

## 광주광역시 및 화순읍 도시계획 변경 결정안 심 사 보 고

### 1. 심사경위

가. 제안일자 및 제안자 : 2003. 1. 화순군수

나. 회 부 일 자 : 2003. 1. 23

다. 상 정 일 자 : 2003. 1. 23

(제109회 화순군의회 임시회 회기중 산업·건설위원회 제1차 회의)

### 2. 제안설명 요지

가. 제안설명 : 도시경제과장 최 상 기

나. 개정사유

- 「개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법」 제3조 및 제4조의 규정에 의하여 지정된 개발제한구역안에 생활권의 중심 또는 근린지구로서 역할을 수행 할 수 있는 집단취락을 동법 제14조 (취락지구에 대한 특례) 및 도시계획법 제33조 제1항 제8호의 규정에 의한 집단취락지구로 지정하고,
- 집단취락등 「개발제한구역 우선해제를 위한 도시계획변경(안) 수립지침」 과 「집단취락등의 개발제한구역 우선해제를 위한 도시계획변경(안)수립지침중 개정」에 의거 화순군 개발제한구역내 도시계획(변경)을 수립하여 그동안 개발제한구역 지정으로 인한 주민의 불편을 해소하고 해제지역의 체계적인 도시개발 및 계획적인 도시관리를 도모하고자 함.

다. 주요내용

○ 도시계획 변경결정 내용

1) 개발제한구역 해제

가) 화순읍 도시계획구역

■ 도시계획(개발제한구역) 결정(변경)조서

도면표시 번호	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
1	개발제한 구역	화순읍	13,500,000	감)186,700	13,313,300	

■ 도시계획(개발제한구역) 결정(변경)사유서

구분	도면 표시 번호	위 치	면적 (m <sup>2</sup> )	변 경 사 유	비 고
변경	14	화순읍 계소리 471번지 일원	49,300	○개발제한구역 우선해제 지침에 따른 화순군 개 발제한구역 해제	계소리 마실취락
변경	15	화순읍 이십곡리 500번지 일원	27,500	○개발제한구역 우선해제 지침에 따른 화순군 개 발제한구역 해제	이십곡리1구 상촌취락
변경	16	화순읍 이십곡리89-1번지 일원	30,700	○개발제한구역 우선해제 지침에 따른 화순군 개 발제한구역 해제	이십곡리1구 중촌취락
변경	17	화순읍 이십곡리 154번지 일원	29,500	○개발제한구역 우선해제 지침에 따른 화순군 개 발제한구역 해제	이십곡리1구 하촌취락
변경	19	화순읍 이십곡리 272번지 일원	24,800	○개발제한구역 우선해제 지침에 따른 화순군 개 발제한구역 해제	이십곡리2구 압·하촌취락
변경	20	화순읍 동구리 112-2번지 일원	24,900	○개발제한구역 우선해제 지침에 따른 화순군 개 발제한구역 해제	동구리 동개취락

나) 화순읍 도시계획구역

■ 도시계획(개발제한구역) 결정(변경)조서

도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (m <sup>2</sup> )			비 고
			기 정	변 경	변경후	
1	개발제한구역	합 계	527,675,396	감) 20,331	527,655,065	
		광주광역시	267,650,540	-	267,650,540	
		담양군	115,180,000	-	115,180,000	
		장성군	73,788,586	-	73,788,586	
		나주군	42,872,639	-	42,872,639	
		화순군	28,183,631	감) 20,331	28,163,300	

■ 도시계획(개발제한구역) 결정(변경)사유서

구분	도면 표시 번호	위 치	면적 (㎡)	변경 사유	비 고
변경	12	화순읍 세량리 316번지 일원	96,700	○개발제한구역 우선해제 지침에 따른 화순군 개 발제한구역 해제	세량리 세량동취락
변경	13	화순읍 앵남리 311번지 일원	56,900	○개발제한구역 우선해제 지침에 따른 화순군 개 발제한구역 해제	앵남리1구 앵남리취락
변경	14	화순읍 앵남리513-1번지 일원	22,400	○개발제한구역 우선해제 지침에 따른 화순군 개 발제한구역 해제	앵남리3구 쌍촌리취락
변경	15	화순읍 도흥리 56번지 일원	20,331	○개발제한구역 우선해제 지침에 따른 화순군 개 발제한구역 해제	도흥리1구 도산촌취락
변경	16	화순읍 도흥리 104-2번지 일원	30,900	○개발제한구역 우선해제 지침에 따른 화순군 개 발제한구역 해제	도흥리2구 용곡취락
변경	17	화순읍 수만리 382-3번지 일원	17,500	○개발제한구역 우선해제 지침에 따른 화순군 개 발제한구역 해제	수만리2구 신기취락
변경	18	화순읍 수만리 505번지 일원	36,900	○개발제한구역 우선해제 지침에 따른 화순군 개 발제한구역 해제	수만리3구 만수취락
변경	19	화순읍 수만리 800번지 일원	34,700	○개발제한구역 우선해제 지침에 따른 화순군 개 발제한구역 해제	수만리4구 중지취락

가) 화순읍 도시계획구역

■ 취락지구 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	면적(㎡)	비 고
신설	14	바 실	화순읍 계소리 일원	49,300	자연취락지구
신설	15	상 촌	화순읍 이십곡리1구 일원	27,500	자연취락지구
신설	16	중 촌	화순읍 이십곡리1구 일원	30,700	자연취락지구
신설	17	하 촌	화순읍 이십곡리1구 일원	29,500	자연취락지구
신설	18	상 촌	화순읍 이십곡리2구 일원	7,400	집단취락지구
신설	19	압·하촌	화순읍 이십곡리2구 일원	24,800	자연취락지구
신설	20	동 개	화순읍 동구리 일원	24,900	자연취락지구

■ 취락지구 결정(변경) 사유서

도면표 번호	지구명	변경내용	변경사유	비고 (주택산정 호수)
14	바실	자연취락지구 신규지정 (A=49,300㎡)	○개발제한구역내 입지한 자연발생 밀집 취락마을의 계획적 관리와 양호한 주거환경 조성을 위하여 자연취락지구 지정	63 호
15	상촌	자연취락지구 신규지정 (A=27,500㎡)		37 호
16	중촌	자연취락지구 신규지정 (A=30,700㎡)		31 호
17	하촌	자연취락지구 신규지정 (A=29,500㎡)		30 호
18	상촌	집단취락지구 신규지정 (A=7,400㎡)	○개발제한구역내 입지한 자연발생 밀집 취락마을의 계획적 관리와 양호한 주 거환경 조성을 위하여 집단취락지구 지정	10 호
19	압·하촌	자연취락지구 신규지정 (A=24,800㎡)	○개발제한구역내 입지한 자연발생 밀집 취락마을의 계획적 관리와 양호한 주거환경 조성을 위하여 자연취락지구 지정	25 호
20	동개	자연취락지구 신규지정 (A=24,900㎡)		25 호

나) 광주광역시 도시계획구역

■ 취락지구 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	면적(㎡)	비 고
신설	12	세량	화순읍 세량리 315번지 일원	96,700	자연취락지구
신설	13	앵남	화순읍 앵남리 311번지 일원	56,900	자연취락지구
신설	14	향계	화순읍 앵남리513-1 일원	22,400	자연취락지구
신설	15	도산	화순읍 도동리 56번지 일원	36,700	자연취락지구
신설	16	웅곡	화순읍 도동리 104-2 일원	30,900	자연취락지구
신설	17	신기	화순읍 수만리 382-3 일원	17,500	자연취락지구
신설	18	만수	화순읍 수만리 505번지 일원	36,900	자연취락지구
신설	19	중지	화순읍 수만리 800번지 일원	34,700	자연취락지구

■ 취락지구 결정(변경) 사유서

도면표 번호	지구명	변경내용	변경사유	비고 (주택산정 호수)
12	세량	자연취락지구 신규지정 (A=96,700m <sup>2</sup> )	○개발제한구역내 임지한 자연발생 밀집 취락마을의 계획적 관리와 양 호한 주거환경 조성을 위하여 광주 시 개발제한구역 해제 및 자연취락 지구 지정	97 호
13	앵남	자연취락지구 신규지정 (A=56,900m <sup>2</sup> )		64 호
14	쌍계	자연취락지구 신규지정 (A=22,400m <sup>2</sup> )		24 호
15	도산	자연취락지구 신규지정 (A=36,700m <sup>2</sup> )		37 호
16	용곡	집단취락지구 신규지정 (A=30,900m <sup>2</sup> )		41 호
17	신가	자연취락지구 신규지정 (A=17,500m <sup>2</sup> )		28 호
18	만수	자연취락지구 신규지정 (A=36,900m <sup>2</sup> )		43 호
19	중지	집단취락지구 신규지정 (A=34,700m <sup>2</sup> )		35 호

3) 지구단위계획구역 지정

가) 화순읍 도시계획구역

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적 (m <sup>2</sup> )			비고
				기정	변경	변경후	
	계			505,392.1	49,300	554,692.1	
기정	1	화순광덕3차 택지 개발 사업지구	화순읍 광덕리 일원	354,192.1	-	354,192.1	
기정	2	삼천지구	화순읍 삼천리 일원	151,200	-	151,200	
신설	3	계소리지구	화순읍 계소리 일원	-	49,300	49,300	

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
3	계소리지구	○신설 ○면적:49,300㎡	○개발제한구역내 집단취락지구 우선해제 지침에 따라 해제되는 지구를 지구단위계획구역으로 지정하여 계획적 관리와 단계별 개발 유도

나) 광주광역시 도시계획구역

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
	계			-	153,600	153,600	
신설	1	세량리지구	화순읍 세량리 일원	-	96,700	96,700	
신설	2	앵남리지구	화순읍 앵남리 일원	-	56,900	56,900	

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
1	세량리지구	○신설 ○면적:96,700㎡	○개발제한구역내 집단취락지구 우선해제 지침에 따라 해제되는 지구를 지구단위계획구역으로 지정하여 계획적 관리와 단계별 개발 유도
2	앵남리지구	○신설 ○면적:56,900㎡	○개발제한구역내 집단취락지구 우선해제 지침에 따라 해제되는 지구를 지구단위계획구역으로 지정하여 계획적 관리와 단계별 개발 유도

4) 용도지역 (변경) 결정 조서

가) 화순읍 도시계획구역

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		29,936,000	증) 0	29,936,000	100.0	
주거 지역	소 계	2,625,800	-	2,625,800	8.8	
	제1종 전용주거지역	5,000	-	5,000	0.0	
	제1종 일반주거지역	1,163,400	-	1,163,400	3.9	
	제2종 일반주거지역	1,010,600	-	1,010,600	3.4	
	제3종 일반주거지역	388,300	-	388,300	1.3	
	준주거지역	58,500	-	58,500	0.2	
상업 지역	소 계	359,190	-	359,190	1.2	
	일반상업지역	359,190	-	359,190	1.2	
공업 지역	소 계	870,100	-	870,100	2.9	
	일반공업지역	870,100	-	870,100	2.9	
	준공업지역	-	-	0	0	
녹지 지역	소 계	26,080,910	증) 0	26,080,910	87.1	
	자연녹지지역	23,402,310	증) 174,450	23,576,760	78.7	
	생산녹지지역	2,678,600	감) 174,450	2,504,150	8.4	

3) 지구단위계획구역 지정

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
1	공설운동장 일원	생산 녹지지역	자연 녹지지역	41,775	○ 화순공설운동장부지내 문화예술회관 및 실내체육관 건립에 따라 주차공간 및 부대체육시설(축구보조경기장, 테니스장, 게이트볼장 등)등이 절대적으로 부족하고 각종행사(군민의 날, 운주 및 고인들축제, 전국체전 등)에 대비 군민의 편의증진을 위하여 운동장시설을 확충코자 하며 운동장시설부지내 용도지역이 상이함을 고려하여 현재 생산녹지지역인 운동장 확장부분의 용도지역을 자연녹지지역으로 용도지역 변경
2	전남대병원	생산 녹지지역	자연 녹지지역	132,675	○ 전남의 전통농업 및 전통식품 산업을 고부가가치 지식기반사업인 생물농업 및 생물식품산업으로 전환하고 전남을 국내 생물농업 및 생물식품산업의 연구·개발 거점지역으로 육성코자 전남대학교 병원부지내 연구시설 설치에 따라 전남대병원부지내 용도지역이 상이함을 고려하여 현재 생산녹지지역인 연구시설일원인 용도지역을 자연녹지지역으로 용도지역 변경

## 6) 종합의료시설 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	종합의료 시설	○면적축소 ○면적:306,729㎡→277,729㎡ 감)29,000㎡	○전남대학교 병원부지내 연구시설 설치에 따른 종합의료시설(전남대 학 병원분원) 면적축소

## 7) 공공문화시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	공공청사	공용의 청사	만연리 219번지	6,839.4	감)6,839.4	-	전고251호 (90.12.19)	
신설	1	문화시설	공연장	만연리 219번지	-	증) 6,839	6,839		

## 8) 공공문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경사유	변경사유
1	공공청사	○공용의 청사 폐지	○동지역은 아파트와 상가가 밀집되어 많은 주민 이 거주하고 있으나 야외공연장 등의 문화공간 이 미비하여 주민의 질적 생활수준이 저하됨  ○따라서 공용의 청사부지에 문화시설을 유치하여 주민의 질적생활수준 향상을 도모코자 공용의 청사를 폐지하고 문화시설을 신설
1	문화시설	○문화시설 신설 ○면적 : 6,839㎡	

## 9) 주차장시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	3	공영주차장	향청리103-1외 8필지	-	증) 2,670	2,670		
신설	4	지하주차장	만연리219	-	증) 6,375	6,375		문화시설과 중복결정



10) 주차장시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공영주차장	○주차장시설 신설 ○면적 : 2,670㎡	○만연로(중로1-2호선)변 노상주차로 인하여 교통소통에 많은 지장을 초래하고 있으므로 만연로 일원에 주차공간을 확보하여 지역의 교통편의를 도모코자함
2	광덕 지하주차장	○광덕 지하주차장 신설 ○면적 : 6,375㎡	○당지역은 아파트와 상가가 밀집되어 많은 주민이 거주하고 있으나 주변에 주차장이 전무하여 문화시설부지 지하에 지하주차장시설 설치하여 지역주민의 교통편의를 도모코자 함.

11) 도로시설 결정(변경)조서

구분	규모				사용 형태	기능	연장	기점	종점	주요 감라지	최초 설정일
	등급	유별	번호	폭원							
기정	소로	2	8	8	일반 도로	국지도로	360	소1-48	소1-11	화순중	전고세15호 (1988.1)
변경	소로	2	8	8	일반 도로	국지도로	210	소1-11	소2-26		
신설	소로	2	106	8	일반 도로	국지도로	327	중2-1	소1-46	만연천	
신설	소로	3	106	8		보조간선 도로	1,006	대1-1	141일원	일반도로	
신설	소로	3	16	6			150	중3-1	동구리 212일원	일반도로	
신설	소로	3	17	6			205	이십곡리1구 494-1 일원	이십곡리1구 671일원	일반도로	
신설	소로	3	18	6			105	이십곡리1구 671일원	이십곡리1구 산83일원	일반도로	
신설	소로	3	19	6			175	이십곡리1구 661일원	이십곡리1구 661일원	일반도로	
신설	소로	3	20	6			255	이십곡리1구 661일원	이십곡리1구 661일원	일반도로	
신설	소로	3	21	6			420	이십곡리1구 661일원	이십곡리1구 659일원	일반도로	
신설	소로	3		3.5			142	앵남리 84604	앵남리 산114-1	일반도로	

## 12. 도로시설 결정(변경) 사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
변경	소로2-8	소로2-8	○선형축소 ○L=360m→210m ○B=8m	○당지역은 제3종 일반주거지역으로서 공동주택단지로서의 개발이 용이하도록 하는 동시에 장기미집행 도시계획도로 해소차원에서 도시계획도로 노선을 축소
신설	-	소로2-106	○도로신설 ○L=327m ○B=8m	○만연천변으로 기개설되어 있는 천변로를 도시계획시설로 반영
신설	-	소로2-106	○노선신설 (L=1130m)	○이십곡리 2구지역에 신규주거지역에 보조간선 기능의 노선 신설
신설	-	소로3-16	○노선신설 (L=150m)	○동구리 동개취락지구에 국지도로 기능의 노선신설
신설	-	소로3-17	○노선신설 (L=205m)	○이십곡리1구 상촌취락지구에 국지도로 기능의 노선 신설
신설	-	소로3-18	○노선신설 (L=105m)	○이십곡리1구 상촌취락지구에 국지도로 기능의 노선 신설
신설	-	소로3-19	○노선신설 (L=175m)	○이십곡리1구 중촌취락지구에 국지도로 기능의 노선신설
신설	-	소로3-20	○노선신설 (L=255m)	○이십곡리1구 중촌취락지구에 국지도로 기능의 노선신설
신설	-	소로3-21	○노선신설 (L=420m)	○이십곡리1구 중촌취락지구에 국지도로 기능의 노선신설
신설	-	집산도로	○신설 ○L=142m ○B=3.5m	○화순읍 앵남리 산114-1번지 일원에 집산도로 신설

## 13) 전기통신시설 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	전기통신시설	"가칭" "앵남기지국"	화순읍 앵남리 산114-1 일원	-	중) 87	87	통신시설 신설

## 14) 전기통신시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
1	전기통신 시설	○신설 ○면적:87㎡ ○위치:화순읍 앵남리 산114-1	○통화품질 서비스 향상을 위해 최적의 통화 환경구축을 위한 기지국을 신설하여 통화 음영 지역을 해소코자 함 ○지역민의 통화품질 개선요청과 통신서비스 확대로 공공복지 향상과 지역발전에 공헌하고자 전기통신시설(기지국)을 신축하고자 함

**3. 검토보고 요지 (전문위원 임근성)**

○ 본 안건은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제21조의 규정에 의거 도시 기본계획을 수립하거나 변경할 때에는 지방의회의 의견을 듣도록 규정함에 따라 금회 개발제한구역내 집단취락으로 형성된 지역을 자연취락지구로 신규 지정코자 도시계획 결정변경 요구한 내용과 더불어 공설운동장 주변 및 전대 병원 부지의 용도지역변경등 국토의 계획 및 이용에 관한 도시계획결정 변경사항으로 특별한 문제점이 없음을 검토보고함.

**4. 질의답변 요지**

“생략”

**5. 토론요지**

“생략”

**6. 심사결과**

“계류”

**첨 부 : 광주광역시 및 화순읍도시계획 변경 결정안**