

제1장 토지이용계획(변경)

1. 현황분석

1.1 토지이용현황

1.1.1 용도지역별 현황

- 2013년 기준 순천시 용도지역 총면적은 935.73km²(미지정지역 제외)이며 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 도시지역은 약 198.75km²로 21.24%를 차지하고, 관리지역은 210.27km²(22.46%), 농림지역은 424.14km²(45.31%)를 점하고 있으며, 자연환경보전지역이 102.57km²(10.96%) 분포하고 있음
- 도시지역중 시가화지역은 28.40km²로서 도시용지중 14.3%이며, 170.35km²가 녹지지역으로 지정되어 있음
- 도시지역의 용도지역 구성비는 주거지역이 10.4%, 상업지역 1.5%, 공업지역 2.4%, 녹지지역 85.7%로서 공업지역이 적고 녹지지역이 많음

용도지역별 지정 현황

구 분		면 적(km ²)	구성비(%)	비 고
합 계		936.06	100.00	
도시지역	계	198.75	21.24	100.0%
	주거지역	20.67	2.21	10.4%
	상업지역	3.00	0.32	1.5%
	공업지역	4.73	0.51	2.4%
	녹지지역	170.35	18.20	85.7%
비도시지역	계	736.98	78.73	
	관리지역	210.27	22.46	
	농림지역	424.14	45.31	
	자연환경보전지역	102.57	10.96	
미지정지역		0.33	0.03	

자료: 순천시, 순천시 통계연보, 2014

1.1.2 지목별 현황

- 2013년 기준 순천시의 지목별 토지이용현황을 살펴보면 지형적인 영향으로 임야가 68.3%로 가장 많은 면적을 차지하고 있으며, 그 다음으로 답(11.8%), 전(6.1%) 순임
- 2010년과 비교하여 전, 답, 임야 등은 감소하고 대지, 공장용지, 도로, 학교용지 등의 면적이 증가하였는데 이는 도시개발 등에 의한 시가지 확산에 의한 결과임

지목별 현황

구 분	2010년		2011년		2012년		2012년		2013년	
	면 적 (km ²)	구성비 (%)	면 적 (km ²)	구성비 (%)	면 적 (km ²)	구성비 (%)	면 적 (km ²)	구성비 (%)	면 적 (km ²)	구성비 (%)
계	907,414	100.0	907,097	100.0	907,447	100.0	910,273	100.0	910,430	100.0
전	57,935	6.4	57,809	6.4	57,834	6.4	57,138	6.3	55,536	6.1
답	113,676	12.6	113,391	12.5	112,991	12.4	111,403	12.2	107,212	11.8
임	627,913	69.2	627,807	69.2	625,802	69.0	624,646	68.6	621,671	68.3
대	19,969	2.2	20,228	2.2	20,471	2.3	21,520	2.4	21,499	2.4
공장용지	1,311	0.1	1,361	0.2	1,872	0.2	4,008	0.4	4,102	0.5
학교용지	2,034	0.2	2,047	0.2	2,079	0.2	2,277	0.3	2,392	0.3
도 로	24,515	2.7	24,318	2.7	24,498	2.7	26,927	3.0	26,562	2.9
기 타	60,058	6.6	60,137	6.6	61,900	6.8	62,353	6.8	71,456	7.7

자료 : 순천시, 순천시 통계연보, 각년도

1.2. 개발가능지 분석 결과

1.2.1 개발가용지 분석

가. 기본전제

- 「도시·군기본계획수립지침」(국토교통부)에 따라 순천시 토지이용현황 분석을 토대로 기개발지, 개발억제지, 개발불가능지로 구분하여 분석
- 순천시 전체 행정구역상에서 기개발지역을 추출하여 제외시킨 후 나머지 지역에 대하여 차례로 개발억제지 및 개발불능지를 제외하여 최종 개발가능지로 산출함
- 개발가용지 분석결과와 토지적성평가 결과를 활용한 개발가용지 등 검증·비교

나. 분석기준

- 자연환경적 요건, 각종 보존지구, 구역 및 용도지역 등을 고려하여 설정기준에 따라 분석함

개발가능지 분석기준

구분	기준	
기개발지	- 시가화지역(주거, 상업, 공업) - 자연취락지구	- 지구단위계획구역 - 기반시설(도로, 광장, 어린이공원 등)
개발억제지	- 농업진흥구역, 농업보호구역 - 보전산지, 농림지역 - 하천구역, 접도구역 - 야생동식물보호구역, 상수원보호구역	- 자연환경보전지역, 문화재 및 문화재보호구역 - 보전관리지역, 보전녹지지역 - 문화자원보존지구, 생태계보존지구
개발불가능지	- 생태자연도 1등급지 - 도립공원 - 근린공원, 도시자연공원(구역)	- 해면부 - 경사 15도 이상, 표고 100m이상
개발가능지	- 기개발지, 개발억제지, 개발불가능지 제외 지역	

주 : 상기분석기준은 도시기본계획상 개발가능지 분석기준으로 향후 도시관리계획 결정 및 개별법령에 의한 개발사업은 사업지구내의 지역여건 및 지형 등을 고려하여 적용

개발가능지 분석과정



다. 분석결과

- 기개발지는 기존 도시계획구역 내 주거·상업·공업지역과 지구단위계획구역, 자연취락지 및 주요 시설 등으로 전체면적의 7.9%인 73.844km²로 나타나고 있음
- 자연환경 보호, 시설 등의 보호 등에 의한 개발억제지는 57.498km²로 6.1%를 차지하고 있으며, 자연환경적 요건과 공원 등에 의해서 개발이 불가능한 지역은 737.540km², 78.8%로 매우 많은 면적을 점하고 있음
- 분석결과 개발가능지는 67.178km²로 순천시 전체 면적의 7.2%를 차지함
- 토지적성평가 분석결과 도시계획입안 제한등급은 359.529km², 입안가능등급은 136.591km²로서 개발가능지 분석결과가 경사 15도 이상, 표고 100m이상을 개발불가능지로 분류하는 등 순천시 특성을 반영한 보전의 성향이 강한 것으로 분석됨

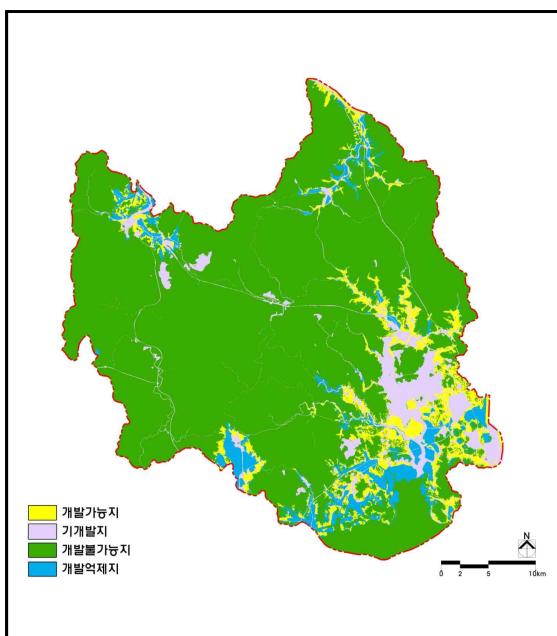
개발가능지 분석결과

구 분	면적(km ²)	구성비(%)
합 계	936.060	100.0
기개발지	73.844	7.9
개발억제지	57.498	6.1
개발불가능지	737.540	78.8
개발가능지	67.178	7.2

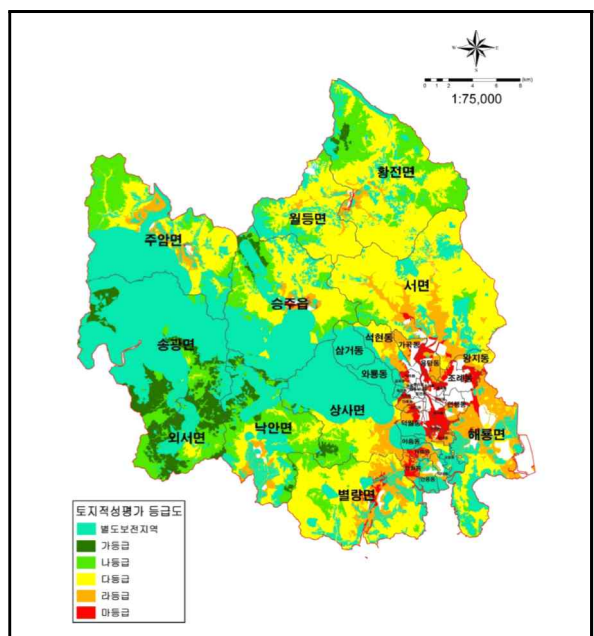
토지적성평가 분석결과

구분	면적(km ²)	구성비(%)	적성등급 활용
합계	882.741	100.0	
가	112.652	12.8	입안제한
나	246.877	28.0	
다	386.620	43.8	입안여부 심의 결정
라	118.066	13.4	입안가능
마	18.525	2.1	

개발가능지 분석도



토지적성평가 결과도



1.3 시가화지역내 미개발용지 분석

1.3.1 기본전제

- 「도시·군기본계획수립지침」에 따라 주거·상업·공업지역에 개발이 되지 않은 부지가 많은 경우 그 지역의 개발계획 확정시까지 새로운 용도지역 추가 지정을 가급적 유보
- 토지수요 증가에 대한 도시 외곽 신규개발을 지양하고, 도시지역내 미개발지 활용방안을 마련하기 위한 미개발용지 분석

1.3.2 분석기준

- 미개발지는 기 지정된 주거지역에서 기 개발용지를 제외한 면적으로 산정
- 기 개발용지는 건축물 입지, 계획수립지역, 지목 등 평가요소로 산정
 - 건축물입지지역, 건축허가지역, 지구단위계획구역, 도시계획시설부지 등 기 개발 및 개발계획 수립 지역
 - 주거·상업지역 중 지목이 전, 답, 과수원, 목장용지, 임야, 묘지, 잡종지를 제외한 지역

1.3.3 분석결과

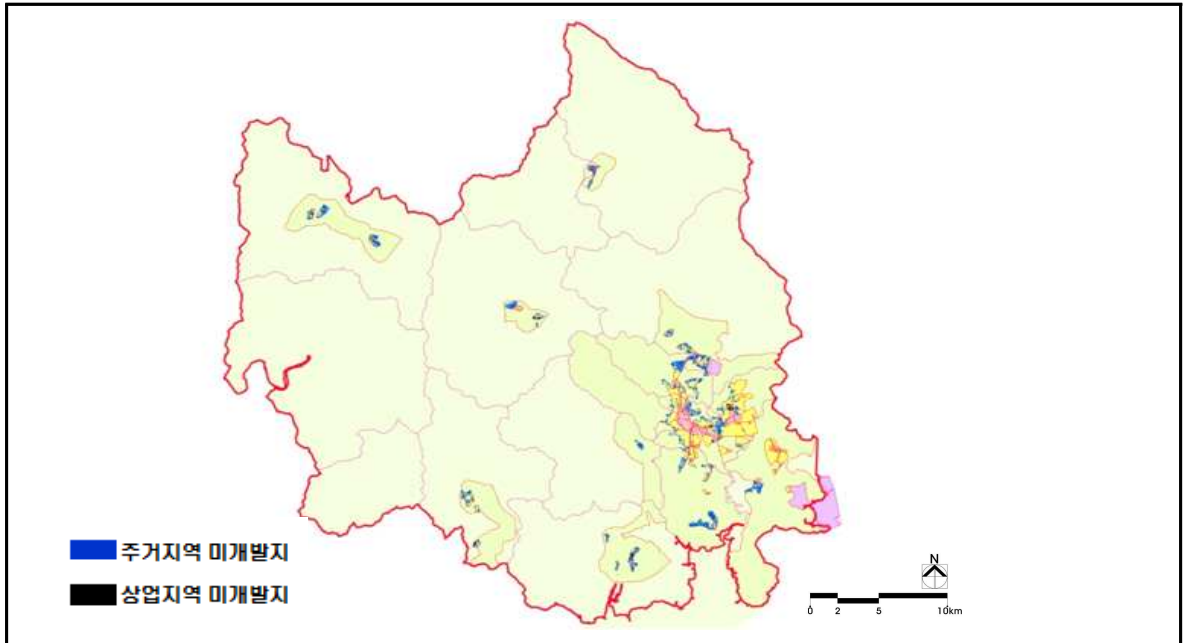
- 시가화지역 중 주거·상업지역에 대한 미개발용지는 3.25km로 분석되며, 전체 용도지역의 11.4%를 차지함
- 미개발 시가화용지에 대한 인센티브 부여 등 개발 유도정책과 불가피한 경우를 제외한 최소한의 신규 개발을 허용하는 억제 정책이 필요
 - 토지수요에 대해 신규 개발물량 최소화 및 미개발용지 활용방안 마련 필요

시가화지역내 미개발용지 분석결과

구 분	용도지역 전체 (km ²)	미개발지	
		면적(km ²)	구성비(%)
합 계	28.39	3.25	11.4
주거지역	20.67	3.13	11.0
상업지역	3.00	0.12	0.4
공업지역	4.72	-	-

주 : 구성비는 용도지역별 전체면적에 대한 미개발지 비율임

시가화지역내 미개발용지 현황도



1.4 2025년 도시기본계획 시가화예정용지 검토

- 기정 기본계획상 시가화예정용지 중 도시관리계획으로 결정되지 않고 미개발 상태인 지역이 시가화예정용지 전체 7,576km² 중 6,710km²으로 88.6%를 차지함
- 신규 물량 필요시 기 지정된 시가화예정용지 물량을 우선적으로 활용

시가화지역내 미개발용지 현황도

구 분	시가화예정 용지(km ²)	도시관리 계획결정(km ²)	미개발 (km ²)	비 고
합 계	7.576	0.866	6.710	
도시지역	3.733	0.866	2.867	
	0.481	-	0.481	왕지동
	0.790	0.790	-	오천동(오천지구+유수지)
	0.591	-	0.591	풍덕동
	0.895	0.031	0.864	해룡면대안리(연향상삼지구)
	0.142	0.045	0.097	원용당일원(용당지구)
	0.094	-	0.094	가곡동
	0.144	-	0.144	순천산단주변
	0.596	-	0.596	인안동, 안풍동

구분	시가화예정 용지(km ²)	도시관리 계획결정(km ²)	미개발 (km ²)	비고
비도시지역	3.843	-	3.843	
	0.226	-	0.226	서면 흥대리 흥대 일원
	0.286	-	0.286	별량면 우산리 간동 일원
	0.026	-	0.026	별량면 학산리 장산 일원
	0.042	-	0.042	별량면 학산리 학서 일원
	0.181	-	0.181	별량면 무풍리 무선 일원
	0.082	-	0.082	별량면 마산리 신덕 일원
	1.000	-	1.000	배분인구 20,000인 수용
	2.000	-	2.000	관광지, 청소년수련시설 등

2. 토지이용계획의 기본방향

2.1 기본원칙

- 사회적 여건변화에 따른 시대적 여건 반영
 - 제4차 국토종합계획 수정계획, 제3차 전라남도 종합계획 수정계획 등 상위계획 등과 정합성 유지
 - 광양만권경제자유구역 개발계획 변경, 도로정비기본계획 등 부문별 계획과의 관련계획과의 조화
 - 관련법 및 지침개정에 따른 토지이용계획 수립
- 미래지향적이고 지속가능한 전략수립
 - 선계획-후개발 원칙에 입각한 개발방향 제시
 - 환경친화적 개발을 원칙으로 하며 자연자원을 최대한 보전하는 계획 수립
- 개발을 위한 시가화예정용지 추가 지정 지양
 - 당초 시가화예정용지 활용방안 제고를 통한 개발지표 달성
 - 시가화용지 내 미개발용지의 단계별 개발추진을 통한 택지수요에 대응
- TOD에 입각한 기능집약적, 압축적 토지이용 도모
 - 직주 근접형 토지이용계획 수립
 - 기존 시가지의 재생과 정비로 신규개발과 도시의 평면적 확산을 억제, 에너지절약형 도시구조로 변화

- 역세권 주변 입체복합개발을 통한 압축적 토지이용을 도모
 - 대중교통 결절지 주변 보행권내 지역은 중심상업, 업무시설 등 고밀도 복합용도로 개발 및 환승센터 계획
- 원도심 재생을 통한 기성시가지 정비
 - 기성 시가지내 도시재생사업 추진
 - 도시재생선도지역과 순천역세권지역에 지역자산을 활용한 주민자력 재생사업 추진
 - 도시재생사업의 시너지효과를 원도심, 신시가지 및 읍면의 쇠퇴지역으로 확산하여 추진
- 성장한계선 설정을 통한 계획적 관리
 - 도시성장한계선 설정을 통한 단계별 개발 유도
 - 도시성장한계선 내부개발 우선 원칙, 외부개발 지양, 외부개발 불가피시 저밀도 개발을 유도
 - 순천만보전경계선 설정을 통한 생태자원의 보호
 - 순천만 자연생태 보전을 위한 관리방안 마련으로 후세대를 위한 지속가능한 토지이용을 도모

2.2 계획방향

- 기존 시가지에 리모델링, 재개발 및 재건축 방식을 통한 도심기능의 회복 및 도시저소득주민 밀집지역에 대한 주거환경의 개선의 지속적 추진으로 도심활성화, 문화도시로서의 기능을 제고하고 신시가지와의 기능분담 및 연계를 강화하여 도시균형발전 추구
- 개발가능지분석, 용도별 토지수요량의 합리적 추정 및 토지이용배분을 통하여 계획인구의 적절한 시가화용지를 확보하고 시가지의 단계적 개발을 통해 탄력적이고 효율적인 도시개발 유도
- 지역경제 기반강화 및 산업구조 고도화를 위한 입지기반 마련과 부족한 기반시설의 확충 공간 확보
- 기존 도시기본계획(2025년) 연속성과 도시관리계획 결정현황을 반영하되 개발이 예상되는 지역에 대하여는 토지이용을 배분하고 개발이 사실상 불가능한 지역에 대하여 보전용도 부여
- 토지이용계획에 지속가능한 도시개발원칙을 반영하여 환경친화적이고 여건변화에 탄력적으로 대처할 수 있는 계획수립
- 공원 및 녹지체계를 구축하고 적정 공원 및 녹지용지 확보
- 교통 및 물류계획 등 부문별계획과 부합하는 계획 수립
- 기개발지역은 고밀위주의 개발로 도시미관을 저해함에 따라 신규 개발 주거단지는 다양한 스카이라인 및 주거환경의 쾌적성 등을 고려하여 중·저층, 중·저밀도로 계획
- 도심시설은 이전하지 않는 것을 원칙으로 하되, 이전이 불가피할 경우 신규 개발지역으로 이전을 유도하고 이전부지의 효율적 활용방안 마련을 통해 도시효율성 제고
- 순천시 자연·생태환경 보전의 정책사항을 반영을 위한 순천시 도시계획조례 개정 추진으로 개발행위허가기준을 강화(표고기준 신설, 경사도 기준 강화 등)

3. 용지별 소요면적 산정

3.1 주거용지 소요면적 산정

3.1.1 기본전제

- 2013년 순천시 인구는 277,345인이며, 자연적증가 및 사회적 유입인구로 인하여 2030년 인구는 340,000인으로 추정됨
- 국토교통부 통계에 따르면 2014년 말 기준 우리나라 전체 인구 5,132만여 명 중 도시지역에 거주하는 인구비율은 전년(91.58%)보다 0.08%(210,538명) 증가한 91.66%(4,705만명)로 조사됨

도시지역 인구비율 추이 현황

구 분	단 위	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년
도시지역 인구비율	%	90.11	90.29	90.54	90.50	90.78

구 분	단 위	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
도시지역 인구비율	%	90.93	91.12	91.04	91.58	91.66

자료 : 국토교통부(도시정책과) 보도자료, 2015.7.23.

- 2030년 총인구 340,000인 중 90.0%인 306,000인이 도시지역에 거주할 것으로 전제
- 도시지역 인구중 85.5%인 262,000인이 주거용지에 거주하는 것으로 전제

3.1.2 평균인구밀도에 의한 추정

- 현재 공동주택의 증가추세이나 정부의 저밀주거지 정책, 삶의 질 향상에 의한 환경중심의 주거지 선호, 주택규모의 증대, 단독주택의 선호 경향, 핵가족화, 고령화, 독신가구의 증가로 밀도 및 밀도별 구성비는 지속적으로 낮아질 것으로 예상됨
- 2030년 인구밀도는 당초 기본계획, 도시계획 관련 편람 및 기준 등을 고려하여 고밀지역 220인/ha, 중밀지역 120인/ha, 저밀지역 70인/ha를 적용함
- 지역별 인구배분은 2013년 현재 순천시 주택유형의 현황 및 추세를 감안하여 고밀지역에 20%, 중밀지역에 40%, 저밀지역에 40%로 배분함

주거용지 인구밀도 적용기준

구분	도시기본계획 실무편람 ¹⁾	도시계획수립기준 및 도시계획시설기준연구 ²⁾	지속가능한 신도시 계획기준 ³⁾	2025년 순천도시기본계획 ⁴⁾	적용값
고밀도	300인/ha 이상	400인/ha 이상	200인/ha 초과	220인/ha	220인/ha
중밀도	100~300/ha	300~400인/ha	150인/ha 내외	120인/ha	120인/ha
저밀도	100인/ha 미만	300인/ha 미만	100인/ha 이하	70인/ha	70인/ha

자료: 1) 도시기본계획실무편람, 2001, 건설교통부
 2) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시계획수립기준 및 도시계획시설기준 연구, 2002. 6, 건설교통부
 3) 지속가능한 신도시 계획기준, 2010, 국토해양부
 4) 2025년 순천도시기본계획, 2008. 5, 순천시

$$\text{주거용지 소요면적} = \frac{\text{주거용지 총 수용인구} \times \text{인구배분율}}{\text{인구밀도} \times (1 - \text{혼합률})}$$

○ 평균인구밀도 및 인구배분율을 적용하여 산정한 주거용지 소요면적은 28.985km로 나타남

평균인구밀도에 의한 주거용지 소요면적

구분	인구배분율	수용인구(인)	혼합률	인구밀도 (인/ha)	소요면적(km)
계	100%	262,000	-	-	28.985
고밀지역	20%	52,400	10%	220	2.646
중밀지역	40%	104,800	10%	120	9.704
저밀지역	40%	104,800	10%	70	16.635

3.1.3 1호당 부지면적에 의한 방법

- 2030년 가구수와 가구당 가구원수 및 주택보급률을 추계하여 소요주택수를 산정하고, 순천시 주택의 특성을 감안 주택1호당 부지면적을 추정하여 주거용지의 총 소요면적을 산정함
- 2013년 현재 순천시의 일반가구수는 95,285가구로 1~2인 가구의 증가에 의해 2030년까지 지속적으로 증가하여 147,800가구가 될 전망이다
- 2013년 현재 순천시의 가구당 인구수는 2.9인으로 핵가족화 및 1~2인 가구의 증가에 의해 2030년까지 지속적으로 감소하여 2.3인이 될 전망이다
- 2013년 현재 순천시의 주택보급률은 102.8%로 전국평균 103.0%와 비슷한 수준이나, 전남 평균 111.3%보다는 낮은 수준이며, 상위 및 관련계획 지표를 고려하여 2030년 115%로 적용함

가구수, 가구당인구, 주택보급률 변화전망

구분	2013년	2015년	2020년	2025년	2030년
인구수(인)	277,345	280,595	300,000	320,000	340,000
가구수(가구)	95,285	100,200	111,100	133,300	147,800
가구당인구(인/가구)	2.9	2.8	2.7	2.4	2.3
주택보급률(%)	102.8	105.0	108.0	111.0	115.0

- 2030년 주거용지 내 소요주택수는 주거용지 내 인구 262,000인과 가구당 인구수 2.3인, 주택보급률 115%를 적용하여 131,100호로 산정함

주거용지 내 소요주택수

주택보급률(%)	총인구(인)	주거용지 내 인구(인)	가구당 인구수(인/가구)	주거용지 내 가구수(가구)	주거용지 내 소요주택수(호)
115	340,000	262,000	2.3	114,000	131,100

- 1호당 부지면적은 순천시 주택의 특성을 고려하여 적용함
 - 2013년 순천시의 주택유형은 단독 : 공동 = 39.7% : 60.3%이며, 향후 택지개발사업 및 도시정비사업 등으로 인한 대규모 아파트 공급으로 현재보다 공동 비율이 높아지고 단독 비율이 낮아질 것으로 예상되어 단독 35%, 공동 65%의 비율에 맞추어 배분함
 - 단독주택은 기존시가지의 경우 132㎡~165㎡의 규모이나, 신도시의 개발사례 등에서 신규 공급되는 단독주택지의 경우 231㎡~330㎡ 규모를 보이고 있어 순천시의 개발방향에 맞추어 호당 평균 250㎡로 설정
 - 공동주택 규모는 신도시의 사례를 고려하여 110㎡로 설정하고, 용적률은 공동주택은 180%, 단독주택은 100%를 적용함

$$\text{주거용지 소요면적} = \frac{\text{1호당 주택면적} \times \text{소요주택수}}{\text{용적률} \times (1 - \text{공공용지율}) \times (1 - \text{혼합률})}$$

- 1호당 부지면적에 의한 주거용지 소요면적은 28.031㎢로 산정됨

1호당 부지면적에 의한 주거용지 소요면적

유형	인구배분율 (%)	주택수 (호)	호당면적 (㎡/호)	용적률 (%)	공공공지율 (%)	혼합율 (%)	소요면적 (㎢)
단독주택	35	45,885	250	100	30	15	19.279
공동주택	65	85,215	110	180			
계	100	131,100	-	-	-	-	28.031

3.1.4 1인당 점유면적에 의한 방법

- 2013년 현재 주거지역면적 20.67km²에 대한 주거지역 거주인구 약 213,800인(전체인구 277,345인의 약 77%)로서 1인당 점유면적은 96.68m²로 산정됨

2013년					목표년도
주거지역면적 (km ²)	현재인구 (인)	도시지역 거주인구 (인)	주거지역 거주인구 (인)	1인당 점유면적 (m ²)	1인당 점유면적 (m ²)
20.670	277,345	250,037	213,800	96.68	96.68 적용
-	100.0%	90.2%	77.1%	-	

- 주) 1. 외국인 1,677인은 주거지역에 거주하는 것으로 가정
2. 주거지역 거주인구는 도시지역 거주인구의 85.5% 전제(통계 미발행)

$$\text{주거용지 소요면적} = \frac{\text{1인당 점유면적} \times \text{가구당 인구수} \times \text{가구수}}{\text{1-혼합률}}$$

- 1인당 점유면적에 의한 주거용지 소요면적은 27,919km²로 산정됨

1인당 점유면적에 의한 주거용지 소요면적

1인당 점유면적(m ²)	총인구(인)	주거용지 내 인구(인)	가구당 인구수(인/가구)	주거용지 내 가구수(가구)	혼합률 (%)	소요면적 (km ²)
96.68	340,000	262,000	2.3	113,000	10	27.919

3.1.5 주거용지 소요면적 산정결과

- 세 가지 산정방법에 의한 소요면적의 산술평균을 적용하여 28.312km²로 산정됨

주거용지 소요면적 산정결과

구 분		소요면적 (km ²)	비고
주거용지 소요면적	평균인구밀도에 의한 방법	28.985	
	1호당 부지면적에 의한 방법	28.031	
	1인당 점유면적에 의한 방법	27.919	
평 균		28.312	

- 2013년 기준 주거지역 면적 20.67km²와 비교하여 2030년 주거용지는 약 7.642km² 수요가 발생할 것으로 추정됨

3.2 상업용지 소요면적 산정

3.2.1 기본전제

- 상업용지는 이용인구를 추정하고 건폐율, 공공공지율, 평균층수, 1인당 점유면적, 혼합률 등의 수식에 의한 총량적 산정방식으로 추정
- 상업용지의 소요면적은 도심상업, 지역중심상업, 지구중심상업으로 구분하고 이용인구를 2030년 계획인구의 100%로 적용
- 이용인구에 대하여 구분된 상업용지 부담률을 적용하고, 2025년 순천시도시기본계획과 타시 도시기본계획 기준 및 순천시 현황 등을 고려하여 1인당 점유면적, 평균층수, 건폐율을 적용
- 순천시 현황 상 기존 상업지역내 주택 등 상업기능 이외 주택, 공공시설 등 기능이 다수 분포하므로 혼합률 15%와 공공공지율 30%를 적용

상업용지 소요면적 산정 기준 비교

구분	일반적 적용기준	2025 순천도시기본계획	2025 여수도시기본계획	2025 광양도시기본계획	2030 순천도시기본계획
1인당 점유면적	10~20㎡	10~12㎡	18㎡	20~25㎡	10~12㎡
평균층수	2~5층	3~4층	3층	1~4층	3~4층
건폐율	70~90%	60%	70%	70%	60%
공공공지율	30~40%	30%	30%	30%	30%
혼합률	10~15%	15%	-	-	15%

$$\text{상업용지 소요면적} = \frac{\text{이용인구} \times \text{1인당 점유면적}}{\text{평균층수} \times \text{건폐율} \times (1 - \text{공공공지율}) \times (1 - \text{혼합률})}$$

3.2.2 상업용지 소요면적 산정결과

- 상업용지 소요면적 산정결과 지구중심상업 1.270km², 지역중심상업 1.048km², 도심상업 0.857km²로 총 3.175km²가 산정됨
- 2013년 기준 상업지역 면적 3.0km²와 비교하여 2030년 상업용지는 약 0.175km²(5.8%) 증가된 수요가 발생할 것으로 추정되며, 2030년 주거용지 대비 11.4%임

상업용지 소요면적 산정결과

용도구분	분담률 (%)	이용인구 (인)	1인당 점유면적(m ²)	평균층수 (층)	건폐율 (%)	공공용지율 (%)	혼합률 (%)	소요면적 (km ²)
계	100	340,000	-	-	-	-	-	3.175
도심상업	30	102,000	12	4	60	30	15	0.857
지역중심상업	30	102,000	11	3	60	30	15	1.048
지구중심상업	40	136,000	10	3	60	30	15	1.270

3.3 공업용지 소요면적 산정

3.3.1 기본전제

- 공업용지는 2차 산업 종사자 1인당 부지면적을 구하여 2030년 2차 산업 종사자수를 적용한 총 부지면적을 구하고 혼합률, 공공용지율 및 계획 입지비율을 반영하여 공업용지 면적 산출
- 순천시의 통계연보 상 제조업종별 종사자수 현황과 경제자유구역 개발계획상 순천시에 포함된 해룡산단, 울촌1산단의 업종을 조사하여 종사자 및 면적비율이 높은 업종의 1인당 공장부지를 추계함
- 2030년 2차 산업 종사자 1인당 부지면적 원단위는 358.5m²로 산정됨

2차산업 종사자 1인당 부지면적 원단위 추정

단위 : m²

구 분	2015 ¹⁾ 년	2020년	2025년	2030년	연평균 ²⁾ 증가율(%)
음식료품	243.4	249.7	256.2	262.7	0.51%
제1차 금속	605.6	676.6	755.9	844.4	2.24%
조립금속제품	186.4	204.2	223.8	245.3	1.85%
자동차 및 트레일러	198.2	210.3	223.1	236.8	1.19%
기타 전기기계 및 전기변환장치	139.9	158.4	179.4	203.2	2.52%
평 균	274.7	299.8	327.7	358.5	2.03%

주:1) 2015년의 1인당 부지면적은 '산업입지지원단위 산정에 관한 연구'의 종사자당 부지면적 원단위 전망치임

2) 연평균 증가율은 '산업입지지원단위 산정에 관한 연구'의 2004~2015 연평균 증가율임

자료: 산업입지지원단위 산정에 관한 연구, 2006, 국토교통부

- 2030년 2차산업 종사자수는 39,600인에서 외부산단(울촌2, 울촌3, 광양컨부두, 광양국가산단) 종사자 10,200명을 제외한 29,400인으로 산정됨

산업별 인구지표 추정

구분	단위	2013년	2015년	2020년	2025년	2030년	
총인구	인	277,345	280,595	300,000	320,000	340,000	
15세이상인구	인	233,100	238,525	258,100	276,400	290,500	
비율	%	84.0	85.0	86.0	86.3	85.4	
경제활동인구	인	138,695	155,000	167,800	179,700	188,800	
비율	%	59.5	65.0	65.0	65.0	65.0	
취업인구	인	136,337	151,900	164,400	176,100	185,000	
비율	%	98.3	98.0	98.0	98.0	98.0	
산업별 인구	1차산업	인	22,359	22,300	20,900	19,400	17,400
	2차산업	인	17,996	19,300	26,500	33,500	39,600
	3차산업	인	95,982	110,300	117,000	123,200	128,000

외부 산업단지 종사자수

구분	유입인구	종사자	비고
울촌2	9,240	3,300	
울촌3	11,120	3,970	
광양컨부두	390	140	
광양국가산단 확장	8,000	2,837	
계	28,750	10,247 ≒ 10,200	

2차산업 종사자수 산정

전체 종사자수(인)	관내 종사자수(인)	관외 종사자수(인)	적용	비고
39,600	29,400	10,200	29,400	

○ 개별입지수요를 감안하여 계획입지 비율은 50%를 적용함

$$\text{공업용지 소요면적} = \frac{\text{2차산업 종사자수} \times \text{1인당 부지면적} \times (1-\text{혼합률}) \times \text{계획입지비율}}{(1-\text{공공공지율})}$$

3.3.2 공업용지 소요면적 산정결과

- 2030년 2차산업 종사자수와 1인당 부지면적 원단위를 추정한 공업용지 소요면적은 5.928km²로 산정됨

공업용지 소요면적 산정결과

2차산업 종사자수(인)	1인당 부지면적(m ²)	혼합율(%)	공공공지율(%)	계획입지비율(%)	소요면적(km ²)
29,400	358.5	10	20	50	5.928

- 2013년 기준 공업지역 면적 4.73km²와 비교하여 2030년 공업용지는 약 1.198km²(17.6%) 증가된 수요가 발생할 것으로 추정됨

3.4 용도별 소요면적 산정결과

- 목표 연도에 필요한 용도별 소요면적은 주거용지 28.312km², 상업용지 3.175km², 공업용지 5.928km²로 전체 주거·상업·공업용지 소요면적은 37.415km²로 산정되었음

용지별 소요면적

계획인구(인)	합 계(km ²)	주거용지(km ²)				상업용지(km ²)	공업용지(km ²)
		적용(산술평균)	평균 인구밀도	1호당 부지면적	1인당 점유면적		
340,000	37.415	28.312	28.985	28.031	27.919	3.175	5.928

- 주거용지는 잔여시가화예정용지의 밀도계획상향으로 부족분 보완하고 상업용지 및 공업용지는 과부족 면적이 경미하므로 현재 결정되어 있는 현황을 유지

수요추정 결과

구분	단위	2030년 토지이용계획 면적	2030년 수요추정면적	과부족	과부족비율	시가화예정용지 잔여물량
계	km ²	32.043	37.415	- 5.664	- 15.1%	4.710
주거용지	km ²	23.002	28.312	- 5.310	- 18.7%	4.710
상업용지	km ²	2.967	3.175	- 0.208	- 6.5%	-
공업용지	km ²	6.074	5.928	- 0.146	+ 2.4%	-

※ 2030년 토지이용계획 면적 : 2013년 도시관리계획 면적 + 금회 토지이용계획 변경 면적

4. 용도구분 및 관리(변경)

4.1 용도구분 기준의 설정

4.1.1 시가화용지

- 현재 시가화가 형성된 기개발지로서 기존 토지이용을 변경할 필요가 있을 때 정비하는 토지로서 주거·상업·공업·관리용지로 구분하여 계획
 - 도시지역 내 주거지역, 상업지역, 공업지역
 - 택지개발예정지구, 국가·일반·도시첨단산업단지 및 농공단지, 전원개발사업구역
 - 도시공원 중 어린이공원, 근린공원
 - 계획관리지역 중 비도시지역 지구단위계획구역으로 지정된 지역(관리용지로 계획)
- 기반시설의 용량과 주변지역의 여건을 고려하여 도시경관을 유지하고 친환경적인 도시환경을 조성할 수 있도록 정비 및 관리방향을 제시
- 개발밀도가 높은 용도지역으로 변경(up-zoning)할 경우에는 지구단위계획을 수반하여 용도를 변경

4.1.2 시가화예정용지

- 당해 도시의 발전에 대비하여 개발촉과 개발가능지를 중심으로 시가화에 필요한 개발공간을 확보하기 위한 용지이며, 장래 계획적으로 정비 또는 개발할 수 있도록 각종 도시적 서비스의 질적·양적 기준을 제시
- 시가화예정용지는 목표연도의 인구규모 등 도시지표 달성을 위해 필요한 토지수요량에 따라 목표연도 및 단계별 총량과 주용도로 계획하고, 그 위치는 미표시
- 시가화예정용지는 주변지역의 개발상황, 도시기반시설의 현황, 수용인구 및 수요, 적정밀도 등을 고려하여 생활권별로 시가화예정용지 총 물량을 배분하여 계획물량의 유동성을 확보
- 시가화예정용지의 세부용도 및 구체적인 위치는 도시관리계획의 결정(변경)으로 정함
 - 상위계획의 개발계획과 조화를 이루고 개발의 타당성이 인정되는 경우 지정
 - 인구변동과 개발수요가 해당 단계에 도달한 때 지정하되 성장한계선을 고려
 - 도시지역의 자연녹지지역과 관리지역의 계획관리지역 및 개발진흥지구 중 개발계획이 미수립된 지역에 우선 지정토록하되, 그 외의 지역에 대해서도 도시의 장래 성장방향 및 도시와 주변지역의 전반적인 토지이용상황에 비추어 볼 때 시가화가 필요한 지역에 지정
- 시가화예정용지를 개발 용도지역으로 부여하기 위해서는 지구단위계획을 수반토록 하여 도시의 무질서한 개발을 방지하고 토지의 계획적 이용·개발을 도모

4.1.3 보전용지

- 보전용지는 토지의 효율적 이용과 지역의 환경보전·안보 및 시가지의 무질서한 확산을 방지하여 양호한 도시환경을 조성하도록 개발억제지 및 개발불가능지와 개발가능지 중 보전하거나 개발을 유보하여야 할 지역
- 대상지역
 - 도시지역의 개발제한구역·보전녹지지역·생산녹지지역 및 자연녹지지역중 시가화예정용지를 제외한 지역
 - 농림지역·자연환경보전지역·보전관리지역·생산관리지역 및 계획관리지역 중 시가화예정용지를 제외한 지역
 - 도시공원(어린이공원과 근린공원을 제외한다)
 - 문화재보호구역, 상수원의 수질보전 및 수원함양상 필요한 지역, 호소와 하천구역 및 수변지역
- 상습수해지역 등 재해가 빈발하는 지역과 하천 하류지역의 수해를 유발할 가능성이 있는 상류 지역은 원칙적으로 보전용지로 지정하되, 시가화예정용지로 설정하고자 하는 경우에는 당해 지역에 유수되는 우수의 흡수율을 높이기 위하여 녹지비율을 강화하는 등 방재 대책을 미리 수립
- 쾌적한 환경을 조성하고 도시의 건전하고 지속가능한 발전을 위하여 적정량의 보전용지가 확보 될 수 있도록 계획
- 도시 내·외의 녹지체계 연결이 필요한 지역이나 도시확산과 연담화 방지를 위하여 필요한 지역 등은 원칙적으로 보전용지로 계획

4.2 용도별 입지배분계획(변경)

4.2.1 용도별 입지배분계획 기준 설정

가. 시가화용지

- 시가화가 형성된 기개발지로 주거용지, 상업용지, 공업용지로 구분
 - 도시관리계획상 기 결정된 주거, 상업, 공업지역(용당지구, 오천지구, 연향상삼지구)
 - 광양만권 경제자유구역 배후단지 개발계획 반영(신대배후단지, 신대휴먼그린, 선월지구, 해룡산단, 울촌1 등)
 - 국가 및 시책에 따라 추진하는 사업(도시첨단산업단지, 선월농공단지 등)

1) 주거용지

- 목표 연도 인구수용을 위한 주거용지의 확보 중 타법에 의해 추진 중인 사업지와 시급히 주거 용지로 전환이 필요한 지역, 또는 기 개발된 주거지내 시설 등을 포함하여 23.002km²로 계획
- 조정 대상지역
 - 용당지구, 오천지구, 연향상삼지구, 신대배후단지, 신대휴먼그린단지, 선월지구, 해룡산업단지, 연구시설 등

2) 상업용지

- 상업용지는 인구 및 도시기능의 분산과 생활권 위계별 규모에 따라 계획
- 신규 개발지에 대하여 상업용지 공급계획이 없는 경우라도 필요시 주거용도 총량의 5%범위에서 상업용지 공급이 가능하도록 계획
- 조정 대상지역 : 오천지구, 신대배후단지, 신대휴먼그린단지, 선월지구 등

3) 공업용지

- 도시관리계획상 기 결정된 공업지역과 국토교통부 야흥동 도시첨단산업단지, 선월농공단지를 계획
- 조정 대상지역 : 신대배후단지, 해룡산업단지, 도시첨단산업단지, 선월농공단지 등

나. 시가화예정용지

- 시가화예정용지는 도시발전에 대비하여 시가화에 필요한 개발공간을 확보하는 용지이며 개발축과 개발가능지를 중심으로 지정
- 도시의 무질서한 개발을 방지하고 계획적인 이용·개발을 도모하기 위하여 개발용도지역 부여 시 지구단위계획 수립
- 시가화예정용지는 생활권별 총량(당초 지역별 물량제시)을 제시하고, 추후 사업시행시 생활권내 구체적인 위치 및 개발규모를 결정
- 도심성장한계선 외부 및 순천만보전경계선 남측은 시가화예정용지 개발을 가급적 지양
- 당초 계획의 1, 2단계 시가화예정용지중 도시관리계획의 결정(변경)된 지역은 시가화용지로 조정
- 조정 대상지역
 - 오천지구, 용당지구, 연향상삼지구 개발에 따른 기 지정 시가화예정용지 일부 물량 축소

다. 보전용지

- 토지의 효율적 이용과 지역의 환경보전·안보 및 시가지의 무질서한 확산을 방지하여 양호한 도시 환경 조성에 필요한 용지
- 타 법에 의한 개발사업의 도시관리계획 결정(변경) 현황중 주거·상업·공업지역을 제외한 지역
- 조정 대상지역
 - 도시관리계획상 시가화용지(주거, 상업, 공업지역) 및 녹지지역 중 시가화예정용지 제외 지역
 - 오천지구, 연향상삼지구, 신대배후단지, 신대휴먼그린단지, 선월지구, 해룡산업단지
 - 도시첨단산업단지, 선월농공단지, 연구시설

4.2.2 용도별 입지배분계획

- 시가화용지(주거, 상업, 공업, 관리용지) 38.109km²로 순천시 전체면적의 4.07%를 차지
- 시가화예정용지는 당초 6.710km²(0.72%)에서 0.080km² 증가하여 6.790km²(0.72%)로 변경
- 개발방식은 공영개발을 원칙으로 하되 민간개발 허용
- 당초 2030년 도시기본계획상 토지이용계획과 비교할 경우 시가화용지는 변경이 없으며, 시가화예정용지는 금회 연향들지구 개발사업을 반영하여 0.080km²가 증가함.

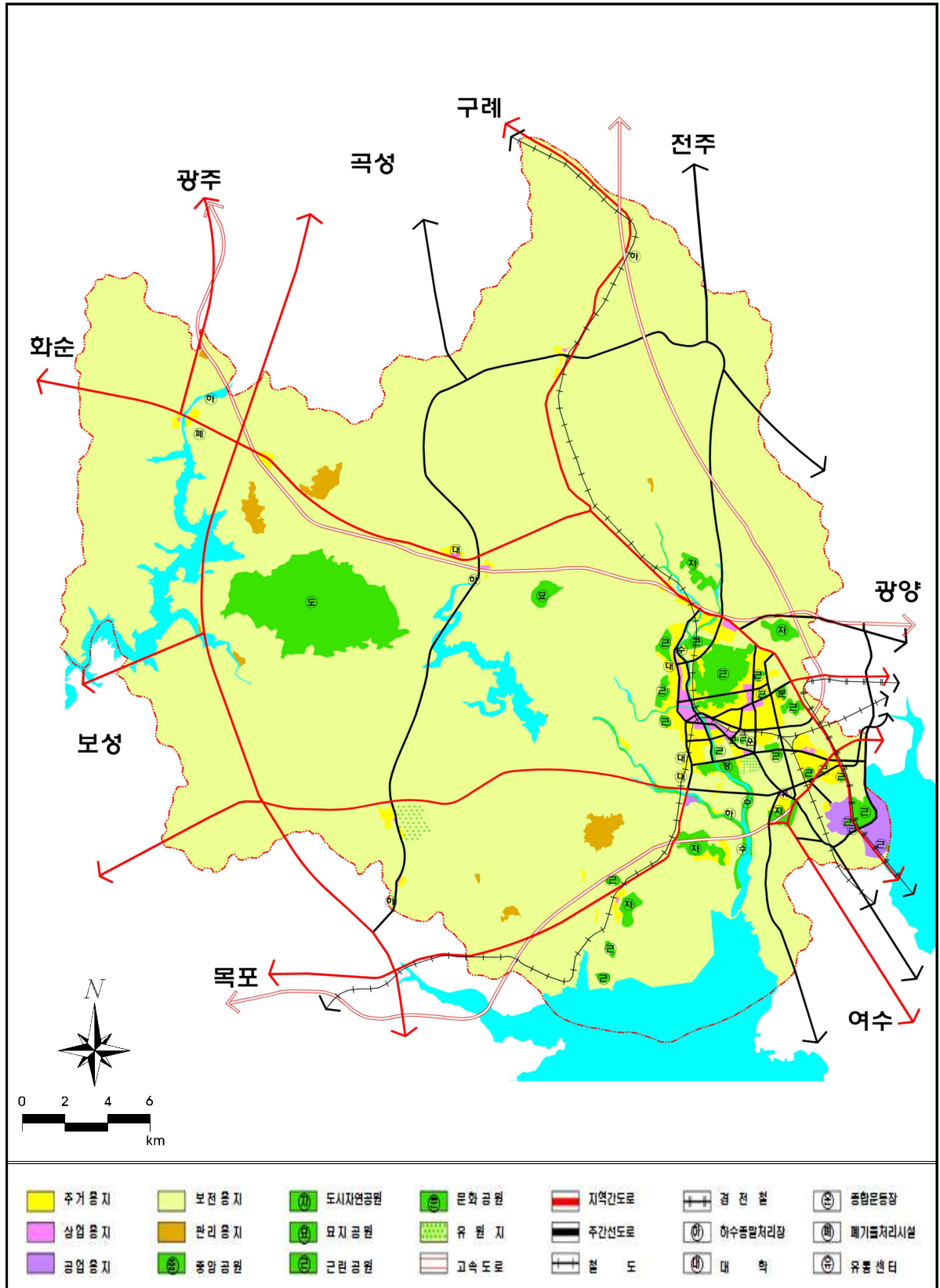
토지이용계획(변경)

구 분	면적(km ²)			비 율(%)	
	기 정	변 경	변경후		
합계	936.06	-	936.06	100.00	
시가화 용지	소계	37.923	-	37.923	4.05
	주거용지	23.002	-	23.002	2.46
	상업용지	2.967	-	2.967	0.32
	공업용지	6.074	-	6.074	0.65
	관리용지	5.880	-	5.880	0.63
시가화 예정용지	소계	6.710	증) 0.080	6.790	0.72
	도시지역	2.867	증) 0.080	2.947	0.31
	비도시지역	3.843	-	3.843	0.41
보전용지	865.797	감) 0.080	865.717	92.49	
해면부	25.630	-	25.630	2.74	

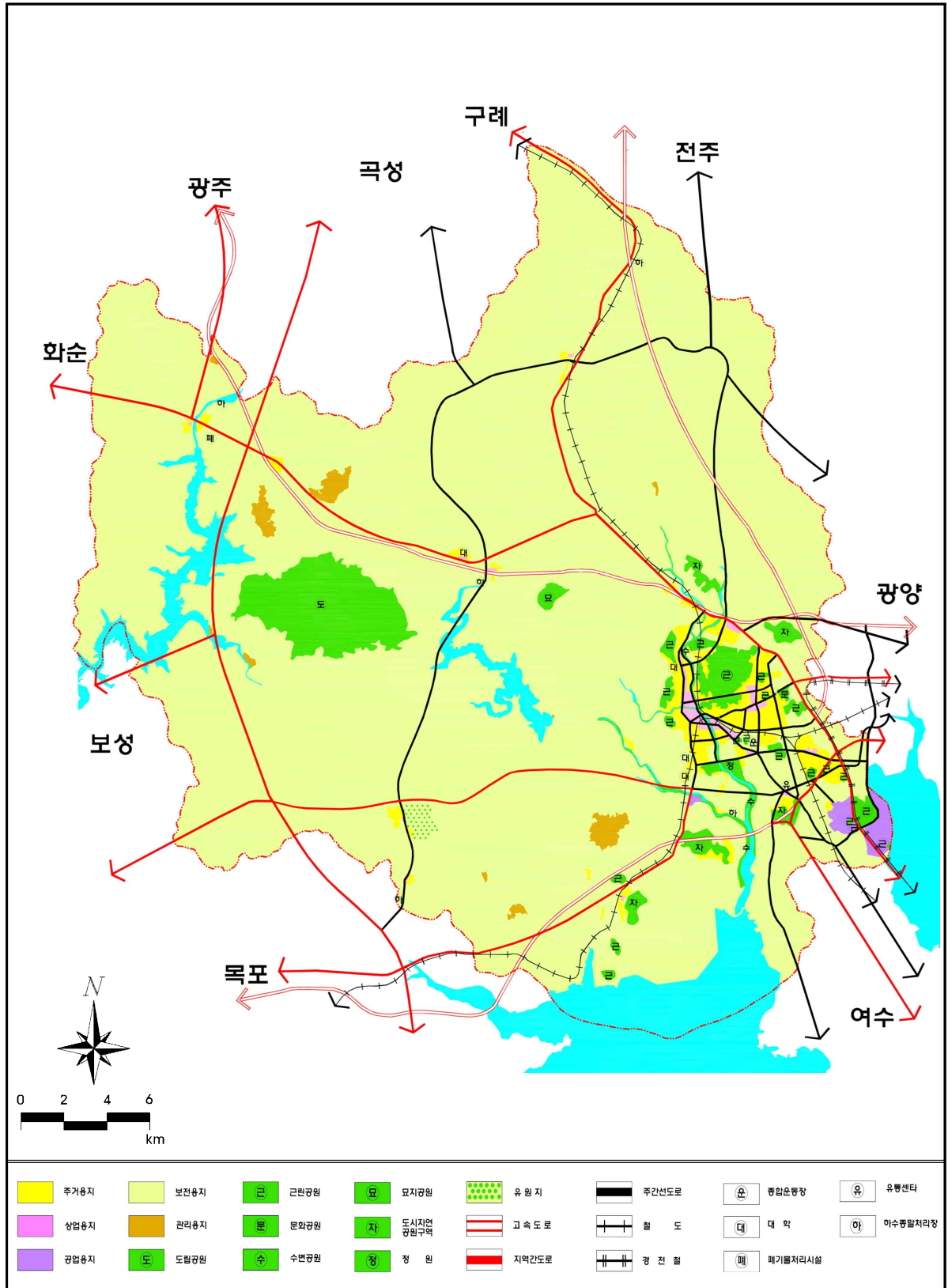
토지이용계획 주요 변경 위치도(변경)



토지이용계획(기정)



토지이용계획(변경)



4.2.3 성장한계선 설정

가. 기본방향

- 인구 저성장 및 원도심 쇠퇴 등 도시 여건변화에 선제적 대응하고 30만 자족도시로서 장기적 관점의 도시 성장관리정책을 추진
- 성장한계선 설정으로 무분별한 도시외곽 신규개발을 억제하고, 순천만 보전을 통한 지속가능한 토지이용 도모
 - 도심성장한계선 : 원도심활성화 및 압축적 토지이용 도모
 시가화용지내 미개발용지의 단계별 개발 추진
 시가화예정용지는 단계별 배정물량내에서 계획적 개발을 추진
 - 순천만보전경계선 : 후세대를 위한 지속가능한 토지이용 도모
 순천만 철새서식지 및 순천만 생태계 보전을 위한 생태계보전지구 지속관리
 신규 택지개발 등 시가화예정용지 개발 배제

나. 도심성장한계선 관리방안

- 성장한계선 내부는 기존시가지의 재생 및 정비를 도모하고, 미개발 시가화용지의 단계별개발 추진, 재개발, 재건축사업의 단계적 추진을 통한 원도심 활성화를 도모함
- 성장한계선 외부는 훼손된 녹지 및 생태자원 복원사업을 추진하고, 기 지정된 시가화예정용지 개발밀도 하향, 신규 택지개발을 지양토록 하여 도시의 외연적 확산을 방지함
- 성장한계선내 택지개발 가능지역에 대하여 안정적 택지개발기본계획 수립 및 안정적이고 체계적인 택지공급을 추진

다. 순천만보전경계선 관리방안

- 해안선으로부터 500m 내외의 구역은 순천만 생태자연경관 형성에 매우 중요한 지역이므로 순천만 보존경계선으로 설정하고, 이 순천만보전경계선 남측에서는 보전을 위한 가이드라인을 마련하여 적용
- 순천만보전경계선 남측은 해안선으로부터 500m 내외의 구역으로 해안경관 형성을 위해 조망, 건축물, 오픈스페이스, 공공·기반시설물, 옥외광고물,색채 등에 대한 중점관리가 필요한 구역임
 - ① 해안선으로부터 개방적인 시야확보를 위하여 중층 이하의 개발을 지향
 - ② 해안의 배후지역에 양호한 경관자원이 조망되는 경우 조망대상에 대한 시곡면을 기준으로 건축물의 높이 규제
 - ③ 배후지역이 산지의 경우 5부 능선까지 시곡면 규제를 적용

※ 시곡면 : 조망점과 조망대상의 외곽선을 잇는 불규칙한 곡면으로 조망점과 조망대상을 잇는 각 단면의 최상점들을 연결시킨 곡면임

- ④ 공공 보행동선을 조성하여 해안으로의 접근성을 확보
- ⑤ 공공·기반시설물 등의 공공디자인은 통합적으로 관리하여 통일감 있는 경관형성을 유도
- ⑥ 건축물의 색채·지붕형태·외관은 통일감 있게 조성되도록 유도
- ⑦ 순천만보전경계선 남측은 순천만의 수려한 자연경관과 생태환경 보호를 위해 갯벌, 폐염전을 복원 및 친환경농업을 권장
- ⑧ 순천만의 생태계보존지구의 지속적 관리 등 자연환경 및 생태계 보호 방안을 마련
- ⑨ 순천만 인근지역에 대한 지구단위계획 수립을 통한 경관관리(색채 및 미관계획, 옥외광고물 관리, 빔공해방지 등)로 자연과 어우러지는 친환경 생태도시를 조성

성장한계선 설정

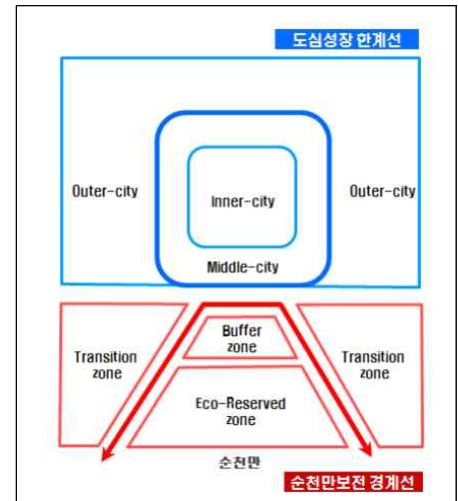


라. 성장한계선 관리지역 세분

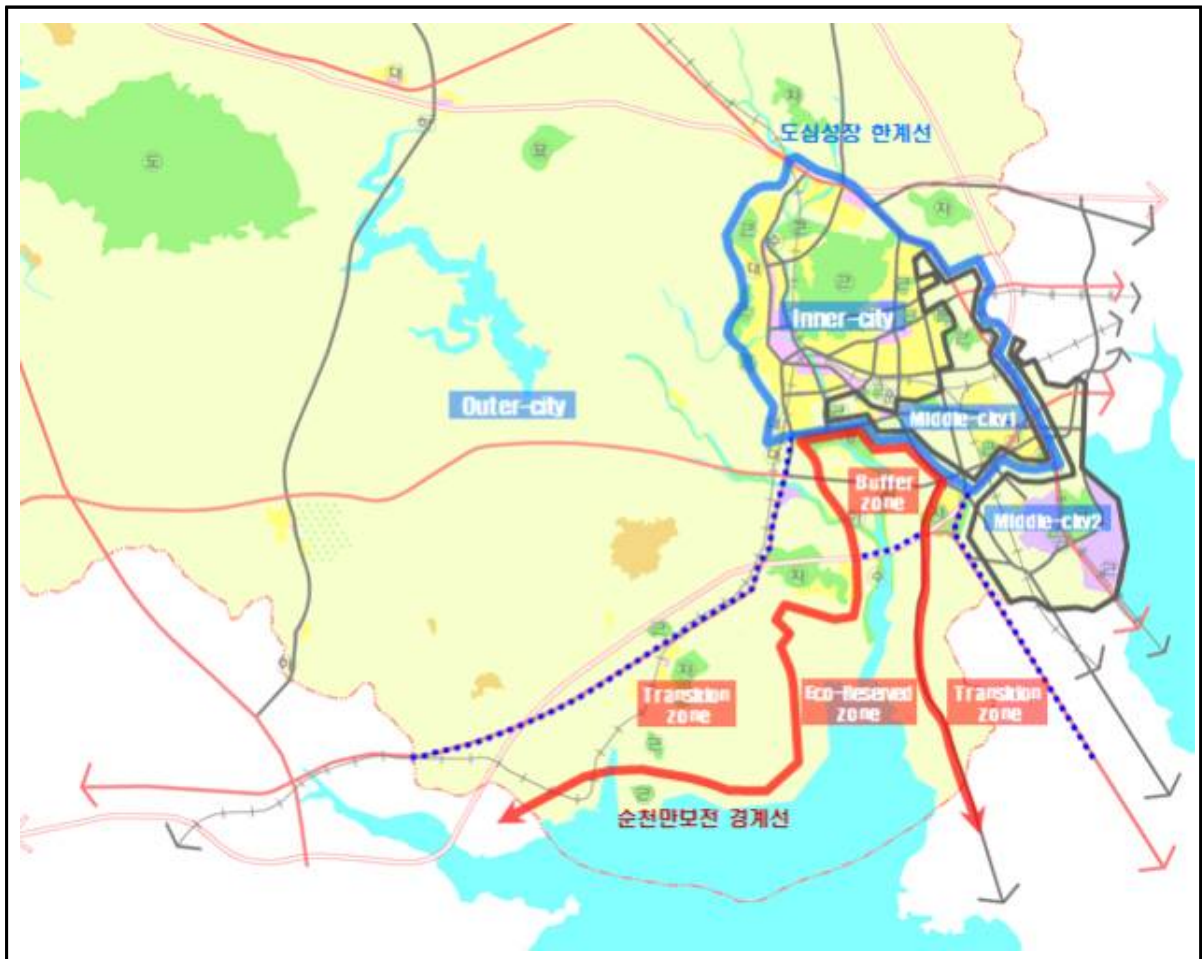
○ 도시전체를 6개 지역의 성장한계선 관리지역으로 세분

- ① Inner-city : 기존 도시와 진행된 지역
- ② Middle-city : 장래 도시화 진행예상 지역
- ③ Outer-city : 도시화 억제 지역(읍·면 도시지역 제외)
- ④ Transition zone : 생태보전지역 보호를 위해 필요한 지역
- ⑤ Buffer zone : 생태계보전지역 지원을 위한 건전한 생태활동에 적합한 지역
- ⑥ Eco-reserved zone : 자연경관·생태계 원형보전이 필요한 지역

성장한계선 관리지역 세분 개념도



성장한계선 관리지역 세분도



마. 성장한계선 관리지역별 성장관리방안

구 간	성장관리방안	
Inner - city	<ul style="list-style-type: none"> •압축적 토지이용 도모 <ul style="list-style-type: none"> - 도시재생사업과 연계한 기존 시가지의 재생 및 정비 도모 - 압축도시 거점지구 지정(도시재생선도지역, 순천역세권) - 철도역을 중심으로 한 도시구조 개편, 입지규제최소구역 지정 •미개발 시가화용지의 단계별 개발추진 <ul style="list-style-type: none"> - 민간투자 유도 → 이주자, 건설사 인센티브 부여 - 저·미이용 토지 정비 → 광장, 소공원, 정원, 주차장 등 확보 •노후 공동주택 정비방안 마련 <ul style="list-style-type: none"> - 주택리모델링, 재개발, 재건축사업의 단계적 추진 - 도심 및 주거환경정비 기본계획 수립 추진 •교육시설, 병원, 복지시설 등 공공시설의 입지 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 국립보건의료대학 및 대학병원 유지, 에코에듀센터 및 순천만유원지 조성 - 신교육문화벨트 조성 및 정비 → 순천대~청암대 구간 	
Middle - city	1	<ul style="list-style-type: none"> •경제자유구역 배후단지 개발사업 지속적 추진(신대지구, 선월하이파크 단지) •시가화예정용지의 단계별 개발 추진 <ul style="list-style-type: none"> - 풍덕지구, 왕지2지구, 용당2지구, 왕조지구, 복성지구, 지본지구 등 •교육시설, 병원, 복지시설 등 공공시설의 입지 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 인구증가에 따른 행정수요 대비한 해룡면 신대출장소 설치 - 외국인 의료기관 및 교육기관 신대지구내 유치 - 노인안전생활사업, 저소득층 복지서비스 등 수요자중심 복지행정추진
	2	<ul style="list-style-type: none"> •경제자유구역 산업단지 등 개발사업 지속적 추진 <ul style="list-style-type: none"> - 해룡일반산업단지, 울촌1 일반산업단지, 선월지구 농공단지 - 개별공장의 산업단지 입지유도 → 비용보조 및 시설 지원 •산업경관 중점관리구역 지정을 통한 산업시설 경관관리 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 외부 주요 조망점에서의 조망차폐, 진출입부의 쾌적성 확보 등
Outer - city	<ul style="list-style-type: none"> •도시 외연적 확산방지를 위한 신규택지개발 배제 / 훼손된 녹지 및 생태자원 복원사업 추진 •도시계획조례 개정을 통한 개발행위허가기준 강화(경사도, 표고 등) •전원마을 조성, 농어촌 체험유양마을 지정, 행복마을 조성 및 한옥건립 •지역특산물·축제 홍보 및 지원을 통한 정주민구 및 유동인구 활성화 •역사문화자원을 활용한 다양한 전통문화예술 프로그램 운영 	
Buffer zone	<ul style="list-style-type: none"> •도시의 외연적 확산방지를 위한 신규 택지개발 배제 •순천만 국가정원(제1호)의 지속적인 관리추진 및 활성화방안 마련 •생태계연구, 서식처 복원사업, 생태수용능력 범위내 생태관광 추진 •지역주민의 환경친화적 영농사업 권장 	
Transition zone	<ul style="list-style-type: none"> •도시의 외연적 확산방지를 위한 신규 택지개발 배제 •건축물, 공작물 및 시설물 신축, 토지의 형질변경 및 토석채취 제한 •각 개별법에서 제한하는 행위 외의 행위 허용, 지역주민의 환경친화적 영농사업 권장 	
Eco-reserved zone	<ul style="list-style-type: none"> •도시의 외연적 확산방지를 위한 신규 택지개발 배제 •건축물, 공작물 및 시설물 신축, 토지의 형질변경 및 토석채취 제한 •경관관리를 위한 지구단위계획 수립(조망/건축물/옥외광고물/색채등) •자연환경보전 학술적 연구, 생태가이드에 의한 환경교육활동 허용 •생태계복원 학술연구활동, 갯벌보전, 폐염전의 생태복원 행위 허용 •복원목적 갈대제거·이식, 철새서식지·순천만 보전행위 허용, 지역주민 환경친화적 영농사업 권장 •야생식물의 채취 및 벌채, 야생동물의 포획과 알의 채취 제한 	

4.3 단계별 개발계획(변경)

4.3.1 기본방향

- 시가지개발은 4단계로 구분하여 각 생활권별 인구배분계획, 토지이용계획, 교통계획 등을 감안하여 단계별로 적정 수준을 유지하도록 계획
- 구시가지내는 미개발시가화용지 50% 개발목표 설정 및 리모델링, 재건축, 재개발사업 등을 추진하여 도시기능의 증진을 도모
 - 2단계 : 전체 미개발 시가화용지의 35% 개발목표
 - 3단계 : 전체 미개발 시가화용지의 10% 개발목표
 - 4단계 : 전체 미개발 시가화용지의 5% 개발목표
- 시가화예정용지는 도시관리계획 결정(변경)을 통해 단계별·생활권별 총량 범위내에서 세부용도 및 구체적인 위치를 결정
 - 상위계획의 개발계획과 조화를 이루고 개발의 타당성이 인정되는 경우
 - 개발유동성 확보를 위해 당초 지역별 물량배분방식에서 생활권별 물량배분 방식으로 전환
 - 신규 공동주택 증가에 따른 기존 아파트 가격하락 및 지역슬럼화 발생, 도시 외곽개발에 따른 기반시설 구축 비용 및 도시관리비용이 지속적으로 증가로 택지개발사업 등을 2020년까지 한시적 제한
 - **순천시 시책사업인 연향들지구는 택지개발사업 등 한시적 제한에서 제외함.**

※ 개발진행중 또는 기 접수지역 택지개발사업 등 한시적 제한 제외

- 중심생활권 : 풍덕지구(0.560km²), 왕지2지구(0.461km²), 용당2지구(0.036km²), 왕조지구(0.029km²)
연향들지구(0.287km²)
- 국제교류연담생활권 : 복성지구(0.072km²), **연향들지구(0.201km²)**
- 정주휴양생활권 : 지본지구(0.085km²)

- 도시공간구조의 개편전략과 직결되는 사업 및 기 추진사업을 우선적으로 개발
 - 2단계 : 국책·시책사업 추진지역 : 선월지구, 도시첨단산단, 선월농공단지
 - **3단계 : 연향들지구, 시 전략사업**
 - 4단계 : 순천일반산업단지 인근 주거상업용지

4.3.2 단계별 개발 및 정비방향

가. 1단계(2013~2015)

- 시가화예정용지 개발(중심생활권, 비도시지역-주거외)
- 용당지구, 가곡지구, 오천지구, 연향상삼지구 및 광양만권 경제자유구역내 신대배후단지 및 해룡산업단지 등 생활권별 중심지개발
- 개별 주택건설사업 추진 등

나. 2단계(2016~2020)

- 시가화예정용지 개발(중심생활권, 국제교류연담생활권, 비도시지역-읍면지역 ; 주거 및 주거외 등)
- 공간구조 개편을 위해 개발효과가 큰 경제자유구역 내 선월하이파크단지 및 지역중심지 등 생활권별 중심지개발과 산업단지 개발계획에 의하여 용도 변경되는 지역 등을 정비
- 선월지구, 도시첨단산업단지, 선월농공단지 및 개별 주택건설사업 추진 등

다. 3단계(2021~2025)

- 시가화예정용지 개발(중심생활권, 비도시지역-읍면지역 : 주거 및 주거외 등)
- 기타 공동주택지 재건축, 리모델링사업, 개별 주택건설사업 추진 등
- **순천시 개발여건 변화에 대응하고자 순천시 시책사업인 연향들지구를 추가적으로 추진**

라. 4단계(2026~2030)

- 기타 공동주택지 재건축, 리모델링사업, 개별 주택건설사업 추진, 개발사업(순천산단 주거, 상업) 추진 등
- 1,2,3단계 개발인접지를 중심으로 한 목표연도 인구규모에 상응한 최종단계의 시가지 및 외곽 지역의 개발과 기반시설정비, 도시경관 및 환경의 정비에 주력

4.3.3 단계별 개발계획

- **보전용지 물량 0.080km를 시가화예정용지로 변경후 시가화용지(상업용지)로 전환하여 반영함**
- **시가화예정용지가 단계별로 시가화용지로 전환되어 44.633km²에서 44.713km²로 변경**

단계별 개발계획(변경)

구분	2013년		1단계		2단계		3단계		4단계		비고	
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경		
인구(인)	273,805	273,805	280,000	280,000	300,000	300,000	320,000	320,000	340,000	340,000		
토지 이용 계획 (km ²)	합계	936.060	936.060	936.060	936.060	936.060	936.060	936.060	936.060	936.060	936.060	
	시가화 용지	소계	37.923	37.923	38.423	38.423	40.746	40.746	44.074	44.154	44.633	44.713
		주거용지	23.002	23.002	23.000	23.000	24.182	24.182	25.747	25.747	25.806	25.806
		상업용지	2.967	2.967	2.967	2.967	3.030	3.030	3.030	3.110	3.030	3.110
		공업용지	6.074	6.074	6.074	6.074	6.074	6.074	6.074	6.074	6.074	6.074
		관리용지	5.880	5.880	6.380	6.380	7.460	7.460	9.223	9.223	9.723	9.723
	시가화 예정 용지	계	6.710	6.790	6.210	6.290	3.887	3.967	0.559	0.559	-	-
		도시지역	2.867	2.947	2.867	2.947	1.624	1.704	0.059	0.059	-	-
		비도시지역	3.843	3.843	3.343	3.343	2.263	2.263	0.500	0.500	-	-
	보전용지	865.797	865.717	865.797	865.717	865.797	865.717	865.797	865.717	865.797	865.717	
해면부	25.630	25.630	25.630	25.630	25.630	25.630	25.630	25.630	25.630	25.630		

시가화예정용지 개발계획(변경)

구분	면적(km ²)			개발방향	비고	
	기정	변경	변경후			
계	6.710	증)0.080	6.790			
도시 지역	소계	2.867	증)0.080	2.947	-	
	중심생활권	1.859	증)0.056	1.915	- 주 용 도 : 주거·상업 - 개발밀도 : 200인/ha 내외	도심성장한계선 외부 100인/ha 내외 적용 증기분은 상업용지에 한함.
	국제교류 연담생활권	0.864	증)0.024	0.888	- 주 용 도 : 주거·상업 - 개발밀도 : 100인/ha 내외	도심성장한계선 내부 200인/ha 내외 적용 증기분은 상업용지에 한함.
	정주휴양생활권	0.144		0.144	- 주 용 도 : 주거·상업 - 개발밀도 : 150인/ha 내외	
비도시 지역	소계	3.843		3.843	-	
	읍면 지역	1.843		1.843	- 개발밀도 : 100인/ha 내외	
	주거외 지역	2.000		2.000	-	관광지, 청소년수련시설, 농공단지 등

- 기타 개발사업 단계별 개발시기는 주택건설사업 승인 및 실시계획 승인(예정) 시점을 기준으로 산정
- 미개발 시가화용지 개발물량은 단계별 목표인구 달성에 필요한 물량을 생활권별로 배정하여 산정

기타 개발사업 및 미개발 시가화용지 단계별 개발계획(변경)

구분	단계별개발 면적 (km ²)											
	계		2015년		2020년		2025년		2030년			
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경		
총 계	24.657	24.737	14.804	14.804	4.852	4.852	3.651	3.731	1.350	1.350		
시가화 예정용지	계	6.710	6.790	0.500	0.500	2.323	2.323	3.328	3.408	0.559	0.559	
	도시 지역	소 계	2.867	2.947	-	-	1.243	1.243	1.565	1.645	0.059	0.059
		중심생활권	1.859	1.915	-	-	1.086	1.086	0.773	0.829	-	-
		국제교류연담생활권	0.864	0.888	-	-	0.072	0.072	0.792	0.816	-	-
		정주휴양생활권	0.144	0.144	-	-	0.085	0.085	-	-	0.059	0.059
	비 도시 지역	소 계	3.843	3.843	0.500	0.500	1.08	1.08	1.763	1.763	0.500	0.500
		읍면지역(주거)	1.843	1.843	-	-	0.58	0.58	1.263	1.263	-	-
읍면지역(주거외)		2.000	2.000	0.500	0.500	0.500	0.500	0.500	0.500	0.500	0.500	
기타 개발사업	계	16.317	16.317	14.304	14.304	1.398	1.398	-	-	0.615	0.615	
	신대배우단지	2.904	2.904	2.904	2.904	-	-	-	-	-	-	
	해룡산업단지	1.592	1.592	1.592	1.592	-	-	-	-	-	-	
	선월하이파크단지	1.072	1.072	-	-	1.072	1.072	-	-	-	-	
	울촌1산단	9.107	9.107	9.107	9.107	-	-	-	-	-	-	
	오천지구	0.593	0.593	0.593	0.593	-	-	-	-	-	-	
	용당지구	0.045	0.045	0.045	0.045	-	-	-	-	-	-	
	연향삼삼지구	0.031	0.031	0.031	0.031	-	-	-	-	-	-	
	순천산단 주거, 상업용지	0.615	0.615	-	-	-	-	-	-	0.615	0.615	
	도시첨단산업단지(아흥동)	0.181	0.181	-	-	0.181	0.181	-	-	-	-	
	선월 농공단지	0.145	0.145	-	-	0.145	0.145	-	-	-	-	
로직하우징아파트	0.032	0.032	0.032	0.032	-	-	-	-	-	-		
미개발 시가화용지 (전체 : 3.25km ²)	계	1.630	1.630	-	-	1.131	1.131	0.323	0.323	0.176	0.176	
	중심생활권	1.112	1.112	-	-	0.843	0.843	0.168	0.168	0.101	0.101	
	국제교류연담생활권	0.073	0.073	-	-	0.048	0.048	0.016	0.016	0.009	0.009	
	정주휴양생활권	0.142	0.142	-	-	0.075	0.075	0.042	0.042	0.025	0.025	
	전통문화생활권	0.199	0.199	-	-	0.106	0.106	0.062	0.062	0.031	0.031	
문화관광생활권	0.104	0.104	-	-	0.059	0.059	0.035	0.035	0.01	0.01		

4.4 토지이용계획 변경내역(변경)

4.4.1 시가화용지

- 용당지구, 오천지구 및 연향상삼지구의 도시관리계획 결정현황을 고려한 토지이용계획 변경
- 광양만권 경제자유구역내 배후단지 사업계획 변경(신대배후단지), 배후단지 해제(신대휴먼그린단지, 선월지구), 해룡일반산업단지의 사업계획 변경 및 연구시설 등 토지이용계획을 수용

시가화용지 변경내역

구 분		위 치	면적(km)			변 경 내 역	비 고
조서 번호	도면 번호		당초	변경	변경후		
		합 계	6.790	감)2.230	4.560	-	-
1	①	용당지구	-	증)0.045	0.045	시가화예정용지 →주거용지	도시관리계획 결정현황을 고려한 토지이용계획 변경
2	②	오천지구	-	증)0.529	0.529	시가화예정용지 →주거용지	도시관리계획 결정현황을 고려한 토지이용계획 변경
3		오천지구	-	증)0.021	0.021	시가화예정용지 →상업용지	도시관리계획 결정현황을 고려한 토지이용계획 변경
4	③	연향상삼지구	-	증)0.027	0.027	시가화예정용지 →주거용지	도시관리계획 결정현황을 고려한 토지이용계획 변경
5	④	신대배후단지	1.869	증)0.092	1.961	주거용지 증가	광양만권 경제자유구역 토지이용계획 수용
6		신대배후단지	0.168	감)0.089	0.079	상업용지 감소	광양만권 경제자유구역 토지이용계획 수용
7		신대배후단지	-	증)0.026	0.026	공업용지 신규	광양만권 경제자유구역 토지이용계획 수용
8	⑤	신대휴먼그린단지	1.255	감)1.255	-	주거용지 감소	광양만권 경제자유구역 토지이용계획 수용(사업 해제)
9			0.150	감)0.150	-	상업용지 감소	
10	⑥	선월지구	1.810	감)1.810	-	주거용지 감소	광양만권 경제자유구역 토지이용계획 수용(사업 해제)
11			0.190	감)0.190	-	상업용지 감소	
12	⑦	해룡일반산업단지	0.605	감)0.493	0.112	주거용지 감소	광양만권 경제자유구역 토지이용계획 수용(2단계)
13			0.743	증)0.651	1.394	공업용지 증가	
14	⑧	도시첨단산업단지	-	증)0.181	0.181	공업용지 증가	국토교통부 도시첨단산업단지 반영
15	⑨	연구시설	-	증)0.040	0.040	주거용지 증가	연구시설 사업계획 반영
16	⑩	선월농공단지	-	증)0.145	0.145	공업용지 신규	농공단지 고시('16.4)

4.4.2 시가화예정용지

- 시가화예정용지는 생활권별 총량(당초 지역별 물량제시)을 제시하고, 추후 사업시행시 지구단위 계획 수립을 통해 생활권내 구체적인 위치 및 개발규모를 결정
- 도심성장한계선 외부 및 순천만보전 성장한계선 내부의 시가화예정용지 개발은 가급적 지양하되 개발이 불가피할 경우 지역별 특성을 고려한 중저밀도 개발을 유도

시가화예정용지 당초

위 치	면적(km)	개발방향	비 고
합 계	7.576	-	-
도시지역 소계	3.733	-	-
왕지동	0.481	- 개발방식 : 공영개발 - 개발밀도 : 200인/ha 이하 - 개발시기 : 3단계(2016년~2020년)	생태자연도 1, 2등급 집중분포지역 제외
오천동(남산중하단)	0.790	- 개발방식 : 공영개발 - 개발밀도 : 200인/ha 이하 - 개발시기 : 1단계(2006년~2010년)	남측 근린공원 부지 및 자투리 제외
풍덕동(풍덕중하단)	0.591	- 개발방식 : 도시개발사업 또는 공영개발 - 개발밀도 : 200인/ha 이하 - 개발시기 : 1단계(2006년~2010년)	도시연담화를 방지하고 과도한 개발을 지양하여 면적축소
해룡면 대안리 일원	0.895	- 개발방식 : 도시개발사업 또는 공영개발 - 개발밀도 : 200인/ha 이하 - 개발시기 : 3단계(2016년~2020년)	도시연담화를 방지하고 과도한 개발을 지양하여 면적축소 주거(0.832km), 상업(0.063km)
원용당 일원	0.142	- 개발방식 : 공영개발 - 개발밀도 : 200인/ha 이하 - 개발시기 : 2단계(2011년~2015년)	도심 내 주거용지로서 개발계획 수립 시 충분한 폭의 녹지대 조성
가곡동	0.094	- 개발방식 : 공영개발 - 개발밀도 : 200인/ha 이하 - 개발시기 : 2단계(2011년~2015년)	도심 내 주거용지로서 개발계획 수립 시 충분한 폭의 녹지대 조성
순천산단 주변	0.144	- 개발방식 : 공영개발 또는 도시개발사업 - 개발밀도 : 150인/ha 이하 - 개발시기 : 4단계(2021년~2025년)	공단주변 완충녹지 설치
인안동, 안풍동	0.596	- 개발방식 : 공영개발 - 개발밀도 : 200인/ha 이하 - 개발시기 : 4단계(2021년~2025년)	생태자연도 1, 2등급 집중 분포지역은 제외하고 상업용지 0.044km를 제척
비도시지역 소계	3.843	-	-
서면 흥대리 흥대 일원	0.226	-	지침개정에 따른 용지변경 2종지구단위계획지(비도시지역)
별봉면 우산리 간동 일원	0.286	-	지침개정에 따른 용지변경 2종지구단위계획지(비도시지역)
별봉면 학산리 장산 일원	0.026	-	지침개정에 따른 용지변경 2종지구단위계획지(비도시지역)
별봉면 학산리 학서 일원	0.042	-	지침개정에 따른 용지변경 2종지구단위계획지(비도시지역)
별봉면 무풍리 무선 일원	0.181	-	지침개정에 따른 용지변경 2종지구단위계획지(비도시지역)
별봉면 마산리 산덕 일원	0.082	-	지침개정에 따른 용지변경 2종지구단위계획지(비도시지역)
도시지역 외지역	1.000	-	비도시 지역 내 배분인구 중 20,000인에 대한 1km ²
도시지역 외지역	2.000	-	관광지, 청소년수련시설, 농공단지 등

시가화예정용지 변경(변경)

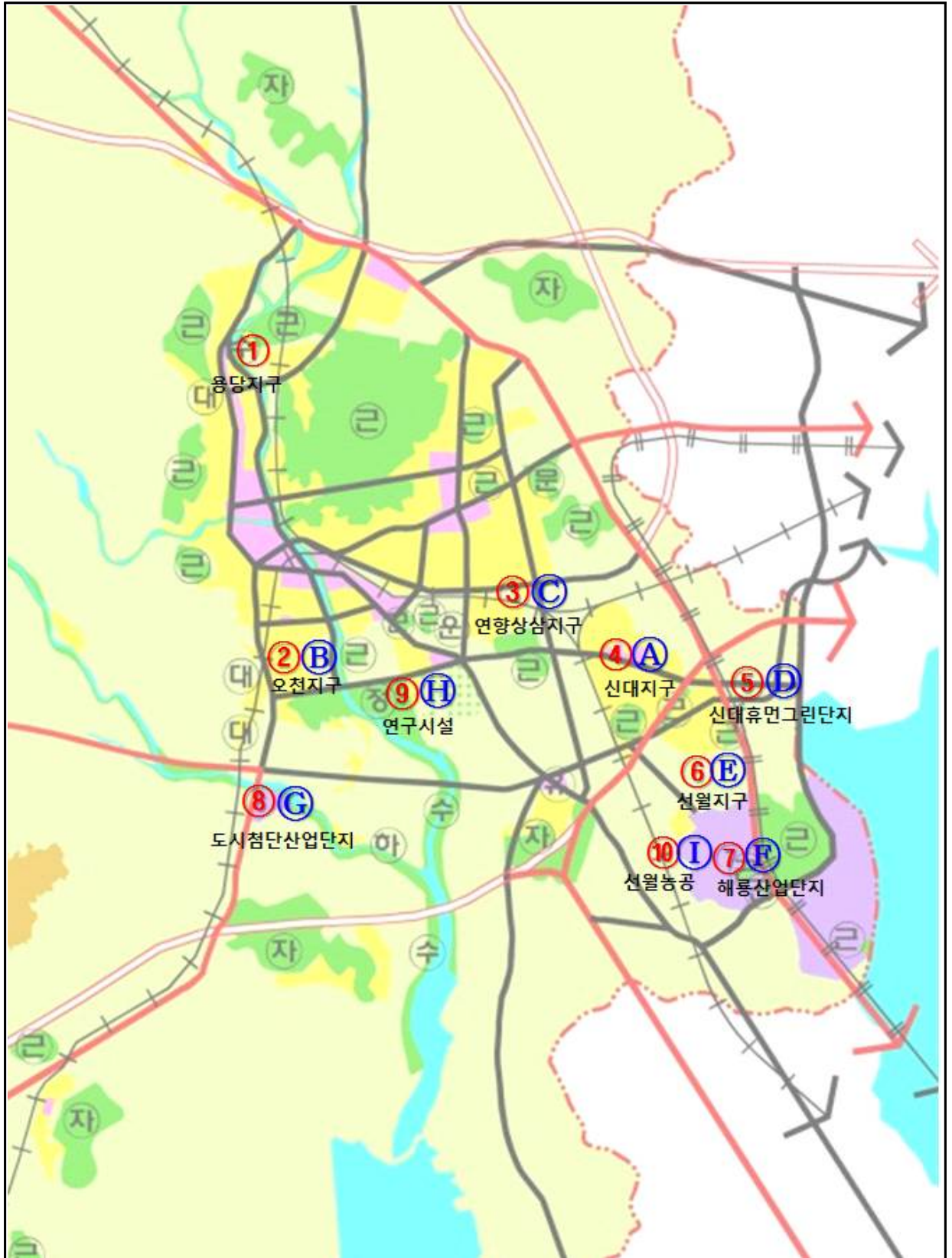
구분	면적(km ²)			개발방향	비고	
	기정	변경	변경후			
계	6.710	증)0.080	6.790			
도시 지역	소계	2.867	증)0.080	2.947	-	
	중심생활권	1.859	증)0.056	1.915	- 주 용 도 : 주거·상업 - 개발밀도 : 200인/ha 내외	도심성장한계선 외부 100인/ha 내외 적용 증가분은 상업용지에 한함.
	국제교류 연담생활권	0.864	증)0.024	0.888	- 주 용 도 : 주거·상업 - 개발밀도 : 100인/ha 내외	도심성장한계선 내부 200인/ha 내외 적용 증가분은 상업용지에 한함.
	정주휴양생활권	0.144		0.144	- 주 용 도 : 주거·상업 - 개발밀도 : 150인/ha 내외	
비도시 지역	소계	3.843		3.843	-	
	읍면 지역	주거 1.843		1.843	- 개발밀도 : 100인/ha 내외	
	주거외 지역	2.000		2.000	-	관광지, 청소년수련시설, 농공단지 등

4.4.3 보전용지

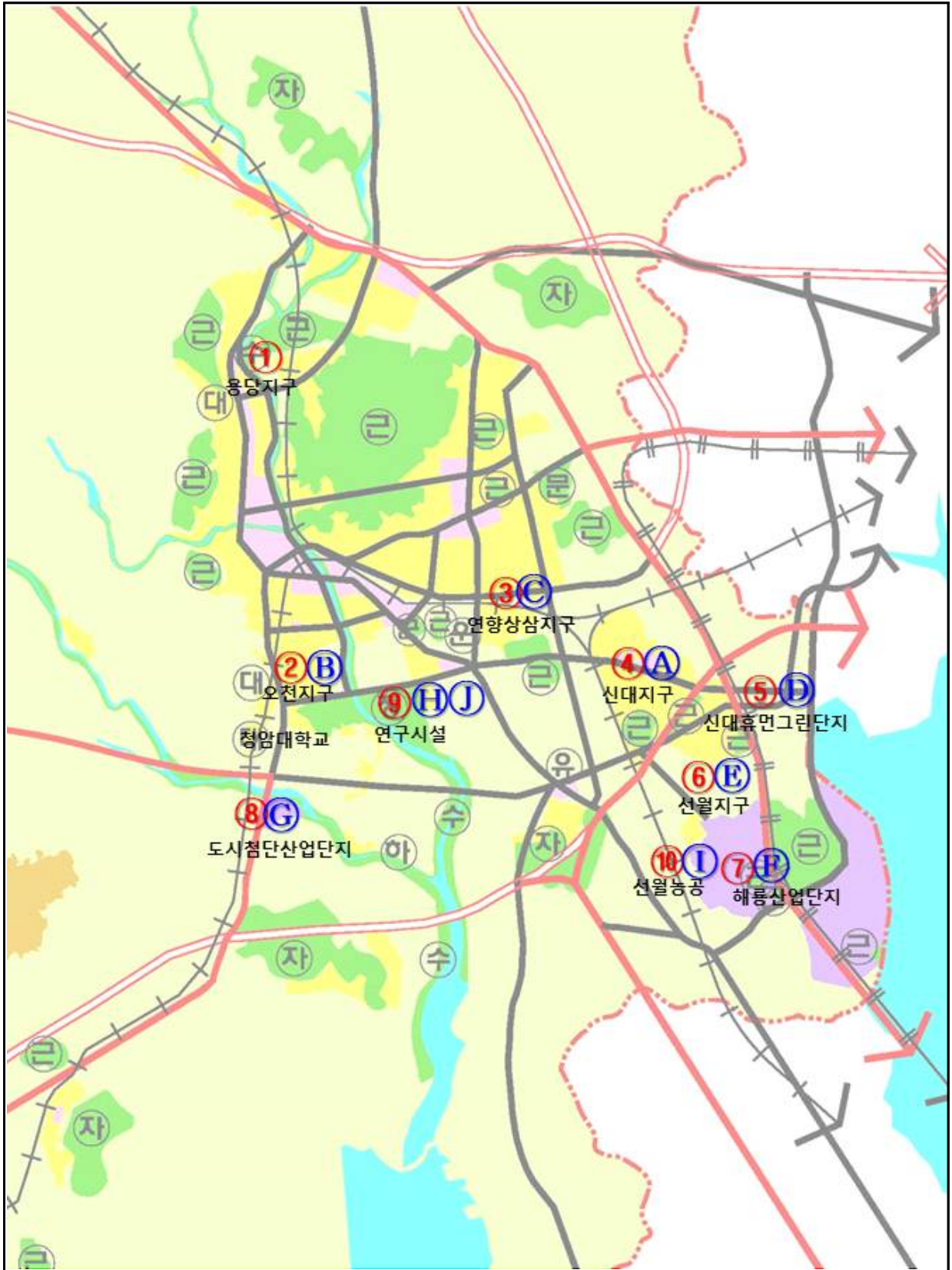
보전용지 변경내역(변경)

도면 번호	위 치	면적(km ²)			변 경 내 역	비 고
		당초	변경	변경후		
-	합 계	2.488	증)3.016	5.504	-	-
㉠	신대배후단지	0.871	감)0.029	0.842	주거·상업용지 → 보전용지	도시관리계획 결정현황을 고려한 토지이용계획 변경
㉡	오천지구	-	증)0.240	0.240	시가화예정용지 → 보전용지	도시관리계획 결정현황을 고려한 토지이용계획 변경
㉢	연향상삼지구	-	증)0.004	0.004	시가화예정용지 → 보전용지	도시관리계획 결정현황을 고려한 토지이용계획 변경
㉣	신대유먼그린단지	0.927	증)1.405	2.332	주거상업용지 → 보전용지	광양만권 경제자유구역 토지이용계획 수용
㉤	선월지구	-	증)2.000	2.000	주거상업용지 → 보전용지	광양만권 경제자유구역 토지이용계획 수용
㉥	해룡일반산업단지	0.244	감)0.158	0.086	보전용지 → 주거공업용지	도시관리계획 결정현황을 고려한 토지이용계획 변경
㉦	도시첨단산업단지	0.181	감)0.181	-	보전용지→공업용지	국가계획 반영
㉧	연구시설	0.040	감)0.040	-	보전용지→주거용지	연구시설 사업계획 반영
㉨	선월농공단지	0.145	감)0.145	-	보전용지→공업용지	2016.4월 고시예정
㉩	연향들지구(추가)	0.080	감)0.080	-	보전용지→ 시가화예정용지	연향들지구 사업계획 반영

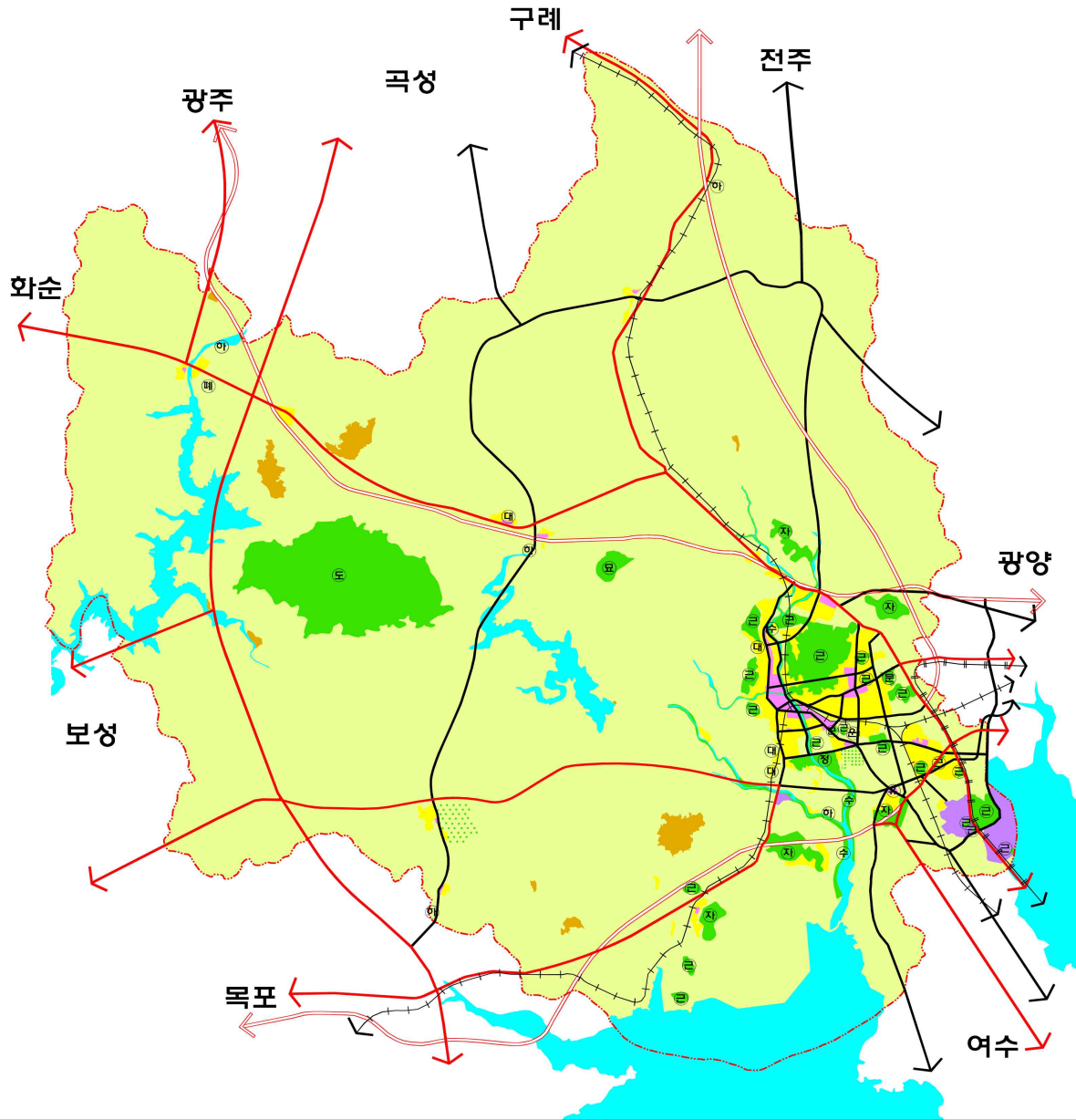
토지이용계획 변경 위치도(기정)



토지이용계획 변경 위치도(변경)



2030년 순천도시기본계획

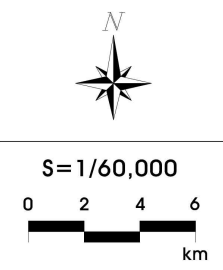


2030년 순천도시기본계획

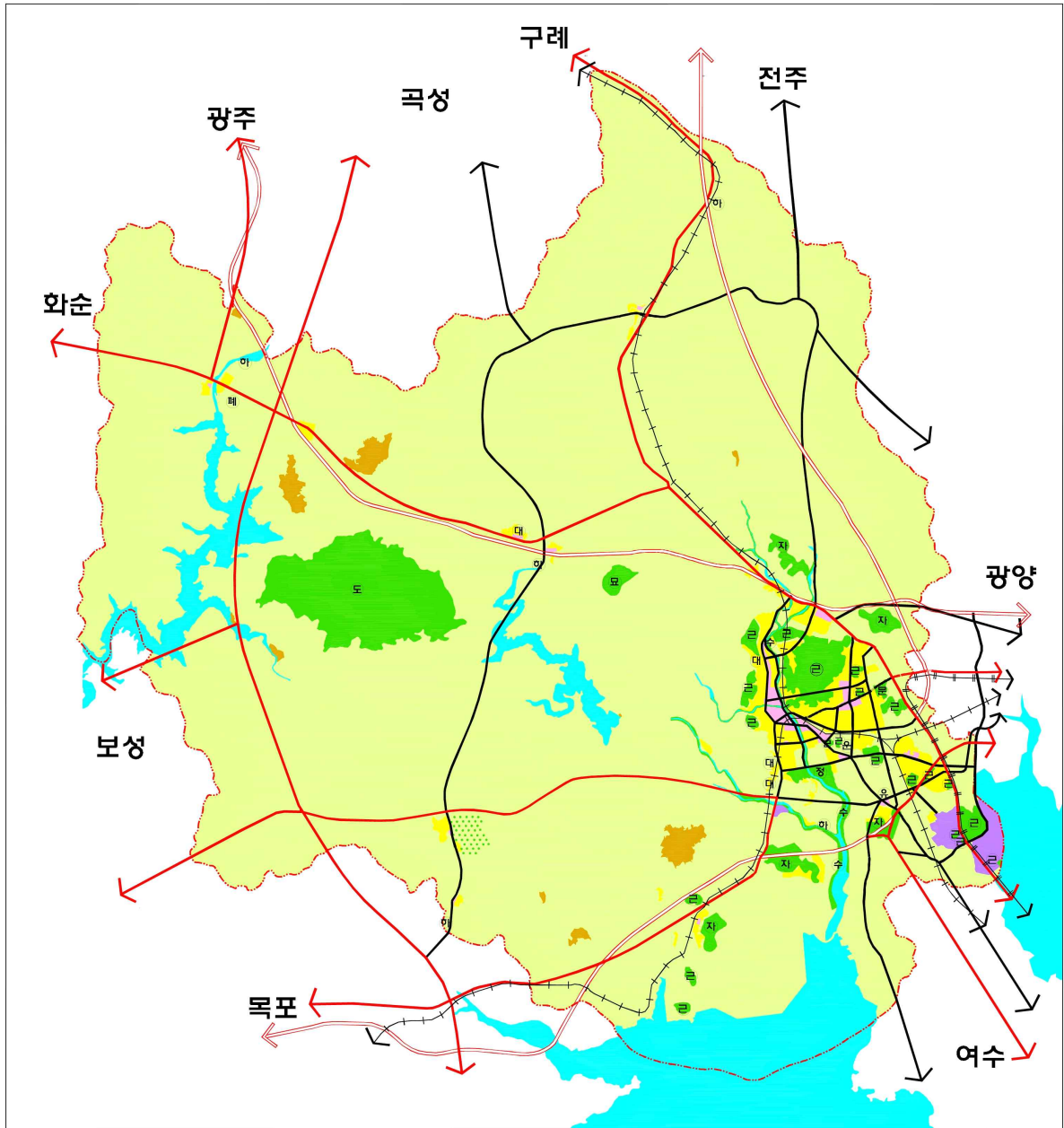
도시기본구상도 (기정)

본 도시기본구상도는 토지이용구분의 경계 및 시설의 위치·형태·규모 등을 개념적으로 표시한 것으로서 개별토지의 구체적 토지이용계획과는 직접적인 관련이 없음

주거용지	근린공원	유원지	종합운동장
상업용지	문화공원	고속도로	대학
공업용지	수변공원	지역간도로	폐기물처리시설
보전용지	묘지공원	주간선도로	유흥센터
관리용지	도시자연공원구역	철도	하수정말처리장
도립공원	정원	경전철	



2030년 순천도시기본계획



<p>2030년 순천도시기본계획</p> <p>도시기본구상도</p> <p>(변경)</p> <p><small>본 도시기본구상도는 토지이용구분의 경계 및 시설의 위치·형태·규모 등을 개념적으로 표시한 것으로서 개별토지의 구체적 토지이용계획과는 직접적인 관련이 없음</small></p>	<p>주거용지</p> <p>상업용지</p> <p>공업용지</p> <p>보전용지</p> <p>관리용지</p> <p>도</p>	<p>근</p> <p>문</p> <p>수</p> <p>묘</p> <p>자</p> <p>정</p>	<p>근린공원</p> <p>문화공원</p> <p>수변공원</p> <p>묘지공원</p> <p>도시자연공원구역</p> <p>정원</p>	<p>유원지</p> <p>고속도로</p> <p>지역간도로</p> <p>주간선도로</p> <p>철도</p> <p>경전철</p>	<p>읍</p> <p>대</p> <p>폐</p> <p>유</p> <p>아</p>	<p>통합순풍장</p> <p>대학</p> <p>폐기물처리시설</p> <p>유통센터</p> <p>이수충돌저리장</p>	<p>N</p> <p>S=1/80,000</p> <p>0 2 4 6 km</p>

4.5 비도시지역 성장관리방안

4.5.1 기본방향

- 비도시지역 시가화예정용지 관리방안 마련
- 비도시지역 성장관리방안 도시관리계획 수립
- 공장들의 개별입지를 계획입지로 유도하는 방안 마련
- 경관관리방안 마련을 통한 난개발방지 등 유도

4.5.2 추진전략

가. 시가화예정용지의 체계적 관리

- 지구단위계획 수립을 통한 계획적 관리 및 무분별한 개발제어
- 시가화예정용지의 무분별한 물량사용 지양하고, 순천만보전경계선을 설정 개념에 부합한 체계적 관리를 유도
- 개발시기 도래시 구체적인 개발계획을 수립하며, 계획적·단계적 입지를 유도하여 비도시지역의 난개발방지 유도
- 도심공동화 방지를 위한 비도시지역의 주거형 시가화예정용지 개발을 2020년까지 한시적 제한

나. 비도시지역 성장관리방안 도시관리계획 수립

- 기 확정된 계획을 반영하는 것이 아니라 미래의 개발행위를 사전적으로 예측하여 유도
 - 순천만 주변으로 인공시설물 설치를 최소화하고 인근 취락지 및 상업시설 등 건축물 관리방안 마련
 - 주암호, 상사호, 조계산도립공원, 낙안읍성민속마을 등 역사문화유적 주변 건축물과 옥외광고물 관리 강화
 - 국도 2·17·22호선 등 주요 생활권을 관통하는 도로변 무질서한 건축물 및 옥외광고물의 난립을 조정
- 도시관리계획 수립시 비도시지역에 대한 성장관리방안 구체화 제시
 - 개발계획이 수립된 지역, 개발가능지역 등 개발수요가 있는 지역을 대상으로 우선적으로 용도지역 변경
 - 일정규모 이상의 개발사업 시 지구단위계획구역을 지정하고 차후 사업목적에 맞는 지구단위계획 수립
 - 순천만 생태자원의 보호를 위한 생태계보전지구의 확대지정 검토

다. 개별공장의 산업단지 입지유도

- 시가화지역외 개별입지 예정인 공장들을 산업단지로 유도하여 계획적 입지 도모
- 개별입지한 공장들을 비용보조 및 시설 지원을 통해 산업단지로 유도
- 공장의 계획입지비율 50%를 목표로 설정하여 산업단지로 계획적 입지를 유도

라. 생태수도 순천에 걸맞는 도시경관 관리방안 마련

- 경관계획을 통한 경관보전, 경관형성, 경관관리의 권역별 가이드라인 제시
 - 훼손된 녹지의 복원방안 마련과 녹지거점에 대한 접근성 개선
 - 순천만 생태경관 보전을 위해 주변 취락지 관리방안이 필요하며, 도심하천과 주요 호수 등 우수 수변자원에 대한 이용성 제고
 - 산업단지 주변 공업시설과 색채 등에 대한 관리방안 마련
 - 역사문화자원 주변 민간시설들에 대한 경관관리가 필요하며, 각 자원간 연계성을 강화
 - 우수 들녘경관을 저해하는 농촌 취락지 및 농업시설에 대한 경관관리가 필요
- 경관권역, 경관축, 경관거점 계획과 함께 순천시의 미래상을 구현하고 순천 고유의 경관을 특화시키기 위해 경관적 특성을 고려하여 도심경관, 산업경관, 역사문화경관, 자연생태경관의 4대 중점관리구역을 선정하여 별도의 중점적인 경관관리방안 마련

순천시 경관권역 총괄(도시지역 제외)

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 광양만권 경관권역 <ul style="list-style-type: none"> - 생태도시의 이미지와 부합하도록 친환경적 산업단지 경관형성 - 산업단지 외곽부 위해경관 관리강화 - 산업시설 및 산업단지 건축물 색채경관 관리 강화
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 순천만권 경관권역 <ul style="list-style-type: none"> - 순천만 일대 우수 해안생태자원의 보전을 통한 생태경관자원 보전 - 순천만과 순천만국가정원의 제한적 이용을 통한 생태관광(Eco-tourism) 활성화 - 순천만과 연계한 지역체험관광 유도
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 생태/문화경관권역 <ul style="list-style-type: none"> - 우수 생태 및 역사문화자원의 보전과 활용 - 원도심으로부터 상사호 - 낙안읍성 - 월평 유적지 - 조계산 - 송광/선암사 - 주암호로 이어지는 휴양 관광축 형성
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 산림/전원경관권역 <ul style="list-style-type: none"> - 우수 산림경관의 보전을 통한 친환경적 이미지 형성 - 넓게 펼쳐진 들녘과 농촌 취락지 경관 보전 - 도농이 소통할 수 있는 농촌문화 체험경관 형성 - 산림자원을 활용한 산림휴양 및 복지기능 강화