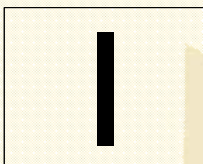


제3장 도시관리계획 재정비

- Ⅰ 계획수립 방향
- Ⅱ 용도지역 계획
- Ⅲ 용도지구 · 구역 계획
- Ⅳ 도시계획시설 계획
- Ⅴ 지구단위계획



계획수립 방향

제3장 도시관리계획 재정비

I. 계획수립 방향

① 계획수립 방향

- 「제5차 국토종합계획」, 「제3차 전라남도 종합계획(수정계획)」, 「2025년 광양만권 광역도시계획」, 「2040년 여수중장기발전 종합발전계획」 및 「2035년 여수도시기본계획」 등 상위계획의 정책기조, 도시개발방향과 계획지표 수용
 - 「2035년 여수도시기본계획」상 계획인구 수용을 위한 토지 자원의 효율적 배분
 - 도시공간구조 및 생활권계획에 부합하는 계획수립
- 관련계획(도시계획사업)의 검토 반영
 - 도시계획시설의 설치 및 정비사업
 - 주택단지 조성, 산업단지 개발 등의 도시개발사업
 - 도시 및 주거환경정비사업 등
- 합리적 계획수립
 - 주민불편사항 및 현실적사항 등 불합리한 도시계획 조정
 - 공공기관 주도의 현안사업 및 장기적 계획의 원활한 추진을 위한 적극적 검토 지원
 - 장기미집행시설에 대한 실현가능성 검토 및 집행능력을 고려한 시설계획 검토
 - 각 부문별 계획의 상호 유기적 연계를 강화하고 계획수립과정에서 관련기관의 협의, 조정을 통한 실현가능성 제고
- 환경과 조화된 지속가능한 계획수립
 - 자연환경 및 생태계의 보전과 육성을 중시하는 계획 수립
 - 녹지축의 보전확대로 환경친화적 계획 수립
 - 각종자원의 수요증대에 대응하고 한계자원의 효율적 관리·운영을 위한 지속가능한 개발유도

II

용도지역 계획

II. 용도지역 계획

1 용도지역 계획 개요

1. 용도지역의 개요

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조에 따라 토지의 이용 및 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적 · 효율적으로 이용하고 공공복지의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시관리계획으로 결정하는 지역을 말함
- 건축물의 용도 및 개발 밀도의 규제를 적용하기 위한 제도적 장치를 넘어 도시 공간의 기능적 효율과 조화를 도모하기 위한 도시계획적 수단으로 기능
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 및 동법 시행령 제30조에 따라 지역의 용도 및 특성, 지정 목적을 고려하여 다음과 같이 세분하여 도시관리계획으로 지정

〈 용도지역별 세분 및 지정목적 〉

구 분		지 정 목 적
주거지역	전 용	제1종 • 단독주택 중심의 양호한 주거환경 보호
	주거지역	제2종 • 공동주택 중심의 양호한 주거환경 보호
	일 반	제1종 • 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경 조성
		제2종 • 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경 조성
		제3종 • 중 · 고층주택을 중심으로 편리한 주거환경 조성
	준주거지역	• 주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기능 보완
상업지역	중심상업지역	• 도심 · 부도심의 상업기능 및 업무기능의 확충
	일반상업지역	• 일반적인 상업기능 및 업무기능 담당
	근린상업지역	• 근린지역에서의 일용품 및 서비스의 공급
	유통상업지역	• 도시내 및 지역간 유통기능의 증진
공업지역	전용공업지역	• 중화학공업, 공해성 공업 등의 수용
	일반공업지역	• 환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치
	준공업지역	• 경공업 및 그 밖의 공업수용, 주거 · 상업 · 업무기능 보완
녹지지역	보전녹지지역	• 도시의 자연환경 · 경관 · 산림 및 녹지공간의 보전
	생산녹지지역	• 주로 농업적 생산을 위해 개발 유보
	자연녹지지역	• 도시의 녹지공간 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위해 보전할 필요가 있는 지역, 불가피한 경우에 한하여 제한적 개발이 허용되는 지역
관리지역	보전관리지역	• 자연환경보호, 산림보호, 수질오염방지, 농지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기 곤란한 지역
	생산관리지역	• 농업 · 임업 · 어업생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
	계획관리지역	• 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역 또는 자연환경을 고려하여 제한적인 이용 · 개발을 하려는 지역으로서 계획적 · 체계적인 관리가 필요한 지역
농림지역		• 도시지역에 속하지 아니하는 「농지법」에 따른 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 따른 보전산지 등으로서 농림업 진흥 및 산림보전을 위해 필요한 지역
자연환경보전지역		• 자연환경 · 수자원 · 해안 · 생태계 · 상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호 · 육성 등을 위하여 필요한 지역

3장 도시관리계획 재정비

2. 용도지역 계획의 기본 방향

- 「도시·군관리계획 수립지침」 3-1-1-1.에 따라 용도지역계획은 합리적인 공간구조의 형성, 교통계획, 기반시설 배치계획, 주거환경보호 및 경관 등과의 상호 관련성을 고려하여 시·군의 규모별 또는 시가지의 특성에 따라 적절히 지정하고, 도시기능수행과 효율적인 교통처리 및 생활환경의 질적 향상 등을 도모할 수 있도록 합리적으로 계획하여야 함
- 「2035년 여수도시기본계획」상 계획된 시가화용지 및 시가화 예정용지, 보전용지 배분계획의 기본 방향을 준수하며, 용도별 소요면적 및 현황을 고려하여 현실적인 세분용도 조정
- 관련 부서의 의견을 반영하고, 민원 사항을 검토하여 타당성이 있다고 판단되는 사항을 적극 반영하여 합리적 행정 도모
- 용도지역 상향시 해당 지역의 각종 활동이 수용 가능하도록 도로, 상·하수도 등 기반시설 용량과 주변 지역과의 형평성 등을 종합적으로 검토하여 반영 여부 결정

〈 2035년 여수도시기본계획상 토지이용계획 총괄표 〉

구 분		2035년(변경)		비 고
		면적(k㎡)	비율(%)	
계		3,853,640	100.0	
시가화용지	소계	101,232	2.6	
	주거용지	28,533	0.7	
	상업용지	3,569	0.1	
	공업용지	58,276	1.5	
	관리용지	10,854	0.3	
시가화예정용지	소계	12,302	0.3	
	주 거 형	5,502	0.1	
	상 업 형	0,350	—	
	공 업 형	4,839	0.1	
	비도시지역 지구단위계획	1,611	0.1	
보전용지		397,010	10.3	
미지정용지(해면)		3,343,096	86.8	

② 용도지역 결정(변경) 계획

1. 주거지역

가. 도시관리계획 수립지침 검토

1) 일반적 결정기준

- 양호한 주거환경 유지 및 적정 주거밀도 등을 우선적으로 고려하여 지정하고, 일조권 및 사생활 보호를 위하여 가급적 정형화하며, 일상생활에 필요한 교육시설, 구매시설, 기타 필요한 공공시설에 대한 접근성 및 이용의 편리성을 확보하는 등 주민의 일상생활을 영위하는 데 불편이 없도록 계획
- 기존 시가지의 전용주거지역 및 일반주거지역 세분은 원칙적으로 현재의 건축물의 현황 및 당해 시·군의 도시·군계획 조례가 정하는 바에 따라 지정
- 일반주거지역 및 준주거지역의 경우 일부 상업기능을 허용하고 있으므로 기존 시가지 중 저층 주택지와 신시가지의 단독주택지는 주거환경을 적극적으로 보호하기 위하여 제1종전용주거지역 또는 제1종일반주거지역으로 지정하는 등 저층 위주의 주거지역이 형성되도록 함
- 새로이 조성되는 대단위 주거지역은 단독주택, 중층주택, 고층주택 등이 적절히 배치되어 다양한 경관을 형성할 수 있고, 스카이라인이 유지되며, 미기후환경(바람 유동 및 열섬현상)이 개선되도록 주거지역을 세분
 - 도시자연공원이나 구릉지 주변의 주거지역은 주변 환경과 조화되고, 스카이라인이 유지 되도록 적정한 용도의 주거지역으로 지정하고, 고도지구 등의 지정을 함께 고려
- 일반주거지역의 제1·2·3종이 적절히 배분되도록 계획하여 도시의 균형적 발전 도모
- 자연녹지지역 등 비시가화지역이 주거지역으로 지정될 경우에는 가급적 저층저밀도로 개발되도록 하여야 하며, 고밀도로 개발할 필요가 있는 경우에는 당해 지역에 지구단위계획 수립
- 상업용도의 잠식으로 주거지의 동질성이 상실되지 않도록 계획
- 자연과 인공경관이 부조화되거나 획일적인 가구나 획지가 구성되지 않도록 계획

3장 도시관리계획 재정비

2) 주거지역의 세분지정 기준

〈 용도지역별 세분 및 지정목적 〉

주거지역 세분		지정 기준
전용 주거 지역	제1종	· 기존시가지 또는 그 주변의 환경이 양호한 단독주택지로서 주거환경을 보전할 필요가 있거나, 이러한 지역으로 유도하고자 하는 지역 · 신시가지 중 주택지로 개발할 지역으로 양호한 단독주택지 개발사업이 시행되는 지역 · 개발제한구역이 우선 해제되는 지역으로서 주변 자연환경과의 조화가 필요한 지역
	제2종	· 기성 및 주변시가지의 주택으로서 순화된 주거지역에서 기 형성되어 있는 중층 주택 및 기반시설의 정비 상황에서 보아 중·저층주택이 입지하여도 환경악화의 우려가 없는 지역 · 중·저층 주택단지로 계획적으로 정비하였거나 정비하기로 계획된 구역 또는 그 주변지역
일반 주거 지역	제1종	· 도시경관 및 자연환경의 보호가 필요한 역사문화구역의 인접지, 공원 등에 인접한 양호한 주택지, 구릉지와 그 주변, 하천·호소 주변지역으로 경관이 양호하여 중·고층의 주택이 입지할 경우 경관훼손의 우려가 큰 지역 · 전용주거지역 및 경관지구에 인접하여 양호한 주거환경을 유지시킬 필요가 있는 주택지 · 단독주택·다가구·다세대 및 연립주택이 주로 입지하는 주택지 · 개발제한구역을 조정하기 위하여 도시기본계획상 시가화에정용지로 지정된 지역으로서 주변 자연환경과의 조화가 필요한 지역 · 가능한 한 주간선도로와 접하지 않도록 하되, 주간선도로에 충분한 시설녹지가 설치되어 있는 경우 가능
	제2종	· 기존시가지 및 주변 시가지의 주택지로서 중층주택이 입지하여도 환경악화, 자연경관의 저해 및 풍치를 저해할 우려가 없는 지역 · 원칙적으로 중심상업지역, 전용공업지역, 일반공업지역과 접하여 지정하지 않아야 함. 단, 녹지대 또는 지형적으로 차단되어 주거환경에 지장을 초래하지 않는 경우 가능 · 제1종 및 제3종일반주거지역에 해당되지 않는 경우
	제3종	· 계획적인 중·고층주택지로서 정비가 완료되었거나 정비하는 것이 바람직한 지역 및 그 주변지역 · 중·고층주택을 입지시켜 인근의 주거 및 근린생활시설 등이 조화될 필요가 있는 지역 · 간선도로(주간선도로, 보조간선도로) 설치 등 교통환경이 양호하며, 역세권 내에 포함된 지역
준주거지역		· 주거용도와 상업용도가 혼재하지만 주로 주거환경을 보호해야 할 지역 · 중심시가지 또는 역주변의 상업지역에 접한 주택지로서 상업적 활동의 보완이 필요한 지역 · 상업지역 및 공업지역에 접한 주택지로 어느 정도 용도의 혼재를 인정하는 지역 · 주택지를 통과하는 주요 간선도로 및 철도역 주변의 주택지 · 주거지역과 상업지역 사이에 완충기능이 요구되는 지역 · 계획적 주택단지내의 상업시설용지가 요구되는 지역 · 장례식장·공장 등 주거환경을 침해할 수 있는 시설은 주거기능과 분리시켜 배치하고, 주변에 완충녹지를 배치토록 함 · 일반공업지역·전용공업지역과의 경계는 도로·하천 등의 지형지물에 의하여 명확히 구분

나. 주거지역 결정(변경)

1) 기본 원칙

- 「2035년 여수도시기본계획」상 토지이용계획에 의한 시가화예정용지(주거용지) 배분 물량을 고려하여 검토 반영
- 「2035년 여수도시기본계획», 「도시·군관리계획 수립지침», 「전라남도 용도지역 결정 검토·심의 기준」 등 상위 계획 및 관련 기준에 부합하도록 용도지역 결정(변경) 검토

2) 기본 방향

■ 녹지지역에서 주거지역으로 용도지역 상향

- 2035년 여수도시기본계획의 주거용지 배분계획을 준수하며, 지속가능한 녹색도시 성장 추구하고 기존도시재생을 도모하고자 추가배분 억제
- 인접 주거지역과 동일 생활권을 형성하고 있는 지역 또는 소규모 자투리 지역으로서 지구단위계획수립이 사실상 불가능한 지역에 대하여 용도지역 현실화
- 당초 용도지역 지정시 건축 현황과 불부합한 지역에 대해 토지이용 현실화 고려
- 토지이용현황 및 건축물 입지현황을 고려하여 계획적인 정비·관리가 요구되는 지역에 대하여는 지구단위계획구역을 지정하고, 향후 세부적인 지구단위계획수립을 통해 용도지역 변경 유도

■ 일반주거지역의 용도지역 세분

- 기존의 계획적인 개발이 이루어진 일반주거지역은 필요시 지역여건(주변지역과의 관계 등) 및 개발 타당성을 검토하여 해당 개발계획의 변경 혹은 개발(정비)사업을 통해 용도지역 변경 검토
- 당초 용도지역 지정시 건축 이용 현황과 불부합한 지역에 대해 토지이용 현실화 고려 세분 조정 검토
- 개별법에 의해 사업을 추진하고 있는 지역에 대해서는 구체적인 계획내용 확정시 까지 용도지역 변경 유보

■ 준주거지역

- 생활권 중심지로서 생활편익시설 확보가 요구되는 지역에 대하여 준주거지역 배분
- 간선도로변 주거지역 중 배후 주거지역의 여건변화(밀도 고도화)로 인하여 상업 용도가 혼재하는 지역의 용도지역 현실화
- 상업지역 및 공업지역에 접한 주택지로서 용도의 혼재가 인정되며, 용도지역간 완충기능이 요구되는 지역에 대하여 용도지역 현실화

3장 도시관리계획 재정비

3) 주거지역 결정(변경)

■ 전용주거지역 계획

- 금번 도시관리계획 재정비에서 기성 시가지에 대한 용도지역 하향을 통한 전용 주거지역 지정 및 신규 지정 사항은 없으며, 향후 개발사업 등의 시행을 통해 저층·저밀의 주거지역 필요시 신규 지정하여 관리

■ 일반주거지역 계획

- 「2035년 여수도시기본계획」의 주거용지 배분계획을 준수하여 가급적 추가 배분을 억제하고, 향후 개발계획 수립을 통한 용도지역 변경을 유도
- 기정 용도지역과 토지이용간 불부합 지역에 대해 건축 시기, 용도지역상 허용 용도·밀도 등을 종합적으로 고려하여 토지이용 현실화 도모

■ 주거지역 결정(변경) 총괄

〈 주거지역 결정(변경) 총괄표 〉

구 분		면적(km ²)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
주거지역	합 계	25,574,440.6	증 40,113.0	25,614,553.6	
	전용주거지역	1,036,318.4	감 49,370.0	986,948.4	
	제1종전용주거지역	995,494.0	감 49,370.0	946,124.0	
	제2종전용주거지역	40,824.4	-	40,824.4	
	일반주거지역	23,429,554.3	증 32,578.0	23,462,132.3	
	제1종일반주거지역	13,075,907.4	증 35,815.0	13,111,722.4	
	제2종일반주거지역	9,692,405.9	감 3,237.0	9,689,168.9	
	제3종일반주거지역	661,241.0	-	661,241.0	
	준주거지역	1,108,567.9	증 56,905.0	1,165,472.9	

〈 주거지역 결정(변경) 조서 〉

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (m ²)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
주1	돌산읍 우두리 711-25번지 일원	제1종전용 주거지역	제1종일반 주거지역	49,370	200% 이하	• 돌산공원 및 해안경관지구와의 양호한 자연환경 보호와 도시미관을 위해 개발이 억제된 지역으로, 주변지역과 연계 개발을 통해 지역경제 활성화 및 개발여건 조성을 위해 제1종일반주거지역으로 변경
	돌산읍 우두리 720-16번지 일원	제1종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	55,574		
주2	오림동 381-3번지 일원	자연 녹지지역	제1종일반 주거지역	296	200% 이하	• 철도 및 완충녹지 폐지에 따른 자투리 용지로 도시기본계획상 상업용지이나, 토지이용형평성 및 용도지역 정형화를 고려하고 단일 건축물 내 용도지역 중복 지정의 불부합을 조정하기 위해 제1종일반주거지역으로 변경
주3	돌산읍 우두리 799-192번지 일원	자연 녹지지역	제1종일반 주거지역	205	200% 이하	• 2004년 재정비시 제1종일반주거지역으로 기결정된 사항을 고려하고 토지이용과 용도지역 지정 현황간 불부합 문제를 조정하여 용도지역 현실화를 도모하기 위해 제1종일반주거지역으로 변경

〈 주거지역 결정(변경) 조사-계속 〉

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
주4	돌산읍 우두리 1181번지 일원	—	제1종일반 주거지역	9,439	200% 이하	• 공유수면 매립지역으로서 용도지역 미지정 용지로 도시기본계획상 주거용지로 지정된 현황과 주변 용도지역을 고려하여 제1종일반주거지역으로 결정
주5	국동 5번지 일원	일반 상업지역	제1종일반 주거지역	2,382	200% 이하	• 2035년 여수도시기본계획상 주거용지로 지정된 지역으로 「도시군관리계획수립지침」 3-1-1-9에 의거하여 2개 지역간 용도지역 경계기준에 따라 용도지역 변경
			제2종일반 주거지역	954	250% 이하	
주6	둔덕동 266번지 일원	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	51,272	250% 이하	• 2004년 재정비시 제1종일반주거지역으로 세분 되었으나, 세분 이전 건축허가로 인해 현재 토지 이용현황과 용도지역 지정 현황이 불부합하여 용도지역 현실화를 위해 제2종일반주거지역으로 변경
주7	여서동 806번지 일원	자연 녹지지역	제1종일반 주거지역	6,432	200% 이하	• 건축허가시 용도지역과 현황간 불일치로 인해 현 조례와 불부합하여 건축제한사항을 고려한 용도지역 현실화를 위해 제1종일반주거지역으로 변경(미개발 산림지역 제외)
주8	신기동 71-12번지 일원	제2종일반 주거지역	준주거지역	50,198	500% 이하	• 도시기본계획상 상업용지로 계획되어 있으며, 토지이용현황 및 주변 용도지역, 블록 내 정주 환경 및 가로의 연속성 확보를 위해 준주거 지역으로 변경
주9	오림동 497-2번지 일원	자연 녹지지역	준주거지역	6,707	500% 이하	• 철도 및 완충녹지 폐지에 따른 자투리 용지로 도시기본계획상 상업용지이나, 토지이용현황 및 용도지역 정형화를 고려하고 단일 건축물 내 용도지역 중복 지정의 불부합을 조정하기 위해 준주거지역으로 변경
주10	중화동 583번지 일원	제2종일반 주거지역	일반 상업지역	5,275	1,000% 이하	• 일단의 도로로 형성된 하나의 블록 내 20이상의 용도지역으로 결정되어있어 토지이용의 효율성 및 도시의 체계적 관리를 위해 하나의 용도지역으로 결정이 필요한 지역 — 주거기능과 상업기능이 혼재된 지역으로 주변의 입지여건과 현황을 고려하여 상업지역으로 조정
주11	웅천동, 수정동 일원	—	보전 녹지지역	140	80% 이하	• 지적 불일치 등으로 인한 용도지역 미지정 지역에 대해 주변 용도지역과의 정형화 및 개발·소유 현황을 고려하여 용도지역 결정 • 대상지 내 보전산지는 보전녹지지역으로 조정
			제1종일반 주거지역	381	200% 이하	
			제2종일반 주거지역	10	250% 이하	

〈 주거지역 결정(변경)도 〉



3장 도시관리계획 재정비



(주5) 국동 5번지 일원
(일반상업지역 → 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역)



(주6) 둔덕동 266번지 일원
(제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역)



(주7) 여서동 806번지 일원
(자연녹지지역 → 제1종일반주거지역)



3장 도시관리계획 재정비

(주8) 신기동 71-12번지 일원
(제2종일반주거지역 → 준주거지역) : 구역변경



(주9) 오림동 497-2번지 일원
(자연녹지지역 → 준주거지역)



(주10) 종화동 583번지 일원
(제2종일반주거지역 → 일반상업지역)



(주11) 웅천동, 수정동 일원 용도지역 미지정 지역

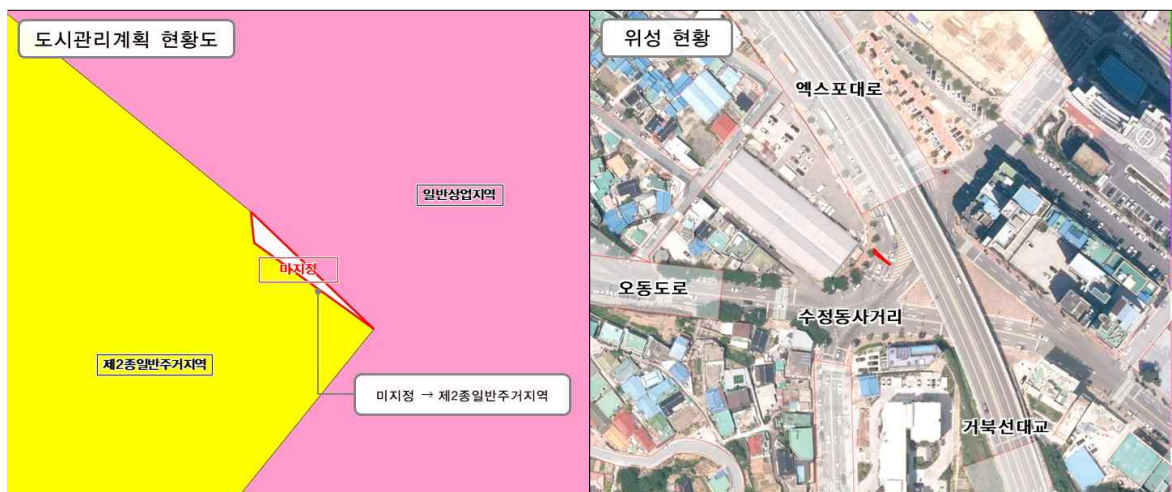
ㄱ. 웅천동 1857-6번지 일원



ㄴ. 웅천동 1841번지 일원 (협의에 의한 조정)



ㄷ. 수정동 203-2번지 일원



3장 도시관리계획 재정비

2. 상업지역

가. 도시관리계획 수립지침 검토

1) 일반적 결정기준

- 도시의 경제권 및 생활권의 규모와 구조를 감안하고, 상업·업무·사회·문화 시설 등의 집적을 도모할 필요가 있는 토지이용공간으로 확보
- 주거지역과 공업지역과의 관련성을 기초로 하여 생활권 계획상 중심지역에 생활 편의시설, 중심업무시설 등과 연계하여 유기적으로 배치하고, 이용의 편리성 및 업무수행의 능률성을 확보
- 상업지역의 입지는 도로, 철도와 같은 교통시설의 현황과 계획을 감안하고 사람과 물자의 유동량에 따라 적절하게 배분
- 신시가지로 계획적인 개발이 이루어지는 지역은 가급적 상업지역을 세분·지정하여 토지이용의 효율을 제고
- 상업·업무기능의 활성화를 위하여 도시의 규모를 고려하여 적정하게 발전 될 수 있도록 계획

2) 상업지역의 세분지정 기준

용도 세분	지정 기준
중심 상업지역	• 도시의 모든 지역으로부터 접근이 용이하고 대중교통수단의 이용이 편리한 지역으로서 도시기본계획상 도시의 중심지역으로 선정된 지역 • 고밀화·고도화에 적합한 지형의 조건과 주차 및 휴식을 위한 오픈스페이스 및 기반시설의 확보가 용이하여 신도시(신시가지)의 중심지역으로 개발할 지역 • 도시의 중심적 상권을 지닌 상업·업무기능의 중심지 또는 부도심 성격을 지니는 지역
일반 상업지역	• 주간선도로의 교차지점으로서 통과교통보다 지역내 교통기능을 수행하는 지역으로서 도시기본계획에서 생활권의 중심지로 선정된 지역 • 지나친 선적(線的)확산을 억제하고 업무와 서비스기능의 접근성을 유지할 수 있는 최소한의 평탄한 면적을 확보할 수 있는 지역 • 전철과 같은 대량교통수단의 환승점 또는 자체에 기종점을 둔 통행발생이 많은 지역 • 기능적으로 특화된 지역중심지로서 위락·자동차매매 및 정비·인쇄·출판 등의 기능을 면적(面的)으로 집중시킬 수 있는 지역 • 자동차에 의한 접근이 용이하고 지역내 교통의 흐름에 지장을 주지 않도록 도시고속도로에 접속시키는 것이 바람직한 지역 • 주거지역과는 분리시켜야 하며, 불가피한 경우 녹지 등과 같은 완충대 설치 고려
근린 상업지역	• 주간선도로보다는 보조간선도로에 연결해 있으면서 도시기본계획의 생활권 계획상 소생활권의 중심지로 선정된 지역 중 주차·승하차·화물적재에 용이한 지역 • 근린생활권의 주민들이 간선도로의 횡단 없이 걸어서 접근할 수 있어야 하며 휴식공간을 함께 입지시키는 것이 용이한 지역 • 근린생활권 구성이 가능한 개발사업지구의 중심상가 조성지
유통 상업지역	• 모든 지역으로부터 접근이 용이하고 승·하차, 화물적재에 용이한 지역 • 대중교통수단의 정류장 및 전철역 등과 종합적으로 개발이 가능한 지역 • 물자공급지의 연결이 용이하며, 도시내 각종 시장 및 집배송단지와의 교통이 편리한 지역

나. 상업지역 결정(변경)

1) 기본 원칙

- 「2035년 여수도시기본계획」상 토지이용계획에 의한 시가화예정용지(주거용지) 배분 물량을 고려하여 검토 반영
- 「2035년 여수도시기본계획», 「도시·군관리계획 수립지침», 「전라남도 용도지역 결정 검토·심의 기준」 등 상위 계획 및 관련 기준에 부합하도록 용도지역 결정(변경) 검토

2) 기본 방향

- 「2035년 여수도시기본계획」상 상업용지 배분계획을 준수하며, 추가적인 배분 억제
- 기성 시가지 내 지역 중 용도지역 상향 지역에 대해서는 주변 지역 및 대상지의 토지이용현황과 건축물의 이용 현황 등을 검토하여 지구단위계획구역 결정과 용도지역 현실화를 고려하여 결정
- 단위개발사업에 의해 시행된 개별사업지구는 기결정된 용도지역 수용

3) 상업지역 결정(변경)

■ 상업지역 결정(변경)

- 금번 도시관리계획 재정비에서 기성 시가지에 대한 용도지역 상향 및 하향을 통한 상업지역 지정 및 신규 지정 사항은 없으며, 향후 개발사업 등의 시행 시 신규 지정 및 변경하여 관리
- 「도시·군관리계획 수립지침」에 따라 용도지역 경계 기준에 불부합하는 지역에 대해 일반주거지역으로 세분하여 조정
- 일단의 도로로 형성 된 하나의 블록 내 2이상의 용도지역으로 결정 되어 있어 토지이용의 효율성 및 도시의 체계적인 관리를 위해 하나의 용도지역으로 결정

■ 상업지역 결정(변경) 총괄

〈 상업지역 결정(변경) 총괄표 〉

구 분		면적(km ²)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
상업지역	합 계	3,003,872.3	증) 1,939.0	3,005,811.3	
	중심상업지역	351,070.0	—	351,070.0	
	일반상업지역	2,652,802.3	증) 1,939.0	2,654,741.3	
	근린상업지역	—	—	—	
	유통상업지역	—	—	—	

3장 도시관리계획 재정비

〈 상업지역 결정(변경) 조서 〉

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
주5	국동 5번지 일원	일반 상업지역	제1종일반 주거지역	2,382	200% 이하	도시기본계획상 주거용지로 계획된 지역으로 「도시관리계획 수립지침」 상 2개 지역간 용도지역 경계 기준에 따라 용도지역 변경
		일반 상업지역	제2종일반 주거지역	954	250% 이하	
주10	종화동 583번지 일원	제2종일반 주거지역	일반 상업지역	5,275	1,000% 이하	- 일단의 도로로 형성된 하나의 블록 내 20상의 용도지역으로 결정되어있어 토지이용의 효율성 및 도시의 체계적 관리를 위해 하나의 용도지역으로 결정이 필요한 지역 － 주거기능과 상업기능이 혼재된 지역으로 주변의 입지여건과 현황을 고려하여 상업지역으로 조정

(주5) 국동 5번지 일원
(일반상업지역 → 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역)



(주10) 종화동 583번지 일원
(제2종일반주거지역 → 일반상업지역)



3. 공업지역

가. 도시관리계획 수립지침 검토

1) 일반적 결정기준

- 주거지역과의 혼재를 피하여 오염피해의 발생을 방지하며, 공업생산의 능률성을 제고할 수 있도록 지형지세, 풍향, 수자원 및 교통시설과의 접근성 등을 고려하여 입지
- 공업의 생산성 제고를 위하여 공업의 성격과 규모 등을 고려하여 용도지역 세분
- 대도시나 중소도시에 있어 토지의 혼합이용으로 인한 토지이용간의 상충을 억제할 수 있도록 준공업지역의 지정을 최소화
- 준공업지역 내 주택용지로의 전환이 예상되는 지역은 원칙적으로 지구단위계획으로 지정하여 개발을 유도하고, 구체적인 계획이 수립되지 않은 지역에 대하여는 고도지구 등을 지정하여 고밀개발을 억제

2) 공업지역의 세분지정 기준

용도 세분	지 정 기 준
전용 공업지역	• 비교적 평탄한 지형으로서 지나친 비용을 소요하지 않고 정지가 가능한 지역으로 무거운 구조물의 구축에 충분한 지내력을 지닌 지역 • 도시의 규모, 입주 공업의 토지에 대한 공업 밀도를 감안하여 공업시설의 면적·지원시설 면적·녹지시설 면적 등을 충족시킬 수 있는 단지의 확보가 가능하고 일단의 토지매입이 용이한 지역 • 철도·화물전용도로·공항터미널의 접근성이 양호한 지역(임해지역의 경우에는 대형 선박이 접안할 수 있는 항만조건을 고려하여 접근성이 양호한 지역) • 동력 및 용수의 공급, 폐기물 처리에 유리한 지역 및 중화학 공장지대
일반 공업지역	• 취업자들의 통근 교통수단에 대한 접근성이 양호하고 노동력의 공급이 용이한 지역 • 시설의 공동 이용, 관리 및 외부 규모의 경제성을 살릴 수 있는 도시의 외곽 또는 근교 지역으로서 화물 교통과 도시내 일반 통행 발생과의 마찰을 최소화할 수 있는 지역
준공업 지역	• 주민의 일상용품을 생산·수리·정비하는 공장과 환경오염의 가능성이 가장 적은 제조업을 수용하는 지역으로서 시가화지역에 인접한 지역 • 주문생산품의 생산자 또는 이용자가 함께 편리하고 신속하게 연결될 수 있도록 소규모 분산적 입지도 가능한 지역 • 취업자들의 통근편의성 및 소음·악취 등 환경오염으로 인한 주거기능의 보호를 고려하여 지정 • 주거기능이 공업이므로 이에 상충되는 기능의 혼재를 방지하기 위하여 준공업지역의 신규지정을 가능한 억제하며, 기존 준공업지역 중 장기적으로 주거지역이나 상업지역으로 용도변경을 계획하고 있지 않은 지역은 가능한 일반공업지역으로 변경·지정 • 대도시의 경우 일반공업지역·전용공업지역의 완충기능을 유지할 수 있도록 일반공업지역 또는 전용공업지역에 인접한 경우에 한하며, 중·소도시에서는 중·소규모의 공장을 지원하기 위하여 설치 가능

3장 도시관리계획 재정비

나. 공업지역 결정(변경)

1) 기본 원칙

- 「2035년 여수도시기본계획」상 토지이용계획에 의한 시가화예정용지(주거용지) 배분 물량을 고려하여 검토 반영
- 「2035년 여수도시기본계획」, 「도시·군관리계획 수립지침」, 「전라남도 용도지역 결정 검토·심의 기준」 등 상위 계획 및 관련 기준에 부합하도록 용도지역 결정(변경) 검토

2) 기본 방향

- 「2035년 여수도시기본계획」상 공업용지 배분계획 준수
- 향후 개발사업 시행 후 결정된 용도지역에 대해 수용

3) 공업지역 결정(변경)

- 금번 도시관리계획 재정비에서 기성 시가지에 대한 용도지역 상향 및 하향을 통한 공업지역 변경 및 공업용도의 수요에 따른 신규 지정 사항은 없으며, 향후 개발 사업 등의 시행 시 신규 지정 및 변경하여 관리

■ 공업지역 결정(변경) 총괄

〈 공업지역 결정(변경) 총괄표 〉

구 분		면적(km ²)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
공업지역	합 계	58,952,667.2	—	58,952,667.2	
	전용공업지역	—	—	—	
	일반공업지역	55,735,929.4	—	55,735,929.4	
	준공업지역	3,216,737.8	—	3,216,737.8	

4. 녹지지역

가. 도시관리계획 수립지침 검토

1) 일반적 결정기준

- 자연환경 및 경관의 보호, 희귀 및 멸종위기 야생동·식물의 보호, 환경오염의 예방, 농경지 보호, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역에 입지
- 도시·군기본계획상의 녹지체계를 유지하며 보행자전용도로 또는 자전거전용도로를 설치하여 주민이 쉽게 녹지공간에 접근할 수 있도록 계획
- 도시·군기본계획상 시가화예정용지로 계획되어 있으나 개발계획이 확정되지 않았거나 미개발된 지역은 무질서한 개발을 방지하고 계획적인 개발을 위하여 우선 녹지지역으로 지정
- 표고, 경사도, 식생, 임상, 자연생태계 등을 조사한 수 그 결과를 토대로 계획 수립

2) 녹지지역의 세분지정 기준

용도 세분	지 정 기 준
보전 녹지지역	• 기존 시가지내 또는 인근에 수림, 초지, 호소, 하천, 연안, 주요 습지 등과 인접 토지가 조화되어 양호한 자연환경을 형성하고 있는 지역 • 문화재, 전통사찰, 기념적 조형물 등과 같이 역사적·문화적 보전가치가 있는 지역 • 풍치 및 경관이 양호하고 주민의 건전한 생활환경을 위하여 보전이 필요한 지역과 도시가 건전하고 지속가능한 발전을 위하여 적정량의 녹지 확보가 필요한 지역 • 무질서한 시가화 방지 상수원 보호, 대기오염 및 소음 등의 환경오염과 재해의 방지 생태계 파괴 동식물사육지의 보전 등을 위하여 필요한 차단지대 및 완충지대로서 적절한 위치·규모·형태를 가지고 있는 지역 • 상습수해지역 등 재해가 빈발하는 지역과 하천 하류지역의 수해를 유발할 가능성이 큰 하천 상류지역 • 국립공원이나 도시공원 등과 연계되는 자연경관이 수려한 지역 • 장기미집행된 도시자연공원 및 근린공원중 해제되는 공원은 가급적 보전녹지지역으로 지정
생산 녹지지역	• 농지전용을 합리적으로 규제하고 조정하기 위하여 지정된 농업진흥지역 • 자연녹지지역의 특성을 가지고 있으나 시가화 또는 개발을 엄격하게 규제할 필요가 있는 농지 • 농지가 집단화되어 있거나 경지정리가 되어 있어 다른 용도로 전환하는 것이 바람직하지 않은 농지 • 도시농업의 발전과 육성을 위하여 필요한 지역
자연 녹지지역	• 녹지공간의 확보, 무질서한 시가지 확산의 방지, 장래 시가화용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역 • 양호한 생활환경을 조성하기 위하여 완충지대, 차단지대, 휴식 및 여가공간으로 필요하다고 인정되는 지역 • 보전녹지지역과 연계되어 녹지의 보전이 필요한 지역 • 자연·산림·녹지의 풍치와 건전한 도시환경을 유지하기 위하여 필요한 지역 • 기준표고와 차이가 많아 대규모 개발시 기반시설의 투자 및 관리비용의 급격한 증가가 예상되는 고지, 급경사지, 저습지 등

3장 도시관리계획 재정비

나. 녹지지역 결정(변경)

1) 기본 원칙

- 2035년 여수도시기본계획의 토지이용계획에 의한 보전용지에 한하여 결정
- 여수도시기본계획에서 계획된 보전용지의 일부지역이 녹지지역의 결정기준과 상이하고, 보전용지로서의 기능을 다하지 못하는 지역에 대해서는 해당지역의 용도지역 경계를 조정

2) 기본 방향

- 녹지축이 단절되지 않도록 계획하고 관련기관의 의견을 최대한 반영하여 개발용도로의 전환을 최대한 억제
- 도시기본계획의 토지이용계획상 시가화용지(주거·상업·공업용지) 및 시가화예정용지라 하더라도 개별법에 의해 추진 중이거나 개발예정지역은 현재의 녹지지역을 유지하고, 향후 개발사업을 통해 용도지역 결정
- 농업적 생산기능을 다하지 못하는 지역이나, 다수의 건축물이 입지하여 사실상 생산녹지의 유지가 어려운 지역에 대해서는 자연녹지지역으로 변경 계획
- 선형 공공시설(도로, 철도 등) 개설로 인하여 소규모토지로 단절되어 본래의 기능수행이 어려운 지역에 대하여 녹지지역 내에서의 기능 전환

3) 녹지지역 결정(변경)

- 현재의 녹지지역에 대해 최대한 개발용도로의 전환을 억제하고, 지구단위계획 등 신규 대규모 개발사업 대상지에 대해서는 향후 사업시행 결과에 따라 용도지역 결정
- 녹지지역 내에서의 용도지역 변경은 대상지 현황 및 녹지의 기능수행 여부에 따라 기능전환이 필요한 지역에 대해 변경

■ 녹지지역 결정(변경) 총괄

〈 녹지지역 결정(변경) 총괄표 〉

구 분		면적(km ²)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
녹지지역	합 계	215,070,969.4	감) 25,900.0	215,045,069.4	
	보전녹지지역	60,067,352.0	증) 495,855.6	60,563,207.6	
	생산녹지지역	9,151,359.0	—	9,151,359.0	
	자연녹지지역	145,852,258.4	감) 521,755.6	145,330,502.8	

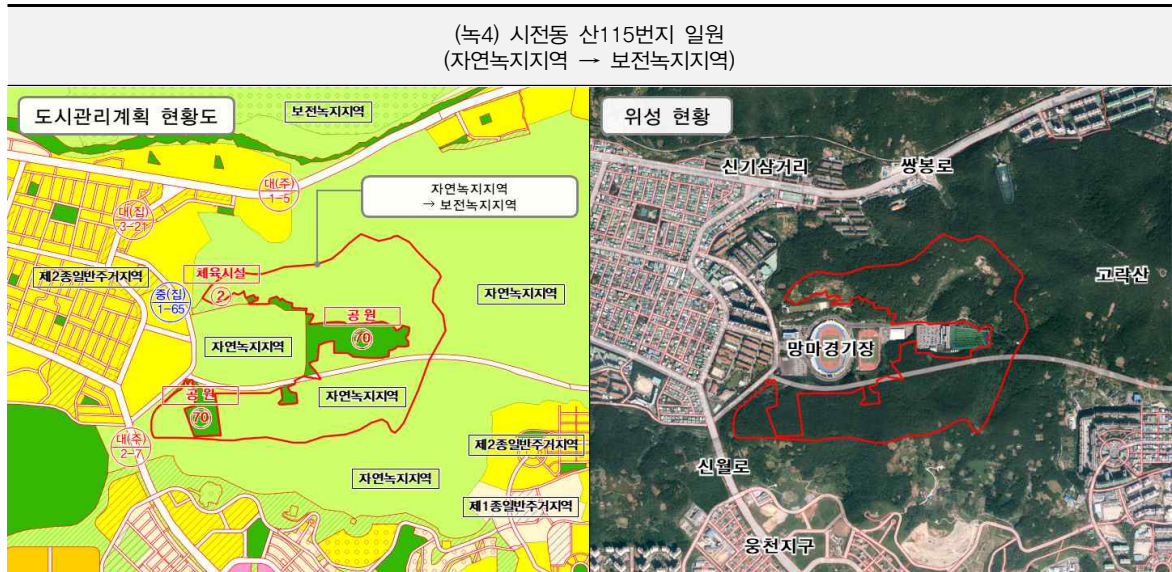
〈 녹지지역 결정(변경) 조서 〉

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
녹1	소라면 덕양리 1412번지 일원	제1종일반 주거지역	자연 녹지지역	36,992	100% 이하	• 철도 및 완충녹지 폐지에 따른 자투리 용지로 도시기본계획상 공원용지이며, 근린공원178호로 결정되어 조성사업이 시행중인 시도유지 토지 이용계획을 고려하여 자연녹지지역으로 변경
녹2	중앙동 385-19번지 일원	—	자연 녹지지역	6,428	100% 이하	• 공유수면 매립지역으로서 도시기본계획상 보전 용지로 지정되어 있으며 현재 주차장 및 공원으로 이용 중인 도시계획시설 부지로, 토지이용현황과 도시기본계획에 부합하도록 자연녹지지역으로 결정
녹3	호명동 1445-7번지 일원	보전 녹지지역	자연 녹지지역	19,728	100% 이하	• 개발제한구역 해제시 지형여건에 따라 보전녹지 지역으로 지정·관리된 지역으로, 현재 보전산지 해제 및 공장 창고 등으로 이용 중인 토지이용 현황과 주변 용도지역 현황을 고려하여 자연녹지 지역으로 변경
녹4	시전동 산115번지 일원	자연 녹지지역	보전 녹지지역	487,599	80% 이하	• 장기미집행시설로서 부분실효된 체육공원70호 주변지역으로, 난개발을 방지하고 자연경관의 보전을 위해 「도시·군관리계획 수립지침」 3-1-5-2에 따라 보전녹지지역으로 변경
녹5	돌산읍 우두리 657-12번지 일원	자연 녹지지역	보전 녹지지역	27,456.6	80% 이하	• 장기미집행시설로서 부분실효된 근린공원11호 주변지역으로, 난개발을 방지하고 자연경관의 보전을 위해 「도시·군관리계획 수립지침」 3-1-5-2에 따라 보전녹지지역으로 변경
녹6	웅천동, 수정동 일원	—	보전 녹지지역	528	80% 이하	• 지적 불일치 등으로 인한 용도지역 미지정 지역에 대해 주변 용도지역과의 정형화 및 개발·소유 현황을 고려하여 용도지역 결정

〈 녹지지역 결정(변경)도 〉



3장 도시관리계획 재정비

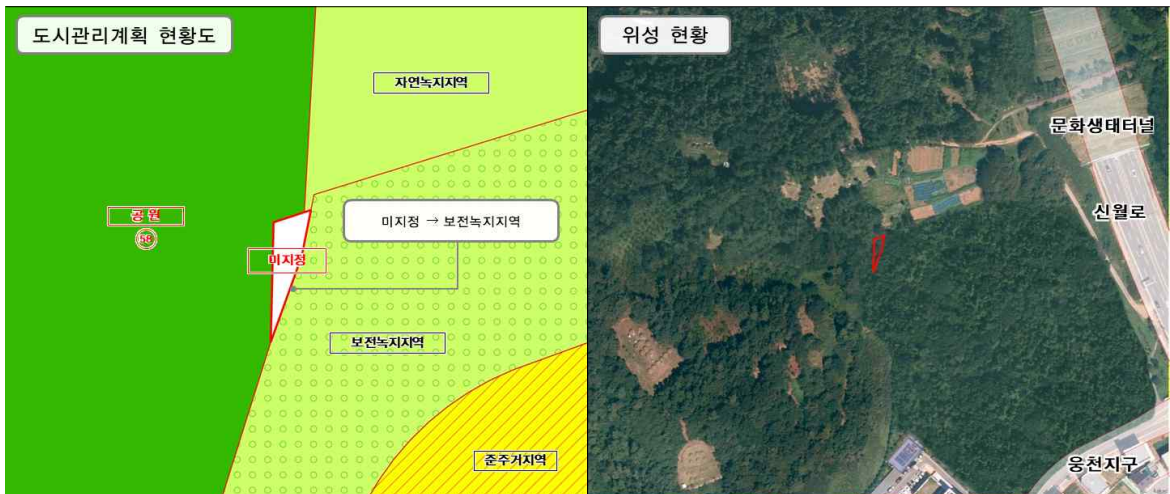


(녹5) 우두리 657-12번지 일원
(자연녹지지역 → 보전녹지지역)



(녹6) 웅천동, 수정동 일원 용도지역 미지정 지역

ㄱ. 웅천동 1641-1번지 일원



ㄴ. 웅천동 1857-6번지 일원



3장 도시관리계획 재정비

(녹6) 응천동, 수정동 일원 용도지역 미지정 지역

㉔. 응천동 1841번지 일원



5. 관리지역

가. 도시관리계획 수립지침 검토

1) 일반적 결정기준

- 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리가 필요한 지역
- 종전 국토이용관리법상 준도시지역과 준농림지역은 관리지역으로 지정된 것으로 봄
- 보전관리지역 · 생산관리지역 및 계획관리지역으로 구분하여 지정

2) 관리지역의 세분지정 기준

용도 세분	지 정 기 준
보전 관리지역	• 자연환경보호, 산림보호, 수질오염방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역 • 장래 보전산지나 자연환경보전지역으로 변경할 필요가 있는 지역
생산 관리지역	• 농업 · 임업 · 어업생산 등을 위하여 관리가 필요하나 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려 할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역 • 장래 농업진흥지역이나 농림지역으로 변경할 필요가 있는 지역
계획 관리지역	• 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역 또는 자연환경을 고려하여 제한적인 이용 · 개발을 하려는 지역으로서 계획적 · 체계적인 관리가 필요한 지역 • 관리지역 중에서 기반시설이 어느 정도 갖추어져 있어 개발의 압력을 많이 받고 있는 지역과 이로 인하여 난개발이 예상되는 지역

3장 도시관리계획 재정비

나. 관리지역 결정(변경)

1) 기본 방향

■ 관리지역 간 용도지역 변경

- 기세분된 관리지역의 용도지역 변경은 토지적성평가 등급과 현재 토지 이용 및 현황을 종합적으로 고려하여 용도지역 계획의 정합성 도모
 - 토지적성평가등급 I, II : 보전관리지역 또는 생산관리지역으로 지정
 - 토지적성평가등급 IV, V : 계획관리지역으로 지정
 - 토지적성평가등급 III : 도시기본계획 및 토지 이용 현황, 지역별 개발 수요 등을 고려하여 보전관리지역·생산관리지역 또는 계획관리지역으로 편입
- 용도지역에 따른 규제사항과 현재 토지이용과의 불부합 문제를 조정하여 현실적인 용도지역 계획 마련

■ 관리지역 세분

- 미세분된 관리지역은 토지적성평가 등급 및 현황 여건을 감안하여 보전관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역으로 세분하여 각 지역의 현황에 적합한 용도지역 현실화 도모
- 용도지역이 지정되지 않은 지역에 대해 토지적성평가 등급 및 현황 여건을 감안하여 보전관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역으로 세분
- 관리지역의 세분은 토지 이용 현황, 개발사업 추진 계획, 토지적성평가 등급, 용도지역 정형화 등을 고려한 8개 유형으로 구분하여 세분 검토
- 관계기관(농림부, 산림청, 영상강유역환경청 등)의 의견을 반영하여 주변지역 환경보존을 위해 보전관리지역으로 세분

〈 관리지역 세분 유형별 검토기준 〉

구 분	검 토 기 준	세 분	비 고
유형A	• 계획관리지역과 연접하며, 개발이 완료된 토지	계획관리지역으로 세분	
유형B	• 현재 토지이용현황을 고려하여 주변의 계획관리지역과 정형화가 필요한 경우		
유형C	• 블록 면적 최소 1만㎡ 이상의 개발이 완료된 토지로서, 토지적성평가 결과 Ⅱ, Ⅲ 등급이 50% 이상인 경우		해당 없음
유형D	• 블록 면적이 3만㎡ 이상인 토지로서, 구체적인 사업계획이 있는 단일시설물 또는 지구단위계획 수립을 전제로 한 경우		해당 없음
유형E	• 임상 및 농지 등이 양호한 지역 또는 저수지 상류 지역	보전관리지역 또는 생산관리지역으로 세분	
유형F	• 블록 면적이 최소 1만㎡ 이상인 지역으로서, 토지적성평가 등급과 주변 토지이용현황을 고려하여 용도지역 조정		
유형G	• 보전관리지역 또는 생산관리지역과 연접한 소규모지역으로 정형화가 필요한 경우		
유형H	• 현재 농업진흥지역 또는 보전산지로 지정된 지역	농림지역으로 세분	
기타	• 관계기관 협의의견을 반영 주변지역 자연환경보호를 위해 보전관리지역으로 조정	보전관리지역으로 세분	

2) 관리지역 결정(변경)

〈 관리지역 결정(변경) 총괄표 〉

구 분		면적(km ²)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
관리지역	합 계	68,084,195.0	증) 1,810,391.0	71,491,126.0	
	관리지역	1,200,290.0	감) 250,881.0	949,409.0	
	보전관리지역	23,130,052.0	증) 1,161,934	24,291,986.0	
	생산관리지역	18,506,099.0	증) 768,594.0	19,225,033.0	
	계획관리지역	25,247,754.0	증) 130,744.0	28,218,757.0	

※ 경제자유구역 해제에 따른 용도지역 환원으로 관리지역 중복지정 949,409㎡
‘광양만권경제자유구역 화양지구 복합관광단지 용도지역 환원 및 지형도면 고시’ (광양만 제22-9호(22.07.21))

〈 관리지역 결정(변경) 조서 〉

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
관1	돌산읍 평사리 206-15번지 일원	보전 관리지역	계획 관리지역	666	100% 이하	• 계획관리지역과 연접한 개발완료지역으로 주변 토지이용현황과의 형평성을 고려하여 계획관리 지역으로 변경
관2	돌산읍 평사리 296-1번지 일원	보전 관리지역	계획 관리지역	24,042	100% 이하	• 계획관리지역과 연접한 개발완료지역으로 주변 토지이용현황과의 형평성을 고려하여 계획관리 지역으로 변경 • 대상지 내 보전산지는 농림지역으로 변경
			농림지역	240	80% 이하	
관4	소호동 990-2번지 일원	보전 관리지역	계획 관리지역	9,225	100% 이하	• 계획관리지역과 연접한 개발완료지역으로 주변 토지이용현황과의 형평성을 고려하여 계획관리 지역으로 변경
-	여수시 비도시지역 일원	관리지역	보전 관리지역	170,062	80% 이하	• 현재 토지이용현황 및 토지적성평가 등급, 주변 지역과의 용도지역 정형화 등을 종합적으로 고려하여 보전관리지역으로 세분
			생산 관리지역	44,626	80% 이하	• 현재 토지이용현황 및 토지적성평가 등급, 주변 지역과의 용도지역 정형화 등을 종합적으로 고려하여 생산관리지역으로 세분
			계획 관리지역	4,436	100% 이하	• 현재 토지이용현황 및 토지적성평가 등급, 주변 지역과의 용도지역 정형화 등을 종합적으로 고려하여 계획관리지역으로 세분
			농림지역	8,296	80% 이하	• 현재 보전산지 또는 농업진흥지역으로 지정된 지역으로서 양호한 임상 및 농지의 보호를 위해 농림지역으로 결정
-	여수시 비도시지역 일원	-	보전 관리지역	134	80% 이하	• 현재 토지이용현황 및 토지적성평가 등급, 주변 지역과의 용도지역 정형화 등을 종합적으로 고려하여 보전관리지역으로 세분
			생산 관리지역	1,803	80% 이하	• 현재 토지이용현황 및 토지적성평가 등급, 주변 지역과의 용도지역 정형화 등을 종합적으로 고려하여 생산관리지역으로 세분

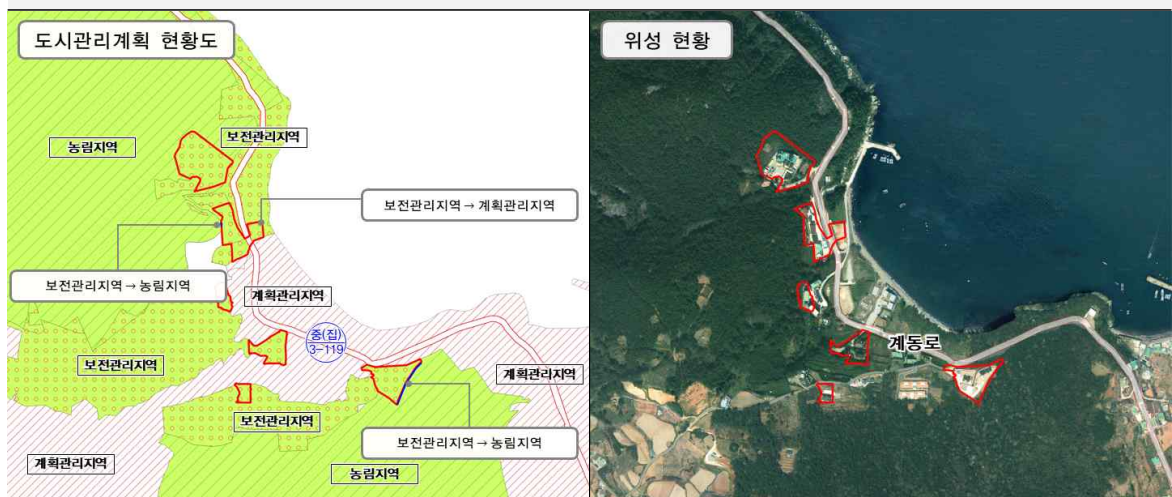
3장 도시관리계획 재정비

〈 관리지역 결정(변경)도 〉

(관1) 돌산읍 평사리 206-15번지 일원
(보전관리지역 → 계획관리지역)



(관2) 돌산읍 평사리 296-1번지 일원
(보전관리지역 → 계획관리지역, 농림지역(보전산지))



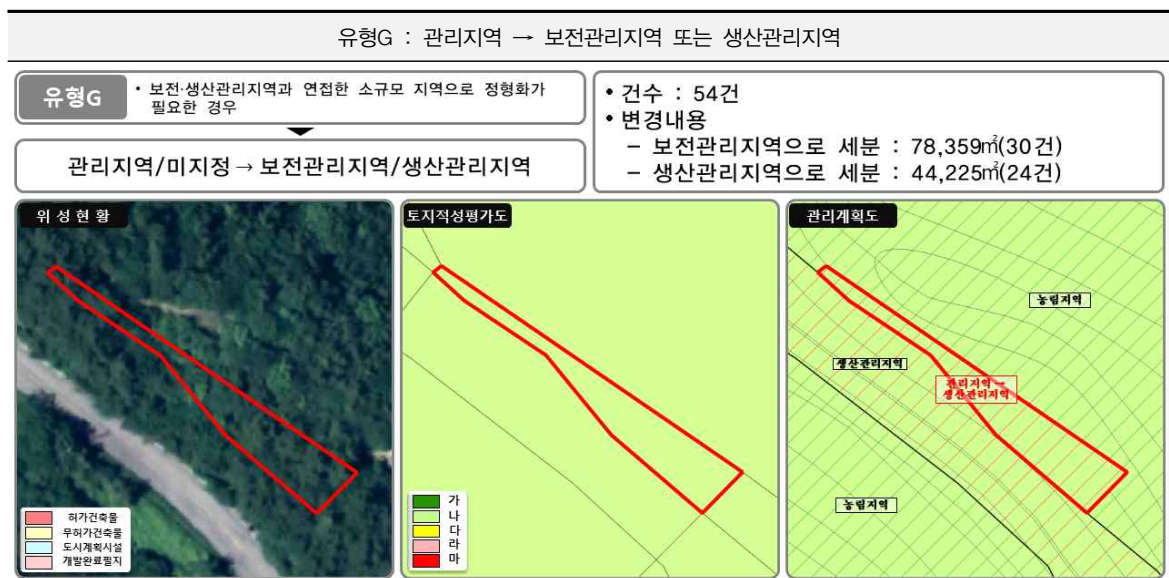
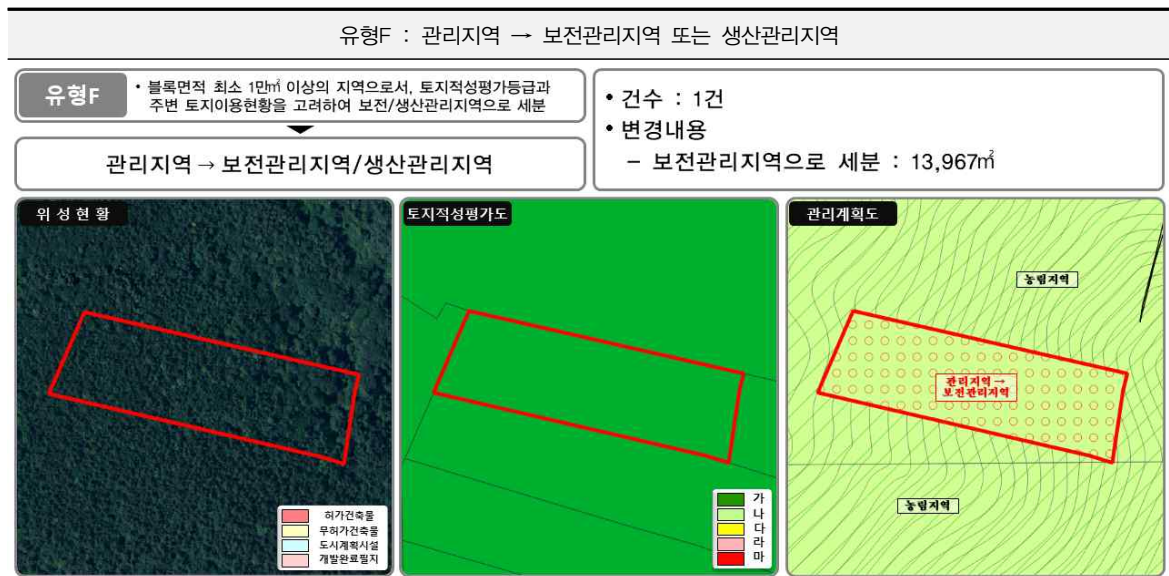
(관4) 소호동 990-2번지 일원
(보전관리지역 → 계획관리지역)

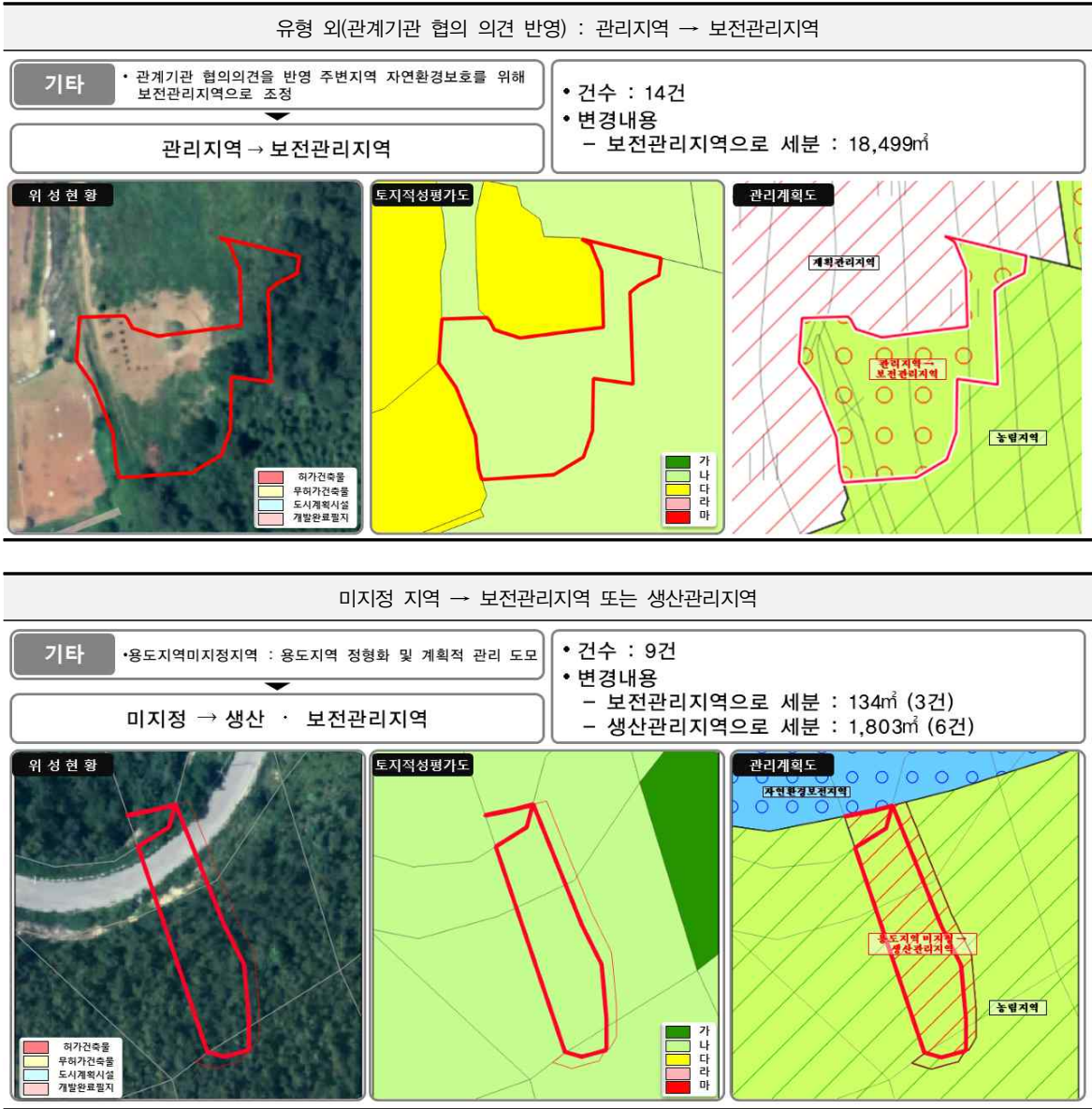


〈 관리지역 세분 유형 〉

유형A : 관리지역 → 계획관리지역		
유형A • 계획관리지역과 연접한 지역으로 개발이 완료된 토지	관리지역 → 계획관리지역	• 건수 : 4건 • 변경내용 – 계획관리지역으로 세분 : 4,104㎡
위 성 현 황	토지적성평가도	관리지역도
유형B : 관리지역 → 계획관리지역		
유형B • 현재 토지이용현황 고려, 주변의 계획관리지역과 정형화가 필요한 지역	관리지역 → 계획관리지역	• 건수 : 2건 • 변경내용 – 계획관리지역으로 세분 : 332㎡
위 성 현 황	토지적성평가도	관리계획도
유형E : 관리지역 → 보전관리지역 또는 생산관리지역		
유형E • 임상 및 농지 등이 양호한 지역 또는 저수지 상류지역	관리지역 → 보전관리지역/생산관리지역	• 건수 : 14건 • 변경내용 – 보전관리지역으로 세분 : 59,237㎡(12건) – 생산관리지역으로 세분 : 401㎡(2건)
위 성 현 황	토지적성평가도	관리계획도

3장 도시관리계획 재정비





3장 도시관리계획 재정비

6. 농림지역

가. 도시관리계획 수립지침 검토

1) 일반적 결정기준

- 농림지역은 비도시지역에 「농지법」에 의한 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 의한 보전산지 등으로서 농림업의 진흥과 산림의 보전을 위하여 필요한 지역에 지정
- 관리지역 안에서 「농지법」에 의한 농업진흥지역으로 지정·고시된 지역과 관리지역 안의 산림 중 「산지관리법」에 따라 보전산지로 지정·고시된 지역으로서 당해 고시에서 농림지역으로 구분된 지역은 농림지역으로 결정·고시된 것으로 봄

나. 농림지역 결정(변경)

1) 기본 방향

- 기존 농림지역 중 농업진흥지역 또는 보전산지가 해제됨에 따라 농림지역으로서 지정 및 관리가 적합하지 않은 지역에 대하여 관리지역 세분 유형에 따라 관리지역으로 세분 검토
- 토지적성평가 등급 및 현황 여건을 감안하여 보전관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역으로 세분하여 각 지역의 현황에 적합한 용도지역 현실화 도모
- 용도지역이 지정되지 않은 지역 중 보전산지 및 농업진흥지역으로 지정된 지역에 대하여 농림지역으로 지정하여 관리

3) 농림지역 결정(변경)

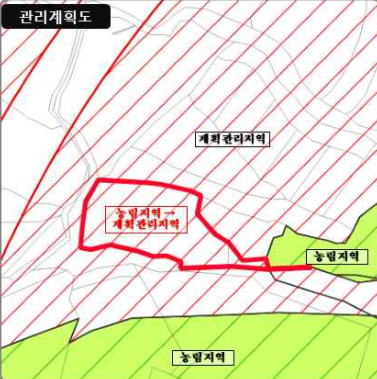
〈 농림지역 결정(변경) 총괄표 〉

구 분	면적(km ²)			비 고
	기 정	변 경	변 경 후	
농림지역	72,759,744.0	감 2,399,031.0	70,360,713.0	

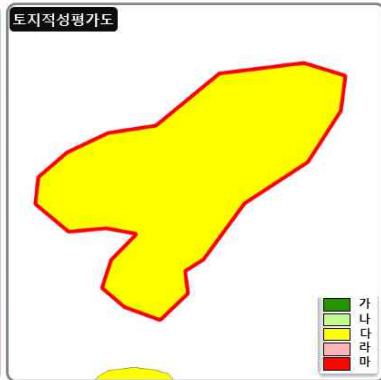
〈 녹지지역 결정(변경) 조서 〉

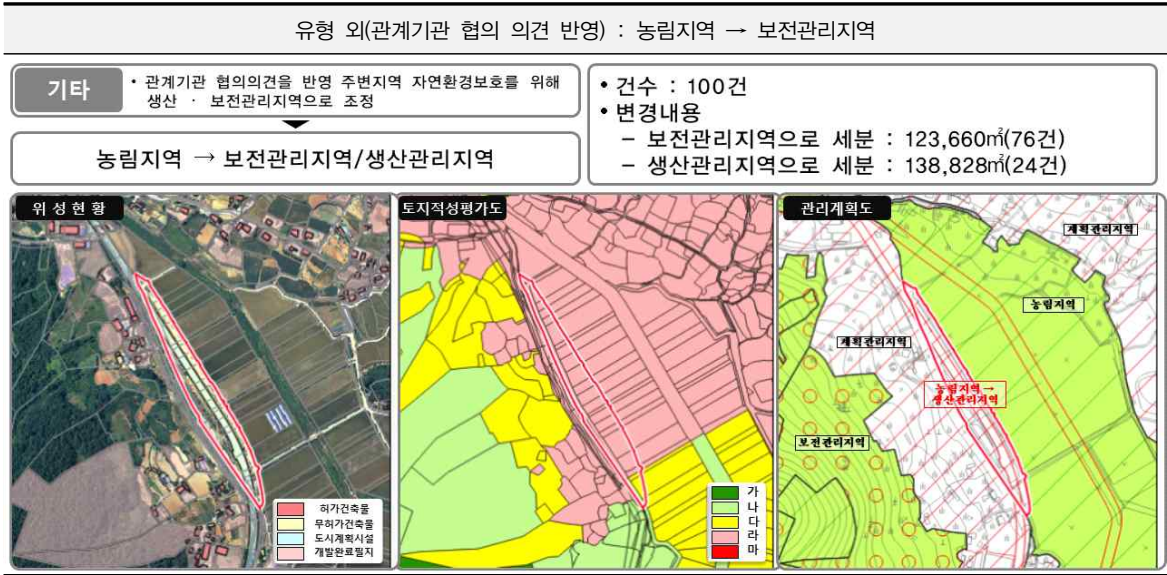
도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (m ²)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	여수시 농림지역 일원	농림지역	보전 관리지역	992,034	80% 이하	• 현재 토지이용현황 및 토지적성평가 등급, 주변 지역과의 용도지역 정형화 등을 종합적으로 고려하여 보전관리지역으로 세분
			생산 관리지역	655,939	80% 이하	• 현재 토지이용현황 및 토지적성평가 등급, 주변 지역과의 용도지역 정형화 등을 종합적으로 고려하여 생산관리지역으로 세분
			계획 관리지역	68,042	100% 이하	• 현재 토지이용현황 및 토지적성평가 등급, 주변 지역과의 용도지역 정형화 등을 종합적으로 고려하여 계획관리지역으로 세분
-	여수시 비도시지역 일원	-	농림지역	466	80% 이하	• 보전산지 또는 농업진흥지역으로 지정된 지역으로 양호한임상 및 농지의 보호를 위해 농림지역으로 결정

〈 관리지역 세분 유형 〉

유형A : 농림지역 → 계획관리지역		
유형A • 계획관리지역과 연결한 지역으로 개발이 완료된 토지	농림지역 → 계획관리지역 • 건수 : 46건 • 변경내용 - 계획관리지역으로 세분 : 31,849㎡	
위 성 현 황 	토지적성평가도 	관리계획도 
유형B : 농림지역 → 계획관리지역		
유형B • 현재 토지이용현황 고려, 주변의 계획관리지역과 정형화가 필요한 지역	농림지역 → 계획관리지역 • 건수 : 30건 • 변경내용 - 계획관리지역으로 세분 : 9,754㎡	
위 성 현 황 	토지적성평가도 	관리계획도 
유형C : 농림지역 → 계획관리지역		
유형C • 계획관리지역과 연결한 지역으로 개발이 완료된 토지	농림지역 → 계획관리지역 • 건수 : 1건 • 변경내용 - 계획관리지역으로 세분 : 16,778㎡	
위 성 현 황 	토지적성평가도 	관리계획도 

3장 도시관리계획 재정비

유형E : 농림지역 → 보전관리지역 또는 생산관리지역			
유형E · 임상 및 농지 등이 양호한 지역 또는 저수지 상류지역		· 건수 : 62건 · 변경내용 - 보전관리지역으로 세분 : 42,055㎡(27건) - 생산관리지역으로 세분 : 53,233㎡(35건)	
농림지역 → 보전관리지역/생산관리지역			
위 성 현 황 	토지적성평가도 	관리계획도 	
유형F : 농림지역 → 보전관리지역 또는 생산관리지역			
유형F · 블록면적 최소 1만㎡ 이상의 지역으로서, 토지적성평가등급과 주변 토지이용현황을 고려하여 보전/생산관리지역으로 세분		· 건수 : 5건 · 변경내용 - 보전관리지역으로 세분 : 80,973㎡(2건) - 생산관리지역으로 세분 : 43,349㎡(3건)	
농림지역 → 보전관리지역/생산관리지역			
위 성 현 황 	토지적성평가도 	관리계획도 	
유형G : 농림지역 → 보전관리지역 또는 생산관리지역			
유형G · 보전·생산관리지역과 연결한 소규모 지역으로 정형화가 필요한 경우		· 건수 : 447건 · 변경내용 - 보전관리지역으로 세분 : 399,146㎡(233건) - 생산관리지역으로 세분 : 301,840㎡(214건)	
농림지역 → 보전관리지역/생산관리지역			
위 성 현 황 	토지적성평가도 	관리계획도 	



3장 도시관리계획 재정비

7. 자연환경보전지역

가. 도시관리계획 수립지침 검토

1) 일반적 결정기준

- 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역에 지정
- 관리지역 안의 산림 중 「산지관리법」에 따라 보전산지로 지정·고시된 지역은 당해 고시에서 자연환경보전지역으로 구분하는 경우 자연환경보전지역으로 결정·고시된 것으로 봄
- 도시지역 외의 지역으로서 다른 법령에서 정하고 있는 다음의 각 지역을 자연환경보전지역으로 지정
 - 「산지관리법」 제4조제1항제1호에 따른 보전산지
 - 「야생동물 보호 및 관리에 관한 법률」 제33조에 따른 야생동물보호구역
 - 「습지보전법」 제8조에 따른 습지보호지역
 - 「토양환경보전법」 제17조에 따른 토양보전대책지역
 - 「자연공원법」 제4조에 따른 자연공원
 - 「독도 등 도서지역의 생태계 보전에 관한 특별법」 제4조에 따른 특정도서
 - 「문화재보호법」 제25조 및 제27조에 따른 명승 및 천연기념물과 그 보호구역
 - 「수도법」 제7조에 따른 상수원보호구역
 - 「농지법」 제28조에 따른 농업진흥지역
 - 「자연환경보전법」 제12조, 제23조, 제34조에 따른 생태·경관보전지역, 시·도 생태·경관보전지역, 생태자연도 1·2등급 권역과 별도관리지역
 - 「영산강·섬진강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조 등에 따른 수변구역
 - 「연안관리법」 제2조에 따른 연안육역

나. 자연환경보전지역 결정(변경)

1) 기본 방향

- 해상국립공원 해제 지역을 대상으로 기존 토지이용의 연속성을 보전하고 주민 재산권을 보호하기 위하여 자연환경보전지역 해제 및 관리지역 및 농림지역 세분
- 광양만권경제자유구역 화양지구 일부 제척 및 용도지역 환원에 따른 용도지역 중복지역에 대해 「도시·군관리계획수립지침」에 따른 지정 목적 및 현재 토지이용·관리계획 현황을 고려하여 용도지역 중복지역 조정 검토

2) 자연환경보전지역 결정(변경)

〈 자연환경보전지역 결정(변경) 총괄표 〉

구 분	면적(km ²)			비 고
	기 정	변 경	변 경 후	
자연환경보전지역	542,244,584.0	감) 240,237.0	542,004,347.0	

〈 자연환경보전지역 결정(변경) 조서 〉

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (m ²)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
자1	돌산읍 울림리 477번지 일원	자연환경 보전지역	계획 관리지역	24,333	100% 이하	• 해상국립공원구역 해제 지역중 토지이용현황 및 인접용도지역 현황을 고려하여 계획관리지역으로 세분
			생산 관리지역	66,376	80% 이하	• 해상국립공원구역 해제 지역중 토지이용현황 및 인접용도지역 현황을 고려하여 생산관리지역으로 세분
			보전 관리지역	33,877	80% 이하	• 해상국립공원구역 해제 지역중 토지이용현황 및 인접용도지역 현황을 고려하여 보전관리지역으로 세분
			농림지역	115,651	80% 이하	• 해상국립공원구역 해제 지역중 보전관리로 지정된 지역에 대하여 농림지역으로 세분
자2	화양면 서촌리, 이목리, 장수리 일원 (용도지역 중복지역)	자연환경 보전지역	자연환경 보전지역	831,130	80% 이하	• 화양지구 일부 제척 및 용도지역 환원에 따른 용도지역 중복지역으로 수산자원보호구역으로 지정된 현황을 고려하여 당초 자연환경보전지역 존치 및 용도지역 중복지역 해제
		관리지역				
		생산 관리지역				
		농림지역				

3장 도시관리계획 재정비

〈 자연환경보전지역 결정(변경)도 〉

1. 돌산읍 울림리 477번지 일원(해상국립공원 해제지역)
(자연환경보전지역 → 보전관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역, 농림지역)



2. 화양면 서촌리, 이목리, 장수리 일원(용도지역 중복지역)
(관리지역, 생산관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역 → 자연환경보전지역)



8. 용도지역 결정(변경) 총괄 조서

〈 용도지역 결정(변경) 총괄표 〉

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		1,024,818,287.5	감) 831,280.0	1,024,818,137.5	100.0	
주거 지역	소 계	25,574,440.6	증) 40,113.0	25,614,553.6	2.5	
	제1종전용주거지역	995,494.0	감) 49,370.0	946,124.0	0.1	
	제2종전용주거지역	40,824.4	—	40,824.4	0.0	
	제1종일반주거지역	13,075,907.4	증) 35,815.0	13,111,722.4	1.3	
	제2종일반주거지역	9,692,405.9	감) 3,237.0	9,689,168.9	0.9	
	제3종일반주거지역	661,241.0	—	661,241.0	0.1	
	준주거지역	1,108,567.9	증) 56,905.0	1,165,472.9	0.1	
상업 지역	소계	3,003,872.3	증) 1,939.0	3,005,811.3	0.3	
	중심상업지역	351,070.0	—	351,070.0	0.0	
	일반상업지역	2,652,802.3	증) 1,939.0	2,654,741.3	0.3	
	근린상업지역	—	—	—	—	
	유통상업지역	—	—	—	—	
공업 지역	소계	58,952,667.2	—	58,952,667.2	5.8	
	전용공업지역	—	—	—	—	
	일반공업지역	55,735,929.4	—	55,735,929.4	5.5	
	준공업지역	3,216,737.8	—	3,216,737.8	0.3	
녹지 지역	소계	215,066,130.4	감) 25,126.0	215,041,004.4	21.0	
	보전녹지지역	60,002,110.0	증) 495,995.6	60,498,105.6	5.9	
	생산녹지지역	9,151,359.0	—	9,151,359.0	0.9	
	자연녹지지역	145,912,661.4	감) 521,121.6	145,391,539.8	14.2	
관리 지역	소계	68,084,195.0	증) 1,810,391.0	69,894,586.0	7.0	
	관리지역	1,200,290.0	감) 250,881.0	949,409.0	—	자연환경보전지역 중복지정 (957,652㎡→934,191㎡)
	보전관리지역	23,130,052.0	증) 1,161,934.0	24,291,986.0	2.4	
	생산관리지역	18,506,099.0	증) 768,594.0	19,274,693.0	1.9	
	계획관리지역	25,247,754.0	증) 130,744.0	25,378,498.0	2.7	
농림지역		72,759,744.0	감) 2,399,031.0	70,360,713.0	6.7	자연환경보전지역 중복지정 (2,412,259㎡→1,604,590㎡)
자연환경보전지역		542,244,584.0	감) 240,237.0	542,004,347.0	52.6	관리지역(934,191㎡), 농림지역(1,604,590㎡) 중복지정
용도지역 미지정		42,502,565.0	감) 19,329.0	42,483,236.0	4.1	

