

2 0 1 0

광 주 광 역 시

도 시 및 주 거 환 경 정 비 기 본 계 획

요약보고서

목 차

I. 계획의 개요

1. 계획의 배경	007
2. 계획의 성격	009
3. 계획의 의의	009
4. 계획의 범위	010
5. 계획 진행체계	012

II. 계획의 목표와 기본 방향

1. 계획의 목표	017
2. 계획의 기본 방향 및 전략	017
3. 주요지표의 설정	020

III. 정비예정구역 선정

1. 정비예정구역의 선정	025
2. 정비예정구역 선정결과	028
3. 정비예정구역과 정비구역과의 관계	031

IV. 부문별 계획

1. 주거지관리계획	035
2. 토지이용계획	042
3. 건축물의 밀도계획	049
4. 교통계획	062
5. 정비기반시설계획 및 공동이용시설설치계획	064
6. 환경계획	076
7. 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지방안	080
8. 역사적 유물 및 전통건축물보존 및 활용계획	092
9. 세입자 주거안정대책	100

V. 계획의 집행과 관리

1. 사업시행방식과 정비유형	105
2. 단계별 추진계획	108

VI. 구역별 계획

1. 구역별 개요	115
2. 동구	116
3. 서구	119
4. 남구	122
5. 북구	125
6. 광산구	128



I. 계획의 개요

- 1. 계획의 배경
- 2. 계획의 성격
- 3. 계획의 의의
- 4. 계획의 범위
- 5. 계획 진행체계

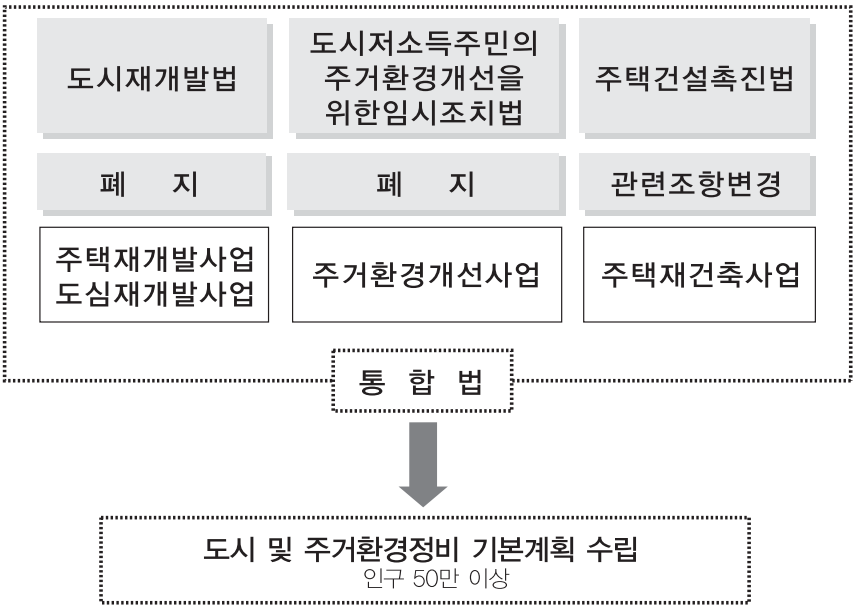




I. 계획의 개요

1. 계획의 배경

- 1) 관련 제도의 변화
- ‘도시재개발법’에 의한 도심재개발사업과 주택재개발사업, ‘도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법’에 의한 주거환경개선사업과, ‘주택건설촉진법’에 의한 주택재건축사업 등 개별법에 의한 주거지정비사업이 ‘도시 및 주거환경정비법’으로 통합되어 2003년 7월 1일부터 시행됨
 - 동법 시행일로부터 3년 이내(2006. 6. 31)에 도시 및 주거환경정비기본계획 수립 의무화 (‘도시 및 주거환경정비법’ 부칙 제4조)



■ 도시 및 주거환경정비기본계획 수립 배경



2) 기존 도시재개발 기본계획의 재정비 시점

- '1994 광주도시재개발기본계획'의 목표연도가 2001년으로 종료됨에 따라 이의 승계와 여건 변화의 반영이 요구됨

3) 사회적 여건의 변화

- 기 개발된 기성시가지의 주거환경관리 및 정비를 통한 삶의 질 향상에 대한 중요성이 커지고 있고, 새로운 '도시 및 주거환경정비법'에서는 민간개발 위주의 주거환경정비사업이 공공의 역할이 확대되는 정비사업으로 변화됨에 따라 공공성을 강화하는 것이 필요
- 주거지정비사업과 관련된 민원의 적절한 해소 필요

4) 계획지표의 변화

(1) 인구 및 가구

- '2020 광주도시기본계획' 검토결과 65세 이상 고령화 인구는 5.6%에서 8.8%로 증가하고, 14세 이하 인구는 22.9%에서 19.2%로 감소할 전망이며, 가구구조는 2004년 현재 469,847 가구로 가구당 인구수는 2.99인이나, 핵가족추세의 증가 및 독신가구의 증가 등으로 인해 2010년에는 약 2.84가구 규모로 전망되며, 가구수는 549,296호로 예상됨(79,447 가구 증가)

(2) 가계소득 변화

- 2004년 1인당 지역총생산은 11,773천원으로 전국평균 16,384천원의 0.72배 정도에 머무르고 있으나 2010년은 15,791천원으로 증가 예상
- 이러한 가계소득의 증가에 따라 생활수준의 향상으로 인해 공원, 도로 등 공공시설의 확충 및 주거환경의 질적 개선에 대한 요구가 증대되며 이를 위한 공공부분의 지원확대가 필요함

(3) 주택보급률

- '2020 광주도시기본계획'은 2010년의 주택보급률을 2004년 현재 95.5%에서 96.2%로 높인다고 계획하고 있으며, 1단계(2000~2005)와 2단계(2006~2010)에 각각 90,720호와 91,166호를 공급, 매년 18,000여호의 주택을 공급한다고 계획하고 있음

- 따라서 변화하는 사회경제적 추세를 반영하여 주거환경의 질적 향상과 주택 확보를 도모하는 기본계획의 수립이 필요

5) 도시공간 구조의 재편 및 도심기능 개선 도모

- 109년 동안 광주 도심의 중핵시설로 입지해 온 전남도청이 '무안군 삼향면 남악리'로 이전됨에 따라 도심공동화 심화
- 도심공동화 문제를 도시구조재편으로 해결하고 '주+상', '주+공' 복합개발을 통한 도심내 주거기능 회복 및 도심산업 유치로 도심기능 개선

2. 계획의 성격

1) 기존 기본계획의 수정·보완을 포함한 새로운 기본계획 수립

- 개별법으로 운영되는 주거환경정비사업의 통합 및 종합 관리로 일관성과 「先 계획-後개발」에 입각한 도시 관리를 위하여 '도시 및 주거환경정비법' 제3조의 규정에 의하여 3년 이내에 매 10년마다 수립되어야 할 기본계획
- 1994년에 수립된 '광주도시재개발 기본계획'의 내용을 그 동안 변화된 제도 및 광주시의 도시 및 주거정책 등에 따라 수정·보완하는 내용을 포함

2) 법적 지위

- '도시 및 주거환경정비법' 제3조 3항 및 시행령 제9조 1항의 규정에 의해 수립되는 본 계획은 광주시 도시기본계획의 하위계획이며 도시관리계획의 상위계획임

3. 계획의 의의

- 도시기본계획 등 상위계획의 이념과 내용이 정비사업을 통해 실현될 수 있도록 도시정비의 미래상과 목표를 명확히 설정하고 실천전략을 구체적으로 제시
- '1994 광주도시재개발기본계획' 및 '도심활성화기본종합계획(2003)' 등 기 시행·추진되고 있는 각종 관련계획내용을 참고하고, 그 동안의 제도 및 여건 변화를 수용한 기본방향을 제시하여 도시 및 주거환경정비의 장기적인 발전방향과 도시 전체의 균형개발에 기여
- 도시기능의 보존·회복·정비 차원에서 '도시 및 주거환경정비법'에 의한 정비

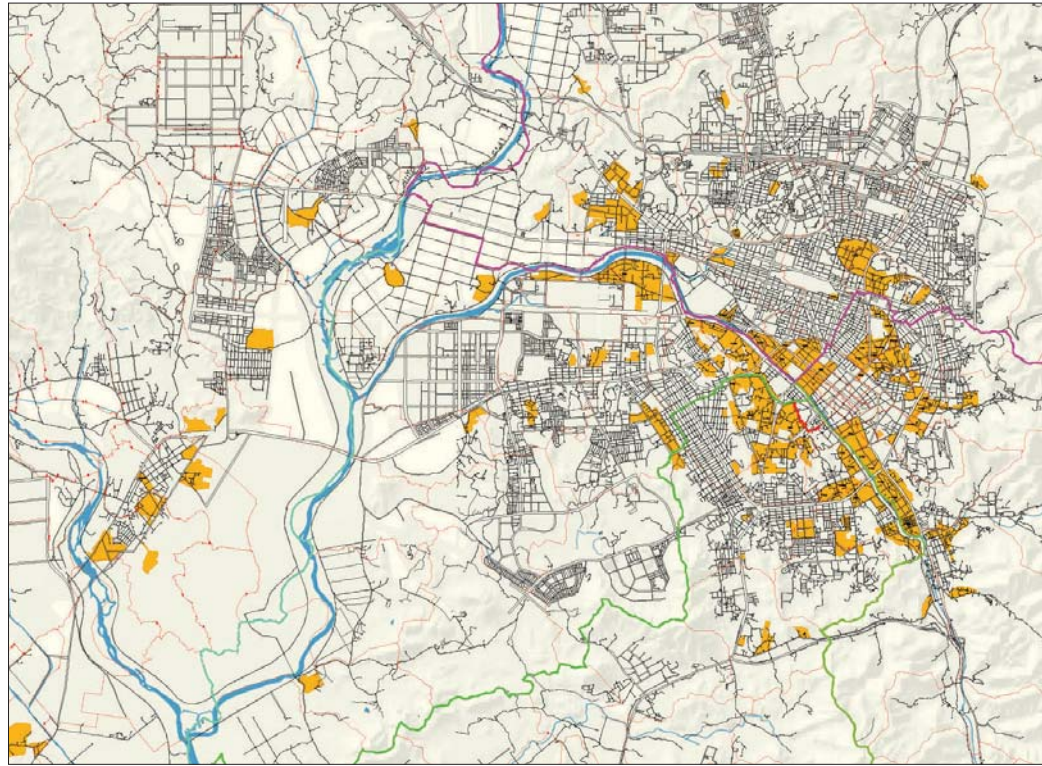


- 구역별 정비사업의 방향과 지침을 정하여 무질서한 정비사업을 방지하고 계획적인 개발을 유도
- 지역의 특성에 맞는 적절한 밀도로 주변지역과 조화되는 개발을 유도하여 합리적인 토지이용과 쾌적한 도시환경의 조성 및 도시기능의 효율화에 기여함
 - 그 동안 시행 완료된 정비구역은 관리체제로 전환하고, 완료된 구역의 사업효과를 분석하여 향후 정비사업의 기본방향을 제시

4. 계획의 범위

1) 공간적 범위

- 광주시 행정구역 내 불량주택 밀집지역 등 도시 및 주거환경정비가 필요한 지역
- 기존 주택재개발구역, 도심재개발구역, 주거환경정비사업지구와 추가로 구역지정이 필요한 지역 등



■ 광주광역시 도시 및 주거환경정비 대상구역

2) 시간적 범위

- 기준연도 : 기초조사 시점 2004년
- 목표연도 : 2010년

3) 내용적 범위

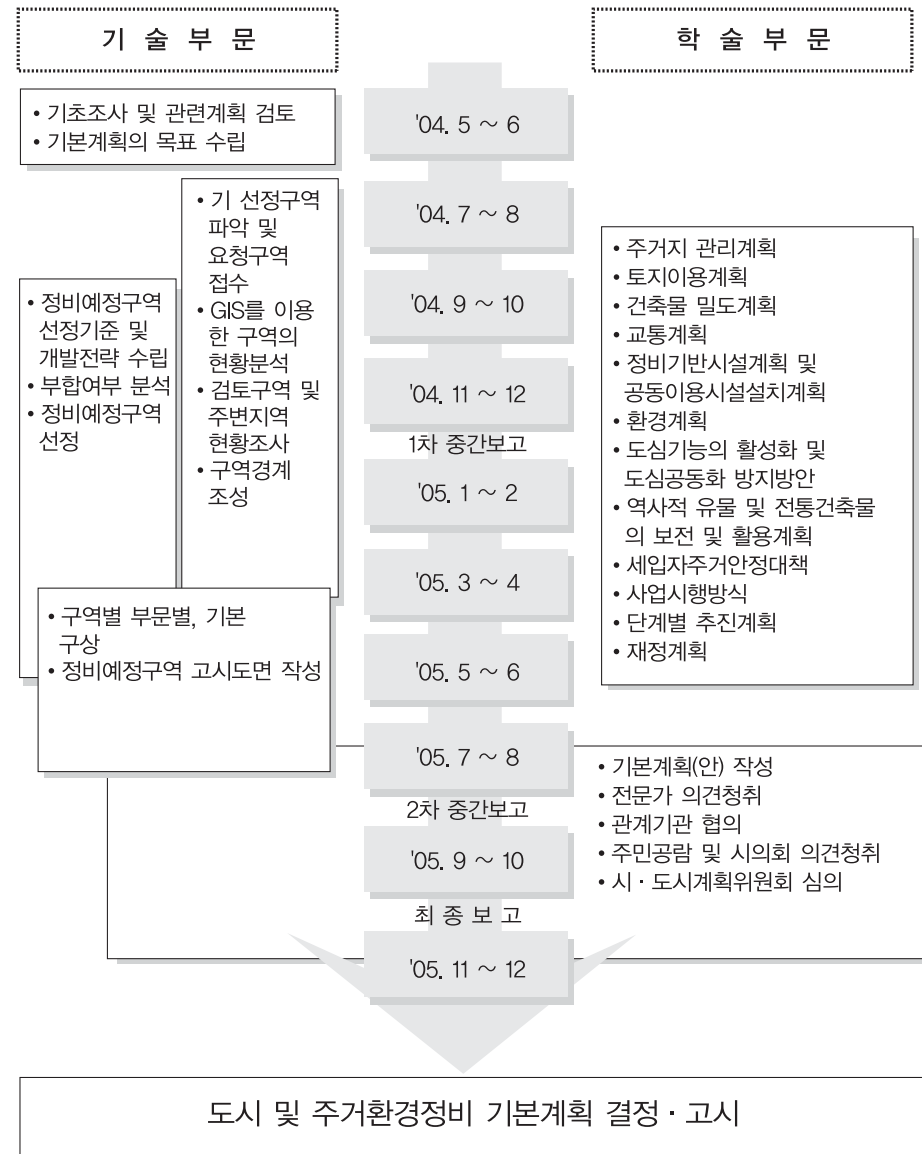
- ‘도시 및 주거환경정비법’ 제3조 및 시행령 제8조에 규정된 다음의 내용으로 함

주거환경정비사업의 정책목표 설정	광주시 도시 및 주거환경정비의 목표와 정비사업의 기본방향 규정	
정비예정구역의 지정	정비사업을 시행할 구역의 개략적 범위표시와 유형별 정비예정구역의 선정기준 마련	
부문별 계획	주거지관리계획	지역특성에 따른 주거지 분류 및 그에 따른 관리 방안
	토지이용계획	광역적 토지이용 및 관리 방안
	건축물 밀도계획	주거지 관리 및 토지이용계획에 따른 건축물의 개발밀도 결정
	교통계획	광역교통 및 지역교통에 대한 교통체계 구상 및 향후 정비사업 시행시 교통량 고려
	정비기반시설계획 및 공동이용시설설치계획	정비구역 내 필요시설과 생활권역에서 필요한 기반시설에 대한 계획
	환경계획	녹지, 조경, 에너지공급, 폐기물처리 등에 관한 계획
	도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지방안	인구 및 주거기능 감소로 야기되는 도심 공동화지역에 대한 도심활성화방안 및 공동화방지 대책 수립
	역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획	주요 문화재와 주변의 역사적 유물 및 전통적 건축물의 종합적으로 고려한 계획
	세입자주거안정대책	저소득층을 위한 주거안정대책 수립
집행과 관리	사업시행방식	기반시설 이용에 따른 사업시행방식 권장
	단계별 추진계획	정비사업의 일시 집중을 방지하고 도시 전체의 균형적 개발을 유도
	재정계획	공공성 강화를 위한 재정계획 수립



5. 계획 진행체계

1) 계획 추진 절차



2) 주요 추진 경위

- 2003. 7. : '도시 및 주거환경정비법' 시행
- 2004. 5. 4: 착수계 제출 및 과제 착수
- 2004. 6. 30: 착수보고회 및 자문회의
- 2004. 9. 7: 관내 자문회의 개최
- 2004. 9. 16 ~ 17: 관외 자문회의 개최
 - 연구진행 보고 및 기술부문에 대한 자문
 - 기타 현안 협의
- 2004. 12. 23: 1차 중간보고회 및 자문회의 개최
- 2005. 2. 26: 기존 구역 현장조사 완료, 요청구역 접수 완료
- 2005. 4. 13: 현황분석 완료, 경계조정 및 사업방식 검토
- 2005. 5. 24 ~ 5. 31: 자치구청 순회 간담회
- 2005. 6. 10: 관외 자문회의 개최
- 2005. 7. 13: 2차 중간보고회 및 자문회의 개최
- 2005. 9. 6 ~ 9. 21: 주민공람(시청 및 자치구청)
- 2005. 9. 23: 주민공람심사 및 전문가의견 수렴(1차)
- 2005. 9. 23 ~ 10. 21: 관련 실과 협의
- 2005. 10. 4: 시의회 의견청취
- 2005. 10. 28: 주민공람 심사 및 전문가의견 수렴(2차)
- 2005. 11. 16: 도시계획위원회 심의
- 2005. 11. 28: 제3분과위원회 심의
- 2005. 12. 14: 광주광역시 도시계획위원회 심의 조건부 의결
- 2006. 01. 16: 도시 및 주거환경정비기본계획 고시

Ⅱ. 계획의 목표와 기본 방향

1. 계획의 목표
2. 계획의 기본 방향 및 전략
3. 주요지표의 설정





II. 계획의 목표와 기본 방향

1. 계획의 목표

- II 목표1 _ 문화중심도시를 지향하는 도시정비계획
 - 기성시가지의 정비와 합리적 관리를 통한 도심공동화 방지 및 활성화 유도
 - 쾌적한 문화중심도시 건설을 위한 합리적이고 다양한 기법 모색
- II 목표2 _ 조화롭고 쾌적한 주거환경 조성
 - 지역적·사회적 특성이 반영된 적정 개발밀도계획을 통하여 조화로운 주거지를 조성함으로써 기존의 획일화된 주거환경 개선
 - 일반주거지역 중세분화와 정합성을 유지할 수 있도록 계획을 수립하여 지역여건 및 주변지역을 고려한 쾌적한 주거환경 조성
- II 목표3 _ 생활권을 고려한 주거지 정비
 - 근린·광역 생활권을 고려하여 개별 정비구역단위의 정비사업을 지양하고 주변지역과의 연계를 강화
 - 주변지역과 연계된 기반시설 확보 및 커뮤니티 기반의 주거지 정비
- II 목표4 _ 삶의 질 향상을 위한 계획 수립
 - 풍요로운 삶을 영위하기 위한 공동이용시설설치 및 여가공간 등에 대한 수요대처
 - 다양한 사업방식을 적용하여 주거환경의 다양성 확보

2. 계획의 기본 방향 및 전략

- II 기본방향1 _ 도심활성화와 문화중심도시에 부합하는 시가지정비
 - 전략 1 : 도시기능의 회복과 균형 발전 도모
 - 도심 외곽지역에서의 대규모 개발을 축소·조정하고 도심지역의 쇠퇴와 공



동화 현상을 막기 위한 주거기능 활성화 추진

- 지구단위계획과 같은 계획적 관리기법과의 연계를 통해 재개발·재건축이 주변 환경에 미치는 악영향을 최소화하고 종합적이고 입체적인 공간계획이 되도록 유도

• 전략 2 : 문화중심도시에 맞는 시가지정비 기법 모색

- 도심지역의 국립아시아 문화전당 건립계획 및 문화중심도시 기본구상과 상호 연계한 특화개발로 문화중심도시에 부합하는 도시 및 주거환경정비 추진
- 광역개발권역의 특화를 유도하기 위한 설계경기제도의 도입과 MA제도의 도입으로 문화중심도시 기반조성의 법제화 추진

II 기본방향2 _ 조화롭고 환경친화적인 주거지정비

• 전략 1 : 지역적·사회적 특성을 반영한 적정개발밀도 계획

- 지역적 사회적 특성이 반영된 적정 개발밀도계획을 통하여 조화로운 주거지를 조성함으로써 기존의 획일화된 주거환경을 개선
- 다양한 주택형태 및 규모의 다양화를 위하여 도시 외곽이나 구릉지를 활용한 전원주택, 그리고 중저층, 중저밀, 중고밀 주택 등의 다양한 주택 형태의 도입으로 새로운 주거양식 형태 제시

• 전략 2 : 광주시의 환경관련 정책과 정합성 유지

- 환경생태도시를 지향하는 광주시의 미래상 실현을 위한 친환경 공동주택 건설
- 맑고 푸르고 시원한 생활환경조성을 위한 친수·녹지·바람길의 적극적 도입

• 전략 3 : 지역특성에 맞는 다양한 기법의 모색

- 도시하부기반시설, 공공시설, 가구 및 대지, 건물의 상태, 지형 조건 등을 검토하여 대상지를 유형별로 구분하여 체계적 관리
- 저지대 불량주택지역은 주변지역에의 영향을 최소화 하는 수준에서 고층 및 고밀화를 고려하고, 고지대 불량주택지역은 표고에 따라 중간층지대는 중층 또는 연립주택을, 고지대는 저층 개발 고려

II 기본방향3 _ 생활권 단위의 정비

• 전략 1 : 생활권의 고려

- 근린생활권과 광역생활권을 고려하여, 주택보급계획, 주거지관리계획, 정비기반시설계획 등의 기본단위로 활용

• 전략 2 : 커뮤니티 기반의 주거지 정비

- 아파트 공동체 운동, 골목 가꾸기, 마을시설 확보 운동 등 주민 주도의 지역공동체 만들기를 위한 주민조직의 체계화 및 각종 협정의 체결
- 주민 상호간의 자발적 협의에 의한 각종 협정 (건축협정, 가로협정, 녹화협정 등), 시민기업의 그라운드 워크(Ground Work)제도 도입 검토
- 주민 주도의 커뮤니티 조성을 유도하기 위한 시범적 사례로서 도시·주거환경정비 시범사업을 추진(보조금 지원 또는 인센티브제 시행 방안 추진)

II 기본방향4 _ 도시 및 주거환경의 질적 수준 향상

• 전략 1 : 도시환경의 다양한 특성을 고려한 정비유형의 적용

- 구역의 특성에 맞는 정비유형을 다양화하여 획일적인 환경 조성을 지양하고, 필요한 부분만 정비될 수 있도록 전면개발, 수복개발, 자연순응형 정비, 소단위 적응형 정비 등 다양한 정비유형을 적용

• 전략 2 : 저소득층의 주거안정 보장

- 정비사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 세입자 및 저소득층 주민을 위한 임대주택의 공급·확대 의무화
- 토지소유자 및 세입자 등 현 거주민의 권익을 보호하고 현지 재정착이 가능한 다양한 방안 강구 (소단위 적응형 재개발, 자조주택, 순환재개발 방식 등)



3. 주요지표의 설정

1) 주택공급

- 광주시 장래인구는 2000년 현재 약 137만인, 2010년은 156만인으로 인구가 점차 증가할 것으로 전망되며, 평균 가구당 인구수는 2000년 3.20인에서 2010년은 3.02인으로 감소가 예상됨
- 광주시의 주택보급률은 2005년 현재 전국 도시평균에 비해 다소 높은 편이며, 2010년 100.5%(건축주택과 내부자료)까지 되도록 할 계획이나, 전체 주택의 65.8%가 아파트로서 고층고밀 위주의 단조롭고 획일적인 주거환경이 확산되는 추세임
- 본 기본계획에 의해 정비사업이 추진될 경우 공급되는 주택은 총 2만 1천여 세대에 이를 것으로 보이며, 이는 목표연도 주택증가분의 37.9%에 상당
- 이중 85㎡ 이하 소형주택의 공급량은 전체 공급주택의 32.1 %인 6,924세대이고, 세입자용 임대주택은 전체 공급주택의 5.7 %인 1,237세대임

구 분	단 위	단 위	2000	2005	2010	비 고
인 구	인 구 (천 인)	천 인	1,375	1,460	1,560	
가 구	총가구수 (천세대)	세 대	430	479	516	
	가구당인구(인/가구)	인/가구	3.20	3.05	3.02	
주 택 수 (호)		호	384,692	462,000	519,000	
주택보급률(%)		%	89.3	96.4	100.5	

■ 2010 광주 도시 및 주거환경정비 기본계획 주요지표

단 계	정비예정구역면적 (ha)	주택공급 (세대)	85㎡이하 소형주택 공급량(세대)	임대주택공급량 (세대)
1단계(2005~2007년)	377.00	9,484	3,290	631
2단계(2008~2010년)	488.62	12,116	3,549	606
총 계	865.62	21,600	85	1,237

■ 주거환경정비사업을 통한 주택공급

2) 도로 및 교통

- 이 기본계획에서는 광주시의 교통수요 등을 고려하여 정비사업으로 인한 교통문제의 악화를 최소화하기 위한 도로 설치 및 교통계획을 수립하였으며, 이에 따라 확장이 필요한 도로는 2,856m이고, 신규로 확보해야 하는 도시계획 도로는 총 3,189m임

단 계	확장이 필요한 도로 (m)	신규확보도로 (m)
1단계(2005~2007년)	2,117	578
2단계(2008~2010년)	739	2,611
총 계	2,856	3,189

■ 도시 및 주거환경정비사업을 통한 도시계획 도로의 확장 및 신규 지정

3) 학교

- 2004년 현재, 초등학교의 경우 13만8천명에서 2010년 11만명으로, 중학생의 경우 6만4천명에서 7만명으로, 고등학생의 경우 4만2천에서 5만2천명으로 증가할 것으로 예상되어, 학교의 신규수요 중 특히 고등학교의 수요가 크게 늘어날 것으로 예상
- 생활권 내에서 추가로 필요한 초등학교와 중생활권에서의 중학교를 중심으로 현재 정비사업 시행 후 인구규모 및 학교의 과밀여부 등을 검토하여 학교의 추가 설치 여부를 검토함

구 분	2000	2005	2010	비 고
초등학교	학교수(개 교)	109	135	166
	학생수(인)	126,820	145,547	136,590
	학급당학생수(인/학급)	40	35	30
중 학 교	학교수(개 교)	70	81	104
	학생수(인)	58,783	68,540	79,903
	학급당학생수(인/학급)	39	35	30
고등학교	학교수(개 교)	58	61	77
	학생수(인)	68,727	59,405	70,650
	학급당학생수(인/학급)	43	35	30

■ 학교시설 계획지표

- OECD 기준의 교육여건 조성을 통한 과밀학급 등을 해결하기 위해 2010년까지 11개 구역에 대해 3개의 학교를 신설토록 계획함

구분	사 업 유 형	구 명	구 역 명	예상증가학생수	예상증가	
					학급수	소계
1	도시환경정비사업예정구역	동구	계림1	317	9	33
			계림3	56	2	
			계림1동	150	4	
			계림4	219	6	
			계림5-2	172	5	
2	주거환경개선사업예정구역	동구	계림7	260	7	25
			방림1동 1	282	8	
			방림2동 1	49	1	
			방림동 1	34	1	
			학동 4	97	3	
3	주거환경정비사업예정구역	서구	학동 2	407	12	22
			광천동	777	22	

■ 학교확보필요권역의 설정

4) 공원·녹지

- 2020 광주도시기본계획상 광주시의 공원확보 지표는 필요면적을 1인당 6㎡로 설정시 2005년 8.76㎢, 2010년 9.36㎢로 설정되어 있음
- 주거환경정비사업이 추진되는 노후불량주택지의 경우 정비기반시설이 극히 열악하고 매우 과밀하므로 도시기본계획의 지표를 적용하기 어려운 구역이 많음
- 정비사업을 통한 노후불량주택 정비의 시급성과 사업성을 고려하여 세대당 2㎡ 이상 (5ha 이상인 구역의 경우 구역면적의 5% 이상 또는 세대당 2㎡ 이상 중 큰 값) 확보 유도

구 분		2000	2005	2010	비 고
계 획 인 구 (천 인)		-	1,460	1,560	
여가공원녹지	근린공원(개소)	71	77	85	
	유원지(개소)	1	1	2	
1인당공원면적(㎡/인)		10.84	8.76	9.36	

■ 공원·녹지 계획지표

5) 문화·복지

- 문화 복지시설의 확충을 위해 탁아소, 도서관, 커뮤니티 센터를 구역당 1개소 이상 설치하도록 계획하였고, 이에 따라 정비예정구역이 모두 정비될 경우 각 141개소 이상 시설이 확보될 수 있음

구 분		2000	2005	2010	비 고
공 연 장 (개 소)		15	19	25	
도 서 관 (개 소)		10	12	14	
종 합 체 육 센 타 (개 소)		2	2	3	

■ 문화·복지시설 계획지표

Ⅲ. 정비예정구역 선정

- 1. 정비예정구역의 선정
- 2. 정비예정구역 선정결과
- 3. 정비예정구역과 정비구역과의 관계





III. 정비예정구역 선정

1. 정비예정구역의 선정

1) 기본방향

(1) 정비예정구역의 적정수준 유지

- 정비예정구역의 과다 선정시 구역의 입지조건이 양호하며, 계획용적률 등이 높아 다른 정비예정구역보다 상대적으로 사업성이 담보될 수 있는 구역에 정비사업이 집중되어 지가상승에 따른 고층고밀 개발을 부추길 수 있으며,
- 반대로 입지여건이 양호하지 못한 구역은 방치되어 주거환경이 더욱 열악해질 우려가 있음

(2) 도시 및 주거환경정비조례의 구역지정기준 반영

- ‘광주시 도시 및 주거환경정비조례’ 제4조에 따르면 정비구역의 지정기준을 노후불량건축물의 비율, 호수밀도, 총인구밀도, 주택집도율, 과소필지 및 부정형 또는 세장형 필지수의 비율 등으로 정하고 있으며, 기본계획에서의 정비예정구역의 선정 기준은 이를 반영하여 선정함

(3) 현장조사를 통한 구역의 실제 상황 반영

- ‘1994 도시재개발기본계획’ 수립시 구역의 실제 현황을 반영하지 못했다는 한계를 해소하기 위하여 각 구역의 현황특성을 현장조사를 통하여 파악함으로써 법적 지정기준 뿐만 아니라 실제로 주거환경이 열악한 구역이 정비예정구역으로 선정되도록 함

(4) 요청구역 조사를 통한 구역의 반영

- 기초자치단체별로 추진되고 있는 구역을 일괄 접수하고 조사·분석을 통한 지정기준 부합 여부를 판단하여 반영



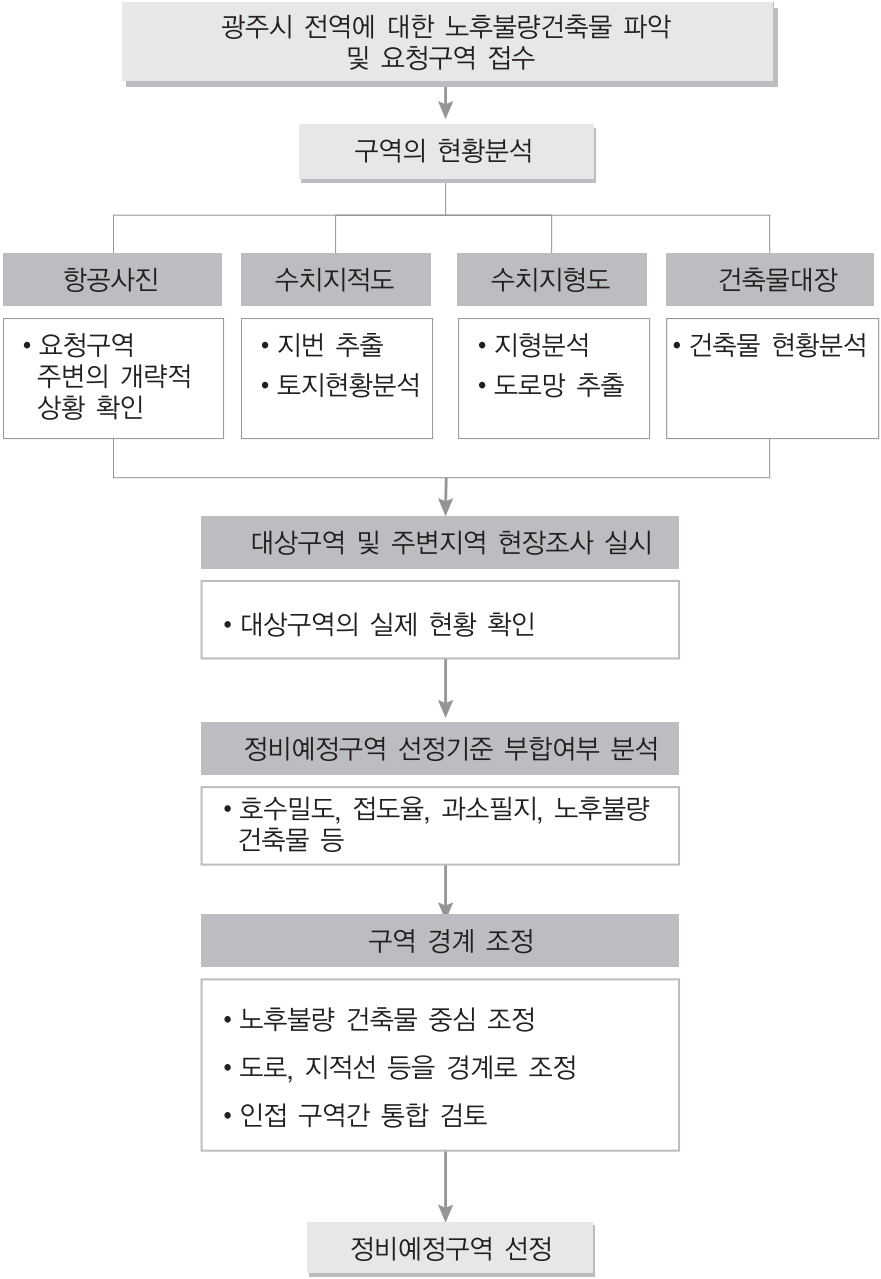
2) 정비예정구역의 선정기준

- 정비예정구역의 선정
 - 정비예정구역의 선정기준은 ‘도시 및 주거환경정비기본계획 수립지침’ 과 ‘광주광역시 도시 및 주거환경정비조례’를 근거로 하여 다음과 같이 선정함을 원칙으로 함

사 업 방 식	선 정 기 준
주거환경개선사업	<ul style="list-style-type: none">• 노후불량건축물 50%이상, 무허가주택비율 20%이상• 개발제한구역지정 이전* 의 노후불량건축물 50%이상• 철거민 50세대 이상• 주택밀도 70호/ha이상, 총인구밀도 200인/ha이상• 4M미만의 도로점유율 40%이상• 주택점도율 30%이하• 과소필지**, 부정형 또는 세장형*** 필지 50%이상• 가계평균소득이하**** 2/3이상• 최초단계('89 ~ '00) 및 2단계('05 ~ '10) 주거환경개선사업은 법적 기준을 검토하여 사업방식 결정, 다만, 1단계('01 ~ '05) 주거환경개선사업은 존치
주택재개발사업	<ul style="list-style-type: none">• 주택밀도 60호/ha이상• 총인구밀도 180인/ha이상• 4M미만의 도로점유율 30%이상• 주택점도율 25%이하• 과소필지, 부정형 또는 세장형 필지 40%이상
주택재건축사업	<ul style="list-style-type: none">• 공동주택<ul style="list-style-type: none">– 노후불량건축물로서 기존 또는 개발후 300세대 이상 이거나 부지면적 1만 제곱미터 이상– 붕괴 및 안전사고의 우려가 있는 곳– 재해의 위험이 있어 신속한 정비사업이 필요한 곳• 단독주택 [단독주택(나대지, 단독 아닌 건물 일부포함 가능) 200호이상인 지역]<ul style="list-style-type: none">– 노후불량건축물이 지역안의 2/3이상– 인근지역에 추가적인 정비기반시설이 필요없는 곳
도시환경정비	<ul style="list-style-type: none">• 건축대지로서 효용이 없거나 과소토지로 도시환경을 현저히 불량하게 하는 지역• 건축물의 노후불량, 과도한 밀집• 인구산업의 과도한 집중• 최저고도지구의 토지가 전체면적의 50%초과, 전체 건축물 바닥면적합계의 2/3이상

■ 정비예정구역의 선정기준

3) 정비예정구역의 선정 절차



■ 정비예정구역 선정 흐름도

* '개발제한구역지정 이전'이라함은 1973년 1월 17일 건교부고시 제17호로 결정된 개발제한구역지정 이전을 말함
** 과소필지라 함은 광주광역시 건축조례 제41조에 의거 주거지역 60㎡, 상업·공업지역 150㎡, 녹지지역 200㎡, 기타 지역은 60㎡ 미만의 필지
*** '세장형 필지'라 함은 대지폭 3m 미만인 필지
**** '가계평균소득'이라 함은 2004년 기준 '통계청 가계조사' 결과인 분기별 가계소득 평균값인 3,113,362원을 말함

4) 대상구역 및 주변지역에 대한 현장 조사

- 광주시 전역을 대상으로 건축물의 노후도를 조사하여 1차 대상구역을 선정하고, 자치구 및 주민의 요청에 의해 접수된 구역을 2차 대상구역으로 선정하여, 총 169개의 검토대상구역이 선정됨
- 169개의 검토대상구역에 대한 현장조사를 통해 조사한 항목은 도로의 실제 차량통행여부, 건축물의 외관상 노후도, 노후주택 밀집여부, 도시계획도와 실제 현황의 차이 여부, 주택접도율, 구체적 지형지물, 인접지역의 건축물 및 스카이라인 현황 등을 조사함

5) 구역경계 조정

- 정비예정구역의 구역경계 조정기준은 ‘도시 및 주거환경정비 기본계획수립 지침’ 4-2-6을 근거로 하여 조정하는 것을 원칙으로 하며, 주거지 관리 및 정비기반시설 확보 등의 측면에서 일체성을 확보할 필요가 있는 경우에 조정



■ 대상구역 경계조정

2. 정비예정구역 선정결과

1) 정비예정구역 및 중복구역 선정 원칙

- 주거환경개선사업의 경우 계획수립을 완료한 구역이나 공사가 진행중인 예정 구역은 현 사업방식 및 구역경계를 원칙적으로 반영
- 주민들의 요청구역의 경우 경계 및 사업방식을 최대한 반영
- 구역면적이 1ha 미만인 사업구역의 경우 주거환경개선사업구역으로 우선 검토
- 다음의 구역은 주거환경개선사업 구역으로 분류를 우선적으로 검토
 - 상습침수지역 등 전면매수 방식으로 시급히 사업시행이 필요한 지역
 - 대상구역내 국공유지 비율이 많아 거주주민의 재정착에 실질적인 도움이 되는 지역

- 정비기반시설 등에 국가나 지방자치단체의 재정이 투입되어야 사업시행이 가능한 지역
- 주민의 소득수준이 낮아 관리처분방식으로 사업시행이 어렵다고 판단되는 지역
- 주민의 정비사업 시행 욕구가 낮거나 주택재개발사업을 추진하였으나 장기간 방치된 지역으로 시급히 사업시행이 필요한 지역

- 주택재건축사업구역으로 요청된 구역 중 주거환경개선사업 및 주택재개발사업 대상지역에 해당하는 경우 주거환경개선사업 또는 주택재개발로 분류
- 주거환경개선사업과 주택재개발사업중 하나로 사업유형 결정시 주민의견이 양분되어 조정기간이 필요하거나 사업유형 구분이 불분명한 경우 사업유형유보구역으로 표시

(1) 사업유형유보구역

가) 지정목적

- 정비기본계획 수립시 여건상 사업유형을 확정하지 못하는 불가피한 사유가 있는 경우, 사업유형을 유보하고 추후 정비구역 지정 및 정비계획 수립시 적정한 사업유형을 결정하도록 함

나) 사업유형유보 대상

- 기존 주거환경개선사업지구에서의 사업유형유보구역
 - 주거환경개선사업으로 추진이 완료 혹은 진행중인 사업구역에서 재개발에 대한 주민 또는 구청장의 요구가 있는 경우 사업유형유보구역으로 결정
- 신규 신청지에서의 사업유형유보구역
 - 신규 신청지역 중 구청장이 사업유형을 결정하지 못한 경우, 사업시행 시 사업유형을 판단할 수 있도록 사업유형유보구역으로 결정

2) 정비예정구역의 선정결과

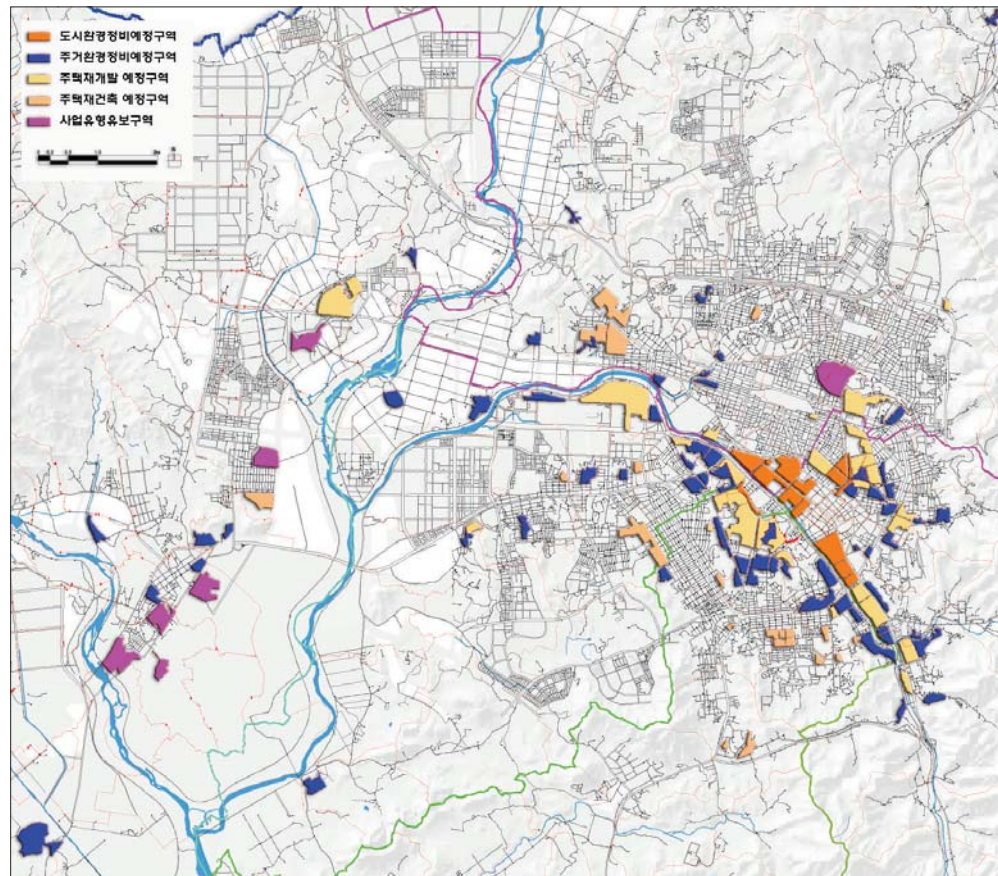
- 현황분석 및 현장조사를 통해 구축된 자료를 바탕으로 169개의 검토대상구역을 분석한 결과 25구역 49개 지구가 중복되어, 중복구역조정 원칙에 따라 조정
- 정비예정구역 선정기준에 부합하지 않은 재건축 검토구역 4개구역의 경우 예정구역 산정에서 탈락하였으며, 2개의 단독주택재건축 요청구역의 경우 주택재개발로 사업방식 변경



- 정비예정구역 선정기준 및 중복구역조정 원칙에 따라 141개 지역을 정비예정구역으로 선정함
- 자치구별로 살펴보면, 동구가 43개소 (30%)로 가장 많은 구역을 차지하고 있으며, 그 뒤로 남구 34개소, 북구 25개소 순으로 나타남
- 자치구별로 면적 분포를 살펴보면, 동구가 206.29ha로 전체 구역에서 24%, 그 뒤로 광산구 172.93ha, 서구 171.37ha, 순으로 각각 20%를 차지함

구 분	주거환경개선사업 검토대상구역	주택재개발사업 검토대상구역	주택재건축사업 검토대상구역	도시환경정비사업 검토대상구역	사업유형 유보구역	계
동 구	20	13	-	10	-	43
서 구	16	4	3	1	-	24
남 구	16	7	11	-	-	34
북 구	86	6	4	4	3	25
광산구	6	1	1	1	6	15
계	66	31	19	16	9	141

■ 자치구별 정비예정구역 현황



■ 광주광역시 도시 및 주거환경정비사업 예정구역

3. 정비예정구역과 정비구역과의 관계

1) 법령검토

(1) 정비예정구역

- ‘도시 및 주거환경정비법’ 제3조에 근거하여 도시 및 주거환경정비기본계획의 내용 중 ‘정비구역으로 지정할 예정인 구역의 개략적 범위’를 말함
- 정비구역은 도시계획이 포함된 축척 1:5,000 이상의 도면에 표시하고, 주거환경정비사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업으로 사업유형을 구분하여 표기하여야함을 원칙으로 하고 있으며, 건폐율·용적률 등 개발규모와 개발시기를 함께 표기해야 함

(2) 정비구역

- ‘도시 및 주거환경정비법’ 제4조에 근거하여 ‘기본계획에 적합한 범위안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령(제10조)이 정하는 요건에 해당하는 구역’을 말함
- 정비구역에 대해서는 도시계획시설의 설치에 관한 계획, 공공이용시설 설치계획, 건축물계획, 도시경관 등에 관한 계획을 포함한 정비계획을 수립하여야 함

(3) 기본계획의 변경

- ‘도시 및 주거환경정비법’ 제3조 ③항에 근거하여 기본계획 변경시에도 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회 의견청취, 지방도시계획위원회 심의를 거쳐야 하며, 경미한 사항의 경우는 그러하지 아니함

*기본계획 변경의 경미한 사항 (도시 및 주거환경정비법 시행령 제9조)

1. 법 제2조 제4호의 규정에 의한 정비기본시설(제3조 제8호에 해당하는 것을 제외한다. 이하제12조·제13조·제31조·제41조 제1항 및 제57조 제3항에서 같다)의 규모를 확대하거나 그 면적의 10% 미만을 축소하는 경우
2. 정비사업의 계획기간을 단축하는 경우
3. 공동이용시설에 대한 설치계획의 변경인 경우
4. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획의 변경인 경우
5. 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 면적을 구체적으로 명시한 경우 당해 구역 면적의 20% 미만의 변경인 경우
6. 단계별 정비사업 추진계획의 변경인 경우
7. 건폐율(건축법 제47조의 규정에 의한 건폐율을 말한다. 이하 같다.) 및 용적률(건축법 제48조의 규정에 의한 용적률을 말한다. 이하 같다.)의 각 20% 미만의 변경인 경우
8. 정비사업의 시행을 위하여 필요한 재원조달에 관한 사항의 변경인 경우
9. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제3호의 규정에 의한 도시기본계획의 변경에 따른 변경인 경우

2) 정비구역 지정시 고려사항

(1) 정비예정구역의 일부를 정비구역으로 지정하고자 하는 경우

- 정비예정구역은 정비가 필요한 일련의 지역이므로 정비예정구역의 일부를 정비구역으로 지정하는 것이 가능하며 특히, 도시환경정비사업과 같이 규모가 큰 구역은 동시에 사업추진이 어려울 경우, 단계별 개발이나 수개의 지구로 분할개발이 가능
- 단 정비예정구역을 수개의 정비구역으로 분할하여 시행할 경우, 블록단위로 분할 시행함을 원칙으로 하고, 정비구역으로 선정되어 개발될 정비구역을 제외한 정비예정구역 잔여지의 개발 또한 가능하도록 구역을 분할함을 원칙으로 함

(2) 정비예정구역의 범위를 일부 초과하여 정비구역을 지정하고자 하는 경우

- 정비예정구역 외의 추가지정 부분 면적은 정비예정구역내의 정비구역면적의 20%범위 내에서 결정함을 원칙으로 함

※ 정비기본계획상 정비예정구역의 면적은 1:5,000 지형도상에서 구적한 면적으로서 동일한 구역계에 대한 실제 공부상 면적과 현저히 부합하지 아니하다고 판단되는 경우 공동위원회 심의를 거쳐 동일한 구역계로 산정한 공부상 면적을 정비예정구역 면적으로 할 수 있음

IV. 부문별 계획

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





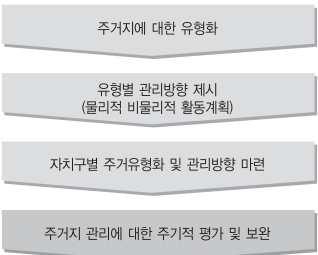
IV. 부문별 계획

1. 주거지관리계획

1) 기본방향 및 목적

(1) 주거지 특성 및 이미지 제고를 위한 관리방향 설정

- 문화도시로서의 광주시의 특성을 유지하면서
이상적 주거환경 확보를 위한 관리방안 마련
- 시청·도청의 이전에 따른 도심부의 급격한
변화와 폐선부지의 공원화 및 그린벨트해제에
따른 주거지 환경의 변화는 주거지를 관리함
에 있어서 주거지의 특성을 체계적으로 분석
하여 알맞은 관리방안을 강구해야 될 필요성
대두



■ 주거지 관리의 목적 및 방향

(2) 주거지의 커뮤니티 유지를 위한 관리방향 설정

- 커뮤니티기반의 주거지 관리방안을 제시함으로써 주거환경의 질을 총체적으
로 높이며 물리적, 비물리적 주거환경까지 종합적으로 고려

(3) 문화도시의 미래상에 부합하는 주거지 관리방향 설정

- 친환경적이고 문화적인 계획으로 도시의 경관을 파괴하는 난개발을 방지하
고 미래지향적인 도시를 조성

(4) 주민의 적극적 참여를 통한 주거지 관리와 민간과 공공의 역할 분담



2) 주거지유형별 현황 및 관리방안

(1) 유형1 : 노후불량주택이 밀집한 지역

가) 지역의 현황

- 도시의 성장 과정에서 산업의 발달 및 일자리 제공 등 사회경제적 요인에 의해 노후불량주택이 밀집해 있으나, 도시기반시설이 열악하여 주거환경 정비사업의 대상이 되는 자연발생적이고 도시형성 기초단계에서 개발된 지역임
- 이들 지역은 각종 사회문제의 온상이 되고 도시의 경관을 저해하는 요인이 됨
- 주로 동구 계림동, 서구 광천동·양동, 남구 방림동, 북구 풍향동 신안동 일대 등의 지역에 분포하고 있으며, 총면적이 약 1,683ha로써 전체 주거지의 23.9%에 해당

나) 관리방안

- 자연적인 형상에 의한 위험요소와 저소득층이 고밀도로 집단 거주지를 형성함으로써 민간건설업체에 의한 지역의 정상적인 개발을 기대하기는 어려우므로, 주거환경개선사업이나 주택재개발사업을 통해 주거환경의 정비가 가능
- 구릉지 및 제1종일반주거지역에 속하거나 도시계획규제(미관지구 및 경관지구, 문화재보호구역, 개발제한구역 등)의 대상 지역은 공공의 지원을 강화하여 지역특성을 보존하면서 주거환경정비사업을 활성화함

(2) 유형2 : 기반시설이 양호한 노후주택지역

가) 지역의 현황

- 1960년대 이후 도시개발과정에서 토지구획정리사업 등으로 조성된 주거지의 주택들으로써 노후화되었지만 기반시설이 충분히 갖추어져 있어서 주거환경은 비교적 양호한 편임
- 지속적인 건축물의 갱신 등으로 기능이 혼재되고 노후화된 주택들의 정비

가 필요하며, 이들 중 일부는 단독주택의 합필에 의한 소규모 공동주택이 들어섬으로써 주변의 사생활 및 일조권 침해의 문제가 발생함

- 지역의 특성은 기반시설은 양호한 편이지만 상대적으로 노후하여 건축물의 개축 및 재건축 등의 도시정비가 이루어져 고밀화될 가능성이 있음
- 서구 화정동 일대, 남구 월산동, 북구 중흥동 풍향동 일대 등에 주로 분포하고 있으며 전체면적이 1,390ha로써 전체 주거지의 19.8%에 해당

나) 관리방안

- 주민동의나 합필 등 여건이 갖추어질 경우 주택재건축사업 등의 요구가 예상되고, 향후 대규모 개발이 이루어질 경우
- 기반시설이 부족해질 우려가 있으므로, 정비사업 시행시 도시 및 주거환경정비기본계획의 기반시설확보 방안에 따라 정비 유도
- 지구단위계획 등을 통해 돌출형 개발을 규제하고 주변의 연접지와의 관계 및 공원녹지 등 오픈스페이스의 확보를 위한 계획을 고려

(3) 유형3 : 기반시설정비가 필요한 단독주택지역

가) 지역의 현황

- 시기적으로는 비교적 최근에 토지구획정리사업 등으로 조성된 단독주택지이며, 계획 당시의 개발수요를 초과하는 고밀개발이 추진되거나 적절한 교통수요를 예측하지 못하여 기반시설이 다소 부족하게 된 지역
- 남구 봉선동, 서구 쌍촌동·화정동, 광산구 소촌동 일대의 단독주택지이며 총면적이 약 616ha로써 전체 주거지의 8.8%를 차지

나) 관리방안

- 소방도로 확보 및 도로확장 등 도시계획시설사업 등을 통해 기반시설을 확충하고, 기존 기반시설에 부담을 주지 않는 개발을 유도하기 위해 양호단독주택지역과 함께 지구단위계획수립지침 등에 따라 관리

**(4) 유형4 : 양호한 단독주택지역****가) 지역의 현황**

- 주로, 토지구획정리사업 및 택지개발사업 등 계획적으로 조성된 양호한 단독주택지역으로써, 주거환경이 양호하고 기반시설을 충분히 갖추고 있어서 지속적으로 주거환경이 갱신되는 지역
- 도심인근과 외곽부의 신시가지에 조성되어 광주에서 점점 사라져가는 양호한 단독주거지들로 서구 풍암·금호동, 북구 용봉동, 광산구 월곡동 일대의 단독주택지이며 총 면적이 678ha로써 전체 주거지의 9.6%를 차지

나) 관리방안

- 대규모 난개발 등을 방지하고 인근으로부터의 환경적 침해를 차단함으로써 양호한 주거환경의 지속적 유지를 위해 지구단위계획 수립지침 등에 따라 관리하거나, 단독주택지에 대한 경관관리 지침 등을 운용할 필요가 있음

(5) 유형5 : 노후불량한 공동주택지역**가) 지역의 현황**

- 광주시의 도시성장 초기에 계획적인 기법에 의해 대규모 주택공급의 수단으로 형성되었으며, 토지구획정리사업 및 택지개발사업 등으로 조성된 공동주택단지로서 건축물이 노후화되어 정비가 필요한 지역임
- 동구 산수동, 서구 화정동, 북구 운암동 일대의 공동주택단지이며 총면적 710ha로써 전체주거지의 10.1%에 해당

나) 관리방안

- 도시 및 주거환경정비기본계획상 주택재건축사업 등을 통하여 도시계획적 관점에서 기본방향을 설정하고, 적절한 개발 밀도 및 정비시기를 결정하고 인접하는 저층주거지와 환경적, 도시공간적 기능의 설정 관리

(6) 유형6 : 양호한 공동주택지역**가) 지역의 현황**

- 최근에 시행된 택지개발사업에 의해 조성되어 신시가지의 도시 형상을 이루는 주체로서 건축물 상태가 양호한 공동주택단지이지만, 단지는 폐쇄적 이어서 인접주거지와 담장, 단차 등의 경계구분 시설물로 차단되어 있음
- 서구 풍암·상무·금호지구, 광산구 침단동, 북구 일곡·문흥동, 동구 운림동 일대의 공동주택단지가 이에 해당하며 총면적은 1,960ha로서 전체 주거지의 27.8%에 해당

나) 관리방안

- 커뮤니티의 연속성을 제고시키기 위해서 완충녹지 및 오픈스페이스 등을 이용하여 인접주거지와 개방감을 높이고 지구단위계획 등을 통해 연결지 관리 필요

(7) 유형7 : 개발제한구역 해제지역**가) 지역의 현황**

- 최근에 개발제한구역에서 해제된 지역은 지역의 노후화로 인한 기반시설 등의 정비, 집단취락지등의 보존 및 주거환경개량 등이 필요한 지역이 이에 해당

나) 관리방안

- 친환경적 도시기본계획 지침에 의한 지구단위계획 등을 통해 자연친화형 주거단지를 유도하며, 기존취락의 주거환경을 개선하기 위한 지속적인 지원 및 관리가 필요



3) 주거지관리를 위한 주체별 역할

(1) 공공의 역할

가) 지원체제 구축

- 체계적인 주거지 관리를 위한 자치구별 전담부서를 설치 및 전담실무자 배치
- 주거지 관리의 주체인 주민조직의 운영 및 주민간의 합의 형성을 위한 지원
- 주민에 대한 주거지관리 의식의 계몽 및 상담활동

나) 환경개선 활동의 지원 및 장려

- 물리적 개선 활동
 - － 마을길 가꾸기 : 소공원가꾸기, 꽃밭 조성, 담장제거, 쌈지공원 만들기 등의 활동을 장려
 - － 문화·복지시설 등의 커뮤니티센터 확충 : 주민회관, 도서관·독서실을 포함한 복합 문화시설, 주부와 노약자를 대상으로 한 종합 복지시설 확보
- 비물리적 개선 활동
 - － 커뮤니티 형성 지원 : 주민조직의 결성, 마을축제, 환경운동(마을대청소, 자원재활용 등) 등을 장려
 - － 저소득층의 생활기반 지원 : 육아시설이나 어린이집 등의 운영을 지원

(2) 민간(주민·민간전문가·사업시행자)의 역할

가) 커뮤니티의 정착화 과정에의 참여

- 지역간 연계를 위한 주민의 노력으로 담장제거에 의한 완충녹지, 공원, 휴게시설 등의 설치에 적극적 동참
- 정착 후 주민들의 생활 편의를 위한 학교, 공원, 쇼핑, 문화시설 등을 생활권 내로 적정배치 유도에의 참여

나) 관리협정 체결

- 공공공간의 유지 및 생활관리를 위한 주민협정 체결
- 지속적 관리 (주거지 대청소, 골목길, 공원, 쓰레기 처리)와 일시적 관리(소화전·가로등 등 설비의 유지점검, 주차, 소음 등의 갈등)를 포함
- 단지의 경계 처리 및 인근 지역과의 연계 방안 등은 주민들의 합의에 의한 환경조성 발전 방향 강구

다) 장기적인 관리에 대비한 정비대책 수립

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

정비목표	세부정비과제	정비시 문제점	정비수단	주체
비 물 리 적	주 거 수 준 의 향 상	커뮤니티 정착	· 주민과 NGO등의 연계 · 계획수립에 적극적 참여 유도	민간 /공공
		다가구 재촉지원	· 임대주택 건설비 보조 및 장기저리 용자 · 전문컨설턴트 지원 · 공공의 장기 임차공공	공공
	사회적 약자의 거주안정	세입자 재입주시	· 새주택의 임대료 상승 · 주변에 적정임대료의 주택 부족	· 재입주시 세입자에 대한 임대료 차액지원공공 해소 공공
		점도미달 필지 해소	· 점도기준을 충족시키지 못해 재촉 불가 · 건축선 후퇴시 건축곤란	· 매수 후 공공시설용지로 사용 공공
물 리 적	근 린 공 공 시 설 확 보	도로정비	· 주변 잔여토지 발생 · 인접필지 재촉필요 · 예산 확보 어려움	· 도시계획시설로 지정 · 대체지 활용으로 공공시설 확보 · 면적 절거형 재개발 유도 공공
		주차장 확보	· 재건축 채산성 악화 · 주택의 주차장 개수 어려움	· 보상현실화 또는 대체토지 활용 · 개별주택내 주차장 확보지원 · 지속 및 확보 주택에 대한 거주자 우선 주차제 혜택 민간 /공공
		통행로 등 보행환경 정비	· 보행통로 확보 시 주차장 대체필요	· 주차구획 축소로 보행통로 확보 · 공용주차장 건설 민간 /공공
		기 타 공공시설 확보	· 토지매입 어려움 · 예산확보 어려움	· 대체지 활용을 위한 토지교환 민간 /공공

■ 주거관리의 과제 및 주체별 역할



2. 토지이용계획

1) 기본방향

(1) '1994 광주도시재개발기본계획'의 체제 반영

- 지역별 특성에 부합되는 도시기능 배분

(2) '2020 광주도시기본계획'의 기초 유지

- 기존시가지 재개발을 통한 도심기능회복
- 도심활성화와 문화수도로서의 기능 제고

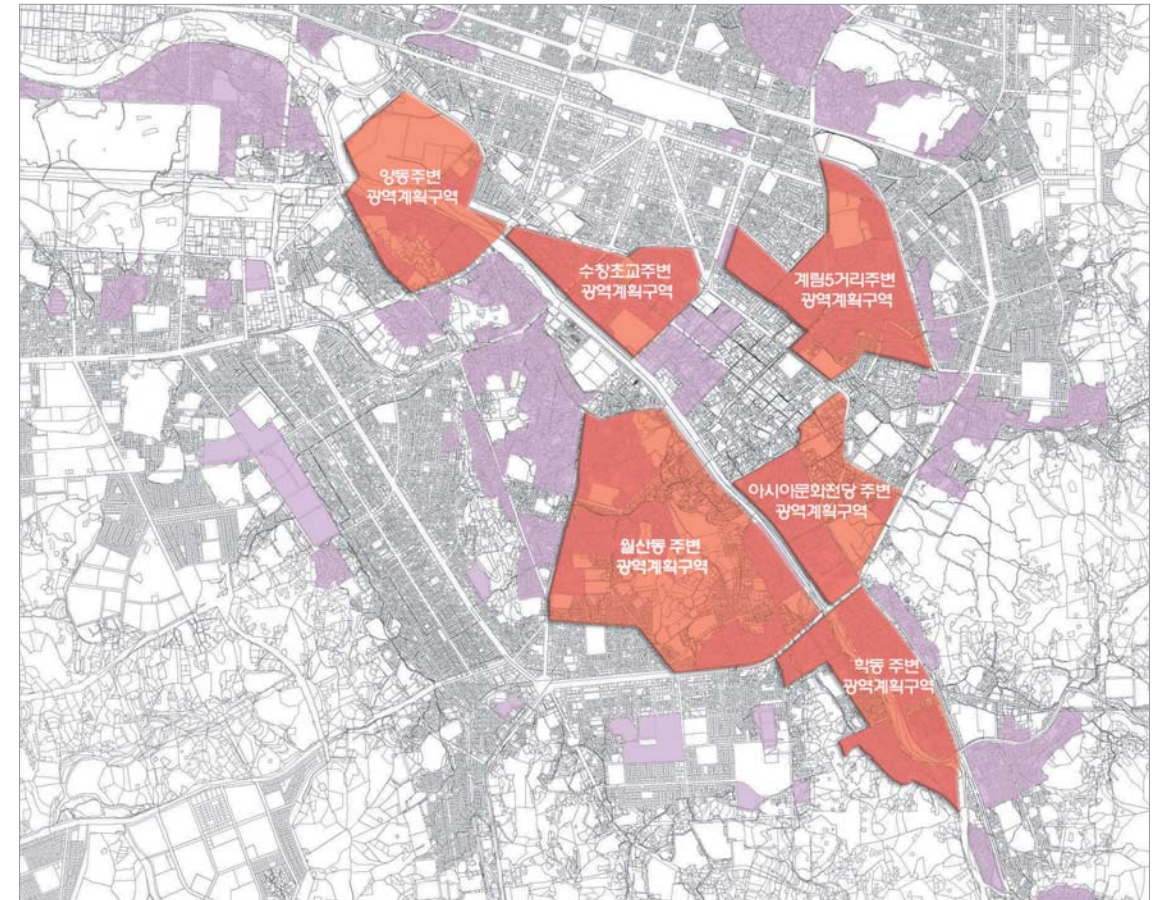
(3) 주거지관리계획 및 부문별계획과의 정합성 유지

- 주거지관리계획, 건축밀도계획, 정비기반시설계획, 사업시행방법 등을 수립하는 기본지침 제공

2) 토지이용계획

(1) 광역계획구역

- 아시아문화전당 건립부지 주변지역으로 건립효과의 조기가시화를 위한 아시아 문화전당주변지역, 계림5거리를 중심으로 한 계림, 산수, 동명, 지산 정비예정구역, 수창초등학교를 중심으로 한 대인, 북동, 유동, 임동, 누문 정비예정구역, 월산동을 중심으로 한 월산, 서동, 백운 정비예정구역, 양동을 중심으로 한 양동, 임동, 농성 정비예정구역 등 수개의 정비예정구역이 연결한 지역을 광역계획구역으로 통합하여 종합계획을 통한 개발의 추진



■ 광역계획구역

Ⅰ 구역별 특화개발방안

• 물과 숲이 있는 복합뉴타운(양동주변 광역계획구역)

- 양동, 농성구역과 임동구역, 일신·전남방직 공장재개발사업지구는 광주천을 경계로 분리되어 있으나, 광주천정비종합기본계획의 개발구상을 반영하고 광주천을 매개로 한 일신·전남방직공장 재개발사업과 연계한 보행녹지축을 확보
- 이 구역은 80m광로에서 도심으로 연결하는 경관 포인트일 뿐만 아니라 금남로로 이어지는 도심의 관문으로써 도시이미지형성에 중요한 지역으로 경관관리가 필요한 지역
- 발산공원조성사업, 광천초교의 담장 없애기

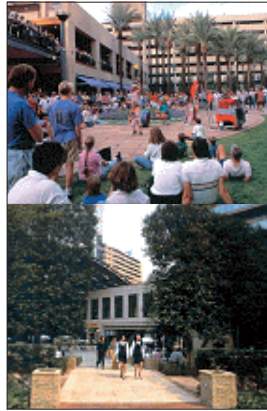




및 학교숲 가꾸기 사업등과 주변의 주택재개발 및 주거환경개선사업지역의 유기적 통합개발로 서구를 대표하는 쾌적한 주거중심형 뉴타운 개발

• 문화가 있는 도심뉴타운(수창초교주변 광역계획구역)

- 임동, 유동, 누문동, 북동, 대인동으로 이어지는 도시환경정비사업구역지역으로 문화 복구를 대표하는 문화가 있는 도심속의 뉴타운 개발
- 기존 도심의 격자형 도로체계와 광주역을 중심으로 하는 방사형 도로체계가 서로 정합되지 못하고 있어 광역적 개발로 복잡한 도로체계를 정비하고 문화시설과 주거가 복합된 도심뉴타운 개발로 아시아문화전당을 중심으로 한 기존 도심핵에 대응하는 신 도심핵으로서의 기능부여계획 수립



• 공원과 주거가 어우러진 레지덴셜 파크개발(월산동주변 광역계획구역)

- 광주공원, 사직공원, 양림동 선교사유적이 둘러쳐진 도심속의 녹지지역, 서당골 공원주변으로 지정된 백운, 월산, 서동, 양동구역을 아우르는 남구의 대표적인 대규모 주거중심형 뉴타운 개발
- 광주공원과 사직공원의 유기적 연계방안을 마련하고, 광주천과 푸른길 공원의 녹색교통이전 지역에 네트워크화 되어 녹색특화를 도모



• 광주천을 따라 펼쳐진 선형의 신 주거문화타운(학동주변 광역계획구역)

- 양림동, 방림동 주거환경정비에정구역 밀집지역과 연결한 지역으로 남광주역을 중심으로 지하철 1호선과 2호선의 환승역과 푸른길공원의 녹색벨트가 연계될 수 있도록, 도심으로 확산되는 녹지 및 보행네트워크를 확보
- 자연형하천으로 복원되는 광주천과 푸른길



공원의 연계로 보행 녹지축이 지속되고 천변주변의 주택재개발 및 주거환경개선사업 지구내부의 녹지체계와 통합될 수 있는 계획을 마련 동구의 대표적인 주거중심형 뉴타운 지구로 개발

• 계림동 원도심지역-주택재개발선도 지역(계림5거리주변 광역계획구역)

- 상업지역과 주거지역이 연결한 지역으로 주택재개발사업과 도시환경정비 사업이 함께 추진되고 있는 지역
- 선형공원인 푸른길공원과 연결한 사업지역은 공공녹지를 제공하여 푸른길공원의 기능을 강화하고 정비사업구역의 매력증진을 도모
- 도시환경정비구역도 도심공동화를 해소하고 도심활력을 증진시키기 위한 주상복합건물의 도입과 대인시장 등 연결지역과 유기적 연계방안을 도모



• 아시아 문화전당 지구(아시아문화전당 주변 광역계획구역)

- 아시아문화전당, 금동과 학동 도시환경정비에정구역, 서남동의 주거환경정비 예정구역을 대폭 확장하여 특별지구로 지정하고 문화중심도시로의 도심 리모델링 사업추진. 읍성복원과 도청본관 등 역사문화유산 보존, 동계천복원 등 보존과 개발의 조화가 요구됨



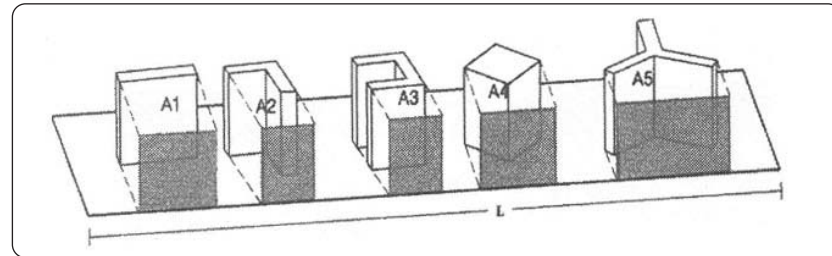


(2) 경관관리구역

- 2차 순환도로 외곽의 무등산 자락, 검토구역을 포함한 평균 표고 50m이상, 경사도 20°이상 지역으로 구릉지 또는 하천과 공원이 연접한 지역 및 단독주택 밀집지역 등은 도시경관 및 자연환경보호를 위해 경관관리구역으로 지정하고 스카인 라인과 경관을 고려한 지형순응형으로 개발
- 광주천 및 영산강 인접지역 정비예정구역의 개발은 입면적과 입면차폐도 기준에 의거 정비계획수립



■ 무등산자락 경관형성 보존 방안



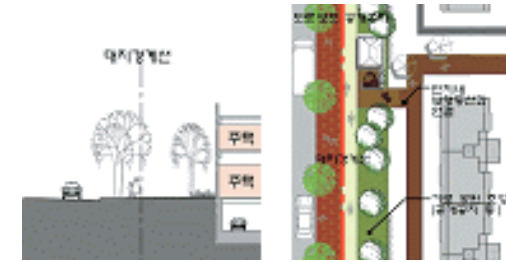
▲ 입면차폐도 기준

* 입면차폐도 = 조망축방향 투영입면적 합계 ($A=A1+A2+A3+A4+A5$)
/ 단지 최장길이 (L)
(단지의 최장길이는 주요 조망축 방향으로의 직선길이)

- 정비예정구역이 가로(25m이상의 도로)와 경계를 이루는 지역은 가로경관향상계획을 별도로 작성



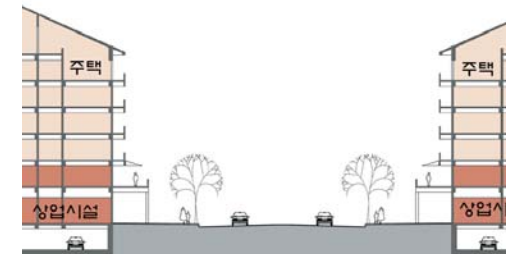
■ 광주공원 주변의 경관관리구역



■ 가로공원 조성



■ 가로경관계획예시 I



■ 연도형 주택 (저층부 상업시설의 유치)



■ 가로경관계획예시 II

(3) 환경정비구역

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



■ 대인광장주변의 환경정비구역

(4) 기능개선구역

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



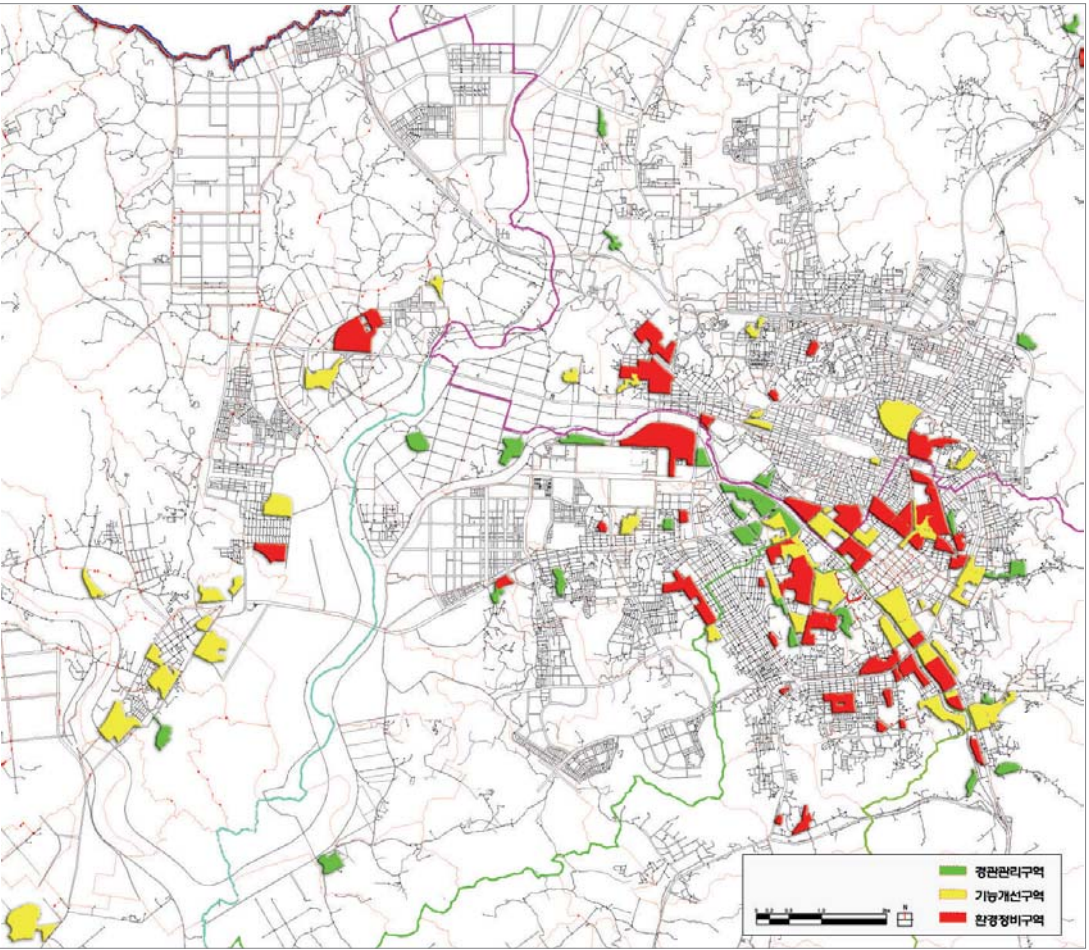
■ 지산1구역 주변 기능개선구역



단위 : ha / ()안은 %

구 분	주거환경개선 사업예정구역	주택재개발 사업예정구역	주택재건축 사업예정구역	도시환경정비 사업예정구역	사업유형 유보구역	계
경관관리구역	109.81 (13)	28.04 (3)	-	-	6.18(1)	144.03 (16)
	22개소	7개소	-	-	1개소	30개소
기능개선구역	148.00 (17)	41.81 (5)	-	48.93 (6)	103.57(12)	342.31 (39)
	30개소	7개소	-	8개소	8개소	53개소
환경정비구역	60.29 (7)	177.23 (20)	97.28 (11)	55.65 (6)	-	390.45 (45)
	14개소	17개소	19개소	8개소	-	58개소
계	318.09 (36)	247.07 (28)	97.28 (11)	104.58 (12)	109.75 (13)	876.79(100)
	66개소	31개소	19개소	16개소	9개소	141개소

■ 사업시행방식별 토지이용별 면적(비율)



■ 토지이용계획 분포도

3. 건축물의 밀도계획

1) 기본방향

(1) 용적률 계획

- ‘광주 도시계획구역내 일반주거지역 세분화계획’(2002. 8)과 ‘2020 광주 도시기본계획’의 기초를 반영
- 공공시설 확보의 용이함과 정비예정구역의 쾌적한 환경조성을 위한 인센티브제공이 가능 하도록 용적률 규제방안을 마련

(2) 건폐율 · 경관계획

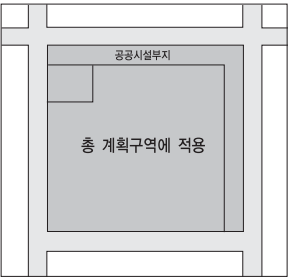
- 광주광역시 도시계획조례의 건폐율 기준을 준용하되, 인센티브 제공을 위한 제도개선으로 법정 건폐율 범위내에서 완화하는 방안을 제시

2) 용적률 계획

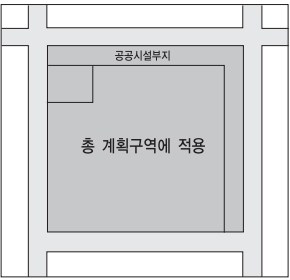
(1) 용적률 인센티브

가) 계획용적률

- 계획용적률이란 공공시설의 부지를 포함한 전체 계획구역에 대한 용적률로 정의할 수 있음
- 주거환경정비의 대상이 되는 주택 및 정비기반시설의 부지를 모두 포함하는 계획범위에 대한 용적률이므로 정비사업의 인허가시 사용되는 순밀도 개념인 개발가능용적률과 구분됨
- 이는 공공시설의 설치에 따른 대지면적의 감소부분을 연면적으로 유지·보존해 주는 개념으로 공공시설 부지확보 차이에 따른 정비구역간 형평성 문제를 해소하기 위하여 도입된 것으로써 개발가능용적률 산정시 기준이 됨



■ 계획용적률



■ 개발가능용적률



나) 공공시설확보를 위한 인센티브

- 정비사업구역내에 공공시설 확보를 적극적으로 유도하기 위하여 개발가능 용적률 산식에 인센티브 개념을 도입함
- 또한 공공이 매입하는 학교, 공공청사 등에 대해서 일정부분을 개발가능용적률 산정시 고려하여 공공시설의 확보에 대한 거부감을 저감하도록 함
- 개발가능용적률을 산정시 공공시설의 제공면적 만큼 연면적을 보정해주는 것에 대하여 공공시설의 확보에 따른 인센티브로서 일정 요율을 부여
- 이는 '광주시 도시계획조례'에서 제시하고 있는 요율을 적용함으로써 도시계획 조례와의 정합성을 유지하도록 함

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

α = 공공시설확보부지율
공공에서 매입하는 공공시설부지는 1/3인정

다) 개발가능용적률 산정시 보상해 주는 공공시설 및 공공·편익시설

- 공공시설이란 국가나 지방자치단체 및 이에 준하는 공공기관이 국민이나 주민의 복지를 증진시킬 것을 목적으로 설치·관리하는 시설을 말함
- 기반시설 및 공공시설의 정의는 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률', '지구단위계획', '주택법', '도시 및 주거환경정비법' 등 각 법률에서 정의하는 것이 각각 다르나, 본 기본계획상에서는 '도시 및 주거환경정비법'에서 정의하는 정비기반시설을 공공시설로 설정
- 기본계획상 필요시설, 예를 들어 학교, 공공의 청사, 도서관 등의 공공성이 강한 공공·편익시설과 같이 공공이 매입하여 설치하는 공공시설의 경우 인센티브 조건에서 1/3만을 인정함
- 기본계획상필요시설을 정비계획수립시 기부채납하는 경우 정비기반시설로 인정함

정비기반시설	도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구, 녹지 하천 공공공지, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설
공동이용시설	공동이용시설 놀이터·마을회관·공동작업장 1. 공동으로 사용하는 구판장·세탁장·화장실 및 수도 2. 탁아소·어린이집·경로당 등 노유자시설 3. 그 밖에 주민이 공동으로 사용하는 시설로서 제1호 및 제2호의 시설과 유사한 용도의 시설
공공·편익시설	공공·편익시설교육시설, 공공의 청사, 도서관, 문화시설, 사회복지시설, 종교시설, 의료시설, 판매시설, 운동시설 등

라) 공개공지 확보에 따른 인센티브

- 공개공지에 대한 용적률 인센티브는 '도시 및 주거환경정비수립지침' 4-16-5*에 의거하여 인센티브를 적용하며, 구체적인 인센티브의 요율은 개발가능용적률 산정시 적용되는 α 값에 공개공지 확보비율의 2/3를 인정함
- 이는 재건축사업의 경우 사업의 원활한 추진을 위하여 용적률 상향이 요구됨에 따라 이를 반영하여 인센티브를 제공함
- 공개공지의 설치기준은 현 '광주광역시 건축조례'의 내용을 따르되, 공동주택의 조정부분 또는 여유공간을 단순히 공개공지로 지정하는 경우 인센티브 적용에서 제외하고, 필요한 경우 공개공지의 지정기준을 별도 지침으로 마련할 수 있으며, 이에 따라 주택재건축사업만이 아니라 다른 정비사업으로 확대 적용할 수도 있음
- 공개공지에 대한용적률 완화는 해당지역에 적용되는 계획용적률의 1.2배이하로 함

(2) 계획용적률 기준 설정의 원칙

- ① 1994 도시재개발기본계획상의 용적률과 일반주거지역 종세분화 과정 및 결과 검토
- ② 1994 도시재개발기본계획 수립 당시 일반주거지역의 조례상 용적률이 일반주거지역 종세분화 과정을 통해 현재는 1종 150%, 2종 200%, 3종 250%로 하향 조정됨에 따라 기존의 도시재개발기본계획에서 과도하게 설정된 용적률을 광주시 일반주거지역의 용적률에 근접하게 조정하여 도시계획조례와의 정합성 유지
- ③ 객관적이고 현실적인 계획용적률 산정을 위해 고려요소에 점수를 부여하여 계획용적률 산정
 - 정비에정구역 주변여건과 종세분화를 고려한 설정과정을 거쳐 도출한 결과에 따라 계획용적률을 150%, 190%, 210%로 설정하고 개발가능용적률을 200%, 250%, 270%이하로 제한함

* [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	계획용적률 보완	비 고
계획용적률	150%	· 공공시설확보를 위해 조례용적률보다 하향조정
	190%	
	210%	
개발가능 용적률 산정방식	· 개발가능용적률 = 계획용적률 × (1 + 0.3α) / (1 - α) α = 공공시설 확보 부지율 · 공공에서 매입하는 공공시설부지 는 1/3 인정 · 재건축의 경우 공개공지확보 비율 의 2/3 인정	· '국토의 계획 및 이용에 관한 법률' 및 도시계획조례상 공공시설부지 제공시 추 가로 부여되는 인센티브와의 정합성 고려 함 · 공공이 매입하는 공공시설 부지의 일부를 인정함 · 사업성확보를 위해 공개공지 확보시 인센 티브 부여개발가능
개발가능 용적률의 상한	· 일반 주거지역의 개발가능용적률의 상한은 1종 특성지의 경우 200%, 2 종 특성지의 경우 250%, 3종 특성 지의 경우 270%로 제한	· '국토의 계획 및 이용에 관한 법률' 및 '광주시 도시계획조례'와의 정합성 유지 · 도시 및 주거환경 정비사업의 사업성 확보
특 징	· 공공시설확보 면적보다 개발가능연 면적이 증가하므로 공공시설의 적 극적 확보를 유도	

■ 개발가능용적률과 계획용적률

· 공공시설을 15% 확보할 경우 150%, 190%, 210%로 설정된 계획용적률은 184%, 234%, 258%로 완화되어, 광주시 도시계획조례상의 공공시설의 확보에 따른 인센티브의 내용과도 일맥상통함

계획용적률	개발가능 용적률 (공공시설 15% 확보시)	산 출 식	연면적 변화율
150%	184%	$150 \times \frac{1 + 0.3 \times 0.15}{1 - 0.15}$	+ 4.5%
190%	234%	$190 \times \frac{1 + 0.3 \times 0.15}{1 - 0.15}$	+ 4.5%
210%	258%	$210 \times \frac{1 + 0.3 \times 0.15}{1 - 0.15}$	+ 4.5%

■ 공공시설 확보시 개발가능용적률과 연면적 변화율

(3) 계획용적률 산정과정

가) 1단계 - 정비구역 여건고려

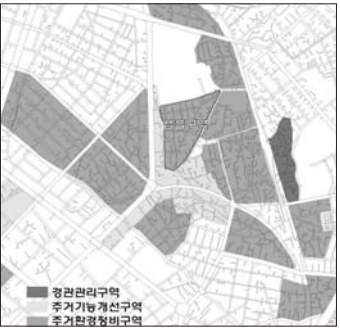
· 주거지역의 경우 각 자치구의 일반주거
지역 중세분화 자료의 분석을 통해 정비
구역을 1종 유형(구릉지), 2종 유형(일반
주택지), 3종 유형(역세권)으로 구분
· 정비예정구역을 3가지의 지역특성으로 구
분하기 위해 정비예정구역 면적의 2/3이상
을 차지하는 지역특성을 그 구역의 대표하
는 특성으로 선정. 단, 지역특성 면적이 비
슷한 경우는 인접지역의 지역특성을 검토
하며, 주변지역의 변화여건을 반영



■ 1단계 - 정비지역 여건 고려

나) 2단계 - 토지이용계획에 의한 조정

· 정비예정구역의 토지이용에 있어서 경관
관리구역, 기능개선구역, 환경정비구역의
3가지 성격으로 구분한 것을 수용하여 지
역의 입지특성과 토지이용실태를 반영



■ 2단계 - 토지이용에 의한 조정

다) 3단계 - 인접지역의 용적률 고려

· 정비예정구역이 인접지역의 지역적 균형
을 유지하기 위하여 인접지역의 용적률
을 고려
· 여기서 인접지역이란 정비예정구역의 경
계로부터 100m내에 접하는 지역으로
150%이하, 200%이하, 200%이상의 건
축물 비율로 구분



■ 3,4단계 - 용적률 & 층수에 의한 조정



라) 4단계-인접지역 총수고려

- 총수는 지역의 현실적인 개발상태 및 밀도를 반영하는 기초적인 기준으로 정비예정구역 인접 총수를 고려함으로써 주변지역과 조화를 이루고 자연 경관을 보호하며, 주거환경의 질 향상에 기여

마) 5단계-간선도로에 의한 조정

- 지역 개발의 잠재력을 반영하기 위해 기반시설 중 도로를 고려
- 대상구역 인근의 25m이상의 간선도로 인접여부를 파악하여 용적률을 상향 조정하되 지역특성이 1종 특성을 지니고 있는 곳 즉, 구릉지 등 자연경관의 보호를 우선하여야 하는 곳은 조정하지 않음을 원칙으로 함

바) 6단계-호수밀도에 의한 조정

- ‘도시 및 주거환경정비법’ 제43조 제1항과 동법 시행령 제46조에 의거 주거환경 개선사업구역으로 지정고시가 있는 경우 제2종일반주거지로 지정하도록 되어 있음
- 이에 주택재개발사업예정구역과 주거환경 개선사업지구와의 형평성을 유지하기 위하여 주택재개발사업예정구역의 경우 호수밀도가 70호/ha를 초과할 경우 2종 특성지 이상으로 조정함을 원칙으로 함



■ 5,6단계 - 간선도로 & 호수밀도에 의한 조정

사) 7단계-설정결과 조정

- 6단계까지 조정하여 산출된 결과를 1994 도시재개발기본계획상의 용적률을 참고로 비교 검토
- 6단계까지의 결과가 현재 중세분화보다 높게 설정될 경우 주변의 개발 및 기반시설의 확충, 도시의 발전방향 등을 종합적으로 고려하여 반영 여부를 판단

구 분	검토항목	검 토 사 항
1단계	지역여건	· 지역별 종특성 추출 - 1종 유형/ 2종 유형/3종 유형 - 유형 혼재지 : 1종 + 2종 = 2종/2종 + 3종 = 3종/1종 + 3종 = 인접지역 중세분 검토
2단계	토지이용 계획	· 토지이용계획에 따른 배점 - 경관관리구역 1점/기능개선구역 2점/환경정비구역 3점
3단계	인접지역 용적률	· 정비예정구역 경계로부터 100m이내 지역의 용적률에 따른 배점 - 1종기준(150%이하) 건축물 비율이 90% 이상 : 1점 - 2종기준(150%초과 200%이하) 건축물 비율이 90%이상 : 2점 - 3종기준(200%이상) 건축물 비율이 10% 이상 : 3점
4단계	인접지역 총수	· 정비예정구역 경계로부터 100m이내 지역의 총수에 따른 배점 - 4층이하 건물 90%이상 : 1점 - 7층이하 건물 90%이상 : 2점 - 12층이하 건물 90%이상 : 3점 - 13층이상 건물 10%이상 : 4점
5단계	간선도로	· 간선도로 25m이상 도로 인접시 1단계 상황 - 1종 특성지인 경우 제외
6단계	호수밀도	· 호수밀도 70호/ha* 이상인 경우 - 5단계까지의 조정결과가 150%인 구역 190%로 상향. - 지역특성이 1종 유형인 경우 제외
7단계	설정결과 조정	· 최종 용적률의 조정 - 조정단계 현재 중세분을 기준으로 1994 도시재개발기본계획상 용적률을 참고하여 설정 결과와 비교 검토 · 현재 중세분을 최대한 반영하는 것을 원칙으로 함 · 6단계까지의 설정 결과가 중세분화 보다 높은 경우 - 주변지역의 개발 및 기반시설 확충 등에 따른 여건변화 등에 따라 현재 중세분보다 상향이 필요한 경우 또는 광주시 정책상 상향이 필요한 경우 설정결과를 반영 - 1994 도시재개발기본계획의 용적률을 참조함

■ 계획용적률 단계별 검토항목 및 검토기준

* 도시 및 주거환경정비법 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)이상이 상향조정



고려요소	도시 및 주거환경정비 사업예정구역													
지역여건고려	1종유형(구릉지)				2종유형(평지)				3종유형(역세권, 상업지인접지)					
토지이용계획	1점	2점	3점		1점	2점	3점		1점	2점	3점			
인접지역용적률	1점	2점	3점		1점	2점	3점		1점	2점	3점			
연접지역층수	1점	2점	3점	4점	1점	2점	3점	4점	1점	2점	3점	4점		
간선도로인접여부	4점미만		4점이상		3점미만		3~8점		9점이상		7점미만		8점이상	
	↓		↓		↓		↓		↓		↓		↓	
호수밀도 70호/ha 이상여부	150%		190%		150%		190%		210%		190%		210%	
고려요소							↓		↓		↓		↓	
					190%		210%		190%		210%			

■ 계획용적률 산정 프로세스

- 정비구역 지정시 지구단위계획을 통한 용도지역 변경 등 해당지역 및 주변지역 여건의 변화가 있는 경우 혹은 정비유형이 변경된 경우, 현 기본계획의 계획용적률 산정 프로세스에 의해 계획용적률을 재 산정함을 원칙으로 함

(4) 정비예정구역별 계획용적률

가) 일반주거지역의 계획용적률

- 정비예정구역 주변여건과 중세분화를 고려한 산정과정을 거쳐 도출한 결과에 따라 계획용적률을 150%, 190%, 210%로 설정하고 고밀위주의 난개발을 방지하기 위하여 각종 특성별 상한용적률을 200%, 250%, 270%이하로 제한

구 분	계 획 특 성	대 상 구 역
150%	• 자연환경, 역사·문화·도시환경보호 • 저밀주거환경 유도	• 1종, 2종 특성지 • 구릉지 및 경사지 • 주변지역이 4층 이하인 주거지 • 간선도로와 이격이 심한 지역
190%	• 중·저층 주거 환경 유도	• 2종 특성 중 190%지역, 210%지역에 속하지 않는 지역 • 평지형 • 주변이 12층 이하 지역의 주거지 • 간선도로와 인접지 및 역세권 인접지
210%	• 토지의 효율적 활용 및 주택 공급촉진	• 2종, 3종 특성지 • 주변지역이 13층 이상인 주거지 • 간선도로, 상업지역, 준주거지역 인접지

■ 일반주거지의 계획용적률

- 도시 및 주거환경정비기본계획 수립후 광주시 도시계획조례 등의 여건변화가 있는 경우, 계획용적률의 변경에 대해서는 도시 및 주거환경정비기본계획의 경미한 변경의 범위안에서 공동위원회 심의를 거쳐 지정 변경이 가능
- 주택재건축사업의 경우 기존 공동주택의 용적률이 계획용적률을 초과한 경우 기존 공동주택의 용적률을 계획용적률로 할 수 있음
- 기본계획 수립 당시 이미 정비구역으로 지정된 구역 혹은 사업이 진행중인 기승인 구역의 경우, 사업 승인시 계획내용을 본 계획에 우선하여 적용
- 정비구역 지정시 지구단위계획을 통한 용도지역 변경 등 해당지역 및 주변지역 여건의 변화가 있는 경우 혹은 정비유형이 변경된 경우, 현 기본계획의 계획용적률 산정 프로세스에 의해 계획용적률 재산정 가능

나) 기타용도지역의 계획용적률

- 난개발을 방지하기 위해 계획용적률을 조례상의 용적률보다 하향하여 설정하고 공공시설을 약 15% 확보할 경우 조례상의 용적률에 근접할 수 있게 계획하여 공공시설의 확보를 유도할 수 있도록 계획
- 용도지역이 혼재된 지역은 면적비례로 가중 평균한 평균계획용적률 개념을 적용. 이 경우 평균계획용적률은 획지별로 가능
- 상한용적률 또한 면적비례에 따른 평균상한용적률 적용

$$* \text{평균계 획용적률} = \frac{(A \times 300\%) + (B \times 600\%)}{\text{구역전 체면적}}$$

A

= 준주거지역면적

B

= 일반상업지역면적

구 분	광주광역시도시계획 조례용 적률(%)	2010 도시 및 주거환경정비 기본계획	
		계획용 적률(%)	상한용 적률(%)
준 주 거 지 역	400	300	400
중 심 상 업 지 역	900	750	900
일 반 상 업 지 역	700	600	700
근 린 상 업 지 역	500	400	500
용도지역혼재지역		평균계 획용적률 적용	평균상한용적률 적용

■ 도시계획조례와 용도지역별 계획용적률 비교



· 상업지역내 주거복합건물의 용적률

- ‘광주광역시 도시계획조례’에 근거하여 상업지역안에서의 용도용적제 적용 용적률 적용
- 다만, 도심공동화 방지를 위하여 주거기능이 필요하다고 인정되는 도시환경정비사업의 경우 시 도시계획위원회의 심의를 통해 광주시 도시계획조례에서 적용하고 있는 ‘상업지역안에서의 용도용적제 적용 용적률’을 적용하지 아니할 수 있도록 함

다) 용적률 비교

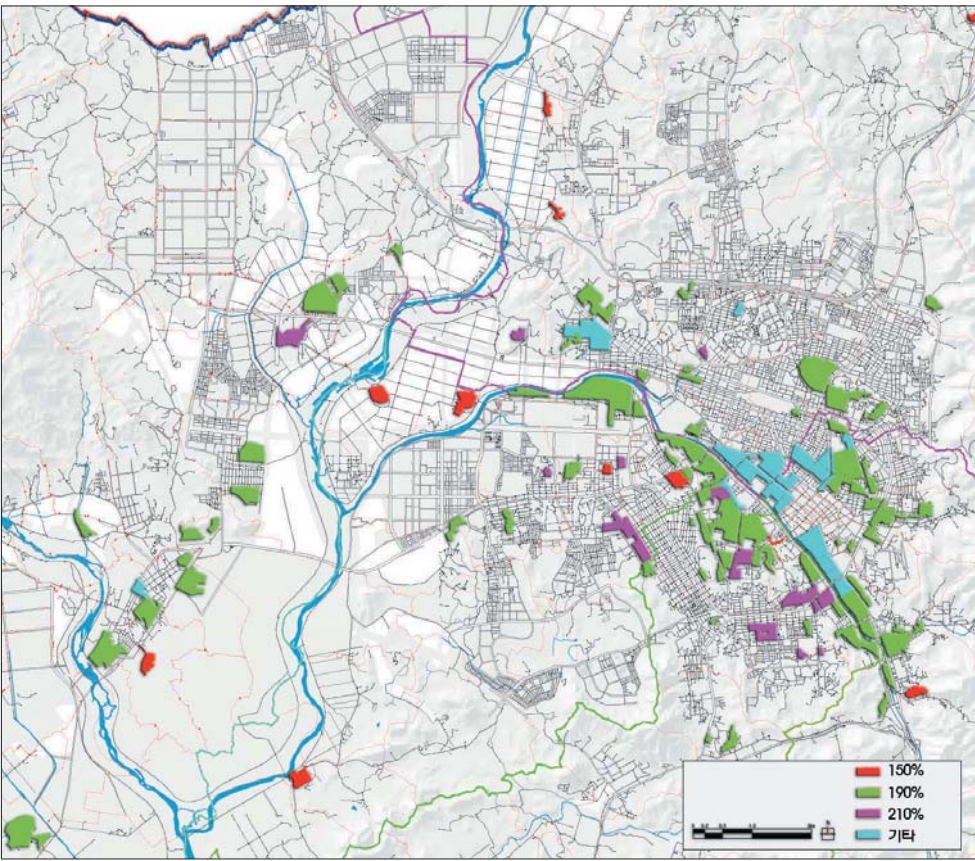
구 분		1종일반 주거지역	2종일반 주거지역	3종일반 주거지역	준주거 지 역	중 심 상업지역	일 반 상업지역	근 린 상업지역
광 주 광 역 시 도시계획조례	건폐율	60%	60%	50%	60%	70%	60%	60%
	용 적률	150%	200% (주거환 경·재개발 220%)	250% (주거환경· 재개발 270%)	400%	900%	700%	500%
2010 광주 도시 및 주거 환경정비 기본계획	계 획 용 적률	150~210%			300%	750%	600%	400%
	상 한 용 적률	200~270%			400%	900%	700%	500%
1994 광주 도시재개발 기본계획		200~300%			400~600%	800~1200%	700~1000%	500~700%

(5) 정비예정구역별 계획용적률 설정결과

- 정비예정구역별 계획용적률 설정결과를 살펴보면, 일반주거지역의 경우 150%인 구역이 10개, 190%인 구역이 91개, 210%인 구역이 18개 지역으로 나타남
- 한편, 준주거지역 2개소가 300%, 일반상업지역 9개소가 600%, 중심상업지역 7개소가 750%의 계획용적률로 설정되었으며, 기 승인구역 등 기타 구역이 4개소로 나타남

구 분	150%	190%	210%	300%	600%	750%	기 타	합 계
정비예정 구 역 수	10개	91개	18개	2개	9개	7개	4개	141개
	7%	65%	13%	1%	6%	5%	3%	100%

■ 계획용적률 설정결과



■ 2010광주광역시 도시 및 주거환경정비기본계획 계획용적률 설정결과



3) 건폐율 · 층수 · 경관계획

(1) 건폐율계획

- ‘광주광역시 도시계획조례’의 기준을 준용하여 계획용적률이 150% 이하, 190% 이하인 구역은 제1종 및 제2종 일반주거지역의 건폐율 기준인 60% 이하로 설정하며, 계획용적률이 210% 이하인 구역은 제3종일반주거지역의 건폐율 기준인 50% 이하로 설정하며, 준주거지역, 근린상업지역, 일반상업지역의 경우 60% 이하, 중심상업지역의 경우 70% 이하로 설정
- 이때 건폐율은 최대허용 건폐율을 의미하므로 정비계획 수립시 주거환경의 질적 개선을 위하여 강화할 수 있음

(2) 층수계획

- 건축물의 높이는 경관을 형성하는 주요 요소이자 사업성에 영향을 미치는 주요한 인자이나 높이를 일률적인 기준으로 적용할 경우 오히려 경관을 저해할 수 있는 우려가 있어 본 기본계획에서는 높이에 대한 기준은 구체적으로 설정하지 아니함
- 다만, 기본계획상 높이에 대한 기준을 정하지는 않지만, 정비구역지정 및 정비계획 수립시 지역특성을 감안하여 층수계획을 수립하도록 함

(3) 경관계획

- 선진 주거단지의 도입, 신 주거문화 창출 등 주거환경을 선도할 수 있고, 쾌적한 시가지 형성을 유도하도록 정비계획 수립시 경관관리계획을 수립하게 함

가) 지형여건을 고려한 스카이라인의 점진적 변화유도

- 구릉지 등에 속하는 정비예정구역의 경우 기존 지형의 입 · 단면을 검토하여, 경사지를 고려한 단지배치 및 스카이라인조성 등의 내용을 포함하는 자연순응형 경관계획을 수립하도록 하며, 양호한 조망경관의 보호를 위해 시각 통로를 고려하여 계획하도록 함
- 평지에 속하는 정비예정구역의 경우 주변 건축물의 스카이라인과 주변 주거지의 일조 및 조망 등을 고려하여 경관계획을 수립하여야 하며, 주변 경관과 조화될 수 있는 점진적인 스카이라인의 변화가 고려될 수 있도록 계획함

나) 조망형 경관을 고려한 계획수립

- 정비계획 수립시 경관관리계획은 광주광역시 도시경관기본계획 등을 준용하되, 간선도로변 및 무등산 등의 조망형 경관이 고려될 수 있도록 함

다) 구역 내 경관의 질적 개선을 고려한 계획수립

- 경관관리계획에는 인접주거지 및 정비구역내 환경의 쾌적성 등을 고려한 건축물의 색채, 형태, 배치, 오픈스페이스 연계 등의 내용이 포함되어야 함

(4) 경관 관리방안

가) 다양한 경관유도방안

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

나) 개방감 확보

- 아파트 단지로 인한 폐쇄감은 주로 판상형 주동의 일자형 배치에서 나타나는 현상으로, 이는 용적률 기준에 입각하여 사업성을 최대한 확보하기 위해 나타나는 결과로, 이로 인해 야기되는 경관상 문제점은 매우 심각한 것이 현실임
- 따라서 적용 가능한 용적률 및 건폐율 기준을 가능한 수용하면서 탑상형 주동의 적절한 배치 등과 같이 시각적 개방감을 확보할 수 있는 방안이 필요
- 이를 위해 ‘건축물 개방화 지수’ 및 ‘사각배치 방법’ 등의 개방감 확보를 위한 방안의 검토가 필요

다) 위압감 완화

- 기존 주거단지 개발시 용적률에 해당하는 건축밀도는 사람의 눈높이에서 볼 때 위압감을 발생시키는 가장 근본적인 요인임
- 특히, 건폐율과 주동형태가 일정하기 때문에 대부분 높은 층수와 개방감이 없는 건축물 덩어리로 표현됨에 따라 용적률 및 건폐율 기준을 수용하면서 사람들의 일정 지점의 조망점 혹은 눈높이에서 느끼는 위압감을 완화할 수 있는 방안제시 필요



· 이를 위해 ‘건축물의 입면적’ 및 ‘도로변으로부터 건축물의 높이제한’ 등을 정비계획단계에서 검토하여 합리적인 방안을 제시하도록 함

4. 교통계획

1) 기본방향

(1) 개인교통과 대중교통이 상호 공존하는 교통체계 구축

- 2006년 상반기 버스 준공영제 시행을 앞두고 노선체계 전면 개편, 운행관리시스템 구축, 마을버스와 도시철도, 시내버스간 환승체계 구축 등 대중교통 중심 도시교통체계 구축을 추진 중에 있음
- 이러한 도시교통체계 개편의 틀 속에서 편리하고 안전하게 대중교통수단을 이용할 수 있도록 도로망계획 및 교통계획을 수립

(2) 정비용량을 고려한 도로시설의 효율적인 공급

- 주거환경정비사업 대상지역은 대부분 교통기반시설이 불량한 지역으로 도로시설의 절대적인 부족과 더불어 기능이 낙후되어 있음
- 따라서 주변 간선도로와의 연계도로 및 진입도로 확충, 구역내 도로시설 공간을 충분히 확보하여 개발정비에 따른 교통체계 문제점을 극소화함

(3) 쾌적하고 안전한 주거환경을 지향하는 인간·환경 중심의 교통체계 구축

- 정비예정구역 주변과 내부공간의 보행안전을 고려하고, 자동차의 무단 진출입과 보행자와의 동선의 마찰 및 상충을 억제하기 위한 방안 강구

2) 기본원칙 및 기준

(1) 주변지역 교통체계와 교통여건을 고려한 교통계획

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

구 분	용 량	자 료
구획도로 또는 국지도로	300~600대/시	－ 부캐년 보고서의 환경적 측면에서 용량
1차로 도로의 기본용량	400대/시	－ 도시가로망의 기능별 설계기준 적용방안 연구 (국토연구원, 1994)
택지개발 등의 가로용량 (건축물의 진출입구 6m)	600대/시	－ 교통영향평가 효과분석 협조요청에 따른 효과분석 자료(건설교통부, 1994) － 매 1m 확장마다 100대/시 증진 － 이면도로 일방통행 : 600대/시 증진

■ 도로용량 산정기준 검토

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

■ 주택건설기준에 관한 규정의 진입도로 설치기준

(2) 지역여건을 고려한 교통계획

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

(3) 녹색교통 중심의 교통계획

가) 보행 및 자전거 네트워크 구축

- 주거환경의 쾌적성과 교통안전성을 제고하기 위하여 효율적인 보행 및 자전거 네트워크 구축

나) 자동차 주·박차 환경을 중점 개선

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



5. 정비기반시설계획 및 공동이용시설설치계획

1) 정비기반시설의 기본방향 및 정의

(1) 기본방향

- 2020 광주도시기본계획의 공공시설계획 기초를 반영
- 토지이용, 인구, 교통수요를 기초로 한 기반시설 가이드라인 제시
- 생활권을 고려한 기반시설의 적정 배분계획

(2) 기반시설의 범위

- ‘도시 및 주거환경정비법’에 의한 기반시설(정비기반시설, 공동이용시설) 중 사업시 확보필요성 및 가능성을 고려하여 기본계획에서 계획할 기반시설 범위를 설정
- 사회복지시설 및 주민문화시설이란 기본적으로는 지역주민들에게 서비스를 제공하는 물리적인 시설로서 주민들의 생활편익을 도모함과 동시에 공공의 복리증진을 위한 시설을 말하며, 본 계획에서는 도서관·문화시설·사회복지시설 등을 대상으로 함
- 정비사업 시행시 관련법 및 개별법에 의해 개별 설치 가능한 시설 등은 제외하고, 민간의 자발적 투자가 어려운 공공성이 강한 시설을 중심으로 검토
- 공공성이 강한 기반시설을 검토필수항목으로 지정하고, 사업으로 발생하는 수요를 예상하여 필요하다고 판단되는 경우 시설의 설치를 유도함
- 기반시설 중 검토 선택항목은 효율적인 시설설치를 위하여 정비계획 수립시 합리적으로 설치할 수 있도록 함
- 자발적인 민간투자를 유도하기 어려운 도로, 학교, 공원 등을 중심으로 검토함

구 분	지 침 상 시 설	유 사 관 련 계 획	필수검토 항목구분
정비기반 시 설 (12)	〈도시 및 주거환경정비법제2조제4항〉		
	• 도로, 주차장	• 규모, 입지에 따른 발생수요 검토	검토필수
	• 공원, 녹지	• 정비계획시 확보 검토하며, 확보에 따른 인센티브 제공	검토필수
	• 광장, 공공공지	• 정비계획 수립시 정비구역내 확보 가능하며, 이에 따른 인센티브 제공	검토선택
	• 상·하수도, 공동구, 가스공급시설	• 정비계획 수립시 정비구역내 확보	검토선택
	• 하천	• 도시관리계획상 내용은 반영하고, 친자연형 하천으로 유도	검토선택
	• 소방용수시설, 비상대피시설	• 사업계획 수립 시 각 항목에 대한 구체적 설치방안 검토	검토선택
공동이용 시 설 (9)	〈도시 및 주거환경정비법제2조제5항〉		
	• 놀이터	• 정비계획 수립시 정비구역내 확보	검토선택
	• 마을회관, 경로당	• 정비계획 수립시 정비구역내 확보	검토선택
	• 어린이집	• 정비계획 수립시 정비구역내 확보	검토선택
	• 공동작업장, 공동구판장, 공동세탁장, 공동화장실, 공동수도 등	• 정비계획 수립시 각 정비구역내 확보 가능	검토선택
사회복지 시 설 (7)	〈기본계획수립지침 4-15-2〉		
	• 유아원	• 정비계획 수립시 검토 가능하며, 요건을 갖추는 경우 확보에 따른 인센티브 제공 가능	검토필수 및 선택
	• 탁아소		
	• 양로원		
	• 모자보건시설		
	• 심신장애자수용시설		
	• 노인복지시설		
	• 직업훈련원		
주민문화 시 설 (8)	〈기본계획수립지침 4-15-2〉		
	• 교육시설(학교)	• 규모, 입지에 따른 발생수요 검토 • 정비계획시 확보 검토하며, 확보에 따른 인센티브 제공	검토필수
	• 도서관	• 정비계획 수립 시 각 정비구역내 확보 가능하며, 요건을 갖추는 경우 확보에 따른 인센티브 제공	검토선택
	• 공공청사(동사무소, 피출소 등)	• 정비계획 수립 시 각 정비구역내 확보 가능하며, 요건을 갖추는 경우 확보에 따른 인센티브 제공	검토선택
	• 문화시설	• 정비계획 수립시 각 정비구역내 확보 가능	검토선택
	• 종교, 의료, 판매시설	• 정비계획 수립시 각 정비구역내 확보 가능	검토선택
	• 운동시설	• 정비계획 수립시 각 정비구역내 확보 가능	검토선택

주: () 는 해당 기반시설

■ 기반시설 검토기준



2) 정비기반시설별 계획

(1) 도로

가) 기본방향

- 상위 및 관련 계획의 장래계획을 고려한 도로계획
 - 도시기본계획, 광역교통계획 등 기존 계획을 검토하여 향후 교통체계 효율성을 향상시키는 계획 수립
- 기존 도로체계의 효율성 증진시키는 도로계획
 - 기존 구역간 연결망과 구역 내·외곽 연결망 등 도로체계를 고려하여 단절되거나 중복 설치되지 않도록 하고, 주변 지역과의 연계체계를 고려한 계획 수립
- 보행자 및 교통약자 중심 도로여건 조성
 - 노인, 어린이, 장애인 등 교통약자 및 보행자의 쾌적성과 안전을 고려하여 보행환경을 개선할 수 있는 도로 및 시설물 계획
- 장래 개발밀도를 고려한 도로계획
 - 장래 지구 및 주변의 개발을 고려하여 도로기능과 잠재교통량을 감안하여 도로계획
- 친환경적인 도로계획
 - 주변 환경 및 지형여건을 고려하여 자연순응형 도로계획 및 주변지역의 피해 및 부정적 환경 요소를 최소화할 수 있는 도로계획

나) 계획기준 및 과정

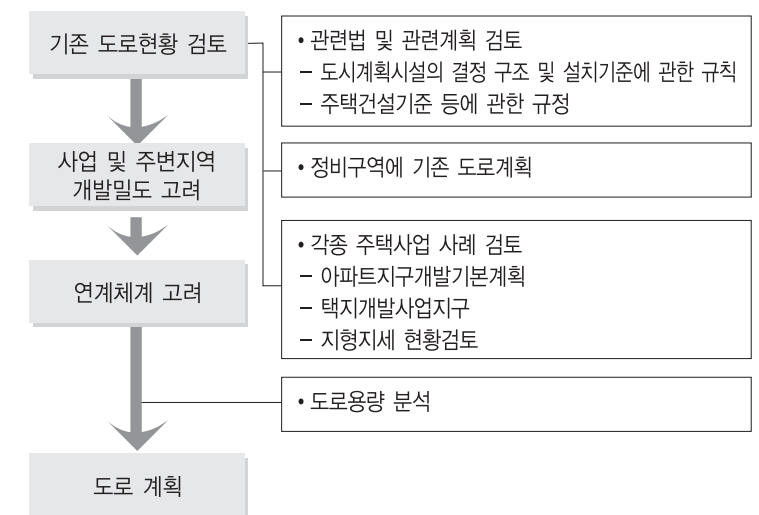
① 효율성을 고려한 도로계획

- 정비예정구역 및 주변 지역간 연계를 위한 도로망으로서 중로 이상의 장래 계획도로망을 제시
- 정비예정구역 및 주변지역의 향후 개발밀도 등을 고려하여 발생교통량을 감안하여 도로폭원 제시

- 가급적 구역획지를 블록화 및 정형화하여 굴곡 발생을 최대한 줄이는 도로계획

② 교통약자 및 보행자 중심의 가로환경 조성

- 교통약자 및 보행자의 보행시 안전과 쾌적성을 위하여 보차분리를 원칙으로 함
- 주·보조간선도로변에 5~10m의 건축한계선 설정과 10m이상의 도로는 3m이상의 보도 확보를 권장
- 가로공원 조성을 권장하며 도로변 자투리땅을 활용하여 보행자 휴식공간을 적극적으로 확보하도록 유도
- 주변지역과 연계되는 도로는 보행자 및 자전거 통행을 고려하여 보도폭원을 최대화하도록 유도



■ 도로계획 과정

다) 도로계획

① 도로계획 검토결과

- 관련계획과 기준을 종합적으로 검토하여 기존 도로체계 및 계획 그리고 정비예정구역 및 주변 개발밀도 등을 고려하여 수립
- 도로의 효율성 증진을 위해 도로용량의 설정기준 등은 이 기본계획의 교통계획에서 제시하는 기본원칙 및 기준에 의함
- 정비사업 시행시 신설하거나 확폭을 고려하여야 할 도로는 확장 총 2,856m, 신설 총 3,190m임



구 분	기존도로 유지 (m)	도로확장 (m)	도로신설 (m)	총연장 (m)
12m	357	653		1,110
15m		865	701	1,566
20m	379	1,338	991	1,949
25m			1,498	2,836
합계	736	2,856	3,190	6,782

■ 유지·확장 및 신설 도로계획

② 정비계획시 효율적인 도로계획을 위한 방안 제시

- 중로 이하의 진입로는 간선도로에 직접 접속하는 것을 제한하여 간선도로의 교통소통에 영향이 최소화되도록 함
- 도로의 설치 및 확폭은 정비구역 및 생활권의 장래 교통수요예측, 주변가도망 용량분석 등 구체적 교통분석을 통해 계획하여 적정 폭원과 차선수가 확보되도록 함
- 도로 폭원 계획에는 보도 및 자전거도로를 함께 검토하여 결정
- 불합리한 보조간선도로 체계개선 등은 각 사업별로 확보가 어려운 점을 고려하여, 공공의 적극적 투자를 통해 교통환경을 개선도모

라) 운용방안

- 사업시행시 공공이 적극적으로 개입하여 주변 주거지여건 변화 및 주택건축사업 등 기타 정비사업과 연계될 수 있도록 하여야 함
- 진입로 설치 등은 주변 주거지의 향후 개발밀도를 고려하여야 하므로 시행지구가 분할될 경우라도 분할지구 기준이 아닌 정비예정구역 기준으로 계획이 이루어져야 함
- 기본계획에서 제시된 기준을 바탕으로 정비계획 수립시 지형여건, 주변 주거지의 여건 변화 등을 고려하여 구체화하여야 함

(2) 학교

가) 기본방향

① 통학시 안전을 위한 통학권을 고려한 계획

- 초등학교는 취학아동의 등교시 안전 등이 중시되어 반경 500m의 통학권 개념이 중요하므로 통학거리가 길지 않도록 계획

② 교육의 질적 수준 및 환경을 개선하는 계획

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

③ 커뮤니티 활성화를 고려한 배치계획

- 교육시설 중 초등학교는 생활권 내 커뮤니티 중심시설로 주변에 공원 및 사회복지시설 등을 입지시켜 지역중심이 될 수 있도록 배치

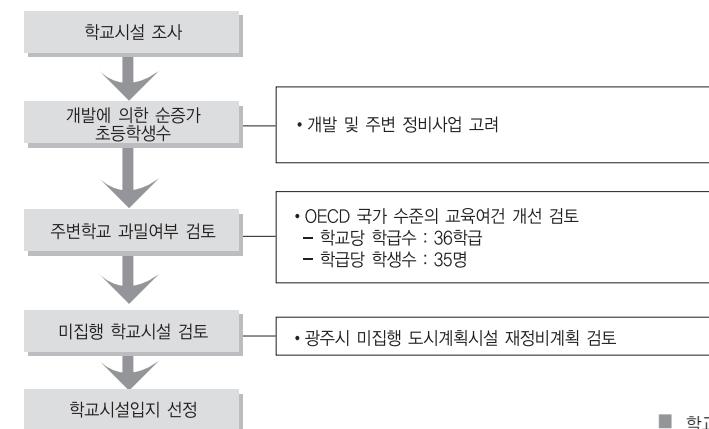
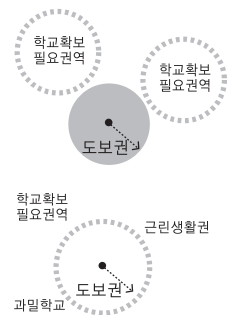
나) 계획기준 및 과정

① 통학권 및 교육여건을 고려한 계획수립

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

② 학교확보필요권역 선정 원칙

- 정비예정구역의 사업면적에 계획용적률을 곱하여 전체 개발규모를 산정하여 순증가 세대수를 추정
- 순증가 세대수에 초등학생유발계수를 적용하여 순증가 초등학생수를 추정
- 정비구역 및 주변 정비구역 개발로 발생하는 순증가 초등학생수를 기존 초등학교의 과밀여부와 비교·검토하여 학교확보필요권역 선정



■ 학교시설 입지 선정 과정

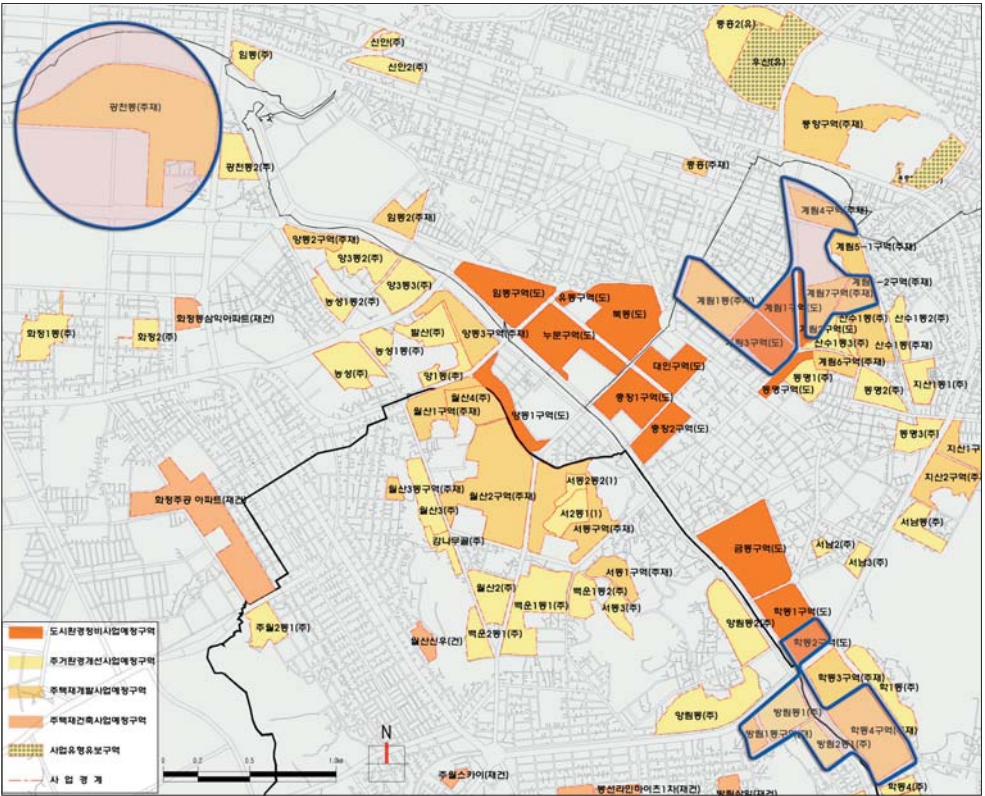


다) 학교확보필요권역 선정

- 정비용정구역 중 세대수의 순증가가 예상되는 전면개발방식의 구역을 중심으로 학교확보필요권역을 분석함
- 정비용정구역의 초등학교 통학구역, 통학거리, 학생수 증감추이 및 학급 확장가능성 및 주변 학교의 과밀여부를 고려하여 선정함
- 현재 도심공동화 현상이 나타나는 도심지역을 전면 개발하는 계림 및 방림·학동 구역과 사업면적이 가장 큰 광천구역이 학교확보필요구역으로 예상됨
- 계림구역은 순예상증가학생수가 약 1,170명으로 학급당학생수 35명을 기준으로 33학급이 증가할 것으로 예상되며, 주변 초등학교도 충장, 동명, 산수, 풍향 등 정비용정구역으로 지정되어 있는 실정이므로 추가확보가 요망됨
- 방림·학동구역은 순예상증가학생수가 약 870명으로 학급당학생수 35명을 기준으로 25학급이 증가할 것으로 예상되며, 주변 초등학교도 양림, 학동, 봉선, 풍향 등 정비용정구역으로 지정되어 있는 실정이므로 추가확보가 요망됨
- 광천구역 순예상증가학생수가 약 780명으로 학급당학생수 35명을 기준으로 22학급이 증가할 것으로 예상되어 추후 증감추이에 따라 재검토가 요망됨

구분	사 업 유 형	구명	지 구 명	사업면적	사업 방식	예상증가 학생수	예상증가	
							학급수	소계
1	도시환경정비사업예정구역	동구	계림1	44,576	전면	56	2	33
			계림3	58,783	전면	150	4	
			계림1동	97,233	전면	317	9	
		동구	계림4	45,883	전면	219	6	
			계림5-2	34,319	전면	172	5	
			계림7	49,196	전면	260	7	
2	주거환경개선사업예정구역	남구	방림1동 1	49,196	전면	260	7	25
			방림2동 1	58,734	전면	282	8	
		남구	방림동 1	29,459	전면	49	1	
		동구	학동 4	32,321	전면	97	3	
3	주거환경정비사업예정구역	동구	학동 2	15,648	전면	34	1	22
			광천동	126,635	전면	407	12	

■ 학교확보필요권역 선정 결과



■ 정비용정구역과 학교확보필요권역

라) 운영방안

- 학교확보필요권역은 정비계획 수립시 학교용지 확보를 원칙으로 하되 관할 교육청과 협의하여 결정하며, 학교의 입지는 구역면적이 넓은 구역에 설치하는 것을 원칙으로 함
- 필요한 학교는 정비구역 내 주민 입주 시기에 개교할 수 있도록 광주시, 자치구, 사업시행자, 교육청 등이 협조하여야 함
- 확보학교는 초등학교를 원칙으로 하고 주변여건의 변화 및 교육청의 요구 등에 따라 중·고등학교 시설로 대체할 수 있음



3) 공원 및 녹지

(1) 기본방향

가) 기존 공원 및 녹지와 연계 강화

- 사업지구 주변에 입지한 기존 도시계획 공원 및 녹지공간 등과 연계하여 광역적 체계를 구축할 수 있도록 계획

나) 공원 · 녹지의 이용자 중심 강화

- 가로공원, 순환녹도 등 주민들이 쉽게 이용할 수 있도록 공원 위치 및 시설의 질 향상

다) 대규모 오픈스페이스 간의 연계 고려

- 공원, 광장, 보행자전용도로 등 공원 · 녹지축과 보행축의 연계강화
- 학교 및 커뮤니티시설, 주변 주거지의 보행축 및 공원 · 녹지축과 연계되도록 계획을 수립

(2) 계획 기준

가) 확보면적

- 환경생태도시 구축을 위해 서울 및 부산의 사례 검토
- 사업지구의 특성 및 면적에 따라 차등적용이 가능하도록 기준을 선정하여 기준면적 이상 확보토록 유도

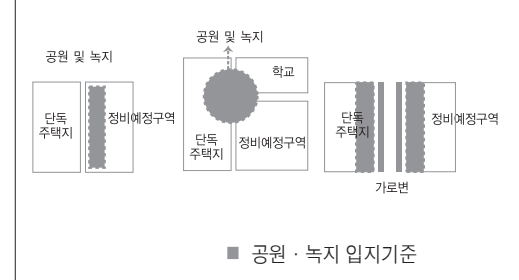
구 분	주 거 지		상 업 지	비 고
	50,000 m ² 미만	50,000 m ² 이상		
기 준	세대당 2 m ² 이상 유도	구역면적 5% 또는 세대당 2 m ² 중 큰 값 확보	세대당 3 m ² 이상 유도	

- 사업지구의 면적이 협소하거나 열악한 경우 도보권 500m 이내 인접지역에 이용가능한 대규모 공원, 녹지 및 광장 등이 입지하여 대체가능하다고 판단되는 경우 완화 가능

나) 입지

- 공원 및 녹지의 연계를 강화할 수 있도록 기존의 주변 공원 · 녹지와 연결토록 계획

- 이용자 중심의 공원 및 녹지가 될 수 있도록 단독주택지 및 학교 인접지에 조성하는 것을 원칙으로 하고, 도로의 결절점, 가로변 등 이용의 극대화가 될 수 있게 배치



- 정비유형이 수복개발 방식으로 공원 및 녹지를 선형으로 확보하는 경우 최소 6m 이상의 폭을 확보하도록 유도

(3) 운영방안

- 공원 및 녹지는 의무면적을 확보하고 입지기준에 적합해야하며 녹지체계와 연계 · 보완될 수 있도록 설치
- 정비구역내에 무허가주택 등으로 무단 점유된 공원 및 녹지가 있는 경우에는 정비계획 수립시 해당 공원 및 녹지를 회복하거나, 동일한 면적의 공원 및 녹지를 조성하는 것을 원칙으로 함



4) 문화 · 복지시설

(1) 기본방향

- 필수시설에 대한 공공의 설치 · 관리 역할 강화
- 사업시행자가 자발적으로 확보하기 어려운 문화 및 복지시설을 필요시설로 선정하고, 이들 시설에 대한 설치 및 관리에 대한 공공의 역할을 강화
- 문화 및 복지시설을 공원, 학교 등과 연계되도록 설치함으로써 커뮤니티의 존을 형성하도록 하여 시설 상호간의 효용성이 증대되도록 유도

(2) 계획기준

가) 필수시설 선정

- 맞벌이 부부의 증가 및 고령인구의 증가 등 사회적 여건변화를 고려하여



· ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 등 현행법상 의무적 확보시설이 아닌 탁아 시설, 경로당을 필수시설로 선정

나) 설치계획

- ‘도시계획시설설치기준’ 및 ‘영유아보육법’, ‘노인복지법’ 등 관련법령을 바탕으로 해당시설의 지표를 설정
- 보육시설과 경로당의 경우 정비구역의 여건에 따라 시설규모를 확보하며, 1개 구역당 1개소 이상의 시설설치를 원칙으로 함
- 도서관, 문화센터(커뮤니티센터) 등은 생활권단위로 필요한 시설로서 생활권을 기준으로 1개소씩 설치하는 것으로 원칙으로 함
- 정비사업 시행 시 정비구역내 문화·복지시설에 대한 구체적인 확보계획(BTL방식 등)을 수립하여 계획에 반영함

구 분	개 소 수	이용세대수(호)	유치거리(m)	비 고
탁 아 소	300~500	500~1,000	500~1,000	영유아보육법
경 로 당	300~500	500~1,000	500~1,000	노인복지법
도 서 관	3,000~5,000	10,000	700~12,000	도시계획시설 기준
문 화 센터	3,000~5,000	10,000	700~12,000	

■ 문화 및 복지시설의 설치기준

(3) 운용방안

- 공동이용시설은 학교·공원과 인접하여 설치하여 커뮤니티 존이 형성되도록 하며, 설치 후 상업시설 등 타용도로 전환하는 것을 방지
- 이를 위해 사업완료 후 공공의 지속적인 관리와 지원을 강화
- 생활권단위시설의 기능이 극대화되도록 시설 입지가 고려되어야 하며, 주변지역의 시설 현황을 고려하여 시설간 연계성을 높이거나 일부 지역에 시설이 집중되지 않도록 공공에서 시설의 입지를 조정할 수 있음

3) 정비기반시설 부담 및 조정

(1) 정비기반시설 부담 방식

가) 사업시행자 부담 원칙

- 관련규정을 준용하여 정비기반시설의 설치비용을 사업시행자가 부담하도록 하며, 근린생활권 단위 정비기반시설의 설치비용은 건립세대수의 비례로 각 정비구역별로 부담하는 것을 원칙으로 함. 단, 사업시행자의 지불능력을 초과하는 비용에 대해서는 공공에서 부담할 수 있음

나) 광주광역시 도시 및 주거환경정비조례를 준용

- 광주광역시 ‘도시 및 주거환경정비조례’에 규정된 정비사업별 차등부담방안을 적용
- 따라서 주거환경개선구역에서는 정비기반시설 설치비용의 전부를 공공이 부담하며, 주택재개발구역에서는 정비기반시설 설치비용의 일부를 공공에서 부담할 수 있음

(2) 구역 및 주변의 여건 변화에 따른 조정

- 개발여건의 변화 등에 의해 정비기반시설의 입지 및 형태의 변화가 필요한 경우에는 기본계획의 취지에 어긋나지 않는 범위 내에서 조정할 수 있음
- 사업추진단계의 차이로 인하여 근린생활권시설의 설치가 어려운 경우 구청장은 해당 정비구역의 사업추진단계를 조정할 수 있음



6. 환경계획

1) 기본방향

(1) '2020 광주도시기본계획' 및 관련계획과의 조화

- '생태도시 광주 2020'에서 공간계획 부문으로 친환경적 토지이용, 에너지 이용, 교통체계, 환경계획 부문으로 자연생태계 보전형 도시, 물순환형 도시, 푸른 하늘의 도시, 자원재활용 도시 만들기 사업이 각각 제시되어 있으며, 이행실적을 모니터링하기 위하여 생태도시 평가지표를 제시하고 있는 바, 이를 고려하여 사업계획이 수립되어야 함
- 환경생태도시를 지향하는 광주시의 미래상을 실현하기 위해서 정비사업지구에 도입되는 공동주택은 친환경건축물로 인증을 받지 않더라도 인증기준에서 제시하는 평가요소와 평가기준을 최대한 반영하도록 함

(2) 자연성이 풍부한 주거공간 창출

- 수변공간이 양적·질적으로 훼손되지 않도록 하며, 소하천의 복원을 통한 친수공간의 확충과 빗물, 지하철 유출수 등을 활용한 인공습지, 벽천 등 수변공간 창출사업도 병행하여 추진함
- 광주시의 여건에 적합한 생태면적률 기준을 설정하여 도입하는 방안 강구
- 사업지구의 특성을 반영하여 옥상녹화, 벽면녹화, 생태연못 등 인공적인 생물 서식공간(biotop) 조성

(3) 물, 에너지, 폐기물의 순환체계 구축

- 대상지역중에서 지구순환방식의 중수도 도입 가능성을 검토하고, 지하철역사 인접 구간의 경우 지하철 유출수 활용방안을 모색하며, 주차공간, 공원 등지에 빗물 침투환경을 조성하여 물 순환체계를 복원하도록 함

(4) 자연자원, 공원 등과의 녹지축 및 보행축 연계

- 푸른길 공원, 광주공원, 사직공원 등과의 녹지 및 보행축을 연계 조성하여 인간중심적인 도시를 조성함

(5) 자연재해에 대비하는 안전한 주거공간 조성

- 집중호우시 침수의 우려가 예상되는 천변 저지대, 광주천과 영산강 합류지점 등지에 빗물저류공간을 확보하여 유역차원에서 치수대책을 마련하고, 투수성포장, 빗물침투통 설치 등 빗물 침투환경을 조성하여 홍수유출량 저감 노력 병행

(6) 환경문제의 사전예방형 주거공간 조성

- 광주천이나 영산강으로 직접 유입되는 비점오염원을 저감하기 위하여 빗물저류습지를 조성하여 초기 우수의 정화를 위한 정화습지로 활용하는 방안을 모색함
- 광주공항의 소음 영향권에 포함되는 지역은 항공소음에 대응한 건축물의 배치, 방음시설 설치 등을 우선 추진함

2) 기준 및 운영방안

(1) 지속가능한 환경을 위한 도시 및 주거환경정비사업의 유도

- 정비계획 수립시 개발밀도 증가에 따른 환경계획 수립을 의무화하고, 생태면적률 개념을 도입하여 토양의 자연순환기능 유지·개선
- 공간유형별 생태면적률은 일반주택 20%이상, 공동주택 30% 이상을 확보하는 방안을 적극 권장

(2) 도시 및 주거환경정비사업예정구역내 건축물의 친환경평가 기준 적용

- 친환경건축물(green building) 인증제도 세부지침(건설교통부, 2005)에서 제시된 평가기준을 건축계획에 반영하도록 행정지도 강화

(3) 친환경적(생태적) 주거환경정비의 전제조건 충족

- 친환경적 주거환경정비 제도를 수용할 수 있도록 주민과 사업자의 의식개선을 위해 노력
- 다양한 생태환경을 창출할 수 있는 기술 지원
- 주민, 사업자에 대한 직·간접적인 인센티브 제공으로 경제성 확보



부 문	평 가 요 소	평 가 기 준
토지이용 및 교통	토지이용과 토지질의 변화	· 기존대지의 생태학적 가치 · 체계적 상위계획 수립여부 · 용적률
	인접 대지영향	· 인접대지에 대한 일조권 간섭방지 대책 타당성
	교통	· 대중교통의 접근성 · 도시중심 및 지역중심과 단지중심간 거리 · 단지내 자전거 보관소 및 자전거도로 설치여부
	거주환경의 조성	· 단지내 보행자 전용도로 조성여부 · 외부 보행자 전용도로 네트워크 연계여부 · 단지주변 하천, 산림 등으로의 접근성 · 커뮤니티 센터 및 시설계획 여부
에너지자원 및 환경부하	에너지	· 에너지소비량
	자원의 절약	· 라이프사이클 변화를 고려한 평면개발 · 환경친화제품 사용 · 생활용 가구재 사용억제 대책의 타당성 · 환경친화적(공업화) 공법 및 신기술 적용
	환경오염 부하	· 이산화탄소 배출 저감 · 재활용 생활폐기물 분리수거 · 음식물 쓰레기 저감
	수자원	· 생활용 상수 절감 대책의 타당성 · 우수 이용 · 우수부하 절감대책의 타당성
	관리	· 시공시 환경관리 계획의 타당성 및 시행 · 운영/관리 문서 및 지침 제공의 타당성 · 사용자 매뉴얼 제공 · 정보통신 및 첨단 생활설비 채용의 타당성
생태환경	자연자원의 활용	· 표토재활용률
	단지내 녹지공간 조성	· 생태환경을 고려한 인공환경녹화기법 적용여부 · 녹지공간률 · 연계된 녹지축 조성
	생물서식공간 조성	· 수생비오톱 조성 · 육생비오톱 조성
실내환경	공기환경	· 휘발성 유기물질 저 방출자재의 사용 · 자연환기 설계의 정도
	온열환경	· 각 실별 자동 온도 조절 장치 채택 여부
	음환경	· 세대간 경계벽 차음성능 수준
	실내공간	· 발코니 녹지공간 비율 · 노약자, 장애인 배려의 타당성
추가항목		· 단지 내 음환경 · 대체에너지 이용 · 중수도 설치 · 기존 자연자원 보존율 · 층간 경계 바닥 충격음 차단성능 수준 · 세대 내 일조확보율

■ 공동주택의 친환경 인증기준

(4) 친환경적 도시 및 주거환경정비 추진을 위한 거버넌스 시스템 구축

- 주민, 사업자, 행정, 전문가 등의 참여와 협력 시스템 구축
- 전문가 기술지원팀 구성 · 운영

(5) 환경공동체 형성의 기반 구축

- 시민들의 능동적인 참여와 협력에 의하여 환경공동체를 형성하기 위해서는 지속적인 환경교육을 통해서 시민의식과 문화를 바꾸어 나가야 함
- 환경공동체 형성을 위하여 지역의 역사성과 문화를 개발하고 보전하는데도 역점을 두어야 함

(6) 도시 및 주거환경정비 대상지역별 시범사업 추진

- 친환경적 도시 및 주거환경정비 시범사업 적용지구에 인센티브 제공
- ‘도시 및 주거환경정비조례’에 친환경적 도시 및 주거환경정비를 권장하고, 시범사업 지구에 인센티브 제공을 위한 관련 조례 제정



7. 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지방안

1) 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지를 위한 공간정비전략

(1) 종합적인 마스터플랜의 계획수립과 지속적인 계획정비를 통한 관리계획반영

- 도심개발은 단시간에 이룰 수 있는 사업이 아니므로 장기적이고 종합적인 도심기능, 주거기능 활성화 차원에서 접근과 계획이 필요함
- 1회의 계획으로 끝나지 않고 이를 지속적으로 업그레이드 할 수 있는 기반 마련(계획팀의 지속성, 전문성 증대 필요)
- 도시기본계획, 관리계획에 반영하고 도심정비구역의 정비계획 및 지구단위계획수립시 심의 지침으로 활용

(2) 광역적인 단위의 공동정비사업유도 및 공동계획수립 및 공동기반시설 확충

- 현재의 소규모 위주의 구역 구분에 의한 개발에서는 학교, 공원, 도로 등의 공공용지를 확보하는 것이 용이하지 않아서 개발후 각종 공공시설의 부족 현상과 기반시설에 대한 과부하 현상이 발생하게 되고 결국 주변지역에 까지 그 영향이 파급되는 악순환이 발생하는 경우가 있음
- 재개발, 재건축, 주거환경개선 등의 각각 다른 사업을 지역단위로 묶어서 규모를 확대하여 공공시설의 설치가 용이하도록 계획함
- 도심지내 정비구역을 광주천, 푸른길공원, 지하철역사, 근린공원등과 연계해 7개의 개발권역으로 나누고 뉴타운(New Town)방식의 검토 및 정비계획수립

(3) 자연환경을 보존하는 도심 계획·개발

- 광주천을 친환경, 경관, 문화자원화 할 수 있도록 정비하고 인근 정비구역과 연계할 수 있는 도심계획·개발추진
- 이와 같은 자연환경을 적극 고려할 수 있도록 조례제정, 지침, 매뉴얼의 개발

(4) 역사문화자원을 고려하는 도심 계획·개발

- 유형문화재를 적극 보존하고 주변 환경과 조화시킬 수 있도록 정비구역과의 연계 계획·개발
- 등록문화재와 근대건축문화자원은 도심의 산업과 연관시킬 수 있는 주요

소재이므로 이를 활용할 종합계획을 수립하고 도심형 산업과의 건설팅을 지속적으로 유지해야 함

(5) 녹색교통으로 도시를 정비하고 보행공간과 대중교통의 접근성이 향상되는 도심 계획·개발

- 푸른길공원, 사직공원과 아시아문화전당길 등 주변 정비구역과의 보행연계체계구축
- 지하철 1호선, 미래의 2호선 등과 정합된 도심재개발 계획·개발 유도
- 자전거, 보행환경과 친화적인 도심정비사업 권장

(6) 주거, 상업, 문화 등이 복합된 혼합용도개발유도

- 현재의 재개발 방식은 수익성 위주로 되어있어서 쾌적한 환경을 조성하는데는 한계가 있음. 그러므로 도시의 기능회복과 개발에 따른 역작용을 방지하기 위해서는 지역여건을 고려한 복합개발방식의 도입이 필요함
- 복합개발방식은 지역여건에 맞는 다양한 개발방식을 적절히 혼합하여 사업의 효율성과 적절한 도시기능을 유지할 수 있는 장점이 있음. 또한 자원의 낭비를 최소화하고 재개발 사업을 활성화시킬 수 있을 것으로 예상됨

(7) 정비구역 건축프로그램의 경관향상 프로그램

- 문화수도의 도심공간에 걸맞는 건축의 질향상 유도
- 판상형의 일률적인 단일 고층아파트보다는 경관다양성이 강조된 탑상형, 다양한 층수계획, 복합입면 등의 건축의 질을 향상
- MA방식, 현상설계공모방식, 건축의 수준을 높일 수 있는 심의제 등의 시행이 가능하도록 관련 조례 제·개정 및 디자인 심사제, 심사가이드라인, 매뉴얼제작 등 정책의 연구개발

(8) 공원·녹지 시설의 적극 활용

- 정비구역에 포함되어 있거나 인근에 있는 공원시설을 정비사업과 연계활용
- 사직공원, 광주공원, 월산공원, 발산공원, 산수공원 등 몇 안되는 도심에 입지한 공원자원을 최대한 정비사업에 연계시킬 수 있도록 유도
- 이를 위해 미조성 공원이나 정비예정공원은 정비사업에 반영될 수 있도록 공원 조성프로그램을 미리 수립하거나 정비사업 수립시에 통합계획이 되도록 유도



(9) 도심구조축선과 연계된 도심정비사업유도

- 광주천축, 푸른길공원축 등의 도심간선축과 연계개발 유도
- 문화경관축인 금남로축, 충장로축과의 정합된 연계개발유도

(10) 도시공공시설과의 연계유도

- 정비구역과 인접한 학교(초·중·고·대)와의 연계개발 유도 : 안전한 통학로, 경관로, 문화의 길이 될 수 있도록 유도
- 정비구역과 인접한 공공시설과의 연계개발 유도 : 과학관

(11) 주민참여의 활성화

- 시민참여를 적극적으로 유도하여 사업에 대한 이해를 높이고 시민이 동참할 수 있는 종합적인 프로그램을 계획하고 운영함
- 도심공동화와 주거기능의 악화에 대처하고 도심활성화를 위한 주거환경 개선이 민간과 공공의 공동노력으로 가능하도록 주거기능유지를 위한 전담 조직을 구성

(12) 아시아문화전당 주변구역과의 연계계획 유도

- 아시아문화전당과 인접된 정비구역은 전당의 오픈스페이스를 조망점으로 경관적으로 연계된 스카이라인을 확보하도록 유도
- 전당에서 구역과 인접한 가로구역은 고층개발을 지양 (중간부에 고층개발을 유도)
- 아시아문화전당과 인접된 정비구역은 정비구역, 가로, 가로변건축물, 가로시설물 등이 일체가 되는 통합형 개발로 유도

(13) 내부순환도로내 도심활성화와 연계정비 유도

- 역사, 역세권과 연계된 도심, 주거 정비 유도
 - 상무, 농성, 남광주역사 등 역세권과 연계된 도심, 주거 정비
 - 복합역사 신축시 환승시설을 포함한 교통, 주상복합의 입체적 도시개발 유도
- 직주일체강화를 위한 주거 및 업무시설 복합화유도
- 버스, 자전거, 보행 등 녹색교통의 활성화 기반구축과 네트워크 계획
 - 도심으로의 접근성을 녹색교통체계로 재구축하고 이와 연동된 정비사업 유도
- 학교 등 이전지지를 공원, 녹지, 커뮤니티시설로 재편할 수 있도록 정비유도하고 도시환경정비사업과 연계

2) 도심정비구역 정비요소 및 대상지역

연계구역	연계 구역 유형 구분	정비 고려 요소	대 상 지 역
GP	푸른길공원, 근린공원 연계구역	• 푸른길공원 • 산수공원 • 학교 : 산수초교, 계림초교, 광주고, 전남여고	산수1동· 산수1동2· 지산1동1· 동명1· 동명2· 동명3 주거환경 개선사업예정구역, 계림1동· 계림4· 계림5-1· 계림5-2· 계림6· 산수1동 주택 재개발사업예정구역, 계림1· 계림2· 계림3· 동명 도시환경 정비사업예정구역
		• 광주천· 금남로 • 충장로 • 지하철역 : 금남로5가역 • 지정문화재 : 광주학생운동발상지, 광주북동천주교회 • 등록문화재 : 광주수창초교 본관 • 학교 : 수창초교, 제일고	임동· 유동· 누문· 충정· 충정2· 북동· 대인 도시환경 정비사업 예정구역
RPS	광주천 근린공원 지하철역사 연계구역	• 광주천 • 발산공원 • 지하철역 : 돌고개역, 양동시장역 • 양동초교	양동· 양3동2· 양3동3· 농성· 농성1동· 농성1동2· 발산 주거환경개선사업예정구역, 양동2· 양동3 주택재개발사업 예정구역
		• 광주공원 • 지하철역 : 돌고개역, 양동시장역 • 학교 : 월산초교, 무진중, 대성초교 • 지정문화재 : 광주향교	김나무골· 월산3· 월산4· 월산5동 주거환경개선사업 예정구역, 월산1· 월산2· 월산3동· 서동 주택재개발사업 예정구역, 월산신우 주택재건축사업 예정구역, 양동1 도시환경 정비사업예정구역
P	근린공원 연계구역	• 사직공원 • 월산공원 • 학교 : 백운초교, 석산고, 호남신학교	백운1동1· 백운1동2· 백운2동1· 월산2· 서동3 주거환경 개선 사업 예정구역, 서동1 주택재개발사업 예정구역, 월산신우 주택재건축사업 예정구역
		• 광주천 • 푸른길공원 • 남광주역 • 학강초교 • 아시아문화전당	양림동· 양림동2 주거환경 개선사업구역, 금동· 학동1· 학동2 도시환경 정비사업예정 구역
RS	광주천 지하철역사 연계구역	• 광주천 • 남광주역	빙림동1· 빙림2동1· 학1동 주거환경개선사업예정구역, 빙림1동· 학동3· 학동4 주택재개발사업 예정구역

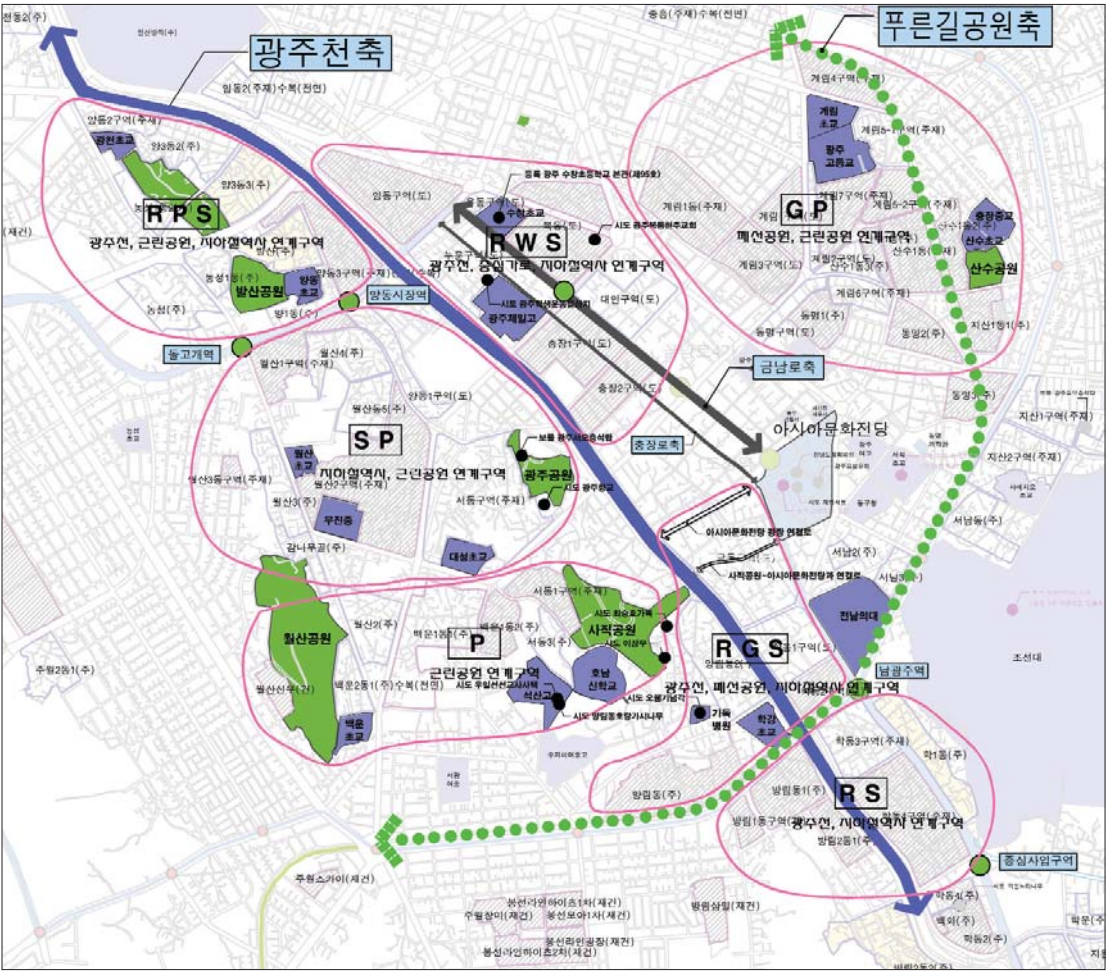
• G : Green, P : Park, R : River, S : Station



3) 도심정비구역과 공간정비요소 상관관계

● 깊은 상관 ○ 상관

분류	사업방식	구역명	푸른길 공원축	광주 천축	근린공원	지하철역	학교	중심가로 전망연결기	문화재
GP	주거환경개선 사업에정구역	산수동2	●		● (산수공원)		● (선조교)		
		자산동1	●		● (산수공원)		○ (선조교)		
		동명2	○						
		산수동	●						
	주택재개발 사업에정구역	계림4	●						
		계림5-1	●						
		계림5-2	●						
		산수동	●						
	도시환경정비 사업에정구역	계림6							
		계림							
		계림3							
		계림2							
RWS	도시환경정비 사업에정구역	임동		●				○ (금남로 종정리)	
		유동					● (수창초교)	● (금남로)	○ (동국수창초교관)
		누문		●			● (수창초교 광주제일교)	● (금남로 종정리)	● (광주학문동방성지)
		충정		●		● (금남로 기역)	● (광주제일교)	● (금남로 종정리)	
		충정2		●		○ (금남로 기역)		● (금남로 종정리)	
		복동				● (금남로 기역)	● (수창초교) ○ (광주제일교)	● (금남로)	● (북동천주교회) ● (동국수창초교관)
RPS	주거환경개선 사업에정구역	대인					○ (광주제일교)	● (금남로)	
		양3동2		●	● (발산공원)		● (광천초교)		
		양3동3		●	● (발산공원)				
		농성동2			● (발산공원)		● (광천초교)		
		발산		○	● (발산공원)		● (광천초교)		
	주택재개발 사업에정구역	농성동			● (발산공원)	○ (돌고개역)			
		농성				○ (돌고개역)			
		양동		●	● (발산공원)		● (양동초교)		
		양동2		●	○ (발산공원)		● (광천초교)		
		양동3		●	● (발산공원)	● (양동시장역)	● (양동초교)		
SP	주거환경개선 사업에정구역	월산4				○ (양동시장역)			
		월산동5							
		감나무골			● (월산공원)		● (무전중)		
	주택재개발 사업에정구역	월산3			● (월산공원)				
		월산				● (돌고개역)			
		월산2					● (월산초교) 무전중		
		서동		○	● (광주공원)		● (대성초교)		● (광주향교)
	도시환경정비 사업에정구역	월산3동					● (월산초교) 무전중		
	도시환경정비 사업에정구역	양동1		○		● (양동시장역)			



■ 도심정비사업구역 공간구성요소 및 공간유형구분

(1) 푸른길공원, 근린공원 연계구역(GP)

폐선공원, 근린공원 연계구역	정비방안
<p>폐선공원, 근린공원 연계구역</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 푸른길근린공원과 인접한 정비구역은 상호 연계 개발 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 푸른길공원 방향으로의 건축물 정면성, 파사드 플랜 유도 - 푸른길공원 방향과 직접 연결된 경우 오픈스페이스를 연계하고 담장불하, 조경석 낮은 담장 유도 • 산수공원과의 연계정비유도 <ul style="list-style-type: none"> - 공원, 산수초교, 산수동2 주거환경개선사업은 정비사업시 통합정비계획을 세우고 정비, - 통학로, 보행로, 가로시설 등의 공공부문사업은 통합계획을 세우고 디자인과 경관의 질 향상 • 산수초교와의 연계정비유도 <ul style="list-style-type: none"> - 안전한 통학로 조성 : 어메니티 보행환경

광주천, 중심가로, 지하철 역사 연계구역

광주천, 중심가로, 지하철역사 연계구역	정비방안
<p>The map illustrates the spatial relationship between the Gwangjucheon river, central urban corridors, and public transit hubs. Key locations marked include the RWS (Rural Welfare Station) and SP (Subway Plaza). The map shows how these elements intersect and influence surrounding residential and commercial zones.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 금남로5가역사와 금남로, 충장로, 광주천, 문화재 등이 복합되어 있는 구역이므로 통합계획이 절실히 필요함 <ul style="list-style-type: none"> - 수변 중심가로, 문화재 등을 서로 정합시키는 매력있는 공간을 창출해야함 - 통합계획과 복합개발을 위해 지구단위계획을 수립 - 주거, 상업, 문화 등이 복합된 혼합용도개발 유도 - 구역의 성격상 공공성 향상과 매력창출을 위해 MA방식 현상설계공모방식(아이디어, 기본계획)으로 유도하고 이를 위한 공공부분의 인센티브 프로그램을 유도할 필요 - 전작인 민간개발로 추진될 경우 심의프로그램을 위한 공간구성지침 개발필요 • 광주천과 접속된 구역은 광주천로의 접근성을 증대하는 계획수립 <ul style="list-style-type: none"> - 광주천정비사업과 연계하여 계획수립 - 광주천에 접속된 부분의 공공부문도로는 쾌적한 보행환경과 가로경관을 증대하도록 하고 정비구역은 이와 같은 보행접근성과 경관성에 정합하는 방식으로 인접구역을 개선 - 광주천의 주보행축선상의 조망점에서 건축경관이 창출되도록 건축프로그램수립(경관시물레이션 등) • 금남로측에 접속된 북동, 충장1, 충장2, 누문구역은 중심가로인정을 감안 가로변의 경관조성에 기여할 수 있도록 함 <ul style="list-style-type: none"> - 낮은 목책담장, 조경석 담장, 점속구역의 녹지처리 등 • 충장로측이 관통하는 충장1,2구역, 누문구역은 충장로측의 상권과 연계유도 <ul style="list-style-type: none"> - 충장로1,2,3가의 축선을 연결할 수 있도록 계획개발 • 지정문화재인 광주학생독립운동 발생지와 광주북동천주교회는 인접구역과의 스카이라인을 고려한 건축물계획유도 • 등록문화재인 광주수창초교본관은 이전시 외관을 보존하고 문화시설로 활용을 검토하고 인접한 북동구역과 접근성, 경관 등을 고려하도록 유도 • 수창초교, 제일고의 통학로 정비



(3) 광주천, 근린공원, 지하철역사 연계구역(RPS)

광주천, 근린공원, 지하철역사 연계구역	정비방안
	<ul style="list-style-type: none">광주천, 발산공원, 돌고개역, 양동시장역, 양동초교 등의 요소를 고려한 통합계획 필요- 양동3 주택재개발구역은 광주천과 양동시장역의 접근성을 고려한 계획개발양동2·양3동2·농성1동2·양3동3·농성·농성1동·발산·양1동의 주거환경개선사업은 발산공원이 구릉지인 점을 감안 저층, 저밀형 계획개발 유도양동초교와 광천초교의 안전하고 매력있는 통학로 정비공원과의 경계부의 경관향상이 필요

(4) 지하철역사, 근린공원 연계구역(SP)

지하철역사, 근린공원 연계구역	정비방안
	<ul style="list-style-type: none">월산구역의 돌고개역, 양동시장역과의 연계계획광주공원과 서동구역의 연계계획월산공원구릉과 조화로운 주거환경정비 : 감나무골 주거환경개선사업구역학교 : 월산초교, 무진중, 대성초교 등의 안전하고 쾌적한 통학로 정비지정문화재 : 광주향교의 역사경관고려

(5) 근린공원 연계구역(P)


근린공원 연계구역	정비방안
	<ul style="list-style-type: none">사직공원과의 연계된 주택재개발 : 서동1 주택재개발구역월산근린공원과 연계된 주거환경정비 : 월산신우 주택재건축사업구역, 백운2동1 주거환경개선사업구역, 월산2 주거환경개선사업구역서동3구역의 구릉지에 조화로운 저층저밀형 주거정비유도백운초교, 석산교, 호남대학교와의 쾌적한 통학로 정비 : 백운2동1 주거환경개선사업구역, 서동3 주거환경개선사업구역

(6) 광주천, 푸른길공원, 지하철역사 연계구역(RGS)

광주천, 공원, 지하철역사 연계구역	정비방안
	<ul style="list-style-type: none">광주천, 푸른길공원, 지하철역사, 아시아문화전당구역, 초등학교 등이 모여지는 결절점의 공간이므로 통합계획을 수립하고 어메니티플랜 수립- 지하철역사와 연계된 복합용도개발 : 학동2도시간정비사업구역- 도로 등 공공부문의 사업에서는 RGS구역의 지침이 적용되도록 통합계획과 운영이 필요함아시아문화전당과의 도시적 맥락유지를 위한 건축이벤트 프로그램 유도 : 금동구역, 학동1구역, 학동2구역 등은 문화적 수준이 높은 경관이 창출되도록 MA방식, 현상설계공모방식으로 유도 (건축프로그램, 조례제정 등)광주천정비와 이를 통한 정비구역의 접근성 증대 : 금동·구역, 학동1구역, 학동2구역, 양림동2주거환경개선사업구역푸른길공원과 연계된 정비사업유도- 양림동 주거환경개선사업구역, 학동2도시간정비사업구역- 푸른길공원쪽, 필문로, 대남로 구간에서 보이는 건축파사드 플랜수립남광주역과 통합개발 : 학동2도시간정비사업구역- 역에서 사업구역으로 쾌적한 보행의 접근성을 유도하기 위해 보행전용데크, 보행자전용도로, 공중보행로 등을 고려학강초교 통학로 정비와 연계 : 양림동2주거환경정비사업구역

일본 역사주변구역 재개발 사례		
일본동경 시나가와 스테이션 복합역사구역 재개발-역사와 주거오피스, 오픈스페이스 등이 복합재개발됨, 역사에서 이동인구를 직접적으로 끌어오고 동과동사이를 공중보행로로 연결시켜 보행동합형 시스템을 구축	일본동경시오도지구 복합재개발단지 공중보행로	일본동경에비스 복합재개발단지 - 광장, 주거, 오피스, 위락, 판매 등이 복합역사에서 에비스 단지로 보행전용도로 유도함

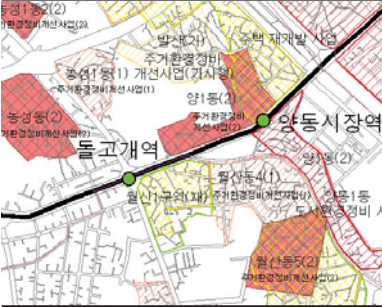

(7) 광주천, 지하철역사 연계구역(RS)

광주천, 지하철역사 연계구역	정비방안
	<ul style="list-style-type: none">광주천, 남광주역, 중심사입구역이 주 정비요소가 되어 정비사업이 이루어져야 할 구역으로 통합계획수립 필요남광주역과의 통합계획 : 학동3 주택재개발구역, 학동주거환경개선사업구역중심사입구역과의 통합계획 : 학동4 주택재개발구역

지하철 1호선역과 연계된 도심재개발 계획·개발 유도 대상지	역-정비구역 연계 대상공간	일본 역사주변구역 재개발 사례
	<ul style="list-style-type: none">도청역-금동 도시환경정비사업구역남광주역-학동2, 학동2 도시환경정비사업구역	

■ 일본동경 시나가와 스테이션 복합역사구역 재개발-역사와 주거 오피스, 오픈스페이스 등이 복합재개발됨, 역사에서 이동인구를 직접적으로 끌어오고 동과동사이를 공중보행로로 연결시켜 보행통합형 시스템을 구축

	<ul style="list-style-type: none">금남로5가역-북동재개발구역, 대인,누문 도시환경정비사업지구	
---	--	--

	<ul style="list-style-type: none">양동시장역-양1동 도시환경정비사업지구	
---	--	--



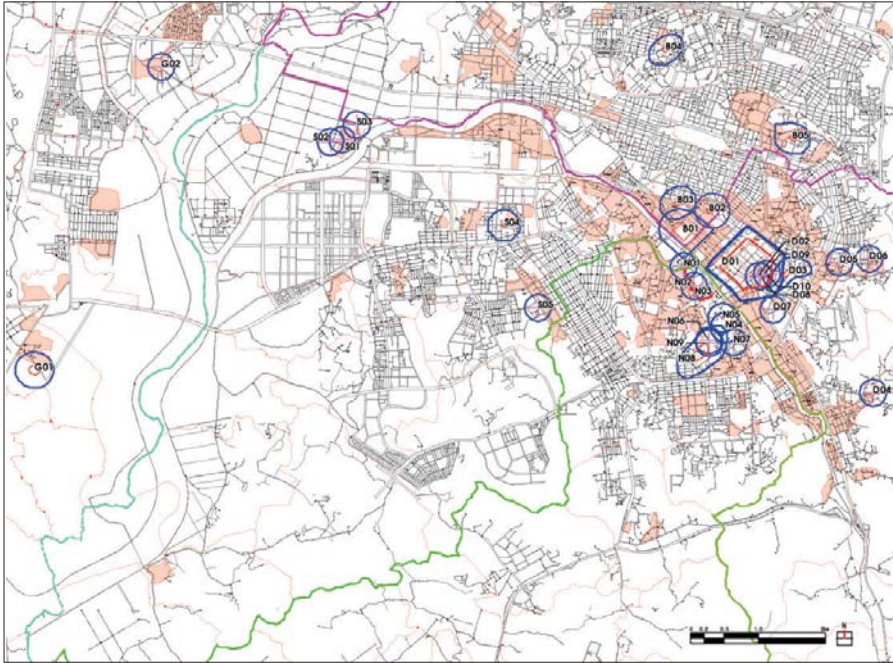


8. 역사적 유물 및 전통건축물 보존 및 활용계획

1) 역사적 유물 및 전통건축물 현황

(1) 문화재 현황

- 정비예정구역과 문화재 주변 200m*이내를 대상으로 지정문화재와 등록문화재 유무를 검토하였으며, 그 결과 지정문화재는 기념물 7개, 문화재자료 3개, 민속자료 2개, 유형문화재 4개, 보물 2개, 보호수 7개와 등록문화재 7개 등 총 31개의 문화재가 검토됨









■ 정비예정구역과 문화재 분포도



*광주광역시 문화재보호조례 제26조의 2에서 건설공사에 대한 인·허가를 행하는 행정기관의 장이 당해 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지 여부를 검토하여야 하는 지역의 범위는 1. 도시계획구역 중 도시계획법 제32조의 규정에 의한 주거지역·상업지역·공업지역의 경우에는 보호구역의 외곽경계(보호구역이 지정되지 아니한 경우에는 당해 문화재의 외곽경계)지점에서 200m 이내의 지역 2. 도시계획구역 중 도시계획법 제32조의 규정에 의한 녹지지역과 도시계획구역 밖의 지역의 경우 보호구역 경계(보호구역이 지정되지 아니한 경우에는 당해 문화재의 외곽경계)지점에서 500m이내의 지역으로 규정

(2) 지정문화재 구별현황(예정구역 관련 유형문화재)




가) 동구

Code	문화재명		지정사 항	정비에 정구역 (내● 인접○)	해당정비 예정구 역
D01		광주 읍성유하	광주광역시 문화재자료 제20호 (1994.04.13.)	○ ○ ○ ○	동명 금동 동명1 서남2
D02		광주 광산동 전라남 도청내 은행나무	보호수 10-1-4-4 · 5 (1982.12.03)	○	금동
D04		광주 소태동 태봉 버드나무	보호수 10-1-1-2 (1982.12.03)	○	지원4
D05		광주동 오층석탑 (전 백천 사지 오 층석탑)	보물 제110호 (1963.01.21.)	○ ○ ○	지산 지산1 지산2
D06		오지호가	광주광역시 기념물 제6호 (1986.09.29)	●	지산
D07		학동 느티나무	광주광역시 기념물 제19호 (1994.02.18) 보호수10-1-4	○ ○ ○ ○	금동 학동1 서남2 서남3






Code	문 화 재 명		지정사 항	정비에 정구역 (내● 인접○)	해 당정비 예 정구역
D09		광주 재명석등 (전 대항 사지석등)	광주광역시 유형문화재 제5호 (1974.12.26)	○	-
D10		전라남도 도청 회의실	광주광역시 유형문화재 제6호 (1981.10.20)	○	-

나) 서구

Code	문 화 재 명		지정사 항	정비에 정구역 (내● 인접○)	해 당정비 예 정구역
S01		유촌동 석조여래 좌상	광주광역시 문화재자료 제21호 (1996.03. 19.)	●	유촌
S02		광주 유촌동 유촌 팽나무와 버드나무	보호수 10-1-9-6- 7·9·10· 12·13 (1987.08.14)	○	유촌
S03		광주 유촌동 유촌 느티나무	보호수 10-1-9-6- 14 (1987.08.14)	○	유촌

Code	문화 재명		지정 사항	정비에 정구역 (내● 인접○)	해당 정비 예정구역
S04		화답사	광주광역시 기념물 제18호 (1993.03.20.)	○	화정2
S05		광주 화정동 주동 팽나무1	보호수 5-2-11-23 -22 (1995.10.11.)	○	화정주공



다) 남구

Code	문화 재명		지정 사항	정비에 정구역 (내● 인접○)	해당 정비 예정구역
N01		광주서오 증석탑 전 성거사지 오증석탑	보물 제109호 (1963.01.21)	○ ○ ○	서동 서2동1 서2동2
N02		광주향교	광주광역시 유형문화재 제9호 (1985.02.25.)	●	서동
N03		광주구동 광주향교 내 은행 나무	보호수 10-1-10-13 (1982.12.03.)	○ ○ ○	서동 서2동1 서2동2





Code	문화재명		지정 사항	정비에 정구역 (내● 인접○)	해당 정비 예정구역
N04		이장우 가옥	광주광역시 민속자료 제1호 (1989.03.20.)	○	양림동2
N05		최승호 가옥	광주광역시 민속자료 제2호 (1989.03.20.)	○	양림동2
N06		우일선 (Wilson) 선교사 사택	광주광역시 기념물 제15호 (1989.03.20.)	○	서동3
N07		오웬 (Owen) 기념각	광주광역시 유형문화재 제26호 (1998.05.07)	○ ○	양림동2 양림동
N09		양림동 호랑 가시나무	광주광역시 기념물 제17호 (1989.03.20.)	○	서동3

라) 복구






Code	문화재명		지정 사항	정비에 정구역 (내● 인접○)	해당정비 예정구역
B01		광주학생 독립운동 발상지	광주광역시 기념물 제26호 (1999.04.30.)	○ ○ ○ ○	누문 총장1 북동 대인
B02		광주북동 천주교회 (북동성 당)	광주광역시 기념물 제25 호 (1999.04.30.)	● ○ ○	북동 대인 계림1

마) 광산구

Code	문화재명		지정 사항	정비에 정구역 (내● 인접○)	해당정비 예정구역
G01		고내 상성지	광주광역시 문화재자료 제10호 (1989.03.20.)	○	용보촌
G02		광주 운남동 금구동 신갈나무	보호수 10-6-2 (1982.12.03.)	●	운남



(3) 등록문화재현황(정비에정구역관련)

구분	Code	문화재명	지정사항	정비에정구역 (내● 인접○)	해당정비 예정구역
동구	D03	 광주서석 초등학교 본관·동 관(별 관)·서석 관(체육 관)	등록문화재 제17호	○	동명3
	D08	 전남도청 본관	등록문화재 제16호	○	금동
남구	N08	 광주 수피아 여자중· 고등학교 의 중학교 본관·특 별교실	등록문화재 제158, 159호	○ ○	서동 양림동
					
북구	B03	 광주수창 초등학교 본관	등록문화재 제95호	○ ○ ○	유동 북동 임동

구분	Code	문화재명	지정 사항	정비에정구역 (내● 인접○)	해당 정비 예정 구역
북구	B04	 전남대학 교 인문대학 1호관	등록문화재 제96호	○	용봉동 국민주택
	B05	 광주교육 대학교 본관	등록문화재 제97호	○ ○	풍향 풍향2동

2) 역사적 유물의 보존 및 활용계획

- 지정문화재는 원형보존
- 예정구역내에 있는 유형문화재는 경관자원화가 가능하도록 충분한 거리를 이격하고 주변구역을 공원 등 커뮤니티시설로 토지이용계획을 수립
- 정비예정구역에 인접한 문화재는 상호간 맥락을 유지하는 배치 및 건축물 계획을 수립하고 거리를 두고 인접한 문화재는 네트워크와 통경축을 검토하는 계획을 수립
- 정비예정구역 밖의 문화재는 경관자원화가 가능한지를 검토하고 자원의 품격이 높으면 통경축과 맥락적인 가이드라인을 수립
- 정비계획 수립시 문화재등 역사 유물이 있는 경우 역사유물의 보존 및 활용을 위한 계획을 수립



9. 세입자 주거안정대책

1) 기본방향

(1) 임대주택 공급 확대를 통한 세입자 주거안정 도모

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

(2) 영세세입자에 대한 제도적 방안 강구

- 세입자 공공임대주택의 확보를 위한 비용은 주택정비기금의 확대 등
- 임대주택의 건설규모를 규정하여 영세세입자의 주거안정 도모

2) 주거안정 대책

(1) 정비사업별 임대주택 건설비율

- 정비사업의 시행으로 인하여 저가의 주택수가 감소하여 거주민의 주거안정에 어려움이 많아 2005년 5월 시행령을 개정하여 임대주택건설을 의무화 함

가) 주거환경개선사업

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

나) 주택재개발사업

- 건설비율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 17% 이상
- 건설규모 : 건설하는 임대주택의 30% 이상 또는 전체 건설세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 규모로 건설
- ※ 주거환경개선사업과 주택재개발사업은 수도권을 제외한 기타 시·도의 경우 50% 범위 내에서 완화 적용 가능

다) 주택재건축사업

- 건설비율 : 당해 주택재건축사업으로 증가되는 용적률 중 25%에 해당하는 면적을 임대주택으로 공급하여야 하며 용적률의 완화가 사실상 불가능한 경우에는 10%이상 완화가 가능한 범위까지의 면적을 임대주택으로 공급

라) 광주시 임대주택 및 주택규모별 건설비율

- 주택재개발사업의 경우 50% 완화 적용

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

■ 정비사업별 임대주택 건설 비율 (광주광역시)

마) 학교부지 확보에 의한 임대주택 건설비율 조정

- 학교확보필요권역에 포함된 정비예정구역의 경우 학교부지를 확보할 경우 학교 부지면적을 임대주택 1세대당 25㎡로 나누어 면제세대수를 산정
- 위의 의무건립세대수에서 면제세대수를 감한 만큼 임대주택을 건립하도록 함

$$\text{면제세대수} = \frac{\text{학교부지면적}}{25\text{㎡}}$$

* 위 수식에 의한 면제세대수는 주거환경개선사업의 경우 20%, 재개발사업의 경우 8.5%의 1/2를 초과할 수 없음

주거환경개선사업	주택재개발사업
전체세대수의 20% - 면제세대수	전체세대수의 8.5% - 면제세대수

■ 학교부지 확보에 의한 실제 건립 임대주택 세대수

(2) 순환정비방식의 고려

- 대상구역 내 세입자용 임대주택을 건설하기가 곤란한 경우 인근의 임대주택 활용 여부 등을 검토하여 추진토록 하며, 이 때 세입자 및 주민의 주거안정을 위하여 순환정비방식의 시행 고려

(3) 공공의 지원 방안

- 세입자용 임대주택 건설을 위하여 정비기금의 적극적 활용
- 하나의 정비예정구역에 임대주택 건설계획이 없거나 주변지역에 임대주택을 건설할 수 없을 경우 세입자 주거대책비 확충 마련 필요
- 세입자가 거주지역에 계속 거주하기를 희망하거나 이주하게 될 경우 거주 유지비 제공을 위해 정비기금의 지원을 통한 대책 마련

V. 계획의 집행과 관리

- 1. 사업시행방식과 정비유형
- 2. 단계별 추진계획





V. 계획의 집행과 관리

1. 사업시행방식과 정비유형

1) 기본방향

(1) 1994년 광주도시재개발기본계획의 개발방식을 존중하여 행정의 일관성 유지

(2) 사업대상구역 주민의 의견을 존중하여 사업의 효율성 도모

- 정비예정구역에 따라 물리적 여건, 주민의 경제적 능력, 세입자의 비율 등 제반여건이 다르므로 구체적 사업시행방법은 정비계획 수립시 주민의 의견을 적극 수렴하여 결정하는 것을 원칙으로 함

(3) 주변지역과의 조화와 토지이용계획 등 부분별 계획과 정합성 유지

- 주거지관리계획, 토지이용계획 등 관련계획과의 관련성을 고려하여 적절한 사업방식을 결정

2) 사업시행방법의 결정

(1) 정비사업을 주택재개발사업으로 할 것인지, 주거환경개선사업으로 할 것인

지는 주민의견을 최대한 반영하여 결정하지만, 다음의 예정구역은 주거환경 개선사업으로 정비하는 것을 원칙으로 함

- 자치구에서 주거환경개선사업으로 요청한 정비예정구역
- 구역면적이 1ha 미만인 정비예정구역
- 상습침수지역 등 전면매수 방식으로 시급히 사업시행이 필요한 지역
- 대상구역내 국공유지 비율이 많아 거주주민의 재정착에 실질적인 도움이 되는 지역
- 정비기반시설 등에 국가나 지방자치단체의 재정이 투입되어야 사업시행이 가능한 지역



- 주민의 소득수준이 낮아 관리처분방식으로 사업시행이 어렵다고 판단되는 지역
- 주민의 정비사업 시행 욕구가 낮거나 주택재개발사업을 추진하였으나 장기간 방치된 지역으로 시급히 사업시행이 필요한 지역

(2) 주택재건축사업의 경우, 주민들이 주택재건축사업을 요구하더라도 주거환경 개선사업 및 주택재개발사업 대상지역에 해당하는 경우에는 주택재건축사업으로 분류 불가

3) 정비유형의 결정

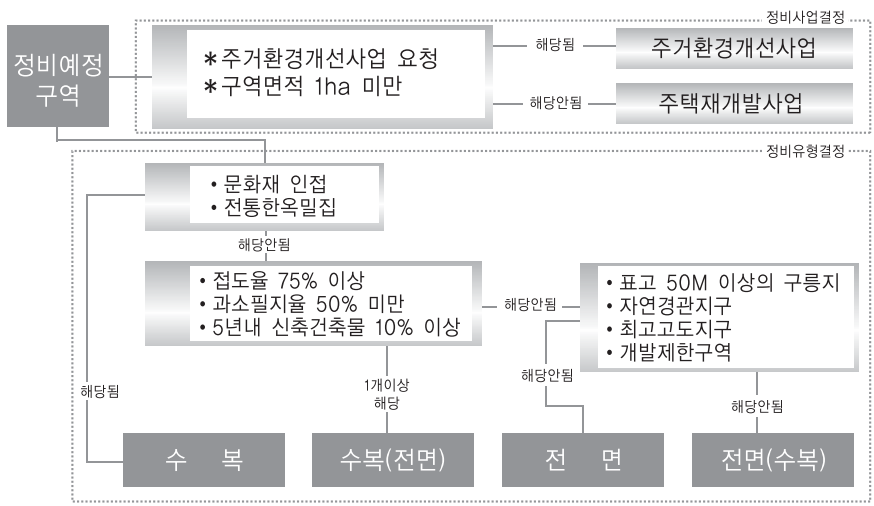
- 정비유형은 정비계획 수립시 결정하는 것을 원칙으로 함
- 따라서 본 기본계획에서는 구역의 특성에 따라 권장 정비유형과 정비계획 수립시 적정 정비유형을 선택하기 위한 가이드라인을 제시하여 주민의 의사결정에 대한 기준을 제공
- 정비예정구역별 권장 정비유형은 여건에 따라 수복, 수복(전면), 전면, 전면(수복)의 네 가지로 구분하여 결정
- 정비계획 수립시 수복으로 구분된 정비예정구역에서는 수복개발을 권장하며, 수복(전면)으로 구분된 정비예정구역은 수복개발을 권장하되 경우에 따라 전면개발도 가능
- 전면으로 구분된 정비예정구역은 전면개발을 권장하며, 전면(수복)으로 구분된 정비예정구역은 전면개발과 함께 구릉지, 문화재 등에 인접한 부분에 대해서는 수복개발을 병행할 것을 권장

(1) 정비유형별 대상구역 특징

정비유형	대 상 구 역
수 복	•정비기반시설이 비교적 양호하나 노후불량건물에 대한 정비가 필요한 구역 •문화재인접구역 등 보존의 필요성이 있는 구역
수복(전면)	•양호주택이나 건축물이 다수 있으나 정비기반시설의 확충과 정비가 필요한 구역 •경우에 따라 불량주택이나 건축물이 밀집한 부분에 대한 전면개발도 병행
전 면	•주거환경이 극히 열악한 구역으로 전면개발 이외의 사업방식으로 정비가 어려운 구역
전면(수복)	•주거환경이 극히 열악하여 전면개발이 필요하지만 구릉지 문화재 인접구역 등의 보존이 필요한 구역 •구릉지, 문화재 등에 인접한 부분에는 수복개발을 병행하고, 이를 위해 공공지원을 확대함

■ 정비유형에 따른 대상구역

- 정비사업 및 권장 정비유형은 ①문화재에 인접하여 보존이 필요한지 여부 ②접도율, 과소필지비율 신축건물의 비율 등에 따른 주거지의 자율갱신 가능성 여부 ③구릉지, 자연경관지구, 최고고도지구, 개발제한구역 등 특별한 관리가 필요한 구역인지 여부를 다음의 과정을 거쳐 분석한 후에 결정함
- 정비계획 수립시 정비유형을 선택할 경우에도 이에 준하는 분석과정을 거쳐 해당 정비구역의 적정한 정비유형을 결정하여야 함



■ 정비유형 분석 과정

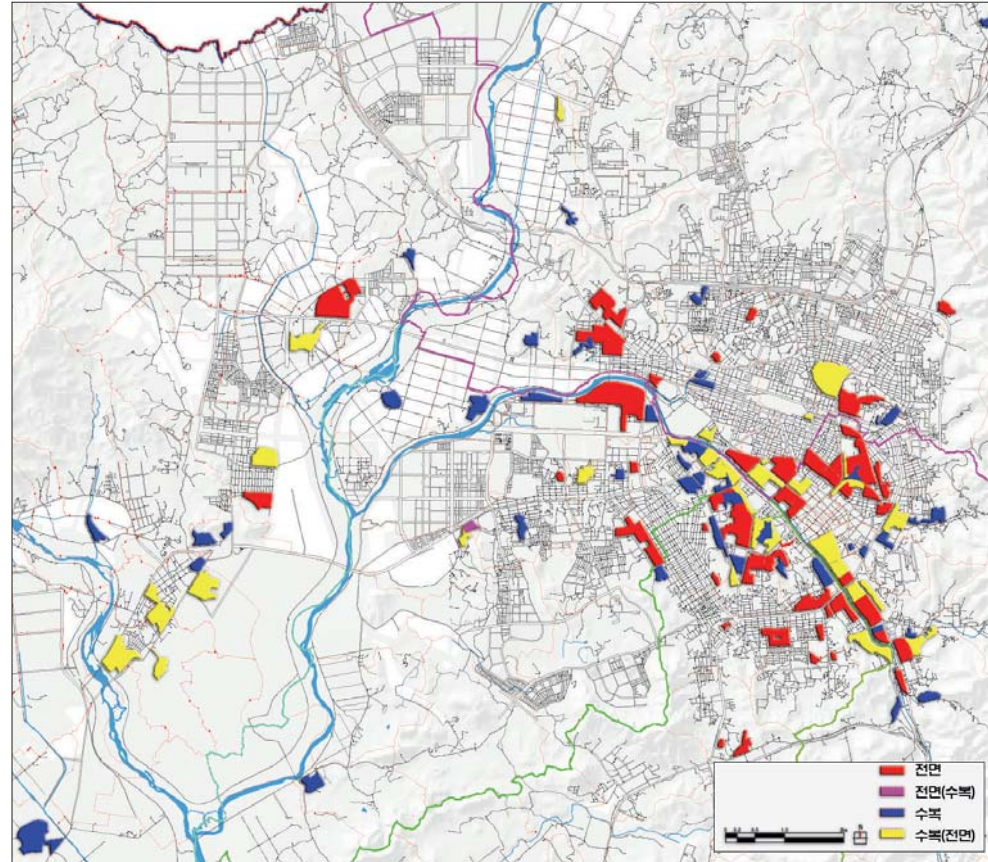
- 또한, 정비계획 수립시 본 기본계획에서 제시된 정비유형의 변경이 있는 경우 본 기본계획에서 제시하고 있는 ‘계획용적률 산정과정’을 거쳐 계획용적률을 재산정할 수 있음

(2) 정비예정구역별 정비유형 선정결과

- 정비예정구역의 정비유형 선정 결과를 살펴보면 전체 141개구역중 수복과 전면 개발방식이 각각 30%와 43%를 점유, 전체 예정구역에서 고른 분포를 차지함

구 분	수복	수복(전면)	전면	전면(수복)	합 계
정비예정구역 수	42개	37개	60개	2개	141개
	30%	26%	43%	1%	100%
정비예정구역 면적	201.64ha	260.88ha	401.36ha	12.92ha	876.79ha
	23%	30%	46%	1%	100%

■ 정비예정구역별 정비유형 선정결과



정비유형 선정결과

2. 단계별 추진계획

1) 기본방향

(1) 공공재원의 효율적 투자를 위한 우선순위 설정

- 한정된 공공재원을 효율적으로 투자하기 위해 우선순위 개념을 도입하여 수립

(2) 정비사업의 일시 집중 방지

- 지역적인 안배를 고려하여 한 지역 내에서 정비사업이 동시에 추진됨으로써 발생할 수 있는 환경악화 및 도시문제들을 최소화
- 단, 학교확보필요권역으로 선정된 정비예정구역의 경우 동시 추진을 유도

(3) 도시 전체의 균형적인 개발 유도

- 순차적인 정비를 유도하고 정비예정구역의 특성에 따라 사업추진단계를 설정함으로써 도시 전체의 균형적인 개발을 유도

2) 단계별 추진계획 수립

(1) 사업추진단계 배분을 위한 평가기준

가) 사업추진의 시급성 (노후불량률)

- 도로 등 기반시설의 부족, 다수의 노후·불량 주택 소재, 화재·침수 등 재해위험성이 많고 인근 주변에 비해 주거환경이 크게 불량한 지역에 대해 현장조사를 통하여 조기사업추진 가능 여부에 따라 평가

나) 사업추진의 타당성

- 도시 및 주거환경정비차원에서 도시계획시설 및 정비기반시설 설치에 구역간 연계 및 사업시기의 일치가 필요하여, 광주시 및 자치구에서 추진하고 있는 도로 등 도시계획시설사업이 해당 정비예정구역의 정비사업과 동시에 추진될 경우 공공재원 절감 등의 효과가 발생하는지 평가
- 2005년 현재 추진하고 있는 아시아문화전당 건립사업, 구도심 활성화, 도시 및 주거환경정비 차원에서 도로 등의 도시계획시설 및 정비기반시설 설치의 구역 간 연계, 신·구도심과의 연계성을 확보하고 도시기능의 개선효과가 증대 되는지 평가

다) 지역주민의 사업추진 의지

- 정비사업에 대한 주민의 동의율 등 열의가 높고, 주민간의 갈등과 적극적인 반대 의견이 없어 사업추진이 용이할 것으로 판단되며, '1994 광주주도시재개발기본계획'의 지정구역으로 조합설립 추진여부 혹은 조합설립 추진위원회의 구성여부

라) 정비사업 활성화를 위한 시범구역 및 추진사업과의 관련성

- 위 세가지 측면의 요건에 적합한 구역 중 조기사업 추진이 가능할 것으로 판단되는 구역을 대상으로 자치구별로 안배



- 시 차원의 행·재정적 지원을 통한 선 개발로 정비사업의 활성화 및 추후 개발구역에 대한 사례로 활용 가능성 여부
- 해당 자치구가 추진중인 현안 사업과의 관련성 평가

(2) 사업 추진단계의 배분

가) 1단계

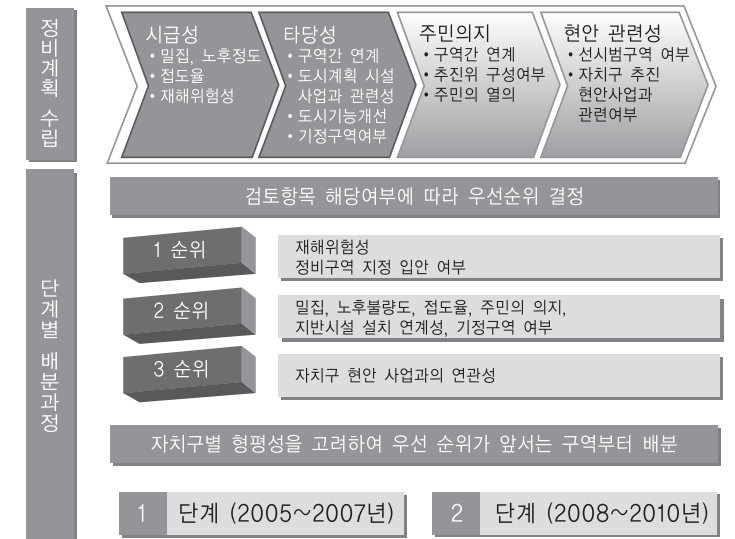
- 1단계에는 상습 침수지역 및 재해 위험지역과 사업추진의 시급성을 판단하기 위하여 정비예정구역 선정기준인 물리적 기준을 토대로 하여 호수밀도, 노후불량주택비율, 접도율, 과소필지비율의 기준에 모두 부합되는 주거환경이 극히 열악하여 시급한 정비가 필요한 구역을 우선 배분함
- 그리고 2005~2007년 중에 추진될 것으로 예상되는 도시계획시설사업 및 1단계로 배분된 구역과 정비기반시설 설치에 연계가 필요한 경우 1단계로 배분함
- 또한 자치구 및 지역주민의 사업 추진성을 판단하기 위하여 해당 자치구 및 지역주민의 사업추진 열의가 강하여 조합설립추진위원회가 구성되어 있거나 승인 신청된 구역, 구역지정 입안이 진행 중인 구역은 1단계로 배분함

나) 2단계

- 또한 2008~2010년 중에 추진될 것으로 예상되는 도시계획 시설사업, 이미 단계로 배분된 구역과 정비기반시설 설치에 연계가 필요한 경우 2단계로 배분함

다) 주민공람의견 반영

- 주민들의 높은 사업추진 열의를 미처 반영하지 못한 구역이거나, 구청장이 조속한 사업추진을 원하는 경우 단계를 조정하더라도 정비기반시설 설치에 문제가 없는 범위에서 주민공람 의견 및 시의회 의견을 반영함



■ 사업 추진단계 평가기준 및 단계별 배분과정

(3) 사업추진단계 배분결과

- 정비예정구역별 사업추진단계를 배분한 결과 1단계 52개구역, 2단계 89개 구역으로 배분됨
- 정비사업추진위원회 구성이 완료된 지역이나 주거환경개선사업이 진행중, 또는 계획이 수립된 지역을 1단계로 분류하였으며, 390.45ha로 45%를 차지함
- 1단계의 추진기간이 촉박함을 감안하여 사업의 시급성을 요하는 부분을 제외하고는 2단계로 분류
- 본 기본계획이 수립당시 정비사업추진위원회가 구성된 지역의 경우, 기본계획상 2단계로 고시된 지역일지라도 1단계로 반영가능

구 분	동구	서구	남구	북구	광산구	계
1단계	13	8	13	15	3	52
2단계	30	16	21	12	12	69
계	43	43	34	25	15	141

■ 추진단계 배분결과

구 분	주거환경개선사업 예정구역	주택재개발사업 예정구역	주택재건축사업 예정구역	도시환경정비사업 예정구역	사업유형유보구역	계
1단계	164.89	132.57	29.71	37.80	25.48	390.45
2단계	153.19	114.51	67.57	66.80	84.27	486.34
계	318.08	247.08	97.28	104.60	109.75	876.79

■ 추진단계 사업유형별 면적

3) 사업추진단계 조정원칙

- 사업추진단계는 정비사업이 한 지역에서 일시에 추진될 경우 발생할 수 있는 여러 도시문제들과 환경악화를 최소화하기 위해서 정비사업의 총량을 계획적으로 조절하고자 설정함
- 모든 정비사업이 반드시 추진단계 순으로 진행되어야 하는 것은 아니며, 사회경제적 여건변화 및 정비예정구역 내 주민의 정비사업에 대한 추진 움직임이 활발한 경우 등 단계별 추진계획을 수정할 필요가 있을 때에는 합리적인 도시 및 주거환경정비 차원에서 유연성 있게 대처할 수 있음
- 사업추진단계의 변경이 도시 및 주거환경정비법 제3조 및 시행령 제9조에 의거 경미한 사항에 해당하므로 가능한 조정을 배제하되, 불가피하게 조정하는 경우 자치구 단계별 총량제를 적용하여 자치구별 사업추진구역의 총합을 동일하게 유지하는 것을 원칙으로 함
- 단, 자치구에서 사업단계 조정이 어려운 경우 시와 협의 하여 조정가능

● 자치구별 총량제 운영



VI. 구역별 계획

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





VI. 구역별 계획

1. 구역별 개요

- 본 장에서는 정비예정구역으로 선정된 구역을 자치구별로 정비계획 수립시 반영되어야 할 건축밀도 및 추진단계 등의 기준을 제시함
- 광주광역시 전역을 대상으로 건축물의 노후도를 조사하여 1차 검토대상구역을 설정하고, 자치구 및 주민의 요청에 의해 접수된 구역을 통해 2차 대상구역을 선정, 총 169개의 검토대상구역을 선정함
- 이를 바탕으로 정비예정구역의 선정기준과 경계조정 원칙 등을 통해 분석한 결과 141개 구역, 면적으로는 876.79ha에 이르는 지역을 최종적으로 정비예정구역으로 선정함

	주거환경개선 사업예정구역	주택재개발 사업예정구역	주택재건축 사업예정구역	도시환경정비 사업예정구역	사업유형 유보구역	계
동 구	20	13	-	10	-	43
서 구	16	4	3	1	-	24
남 구	16	7	11	-	-	34
북 구	8	6	4	4	3	25
광산구	6	1	1	1	6	15
계	66	31	19	16	9	141

■ 정비예정구역 선정현황

	주거환경개선 사업예정구역	주택재개발 사업예정구역	주택재건축 사업예정구역	도시환경정비 사업예정구역	사업유형 유보구역	계
동 구	71.00	76.12	-	59.17	-	206.29
서 구	88.03	55.57	23.27	4.50	-	171.37
남 구	87.43	53.30	19.96	-	-	160.69
북 구	22.68	32.41	43.94	35.86	30.62	165.51
광산구	48.96	29.67	10.11	5.06	79.13	172.93
계	318.10	247.07	97.28	104.59	109.75	876.79

■ 정비예정구역 면적현황



2. 동구

1) 정비구예정구역 총괄



총 구역수 : 43개 구역

총 면적 : 206.29ha

건축밀도

용적률	150 %	190 %	210%	기 타	계
구역수	1	29	－	13	43
구성비(%)	2	68	－	30	100
면적(ha)	4.93	123.06	－	78.30	206.29

추진단계

추진단 계	1단계	2 단계	계
구역수	13	30	43
구성비(%)	30	70	100
면적(ha)	74.96	131.33	206.29

2) 구역별 계획

연번	사업시행방식	구역명	위 치	면적(㎡)	정비유형	계획용적률	건폐율	시행단계	비고
D1	도시환경정비사업	계림1	계림시장 주변	44,576	전면	600%	60%	1단계	
D2	도시환경정비사업	계림2	광주고 주변	15,667	수복(전면)	600%	60%	2단계	
D3	도시환경정비사업	계림3	대인시장 주변	58,783	전면	600%	60%	1단계	
D4	도시환경정비사업	금동	적십자병원 일대	165,142	수복(전면)	750%	70%	2단계	
D5	도시환경정비사업	대인	구 터미널 주변	62,385	수복(전면)	750%	70%	2단계	
D6	도시환경정비사업	동명	구계림극장 일대	20,188	수복(전면)	600%	60%	2단계	
D7	도시환경정비사업	충장1	수기동 4-5번지 일대	77,493	전면	750%	70%	2단계	
D8	도시환경정비사업	충장2	충장로 5가49번지 일대	50,459	전면	750%	70%	2단계	
D9	도시환경정비사업	학동1	병무청 일대	62,736	수복(전면)	600%	60%	2단계	
D10	도시환경정비사업	학동2	남광주역 일대	34,225	전면	600%	60%	1단계	
D11	주거환경개선사업	동명1	계림5거리 남측	36,943	전면	190%	60%	2단계	
D12	주거환경개선사업	동명2	농장다리 부근	42,633	전면	190%	60%	2단계	
D13	주거환경개선사업	동명3	동명교회 주변	40,264	전면	190%	60%	2단계	
D14	주거환경개선사업	백화	백화아파트	3,067	전면	190%	60%	2단계	
D15	주거환경개선사업	산수1동	화교중 주변	15,004	전면	190%	60%	2단계	

연번	사업시행방식	구 역 명	위 치	면적(㎡)	정비유 형	계획용적률	건폐율	시행단계	비고
D16	주거환경개선사업	산수1동2	산수초교 주변	27,796	전면	190%	60%	2단계	
D17	주거환경개선사업	산수1동3	나무전거리 주변	21,409	수복	190%	60%	2단계	
D18	주거환경개선사업	서남2	동구청 남측	8,137	수복	190%	60%	2단계	
D19	주거환경개선사업	서남3	조대공대 서측	16,287	수복	190%	60%	2단계	
D20	주거환경개선사업	서남동	조선대 북측	44,878	수복	190%	60%	1단계	
D21	주거환경개선사업	지산	동산초교 부근	98,380	수복	190%	60%	1단계	
D22	주거환경개선사업	지산1동1	산수시장 주변	34,093	전면	190%	60%	2단계	기승인 구역
D23	주거환경개선사업	지원	광주남초교 부근	65,680	수복(전면)	190%	60%	1단계	
D24	주거환경개선사업	지원2	용산초교 부근	31,240	수복	190%	60%	2단계	
D25	주거환경개선사업	지원3	지원터널 서측	49,172	수복	150%	60%	2단계	
D26	주거환경개선사업	지원4	홍림교 남측	44,000	수복(전면)	190%	60%	1단계	
D27	주거환경개선사업	학1동	조대병원 남측	58,090	수복(전면)	190%	60%	1단계	기승인 구역
D28	주거환경개선사업	학동2	학동8거리 주변	37,426	전면	190%	60%	2단계	기승인 구역
D29	주거환경개선사업	학동4	동신교회 주변	18,500	수복	190%	60%	2단계	기승인 구역
D30	주거환경개선사업	학운	학운동사무소 남측	17,000	수복	190%	60%	2단계	
D31	주택재개발사업	계림1동	계림동493번지 일대	97,233	전면	300%	60%	2단계	
D32	주택재개발사업	계림4	계림3동 주변	45,883	전면	190%	60%	1단계	
D33	주택재개발사업	계림5-1	광주고 주변	33,492	전면	－	－	1단계	기승인 구역
D34	주택재개발사업	계림5-2	광주고 주변	34,319	전면	190%	60%	1단계	
D35	주택재개발사업	계림6	동명2동 주변	26,901	수복(전면)	190%	60%	2단계	
D36	주택재개발사업	계림7	계림동193번지 일대	49,196	전면	190%	60%	2단계	
D37	주택재개발사업	산수1동	산수동431-3번지 일대	59,553	전면	190%	60%	2단계	
D38	주택재개발사업	용산동	용산동659번지일대	41,681	전면	190%	60%	2단계	
D39	주택재개발사업	지산1	광주법원 주변	35,796	수복(전면)	190%	60%	2단계	
D40	주택재개발사업	지산2	시례지오여고 일대	66,399	수복(전면)	190%	60%	2단계	
D41	주택재개발사업	지원2	소태동530-1번지 일대	83,459	수복(전면)	190%	60%	2단계	
D42	주택재개발사업	학동3	학1동 주변	60,616	수복(전면)	300%	60%	1단계	
D43	주택재개발사업	학동4	학3동 일대	126,635	전면	190%	60%	1단계	

* D41 '지원2-주택재개발사업예정구역'은 16,949㎡의 사업유형유보구역 포함.

구청장이 '지원-주거환경개선사업지구'에 대한 구역해제 및 변경 입안 후 사업방식 전환 추진.

소태 5통 주택단지의 경우 정비계획 수립시 존치 또는 수복형 개발(검토)

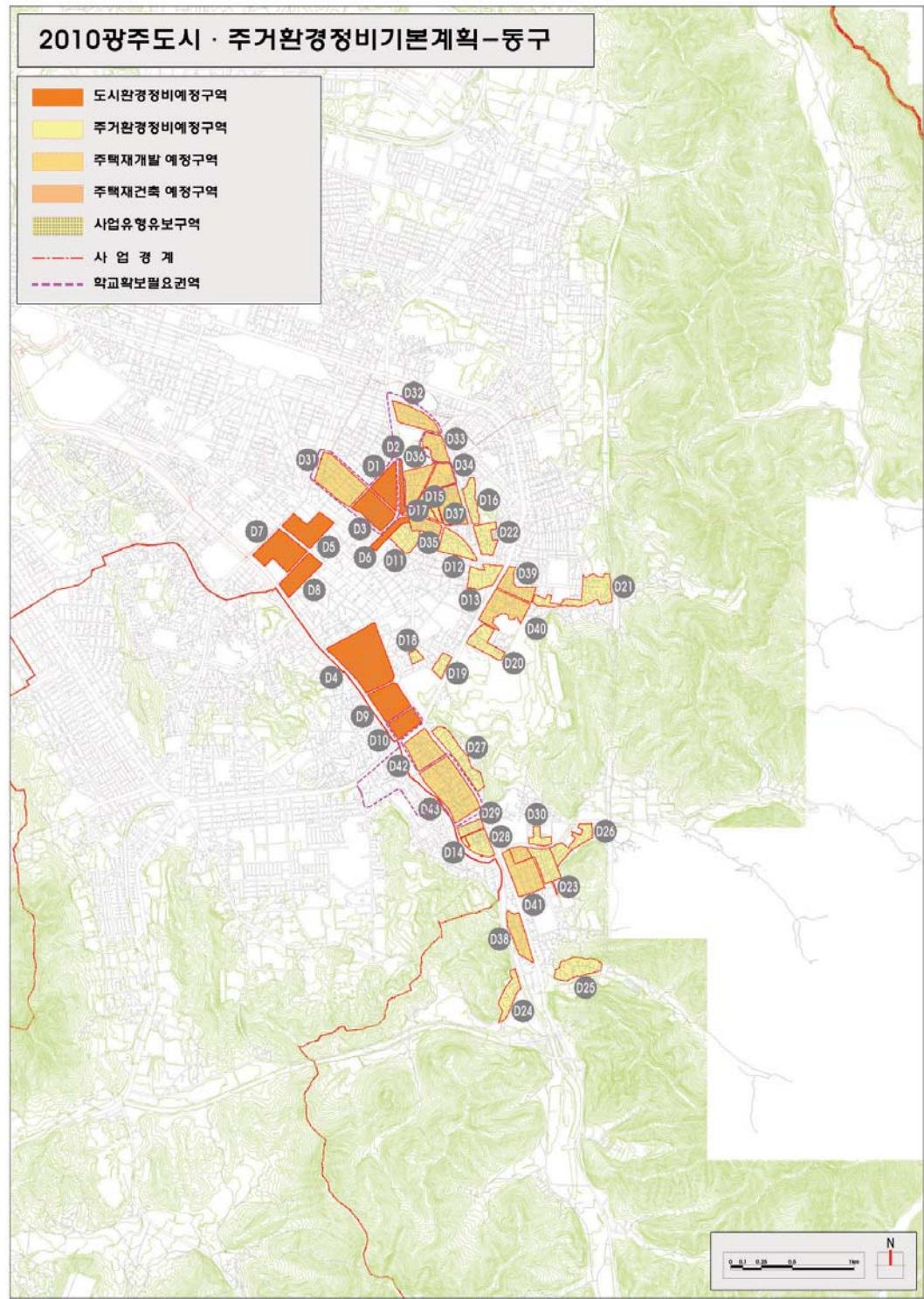
* D1, D3, D31, D32, D34, D36구역은 학교확보필요권역임.

*D10, D43과 남구의 N2, N3, N17구역은 학교확보필요권역임.

*D14, D22, D27, D28, D29, D33구역은 기승인 구역으로 사업 승인시 계획내용을 본 계획에 우선하여 적용.

*D28, D29구역은 '학2구역'으로 통합 고시.

*정비유형은 권장사항임.



3. 서구

1) 정비구에정구역 총괄

총 구역수 : 24개 구역

총 면적 : 171.37ha

건축밀도

용적률	150 %	190 %	210%	기 타	계
구역수	5	15	3	1	24
구성비(%)	21	63	12	4	100
면적(ha)	35,28	108,32	23,27	4,50	171,37

추진단계

추진단 계	1단계	2 단계	계
구 역 수	8	16	24
구성비 (%)	33	67	100
면 적(ha)	81,20	90,17	171,37

2) 구역별 계획

연번	사업시행방식	구역명	위 치	면적(m ²)	정비유형	계획용적률	건폐율	시행단계	비고
S1	도시환경정비사업	양동1	양동시장 주변	44,970	수복(전면)	600%	60%	2단계	
S2	주거환경개선사업	광천동2	광천파출소 부근	45,163	수복	190%	60%	1단계	
S3	주거환경개선사업	농성	서구청 뒤편	67,875	수복	150%	60%	2단계	
S4	주거환경개선사업	농성1동	서부경찰서 북측	26,486	수복	190%	60%	1단계	
S5	주거환경개선사업	농성1동2	광천초교 남측	28,895	수복	190%	60%	2단계	
S6	주거환경개선사업	덕흥	광신대교 남측	74,881	수복	150%	60%	2단계	
S7	주거환경개선사업	마북	서남대병원 서측	28,490	수복(전면)	190%	60%	2단계	
S8	주거환경개선사업	발산	발산교 주변	63,609	수복(전면)	190%	60%	2단계	기승인 구역
S9	주거환경개선사업	상무2동	서광주등기소 남측	51,100	수복	190%	60%	1단계	
S10	주거환경개선사업	서창	서창파출소 부근	88,318	수복	150%	60%	2단계	
S11	주거환경개선사업	양1동	양동초교 부근	27,851	수복	190%	60%	2단계	
S12	주거환경개선사업	양3동2	광천초교 부근	64,500	수복	190%	60%	1단계	
S13	주거환경개선사업	양3동3	발산교 부근	59,580	수복(전면)	190%	60%	1단계	기승인 구역
S14	주거환경개선사업	유덕동	아시아자동차 북측	72,450	수복	190%	60%	1단계	
S15	주거환경개선사업	유촌	유덕동사무소 부근	96,590	수복	150%	60%	2단계	

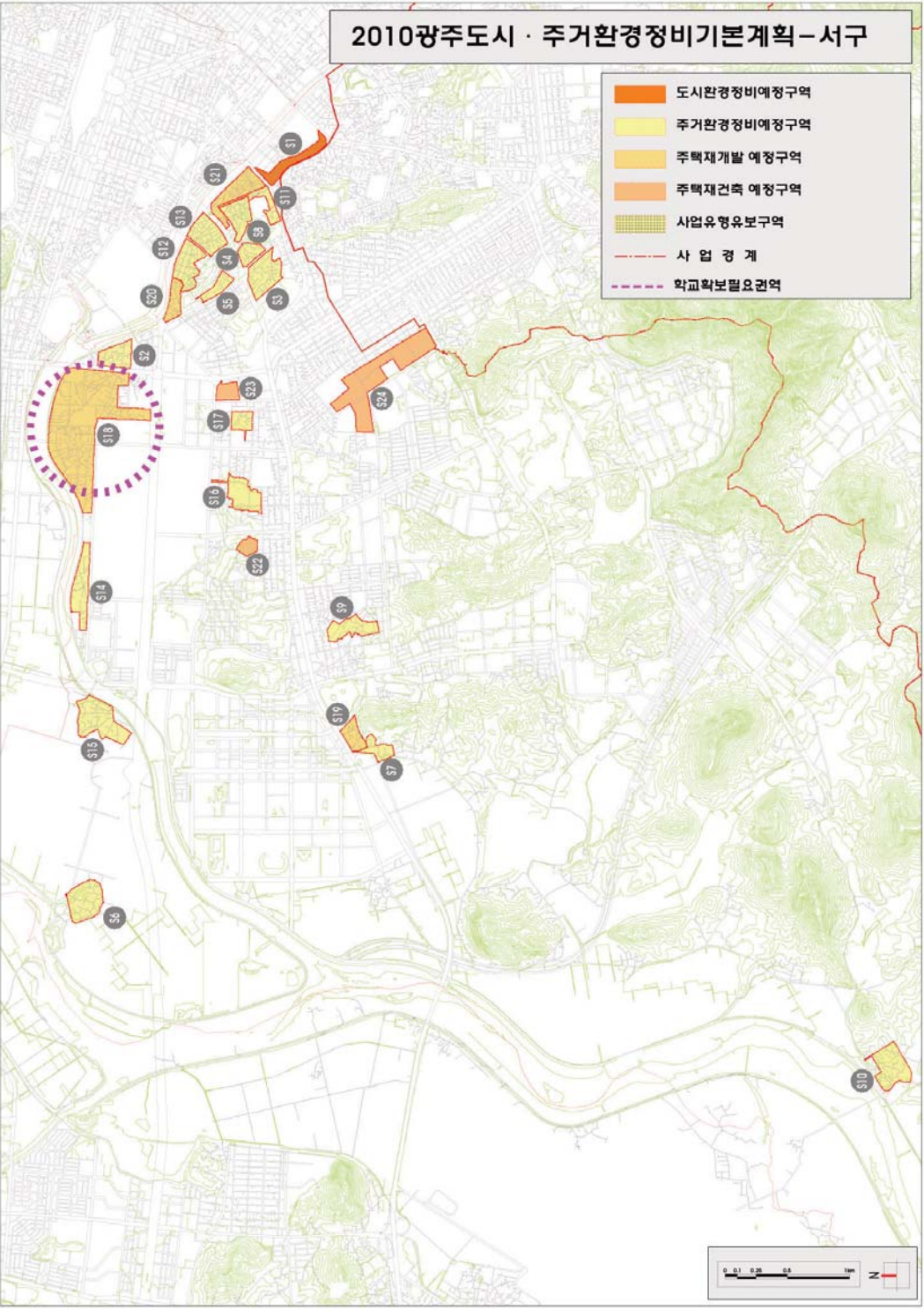


연번	사업시행방식	구역명	위 치	면적(㎡)	정비유형	계획용적률	건폐율	시행단계	비 고
S16	주거환경개선사업	화정1동	주공아파트 주변	59,345	수복(전면)	190%	60%	2단계	기승인 구역
S17	주거환경개선사업	화정2	광주서초교 동측	25,184	수복	150%	60%	2단계	
S18	주택재개발사업	광천동	송원대학 일대	426,380	전면	190%	60%	1단계	
S19	주택재개발사업	마례치평	마례동53번지 일대	31,511	전면(수복)	190%	60%	2단계	
S20	주택재개발사업	양동2	광천초교 일대	31,407	수복(전면)	190%	60%	2단계	
S21	주택재개발사업	양동3	양동초교 일대	66,422	전면(수복)	190%	60%	1단계	
S22	주택재건축사업	쌍촌동 쌍촌	쌍촌동 323-11번지 외 4	20,218	전면	210%	50%	2단계	
S23	주택재건축사업	화정동 삼익	화정동 131-4번지 외 2필지	23,694	전면	210%	50%	2단계	
S24	주택재건축사업	화정주공	화정동 621번지 외 6	188,832	전면	210%	50%	2단계	

*S18구역은 학교확보필요권역임.

*S8, S13, S16구역은 기승인 구역으로 사업 승인시 계획내용을 본 계획에 우선하여 적용.

*정비유형은 권장사항임.





4. 남구

1) 정비구예정구역 총괄



- 총 구역수 : 34개 구역
- 총 면적 : 160.69ha
- 건축밀도

용적률	150 %	190 %	210%	기 타	계
구역수	-	22	12	-	34
구성비(%)	-	65	35	-	100
면적(ha)	-	111.37	49.32	-	160.69

추진단계

추진단계	1단계	2단계	계
구역수	13	21	34
구성비(%)	38	62	100
면적(ha)	87.62	73.07	160.69

2) 구역별 계획

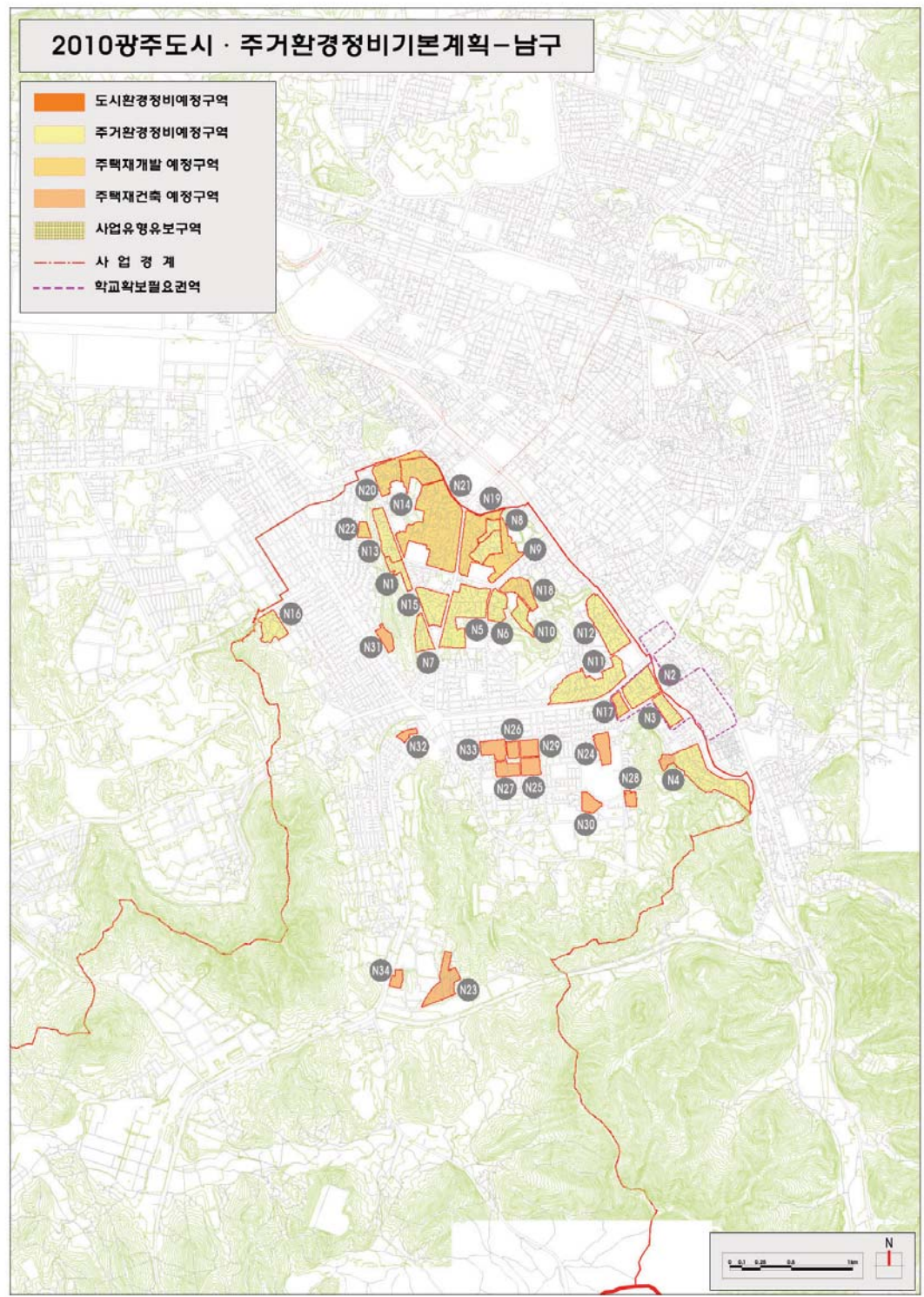
연번	사업시행방식	구역명	위치	면적(㎡)	정비유형	계획용적률	건폐율	시행단계	비고
N1	주거환경개선사업	감나무골	무진중 맞은편	42,171	수복	190%	60%	2단계	
N2	주거환경개선사업	방림동1	방림초교 북측	53,512	전면	210%	50%	1단계	기승인 구역
N3	주거환경개선사업	방림동1	방림초교 동측	28,290	전면	190%	60%	1단계	
N4	주거환경개선사업	방림동2	방림동61	72,999	수복(전면)	190%	60%	2단계	
N5	주거환경개선사업	백운동1	대성초교 남측	108,315	전면	210%	50%	1단계	기승인 구역
N6	주거환경개선사업	백운동2	사직공원 서측	32,480	전면	190%	60%	1단계	기승인 구역
N7	주거환경개선사업	백운동2	백운초교 북측	37,664	수복(전면)	190%	60%	2단계	
N8	주거환경개선사업	서동1	대성초교 북측	37,759	수복	190%	60%	1단계	
N9	주거환경개선사업	서동2	광주공원 뒷쪽	16,688	수복	190%	60%	1단계	
N10	주거환경개선사업	서동3	사직공원 서측	36,220	수복	190%	60%	2단계	
N11	주거환경개선사업	양림동	양림교회 부근	127,500	전면	210%	50%	1단계	기승인 구역
N12	주거환경개선사업	양림동2	학강초교 북측	81,162	수복	190%	60%	2단계	
N13	주거환경개선사업	월산3	월산초교 서측	52,120	수복	190%	60%	1단계	
N14	주거환경개선사업	월산4	MBC 부근	52,412	수복(전면)	210%	50%	1단계	
N15	주거환경개선사업	월산동2	무진중 남측	56,389	수복	190%	60%	1단계	

연번	사업시행방식	구역명	위치	면적(㎡)	정비유형	계획용적률	건폐율	시행단계	비고
N16	주거환경개선사업	주월동1	화정주공 남측	38,448	수복	190%	60%	2단계	
N17	주택재개발사업	방림동1	방림동340-3	15,648	전면	210%	50%	2단계	
N18	주택재개발사업	서동1	서동, 백운동	36,617	전면	190%	60%	2단계	
N19	주택재개발사업	서동	광주공원 주변	133,648	수복(전면)	190%	60%	2단계	
N20	주택재개발사업	월산1	월산동363-1	55,456	전면	190%	60%	1단계	
N21	주택재개발사업	월산2	월산동204-4	227,212	전면	190%	60%	1단계	
N22	주택재개발사업	월산3	월산3동 일대	10,778	전면	190%	60%	2단계	
N23	주택재개발사업	진월1	진월동	53,605	전면	190%	60%	2단계	
N24	주택재건축사업	방림삼일	방림동 436-1 외 4	26,040	전면	190%	60%	2단계	
N25	주택재건축사업	봉선라인광장	봉선동985	22,135	전면	210%	50%	2단계	
N26	주택재건축사업	봉선라인하이츠 1차	봉선동983	12,949	전면	210%	50%	2단계	
N27	주택재건축사업	봉선라인하이츠 2차	봉선동988	22,347	전면	210%	50%	2단계	
N28	주택재건축사업	봉선명지맨션	봉선동5 외 9	11,243	전면	210%	50%	2단계	
N29	주택재건축사업	봉선모아1차	봉선동984	20,315	전면	210%	50%	2단계	
N30	주택재건축사업	봉선모아2차	봉선동1043	18,755	전면	210%	50%	2단계	
N31	주택재건축사업	월산신우	월산동110-5	17,207	전면	190%	60%	2단계	
N32	주택재건축사업	주월스카이	주월동383 외 1	8,821	전면	190%	60%	2단계	
N33	주택재건축사업	주월장미	주월동1186	28,045	전면	210%	50%	1단계	
N34	주택재건축사업	진월신흥타운	진월동508-5 외 1	11,760	전면	190%	60%	2단계	

*N2, N3, N17구역과 동구의 D10, D43구역은 학교확보필요권역임.

*N2, N5, N6, N11구역은 기승인 구역으로 사업 승인시 계획내용을 본 계획에 우선하여 적용.

*정비유형은 권장사항임.



5. 북구



1) 정비구에정구역 총괄

- | 총 구역수 : 25개 구역
- | 총 면적 : 165.51ha
- | 건축밀도

용적률	150 %	190 %	210%	기 타	계
구역수	3	13	2	7	25
구성비(%)	12	52	8	28	100
면적(ha)	9,24	87,76	5,75	62,76	165,51

● 추진단계

추진단 계	1단계	2단계	계
구역수	15	10	25
구성비(%)	60	40	100
면적(ha)	113,60	51,91	165,51

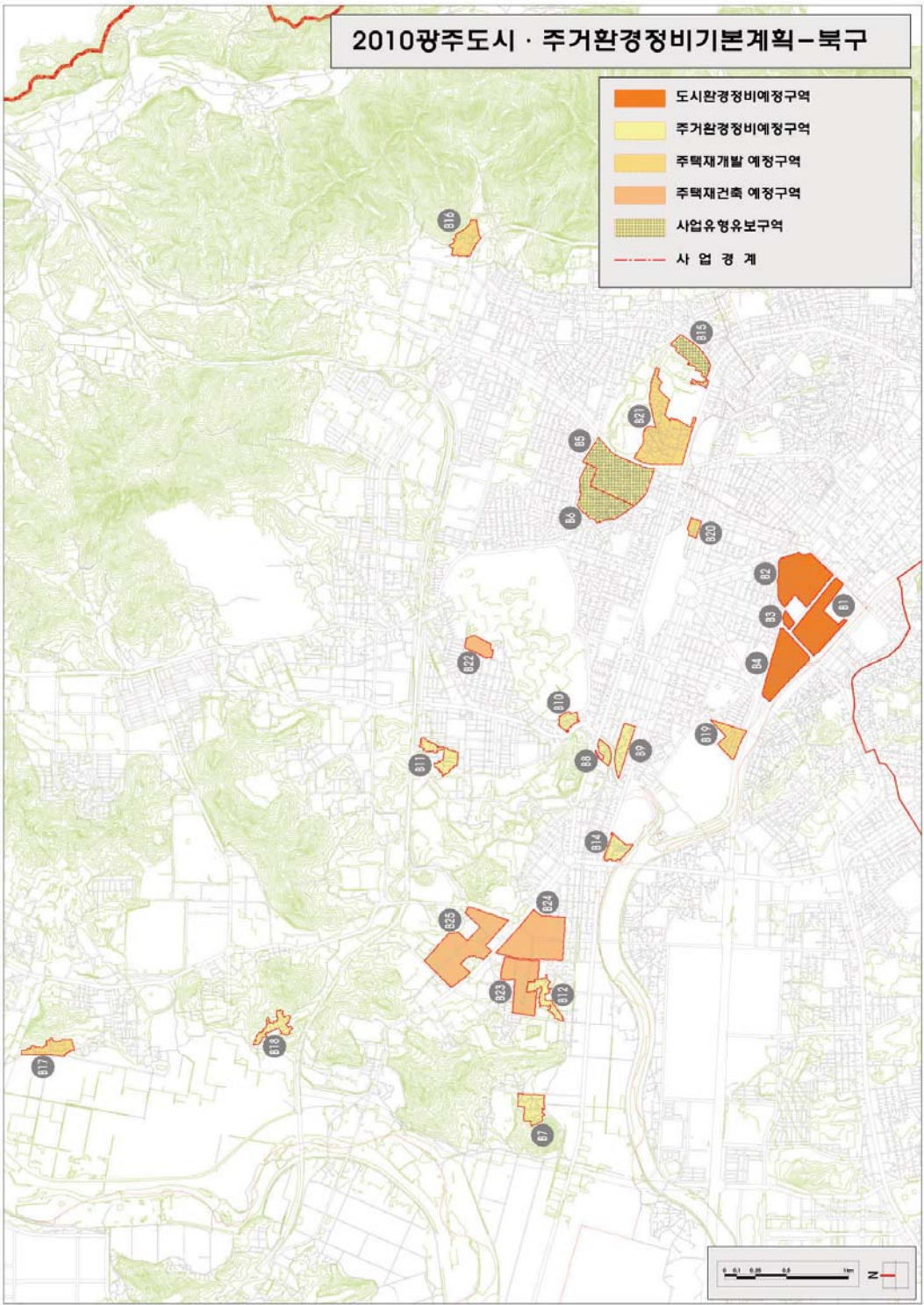
2) 구역별 계획

연번	사업시행방식	구역명	위 치	면적(㎡)	정비유형	계획용적률	건폐율	시행단계	비고
B1	도시환경정비사업	누문	광주일고 주변	110,877	수복(전면)	750%	70%	2단계	
B2	도시환경정비사업	북동	수창초교 주변	134,624	전면	750%	70%	1단계	
B3	도시환경정비사업	유동	수창초교 뒤편	7,290	수복(전면)	750%	70%	2단계	
B4	도시환경정비사업	임동	아세아극장 일대	105,795	전면	600%	60%	1단계	
B5	사업유형유보	우산	동강대앞 부근	159,483	수복(전면)	190%	60%	1단계	
B6	사업유형유보	중흥2	동강대앞 부근	95,262	수복(전면)	190%	60%	1단계	
B7	주거환경개선사업	동림동죽림	동림삼익 남측	40,364	수복(전면)	210%	50%	2단계	
B8	주거환경개선사업	신안	신안교 부근	13,740	수복	190%	60%	1단계	
B9	주거환경개선사업	신안2	신안교 부근	33,803	수복	190%	60%	1단계	
B10	주거환경개선사업	용봉2	전남대 서측	17,093	전면	210%	50%	1단계	기승인 구역
B11	주거환경개선사업	용봉동	현대아파트 주변	35,033	수복	190%	60%	2단계	
B12	주거환경개선사업	운암	서강교 동측	31,531	수복	190%	60%	1단계	
B13	주거환경개선사업	운정주릉	운정마을	28,951	수복	150%	60%	2단계	
B14	주거환경개선사업	임동	무등경기장 서측	26,329	전면	190%	60%	1단계	기승인 구역
B15	사업유형유보	풍향2	교대 주변	51,484	수복	190%	60%	2단계	



연번	사업시행방식	구 역 명	위 치	면적(㎡)	정비유형	계획용적률	건폐율	시행단계	비고
B16	주택재개발사업	문화동 각화	각화동 122-1번지 일대	43,290	전면	190%	60%	1단계	
B17	주택재개발사업	신평지구	신용동 603-1번지 일대	35,534	수복(전면)	150%	60%	2단계	
B18	주택재개발사업	연제동 외촌	본촌공단 서측	28,075	수복	150%	60%	2단계	
B19	주택재개발사업	임동 2	임동 94-8번지 일대	39,049	수복(전면)	190%	60%	1단계	
B20	주택재개발사업	중흥	중흥동 748번지 일대	11,291	수복(전면)	190%	60%	2단계	
B21	주택재개발사업	풍향	교육 대학 주변	166,986	전면	190%	60%	1단계	
B22	주택재건축사업	용봉동국민주택	북구용봉동236-1외4	25,916	전면	-	-	1단계	기승인 구역
B23	주택재건축사업	운암1단지	북구운암동364-1외7	93,594	전면	-	-	1단계	기승인 구역
B24	주택재건축사업	운암2단지	북구운암동67-1외2	149,498	전면	-	-	1단계	기승인 구역
B25	주택재건축사업	운암3단지	운암동 252 외 5	170,366	전면	190%	60%	2단계	

* B-5, B-6 '우산-사업유형유보구역' 과 '중흥2-사업유형유보구역' 은 구청장이 기존 주거환경개선사업지구에 대한
해제 및 정비계획 수립에 대한 처리방안을 주민의견수렴 절차 등을 거쳐 결정 추진.
* B10, B14, B22, B23, B24구역은 기승인 구역으로 사업 승인시 계획내용을 본 계획에 우선하여 적용.
* 정비유형은 권장사항임.





6. 광산구

1) 정비구예정구역 총괄



총 구역수 : 15개 구역

총 면적 : 172.93 ha

건축밀도

용적률	150 %	190 %	210%	기 타	계
구역수	1	12	1	1	15
구성비(%)	7	79	7	7	100
면적(ha)	6.18	148.87	12.82	5.06	172.93

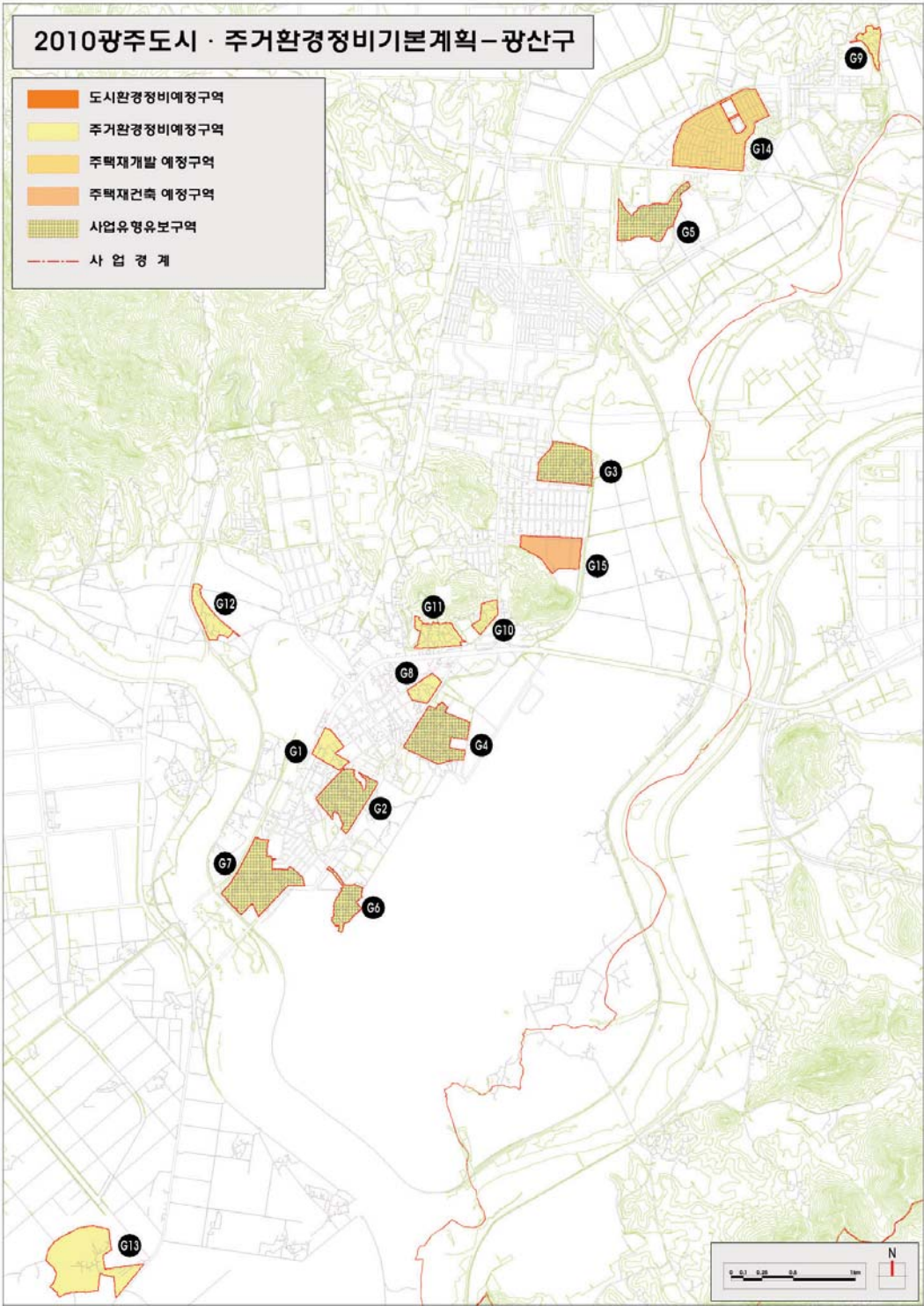
추진단계

추진단 계	1단계	2단계	계
구역수	3	12	15
구성비(%)	20	80	100
면적(ha)	33.07	139.86	172.93

2) 구역별 계획

연번	사업시행방식	구역명	위 치	면적(㎡)	정비유형	계획용적률	건폐율	시행단계	비고
G1	도시환경정비사업	송정	송정역앞 주변	50,562	수복(전면)	600%	60%	2단계	
G2	사업유형유보	도산7통	도산동945 일대	126,755	수복(전면)	190%	60%	2단계	
G3	사업유형유보	동.서작	광우산동1256 일대	124,121	수복(전면)	190%	60%	2단계	
G4	사업유형유보	용보촌	송정동475 일대	156,404	수복(전면)	190%	60%	2단계	
G5	사업유형유보	운남	운남동303-1 일대	128,225	수복(전면)	210%	50%	2단계	
G6	사업유형유보	원도산	도산동647 일대	61,783	수복(전면)	150%	60%	2단계	
G7	사업유형유보	황룡	도산동1218-103 일대	194,037	수복(전면)	190%	60%	2단계	
G8	주거환경개선사업	송정1	송정중 남측	38,290	수복	190%	60%	1단계	
G9	주거환경개선사업	신창매결	보건전문대 서측	33,739	수복	190%	60%	2단계	
G10	주거환경개선사업	신흥	송정동초교 부근	31,520	수복	190%	60%	1단계	
G11	주거환경개선사업	신흥신기	송정공원 동측	66,985	수복	190%	60%	2단계	
G12	주거환경개선사업	중보	선암동	58,263	수복	190%	60%	2단계	
G13	주거환경개선사업	침산	동곡동사무소 부근	260,781	수복	190%	60%	1단계	
G14	주택재개발사업	신가동	신가동 910-1번지 일대	296,665	전면	190%	60%	2단계	
G15	주택재건축사업	송정주공	우산동 1085번지 일대	101,097	전면	190%	60%	2단계	

* 정비유형은 권장사항임.



2010 광주광역시 도시 및 주거환경정비기본계획도

