

# 광주 도시계획 무엇이 문제인가

---

광주 도시·건축의 과제

2021. 10. 13

함인선  
광주광역시 총괄건축가

# 목 차

---

## 01 광주 도시·건축 현황과 문제점

- 예향(藝鄉)에서 회향(灰鄉)으로
- 아파트 비율 1위 도시 광주
- 예측 불가능한 도시관리

## 02 세계도시들의 도시건축 관리 제도

- 도시계획 역사 개관
- 도시비전과 패러다임의 전환
- 선진도시들의 도시·건축 관리 제도

## 03 광주 도시·건축의 과제

- 광주 도시·건축선언과 이행 매뉴얼
- 광주 도시·건축선언 이행 선도 프로젝트
- 광주 도시·건축의 과제

## 01) 예향(藝鄉)에서 회향(灰鄉)으로

광주의 무등산, 광주의 영산(靈山)



지난 5년 사이 광주 도심 상업지역의 평균 층수는 15.2층에서 32.9층으로 늘어났다

## 01) 예향(藝鄕)에서 회향(灰鄕)으로

이기적인 가로벽 *Ego-centric Street wall*



Berlin Kreuzberg

- 경제적·시간적인 여유, 지역주민의 시가지정비 방향에 대한 합의 형성이 확실한 서구와 달리 도시·건축의 경관 형성에 대한 합의 형성이 아직까지는 불충분
- 선진도시들은 도시경관과 가로건축은 공공재라는 인식 아래 건물의 높이, 형태, 입면의 재료 및 개구부 형태까지 상세하게 규정하고 있음
- 시가지 경관과 건축물 형태에 대한 상세한 합의 및 규정이 없는 채 **건폐율, 용적률로만 규제**가 이루어지고 있기 때문에 **장벽식 건축과 질서 없는 도시가로 건축**, 어지러운 간판으로 뒤덮인 건축으로 채워지고 있음



문흥지구 장벽 아파트



수완지구 상가- 어지러운 간판



## 01) 예향(藝鄉)에서 회향(灰鄉)으로

걸치레 공공 디자인 *Kitsch Design*



양림교



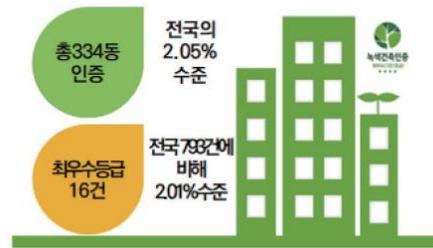
양동 건어물상가 조형물

대한민국 건축문화대상 6건 수상  
"17개 광역지자체 중 최하위"

[광주광역시 건축문화대상 수상작 현황]

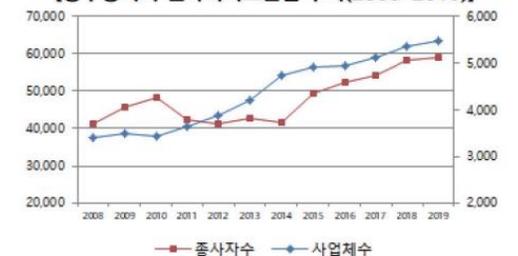
수상년도	건물명	수상	부문	건축가	용도	주소
2018	리티스 빌딩	우수상		전종우	단독주택	동구
2010	2010 광주세계관광엑스포 주제관	우수	준공	조성호	문화/집회시설	서구
2005	헤로헌	특선	준공	김효만	단독주택	북구
2004	광주광역시 신청사	대상	비주거	김용미	업무시설	서구
2002	광주 월드컵경기장	입선	준공	이상림	운동시설	서구
2001	의재미술관	대상	준공	조성룡	문화/집회시설	동구

녹색건축 인증과 최우수등급 인증 등이  
"전국 최하위 수준"



대부분의 "1~4인 소규모 영세 건축산업",  
사업체수, 종사자수 모두 증가

[광주광역시 건축서비스산업 추이(2008~2019)]



저급한 공공디자인, 정리되지 않은 가로 풍경은 예향(藝鄉)답지 않은 모습이다

## 02) 아파트 비율 1위 도시 광주

장벽도시 *Walled City*



광주의 주택 중 아파트 비율은 77.8%로 세종시(78.25%)에 이어 2위이다. 서울(57.98%)조차 크게 앞지른다.

## 02) 아파트 비율 1위 도시 광주

### 끊어진 도시 *Blocked City*



- 2019년 말 광주 총주택 수는 62만8천186호로 이 가운데 아파트가 66.8%를 차지하여 아파트 비율은 전국 평균(53.0%)을 훨씬 웃돌아 광역시 가운데 최고 수준임
- 2019년 건설업체 도급순위 100위 내에 전남, 광주 업체는 11개가 있어 서울(36개) 경기(20개)에 이어 3위를 차지하고 있음
- 지역의 부동산 열기와 아파트 붐에 편승하여 사업성만을 고려한 무미건조하고 획일적인 아파트단지를 생산하고 있으나 이에 대한 반성이 없음
- 특히 구도심에 들어서는 아파트의 경우 기존의 도로망을 단절시키며 단지를 조성하기 때문에 이웃과의 갈등을 야기시키며 일조 및 조망권 문제, 도심 열섬 문제의 원인을 제공하고 있음



광주 그랜드 센트럴

(단위 : 개, m<sup>2</sup>)

구분	계	주택재개발	주택재건축	주거환경개선	비고
계	47 3,721,949	25 2,421,693	10 434,445	12 865,811	
공사중	15 1,117,176	8 636,675	1 94,346	6 386,154	
관리처분인가	6 767,479	4 566,739	2 200,740	-	
사업시행인가	2 481,332	2 481,332	-	-	
조합설립인가	4 305,369	4 305,369	-	-	
추진위구성	3 232,126	3 232,126	-	-	
정비구역지정	2 59,381	1 31,065	1 28,315	-	
추진준비	15 759,087	3 168,386	6 111,044	6 479,657	

정비사업 추진현황 (2021.05)

## 02) 아파트 비율 1위 도시 광주

성안 도시 *Gated Community*



이웃과 담친 단지형 아파트는 더불어 살던 공동체 문화를 잃게 만든다

## 02) 아파트 비율 1위 도시 광주

### 이웃 없는 도시 *Neighborless City*



파리의 연도형 아파트

- 아파트단지가 기성 주택가의 골목길을 파괴하며 들어서면서 마을의 공동체성을 유지해주던 커뮤니티 공간이 사라지게 됨
- 담장에 의해 도시의 가로가 단절됨에 따라 주택가 가로가 활성화되지 못함은 물론 아파트 단지과 단지 주위의 기성 시가지 주택 사이에 **갈등과 반목**이 야기됨
- 아파트 단지 내부에서도 사적 영역, 준 사적 영역 및 고적 영역이 철저히 분리되어 주민들 사이의 공동체가 형성되지 못하여 이웃 없는 주거지가 되고 있음



'아파트 담장 허물어 나무심기' 사업으로 광주시 북구 일곡중학교와 아파트 사이의 담장이 녹지공간으로 변한 모습



주택가 골목길은 통로인 동시에 커뮤니티가 형성되는 공간이다

## 03) 예측 불가능한 도시관리

### 방침, 심의, 협상



광주 도심 '노른자 땅'으로 불리는 호남대학교 쌍촌캠퍼스 부지에 지어지는 아파트 높이가 최고 **34층에서 30층으로 조정됐다.**

1일 광주시에 따르면 시 건축위원회는 최근 최고 층수를 4개 층 낮추는 건축계획 변경안을 심의·의결했다.

14개 동 중 34층으로 계획된 3개 동의 층수가 줄면서 건립 규모도 전체 936세대에서 903세대로 감소했다.

시 도시계획위원회는 지난 3월 주택건설 사업 개발행위를 조건부 수용하면서 30층 이하로 건축하도록 권장했다.

이용섭 광주시장도 아파트 30층, 주상복합 40층 이상을 허용하지 않겠다는 방침을 여러 차례 밝혀왔다. (2021.07.01 매일경제)



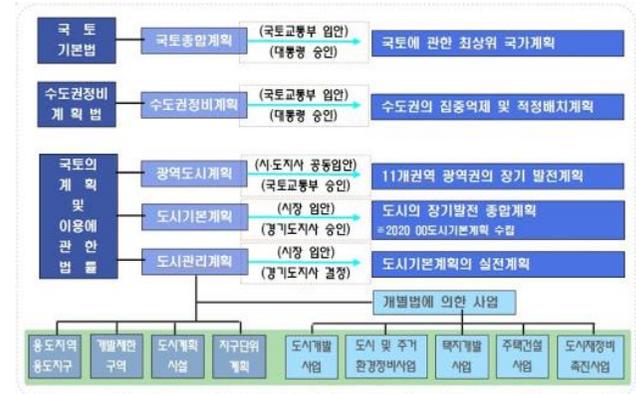
2019년 3년여의 협상 끝에 용적률 200%와 **평균 층수 19층** 이하로 개발하는 대신 공공 기여분 총량 242억 원을 납부함과 아울러 현상공모를 통해 우수한 디자인을 선정해 짓기로 하여 협상이 완료되었다.

문제는 지금 계획이 2017년부터 18회를 거친 협상을 통해 합의된 설계안으로 이용섭 시장의 **'30층 방침'**과는 시간차가 난다는 점이다. 즉 '방침'에 경과규정이 없음으로 하여 본 계획이 방침을 위반하고 있는지의 여부를 명확히 판단할 수 없다는 것이다.

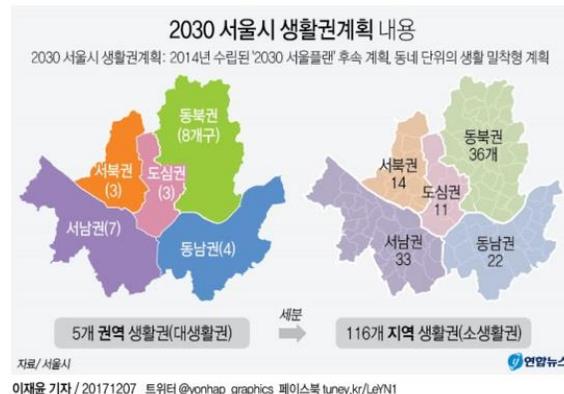
또한 '30층 규정'은 말 그대로 '방침'이기 때문에 조례나 법정계획 같은 법적 구속력을 가지지 못한다는 점도 있다. 금번 도시계획위원회에서도 이 같은 점을 고려하여 '30층 이하 권장'이라는 주문을 냈을 것으로 보인다. (2021.04.18. 함인선, 무등일보)

## 03) 예측 불가능한 도시관리

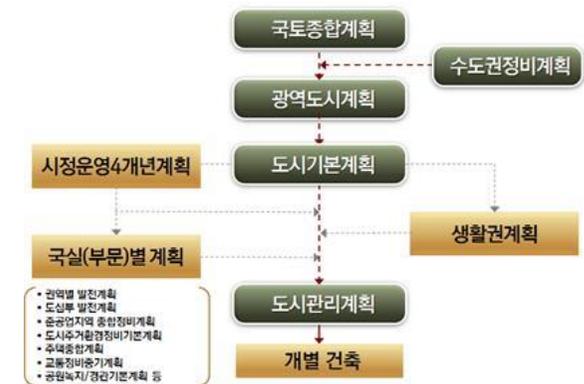
계획은 계획, 공약은 공약



국토부 발표 2020.08.13



서울 2030 생활권 계획



국토, 도시 관련 법적 체계

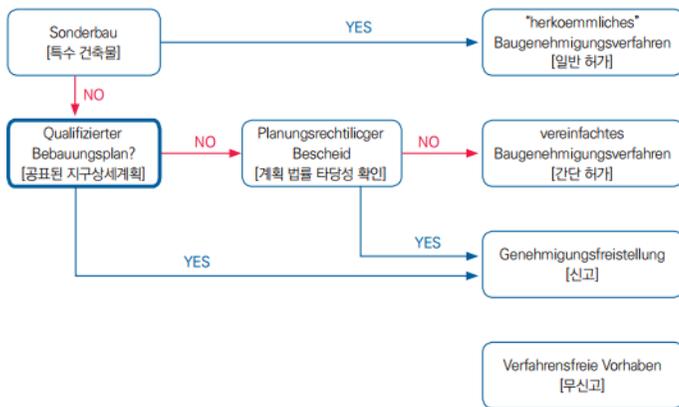
## 03) 예측 불가능한 도시관리

### 자문, 심의 공화국



- “건물 하나 지으려면 허가 받기까지 많게는 40여 개의 심의를 받아야 한다”며 “명확한 기준이 없다 보니 심의 위원, 공무원과 민원인 사이에 유착관계가 형성되고 부정·비리가 만연돼 있고 문제 제기조차 안 하는 관행을 뿌리 뽑아야 한다” (승효상 국가건축정책위원회 위원장)
- 심의의 일관성 결여, 위원 별 편차 등에 의해 심의의 불투명성이 민원의 대상이 되고 있으며 모험적 개발 사업에 따른 투기 심화 또한 문제
- 선진 도시들은 도시의 건축물에 대한 사회적 합의에 의해 상세한 규정을 갖추고 있으며 이를 준수할 경우 별도의 심의 절차 없이 건축 인허가가 진행 됨

### 한국 건축허가의 흐름도



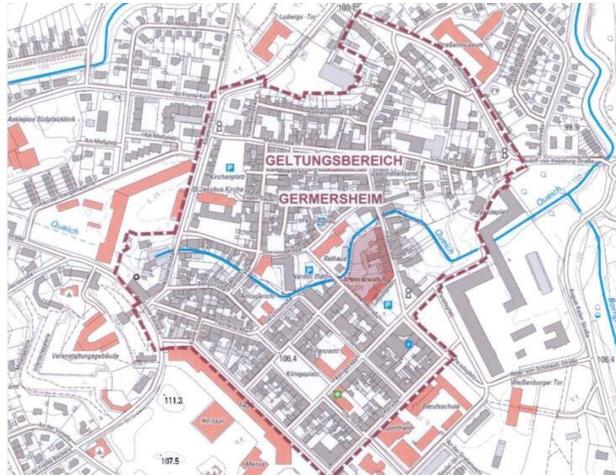
### 독일 베를린 기준 건축허가 절차도



### 광주 건축물 높이 관리 제도의 변경

## 03) 예측 불가능한 도시관리

### 영성한 기준, 자의적인 심의



독일의 Gestaltungssatzung



Karlsruhe 역사도심



한국의 지구단위 계획

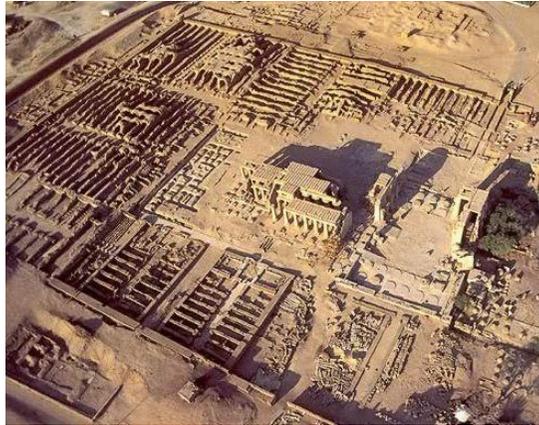


한국의 신도시 단독주택지

- 선진도시들은 도시의 건축물을 **형태 기반형 기준(Form-based Codes)**로 관리하고 있음
- 우리나라는 2차원적인 토지이용 계획과 좀 더 상세한 지구단위 계획제도로 관리하고 있으나 형태 기반형이 아니기 때문에 우수한 도시의 **집합적 경관**을 만들기 어려움
- 특히 원도심 지역, 무등산 조망권이 확보되어야 하는 지역 등은 지역별 **특성에 따라 차등 관리**되어야 함에도 동일한 기준에 의해 관리되고 있음
- 두루뭉실한 각종 계획 및 지침의 빈틈을 심의 혹은 자문의 형식으로 메우고 있는 바 이에 따라 **실효성과 객관성이 결여된 규제**가 됨으로써 비리, 민원의 원인이 되고 있음

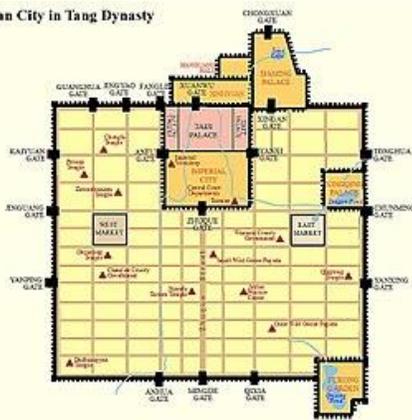
## 01) 도시계획 역사 개관

고대 - 그리드 도시 : Gridian City

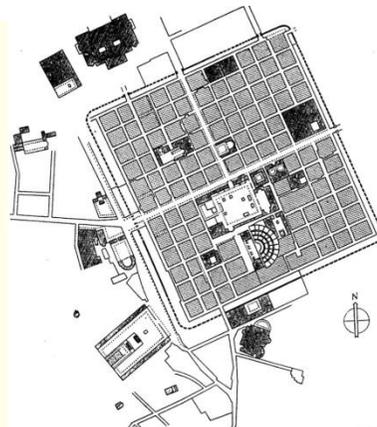


Egypt Lahun City (16C BC)

Map of Chang'an City in Tang Dynasty



당대 장안성 조방도 (5C AD)



The city of Timgad in Algeria (2C AD)

중세 - 르네상스 이상도시 : Ideal City



Palmanova in 1593



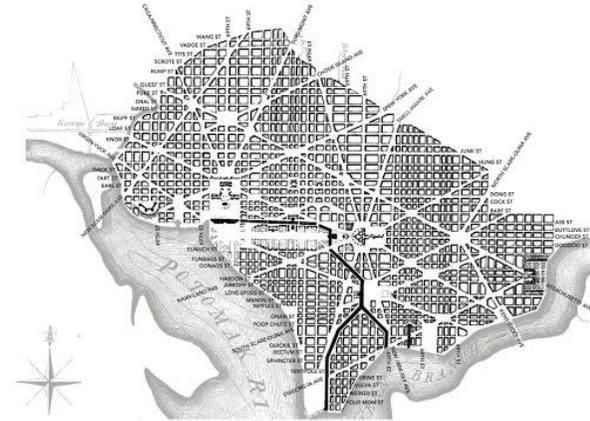
Neuf-Brisach, 1698

## 01) 도시계획 역사 개관

### 근대 - 바로크 도시 : Baroque City



Karlsruhe, Germany, 1715.



Washington D.C., Charles Pierre L'Enfant, 1792

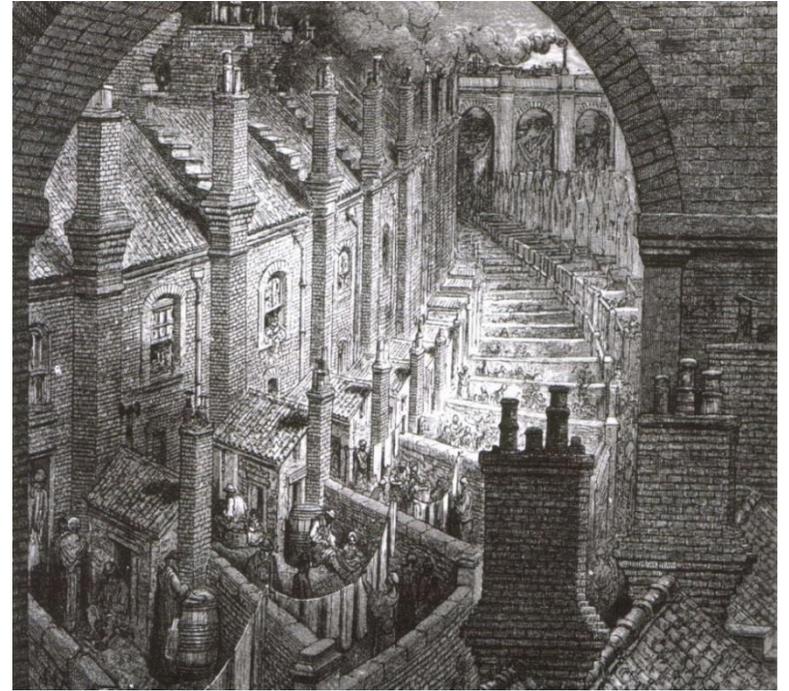
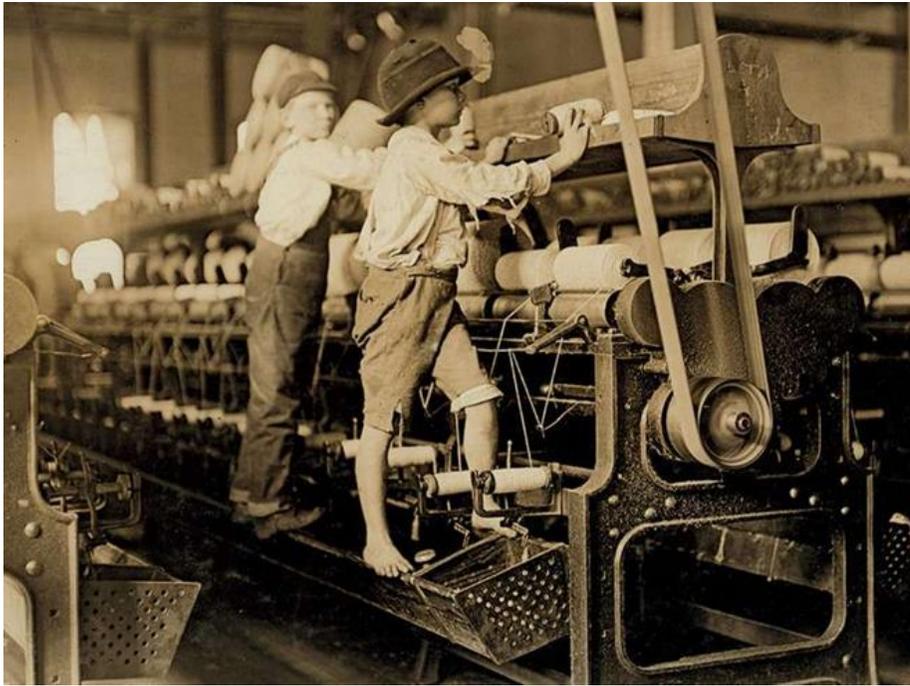


Paris, Haussmann, 1859



### 01) 도시계획 역사 개관

#### 19C - 산업혁명의 어두움과 슬럼도시



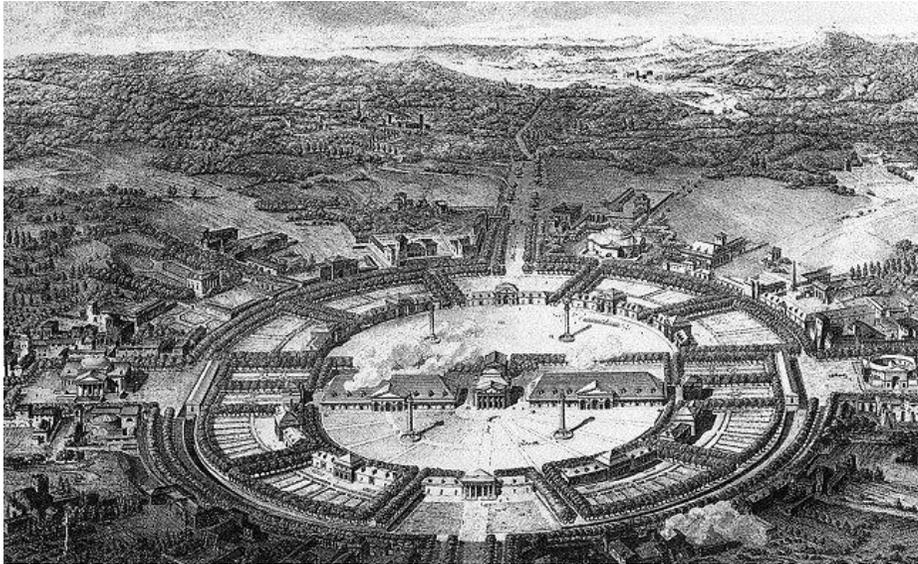
썩어서 악취가 나는 임대주택 한 방에는 종종 두 가족이 거주한다. 한 위생 감독관은 한 지하실에서 부모와 세 아이, 네 마리의 돼지가 사는 것을 보고한다. 다른 지하 부엌에는 7명이 사는데 한 어린아이는 죽은 지 13일 채 방치되고 있었다.

(P. Hall)

영국 도시 인구는 19세기 동안에 15배나 늘었다. 도시 슬럼화와 이로 인한 오염으로 콜레라가 유행했다. 1832년 런던에서 5300명이 죽었고 파리에서는 1만 8천 명이 목숨을 잃었다. 1840년대 공장지대 노동자 자녀의 60%가 전염병 때문에 5세 이전에 사망했다.

## 01) 도시계획 역사 개관

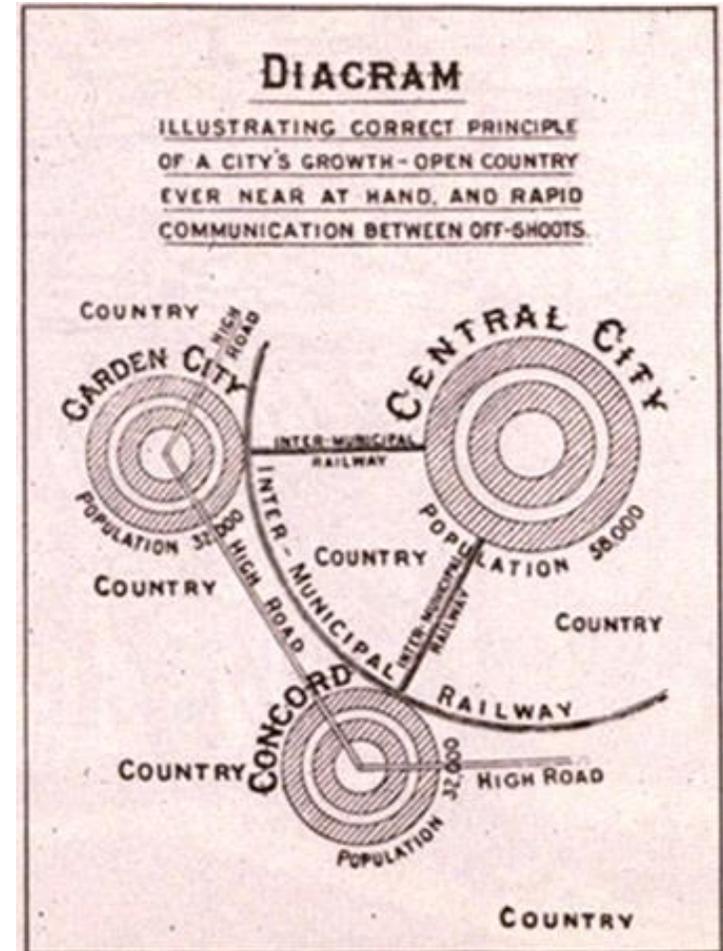
### 19세기 이상도시와 전원도시



Chaux, Ledoux



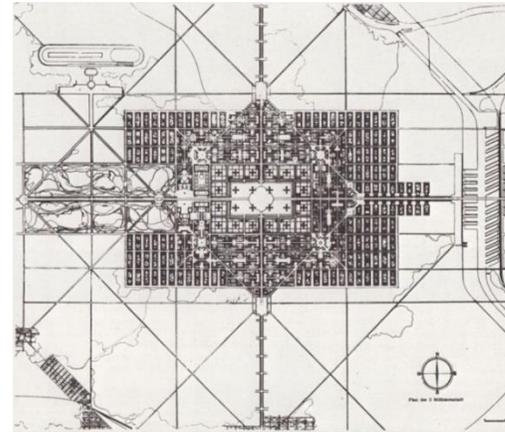
Phalanstère, C. Fourier



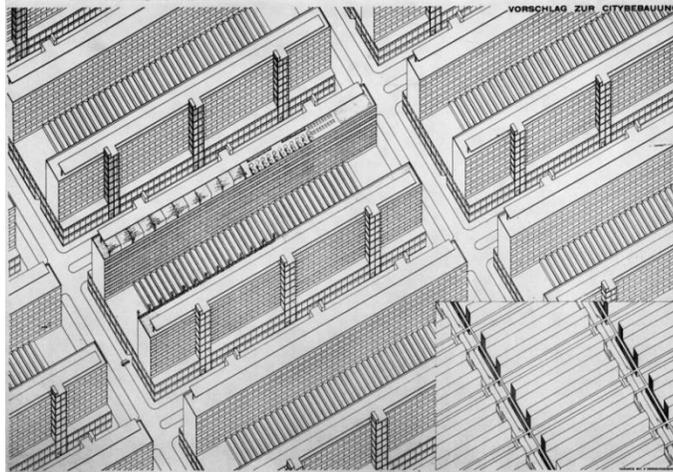
Garden City, Ebenezer Howard, 1898

## 01) 도시계획 역사 개관

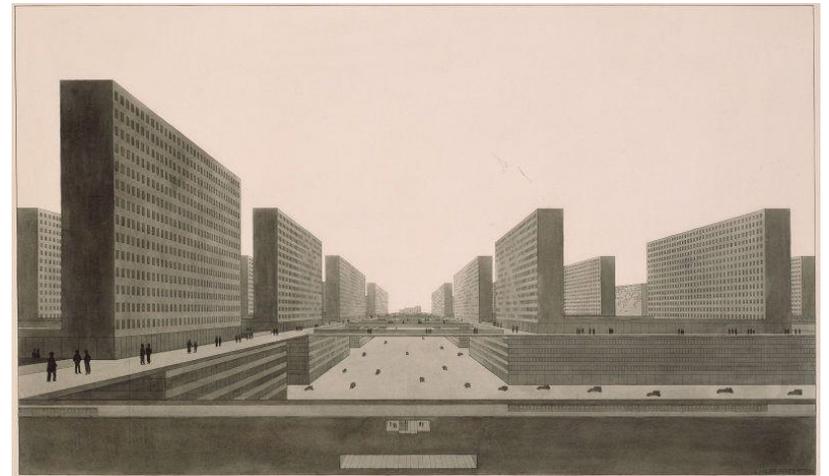
### 20C - 유토피아도시 : Architecture or Revolution



Radiant City, the city of tomorrow, Le Corbusier, 1930



Highrise City, Ludwig Karl Hilberseimer, 1924

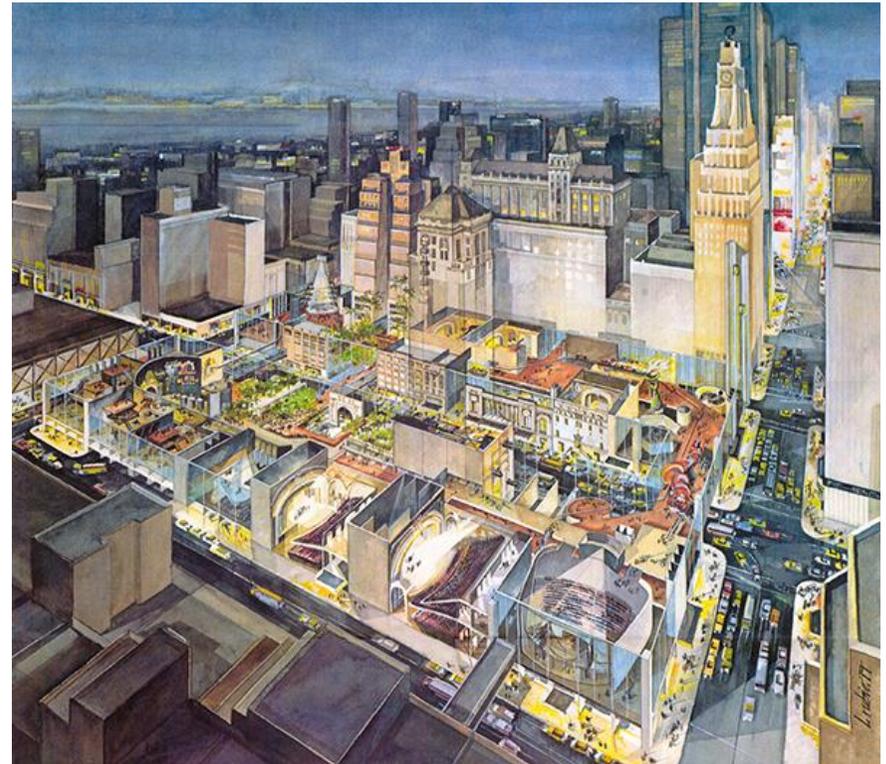


### 01) 도시계획 역사 개관

#### 20C - Failed Paradise : Post-Modern City



“Modern architecture died in St Louis, Missouri on July 15, 1972, at 3.32 pm,” wrote architecture critic Charles Jencks of the Pruitt-Igoe housing projects.



“City at 42nd Street”, Lydia Rubio, 1979

## 01) 도시계획 역사 개관

20C - from Space to Place : 초기구조주의 도시이론

### 현상학(Heidegger), 구조주의 언어학(Saussure), 구조주의 인류학(Lévi-Strauss)

#### Genius Loci (Christian Noberg-Schulz)

“건물의 실존적 목표가 대상지를 장소로 만드는 것이며 장소의 안정성은 인간의 삶을 위한 필수 요소이다.”

#### Typology (Aldo Rossi)

“도시연구에서 지속적인 요소들은 언어학에서 고정된 구조와 비교될 수 있다.”

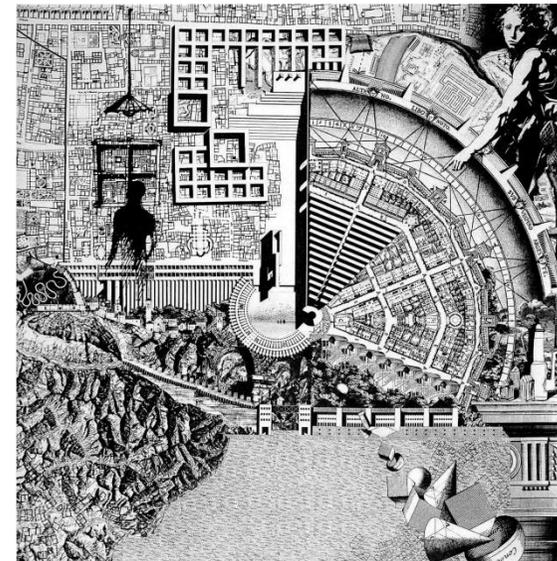
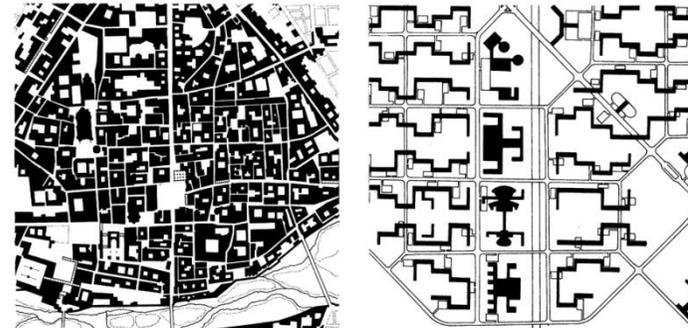
“주거지에 남겨진 흔적들의 변화들은 일상 삶의 기호가 된다. 그들은 고고학적인 층위를 가진다.”

#### Urban Context (Colin Rowe)

“로마는 상호의존성, 독립성, 다중적 침투성이라는 조건 하에 갈라진 파편들과 그들이 충돌하는 장이 잘 예시되어 브리콜라주의 정신을 드러내고 있다.”

#### City image (Kevin Lynch)

“도시는 그 자체로 복잡한 사회의 상징이며 만일 시각적으로 잘 디자인되어 있으면 강력한 표현적 의미를 가질 수 있다.”



Citta' Analoga,  
Aldo Rossi, 1976

## 01) 도시계획 역사 개관

20C - from Utopia to Heterotopia : 후기구조주의 도시이론

### 후기 구조주의(M. Foucault, J. Deleuze, L. Althusser), 해체주의(J. Derrida)

#### Heterotopia (Michel Foucault)

“우리는 서로 환원되거나 중첩될 수 없는 배치들을 규정하는 관계들의 총체 속에서 살고 있다. 반면 유토피아는 실제적 장소를 가지지 않는 배치이다.”

#### Pattern (Christopher Alexander)

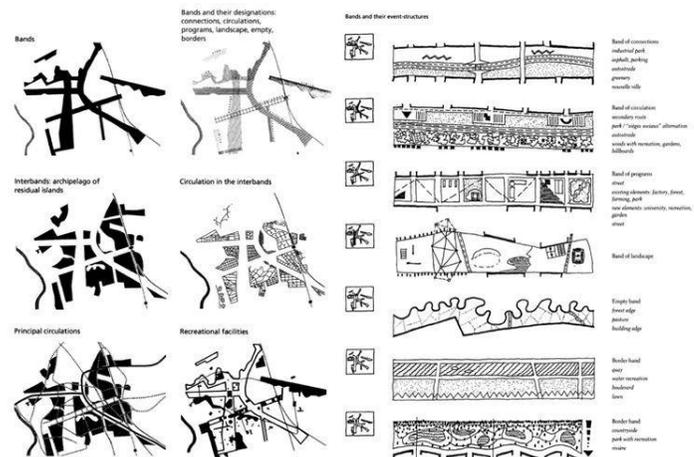
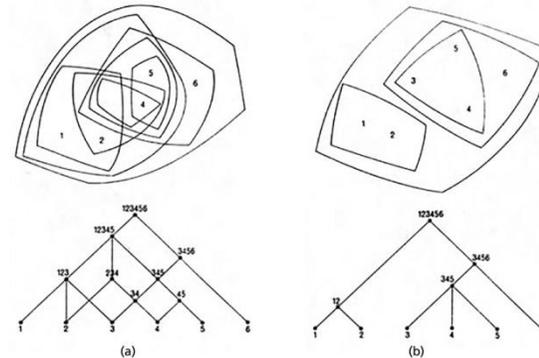
“인공도시는 자연도시가 가지고 있는 본질적인 것을 결여하고 있다. 반격자형 구조는 나무형 구조보다 복잡하지만 유연하다.”

#### Band (Rem Koolhaas)

“새로운 도시 이론은 불확실성에 근거해야 한다. 명확한 형태를 배치하는 것이 아니라 과정을 주워 담을 수 있는 장을 마련하는 것이다.”

#### Event (Bernard Tschumi)

“건축은 단순히 공간과 형태에 관한 것을 다루는 것이 아니라 공간 안에서 벌어지는 사건과 행위를 담아야 한다.”



Ville Nouvelle Melun-Sénart, Rem Koolhaas, 1985

## 02) 도시비전과 패러다임의 전환

### 세계 주요 도시들의 도시 패러다임 전환

UN Habitat\_New <Urban Agenda> 는 새로운 도시발전의 패러다임으로 '포용(Inclusive), 복원력(Resilient), 안전(Safe), 지속가능성(Sustainable), 참여(Participatory), 압축(Compact)' 등 6개 핵심 지향점을 제시하고 있음.

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



지속가능개발목표(SDGs)는 UN의 '새천년 개발목표(MDGs)'의 종료 (2015년)에 따라 2015.9 UN 정상회담에서 채택된 내용으로, UN 가입국 193개국이 2016~2030년 15년에 걸쳐 달성하려 하는 국제사회의 공동목표



SDSN Dashboard of South Korea (2019)

대한민국의 SDGs달성도 평가로 162개국 가운데 18위 (2018년 156개국 중 19위) (1~5위는 덴마크, 스웨덴, 핀란드, 프랑스, 오스트리아 순) 달성도는 녹색(달성)→황색→갈색→적색(심각)으로 평가되고, 현재 녹색은 없으며 특히 「양성평등」, 「기후변화대응」, 「SDGs를 위한 파트너십」 3개 목표는 시급한 대응이 필요

## 02) 도시비전과 패러다임의 전환

### 세계 주요 도시들의 도시 패러다임 전환

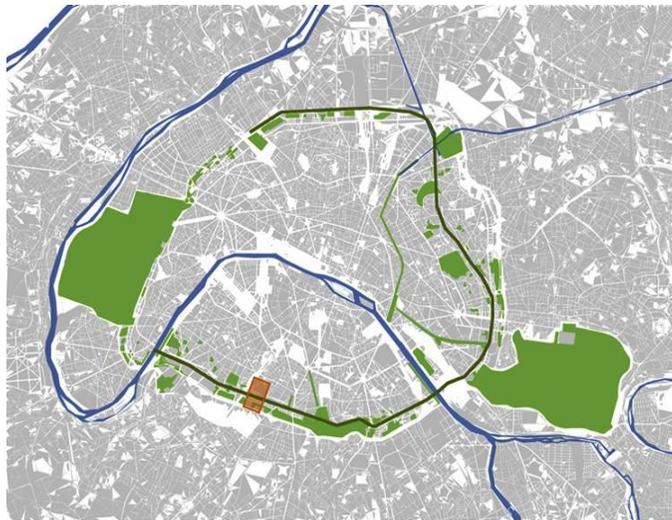
<p>원 뉴욕시 2050 OneNYC 2050</p>	<p>1. 활기찬 민주주의 2. 포괄적인 경제 3. 번성하는 마을 커뮤니티 4. 건강한 삶 5. 형평성과 우수한 교육 6. 살기 좋은 기후 7. 효율적인 이동수단 8. 현대적 인프라스트럭처</p>	<p>베를린 2030</p> <p>1. 스마트 지식 경제 2. 창조적 에너지 절약 3. 고용안정 4. 다양성의 사회 5. 녹색도시 6. 기후환경 친화도시 7. 접근성, 이동성 개선</p>
<p>샌프란시스코만 2040 계획 Plan Bay Area 2040</p>	<p>1. 기후변화 보호 2. 적절한 주거공급 3. 건강하고 안전한 지역사회 4. 개방공간과 농지 보존 5. 평등한 접근성 6. 활력 넘치는 경제 7. 효율적인 교통체계</p>	<p>헬싱키 도시계획 비전 2050</p> <p>1. 생동감 있는 메트로폴리스 2. 매력적인 거주환경 3. 경제성장과 일자리 4. 지속가능한 이동수단 5. 여가, 자연 및 문화 환경 6. 해변도시 7. 국제적이고, 지역적인 도시</p>
<p>보스톤 2030 상상 Imagine Boston 2030</p>	<p>1. 커뮤니티 공공서비스 강화 2. 고밀도 복합개발 권장 3. 지역 커뮤니티 확장/연계 4. 수변공간 개발 5. 접근성/연결성 강화</p>	<p>리인벤터 파리 Reinventer Paris</p> <p>1. 유연한 토지 용도지구 2. 새로운 라이프스타일 기대 3. 잉여공간의 사용 4. 커뮤니티 참여방식 5. 파리의 문화유산 홍보 6. 운영일정에 맞게 준공 7. 시공방식 고려 8. 자금조달, 가격, 투자 솔루션</p>
<p>런던 2020 비전</p>	<p>1. 주택 공급 2. 통근거리 단축, 통근시간 다변화 3. 정주환경개선(일자리 창출) 4. 에너지 효율성 개선</p>	<p>Le Grand Paris 거대도시 파리</p> <p>1. 디지털 고속화 체계 2. 도시 지형의 변형 3. 지역개발 촉진 4. 교통 혁신 5. 국제적 수준의 대형 프로젝트</p>
<p>스마트 런던 계획</p>	<p>1. 개방형 데이터 &amp; 투명성 2. 기술 진보 3. 효율성 &amp; 자원 관리 4. 협력 &amp; 연계</p>	

## 02) 도시비전과 패러다임의 전환

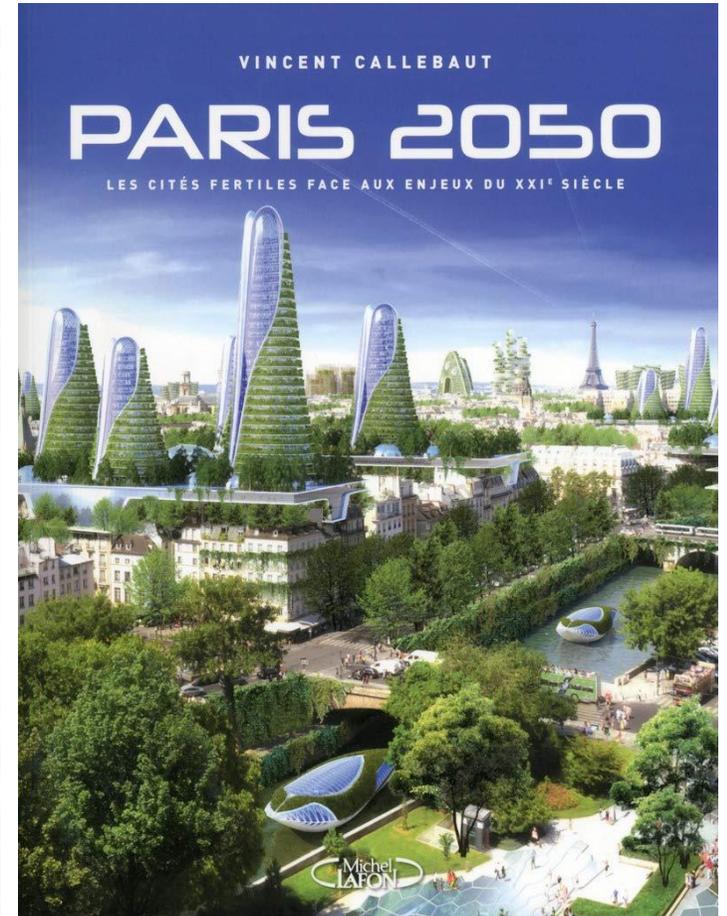
### 안 이달고(Ann Hidalgo) 시장의 '파리를 위한 선언(Le manifeste pour Paris)'

#### ■ 주요내용

- 파리 전역 운행속도 30km/h 제한
- 3대 건설 계획 백지화, 제3의 숲 조성
- 주차장 면적 절반 축소, 도시 전체를 정원으로
- 생태기후적 지역도시계획 (PLU: Plan local Urbanisation)
- 파리시민의 식량주권 확보



프랑스 파리 프로머나드 플랑테(Promenade plantee)



Paris 2050

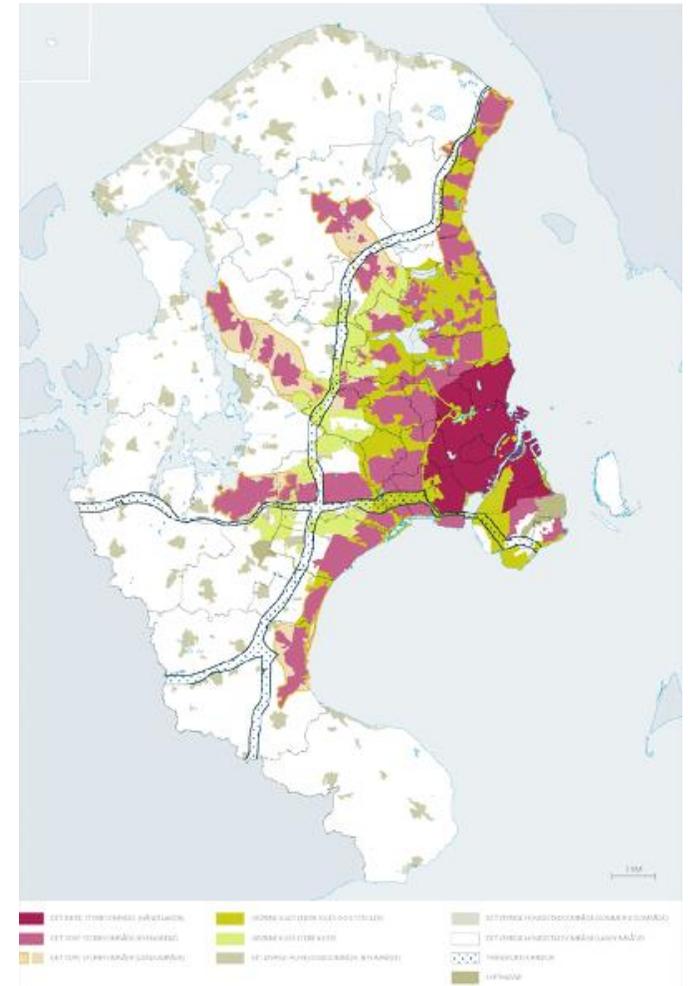
## 02) 도시비전과 패러다임의 전환

### 코펜하겐 : Finger Plan과 친환경 교통

코펜하겐시는 런던 종합잡지 모노클(Monocle)에 의해 2008년, 2013년, 2014년 세계에서 살기 좋은 도시 1위로 세 차례나 선정될 정도로 세계적으로 주목 받음  
 코펜하겐의 면적(74.4km<sup>2</sup>)은 서울시(605km<sup>2</sup>)의 7분의 1 정도이며, 인구는 약 55만 명의 작은 규모의 도시이지만 도시경쟁력은 그 어느 도시보다도 우위에 있다.

1948년 코펜하겐 인구의 급격한 증가와 도시 확산에 대응하기 위해 손가락 모양으로 도시를 계획하였다. 5개의 대중교통축에 도시개발을 집중시켜야 한다는 원리로 직주근접의 원칙에 따라 대중교통축 가까이에 주거지, 직장을 배치해서 전체 이동시간을 최소화하여 자동차에 의존하지 않는 보행자도시 코펜하겐의 토대를 마련했다.

도심은 손바닥, 각 손가락은 도시 성장축을 형성하며 손가락과 손바닥이 만나는 결절지에는 부도심을 계획하였다. 또한, 손가락 사이에는 위락용지 또는 개발을 유보하고 자연상태로 보전한다.



## 02) 도시비전과 패러다임의 전환

### 디트로이트 : 폐허지에서 도시농업으로

한때 '자동차의 도시' 디트로이트 인구는 **200만에서 90만으로** 줄면서 도시공간 139 평방마일 중 40평방 마일에 달하는 땅이 버려진 채로 있다.

디트로이트를 '농업도시'로 바꾸자는 공감대가 정책자들과 도시설계자들 사이에서 점점 퍼져나갔고 미국 건축가협회(AIA)가 "**디트로이트는 특히 상업적인 규모면에서 도시농업에 적합한 곳**"이라고 평가를 내리면서 '도시농업'이 대안으로 대두되었다.

이로써 실업률이 27%에 이르는 디트로이트시에 대규모 일자리가 창출되고 체납된 세금을 건을 수 있는 여지를 만들어준다. 황폐해진 땅은 생산성을 되찾고 로컬 마켓이나 레스토랑에는 신선한 재료를 공급해 품질 향상도 꾀할 수 있으며 최신의 첨단 기법으로 농사를 짓는 것을 보러 오는 관광객들 또한 기대할 수 있다는 것이다.



Detroit 1949



On Urban Farming And 'Colonialism' In Detroit's North End Neighborhood



Detroit 2013

## 02) 도시비전과 패러다임의 전환

### 아부다비 마스다르 : 탄소제로도시, 신재생에너지 도시

마스다르는 아랍어로 ‘자원(resources)’이라는 뜻. 기존의 화석연료가 아닌 도시 자체가 새로운 에너지 자원이 된다는 뜻을 담고 있다.

이 도시의 주요 에너지원은 태양이다. 도시에서 사용하는 에너지의 90% 이상이 태양에너지를 통해 공급된다. 마스다르 시티에서는 모든 빌딩 위에 태양광 발전을 위한 전지(Photovoltaic: PV) 패널이 설치되며 집중 태양열 발전시스템(Concentrated solar power: CSP)도 함께 운용된다. 태양을 이용한 발전으로 연간 50만MWh의 전기를 생산해낸다는 계획이다.



마스다르 시티에서는 탄소와 쓰레기, 자동차를 찾아볼 수 없다. 마스다르 시티에서 발생하는 모든 쓰레기는 재순환되거나 재활용되고 또 에너지화가 된다.

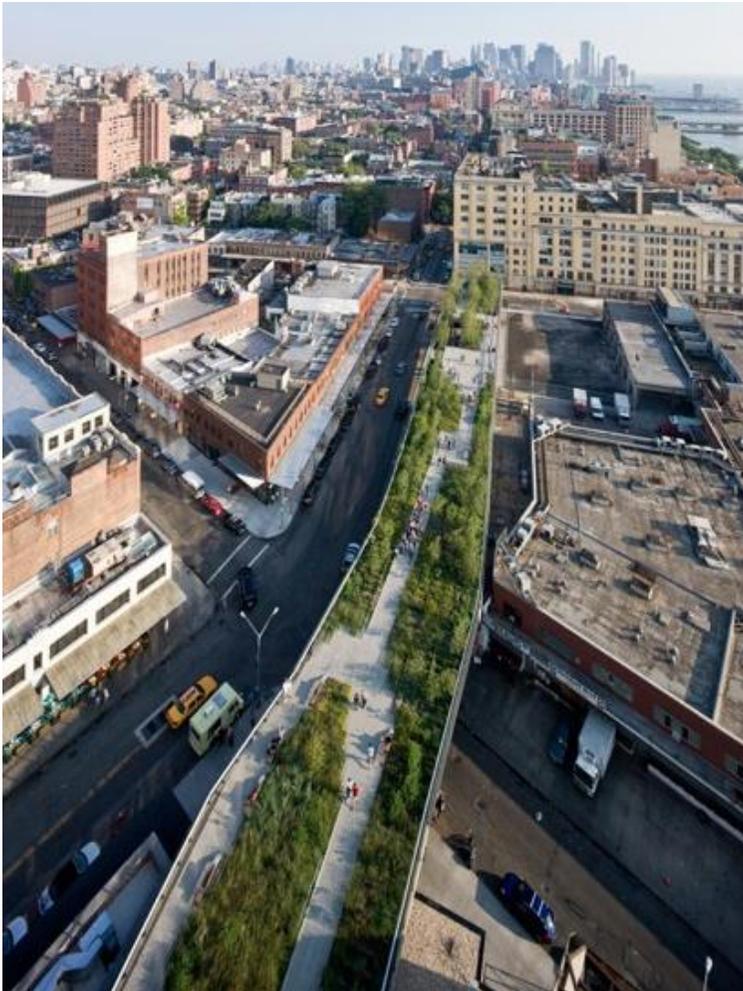
탄소배출량을 최대 12% 감축하기 위해서 폐기물을 재활용하고 풍력발전소 뿐만 아니라 수소발전소, 지열발전소도 계획 중이다. 필요한 물은 태양열을 이용한 담수화 설비를 통해 만들어지고 사용한 물은 80%가 옥수수 농장 용수 등으로 재활용 된다.



무인전기자동차 PRT

## 02) 도시비전과 패러다임의 전환

### 역사복원과 도시재생



Highline Park New York, 2009



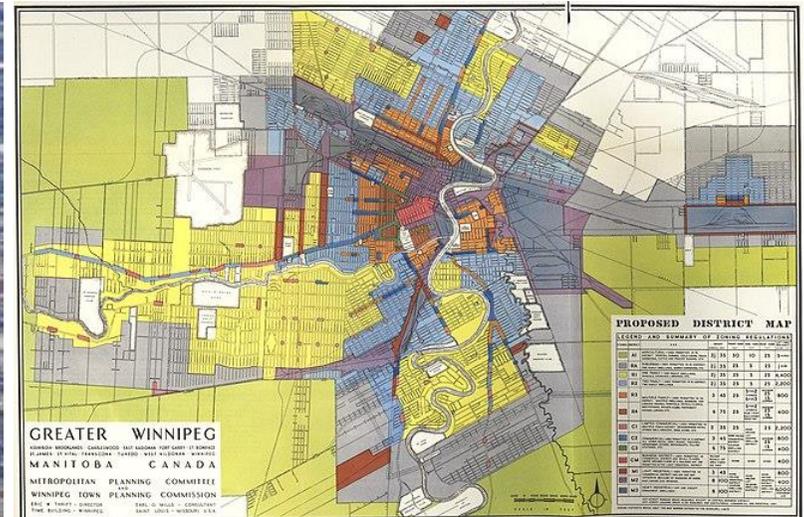
Xintiandi shanghai, 2002



Caixa Forum Madrid

### 03) 선진도시들의 도시·건축 관리 제도

#### 단일용도 지역지구제 Single-use zoning



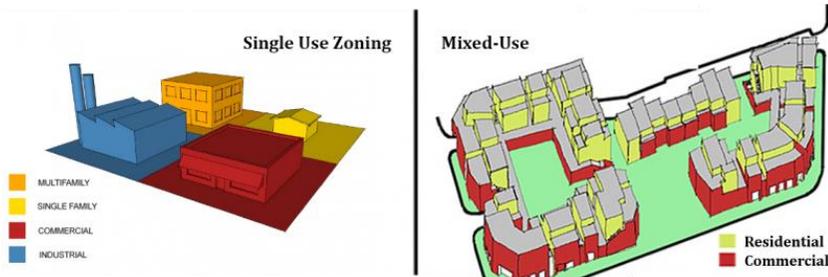
Greater Winnipeg District Map, 1947

Houston Texas, US

Single-use zoning is where only one kind of use is allowed per zone. Known as **Euclidean zoning** in North America because of a court case in Euclid, Ohio(1926). Single-use zoning and urban sprawl have also been criticized as making work-family balance more difficult to achieve, as greater distances need to be covered in order to integrate the different life domains.

## 03) 선진도시들의 도시·건축 관리 제도

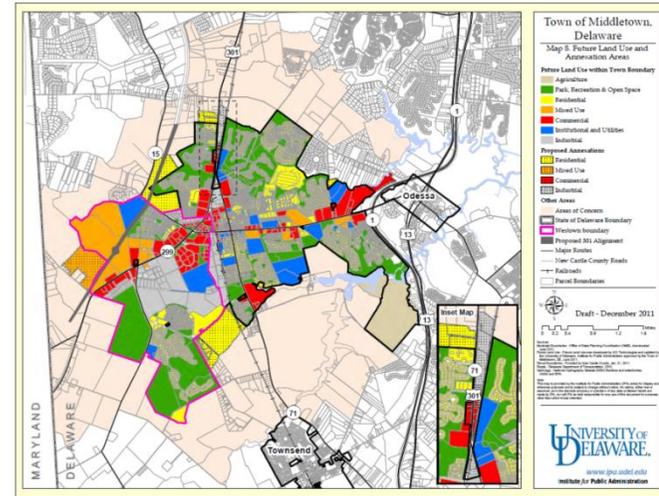
### 복합용도 지역지구제 Mixed-use Zoning



Single-use vs Mixed-use Zoning



Gate Tower Building, Osaka, 1992

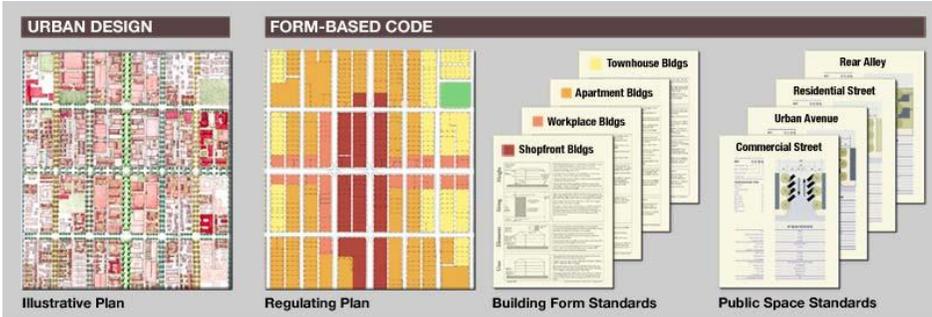


Mixed-Use Development  
Planning for Complete Communities in Delaware

**Jane Jacobs** advocated dense **mixed use developments** and walkable streets. In contrast to villages, towns and low-density outer suburbs, inner city areas have the problem of maintaining order between strangers. Her writings, along with increasing concerns about urban sprawl, are often credited with inspiring the **New Urbanism movement**.

## 03) 선진도시들의 도시·건축 관리 제도

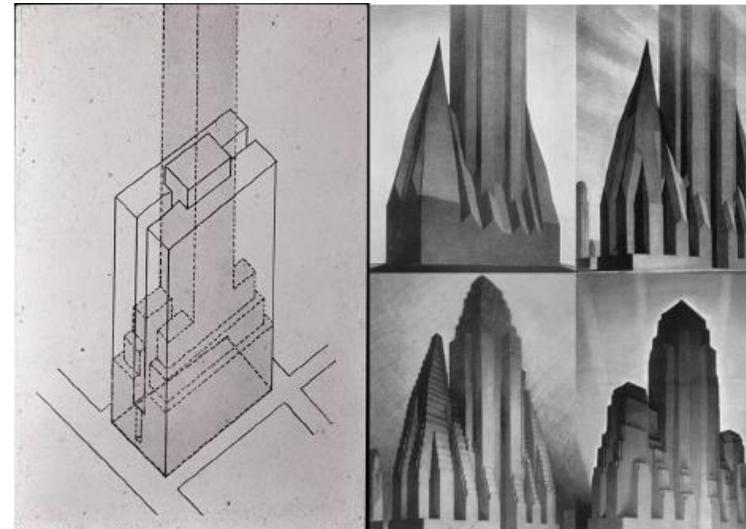
### 형태기반형 지역지구제 Form-based Zoning



Urban Design vs Form-based Code



La Défense, Paris

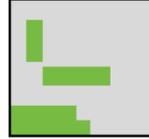


Equitable Building, NY, 1915

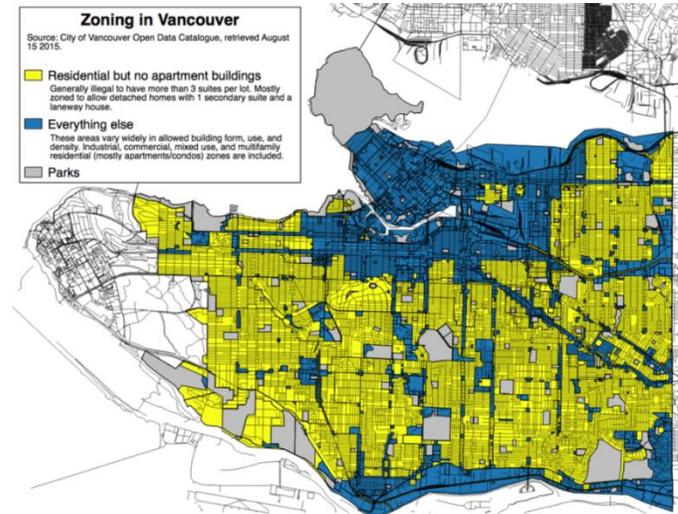
**Form-based zoning** regulates not the type of land use, but the form that land use may take. **New York's** 1916 Zoning Resolution also contained elements of form-based zoning. The **French** planning system is mostly form-based; zoning codes in French cities generally allow many types of uses. The key differences between zones are based on the **density of each use** on a site.

## 03) 선진도시들의 도시·건축 관리 제도

### 특별 지역지구제 Special Zoning

Functional Zoning	Form-Based Zoning	Intensity Zoning	Incentive Zoning
 <ul style="list-style-type: none"> <li>A zone for each type of land use.</li> <li>Land use zones subject to different regulations.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Commercial</li> <li>Administrative</li> <li>Residential</li> <li>Industrial</li> <li>Green space</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>Focuses on physical characteristics.</li> <li>Defined as a form of urban identity.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Downtown</li> <li>Uptown</li> <li>East Side</li> <li>Historical district</li> <li>Manufacturing district</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>Sets land use intensity restrictions.</li> <li>Flexibility in forms and functions of land use developments.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>High density</li> <li>Average density</li> <li>Low density</li> <li>No development</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>Rewards for development in defined areas.</li> <li>Incentive the provision of amenities.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incentives</li> <li>No incentives</li> </ul>

Types of Zoning



Conditional Upzone, Vancouver



특별건축구역 : 강남보금자리

**Conditional zoning** allows for increased flexibility and permits municipalities to respond to the unique features of a particular land use application.

**Pattern zoning** is a zoning technique in which a municipality provides licensed pre-approved building designs, typically with an expedited permitting process.

## 01) 광주 도시·건축선언과 이행 매뉴얼

광주도시건축선언 선포식 (2020.10.30)

### 광주 도시·건축 선언문

#### 1. 전문

오랜 역사를 지닌 광주는, 전통을 이으면서 미래를 열고, 모두의 삶을 정답게 아우르는 사람다운 가치를 신명 나게 실현해왔으며, 인본(人本)의 정신으로 문화를 받아 온 자랑스러운 도시입니다.

광주에는 차별 없이 모든 것을 품어 주는 드넓은 무등산이 있으며, 영산강과 광주천이 어우러져 펼쳐는 빼어난 자연 경관은 물론, 오랜 역사를 품은 '광주다운' 원도성도 있습니다. 그러나 요즘과 경제성을 앞세워 달려온 성장과 개발 위주의 지난 시대가 우리의 소중한 풍경을 매머르게 했습니다.

세계적으로 삶의 질 순위가 높은 도시들은 화색에서 녹색으로, 차량에서 보행으로, 개발에서 재생으로, 성장에서 지속으로, 양에서 질로, 도시·건축의 통념을 바꾸어 가고 있습니다. 이제 우리의 광주가 변화를 이끌어야 합니다.

'광주답게', 더불어 평화롭게 사는 도시 공간을 만들어야 합니다. 다양성이 공존하는 편안한 도시가 되어야 합니다.

새로운 도시·건축은 우리 모두에게 절실한 시대적 과제입니다. 따라서 우리는, 역사와 자연과 미래를 품은 도시, 환경과 조화를 이루는 아름다운 집과 건축물과 길을 품은 도시, 지속가능한 지구, 인간의 가치를 최우선으로 삼는 도시로 나아가야 합니다.

기후위기 시대, 2045년 에너지자립탄소중립을 선언한 광주답게 도시·건축에서도 새로운 전환이 필요합니다.

도시·건축은 모두 함께 누리는, 건강하고 행복한 미래의 바탕입니다. 새롭게 열리는 광주의 도시·건축은 삶의 여유와 활력을 만들고 아시아 문화중심도시에 걸맞은 높은 문화 예술적 가치를 추구하며 새로운 경제와 생산으로 이어져 모두에게 풍요로운 미래를 선사할 것입니다.

이에 광주광역시와 의회, 시민 대표와 전문가로 구성된 도시·건축선언문 제정위원회는 '광주 도시·건축 선언'을 작성하여 뜻깊게 펼칩니다. 이 선언은 건강하고 행복한 도시, 하나의 마음과 공간이 모든 여의 마음과 공간과 조화되어 우뚝 서는 무등(無等)의 광주를 다음 세대에 물려주려는 역사의 시작이며, 모두에 대한 약속입니다.

#### 2. 조문

제1조(역사와 미래) 광주는 도시의 역사성과 정체성을 존중하면서, 수준 높은 삶의질을 보장하는 미래 도시를 지향합니다.

제2조(안전과 공존) 어디에서나 안전이 보장되며, 사회적 약자가 배려 받고 다양성이 존중 받는 도시를 지향합니다.

제3조(마을과 공동체) 마을의 정체성이 보존되어 있고, 공동체 의식이 살아 있어 많은 사람들이 정착하여 살고 싶은 도시를 만듭니다.

제4조(교통과 도로) 편리한 대중교통으로 시민의 이동권을 보장하고 걷고 싶고, 걷기편한 녹색 교통을 추구합니다.

제5조(경관과 조망) 무등산과 광주천이 어우러져 보여 주는 천혜의 자연 경관을 보존합니다.

제6조(녹지와 공원) 연결망을 이루는 풍요로운 녹지는 접근성이 높고, 쾌적한 공원을 이룹니다.

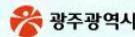
제7조(집과 건축) 광주의 집과 건축은 주거복지와 기후위기 대응, 도시 맥락을 존중하며 높은 심미적 가치를 추구합니다

제8조(공공시설과 공공건축) 광주의 공공시설과 공간, 공공건축은 참여와 소통을 지양하며, 높은 문화 예술적 가치를 추구합니다.

제9조(공동주택과 주거 인프라) 광주의 공동주택은 이웃을 배려하고 더불어 잘 살 수 있는 생활문화 기반시설의 역할을 합니다.

제10조(공공성과 도시행성) 광주의 도시·건축 행정은 공공성과 시민의 편익을 가장 중요한 가치로 삼습니다.

2020년 10월 30일



## 01) 광주 도시·건축선언과 이행 매뉴얼

### 광주도시건축선언의 발간 배경



### 1. 도시화 과정의 각종문제에 대한 획기적 전환 필요

- 개발과 성장 위주의 도시·건축 패러다임 전환 필요
- 효율보다 삶의 질을 우선하는 시대적 요구 수용 필요
- 고밀·고층 아파트 문제 등 도시 현안에 대한 컨센서스 필요

### 2. 세대별·계층별 다양한 가치를 담은 최상위 기준 마련

- 각종 법정·비법정 계획을 아우르는 최상위 가치 체계의 필요
- 도시성장과 개발의 과정에서 소외된 구성원까지 포용하는 원칙 필요
- 광주의 정체성 및 각 지역의 공동체성을 보존하는 규범의 필요

### 3. 시대의 흐름과 변화에 적응하는 도시·건축의 정체성 정립

- 4차 산업혁명, 인구감소 등 시대적 변화에 대응하는 도시·건축 필요
- 안전, 경관, 녹지, 문화 등 새로운 시민적 요구에 부응하는 도시·건축 필요
- 시민 참여 및 주도형의 새로운 도시·건축 행정 시스템의 필요

## 01) 광주 도시·건축선언과 이행 매뉴얼

광주도시건축선언 이행매뉴얼의 발간 (2021. 5.)

### ■ 선언 이행 수단의 구체화

‘광주 도시건축 선언’이 선언에 그치지 않고 각종 행정 행위에 의해 이행될 수 있도록 **계획목표, 실천과제, 추진전략, 추진 사업** 등을 명기함

### ■ 선언과 각종 계획과의 정합성

각종 법정 비법정 계획 및 정책 연구, 각종 심의 기준 등이 선언이 추구하는 가치를 수용할 수 있도록 수립 시 관련 어젠다의 반영 여부를 확인토록 함

### ■ 선언의 지속가능성 확보

이행 과정의 **모니터링 및 환류시스템**을 도입하여 선언이 일회성이 아니라 지속적으로 광주가 추구하는 도시건축적 가치를 담아낼 수 있도록 함

### ■ 선언 실천의 로드맵 제시

선언 이행을 위한 추진 전략과 **추진사업의 선후 관계 및 일정**을 제시함으로써 선언 이행의 의지를 보여줌과 더불어 당해 부서의 추진 계획 수립을 지원함

### ■ 이행 책임 주체의 명시

선언의 각 항목 및 실천 과제가 구체적인 계획과 사업에 의해 이행 될 수 있도록 **사업명과 사업 주관부서** 등을 명기하여 책임 소재를 명확히 함



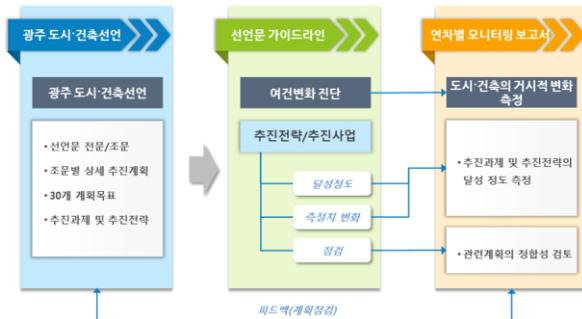
## 01) 광주 도시·건축선언과 이행 매뉴얼

### 광주도시건축선언 이행 매뉴얼의 체계



## 01) 광주 도시·건축선언과 이행 매뉴얼

### 광주도시건축선언 이행 매뉴얼 - 이행체계, 모니터링 및 환류 시스템, 수립절차도



STEP-1. 대상 사업 및 관련 어젠다 발굴			
A. 법정계획	B. 비법정계획	C. 심의 기준·지침	D. 기타 정책연구
법정·비법정계획 중 선언과 연계한 광주 도시·건축 관련 사업 및 어젠다 발굴		선언의 가치를 구현할 각종 심의기준 및 지침 마련	선언의 비전을 실현하기 위한 각종 정책 연구과제
<ul style="list-style-type: none"> <li>도시기본계획</li> <li>공원녹지기본계획</li> <li>경관계획</li> <li>도시재생전략계획</li> <li>도시 및 주거환경정비기본계획</li> <li>건축기본계획</li> <li>녹색건축물 조성계획</li> <li>주거종합계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>각종 행정계획</li> <li>시정 방침에 따른 각종 비법정 계획</li> <li>각 부서 현안에 의한 각종 비법정 계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시계획 조례/시행규칙</li> <li>도시개발조례</li> <li>도시 및 주거환경정비 조례</li> <li>경관 조례</li> <li>법외예방 도시디자인 조례</li> <li>도시재생·비축진을 위한 조례</li> <li>건축 조례/건축기본 조례</li> <li>주거/건축기본 조례</li> <li>지구단위계획 수립지침</li> <li>도시계획변경 사전협상 운영지침</li> <li>공동주택 건축심의의 기준</li> <li>건축위원회 심의기준</li> <li>녹색건축물 설계기준</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>추진과제를 이행 할 수 있는 정책연구 발굴</li> </ul>

STEP-2. 사업 기간 별 대상 사업 분류 및 로드맵 구축		
우선사업	단기사업	중장기사업
단기 완성 행정계획 각종 심의 기준 및 지침 (1~2년)	법정·비법정 계획 각종 심의 기준 및 지침 (3~5년)	선언 실현을 위한 정책과제 도시비전을 위한 연구과제 (5~10년)

STEP-3. 사업 발주 및 수행 시 선언 이행 확인 절차		
법정·비법정계획	각종 심의 기준 및 지침	정책연구 사업
어젠다 체크리스트 이행관리팀의 수행 모니터링 선언 관리기구의 감수	어젠다 체크리스트 이행관리팀의 경합성 검토 선언 관리기구의 승인	어젠다 체크리스트 이행관리팀의 수행 관리 선언 관리기구의 승인

STEP-4. 이행관리 시스템	
연차별 모니터링 보고서 작성	
추진과제 및 추진전략 달성정도 측정	측정치 변화에 따른 대책 마련

## 02) 광주 도시·건축선언 이행 선도 프로젝트

### 무등산 조망을 위한 도심부 높이관리 연구

조문	제5조 경관과 조망 무등산과 광주천이 어우러져 보여 주는 천혜의 자연 경관을 보존합니다.		제6조 녹지와 공원 연결망을 이루는 풍요로운 녹지는 접근성이 높고, 쾌적한 공원을 이룹니다.		
<b>계획목표</b>	1. 광주의 중심 무등산과 광주천을 누구나 보고 즐길 수 있게 조성합니다.	3. 경관과 조망권을 구역별로 세심하게 관리하여 자연과 환경이 조화를 이루도록 합니다	1. 광주 어디에서나 찾을 수 있는 광주의 녹지는 시민이 건강하고 쾌적하게 호흡할 수 있도록 돕습니다.	2. 녹지와 공원을 연결하여 광주 어디에서든 푸른 광주를 찾을 수 있습니다	3. 기존에 있는 녹지와 공원을 존하고, 도시 개발을 할 때에도 더 많은 녹지와 공원을 확보해 나갑니다
<b>추진과제</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>무등산 제 모습 찾기 계획</li> <li>영산강 및 광주천 블루 네트워크 계획 수립</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연과 환경이 조화를 이루는 토지이용 가이드라인 제시</li> <li>광주다운 도시공간 계획을 위한 가이드 라인 제정</li> <li>경관 축, 면에 대한 관리 방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행공간 확보를 위한 도로 계획</li> <li>녹지, 공원 수목 수량 상향 조정 등에 대한 관련 근거 마련</li> <li>생활도로를 커뮤니티 공간으로 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공원 녹지 등 공공시설확충방안 마련</li> <li>공원 의무 제공등을 위한 제도 마련</li> <li>녹지총량 관리방안 마련</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공원 녹지 네트워크화를 위한 중장기 플랜 제시</li> <li>블록별로 특성있는 오픈스페이스 조성계획 추진</li> <li>녹색경제 인프라 구축</li> </ul>
<b>추진전략</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>무등산 주변 건축물 높이 및 입면적 규제 기준</li> <li>무등산과 도시를 연결하는 그린 네트워크 조성</li> <li>영산강, 광주천 등 수변공간 어메니티 제공 및 낙후공간 정비</li> <li>영산강 및 광주천으로의 보행 접근성 향상 방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>무등산, 광주천, 원도심 보전을 위한 각종 규제 및 가이드 라인 정비</li> <li>광주다운 도시 공간 계획 수립을 위한 B-PLAN 계획 수립</li> <li>특정 경관의 선·면·축 관리 계획 수립</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행자 중심의 도로 다이어트 사업추진</li> <li>공원·녹지 기준 상향 및 훼손된 녹지 복원</li> <li>시민참여형 녹색서비스 추진</li> <li>보행환경 개선과 휴식공간제공을 위한 담장 허물기 사업추진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>푸른 광주 조성을 위한 공원 녹지 확보 방안 마련</li> <li>공원 조성 장려를위한초과 이익 환수제 도입</li> <li>녹지 훼손방지와 확충을 위한 공원총량제 도입</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>물과 녹지를 이용한 녹지 네트워크 조성 계획 추진</li> <li>오픈스페이스 특화 마스터플랜 수립</li> <li>친환경 생태도시 조성계획 수립</li> </ul>
<b>추진사업</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>무등산 경관권 및 무등산 경관 지점 지정</li> <li>무등산과 각 거점별 녹지를 연결하는 그린 네트워크 사업</li> <li>무등산 중심사와 광주천을 연결하는 그린네트워크 사업</li> <li>무등산과 거점별 녹지를 연결하는 그린네트워크 사업</li> <li>하천변 정비사업과 연계한 친환경단지계획지침 작성</li> <li>친수지구 주변하천 숲 조성</li> <li>친환경적 수변공간 계획 수립</li> <li>수변공원 녹지 실천사업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>무등산, 광주천, 원도심 경관 가이드라인 수립</li> <li>입체적 지역별 규제(경관 가이드라인) 수립</li> <li>경관 영향평가 모니터링 시행</li> <li>광주다운 B-Plan 계획 수립</li> <li>지역 상세계획 '공간관리지침' 작성</li> <li>특정 경관계획 수립</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>'도로 다이어트 사업' 추진</li> <li>공원·녹지의 식재 수종 및 식재밀도 특성 연구 수립</li> <li>광주광역시 푸른길 공원시 참여 관리·운영조례안 시행</li> <li>통합형 도시공원녹색서비스 추진</li> <li>'담장 허물기 사업' 추진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>푸른 광주 조성을위한 공원·녹지 확보방안연구</li> <li>용적률 가치평가에 기초한 통합환수제도 도입방안 연구</li> <li>녹지 총량 관리방안(녹지 총량제) 수립</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>'푸른 도시, 광주' 마스터플랜 구상</li> <li>그린스트리트 (Green Street)구상</li> <li>'오픈스페이스 10분지도' 제작</li> <li>1마을 1공원 프로젝트 수립</li> <li>농업도시 조성계획 수립</li> </ul>

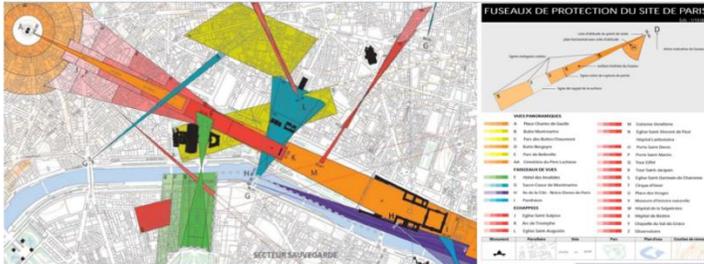
## 02) 광주 도시·건축선언 이행 선도 프로젝트

무등산 조망을 위한 도심부 높이관리 연구

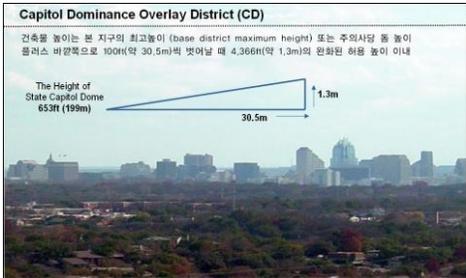
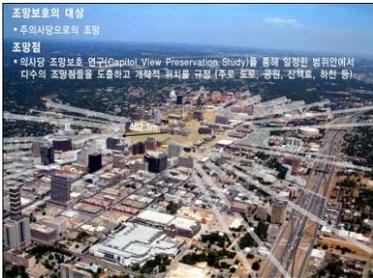
### Paris



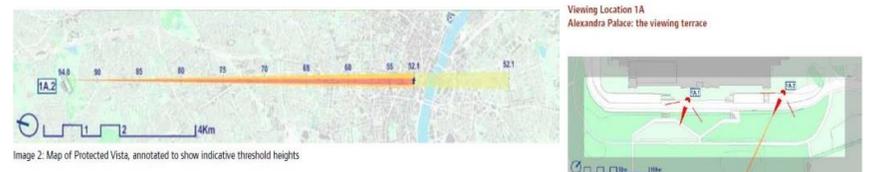
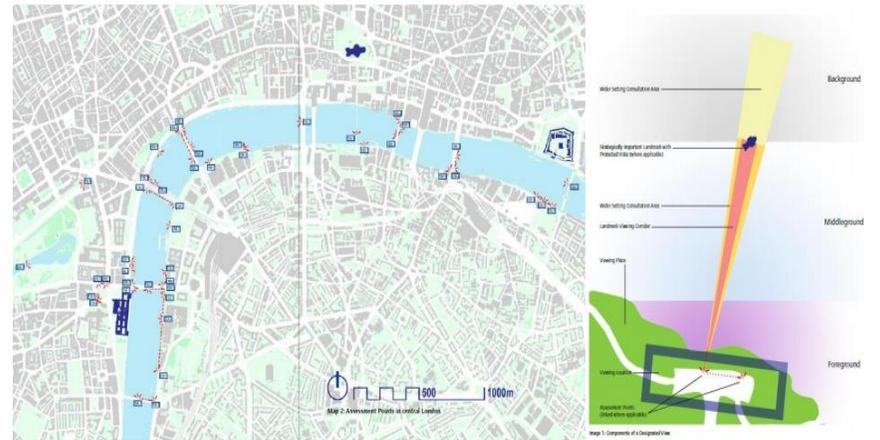
Fuseaux de protection de site de Paris (Paris site protection zones)



### Austin



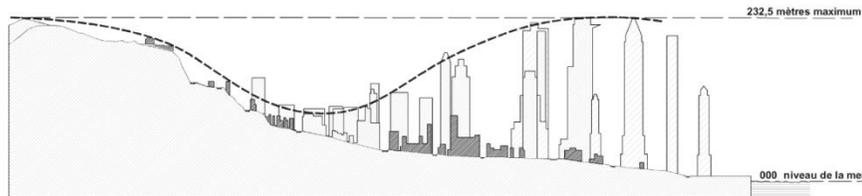
### London



## 02) 광주 도시·건축선언 이행 선도 프로젝트

### 무등산 조망을 위한 도심부 높이관리 연구

#### Montreal



The Predominance of Mount Royal

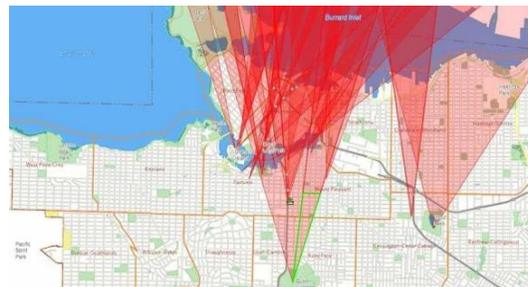


Broad Vistas and Framed view

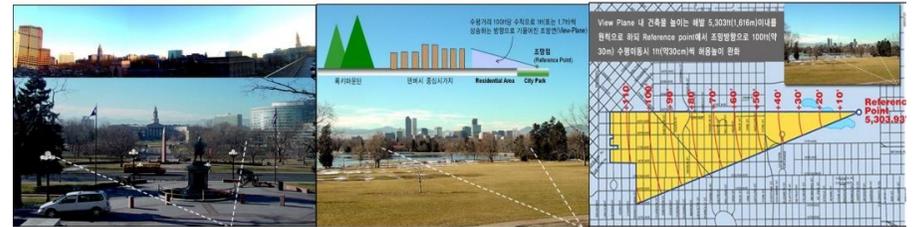
#### Vancouver

##### Protected view A

Along with Mount Seymour, this view includes Second Peak, Pump Peak, and Brockton Point.



#### Denver



#### Kobe



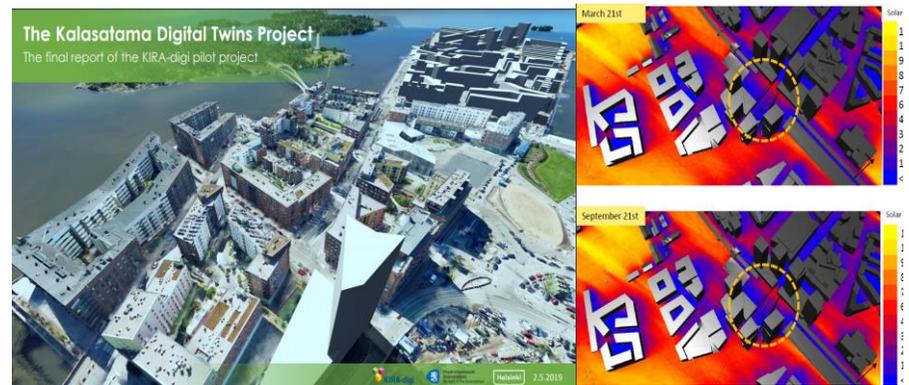
## 02) 광주 도시·건축선언 이행 선도 프로젝트

무등산 조망을 위한 도심부 높이관리 연구

### Virtual Singapore

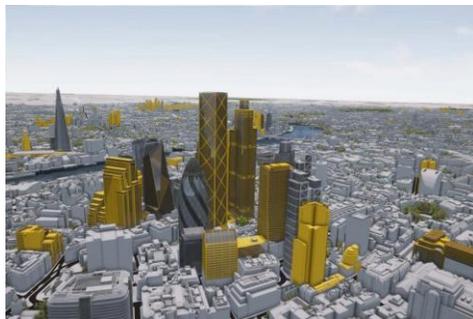


### Helsinki

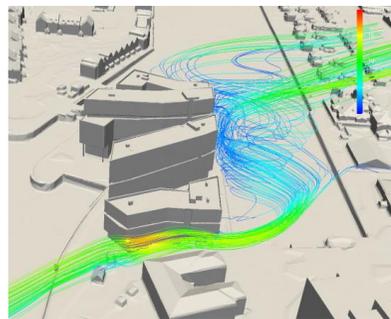


헬싱키 칼라사타마(Kalasatama) 디지털트윈 프로젝트: 계획안의 평가·분석도구로 활용

### British National Digital Twin

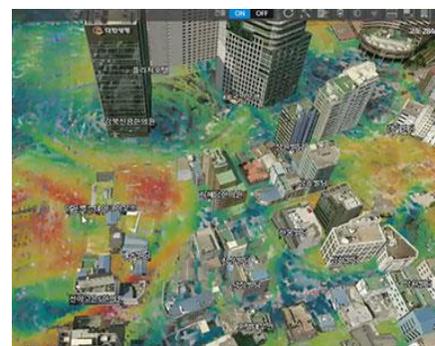


VU.CITY의 3D 도시 모델 예시

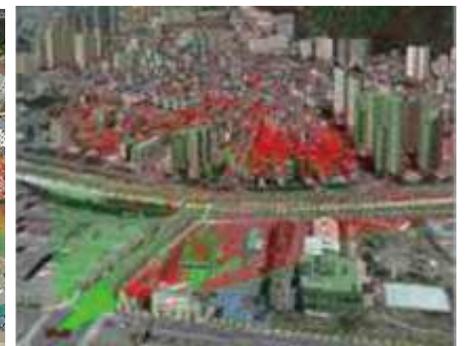


VU.CITY의 고층 빌딩의 바람길 영향 분석

### Virtual Seoul



바람길 시뮬레이션



가시권 분석

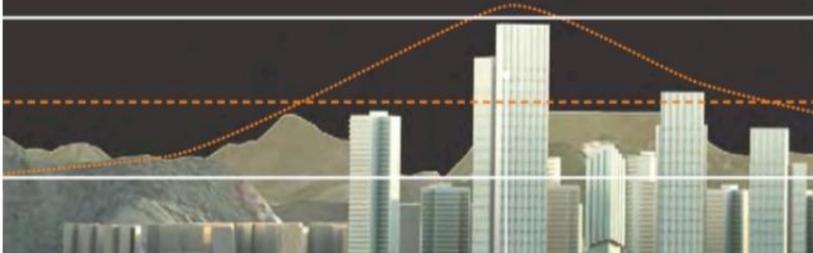
## 02) 광주 도시·건축선언 이행 선도 프로젝트

### 무등산 조망을 위한 높이 관리 계획 (연구)

- 무등산 조망권역 및 주요 조망점 설정
- 도심부 건축물 높이 관리 방안의 국내외 사례 연구
- 무등산 경관통로 확보를 위한 도심부 높이관리 방안 제안



Landscape Passage 무등산으로의 경관통로 확보



### 2040 광주 경관 기본계획 (수립예정)

- 현재 추진 중인 2040 광주 경관 기본계획에 관련 내용 반영
- 무등산으로의 조망을 위한 도심부 경관 계획 원칙 반영
- 경관심의회에서 관련 내용을 다룰 수 있는 관련 근거 마련



광주광역시 도시경관기록 시스템

## 02) 광주 도시·건축선언 이행 선도 프로젝트

### 광주 그린 네트워크 그랜드플랜

- '녹색도시, 광주'에 대한 그랜드 플랜 구상 및 제안
- 기존 녹지·공원·수계의 연계 및 green-node 추가 네트워킹
- 포스트 코로나 시대 '5분 녹지 도시' 비전 구상



## 02) 광주 도시·건축선언 이행 선도 프로젝트

### 광주 역사도심 보존을 위한 형태기반형 지구계획

조문	제 1조 역사와 미래 광주는 도시의 역사성과 정체성을 존중하면서, 수준 높은 삶의 질을 보장하는 미래 도시를 지향합니다.	제3조 마을과 공동체 마을의 정체성이 보존되어 있고, 공동체 의식이 살아 있어 많은 사람들이 정착하여 살고 싶은 도시를 만듭니다.		제5조 경관과 조망 무등산과 광주천이 어우러져 보여 주는 천혜의 자연 경관을 보존합니다.	
계획목표	1. 천년 도시의 역사와 전통을 간직하고 있으며, 민주주의의 성지인 광주의 광주다움이 도시·건축에서도 드러나도록 힘씁니다	3. 다음 세대를 위해 미래지향적으로 토지를 이용하고 수준 높은 도시·건축 환경을 조성하는 데에 힘씁니다.	1. 광주는 원도심의 역사적, 공간적·환경적 맥락을 유지하여 지속가능한 도시를 추구합니다	2. 동네 고유의 다양성과 안정성을 지킬 수 있도록 공공의 공동체 마당을 만듭니다.	3. 경관과 조망권을 구역별로 세심하게 관리하여 자연과 환경이 조화를 이루도록 합니다
추진과제	<ul style="list-style-type: none"> <li>역사·전통 및 광주 정신의 도시·건축 자산화</li> <li>광주다운 도시·건축 패러다임 구축</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>미래에 대비하는 도시 전략 마련</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>원도심 도시맥락 보존을 위한 방향 수립</li> <li>역사도심 기본방향 수립</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>동네마다 보존과 보전 기준 마련</li> <li>동네마다 공공 공간 확보 계획 마련</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연과 환경이 조화를 이루는 토지이용 가이드라인 제시</li> <li>광주다운 도시공간 계획 수립을 위한 가이드라인 제정</li> <li>경관 축, 면에 대한 관리 방안 제시</li> </ul>
추진전략	<ul style="list-style-type: none"> <li>광주 역사 자산을 활용한 도시·건축 조성 원칙에 반영 할 가치체계 수립</li> <li>광주 도시·건축선언 선포</li> <li>광주다운 도시·건축 패러다임에 대한 연구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>축소도시, 비대면 사회 등에 대비한 합리적인 토지 이용 전략 수립</li> <li>예측가능한 도시 공간 계획 추진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>원도심 영역 설정 및 원도심 도시재생 전략 수립</li> <li>역사도심 관리 기본계획 수립</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>동네별 특성 지표 조사와 보존/보전 전략 수립</li> <li>공공 오픈스페이스, 공유가로, 공공 공간 확보 전략 수립</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>무등산, 광주천, 원도심 보존을 위한 각종 규제 및 가이드라인 정비</li> <li>광주다운 도시 공간 계획 수립을 위한 B-PLAN 계획 수립</li> <li>특정 경관의 선·면·축 관리 계획 수립</li> </ul>
추진사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>우수 지역 건축문화자산 발굴을 위한 기초자료조사 및 활용방안 수립</li> <li>광주역사와 건축물을 연계하는 스토리텔링 발굴 사업</li> <li>역사적 도시·건축물 보존 활용 지원사업</li> <li>광주다운 도시·건축 패러다임에 대한 연구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2050 광주비전 연구</li> <li>근 미래 도시전략계획 연구</li> <li>사전공공기획단 추진</li> <li>공공건축 지원센터 추진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>원도심 영역 설정</li> <li>원도심 중심의 도시재생 전략 수립</li> <li>역사도심 기본계획 수립</li> <li>선 순환하는 지역 역사·문화 생태계 구축</li> <li>지역문화 역량 강화를 통한 문화 인프라 구축</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>동네 주체의 동네 특성 요소 조사 및 지속가능 전략 수립</li> <li>골목생활환경 개선을 위한 '주민협정제도' 추진</li> <li>유휴지, 길과 건축물을 통한 오픈스페이스, 생활 공유가로 계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>무등산, 광주천, 원도심 경관 가이드라인 수립</li> <li>입체적 지역별 규제(경관 가이드라인 수립)</li> <li>경관 영향평가 모니터링 시행</li> <li>광주다운 B-Plan 계획 수립</li> <li>지역 상세계획 '공간관리지침' 작성</li> <li>특정 경관계획 수립</li> </ul>

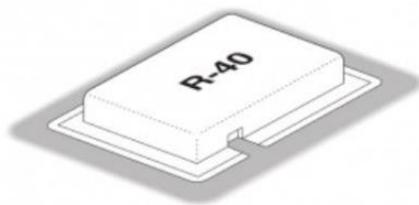
## 02) 광주 도시·건축선언 이행 선도 프로젝트

광주 역사도심 보존을 위한 형태기반형 지구계획

### Form-based Codes(US)

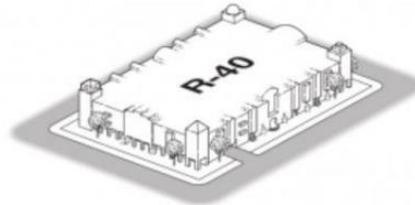
#### Conventional Zoning

Density use, FAR (floor area ratio), setbacks, parking requirements, maximum building heights specified



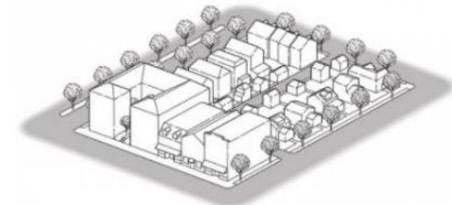
#### Zoning Design Guidelines

Conventional zoning requirements, plus frequency of openings and surface articulation specified



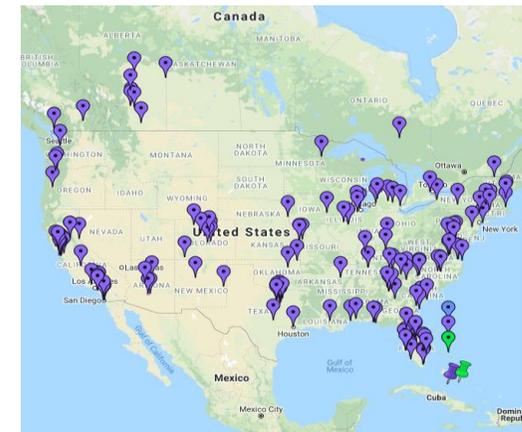
#### Form-Based Codes

Street and building types (or mix of types), build-to lines, number of floors, and percentage of built site frontage specified.



#### [형태기반코드 *Form-based Codes* 란?]

- 기존 미국의 토지이용 규제 및 조닝제도의 경직성, 획일성으로 인하여 도시의 장소성 파괴, 자동차 중심의 도시공간 조성, 도시의 무질서한 확산 등의 문제점과 환경변화에 대응하지 못하는 한계가 발생, 이에 대한 대안으로서 스마트성장 및 뉴어바니즘 등이 등장하였으며, 그 수단으로 형태기반코드 제안
- 형태기반코드는 도시 및 지역의 고유한 장소성과 정체성을 강화하고 지속가능성에 중점을 두고 있으며, 마스터플랜과 연계하여 특정지구를 대상으로 하거나 도시전반을 대상으로 하는 등 다양한 위계와 지역적 특성에 따라 유연하게 활용 및 확산
- 용도구분이 아닌 건축물·도시공간의 형태를 규제함으로써 도시환경에 대한 예측이 가능하도록 하고, 공공영역의 질적 수준을 강화
- 단순한 유도지침이나 가이드라인이 아닌 법에 근거한 규제수단



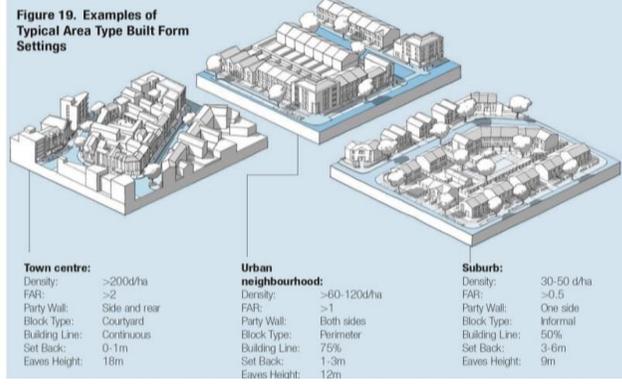
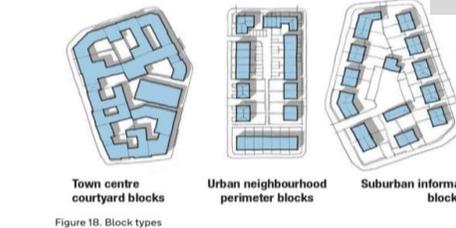
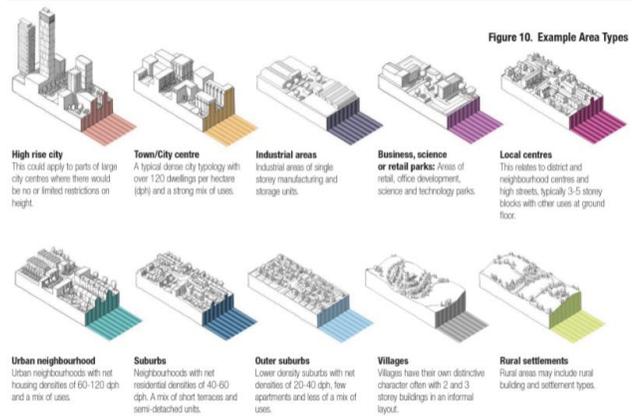
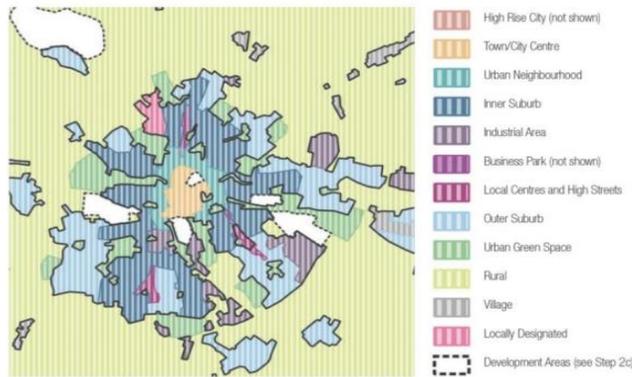
미국 내에서 형태기반코드를 적용하고 있는 지역 46

## 02) 광주 도시·건축선언 이행 선도 프로젝트

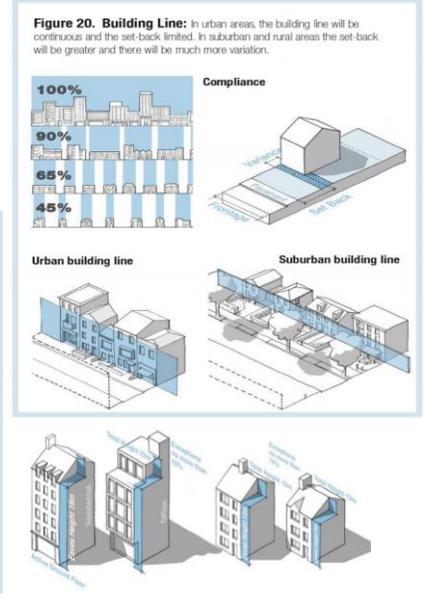
광주 역사도심 보존을 위한 형태기반형 지구계획

### Design Code(UK)

디자인코딩을 위한 지역유형의 구분 및 유형별 형태적 특성

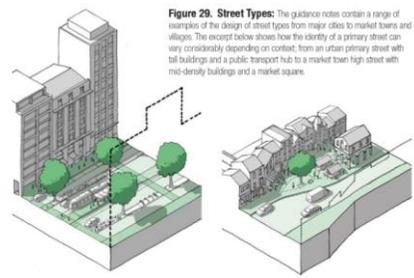


### 블록유형의 구분 및 유형별 건축물 형태 및 높이 규제 예시



### 오픈스페이스 및 가로유형별 형태 규정 예시

Street Type	Town centres	Urban neighbourhoods	Suburbs
<b>Primary streets:</b> Designed to take through traffic and public transport See P1.1 Primary Streets	Enclosure Ratio: 1.2 Active Frontage: 30%	Enclosure Ratio: 1.2 Active Frontage: 10%	Enclosure Ratio: 1.5 Active Frontage: 10%
<b>High streets:</b> The focus for local shopping centres, often with traffic but sometimes traffic free See P1.1 Primary Streets	Enclosure Ratio: 1.1 Active Frontage: 50%	Enclosure Ratio: 1.1 Active Frontage: 70%	Enclosure Ratio: 1.3 Active Frontage: 60%
<b>Secondary streets:</b> Taking local traffic into neighbourhoods and often the location of shopping parades and local services such as shops See P1.1 Local and Secondary Streets	Enclosure Ratio: 1.1 Active Frontage: 50%	Enclosure Ratio: 1.1 Active Frontage: 30%	Enclosure Ratio: 1.3 Active Frontage: 20%
<b>Local streets:</b> Providing vehicle access only to the properties on the street but with through pedestrian and cycle traffic See P1.1 Local and Secondary Streets	Enclosure Ratio: 1.1 Active Frontage: 30%	Enclosure Ratio: 1.1 Active Frontage: 10%	Enclosure Ratio: 1.25 Active Frontage: 10%



## 02) 광주 도시·건축선언 이행 선도 프로젝트

### 광주 역사도심 보존을 위한 형태기반형 지구계획

#### Gestaltungssatzung(DE)

[베를린 구도심의 형태규정 *Gestaltungssatzung* 의 내용 예시]

##### <건축물 높이 및 외관에 관한 사항>

- 건축물의 바닥에서 처마선까지의 높이는 18m, 최대 22m까지 허용
- 건축물의 전체 높이는 지붕을 포함하여 30m 초과 불가
- 연한 톤의 지역색을 반영한 건축물의 색상
- 운터덴린덴에 면한 건축물의 외관은 기단부, 지붕, 중간층으로 구분하여 상호 조화될 수 있도록 계획
- 전면유리나 광택·반사형 자재의 사용 금지, 평탄하거나 부드럽게 마감된 석재사용

##### <건축물의 지붕형태에 관한 사항>

- 지붕의 경사도는 가로에 면한 경우 30~60도
- 지붕의 형태와 색상은 주변과 조화될 수 있도록 계획
- 지붕층 창호의 총 너비는 지붕 폭의 50% 초과 금지
- 지붕층 창호의 돌출은 처마선에서 안으로 50cm까지 허용
- 지붕층 창호의 모양은 건축물 외관과 일체성 있게 계획
- 승강기나 환기구, 안테나 등은 건축물과 일체형으로 설치하되, 불가피한 경우 가로에 면하지 않은 보이지 않은 장소에 최대높이를 초과하지 않는 한도에서 설치

##### <창문 등 건축물 개구부에 관한 사항>

- 반사성 재료의 사용을 억제
- 차양시설은 건축물 외관과 일체성을 확보하며 무광택·단색 자재를 사용
- 방범시설은 건축물 외관과 일체성을 확보하며 저층부의 경우 차폐형 시설물 설치금지
- 대지 진입도로의 폭은 최대 4m까지 허용
- 개구부 전체면적이 건축물 외관면적의 50% 초과 금지(운터덴린덴街에 면한 지역)
- 띠모양의 연속적인 창호설치 금지(운터덴린덴街에 면한 지역)

건축물 높이



입면의 분절



지붕 형태



개구부 형태



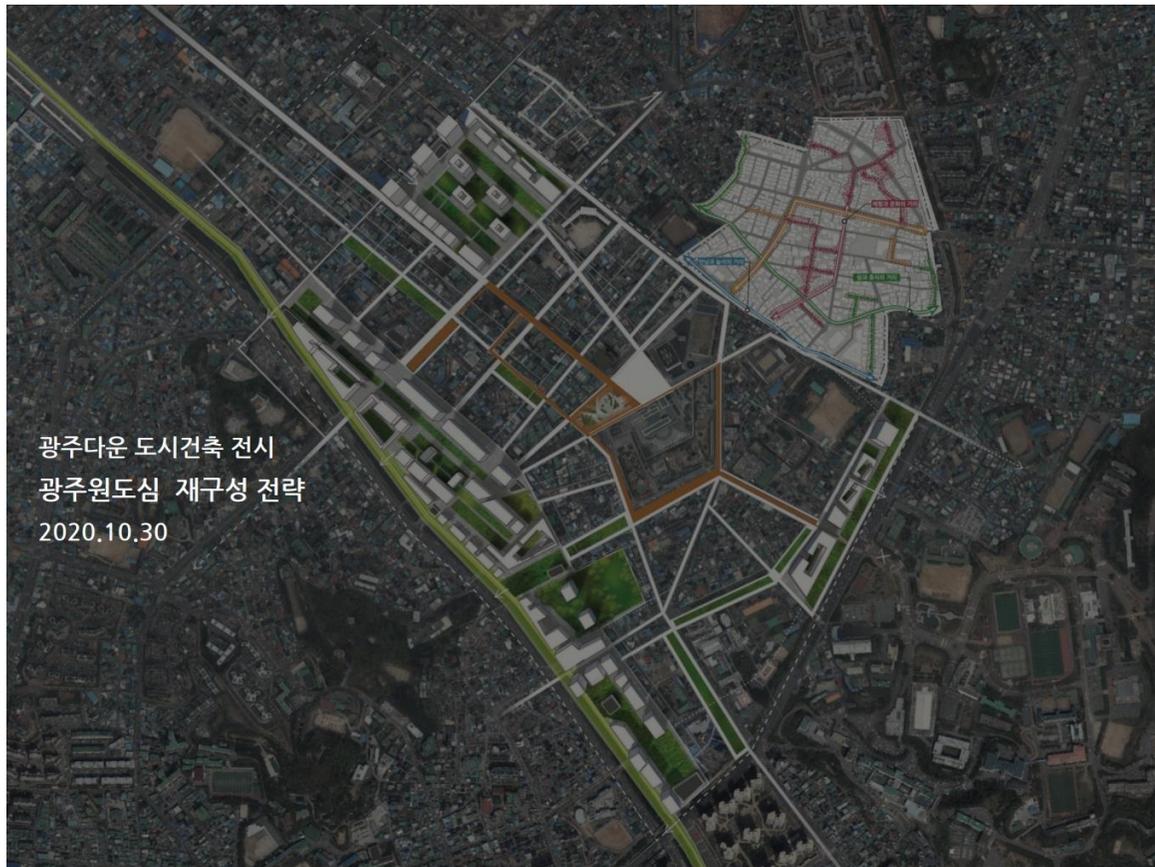
## 02) 광주 도시·건축선언 이행 선도 프로젝트

### 지구상세계획을 통한 원도심 도시건축 관리방안(연구)

- 지구상세계획 수립으로 원도심 난개발 방지
- 형태기반형 도시건축 관리 방식의 국내외 사례조사
- '광주 역사도심 기본계획' 수립을 위한 기획 (AURI, 국건위)

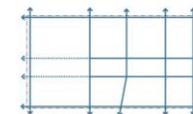
### 2040 광주 도시 기본계획 (수립중)

- 현재 수립 중인 2040 광주 도시 기본계획에 관련 내용 반영
- 원도심 보존을 위한 각종 도시관리에 대한 근거 마련
- 도시계획, 건축 심의에서 관련 내용을 다룰 수 있는 관련 근거 마련

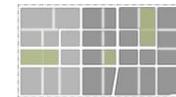


광주다운 도시건축 전시  
광주원도심 재구성 전략  
2020.10.30

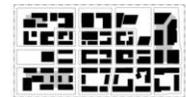
9 DESIGNS PRINCIPLES 원도심지구상세계획을 위한 원칙	
Workable Streets & Blocks	걷고싶은 길과 동네
Vibrant Lifestyle Places	활기찬 라이프스타일이 가능한 장소
Memorable Places & Open Spaces	기억하고 싶은 장소와 공공장소
Mixed Use Communities	복합기능을 갖춘 커뮤니티 도심
Sustainable Development	지속가능한 발전
Green Network	그린 네트워크
New Style of Residential Space	새로운 형태의 주거공간
Landscape Passage	무등산의로의 경관통로 확보
Phased Development	단계적 발전



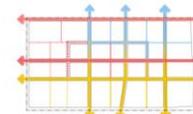
Efficient Development Grid



Small Block



Dense & Active



Streets Network



Public Open Spaces



Mixed Use

## 03) 광주 도시·건축의 과제

### 사회적 합의에 의한 도시 관리 - 도시 비전과 관리 제도에 대한 참여와 합의



- 도시 기본계획 등 각종 도시비전 마련 과정에서의 시민 적극 참여가 필요함
- 전문가 위주로 작성된 후 사후 검토 수준이 아니라 **의제설정 - 쟁점 합의 - 실행방식 합의** 등에 참여해야 함
- 도시의 미래상에 대한 의견 수렴과 합의 도출도 중요하지만 이를 구현하기 위한 **'사회적 비용'**에 대한 합의도 중요함
- 도시 비전에 대한 합의는 추상적 목표와 더불어 **구체적인 지표**들에 대한 합의이어야 함
- **도시관리 패러다임 전환**에 대한 합의 또한 정치권이나 관료조직에 의해서가 아닌 **시민적 합의**에 의해서 가능함

광주 2040 도시비전 (광주도시건축선언 전시회)

## 03) 광주 도시·건축의 과제

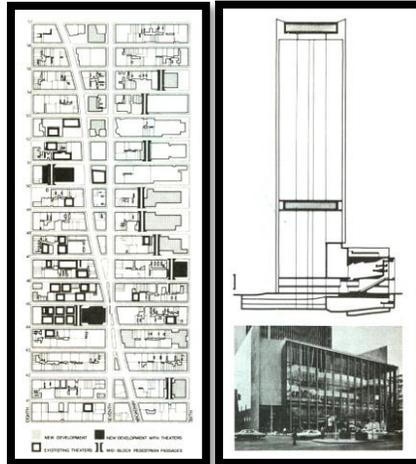
### 규제의 합리화 - 차등적인 규제, 규제보다는 협상

#### 독일 인허가제도 특징

- (1) 사회적 합의 또는 방재를 위해서만 한정적 제한되는 **'건축의 기본권(자유)'**
  - 모든 절차의 시스템화를 통해 심의·허가 행위 절차도 정량화하고 단순화.  
(B-plan의 결정 절차 협의의제 시스템 정량화로 **예측 가능한 설계 프로세스 및 기간**)
- (2) 다시 논의될 수 있는 사회적 합의
  - 이미 정해진 사회적 합의(B-plan)가 있어도 사회·경제적 상황 변화로 **사회적 재합의**를 통해 언제든지 수정·보완 가능.
- (3) 통합, 간소화, 정량화
  - 건축인허가는 절차 정량화(의제 및 절차), 통합 단순화한 반면, 다양한 계층의 참여로 **사회적 합의(법규 및 B-plan)를 도출**.
    - B-plan은 **각 개별 건의 검토의 비효율성을 없애고, 허가권자의 비전문성을 보완**.
    - B-Plan은 공청회를 통해 건축 비관련 분야 전문가, 일반시민, 주변대지 이해관계자의 실질적인 참여를 통해 결정 수정·보완 '사회적 합의' 도출.



Singapore의 White Zone



NY Broadway Negotiation

- 사회가 고도화될수록 **일률적인 규제**만으로는 도시 관리가 불가능함
- 일률적인 규제는 지역, 지구의 특성, 사회적 경제적 특성을 반영할 수 없으며  **획일화된 도시**를 만듦.
- 이에 선진 도시들은 일률적인 규제보다는 지역, 지구마다 특성을 반영한 상세 계획을 바탕으로 **차등적 규제**를 하고 있음
- 규제는 당 지역의 **사회적 합의**에 의해서만 이루어지며 이미 정해진 법규와 합의가 있더라도 상황이 달라지면 **재합의**를 통해 규제는 수정·보완됨.
- 불문법 체계인 영국, 미국, 싱가포르 등은 법에 의한 규제보다는 **협의, 논쟁, 협상**을 통해 최선의 방안을 찾음.
- 광주 또한 지역별 특성을 반영한 '지구상세계획' 마련과 더불어 **협상에 의한 도시개발 방식**을 적극 활용할 필요가 있음.

## 03) 광주 도시·건축의 과제

### 인허가제도의 혁신 - 도시·건축의 통합, 신용기반 인허가

#### 영국 인허가제도 특징

##### (1) 불문법 기반 유연한 법 적용

- 주요 내용만 법제화, 지자체 규율, 판례, 민간단체 리포트 등을 인허가 시 판단, 합의의 근거로 활용
- 발달된 계약제도가 법을 보완. 법의 의무가 계약 당사자의 책임과 위험으로 전환.

##### (2) 도시-건축 통합 인허가

- ‘도시-건축허가(Planning Permission)’와 ‘건축성능 허가(Building Control Approval)’로 나뉨.
- 가장 중요한 도시-건축허가는 도시와 건축이 통합된 인허가제도
- 상황에 따라 대응이 유연한 법 적용이 가능. **정량적 규제(건폐율, 용적률) 없이 ‘주변 도시조직과 조화로운 경관’이라는 법의 취지에 맞는 허가권자와 건축사의 관련 법 해석을 통해 합리적 안을 도출**

##### (3) 인허가 사회적(공공) 합의 도출 시스템

- 사회적 합의는 건축주, 건축사(Architect)+전문가(Consultant), 허가권자(Planning Authority), 심의기구(Planning Committee, 관련 민간기구(CABE, English Heritage), 주민(Local community) 간의 **협의를 통해 도출**

##### (4) 허가권자의 전문성, 자율성

- 허가권자의 전문성 : 허가권자 = 건축 전문가(90% 이상 건축사 자격을 갖고 있음)
- 허가권자의 자율성 : 논리적 근거(심의, 전문가 리포트, 건축사 DAS, 주민 공청회)에 근거한 법의 취지에 입각한 적용 방식의 판단 가능. 영국 인허가 개념은 ‘**법의 문구에 맞는 허가기관의 승인’이 아닌 ‘법의 취지에 적합한 관련 단체들의 합의결과에 대한 공표’**

##### (5) 신용기반 인허가 절차 간소화 + 검사, 안전 중시

- 건축성능허가 시 **신용을 기반으로 한 조건부(Conditional) 허가**를 실시함으로써 인허가 절차가 간소화. 건축성능허가의 최종 판결은 준공검사이며, 착공, 공사 중에도 검사
- 건축물 용도변경, 인테리어도 건축성능허가. 간판 변경 등 외관과 관련된 행위도 도시-건축허가가 요구

##### (6) 건축설계과정에 맞는 인허가 과정

- 인허가 시 프로젝트의 단계(기본설계)에 합당한 도면과 리포트 요구. 인허가 시 상세도면 혹은 재료의 확정 요구되지 않으며 조건부로 허가가 승인

- 선진 도시들은 도시건축을 **통합된 시스템**으로 관리함으로써 심미성과 공공성을 동시에 얻고 있음.
- 신도시인 경우 **도시설계를 통한 도시건축 통합계획안**으로 조성하고 있으나 기성 시가지에서는 도시와 건축이 분리되어 관리되고 있음.
- 우리나라는 상세하지 않은 법규 및 규정을 심의를 통해 판단하고 있으나 심의의 일방성과 자의성으로 **규제 위의 규제**가 되고 있음.
- 또한 허가권자의 전문성, 자율성 부족으로 인허가의 경직성이 심화되고 있으며 **불투명하고 예측 불가능한 행정**에 대한 민원이 지속되고 있음
- 선진도시들의 인허가는 **신용 기반형**으로써 건축사(licensed architect)가 무한 책임을 지며 직능 윤리심판제와 직능 보험으로 이를 보장하고 있음.

## 03) 광주 도시·건축의 과제

### 아파트의 품격 향상 - 도시건축 통합설계, 특별건축구역제



세종시 첫마을, 2004



Markthal Rotterdam, Netherland



오송바이오밸리, 2010



520 West 28th Street, New York City

- 세종시는 아파트 용지를 매각할 때 가격보다 **디자인의 우수성과 공공성**에 더 점수를 줌으로써 혁신적이고 아름다운 아파트를 많이 가진 도시가 되었음.
- 행복청은 설계공모에 당선돼 분양하는 아파트의 경우 제출한 설계공모안과 실제 설계도면이 일치하지 않으면 **사업승인을 거부함**.
- 선진국의 아파트들은 **건축가의 창의성을 존중**하여 도시계획 및 안전의 큰 원칙에 위배되지 않는 이상 계획의 세세한 사항을 규제하지 않음.
- 성남갑형 아파트는 단지를 바둑판형으로 구획한 후 설계한 결과이므로 **도시건축 통합설계**를 시행해야 함.
- 창의적이고 혁신적인 아파트를 위해서는 **인센티브제 도입, 특별건축구역제의 적극 활용, 설계 공모제 권장책**이 필요함.

## 03) 광주 도시·건축의 과제

### 도시·건축 행정 혁신 - 사전공공기획제도의 도입

- 기존 사후심의제도 등을 보완할 혁신적인 프로세스
- 설계 공공개입을 통한 디자인 품격 향상 방안
- 사전공공기획을 위한 기구 설립 추진 필요

#### 광주 도시·건축 프로세스 혁신방안



'광주다운' 도시건축 '광주다운' 시민적 합의로 얻을 수 있다

감사합니다