

2. 기본방향 및 계획목표

2.1 기본방향

- 2025 도시기본계획의 내용과 정책적으로 일관성을 유지하면서 새로운 여건 변화에 유연하게 대응할 수 있도록 계획을 수정·보완
 - 장래 도시발전방향에 지대한 영향을 미칠 수 있는 대규모 개발가능지는 토지이용의 관리방향을 여건변화에 맞게 재설정하고, 한정된 토지자원의 효율성을 제고하기 위해 교통환경 개선계획과 연계시켜 입체적 토지이용 확대 실시
 - 양호한 도시환경의 구축을 최우선 과제로 정해서 자연환경을 활용한 대기의 원활한 흐름 확보를 통해 대기오염을 개선하고, 삭막한 도시공간에 공원·녹지를 확충하여 자연친화형 도시공간으로 개선
 - 역사·문화 경관의 보호가 필요한 곳은 토지이용계획에 반영하는 등 체계적인 관리로 도시의 정체성 확보 및 도시경쟁력 제고
- 현행 도시기본계획수립지침에 따라 시가화예정용지는 세부용도와 구체적인 위치를 표시하지 않고 목표년도의 도시지표 달성에 필요한 토지수요량은 생활권별·단계별 총량을 통해 운영 관리
- 도시기본계획상 시가화예정용지의 운영 방안 변경
 - 도시관리계획, 사업계획 등을 통해 시가화예정용지의 세부용도와 구체적 위치를 정하도록 함

2.2 계획목표

- 지속가능한 도시성장관리를 위한 체계적이고 장기적인 토지이용계획 수립
- 토지이용계획의 기본방향에 따라 계획목표를 새롭게 수립하여 현안과제를 해결하고 장래의 새로운 변화요구에 유연하게 대응
 - 도시여건변화에 탄력적으로 대응하며 도시미래상 실현을 구체화할 수 있는 토지이용계획 수립
 - 토지수요에 대한 타당성 분석과 토지수급을 종합적으로 조정하는 토지수요관리정책의 강화
 - 도시내부 토지이용의 효율화 및 토지재활용 등 토지절약적 도시개발을 유도하고, 도시권 공간구조의 에너지효율성 제고
 - 개발축 및 보전축을 고려한 토지이용계획 수립을 통해 친환경적 도시개발 유도

2.3 계획이슈 및 추진전략

- 토지이용계획의 최근 이슈는 광역단위의 도시관리, 성장도시 토지이용 수요관리, 저탄소형 토지이용 등을 들 수 있으며, 이에 따른 세부적인 계획과제 및 추진전략은 다음과 같음

< 표III- 5 > 계획이슈 및 추진전략

이슈	계획과제	추진전략
광역단위 도시관리	· 도시공간구조 개편에 따른 토지이용체계 및 방향 제시	· 도시권 중심도시 주변지역에 거점중심지를 분산 육성
성장도시 토지이용 수요관리	· 신시가지와 기성시가지 균형 정비 · 신개발 토지수요관리정책 강화	· 토지수요 및 개발방향을 고려한 시가지 확충(개발유도지역 선정) · 토지수요의 타당성분석 및 수급조정을 위한 관리수단마련 · 신개발 억제 및 기개발지의 재활용
저탄소형 토지이용	· 토지이용/교통/환경의 통합적 도시성장관리정책 구현 · 고밀도 집적 개발 · 직주근접의 혼합토지이용 · TOD 도시개발	· 용도지역·지구제의 관리 강화 · 도시개발사업에 직주근접 실천 · 지구단위계획 수립 의무화

3. 용도별 토지소요면적 산정

3.1 주거용지

가. 수요추정의 전제

- 주거용지 소요면적은 계획인구와 세대당 인구로 산정된 계획가구수에 의하여 산정하되 인구밀도, 가구당면적, 공공용지율 등을 감안하여 추정
- 주거용지의 소요면적 산정은 「주택보급률과 호당 부지면적에 의한 방법」과 「주거지별 인구밀도 배분에 의한 방법」으로 추정하고 그 결과값을 비교하여 상대적으로 적은 값을 소요면적으로 추정함
- 주거밀도에 대한 적용기준은 기존 2025도시기본계획에서 제시된 기준을 반영하여 고밀 200인/ha, 중밀 140인/ha, 저밀 70인/ha로 계획함
- 주택배분은 2013년 현재 주택 현황(2014 광양통계연보)을 참고하고, 아파트의 수요 증가를 반영하여 아파트 65%, 다세대·연립 5%, 단독 30%로 적용함