

화순읍 도시계획 구역내 용도지구 계획(안)에 대한 개진의 건 심 사 보 고

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : '97. 12. 화순군수
- 나. 회 부 일 자 : '98. 2. 18
- 다. 상 정 일 자 : '98. 2. 18 (제60회 임시회 제1차 산업·건설위원회)

2. 주요내용

- 도시경관 관리방안을 제시하여 주민의 녹지 조망권이 확보된 쾌적하고 전원적인 도시 환경을 조성함으로써, 광주광역시의 배우 위성도시이자 전원도시로서의 도시발전에 기여,
- 화순도시가 보유하고 있는 경관적 특성을 고려한 도시경관 관리방안을 모색하고 이를 실현시키기 위한 도시 정비적 측면에서 용도지구 지정계획을 수립하여 기 수립된 용도 지역 계획을 보완
 - 고도지구 지정을 통하여 향후 고층 건축물의 높이를 제도적으로 제어 및 통제하는 방안을 제시함으로써 첫째, 주민의 녹지 조망권을 확보하고 둘째, 기 형성된 단독 주택지의 주거환경을 보호(조망권, 일조권, 통풍권 확보)하여 셋째, 인공 건축물과 자연환경이 조화된 질적인 도시환경을 유도하여 화순읍이 가지고 있는 전원적 도시 경관을 창출
 - 풍치지구 지정을 통하여 인공 건축물이 화순읍의 자연풍치를 잠식하거나 자연풍치를 훼손하는 것을 방지하여 도시의 전원성을 보전
 - 미관지구 지정을 통하여 첫째, 간선가로변의 도시미관을 증진시켜 교통 및 가로환경을 개선하고 둘째, 합리적인 토지이용 유도로 간선가로변의 주거 및 상업기능을 활성화시켜 도시축의 건전한 발전을 유도코자함.

3. 위원회 활동

가. 제59회 화순군의회 정기회 폐회중 제1차 회의 ('98. 1. 9)

- 화순읍 도시계획 구역내 용도지구 지정 공청회 개최 계획 의결 - 의장 승인

나. 제59회 화순군의회 정기회 폐회중 공청회 개최 (제2차 회의)

1) 일 시 : '98. 1. 16 (금요일) 14:00

2) 장 소 : 화순읍 사무소 회의실

3) 참석대상

- 화순군의회 산업·건설위원회 위원 전원
- 화순군 도시주택과장
- 한국기술개발(주) 관계자
- 지역주민 대표

- 이장, 새마을지도자, 지역유지, 번영회 임원, 건설업자, 토지이해관계인

4) 주 관 : 화순군의회 산업·건설위원회

다. 제60회 화순군의회 임시회 제1차 회의 ('98. 1. 19 (금요일) 14:00)

- 화순읍 도시계획내 용도지구 지정 공청회 개최 결과보고 의결

4. 질의답변요지

“ 생 략 ”

5. 토론요지

“ 생 략 ”

6. 심사결과

- 화순읍의 고도, 미관 풍치지구 지정은 쾌적한 도시발전 측면에서 긍정적인 면도 있으나 개인사유 재산권의 과도한 제한에 따른 부작용도 있다고 판단되므로 고도, 미관지구는 유보하고 풍치지구는 개인의 재산권 피해를 최소화시킬 수 있는 최적이 되도록 검토

- 자연취락지구 지정은 기존 집단 취락지역 뿐만아니라 주변의 개발 가능토지도 최대한 포함시켜 주민 수혜가 많도록 검토하고 도시계획 도로 계획은 현실이용 도로를 최대한 이용하는 측면에서 검토

화순읍 도시계획구역내

용도지구 지정 계획안

화 순 군

목 차

I 계획의 개요-----	93
① 계획수립의 배경	
② 계획수립의 목적	
③ 계획수립과정	
II 도시계획과 경관계획-----	96
① 화순 도시발전 방향	
② 화순 도시공간구조 변화예측	
③ 화순 도시경관특성	
④ 화순 도시경관상의 문제점 도출 및 개선방향	
III 경관관리검토 대상구역 설정-----	101
① 기본전제	
② 용도지구 대상구역 설정	
IV 용도지구계획(안)-----	103
① 고도지구 계획(안)-----	103
1. 고도지구계획 수립과정	
2. 현황분석	
3. 고도지구계획 기법선정	
4. 기본원칙	
5. 고도지구계획(안)	
② 미관지구 계획(안)-----	113
1. 검토배경	
2. 미관지구계획 수립과정	
3. 기본원칙	
4. 미관지구계획(안)	
③ 풍치지구 계획(안)-----	117
1. 검토배경	
2. 풍치지구계획 수립과정	
3. 기본원칙	
4. 풍치지구계획(안)	
④ 자연취락지구계획(안)-----	119
1. 검토배경	
2. 자연취락지구계획 수립과정	
3. 현황분석	
4. 법적지침 검토	
5. 기본원칙	
6. 자연취락지구계획(안)	
V 용도지구지정에 따른 문제점 및 기대효과-----	122
① 지구지정에 따른 법적여건변경 검토	
② 지구지정에 따른 문제점 및 기대효과	
VI 용도지구 결정조서(안)-----	125

1. 계획의 개요

1] 계획수립의 배경

1. 계획수립의 필요성

- 화순읍은 광주광역시와 무등산을 경계로 인접하여 1992년 무등산 산록의 제2너릿재 터널이 건설되고 국도 15호선이 4차선으로 확장되는등 광주광역시로부터의 접근성이 제고되어, 광주광역시 배후 위성도시로서의 도시기능과 역할을 찾기 시작하였고
- 현재 3차에 걸친 광덕 택지개발사업 시행과 함께 향후 화순-능주간 국도29호선 확장 및 신설, 전남대 부속병원 건립 및 삼천리 택지개발사업계획 추진등 광주광역시의 배후주거기능 강화를 위한 도시여건을 조성하고 있어, 광주광역시로부터의 인구 유입은 더욱 가속화될 전망에 있으며 향후 21세기의 화순도시는 인구 20만인급 도시로 성장이 예상됨
- 이러한 시점에서 택지개발과 같은 계획적 개발이 미흡한 간선도로변의 일반주거지역에 판상형 형태의 고층APT(서라:20층, 대광:15층, 유창:15,12층, 공간:15층)가 입지하여 도덕산(353m)의 자연경관을 차폐시켜
- 지역주민의 생활터전인 동시에 공공의 공유재산인 도시자연환경의 녹지조망권을 확보하기 위한 도시경관 관리 대응책이 미흡하다는 우려의 목소리가 커지고 있을 뿐만 아니라
- 화순읍의 교통주축이자 도시활동 주축인 중앙로 및 칠충로는 교통 및 보행환경이 열악하고 가로변 건축물의 미관이 불량하여, 중심상업기능이 저하되고 있으므로 향후 도시개발시에는 이러한 문제점을 해소시켜야 된다는 공감대가 널리 형성되어 가고 있는 상황임
- 상기 언급한 도시경관관리의 경시문제는 광주광역시의 배후주거 전원도시라는 도시 이미지 상실과 함께 화순도시에 대한 지역주민의 소속감, 애착감을 저하시키는 도시 문제로 확대될 가능성이 있다는 도시발전의 부정적 견해도 있는 실정임
- 이러한 도시경관 관리문제를 해결해야하는 시대적 과제를 안고있는 화순도시는 이윤배반적으로 최근 광주광역시의 배후 주거기능을 수행키 위하여 미개발된 주거지역과 간선도로변에 고층APT 및 상가의 건축행위가 토지소유자의 경제이윤추구 논리에 의해 고층, 광폭화하는 경향으로 나타나고 있고, 이러한 도시경관 파괴현상이 미래에도 지속적으로 확연하게 예견되는 상황에서 기 수립된 도시계획으로 대응하기에는 도시경관 관리체계가 미흡한 실정에 있음

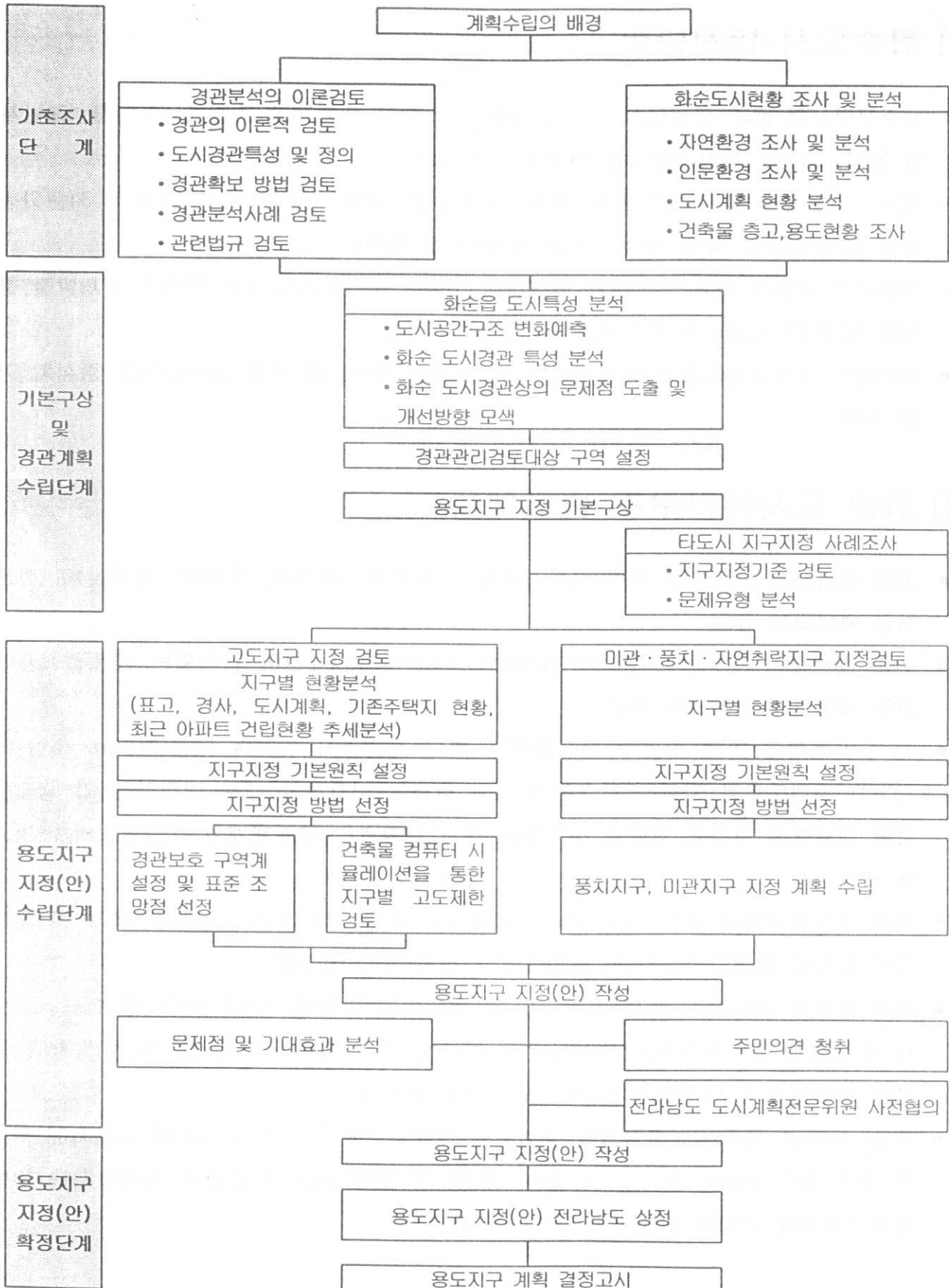
2. 계획수립의 의의

- 따라서 본 사업은 도시환경에 대한 질적제고 의식 분위기가 확산되어가는 시대적 배경하에서, 주민들의 녹지 조망권 확보와 기 형성된 주거환경 보호 그리고 가로미관 조성을 통한 토지이용 효율 제고등 도시경관 관리와 도시발전이라는 두가지 목적을 달성하기 위한 그 세부방안으로
- 수레바위산, 만연산, 도덕산 등 화순읍의 산악경관과 인공 건축물이 경관적 조화를 이루어 전원적 도시경관을 형성시키고, 시가지내 중심 간선도로변의 가로미관이 조성될 수 있도록, 도시내 자연 및 인문환경 관리방안의 일환으로 고도·풍치·미관지구 지정을 검토하여 기 수립된 용도지역 계획을 보완하는데 그 의의가 있음

② 계획수립의 목적

- 도시경관 관리방안을 제시하여 주민의 녹지조망권이 확보된 쾌적하고 전원적인 도시환경을 조성함으로써 광주광역시외 배후 위성도시이자 전원도시로서의 도시발전에 기여
- 화순도시가 보유하고있는 경관적 특성을 고려한 도시경관 관리방안을 모색하고 이를 실현시키기 위한 도시정비적 측면에서의 용도지구 지정계획을 수립하여 기 수립된 용도지역 계획을 보완
 - － 고도지구 지정을 통하여 향후 고층 건축물의 높이를 제도적으로 제어 및 통제하는 방안을 제시함으로써 첫째, 주민의 녹지조망권을 확보하고 둘째, 기 형성된 단독주택지의 주거환경을 보호(조망권, 일조권, 통풍권 확보)하며 셋째, 인공 건축물과 자연환경이 조화된 질적인 도시환경을 유도하여 화순읍이 가지고 있는 전원적 도시경관을 창출
 - － 풍치지구 지정을 통하여 인공 건축물이 화순읍의 자연풍치를 잠식하거나 자연풍치를 훼손하는것을 방지하여 도시의 전원성을 보전
 - － 미관지구 지정을 통하여 첫째, 간선가로변의 도시미관을 증진시켜 교통 및 가로환경을 개선하고 둘째, 합리적인 토지이용 유도로 간선가로변의 주거 및 상업기능을 활성화시켜 도시축의 건전한 발전을 유도코자 함.

3] 계획수립의 진행절차



II. 도시계획과 경관계획

① 화순도시 발전방향

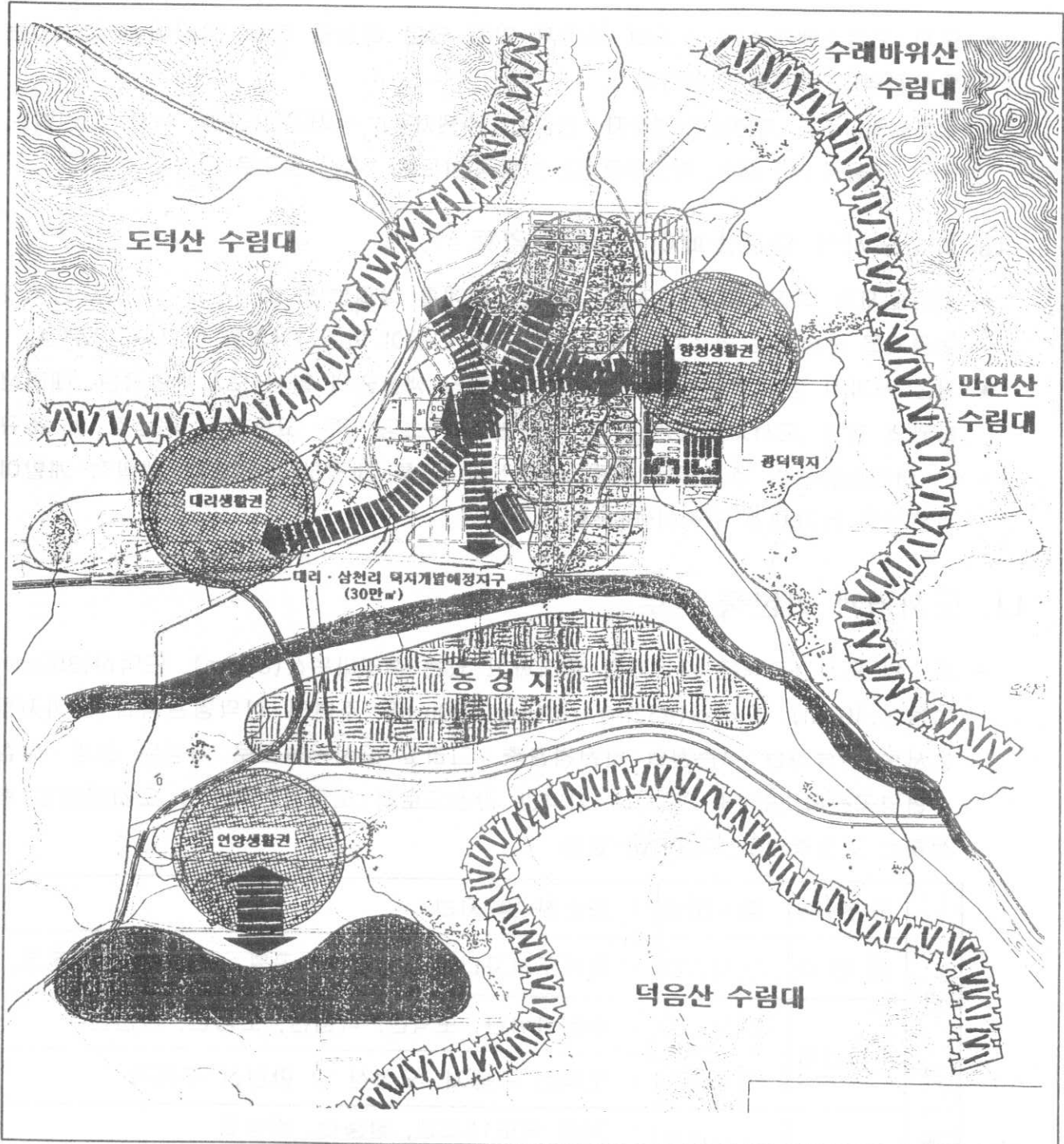
- 광주광역시의 배후 위성도시 기능을 수행하기 위한 택지개발 촉진 (광덕택지, 개발사업 완료, 삼천리 택지개발사업 예정지구 지정 추진)
- 도곡·화순온천 및 관광농원등 관광·위락시설단지와 연계된 배후 서비스 지원기능 확대 (간선도로변 숙박, 음식, 기타 서비스시설 유치)
- 공업지역 개발로 자체 기반산업 육성하여 고용을 확대시킴으로써 지역내 경제발전 활성화 도모 (준공업지역 이전으로 공업기능 집적화)
- 화순군의 군청소재지로서 행정·교육·문화시설 확충으로 주변 농촌지역의 중심지 기능 수행

② 화순 도시공간구조 변화예측

- 기존 시가지를 중심으로 주변산(수레바위산, 만연산, 오성산, 도덕산, 덕음산)이 병풍처럼 위요되어 있음
- 기존 화순도시 형상은 기존 국도15호선, 22호선, 29호선이 접목되는 교통결절지에 기존 시가지가 형성되어 있음
- 현 도시계획은 기존 국도의 통과교통을 배제 처리하기 위하여 대로급(35m 이상)의 시가지 우회도로를 계획하여 기존 시가지 환경을 보호하고 내부 보조간선 및 국지도로를 정방형의 격자형 형태로 구획하여 각 소생활권의 연계체계가 확립되도록 계획되어 있음
- 향후 도시성장축은 현재 개발중인 광덕택지와 향후 개발예정인 삼천리 택지 및 구릉지에 입지한 미개발 주거지역 방향으로 발전될 것이 예상됨
- 기존 시가지 중심지는 현재 기존 국도를 연결하는 칠충로, 중앙로변에 형성되어 있으나 중로급의 광덕택지개발 연계도로가 개설될 경우 기존 국도15호선의 교통축과 연계된 방향으로 도시 중심성이 전이될 것으로 예측됨
- 화순-능주간 국도29호선 4차선 우회도로 개설공사에 의하여 도덕산변 구릉지에 위치한 주거지역 개발이 활성화 될 것이 예상되며 이에 대한 자연경관 차폐방지를 위한 경관고도계획 수립의 필요성이 증대되고 있음

[그림 1-1]

화순 도시공간구조 변화 예측도



3] 화순도시경관 특성

1. 화순도시 오픈스페이스 체계 검토

☑ 오픈스페이스의 개념

- 도시 오픈스페이스는 건물이 들어서 있지 않은 하늘을 향해 공공에게 열려있는 도시지역내 토지를 의미하여
- 오픈스페이스를 자원공간(경작지, 산림지, 수원지등), 녹지공간(공원, 녹지, 그린벨트, 광장, 건물사이의 중정, 학교운동장), 회랑공간(도로, 하천) 등으로 구분할 수 있음

☑ 화순도시의 오픈스페이스 체계 검토

- 화순도시의 특징 지어진 오픈스페이스 체계를 살펴보면 화순천과 화순천 남측의 농경지를 중심으로 병풍처럼 둘러싸인 주변 산들이 기존시가지를 에워싸고 있으며
- 기존 시가지 중심부의 남산 근린공원과 향청 생활권의 일심 도시자연공원, 대리생활권의 연양 도시자연공원과 각 소생활권에 초등·중·고등학교 운동장 및 소규모 어린이공원이 주민들을 위한 오픈스페이스를 제공하고 있으나 계획적 개발이 미흡하여 녹지체계 구축이 미흡함

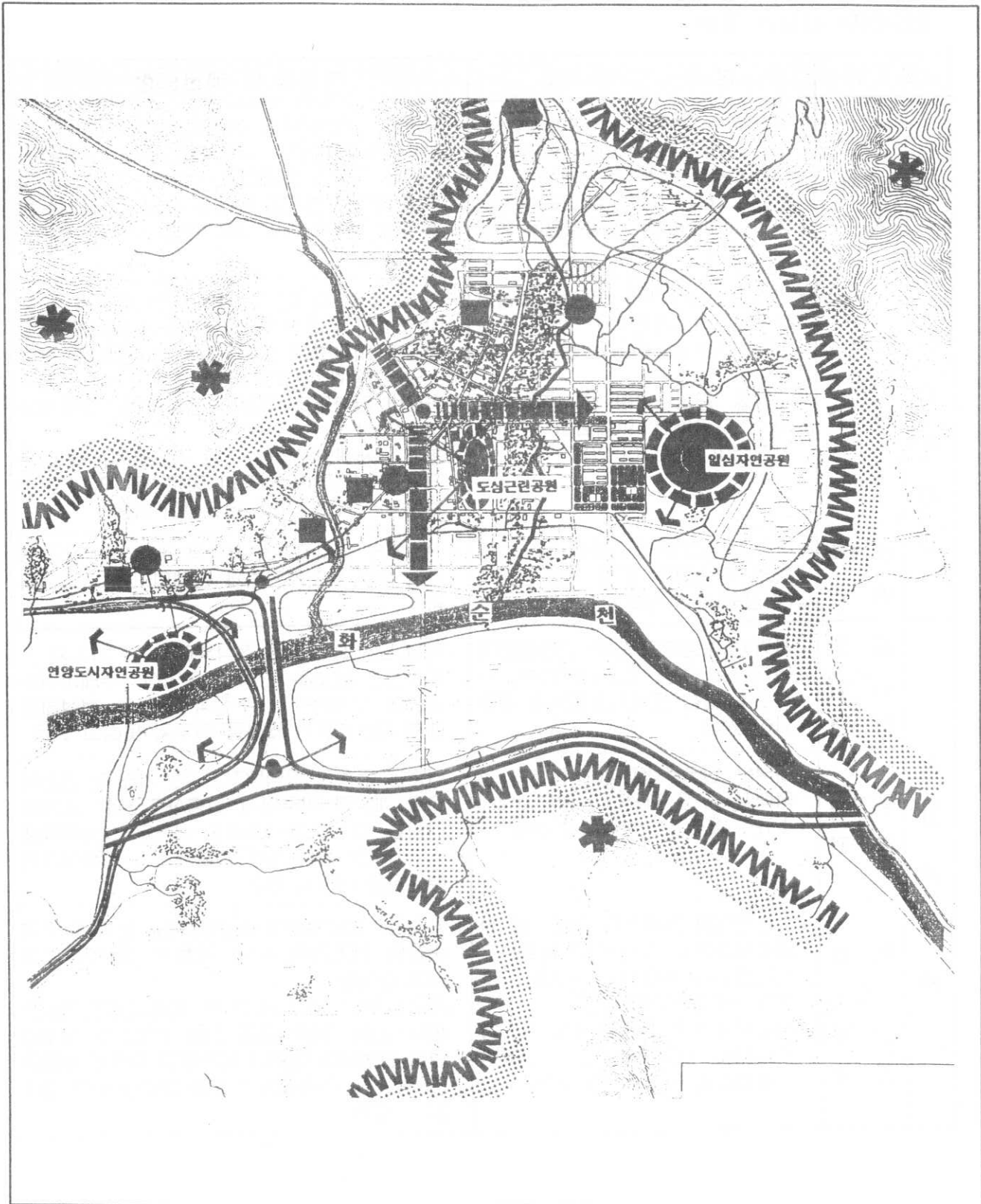
나. 도시경관 기본축 검토

- 화순의 도시경관축은 시가지를 둘러싸고 있는 수레바위산(361m), 도덕산(353m), 덕음산(407m), 오성산(432m), 만연산(690m)등 주변의 산악경관축과 시가지를 동서로 관류하는 화순천의 하천경관축, 그리고 도시공원으로 지정된 중앙·일심·연양공원의 공원축, 도시내 지역간 간선도로의 도로경관축등이 도시경관을 형성하는 기본축으로 구성되어 있음

경 관	하 천 축	중·하천	• 화순천 및 지천
	공 원 축	도시공원	• 일심도시자연공원, 남산근린공원, 연양도시자연공원,
주 변 산 축	대능선		• 수레바위산, 도덕산, 덕음산, 오성산, 만연산,
	구릉지		• 도덕산 구릉지, 오성산 및 만연산 구릉지
도 로 축	주요도로		• 기존 국도15호선, 칠총로, 중앙로 • 연양로
	경관로 (예정)		• 기존 국도15호선, 국도15호선과 광덕택지 연결 도로 (중로1-1호선)

[그림 1-2]

화순 도시 오픈스페이스 체계도



4] 화순도시 경관상의 문제점 도출 및 개선방향

- 화순읍의 주요한 경관현황분석을 토대로 문제점을 도출하고 이에 대한 개선방향을 검토하면 다음과 같음

분 류		현 황	문제점 및 개선방향
산지경관		<ul style="list-style-type: none"> • 화순읍은 동측의 오성산(432m), 서측의 도덕산(353m), 북측의 만연산(690m), 남측의 덕음산(407m) 등 기존시가지를 중심으로 병풍모양의 파노라믹한 산악경관을 형성하고 있음 	<ul style="list-style-type: none"> • 북측의 유창APT(12~15층), 동측의 서라·대광APT(15,20층)의 고층APT단지는 자연경관으로의 조망을 차폐하고 주변과 조화되지 않은 위압적인 경관을 만들어 내고 있으므로 향후 고층 APT의 고도규제가 필요한 실정임
도시 축 경 관	도로축 경 관	<ul style="list-style-type: none"> • 간선가로는 3개의 축으로 형성되어 있으며 기개설된 일반도로는 부정형 형태를 띠고 있음 • 군청을 중심으로한 도시중심축이 이 소도로축과 연계되어 도시의 상징축이 결여되어 있음 	<ul style="list-style-type: none"> • 현 중심가로축 (소로1-27,1-31호선)은 노폭이 협소하여 교통 및 보행환경이 열악하고 보행공간 미확보로 교통안전사고 증대 및 상업·업무활동에 지장을 초래 • 가로변 건축물의 미관이 불량하여 도로경관이 불량함 • 향후 도시개발사업에 의한 주도로개설시 미관지구를 지정하여 미적인 가로경관 및 안전한 보행공간 확보해야할 필요성이 있음
	하천축 경 관	<ul style="list-style-type: none"> • 화순읍 중앙을 통과하는 동·서방향의 화순천이 중심 하천경관축(수경축)을 형성하고 있음 	<ul style="list-style-type: none"> • 화순천은 도시공간에 시각적 개방감을 주고 있으며 향후 녹지경관축과 연계되도록 유도해야 함
시 가 지 경 관	공 원 · 녹 지 경 관	<ul style="list-style-type: none"> • 시가지 중심으로 남산 근린공원과 동측으로 연양 도시자연공원, 서측으로 일심 도시자연공원이 지정되어 있음 	<ul style="list-style-type: none"> • 현재 남산, 일심공원 정상부에서 본 시가지 조망경관은 양호한 편이나 도덕산, 수레바위산 전면에 고층APT가 수직적 경관을 형성하여 배후 자연경관과 조화를 이루지 못하고 있음
	주거지 경 관	<ul style="list-style-type: none"> • 대부분 단독주택지이나 동측의 광덕택지지구를 제외하고 일부지역에 소규모 APT가 부분적으로 산재 	<ul style="list-style-type: none"> • 화순읍 동측의 광덕택지지구는 비교적 균형적으로 개발이 이루어져 고층APT군의 스카이라인을 형성하고 있으나 서측은 노후주택과 일부지역의 신규 APT가 혼재되어 스카이라인 부조화를 이루고 있음
	상 업 · 업 무 경 관	<ul style="list-style-type: none"> • 화순군청과 경찰서를 중심으로 한 중심시가지는 도로폭이 협소하고 보행접근이 어려우며 2-3층의 노선상가로 형성되어 있음 • 국도15호선은 음식점, 숙박 및 업무시설이 산재 분포하여 가로변 연속경관을 단절시키고 있음 	<ul style="list-style-type: none"> • 칠층로, 중앙로변의 노선상가는 노후된 저층 중심의 상가건축물로서 조형적 특성이 미흡하고 열악함 • 중로1-3호선변의 관광관련 숙박시설과 서비스 편의시설이 부분적으로 산재 분포하여 가로경관이 단절되어 있으나 미관지구 지정시 보행공간 확보 및 건축물의 미관을 통일성 있게 유도할 수 있음

Ⅲ. 경관관리 대상지역 설정

① 기본전제

- 화순읍의 도시발전축 예측과 도시경관축 분석을 통하여 기수립된 화순 용도지역계획을 보완할 수 있도록 경관관리 대상지역을 선정
- 도시경관 관리측면에서 자연경관을 차폐시킬 우려가 있고, 기형성된 주거지역과의 주거환경을 악화시킬 가능성이 있으며 계획적으로 고도규제가 미흡한 미 개발된 일반주거지역을 대상으로 고도지구 지정을 검토
- 기존 시가지의 인공 건축물 및 광덕택지의 아파트군은 시가지 중심부 평탄지형에 입지하여 주변 자연경관을 차폐시키는 요인이 미미하므로 고도지구 검토 대상지에서 제외
- 삼천리 택지개발 예정지구 인근의 미개발된 일반주거지역은 도심 주변의 평탄지에 입지하여 경관상의 차폐문제는 미미하나 고도지구 지정에 따른 주변지역과의 형평성 및 향후 택지개발사업의 개발방향 제시측면에서 고도 및 미관지구를 검토
- 화순도시 남측의 일반공업지역은 기존 시가지와 이격되어 도시기능상 주거기능과 공업기능이 상충되므로 자연경관을 저해하는 고층 APT가 입지할 가능성이 미미할 것이라 예상되어 경관관리 검토대상지에서 제외
- 미관지구 지정의 법적 기준과 향후 화순도시의 성장축을 예측하여 기존 간선도로변의 일반상업 및 일부 주거지역을 미관지구 검토대상지역으로 설정하되 향후 광덕택지 3차지구 개발이 완료되고 기존 국도 15호선과 광덕택지 연결도로(중로1-1호선)가 개설될 시 도시중심의 기능을 수행할 것으로 판단되므로, 기존 중심지의 이동에 대비하여 쾌적한 보행공간 확보 및 가로경관 증진을 통한 토지이용 효율을 제고하고자 미관지구 지정을 검토
- 현재 칠충로 및 중앙로변의 상업지역 가로경관은 열악하나 기 개발되어 있는 관계로 지구지정시 건축규제로 인한 민원발생 소지가 있으므로 미관지구 검토대상지에서 제외
- 현재 만연산의 자연경관 보존 측면에서 만연산의 자연녹지지역에 풍치지구 지정을 검토하여 화순도시가 지니고 있는 우수한 자연경관을 보호

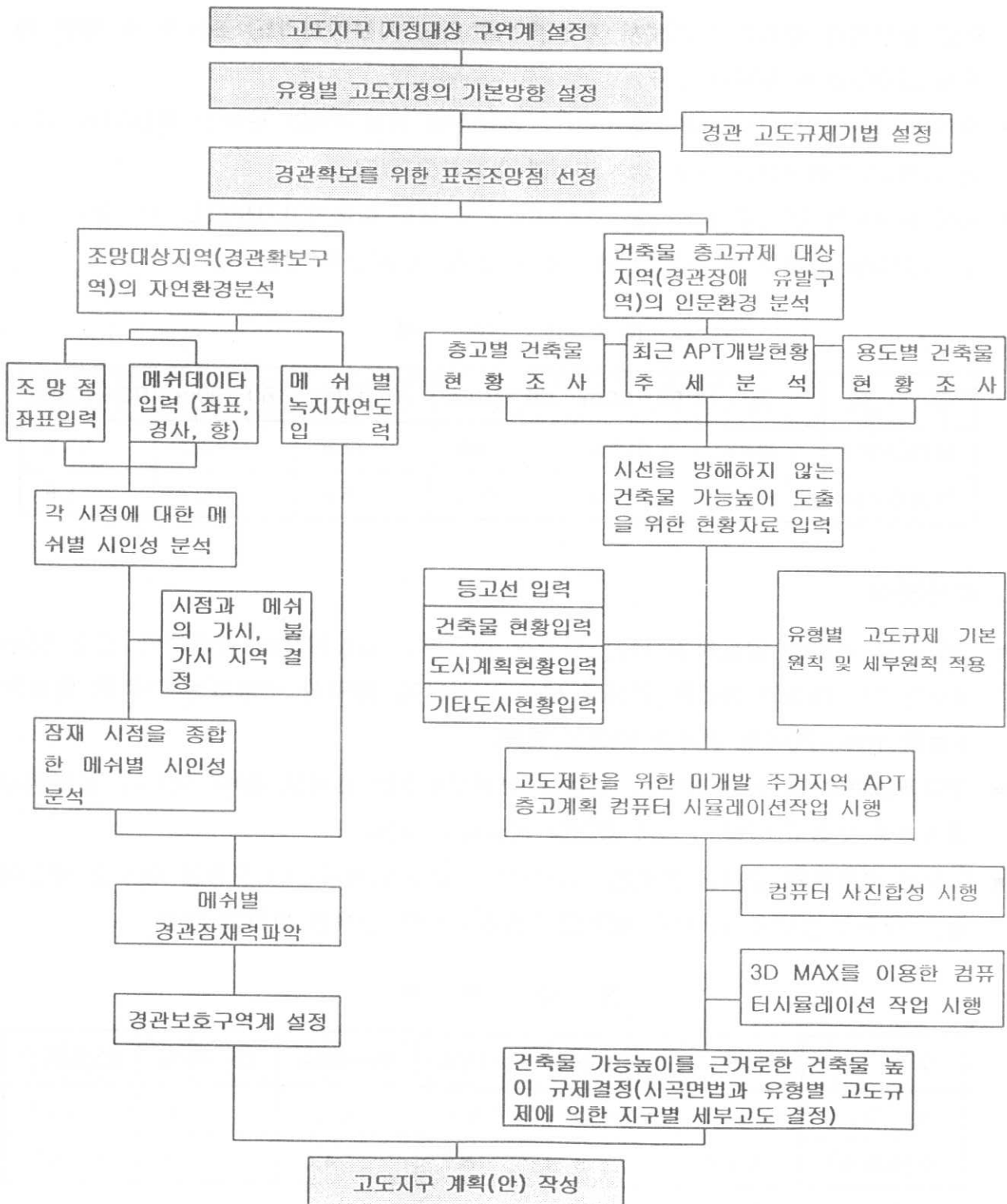
2] 용도지구 대상구역 설정

구분	지정 목적	지정 요건	대상구역 설정
고도지구	<ul style="list-style-type: none"> 도시의 환경 조성 및 토지의 고도이용과 그 증진을 위하여 건축물의 높이의 최저한도 또는 최고한도를 규제할 필요가 있을 때 지정 	<ul style="list-style-type: none"> 최고고도지구 1. 공원 녹지대등 경관 차단을 방지하기 위해 필요한 지역 2. 도시내 관광도로 등으로 조망되는 도시경관 차단을 방지하기 위하여 필요한 지역 3. 문화재 및 주요시설물의 보호를 위해 필요한 지역 4. 이미 설치되거나 계획된 도로, 상하수도, 학교 등의 도시기반시설의 이용량 유지를 위하여 단위지역내 전체 건축의 용적, 인구밀도 등을 일정수준으로 제한할 필요가 있는 지역 5. 기타 도시경관 및 미관조성 등을 위하여 건축물의 높이를 제한할 필요가 있는 지역 	<ul style="list-style-type: none"> 화순-능주간 국도 개설시 접근성 제고로 개발이 가속화될 있는 도덕산 하단부 구릉지의 일반주거지역 당초준공업지역에서 현재 일반주거지역으로 용도지역이 변경된 화순초입부의 일반주거지역 향후 택지개발이 예상되는 삼천리 택지개발예정지구 인근의 미개발된 일반주거지역
미관지구	<ul style="list-style-type: none"> 도시의 미관을 유지하기 위하여 지정 	<ul style="list-style-type: none"> 제1종 미관지구 : 토지의 이용도가 극히 높은 상업지역에 지정 제2종 미관지구 : 토지의 이용도가 비교적 높은 상업지역에 지정 제3종 미관지구 : 관광지 또는 사적지의 미관을 유지하기 위하여 필요할 때 제4종 미관지구 : 한국고유의 건축양식을 보존하거나 전통적 미관의 유지를 위하여 필요할 때 제5종 미관지구 : 제1종내지 제4종 미관지구외에 도시미관을 유지하기 위하여 필요할 때 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 화순도시의 중심축으로 부각될 기존 국도15호선 (중1-3)과 광덕택지 연계도로 (중로1-1호선)변의 일반상업지역 및 일반주거지역 일대
풍치지구	<ul style="list-style-type: none"> 도시의 자연 풍치 및 자연 경관을 유지하기 위하여 지정 	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역 제한은 없으나 일반적으로 풍치가 우수한 일반주거지역과 자연녹지지역에 지정 	<ul style="list-style-type: none"> 자연경관을 훼손시킬 우려가 있는 만연산 및 오성산에 지정된 자연녹지지역 일대

IV. 용도지구 계획(안)

1] 고도지구 계획(안)

1. 고도지구 계획 수립과정



2. 현황 분석 (고도지구 지정검토 대상지를 중심으로)

가. 표고분석

- 화순읍은 기존 시가지를 중심으로 동측의 오성산(432m), 서측의 도덕산(353m), 북측의 만연산(690m)과 수레바위산(361m), 남측의 덕음산(470m)이 병풍처럼 둘러싸인 전형적인 분지형 도시로서 자연경관을 어느 지점에서라도 조망할 수 있는 양호한 입지여건을 가지고 있음
- 자연경관을 조망하는데 영향을 미치는 경관장애 유발구역인 도덕산 하단부의 시가화 지역은 전반적으로 표고 50~70m에 입지하고 있음
- 특히 칠총로와 연양로간 도로표고는 55m로서 화순 중심시가지보다는 약 10m가 낮은 표고차를 보이고 있으며 그 면적과 구성비는 다음표와 같음

표 고 분 석

구 분	계	50-60m	60-70m	70-80m	80-90m	90-130m
면적(천㎡)	1,364.5	1,012.9	236	70.5	23.7	21.4
구성비(%)	100.0	74.2	17.3	5.2	1.7	1.6

나. 경사분석

- 고도지구 지정을 검토하고 있는 도덕산 하단부의 경사분포를 살펴보면 표고 50m 이하는 5% 이하의 완만한 경사를 보이고 있으며, 도덕산 구릉지는 건축물 입지가 가능한 10%-20%의 경사를 보이고 있음.
- 개발제한구역 하단부에서부터 도덕산 정상부까지는 경사도 30% 이상의 점진적인 급경사를 보이고 있어 수직적 경관을 형성하고 있음.
- 도덕산 하단부의 경사향 분포를 살펴보면 남향과 남동사면이 주향을 이루고 있으며 계소리2구의 일반주거지역은 협곡으로 5% 이하의 경사를 보이고 있음.

경 사 분 석

구 분	계	5%이하	5-15%	15-25%	25-35%	35%이상
면 적(㎡)	1,364.5	966.6	230.2	54.7	38.5	74.4
구성비(%)	100.0	70.8	16.7	4.0	2.8	5.7

다. 경관현황분석

- 현재 화순군청을 중심으로 한 기존 시가지는 대부분 1~5층 건축물군으로 구성되어 있으나 고도지구 지정을 검토하고 있는 도덕산 하단부의 일부 소규모 획지는 개별건축 행위에 의한 고층, 광폭의 판상형 아파트 건축으로 전체적인 도시경관을 저해 시키고 있음
- 특히 도덕산 하단부의 일반주거지역에 입지한 판상형의 고층아파트(서라·대광아파트)는 주변지역의 저층 단독주택군과 수직·수평적 경관의 부조화로 스카이라인의 연속성 단절과 함께 도덕산의 자연경관을 차폐시켜 주민의 조망권을 침해하고 있음
- 또한 화순읍 진입초입부에 위치한 당초 준공업지역이었던 서측의 향청리, 대리 지역은 현재 일반주거지역으로 지정되어 있으나 당초 건축된 공업용 건축물이 입지하고 있어 도시경관 장애요소로 작용하고 있음
- 대상지의 오픈스페이스적인 경관요소로는 화순천을 비롯하여 화순중학교, 화순여중, 오성초등학교 등이 있으며 이러한 경관요소가 기존의 단독주택군과 어우러져 녹지조망권을 확보하고 있으므로 향후 고도제한시 단독주택군의 조망권 확보차원에서 이를 차폐시키는 고층 아파트는 규제해야 할 필요성이 있음.

라. 화순읍의 아파트 개발추세

- 대상지의 자연경관을 차폐시키고 있는 경관장애요소인 아파트의 개발추세를 살펴보면, 소규모 획지에 고층, 광폭화된 형태로 건축되어 마치 거대한 벽이 가로막고 있는 것처럼 위압적인 경관을 형성함으로써 화순도시의 전원성을 상실시키고 있음.
- 특히 현재 건설중인 “T”자형의 대광2차 아파트의 경우 용적률 356%에 폭이 80m 이고 층수가 20층으로 이를 입증하고 있으며 이러한 아파트개발 추세는 지속적으로 이루어질 것이 예상되나 이러한 건축물이 현행법규의 법적 규정을 준수하고 있으므로 건축심의시 이를 제어하거나 통제할 방법이 없는 상황임

화순읍 아파트 건립 현황

아파트명	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	용적률 (%)	층수	동수	주동의 폭 (가로/세로:m)	세대수
대광그린타운(2차)	10,402	28,892	356	20	1	a동 (72/80), b동(72/80)	494
서라 2 차	7270	16,532	257	18	2	a동 (68/11), b동 (51/11)	453
대 광 1 차	11,952	32,282	327	15층:3동 13층:1동	4	a동(74/11), b동(48/11) c동(48/11), d동(27/11)	453
오 성 1 차	2238	8,220	306	15	1	a동(36/39)	87
유 창 1 차	2111	9,034		16	1	a동(52/12)	
오 성 2 차	6029	24,544	346	15	2	a동:(02/11), b동(36/11)	299

마.향후 화순읍의 아파트 개발의 예측

- 화순읍의 여건변화를 고려하여 볼 때 상기에서 언급된 화순읍의 아파트 개발추세는 다음과 같은 상황으로 나타날 것임.

첫째, 도덕산 하단부의 구릉지는 미개발된 일반주거지역으로서 화순-능주간 국도 15호선이 개통될 경우 광주광역시로부터의 접근성제고되어 아파트 개발이 더욱 활성화될 것이다.

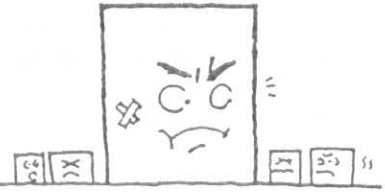
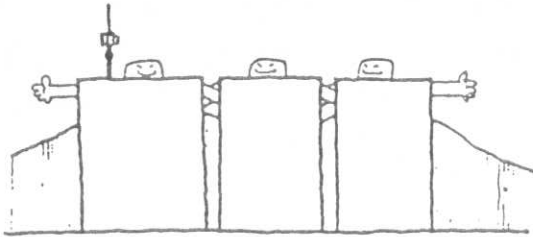
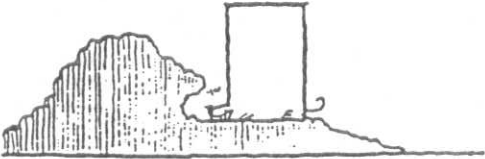
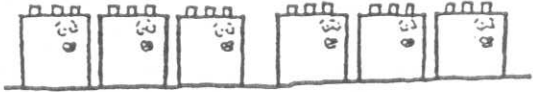
둘째, 당초 준공업지역이었던 향청리,대리지역이 1996년 일반주거지역으로 변경됨에 따라 토지소유자의 경제적 이윤추구 논리에의거 공장이전이 예상되고 이에 따라 아파트 건설이 추진될 것이며 건축경향은 고층,고밀화된 아파트형태로 나타날 것이다.

셋째, 특히 광주광역시에서 화순읍으로 진입할 때 진입부에 위치하여 아래와 같은 유형으로 경관문제를 심화시킬 가능성이 있다.

바.고층아파트 건설에 따른 문제경관의 유형

- ① 위압경관: 단위건물의 규모가 주변건물에 비해 지나치게 커서 위압감을 주는 경우
- ② 차폐경관: 도덕산 구릉지에 판상형의 건물이 입지하여 주변의 양호한 자연경관을 차폐하는 경우
- ③ 잠식경관: 구릉지 및 녹지를 잠식하여 대형건물이 입지한 경우
- ④ 획일경관: 동일한 형태의 반복하여 밀집되어 있어 단조롭고 개성없는 경관을 형성하고 있는 경우

문제경관의 유형

위 압 경 관	차 폐 경 관
	
잠 식 경 관	획 일 경 관
	

3. 고도지구 계획 기법 선정

가. 표준조망점 선정

- 대상지내에는 수많은 시점들이 잠재할 수 있으나 경관평가 대상지 범위가 확대될 수록 고려사항은 많아지기 때문에 표준조망점 선정에는 합리성과 객관성이 확보되어야 함
- 특히 고도규제의 핵심내용은 도덕산의 능선을 조망대상으로 하고 도덕산의 자연경관을 차폐시키는 주거지역 및 자연녹지지역에 입지하게 될 건축물의 경관적 영향을 검토하는데 있으므로 건축물의 높이변화에 따른 시각적변화를 파악할 수 있는 지점을 조망점으로 선정하되
- 표준조망점 선정은 건축물의(5, 10, 15층, 20층)의 입면높이를 확인할 수 있는 한계시거리(저층:1,717m, 중층:3,438m, 고층:3,781-6,876m)와 화순읍의 도시특성 및 조망점 선정의 일반적 기준을 고려하여 아래와 같이 고도지구 지정대상지를 조망할 수 있는 근경과 중경의 표준 조망점을 선정

표준조망점 선정

조망점 선정의 일반적 기준	화 순 읍	
	근 경	중 경
• 주요도로 및 접근로 및 교통결절지 (교통광장)	국도15,22호선	1호광장,국도22호선
• 시민의 이용빈도가 높거나 장래이용빈도가 높을 것으로 예상되는 장소	남산공원	-
• 특별한 경관을 조망할 수 있는 장소 (공원, 랜드마크적 건축물)	남산공원	-

- 일반적으로 눈에 보이며 시인성을 갖는 최소시각은 0.5° (30')이며 이러한 각도로 건물의 높이를 인지하는 한계시거리는 아래표와 같음

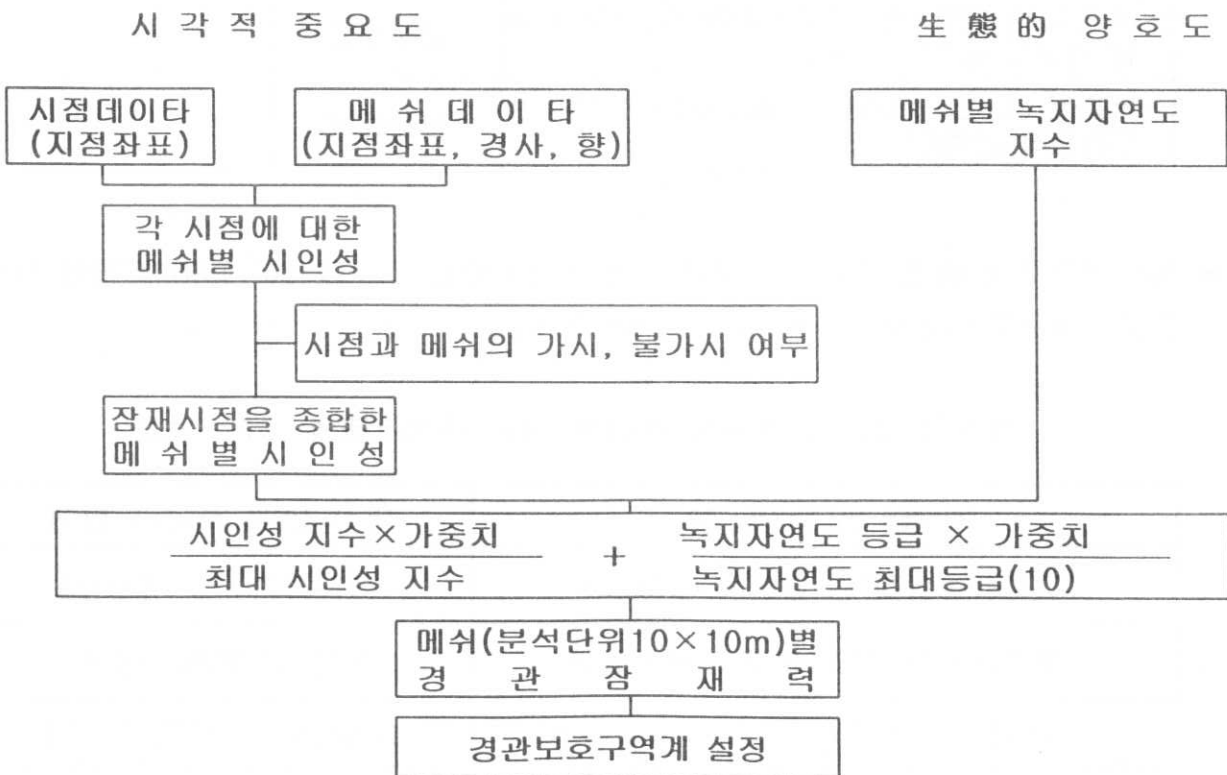
건축물 입면의 경관적 영향에 의한 시거리대의 구분 기준

건축물 입면높이 구분	인지 한계 시거리 범위
저층(5층이하)의 경관적 영향범위	0~1,719m (근경)
중층(6~10층)의 경관적 영향범위	2,062~3,438m (중경)
고층(11~15층)의 경관적 영향범위	3,781m~5,157m(원경)
초고층(16~20층)의 경관적 영향범위	5,500m~6,876m(원경)

나. 경관잠재력 평가를 통한 경관보호구역계 설정

- 경관보전 대상지가 받게 되는 경관적 영향을 알기 위해서는 대상지가 갖고 있는 경관적 잠재력이 먼저 분석되어야 할 필요성이 있음
- 즉, 자연경관을 배경으로 하는 건축물 입지지역에서 어느 정도높이까지의 건축허가가 불가피하다면 그 자연경관 배경의 특정부분이 다른 부분에 비해 얼마나 경관적으로 중요한지를 알아야 그에 따른 전경의 건축물 높이 규제 정도가 결정되는 것임
- 또한 동일한 규모의 건물이 배경의 녹지를 시각적으로 차단한다고 할 때 동일한 시면적을 가린다고 하여도 가려지는 부분의 경관잠재력이 상대적으로 높은 경우에는 그 건축물이 경관적인 영향이 크다고 볼 수 있음
- 경관잠재력 분석을 통한 경관보호구역계 설정은 조망점 선정에 따른 도덕산 자연경관의 시인성(경사향)과 녹지자연도에 의한 경관등급에 가중치를 곱하여 이를 합산함으로써 메쉬별 경관 잠재력을 파악하여 설정
- 고도지구 조망대상지점은 아래와 같은 기법을 통하여 도덕산 3부 능선인 평균표고 100m지점을 경관보호구역계로 설정
- 참고적으로 광주시의 경우 무등산의 자연경관을 보전하기 위하여 시가지 평균지반고 90m에서 경관보호구역계를 120m로 설정한 바 있음.

경관잠재력지수(landscape potential index) 산출과정



다.경관확보를 위한 고도규제방법 선정

- 고도규제방법으로는 건축 가능한 층수(또는 절대높이)를 정하여 규제하는 층수 규제, 또는 절대높이 규제와 주요 표준조망점에서 조망대상물이 보일 수 있도록 시선을 확보하는 양각규제, 그리고 시곡면 분석에 의하여 건축물의 건축가능 높이를 규제하는 방법이 있음
- 층수규제와 양각규제는 각각의 장·단점을 가지고 있으며 지역적 특성에 따라 적용방식이 틀리며 현재 이를 절충한 시곡면에 의한 규제방식이 주로 많이 도입되고 있으므로 화순읍의 고도제한은 시곡면법을 이용하여 건축물의 가능높이를 도출하되 지형특성을 고려하여 블록별로 절대높이를 제시하는 방법으로 고도를 제한하고자 함.

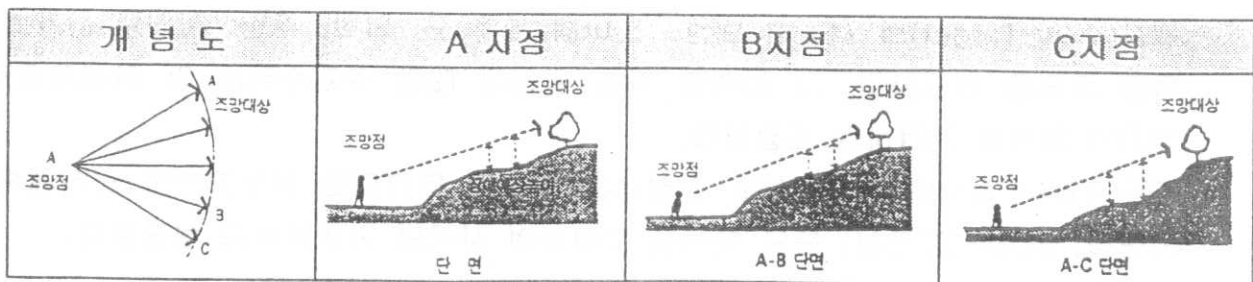
건축물 고도규제방법 비교

구분	층수규제	양각규제
규제방법	• 건축가능한 층수규제	• 조망지점에서 대상지역에 대한 시선이 확보될 수 있도록 규제
장점	• 규제의 일률성 • 자연지층의 표현	• 조망의 확보가능
단점	• 경관장애 가능 • 돌출된 지형의 고층건물 가능	• 자연지형 무시 • 규제의 불균등 • 건축불가능지가 발생 • 특정지점의 규제내용을 알 수 없음
개념도		

시곡면 분석에 의한 고도규제

- 조망대상인 자연지형은 고유의 지형적 특성을 이루고 있으므로 이러한 지형적 특성을 고려하고 조망대상의 시야가 확보되도록 하기위한 방법으로
- 조망점과 조망대상을 연결하는 시선을 직선화하여 이들을 연속화시키면 각 시선들이 연결된 하나의 곡면(시곡면)을 얻을수 있음
- 시곡면을 이루는 각각의 시선들에서 조망에 장애가 되는 높이를 구하고 이들을 등고선 개념으로 연결하면 "경관장애 예상등고선"을 구할수 있음

시곡면법에 의한 고도규제방법



라. 고도지구 법적지침 검토

☑ 고도지구 지정법적요건

- 공원, 녹지대 등의 경관차단을 방지하기 위하여 필요한 지역
- 문화재 및 문화재적 가치가 있다고 인정되는 시설물 또는 기타 주요 시설물의 시설 및 경관보호를 위하여 필요한 지역
- 도시내 관광도로로부터 조망되는 도시경관 차단을 방지하기 위하여 필요한 지역
- 이미 설치되었거나 계획된 도로, 상하수도, 학교등 도시기반시설의 적정 이용량 유지를 위하여 단지지역내 전체 건물의 용적, 인구밀도 등을 일정수준으로 제한할 필요가 있는 지역
- 기타 도시경관 및 미관조성 등을 위하여 건축물의 높이를 제한할 필요가 있는 지역

☑ 고도지구 법적 지정방법

- 최고고도는 가급적 미터법에 의한 높이로 하되 아파트 건축을 위한 것 일때에는 층수로 할 수 있다.
- 도시계획 결정조서 작성시 제한고도는 그 적용기준을 명확히 함으로써 고도지구계획을 토대로 도시개발을 유도하고 그 적용에 혼란이 없도록 한다.

4. 기본원칙

- 자연경관을 차폐시킬 우려가 있고, 기 형성된 주거지역과의 주거환경을 악화시킬 가능성이 있으며 계획적으로 고도규제가 미흡한 미 개발된 일반주거지역을 대상으로 고도지구 지정을 검토
- 화순도시가 가지고 있는 도시경관을 최대한도로 살릴수 있도록 합리적인 고도규제 기법(시곡면법+지역특성 군집화)을 선정 제시하되
- 고도규제는 사유재산권을 일부 규제할 요소가 있으므로 조망점(View Point)과 조망대상(View Target)의 설정에 대한 각 이해 계층(군, 의회, 주민, 기타단체)간의 합의점 도출을 유도하고, 그 건축물 가능 높이에 대한 규제수위는 각 이해계층간의 의지와 인식을 고려하여 조절한다.
- 고도규제는 지역내 개발밀도와 관련성을 지니고 있으므로 대상지역의 도시계획적, 지형적, 입지적(접근성) 등의 특성을 고려하여 시곡면 규제원칙을 보정한다.

5. 고도지구 계획(안)

가. 고도지구 유형별 지역 설정

- 도시경관 관리측면에서 “경관확보구역(경관보호구역)”과 “경관장애유발구역(경관관리구역)”으로 크게 나눈다.
- 이중 경관확보구역(경관확보구역 등고선)은 경관잠재력 분석과정을 통하여 결정된 100m로 설정하고, 경관장애유발구역은 다시 유형별로 “고층건물이 입지하기에는 부적합지역”, “고층건물입지로 기존 주거환경에 영향을 미치는 지역”, “고층건물 입지를 긍정적으로 검토할수 있는 지역”등 3개 지역으로 구분한다
- 세분된 3개 지역을 다시 세분 지구적 특성(입지성, 접근성, 지형높이등)이 유사한 지역은 동일 블록으로 군집화하여 6개지역으로 특성화하고, 그 블록경계선은 도시계획도로로 구획·확정시키며, 지역적 특성을 고려하여 시곡면법에 의하여 분석제시된 높이를 보장한다.

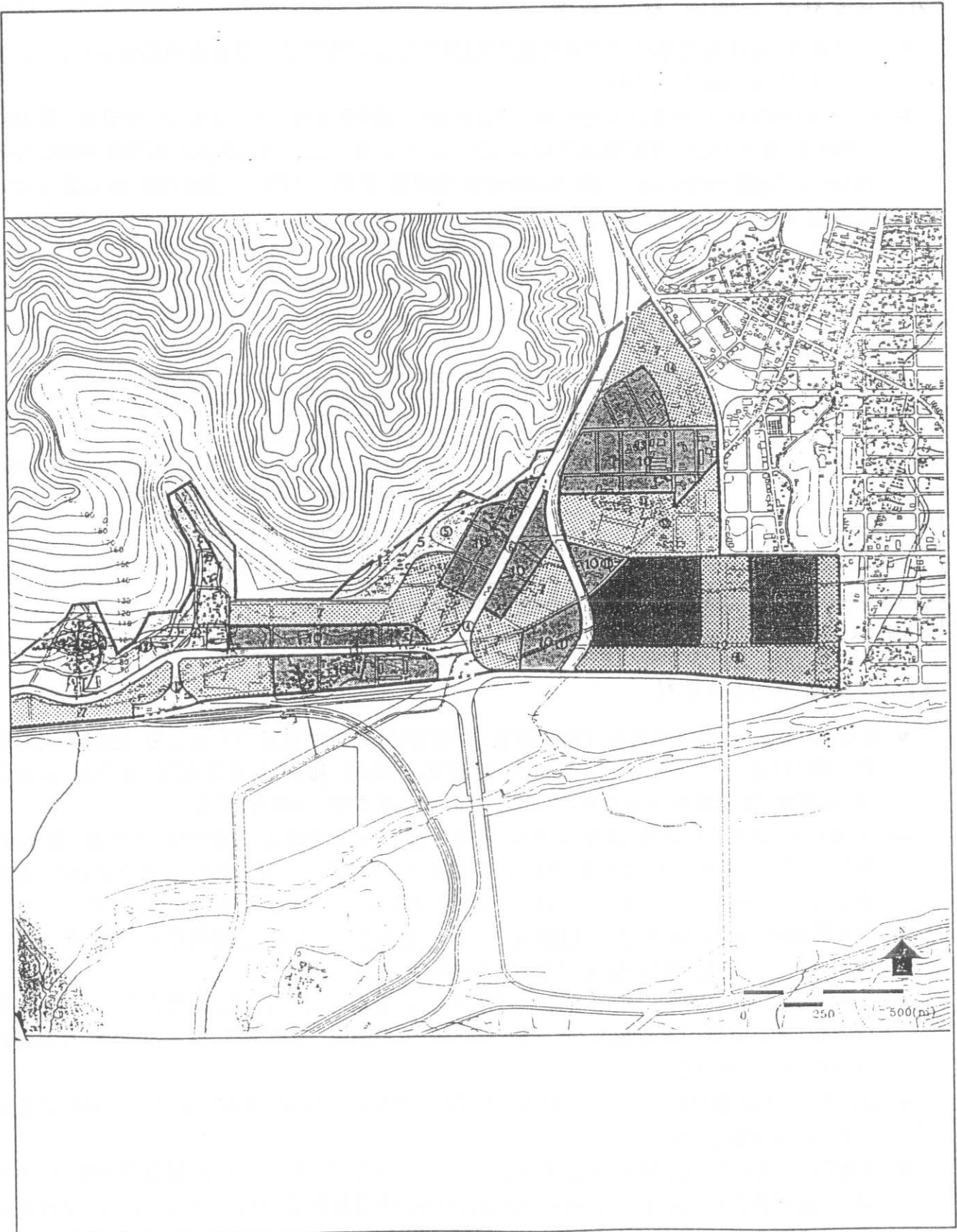
유형 지역	대상 지역
① 고층건물이 입지하기에는 부적합지역	<ul style="list-style-type: none"> • 기형성된 일반주거지역내 단독주택군, • 저층의 단독주택군, 학교, 공원등의 오픈스페이스가 시각적으로 연계된 시각회랑이 확보되어야할 지역
② 고층건물입지로 기존주거환경에 영향을 미치는 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 도덕산 구릉지의 미개발된 일반주거지역 • 화순 진입부의 광장 및 교차로의 일반주거지역
③ 고층건물 입지를 긍정적으로 검토할 수 있는지역	<ul style="list-style-type: none"> • 간선가로변의 일반주거지역 • 삼천리택지개발예정지구 인근지역

나. 고도지구 세부원칙

- 도덕산 일대의 자연경관에 대한 주민의 조망권 확보차원과 기 형성된 일반주거지역내 주택지의 주거환경보호, 도시의 전원적 이미지 제고등 세가지의 목적을 달성하기 위하여 특성화된 6개지역의 고도규제 세부원칙은 다음과 같음
- 기 형성된 단독주택군과 함께 기존의 주거환경이 고층아파트 건립으로 조망권, 일조권, 통풍권 등이 침해되지 않도록 아파트의 층고를 규제하고, 화순읍의 오픈스페이스 경관축이 유지되도록 시각회랑축에 있는 지역은 7층 이하(21m)의 높이로 규제한다.
- 중소도시의 주간선도로변에 인접하고 있는 건축물의 경우 일반적으로 도로사선제한을 넘는 건축물은 극히 드물므로 고도규제시 이를 고려한다.
- 국도22호선의 4개지점과 일심공원 1개지점을 표준 조망점으로 지정하여 경관보호구역계와 연결하여 “경관장애 예상등고선”에 저촉되는 건축물의 평균높이를 시곡법에 의하여 분석 제시한다.
- 화순진입부의 일반주거지역은 도시이미지의 첫장면이므로 고층아파트 건립이 지양되도록 높이제한을 한다.
- 삼천리 택지개발예정지구 인근지구는 기존 시가지의 중심부이자 평탄지형에 입지하여 고층아파트의 입지에 영향이 미미하므로 층고높이를 화순 광덕택지의 평균층고를 고려하여 계획한다.

[그림 1-3]

고도지구계획(안)

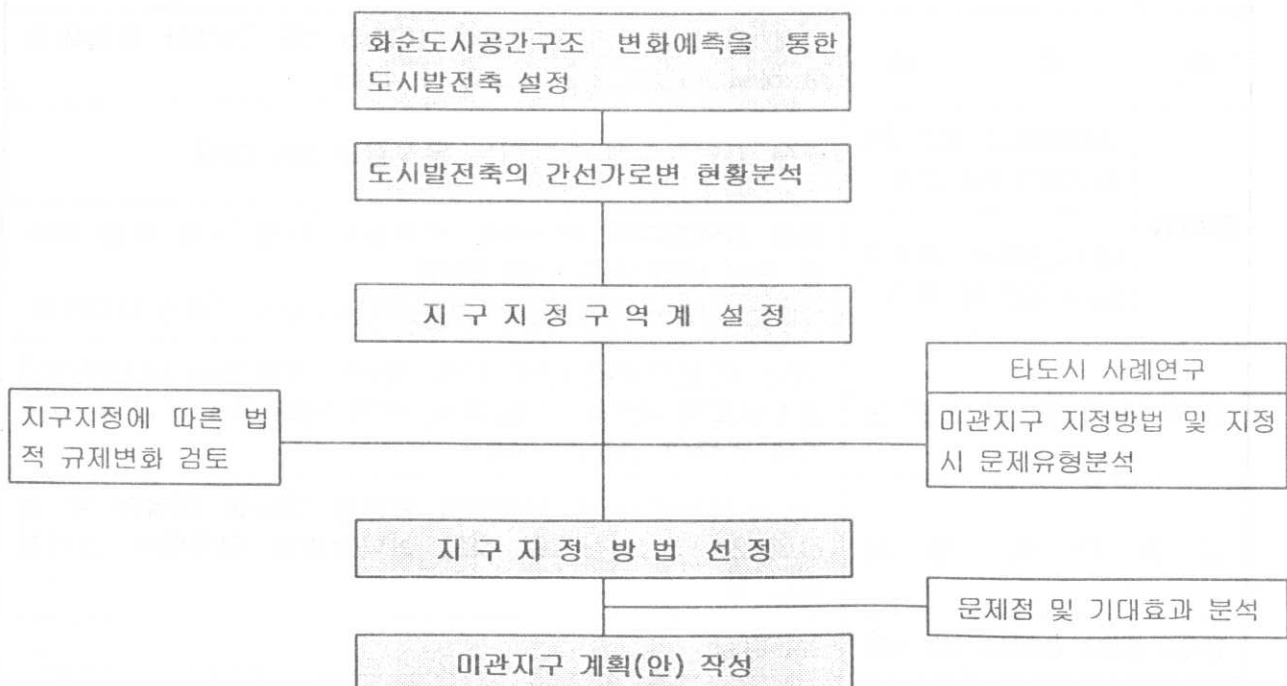


② 미관지구계획(안)

1. 검토배경

- 현재 화순읍 중심지를 관통하는 중앙로와 칠충로는 당초 화순읍 형성시 기존 국도 및 주간선도로 기능을 수행하여 교통주축이자 도시활동축으로 발전하여 왔으나
- 현재 도로폭이 협소함에도 불구하고 노상주차와 버스정차로 인하여 교통소통에 지장을 초래하고 있을 뿐만 아니라 열악한 교통 및 보행환경과 함께 가로변 건축물의 미관이 불량하여 중심상업 기능이 저하되고 있으므로, 향후 도시개발시에는 이러한 문제점을 해소시켜야 된다는 주민 공감대가 널리 형성되어 가고 있는 상황임
- 따라서 화순도시공간구조 변화예측에서 분석되었듯이 향후 삼천리 택지개발이 예정대로 추진되고, 도시계획 도로(중로1-1호선, 국도15호선과 광덕택지 연결도로)가 개설될 경우 도시의 중심지 이동과 함께 화순읍의 교통주축이자 도시발전축의 역할을 담당할 것으로 사료됨
- 그러므로 국도15호선 및 중로1-1호선의 간선도로변에 미관지구 지정을 검토하여 간선가로변의 도시미관을 증진, 쾌적한 보행공간을 확보, 교통 및 가로환경을 개선, 간선가로변의 주거 및 상업기능 활성화를 유도함으로써 합리적인 토지이용을 유도하여 도시축의 건전한 발전을 유도코자 함.

2. 미관지구계획 수립과정



3. 기본원칙

- 화순도시 발전방향 및 공간구조 분석내용을 토대로 도시발전 주축(교통축, 도시활동축)의 예측하여 간선도로변의 도시활동(상업 및 업무활동)을 활성화 시킬 수 있도록 미적인 가로경관 및 쾌적한 보행공간이 확보되도록 계획

4.미관지구 계획(안)

- 미관지구 지정 폭원 및 경계설정은 타도시 사례연구를 통해 지정 검토하되 화순읍 특성에 맞도록 지정
- 지정폭원은 도시계획상 용도지역과 도로폭원과 상관관계를 갖고 있으므로 지구적 특성에 맞게 지정

구 분	지구지정 대상지	도로폭	지정폭	비 고
제2종미관지구	중로1-1호선변	20m	20m	일반상업지역
제5종미관지구	중로1-3호선변	20m	20m	일반주거지역

가.미관지구 지정시 법적규제에 문제점 도출

- 건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치(건축법 제 46조)
-건축물의 대지가 전부 또는 과반의 대지가 미관지구에 걸치는 경우는 미관지구안의 건축물 및 대지 등에 관한 규정을 적용하나, '건축물'이 미관지구 또는 고도지구에 걸치는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 미관지구안의 건축물 및 대지 등에 관한 규정을 적용하도록 되어 있음.
- 적용완화규정(화순군 건축조례 제4조)

건축선을 후퇴함으로써 대지면적의 최소 한도에 미달되는 경우

구 분	규 정
건 폐 율	당해 지역·지구의 건폐율에 10분의 2를 가산한 비율이하로 하되 10분의 9를 초과할 수 없다
용적률	대지면적의 최소한도의 2분의 1을 초과
	당해 지역지구에 적용되는 용적률의 2배 이하
대지면적의 최소한도	당해 지역지구에 적용되는 용적률에 다음 식에 의한 배수를 곱한 비율 이하 (2배 이상) <배수 = 당해 지역 지구의 대지면적 최소한도 / 당해 대지면적
	45㎡ 이상으로서 당해 지역 지구에 적용되는 대지면적의 최소한도의 4분의 1이상으로 하되 너비 3m 이상의 건축물의 건축이 가능한 대지
대 지 안 의 공 지	1.5m이상으로서 법 제50조의 규정에 의하여 띄워야 할 거리의 2분의 1이상으로 하되 합벽개발인 경우에는 그러치 아니 함.
대지가 도로에 접하여야 하는 길이	2m 이상

● 최종 적용되는 규제 내용

건축선을 후퇴함으로써 대지면적의 최소 한도에 미달되는 경우 완화 규정 적용

구 분	2종 미관지구(일반상업지구)		5종 미관지구(일반주거지구)		
	규정	완화규정적용시	규정	완화규정적용시	
건 폐 율	80%이하	96%이하	60%이하	72%이하	
용 적 륜	대지면적최소한도 1/2초과시	(100㎡이상) 1,300%이하	2,600%이하	(75㎡이상) 400%이하	800%이하
	1/2이하시	(100㎡미만) 1,300%이하	2,600%이상	(75㎡미만) 400%이하	800%이상
대 지 면 적 최 소 한 도	200㎡	50㎡	150㎡	45㎡	

▶ 미관지구 미지정시

- 2종 미관지구지정구역의 경우 도시계획 예정도로에 편입되어 완화규정이 적용되고도 건축이 불가능한 필지와 현재의 용도지역상 대지면적 최소한도(150㎡이상)에 미달되어 건축이 불가능한 필지는 총 133필지중 8필지로 6%를 차지.
- 5종 미관지구 지정구역의 경우 일반주거지역의 대지면적 최소한도 60㎡이하의 필지와 도시계획도로에 저척되어 완화규정이 적용되고도 건축이 불가능한 필지는 전무함

대지면적 최소한도	일반주거지역 : 60㎡	일반상업지역 : 150㎡	총 필 지
2 종 미 관 지 구	-	8 (6%)	133
5 종 미 관 지 구	-	-	108

나.대안검토

■ 대안 I <구역설정 전면지정>

- 건축선 후퇴로 완화규정이 적용되고도 최소대지면적에 미달되거나 최소대지면적 상승으로(일반상업지역 150㎡ → 200㎡, 일반주거지역 60㎡→150㎡)건축이 불가능한 필지수는 2종의 경우 20필지, 5종의 경우 7필지임.

구 분	2 종 미 관 지 구	5 종 미 관 지 구
건 축 가 능	91 (82%)	91 (93%)
건 축 불 능	20 (18%)	7 (7%)
총 필 지	111	98

- 2종 미관지구내 총 133 필지중 미관지구 지정시 건축이 불가능한 필지는 20필지이며 이 중 8필지는 당초 미관지구 지정시에도 건축이 불가능한 필지로 실제 건축이 불가능한 필지는 12필지임.
- 5종 미관지구의 경우 총 108필지 중 건축이 불가능한 필지는 7필지를 차지하고 있음.
- 전체적으로 볼 때 2종 미관지구의 경우 대지면적 최소한도 미달 필지가 5종 미관지구보다 많은데 이는 2종 미관지구의 경우 200㎡이고, 일반주거지역에 지정된 5종 미관지구의 최소한도 150㎡로 2종 미관지구의 경우 규제가 더 강화되어 건축불가능한 필지의 토지소유자의 민원소지가 있음.

대안 II <미관지구 구역 축소 지정>

- 중로 1-1호선과 1-3호선에 미관 지구 지정을 검토중인 현안에서 미관지구 구역을 중로 1-3호선변으로만 축소할 경우 구역내 규제대상 필지는 2종 미관지구의 경우 34필지이고 5종미관지구의 경우 53필지임.
- 이중 대지면적 최소한도 미달 필지는 2종의 경우 6필지로 18%, 5종의 경우 3필지로 6%에 해당됨.

구분	2종 미관지구	5종 미관지구
건축가능	28 (82%)	50 (94%)
건축불능	6 (18%)	3 (6%)
총필지	34	53

- 미관지구 축소조정시 긍정적 효과로는 대지면적 최소한도에 미달되는 필지수가 2종의 경우 20필지에서 6필지로, 5종의 경우 7필지에서 3필지로 2배이상 줄어들어 미관지정에 따른 민원발생이 다소 줄어들 것으로 기대됨.
- 부정적 효과로는 축소제외된 지역의 경우 화순읍의 간선도로변의 최근 건축경향을 비추어 볼때 미관지구 미지정의 도로변은 시장경제에의하여 자유방임시 토지소유자간의 합의에 의한 필지의 합병·분할등으로 제용도에 맞는 건축물이 건축될 수 있으나 쾌적한 가로환경 조성 및 토지이용의 고도화등 미관지정 제목적에는 부응하지 못할 가능성이 있을 것으로 판단됨.

[그림 1-3]

미관지구계획(안)

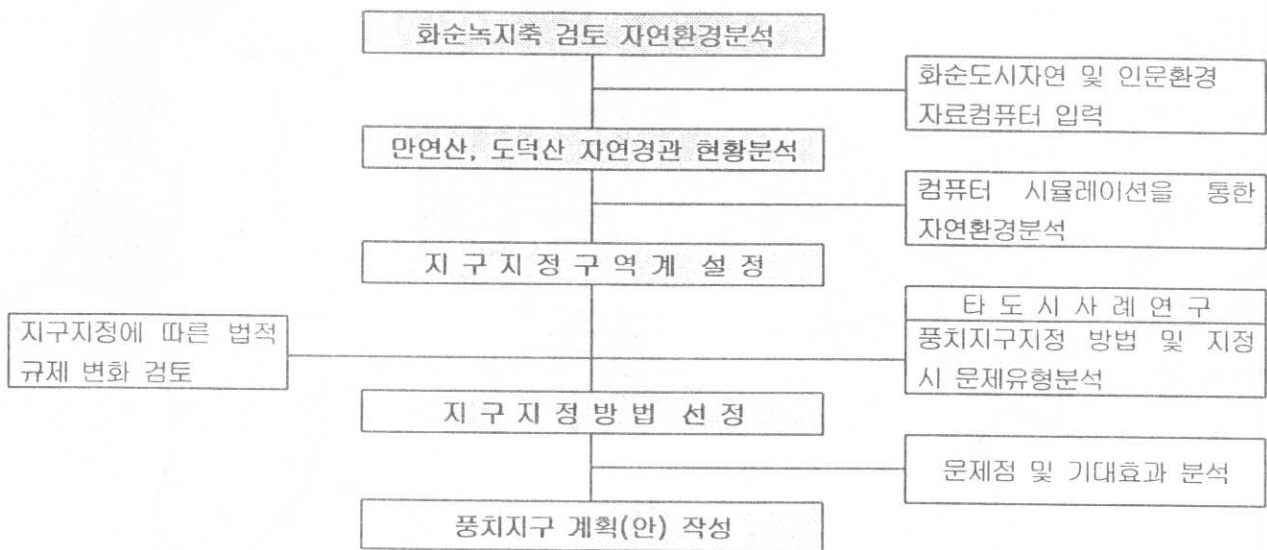


3. 풍치지구 계획(안)

1. 검토배경

- 만연산(609m) 및 오성산 (432m)은 화순읍의 파노라믹한 자연경관을 형성하는 도시전원성 부각의 대표적인 녹색공간임
- 따라서 기존 시가지와 수평적 녹색 스카이라인을 형성하고 있는 만연산 및 오성산의 자연풍치를 보존해야 할 필요성이 부각됨에 따라 인공적 건축물이 이러한 자연경관을 훼손치 않도록 사전방지차원에서 풍치지구 지정을 검토하게 됨

2. 풍치지구계획 수립과정



3. 기본원칙

- 풍치지구는 현재 자연녹지지역의 건축규제 제한사항이 더 강화되어 개인사유권을 침해할 우려가 있으므로 자연녹지지역에 기 입지한 밀집주택지역은 제외
- 서울시의 경우 구릉지 및 산중턱에 입지한 일반대학교는 전면 풍치지구로 지정하고 있으며 층고는 7층이하로 제한하는 내용으로 건축조례의 특례규정두고 있으나 전남대 부속병원의 경우 일심 도시자연공원 후면부에 위치하여 자연경관 불가시권에 입지하여 있고, 특히 화순 도시발전의 중요한 역할을 담당할 것으로 사료되어 풍치지구 지정대상지에서 제외(현재 전남대부속병원의 건축신청서에의하면 주동 병원건축물의 경우 최고층수가 7층임)

4. 풍치지구 계획(안)

- 표고 100m이상, 임목본수도 51% 이상, 경사도가 21%이상이고 사방으로부터 조망이 가능한 경관이 수려한 지역으로 지정폭은 평균 400M폭으로 풍치지구를 지정

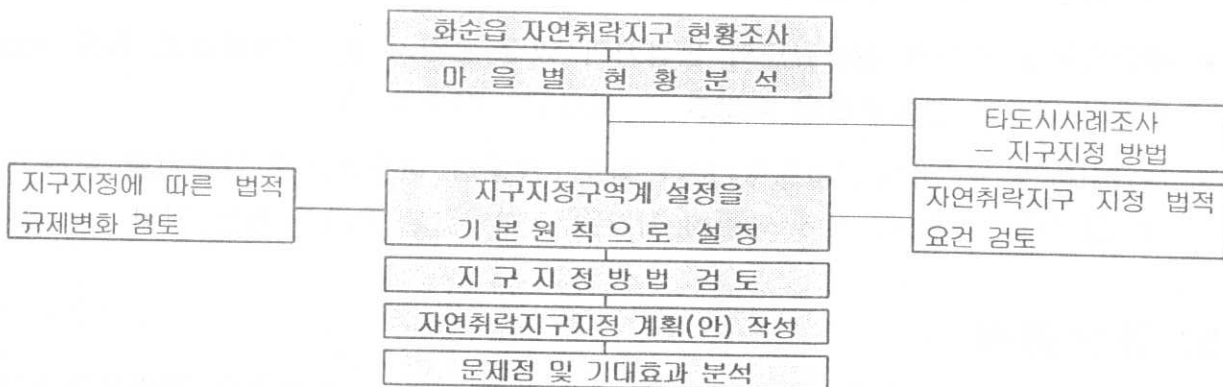


4) 자연취락지구 계획(안)

1. 검토배경

- 화순읍 자연녹지지역내 입지하여 기존 시가지와 인접되어 있거나 주변에 양호한 농경지가 분포되어 있는 농촌형 밀집취락지는 도로, 상·하수도등 기반시설이 미비하고 자연녹지지역내 건축행위 규제강화로 주거환경이 점차 악화되어 가고 있는 바 자연취락지구로 지정하여 열악한 주거환경을 개선하고 농업생산여건을 향상시키고자 함

2. 자연취락지구계획 수립과정



3. 현황분석

- 화순도시계획구역내 입지해 있는 집단 취락지 현황을 살펴보면 총 16개소로 전체 도시계획구역 자연녹지지역중 1.8%의 면적을 점하고 있으며 1개 취락의 평균면적은 26,700㎡, 1개 취락지당 53동이 입지하여 있음

화순 도시계획구역내 자연취락지 현황

행정구역	마을명	면적(㎡)	주택호수	세대수	인구수
계	-	347,100	622	659	2,088
계소1구	평촌마을	21,300	37	42	112
연양1구	연동마을	18,200	30	42	120
감도리	도방동	27,400	55	46	126
"	하안동	39,500	53	30	94
"	백연동	20,300	43	30	94
감도3구	광사마을	19,200	41	30	94
내평리	사촌마을	48,900	113	103	357
유천리	유촌마을	22,000	31	37	121
유천리2구	갱정리	12,400	35	46	147
일심리1구	용곡, 일심마을	45,100	55	60	205
일심리3구	순곡마을	13,300	29	34	123
저지리1구	다산마을	46,000	77	81	251
저지리	월정마을	13,500	23	78	244

4. 법적 지침 검토

- 해당지역의 입지조건, 인구동향, 농지전용, 건축행위의 동향, 교통의 편리성, 공공시의 정비상황 등으로 보아 양호한 주거환경을 갖는 지역으로서 체계적이고 질서있는 정비가 필요하다고 인정되는 지역
- 해당지역의 자연적·경제적·사회적 여러 가지의 조건을 고려해 볼 때, 조화있는 농업생산여건의 향상을 위해 취락을 정비하고자 할 지역이나 도시적 환경으로의 취락을 정비하고자 할 지역
- 해당지역의 주변에 상당규모의 농경지가 있고 농경지 및 농업용시설 등을 정비함으로써 양호한 영농조건을 확보할 수 있다고 기대되는 지역
- 해당지역의 토지이용상황으로 보아 일조·통풍상 이웃환경을 악화시킬 우려가 있는 등 적절한 주거환경의 확보에 지장을 주거나, 줄 우려가 있는 지역

5. 기본원칙

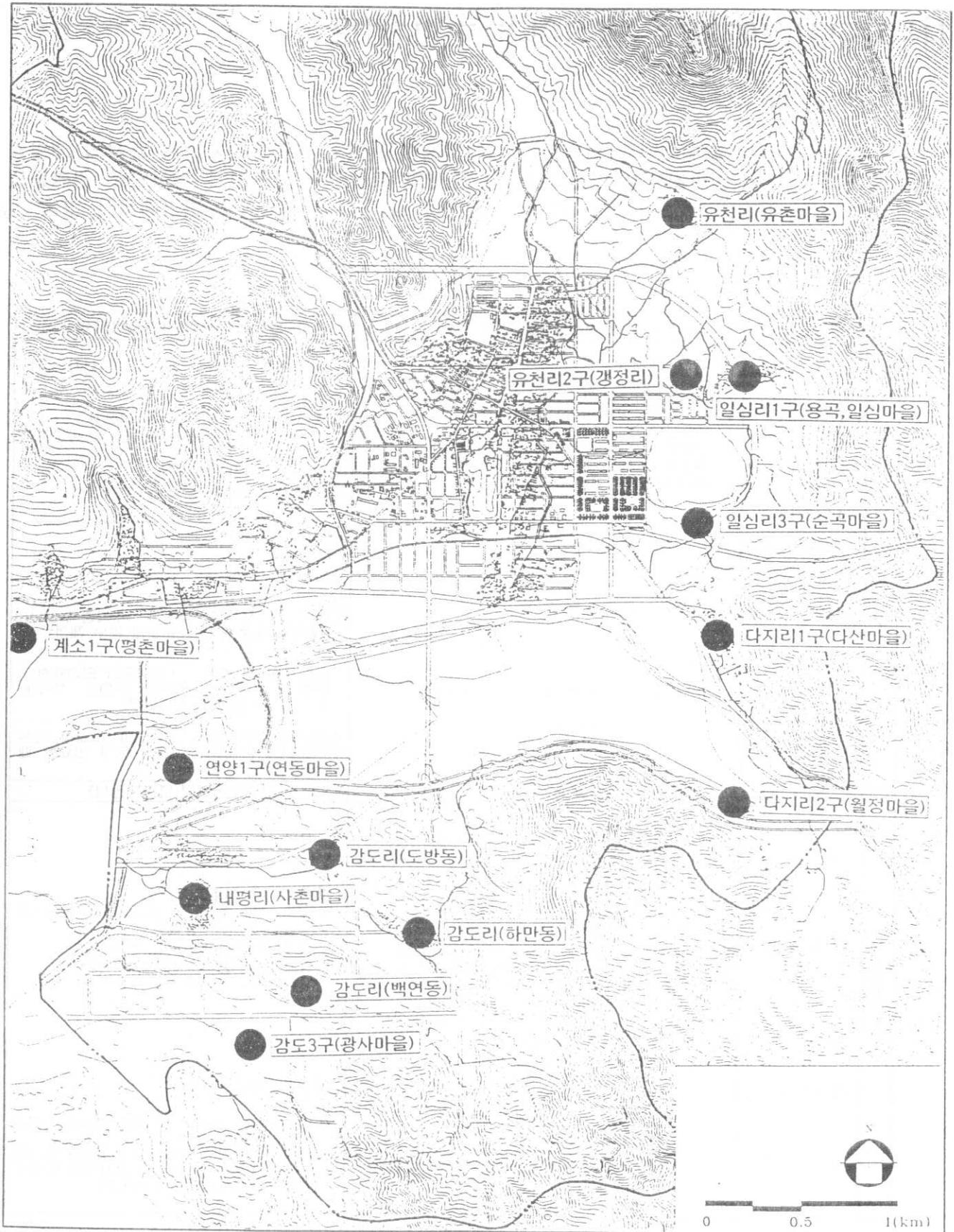
- 자연취락지구를 지정하는 경우에는 녹지지역 제도의 근본 취지를 존중하고 도시계획의 자연녹지에 대한 정비, 개발 및 보전의 방향과 적절히 조화될 수 있도록 유도한다
- 자연녹지내 거주민의 주거 및 생활환경을 개선하고 일상생활의 불편을 해소한다는 취지하에 그동안 경제적·사회적 불이익을 해소시킬 수 있는 방안으로 도시재정비 수립 지침에 의거 자연취락지구 지정한다.

6. 자연취락지구 계획(안)

- 자연녹지지역에서는 도시적 개발의 유보지 확보를 위하여 난개발과 대규모 개발이 되지 않도록 가급적 확대하여 지정하지 않는다.
- 집단취락지구 지정시 구역경계는 취락이 형성된 주택서로간의 거리, 지구경계와 맨 외곽 주택간의 거리 등을 고려하여 기존 주택과 농로 등을 경계로 최소한 면적으로 지정한다.
- 생산녹지지역에서는 유량농지(전·답)의 보호를 위하여 자연발생적으로 형성된 취락으로서 주민들의 생활방식이 주로 영농에 종사하는 취락에 한하여 지정한다.

[그림 1-1]

자연취락지구계획(안)



V. 용도지구 지정에 따른 문제점 및 기대효과

① 지구지정에 따른 법적여건 변경 검토

1. 고도지구

- 최고고도지구는 용도지역과 상관없이 지정가능하고 최고고도지구 지정시 도시의 개발밀도가 제한되며 일반적으로 도시공원이나 도시의 자연경관 차단방지 목적으로 건축물의 높이가 제한되는 것 이외에는 고도지구 지정에 따른 다른 법적규제 변경내용은 없음

2. 미관지구

구분	일반상업지역	일반상업지역(미관지정시)	
제2종미관지구	건축용도	건축 허용시설 1. 단독주택(하나의 건축물로서 단독주택의 용도와 다른 용도가 복합된 경우) 2. 공동주택, 3. 노유자시설, 4. 교육연구시설 5. 운동시설, 6. 공장(도시형 공장) 7. 위험물 저장 및 처리시설, 8. 운수시설, 9. 자동차관련시설, 10. 발전소, 11. 군사시설 12. 관광휴게시설 13. 청소년수련시설	건축 불허 시설 1. 철물기타 폐품류를 취급하는 고물상·건재상·공구상·철물점, 2. 공장, 3. 창고시설, 4. 교정시설 5. 묘지관련시설, 6. 저탄장·야적장 7. 격리병원, 8. 자동차관련시설 9. 동물관련시설, 10. 분뇨·쓰레기 처리시설 11. 기타 이와 유사한 용도의 건축물
	최소대지면적	150㎡	200㎡
	건축물가능높이	-	3층이상
	대지안의 공지	-	건축선으로부터 3m이격 (건축심의인정, 기존건축물의 수직증축, 집단미관지구내, 도로폭 15m 미만인 경우 제외)
	기타	건폐율 : 80%, 용적율 : 1,300%	• 부속건축물의 범위 • 건축물의 모양제한 • 건축물의 부수시설(세탁물 건조대, 장독대, 철조망, 기타/굴뚝, 환기설비)
지정방법	-	제2종미관지구: 토지의 이용도가 비교적 높은 상업지역의 미관을 유지하기 위해 필요한 때 (시행령 제16조의 2)	
제5종미관지구	구분	일반주거지역	일반주거지역(미관지정시)
	건축용도	건축 허용시설 1. 단독주택 2. 공동주택, 3. 기숙사, 4. 노유자시설, 5. 종교시설, 6. 근린공공시설, 7. 제1종제2종 근린생활시설 조(안마시술소 제외) 8. 의료시설(격리병원 제외) 9. 교육연구시설(국민학교·중학교·고등학교) 10. 운동시설, 11. 업무시설, 12. 판매시설 13. 관광·집회시설, 14. 전시시설(동물원 제외), 15. 공장, 16. 창고시설, 17. 위험물저장 및 처리시설 (주유소 및 충전소), 18. 자동차 관련시설(주차장·세차장·매매장·운전학원·정비학원) 13. 동물관련시설, 14. 발전소(열병합발전소), 15. 방송·통신시설, 16. 군사시설, 17. 청소년수련시설(유스호스텔 제외)	건축 불허 시설 1. 철물 기타 폐품류를 취급하는 고물상·건재상·공구상·철물점 2. 공장, 3. 창고시설, 4. 교정시설, 5. 묘지관련시설, 6. 저탄장·야적장, 7. 기타 상기와 유사한 용도의 건축물
	대지안의 공지		건축선으로부터 2m이격
기타	최소대지면적: 60㎡, 건폐율: 60%, 용적율 : 400%	최소대지면적: 150㎡, 건축물의 모양제한, 외관 등은 일반상업지역과 상동 • 제5종 미관지구 : 제1종 내지 제4종 미관지구 외에 그 도시의 미관을 유지하기 위하여 필요한 때 (시행령 제16조의 2)	

3. 풍치지구

구분	자연녹지지역	자연녹지지역(풍치지구 지정시)
건축용도	건축허용시설 1. 단독주택 2. 공동주택(연립주택 및 다세대주택) 3. 기숙사 4. 근린생활시설(바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이하) 5. 종교시설 6. 숙박시설 7. 관람·집회시설 8. 전시시설 9. 공장(아파트형 공장·도정공장·식품공장과 읍,면의 지역에서 건축하는 제재업의 공장 및 첨단산업공장) 10. 창고시설, 11. 위험물 저장 및 처리시설 12. 자동차관련시설, 13. 발전소 14. 판매시설(농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률 제2조의 규정에 의한 농수산물 공판장)	건축불허시설 1. 영 별표1 제4호(근린생활시설) 나목중 (3) 내지 (8)에 해당하는 건축물 2. 아파트 3. 격리병원 4. 직업훈련소·시설강습소 5. 일반업무시설 6. 일반숙박시설 7. 판매시설 8. 위락시설 9. 공장 10. 창고시설 11. 위험물저장 및 처리시설 12. 운수시설 13. 자동차관련시설 14. 동물관련시설 15. 분뇨·쓰레기처리시설 16. 교정시설 17. 묘지관련시설 18. 운동시설 19. 관람·집회시설
최소대지면적	350㎡	300㎡(일반주거지역, 준주거지역 : 150㎡)
건폐율	20%	20%이하 (일반주거지역, 준주거지역:40%이하)
대지안의조경	-	대지면적의 40% 이상
대지안의공지	-	외벽으로부터 인접대지 경계선으로 2m 이상 이격
건축물의높이	건축조례 제57조, 제58조, 제59조에 규정	3층 이하
기타	용적율 : 100%	-
지정방법	-	도시의 자연풍치를 보존하기 위하여 필요할때 (도시계획법 제18조)

4. 자연취락지구

구분	자연녹지지역	자연녹지지역(자연취락지구 지정시)
최소대지면적	350㎡	200㎡
건폐율	20%	40%

2 지구 지정시 문제점 및 기대효과

지구명	기 대 효 과	문 제 점
고도지구	<ul style="list-style-type: none"> • 도시의 자연경관에대한 주민의 녹지조망권 확보로 지역의 애착감,소속감 부여 • 고도규제를 통하여 조망권, 통풍권,일조권을 확보하여 기형성된 주택군의 주거환경을 보호 • 도시의 전원성을 보전하여 광주광역시외 배후 주거기능을 원활하게 수행함으로써 도시의 장기적 발전 도모 	<ul style="list-style-type: none"> • 과도한 고도지구 지정시 주민인원 및 도시개발 둔화로 도시발전 저해 • 경관계획은 객관성이 확보되어야 하므로 주민 설득이 난이함 • 기형성된 고층아파트와의 도시개발에 대한 형평성 확보가 어려움
미관지구	<ul style="list-style-type: none"> • 도시간선 가로변에 지정함으로서 간선도로변의 도시미관을 증진 • 합리적인 토지이용 유도로 도시축의 건전한 발전 유도 • 건축선으로 2m이 후퇴하여 건축물이 건축됨에 따라 공개공지 확보로 보행환경 개선 및 상업·업무기능 증대 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 규제강화로 주민인원 발생 • 지구지정시 지구구역내 일부 필지에 50% 이상이 걸칠 경우는 미관지구 규정 적용, 건축물은 일부 걸칠 경우도 미관지구해당되어 지구지정선의 피해 건축하는 사례발생(건물벽이 요철발생) • 일부 소규모 필지는 개발시 건축 인센티브를 허용하나 토지소유자 재정능력이 약할 경우 나대지로 방치되는 경우가 있음 • 건축면적이 커야 미관이 향상된다는 편견이 있음
풍치지구	<ul style="list-style-type: none"> • 우수한 자연풍치를 보호하여 주민의 풍치조망권 보호 및 당해지역의 풍치조성을 통하여 도시경관 향상 	<ul style="list-style-type: none"> • 공원 주변 및 고지대 지정에 대한 지정기준이 없이 임의 지정으로 인접 주거지역과의 개발 형평성 문제 발생 • 대지의 최소기준 및 건폐율 제한 등으로 주민 재산권 행사에 제약을 줌
자연취락지구	<ul style="list-style-type: none"> • 자연발생적으로 형성된 녹지지역안의 취락을 정비함으로서 주거환경 개선 • 도로, 상·하수도 등의 도시기반시설 설치시 주거환경개선 효과와 주민의 정주의식 고취 • 불량주택 자체개량으로 주변환경과 조화된 복지농촌 구현 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시계획도로 결정시 도시계획도로에 저촉되는 토지 및 건물발생으로 제2의 민원유발(사유재산권 행사 제한) • 군재정 형평상 도시계획사업시행 재원의 미확보로 인하여 도시계획도로 및 기반시설의 설치가 안될 경우 난개발을 초래할 가능성이 높으며 주민의 자체 설치시는 주민의 재정적 부담이 가중 • 자연발생 도로의 계획적 정비시 도시기반설치비용 과다 초래 • 계획적 가로망 체계 미흡으로 부정형 필지가 발생하여 주거환경이 악화될 소지가 있음

VI. 용도지구 계획 결정조서(안)

1] 고도지구

1.고도지구 결정조서

구 분	도면표시 번호	지 구 명	지 구 의 세 분	위 치	고도제한 내용(m)	면적(㎡)
계	-	-	-			1,389,822
신 설	①	계소 지구	최고고도지구	계소리 일대	21	79,052
신 설	②	벽라 지구	최고고도지구	벽라2구 일대	15	286,979
신 설	③	대리1지구	최고고도지구	대리2구 일대	30	109,435
신 설	④	향청1지구	최고고도지구	향청리 일대	21	169,954
신 설	⑤	대리1지구	최고고도지구	대리3구 일대	15	93,797
신 설	⑥	대리2지구	최고고도지구	대리3구 일대	30	74,121
신 설	⑦	대리3지구	최고고도지구	대리2구 일대	30	27,705
신 설	⑧	대리4지구	최고고도지구	삼천리2구일대	36	15,754
신 설	⑨	삼천1지구	최고고도지구	삼천리2구일대	48	60,700
신 설	⑩	삼천2지구	최고고도지구	삼천리2구일대	48	93,139
신 설	⑪	삼천3지구	최고고도지구	삼천리2구일대	30	14,426
신 설	⑫	삼천4지구	최고고도지구	삼천리4구일대	21	13,7161
신 설	⑬	삼천5지구	최고고도지구	삼천리4구일대	30	163,155
신 설	⑭	삼천6지구	최고고도지구	삼천리4구일대	21	64,444

2] 미관지구

1.미관지구 결정조서

구 분	번호	지 구 명	지구의 구분	위 치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	비 고
계	-	-	-	-	65,474	-	-	
신 설	①	교리1지지구	제5종미관지구	교리중로1-3호선변	4,966	260	20	일반주거지역
신 설	②	향청리1지구	제2종미관지구	중로1-1호선변	9,131	481	20	일반상업지역
신 설	③	향청리2지구	제5종미관지구	중로1-1호선변	5,501	313	-	일반주거지역
신 설	④	향청리3지구	제5종미관지구	중로1-1호선변	5,754	313	20	일반주거지역
신 설	⑤	향청리4지구	제2종미관지구	중로1-1호선변	5,875	296	20	일반상업지역
신 설	⑥	교리2지구	제2종미관지구	중로1-3호선변	12,927	217	20	면적형태로 지 정
신 설	⑦	삼천리2지구	제2종미관지구	중로1-3호선변	5,644	330	20	일반상업지역
신 설	⑧	교리3지구	제5종미관지구	중로1-3호선변	15,676	838	20	일반주거지역

3] 풍치지구

1. 풍치지구 결정조서

구 분	도면표시 번 호	지 구 명	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 설	①	만연산지구	만연산 일대	16,161,369	

4] 자연취락지구

1. 자연취락지구 결정(변경)조서

구 분	도면표시번호	지 구 명	위 치	면 적(㎡)	비 고
-	-	-	계	347,100	
신 설	①	평촌마을	계 소 1 구	21,300	
신 설	②	연동마을	연 양 1 구	18,200	
신 설	③	도 방 동	강 도 리	27,400	
신 설	④	하 안 동	"	39,500	
신 설	⑤	백 연 동	"	20,300	
신 설	⑥	광사마을	강 도 3 구	19,200	
신 설	⑦	사촌마을	내 평 리	48,900	
신 설	⑧	유촌마을	유 천 리	22,000	
신 설	⑨	갱 정 리	유천리 2구	12,400	
신 설	⑩	용곡,일심 마을	일심리 1구	45,100	
신 설	⑪	순곡마을	일심리 3구	13,300	
신 설	⑫	다산마을	저지리 1구	46,000	
신 설	⑬	월정마을	저 지 리	13,500	