

제3장

도심 및 주거환경계획

- 1 도시재생계획
- 2 도심 및 시가지 정비계획
- 3 주거환경계획
- 4 비도시지역 정비계획

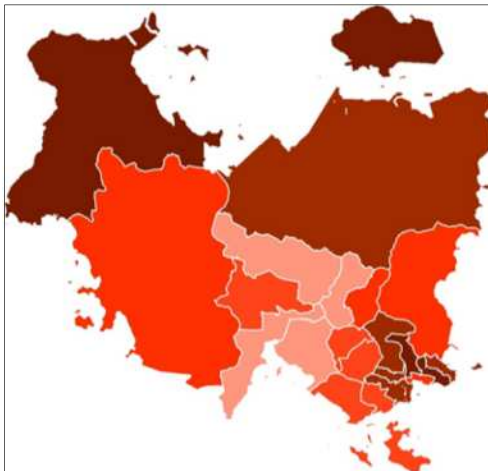
3장 도심 및 주거환경계획

1 도시재생계획

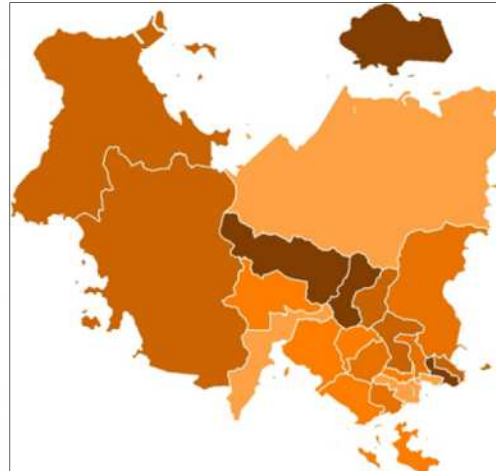
1. 현황분석

가. 도시쇠퇴진단

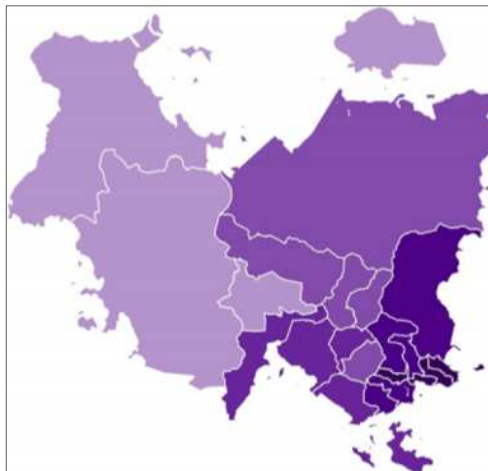
- 인구·사회 부문은 고령인구, 노령화지수, 노년부양비, 독거노인, 기초생활수급자, 기초연금수급자, 인구변화율, 순이동으로 8개 항목, 산업·경제 부문은 총사업체, 총종사자, 사업체당 종사자, 제조업종사자, 도소매종사자, 어업인구로 6개 항목, 물리·환경 부문은 노후건축물, 신규주택, 주차장, 과소필지로 4개 항목으로 세분하여 조사
- 각 부문별 쇠퇴도를 종합하여 여수시 전체를 분석한 결과 동문동, 한려동, 충무동 등 원도심지역 및 묘도동 등 일부 외곽의 도서지역이 도시쇠퇴가 가장 심각하게 진행되고 있는 지역으로 나타남



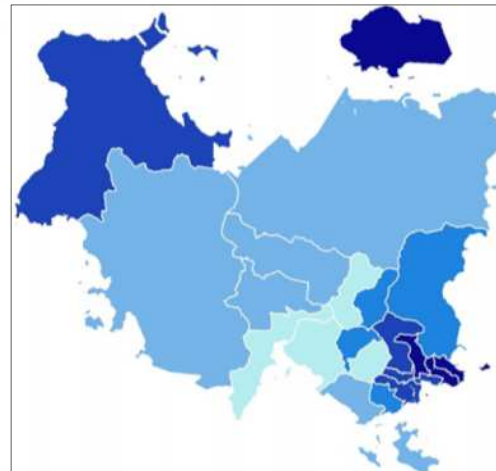
[그림 3-3-1] 읍면동별 인구·사회 쇠퇴도



[그림 3-3-2] 읍면동별 산업·경제 쇠퇴도



[그림 3-3-3] 읍면동별 물리·환경 쇠퇴도



[그림 3-3-4] 읍면동별 종합 쇠퇴도

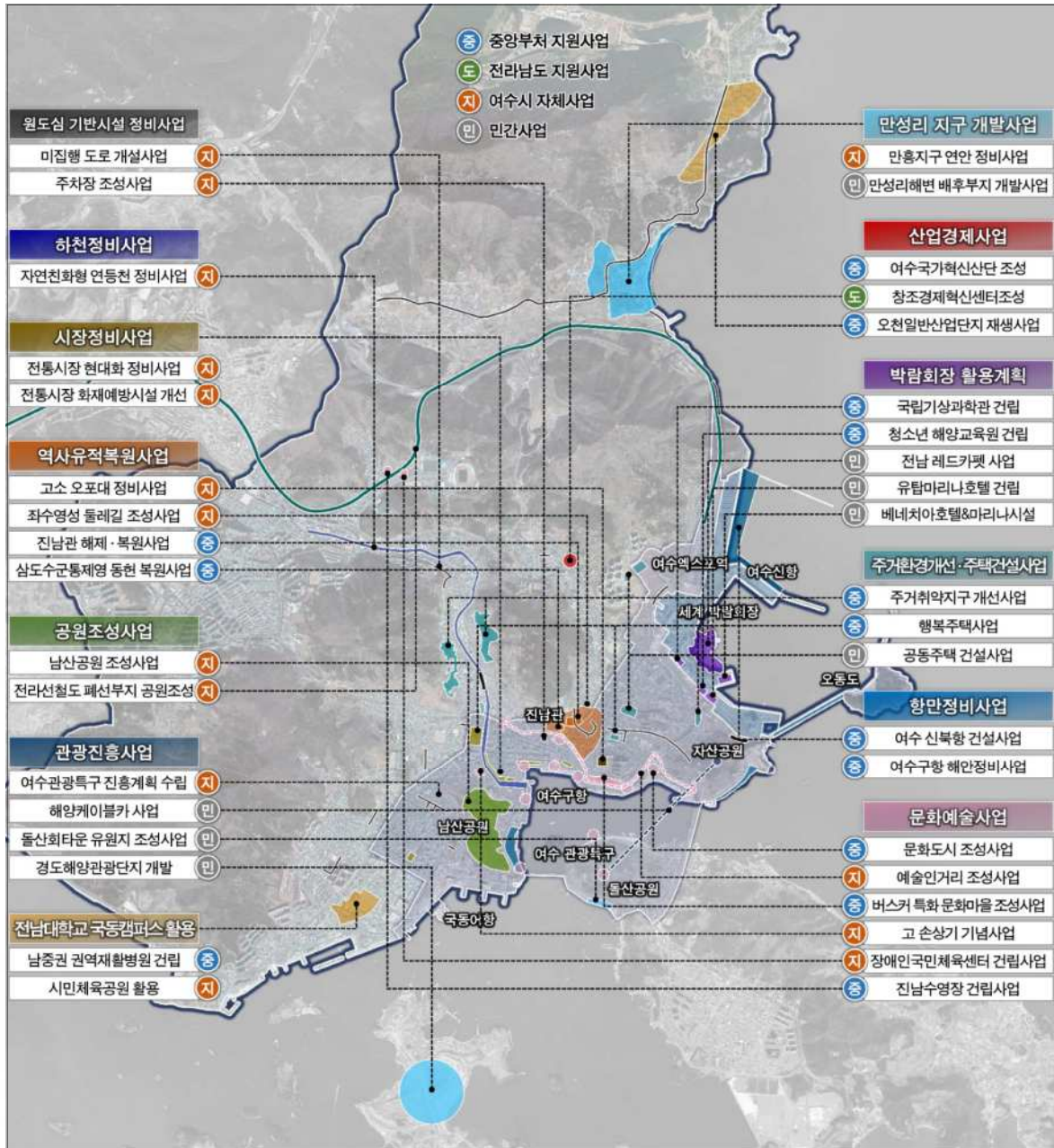
나. 도시재생사업

- 여수시는 1998년 삼여통합 이후 원도심지역내 약 28개 구역의 주거환경개선사업을 추진하였으며, 2012년 세계박람회 개최 시기와 맞물려 상권활성화 및 도시미관개선, 광장 및 공원조성사업 등 도시재생사업에 집중투자하기 시작하여 현재까지 중앙부처 및 전라남도 지원사업, 여수시 자체 추진사업 및 민간사업 등 추진주체별로 다양한 분야의 도시재생 관련 사업을 진행

[표 3-3-1] 여수시 도시재생 관련 주요 추진사업

구 분	추진사업
도시재생뉴딜사업	• 문수지구(주거지원형, 2018년), 한려지구(일반근린형, 2019년)
문화예술사업	• 고 손상기 작가 기념사업 추진, 장애인국민체육센터건립, 남수영장건립사업
박람회 활용계획	• 해양비엔날레 개최(박람회장내 국제관), 청소년해양교육원 건립 추진, 국립해양기상과학관 건립 추진(여수박람회장내 지자체관 부지), 박람회장내 베네치아호텔 & 마리나시설 건립, 박람회장내 유타마리나호텔 건립 전남레드캐럿사업
산업경제사업	• 남중권역 재활병원 건립(국동캠퍼스), 창조혁신센터 조성, 여수국가혁신산업단지 조성, 오천일반산업단지 재생사업
원도심 활성화사업	• 문화도시 조성사업(거리문화 활성화, 예술인 창작 레지던스 운영 등), 예술인 거리 조성사업(거리 디자인, 창작 공간, 갤러리 및 판매점), 임진왜란 유적길 복원, 해양포장마차촌 조성
역사유적 복원사업	• 삼도수군 통제영 동원복원사업(진남관 주변일대), 오포대 정비사업, 진남관 해제 복원
관광진흥사업	• 만흥지구 연안정비사업(검은모래해변및 해안선 복원), 만흥검은모래해변배후부지 개발사업(레저휴양단지 조성), 경도해양관광단지개발, 돌산회타운유원지조성사업
시장정비사업	• 전통시장 현대화 정비사업, 화재예방시설 개선사업 (교동시장 등 11개소)
주거환경개선 및 주택건설사업	• 새뜰마을사업(도시 취약지역 생활여건 개선사업-광림·충무지구), 행복주택사업(수정동 시민아파트/관문동 동시장/서교동 공영주차장), 여수엑스포골드클래스아파트(구KBS부지), 여수엑스포동성노블힐스아파트, 여수엑스포시티프라디움아파트
기반시설 정비사업	• 남산공원(예암산) 조성과 노후 주택 보수 정비, 철도 폐선부지(구여수역~구울촌역) 공원조성, 연등천 개선, 서교동 공영주차장, 진남상가 주차장, 오동도 입구 주차장 조성, 원도심내 장기미집행 도시계획도로 개설, 미평~만흥~오천 도로 확장사업, 신북항 정비사업, 오동도 서방파제·동방파제 정비사업

자료 : 여수 도시재생 전략계획, 2018



[그림 3-3-5] 여수시 도시재생 관련 주요 추진사업도

다. 유·무형 지역자산

1) 지역·경관자산

- 여수시는 해안선과 연안섬을 따라 형성되는 아름다운 해안경관과 장군도, 오동도, 향일암, 다도해 해상공원 등 천혜의 자연환경을 보유하고 있음
- 특히 여수신항-여수구항-국동항 및 경사주거지, 자산공원, 돌산공원, 해안공원 등 원도심지역을 중심으로 해안수변경관 테마 및 콘텐츠가 집중 분포

[표 3-3-2] 원도심 지역내 주요 자연·경관자산 현황

구 분	주요 자산
자연자산	• 장군도, 오동도, 돌산, 종고산, 구봉산, 장군산, 연등천, 만성리 검은모래해변
장소자산	• 여수구항 및 신항, 국동항, 자산공원, 돌산공원, 남산공원, 경사주거지, 하멜등대, 구KBS사옥, 세계 박람회장 및 KTX역

자료 : 여수 도시재생 전략계획, 2018

2) 역사·문화자산

- 여수시는 임진왜란 당시 전라좌수영의 본영으로서 진남관, 거북선, 타루비, 충민사 등 충무공 이순신과 임진왜란 관련 역사유적이 다수 분포하고 있으며, 그 외 흥국사, 연등동 벽수, 여수향교 등 주요 문화재와, 제일은행, 구 청년회관, 마레터널, 제일교회, 중앙극장, 남영조선소 등 개항 이후 근현대 역사유산, 교통시장 등 다수의 전통시장 및 음식특화거리 등 역사·문화적 스토리 콘텐츠가 다양하게 분포

[표 3-3-3] 원도심 지역 내 주요 역사·문화·관광자산 현황

구 분	주요 자산	
역사 자산	문화재	• 국가지정 문화재 : 진남관, 타루비, 고소대, 연등동 벽수, 충민사, 통제이공 수군대첩비 • 도지정 문화재 : 영당지, 여수석인 • 문화재 자료 : 이량장군 방왜축제비, 여수향교
	근현대 건축물	• 제일은행, 구청년회관, 마레터널, 제일교회, 중앙극장, 남영조선소
문화 자산	전통시장	• 교통시장, 서시장, 선어시장, 수산시장
	음식특화거리	• 좌수영 음식문화거리, 계장골목, 장어탕 횃집거리
	지역명소	• 고소천사벽화마을, 이순신 광장, 여수해양공원
	지역축제 및 행사	• 거북선 축제
관광자산	• 박람회장, 하멜전시관, 오동도, 자산공원, 해양케이블카	

자료 : 여수 도시재생 전략계획, 2018

- 이러한 역사·문화적 여건은 기존 도시의 역사성·지속성 유지와 더불어 향후 도시발전 잠재력에 대한 중요한 요소로서 그 역할을 담당하고 있으나, 이에 대한 시민들의 인식 및 외부 홍보가 다소 미약한 상황으로 역사문화자산에 대한 복원·보존 및 관리체계를 강화하고 이들 자산의 적극적인 활용 방안의 모색이 필요

3) 인적·사회자산

- 여수시는 고 손상기 화가, 다양한 음식을 소재로 만화와 영화로 널리 알려진 식객의 작가 허영만, 국민들의 오랜 사랑을 받아오던 전월일기 작가 김정수, 소나무 사진작가로 국내외의 각광을 받는 배병우, 여수의 아름다운 밤바다를 노래한 가수 버스커버스키 등 지역출신 문화 예술인과 연관된 문화체험 콘텐츠가 풍부
- 또한, 여수YMCA 등 160여개의 다양한 시민사회단체가 구성되어 활동 중이고, 사회적 기업 20개소, 마을기업 12개소가 운영되고 있음

[표 3-3-4] 원도심 지역내 주요 사회자산 현황

구 분	주요 자산
시민사회단체	• 여수시 체육회, 여수시 생활체육회, 여수시 장애인체육회, 한국복지정보통신협의회 여수시지회, 대한노인회 여수시지회, 여수YMCA, 여수YWCA, 그린훼밀리운동연합 여수지부
사회적 기업	• 비타민나무(주) : 아동·청소년 발달심리검사, 유기농갓쿠키 판매 • 가온누리(주) : 종합안내판, 이정표, 현판, 문패, 표찰, 현수막, 인쇄 • 사업단여수환경위생 : 폐현수막 재활용사업
마을 기업	• 여수다문화복지원 : 다문화 공방 운영, 공예품 전시·판매 • (주)여수하람 : 여수여행자 관광안내서비스 제공 및 게스트하우스 운영

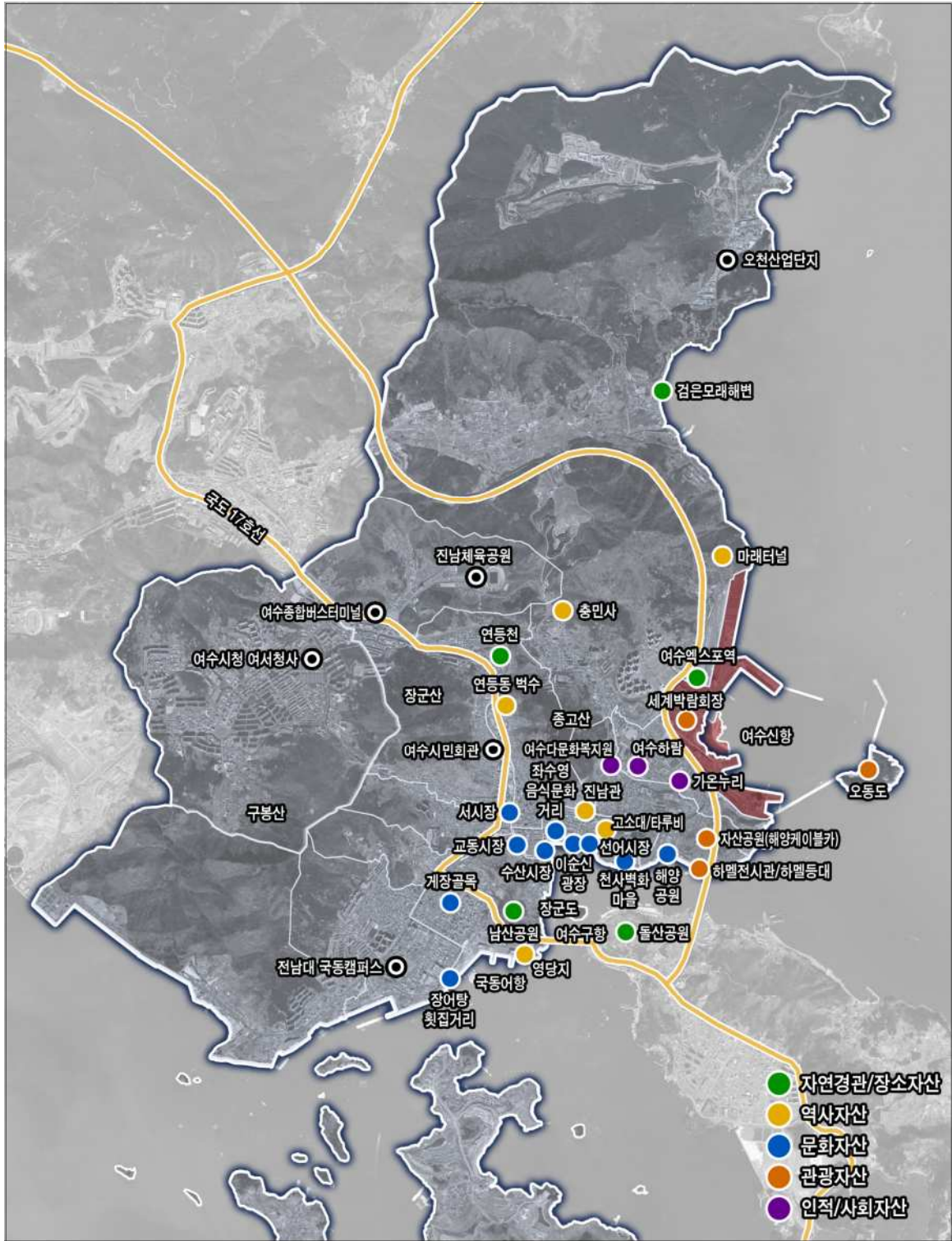
자료 : 여수 도시재생 전략계획, 2018



[그림 3-3-6] 오동도 전경



[그림 3-3-7] 여수박람회장 전경



[그림 3-3-8] 원도심지역 주요 유·무형자산 현황도

2. 현황진단

가. 도시개발 패러다임의 전환

- 대규모 신규 택지개발 및 철거형 정비사업 중심의 기존 도시정비사업의 한계에 따른 자력수복형 도시재생사업 추진 등 도시개발방식의 다양성 확보 필요
- 주거환경개선, 기반시설 정비 등 물리적 환경개선 뿐 아니라 일자리·교육·보건·생활안전·보육 등 사회·문화적 기능회복의 사회적 측면, 도시경제 회복의 경제적 측면을 동시에 고려하는 통합적 접근방식의 재생으로 전환이 필요

나. 인구유출 및 도시기능 감소에 따른 원도심 쇠퇴 가속화

- 1998년 삼여통합을 기점으로 공공청사 등 도시중심기능의 이전, 웅천지구 등 대규모 택지개발 사업을 추진
- 2000년도 이후 국가어족자원보호정책에 따른 수산업 약화, 엑스포 개최로 인한 여수신항의 물류항만기능 상실에 따른 원도심 내 인구감소 및 생활환경 노후화, 상권 쇠퇴 및 산업경쟁력 약화 등 도시쇠퇴와 공동화 현상이 심각하게 진행

다. 도시공간구조의 불균형 현상 심화

- 1980년대 이후 여수국가산업단지 조성, 여서·문수·웅천지구 택지개발사업 추진 등 도시 외곽지역을 중심으로 대규모 개발사업이 진행되면서 도시 확산과 함께 상대적으로 개발이 정체되기 시작
- 원도심의 공동화 현상이 심각하게 진행되고 있어 주택노후화 등의 물리적인 쇠퇴뿐만 아니라 사회·문화·경제적 낙후현상이 지속되는 등 신시가지와 원도심간 도시공간구조 및 생활여건의 불균형이 심화되고 있는 실정임

라 개별적·물리적·단편적 도시정비사업 추진의 한계

- 기존 신도시 개발·철거형 정비사업 위주 도시정비방식의 문제점을 보완하고자 다양한 분야·다양한 방식의 도시재생사업이 시행되고 있으나, 주관부서가 다르고 사업간 연계가 약하여 일회성 물리적 환경개선에 그치고 있는 실정임
- 또한, 주민의 참여나 커뮤니티 활성화를 위하여 주민협의회를 구성하게 하는 경우도 있으나, 예산을 확보하기 위한 형식적 협의회에 지나지 않으며 실질적인 주민주도의 사업으로 추진하지 못하고 있음
- 구항정비사업, 문화마을·문화도시 조성사업, 삼도수군통제영 동헌복원사업 등 원도심을 중심으로 다양한 재생사업이 추진 중이나, 대부분 개별적·단편적 사업으로서 일부 특정지역에 편중되거나 사업간 연계가 부족한 상황으로 원도심지역의 쇠퇴특성과 지역자산을 기반으로 한 체계적인 재생정책과 구체적인 실천전략이 필요

3. 기본방향

가. 계획방향

1) 신경제 성장동력의 확보

- 쇠퇴한 원도심내 새로운 미래지향적 산업 중심기능 도입을 통한 도시 경제기반 재구축 및 경쟁력을 확보

2) 도시중심지의 정체성 구축 및 활성화

- 국제적 성격의 신항과 지역 및 연안섬의 역사·문화가 살아있는 구항을 연결하는 문화·상업·업무·공공생활의 핵심공간으로 재생

3) 지역공동체의 확립 및 활성화

- 지역공동체 활성화를 통한 자생적인 도시재생추진으로 지속적인 도시생활여건 향상 및 정주인구의 증대 도모
- 주민·지역기업·전문가 등의 적극적인 참여 유도를 통해 민관 협치 및 협력사업 추진기반을 마련하여 지속가능한 사업추진동력을 확보

4) 장기적인 도시재생정책 방향 마련

- 상권침체 및 공동화가 우려되는 원도심 주변의 노후화된 택지개발지역의 활성화를 위한 지속가능한 도시재생전략 수립
- 여수국가산단의 혁신산단조성과 연계한 노후산단지역의 경쟁력 강화 방안 등 여수시 도시지역 전체를 아우르는 장기적인 도시재생방향 제시



[그림 3-3-9] 여수시 도시재생의 비전 및 목표

나. 여수시 도시재생 정책방향

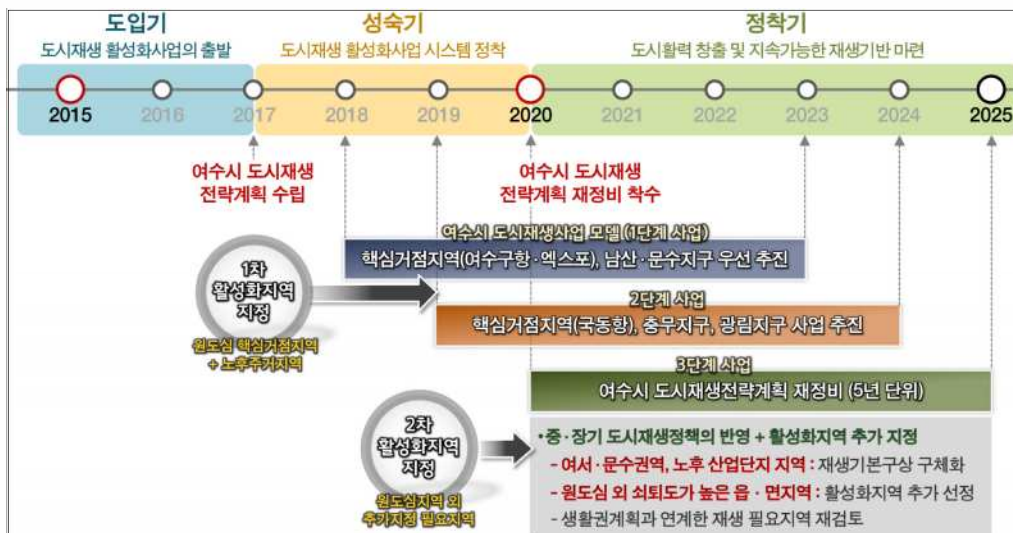
1) 중장기 도시재생 추진방향

- 도시재생이 시급한 중앙·엑스포·국동권역 등 3개 권역내 도시재생사업을 우선 추진하되, 여서·문수권역 및 노후 산업단지 및 주변지역, 도시지역 외 읍·면 도서지역의 경우 중·장기적 차원의 재생전략을 수립하여 원도심 핵심거점지역의 재생피급효과 및 사업추진여건을 고려하여 단계적으로 추진



[그림 3-3-10] 여수시 중장기 도시재생 정책 추진방향

2) 도시재생 추진 로드맵



[그림 3-3-11] 여수시 도시재생 단계별 추진 로드맵

다. 도시재생활성화지역 기본방향

1) 도시재생활성화지역 지정기준

① 도시재생의 구체화

- 도시재생 전략계획의 기본구상에서 제시된 비전 및 목표, 기본방향을 구체화하기 위한 전략적 도시재생사업 추진지역의 선정 및 도시재생사업의 도출
- 도시재생사업의 집중적·전략적 추진을 통한 사업효과의 극대화 도모 및 지속적인 모니터링을 통한 지속가능한 도시재생의 실현

② 주민자치조직을 최소화 단위로 하는 도시재생 활성화지역

- 도시재생의 실수요자인 지역주민의 의견 반영을 통한 도시재생 활성화지역 설정
- 일반적으로 공동체의 규모가 작을수록 집단의 공동이익을 실현하는데 유용할 수 있으나, 지역 여건에 따라 지역 공동체의 규모는 다양한 구성이 가능

③ 지역특성을 고려한 도시재생 활성화지역

- 도시재생을 경제·사회적으로 쇠퇴한 도시 또는 도시 내 일부 구역의 경제·사회·문화 여건을 지속적으로 개선해 나가는 종합적 활동이라는 점을 감안하여 지역의 쇠퇴진단을 통한 지역적 특성의 이해 선행
- 도시재생을 통한 도시의 핵심적 기능과 커뮤니티 활성화를 위해서는 지자체의 정책적 방향에 부합하는 방안이 필요

④ 거버넌스를 통한 도시재생 활성화지역 설정

- 거버넌스 구축·운영·참여를 통한 도시재생 활성화지역 설정 유·무에 따른 이해관계자의 반목 최소화
- 지역자력형 도시재생의 실현을 위한 최대한의 지역주민 참여 유도

⑤ 기존 유사 지역 및 구역 설정과의 차별화

- 기존의 각종 구역계 설정요건은 지역여건에 관계없이 물리적 기준에 치중되어 있는 획일적인 기준이 적용되고 있어, 지역특성을 충분히 반영할 수 있도록 물리적 기준뿐만 아니라 사회·경제·문화적 요소 등 잠재자원의 반영을 통한 경계 설정

[표 3-3-5] 도시재생 활성화지역 지정기준

구 분	세부내용
쇠퇴의 정도가 심한 지역	<ul style="list-style-type: none"> 지정요건을 많이 충족하거나 각 지정요건에 따른 쇠퇴도가 심한 지역 교차분석 및 복합쇠퇴지수분석 활용
상위 및 관련계획에 따른 재생 필요지역	<ul style="list-style-type: none"> 정비에정구역 등 개발 잠재력이 높은 지역 계획결정 등에 따른 도시위상이 변화된 지역 등
전략적 정비 및 개선 필요지역	<ul style="list-style-type: none"> 국가 차원의 대규모 사업 예정지 정책사업 등 정비가 필요한 지역 수해, 화재 등 재해위험이 높은 지역 국가 차원의 적극적인 정비 및 환경개선이 시급히 필요하다고 판단되는 특수 문제지역 등
지역 특성을 고려한 도시재생의 잠재력이 높은 지역	<ul style="list-style-type: none"> 지역자산 등을 활용한 도시재생의 잠재력이 있는 지역 사회·경제적 잠재력이 있는 지역 역사 및 문화 자원을 기반으로 도시재생이 가능한 지역 관광자원을 기반으로 도시재생이 가능한 지역 친환경 및 에너지 절약 등을 통한 녹색 환경개선 특화가 가능한 지역 등
지역여건 개선요구가 발생한 지역	<ul style="list-style-type: none"> 주거환경 관련 민원 과다발생 지역 교통 등 기반시설 여건이 불량한 지역 등
민간조직 활성화 지역	<ul style="list-style-type: none"> 민간조직이 활성화되어 있거나, 추후 민간조직의 활성화가 가능한 지역
지역의 정량적 여건변화가 도시재생의 기회요소로 작용될 수 있는 지역	<ul style="list-style-type: none"> 인구의 변화(노령자수, 연령별 인구수 등) 산업 쇠퇴에 따른 고용자수의 변화 기초수급자, 기초학력 미달자 등 사회적 취약계층의 구조변화 등
민간제안 사업이 있는 지역	<ul style="list-style-type: none"> 쇠퇴지역 내 민간제안 사업이 있는 지역으로 그 필요성이 인정된 지역
기 타	<ul style="list-style-type: none"> 전략계획수립권자가 지역적 특성과 도시재생의 방향 등을 고려하여 도시재생을 위하여 필요하다고 고려하는 지역(단, 지정에 대한 근거의 제시 필요) 선정이 가능한 공모사업지역 또는 인접지역

자료 : 국토교통부, 도시재생 전략계획수립 가이드라인, 2014

2) 도시재생활성화지역 우선순위

- 한정된 자원으로 최대의 도시재생효과를 거두기 위해 지역 쇠퇴정도, 사업추진의 역량 및 실현 가능성 등을 고려하여 활성화지역 간 우선순위를 정하고 단계별 사업추진을 유도
- 활성화지역 간의 우선순위 설정을 위한 평가기준은 「도시재생 전략계획 가이드라인」에서 제시한 아래 항목을 고려하되, 여수시 지역여건상 정량·정성적 평가가 용이한 항목들을 선별
 - 지방자치단체 및 주민의 추진의지, 재원 확보 및 조달 가능성, 기 추진사업의 지속성 등을 고려한 실현 가능성이 높은 지역
 - 쇠퇴의 정도가 심한 지역 : 교차분석 및 복합쇠퇴지수분석 등을 통한 종합 쇠퇴도 분석
 - 기존 계획과의 연계성을 통해 지방자치단체의 정책 연동화가 가능한 지역 : 지역 내·외 재생사업 추진여부 등
 - 지역격차 해소를 위한 시기의 적절성, 시급성, 형평성을 고려한 설정
 - 다른 도시재생사업의 모범적인 사례로서 긍정적인 파급효과가 예상되는 지역 : 지역을 대표하는 요소가 있거나, 잠재적 지역자산이 풍부한 지역

[표 3-3-6] 도시재생 활성화지역 우선순위 설정을 위한 평가기준

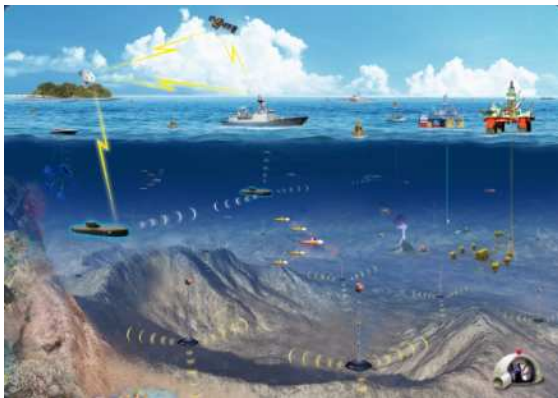
구 분	평가항목	평가기준			비 고
		상(3점)	중(2점)	하(1점)	
실현가능성 우수	• 주민의 추진의지	주민조직 활동, 사회적 기업, 마을기업 운영 현황 등 인적역량부문에 대한 상대평가			정성적평가
	• 지방자치단체 정책 반영 여부	도시재생사업과의 연관성 매우 높음	도시재생사업과의 연관성 높음	도시재생사업과의 연관성 낮음	반영여부
상위계획과의 부합여부	• 국가도시재생기본방침과의 부합	도시재생 방향의 구체적 제시	도시재생 방향 언급	전혀 언급 없음	정성적평가
	• 도시기본계획과의 부합	도시재생 방향의 구체적 제시	도시재생 방향 언급	전혀 언급 없음	정성적평가
쇠퇴의 정도	• 종합 쇠퇴도	평균 1등급 이상	평균 2등급 이상	평균 3등급 이하	정량적평가
관련계획과의 연계성	• 기존 재생사업 추진여부 (유관 사업관의 연속성)	5개소 초과	3~5개소	3개소 미만	수립여부 및 개수
선도역할 수행	• 잠재 자원 분포	10개 이상	5개 이상 ~ 10개 미만	5개 미만	개수
	• 장소성(지역의 대표적 요소 반영)	반영	일부 반영	미반영	정성적평가

자료 : 여수 도시재생 전략계획, 2018

4. 추진전략

가. 지역 전략산업 육성을 통한 도시경쟁력 강화

- 해양안전, 해양관광, 수산업 등의 효율성 향상 및 불확실성 제거를 위한 해양ICT 산업의 도입, 박람회장 시설을 활용한 MICE산업 활성화 등 창조적 도시재생을 위한 해양융복합 산업기반 강화와 일자리 창출 기반 마련
- 원도심 내 활용 가능한 유휴공간 자원의 정비, 창조경제혁신센터 프로그램과 연계 등 청년기업의 유입 및 신규 일자리 창출을 위한 지역인재·창업지원의 네트워크 구축
- 지역특화산업 발굴 및 육성으로 지역 활력증진 및 기존 산업을 활용한 지역 명소화(해양·관광산업기능 강화)
- 해양정보통신기술과 기존 관광가치 자산의 연계를 통한 새로운 관광 콘텐츠 창출로 국제적 해양도시로서의 해양관광산업의 질 향상



[그림 3-3-12] 해양ICT산업



[그림 3-3-13] MICE산업

나. 다차원적 역사문화자원의 창조적 복원 및 주변 환경 개선

- 이순신 관련 역사유적의 복원 및 가치 재창조를 통한 역사·문화 특화도시로 재생
- 근·현대 문화유산의 복원과 관련 콘텐츠 발굴을 통한 스토리텔링 및 문화유산 네트워크 형성으로 집객도심 여건 조성
- 배후 관광지원시설, 특화거리의 정비·육성을 통한 지역상권 활성화, 기존 기반시설·공공인프라 정비를 통한 정주환경 개선
- 지역공동체 회복, 사람중심의 인프라 개선, 신규 일자리 창출 등 원도심 정주민구 증대를 위한 장기적 관리방안 마련

다. 워터프론트의 미적 재창조를 통한 수변공간 정비

- 구릉지 주거환경 정비를 통한 해안경관 개선, 워터프론트 정비와 어메니티 공간의 물리적·기능적 연계로 여수시만의 명품 수변공간 조성
- 려(麗)항과 주변 역사·문화·관광자원의 연계를 통한 블루 네트워크 구축으로 국제적 해양 레저·문화 미항벨트 조성
- 기존 기능이 약화된 국동어항, 여수구항의 다기능 항만 조성을 통해 구항만 및 배후지역의 새로운 성장기능 회복과 지역 경제기반 재구축



[그림 3-3-14] 여수 국동 다기능어항 개발사업



[그림 3-3-15] 웅천 마리나항만 개발사업

라. 박람회장 사후활용 및 연계 재생

- 박람회장의 기능 전환에 따른 새로운 해양융복합 산업거점 형성 및 기존 역사·문화자산의 정비·연계활용을 통해 상업·문화·공공서비스 등 원도심 중심기능의 강화
- 박람회장 기능전환과 연계하여 공공-민간 협력을 통한 新경제거점기능 육성으로 미래 해양도시 여수의 성장 견인
- 박람회 전시기술을 활용한 유비쿼터스, IoT 공공서비스 인프라 구축

[표 3-3-7] 박람회장 구역별 도입시설

구 분	내 용
엔터테인먼트 리조트구역 (Entertainment Resort Zone)	• KTX 역사 부근은 교통의 중심지로 유동인구가 많고, 인구가 밀집되는 단기 체류형 성격으로 워터파크 등 상업시설 배치
복합컨텐츠구역 (Contents Plex Zone)	• BIG-O 부근은 한국관 등을 활용하여 공공성을 확보하고, 휴식과 놀이가 가능한 테마공간 등 복합형태로 조성
해양레저구역 (Marine Leisure Zone)	• MVL호텔 부근은 방문 목적성이 강한 고급 소비계층을 대상으로 마리나 등 장기 체류형 관광에 적합하도록 배치



[그림 3-3-16] 여수세계박람회장 사후활용계획 구상도

마. 지역여건에 따른 차별화된 장기 재생전략 마련

1) 향후 노후화가 예상되는 택지개발지구 재생방안

- 저비용 리모델링 사업방식 발굴, 지역 커뮤니티 조성 및 도시재생 프로그램의 연계, 장기적인 리모델링 사업 추진전략 마련
- 공동주택 커뮤니티 형성을 위한 마중물 사업 추진, 리더 양성 및 지역교류활동 지원을 통한 커뮤니티 인적 역량 강화, 공동체 활성화사업 추진

[표 3-3-8] 주택재건축사업과 주택리모델링사업 비교

구 분	주택재건축사업	주택 리모델링 사업
평면구조	• 자유로운 설계	• 제한적 설계
세대수	• 유지 또는 증가	• 일부 증가
공사비용	• 일반 분양분의 수익	• 자체 충당 및 일부 증가세대 분양
폐기물	• 대량 발생	• 소량 발생
공동체의식	• 미약	• 유지 또는 강화
경제성	• 고층 : 경제적 이득 없음 • 저층저밀도 : 고밀도로 재건축시 경제적 이득 발생	• 기존 단지의 리모델링 효과를 극대화 할 수 있는 공사범위로 개발

2) 산업단지의 경쟁력 강화 및 지역연계 재생방안

① 혁신역량 강화 및 업종 고도화를 통한 신산업 성장 기능 구축

- 성숙기에 접어든 주요 산업단지의 새로운 성장동력 모색을 위한 신기술 개발 및 기존 산업과의 융복합화 추진
- 석유화학, 금속, 기계 등 전통적 주력산업의 고부가가치화를 위한 시스템 개발 및 기업 R&D 운영·지원

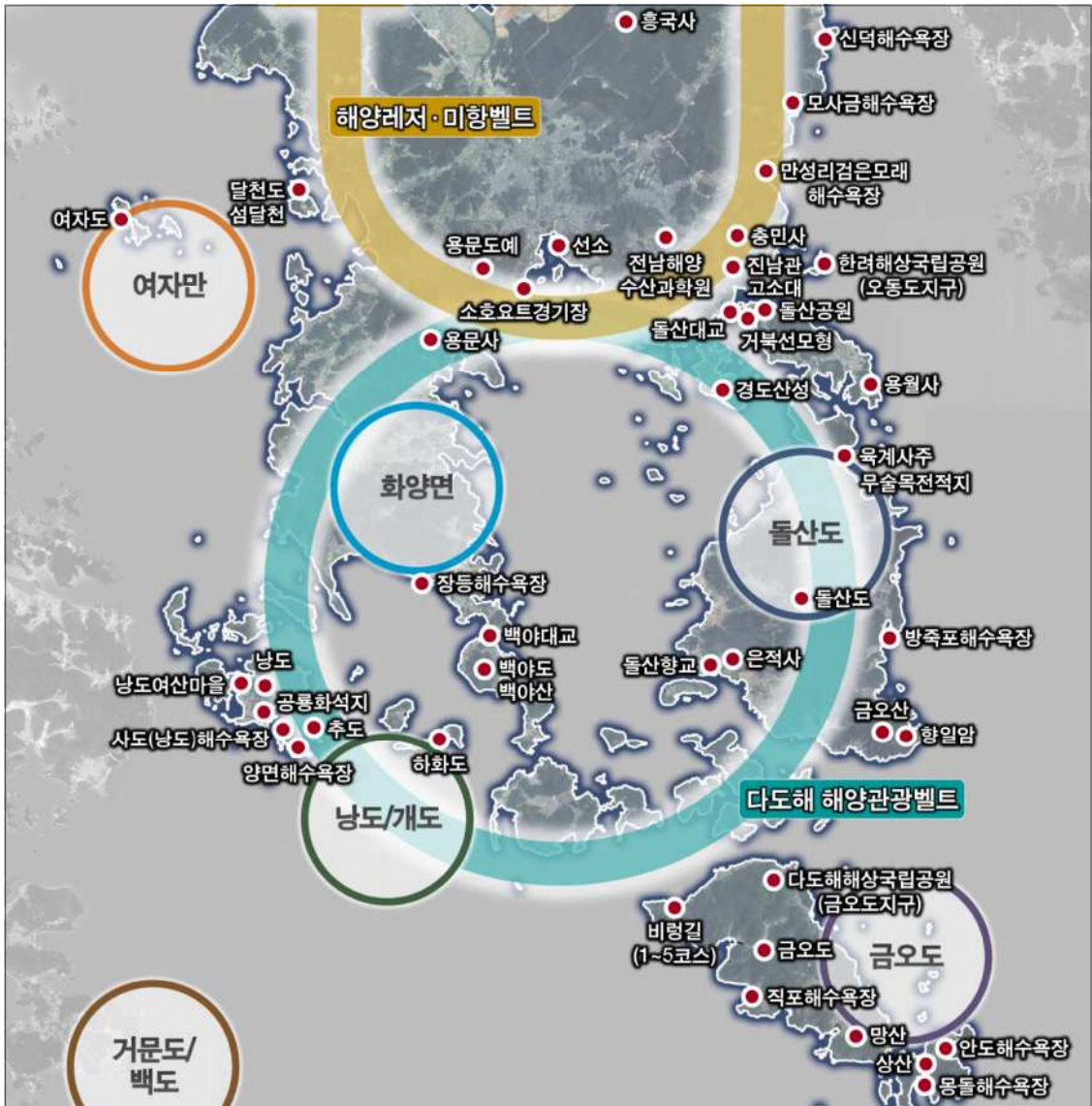


[그림 3-3-17] 여주시 산업단지 연계 도시재생 종합구상도

② 산업단지 인프라 확충 및 정주여건 개선, 통합적 환경 정비를 통한 경쟁력 강화

- 조성된 지 오래되어 노후화된 산업단지의 공간 재정비 및 주변 도시발전 등으로 인한 도시공간 구조 변화에 적극적으로 대응하기 위한 통합적 환경재생 추진
- 도로 등 기반시설 정비, 기존 주거지 정비 및 양호한 주거단지 조성, 기초 편익시설 및 교육·문화·복지시설 확충을 통한 근로·정주환경 개선
- 산업단지 내 교육·문화·복지시설을 활용한 주변지역 재생 프로그램 도입 등 지역사회와의 상생발전을 위한 소통 시스템 구축, 지역 인재 유입 촉진 도모

- 국제적 환경규제 기조에 따른 환경오염 처리 설비 강화, 환경감시·재난안전에 대한 컨트롤 타워 구축, 단지내부 및 주변 경관 개선방안 마련 등 주변지역을 포함한 종합적 환경정비를 통한 지속가능한 생태환경중심 산업단지 이미지 구축



[그림 3-3-18] 여주시 읍·면 도서지역 관광거점 및 주요 관광지

3) 지역관광 활성화와 연계한 읍·면 도서지역 재생전략

① 지역관광 활성화 및 사회·경제적 자립기반 구축

- 지역주민·전문가 그룹 네트워킹을 통한 관광 콘텐츠 개발, 커뮤니티 비즈니스 공동체 형성 및 연계 프로그램 도입 등 지역관광산업 활성화
- 지역 관광 아이টে임을 활용한 지역소득창출 및 마을기업 육성을 통한 자립경제기반 구축

03
부
문
별
계
획

- 읍·면지역 특성, 섬지역 특성, 관광개발계획, 연륙·연도교 개설과 연계한 관광인프라 확충 및 관광 활성화 추진
 - 돌산도 지역 : 도심관광과 연계, 자연자원의 관광자원화
 - 울손 지역 : 손양원 정신 종교기념관 연계 관광 자원화
 - 여자만 지역 : 체류형 생태체험 관광 활성화
 - 화양면 지역 : 해양 레저 스포츠·휴양관광 활성화
 - 거문도/금오도 지역 : 다도해 생태탐방 관광 활성화
 - 낭도/개도 지역 : 공룡화석지 등 테마관광 활성화

② 기초생활기반 정비 및 마을공동체 활성화를 통한 주민자생 역량 강화

- 마을공간 정비를 통한 생활기반 조성 : 마을상징공간 조성(마을화관 정비), 공·폐가 정비, 마을경관 개선 등
- 친환경 녹색마을 클러스터 추진 : 생태체험공간 조성 및 관광연계 프로그램 개발, 에너지 저감형 주택개발사업 등
- 주민참여형 마을사업추진을 통해 마을정체성 및 공동체 결속력 강화, 사회복지서비스 지원을 위한 마을공동체 프로그램 시행(노유자 돌봄사업, 커뮤니티 활동 지원사업 등)

바. 지역 커뮤니티 활성화 방안 강구

1) 마을공동체의 역량 강화

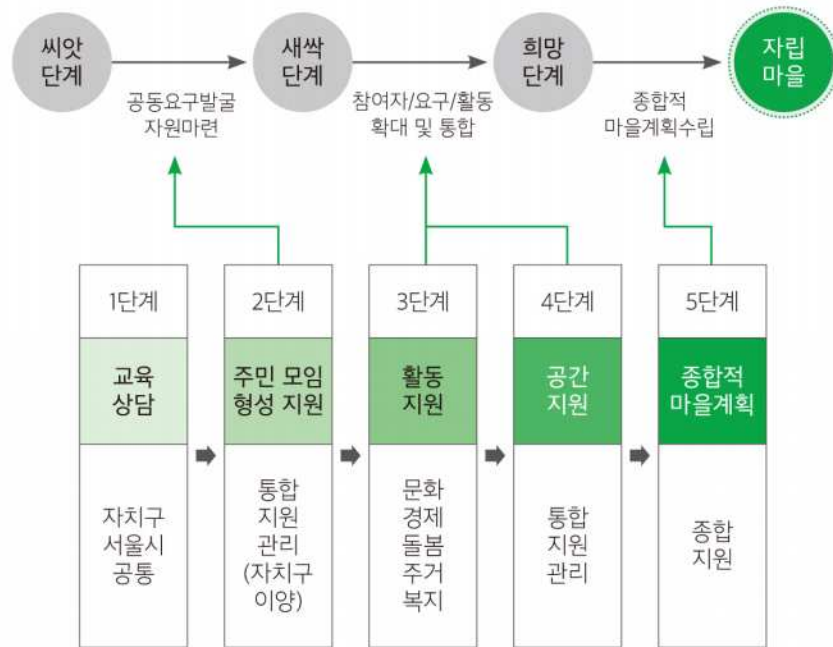
- 주민, 활동가, 공무원, 전문가 등 주체별 맞춤형 교육프로그램 개발 및 운영
- 교육·학습 프로그램을 활용한 마을공동체간의 네트워크 체계 형성 유도
- 각 분야 전문가나 활동가들과의 다양한 결합 및 협력·지원·자문 체계 구축



[그림 3-3-19] 마을공동체 교육프로그램 구성예시

2) 마을공동체 만들기 지원체계 강화

- 마을공동체 만들기 지원센터의 설치 및 운영
- 탄력적인 지원사업의 공모(정기, 수시) 및 컨설팅 기능 강화
- 지속적 마을공동체 형성을 위한 간접지원시스템 강화



[그림 3-3-20] 마을공동체 형성단계별 추진체계(서울시)

3) 사회적 경제조직(마을기업) 육성

- 마을기업은 지역주민이 각종 지역자원을 활용한 수익사업을 통해 공동의 지역문제를 해결하고, 소득 및 일자리를 창출하여 지역공동체 이익을 효과적으로 실현하기 위해 설립·운영하는 마을 단위의 기업으로 기업성, 공동체성, 공공성, 지역성 확보 필요
- 일정 규모의 사업비 및 자립 지원(경영컨설팅, 전문인력, 사업개발비, 세제, 사회보험료, 프로보노, 우선구매, 판로 등)

4) 주민조직의 체계화 및 각종 협정의 체결

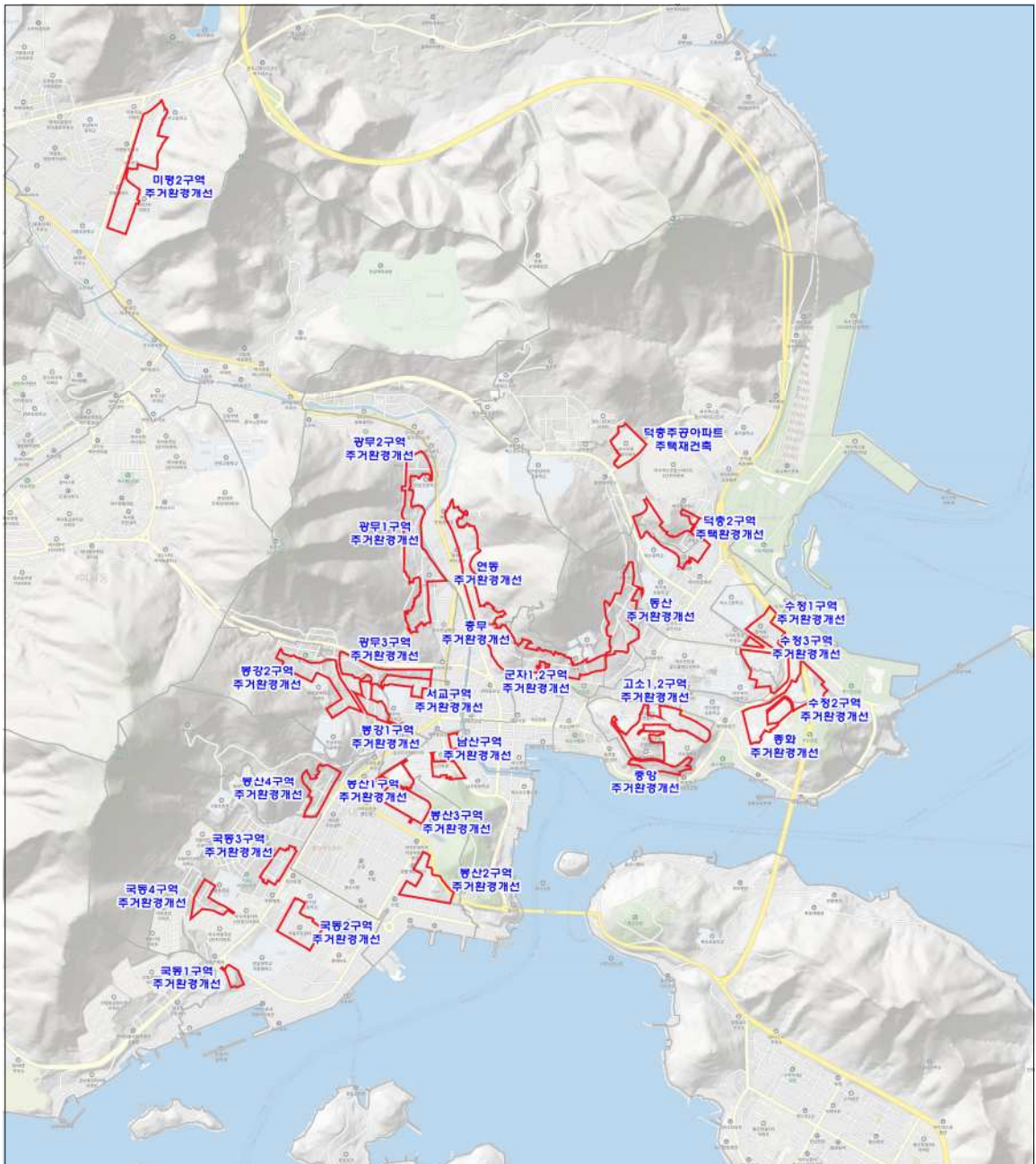
- 아파트 공동체 운동, 골목 가꾸기 운동, 마을 도서관확보 운동 등 주민주도의 “지역공동체 만들기”를 위한 주민조직의 체계화
- 주민 상호간의 자발적 협의에 의한 각종 협정(건축협정, 가로협정, 녹화협정 등), 시민기업이 도시환경의 개선에 기여하는 등의 마을 만들기 사업의 지속적 추진하여 활성화 유도

② 도심 및 시가지 정비계획

1. 현황분석

가. 도시정비사업

- 여수시에는 총 30개 정비구역이 지정되어 있으며, 원도심을 중심으로 30개소의 주거환경 개선사업을 완료함



[그림 3-3-21] 여수시 정비구역지정 현황도

나. 주택건설사업

- 여수시 공동주택은 총 1,035동 69,280세대가 거주하고 있으며 유형별로 분양주택 113개 단지(47,602세대), 임대주택 20개 단지(18,149세대), 회사사택 17개 단지(3,024세대), 주상복합 2개 단지(505세대)로 구분
- 관리방법별로 의무 관리대상은 106개 단지 65,239세대, 회사사택을 포함한 비의무 관리 대상은 46개단지 4,041세대로 구분

[표 3-3-9] 여수시 공동주택 현황

구분	층 수	동 수	세대수	비고
돌산읍	12~15	17	1,878	
소라면	15~20	73	4,960	
울촌면	5~15	9	495	
동문동	11	1	35	
중앙동	5~20	8	563	
충무동	3~12	7	217	
광림동	5~15	19	1,016	
서강동	17~19	4	408	
대교동	5~13	3	109	
국동	3~23	63	3,828	
월호동	11~15	28	2,006	
여서동	4~15	86	7,861	
문수동	3~15	64	6,680	연립2
미평동	4~15	48	3,849	사택1
둔덕동	3~18	62	3,665	사택1
만덕동	5~20	47	2,438	
쌍봉동	2~22	215	10,576	사택10, 주상복합2
시전동	2~29	180	11,143	사택2
여천동	1~15	70	5,036	사택1
주삼동	8~20	27	2,426	
삼일동	1~5	4	91	사택2
총계	-	1,035	69,280	

자료 : 여수시 내부자료(2019)

2. 현황진단

가. 원도심 기능 저하 및 공간구조 불균형 발생

- 노후 주거·기반시설 여건의 원도심 기능 저하로 지역 침체가 지속되고 있음
 - 원도심 고유의 역사문화자원을 적극 활용한 지역 활성화 전략 필요
- 다수의 신도시 개발로 인하여 신·구시가지 간 불균형이 발생
 - 주택노후화 등의 물리적인 쇠퇴뿐만 아니라 사회·문화·경제적 낙후현상이 지속
 - 도시공간의 평면적 확산, 학동 신도심으로 주요 도시기능 이전
 - 주거중심 복합사업 추진으로 도심 기능 약화 및 경관 저해

나. 기존 도시 및 주거지 정비방식의 한계 인식

- 도시 및 주거지 정비방식의 패러다임이 변화하는 추세로 주민과 공동체 활동을 기반으로 하는 정비방식이 새롭게 도입되는 도시개발방식의 다양성 확보 필요
 - 주거환경개선, 기반시설 정비 등 물리적 환경개선 뿐 아니라 일자리·교육·보건·생활안전·보육 등 사회·문화적 기능회복의 사회적 측면, 도시경제 회복의 경제적 측면을 동시에 고려하는 통합적 접근방식의 재생으로 전환이 필요
- 전국적으로 지자체별 주민·공동체 기반 사업추진이 활발해지고 있으며, 민관 협력·지원 분위기가 확산되고 있음
- 기성시가지 생활환경 개선의 실효성 부족
 - 고층·고밀 위주 사업추진으로 일조건 악화 및 기반시설 부족 초래
 - 아파트 고층화에 따른 중심지와 주거지 높이의 역전현상 발생

3. 기본방향

1) 도심기능 회복을 통한 균형발전 도모

- 무분별한 도시의 평면적 확산을 지양하고, 도심의 공동화를 예방하는 도시정책으로 패러다임 전환
- 쇠퇴한 원도심 내 미래지향적 산업 중심기능 도입을 통한 도시 경제기반 재구축 및 경쟁력 확보

2) 계획적인 시가지 관리로 쾌적한 정주환경 확보

- 도심기능 회복 및 체계적 관리를 위한 도심기능 재분배 및 도시계획기법 도입
- 정비사업과 함께 공원·녹지·공공공지 등의 공공공간 정비·확충 및 거리정비로 쾌적한 도시 공간 창출 및 지역경제 활성화를 도모
- 계획 수립 시 시민의 참여를 적극 유도하고, 여수시는 제도개선 등을 통한 포괄적 지원역할 수행

3) 지역 특성을 반영한 도시이미지 창출

- 지역별 현황 및 특성을 고려하여 도시 이미지와 경관 등 도시 미래상에 부합하는 형태의 도시 관리 방안 수립
- 도심 주변의 문화·휴식공간 및 공공편의시설, 역사유산 등을 발굴·유지하고 확충하여 연결체계 구축
- 전통과 현재가 공존하는 도심부의 질적 향상으로 도심 매력 발굴 및 활성화 구현

4. 추진전략

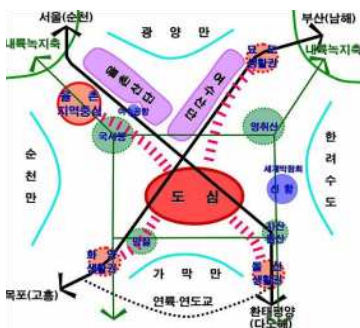
가. 도심기능 강화를 위한 계획기법 도입

1) 도심기능의 재분배를 통한 도심 활성화

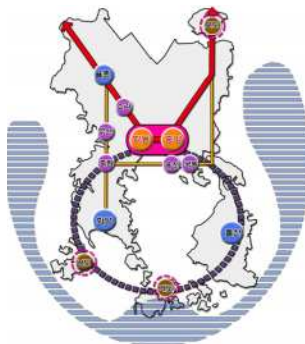
- 실질적인 도심기능을 수행하지 못하고 있는 원도심의 도심 기능 재편을 통하여 지역 내 균형 발전과 원도심 지역의 활성화 도모
 - 중심지 변화진단 및 체계분석을 통하여 도심 범역의 구체화 및 기능 재설정
 - 원도심 : 관광·중심상업, 위락업종 위주, 신도심 : 업무, 금융·유통업종 위주
- 획일적인 업무 또는 상업 기능만을 공급하는 도심 재개발을 지양하고 도심재개발 시 업무, 상업, 주거의 복합건물 건축을 장려
 - 도심 주변지역에 주거기능과 함께 문화, 예술 등 다양한 기능을 확보하여 업무·상업기능을 보완하는 방향으로 복합화



[그림 3-3-22] 도심 및 CBD 기능 분류도



[그림 3-3-23] 2025 중심지 체계



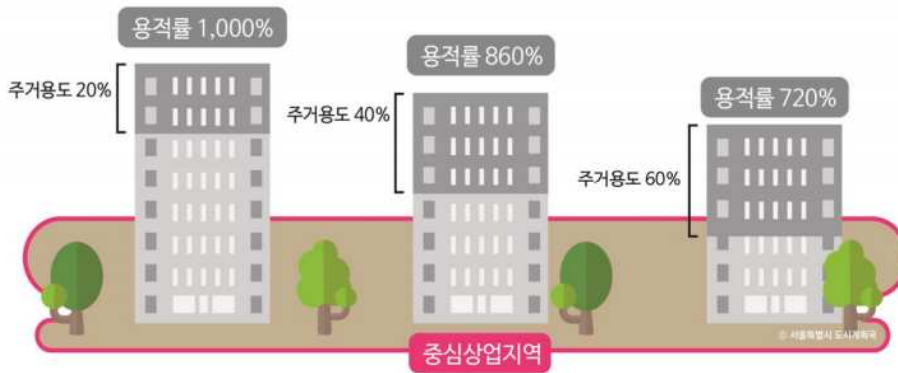
[그림 3-3-24] 2030 중심지 체계



[그림 3-3-25] 2035 중심지 체계

2) 도심의 상업기능 회복을 위한 용도용적제 도입

- 서울시에서 2000년 처음 도입하였으며, 상업지역을 상업지 본래의 기능 중심으로 개발되도록 하고, 과도한 주거기능 유입으로 인한 커뮤니티시설 부족 문제와 일조건 및 기존 기반시설에 끼칠 부정적 영향을 최소화하고자 도입
- 대규모 고밀아파트, 상업지역의 고밀도 주거단지화 등에 따른 공공시설 부족, 도심지 교통난 심화 등의 부작용을 예방하기 위한 상업지역 주용도에 따른 용적률 차등 적용
 - 개념 : 용도지역의 지정목적을 달성하기 위하여 용도의 혼합률에 따라 용적률을 차등하는 제도
 - 내용 : 상업지역에서 주거복합건물(공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물)을 지을 때, 주거 용도 비율의 증가에 따라 용적률을 줄이는 제도로서 도시계획조례에 근거



[표 3-3-10] 중심상업지역에서 주거비율에 따른 용적률 비교

주거비율 (%)	서울		부산	대구	인천	광주	대전	울산
	4대문	기타						
80-90 미만	600	-	660	600	500	600	800	660
70-80 미만	650	-	740	690	600	690	925	740
60-70 미만	700	720	820	780	950	780	1,050	820
50-60 미만	750	790	900	870	1,000	870	1,175	900
40-50 미만	800	860	980	960	1,100	960	1,300	980
30-40 미만	800	930	1,060	1,050	1,150	1,050	1,300	1,060
20-30 미만	800	1,000	1,140	1,140	1,250	1,140	1,300	1,140
10-20 미만	800	1,000	1,220	1,220	1,250	1,220	1,300	1,220
10 미만	800	1,000	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300

주) 여수시의 경우 상업지역내 주거비율과 상관없이 중심상업지역 1,300%, 일반상업지역 1,000%, 근린상업지역 700% 적용

[표 3-3-11] 용도용적제 적용예시

구 분	내 용	
비주거용도 의무비율에서 준주택 제외	<ul style="list-style-type: none"> 오피스텔 면적을 비주거용도 면적에 포함하여 비주거 의무 비율 10%를 쉽게 확보 준주택 제외 비주거용도의 면적은 3~4% 수준 	
각 용도부분별 용적률 차등 적용	<ul style="list-style-type: none"> 주거부분 : 준주거지역 용적률 400% 적용 비주거부분 : 상업지역 용적률 적용(중심 1,300%, 일반 1,000%, 근린 700%) 	
비주거시설 의무면적 비율 상향	<ul style="list-style-type: none"> 비주거시설 의무면적 10%에서 20%로 상향 상업지역의 본래 기능 회복 상업지역 내 초고층 주상복합 건축물 방지 	



[그림 3-3-26] 용도용적제 적용 예시

3) 상업기능 재생 및 지역상권 활성화

- 전통·재래시장 활성화를 위한 시설현대화 및 빈 점포를 활용한 창업·제조공간 제공 등의 기반시설 개선과 마케팅 사업의 지속적인 추진
- 도심의 상업기능강화를 위한 지역상권개선지구제도(BID : Business Improvement District)의 도입 검토
 - 도시의 일정지구를 대상으로 지역 내 부동산 소유자들의 동의를 얻은 뒤, 그 지구의 부동산에 대하여 건축연면적 또는 자산가치에 일정비율 부담금을 부과하여 상업활동의 활성화에 필요한 재원을 조달하게 하는 제도
 - BID는 지역 내의 부동산소유자, 상인 혹은 사업주들이 그들이 속한 지역의 치안유지, 공공시설 유지보수 도로확보 및 정비, 그리고 다양한 형태의 마케팅활동과 같은 공공의 서비스 공급에 필요한 재정을 충당함

[표 3-3-12] 외국의 주요 BID특징 비교

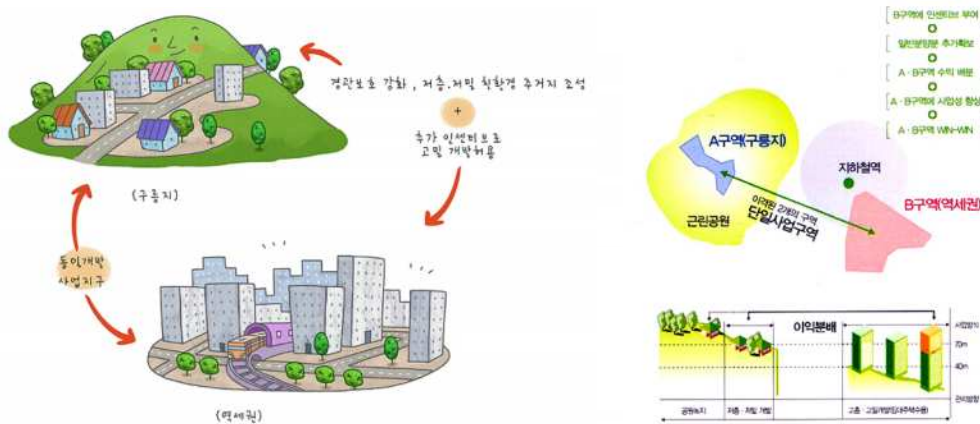
구 분	미 국	영 국	독 일	일 본
근거법률	• BID법(주법률)	• BID법(정부법률)	• 개인상점과 서비스 센터를 보강하는 법률 (함부르크주 법률)	• 중심시가지활성화법 (정부법률)
운영주체	• NPO, DMA(District Management Association)	• 제3섹터 특별법인 (공익법인)	• 상점주조합과 상점 지주협회, 등록단체	• TMO(상공회의소, 상공회, 제3섹터 등)와 중심시가지 활성화 협의회
구역설립요건	• 일반적으로 지역 부동산 가액의 50% 이상의 소유자 찬성	• 납세대상자 및 대상 부동산총액평가의 50% 이상 찬성	• 토지소유자 및 토지 면적의 15% 이상 찬성	• 기초지자체가 TMO 구상을 승인하면 설립 가능
활동내용	• 주차장, 시설·환경 정비, 교통접근성, 도로정비 등 • 지역활성화 활동, 커뮤니티 비즈니스 제공 등	• 주차장 관리, 환경 보전, 도시마케팅, 지역안내 및 정보 제공, 이벤트실시 • 주차장, City Centre 유지, 청소 및 유지 보수, 범죄예방, 상업 시설 유치 등	• 계획작성 및 정비, 행정기관 협의, 빈상점·점포 관리, 역사적 경관 정비, 문화체험 이벤트, 방문자 정보 제공	• 주차장 정비, 테넌트 믹스, 빈점포관리, 이벤트
재원조달	• 시설 또는 서비스 제공에 대한 특별 세금형태로 운영 • 재산세의 5~6% • 민간부담금, 정부	• 구역내 수혜자로 부터 징수하는 부과금으로 충당 • 사업세의 1~2% • 민간부담금, 정부	• 지구개발사업에 필요한 자금을 BID세액으로 징수 • BID세액은 토지평가 기본가*세액	• 부담금, 행정보조금, 사업수익 • 정부(50~90%) • 지역상인(10~50%)
기 간	• 3~5년(연장가능)	• 5년 이내	• 5년	• 근거없음

자료 : 도시재생사업의 지역의 관리운영수법 도입에 관한 연구, 인천발전연구원

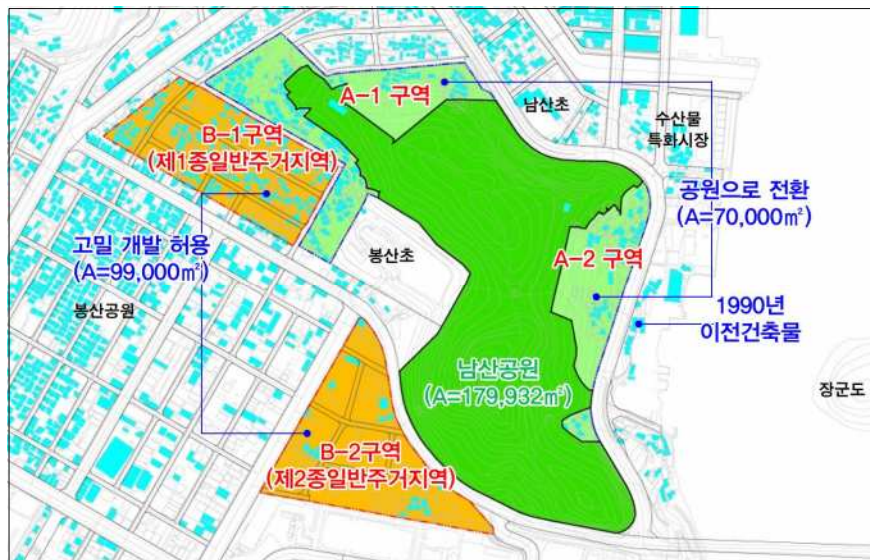
나. 지속가능한 압축도시 실현을 위한 정비체계 마련

1) 구릉지 일대의 주택 정비를 위한 결합개발제도 추진

- 도시경관의 보호 및 구릉지 일대의 노후·불량주택의 정비를 위해 서로 떨어진 둘 이상의 지역을 하나의 구역으로 지정하여 개발 사업을 시행하는 제도
- 구릉지는 현행 도시계획을 준수하여 저밀 친환경주거지로 조성하고, 이에 대한 경관 보호 등 공익기여를 인정하여 인센티브 제공
- 결합개발 시 조합설립, 관리처분 등 사업시행은 하나로 통합하여 시행하고, 건축계획 및 계획적 규제와 주택관리는 구릉지와 고밀 개발지의 특성에 따라 각각 관리할 수 있도록 하며, 구릉지는 저층·저밀의 친환경주거지 또는 공원으로 고밀 개발지는 토지이용을 고도화하여 사업성 확보



[그림 3-3-27] 결합개발제도 개념도(CRP : Conjoint Renewal Program)



[그림 3-3-28] 결합개발제도 예시(남산공원 일원)

2) 기 개발지역의 활용 극대화

- 복합 토지이용을 통해 기존 도시 용지 이용을 확대하는 한편, 이동성과 주거환경개선사업을 통해 고밀도 개발의 부정적인 측면 해소 추진
 - 단독 주택보다는 다가구 주택 공급, 기존 주거지역에 추가 주택 공급, 근린 공공/상업 서비스 확대, 역세권 개발 등
 - 빈집, 이전적지, 폐교재산, 철도 유휴부지 등과 연계한 도시재생 추진
- 이동성 확보를 위해 대중교통 활성화 정책을 적극적으로 추진하되, 시장기반형 정책수단(세금, 주차요금 정책)을 적극 활용
 - 수요응답형 교통서비스 도입, 대중교통지향형(TOD) 교통서비스 제공, 도심 주차시설 확보 등 효율적인 공공교통서비스 관리를 통한 이동권 확보
- 도시 서비스 근접성 제고, 도심 내 복합용도 개발을 위한 용도지역·지구 규제 완화, 개발 행위 허가시 복합용도 개발, 지자체와 개발사업자 간 계약 및 도시 디자인 가이드라인 제정 등 정책 수단 도입
 - 도시 내 빈 건물을 타 용도 전환 및 성장우선지역 투자, 건물리노베이션과 보존에 대한 인센티브 부여, 지역 특성에 맞는 도시 디자인 가이드라인 마련 등

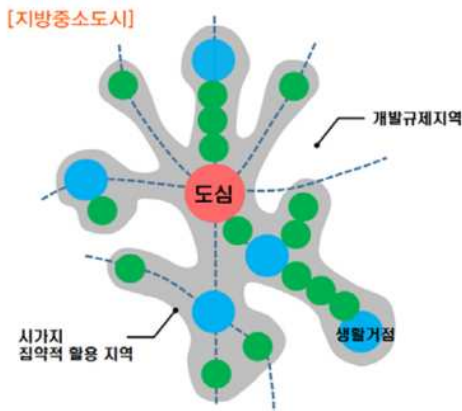
[표 3-3-13] 압축도시 계획 요소

구 분	주요항목	계획요소
토지이용	적정밀도	<ul style="list-style-type: none"> • 보행 및 자전거로 이동 가능한 규모의 도시 총면적 • 순밀도 500인/ha
	이동거리최소화	<ul style="list-style-type: none"> • 역 주변 중심상업지역 배치 • 역 주변 및 중심지 고밀배치, 외곽지역 저밀배치 • 복합토지이용
교 통	대중교통체계 연계	<ul style="list-style-type: none"> • 지역 간 전철 연계 • 보행거리 내에 버스정류장 설치 • 전철 및 간선교통과 셔틀버스의 연계
	보행 친화적 도로	<ul style="list-style-type: none"> • 차도 폭 축소 및 요철형 포장 • 보행동선 연계
	자전거도로	<ul style="list-style-type: none"> • 독립적인 자전거도로망 • 자전거도로 연계
환경 및 에너지	녹지공간 및 오픈스페이스	<ul style="list-style-type: none"> • 녹지공간 및 오픈스페이스 확보 및 연계 • 친수환경 조성 • 생태적 가로수 식재
	자원 및 에너지 절약	<ul style="list-style-type: none"> • 폐열의 이용 : 열병합 지역난방 • 재활용수집시설 배치

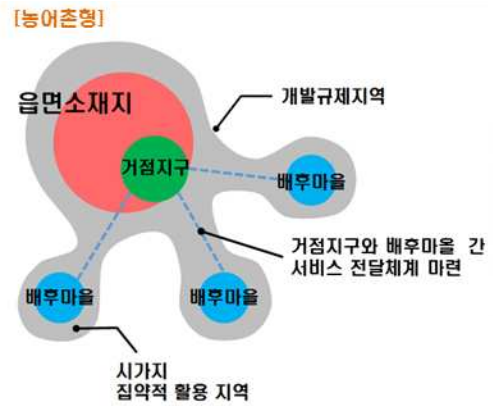
자료 : 컴팩트 도시의 지속 가능한 도시모형으로써의 가능성 연구, 한국도시계획학회

3) 교통결절지 중심의 토지이용 효율화

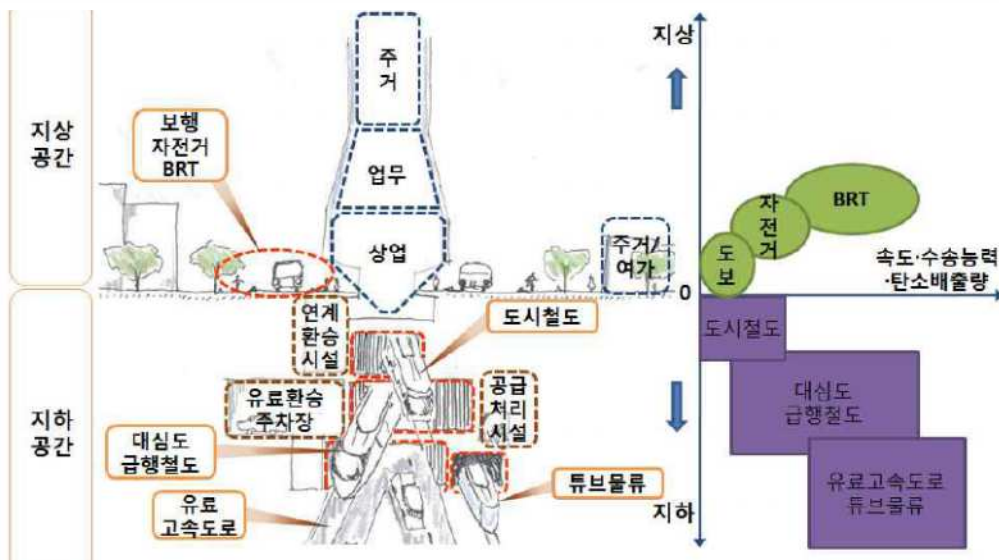
- 교통결절지에 기존 도시적 기능을 강화한 거점으로 재창출하고, 보행 및 자전거를 이용한 접근이 가능하도록 계획을 수립하여 신시가지의 업무축과 연결함으로써 상업축의 활성화 및 재생을 도모
- 입체도시계획에 대하여 법적·제도적 기반을 정비하고 기존의 평면적 도시계획의 한계를 보완하고 효율적 토지이용을 실현
- 광역접근과 환승 편의성 제고를 우선으로 하며, 지선 교통체계 정비를 통해 대중교통이용의 편의성을 제고



[그림 3-3-29] 중소도시 도심정비형 압축도시 모델



[그림 3-3-30] 농어촌 중심정비형 압축도시 모델



[그림 3-3-31] 압축도시의 개념과 주요시설 배치

다. 난개발 방지 등을 위한 체계적인 관리 및 정비

1) 주요 입지별 정비 · 관리계획 수립

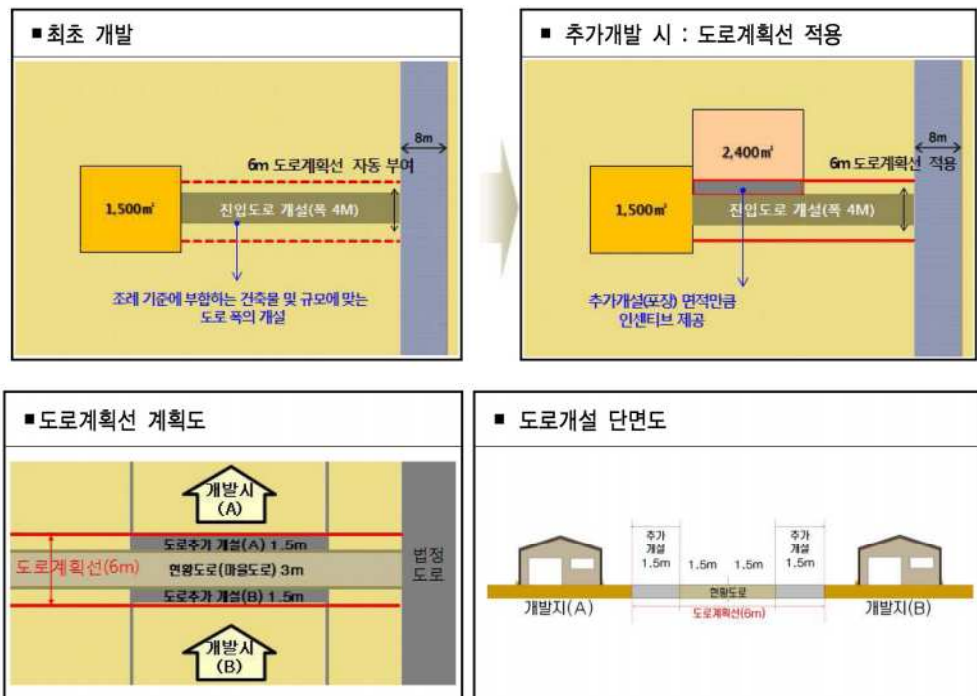
- 도시지역 · 비도시지역, 산지 · 구릉지, 하천 · 호수변, 도로변 등 지역 특성에 따른 정비 · 관리계획 수립
- 지역특성, 개발상황, 기반시설 등을 고려한 개발행위허가 가이드라인 작성
- 도시개발사업 또는 지구단위계획 구역 내 오피스텔 등의 난립으로 기반시설이 부족하지 않도록 개발계획 수립 시 주변 현황 및 기반시설 용량 등을 고려하여 건축물(용도제한, 건폐율, 용적률 등)에 관한 계획 수립

2) 비도시지역에 대한 계획적 입지 유도

- 도시성장에 따른 개발수요가 파편적으로 분산되지 않고 한곳으로 집중될 수 있도록 도시개발 수요를 고려한 성장관리지역 지정
- 일정 개발면적 이상에 대하여는 민원이 발생 방지를 위한 충분한 지역주민 의견 수렴 방안 모색

3) 개발행위허가 관련 조례 개선을 통해 개별건축 관리 및 정비방안 마련

- 개별건축 등의 행위 시 도시계획위원회 자문 · 심의를 통해 적정 기반시설 확보 유도
- 단독, 공동(다세대, 연립)의 입지기준 강화
- 개발행위허가 기간이 경과된 미준공 허가지역을 취소처리 할 수 있는 지침 마련



[그림 3-3-32] 기반시설(도로) 확보방안 예시

[표 3-3-14] 생활권별 정비·관리방향

구 분	발전방향	정비·관리방향
학동 도심	<ul style="list-style-type: none"> 여수시 도심기능 수행을 위한 중심 기능의 강화 광역 복합환승체계 구축과 연계한 여천역 KTX역세권 개발을 통해 장래 도시 발전 신규 지역거점 육성 	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택의 체계적인 유지관리를 위한 유형화 작업과 가이드라인 설정 소규모 공동주택단지의 경우 공공기관에서 매입 하여 공공임대주택으로 전환 유도 여천역 KTX역세권 개발 등 교통중심지 위주의 개발로 중심지 기능 및 역할 강화 아파트형 공장, 산업시설, 주상복합단지 등 다양한 용도의 복합개발방식 도입
중앙 엑스포	<ul style="list-style-type: none"> 원도심 도시재생과 여수세계박람회장 등 관광·문화 자원과 연계한 관광산업 육성으로 도심기능 회복 국제 경쟁력을 갖춘 관광레저 거점 개발 	<ul style="list-style-type: none"> 기성기가지가 갖고 있는 역사·문화적 상징을 활용 하여 도시의 구조와 이미지 개선 도심 공동화 방지를 위한 소규모 주택정비사업의 적극적 활용 영세상가 밀집지역 및 특화거리를 대상으로 안정성 및 심미성 확보를 위한 환경개선 추진 구릉지, 급경사지 등 개발여건이 불리한 지역은 저밀도 개발 추진, 고층개발 지양
돌산 해양관광	<ul style="list-style-type: none"> 해양관광시대에 걸맞게 전략적으로 다도해 해양관광거점으로 육성 지역특산품 기반의 6차 산업화 추진 	<ul style="list-style-type: none"> 지역특산물을 활용한 향토먹거리 개발, 천혜의 자연 환경을 이용한 여행자 쉼터 등의 조성으로 지역 명소화·활력화 추진 상·하수도 등 기반시설의 단계적 확충과 주민편익 시설의 합리적 배치로 쾌적한 정주공간 창출
울촌·묘도 산업	<ul style="list-style-type: none"> 울촌2·3일반산업단지의 조속한 건설과 신성장 동력의 다변화를 위한 산업의 구조고도화 및 첨단화 추진 계획적인 주거단지 개발을 통한 울촌 산단 주택수요 대응 여자만권역 생태관광자원을 활용한 휴양관광산업 육성 	<ul style="list-style-type: none"> 평면적, 비계획적으로 이용되고 있는 공업지역의 토지이용 입체화와 기존 공업기능의 고도화 및 이미지 개선 환경여건 및 입지특성을 고려한 지역별 산업 커뮤니티로서의 기능 유지 및 활성화
화양 국제관광	<ul style="list-style-type: none"> 화양지구 복합관광단지 등 화양권 관광 기능 기능강화 문화와 해양레저를 즐길 수 있는 국제 해양관광 레저 거점 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 상·하수도 등 기반시설의 단계적 확충과 주민편익 시설의 합리적 배치로 쾌적한 정주공간 창출 각 지역 공동체별로 마을을 차별화하는 계획을 수립하여 농·어촌지역 관광테마화 추진

라. 저출산, 고령화 등 사회변화를 고려한 정비

1) 출산 친화적 환경 조성

- 읍·면·동 주민자치센터와 인구보건복지협회에서 운영하는 결혼지원센터를 연계하여 결혼·임신·출산·육아 등 종합정보 제공
- 기초교양센터를 구축하고, 결혼 관련 교양 프로그램 개발·운영
- 산부인과 설치 지원 및 거점 산부인과 지정·관리

2) 부족한 놀이 공간 확보를 통한 아동 친화적 여건 확충

- 놀이·여가는 주거, 건강, 교육 등과 마찬가지로 아동발달의 필수요건으로 부족한 아동들의 놀이 공간 확보
- 안전하고 아동의 창의성을 자극할 수 있는 놀이터를 만들기 위해 관내 놀이터를 아동친화적인 형태로 개선 추진
- 작은 도서관, 장남감 도서관, 어린이 자료실 등 아동전용 도서관 확충 및 숲 체험프로그램 활성화

3) 고령자가 안전하고 편리하게 살기 위한 편의시설 설치

- 고령자 편의를 위한 안전손잡이, 단차제거 등 추진
- 고령자 교통안전을 위한 노인보호구역 지정

여성친화도시 “여수시”



③ 주거환경계획

1. 현황분석

가. 주택수

- 주택 유형별 추이를 보면 2008년 단독주택 51,232호(47.6%), 아파트 50,681(47.1%)에서 2017년 단독주택 40,392호(32.7%), 아파트 66,488(53.9%)로 단독주택의 비중이 감소하고 있는 반면 아파트의 비중은 증가하고 있어 아파트에 대한 주민들의 선호도가 증가하고 있는 것으로 나타남

[표 3-3-15] 주택 유형별 현황

(단위 : 호)

구 분	가구수 (가구)	주 택					
		계	단독주택	아파트	연립주택	다세대 주 택	기 타
2008년	106,931	107,578 (100.0%)	51,232 (47.6%)	50,681 (47.1%)	1,463 (1.4%)	606 (0.6%)	3,596 (3.3%)
2009년	107,985	108,149 (100.0%)	45,799 (42.3%)	53,377 (49.4%)	1,440 (1.3%)	696 (0.6%)	6,837 (6.3%)
2010년	110,613	112,556 (100.0%)	46,486 (41.3%)	56,112 (49.9%)	1,456 (1.3%)	696 (0.6%)	7,806 (6.9%)
2011년	111,921	113,223 (100.0%)	46,551 (41.1%)	56,486 (49.9%)	1,456 (1.3%)	737 (0.7%)	7,993 (7.1%)
2012년	112,907	114,392 (100.0%)	45,683 (39.9%)	56,355 (49.3%)	1,493 (1.3%)	701 (0.6%)	10,160 (8.9%)
2013년	114,364	113,539 (100.0%)	43,889 (38.7%)	57,977 (51.1%)	1,526 (1.3%)	725 (0.6%)	9,422 (8.3%)
2014년	116,100	115,578 (100.0%)	40,353 (34.9%)	63,005 (54.5%)	1,526 (1.3%)	760 (0.7%)	9,934 (8.6%)
2015년	117,602	118,366 (100.0%)	40,451 (34.2%)	65,089 (55.0%)	1,522 (1.3%)	760 (0.6%)	10,544 (8.9%)
2106년	118,910	120,904 (100.0%)	40,400 (33.4%)	65,089 (53.8%)	1,522 (1.3%)	763 (0.6%)	13,130 (10.9%)
2017년	119,684	123,372 (100.0%)	40,392 (32.7%)	66,488 (53.9%)	1,522 (1.2%)	817 (0.7%)	14,153 (11.5%)

자료 : 여수통계연보, 각년도

주) 기타는 비거주용 건물내 주택, 다가구 주택수

나. 주택보급률

- 2017년 여수시의 총 가구 수는 119,684가구로서 가구당 인원수는 2.4인이며 주택은 123,372호로 주택보급률 103.1%를 나타냄
- 주택 수는 2008년 107,578호에서 2017년 123,372호로 꾸준한 주택보급률 증가추세를 보이고 있으며 이는 주택공급이 지속적으로 이루어지고 있음을 나타냄

[표 3-3-16] 주택보급률 변화추이

구 분	인구(인)	가구수(가구)	가구당인원(인)	주택수(호)	주택보급률(%)
2008년	297,178	106,931	2.8	107,578	100.6
2009년	295,686	107,985	2.7	108,149	100.2
2010년	295,878	110,613	2.7	112,556	101.8
2011년	295,538	111,921	2.6	113,223	101.2
2012년	295,215	112,907	2.6	114,392	101.3
2013년	294,565	114,364	2.6	113,539	99.3
2014년	294,459	116,100	2.5	115,578	99.6
2015년	294,073	117,602	2.5	118,366	100.6
2016년	293,036	118,910	2.4	120,904	101.6
2017년	290,528	119,684	2.4	123,372	103.1

자료 : 여수통계연보, 각년도

- 여수시의 주택보급률은 103.1%로 전국 주택보급률(103.3%)과 유사한 수치를 보이며 전남 주택보급률(111.3%)보다 낮은 수치를 나타냄

[표 3-3-17] 전국 시도별 주택보급률 비교

(단위 : 천호, 천가구, %)

구 분	2017년		
	가구수	주택수	주택보급률
전국	19,674	20,313	103.3
전남	734	816	111.3
여수	120	123	103.1
순천	102	105	102.3
광양	61	68	110.5

자료 : 국토교통부, 2017

다. 주택공급

- 여수시 임대주택은 총 20개단지 186동 18,149세대이고, 유형별로 공공임대 13개단지, 12,333세대 (68.0%), 국민임대 4개단지, 3,578세대(19.7%), 영구임대 3개단지, 2,238세대(12.3%) 차지

[표 3-3-18] 여수시 임대주택 현황

구분	행정동	총 수	동 수	세대수	비 고
공공임대	소라면	15	33	2,206	죽림부영1·2차
	여서동	5~15	24	3,180	여서부영5~7차
	문수동	13~15	12	2,306	문수부영9~10차
	쌍봉동	12	6	876	안산부영2차
	시전동	11~15	60	3,765	웅천부영1~3·5차, 신기부영3차
	소 계	-	135	12,333	
국민임대	소라면	20	20	1,605	죽림휴먼시아1·2단지
	쌍봉동	9~15	5	476	소호주공
	여천동	10~15	14	1,497	무선주공3차
	소 계	-	39	3,578	
영구임대	문수동	15	7	1,403	문수주공
	미평동	15	3	537	미평주공1차
	여천동	15	2	298	무선주공1차
	소 계	-	12	2,238	
총 계		-	186	18,149	

자료 : 여수시 내부자료, 2019

- 여수시 공동주택(아파트) 건립현황은 2016년 이후 감소하는 추세이며, 규모별로 소형평수(85㎡미만), 층수별로 중층규모(11~12층)의 공급형태를 보이고 있음

[표 3-3-19] 아파트 건립현황

(단위 : 동, 호)

구분	동 수	주택수	규모 별			층 수 별		
			소형	중형	대형	10층 이하	11~20층	21층 이상
2013년	46	2,312	2,312	-	-	200	2,112	-
2014년	31	2,219	2,219	-	-	-	813	1,406
2015년	44	2,084	2,084	-	-	-	2,084	-
2016년	45	3,843	3,404	439	-	-	1,122	2,721
2017년	25	1,399	1,300	99	-	-	-	-

자료 : 여수통계연보, 각년도

주) 소형(85㎡미만), 중형(85~135㎡미만), 대형(135㎡이상)

2. 현황진단

가. 아파트 위주의 공급에 따른 주거형태의 획일화

- 원도심 주변은 단독주택 및 연립주택 중심, 신도심 주변은 아파트 등의 공동주택 중심으로 구성되어 있어 주거유형 분포의 지역 간 차이가 있음
- 주택의 단기간 대량공급은 고층아파트 등 공동주택의 적극적인 도입으로 그 질적인 측면이 도외시되었으며, 대량공급과 경제성 우위에 초점이 맞추어져 획일화되는 결과를 초래
 - 공동주택은 기반시설 부족, 자연경관 부조화, 주변지역과의 시각적, 기능적 단절 초래 등 주거환경을 악화시키는 요인으로 지적

나. 가구형태의 급격한 변화 및 수요 다변화

- 1인가구 증가, 출산율 저하 등으로 인한 가구원수의 감소와 고령화가 급격히 진행됨
- 라이프스타일 변화 및 노인가구, 외국인가구 등의 증가에 따른 주택수요 다변화가 예상됨

다. 주거환경의 양극화에 따른 주거안정 문제 대두

- 경제적 불균형 심화에 따른 고령자·저소득층·소외계층 등의 주거안정을 위한 주거복지 및 지원 프로그램이 미흡
- 도시화 확산에 따른 원도심 내 장기간 방치된 빈집의 증가에 따라 주변지역의 주거환경 저하

3. 기본방향

가. 계획방향

1) 지역여건을 고려한 주택정책 마련

- 도시공간 내 지역별 주택 분포 특성과 주거여건을 고려한 주택공급 전략 마련
- 1인가구 증가, 고령화 등에 따른 주택수요 다변화를 반영한 주택공급을 통해 다양화된 주거욕구 충족
- 장래 여수시의 인구구조 변화추이를 고려하여 고령화 사회에 대응하는 도시 인프라를 구축
- 농촌지역으로 주거 및 기반시설을 확대하고 농촌마을의 개성을 부여하는 등 다양한 기법을 적용하여 각 지역 간의 균형 있는 개발 유도

2) 녹색성장에 기반을 둔 친환경적 주거환경 조성

- 환경 보호의 일환으로 주택 수명을 연장하여 건설폐기물 감소 유도
- 신시가지 개발 시 친환경적 개발을 통한 녹색성장 도입 검토
- 녹색 친환경의 지속가능한 주택 공급 전략 추진

3) 주거안정성 및 복지기능 강화

- 고령자, 장애인, 저소득층 등의 취약계층에 대한 최소주거수준 보장을 위한 주거 복지기능 강화
- 취약계층의 안정적인 주거생활 지원을 위해 다양한 형태의 공공임대주택 공급을 확대
- 주거안정을 위한 주거지원 프로그램 확대 및 복지정책과 연동한 주거 복지정책을 마련
- 빈집 관리·활용에 대한 가이드 마련을 통한 주변지역 주거환경 개선 및 활성화

나. 계획지표

- 여수시의 인구 및 가구수 증가 추세를 고려하여 목표연도인 2035년 주택보급률을 110%로 설정
- 주택정책을 양적 공급에서 질적 관리체계로 전환하여 주거환경의 질적 수준 향상을 도모

[표 3-3-20] 주택환경지표

구 분		2017년	2020년	2025년	2030년	2035년
주택보급률(%)		103.1	104.2	106.0	107.8	110.0
주택유형 (%)	단독	32.7	32.3	31.5	30.8	30.0
	연립	13.4	14.5	16.3	18.2	20.0
	아파트	53.9	53.2	52.2	51.1	50.0
주택규모 (%)	소형	30.5	32.1	34.7	37.4	40.0
	중형	63.6	62.2	59.8	57.4	55.0
	대형	5.9	5.8	5.5	5.3	5.0
최저주거기준 미달가구(가구)		3.3	3.2	2.8	2.4	2.0
공공임대주택비율(%)		14.7	15.5	17.0	18.5	20.0

주) 주택규모(소형 85㎡미만, 중형 85~135㎡, 대형 135㎡초과)
 최저주거기준은 전남 평균 수치(2016년)임

4. 추진전략

가. 주거수요의 다변화에 부응하는 다양한 주거환경 마련

1) 다양한 주거수요에 대비한 주택유형 공급

- 울촌 등 광양만경제자유구역과 신도시 주변에는 새로운 유입인구에 대비한 다양한 주택유형을 도입
 - 외국인의 주거수요를 고려하여 외국인 임대아파트 및 고급형 임대주택 보급
- 구릉지가 많은 여수 지역의 지형 특성을 고려하여 구릉지 지형 보존과 개성 있는 주거경관을 조성하기 위한 테라스하우스, 연립주택 및 중·저층 아파트 건설을 추진
 - 신규 개발사업 및 정비·재생사업을 중심으로 도시디자인 가이드라인 수립

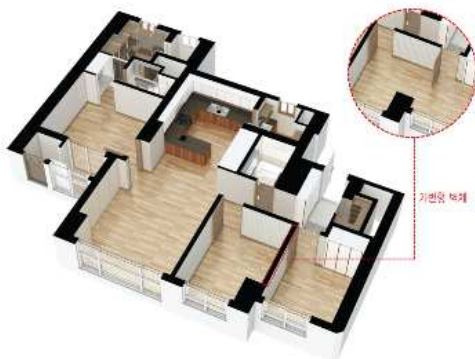


[그림 3-3-33] 외국인 주거단지 사례
(영종 아메리칸 빌리지)



[그림 3-3-34] 테라스하우스 예시

- 1인가구 증가, 고령화 등 인구구조변화에 대비한 중·소형 주택공급을 확대
 - 평면변화가 용이한 가변형 구조의 주택 공급
 - 도심 내 상업·업무지역, 교통 결절지 주변 도시형 생활주택 공급



[그림 3-3-35] 가변형 구조의 공동주택 예시



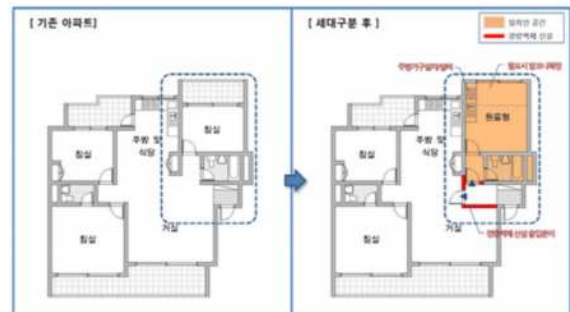
[그림 3-3-36] 도시형 생활주택 예시

2) 고령자 친화형 주거환경 조성

- 고령화 등 인구구조변화에 대비하여 고령자용 기반시설 공급을 확대
 - 리모델링을 통한 기 개발된 주택단지 내 과잉공급된 어린이공원, 단지 내 놀이터 등에 대해 고령자용 편의시설로의 전환 검토
 - 원도심 지역 내 유휴부지를 활용하여 고령자 기반시설 및 노인전용주택 확충
 - 고령자의 보행안전 확보를 위한 교통편의시설 및 지역단위의 환승시설 확충
- 고령자의 생애주기를 고려한 다양한 주택유형을 공급함으로써 안정적이고 지속가능한 주거환경을 조성
 - 생애주기를 고려한 가변형 평면으로 주택구조 변경
 - 월세소득 창출을 위한 세대구분형 주택으로의 리모델링 유도
 - 저소득 고령자를 위한 에너지절약형 주택구조도로의 변경 유도



[그림 3-3-37] 도심 공원형 실버타운 사례(부산)



[그림 3-3-38] 세대 구분형 공동주택 예시

나. 친환경적인 주거계획 수립

1) 주민 참여를 통한 저층주거지 보존

- 획일적인 도시경관을 조성하는 아파트 공급을 지양하고, 양호한 주거환경·경관을 보존하기 위한 대책을 마련
 - 주민이 자율적으로 보다 살기 좋고 아름다운 마을을 가꾸어 나가고자 하는 경관협정사업 추진
 - 간판, 지붕, 담장 등에 디자인 요소를 접목하여 통일성 있는 색채경관 조성
- 재개발·재건축 등 정비사업 미시행 지역을 중심으로 주민 주도의 저층주거지 관리를 위한 사업을 추진함으로써 양호한 주거환경을 보존
 - 공공 주도의 사업추진방식에서 탈피하여 계획수립 단계부터 주민이 직접 참여하는 방식으로 진행
 - 관련제도 보완, 행정·지원체계 개편, 교육 프로그램 도입 등의 지원방안 마련



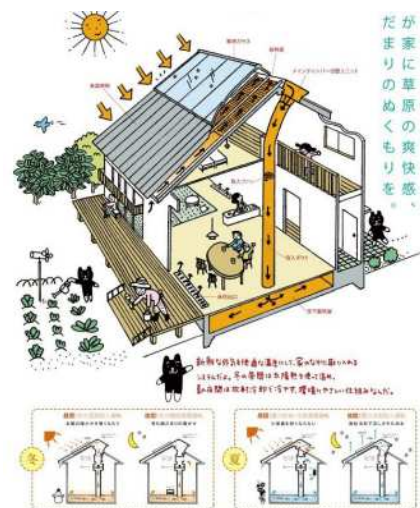
[그림 3-3-39] 저층주거지 경관개선사업 예시

2) 자연환경을 활용한 친환경적 주거환경 조성

- 자연환경이 우수한 비시가화지역에 쾌적하고 안락한 전원형 주거지 조성을 통하여 도시지역과 농촌지역의 균형성장 도모
- 다양한 전통역사·문화자원을 활용한 특성화된 농촌마을 조성
- 주거단지 내 녹지와 휴식공간 확보 및 에너지와 자원소비가 적은 친환경적인 생활공간으로 조성
- 태양광, 지열, 연료전지 등의 활용으로 에너지 효율적인 주거단지 조성
- 자연지형, 일조 및 채광, 바람의 방향 등 도시 차원의 광범위한 분석을 통해 건축물의 배치 및 밀도의 조정으로 녹색 주거단지의 개발 유도
- 녹색성장에 기반을 둔 「녹색건축물」 설계 활성화, 그린홈 제도 및 인센티브 실시, 에코주택 보급 확대 등을 통해 지속가능한 주거환경을 조성



[그림 3-3-40] 패시브 하우스



[그림 3-3-41] 솔라하우스

다. 사회적 형평성 제고를 위한 주거복지 확대

1) 저소득층 주거 안정성의 확보

- 저소득층과 고령자를 위한 소규모 주거공간의 확보를 통해 주거 안정성 도모
 - 장애인, 고령자, 저소득층 등 취약계층에 대한 주거실태조사를 실시하고, 이에 대한 맞춤형 주거 복지 서비스를 제공하기 위한 주거복지센터 운영
- 노후 주거환경 개선 및 주거수준 격차 완화를 위한 ‘집고치기 사업’ 추진
 - 독거노인, 장애인, 한부모 가정, 기초생활수급자 등 취약계층 대상
 - 시민, 기업, 자원봉사자 등 범시민적 참여로 이뤄지는 비예산 사업에서 국비 확보를 통한 재정 투입으로 수혜대상 확대
- 취약계층의 안정적인 주거환경 조성을 위한 주거비 지원사업을 확대 실시
 - 기초생활수급자, 보호대상 한부모 가족 등 기존 주택전세임대사업을 전액 국비지원사업으로 추진
 - 임대보증금이 소진되거나 장기 연체된 기초수급자 및 차상위계층의 저소득층 가정을 대상으로 긴급 주거비 지원사업 추진
- 독거노인, 장애인 등의 취약계층과 외국인 근로자·다문화가정 등 소외계층을 위한 주거복지 서비스를 제공
 - 단독·다가구·아파트 매입임대 활용, 독거노인 안심확인 프로그램 마련, 생활편의·안전관리 서비스 제공



[그림 3-3-42] 집 고치기 사업 사례



[그림 3-3-43] 마이홈 서비스(국토교통부)

2) 양질의 공공임대주택 공급 확대

- 여수시의 임대주택 비중이 전국에 비해 낮은 점을 고려하여 향후 안정적인 주택공급을 위한 공공임대주택의 재고량 증대
 - 장기적으로 공공임대주택 비중을 목표연도(2035년)까지 20% 수준으로 설정
 - 민간임대주택 건설 활성화를 위한 인센티브 도입 확대 검토
- 저소득층의 최저주거수준 보장을 위해 국토교통부의 ‘최저주거기준(국토해양부 공고 제 2011-490호)’을 적용
- 대규모 자본이 소요되는 단지 중심의 주택공급 부담을 완화하기 위해 기존의 공공·민간임대주택과 더불어 임대주택 공급방식을 다양화

[표 3-3-21] 최저주거기준

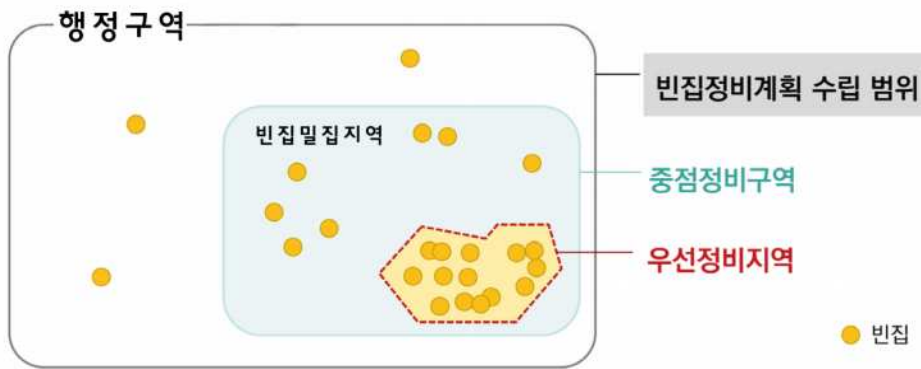
구 분	기 준			
최소주거면적	가구원수(인)	표준 가구구성1)	실(방) 구성	총주거면적(m ²)
	1	1인 가구	1 K	14
	2	부부	1 DK	26
	3	부부+자녀1	2 DK	36
	4	부부+자녀2	3 DK	43
	5	부부+자녀3	3 DK	46
	6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55
	1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준 4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀 기준 5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀 기준 6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀 기준			
필수설비기준	상수(수질 양호 지하수 포함)도 및 하수도시설이 완비된 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설			
구조, 성능 및 환경기준	1. 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 주요 구조부 2. 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비 3. 소음·진동·악취 및 대기오염 등 법정기준 적합 4. 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치하지 말 것 5. 안전한 전기시설과 화재 발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비			

자료 : 국토해양부공고 제2011-490호

라. 주거환경 개선을 위한 빈집 관리와 활용방안 강구

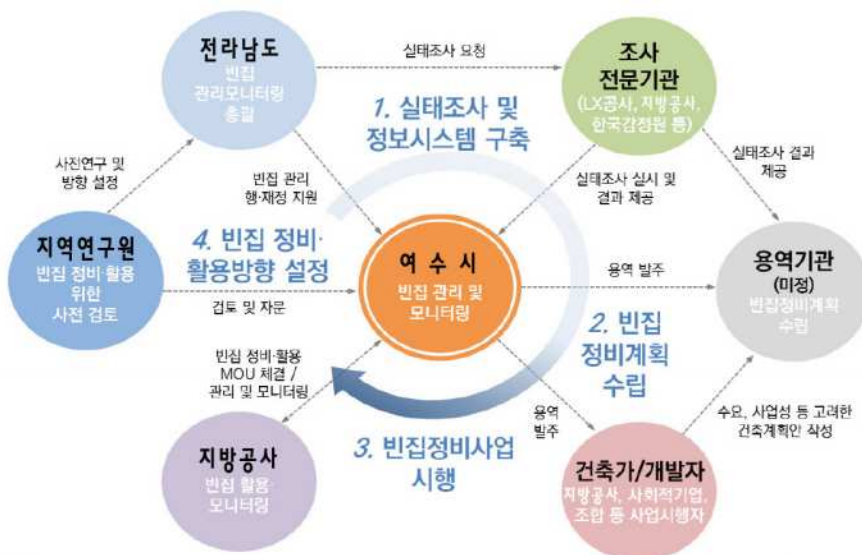
1) 빈집정비계획 수립을 위한 가이드라인 마련

- 정비·활용방안을 고려한 빈집 실태조사 보완을 통해 빈집 실태조사를 간소화하고, 조사결과의 신뢰성을 확보하여 향후 빈집 실태조사와 연계된 활용방향 제시
- 빈집 밀집지역의 특성과 정비 시급성을 고려한 중점정비구역, 우선정비지역 지정 등 가이드라인 구체화



[그림 3-3-44] 빈집정비계획 내 중점정비구역과 우선정비지역 지정 예시

- 저층주거지 리모델링 활성화사업, 건축자산 진흥구역, 도시재생사업 등 기 추진 사업과 연계한 빈집정비사업 지원방안 검토
- 빈집에 대한 체계적인 관리와 효율적인 활용을 위한 빈집 실태조사 및 빈집정비계획 수립의 주체별 역할 강화



[그림 3-3-45] 빈집 실태조사 및 빈집정비계획 수립과정에서 주체별 역할

03
부
단
별
계
획

2) 도시재생 수요 측면에서 빈집의 활용방안 확대

- 빈집의 구조상태에 따라 집수리, 리모델링, 철거 등의 방향 설정 후 수요분석을 통한 맞춤형 주민 필요시설 공급
- 수익형 마을재생기업(NRC) 등 마을기업의 운영·관리를 통한 지속가능한 사업구조 마련, 주거환경 정비 및 일자리 창출에 기여



[그림 3-3-46] 빈집의 물리적 상태를 고려한 활용방안 예시

3) 빈집 관리 · 모니터링체계 구축

- 신규 빈집의 발생 시점, 발생사유, 물리적 여건 등 정기적인 빈집 실태조사를 통한 사전적 대응 필요
- 빈집에 대한 종합 관리카드 작성하여 물리적·사회경제적 상태 등 기초자료를 구축하고 정보 시스템에 공개하여 빈집 활용도를 높이는데 기여

4) 여수형 빈집뱅크 운영

- 빈집 관련 기초자료를 구축·공개하여 정보 접근성을 제고하고 부동산 중개업자를 활용한 소유자와 수요자 연계, 빈집 활용 컨설팅을 통해 거래 활성화 유도
- 빈집 역모기지를 통해 공공임대주택으로 활용 검토하고, 장기적인 모니터링을 통한 빈집 가능성이 있는 노후주택에 대한 사전 대응방안 마련

5. 주택공급계획

가. 주택수요 추정

- 주택수요 추정은 단계별 계획인구와 주택보급률 등을 감안하여 산정
- 과거 인구 및 가구변화 추세와 1인가구, 고령화 등 인구구조 변화를 고려하여 2035년 가구당 인구를 2.17인으로 설정
- 주택보급률은 2017년 103.1%에서 필요공가율, 빈집비율(비밀실주택), 주택자가율 등을 감안하여 2035년에는 110.0%로 설정
 - 주택의 유통(이사)을 위한 필요공가율 3% ~5% 추산 (20년 미만 빈집현황, 전남 비율 46.02%)
 - 멸실 신고가 되지 않는 빈집(폐가) 감안(1,426호 : 전남 비율 10.56% 적용) 2%추산
 - 주택가격 안정 및 주택자가율(2017년 57.2%) 향상을 위한 주택 공급량 감안

[표 3-3-22] 여주시 빈집현황

구 분	2017년(호)					
	계	10년 미만	20년 미만	30년 미만	40년 미만	40년 이상
전 국 (총 주택수 20,313.4천호)	1,264,707 6.23%	270,562 1.33%	221,446 1.09%	345,800 1.70%	161,187 0.79%	265,712 1.31%
전라남도 (총 주택수 816.3천호)	109,799 13.45%	11,384 1.39%	11,044 1.35%	28,029 3.43%	12,096 1.48%	47,246 5.79%
여주시 (총 주택수 123.4천호)	13,504 10.95%	1,528 1.24%	1,283 1.04%	3,899 3.16%	3,055 2.48%	3,739 3.03%

자료 : 통계청, 주택총조사(빈집의 종류 및 건축연도별 주택, 2017)

[표 3-3-23] 사유별 빈집현황

구 분	2015년(호)							
	빈집 총계	매매임대 이사	미분양 미입주	현재 수리중	일시적 (가끔) 이용	폐가 (철거대상 포함)	영업용	기 타
전 국	1,068,919	511,453	158,442	27,847	246,808	79,425	34,088	10,856
구성비	100.00%	47.85%	14.82%	2.61%	23.09%	7.43%	3.19%	1.02%
전라남도	103,333	47,550	10,767	1,239	30,607	10,915	1,630	625
구성비	100.00%	46.02%	10.42%	1.20%	29.62%	10.56%	1.58%	0.60%

자료 : 통계청, 주택총조사(주택종류별/빈집사유별/기간별/파손정도별 빈집, 2017)

- 주택보급률 산정기준에 따라 외국인 가구 및 집단가구 등을 제외하기 위한 실수요가구를 산정하고 주택멸실률 감안
- 2035년 여수시 주택 총수요 추정결과 173,003호로 산정되었으며, 2017년 주택현황(123,372호) 기준으로 49,631호의 추가 주택공급이 필요할 것으로 예상

[표 3-3-24] 주택수요추정

구 분	2017년	2020년	2025년	2030년	2035년
인 구(천인)	290,528	294,000	307,000	324,000	340,000
가구당 인구(인)	2.39	2.35	2.30	2.24	2.17
가구수(호)	119,684	124,859	133,727	144,850	156,964
실수요가구(호)	-	122,362	131,052	141,953	153,825
주택보급률(%)	103.1	104.2	106.0	107.8	110.0
주택수요 산정(호)	123,372	127,502	138,916	153,026	169,208
멸실주택 추정(호)	-	1,851	3,136	3,445	3,795
주택 총수요량(호)	-	129,353	142,052	156,471	173,003

주1) 실수요가구수 적용은 외국인가구·집단가구 등의 제외하기 위해 98% 산정

주2) 멸실률은 전라남도 과거 5년간 멸실률을 감안하여 0.5%로 산정

나. 주택공급계획

- 산정된 주택수요량을 기준으로 2035년까지 여수시 내 49,631호의 추가적인 추가공급이 필요하며, 기승인 주택건설사업 승인현황(6,257세대)을 감안하여 단계별 주택공급량 산정

[표 3-3-25] 주택공급량 산정

구 분	2017년	2020년	2025년	2030년	2035년
주택공급량(호)	123,372	129,353	142,052	156,471	173,003
주택수요증가분(호)	-	5,981	12,699	14,419	16,532
기승인 물량(호)	-	5,003	1,254	-	-
신규주택공급량(호)	-	978	11,445	14,419	16,532
멸실주택(호)	-	1,851	3,136	3,445	3,795

주) 기승인 물량은 여수시 주택건설사업계획승인 현황을 토대로 2018년 기준으로 사업 준공이 되지 않은 사업으로 사정(건축물 사용승인 기준)

- 주택공급은 가구수의 증가, 소득수준 향상 등 제반의 사회적 수요를 감안하여 수요와 공급의 균형 유지하고, 기존 시가지 정비를 최우선으로 정비하되 장·단기적 측면에서 부족한 주택공급량은 신개발 주거지 조성을 통해 주택공급
- 1인가구 증가, 고령화 등의 인구구조 변화에 따른 주거수요 다변화를 고려하여 주택유형 공급을 다양화하고, 중·소형 중심의 주택공급정책을 마련

[표 3-3-26] 주택유형별 공급계획

(단위 : 호, %)

구 분	2017년	2020년	2025년	2030년	2035년
총 계	123,372	129,353	142,052	156,471	173,003
단독주택	40,343	41,781	44,746	48,115	51,901
	32.7	32.3	31.5	30.8	30.0
연립주택 및 기타	16,532	18,756	23,154	28,478	34,601
	13.4	14.5	16.3	18.2	20.0
아파트	66,498	68,816	74,151	79,878	86,502
	53.9	53.2	52.2	51.1	50.0

[표 3-3-27] 주택규모별 공급계획

(단위 : 호, %)

구 분	2017년	2020년	2025년	2030년	2035년
총 계	123,372	129,353	142,052	156,471	173,003
소형(85㎡미만)	37,628	41,458	49,292	58,442	69,201
	30.5	32.1	34.7	37.4	40.0
중형(85~135㎡)	78,465	80,393	84,947	89,736	95,152
	63.6	62.2	59.8	57.4	55.0
대형(135㎡초과)	7,279	7,502	7,813	8,293	8,650
	5.9	5.8	5.5	5.3	5.0

4 비도시지역 정비계획

1. 현황분석

가. 비도시지역 인구

- 여수시의 인구는 전반적으로 감소추세에 있으며 비도시지역의 인구(-6.21%)는 도시지역(-1.03%) 보다 빠르게 감소하고 있음

[표 3-3-28] 비도시지역 인구 현황 (단위 : 인, %, km², 인/km²)

구 분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
여수시 인구	291,366	290,900	290,168	288,988	286,382
도시지역인구	253,197	253,083	253,720	252,865	250,584
비도시지역인구	38,169	37,817	36,448	36,123	35,798
구성비	13.1	13.0	12.6	12.5	12.5
비도시지역 면적	227.052	227.052	227.052	227.052	227.874
인구밀도	169	167	161	160	158

자료 : 여수통계연보, 각년도

주) 여수시 인구는 외국인 제외, 비도시지역 면적은 해수면 제외

나. 용도지역

- 비도시지역 총면적은 680.3km²으로 관리지역 10.1%(69.1km²), 농림지역 10.5%(71.2km²), 자연환경보전지역 79.4%(540.0km²)를 차지
- 개발이 용이한 관리지역의 면적이 증가하는 반면 농림지역, 자연환경보전지역의 면적은 지속적으로 감소하고 있음

[표 3-3-29] 비도시지역 용도지역 현황 (단위 : 천m²)

구 분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
계	679,718	679,718	679,491	679,481	680,298
계획관리지역	24,672	24,672	28,293	28,293	27,470
생산관리지역	16,754	16,754	18,506	18,506	18,506
보전관리지역	18,672	18,672	23,135	23,134	23,135
농림지역	71,385	71,385	70,363	70,363	71,171
자연환경보전지역	548,235	548,235	539,194	539,194	540,016

자료 : 여수통계연보, 각년도

다. 도서현황

- 여수시의 총 도서 수는 365개소, 185.06km²이며 유인도 48개소, 무인도 317개소임

[표 3-3-30] 여수시 도서현황

구 분	도서 수(개소)			면적(km ²)	세대수(세대)	인구(인)
	소 계	유인도	무인도			
합 계	365	48	317	185.06	11,820	24,475
돌산읍	24	3	21	71.70	6,421	14,143
소라면	7	1	6	0.60	49	99
울촌면	15	3	12	1.06	110	296
화양면	18	1	17	0.79	9	18
남 면	53	11	42	42.32	1,733	3,164
화정면	83	15	68	26.15	1,308	2,365
삼산면	128	8	120	27.45	1,204	2,267
한려동	1	1	-	0.13	-	-
중앙동	1	-	1	0.02	-	-
월호동	18	3	15	3.10	395	843
만덕동	1	-	1	-	-	-
쌍봉동	1	-	1	0.02	-	-
시전동	2	1	1	0.10	-	-
삼일동	7	-	7	0.11	-	-
묘도동	6	1	5	11.51	591	1,280

자료 : 여수통계연보, 2018

라. 개발행위허가

- 비도시지역에서의 개발행위허가 건수 및 개발행위면적은 증가하고 있으며 관리지역에서의 개발행위가 많이 이루어지고 있음

[표 3-3-31] 비도시지역 개발행위허가 현황 (단위 : 건, 천m²)

구 분	2013년		2014년		2015년		2016년		2017년	
	건수	면적	건수	면적	건수	면적	건수	면적	건수	면적
계	232	898	248	542	191	800	360	997	418	1,103
관리지역	119	393	123	245	114	439	222	663	256	491
농림지역	35	270	27	84	20	186	37	63	41	248
자연환경보전지역	78	235	98	213	57	175	101	271	121	364

자료 : 도시계획통계현황시스템, 도시계획정보서비스(UPIS)

2. 현황진단

가. 인구의 감소 및 고령화

- 비도시지역에서 도시지역으로 인구가 유입되면서 비도시지역에 거주하는 인구의 감소와 인구의 고령화에 따른 경제활동인구의 감소 초래
- 도시의 지방재정이 열악한 상태에서 경제성 부족으로 비도시지역의 기반시설에 대한 확충 및 관리의 어려움 발생

나. 도시 확산에 따른 무분별한 개발

- 도시의 잠재력을 넘어선 도시화로 인해 최근에는 도시 내 개발이 감소추세를 보이고 있으며, 이에 반해 개발수요가 주변지역(비도시지역)으로 확산되고 있는 추세로 상대적으로 개발이 용이한 계획관리지역으로 개발 수요 증가
- 기존 기반시설이 있는 인근의 농지 및 산지의 훼손을 통해 무임승차식의 소규모 점적 개발로 지자체의 행정적·재정적 부담 가중

3. 기본방향

가. 읍·면소재지 중심의 정주기반 강화

- 농·어촌 마을의 특성상 읍·면소재지의 중심으로 이루어지므로 읍·면소재지 정비를 통한 정주기반시설을 확충하고, 신규 주택은 가급적 집중개발을 통하여 생활권 형성

나. 마을 및 취락 개선을 통한 주거환경 정비

- 마을기반시설 및 불량주택의 개선을 통하여 주거환경을 정비하되, 지역별 특성을 고려한 도시적 또는 전원적 정주기반을 조성하여 주민의 정착의욕 고취 및 복지수준의 향상

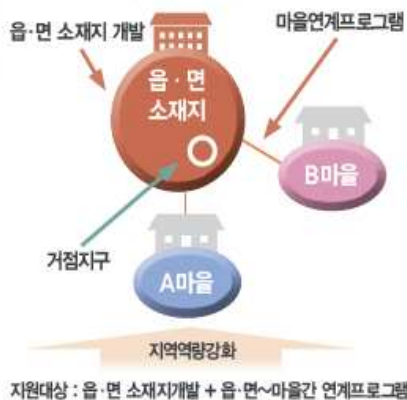
다. 공동체 활성화를 통한 농·어촌 정주환경 개선

- 농·어촌공동체의 정신을 새롭게 조명하고 공동체의 가치를 복원함으로써 농·어촌 주민 간 유대를 공유하고 일체감 형성

4. 추진전략

가. 읍·면소재지 정비를 통한 농·어촌시가지 정비

- 읍사무소 또는 면사무소 소재지를 중심으로 ‘지역중심생활권’을 육성하고 개별 농·어촌마을(취락)을 연결하는 중간거점으로 육성
- 생활권 내 마을에 일상생활에 필요한 통학, 구매, 공공 및 문화 활동 등의 서비스를 제공하고 농·수산물의 판매를 지원하는 농·어촌 생활의 중심지로서의 역할 부여
- 전통시장의 경쟁력을 강화하기 위해 상품의 차별화 및 특화를 유도하고, 상품의 판매뿐만 아니라 다양한 도시 활동을 공유할 수 있는 커뮤니티 공간을 조성
- 읍·면소재지는 주요서비스를 배후, 농·어촌지역 및 도·농 교류 활동지원에 보다 역점을 두는 방향으로 정비사업을 추진하고, 그 외 지역은 주민이 일상적으로 이용하는 기초 서비스 제공의 기능이 유지되도록 정비하여 위계별 기능·역할 분담이 고려된 정비사업이 추진되도록 검토



[그림 3-3-47] 농촌중심지활성화사업 개념도



[그림 3-3-48] 농촌중심지활성화사업 개발예시

나. 지역여건에 적합한 농·어촌지역 정주환경 개선

1) 농·어촌형 마을 활성화

- 인근대도시 노인층을 겨냥하여 자연경관이 수려하고 교통이 편리한 지역에 유료양로원, 노인 전용주택, 노인요양원, 보건센터, 노인호스텔, 노인스포츠클럽, 노인문화 휴식공간 등을 겸비한 실버타운을 조성
- 농·어촌지역 발전을 위한 테마가 있는 마을 가꾸기 사업, 어촌뉴딜 300사업 등을 통해 마을 단위의 정체성을 부여하고 관광자원과 연계한 개발방안 모색
- 마을개발 및 기반시설 정비 등을 통해 발전가능성이 큰 지역을 거점마을로 선정하여 육성·개발

2) 농·어촌 주거환경 개선사업 추진

- 주택·담장·지붕개량·빈집정비·마을주변 환경개선사업 등 농·어촌주거환경개선사업 적극 추진
- 쾌적한 정주생활공간이 조성되도록 생산기반과 생활환경을 동시에 고려하는 농·어촌형 생활 편의시설과 교육, 문화, 의료시설 등의 확충
- 특히, 건강관련 시설(물리치료실, 소규모 운동시설, 찜질방, 목욕시설 등) 및 정보화시설, 도·농 교류시설 등의 강화 및 복합화 유도
- 또한, 마을회관과 연계한 소규모 공동 주거시설을 설치하여 농·어촌지역의 영세계층과 독거 노인 등의 주거공간으로 활용하는 방안 검토
- 농·어촌마을의 지역여건과 마을특성 및 특화 등을 위해 유형 구분 후 정비
- 대중교통수단의 다양화, 노선체계 개선 등을 통해 도시지역과의 접근성 강화 및 교통소외지역 해소

[표 3-3-32] 농·어촌마을별 정비계획 종류 및 대상사업

구분	특성	대상사업
정주형 마을	• 생활기반 및 정보화, 교육여건 개선	• 농·어촌정주권 개발사업, 문화마을 조성사업 • 주거환경개선사업, 도로정비사업 • 환경친화적 농·어촌주거모델 사업 • 생활용수 공급 및 하수도 정비사업 등
경관형 마을	• 농·어촌의 자연환경 및 경관보전 중심	• 자연생태우수마을 조성사업 • 아름다운 마을 숲 조성사업 • 자연생태보전마을 조성사업 • 기초경관정비마을 조성사업 등
관광형 마을	• 농·어촌관광의 진흥 및 도시권과의 교류촉진	• 녹색농·어촌 체험마을 조성 • 녹색여가 체험마을 조성 • 농·어촌전통 테마마을 조성
진흥형 마을	• 지역 향토산업 육성	• 향토산업단지 지정 • 농공단지 조성 및 육성 등

다. 농·어촌 마을 공동체 활성화

- 주민참여형 마을만들기 사업을 도입하여 농·어촌마을 특색을 살린 마을정비사업 시행
- 농·어촌마을 내 공용공간을 활용하여 리모델링 등을 통해 커뮤니티 공간으로 활용
- 마을지원센터 등 농·어촌지역 주민들의 공동체 형성·유지를 위한 공공관리 시스템 도입