

4. 토지이용계획

4.1 시가화용지

가. 기본방향

- 현재 시가화가 형성된 기개발지로서 도시관리계획상 시가화지역을 시가화 용지로 반영
- 대상지역은 1) 도시지역내 주거지역, 상업지역, 공업지역 2) 택지개발예정지구, 국가 또는 지방산업단지 및 농공단지 3) 도시공원중 어린이공원, 근린공원 4) 계획관리지역 중 지구단위계획이 구역으로 지정된 지역(관리용지로 계획)임

나. 시가화용지계획

■ 주거용지계획

- 지속가능한 녹색도시성장 추구하고 기존도시재생을 도모하기 위하여 계획적 입지를 통한 주거용지를 배분함
- 도심, 부도심 및 지역중심 등의 주변은 고밀주거지로 계획하고, 정비사업을 통하여 주거환경을 개선하여 주거용지 공급의 활성화와 주거환경개선을 도모

■ 상업용지계획

- 기 배분된 상업용지와 신규로 개발되는 지역의 복합화를 통해 수요가 충족될 것으로 판단되므로 추가배분은 원칙적으로 억제하며, 경제자유구역 개발사업 등 대단위 개발사업을 통한 적정 규모를 분배

■ 공업용지계획

- 기존 노후산단의 재정비를 유도하고 추가 공업용지 수요는 단계별 사업계획에 따라 수요에 맞게 공급함

■ 시가화용지 변경내역

- 기정 도시기본계획상 시가화용지는 71.269km²이며, 공업용지가 47.514km²로 전체 시가화용지의 66.7%를 차지함
- 주거용지는 도시관리계획과 도시기본계획의 불일치 지역의 현실화, 와우지구, 광영·의암지구 개발계획을 반영하고, 태인동 궁기마을 일원 공업용지 변경계획을 반영하여 0.070km² 감소하였음
- 공업용지는 명당3지구, 황금산단 등 산업단지 개발계획 및 태인동 궁기마을 일원 공업용지 변경계획을 반영하여 1.355km² 증가하였음

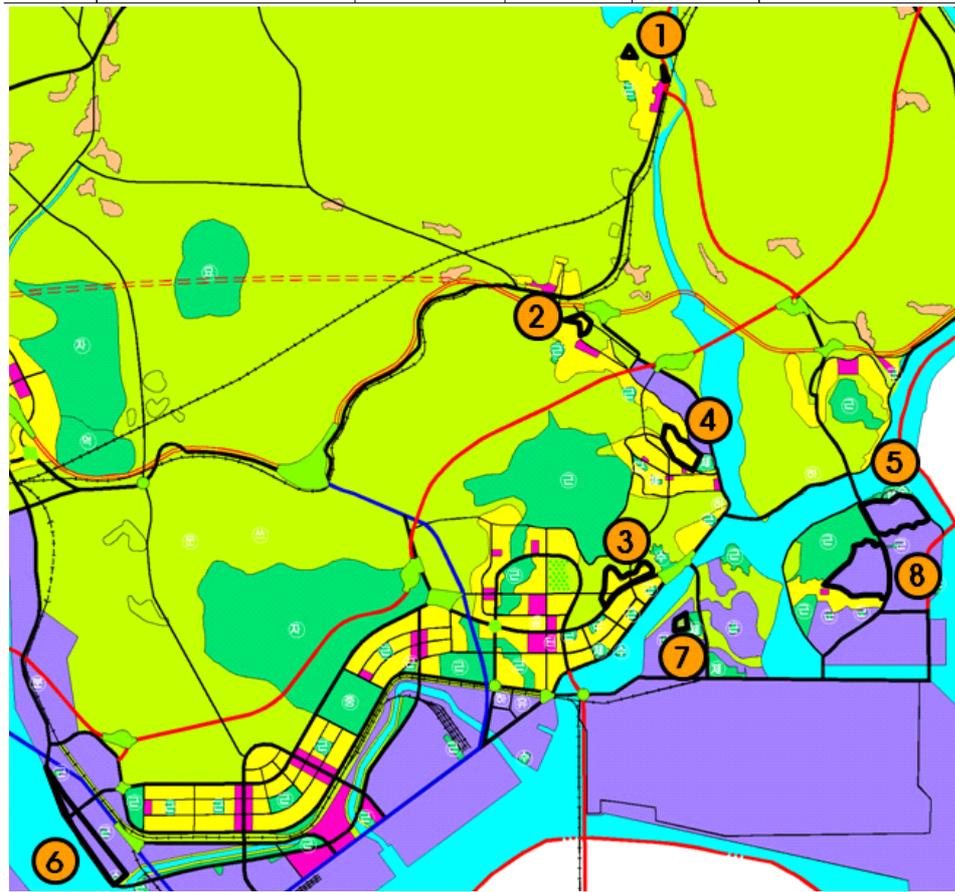
< 표Ⅲ- 14 > 시가화용지 변경내역

구분	당초(2025)	증감	변경(2030)	구성비(%)
소계	71.269	증) 1.417	72.686	100.0
주거용지	16.850	감) 0.070	16.780	23.1
상업용지	2.829	감) 0.057	2.772	3.8
공업용지	47.514	증) 1.355	48.869	67.2
관리용지	4.076	증) 0.189	4.265	5.9

주) 관리용지는 비도시지역 지구단위계획구역 예정지(느랭이골 0.189km) 반영

< 표Ⅲ- 15 > 시가화용지 세부 변경내역

구분	위치	면적(km ²)	당초	변경	비고
1	진상면 섬거리 일원	0.016	보전	주거	관리계획 반영
2	옥곡면 신금리 일원	0.055	보전	주거	관리계획 반영
3	와우지구	0.209	보전	주거	개발사업 반영
4	광영·의암지구	0.212	보전	주거	개발사업 반영
5	명당3지구	0.472	보전	공업	산업단지 반영
6	황금산단	0.367	보전	공업	산업단지 반영
7	광양제철소 체육공원	0.103	공업	보전	공원계획 반영
8	태인동 궁기마을 일원	0.562	주거	공업	공업용지 확보
		0.057	상업	공업	



구분	위치	면적(km ²)	당초	변경	비고
1	진상면 섬거리 일원	0.016	보전	주거	관리계획 반영

도시관리계획현황도



기정

변경



구분	위치	면적(km ²)	당초	변경	비고
2	옥곡면 신금리 일원	0.055	보전	주거	관리계획 반영

도시관리계획현황도



기정

변경



제1편 계획의 개요

제2편 비전과 발전구상

제3편 부문별 계획

구분	위치	면적(km ²)	당초	변경	비고
3	와우지구	0.209	보전	주거	개발사업 반영

도시관리계획현황도



기정

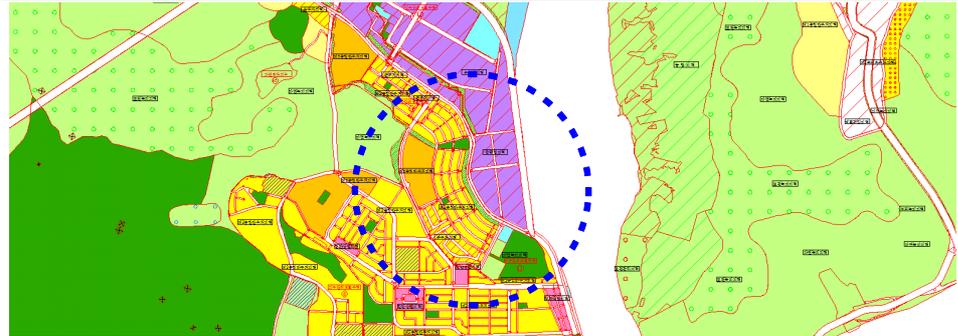
변경



※ 2025기본계획상 시가화예정용지(주거) 계획된 지역임(0.443km)

구분	위치	면적(km ²)	당초	변경	비고
4	광영·의암지구	0.212	보전	주거	개발사업 반영

도시관리계획현황도



기정

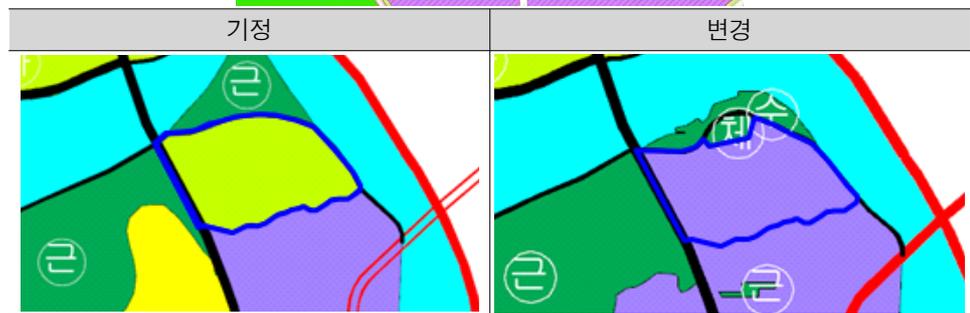
변경



※ 2025기본계획상 시가화예정용지(주거) 계획된 지역임(0.359km)

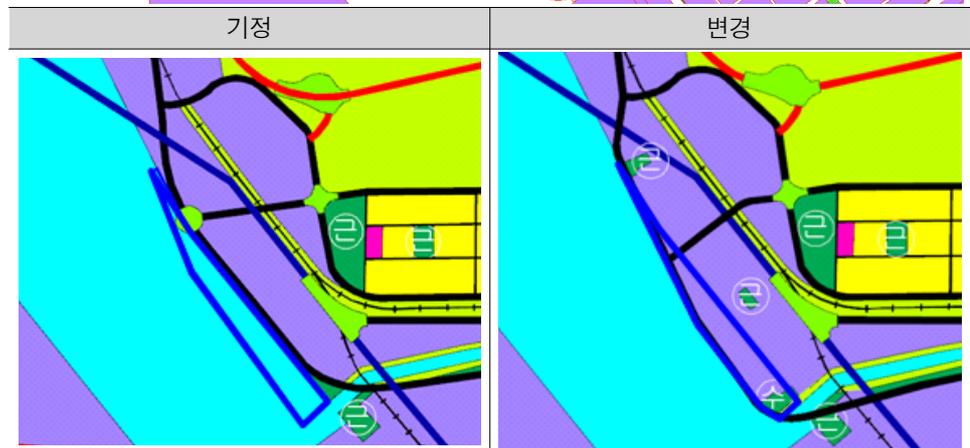
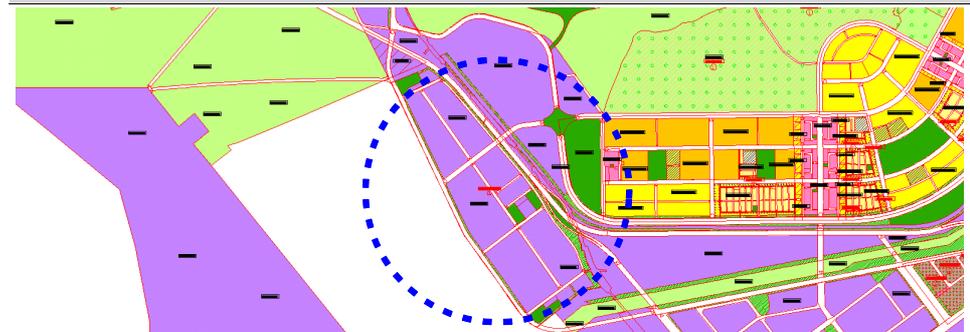
구분	위치	면적(km ²)	당초	변경	비고
5	명당3지구	0.472	보전	공업	산업단지 반영

산업단지 개발계획도



구분	위치	면적(km ²)	당초	변경	비고
6	황금산단	0.367	보전	공업	산업단지 반영

도시관리계획현황도



제1편 계획의 개요

제2편 비전과 발전구상

제3편 부문별 계획

구분	위치	면적(km ²)	당초	변경	비고
7	광양제철소 체육공원	0.103	공업	보전	공원계획 반영

산업단지 개발계획도



기정

변경



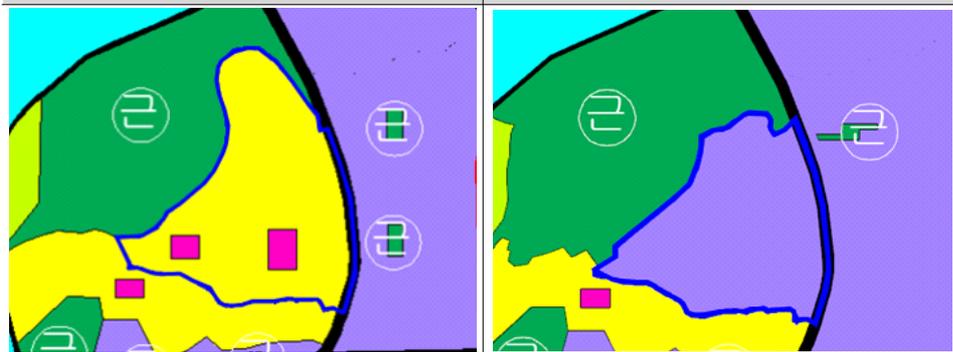
구분	위치	면적(km ²)	당초	변경	비고
8	태인동 궁기마을 일원	0.562	주거	공업	공업용지 확보
		0.057	상업	공업	

도시관리계획현황도



기정

변경



4.2 시가화에정용지

가. 기본방향

- 시가화에정용지는 장래 여건변화에 탄력적으로 대응하고 지속가능한 도시 개발을 유도하기 위하여 공급자 중심에서 수요자 중심의 신속하고 유연한 계획수립을 위하여 구체적 위치는 표기하지 않음
- 시가화에정용지의 실제 개발은 목표년도 및 단계별 총량을 토지수요량 범위 내에서 지정하며, 도시관리계획에서 용도별 총면적의 30% 범위 내에서 조정
- 시가화에정용지는 향후 변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 구체적인 범위의 도면표시 없이 단계별 공급면적 제시
- 공간구조에 의한 개발축을 고려하여 교통비용과 기반시설 비용, 사회·환경적 비용 등의 유발을 최소화 할 수 있는 순서로 단계별 개발을 유도하되, 개발수요가 있을 시 도시공간구조의 원칙하에 구체적인 사업계획에 의거 도시관리계획으로 반영

나. 시가화에정용지 계획

- 시가화에정용지는 목표연도 및 단계별 총량과 주용도로 계획하고, 시가화에정용지의 구체적인 위치는 개발수요와 연계하여 도시·군관리계획의 결정(변경) 및 개별법에 따른 개발사업 추진시 탄력적으로 공급
- 2030년 토지소요면적을 기준으로 현재 용도지역 현황과 시가화용지계획 변경사항을 제외하고 2030년까지 필요한 면적을 추정한 결과, 총 7.138km²가 필요한 것으로 산정되었음(비도시지역 지구단위계획구역 물량 제외)

< 표III- 16 > 시가화에정용지 물량 추정

구분	합계(km ²)	용도별 배분면적(km ²)		
		주거용	상업용	공업용
2030년 토지소요면적(A)	75.801	21.032	4.322	50.447
용도지역 현황(B) (2013년기준)	67.873	17.338	2.293	48.242
시가화용지계획 변경사항(C) ¹⁾	0.790	-0.141	-0.057	0.988
2030년 신규 시가화에정용지 물량 추정(A-B-C)	7.138	3.835	2.086	1.217

주1) 시가화용지계획 : 와우지구, 광영의암지구, 광양제철소 체육공원, 태인동 궁기마을 일원
(진상면 섬거리 일원, 옥곡면 신금리 일원, 황금산단은 용도지역 현황(2013년기준)에 기반영되어 제외)

- 시가화에정용지계획은 도시의 외연적 확산을 방지를 통한 압축도시 실현을 위해 토지소요면적을 기준으로 산정된 면적 7.138km² 중 4.421km²만 시가화에정용지로 계획함

- 비도시지역 지구단위계획구역 물량은 당초 2025계획 면적을 기준으로 기이 용된 면적 0.189km²(느랭이골 개발사업)를 제외하고 11.350km²를 계획함

< 표III- 17 > 시가화에정용지 변경내역

구분	당초(2025)	증감	변경(2030)	구성비(%)
합계	15.555	증) 0.216	15.771	100.0
주거기능	3.199	감) 0.836	2.363	15.0
상업기능	0.817	증) 0.905	1.722	10.9
공업기능	-	증) 0.336	0.336	2.1
지구단위계획구역 (비도시지역)	11.539	감) 0.189	11.350	72.0

- 생활권별 시가화에정용지는 광양중생활권 4.040km², 중마중생활권 0.381km²로 계획하며, 단계별 배분계획은 다음과 같음

< 표III- 18 > 시가화에정용지 생활권별 단계별 배분계획

단위 : km²

구분	합계	광양	중마	황길	수어·섬진	백운
		중생활권	중생활권	중생활권	농촌정주 중생활권	농촌정주 중생활권
합계	소계	15.771	4.040	0.381	-	-
	주거	2.363	1.982	0.381	-	-
	상업	1.722	1.722	-	-	-
	공업	0.336	0.336	-	-	-
	지구단위계획구역 (비도시지역)	11.350	11.350			
2단계 (2016~ 2020년)	소계	7.876	3.117	0.234	-	-
	주거	1.621	1.387	0.234	-	-
	상업	1.394	1.394	-	-	-
	공업	0.336	0.336	-	-	-
	지구단위계획구역 (비도시지역)	4.525	4.525			
3단계 (2021~ 2025년)	소계	4.649	0.646	0.103	-	-
	주거	0.519	0.416	0.103	-	-
	상업	0.23	0.23	-	-	-
	공업	-	-	-	-	-
	지구단위계획구역 (비도시지역)	3.900	3.900			
4단계 (2026~ 2030년)	소계	3.246	0.277	0.044	-	-
	주거	0.223	0.179	0.044	-	-
	상업	0.098	0.098	-	-	-
	공업	-	-	-	-	-
	지구단위계획구역 (비도시지역)	2.925	2.925			

주) 비도시지역 지구단위계획구역 물량은 생활권별 배분없이 계획인구를 고려하여 단계별 배분계획만 수립함

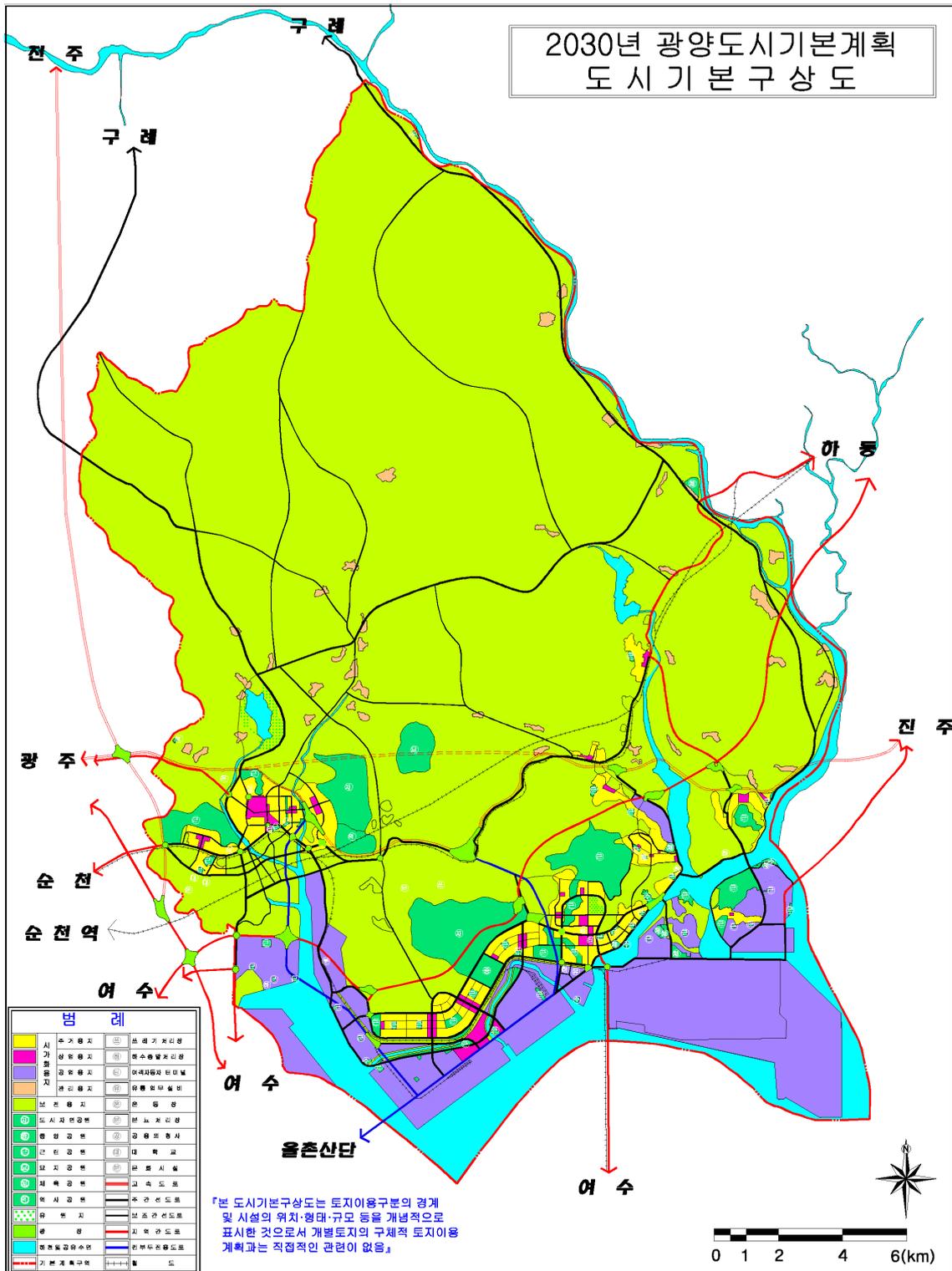
4.3 토지이용계획 총괄

- 2025 도시기본계획의 토지이용계획 조정결과 기정 토지이용계획의 시가화 용지는 총 1.417km²가 증가하여 전체 계획구역 면적 중 14.6%의 구성비로 계획
- 시가화예정용지는 2025년 15.555km²보다 0.216km²가 증가된 15.771km²로 전체 계획구역 면적의 3.2%에 해당
- 시가화용지, 시가화예정용지를 제외한 보전용지 면적은 409.190km²로 전체 계획구역 면적의 82.2%를 차지함

< 표III- 19 > 토지이용계획 총괄

단위 : km²

구분	당초 (2025)	증감	변경 (2030)	구성비 (%)	
총계	497.647	-	497.647	100.0	
시가화 용지	소계	71.269	증) 1.417	72.686	14.6
	주거용지	16.850	감) 0.070	16.780	3.4
	상업용지	2.829	감) 0.057	2.772	0.6
	공업용지	47.514	증) 1.355	48.869	9.8
	관리용지	4.076	증) 0.189	4.265	0.8
시가화 예정용지	소계	15.555	증) 0.216	15.771	3.2
	주거용지	3.199	감) 0.836	2.363	0.5
	상업용지	0.817	증) 0.905	1.722	0.3
	공업용지	-	증) 0.336	0.336	0.1
	지구단위계획구역 (비도시지역)	11.539	감) 0.189	11.350	2.3
보전용지	410.823	감) 1.633	409.190	82.2	



(그림III- 2) 2030년 광양 도시기본구상도