

전·일방 부지 개발 공공기여 어떻게 할 것인가?

2023. 5. 10.(수) 오후 2시
광주광역시의회 5층 예산결산특별위원회실



광주광역시의회
Gwangju Metropolitan Council

전남·일신방직 부지
공공성 확보를 위한 시민대책위원회



좌 장

안평환 (광주광역시의원)

경과보고

김중호 (광주광역시 도시공간국장)

발 제

함인선 (광주광역시 총괄건축가) - 설계 당선작 고찰 및 대응방향

조진상 (동신대학교 교수) - 공공기여량 산정 기본 원칙(제언)

토론자

이영석 (전, 광주대학교 교수)

오주섭 (광주경실련 사무처장)

소경용 ((주)휴먼홀딩스 PFV대표)

김유빈 (지역공공정책플랫폼 광주로 상임연구원)

코로나19 확산 방지를 위해 방역수칙을 준수합니다! 광주시민의 참여를 기다립니다!



광주광역시의회



YOUTUBE



전·일방 부지 개발 공공기여 어떻게 할 것인가?

2023. 5. 10.(수) 오후 2시
광주광역시의회 5층 예산결산특별위원회실



광주광역시의회
Gwangju Metropolitan Council

전남·일신방직 부지
공공성 확보를 위한 시민대책위원회



좌 장

안평환 (광주광역시의원)

경과보고

김종호 (광주광역시 도시공간국장)

발 제

함인선 (광주광역시 총괄건축가) - 설계 당선작 고찰 및 대응방향

조진상 (동신대학교 교수) - 공공기여량 산정 기본 원칙(제언)

토론자

이영석 (전, 광주대학교 교수)

오주섭 (광주경실련 사무처장)

소경용 ((주)휴먼홀딩스 PFV대표)

김유빈 (지역공공정책플랫폼 광주로 상임연구원)

전·일방 부지 개발 공공기여 어떻게 할 것인가?

◆ 일시 : '23. 5. 10.(수) 14:00


◆ 장소 : 시의회 예산결산특별위원회실(5층)

시 간		내 용	비 고
14:00~14:10	10'	<ul style="list-style-type: none"> ■ 개회 및 내빈 소개 	
14:10~14:20	10'	<ul style="list-style-type: none"> ■ 경과보고 - 김종호 광주광역시 도시공간국장 	
14:20~15:00	40'	<ul style="list-style-type: none"> ■ 발제 - 함인선 광주광역시 총괄건축가 - 조진상 동신대학교 교수 	
15:00~15:40	40'	<ul style="list-style-type: none"> ■ 토 론 - 이영석 전. 광주대학교 교수 - 오주섭 광주경실련 사무처장 - 소경용 (주)휴먼홀딩스 PFV대표 - 김유빈 지역공공정책플랫폼 광주로 상임연구원 	
15:40~15:55	15'	<ul style="list-style-type: none"> ■ 질의 및 응답 	
15:55~16:00	5'	<ul style="list-style-type: none"> ■ 폐 회 	



목차 Contents

인사말씀	정무창 광주광역시의회 의장	07
경과보고	김종호 광주광역시 도시공간국장	09
주제발표	함인선 광주광역시 총괄건축가	13
	조진상 동신대학교 교수	33
토 론 문	이영석 전. 광주대학교 교수	59
	오주섭 광주경실련 사무처장	67
	김유빈 지역공공정책플랫폼 광주로 상임연구원	73
	소경용 (주)휴먼홀딩스 PFV대표	79



오늘 ‘전남·일신방직 부지개발 공공기여 어떻게 할 것인가?’라는 주제로 정책토론회를 개최하게 된 것을 매우 뜻깊게 생각합니다.



먼저 활발한 의정활동 중에도 이번 토론회를 제안해 주신 **안평환 의원**님께 진심으로 감사드리며, 광주시의회와 함께 오늘 토론회를 준비해주신 **전·일방 부지 공공성 확보를 위한 시민대책위원회 관계자** 분들께도 감사의 말씀을 전합니다.

아울러 발제를 맡아주신 **함인선 광주광역시 총괄건축가**님과 **조진상 동신대학교 교수**님을 비롯하여 오늘 토론에 함께해 주실 **이영석 전 광주대학교 교수**님, **오주섭 광주경실련 사무처장**님, **소경용 휴먼홀딩스 PFV대표**님, **김유빈 지역공공정책플랫폼 광주로 상임연구원**님, **김종호 광주광역시 도시공간국장**님, **배준철 도시공간국 지구계획팀장**님께도 감사의 인사를 드립니다.

전남·일신방직 부지 개발사업과 관련하여 가장 중요한 핵심은 공공 기여량의 비중에 대한 문제일 것입니다. 현재 도시관리계획 결정에 따른 계획이득의 사회적 공유와 합리적 배분을 원칙으로 지역균형발전 및 개발사업이 성공적으로 실현될 수 있도록 사업자 측과 광주시가 지속적으로 논의하고 있습니다.

공공기여에 대한 기본원칙을 반영하면서 양측 모두 만족할 만한 합리적인 대안을 제시해 나아가는 것도 중요하지만, 가장 중요하게 고려해야 할 것은 최대한 많은 시민들이 공감할 수 있는 방법을 찾아내는 것입니다.

오늘 개최되는 토론회가 전남·일신방직 부지개발의 공공기여를 위한 합리적인 방안들이 제시되고 모아지는 시간이 되기를 바랍니다. 광주시의회도 정책적 대안 제시와 더불어 효율적인 정책 추진으로 제도적 뒷받침 마련에 최선을 다하겠습니다.

마지막으로, 바쁘신 중에도 오늘 정책토론회에 함께해 주신 모든 분들께 다시 한 번 감사의 말씀을 드립니다.

감사합니다.

2023. 5. 10.

광주광역시의회의장 정 무 창

경과보고

경과보고

김종호 광주광역시 도시공간국장

경과 보고

김종호 (광주광역시 도시공간국장)

- 안녕하세요? 도시계획과 지구단위계획팀장 배준철입니다.
- 전방·일신방직 부지 도시계획 변경 사전협상 관련 그간의 경과를 보고 드리겠습니다.
- 도시계획 변경 사전협상제도는 1만㎡ 이상 대규모 시설 이전부지에 대하여 도시계획변경의 타당성과 개발의 공공성을 확보하기 위해 민간과 공공이 상호의 권익을 존중하고 신뢰와 성실의 원칙하에 협상을 진행하는 제도입니다.
- 지난 2020년 4월, 사업자 측에서 임동 공장부지에 대한 ‘협상대상지 선정’ 신청서를 우리시에 제출함에 따라 ‘전문가 합동 TF’를 구성하고 23차례 회의와 시민설명회(‘21.11.11), 공동위원회 자문(‘21.11.12)을 거쳐 협상조건을 마련 사업자 측에 통보(‘21.11.24)하였습니다.
- 이후 사업자 측에서는 협상조건을 수용(‘21.12.10)하였고 우리시는 해당부지를(‘21.12.13) 협상대상지로 선정 하였습니다.
- 그리고 사업자 측에서 1년여간 협상조건을 반영한 협상제안서를 작성하여 지난해 11월18일 제출함에 따라 우리시 사전협상 운영지침에 따라 투명 공정하고 신속한 협상을 위해 공공측3명, 민간측3명, 외부전문가4명 등이 포함된 ‘협상조정협의회’ 10명을 구성하여 ‘22.11.25일 본 협상에 착수하여 8차 회의를 개최하였습니다.
- 지금까지 협상조정협의회에서는 통과 간선도로(대로1-35호선) 반영여부, 공원 조성방향 및 방안, 설계공모 계획확정 관련 협의를 통해, 국제설계공모를 실시하여 당선작을 비롯한 우수공모작의 마스터플랜을 반영하여 품격 높고 혁신적인 도시경관, 쾌적하고 창의적인 도시공간을 구현할 수 있는 토지이용계획을 수립 중에 있습니다.

■ 우리시는 금년 7월까지 사전협상을 완료하고 협상결과를 반영한 도시계획변경 입안 행정절차를 진행하여 2024년 하반기까지 지구단위계획 수립 절차를 완료할 계획입니다.

■ 이상으로 경과보고를 마치겠습니다. 감사합니다.

전·일방 부지 기본구상 및 입체적 도시공간 계획
국제지명현상공모
결과 및 사후과제

함인선 광주광역시 총괄건축가

전방·일신방직공장부지 기본구상 및 입체적 도시공간계획
국제지명현상공모

공모 결과 및 사후 과제

2023. 05. 10
총괄건축가 함인선

설계공모 개요

1 공모개요

○ 사업명 전방·일신방직공장부지 기본구상 및 입체적 도시공간계획 국제지명현상공모

○ 공모 목적

본 사업은 전방·일신방직 공장부지에 공동주택 위주의 단순한 고층주거단지 중심의 정비방식을 탈피하여 도시상업지역에 필요한 복합용도시설 및 앵커 시설을 유치하고, 주변 도시맥락과 연계한 새로운 ‘복합중심상업지역’으로의 개발을 위해 마스터플랜 기본구상안과 입체적 도시공간계획 실현방안을 제안받기 위함이다.

전방·일신방직공장부지 기본구상 및 입체적 도시공간계획 국제지명현상공모

1 공모개요

○ 초청건축가명단

지명건축(회)사 (8개사)	국적 (7개국)
Dominique Perrault Architecture	France
Massimiliano Fuksas	Italy
NL Architects	Netherlands
UN Studio	Netherlands
GMP Architekten	Germany
Urban Agency	Denmark
Benoy	UK
POSCO A&C	Republic of Korea

전방·일신방직공장부지 기본구상 및 입체적 도시공간계획 국제지명현상공모

2 마스터플랜 계획지침

○ 토지이용계획



[표 5] 토지이용구상(안)

전방·일신방직공장부지 기본구상 및 입체적 도시공간계획 국제지명현상공모

3 건축물계획지침

구분	대지면적(m ²)	용적률	분야	높이	비고	
총 계	296,340.0	-		-	-	
복합 시설	소 계	185,340.9	-	-	-	
	복합시설1	5,189.1	800%	숙박, 상업, 업무 (오피스텔포함)	200m 내외	랜드마크 타워 호텔 250실
	복합시설2	30,423.8	500%	상업, 문화	100m 이하	복합쇼핑몰
	복합시설3	149,728.0	600%	상업, 업무, 주거	180m 이하	주거용적률 400%
공공 시설	소 계	110,999.1	-	-	-	
	도로	50,600.2	-	-	대로 1-35호선 면 적포함	
	역사문화공원	35,157.0	30%	문화	50m이하	2개소
	공공용지	11,564.5	400%	교육/문화, 업무	80m이하	-
	학교용지	13,677.4	100%	초등학교	30m이하	-

※ 회지별로 제시된 대지면적의 3% 이내의 범위에서 증감하여 계획할 수 있고 복합시설 1(랜드마크 타워)의 높이는 200m를 기준으로 5%내외로 계획할 수 있다.

[표 6] 건축물 계획기준

전방·일신방직공장부지 기본구상 및 입체적 도시공간계획 국제지명현상공모

5 심사위원회

○ 심사진행

- 1) 기술검토에서는 제출된 작품의 설계공모 규정 및 지침 등의 위반사항에 대해 검토하고, 그 결과를 서면으로 설계심사위원회에 제출한다.
- 2) 제출된 기술검토의 결과에 대해서 설계심사위원회에서는 반영여부를 결정한다.
- 3) 각 응모자는 15분 이내로 자신의 계획안에 대해 발표를 하고 이후 15분 이내에서 심사위원과 응모자의 질의와 답변 시간을 가진다.
- 4) 설계심사의 평가방식은 토론을 통한 투표제를 원칙으로 하며 자세한 방법은 심사위원회의 의결을 통해 결정한다.

전방·일신방직공장부지 기본구상 및 입체적 도시공간계획 국제지명현상공모

공모결과

INVITED ARCHITECT

UN Studio, Netherlands



전체 도시 곳곳에 충분한 공공 영역을 조성하여, 주변 지역에 훌륭한 공공 영역을 제공하는, 휴먼 스케일의 건축물, 걷고 싶은 거리, 방직 공장 역사를 보여주는 요소들을 갖춘 지속 가능한 설계를 구상한다. 이를 위해 역사적 공장 그리드를 재사용하고 도시 그리드와 함께 엮는 '워빙 커뮤니티'의 디자인 개념을 제안한다. 두 개의 축이 만나는 방식은, 천이 직조되는 것에서 영감을 받았으며, 이런 디자인 전략과 더불어 보존동의 철거량을 최소화하고, 부지와 주변 도시 조직의 원활한 통합을 도모한다. 한편, 2개의 격자를 따라 다수의 문화축과 녹색축이 배치되어 두 격자의 만남의 지점에서 흥미로운 도시 공공공간이 자연스럽게 형성된다.

INVITED ARCHITECT

Posco A&C, Republic of Korea



우리는 여러 겹의 도시구조를 관통하고 겹쳐내는 Weaving City의 형식을 통해서 도시플라투를 구성하려 한다. 워빙시티는 주변도시의 수평적이고 입체적으로 연결과 연결이라는 새로운 도시조직을 구성하는 역할을 한다. 도시를 구성하는 구조는 주변 도로의 연결과 확장, 녹지공간의 연결 등으로부터 시작되며 보행도로의 입체적인 매스로의 변형을 제시하는데 있다. 워빙시티는 도시구조, 랜드스케이프, 길, 광장, 공간, 프로그램이 입체적으로 엮여진 통합된 새로운 시스템을 제안하며, 역사적인 공장건축과 도시요소를 수용하며 다양한 이벤트와 변화를 이끌어내는 새로운 문화적 도시 생성을 목표로 한다.

INVITED ARCHITECT

NL Architects, Netherlands



구 전방-일신방직 부지는 전략적으로 매우 중요한 곳에 위치해 있다. 신개발을 통해 이곳은 광주의 여러 지구와 기반 시설 거점들, 옛것과 새것을 연결하는 중추적 역할을 하게 될 것이다. 그 거대한 크기와 밀도는 다양하면서도 일관된, 촘촘하면서도 여유로운, 가고역할을 할과 동시에 그 자체로 목격자인 멋진 도시 환경의 기조를 이룰 것이다. 본 계획안은 확정된 마스터플랜이 아닌 함께 작동할 수 있는 8개의 전략(공강그리드, 역사보존, 친근한 도로, 부지의 중심, 새로운 쇼핑물, 연결망, 여반 벨리, 지속가능한 도시)들로 구성되었으며, 이를 통해 활발한 토론이 촉발되기를 기대한다.

INVITED ARCHITECT

Benoy, United Kingdom



해당 대지는 1935년 방직공장지로 시작하여 현재까지 유지되어온 긴 역사를 가지고 있는 곳이다. 마스터플랜은 단순히 건물만 올리는 것이 아니라, 대지의 역사성을 존중하고, 광주시 차원의 문화적 발전과 미래를 위한 계획이 되어야 할 것이다. 우리는 공장의 재가동을 통해 문화적, 사회적, 역사적, 경제적 가치를 엮어내어 대지에 새 생명을 불어넣고자한다. 대지 중심에 있는 전방 공장2과 와 일신 생산1팀 건물은 1939년 지도를 통해 가장 먼저 찾아볼 수 있는 건물 중 하나이다. 자연채광이 강조된 톱니지붕과 눈에 띄는 독특한 건물의 축으로부터 영감을 받아 해당 위치를 역사-문화 중심 공간으로 계획하였다.

INVITED ARCHITECT

DPA, FRANCE



이 프로젝트는 새로운 도시 개발 전략의 선언으로부터 시작한다. 아름다운 광주광역시를 둘러싸고 있는 산과 같이, 건축적 프로젝트를 넘어 특정한 풍경으로 지역을 만들어가는 경치로써 사용되었다. 높은 빌딩이 아닌, 신도시가 산업도시를 압도하는 어두운 기억이 아니라, 유서 깊은 공경 도시가 새로운 발전의 출발점이 되어 오래된 한국 수채화의 시를 연상시키는 실루엣의 건축적 상상물을 만들고자 하였다. 우리는 도시는 이미 존재하는 것들을 통해서 개발되어야 한다고 굳게 믿는다. 모든 것을 백지로 만드는 것에 강력히 반대하며, 따라서 지역 전체를 고려하는 방향을 선택하였다.

INVITED ARCHITECT

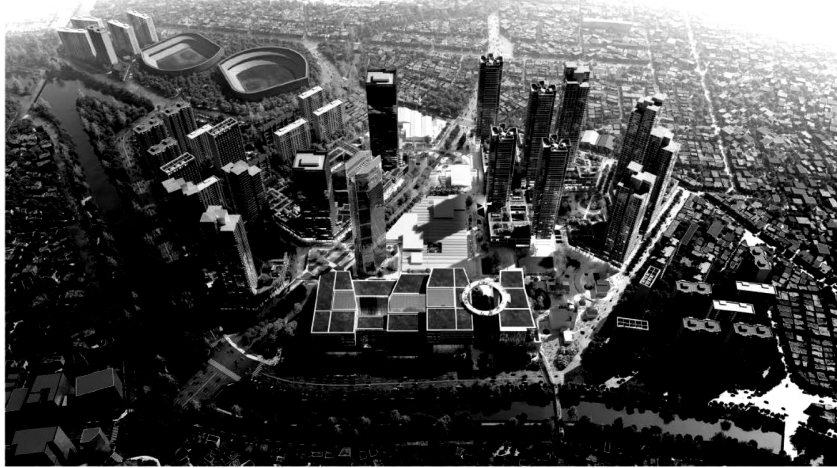
Massimiliano Fuksas, Italy



마스터플랜 계획은 세 가지 실제 개념에 따라 세 가지 주요 유형의 배치로 구성된다. 대지의 북서쪽과 남동쪽 구석에 위치한 역사적인 건물들은 Green Corridor로 연결되어 있으며, 가능한 한 원래의 형태로 보존된다. 주변 조경은 단순하고 실용적이어서 미래 공공적 활용을 장려한다. 그리고 테라스 형태의 Podium에 놓인 주거블록은 도시 외곽의 계단식 논을 떠올리는 형상이다. 이러한 독특한 풍경은 높은 비율의 녹지와 휴먼스케일 공간으로 인해 주민들과 주변 광주 시민들에게까지 주거블록의 편의성을 증진한다. 마지막으로, 강변은 쇼핑물, 공공건축물, 랜드마크 타워로 구성되는데 이 3개의 건물은 광주의 무등산 암석에서 영감을 얻은 디자인 언어로 연계되어 강변을 따라 암석의 숲을 만들며 지역의 도시 경관을 재구성한다.

INVITED ARCHITECT

GMP Architekten, Germany



본 대지를 단순한 전이공간이 아닌 머무는 공간으로 계획하기 위해 매우 다른 경로를 연결하는 4개의광장(대지의 남서쪽 입구에는 Times Square, 북쪽에는 Heritage Plaza, 동쪽에는 Urban Community Plaza, 그리고 마지막으로 남동쪽에는 Plaza of Culture)을 구성한다. 모든 광장은 부지의 주요 자산인 광주의 풍부한 산업 역사를 보여주는 건축유산의 혜택을 받는다. 보존 건물 옆에 있는 디자인은 가능한 한 많은 역사적인 구조를 드러낸다. 특히 중앙의 대형 생산관은 전체 지역의 특징적인 활성화제로 활용할 수 있으며 네 개의 광장과 모두 연결되어 프로젝트의 모든 다른 영역을 연결하는 상업적 및 창조적인 허브가 될 것이다.

WINNER / 당선작 City for All

Urban Agency, Denmark



전방 일선 방직공장부지 활성화 및 재개발 프로젝트를 위한 저희의 제안은 광주 도시 개발의 모델이 될 지속가능한 한 단지를 조성하는 것을 목표로 하며 이를 위해 지면 생태계와 거주민, 경제와 도시기반시설이 상호 작용하는 지속 가능한 순환 고리를 만들고자 하였다. 사회적 상호 작용을 촉진하는 녹지 공간, 우수 활용과 같은 순환 시스템, 보행자를 위한 주요시설 근접배치 및 보행환경을 해치지 않는 교통시설, 다양성을 수용하는 혼합용도구역, 보행환경에 적합한 규모의 거리 및 공공 공간을 조성하는 것을 우선순위로 하였고, 이를 위해서 본 제안에 '15분 도시'이론을 적용하였다.



'15분 도시'는 "모든 것을 한 곳에서"를 기본 원칙으로 하는 계획원리로, 모든 사람이 필수 사회 기반 및 편의시설에 편히 접근할 수 있도록 하여 삶의 질을 개선하고 사회적 고립을 방지함과 동시에, 자동차 이용을 줄여 거주민 의 신체 활동을 장려한다. 현부지가 주변 도시기반시설들과 다소 단절되어있는 상황 또한 '15분 도시' 계획원리를 적용하기 유리한 조건으로 작용한다. 이를 통해 전방·일신 방직공강부지는 새로운 도시 발전의 앵커로서 주변 지역들을 연결하여 성장을 촉진시키고, 더 나아가서는 광주 도심 전체를 모두를 위한 공간으로 재탄생할 수 있을 것이라 기대한다.



심사평

“미래지향적인 측면과 도시의 지속가능한 발전적 대안이 제시되었으며 앞으로 실시설계 시 광주 및 지역의 특성을 보완하여 보다 개선된 안이 될 가능성이 보인다.” -윤판(청양기술개발 원장)

“당선안은 전체를 보행자 중심도시로 만든다는 아이디어를 바탕으로 밀도와 보행자 체계 등을 잘 계획하였다.” -최문규(연세대학교 교수)

“철거될 공장건축물의 재료를 재사용하여 공원 내 건축물이나 구조물로 활용하는 아이디어가 창의적이며 소규모 공간단위의 집합풍경이 연출되는 공간해법을 제시하여 보행자 측면에서 흥미로운 경감을 선사할 수 있다” -조경진(서울대학교 교수)

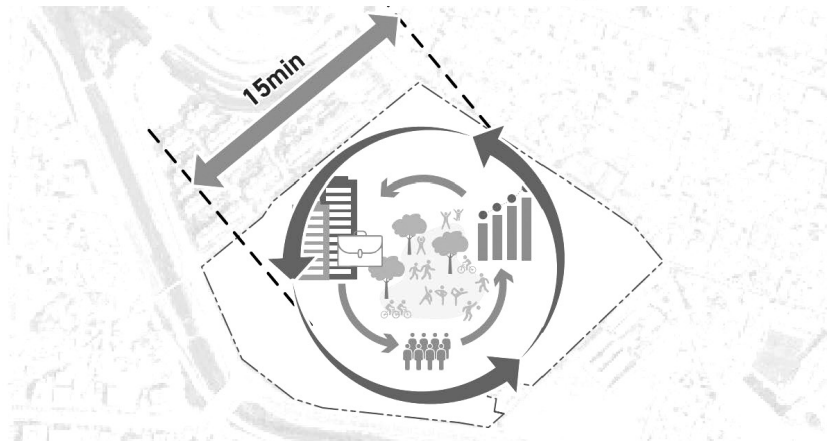
“당선안은 n분 생활권의 도시개념을 한국적 적용모델을 제시했다는 측면에서 큰 공감을 할 수 있는 계획안이었다.” 이희정(서울시립대학교 교수)

당선작 수정 및 보완 계획

1 당선작 주요 계획 내용

- 계획개념
모두를 위한 도시 'CITY FOR ALL'

15분 이내에 도보로 일상에 필요한 모든 서비스를 이용할 수 있는 도시 조성

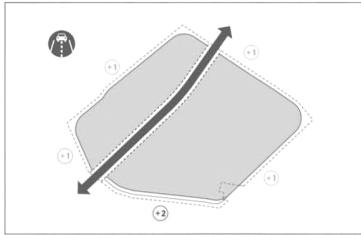


전방·일신방직공장부지 기본구상 및 입체적 도시공간계획 국제지명현상공모

1 당선작 주요 계획 내용

○ 동선계획

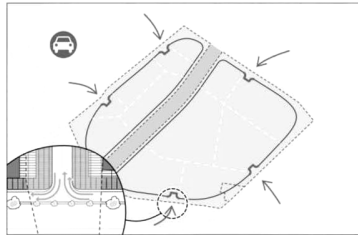
▮ 도로 확폭 계획



DIVIDING ROAD THROUGH SITE

구역 내부 도시계획도로 미계획 주변도로 확폭 계획

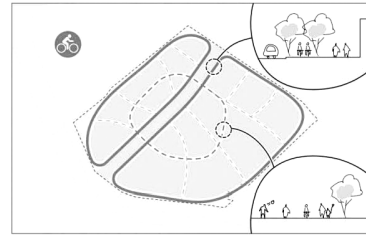
▮ 주차장 진입계획



CARS ALONG PERIMETER

확폭된 외곽도로에서 주차장 진입

▮ 자전거도로 계획



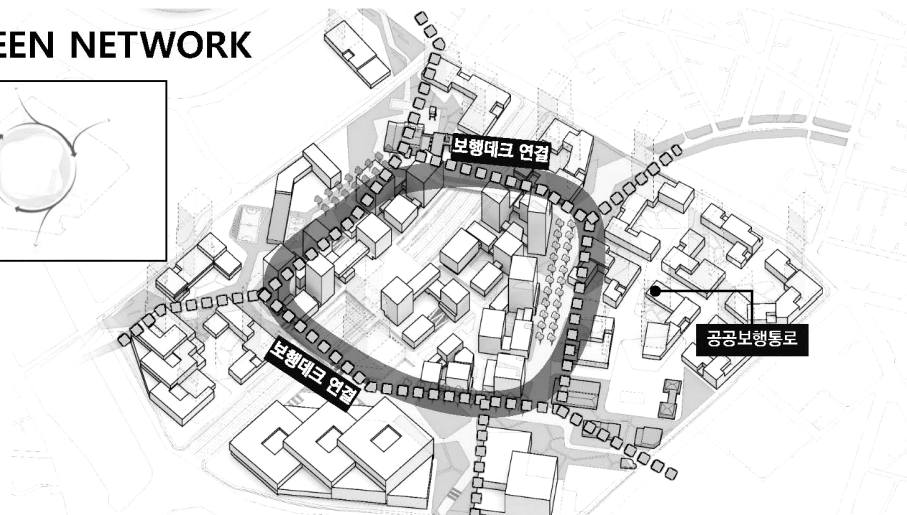
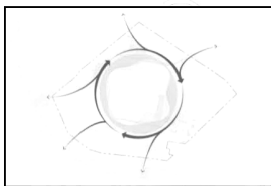
OUTER + INNER BIKE NETWORK

보행자의 안전을 고려한 자전거도로 계획

전방·일신방직공장부지 기본구상 및 입체적 도시공간계획 국제지명현상공모

1 당선작 주요 계획 내용

○ GREEN NETWORK



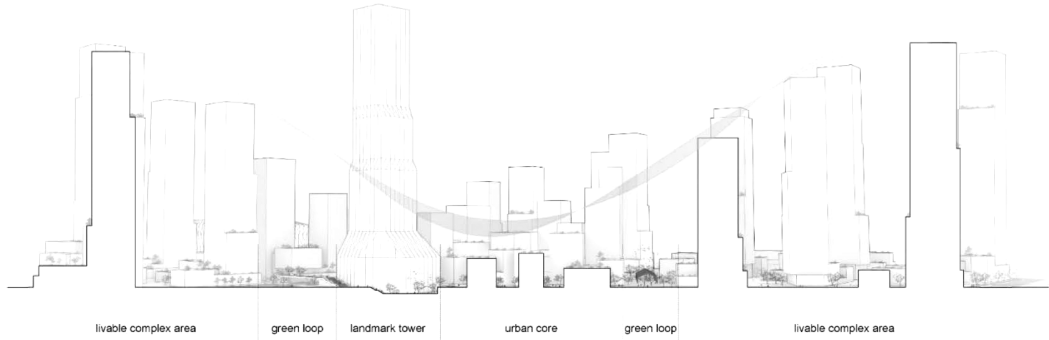
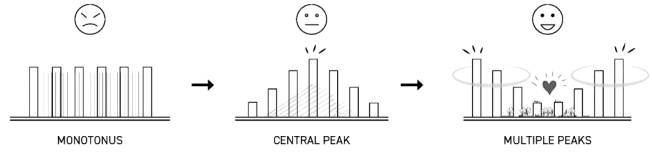
차량 없이 모든 것이 연결되는 녹색의 순환체계 조성 / 주변지역으로 확장

전방·일신방직공장부지 기본구상 및 입체적 도시공간계획 국제지명현상공모

1 당선작 주요 계획 내용

○ 스카이라인 계획

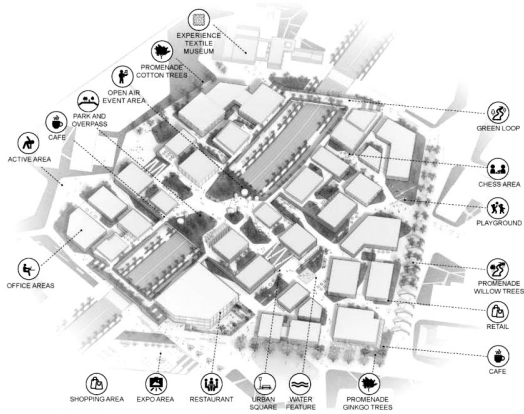
단지 중심부 휴먼스케일의 도시공간 조성을 위한 멀티 피크 방식 채택



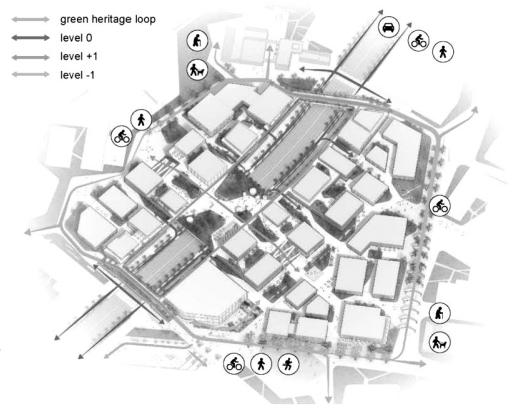
전방·일신방직공장부지 기본구상 및 입체적 도시공간계획 국제지명현상공모

1 당선작 주요 계획 내용

○ URBAN-CORE



문화, 상업, 오피스, 청년주택 등 다양한 활동의 공간
고층건물을 배제로 유럽도시의 가로 환경 조성



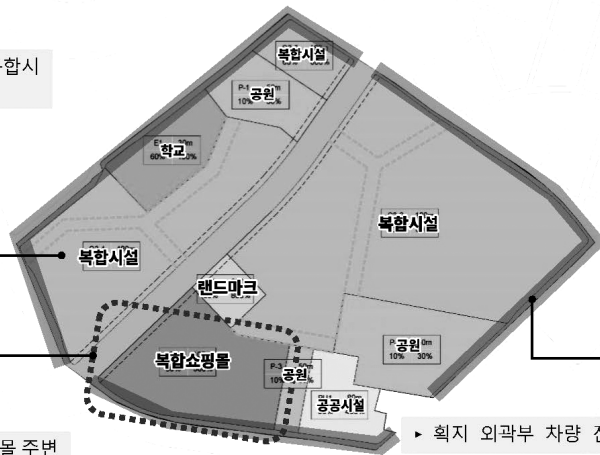
URBAN-CORE를 통해 동서간 대지 통합
보행데크, 지하동선을 통해 3차원의 입체적 동선계획 수립

전방·일신방직공장부지 기본구상 및 입체적 도시공간계획 국제지명현상공모

2 당선작 수정 사항 검토

○ 교통계획

▶ 내부 집분산도로 미비에 따른 복합시설 용지 진출입체계 검토 필요



▶ 대규모 교통유발시설인 복합쇼핑몰 주변 교통량 처리를 위한 도로 추가 필요

▶ 획지 외곽부 차량 진출입을 위한 완화차로 확보

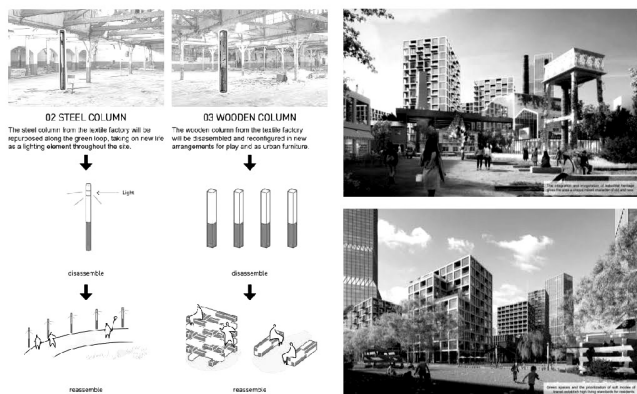
전방·일신방직공장부지 기본구상 및 입체적 도시공간계획 국제지명현상공모

2 당선작 수정 사항 검토

○ 역사문화공원 계획



▶ 공장건축물 보존을 위한 공원 범위 변경 필요



▶ 공장건축물 보존 아이디어 반영 (철거 공장 구조물 등을 조경 요소로 활용)

전방·일신방직공장부지 기본구상 및 입체적 도시공간계획 국제지명현상공모

2 당선작 수정 사항 검토

○ 보행동선 계획

- ▶ 큰 규모의 중앙보행데크로 대로1-35호 선변 데크 하부 환경 저해 우려

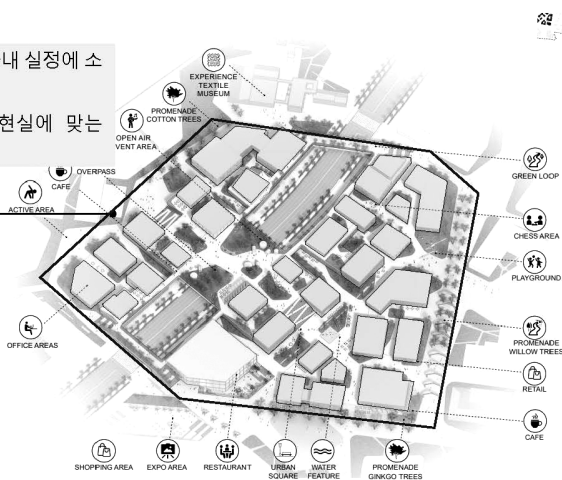


전방·일신방직공장부지 기본구상 및 입체적 도시공간계획 국제지명현상공모

2 당선작 수정 사항 검토

○ 어반코어 계획

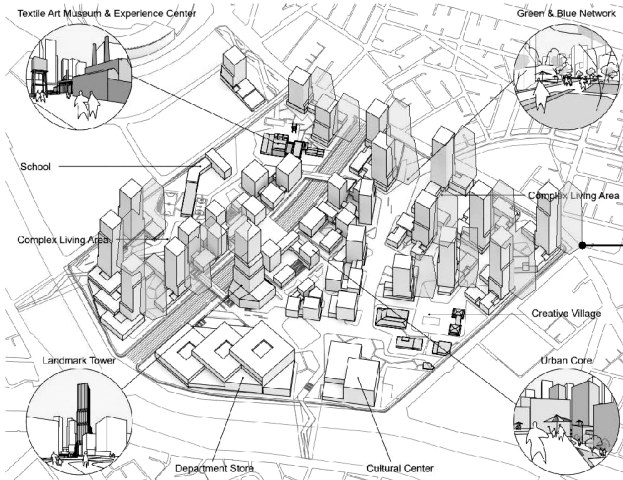
- ▶ 어반코어 내 건축물의 규모가 국내 실정에 소 규모로 계획되어 있음
- ▶ 실제 사업실현이 가능하고, 현실에 맞는 건축규모로 변경 필요



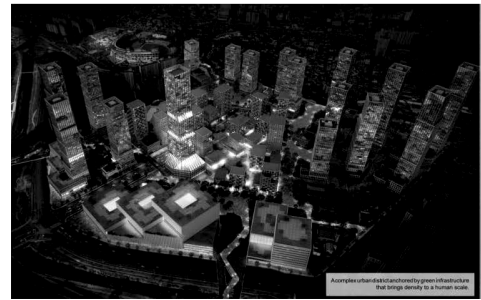
전방·일신방직공장부지 기본구상 및 입체적 도시공간계획 국제지명현상공모

2 당선작 수정 사항 검토

○ 건축계획



- ▶ 타워형으로 계획된 공동주택을 주거환경 및 국내 현실에 적합하도록 변경
- ▶ 건축물의 형태 및 평면을 고려한 주거동에 대한 건축 입면 계획 등 필요



전방·일신방직공장부지 기본구상 및 입체적 도시공간계획 국제지명현상공모

전남일신방직 도시계획변경
사전협상 공공기여규모
산정 기본원칙

조진상 동신대학교 교수

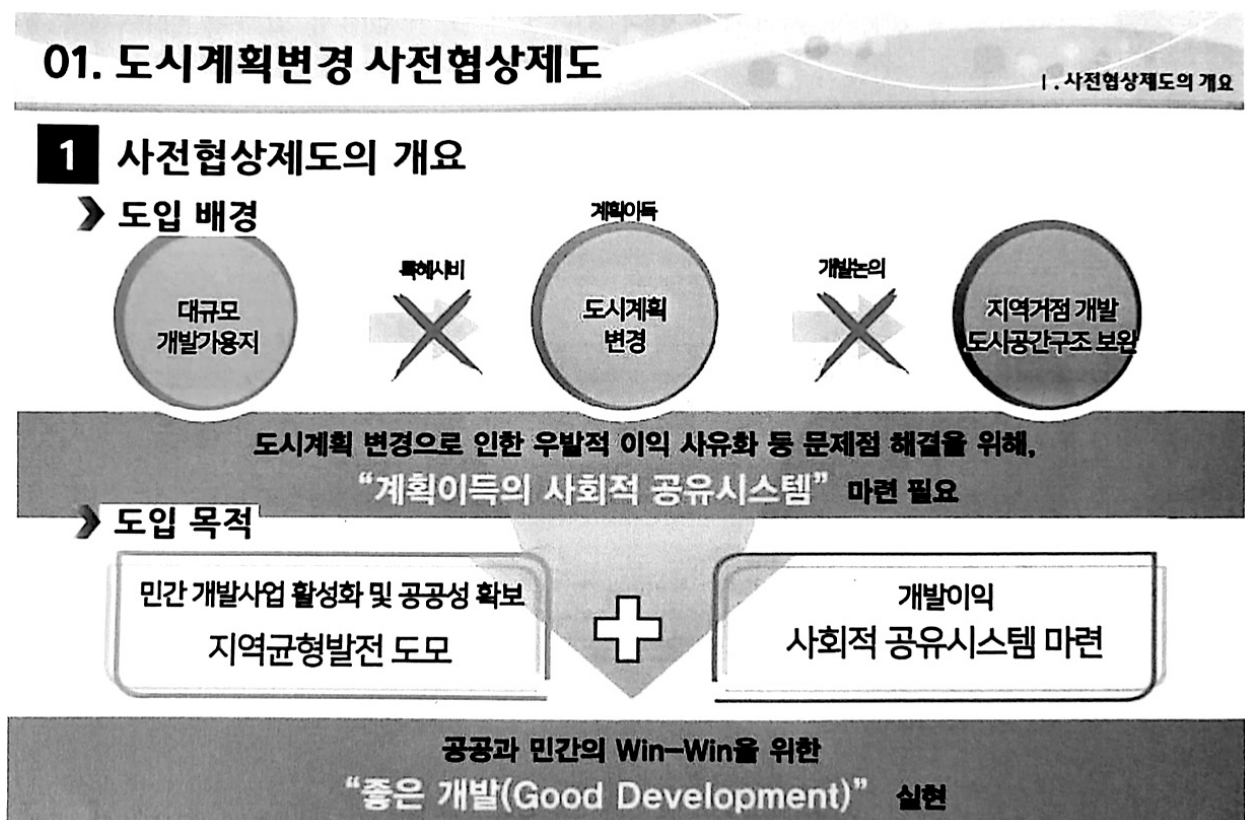
전남일신방직 도시계획변경 사전협상 공공기여규모 산정 기본원칙

조진상 (동신대학교 교수)

1. 머리말

- 우리나라 도시계획 사전협상제 도입의 추진 배경, 과정과 의의 검토
- 서울특별시와 광주호남대 쌍촌캠퍼스 사례 검토
- 광주시 도시계획 사전협상운영지침의 공공기여 관련 주용 내용 검토
- 전남일신방직 공공기여 규모 산정 관련 주요 쟁점 검토

2. 사전협상제도의 개요

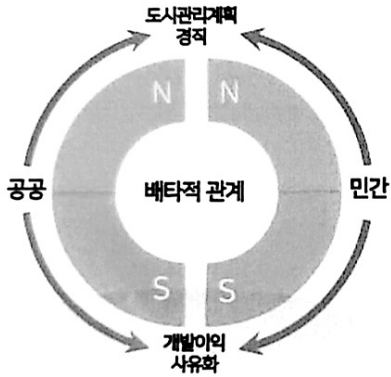


▶ 사전협상 제도란?

- 어디를? 1만㎡이상 대규모 민간부지
- 누가? 공공, 민간

- 어떻게? 협의
- 무엇을? 공공성·합리적 계획 수립

< 기존 도시계획 >

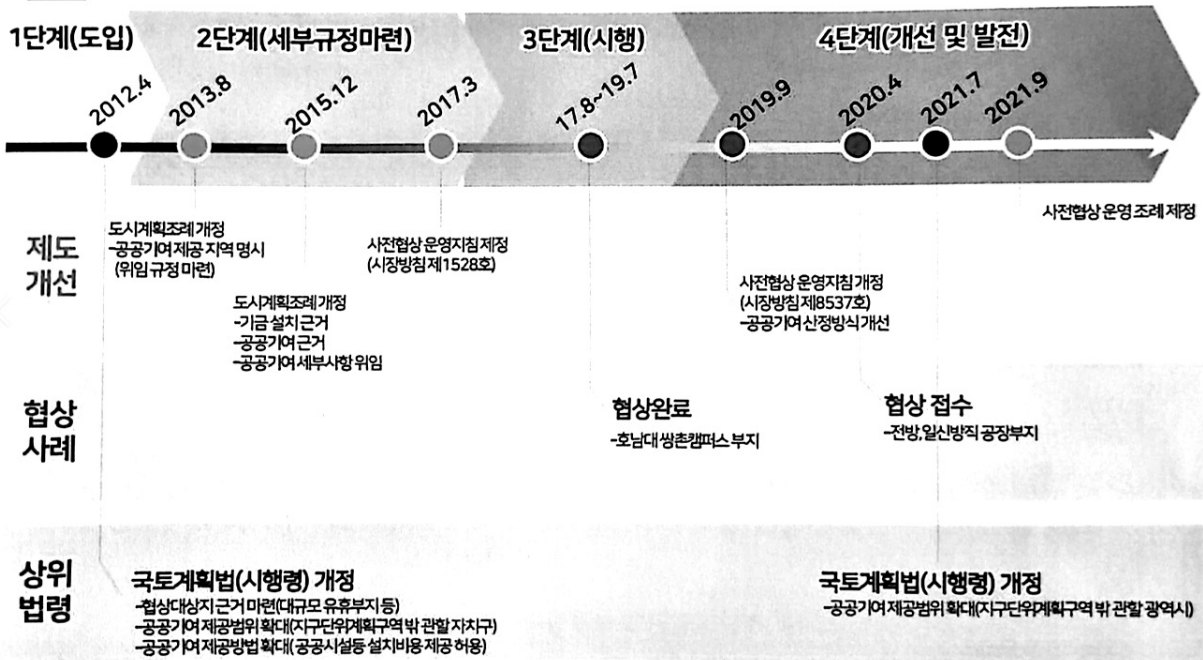


< 도시계획변경 사전협상제도 >



대규모 민간부지의 개발계획을 공공과 민간의 협의를 통해 공공성 있고 합리적으로 수립해 나가는 제도

2 사전협상제도 변천과정



▶ 사전협상형 지구단위계획 수립 대상지

■ 복합적 토지이용 필요지역, 대규모 유휴부지

<p>국토 계획법 제51조 제1항 8의2호</p>	<p>복합적 토지이용 필요지역</p>	<p>◦도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용 증진 필요가 있는 지역 (준주거/준공업/상업지역 중 도시기본계획에 반영된 경우)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 대중교통 이용이 용이한 지역 2. 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역 3. 대중교통 결절지(세 개 이상의 노선이 교차)로부터 1킬로미터 이내 위치한 지역 4. 역세권개발구역, 고밀복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역
<p>국토 계획법 제51조 제1항 8의3호</p>	<p>유휴토지 및 시설이전 ·재배치</p>	<p>◦도시지역 내 유휴토지 및 시설의 이전 또는 재배치, 집중적 정비가 필요한 지역</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 대규모 시설의 이전에 따라 도시기능의 재배치 및 정비가 필요한 지역 2. 토지의 활용 잠재력이 높고 지역거점 육성이 필요한 지역 3. 지역경제 활성화와 고용창출의 효과가 클 것으로 예상되는 지역

3. 서울특별시 도시계획 사전협상 사례

가. 서울시 사전협상 종합 (2022년 기준)

조건부 협상

16/30

- 성동 삼표레미콘, 중랑 상봉터미널
성동 자동차매매장, 강남 대한도시가스, 강동 서울승합
구로 구로역사, 광진 동서울터미널, 서초 남부터미널
동대문 동부화물터미널, 노원 한진도시가스
노원 성북역사, 노원 성북역세권, 마포 홍대역사
구로 백광화학, 서초 롯데칠성, 용산 관광버스터미널

유보

10/30

- 은평 수색역사, 도봉 성대야구장
강남 한전부지, 구로 럭비구장, 동작 노량진수산시장
도봉 공장부지, 강서 CJ 부지, 강서 대상공장부지
구로 CJ 영등포공장부지, 금천 대한전선

협상불가

4/30

- 노원 학교부지, 송파 일신여상, 노원 운전학원, 서초 염곡정류장



나. 강동 서울승합버스터미널 부지

2-1) 강동 서울승합 협상완료 (2009.10~2011.11)

사전협상 신청

❖ 도시계획 변경

- 제2종일반주거지역 → 준주거지역
- 도시계획시설(자동차정류장) 폐지

❖ 도입용도

- 주거, 업무·판매, 문화·복지 등

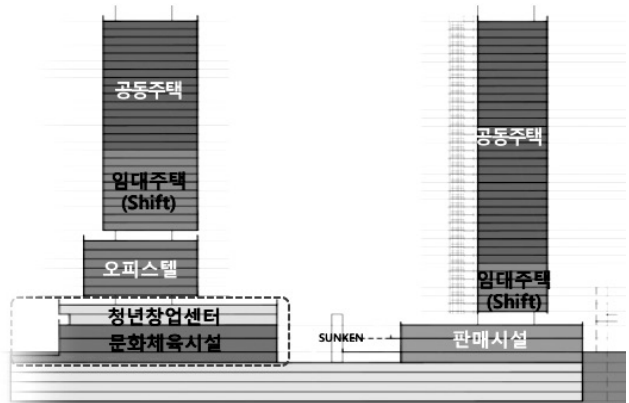


협상 쟁점

❖ 주거지역 내 Shift 제공근거 부재

⇒ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 반영

※ 사전협상 대상지 내 Shift 도입시 용적률 인센티브 제공



사전협상 결과

❖ 공공기여 비율 : 43% (약 475억원)

❖ 공공기여 계획

- 도로(8.0%)
- 청년창업센터(22.4%), 문화체육시설(12.6%)

❖ 시사점

- 도로, 공원 등 획일적 기부채납 탈피



다. 마포 홍대역사 부지

2-2) 마포 홍대역사 협상완료 (2010.12~2013.6)

사전협상 신청

❖ 도시계획 변경

- 제1·2·3종일반주거지역 → 준주거지역

❖ 도입용도

- 복합역사, 관광숙박, 판매 등



협상 쟁점

❖ 철도부지(국유지) 기부채납 불가

⇒ 철도복합화 공공기여 기준 마련

※ 사업기간(30년) 무상사용 등

사전협상 결과

❖ 공공기여 비율 : 22.5% (약 113억원)

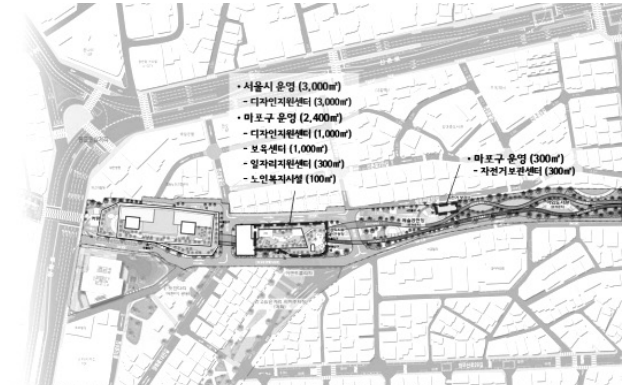
❖ 공공기여 계획

- 공공시설 : 5,700㎡(22.5%)

※ 디자인지원센터, 일자리지원센터, 노인복지시설, 보육센터 등

❖ 시사점

- 기부채납 외 공공기여 방안 마련·적용



라. 강남 현대 GBC 부지 (옛 한전사옥부지)

2-4) 강남 현대GBC 협상완료 (2015.6~2016.2)

사전협상 신청

- ❖ 도시계획 변경
 - 제3종일반주거지역 → 일반상업지역
- ❖ 도입용도
 - 업무시설, 숙박시설, 판매시설, 전시시설 등



사업자 제안	
공공기여 비율 36.75% / 실 제공 공공기여 16,552억원	
공공 시설	<ul style="list-style-type: none"> · 도로, 보행자도로, 지하광장 <p style="text-align: right;">3.55%</p>
기반 시설	<ul style="list-style-type: none"> · 구역 내·외 기반시설 설치
설치 비용	<ul style="list-style-type: none"> · 교통개선분담금 포함 <p style="text-align: right;">28.2%</p>
공여 시설	<ul style="list-style-type: none"> · 공공성용도 : 전시·컨벤션, 공연장, 전망대, 변전소 (금액차감)
	<ul style="list-style-type: none"> · 전략용도 : 업무시설, 관광숙박시설 <p style="text-align: right;">5.00%</p>

사전협상 결과 (세부시설 협의중)	
실 제공 공공기여 17,491억원	
공공 시설	<ul style="list-style-type: none"> · 도로(미정)
기반 시설	<ul style="list-style-type: none"> · 구역 내·외 기반시설 설치 <p style="text-align: right;">32.42% (17,491억원)</p>
설치 비용	<ul style="list-style-type: none"> · 교통개선분담금 제외
공여 시설	<ul style="list-style-type: none"> · 전략용도 : 전시·컨벤션, 공연장, 전망대, 변전소, 친환경 건축계획, 국제업무 등 <p style="text-align: right;">4.33% (2,336억원 차감)</p>

4. 광주시 호남대 쌍촌캠퍼스 도시계획 사전협상사례

가. 부지 현황

- 신청인 : 학교법인 성인학원 이사장(선정일 : 2017. 11. 16)
- 위치 : 서구 쌍촌동 600번지 일원(교육부 학교폐지 승인 '15. 2. 28.)
- 면적 : 64,116㎡(19,395평)
- 용도지역 : 제2종일반주거지역(변경없음)
- 도시계획시설 : 학교(대학교)
 - 최초결정 : 1984. 4. 30.(건설교통부 고시 제1984-148호)

나. 협상제안서

구 분	내 용	비 고	
대지면적	• 62,797㎡		
건축면적	• 12,760㎡		
연면적	• 165,979㎡		
건폐율	• 20.32%		
용적률	• 199.60%	200% 이하	
층수	평균	• 평균17.9F	평균18층 이하
	최저	• 15F	
	최고	• 20F	
동수	• 15동		
세대수	• 943세대		
주차대수	• 1,383대		



2) 공공기여계획(안)

공공기여 종류	개략 사업규모	금액(백만원)			사업 주체	비 고
		계	토지비	조성비		
계		24,204	17,913	6,291		
1. 무지개어린이공원 리모델링(무상)	A=2,716m ² ⇒2,837m ² 증)121m ²	-	-	-	민간	지구단위 계획구역 내
2. 주출입로 개설(무상)	도로개설 L=100m B=8m ⇒ 19m 소공원 3개소 A=498	-	-	-		
3. 쌍촌어린이공원 이전 조성	A=1,500m ²	1,525	1,394	131		
4. 주차장, 경로당 (쌍촌어린이공원 이적지)	경로당 A=219m ²	300	-	300		
	주차장 A=1,281m ²	187	-	187		
5. 도로부지 보상 (호남대학교 소유부지)	A=903.1m ²	1,719	1,719	-		
6. 운천근린공원 조성	A=24,000m ²	16,000	12,000	4,000	공공	지구단위 계획구역 밖
7. 화정근린공원 조성	A=106,761m ²	4,473	2,800	1,673		

주1) 토지비 : 감정평가 결과 반영

주2) 조성비 : 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 적용(국토교통부고시 2019-274호)

- 공원 : 87,000원/m² - 주차장 : 146,000원/m²

주3) 경로당 건물면적은 110m²이상 건축비 300백만원 적용

(서구청 노인장애인복지과-29912호(2018.12.13.))

주4) 운천·화정근린공원 조성은 일몰제에 지장이 없도록 사업주체와 시기에 대해
시 공원녹지과와 별도 협의 후 시행





운천근린공원



화정근린공원

5. 전남일신방직 공공기여 산정 기본원칙

가. 제안서상 전일방 부지 개발 계획의 개요

- 부지면적 : 296,340㎡
- 주택&오피스텔 입주세대 : 4,286세대
- 입주인구(상주인구) : 8,572명 (세대당 2인 가정)
- 건축연면적 : 1,747,627㎡

▶ 협상제안서 제출 시 ('22.11.18)

구분	단위	합계	획지								기반시설			
			복합1	복합2	복합3	복합4	복합5	복합6	상업1~3	지원	공공용지	학교	공원	
대지면적	㎡	245,739.80	185,340.90 (62.54%)								60,398.90 (20.38%)			
			5,189.10	30,423.80	32,218.10	33,352.40	35,545.90	37,315.50	4,421.90	6,874.20	11,564.50	13,677.40	35,157.00	
용도지역	-	-	일반상업	일반상업	일반상업	일반상업	일반상업	일반상업	준주거	일반상업	준주거	제2종 일반주거	자연녹지	
연면적	지 하	㎡	1,129,099.52	41,501.00	140,800.00	193,263.55	200,073.45	213,210.56	223,687.88	17,671.50	27,488.47	46,213.71	14,000.00	11,189.40
	지 상	㎡	618,527.74	20,335.52	157,000.00	86,994.19	91,639.23	87,326.54	89,509.75	7,225.73	19,292.35	42,472.51	11,291.92	5,440.00
	계	㎡	1,747,627.26	61,836.52	297,800.00	280,257.74	291,712.68	300,537.10	313,197.63	24,897.23	46,780.82	88,686.22	25,291.92	16,629.40
건축면적	㎡	85,303.73	1,685.34	18,218.20	10,470.88	9,905.66	10,414.95	9,664.71	2,210.95	3,571.15	5,305.79	6,838.70	7,017.40	
건폐율	%	-	32.48	59.88	32.50	29.70	29.30	25.90	50.00	51.95	45.88	50.00	19.96	
용적률	%	-	799.77	462.80	599.86	599.88	599.8	599.45	399.64	399.88	399.62	102.36	31.83	
주거용적률	%	-	199.18	-	399.32	399.73	399.80	399.3	-	-	-	-	-	
최고층수	층	-	45	8	49	49	49	49	10	30	20	6	4	
세대 수	공동 주택	84㎡ 세대	2,647	-	-	625	810	672	540	-	-	-	-	-
		112㎡ 세대	1,589	-	-	375	270	404	540	-	-	-	-	-
		계 세대	4,236	-	-	1,000	1,080	1,076	1,080	-	-	-	-	-
	오피스텔	84㎡ 세대	80	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		계 세대	80	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
주차계획	법 정 대	7,236	372	1,866	731	920	1,203	1,108	134	255	464	70	113	
	계 획 대	12,822	450	2,441	2,049	2,014	2,036	2,087	175	332	841	261	136	
비고			호텔 250실	복합쇼핑몰	업무배치	아구의거리		-	-	지하 공영주차장		-	-	

※ 대지면적 합계는 도로, 보행자도로, 공공공지 제외 면적임 (제외면적:50,600.2㎡)



나. 광주광역시 도시계획변경 사전협상 운영지침에 의한 공공기여의 종류 및 계획기준

- 운영지침은 2017.3.1. 제정, 2019.9.11., 1차 개정된 바 있음
- 위 운영지침의 제5장은 공공기여의 종류와 계획기준에 대해 규정하고 있음

제5장 공공기여의 종류 및 계획기준

제1절 (목적)

- 사전협상과정에서 논의하게 될 공공기여의 종류와 범위 및 비율을 정해 ... 실효성있는 공공기여와 지역균형발전전략을 실현하는데 목적

제2절 (기본원칙)

- 도시관리계획 결정(변경)에 따른 계획이득의 사회적 공유와 합리적 배분 원칙
- 공공은 지역균형발전 및 개발사업 실현 가능하게 합리적 기준과 대안 제시 원칙

제3절 (공공기여의 종류)

- 공공시설 (공공소유) (국토의 계획 및 이용법 제2조 제13호 시설 (예: 도로, 공원, 녹지 등))
- 기반시설 (공공소유) (국토의 계획 및 이용법 제2조 6호 시설) (예 : 공공시설, 학교, 문화시설, 환경기초시설 등)

- 공공시설 등 설치 비용 (민간제공) (국토의 계획 및 이용법 별률 제52조의 2에 따른 공공시설 및 기반시설, 국제법 시행령 제42의 2 제13호 내지 15호 시설)

공공기여 종류

○ 국토계획법 제52조의 2 / 광주광역시 도시계획변경 사전협상 운영지침 제5장



- 공공기여의 제공 범위 (국토의 계획 및 이용법 제52조의 2)

제공범위	지구단위계획 구역내	지구단위계획구역 밖
제공방법	공공시설 등 부지 제공 또는 설치 제공 (※설치비용 제공 불가)	공공시설 등 설치 비용 제공

제4절 공공기여의 계획기준

- 개발 관련 법령에 따라 의무 설치되는 공공·기반시설은 공공기여 인정에서 제외
- 가감속 차로, 공원 등 사업부지내 입주자 편익시설로 사용될 가능성이 큰 시설은 가능한 한 배제

제5절 공공시설 및 기반시설의 설치 기준

- 공공은 시설의 설치목적, 계획이득의 사회기여 및 편의 제공 등의 향상성 등을 종합적으로 감안하여 공익성을 기준으로 수용 여부를 결정

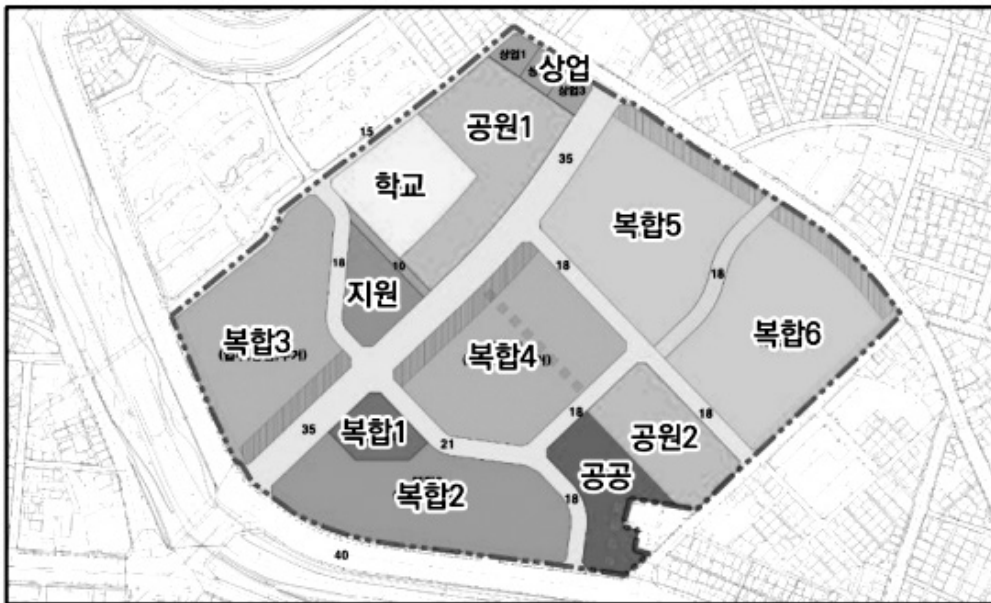
다. 의무설치 또는 입주자 편의시설로 사용될 공공·기반시설의 검토 (예시)

1) 공공·기반시설의 개요

➤ 협상제안서 제출 시 ('22.11.18)

구분		면적(㎡)	구성비(%)	
계		296,340*	100.0	
획지	소계	185,340.9	62.5	
	복합1(숙박+업무)	5,189.1	1.8	
	복합2(복합쇼핑몰)	30,423.8	10.3	
	복합3 ~ 6	소계	138,431.9	46.8
		복합3(업무+상업+주거)	32,218.1	10.9
		복합4(업무+상업+주거)	33,352.4	11.3
		복합5(상업+주거)	35,545.9	12.0
	복합6(상업+주거)	37,315.5	12.6	
	상업시설용지	4,421.9	1.5	
	지원시설용지	6,874.2	2.3	
기반 시설	소계	110,999.1	37.5	
	도로	45,400.1	15.3	
	공원	35,157.0	11.9	
	공공용지	11,564.5	3.9	
	학교용지	13,677.4	4.6	
	보행자도로	1,262.6	0.4	
	공공공지	3,937.5	1.3	

* 인접 미집행도로 포함



2) 도로

도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제11조(용도지역별 도로율)

① 용도지역별 도로율은 다음 각 호의 구분에 따르며, 「도시교통정비 촉진법」 제15조에 따른 교통영향평가, 건축물의 용도·밀도, 주택의 형태 및 지역여건에 따라 적절히 증감할 수 있다.
<개정 2010. 3. 16., 2011. 11. 1., 2015. 4. 27., 2016. 1. 27.>

1. 주거지역 : 15퍼센트 이상 30퍼센트 미만. 이 경우 간선도로(주간선도로와 보조간선도로를 말한다. 이하 같다)의 도로율은 8퍼센트 이상 15퍼센트 미만이어야 한다.
2. 상업지역 : 25퍼센트 이상 35퍼센트 미만. 이 경우 간선도로의 도로율은 10퍼센트 이상 15퍼센트 미만이어야 한다.

3) 학교

- 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제89조 (학교의 결정기준)

- ① 10. 초등학교는 2개의 근린주거구역단위에 1개의 비율로, 중학교 및 고등학교는 3개 근린주거구역단위에 1개의 비율로 배치할 것. 다만, 초등학교는 관할 교육장이 필요하다고 인정하여 요청하는 경우에는 2개의 근린주거구역단위에 1개의 비율보다 낮은 비율로 설치할 수 있다.
- ② 제1항의 규정에 의한 근린주거구역의 범위는 이미 개발된 지역의 경우에는 개발현황에 따라 정하고, 새로이 개발되는 지역(재개발 또는 재건축되는 지역을 포함한다)의 경우에는 2천세대 내지 3천세대를 1개 근린주거구역으로 한다. 다만, 인접한 지역의 개발여건을 고려하여 필요한 경우에는 2천세대 미만인 지역을 근린주거구역으로 할 수 있다.

전일방 부지 제안서상 주택 세대수

구분		세대수
합계		4,316세대
공동주택	84㎡	2,647세대
	112㎡	1,589세대
오피스텔		80세대

4) 공원·녹지

- 도시공원 및 녹지등에 관한 법률 시행규칙 별표 2에 의한 개발계획규모별 도시공원 및 녹지의 확보 기준

도시개발사업 유형	개발 규모	공원 또는 녹지 확보 기준	제안서 기준 최소 확보 규모
1. 도시개발법에 의한 개발계획	1만~30만㎡	상주인구 1인당 3㎡ 또는 부지면적의 5% 이상중 큰 것	25,896㎡ 또는 14,817㎡
2. 주택법에 의한 주택건설계획	1천세대 이상 주택건설	세대당 3㎡ 또는 부지면적 5% 이상중 큰 것	12,948㎡ 또는 14,817㎡
3. 주택법에 의한 택지조성계획	10만㎡ 이상 택지조성사업	세대당 3㎡ 또는 부지면적 5% 이상중 큰 것	12,948㎡ 또는 14,817㎡
4. 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비계획	5만㎡ 이상 정비계획	세대당 2㎡ 이상 또는 부지면적 5% 이상중 큰 것	8,632㎡ 또는 14,817㎡
5. 택지개발촉진법에 의한 택지개발계획	10만㎡ 이상 30만㎡ 개발계획	상주인구1인당 6㎡이상 또는 부지면적 12% 이상 중 큰 것	51,792㎡ 또는 35,561㎡

- 제안서상 공원 녹지 규모는 35,157㎡로서 전체 부지의 11.9% 차지.
- 도시개발법, 주택법, 도시및주거환경정비법 등에 의한 도시개발사업은 부지 전체 면적의 5% 이상 또는 상주인구 1인당 2~3㎡이상중 큰 것을 기준
- 택촉법에서는 상주인구 1인당 6㎡ 또는 부지면적의 12% 이상중 큰 것을 기준
- 제안서상 입주세대는 4,316세대로서 세대당 2인 거주 기준 가정
- 위 관련법을 적용한다고 가정할 경우 주택 입주민을 위한 최소 공원 녹지 의무 확보규모는 최소 14,817㎡에서 51,792㎡에 이룸.
- 주택 거주 상주 인구 뿐만 아니라 백화점, 호텔 등 다수의 유동인구 고려할 때 현재 반영된 35,157㎡는 대부분 단지내 자체 수요로 보는 것이 합리적

■ 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 [별표 2] <개정 2010.6.30>

개발계획 규모별 도시공원 또는 녹지의 확보기준(제5조관련)

개발계획	기준	도시공원 또는 녹지의 확보기준
1. 「도시개발법」에 의한 개발계획		가. 1만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적 나. 30만제곱미터 이상 100만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 6제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 9퍼센트 이상 중 큰 면적 다. 100만제곱미터 이상 : 상주인구 1인당 9제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 12퍼센트 이상 중 큰 면적
2. 「주택법」에 의한 주택건설사업계획		1천세대 이상의 주택건설사업계획 : 1세대당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적
3. 「주택법」에 의한 대지조성사업계획		10만제곱미터 이상의 대지조성사업계획 : 1세대당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적
4. 「도시 및 주거 환경 정비법」에 의한 정비계획		5만제곱미터 이상의 정비계획 : 1세대당 2제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적
5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 개발계획		전체계획구역에 대하여는 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제21조의 규정에 의한 공공녹지 확보기준을 적용한다.
6. 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발계획		가. 10만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 6제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 12퍼센트 이상 중 큰 면적 나. 30만제곱미터 이상 100만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 7제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 15퍼센트 이상 중 큰 면적 다. 100만제곱미터 이상 330만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 9제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 18퍼센트 이상 중 큰 면적 라. 330만제곱미터 이상의 개발계획 : 상주인구 1인당 12제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 20퍼센트 이상 중 큰 면적

라. 광주광역시 운영지침에 따른 공공기여비율과 공공기여량의 산정

○ 제9절 공공기여비율

- 용도지역변경에 따른 공공기여비율 : 해당토지면적의 증가하는 용적율의 50%를 변경되는 용도지역의 용적율로 나눈 값 (6-9-1)

<예시>

구 분	변 경 내 용		공공기여비율	
용도지역 변 경	제1종일반주거지역	⇒	준주거지역	31% 내외
		⇒	일반상업지역	43% 내외
	제2종일반주거지역	⇒	준주거지역	23% 내외
		⇒	일반상업지역	39% 내외
	제3종일반주거지역	⇒	준주거지역	19% 내외
		⇒	일반상업지역	38% 내외
	준주거지역	⇒	일반상업지역	30% 내외

○ 도시계획시설의 폐지(복합화)에 따른 공공기여비율

구 분	변경내용	공공기여비율
도시계획시설 폐지(복합화)	용도지역 변경 없음	20% 내외

※ 단, 도시계획시설 결정을 위해 용도지역의 상향이 있었던 경우는 폐지 시 용도변경이 있는 것으로 간주한다.

○ 제10절 공공기여량의 산정

<p>○ 공공기여 기준 대지면적 = $\{[1-(\text{도시계획시설용도 건축연면적}/\text{건축총연면적})] \times (\text{계획용적률}/\text{당해 용도지역 (법정)최대용적률})\} \times \text{부지면적}$</p>
--

※ 계획용적률 : 광주시 도시계획 정책상 제한하거나 지구단위계획으로 제한하는 용적률

※ (법정)최대용적률 : 조례 제72조에서 정한 각 용도지역 안에서의 용적률

- 건축총면적 = 1,747,627m²

- 도시계획시설용도 건축연면적 = 공공용지 88,686m² + 학교 25,292m² + 공원 16,629m² = 130,607m²

- 계획용적율 = 31.8%~800%

- 당해 용도지역 법정 최대 용적율 : 60%~1,000%
- 부지면적 = 245,740m²
- 공공기여 기준 대지 면적
 = (1-도시계획시설용도 건축연면적 130,607m²/건축총연면적 1,747,627m²)*최고용적율
 대비 계획용적율 가중평균 부지면적 145,088m²
 = 0.9253*145,088m²=134,250m²

○ 공공기여 토지면적의 공식

○ 공공기여 토지면적 = 공공기여 기준 대지면적 × 공공기여비율

○ 공공기여 토지 면적의 산정

- 공공기여 기준 대지면적 134,250m²*공공기여비율 30.4% = 40,812m²

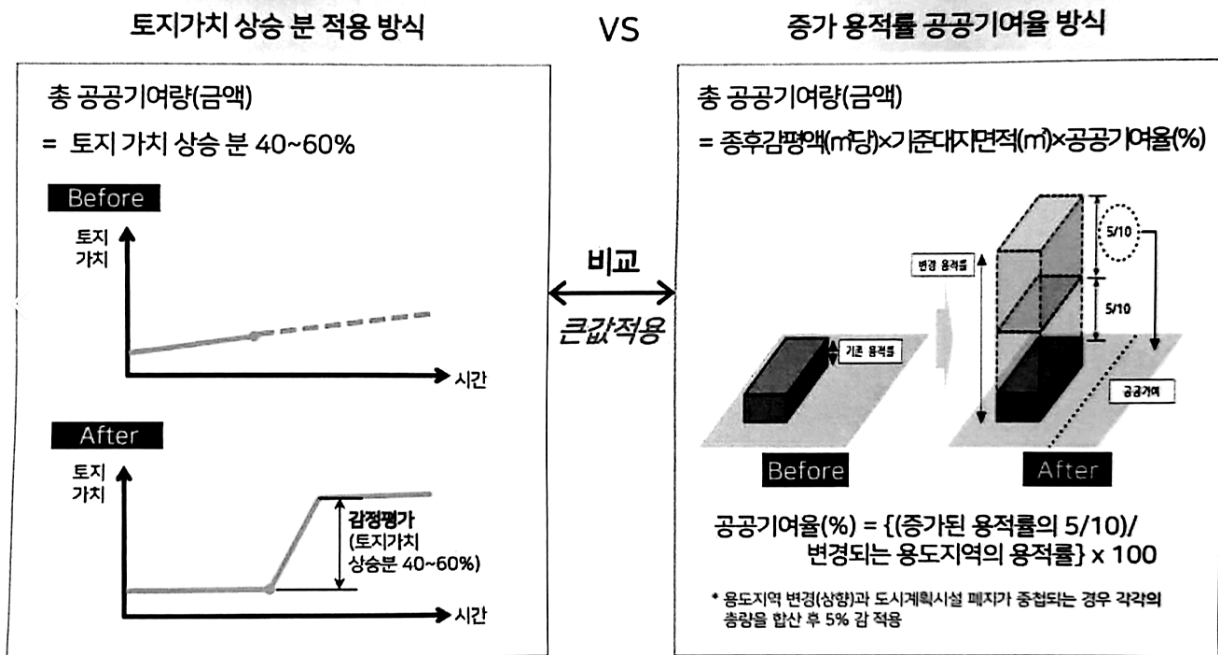
○ 총 공공기여량

- 다음의 두 값중 큰 값을 적용

1. 공공기여 토지면적 × 대상토지의 m²당 종후 감정평가액
2. [종후 감정평가액 - 종전 감정평가액] × 40~60%(적용 비율은 협상대상지의 공익적 기여 등에 따라 협상조정협의회 및 도시계획위원회 등에서 정성적 판단 후 조정)

※ 변경되는 용도지역이 2개 이상인 경우 용도지역별로 각각 비교 적용 후 합산한다.

■ 총 공공기여량(금액) 산정 (광주시 도시계획변경 사전협상 운영지침 6-10-3)



○ 증가용적률 공공기여율 산정 방식에 의한 공공기여금액의 추정

- 종후 감정평가 평당 토지가격 : 2천만원 가정 경우
공공기여 토지면적 40,812㎡(12,367평)*2천만원/3.3㎡=2,470억원
- 종후 감정평가 평당 토지가격 : 3천만원 가정 경우
공공기여 토지면적 40,812㎡(12,367평)*3천만원/3.3㎡=3,705억원

○ 용적률 변화

구 분	합계/평균	일반상업	준주거	2중 일반주거	자연녹지
면적 (㎡)	합계 245,740	180,849	16,057	13,677	35,157
종상향 면적 합계 (㎡)	전체 부지의 80.1%	196,906㎡			
용도지역변경후 최고 용적률 (A)		1,000%	400%	220%	100%
기존 일반공업지역 용적률 (B)		350%	350%	350%	350%
종 상향 용적률 차이 (A-B)	가중평균 상승 용적률 601%	650%	50%	-	-
공공기여율 (%)	가중평균 공공 기여율 30.4%	32.5%	6.3%		

- 일반상업지역 공공기여율 = 325%/1,000%*100 (%) = 32.5%
- 준주거지역 공공기여율 = 50%/400%*100(%) = 6.3%

<예시>

구 분	변 경 내 용		공공기여비율	
용도지역 변 경	제1종일반주거지역	⇒	준주거지역	31% 내외
		⇒	일반상업지역	43% 내외
	제2종일반주거지역	⇒	준주거지역	23% 내외
		⇒	일반상업지역	39% 내외
	제3종일반주거지역	⇒	준주거지역	19% 내외
		⇒	일반상업지역	38% 내외
준주거지역	⇒	일반상업지역	30% 내외	

구 분	변경 내용		공공기여비율	
용도지역변경	일반공업지역	⇒	일반상업지역	32.5%
	일반공업지역	⇒	준주거지역	6.3%

마. 제안서상 공공기여 계획(안)의 검토

03 공공기여 계획(안)

공공기여 시설

- 사업구역 내 외 필요한 기반시설 조성 계획
- 도로, 공원(역사문화공원), 공공용지, 학교용지, 공공공지, 공영주차장, 보행데크 등

공공기여량 산정

- 총 공공기여량 : 약 2,089억원 ~ 약 3,133억원 추정 (토지가치 상승분의 40~60%)

공공기여 계획

- 공공기여 시설 항목에 대한 설치 및 설치비용 제공으로 약 2,521억원(48.3%) 공공기여 계획

※ 상기의 공공기여에 관한 계획(공공기여 시설, 공공기여 금액 등)은
감정평가 결과 및 협상과정에서 변경될 수 있음

6. 요약 및 결론

- 공공기여 협상에는 보통 많은 시간이 소요. 호남대 쌍촌캠퍼스 24개월, 서울 강동 승합 1년 2개월, 마포 홍대역사 2년 7개월, 강남 현대 GBC 8개월 등
- 공공기여는 구역내 뿐만 아니라 구역 외에 설치 가능
- 공공기여는 의무설치시설은 미반영. 단지내 수요자 위한 도시계획시설은 공공기여 미반영 원칙
- 사업자는 공공기여 사업으로 도로, 공원, 공공용지, 학교용지, 공공공지, 공용주차장, 공용데크 등을 제시하고 있음
- 이와 같은 시설은 대부분 도시계획상 의무시설이거나 단지내 주민 또는 이용자를 위한 시설에 속함.
- 본 발표에서는 의무설치시설중 도로, 학교, 공원에 대해 검토
- 도로는 도시계획시설기준에 의거 상업지역 경우 부지의 25~35%를 의무 설치.
- 학교중 초등학교는 2개의 근린주구단위에 의무설치. 1근린주구는 2천~3천세대를 말함. 본 지구 경우 초교는 의무설치대상에 속함.
- 공원·녹지 경우 도시공원 및 녹지등에 관한 법률 시행규칙 별표 2에 의한 개발계획규모별 도시공원 및 녹지의 확보 기준에 따르면 상주인구 (거주자) 를 위해 최소한 부지 전체의 5% 이상을 제공해야 함.

전·일방 부지 개발 공공기여 어떻게 할 것인가?

이영석 전. 광주대학교 교수

전·일방 부지 개발 공공기여 어떻게 할 것인가?

이영석 (전. 광주대학교 교수)

1. 전일방 부지 개발의 사회적·공간적 가치

지금까지 광주의 발전과 교류를 저해하는 두 가지의 기능이 있다. 하나는 광주공항이고 다른 하나는 도심부 1차 순환선 내부 서북부의 전일방 부지이다. 공항은 소음과 개발의 한계로 송정역 고속철과도 심리적인 거리를 느끼게 한다. 전일방 부지는 소외된 채 찾는 이 없고, 어디 있는지도 모르는 잊혀진 장소였다.

□ **도시경쟁력 강화** : 광주는 호남지역의 거점도시라고 하기엔 양질의 첨단 일자리, 문화 접근 기회 및 쇼핑·관광 인프라 부족으로 상대적 박탈감을 호소하는 젊은이들의 불만이 고조되어왔다. 그 영향이 선거의 결과로도 나타날 정도로 심각한 상황이다. 전일방 부지의 복합중심상업개발은 경쟁력 있는 도시 광주의 위상을 회복할 수 있는 최상의 입지를 절호의 기회로 삼아야 한다.

□ **도시관리 방식의 전환** : 디자인의 품격 향상과 공공기여 확대를 통한 신뢰할 수 있는 정성적 운용 방식의 도입과, 광주도시건축 선언이 지향하는 가치를 구현하기 위하여 국제현상 공모를 통한 특화 디자인의 시도는 사전 공공기획형 통합심의회 도입에 한걸음 다가선 것이다.

□ **도심과 주변 주요시설과의 연계거점(Node) 부활** : 전일방 부지의 개발은 구도심과 상무 신도심과의 연계거점으로서 도심에 활력을 부여하고, 침체되어있는 일차 순환선의 북서부를 견인해 줄 수 있는 지리적·장소적 매력이 잠재되어 있다. 전일방의 입지는 도심과 인근 주요시설과의 연계거점이기 때문이다.

경공업의 산업유산인 전일방 브라운필드(brownfield)는 강한 사회 정세를 반영하고 있으며, 오염되어 있지는 않지만 개발이 진행되지 않고 유희지로 남아있어 도시의 발전을 견인할 수 있는 가치를 재발견하게 되었다. 아시아 문화전당(ACC)이 공공주도의 계획이라면, 전일방 프로젝트는 민간과 시민사회가 협력 개발한 광주의 자랑스런 명소로 자리매김할 수 있을 것으로 기대된다.

2. 국제 현상 공모안 평가 및 제안

□ 전일방 개발 프로세스 진행 과정

- 도심 기능 회복의 필요성 및 방치된 산업 유산의 재생 필요성의 인지,
- 문화자산 보존을 위한 공공과 시민사회의 공감대 형성 및 보존 활용 가치 평가.
- 국제 현상공모 완료됨.
- 추후, 마스터 플랜 작성 및 개발이익 평가와 공공기여 방안이 예정됨.

□ 계획안 평가

- 도시맥락과 연계된 복합중심상업 개발 : 국제 현상설계에 전일방 개발은 ‘주변 도시맥락과 연계한 새로운 복합 중심상업개발’로 정의됨.
- 상징적 랜드마크 창출 : 아시아문화전당 (ACC)이 저층 지하화되어 도시의 상징적 랜드마크 창출 기회를 상실했다는 비판이 많아, 전일방 계획은 고층화와 상징적 랜드마크가 되어야 한다는 당위성이 인정된다.
- 고품질의 디자인 구현 : 효율적인 국제 지명 공모를 통하여 고품질 디자인 실현의 계기가 됨.

○ 외지인 평가

- 광주의 지역성(locality)을 살리지 못한 유니버설 디자인.
- 과도한 개발로 양극화가 우려.
- 타워 2,3개 정도를 제외하고는 주변을 고려한 저층이 바람직함.
- 산업시설의 일부 재활용을 통한 문화시설 등의 도입으로 과거의 흔적 수용
- 건물 고층 과밀화로 국제도시 서울의 계획 같다. => 광주시에서 공간 수요 창출이 어려울 것이라는 우려

○ 내부인 평가

- 보존 지역의 확대 및 특성화 필요 => 역사 문화적 보존 가치 창출 공간이 보이지 않는다. (NL Architects, Netherlands가 역사공간 보존의 가치를 존중한 계획으로 평가됨)
- 고층화는 상징적으로 특정 지역에만 압축 개발하자,
- 지역의 거점 공간 창출을 위한 주변 도시 맥락과 연계성 결여

(역사문화공원은 건축물의 보존·활용 방식 및 용도 변경의 가능성을 전제하여 이하 기술.)

- 역사문화공원1의 존재 미약.
- 역사문화공원2 주변의 공공건축 공간이 개방성 및 역사성을 저해.
- 역사문화공간과 보행공간 간의 다양한 이벤트와 변화를 제공.

□ 공모 작품 평가

- NL Architects, Netherlands 안 : 공장 공간 보존의 가치를 존중한 역사성을 적극적으로 살린 도심 공원화 계획으로 평가됨
- Massimiliano Fuksas , Italy 안 : 단지 전면의 쇼핑몰, 공공건축물, 랜드마크 타워에 무등산 주상절리 암벽을 연상시키는 디자인의 독창성이 돋보임.
- GMP, Architekten, Germany 안 : 중앙의 공장2과(전방)과 생산1팀(일신) 공장을 지역 전체의 활성화 거점 요소로 보존 활용하여, 역사공원 및 오픈스페이스와 사방에서 연결을 적극적으로 유도하고 있다.

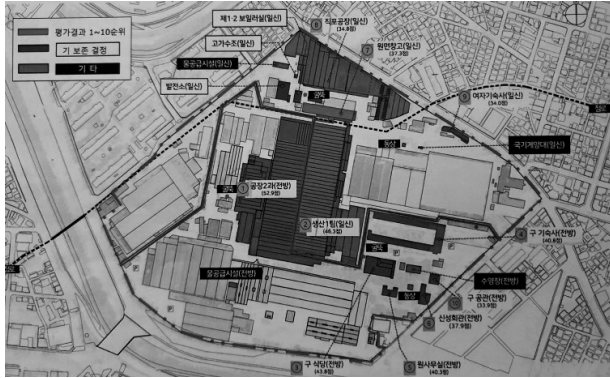
○ 당선작 (City for All) 평가 : Urban Agency, Denmark

- ‘15분 도시’ 디자인 우선순위는 양날의 칼 : 보행자를 위한 주요시설 근접 배치, 보행환경에 적합한 규모의 거리 유지 및 공공공간 조성 개념 => 고밀화의 요인이며 이하 평가들과 같은 양날의 칼이 됨.
- 제출된 작품 중 최고의 고밀 고층화가 돋보임 => 역사문화공원과 자연의 개방감 상실 요인
- 역사문화공간 1, 2의 존재 가치를 확인하기 어려울 정도로 공원화가 미약함.
- 보존가치 1,2 순위인 공장건물의 원형 보존이 무력화(투시도상 평가)되어 역사성 상실이 현저히 우려됨.
- 공공건물의 매스가 타 계획안보다 대형화하여 역사문화공간2의 기능이 위축됨. (공공건물의 존재 가치는 무엇인가? 진입공간의 개방감 상실)
- 전면의 얼굴인 쇼핑몰의 디자인에 지역성을 살린 디자인의 도입이 요청됨.

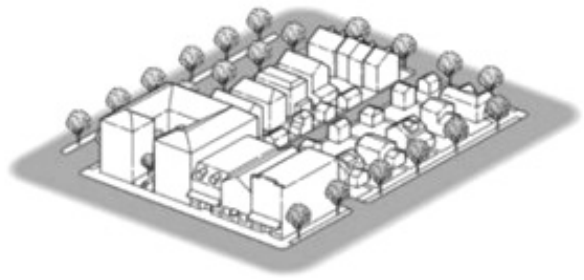
□ 도시 및 건축 디자인 제안

- 프로젝트의 정체성 : 보존 우선순위 1,2 인 공장 건축물 보존이 핵심이며 도시디자인이다.
- 역사문화공원의 적극적 계획 및 활용
- 형태기반 설계(Form-Based Design) 도입 : 특정 역사적 보전지역 및 어반코어 지역 대상

광주 도시건축 선언의 정신을 실현할 수 있는 수단으로서, 지역의 고유한 장소성과 정체성을 강화하기 위해, 공장건축물 보존 대상지역 (보존 !~10순위) 및 구상 중인 어반코어 (Urban Core) 지역에 우선적이고 시범적으로 적용을 제안합니다.

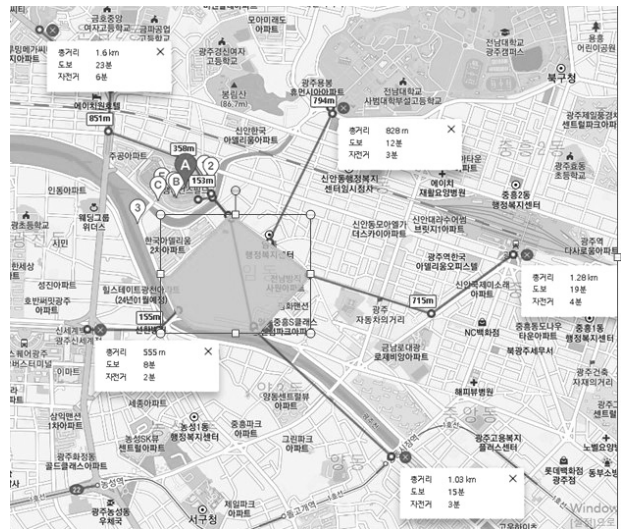


건축물 보존 우선순위



형태기반 디자인(form-based design)

○ 사방으로 통하는 도심부 연계 거점 계획 : 대상지역은 도심부 1차 순환선 서북부에 입지하여 인근 지역들과의 연계 거점을 형성한다. (광주챔피언스필드 150m, 전남대 800m, 광주역 1.2km, 양동시장 1km, 터미널 200m, 문화예술회관 1.6km)



○ 녹색 교통 시스템 (자전거) 도입·확대 : 교통편은 부지 내부뿐 아니라, 인근 시설들까지 자전거로 접근이 가능한 시스템 구축 필요. 접근로에 유도색 포장 처리 (타라계 존폐 기로)

3. 공공기여 방안과 정도

- 수규모 뿐 아니라, 어떻게 사용하는가가 핵심.
- 공익성의 적재적소의 배치 : 문화자산의 보존과 연계된 기여 가치 중요
- 무늬만 공공기여 배제

광주의 도시이미지 파괴의 주범 : 광주 관문에서 예향과는 거리가 먼 부정적인 광주이미지를 각인시킴.

=> 과도한 개발이익 추구의 결과 부동산 가치도 실추

운암동 - 벽산블루밍, 롯데캐슬,

두암동 - 서희스타힐즈 등

* 재개발사업에서 더 많은 개발이익을 추구하는 사람들이 지역을 빨리 떠난다는 연구.

□ 종류 :

- 공공시설- 도로, 공원, 녹지,
- 기반시설- 학교, 공공청사, 문화시설, 공공임대주택, 기숙사 등
- 공공시설 설치비용 - 현금 보상

공익성이 설치 기준 : 의무설치 또는 입주자 편의시설 배제

□ 방식 : 지구단위계획 구역내 공공시설 부지 제공 또는 설치 제공

□ 정도 : 토지가치 상승분과 증가용적률 중 큰 값을 현금으로 기여

□ 공공기여 우수 사례

○ 배터리 파크, NY : 디자인과 주택 문화·복지 프로그램의 결합

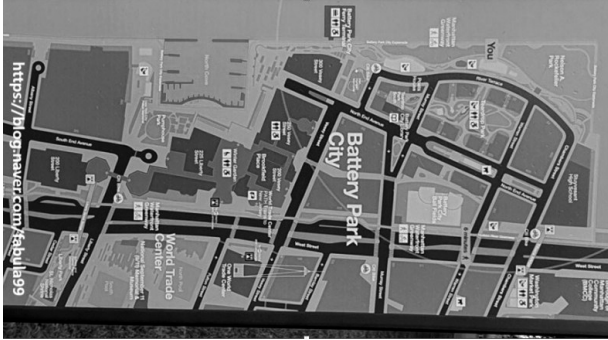
(뉴욕 허드슨강변, 911의 그라운드 제로 옆) - 세계 무역과 금융 중심지의 배후단지조성. 허드슨 강을 매립하여 주거, 업무·쇼핑, 문화단지를 잘 조성한 계획도시.

지역 곳곳에 시의 길: 배터리파크 시와 주민협의체인 Poet House가 공동체 협력하여 운영. 40 명이 넘는 시인들의 작품 전시됨. 하천변 공원과 산책로에 유모차들 즐비함.

- 산책로, 벤치, 난간, 현수막 등에서 시를 볼 수 있음

○ 공공기여 특징 : 개발이익을 임대주택과 문화·복지시설, 대규모 공원에 재투자.

토지임대부 주택 (반값아파트)을 건설하여 저렴하고 고품질의 아파트 문화 형성.육아, 교육, 문화복지 시설에 투자. (육아의 낙원)



공공기여의 진정한 의미

오주섭 광주경실련 사무처장

새로운 관광도시 광주와 무등산 - 우리는 변해야 한다.

오주섭 (광주경실련 사무처장)

1. 공공기여(公共寄與)의 사전적 의미

토지 개발 사업자가 토지의 용도 변경이나 용적률 상향 등 규제 완화의 혜택을 받았을 때 공공의 이익을 위해 지방자치단체에 돈을 내거나 시설을 기부하는 일

2. 협상 시한을 정해놓으면 누구한테 유리할까?

- ▶ 2022년 12월7일 열린 광주시의회 주최 ‘전방일신방직부지 개발 어떻게 할 것인가? 토론회에서 광주시는 22년 12월 부터 23년 6월 까지 사업계획 및 공공기여 계획 협상(설계공모, 감정평가 등)을 하겠다고 밝힘.
- ▶ 속전속결, 불과 6개월여 만에 공공기여 협상을 마무리 짓겠다는 것인데 통상 공공기여 협상에는 1년 이상이 소요됨.
- ▶ 규모가 적고, 개발 계획이 단순한 호남대 쌍촌캠퍼스의 경우 공공기여 협상에 2년이 걸렸다는 점을 감안하면 공공기여 협상이 줄속으로 진행될 가능성을 배제할 수 없음.
- ▶ 주도권을 가진 행정에서 공공기여 협상 시한을 정해놓고 협상을 하면 과연 누구한테 유리할까? 행정 아니면 사업자?

※ 광주광역시 도시계획변경 사전협상 운영지침 제 4절 협상 기간 4-4-3

협상 기간은 협상 개시 후 가능한 6개월 이내로 하며, 기한 내 협상이 불가할 경우 공공과 민간이 합의하여 6개월 이내 범위에서 기간을 연장할 수 있다.

3. 사업자의 공공기여 계획(안)

- 2023.4.25. 광주광역시 제2기 민관협치협의회 출범식 보고자료
:전방.일신방직 부지 도시계획 변경 사전협상 추진상황 33쪽
- 조진상교수 발제문 21쪽

■ 공공기여 시설

- ▶ 사업구역 내 외 필요한 기반시설 조성계획
- ▶ 도로, 공원(역사문화공원), 공공용지, 학교용지, 공공공지, 공영주차장, 보행 데크 등

■ 공공기여량 산정

총공공기여량 :약2,089억원~약3,133억원 추정(토지가치 상승분의 40~60%)

■ 공공기여 계획

공공기여 시설 항목에 대한 설치 및 설치비용 제공으로 약2,521억원(48.3%)

※ 상기의 공공기여에 관한 계획(공공기여 시설, 공공기여 금액 등)은 감정평가 결과 및 협상과정에서 변경될 수 있음

4. 사업자, 공공기여 시설 항목에 대한 설치 및 설치비용 제공으로 약2,521억원 (48.3%) 제시

- ▶ 사업자는 상기의 공공기여에 관한 계획(공공기여 시설, 공공기여 금액 등)은 감정평가 결과 및 협상과정에서 변경될 수 있다고 강조
- ▶ 광주광역시도시계획변경 사전협상 운영조례 제4장 공공기여 기준 제20조(공공기여의 산정 기준) 공공기여의 총량은 용도지역의 변경 또는 도시계획 시설 결정의 변경 등으로 인한 토지가치 상승분의 범위로 한다고 되어있음.
- ▶ 사업자도 총공공기여량은 토지가치 상승분의 40~60%로 명시하고 있음. 그럼에도 불구하고 사업자가 공공기여량으로 48.3%를 제시한 것은 협상용으로 보임. 협상조정협의회에서는 이점을 감안하여 공공기여를 최대한 이끌어내야 할 것임

5. 광주광역시 도시계획변경 사전협상 운영지침 준수 필요

- 1) 제4절 공공기여의 계획기준 6-4-1 지구단위계획 구역 내 공공기여의 계획 우선순위는 다음사항 등을 고려하여 결정한다.
- 2) 사업부지와 연계되는 공공.기반시설(가.감속차로, 공원 등 사업부지 내 입주자 편의시설로 사용될 가능성이 큰 시설은 가급적 배제하고, 개발 관련 법령에 따라 의무 설치하는 공공.기반시설은 공공기여 인정에서 제외)
- 3) 도시계획결정권자의 정책실현 등을 위해 필요한 시설

▶ 위 사전협상 운영지침 제4절은 가.감속차로, 공원 등 사업부지 내 입주자 편의시설로 사용될 가능성이 큰 시설은 가급적 배제하고, 개발 관련 법령에 따라 의무 설치하는 공공.기반시설은 공공기여 인정에서 제외하도록 하고 있으나 사업자는 도로, 공원(역사문화공원), 공공용지, 학교용지, 공공공지, 공용주차장, 보행크 등을 공공기여 시설에 포함시켰음.

▶ 조진상교수의 발제문 주장처럼 이와 같은 시설은 대부분 도시계획상 의무시설이거나 단지 내 주민 또는 이용자를 위한 시설에 속하므로 공공기여량 산정에서 제외하는 게 마땅함.

6. 전방.일신방직 부지 구역 외 주변 주민들을 위한 공공기여 방안은?

제4절 공공기여의 계획기준 6-4-2 해당 지구단위계획구역 밖 자치구 범위 내 기반시설 취약 지역에 제공하는 공공기여시설(설치 비용 포함) 계획의 우선 순위는 다음사항 등을 고려하여 결정한다에 의하여 공공기여는 구역내 뿐만아니라 구역 외에도 설치 가능(조진상교수 발제문 22쪽) :

호남대 쌍촌캠퍼스 도시계획 사전협상 사례

▶ 전방.일신방직 주민들은 수십 년 동안 공장 가동과 공장 일부 폐쇄, 일부 가동으로 인해 소음, 분진 등으로 인해 피해를 입음.

▶ 사업자의협상제안서제출(2022.11.18.)자료에따르면복합3(업무+상업+주거)은한국아텔리움 아파트, 복합5(상업+주거)와 복합6(상업+주거)은 왕복 2차선 도로를 사이에 두고 저층 주거 및 상가 지역, 평화맨션 등과 인접해 있음

▶ 사업자의 계획에 따르면 복합3.5.6은 최고층 수 49층임. 국제지명 현상 설계공모 감안, 구체적인 설계 과정과 광주광역시도시계획위원회를 통과해봐야 층수를 알 수 있겠으나 최소 40층 이상이 될 것으로 보이며 초고층 건물이 들어서면 주민들의 일조권, 교통 혼잡 등 생활 환경에 큰 영향을 미칠 수 밖에 없음.

■ 따라서 오랜 시간 전방.일신방직 부지로 인해 고통을 받아 온 인근 주민들에 대한 공공기여 방안이 마련돼야 할 것임.

7. 대규모 개발사업에서 공공성이란?

사업을 추진하는 과정에서 특정한 집단이나 개인이 적정한 이익을 취하도록 하는 것. 즉 과도한 이익을 취하지 못하도록 하는 것.

광주 중심부에 남은 마지막 대규모 부지에 대해 광주시민과 미래 세대를 위한다는 마음으로, 협상이 후회 없도록 잘 마무리돼야 할 것임.

2022년11월 21일 사업자가 사업계획서를 제출 한 이후 강기정시장(또는 광주시)이 언론에 밝혔던 말 “광주시는 투명성과 공정성에 기초해 사전협상이 차질 없이 진행될 수 있도록 역량을 집중하겠다”

8. 향후 서울시 사례를 참조하여 사전협상제 전문화 필요

- ▶ 금호타이어광주공장이 이전하게 되면 또 사전협상 필요.
- ▶ 공공과 민간은 이해관계가 다르기 때문에 중간 조정자의 역할이 대단히 중요.
- ▶ 서울특별시에는 전문가를 포함한 3자 협상조정협의회가 그 역할을 수행.

지역을 살리는 공공기여 방향에 대한 고민

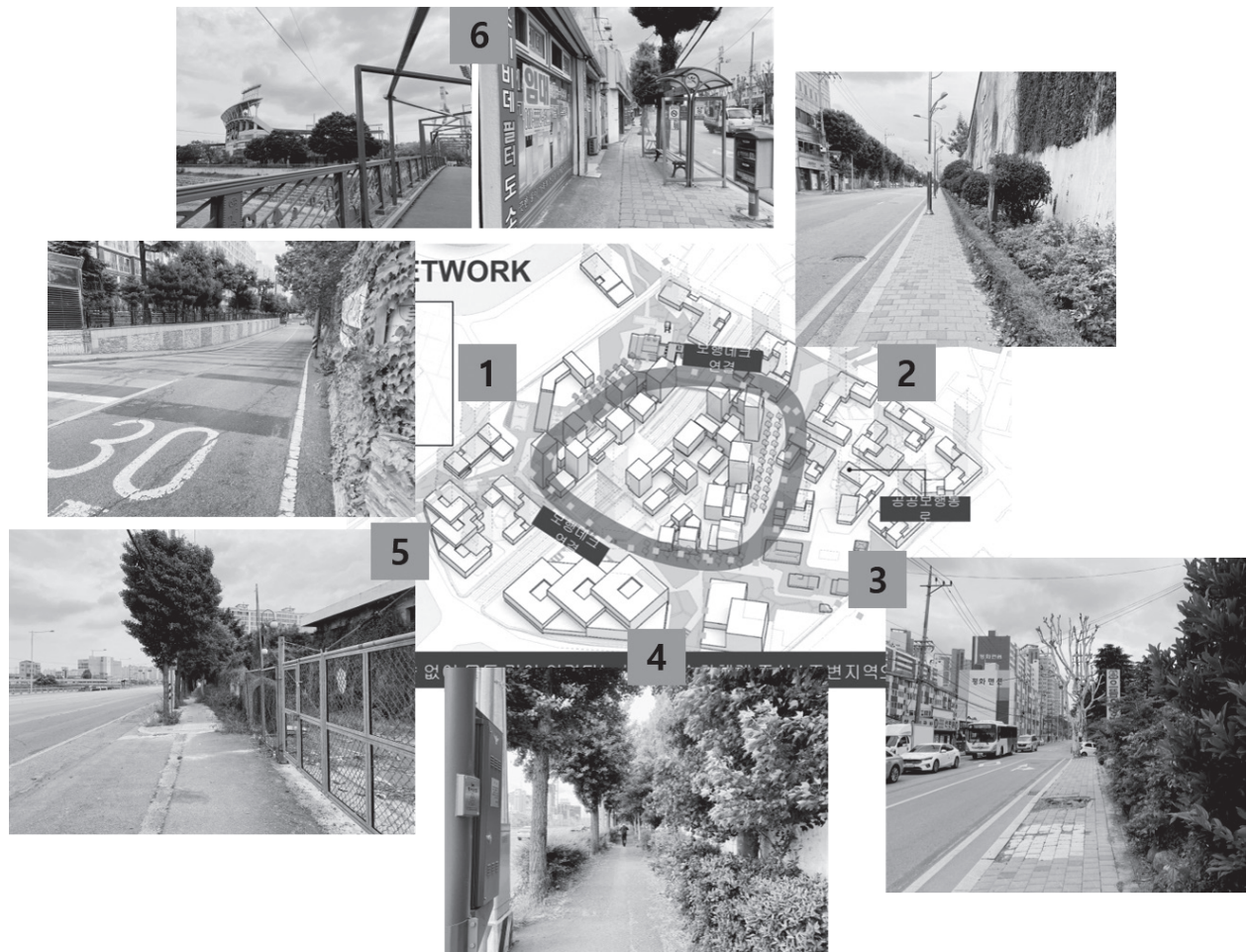
김유빈 지역공공정책플랫폼 광주로 상임연구원

지역을 살리는 공공기여 방향에 대한 고민

김유빈 (지역공공정책플랫폼 광주로 상임연구원)

○ 사업대상지 외 공공기여, 공공기여금에 주목

○ 주변과의 도보 연계체계 구축



(2023.05.03.(수) 전·일방 부지 주변부 도보의 모습)

- 전·일방 부지 위치의 중요성
- “차량 없이 모든 것이 연결되는 녹색의 순환체계 조성/ 주변 지역으로 확장” → 주변부 보행 도보 개선
- 사업대상지 외 챔피언스필드 및 광주천으로 향하는 도보 환경 열악
- “공원 = 공공기여 제시” / “사업부지내 입주자 편의시설로 사용될 가능성이 큰 시설은 가능한 배제”
 - 접근성 확보가 되지 않았을 때 더욱 입주자 편의시설이 될 것

○ 광주천과 연결성 확보 및 광주 도심하천 개선의 마중물

- 광주천으로 이어지는 도보 정비를 통해 보행을 통한 접근성 높이고 기존 녹지공간의 확대 활용
- 이를 마중물 삼아 광주 도심하천 개선



2023.05.03.(수) 부지 건너편 광주천으로 향하는 통로



2023.05.03.(수) 사업대상지를 벗어난 광주천 도보 환경

○ 광주 방직공장 여성 노동자의 삶: '넘을 수 없었던' 벽에 대한 공공예술 설치 작업

- 국제지명현상공모 당선작이 제시한 철거될 공장건축물 재료 활용, 재사용 긍정적
- '양동 뽕뽕다리' 8월 완공 예정으로 이미 광주 방직공장 여성 노동자들의 스토리텔링은 시작됨

<p>다나 kbc광주방송</p> <p>광주의 풍네프 '뽕뽕다리'를 아시나요</p> <p>박준수 입력 2023. 4. 10. 10:23 수정 2023. 4. 10. 15:10</p> <p>27</p> <p>방직공장 여공들의 애환이 깃든 칠제교량 48년 만에 재현 '과거와 현재를 잇는 명물 다리'..핫플레이스 기대</p> 	
<p>2023.04.10.(월) / kbc광주방송 / 광주의 풍네프 '뽕뽕다리'를 아시나요 / 신문기사</p>	<p>2023.05.03.(수) 조성 현장</p>

- 전·일방 여성 노동자의 삶을 공장건축물 이외에 표현할 방법이 있을까?
- 국토계획법 제52조의 2

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 제2항에 따라 납부받거나 제3항에 따라 귀속되는 공공시설등의 설치 비용의 관리 및 운용을 위하여 기금을 설치할 수 있다.

- '넘을 수 없었던' 벽에 대한 공공예술 설치 작업 진행
- 제주 4.3평화공원에 베를린시에서 기증받은 베를린장벽이 전시되어 있음. 조성된 예술작업을 전·일방부지처럼 개발된 방직공장부지나 인권현장에 보내는 작업을 통해 전·일방의 스토리텔링을 이어가며 관광 명소로 안착 효과

전·일방 부지 개발 공공기여 어떻게 할 것인가?

소경용 (주)휴먼홀딩스 PFV대표

NOTE.



Gwangju Metropolitan Council

참여하는 시민, 행동하는 의회