

2. 도심 및 시가지 정비

2.1 현황

- 중마동을 중심으로 개발이 집중되고 순천시의 택지개발사업이 동쪽 중심으로 개발되고 있어 광양읍이 위치상 경쟁력이 현저하게 떨어짐
- 신시가지 택지분양 촉진책으로 원도심 공공시설 등 주요기증이 이전하여 기존 도심의 기능 저하와 노후화 초래
- 혼재된 토지이용과 상업·준주거용도 영세필지의 중로변 선형 입지로 교통 체증 및 주차난 심각
- 신·구 시가지간의 도시기능 불균형으로 인한 편의성, 환경성, 심미성, 문화성 등이 원도심의 쇠퇴 원인

2.2 문제점

가. 획일적인 시가화용지 확산

- 일방적인 시가화 확대를 위한 단조롭고 획일적인 주택공급의 확대로 주거 문화에 대한 질적 환경 저하
- 개발수요가 없는 곳에 획일적인 도시관리계획 적용으로 인한 미집행시설의 발생 및 부분적 난개발 가중
- 소규모의 단위 개발로 인한 기반시설의 미확보로 계획된 민원발생

나. 도심 및 구시가지의 정비 필요

- 기성 시가지내 공공시설 부족 등 주거환경악화 문제 대처
- 구릉지 부분의 난개발로 인한 노후불량 주택의 발생으로 재해 및 생활환경 서비스 질적 저하
- 4층이하의 단독주택 위주 저층개발로 인한 주거지 평면확산 초래
- 향후 신개발 주거지 조성과 더불어 주택재개발 및 재건축, 주거환경개선사업 등을 통한 주택공급 확대 및 주거환경 개선 필요

다. 저소득 주민의 주거안정 대책 필요

- 주택점유 형태로 볼 때 임차비율이 41.5%로 매우 높은 실정임
- 지속적인 저소득층에 대한 주거안정을 위한 대책 마련이 필요

2.3 목표

- 광양 미래상에 부합하는 시가지 정비로 도심경쟁력 강화
- 안전하고 쾌적한 도시환경과 기능적인 시가지 형성
- 지역에 적합한 시가지 정비수법을 활용함
- 토지이용의 효율화를 기하고 질서 있는 도시기능 정비

2.4 실천계획

가. 공공시설 정비

- 쾌적한 주거환경을 확보하기 위해 하수도·도로·공원 등 공공시설의 정비를 추진함

나. 시가지정비수법의 활용

- 도시재개발, 주거지 정비사업을 통한 도시정비 시 전체적인 주거환경을 고려하여 기반시설을 확보하고 전체적인 개발계획을 수립하여 이를 실행하기 위한 적합한 사업방식을 검토
- 개발예정지역은 택지개발사업지구, 도시개발사업지구 등으로 지정하고, 주택수요에 따라 단계별로 개발계획을 수립하여 주택을 공급하고 도시 내 기반시설을 정비함
- 필요시 신개발지와 정비사업지역을 지구단위계획으로 지정하여 도시개발을 계획적으로 관리

다. 양호한 경관의 형성

■ 지역경관을 고려한 주거환경 형성

- 도시뿐 아니라 읍·면지역까지 아파트 중심으로의 주거 획일화에서 벗어나 지역특성에 맞는 주거환경 유도필요
- 지역경쟁력 확보차원에서 자연경관을 고려한 주택 및 주거환경 형성 노력
- 기존의 획일적인 아파트 단지 조성을 탈피하여 지역적 특성에 맞는 단독주택지와 타운하우스 등을 시범주택단지로 개발 쾌적한 주거환경 조성을 통해 새로운 수요에 대응할 수 있는 다양한 주거공간 개발

■ 경관관련지구와 연계

- 경관·미관지구의 지정(안) 및 관리
- 지구단위계획구역의 경관고려요소 및 관리운영방안 마련

■ 경관관련제도와의 연계

- 유형별 경관사업의 선정, 경관전략·시범사업 제시
- 유형별 주민협정(안) 및 관리·운영방안 제시

■ 경관관련 제도정비

- 관련계획 및 법규와 적합성·통합성·정제성을 갖는 경관조례 수립
- 경관위원회 운영

라. 국·공유지의 효율적 활용

- 도심권내 인구유출로 제기능을 다하지 못하고 있는 국·공유 시설부지와 이전계획으로 확보가능한 국·공유지시설 이전적지를 활용하여 효율적 개발방안을 모색하여 토지이용의 효율화 도모
- 도심권의 장기적인 발전방향에 요구되는 사회적 기반시설을 확충함으로써 시가지 활성화에 기여

마. 역세권 개발

- 광양역사 이전계획에 따른 신규 역사부지를 정비하여 도심활성화 마련
- 상업, 숙박, 업무, 전시, 휴식, 오락, 여가 등의 복합적 기능을 도입
- 도시개발 여건변화에 능동적으로 대처할 수 있는 도월 및 세풍지구 일원을 역세권 계획과 연계하여 도심활성화 도모
- 도시공간구조상 광양읍 기존시가지와 역세권지역과 중심상업기능을 연계하여 도심활성화 도모

바. 신규 시가지간의 균형발전

- 주거지 정비사업 추진 시 주택을 정비하고 기반시설을 신규 시가지와 연계될 수 있는 계획을 수립하여 조화 있는 주거지 형성
- 주택 공급시 적정 밀도계획을 수립하여 신개발과 주거지 정비사업간의 균형 있는 개발밀도를 설정하도록 유도

사. 비도시지역 취락정비

■ 노후불량 주택의 개선

- 농가주택 개량 및 신축자금의 융자 지원 확대
- 주택 증·개축시 건축인허가 절차의 간소화

■ 마을만들기형 정비

- 공공기관과 주민의 협력을 통해서 기반시설을 개선
- 비도시지역내 저층 단독주택을 보존하고, 지역주민이 참여하는 공동체시설 확보를 위해 '살기좋은 마을만들기' 시범사업 대상지로 선정하여 취락지 정비
- 문화복지시설(광장, 집회소, 의료시설, 체육시설 등)의 확충을 통하여 주민의 삶의 질 향상
- 도심과 비도시지역간 대중교통체계 정비를 통해, 도심에 편중된 문화·복지 시설 및 도시기반시설을 이용할 수 있는 기회 제공

3. 주거환경계획

3.1 현황

가. 주택관련 지표변화

- 최근 주택공급의 증가로 인해 2013년 주택보급율은 110%로 최근 5년간 가장 높은 수치를 보임

< 표Ⅲ- 52 > 주택현황

구분	2008	2009	2010	2011	2012	2013
인구(천인)	141,388	143,461	145,512	150,725	150,837	151,621
가구수(가구)	50,344	51,840	53,423	56,442	57,026	57,707
가구원수(인/가구)	2.8	2.8	2.7	2.7	2.6	2.6
주택수(호)	54,251	53,703	54,846	58,377	61,241	63,462
주택보급률(%)	107.8	103.6	102.7	103.4	107.0	110.0

자료 : 광양시 통계연보(2014)

나. 주택노후 현황

- 2010년 기준으로 1984년 이전에 지어진 주택이 전체의 55.2%를 차지할 정도로 주택의 노후화가 심각한 실정임

< 표III- 53 > 주택 노후화 현황

구분	2005년			
	합계(호)	5년이내	1985~2000년	1984년 이전
광양시	41,844	5,620	28,881	7,343
구분	2010년			
	합계(호)	5년이내	1995~2005년	1994년 이전
광양시	46,044	5,228	15,401	25,415

자료 : 전라남도 주택종합계획(2013)

다. 점유형태별 현황

- 자가의 비율은 1990년 57.7%에서 2010년 55.7%로 20년 동안 2% 감소하였음

< 표III- 54 > 주택 점유형태 현황

구분	계	자가	전세	보증부 월세	무보증 월세	사글세	무상
1990	31,810	18,361	5,505	2,801	-	4,281	862
1995	35,252	23,481	8,151	1,067	827	823	903
2000	39,780	24,042	11,037	1,620	1,101	926	1,054
2005	44,656	23,974	13,957	3,498	1,067	870	1,290
2010	49,388	27,503	12,950	6,156	871	514	1,394

자료 : 전라남도 주택종합계획(2013)

라. 주택보급률

- 2013년 광양시 주택보급률은 110.0%로 인근주변 도시보다 높은 수준으로 주택의 양적인 안정세를 보이고 있으나, '제3차 전라남도종합계획 수정계획(2012~2020)'에서는 주택보급률 120%를 선진국 수준으로 보고 있음

< 표III- 55 > 주택보급률 현황

구분	2011년	2012년	2013년
광양시	103.4	107.0	110.0
여수시	97.2	101.3	104.7
순천시	114.0	104.5	108.8

자료 : 광양시 통계연보(2014) 및 전라남도 통계연보(2014)

3.2 주택수요 전망 및 공급계획

가. 주택수요 추정

■ 장래 주택수요 및 공급계획

- 사회적 유입인구의 증가, 가구당인구의 지속적인 감소, 주택보급률의 증가 등으로 인해 총 주택수는 지속적으로 증가될 것으로 추정됨
- 목표연도인 2030년의 총 주택수는 135,000호로 추정되었으며, 이는 현재 주택수의 약 2.1배의 수치임

< 표III- 56 > 장래 주택수요 추정

구분	2013	2015	2020	2025	2030
인구(인)	151,621	153,587	200,000	240,000	270,000
가구당인구(인)	2.6	2.6	2.5	2.4	2.3
주택보급률(%)	110	110	112	114	115
가구수(가구)	57,707	59,789	80,000	100,000	117,391
총 주택수(호)	63,462	65,768	89,600	114,000	135,000

■ 주택유형별 배분계획

- 주택유형별 장래 수요는 택지개발을 통한 공동주택 공급의 증가 및 아파트 선호도 증가에 따라 아파트의 비율이 지속적으로 증가될 것으로 예상됨
- 2030년 아파트의 비율은 전체 주택수의 60%를 차지할 것으로 추정되었음

< 표III- 57 > 주택유형별 장래수요 추정

구분	2013	2015	2020	2025	2030
총계	63,462 (100.0)	65,768 (100.0)	89,600 (100.0)	114,000 (100.0)	135,000 (100.0)
단독주택	20,654 (32.5)	21,375 (32.5)	28,672 (32.0)	35,910 (31.5)	41,850 (31.0)
아파트	36,960 (58.2)	38,474 (58.5)	52,864 (59.0)	67,830 (59.5)	81,000 (60.0)
기타	5,848 (9.2)	5,919 (9.0)	8,064 (9.0)	10,260 (9.0)	12,150 (9.0)

3.3 과제

가. 주택수요에 근거한 단계별 주택공급계획 수립

- 가족규모의 감소, 독신가구의 증가, 노령화사회로의 진입 등으로 인한 주택 수요변화에 부응한 주택공급이 필요함
- 인구증가를 고려한 단계별 주택수 제시 필요

나. 저소득층 주거안정대책 강구

- 저소득층의 주거안정을 위한 소형임대주택 또는 영구임대주택 공급 확대 필요
- 저소득층 주거환경개선을 위하여 지속적인 주거환경개선사업 시행 필요

다. 쾌적한 농촌 주거환경 정비방향 설정

- 아파트에 대한 수요증가를 감안하더라도 나홀로 아파트 건립방식보다는 저밀이면서 집단화된 아파트단지 조성 필요
- 노후불량주택에 대한 주택개량 유도
- 소규모 전원주택단지 조성시 입지평가제도 확립

라. 도시·주거환경정비사업시 적절한 사업방식 및 전략 강구

- 주거문화 패러다임의 전환에 따른 시대적 여건변화에 대응하기 위해 다양한 사업방식 공급을 통해 주택유형, 규모 등 상품의 다양화를 통한 신주거 모델 제시 필요

3.4 목표

가. 주택수요변화에 맞는 주택공급계획 수립

- 생활패턴 및 사회인구변화 패턴에 맞는 규모 및 유형의 주택공급
- 생활권별 인구배분과 당해 생활권의 주거용지공급능력을 감안한 주거밀도 설정

나. 저소득층 주거안정 대책 강구

- 저소득층 주거지역에 대한 지속적 주거환경개선사업 실시
- 저소득층을 위한 임대주택 공급 확대 및 주거환경 대책 마련

다. 쾌적한 농촌 주거환경 조성

- 기존 농어촌 생활환경사업의 지속적인 추진을 통한 농촌 생활환경 개선 (주택개량사업, 빈집정리사업)
- 노인 관련시설 설치 개량 및 유지

라. 적절한 도시재개발 전략 수립

- 기존 주거지의 정비를 활성화하고 주거환경을 개선함으로써 합리적인 도시공간 구조 형성
- 지역적·사회적 특성이 반영된 도시재개발 전략을 수립함으로써 기존의 획일화된 주거환경 개선

3.5 실천계획**가. 주택수요변화에 맞는 주택공급계획 수립**

- 2030년의 총 주택수 135천호 중 공동주택과 단독주택의 비율을 60% : 31% : 9%(기타)로 설정하여 단독주택은 약 41.8천호 정도의 공급을 계획함
- 주택공급시 최저소득층, 저소득층, 중산층이상까지 다양한 평형과 다양한 유형의 주택을 공급하여 주택보급률을 증대함
- Life-Cycle, 주택선호도, 규모 등을 종합하여 지속가능한 주거환경 조성계획 수립
- 교통이 편리한 곳에 새로 지은 아파트나, 원룸, 주상복합 등 다양한 형태의 주택에 대한 수요증가가 예상

나. 저소득층 주거안정 대책 강구

- 산업단지 개발에 따른 주택수요를 일부 입주업체가 부담토록 유도한다는 차원에서 사원아파트 및 사택단지 건설 유도
- 기초생활보호 대상자 및 저소득층을 위해 소형임대주택 공급을 공동주택단지 규모를 확대하고, 소형 공동주택으로 공급
- 주택구입비에 대한 큰 부담 없이 안정적인 주거생활이 가능하도록 양질의 임대주택을 공급하여, 공공의 임대주택 건설과 함께 민간의 임대주택 공급을 장려
- 기초생활보호 대상자의 주거안전을 위해 영구임대주택 공급확대
- 인간다운 생활을 영위할 수 있는 필요조건으로 최소한의 주거수준 제시
 - 1인당 주거면적 : 30㎡(제4차 국토종합계획 수정계획, 2020년 기준)

다. 쾌적한 농촌 주거환경 조성

■ 농촌 빈집 및 불량주택 정비를 통한 주거환경 개선

- 불량주택 개량 및 빈집 정비에 대한 저금리 융자 및 융자금액 상환확대 마련
- 환경친화, 고품자 편의형 등 다양한 주택모델 개발과 도시민의 농어촌 체재, 정주 지원을 위한 단지형 주거모델 개발 추진
- 농촌 빈집관리 강화
 - 농촌 빈집정보센터의 운영을 통해 빈집통합관리체계를 마련

■ 폐가 및 공가에 대한 정비를 통한 활용방안 모색

- 귀농인 임차주택으로 활용
 - 귀농인 지원조례 제정
- 체험시설로 정비
 - 농촌 체험시설 및 황토방 등으로 정비하여 관광자원화 및 지역주민 소득사업에 활용
- 공용공간으로 활용
 - 매입 후 철거하여 지역의 공용 주차장 및 창고로 활용



(그림 III- 33) 빈집정비 사례(군산시)

라. 적절한 도시재개발 전략 수립

- 노후주택 및 불량주택의 정비 혹은 재건축을 통해 주택의 질적 향상을 도모하기 위한 정비계획을 수립하여 주거환경을 정비
- 재건축, 재개발 사업으로 건설되는 주택단지의 밀도관리 방안 수립
- 일정규모 이상 재개발, 재건축사업에 대해서는 심의기준을 강화하여 세대수 규모에 적합한 기반시설을 확보하도록 유도하여 주거환경 개선
- 지구단위계획과 같은 계획적 관리기법과의 연계를 통해 재개발, 재건축이 주변 환경에 미치는 악영향을 최소화하고 종합적이고 입체적인 공간계획이 되도록 유도하여 향후 합리적인 도시공간이 조성되도록 함