

제3편

부문별 계획

- 제1장 토지이용계획
- 제2장 기반시설계획
- 제3장 도심 및 주거환경계획
- 제4장 환경의 보전과 관리계획
- 제5장 경관 및 미관계획
- 제6장 공원 및 녹지계획
- 제7장 관광계획
- 제8장 방재 · 안전 및 범죄예방계획
- 제9장 경제 및 산업개발계획
- 제10장 사회 및 문화개발계획
- 제11장 계획의 실행

제1장

토지이용계획

- 1 토지이용 현황분석
- 2 기본방향 및 계획목표
- 3 용도별 소요면적 산정
- 4 토지이용계획
- 5 비도시지역 난개발 방지 등 관리방안

제1장 토지이용계획

1 토지이용 현황분석

1. 지목별 토지이용현황

- 2017년 여수시의 행정구역 면적 중 해면부를 제외한 육지부 면적은 510.54km²임
- 2017년 현재 지목별 현황을 살펴보면 임야가 59.1%로 대부분을 차지하고 있으며 다음으로 전 12.6%, 답 7.7%를 차지하며 대지는 4.6%, 공장용지는 4.1%를 차지
- 임야 및 전, 답(농경지) 등이 감소추세에 있는 반면, 대지 및 공장 등은 증가추세에 있어 지속적인 개발이 이루어지고 있는 것으로 나타남

[표 3-1-1] 지목별 토지이용현황

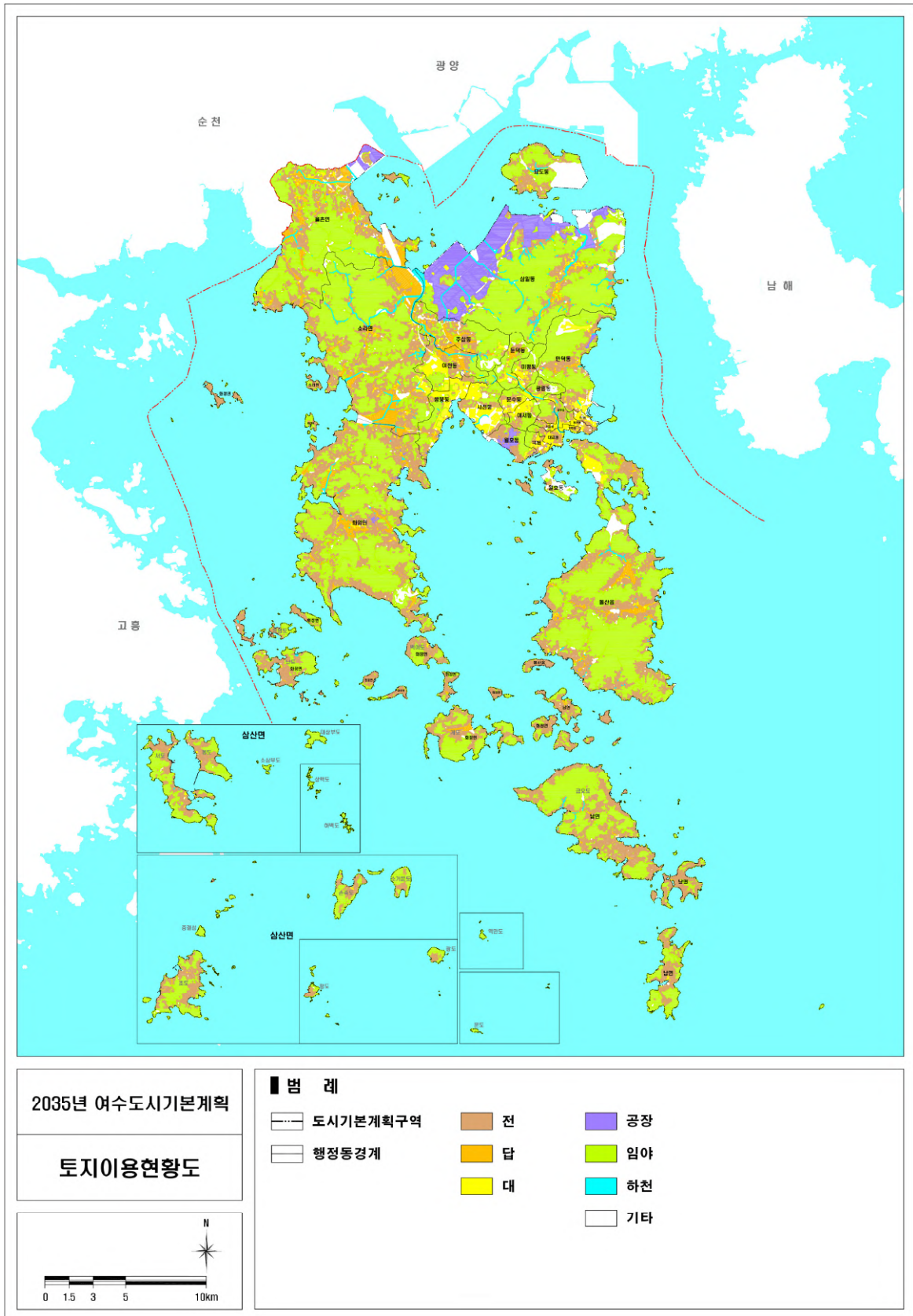
(단위 : km², %)

구 분	계		전		답		과수원		목장용지		임 야		대 지		공장용지	
	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율
2013년	504.31	100.0	66.83	13.3	41.69	8.3	0.56	0.1	1.86	0.4	306.28	60.7	21.56	4.3	15.76	3.1
2014년	508.84	100.0	66.39	13.0	41.24	8.1	0.56	0.1	1.86	0.4	305.23	60.0	22.21	4.4	19.77	3.9
2015년	508.88	100.0	65.57	12.9	40.56	8.0	0.55	0.1	1.85	0.4	304.49	59.8	22.40	4.4	19.77	3.9
2016년	510.09	100.0	64.65	12.7	39.64	7.8	0.55	0.1	1.84	0.4	303.62	59.5	22.91	4.5	20.64	4.0
2017년	510.54	100.0	64.18	12.6	39.27	7.7	0.6	0.1	1.84	0.4	301.94	59.1	23.37	4.6	20.73	4.1

구 분	학교용지		도 로		철도용지		하 천		제 방		구 거		유 지		수도용지	
	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율
2013년	2.01	0.4	19.68	3.9	1.03	0.2	2.41	0.5	0.66	0.1	4.61	0.9	2.91	0.6	0.48	0.1
2014년	2.01	0.4	20.35	4.0	1.03	0.2	2.52	0.5	0.66	0.1	4.66	0.9	2.81	0.6	0.46	0.1
2015년	2.01	0.4	20.53	4.0	1.58	0.3	2.52	0.5	0.65	0.1	4.69	0.9	2.80	0.6	0.47	0.1
2016년	2.03	0.4	21.44	4.2	1.58	0.3	2.56	0.5	0.65	0.1	4.63	0.9	2.78	0.5	0.45	0.1
2017년	2.05	0.4	22.1	4.3	1.62	0.3	2.59	0.5	0.68	0.1	4.62	0.9	2.78	0.5	0.56	0.1

구 분	양어장		염전		공 원		체육용지		종교용지		사적지		묘 지		잡종지	
	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율
2013년	0.23	0.0	0.01	0.0	1.32	0.3	1.18	0.2	0.42	0.1	0.26	0.1	1.82	0.4	9.61	1.9
2014년	0.24	0.0	0.01	0.0	1.80	0.4	1.60	0.3	0.42	0.1	0.26	0.1	1.82	0.4	9.72	1.9
2015년	0.24	0.0	0.01	0.0	1.88	0.4	2.74	0.5	0.42	0.1	0.30	0.1	1.81	0.4	9.74	1.9
2016년	0.24	0.0	0.01	0.0	2.36	0.5	2.77	0.5	0.43	0.1	0.39	0.1	1.78	0.3	10.77	2.1
2017년	0.27	0.1	0.003	0.0	2.91	0.6	3.53	0.7	0.43	0.1	0.02	0.0	1.77	0.3	10.88	2.1

자료 : 여수통계연보, 2018



[그림 3-1-1] 지목별 토지이용현황도

2. 용도지역별 토지이용현황

- 여수시의 용도지역 총면적 1,025.40km² 중 도시지역 면적은 345.10km²으로 주거지역 7.5%, 공업지역 17.1%, 상업지역 0.9%, 미지정 12.3%이며 녹지지역은 전체 면적의 62.2%임
- 비도시지역 면적은 680.30km²로 관리지역 69.12km², 농림지역 71.17km², 자연환경보전지역 540.02km²임

[표 3-1-2] 용도지역별 토지이용현황

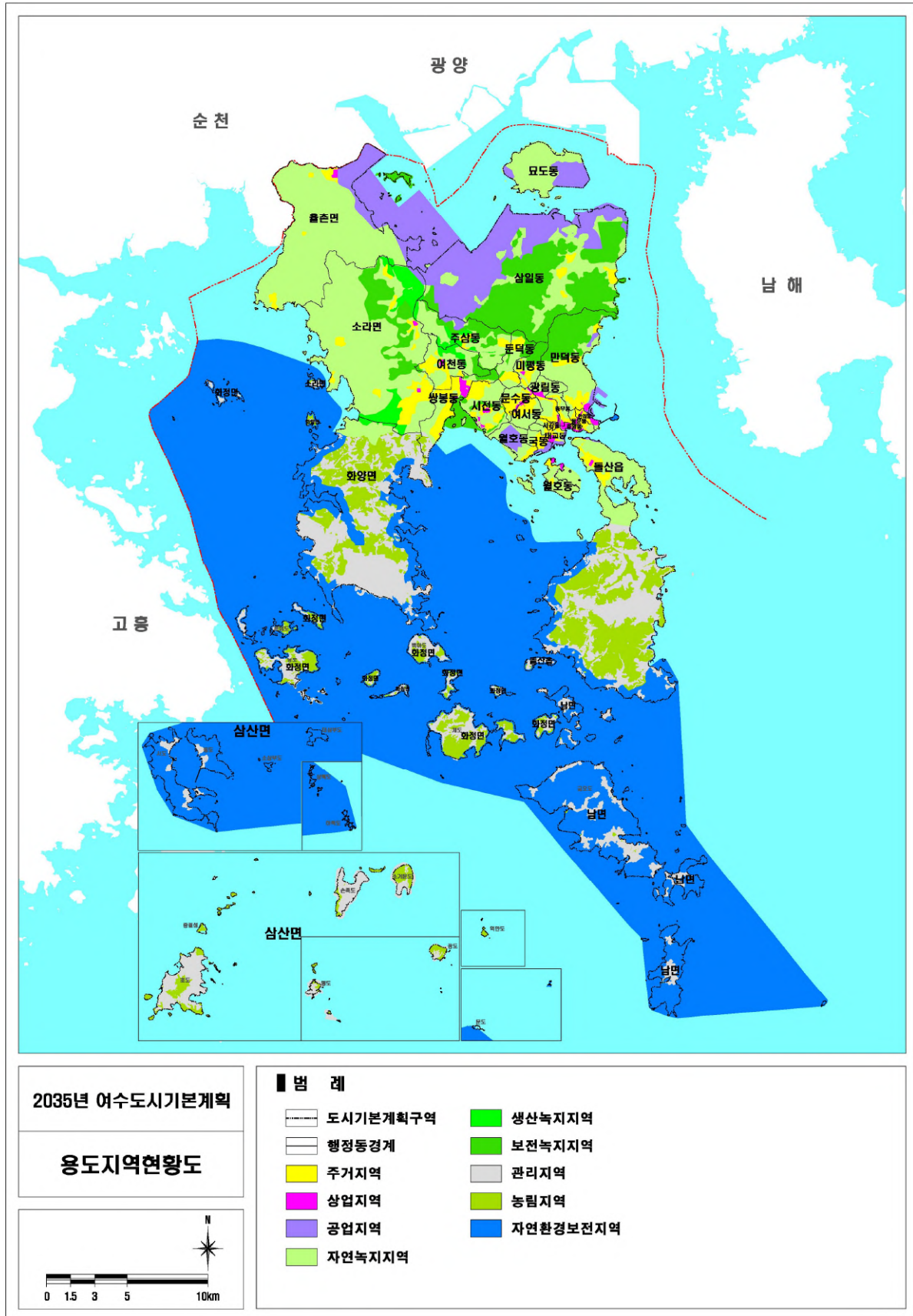
(단위 : km²)

구 분	도시지역									
	합 계	주거지역				상업지역				
		소 계	주거 전용	일반 주거	준주거	소 계	중심 상업	일반 상업	근린 상업	유통 상업
2013년	345.10	25.87	1.05	23.73	1.09	3.00	0.35	2.65	-	-
2014년	345.10	25.87	1.04	23.73	1.10	2.99	0.35	2.64	-	-
2015년	345.10	25.84	1.04	23.69	1.11	2.99	0.35	2.64	-	-
2016년	345.10	25.84	1.04	23.69	1.11	2.99	0.35	2.64	-	-
2017년	345.10	25.84	1.04	23.69	1.11	2.99	0.35	2.64	-	-

구 분	도시지역								
	소 계	공업지역			녹지지역				미지정
		전용 공업	일반 공업	준공업	소 계	보존 녹지	생산 녹지	자연 녹지	
2013년	54.68	-	51.46	3.22	217.18	60.14	9.15	147.88	43.37
2014년	54.68	-	51.46	3.22	217.18	60.14	9.15	147.89	43.37
2015년	57.81	-	54.59	3.22	215.96	60.14	9.15	146.67	42.50
2016년	58.96	-	55.74	3.22	214.81	60.07	9.15	145.59	42.50
2017년	58.96	-	55.74	3.22	214.81	60.67	9.15	145.59	42.50

구 분	비도시지역					
	합 계	계획관리 지역	생산관리 지역	보전관리 지역	농림지역	자연환경 보전지역
2013년	679.72	24.67	16.75	18.67	71.39	548.24
2014년	679.72	24.67	16.75	18.67	71.39	548.24
2015년	679.49	28.29	18.51	23.14	70.36	539.19
2016년	679.48	28.29	18.51	23.13	70.36	539.19
2017년	680.30	27.47	18.51	23.14	71.17	540.02

자료 : 여수통계연보, 2018



[그림 3-1-2] 용도지역별 토지이용현황도

3. 개발가능지 분석

가. 개발가능지 분석 전제

- 도시성장관리를 위하여 원칙적으로 미래 세대를 위해 보전이 필요한 지역을 우선적으로 선정하고 보전지역을 제외한 나머지 지역에 대하여 개발가능 여부를 검토
- 보전지역을 제외한 나머지 지역은 기개발지역과 아직 시가화가 이루어지지 않은 미개발지역으로 구분하되, 도시개발 배분의 원칙에 따라 사회적 비용을 최소화하고 사회적 편익을 최대화하기 위해 기개발 지역을 우선 활용
- 개발밀도 증가를 통한 도시개발수요의 추가적 수용이 기개발 지역에서 어렵거나, 현실적으로 도시개발수요에 비해 기개발지역의 추가적 수용여력이 부족하고 재개발·재정비에 너무 오랜 시간이 소요될 것으로 예상되는 경우 미개발지역을 차선 활용
- 즉, 기개발지역은 기성시가지의 도시재생과 재정비를 추진하고, 미개발지역은 도시용 토지로 전환하는 신개발을 통해 도시개발 수요를 흡수

나. 분석기준 및 과정

- 「도시·군기본계획 수립지침 4-4-1」에 근거하여 기개발지, 개발가능지, 개발억제지, 개발불능지로 구분하여 분석
- 개발가능지 분석은 표고, 경사, 임상도, 생태자연도 등의 분석자료를 토대로 GIS 중첩 기법을 이용하여 개발가능지 면적을 추출
- 토지적성평가 결과를 반영하여 개발불가능지, 개발억제지, 개발가능지에 대한 검증 및 보완
- 시가화지역을 기개발지로 분류하고 자연환경(표고, 경사 등)을 고려하여 개발가능지와 개발불능지의 면적을 추출
- 개발가능지의 분석과정
 - 1단계 : 기개발지역, 용도지역, 표고, 경사도, 임상도 등 개별 주제도 작성
 - 2단계 : GIS의 중첩기능을 이용하여 개발가능성에 대한 분석
 - 3단계 : 개발 잠재력에 따라 기개발·개발가능·개발억제·개발불능지로 구분

다. 개발가능지 분석기준

- 개발가능지 분석은 기개발지, 개발불능지, 개발억제지, 개발가능지로 구분하며, 분석기준은 다음과 같음

구 분	분 석 기 준	
기개발지	- 시가화 지역(주거, 상업, 공업지역) - 취락지구 등 - 기타주요사업(산업단지, 지구단위계획구역 등)	
개발 불능지	- 유원지 - 하천 및 우수지 - 표고 100m 이상 지역 - 경사 22도 이상 지역 - 국립공원내 표고 100m 이상, 경사 22도 이상 지역	
개발 억제지	- 향만시설보호지구 - 어항구역 - 상수원보호구역 - 역사문화환경보존지역 - 수자원보호구역 - 생태자연도 1,2 등급 - 자연환경보전지역 - 국립공원내 표고 100m 미만, 경사 22도 미만 지역	- 농업진흥구역 - 환경평가 1,2등급 - 보전·생산관리지역 - 보전·생산녹지지역 - 보전산지 - 농림지역 - 경관지구 - 간선도로변 100m 내외
개발 가능지	- 기개발지, 개발불능지, 개발억제지를 제외한 지역	

라. 개발가능지 분석결과

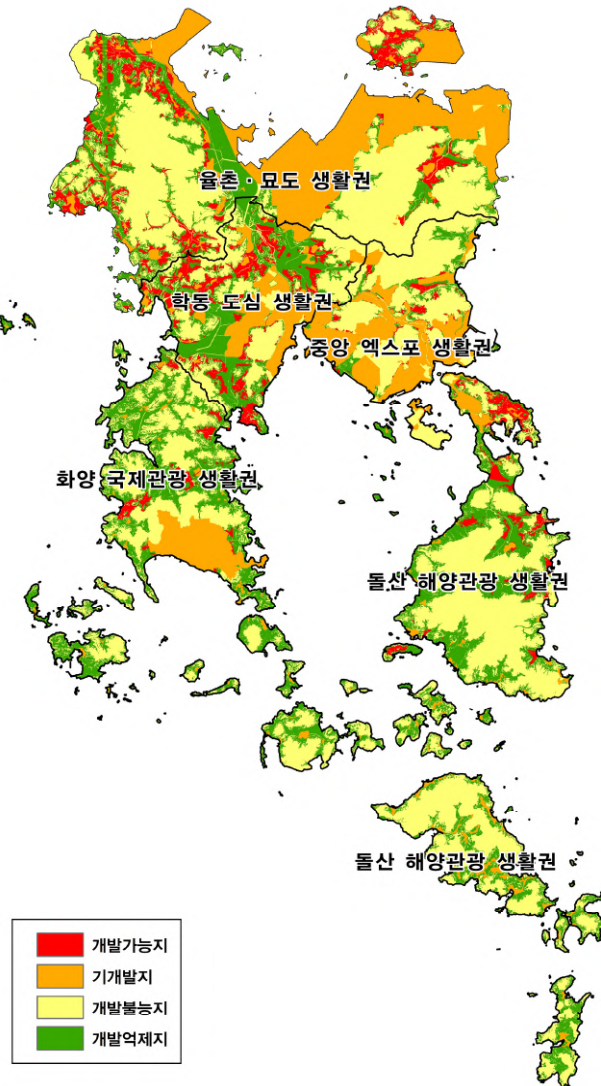
- 여수시 전체 면적 510.54km² 중 기개발지, 개발불능지, 개발억제지를 제외한 지역을 개발가능지로 설정하였으며, GIS 중첩분석을 통한 개발가능지 면적은 여수시 전체면적의 6.7%인 34.04km²로 나타남
- 개발가능지의 생활권별 현황은 읍촌·묘도 산업 생활권과, 학동 도심 생활권의 개발가능지의 비율이 높은 것으로 나타났으며, 중앙 엑스포 생활권은 기개발지의 비율이 높아 상대적으로 개발가능지가 적은 것으로 분석되었음
- 화양 국제관광 생활권과 돌산 해양관광 생활권은 지형적 여건으로 인해 개발불가능지의 비율이 높고 개발가능지가 적은 것으로 나타남

- 생활권별 개발가능지로 화양, 중앙생활권은 타 지역에 비해 부족한 실정이며, 학동, 돌산 생활권은 각각 10.02km², 5.21km²가 분포하고 울촌 생활권에 가장 많은 14.85km²가 분포함

[표 3-1-3] 생활권별 개발가능지 분석결과

(단위 : km², %)

구 분	계		개발가능지		개발억제지		기개발지		불가능지	
	면 적	구성비	면 적	구성비	면 적	구성비	면 적	구성비	면 적	구성비
계	510.54	100.0	34.04	6.7	100.27	19.7	243.09	47.6	133.14	26.1
학동	64.28	12.6	10.02	2.0	12.25	2.4	21.98	4.3	20.03	3.9
중앙	52.31	10.3	1.56	0.3	19.67	3.9	25.97	5.1	5.11	1.0
울촌	164.28	32.1	14.85	2.9	49.11	9.6	71.31	13.9	29.01	5.7
화양	114.89	22.5	2.40	0.5	12.34	2.4	56.14	11.0	44.01	8.6
돌산	114.78	22.5	5.21	1.0	6.90	1.4	67.69	13.2	34.98	6.9



[그림 3-1-3] 개발가능지 분석도

4. 토지적성평가를 통한 비교

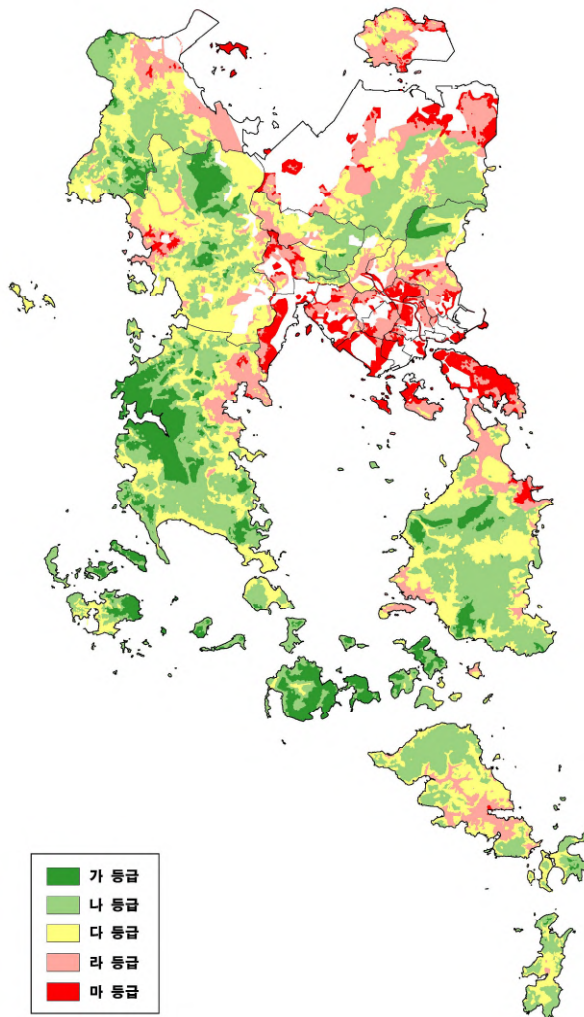
- 토지적성평가는 보전 및 개발등급을 가~마 등급으로 구분하고 있으며, 보전등급은 가, 나 등급, 개발등급은 다, 라, 마 등급으로 분류
- 여수시 토지적성평가 결과 보전등급이 52.5%, 개발등급이 47.5%로 나타났으며, 이는 여수시가 지리적, 환경적 요인에 의해 개발가능지역의 비율이 다소 적은 것으로 나타남

[표 3-1-4] 토지적성평가 분석결과

구 분	합 계	가등급	나등급	다등급	라등급	마등급
면 적(km ²)	437.11	52.20	177.39	126.11	62.35	19.06
비 율(%)	100.0	11.9	40.6	28.8	14.3	4.4
비 고		입안제한		입안여부 심의결정		입안가능

자료 : 여수시 도시계획과 내부자료, 여수시 토지적성평가(비시가화지역), 2017

주) 면적은 구적면적 기준이며, 평가범위는 시가화용지(주거, 상업, 공업)를 제외함



[그림 3-1-4] 토지적성평가 등급도

5. 토지이용의 문제점 및 과제

가. 계획인구 하향에 따른 시가화용지 변경 불가피

- 여수시는 자연적 증가인구의 감소에 따른 계획인구 하향 조정과 토지이용 현실화에 따른 미조성된 시가화용지의 재조정 필요성 대두
- 자연녹지지역 등 도시관리계획 현황을 반영한 시가화용지 재조정

나. 미래 광역적 도시공간구조 개편에 따른 토지이용계획

- 2035년 미래 광역적 도시공간구조 개편을 반영한 토지이용 방향설정 필요
- 공간구조 개편 및 도시 발전축 설정에 따른 신성장거점 육성을 위한 시가화예정용지 확보
- 여천역 KTX 역세권이 광역경제권의 거점기능을 수행할 수 있도록 전략적 개발 방향 마련

다. 미래도시형 토지이용 수요관리

- 무분별하고 산발적인 개발을 가급적 억제하고, 미래 세대 스스로의 필요와 판단에 의해 토지를 이용할 수 있도록 지속가능한 개발 도모
- 주거, 상업 등 시가화용지내 미개발지는 우선 개발을 위한 개발유도 정책 마련
- 압축형 도시공간구조 실현과 도시의 무분별한 확장 규제 및 도심 내 미개발 시가화용지의 개발을 촉진하기 위한 여수시의 성장한계선 설정
- 역사·문화 환경의 보호가 필요한 지역의 무분별한 개발이 여수시 역사성과 정체성을 훼손하므로 향후 광역권 거점도시로써 경쟁력을 갖기 위해서는 도시의 정체성과 역사성 회복 필요

라. 저탄소형 토지이용계획

- 쾌적한 정주공간 조성을 위한 녹지공간 확충, 대기오염 완화 및 저탄소 녹색도시 실현을 위한 도시계획적 접근방식의 구체화와 에너지 절약형 도시계획에 대한 요구 증대
- 시가지 정비시 거점 녹지의 확보와 단절된 녹지체계의 회복을 위한 토지이용계획 도모
- 시가화예정용지 개발 시 저탄소 녹색도시 조성을 위해 도시·군계획수립지침에 의거하여 친환경적 도시공간 형성을 위한 계획적 개발 유도

② 기본방향 및 계획목표

1. 기본방향

1) 새로운 여건변화에 능동적 대처

- 장래 도시발전방향에 지대한 영향을 미칠 수 있는 대규모 개발가능지는 토지이용의 관리 방향을 여건변화에 맞게 재설정하고, 한정된 토지자원의 효율성을 제고하기 위해 교통환경 개선계획과 연계시켜 입체적 토지이용계획 수립

2) 환경친화적 개발을 원칙으로 하며 자연자원을 최대한 보전

- 양호한 도시환경 구축을 최우선 과제로 정해서 자연환경을 활용한 대기의 원활한 흐름 확보를 통해 대기오염을 개선하고, 삭막한 도시공간에 공원·녹지를 확충하여 자연친화형 도시공간으로 개선

3) 미래지향적이고 지속가능한 전략 수립

- 역사·문화 경관의 보호가 필요한 곳은 보존 용도로 토지이용계획에 반영하는 등 체계적인 관리로 도시 정체성 확보 및 도시경쟁력 제고와 선계획-후개발 원칙에 입각한 개발방향 제시

2. 계획목표

1) 지속가능한 도시성장관리

- 여수시의 도시발전축과 공간구조 개편 방향을 고려한 적정용도 배치
- 여건변화에 탄력적으로 대응하며 도시미래상 실현을 구체화할 수 있는 토지이용계획 수립

2) 시가지의 정비방안 마련

- 기존 시가지구역의 재정비를 통해 도심지역의 기능을 활성화시키고 여건 변화가 예상되는 지역은 새로운 도심 기능의 도입 유도
- 개발가능지 분석, 토지용도 규모의 합리적 추정 및 토지이용 배분을 통해 계획인구의 적정한 시가지구역을 확보하고 시가지의 단계적 개발을 통해 탄력적이고 효율적인 개발 유도

3) 친환경적인 토지이용계획

- 토지이용계획에 지속가능한 도시개발 원칙을 반영하여 환경친화적이고 여건변화에 탄력적으로 대처할 수 있는 계획 수립

③ 용도별 소요면적 산정

1. 주거용지 소요면적 산정

가. 산정방법 및 전제

- 주거용지의 면적산정은 인구밀도에 의한 방법과 주택유형별 호당부지면적에 의한 방법으로 추정하고, 추정된 면적의 보정치를 최종 주거용지 수용면적으로 결정

1) 인구밀도에 의한 방법

- 2035년 계획인구의 약 90%를 주거용지에 거주하는 것으로 설정

[표 3-1-5] 주거용지 거주인구 설정

구분	기준	비고
2030년 여수도시기본계획 적용기준	90%	
2035년 여수도시기본계획 적용기준	90%	여수시 현황인구 및 타 시·군 사례 참고

- 인구밀도 적용기준은 도시기본계획 실무편람, 지속가능한 신도시계획 기준 등을 고려하여 조정

[표 3-1-6] 인구밀도 적용기준

(단위 : 인/ha 이상)

구분		저밀도	중밀도	고밀도
도시기본계획 실무편람		100이하	100~300	300이상
지속가능한 신도시계획 기준		100미만	150내외	200이상
2030년 여수도시기본계획 적용기준		100	150	200
주변 도시 사례	광 양 (2030)	70	140	200
	순 천 (2030)	70	120	220
2035년 여수도시기본계획 적용기준		70	120	200

- 인구밀도의 배분은 2030년 여수도시기본계획 및 주변 도시 사례를 참고하여 저밀도 50%, 중밀도 20%, 고밀도 30%로 설정

[표 3-1-7] 인구밀도 배분기준

구분		저밀도	중밀도	고밀도
2030년 여수도시기본계획 적용기준		50%	20%	30%
주변 도시 사례	광 양 (2030)	30%	40%	30%
	순 천 (2030)	40%	40%	20%
2035년 여수도시기본계획 적용기준		50%	20%	30%

- 제한된 토지자원의 효율적인 활용을 위해 주거용지 산정시 혼합률 15% 적용

[표 3-1-8] 혼합률 적용기준

구 분	2030년 여수도시기본계획 적용기준	주변 도시 사례		2035년 여수도시기본계획 적용기준
		광 양 (2030)	순 천 (2030)	
혼합률	15%	10%	10%	15%

- 인구밀도에 의한 주거용지 산정식

$$\text{주거용지 소요면적} = \frac{\text{주거용지 수용인구} \times \text{밀도별 배분율}}{\text{인구밀도}} / (1 - \text{혼합률})$$

2) 주택수와 1호당 부지면적에 의한 방법

- 주택형식별 공급계획을 적용하는 방법으로 면적산정은 추정된 인구와 가구에 의한 계획구역 내 주택형식별 공급계획에 의함
- 주택수와 1호당 부지면적에 의한 주거용지 산정 전제조건

구 분	기 준	비 고
가구원수(인)	2.2	여수시 현황(2017년 2.39인) 고려 하향 조정
주택보급률(%)	110	여수시 현황(2017년 101.6%) 고려 상향 조정

※ 2030년 여수도시기본계획 주택보급률 : 107.5% 적용

- 주택의 호별 규모는 단독주택의 경우 250㎡, 공동주택의 경우 국민주택 규모를 감안하여 평균 110㎡로 설정
- 단독주택과 공동주택의 주택유형별 구성비는 최근 5년간 여수시 유형별 주택 현황(단독 33.4%, 공동 43.8%, 다세대·연립·기타 22.8%)를 고려하여 향후 공동주택 비율의 증가를 감안하여 단독 30%, 다세대·연립 20%, 공동 50%로 설정
- 주택유형별 혼합율 및 공공용지율은 주변 도시의 도시기본계획 등 관련 사례 원단위를 반영하여 혼합율은 15%를 적용하고 공공용지율은 30%를 적용
- 용적률은 도시·군기본계획수립지침을 반영하여 150%로 설정

[표 3-1-9] 주택수와 1호당 부지면적에 의한 주거용지 산정 전제조건

구 분		2030년 여수도시기본계획 적용기준	주변 도시 사례		2035년 여수도시기본계획 적용기준
			광 양 (2030)	순 천 (2030)	
호당 면적 (㎡/호)	공 동	120	90	110	110
	다세대·연립	200	110	-	150
	단 독	250	240	250	250
배분비율 (%)	공 동	50	65	65	50
	다세대·연립	20	5	-	20
	단 독	30	30	35	30
혼합율 (%)	공 동	20	10	15	15
	다세대·연립				
	단 독				
공공 공지율 (%)	공 동	40	30	30	30
	다세대·연립	40			
	단 독	30			
용적률 (%)	공 동	250	250	180	150
	다세대·연립	200	200	-	
	단 독	100	100	100	

- 주택수와 호당 부지면적에 의한 주거용지 산정식

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

나. 주거용지 소요면적 산정결과

1) 인구밀도에 의한 산정결과

- 주거용지 소요면적 산정결과 총 주거용지 소요면적은 37.114km²로 산정되었음

[표 3-1-10] 인구밀도에 의한 주거용지 소요면적 산정

구 분	계획인구(인)	주거용지 수용인구(인)	밀도별 소요면적(km ²)			전 체 (km ²)
			저밀도	중밀도	고밀도	
전 체	340,000	306,000	25.715	6.001	5.398	37.114
학동 도심	138,900	124,900	10.496	2.450	2.203	15.149
중앙 엑스포	137,700	123,900	10.412	2.430	2.185	15.027
울촌·묘도 산업	33,100	29,800	2.504	0.584	0.526	3.614
화양 국제관광	13,900	12,600	1.059	0.247	0.223	1.529
돌산 해양관광	16,400	14,800	1.244	0.290	0.261	1.795

2) 주택수와 1호당 부지면적에 의한 산정결과

- 주거용지 소요면적 산정결과 총 주거용지 소요면적은 30.955km²로 산정되었음

[표 3-1-11] 주택수와 1호당 부지면적에 의한 주거용지 소요면적 산정결과(생활권별)

구 분	계획인구 (인)	가구수 (가구)	주거용지 주택수요량(호)	소요면적(km ²)			전 체 (km ²)
				단 독	다세대	공 동	
전 체	340,000	156,967	172,655	14,510	5,804	10,641	30,955
학동 도심	138,900	64,125	70,534	5,927	2,371	4,347	12,645
중앙 엑스포	137,700	63,571	69,925	5,876	2,350	4,309	12,535
울촌·묘도 산업	33,100	15,281	16,808	1,413	0,565	1,036	3,014
화양 국제관광	13,900	6,418	7,059	0,594	0,238	0,435	1,267
돌산 해양관광	16,400	7,572	8,329	0,700	0,280	0,514	1,494

3) 주거용지 소요 면적 산정결과

- 인구밀도에 의한 방법과 주택수와 1호당면적에 의한 방법에 의하여 산정된 결과 중 제한된 토지자원의 효율적인 활용을 위해 평균값 34.035km² 적용

[표 3-1-12] 주거용지 소요면적 산정결과

목표년도	인구밀도방식(km ²)	주택호수방식(km ²)	최종 주거용지 수요(km ²)
2020년	30.564	26.639	28.602
2025년	33.552	27.527	30.540
2030년	35.406	29.050	32.228
2035년	37.114	30.955	34.035

2. 상업용지 소요면적 산정

가. 산정방법 및 전제

- 상업용지 소요면적 산정은 이용인구에 의한 방법으로 추정함
- 상업용지 이용인구는 2030년 여수도시기본계획 기준을 고려하고 주변 도시 사례를 참고하여 80%로 적용하며, 1인당 평균상면적, 평균층수, 건폐율, 공공공지율, 혼합률 등은 다음과 같이 적용하여 산정

[표 3-1-13] 상업용지 설정지표

구 분		이용인구 (%)	1인당점유 면적(㎡)	평균층수 (층)	건폐율 (%)	공공용지율 (%)	혼합률 (%)
2030년 여수도시기본계획 적용기준		80	18	3	70	30	15
주변 도시 사례	광 양 (2030)	80	25	3	70	30	15
	순 천 (2030)	100	10~12	3~4	60	30	15
2035년 여수도시기본계획 적용기준		80	18	3	70	30	15

- 이용인구에 의한 상업용지 산정식

$$\text{상업용지 소요면적} = \frac{\text{상업지역내 시설이용 인구} \times \text{1인당 이용면적}}{\text{평균층수} \times \text{건폐율} \times (1 - \text{공공공지율}) \times (1 - \text{혼합율})}$$

나. 상업용지 소요면적 산정결과

- 이용인구에 의한 추정결과 2035년 상업용지 소요면적은 3.919km²로 나타남

[표 3-1-14] 이용인구에 의한 상업용지 수요추정

계획인구 (인)	이용인구 (인)	1인당 점유면적(㎡)	층수 (층)	건폐율 (%)	공공공지율 (%)	혼합률 (%)	소요면적 (km ²)
340,000	272,000	18	3	70	30	15	3.919

3. 공업용지 소요면적 산정

가. 산정방법 및 전제

- 공업용지는 2035년 2차산업 종사자수와 종사자 1인당 부지면적을 적용하여 공장부지 면적을 산정하고, 공업용지율 및 공공용지율을 추가 반영하여 공업용지 소요면적 산출
- 여수시 2차 산업 종사자수는 2035년 여수시 산업별 취업자수 추정자료 적용
 - 2035년 여수시 2차산업 종사자수는 61,844인으로 산정됨
- 전라남도 종사자 1인당 원단위는 『산업입지 수급계획 수립지침 보완 및 산업단지 수급 적정화 방안 연구』(국토연구원, 2015.07) 논문을 인용하여 종사자 1인당 원단위를 적용
 - 여수시의 공업용지는 제조업 중분류별 사업체수 및 종사자수를 고려하여 상위 5개에 대한 종사자 1인당 원단위 평균(451㎡)으로 적용

[표 3-1-15] 제조업 종사자 1인당 부지면적 원단위

구 분	사업체수	종사자수	종사자 1인당 원단위 (제조업전체)
화학물질 및 화학제품 제조업(의약품 제외)	67	11,267	537.0㎡
코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업	5	1,977	495.8㎡
식료품 제조업	47	1,284	723.2㎡
금속가공제품 제조업(기계 및 가구 제외)	27	895	344.3㎡
기타 기계 및 장비 제조업	8	581	154.9㎡
평 균			451.04㎡

자료 : 산업입지 수급계획 수립지침 보완 및 산업단지 수급 적정화 방안 연구, 국토연구원, 2015

여수시 통계연보 2017, 제조업 중분류별 사업체수 및 종사자수 현황

※ 2030년 여수도시기본계획 종사자 1인당 부지면적 원단위 : 992㎡ 적용

- 공업용지율 및 공공용지율은 2030년 여수도시기본계획 기준을 고려하고 여수시 산업단지 특성과 주변 도시 사례를 참고하여 80%, 30%를 각각 적용하며, 공업용지율 적용에 따라 혼합률은 제외하여 산정

[표 3-1-16] 공업용지율 및 공공용지율

구 분	공업용지율(%)	공공용지율(%)	혼합률(%)	
2030년 여수도시기본계획 적용기준	100	40	10	
주변 도시 사례	광 양 (2030)	80	30	-
	순 천 (2030)	50	20	10
2035년 여수도시기본계획 적용기준	80	30	-	

- 2차산업 종사자에 의한 공업용지 산정식

$$\text{공업용지 소요면적} = \frac{\text{공업지역 종사자수} \times \text{1인당부지면적} \times \text{공업용지율}}{(1-\text{공공용지율})}$$

- 1974년 지정되어 1967~2015년까지 조성된 이후에도 산업단지내 공장용지 증설 등이 진행되고 있는 여수국가산업단지 물량을 별도로 산정하여 공업용지 산정에 반영

나. 공업용지 소요면적 산정결과

1) 2차산업 종사자수에 의한 산정결과

- 2035년 목표연도 2차 산업 인구를 기준으로 산출한 공업용지 수요추정 결과 공업용지 면적은 약 31.876km²가 필요한 것으로 나타남

[표 3-1-17] 2차산업 종사자수에 의한 공업용지 소요면적 산정결과

계획인구 (인)	2차산업 종사자수(인)	1인당 부지면적(m ²)	공업용지율 (%)	공공용지율 (%)	공업용지 소요면적(km ²)
340,000	61,844	451	80	30	31.876

2) 별도 공업용지 수요

- 여수국가산업단지 32.550km²를 별도로 산정하여 공업용지 산정에 반영

[표 3-1-18] 별도 공업용지 소요면적 산정결과

구 분	면 적(km ²)	비 고
여수국가산업단지	32,550	

자료 : 여수시 통계연보, 2018

3) 공업용지 소요 면적 산정결과

- 2차산업 종사자수에 의한 산정결과 31.876km²와 별도 공업용지 수요 32.550km²를 포함하여 총 64.426km²를 공업용지 소요면적으로 산정

[표 3-1-19] 공업용지 소요면적 산정결과

목표년도	2차산업 종사자수 산정방식(km ²)	별도 산정(km ²)	최종 공업용지 수요(km ²)
2035년	31.876	32.550	64.426

※ 2030년 여수도시기본계획 : 공업용지 소요면적 60.50km² 산정

4. 용도별 수요량 산정결과

- 토지수요 예측결과 목표연도의 도시지표 달성에 필요한 토지수요량은 주거용지가 34.035km², 상업용지가 3.919km², 공업용지가 64.426km² 필요한 것으로 추계

[표 3-1-20] 토지 수요량 산정

(단위 : km²)

구 분		산출면적	총 토지소요면적(A)	비 고
합 계		-	102.380	
주거용지	인구밀도방식	37.114	34.035	평균적용
	주택호수방식	30.955		
상업용지	이용인구 추정방식	3.919	3.919	
공업용지	종사자수 산정방식	31.876	64.426	합산적용
	별도산정	32.550		

주) 2035년 토지소요면적은 계획인구(340,000인)에 따라 소요면적 산출

- 2035년 여수도시기본계획의 용도별 수요추정 결과 공업용지는 3.991km²의 추가 지정이 필요할 것으로 산출됨

[표 3-1-21] 추정면적 비교

구 분	2030년 결정면적(km ²)	2035년 추정면적(km ²)	증 감(km ²)
소 계	99.200	102.380	증) 3.180
주거용지	34.730	34.035	감) 0.695
상업용지	4.035	3.919	감) 0.116
공업용지	60.435	64.426	증) 3.991

4 토지이용계획

1. 용지구분 기준설정

가. 시가화용지

- 시가화용지는 시가화가 형성된 기개발지이며 기존 토지이용을 변경할 필요가 있을 때 정비하는 토지이며, 주거용지·상업용지·공업용지·관리용지로 구분하여 계획
- 시가화용지 대상지역
 - 도시지역 내 주거지역, 상업지역, 공업지역
 - 택지개발예정지구, 국가·일반·도시첨단산업단지 및 농공단지 등
 - 계획관리지역 중 비도시지역 지구단위계획구역으로 지정된 지역(관리용지로 계획)
- 시가화용지 계획방향
 - 기반시설의 용량과 주변지역의 여건을 고려하여 도시경관을 유지하고 친환경적인 도시환경을 조성할 수 있도록 정비 및 관리방향 제시
 - 개발 밀도가 높은 용도지역으로 변경할 경우 지구단위계획 수립을 수반하여 용도 변경

1) 주거용지

- 도시관리계획상 주거지역으로 결정된 지역 중 입지여건, 기반시설 및 생활편익시설의 지원 등의 조건을 고려하여 조정
- 도시관리계획상 결정지역과 상이한 지역에 대해서는 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획 구역)을 반영하여 주거용지 변경
- 기 승인된 주거용지 중 지형여건 등 사실상 개발이 어려운 지역은 보전용지로 변경

2) 상업용지

- 도시관리계획 상 상업지역을 반영하되, 목표년도의 이용인구를 고려하여 상업기능이 활성화 될 수 있도록 용지배분
- 도시관리계획 상 타용도지역으로 결정되어 있으나 용도지역 합리화 및 토지이용의 효율성 등을 고려하여 상업지역으로 관리하는 것이 바람직한 지역

3) 공업용지

- 여수시 지역경제 활성화 및 향후 개발사업 수요에 효과적으로 대처하기 위해 충분한 공업용지를 확보
- 도시기본계획상 공업용지에 대하여 도시관리계획 상 결정된 공업지역 경계가 상이한 지역을 반영하여 조정

4) 관리용지

- 비도시지역 내 지구단위계획구역으로 지정된 지역을 관리용지로 계획
- 도시관리계획 상 비도시지역 내 지구단위계획구역 경계와 불일치하는 지역의 경계 조정 및 결정 고시된 지구단위계획구역을 반영

나. 시가화예정용지

- 시가화예정용지는 목표년도의 인구규모 등 도시지표를 달성하는데 필요한 토지의 수요량에 따라 단계별 총량으로 관리하되, 그 위치는 표시하지 않음
- 도시개발 수요에 적절히 대응할 수 있도록 총량적 관리를 하고 단계별로 배분된 시가화예정용지는 도시개발 수요와 토지시장 상황 등을 고려하여 재분배 사용
- 시가화예정용지의 실제 개발에 있어서는 단계별 총량을 토지수요량 범위 내에서 유지하며 세부용도 및 구체적인 위치는 도시·군관리계획을 통해 결정
- 시가화예정용지 대상지역
 - 도시지역의 자연녹지지역과 비도시지역의 계획관리지역, 개발진흥지구 중 개발계획이 수립되지 않은 지역
 - 도시의 장래 성장방향 및 도시와 주변지역의 전반적인 토지이용상황에 비추어 볼 때 시가화가 필요한 지역
 - 목표년도의 도시지표를 달성하기 위해 필요한 용지로 향후 시가화가 예상되는 지역으로써 시가화용지와 종합적으로 계획, 관리가 필요한 지역
- 시가화예정용지 계획방향
 - 개발 용도지역 부여를 위해서는 지구단위계획을 수반하여 선계획·후개발 체계 확보
 - 도시의 무질서한 개발방지 및 토지의 계획적 이용·개발 유도

다. 보전용지

- 토지의 효율적 이용과 지역의 환경보전·안보 및 시가지의 무질서한 확산을 방지하기 위해 개발억제지 및 개발불가능지와 개발가능지 중 보전하거나 개발을 유보하여야 할 지역
- 보전용지는 시가화용지, 시가화예정용지를 제외한 지역에 지정
- 보전용지 대상지역
 - 도시지역의 개발제한구역·보전녹지지역·생산녹지지역 및 자연녹지지역 중 시가화예정용지를 제외한 지역
 - 농림지역·자연환경보전지역·보전관리지역·생산관리지역 및 계획관리지역 중 시가화예정용지를 제외한 지역
 - 어린이공원과 근린공원을 제외한 도시공원, 문화재보호구역, 상수원보호구역 및 호소, 하천구역 및 수변지역
- 보전용지 계획방향
 - 쾌적한 도시환경을 조성하고 도시의 건전하고 지속가능한 발전을 위하여 적정량의 보전용지가 확보될 수 있도록 계획

2. 용도별 용지배분계획

가. 시가화용지계획

- 계획인구 하향에 따라 시가화용지 변경이 불가피하며, 시가화용지는 시가화가 형성된 기개발지로서 기존 토지이용을 변경할 필요가 있을 때 정비하는 토지로 주거용지, 상업용지, 공업용지, 관리용지로 구분
- 기정 도시기본계획상 시가화용지는 110.470km²이며, 관리용지가 11.270km²로 전체 시가화용지의 10.2%를 차지함
- 변경 시가화용지는 도시관리계획과 도시기본계획의 불일치 지역의 현실화 및 도시관리계획 변경 등을 반영하여 9.238km² 감소하였음
 - 주거용지는 6.197km² 감소, 상업용지는 0.466km² 감소, 공업용지는 2.159km² 감소, 관리용지는 0.416km²가 감소하였음

※ 도시관리계획과 도시기본계획의 불일치 지역의 현실화

- 변경 시가화용지는 도시관리계획과 도시기본계획의 불일치 지역의 현실화 및 도시관리계획 변경 등을 반영하여 조정함

[표 3-1-22] 시가화용지 변경내역 총괄표

(단위 : km)

구 분	당 초	변 경	증 감	비 고
합 계	110.470	101.232	감) 9.238	
소 계	99.200	90.378	감) 8.822	
주거용지	34.730	28.533	감) 6.197	
상업용지	4.035	3.569	감) 0.466	
공업용지	60.435	58.276	감) 2.159	
소 계	11.270	10.854	감) 0.416	
관리용지	11.270	10.854	감) 0.416	

[표 3-1-23] 시가화(주거·상업·공업)용지 변경내역

구 분	위 치	당 초	변 경	면적(km ²)	변경사유
1	울촌면 봉전리 일원	주거	보전	0.138	도시관리계획 반영
2	울촌면 봉전리 일원	보전	주거	0.008	도시관리계획 반영
3	소라면 사곡리 일원	주거	보전	0.029	도시관리계획 반영
4	소라면 사곡리 일원	보전	주거	0.011	도시관리계획 반영
5	소라면 복산리 일원	주거	보전	0.151	도시관리계획 반영
6	소라면 복산리 일원	보전	주거	0.012	도시관리계획 반영
7	소라면 현천리 일원	주거	보전	0.008	도시관리계획 반영
8	소라면 현천리 일원	보전	주거	0.016	도시관리계획 반영
9	죽림리, 관기리 일원	주거	보전	0.336	도시관리계획 반영
10	죽림리, 관기리 일원	주거	상업	0.009	도시관리계획 반영
11	죽림리, 관기리 일원	상업	주거	0.016	도시관리계획 반영
12	죽림리, 관기리 일원	보전	주거	0.138	도시관리계획 반영
13	죽림리, 관기리 일원	보전	상업	0.001	도시관리계획 반영
14	무선지구 일원	주거	보전	0.161	도시관리계획 반영
15	무선지구 일원	상업	주거	0.028	도시관리계획 반영
16	무선지구 일원	주거	상업	0.036	도시관리계획 반영
17	무선지구 일원	보전	주거	0.042	도시관리계획 반영
18	소제지구~안산동~학동 일원	주거	보전	1.098	도시관리계획 반영
19	소제지구~안산동~학동 일원	주거	상업	0.044	도시관리계획 반영
20	소제지구~안산동~학동 일원	상업	주거	0.105	도시관리계획 반영
21	소제지구~안산동~학동 일원	상업	보전	0.044	도시관리계획 반영
22	소제지구~안산동~학동 일원	보전	주거	0.204	도시관리계획 반영
23	소제지구~안산동~학동 일원	보전	상업	0.031	도시관리계획 반영

[표 3-1-23] 시가화(주거·상업·공업)용지 변경내역(계속)

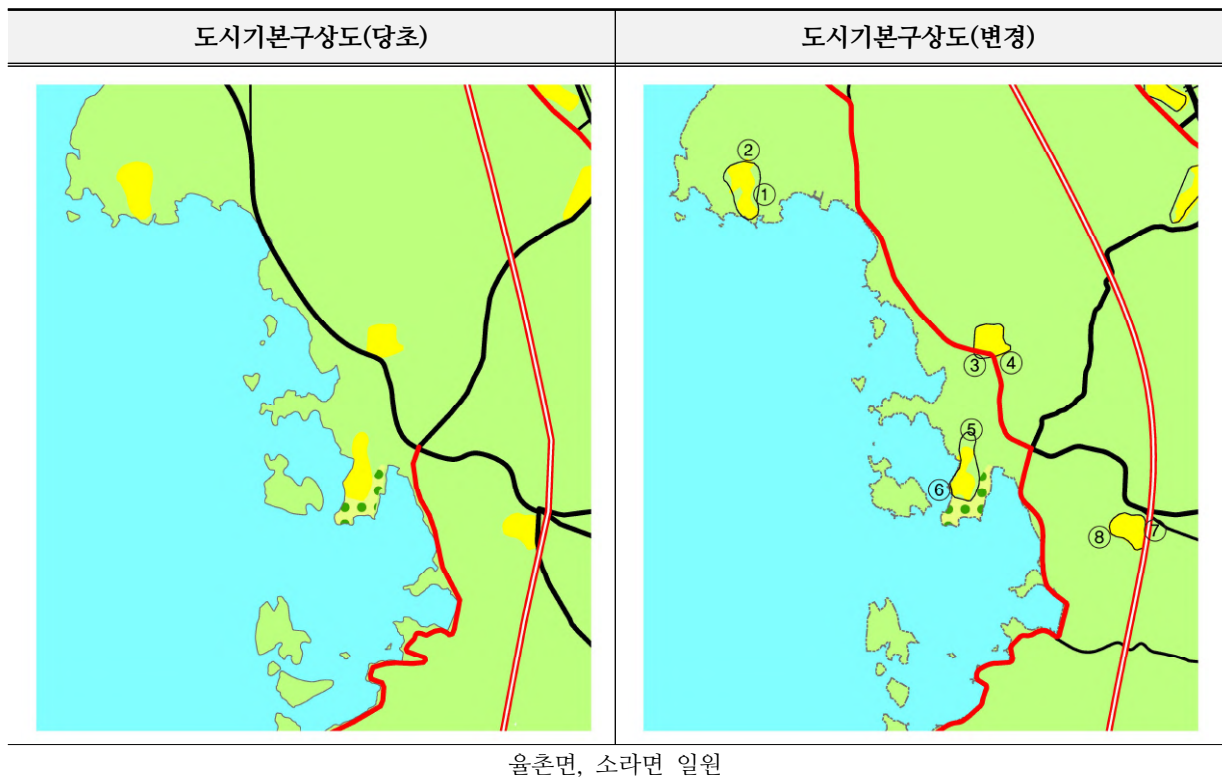
구분	위치	당초	변경	면적(㎢)	변경사유
24	용천지구 일원	주거	보전	0.076	도시관리계획 반영
25	용천지구 일원	주거	상업	0.029	도시관리계획 반영
26	용천지구 일원	상업	주거	0.039	도시관리계획 반영
27	용천지구 일원	보전	주거	0.059	도시관리계획 반영
28	미평지구 일원	주거	보전	0.171	도시관리계획 반영
29	미평지구 일원	주거	상업	0.015	도시관리계획 반영
30	미평지구 일원	상업	주거	0.043	도시관리계획 반영
31	미평지구 일원	보전	주거	0.051	도시관리계획 반영
32	문수동~오림동~여서동 일원	주거	보전	0.420	도시관리계획 반영
33	문수동~오림동~여서동 일원	주거	상업	0.052	도시관리계획 반영
34	문수동~오림동~여서동 일원	상업	보전	0.012	도시관리계획 반영
35	문수동~오림동~여서동 일원	상업	주거	0.060	도시관리계획 반영
36	문수동~오림동~여서동 일원	보전	주거	0.030	도시관리계획 반영
37	문수동~오림동~여서동 일원	보전	상업	0.008	도시관리계획 반영
38	원도심 신월~교동 등 일원	주거	보전	0.158	도시관리계획 반영
39	원도심 신월~교동 등 일원	주거	상업	0.043	도시관리계획 반영
40	원도심 신월~교동 등 일원	주거	공업	0.024	도시관리계획 반영
41	원도심 신월~교동 등 일원	상업	주거	0.143	도시관리계획 반영
42	원도심 신월~교동 등 일원	상업	공업	0.001	도시관리계획 반영
43	원도심 신월~교동 등 일원	공업	주거	0.062	도시관리계획 반영
44	원도심 신월~교동 등 일원	공업	상업	0.022	도시관리계획 반영
45	원도심 신월~교동 등 일원	공업	보전	0.011	도시관리계획 반영
46	원도심 신월~교동 등 일원	보전	주거	0.202	도시관리계획 반영
47	원도심 신월~교동 등 일원	보전	상업	0.006	도시관리계획 반영
48	원도심 신월~교동 등 일원	보전	공업	0.052	도시관리계획 반영
49	원도심 덕충동~중앙동~수정동 등 일원	주거	보전	0.075	도시관리계획 반영
50	원도심 덕충동~중앙동~수정동 등 일원	주거	상업	0.053	도시관리계획 반영
51	원도심 덕충동~중앙동~수정동 등 일원	주거	공업	0.006	도시관리계획 반영
52	원도심 덕충동~중앙동~수정동 등 일원	상업	주거	0.054	도시관리계획 반영
53	원도심 덕충동~중앙동~수정동 등 일원	상업	공업	0.008	도시관리계획 반영
54	원도심 덕충동~중앙동~수정동 등 일원	상업	보전	0.168	도시관리계획 반영
55	원도심 덕충동~중앙동~수정동 등 일원	공업	주거	0.003	도시관리계획 반영
56	원도심 덕충동~중앙동~수정동 등 일원	공업	상업	0.003	도시관리계획 반영
57	원도심 덕충동~중앙동~수정동 등 일원	공업	보전	0.087	도시관리계획 반영

[표 3-1-23] 시가화(주거·상업·공업)용지 변경내역(계속)

구분	위치	당초	변경	면적(㎡)	변경사유
58	원도심 덕충동~중앙동~수정동 등 일원	보전	주거	0.047	도시관리계획 반영
59	원도심 덕충동~중앙동~수정동 등 일원	보전	상업	0.002	도시관리계획 반영
60	원도심 덕충동~중앙동~수정동 등 일원	보전	공업	0.063	도시관리계획 반영
61	경호동, 돌산읍 우두리 일원	주거	보전	1.005	도시관리계획 반영
62	경호동, 돌산읍 우두리 일원	주거	상업	0.006	도시관리계획 반영
63	경호동, 돌산읍 우두리 일원	주거	공업	0.001	도시관리계획 반영
64	경호동, 돌산읍 우두리 일원	상업	주거	0.038	도시관리계획 반영
65	경호동, 돌산읍 우두리 일원	상업	보전	0.037	도시관리계획 반영
66	경호동, 돌산읍 우두리 일원	공업	주거	0.004	도시관리계획 반영
67	경호동, 돌산읍 우두리 일원	공업	보전	0.044	도시관리계획 반영
68	경호동, 돌산읍 우두리 일원	공업	상업	0.022	도시관리계획 반영
69	경호동, 돌산읍 우두리 일원	보전	주거	0.444	도시관리계획 반영
70	경호동, 돌산읍 우두리 일원	보전	상업	0.013	도시관리계획 반영
71	경호동, 돌산읍 우두리 일원	보전	공업	0.013	도시관리계획 반영
72	소라면 대포리 일원	주거	보전	0.044	도시관리계획 반영
73	소라면 대포리 일원	보전	주거	0.041	도시관리계획 반영
74	소라면 대포리 일원	주거	보전	0.082	도시관리계획 반영
75	소라면 대포리 일원	보전	주거	0.047	도시관리계획 반영
76	소라면 덕양리 일원	주거	보전	0.171	도시관리계획 반영
77	소라면 덕양리 일원	보전	주거	0.055	도시관리계획 반영
78	소라면 덕양리 일원	상업	주거	0.007	도시관리계획 반영
79	소라면 덕양리 일원	주거	상업	0.009	도시관리계획 반영
80	소라면 덕양리 일원	보전	주거	0.053	도시관리계획 반영
81	주삼동, 봉계동 일원	주거	보전	0.049	도시관리계획 반영
82	주삼동, 봉계동 일원	보전	주거	0.086	도시관리계획 반영
83	봉계동, 둔덕동 일원	주거	보전	0.068	도시관리계획 반영
84	봉계동, 둔덕동 일원	보전	주거	0.095	도시관리계획 반영
85	만흥동 일원	주거	보전	0.313	도시관리계획 반영
86	만흥동 일원	보전	주거	0.064	도시관리계획 반영
87	오천동 일원	주거	보전	0.072	도시관리계획 반영
88	오천동 일원	보전	주거	0.006	도시관리계획 반영
89	오천동 일원	상업	공업	0.001	도시관리계획 반영
90	오천동 일원	공업	보전	0.002	도시관리계획 반영
91	오천동 일원	보전	상업	0.002	도시관리계획 반영

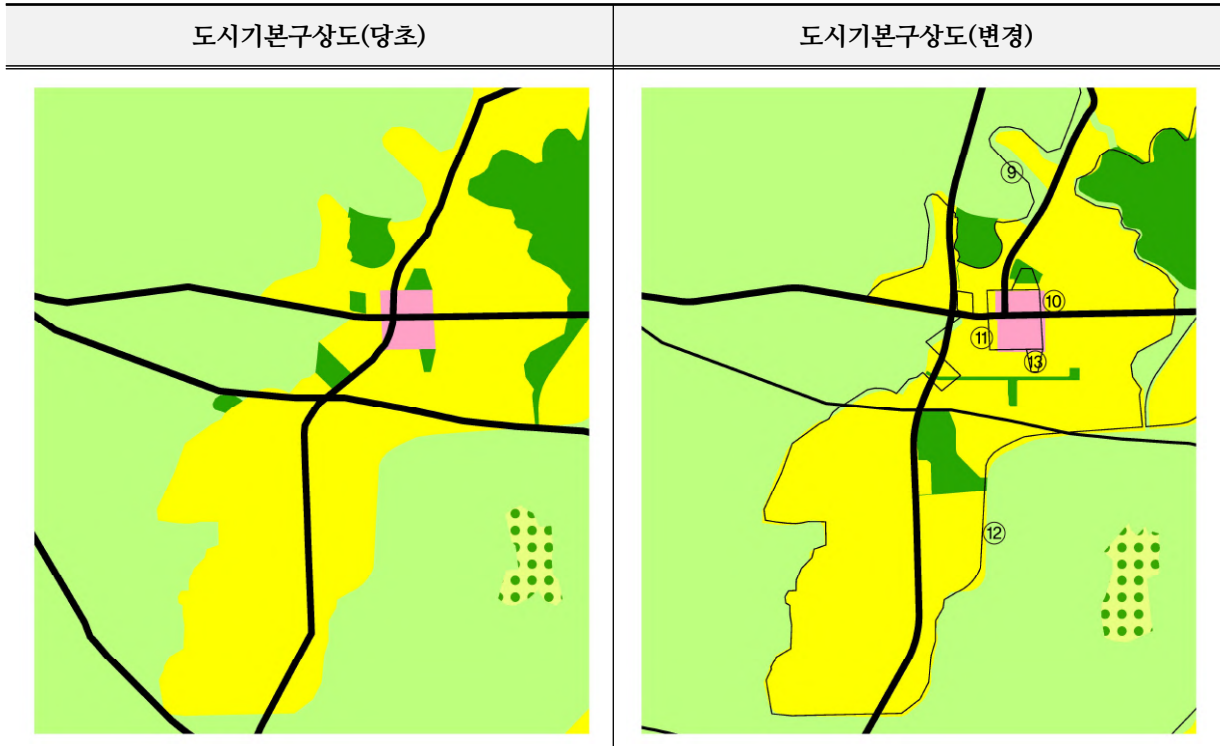
[표 3-1-23] 시가화(주거·상업·공업)용지 변경내역(계속)

구분	위치	당초	변경	면적(㎢)	변경사유
92	오천동 일원	보전	공업	0.020	도시관리계획 반영
93	호명동 일원	주거	보전	0.001	도시관리계획 반영
94	호명동 일원	보전	주거	0.015	도시관리계획 반영
95	상암동 일원	보전	주거	0.123	도시관리계획 반영
96	상암동 일원	주거	보전	0.011	도시관리계획 반영
97	신덕동 일원	주거	보전	0.032	도시관리계획 반영
98	신덕동 일원	보전	주거	0.029	도시관리계획 반영
99	울촌 배후부지 일원	주거	보전	4.234	도시관리계획 반영
100	울촌 배후부지 일원	주거	상업	0.026	도시관리계획 반영
101	울촌 배후부지 일원	주거	공업	0.005	도시관리계획 반영
102	울촌 배후부지 일원	상업	주거	0.010	도시관리계획 반영
103	울촌 배후부지 일원	상업	공업	0.014	도시관리계획 반영
104	울촌 배후부지 일원	상업	보전	0.724	도시관리계획 반영
105	울촌 배후부지 일원	보전	주거	0.044	도시관리계획 반영
106	여수 국가산업단지 일원	공업	보전	2.459	도시관리계획 반영
107	여수 국가산업단지 일원	보전	공업	1.607	도시관리계획 반영
108	묘도 산업단지 일원	공업	보전	0.798	도시관리계획 반영
109	묘도 산업단지 일원	보전	공업	0.400	도시관리계획 반영

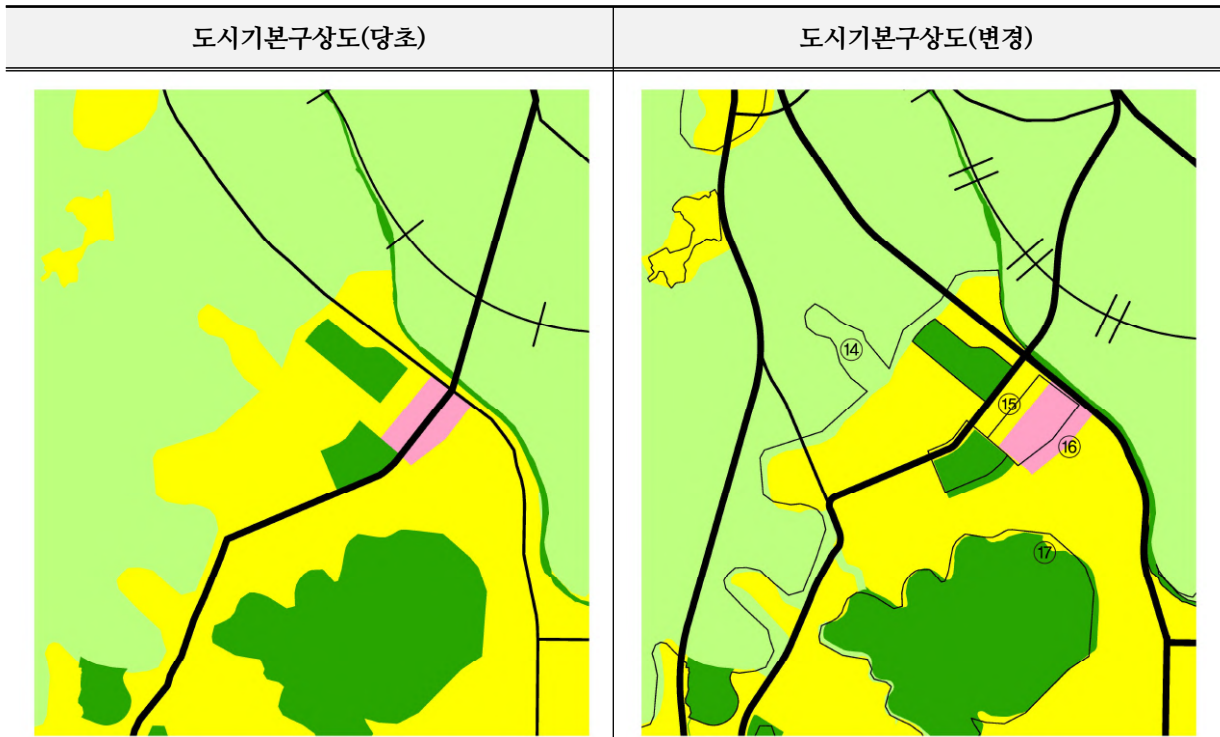


[그림 3-1-5] 시가화(주거·상업·공업)용지 변경

(계속)

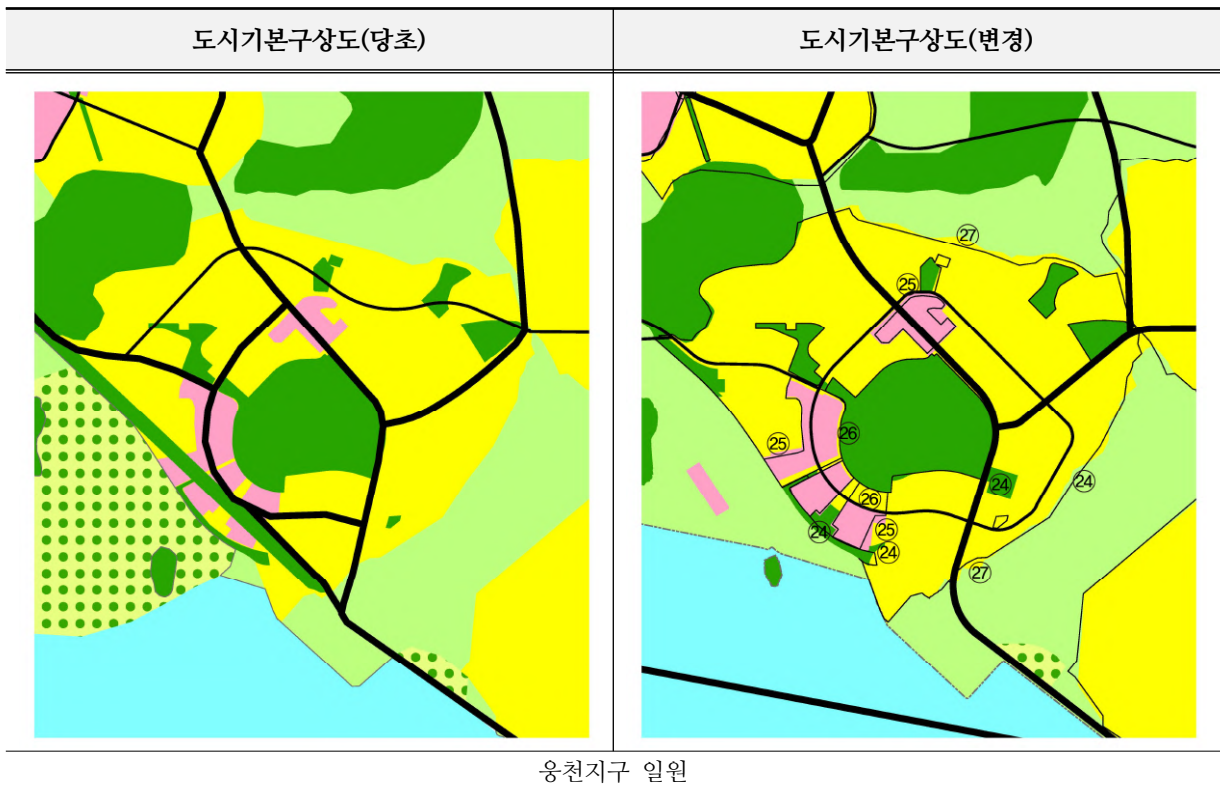
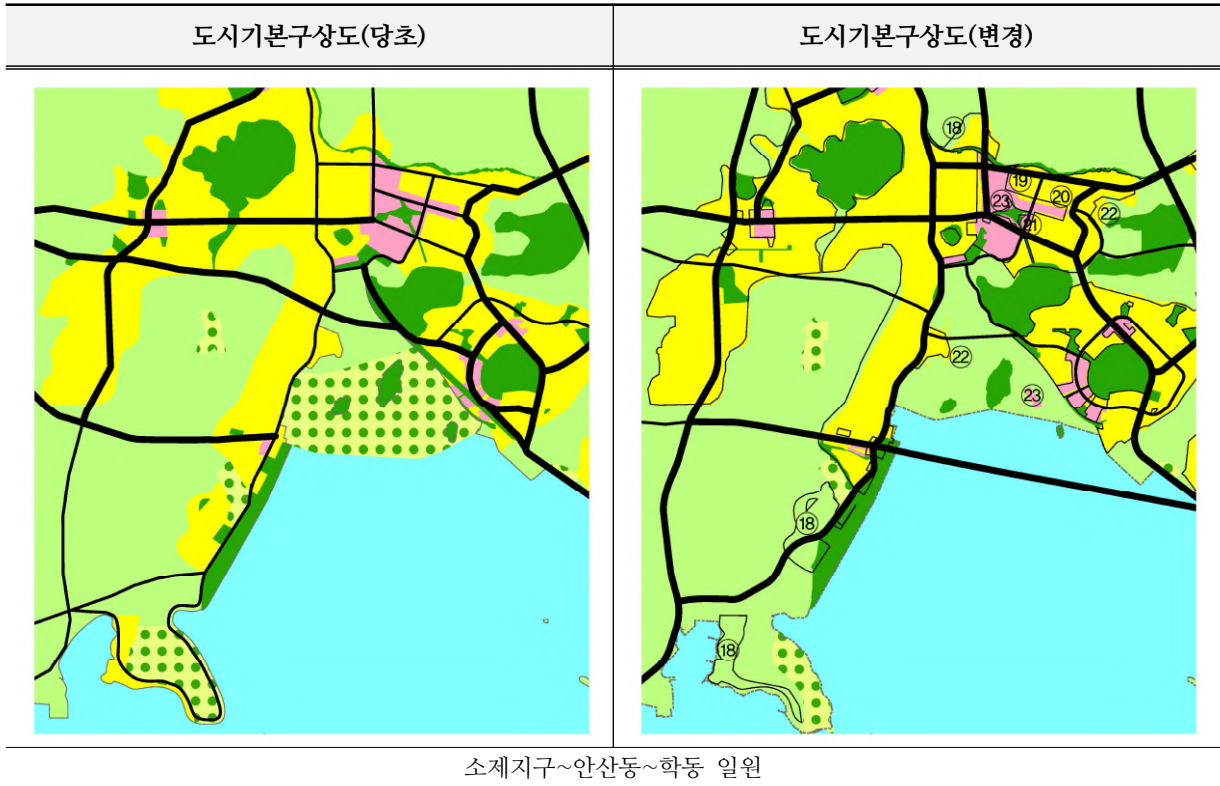


죽림지구 일원



무선지구 일원

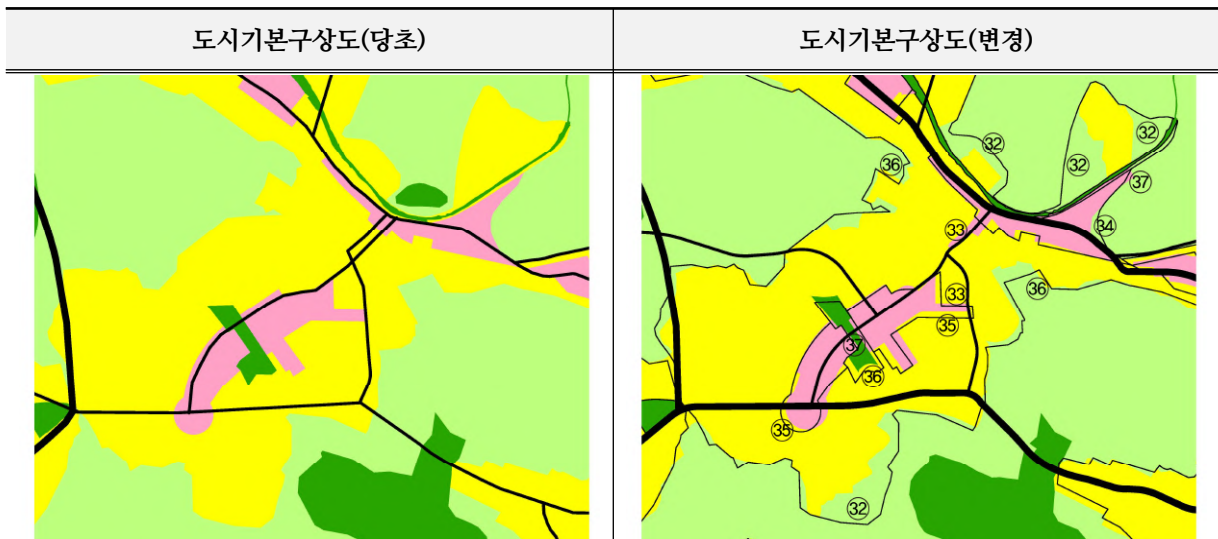
(계속)



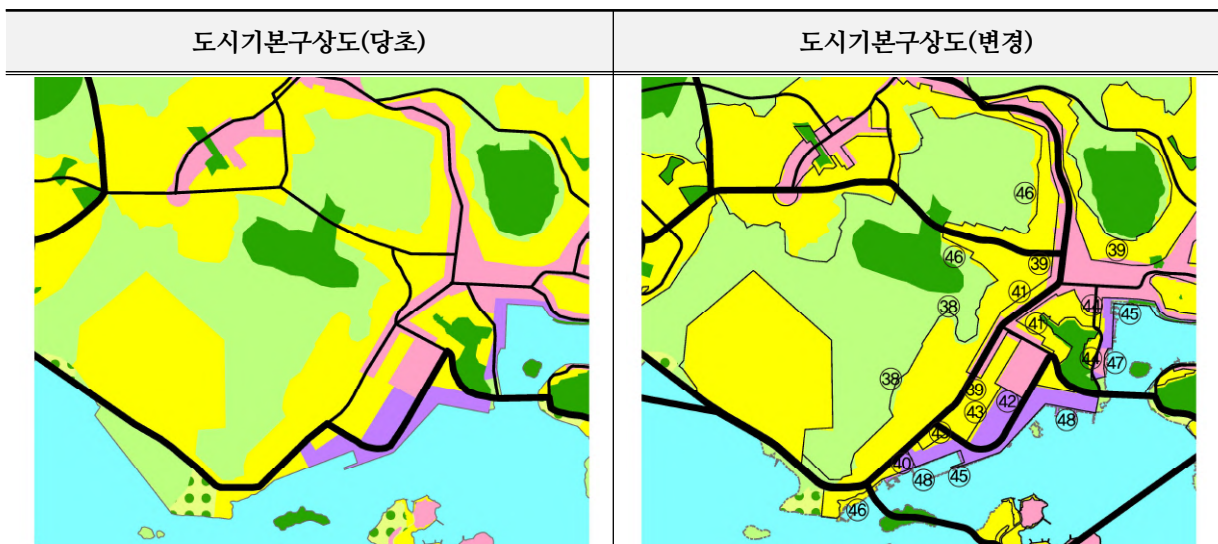
(계속)



미평지구 일원

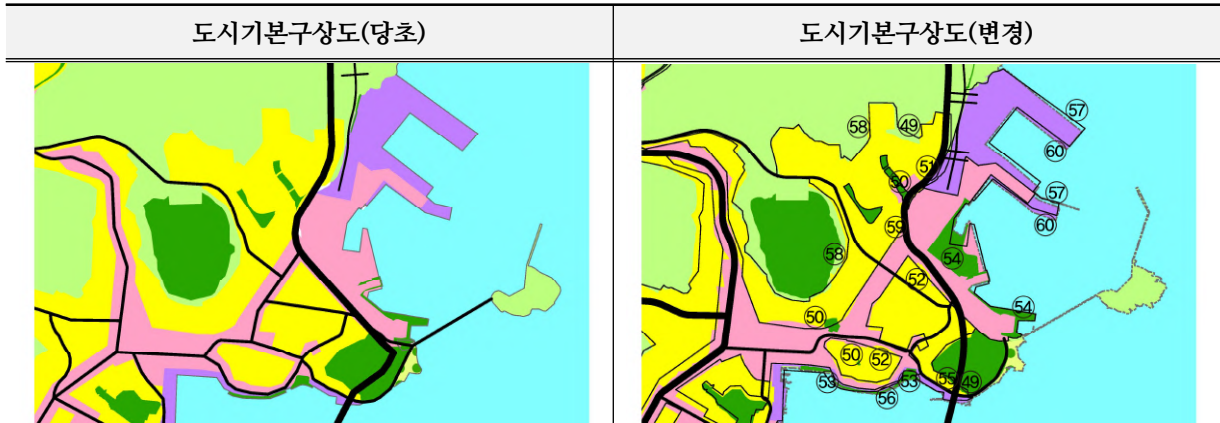


문수동~오림동~여서동 일원

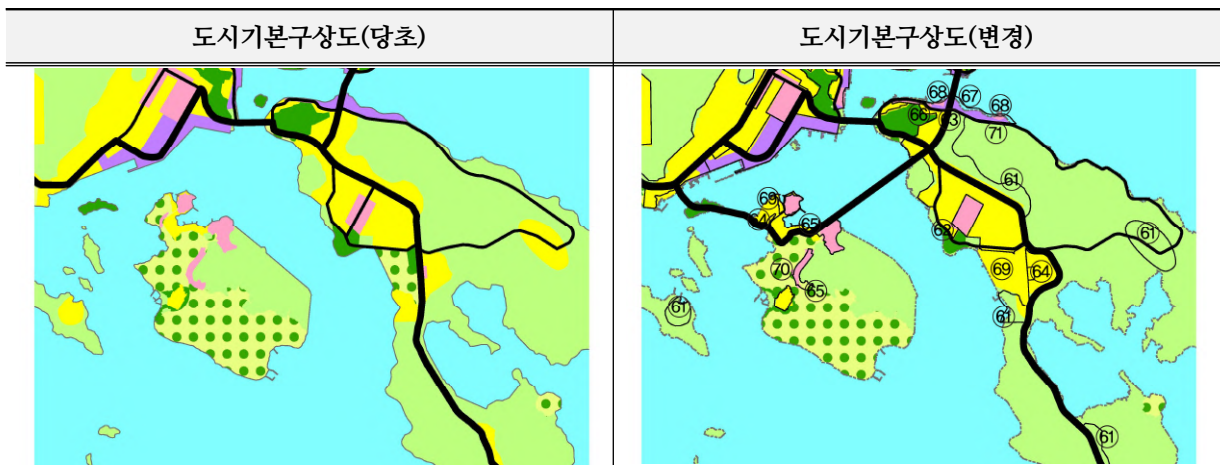


원도심 신월~교동 일원

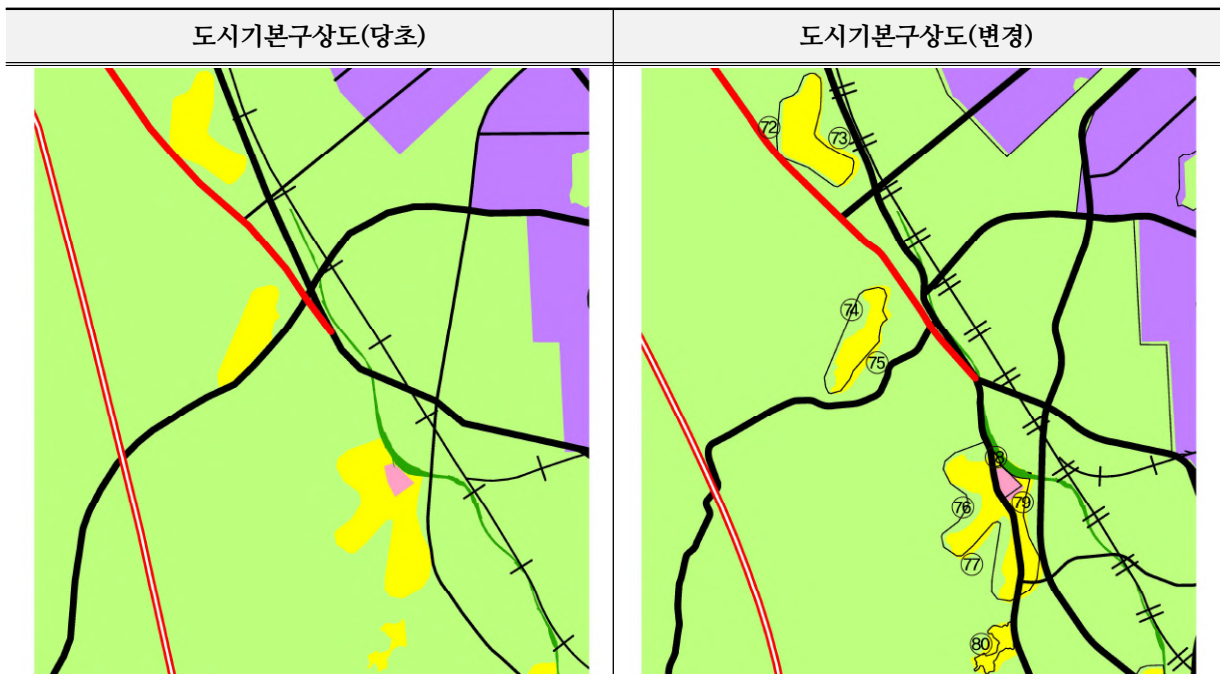
(계속)



원도심 덕충동~중앙동~수정동 등 일원

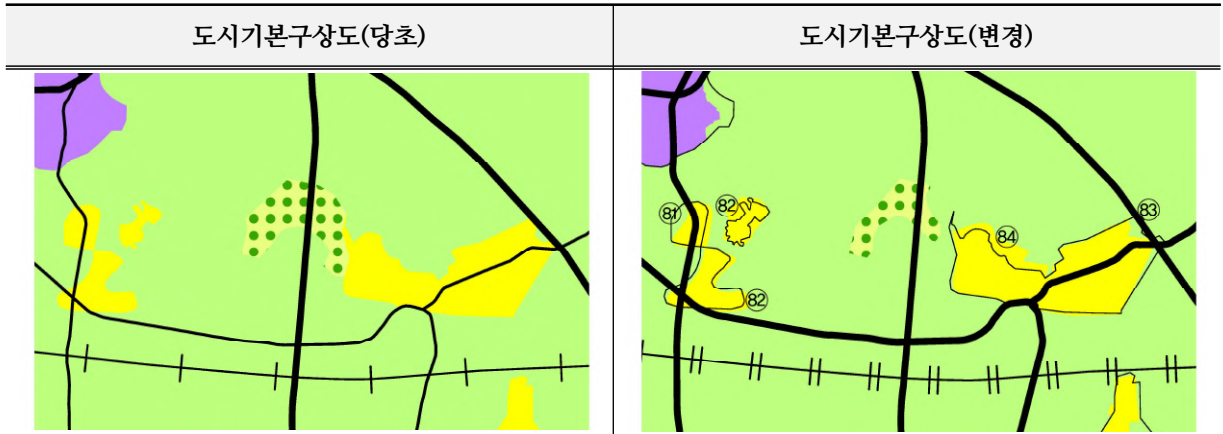


경호동, 돌산읍 우두리 일원

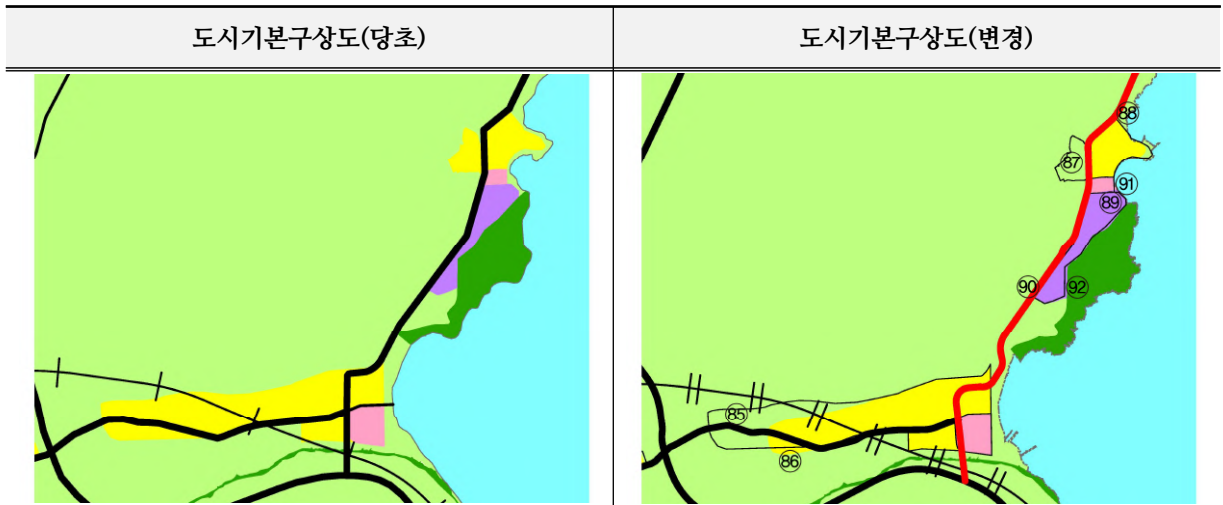


소라면 대포리, 덕양리 일원

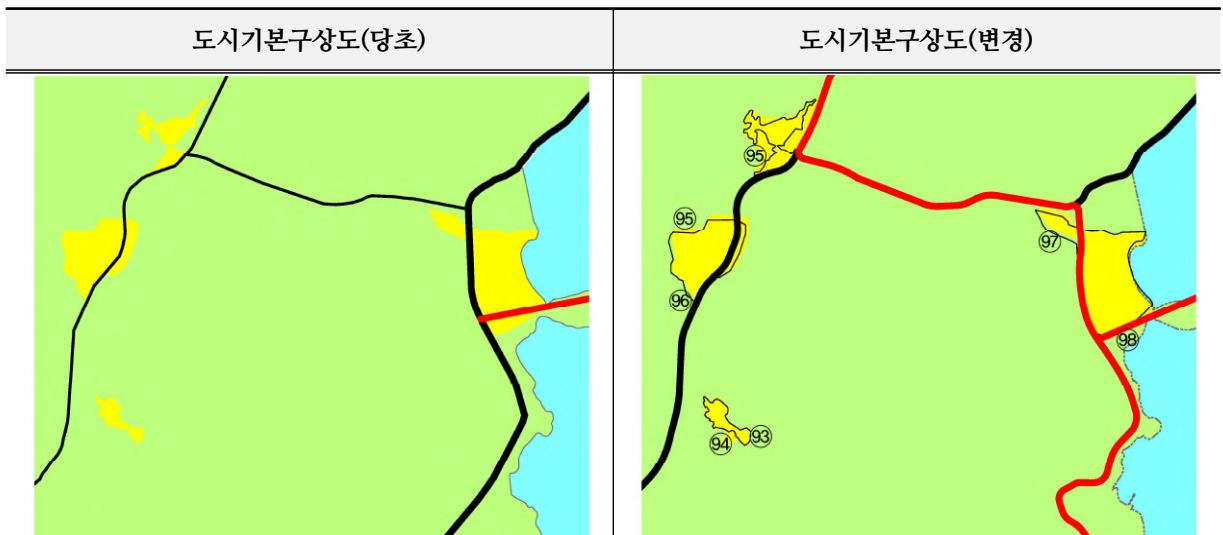
(계속)



주삼동, 봉계동 일원

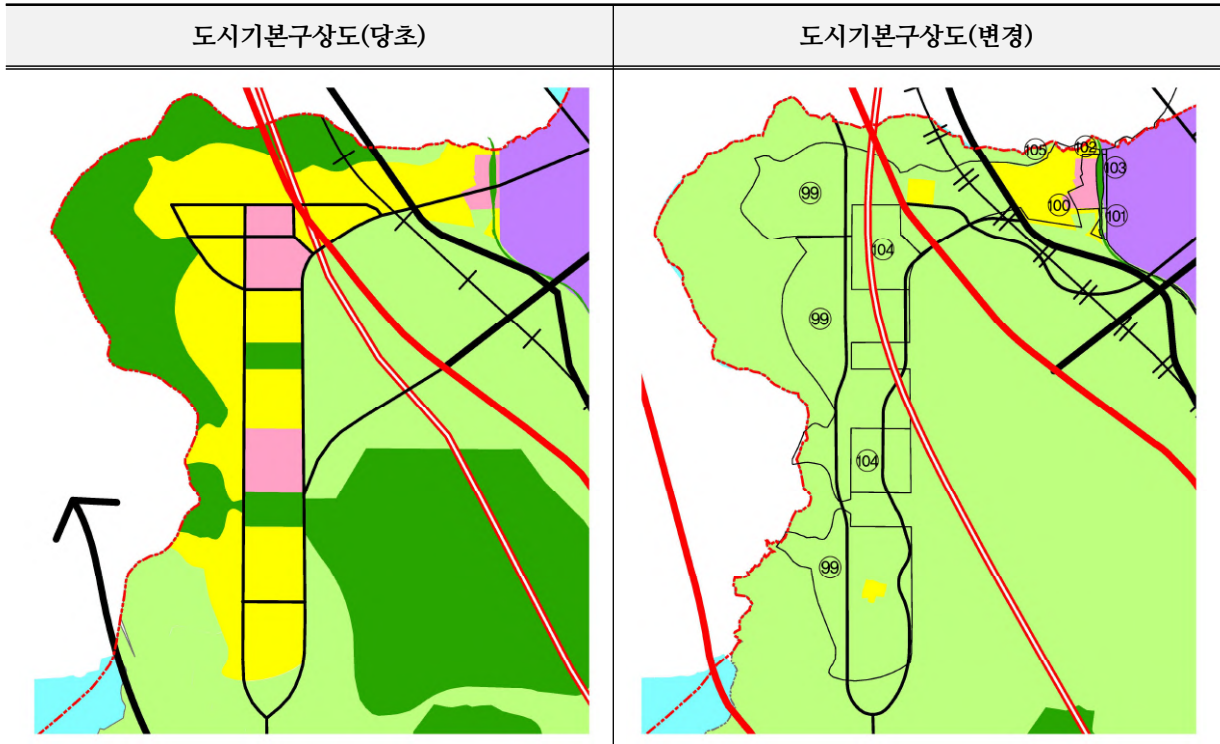


만흥동, 오천동 일원

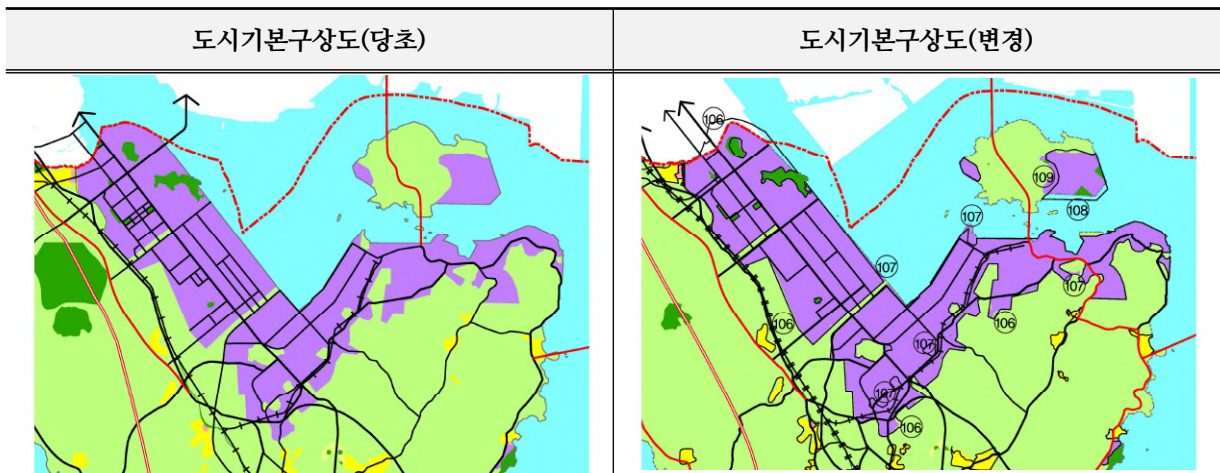


호명동, 상암동, 신덕동 일원

(계속)



울촌 배후부지 일원

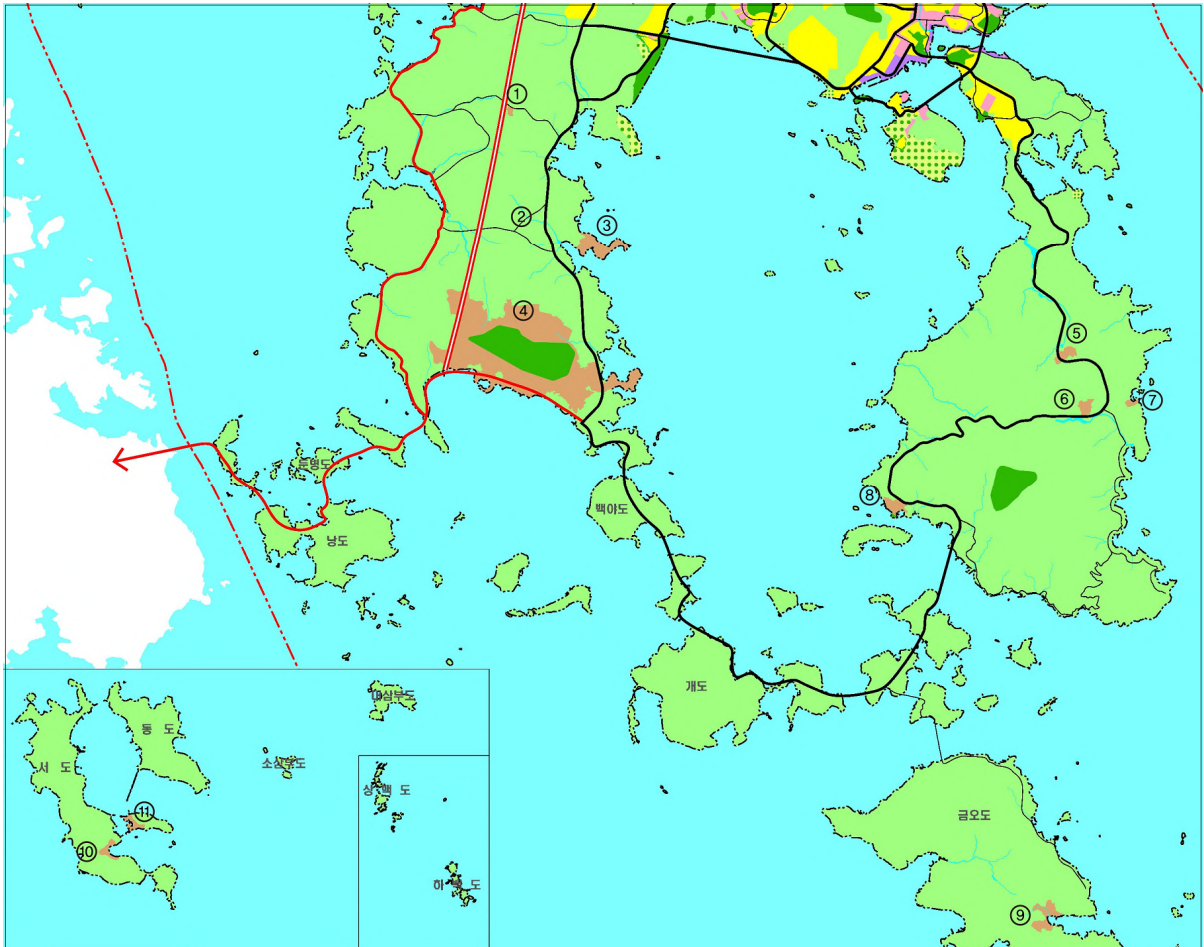


여수 국가산업단지, 묘도 산업단지 일원

- 도시관리계획 상 비도시지역 지구단위계획구역 경계와 불일치하는 지역 조정과 결정 고시된 비도시지역 지구단위계획구역 반영
 - 비도시지역 내 지구단위계획 중 자연취락지구로 지정되며 지구단위계획구역에서 해제된 지역은 관리용지에서 제외하였으며, 비도시지역 내 지정된 신규 지구단위계획구역은 관리용지로 계획

[표 3-1-24] 시가화(관리)용지 변경내역

구분	위치	당초	변경	면적(km ²)	변경사유
1	화양지구 일원 (화양면 상전길 154일원)	보전	관리	0.034	도시관리계획(지구단위계획구역) 반영
2	화양 농공단지 일원	관리	보전	0.135	도시관리계획(지구단위계획구역 실효) 반영
3	여수썰린지파크	보전	관리	0.510	도시관리계획(지구단위계획구역) 반영
4	화양지구 일원 (화양면 장수리, 안포리, 화동리, 이목리, 서촌리 일원)	관리	관리	9.167	도시관리계획(지구단위계획구역) 반영
5	둔전지구 일원	관리	관리	0.168	도시관리 계획(지구단위계획구역) 반영
6	죽포지구 일원	관리	관리	0.136	도시관리계획(지구단위계획구역) 반영
7	두문포지구 일원	관리	관리	0.052	도시관리계획(지구단위계획구역) 반영
8	군내지구 일원	관리	관리	0.213	도시관리계획(지구단위계획구역) 반영
9	우학지구 일원	관리	관리	0.334	도시관리계획(지구단위계획구역) 반영
10	덕촌지구 일원	관리	관리	0.117	도시관리계획(지구단위계획구역) 반영
11	거문지구 일원	관리	관리	0.123	도시관리계획(지구단위계획구역) 반영



[그림 3-1-6] 시가화(관리)용지 변경

나. 시가화예정용지

- 목표년도의 도시지표를 달성하기 위해 필요한 용지이며 시가화예정용지의 세부용도 및 구체적인 위치는 개발수요와 연계하여 도시관리계획의 결정(변경) 및 개별법에 따른 개발사업 추진 시 탄력적으로 공급
- 주거·상업·공업용 시가화예정용지는 2035년 토지소요면적에서 현재 시가화용지 면적을 제외하여 추가적으로 필요한 시가화용지 면적을 기준으로 산정함
- 2035년 신규 시가화예정용지는 주거용, 상업용, 공업용 총 12.002km²를 소요면적으로 산정 (비도시지역 지구단위계획 물량 제외)

[표 3-1-25] 주거·상업·공업용 시가화예정용지 물량 추정 (단위 : km²)

구 분	2035년 토지소요면적 (A)	시가화용지 (B)	2035년 시가화예정용지 (C=A-B)
합 계	102.380	90.378	12.002
용도별 배분면적	주거용	34.035	5.502
	상업용	3.919	0.350
	공업용	64.426	6.150

- 2035년 신규 시가화예정용지는 기존 사업계획 및 현안사업 등을 재검토하여 배분계획을 수립 하고 시가화예정용지 중 확정사업을 제외한 일부 물량은 비도시지역 지구단위계획 물량으로 계획

[표 3-1-26] 2035년 주거·상업·공업용 시가화예정용지 배분계획 (단위 : km²)

구 분	2035년 시가화예정용지 (C)	시가화예정용지 중 확정사업	2035년 최종 시가화예정용지 배분계획
합 계	12.002	10.691	11.602
용도별 배분면적	주거용	5.502	5.502
	상업용	0.350	0.350
	공업용	6.150	4.839
비도시지역 지구단위계획	-	-	0.911

- 비도시지역의 지구단위계획 물량은 소규모 공공개발사업과 민간개발사업을 추진하기 위해 주거형, 산업유통형, 관광휴양형, 특정형 등의 필요한 시가화예정용지임
- 지역균형 발전 및 관광산업 활성화를 위해 정책적 공급 물량을 계획하고, 지역 특성상 불특정 하게 발생하는 수요에 적절하게 대응하고자 생활권 구분 없이 단계별 공급계획 수립
 - 비도시지역 지구단위계획 물량 : 1.611km²
 - ① 화양새꿈도시 : 0.500km², ② 돌산새꿈도시 : 0.200km², ③ 신규물량 : 0.911km²

다. 보전용지

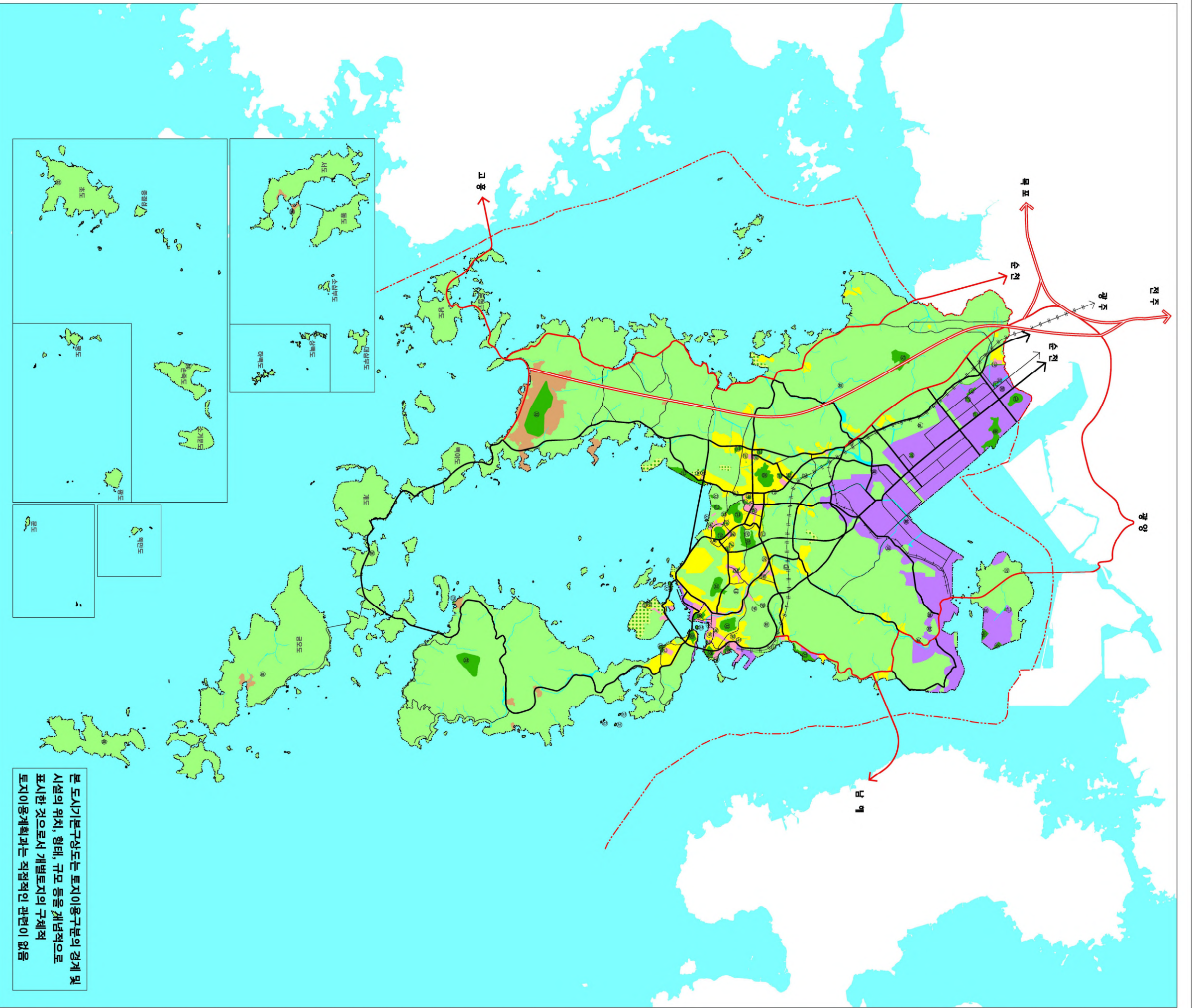
- 토지의 효율적 이용과 지역의 환경보전·안보 및 시가지의 무질서한 확산을 방지하기 위해 개발억제지 및 개발불능지와 개발가능지 중 보전하거나 개발을 유보하여야 할 지역에 지정
- 육지부 면적이 공유수면 매립과 미등록 토지의 신규등록 등을 통해 지속적으로 증가함에 따라 육지부 미반영 면적을 반영하여 조정
- 전체 계획구역(육지부) 면적에서 시가화용지와 시가화예정용지를 제외한 397,010km²(10.3%)를 보전용지로 계획

3. 토지이용계획

- 2035년 도시기본계획의 토지이용계획 수립 결과 시가화용지는 총 9,238km²가 감소한 101,232km²로 전체 계획구역 면적 중 2.6%의 구성비로 계획함
- 시가화예정용지는 기정보다 3,842km²가 증가한 12,302km²로 전체 계획구역 면적의 0.3%에 해당되며, 도시지역 외 지역의 지구단위계획구역은 1,611km² 물량 확보함
- 시가화용지, 시가화예정용지를 제외한 보전용지 면적은 397,010km²로 전체 계획구역 면적의 10.3%의 구성비로 계획함

[표 3-1-27] 토지이용계획 변경 총괄표

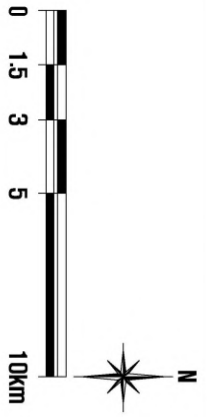
구 분	2030년(기정)		2035년(변경)		증감 (km ²)	
	면적(km ²)	비율(%)	면적(km ²)	비율(%)		
계	3,853.640	100.0	3,853.640	100.0		
시가화 용지	소계	110.470	2.87	101.232	2.6	-9.238
	주거용지	34.730	0.9	28.533	0.7	-6.197
	상업용지	4.035	0.11	3.569	0.1	-0.466
	공업용지	60.435	1.57	58.276	1.5	-2.159
	관리용지	11.270	0.29	10.854	0.3	-0.416
시가화 예정용지	소계	8.460	0.22	12.302	0.3	3.842
	주 거 형	6.310	0.16	5.502	0.1	-0.808
	상 업 형	0.350	0.01	0.350	-	-
	공 업 형	1.200	0.03	4.839	0.1	3.639
	비도시지역 지구단위계획	0.600	0.02	1.611	0.1	1.011
보전용지	378.239	9.81	397.010	10.3	18.771	
미지정용지(해면)	3,356.471	87.1	3,343.096	86.8	-13.375	



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

2035년 여수도시기본계획

도시기본구상도



범례	
	도시기본계획구역
	주거용지
	상업용지
	공업용지
	관리용지
	보전용지
	하천
	고속도로
	지역간도로
	주간선도로
	보조간선도로
	철도
	도시자연공원구역
	근린공원
	중앙공원
	역사공원
	문화공원
	수변공원
	체육공원
	모지공원
	유원지
	시청
	대학교
	운동장
	하수처리시설
	폐기물처리시설
	공항

나. 성장한계선 설정

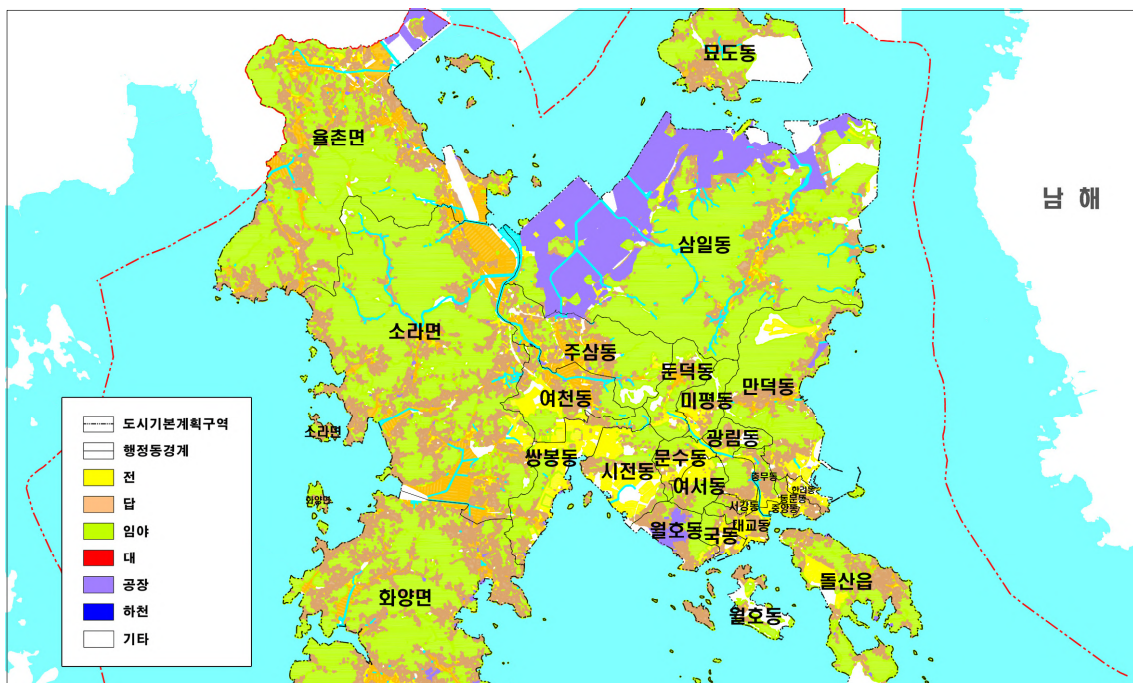
1) 기본방향

- 전라남도는 인구감소시대·고령화시대에 대응하기 위해 확산형 도시구조에서 압축형 도시구조로 전환하고자 ‘전라남도 도시계획위원회 심의 가이드라인(2015.4.20.)’을 마련하여 운영하고 있으며, 압축형 도시공간구조의 핵심 Key-word는 도보, 복합토지이용, 고밀도, 성장한계선, 녹색교통수단을 제시하고 있음
- 여수시는 자연적 증가인구 감소에 따른 계획인구 하향 조정 및 토지이용 현실화에 따라 미조성된 시가화용지의 단계별 우선 개발 및 기반시설의 집적 등 토지의 효율적 이용 도모를 위해 성장한계선을 도입
- 성장한계선 지정으로 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시확산에 따른 신규 기반시설의 공급 억제를 통해 기반시설 설치 및 유지·관리 비용의 절감 등 장기적으로 지자체 재정 부담 감소

2) 성장한계선 설정을 위한 토지이용현황 분석

① 지목별 토지이용현황

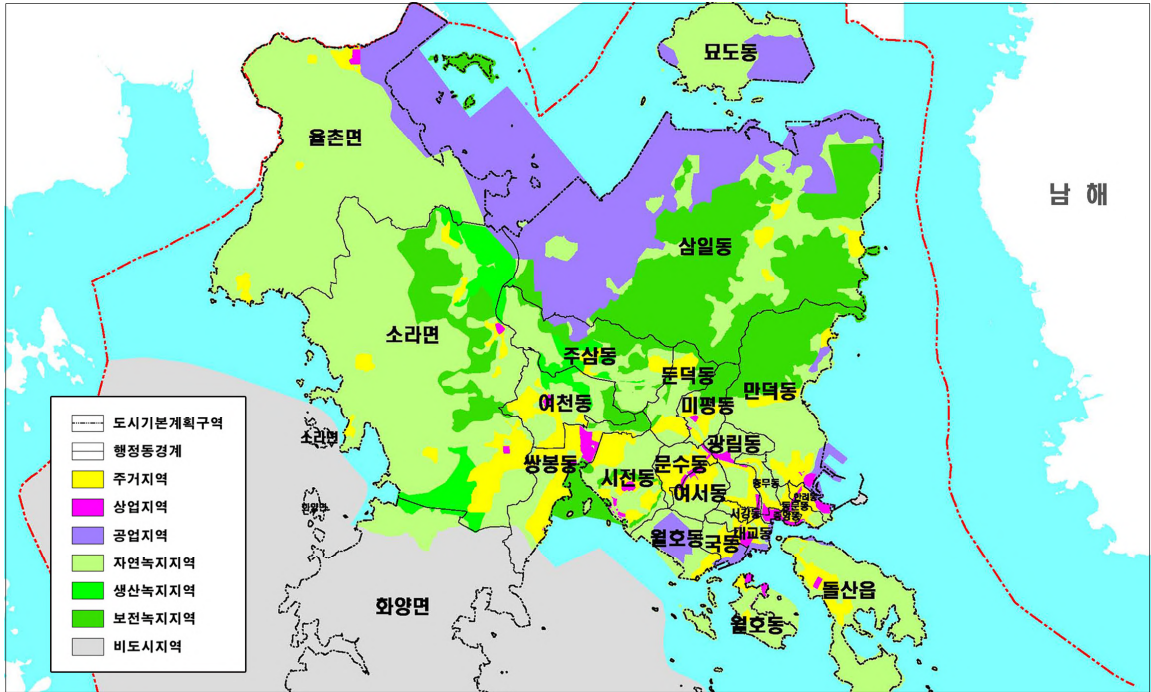
- 여수시는 지속적으로 개발수요 증가에 따라 임야 및 전, 답 등 생산성 위주의 용도로 사용되던 토지가 대지, 공장 등 개발 용도로 전환되고 있는 것으로 나타남



[그림 3-1-7] 지목별 토지이용현황

② 용도지역별 토지이용현황

- 여수시의 도시지역 면적은 345.10km²으로 주거지역 7.5%, 상업지역 0.9%, 공업지역 17.1%, 녹지지역 62.2%, 미지정 12.3%이며, 비도시지역 면적은 680.30km²로 나타남



[그림 3-1-8] 용도지역별 토지이용현황

③ 시가화용지내 미개발용지 분석

- 여수시 시가화용지 개발현황은 「개별공시지가 토지특성조사 분석자료」를 활용한 토지이용 개발현황조사를 실시
- KLIS상 주거·상업·공업지역의 구적면적 대비 실질적 용도에 맞는 개발행위가 일어나는 비율을 분석하여 도시지역 내 미개발지 분석

[표 3-1-28] 용도별 토지이용현황

(단위 : 천m²)

구 분	계 ¹⁾	토지이용현황						비 고
		계 ²⁾	주거	상업	공업	공공	녹지	
주거지역	26,221	22,023	12,610	1,131	101	1,587	6,594	
상업지역	3,063	2,076	233	1,391	9	380	63	
공업지역	58,652	36,970	537	1,131	29,177	889	5,236	

자료 : 1) 용도지역별 면적은 KLIS 구적 면적

2) 여수시 내부자료, 개별공시지가 토지특성조사 분석자료(2019.12)

■ 주거지역

- 전체 주거지역 중 약 48.1%를 주거용으로 사용하고 있으며, 주거용으로 사용 토지 중 58.8%가 개발지(건축개발)로 나타남

[표 3-1-29] 주거지역 토지이용현황 (단위 : 천㎡)

주거지역 면적 ¹⁾	주거용지 사용면적 ²⁾	주거용지 사용률	건축개발면적 ³⁾ (상업/공업/공공)	건축개발률
26,221	12,610	48.1%	2,819	58.8%

자료 : 1) 용도지역별 면적은 KLIS 구적 면적
2), 3) 여수시 내부자료, 개별공시지가 토지특성조사 분석자료(2019.12)

■ 상업지역

- 전체 상업지역 중 약 45.4%를 상업용으로 사용하고 있으며, 상업용도 사용 토지 중 65.7%가 개발지(건축개발)로 나타남

[표 3-1-30] 상업지역 토지이용현황 (단위 : 천㎡)

상업지역 면적 ¹⁾	상업용지 사용면적 ²⁾	상업용지 사용률	건축개발면적 ³⁾ (주거/공업/공공)	건축개발률
3,063	1,391	45.4%	622	65.7%

자료 : 1) 용도지역별 면적은 KLIS 구적 면적
2), 3) 여수시 내부자료, 개별공시지가 토지특성조사 분석자료(2019.12)

■ 공업지역

- 전체 공업지역 중 약 49.7%를 공업용으로 사용하고 있으며, 공업용도 사용 토지 중 54.1%가 개발지(건축개발)로 나타남
- 공업지역은 읍촌2, 3산업단지 매립지 및 매립예정지로 토지특성 분석데이터가 존재하지 않아 공업지역 면적 대비 공업용지 사용률이 낮게 나타남

[표 3-1-31] 공업지역 토지이용현황 (단위 : 천㎡)

공업지역 면적 ¹⁾	공업용지 사용면적 ²⁾	공업용지 사용률	건축개발면적 ³⁾ (주거/상업/공공)	건축개발률
58,652	29,177	49.7%	2,557	54.1%

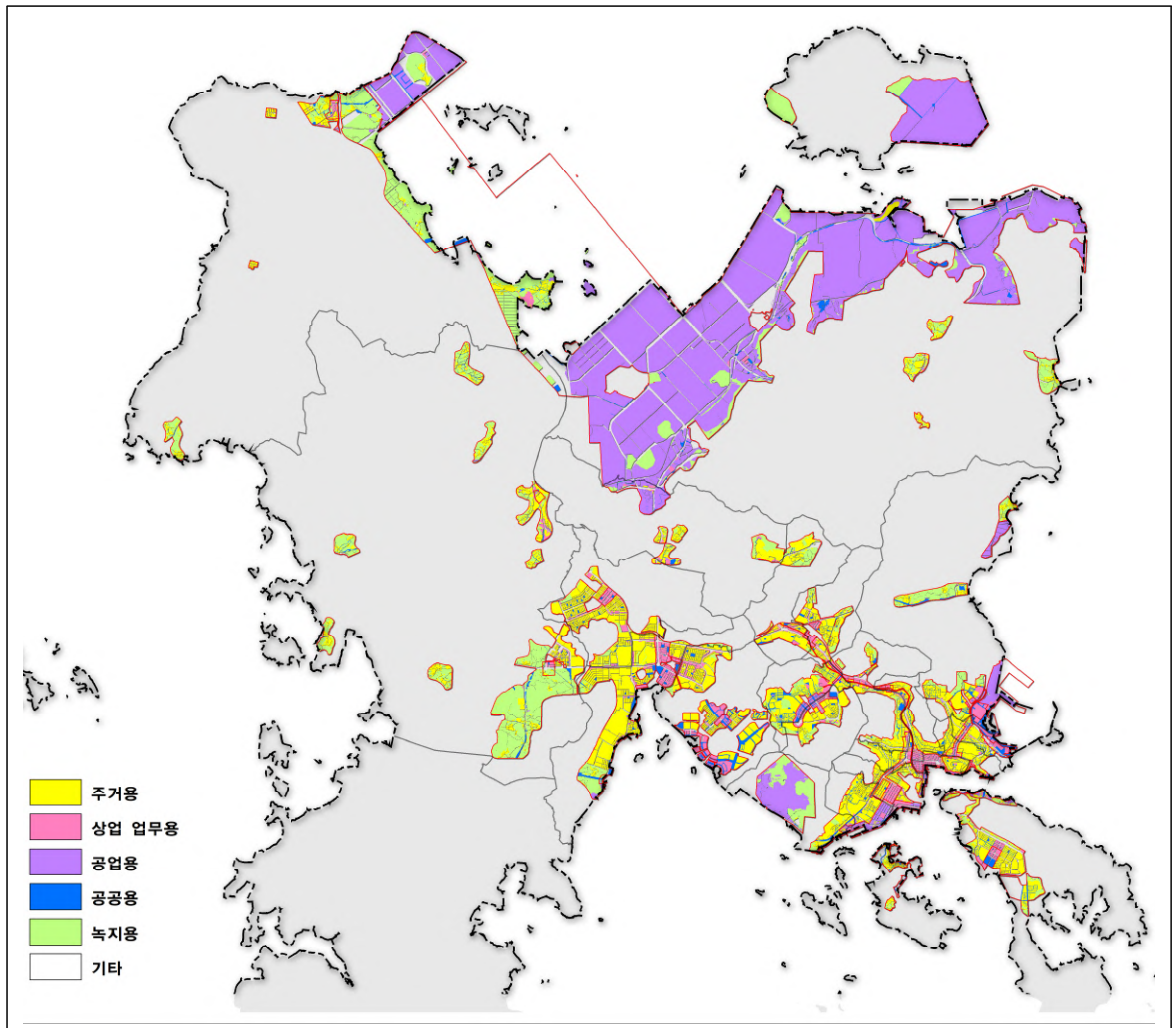
자료 : 1) 용도지역별 면적은 KLIS 구적 면적
2), 3) 여수시 내부자료, 개별공시지가 토지특성조사 분석자료(2019.12)

■ 개발현황 분석결과

- 여수시의 경우 주거·상업·공업용지의 개발률이 약 59.5%로 나타났으며, 대체적으로 토지 용도에 적합한 개발행위가 발생하고 있는 것으로 나타남
- 여수시 도시지역 내 실질적인 개발현황 분석결과 주거·상업·공업지역 내 미개발지에 대해 미개발지 개발을 위한 개발유도 정책 마련과 토지수요 증가에 대한 도심 외곽 신규개발 지양 등 미개발지 활용방안 모색 필요

[표 3-1-32] 토지이용 개발현황 분석결과

평 균	주거지역	상업지역	공업지역
59.5%	58.8%	65.7%	54.1%



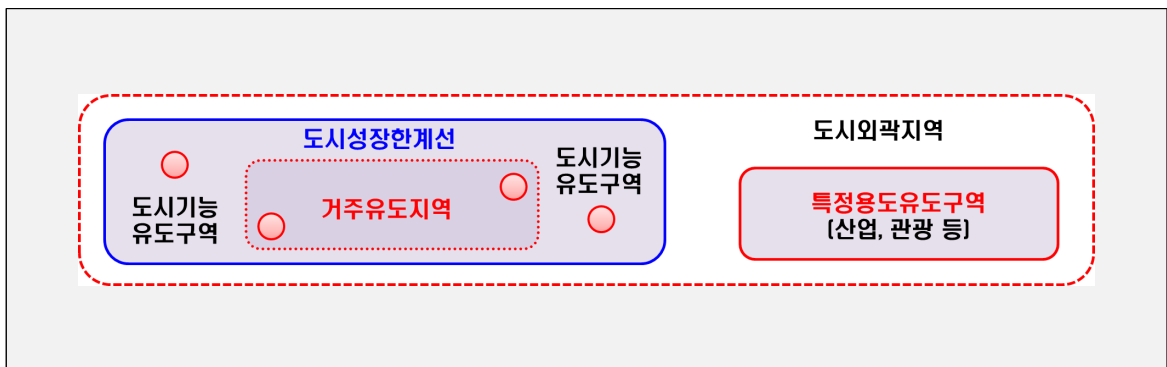
[그림 3-1-9] 시가화용지내 토지이용 개발현황

3) 성장한계선 설정 방향

- 성장한계선은 도시의 무분별한 확장을 규제하기 위한 한계선으로 도심 내 미개발 시가화용지의 개발 촉진 및 도심활성화를 위한 계획으로 압축형 도시공간구조 실현 및 도시의 무분별한 확장 규제와 도심 내 미개발 시가화용지의 개발을 촉진하기 위해 성장한계선 설정
- 성장한계선 내부는 도시개발로 인한 도시의 무계획적인 외연적 확산을 방지하기 위하여 성장한계선 내에서만 도시적 용도의 개발을 허용하도록 설정
- 성장한계선 외부는 입지적 특성으로 인해 특정기능의 경제적 가치와 발전 잠재력, 관광 활성화, 환경보전 등 유연성 있고 탄력적으로 대응할 수 있도록 특정용도유도구역 설정

4) 성장한계선 관리지역 세분

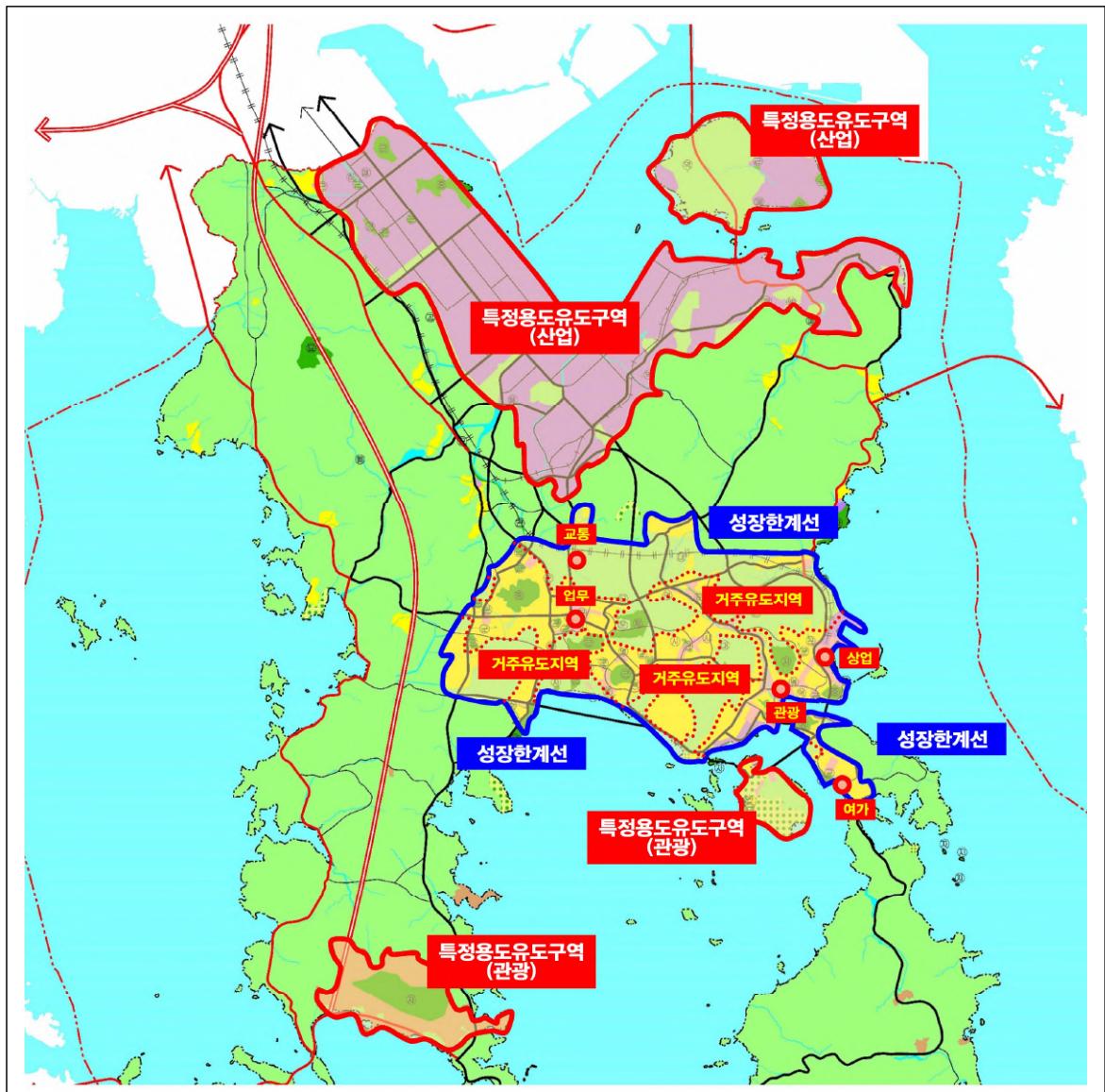
- 성장한계선 내부는 거주유도지역 내·외부, 도시기능 유도구역으로 세분
 - 거주유도지역(내부) : 기존 도시화 진행된 지역
 - 거주유도지역(외부) : 장래 도시화 진행예상 지역
 - 도시기능 유도구역 : 상업, 업무, 문화 등 특정 도시기능 유도를 위한 구역
- 성장한계선 외부는 시가지 외곽지역과 특정용도 유도구역으로 세분
 - 도시 외곽지역 : 도시화 억제 유도
 - 특정용도 유도구역 : 산업, 관광 등 특정용도 개발 유도



[그림 3-1-10] 성장한계선 관리방안 개념도

5) 여수시 성장한계선 설정

- 여수시 성장한계선은 도시개발로 인한 도시의 무계획적인 외연적 확산을 방지하기 위하여 경계 내에서만 도시적 용도의 개발을 허용하도록 설정
- 성장한계선 외부는 입지적 특성으로 인해 독자적으로 이미 개발이 완료된 여수국가산단과 화양지구, 경도지구 등 특정기능의 경제적 가치와 발전 잠재력, 관광 활성화 등을 위해 유연성 있고 탄력적으로 대응할 수 있도록 특정용도유도구역 설정



[그림 3-1-11] 여수시 성장한계선 설정

6) 성장한계선 관리지역별 성장관리방안

[표 3-1-33] 성장한계선 관리지역별 성장관리방안

구 분		성 장 관 리 방 안
성장 한계선 내부	거주유도 지역(내부)	<ul style="list-style-type: none"> • 압축적 토지이용 도모 <ul style="list-style-type: none"> - 원도심 재생사업과 연계한 기존 시가지의 재생 및 정비 도모 - 도시재생 선도지역, 세계박람회장 등 압축도시 거점지구 지정 - 압축도시 계획요소 도입을 통한 도심 내 복합용도 개발 추진 • 노후 주택 정비방안 마련 <ul style="list-style-type: none"> - 주택리모델링, 재개발, 재건축사업 등 정비사업 추진 - 도시재생 뉴딜사업, 새뜰마을사업 등 재생사업 추진 - 구릉지 일대 주택정비를 위한 결합개발제도 추진 • 미개발 시가화용지의 단계별 추진 <ul style="list-style-type: none"> - 이주자, 건설사 등 인센티브 부여를 통한 민간투자 유도 - 광장, 소공원, 주차장 확보 등 미개발·저이용 토지 정비
	거주유도 지역(외부)	<ul style="list-style-type: none"> • 시가지 외부 확산방지를 위한 체계적·계획적 관리 <ul style="list-style-type: none"> - 용도지역·지구, 지구단위계획 등 도시관리계획 수립 • 기존 시가화용지 저밀 개발 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 미개발·저이용 주거지역인 소라면 관기리 일원 • 시가화예정용지의 단계별 개발 추진 <ul style="list-style-type: none"> - 여천KTX역세권, 울촌산단 배후 주거단지 등 • 의료, 문화, 체육시설 등 대규모 공공시설 입지 유도
	도시기능 유도구역	<ul style="list-style-type: none"> • 상업·업무·문화기능 거점구역 지정 및 활성화 추진 <ul style="list-style-type: none"> - 글로벌 해양 MICE산업 육성을 위한 여수세계박람회장 활용 - 시청 주변 중심기능 강화를 위한 행정 및 상업시설 유지 - 도심 상업기능 회복을 위한 용도용적제 도입 • 대중교통 중심기능 강화를 위한 거점구역 지정 및 활성화 추진 <ul style="list-style-type: none"> - 여천역 광역복합환승센터 구축을 통한 남해안 교통거점 개발 - 여천역세권 개발을 통한 장래 도시발전 신규거점 육성 • 여가기능 강화를 위한 거점구역 지정 및 활성화 추진 <ul style="list-style-type: none"> - 영화촬영세트장·동계스포츠타운 조성을 위한 진모지구 개발 - 무슬목해변 및 인근 해수호를 활용한 해양레저타운 개발
성장 한계선 외부	특정용도 유도구역	<ul style="list-style-type: none"> • 산업용도 기반산업 육성 및 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 여수국가산단, 울촌산단, 묘도녹색산단 등 신성장 동력 다변화 • 관광용도 기반산업 육성 및 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 경도지구, 화양지구 개발 등 국제관광 레저거점 개발
	도시외곽	<ul style="list-style-type: none"> • 도시의 외연적 확산방지를 위한 신규 택지개발 배제 • 외곽지역의 무분별한 개발행위허가 규제를 위한 성장관리방안 수립 • 귀농·귀어귀촌인구 유입을 위한 귀농·귀어 귀촌마을 조성 • 돌산읍 특산물·여수축제 홍보 및 지원을 통한 유동인구 활성화 • 기 훼손된 녹지, 수변 생태자원 복원 및 연안정비 사업 추진

다. 단계별 토지이용계획

1) 기본방향

- 목표연도가 2035년임을 고려하여 효율적인 토지 자원의 활용을 위해 총 4단계로 구분함
- 각 생활권별 인구배분계획, 토지이용계획 등을 감안하여 단계별로 적정수준을 유지토록 함
- 도시공간구조 상 개편전략과 직결되는 사업 및 기 확정된 사업을 우선 시행
- 도심 또는 기개발지와 인접한 지역과 개발여건이 양호한 지역을 우선적으로 개발 추진

2) 단계별 개발 및 정비방향

① 1단계 (2018~2020년)

- 도시자족기능 확보를 위해 시급한 공급이 필요한 시가화예정용지에 대한 사업 추진
- 기존 주거·상업·공업지역 등 시가화용지 내 미개발지 개발
- 도시지역 외 지역 지구단위계획 총량을 활용한 체계적 개발 추진

② 2단계 (2021~2025년)

- 2단계 인구에 따른 토지 수요 및 체계적 개발에 필요한 개발가용지 공급
- 기존 주거·상업·공업지역 등 시가화용지 내 미개발지 또는 사업예정지 개발 추진
- 도시지역 외 지역 지구단위계획 총량을 활용한 체계적 개발 추진

③ 3단계 (2026~2030년)

- 3단계 인구에 따른 토지 수요 및 체계적 개발에 필요한 개발가용지 공급
- 기존 주거·상업·공업지역 등 시가화용지 내 미개발지 또는 사업예정지 개발 추진
- 도시지역 외 지역 지구단위계획 총량을 활용한 체계적 개발 추진

④ 4단계 (2031~2035년)

- 4단계 인구에 따른 토지 수요 및 체계적 개발에 필요한 개발가용지 공급
- 도시지역 외 지역 지구단위계획 총량을 활용한 체계적 개발 추진

3) 단계별 · 생활권별 용지배분

- 시가화예정용지의 단계별 · 생활권별 배분은 단계별 · 생활권별 계획인구 및 개발사업 등을 고려하여 배분함
- 시가화예정용지의 실제 개발은 목표연도 및 단계별 총량을 토지수요량 범위 내에서 지정하고 단계별로 계획된 물량에 대해서는 목표연도의 총량을 유지하며 단계별 수요량의 30% 내에서 조정 가능

[표 3-1-34] 단계별·생활권별 시가화예정용지

(단위 : km²)

구 분		주거 · 상업 · 공업용				비도시지역 지구단위계획
		소계	주거용	상업용	공업용	
전체	합계	10.691	5.502	0.350	4.839	1.611
	학동	1.250	0.900	0.350	-	
	중양	0.327	0.327	-	-	
	울촌	9.114	4.275	-	4.839	
	화양	-	-	-	-	
	돌산	-	-	-	-	
1단계 (2018~ 2020)	합계	-	-	-	-	0.300
	학동	-	-	-	-	
	중양	-	-	-	-	
	울촌	-	-	-	-	
	화양	-	-	-	-	
	돌산	-	-	-	-	
2단계 (2021~ 2025)	합계	5.498	2.452	0.100	2.946	0.400
	학동	1.000	0.900	0.100	-	
	중양	0.127	0.127	-	-	
	울촌	4.371	1.425	-	2.946	
	화양	-	-	-	-	
	돌산	-	-	-	-	
3단계 (2026~ 2030)	합계	2.821	1.625	0.250	0.946	0.400
	학동	0.250	-	0.250	-	
	중양	0.200	0.200	-	-	
	울촌	2.371	1.425	-	0.946	
	화양	-	-	-	-	
	돌산	-	-	-	-	
4단계 (2031~ 2035)	합계	2.372	1.425	-	0.947	0.511
	학동	-	-	-	-	
	중양	-	-	-	-	
	울촌	2.372	1.425	-	0.947	
	화양	-	-	-	-	
	돌산	-	-	-	-	

주) 단계별로 활용하지 못한 시가화예정용지는 이후 단계에서 사용 가능

5 비도시지역 난개발 방지 등 관리방안

1. 기본방향

- 비시가화지역 및 시가화예정용지 관리방안 마련
- 계획적 개발 유도를 위한 성장관리방안 수립

2. 추진전략

가. 시가화예정용지의 체계적 관리

- 시가화예정용지에 대해 지구단위계획 수립을 통한 계획적 관리 및 무분별한 개발 제어
- 개발 시기를 고려하여 계획적·단계적 입지를 유도하여 비도시지역의 난개발 방지
- 일정 규모 이상의 개발사업 시 지구단위계획구역 지정하고 차후 사업목적에 맞는 지구단위계획 수립

나. 비시가화지역 성장관리방안 수립

- 울촌산단 배후 주거단지, 여천KTX 역세권 등 도심 주변으로 개발이 예상되는 지역에 대한 난개발 방지 및 계획적 개발 유도
- 화양~개도~돌산으로 이어지는 연륙·연도교 개통에 대비해 개발이 예상되는 지역에 대한 관광거점 육성 및 계획적 개발 유도
- 울촌, 소라, 화양, 돌산 등 비시가화지역 중 난개발 예상지역을 성장관리지역으로 설정하고, 지역별 성장관리 기준 마련 및 관리 시행
- 개발행위허가 기준을 강화하고, 성장관리지역 내 건축물 허용용도 관리를 통하여 계획적인 비시가화지역 관리가 되도록 개발 유도
- 여수시의 지역여건에 맞는 성장관리방안 수립기준과 계획적 성장관리를 위해 건폐율, 용적률 등 인센티브 사항 조례 개정 추진