

발간등록번호
55-6290000-000289-14

더불어사는 광주
행복한 시민

2025 광주광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획



광주광역시
GWANGJU CITY

목 차

I. 과업의 개요	1
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	9
II. 관련법규와 제도	11
1. 관련 법규	13
2. 관련계획 및 정책	19
III. 현황 및 여건 분석	29
1. 인문·사회 현황	31
2. 주택 현황	35
3. 정비사업 현황	43
4. 정비사업 및 정비기본계획의 평가	52
IV. 계획의 목표 및 주요 지표	61
1. 계획의 목표 및 기본방향	63
2. 주요 지표의 설정	65
V. 정비예정구역의 선정	73
1. 기본 방향	75
2. 정비예정구역의 선정 절차	76
3. 정비예정구역 선정·해제 기준의 설정	79
4. 정비예정구역의 검토	83



5. 정비예정구역의 선정 및 해제	85
6. 정비유형의 결정	90

VI. 부문별 계획 97

1. 주거지 관리계획	99
2. 토지이용계획	114
3. 건축물의 밀도계획	120
4. 교통계획	139
5. 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획	143
6. 환경 계획	159
7. 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안	165
8. 역사적 유물 및 전통건축물 보존 및 활용계획	176
9. 세입자 주거안정 대책	184

VII. 계획의 집행 및 관리 191

1. 단계별 사업 추진계획	193
2. 재정계획	197

VIII. 자치구별 정비예정구역 203

1. 총 괄	205
2. 동구 정비예정구역	206
3. 서구 정비예정구역	209
4. 남구 정비예정구역	212
5. 북구 정비예정구역	215
6. 광산구 정비예정구역	217

IX. 부 록 219

1. 신규 사업유형의 실행 지침	221
2. 주민설명회 의견 및 조치 결과	230
3. 관계기관 협의의견 및 조치 결과	231
4. 주민공람 의견 및 조치 결과	233
5. 시 의회의견청취 의견 및 조치 결과	234
6. 시 도시계획위원회 심의 의견 및 조치결과	235





I. 과업의 개요

1. 과업의 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 : 2025 광주광역시 도시 및 주거환경정비기본계획
- 과업기간 : 2014. 12. 23 ~ 2015. 12. 30

2. 과업의 주요 추진 경위

- 2014. 12. : 도시 및 주거환경정비기본계획 용역 착수
- 2015. 02. : 용역 착수보고회
- 2015. 03. : 각 구청 정비예정구역 변경 사항 조사(1차)
- 2015. 04. : 각 구청 정비예정구역 변경 사항 조사(2차)
- 2015. 07. : 정비예정구역 자료조사 및 분석 완료
- 2015. 09. : 정비기본계획 자문회의 개최(1차)
- 2015. 09. : 주민설명회 개최(5개 자치구)
- 2015. 10. : 정비기본계획 자문회의 개최(2차)
- 2015. 11. 09 ~ 30 : 관계기관 협의
- 2015. 11. 15 ~ 29 : 주민공람 공고
- 2016. 02. 01 : 시 의회 의견청취
- 2016. 03. 03 : 광주광역시 도시계획위원회 심의(조건부 의결)
- 2016. 03. 15 : 2025 광주광역시 도시및주거환경정비기본계획 고시
(광주광역시 고시 2016 - 49호)

3. 과업의 배경

1) 정비기본계획의 타당성 검토 필요

- 정비기본계획에 대하여 5년마다 타당성 여부를 검토하도록 한 「도시 및 주거환경정비법」 제3조에 의거 '2020 광주시 도시및주거환경정비기본계획'의 타당성 검토 및 정비 필요

2) 정비사업 관련 제도의 변화

- 장기적인 건설·주택경기 침체로 전통적인 철거 재개발정비사업의 추진이 부진함에 따라, 그 동안 정비사업 추진의 문제점과 사업 미추진에 따른 주민 피해·불편 해소를 위해 일몰제 적용, 정비구역 해제 허용, 정비방식의 다양화 등 관련법이 개정
- 과거 전면 개발 위주의 소단위 구역별 사업 추진으로 변화된 정량적 정비방식의 변화에서 현재는 도시재생사업 위주의 정성적 정비방식으로 도시정비 방향이 변화됨에 따라 새로운 정비방식에 대한 적용 방안 검토 필요
- 기존 정비사업의 민원과 기존 '도시 및 주거환경정비기본계획'의 운영상 문제점에 대한 개선방향 제시 필요

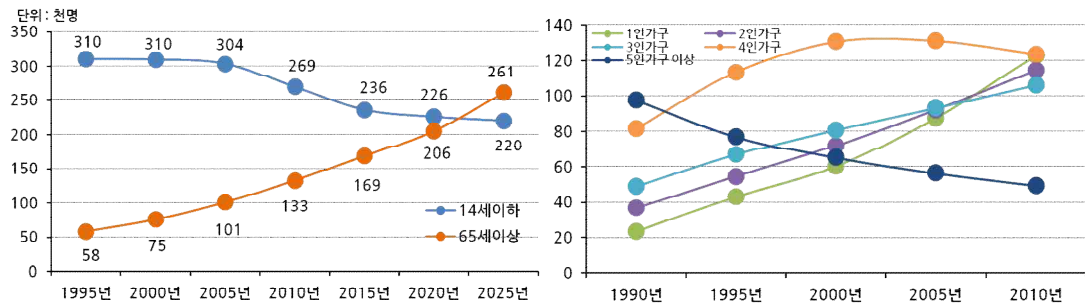
3) 도시정비 관련 사회·경제적 여건의 변화

(1) 인구 및 가구의 변화

- '2025 광주시 도시기본계획'에서 제시한 2025년의 인구구조는 64세이상 고령화 인구가 2010년 8.84%에서 17.75%로 증가하고, 14세이하 인구는 18.71%에서 13.28%로 감소할 것으로 전망하였으며, 가구구조는 2010년에 527,895가구(2.77인/호)에서 핵가족과 1인가구의 증가로 인해 2025년에는 703,125가구로 증가하나 가구당 인구수는 약 2.56인/호로 감소할 것으로 예상함
- 현재, 2013년까지의 인구와 세대수는 지속적으로 증가 추세에 있으나 인구는 65세 이상의 노인인구가 가파르게 증가하고 있는 반면, 14세 이하의 아동·청소년수는 감소하고 있으며, 세대수는 소규모 가구 구성원의 가구수 위주로 증가하고 있음
- 특히, 2000년 이후 총 가구수에서 1인 가구가 차지하는 비중이 빠르게 상승할 뿐만 아니라 빠른 상승세의 지속이 예상되어 이에 대비한 종합적인 주택정책 마련이 요구되고 있음

구 분	1995년	2000년	2005년	2010년	2011년	2012년	2013년
인구수	1,287,134	1,362,440	1,408,106	1,467,996	1,477,570	1,483,708	1,488,467
세대수	379,621	430,376	481,935	540,875	549,105	555,538	563,599
세대당 인구	3.4인/호	3.2인/호	2.9인/호	2.7인/호	2.7인/호	2.7인/호	2.6인/호

■ 연도별 광주시 인구/세대수 추이(자료 : 광주시 통계연보, 각 년도)



(2) 소득 및 생활여건의 변화

- 2013년 1인당 지역총생산은 19,530천원으로 전국 평균(29,040천원)의 67%에 머무르고 있으나 2025년은 34,488천원으로 증가할 것으로 예상됨
- 경제 성장과 더불어 삶의 질 향상에 관심이 점차 증대됨에 따라, 공원·도로 등 공공시설의 확충 및 주거환경의 질적 개선에 대한 요구가 증가할 것으로 예상되며, 이러한 요구를 충족시키기 위해서는 공공부문의 지원 확대가 필요할 것으로 보임

(3) 주택보급률

- ‘2025 광주시 도시기본계획’에서 제시한 주택보급률은 2010년에 104.5%에서 2025년에 119.4%로 지속적으로 증가될 것으로 예측함
- 2013년 현재 광주시의 주택보급률은 107.6%로 이미 100%를 넘어 과잉 공급되었으나 신규 아파트에 대한 수요와 개인의 다수 주택보유 등으로 주택보급률은 지속적으로 증가할 것임
- 주택보급률의 증가는 대부분 대규모의 주택 보급 유형인 아파트의 공급에 의한 결과이며, 앞으로의 주택 정책은 양적확보에만 치중하는 것보다 기존 단독주택에 대한 환경개선과 다양한 주택유형의 건설 추진 등 주거의 다양성 확보를 위한 정책 추진이 필요함

4. 과업의 성격

1) 정비기본계획에 대한 재정비 및 타당성 검토 계획 수립

- 정비기본계획은 쇠퇴한 도시지역을 대상으로 「先계획後개발」에 입각한 도시정비 및 관리를 위하여 시행된 「도시 및 주거환경정비법」 제3조의 규정에 의거 매 10년마다 수립되어야하며, 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 결과를 반영하도록 규정되어 있음
- 본 기본계획은 ‘2020 광주시 도시및주거환경정비기본계획’에 대한 타당성 검토 및 재정비 계획으로써, 그 동안 관련 제도와 광주시의 정책 변화 등에 따라 수정·보완하는 내용을 포함하고 있음

2) 법적 지위

- 「도시및주거환경정비법」 제3조 2항의 규정에 의해 수립되는 ‘2025 광주시 도시및주거환경정비기본계획’은 ‘2025 광주시 도시기본계획’의 하위계획이며, 정비구역 및 정비계획의 상위계획임

3) 구 속 력

- ‘2025 광주시 도시및주거환경정비기본계획’은 주거지 정비사업의 기본적인 정책방향을 제시하는 계획으로써, 향후 정비계획을 수립·변경하고 정비구역을 지정·변경하는데 있어 구속력을 지님

5. 과업의 목적

- '2025 광주시 도시기본계획', '2020 광주시 주택종합계획' 등 상위계획의 이념과 내용이 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업으로 실현될 수 있도록 도시정비의 미래상과 목표를 명확히 설정하고 실천전략을 구체적으로 제시
- 2011년 1월에 수립된 '2020 광주시 도시및주거환경정비기본계획' 등 기 시행된 관련 계획 내용을 분석·평가하고, 그 동안의 제도와 여건 변화를 수용한 기본방향을 제시하여 도시·주거환경정비의 장기적인 발전방향과 도시 전체의 균형개발에 기여
- 도시기능의 보존·회복·정비 차원에서 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역별 정비사업의 방향과 지침을 정하여 계획적인 정비사업 추진을 유도
- 지역의 특성에 맞는 적정 밀도를 제시하여 주변지역과 조화되는 개발을 유도하며, 합리적인 토지이용과 쾌적한 도시환경의 조성 및 도시기능의 효율화를 도모
- 도시의 경제·사회·문화 활동과 물리적 환경의 현황, 장래 변화에 대한 과학적 분석과 정비사업의 수요예측에 따라 단계별로 사업이 이루어지도록 함으로써, 장래의 개발수요에 효과적으로 대처하고 정비사업의 합리성과 효율성을 도모
- 사업유형별 정비구역 지정대상과 정비방향을 재설정하고, 정비기반시설의 기준·개발밀도의 기준과 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
- 주거지에 대한 장기 발전 방향을 제시하고, 체계적인 개발 및 관리가 이루어지도록 생활권별 주거지에 대한 정비 및 관리 방안 마련



6. 과업의 범위

1) 공간적 범위

- 광주시 행정구역 내 노후불량주택 밀집지역 등 도시·주거환경정비가 필요한 지역
- 기존 정비예정구역과 추가로 구역지정이 필요한 지역



2) 시간적 범위

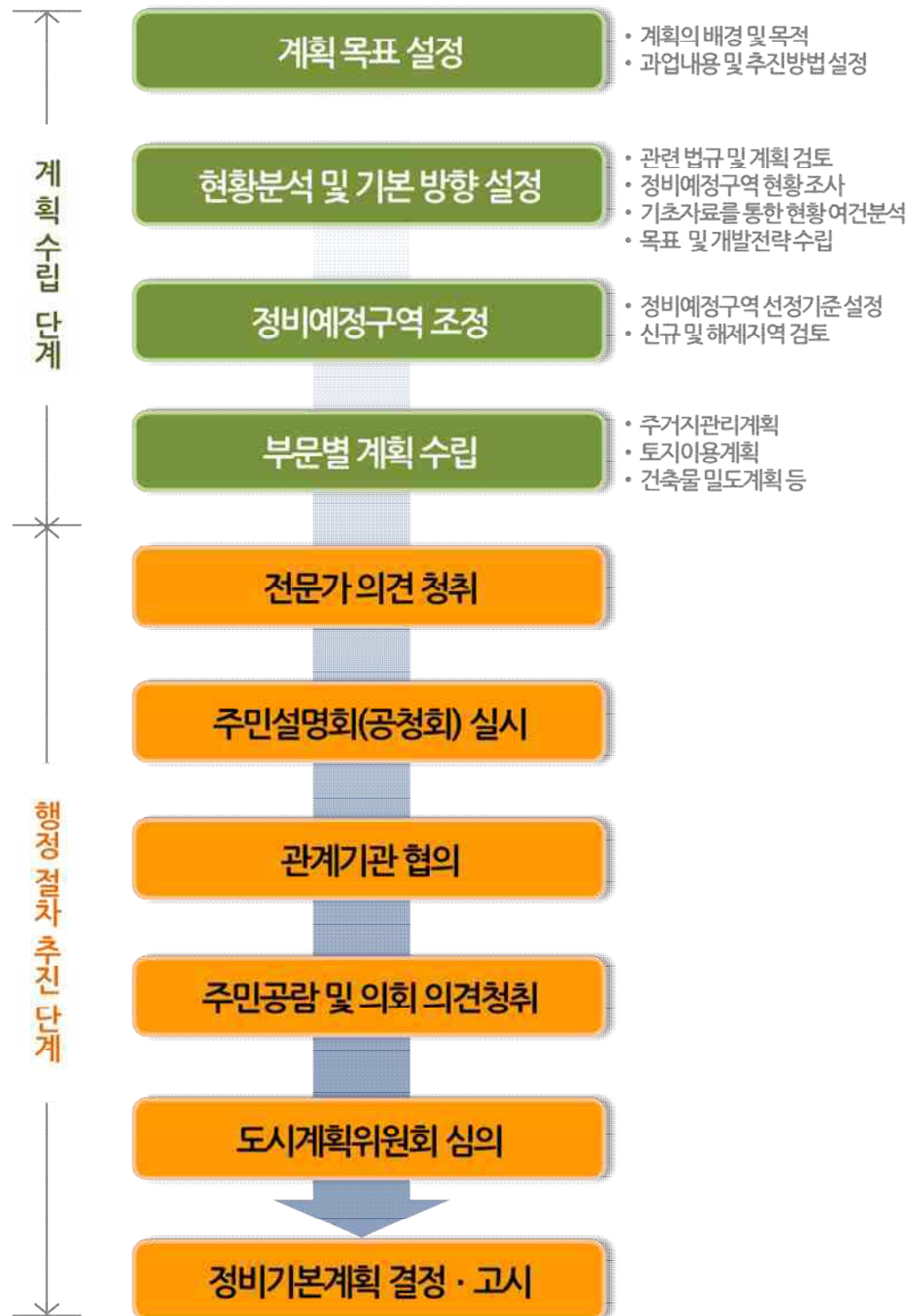
- 기준년도 : 2015년
- 목표년도 : 2025년

3) 내용적 범위

- 기본계획의 내용적 범위는 「도시 및 주거환경정비법 제3조」 및 동법 「시행령 제8조」에 규정된 내용을 포함한 다음의 내용으로 함



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 계획후 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

- 정비사업은 도시계획사업이며, 도시관리계획으로 결정됨(도시 및 주거환경정비법 제4조)
- 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 8항)
- 무리한 개발사업으로 인한 기반시설 부하의 가중, 건전한 도시발전의 저해, 난개발 등의 문제를 해결하기 위해 원인자 및 수익자 부담원칙에 따라 개발이익의 일부를 환수하여 기반시설을 합리적으로 공급하기 위해 개발밀도관리구역과 기반시설부담구역이 도입됨(법 제66조 및 법 제67조)

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·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 제도 운영상 나타난 문제점을 보완함

(2) 주요 내용

■ 도시·주거환경정비기본계획의 수립(법 제3조)

- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 도시·주거환경정비기본계획을 10년 단위로 수립함
- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 기본계획에 대하여 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 함
- 정비기본계획에는 정비구역의 개략적 범위, 단계별 정비사업 추진계획, 건폐율·용적률 등의 밀도계획이 포함되어야 함

■ 정비계획 및 정비구역

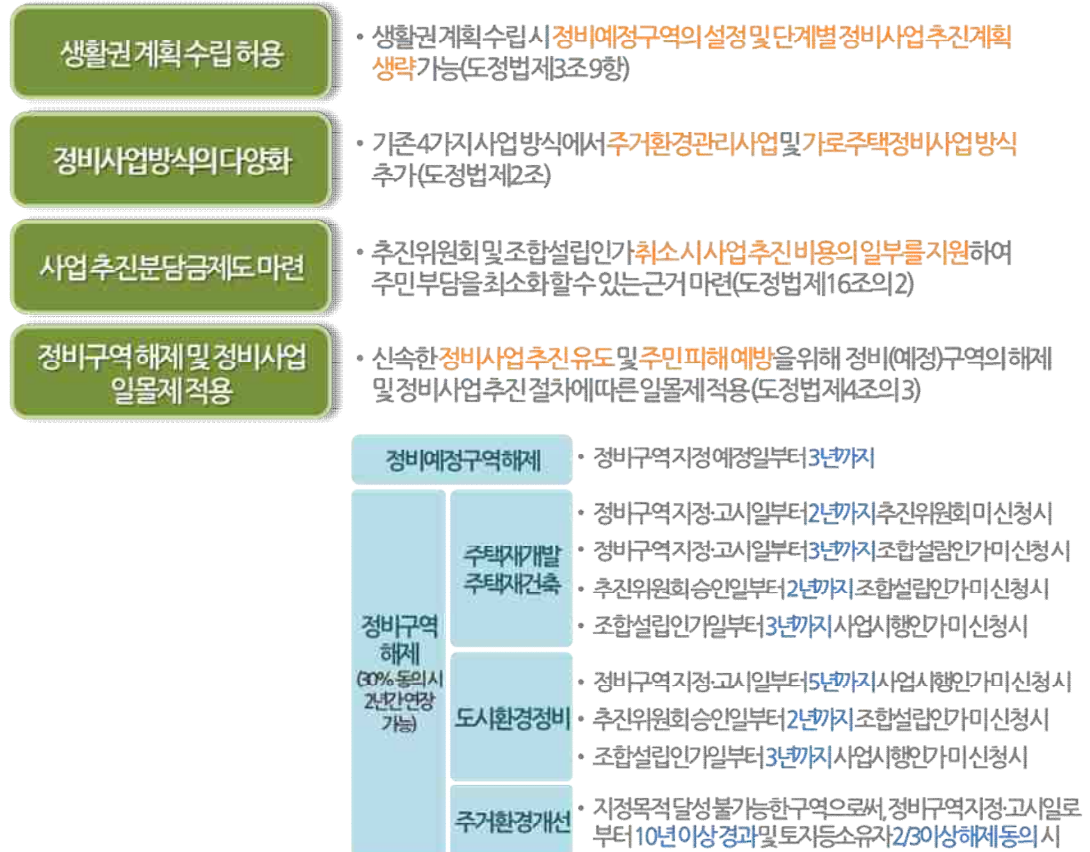
- 정비구역의 지정 또는 변경지정에 대한 고시가 있는 경우 당해 정비구역 및 정비계획을 지구단위계획 및 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 봄(법 제4조 제7항)

■ 정비기본계획 수립의 일반원칙

- 정비기본계획은 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 정비기본계획의 전 과정의 내용은 합리적 근거에 따라 수립

■ 2020정비기본계획 수립 시 법규 내용과의 차이점

- ‘2020 광주시 도시및주거환경정비기본계획’ 수립 이후 정비사업에 대한 문제점 및 패러다임의 변화로 「도시 및 주거환경정비법」에 대한 법 개정이 이루어졌으며, 가장 큰 법 개정 내용은 아래의 4가지로 요약할 수 있음



■ 「도시 및 주거환경정비법」 개정 주요 내용

3) 주 택 법

(1) 기본 개요

- 주택의 건설을 촉진하고, 공급을 원활하게 함으로써 국민 주거생활의 안정화를 목적으로 제정
- 운영되어 온 「주택건설촉진법」을 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, 국토교통부장관은 주택건설·주거복지·주거환경·주택관리 등의 내용을 포함한 ‘주택종합계획’을 수립하여 시행하여야 함
- 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·특별자치도시시장 또는 군수는 주택보급률, 주택의 유형·규모, 주택자금, 그 밖에 주택의 건설공급관리에 관하여 대통령령이 정하는 사항¹⁾을 바탕으로 주거실태조사를 실시할 수 있음
- 국토교통부장관은 국민의 쾌적한 생활을 위하여 필요한 사항을 최저주거기준으로 설정·공고하며, 최저주거기준에는 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비, 성능 및 환경요소 등 대통령령이 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 「도시 및 주거환경정비법」이 정하는 바에 따라 우선적으로 주거환경정비사업을 시행할 수 있도록 조치할 수 있음

4) 임대주택법

(1) 기본 개요

- 임대주택의 건설공급 및 관리와 주택임대사업에 필요한 사항을 정함으로써 임대주택의 건설을 촉진하고 국민주거생활의 안정을 도모함을 목적으로 함

(2) 주요 내용

- 국토교통부장관은 ‘주택종합계획’을 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 자원’을 임대주택의 건설에 우선 사용할 수 있음
- 조합은 국가, 지방자치단체, 토지주택공사 및 지방공사를 포함한 등록사업자와 공동으로 임대주택을 건설할 수 있고, 이 경우 조합과 등록사업자를 공동사업체로 봄
- 국가, 지방자치단체, 토지주택공사는 개발한 택지 중 대통령령이 정하는 일정 비율 이상을 임대주택건설용지로 사용하거나 건설임대사업자에게 공급하여야 함

5) 광주시 도시 및 주거환경정비조례

(1) 기본 개요

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

(2) 주요 내용

■ 노후·불량건축물의 및 무허가건축물의 기준 설정

- 무분별한 정비사업으로 인한 자원낭비를 예방하고 내구성이 다할 때까지 유지보수 관리하도록 하기 위하여 준공일을 기준으로 노후·불량건축물의 경과연수 기준을 정함

분 류	주택의 구분	기 준
공동주택	1994년 1월 1일 이후 준공	· 30년
	1984년 1월 1일~1993년 12월 31일까지 준공	· 21+(준공연도-1984)년
	1983년 12월 31일 이전 준공	· 20년
공동주택 이외의 건축물	철근·철골콘크리트 또는 강구조 건축물	· 내용연수 30년의 2/3이상 경과
	그 이외의 건축물	· 내용연수 20년 2/3이상 경과
기타 노후·불량건축물		· 기존무허가건축물 · 부엌·화장실·세면장 중 한가지 이상을 갖추지 못한 주택 · 급수·배수·오수설비가 노후화되어 수선이 불가능한 건축물

■ 광주시 노후·불량건축물기준

■ 주택재개발사업구역 및 주거환경개선사업구역 지정 요건을 구체화

구 분	내 용
주거환경개선구역	<ul style="list-style-type: none">• 노후·불량건축물수가 전체의 50%이상 또는 무허가 건축물 20% 이상인 지역• 호수밀도 70호/ha이상인 지역• 총 인구밀도 200인/ha 이상인 지역• 4미터미만 도로 길이 40%이상인 지역• 주택접도율 30%이하인 지역• 과소필지, 부정형 또는 세장형 필지수가 50% 이상인 지역• 도시근로자가계평균소득 이하의 주민이 2/3 이상인 지역• 상습침수지역·재해위험지역 등 재해 발생이 우려되는 곳으로 전면 매수 등으로 신속히 사업시행이 필요한 지역• 증·개축등 건축행위가 제한되어 주거환경이 열악하게 된 곳• 국·공유지 비율이 높은 지역
주택재개발구역	<ul style="list-style-type: none">• 노후·불량건축물수가 전체의 40%이상인 지역• 호수밀도 50호/ha 이상인 지역• 4미터 미만 도로 길이 30%이상인 지역• 주택접도율 40%이하인 지역• 과소필지, 부정형 또는 세장형 필지 수 40%이상인 지역• 순환용주택 건설 필요 지역• 국·공유지 비율이 높은 지역

■ 주거환경개선사업구역 및 주택재개발사업 선정 기준

■ 도시·주거환경정비기금의 설치 등

구 분	내 용
기금적립비율	<ul style="list-style-type: none">• 개발부담금 중 지방자치단체 귀속분의 50%• 공유지 매각대금의 30%
기금 자원	<ul style="list-style-type: none">• 정비사업과 관련된 교부금• 정비사업 관련 융자금 회수 및 이자 수입• 정비사업 관련 수탁사업 수입• 그 밖에 정비사업과 관련한 수입금
기금 사용	<ul style="list-style-type: none">• 법 제63조 및 영 제60조의 규정에 의한 보조 및 융자• 정비기반시설 설치 비용• 정비사업과 관련한 임대주택 매입• 정비사업 관련 교육 및 수반 경비• 국고융자금에 대한 상환금• 정비계획 수립 비용(용역비의 80%이내, 주거환경개선사업 제외)• 조정위원회 운영비용 일부 보조• 안전진단 비용 보조• 추진위원회 사용 비용 보조• 정비사업 및 도시재생사업에 필요하다고 인정되는 경비

■ 주거환경개선사업구역 및 주택재개발사업 선정 기준

2. 관련계획 및 정책

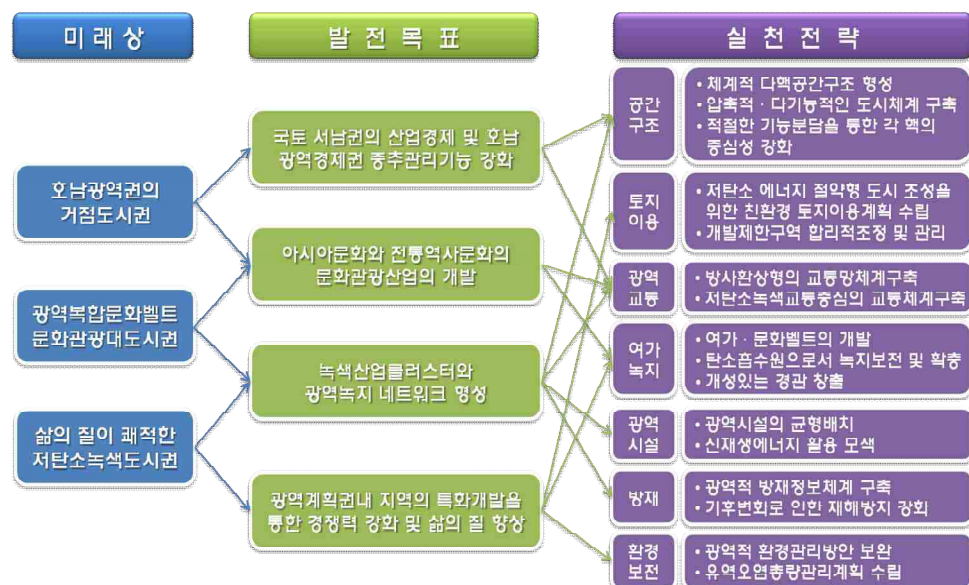
2) 2020 광주권 광역도시계획 변경

(1) 계획의 목적

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

(2) 주요 목표

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



■ 발전목표 및 실천전략

(3) 공간구조의 변경

가) 권역 중심

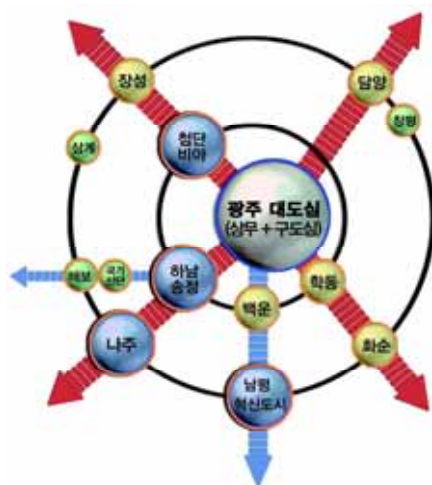
- 광역계획권 전체 차원에서 권역 1차부심인 상무신시가지를 권역 중심으로 격상
- 기존 권역중심인 광주구도심과 통합하여 광주대도심으로 골격 형성

나) 권역 1차 부심

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

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 개발촉 구성



■ 광주광역시권 교통축 구성

3) 2025 광주도시기본계획

(1) 계획수립의 배경

- 변화된 대내외 여건 및 미래 전망에 대응하는 도시 관리 방안 모색
- 저출산, 고령화에 의한 저성장시대의 대응 전략 마련
- 상위계획 및 주요 정책의 변경사항 반영
- ‘행복한 창조도시 광주’를 실현할 수 있는 도시발전의 기본 틀 마련
- 도시재생, 환경보전, 경관, 교통 등 광주시의 주요 현안문제에 대한 정책기본방향의 재설정

(2) 도시 미래상과 목표설정



■ 미래상 및 기본목표

구 분	계획과제	10대 전략	목 표
문화창조 발전도시	• 역사·문화적 정체성 회복을 통한 도시경쟁력 강화 • 도시재생을 통한 균형발전도시	• 문화·역사관광이 어우러진 창조적 문화기반 조성 • 도시재생사업 활성화 및 지역 발전을 위한 개발거점 육성	유네스코의 창조도시 지정
첨단몽산업 허브도시	• 국제적 도시기능 강화 및 미래 신 성장기반 구축	• 첨단지식산업 및 국제기능 강화로 신 성장기반 구축 • 기존 산업단지의 재구조화	2025년 1인당 40,000달러
민주인권 평화도시	• 사람중심의 도시계획 마련	• 복지와 도시시설이 융합된 인본적 도시기반 조성 • 민주화자원의 보전 관리	UN 민주 인권 도시 지정
국제교류 중심도시	• 도시경쟁력 강화를 위한 도시 공간 체계 구축	• 미래 광역적 공간 구조 정비 • 관광·국제교류 컨벤션 기능 확대	도시경쟁력순위 :세계 100위대 진입
자탄소녹색 청정도시	• 지속가능한 녹색 성장 기반 마련	• 친환경적 도시관리 체계 구축 • 자연생태계 보전 기반 구축	탄소저감목표 :2020년 BAU 대비 30%감축

■ 계획목표와 추진전략

(3) 인구 및 가구 추계

구 분	2010년	2015년	2020년	2025년
총 인구(인)	1,462,268	1,515,553	1,643,932	1,800,000
계획가구(호)	527,895	561,316	625,069	703,125

■ 2025년도 광주 인구 및 가구 추계표

(4) 도시공간구조 설정

가) 보전축 설정

■ 환상형 녹지축

- 외환상녹지축 : 판사등산~용진산~사랑산~병풍산~망산~정광산~무등산~월각산으로 연결되는 녹지축의 적극적 보전
- 켜기형녹지축 : 외환상녹지축과 도심내부의 공원녹지, 오픈스페이스를 연계하는 이용과 보전의 완충기능 담당
- 내환상녹지축 : 도심내부 산림, 거점공원의 연계를 통한 내부 환상 녹지축 구상

■ 핑거형 녹지축

- 주축(영산강 수변축) : 자연성과 최소한의 이용성을 고려하여 적극적 수계보전
- 부축(황룡강·광주천·풍영정천 수변축) : 도심 내부의 바람통로 및 생태통로의 역할을 부여하며, 친수적 이용을 도모

나) 개발축 설정

■ 1내부도심재생권역

- 1차순환도로 주변의 기존 도심을 고유성이 유지된 문화·예술 업무 공간으로 정비하여 전체 도시재생의 핵심권역으로 육성

■ 3주축

- 신성장동력축(동서축) : 기존도심과 상무도심, 송정의 신 성장동력 창출(기존도심~상무도심~송정)
- 영산강미래비전축(남북축) : 신성장거점 육성(첨단~상무~서창~혁신도시)
- R&D 선도산업축(ROUTE13 산업벨트) : 신개념 복합산업단지 육성 (장성)~첨단~하남~송정~평동~(혁신도시)

■ 3보조축

- 교육연구의료축 : 첨단~도심~전남대~조선대~화순
- 역사문화생태축 : (나주)~효천~도심~각화~(담양)
- 전승문화산업축 : 서창~효천~소태

다) 중심지체계 설정

- 2도심 2부도심 9지역중심 2특화핵으로 개편
- 2도심 : 광주대도시권의 중심기능을 수행하는 지역
 - 기존도심 : 상업·업무, 역사문화관광의 거점지역(도심재생사업추진)
 - 상무도심 : 행정·업무의 중심지
- 2부도심 : 대생활권의 중심기능을 수행하는 지역
 - 송정 : 서남권 관문지역 및 광역교통의 거점중심지
 - 첨단 : 산업·물류·유통의 북부권 중심지
- 9지역중심 : 각 권역의 주요 생활권중심
 - 백운 : 주거

- 본촌 : 산업
- 광천 : 상업, 문화, 예술
- 수완 : 주거
- 금호 : 컨벤션, 유통
- 하남 : 산업, 물류, 주거
- 효천 : 교육, 주거
- 2특화핵 : 특화전문기능
 - 각화 : 전남 북동권의 물류기지
 - 서창 : 혁신도시와 연계 전문특화기능 도입



■ 중심지체계 및 공간구상 종합도

(5) 생활권 계획

- 공간구조 개편방향(2도심 2부심 9지역특중심 2특화핵)과 부합되는 생활권 설정
- 생활권체계는 지리적 위치특성과 지역특화기능을 고려하여 7개 대생활권으로 구분
- 광역도시계획과 도시 및 주거환경정비기본계획에 맞추어 현황과 장래의 인구, 교통, 토지이용의 변화에 대처토록 생활권을 조정
- 생활권은 도심의 동질적 공간범위를 하나의 대생활권으로 설정하고(중앙대생활권), 동남부 지역에 동부 및 남부생활권, 상무, 송정, 하남, 북부생활권은 기정계획을 대부분 수용

구 분		행 정 권 역
중앙 대생활권	충장권	신안동, 임동, 중흥1동, 충장동, 계림1동, 계림2동, 산수1동, 지산1동, 동명1동
	백운권	양림동, 사직동, 양동, 양2동, 농성1동, 농성2동, 월산4동, 월산5동, 월산동, 백운1동, 백운2동
	운암권	운암1동, 운암3동, 동림동, 운암2동
남부 대생활권	서석권	산수2동, 지산2동, 학운동, 서남동, 학동, 지원1동, 지원2동
	봉선권	봉선1동, 봉선2동, 주월1동, 주월2동, 방림1동, 방림2동
	효천권	효덕동, 송암동, 대촌동
상무 대생활권	운암권	유덕동, 상무1동, 화정1동, 치평동, 광천동
	화정권	화정2동, 화정3동, 화정4동, 상무2동
	금호권	금호동
동부 대생활권	서창권	풍암동, 서창동
	각화권	오치1동, 문흥1동, 문화동
	두암권	두암1동, 두암2동, 두암3동, 풍향동
북부 대생활권	용봉권	용봉동, 중흥2동, 중흥3동, 문흥2동, 우산동
	본촌권	건국동
	첨단권	첨단1동, 첨단2동
송정 대생활권	일곡권	매곡동, 오치2동, 석곡동, 삼각동, 일곡동
	우산권	신흥동, 어룡동, 우산동
	송정권	송정1동, 송정2동, 도산동, 평동, 동곡동
하남 대생활권	월곡권	월곡1동, 월곡2동, 운남동
	신가권	신가동
	수완권	하남동, 임곡동, 비아동, 본량동, 삼도동

■ 생활권 설정



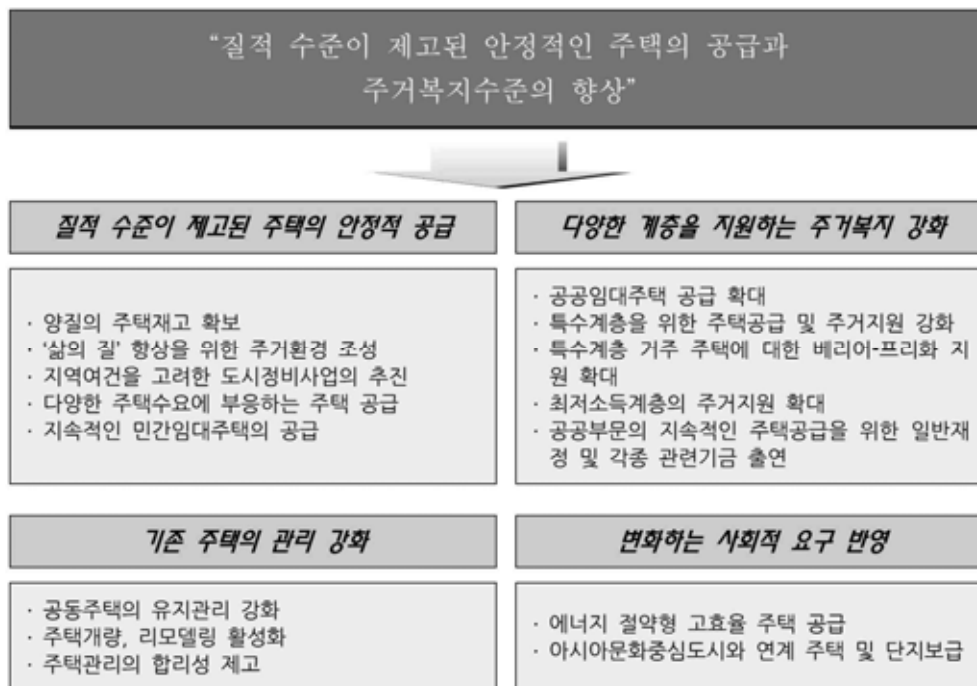
■ 7대 생활권 계획

4) 2020 광주주택종합계획

(1) 주택종합계획 수립 목적

- 향후 10년간 주택정책 방향을 이끌어 갈 주택정책의 기본 목표 및 이를 달성하기 위한 정책방향 등을 마련하고 중장기적인 주택관련 종합계획을 수립하여 지역적·사회적 특성과 관련한 주거문화 창출
- 광주 주택시장 상황과 소득수준에 따라 다양한 수요에 대응하는 주택공급과 주택에 대한 투기수요 및 주택과 소비를 억제하는 등 적절한 수요관리를 통하여 집값을 안정시킴으로써 주택시장의 안정 기반 구축
- 저소득층 주거안정을 위한 주거복지 정책 대폭 강화 및 저소득층 주거여건을 개선하고 계층 간 주거격차를 완화하여 전반적인 주거수준을 향상
- 아울러 주거복지, 주택공급, 주거환경 정비, 주택관리의 각 분야별로 정책의 기본방향을 제시하고, 계획의 추진에 따른 주택 및 주거복지 목표 설정
- 주택문제에 대처할 필요가 있는 시민, 의회, 기업, NGO 등 주택시장의 여러 주체들에 대해 정책목표와 기본방향을 제시함으로써, 각 주체들의 활동 기본지침서 역할 기대

(2) 목표 및 기본방향



(3) 추진 전략 및 세부 시책

전략	추진 과제	주요 시책
질적 수준이 제고된 주택의 안정적 공급	양질의 주택재고 확보	<ul style="list-style-type: none"> 필지, 가구단위의 소규모개발 및 정비, 도시정비사업 활성화 소득증가에 따른 주거상향 고려 소득수준에 적합한 주택의 공급
	‘삶의 질’향상을 위한 주거환경 조성	<ul style="list-style-type: none"> 지역특성을 고려한 주거지조성사업 추진 주택품질 확대와 고품질 주택보급확산
	지역여건을 고려한 도시정비사업의 추진	<ul style="list-style-type: none"> 사업의 원활한 추진을 위한 관련제도 정비 및 도입 도시정비차원의 주택공급 및 도시기능 효율화 유도
	다양한 주택수요에 부응하는 주택 공급	<ul style="list-style-type: none"> 수요자 요구에 부응하는 주택유형의 개발 공급 1인, 2~3인 가구에 적합한 주택 공급
	지속적인 민간임대주택의 공급	<ul style="list-style-type: none"> 주거의식의 선진화와 임대주택 거주생활 유도 양질의 임대주택 공급 및 분쟁 예방대책 수립
다양한 계층을 지원하는 주거복지 강화	공공임대주택 공급 확대	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택의 공급을 통한 정착 유도 저렴한 택지확보, 주택유형 및 공급유형의 다양화
	특수계층을 위한 주택공급 및 주거지원 강화	<ul style="list-style-type: none"> 특수계층을 위한 공공임대주택의 공급확대를 통한 주거안정도모
	특수계층 거주 주택에 대한 베리어-프리화 지원 확대	<ul style="list-style-type: none"> 노인 및 장애인 등의 이용 편의를 위한 시설물 개조 및 융자지원
	최저소득계층의 주거지원 확대	<ul style="list-style-type: none"> 최저주거기준 미달가구 노후주택에 대한 주거지원 확대
	공공부문의 지속적인 주택공급을 위한 일반재정 및 각종 관련기금 출연	<ul style="list-style-type: none"> 다양한 재원확보 방안강구 및 효율적인 활용, 관리 체계 구축
기존 주택의 관리 강화	공공주택의 유지관리 강화	<ul style="list-style-type: none"> 체계적인 유지관리체계 구축을 통한 공동주택 수명 연장 유지관리 전문 인력의 확충 및 전문기관 설립
	주택개량, 리모델링 활성화	<ul style="list-style-type: none"> 개량, 리모델링을 통한 주택수명 연장과 거주민의 공동체 의식 제고 및 주거수준 향상 주택 노후화 방지 및 수명연장을 위한 개량, 리모델링 사업 육성 및 재정 지원/금융지원 확대
	주택관리의 합리성 제고	<ul style="list-style-type: none"> 관리업무의 투명성 및 주민참여의식 제고 관련 법령의 일원화 및 조례 제정 등을 통한 공동주택의 체계적인 관리 효율성 제고
변화하는 사회적 요구반영	에너지 절약형 고효율 주택공급	<ul style="list-style-type: none"> 에너지를 최대한 효율적으로 사용할 수 있는 주택의 도입
	아시아문화중심도시 연계 주택 및 단지보급	<ul style="list-style-type: none"> 주택, 주거에 문화를 이입할 수 있는 방법 모색 주변과 조화를 이루는 주거환경 조성

■ 추진전략 및 세부과제

Ⅲ. 현황 및 여건 분석

- 1. 인문·사회 현황
- 2. 주택 현황
- 3. 정비사업 현황
- 4. 정비사업 및
정비기본계획의 평가



III. 현황 및 여건 분석

1. 인문·사회 현황

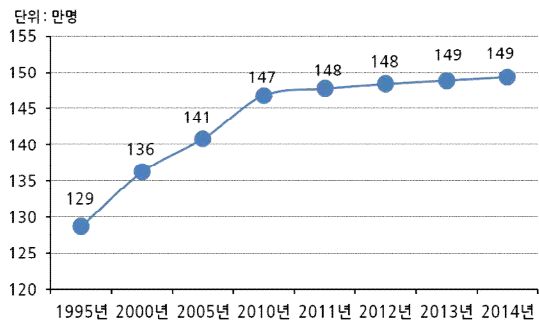
1) 인구·세대 현황

- 광주시의 인구는 1995년 129만명에서 지속적인 증가추세를 보이다 2010년 147만명을 기점으로 증가율의 정체를 보이고 있음
- 자치구별 인구는 북구가 가장 높은 인구비율을 차지하고 있으며, 각 자치구별 인구변화율은 크지 않으나 광산구는 다수의 택지개발로 인한 인구 유입으로 급격한 인구 증가세를 보이고 있음
- 구도심이 위치한 동구와 남구는 1995년보다 인구가 감소하고 있으나, 정비사업 등으로 인해 2005년부터 일정 비율의 인구밀도를 유지하고 있음

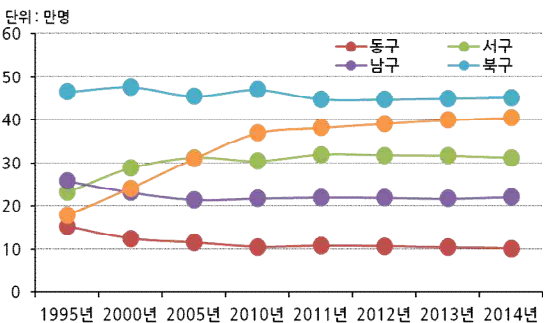
단위 : 인

구 분	1995년	2000년	2005년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
전 체	1,287,134	1,362,440	1,408,106	1,467,996	1,477,570	1,483,708	1,488,467	1,492,948
동 구	152,963	124,089	115,220	105,483	107,559	106,658	104,032	101,833
서 구	232,370	288,169	312,192	304,417	319,330	317,923	316,725	311,985
남 구	258,192	231,795	215,047	217,844	220,103	219,385	217,445	221,120
북 구	465,042	476,743	455,818	470,407	448,198	447,587	449,652	451,936
광산구	178,567	241,644	309,829	369,845	382,380	392,155	400,613	406,074

■ 광주시 및 자치구별 인구 추이 현황(자료 : 통계청 통계연보, 각 년도)



■ 광주시 인구변화 추이



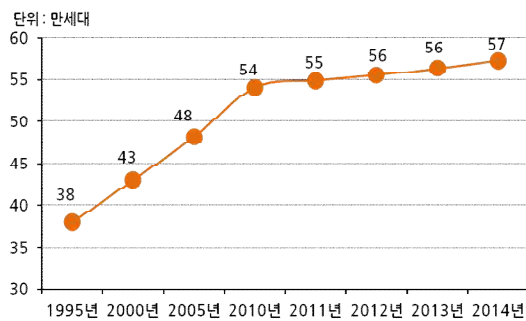
■ 자치구별 인구변화 추이

- 광주시의 세대수는 1995년 38만여 세대에서 2010년 54만여 세대로 급격한 증가추세를 보이다 이후 완만한 증가세를 보이고 있으며, 광주시의 세대수 증가율은 인구 증가율과 비례하는 것으로 나타남
- 자치구별 세대수는 북구가 가장 많은 세대수 비율을 차지하고 있으며, 2010년 이전에는 북구와 광산구가 급격한 세대수 증가세를 보였으나 2010년 이후에는 5개 구의 세대수 증가율이 완만한 증가 추세를 보이고 있음

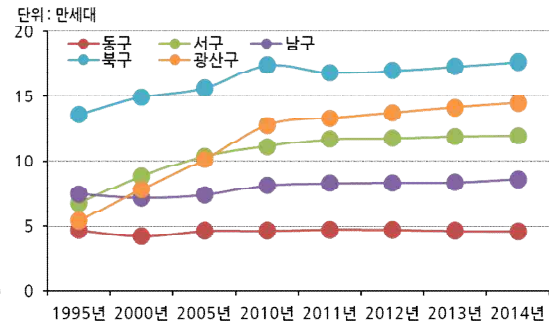
단위 : 세대

구 분	1995년	2000년	2005년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
전 체	379,621	430,376	481,935	540,875	549,105	555,538	563,599	573,044
동 구	47,020	42,237	46,386	46,449	47,472	47,283	46,428	46,153
서 구	67,693	88,256	103,653	111,381	116,992	117,665	119,155	119,658
남 구	74,779	71,889	74,115	81,316	82,854	83,255	83,402	85,996
북 구	136,121	149,483	156,593	174,151	168,485	170,004	173,165	176,440
광산구	54,008	78,511	101,188	127,578	133,302	137,331	141,449	144,797

■ 광주시 및 자치구별 세대수 추이 현황(자료 : 통계청 통계연보, 각 년도)



■ 광주시 세대수 변화 추이



■ 자치구별 세대수 변화 추이

2) 가구 구조의 변화

- 광주시의 세대당 인구수는 1995년에 3.4인/세대에서 2010년 2.7인/세대로 급격하게 감소한 이후 완만한 감소 추세를 보이고 있음
- 2014년 현재, 각 자치구의 세대당 인구수는 동구가 가장 낮은 2.2인/세대를 나타내고 있으며, 광산구가 2.7인/세대로 가장 높게 나타남
- 2010년 이후 광주시의 세대당 인구수는 3.0인/세대 이하로 낮아졌으며, 세대당 인구수는 감소한데 반해 세대수는 미약하게나마 증가한 것은 인구 증가에 따른 세대수의 증가 보다는 최근 1인가구의 증가 등 소규모 단위 가구수의 증가가 원인인 것으로 보임

단위 : 인/세대

구 분	1995년	2000년	2005년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
전 체	3.4	3.2	2.9	2.7	2.7	2.7	2.6	2.6
동 구	3.3	2.9	2.5	2.3	2.3	2.3	2.2	2.2
서 구	3.4	3.3	3.0	2.7	2.7	2.7	2.7	2.6
남 구	3.5	3.2	2.9	2.7	2.7	2.6	2.6	2.6
북 구	3.4	3.2	2.9	2.7	2.7	2.6	2.6	2.5
광산구	3.3	3.1	3.1	2.9	2.9	2.9	2.8	2.7

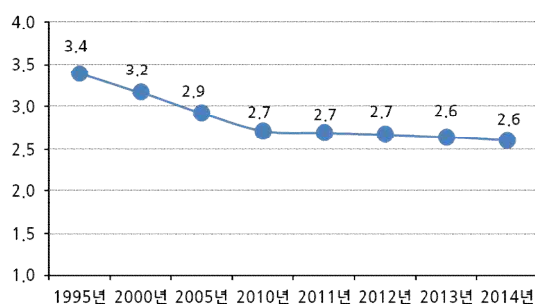
■ 광주시 및 각 자치구별 세대당 인구 추이 현황(자료 : 통계청 통계연보, 각 년도)

- 광주시의 가구원수별 가구수 추이를 보면, 전통적인 가족 구성원이었던 4인가구 이상의 가구원수는 2000년대 들어서 점차 감소하고 있으며, 3인 이하의 가구원수는 증가하고 있어 핵가족화가 지속적으로 진행되고 있는 것으로 나타남
- 특히, 1인가구의 증가는 2000년 이후 증가 속도가 다른 가구원수에 비해 급격해지고 있으며, 이는 젊은 세대의 경제적 빈곤과 결혼관의 변화 그리고 독거노인의 증가 등 사회적 여건의 변화 현상이 반영된 결과로 분석됨

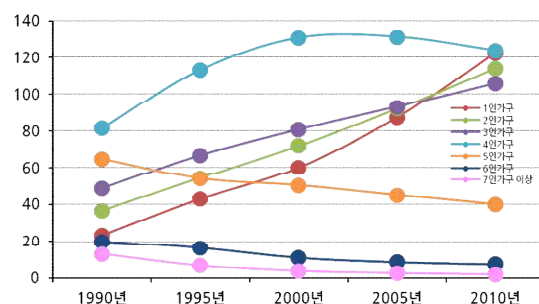
단위 : 세대

구 분	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
계	287,950	354,717	408,527	460,090	515,855
1인가구	23,350	43,088	60,207	87,447	122,506
2인가구	36,616	54,551	71,911	92,150	114,239
3인가구	48,917	66,869	80,843	93,224	106,028
4인가구	81,572	113,252	130,490	130,972	123,669
5인가구	64,811	54,035	50,383	45,114	39,983
6인가구	19,779	16,190	10,953	8,573	7,418
7인가구 이상	12,905	6,732	3,740	2,610	2,012

■ 광주시 가구원수별 가구수 추이(자료 : 통계청 인구주택총조사, 각 년도)



■ 광주시 세대당 인구수 변화 추이



■ 광주시 가구원수별 가구수 추이

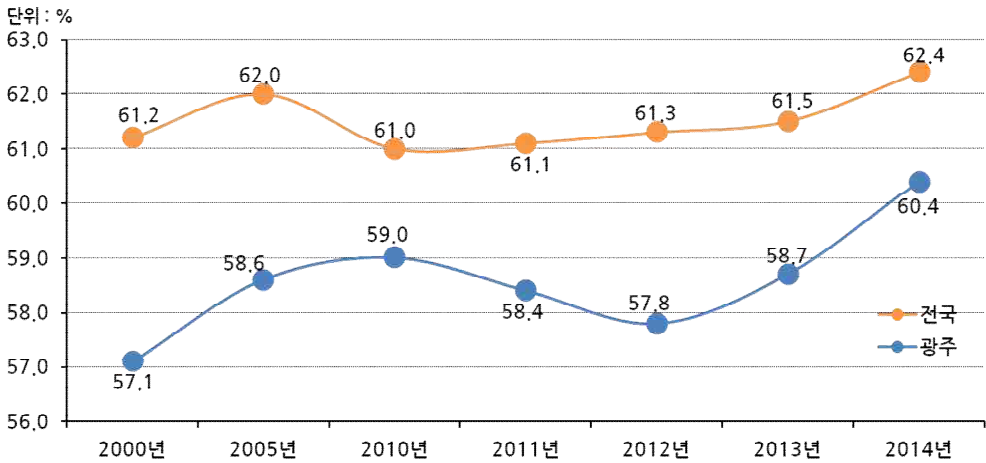
3) 경제활동 인구의 변화

- 광주시의 2014년 경제활동 인구 비율은 전국 대비 2.9%로 낮은 수준에 해당되나, 국제 금융위기의 여파로 증가세가 주춤했던 2010~2012년을 제외하면 매년 꾸준히 증가하고 있음
- 광주시의 취업자 수는 2000년 553천명에서 2014년에는 183천명이 증가한 736천명의 취업자 수를 나타내고 있으며, 고용률도 전국 대비 4~2%의 차이로 2012년 이후 증가세를 보이고 있음
- 실업률은 2000년에 전국 비율보다 2.2% 높게 나타났으나, 점차 감소하여 2010년 이후에는 전국 비율보다 낮게 나타났으며, 최근에는 2% 후반대를 보이고 있음

단위 : 천명, %

구 분		2000년	2005년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
전국	15세이상 인구	36,186	38,300	40,590	41,052	41,582	42,096	42,513
	경제활동인구	22,134	23,743	24,748	25,099	25,501	25,873	26,536
	취업자	21,156	22,856	23,829	24,244	24,681	25,066	25,599
	경제활동참가율	61.2	62.0	61.0	61.1	61.3	61.5	62.4
	고용률	58.5	59.7	58.7	59.1	59.4	59.5	60.2
	실업률	4.4	3.7	3.7	3.4	3.2	3.1	3.5
광주	15세이상 인구	1,036	1,105	1,166	1,183	1,218	1,243	1,255
	경제활동인구	592	647	688	692	704	729	758
	취업자	553	619	664	670	685	708	736
	경제활동참가율	57.1	58.6	59.0	58.4	57.8	58.7	60.4
	고용률	53.4	56.0	57.0	56.6	56.2	57.0	58.6
	실업률	6.6	4.3	3.5	3.1	2.7	2.9	2.8

■ 전국 및 광주시 경제활동인구 추이(자료 : 통계청 경제활동인구, 각 년도)



■ 전국 및 광주시 경제활동 참가율 추이

2. 주택 현황

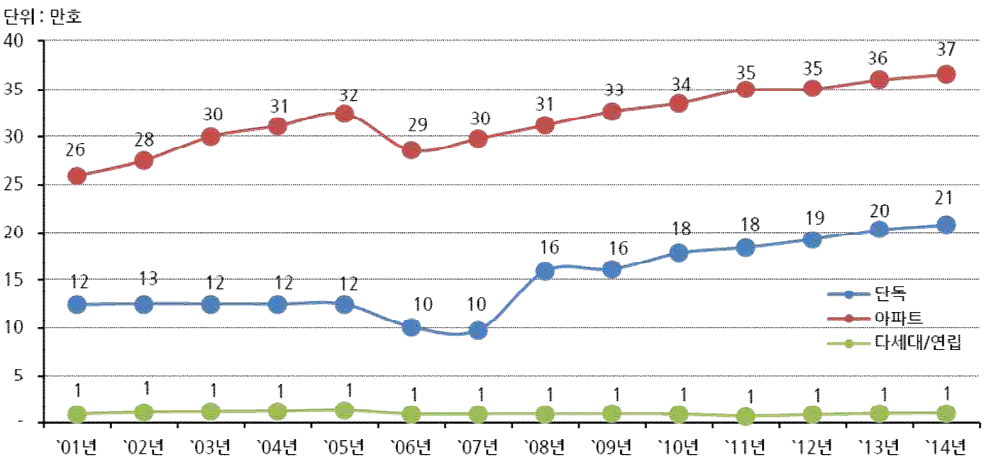
1) 주택 건설 현황

- 광주시의 주택 건설 유형은 2014년 현재 아파트가 62.6%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 단독주택이 35.6%, 연립주택이 1.0%를 차지하고 있음
- 전체 주택의 대부분을 차지하는 주택 유형은 아파트로써, 재개발·재건축사업 등 정비사업이 활성화되었던 2006년과 2007년에는 약 72%의 비율까지 높았으나, 이후 단독주택의 비율이 높아지면서 전체 주택 중 아파트가 차지하는 비율은 소폭 감소함

단위 : %, 호

구분	주택보급률 (%)	주택유형					
		계	단독/다가구 주택	아파트	연립주택	다세대주택	비 거주건축물 내 주택
2001년	89.5	393,443	124,046	259,726	7,327	2,344	-
2002년	91.6	412,085	125,081	275,518	7,325	4,161	-
2003년	94.9	437,467	124,814	300,519	7,413	4,721	-
2004년	95.5	448,698	124,653	311,490	7,498	5,057	-
2005년	95.9	462,030	124,306	324,150	7,933	5,641	-
2006년	106.3	396,225	100,657	286,065	5,424	4,079	-
2007년	108.1	409,883	97,468	298,372	5,447	4,149	4,447
2008년	101.5	486,556	159,245	312,259	5,455	4,213	5,384
2009년	103.7	502,821	161,210	326,521	5,479	4,214	5,397
2010년	102.4	528,063	178,326	335,438	5,278	4,120	4,901
2011년	102.8	544,944	184,148	349,649	4,235	3,057	3,855
2012년	102.5	556,487	192,754	351,248	4,682	4,112	3,691
2013년	103.2	574,071	203,401	360,480	5,337	4,853	-
2014년	103.7	584,800	208,360	365,920	5,740	4,780	-

■ 광주시 주택유형별 호수 변화(자료 : 광주통계연보, 각 년도)



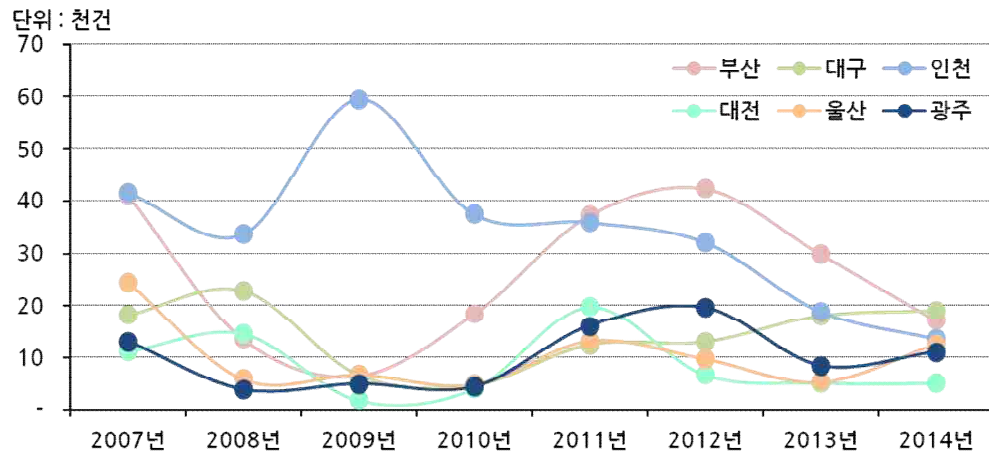
■ 광주시 주택유형별 호수 변화

- 서울 및 6대 광역시의 건축인허가 건수는 2008년 이후 감소추세에 있으며, 특히, 변화가 많은 인천의 경우 아시안게임 선수촌 및 경제자유구역 개발 시점인 2009년에 급등하다 지속적인 감소세를 보이고 있음
- 광주시의 주택인허가 건수는 2008년 국제 금융 위기 시점 이후 감소하다 U대회 선수촌 건축이 시작된 후 아파트 주택가격이 상승한 시점인 2011년과 2012년에 증가세를 보임

단위 : 건

구분	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
서울	62,842	48,417	36,090	69,190	88,060	86,123	77,621	65,249
부산	41,254	13,594	6,506	18,331	37,256	42,333	29,922	17,210
대구	18,174	22,880	6,645	4,724	12,462	13,012	18,078	19,079
인천	41,571	33,632	59,519	37,477	35,905	32,132	18,907	13,583
광주	13,088	3,945	5,024	4,487	16,059	19,584	8,454	11,056
대전	11,180	14,556	1,849	4,034	19,736	6,708	5,180	5,073
울산	24,507	5,897	6,728	4,904	13,146	9,751	5,344	12,502

■ 주요 도시의 주택인허가 실적 추이(자료 : 국토교통부, 각 년도)



■ 6대 광역시의 주택인허가 실적 변화

- 광주시 주택의 멸실은 대부분 단독 및 다가구 주택에서 이루어지고 있으나, 2012년에는 아파트 2,337호가 멸실되어 아파트의 멸실률이 높게 나타남
- 이는 U대회 선수촌 건립을 위한 화정주공아파트 재건축사업의 추진으로 대규모 호수가 멸실된 결과로 보임

- 단독 및 다가구 주택이 주로 멸실되는 이유는 정비사업과 주택사업 등 아파트 건설사업의 추진이 단독 및 다가구 주택이 많이 분포해 있는 제1·2종일반주거지역에서 주로 이루어져 사업추진에 따른 주택의 철거로 멸실되는 것이 주요 원인으로 보임

단위 : 호

구 분	계	단 독	다가구	연 립	다세대	아파트
2010년	1,524	1,406	104	-	14	-
2011년	1,265	1,204	35	4	22	-
2012년	3,531	1,055	121	22	2	2,331
2013년	1,497	1,386	89	16	-	6
2014년	2,340	1,595	444	75	55	171

■ 광주시 주택 멸실 현황(자료 : 국토교통부 주택보급률, 각 년도)

- 광주시의 아파트와 단독주택 수는 분양가 상한제 등 주택가격 상승 억제 정책 추진과 글로벌 금융위기로 인한 건설경기 침체, 정비사업의 추진에 따른 기존 건축물의 철거 등으로 감소하다가 U대회 선수촌 건립과 공기업의 빛가람 도시 이전, 신규 주택 수요의 증가에 따른 주택가격의 상승으로 인한 주택 공급의 증가 등이 원인이 되어 최근에 주택수가 증가세를 보이고 있는 것으로 보임
- 특히, 2008년 이후 단독주택 유형의 지속적인 상승 요인은 1인가구 등 소규모 가구의 증가로 인한 원룸 등 다가구 주택의 증가가 원인인 것으로 판단되며, 소규모 가구의 증가가 지속될 것으로 예상되므로 단독주택 유형의 주택수는 당분간 계속 증가추세를 보일 것임
- 주택 인허가 실적과 멸실 통계자료를 통한 주택수의 증감 원인을 살펴보면, 국제 금융 위기 이후 건설경기 침체로 전국적으로 주택 인허가 건수가 감소하였으나, 부동산 경기 활성화를 목표로 한 주택정책의 변화와 국제대회 개최 등으로 인한 대규모 개발사업의 추진, 신도시 개발에 따른 공기업 이전 등이 2010년 이후의 주택수 증가의 원인으로 분석됨

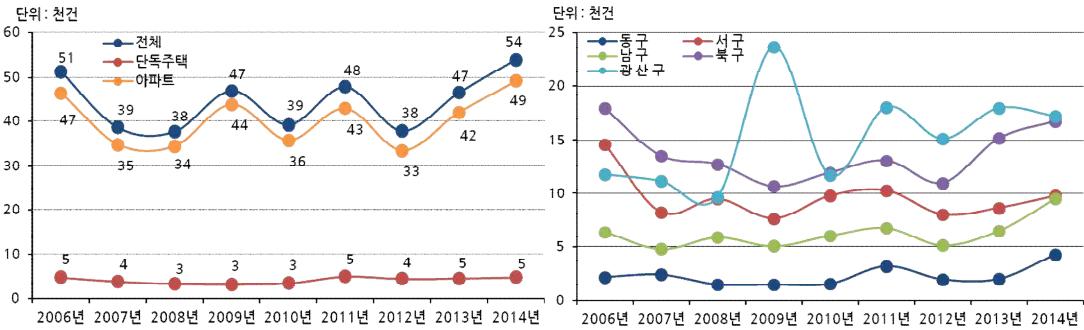
2) 주택 거래 현황

- 광주시의 주택 매매거래량은 2007년부터 증가와 감소를 반복하다 주택가격이 상승하는 2012년부터 증가세가 지속되고 있음
- 주택 매매거래량의 대부분은 아파트가 차지하고 있으며, 단독 및 연립주택의 거래량의 변화는 거의 미미하여 아파트가 매매거래량을 주도하고 있는 것으로 나타남
- 각 자치구별 주택 매매거래량을 살펴보면, 2009년 광산구의 매매거래량이 급격하게 증가하는 등 신규 택지개발로 인한 아파트 공급이 많았던 광산구의 매매 거래량 변화가 가장 심하게 나타나고 있으며, 그 밖의 자치구는 완만한 거래량 변화추이를 보이고 있음

단위 : 동(호)

구 분		2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
전 체	계	52,843	40,092	39,227	48,522	40,940	51,322	41,253	50,314	57,489
	단 독	4,732	3,825	3,279	3,145	3,440	4,949	4,432	4,534	4,754
	다가구	279	262	371	361	446	1,062	1,098	1,182	1,089
	다세대	872	747	735	762	829	1,732	1,295	1,554	1,628
	연 립	439	456	386	365	432	643	945	1,005	817
	아파트	46,521	34,802	34,456	43,889	35,793	42,936	33,483	42,039	49,201
동 구		2,202	2,421	1,510	1,499	1,569	3,211	1,990	2,036	4,266
서 구		14,602	8,259	9,509	7,669	9,788	10,277	8,053	8,675	9,777
남 구		6,379	4,781	5,865	5,052	6,022	6,756	5,124	6,495	9,499
북 구		17,928	13,510	12,705	10,650	11,911	13,048	10,971	15,153	16,749
광 산 구		11,732	11,121	9,638	23,652	11,650	18,030	15,115	17,955	17,198

■ 광주시 주택 매매거래 현황(자료 : 한국감정원 부동산거래현황, 각 년도)



■ 광주시 주택 매매거래 현황

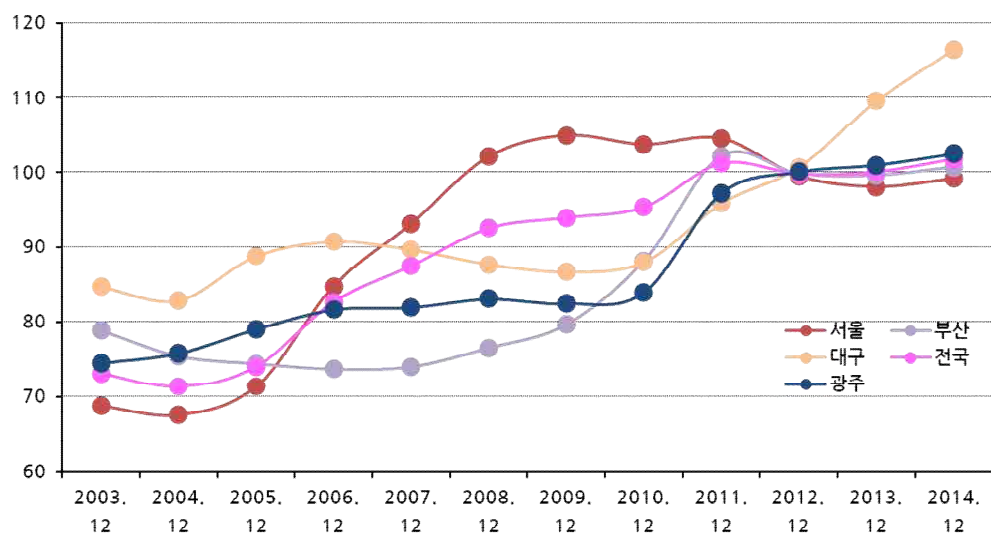
■ 자치구별 주택 매매거래 현황

- 광주시의 주택매매가격지수 흐름을 살펴보면, 2010년까지는 완만한 증가추세를 보이다 2011년에 급등하였으며, 이후 유사한 수준의 매매지수를 유지하고 있음
- 주택매매가격지수를 전국적으로 확대 비교하면 지속적인 오름세를 보이고 있으며, 2010~2011년의 경우 서울은 하락세를 보이는 반면 지방도시의 주택매매가격지수는 증가 추세에 있고, 특히, 대구의 경우 가파른 상승세를 보이고 있으며, 광주의 경우는 2011년 이후 전국 및 타 도시의 주택매매가격지수와 동등한 지수수치를 보이고 있음
- 주택매매가격지수의 특성을 살펴본바 지방과 수도권간의 주택매매가격지수 증감 현상은 상호 반비례하여 적용되고 있는 것으로 분석됨

단위 : 지수

구분	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.12	2010.12	2011.12	2012.12	2013.12	2014.12
전국	73.2	71.4	74.1	82.7	87.5	92.6	94	95.4	101.2	99.8	100.1	101.8
서울	68.8	67.6	71.4	84.8	93.2	102.1	104.9	103.7	104.5	99.5	98.1	99.2
부산	78.9	75.5	74.5	73.8	74.1	76.6	79.7	88.2	102.2	99.8	99.6	100.7
대구	84.7	82.9	88.8	90.8	89.7	87.7	86.7	88	95.9	100.7	109.6	116.4
광주	74.6	75.9	79.1	81.7	82	83.1	82.5	84	97.3	100.1	101	102.5

■ 전국 종합 주택매매가격지수 현황(자료 : 한국감정원, 각 년도)



■ 전국 종합 주택매매가격지수 변동 현황

3) 임대 주택 현황

- 광주시의 임대주택은 2014년 현재 73,524호가 건설·공급되었으며, 이 중 79.5%가 공공 부문에서 공급된 것으로 분석됨
- 2010년의 광주시 임대주택 공급비율은 공공부문에서 60%, 민간부문에서 40%를 공급하였으나 민간부문에서의 주택 공급이 점차 감소하여 현재는 15,052호가 공급된 상태이며, 공공 부문의 임대주택 공급은 국민임대 형태가 전체 임대주택수의 39.8%를 차지하고 있음

단위 : 호

구 분		2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
계		72,159	86,450	74,126	69,720	73,524
공공 부문	영구임대	13,920	13,920	13,920	13,920	14,170
	50년임대	1,011	1,011	1,011	1,011	1,011
	국민임대	21,124	26,922	27,627	27,935	29,264
	10년임대	1,084	1,306	1,604	3,845	4,817
	5년임대	6,374	6,565	6,204	4,060	4,141
	사원임대	31	31	31	-	-
	전세임대	-	3,614	4,596	5,606	5,069
	소 계	43,544	53,369	54,993	56,377	58,472
민간부문		28,615	33,081	19,133	13,343	15,052

■ 년도별 광주시 임대주택 제고 현황(자료 : 국토교통부 통계연보, 각 년도)

- 광주시의 연간 임대주택 공급량은 2010년에 3,536호에서 2011년에 2,249호로 감소하다 2014년에는 9,677호로 증가함

단위 : 호

구 분		2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
계		3,536	2,249	5,944	5,962	9,677
공공 부문	영구임대	362	250	1,200	786	-
	국민임대	1,331	1,298	472	600	2,515
	공공임대	1,843	701	2,464	1,875	2,945
	소 계	3,536	2,249	4,136	3,261	5,460
민간임대		-	-	1,808	2,701	4,217

■ 광주시 연간 임대주택 건설실적 현황(자료 : 국토교통부 통계연보, 각 년도)

4) 주택 노후불량 현황

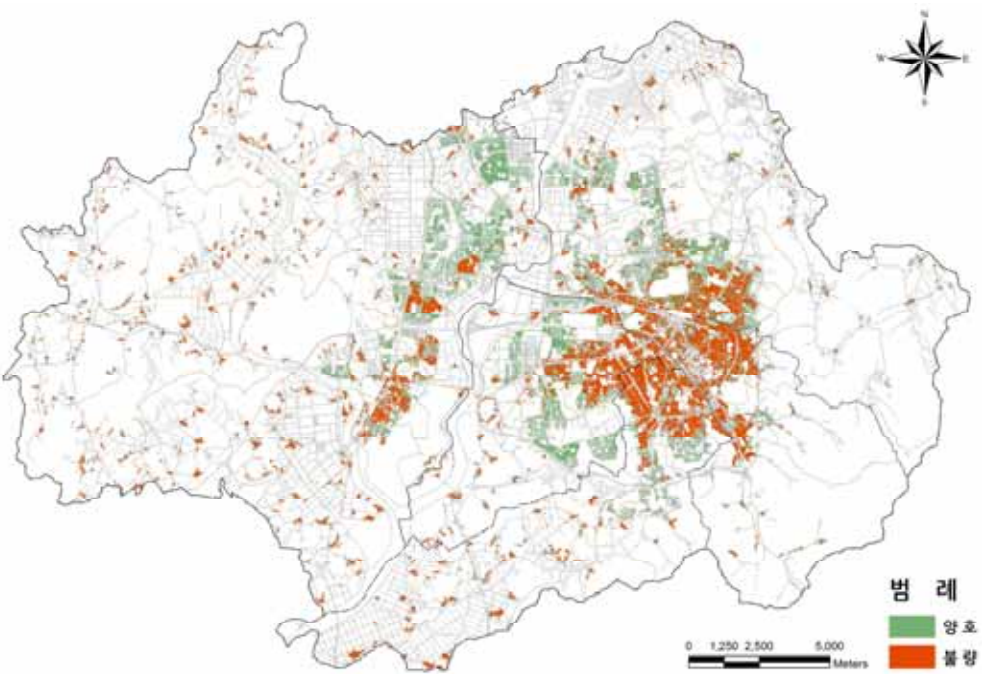
(1) 광주시 주택 노후불량 현황

- 광주시의 노후불량건축물로 분류되는 주택수는 110,115호로써 전체 주택수의 약 78.9%를 차지하고 있으며, 주택 종류별로는 단독주택이 108,742호, 공동주택이 1,373호를 차지함
- 자치구별 노후불량 주택수는 남구가 90.0%로 가장 높은 비율을 나타내고 있으며, 동구 83.9%, 북구 83.2%로 3개 자치구가 광주시의 전체 비율을 웃돌고 있어 주택 노후불량의 개선이 시급한 지역으로 나타남

단위 : 호, %

구 분		계	동 구	서 구	남 구	북 구	광산구
전체	계	139,524	15,648	17,347	34,277	45,873	26,379
	양 호	29,409	2,519	6,299	3,426	7,725	9,440
	불량	주택수	110,115	13,129	11,048	30,851	38,148
		비 율	78.9%	83.9%	63.7%	90.0%	83.2%
단독주택	소 계	130,158	15,037	15,324	32,897	43,467	23,433
	양 호	21,416	2,070	4,601	2,352	5,745	6,648
	불 량	108,742	12,967	10,723	30,545	37,722	16,785
공동주택	소 계	9,366	611	2,023	1,380	2,406	2,946
	양 호	7,993	449	1,698	1,074	1,980	2,792
	불 량	1,373	162	325	306	426	154

■ 광주시 주택 노후불량 현황



■ 광주시 주택 노후불량 현황도

(2) 광주시 공·폐가 현황

- 2015년 현재 광주시의 공·폐가는 2,491호이며, 전년도에 비해 0.4% 증가함
- 공·폐가의 대부분은 구도심권인 제1순환도로 내부에 집중되어 있으며, 북구에 가장 많은 624호의 공·폐가가 위치해 있음

단위 : 호, %

구 분	합 계	동 구	서 구	남 구	북 구	광산구	비 고
증 감	증)11	증)80	감)20	감)4	감)61	증)16	증)0.4%
2015년	2,491	588	379	534	624	366	
2014년	2,480	508	399	538	685	350	

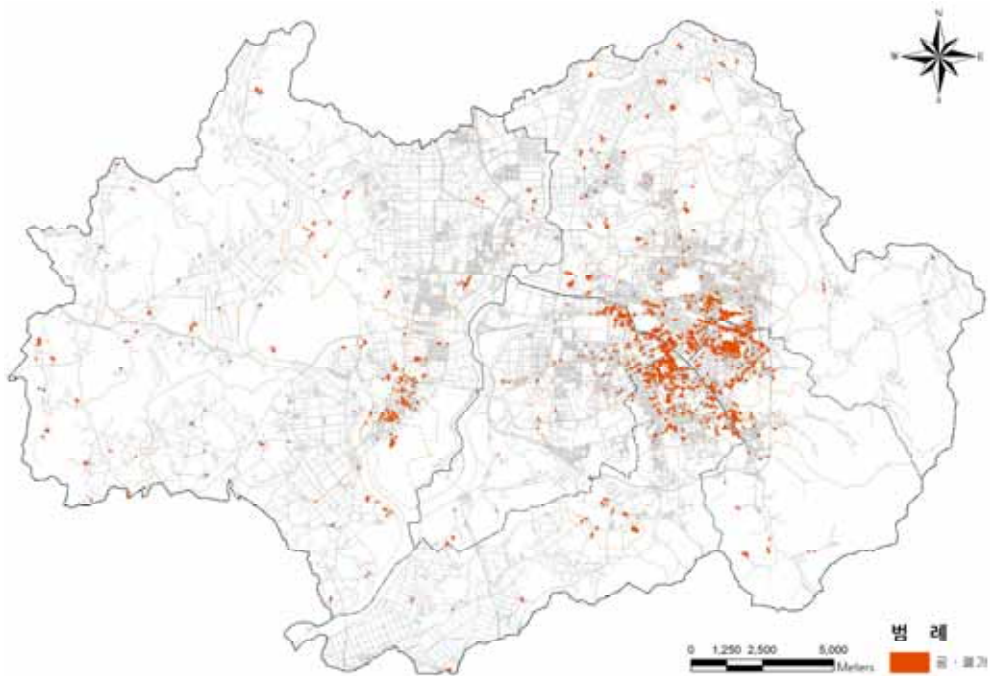
■ 광주시 년도별 공·폐가 현황(자료 : 시 도시재생과 내부 자료, 각 년도)

- 현재 공·폐가의 처리는 전체의 8.2%만이 철거 예정에 있으며, 91.8%는 소유자가 철거에 동의하지 않아 앞으로도 방치될 예정임

단위 : 호

구 분		합 계	동 구	서 구	남 구	북 구	광산구	비 고
동의 여부	철거 동의 (공공제공동의)	205 (154)	13 (13)	7 (4)	28 (28)	101 (101)	56 (8)	8.2%
	철거 미동의	2,286	575	372	506	523	310	91.8%

■ 공·폐가 처리 동의현황(()는 공공부지(텃밭, 임시 주차장 등) 제공 동의 수)



■ 광주시 공·폐가 현황도(2015년)

3. 정비사업 현황

1) 도시정비사업의 변천 과정

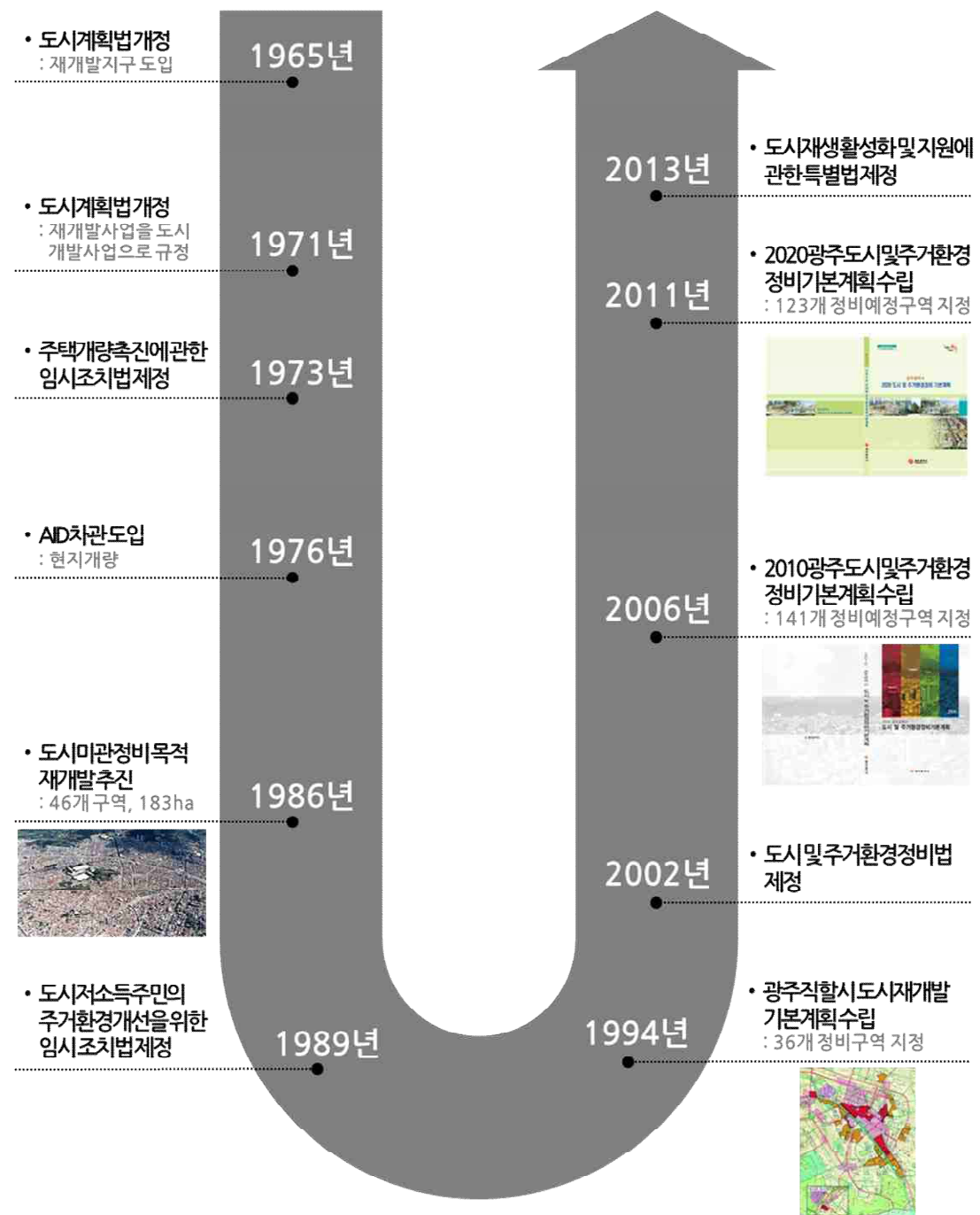
(1) 우리나라 정비사업의 변천 과정

- 우리나라가 도시정비사업의 필요성을 느끼기 시작한 시점은 1960년대부터로써, 당시 우리나라 도시의 중심부는 조선시대부터 내려오는 도시구조 위에서 한국전쟁 이후 급속한 경제발전에 따른 난개발로 시가지의 물리적 조건이 매우 과밀하고 무질서한 상태로 진행되고 있었음
- 1971년 도시계획법 내에 도시재개발사업과 관련된 조항이 신설되어 도시정비사업에 대한 법적근거가 마련되었으며, 1976년에 최초로 도시재개발법이 제정되어 서울시를 중심으로 전면철거 방식의 도시정비사업이 추진되어 도로, 주차장, 공원 등의 기반시설 확충과 현대식 고층건물이 건설됨
- 1977년과 1989년에는 각각 「주택건설촉진법」과 「도시저소득주민의 주거환경 개선을 위한 임시조치법」이 제정되어 1980년대 초반에 주택재개발 위주로 추진되던 합동재개발사업이 재건축과 주거환경개선사업으로 확대 추진됨
- 일부 한시적인 법률의 폐지와 체계적인 정비사업 추진의 필요성에 따라 2002년 「도시 및 주거환경정비법」이 제정되어 관련법이 통합되었으며, 이후 정비기본계획 수립을 통하여 정비사업의 체계적인 관리와 추진이 가능해짐

(2) 광주시 정비사업의 변천 과정

- 1971년 도시계획법 개정 이후 재개발사업이 추진되었으나, 공공지원 부족으로 전국적으로 추진되지는 못하였으며, 광주시의 경우 70년대부터 대지조성사업, 주택건설사업, 재개발사업 등 다양한 방식의 도시개발 사업이 도입됨
- 이후, IBRD차관에 의해 주월동, 백운동, 월산동 등에 무주택 서민을 위한 주택이 건설되었고, 신가동과 신창동 지역이 2차로 개발됨
- 주택재개발사업을 활성화하기 위해 1983년에 합동개발을 도입하였으나 광주시의 본격적인 재개발사업은 1994년에 처음 수립한 ‘광주도시재개발기본계획’으로써, 이 계획으로 도심지 재개발 구역 14개소, 주택개량 재개발 구역 22개소인 총 36개소가 정비구역으로 지정됨

- 2003년 7월 1일에 「도시 및 주거환경정비법」이 제정되면서 141개의 정비예정구역을 선정한 '2010 광주시 도시및주거환경정비기본계획'이 수립되었으며, 2011년 1월에 123개의 정비예정구역을 선정한 '2020 광주시 도시 및 주거환경정비기본계획'이 고시되었음



■ 광주시 정비사업 정책 변천과정

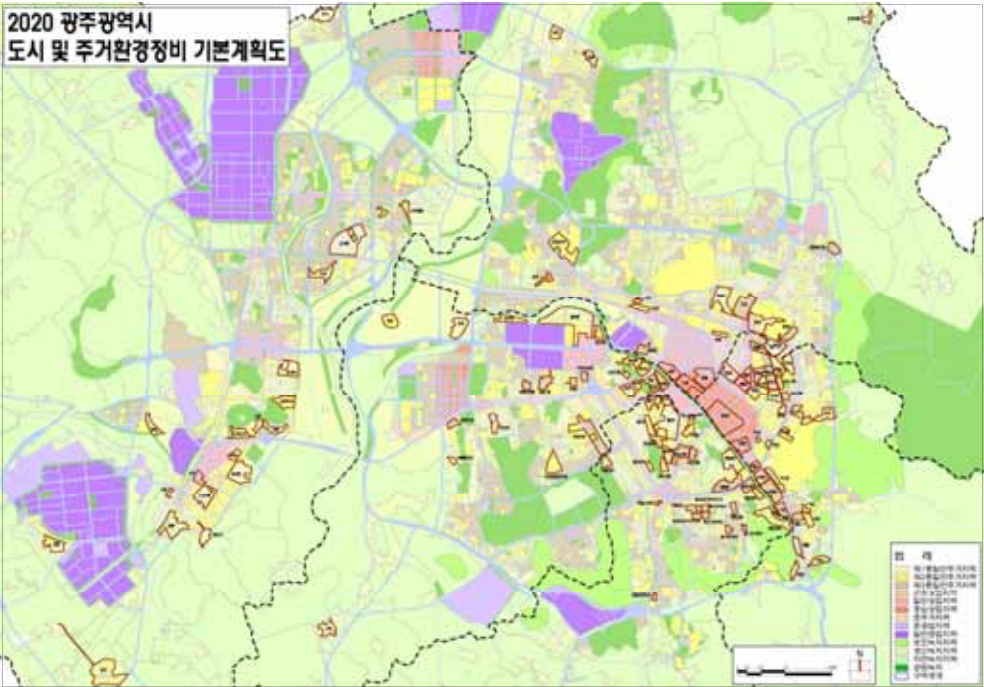
2) 정비사업 추진 현황

(1) 정비예정구역 지정 현황

- 2011년에 지정 고시된 ‘2020 광주시 도시및주거환경정비기본계획’ 수립 시 164개소가 정비 예정구역으로 검토되었으며, 이 중 123개소가 정비예정구역으로 지정됨
- 자치구별로는 동구 34개소, 서구 23개소, 남구 28개소, 북구 18개소, 광산구 20개소가 정비예정구역으로 지정됨
- 사업유형별로는 주거환경개선사업 67개소, 주택재개발사업 29개소, 주택재건축사업 18개소, 도시환경정비사업 9개소가 정비예정구역으로 지정되었으며, 주거환경관리사업과 가로 주택정비사업은 기본계획 수립 이후 법 개정을 통하여 신설된 유형으로써 ‘2020 광주시 도시및주거환경정비기본계획’에서는 검토되지 않음

구 분	계		주거환경개선		주택재개발		주택재건축		도시환경정비	
	개소	면적(k㎡)	개소	면적(k㎡)	개소	면적(k㎡)	개소	면적(k㎡)	개소	면적(k㎡)
계	123	8.38	67	3.82	29	2.84	18	0.82	9	0.90
동 구	34	1.98	16	0.61	13	0.84	-	-	5	0.53
서 구	23	1.68	15	0.81	3	0.51	5	0.36	-	-
남 구	28	1.39	15	0.92	2	0.27	11	0.20	-	-
북 구	18	1.45	6	0.21	8	0.74	1	0.17	3	0.33
광산구	20	1.88	15	1.27	3	0.48	1	0.09	1	0.04

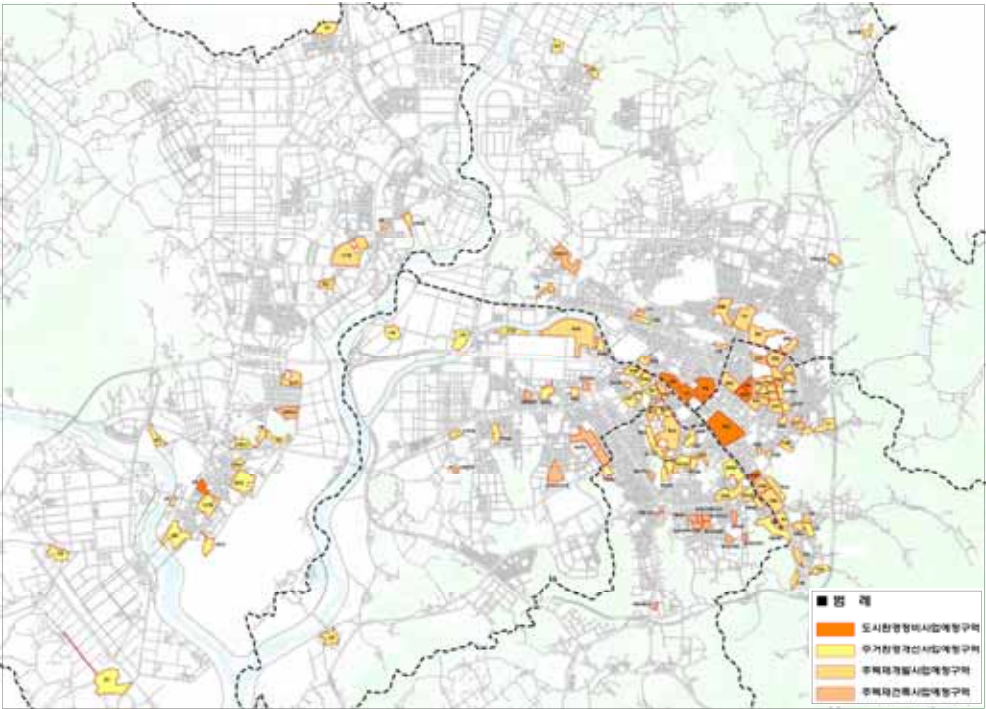
■ ‘2020광주시도시및주거환경정비기본계획’ 수립 시 정비예정구역 지정 현황



- 2016년 현재 광주시의 총 정비예정구역 수는 123개소로 ‘2020 광주시 도시및주거환경 정비기본계획’ 수립 시의 총 정비예정구역 개수와 동일하게 유지되고 있음
- 자치구별로는 동구 34개소, 서구 23개소, 남구 29개소, 북구 17개소, 광산구 20개소가 정비예정구역으로 지정되어 있으며, 남구가 1개소 증가한 반면 북구는 1개소가 감소함
- 사업유형별로는 주거환경개선사업 67개소, 주택재개발사업 30개소, 주택재건축사업 18개소, 도시환경정비사업 8개소가 지정되어 있으며, 주택재개발사업 정비예정구역이 1개소 증가한 반면 도시환경정비사업 정비예정구역은 1개소 감소함

구분	계		주거환경개선		주택재개발		주택재건축		도시환경정비	
	개소	면적(k㎡)	개소	면적(k㎡)	개소	면적(k㎡)	개소	면적(k㎡)	개소	면적(k㎡)
소계	123	8.25	67	3.82	30	2.79	18	0.82	8	0.82
동구	34	1.98	16	0.61	14	0.92	-	-	4	0.45
서구	23	1.68	15	0.81	3	0.51	5	0.36	-	-
남구	29	1.43	15	0.92	3	0.31	11	0.20	-	-
북구	17	1.32	6	0.21	7	0.61	1	0.17	3	0.33
광산구	20	1.84	15	1.27	3	0.44	1	0.09	1	0.04

▮ 정비예정구역 지정 현황(2016. 2)



▮ 정비예정구역 지정 현황도

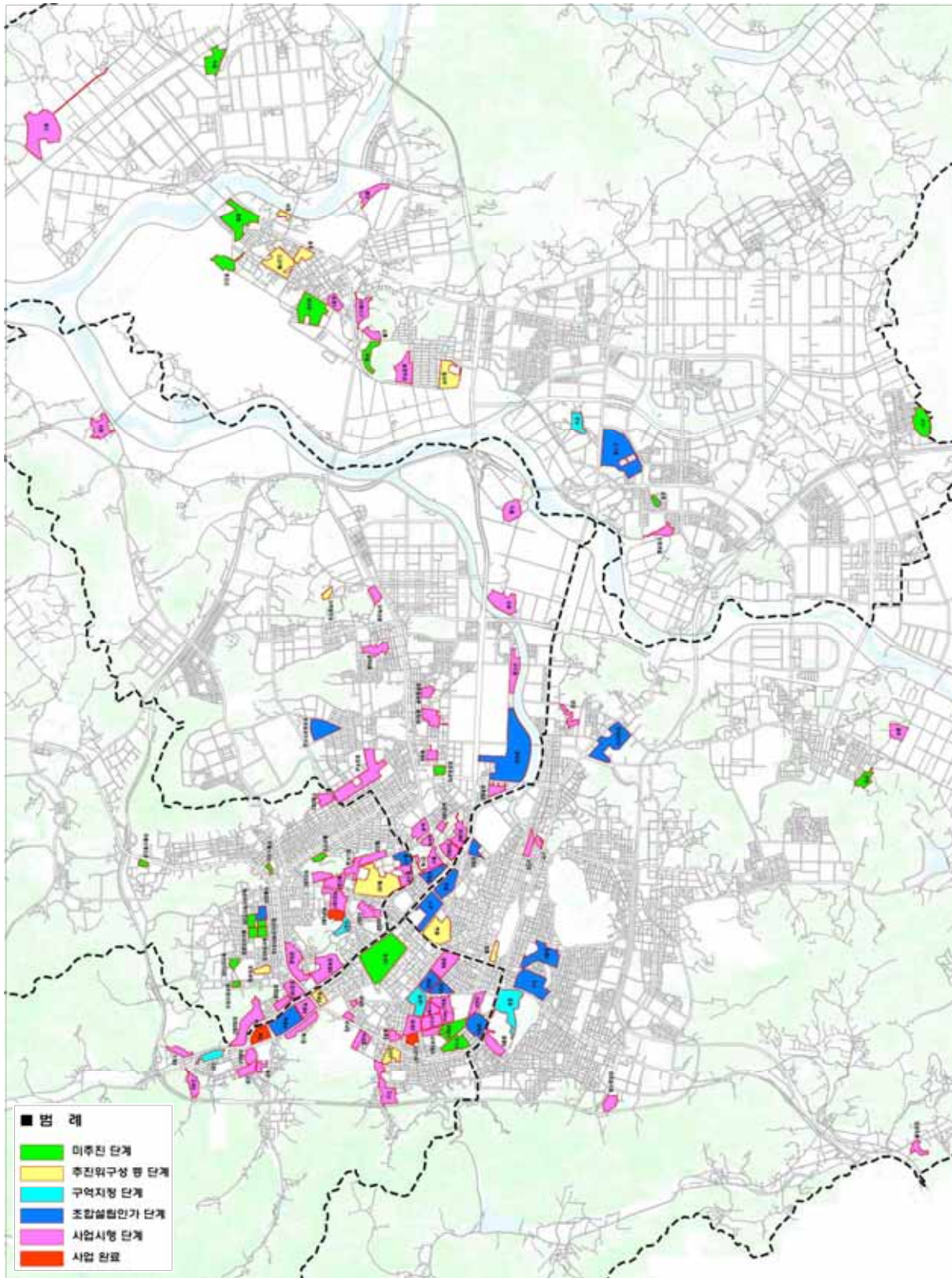
(2) 정비사업 유형별 추진 현황

- 2016년 현재 정비사업 추진 현황은 사업 미 추진 구역이 21개소로 약 17.1%를 차지하고 있으며, 조합설립인가 구역은 16개소(13.0%), 사업시행인가 구역은 8개소(6.5%), 추진위 구성 구역은 7개소(5.7%) 등의 순로 나타남
- 사업시행인가 등 실제 정비사업이 시행 중인 구역은 전체의 53.7%인 66개소이며 사업완료 구역은 4개소이나, 대부분 주거환경개선사업구역이 이에 해당되어 실질적으로 조합 등 민간에 의해 추진되고 있는 정비사업의 추진율은 여전히 미흡한 실정임
- 정비기본계획 고시 이후 정비예정구역의 변경 현황 분석 결과, 해제구역은 도시환경 정비사업 구역인 금동구역 1개소가 해제되었으며, 신규 정비예정구역으로 지정된 구역 역시 1개소(서동1구역)임
- 정비사업 추진 계획이 없는 사업 미 추진 구역은 주택재건축사업이 10개소, 주거환경개선사업이 8개소, 주택재개발사업이 2개소, 도시환경정비사업이 1개소를 차지하고 있음
- 특히, 사업 미 추진 구역 중 주택재건축사업구역은 ‘2020 광주시 도시및주거환경정비 기본계획’ 당시에 미 추진된 봉선동 일대의 아파트 밀집지역이 대부분으로 장기 미 추진 정비예정구역에 대한 대책 수립과 관리 방향 전환 검토가 필요할 것으로 판단됨

단위 : 개소

구 분		계	주거환경개선	주택재개발	주택재건축	도시환경정비	
정비 사업 추진 현황	소 계	123	67	30	18	8	
	미 추진	21	8	2	10	1	
	추진 준비	4	2	-	1	1	
	추진위구성	7	-	4	1	2	
	구역지정	5	-	5	-	-	
	조합설립인가	16	-	9	3	4	
	사업 시행	사업시행인가	8	1	5	2	-
		관리처분인가	1	-	1	-	-
		착 공	57	52	4	1	-
	사업완료	4	4	-	-	-	
정비 예정 구역 변경 사항	해 제	1	-	-	-	1	
	신 규	1	-	1	-	-	
	자치구 변경	1	-	1	-	-	

■ 2016년 정비예정구역 사업 추진 및 변경 현황



■ 정비예정구역 사업추진 현황도

(3) 일몰제 적용 대상 정비(예정)구역 현황

- 2012년 2월 1일에 「도시 및 주거환경정비법」이 개정되어 정비(예정)구역의 일몰제 적용 및 해제 기준이 마련됨에 따라 기 지정된 정비(예정)구역 중 일몰제에 따른 정비(예정)구역의 해제 요건에 해당하는 구역을 살펴보면, 현재 전체 구역 중 총 25개소가 일몰제 적용 대상에 해당되는 것으로 조사되었으며, 전부 추진위원회가 구성되어 있지 않은 사업 미 추진 정비예정구역으로써, 2012년 2월 이후 3년동안 정비구역으로 지정되지 않고 정비예정구역으로 남아 있는 정비예정구역이 이에 해당하는 것으로 분석됨

단위 : 개소

구분	계	정비 예정 구역 ²⁾	정비구역							
			주거 환경 개선 사업 ³⁾	재개발·재건축사업					도시환경정비사업	
				추진위 미신청 (2년)	조합 미신청 (2년) ⁴⁾	조합 미신청 (3년) ⁵⁾	사업시행 인가 미신청 (3년) ⁶⁾	기타 ⁷⁾	사업시행 인가 미신청 (5년)	기타 ⁸⁾
계	25	25	-	-	-	-	-	-	-	-
동구	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-
서구	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-
남구	9	9	-	-	-	-	-	-	-	-
북구	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
광산구	10	10	-	-	-	-	-	-	-	-

■ 법적 일몰제 적용 대상 정비(예정)구역 현황

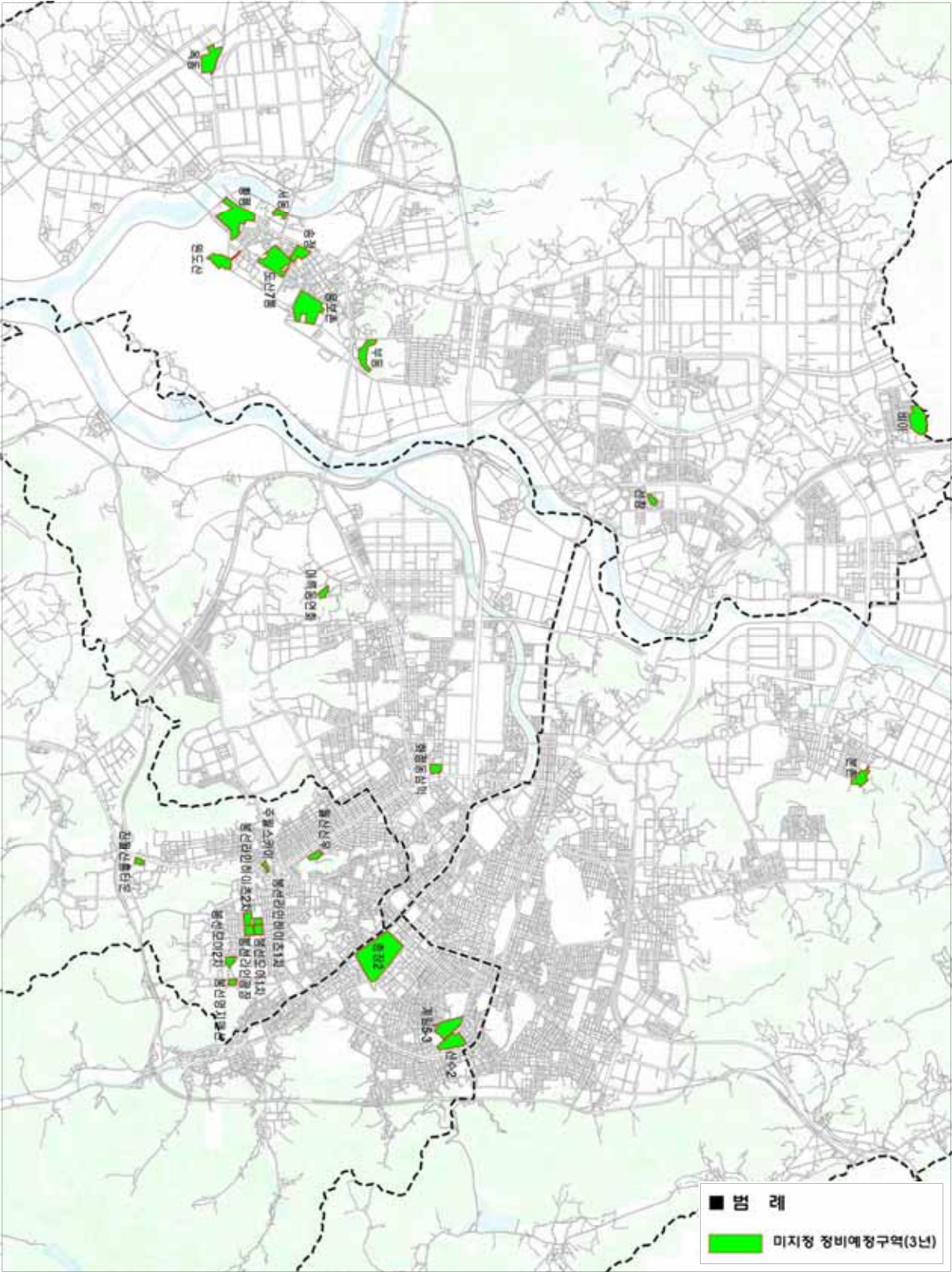
- 일몰제 적용 대상 정비예정구역의 정비사업유형으로는 주택재건축사업이 11개소, 주거환경개선사업이 10개소, 주택재개발사업과 도시환경정비사업이 각각 2개소로 나타남

단위 : 개소

구분	계	주거환경개선	주택재개발	주택재건축	도시환경정비
계	25	10	2	11	2
동구	3	-	2	-	1
서구	2	-	-	2	-
남구	9	-	-	9	-
북구	1	1	-	-	-
광산구	10	9	-	-	1

■ 정비구역 미 지정된 일몰제 적용 대상 정비예정구역 현황

- 2) 「도시 및 주거환경정비법」 개정(‘12.2.1) 이후 3년 이상 정비구역으로 미 지정된 추진위원회 미 구성된 정비예정구역
- 3) 구역지정 고시일로부터 10년 이상 경과하고 토지등소유자의 2/3이상이 해제 동의한 구역
- 4) 추진위원회 승인일로부터 2년까지 조합설립인가 미 신청 구역(‘12.2 이후 정비계획 수립 지역)
- 5) 구역지정 고시일로부터 3년까지 조합설립인가 미 신청 구역
- 6) 조합설립 인가일로부터 3년까지 사업시행인가 미 신청 구역(‘12.2 이후 정비계획 수립 지역)
- 7) 추진위원회 또는 조합설립인가 취소 구역 및 추진위원회 미 구성구역 중 토지등소유자 30%이상 해제 요청 구역
- 8) 추진위원회 승인일로부터 2년까지 조합설립인가 미 신청 및 조합설립 인가일로부터 3년까지 사업시행 인가 미 신청 구역



■ 일몰제 적용 대상 정비예정구역 현황도

(4) 주거환경개선사업구역 중 해제 기준 대상 구역 현황

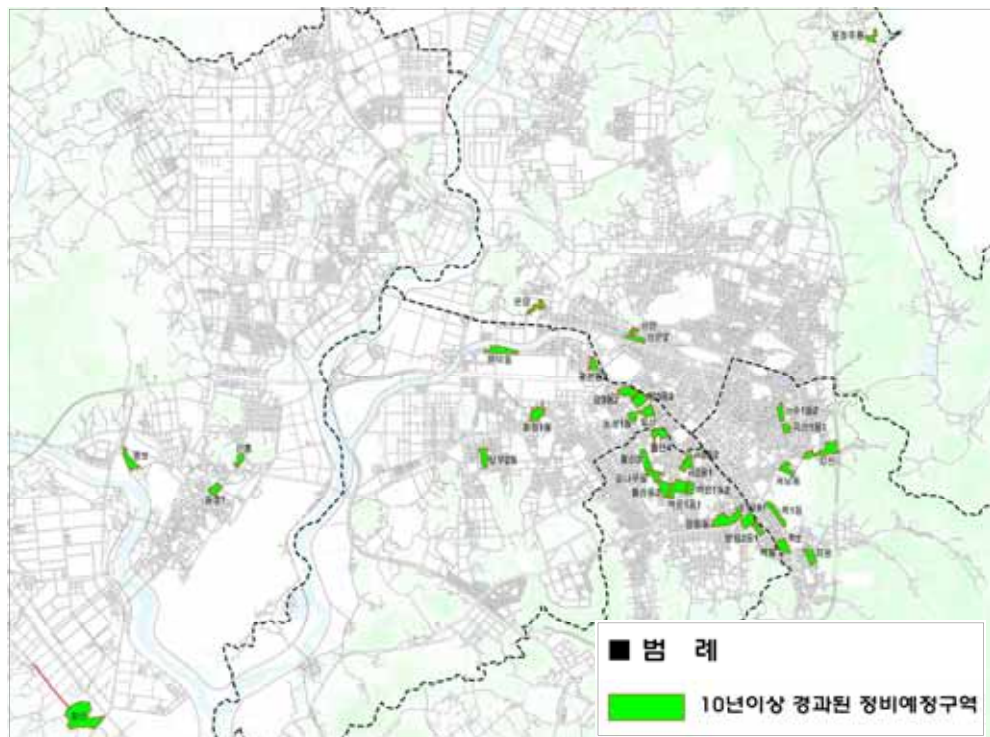
- 「도시 및 주거환경정비법」 상 주거환경개선사업구역의 해제 기준은 구역지정 고시일로부터 10년 이상 경과한 구역 중 토지등소유자의 2/3이상이 해제 동의를 신청한 구역을 대상으로 하고 있으며, 현재 광주시의 주거환경개선사업구역 중 해제 년수 조건을 충족하는 구역은 총 35개소임

단위 : 개소

구 분	구역수	일몰 대상 정비구역명
계	35	
동 구	8	• 최초단계 - 백화/산수1동2, 1단계 - 서남동/지산/지원/학1동 • 2단계 - 지산1동1/학2
서 구	8	• 최초단계 - 발산화정1동, 1단계 - 광천동2/농성1동/상무2동/양3동2/양3동3/유덕동
남 구	11	• 최초단계 - 감나무골, 1단계 - 방림1동1/방림2동1/백운1동1/백운1동2/ 서2동1/서2동2/양림동/월산3/월산4/월산동2
북 구	4	• 최초단계 - 운정주룡, 1단계 - 신안/신안2/운암
광산구	4	• 최초단계 - 중보, 1단계 - 송정1/신흥/침산

■ 구역지정 고시 후 10년이상 경과한 주거환경개선사업구역 현황

- 현재, 이들 구역 중 해제 요청을 위해 토지등소유자 2/3이상의 해제 동의서를 제출한 구역은 없으며, 이로 인해 35개 구역은 정비구역으로 계속 유지되고 있음



■ 구역지정 고시 후 10년이상 경과한 주거환경개선사업구역 현황도

4. 정비사업 및 정비기본계획의 평가

1) 정비사업의 추진 성과 및 문제점

- 광주시의 정비사업은 각각의 추진 주체 및 사업 특성에 따라 사업유형을 주거환경개선 사업과 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업으로 나누어 추진되고 있으며, 각각의 사업유형에 따른 사업 추진의 성과와 문제점은 다음과 같음

(1) 주거환경개선사업

- 광주시의 주거환경개선사업 추진은 2005년 6월 30일까지 한시적으로 추진된 「도시 저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」에 따라 2000년 이전에 19개 사업지구가 시행되었으며, 2000년 이후 「도시 및 주거환경정비법」의 제정과 함께 1단계('01~'05, 26개 지구) 및 2단계('06~'10, 24개 지구) 사업의 추진으로 총 69개 지구의 사업이 진행됨
- 1·2단계 사업 추진 중 LH공사와 공동으로 추진된 주거환경개선사업으로 6,498세대가 공급(전면개발 4,731세대, 혼합개발 1,767세대) 되었으며, 43개 지구에 기반시설이 설치되어 주거환경이 개선되었으나, 이후 국토교통부에서 3단계 사업에 대한 구체적인 계획 및 예산을 확정하지 않아 '2020 광주시 도시및주거환경정비기본계획'에 포함된 10개의 주거환경개선사업 정비예정구역은 사업 추진이 일부만 추진되고 있는 상태임

단위 : 개소, km

구 분		사업지구 수	면 적	비 고
'00년 이전		19	0.97	-
'00년 이후	1단계 사업	26	1.52	<ul style="list-style-type: none"> • 전면개발 3개 지구, 현지개발 20개 지구, 혼합개발 3개 지구 • 공급세대 : 4,903세대 (전면 - 3,136세대, 혼합 - 1,767세대)
	2단계 사업	24	1.19	<ul style="list-style-type: none"> • 전면 4개 지구, 현지개발 17개 지구, 혼합 3개 지구 • 공급세대 : 1,595세대(전면)
	2020 정비기본계획	10	0.83	• 미 추진 8개 지구

■ 광주시 주거환경개선사업 추진 현황

- 주거환경개선사업은 LH공사 또는 지방자치단체 등 추진 주체에 따라 전면, 혼합, 현지 개량 등 사업방식이 다르게 추진되었으며, 국가 정책에 의해 추진되는 공공적 성격이 강하여 대부분 국비 지원에 의해 추진됨
- LH공사에 의해 추진된 주거환경개선사업은 저소득층 및 서민의 주거 안정을 위해 공동 주택을 공급한다는 명목으로 추진된 사업으로써, 대부분 전면 또는 혼합방식으로 추진 되어 대규모 아파트 공급이 이루어짐
- 하지만, 주거지의 쾌적성보다는 사업성이 우선시 된 고밀 주택의 건설방식으로 개발됨에 따라 기존 주택지의 특성과 역사성이 사라지고 주변의 주택지와 이질감이 나타나는 등 철거 재개발 방식의 문제점이 발생됨
- 특히, 한정된 예산으로 추진되는 공공사업임에 따라 기반시설 확보와 밀도 적용 등에서 일반 정비사업에 비해 완화되는 경우가 있어 일부에서는 주거 환경 개선 효과가 반감되는 결과를 초래함
- 또한, 각 자치구별로 추진된 현지개량 방식의 주거환경개선사업은 소방도로가 확보되지 않는 등 기반시설이 열악한 주거지에 기반시설을 확보하여 쾌적한 주거지로 변화를 유도한다는 취지로 시행되었으나, 다수의 지역에서 동시 다발적으로 사업이 추진되어 예산부족으로 기반시설의 일부만 개설되거나, 기반시설 조성 이후 주택개량으로 이어지지 않는 등 여전히 노후불량 주거지로 존치되는 문제점이 발생됨



■ 주거환경개선사업 전 학동8거리



■ 옛 학동8거리 지역 개발 후 들어선 공동주택단지

(2) 주택재개발사업

- 주택재개발사업은 주민이 조합을 구성하여 추진하는 민간 주도 정비사업의 대표적인 유형으로써, 광주에서는 ‘1994 도시재개발기본계획’에 의해 주택개량재개발대상구역 22개 구역이 지정된 이후 ‘2010 광주시 도시및주거환경정비기본계획’에서 17개 구역이 추가로 지정되어 31개 구역으로 증가하였으며, ‘2020 광주시 도시및주거환경정비기본계획’에서는 4개 구역이 신규 추가 지정되어 29개 구역이 지정됨

단위 : 개소, km

구 분	사업지구 수	면 적	사업 추진 현황			비 고
			구역지정	사업추진	사업완료	
1994 정비기본계획	22	1.64	21	1	-	
2010 정비기본계획	31 (17)	2.47 (1.52)	12	2	1	• 최초구역 8개소 감소
2020 정비기본계획	29 (4)	2.84 (0.41)	8	16	-	• 6개소 해제

■ 광주시 주택재개발사업 추진 현황(()안은 계획 수립 시 신규 추가 지정된 구역임)

- 주택재개발사업은 현재 약 80%인 24개소가 정비구역으로 지정되어 있으며, 대부분 단독주택 밀집지역에 공동주택을 건설하는 전면개발 방식의 정비계획이 수립되어 정비유형 중 정비사업 이후의 지역 여건 변화에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 예상됨
- 현재 주택재개발사업이 완료된 구역은 계림5-1구역 1개소이나, 향후 추진 중인 주택재개발 사업이 완료되면 평균 236.84%의 용적률과 25.7층의 고밀 주거지역으로 변화될 것으로 예상되며, 세대수는 평균적으로 기존 세대수의 약 2배가량 증가될 것으로 예상됨
- 주택재개발사업의 추진은 ‘2010광주시 도시및주거환경정비기본계획’ 고시 이후 정비구역 지정 등이 활발히 이루어졌으나 2000년대 후반 건설경기 침체로 사업이 지연되면서 대부분의 정비사업이 실제 착공으로 이어지지 못하였으며, 최근 광주의 아파트 값 상승으로 일부 구역에서 사업의 재추진이 이루어지고 있음



■ 광주 최초의 주택재개발사업구역(계림5-1구역)

(3) 주택재건축사업

- 「주택건설촉진법」에 의해 추진된 광주의 주택재건축사업은 2005년 이전에 4개 구역이 사업 추진되었으며, 「도시 및 주거환경정비법」이 제정된 이후 ‘2010 광주시 도시및주거환경기본계획’으로 16개 구역, ‘2020 광주시 도시및주거환경정비기본계획’으로 2개 구역이 추가 지정됨
- 현재 주민이 추진하는 정비사업 중 가장 많은 구역이 사업완료 되었으며 현재 6개 구역이 사업 추진 중에 있으나, 주택재개발사업에 비해 정비구역 지정 등 사업 추진이 활발히 이루어지지 않고 있음

단위 : 개소, km²

구 분	사업지구 수	면 적	사업 추진 현황			비 고
			구역지정	사업추진	사업완료	
‘05년 이전	4	0.09	3	-	1	
2010 정비기본계획	19 (16)	0.97 (0.70)	3	1	3	완료구역 제외
2020 정비기본계획	18 (2)	0.83 (0.12)	1	5	-	

■ 광주시 주택재건축사업 추진 현황(()안은 계획 수립 시 신규 추가 지정된 구역임)

- 주택재건축사업이 완료되었거나 추진 중인 지역의 대부분은 중저층형 임대아파트 단지에서 개발이익을 극대화하기 위해 고층아파트로 건설하는 경우가 많아 주변지역과의 경관적인 조화를 이루지 못하고 있으며, 급격한 고밀 주거지로 변화되면서 충분한 기반시설을 확보하지 않아 교통 정체 등의 문제점이 발생되고 있음



■ 옛 화정주공아파트 단지



■ 화정주공아파트 재건축현장

(4) 도시환경정비사업

- 도시환경정비사업은 ‘1994 도시재개발기본계획’에서 도심지재개발구역으로 14개 구역이 추진되다 ‘2010 광주시 도시및주거환경정비기본계획’에 의해 구도심권 2개 구역이 추가 지정됨
- 계림 3구역을 시점으로 4개 구역이 상업지역에 주상복합형태의 대단위 주거단지 위주로 정비계획을 수립하여 정비구역으로 지정되어 조합설립을 하였으나, 건설경기 침체와 주상복합아파트의 인기 저하로 대부분 사업비의 규모가 큰 도시환경정비사업의 추진이 불투명한 상태임

단위 : 개소, km²

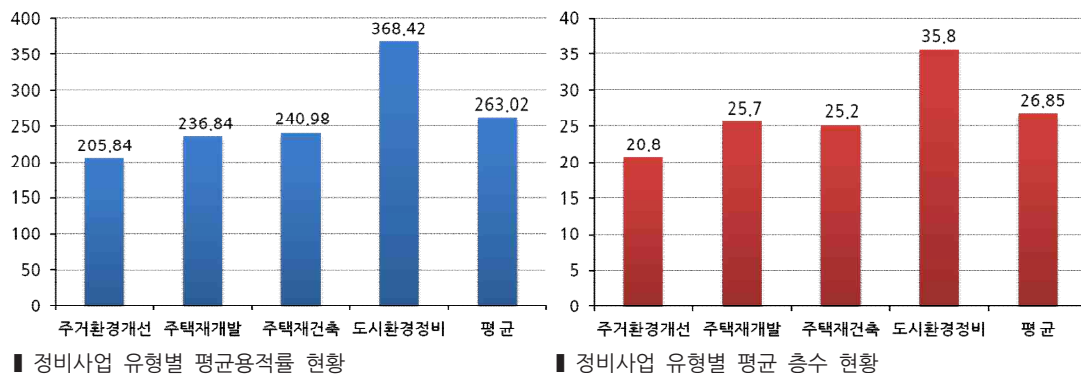
구 분	사업지구 수	면 적	사업 추진 현황			비 고
			구역지정	사업추진	사업완료	
‘05년 이전	14	0.91	-	-	-	
2010 정비기본계획	16 (2)	1.05 (0.13)	4	-	-	총장1, 2 신규 추가
2020 정비기본계획	9 (-)	0.91 (-)	-	4	-	

■ 광주시 도시환경정비사업 추진 현황(()안은 계획 수립 시 신규 추가 지정된 구역임)

- 도시환경정비사업은 노후되거나 성장동력이 상실된 상·공업지역의 활성화를 위한 정비 차원에서 도입되었으나 토지등소유자의 경제적 이익 창출을 위해 대부분 상업지역에 대규모 주상복합아파트가 입주하는 형태로 사업이 추진됨
- 이는 토지의 복합적 활용에 따른 토지이용의 효율화라는 긍정적인 측면도 있으나 상업 지역에 대규모 주거시설 입지로 고유의 상업기능의 상실을 초래한다는 부정적 측면도 부각되었으며, 높은 밀도의 개발계획은 사업 추진 후 주변지역의 경관 침해 및 기반 시설 부족에 따른 도시환경의 질 저하 등 또다른 문제점을 야기할 가능성이 있음

2) 정비사업의 종합 평가

- 노후불량한 주거지에 대한 주거환경 개선을 위해 각각의 개별 법령에 의해 추진되던 4가지 유형의 정비사업이 2000년 이후 「도시 및 주거환경정비법」의 제정으로 통합되어 체계적인 정비사업 추진의 근거가 마련되었으며, 이로 인해 2000년대 후반까지 건설경기 활성화와 어우러져 활발한 정비사업이 추진됨
- 대규모 국비 지원을 기반으로 추진된 1·2단계 주거환경개선사업 중 현지개량사업은 기반시설이 열악한 지역에 도로 등 기반시설을 확보하고, 공기업의 임대주택 건설은 서민 주거 및 집값 안정에 기여 하였으나, 현지개량 사업을 제외하고는 주민 주도로 추진되는 주택재개발사업과 주택재건축사업을 포함한 대부분의 주택개량사업은 전면 개발에 따른 공동주택 건설이 주요 추진 목표가 됨
- 이는 정비사업의 경제성만을 강조하여 추진된 결과로써, 정비사업이 저층 저밀도의 주거지역을 고층 고밀도의 주거지역으로 변화시키는 공동주택 건설사업 추진 제도의 일환으로 활용되는 결과를 초래함
- 전면 개발로 정비계획이 수립된 4가지 정비사업 유형의 평균적인 밀도 규모는 평균 용적률이 약 263.02%이며 평균 최고 층수는 26.85층으로 계획된 것으로 분석되어 다른 주택사업 규모에 비해 높은 밀도 규모를 보이고 있음
- 전면 개발 위주의 정비사업 추진은 신속한 주거환경의 개선과 주민 삶의 질 향상이라는 장점이 있는 대신 주민 간 불신과 갈등, 지역 커뮤니티의 단절 등 다양한 문제점을 일으키고 있으며, 이에 대한 대안으로 최근에는 지역 공동체 회복을 위한 도시재생 차원의 정비사업 추진과 공공의 적극적인 참여를 통한 투명한 정비사업 유도 등 다양한 정비사업 추진 방안이 연구·시도되고 있음



3) 2020 광주시 도시및주거환경정비기본계획의 성과와 문제점

(1) 정비기본계획의 성과

가) 과도하게 지정된 정비예정구역의 정비

- 정비사업의 실현 가능성을 검토하여 현실적으로 사업 추진이 가능한 구역만을 정비 예정구역으로 관리하기 위해 '2010 광주시 도시및주거환경정비기본계획' 시 지정된 구역 중 사업 미 추진 중인 18개 구역을 해제하였으며, 시급히 정비가 필요한 12개 구역을 신규지역으로 지정함
- 정비예정구역의 정비 시 다양한 방식의 주민 의견 수렴 절차를 이행함으로써 민원 발생을 최소화하였으며, 정비예정구역 해제를 통하여 지역 주민의 재산권 침해 해소와 다른 사업의 추진 시 우선적으로 반영하도록 지역 발전 기회를 제공함

나) 전면개발 사업의 지양 및 단계별 정비사업 추진 유도

- 혼합개발방식의 도입으로 전면개발 사업 추진 시 양호한 주택지의 철거를 지양하는 경제적이고 합리적인 개발을 유도하고, 정비구역 설정에 따른 주민 간 갈등을 최소화 하여 원활하고 신속한 정비사업 추진이 가능하도록 함
- 또한, 정비사업의 추진이 필요한 지역에만 추진하도록 블록형태의 소단위 정비사업을 유도하여 지역의 특성과 전통성을 최대한 보존하도록 하는 제도적 방식을 마련함
- 「도시 및 주거환경정비법」의 개정 내용을 반영하여 정비예정구역의 단계별 추진 계획을 수립함으로써, 공공의 적극적인 정비사업 참여 근거를 마련하고 정비사업의 추진 속도를 규제하여 계획적인 정비사업 추진이 가능하도록 함

다) 밀도계획 체계의 정비

- 기존 정비기본계획에서 제시한 밀도계획 체계를 유지하면서 지방 건설 경기의 활성화와 녹색 건축물 건설을 유도하기 위해 지역건설업체 참여 비율과 친환경 건축물 인증에 따른 추가 용적률 인센티브 부여 방안을 마련함
- 상업지역이 포함된 정비사업의 심의 시 적용되었던 밀도 산출식을 명문화함으로써, 도심부에 과도한 밀도의 주거건축물 입지가 제한되도록 허용 밀도 범위를 별도로 규정함

(2) 정비기본계획의 문제점

가) 법적 근거가 부족한 제도의 시행

- 관련 법규에서 규정하고 있는 정비예정구역에 대한 해제 제도의 시행 전 자체적인 정비예정구역의 해제 기준을 수립하고 추진하여 정비예정구역 해제에 대한 법적 근거를 확보하지 못함
- 상업지역 내 과도한 주거시설 도입을 억제하기 위해 자체적인 주상복합 건축물에 대한 용적률 산출 방식을 도입하였으나, 법적 기준인 용도용적제를 적용하지 않은 과도한 주상복합 건축물에 대한 규제로 적용됨

나) 변경된 인센티브 제도의 실효성 부족

- 기부채납 인센티브 적용이 순밀도 개념으로 변경되어 밀도계획의 재검토 필요성이 제기됨
- 정비사업을 통한 지방 건설기업 활성화와 친환경 건축물 도입 유도를 위해 신규 용적률 인센티브 제도가 도입되었으나 추가 용적률 인센티브 적용 방식이 실제로 반영되지 않아 추가 인센티브를 적용에 따른 정비사업 추진 효과에 대한 평가 사례가 없음

다) 정비유형의 변화에 따른 정비사업 추진의 혼란 가중

- 신규 지정된 정비구역에서 혼합개발 방식의 정비계획을 수립·적용하였으나 혼합개발에 따른 존치부지의 설정으로 인해 사업 경계가 부정형으로 설정되는 요인으로 작용함
- 존치부지 주민에 대한 조합원 자격 부여 등 정비사업 참여를 희망하는 존치구역 주민의 반발로 인한 신규 주민 갈등이 양산됨
- 존치부지의 설정 시 경제적이고 합리적인 정비사업의 추진을 위한 양질의 주택 보존 개념 보다는 계획 밀도 확보를 위한 사업 추진이 어려운 지역의 구역 제척 개념으로 적용됨

라) 주민 주도의 정비사업 추진 유도 효과 미흡

- 건설 경기 침체의 장기화로 인해 주민 주도의 정비사업 추진보다는 공공에서 예산을 지원하여 정비구역이 지정되는 정비사업이 주를 이루었으며, 주민의 정비사업 추진을 활성화 시킬 수 있는 기본계획 차원에서의 제도 마련이 미흡함

(3) 정비기본계획의 개선 과제

가) 법규에 근거한 정비기본계획 수립

- 신규 도입된 정비방식과 정비사업에 대한 일몰제의 시행 등 변화된 「도시 및 주거환경 정비법」의 내용과 경제·사회적 지표를 반영한 ‘도시및주거환경정비기본계획’의 수립 필요
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 시 조례 등 관련 법규에서 규정하고 있는 기준 용적률 및 인센티브 적용방식을 재검토하여 사업구역별 용적률 및 인센티브 적용 방식의 재산정 필요

나) 지역 맞춤형 개발 방식으로 전환

- 정비구역 지정 시 주민의 혼란을 가중시켰던 혼합개발방식 등의 정비유형에 대한 정의를 명확히 하고 제도 운영 방안을 재검토하여 지역별 적용 가능한 최적의 정비유형 마련
- 지역의 여건과 정비사업의 효율적 추진을 고려한 정비유형 선정을 위해 전체적인 정비 유형 적용 방식의 정비 필요
- 정비예정구역 해제 규정에 따른 합리적인 해제·관리지역의 선정 및 정비예정구역 해제 지역에 대한 장기적인 주거지 관리 방안 마련 필요
- 정비예정구역 뿐만아니라 정비기본계획에 포함되지 않은 전체 주거지의 종합적인 관리가 이루어질 수 있도록 포괄적 주거지 관리 방안 검토 필요

다) 적정 밀도계획 수립을 위한 제도 마련

- 개발 가능 용적률 산출 시 무상양여 대상인 기반시설까지 포함한 중복 인센티브 제공으로 인한 과도한 인센티브 제공 문제를 해결하기 위해 순 기부채납 면적 적용 방안 검토 필요
- 순 기부채납에 따른 개발 밀도의 감소로 인해 발생할 수 있는 사업 추진 및 기존 정비계획의 정합성 문제 개선을 위해 사업 추진이 가능한 일정 수준의 개발이 이루어질 수 있도록 적정 기준 용적률 적용 검토
- 기 승인된 정비구역의 개발사업에 영향을 최소화하여 원활한 정비사업 추진이 가능 하도록 기존 밀도계획 유지 방안 마련

IV. 계획의 목표 및 주요 지표

1. 계획의 목표 및 기본방향
2. 주요 지표의 설정



IV. 계획의 목표 및 주요 지표

1. 계획의 목표 및 기본방향

1) 정비기본계획의 타당성 검토

(1) 제도 및 여건 변화를 수용한 기본계획 수립

- 기존 정비기본계획의 기초를 유지하되, 계획의 분석과 평가를 통하여 개선이 필요한 부분과 관련법 개정으로 인해 변화된 제도를 적용한 정비기본계획의 재정비
- 주거환경관리사업과 가로주택정비사업 등 신규 정비사업 유형의 적용 가능성 검토

(2) 정비예정구역의 지정 및 관리방향 정비

- 일몰제의 시행으로 인한 기존 정비(예정)구역의 일몰제 적용 대상 여부 검토와 지역 여건의 변화 및 주민 의견 수렴을 통한 정비예정구역의 관리 필요성 재검토
- 노후불량 지역에 대한 체계적인 정비와 개선이 가능한 다양한 정비사업 추진 방향 제시 및 도시 재정비와 관련된 사업 간의 효율적인 연계 검토

(3) 개발 여건 변화를 고려한 밀도계획 재검토

- 기부채납의 순밀도 적용에 따라 변화되는 밀도계획 체계를 재검토하여 밀도계획 조정을 통한 정비사업의 사업성 및 경쟁력 확보 방안 마련
- 상위 및 관련법과 관련 제도와의 정합성을 고려한 밀도계획의 수립

2) 개발 중심에서 관리 중심의 정비사업 추진

(1) 종합적·체계적 정비사업 추진 방향 제시

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제정 등 도시정비에 대한 국가 기초 및 정책 방향이 도시재생사업 위주로 변화됨에 따라 도시재생사업의 일환으로써의 정비사업 추진 방안 모색

- 전면 철거 방식 등의 신규 정비예정구역 선정을 최대한 지양하고, 기존 정비예정구역을 유지·관리하는 정비예정구역 관리 기준을 마련하여 기존 정비예정구역의 원활한 사업 추진을 유도

(2) 주변지역과의 연계성을 고려

- 지역적·사회적 특성이 유사한 지역을 동일 생활권역으로 설정하여 지역의 발전 방향을 고려한 기반시설의 확보 및 정비계획의 수립 유도
- 개발 사업에 우선한 정비예정구역별 소단위의 개발에서 벗어나 지역별 연계성과 주민 간 관계 회복을 고려한 폭넓은 주거지의 정비·보전·관리방안 마련

3) 정비사업의 원활한 추진 방안 마련

(1) 장기 미 추진 정비예정구역의 정비 방안 검토

- 주민 또는 지역 공동체 형성을 통하여 주민 협정을 통한 주민들의 자발적인 정비사업 참여 및 생활권 정비계획 수립을 유도
- 미 시행 또는 해제되는 정비(예정)구역의 주거환경 개선을 위해 마련된 신규 정비사업 방식의 적용 가능성을 검토하여 개발 가능한 구역과 환경이 열악한 지역에 대한 적절한 정비 추진 방향 제시

(2) 공공의 역할과 참여방안 모색

- 투명하고 신속한 정비사업의 추진을 통한 주민 간 갈등 해소 및 실현 가능한 정비사업의 추진을 위한 공공의 역할과 참여 방안 모색
- 사업성 위주의 전면개발을 통한 정비사업 추진을 지양하고, 공공의 개입을 통하여 토지 소유자 및 세입자 등 현 거주민의 권익을 보호하고 주민 재정착률을 높이기 위한 주거지 정비 방안 마련

2. 주요 지표의 설정

- 정비기본계획에 의한 정비사업의 추진으로 변화가 예상되는 정비기본계획의 목표연도인 2025년의 주택과 기반시설 등의 항목을 미래의 주요 지표로 설정하여 예측함

1) 주택 공급

(1) 인구 및 세대수의 예측

- 2014년 현재 광주시의 인구는 약 149만명이며, 최근 5년간 인구의 증가율은 평균 약 2.3%로 나타남
- 현재 세대수는 573천세대로 최근 5년간 세대수 증가률은 인구수 증가율보다 1.5% 높은 2.3%의 증가율을 보이고 있음
- 세대당 인구수는 2.6인/세대로 2009년부터 2년 단위로 0.1인/세대씩 감소하고 있음
- 세대수 증가율이 인구 증가율보다 높은 이유는 소규모 단위의 세대수가 증가하면서 세대당 인구수가 감소한 영향이 큰 것으로 판단됨

년 도	세 대		인 구		세대당 인구 (인/세대)
	세대수	증가율(%)	인구수	증가율(%)	
2009	524,093	-	1,445,828	-	2.8
2010	540,875	3.2	1,467,996	1.5	2.7
2012	555,538	2.7	1,477,670	0.7	2.7
2013	563,599	1.5	1,488,467	0.7	2.6
2014	573,043	1.7	1,492,948	0.3	2.6

■ 광주시 최근 5년간 인구 및 세대수(광주시정통계자료)

- 정비사업의 추진은 광주시의 신규 인구 유입에 영향을 미치기 보다는 공동화된 지역에 인구를 유입하는 인구 이동에 영향을 미치는 사업이므로 정비사업을 통한 인구 및 세대의 증가는 없는 것으로 전제할 수 있음
- 따라서, 본 계획의 목표연도인 2025년에 정비사업으로 인한 인구 및 세대의 증감 예측의 원단위는 ‘2025 광주시 도시기본계획’과 통계청의 ‘장래인구추계’ 내용을 적용함

- 통계청의 ‘장래인구추계’ 자료에 의하면, 목표연도인 2025년의 광주시 인구는 150만명으로 증가할 것으로 예측하였으며, ‘2025 광주시 도시기본계획’에서는 통계청 자료보다 높은 180만명으로 계획함
- 현재 인구 증가율을 비교했을 때, 2025년의 광주시 인구수는 ‘2025 광주시 도시기본계획’에서 제시한 인구수보다는 통계청의 ‘장래인구추계’자료가 더 현실성이 있으나, 세대당 인구수가 점차 감소추세에 있음을 감안하여 ‘2025 광주시 도시기본계획’에서 제시한 세대당 인구수를 이용하여 세대수와 인구수를 추정함
- 따라서, 본 계획의 목표연도인 2025년에 정비사업으로 증가가 예상되는 인구 및 세대의 순 증가수는 약 87,767인의 34,284세대로 예측됨

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

■ 2025년 광주 인구 및 세대수 예측

(2) 주택 수요의 예측

- 2014년 광주시의 주택보급률은 103.7%로 전년도에 비해 0.5% 증가하였으며, 주택 유형별 비율은 아파트가 62.6%로 가장 높고 단독주택이 35.6%, 연립 및 다세대 주택이 1.8%를 차지하고 있음
- 공동주택에 대한 주거선호도가 높고, 최근의 주택 건설 경기 활성화에 따라 아파트 건립 위주의 주택 사업이 추진되어 아파트의 비중이 높게 나타나고 있는 것으로 추정됨

구 분	계	단독·다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	보급률
2010년	528,063	183,227	335,438	5,278	4,120	102.4%
2011년	544,944	188,003	349,649	4,235	3,057	102.8%
2012년	556,487	196,445	351,248	4,682	4,112	102.5%
2013년	574,071	203,401	360,480	5,337	4,853	103.2%
2014년	584,800	208,360	365,920	5,740	4,780	103.7%
비 율	100.0%	35.6%	62.6%	1.0%	0.8%	

■ 광주시 주택유형별 주택수 현황(광주시 건축주택과 자료)

- 민간사업자의 주택건설사업으로 2014년의 주택보급률은 103.7%로 나타나 전년도보다 상승하였으며, ‘2025 광주시 도시기본계획’에서는 2025년 광주시의 주택보급률 목표를 119.4%로 설정하고 있음
- ‘2025 광주시 도시기본계획’에 의해 현재 584,800호의 주택수는 2025년에 118,200호가 늘어난 703,000호가 될 것으로 예측되며, 정비사업의 추진으로 공급되는 주택수는 69,840호로써 전체 증가 주택수의 약 59.1%가 정비사업을 통하여 공급될 것으로 예상됨
- 주택 공급 형태로는 분양주택이 66,007호가 공급되어 전체 공급량의 94.5%를 차지할 것으로 예상되며, 임대주택은 3,833가구가 공급될 것으로 예상됨

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

■ 광주시 주택수 현황 및 계획 지표

2) 도로 · 교통

- 2014년 현재 광주시 교통수단별 통행 분담률은 승용차가 39.6%로 가장 높게 나타나고 있으며, 버스 35.6%, 택시 14.2%, 기타 5.9%, 도시철도 2.8%, 자전거 1.9% 순으로 나타남

단위 : 건, %

구 분	버 스	도시철도	택 시	승용차	자전거	기 타
통행량	749,412	59,760	297,946	834,236	39,149	124,962
구성비	35.6	2.8	14.2	39.6	1.9	5.9

■ 통행수단(도보 제외)별 통행량 분포 현황(2014 교통관련 기초조사, 시 교통정책과 자료)

- 2014년 광주시의 도로 개설현황은 71.9%의 개설율을 보이고 있으며, 미 개설 도로는 전체 도로면적의 28.1%를 차지하고 있음
- 국가에서 관리하거나 광역 연계도로인 고속 · 일반국도는 전체 개설되어 있는 반면, 자치구에서 관리하는 도로는 30.9%의 미 개설율을 보이고 있으며, 광역시도로는 29.9%의 미 개설율을 보이고 있음

단위 : m, ㎡, %, 개소

구 분		계	개설 도로		미 개설 도로		노선수
			소 계	비 율	소 계	비 율	
계	연장	2,346,343	1,662,130	-	684,213	-	7,586
	면적	36,194,768	26,032,180	71.9	10,162,588	28.1	
고속국도	연장	27,628	27,628	-	-	-	3
	면적	646,495	646,495	100.0	-	-	
일반국도	연장	86,569	86,569	-	-	-	4
	면적	2,088,080	2,088,080	100.0	-	-	
광역시도 (국가지원 지방도)	연장	564,468 (23,060)	435,339 (23,060)	-	129,129 (-)	-	320
	면적	18,092,180 (807,100)	12,675,537 (780,325)	70.1 (96.7)	5,416,642 (26,775)	29.9 (3.3)	(1)
구 도	연장	1,667,678	1,112,594	-	555,084	-	7,259
	면적	15,368,013	10,622,068	69.1	4,745,945	30.9	

■ 광주시 도로 현황 (2014년 도로현황 자료, 시 도로과 자료)

- 정비사업의 추진으로 확보 가능한 도로시설은 총 93개 구역의 정비사업 추진으로 총 634개 노선에 776,350㎡의 도로가 확보될 것으로 예상되며, 현재 정비사업 추진으로 총 269개소에 318,322㎡가 개설되었으며, 향후 사업 추진에 따라 365개소에 458,028㎡가 확보될 것으로 예상됨

구 분		노 선 수			연 장(m)			면 적(m)		
		소계	개설	미개설	소계	개설	미개설	소계	개설	미개설
계		634	269	365	100,617	43,664	56,953	776,350	318,322	458,028
소로	1류	64	35	29	11,621	6,721	4,900	96,344	61,313	35,031
	2류	177	70	107	26,769	11,681	15,088	185,592	77,527	108,065
	3류	295	133	162	38,250	18,968	19,282	252,221	122,223	129,998
중로	1류	24	8	16	6,552	2,117	4,435	66,019	17,104	48,915
	2류	49	14	35	11,685	2,908	8,777	112,204	27,800	84,404
	3류	14	6	8	2,375	929	1,446	23,268	11,360	11,908
대로	1류	6	3	3	1,502	340	1,162	4,733	995	3,738
	2류	2	-	2	549	-	549	11,775	-	11,775
	3류	3	-	3	1,314	-	1,314	24,194	-	24,194

■ 정비계획 수립에 따른 도로 공급 계획

3) 학 교

- 2014년의 학생수는 초등학생 9만3천여명, 중학생 6만천여명, 고등학생 6만5천여명으로 나타나고 있으며, 학급당 학생수는 초등학교가 23.4인, 중학교가 32.4인, 고등학교가 34.7인으로 나타나 초등학교를 제외한 중·고등학교의 학급당 학생수가 과밀한 것으로 나타남
- ‘2025 광주시 도시기본계획’에서는 목표 계획인구의 증가로 초등학생수는 증가할 것으로 예측한 반면, 중·고등학교 학생수는 감소할 것으로 예측하였으며, 학급당 학생수는 28명 이내로 설정하여 학급당 학생수의 점진적인 감소를 통한 쾌적한 교육환경 조성하고 교육서비스의 질적 개선을 목표로 하고 있음

구 분		2014년	2025 도시기본계획 (2025년)	비고
초등학교	교 실 수	3,989학급	4,468학급	
	학 생 수	93,163인	102,768인	
	학급당 학생수	23.4인	23인	
	학 교 수	150개교	194개교	
중학교	교 실 수	1,905학급	1,968학급	
	학 생 수	61,682인	55,104인	
	학급당 학생수	32.4인	28인	
	학 교 수	88개교	70개교	
고등학교	교 실 수	1,893학급	1,993학급	
	학 생 수	65,636인	55,817인	
	학급당 학생수	34.7인	28인	
	학 교 수	67개교	71개교	

■ 학교 및 학생수 현황 및 지표

- 정비사업의 추진으로 기존보다 세대수가 증가될 것으로 예상되는 정비예정구역은 총 54개 구역이며, 54개 구역의 사업 추진에 따라 순 증가가 예상되는 세대수는 34,904세대로 추정됨
- 정비구역의 세대수 증가에 따른 증가 예상 학생수는 약 6,981인이며, 필요 학급수는 전체 304학급(23인/학급 적용)이 필요할 것으로 분석됨

단위 : ㎡, 인, 학급

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

■ 세대수 증가가 예상되는 정비예정구역의 예상 증가 학생수

- 이에 따라, 정비사업 추진으로 급격한 인구 및 학생수 증가가 예상되어 학교시설의 증·신설이 필요한 학교시설 확보·정비 필요권역을 총 6개 권역으로 설정하며, 세부적으로 학교시설 확보 필요권역은 계림동 근린생활권 일원의 1개 권역, 학교시설 정비 필요권역은 신가구역과 광천구역 등 5개 권역으로 설정함

단위 : ㎡, 인, 학급

권역	사업유형	구	구역명	사업면적	사업방식	순 증가세대	증가예상 학생수	필요예상 학급수
학교 정비 필요 권역	1 주택재개발사업	광산구	신가동	286,965	전면	2,506	501	22
	2 주택재개발사업	서구	광천동	426,380	수복/ 전면	2,217	443	19
	3 주택재개발사업	북구	우산	153,741	전면	1,483	297	13
		북구	중흥3	132,372	수복/ 전면	521	104	5
	4 주택재개발사업 도시환경정비사업	서구	양동3	55,348	전면	650	130	6
		북구	누문	111,217	전면	1,265	253	11
		북구	북동	134,783	수복/ 전면	1,916	383	17
		북구	임동	86,793	전면	1,112	222	10
	5 주택재개발사업 도시환경정비사업	동구	학동3	60,216	전면	645	129	6
		동구	학동4	127,231	수복/ 전면	1,064	213	9
		동구	학동2	34,225	전면	432	86	4
학교 확보 필요 권역	1 주택재개발사업	동구	계림4	45,766	전면	643	129	6
		동구	계림5-2	36,348	전면	382	76	3
		동구	계림7	52,749	전면	126	25	1
		동구	산수1	59,535	전면	589	118	5
		동구	계림8	97,197	전면	1,376	275	12
		동구	동명1	82,915	전면	591	118	5
		북구	계림2	86,784	전면	988	198	9
	도시환경정비사업	동구	계림1	44,244	전면	469	94	4
		동구	계림3	58,783	전면	404	81	4

■ 학교시설 확보·정비 필요권역의 설정

4) 공원·녹지

- 2014년 광주시의 전체 도시공원 면적은 19,708천㎡로 1인당 공원 면적이 13.2㎡/인에 달하나, 공원 조성율이 43%로 저조하여 공원 조성 면적 기준에 따른 1인당 공원 면적은 5.7㎡로 낮게 나타남

단위 : 개소, ㎡

구 분		계		조 성		조성 중		미 조성		
		개소	면 적	개소	면 적	개소	면 적	개소	면 적	
합 계		607	67,362,114	372	56,223,969	20	523,162	215	10,614,983	
자연공원		1	47,654,000	1	47,654,000	-	-	-	-	
도 시 공 원	계	606	19,708,114	371	8,569,969	20	523,162	215	10,614,983	
	생 활 권 공 원	소 계	587	17,055,436	358	6,034,164	14	406,289	215	10,614,983
		근 린	122	16,167,803	81	5,409,393	13	404,226	28	10,354,183
		어린이	395	801,543	258	614,725	1	2,063	136	184,755
		소	70	86,090	19	10,046	-	-	51	76,044
	주 체 공 원	소 계	19	2,652,679	13	2,535,806	6	116,873	-	-
		역 사	6	190,463	4	149,433	2	41,030	-	-
		문 화	2	11,439	1	5,547	1	5,892	-	-
		묘 지	3	1,805,190	3	1,805,190	-	-	-	-
		수 변	5	576,732	3	542,440	2	34,292	-	-
	체 육	3	68,855	2	33,196	1	35,659	-	-	

■ 광주시 공원 현황(시 공원녹지와 자료, 2014년)

- ‘2025 광주시 도시기본계획’에서는 주민 생활환경을 윤택하게 하고, 공원 서비스 소외 지역에 대한 공원량 확충 등을 위해 1인당 도시공원 면적을 현재 13.2㎡/인에서 2.52㎡/인 증가시킨 15.72㎡/인으로 계획함
- 정비기본계획에서는 정비사업 추진 시 구역 면적 또는 세대수에 따라 공원·녹지 면적을 확보하도록 규정되어 있으며, 이에 따라 목표연도인 2025년까지 정비사업 추진으로 확보 가능한 공원·녹지 면적은 총 37개 구역에서 약 224,613.5㎡가 확보될 것으로 예상됨

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

■ 도시공원 면적 현황 및 계획지표

5) 문화·복지

- 2014년 현재 광주시의 문화·복지 시설 중 어린이집은 1,260개소, 노인복지시설은 1,339개소, 문화기반시설은 249개소가 설치되어 있음
- 이를 1인당 문화·복지 시설 설치 개소수로 분석하면, 어린이집은 40.2인/개소, 노인 복지시설은 119.4인/개소, 문화기반시설은 5,995.8인/개소가 확보되어 있는 것으로 분석됨
- 광주시의 1인당 문화·복지시설 개소수는 전국 대도시와 비교할 때 비교적 양호한 수준에 해당되며, 특히, 문화기반시설은 국립아시아문화전당의 개관과 더불어 진행되고 있는 아시아문화중심도시 조성사업의 추진으로 1인당 문화시설의 개소수 비율은 더욱 높아질 것으로 보임

단위 : 인/개소

구 분	어린이집		노인복지시설		문화기반시설 ⁹⁾	
	개소수	시설당 아동수	개소수	시설당 노인수	개소수	시설당 인구수
계	1,260	40.2	1,339	119.4	249	5,995.8
동 구	46	47.7	114	166.0	81	1,257.2
서 구	263	33.1	236	136.8	51	6,117.4
남 구	144	42.7	225	131.5	14	15,794.3
북 구	337	40.9	395	124.5	52	8,691.1
광산구	470	42.2	369	80.9	51	7,962.2

■ 자치구별 문화·복지시설 당 인구 현황(광주통계자료, 2015)

- 공공시설이 부족한 노후불량 주거지에 대한 생활복지시설의 확충을 위해 본 계획에서는 정비구역 당 경로당과 보육시설을 1개소 이상 확보하도록 규정하고 있으며, 경로당과 보육시설을 확보할 수 있는 공동주택단지 개발 예상 정비구역은 58개소임
- 이에 따라 목표 년도인 2025년에 정비사업 추진으로 확보 가능한 경로당과 보육시설의 수는 각각 58개소가 최소한 확보될 것으로 예상됨

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

■ 정비사업 추진에 따른 2025년 보육시설 및 경로당 확보수

9) 공연시설(공연장·영화상영관), 전시시설(미술관·화랑), 지역문화복지시설(시/구민회관·복지관·청소년회관), 기타시설(문화원·국악원·전수회관)



V. 정비예정구역의 선정

1. 기본 방향
2. 정비예정구역의 선정 절차
3. 정비예정구역 선정·해제 기준의 설정
4. 정비예정구역의 검토
5. 정비예정구역의 선정 및 해제
6. 정비유형의 결정

V. 정비예정구역의 선정

1. 기본 방향

1) 정비예정구역 관리 방향의 전환

- 사업 추진이 불투명한 정비(예정)구역의 해제 및 생활권 계획의 도입 등 정비 방식의 패러다임이 양적·물리적 정비 방식에서 질적·정서적 방식으로 변화됨에 따라 정비예정구역의 관리 방식도 신규 정비예정구역 선정 중심의 양적 확장보다는 사업 추진이 가능한 기존 정비예정구역의 유지·관리에 중점을 두는 질적 관리 방향으로 전환 필요

2) 기존 계획과의 정합성 고려

- 정비예정구역의 선정·해제 기준 설정 등 정비예정구역의 관리 방향은 기 추진된 정비사업의 정비계획 및 '2020 광주시 도시및주거환경정비기본계획'과의 정합성을 고려
- 정비예정구역의 신청·해제 및 정비방식 결정·변경 등 정비(예정)구역의 관리와 관련된 사항은 주민 의견을 최대한 반영하여 결정

3) 관련법에 근거한 정비예정구역 관리 기준 반영

- 「도시및주거환경정비법」 및 「도시및주거환경정비기본계획 수립지침」과 「광주시 도시및주거환경정비조례」에 명시된 정비예정구역의 지정 및 해제 기준에 근거한 정비예정구역 타당성 검토

4) 지역에 적합한 정비예정구역 관리 방향 설정

- 관련법에서 규정하고 있는 정비예정구역의 선정(해제) 등 관리 기준을 고려하되 객관적인 지표 분석을 통하여 지역의 특성에 적합한 정비예정구역 관리 기준 제시
- 사업의 장기 미 추진 또는 정비(예정)구역의 해제 등으로 정비사업의 추진이 어려운 구역의 경우 도시재생차원의 관리 방안 검토

2. 정비예정구역의 선정 절차

1) 정비예정구역 현황분석

- 정비예정구역에 대한 현황 분석은 '2020 광주시 도시및주거환경정비기본계획'에 의해
기 지정된 123개의 정비예정구역과 주민 또는 자치구에서 신규 요청한 정비예정구역을 대상
으로 실시하며,
- 자치구별로 제출한 정비예정구역 관련 자료를 근거로 관련법 기준 및 객관적인 지표를
분석하여 1차적으로 정비예정구역 선정의 적정성을 분석함

(1) 자치구별 정비예정구역 현황 조사

- 기 지정된 정비예정구역 현황
 - 정비예정구역의 사업추진 현황
 - 면적·사업유형 등 사업 추진에 따른 정비예정구역 여건 변화 사항
 - 정비예정구역에 대한 주민 요구 사항
- 주민 또는 자치구의 신규 지정 요청 정비예정구역 현황
 - 신규 요청 정비예정구역의 개요 및 현황
 - 주민 의견 및 추진 사항

(2) 정비예정구역 기초 자료 분석

- 대상구역의 물리적 현황 분석을 위해 항공사진, 수치지적도, 수치지형도 매칭
- 토지 및 건축물대장을 활용하여 대상구역에 대한 노후불량율, 과소필지율 등 조사
- 매칭 작업도를 바탕으로 주택접도율, 4m미만도로율, 호수밀도 등 기초 Data 자료 분석
- 법적 요건에 따른 정비예정구역 선정 조건의 적합 여부 검토 및 자체 정비예정구역
선정 기준 마련

(3) 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, 구체적인
지형지물, 인접지역의 건축물 및 스카이라인 현황 등을 조사

2) 구역 경계의 설정 및 조정

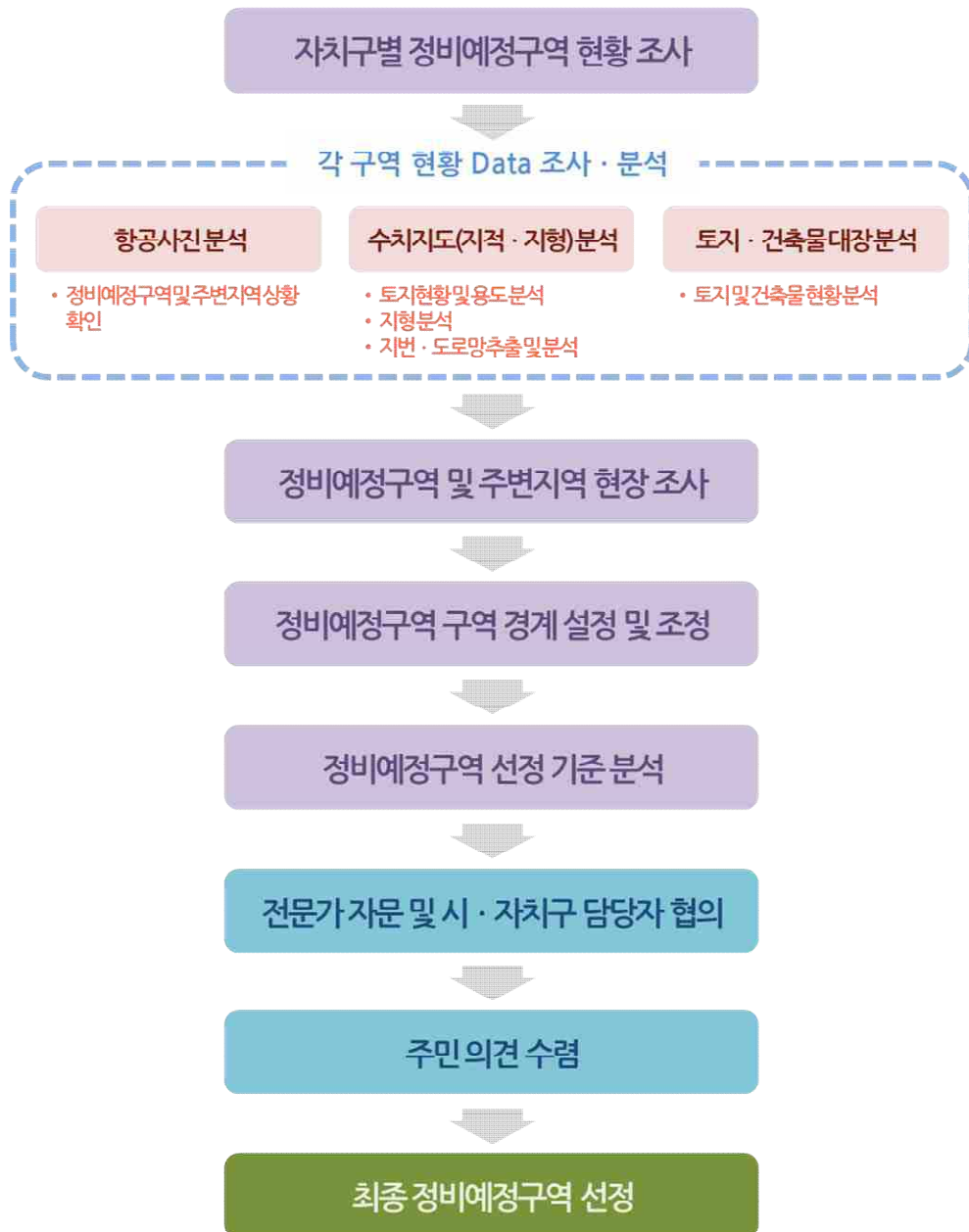
- 경계의 설정 및 조정 절차는 주로 신규 요청 정비예정구역을 대상으로 하되, 기 지정된 정비예정구역 중 주민 또는 자치구의 요청에 의해 경계 조정이 필요한 지역의 경우 신규 요청 정비예정구역과 함께 재검토하여 반영 여부를 결정함
- 정비예정구역의 구역경계 설정은 자치구 및 주민이 제안한 구역 경계를 기초로 하며, 경계의 설정 및 조정은 「도시 및 주거환경정비기본계획수립지침 4-2-6」을 근거로 함
- 정비예정구역의 경계 조정 시 주거지 관리 및 정비기반시설 확보, 사업추진 가능성 등 현실성과 연계성을 확보할 필요가 있는 경우 등 다음의 경우를 고려하여 조정함
 - 원칙적으로 공원·녹지·나대지를 포함하지 않으며, 경계부의 공원·녹지·나대지는 구역에서 제척
 - 정비기반시설의 기능을 보완하거나 새롭게 설치할 수 있도록 구역 경계를 가급적 도로를 경계선으로 설정하며, 신청된 구역 경계의 조정 필요 시 검토 후 재설정
 - 구역 경계를 지적경계선 기준으로 하는 경우에는 주변 상황과 연계성을 고려하여 가급적 직선 형태로 설정
 - 생활권을 고려하여 가급적 동일 자치구의 행정구역을 경계로 설정하며, 해당 생활권의 상·하위가 연계될 수 있도록 설정
 - 가구단위로 확정하며, 필요한 공간을 확보할 수 있는 규모 이상으로 설정
 - 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 포함
 - 인접 가구가 모두 전면개발방식으로 정비되어 공동주택으로 둘러싸인 맹지의 형태가 우려되는 경우 정비예정구역으로 포함
 - 서로 다른 방식의 사업유형으로 접하고 있거나 일부 중복된 경우, 정비기반시설의 확보 등 주변 여건과의 연계를 고려하여 정형화된 구역경계를 확정

3) 전문가 자문 및 시·자치구 관련실과 협의

- 내부 정비예정구역 선정 결과를 바탕으로, 선정 결과에 대한 전문가 자문 및 관계부서 협의를 통해 반영 여부를 검토함
- 신규 정비예정구역 요청 지역의 경우, 필요 시 광주시 또는 자치구 관계자와의 현장 방문을 통하여 정비예정구역 현황 및 경계를 검토하고, 해당 주민·자치단체의 의견 등을 조사하여 정비예정구역 검토 및 구역 경계 확정 시 반영함

4) 주민 의견 수렴

- 현황 분석을 통해 내부적으로 확인한 1차 정비예정구역과 이에 대한 관련 전문가 및 공공기관 담당자의 의견을 수렴한 내용을 바탕으로 정비된 정비예정구역 결과를 주민 설명회 등 주민의견 수렴 절차를 거쳐 최종 정비예정구역으로 확정함

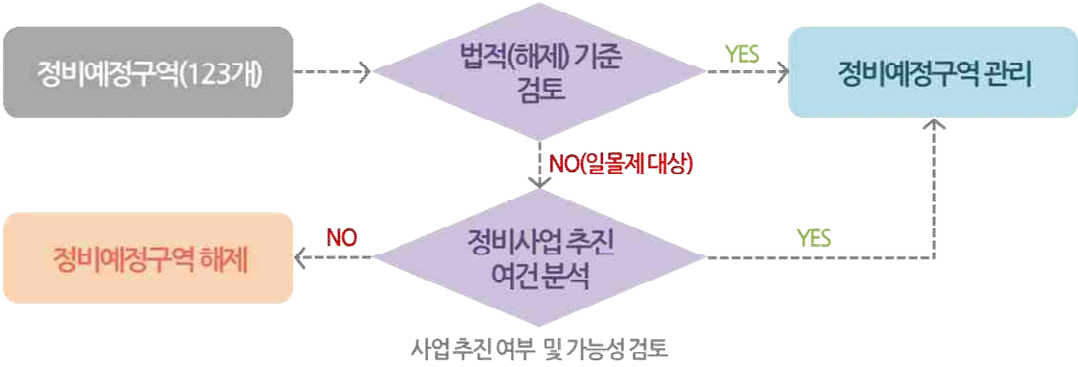


■ 정비예정구역 선정 절차

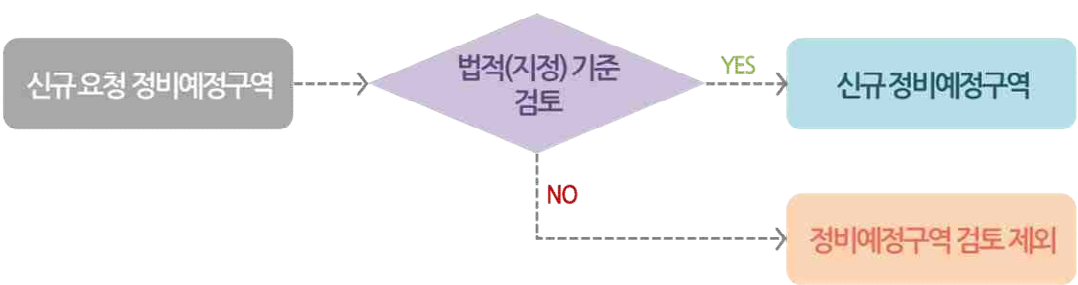
3. 정비예정구역 선정·해제 기준의 설정

- 정비(예정)구역의 일몰제 시행으로 기존 정비예정구역의 해제 근거가 법적으로 마련됨에 따라 정비예정구역의 선정은 정비예정구역의 해제 및 관리와 신규 정비예정구역 선정의 3가지 유형으로 구분됨
- 정비예정구역의 선정 및 해제 기준은 「도시 및 주거환경정비법」과 「도시 및 주거환경정비기본계획 수립 지침」, 「광주시 도시 및 주거환경정비조례」 등 관련법의 기준을 근거로 설정함
- 자치구 또는 주민에 의해 신규 지정 요청된 정비예정구역은 관련법에서 제시된 정비예정구역 지정 기준을 선정 기준으로 준용하며, 기 지정된 정비예정구역은 관련법 기준 외 주민 추진 의지와 사업 추진 가능성 등 정비예정구역의 현황을 종합적으로 고려하여 정비예정구역 관리 구역 포함 여부를 결정함

• 기존 정비예정구역 검토 FLOW_CHART



• 신규 정비예정구역 검토 FLOW_CHART



■ 정비예정구역 선정을 위한 유형별Flow_Chart

1) 정비예정구역 선정·해제의 법적 기준 검토

(1) 정비예정구역 선정의 법적 기준

- 정비사업 유형별 법적 정비예정구역 선정 기준은 「도시 및 주거환경정비법 시행령 제10조」와 「광주시 도시 및 주거환경정비조례 제4조」에서 아래와 같이 규정하고 있으며, 각 유형별 선정 기준 중 하나 이상의 기준에 적합하여야 함

구 분	법적 선정 기준	법규근거
주거환경개선사업	<ul style="list-style-type: none">• 노후불량건축물 50%이상 또는 무허가 주택 20%이상• 호수밀도 70호/ha 이상• 인구밀도 200인/ha 이상• 4m미만 도로율 40%이상• 주택접도율 30%이하• 과소필지, 부정형 또는 세장형 필지 50%이상• 가계평균소득이하 주민 2/3이상	도정법시행령 제10조 시 조례 제4조
주택재개발사업	<ul style="list-style-type: none">• 노후불량건축물 40%이상• 호수밀도 50호/ha 이상• 4m미만 도로율 30%이상• 주택접도율 40%이하• 과소필지, 부정형 또는 세장형 필지 40%이상	도정법시행령 제10조 시 조례 제4조
주택재건축사업	<ul style="list-style-type: none">• 멸실·붕괴 등 안전사고 우려 지역• 300세대이상 또는 부지면적 1만㎡ 이상• 안전진단 결과 주택 2/3이상 재건축 판정 지역	도정법시행령 제10조
도시환경정비사업	<ul style="list-style-type: none">• 과소필지 밀집 지역• 노후불량건축물 연면적이 전체의 2/3이상 또는 밀집 지역• 토지의 합리적 이용 요청 지역• 최저고도지구 토지 50%초과 및 바닥면적 합계 2/3 이상	도정법시행령 제10조
주거환경관리사업	<ul style="list-style-type: none">• 전용/제1·2종일반주거지역 중 단독·다세대 밀집 지역• 정비(예정)구역 해제 지역• 단독재건축·주택재개발사업 토지소유자 50% 이상 동의 지역• 재정비촉진지구 해제지역 및 준치지역	도정법시행령 제10조
가로주택정비사업	<ul style="list-style-type: none">• 면적 1만㎡ 미만• 4m이상 통과도로 미 설치 지역• 노후불량건축물 2/3이상• 단독+공동주택 세대수 20세대 이상	도정법시행령 제1조의2

■ 법적 정비예정구역 선정 기준

(2) 정비예정구역 해제의 법적 기준

- 「도시 및 주거환경정비법 제4조의 3」에 의한 정비사업 유형별 법적 정비(예정)구역 해제 요건은 아래와 같음

구 분		법적 선정 기준	법규근거
정비예정구역		<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 지정 예정일로부터 3년까지 정비구역 미 지정 · 신청 구역 	도정법 제4조의3
정비구역	주거환경개선사업	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 지정·고시된 날로부터 10년 이상 경과 및 토지 등소유자 2/3이상 해제 동의 구역 	
	주택재개발사업	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 지정·고시된 날로부터 2년까지 조합설립추진위원회 승인 미 신청 구역 	
	주택재건축사업	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 지정·고시된 날로부터 3년까지 조합설립인가 미 신청 구역 추진위원회 승인일로부터 2년까지 조합설립인가 미 신청 구역 조합설립인가를 받은 날로부터 3년까지 사업시행인가 미 신청 구역 추진위원회 승인 또는 조합설립인가 취소의 경우 토지등소유자 30%이상 해제 동의(추진위 미 구성 구역) 	
도시환경정비사업		<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 지정·고시된 날로부터 5년까지 사업시행인가 미 신청 구역 추진위원회 승인일로부터 2년까지 조합설립인가 미 신청 구역 조합설립인가를 받은 날로부터 3년까지 사업시행인가 미 신청 구역 추진위원회 승인 또는 조합설립인가 취소의 경우 토지등소유자 30%이상 해제 동의(추진위 미 구성 구역) 	

■ 법적 정비(예정)구역 해제 기준(2016.03 현재)

2) 정비예정구역 선정의 기준

- '2020 광주시 도시및주거환경정비기본계획'에서는 주민이 신규로 요청하는 주택재개발 및 도시환경정비사업 정비예정구역의 선정 시 법적 기준 외 별도의 기준(노후건축물 비율 80%이상, 나대지 10% 이상, 구역면적 1만㎡ 이상)을 적용하였으나,
- 일정 기간 정비사업의 추진이 어려울 경우 정비(예정)구역에서 해제하는 정비(예정)구역 해제 제도와 정비예정구역 지정을 생활권계획으로 대체할 수 있도록 하는 생활권계획 수립 제도의 시행 등으로 「도시 및 주거환경정비법」이 개정됨에 따라, 정비예정구역 지정의 탄력적 운영이 가능해 법적 기준 외 별도의 신규 정비예정구역 지정 기준을 마련할 필요가 없어짐

- 따라서, 본 기본계획에서는 정비예정구역의 신규 지정 시 별도의 선정 기준을 마련하지 않고 법적 기준을 준용한 최소한의 기준만을 적용하며, 기존 정비예정구역의 관리에 중점을 둔 정비예정구역 선정기준을 마련하되, 난개발을 방지하고 계획적 정비사업이 추진될 수 있도록 최소 1만㎡이상의 면적 규모를 정비예정구역 선정 기준으로 적용함
- 이에 따른 '2025 광주시 도시및주거환경정비기본계획'의 정비예정구역 선정 및 관리 기준은 다음과 같음

■ 해제 정비예정구역

- 3년 이상 장기 미 추진 정비예정구역(주택재건축사업 제외)
- 토지등소유자의 30% 이상 해제 동의요건을 갖춘 정비(예정)구역
- 사업 완료 구역

■ 정비예정구역 관리 구역

- 추진위원회 설립 등 사업 추진을 위한 행정절차가 진행중인 구역
- 공공지원 등에 따른 사업추진 가능한 사업구역(주거환경개선)
- 주택재건축사업정비예정구역
- 주민 또는 자치구의 재반영 요청구역(미 추진 정비예정구역)

■ 신규 정비예정구역

- 법적 지정요건을 충족하는 구역
- 면적 1만㎡이상인 구역으로 주민 또는 자치구 요청 구역



4. 정비예정구역의 검토

2) 검토대상구역 현황

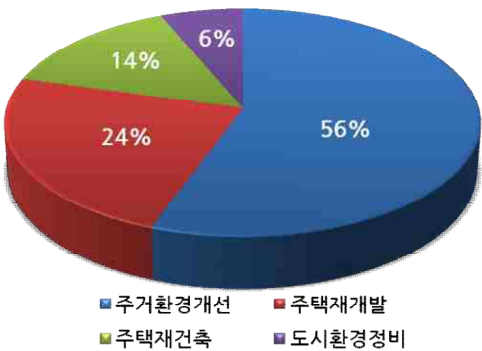
- ‘2025 광주시 도시및주거환경정비기본계획’에 반영할 정비예정구역을 선정하기 위한 정비예정구역 검토 대상구역은 기존 정비예정구역(123개소)과 자치구 신규 지정 요청 구역(3개소)을 포함하여 총 126개소임
- 각 자치구별 정비예정구역 검토대상 구역은 동구 36개소(29%), 서구 24개소(19%), 남구 29개소(23%), 북구 17개소(13%), 광산구 20개소(16%)로 동구가 가장 많은 비중을 차지함
- 사업유형별 현황을 살펴보면, 주거환경개선사업 70개소, 주택재개발사업 30개소, 주택재건축사업 18개소, 도시환경정비사업 8개소로 주거환경개선사업유형이 가장 많은 구역을 차지함

구분	계		주거환경개선		주택재개발		주택재건축		도시환경정비	
	개소	면적(k㎡)	개소	면적(k㎡)	개소	면적(k㎡)	개소	면적(k㎡)	개소	면적(k㎡)
소계	126	8.36	70	3.93	30	2.79	18	0.82	8	0.82
동구	36	2.06	18	0.69	14	0.92	-	-	4	0.45
서구	24	1.71	16	0.84	3	0.51	5	0.36	-	-
남구	29	1.43	15	0.92	3	0.31	11	0.20	-	-
북구	17	1.32	6	0.21	7	0.61	1	0.17	3	0.33
광산구	20	1.84	15	1.27	3	0.44	1	0.09	1	0.04

정비예정구역 검토구역 현황



자치구별 정비예정구역 검토구역 현황



사업유형별 정비예정구역 검토구역 현황

- 자치구에서 요청한 신규 정비예정구역은 총 3개 구역으로써, 동구 2개소, 서구 1개소의 주거환경개선사업유형이 신청됨

구 분	계		주거환경개선		주택재개발		주택재건축		도시환경정비	
	개소	면적(k㎡)	개소	면적(k㎡)	개소	면적(k㎡)	개소	면적(k㎡)	개소	면적(k㎡)
계	3	0.11	3	0.11	-	-	-	-	-	-
동 구	2	0.08	2	0.08	-	-	-	-	-	-
서 구	1	0.03	1	0.03	-	-	-	-	-	-

■ 자치구별 신규 정비예정구역 지정 요청 현황



■ 신규 요청 정비예정구역 위치도

5. 정비예정구역의 선정 및 해제

1) 정비예정구역 선정 결과

- 정비예정구역 선정 기준에 따른 선정 결과, 기 지정된 123개소의 정비예정구역 중 정비 예정구역 선정 기준에 적합한 구역은 사업시행구역 66개소, 사업 추진 구역 28개소, 사업 추진 준비 구역 4개소, 미 추진구역 중 재선정된 정비예정구역¹⁰⁾ 17개소 등 총 115개소이며, 신규 지정된 정비예정구역은 3개소로써 총 118개소의 정비예정구역을 선정함
- 본 계획의 선정 기준에 의해 정비예정구역에서 해제되는 구역은 사업완료에 따른 해제 구역 4개소, 사업 미추진에 따른 해제구역(주택재건축사업구역 제외) 3개소로 총 7개소의 정비 예정구역을 해제함
- 신규 정비예정구역으로 선정된 구역은 관계법령에 의한 지정요건을 바탕으로 법적기준을 1차로 검토하였으며, 2차로 지역여건 검토 결과 정비예정구역 선정에 적합하여 3개 지역을 모두 신규 정비예정구역으로 선정함

단위 : 개소

구 분		검토구역	정비예정구역 선정					비 고	
			주거환경개선	주택재개발	주택재건축	도시환경정비	선정결과		
계		126	65	29	17	7	118	-	
기존 정비 예정 구역	소 계	123	65(67)	29(30)	17(18)	7(8)	115	-	
	미 추진	21	7(8)	1(2)	9(10)	-(1)	17	예정구역관리	
	추진준비	4	2	-	1	1	4	예정구역관리	
	추진위 구성	7	-	4	1	2	7	예정구역관리	
	구역지정	5	-	5	-	-	5	예정구역관리	
	조합설립인가	16	-	9	3	4	16	예정구역관리	
	사 업 시 행	사업시행 인가	8	1	5	2	-	8	예정구역관리
		관리처분 인가	1	-	1	-	-	1	-
		착 공	57	52	4	1	-	57	예정구역관리
	사업완료		4	-(4)	-	-	-	-	예정구역해제
신규 정비예정구역		3	3	-	-	-	3	예정구역선정	

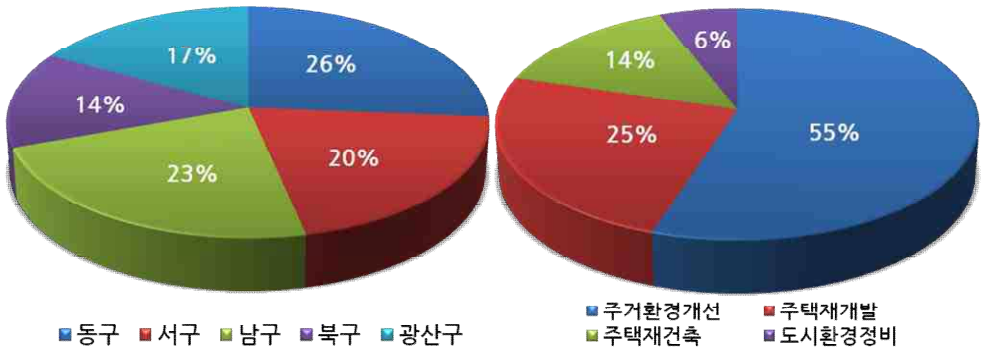
■ 정비예정구역 선정 기준에 따른 검토 결과(()안은 기존 정비예정구역 수)

10) 사업 미 추진 정비예정구역 중 주택재건축사업과 자치구 및 주민 요구가 있는 구역은 정비예정구역으로 재선정함

- 자치구별 정비예정구역 선정 결과를 살펴보면, 총 118개소 정비예정구역 중 동구 31개소, 서구 24개소, 남구 27개소, 북구 16개소, 광산구 20개소로 동구가 가장 많은 정비예정 구역을 차지함
- 자치구별 정비예정구역 선정 면적은 동구 1.57㎢, 서구 1.71㎢, 남구 1.41㎢, 북구 1.27㎢, 광산구 1.84㎢로 광산구가 가장 많은 23.6%를 차지함
- 사업유형별 정비예정구역 선정은 주거환경개선사업 65개소, 주택재개발사업 29개소, 주택 재건축사업 17개소, 도시환경정비사업 7개소가 선정되었으며, 주거환경개선사업구역이 가장 많은 비중을 차지함

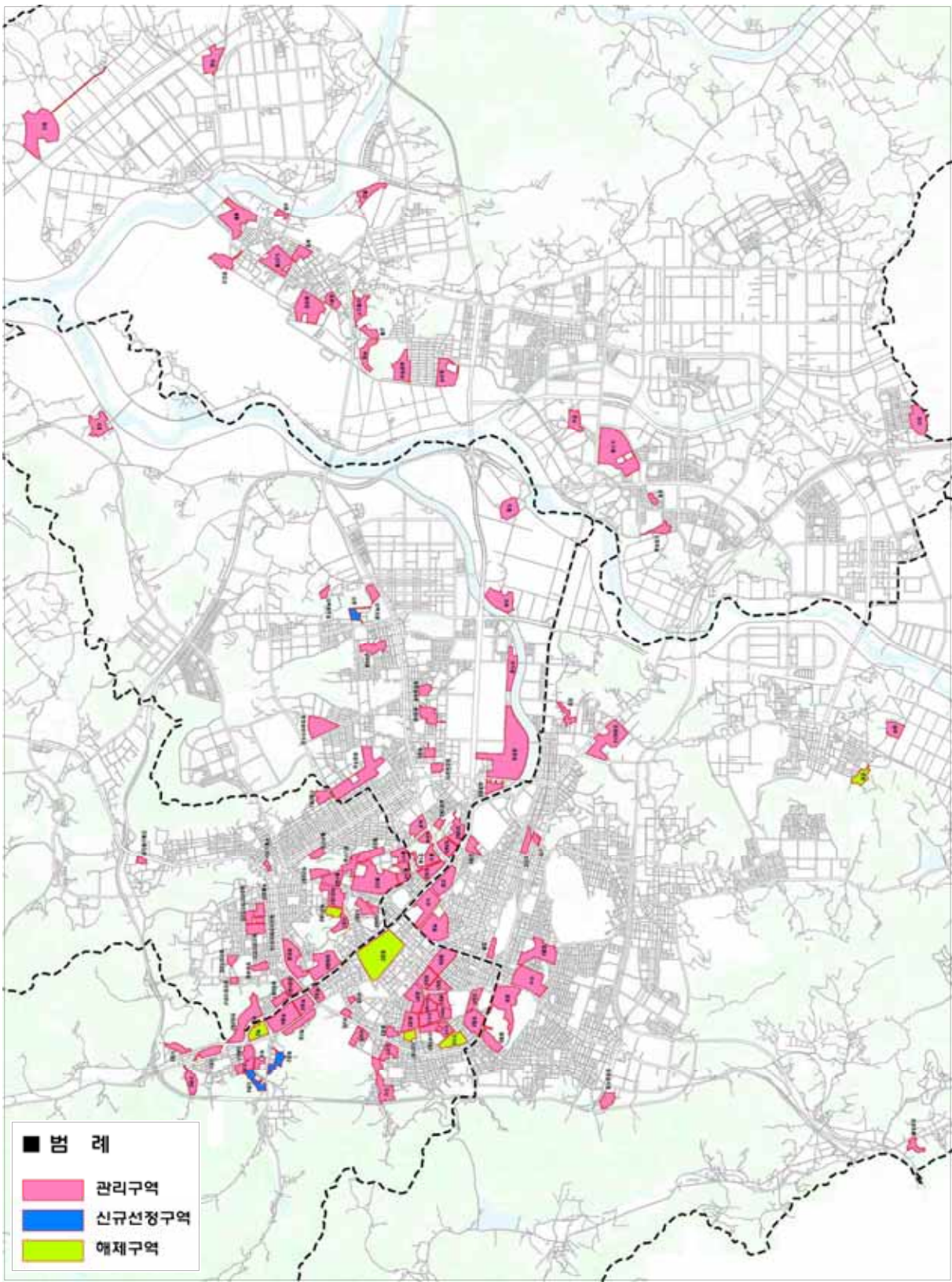
구 분	계		주거환경개선		주택재개발		주택재건축		도시환경정비	
	개소	면적(㎢)	개소	면적(㎢)	개소	면적(㎢)	개소	면적(㎢)	개소	면적(㎢)
계	118	7.80	65	3.77	29	2.69	17	0.83	7	0.51
동 구	31	1.57	15	0.61	13	0.82	-	-	3	0.14
서 구	24	1.71	16	0.84	3	0.51	5	0.36	-	-
남 구	27	1.41	14	0.89	3	0.31	10	0.21	-	-
북 구	16	1.27	5	0.16	7	0.61	1	0.17	3	0.33
광산구	20	1.84	15	1.27	3	0.44	1	0.09	1	0.04

■ 정비예정구역 선정 현황



■ 자치구별 정비예정구역 선정 현황

■ 사업유형별 정비예정구역 선정 현황



■ 2025 광주시 도시및주거환경정비기본계획 정비예정구역 선정결과도

2) 해제 정비예정구역의 관리 방안

- 일몰제의 시행 또는 주민들의 동의 등으로 정비(예정)구역의 해제가 법적으로 가능하게 됨에 따라 사업이 완료되거나 다른 사업의 추진으로 인해 해제되는 구역 외에 사업 미추진에 따른 해제구역은 해제 후에도 노후불량 주거지역으로 존치되며, 계속 방치될 경우 주거환경의 악화가 가속화 될 것이므로 정비예정구역 해제 후 해당 지역에 대한 정비 관리 대책 수립이 필요함

(1) 주거환경개선사업 해제 요건의 보완

- 공공기금이 투입되어 추진된 주거환경개선사업구역의 법적 해제 기준은 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조의 3에 의거하여 정비구역 지정 후 일정기간이 경과하고 주민의 2/3이상 동의만으로 해제가 가능하도록 되어 있음
- 이에 따라 노후 주거건축물에 대한 개선 없이 공공기금만 투입되고 해제 요건을 충족하여 해제되는 구역이 발생될 수 있으며, 이는 노후불량 주거지역의 지속적인 존치 문제로 연결될 것임
- 따라서, 대책없는 무분별한 주거환경개선사업구역의 해제를 방지하기 위하여 공공기금이 투입된 현지개량형 주거환경개선사업구역은 법적 해제 요건을 충족하더라도 향후 구체적인 개발사업계획의 수립이 가능한 구역만을 대상으로 구역을 해제하도록 해제 요건을 강화하여야 함

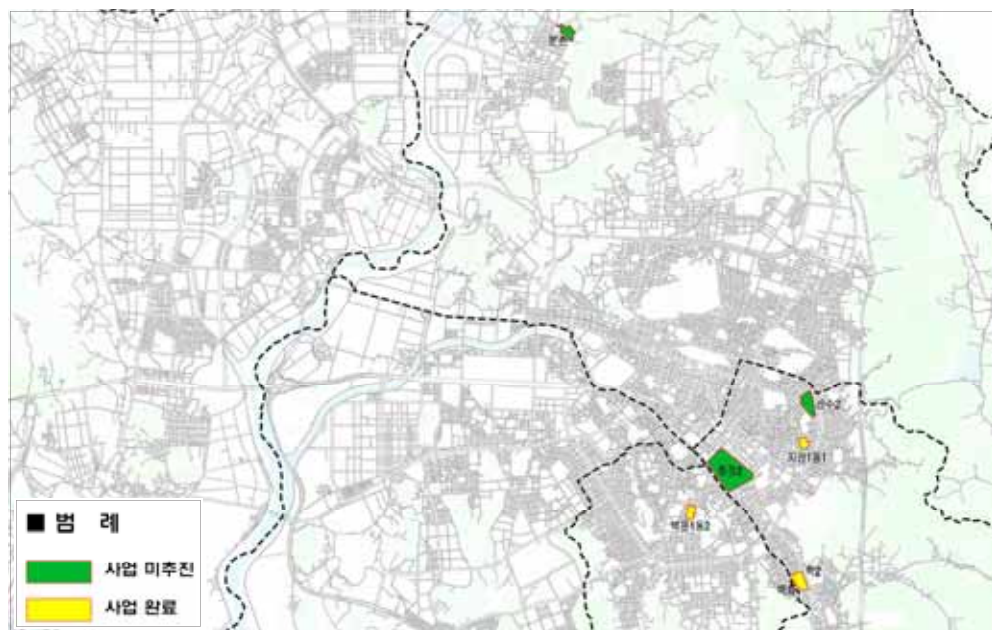
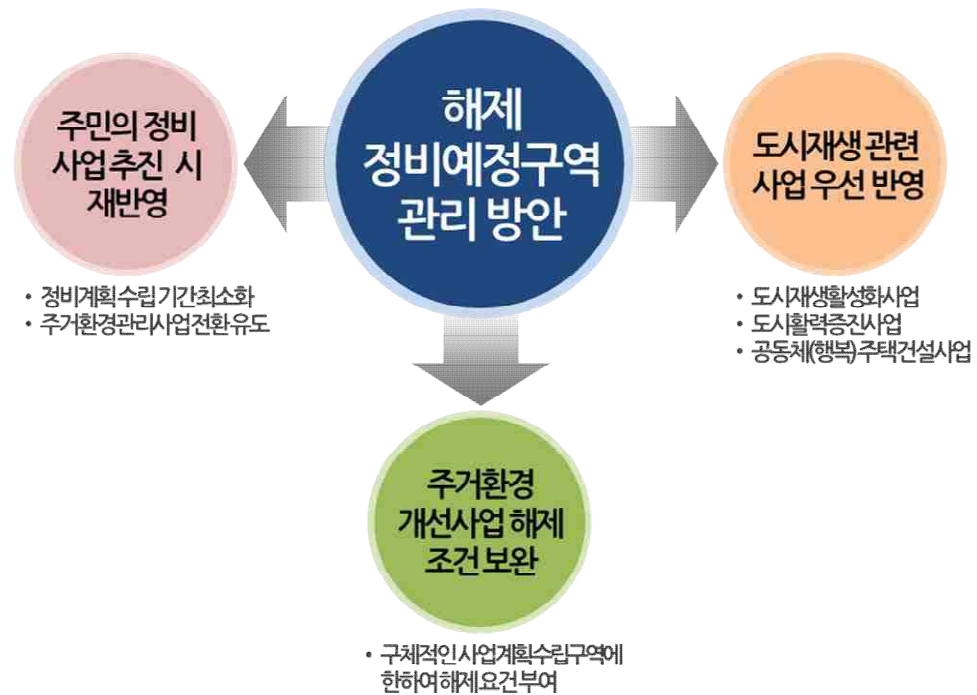
(2) 주민의 정비사업 추진 시 재반영

- 정비사업 미 추진 등 사업 추진 여건이 활성화 되지 않아 일몰제 기준에 의해 해제된 지역 중 주민의 정비사업 재추진 의지에 따라 정비사업을 추진하고자 하는 지역은 정비계획 수립 시 정비기본계획의 정비예정구역 신규 지정 절차를 동시에 추진하도록 하여 정비사업 추진 기간을 최소화하도록 함
- 또한, 주민이 기반시설 설치 및 개선을 위한 정비사업 추진을 요청할 경우, 토지등소유자의 법적 동의 여건을 반영하여 주거환경관리사업으로의 추진을 유도함

(3) 도시재생 사업 등 관련 사업 우선 반영

- 정비예정구역에서 해제된 이후 열악한 주거환경을 개선하는 다른 방안으로 최근 활발하게 추진되고 있는 도시재생사업으로의 주거지 정비방식을 전환하는 것을 고려할 수 있음

- 주거지 정비와 관련된 도시재생사업 추진 방식으로는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 ‘도시재생활성화사업’과 「국가균형발전 특별법」에 따른 ‘도시활력증진 지역 개발사업’, 시와 국토교통부에서 추진하고 있는 ‘공동체(행복)주택 건설사업’ 등이 있으며, 관련 사업의 추진 계획 수립 시 정비예정구역에서 해제되는 지역을 우선적으로 고려하여 추진할 수 있도록 공공에서 지원 방안을 마련토록 함



■ 해제 정비예정구역 위치도

6. 정비유형의 결정

1) 기본 방향

- 사업유형이 결정된 정비예정구역의 원활한 정비사업 추진을 위해 정비계획에 따른 사업 방식을 고려한 정비유형 제도의 재검토 및 적정 정비유형 운영 방안 제시
- 양호한 주거지의 지속적인 보전을 위해 일방적인 전면개발방식을 지양하는 정비유형 기준의 설정

2) 개발형태에 따른 정비유형의 분류

- 정비사업의 추진에 따른 정비유형은 크게 지역 특성을 재정비하는 전면개발방식과 지역 특성을 최대한 유지하면서 정비하는 수복개발 방식으로 나눌 수 있음

(1) 전면 개발

- 전면개발은 정비구역 전체의 기존 건축물을 철거하여 새로운 건축물과 공공용지를 확보하는 개발유형임
- 환경이 매우 열악하여 정상적인 주거활동이 어려운 대상지에 시행하며, 적절한 토지이용 계획에 따라 건축물, 가로, 주차장, 공원 등을 재정비하여 도시기능을 새롭게 형성하는데 목적이 있음
- 전면개발방식은 정비구역 전체를 새롭게 정비하는 데에 있어 가장 효율적이고 신속한 정비방식이라 볼 수 있으나, 기존 지역의 유·무형 환경과 토지이용 특성이 완전히 바뀌게 되므로 신중하게 적용하여야 함

(2) 수복개발

- 수복개발은 정비구역의 양호한 부분은 존치하고 불량한 부분에 한하여 정비하는 선택적 정비유형임
- 수복개발을 적용할 경우 필요한 부분만 정비하게 되므로 양호한 주택의 철거 등에 따른 자원의 낭비를 최소화할 수 있고 지역의 특성을 유지할 수 있는 장점을 지닌 반면, 정비기간이 장기화될 수 있으며 이로 인해 지속적인 노후주거지로 존치될 수 있는 단점이 있음

- 수복개발은 정비대상과 규모에 따라 소가구 단위의 정비, 점진적인 정비, 정비기반시설 중심의 정비 등 다양한 형태의 정비사업 추진이 가능함
- 따라서, 기반시설이 양호한 노후주택지역과 같이 시장수요에 의해 필지단위의 주택개량이 이루어지거나 부분적으로 구획도로(소방도로)개설과 함께 주택의 리모델링이 구체화될 지역에 적용함

소가구 단위의 정비

• 정비대상이 정비구역 내에서 소가구 형태로 밀집되어 있는 노후 불량주택들인 경우 양호한 부분은 존치 또는 자체 개량하고 노후 불량주택이 밀집해 있는 지역만 철거 후 정비하는 형태

점진적인 정비

• 정비대상이 협소한 도로를 따라 밀집해 있는 노후 불량주택인 경우 개별 필지 및 2개 이상 필지의 합필 단위로 건축물을 갱신하면서 전면도로의 확폭 및 소규모 공원 설치 등을 병행 하는 형태

정비기반시설 중심의 정비(현지개량 방식)

• 정비대상이 정비구역 전반에 걸친 도로, 공원 등 정비기반시설인 경우 정비기반시설은 공공이 정비하고, 정비기반시설에 저촉되는 토지 및 건축물 소유자는 환지 및 이전자를 제공하는 형태의 사업으로써 주거환경 개선 사업이 주종을 이루

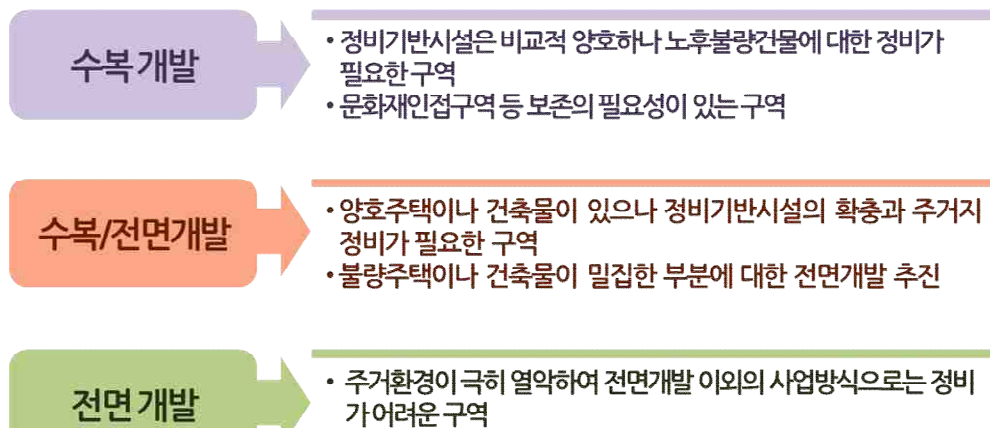
사업 유형	정비 유형	전면개발	수복개발(현재개량)
주거환경개선사업	현지개량	×	○
	수용 후 주택건설방식 (공동주택건설방식)	○	△ (정비구역 일부만 수용하는 경우)
	환지방식	○	○
주택재개발사업	관리처분방식	○	△ (양호한 주택에 대한 보존계획을 수립한 경우)
	환지방식	○	○
주택재건축사업	관리처분방식	○	×
도시환경정비사업	관리처분방식	○	△ (양호한 건물에 대한 보존계획을 수립한 경우)
	환지방식	○	○

■ 사업유형별 정비유형 적용 방식

3) 정비예정구역의 정비유형 검토 및 적용

(1) 정비유형의 적용 방법

- 정비유형의 검토 대상은 구역지정이 되지 않은 정비예정구역을 주요 대상으로 하며, 본 계획 수립 전 개별구역별로 수립된 정비계획에 따라 변경된 정비유형은 정비계획의 내용을 반영함
- 기존 정비기본계획에서 적용한 정비유형의 구분은 일부 정비유형 방식만을 반영(현지 개량)하거나 정비유형의 혼란을 가중(혼합개발) 시키는 문제점이 있으므로 본 정비기본 계획에서의 정비유형의 구분은 수복, 전면, 수복/전면으로 용어를 변경하여 적용함
- 정비유형의 결정은 지역의 개발 여건 및 주민의견에 따라 정비계획의 수립·변경 시 결정하는 것을 원칙으로 하며, 본 계획에서 제시하는 정비유형은 지역에 적합한 정비 유형을 제시하는 가이드라인으로 활용하도록 함
- ‘수복개발’과 ‘전면개발’로 구분된 정비예정구역에서는 각 특성에 맞는 개발방식을 권장하며, ‘수복/전면개발’로 구분된 정비예정구역은 지역여건에 따라 소가구 단위의 개발 등 수복개발 방식 또는 전면개발방식을 선택하여 추진하도록 권장함



■ 정비유형별 특징

(2) 정비예정구역별 정비유형 현황

- 현재, 정비예정구역별 정비유형은 현지개량방식이 49개소로 가장 많고, 전면개발방식 46개소, 혼합개발방식 28개소로 적용되고 있음

단위 : 개소

구 분	계	주거환경개선	주택재개발	주택재건축	도시환경정비
계	123(123)	67(67)	30(29)	18(18)	8(9)
전면개발	46(46)	7(8)	16(15)	18(18)	5(5)
현지개량	49(47)	49(47)	-	-	-
혼합개발	28(30)	11(12)	14(14)	-	3(4)

■ 정비예정구역 별 정비유형 현황(()는 '2020 광주시 도시및주거환경정비기본계획' 고시 시 현황임)

- '2020광주시 도시및주거환경정비기본계획'의 고시 이후 정비유형이 변경된 정비예정 구역은 총 6개소로써, 정비예정구역에서 해제되거나 신규로 포함된 구역이 각각 1개소, 전면개발에서 현지개량으로 변경된 구역이 1개소, 전면개발에서 혼합개발로 변경된 구역이 1개소, 혼합개발에서 전면개발로 변경된 구역과 혼합개발에서 현지개량으로 변경된 구역이 각각 1개소임

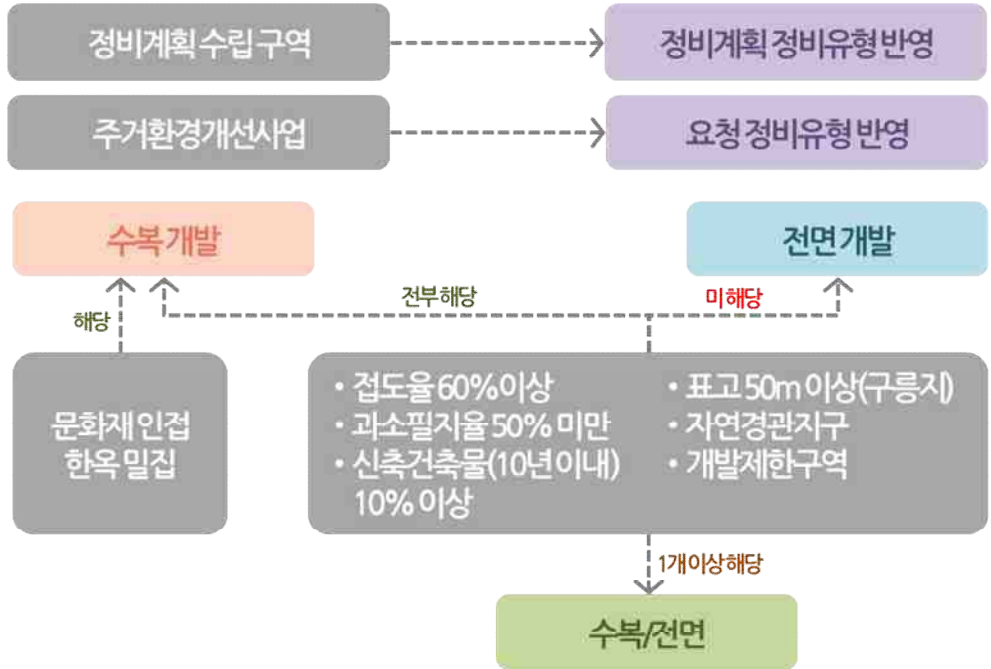
정비방식	구역명	정비 유형 변경 사항		변경 사유
		기 정	변 경	
주거환경개선사업	지원3	전면	현지개량	구역지정에 따른 변경
	양림동2	혼합	현지개량	정비계획에 따른 변경
주택재개발사업	서동1	-	전면	신규 정비예정구역
	계림2	혼합	전면	구역지정에 따른 변경
	학동4	전면	혼합	정비계획에 따른 변경
도시환경정비사업	금동1	혼합	-	정비예정구역 해제

■ '2020 광주시 도시및주거환경정비기본계획' 고시 후 정비유형 변경 현황

(3) 정비유형의 선정 기준

- 정비예정구역별 정비유형의 선정은 ① 문화재에 인접하여 보존 필요 여부, ② 접도율, 과소필지율, 신축 건물 비율 등에 따른 주거지의 자율 갱신 가능 여부, ③ 구릉지, 자연경관지구, 개발제한구역 등 특별한 관리가 필요한 구역인지 여부 등 별도의 기준을 마련하여 분석한 후 지역 여건에 적합하도록 결정함

- 또한, 주민 의견에 따라 추진된 기존 정비계획의 내용을 검토하여 정비계획과 상반되게 설정된 정비유형은 정비계획과 적합하도록 변경하여 반영함



정비유형 선정 기준

- 위와 같은 정비유형의 선정기준에 따라 정비유형을 변경한 구역은 2개 구역이며, 정비계획의 수립에 따라 정비유형이 변경된 구역은 9개 구역임
- 또한, 자치구의 요청에 의해 혼합개발 방식이었던 거점확산형 주거환경개선사업구역 1개소를 수복개발로 변경함

구 분		변경 구역		구역수	변경 사유
기정	변경	사업유형	구 역 명		
전면	수복 /전면	주택재개발사업	학동4	1	정비계획에 따른 변경
		주거환경개선사업	방림1동1, 백운1동1, 양림동	3	정비계획에 따른 변경
		도시환경정비사업	북동	1	선정기준에 따른 변경
	수복	주거환경개선사업	지원3	1	정비계획에 따른 변경
혼합	전면	주택재개발사업	지원1, 계림2, 신가동	3	정비계획에 따른 변경
		도시환경정비사업	학동2	1	선정기준에 따른 변경
	수복	주거환경개선사업	동명2	1	자치구 요청에 따른 변경
			양림동2	1	정비계획에 따른 변경

정비유형 변경 사항 및 사유

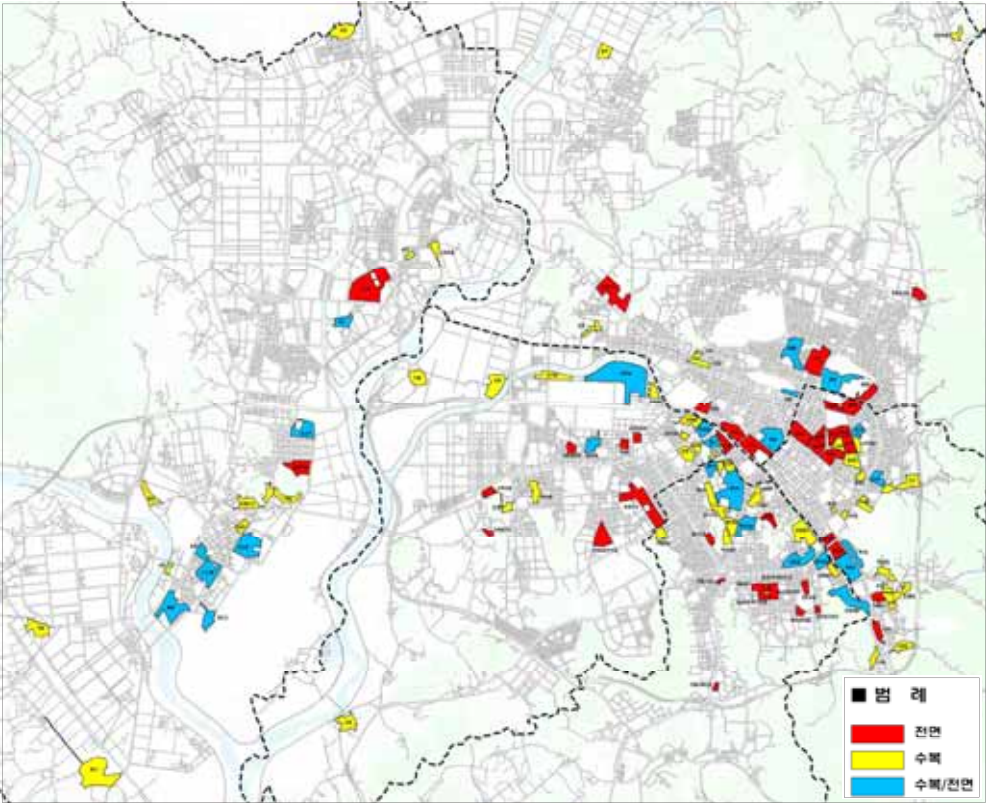
(3) 정비유형의 선정 결과

- 정비예정구역에 대한 정비유형 선정 결과, 수복개발 방식을 추진하는 정비예정구역이 44.1%로 가장 많은 비율을 차지하고 있으며, 전면개발 구역은 34.7%, 수복/전면개발 구역은 21.2%의 비율을 차지함

단위 : 개소

구 분	계	주거환경개선	주택재개발	주택재건축	도시환경정비
계	118 (7.80km ²)	65 (3.76km ²)	29 (2.69km ²)	17 (0.84km ²)	7 (0.51km ²)
전면개발	41 (2.49km ²)	1 (0.02km ²)	18 (1.30km ²)	17 (0.84km ²)	5 (0.33km ²)
수복개발	52 (2.59km ²)	52 (2.59km ²)	-	-	-
수복/전면 개발	25 (2.72km ²)	12 (1.15km ²)	11 (1.39km ²)	-	2 (0.18km ²)

정비예정구역별 정비유형 선정 결과



정비예정구역별 정비유형 선정도



VI. 부문별 계획

1. 주거지 관리계획
2. 토지이용계획
3. 건축물의 밀도계획
4. 교통계획
5. 정비기반시설 및 공동이용시설
설치계획
6. 환경 계획
7. 도심기능의 활성화 및
도심공동화 방지 방안
8. 역사적 유물 및 전통건축물
보존 및 활용계획
9. 세입자 주거안정 대책

VI. 부문별 계획

1. 주거지 관리계획

1) 기본 방향

(1) 주거지 정비 방법의 변화에 따른 관리 방안 검토

- 주거지에 대한 정비 방향이 소규모 주거지별 특성 변화가 아닌 기존 주거지의 형태나 성격을 보존·관리하는 방향으로 변화됨에 따라 각 주거지 특성에 적합한 주거지 정비·관리 방향을 제시
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 도시재생사업의 추진 및 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주거생활권계획 등 신규 도입 제도에 따라 추진되는 관련사업 및 계획과 연계된 주거지 관리 방안 검토

(2) 주거지 특성별 주거지 관리방향 설정

- 단독주택 및 공동주택 주거지 등 각 주거지의 유형별 특성을 파악하고, 그에 따른 적정 주거지 관리방안 마련
- 문화중심도시 조성 등 시 정책과 연계한 주거지 관리계획 수립으로 미래지향적 도시 주거지 조성

(3) 객관적 지표에 의한 주거지별 관리방향 설정

- 주거지의 종합적이고 체계적인 정비·보존·관리가 이루어 질 수 있도록 주거지가 가지고 있는 특성을 객관적으로 지표화하여 관리할 수 있는 방안 검토
- 법적으로 규정된 물리적 여건 뿐만아니라 사회적 여건을 포함한 종합적인 주거지 지표화 방안 마련

2) 주거지 유형의 구분

(1) 주거지 유형 분류 요소

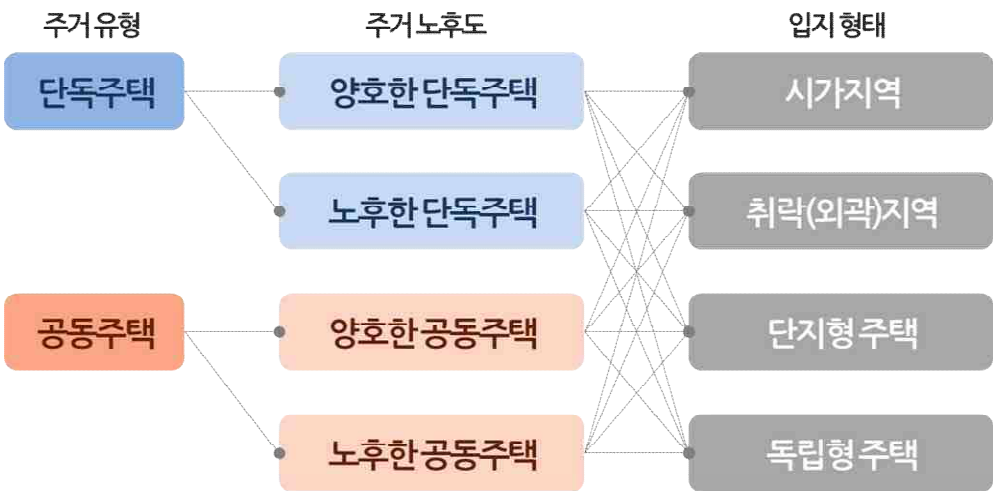
- 주거지의 유형을 구분하는 주요 요소로는 주거 유형, 노후도, 주거 여건, 지형, 용도지역, 밀도 등이 있으며, 그 중 주거 유형은 주거지의 유형을 구분하는 대표적인 특징임

구분 요소	세부 사항
주거 유형	• 공동주택 / 단독주택 / 혼합
노 후 도	• 양호지역 / 노후지역
주거 여건	• 기반시설 양호 / 부족, 접도율, 과소필지율 등
지 형	• 저지대 / 평지 / 구릉지 / 하천변 등
용도 지역	• 주거지역 / 기타 지역
밀 도	• 저밀 / 중밀 / 고밀

■ 주거지 유형의 구분 요소

(2) 주거 유형 분류

- 주거지 유형은 다양한 조합으로 분류할 수 있으며, 주거지 유형에 따른 관리방안 마련을 위한 대표적인 구분은 아래와 같이 주거유형과 주거 노후도에 따른 분류가 가장 대표적이라 할 수 있음
- 따라서, 본 계획에서는 주거 유형 및 주거 노후도에 따른 관리 방안을 중심으로 검토함



■ 주거지 유형의 분류

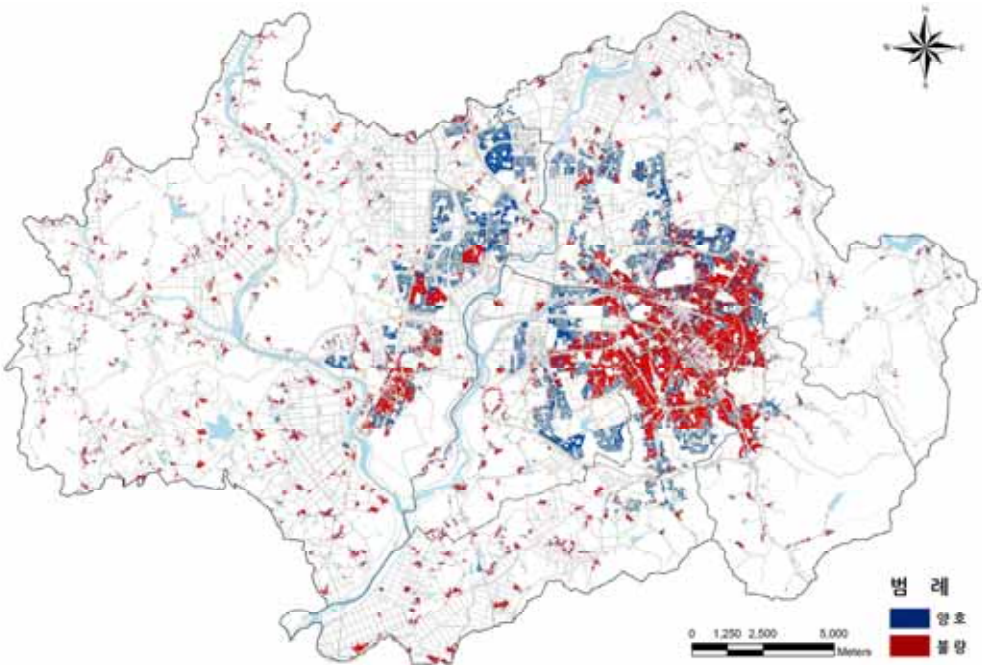
(3) 주거 유형별 분포 현황

- 광주시 자치구별 주거 유형 분포 현황을 살펴보면, 양호한 단독주택은 광산구로 노후율이 71.6%로 가장 낮게 나타나고 있으며, 노후한 단독주택지는 남구로 노후율이 92.9%로 높게 나타남
- 양호한 공동주택은 광산구로 노후율이 5.2%로 낮게 나타나고 있으며, 동구가 26.5%의 노후율을 보여 가장 노후한 공동주택 밀집지역으로 나타남

단위 : 호, %

구 분		계	동 구	서 구	남 구	북 구	광산구
전체 주택수	계	139,524	15,648	17,347	34,277	45,873	26,379
	양 호	29,409	2,519	6,299	3,426	7,725	9,440
	노 후	110,115	13,129	11,048	30,851	38,148	16,939
	노후율	78.9%	83.9%	63.7%	90.9%	83.2%	64.2%
단독 주택	소 계	130,158	15,037	15,324	32,897	43,467	23,433
	양 호	21,416	2,070	4,601	2,352	5,745	6,648
	노 후	108,742	12,967	10,723	30,545	37,722	16,785
	노후율	83.5%	86.2%	70.0%	92.9%	86.8%	71.6%
공동 주택	소 계	9,366	611	2,023	1,380	2,406	2,946
	양 호	7,993	449	1,698	1,074	1,980	2,792
	노 후	1,373	162	325	306	426	154
	노후율	14.7%	26.5%	16.1%	22.2%	17.7%	5.2%

■ 광주시 주거 유형별 노후율 현황



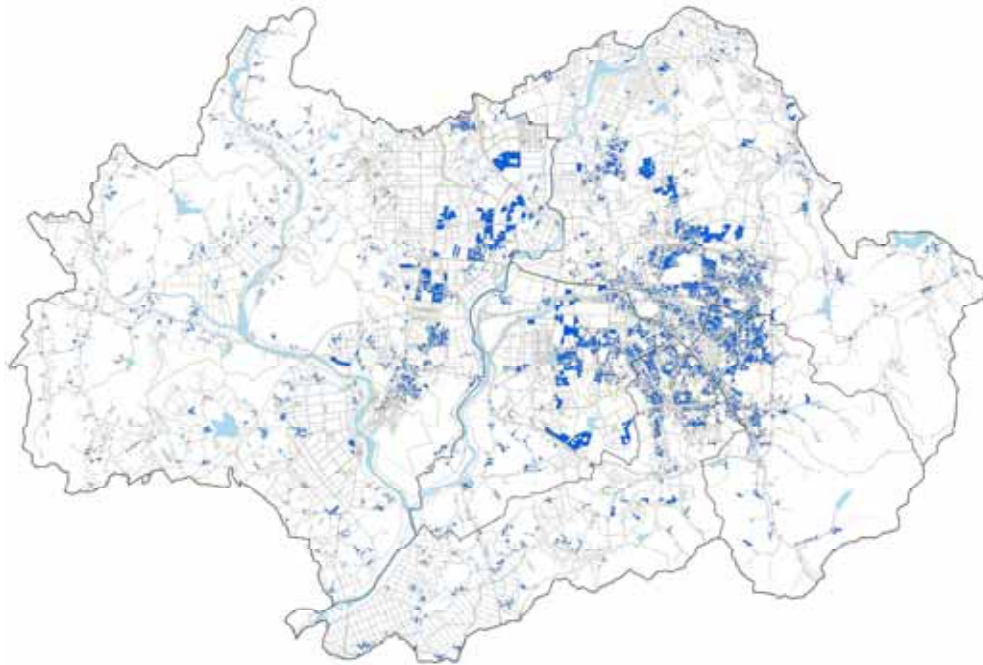
■ 광주시 주거 노후도 분포현황도

3) 주거지 유형별 관리 방안

(1) 양호한 단독주택지

가) 지역 현황

- 광주시 단독주택 전체의 노후율은 83.5%로 높게 나타나고 있으며, 이는 대부분의 단독주택지가 노후불량지역에 해당됨을 의미함
- 하지만, 신도심을 이루는 광주 도심 외곽의 신규 택지개발지구를 중심으로 조성된 단독주택의 경우, 비교적 양호한 형태의 주거지를 형성하고 있음
- 단독주택의 노후율이 50%이하로 나타나는 양호한 단독주택지의 대표적인 지역은 서구 풍암동·동천동, 북구 삼각동·일곡동, 광산구 월계동·장덕동·수완동·신창동 등임



■ 양호한 단독주택 주거지 분포 현황도

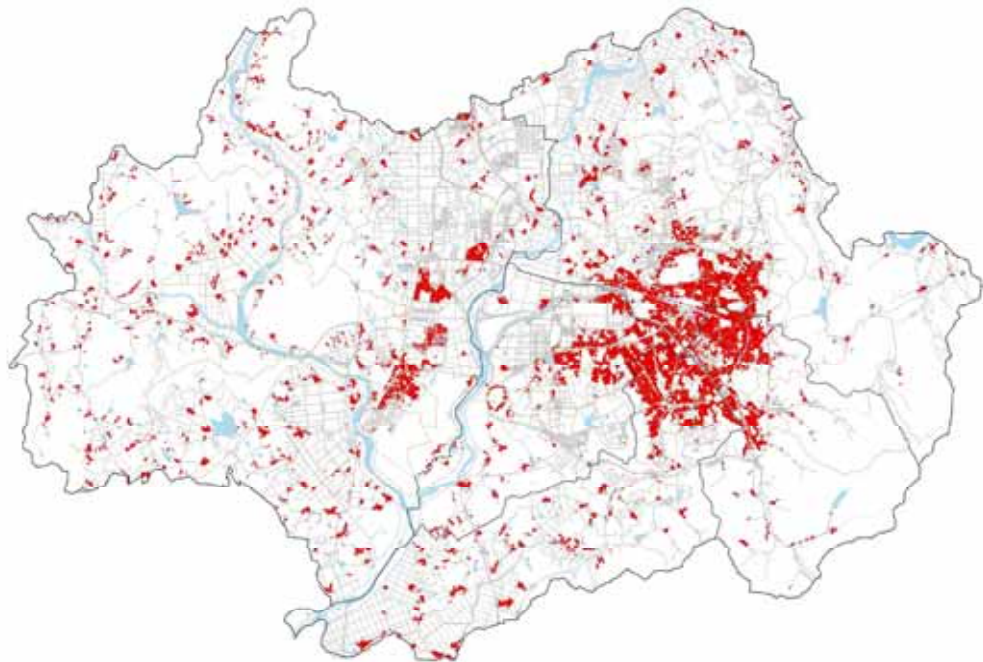
나) 관리 방안

- 대부분 계획된 주거지역에 조성되어 기반시설과 토지이용이 비교적 양호한 상태로써, 주거지 전체의 경관성을 고려한 주택지 조성 관리 방안이 필요
- 고밀 주거지가 인접한 경우, 상권 확대를 위해 상권 개발이 수월한 단독주택지의 상업화가 우려되므로 양질의 주택지를 유지·보존하도록 체계적 조성계획의 수립이 필요

(2) 노후한 단독주택지

가) 지역 현황

- 광주 구도심권을 형성하는 제1순환도로 인접지역과 토지구획정리사업구역, 광주송정역사 주변, 광주 외곽의 취락지역 등에 주로 분포되어 있음
- 기반시설은 비교적 양호하나 노후한 단독주택이 밀집한 지역은 주로 토지구획정리사업 등 초기의 도시계획사업으로 조성된 주택지가 대표적인 기반시설이 양호한 노후 단독주택지에 해당됨
- 이 지역의 주요 특징은 주택의 획지는 소규모로 분할되어 있어 주택 밀집도가 높은 반면 가로변을 형성하는 내부 구획도로는 폭이 좁고 협소하여 주차 문제가 발생하는 등 소방도로의 기능이 미흡함
- 주거 환경과 기반시설이 모두 열악한 노후불량 주거지역의 대표적인 지역은 1순환도로변에 인접하거나 내부에 위치한 단독주택 지역으로써, 대부분 자연적으로 조성되어 기반시설이 불규칙하거나 열악하며, 주택이 구릉지에 위치하고 있는 경우가 많음
- 단독주택 노후율이 90%이상인 노후한 단독주택지의 대표적인 지역은 동구 계림동·산수동, 북구 임동·우산동·운암동·두암동, 남구 주월동·방림동·월산동·양림동 등이 이에 해당됨



■ 노후한 단독주택 주거지 분포 현황도

나) 관리 방안

- 기반시설이 비교적 양호한 노후 단독주택지역은 주민이 자발적으로 주택개량을 추진할 수 있도록 제도적 지원 방안 마련이 필요함
- 소방도로의 확보와 보행환경 개선을 위해 점진적인 도로 확폭 · 주차장 확보 · 보차분리형 동선 계획 등을 통하여 주거지의 특성과 형태가 최대한 유지될 수 있도록 수복개발형 주거환경개선사업 위주의 정비사업을 추진하도록 유도하여야 함
- 기반시설이 부족한 노후 단독주택지역은 주거지의 역사적 보존가치와 지형적 특성을 고려하여, 도시재생사업 또는 전면개발 형태의 정비사업 추진을 통하여 주거지의 근본적인 환경개선이 이루어 질 수 있는 주거지 체질개선 계획을 수립하여 관리함이 필요함
- 특히, 자연지형을 최대한 고려한 지형 순응형 개발을 통하여 주변 경관 및 주거지 특성과의 조화를 고려한 개발을 유도하여야 함



■ 주택가 담장허물기 및 도로 정비 예시

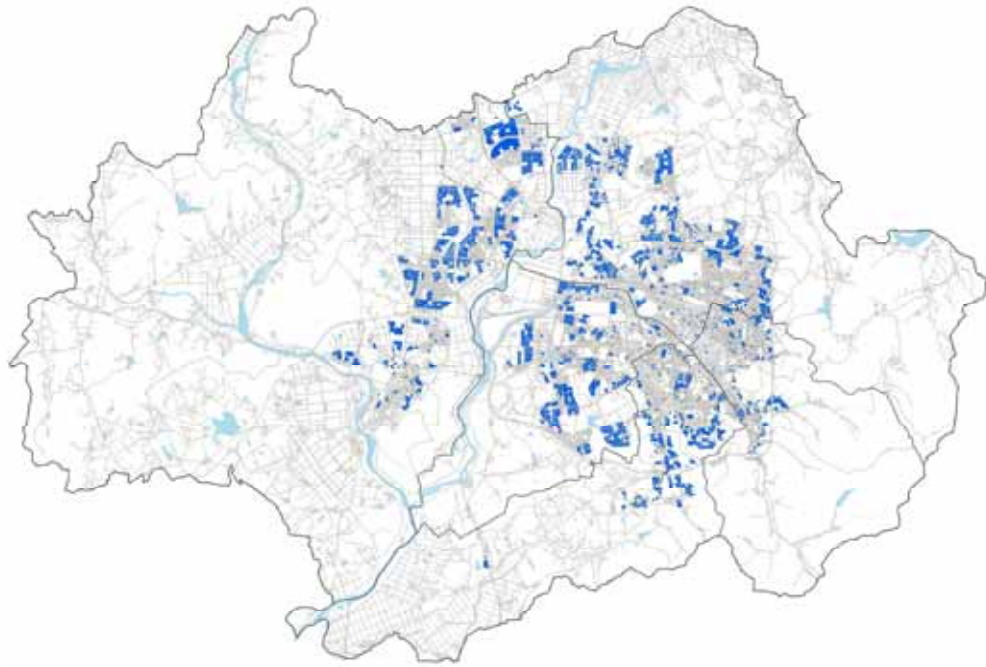


■ 구릉지 순응형 주택지 조성 예시

(3) 양호한 공동주택지

가) 지역 현황

- 광주시 전체 공동주택 중 양호한 주택 비율은 85.3%로 단독주택에 비해 노후율이 현저히 낮게 나타나고 있으며, 이는 공동주택의 건물 내구성이 단독주택에 비해 상대적으로 높고 공동주택을 중심으로 신규 주택 공급이 지속적으로 이루어지고 있어 신규 주택공급에 따른 공동주택의 노후율이 낮게 나타나고 있는 것으로 볼 수 있음
- 양호한 공동주택지의 입지는 대규모 신규 택지개발지구와 구도심지 외곽 등에 고루 분포되어 있으며, 대표적인 지역은 첨단·수완지구가 위치한 광산구 쌍암동·산월동·장덕동·수완동, 남구 노대동·행암동, 서구 치평동·풍암동, 동구 윤림동 등임



■ 양호한 공동주택 주거지 분포 현황도

나) 관리 방안

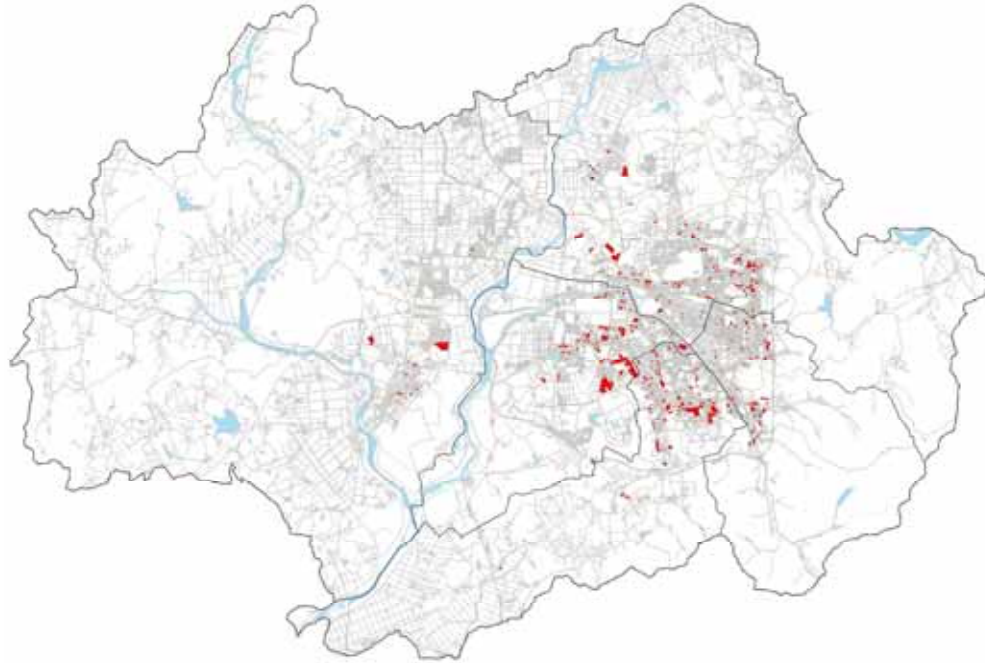
- 대규모 택지개발지구의 지구단위계획 수립지침 등 대부분 자체적인 지구단위계획이 수립되어 있어 지구단위계획 내용을 최소화 규정으로 적용하되, 각 개별 단지별로 녹지 및 보행연계성 강화를 위한 녹지·보행로 확보 계획안 마련 등 주변 단지와의 계획 연계성 강화와 개방감 확보를 위한 건축계획 수립 필요
- 녹색 건축물 인증과 냉방효율을 높이기 위한 옥상 및 외벽 녹화 등 자체적인 에너지 저감 방안 마련을 유도하기 위한 제도의 운영 및 공공지원 방안 마련

(4) 노후한 공동주택지

가) 지역 현황

- 노후한 공동주택지는 토지구획정리사업구역과 봉선택지개발지구 등 광주시의 초창기 도시계획사업에 의해 조성된 기존 시가지를 형성하는 남서부의 제1순환도로 외곽 주택지에 환상형태로 주로 분포되어 있음
- 일부 지역에서는 재건축사업이 추진되고 있어 고밀 주거지로 변화될 것으로 보이나 그 외 지역은 정비예정구역으로 유지 되고 있거나 노후주거지로 방치되고 있음

- 대표적인 지역으로는 남구 방림동·월산동, 서구 화정동·농성동, 북구 우산동, 광산구 운수동 등임



■ 노후한 공동주택 주거지 분포 현황도

나) 관리 방안

- 노후 공동주택은 건축 가능한 대지면적에 비해 고밀도의 주택지가 형성되어 있어 높은 보상비용과 가용 토지의 부족으로 수복형 개발 또는 도시재생사업의 추진이 어려운 상황임
- 따라서, 현재 노후 공동주택지의 주거환경개선 방안은 주택재건축·주택리모델링 등 정비사업 추진을 통한 주택 개량 사업의 추진이 가장 현실적인 방안임
- 공동주택지의 개발사업 추진 시 임대주택이 대부분을 차지하는 저층형 공동주택은 기반시설과 경관성·일조권 등 주변의 단독주택지를 고려한 개발계획을 수립하고, 나홀로 아파트가 많은 중·고층형 공동주택은 주변의 노후한 공동주택과 연계한 공동개발을 통하여 생활권을 연결하는 기반시설의 확보와 근린생활시설의 집중화를 통한 생활 편의성 향상을 유도하도록 개발 방안을 마련하여야 함

4) 생활권계획에 따른 주거지 관리 방안

- 주거지 관리를 위한 다른 방안으로는 「도시 및 주거환경정비법」제3조 9항에 의거하여 수립하는 생활권계획에 의한 주거지 관리 방안이 있음
- 본 계획에서 검토되는 생활권계획은 주거지생활권에 대한 계획으로써, 생활권으로 설정된 지역의 통계지표를 이용하여 세부적인 주거지의 특성을 분석하고 종합적인 주거지의 관리방안을 수립하는 계획이며, 현재 서울시에서 주거지 관리 방안으로의 생활권계획을 수립하여 적용 중임
- 생활권계획은 도시기본계획 등 상위계획과 지구단위계획 등 하위계획을 연계하는 중간 계획으로써 계획의 수립을 위해서는 시 전체의 생활권계획을 검토하는 도시기본계획과의 연계성을 고려하여 주거지 생활권계획에 대한 종합적인 수립 방향을 검토하여야하나 현재 생활권을 설정하는 도시기본계획이 수립 중에 있으므로 본 계획에서는 주거지의 정비·보전·관리적 측면에서의 생활권계획의 기본 개념과 적용 방안을 위주로 검토함

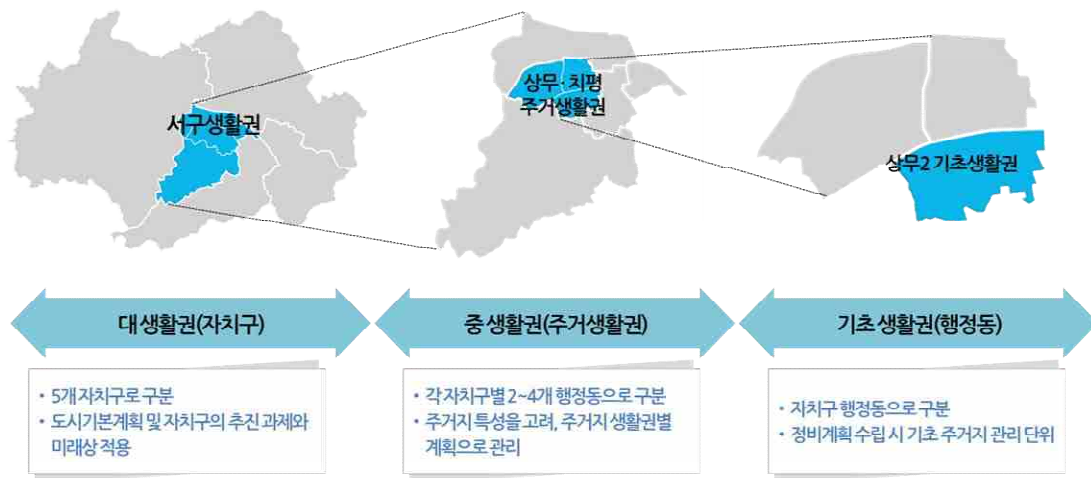
(1) 생활권계획의 도입 배경

- 기존 도시 및 주거지 관리계획의 체계는 도시기본계획과 도시관리계획, 정비기본계획 등 관련 법률에 근거하여 수립한 상위계획과 지구단위계획, 정비계획 등 사업시행을 위해 수립한 하위계획으로 이원화되어 있으나 이를 상호 연계하는 중간계획의 부재로 상·하위계획 간 정합성 부족 문제가 발생됨
- 또한, 정비기본계획에서 운영하고 있는 기존 정비예정구역 지정제도는 주거지 정비의 방향이나 주거지 변화의 예측은 가능하였으나 총량적·물리적 계획에 치중되어 부동산 가격에 영향을 미치거나 소규모 지역의 사업 추진으로 지역 간 연계성 결여 및 경계 설정 시 주민 간 갈등을 유발하는 등 다양한 문제를 야기함
- 이러한 문제점 개선을 위해 광역적 개발 방식인 재정비촉진사업이 추진되었으나, 광범위한 사업구역 설정으로 인한 사업 추진의 어려움과 소규모 개별 사업의 확장 개념으로 이어져 기존 정비사업의 문제점 반복 현상이 발생됨
- 이에 정비사업의 지역 간 연계가 고려되고 양적·물적 계획 뿐만아니라 사회적·정서적 계획도 함께 고려되는 종합 주거지 관리계획 마련의 필요성이 제기됨

(2) 생활권계획의 위상 및 역할

가) 생활권계획의 위상

- 생활권계획은 도시기본계획과 도시관리계획, 정비기본계획 등 상위계획과 지구단위계획, 정비계획 등 하위계획의 연계 역할을 하는 중간계획이며, 특히, 대생활권과 중생활권에 대한 개발 방향을 설정한 도시기본계획과 하위계획과의 연계 역할을 하는 세부 생활권계획임
- 생활권 계획은 도시기본계획의 생활권 계획과 자치구의 발전계획을 구체화하여 주거지를 관리할 수 있는 생활권역 단위의 지역계획의 수립으로 주거지의 종합적인 관리계획이 수립될 수 있는 공간개념을 체계화하는 계획임



나) 생활권계획의 역할

- 생활권계획은 주거지의 정비 및 관리방향을 설정하는 주거지 중심의 관리계획으로써, 생활권별 주거지의 미래상과 추진과제, 전략 계획을 수용하여 생활권역별 주거지 관리 기본 방향을 제시함
- 또한, 「도시 및 주거환경정비법」에 의거 정비예정구역의 설정과 정비사업 유형을 결정하는 방식을 대신해 정비예정구역을 포함한 열악한 주거지역에 대한 정비사업의 실행 지침을 제시하고 생활권 및 주변지역과의 연계를 고려한 정비 방향을 제시하도록 유도하는 역할을 수행함
- 생활권계획의 수립을 통하여 분석한 자료는 생활권 내 현황을 명확히 이해하고 행정과 전문가, 주민이 지역의 특성과 발전방향을 계획하는데 가이드라인적인 역할을 담당하게 됨

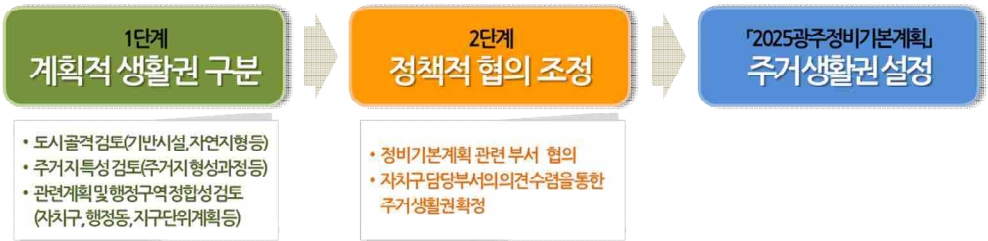
(3) 생활권의 설정

가) 생활권 검토 범위

- 정비기본계획에서의 생활권은 주거생활권 단위로 이루어지므로 생활권의 범위는 시가지 밀집지역의 주거지가 대상이 됨

나) 생활권 설정의 절차

- 생활권의 설정은 각 자치구별로 구분하며, 구분 절차의 1단계는 도시 골격과 주거지 특성, 관련계획 및 행정구역과의 정합성 등 3가지 항목을 중심으로 유사한 생활권 범위를 도출함
- 이후 2단계로써, 정비기본계획 관련 부서 및 자치구 담당자와의 정책적 협의 조정 절차를 거쳐 최종 생활권 경계 설정 및 선정을 완료함



■ 생활권 설정 절차

구 분	기 준
도시 골격 검토	<ul style="list-style-type: none">• 자연환경 : 영산강, 광주천, 운암산, 무등산 등 주요 하천 및 산• 교통시설 : 주·보조간선도로, 고속도로, 순환도로, 철도 등• 기타 기반시설 : 공원·녹지, 대학교 등 지역을 단절시키는 대규모 시설
주거지 특성 검토	<ul style="list-style-type: none">• 유사한 형태의 주거지를 주거생활권으로 설정<ul style="list-style-type: none">- 공동주택, 단독주택 등 주거 유형의 유사 밀집도- 자연발생 주거지 및 토지구획정리사업 등 주거지 형성과정• 택지개발 등 대규모 개발로 인해 형성된 지구단위계획구역 또는 대규모 개발로 인한 주거지 변화 예상 지역
관련계획 및 행정구역 정합성 검토	<ul style="list-style-type: none">• 관련계획 검토<ul style="list-style-type: none">- 도시기본계획에서 대생활권 및 중생활권으로 설정한 지역- 자체적인 지구단위계획 수립 여부- 자치구 범위 내에 위치한 약 2~4개의 행정동 규모• 도시관리계획 체계 : 주거지역의 용도지역 체계

■ 생활권 경계 설정 기준

(4) 생활권계획의 수립 방안

가) 생활권계획의 수립 범위

- 본 계획에서의 생활권은 주거생활권 단위로 설정되어 있으며 생활권계획은 각 생활권 내 주거지의 정비·보전·관리방향을 설정하는데 목적이 있으므로 주거지역을 대상으로 생활권 계획을 수립함
- 대규모 택지개발지구 등 자체 지구단위계획 지침을 운영 중인 지역은 지구단위계획을 고려하여 생활권계획을 수립함

나) 생활권계획 수립 방안 설정

- 생활권계획의 수립 내용은 크게 기초자료의 수집·분석을 통한 현황·여건분석과 분석 자료를 근거로 생활권에 대한 관리·보전·정비방향을 제시하는 주거생활권 관리방안 수립으로 구분됨
- 주거생활권의 현황·여건분석 단계에서는 해당 생활권의 기초자료를 구축하고 주거환경지표를 분석하며, 현황도면 작성을 통하여 생활권의 여건을 종합분석 제시함
- 주거생활권의 관리방안 단계에서는 주거환경지표를 근거로 각 생활권의 주거지 종합 관리방향을 수립하는 단계로써 주거환경관리, 생활기반시설 관리, 생활가로 관리, 지역 특성관리 등 항목별 주거지 관리방향을 관리계획도면으로 제시함

구 분		주요 내용
현황·여건 분석	기초자료 구축	• 전산자료(KLIS, GIS 등), 행정자료(통계자료, 토지·건축물 대장, 자체 관리자료 등)
	주거환경지표 분석	• 기초자료를 바탕으로 주거환경의 여건을 정량적으로 분석
주거생활권 관리방향 수립	주거환경 관리	• 주거 생활권의 특성에 따른 주거지의 중점 관리방향 제시
	생활기반시설 관리	• 주거환경지표로 분석된 지역의 생활기반시설 도입에 대한 방향 제시
	생활가로 관리	• 근린생활과 관련된 가로변에 대한 관리방향 제시
	지역 특성 관리	• 지역의 경관 및 주요 특성 등의 관리가 필요한 지역에 대한 관리 방향 제시

■ 주거생활권 계획의 주요 내용

(5) 주거환경지표의 설정 및 평가

가) 주거환경지표의 설정

- 주거환경지표는 다양한 항목의 자료 분석을 통해 주거환경을 객관적으로 진단하고 그 결과에 따라 해당 주거지의 관리방향을 설정함으로써, 장기적으로 주거환경의 질적 향상을 도모하기 위한 기준임
- 주거환경지표의 항목 구성은 크게 물리적 지표와 사회적 지표로 구성되고, 지표의 표준 단위는 자치구로써 자치구별 지역 여건 평가를 진행하여 주거지의 특성을 분석함
- 주거환경지표의 세부항목 구성은 현재 광주시의 통계 자료가 확보 가능한 25개를 세부 항목으로 설정함

지표 항목		세부 평가 항목(25)
물리적 지표	생활여건	• 버스정류장, 도로율, 지하철역, 주차장, 관공서, 문화체육시설
	주거환경	• 과소필지, 노후주택, 단독주택율, 공원녹지율, 접도율
	커뮤니티지속	• 학교시설, 보육시설, 사회복지시설, 의료시설
사회적 지표	경제활력	• 경제활동인구, 인구증가율, 판매시설, 종사자수, 고령화지수
	사회안전	• 경찰서 및 파출소, 5대범죄율, 소방서, 자연재해발생률, 화재발생률

■ 주거환경지표의 항목 구성

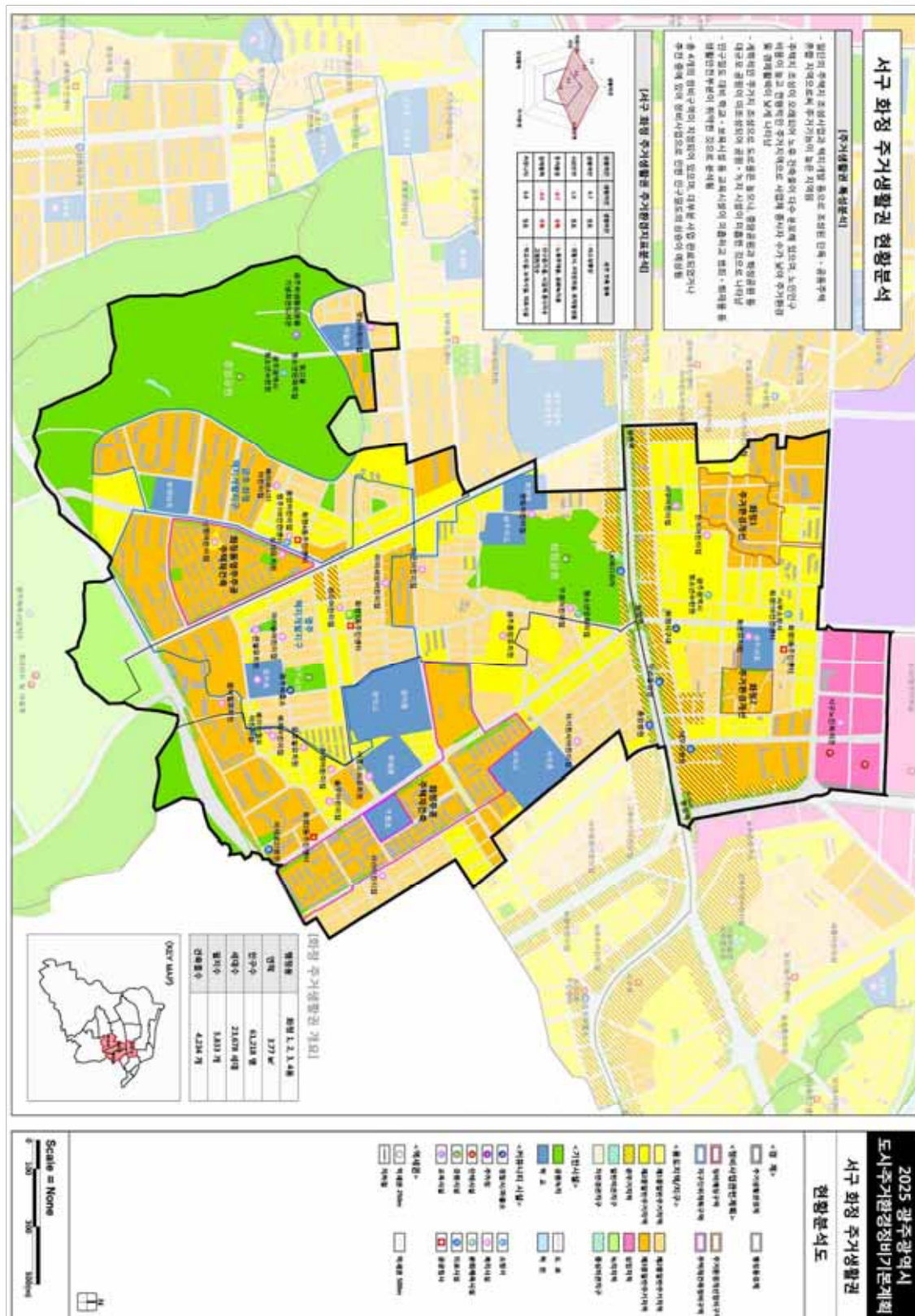
나) 주거환경지표의 평가 방법

- 주거환경지표의 분석은 행정동별로 분석하되, 생활권으로 설정된 주거생활권 단위로 합산하여 Z-Score방식으로 상대평가를 실시하여 해당 주거생활권과 자치구의 평균을 비교하여 주거 생활권의 주거환경을 평가함

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

Z_i = 지역 i의 표준화 점수 X = 평균
 X_i = 지역 i의 값 SD = 표준편차

- Z-Score 분석방식은 각각의 주거환경지표별 세부 항목에 표준점수를 구한 후 Z-Score방식을 적용하여 합산함으로써 5가지 주거환경지표의 생활권별 표준화 점수를 구하며, 이후 자치구의 주거환경지표별 표준화 점수와 비교하여 생활권별 5가지 주거환경지표의 점수를 도출함으로써, 생활권과 자치구 평균값과의 항목별 차이점을 분석하는 방식임



■ 주거생활권 현황분석 예시도

(6) 생활권계획의 운영 및 활용 방안

가) 정비사업 추진의 최소 기준으로 활용

- 정비기본계획에서의 생활권계획은 정비예정구역의 설정 및 단계별 개발계획을 대체하는 계획이므로 정비예정구역 설정 후 정비사업을 추진하는 것 보다 주거지의 정비가 시급한 지역에 직접적이고 적절한 정비계획을 수립하여 정비사업을 추진함으로써 신속하고 효율적인 정비사업의 추진이 가능함
- 소단위 정비예정구역별 정비사업 추진 시 생활권의 정비기반시설 확보 계획과 연계된 정비계획을 수립할 수 있도록 하여 적정 기반시설 확보를 유도하는 역할을 함
- 정비구역 지정의 법적요건에 적합할 경우 정비사업 추진이 가능한 현 정비예정구역 제도의 기능을 보완하여 자치구의 실질적인 현황인 주거환경지표를 정비사업 추진의 기준으로 설정함으로써, 생활권 내 주택 수급 및 기반시설의 설치 필요성을 고려하여 정비사업의 추진을 조절하는 기능을 담당함

나) 주거지 관리 방향의 지표로 활용

- 과거 정비사업의 주요 방식이었던 소단위별 전면철거 방식에서 벗어나 기존 주거지의 기능과 특성을 파악하여 주거지의 정비·보전·관리적 측면에서 정비방향을 설정하는 지표로 활용함
- 정비기본계획을 수립·정비하는 주기인 5년단위로 주거환경지표를 관리하여 주거지 특성에 따른 지속적인 관리 방향을 설정함
- 최근 활발히 추진 중인 도시재생사업과 연계하여 주거지의 장기 발전 방향을 모색할 수 있도록 생활권별 주거지 발전 지표로 활용함

“정비사업 추진의 최소 기준으로 활용”

- 정비예정구역 제도의 대체
- 정비계획수립 시 생활권별 적정 기반시설 확보유도
- 자치구별 주거환경지표를 정비구역 지정의 최소기준으로 활용

“주거지 관리 방향의 지표로 활용”

- 주거지의 정비·보전·관리적 측면에서 정비방향을 설정하는 지표로 활용
- 5년단위의 주거지 관리 자료로 활용
- 도시재생사업과 연계하여 생활권별 주거지 발전지표로 활용

2. 토지이용계획

1) 기본 방향

(1) 기존 계획과의 정합성을 위한 계획 체계 유지

- ‘2020 광주시 도시및주거환경정비기본계획’에서 제시한 지역별 토지이용계획 특성에 따른 계획 방안을 준용하여 도시 기능에 적합한 계획 수립
- 도시기본계획, 도시관리계획 등의 상위계획과 도시재생 활성화계획 등 지역별 세부 개발 계획과의 연계성을 고려한 토지이용계획 방향 제시

(2) 정비구역의 여건 변화에 따른 계획 변화 반영

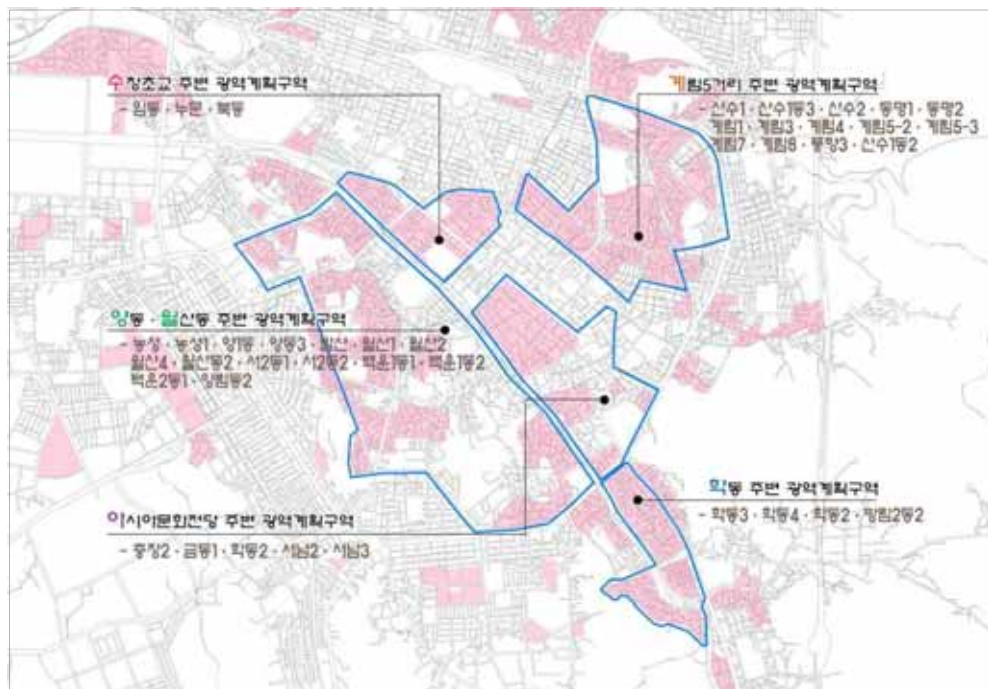
- ‘2020 광주시 도시및주거환경정비기본계획’ 수립 이후 지역적·사회적 여건이 변화함에 따라 정비예정구역별로 변화된 환경을 반영한 토지이용계획의 재조정
- 정비사업의 추진으로 토지이용의 변화가 예상되는 정비예정구역의 토지이용계획 내용을 반영

(3) 정비계획에 적용 가능한 토지이용 방안 제시

- 소단위 정비 범위인 정비예정구역에 대한 정비계획이 수립됨에 따라 광역적인 주거지 관리 방향 수립과 동시에 인접한 정비구역별 정비계획을 고려한 연계 계획 위주의 토지이용계획 수립
- 정비계획 수립 시 적용 가능하도록 정비구역의 지역 특성에 적합한 토지이용계획 수립 방향 제시

2) 토지이용 형태별 개발 방향

- 기존 정비기본계획에서의 토지이용계획은 각 지역의 지형, 입지여건 등에 따라 지역 특성을 반영한 정비계획 수립이 이루어질 수 있도록 경관관리구역·환경정비구역·기능개선구역으로 구분하여 각 지역 특성별 정비사업 추진 방향을 제시함
- 또한, 개별적인 정비사업 추진에 따라 발생할 수 있는 정비계획 상의 토지이용계획 및 기반시설 정비의 연계성 문제를 해결하기 위해 토지이용의 급격한 변화가 예상되는 전면개발 방식의 정비예정구역 밀집지역은 광역계획구역을 별도로 설정하여 개발 방향을 제시함
- 현재, 기존 광역계획구역으로 설정한 지역 내에 입지한 정비예정구역은 대부분 자체 정비계획이 수립되어 있으며, 생활권 계획 등 광역적으로 지역 개발을 관리하는 방안이 제도적으로 논의되고 있어 광역계획구역을 별도로 수립하고 개발 방향을 제시할 필요성이 낮아짐
- 따라서, 본 계획에서는 기존 토지이용계획 설정 구역 중 광역계획구역을 제외하고, 각 정비예정구역의 지역적 특성에 따라 개발 방향을 설정한 경관관리구역·환경정비구역·기능개선구역으로 구분한 각 구역별 토지이용계획 수립 방안 중심으로 검토함



■ '2020 광주시 도시및주거환경정비기본계획'의 광역계획구역 총괄도

(1) 경관관리구역

- 경관관리구역 대상지는 2차 순환도로 외곽의 무등산 자락, 평균 표고 50m이상 또는 경사도 20°이상인 구릉지역, 하천 및 공원과 연접한 지역으로써, 단독주택 등 저밀도의 저층 밀집지역이 해당됨
- 대상지에 해당되는 정비예정구역은 도시경관 및 자연환경보호를 위해 경관관리구역으로 지정하고 스카이라인과 경관을 고려한 지형 순응형으로 개발하도록 유도함
- 광주천 및 영산강 인접지역의 정비예정구역 개발은 입면적과 입면차폐도 기준에 의거 하되 통경축과 바람길을 고려한 정비계획을 수립함
- 간선가로(25m이상의 도로)와 경계를 이루는 지역은 가로 경관 향상 계획을 검토함
- 경관관리구역에 해당되는 주요 대상 지역은 지산구역, 지원3구역, 문화동각화구역 등이며, 총 28개 구역이 이에 해당됨



- | | | |
|---|---|--------------------|
| ① | ③ | ① 통경축·바람길 확보 건축 예시 |
| ② | | ② 통경축 확보 방안 예시도 |
| | | ③ 구릉지 순응형 주택 예시 |

(2) 환경정비구역

- 재해 발생이 빈번한 지역, 건축물 노후불량이 심각한 지역, 기반시설이 열악한 지역으로써 구릉지나 공원에 인접하지 않고, 전면개발 등 기존 토지이용 형태의 변경을 통해서만이 토지이용의 효율성 도모가 가능한 지역

- 구역 설정 기준은 접도율이 40%이하이고 과소필지가 50%이상에 해당하는 등 환경이 극히 불량하여 정비가 시급한 구역이 이에 해당함
- 환경정비구역에 해당되는 주요 대상 지역은 마륵치평구역, 지원2-1구역, 학동2구역, 임동구역 등이며, 총 47개 구역이 이에 해당됨



■ 사업 전 마륵치평주택재개발사업구역



■ 사업 후 마륵치평주택재개발사업구역

(3) 기능개선구역

- 일정수준의 기반시설이 갖추어져 있어 자생적인 주거환경개선 활동을 기대할 수 있는 지역으로써, 전면개발방식보다는 양호한 부분은 보호하고 불량한 부분은 개선하는 수복 개발 형태의 정비가 필요한 지역
- 접도율이 40%이상이거나 과소필지가 50%미만이고 정비기반시설이 부족하며, 부분적으로 노후불량주택이 밀집되어 소단위의 정비가 필요한 지역
- 기능개선구역에 해당되는 주요 대상 지역은 서남2구역, 서2동2구역, 운암구역 등이며, 총 43개 구역이 이에 해당됨



■ 도로개설 및 담장·주택 정비



■ 소단위 맞춤형 재개발 예시

(4) 토지이용 구분 결과

- 각 정비예정구역별 토지이용의 구분은 현재의 구역 현황 시점을 기준으로 검토하였으며, 사업이 추진 중인 구역은 추진 전 현황을 기준으로 검토함
- 정비예정구역의 지역 여건 변화에 따라 토지이용계획구역이 변경되는 구역은 총 8개 구역이며, 토지이용계획구역의 세부적인 변경 사항은 환경정비구역에서 기능개선구역으로 변경되는 구역이 3개소, 기능개선구역에서 환경정비구역으로 변경되는 구역이 5개소임

구 분		토지이용계획구역 변경구역		구역수
기 정	변 경	사업유형	구 역 명	
환경정비구역	기능개선구역	주거환경개선사업	동명2, 동명3, 방림2동1	3
기능개선구역	환경정비구역	주택재개발사업	지원2-1, 학동3, 우산, 풍향2	4
		도시환경정비사업	누문	1

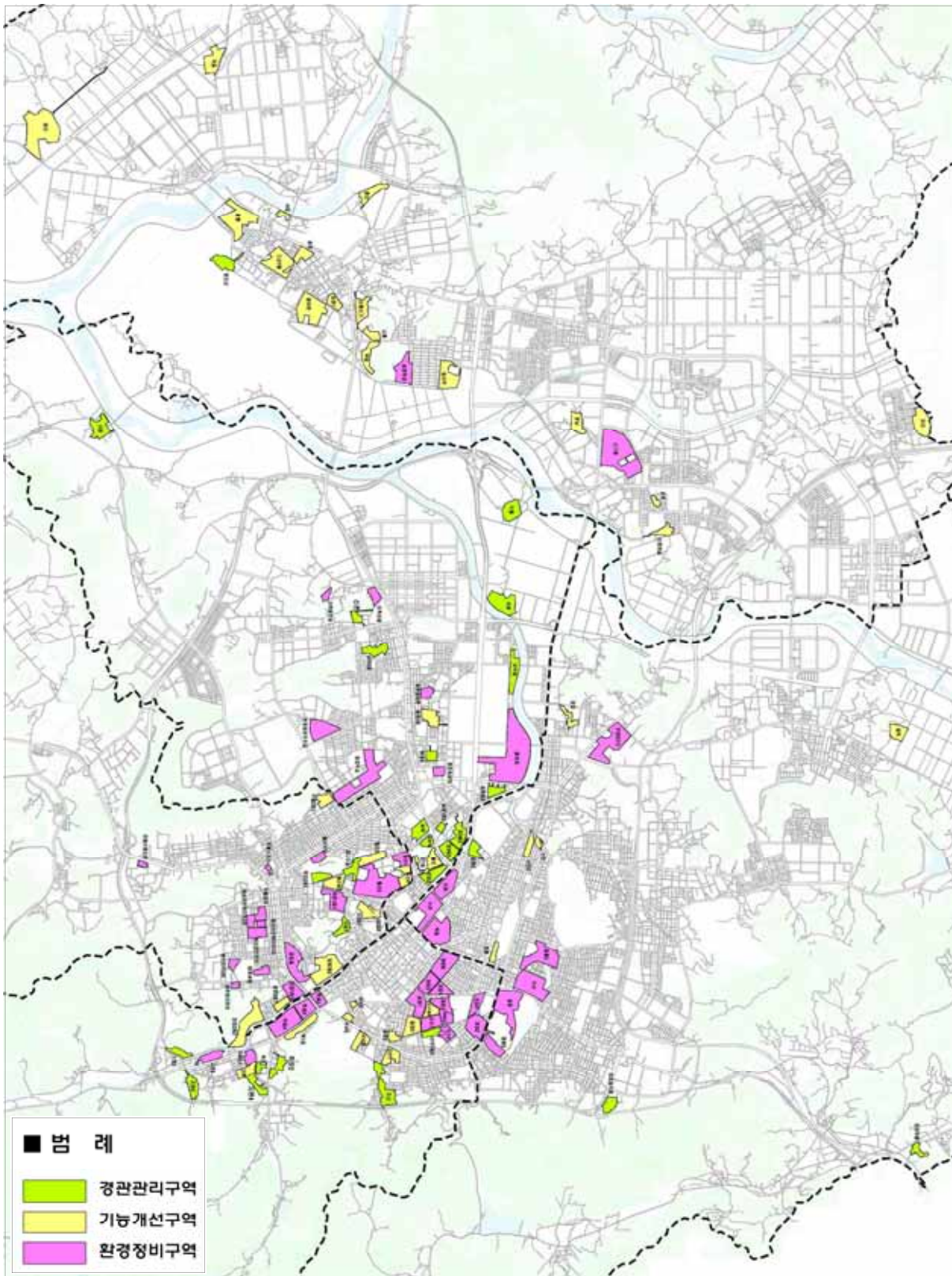
■ 토지이용계획구역 변경 사항

- 토지이용계획구역의 선정 결과, 환경정비구역이 47개 구역으로 가장 많은 비율을 차지하고 있으며, 기능개선구역은 43개 구역, 경관관리구역은 28개 구역으로 선정됨

단위 : 개소, km

구분	계	주거환경개선	주택재개발	주택재건축	도시환경정비
계	118 (7.80)	65 (3.76)	29 (2.69)	17 (0.84)	7 (0.51)
경관관리구역	28 (1.34)	24 (1.17)	4 (0.17)	-	-
기능개선구역	43 (2.59)	38 (2.32)	4 (0.23)	-	1 (0.04)
환경정비구역	47 (3.87)	3 (0.27)	21 (2.29)	17 (0.84)	6 (0.47)

■ 토지이용계획별 정비예정구역 선정 현황



■ 정비예정구역별 토지이용계획구역 선정 현황도

3. 건축물의 밀도계획

1) 기본 방향

(1) 관련법 및 관련계획과의 정합성 확보

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 「시 도시계획 조례」에서 정한 지역·지구의 건축 밀도 규제 범위 내에서 건축물의 다양성 확보와 공적 공간, 오픈스페이스, 경관 등을 고려한 규제 및 인센티브의 조화를 도모
- ‘2020 광주시 도시및주거환경정비기본계획’에서 적용한 용적률 체계의 연계 및 보완을 위한 밀도계획의 타당성 검토

(2) 용적률 적용 근거에 대한 기준 제시

- 「시 도시계획 조례」 및 관련 지침에서 제시된 용도지역별 용적률 및 인센티브 산출 방식을 준용하되 정비사업 추진에 적합한 용적률 산출 방식 적용
- 기반시설이 열악한 정비예정구역의 여건을 고려하여 기 확보된 기반시설 외에 추가 기반 시설의 확보를 유도하기 위하여 순 기부채납에 따른 용적률 인센티브 방식 검토

(3) 지역 여건에 적합한 밀도 계획 검토

- 정비예정구역별 지역여건과 개발방식의 변화에 따른 적정 개발 밀도를 적용할 수 있도록 용적률 적용 방식 재검토
- 정비사업 추진 시 기존 지역의 자연 및 가로경관 등 고유적인 경관특성이 최대한 유지 될 수 있도록 정비계획 수립 시 검토 가능한 경관 계획 수립 방안 제시

2) 용적률 계획

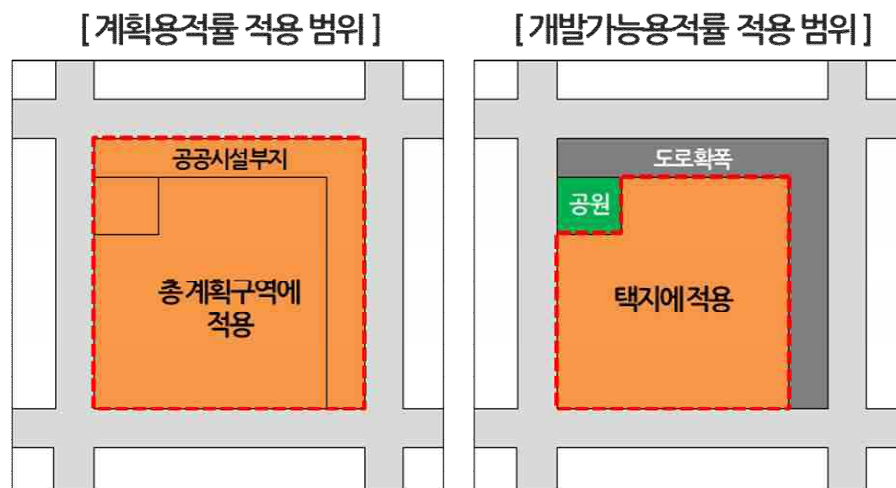
(1) 용적률 체계의 정의

가) 계획 용적률

- 계획용적률이란 「시 도시계획 조례」에서 정의하는 기준용적률과 유사한 개념으로써, 공공시설 부지를 포함한 전체 계획구역에 대하여 지역 개발 여건에 맞도록 정비기본 계획에서 별도로 규정한 용적률을 말함
- 정비예정구역 내 주택 및 정비기반시설의 부지를 모두 포함하는 계획범위에 대한 용적률으로써, 정비계획 수립 시 사용되는 택지에 대한 순밀도 개념인 개발가능용적률과 구분됨

나) 개발가능용적률

- 개발가능용적률은 「시 도시계획 조례」의 상한용적률과 유사한 개념으로써, 본 계획에서는 계획용적률에 공공시설 확보율에 따른 인센티브를 적용한 용적률을 합산한 용적률을 말함
- 이는 공공시설 설치에 따른 대지의 감소부분을 용적률로 보상하는 인센티브 개념으로써, 기반시설 제공 비율에 따라 차등 적용되며 정비사업 추진 시 공공차원의 형평성을 유지하기 위함임

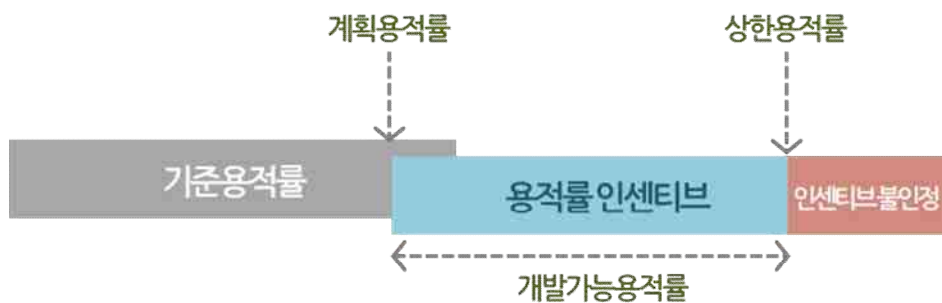


다) 상한 용적률

- 공공시설 제공에 따른 인센티브로 확보된 개발가능용적률을 일정한 범위까지만 허용하도록 하는 용적률 개념으로써, 용도지역의 특성에 맞는 개발을 유도하기 위해 인센티브 적용에 따른 과도한 용적률 적용을 제한하는 용적률임
- 본 기본계획에서는 관련법과의 정합성을 유지하고, 용도지역별로 적정 밀도의 개발이 이루어지도록 하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 「시 도시계획조례」 제72조에서 규정한 용도지역별 용적률 범위 내에서 상한 용적률을 적용함

■ 정비기본계획에서 적용하는 용적률의 개념

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



■ 정비기본계획의 용적률 체계도

(2) 계획용적률 기준의 설정

- 정비기본계획의 계획용적률은 「도시 및 주거환경정비법」 제3조에 근거하여 설정하며, 본 계획에서 설정·고시된 계획용적률은 정비사업 추진 시 기준용적률로 적용됨
- 특히, 제2·3종일반주거지역과 유사한 개념인 제2·3종 특성지의 계획용적률은 정비계획 수립 시 「시 도시계획 조례」 제72조에 의거 법적 기준용적률과 동일하게 적용함
- 본 계획에서의 정비예정구역별 계획용적률은 ‘2020 광주시 도시및주거환경정비기본 계획’의 검토 기준을 준용하며, 다음과 같은 원칙에 따라 설정함
 - 일반주거지역의 계획용적률에 추가하는 인센티브 값은 순 밀도 개념의 인센티브 값을 적용하도록 하며, 정비사업의 원활한 추진을 위해 지역별 밀도에 적합하고 관련법과의 정합성을 고려하여 계획용적률을 결정
 - 용적률과 건폐율 등 정비계획 수립 시 계획용적률 등의 밀도계획이 변경된 구역은 변경 내용을 반영
 - 객관적이고 현실적인 계획용적률 산정을 위해, 지역여건을 고려하여 점수를 부여한 후 계획용적률을 산정하는 기존 계획용적률 산정 프로세스(process)를 준용
 - 일반주거지역 외 용도지역은 관련법과 관련 지침에 근거한 적정 용적률 산정 방식을 적용
 - 용도지역이 혼재된 경우에는 각각의 용도지역에 대한 계획용적률을 적용하고, 이를 평균적으로 적용하기 위한 평균계획용적률을 산출
 - 정비계획 수립 전 용적률이 계획용적률과 상한용적률을 상회하는 경우에는 기존 용적률을 계획용적률로 적용
 - 정비계획이 수립된 지역은 최초 정비계획 수립 시 계획용적률 기준 여건을 적용함



■ 계획용적률 산정 프로세스

구 분	검토항목	검토 사항
1단계	지역여건	<ul style="list-style-type: none"> 지역별 종 특성 추출 <ul style="list-style-type: none"> 1종 유형 / 2종 유형 / 3종 유형 유형 혼재지 : 1종+2종=2종/2종+3종=3종/1종+3종=인접지역 종세분 검토
2단계	토지이용 계획	<ul style="list-style-type: none"> 토지이용계획에 따른 배점 <ul style="list-style-type: none"> 경관관리구역 : 1점, 기능개선구역 : 2점, 환경정비구역 : 3점
3단계	인접지역 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 정비예정구역 경계로부터 100m이내 지역 안의 용적률에 따른 배점 <ul style="list-style-type: none"> 1종기준(150%이하) 건축물 비율이 90% 이상 : 1점 2종기준(150%초과 220%이하) 건축물 비율이 90%이상 : 2점 3종기준(220%이상) 건축물 비율이 10% 이상 : 3점
4단계	인접지역 층수	<ul style="list-style-type: none"> 정비예정구역 경계로부터 100m이내 지역안의 건축물 층수에 따른 배점 <ul style="list-style-type: none"> 4층이하 건물 90%이상 : 1점 7층이하 건물 90%이상 : 2점 12층이하 건물 90%이상 : 3점 13층이상 건물 10%이상 : 4점
5단계	간선도로	<ul style="list-style-type: none"> 간선도로 25m이상 도로 인접 시 1단계 상향 <ul style="list-style-type: none"> 1종 특성지 제외
6단계	호수밀도	<ul style="list-style-type: none"> 호수밀도 70호/ha¹¹⁾ 이상인 경우 <ul style="list-style-type: none"> 5단계까지의 조정결과가 150%인 구역 → 190%로 상향 1종 특성지 제외
7단계	설정결과 조정	<ul style="list-style-type: none"> 최종 용적률의 조정 <ul style="list-style-type: none"> 조정단계 현재 종세분을 기준으로 '2020 광주시 도시및주거환경정비기본 계획' 용적률을 참고하여 설정 결과와 비교 검토 현재 종세분을 최대한 반영하는 것을 원칙으로 함 6단계까지의 설정 결과가 종세분화 보다 높은 경우 <ul style="list-style-type: none"> 주변지역의 개발 및 기반시설 확충 등에 따른 여건변화 등에 따라 현재 종세분보다 상향이 필요한 경우 또는 광주시 정책상 상향이 필요한 경우 설정결과를 반영 '2020 광주시 도시및주거환경정비기본계획' 용적률 참조

■ 계획용적률 단계별 검토항목 및 검토기준

- 11) 도시및주거환경정비법 제43조 및 동법시행령 제46조에 의거 주거환경개선사업구역으로 지정고시가 있는 경우 제2종일반주거지역(공동주택건설방식의 경우에는 제3종일반주거지역)으로 결정·고시된 것으로 본다는 내용을 감안하여 주거환경개선사업구역과의 형평성 유지를 위해 주거환경개선사업구역 지정요건(호수밀도 70호/ha)이상 시 상향 조정

(3) 정비예정구역별 계획용적률

가) 일반주거지역의 계획용적률

- 정비기본계획에서의 일반주거지역에 대한 계획용적률은 향후 지역 개발 가능성 등 지역적 특성을 고려하고, 열악한 기반시설 확보를 유도하기 위해 「시 도시계획조례」 상의 일반주거지역 용적률보다 하향된 값을 설정하여 기반시설 인센티브를 확보 시 개발 가능용적률을 상향시킬 수 있도록 하고 있음
- 이에 따라 일반주거지역의 계획용적률은 지역 특성에 따라 150%, 190%, 210%로 설정하고 있으며, 상한용적률은 200%, 250%, 270%이하로 각각 설정하고 있음
- 이는 기반시설을 일정비율 만큼 확보(면적의 약 15%정도) 할 경우, 「시 도시계획조례 제72조」의 일반주거지역 종상향 기준용적률에 근접할 수 있도록 설정한 것이며, 상한용적률은 고밀도에 따른 난개발을 방지하기 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규정한 일반주거지역별 용적률 적용 범위를 넘지 않도록 설정한 것임
- 본 기본계획에서는 기존 계획과의 밀도의 정합성 유지를 위해 일반주거지역의 계획용적률 체계를 유지하여 아래와 같이 설정함

계획용적률	상한용적률	계획 특성	대상 구역
150%	200%	<ul style="list-style-type: none"> 자연환경, 역사문화·도시 환경 보호 저밀주거환경 유도 	<ul style="list-style-type: none"> 1종, 2종 특성지 구릉지 및 경사지 주변지역이 4층 이하인 주거지 간선도로와 이격이 심한 지역
190%	250%	<ul style="list-style-type: none"> 중·저층 주거 환경 유도 	<ul style="list-style-type: none"> 2종 특성지 3종 특성지 중 220%지역에 속하지 않는 지역 평지 및 주변이 12층 이하의 주거지 간선도로와 인접지 및 역세권 인접지
210%	270%	<ul style="list-style-type: none"> 토지의 효율적 활용 및 주택 공급촉진 	<ul style="list-style-type: none"> 2종, 3종 특성지 주변지역이 13층 이상인 주거지 간선도로, 상업지역, 준주거지역 인접지

■ 일반주거지역의 계획용적률 및 용적률 적용 대상 구역

- 향후, 정비기본계획의 결정·고시 후 일반주거지역에 대한 신규 정비예정구역 지정 시에는 구역별 계획용적률 산정 프로세스를 산출하여 세가지 중 적합한 계획용적률을 적용함

- 주택재건축사업구역 중 기존 용적률이 계획용적률을 초과한 경우는 기존 용적률을 계획용적률로 적용할 수 있음(2개 이상의 단지가 결합하여 하나의 구역으로 사업이 추진될 때에는 2개 이상의 단지 용적률의 평균값을 계획용적률과 비교하여 적용함)
- 정비예정구역이 아닌 구역 중 「재난 및 안전관리기본법」에 따라 재난위험시설(E등급)로 지정된 소규모 공동주택(300세대 미만 또는 대지면적 1만㎡ 미만) 단지가 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 9호 나목(2)에 따라 주택재건축사업을 시행하는 경우에는 용도지역별 계획용적률과 상한용적률은 다음과 같이 정할 수 있으며, 혼재 시 평균용적률을 적용함
 - 제2종일반주거지역 : 계획 및 상한용적률 250%이하
 - 제3종일반주거지역 : 계획 및 상한용적률 270%이하

구 분	시 조례 용적률	2025 정비기본계획	
		계획용적률	상한용적률
제1종일반주거지역	150%	150%	200%
제2종일반주거지역	220%	190% (안전진단 E등급 250이하)	250% (안전진단 E등급 250이하)
제3종일반주거지역	250%	210% (안전진단 E등급 270이하)	270% (안전진단 E등급 270이하)

■ 일반주거지역의 시 조례와 기본계획 용적률 비교

나) 기타 용도지역의 계획용적률

- 기존 정비기본계획에서는 상업지역 내 과도한 주거기능의 입지를 차단하기 위해 상업지역 내 주상복합건축물 건축 시 별도의 계획용적률(270%)을 적용함
- 하지만, 「시 도시계획 조례」에서는 상업지역 내 주거기능 도입 시 용도용적제를 적용하도록 규정하고 있어 관련법과 관련제도에 근거하여 수립하는 정비기본계획의 기본 취지에 적합하지 않음
- 따라서, 본 계획에서는 「시 도시계획 조례」 등 관련법과 「시 공동주택 관련 지구단위계획 자문 기준」 등 관련 제도와의 정합성과 다른 법에 의해 추진하는 유사 사업과의 형평성을 고려하여 일반주거지역 이외의 용도지역별 계획 및 상한 용적률을 아래와 같이 설정함
- 준주거지역에 대한 계획용적률은 일반주거지역과의 토지이용의 차이점을 감안하여 300%를 기준용적률로 적용하며, 공동주택 도입에 따른 과도한 밀도 규제를 위해 「시 공동주택 관련 지구단위계획 자문 기준」에 의거하여 공동주택 건축 시 계획 용적률과 상한용적률을 각각 250%와 300%로 설정함

- 상업지역 내 주상복합건축물의 건축 시에는 「시 도시계획 조례」의 용도용적제를 적용하되, 과도한 주거의 입지 및 밀도의 방지를 위해 필요하다고 판단될 경우에는 시 도시계획 위원회의 심의를 통하여 별도의 밀도기준을 설정할 수 있음
- 시장이 필요하다고 인정하는 정비사업인 경우에는 용적률 인센티브를 반영할 수 있음

구 분		시 조례 용적률	2020 정비기본계획		2025 정비기본계획	
			계획용적률	상한용적률	계획용적률	상한용적률
준주거지역		400%	300% (공동주택 건축 시 250%)	400% (공동주택 건축 시 300%)	300% (공동주택 건축 시 250%)	400% (공동주택 건축 시 300%)
상 업 지 역	중 심	1300%	750%	900%	750%	900%
	일 반	1000%	600%	700%	600%	700%
	근 린	700%	400%	500%	400%	500%
	주거 도입 시	용도용적제 적용	270%		용도용적제 적용	

■ 기타 용도지역별 계획용적률

다) 용도지역이 혼재된 지역의 계획용적률

- 2개 이상의 용도지역이 혼재된 지역은 용도지역별 면적비례로 계획용적률을 가중 평균한 평균계획용적률 개념을 적용하며, 평균계획용적률은 획지별로 적용 가능함
- 상한용적률 또한 용도지역별 면적비례에 따라 평균한 평균상한용적률을 적용함
- 상업지역과 혼재된 구역은 주상복합건축물을 계획할 경우 주거도입에 따른 용도용적제의 용적률을 계획용적률로 적용한 평균용적률을 산출하되, 시 도시계획위원회의 심의 의견에 따라 별도의 밀도규정을 설정할 수 있음
- 준주거지역과 일반주거지역이 혼재된 구역은 공동주택 계획 시 준주거지역 계획용적률을 250%로 적용함

■ 평균계획 용적률의 산출식

• 평균계획 용적률 = $\frac{(A \times 300\%) + (B \times 700\%)}{\text{구역 전체 면적}}$

A: 준주거지역
B: 일반상업지역

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

A: 일반주거지역
B: 준주거지역

(4) 용적률 인센티브의 적용

가) 공공시설 확보를 통한 인센티브 적용

- 정비기본계획의 관련법 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 「시 도시계획 조례」에서는 지구단위계획의 수립 시 공공시설 확보에 따른 보상 개념으로 용적률 인센티브 제공 방식을 제도화하고 있음
- 이에 따라 정비기본계획에서도 지구단위계획과 동일한 계획인 정비계획 수립 시 공공시설 확보에 따른 용적률 인센티브 적용방식을 반영하고 있으며, 특히, 공공시설이 열악한 정비예정구역의 특성상 공공시설의 적극적인 확보를 유도하기 위해 개발가능용적률 산식에 공공시설 기부채납에 따른 용적률 인센티브 적용 개념을 도입하고 있음
- 본 계획에서는 기존 계획 및 관련 법률과의 정합성 및 기조 유지를 위하여 공공시설 제공에 따른 인센티브 적용 방식을 유지하되, 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 의거 무상귀속 대상이 되는 기 설치된 기반시설 중 국·공유지 면적은 무상양여를 받는 대신 무상양여를 받은 면적이 용적률 완화와 같은 중복 인센티브를 받지 않도록 기반시설 기부채납 인정 면적에서 제외하는 순 기부채납 면적 방식을 적용함

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

$\alpha = \text{공공시설로 제공한 면적 (순 기부채납 면적 적용)} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$

※ 순기부채납면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - (새로 설치하는 기반시설내국·공유지면적 + 대지내용도폐지되는 기존 기반시설국·공유지면적)

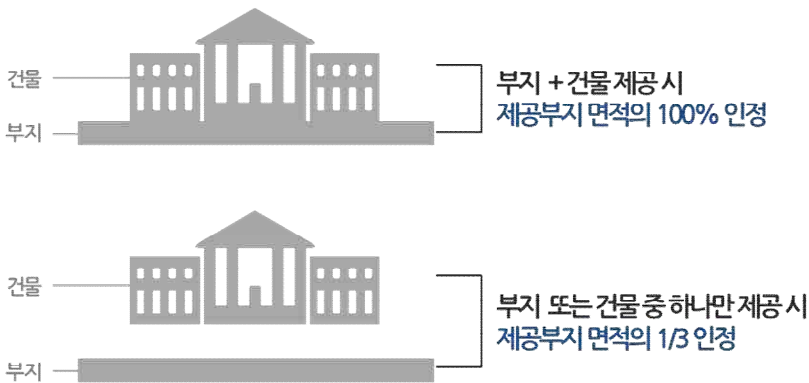
- 정비기본계획 수립 시 이미 정비구역으로 지정된 구역은 정비계획 변경 시 순 기부채납 방식으로 개발가능용적률 산출할 경우 기존 계획 밀도보다 하향될 수 있으므로 정비사업의 원활한 추진을 위해 사업 승인 시의 인센티브 산출 방식으로 개발가능용적률을 산출하여 적용할 수 있음
- 이때, 인센티브 면적을 순 기부채납에 따른 인센티브 적용방식으로 재산정한 개발가능용적률이 사업 승인된 용적률보다 낮을 경우에는 인센티브 받은 무상양여 대상면적을 유상양여 면적으로 전환하여 적용할 수 있으며, 사업주체가 개발가능용적률 적용 방식을 선택하여 적용 할 수 있도록 함

■ 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 계획에서는 「도시 및 주거환경정비법」에서 정의하는 정비기반시설을 공공시설로 설정함
- 학교, 공공청사, 도서관 등 공공성이 강한 공공·편익시설의 설치 확대를 위해 이들 시설 중 공공이 부지를 매입하거나 시설을 설치하는 경우에는 부지 제공 면적의 1/3을 인센티브로 인정하며, 부지와 시설을 모두 조성하여 제공할 경우에는 제공 면적의 전부를 인센티브로 인정함
- 또한, 정비기본계획 상 필요시설을 정비계획 수립 시 기부채납하는 경우 정비기반 시설로 인정함

정비기반시설	<ul style="list-style-type: none">• 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구• 녹지, 하천, 공공공지, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설
공공·편익시설	<ul style="list-style-type: none">• 교육시설, 공공의 청사, 도서관, 문화시설, 사회복지시설, 종교시설, 의료시설, 판매시설, 운동시설 등
공동이용시설	<ul style="list-style-type: none">• 놀이터·마을회관·공동작업장1. 공동으로 사용하는 구판장·세탁장·화장실 및 수도2. 탁아소·어린이집·경로당 등 노유자 시설3. 그 밖에 주민이 공동으로 사용하는 시설로서 제1호 및 제2호의 시설과 유사한 용도의 시설

■ 공공시설의 종류



나) 공개공지 확보에 따른 인센티브 적용

- 공개공지에 대한 용적률 인센티브는 「도시 및 주거환경정비기본계획수립지침」 4-16-512)에 의거하여 적용하며, 개발가능용적률 산정 시 적용되는 α 값으로 인정 가능한 공개공지 면적은 공개공지 확보 면적의 2/3를 인정함
- 공개공지의 설치기준은 「광주시 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, 주택재건축사업 뿐만 아니라 다른 사업유형으로도 확대 적용할 수 있음
- 공개공지에 대한 용적률 완화 범위는 해당지역에 적용되는 계획용적률의 1.2배 이하로 함

다) 공익요소의 적용에 따른 추가 인센티브 적용

- 「도시 및 주거환경정비기본계획수립지침」 4-16-4에 의거하여 공공시설 및 공개공지 확보에 따른 용적률 인센티브 부여 방식 외에 건축물의 환경 개선과 지역 건설 경기 활성화를 위한 지역 건설업체 참여율 등 지역의 개발 여건 및 사업 정책의 반영을 위해 추가 인센티브 부여 방식을 적용함

■ 건축물 환경 개선에 따른 인센티브

- 정비사업 추진 시 녹색 건축물 계획을 유도하기 위해 국토교통부에서 고시한 「건축물의 에너지절약설계 기준」의 별표 9에 따른 녹색건축물 인증 및 에너지 효율인증 등급을 받을 경우에는 해당 등급에 따라 4~12%의 추가 인센티브를 부여함
- 또한, 광주시의 도시 경관 향상 및 우수 디자인 건축물 확보를 위해 현상설계 공모를 통한 우수 디자인 건축물 계획 시 5%의 추가 인센티브를 부여함
- 고층 건축물의 화재 안전에 대응하기 위해 10층 이상의 공동주택 중 법정 의무 설치 시설 이외에 각 세대별로 옥외 공간에 하향식 피난구를 추가 설치할 경우 3%의 추가 인센티브를 부여함

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

구 분	인센티브 적용 요건	적용량	적용 방법
녹색 건축물 인증 (저탄소 녹색건축물)	녹색건축인증 최우수등급 + 에너지효율인증 1등급	12%	개발가능용적률 + 인센티브적용량
	녹색건축인증 최우수등급 + 에너지효율인증 2등급	8%	
	녹색건축인증 우수등급 + 에너지효율인증 1등급		
	녹색건축인증 우수등급 + 에너지효율인증 2등급	4%	
디자인 우수 건축물	현상설계 공모를 통한 우수디자인 선정 시	5%	
안전시설 추가 설치	10층 이상의 공동주택 중 법정 의무 시설 외에 각 세대별로 옥외 하향식 피난구를 추가 설치 시	3%	

■ 건축물 환경 개선에 따른 인센티브 부여

■ 지역 경제 활성화를 위한 인센티브

- 지역 건설 경기 활성화를 위해 정비사업의 지역 건설업체 참여율에 따라 개발가능 용적률에 최대 10% 범위의 용적률 인센티브를 부여함
- 본 인센티브 적용 시 참여 비율 증빙 서류를 사업시행인가 시 제출하여야 함

지역건설업체 참여비율	5%이상	10%이상	15%이상	20%이상	30%이상	40%이상
인센티브 적용량	2%	3%	4%	5%	7%	10%

■ 지역 건설업체 참여비율에 따른 인센티브 부여율

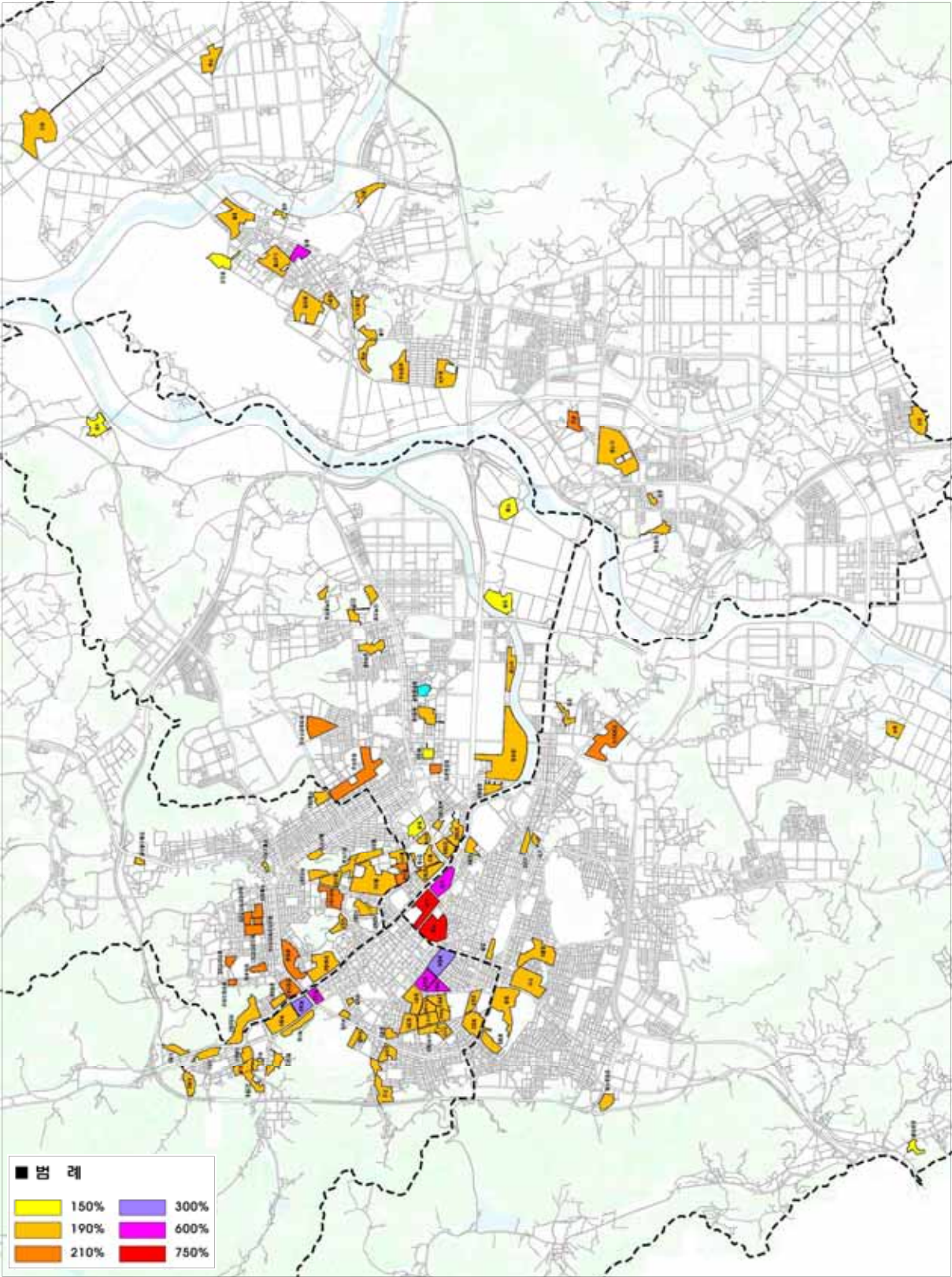
(5) 정비예정구역별 계획용적률 설정 결과

- 정비예정구역별 계획용적률 설정 결과, 계획용적률 150%구역은 7개소, 190%구역은 85개소, 210%구역은 16개소, 300%구역은 2개소, 600%구역은 5개소, 750%구역은 2개소, 기타구역은 1개소로 나타남

단위 : 개소, %

구 분	합 계	150%	190%	210%	300%	600%	750%	기타
구 역	118	7	85	16	2	5	2	1
비 율	100.0%	5.9%	72.0%	13.6%	1.7%	4.2%	1.7%	0.9%

■ 정비예정구역별 계획용적률 설정 및 조사결과



■ 계획용적률별 정비예정구역 현황

3) 건폐율 · 층수 · 경관 계획

(1) 건폐율 계획

- 「시 도시계획조례」 제67조에 의거, 계획용적률이 150%이하, 190%이하인 구역은 제1종 및 제2종 일반주거지역의 건폐율 기준인 60%이하를 적용하며, 계획용적률이 210%이하인 구역은 제3종일반주거지역의 건폐율 기준인 50%이하를 적용함
- 기타 준주거지역과 상업지역의 경우, 「시 도시계획조례」 제67조의 규정을 적용함
- 본 계획에서의 건폐율은 최대허용 건폐율을 의미하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「시 도시계획 조례」 등 인센티브에 따른 건폐율 완화 규정 사항에 대해서는 관련법 규정에 근거하여 적용함

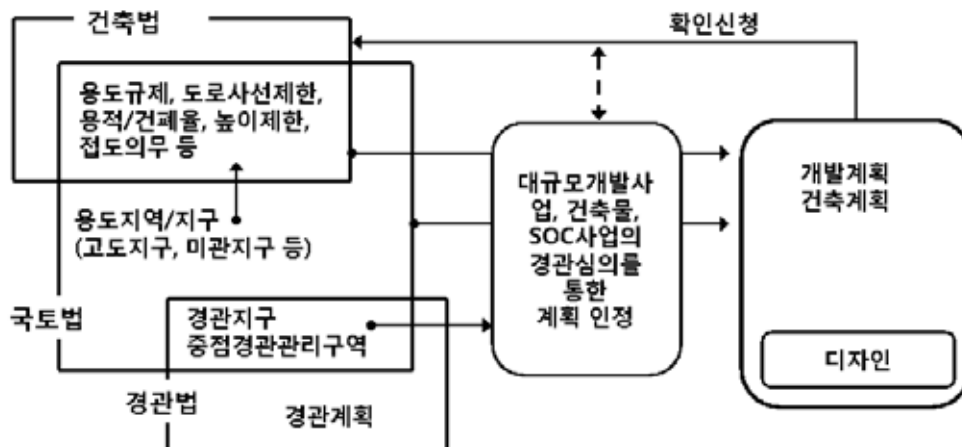
(2) 층수 계획

- 현재 지구단위계획에 의해 별도의 층수가 지정된 지역 이외에 광주시의 개별 건축물 또는 특정 지역의 층수 및 높이 규제 관련 제도는 마련되어 있지 않으며 도시계획위원회 및 경관위원회 등 관련 심의기관을 통하여 지역적 특성에 따라 규제되고 있음
- 건축물의 높이와 층수는 경관을 형성하는 주요 요소이자 정비사업 추진 시 가장 중요한 사업성에 영향을 미치는 사항이므로 높이를 일률적인 기준으로 적용하기는 어려우며, 강제적 규제 시 일률적인 스카이라인 적용으로 오히려 경관을 저해하고 일부 지역 주민의 민원 발생 등 논란을 일으킬 수 있으므로 본 계획에서는 정비예정구역별 건축물 높이에 대한 기준을 구체적으로 설정하지는 않음
- 단, 해당 지역에 대한 스카이라인의 형성 및 도시경관 회복 등을 위한 층수계획의 경우 지역 특성을 감안하여 행정절차 시 관련된 위원회의 심의를 거쳐 지정하도록 함

(3) 경관 계획

- 현재 일반적인 기성시가지에 있어 경관의 보전/형성에 관련된 시책으로 다음의 3가지 방법을 생각해 볼 수 있음
 - 용도 · 높이 · 규모(건폐율/용적률) 등 건축물 기본적 형태를 규정하는 도시계획의 지역지구제
 - 형태 · 의장 등을 법정기준으로 설정한 「경관법」의 경관계획 · 경관지구
 - 지역의 경관과제에 대응하기 위한 조례

- 그러나, 경관은 지역성이 강한 계획 과제라는 점과 건축물의 구성요소에 대한 기준을 설정한다고 해서 자동적으로 양호해 지는 것이 아니라는 점을 고려해야함
- 현행 계획제도를 살펴볼 때, 경관형성의 기준은 택지단위에서 설정된 기준의 하나로 타 지역지구의 기준과 병렬적인 관계라 할 수 있음
- 또한, 경관심의를 통한 경관 대상은 주로 형태의 장과 관련된 기준으로 국한되어 있다는 점에서 계획 전체와 관련된 많은 내용들 가운데 극히 일부에 불과하다고 할 수 있음
- 그 밖에 지역지구에서 제시된 내용은 「건축법」과 연동된 용도규제, 접도의무, 용적률/건폐율 등과 같은 규정들이 대부분으로 건축 확인의 대상으로 이용된다고 볼 수 있음
- 「건축법」의 규제내용과 도시계획의 용도지역지정은 연동될 필요가 있으나 「건축법」에 의한 건축 확인이나 특별건축구역과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 완화 인정은 상호 독립된 체계를 이루고 있다고 할 수 있음



■ 경관심의 대상 계획에 대한 일부항목으로 국한된 현행 계획 인정성격의 경관심의

- 종래의 경관계획은 대규모 건축물이나 개발계획을 종합적으로 판단하려는 것이 아니라 이들 경관형성과 관련된 법과 상호경합을 피하면서 각각의 영역에서 공존하는 계획 제도였다고 할 수 있음
- 경관은 종합적인 성격을 지닌 것으로 도시계획의 대상인 용도/높이/규모/밀도 등은 전부 건축물이 늘어서 있는 바란스와 관련되어 경관 본연의 모습을 좌우하게 됨
- 경관의 공간적 구조를 결정하는 타 경관형성 관련제도의 기준적합과 건축물과 형태의 장의 바란스가 좋지 않은데서 기인된 경관문제를 시민/사업자가 인식하지 않으면 외관, 재료를 의식한 논의로 일관하기 쉬움

가) 경관법의 변화

- 2011년 '2020광주시 도시 및 주거환경정비기본계획'이 수립된 이후 2014년 4월 2일에 국토경관을 체계적으로 관리하기 위하여 국토교통부장관으로 하여금 경관정책기본계획을 수립하도록 하고 경관계획 수립권자를 확대하는 한편, 사회기반시설 사업 등에 대한 경관 심의 제도를 도입하는 등의 내용으로 「경관법」이 대폭 개정됨

구 분	주요 개정 내용	법 항목
경관정책기본계획 수립	• 국토교통부장관이 경관정책기본계획을 5년마다 수립·시행하도록 함	제6조
경관계획 수립 의무화	• 시·도지사 및 인구 10만 초과 시장·군수의 경관 계획 수립을 의무화	제7조
경관계획 수립권자 확대	• 지역별 특색을 반영한 경관계획 수립을 위해 구청장·행정시장·경제자유구역청장으로 확대	제2·4·5조 등
경관계획의 내용 보완	• 경관계획의 구체적 실행 수단 보완 • 경관구조의 설정, 중점경관관리구역의 관리계획 등 경관관리의 기본 틀 제시	제9조 1항
도의 시·군 경관계획 승인절차 폐지	• 시·군에서 경관위원회 심의를 거쳐 직접 수립하도록 절차 간소화	제8·12조
경관심의제도 도입	• 지자체 조례에 의거 실시 중인 경관심의의 법적 근거 마련	제26·27·28조
사회기반시설 경관심의	• 사회기반시설의 경관향상을 위해 심의대상, 시기 등 세부사항 규정	시행령 제18조
개발사업 경관심의	• 계획적 관리의 필요성, 사업자 부담 등을 감안하여 3만㎡(도시) 및 30만㎡(비도시)이상의 개발사업을 대상으로 함	시행령 제19조
건축물 경관심의	• 건축물의 심의대상, 시기 등 세부사항 규정	시행령 제21조
사전경관계획 수립	• 대규모 개발사업의 경우 사업 초기단계부터 경관 계획을 수립하여 사업 추진	시행령 제20조
경관위원회의 범위	• 경관위원회의 설치·운영이 어려운 경우, 국토교통부장관 및 시·도지사 지정 위원회가 그 기능을 수행할 수 있도록 함	시행령 제22조

■ 「경관법」 주요 개정 사항(2014.2)

나) 경관법 전면 재개정에서 본 경관계획 수립 방향

- 광주에 있어 경관도 시가지와 건축과의 관계라는 점에서 선진외국에서 추구하는 디자인이나 양호한 경관의 의미를 같이하고 있다고 할 수 있음
- 그러나, 현행 건축법/도시계획법/경관법이 서로의 영역을 전제로 개발계획을 수립하려는 체계를 전제로 할 경우 경관을 종합으로 판단하기가 곤란함
- 특히, 정비사업과 같은 물리적 개발계획은 건폐율/용적률, 층수계획 등과 같은 일부 물리적 조건으로 평가할 수 밖에 없고, 그 일부 요소에 대한 적합판단 여부에 따라 계획의 빈번한 수정이나 실현되기 힘든 상황이 발생할 수도 있음
- 경관에 대한 평가가 계획에 대한 종합적인 판단을 내리기 위한 내용 중 하나라는 것과 층수, 용적/건폐율 기준에 적합하기 때문에 적합판단을 내리는 것에는 커다란 차이가 있음
- 최근 개정된 경관법에서 개발/건축계획을 컨트롤함으로써 실효성을 제고한 경관형성을 도모하려는 데 커다란 지향점이 있다고 할 수 있음
- 따라서, 경관법에 의한 ‘양호한 경관’을 확보하기 위해서는 공공성, 종합성, 지역성, 협동, 보전창출로 이를 제고할 수 있는 행정시책과 시책의 전개에 중점을 둘 필요가 있음
- 또한, 종합적인 관점에 입각한 경관계획심의를 위한 경관시책과 도시계획기준과의 정합을 도모할 수 있는 사전경관심의, 사전경관협의 활성화 등의 체계 마련이 시급함
- 지역성을 고려한 디자인조정이나 사업성에 입각한 양호한 디자인으로 계획변경에 대한 요구가 가능하도록 하고, 이행·불이행에 대한 개발계획의 합리적인 불인정도 가능하도록 사전경관심의를 충분히 활용할 필요가 있음

다) 경관 계획 수립 방안

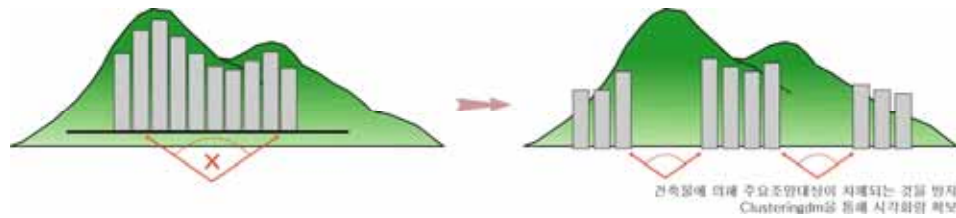
- 경관계획은 대부분 전면개발 형태의 고층 주거지 개발 시 고려되며, 정비계획 수립 시 주변지역 경관과의 조화, 일조권과 조망권, 스카이라인 등을 고려하여야 함
- 경관계획은 「경관법」 관련 규정과 광주시 경관계획에 부합하도록 수립하며, 정비사업을 통하여 주변의 경관과 조화를 이루고 아름답고 지역성 있는 경관을 형성할 수 있도록 계획을 수립하여야 함
- 광주지역의 대표적인 경관 자원인 무등산, 영산강, 광주천 등과 인접한 지역은 주변 조망거점에서 통경축과 지역민의 접근성이 확보될 수 있도록 경관 자원을 고려하여 건축물의 색채·형태·배치·주변 오픈스페이스와의 연계 계획을 수립함

■ 다양한 경관 연출 유도

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

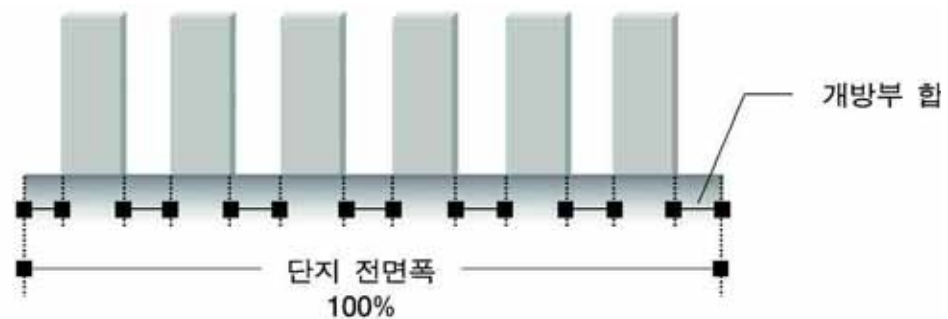
■ 개방감 확보

- 폐쇄감이 큰 판상형 형태의 일자형 배치보다는 탑상형 또는 판상형과 탑상형이 혼합된 형태의 주동 배치를 통하여 시각적 개방감을 최대한 확보하도록 유도
- 이를 위해 ‘건축물 개방지수’ 및 ‘사각배치 방법’ 등의 개방감 확보를 위한 다양한 방안을 검토



■ 건물 사이에서의 시각회랑 확보

- 개방지수¹³⁾ = (단지 내 개방부 합 ÷ 단지 전면 폭) × 100(%) > 50%



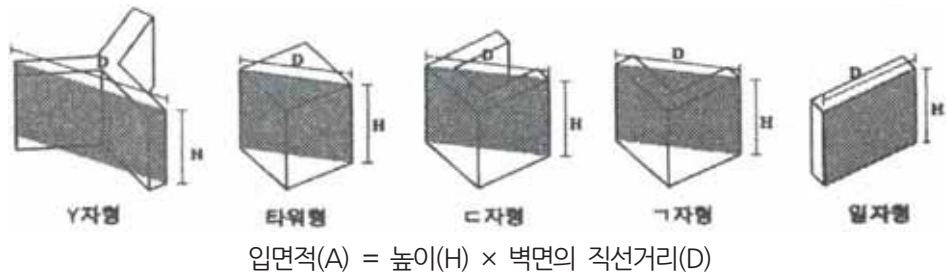
■ 건축물 개방지수 측정방법

■ 위압감 완화

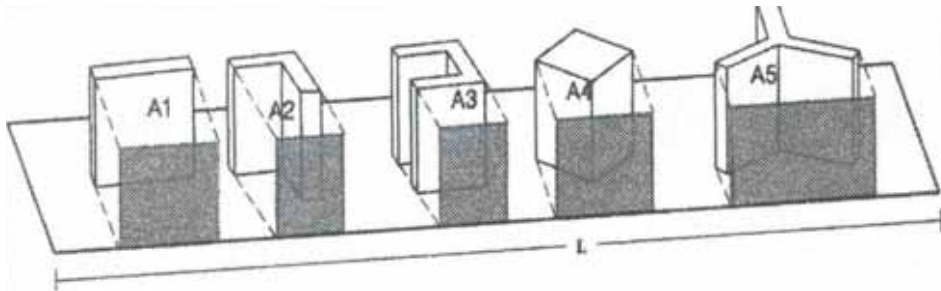
- 사람의 눈높이에서 볼 때 위압감을 발생시키는 근본적인 요인은 건축물의 높이와 규모이며, 이는 건축밀도에 의해 결정됨
- 일반적인 위압감 판단 기준은 건축물로부터 일정 거리에 위치한 주요 조망점에서 사람 눈높이로 보았을 때의 건축물 높이값으로 판단하나, 건축물의 배치 형태에 따른 통경축 확보와 건축물 외관 등에 따라 위압감은 변화될 수 있음

13) ‘도시경관 개선을 위한 용도지역별 경관계획 기준 연구(국토연구원, 신정철 · 신지훈, 2003)’ 참조

- 건축물의 개방감 및 위압감을 판단할 수 있는 또 다른 지표 중 하나로 공동주택의 입면적 및 입면차폐도가 있으며, 광주시에서는 「광주광역시 공동주택 건축심의를 관한 규칙」 제5조와 제6조에 의거, 입면적의 경우 3,500㎡이하, 입면차폐도의 경우 35%이하로 건축계획을 수립하도록 규정하고 있음
- 건축물의 위압감 완화를 위해서는 계획단계인 정비계획 수립에서 부터 관련 지표의 검토를 통하여 위압감 여부를 판단하여야 하며, 이를 위해 ‘건축물의 입면적과 입면차폐도’ 및 ‘주요 조망점으로 부터의 건축물 높이’ 등을 검토하여 위압감 작용 여부와 합리적인 위압감 완화 방안을 제시하도록 함



■ 입면적 산출 방식



입면차폐도 = 조망축방향 투영입면적 합계(A=A1+A2+A3+A4+A5)/단지최장길이(L)
(단지의 최장길이는 주요 조망축 방향으로의 직선길이를 한다)

■ 입면차폐도 산출 방식

■ 정비계획 내 경관계획 수립

- 「경관법」 제27조에 따라, 도시지역에 수립하는 사업면적이 3만제곱미터 이상의 정비사업은 정비계획 수립 및 정비구역 지정 전 경관심의를 받아야 하며, 사업면적이 30만제곱미터 이상이거나 건축물의 연면적 합계가 20만제곱미터 이상일 경우에는 사전경관심의를 받도록 규정하고 있으므로 이에 해당하는 정비사업은 경관심의 절차를 이행하도록 함
- 경관 심의 대상이 아닌 지역은 정비계획 수립 시 ‘광주시 경관계획’의 내용을 반영한 정비계획을 수립하도록 하며, 정비계획에 대한 경관계획 수립 시에는 관련 심의 시 경관에 대한 논의가 충분히 이루어 질 수 있도록 하여야 함

4. 교통 계획

1) 기본 방향

(1) 대중교통 중심의 교통체계 구축

- 주차 및 도로 시설의 확충 등 개인차량 이용 편의를 위한 교통개선사업 추진에서 대중교통과 연계되는 자전거와 보행자의 안전과 편의를 고려한 교통계획 수립 유도
- 편리하고 안전하게 대중교통수단을 이용할 수 있도록 도시교통 이용 접근성 향상을 도모하고, 도심의 토지이용 변화에 따른 효율적인 도로망 계획 및 교통계획 수립

(2) 소단위 사업 추진 시 광역적 교통개선 계획의 검토

- 인구의 이동 및 차량 통행이 급격하게 증가하는 공동주택 건설을 위한 정비사업 추진 시 소단위인 정비구역 주변에 대한 교통 개선대책 수립 뿐만 아니라 교통 혼잡이 우려되는 간선가로 및 연계도로 등 광역 교통 범위까지 확대한 교통계획 검토
- 정비사업 추진에 따라 폐지 또는 변경되는 지역 내 도로 체계의 단절을 방지하기 위하여 합리적인 도로 체계의 개선을 위한 개발 및 교통계획을 수립하고, 기존 가로의 기능을 유지하기 위한 생활 가로 체계의 연계성을 검토

(3) 인간과 환경을 고려한 교통계획 수립

- 개인 교통 및 차량 중심에서 대중교통 및 보행자 중심의 교통 환경 개선을 위한 교통 개선 대책 검토
- 환경 친화적 교통 체계 조성을 고려한 친환경 교통 시설 구축 및 보차 분리·보행자 안전 시설 확충 등 자전거와 보행자의 안전과 이동 편의성을 고려한 보행 연계 동선 개선 방안 제시

2) 현행 교통체계의 문제점

(1) 개인 차량 중심의 교통 문화

- 도시철도의 운행, 시내버스 준공영제 시행에 따른 교통 요금의 안정, 대중교통 간 환승 시스템 도입 등 대중교통 이용을 유도하는 다양한 개선정책이 추진되고 있으나, 대중교통보다 편리한 개인 교통을 애용하는 교통문화의 개선 노력이 부족함
- 주요 시설의 접근로에 대한 도로다이어트 시행 등 개인 교통의 이용을 최대한 불편하도록 하여 대중교통의 이용을 유도하는 과감한 정책 추진이 미흡함

(2) 차량 중심의 교통계획 수립

- 택지개발지구 등 계획적으로 조성된 신도심 지역은 다양한 교통 수요에 대비한 교통 시설이 확충되어 있으나, 구도심 지역은 기존 건축물로 인해 도로 구조 개편 및 보행자와 자전거를 위한 시설 도입 등 교통 구조의 개선에 어려움을 겪고 있음
- 단거리 이동 시 차량 동선과의 상충으로 인해 보행자나 자전거의 동선이 단절되어, 자전거 및 보행자의 이용 불편을 초래하고 친환경 교통시설 이용자의 교통안전에 위협함
- 정비사업 또한 보행자를 위한 정비계획 수립 보다는 차량 진출입 및 도로 확폭 등을 중점적으로 고려한 차량 중심의 교통계획을 수립하고 있음

(3) 주차난 가중에 따른 도로 및 교통기능 저하

- 도심 주차난은 단독·다가구 밀집지역 등 저층주거지역에서 주로 발생되고 있으며, 주거환경개선사업 등 정비사업을 통하여 단독·다가구 주택 밀집지역에 주차장이 확충되고 있으나 주차수요를 충분히 수용하지는 못하고 있음
- 저층 주거지역에서 발생하는 노상·골목 주차 문제는 차량의 통행 뿐만 아니라 비상 시 소방도로의 기능을 방해하여 주택밀집지역의 취약한 안전 문제를 발생시키는 원인이 됨

(4) 소단위 사업 위주의 교통계획 수립

- 전면개발방식의 정비사업 및 주택법에 의한 주택사업 등 공동주택 건립을 위해 추진되는 사업구역 주변 중심의 소규모 교통계획 수립으로 인근 간선도로와의 교통수요 연계성이 부족하여 간선가로의 교통 정체를 유발함

3) 기본원칙 및 기준

(1) 주변지역의 교통여건을 고려한 교통계획 수립

- 도로 용량은 이면도로의 용량 및 여유폭 등을 감안하여 600대/시/차로를 도로용량의 산정기준으로 설정하여 계획하고, 기타 사항은 「주택건설 기준 등에 관한 규정」을 준용
- 차량 진출입구는 간선도로의 교통 통행에 지장을 주지 않도록 이면도로에 설치를 유도

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 (건축물 진출입구 6m)	600대/시	• 교통영향평가 효과분석 협조요청에 따른 효과분석자료 (건설교통부, 1994) • 매 1m 확장마다 100대/시 증진 • 이면도로 일방통행 : 600대/시 증진

■ 도로용량 산정 기준 검토

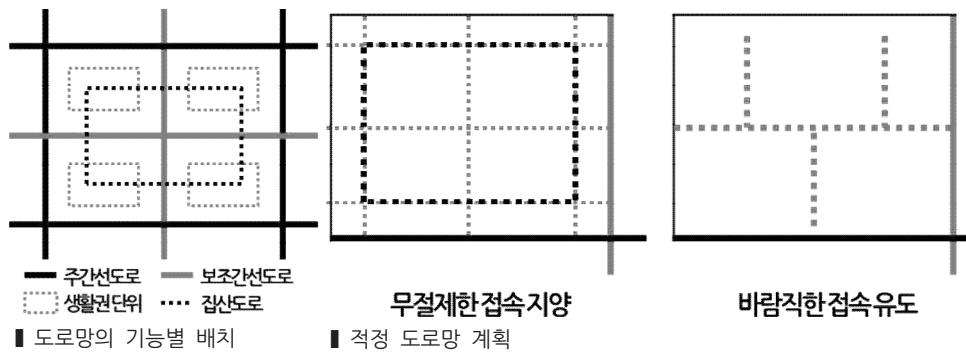
단위 : m

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

■ 「주택건설기준 등에 관한 규정」상 의 진입도로 설치기준

(2) 지역여건을 고려한 교통계획

- 도로시설이 부족한 지역은 시설 공간을 충분히 확보하고, 교통체계가 불합리하여 교통 환경이 열악한 지역은 주변 교차로의 신호체계 개선, 교차로 및 가로의 기하구조 개선 계획을 수립하는 등 대상지역의 특성을 고려한 교통계획을 수립
- 생활권 단위의 교통 개선 대책을 수립하여 보행환경 조성 및 보행 안전성 확보, 연계 도로의 차량 혼잡을 방지
- 도로의 위계 및 기능을 고려하여 간선도로와의 접속을 최대한 배제하고 불필요한 통과 교통을 억제하는 등 계획적인 가로망 계획을 수립



(3) 녹색교통 중심의 교통계획

- 주거환경의 쾌적성과 교통안전성을 고려한 보행자와 자전거 이용자 우선의 교통 계획 수립 및 효율적인 보행·자전거 네트워크 구축
- 보도 시설의 확충 및 장애인을 배려한 보행 안전시설 설치로 안전한 보행 환경 조성
- 지역 내 주차 수요에 적절히 대응할 수 있도록 공영 및 민영주차장의 지속적 공급
- 첨단 전기자동차 보급에 대비하여 공동주택 단지 내부 또는 공공시설 주차장에 전기자동차 충전시설 설치



■ 단지 내 전기자동차 충전소



■ 보행로 및 자전거도로 확충

5. 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획

1) 기본 방향

- 상위계획인 ‘2025 광주시 도시기본계획’과, ‘2020 광주시 도시및주거환경정비기본계획’의 기초를 반영
- 토지이용계획과 교통계획, 건축 밀도계획 등 관련계획을 종합적으로 고려
- 일정 규모 이상의 정비기반시설과 공동이용시설이 도시 전체에 적정하게 배치될 수 있도록 유도

2) 정의 및 범위

(1) 정비기반시설 및 공동이용시설의 정의와 범위

- 정비기반시설과 공동이용시설에 대한 정의는 「도시 및 주거환경정비법 제2조 4항 및 5항」에서 아래와 같이 정의하고 있음

구 분		도시및주거환경정비법	도시및주거환경정비법 시행령
기 반 시 설	정비 기 반 시 설	[제2조 4항] • 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구	[제3조] • 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상 대피시설, 가스공급시설 • 주거환경개선사업을 위하여 지정·고시된 정비 구역 안의 공동이용시설로서 당해 시장·군수가 관리하는 정비기반시설
	공 동 이 용 시 설	[제2조 5항] • 놀이터, 마을회관, 공동작업장	[제4조] • 공동구판장, 공동세탁장, 공동화장실, 공동수도 • 탁아소·어린이집· 경로당 등 노유자 시설

■ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설

(2) 기반시설의 범위

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 동법 시행령에 의해 기반시설의 범위는 정비기반시설 및 공동이용시설로 설정되어 있으며, 「도시 및 주거환경정비기본계획 수립지침 제15절」에서는 정비기반시설 및 공동이용시설 이외에 주민들의 생활편익 도모와 공공 복리 증진을 위해 공공시설 및 생활편익시설에 대한 설치를 검토하도록 하고 있음
- 따라서, 본 계획에서 검토하는 기반시설의 범위는 정비기반시설과 공동이용시설 뿐만 아니라 공공·편익시설을 포함하도록 설정하며, 공공성이 강하여 필수적으로 확보하여야 하는 시설과 지역 여건에 따라 검토하여 설치할 수 있는 시설로 구분하여 합리적인 기반 시설의 설치를 유도함

구 분	세부 시설	도입 시 고려사항	시설등급
정비기반 시 설 (12)	〈도시 및 주거환경정비법 제2조 4항〉		
	• 도로, 주차장	• 발생수요 검토	필수시설
	• 공원, 녹지	• 정비계획 수립 시 확보 검토	필수시설
	• 광장, 공공공지	• 정비계획 수립 시 필요 여부 검토	선택시설
	• 상하수도, 공동구, 가스공급시설	• 정비계획 수립 시 필요 여부 검토	선택시설
	• 하천	• 도시관리계획 내용 반영 • 인근 자연형 하천과 연계성 검토	선택시설
	• 소방용수시설, 비상대피시설	• 정비계획 수립 시 필요 여부 검토	선택시설
공동이용 시 설 (9)	〈도시 및 주거환경정비법 제2조 5항〉		
	• 놀이터, 마을회관, 경로당, 어린이집	• 정비계획 수립 시 필요 여부 검토	선택시설
	• 공동작업장, 공동구판장, 공동세탁장, 공동화장실, 공동수도 등	• 정비계획 수립 시 필요 여부 검토	선택시설
사회복지 시 설 (7)	〈도시 및 주거환경정비 기본계획수립 지침 4-15-2〉		
	• 유아원, 탁아소, 양로원	• 정비계획 수립 시 필요 여부 검토	필수시설
	• 모자보건시설, 심신장애자수용시설, 노인복지시설, 직업훈련원	• 정비계획 수립 시 필요 여부 검토	선택시설
주민문화 시 설 (8)	〈도시 및 주거환경정비 기본계획수립 지침 4-15-2〉		
	• 교육시설(학교)	• 발생수요 검토 • 정비계획 수립 시 확보 검토	검토필수 시설
	• 도서관	• 정비계획 수립 시 필요 여부 검토	선택시설
	• 공공청사(동사무소, 파출소 등)	• 정비계획 수립 시 필요 여부 검토	선택시설
	• 문화시설, 종교, 의료, 판매시설, 운동 시설	• 정비계획 수립 시 필요 여부 검토	선택시설

■ 기반시설 검토기준

3) 정비기반시설별 계획

(1) 도 로

가) 기본 방향

- ‘도시기본계획’, ‘도로정비기본계획’, ‘도시교통정비기본계획’ 등 관련 상위계획의 도로·교통계획을 검토하여 장래 도로·교통체계의 발전 방향에 적합한 도로계획 수립
- 사업대상지 인근 개발지역의 도로체계 등 지역의 발전 가능성과 교통 수요를 고려한 도로계획 수립
- 생활권 내 기존 도로의 연계성을 고려하여 도로의 단절 구간이 발생되지 않도록 계획하고 주민 불편을 방지하는 최단 우회도로 개설을 고려
- 노약자·장애인 등 교통약자와 보행자 및 자전거의 이용 안전성과 쾌적성을 고려한 도로 및 시설물 계획 수립

나) 현황 및 문제점

- 정비사업 추진으로 확보되는 도로는 93개 구역의 정비계획 수립으로 총 634개 노선에 776,350㎡가 될 것으로 보임
- 이 중 현재 정비사업 추진으로 총 269개소에 318,322㎡가 개설되었으며, 향후 사업 추진에 따라 365개소에 458,028㎡가 추가 확보될 것으로 예상됨
- 정비사업 추진에 따른 도로개설율은 현재 약 41.0%정도에 머무르고 있으며, 이는 대부분 주거환경개선사업의 추진에 따라 개설된 도로로써, 주민 주도의 정비사업 추진이 부진함에 따라 도로개설율이 낮게 나타나고 있는 것으로 보임
- 정비사업 추진으로 확보되는 도로 규모별 비율은 소로가 68.8%로 가장 높은 비율을 나타내고 있으며, 중로 26.0%, 대로 5.2%로써, 정비사업이 대부분 구역단위 형태로 추진되어 구획도로인 소로 확보 위주의 도로 확보 계획이 주로 수립되고 있는 것으로 보임

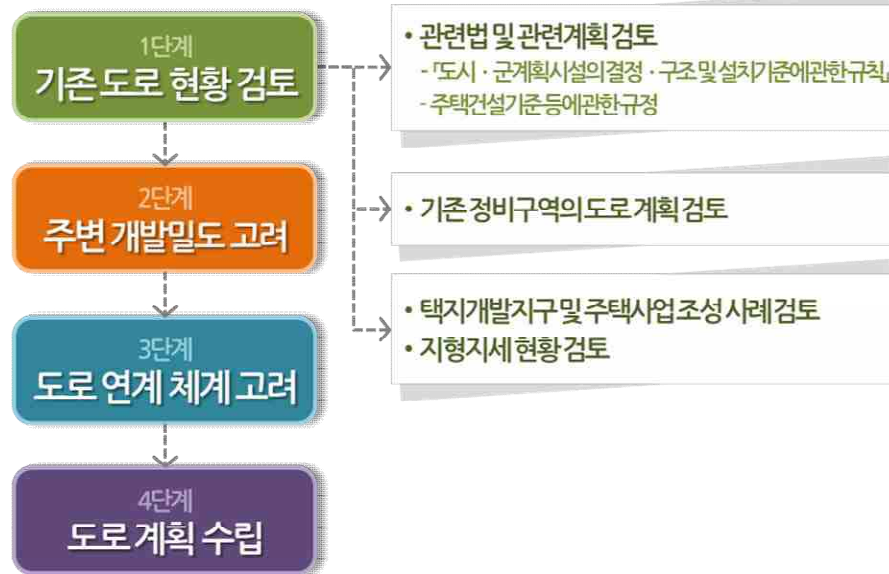
구분	노 선 수			연 장(m)			면 적(㎡)		
	소 계	개 설	미 개설	소 계	개 설	미 개설	소 계	개 설	미 개설
계	634	269	365	100,617	43,664	56,953	776,350	318,322	458,028
소로	536	238	298	76,640	37,370	39,270	534,157	261,063	273,094
중로	87	28	59	20,612	5,954	14,658	201,491	56,264	145,227
대로	11	3	8	3,365	340	3,025	40,702	995	39,707

■ 정비계획 수립에 따른 도로 공급 계획

다) 계획과정 및 기준

■ 도로 계획 수립 과정

- 도로 계획의 수립 과정은 다음과 같이 총 4단계로 구분하여 추진함



■ 도로 계획 기준

- 정비구역 및 주변지역 간 원활한 교통 처리를 위해 생활권 간선도로와 연결되는 정비구역 주변 도로는 중로(12m)급 이상으로 설치하는 것을 원칙으로 함
- 도로는 가급적 보차분리가 되도록 계획하며, 보차혼용 시 보행자의 안전을 우선적으로 고려한交通安全 시설을 설치함
- 인접 도로 개설 현황을 조사하여 보도와 자전거 도로 등이 연속성을 가질 수 있도록 계획하며, 신규 도로 개설에 따른 기존 도로의 단절 시 대체도로를 확보함
- 도로 개설 시 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준」에 관한 규칙을 고려하며, 공동주택 등 단지 내 진출입로 설치 시에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」이상으로 확보하도록 함
- 단지 내 진출입로는 간선도로와 직접 연결되는 것을 지양하고, 이면도로를 통하여 간선도로와 연결되는 것을 원칙으로 함
- 주·보조간선도로변과 인접한 지역은 5~10m의 건축한계선 및 공개공지를 설정하고 12m이상의 도로는 3m이상의 보도 확보를 권장함
- 정비구역과 인접한 지역의 도로는 지역 교통량에 적합하도록 확폭하여 지역 주민의 통행 편의를 고려하되, 여건에 따라 확폭이 어려운 경우에는 1m이상의 건축한계선을 설정하여 도로와 건축물 경계선 간 확보된 여유폭을 보행자 공간으로 활용함

(2) 학 교

가) 기본 방향

- 계획이 수립된 정비구역과 신규 지정되는 정비구역의 인구 밀도 및 학교 통학권을 고려하여 학교시설의 신설 및 증설 계획을 수립
- ‘2020 광주시 도시및주거환경정비기본계획’에서 설정한 학교 확보 필요권역의 현황을 재검토하여 수용 또는 변경하며, 학교시설의 확보 뿐만 아니라 학급 증설 등 효율적인 학교시설 수요 방안 마련을 위해 학교시설 확보 및 정비 필요 권역으로 확대 검토
- 학급당 필요 학생수는 OECD국가 수준을 적용하여 과밀 학교와 학급이 발생되지 않도록 교육의 질적·환경적 수준 향상을 도모

나) 현황 및 문제점

- 2014년 현재 광주시의 초등학교는 총 150개교이며, 학생수는 93,163인, 학급당 학생수는 약 23.4인/학급으로 나타나 OECD 상위 수준(21명인/학급)에 근접해 있음
- 학급당 학생수는 동구가 20.3인/학급으로 가장 낮게 나타나고 있으며, 광산구는 24.9인/학급으로 다른 자치구에 비해 학급당 학생수가 높게 나타남
- 학교 및 학생수는 도심공동화 현상이 심화되고 있는 동구가 가장 낮게 나타나고 있으며, 대규모 택지개발사업이 이루어진 북구와 광산구의 학교 및 학생수는 높게 나타나고 있음
- 현재 구도심을 중심으로 정비사업이 활발히 추진되고 있어 향후 정비예정구역 주변의 인구 및 세대수 증가와 함께 학생수가 급격히 증가할 것으로 추정됨에 따라 학급과 학교의 증설이 요구될 것으로 보임

단위 : 인, 인/학급

구 분	학교수	학급수	학급당 학생수	학생수	비 고
합 계	150	3,989	23.4	93,163	
동 구	10	179	20.3	3,634	
서 구	30	821	23.6	19,358	
남 구	21	537	23.1	12,400	
북 구	44	1,151	22.1	25,390	
광산구	45	1,301	24.9	32,381	

■ 광주시 초등학교 현황(2014년, 광주교육통계연보)

다) 계획과정 및 기준

■ 학교시설 확보 및 정비 필요 권역 설정 과정

- 학교시설 확보 및 정비 필요권역 설정 과정은 다음과 같이 총 4단계로 구분함



■ 학교 계획 수립 기준

- 사업 추진 중인 정비구역 및 주변 정비예정구역의 개발로 세대수 및 초·중·고등학교 학생수의 증가가 예상됨에 따라 도보권 통학거리인 반경 500m 내 학교시설의 부재 및 기존 학교 학급의 과밀이 발생되지 않도록 학교시설 확보 및 정비 필요 권역을 설정하여 계획 수립 단계에서부터 학교시설에 대한 신·증설 대책을 수립할 수 있도록 유도
- 시 교육청에서 개발 이후의 학생수 증가에 따른 행정지원 대책을 마련할 수 있도록 정비계획 수립 단계에서부터 시 교육청과 협의 추진
- 각 학교의 학급당 학생수는 그 해 평균 학급당 학생수를 넘지 않도록 대책을 마련하고, 정비(예정)구역이 밀집한 지역은 개별 구역에서 도보로 학교에 접근할 수 있도록 정비계획 수립 시 생활권 내 학교 용지 분담 및 통학 계획을 협의하여 수립
- 정비계획 인근 지역에 장기 미집행 학교시설 또는 폐교가 있는 경우, 시 교육청과 협의하여 학교 부지의 활용 여부를 결정
- 신설 또는 증축하는 학교시설은 초등학교를 검토하는 것을 원칙으로 하며, 주변여건의 변화 및 시 교육청의 요구 등에 따라 중·고등학교 시설도 검토함

라) 학교시설 확보·정비 필요 권역의 설정

- 학교시설 확보·정비 필요 권역의 설정은 세대수의 순증가가 예상되는 정비예정구역 밀집 지역과 현재 정비사업이 추진 중에 있는 정비구역을 대상으로 하며, 정비(예정)구역과 초등학교와의 통학거리, 인근 초등학교의 학생수 증감 추이, 학급 확장 및 수용 가능성, 주변 학교의 과밀 여부 등을 고려하여 설정함
- 정비사업의 추진으로 기존보다 세대수가 증가될 것으로 예상되는 정비예정구역은 총 54개 구역이며, 54개 구역의 사업 추진에 따라 순 증가가 예상되는 세대수는 34,904세대로 추정됨
- 이에 따라, 세대수 증가에 따른 증가 예상 학생수는 약 6,981인이며, 필요 학급수는 전체 304학급(23인/학급 적용)으로 분석됨

단위 :㎡, 인, 학급

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

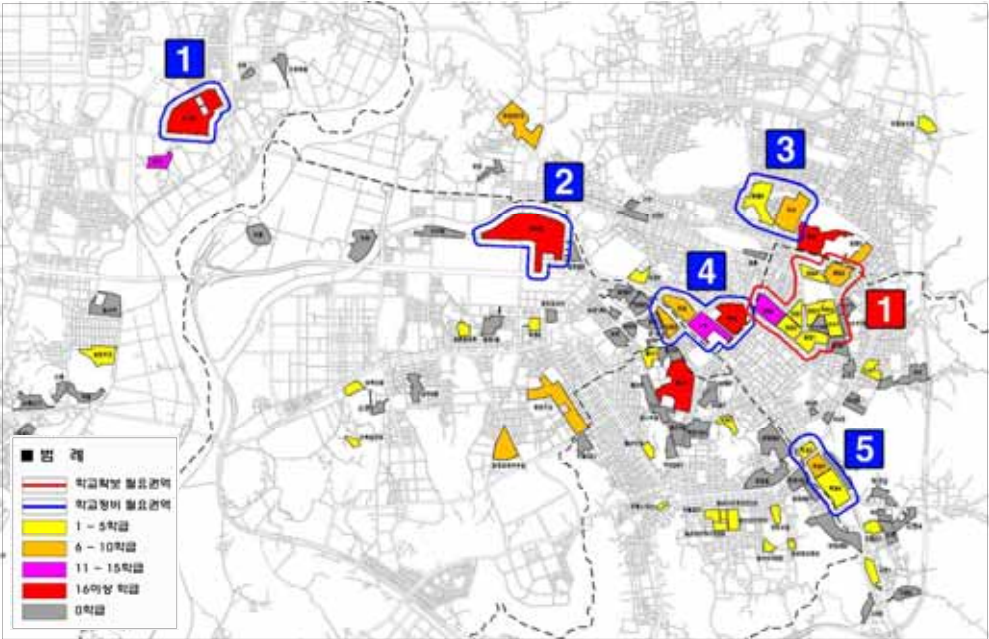
■ 세대수 증가가 예상되는 정비예정구역의 예상 증가 학생수

- 일반적으로 정비사업구역별 사업 추진은 단계적으로 이루어지며, 이에 따라 증가하는 인구 및 학생수도 점진적으로 증가할 것으로 예상되므로 정비사업에 따라 증가되는 학생수의 대부분은 인접 학교로 분산 수용이 가능하나, 대규모 정비사업구역 또는 정비사업 밀집 지역은 급격한 인구 및 학생수의 증가가 예상되므로 학교시설의 증설 또는 신설을 검토함
- 또한, 도보권 내 초등학교 시설이 부족한 지역의 경우에는 학교시설의 신설을 검토하도록 하여 정비사업으로 인해 증가된 학생들의 편리하고 안전한 통학·학습권을 확보할 수 있도록 함
- 이에 따라, 정비사업 추진으로 급격한 인구 및 학생수 증가가 예상되어 학교시설의 증·신설이 필요한 학교시설 확보·정비 필요권역은 총 6개 권역으로 설정하며, 세부적으로 학교시설 확보 필요권역은 계림동 근린생활권 일원의 1개 권역, 학교시설 정비 필요 권역은 신가구역과 광천구역 등 5개 권역으로 설정함

단위 : ㎡, 인, 학급

권역		사업유형	구	구역명	사업면적	사업방식	순증가세대	증가예상학생수	필요예상학급수
학교정비 필요권역	1	주택재개발사업	광산구	신가동	286,965	전면	2,506	501	22
	2	주택재개발사업	서구	광천동	426,380	수복/ 전면	2,217	443	19
	3	주택재개발사업	북구	우산	153,741	전면	1,483	297	13
			북구	중흥3	132,372	수복/ 전면	521	104	5
	4	주택재개발사업	서구	양동3	55,348	전면	650	130	6
		도시환경정비사업	북구	누문	111,217	전면	1,265	253	11
			북구	북동	134,783	수복/ 전면	1,916	383	17
			북구	임동	86,793	전면	1,112	222	10
	5	주택재개발사업	동구	학동3	60,216	전면	645	129	6
			동구	학동4	127,231	수복/ 전면	1,064	213	9
		도시환경정비사업	동구	학동2	34,225	전면	432	86	4
학교 확보 필요권역	1	주택재개발사업	동구	계림4	45,766	전면	643	129	6
			동구	계림5-2	36,348	전면	382	76	3
			동구	계림7	52,749	전면	126	25	1
			동구	산수1	59,535	전면	589	118	5
			동구	계림8	97,197	전면	1,376	275	12
			동구	동명1	82,915	전면	591	118	5
			북구	계림2	86,784	전면	988	198	9
		도시환경정비사업	동구	계림1	44,244	전면	469	94	4
			동구	계림3	58,783	전면	404	81	4

■ 학교시설 확보·정비 필요권역의 설정



■ 학교시설 확보·정비 필요권역 설정도

(3) 공원 및 녹지

가) 기본 방향

- 사업대상지 주변 및 지역의 중심 공원·녹지시설 뿐만 아니라 학교 등 오픈스페이스가 상호 연계할 수 있도록 녹지네트워크(Green Network)를 고려한 공원·녹지계획 수립
- 쾌적한 주거지가 조성될 수 있도록 인구밀도에 적합한 규모의 공원·녹지시설 구축
- 공원·녹지의 종류 및 위치의 결정은 단순히 이용자의 접근성과 시설 필요성을 고려하여 계획하며, 공원·녹지시설 계획 시 단순한 부지제공 개념이 아닌 이용자의 편리성과 시설의 질, 주변지역과의 공원·녹지 체계의 연계성 등을 고려한 계획 수립
- 단순한 휴식·완충 기능 뿐만 아니라 지역 커뮤니티가 이루어질 수 있는 공간 조성

나) 현황 및 문제점

- 현재 광주시 도시공원은 총 606개소가 지정되어 있으며, 공원의 세부 종류로는 근린공원 122개소, 어린이공원 395개소, 소공원 70개소, 주제공원 19개소가 지정되어 있음
- 광주시 도시공원 지정면적은 1인당 13.24㎡로 「도시공원 및 녹지등에 관한 법률」에서 규정하고 있는 개발계획 규모 당 최고 면적인 12㎡보다는 상향되는 면적을 확보하고 있으나, 미 조성 공원 면적이 53.9%를 차지하고 있어 실제 이용 가능한 공원 면적은 6.11㎡에 불과한 상황임

단위 : 개소, ㎡

구 분			계		조 성		조성 중		미 조성	
			개소	면 적	개소	면 적	개소	면 적	개소	면 적
합 계			607	67,362,114	372	56,223,969	20	523,162	215	10,614,983
자연공원			1	47,654,000	1	47,654,000	-	-	-	-
도 시 공 원	계		606	19,708,114	371	8,569,969	20	523,162	215	10,614,983
	생활권 공원	소 계	587	17,055,436	358	6,034,164	14	406,289	215	10,614,983
		근 린	122	16,167,803	81	5,409,393	13	404,226	28	10,354,183
		어린이	395	801,543	258	614,725	1	2,063	136	184,755
		소	70	86,090	19	10,046	-	-	51	76,044
	주제 공원	소 계	19	2,652,679	13	2,535,806	6	116,873	-	-
		역 사	6	190,463	4	149,433	2	41,030	-	-
		문 화	2	11,439	1	5,547	1	5,892	-	-
		묘 지	3	1,805,190	3	1,805,190	-	-	-	-
		수 변	5	576,732	3	542,440	2	34,292	-	-
		체 육	3	68,855	2	33,196	1	35,659	-	-

■ 광주시 공원 조성 현황(2015 공원·녹지 현황, 시 공원녹지와 자료)

- 광주시 도시지역 내 시설녹지는 총 3,972,323.1㎡가 지정되어 있으며, 전체 지정면적의 62.1%가 조성되어 있어 공원시설보다는 조성 비율이 높게 나타남

단위 : ㎡

구 분	계	조 성	미 조성
계(95개소)	3,972,323.1	2,464,877.9	1,507,445.2
완충녹지(56개소)	2,819,300.1	2,224,908.6	594,391.5
경관녹지(30개소)	1,094,891.8	216,099.4	878,792.4
연결녹지(9개소)	58,131.2	23,869.9	34,261.3

■ 광주시 시설녹지 조성 현황(2015 공원·녹지 현황, 시 공원녹지와 자료)

- 정비사업의 추진으로 공원은 총 70개소에 155,220㎡가 새롭게 지정되었으며, 이 중 조성된 공원은 전체의 15.3%인 12개소의 23,713㎡로써, 저조한 공원 조성율을 보이고 있음

구 분	개 소			면 적(㎡)		
	소 계	조 성	미 조성	소 계	조 성	미 조성
계	70	12	58	155,220	23,713	131,507
소	44	9	35	71,843	18,320	53,523
어린이	18	3	15	50,351	5,393	44,958
근 린	6	-	6	20,889	-	20,889
문 화	1	-	1	5,892	-	5,892
주 제	1	-	1	6,245	-	6,245

■ 정비사업 추진에 따라 확보된 공원 현황

- 정비사업의 추진으로 녹지시설은 총 28개소에 43,912㎡가 새롭게 지정되었으며, 이 중 조성된 녹지시설은 전체의 20.5%인 7개소의 9,020㎡로써, 공원과 함께 저조한 조성율을 보이고 있음

구 분	개 소			면 적(㎡)		
	소 계	조 성	미 조성	소 계	조 성	미 조성
계	28	7	21	43,912	9,020	34,892
연 결	7	2	5	16,494	4,329	12,165
완 충	12	5	7	18,960	4,691	14,269
경 관	9	-	9	8,458	-	8,458

■ 정비사업 추진에 따라 확보된 녹지 현황

- 정비사업의 추진으로 구도심 주거지에 부족한 공원·녹지시설이 확보되고 있으나 면적이 적고 주거지 주변에 소규모 단위의 공원·녹지시설 위주로 지정되어 여전히 녹지 밀도가 낮은 상태이며, 이 또한 정비사업 추진이 부진하여 공원·녹지시설의 조성율이 저조한 실정임
- 정비계획에 따라 확보된 공원·녹지는 각 개별 사업구역 내에서 확보되어 사업구역 내 주민들의 편의를 위한 공간 위주로 활용될 가능성이 높아 지역의 커뮤니티 공간으로의 활용 및 주변 녹지공간과의 네트워크 연계가 부족함

라) 계획 기준

■ 확보 면적

- 법적 공원 확보 면적은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제14조 2항」 및 「동법 시행령 제12조」, 「동법 시행규칙 제5조」에 의거 5만㎡이상의 정비계획구역은 세대당 2㎡이상 또는 개발부지 면적의 5%이상 중 큰 면적을 공원·녹지 면적으로 확보하도록 규정하고 있음
- 또한, 정비사업 중 「주택법」에 따른 1천세대 이상의 주택건설사업의 경우에는 세대당 3㎡ 또는 면적의 5%이상 중 큰 면적을 확보하도록 규정하고 있음

구 분	내 용
「도시 및 주거 환경정비법」에 의한 정비계획	<ul style="list-style-type: none"> · 5만제곱미터 이상의 정비계획 : 1세대 당 2제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적 · 1천세대 이상의 주택건설사업 : 1세대 당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적

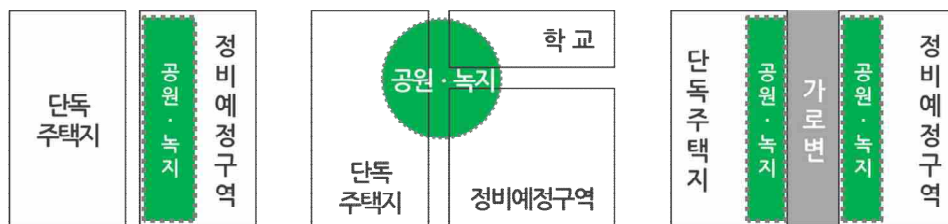
■ 법적 공원·녹지 확보 의무면적 기준

- 기존 정비기본계획에서는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 제시한 정비사업 추진 시 확보하여야 하는 공원·녹지 면적을 기준 외에 5만제곱미터 미만과 상업 지역에서 정비사업을 추진 할 경우에도 일정한 공원·녹지면적을 확보하도록 규정 하였으나,
- 본 계획에서는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 정한 공원·녹지 확보 기준 만을 반영하여 적용하도록 하되, 공원·녹지를 설치함에 있어 관련법의 규정 이외에 필요한 부분과 배치 등에 관한 사항은 관련부서와 협의하여 결정하도록 함

- 또한, 공공에서 추진하는 사업 중 사업지구의 면적이 협소하거나 열악하여 도보권 500m 이내 인접지역에 대규모 공원, 녹지 등으로 공원·녹지의 의무 확보기준의 대체가 가능하다고 판단되는 경우에는 법적기준을 적용하지 않아도 됨

■ 공원·녹지 입지 기준

- 기 조성되거나 지정된 사업대상지 주변 공원·녹지와 연결하여 녹지 연계성을 강화하도록 계획 수립
- 보행자 중심의 공원·녹지가 될 수 있도록 단독주택지 및 학교 인접지에 조성하는 것을 원칙으로 하며, 최대한 차도와 분리된 접근 보행로를 확보하도록 보행로 계획 수립
- 주요 결절점이나 가로변 등은 이용의 극대화가 될 수 있도록 커뮤니티 공원 및 오픈 스페이스를 확보하며, 정비구역 밀집지역 또는 주요 공원 인접 구역은 공원·녹지 기능 강화를 위해 주요 공원 인접지에 공원을 조성
- 현지개량 방식 등 공원·녹지를 선형적으로 확보하는 경우 최소 6m이상의 폭원을 확보하도록 유도
- 간선도로변에 연결한 구역의 정비계획 수립 시 방음벽 설치를 지양하고, 소음 및 분진을 제어할 수 있는 수림대 및 녹지 조성을 유도
- 정비구역 내 미 조성 공원·녹지시설은 정비계획 수립 시 폐지되는 공원·녹지시설과 동일한 면적 이상으로 대체 시설 확보 계획을 수립



■ 공원·녹지시설 입지 기준

(4) 문화·복지시설

가) 기본 방향

- 주민 생활편의 및 복지 향상을 위해 반드시 필요한 시설이나 민간의 자발적인 확보가 어려운 일부 문화·복지시설을 정비사업 추진 시 필수 확보 시설로 지정하여 확보하도록 하며, 확보된 시설은 주민과 공공이 공동 운영·관리하여 시설의 안정적인 지속성 확보
- 시설의 이용 접근성 향상 및 생활권 커뮤니티 기능 강화를 위해 학교와 공원·녹지 시설 등 주요 오픈스페이스와 연계할 수 있도록 문화·복지시설 입지 유도
- 시설의 전문성을 강화시킬 수 있도록 유사한 시설은 상호 연계 및 복합화하여 시설의 규모화를 유도
- 정비예정구역 밀집지역은 각 구역별로 필요한 필수 문화·복지시설을 설치하되, 생활권역적으로 입지하여야 하는 시설을 별도로 고려하여 생활권 중심부에 설치

나) 현황 및 문제점

- 광주시의 문화기반시설은 총 50개로 6대광역시 중 문화기반시설수가 대전 다음으로 적은 것으로 나타났으나, 1개의 문화기반시설 당 인구비율은 29,769인/개소로 다른 대도시 문화기반시설 당 인구수에 비해 낮게 나타나 인구수 대비 문화기반시설의 비율은 높은 것으로 분석됨
- 세부 시설로는 공공도서관 17개소, 박물관 10개소, 미술관 7개소, 문예회관 7개소, 문화원 5개소, 문화의 집 4개소가 입지해 있음

단위 : 개소, 인

구분	계	국립 도서관	공공 도서관	등록 박물관	등록 미술관	문예 회관	지방 문화원	문화의 집	문화시설 당 인구
서울	324	1	123	116	35	16	25	8	32,062
부산	78	-	31	16	5	11	14	1	45,687
대구	64	-	28	14	3	11	8	-	39,451
인천	82	-	39	23	4	8	8	-	35,734
광주	50	-	17	10	7	7	5	4	29,769
대전	53	-	23	14	5	3	5	3	29,200
울산	35	-	13	9	-	4	5	4	33,683

■ 주요 대도시의 문화기반시설 현황(2014전국 문화기반시설 총람, 문화체육관광부)

- 광주시의 노인복지시설은 1,339개소로 광역시 이상의 대도시 중 5번째를 차지하여 낮은 개소수를 보이고 있으나, 노인복지시설 당 노인인구는 119.96인/개소로 울산 다음으로 낮게 나타나 비교적 양호한 편임

단위 : 개소, 인

구 분	계	노인복지관	경로당	노인교실	65세이상 노인인구수	노인복지시설 당 노인인구
서 울	3,743	74	3,298	371	1,223,221	326.80
부 산	2,378	30	2,180	168	494,664	208.02
대 구	1,490	13	1,426	51	305,141	204.79
인 천	1,490	18	1,428	44	299,529	201.03
광 주	1,339	10	1,281	48	160,620	119.96
대 전	819	6	791	22	159,199	194.38
울 산	792	10	763	19	97,922	123.64

■ 주요 대도시의 노인복지시설 현황(2015노인복지시설 현황. 보건복지부)

- 광주시의 어린이집은 1,260개소로 노인복지시설과 같이 광역시 이상의 대도시 중 5번째를 차지하여 낮은 개소수를 보이고 있으며, 시설 당 아동인구수는 79.10인/개소로 아동 인구수에 비해 어린이집 시설이 부족한 것으로 분석됨

단위 : 개소, 인

구분	계	어린이집							0~6세 아동인구수	시설당 아동인구수
		국· 공립	사회 복지 법인	법인· 단체 등	민간	가정	부모 협동	직장		
서울	6,787	844	36	154	2,273	3,277	27	176	559,662	82.46
부산	1,957	155	84	39	827	814	9	29	186,105	95.10
대구	1,588	42	121	34	728	639	6	18	143,732	90.51
인천	2,308	132	11	22	815	1,274	7	47	190,178	82.40
광주	1,260	30	108	24	408	660	9	21	99,665	79.10
대전	1,698	29	41	14	438	1,138	5	33	103,199	60.78
울산	946	33	13	5	471	396	5	23	81,650	86.31

■ 주요 대도시의 어린이집 현황(2014보육통계. 보건복지부)

- 광주시 각 자치구별 문화·복지 시설 현황을 살펴보면, 동구와 남구가 어린이집과 노인 복지시설이 타 자치구에 비해 시설당 인구수가 낮게 나타나고 있는 반면, 남구의 문화 기반시설 당 인구수는 15천인/개소로 타 자치구에 비해 문화기반시설이 상당히 부족한 것으로 나타남

단위 : 인/개소

구 분	어린이집		노인복지시설		문화기반시설 ¹⁴⁾	
	개소수	시설당 아동수	개소수	시설당 노인수	개소수	시설당 인구수
계	1,260	40.2	1,339	119.4	249	5,995.8
동 구	46	47.7	114	166.0	81	1,257.2
서 구	263	33.1	236	136.8	51	6,117.4
남 구	144	42.7	225	131.5	14	15,794.3
북 구	337	40.9	395	124.5	52	8,691.1
광산구	470	42.2	369	80.9	51	7,962.2

■ 자치구별 문화·복지시설 당 인구 현황(광주통계자료, 2015)

- 문화기반시설은 생활 필수 시설로 분류되지는 않으나 지역민의 여가 생활과 삶의 질 향상을 위한 편의시설로 분류할 수 있으며, 동구와 북구 등 광주의 전통적인 자원이 풍부한 구도심권에 집중되어 있는 것으로 보임
- 이와 반대로 맞벌이 부부 및 고령인구의 증가 등 사회적 여건 변화에 따라 생활과 밀접한 관련이 있는 어린이집과 노인복지시설은 동구에서 가장 낮게 나타나고 있음
- 아시아문화중심도시 정책과 함께 전통적인 문화 산업 육성을 위해 동구 지역의 문화 기반시설은 확충되었으나, 주민의 생활과 직접 관련이 있는 복지시설은 타 자치구에 비해 미흡한 상황임에 따라 정비사업 추진 시 주민 복지시설에 대한 확충 방안 마련이 필요함

다) 계획 기준

■ 필수시설의 선정

- 사회적 여건 변화를 감안하고, 기존 계획의 기초를 반영하여 본 계획에서는 「주택 건설기준 등에 관한 규정」 등 현행법상 의무적 확보시설이 아닌 보육시설과 경로당을 필수시설로 선정함

14) 공연시설(공연장·영화상영관), 전시시설(미술관·화랑), 지역문화복지시설(시/구민회관·복지관·청소년 회관), 기타시설(문화원·국악원·전수회관)

■ 설치 기준

- 보육시설과 경로당은 필수 시설임을 감안하여 정비구역의 여건에 따라 시설규모를 감안하되, 1개 구역 당 1개소 이상의 시설 설치를 원칙으로 하되, 시설 의무 설치가 불가능한 현지개량 등 수복개발은 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 적용함
- 도서관, 문화센터(커뮤니티센터) 등 주민 여가를 위한 편의시설은 선택적 시설로 분류하며, 정비예정구역 밀집지역을 기준으로 생활권구역 당 1개소 이상을 설치하도록 유도함
- 문화 및 복지시설의 입지선정은 접근성, 문화시설 연계성, 문화지원시설 및 공원 연계성을 충분히 고려하여 결정함
- 개별 구역에 도입되는 공동이용시설의 설치는 학교·오픈스페이스·공원과 인접하여 설치하거나, 주민 접근이 용이한 중심부에 설치하여 단지 내 커뮤니티 존이 형성되도록 하며, 설치 후 공공의 지속적인 관리와 지원을 강화하여 시설의 지속성 유지 방안을 마련함
- 이용자의 접근성과 편의성이 부합될 수 있도록 시설 간 연계성을 강화하여 시설 기능이 극대화·효율화되도록 계획함
- 주변지역의 시설 현황을 고려하여 시설 간 연계성을 높이거나 일부 지역에 시설이 집중되지 않도록 필요 시 공공에서 시설의 입지를 조정하도록 함
- 거주민들의 주 연령층과 사회, 경제적 특성을 고려하여 단독주택지역 및 공동주택 지역별 거주인구의 특성에 따라 보육시설과 경로당 등 문화·복지시설의 종류와 설치 개소, 시설 규모를 적정하게 산정하여 배치함

6. 환경 계획

1) 기본 방향

(1) 저탄소 녹색성장 정책의 유지·발전

- 「녹색건축물 조성 지원법」 및 「시 녹색건축물 조성 지원 조례」 등 저탄소 녹색건축물 조성 확대를 위한 근거 법령이 제정됨에 따라 저탄소 에너지 절약형 건축물 건립을 위한 방안 제시
- 온실가스 배출량 저감을 위한 태양열 에너지 등 신재생 에너지를 활용한 주거지 내 에너지 저감 방안 검토

(2) 환경 친화적 정비사업 추진 방안 마련

- 광주천·영산강·황룡강 등 수변녹지축 및 도심 공원·무등산 등 도시 공원·녹지축과 정비사업에 의해 확보되는 녹지시설의 연계를 통하여 주거환경의 쾌적성 개선을 도모할 수 있는 정비계획 수립 유도
- 사업지역 내 양호한 녹지대 및 노거수목을 최대한 보존하거나 재활용하여 기존 주거지의 사업 추진에 따른 폐목 발생 억제 및 지역의 전통적 가치 공유

(3) 녹색 주거지 조성을 위한 주거환경의 질적 개선 도모

- 도시 내 토지에 대한 과밀 포장으로 인한 도시 내 재해 발생 방지 및 생활환경의 개선을 위해 도입된 생태 면적을 활용한 주거지 조성으로 토지의 자연 순환기능 유지 및 환경 친화적 녹색 주거지의 조성
- 주거지역에서 발생하는 생활폐기물에 대한 친환경적인 폐기물처리 및 자원순환을 위한 자원재생시설 도입 방안 마련

2) 운영 방안

(1) 생태면적을 도입 기조의 유지

- 생활 편의 중심의 개발로 인한 도시 및 자연환경의 지속적인 악화에 대비하여 개발 사업 추진 시 생태적인 환경 조성을 고려하기 위해 환경부에서는 ‘생태면적률 적용’ 제도를 도입하여 운영하고 있으며, 노후불량 주거지역을 쾌적하고 친환경적인 주거지로 개선하기 위해 기존 정비기본계획에서는 주거지 조성 시 생태면적률을 확보하도록 적극 유도하고 있음
- 본 계획에서는 기존 정비기본계획에서 운영한 주거지 조성 시 생태면적 확보를 위한 생태면적률 제도를 유지하되, 「생태면적률 적용 지침」이 개정(2011.6)됨에 따라 정비사업 추진 시 적용하도록 되어 있는 변경된 최소 생태면적률을 반영함
- 개정된 「생태면적률 적용 지침」에서는 「도시 및 주거환경정법」에 의해 추진되는 사업의 경우, 일괄적으로 30%의 생태면적률을 적용하도록 규정하고 있으므로, 정비계획 수립 시 이를 최소 면적으로 확보하도록 하되, 환경부의 생태자연도 및 시 도시생태현황도(비오톱)를 감안하여 지역의 생태적 가치가 최대한 유지될 수 있도록 생태면적률 적용 계획을 수립하여야 함

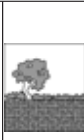












생태면적률 =
$$\frac{\text{자연지반녹지 면적} + \sum(\text{인공화 지역 공간유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{전체 대상지 면적}} \times 100(\%)$$

단위 : %

개발사업 유형	최소달성목표(BASELINE)
1. 도시의 개발	30(60)
2. 산업입지 및 산업단지의 조성	30
3. 관광단지의 개발	60
4. 특정지역의 개발	60
5. 체육시설의 설치	80
6. 폐기물처리시설 및 분뇨처리시설의 설치	50

※ 도시의 개발 중 「도시개발법」 및 「도시 및 주거환경정비법」에 의하여 추진되는 구도심에서의 개발사업은 30을 적용, 그 외는 60 적용

■ 개발사업유형별 최소달성목표치(Baseline) 기준(생태면적률 적용지침 개정(안), 환경부, 2011)

공간유형		가중치	설 명	사 례
1	 자연지반녹지	1.0	<ul style="list-style-type: none"> 자연자원이 손상되지 않은 녹지 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능 	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반에 자생한 녹지 자연자원과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
2	 수공간 (투수기능)	1.0	<ul style="list-style-type: none"> 자연자원과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간 	<ul style="list-style-type: none"> 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 및 공유수면 지하수 함양 기능을 가지는 인공 연못
3	 수공간 (차수)	0.7	<ul style="list-style-type: none"> 지하수 함양 기능이 없는 수공간 	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반위 차수 차된 수공간 인공지반위 차수 차된 수공간
4	 인공지반녹지 \geq 토심 90cm	0.7	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지 	<ul style="list-style-type: none"> 지하주차장 상부 녹지 지하구조물 상부 녹지
5	 옥상녹화 \geq 토심 20cm	0.6	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 20cm 이상인 녹화옥상 시스템이 적용된 공간 	<ul style="list-style-type: none"> 혼합형 녹화옥상시스템 중량형 녹화옥상시스템
6	 인공지반녹지 $<$ 토심 90cm	0.5	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지 	<ul style="list-style-type: none"> 지하주차장 상부 녹지 지하구조물 상부 녹지
7	 옥상녹화 $<$ 토심 20cm	0.5	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 20cm 미만인 녹화옥상 시스템이 적용된 공간 	<ul style="list-style-type: none"> 저관리 경량형 녹화옥상 시스템
8	 부분포장	0.5	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적 	<ul style="list-style-type: none"> 잔디블록, 식생블록 등 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
9	 벽면녹화	0.4	<ul style="list-style-type: none"> 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이 까지만 산정 	<ul style="list-style-type: none"> 벽면이나 옹벽녹화 공간 녹화벽면시스템을 적용한 공간
10	 전면 투수포장	0.3	<ul style="list-style-type: none"> 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능 	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장 등
11	 틈새 투수포장	0.2	<ul style="list-style-type: none"> 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면 	<ul style="list-style-type: none"> 틈새를 시공한 바닥 포장 사고석 틈새포장 등
12	 저류·침투시설 연계면	0.2	<ul style="list-style-type: none"> 지하수 함양을 위한 우수침투 시설 또는 저류시설과 연계된 포장면 	<ul style="list-style-type: none"> 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 침투, 저류시설과 연계된 도로면
13	 포장면	0.0	<ul style="list-style-type: none"> 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 인터락킹 블록, 콘크리트 아스팔트 포장 불투수 기반에 시공된 투수 포장

■ 공간유형별 생태면적을 가중치(생태면적을 적용치침 개정(안), 환경부, 2011)

(2) 수질오염 저감대책의 수립

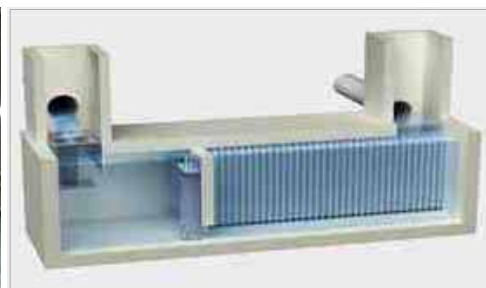
- 광주시는 영산강 수계 지역으로써, 「영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」에 의거 개발 사업 추진 시 수질오염총량 검토를 실시하여야 하는 지역임
- 정비예정구역이 밀집된 구도심 내 노후불량주거지역은 대부분 합류식 관거가 사용되고 있으므로 주거지에서 발생하는 오염물질의 정화를 위해 정비사업 추진 시 우·오수 분류식 관거 설치를 유도함
- 토양 오염을 방지하고 오염물질의 정화를 위해 공동주택 등 전면개발 시 오염물질의 하천 직접 방류에 따른 하천 수질오염을 미리 방지하기 위해 정비계획 수립 시 LID기법을 적용하여 단지 내 불투수성 포장을 최소화하고 침사지 등 개별 오염저감시설을 설치함
- 단지 내 적정 강우강도를 설정한 우수유출량 산출로 오염총량 대책을 수립하고, 지하수로의 우회 등 수계 및 하수체계를 정비하여 주거지의 침수 및 지하수 오염 방지 대책을 마련함



■ 광주시 수계구간 및 유역도



■ 빗물을 이용한 중수시설



■ 장치형 오염저감시설

(3) 친환경 주택 건설 기준 반영

- 「주택법」에 의한 주택건설사업계획의 승인을 얻어 건설하는 공동주택에 대해서는 「친환경 주택의 건설 기준 및 성능」에 의거 친환경 주택 건설 기준을 적용 받도록 규정되어 있으므로 정비사업 추진에 따라 30세대 이상의 주택사업 추진 시 아래의 조건을 충족하도록 설계 시 반영함

구 분	친환경 주택 건설 기준 설계조건(제7조)						
에너지 사용량 또는 이산화탄소 배출량	<ul style="list-style-type: none">전용면적 60㎡ 이하 - 30% 이상 절감전용면적 60㎡ 초과 - 40% 이상 절감						
창의 단열	<ul style="list-style-type: none">외기에 직접 면하는 창호 평균 열관류율<ul style="list-style-type: none">중부지역 1.0W/㎡K 이하, 남부지역 1.2W/㎡K 이하, 제주지역 1.6W/㎡K외기에 간접 면하는 창호 평균 열관류율<ul style="list-style-type: none">중부지역 1.9W/㎡K 이하, 남부지역 2.1W/㎡K 이하, 제주지역 2.5W/㎡K 이하						
벽체 등 단열	<ul style="list-style-type: none">친환경주택의 단열성능 기준을 만족하도록 설계						
열원 설비	<ul style="list-style-type: none">개별난방 주택은 난방열효율 91% 이상인 보일러 설치하도록 설계하거나, 지역난방시설 또는 열병합발전시설에서 공급하는 열 사용						
단열 고기밀 강재문	<ul style="list-style-type: none">외기에 직접 면하는 세대현관문과 거실내의 방화문<ul style="list-style-type: none">열관류율 1.4W/㎡K이하, 기밀성능 1등급 제품 사용외기에 간접 면하는 세대현관문<ul style="list-style-type: none">열관류율 1.8W/㎡K이하, 기밀성능 2등급이상 제품 사용						
창면적비	기준	Bay 수	1	2	3	4	5
		창면적비	20%이하	25%이하	31%이하	38%이하	45%이하
	기타		(0.0689×Bay 수 + 0.1044)×100 계산값 이하				
발코니 외측창 단열	<ul style="list-style-type: none">열관류율 2.8W/㎡K 이하						
외기에 직접 면하는 창의 기밀성능	<ul style="list-style-type: none">KS F2292 창호의 기밀성 시험방법에 의해 1등급 이상 만족 제품 사용						

■ 친환경 주택 건설 설계 기준(친환경 주택의 건설 기준 및 성능, 국토교통부고시 제2014-916호)

(4) 친환경 주택 단지 조성을 위한 시설 도입

- 단지 내 가로등 및 공용 사용 전력을 자체 조달하여 탄소 에너지를 저감할 수 있도록 태양광 등 신재생 에너지 사용이 가능한 시설을 도입
- 단지 내 생활 폐기물의 최소화 및 자원의 효율적인 재활용을 위해 쓰레기 분리수거 시설 및 음식물쓰레기 종량제 수거함을 설치
- 전기 자동차의 증가가 예상됨에 따라 쾌적한 주차 공간 활용을 위해 단지 내 전기차량 충전시설의 도입을 검토
- 자전거 이용자를 위한 자전거 보관소 설치 및 자전거 이용자와 보행자의 안전을 위한 단지 내 보행환경 중심의 보행네트워크 구축



■ 태양열 공동주택 단지



■ 생태 주차장



■ 자전거 보관소



■ 음식물쓰레기 종량제 수거함

(5) 환경영향평가의 수립 및 협의

- 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제2호에 의거 주거환경정비사업을 제외한 정비사업의 규모가 다음과 같을 경우에는 사업시행인가 전에 관계기관과 환경영향평가 협의를 하여야 함
 - 사업면적이 30만㎡이상인 경우 : 환경부(영산강유역환경청) 협의
 - 사업면적이 15만㎡이상 30만㎡미만인 경우 : 우리시 조례에 의한 협의

7. 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안

1) 도시의 쇠퇴 원인

- 광주시 구도심권의 기준은 관점에 따라 다양하게 설정할 수 있으나 가장 일반적인 설정 기준은 제1순환도로 경계의 내부를 기준으로 하는 것으로 볼 수 있으며, 본 계획에서는 제1순환도로변 내부 및 인접한 행정동의 자료를 기준으로 구도심권의 쇠퇴원인을 분석함

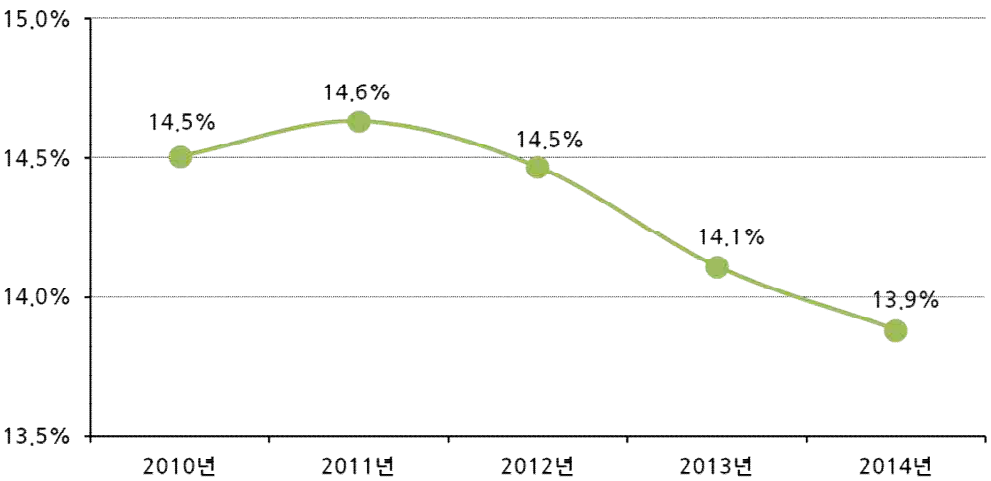
(1) 도심부의 인구감소 및 노인인구의 증가

- 최근 5년간 광주시의 인구 증가율은 평균 0.4%씩 증가하고 있으나 구도심권의 인구 증가율은 2012년 이후 매년 감소하고 있으며 감소 비율이 점차 증가하고 있음
- 또한, 광주시 전체 인구수 대비 구도심의 인구 비율도 2010년에 14.5%를 차지하였으나 2014년에는 13.9%로 감소하여 광주시 전체 인구는 소폭 증가한데 반해 구도심권 인구는 지속적으로 감소하고 있는 것으로 나타남

단위: 인, %

구 분	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
전체 인구수	1,467,996	1,477,570	1,483,708	1,488,467	1,492,948
증가율	-	0.7	0.4	0.3	0.3
구도심권 인구수	212,975	216,203	214,675	210,013	207,273
전체 인구 대비 인구비율	14.5	14.6	14.5	14.1	13.9

■ 광주시 전체 및 구도심권 인구 현황(광주시 주민등록 인구통계)



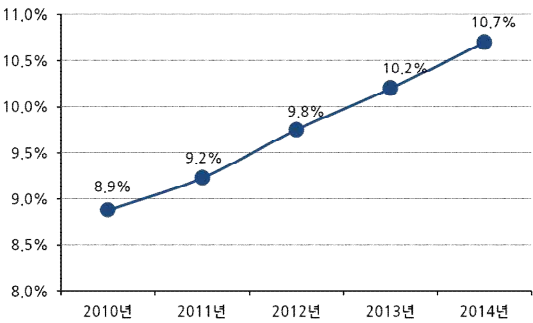
■ 광주시 전체 인구수 대비 구도심권의 인구 비율

- 광주시의 65세 이상 노인인구 비율 역시 광주시 전체 인구수의 증가율과 함께 점차 증가하고 있어 광주시 인구의 고령화 추세가 지속적으로 진행되고 있음을 알 수 있음
- 구체적인 통계자료를 통해 분석해 보면, 2014년의 광주시 전체 인구의 약 2.4%를 차지하고 있으며, 매년 증가하여 현재는 2010년도에 비해 0.4%가 증가함
- 구도심권의 노인인구 비율은 구도심권의 전체 인구와 비교할 경우, 약 17.3%로 나타나고 있으며 구도심권에서의 노인인구 비율이 높은 비중을 차지하고 있는 것으로 나타남
- 이는 광주시 전체 인구 대비 노인 비율인 10.7%보다 높게 나타난 것으로 구도심권의 노인인구 비율은 5년 전인 2010년과 비교하여 3.4%나 증가한 것임
- 또한, 광주시 전체 노인 인구수 증가율은 평균 5%인데 반해, 구도심권의 노인 인구수 증가율은 이보다 높은 6%를 보이고 있어 광주시 전체 인구의 고령화 추세보다 구도심권 인구의 고령화가 더 빠르게 진행되고 있는 것으로 추정됨

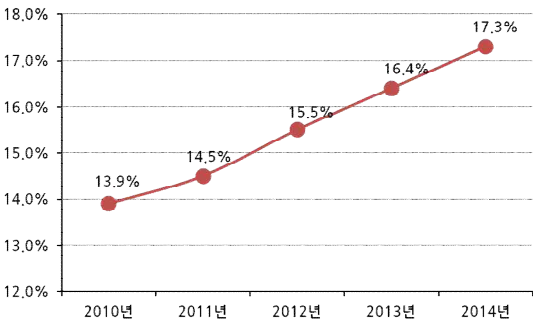
단위 : 인, %

구 분		2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
전체 인구수		1,467,996	1,477,570	1,483,708	1,488,467	1,492,948
65세 이상	전체 노인수	130,457	136,411	144,734	151,874	159,822
	비 율	8.9	9.2	9.8	10.2	10.7
	구도심권 인구수	212,975	216,203	214,675	210,013	207,273
	구도심권 노인수	29,577	31,275	33,277	34,441	35,876
	전체 인구 대비	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4
	구도심 인구 대비	13.9	14.5	15.5	16.4	17.3

■ 광주시 전체 및 구도심권 노인 인구 현황(광주시 주민등록 인구통계)



■ 광주시 전체 인구수 대비 노인인구 비율



■ 구도심권 전체 인구수 대비 노인인구 비율

(2) 열악한 녹지 환경 및 도로시설

- 도시민의 이용과 접근성이 높은 도시공원의 자치구별 지정 면적은 구도심권에 속하는 동구와 남구가 각각 전체 도시공원 면적의 1.7%와 9.9%를 차지하고 있어 신도심이 위치한 타 자치구에 비해 낮은 도시공원 비율을 나타내고 있으며, 특히, 신도시가 없는 동구가 가장 낮은 도시공원 면적율을 보이고 있음

단위 : 개소, ㎡

구 분	계		조 성		조성 중		미 조성	
	개소	면 적	개소	면 적	개소	면 적	개소	면 적
계	606	19,708,114	371	8,569,969	20	523,162	215	10,614,983
동구	44	330,542	19	227,000	2	18,324	23	85,218
서구	103	4,503,567	82	1,392,449	2	40,522	19	3,070,596
남구	83	1,947,339	38	592,992	4	223,216	41	1,131,131
북구	162	8,456,003	102	4,476,829	2	12,138	58	3,967,035
광산구	214	4,470,664	130	1,880,699	10	228,962	74	2,361,003

■ 2014년 자치구별 도시공원 현황(시 공원녹지와 자료)

- 광주시의 1인당 도시공원 면적은 약 13.2㎡이며, 서구와 북구, 광산구는 1인당 공원 면적이 10㎡/인을 넘었으나, 동구와 남구는 1인당 공원면적이 각각 3.2㎡/인과 8.8㎡/인으로 인구 대비 열악한 공원·녹지 시설 여건을 보이고 있음

구 분	인 구(명)	도시 공원		1인당 공원면적 (㎡/인)
		개 소	면 적(㎡)	
계	1,492,948	606	19,708,114	13.2
동 구	101,833	44	330,542	3.2
서 구	311,985	103	4,503,567	14.4
남 구	221,120	83	1,947,339	8.8
북 구	451,936	162	8,456,003	18.7
광산구	406,074	214	4,470,664	11.0

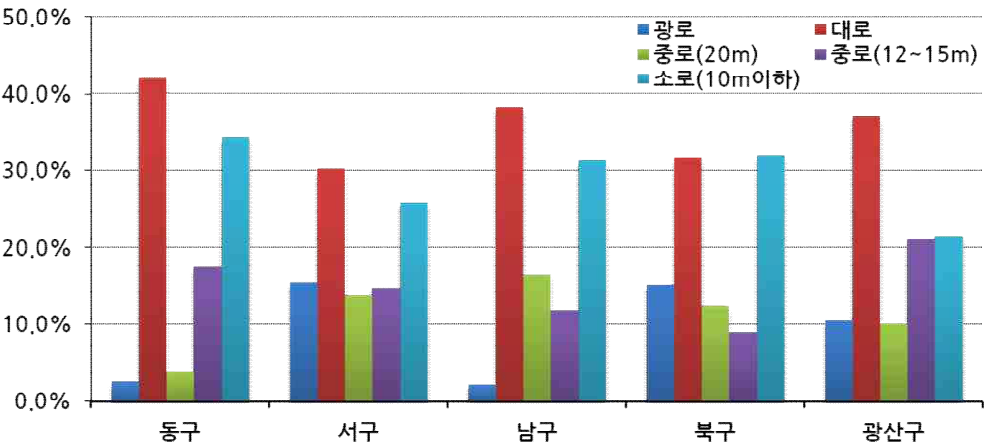
■ 2014년 1인당 도시공원 면적(시 공원녹지와 자료)

- 광주시의 도로시설은 전체 행정구역 면적의 약 7.2%인 약 36㎢가 도로시설로 지정되어 있으며, 도로 연장은 약 2,300km가 지정되어 있음
- 자치구별 도로 면적율은 서구가 자치구 행정구역 면적의 11.5%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 동구는 행정구역 면적의 4.3%로 자치구 중 가장 낮은 도로 면적율을 보이고 있음
- 광주시의 대표적 구도심인 동구의 도로 개설율은 비교적 높게 나타나고 있으나 전체적인 도로율이 다른 자치구에 비해 낮게 나타나고 있으며, 중로보다는 10m이하의 소로 중심의 가로체계가 주로 형성되어 있어 타 자치구보다 협소한 도로체계를 보이고 있음

단위 : m, ㎡, %

구별	계		개 설 도 로			미 개 설 도 로		
	연 장	면 적	연 장	면 적	비 율	연 장	면 적	비 율
계	2,346,343	36,194,768	1,662,130	26,032,180	71.9	684,213	10,162,588	28.1
동구	156,604	2,098,248	122,426	1,803,230	85.9	34,178	295,018	14.1
서구	340,117	5,475,729	285,624	4,696,456	85.8	54,493	779,273	14.2
남구	320,973	4,575,873	195,489	2,890,557	63.2	125,484	1,685,316	36.8
북구	601,672	9,190,176	522,475	7,493,222	81.5	79,197	1,696,954	18.5
광산구	926,977	14,854,742	536,116	9,148,715	61.6	390,861	5,706,026	38.4

■ 2014년 도로 현황(시 도로과 자료)



■ 도시계획도로 유형별 자치구 지정 비율

(3) 도심 쇠퇴의 원인 분석

- 과거 광주읍성이 위치했던 현 충장로와 금남로 주변은 오랫동안 광주의 상업과 주거의 중심지로서의 역할을 담당하였으나 도시의 발전과 인구의 급격한 증가로 인해 점차 시 외곽으로 도시가 팽창하면서 신시가지와 도심 기능이 분산되어 단핵도시에서 다핵 도시로 공간 구조가 개편됨에 따라 기존 도심지의 기능이 점차 약화되기 시작함
- 미래의 수요예측을 통하여 계획적으로 추진된 신도심의 개발은 충분한 기반시설의 확보와 계획적인 도시 설계로 거주민에게 편리함과 쾌적함을 제공함으로써 인구의 신도심 이전 현상을 유발시켰으며, 이로 인해 광주시의 주거와 상업의 중심지가 변화됨에 따라 기반시설이 열악하고 발전 가능성이 낮은 구도심권의 인구 감소와 도시기능이 쇠퇴 되는 현상을 발생시킴
- 특히, 구도심권에 위치해 있던 전남도청사와 계림동 시청사의 전남 및 신도심 이전은 시설주변에 위치한 관련 업무 및 상업시설까지 함께 이전시키는 파급효과를 일으켜 상징성과 성장 동력이 동시에 상실된 구도심의 공동화 현상을 가속화시키는 직접적인 계기가 됨
- 구도심의 기반시설 부족과 열악함, 건축물의 노후화와 편의시설 부족 등 도시환경의 불편함, 주요 공공시설의 이전은 쾌적하고 편리한 생활환경을 제공하는 신도심과의 경쟁력에 밀려 구도심이 점차 쇠퇴되는 원인으로 복합적으로 제공되고 있음
- 이러한 구도심의 쇠퇴 문제를 해결하고 다시 활성화시키기 위해 노후불량지역에 대한 정비사업과 공공시설 이전적지에 대한 국립아시아문화전당 건립을 중심으로 한 문화 중심도시 조성사업이 추진되고 있으나 예산 지원의 부족으로 사업의 추진이 장기화되거나 지지부진하여 인구유입과 구도심 활성화를 위한 효과가 아직까지는 가시화되지 않고 있는 실정임
- 특히, 구도심 주민의 의지에 따라 추진되는 전면개발형 정비사업은 기존 원주민과 세입자의 지역이탈과 기존 지역적 특성을 급격하게 변화시켜 구도심이 갖고 있는 전통성마저 훼손하는 등 또다른 문제점들을 발생시키고 있음

2) 도심 활성화를 위한 다양한 사업 추진

- 열악한 구도심 지역의 기반시설과 노후된 주거환경을 정비하여 인구 유입과 지역 활성화를 유도하기 위한 대표적인 방안으로 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 4가지 유형의 정비 사업이 추진되었으나, 정비사업 추진에 따른 여러가지 문제점이 발생됨에 따라 기존 정비방식의 변화와 문제점 보완 등을 위해 다양한 시범사업의 추진이 이루어짐

(1) 거점확산형 주거환경개선사업의 추진

- 대부분 전면개발 방식으로 추진되고 있는 주민 주도의 정비사업과 기반시설 정비 위주의 사업만이 추진되고 있는 기존 주거환경개선사업의 문제점을 해결하기 위해 거점 개발을 기반으로 주민의 자발적 주택개량을 촉진하기 위한 거점확산형 주거환경개선사업을 국토교통부에서 시범적으로 시행함
- 2007년부터 시행된 사업은 전국적으로 12개 구역에서 시범적으로 실시되었으며, 광주시에서는 동구 동명2구역과 남구 양림동2구역이 시범지역으로 선정되어 추진됨
- 광주시의 2개 구역에 대한 정비계획이 2011년과 2012년에 각각 수립되어 사업이 추진되었으나, 국비가 지원되는 기반시설 위주의 사업 추진이 주로 이루어지고 순환 주택 건설 등 주택개량 사업은 여전히 추진되지 않아 기존 정비사업의 문제점 개선 효과가 미흡한 상태로 사업이 마무리 됨

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

■ 양림동2구역 거점확산형 주거환경개선사업의 주요 내용



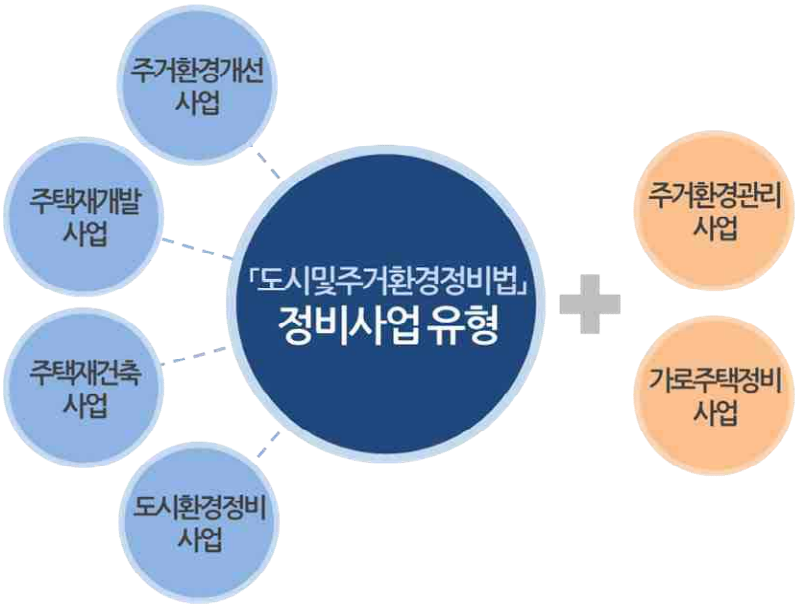
■ 양림동2 주거환경개선사업 대상지 전경

(2) 정비사업 유형의 다양화 추진

- 낙후된 도시의 정비사업 추진을 위해 지역의 특성과 개발 여건에 따라 주거환경개선 사업·주택재개발사업·주택재건축사업·도시환경정비사업의 4가지 유형으로 나뉘어 추진되었으나, 지역 특성과 무관하게 대부분 전면개발에 따른 고밀 공동주택 사업으로 추진됨에 따라 지역의 특성을 반영한 보다 세분화된 정비사업의 추진을 위해 주거환경 관리사업과 가로주택정비사업이 새로운 정비사업 유형으로 추가됨
- 주거환경관리사업과 가로주택정비사업 유형은 주민이 주도적으로 정비사업을 추진하는 방식으로써, 현재 서울시를 중심으로 추진되고 있으나 광주시는 아직 추진 대상지가 선정되지 않음
- 현재, 주거환경관리사업은 자치단체의 재정지원을 받아 추진 중이나 주민의 사업에 대한 인식 및 이해 부족과 지원 예산의 부족 등의 문제점이 발생되고 있으며, 가로주택 정비사업은 일부 노후지역을 대상으로 한 저층형 개발로 사업성 결여에 따른 현실성 부족과 나홀로 아파트 양산 등의 문제점이 발생되고 있음

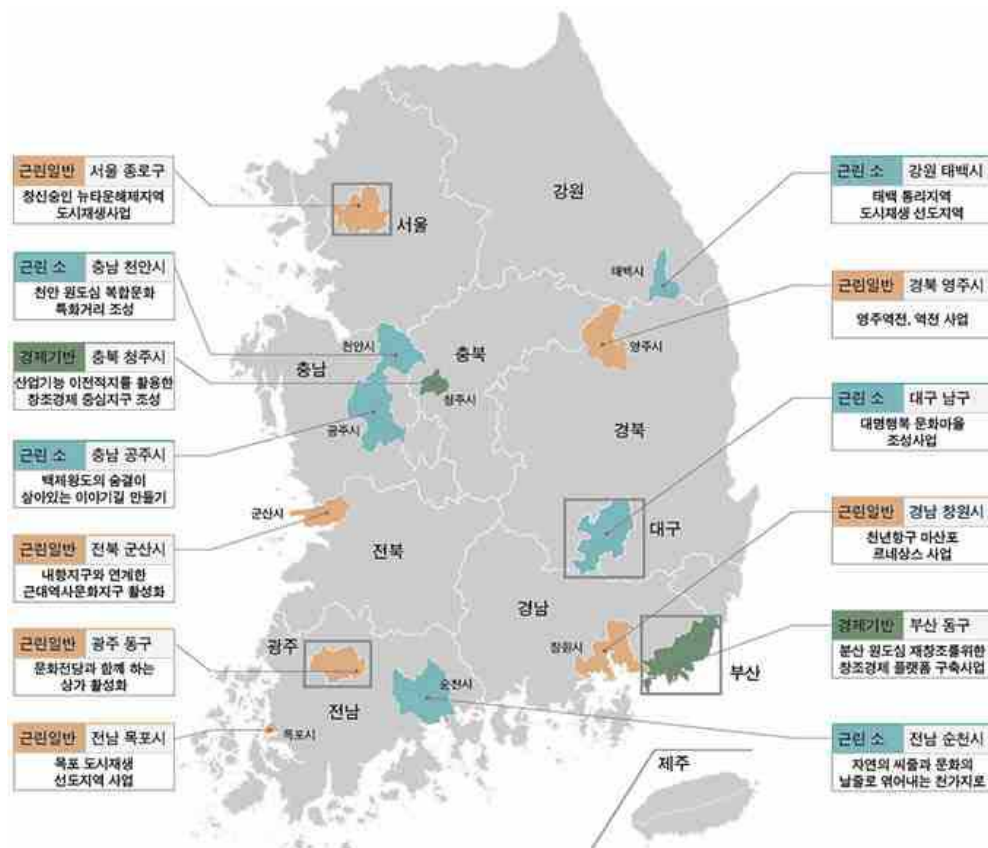
사업 유형	법적 용어 정의
주거환경관리사업	• 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동 이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업
가로주택정비사업	• 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

■ 신규 정비사업 유형의 법적 용어 정의 내용



(3) 도시재생사업의 추진

- 도시재생사업의 추진은 기존 「도시 및 주거환경정비법」에 의해 추진된 물리적 환경 개선 중심의 정비사업의 문제점을 개선하기 위해 물리적 개선 뿐만 아니라 마을 공동체 활성화 등 사회적 환경도 동시에 개선하는 것을 목표로 추진하고 있음
- 도시재생사업은 도시의 자생적 성장기반 확충 및 경쟁력 제고를 통한 지역 공동체 회복을 목적으로 2013년 6월에 제정된 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의거하여 현재 13개 지역에 대한 도시재생선도지역사업과 도시재생(일반지역)사업, 도시 활력 증진지역 사업, 취약지역 생활여건 개조사업 등을 추진 중에 있음



■ 도시재생 선도지역 지정현황(도시재생 종합정보체계 홈페이지 자료, 2014년 기준)

- 광주시의 경우, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제12조에 의거 ‘광주시 도시재생전략계획’과 도시재생 선도지역으로 선정된 동구의 ‘도시재생활성화계획’이 수립되었고 현재 각 자치구별로 ‘도시재생 활성화계획’을 수립하고 있음

(4) 광주시 공동체주택 건설 시범사업의 추진

- 광주시에서 추진하는 공동체 주택 건설 사업은 도시재생사업의 일환으로써, 민선 6기 핵심 공약과제인 ‘도시재생과 연계하여 기본적인 주거복지보장과 마을 공동체회복을 통한 광주정신 모형으로 발전을 도모’하기 위해 추진 중인 사업임
- ‘공동체 마을 및 주택 건설 사업’은 전통적인 주거지 정비방식인 전면철거 방식의 문제점에서 벗어나 사회적 약자와 저소득계층의 주거복지를 실현하고 단절된 이웃간 공동체를 회복하기 위한 자치 마을형 도시재생사업으로써, 각 자치구별로 사업후보지를 신청받아 남구 달외마을 일원이 시범지역으로 선정되었으며, 2019년까지 소규모 공공주택 건설과 주민역량 강화 등 마을 활성화 사업을 추진할 계획임
- 이후, 시범사업의 결과를 보완하여 나머지 자치구에 공동체주택 건설사업을 확대함으로써, 광주형 마을재생의 모델로 발전시킬 계획임



■ 공동체주택 건설 시범사업 대상지 위치도

3) 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지방안

(1) 도시재생사업과 연계한 정비사업 추진 방안 마련

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의해 수립 중인 ‘도시재생 전략계획’ 및 ‘도시재생 활성화계획’과 정비계획의 연계 방안을 모색하여 개발과 보존이 적절하게 혼합되는 도시재생 차원의 도시정비사업 추진
- 도시재생사업의 실현 가능성 증대를 위해 도시 활력 증진지역 사업과 취약지역 생활 여건 개조사업 등 국비 지원이 가능한 도시재생 사업의 적극적 참여
- 성공적인 도시재생 사업의 추진과 사업의 지속성을 위해서는 주민 주도의 지역 도시 재생사업의 추진이 필요하므로 관련 교육 및 홍보 등 지역 주민 역량 강화를 위한 지속적인 활동 전개

(2) 마을 정신 회복을 위한 다양한 주거지 재생사업(공동체 주택 건설 사업 등) 확대 추진

- 공동체 마을 및 공동체 주택 건립 사업의 활성화를 위해 시범사업 완료 후 사업 추진의 문제점을 분석·보완하여 각 자치구별로 확대 시행
- 구도심의 젊은 세대 유입을 유도하기 위해 신혼부부와 청년 계층이 정착할 수 있는 규모의 주거 단위 세대 건립과 특정 세대 할당제 및 임대료의 일부를 지원해주는 주거 급여 제도 등 유입세대의 성공적 정착을 위한 지원제도의 확대 검토

(3) 토지의 입체적 활용을 통한 토지이용의 효율성 확보

- 개발 가용 토지의 한계성과 높은 토지지가를 감안하여 단일용도의 건축물 개발을 지양하고 복합용도의 개발을 통한 토지이용의 효율성 확보
- 도심지의 개발은 수익성만을 고려하지 않고 도심기능의 회복을 위해 도입 기능을 우선적으로 고려한 개발을 추진하며, 도심 주변지역은 주상복합형 주거지 개발을 통하여 구도심 인구 유입과 직주근접 체계를 유도함과 동시에 지역 상권을 회복시키는 도심과 주변 지역의 지역적 특성을 고려한 개발 추진

(4) 대규모 이전적지 및 기능 쇠퇴지에 대한 신 성장 동력 이입

- 전남도청 이전으로 발생한 대규모 이전적지에 지역 상권 쇠퇴를 방지하고 구도심의 새로운 성장동력을 마련하기 위해 건립한 국립아시아문화전당을 계기로 구도심의 기능이 행정 중심에서 문화 중심으로 변화될 것으로 예상됨
- 구도심의 변화된 도시 기능을 구도심의 신 성장 동력으로 활용할 수 있도록 국립아시아 문화전당과 연계된 기존 시설 이전적지의 활용 방안을 마련
- 또한, 복구의 교통·상업 중심 거점 역할을 담당하였던 광주역이 호남고속철도 개통 후 KTX 미 정차역으로 존속되어 역 기능 쇠퇴가 예상되고 이에 따른 광주역 역세권 지역 상권의 동반 쇠퇴가 예상됨에 따라 광주역과 주변 역세권의 활성화를 위한 새로운 활용방안 모색 필요

(5) 구도심의 체계적인 기반시설의 확충 방안 모색

- 산발적으로 이루어지는 소단위 정비사업의 추진에 따른 기반시설의 연속성 단절과 기능 저해를 해결하기 위해 인접 정비사업 지역 간 주민 협약을 추진하여 생활권 단위의 정비 계획 수립 방향을 설정함으로써 공공시설의 확보가 용이하도록 유도
- 주민 협약에 대한 공공기관의 중재와 승인을 통하여 주민 협약의 실현성을 확보하고, 지역의 기반시설 확보에 대한 장기적인 발전 계획을 수립

(6) 지역 특성을 활용한 정비계획 수립

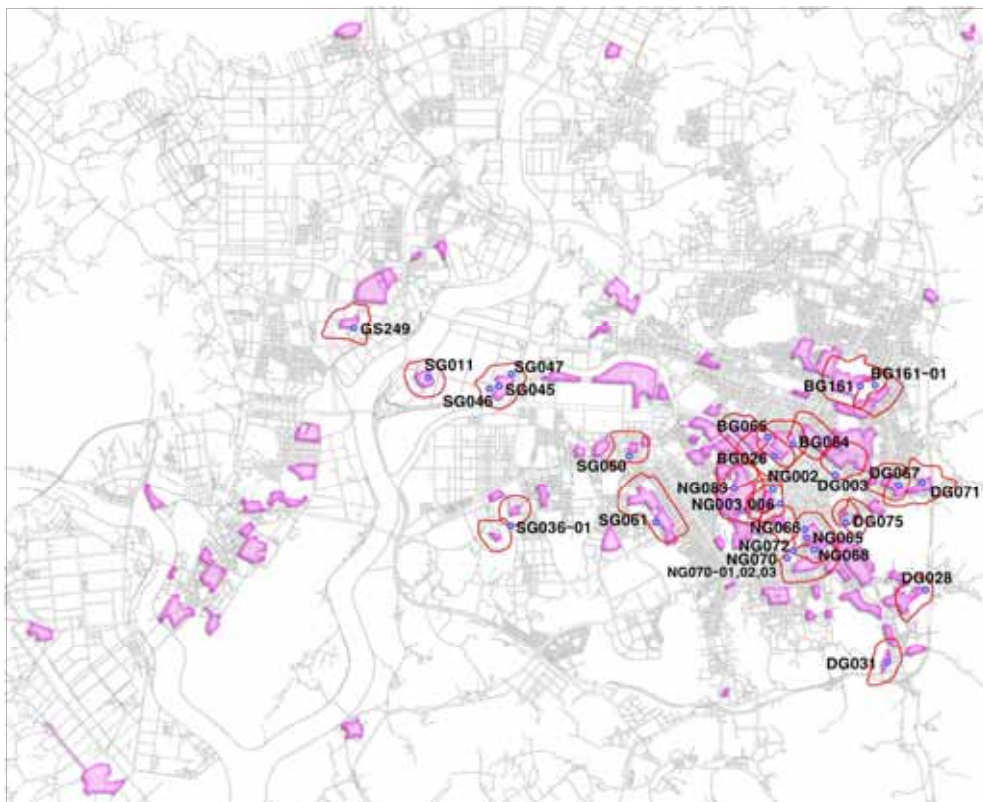
- 구릉지가 많은 구도심의 지형적 특성을 고려하여 지형 순응형 계획 수립을 유도하고 옛 골목길 등 주거지의 역사적 정취를 보존하고 활용하기 위한 도시정비 및 재생 계획을 수립하여 구도심만의 고유한 특성을 극대화
- 광주천·푸른길 공원 등 자연환경과의 연계성 및 광주 향교 등 도심에 산재한 유형 문화재와의 조화를 고려한 정비계획 수립

8. 역사적 유물 및 전통건축물 보존 및 활용계획

1) 역사적 유물 및 전통건축물 현황

(1) 정비예정구역 내 문화재 현황

- 문화재의 종류는 「문화재보호법」에 의해 유형·무형문화재와 기념물, 민속자료로 구분하고 있으며, 지정문화재는 국가지정문화재와 시·도 지정문화재, 문화재자료로 분류됨
- 본 기본계획에서는 「시 문화재보호조례」를 바탕으로 정비예정구역으로부터 200m이내의 지정문화재와 등록문화재 유무를 검토하였으며, 그 결과, 지정문화재는 기념물 6개, 문화재자료 3개, 민속자료 2개, 유형문화재 4개, 보물 2개, 보호수 9개 등 총 26개가 있으며, 등록문화재는 6개가 있어 총 32개의 문화재가 검토됨



■ 정비예정구역 내 문화재 분포도

(2) 자치구별 정비예정구역 내 지정문화재 현황

가) 동 구

Code	문화재명	지정사항	정비예정 구역 내 ● 인접 ○	해당정비 예정구역
DG003	광주읍성유허 	광주시 문화재자료 제20호 (1994.04.13.)	○ ○	동명1 서남2
DG028	광주 소태동 태봉 버드나무 	보호수 10-1-1-2 (1982.12.03)	○	지원4
DG031	광주 용산동 용산 느티나무 석대 	보호수 10-1-1-1-1·2 (1982.12.03)	○	지원2
DG067	광주동오층석탑 (전백천사지 오층석탑) 	보물 제110호 (1963.01.21.)	○ ○	지산1 지산
DG071	오지호가 	광주시 기념물 제6호 (1986.09.29)	●	지산

Code	문화재명	지정사항	정비예정 구역 내 ● 인접 ○	해당정비 예정구역
DG075	학동 느티나무 	광주시 기념물 제19호 (1994.02.18) 보호수10-1-4 (1982.12.03)	○ ○	서남2 서남3

나) 서 구

Code	문화재명	지정사항	정비예정 구역 내 ● 인접 ○	해당정비 예정구역
SG011	광주 덕흥동 덕흥 느티나무 	보호수 10-1-9-12 (1982.12.03)	●	덕흥
SG036-01	마륵동 운천사마애여래좌상 	광주시 유형문화재 제4호 (1974.09.24)	○ ○	마륵연화 신촌
SG045	유촌동석조여래좌상 	광주시 문화재자료 제21호 (1996.03.19)	●	유촌
SG046	광주 유촌동 유촌 팽나무와 버드나무 	보호수 10-1-9-6-7-9-10-12-1 3 (1987.08.14)	○	유촌

Code	문화재명	지정사항	정비예정 구역 내 ● 인접 ○	해당정비 예정구역
SG047	광주 유촌동 유촌 느티나무 	보호수 10-1-9-6-14 (1987.08.14)	○	유촌
SG060	화담사 	광주시 기념물 제18호 (1993.03.20)	○	화정2
SG061	광주 화정동 주동 팽나무1 	보호수 5-2-11-23-22 (1995.10.11)	○	화정주공

다) 남 구

Code	문화재명	지정사항	정비예정 구역 내 ● 인접 ○	해당정비 예정구역
NG002	광주서오층석탑 (전 성거사지 오층석탑) 	보물 제109호 (1963.01.21)	○ ○	서2동1 서2동2
NG003	광주향교 	광주시 유형문화재 제9호 (1985.02.25)	○ ○	서2동1 서2동2 서동1

Code	문화재명	지정사항	정비예정 구역 내 ● 인접 ○	해당정비 예정구역
NG006	광주 구동 광주향교 내 은행나무 	보호수 10-1-10-13 (1982.12.03)	○ ○	서2동1 서2동2
NG065	이장우 가옥 	광주시 민속자료 제1호 (1989.03.20)	●	양림동2
NG066	최승호 가옥 	광주시 민속자료 제2호 (1989.03.20)	●	양림동2
NG068	오웬(Owen)기념각 	광주시 유형문화재 제26호 (1998.05.07)	○	양림동 양림동2
NG070	수피아 여자고등학교 소강당 	광주시 문화재자료 제27호 (2011.07.22)	○	양림동
NG072	양림동 호랑가시나무 	광주시 기념물 제17호 (1989.03.20)	○	양림동

Code	문화재명	지정사항	정비예정 구역 내 ● 인접 ○	해당정비 예정구역
NG083	덕림사소장 지장보살상과 시왕상 및 그 권속 	광주시 유형문화재 제27호 (2005.07.19)	○ ○	월산2 월산4

라) 북 구

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

마) 광 산 구

Code	문화재명	지정사항	정비예정 구역 내 ● 인접 ○	해당정비 예정구역
GS249	광주 윤남동 금구동 신갈나무 	보호수 10-6-2 (1982.12.03)	●	윤남

(3) 정비예정구역 주변 등록문화재현황

구분	Code	문화재명	지정사항	정비예정 구역 내 ● 인접 ○	해당정비 예정구역
남구	NG070-01	수피아여학교 수피아홀 	등록문화재 제158호 (2005.04.15)	○	양림동
	NG070-02	수피아여학교 커터스 메모리얼홀 	등록문화재 제159호 (2005.04.15)	○	양림동
	NG070-03	수피아여학교 윈스브로우홀 	등록문화재 제370호 (2008.02.28)	○	양림동
북구	BG065	광주수창초등학교 본관 	등록문화재 제95호 (2004.09.04)	○ ○ ○	북동 임동 누문
	BG161	광주교육대학교 본관 	등록문화재 제97호 (2004.09.04)	○ ○	풍향 풍향2
	BG161-01	광주교육대학교 교육박물관 	등록문화재 제644호 (2014.10.30)	○ ○	풍향 풍향2

(4) 문 제 점

- 문화재의 존재와 가치에 대한 홍보 및 인식 부재
- 역사문화자원 주변부의 개방감 확보와 유도체계 미흡으로 인한 접근성 및 인지도 저하
- 역사문화자원의 관리 및 보존상태 미흡
- 주변의 급속한 도시화에 따른 역사유물의 상대적 스케일 왜소화
- 역사문화자원과 주변지역과의 부조화
- 도시재생 혹은 주거단지계획 시 역사문화자원을 통한 주거지의 정체성을 살리는 통합 디자인과 다양한 기법의 개발 방안 부족

2) 역사적 유물의 보존 및 활용계획

- 국가 및 시 지정문화재는 원형보존을 원칙으로 함
- 정비예정구역 내 또는 연접지역에 위치한 유형문화재는 문화재의 경관자원화를 위해 정비사업 추진 시 건축물과의 충분한 이격거리를 확보하고 문화재 주변에 공원 등 오픈스페이스와 접근로를 도입하여 주변과 조화를 이루고 문화재의 접근이 용이하도록 정비계획을 수립
- 문화재와 인접한 정비예정구역은 계획 수립 시 문화재와의 연계성을 위한 건축 배치 및 건축물 계획을 수립하고 거리를 두고 인접한 정비예정구역은 문화재와의 네트워크 연계 및 통경축 확보 방안을 검토
- 문화재의 경관자원화 가능 여부를 검토하고 자원화 가능성이 높은 문화재는 통경축과 경관성 확보를 위한 가이드라인 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 관광자원과의 연계유지를 위한 보행 및 도로 계획 수립

9. 세입자 주거안정 대책

1) 세입자 주거안정 대책 현황

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비사업 추진 시 기존 세입자 또는 저소득 주민을 위한 주거안정대책으로는 주거이전비를 지원하는 직접 지원 방안과 임대주택을 건설하여 공급하는 간접 지원 방안이 있음

(1) 주거 이전비의 지원

- 「도시 및 주거환경정비법」 제26조 및 동법 시행규칙 제9조의 2에서는 주민대표회의에서 토지 및 건축물의 보상에 관한 사항을 의결 시 세입자의 주거이전비 보상에 관한 사항을 반영할 수 있도록 규정하고 있음
- 정비사업으로 인한 철거세입자에 대해 지급하는 주거이전비의 산정방법은 통계청에서 조사·발표하는 도시근로자평균가계지출비를 기준으로 산정함
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조 제3항에 의거 주거이전비는 통계작성기관이 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자가구의 가구원수별 월평균 가계지출비를 기준으로 산정하도록 규정되어 있음
- 가구원수가 5인인 경우에는 5인 이상 기준의 월평균 가계지출비를 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 가계지출비 - 2인 기준의 도시근로자가구 월평균 가계지출비) ÷ 3
- 사회적 여건 변화에 따라 주거이전비의 산출 방식과 지급 방식 등이 세입자의 권리가 최대한 반영될 수 있도록 변경되고 있으나 세입자의 안정적인 이주를 위한 비용에는 크게 미치지 못하고 있으며, 이로 인해 주거이전비 지급에 대한 갈등은 여전히 발생되고 있고 세입자는 현재보다 더욱 주거환경이 열악한 상황으로 내몰리고 있음
- 이에 따라, 자치단체별로 주거이전비와 주택마련 자금 융자 등 세입자의 주거안정을 위한 지원제도를 운영하고 있으나 정비구역 내 세입자의 낮은 경제력을 감안할 때 세입자의 주거 안정화에 대한 기여 비중은 크지 않은 상황임

(2) 제도적 임대주택 건설의 의무화

- 「도시 및 주거환경정비법」에서는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대해 일정 비율의 임대주택을 건설하도록 의무화하고 있음

가) 정비사업 유형별 임대주택 건설 비율

- 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정하고 있는 정비사업 유형별 임대주택 건설 비율은 주거환경개선사업과 주택재개발사업에 한하여 적용하고 있으며, 구체적 기준인 다음과 같음

■ 주거환경개선사업

- 건설비율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 30% 이하
- 건설규모 : 건설하는 전체 임대주택의 50% 이하를 전용면적 40㎡이하 규모로 건설

■ 주택재개발사업

- 건설비율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 15% 이하
- 건설규모 : 건설하는 전체 임대주택의 40% 이하를 전용면적 40㎡이하 규모로 건설

■ 주택재건축사업

- 임대주택 건설 비율 없음

나) 광주시 임대주택 및 주택규모별 건설 비율

- 광주시의 임대주택 건설 비율은 주거환경개선사업의 경우 국토교통부 고시 사항을 준수하고 있으며, 주택재개발사업은 ‘광주광역시 고시 제2005-92호’의 사항을 유지하고 있음

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

■ 광주시 정비사업 유형별 임대주택 건설 비율

다) 타 시도의 임대주택 의무비율 현황

- ‘규제합리화를 통한 주택시장 활력회복 및 서민 주거안정 강화방안’의 일환으로 「도시 및 주거환경정비법」의 주택재개발사업에 대한 임대주택 건설 의무비율이 ‘건설 주택 전체 세대수의 17%~20%’에서 ‘건설 주택 전체 세대수의 15%이하로 변경(2015. 3. 10 개정)되어 임대주택 건설 의무비율의 하한선이 없어짐에 따라 각 대도시별로 주택재개발 사업의 임대주택 비율을 완화하고 있음
- 현재, 광주시는 기존 임대주택 건설 의무 비율인 8.5%를 유지하고 있으나, 다른 5개 광역시는 관련 법규의 완화 이후 0~5%로 임대주택 건설 의무비율을 하향 조정함

구 분		서울	부산	인천	대구	광주	대전	울산
임대주택 의무비율	현행	15%	5%	17%	5%	8.5%	5%	5%
	변경	검토중	5%	0%	5%	8.5%	5%	5%

■ 대도시 주택재개발사업 임대주택 비율 완화 현황(2015년)

(3) 임대주택 건설 현황 및 예측

- 2015년 현재, 광주시의 공동주택 공급은 약 373천세대이며, 이 중 임대주택의 비율은 전체 공동주택의 약 13.5%를 차지하고 있음
- 현재 시공 중인 공동주택 중 임대주택은 약 18.6%인 4,024가구가 추가 공급될 것으로 예상되며, 이에 따라 광주시 전체 공동주택 중 임대주택이 차지하는 비율은 기존 보다 약 0.3%가 상승된 13.8%의 비율을 차지할 것으로 예상됨

단위 : 세대

구 분	사용 중				시공 중			
	단지수	세대수			단지수	세대수		
		계	분 양	임 대		계	분 양	임 대
계	1,008	373,152	322,759	50,393	52	21,632	17,608	4,024
동 구	76	14,303	13,162	1,141	5	2,330	2,114	216
서 구	192	79,357	72,233	7,124	6	6,022	5,477	545
남 구	200	53,650	46,421	7,229	5	1,457	1,457	-
북 구	305	115,479	99,225	16,254	17	6,034	5,720	314
광산구	235	110,363	91,718	18,645	19	5,789	2,840	2,949

■ 광주시 공동 및 임대주택 공급 현황(2015.11.기준)

- 정비사업의 추진으로 공급된 공동주택은 공공 주도로 추진한 주거환경개선사업으로 8,522가구, 주민의 주택재개발사업으로 658가구, 주택재건축사업으로 5,275가구인 총 14,455가구가 공급되었으며, 이중 임대주택은 주거환경개선사업의 추진으로 4,250가구가 공급됨
- 정비계획의 수립에 따라 공급이 예정된 임대주택은 주거환경개선사업으로 108가구, 주택재개발사업으로 3,267가구의 총 3,375가구이며, 대부분이 주택재개발사업에 의해 공급될 것으로 보임
- 기 공급된 임대주택이 주로 공공이 추진하는 주거환경개선사업에 의해 공급되었다면, 앞으로 공급될 임대주택은 주민이 추진하는 정비사업 중 임대주택 확보 의무비율에 따라 공급되는 임대주택이 주를 이룰 것임
- 이는 과거 대규모 단지 형태로 공급되던 공공주도의 주거환경개선사업이 축소되거나 소규모 건축 사업 형태로 전환되기 때문임
- 목표연도인 2025년까지 정비사업 추진으로 추가 공급 가능한 공동주택 가구는 총 20,562가구로 예상되며, 현재 법적 임대주택 의무 확보비율을 적용하면 약 998가구가 임대주택으로 추가 공급될 것으로 예상됨
- 이에 따라, 정비사업의 추진으로 총 73,997가구의 공동주택이 앞으로 추가 공급될 것으로 예상되며, 임대주택은 전체 추가 공급이 예상되는 공동주택의 약 5.9%인 4,373가구가 공급될 것으로 예상됨

단위 : 세대

구 분	기 공급 세대수			증가 예상 세대수						
				계	공급 예정 세대수			공급 예측 세대수		
	계	분양	임대		계	분양	임대	계	분양	임대
계	10,205	4,250	14,455	73,997	52,437	49,062	3,375	21,560	20,562	998
주거환경 개선사업	4,272	4,250	8,522	2,058	426	318	108	1,632	1,306	326
주택재개발 사업	658	-	658	43,073	35,408	32,141	3,267	7,665	6,993	672
주택재건축 사업	5,275	-	5,275	19,123	10,892	10,892	-	8,231	8,231	-
도시환경 정비사업	-	-	-	9,743	5,711	5,711	-	4,032	4,032	-

■ 정비사업의 추진에 따른 공급 및 예상 세대수(2016.02.기준)

2) 세입자 주거안정 대책의 문제점

(1) 저소득층 및 세입자 재정착을 위한 소극적 정책 추진

- 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정하고 있는 세입자 주거안정 대책은 주거이전비 지원 유도와 임대주택 확보의 2가지로 구분되나 대부분 정비사업이 사업성을 고려한 전면 개발 형태의 사업 추진 방식임을 고려할 때 원주민의 재정착률이 낮은 상태에서 세입자의 재정착을 유도하기는 어려움
- 자치단체의 관련 예산 및 관심 부족으로 저소득층과 세입자의 재정착을 위한 지원금 대출 정책 추진 등 금전적 지원 정책을 포함한 다양한 정책의 마련과 추진이 어려움
- 정비사업 추진 시 공급되는 임대주택은 사회 계층의 통합 차원에서 분양주택과 함께 동일 지역 내에 건설되나 계층 간 융화라는 본래의 취지에서 벗어나 같은 지역 내 소득 계층 간의 갈등을 유발하는 원인으로 작용하고 있음

(2) 임대주택 의무 확보 비율 감소

- 주민 주도의 정비사업 추진 시 적용되는 임대주택 의무 확보 비율이 과도한 규제 대상에 해당된다고 판단되어 법적 기준이 완화됨에 따라 저소득층 및 세입자의 재정착 유도를 위한 정비구역 내 임대주택 공급량의 축소가 우려됨
- 사업성 위주의 정비사업 추진에 따라 토지등소유자의 이익이 우선적으로 고려됨에 따라 저소득층 등 소외 계층에 대한 지역 내 공동체 의식 및 정책적인 배려가 적극적으로 반영되지 못함

(3) 저소득층 및 세입자의 이주 주거 확보 문제 발생

- 노후불량 지역 다수의 정비사업 추진으로 단독주택 주거지의 철거가 이루어져 저렴한 임대료로 입주 가능한 주택수가 감소함에 따라 저소득층 및 세입자의 거주지 확보 어려움이 가중되고 있음
- 공기업의 공공임대주택 공급 사업 축소로 저렴한 임대주택의 공급이 감소됨에 따라 임대주택의 수요가 급증하여 임대주택 입주가 어려워지고, 금리 인하로 주택 전월세 가격이 급격히 상승하여 저소득층 및 세입자의 주거 비용 상승 부담으로 작용함에 따라 이주 주거지 확보의 어려움에 따른 주거의 질 감소 뿐만 아니라 삶의 질 감소로 이어지고 있음

3) 세입자 주거안정 대책

(1) 세입자 주거 안정을 위한 공공의 적극적 사업 추진

- 세입자용 임대주택 건설 및 건설 중인 임대주택의 확보를 위하여 도시·주거환경정비기금의 적립 규모 확대 및 적극적 활용 방안 검토
- 정비사업의 추진에 따라 지급되는 세입자의 주거이전비 산출 및 지급 등에 대한 투명성 제고와 원활한 지원이 가능하도록 주거이전비 산출 시 세입자의 적극적 참여 기회를 제공하고 공공관리자 제도의 시행으로 공공의 관리 감독을 강화
- 상가 세입자의 경우, 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외 권리금 보호를 위한 확보 등 현실적인 이주 및 보상비 지급 유도

(2) 주거 복지 실현을 위한 정비·복지사업의 추진

- 정비사업 추진으로 주거지를 이전하는 저소득 계층 등 사회적 약자 계층의 저렴한 주거지를 제공하고 마을 공동체 회복을 위해 국토교통부의 '행복주택 건설사업'과 광주시의 '공동체 주택건설사업'을 적극적으로 추진
- 정비사업의 추진에 따라 이주하거나 일자리를 잃게 되는 세입자와 저소득층을 위하여 장기 저리 융자 대출 제도를 확대 시행하고 취업 알선 및 재취업 교육 등을 마련하여 경제적 자생력 배양
- 주거 취약계층을 위해 시행하고 있는 리모델링 매입 임대사업과 뉴스테이사업 등 전월세 상승에 따른 대안으로 추진되고 있는 주거 안정 대책의 적극적 수용 및 정책 반영

(3) 정비사업의 임대 주택 확보 방안 모색

- 규제 개혁에 따라 축소가 예상되는 현 임대주택 건설 의무 비율을 조정 시 세입자 및 저소득층의 주거 확보를 위해 임대주택 건설 의무 비율을 최소화하여 유지하거나, 임대주택 건립을 위한 세입자 주거지원비 확충 제도의 시행으로 임대주택 건립 지원
- 주민 주도의 정비사업 추진 시 임대주택에 대한 법정 의무비율 초과 확보 시 인센티브 부여 방안 검토
- 철거 정비사업 추진 시 사업구역 내 세입자용 임대주택을 건설하기가 곤란한 경우 세입자 및 저소득 원주민의 주거안정을 위하여 순환정비방식의 정비사업 추진



VII. 계획의 집행 및 관리

1. 단계별 사업 추진계획
2. 재정계획

VII. 계획의 집행 및 관리

1. 단계별 사업 추진계획

1) 기본 방향

(1) 단계별 정비사업 추진으로 주택 수급의 분산 유도

- 정비사업의 일시적이고 집중적인 추진으로 인한 주택 수요와 공급의 불균형 현상 등의 문제점을 고려하여 안정적인 주거 이주와 원활한 주택 공급이 이루어질 수 있도록 정비구역별 정비사업 기간의 분산 조정

(2) 공공재원의 효율적이고 균등한 투자계획 수립

- 한정된 공공기금의 투자로 추진되는 정비사업은 공공재원의 투자에 한계가 있으므로 정비가 시급히 추진되어야 하는 지역에 우선적으로 적절하게 정비사업이 시행될 수 있도록 지역의 균등한 정비와 발전이 될 수 있도록 형평성을 고려한 공공재원 투자계획 수립

2) 단계별 사업추진계획 수립

(1) 단계별 사업 추진계획 수립의 의의 및 근거

- 정비사업의 단계별 사업 추진 계획의 수립은 정비사업의 집중현상을 방지하고, 도시의 균형적인 발전과 효율적인 공공재원 투자를 위해 정비예정구역의 사업 추진단계를 계획적으로 설정하도록 하고 있음
- 또한, 주민의 정비계획 수립 입안 제안 권한을 제한하거나 조정함으로써, 주민 간 정비사업 추진에 대한 협의 기간을 확보하여 무분별하고 성급한 사업 추진을 방지하는 역할도 하고 있음
- 이에 대한 법적 근거로써, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 4항에서는 단계별 정비사업 추진계획 상 정비계획 수립시기가 1년 이상 경과하였음에도 불구하고 정비계획이 수립 되지 아니한 경우에는 토지등소유자가 시장·군수에게 정비계획 입안을 제안할 수 있도록 규정하고 있음

(2) 정비사업 추진단계 설정을 위한 기준

- 정비예정구역에 대한 사업 추진 단계 설정은 다음의 총 4가지 항목을 기준으로 설정할 수 있음

가) 사업 추진 여부

- 정비계획을 수립 중이거나 정비구역으로 지정된 구역은 이미 사업이 추진 중에 있으므로, 별도의 추진 단계를 설정하지 않음
- 정비구역 지정 및 정비계획 수립을 위한 행정절차가 추진 중인 구역은 원활한 정비사업 추진을 위해 사업 추진 단계를 우선적으로 고려함

나) 사업의 시급성

- 건축물의 붕괴 등 재해의 위험성이 높거나, 기반시설이 극도로 열악하여 긴급히 사업을 추진하여야 하는 등 정비사업의 시급성을 판단하여 추진 단계를 설정함

다) 주민 사업 추진의지

- 법 제정 이전에 추진위원회가 구성되어 있거나, 정비사업 추진을 위한 주민 동의율이 높아 정비사업 추진 가능성이 높은 구역은 우선적으로 정비사업 추진을 고려함

라) 공공사업과의 관련성

- 정비예정구역과 주변 지역에 대한 공공사업의 추진 여부 및 관련성을 검토함

(3) 사업추진 단계의 배분

가) 정비사업 추진 단계의 구분

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 4항에 근거하여 지정하는 정비계획의 수립 시기는 2016년부터 2단계로 구분하여 설정함
- 기존 정비기본계획에 의하여 정비구역으로 지정된 구역이나 정비계획을 수립하여 행정절차를 진행하고 있는 구역은 ‘기 수립’ 구역으로 구분함

나) 정비계획 수립 시기

- 각 단계별 정비계획 수립 시기는 공공에서 추진할 수 있는 사업 시기이며, 주거환경 개선사업을 제외한 구역은 수립 시기 년도까지 공공에서 사업 추진 계획이 없을 경우 1년 후 주민제안에 의한 정비계획의 입안이 가능함
- 주민이 정비사업을 추진하는 구역은 신속한 정비사업 추진을 위해 1단계사업으로 설정함

구 분	수립시기	선정 기준
기 수립	-	<ul style="list-style-type: none"> • 정비구역으로 지정된 정비예정구역 • 행정절차가 진행 중인 정비예정구역 <ul style="list-style-type: none"> - 정비계획 수립 · 입안 구역
1단계	2016년	• 주민이 정비사업을 추진하는 정비예정구역
2단계	2018년	• 공공사업 추진 구역

■ 정비예정구역의 단계별 정비계획 수립 시기

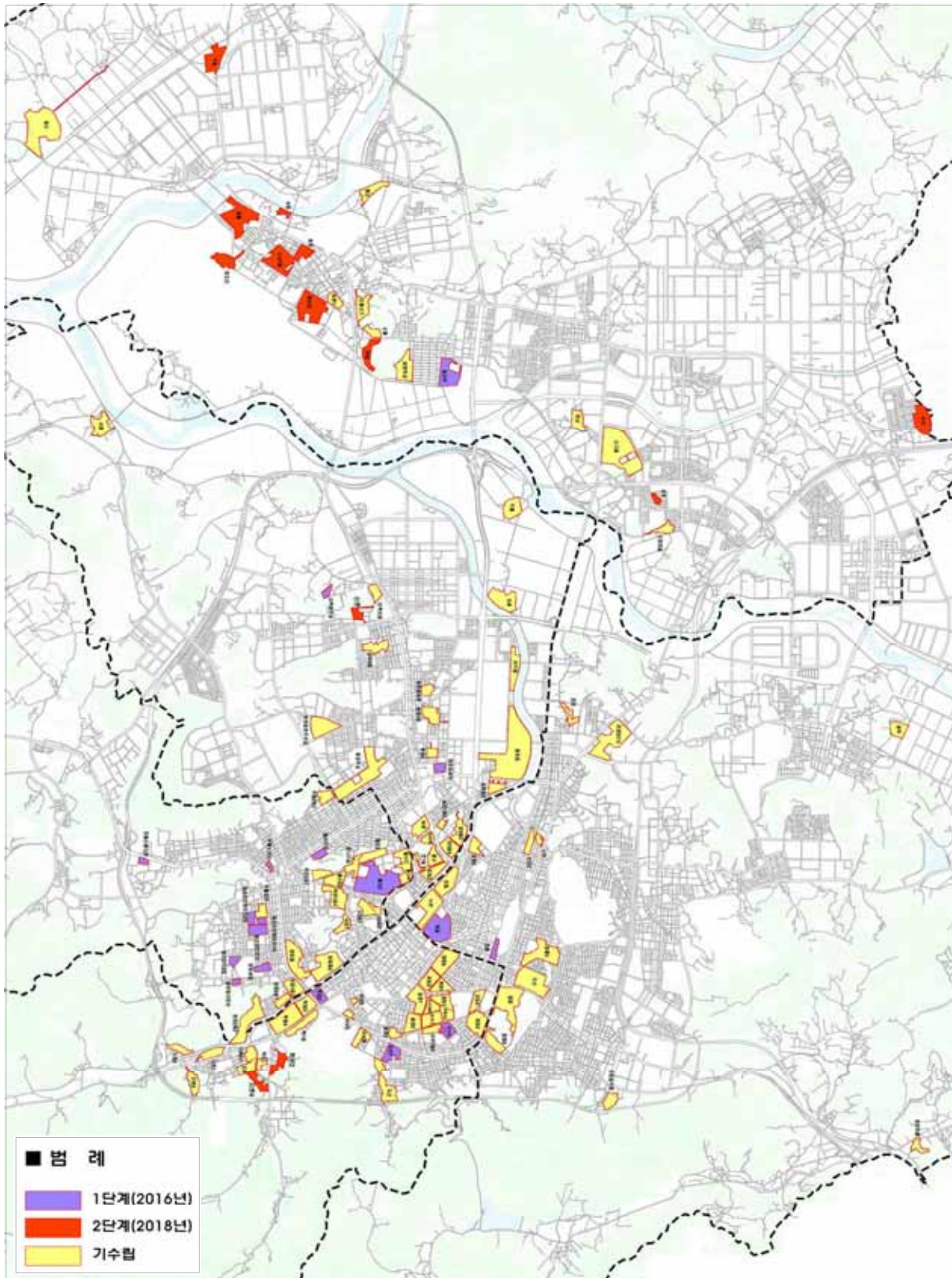
다) 정비계획 수립 시기 선정 결과

- 정비계획 수립 시기 선정 결과, 정비계획을 수립 중인 기 수립 정비예정구역은 총 87개소이며, 1단계 사업 추진 구역은 18개소, 2단계 사업 추진 구역은 13개소로 선정함
- 정비예정구역 중 사업추진 중이거나 준비 중인 구역이 대부분을 차지하여 기 수립 정비예정구역이 대부분을 차지하고 있음

단위 : 개소

구 분	계	주거환경개선	주택재개발	주택재건축	도시환경정비
계	118 (7.80km ²)	65 (3.76km ²)	29 (2.69km ²)	17 (0.84km ²)	7 (0.51km ²)
1단계	18 (0.83km ²)	-	5 (0.44km ²)	11 (0.22km ²)	2 (0.17km ²)
2단계	13 (0.93km ²)	12 (0.89km ²)	-	-	1 (0.04km ²)
기 수립	87 (6.04km ²)	53 (2.87km ²)	24 (2.25km ²)	6 (0.62km ²)	4 (0.30km ²)

■ 정비계획 수립 시기별 정비예정구역 구분 현황



정비예정구역별 사업 추진 단계

2. 재정 계획

1) 기본 방향

(1) 공공사업 추진 확대를 위한 재정계획 수립

- 소규모 지역단위의 정비사업 추진은 주변지역 간 기반시설 연계의 단절 문제를 야기시켰으며, 이러한 문제 해결을 위해 최근 공공의 사업 참여 및 공공사업의 추가 추진 필요성이 강조되고 있음
- 특히, 공공의 제도적·재정적 지원은 사업 추진이 어려운 주민 주도의 정비사업을 대신해 구도심에 활력을 불어넣고, 노후된 주거환경정비를 통한 쾌적한 도시환경 조성에 기여할 것이며, 기반시설의 확보를 통하여 민간의 주거 정비 촉진을 유도할 것임
- 따라서, 공공에서 추진하여야 할 정비사업에 소요될 재정수요를 합리적으로 추정하여 효율적인 도시환경 조성이 이루어지도록 하여야 하며, 이러한 재정수요를 충족시키기 위한 다양한 재원조달방안의 모색이 필요함

(2) 정비사업 활성화를 위한 종합적인 특별회계의 설치

- 현재, 광주시의 도시개발 정책은 주거지 확장을 위한 신규 택지개발 중심에서 구도심 활성화를 위한 도심재생 중심으로 변화되고 있음
- 도심재생의 기본 틀인 도시 및 주거환경정비사업을 체계적으로 원활하게 추진하도록 하기 위해서는 정비사업과 관련한 특별회계를 설치·운영함으로써 다양한 재원을 발굴하고, 효율적인 정비사업 추진이 도모될 수 있도록 하여야 할 것임
- 특히, 한정된 공공재원의 효율적인 이용을 위해 별도로 운영되고 있는 주택사업특별회계와 주거환경개선사업, 정비사업회계를 통합한 특별회계 개설이 필요함
- 또한, 공공의 지원이 절실히 요구되는 저소득층 밀집지와 민간 스스로 개발이 가능한 지역을 구분하여 공공지원을 효율적으로 적용하며, 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

- 광주시에서는 「도시 및 주거환경정비 조례」에서 도시·주거환경정비기금의 설치를 통하여 공공재원을 확보하여 공공사업을 추진하도록 하고 있으나, 아래와 같은 수입금만을 한정하고 있음
 - 「개발이익환수에 관한 법률」에 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 주거환경정비특별회계로 통합하여 운영하는 방안을 제시함

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(토지 소유자 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
- 그 동안 공공기금을 통하여 정비사업이 추진된 분야는 국비로 지원되고 있는 주거환경 개선사업의 정비기반시설¹⁵⁾ 설치비용과 광주시에서 도시·정비기금으로 지원한 주민 추진 정비사업의 정비계획 수립 용역비, 재건축사업의 안전진단비, 공·폐가 정비사업비 등임

15) '정비기반시설'이라 함은 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제4호에 근거한 도로, 상·하수도, 공원, 공용 주차장, 공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설과 지역난방시설, 정비구역(주거환경개선사업)안의 공동이용시설(주민이 공동으로 사용하는 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 공동으로 사용하는 구판장, 세탁장, 화장실, 수도, 탁아소, 어린이집, 경로당)로서 사업시행계획서에 시장, 구청장이 관리하도록 된 시설

- 정비사업 추진을 위해 지원되는 공공기금 중 가장 큰 비중을 차지하는 부분은 주거환경 개선사업으로 추진되는 정비기반시설의 설치비용이며, 광주시의 도시·정비기금으로 사용되는 부분은 기금의 금액과 비중이 크지 않으므로 본 기본계획에서의 재정계획 수립은 주거환경개선사업의 정비기반시설 설치비용 중 가장 큰 금액과 비중을 차지하는 도로와 공원·녹지 설치 비용을 주요 재정수요로 가정하여 추정함
- 단, 주거환경개선사업구역 중 이미 국비지원을 받아 사업이 추진되고 있는 구역은 공공 재원이 기 투입되어 재정수요가 소멸되었으므로 재정수요 추정에서 제외함
- 또한, 주거환경개선사업은 단계별 사업추진계획에 따라 12개의 사업 미 추진 구역이 2단계에 추진되도록 계획되어 있으므로 2단계 사업의 재정수요만을 추정함
- 주거환경개선사업의 재원 투입 시기는 단계별 사업추진에 따라 계획 수립 시기와 기반 시설 설치에 따른 공사시기를 고려하여 2016년부터 본 정비기본계획의 목표연도인 2025년까지 이루어지는 것으로 가정하였음

(2) 기반시설의 설치비용 추계

- 12개의 주거환경개선사업구역 중 공원·녹지가 지정되어 있는 구역은 없으며, 도로는 102개소가 미 개설되어 있음
- 2단계로 추진될 12개의 주거환경개선사업구역 내에 미 개설되어 공공기금으로 개설이 필요한 도로의 면적은 132,916㎡이며, 이에 따라 투입되어야 할 공공기금은 토지매입비 281억원¹⁶⁾, 공사비 195억원¹⁷⁾을 포함하여 총 476억원이 소요될 것으로 예상됨
- 주거환경개선사업은 국비 50%, 시비 25%, 구비 25%로 이루어지므로 도로사업비도 동일한 기준을 적용하여 시 차원의 재원확보를 총 사업비의 25%로 한정하면 119억의 재정수요가 있을 것으로 추정됨

단위 : ㎡, 백만원

구 분	구역수	총 면적	예상 투입 비용			시 확보 (25%)
			토지매입비	공사비	계	
주거환경 개선사업	12개소	132,916㎡	28,137	19,539	47,676	11,919

■ 주거환경개선사업구역 중 도로 개설 면적 및 투입비용

16) 토지매입비는 전국 표준지 공시지가(2016년도)의 1.2배를 적용 산정함

17) 공사비는 기반시설 표준조성비(2015년)를 기준으로 하여 산정함

3) 세입의 추계

(1) 도시·주거환경정비기금

- 「도시 및 주거환경정비법」 제82조 제1항의 규정에 의하여 광주광역시장은 정비사업에 소요되는 비용을 충당하기 위하여 ‘도시 및 주거환경정비기금’을 설치하도록 함
- 광주시에서는 「도시 및 주거환경정비조례」 제54조에서 도시·주거환경정비기금의 설치를 통하여 공공재원을 확보하여 공공사업을 추진하도록 하고 있으나, 아래와 같은 수입금으로 한정하고 있음
 - 「개발이익환수에 관한 법률」에 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(재산매각수입, 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

- 도시 및 주거환경정비기금은 종전의 「도시재개발법」 제53조의 규정에 의한 재개발사업 기금이 「도시 및 주거환경정비법」으로 통합됨으로써, ‘도시 및 주거환경정비기금’으로 전환됨
- 2011년부터 도시계획세가 폐지되어 주요 재정확보의 근거를 마련하지 못하고 시비에서 출연금 형태로 재원이 확보되고 있는 실정임
- 2014년 말 기준 현재 기금 보유액은 73억 1,400만원으로 미미한 실정임

- 조성된 기금 중 10억원은 도시 및 주거환경정비계획 수립과 공·폐가 정비사업 등으로 자치구로 교부되고, 2억원은 도시 및 주거환경 정비관련 안전진단비, 도시재생 아이디어 발굴 사업비 등으로 집행되고 있음

단위 : 백만원

년도	조성액	도시계획세		집 행 액		
		징수액	목표액 (15%상당액)	계	시 집행	자치구 교 부
2004	1,057	31,660	4,749	-	-	-
2005	1,057	29,731	4,460	-	-	-
2006	1,082	33,915	5,087	-	-	-
2007	1,116	38,266	5,740	-	-	-
2008	669	42,035	6,305	-	-	-
2009	714	45,112	6,767	200	200	-
2010	702	47,595	7,139	612	-	612
2011	690	-	(500)	800	22	778
2012	1,212	-	(1,000)	867	99	768
2013	1,317	-	(1,000)	254	94	160
2014	626	-	(1,000)	171	53	118
계	10,218	-	-	-	-	-

■ 도시 및 주거환경정비기금 적립 현황

- 법정전입금은 도시계획세 폐지로 뚜렷한 재원을 확보하고 있지 못하고 있으며, 국공유지 매각수입은 도시 및 주거환경정비사업에서 사실상 간선시설이나 녹지 등은 무상양여 또는 기부채납된 간선시설과 상계되어 사실상 수입원 확보가 난망하여 세입계획에서 배제함
- 따라서, 소요재정(2016~2025)은 정비계획 수립 용역비와 공·폐가 정비사업 등 자치구로 교부되는 금액 10억원과 주택재건축사업과 관련한 안전진단비, 도시재생아이디어 발굴 사업비 등에 2억원, 여기에 민선 6기 들어 새롭게 추진하고 있는 공동체 주택 사업을 위한 계획 수립 용역비와 커뮤니티 시설지원 및 간선시설 지원비로 매년 10억원을 책정하여 매년 22억의 재정수요가 있을 것으로 가정함
- 이에 따라, 도시 및 주거환경개선사업에서 광주시가 확보해야 할 비용은 476억원의 25%에 해당하는 119억원과 매년 정비사업 관련 사업으로 12억원, 공동체 주택 관련 사업으로 10억원의 총 22억원을 집행한다고 가정하였을 경우 220억원의 재정이 소요되어 사업기간(2016~2025)동안 339억원의 재정수요가 발생될 것으로 추정됨

- 2011년 도시계획세 폐지 이후 별도의 재원확보 대책이 마련되지 않고, 일반회계 전입금 5~10억원에만 의존할 경우 안정적인 예산확보에 심각한 문제가 있으며, 현재 보다 50%상향한 15억원을 시출연금으로 계상한다 하더라도 223억 1천4백만원의 예산만을 확보할 수 있어 116억여원의 부족재원의 문제가 발생함
- 다만, 중기재정계획(2016~2020)상에는 '도시 및 주거환경개선 기금'으로 매년 20억 4천9백만원을 계상하고 있어 2025년까지는 204억 9천만원의 재원대책이 마련 된다고 하더라도 134억여원의 부족재원이 발생함
- 특히, 도시재생사업이 다양화되어 시비예산 수요가 증가될 것임으로 안정적인 재원 확보대책을 위한 조례개정을 통한 도시계획세 세입과 같은 수준의 대체 세원 확보 방안이 조속히 마련되어야 할 것임
- 아울러, 기존의 「도시 및 주거환경정비법」상의 '도시 및 주거환경 정비기금'에 「도시 재생 기본조례」 제46조에 의한 '도시재생 특별회계'와 「도시재정비 촉진을 위한 조례」 제11조에 의한 '재정비촉진 특별회계'를 통합하여 도시 및 주거환경개선사업 에서 해소되는 장기미집행시설의 경우에는 「장기미집행 도시계획시설 대지보상 특별 회계 설치 및 운영조례」 제3조에 의한 특별회계와 연계하여 부족재원을 해결하여 나가야 할 것임

Ⅷ. 자치구별 정비 예정구역

1. 총 괄
2. 동구 정비예정구역
3. 서구 정비예정구역
4. 남구 정비예정구역
5. 북구 정비예정구역
6. 광산구 정비예정구역



VIII. 자치구별 정비예정구역

1. 총 괄

- 본 자치구별 정비예정구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제3조 및 ‘도시·주거환경정비 기본계획 수립지침’에 근거하여 결정한 사항으로써, 자체적인 정비예정구역 선정 기준을 적용하여 1차 정비예정구역을 선정한 이후 주민 및 자치구와 전문가의 의견 수렴 과정 등 정비예정구역 선정을 위한 일련의 과업 수행 절차를 거쳐 최종적으로 정비예정구역을 선정한 결과임
- 정비예정구역의 면적과 위치는 최종 고시된 정비기본계획의 변경 내용을 우선하여 적용 하였으며, 정비기본계획 변경을 이행하지 않은 정비구역은 최종 고시 사항을 적용함
- 정비예정구역별 밀도계획의 적용은 정비구역으로 지정된 구역의 경우 향후 정비계획의 변경에 따른 밀도계획의 재산정을 감안하여 최초 정비계획 수립 시의 현황 및 기존 정비 기본계획에서 반영한 계획밀도 기준을 고려하여 설정하였으며, 정비기본계획 변경으로 밀도계획을 변경한 구역은 변경 고시 내용을 적용함
- 기타 정비예정구역은 용도지역과 용적률 산출 프로세스에 근거하여 계획용적률을 산정 하였으며, 용도지역이 혼재 된 지역은 평균계획용적률과 평균상한용적률을 적용하되 세부 조서에서는 구역의 일반적인 토지이용 특성을 반영해 대표 계획용적률만을 표시함
- 재선정된 정비예정구역 115개 구역과, 신규 지정된 정비예정구역 3개 구역을 포함한 총 118개 구역(7.80km²)을 ‘2025 광주시 도시및주거환경정비기본계획’의 정비예정구역으로 선정함

단위 : 개소, km²

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

■ 2025 광주시 도시및주거환경정비기본계획 정비예정구역

2. 동구 정비예정구역

1) 정비예정구역 총괄

구 분	계	주거환경개선 사업예정구역	주택재개발 사업예정구역	주택재건축 사업예정구역	도시환경정비 사업예정구역	비 고
개 소	31	15	13	-	3	
면적(k㎡)	1.57	0.61	0.82	-	0.14	

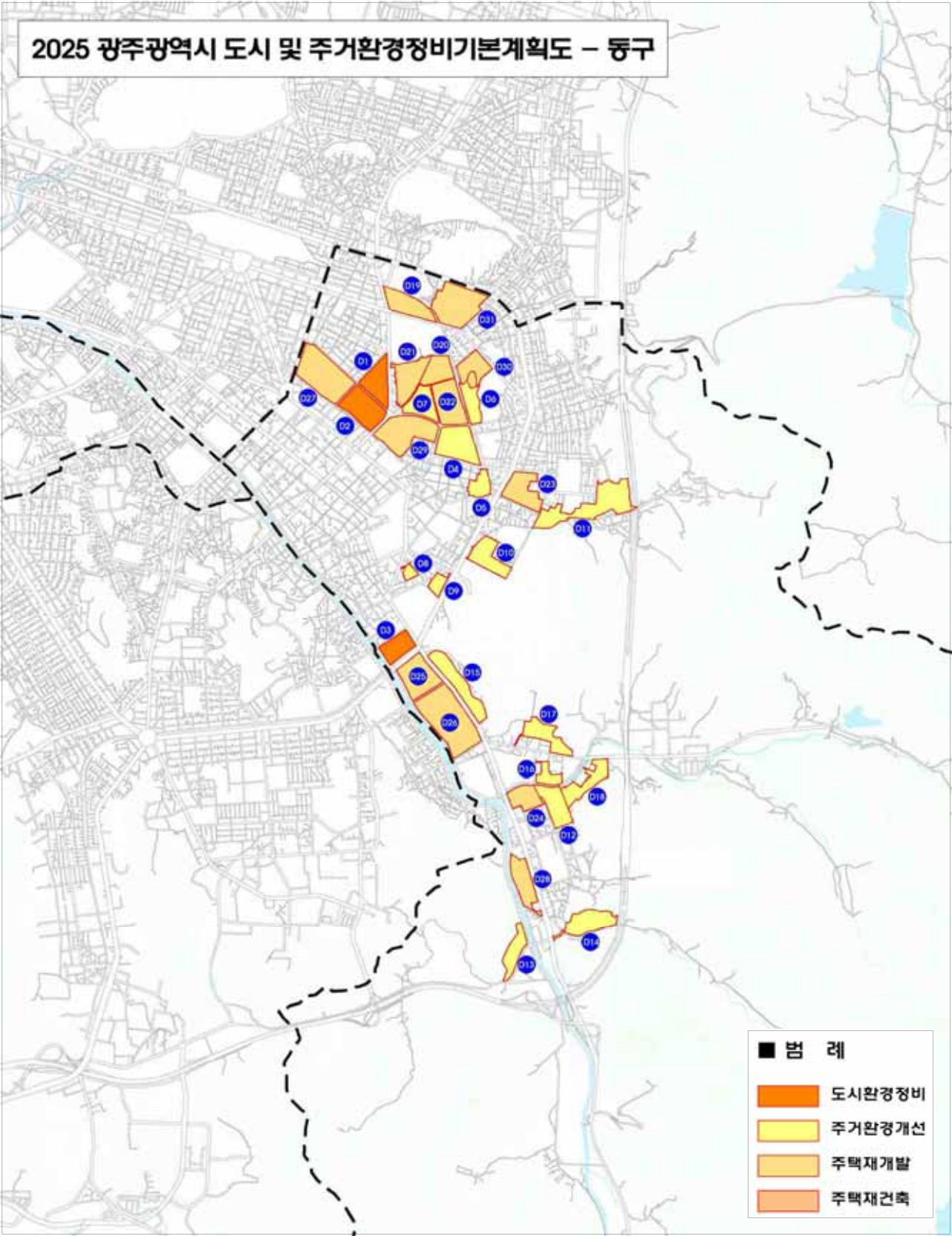
2) 구역별 계획

연번	사업명	구역명	위 치	면적(㎡)	정비유형	용적률	건폐율	수립시기
D1	도시환경정비	계림1	계림동 287-5번지 일대	44,244	전면	600	60	
D2	도시환경정비	계림3	계림동 301번지 일대	58,783	전면	600	60	
D3	도시환경정비	학동2	남광주역 일대	34,225	전면	600	60	1단계
D4	주거환경개선	동명2	동명동 170번지 일대	63,233	수복	190	60	
D5	주거환경개선	동명3	동명동 50번지 일대	23,330	수복	190	60	
D6	주거환경개선	산수1동2	산수초교 주변	27,796	수복	190	60	
D7	주거환경개선	산수1동3	산수동 490-12번지 일대	38,938	수복	190	60	
D8	주거환경개선	서남2	서석동 106번지 일대	8,178	수복	190	60	
D9	주거환경개선	서남3	서석동 470-23번지 일대	13,693	수복	190	60	
D10	주거환경개선	서남동	서석동 424번지 일대	44,878	수복	190	60	
D11	주거환경개선	지산	지산동 266번지 일대	98,380	수복	190	60	
D12	주거환경개선	지원	소태동 704번지 일대	46,550	수복	190	60	
D13	주거환경개선	지원2	용산동 235번지 일대	32,100	수복	190	60	
D14	주거환경개선	지원3	소태동 261번지 일대	49,632	수복	190	60	
D15	주거환경개선	학1동	학동 620-14번지 일대	58,090	수복/전면	190	60	
D16	주거환경개선	학운	학동 812번지 일대	17,375	수복	190	60	
D17	주거환경개선	학운2	학동 716-4번지 일대	41,585	수복	190	60	2단계
D18	주거환경개선	지원4	소태동 수정맨션 주변	41,836	수복	190	60	2단계
D19	주택재개발	계림4	계림동 125번지 일대	45,765.5	전면	190	60	
D20	주택재개발	계림5-2	계림동 10-1번지 일대	36,348	전면	190	60	

연번	사업명	구역명	위 치	면적(m)	정비유형	용적률	건폐율	수립시기
D21	주택재개발	계림7	계림동 193번지 일대	52,749	전면	190	60	
D22	주택재개발	산수1	산수동 431-3번지 일대	59,535	전면	190	60	
D23	주택재개발	지산1	광주법원 주변	50,407	수복/전면	190	60	1단계
D24	주택재개발	지원2-1	소태동 530-1번지 일대	33,445	전면	190	60	
D25	주택재개발	학동3	학동 939-16번지 일대	60,216.3	전면	300	60	
D26	주택재개발	학동4	학동 633-3번지 일대	127,230.53	수복/전면	190	60	
D27	주택재개발	계림8	계림동 493번지 일대	97,197	전면	300	60	
D28	주택재개발	지원1	소태동 659번지 일대	44,015	전면	190	60	
D29	주택재개발	동명1	동명동 241번지 일대	82,915	전면	190	60	
D30	주택재개발	산수3	산수동 456-12번지 일대	40,286	수복/전면	190	60	1단계
D31	주택재개발	계림2	계림동 1340번지 일대	86,784.1	전면	190	60	

※ 위 표시된 계획용적률은 지역의 대표적인 계획용적률이며, 용도지역 혼재 시 평균계획·상한용적률을 적용함

※ 기타 밀도계획 관련 사항은 'VI. 부문별 계획'의 '3. 건축물의 밀도계획'을 준용함



3. 서구 정비예정구역

1) 정비예정구역 총괄

구 분	계	주거환경개선 사업예정구역	주택재개발 사업예정구역	주택재건축 사업예정구역	도시환경정비 사업예정구역	비 고
개 소	24	16	3	5	-	
면적(k㎡)	1.71	0.84	0.51	0.36	-	

2) 구역별 계획

연번	사업명	구역명	위 치	면적(㎡)	정비유형	용적률	건폐율	수립시기
S1	주거환경개선	광천동2	광천동 10-8번지 일대	45,163	수복	190	60	
S2	주거환경개선	농성	농성동 33-4번지 일대	55,200	수복	150	60	
S3	주거환경개선	농성1동	농성동 52번지 일대	26,486	수복	190	60	
S4	주거환경개선	농성1동2	농성동 30-8번지 일대	14,378	수복	190	60	
S5	주거환경개선	덕흥	덕흥동 968-11번지 일대	71,030	수복	150	60	
S6	주거환경개선	발산	발산교 주변	63,609	수복/전면	190	60	
S7	주거환경개선	상무2동	쌍촌동 510번지 일대	51,100	수복	190	60	
S8	주거환경개선	서창	서창동 550-1번지 일대	75,444	수복	150	60	
S9	주거환경개선	양1동	양동 317번지 일대	18,170	수복	190	60	
S10	주거환경개선	양3동2	양3동 438-30번지 일대	64,500	수복	190	60	
S11	주거환경개선	양3동3	양동 432-3번지 일대	57,440	수복/전면	190	60	
S12	주거환경개선	유덕동	쌍촌동 1095번지 일대	72,450	수복	190	60	
S13	주거환경개선	유촌	유촌동 497-1번지 일대	108,050	수복	150	60	
S14	주거환경개선	화정1동	내방동 848번지 일대	59,345	수복/전면	190	60	
S15	주거환경개선	화정2	화정동 778번지 일대	25,005.1	전면	150	60	
S16	주거환경개선	신촌	쌍촌동 898-2번지 일원	27,760	수복	190	60	2단계
S17	주택재개발	광천동	광천동 670번지 일대	426,380	수복/전면	190	60	
S18	주택재개발	마록치평	마록동 153번지 일대	31,932	전면	190	60	
S19	주택재개발	양동3	양동 302번지 일대	55,348	전면	190	60	
S20	주택재건축	쌍촌동쌍촌	쌍촌동 323-11번지 일대	29,548	전면	205	50	

연번	사업명	구역명	위 치	면적(m)	정비유형	용적률	건폐율	수립시기
S21	주택재건축	화정동삼익	화정동 131-4번지 일대	23,694	전면	210	50	1단계
S22	주택재건축	화정주공	화정동 621번지 일대	194,139.4	전면	210	50	
S23	주택재건축	마록동연화	마록동 47-7번지 일대	17,109	전면	190	60	1단계
S24	주택재건축	화정동염주 주공	화정동 857번지 일대	96,582.8	전면	210	50	

※ 위 표시된 계획용적률은 지역의 대표적인 계획용적률이며, 용도지역 혼재 시 평균계획·상한용적률을 적용함

※ 기타 밀도계획 관련 사항은 ‘Ⅵ. 부문별 계획’의 ‘3. 건축물의 밀도계획’을 준용함

4. 남구 정비예정구역

1) 정비예정구역 총괄

구 분	계	주거환경개선 사업예정구역	주택재개발 사업예정구역	주택재건축 사업예정구역	도시환경정비 사업예정구역	비 고
개 소	27	14	3	10	-	
면적(k㎡)	1.41	0.89	0.31	0.21	-	

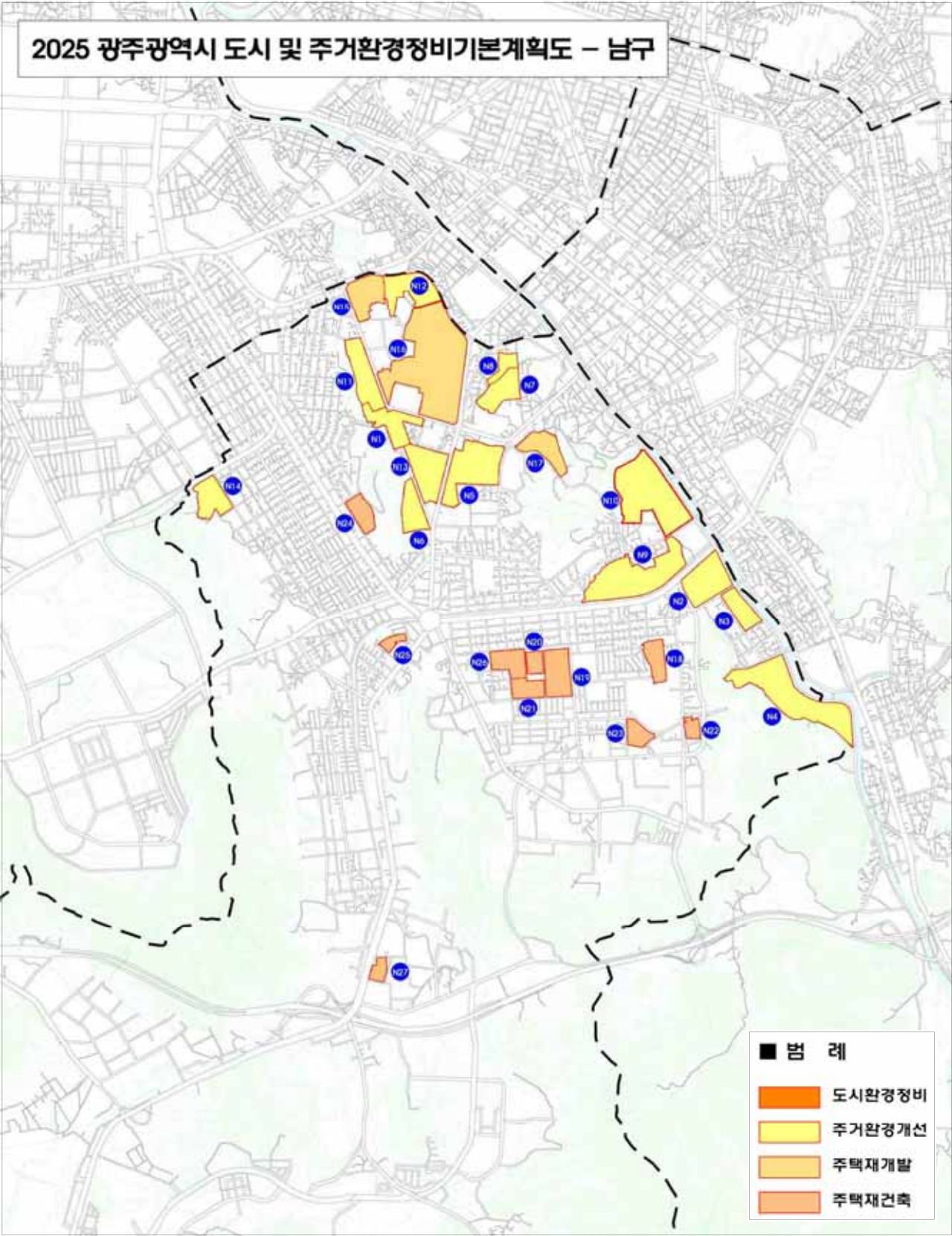
2) 구역별 계획

연번	사업명	구역명	위 치	면적(㎡)	정비유형	용적률	건폐율	수립시기
N1	주거환경개선	감나무골	무진중 맞은편	42,171	수복	190	60	
N2	주거환경개선	방림1동1	방림1동 131번지 일대	58,917.76	수복/전면	210	50	
N3	주거환경개선	방림2동1	방림동 67-20번지 일대	28,290	수복	190	60	
N4	주거환경개선	방림2동2	방림동 2-61번지 일대	130,754	수복/전면	190	60	
N5	주거환경개선	백운1동1	백운동 7-19번지 일대	82,336.7	수복/전면	210	50	
N6	주거환경개선	백운2동1	백운동 225번지 일대	34,610	수복	190	60	
N7	주거환경개선	서2동1	대성초교 북측	37,759	수복	190	60	
N8	주거환경개선	서2동2	광주공원 뒷쪽	16,688	수복	190	60	
N9	주거환경개선	양림동	양림교회 부근	127,500	수복/전면	210	50	
N10	주거환경개선	양림동2	양림동 202-27번지 일대	128,997	수복	190	60	
N11	주거환경개선	월산3	월산동 252번지 일대	52,120	수복	190	60	
N12	주거환경개선	월산4	MBC 부근	52,412	수복	210	50	
N13	주거환경개선	월산동2	무진중 남측	56,389	수복	190	60	
N14	주거환경개선	주월2동1	주월동 733번지 일대	38,030	수복	190	60	
N15	주택재개발	월산1	월산동 363-1번지 일대	44,268.7	수복/전면	190	60	
N16	주택재개발	월산2	월산동 204-4번지 일대	227,212	수복/전면	190	60	1단계
N17	주택재개발	서동1	서동 268-6번지 일대	36,617	전면	190	60	
N18	주택재건축	방림삼일	방림동 436-1번지 일대	26,040	전면	210	50	1단계
N19	주택재건축	봉선라인모아	봉선동 985번지 일대	43,710	전면	210	50	1단계
N20	주택재건축	봉선라인 하이츠(1차)	봉선동 983번지 일대	12,949	전면	210	50	1단계

연번	사업명	구역명	위 치	면적(m)	정비유형	용적률	건폐율	수립시기
N21	주택재건축	봉선라인 하이츠(2차)	봉선동 988번지 일대	22,347	전면	210	50	1단계
N22	주택재건축	봉선명지맨션	봉선동5 외 9번지 일대	11,243	전면	210	50	1단계
N23	주택재건축	봉선모아(2차)	봉선동 1043번지 일대	18,755	전면	210	50	1단계
N24	주택재건축	월산신우	월산동 110-5번지 일대	24,478	전면	190	60	1단계
N25	주택재건축	주월스카이	주월동 383번지 일대	8,821	전면	190	60	1단계
N26	주택재건축	주월장미	주월동 1186번지 일대	29,993.78	전면	210	50	
N27	주택재건축	진월신흥타운	진월동 508-5번지 일대	11,760	전면	190	60	1단계

※ 위 표시된 계획용적률은 지역의 대표적인 계획용적률이며, 용도지역 혼재 시 평균계획 · 상한용적률을 적용함

※ 기타 밀도계획 관련 사항은 'VI. 부문별 계획'의 '3. 건축물의 밀도계획'을 준용함



5. 복구 정비예정구역

1) 정비예정구역 총괄

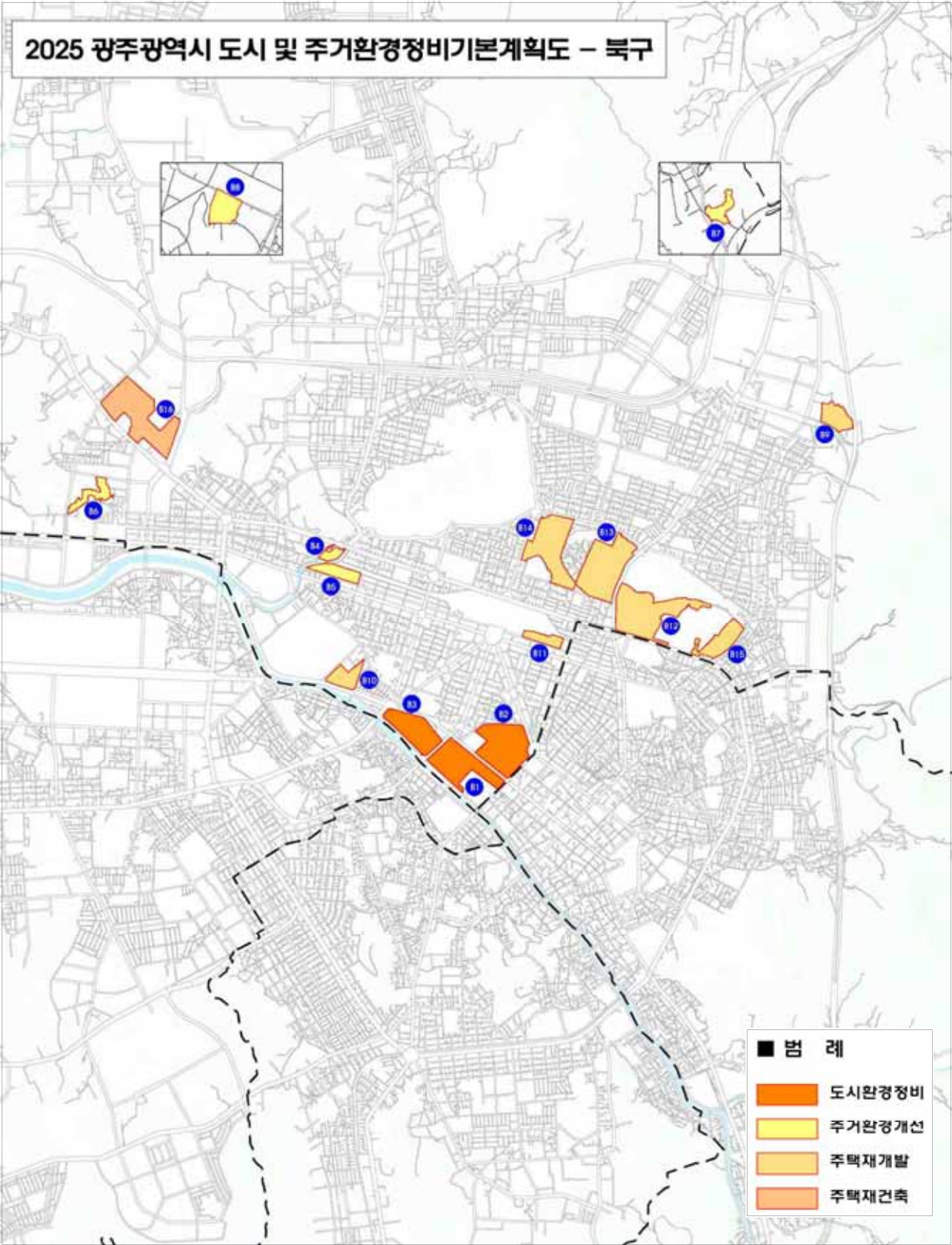
구 분	계	주거환경개선 사업예정구역	주택재개발 사업예정구역	주택재건축 사업예정구역	도시환경정비 사업예정구역	비 고
개 소	16	5	7	1	3	
면적(k㎡)	1.27	0.16	0.61	0.17	0.33	

2) 구역별 계획

연번	사업명	구역명	위 치	면적(㎡)	정비유형	용적률	건폐율	수립시기
B1	도시환경정비	누문	누문동 174번지 일대	111,217	전면	750	70	
B2	도시환경정비	북동	수창초교 주변	134,783	수복/전면	750	70	1단계
B3	도시환경정비	임동	임동 76번지 일대	86,793	전면	600	60	
B4	주거환경개선	신안	신안교 부근	13,740	수복	190	60	
B5	주거환경개선	신안2	신운교 부근	33,803	수복	190	60	
B6	주거환경개선	운암	서강교 동측	31,531	수복	190	60	
B7	주거환경개선	운정주룡	운정마을	28,951	수복	150	60	
B8	주거환경개선	용두	용두동 152번지 일대	54,150	수복	190	60	
B9	주택재개발	문화동각화	각화동 122-1번지 일대	41,685.69	전면	190	60	
B10	주택재개발	임동2	임동 94-8번지 일대	36,603	전면	190	60	
B11	주택재개발	중흥	중흥동 748번지 일대	23,131	수복/전면	190	60	1단계
B12	주택재개발	풍향	풍향동 600-1번지 일대	164,652	수복/전면	190	60	
B13	주택재개발	우산	우산동 470번지 일대	153,741.4	전면	190	60	
B14	주택재개발	중흥3	중흥동 364-1번지 일대	132,372	수복/전면	190	60	
B15	주택재개발	풍향2	풍향동 12-1번지 일대	55,804.2	전면	190	60	
B16	주택재건축	운암3단지	운암동 252번지 일대	170,858	전면	210	50	

※ 위 표시된 계획용적률은 지역의 대표적인 계획용적률이며, 용도지역 혼재 시 평균계획·상한용적률을 적용함

※ 기타 밀도계획 관련 사항은 'VI. 부문별 계획'의 '3. 건축물의 밀도계획'을 준용함



6. 광산구 정비예정구역

1) 정비예정구역 총괄

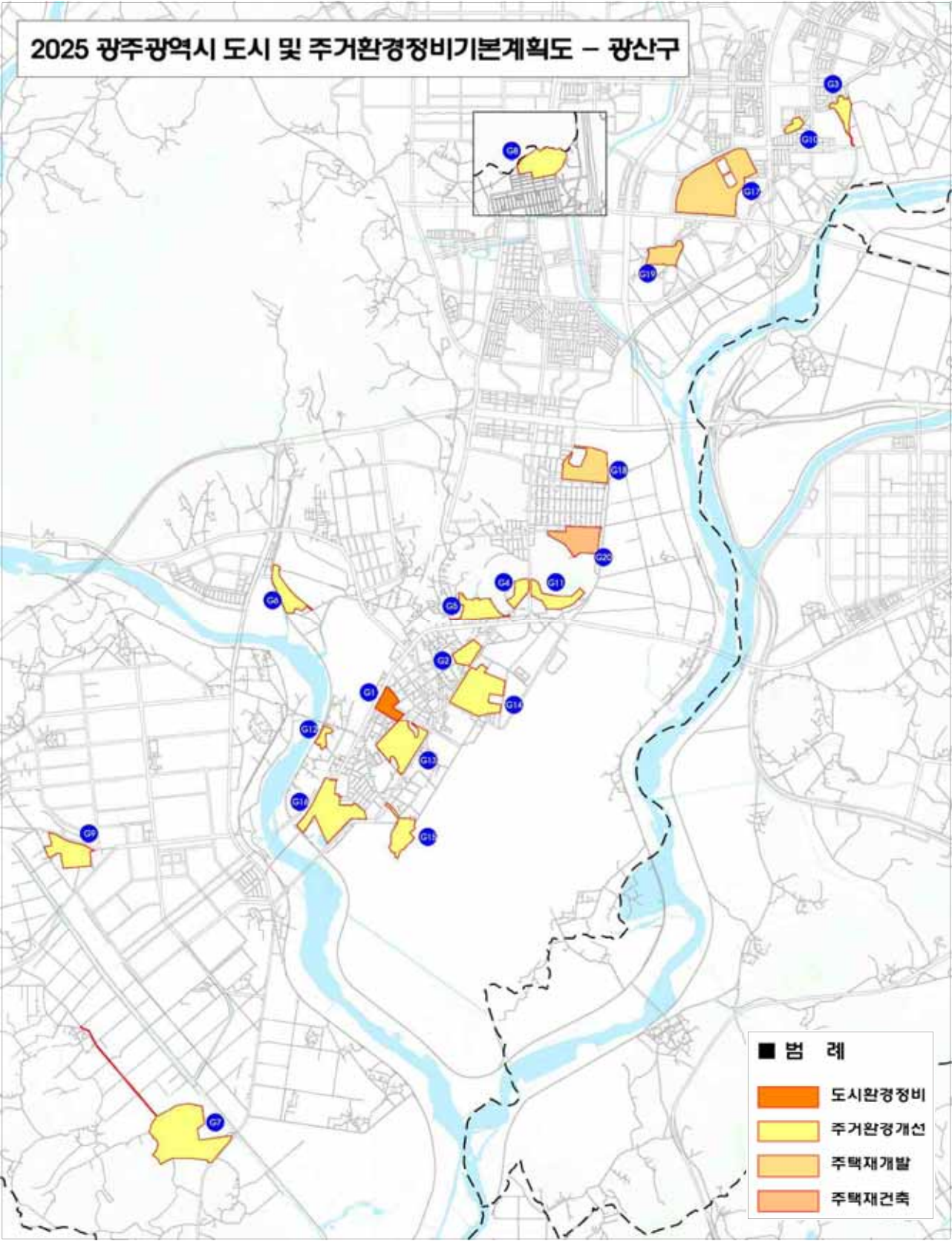
구 분	계	주거환경개선 사업예정구역	주택재개발 사업예정구역	주택재건축 사업예정구역	도시환경정비 사업예정구역	비 고
개 소	20	15	3	1	1	
면적(k㎡)	1.84	1.27	0.44	0.09	0.04	

2) 구역별 계획

연번	사업명	구역명	위 치	면적(m)	정비유형	용적률	건폐율	수립시기
G1	도시환경정비	송정	송정역앞 주변	43,546	수복/전면	600	60	2단계
G2	주거환경개선	송정1	송정중 남측	38,290	수복	190	60	
G3	주거환경개선	신창매결	신창동 911-1번지 일대	36,800	수복	190	60	
G4	주거환경개선	신흥	송정동초교 부근	31,520	수복	190	60	
G5	주거환경개선	신흥신기	신촌동 1074-2번지 일대	67,901	수복	190	60	
G6	주거환경개선	중보	선암동	58,263	수복	190	60	
G7	주거환경개선	침산	동곡동사무소 부근	260,781	수복	190	60	
G8	주거환경개선	비아	비아동 199번지 일대	94,157	수복	190	60	2단계
G9	주거환경개선	옥동	옥동 530번지 일대	87,939	수복	190	60	2단계
G10	주거환경개선	선창	신가동 485번지 일대	14,605	수복	190	60	2단계
G11	주거환경개선	부동	부동마을 일대	56,770	수복	190	60	2단계
G12	주거환경개선	서동	서동마을 일대	15,914	수복	190	60	2단계
G13	주거환경개선	도산7통	도산동 945번지 일대	126,755	수복/전면	190	60	2단계
G14	주거환경개선	용보촌	송정동 475번지 일대	156,404	수복/전면	190	60	2단계
G15	주거환경개선	원도산	도산동 647번지 일대	61,783	수복/전면	150	60	2단계
G16	주거환경개선	황룡	도산동 1218-103번지 일대	164,403	수복/전면	190	60	2단계
G17	주택재개발	신가동	신가동 842-6번지 일대	286,964.71	전면	190	60	
G18	주택재개발	동서작	우산동 1256번지 일대	101,709	수복/전면	190	60	1단계
G19	주택재개발	운남	운남동 303-1번지 일대	55,109	수복/전면	210	50	
G20	주택재건축	송정주공	우산동 1085번지 일대	94,131.5	전면	190	60	

※ 위 표시된 계획용적률은 지역의 대표적인 계획용적률이며, 용도지역 혼재 시 평균계획·상한용적률을 적용함

※ 기타 밀도계획 관련 사항은 'VI. 부문별 계획'의 '3. 건축물의 밀도계획'을 준용함



부 록

1. 신규 사업유형의 실행 지침
2. 주민설명회 의견 및 조치 결과
3. 관계기관 협의의견 및 조치 결과
4. 주민공람 의견 및 조치 결과
5. 시 의회의견청취 의견 및 조치 결과
6. 시 도시계획위원회 심의 의견 및 조치결과



IX. 부 록

1. 신규 사업유형의 실행 지침

1) 주거환경관리사업 실행 지침

(1) 사업의 의의 및 목적

- 주거환경관리사업은 단독주택과 다세대주택 등 저층 주거지가 밀집한 지역에 정비기반 시설과 공동이용시설 등을 확충하여 주거환경을 보전·정비·개량하는 사업임
- 마을의 역사성과 공동체를 훼손시키고 원주민들의 재정착율이 낮은 기존 전면철거형 정비방식에서 벗어나 마을에 거주하고 있는 주민의 자발적인 정비사업 참여 의지로 주민이 중심이 되어 지역의 물리적 환경 정비 뿐만 아니라 사회·경제적 환경을 개선하여 지속가능한 마을 발전을 위한 지역 공동체를 형성해가는 기존 정비사업의 대안적 차원의 사업 일환으로 추진됨
- 따라서, 주거환경관리사업은 주민 참여형 도시재생사업을 모델로하여 도입되었으며, 물리적 환경 개선을 위해서는 공공이 정비기반시설과 공동이용시설을 설치하고, 주민이 스스로 주택을 개량하여 주거환경을 개선하며, 사회·경제적 환경 개선을 위해서는 마을 기업육성과 지역 커뮤니티 활성화 프로그램 운영 등의 사업을 추진하게 됨
- 주거환경관리사업의 추진 시 기본적인 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 및 동법 시행령·시행규칙에서 규정한 기준과 내용을 준용함

주민 중심의 지속적인 공동체 형성을 위한 사업

기존 전면철거형 정비방식에서 벗어나 물리·사회·경제적 환경 개선

저층주택 밀집 지역의 주거환경 보전·정비·개량을 위한 사업

공공-정비기반시설 및 공동이용시설 설치

주민-자발적 주택개량

(2) 사업의 추진 절차

- 주거환경관리사업의 추진을 위해서는 일정부분의 마중물 사업 추진을 위한 공공의 예산 지원이 필요하며, 주거환경을 개선해야 하는 지역은 많은 반면 공공의 예산은 한정되어 있으므로 이러한 한정된 예산을 효과적이고 효율적으로 집행하여 사업 추진이 가능하도록 하기 위해서는 주거환경의 개선이 시급하다고 인정되는 지역에 우선적으로 사업을 추진하도록 하는 것이 필요함
- 주거환경관리사업의 추진 절차는 1단계의 사업대상지 발굴부터 4단계의 정비구역 지정 까지 총 4가지 단계로 추진됨
- 주거환경관리사업의 추진 주체는 주민이므로 사업 요청은 주민이 주도적으로 하되, 주민은 사업 추진에 대한 전문적인 지식이 부족하여 주도적인 추진이 어려우므로 자치구와 협의하여 사업대상지를 발굴하고 필요한 행정업무는 자치구에서 협조하여 추진함
- 광주시에서는 당해년도에 추진할 주거환경관리사업의 예산을 확보하고 예산 규모에 따라 추진 가능한 구역의 물량을 확정하며, 자치구별로 신청된 주거환경관리사업 신청지에 대한 객관적인 기준을 마련하여 순차적인 사업 추진 구역을 선정·통보하는 역할을 담당함
- 이후 추진될 구역별로 주민과 자치구, 전문가로 구성된 사업 추진협의체를 구성하여 본격적인 정비계획을 수립하고, 법적 정비구역 지정 절차를 이행하여 주거환경관리사업을 추진하는 절차로 진행함



■ 주거환경관리사업 추진 절차

(3) 사업대상지의 선정 기준

- 주거환경관리사업을 추진할 사업대상지 선정을 위해서는 「도시 및 주거환경정법」에서 규정하고 있는 주거환경관리사업 정비계획 수립대상지역을 대상으로 하되, 본 계획에 의해 사업 미 추진으로 인해 정비예정구역에서 해제되어 노후불량 주거지로 계속 존치될 수 있는 구역을 우선으로 하여 사업대상지를 선정하도록 함

도시 및 주거환경정비법 시행령 제10조 제1항 별표1

주거환경관리사업을 위한 정비계획은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 수립한다.

- 가. 전용주거지역, 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역 중 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역으로서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역
- 나. 법 제4조의3에 따라 해제된 정비구역 및 정비예정구역
- 다. 기존 단독주택 재건축사업 또는 주택재개발사업을 위한 정비구역의 토지등소유자의 50퍼센트 이상이 주거환경관리사업으로의 전환에 동의하는 지역
- 라. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역 및 같은 법 제2조제6호에 따른 존치지역

■ 「도시 및 주거환경정비법」 상 주거환경관리사업 정비계획 수립 대상구역 기준

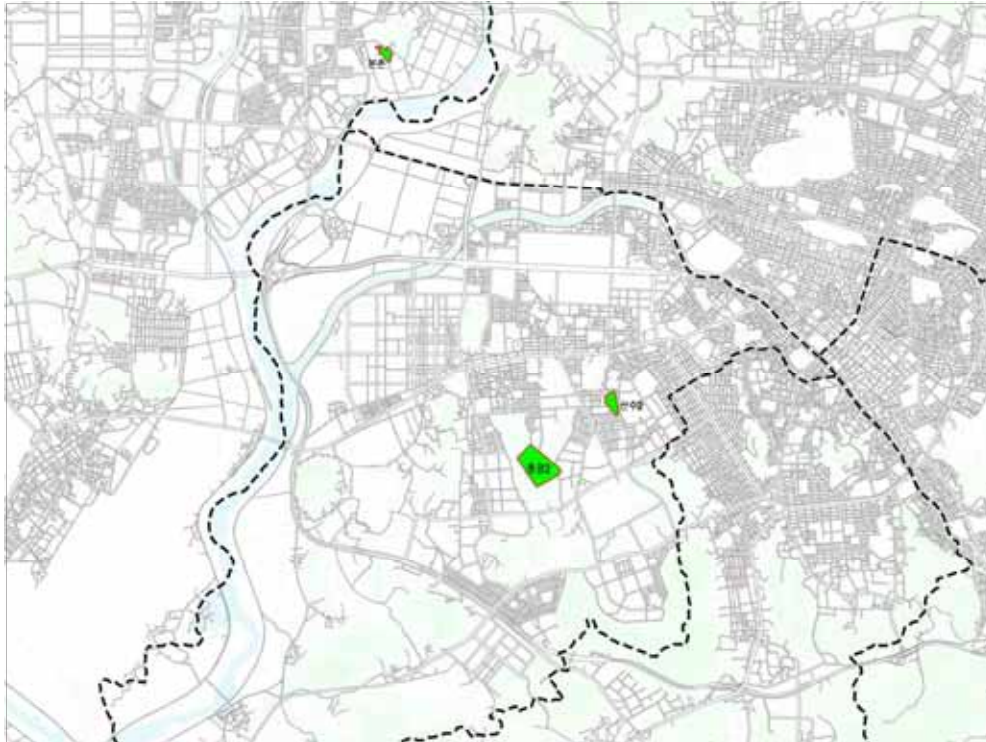
- 서울시의 경우 주거환경관리지수를 통하여 주거환경관리사업 대상지의 우선순위를 설정하고 있으나, 광주시는 아직까지 제도적인 순위 평가 지수가 마련되어 있지 않으므로 자체적인 평가 항목을 규정하여 사업 신청 구역에 대해 각 항목별 점수를 평가하여 합산한 후 상대평가를 통하여 사업의 우선순위를 결정하도록 함

지역 현황(20점)	<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역, 용도지구 현황 • 정비예정구역 해제 여부 	추진의지(20점)	<ul style="list-style-type: none"> • 주민동의율 현황
주민 현황(20점)	<ul style="list-style-type: none"> • 사회적약자율(노인인구, 저소득층, 장애인) • 세입자율 		
쇠퇴현황(20점)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 노후불량율 • 주택접도율, 과소필지율 • 도로개설율 	사회경제(10점)	<ul style="list-style-type: none"> • 주민실업율 • 범죄율
지역 특성(10점)	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥밀집지역 등 주거지보전필요지역 • 문화재입지지역 		

■ 주거환경관리사업 대상지 선정 평가 항목 및 평가 점수

(4) 사업의 주요 대상지

- 주거환경관리사업의 추진 사업대상지의 우선순위는 「도시 및 주거환경정법」 제4조의3에 따라 정비예정구역 또는 정비구역에서 해제된 구역으로써, 광주시장은 이들 구역을 주민의 과반수가 동의할 경우 주거환경관리사업구역으로 우선적으로 지정할 수 있도록 하고 있음
- 따라서, 본 계획에서의 주거환경관리사업 추진 대상지는 정비예정구역에서 해제하는 3개소를 우선 사업대상지로 설정하며, 우선 사업대상지에 대한 주거환경관리사업이 완료되거나 주민 참여가 없는 경우, 우선 사업대상지에 유사한 사업이 추진되어 주거환경관리사업의 추진이 필요하지 않을 경우에는 정비예정구역 및 정비구역에서 해제된 지역 이외의 지역을 대상으로 사업 대상지를 선정하도록 함
- 사업 추진의 우선 순위는 앞서 설정한 우선 사업 대상지 선정 기준에 따라 신청구역별 상대평가를 통하여 사업 우선순위를 설정하며, 당해년도 예산 규모에 따라 순차적으로 사업을 추진하도록 함



■ 주거환경관리사업 대상지인 사업 미 추진 정비예정구역 해제지역

(5) 사업의 시행

- 주거환경관리사업의 세부적인 구분은 공공부분의 사업과 민간부분의 사업으로 구분되며, 공공부분에서는 지역의 열악한 기반시설 확충과 지역 커뮤니티 활성화를 위한 시설 설치 및 프로그램 운영 지원 등 기초 비용을 전부 또는 일부 지원하여 마을 공동체가 활성화 될 수 있는 기틀이 마련될 수 있도록 하고, 주민은 주택개량 및 신축과 커뮤니티 프로그램의 참여, 마을 기업 육성을 통한 공동체 자생력 확보 등 공공에서 지원한 마중물 사업을 바탕으로 지역 공동체가 지속적으로 발전할 수 있는 운영 사업을 추진함

공공부분사업	민간부분사업
<ul style="list-style-type: none"> • 기반시설(도로,공원)및커뮤니티시설(마을회관,복지센터등)확충 • 지역커뮤니티프로그램지원및운영 • 정비사업추진비및주택개량용자지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 마을공동체협의회구성및운영 • 개별주택개량및신축 • 지역커뮤니티프로그램참여및운영 • 마을기업육성을통한경제적자생력확보

■ 주거환경관리사업 추진 주체별 주요 사업내용 및 역할



■ 주거환경관리사업 대상지 계획 구상안 예시도

2) 가로주택정비사업 실행 지침

(1) 사업의 의의 및 목적

- 가로주택정비사업은 노후·불량건축물이 밀집해 있는 가로구역을 대상으로 기존의 가로 형태를 그대로 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위해 추진하는 사업임
- 정비사업이 반드시 필요한 노후불량지역에서 재개발사업과 같이 대규모의 정비사업을 추진하는 것보다 가로(block)단위의 소규모 정비사업을 추진하여 지역에 순응하는 점진적 개발이 가능한 정비사업을 추진하기 위해 도입됨
- 가로주택정비사업의 추진 활성화를 위해서는 일반적인 전면개발 방식의 정비사업 추진에 사용되는 인센티브 제공 제도의 적용보다는 소규모 정비사업 추진에 따라 직접적인 혜택을 줄 수 있는 자체적인 인센티브 제도를 수립하여 적용하는 것이 필요함
- 가로주택정비사업의 추진 시 기본적인 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 및 동법 시행령·시행규칙에서 규정한 기준과 내용을 준용함

(2) 사업의 기대 효과

- 소규모 정비사업인 가로주택정비사업의 추진으로 인해 기대할 수 있는 효과는 다음과 같음

기존도시조직 유지 및 기반시설 활용을 통한 경제적 사업 추진

- 토지구획정리사업 등 도시계획에 의해 도시의 기존 틀이 갖추어진 구역 적합
- 기존 도로체계를 유지하면서 부족한 부분만을 점진적으로 개선하여 경제적인 사업 추진 가능

주거유형의 다양화 도모 가능

- 대규모 고층아파트 건설 중심의 획일적인 전면철거 방식의 사업에서 벗어나 다양한 주택 및 주거유형을 갖출 수 있어 주거의 다양화 도모 가능

마을커뮤니티가 지속 가능한 정비사업 추진

- 전면개발형 재개발로 인한 지역 주민 갈등을 완화하고 원주민 재정착 가능
- 마을커뮤니티 시설의 유치로 지역 공동체의 유지·발전 유도

(3) 사업 추진 절차

- 가로주택정비사업은 주거환경관리사업과 달리 공공부문의 지원에 의해 추진하는 사업이 아닌 주민 자체적인 개발계획을 수립하여 추진하는 주민 주도적인 사업임
- 또한, 정비구역이 아닌 구역에서 사업을 추진하는 사업으로써, 정비기본계획의 정비 예정구역에 포함되지 않아 법적인 정비사업 추진 절차를 이행하지 않고 사업을 추진할 수 있음
- 따라서, 가로주택정비사업을 추진 할 경우에는 절차의 간소화를 위해 정비계획의 수립과 정비구역의 지정, 추진위원회 구성 등의 단계 없이 사업을 추진할 수 있으며, 조합설립 후 사업시행이 가능함
- 가로주택정비사업의 추진절차는 계획수립 단계와 사업시행 단계의 총 2개의 단계로 구성되며, 사업의 원활한 추진이 이루어지기 위해서는 사업 추진 주체가 구성되어야 하므로 법적 동의율을 갖추고 승인받는 추진위원회의 구성 절차를 대신하여 주민대표 회의를 구성하여 추진하도록 함



■ 가로주택정비사업 추진 절차

(4) 사업대상지의 설정

- 가로주택정비사업의 사업대상지는 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정하고 있는 아래의 사항을 충족하는 가로구역을 사업 추진 대상지역으로 하도록 하고 있음

도시 및 주거환경정비법 시행령 제1조의 2

- ① 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제2호 각 목 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 구역"이란 도로(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시·군계획시설로 설치된 도로를 말한다. 이하 이 조에서 같다)로 둘러싸인 일단(一團)의 지역(해당 지역의 일부가 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지 및 공용주차장 등에 접한 경우에는 해당 시설을 도로로 본다)으로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 구역을 말한다.
 1. 해당 지역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것
 2. 해당 지역을 통과하는 도로(너비 4미터 이하인 도로는 제외한다)가 설치되어 있지 아니할 것
- ② 가로주택정비사업은 가로구역이 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에 그 전부 또는 일부에 대하여 시행할 수 있다.
 1. 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2 이상일 것
 2. 해당 구역에 있는 기존 단독주택의 호수(戶數)와 공동주택의 세대 수를 합한 수가 20 이상일 것

■ 「도시 및 주거환경정비법」 상 가로주택정비사업 정비사업 대상구역 기준

- 가로주택정비사업 대상지 설정의 법적 기준은 면적 1만제곱미터 미만의 통과 도로가 설치되지 않은 지역에 추진하도록 하는 절대적 기준과, 노후·불량건축물 수가 전체 건축물의 2/3이상이고 세대수와 호수의 합한 수가 20이상인 지역의 전부 또는 일부에 대해 추진하도록 하는 상대적 기준으로 나누어짐
- 따라서, 본 계획에서는 법적 요건을 모두 충족하는 지역을 대상으로 가로환경정비사업을 추진하도록 권장함

지역 면적
1만제곱미터 미만

너비 4미터이하 도로 제외한
통과도로 미 설치 지역

노후·불량건축물 수가
전체 건축물의 2/3이상

단독주택과 공동주택
호수 및 세대수 합이 20이상

- 가로주택정비사업은 주민의 자발적인 사업 추진의지에 따라 추진되는 사업이므로 별도의 추진 대상지를 지정하는 것은 큰 의미가 없으나, 계획 수립 비용의 일부 지원 등 필요에 의해서 일정부분 공공의 사업 지원 또는 사업 참여로 추진될 수도 있으므로 주요 추진 대상지에 대한 권장 기준을 설정함
- 따라서, 본 계획에서 권장하는 가로주택정비사업의 우선 추진 대상지는 정비사업이 추진되지 않아 정비예정구역에서 해제된 지역을 우선 사업 추진대상으로 하며, 이중 주거지의 가로형태가 체계적으로 조성된 토지구획정리사업구역과 일단의 주택지조성 사업지역을 주요 사업 대상지로 추진할 것을 권장함

■ 가로주택정비사업 대상지 사업 개요(예시)

- 면 적 : 6,744㎡
- 건축물 수 : 36개동
- 호수 및 세대수 : 91호
- 노후불량 건축물 수 : 26개동(약 72%)



■ 가로주택정비사업 계획 구상안 예시도

(5) 사업의 시행

- 가로주택정비사업은 자연발생적인 주거지보다는 토지구획정리사업구역, 일단의 주택지 조성사업지역, 노후 택지개발지구의 단독주택지 등 비교적 정형화된 가구단위와 가로구조를 갖춘 주거지에 적용 가능한 방법으로 사업시행 시 정비사업 기간의 단축이 예상됨
- 사업시행의 주체는 일반적으로 토지등소유자 등 주민이 조합원으로 구성된 조합이지만, 조합원 과반수의 동의를 거칠 경우 공공 또는 공기업이 공동사업시행자로 참여할 수 있도록 하며, 공공 및 공기업에서 직접 토지를 매입하여 조합원 자격으로 사업 참여가 가능함

2. 주민설명회 의견 및 조치 결과

1) 일 시

- 기 간 : 2015. 09. 15 ~ 09. 23(7일간)
- 대 상 : 기 정비예정구역 중 변경 대상 구역 및 신규 지정 신청 지역 주민(17개 권역)
- 장 소 : 각 권역별 대표 주민자치센터 회의실

2) 의견 접수 건수 (총 63건)

(1) 자치구별 의견 접수 건수

구 분	계	용적률조정	경계조정	재반영요청	지정요청	기 타
합 계	63	5	2	1	3	52
동 구	16	-	-	-	-	16
서 구	4	-	2	-	-	2
남 구	10	3	-	-	-	7
북 구	17	2	-	-	3	12
광산구	16	-	-	1	-	15

(2) 사업유형별 의견 접수 건수

구 분	계	용적률조정	경계조정	재반영요청	지정요청	기 타
합 계	63	5	2	1	3	52
주거환경개선사업	11	-	-	1	-	10
주택재개발사업	22	-	-	-	1	21
주택재건축사업	20	5	2	-	2	11
도시환경정비사업	10	-	-	-	-	10

3) 의견 조치사항

구 분	계	용적률조정	경계조정	재반영요청	지정요청	기 타
합 계	63	5	2	1	3	52
반 영	10	5	1	1	3	-
미반영	2	-	1	-	-	1
해당없음	51	-	-	-	-	51

■ 미반영 2건 : 도시계획시설 결정(도로) 요청, 기타 51건 : 기본계획수립과 해당없는 사항으로 미반영

3. 관계기관 협의 의견 및 조치 결과

1) 협의 기간

- 2015. 11. 09 ~ 11. 30

2) 협의의견 및 조치사항

구 분		협의 의견	조치 사항	비고
광주광역시	환경정책과	<ul style="list-style-type: none">도시 및 주거환경정비법 제2조 제2호 규정에 따른 정비사업(주거환경개선사업 제외) 중 일정규모 이상인 경우 사업시행인가 전에 관계기관에 환경영향평가 협의 하여야 함- 사업면적이 30만㎡이상인 경우 : 환경부(영산강유역환경청) 협의- 사업면적이 15만㎡이상 30만㎡ 미만인 경우 : 우리시 조례에 의한 협의환경부 생태자연도 및 광주광역시 도시생태현황지도(비오톱)에 따라 생태적 가치를 최대한 고려하여 생태면적률이 상향될 수 있도록 계획 수립정비계획 수립시 건축물(구조물)이 주변경관과 어울리도록 자연스러운 스카이라인을 이루는 환경친화적 정비사업 추진방안 마련비점오염원 관리 및 건전한 물순환 체계확보를 위해 도로(보행자, 자전거 등), 주차장, 공원 등은 최대한 저영향개발기법(LID)을 적용하여 빗물의 순환이 자연상태와 유사하도록 정비계획 추진수질오염총량제 등 수질, 대기, 폐기물분야 등은 관련부서와 협의 필요	<ul style="list-style-type: none">정비계획 수립 시 사업면적이 영향 평가협의 대상에 해당될 경우 관계 기관과 협의하는 법적 사항을 이행 하도록 규정함정비사업 추진 시 최소 30%이상 생태면적률을 확보하도록 하였으며, 지역 여건에 따라 적절한 생태 면적률을 확보하도록 함경관계획 부분에 관련 내용을 반영함수질오염 방지를 위해 정비계획 수립 시 및 수질오염저감대책 수립 시 LID기법을 적용하도록 함	반영

구 분		협의 의견	조치 사항	비고
광주광역시	건설 행정 과	<ul style="list-style-type: none"> 지역업체의 도시정비사업 참여확대를 위해 용적률 인센티브 상한 확대 광주지역업체 40% 참여시 용적률 인센티브 10%적용 규정 신설 (충북, 인천 예시) 	<ul style="list-style-type: none"> 지역건설업체의 도시정비사업 참여 비율에 따른 인센티브 부여의 확대를 반영하되 시 의회와 도시계획위원회의 의견을 수렴한 후 최종 결정하겠음 	반영
	도시 디자인 과	<ul style="list-style-type: none"> 경관법령 및 조례 개정사항 반영 사전경관계획의 수립 개발사업의 경관 심의 건축물의 경관 심의 경관심의 대상 여부에 따른 사안별 경관계획 수립 방향 제시 심의대상 사업 : 경관 심의 운영 지침(국토교통부 고시 제99호)에 따라 경관심의 신청서를 작성하여 광주시 경관위원회의 심의를 받도록 안내 심의대상이 아닌 사업 : 사업계획에 '광주광역시 도시경관계획'의 내용을 반영하고 시·구 도시계획위원회 심의, 건축위원회 심의 시에 층수, 높이, 주동의 배치, 통경축, 색채 등에 대한 심도 있는 논의가 이루어 질 수 있는 경관계획을 수립하도록 유도 	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업 추진 및 정비계획 수립 시 경관법 및 관련 조례의 개정 사항을 반영하도록 규정함 「경관법」 제27조에 규정된 면적에 해당하는 정비사업은 경관심의 및 사전경관심의를 받도록 하였으며, 경관 심의 대상 미만의 정비사업은 정비계획 수립 시 '시 경관계획'을 충분히 고려하여 자료를 제시하도록 규정함 	반영
	자치 구	<ul style="list-style-type: none"> 계림5-3구역 정비계획 수립용역 결과 사업성(비례율 약 70~80%)이 낮을 뿐 아니라 주민들의 재개발 정비예정구역 해제 요구가 있으므로 정비예정구역을 해제함이 타당하다고 보여지나, 최근 일부 주민 여론이 기본계획 변경(호남시장 일대 제척 요구)을 해달라는 요청이 있어 민원서류와 관련자료를 제출 하오니 2025 기본계획 수립에 참고하시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> 계림5-3구역 내 주민들의 사업 경계 변경 민원을 검토한 결과, 변경을 요구하는 주민의견 및 사업 추진 의지 등이 정비예정구역 해제보다 높게 확인되어 주민의견에 따라 경계를 변경하여 반영함 	반영

4. 주민공람 의견 및 조치 결과

1) 공람 기간 및 게재

- 기 간 : 2015. 11. 16 ~ 11. 29 (14일간)
- 공람게재 : 관보, 홈페이지, 시 및 자치구 관련 부서

2) 공람의견 및 조치사항

구분	주민공람 의견	조치 사항	비고
1	<ul style="list-style-type: none"> • 2020 광주광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획 상의 주택재건축 정비예정구역인 봉선라인광장아파트(봉선동 985번지 일대)와 봉선모아1단지아파트(봉선동 984번지 일대)는 노후되어 열악한 주거환경 개선 차원에서 주택재건축이 요구되는 지역이나, 협소한 부지면적으로 인한 사업성 저하 등 재건축 추진이 어려운 실정임 • 봉선라인광장아파트 및 봉선모아1단지 아파트 주민들 다수가 재건축을 열망하고 있으며 재건축 추진을 위해서 각각의 정비구역을 1구역으로 통합하는 안에 대하여 주민들이 동의하고 있는 바, 원도심 활성화 및 쾌적한 주거환경 확보를 위한 재건축 정비사업의 원활한 추진을 위해서는 정비구역 통합이 타당할 것으로 판단됨 	<ul style="list-style-type: none"> • 소규모 아파트의 자체 주택재건축사업 추진의 어려움에 따른 주택재건축 사업 통합 추진 민원 검토 결과, 효율적인 주거지 및 기반시설 정비가 가능하고, 주민들의 원활한 사업 추진을 위한 통합 추진의지를 고려할 때 소단위별 재건축 사업 추진 보다는 결합하여 추진하는 것이 타당하다고 판단되어 봉선라인광장과 봉선모아1단지 아파트의 재건축정비예정구역을 통합하여 반영함 	반영
2	<ul style="list-style-type: none"> • 남구 월산 신우아파트 재건축사업 정비 예정구역 내 세대당 토지비율 적어 사업성이 부족하여 사업 진행에 어려움이 있어 가로 구획 경계로 구역경계 확대 변경을 요청함 	<ul style="list-style-type: none"> • 월산신우아파트의 기존 사업승인 면적이 협소하여 현재 재건축사업 정비예정 구역으로 사업 추진 시 주거지 정비 효과가 미흡할 것으로 판단되며, 사업 대상지 주변의 효율적인 기반시설 확보와 사업 추진 가능성 및 주변 단독주택지 주민들의 사업 포함 의지와 노후도 등을 종합적으로 고려할 때 주택재건축사업 정비예정구역을 확대하여 추진함이 타당하다고 판단되어 경계를 확대 변경함 	반영

5. 시 의회의견청취 의견 및 조치 결과

1) 의견청취일자

- 일 자 : 2016. 02. 01

2) 의견청취 결과

구분	시 의회 의견	조치 사항	비고
1	<ul style="list-style-type: none">고층 공동주택의 대형화재 대비 법적 피난시설 외 추가 피난시설 설치 시 용적률 인센티브 적용	<ul style="list-style-type: none">10층 이상의 공동주택 중 법정 의무 시설 외에 각 세대별로 옥외 하향식 피난구를 추가 설치 시 3%의 추가 인센티브를 부여하도록 함	반영

6. 시 도시계획위원회 심의 의견 및 조치 결과

1) 심의 일자 및 결과

- 일 자 : 2016. 03. 03
- 결 과 : 조건부 의결

2) 심의 의견 및 조치 결과

구분	심의 의견	조치 사항	반영 여부
1	<ul style="list-style-type: none">지역건설업체 참여비율 20%까지는 2020 계획의 인센티브 기준을 유지하고 지역 건설업체 참여비율 30%, 40%때의 인센티브를 추가하는 방식으로 조정	<ul style="list-style-type: none">지역건설업체 참여비율 20%까지는 2020 정비기본계획의 인센티브 기준으로 반영하였으며, 30%와 40% 참여시에는 5%와 10%에서 7%와 10%의 추가 인센티브를 제공하도록 조정함	반영
2	<ul style="list-style-type: none">‘친환경인증 건축물’ 용어는 ‘녹색건축물 인증’으로 변경하는 것으로 검토하고 인센티브는 국가시책이나 지침 등에 맞게 계획할 것	<ul style="list-style-type: none">친환경인증 건축물 용어를 녹색건축물 인증(저탄소 녹색건축물)으로 변경함「건축물의 에너지절약설계기준」에서 제시된 용적률 완화기준을 고려하여 녹색건축 인증과 에너지효율인증 등급에 따라 4~12%의 추가 인센티브를 부여하도록 함	반영

참여기술자 명단

본 「2025 광주광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획」용역은 광주광역시에서 (주)제일엔지니어링종합건축사사무소, (주)원진엔지니어링종합건축사사무소에 위탁한 과업으로서 다음과 같은 기술진이 참여하였습니다.

책임기술자	■ 과업총괄 책임기술자	조완섭(도시계획기술사)
분야별 기술자	■ 도시계획분야 책임기술자	김용호(도시계획기술사)
	윤중경, 김동욱, 최호현, 박종범, 김연준, 양경진, 이동호, 양수창, 이일희, 이민훈, 서임택, 신종하, 임재희, 최 웅, 조인희, 박상희	
	■ 건축분야 책임기술자	황해룡(건축사)
	이재준, 임은영, 김재문	
	■ 교통분야 책임기술자	허태현(교통기사)
	강태구, 민운홍, 박종화	
	■ 조경분야 책임기술자	이기영(조경기술사)
	안은성	
	■ 도로·공항 분야 책임기술자	허 양(도로·공항기술사)
	강환민, 여승재, 강경윤, 김유신, 박종호, 박정호, 김규성, 문 찬, 황선하	
	■ 환경분야 책임기술자	이중기(소음진동기사)
	박재선, 오춘택, 신현정, 김동섭, 김양경	

2025 광주광역시 도시 및 주거환경정비기본계획 총괄도

