

2.3 계획이슈 및 추진전략

- 토지이용계획의 최근 이슈는 광역단위의 도시관리, 성장도시 토지이용 수요관리, 저탄소형 토지이용 등을 들 수 있으며, 이에 따른 세부적인 계획과제 및 추진전략은 다음과 같음

< 표III- 5 > 계획이슈 및 추진전략

이슈	계획과제	추진전략
광역단위 도시관리	· 도시공간구조 개편에 따른 토지이용체계 및 방향 제시	· 도시권 중심도시 주변지역에 거점중심지를 분산 육성
성장도시 토지이용 수요관리	· 신시가지와 기성시가지 균형 정비 · 신개발 토지수요관리정책 강화	· 토지수요 및 개발방향을 고려한 시가지 확충(개발유도지역 선정) · 토지수요의 타당성분석 및 수급조정을 위한 관리수단마련 · 신개발 억제 및 기개발지의 재활용
저탄소형 토지이용	· 토지이용/교통/환경의 통합적 도시성장관리정책 구현 · 고밀도 집적 개발 · 직주근접의 혼합토지이용 · TOD 도시개발	· 용도지역·지구제의 관리 강화 · 도시개발사업에 직주근접 실천 · 지구단위계획 수립 의무화

3. 용도별 토지소요면적 산정

3.1 주거용지

가. 수요추정의 전제

- 주거용지 소요면적은 계획인구와 세대당 인구로 산정된 계획가구수에 의하여 산정하되 인구밀도, 가구당면적, 공공용지율 등을 감안하여 추정
- 주거용지의 소요면적 산정은 「주택보급률과 호당 부지면적에 의한 방법」과 「주거지별 인구밀도 배분에 의한 방법」으로 추정하고 그 결과값을 비교하여 상대적으로 적은 값을 소요면적으로 추정함
- 주거밀도에 대한 적용기준은 기존 2025도시기본계획에서 제시된 기준을 반영하여 고밀 200인/ha, 중밀 140인/ha, 저밀 70인/ha로 계획함
- 주택배분은 2013년 현재 주택 현황(2014 광양통계연보)을 참고하고, 아파트의 수요 증가를 반영하여 아파트 65%, 다세대·연립 5%, 단독 30%로 적용함

< 표III- 6 > 주거용지 산정기준

구분		2025 광양만권 광역도시계획	2025 도시기본계획	2030 도시기본계획
밀도 적용비율 (%)	고밀도	30	30	30
	중밀도	50	40	40
	저밀도	20	30	30
인구밀도 적용 (인/ha)	고밀도	200	200	200
	중밀도	140	140	140
	저밀도	70	70	70
가구당 면적 (㎡)	아파트	80 (60%)	90	90
	연립주택		110	110
	단독주택	250 (40%)	240	240
세대당 가구원수(인/가구)		3.0	2.5	2.3
주택보급률(%)		-	110	115

나. 주거용지 소요면적 산정

■ 주택보급률과 호당 부지면적에 의한 방법

- 주택유형별 호당 주택면적 산정을 통해 주거용지의 소요면적을 산정하는 방법으로 상위계획 및 주택선호 추세를 반영하여 산정

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

< 표III- 7 > 주택보급률과 호당 부지면적에 의한 주거 소요면적

구분	주택배분	수용주택수 (천호)	호당면적 (㎡)	용적률 (%)	공공용지율 (%)	혼합률 (%)	면적(k㎡)
계	100%	135					21.032
아파트	65%	88	90	250	30	10	5.014
다세대·연립	5%	7	110	200	30	10	0.589
단독	30%	41	240	100	30	10	15.429

주1) 주택배분은 2013년 현재 주택 현황을 참고하여 적용(「2014 광양통계연보」, 광양시)

주2) 수용주택수는 2.3인/가구를 적용하여 목표연도(2030년) 인구수 270천인을 기준으로 산정

주3) 용적률은 「광양시 도시계획 조례」를 참고하여 아파트 - 제2종일반주거지역, 다세대연립 - 제1종일반주거지역, 단독 - 제1종전용주거지역의 용적률로 산정

주4) 공공용지율 및 혼합률은 2025광양도시기본계획상 수치 참고

■ 주거지별 인구밀도 배분에 의한 방법

- 밀도 유형별 소요면적을 기준으로 주거지용지의 소요면적을 산정하는 방법으로 장래 녹지공간의 확충 및 저밀도 개발에 대한 수요 증대 등을 반영하여 소요면적 산출
- 국가정책상 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 조례 등의 용적률, 건폐율 등이 점차 낮아져 인구밀도 대비 주거면적의 확대 불가피

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

< 표III- 8 > 주거지별 인구밀도 배분에 의한 주거 소요면적

구분	인구밀도(인/ha)	비율	인구(인)	수용인구(인)	혼합율	면적(km ²)
계			270,000	243,000		23.336
저밀	70	30%	81,000	72,900	10%	11.571
중밀	140	40%	108,000	97,200	10%	7.714
고밀	200	30%	81,000	72,900	10%	4.050

주) 타지역 사례를 참고하여 수용인구 90%, 혼합율 10% 적용

라. 주거용지 소요면적 산정 총괄

- 주거용지 소요면적은 기성시가지내 미개발지 및 저개발지를 최대한 고려하고 밀도상향(재개발·재건축 등)을 통하여 수용할 수 있는 부분을 충족하며 신규 주거용지의 개발물량은 최소화하여 과잉공급을 억제하도록 거주밀도, 주택호수, 1인당 부지면적에 의해 산정된 주거용지 소요면적의 최소값을 소요면적으로 적용
- 「주택보급률과 호당 부지면적에 의한 방법」으로 추정된 21.032km²과 「주거지별 인구밀도 배분에 의한 방법」으로 추정된 23.336km²를 비교하여 상대적으로 적은 21.032km²로 산정함

< 표III- 9 > 주거용지 소요면적 산정 결과

구분	목표년도	인구(인)	소요면적(km ²)	비고
주택보급률과 호당 부지면적에 의한 방법	2030년	270,000	21.032	◎
주거지별 인구밀도 배분에 의한 방법			23.336	

3.2 상업용지

가. 수요추정의 전제

- 상업용지의 소요면적 산정은 상업용지 이용인구, 1인당 이용면적, 평균층수, 건폐율 등을 고려하여 추정함
- 적용기준은 2025년 광양 도시기본계획에서 제시한 원단위를 근거로 상업용지 이용인구 비율 80%, 1인당 이용면적 25m², 평균층수 3층, 건폐율 70%, 공공용지율 30%, 혼합율 15%로 계획함

나. 상업용지 소요면적 산정

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

< 표 III- 10 > 상업용지 소요면적 산정

인구(인)	이용인구(인)	1인당 이용면적(m ²)	평균층수	건폐율	공공용지율	혼합률	소요면적(km ²)
270,000	216,000	25	3	70%	30%	15%	4.322

3.3 공업용지

가. 수요추정의 전제

- 공업용지의 소요면적 산정은 공업지역종사자수, 1인당 부지면적, 공업용지율, 공공공지율 등을 고려하여 추정함
- 적용기준은 2025년 광양 도시기본계획에서 제시한 공업용지율 80%, 공공용지율 30%로 계획하며, 부지면적 원단위는 「산업입지 수급계획 수립지침 보완 및 산업단지 수급 적정화 방안 연구(2015. 7, 국토연구원)」 중 전라남도 종사자 1인당 원단위 자료를 활용하여 광양시 제조업 상위 5개업종의 평균인 430.4m²를 적용함

< 표 III- 11 > 1인당 부지면적 원단위 추정

구분	제조업 상위 5개 업종(종사자수 기준)					평균
	화학물 및 화학제품	비금속광물	1차금속	조립금속	기타기계 및 장비	
1인당 부지면적 원단위(m ² /인)	537.0	918.0	197.7	344.3	154.9	430.4

나. 공업용지 소요면적 산정

$$\text{공업용지 소요면적} = \frac{\text{공업지역종사자수} \times \text{1인당 부지면적}}{\text{공업용지율} \times (1 - \text{공공용지율})}$$

< 표III- 12 > 공업용지 소요면적 산정

구분	2013년 2차종사자 (인)	2030년 2차종사자 (인)	부지면적 원단위 (㎡/인)	공업 용지율	공공 용지율	면적(km ²)
총계	14,048	65,637	430.4	80%	30%	50.447

주1) 2013년 현재 2차 종사자수는 「2014 광양통계연보」(2015, 광양시) 참고
 주2) 2030년 2차종사자수는 2030년 계획인구(270천인)를 기준으로 생산가능인구 비율 85.0%(생잔법 추계결과 및 증가율 고려, 2030년 기준), 경제활동참가율 65.0%(2013년 전남 63.6%를 기준으로 광양시의 특성을 고려하여 상향 조정) 및 광양시 2차산업 종사자 비율 44.0%(2013년 34.9%를 기준으로 2차산업종사자의 증가를 고려하여 추정)를 적용

3.4 용도별 토지 소요면적 종합

- 주거, 상업, 공업용지의 소요면적 산정 결과는 총 75.801km²이며, 주거 21.032km², 상업 4.322km², 공업 50.447km²로 추계되었음
- 2030년 도시기본계획의 토지소요면적은 2025년 도시기본계획과 비교하여 4.592km² 증가하였으며, 2025 광양만권 광역도시계획 대비 4.731km²가 증가하였음
- 또한, 2013년 현재 용도지역과 비교한 결과, 약 7.928km²의 차이가 발생함

< 표III- 13 > 용도별 토지 소요면적 합계

(단위 : km²)

구분		계	주거	상업	공업	비고
2030년 도시기본계획	면적(A)	75.801	21.032	4.322	50.447	
	증감	-	-	-	-	
2025년 도시기본계획	면적(B)	71.209	20.049	3.646	47.514	시가화용지 (관리용지 제외) 및 시가화예정용지
	증감(A-B)	4.592	0.983	0.676	2.933	
2025광양만권 광역도시계획	면적(C)	71.07	21.45	3.2	46.42	도시용지 및 도시화예정용지
	증감(A-C)	4.731	-0.418	1.122	4.027	
2013년 현재 용도지역	면적(D)	67.873	17.338	2.293	48.242	-
	증감(A-D)	7.928	3.694	2.029	2.205	