



## 광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.

- 일시 : 2021년 9월 15일(수) 오후 2시~4시
- 장소 : 광주NGO센터 시민마루와 Youtube(광주환경운동연합)

**주최** 조오섭국회의원, 광주시민단체협의회

**주관** 광주시민단체협의회 도시미래특위(광주환경운동연합, 광주경실련, 참여자치21)



# 진행 순서

## ① 제1부 | 기념식

- 인사말 : 조오섭국회의원, 박재만 시민협 상임대표

## ② 제2부

### ● 토론회

- 좌장 : 조진상(동신대학교 교수, 광주시민환경연구소 이사장)

- 주제발표 : 지방도시계획위원회 운영현황과 개선과제  
김예성(국회 입법조사처 국토해양팀 조사관)

- 주제발표 : 도시계획의 주민참여와 공개-서울 도시계획의 변화를 만들다  
신정호(서울특별시의원)

- 주제발표 : 광주도시계획 조례 개정 제안  
윤희철(광주지속가능발전협의회 사무총장)

### ● 지정 토론 :

- 이상배(광주광역시 도시재생국장)
- 박미정(광주광역시의원)
- 박홍근(건축사)
- 변원섭(광주광역시도시계획위원회 위원)
- 오주섭(광주경실련 사무처장)

## ③ 종합토론

---

## 목차

---

### [주제발표]

- 7 지방도시계획위원회 운영현황과 개선과제  
김예성 (국회 입법조사처 국토해양팀 조사관)
- 21 도시계획의 주민참여와 공개-서울 도시계획의 변화를 만들다  
신정호 (서울특별시의원)
- 35 광주도시계획 조례 개정 제안  
윤희철 (광주지속가능발전협의회 사무총장)

### [토론문]

이상배 (광주 도시재생국장)  
박미정 (광주광역시의원)  
박홍근 (건축사)  
변원섭 (광주광역시도시계획위원회 위원)  
오주섭 (광주경찰서 사무처장)

자료집 파일은 광주환경운동연합 홈페이지([gj.ekfem.or.kr](http://gj.ekfem.or.kr))에서 다운받으실 수 있습니다.



[주제발표]

## 지방도시계획위원회 운영현황과 개선과제

김예성 (국회 입법조사처 국토해양팀 조사관)





## 지방도시계획위원회 운영현황과 개선과제

2021. 09. 15.

국회입법조사처 김예성



이 발표자료는 국회입법조사처가 2021년에 7월에 발간한 보고서 “지방도시계획위원회 운영현황과 개선과제” 를 토대로 작성되었음

01

### 지방도시계획위원회 개념

#### 도시계획위원회 법적 성격

- 도시계획위원회는 도시계획에 관한 중요사항을 심의, 조사, 연구하고 행정관청의 자문에 응하는 등 도시계획 결정을 위해 행정기관에 설치되는 비상근 위원회임
- 도시계획위원회는 자문위원회로 행정기관의 의사결정을 지원하지만, 대외적으로 의사를 표명하는 권한은 없음
- 도시계획위원회는 국토교통부에 설치되는 중앙도시계획위원회와 지자체에 설치되는 지방도시계획위원회(시도도시계획위원회 / 시군구도시계획위원회)로 구분
- 지방도시계획위원회의 경우 결정은 그 의결만으로 법률적 구속력을 갖는 것은 아니며, 의결사항을 지자체장이 검토하여 도시계획 결정고시가 있는 후에 비로소 법률적 효력을 가짐

## 지방도시계획위원회 심의 대상

| 구분                | 심의대상  |
|-------------------|---|
| 기본계획 수립 및 변경      | - 도시·군기본계획(국토계획법 제22조제1항)<br>- 광역도시계획(국토계획법 제10조제4항)<br>- 공원·녹지기본계획(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제9조제1항)<br>- 도시·주거환경정비기본계획(「도시 및 주거환경정비법」 제7조제1항)<br>- 리모델링 기본계획(「주택법」 제72조제2항) 등  |
| 도시·군 관리계획 결정 및 변경 | - 용도지역·용도지구·용도구역(국토계획법 제30조)<br>- 도시·군계획시설 결정 및 변경(국토계획법 제30조)<br>- 지구단위계획 공동심의 등(국토계획법 제30조)   |
| 기타                | - 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립(「도시개발법」 제8조)<br>- 정비구역의 지정·변경 및 해제(도시 및 주거환경정비법 제16조)<br>- 재건축사업 용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조)<br>- 개발행위허가 및 제한(국토계획법 제59조 및 제63조)<br>- 개발제한구역관리계획 수립 또는 변경(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제11조)<br>- 기반시설부담구역 지정 또는 변경(국토계획법 제67조)<br>- 민간공원 조성 시 비공원시설의 종류와 규모(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제21조의2)<br>- 토지거래허가구역 지정(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조)<br>- 역세권 개발구역 지정(「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제4조)<br>- 마을정비구역 지정(「농어촌 정비법」 제101호) 등 |

## 도시계획위원회 구성

- 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 25~30명 이하의 위원으로 구성
- 시·도지방의회 의원, 시·도 및 관련 행정기관 공무원, 토지이용·건축·주택·교통·환경·방재·문화·농림·정보통신 등 도시·군계획 관련 분야에 관하여 학식과 경험이 있는 자를 시·도지사가 임명/위촉
- 이해상충을 피하기 위해 위원회 위원의 제척 및 회피 사유 규정

## 도시군계획상임기획단

- 상임기획단은 도시계획 분야의 전문성이 요구되는 업무 수행과 이를 지원하기 위한 목적으로 도입됨
- 1982년 서울시가 전국 최초로 설치
- 2011년 설치 의무화
- 주요 업무는 도시계획에 관한 기획, 지도 및 조사 연구, 상정안건 검토 등

직업별 구성현황

|    | 교수 | 연구원 | 공무원 | 지방의회의원 | 엔지니어 | 건축사 | 시민단체 | 기타 | 총계 |
|----|----|-----|-----|--------|------|-----|------|----|----|
| 서울 | 15 | 3   | 5   | 5      | -    | -   | -    | 2  | 30 |
| 부산 | 15 | 2   | 7   | 4      | -    | -   | 1    | 1  | 30 |
| 대구 | 14 | 3   | 4   | 3      | 1    | 1   | 1    | 2  | 29 |
| 인천 | 13 | 2   | 5   | 3      | 1    | -   | 2    | 4  | 30 |
| 광주 | 17 | -   | 4   | 2      | -    | -   | 3    | 1  | 27 |
| 대전 | 11 | 5   | 5   | 3      | 3    | 1   | -    | -  | 28 |
| 세종 | 11 | 9   | 5   | 2      | -    | 1   | 1    | 1  | 30 |
| 울산 | 14 | 3   | 4   | 1      | 1    | 1   | -    | 1  | 25 |
| 경기 | 16 | 6   | 5   | 2      | -    | -   | 1    | -  | 30 |
| 강원 | 14 | 4   | 5   | 1      | 2    | -   | -    | 3  | 29 |
| 충북 | 14 | 8   | 4   | -      | -    | -   | -    | 3  | 29 |
| 충남 | 11 | 6   | 4   | -      | 6    | 2   | -    | -  | 29 |
| 전북 | 16 | 2   | 5   | 1      | 1    | -   | 1    | 4  | 30 |
| 전남 | 12 | 2   | 7   | 2      | 5    | -   | -    | 2  | 30 |
| 경북 | 15 | 1   | 4   | 2      | 1    | -   | -    | 3  | 26 |
| 경남 | 18 | 2   | 3   | 2      | -    | -   | -    | 1  | 26 |
| 제주 | 14 | 4   | 5   | 2      | 1    | 2   | -    | 2  | 30 |

전공별 구성현황

| 구분 | 도시계획 |      | 건축<br>주택 | 교통 | 환경 | 방재 | 경관<br>조경 | 기타 | 합계 |
|----|------|------|----------|----|----|----|----------|----|----|
|    | 인원   | 비율   |          |    |    |    |          |    |    |
| 서울 | 10   | 50   | 3        | 2  | 1  | 1  | -        | 3  | 20 |
| 부산 | 7    | 36.8 | 2        | 2  | 1  | 2  | 2        | 3  | 19 |
| 대구 | 6    | 27.3 | 4        | 3  | 1  | 1  | 4        | 3  | 22 |
| 인천 | 9    | 40.9 | 4        | 1  | 1  | 1  | 2        | 4  | 22 |
| 광주 | 7    | 33.3 | 3        | 2  | 3  | 1  | 2        | 3  | 21 |
| 대전 | 11   | 55   | 1        | 3  | 3  | -  | -        | 2  | 20 |
| 세종 | 14   | 60.9 | 1        | 2  | 1  | 2  | 2        | 1  | 23 |
| 울산 | 8    | 40   | 4        | 2  | 1  | 1  | -        | 4  | 20 |
| 경기 | 7    | 30.4 | 2        | 2  | 2  | 2  | 2        | 6  | 23 |
| 강원 | 4    | 17.4 | 3        | 2  | 2  | 2  | 2        | 8  | 23 |
| 충북 | 14   | 56   | 2        | 3  | 1  | 2  | -        | 3  | 25 |
| 충남 | 10   | 40   | 2        | 2  | 2  | 1  | 4        | 4  | 25 |
| 전북 | 4    | 16.7 | 4        | 3  | 3  | 2  | 3        | 5  | 24 |
| 전남 | 7    | 33.3 | 1        | 2  | 2  | 2  | 2        | 5  | 21 |
| 경북 | 6    | 30   | 5        | 3  | 2  | 1  | 1        | 2  | 20 |
| 경남 | 11   | 52.4 | 3        | 1  | 1  | 3  | -        | 2  | 21 |
| 제주 | 8    | 32   | 4        | 2  | 2  | 2  | 2        | 5  | 25 |

도시계획위원회 위원 연임 가능 횟수

| 연임가능 횟수 | 시·도                            |
|---------|--------------------------------|
| 1회 연임   | 서울, 부산, 대구, 인천                 |
| 2회 연임   | 광주, 세종, 울산, 경기, 강원, 충남, 전북, 경남 |
| 3회 연임   | 충북, 경북, 제주                     |
| 연임 가능   | 전남                             |
| 규정없음    | 대전                             |

회의록 공개 규정

| 회의록 공개 | 지자체   |
|--------|---|
| 30일 이후 | 서울, 부산, 인천, 광주, 대전, 세종, 울산, 경기, 충북, 충남, 경북, 경남, 제주<br>* 서울시의 경우 심의자료는 심의결과에 상관없이 바로 공개하도록 조례에서 규정 |
| 3개월 이후 | 강원, 전북, 전남  |

안건 유형

|    | 기본 계획 | 도시 개발 | 장비사업   |        |        |           | 장비 구역 해제 | 도시 계획 시설 | 개발 행위 허가 | 응도 지역 등 | 지구 단위 계획 | 주택 건설 사업 | 기타  | 총계  |
|----|-------|-------|--------|--------|--------|-----------|----------|----------|----------|---------|----------|----------|-----|-----|
|    |       |       | 도시 재개발 | 주택 재건축 | 주택 재개발 | 주거환경 개선사업 |          |          |          |         |          |          |     |     |
| 서울 | 2     | -     | 29     | 22     | 2      | 4         | 30       | 16       | -        | 2       | -        | -        | 8   | 115 |
| 부산 | -     | -     | -      | 10     | 7      | -         | 8        | 13       | -        | 3       | -        | -        | 7   | 48  |
| 대구 | -     | -     | -      | 11     | 3      | -         | 8        | 10       | -        | -       | -        | -        | 6   | 38  |
| 인천 | -     | 2     | -      | 3      | 10     | 3         | 3        | 22       | 3        | 5       | -        | -        | -   | 51  |
| 광주 | -     | 1     | -      | -      | 2      | -         | -        | 8        | 4        | 5       | -        | -        | 2   | 22  |
| 대전 | 3     | 12    | -      | -      | 6      | 2         | -        | 2        | -        | 3       | 5        | 5        | 10  | 48  |
| 세종 | -     | 1     | -      | -      | -      | -         | -        | 4        | 148      | 4       | 5        | -        | -   | 162 |
| 울산 | 1     | 9     | -      | -      | 1      | -         | -        | 10       | 3        | 6       | -        | -        | -   | 30  |
| 경기 | 7     | 4     | -      | -      | -      | -         | -        | 4        | 14       | 37      | -        | -        | 12  | 78  |
| 강원 | 3     | 3     | -      | -      | -      | -         | -        | 19       | 5        | 13      | -        | -        | 5   | 48  |
| 충북 | 1     | 2     | -      | -      | -      | -         | -        | 4        | 4        | 7       | -        | -        | 4   | 22  |
| 충남 | 1     | 10    | -      | -      | -      | -         | -        | 13       | 3        | 16      | -        | -        | 4   | 47  |
| 전북 | 1     | -     | -      | -      | -      | -         | -        | 7        | 4        | 16      | -        | -        | -   | 28  |
| 전남 | 5     | 5     | -      | -      | -      | -         | -        | 5        | 10       | 9       | -        | -        | 20  | 54  |
| 경북 | 2     | 8     | -      | -      | -      | -         | -        | 4        | 4        | 20      | -        | -        | 1   | 39  |
| 경남 | 6     | 1     | -      | -      | -      | -         | -        | -        | 13       | 12      | -        | -        | 8   | 40  |
| 제주 | -     | -     | -      | 3      | -      | -         | -        | 6        | 46       | 21      | -        | -        | 24  | 100 |
| 총계 | 32    | 58    | 29     | 49     | 31     | 9         | 49       | 147      | 261      | 179     | 10       | 5        | 111 | 970 |

## 도시계획위원회 위원 연임 가능 횟수

| 연임가능 횟수 | 사도                             |
|---------|--------------------------------|
| 1회 연임   | 서울, 부산, 대구, 인천                 |
| 2회 연임   | 광주, 세종, 울산, 경기, 강원, 충남, 전북, 경남 |
| 3회 연임   | 충북, 경북, 제주                     |
| 연임 가능   | 전남                             |
| 규정없음    | 대전                             |

## 회의록 공개 규정

| 회의록 공개 | 지자체   |
|--------|---|
| 30일 이후 | 서울, 부산, 인천, 광주, 대전, 세종, 울산, 경기, 충북, 충남, 경북, 경남, 제주<br>* 서울시의 경우 심의자료는 심의결과에 상관없이 바로 공개하도록 조례에서 규정 |
| 3개월 이후 | 강원, 전북, 전남  |

## 심의결과 공개

**서울시 도시·건축위원회**  
Seoul Planning & Architecture Digital Library

[위원회 소개](#)
[위원회 개최일정·결과](#)
[위원회 아카이브](#)

Login

---

도시계획위원회
도시·건축공동위원회
도시재정비위원회
도시재생위원회
건축위원회

>
위원회 개최일정·결과
>
도시계획위원회

### 위원회 개최일정·결과

개최유형
분위원회

개최년도
선택

회사
선택

상징부서
선택하세요

안전명

Q

|   |      |            |    |                  |
|---|------|------------|----|------------------|
| 1. 2021년 제11차 도시계획위원회                       | 개최일시 | 2021-09-01 | 장소 | [돈의문박물관마을] 열린회의실 |
| <b>안전명</b>                                  |      |            |    |                  |
| 1. 서소문 도시정비형 재개발구역 제10지구 정비계획 결정(변경)(안)     |      |            | 유형 | 결과               |
|   |      |            | 심의 | 보류               |
| 2. 봉천2역세권 장기전세주택 도시환경정비사업 정비계획 및 정비구역 해제(안) |      |            | 심의 | 원안가결             |

|                       |      |            |    |                  |
|-----------------------|------|------------|----|------------------|
| 2. 2021년 제10차 도시계획위원회 | 개최일시 | 2021-08-18 | 장소 | [돈의문박물관마을] 열린회의실 |
|-----------------------|------|------------|----|------------------|

## 심의결과 공개



**무 도시계획**

기본정보

**도시계획 위원회 심의결과**

관련법규

지구단위계획

광주전남공동혁신도시

### 도시계획 위원회 심의결과

☞ > 도시계획 > 도시계획 위원회 심의결과

전체계수: 174 / 전체페이지: 18

| 번호  | 제목                        | 작성자   | 작성일        | 파일 | 조회  |
|-----|---------------------------|-------|------------|----|-----|
| 174 | 2021년 제10회 도시계획위원회의 개최 알림 | 도시계획과 | 2021-09-09 | 📎  | 26  |
| 173 | 제9회 도시계획위원회의 개최결과         | 도시계획과 | 2021-08-28 | 📎  | 169 |

## 심의결과 공개

### 제8회 도시계획위원회 개최결과

- 회의개요
  - 회의일시 : 2021. 8. 19.(목) 14:00~18:00
  - 회의장소 : 시청 중회의실(3층)
  - 참석위원 : 도시계획위원회 위원 21명
- 제1호 안건
  - 안 건 명 : 2025 광주광역시 공동주택 리모델링 기본계획(안) 심의(안)
  - 심의결과: 재심의(소위원회수권위임)
  - 《조건사항》
    - ① 광주시 공동주택 리모델링 기본계획, 구조안전 가이드라인 명확화 필요
    - ② 광주시 조례 제정·기금 마련 등 지원방안 및 시범사업 추진 검토
    - ③ 도시기본계획과의 정합성 검토(장래 인구 지표 등)
    - ④ 리모델링 사업 추진 시 공공기여 방안 강구
- 제2호 안건
  - 안 건 명 : [수원동 128-5번지 일원 단지형연립주택 신축공사] 개발행위허가(토지행질변경) 심의(안)
  - 심의결과 : 조건부 수용
  - 《조건사항》
    - ① 소음방지 및 경관 유지를 위해 상록수 등 복층 차폐림 조성
    - ② 장애인 주차장은 3%로 계획
- 제3호 안건
  - 안 건 명 : [중앙근린공원 2지구 민간공원 개발행위 특례사업] 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 심의(안)
  - 심의결과 : 재심의(소위원회수권위임)

- 《조건사항》
  - ① 금화로의 월드컵로 교차점 우회전은 교통사고를 대비할 수 있도록 가속차로 검토
  - ② 장애인 주차장은 법정 주차대수를 만족토록하고 전기차 충전기는 3% (급속충전기 1% 포함)
  - ③ 단지내 비상차량 부출입구폭 보완 검토
  - ④ 국지성 호우에 대비할 수 있는 사방시설 검토
  - ⑤ 건축물의 충고를 낮출 수 있도록 주차장 표고를 낮추는 방안 검토
  - ⑥ 월드컵경기장 위치에서 경관시뮬레이션 검토
  - ⑦ 사업제한내역(총발포 등) 검토 제출
  - ⑧ 경관부분은 경관기본계획, 도시기본계획 기준에 부합되도록 검토
- 제4호 안건
  - 안 건 명 : [문산근린공원 민간공원 개발행위 특례사업] 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 재심의(안)
  - 심의결과 : 재심의(소위원회수권위임)
  - 《조건사항》
    - ① 진입도로 단차를 최소화하기 위하여 진입도로의 연장을 추가 연장하여 도로 경사도를 완화할 수 있도록 검토
    - ② 경관은 경관기본계획, 도시기본계획 등의 기준에 적합할 수 있도록 건축물 높이 검토
    - ③ 전기자동차는 3%(급속충전기 1%포함) 검토
    - ④ 사업비를 조정하여 공동주택 높이를 낮추는 검토방안 마련
    - ⑤ 건축물의 동수를 줄이고 높이를 올려 수익을 보전하는 방안검토



상임기획단 구성

| 지역 | 인원  | 구성                   |
|----|-----|----------------------|
| 서울 | 13명 | 일반임기제 8명, 시간선택제 5명   |
| 부산 | 5명  | 일반직 공무원 3명, 일반임기제 2명 |
| 대구 | 2명  | 일반임기제 2명             |
| 인천 | 3명  | 일반직 공무원 1명, 일반임기제 2명 |
| 광주 | 2명  | 일반임기제 2명             |
| 대전 | 3명  | 일반직 공무원 1명, 일반임기제 2명 |
| 세종 | 3명  | 일반직 공무원 1명, 일반임기제 2명 |
| 울산 | 미설치 | -                    |
| 경기 | 4명  | 일반직 공무원 2명, 일반임기제 2명 |
| 강원 | 4명  | 일반직 공무원 1명, 일반임기제 3명 |
| 충북 | 3명  | 일반직 공무원 1명, 일반임기제 1명 |
| 충남 | 4명  | 일반직 공무원 4명           |
| 전북 | 미설치 | -                    |
| 전남 | 5명  | 일반직 공무원 5명           |
| 경북 | 미설치 | -                    |
| 경남 | 미설치 | -                    |
| 제주 | 3명  | 일반직 공무원 1명, 일반임기제 2명 |

1 전문성 및 책임성 강화

- 도시계획 관련 분야 전문가 확보 방안 마련
- 정기적인 교육 프로그램 마련, 심의 유의사항 사례집 제작 / 배포
- 위촉 횟수 제한, 사전검토의견서 제출 의무화, 위원평가시스템 도입 등

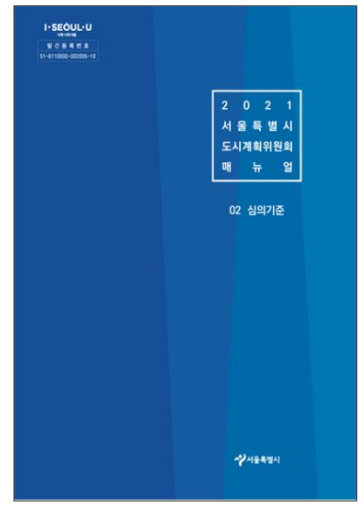
2 운영의 투명성 제고

- 학계와 시민단체를 중심으로 위원회 회의 공개 요구 제기
- 심의의 투명성 vs. 심의의 공정성 / 민원 발생 가능성?
- 위원회 회의의 단계적 공개

3 지자체별 심의기준 마련 및 위원회 운영 시스템 구축

- 각 지역의 여건에 맞는 운영기준 및 심의기준 마련 / 공개
- 관련 자료 데이터베이스 구축 / 운영 시스템 구축
- 상임기획단 역할 제고 / 지원방안 마련

## 서울특별시 도시계획위원회 매뉴얼 - 심의기준(2021)



- 담당부서    도시계획과
- 발행일     2021-01-01
- 분류체계    **도시계획위원회**    **심의기준**
- 목차
  1. 심의(자문) 대상
  2. 도시기본계획
  3. 도시관리계획
  4. 개발제한구역 관리계획
  5. 토지거래허가구역
  6. 도시개발사업
  7. 정비사업
  8. 정비구역 해제
  9. 임대주택사업
  10. 도시계획시설
  11. 관광숙박시설

통합검색    **위원회 운영기준 및 매뉴얼**    지침 및 세부기준    기본계획    연구보고서    단행본

🏠 > 위원회 아카이브 > 위원회 운영기준 및 매뉴얼 > 2020 서울특별시 도시계획위원회 매뉴얼 - 운영기준

## 2020 서울특별시 도시계획위원회 매뉴얼 - 운영기준



- 담당부서    도시계획과
- 발행일     2020-02-01
- 분류체계    **도시계획위원회**
- 목차
  1. 도시계획위원회의 성격 및 기능
  2. 도시계획위원회의 구성
  3. 위원의 자격과 모집
  4. 회의 유형
  5. 위원회 운영
  6. 회의록 작성 및 공개
  7. 회의결과 조치 등
  8. 도시건축공동위원회 등 기타 위원회
  9. 도시계획상임기획단
- 파일
 

2020 [제1권] 서울특별시 도시계획위원회 매뉴얼 운영기준.pdf

[미리보기](#) | [다운로드](#)

## 도쿄도 도시계획심의회(東京都都市計画審議会)

- 도쿄도 도시계획심의회는 「도시계획법(都市計画法)」에 따라 도시계획안을 조사·심의하는 기관
- 「도쿄도 도시계획심의회 조례(東京都都市計画審議会条例)」에 근거, 35명 이내의 의원으로 구성
- 도시계획안을 조사·심의 외에도 도지사의 자문에 따라 도시계획에 관한 사항을 조사·심의하거나 관계 행정 기관에게 도시계획 관련 사항을 건의
- 도쿄도 도시계획심의회 회의는 공개를 원칙으로 하고 있으며, 사전 추천으로 15명까지 방청 가능
- 도쿄도는 회의 개최 1개월 전에 회의 일시, 장소, 심의 안건, 신청방법 등을 도쿄도 도시정비국(東京都都市整備局) 홈페이지 등에 공지
- 방청을 희망하는 사람은 주소, 성명, 전화번호를 기재한 왕복 엽서로 신청기한까지 우편으로 신청할 수 있으며, 신청자가 15명을 초과한 경우는 추천으로 방청자를 결정
- 단, 개인의 프라이버시에 관련된 안건이 있는 경우 회의는 비공개
- 심의회에 제출 된 의안 · 자료 및 심의회 회의록은 개인의 프라이버시 등에 관한 것을 제외하고는 열람 및 복사 가능

## 뉴욕시 도시계획위원회(NYC City Planning Commission)

- 뉴욕시 도시계획위원회는 주택, 산업, 교통, 문화, 복지 등 도시의 성장 및 개발과 관련된 계획 수행을 담당하는 기구임
- 용도지역의 지정 및 변경, 주택 및 도시개발사업, 공원 등 공공시설의 지정 또는 변경에 대한 계획안 상정시 공청회를 개최하여 심의를 함
- 뉴욕시 도시계획위원회 회의는 「뉴욕시 회의공개법(New York Open Meetings Law(Public Officers Law sections 100-111))」에 따라 공개
- 뉴욕시 도시계획위원회 회의는 유튜브 라이브 스트리밍으로 생중계 됨
- 의견을 발표하고 싶은 일반인 참석자 링크를 제공하며, 전화로도 참여가 가능함

뉴욕시 도시계획위원회(NYC City Planning Commission)

**City Planning Commission Public Meeting**

**How to Participate – Public Meeting**

If you wish to testify at the meeting, use this link to participate by computer, smartphone or tablet:

<https://www1.nyc.gov/site/nycengage/events/city-planning-commission-public-meeting/286903/1>

If you wish to testify at the meeting by phone, dial:

(877) 853-5247 [US toll free number]  
 (888) 788-0099 [US toll free number]  
 (253) 215-8782 [Toll number]  
 (213) 338-8477 [Toll number]

When prompted enter:

- Meeting ID: **618 237 7396**
- Participant ID: Press pound (#) to skip
- Password: 1

**NYC PLANNING**

1

뉴욕시 도시계획위원회(NYC City Planning Commission)



뉴욕시 도시계획위원회(NYC City Planning Commission)

The screenshot shows the NYC City Planning Commission website. At the top, there is a navigation bar with the NYC logo, 'Department of City Planning', and a search bar. Below this is a main menu with categories like 'About', 'Planning', 'Initiatives', 'Zoning', 'Applications', and 'Data & Tools'. A secondary menu highlights 'Department', 'Commission', 'News & Events', and 'Contact Us'. The main content area is titled 'City Planning Commission Reports' and includes a search bar, 'How to Search', and 'About CPC Reports' links. A detailed search form is visible with fields for 'Borough', 'Community District', 'ULURP/CP NO.', 'Project Name', 'Application Type', and 'Date Range'. The 'Date Range' field has 'From (mm/dd/yyyy)' and 'To (mm/dd/yyyy)' sub-fields. At the bottom of the search form are 'SEARCH REPORTS' and 'RESET' buttons. A small note states: '\*This site includes reports voted on since 1/19/1938.' The page number '21' is visible in the bottom right corner.

감사합니다



[주제발표]

# 도시계획의 주민참여와 공개-서울 도시계획의 변화를 만들다

신정호 (서울특별시의원)







## 도시계획의 주민참여와 투명성 제고

서울특별시의회 신정호 의원

도시계획의 주체 및 대상은 시민이다

part1.

## 1. 도시관리계획 과정의 주민참여 실현

part2.

## 2. 주민열람 전자화 촉구 - '19년 서울시행정사무감사

### Table of Contents

#### 1. 도시관리계획 과정의 주민참여 실현

- 입법배경
- 입법취지
- 현황
- 성과
- 입법효과
- 시사점
- 보도자료

#### 2. 주민열람 전자화 촉구

- '19년 서울시행정사무감사

- 문제지적
- 전자열람촉구
- 의정활동효과
- 보도자료
- 성과
- 시사점
- 붙임자료

## 1. 도시관리계획 과정의 주민참여 실현

### 입법 배경

현행 제도상 도시계획 주민참여는, 계획이 거의 수립된 이후 이루어져 요식적이라는 비판을 받아왔고, 충분한 사전협의를 없어 공공에 대한 공감대 형성 뿐만 아니라 주민의견 반영에 한계

### 입법 취지

도시계획이 top-down 방식이 아닌 주민들과의 충분한 사전협의를 주민 또한 공익성에 대한 공감의 인식을 가지고, 실질적 주민참여가 가능한 도시계획 체계마련을 위한 조례 개정의 필요성 인식

## 1. 도시관리계획 과정의 주민참여 실현

### 현황

- 서울시 도시계획  
행정 구속력 중심의 도시기본계획 + 주민재산권과 긴밀한 구체적인 도시관리계획 구분
- 시민의 자산과 생활에 밀접한 관련이 있는 도시관리계획의 경우, 주민의 직접적인 참여는 입안 과정에서 '계획도서 열람과 의견제출' 정도이고, 계획 수립 과정에서 주민의견 청취·수렴 등 실질적인 주민참여가 보장되지 않음
- 주민의견청취(공고와 열람)가 유지되는 수준으로서 주민은 계획된 사항을 열람하고 의견을 제출하는 형식으로 계획의 사후적 피드백이라고 볼 수 있으며, 도시관리계획에서 주민참여는 실효성보다는 절차성·형식성에 머무르고 있는 실정임

# 1. 도시관리계획 과정의 주민참여 실현

- 도시기본계획(2030서울플랜)과 도시기본계획을 토대로 수립되어지는 **생활권계획(2030서울생활권계획)**의 경우 각각 시민참여단(일반시민 100명)과 주민참여단(25개 자치구, 4,479명 참여)을 운영
- 계획을 수립 후 공청회 개최
- **지역생활권계획 수립 시** '주민참여단-시-구-전문가'등 거버넌스 운영
- 계획 수립 과정에서 주민의견 청취와 수렴, 피드백이 이루어지도록 노력



# 1. 도시관리계획 과정의 주민참여 실현

## 성 과

※ 서울특별시 도시계획 조례 개정 (의안번호 359, 공포번호 제7093호, 공포 '19.3.28.)

| 개정 전  | 개정 후   |
|---|--|
| <p>제2조(도시계획 및 관리의 기본방향) 서울특별시(이하 "시"라 한다)의 도시계획 및 관리는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조의 기본원칙을 바탕으로 환경친화적이며 지속가능한 도시성장·관리 및 지역균형발전을 지향하는 것을 기본방향으로 한다.</p> <p>&lt;신 설&gt;</p> | <p>제2조(도시계획 및 관리의 기본방향) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)</p> <p>② 시의 도시계획 및 관리의 전 과정에 지역 주민들이 참여할 수 있는 기회를 제공하고, 계획을 입안하기 전에 미리 주민 의견을 수렴할 수 있는 계획 수립 체계를 마련한다.</p> |

# 1. 도시관리계획 과정의 주민참여 실현

## 입법 효과

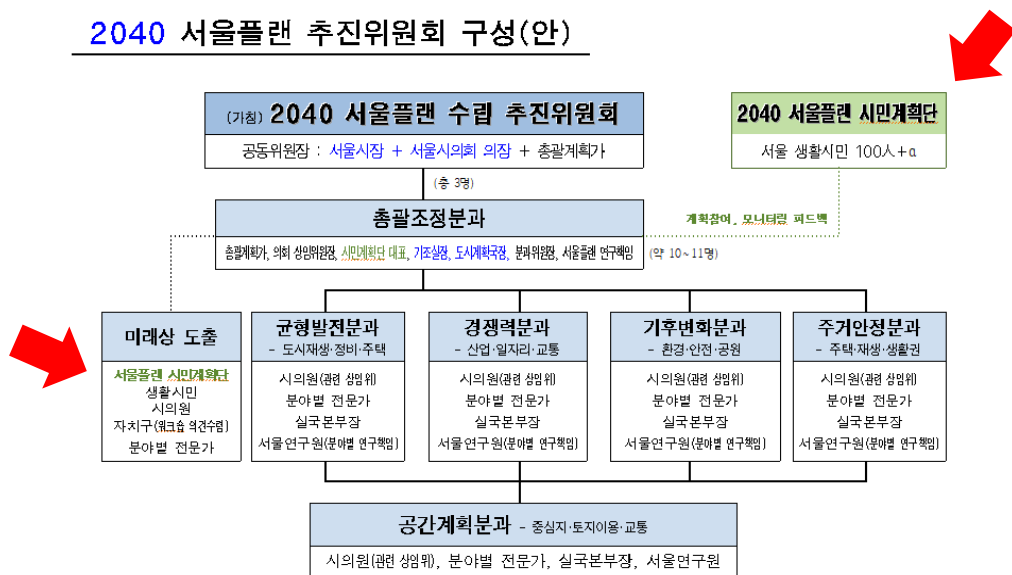
선언적 의미 → 공익성에 대한 공감의 인식전환과 시민참여 구조변화의 효과

- 주민 생활에 중대한 영향을 미치는 도시계획 수립에 도시의 주인인 주민 당사자의 의견 최대한 반영
- 도시재생활성화계획<sup>1)</sup>에서 '서울시-자치구-주민협의체'의 민관거버넌스를 구성하여 계획의 주요 사항을 결정하고, 지역도시재생지원센터가 계획 과정에서 주민의견 수렴 등을 지원
- 2040 서울플랜 거버넌스 구조 변화 "시민참여 → 시민주도"

1) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법에 근거하여, 도시재생기본계획의 성격인 도시재생전략계획을 시행하는 실행계획이라고 할 수 있고, 지구단위계획·정비계획·빈집및소단위정비계획 등 다양한 사업계획도 포함될 수 있음

# 1. 도시관리계획 과정의 주민참여 실현

## 2040 서울플랜 추진위원회 구성(안)



\* 분과별 구성(안) : 분과별 15~20명 (시의원 1~2명, 전문가 6~7명, 해당 실본부국장 3~5명, 서울연구원 분야별 책임 3~5명)

# 1. 도시관리계획 과정의 주민참여 실현

## 시사점


- 계획의 실행력을 담보하기 위해서는 공공의 계획이 지역사회·지역주민의 공감대 형성을 토대로 수립되어야 함
- 따라서, 앞으로도 주민참여의 다양한 사례와 지자체 실정 등을 접목하여 **도시관리계획의 주민참여 제도를 보완해주는 규정 등을 지속적으로 마련할 필요가 있음**

✓ 주요 도시관리계획을 수립할 경우에는 주민참여계획서를 포함토록 하고 입안권자가 주민참여 계획 및 이행 현황을 검토토록 하여, 계획 수립 과정에서 보다 밀도있는 주민참여가 이루어질 수 있도록 하는 방안도 숙고해 볼 수 있을 것임

# 1. 도시관리계획 과정의 주민참여 실현

## 보도자료

2019.2.28.(목)  
이 보도자료는 배포 즉시 보도될 수 있습니다.

**보도자료**  **신정호 의원 (서울특별시의회 도시계획관리위원회)**

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| 소속정당 : 더불어민주당         | 시 의 원 신 정 호 010-5215-4617       |
| 사신인물 □ 사신인물 ■ 매수 · 2배 | 의정민주실용주의자동 T e l   02-2180-8866 |
|                       | 입법지원관 T e l   010-8971-8979     |

**신정호 시의원 발의, '도시계획 주민참여 조례안 상임위 통과'**

- 서울시 도시계획 관련 전 과정에 주민참여 기회 보장
- 신정호 의원, "시민이 주인이 되는 진정한 주민자치 실현 기대"

서울특별시의회 도시계획관리위원회 소속 신정호 의원(더불어민주당, 양천1)이 발의한 「서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안」이 2월 28일(목) 소관 상임위원회를 통과했다.


이번 개정안은 서울시 도시계획 및 관리의 전(全) 과정에 주민참여 기회를 제공하고, 특히 도시계획 입안시 주민의견을 수렴하도록 기본원칙을 명확히 함으로써 요청이라는 비판을 받아오던 현행 도시계획 주민참여가 보다 활성화될 것으로 예상된다.

현재 서울시는 공영화 개회, 열람·공고 등 도시기본계획 및 도시관리계획 수립시 주민의견을 반영하도록 하는 제도적 장치를 운영하고 있으나, 그 형태가 사후적이고 형식적이며 정보제공 역시 행정문서 위주의 일방향성 자료공개에 그쳐 실질적인 주민참여가 보장되기 어려웠다.

- 1 -

신 의원은 "미국의 경우 도시기본계획(PlanNYC) 수립시 전체 계획기간의 3분의 1 이상은 오로지 주민의견을 수렴하는데 할애하며, 영국 역시 지역 및 지방계획 수립시 주민참여계획서 작성을 의무화 하고 있다"고 강조하며,

"이번 조례 개정을 통해 주민 생활상에 중대한 영향을 미치는 도시계획 수립에 주민 당사자의 의견이 최대한 반영되고, 나아가 시민이 주인이 되는 진정한 주민자치에도 일조할 수 있길 바란다"고 말했다.



**신 정 호 의원 (더불어민주당, 양천구 제1선거구)**

- 제10차 서울특별시의회 의원(도시계획관리위원회)
- 행정자치부 고문
- 한국대학로 경영학과 졸업
- 서울대학교 석사대학원생(전)
- 서울대학교 대학원 석사(전)
- 더불어민주당 양천1구 제2연락처, 도시계획추진특별위원회(전)

**신정호 시의원 발의, '도시계획 주민참여' 조례안 상임위 통과**

도시계획 조례 일부개정조례안이 지난 28일 소관 상임위원회를 통과했다. 이번 개정안은 서울시 도시계획 및 관리의 전(全) 과정... 주민참여가 보장되기 어려웠다. 신정호 의원은 "미국의 경우 뉴스픽스 2019.03.01

**신정호 시의원 발의, '도시계획 주민참여' 조례... 세계타임즈 2019.03.01**

**신정호 시의원, 도시계획 입안시 주민참여 조례안 ... 시사경제신문 2019.03.04**

**신정호, 도시계획 과정 주민참여 조례안 발의... 스포터타임즈 2019.02.28**

## 2. 주민열람 전자화 촉구 - '19년 서울시행정사무감사

### 문제 지적

- 장기미집행시설 도시관리계획 변경(도시자연공원구역 지정) 도서를 사례로, 주민이 구청에 방문하여 계획을 열람하고 의견을 제출해야 하는 **현행 주민열람 형식의 불편함과, 전산화 시대에 부적합성 지적**
- 시민 재산권과 직결된 도시관리계획안 열람공고, 접근성 낮아 실효성 의문
- 시민세금으로 수행하고 있는 용역자료 등 대시민 공개해야

### 전자열람 촉구

- 서울시 모바일, 홈페이지 등을 통해 모든 도시관리계획을 확인할 수 있도록 전면적인 전자열람 시행 촉구
- 도시계획포털에서 용역결과보고서 및 타당성 조사보고서 등 시민열람 시행 촉구

## 2. 주민열람 전자화 촉구 - '19년 서울시행정사무감사

### 의정활동 효과

**“행정의 스마트화, 디지털화”  
“도시계획의 투명성 제고**

**도시계획 열람도서 전산화 시행 : 서울시 도시계획포털에서 계획도서 열람 가능**

※ 온라인 의견청취는 시범운영기간으로( '21년) 주민의견청취방식을 선택적으로 운영, 시범운영기간 후에는 모든 입안서류의 온라인 의견청취를 검토 중

**서울시 도시계획포털에서 용역결과보고서 및 타당성 조사보고서 등 시민 열람 가능**

**도시계획위원회 회의록 전자열람 촉구 : 서울시 유권해석 추진 중**


※ 서울시에서는 회의록 원본에 대한 변형 및 변조할 수 없는 전자적 형태로 변환할 경우 현 법령 하에서 공개 가능하다고 보고, 유권해석 의뢰를 준비 중에 있음

※ 현행 제도에서는 주민이 시에 직접 방문하여 열람하거나 사본을 받을 수 있음

## 2. 주민열람 전자화 촉구 - '19년 서울시행정사무감사

### 보도자료

2019.11.20(수)  
이 보도자료는 배포 즉시 보도받을 수 있습니다.

**보도자료**  **신정호 의원 (서울특별시의회 도시계획관리위원회)**

소속정당 : 더불어민주당  
 시 의 원 신 정 호 010-5215-4617  
 행정안전부 02-2180-8866  
 서울특별시 010-8971-8979

사인있음  사진있음  매수 : 3매 임팩트원판 T e l | 010-8971-8979

**신정호 시의원 "복잡한 도시계획 열람공고 개선된다... 홈페이지 의견게재·모바일 열람 가능해져"**

- 시민 재산권 직결된 도시관리계획안 열람공고, 접근성 낮아 실현성 의문  
 - 신 의원, 디지털시대 걸 맞는 주민 친화적 열람방식 주문... 제도개선 이끌어

낮은 접근성으로 실현성에 문제가 제기되었던 도시계획 열람절차가 대폭 개선된다. 앞으로는 별도 의견서 제출 없이 홈페이지에 즉시 의견제재가 가능해지며, 스마트폰 등 모바일로도 계획안을 열람할 수 있게 될 전망이다.

서울특별시의회 도시계획관리위원회 소속 신정호 의원(더불어민주당, 양천1)은 이번 2019년도 도시계획국 행정사무감사에서 용도지역, 지구단위계획 변경 등 주민의 재산권과 직결된 내용을 담고 있는 도시관리계획안 열람공고가 낮은 접근성과 복잡한 절차로 유망무실하게 운영되고 있다며 문제를 제기하고 조속한 대책마련을 촉구했다.

신 의원은 "서울시는 행정의 스마트화, 디지털화를 추구한다고 하지만, 주민들이 도시관리계획안에 대한 의견을 개제하려면 의견서를 작성해

적절 권한 구성을 방문하거나 캡스컬수준 해야 하는 등 그 절차가 매우 구시대적"이라고 강조하며, "홈페이지 접속시 바로 의견제재가 가능하도록 편의성을 개선하고 일부 시행된 전자열람을 웹, 모바일을 통해 확인할 수 있도록 전면 확대할 필요가 있다"고 말했다.

이어 "서울시는 최상위 법령 도시계획인 '2040 서울플랜'을 시민주도로 수립하기 위해 시민제약단을 모집하는 등 의견적 노력을 기울이고 있지만, 경작 시인 구속력이 있고 주민의 재산권 행사와 직결된 도시관리계획 열람공고는 요식적으로 추진하고 있다"고 지적했다.

신 의원의 이 같은 지적에 서울시는 모바일, 홈페이지 등을 통해 모든 도시관리계획을 확인할 수 있도록 개선하겠다고 밝혔다. 신 의원은 "복잡한 도시계획 열람공고 개선, 홈페이지 의견게재 모바일" (서울신문) 낮은 접근성으로 실현성에 문제가 제기되었던 도시계획 열람절차가 대폭 개선된다. 앞으로는 별도 의견서 제출 없이, 계획변경 등 주민의 재산권과 직결된 내용을 담고 있는 도시관리계획안 2019.11.20 다음뉴스

한편 신정호 의원은 서울시 제공하고, 도시계획 일인 "서울특별시 도시계획 조 3월 해당 조례안이 개정" 신정호 시의원, "복잡한 도시계획 열람공고 개선된다" ... 이시이일보 2019.11.20  
 신정호 시의원 "복잡한 도시계획 열람공고 개선된다" ... 세제타임즈 2019.11.20  
 신정호 시의원 "복잡한 도시계획 열람공고 개선된다" ... 뉴스유 2019.11.20  
 관원뉴스 6건 전체보기>

신정호 의원, "복잡한 도시계획 열람공고 개선된다" 서울신문 2019.11.20  
 서울신문 신정호 의원의 발언은 낮은 접근성으로 실현성에 문제가 제기되었던 도시계획 열람절차가 대폭 개선된다. 앞으로는 별도 의견서 제출 없이 홈페이지에 즉시 의견제재가 가능해지며, 스마트폰 등 모바일로도 계획안을 열람할 수 있게 될 전망이다. 신정호 시사종합신문 2019.11.20

신정호 시의원, 도시계획 열람공고 개선 이끌어 내 신문(서울) 기자 낮은 접근성으로 실현성에 문제가 제기되었던 도시계획 열람절차가 대폭 개선된다. 앞으로는 별도 의견서 제출 없이, 모바일로도 계획안을 열람할 수 있게 될 전망이다. 신정호 시사종합신문 2019.11.20

신정호 "도시관리계획안 열람, 공공 권익회 활용" 최상위 법령 도시계획인 '2040 서울플랜'을 시민 주도로 수립하기 위해 시민제약단을 모집하는 등 의견적 노력을 기울이고 있지만, 경작 시인 구속력이 있고 주민의 재산권 행사와 직결된 도시관리계획 열람 공고는 요식적으로 추진되고 있다. 신 2019.11.20

## 2. 주민열람 전자화 촉구 - '19년 서울시행정사무감사

### 성 과

- 도시계획위원회 회의록 심의자료 바로 공개토록 조례 개정

※ 서울특별시 도시계획 조례 개정 (의안번호 1386, 공포번호 제7656호, 공포일 '20.7.16)

| 개 정 전   | 개 정 후   |
|---|---|
| <p><b>제61조(회의록)</b></p> <p>② 시장은 법 제113조의2 및 영 제113조의3의 규정에 따라 시도도시계획위원회 <b>회의록의</b> 공개요청이 있을 경우 다음 각 호의 기준에 따라 공개하여야 한다.</p> <p>1. ~ 3. (생 략)</p> <p><b>&lt;신 설&gt;</b></p> <p>③ 제2항에 따른 회의록의 공개는 열람의 방법으로 한다.</p> | <p><b>제61조(회의록)</b></p> <p>② -----<br/>-----<br/>-----<br/><b>회의록 및 심의자료의</b><br/>-----<br/>-----<br/>1.~ 3. (현행과 같음)</p> <p><b>4. 심의자료는 심의결과에 상관없이 심의 후 바로 공개한다.</b></p> <p>③ ----- <b>회의록 및 심의자료의</b> 공개는 열람 또는 사본을 제공하는 -----.</p> |



## 2. 주민열람 전자화 촉구 - '19년 서울시행정사무감사

### 성 과

- 도시계획위원회 회의 공개 가능토록 조례 개정

※ 서울특별시 도시계획 조례 개정 (의안번호 2595, 제302회 임시회에서 원안 가결)

| 현 행  | 개 정 안   |
|--|---|
| 제60조(회의의 비공개) 시도시계획위원회의 회의는 비공개를 원칙으로 한다. 다만, 관계 법령에 공개하도록 규정된 사항의 경우에는 그러하지 아니하다. | 제60조(회의의 비공개) ① -----<br>----- 공개하지 아니한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 공개할 수 있다. |
| <신 설>  | 1. 관계 법령에 공개하도록 규정된 경우  |
| <신 설>  | 2. 그 밖에 위원장이 필요하다고 인정하는 경우  |
| <신 설>  | ② 제1항의 규정에 따른 회의 공개 대상·방법 등에 관하여 필요한 사항은 시장이 별도로 정한다.                           |

## 2. 주민열람 전자화 촉구 - '19년 서울시행정사무감사

### 시사점

- 주민의 재산권 행사와 직결된 도시관리계획 열람공고의 디지털화
    - 낮은 접근성과 복잡한 절차 운영의 개선
    - 웹, 모바일을 통해 확인할 수 있도록 전자열람 전면 확대
  - 행정의 스마트화, 도시계획정보시스템을 통해 시민 의견 게재
    - 주민친화적 편의성 개선
  - 도시계획 결정주체인 도시계획위원회의 투명성·책임성 강화
    - 회의록의 상시적 전자열람 필요
    - 위원회 회의 공개를 원칙으로 하되, 예외적으로 비공개 추진
- ※ 현재는 위원회 회의가 비공개이나 예외적으로 공개하는 형식

# 1. 도시관리계획 과정의 주민참여 실현

## 2. 주민열람 전자화 촉구 - '19년 서울시행정사무감사

서울시의 주인은 서울시민, 도시관리계획 쏠 과정에 주민참여 기회 제공

- 도시계획의 주민 권한을 높이기 위한 지속적인 입법·의정활동
  - ➡ 시민이 주인이 되는 진정한 주민자치 실현
- 지방의회 입법·의정활동의 중요성 → 집행부에 중대한 영향력 행사
  - ➡ 시민의 삶의 질 향상

<붙임 > 도시계획에서 의회의 역할·기능 관련 해외 사례

### □ 영국 : 런던 플랜(London Plan)

- 런던 플랜은 지역차원의 공간발전전략으로, 전략계획과 종합계획을 절충한 성격임 (시장과 시의 원으로 구성된 대런던위원회에서 수립)
- 런던의 시민참여를 위해 런던 정부는 도시계획 수립 시 정책과 관련된 다양한 이해당사자들의 참여과정을 법률로 의무화 → 런던플랜 수립과정에서 종합적인 영향평가와 시민검토과정이 필수
  - 런던플랜은 '계획초안의 작성 및 발표' → '시민의견 수렴을 위한 공공컨설팅(순회설명회 포함)' → '전문가(패널)에 의한 공공심사' 과정을 거쳐 수립
  - 런던의 시민참여는 시민들에게 소유의식을 느끼게 함과 동시에 도시계획 수립과정에서 투명성을 확보하기 위한 전략으로 활용
  - 실제 2008년에 전면 재검토 작업이 진행된 런던 플랜의 경우 당시 4개월 동안 21회의 순회설명회, 3개월에 걸친 공공컨설팅, 6개월간의 공공심사 과정 등 1년 여 간의 시민검토과정을 통해 수정됨 (944개 정부기관, 대표기구, 기업 및 개인을 포함하여 약 1,500여명의 시민이 의견개진)
  - 종합적 영향평가 과정에서 수렴된 평가의견에 대해 시장이 반영여부를 알려주고 수정(안) 마련

□ 프랑스 : 파리도시계획(PLU)

- 파리도시계획은 **토지이용규제**와 중·단기 전략 계획의 성격을 모두 가지고 있어 종합적인 목표에 대한 매우 **구체적인 실천방안**을 마련하는 것이 가능함
  - 계획단계부터 시민단체, 연구기관, 전문가들로 구성된 분야별 연구팀을 조직하여 다양한 형식의 의견 수렴과 협의를 진행토록 함
- 파리는 **지구평의회**와 공청회 감독위원회를 통해 시민이 제시하는 다양한 의견을 수렴하고 평가할 수 있는 체계를 갖추고 있음 (지구평의회는 지구 뿐 아니라 전체 기초자치단체의 정책방향을 결정할 때, 시정에 도움을 주는 자문기관으로 활약하고 있음)

<지구평의회>

- 프랑스의 대표적인 참여민주주의 기관
  - 2002년 2월 제정된 ‘근린 민주주의에 관한 법률’에 의해 창설
  - 인구 8만 이상의 도시는 의무적으로 설치하며, 2~8만의 도시들은 선택적으로 설치
- **의원, 각종 이익단체, 시민단체, 주민단체들의 대표로 구성**
  - 시의회가 임명할 수도 있고, 자원인들 사이에서 선출될 수도 있음
- **주요 역할, 활동방식, 의원구성 등은 각 지방의회가 결정**
  - 지역에 관한 사항을 논의하는 협의의 장으로 법률 제정 기능은 없음
  - 지역민을 위한 정보제공, 토론의 장 마련, 지구와 관련된 사업의 계획·실행에 대한 의견 서술

□ 독일 : 베를린 도시기본계획(FNP)

- 베를린시의 경우 도시기본계획, 지구상세계획, 도시발전계획, 생활권 발전계획, 지구마스터플랜 등을 수립
  - 이 가운데 도시기본계획(FNP)과 지구상세계획(B-Plan)은 베를린의 주법(州法)인 건설법전(BauGB)에 근거를 두고 있음
- 베를린시 도시기본계획(FNP)은 도시발전의 방향과 토지이용의 밀도, 기능분배에 대한 법적 기반으로 제공하는 계획으로 베를린시 도시발전국이 수립하며, **주의회의 승인을 얻어 결정**



[주제발표]

## 광주도시계획 조례 개정 제안

윤희철 (광주지속가능발전협의회 사무총장)







# 광주 도시계획조례 개정 제안

- 주민참여와 투명성, 도시의 밀도와 높이를 중심으로 -

윤 희 철 / 광주광역시 지속가능발전협의회 사무총장

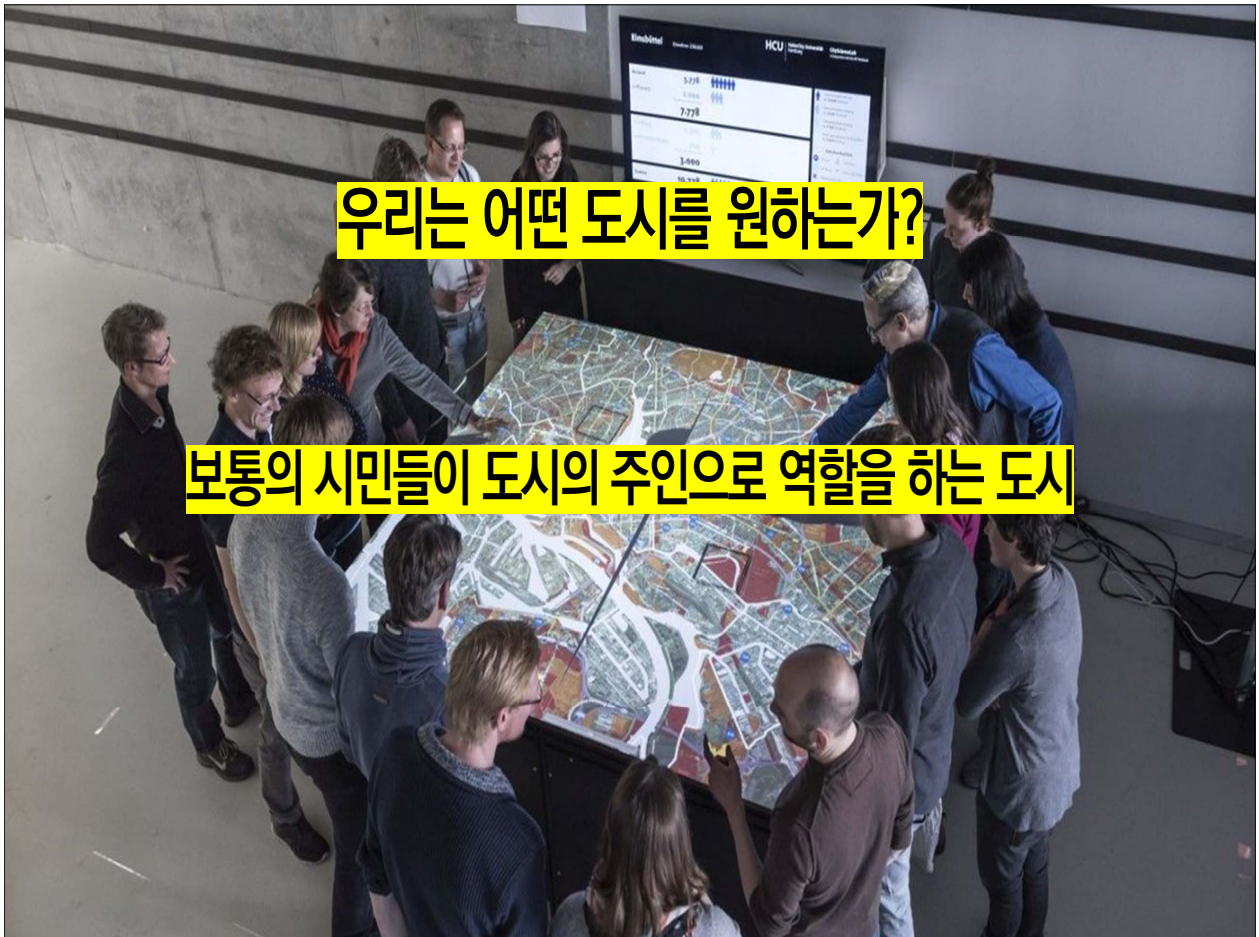
도시·지역개발학 박사

도시는 그곳에 사는 시민이 중심이 되어야 하고 또 시민이  
함께 도시를 만들어야 한다. (HABITAT 2, 1996년 터키 이스탄불)

근대도시에서 현대 도시로의 변화와 함께,  
도시의 패러다임 전환, 시민들의 권리향상

주거권, 지속가능한 개발, 건강한 사회발전 원칙





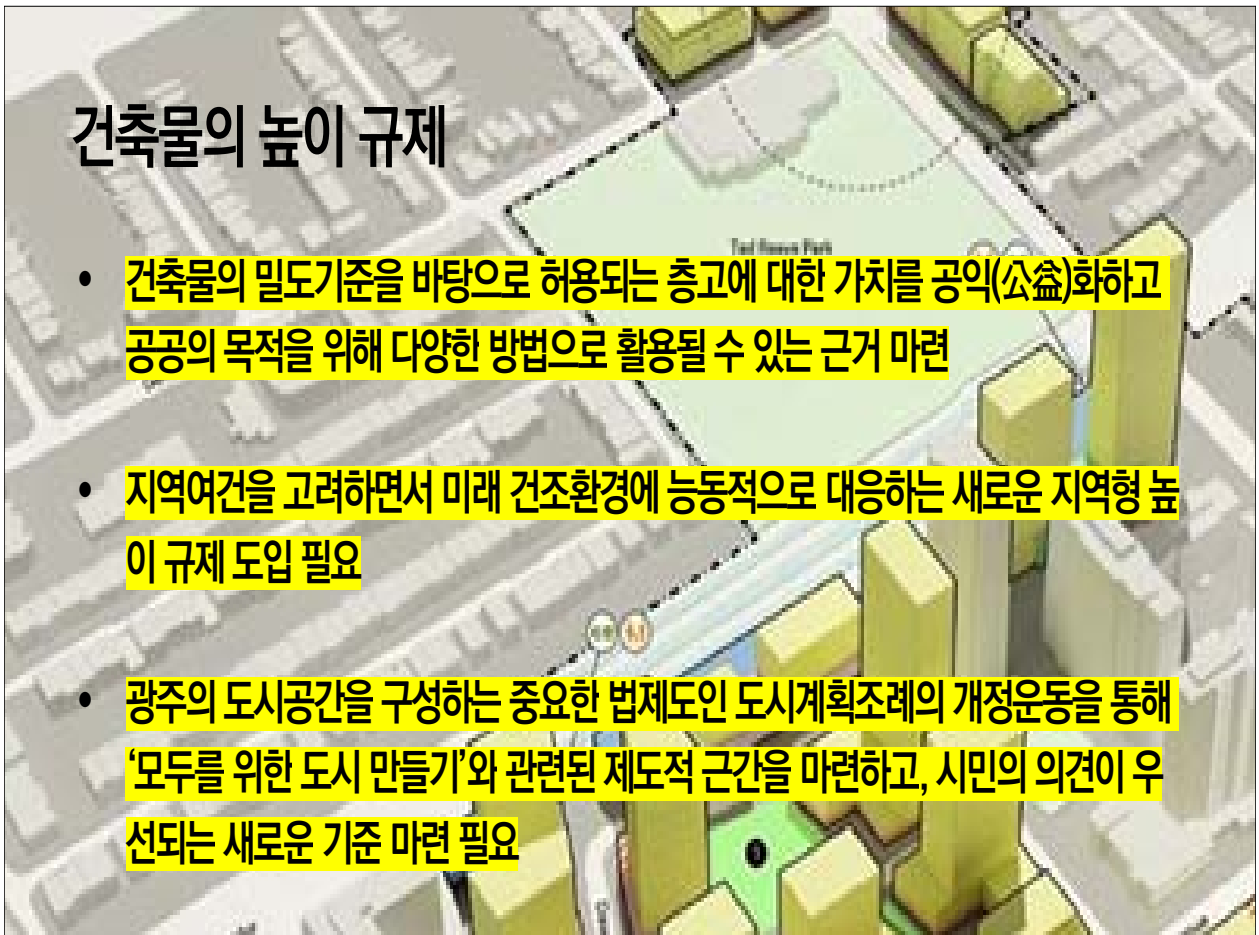




## 도시개혁, 오래된 화두

- 시민의 참여를 제도적으로 보장  
정보공개제의 제도화
- 시민옴부즈만 제도의 도입
- 다양한 시민참여제도의 도입
- 주민공익을 위한 민간단체의 지원

※ 도시개혁과 시민참여: 경실련 도시개혁센터를 중심으로(2004)



## 건축물의 높이 규제

- 건축물의 밀도기준을 바탕으로 허용되는 층고에 대한 가치를 공익(公益)화하고 공공의 목적을 위해 다양한 방법으로 활용될 수 있는 근거 마련
- 지역여건을 고려하면서 미래 건조환경에 능동적으로 대응하는 새로운 지역형 높이 규제 도입 필요
- 광주의 도시공간을 구성하는 중요한 법제도인 도시계획조례의 개정운동을 통해 '모두를 위한 도시 만들기'와 관련된 제도적 근거를 마련하고, 시민의 의견이 우선되는 새로운 기준 마련 필요

## 건축물의 높이 규제

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령이 정하는 용도지역 안에서의 용적률(제85조)

| 용도지역   | 용적률                   |
|--------|-----------------------|
| 준주거지역  | 200퍼센트 이상 500퍼센트 이하   |
| 중심상업지역 | 200퍼센트 이상 1천500퍼센트 이하 |
| 일반상업지역 | 200퍼센트 이상 1천300퍼센트 이하 |
| 근린상업지역 | 200퍼센트 이상 900퍼센트 이하   |
| 유통상업지역 | 200퍼센트 이상 1천100퍼센트 이하 |
| 준공업지역  | 150퍼센트 이상 400퍼센트 이하   |

## 건축물의 높이 규제

- 상위법의 규정에 따르면 용적률의 상한과 하한을 규정하고 있으며, 지자체의 조례에 따라 용적률을 정하도록 되어 있음

제85조(용도지역 안에서의 용적률) ① 법 제78조제1항 및 제2항에 따른 용적률은 다음 각 호의 범위에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 **도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과할 수 없다.**

② 제1항의 규정에 의하여 도시·군계획조례로 용도지역별 용적률을 정함에 있어서 필요한 경우에는 당해 **지방자치단체의 관할구역을 세분하여 용적률을 달리 정할 수 있다.**

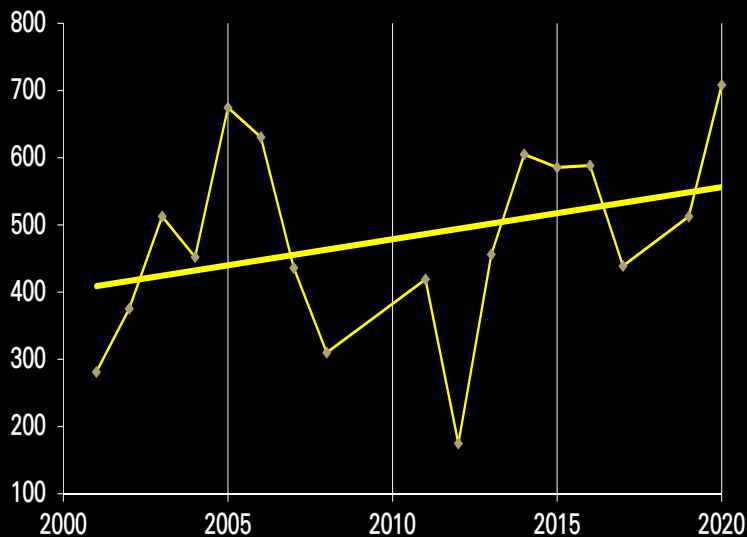
## 건축물의 높이 규제

- 광주광역시 도시계획조례의 용도지역안에서의 용적률(제72조)

| 용도지역   | 용적률        |
|--------|------------|
| 준주거지역  | 400퍼센트 이하  |
| 중심상업지역 | 1300퍼센트 이하 |
| 일반상업지역 | 1000퍼센트 이하 |
| 근린상업지역 | 700퍼센트 이하  |
| 유통상업지역 | 800퍼센트 이하  |
| 준공업지역  | 400퍼센트 이하  |

## 건축물의 높이 규제

- 최근 5년간 상업지역 주상복합아파트의 높이



# 건축물의 높이 규제

- 상업 및 주거지역의 용적률 변화 - 전체 평균과 최근 5년간의 변화

| 구분       | 전체 용적률 | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  |
|----------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 중심상업지역   | 285.5  | 248.2 | 281.1 | 275.4 |       |       | 798.0 |
| 일반상업지역   | 239.6  | 191.8 | 252.9 | 266.7 | 148.0 | 533.3 | 256.8 |
| 근린상업지역   | 258.2  | 315.8 |       |       | 28.0  |       |       |
| 제1종전용주거지 | 57.3   | 55.5  | 58.1  | 59.6  | 61.5  |       |       |
| 제2종전용주거지 | 73.9   |       |       | 72.5  | 76.1  |       |       |
| 제1종일반주거지 | 70.6   | 75.8  | 59.6  | 63.5  | 101.3 |       | 54.0  |
| 제2종일반주거지 | 130.6  | 125.0 | 133.4 | 131.3 | 140.5 |       |       |
| 제3종일반주거지 | 139.6  | 176.7 | 131.6 | 112.7 | 153.8 |       |       |
| 준주거지역    | 146.9  | 160.0 | 120.7 | 155.8 | 147.0 | 12.0  |       |
| 총괄 평균    | 117.0  | 119.5 | 119.8 | 113.6 | 115.3 | 12.0  | 65.0  |

※ 참고사항 : 용적률 1300초과, 10 미만은 미적용 (편차가 심하여 제외)

# 건축물의 높이 규제

- 광주광역시 도시계획조례의 주요 용도지역안에서의 용적률(제72조)과 개략 실제용적률

| 용도지역     | 용적률        | 실제 용적률(추정) | 조정범위(검토필요)  | 비고  |
|----------|------------|------------|-------------|---|
| 1종전용주거지역 | 80퍼센트 이하   | 57.3%      | 80퍼센트 이하    | 디자인, 친환경 등<br>기타 공익을 위한<br>시설설치 시<br>최대 인센티브<br>용적률(10%) 허용<br>검토<br><br>*전용전용주거지역 제외 |
| 2종전용주거지역 | 120퍼센트 이하  | 73.9%      | 110퍼센트 이하   |   |
| 1종일반주거지역 | 150퍼센트 이하  | 70.6%      | 130퍼센트 이하   |   |
| 2종일반주거지역 | 220퍼센트 이하  | 130.6%     | 200퍼센트 이하   |   |
| 3종일반주거지역 | 250퍼센트 이하  | 139.6%     | 230퍼센트 이하   |   |
| 준주거지역    | 400퍼센트 이하  | 146.9%     | 350퍼센트 이하   |   |
| 중심상업지역   | 1300퍼센트 이하 | 285.5%     | 1,000퍼센트 이하 |   |
| 일반상업지역   | 1000퍼센트 이하 | 239.6%     | 700퍼센트 이하   |   |
| 근린상업지역   | 700퍼센트 이하  | 258.2%     | 500퍼센트 이하   |   |

주 : 개략실제용적률 도출방식, 건축물대장상 부속건축물과 건축연면적이 0인 자료는 삭제후 용도지역별 평균값을 산정

주1: 개략실제용적률 도출을 위한 보정(용도지역별 분석제의 용적률 기준 적용, 주거지역 10~50%미만, 준주거 80%, 상업지역 100% 미만 분석범위에서 제외)

주2: 용적률 산정시, 자료미비로 지하면적 고려하지 않음

주3: 건축물대장상 공동주택단지 용적률 자료 미비로, 부동산 앱(호갱노노)의 용적률 자료 활용

## 건축물의 높이 규제

- 2006년 7월 개정 이후 변화없이 현재까지 유지되어 건축물의 높이에 관해 지속적인 문제를 야기하고 있으므로 **지역사회 공론화과정을 거쳐 광주여건을 고려한 용적률 기준을 제시할 필요가 있음**
  - 광주광역시 건축물대장을 기준으로 용도지역별 필지별 실제용적률을 개략으로 산출한 결과, 계획 용적률보다 낮으며 상업지역에서의 격차는 심화되고 있음
  - 최근 지어진 건축물로 인해 도시경관의 저해 등의 문제가 발생해 제도 개선이 필요함
  - 실제 용적률 지표를 반영하여 용적률 기준을 하향하되, 공익 목적의 건축시설 설치 및 디자인 입면이 우수한 설계, 친환경, 에너지 절감형 건축 등 미래 지향적인 건축 도입시 용적률 인센티브 부여

## 건축물의 높이 규제 : 용적률 공익화에 대한 정성적 가치

- 용적률 인센티브 제도를 통해, 새로운 입면 디자인 및 지역주민을 위한 시설의 적극적 설치 유도 가능
- (싱가포르) white plan과 유사한 공간전략계획 수립 가능
  - 용적률 거래제(TDR) 실현을 통한 토지이용계획의 효율성 증진
  - 용적률에 대한 효율성을 공공측면에서 관리하고, 민간과의 협상을 통해 공공이익 제고 가능
  - 사회적 여건변화에 능동적으로 대응할 수 있는 적정 용적률에 대한 사회적 합의 용이

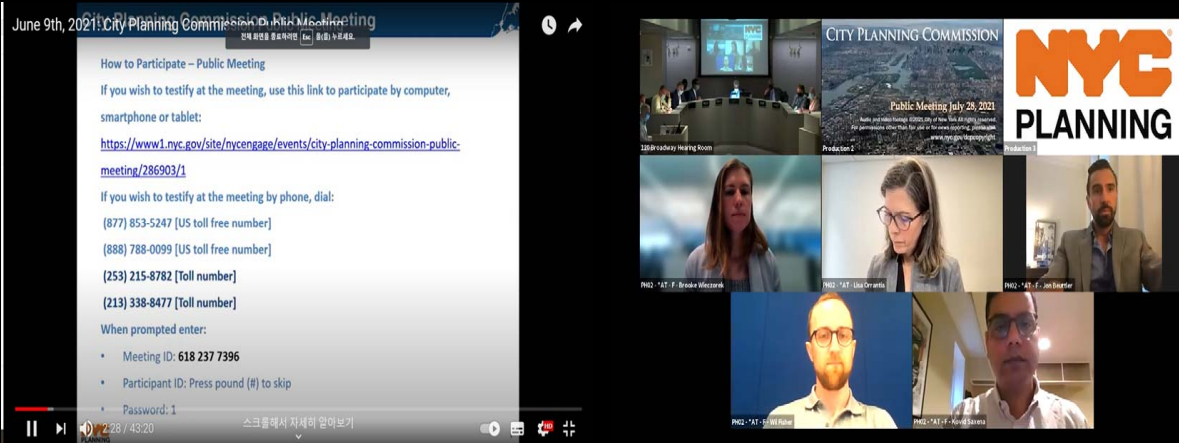
## 시민참여의 필요성과 현실

- 현재 **정보의 제공도 낮은 수준**임(법정계획 보고서를 pdf파일로 공개하는 수준)
- 시민참여에 관한 법제도 과거와 별다른 변화가 없이 그대로이며 법적으로 규정된 공청회, **단순히 의견청취**를 하는 수준
  - 1942년 조선시가지계획령 : 부의회 의견청취
  - 1981년 도시계획법 개정 : 공청회 실시
- **시민의 눈높이는 고려하지 않은** 전문가, 공무원, 관련 업계 등의 눈높이와 맞춤형 정보 공개
  - 기술기반의 도시계획 및 개발계획의 발표로 일반 시민들의 이해에 대한 고려가 전혀 없음

## 1. 도시계획위원회의 투명성 제고 – **회의의 공개**

- 도시계획위원회 심의의 전문성과 공정성 문제가 계속 있었고, 회의의 공개 요구가 지속적으로 제기됨
  - 하지만 위원회의 심의가 개인의 재산권과 연계되어 규제의 강화 또는 완화의 내용으로 이해당사자의 참관에 따라 위원의 의사 표현에 제약이 발생할 수 있고, 심의의 공정성을 훼손할 수 있다는 이유로 지금까지 비공개로 진행됨
- 공개와 비공개 : 시민을 위한다면 어떠한 방식이 중요할까?

# 1. 도시계획위원회의 투명성 제고 – 회의의 공개



출처: 뉴욕시 도시계획국 유튜브 채널

# 1. 도시계획위원회의 투명성 제고 – 회의의 공개



출처: 필라델피아 도시계획위원회



## 2. 도시계획위원회의 투명성 제고 – 회의 결과의 공개

- 현재 광주시 도시계획위원회는 회의 결과를 심의일로부터 1개월 이내 공개하도록 하고 있으나 **단순히 회의의 결과만 공개할 뿐 논의 과정과 구체적인 내용은 공개하지 않음**
  - 2019년 국토계획법 시행령 제111조가 개정됨에 따라 사본으로 제공하는 것도 가능해졌지만, 광주시는 아직 비공개를 원칙으로 하고 있음
- 이미 공원위원회 등은 사본을 공개하고, 아무런 법적 문제가 없음에도 불구하고, 개선되지 않는 것은 **위원회 운영의 투명성에 대한 지속적인 문제로 판단되며, 회의록 공개를 통한 개선이 요구됨**

## 2. 도시계획위원회의 투명성 제고 – 회의 결과의 공개

### 도시계획위원회 회의록 - 발인내용의 요약 공개

□ 광주광역시 제6회 도시계획위원회 회의록

1. 일시 및 장소 : 2021. 7. 15(목) 14:00 ~ 18:15, 중회의실(3층)

II. 출석위원 서명 : 불임

III. 안건별 회의록

1. 광주광역시 도시계획위원회 운영세칙 개정 자문(안)

○ 자문사항 : 운영세칙 개정 자문

○ 위원 발인내용 : 불임

○ 자문결과 : 원안동의

2. 분촌2단지 현대지역주택조합 주택건설사업 지구단위계획 자문(안)

○ 자문사항 : 주택건설사업 지구단위계획 자문

○ 위원 발인내용 : 불임

○ 자문결과 : 재자문

① 원주민 이주대책 검토

② 주민의견에 대한 조치계획이 실제 반영된지 미반영된지 명확하게 기재하고 주민이 체감할 수 있는 대책 마련

③ 비촌 수녀원의 사생활 보호를 위한 상륙수중의 치매시계 검토

④ 사업구역에서 제외된 본촌마을 전체에 대한 사업계획을 검토하여 주거, 교통 등에 대한 정비계획 검토

⑤ 경관문제는 경관계획, 생태경관조성조례, 도시기본계획 제6장, 건축을 높이 기준 등의 지침을 준수할 것

3. 중앙근린공원 1지구 개발행위 특례사업 변경 심의(안)

○ 심의사항 : 개발행위 특례사업 변경 심의

○ 위원 발인내용 : 불임

○ 심의결과 : 재심(사전검토위원회)

① 사업내용 변경 등에 대한 내실있는 심의를 위하여 별도의 사전검토 위원회(9인)를 구성하여 사전검토를 독한 후 재심의 안건 선정

### ■ 2. 위원 발인내용

제1호 - 광주광역시 도시계획위원회 운영세칙 개정 자문(안)

| 발 인 자        | 발 인 내 용  |
|--------------|--|
| 도시계획과<br>000 | ○ 심의보고<br>○ 도시계획위원회의 위원 총 27명 중 18명이 참석하여 상임직위원을 보고<br>※ 안건 상정 이후 22명 위원 참석  |
| 간사           | ○ 전차위원의 결과보고   |
| 000          | ○ 전차위원의 발인 참석  |
| 000 위원       | ○ 중앙공원에 대한 연초 관심, 시민의 요청 등을 고려 진화수달 경도는 연초 위해 동의 요청  |
| 000          | ○ 위원회는 원칙적으로 비공검정<br>○ 개인위원별 발인내용 등을 고려 비공개<br>○ 중앙1지구 관련사항은 충분히 연초에 공개 하였음  |
| 000 위원       | ○ 연초 관계가 퇴장 이후 논의하여 연초 공개여부를 알려주는 것이 적절  |
| 000 위원       | ○ 비공개 관련규정(국토계획법, 영, 도시계획조례)을 설명<br>○ 중도퇴, 하기도 사해 설명<br>○ 회의결과는 회의 이후 1시간 이내 홈페이지에 공개  |
| 도시계획과<br>000 | ○ 제안내용   |
| 000 위원       | ○ 재심의와 부결에 대한 재심의 요건을 명확히 하는 것은 좋으나, 운영세칙 개 정한에는 재심의와 부결 모두 상임위원회의 결의와 도시계획위원회의 자문 을 거치도록 하고 있음<br>○ 그림 수정안전에 대한 자문1회, 심의회 2번 하는 것인지     |
| 도시계획과<br>000 | ○ 네 자문과 심의 각 1회씩 실시  |
| 000 위원       | ○ 서울, 대구의 경우 3달이내 동일한 안건은 상정이 불가함<br>○ 우회로도 일정기간을 두어 상정을 못하게 하는 것이 맞는 것 아닌지<br>○ 그림 일정기간 없이 상임위원 결의와 도시계획위원의 자문을 거치면 다음 달에도 상정할 수 있는 것인지 |
| 도시계획과<br>000 | ○ 서울의 경우 심의위원의 내용 변경하는 동일한 안건을 5달이 지나면 상정할 수 있다는 것임, 따라서 이 단서조항은 원안대로 포함   |





## 시민 참여 도시계획을 위한 네 가지 제안

1. 시민의 '알권리'를 보장하는 관련 정보를 최대한 공개하는 행정의 입장 변화 필요
  - 도시계획조례상의 시민참여 규정 추가 및 확대
2. 시민들의 정보 접근성을 높이기 위해 온라인 정보제공의 양과 질을 높여야 하고 상시 정보를 공유하고 소통하는 플랫폼의 구축 필요
  - 시민참여를 지원하는 여러 프로그램 운영 필요
  - 시민이 쉽게 도시계획을 이해하고 변화에 대한 고려를 예상할 수 있는 다양한 학습자료와 워크숍, 참여를 성숙시키는 방안의 마련
3. 도시계획위원회의 투명한 운영을 위한 법제도적 장치 마련
  - 위원회 회의 및 회의록 공개를 위한 제도 개선
4. 도시계획의 결과에 의견 수렴이 아닌 수립과정에 시민들의 참여와 의견 수렴으로 시민참여 패러다임의 획기적인 전환

## 시민이 참여(함께)하는 도시계획을 위한 다섯 가지 제안

- 1) 도시계획 관련 공개 플랫폼 구축
  - 도시계획 및 관련 자료 구축과 시민들이 일상적으로 확인 가능한 오픈 플랫폼
  - 시민들이 일상적으로 도시계획에 대한 의견을 개진하고 도시계획위원회에서 시민의견을 수렴 할 수 있는 플랫폼
- 2) '시민이 참여하는 도시계획 과정'을 제도화
- 3) 광주 도시계획 조례 제91조의2에 시민참여활동지원 하는 조례 항목 추가
- 4) 조례 87조 개정
  - 도시계획 상임기획단 산하에 여러 분야(여성,인권,장애인, 환경,어린이·청소년,청년 등) 시민사회가 참여하는 '도시계획시민참여 자문단' 구성
- 5) 도시계획위원회 회의록(속기록) 공개

## 도시계획조례 : 시민참여 부문

### 현행

제2조(도시계획의 기본방향) 광주광역시(이하 "시"라 한다)의 도시계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하"법"이라 한다) 제3조에 따른 국토 이용 및 관리의 기본원칙을 적극 수용하고, 국제적으로 경쟁력을 갖춘 첨단산업도시와 문화예술의 중심도시를 지향하며, 주민이 편안하고 안전한 생활을 영위할 수 있도록 효율성·형평성·쾌적성 및 지속가능성에 역점을 두고 이를 친환경적으로 수립·집행하는 것을 기본방향으로 한다.

### 개정(안)

제2조(도시계획의 기본방향) 광주광역시(이하 "시"라 한다)의 도시계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하"법"이라 한다) 제3조에 따른 국토 이용 및 관리의 기본원칙을 적극 수용하고, 국제적으로 경쟁력을 갖춘 첨단산업도시와 문화예술의 중심도시를 지향하며, 주민이 편안하고 안전한 생활을 영위할 수 있도록 효율성·형평성·쾌적성 및 지속가능성에 역점을 두고 이를 **주민과 함께** 친환경적으로 수립·집행하는 것을 기본방향으로 한다.

## 도시계획조례 : 시민참여 부문

### 현행

없음

### 개정(안)

제2조(도시계획의 기본방향)

② 시의 도시계획 및 관리는 계획을 입안하고 결정하는 전 과정에 주민참여기회를 제공하고 주민의견을 수렴할 수 있는 계획체계 구축을 기본으로 한다.

(서울시 조례 참조)

## 도시계획조례 : 시민참여 부문

### 현행

제8조(도시기본계획수립기획단의 설치·운영 등)

- ① 시장은 법 제18조에 따른 도시기본계획을 수립하거나 기존의 도시기본계획을 변경할 때에는 도시기본계획수립기획단(이하“기획단”이라 한다)을 한시적으로 설치·운영할 수 있다.
- ② 시장은 도시기본계획을 합리적으로 수립하기 위하여 전문가로 구성된 도시기본계획자문단을 설치·운영할 수 있다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따라 구성된 기획단과 도시기본계획자문단에게 예산의 범위에서 광주광역시각종위원회구성및운영등에관한조례에 정하는 바에 따라 수당과 여비를 지급할 수 있다. 다만, 시 소속공무원은 제외한다.

### 개정(안)

제8조(도시기본계획수립기획단의 설치·운영 등)

- ② 시장은 시민의 참여로 도시기본계획을 수립하기 위해 **도시기본계획 시민참여단**을 설치·운영할 수 있다.

## 도시계획조례 : 시민참여 부문

### 현행

제87조(설치 및 기능) ① 시장은 법 제116조에 따라 위원회에 도시계획상임기획단(이하“상임기획단”이라 한다)을 둔다.

- ② 상임기획단의 기능은 다음 각 호와 같다.
  1. 시장이 입안한 광역도시계획·도시기본계획·도시관리계획 등에 대한 사전검토
  2. 시장이 의뢰하는 도시계획에 관한 기획 및 조사·연구
  3. 도시계획위원회에서 요구하는 사항에 대한 조사·연구

### 개정(안)

제87조(설치 및 기능)

- ② 상임기획단의 기능은 다음 각 호와 같다.
  4. **각계 각층을 대표하는 (여성,인권,장애인,환경,어린이·청소년,청년 등) 시민이 참여하는 '도시계획시민참여 자문단' 구성 및 지원**

## 도시계획조례 : 시민참여 부문

### 현행

제91조의2(도시계획 학술 진흥을 위한 재정 지원)

① 시장은 도시계획 관련 민간단체 또는 대학, 연구기관에서 도시 계획의 전문성과 다양성을 높이기 위하여 추진하는 다음 각 호의 사업에 대하여 예산의 범위에서 그 경비의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

1. 도시계획 전문성 확보를 위한 포럼, 심포지엄, 세미나 등 학술 행사
2. 시민 및 관계 공무원, 도시개발 관련 산하기관 관계자의 도시계획 이해 증진을 위한 교육
3. 출판·전시·축제 등 도시계획 관한 사업
4. 도시계획 관련 해외 진출 및 국제교류

### 개정(안)

제91조의2(도시계획 학술 진흥 및 **시민참여를 위한** 재정 지원)

① 시장은 도시계획 관련 시민의 참여와 민간단체 또는 대학, 연구기관에서 도시 계획의 전문성과 다양성을 높이기 위하여 추진하는 다음 각 호의 사업에 대하여 예산의 범위에서 그 경비의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

1. -----
2. -----
3. -----
4. -----
5. **시민참여를 위한 도시계획온라인플랫폼 운영과 시민 학습 프로그램 지원**

## 도시계획 투명성과 정보 공개 부문

### 현행

제84조(회의의 비공개 등) ① 위원회의 회의는 공개하지 아니한다. 다만, 필요하면 위원장의 승인을 얻어 인터넷 홈페이지 등에 회의결과를 요약하여 게재할 수 있다.

② 위원은 회의과정 또는 그 밖의 직무 수행상 알게 된 도시계획사항을 누설해서는 안된다.

### 개정(안)

제84조(회의의 공개 등) ① “회의는 공개를 원칙으로 한다. 다만 부동산 투기 유발 등 공익을 현저히 해칠 우려가 있을 경우에는 참석 위원 과반수 이상의 찬성으로 비공개할 수 있다.”로 개정

③ “일반 시민의 회의참가 요청이 있는 경우 15인 이내 인원을 제한해 회의에 참관하게 할 수 있다. 회의참관신청자가 이해관계자인 경우 위원장이 판단하여 회의 참관을 제한할 수 있다”

## 도시계획 투명성과 정보 공개 부문

### 현행

제84조(회의의 비공개 등) ② 위원은 회의과정 또는 그 밖의 직무 수행상 알게된 도시계획사항을 누설해서는 안된다.

### 개정(안)

제84조(회의의 공개 등) 누설금지 조항 삭제  
(이유 : 누설금지 조항은 우리나라 특광역시중 유일. 필요 이상으로 도시계획위원의 자유로운 활동 제약. 공정하고 투명한 도시계획운영 제약)

## 도시계획 투명성과 정보 공개 부문

### 현행

제 7 장 도시계획위원회  
제1절 도시계획위원회의 운영  
제85조(회의록) ① 간사는 회의 때마다 회의록을 작성하여 다음 회의에 보고하고, 이를 보관하여야 한다.  
② 영 제113조의3제1항에서 도시계획조례가 정하는 기간을 심의일로부터 1개월(단, 심사 보류된 안건의 경우 6개월)이 경과한 후로 한다.

### 개정(안)

제 7 장 도시계획위원회  
제1절 도시계획위원회의 운영  
제85조(회의록 등의 공개) 회의록, 회의결과 등은 회의 종료 후 1개월 이내에 열람, 사본 또는 시 인터넷 홈페이지를 통해 전자파일을 제공하는 방법으로 공개하여야 한다. 다만, 위원장이 필요하다고 인정하여 재적위원 과반수의 의결로 회의록 등의 비공개를 결정한 경우는 공개하지 않는다.

**감사합니다!!**





## [지정토론]

이상배(광주광역시 도시재생국장)

박미정(광주광역시의원)

박홍근(건축사)

변원섭(광주광역시도시계획위원회 위원)

오주섭(광주경실련 사무처장)





## 1. 도시계획위원회 비공개 회의근거

이상배(광주광역시 도시재생국장)

### 【국토의계획 및 이용에 관한 법률】

제113조의2(회의록의 공개) 중앙도시계획위원회 및 지방도시계획위원회의 심의 일시·장소·안건·내용·결과 등이 기록된 회의록은 1년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지난 후에는 공개 요청이 있는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 공개하여야 한다. 다만, **공개에 의하여 부동산 투기 유발 등 공익을 현저히 해칠 우려가 있다고 인정하는 경우나 심의·의결의 공정성을 침해할 우려가 있다고 인정되는 이름·주민등록번호 등 대통령령으로 정하는 개인 식별 정보에 관한 부분의 경우에는 그러하지 아니하다.**[본조신설 2009. 2. 6.]

### 【공공기관의 정보공개에 관한 법률】

제9조(비공개 대상 정보)

- ① 공공기관이 보유·관리하는 정보는 공개 대상이 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정보는 공개하지 아니할 수 있다. <개정 2020. 12. 22.>
1. **다른 법률 또는 법률에서 위임한 명령(국회규칙·대법원규칙·헌법재판소규칙·중앙선거관리위원회규칙·대통령령 및 조례로 한정한다)에 따라 비밀이나 비공개 사항으로 규정된 정보**

### 【도시계획조례】

제84조(회의의 비공개 등) ① **위원회의 회의는 공개하지 아니한다. 다만, 간사는 인터넷 홈페이지 등에 회의결과를 요약하여 신속히 게재하여야 한다.** <개정 2013.8.1., 2021.6.1.>

## 2. 도시계획 시민참여 제공 관련 규정

### 【국토의계획 및 이용에 관한 법률】

#### 제14조(공청회의 개최)

- ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 **광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 미리 공청회를 열어 주민과 관계 전문가 등으로부터 의견을 들어야 하며, 공청회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정하면 광역도시계획에 반영하여야 한다.** <개정 2013. 3. 23.>

#### 제20조(도시·군기본계획 수립을 위한 기초조사 및 공청회)

- ① **도시·군기본계획을 수립하거나 변경하는 경우에는 제13조와 제14조를 준용한다.** 이 경우 “국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수”는 “특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수”로, “광역도시계획”은 “도시·군기본계획”으로 본다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2015. 1. 6.>

#### 제21조(지방의회의 의견 청취)

- ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 도시·군기본계획을 수립하거나 변경하려면 **미리 그 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군 의회의 의견을 들어야 한다.** <개정 2011. 4. 14.>
- ② 제1항에 따른 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 의회는 특별한 사유가 없으면 30일 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견을 제시하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>[전문개정 2009. 2. 6.]

### 3. 고층 아파트 난립 관련 조례개정 사항

| 구 분          | 일 시         | 적 용 내 용   | 비 고 |
|--------------|-------------|---|-----|
| 도시관리<br>계획결정 | '19.12.27.  | - (특화경관지구) 영산강, 황룡강, 광주천 주변 수변보호를 위해 강변 100m이내 지정   |     |
| 난개발<br>방지    | '20. 3. 6.~ | - (무등산 공유화) 위원회 심의전 사전검토로 조건부여, 난개발방지를 위한 협의회구성 및 토지소유자 설득으로 개발행위허가 취소<br>- 무등산 주변 난개발방지를 위해 표고 100m이상 공동주택 건축 불가(조례개정 '21. 2.)                   |     |
|              | '16.10.24.  | - (개발행위허가) 경사도 최대기준 마련( <b>16도 이하</b> )   |     |
|              | '18. 1. 1.  | - (개발행위허가) 자연환경보전법에 따른 <b>비오름 1.2등급 개발제한</b><br>- (위원회 임기) <b>연임 3회→2회</b><br>- (위원회 회의록 공개) <b>6개월 → 3개월</b>                                     |     |
| 조례<br>개정     | '19. 3.15.  | - (상업지역 용도용적제) <b>비주거면적(준주택제외) 15%이상, 주거용 용적률 400%이하</b>  |     |
|              | '19.10.15.  | - (입목축척) 사업부지 기준 100%이하 → 산지기준 50%이하 경우 허가대상<br>- (건축제한) 주거환경 보호를 위해 1종주거지역내 제조업소 등 제한  |     |
|              | '20. 6. 1.  | - (용적률) 준주거·준공업지역내 공동주택·오피스텔 <b>용적률 400%이하 → 250%이하</b><br>- (개발행위허가) 조성이 끝난 농지개량을 위한 절·성토 2m이상 → 1m이상 경우 허가대상                                    |     |
|              | '21. 2.25.  | - (개발행위허가) <b>표고 100m이상 지역 공동주택 제한</b><br>- (용적률) 사업지역내 주거용도 용적률 400% 이하 → 주거용도에 공동주택, 준주택 및 <b>생활 숙박시설, 오피스텔을 포함</b>                             |     |
| 지침<br>제정     | '18.7.1.    | - (지구단위계획수립지침 제정) <b>중상향 제한지역확대, 건축물 높이제한·배치·형태</b>   |     |
| 높이제한         | '19.3.7.    | - 광주광역시 <b>상업지역 및 시가지경관지구</b> 에 대한 <b>가로구역별 높이 지정 고시</b>  |     |
| 층수<br>제한     | '21.7.15.   | - (40층 이하) 준주거지역, 상업지역<br>- (30층 이하) 제3종일반주거지역(평균층수 27층 이하), 제2종일반주거지역(평균층수 23층 이하)<br>※ 민간공원 특례사업, 흡수제한 시행전 주택건설사업승인 신청·교통, 경관, 건축계획 심을 받은 경우 제외 |     |

# 광주광역시 도시계획조례 개정 요구에 대한 토론편

광주광역시의원 박미정

1. 지역의 상황과 조건에 맞는 도시계획조례개정이 필요하다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 제정된 광주광역시의 도시계획 조례 개정시, 기후위기, 인구위기, 지역소멸위기라고 하는 지역적 상황과 조건 인정과 수용 전제 필요. 지역의 독특성과 정체성의 극대화,

2. 광주의 정체성을 담아내는 도시계획조례 개정이어야 한다.

광주정신과 부합하는 시민들의 내면의 원동력인 무등산을 중심으로 도심 경관, 통풍, 일조권 등을 고려한 지구 단위의 도시계획이 될 수 있는 개정이어야 할 것이다.

(ex)무등산 난개발방지 지원조례, 독일- 공간정책 기본조례 등등

3. 광주공동체의 주인은 누구인가? 시민의 안전과 생명의 보호 개정 재편되어야 한다. (공간 민주주의 운동)

1970년 상위법에 의해 구성된 지방의 도시의 계획위원회는 전문가 중심의 소수 또는 정보 접근성의 용이한 사람들에게 집중되어 있다고 해도 과언이 아니다. 그 동안 도시의 환경도 변화하였다. 도시인의 삶에서 가장 중요한 것은 안전과 생명보호이다. 그 도시의 주인인 다양한 시민들의 참여가 도시 경쟁력을 결정할 것이다. (예) 도시계획기본계획수립 시 시민들의 공론의 장과 토론회 의무화 - 시간이 만들어 내는 시민적 합의, 시간의 축적이 만들어 가는 민주주의 도시(사회적 대타협의 도시 공간)

4. 도시의 역사성과 문화, 지속성- 도시계획 수립 시 해당 지역 사람들의 역사와 문화 우선 존중이다. 효율성과 토건이 아닌 지속가능성의 삶의 궤적들 우선 존중과 마을과 골목, 광장과 관계성이 복원되는 도시계획조례로 개정되어야 할 것이다.

# 육지 속 섬, 광주의 도시계획과 위원회에 대한 생각

박 흥 근 건축사

삶은 일자리만 있으면 되는게 아니다. 삶의 공간, 여가, 배움의 공간이 많아야 한다. 현재의 광주는 그나마 경쟁력 있다는 교육도시의 영광(?)도 희미해지고, 여가, 문화, 편의시설 및 공간은 부족하여 다른 지역 쏠림현상이 발생한다.

## -교통시스템의 변화

고속철도 개통, 고속도로 확충, 이동수단의 변화는 생활과 문화, 교육과 의료 등 호남의 중심지 역할을 했던 광주를 변방으로 몰고 있다.

## -편의시설 부족

쇼핑과 숙박 부족, 볼거리 미개발, 머물 곳과 즐길 곳 빈약 등등은 광주를 육지 속 섬으로 더욱더 고립된, 쇠퇴하는 도시가 되어 갈 확률이 높아지고 있다.

## -인구감소와 고령화

광주광역시 인구는 2014년 정점인 1,475,884명에서, 2021년 4월 기준 1,444,787명이다.

광주광역시 자치구별 장래인구추계(2017~2037)(2020년 11월 발행)에 의하면 2037년 광주광역시 인구는 136만7천명이다. 앞으로 20년 후 광주인구는 실질적으로는 훨씬 적을 것으로 생각한다. 약 120만명 대가 될 수 있다.

## -광주의 현재와 미래 성장동력

현재 광주시의 주요 정책은 일자리를 만드는데 중점이 되어 있다. 당연히 일자리는 필요하다. 그러나 광주가 수도권 쏠림현상에서 견디기 위해 일자리만 만든다고 경쟁력이 생긴다고 보기 어렵다. 일자리는 수도권 가까운 지역이 같은 조건이라면 광주보다 더 낫다. 광주만의 속칭 광주형 거주환경을 만들어야 한다. 일과 삶, 여가와 문화, 배움과 여유, 의료와 복지, 등이 함께 있는 도시가 되어야 한다.

도농 복합도시에 가까운 광주, 전남 인구의 유입이 어느 정도 지금까지 광주 인구 수도권 유출을

보충했다면 지금부터는 힘들다. 서울과 수도권은 지속적으로 인구 블랙홀이 될 것이다. 엔터테인먼트 공간, 대형 몰, 숙박시설 등등 적극 유치해야 한다. 일자리와 병행하여 젊은 사람들이 즐길 수 있는 그런 장소, 공간들이 많아야 한다. 광주·전남 인구로 그런 시설이 운영된다고 볼것이 아니라 전국을 상대로 운영될 수 있는 인프라 구축을 위한 도시구조가 되어야 한다. 현재 대형 백화점이나 쇼핑몰은 물건만 파는 곳이 아니다. 엔터테인먼트 공간, 놀이터, 문화공간, 공간복지 공간, 관광자원이다.

## 1. 도시계획의 기본 방향

제2조(도시계획의 기본방향) 광주광역시(이하 "시" 라 한다)의 도시계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하"법"이라 한다) 제3조에 따른 국토 이용 및 관리의 기본원칙을 적극 수용하고, 국제적으로 경쟁력을 갖춘 첨단산업도시와 문화예술의 중심도시를 지향하며, 주민이 편안하고 안전한 생활을 영위할 수 있도록 효율성·형평성·쾌적성 및 지속가능성에 역점을 두고 이를 친환경적으로 수립·집행하는 것을 기본방향으로 한다.〈개정 2013.8.1.〉

생각 1 : 시대 변화에 순응하는, 선도하는 광주 도시 철학은 무엇인가?

일자리 창출 뿐인가? 일자리 창출을 위한 노력은 많이 하는 것으로 홍보가 되는데... 수도권과 위치 여건, 시대의 변화 (교통 시스템, 인구, 여가문화 등) 따른 시민들의 욕구를 충족할 시설들은 얼마나 조성, 유치하고 있는가?

같은 일거리가 있다면 인간(국민)들은 어디에서 살려고 할까? 편의, 문화, 여가, 복지 시설을 조성하는데 어떤 노력을 하고 있고, 성과는 있는 건가?

## 2. 도시계획위원의 구성과 자격

### 제77조(구성)

- ① 위원회는 위원장 및 부위원장 각 1인을 포함하여 25인 이상 30인 이하의 위원으로 구성 한다. 〈개정 2010.1.1〉
  - ② 위원장은 시장이 위원중에서 임명 또는 위촉하며, 부위원장은 위원 중에서 호선한다. 〈개정 2009.5.15., 2019.10.15.〉
  - ③ 위원회의 당연직 위원은 도시·건축 및 건설 관련국장으로 한다. 〈개정 2009.5.15〉
  - ④ 위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람중에서 시장이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제3호에 해당하는 위원의 수는 전체 위원의 3분의 2이상이어야 하며 위촉직 위원은 성별 균형이 유지되도록 노력하여야 한다 〈개정 2013.8.1, 2016.10.1〉
1. 시의회 의원
  2. 도시계획과 관련이 있는 시 공무원 및 교육행정기관 등 행정기관의 공무원 〈개정 2016.3.1〉
  3. 토지이용·건축·주택·교통·방재·환경·문화·농림·정보통신 등 도시계획관련 분야에 학식과 경험이 있는 자〈개정 2010.1.1,2011.1.1, 2013.8.1〉



⑤ 시의회 의원 또는 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되 총 위촉횟수는 3회, 연임은 1회로 한다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은기간으로 한다. <개정 2013.8.1, 2018.1.1, 2021.6.1.>

**제10조(도시계획위원의 자격)**

① 조례 제77조제4항제3호에서 “토지이용·건축·주택·교통·환경·방재·문화·농림·정보통신 등 도시계획 관련분야에 관하여 학식과 경험이 있는 사람”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다. <개정 2010.3.1, 2014.5.15>

1. 대학 또는 대학교의 도시계획관련분야 조교수급 이상인 사람 <개정 2014.5.15>
2. 도시계획관련분야 박사학위 소지자로서 실무경력이 7년 이상인 사람 <개정 2014.5.15>
3. 국가기술자격법에 의한 건설분야의 기술사로서 실무경력이 7년 이상인 사람 <개정 2014.5.15, 2019.3.15>
4. 정부 또는 지방자치단체가 출연한 연구소 중 도시계획분야의 연구책임자급 이상인 사람 <개정 2014.5.15>
5. 도시계획관련분야에서 5급 이상의 공무원 근무경력이 7년 이상인 사람 <개정 2014.5.15>
6. 기타 도시계획관련분야에서 제1호 내지 제5호의 규정에 의한 자와 동등한 전문지식과 실무경험이 있다고 시장이 인정하는 사람 <개정 2014.5.15>

생각 2 : 광주시의 도시계획위원 구성은 왜 학자(교수) 위주로 되어 있을까?

총27명 중 교수(17명), 공무원(4명), 지방의회 의원(2명), 시민단체(3명), 기타(1명), 연구원(x), 엔지니어(x), 건축사(x)로 되어 있다. (지방도시계획위원회의 운영현황과 개선과제\_ 6쪽 참조)

타 시도와 비교할 때 전문성이 어느 정도인가? 현장 전문가들을 배제하는 이유는 무엇인가? 학자들의 영역과 이론을 바탕으로 현장 실무전문가와 융합이 왜 이루어지지 않는가?

학자, 현장 전문가, 행정가는 도시발전의 삼위일체로 각각 소중한 축을 담당하고 있다고 보지 않는가?

**3. 광주시 도시계획위원회 개최 안건(연간기준)**

| 구분   | 개최실적 | 안건수 | 비고   |
|------|------|-----|------|
| 2020 | 13   | 22  |      |
| 2019 |      |     | 자료없음 |
| 2018 |      |     | 자료없음 |
| 2017 | 9    | 29  |      |
| 2016 | 10   | 41  |      |
|      |      |     |      |

생각 3 : 왜 도시계획위원회 안건수가 타 시·도에 비해 적을까?

타 시·도에 비해서 안건수가 약50% 수준이다. (지방도시계획위원회의 운영현황과 개선과제\_8쪽 참조)

안건이 적은 이유는 무엇인가? 경기나, 시장성이 타 시·도 보다 안 좋은 것은 아닌가? 어떤 규제로 인해 사업 할 수 있는 여건이 부족한 것은 아닌가?

도시는 유기체와 같다고 한다. 선순환될 도시 시스템이 되어야 한다.

사업가들은 생존이 달려 있기에 그 어느 누구보다도 애민하다. 투자를 유치할 여건을 만들어 주어야 한다. 도시 경쟁력은 광주 안의 우리끼리만 만들 수 없다. 외부 자금과 외부 인구 유입을 위한 장치가 있어야 한다.

#### 4. 왜 층수제한인가? 상업지역 용도용적제인가?

세상이 바뀌고 있고, 바뀐 부분도 많다. 상가는 남아 돈다. 좋은 주거는 부족하다. 상업지역 주거는 일반주거지역 주거와는 당연히 환경이 다르다란 것을 알고, 매입하고, 산다. 나름 이유가 있다.

왜 강제적으로 주거지역 30층 이하, 상업지역 40층 이하로 제한하고, 인구 구성 변화시대, 콤팩트 시티로 변해가는 것에 역행 하는가? 도시경관, 무등산 경관은 50년 전처럼 모든 도시에서 볼 수 있겠는가? 도시의 경쟁력은 어디에서 오는가?

생각 4 : 무등산은 누구나 볼 수 있어야 한다. 그러나 어디에서나 볼 수는 없다.

무등산은 자연이 준 선물이고 아주 소중한 자산이다. 이 자산을 우리의 디딤돌이 되게 하는 것은 우리의 몫이다. 모든 곳에서 무등산을 보는 것은 불가능하다. 그렇다면 특정 공간, 장소, 지점에서라도 모두가 볼 수 있도록 도시정책을 해야 한다.

불가능한 어디에서나 무등산을 볼 수 있도록 한다면서, 온전히 볼 수 있는 곳마저도 잃어버리고 있는 것은 아닌가?

**정책 토론회**  
▶ YouTube LIVE

## 광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.

2021년 9월 15일(수) 오후 2시~4시

- 장소 : 광주 NGO 센터 시민마루(전일빌딩245)와 YouTube (광주환경운동연합)
- 주최 : 조오섭국회의원, 광주시민단체협의회
- 주관 : 광주시민단체협의회 도시미래특위(광주환경운동연합, 광주경찰연, 참여자치2)
- 문의 : 062-514-2470

**제 1 부** 인사말 : 조오섭국회의원, 박재만 시민협 상임대표

**제 2 부 토론회**  
 좌장 : 조진상(동신대학교 교수, 광주시민환경연구소 이사장)  
 주제발표 1. 지방도시계획위원회 운영현황과 개선과제 김이성(국회 입법조사처 국토해양팀 조사관)  
 주제발표 2. 도시계획의 주민 참여와 공개-서울 도시계획의 변화를 만들다. 신정호(서울특별시의원)  
 주제발표 3. 광주도시계획조례 개정 제안- 주민참여와 투명성, 도시의 밀도와 높이 변화(광주지속가능발전협의회 사무총장)

**지정 토론**  
 오주섭 (광주경찰연 사무처장)  
 박미영 (광주광역시의원)  
 박출근 (건축사)  
 반원섭 (광주광역시도시계획위원회의 위원)  
 이상배 (광주광역시 도시재생국장)

**제 3 부 종합토론** 원형과 온라인 공동

조오섭국회의원 · 광주시민단체협의회

변 원 섭 2021. 9. 15  
 광주광역시 도시계획위원회 위원  
 한국 공공혁신연구원 대표

**공원보다 높은  
민간공원 아파트  
8개 단지**

|                    |         |
|--------------------|---------|
| 1. 중앙1지구 아파트 51m   | 17층     |
| 2. 마루공원 아파트 28.5m  | 9층      |
| 3. 신용공원 아파트 25m    | 8층      |
| 4. 중앙2지구 아파트 24.3m | 8층      |
| 5. 운암산공원아파트 16.4m  | 5층      |
| 6. 봉산공원 아파트 15.4m  | 5층      |
| 7. 수랑공원 아파트 7m     | 2층      |
| 8. 중외공원 아파트 3.3m   | 1층      |
| 9. 송암공원 아파트 -10.3m | 아산 더 높음 |
| 10. 인공공원 아파트 -5m   | 아산 더 높음 |

호반 제잇플레이스 | 광주광역시

광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.  
조오섭국회의원 · 광주시민단체협의회

## Table of Contents

1. 조례개정 및 제정 제안 배경 3
2. 개발 및 건설관련 법률 4
3. 광주광역시 도시계획 및 개발사업 조례 5
4. 광주광역시 도시계획 조례 6
5. 광주광역시 도시계획조례 시행규칙 8
6. 광주광역시 도시계획위원회 운영 세칙 10
7. 광주광역시 건축 조례 12
8. 광주광역시 주차장 조례 15
9. 광주광역시 친환경적 자동차의 보급 및 이용활성화 조례 16
10. 광주광역시 경관 조례 17
11. 광주광역시 생태경관 조성 조례 18
12. 광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례 19
13. 광주광역시 지구단위계획 수립지침(예규) 29
14. 건폐율과 용적률 34

토론자 : 변원섭 (광주광역시 도시계획위원회 위원)

### 광주지역 재개발사업 33곳 현황

|               |  |
|---------------|--|
| <b>동구</b> 14곳 | 계림1, 계림2, 계림3, 계림4, 계림5, 계림7, 계림8<br>지원1, 지원2, 지산1, 산수1, 산수3, 악동3, 악동4 |
| <b>서구</b> 3곳  | 광천, 양3, 마래지평   |
| <b>남구</b> 2곳  | 서동1, 월산1   |
| <b>북구</b> 10곳 | 풍양, 풍양2, 누문, 임동, 임동2, 우산<br>중흥, 중흥3, 북동, 문화동각와                         |
| <b>광산구</b> 4곳 | 송정, 동서작, 윤남, 신가동   |

1. 조례개정 및 제정 제안 배경

광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.  
조오섭국회의원 · 광주시민단체협의회

토론자 : 변원섭 (광주광역시 도시계획위원회 위원)

제안 배경

1. 실명으로 공개 가능한 사람들만 도시계획 위원회 위원 선정 하여 책임성 확보
2. 사업자와 결탁 했다는 오해소지를 없애고 지식인으로써 소신 있는 심의 유도
3. 언론에게 실시간 공개하고, 시민이 참여하여 알 권리 확보로 투명한 도시계획위원회 운영
4. 도시계획위원, 각분야에 걸쳐서 인력 풀 확대
5. 기밀을 유지 해야 할 사항은 없어 보임으로 공개 운영원칙을 정하고, 꼭 기밀이 필요한 사항은 구분하여 운영
6. 고층건물로 인한 조망권 일조권 최소화과 통풍 축 확보
7. 전기 자동차 이용자 급증으로 인한 전기자동차 충전시설 확대
8. 아파트 입주민과 단지 외 주변 주택 등 일반 시민 인권 생활권 기본권 보호
9. 도시 녹지와 공원 및 주변 산 경관보호
10. 어린이 집, 유치원 어린이 보호와, 초등학교, 중고등 학교, 대학교 주변 학습 권 보장 및 미래가치 증대
11. 기후환경 변화와 탄소제로화의 기여
12. 주민 참여 확대를 통한 민원 발생 최소화
13. 생태 도시중심의 기본적인 목표로 인간의 삶 중심의 도시관리
14. 난 개발을 최소화하고 쾌적하고 아름다운 도시 광주다운 도시계획 입안
15. 상위법에서 조례에 위임된 부분을 개발사업자 중심 보다는 시민중심의 도시계획관리
16. 모든 기본계획이 기본계획으로 끝나지 않고 적용하면서 지속 가능한 광주광역시 관리체계 수립

2.개발 및 건설관련 법률

광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.  
조오섭국회의원 · 광주시민단체협의회

토론자 : 변원섭 (광주광역시 도시계획위원회 위원)

개발 및 건설관련 법

- |                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| 01. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률       | 27.주택도시 기금법                      |
| 02.도시 및 주거환경 정비법(도시정비사업)     | 28.대기환경보전법                       |
| 03.도시개발사업법(도시개발사업)           | 29.자연환경보전법                       |
| 04.택지개발촉진법(택지개발사업)           | 30.도시공원 및 녹지 등에 관한 법률            |
| 05.주택법                       | 31.건설기계관리법                       |
| 06.건축법                       | 32.산업안전보건법                       |
| 07.건설산업 기본법                  | 33.약관에 규제에 관한 법                  |
| 08.공동주택 관리법                  | 34.폐기물관리법                        |
| 09.공동주택특별법                   | 35.건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률           |
| 10.공동주택분양가격가격의 산정 등에 관한 규칙   | 36.민법                            |
| 11.민간임대주택에 관한 특별법            | 37.환경정책 기본법                      |
| 12.도시재정비 촉진을 위한 특별법          | 38.도시공원 및 녹지 등에 관한 법률            |
| 13.재건축 초과이익 환수에 관한 법률        | 39.환경 보호에 관한 법률                  |
| 14.개발이익 환수에 관한 법률            | 40.대기환경 보전법                      |
| 15.건축물의 분양에 관한 법률            | 41.물 환경 보전법                      |
| 16.소음진동 관리법                  | 42.하수도법                          |
| 17.하도급거래 공정화에 관한 법률          | 43.교통안전법                         |
| 18.건설기술 진흥법                  | 44.도로교통법                         |
| 19.석면안전 관리법                  | 45.도시교통정비촉진법                     |
| 20.석면피해 구제법                  | 46.대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법          |
| 21.환경정책 기본법                  | 47.공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 |
| 22.공동주택 층간 소음의 범위와 기준에 관한 규칙 | 48.토지이용규제 기본법                    |
| 23.빈집소규모주택 정비에[ 관한 특별법       | 49.토지이용 인허가 절차 간소화를 위한 특별법       |
| 24.장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법  | 50.하천범람토지 보상 등에 관한 특별법           |
| 25.주택건설기준 등에 관한 규칙 및 규정      | 51.수복지역 내 국유화된 토지의 매각 규정         |
| 26.주택공급에 관한 규칙               | 52.공유토지분할에 관한 특별법                |



3. 광주광역시 도시계획 및 개발사업 검토 조례

광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.  
조오섭국회의원 · 광주시민단체협의회

토론자 : 변원섭 (광주광역시 도시계획위원회 위원)

검토 조례

- 01. 광주광역시 도시계획 조례
- 02. 광주광역시 도시계획 조례 시행규칙
- 03. 광주광역시 도시계획위원회 운영세칙
- 04. 광주광역시 건축조례
- 05. 광주광역시 주차장 조례
- 06. 광주광역시 친환경적 자동차의 보급 및 이용활성화 조례
- 07. 광주광역시 경관 조례
- 08. 광주광역시 생태경관 조성조례
- 09. 광주광역시 공공디자인 진흥에 관한 조례
- 10. 광주광역시 도시개발 조례
- 11. 광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례
- 12. 광주광역시 지구단위계획 수립지침

- 공사중인 30층 이상 아파트 10개 단지
- 1. 백운동 대라수 주상복합 36층
  - 2. 화정동 아이파크 39층
  - 3. 화정동 골드클래스 38층
  - ...
  - 10. 침단롯데슈퍼 주상복합 39층

4. 광주광역시 도시계획 조례

광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.  
조오섭국회의원 · 광주시민단체협의회

제49조(경관지구 안에서의 건축물의 규모) 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구·특화경관지구안에서 건축하는 건축물의 규모는 1개동의 정면부 길이를 **30미터 미만**으로 하며, 건축물 연면적의 합계는 **1500제곱 미터**를 초과할 수 없다. 다만, 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 경관상 지장이 없다고 인정하여 지정·공고한 구역에서는 건축물 연면적의 합계를 **3천제곱미터**까지 할 수 있다. <개정 2013.8.1, 2018.5.1, 2020.6.1., 2021.2.25.>

개정안  
정면부 길이를 30→20미터 미만.  
건축물 연면적의 합계는 **1500** → 1000**제곱 미터**를 초과할 수 없다  
건축물 연면적의 합계를 **3천** → 2000**제곱 미터까지** 할 수 있다

제84조(회의의 비공개 등) ① 위원회의 회의는 **공개하지 아니한다**. 다만, 간사는 인터넷 홈페이지 등에 회의결과를 요약하여 신속히 게재하여야 한다. <개정 2013.8.1, 2021.6.1.>  
② 위원은 회의과정 또는 그 밖의 직무 수행상 알게 된 도시계획사항을 누설해서는 안 된다. <개정 2013.8.1>

개정안  
제84조(회의의 비공개 등) ① 위원회의 회의는 공개하며, 다만 기밀을 요한 사항은 위원회 결정으로 비공개로 할 수 있다. 간사는 인터넷 홈페이지 등에 회의결과를 요약하여 신속히 게재하여야 한다.  
② 위원은 회의과정 또는 그 밖의 직무 수행상 알게 된 도시계획 **기밀을 요한 사항**을 누설해서는 안 된다.  
③ 본회의 공개 운영방법과 기밀을 요한 사항 기준은 운영세칙에 따른다.

광주광역시 경관위원회조례 : 공개 원칙이며 부득이한 경우 비공개

제85조(회의록) ① 간사는 회의 때마다 회의록을 작성하여 다음 회의에 보고하고, 이를 보관하여야 한다. <개정 2013.8.1>  
② 위원회의 심의 일시·장소·안건·내용·결과 등이 기록된 회의록은 심의 종결 후 1개월이 지난 후(심사 보류된 안건의 경우 최초 심의한 날부터 3개월이 지난 후)에는 공개 요청이 있는 경우 열람 또는 사본을 제공하는 방법으로 공개하여야 한다. 다만, 공개에 의하여 부동산 투기 유발 등 공익을 현저히 해칠 우려가 있다고 인정하는 경우나 심의·의결의 공정성을 침해할 우려가 있다고 인정되는 이름·주민등록번호·직위 및 주소 등 특정인임을 식별할 수 있는 정보에 관한 부분의 경우에는 그러하지 아니하다. <본항신설 2007.8.1, 2010.1.1, 2013.8.1, 2018.1.1, 2021.6.1.>

개정안  
③ 회의록 공개 시 **에 발언한 도시계획위원들 실명으로 공개한다**, 다만 본인이 실명을 비공개로 원한 위원은 그러하지 아니하다.

조례 신설

1. 시민참여 도시계획체계 구축 선언

시민참여 도시계획 체계 수립 과 주민의견수렴 절차 로 시민직접 참여 하는 도시계획 체계 수립 명문화

“시의 도시계획 및 관리는 계획을 입안하고 결정하는 전 과정에 주민참여 기회를 제공하고 주민의견을 수렴 할 수 있는 계획 체계 구축을 기본으로 한다” (서울시)

2. 일반시민과 언론인이 방청 취재 신청 할 경우 허용

3. 상임기획단 역할

현재 광주광역시가 상임기획단 운영 초기

아쉬운 점

나름 개선점을 발굴하려고 노력 하고 있는 점은 있으나  
분야 별 심도 있는 문제점을 분석하여 대안을 제시 하지 못하고 있는 실정

- 1) 도시재생국 소속 으로서의 독립적으로 소신 있게 의견을 낼 수 없는 상태
- 2) 상임기획단의 검토 사항을 실질적으로 도시계획 위원회에 반영할 수 있는 제도적 장치 필요
- 3) 상임기획단의 전문성을 확보한 인력 보강이 필요 함

**제10조(도시계획위원의 자격)** ① 조례 제77조제4항제3호에서 “토지이용·건축·주택·교통·환경·방재·문화·농림·정보통신 등 도시계획 관련분야에 관하여 학식과 경험이 있는 사람”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.<개정 2010.3.1, 2014.5.15>

- 1. 대학 또는 대학교의 도시계획관련분야 조교수급 이상인 사람<개정 2014.5.15>
  - 2. 도시계획관련분야 박사학위 소지자로서 실무경력이 7년 이상인 사람<개정 2014.5.15>
  - 3. 국가기술자격법에 의한 건설분야의 기술사로서 실무경력이 7년 이상인 사람<개정 2014.5.15, 2019.3.15>
  - 4. 정부 또는 지방자치단체가 출연한 연구소 중 도시계획분야의 연구책임자급 이상인 사람<개정 2014.5.15>
  - 5. 도시계획관련분야에서 5급 이상의 공무원 근무경력이 7년 이상인 사람<개정 2014.5.15>
  - 6. 기타 도시계획관련분야에서 제1호 내지 제5호의 규정에 의한 자와 동등한 전문지식과 실무경험이 있다고 시장이 인정하는 사람<개정 2014.5.15>
- ② 삭제<2016.10.1>

개정안

- 2. 도시계획관련분야 박사학위 소지자로서 실무경력이 5년 이상인 사람<개정 2014.5.15>
- 3. 국가기술자격법에 의한 건설분야의 기술사로서 실무경력이 5년 이상인 사람<개정 2014.5.15, 2019.3.15>

**제13조(회의소집 등)** ① 위원회는 특별한 사유가 없는 한 매월 1회 개최를 원칙으로 한다.

② 위원장이 회의를 소집하고자 하는 때에는 회의개최 7일전까지 회의의 일시 및 장소를 각 위원에게 서면으로 통지하여야 하고, 심의안건 및 심의상 필요한 자료는 회의개최 5일전까지 배부하여야 한다. 다만, 긴급한 안건이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 분과위원회 참여위원의 선출은 위임된 안건에 전문지식이 있는 위원을 우선으로 한다.<개정 2014.5.15>

개정안

② 위원장이 회의를 소집하고자 하는 때에는 회의개최 7일전까지 회의의 일시 및 장소를 각 위원에게 서면으로 통지하여야 하고, 심의안건 및 심의상 필요한 자료는 회의개최 5일전까지 배부하여야 한다.

다만, 긴급한 안건이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.(삭제)

긴급하다는 사유로 중앙공원1지구 경우 퇴근시간 이후 카톡으로(이메일 공문도착 시간) 2일전에 통지하고 기습적으로 소집 한 사례가 있음



**제17조(위원의 비밀유지 및 청렴의무)<개정 2014.5.15>** ①시장은 조례 제84조에 따른 "회의의 비공개" 규정의 준수 및 청렴의무를 위하여 위촉위원으로부터 별지 제7호서 식의 서약서를 받는다.<개정 2014.5.15>  
②시장은 제1항에 따라 받은 서약서의 내용을 위반하여 위원회의 회의 내용 등을 누설한 위원이 있는 경우 해당위원을 해촉할 수 있으며 해촉된 위원은 재위촉 할 수 없다.<개정 2014.5.15>

개정안

①시장은 조례 제84조에 따른 회의의 규정의 준수 및 청렴의무를 위하여 위촉위원으로부터 별지 제7호서 식의 서약서를 받는다.<개정 2014.5.15>  
②시장은 제1항에 따라 받은 서약서의 내용을 위반하여 위원회의 회의 기밀 내용을 누설한 위원이 있는 경우 해당위원을 해촉할 수 있으며 해촉된 위원은 재위촉 할 수 없다.

(별지 제7호서식)

서 약 서

본인은 광주광역시도시계획위원회 위원으로서 회의내용 및 기타 직무수행상 지득한 도시계획사항에 대하여 위원으로 재임 중은 물론 해촉된 후에도 이를 누설하지 않을 것을 서약합니다.

년 월 일

서 약 자 : 광주광역시도시계획위원

위 원 ○ ○ ○(인)

광주광역시장 귀 하

전체적으로 문구를 수정 할 필요 있음

2. 위원자격

가. 시의회 의원

나. 도시계획과 관련이 있는 시 공무원 및 교육 행정기관 등 행정기관의 공무원  
다. 토지이용·건축·주택·교통·환경·방재·농림·정보통신 등 도시계획 관련 분야에 관하여 학식과 경험이 있는 다음 각 호에 해당하는 자

- 1) 대학 또는 대학교의 도시계획 관련분야 조교수급 이상인 자
- 2) 도시계획 관련분야 박사학위 소지자로서 실무경력이 5년 이상인 자
- 3) 국가기술자격법에 의한 건설분야의 기술사로서 5년 이상인 자
- 4) 정부 또는 지방자치단체가 출연한 연구소 중 도시계획분야의 연구책임자급 이상인 자
- 5) 도시계획 관련분야에서 5급 이상의 공무원 근무경력이 5년 이상인 자
- 6) 기타 도시계획 관련분야에서 제1호 내지 제5호의 규정에 의한 자와 동등한 전문지식과 실무경험이 있다고 시장이 인정한 자

**제10조(도시계획위원의 자격)** ③조례 제77조제4항제3호에서 "토지이용·건축·주택·교통·환경·방재·문화·농림·정보통신 등 도시계획 관련분야에 관하여 학식과 경험이 있는 사람"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.<개정 2010.3.1, 2014.5.15>

1. 대학 또는 대학교의 도시계획 관련분야 조교수급 이상인 사람<개정 2014.5.15>
  2. 도시계획 관련분야 박사학위 소지자로서 실무경력이 7년 이상인 사람<개정 2014.5.15>
  3. 국가기술자격법에 의한 건설분야의 기술사로서 실무경력이 7년 이상인 사람<개정 2014.5.15, 2019.3.15>
  4. 정부 또는 지방자치단체가 출연한 연구소 중 도시계획분야의 연구책임자급 이상인 사람<개정 2014.5.15>
  5. 도시계획 관련분야에서 5급 이상의 공무원 근무경력이 7년 이상인 사람<개정 2014.5.15>
  6. 기타 도시계획 관련분야에서 제1호 내지 제5호의 규정에 의한 자와 동등한 전문지식과 실무경험이 있다고 시장이 인정하는 사람<개정 2014.5.15>
- ② 삭제<2016.10.1>

공개된 자치법규 사이트 도시계획위원회 규칙과 운영세칙이 다르므로 운영세칙 중심으로 수정 요함

6. 광주광역시 도시계획위원회 운영 세칙

광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.  
조오섭국회의원 · 광주시민단체협의회

2장 위원회 구성  
7. 위원회 해촉

마. 회의의 비공개 규정을 위반하여 회의내용 등을 누설하거나 청렴서약서 의무를 위반한 경우

수정안  
회의의 비공개 규정을 위반하여 **비밀을 요하는** 회의내용 등을 누설하거나

3장 안건준비  
3. 안건 검토 및 배포

라. 동일한 안건의 재심은 부득이 한 사유가 있는 경우를 제외하고는 3회 이내로 한다.

수정안  
부득이 한 사유가 있는 경우를 제외하고는(삭제)

3장 안건준비

4. 회의개최 알림 가. 위원회 회의를 소집하고자 할 때는 회의개최 7일전까지 회의 일시, 장소를 위원에게 서면, 유선, SNS 등으로 통지한다. 단, 긴급한 안건의 경우 3일 전까지 통지할 수 있다

수정안  
단, 긴급한 안건의 경우 3일 전까지 통지할 수 있다(삭제)

제4장 위원회 운영

3. 재심의 재 자문(신설)

가. 동일한 안건의 재심의(재 자문)는 부득이한 사유가 있는 경우를 제외하고는 최초 회의를 포함하여 3회 이내로 하며, 부득이한 사유로 동일한 안건을 3회를 초과 하여 심의(자문)하는 경우에는 상임기획 단의 검토와 도시계획위원회 자문을 거쳐 적정한 경우 재심의(재 자문) 할 수 있다.(신설 도시계획과-6900호, '21.7.16.)

나. 부결(부동의)된 안건은 부결된 사유가 명확히 해소되어야 재상정할 수 있으며, 상임기획단의 검토와 도시계획위원회의 자문을 거쳐 적정한 경우 재상정 할 수 있다.(신설 도시계획과-6900호, '21.7.16.)

수정안  
다, 단 3년이 경과 한 후 재 자문 할 수 있다(추가)

11

7. 광주광역시 건축 조례

광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.  
조오섭국회의원 · 광주시민단체협의회

**제7조(구성)** ① 위원회는 위원장, 부위원장 각 1인을 포함한 25인 이상 150인 이하의 범위에서 구성하되 필요에 따라 분야별 전문위원회를 설치·운영할 수 있다.<개정 2011.3.2, 2015.10.1, 2016.7.1>

② 삭제 <2019.10.15>

③ 위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장, 청장 또는 구청장이 임명하거나 위촉한다. 이 경우 공무원인 위원의 수는 위원총수의 **4분의 1**을 초과할 수 없으며 위촉직 위원은 성별균형이 유지될 수 있도록 노력하여야 한다.<개정 2014.10.1, 2015.10.1, 2021.7.23.>

개정안

**제7조(구성)** ③ 위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장, 청장 또는 구청장이 임명하거나 위촉한다. 이 경우 공무원인 위원의 수는 위원총수의 **5분의 1**을 초과할 수 없으며 위촉직 위원은 성별균형이 유지될 수 있도록 노력하여야 한다.<개정 2014.10.1, 2015.10.1, 2021.7.23.>

사유 : 내부 공직자보다도 외부인을 확대

**제9조(위원장의 직무)** ④ 위원장은 회의개최 10일전까지 회의안건과 심의에 참여할 위원을 확정하고 회의개최 7일전까지 회의에 부치는 안건을 각 위원에게 알려야 한다.

다만, 대외적으로 기밀유지가 필요한 사항이나 그 밖에 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.<신설 2013.4.1>

개정안

④ 위원장은 회의개최 10일전까지 회의안건과 심의에 참여할 위원을 확정하고 회의개최 7일전까지 회의에 부치는 안건을 각 위원에게 알려야 한다.

다만, 대외적으로 기밀유지가 필요한 사항이나 그 밖에 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.<신설 2013.4.1>(삭제 또는 보완)

**제14조(비밀준수)** 위원회의 위원 그 밖에 위원회의 업무에 관여하는 자는 그 **업무수행상 알게 된 비밀을 누설**하여서는 아니 된다.<개정 2013.4.1>

개정안

업무수행상 알게 된 **비밀이 필요한 사항**을 누설 하여서는 아니 된다.

12



7. 광주광역시 건축 조례

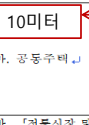
광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.  
 조오섭국회의원 · 광주시민단체협의회

**제32조(대지 안의 공지)** 법 제58조 및 영 제80조의2에 따라 건축선 및 인접대지 경계선으로 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거리의 기준은 **별표 4**와 같다. <개정 2009.7.1>

개정안  
**제32조(대지 안의 공지)** **별표 4** 전면적 수정 필요

1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

| 대상 건축물   | 건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리   |
|--|--|
| 가. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장(권용공업지역, 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 공장은 제외한다) | · 준공업지역 : 1.5미터 이상<br>· 준공업지역 외의 지역 : 3미터 이상   |
| 나. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 창고(권용공업지역, 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 창고는 제외한다) | · 준공업지역 : 1.5미터 이상<br>· 준공업지역 외의 지역 : 3미터 이상   |
| 다. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(일반숙박시설은 제외한다), 문화 및 집회시설(전시장 및 등·식물원은 제외한다) 및 종교시설   | · 3미터 이상   |
| 라. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 운수시설, 의료시설 중 5월 제곱미터 이상인 종합병원                                   | · 3미터 이상   |
| 마. 공동주택  | · 아파트 : 4미터 이상(다만, 「주택법」 제23조에 따른 부대시설과 특리시설에 해당하는 건축물은 2미터 이상으로 하되 단독 또는 양쪽의 경한 용도에 해당하는 경우에는 각 쪽에서 정한 거리를 적용한다)<br>· 전집주택 : 2미터 이상<br>· 다세대주택 : 1미터 이상 |
| 바. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제31조의2제1항에서 정한 지역에서 건축하는 상가건물 중 해당용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설   | · 건축물의 대지가 도로(「건축법」 제23조제1항 및 제11호에 의한 도로를 말한다. 이하 같다)와 접하고 있는 경우 : 1.5미터 이상<br>· 건축물의 대지가 도로와 2면 이상 접하고 있는 경우 : 2미터 이상                                  |



2. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

| 대상 건축물  | 건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리   |
|---|--|
| 가. 권용주거지역에 건축하는 건축물(공동주택은 제외한다)   | · 1미터 이상   |
| 나. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장(권용공업지역, 일반공업지역, 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 공장은 제외한다)   | · 준공업지역 : 1미터 이상<br>· 준공업지역 외의 지역 : 1.5미터 이상   |
| 다. 상업지역이 아닌 지역에 건축하는 건축물로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(일반숙박시설은 제외한다), 문화 및 집회시설(전시장 및 등·식물원은 제외한다) 및 종교시설                            | · 1.5미터 이상   |
| 라. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 운수시설, 의료시설 중 5월 제곱미터 이상인 종합병원, 다만, 상업지역에 건축하는 건축물로서 스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 건축물은 제외한다                   | · 1.5미터 이상   |
| 마. 공동주택(상업지역에 건축하는 공동주택으로서 스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 공동주택은 제외한다)   | · 아파트 : 4미터 이상(다만, 「주택법」 제23조에 따른 부대시설과 특리시설에 해당하는 건축물은 2미터 이상)<br>· 연립주택 : 1.5미터 이상<br>· 다세대주택 : 1미터 이상 |
| 바. 다중주택, 다가구주택(6가구 이상인 경우)에 한한다. 독시실, 기숙사, 고시원, 다만, 상업지역에서 건축하는 건축물은 제외한다   | · 1미터 이상   |
| 사. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의한 시장경비사업구역 중 갑종별 시행령 제31조의2제1항에서 정한 지역에서 건축하는 상가건물 중 해당용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 다만, 상업지역에서 건축하는 건축물은 제외한다. | · 1미터 이상   |

비고 : 담장, 대문, 울벽, 축대 그 밖에 이와 비슷한 시설물과 연면적 10제곱미터 이하의 소규모 경비실 등에 대하여는 제1호와 제2호를 적용하지 아니한다.

13

7. 광주광역시 건축 조례

광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.  
 조오섭국회의원 · 광주시민단체협의회

**제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)** ① 법 제61조 및 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역 또는 일반주거지역 안에서 일조권 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다. <개정 2009.7.1, 2016.7.1>

1. 삭제 <2013.4.1>
2. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1.5미터 이상 <개정 2013.4.1>
3. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 각 부분 높이의 2분의 1이상 <개정 2013.4.1, 2016.7.1>

개정안 : 20미터 초과시 각 부분높이의 3분의 2이상, 40미터 초과시 각 부분의 높이, 60미터 초과시 각 부분의 150% (항목 추가)

② 담장과 연면적 10제곱 미터 이하인 부속건축물 및 영 제119조제1항제5호에 따라 높이에 산입하지 않는 부분의 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. <개정 2016.7.1>

③ 영 제86조제3항의 단서에 따라 다세대주택의 경우 영 제86조제3항1호에도 불구하고 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접대지경계선까지 수평거리는 1미터 이상으로 한다. <신설 2012.7.10>, <개정 2015.10.1, 2015.12.28>

개정안 : 수평거리 2미터

④ 영 제86조제3항제2호 가목 및 나 목에 따라 같은 대지에서 두 동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리를 띄어서 건축하여야 한다. <개정 2009.7.1, 2011.3.2, 2012.7.10, 2015.12.28>

1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 1배(도시형 생활주택의 경우에는 0.8배)이상 <개정 2011.3.2>

개정안 : 각 부분높이의 2배

2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽 방향(마주보는 두 동의 축이 남동에서 남서 방향인 경우만 해당한다)의 건축물 높이가 낮고, 주변 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 1배(도시형 생활주택의 경우에는 0.8배)이상 <개정 2011.3.2>

개정안 : 부분의 높이의 1.5배 이상, 각 부분의 높이의 2배

⑤ 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제31조 제1항에 따라 시장경비사업으로 공동주택을 갖춘 복합형상이 건축물을 건축하는 경우 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분의 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리의 다음 각호에서 정한 배수 이하로 한다. <개정 2012.7.10, 2016.7.1>

1. 일반주거지역 : 3배
2. 준 주거지역 : 4배
3. 준공업지역 : 4배

도시 및 주거환경 정비법 제32조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) 동법 68조 제3항 제2호, 건축법 제60조 및 61조에 따른 건축물 높이 제한규정은 광주광역시 건축조례가 정한 기준임

14

8. 광주광역시 주차장 조례

광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.  
조오섭국회의원 · 광주시민단체협의회

**제11조(부설주차장의 설치기준 등) <개정 2007.1.1>** ① 법 제19조제3항 및 영 제6조제2항과 제3항에 따라 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치기준은 별표 2와 같다. <개정 2012.7.10>  
② 삭제 <2007.1.1>  
③ 삭제 <2007.1.1>  
④ 삭제 <2007.1.1>  
⑤ 삭제 <2015.12.28>

개정안 : 주차대수 대폭 강화 필요성

[별표 2] <개정 98.1.15, 99.3.6, 2002.10.1, 2004.7.1, 2007.1.1, 2007.9.17, 2010.1.15, 2014.1.1, 2015.12.28, 2017.4.1>

부설주차장설치의 대상시설물 종류 및 설치기준

| 시설물   | 설치기준  |
|---|---|
| 1. 위락시설   | • 시설면적 67㎡당 1대(시설면적/67㎡)  |
| 2. 문화 및 집회시설(관람장은 제외한다), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설(장신병원, 요양병원 및 격리병원은 제외한다), 운동시설(골프장, 골프연습장 및 옥외수영장은 제외한다), 업무시설(외국공관 및 오피스텔은 제외한다), 방송통신시설 중 방송국, 강연석장 | • 시설면적 100㎡당 1대(시설면적/100㎡)  |
| 3. 「아시아문화중심도시 조성에 관한 특별법」 제27조에 따른 국립아시아 문화전당(제2호 및 제10호 시설물)   | • 시설면적 225㎡당 1대(시설면적/225㎡)  |
| 4. 제1종 근린생활시설[「건축법 시행령」 별표 1 제3호바목 및 사목(공중화장실, 대피소, 지역아동센터는 제외한다)은 제외한다]외, 제2종 근린생활시설, 숙박시설   | • 시설면적 134㎡당 1대(시설면적/134㎡)  |
| 5. 단독주택(다가구주택을 제외한다)  | • 시설면적 50㎡초과 150㎡이하 : 1대<br>• 시설면적 150㎡초과 : 1대에 150㎡를 초과하는 100㎡당 1대를 더한 대수<br>(1 + { (시설면적 - 150㎡) / 100㎡ } )   |
| 6. 다가구주택, 공동주택(기숙사를 제외한다), 업무시설중 오피스텔   | • 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수로 하며, 주차대수가 세대당 1대에 미달하는 경우에는 세대당 1대(전용면적이 30㎡이하인 경우 0.5대) 이상으로 한다. 이 경우 다가구 주택 및 오피스텔의 전용면적은 공동주택의 전용면적 산정방법을 따르며, 오피스텔은 1호실을 1세대로 본다. 다만 「주택법 시행령」 제3조에 따른 도시형 생활주택 적용형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조에서 정하는 바에 따른다. |
| 7. 골프장, 골프연습장, 옥외수영장, 관람장   | • 골프장 : 1홀당 10대(홀의수×10)<br>• 골프연습장 : 1타석당 1대(타석의수×1)<br>• 옥외수영장 : 정원 15인당 1대(정원/15인)<br>• 관람장 : 정원 100인당 1대(정원/100인)  |
| 8. 수련시설, 공장(아파트형은 제외한다), 발전시설   | • 시설면적 350㎡당 1대(시설면적/350㎡)  |
| 9. 광고시설   | • 시설면적 400㎡당 1대(시설면적/400㎡)  |
| 10. 학생용 기숙사   | • 시설면적 400㎡당 1대(시설면적/400㎡)  |
| 11. 그 밖의 건축물  | • 시설면적 200㎡당 1대(시설면적/200㎡)  |

별표 1, 2, 3, 4

1. 50㎡  
2. 50㎡  
3. -  
4. 70㎡

별표 6

주차 대수가 세대당 2대(전용면적이 30㎡이하인 경우 1대) 이상으로 한다.

9. 광주광역시 친환경적 자동차의 보급 및 이용활성화 조례

광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.  
조오섭국회의원 · 광주시민단체협의회

**제8조(충전시설 설치대상)** ① 법 제11조의2에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설로서 주차장 주차단위구획 100개 이상을 갖춘 시설은 전기자동차 충전시설을 설치하여야 한다.  
1. 법 시행령 제18조의4제1호 및 제2호에 따른 시설  
2. 시장, 구청장이 설치한 「주차장법」 제2조제1호에 따른 주차장  
② 제1항 각 호의 시설의 소유자, 관리자 및 같은 시설의 건축주(「건축법」 제2조제1항제12호의 건축주를 말한다)는 전기자동차 충전시설 설치에 관한 지방자치단체의 정책에 협조하여야 한다.  
③ 제1항에 따라 전기자동차 충전시설을 설치하여야 하는 시설의 소유자 또는 건축주는 다음 각 호에 관한 사항을 건축계획에 포함하여야 한다.  
1. 필요한 충전시설의 종류 및 수량  
2. 「주차장법」 제6조 또는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조에 따른 전기자동차의 전용주차구역 설치 여부  
3. 그 밖에 충전시설의 설치를 위하여 필요하다고 인정하는 사항  
④ 제1항에서 정한 충전시설 설치대상에 해당하지 않는 시설의 경우에도 이 조례에서 정한 기준을 권고할 수 있다.

**제9조(충전시설 종류 및 설치비율)** ① 충전시설의 종류는 법 시행령 제18조의5제1항에 따른 급속충전시설과 완속충전시설로 한다.  
② 제8조제1항제1호에 해당하는 시설에 설치해야 하는 충전시설의 수량은 주차장 주차단위구획 총 수를 100분의 1로 나눈 수 이상으로 하며, 주차장 주차단위구획이 100개 이상인 시설의 경우 급속충전시설 1기 이상 설치하여야 한다.

개정안 : 완속 : 30분의 1로 나눈 수 이상, 급속 10개 이상인 경우 1기 이상

③ 제8조제1항제2호에 해당하는 시설에 설치해야 하는 충전시설의 수량은 주차장 주차단위구획 총 수를 200분의 1로 나눈 수 이상으로 하며, 전체 충전시설의 50% 이상을 급속충전시설로 설치하여야 한다.

개정안 : 주차장 주차단위구획 총 수 10분의 1로 나눈 수 이상  
주차장 주차단위구획 총 수 상관없이 의무적 1기 이상 설치  
급속충전시설 : 전체 충전시설 60% 이상

④ 제1항 및 제2항에 따라 설치하는 충전시설이 하나의 충전시설로 여러 대의 차량을 동시에 충전할 수 있고, 그에 상응하는 주차단위구획을 확보하였을 경우에, 그 주차단위구획의 수량을 충전시설의 수량으로 볼 수 있다.

⑤ 제2항 및 제3항에서 충전시설 설치 수량을 산정하는 경우에는 소수점을 반올림하여 계산한다. 다만, 제2항의 설치수량이 1대일 경우에는 완속충전시설 1대를 설치하고, 제3항의 설치수량이 1대일 경우에는 급속충전시설로 설치한다.

상위 법 2022년 2월 시행 : 100세대 이상, 50면 이상, 신축 총 주차 면수 5%, 기축 총 주차면수 2%(신설)

**제8조(경관계획의 수립을 위한 공청회)** ① 시장은 영 제5조제2항에 따른 공청회의 주재자를 다음 각 호의 사람 중에서 지명 또는 위촉할 수 있다.

1. 해당 경관계획과 관련된 당사자
2. 해당 경관계획과 관련된 분야에 전문적 지식이 있는 사람
3. 해당 경관계획과 관련된 분야에서 중대한 경험이 있는 사람

② 경관계획안의 내용이 의견이 있는 자는 공청회에 참석하여 직접 의견을 진술하거나 공청회 개최이후 7일 이내에 시장에게 서면 또는 인터넷 등으로 의견의 요지를 제출할 수 있다.

③ 시장은 공청회에서 제출된 의견의 반영결과를 발표자와 의견제출자 등에게 통지하거나 인터넷 홈페이지에 게시하는 등의 방법으로 널리 알려야 하며, 필요한 경우 제출된 의견은 경관위원회의 자문을 받을 수 있다.

④ 공청회의 주재자·발표자 그 밖의 자료를 제출한 전문가 등에게는 예산의 범위에서 수당·여비 그 밖에 필요한 경비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원이 그 직무와 관련하여 참석하는 경우는 제외한다.

개정안  
공청회 내용과 일시 장소 등 10일 이내에 시민들이 인지 할 수 있도록 공지와 언론에 공개하여야 한다.(추가)

**제27조(경관위원회의 구성 및 운영)**

3. 경관위원회 위원으로 임명되거나 위촉된 사람은 업무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 되며, 심의에 참여하는 모든 위원들은 청렴서약서를 제출하여야 한다.

개정안  
비밀을 요(수정) 하는 내용은 누설하여서는 아니 되며  
(경관위원회 회의는 공개원칙 임)

**[시행 2018.03.01.]**

(제정) 2013-01-01 조례 제 4200호

(일부개정) 2018-03-01 조례 제 5048호

**제1조(목적)** 이 조례는 일정한 공간단위로 특색 있는 경관식물을 식재하여, 시민이 안정감과 풍요로움을 즐길 수 있는 녹지 생태경관을 조성하는 데에 필요한 사항을 규정하고자 한다.

**제2조(정의)** 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "경관식물"이란 풍토성, 경제성, 미감을 지녀 아름다운 경치를 만드는 해바라기, 유채, 도라지, 청홍보라, 자운영 등 초화를 말한다.

2. "생태경관"이란 광주전편, 영산강변, 빛고을산들길·문화재·사적지 주변 등 일정한 공간단위에 식재된 경관식물로 주변과 조화되는 경치를 말한다.

**제3조(시장의 책무)** 광주광역시장(이하 "시장"이라 한다)은 생태계와 조화되고 생활과 밀착된 생태경관을 조성하여, 친환경·녹색도시로서의 위상을 제고하도록 노력하여야 한다.

**제4조(시민의 권리 및 의무)** ① 시민은 쾌적한 생태경관을 향유할 권리를 가진다.

② 시민은 생태경관 조성에 대해 제안할 수 있으며, 시장은 이를 검토하여 반영하여야 한다.

③ 시민은 생태경관 조성 사업에 적극 협조하고 생태경관의 보존 주체로서 적극적으로 참여하여야 한다.

**제5조(기본 원칙)** 생태경관은 다음 각 호의 기본 원칙에 따라 조성되어야 한다.

1. 자연생태계 훼손 방지
2. 주변 경관과의 조화
3. 권역별 차별화 및 도시 전체의 통일감
4. 지속적이고 일관적인 사업의 추진

**제6조(기본계획 등 수립)** ① 시장은 생태경관 조성을 위해 다음 각 호의 사항을 포함한 기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 수립·시행하여야 한다.

1. 생태경관 조성 관련 기본 방향 및 목표
2. 재원 조달 및 단계적 추진에 관한 사항
3. 생태경관 조성을 위한 지표 조사 및 평가
4. 경관식물 선정 및 다른 시도와의 차별화 방안
5. 권역별 경관식물 식재 및 식재 후 관리
6. 사업의 평가 및 결과 반영

② 제1항에 따른 기본계획을 집행하기 위하여 시행계획(이하 "시행계획"이라 한다)을 수립·시행하여야 한다.

**제7조(생태경관도)** 시장은 권역별 차별화 및 도시 전체의 통일감을 주는 생태경관을 조성하기 위하여 생태경관도를 작성할 수 있다.

**제8조(지원)** 시장은 사유지에 다중을 위하여 경관식물을 식재하려는 경우에는, 그 식재비나 관리 비용 등을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

**제9조(관리주체 지정 등)** ① 시장은 생태경관의 조성 및 관리 과정에서 능력이 있다고 인정되는 주민단체, 시민단체, 기업 등을 생태경관 지역에 대한 보호·관리자(이하 "관리주체"라 한다)로 지정할 수 있다.

② 시장은 제1항에 따라 지정된 관리주체에게 정보를 제공하고 기술을 지도하며, 예산의 범위에서 보호·관리 활동에 필요한 경비의 일부를 지원할 수 있다.

③ 시장은 생태경관에 영향을 주지 않는 범위에서 생태경관에 식재된 경관식물과 관리주체 등을 기재한 표지판을 설치할 수 있다.

④ 시장은 관리주체에게 보호활동의 실적을 관리하고 홍보하도록 하며, 그 보호활동이 지정목적과 다르다고 판단될 때에는 관리주체의 지정을 해제할 수 있다.

**제10조(위원회 운영)** 시장은 생태경관 조성에 관한 중요 사책을 심의 또는 자문을 위하여 「광주광역시 환경 기본 조례」에 따라 설치된 광주광역시 환경정책위원회(이하 "위원회"라 한다)를 거쳐야 한다. <개정 2018.3.1>

**제11조 삭제<2018.3.1>** **제12조 삭제<2018.3.1>** **제13조 삭제<2018.3.1>** **제14조 삭제<2018.3.1>** **제15조 삭제<2018.3.1>** **제16조 삭제<2018.3.1>**

**제17조 삭제<2018.3.1>**

**제18조(운영세칙)** 이 조례에서 규정한 것 외에 위원회의 운영에 필요한 사항은 위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

**제19조(시행규칙)** 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙<2013.1.1>이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 부칙<2018.3.1>이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

12. 광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례

광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.  
조오섭국회의원 · 광주시민단체협의회

**제5조(정비계획의 입안대상지역)**

2. 재개발구역은 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. <개정 2020.12.15.>  
가. 노후·불량건축물에 해당하는 건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역 → 70퍼센트 이상인 지역

나. 호수밀도가 50호/ha 이상인 지역 → 60호

다. 정비대상 구역 내 너비4미터 미만 도로의 길이가 총 도로길이의 30퍼센트 이상 → **40% 이거나**  
너비4미터 이상 도로에 접한 주택점도율이 40퍼센트 → 50퍼센트 이하인 지역

라. 건축대지로서 효율을 다할 수 없는 과소필지, 부정형 또는 세장형 필지 수가 40퍼센트 이상인 지역 → 30퍼센트

마. 법 제59조제2항에 따라 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역

**제13조(정비구역의 직권해제 기준 등)**

① 시장은 법 제21조제1항제1호 및 제2호에 따라 정비구역등을 해제하려는 경우에는 사업추진에 대한 토지등소유자의 의사, 사업성, 추진상황, 주민갈등 및 정체 기간 등을 종합적으로 고려하여야 한다.

③ 법 제21조제1항제2호의 “정비구역 등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 추진위원회위원장 또는 조합장이 장기간 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없거나 주민갈등 또는 정비사업비 부족으로 추진위원회 또는 조합 운영이 사실상 중단되는 등 정비사업 추진이 어렵다고 인정되어 토지등소유자 과반수가 정비구역 등의 해제를 요청하는 경우
2. 추진위원회가 법 제31조에 따른 추진위원회 승인일(최초 승인일을 말한다)부터 **3년이 →(2년)** 되는 날까지 법 제35조, 영 제30조, 시행규칙 제8조를 모두 준수한 조합 설립인가를 신청(첨부 서류를 모두 갖춘 신청에 한한다)하지 않는 경우
3. 사업시행자가 법 제35조에 따른 조합 설립인가(최초 설립인가를 말한다)를 받은 날 또는 법 제26조제2항, 제27조제2항에 따른 사업시행자 지정을 받은 날이 나 법 제25조에 따라 공동으로 정비사업을 시행하기로 한 날부터 **4년이 →(2년)** 되는 날까지 법 제50조, 시행규칙 제10조를 모두 준수한 사업시행계획인가를 신청(첨부 서류를 모두 갖춘 신청에 한한다)하지 않는 경우
4. 사업시행자가 법 제50조에 따른 사업시행계획인가(최초 인가를 말한다)를 받은 날부터 **4년이 →(2년)되는** 날까지 법 제74조, 시행규칙 제12조를 모두 준수한 관리처분계획인가를 신청(첨부 서류를 모두 갖춘 신청에 한한다)하지 않는 경우
5. 추진위원회 또는 조합이 총회를 2년 이상 개최(법에 따른 의사정족수를 갖춘 경우)하지 않는 경우

12. 광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례

광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.  
조오섭국회의원 · 광주시민단체협의회

**도시 및 주거환경정비법**

제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인) ① 조합을 설립하려는 경우에는 제16조에 따른 정비구역 지정·고시 후 다음 각 호의 사항에 대하여 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 국토교통부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군수등의 승인을 받아야 한다.

1. 추진위원회 위원장(이하 “추진위원장”이라 한다)을 포함한 **5명 이상**의 추진위원회 위원(이하 “추진위원”이라 한다)

2. 제34조제1항에 따른 운영규정

② 제1항에 따라 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자(이하 이 조에서 “추진위원회 동의자”라 한다)는 제35조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 조합의 설립에 동의한 것으로 본다. 다만 조합설립인가를 신청하기 전에 시장·군수등 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 한 추진위원회 동의자의 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항에 따른 토지등소유자의 동의를 받으려는 자는 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라야 한다. 이 경우 동의를 받기 전에 제2항의 내용을 설명·고지하여야 한다.

④ 정비사업에 대하여 제118조에 따른 공공직원을 하려는 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니할 수 있다. 이 경우 조합설립 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제35조(조합설립인가 등) ① 시장·군수등, 토지구획공사등 또는 지정개발자가 아닌 자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하여야 한다. 다만, 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업을 시행하려는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 재개발사업의 추진위원회(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려면 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아 다음 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

1. 정관
2. 정비사업비와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류
3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 서류

**시행령**

제30조(조합설립인가신청의 방법 등) ① 법 제35조제2항부터 제4항까지의 규정에 따른 토지등소유자의 동의는 국토교통부령으로 정하는 동의서에 동의를 받는 방법에 따른다.

② 제1항에 따른 동의서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 건설되는 건축물의 설계의 개요
2. 공사비 등 정비사업비용에 드는 비용(이하 “정비사업비”라 한다)
3. 정비사업비의 분담기준
4. 사업 완료 후 소유권의 귀속에 관한 사항
5. 조합 정관

③ 조합은 조합설립인가를 받은 때에는 정관으로 정하는 바에 따라 토지등소유자에게 그 내용을 통지하고, 이해관계인이 열람할 수 있도록 하여야 한다

**시행규칙**

제8조(조합의 설립인가 신청 등) ① 법 제35조제2항부터 제5항까지의 규정에 따라 조합의 설립인가(변경인가를 포함한다)를 신청하려는 경우 신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)는 별 제5호서식에 따른다.

② 법 제35조제2항제2호에서 “정비사업비와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 구분에 따른 서류(전자문서를 포함한다)를 말한다.

1. 설립인가: 다음 각 목의 서류
  - 가. 조합원 명부 및 해당 조합원의 자격을 증명하는 서류
  - 나. 공사비 등 정비사업에 드는 비용을 기재한 토지등소유자의 조합설립동의서 및 동의사항을 증명하는 서류
  - 다. 창립총회 회의록 및 창립총회참석자 연명부
  - 라. 토지·건축물 또는 지상권을 여럿이서 공유하는 경우에는 그 대표자의 선임 동의서
  - 마. 창립총회에서 임원·대의원을 선임한 때에는 선임된 자의 자격을 증명하는 서류
2. 변경인가: 주택을 건축하는 경우에는 주택건설예정세대 수를 포함한다, 건축예정지의 지번·지목 및 등기명역, 도시·군관리계획상의 용도지역, 대지 및 주변현황을 기재한 사업계획서
3. 변경인가: 변경내용을 증명하는 서류
- ③ 영 제30조제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 동의서”란 별지 제6호서식의 조합설립 동의서를 말한다

**도시 및 주거환경정비법**

제25조(재개발사업·재건축사업의 시행자) ① 재개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 시행할 수 있다.  
1. 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지구획공사 등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행하는 방법  
2. 토지등소유자가 20인 미만인 경우에는 토지등소유자가 시행하거나 토지등소유자가 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지구획공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행하는 방법  
② 재건축사업은 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지구획공사 등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행할 수 있다.

제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시행하거나 토지구획공사 등(토지구획공사 등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다. <개정 2018. 6. 12.>  
② 시장·군수등은 제1항에 따라 직접 정비사업을 시행하거나 토지구획공사 등을 사업시행자로 지정하는 때에는 정비사업 시행구역 등 토지등소유자에게 알릴 필요가 있는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제1항제1호의 경우에는 토지등소유자에게 지체 없이 정비사업의 시행 사유·시기 및 방법 등을 통보하여야 한다.  
③ 제2항에 따라 시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하거나 토지구획공사등을 사업시행자로 지정·고시한 때에는 그 고시일 다음 날에 추진위원회의 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다. 이 경우 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 해당 내용을 고시하여야 한다.

제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 토지등소유자, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제12호에 따른 민간합동법인 또는 신탁업자로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자(이하 "지정개발자"라 한다)를 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다. <개정 2018. 6. 12.>  
② 시장·군수등은 제1항에 따라 지정개발자를 사업시행자로 지정하는 때에는 정비사업 시행구역 등 토지등소유자에게 알릴 필요가 있는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제1항제1호의 경우에는 토지등소유자에게 지체 없이 정비사업의 시행 사유·시기 및 방법 등을 통보하여야 한다.



**도시 및 주거환경정비법**

제50조(사업시행계획인가) ① 사업시행자(제25조제1항 및 제2항에 따른 공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)는 정비사업을 시행하려는 경우에는 제52조에 따른 사업시행계획서(이하 "사업시행계획서"라 한다)에 정관등과 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 하고, 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.  
② 시장·군수등은 제1항 단서에 따른 신고를 받은 날부터 20일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다. <신설 2021. 3. 16.>  
③ 시장·군수등이 제2항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재 연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다. <신설 2021. 3. 16.>  
④ 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 제1항에 따라 사업시행계획서의 제출이 있는 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 한다. <개정 2021. 3. 16.>  
⑤ 사업시행자(시장·군수등 또는 토지구획공사등은 제외한다)는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 미리 총회의 의견을 거쳐야 하며, 인가 받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 제1항 단서에 따른 경미한 사항의 변경은 총회의 의견을 필요로 하지 아니한다. <개정 2021. 3. 16.>  
⑥ 토지등소유자가 제25조제1항제2호에 따라 재개발사업을 시행하려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 사업시행계획서에 대하여 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 다만, 인가받은 사항을 변경하려는 경우에는 규약으로 정하는 바에 따라 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아야 하며, 제1항 단서에 따른 경미한 사항의 변경인 경우에는 토지등소유자의 동의를 필요로 하지 아니한다. <개정 2021. 3. 16.>  
⑦ 지정개발자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 토지등소유자의 과반수의 동의 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 다만, 제1항 단서에 따른 경미한 사항의 변경인 경우에는 토지등소유자의 동의를 필요로 하지 아니한다. <개정 2021. 3. 16.>  
⑧ 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 사업시행자는 제7항에도 불구하고 토지등소유자의 동의를 필요로 하지 아니한다. <개정 2021. 3. 16.>  
⑨ 시장·군수등은 제1항에 따른 사업시행계획인가(시장·군수등이 사업시행계획서를 작성한 경우를 포함한다)를 하거나 정비사업을 변경·중지 또는 폐지하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제1항 단서에 따른 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2021. 3. 16.>



**도시 및 주거환경정비법 시행규칙**

제10조(사업시행계획인가의 신청 및 고시) ① 법 제50조제1항 본문에 따라 사업시행자(법 제25조제1항 및 제2항에 따른 공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 시장·군수등인 경우를 제외하며, 사업시행자가 둘 이상인 경우에는 그 대표자를 말한다. 이하 같다)가 사업시행계획인가(변경·중지 또는 폐지인가를 포함한다)를 신청하려는 경우 신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)는 별지 제8호서식에 따른다.

② 법 제50조제1항 본문에서 “국토교통부령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 구분에 따른 서류(전자문서를 포함한다)를 말한다.

1. 사업시행계획인가: 다음 각 목의 서류
  - 가. 총회의결서 사본. 다만, 법 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업을 시행하는 경우 또는 법 제27조에 따라 지정개발자를 사업시행자로 지정한 경우에는 토지등소유자의 동의서 및 토지등소유자의 명부를 첨부한다.
  - 나. 법 제52조에 따른 사업시행계획서
  - 다. 법 제57조제3항에 따라 제출하여야 하는 서류
  - 라. 법 제63조에 따른 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권 외의 권리의 명세서(재건축사업의 경우에는 법 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 해당하는 사업을 시행하는 경우로 한정한다)
2. 사업시행계획 변경·중지 또는 폐지인가: 다음 각 목의 서류
  - 가. 제1호다목의 서류
  - 나. 변경·중지 또는 폐지의 사유 및 내용을 설명하는 서류
- ③ 시장·군수등은 법 제50조제7항에 따라 같은 조 제1항에 따른 사업시행계획인가(시장·군수등이 사업시행계획서를 작성한 경우를 포함한다)를 하거나 그 정비사업을 변경·중지 또는 폐지하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.
  1. 사업시행계획인가: 다음 각 목의 사항
    - 가. 정비사업의 종류 및 명칭
    - 나. 정비구역의 위치 및 면적
    - 다. 사업시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 주된 사무소의 소재지와 대표자의 성명 및 주소를 말한다. 이하 같다)
    - 라. 정비사업의 시행기간
    - 마. 사업시행계획인가일
    - 바. 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권 외의 권리의 명세(해당하는 사업을 시행하는 경우로 한정한다)
  - 사. 건축물의 대지면적·건폐율·용적률·높이·용도 등 건축계획에 관한 사항
  - 아. 주택의 규모 등 주택건설계획
  - 자. 법 제97조에 따른 정비기반시설 및 토지 등의 귀속에 관한 사항
2. 변경·중지 또는 폐지인가: 다음 각 목의 사항
  - 가. 제1호가목부터 마목까지의 사항
  - 나. 변경·중지 또는 폐지의 사유 및 내용

- ④ 시장·군수등은 제3항에 따라 고시한 내용을 해당 지방자치단체의 인터넷 홈페이지에 실어야 한다.

**도시 및 주거환경정비법**

제74조(관리처분계획의 인가 등) ① 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다. <개정 2018. 1. 16.>

1. 분양실적
2. 분양대상자의 주소 및 성명
3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함한다)
4. 다음 각 목에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법. 다만, 나머지의 경우에는 제30조제1항에 따라 선정된 임대사업자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)를 포함한다.
  - 가. 일반 분양분
    - 나. 공공지원민간임대주택
    - 다. 임대주택
    - 라. 그 밖에 부대시설·복리시설 등
5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)
6. 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우에는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기
7. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세
8. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액
9. 그 밖에 정비사업과 관련한 권리 등에 관하여 대통령령으로 정하는 사항

② 시장·군수등은 제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 신고를 받은 날부터 20일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다. <신설 2021. 3. 16.>

③ 시장·군수등이 제2항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다. <신설 2021. 3. 16.>

④ 정비사업에서 제1항제3호·제5호 및 제8호에 따라 재산 또는 권리를 평가할 때에는 다음 각 호의 방법에 따른다. <개정 2020. 4. 7., 2021. 3. 16., 2021. 7. 27.>

1. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등 중 다음 각 목의 구분에 따른 감정평가법인등이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다. 다만, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우 분양예정 대상인 대지 또는 건축물의 추산액과 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행자 및 토지등소유자 전원이 합의하여 산정할 수 있다.
- 가. 주거환경개선사업 또는 재개발사업: 시장·군수등이 선정·계약한 2인 이상의 감정평가법인등
- 나. 재건축사업: 시장·군수등이 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등과 조합총회의 의결로 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등
2. 시장·군수등은 제1호에 따라 감정평가법인등을 선정·계약하는 경우 감정평가법인등의 업무수행능력, 소속 감정평가사 수, 감정평가 실적, 법규 준수 여부, 평가계획의 적정성 등을 고려하여 객관적이고 투명한 절차에 따라 선정하여야 한다. 이 경우 감정평가법인등의 선정·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.
3. 사업시행자는 제1호에 따라 감정평가를 하려는 경우 시장·군수등에게 감정평가법인등의 선정·계약을 요청하고 감정평가에 필요한 비용을 미리 예치하여야 한다. 시장·군수등은 감정평가가 끝난 경우 예치된 금액에서 감정평가 비용을 직접 지급한 후 나머지 비용을 사업시행자와 정산하여야 한다.

⑤ 조합은 제45조제1항제10호의 사항을 의결하기 위한 총회의 개최일부터 1개월 전에 제1항제3호부터 제6호까지의 규정에 해당하는 사항을 각 조합원에게 문서로 통지하여야 한다. <개정 2021. 3. 16.>

⑥ 제1항에 따른 관리처분계획의 내용, 관리처분의 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2021. 3. 16.>

⑦ 제1항 각 호의 관리처분계획의 내용과 제4항부터 제6항까지의 규정은 시장·군수등이 직접 수립하는 관리처분계획에 준용한다. <개정 2021. 3. 16.>

**도시 및 주거환경정비법 시행규칙**

제12조(관리처분계획인가의 신청) 사업시행자는 법 제74조제1항에 따라 관리처분계획의 인가 또는 변경·중지·폐지의 인가를 받으려는 때에는 별지 제9호서식의 관리처분계획(인가, 변경·중지·폐지인가)신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)에 다음 각 호의 구분에 따른 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하여야 한다.

1. 관리처분계획인가: 다음 각 목의 서류가. 관리처분계획서 나. 총회의결서 사본
2. 관리처분계획변경·중지 또는 폐지인가: 변경·중지 또는 폐지의 사유와 그 내용을 설명하는 서류



25

**광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례**

- 제30조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설비율)** ① 법 제54조제1항제2호에서 “시·도조례로 정하는 지역”이란 기본계획에서 정한 재개발 및 재건축예정지역을 말한다.
- ② 법 제54조제4항제3호 및 제4호에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 법제상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 다음 각 호의 비율을 말한다.
1. 재건축사업은 100분의 30 → 100분의 10 로 개정필요
  2. 재개발사업은 100분의 50 → 100분의 30 로 개정필요

**도시 및 주거환경 정비법**

- 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)**
- ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법제상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.
1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 “과밀억제권역”이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)
  2. 제1호 외의 경우 시·도 조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업
  - ② 제1항에 따라 사업시행자가 정비계획으로 정하여진 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한 용적률 제한 및 정비계획으로 정한 허용세대수의 제한을 받지 아니한다.
  - ③ 제1항의 관계 법률에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 건축행위가 제한되는 경우 건축이 가능한 용적률을 말한다.
    1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 건축물의 층수제한
    2. 「건축법」 제60조에 따른 높이제한
    3. 「건축법」 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한
    4. 「공방시설법」 제34조에 따른 장애물 제한표면구역 내 건축물의 높이제한
    5. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제10조에 따른 비행안전구역 내 건축물의 높이제한
    6. 「문화재보호법」 제12조에 따른 건설공사 시 문화재 보호를 위한 건축제한
    7. 그 밖에 시장·군수등이 건축 관계 법률의 건축제한으로 용적률의 완화가 불가능하다고 근거를 제시하고, 지방도시계획위원회 또는 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회가 심의를 거쳐 용적률 완화가 불가능하다고 인정한 경우
  - ④ 사업시행자는 법제상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2021. 4. 13.>
    1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도 조례로 정하는 비율
    2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도 조례로 정하는 비율
    3. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시·도 조례로 정하는 비율
    4. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 75 이하로서 시·도 조례로 정하는 비율
- [제목개정 2021. 4. 13.]

26

12. 광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례

광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.  
조오섭국회의원 · 광주시민단체협의회

주거환경 정비 조례

**제37조(재개발사업의 분양대상 등)** ① 영 제63조제1항제3호에서 “시도 조례로 정하는 바”에 따른 공동주택의 분양대상자는 조합원으로서 **관리처분계획기준일** 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다. <개정 2020.12.15.>

1. 종전의 건축물 중 주택(기존무허가건축물로서 사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물을 포함한다)을 소유한 자 <개정 2019.4.15., 2020.12.15.>
  2. 분양신청자가 소유하고 있는 종전토지의 총면적이 「광주광역시 건축조례」 제31조제1호에 따른 규모(용도지역 미구분) 이상인 자 다만, 권리산정기준일 이전에 분할된 1필지의 토지로서 그 면적이 30제곱미터 이상인 토지(지목이 도로이며 도로로 이용되고 있는 토지를 제외한다)의 소유자는 법 제50조에 따른 사업시행계획인가 고시일 이후부터 법 제83조제3항에 따른 공사 완료 고시일까지 분양신청자를 포함한 세대원(세대주 및 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다) 전원일 주택을 소유하고 있지 아니한 경우에 한하여 분양대상자로 한다. <개정 2019.4.15., 2020.12.15.>
  3. 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 사람.
  4. 사업시행방식전환의 경우에는 전환되기 전의 사업방식에 의하여 한지를 지정받은 사람. 이 경우 제1호 부터 제3호까지는 적용하지 아니할 수 있다.
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 여러 명의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다.
1. 단독주택 또는 다가구주택이 권리산정기준일 후 다세대주택으로 전환된 경우
  2. 법 제39조제1항제2호에 따라 수인의 분양신청자가 1세대에 속하는 때
  3. 하나의 주택 또는 한 필지의 토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우. 다만 권리산정기준일 이전부터 공유지분으로 소유한 토지의 지분면적이「광주광역시 건축 조례」 제31조제1호에 따른 규모(용도지역 미구분) 이상인 자 또는 제1항제3호에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2019.4.15.>
  4. 권리산정기준일 후 한 필지의 토지를 여러 개의 필지로 분할한 경우
  5. 하나의 대지범위에 속하는 동일한 소유의 토지와 주택을 권리산정기준일 이후 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우 <개정 2019.4.15., 2020.12.15.>
  6. 권리산정기준일 후 내대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖에 공동주택을 건축하여 토지등소유자가 증가되는 경우
- ③ 제1항제2호의 종전토지의 총면적 및 제1항제3호의 권리가액을 산정할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당 하는 토지는 포함하지 아니한다.
1. 「**건축법**」 제2조제1항제1호에 따른 하나의 대지 범위 안에 속하는 토지가 여러 필지인 경우 권리산정기준일 후에 그 토지의 일부를 취득하였거나 공유지분으로 취득한 토지
  2. 하나의 건축물이 하나의 대지범위에 속하는 토지를 점유하고 있는 경우로서 권리산정기준일 후 그 건축물과 분리하여 취득한 토지
  3. 1필지의 토지를 권리산정기준일 후 분할 취득하거나 공유지분으로 취득한 토지
- ④ 제1항부터 제3항까지에도 불구하고 사업시행방식전환의 경우에는 한지면적의 크기, 공동한지 여부에 관계없이 한지를 지정받은 자 전부를 각각 분양대상자로 할 수 있다.

**개정안**  
일명 쪼개기 조합원 자격 방지를 위하여 (정비구역지정→추진위구성 설립→조합설립→사업시행인가→행정절차→착공→철거→시공→준공) 정비구역 지정일 기준으로 토지 소유자로 입주 권 부여 하는 방안으로 개정 필요함

12. 광주광역시 도시 및 주거환경정비 조례

광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.  
조오섭국회의원 · 광주시민단체협의회

도시 및 주거환경 정비법

제63조(관리처분의 방법 등) ① 법 제23조제1항제4호의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업과 재개발사업의 경우 법 제74조제4항에 따른 관리처분은 다음 각 호의 방법에 따른다.

1. 시·도 **조례**로 분양주택의 규모를 제한하는 경우에는 그 규모 이하로 주택을 공급할 것
2. 1개의 건축물의 대지는 1필지의 토지가 되도록 정할 것. 다만, 주택단지의 경우에는 그러하지 아니하다.

**3. 정비구역의 토지등소유자(지상권자는 제외한다. 이하 이 항에서 같다)에게 분양할 것. 다만, 공동주택을 분양하는 경우 시·도 **조례**로 정하는 금액·규모·취득 시기 또는 유형에 대한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 시·도 **조례**로 정하는 바에 따라 분양대상에서 제외할 수 있다.**

4. 1필지의 대지 및 그 대지에 건축된 건축물(법 제79조제4항 전단에 따라 보류지로 정하거나 조합원 외의 자에게 분양하는 부분은 제외한다)을 2인 이상에게 분양하는 때에는 기존의 토지 및 건축물의 가격(제93조에 따라 사업시행방식이 전환된 경우에는 환지에정지의 권리가액을 말한다. 이하 제7호에서 같다)과 제59조제4항 및 제62조제3호에 따라 토지등소유자가 부담하는 비용(재개발사업의 경우에만 해당한다)의 비율에 따라 분양할 것
5. 분양대상자가 공동으로 취득하게 되는 건축물의 공용부분은 각 권리자의 공유로 하되, 해당 공용부분에 대한 각 권리자의 지분비율은 그가 취득하게 되는 부분의 위치 및 바닥면적 등의 사항을 고려하여 정할 것
6. 1필지의 대지 위에 2인 이상에게 분양될 건축물이 설치된 경우에는 건축물의 분양면적의 비율에 따라 그 대지소유권이 주어지도록 할 것(주택과 그 밖의 용도의 건축물이 함께 설치된 경우에는 건축물의 용도 및 규모 등을 고려하여 대지지분이 합리적으로 배분될 수 있도록 한다). 이 경우 토지의 소유관계는 공유로 한다.
7. 주택 및 부대시설·복리시설의 공급순위는 기존의 토지 또는 건축물의 가격을 고려하여 정할 것. 이 경우 그 구체적인 기준은 시·도 **조례**로 정할 수 있다.
- ② 재건축사업의 경우 법 제74조제4항에 따른 관리처분은 다음 각 호의 방법에 따른다. 다만, 조합이 조합원 전원의 동의를 받아 그 기준을 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.
  1. 제1항제5호 및 제6호를 적용할 것
  2. 부대시설·복리시설(부속토지를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)의 소유자에게는 부대시설·복리시설을 공급할 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1주택을 공급할 수 있다.
    - 가. 새로운 부대시설·복리시설을 건설하지 아니하는 경우로서 기존 부대시설·복리시설의 가액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율(정관등으로 정하지 아니하는 경우에는 1로 한다. 이하 나목에서 같다)을 곱한 가액보다 클 것
    - 나. 기존 부대시설·복리시설의 가액에서 새로 공급받는 부대시설·복리시설의 추산액을 뺀 금액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율을 곱한 가액보다 클 것
    - 다. 새로 건설한 부대시설·복리시설 중 최소분양단위규모의 추산액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액보다 클 것



13. 광주광역시 지구단위계획 수립지침(예규)

(국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 국토교통부 지구단위계획 수립지침, 광주광역시 도시계획 조례)

광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.  
조오섭국회의원 · 광주시민단체협의회

**제8조(경관에 관한 사항)** ① 경관에 관한 사항은 주변지역과의 경관 상 부조화를 방지하고 주요 조망 대상 및 인접지역의 주거환경을 보호하고 휴먼 스케일(Human Scale)을 유지하기 위함이다.

② 경관에 관한 사항은 검토구역 전체에 대한 개략적인 3D시뮬레이션, 합성사진, 매스모델 등의 기법을 통한 개발 후 주변 경관 변화 자료를 제출하도록 하여 도시계획위원회 등의 심의 및 자문시 활용하도록 한다. 이 외에 입안권자 및 도시계획위원회에서 중요하다고 판단되는 대상에 대하여 추가 지정할 수 있다.

③ 조망점 및 조망대상은 「2030년 광주광역시 경관계획」(별지)에 따른다.

④ 하천, 공원, **폭 20m이상** 도로의 T자형 교차로에 접하는 계획구역의 건축계획은 자연에너지 순환과 경관상 개방감 확보를 위하여 건축물 배치와 형태의 조정 등을 통하여 다음 예시도를 고려하여 양호한 통경축을 확보하도록 한다. **다만, 창의적인 디자인 향상을 하거나 지역 여건상 적용이 어려운 경우 도시계획위원회 자문을 통해 완화 가능하다.**

[표][표][표][표][표]

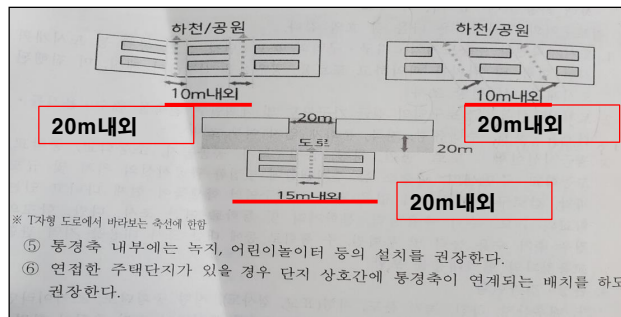
※ T자형 도로에서 바라보는 축선에 한함

⑤ 통경축 내부에는 녹지, 어린이놀이터 등의 설치를 권장한다.

⑥ 연결한 주택단지가 있을 경우 단지 상호간에 통경축이 연계되는 배치를 하도록 권장한다.

**개정안**

④ **다만, 창의적인 디자인 향상을 하거나 지역 여건상 적용이 어려운 경우 도시계획위원회 자문을 통해 완화 가능하다.(삭제)**



29

13. 광주광역시 지구단위계획 수립지침(예규)

(국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 국토교통부 지구단위계획 수립지침, 광주광역시 도시계획 조례)

광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.  
조오섭국회의원 · 광주시민단체협의회

**제16조(대상지 요건)**

① 경관을 보호하거나 자연환경 및 주거환경을 보호하기 위하여 일반주거지역 중 다음 각 호의 구역은 중상향 할 수 없다.

1. 각 목의 대상지 경계로부터 50m 이내 구역

가. 광역권 근린공원 : 강변공원(영산강, 황룡강 및 광주천 등을 말한다) 주변 대상공원, 중앙공원, 중외공원, 일곡공원, 우치공원

나. 산지형 근린공원 : 마루, 월산, 송정, 수랑, 봉산, 운암산, 신용, 본촌, 사직, 광주, 봉주, 송암, 화정, 팔산, 방림, 학동공원

다. 표고 90m이상의 보존녹지와 연결한 구역: 제석산, 금당산, 개금산

2. 「2030년 광주광역시 경관계획」상 무등산자락의 2순환도로와 연결한 경관중점관리지역내 일반주거지역(별지)

3. 자동차전용도로(제2순환도로, 호남고속도로, 진곡산단진입도로, 하남산단 외곽도로 등을 말한다) 및 빗고올대로, 무진대로 경계로부터 150m 이내 구역

4. 하천(영산강, 황룡강 등을 말한다) 경계로부터 100m 이내 구역

5. 일반주거지역 중에서 계획적으로 개발된 지역(택지개발지구, 준공된 지 30년 미만의 토지구획정리지구, 산업단지, 개발제한구역에서 해제된 지역을 말한다)

② 사업 구역 내 나대지 비율이 사업구역 면적의 70%를 초과하는 경우에는 중상향에 따라 산정한 상한 용적률을 나대지 비율의 증가에 따라 아래 산식에 따라 차감한다. 나대지 면적 비율에 따른 차감적용 용적률(%) $(D)$ 은 [별표 5]와 같이 적용한다.  $D(차감적용 용적률) = C \times (1 - c)$  : 중상향에 따라 산정한 상한용적률  $c$  (차감율) :  $0.1 - (0.1 / 0.3) \times (1 - b)$  b : 사업 구역 내 나대지 면적비율(0.7 ~ 1.0)

**개정안**

1. 각 목의 대상지 경계로부터 50m → 30m 이내 구역



13. 광주광역시 지구단위계획 수립지침(예규)

(국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 국토교통부 지구단위계획 수립지침, 광주광역시 도시계획 조례)

광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.  
조오섭국회의원 · 광주시민단체협의회

**제18조(중상향시 공공시설 순부담 조건)** ① 중상향시 공공시설 및 기반시설의 순부담 확보비율은 다음 각 호의 기준을 적용한다. 다만, 단지 내 도로 등 입주민만을 위한 시설과 관계법령에 의한 의무시설은 공공시설의 면적에서 제외한다.

1. 제1종일반주거지역→제2종일반주거지역 : **중상향 부지면적의 10% → 20%(개정안)**
2. 제2종일반주거지역→제3종일반주거지역 : **중상향 부지면적의 5% → 10%(개정안)**
3. 제3종일반주거지역→준주거지역 : **중상향 부지면적의 5% → 10%(개정안)**

② 공공시설의 면적 산정기준은 다음 각 호와 같다.

1. 공공시설부지로 제공되는 면적은 광장·도로·주차장·공원(근린공원·어린이공원·소공원등을 말한다) 등을 설치·조성할 경우 100%, 부지만 제공할 경우는 75%, 국공유지에 광장·도로·주차장 시설물을 설치할 경우 25%를 공공시설부지로 제공되는 면적으로 한다.
2. 녹지·공공공지·하천 등을 설치·조성할 경우 75%, 부지만 제공할 경우는 50%를 공공시설부지로 제공되는 면적으로 한다.

③ 「광주광역시 도시계획 조례」 제25조의2제1항의 기반시설(주차장 제외)을 공공시설로 부담할 경우의 설치비용과 부지가액 산정방법은 다음 각 호와 같다.

1. 건축물의 경우 건축 연면적에 따른 표준 건축비(「수도권 정비계획법」에 따라 국토교통부 장관이 고시한 건축비)를 기준으로 산정한다.
2. 부지가액은 둘 이상의 감정평가사가 평가한 감정평가액의 평균가액으로 한다.
3. 기반시설의 설치비용을 부지면적으로 환산하는 방법은 다음과 같다.

④ 당해 검토 구역 내에 공공시설이 이미 충분히 설치되어 있는 경우 순부담 의무비율을 충족하기 위하여 불필요한 추가 설치를 지양하고 검토구역에서 필요로 하는 기반시설을 설치하도록 권장한다.

3. 기반시설의 설치비용을 부지면적으로 환산하는 방법은 다음과 같다.

|         |   |                                       |  |
|---------|---|---------------------------------------|--|
| 환산 부지면적 | = | 기반시설 설치비용(원)                          |  |
|         |   | 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/m <sup>2</sup> ) |  |

13. 광주광역시 지구단위계획 수립지침(예규)

(국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 국토교통부 지구단위계획 수립지침, 광주광역시 도시계획 조례)

광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.  
조오섭국회의원 · 광주시민단체협의회

**제31조(준주거지역내 순수 공동주택에 관한 사항)** ① 준주거지역에서 순수 공동주택을 건축하고자 하는 경우에는 기준용적률은 250%로 하며 공공시설의 제공정도에 따라 300%이하까지 완화할 수 있다.

② 순수 공동주택 이외의 용도는 「광주광역시 도시계획조례」 제72조제1항에서 정한 준주거지역의 용적률을 적용한다.

**개정안**

① 준주거지역에서 순수 공동주택을 건축하고자 하는 경우에는 기준용적률은 250%로 하며 공공시설의 제공정도에 따라 300%이하까지 완화할 수 있다 (폐지).

**제33조(건축물의 높이)** ① 건축물의 높이는 용적률의 범위 내에서 다양한 공간을 창출할 수 있도록 계획한다. 다만, 일반주거지역에서 제16조제1항제1호와 같은항 제3호 및 제4호의 구역, 학교, 종합병원의 인접지역 등 주변 경관 등에 영향을 미치는 지역(대지경계로부터 50m이내를 말한다)은 조망권, 일조권 등을 종합적으로 고려하여 15층이하 또는 45m이하로 계획하여야 한다.

② 제16조제1항제1호와 같은항 제3호 및 제4호에 따라 종변경 할 수 없는 지역의 경계로부터 50m까지는 주변 환경을 보호하기 위하여 15층이하 또는 45m이하로 계획한다. 다만, 다른 법령에서 층수를 따로 정하는 경우에는 그 법령 및 기준에 따른다.

③ 지역여건상 제1항 및 제2항을 적용하기 어렵거나 창의적인 건축디자인 향상을 위하여 적용완화를 받고자 하는 경우에는 도시계획위원회 자문 또는 심의를 통해 완화 받을 수 있다.

**개정안**

- ① (대지경계로부터 50m이내 → 10m이내를 말한다) 15층이하 → 10층이하 또는 45m이하 → 30m이하 로
- ② 경계로부터 50m까지는 → 100m까지는 주변 환경을 보호하기 위하여 15층이하 → 10층 또는 45m이하 → 30m로 계획한다.
- ③ 폐지

**제34조(건축물의 배치)** 공동주택의 주동길이는 70m이하 → 60m이하 로 계획한다.(별표 8)

**제37조(소음에 관한 사항)** ① 간선도로, 철도, 공장, 극장, 백화점, 예식장, 장례식장, 종합병원 등 대규모 집객시설의 대지경계로부터 50m이내의 공동주택인 경우 소음영향평가에 대한 보고서를 별도로 작성하여 소음저감 대책을 제시하도록 한다.

- ② 쾌적하고 정온한 주거단지 조성을 위하여 간선도로변에 상가 등을 배치하도록 권장한다.
- ③ 공동주택이 면한 도로변과 공동주택 주동의 직교 배치를 권장한다.

**개정안**

- ① 주거지역·상가지역 포함, 50m → 100m 이내
- ② 배치하도록 한다
- ③ 배치하도록 한다

13. 광주광역시 지구단위계획 수립지침(예규)

(국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 국토교통부 지구단위계획 수립지침, 광주광역시 도시계획 조례)

광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.  
조오섭국회의원 · 광주시민단체협의회

**제31조(준주거지역내 순수 공동주택에 관한 사항)** ① 준주거지역에서 순수 공동주택을 건축하고자 하는 경우에는 기준용적률은 250%로 하며 공공시설의 제공정도에 따라 300%이하까지 완화할 수 있다.  
② 순수 공동주택 이외의 용도는 「광주광역시 도시계획조례」 제72조제1항에서 정한 준주거지역의 용적률을 적용한다.

**개정안**

① 준주거지역에서 순수 공동주택을 건축하고자 하는 경우에는 기준용적률은 250%로 하며 공공시설의 제공정도에 따라 300%이하까지 완화할 수 있다

(폐지).



33

14. 건폐율과 용적률

광주광역시 도시계획조례 개정을 제안한다.  
조오섭국회의원 · 광주시민단체협의회

| 구 분      |     |     | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 77조<br>건축법 55조.56조 |                          | 광주광역시 도시계획 조례<br>67조.72조 |                            |
|----------|-----|-----|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|
|          |     |     | 건폐율(이하)                               | 용적률(이하)                  | 건폐율(이하)                  | 용적률(이하)                    |
| 주거지역     | 전용  | 1층  | 50%                                   | 50~100%                  | 40%                      | 80%                        |
|          |     | 2층  |                                       | 100~150%                 |                          | 120%                       |
|          | 일반  | 1층  | 60%                                   | 100~200%                 | 60%                      | 150%                       |
|          |     | 2층  |                                       | 150~250%                 |                          | 220% (200%) <sup>주7)</sup> |
|          |     | 3층  |                                       | 200~300%                 |                          | 250%                       |
| 준주거      |     | 70% | 200~500%                              | 60%                      | 400%                     |                            |
| 상업지역     | 중심  | 90% | 400~1500%                             | 70% (80%) <sup>주1)</sup> | 1300%                    |                            |
|          | 일반  | 80% | 300~1300%                             | 60%                      | 1000%                    |                            |
|          | 근린  | 70% | 200~900%                              | 60%                      | 800%                     |                            |
|          | 유통  | 80% | 200~1100%                             | 60%                      | 700%                     |                            |
| 공업지역     | 전용  | 70% | 150~300%                              | 70%                      | 300%                     |                            |
|          | 일반  |     | 200~350%                              | 70% (60%) <sup>주2)</sup> | 350%                     |                            |
|          | 준공업 |     | 200~400%                              | 70% (60%) <sup>주3)</sup> | 400%                     |                            |
| 녹지       | 보전  | 20% | 50~80%                                | 20%                      | 60%                      |                            |
|          | 생산  |     | 50~100%                               | 20%                      | 60%                      |                            |
|          | 자연  |     | 50~100%                               | 20% (30%) <sup>주4)</sup> | 60%                      |                            |
| 관리       | 보전  | 20% | 50~80%                                | 20%                      | 80%                      |                            |
|          | 생산  |     | 50~80%                                | 20% (30%) <sup>주5)</sup> | 80%                      |                            |
|          | 계획  |     | 40%                                   | 50~100%                  | 40% (50%) <sup>주6)</sup> | 90% (110%) <sup>주8)</sup>  |
| 농림지역     |     | 20% | 50~80%                                | 20%                      | 60%                      |                            |
| 자연환경보전지역 |     | 20% | 50~80%                                | 20%                      | 60%                      |                            |

건폐율과  
용적률을  
대폭 강화 필요

34

|   |
|---|
| 주1) 방화지구의 건축물로서 주요 구조부와 외벽이 내화구조인 경우에는 80퍼센트 이하 |
| 주2) 공장, 창고, 자동차 관련 시설 이외의 용도를 포함하는 경우 60퍼센트 이하  |
| 주3) 공장, 창고, 자동차 관련 시설 이외의 용도를 포함하는 경우 60퍼센트 이하  |
| 주4) 성장관리방안을 수립한 지역의 경우 30퍼센트 이하                 |
| 주5) 성장관리방안을 수립한 지역의 경우 30퍼센트 이하                 |
| 주6) 성장관리방안을 수립한 지역의 경우 50퍼센트 이하                 |
| 주7) 택지개발지구·도시개발구역·산업단지는 200퍼센트 이하               |
| 주8) 성장관리방안을 수립한 지역의 경우 110퍼센트 이하                |

End of Document

# 도시는 기억의 흔적, 그런데 빛고을 광주에는?

광주경실련 사무처장 오주섭

## 1. 도시는 기억의 흔적이다.

- 2016년 김승수 전주시장, 광주경실련 초대로 강의
- 가장 인상 깊었던 말 “도시는 기억의 흔적이다.”

## 2. 광주는 과연 도시의 흔적을 기억할 수 있는 곳이 얼마나 있는가?

- 양림동 근대 역사문화마을
- 양동 청춘 발산마을
- 동명동 도시재생지역

## 3. 난쟁이가 쏘아 올린 작은 공

(조세희 작가가 1975~78년 까지 여러 문예지에 연작한 소설)

- 소외 계층을 대표하는 난쟁이 일가의 삶을 통해 화려한 도시의 재개발 뒤에 숨은 소시민들의 아픔을 그리고 있는 이 소설이 다시 생각나는 이유는?
- 현재 재개발 33곳(동구14, 서구3, 남구2, 부구10, 광산구4), 재건축 13곳에서 진행 중
- 재개발이 완료되었거나 진행 중인 곳의 원주민들은 새 아파트에 얼마나 입주했을까?

## 4. 향후 10년 간 광주지역 아파트 공급 계획

- 광주전남연구원 예측: 11만호~17만호 사이
- 광주시 예측 : 14만 호 , 수요는 6만 호

-전방, 일신방직 부지, 금호타이어 부지, 군 공항 부지 등이 개발된다고 가정할 때 최대 20만 호 까지 예측

#### 5. 광주시 주택보급률과 아파트 거주 비율

-주택 보급률 : 2019년 현재 107%, 2030년 120% 예상

-아파트 거주비율, 현재 67%, 세종시 다음으로 높음

#### 6. 허술한 도시계획 조례로 인해 발생한 사례

: 높이 관리 규제를 피하기 위해 건물을 계단식으로 설계

1)아시아문화전당과 왕복 4차선 도로를 마주하고 있는 동구 서석동

70번지에 지상 12~18층 고층 오피스텔 신축

2)추진현황

-20. 6. 11 동구 건축위원회 심의(건축물 높이 42미터 이하로 결정)

-20. 7. 15 건축주의 이의 신청에 따라 동구 건축위원회 재심의 후 조건 변경(건축물 전면부 높이 12층/42미터 이하, 후면은 18층/60미터 이하)

3) 문제점

-아시아문화전당은 옛 전남도청과 부속 건물 등의 경관을 보존하기 위해 지하화

-그런데 신축 오피스텔은 아시아문화전당 주변에 위치해 있고, 건축물 최대 높이가 42미터 이상만 돼도 5.18 민주광장에서 바라보는 옛 전남도청

후면부에 건물이 우뚝 솟아올라 무등산으로 이어지는 경관을 단절시키는 등 주변지역 경관과 어울리지 않음

#### 7. 후세대에게 무엇을 물려 줄 것인가?

후세대와 도시의 미래를 위해 도시계획 조례 개정 필요