사업예정구역	주택재건축 사업예정구역	도시환경정비 사업예정구역	비 고
개 소	18	6	8	1	3	
면적(ha)	145.3	21.1	73.9	17.0	33.3	

### 2) 구역별 계획

연번	사업명	구역명	위 치	면적(㎡)	정비유형	용적률	건폐율	용도지역	단계	수립시기	비고
B1	도시환경정비	누문	누문동 174번지 일대	111,217	전면	750	70		-	기수립	재산정
B2	도시환경정비	북동	수창초교 주변	134,783	전면	600 750	60 70	일반상업 중심상업	1단계	2010년	재산정
B3	도시환경정비	임동	임동 76번지 일대	86,793	전면	600	60		-	기수립	재산정
B4	주거환경개선	신안	신안교 부근	13,740	현자개발	190	60		-	기수립	재산정
B5	주거환경개선	신안2	신운교 부근	33,803	현자개발	190	60		-	기수립	재산정
B6	주거환경개선	운암	서강교 동측	31,531	현자개발	190	60		-	기수립	재산정
B7	주거환경개선	운정주릉	운정마을	28,951	현자개발	150	60		-	기수립	재산정
B8	주거환경개선	용두	용두동 152번지 일대	54,150	현자개발	190	60		-	기수립	재산정
B9	주거환경개선	본촌	본촌동본촌마을 일원	48,895	현자개발	150	60		3단계	2014년	신규
B10	주택재개발	문화동각화	각화동 122-1번지 일대	41,655	전면	190	60		-	기수립	재산정
B11	주택재개발	임동2	임동 94-8번지 일대	36,582	전면	190	60		-	기수립	재산정
B12	주택재개발	중흥	중흥동 748번지 일대	23,131	혼합	190	60		1단계	2010년	재산정
B13	주택재개발	풍향	교육대학 주변	164,110	혼합	190 300 600	60	일반주거 준주거 일반상업	1단계	2010년	재산정
B14	주택재개발	우산	우산동 470번지 일대	154,528.8	전면	190	60		-	기수립	재산정
B15	주택재개발	중흥3	중흥동 674번지 일대	155,644	혼합	190 300	60	일반주거 준주거	2단계	2012년	신규
B16	주택재개발	풍향2	풍향동 12-1번지 일대	55,921.2	전면	190	60		-	기수립	재산정
B17	주택재개발	풍향3	풍향동 591번지 일대	106,901	혼합	190 300	60	일반주거 준주거	2단계	2012년	신규
B18	주택재건축	운암3단지	운암동 252번지 일대	170,240	전면	210 300	50	일반주거 준주거	2단계	2012년	재산정

※ 기 수립 구역의 밀도 기준은 고시된 밀도와 산출근거를 기준으로 하며, 본 계획에서의 계획용적률은 계획 변경 시 참고자료로 활용

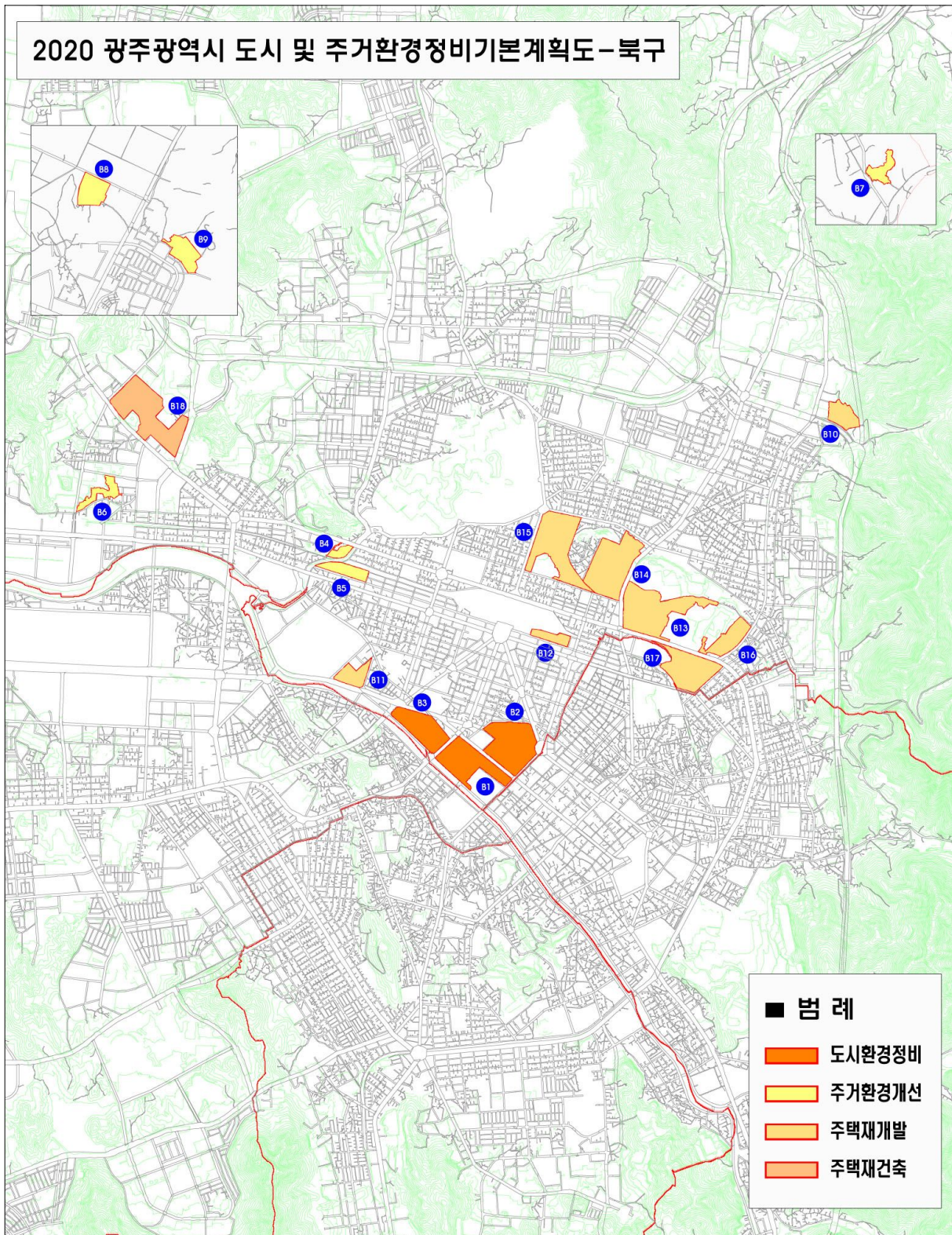
※ 준주거지역 및 상업지역에 공동주택개발 시 계획용적률을 각각 250%, 270%로 적용

※ 평균용적률 적용 구역

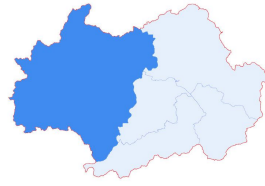
- 기 수립 구역 외 용도지역별로 계획용적률을 구분한 구역은 면적비율에 따른 평균용적률 적용
- 구역 경계 변경 등으로 용도지역 변경 시 변경된 용도지역에 해당하는 평균용적률 적용



# 2020 광주광역시 도시 및 주거환경정비기본계획도-북구



## 6. 광산구 정비예정구역



### 1) 정비예정구역 총괄

구 분	계	주거환경개선 사업예정구역	주택재개발 사업예정구역	주택재건축 사업예정구역	도시환경정비 사업예정구역	비 고
개 소	20	15	3	1	1	
면적(ha)	189.0	127.2	48.1	9.4	4.3	

### 2) 구역별 계획

연번	사업명	구역명	위 치	면적(㎡)	정비유형	용적률	건폐율	용도지역	단계	수립시기	비고
G1	도시환경정비	송정	송정역앞 주변	43,546	혼합	600	60		2단계	2012년	재산정
G2	주거환경개선	송정1	송정중 남측	38,290	현자개발	190	60		-	기수립	재산정
G3	주거환경개선	신창매결	신창동 911-1번지 일대	36,800	현자개발	190	60		-	기수립	재산정
G4	주거환경개선	신흥	송정동초교 부근	31,520	현자개발	190	60		-	기수립	재산정
G5	주거환경개선	신흥산기	신흥동 1074-2번지 일대	67,901	현자개발	190	60		-	기수립	재산정
G6	주거환경개선	중보	선암동	58,263	현자개발	190	60		-	기수립	재산정
G7	주거환경개선	침산	동곡동사무소 부근	260,781	현자개발	190	60		-	기수립	재산정
G8	주거환경개선	비아	비아동 199번지 일대	94,157	현자개발	190	60		3단계	2014년	신규
G9	주거환경개선	옥동	옥동 530번지 일대	87,939	현자개발	190	60		3단계	2014년	신규
G10	주거환경개선	산창	신가동 485번지 일대	14,605	현자개발	190	60		3단계	2014년	신규
G11	주거환경개선	부동	부동마을 일대	56,770	현자개발	190	60		3단계	2014년	신규
G12	주거환경개선	서동	서동마을 일대	15,914	현자개발	190 400	60	일반주거 근린상업	3단계	2014년	신규
G13	주거환경개선	도산7통	도산동 945번지 일대	126,755	혼합	190	60		3단계	2014년	재산정
G14	주거환경개선	용보촌	송정동 475번지 일대	156,404	혼합	190	60		3단계	2014년	재산정
G15	주거환경개선	원도산	도산동 647번지 일대	61,783	혼합	150	60		3단계	2014년	재산정
G16	주거환경개선	황룡	도산동 1218-103번지 일대	164,403	혼합	190	60		3단계	2014년	재산정
G17	주택재개발	신가동	신가동 842-6번지 일대	286,964.71	혼합	190 300	60	일반주거 준주거	1단계	2010년	재산정
G18	주택재개발	동·서작	우산동 1256번지 일대	101,709	혼합	190	60		1단계	2010년	재산정
G19	주택재개발	운남	운남동 303-1번지 일대	91,998	혼합	210	50		1단계	2010년	재산정
G20	주택재건축	송정주공	우산동 1085번지 일대	94,131.5	전면	190	60		-	기수립	재산정

※ 기 수립 구역의 밀도 기준은 고시된 밀도와 산출근거를 기준으로 하며, 본 계획에서의 계획용적률은 계획 변경 시 참고자료로 활용

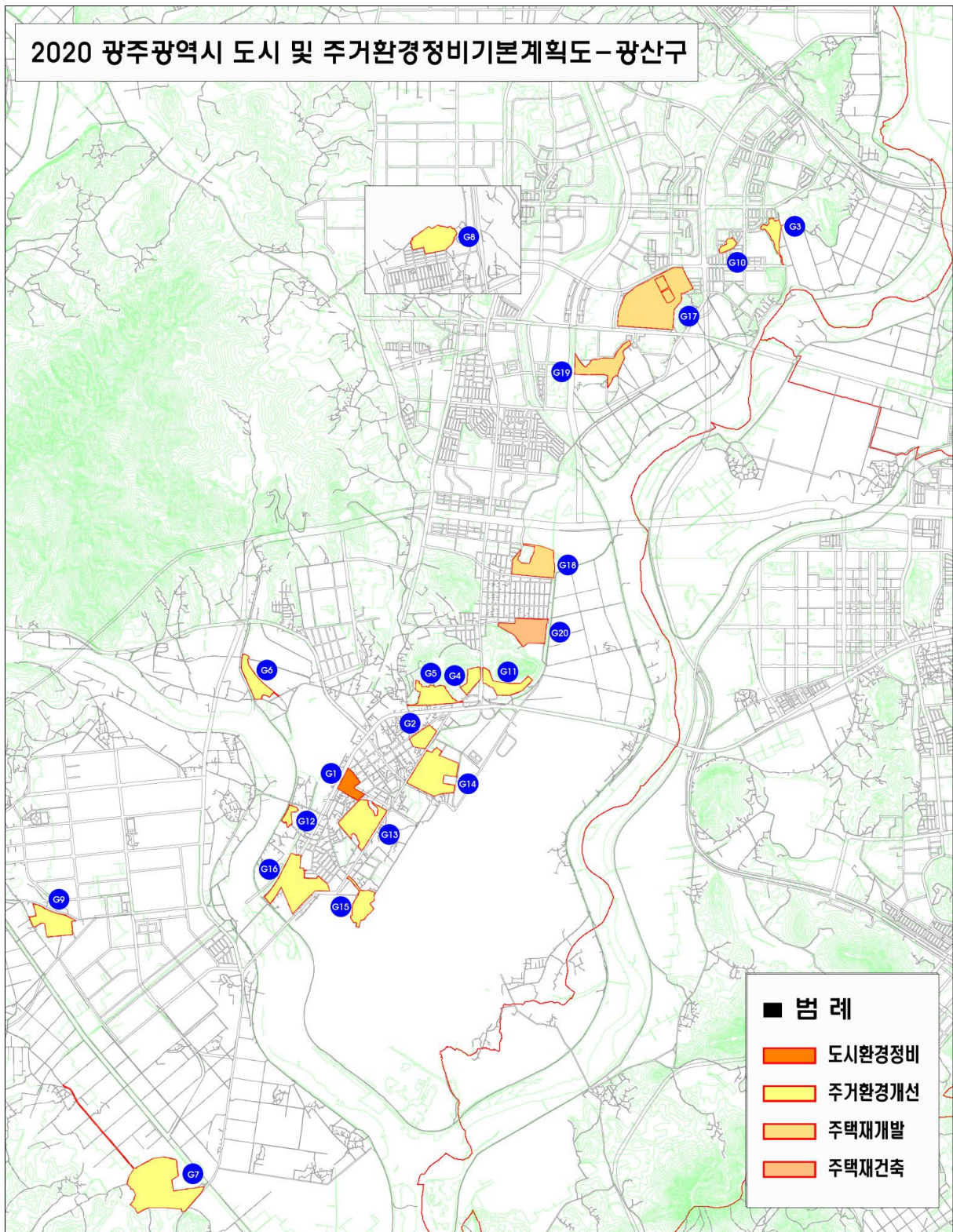
※ 준주거지역 및 상업지역에 공동주택개발 시 계획용적률을 각각 250%, 270%로 적용

※ 평균용적률 적용 구역

- 기 수립 구역 외 용도지역별로 계획용적률을 구분한 구역은 면적비율에 따른 평균용적률 적용
- 구역 경계 변경 등으로 용도지역 변경 시 변경된 용도지역에 해당하는 평균용적률 적용



2020 광주광역시 도시 및 주거환경정비기본계획도 - 광산구





## IX. 부 록

1. 주민설명회 및 공청회 의견 조치 결과
2. 자치구 간담회
3. 주민공람 및 의견 조치 결과
4. 관련실과 협의 결과
5. 광주광역시의회 의견청취
6. 광주광역시 도시계획위원회 심의



## IX. 부 록

### 1. 주민설명회 및 공청회 의견 조치 결과

#### 1) 1차 주민설명회 및 공청회

##### (1) 일 시

- 주민설명회 : 2010. 05. 17 ~ 05. 20 (5개 구청)
- 주민공청회 : 2010. 08. 04 (동구, 서구, 남구, 북구)

##### (2) 의견 접수 건수 (총 30건)

구 분	용적률 조정	경계 조정	사업방식 변경	재반영 요청	해 제 요청	지 정 요청	기 타	계
주거환경개선	-	1	-	-	-	-	1	2
주택재개발	-	1	1	-	1	10	-	13
주택재건축	1	2	1	9	-	1	-	14
도시환경정비	-	-	1	-	-	-	-	1
사업유형유보	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계	1	4	3	9	1	11	1	30

##### (3) 주민의견 조치사항

구 분	용적률 조정	경계 조정	사업방식 변경	재반영 요청	해제 요청	지정 요청	기 타	계
반 영	-	1	-	-	1	-	-	2
반영예정	-	-	-	9	-	-	-	9
미반영	1	3	3	-	-	9	-	16
유 보	-	-	-	-	-	2	-	2
해당없음	-	-	-	-	-	-	1	1
합 계	1	4	3	9	1	11	1	30

## 2) 2차 주민설명회 및 공청회

### (1) 일 시

- 2010. 11. 15 ~ 11. 17 (5개 구청)

### (2) 의견 접수 건수 (총 47건)

구 분	용적률 조정	경계 조정	사업방식 변경	재반영 요청	해제 요청	지정 요청	기 타	계
주거환경개선	-	1	1	-	-	-	4	6
주택재개발	-	-	1	2	2	6	7	18
주택재건축	9	-	-	5		-	-	14
도시환경정비	-	-	-	-	-	-	-	-
사업유형유보	-	-	-	-	5	-	4	9
합 계	9	1	2	7	7	6	15	47

### (3) 주민의견 조치사항

구 분	용적률 조정	경계 조정	사업방식 변경	재반영 요청	해제 요청	지정 요청	기 타	계
반 영	-	-	-	5	7	6	-	18
미반영	9	1	2	2	-	-	-	14
해당없음	-	-	-	-	-	-	15	15
합 계	9	1	2	7	7	6	15	47

## 2. 자치구 간담회

### (1) 간담회 일시

- 2010. 4. 15 동구, 서구, 남구, 광산구
- 2010. 4. 19 북구

### (2) 간담회 내용

- 정비예정구역에 대한 검토 결과 및 자치구 의견 수렴

## 3. 주민공람 및 의견 조치 결과

### (1) 공람 기간 및 게재

- 공람 기간 : 2010. 12. 2 ~ 12. 15 (14일간)
- 공람 게재 : 관보, 홈페이지, 시청 및 자치구 관련 실과

### (2) 공람의견 및 조치사항

번호	사업방식	구 역 명	공람 의견	조치 사항	비 고
1	재개발	산수2	• 산수2구역을 20이상의 구역으로 분할	• 구체적인 정비계획 수립 후 분할 검토	미반영
2	주거환경	백운1동1	• 정비예정구역 구역 조정	• LH공사 사업계획 검토 결과 추가적인 사업 계획이 없어 구역 조정	반 영
3	재건축	월산신우	• 재건축 재선정	• 기 기본계획에 반영	반 영
4	재건축	마북동연화	• 계획용적률 상향 (190%⇒210%)	• 계획용적률 검토기준에 따라 190% 적정	미반영



## 4. 관련실과 협의 결과

### (1) 협의 기간

- 2010. 12. 14 ~ 12. 21

### (2) 협의의견 및 조치사항

제출 기관	관련부서 의견	조치 사항	비 고
광주광역시	경제정책과	<ul style="list-style-type: none"> <li>계림동 호남시장 일대 정비예정구역으로 지정</li> <li>재개발 예정구역으로 지정</li> </ul>	반 영
서구청	도시개발과	<ul style="list-style-type: none"> <li>농성동, 유촌동지구 주거환경개선사업지구에 대한 기본계획 변경 요청</li> <li>주거환경개선사업 구역 면적 조정</li> </ul>	반 영
남구청	도시공원과	<ul style="list-style-type: none"> <li>감나무골 주거환경개선사업 지구의 경계 표기 오기에 대한 변경 요청</li> <li>주거환경개선사업 구역 면적 조정</li> </ul>	반 영
광산구청	도시개발과	<ul style="list-style-type: none"> <li>2012년 수립시기인 도산 7동, 원도산구역의 기본 계획 수립시기를 2013년 이후로 재검토</li> <li>신규로 편입된 주거환경 개선사업구역은 3단계 (2014년)로 수립시기 조정</li> </ul>	반 영

## 5. 광주광역시의회 의견청취

### (1) 의견청취 일시

- 2010. 12. 14 14:00

### (2) 의견청취 결과

- 원안의결

## 6. 광주광역시 도시계획위원회 심의

### (1) 제7회 광주광역시도시계획위원회

- 일 시 : 2010. 12. 28

- 결 과 : 조건부 의결

### (2) 심의의견 및 조치사항

심의 의견	조치 사항	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>정비예정구역 밀집지역에 대한 관광 자원과 연계를 위한 도로계획 수립</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비예정구역 밀집지역을 광역계획구역으로 설정하여 개발계획을 수립하였으며, 역사자원 밀집지역은 문화관광 특화지구로 지정하여 지구단위계획으로 관리하도록 유도함</li> <li>문화재 밀집 지역은 도심 관광자원과의 연계를 위한 보행 및 도로계획을 수립하도록 함</li> </ul>	반 영
<ul style="list-style-type: none"> <li>환경계획 내용 중 지하수 수위저하 및 고갈, 도심 열섬화 저감대책 등 보완</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지 내 불투수성 포장에 따른 지하수 고갈 해결을 위해 녹지시설 등 기본적인 친환경시설과 함께 유공포장, 필터 등 침투형 및 장치형 시설을 적극적으로 도입하도록 제시</li> <li>도심 열섬화 저감을 위해 녹지대의 집중화 및 건축물 배치 시 바람길 확보 방안을 제시함</li> </ul>	반 영
<ul style="list-style-type: none"> <li>도시정비 내용 중 도시재생기법을 활용한 용어 정리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도심기능 활성화를 위해 도시재생기법 가이드라인을 활용한 종합적인 도시재생계획 수립하고, 지역개발 특성에 맞는 도시재생기법 적용 유도</li> <li>도시재생기법의 종류 제시 및 지자체 TF팀 구성을 통한 도시재생사업의 지속적인 업그레이드 기반 마련</li> </ul>	반 영



## 광주광역시

시	장	강 운 태	(전)박 광 태			
부	시	장	송 귀 근	(전)최 종 만		
도시디자인국장		홍 기 남	(전)위 길 환			
도시재생과장		허 익 배	(전)김 정 훈	(전)송 영 한	(전)장 상 근	
도시재생사업담당		박 주 욱	(전)임 종 성	(전)김 성 호	(전)송 형 석	
직	원	정 영 준	(전)이 재 술	(전)김 영 수	오 금 석	
		김 원 중	이 행 식			

## 연 구 진 (광주발전연구원)

원	장	채 일 병				
연	구	총	괄	박 준 필	(광주발전연구원 연구위원)	
공	동	연	구	양 상 욱	(호남대 교수)	염 대 봉 (조선대 교수)
				유 창 균	(목포대 교수)	이 영 석 (광주대 교수)
				임 영 길	(호남대 교수)	류 영 국 ((주)지오게이트 대표)
기	술	부	문	(주)지오게이트		
				나 형 일	정 향 기	김 정 윤
				류 지 홍	김 정 화	
연	구	간	사	박 주 연	(광주발전연구원 연구원)	

## 자 문 위 원

김 기 홍	(광주경실련 사무처장)
김 향 집	(광주대 교수)
김 회 현	((전)광주건축사회장)
노 경 수	(광주대 교수)
남 승 진	(동아인재대 교수)
도 영 준	(호남대 교수)
신 수 의	(주택건설협회 사무처장)
신 태 양	(호남대 교수)
오 세 규	(전남대 교수)
이 상 준	(동신대 교수)
주 석 중	(전남대 교수)
최 명 규	(호남대 교수)





# 2020 광주광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획도

