

제3장 도심 및 주거환경계획(변경)

1. 도시재생계획

1.1 현황분석

1.1.1 상위 및 관련계획

가. 2025년 순천도시기본계획(2008년)

1) 향동 활성화 기본방향

- 서민 주택 밀집지역 중심으로 도심 재개발 사업 추진
- 기존도심권 접근성 용이를 위한 도로 등 도시계획 재정비 필요
- 팔마비 인근에 문화, 놀이, 쉼터, 판매시설 등 복합적 기능을 겸비한 「역사·문화 광장」 조성
- 교보·삼성생명에서 비봉산 방향의 가로체계 중심으로 「남도의 맛·음식촌」 조성

2) 중앙동 활성화 기본방향

- 중앙동-금곡동 주변 구 성곽 및 향교를 중심으로 문화의 거리 조성
- 주차장 등 편익시설 확충, 가로망 체계 등 도심 재정비 추진 : 접근성 확보·고객유인 창출
- 중앙지하상가 물리적 시설 기능 개선 및 확충/ 중앙시장의 정비로 고객유인 창출
- 옥천 주변과 성남교 개선·확충으로 「만남의 광장」 조성
- 북부시장을 가칭 「순천 남대문 의류 도매상가」로 개발방안 검토 필요
- 「테마별·블록별 특화거리」 조성(전문 업종 집중 육성)으로 경쟁우위 확보

나. 2015년 순천도시관리계획(2009년)

1) 도심기능 활성화

- 순천 고유의 역사·문화 기능의 보전·유지를 통한 도심경쟁력 제고
- 교육중심기능의 강화 / 적극적 주거공급정책 추진
- 주택재개발, 재건축, 주거환경개선사업, 뉴타운(New Town in Town Project) 정책 등의 추진을 통한 주거환경 개선
- 수요에 부응하는 다양한 주거형태 공급
- 자연 및 인공경관요소의 조화를 통한 도시경관의 향상

- 도로변 주차를 한 곳에 집중시킬 수 있는 공동주차장을 추가 설치하여 주차난에 대처하고, 주차 기금 조성 등을 통한 공공주차장 혹은 민간주차장 설치를 유도
- 보도포장개선 및 가로시설물 정비와 가로변 건축물의 간판·색채계획 수립 및 가이드라인 제시를 통한 가로환경정비
- 안전한 보행자 공간의 확보를 위해서 시행되는 보행자 전용 데크의 설치

2) 기존 시가지 환경정비

- 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업 등의 정비사업간 유기적인 계획 및 지역여건을 고려한 지역균형발전 도모
- 역사성, 정체성 등을 유지하고 지역적 특성 및 주변지역과 연계한 적정개발밀도 설정
- 생활권 설정에 의한 커뮤니티 단위의 주거환경정비방식, 정비유형, 정비기반시설 계획
- 환경친화적인 기법을 도입하여 쾌적한 주거환경을 조성
- 공공의 적극지원으로 공공과 민간의 원활한 정비사업 추진

다. 대한민국 생태수도 2020 마스터플랜

- 세계 선진도시들이 지향하는 미래 트렌드 변화와 대한민국 중장기 발전 정책에 부합하는 미래형 중장기 발전전략
- 순천시 중장기발전계획인 “희망순천2020”의 수정·보완 및 발전계획이며 “대한민국 생태수도 순천”에 대한 구체적인 실행전략
- 순천시 중장기발전계획 중 최상위 개념의 계획이며 도시기본계획 등 향후 수립할 분야별 단중장기 계획의 근간으로 활용
- 여건변화에 부응하도록 매년 연동계획을 수립하고 중기지방재정계획, 정책(시책)에 우선 반영을 위한 종합지침

라. 순천문화도시만들기 기본계획 2005문화도시 만들기의 공간체계화 전략

- 문화도시 만들기의 공간체계화 전략
 - 네트워크 허브로서의 시티코어_문화도시기점(순천부음성)
 - 구/신시가지의 연결과 도시의 관문 : 링 시티(RING CITY)
 - 도시와 연계하는 녹지와 수공간 : 여가의 흐름, 풍경의 흐름

- 시가지와 읍면지역의 통합시스템 / 네트워크 콘텐츠 : 교육문화도시 순천
- 읍면지역 특성화 생성 및 한시적 군집효과를 위한 네트워크 유동화체계
- 문화도시기점 공간체계화 상세 : 시티코어(CITY CORE)
 - 전체를 아우르는 city core / 전체를 집약하는 city core
 - 구)성곽 내외부 활성화를 위한 공간지원체계

마. 순천 도심문화생태지도 작성연구(2012년)

- 문화생태지도 작성과 마스터플랜 수립
- 공공영역의 체계 수립
- 공공디자인 시범사업 실행계획 수립

바. 순천시 기존도심 활성화기본계획(2007년)

- 활력을 잃고 있는 순천 기존도심의 문제를 역사성, 시대성, 미래성 차원에서 인식하고 지역의 특성 등 핵심 경영자원을 발굴하고 지역의 차별적인 이미지를 강화하기 위해 순천시만의 정체성 및 비전을 마케팅관점에서 전략적 수립
- 순천시의 자연지리, 인문사회, 산업경제, 교육문화, 관광 등의 여건을 다각적으로 검토하고 도시 전체의 변화양상을 살펴봄으로서 기존도심 활성화 방안 모색
- 순천 기존도심의 명성을 회복하고 내·외부 고객의 필요 및 욕구를 충족시킬 수 있는 다양한 부문별 전략을 도출함으로써 지역전체의 상품 및 서비스 등의 가치를 높이고 광양만권 중핵도시로서 위상을 정립
- 순천시 기존도심의 동별 특성·자원 분석을 토대로 기존 도심을 생활환경권, 전통문화권, 도심 산업권, 교육문화권, 레저관광권으로 설정하고 권역별 발전방향 제시

1.1.2 지역자원 현황

가. 향동

- 자연자원 : 난봉산, 국사봉, 용수산, 은행나무(180주), 옥천 등
- 역사자원 : 박난봉장군묘(고려시대장군), 팔마비(고려최석부사), 순천부음성터(서문터,남문터), 옥천서원(김굉필유배), 임청대비(이황글씨), 순천향교(유교), 양사재(순천유림), 용강서원(양팽손, 양신용 봉안), 공마당(근대체육운동장), 음영주택(일본식 주택) 등
- 문화자원 : 문화의 거리(지역문화예술업종집중), 금곡동(한옥고택, 골목길), 문화의거리 한옥글방(문화공연), 순천시영상미디어센터(미디어교육), 청소년 수련관(청소년축제), 팔마문화제, 공마당 돌레길(청수골달빛마을만들기) 등
- 생활자원 : 호남사거리(상가), 교회(6) 등

향동 주요 마을자원

 순천향교, 풍화루	 옥천서원, 임청대비	 팔마비, (구)송주군청	 옥천(생태하천정비)
 문화의 거리, 문화예술인	 문화의거리_팔마문화제	 공마당돌레길, 청수골달빛마을	 박난봉장군묘, 난봉산

나. 중앙동

- 자연자원 : 동천, 옥천
- 역사자원 : 순천부음성터(북문, 동문), 환선정터, 성곽-해자골목, 성동초등학교
- 문화자원 : 중앙시립도서관
- 생활자원 : 중앙시장, 옷장, 옷장국밥, 곱창골목, 황금로 패션의거리 등
- 커뮤니티자원 : 주민자치회(전국 시범 마을), 안전마을 시범사업, 원도심상인회, 옷장번영회, 원도심밴드, 국밥축제, 천태만상마을축제 등

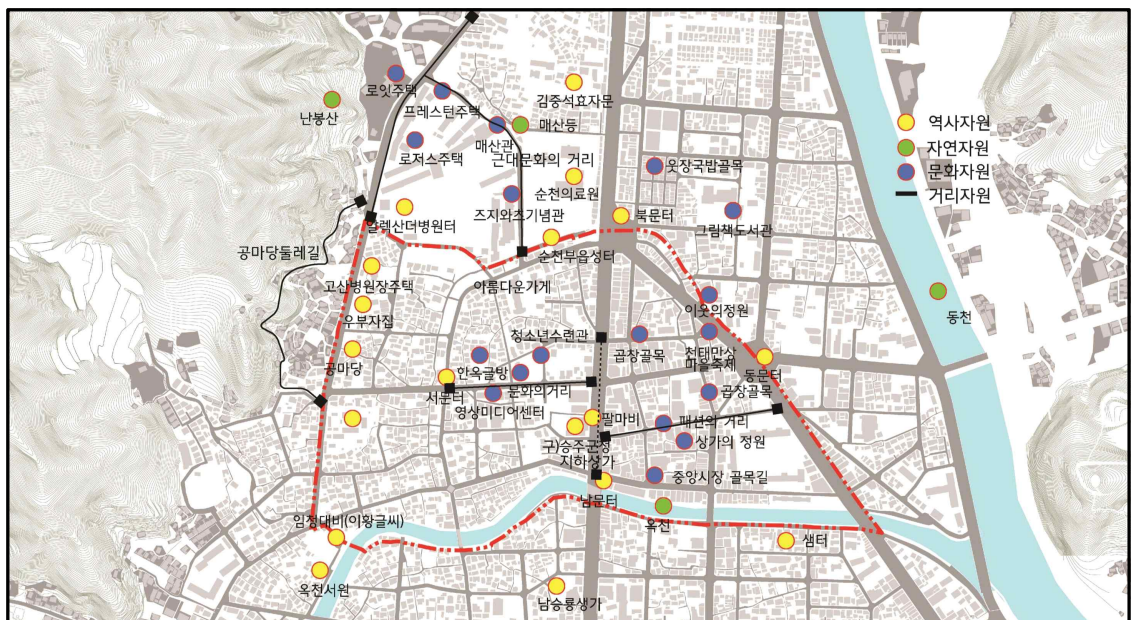
중앙동 주요 마을자원



다. 자연·역사문화자원

- 대상지내 자연자원으로는 옥천을 포함하고 있으며, 우측으로 동천이 흐르고, 좌측으로는 난봉산이 위치하고 있음
- 순천시의 문화체육시설은 박물관(순천대학교박물관, 뿌리깊은 박물관, 기독교박물관) 3개소가 있으며, 공공도서관은 6곳, 문화시설(공연시설3, 문화원1)4곳, 공공체육시설(육상경기장1, 축구장5, 실내체육관3, 종합경기장1, 테니스장2, 수영장2, 간이운동장 94) 총109곳, 청소년 수련시설 총 3곳 중 1곳이 대상지내에 위치함
- 순천부음성터를 중심으로 역사자원이 풍부하게 분포하고 있음

지역자원 현황도



1) 역사적 유물

- 순천시는 유무형의 풍부한 역사문화적 자원 및 공간을 보유하고 있으며, 기존도심 내에는 향교 및 기독교박물관의 공간과 장명석등, 팔마비 등의 유형자원, 그리고 전설, 비화 등 역사·문화적 스토리 콘텐츠가 다양한 곳임
- 이러한 역사·문화적 여건은 기존도심의 역사성·지속성 유지와 더불어 향후 발전 잠재력에 대한 중요한 동인으로서 그 역할을 담당하고 있으나, 이에 대해 시민들이 갖는 인식은 다소 미약한 것으로 분석되고 있어 문화유적에 대한 복원·보존 및 관리체계를 강화하고 자원을 활용한 도시 재생활성화에 기여를 도모함

문화재 지정 현황

구분	총계	국가지정문화재							지방지정문화재					문화재 자료
		계	국보	보물	명승 및 사적	천연 기념물	중요 민속 자료	중요 무형 문화재	계	유형 문화재	기념물	민속 자료	무형 문화재	
전체	132	66	4	40	8	3	10	1	41	26	9	3	3	18
향 동	6	-	-	-	-	-	-	-	3	3	-	-	-	2
매곡동	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
삼산동	4	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2	-	-	2
조곡동	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
덕연동	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
풍덕동	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
남제동	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
저전동	1	-	-	-	-	-	-	-	2	-	1	-	1	-
장천동	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
중앙동	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
도시동	1	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
왕조1동	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
왕조2동														

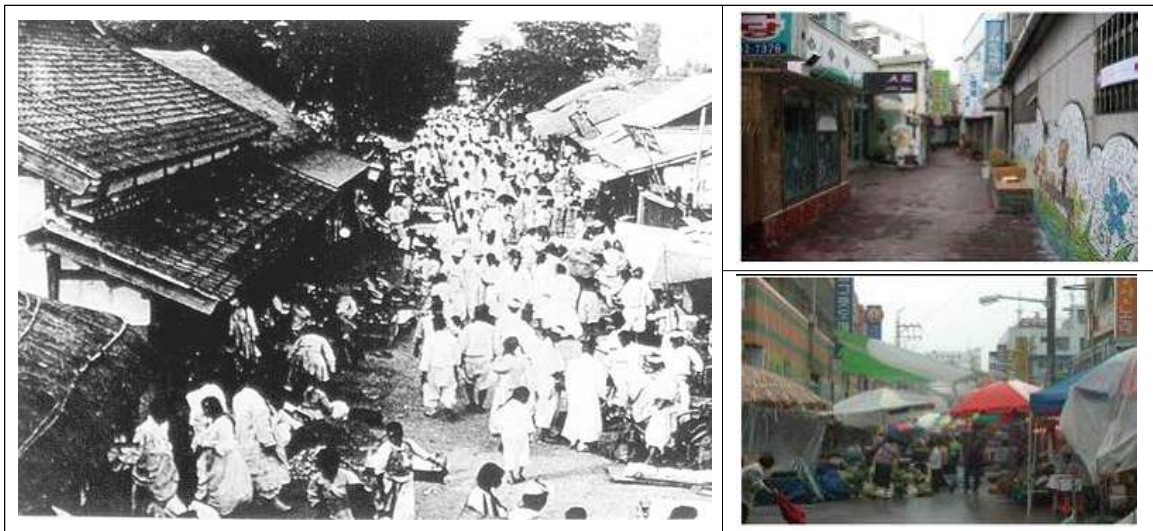
자료: 순천시 통계연보, 2013



2) 전통시장 : 중앙시장, 옷장

- 옛 사진은 1920년대 중앙로 풍경을 기록한 사진으로 장시(시장)가 크게 펼쳐져 물건을 사고파는 사람들로 장사진을 이뤘다고 함. 일본인들이 중앙동의 상권을 확장하는 과정에서 성안에 시장의 규모가 커지자 조선인들의 시장을 지금의 북부시장으로 이전시켰는데, 그것이 현재의 옷장의 시작이 됨

전통시장 사진



3) 지역축제 및 행사

- 순천시를 대표하는 축제로는 순천만갈대축제, 순천낙안음성축제, 남도음식문화큰잔치, 시민의날 및 팔마문화제 등이 있으며, 소규모 단위의 축제로는 대보름행사 등 마을축제, 우리밀 축제, 청소년축제 등이 있음
- 사업대상지는 자연·역사·문화자원을 활용한 팔마문화제, 남승룡마라톤대회, 옥천줄다리기 등의 축제 및 행사가 진행 중에 있음
- 이러한 민속놀이와 축제는 양분된 기존도심과 신도심 거주주민들의 참여를 통한 현대적 재현이 가능할 것임

축제 및 행사

행사명	시기	내용
시민의 날 및 팔마문화제	10월중	문화예술회관 외 기념식, 문화행사 등 문화
남승룡마라톤대회	10월중	팔마체육관, 시내일원, 하프, 10km, 5km
옥천 줄다리기		옥천을 사이에 두고 남문밖과 남문 안으로 편을 갈라 행해진 줄다리기와 인안동 대대마을의 동편, 서편의 줄다리기가 있음

라. 인적자원

1) 주민조직, 시민단체(NGO · NPO)

주민조직, 시민단체 현황

지역	단체명	활동
순천시 중앙동	순천 경제정의실천시민연합 (시민단체)	순천화상경마도박장 설치반대 범시민대책위원회 10만인 서명운동 돌입 100611_화상경마도박장 설치반대 2차 시민대회
	순천시 중앙동 주민자치위원회	창업지원센터의 공간 임대 운영
		한국화 프로그램 수강생과 함께 양산 등 제품 제조
		지역 주민(수강생)들과 함께 하는 사업추진
		매월 1회 천태만상 미술축제와 연계 판매
	중앙동 통장단	순천시 중앙동 '사랑의 닭죽' 노인 위안행사 등 활동
	중앙동 부녀회	
바르게살기 위원회		
중앙동 상가번영회		
순천시 향동	순천시 향동 주민자치위원회	공한지 500㎡ 에 백일홍, 펜지 등 식재 -> 사계절 꽃이 있는 향동 거리 조성 -> 시민 정서함양 및 쾌적한 도시미관 조성
	향동 통장단	관내 공터 풀베기 작업등 도시미관 관리
	향동 부녀회	



중앙동 천태만상 합창단 운영



향동 한평정원 사업 운영

2) 사회적 기업 및 협동조합

사회적 기업현황

기관명	사업유형	인증번호	사업내용
(주)해피락	혼합형	순천YWCA 행복을 나누는 도시락	유무료 도시락 서비스사업
순천YMCA 행복안밥상	사회서비스 제공형	순천YMCA 행복한밥상	친환경 음식점 유기농급식위탁 친환경 간식과 반찬판매

자료: 전남 사회적기업·협동조합 통합지원센터

3) 협동조합

협동조합 현황

사업명 수리(인가)일	철도공사 보육시설	새싹재배기 제작	순천 흥갓 공동생산공동판매	교육목적 사업	김치 판매	직거래장터반찬	장사업
조합원(명)	5	15	5	5	5	5	7
사업명 수리(인가)일	약용식물의 재배	중고자동차 매매 알선	생태여행	내수면 양식사업	염색제품	자원재활용사업	지역 언론 정상화
조합원(명)	6	5	19	8	5	5	90
사업명 수리(인가)일	농산물의 생산	숙박업	미디어교육사업	누리교육교재 의 판매	콘텐츠, 인쇄물 , 편집	문화예술 공연사업	작품판매사업
조합원(명)	61	5	5	5	6	6	8

자료: 전남 사회적기업·협동조합 통합지원센터

4) 봉사단체

봉사단체 현황

지역	단체명	활 동
향동	향동 실버 재능기부 봉사단	기초수급자, 차상위 계층을 위한 접수리, 도배 및 조경, 분재, 요기분야 노인장수복지대학 강사요원 및 경로당 여가활동 등 다양한 지원서비스를 실시

5) 상인회

- 상인회의 결성과 활동을 통해 원도심을 살리기 위한 축제와 활동을 함

지역	단체명	활 동
중앙동	순천 원도심 상인 연합회	'천태만상 축제' / 원도심 상가 살리기 일환 시민로, 중앙로, 황금로 상인회를 통합 -> 상권옆에 위치한 향동 문화 거리와 패션의 거리 연결 -> '빈티지&트렌드' 테마로한 코스 정비화 -> 중앙동 시내지도 제작/배포
향동	사랑상인회	-



실버 재능기부 봉사



중앙동 천태만상 축제 운영

1.1.3. 도시쇠퇴 현황

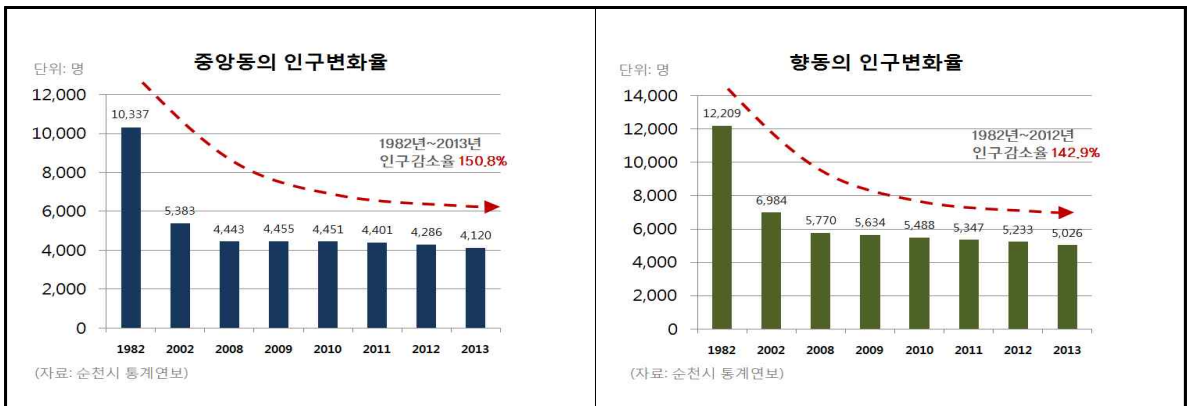
가. 원도심 인구변화 현황

- 원도심 인구는 신도심 택지개발로 인해 1990년 초부터 감소하기 시작하였으며 주거지역인 매향동, 향동, 장천동, 저전동과 상업지역인 중앙동지역은 인구가 급격하게 줄어든 반면 아파트 지역인 풍덕동, 조곡동, 남제동 일부는 소강상태이며 삼산동은 오히려 증가
- 인구감소는 1982년부터 2013년동안 원도심지역에 68.7%가 감소하였고 감소 순위는 ①장천동(151.1%), ②중앙동(150.8%), ③저전동(148.2%), ④향동(142.9%), ⑤매향동(102.7%), ⑥조곡동(45.5%), ⑦남제동(13.1%), ⑧풍덕동(9.7%증가) 순으로 나타남

인구변화 현황

연도별 동별	1982년	2002년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2013 / 1982
계	85,427	65,688	55,594	54,079	53,914	52,764	51,568	50,630	-34,797 (-68.7%)
매향동	13,738	9,145	6,387	6,346	7,042	6,940	6,852	6,775	-6,963 (-102.7%)
중앙동	10,337	5,383	4,443	4,455	4,451	4,401	4,286	4,120	-6,217 (-150.8%)
향동	12,209	6,984	5,770	5,634	5,488	5,347	5,233	5,026	-7,183 (-142.9%)
장천동	8,126	4,074	3,535	3,483	3,451	3,355	3,274	3,235	-4,891 (-151.1%)
저전동	8,740	4,991	4,069	3,989	3,914	3,804	3,662	3,520	-5,220 (-148.2%)
남제동	12,680	14,262	12,669	12,487	12,029	11,685	11,360	11,214	-1,466 (-13.1%)
풍덕동	8,464	11,838	10,303	10,125	10,023	9,881	9,620	9,375	+911 (+9.7%)
조곡동	11,133	9,011	8,418	8,066	7,979	7,800	7,669	7,650	-3,483 (-45.5%)

자료 : 순천시 통계연보 각년도



나. 원도심 사업체변화 현황

- 원도심 사업체는 1980년대까지는 활기를 뛰다가 신도심 개발과 함께 인구가 신도심으로 빠져 나가고 대형마트 등이 들어서고 상점가 등이 이동하면서 골목상권이 침체됨
- 순천시의 원도심지역 사업체는 신도심 개발 및 광양만권경제자유구역개발로 인해 도소매업을 하는 중소상인이 대거 신개발지역으로 유출됨
- 원도심의 사업체수는 최근 10년간 전체적으로 13.9%가 감소하였고 향동, 중앙동, 저전동이 급격하게 감소되고 있음
- 특히 상업지역인 중앙동은 점포, 숙박업, 도소매업이 지속적으로 감소하고 중앙시장과 옷장상가도 침체현상을 보임

사업체변화 현황

연도별 동별	2002년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2012년	증감 (2012/2002)
계	7,911	6,546	6,585	6,585	6,513	6,555	6,454	-1,457 (-22.5%)
삼산동 (석현동)	1,084	1,015	1,037	1,019	1,061	1,085	1,105	+21 (+1.9%)
매곡동	641	539	517	503	495	486	472	-169 (-35.8%)
중앙동	1,651	1,107	1,087	1,131	1,034	1,042	1,012	-639 (-63.1%)
향동	377	254	266	265	280	295	291	-86 (-29.5%)
장천동	1,311	1,121	1,079	1,029	1,046	1,070	1,074	-237 (-22.1%)
저전동	361	278	285	277	280	274	270	-9.1 (-33.7%)
남제동	926	851	834	851	814	835	767	-159 (-20.7%)
풍덕동	1,029	899	996	1,020	1,022	983	983	-46 (-4.7%)
조곡동	531	482	484	490	481	485	480	-51 (-10.6%)

자료 : 순천시 통계연보 각년도

다. 원도심 건축물 현황

- 원도심 건축물은 일반주택과 상가주택이 각각 80:20 비율로 형성되어 있고 일반주택은 대부분 20년이 경과한 노후주택임
- 원도심 전체 건축물은 31,972(공동주택 제외)동이며 20년이상 건축물은 25,532동으로 80%를 차지함

- 동별 20년이상 건축물은 ①저전동(84.7%), ②매곡동(84%), ③장천동(83.8%), ④향동(82.6%), ⑤남제동(82.2%), ⑥중앙동(81.3%), ⑦조곡동(80.1%), ⑧풍덕동(72.5%), ⑨삼산동(석현동)(54.7%) 순으로 나타남
- 특히 원도심 빈집은 190동으로 파악되어 대책이 시급함(향동48, 매곡동36, 삼산동4, 조곡동8, 남제동15, 저전동18, 장천동31, 중앙동30)

원도심 건축물 현황

동 별	총 계				20년 이상 (1992년 이전)				20년 미만 (1993~2013)				20년 이상 구성비
	계	일반 주택	공동 주택	기타	소계	일반 주택	공동 주택	기타	소계	일반 주택	공동 주택	기타	
계	31,972	21,166	267	10,269	25,532	18,478	189	6,595	6,440	2,688	78	3,674	79.9%
삼산동 (석현동)	1,777	1,048	33	696	972	735	20	217	805	313	13	479	54.7%
매곡동	3,309	2,519	39	751	2,780	2,190	36	554	529	329	3	197	84.0%
중앙동	3,389	1,672	13	1,704	2,755	1,472	11	1,272	634	200	2	432	81.3%
향동	3,552	2,850	21	681	2,934	2,474	15	445	618	376	6	236	82.6%
장천동	3,336	1,272	15	2,049	2,794	1,179	8	1,607	542	93	7	442	83.8%
저전동	2,635	2,089	11	535	2,233	1,867	10	356	402	222	1	179	84.7%
남제동	6,382	4,983	56	1,343	5,245	4,424	38	783	1,137	559	18	560	82.2%
풍덕동	3,897	2,537	43	1,317	2,827	2,243	39	545	1,070	294	4	772	72.5%
조곡동	3,695	2,466	36	1,193	2,992	2,164	12	816	703	302	24	377	81.0%

자료 : 순천시 통계연보 각년도

라. 쇠퇴지표 종합

- 원도심지역에서 인구가 최근 30년간 20퍼센트 이상 감소한 지역은 장천동, 중앙동, 저전동, 향동, 매곡동, 조곡동으로 분석되었음
- 원도심지역에서 사업체가 최근 10년간 5퍼센트 이상 감소한 지역은 향동, 중앙동, 저전동, 장천동, 매곡동, 삼산동(석현동)으로 나타남
- 원도심지역에서 20년 이상된 건축물이 50% 이상을 점유하고 있는 지역은 저전동, 매곡동, 장천동, 향동, 남제동, 중앙동, 조곡동, 풍덕동, 삼산동(석현동)으로 파악되었음
- 전체적으로 원도심지역에서 인구, 사업체 및 노후건축물의 3개 지표에서 모두 쇠퇴를 나타내고 있는 지역은 장천동, 중앙동, 저전동, 향동, 매곡동으로 분석되었으며, 2개 지표에서 쇠퇴를 나타내고 있는 지역은 조곡동, 삼산동(석현동)으로 파악되었음

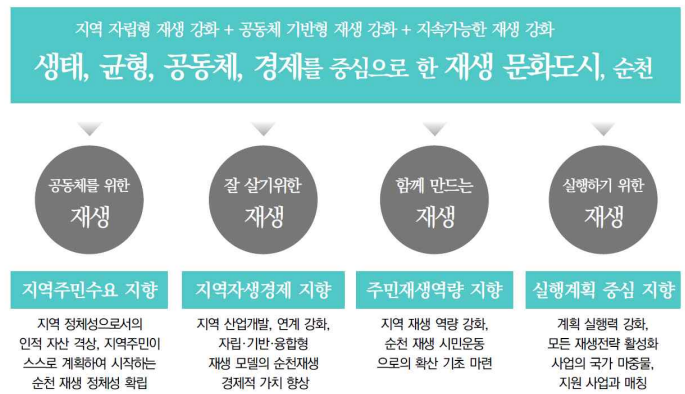
1.2 도시재생전략계획

가. 도시재생의 비전

- “생태, 균형, 공동체, 경제를 중심으로 한 재생 문화도시, 순천”

나. 도시재생의 목표

- 순천시 도시재생의 비전을 구현하는 목표로서 네 가지의 도시재생 목표를 정립함
 - 공동체를 위한 재생
 - 잘 살기 위한 재생
 - 함께 만드는 재생
 - 실행하기 위한 재생



다. 도시재생의 전략

- 지역주민수요 지향
 - 지역정체성으로서의 인적자산 격상, 지역주민이 스스로 계획하며 시작하는 순천재생 정체성 확립
- 지역자생경제 지향
 - 지역 산업개발, 연계강화, 자립·기반·융합형 재생모델의 순천 재생의 경제적 가치 향상
- 주민재생역량 지향
 - 지역재생역량 강화, 순천재생 시민운동으로의 확산 기초 마련
- 실행계획 중심 지향
 - 계획 실행력 강화, 모든 재생전략 활성화 사업의 국가 마중물, 지원사업과 매칭

라. 도시재생의 특화전략

- 순천시의 도시구조와 지역생활, 콘텐츠 자산을 바탕으로 한 지역 자립형 재생전략 수립을 목표로 재생전략을 수립
- 도농복합도시의 특성을 반영하여 중심재생 → 거점재생 → 주변재생의 순으로 지역의 단계적 재생을 도모

마. 도시재생활성화지역의 단계 및 방향설정

1) 1단계 우선권역

- 원도심재생권역 : 향동, 중앙동, 남제동, 저전동, 장천동, 매곡동, 삼산동
 - 목 표 : 역사도심과 근대문화의 근거지로서 테마거리와 대학가 예술문화 활성화 및 수해 지구 지역 재생
 - 기본방향 : 역사도심 순천부음성 자산 관광자원화, 근대문화 콘텐츠 발굴, 수변문화 활성화 및 대학가 예술문화 활성화
- 역세권재생권역 : 조곡동, 덕연동, 풍덕동
 - 목 표 : 내일로 관광객 교통거점 특성을 강화한 콘텐츠 개발 및 지원시설 강화
 - 기본방향 : 순천만 연계교통 거점 특화, 철도문화마을 콘텐츠를 활용한 지역재생

2) 2단계 중기권역

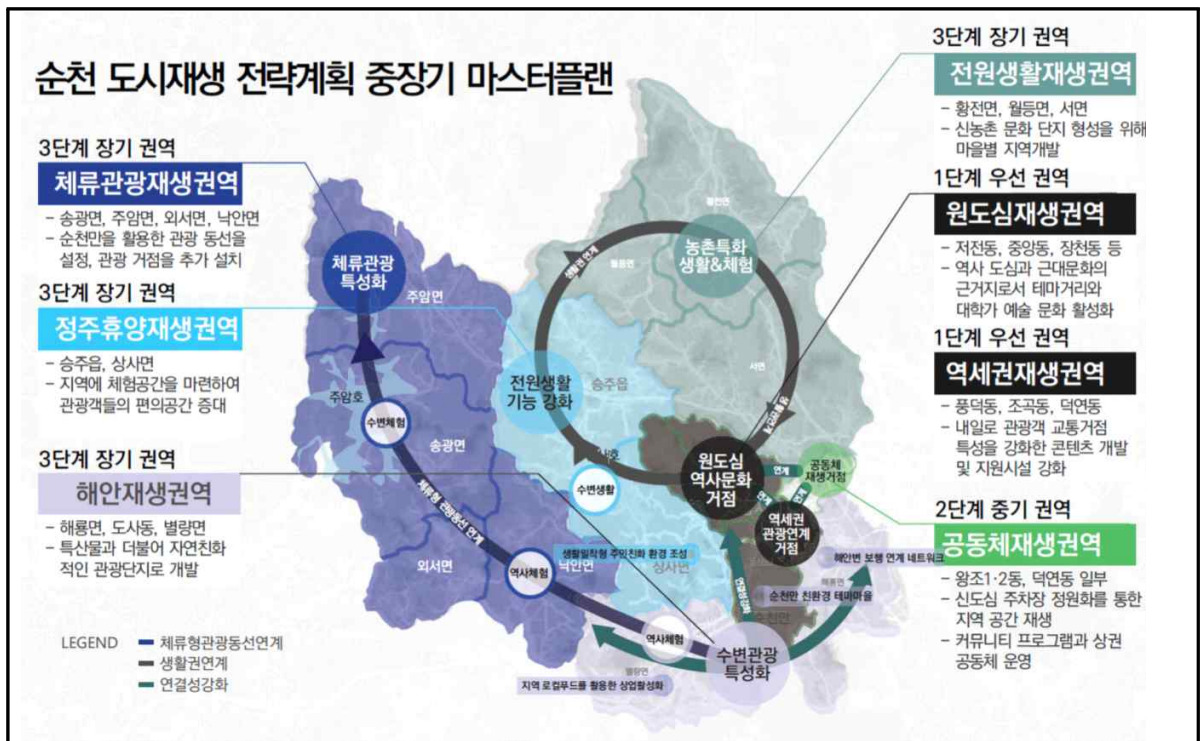
- 공동체재생권역 : 왕조1동, 왕조2동
 - 목 표 : 공동주택 커뮤니티 문화 창조 및 지역상권 공동체 운영
 - 기본방향 : 지역 문화자산 발굴, 마을경관 회복, 지역상권 공동체 운영

3) 3단계 장기권역

- 해안재생권역 : 별량면, 해룡면, 도사동
 - 목 표 : 지역자산 네트워크를 통한 해안 관광축 조성
 - 기본방향 : 지역 로컬푸드를 활용한 상업활성화, 순천만 친환경 테마마을 관광단지 조성, 해안변 보행연계를 통한 지역 네트워크 개발
- 정주휴양재생권역 : 승주읍, 상사면
 - 목 표 : 귀농귀촌 인구 유입을 위한 신 농촌 지원거점 구축
 - 기본방향 : 귀농·귀촌 농촌문화 창출을 위한 지원센터 구축, 상사호 주변 주민친화형 친수 공간 조성
- 체류관광재생권역 : 주암면, 송광면, 외서면, 낙안면
 - 목 표 : 체류형 관광거점 발굴을 통한 지역 문화관광벨트 구축
 - 기본방향 : 지역문화 및 자연자산을 활용한 체류관광 거점화, 수변도로 축을 연계한 거점 간 관광동선 구축, 관광거점 주변 체류지원시설 설치

- 전원생활재생권역 : 서면, 황전면, 월등면
 - 목 표 : 지역특산품을 활용한 부가가치 창출모델 개발
 - 기본방향 : 장터경제 활성화를 통한 주변지역 재생, 복숭아, 매실 등 로컬푸드 체험프로그램화, 산업단지 활성화를 위한 농어촌 2차산업 지원

도시재생활성화지역의 단계 및 방향설정



1.3 도시재생활성화지역의 지정

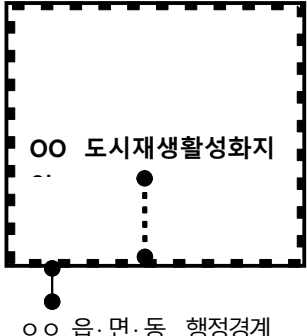
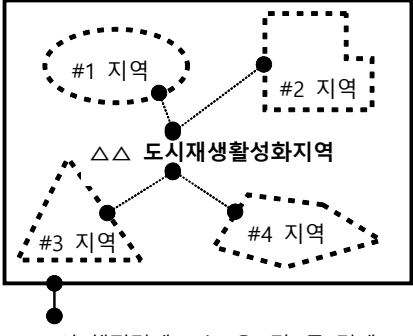
1.3.1 활성화지역의 개념

가. 활성화지역의 정의 및 지정

- 도시재생법에서 규정하고 있는 도시재생활성화지역은 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화 하려는 전략적 대상지역을 의미함
- 활성화지역의 지정 및 해제는 도시재생전략계획으로 결정하지만, 순천시의 경우 도시재생선도지역으로 지정된 지역이 우선적인 활성화지역임

나. 활성화지역의 지정방법

- 도시재생법에서 규정하고 있는 도시재생활성화지역은 국가와 지방자치단체의 자원과 활성화지역은 도시지역을 대상으로 지정하며, 도시재생법 제13조 제4항 및 영 제17조를 근거로, 도시재생 활성화지역 지정의 세부기준을 충족하는 지역을 대상으로 지정
- 활성화지역은 인구, 총사업체 수, 노후주택의 기준을 충족하는 쇠퇴한 읍·면·동의 전체 또는 일부를 지정할 수 있음
- 활성화지역의 공간적 경계는 계획수립의 공간적 범위를 감안하여 도로, 하천 등의 경계 또는 행정동, 생활권의 경계를 기준으로 지정하는 것이 타당함

읍면동 전체를 지정	읍면동 내 일부 지정
행정구역 전체를 1개의 도시재생활성화지역으로 지정 가능	도시 전체 또는 일부에 다수의 도시재생활성화지역 지정 가능
	

자료: 국토교통부(2013), 도시재생전략계획 가이드라인

1.3.2 활성화지역 지정

가. 활성화지역 지정 원칙

- 도농복합시인 순천시의 도시특성을 고려하여, 순천시의 도시재생활성화지역은 우선적으로 원도심 지역을 중심으로 활성화지역을 지정하여, 도심쇠퇴 현상을 극복할 수 있는 전기를 마련함
- 복합적, 연계적 성격이 강한 도시재생사업의 효과를 거둘 수 있도록, 순천시 도시재생사업은 동지역의 경우에는 국토해양부의 도시재생법을 준용하고, 농촌중심도시지역의 경우에는 지역 개발지원법(국토부) 및 농촌중심지활성화사업(농림수산부) 등을 활용하여 통합적인 사업으로 추진함

나. 활성화지역의 범위

- 도시쇠퇴 분석, 시민의견 수렴 및 도시재생법의 활성화지역 지정 기준 등을 종합적으로 고려하여, 순천시 원도심지역의 도시재생활성화지역을 도시재생선도지역을 포함하여 6개로 설정함
- 순천시 도시재생활성화지역의 우선순위는 다음과 같이 설정함
 - 1순위 : 순천부읍성 자산 관광자원화(선도지역)
(향동 및 중앙동 일원, 도시재생선도사업 선정지역)
 - 2순위 : 근대문화 콘텐츠를 활용한 거점 특성화
(남제동, 저전동, 장천동일원, 국토교통부 도시활력증진사업)
 - 3순위 : 수변문화 활성화 및 대학가 예술문화 활성화
(매곡동, 삼산동일원, 국토교통부 국토환경디자인 시범사업, 문화체육관광부 문화시설 확충 및 운영)
 - 4순위 : 역세권 교통거점 특화
(조곡도, 덕연동, 풍덕동 일원, 문화체육관광부 지방문화산업기반 조성)
 - 5순위 : 공동주택 공동체문화 조성
(왕조1동, 왕조2동, 덕연동 일부, 문화체육관광부 관광두레조성사업)
 - 6순위 : 순천시 읍면지역
(승주읍, 별량면 등)

도시재생활성화지역 지정 우선순위 설정도



다. 활성화지역의 도시재생계획 방향

- 순천시의 기성시가지 및 원도심의 재생과 활성화를 위하여, 순천시의 지역자산과 공간자원을 최대한 활용하여 도시재생사업을 도출하고, 시민참여의 노동분담적 방식으로 사업을 추진할 수 있도록 도시 전체의 역량을 발휘할 수 있는 재생체계를 구축함
- 도시재생은 단순히 옛것을 되살리는 복원의 개념이 아니라, 현대적 도시의 기능과 활동패턴에 부합되도록 공간자원을 재창조하고 시민의 활동을 수용할 수 있는 체계적인 원도심 기능 제고 및 경쟁력 강화의 방향으로 도시재생을 진행함
- 이를 통하여 시민이 행복한 도시를 만드는 것이 도시재생의 궁극적 지향점이며, 이를 위해서는 신시가지와의 기능 분담을 통한 매력적이고 경쟁력있는 원도심의 재창조 과정이 필요함
- 순천시 도시재생선도지역 활성화계획 수립 및 도시재생사업 추진은 도시재생특별법 및 국가도시재생 기본방침의 이념과 방향을 수용하여 장소중심의 순천형 도시재생을 실현할 수 있는 계획체계를 정립하고 사업계획을 수립함
- 첫째, 순천시 도시재생활성화계획은 도시재생의 기본이념을 살리는 복합적 계획으로 활성화계획을 수립함. 도시재생은 단순히 노후시설의 철거와 새로운 건물의 신축이 아니라, 물리적 정비사업의 추진과 더불어 사회경제적 프로그램사업의 복합적인 계획으로 수립함
- 둘째, 순천시 도시재생활성화계획은 자체완결형의 단독적 계획이 아니라 경제적 재생, 사회적 재생 및 물리적 재생을 지향하는 연계계획으로서 공간개발계획, 경제발전계획 및 사회개발프로그램을 종합적으로 연계하여 도시재생의 시너지 효과를 도모하는 종합계획으로 수립함
- 셋째, 순천시 도시재생활성화계획은 장소중심의 도시재생을 위한 종합계획으로서, 체계적인 공공지원과 사업계획 간의 역할 분담의 통하여 계획의 실효성을 강화하는 기능적 실행계획으로 수립함
- 따라서 도시재생활성화계획의 수립과 실행을 통하여 계획의 복합성, 연계성 및 기능이 순천시 도시재생사업에서 구현될 수 있도록, 현재 추진되고 있는 상권활성화구역 계획, 문화의 거리 마스터플랜과 연계하여 종합적인 실행계획을 수립함
- 이러한 도시재생 목표를 바탕으로 한 도시재생사업의 지속적인 추진을 통하여, 도시재생 선도지역의 도시재생사업 파급효과가 순천시 전역으로 확산될 수 있는 도시재생정책을 정립함
- 향후 도시재생사업의 전개방향은 도시재생선도지역 및 역세권도시재생활성화지역을 중심으로 한 동지역을 시작으로, 승주읍 및 별량면 등 서부권 읍면지역으로 점차 확대하여 추진함으로써, 순천시 전역이 활력이 넘치고 삶의 질이 높은 생태문화도시로 성장할 수 있는 기반을 마련함.

1.4 기존도심 활성화계획

1.4.1 원도심 활성화

- 기존도심을 5개 권역으로 구분하고 개발방향 및 추진전략을 제시, 파급효과 측면의 우선추진 사업의 선정

가. 개발방향 및 추진전략

구분	개발방향	추진전략
생활환경권 (5개 지역)	<ul style="list-style-type: none"> • 생활환경 개선을 통한 도심 인구유입 유도 (행정, 교육, 교통, 산업, 역사문화, 주거 및 자연 환경, 여가레저 등) 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생선도사업 시행 및 파급효과 기존도심 전체 확대 유도 • 살기좋은마을만들기등 인구유입사업 시행 • 기 완료 / 추진중인 역점사업과 연계와 더불어 신규사업 발굴
전통역사문화권 (향동, 중앙동, 매곡동)	<ul style="list-style-type: none"> • 역사문화와 관광산업 중심권으로 개발 (다양한 역사문화 체험관광자원 개발, 체류형 관광활성화) 	<ul style="list-style-type: none"> • 부음성~죽도봉공원, 옥천을 중심으로 한 문화플랫폼 구축 • 반집 활용 거점예술촌 조성, 대형건물 활용 시민예술촌 조성 • 매곡동 기독교문화자원의 기독교성지화사업 추진
도심산업권 (중앙동, 장천동, 풍덕동)	<ul style="list-style-type: none"> • 문화와 상업이 결합된 복합공간 형성 (기존도심으로 고객 유입, 고객지향적 전략 및 프로모션 전략 도입) 	<ul style="list-style-type: none"> • 문화의 거리 활성화 및 예술업종 지원 • 중앙지하상가 리모델링 등 도심상업 육성사업 시행 • 다양한 복합기능 창출, 소프트웨어 중심 프로모션 전략 마련
교육문화권 (삼산동~남제동)	<ul style="list-style-type: none"> • 특성화된 교육환경 조성으로 교육도시 위상강화 (기존도심의 교육 및 문화·예술적 환경 개선, 정주인구 유입) 	<ul style="list-style-type: none"> • 교육문화벨트 중심으로 교육·문화·예술 관련 인프라 조성 • 학원밸리 조성 및 명문학원 입점 인센티브 지원 • H/W 및 S/W측면에서의 교육문화도시 활성화방안 도출
레저관광권 (석현천, 봉화산, 옥천)	<ul style="list-style-type: none"> • 국가정원, 동천과 옥천의 연계로 기존도심 활성화 (순천도심으로의 고객 유입을 위한 생태휴양레저 관광 기반조성) 	<ul style="list-style-type: none"> • 순천의 대표적인 정원, 생태, 문화관광공간으로 개발 • 동천, 옥천 등 도심이천 공간 및 경관 정비사업 시행 • 권역별 음식거리 조성으로 순천식(食) 특화

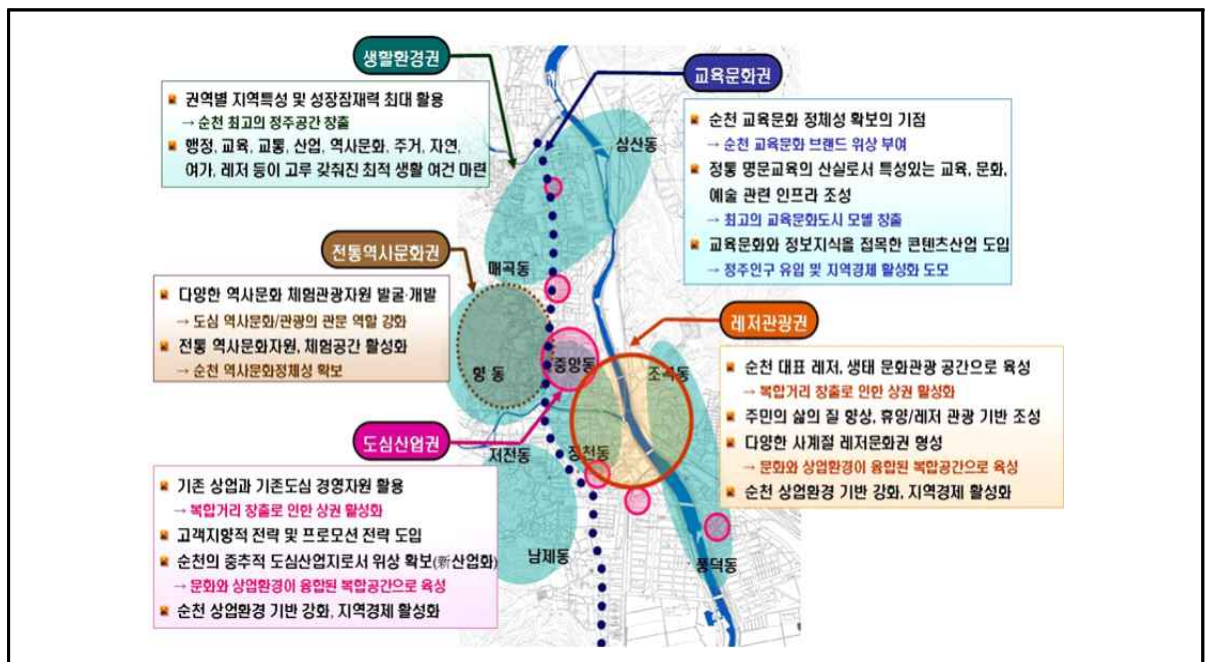
주) 생활환경권의 5개 지역 : 삼산+매곡, 향동, 중앙+장천, 저전+남제, 풍덕+조곡
 자료) 순천시 기존도심활성화 기본계획(2007.12, 순천시) 내용발췌, 재분류

나. 우선추진사업의 선정

구분	사업명	사업내용
생활환경권 (5개 지역)	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생선도사업 • 인구유입사업 • 도시재생 차원의 생태적 주거 환경 개선 • 시민생활 구석구석을 바꾸는 도심생활환경 정비 	<ul style="list-style-type: none"> • 부음성상징화, 옥천수변 개선, 에코지오마을, 테마거리 조성 • 마을가꾸기, 지역공동체 등 살기좋은마을만들기지속 추진 • 덕연동(명말지구), 오산·오림지구, 동외동지구 • 생활여건이 열악한 지역을 중심으로 주차장 및 쉼터 조성

구분	사업명	사업내용
전통역사문화권 (향동, 중앙동, 매곡동)	<ul style="list-style-type: none"> • 테마거리조성사업 • 순천부읍성 역사문화 관광자원화 사업 • 에코지오창작촌활성화사업 • 문화와 경제를 살리는 창작예술촌 조성 • 매산등 기독교 성지 종합관광망 구축 	<ul style="list-style-type: none"> • 향교길, 700년 골목길, 별미길, 정원길, 청춘패션거리등 • 창조관광센터, 시민광장, 지하주차장 설치 등 • 생태골목길, 에너지시범시설, 담장정비 등 생태마을조성 • 빈집 활용 거점예술촌 조성, 대형건물 활용 시민예술촌 조성 등 • 매산등 기독교 등록문화재와 연계한 스토리텔링 관광
도심산업권 (중앙동, 장천동, 풍덕동)	<ul style="list-style-type: none"> • 문화의 거리 활성화 및 예술업종 지원 • 보행안전을 위한 생활도로구역(Zone30) 지정 • 정원과 삼색(三色) 전통시장 연계 스토리텔링 • 도심상업 육성사업 • 주요 도로변 간판개선 사업 	<ul style="list-style-type: none"> • 문화예술업종 임차료, 간판설치비 등 지원 • 과속방지시설, 보행안전횡스, 불법주정차 방지시설, 일방통행 등 • 새벽(역전시장)–낮(웃장)–저녁(아랫장), 3색(三色) 특화시장 운영 • 남부시장 아케이드사업, 중앙지하상가 리모델링, 장천동맛집육성 • 아랫장 주변, 우석로, 상사호길 노후간판 교체
교육문화권 (삼산동~남제동)	<ul style="list-style-type: none"> • 신 교육문화벨트 조성 및 지속정비 • 문화예술의 거리 조성 • 학교담장 녹화/담장어물기 • 학원벨리 조성 및 명문학원 입점 인센티브 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 순천대~청암대 구간, 기존 교육문화벨트 조성계획 연계 및 정비 • 가로경관 및 교통환경 개선, 대로 및 공공공간 갤러리와 추진 • 복초교 담장 우선 추진(향후 담장어물기 추진) • 매곡동 북부시장 인근, 저전동남교외거리 인근, 우석로 인근
레저관광권 (석현천, 봉화산, 옥천)	<ul style="list-style-type: none"> • 순천만국가정원 진흥 기본계획 수립 • 옥천 수변공간 개선사업 • 동천변 생태녹색관광자원화 사업 • 동천 생태문화 테마거리(수변정원 갤러리) 조성 • 권역별 음식거리 조성으로 순천식(食) 특화 	<ul style="list-style-type: none"> • 순천만국가정원 운영관리 등 종합계획 수립 • 야간경관, 진입로개선 및 교량야부 열린 쉼터(야외무대) • 공원조성(A=33,980㎡, B=7~20m, L=1.8km), 관광객 도심유입 • 정원갤러리, 그림동물원, 상상벽화, 팝업장터, 놀이공간 등 • 권역별 음식거리 조성, 전라남도 특화거리 공모 신청

원도심 활성화 기본구상



1.4.2 신도심 활성화

- 기존도심을 2개 권역으로 구분하고 개발방향 및 추진전략을 제시, 파급효과 측면의 우선추진 사업의 선정

가. 개발방향 및 추진전략

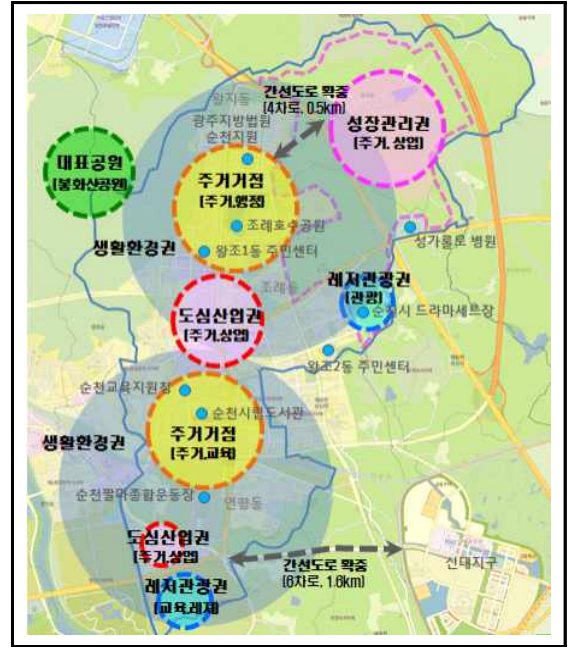
구분	개발방향	추진전략
생활환경권 (왕지동, 조례동)	<ul style="list-style-type: none"> • 생활환경 개선을 통한 도심 인구유출 방지 (행정, 교육, 교통, 역사문화, 주거 및 자연 환경, 여가레저 등) 	<ul style="list-style-type: none"> • 신도심 주차장 정원과 추진 • 훼손된 자연성 회복을 위해 마을정원 개념의 공원재생 • 공동주택단지 상가건물 노후화된 상가간판 개선 • 이면도로 등 슬럼화 공간 생활안전 향상 및 경관 개선
도심산업권 (조례동, 연향동)	<ul style="list-style-type: none"> • 지역상권 특화 및 공동체 프로그램 운영 (고객지향적 전략 및 포로모션 전략 도입) 	<ul style="list-style-type: none"> • 카페골목 등 지역상권의 특성화를 통해 명소화 계획 • 드라마촬영장 방문객을 위한 주변 상권 활성화 • 금당 상업지구 상권 특화 및 상권 공동체 프로그램 개발 • 다양한 복합기능 창출, 소프트웨어 중심 포로모션 전략 마련
성장관리권 (왕지동, 조례동)	<ul style="list-style-type: none"> • 수요대응형 성장관리방안 마련 (신도심 외곽부 장래 개발 예정지 및 난개발 우려지역 관리) 	<ul style="list-style-type: none"> • 지구단위계획 수립을 통한 구체적인 위치 결정 • 중심생활권 시가화예정용지의 단계별 개발 추진 • 기반시설의 공동설치 유도(상하수도, 주차장, 공원 등) • 기반시설 설치 가능성에 따라 개발 제어
레저관광권 (연향동)	<ul style="list-style-type: none"> • 국가정원의 연계로 신도심 활성화 (도심으로의 고객 유입을 위한 생태휴양레저 관광 기반조성) 	<ul style="list-style-type: none"> • 에코에듀센터 건립 (전라남도 교육청) • 순천만랜드 유원지 조성 (민간, 고용노동부) • 드라마촬영장 문화공원조성 (순천시)

나. 기본구상

- 주차장 정원을 통한 지역공간재생(순천시)
 - 거점주차장 + 정원공간 재생
- 관광두레 조성사업 유지추진(문화체육관광부)
 - 정주만족도 향상 프로그램 및 지원사업 발굴
 - 훼손된 자연성 회복을 위한 마을 정원개념의 공원재생
 - 공동주택단지 상가건물 노후화된 상가간판 개선
 - 주차장 정원을 통한 지역공간 재생
 - 지역상권활성화 지역상권 공동체운영 지원시설 설치
- 노후공동주택 관리방안 마련
 - 리모델링, 재건축, 재개발을 통한 주민재정착 유도

- 노후 공동주택 건축물 안전진단 시행
- 도시 및 주거환경정비 기본계획 수립 추진
- 간선도로망 확충
 - 롯데케슬~국도17호 연장 : 4차로, 0.5km
 - 팔마사거리~신대단지 신설 : 6차로, 1.6km
- 교육·관광·레저시설 확충
 - 에코에듀센터 건립 추진(전라남도교육청)
 - 순천만유원지 조성(생태체험, 잡월드 등)
 - 문화공원(드라마세트장) 조성
- 성장관리지역 지정
 - 미래개발을 위한 예정지역 등 계획적 관리
 - 기반시설 공동설치(상하수도, 주차장 등) 추진

신도시 활성화 기본구상



나. 우선추진사업의 선정

구분	사업명	사업내용
생활환경권 (2개 지역)	<ul style="list-style-type: none"> • 신도시 주차장 정원화 사업(순천시) • 관광두레 조성사업(문화체육관광부) • 노후 공동주택 정비방안 마련(순천시) • 시민생활 구성구석을 바꾸는 도심생활환경 정비 	<ul style="list-style-type: none"> • 주차장 정원화를 통한 지역공간 재생 • 지역특화 관광사업 모델 개발, 공동체역량 강화 등 • 도시및주거환경기본계획 수립 (안전진단, 리모델링, 재건축 등) • 간선도로망 확충, 주차장 및 쉼터 조성 등
도심상업권 (조례동, 연향동)	<ul style="list-style-type: none"> • 지역상권 공동체 운영 지원시설 설치 	<ul style="list-style-type: none"> • 카페골목 등 지역상권의 특성화를 통해 명소화 계획 • 드라마촬영장 방문객을 위한 주변 상권 활성화 • 금당 상업지구 상권 특화 및 상권 공동체 프로그램 개발 • 다양한 복합기능 창출, 소프트웨어 중심 프로모션 전략 마련
성장관리권 (왕지동, 조례동)	<ul style="list-style-type: none"> • 시가화예정용지 개발사업 	<ul style="list-style-type: none"> • 도심성장한계선 내부 시가화예정용지 개발 <ul style="list-style-type: none"> - 주용도 : 주거·상업 - 개발밀도 : 200인/ha - 개발면적 : 1.859km² - 개발단계 : 2단계 1.086km², 3단계 0.773km²
레저관광권 (조례동, 연향동)	<ul style="list-style-type: none"> • 에코에듀센터 건립 (전라남도 교육청) • 순천만유원지 조성 (민간, 고용노동부) • 드라마촬영장 추억의 정원 조성 (순천시) 	<ul style="list-style-type: none"> • 생태환경교육 복합 체험학습 인프라구축 (창의체험관, 역사교육관, 도서관 등) • 생태테마파크 조성(식물원, 곤충생태관, 잡월드, 호텔 등) • 근현대역사를 주제로 한 추억의 정원 조성 및 드라마촬영장 기능 강화

1.5 도시재생기반시설의 설치, 정비 또는 개량에 관한 계획

1.5.1 관련사업 현황

가. 순천 문화의 중심, 향동 문화의 거리 조성사업(2005~2020)

1) 사업개요

- 장 소 : 순천시 행동, 영동, 금곡동 일대
- 사 업 비 : 4,800백만원

2) 기본구상 : 특징 있는 문화의 거리 조성

- 역사 - 체험의 축(추억의 거리) : 서문성터길 ~ 의료원까지 골목
- 생동 - 축제의 축(청소년 거리) : 한옥골방 ~ 중앙로까지 골목길
- 예절 - 문학의 축(예절의 거리) : 향교 ~ 팔마비까지 골목길

3) 추진계획

- 기반정비 및 콘텐츠 강화
(테마 미술관 건립, 토요그림 경매시장, 문화유산 오감찾기, 선비문화체험관 건립 추진)
- 기본공간 확대(갤러리, 작가창작 공간, 맛집, 게스트하우스, 카페)
- 콘텐츠 확대(상시예술 체험장, 진입구 조형물, 동헌 터 공원화)
- 시민과 예술인이 함께 만들어가는 방식으로 일부사업 추진
- 외부 관광객 유인 및 전통적 체험을 위해 공방 유치

나. 중앙로 지하도상가 활성화사업(2013.10.11~2014.3.5)

- 사업규모 : 리모델링 1식 (L=250m, B=20m, 135개 점포, 4,823m²)
- 총사업비 : 1,500백만원
- 점포 배치 : A, B, C동 일부 85개 점포로 배치
- 공간 배치 : C동 나머지 50개 점포는 전시공간으로 배치
- 전시공간 활용
 - 상설 전시 및 대관 실시 (예총 등 예술 단체 운영)
 - 연중 운영 프로그램 운영 : 패션쇼(교복, 한복 등), 트릭아트 전시, 전시 축하공연, 예술체험, 갤러리 캠프, 미술품 경매 등

다. 원도심 상권활성화 구역 사업(2014.3~2016.12)

- 구역범위 : 6개 지역(시장 1, 상점가 5)
 - 중앙시장, 황금로패션가, 문화의 거리, 중앙지하상가, 원도심상점가, 옷장인접상가
- 사업내용 : “걷고 싶고, 즐기고 싶고, 사고 싶은 대표 쇼핑공간”
 - 시설분야 : 원도심 교류센터, 원도심 돌레길, 원도심 돌레길, 순천부음성터복원
 - 경영분야 : 사업용역, 관리기구운영, BI개발, 공동마케팅, 랜드마크사업, 원도심페스티벌 등
- 추진주체 : 원도심 상권관리기구(비영리 재단법인) / 지원(중소기업청)
- 소요예산 : 160.5억원(시설 142.5, 경영 18) / 국비 91.5억 57%, 시비 69억 43%
- 연차별 소요예산 : 1차년도 7.2억 ⇨ 2차년도 51억 ⇨ 3차년도 102.3억/총액 160.5억

라. 원도심 보행환경(2011~2020) 및 주차장 조성사업(2014.1~6)

1) 원도심 보행환경 조성

- 사업량 : 보도정비 L=15.3km
- 사업비 : 16,580백만원 ※ 2014년 예산 : 700백만원
- 추진실적 : 중앙로 외 2개 노선 공사 추진(2011. 6. ~ 2013. 2.)
 - 2011년 : 2개 노선 2.1km(금당상가, 호현삼거리)
 - 2012년 : 1개 노선 4.4km(가곡사거리~의료원로타리)
- 추진계획 : 중앙로(의료원R~남교오거리)/L=600m/700백만원/보도교체 및 화단조성

2) 원도심·옷장 주차장 조성

- 사업량 : A=1,206㎡(45~50면) / A=2,303㎡(60면)
- 사업비 : 1,876백만원 / 5,333백만원
- 추진계획 : 보상협약, 실시설계, 공사추진

마. 원도심 도시가스 공급 및 하수관로 정비

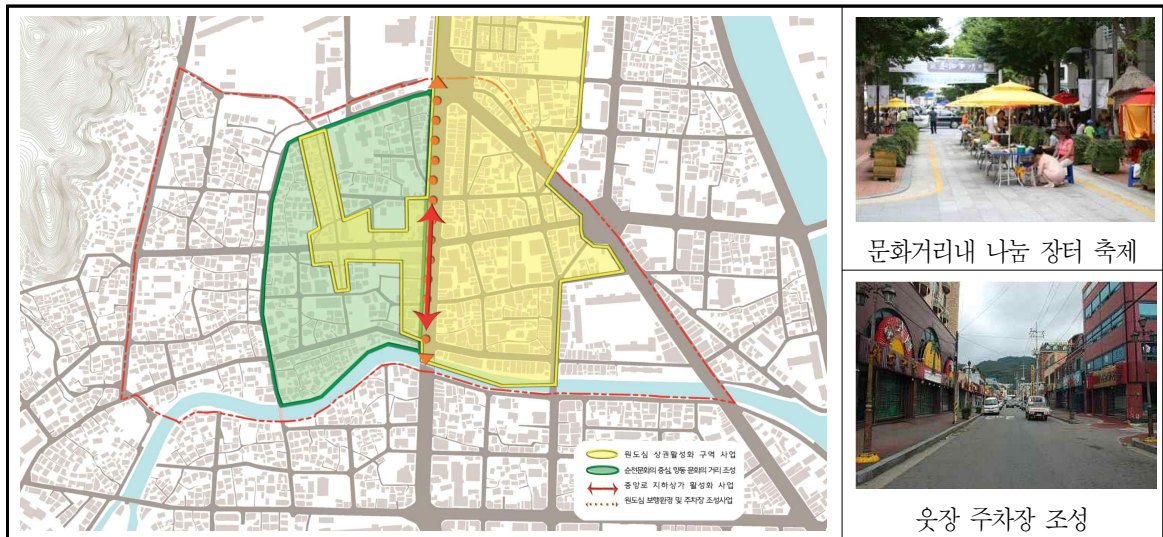
1) 원도심 도시가스 공급

- 지원대상 : 원도심내 도로와 병행하는 공급관 연장 100m당 신청자 수 30세대 미만
- 그간실적 : 1,657세대 1,000백만원
- 추진계획 : 원도심 삼산동, 매곡동 등 도시가스 공급지원사업 지속 추진

2) 하수관로 정비사업

- 사업량 : 관로 114km, 배수설비 4,713가구, 하수처리시설 1식
- 사업비 : 77,778백만원(민간자본) / 시설기본계획수립 : 900백만원
- 사업기간 : ‘15년~’ 18년(준공 후 20년간 분할상환)

관련사업 현황도



1.5.2 관련사업 프로그램(주민역량강화)

가. 사람 키우기 (주민교육)

- 창의적 시민을 육성하여 지역사회의 리더로 성장시키기 위해 2005년부터 시작된 주민자치대학, 우리 동네 상상프로젝트, 공공디자인 학교, 마을 해설사, 마을미래 만들기 교육 등 다양한 주민자치 교육이 시민의 성장 유도(주민자치위원 620명)



주민자치위원역량교육

우리마을상상프로젝트 토론

다함께 돌아 동네한바퀴

우리마을전문가는 주민들!

나. 창조마을 만들기

- 주민 스스로 지역의 자원을 활용하여 거기에 스토리를 입히고 지역주민의 공동체가 견고한 창조 마을을 조성(남제골, 청수골, 조곡동 철도문화마을, 중앙동 안심마을, 매곡동 탐매마을 등)하고, 주민 스스로 수익까지 창출하는 커뮤니티비즈니스 사업을 지속적으로 추진
- 마을탐방 프로그램이 전국적인 사례로 소개되었으며 이로 인해 순천시 마을 만들기를 배우기 위해 올 해 전국에서 200개 단체 1만 명이 순천을 방문하여 침체된 원도심을 활성화 시키는 기폭제 역할을 하였음



마을탐방프로그램

청수골 파이프정원

조곡동 철도문화마을

한평 정원(변기재활용)

다. 민관 협업체계 구축

- 순천시는 2005년 좋은 동네 만들기 사업을 시작으로 전국주민자치박람회 등 주민자치 및 마을 만들기 관련 우수사례로 올해까지 40여건을 수상하는 등 전국 최고의 주민자치 도시로서의 위상을 드높이고 있음
- 아울러 2013. 4월, 마을 만들기 중간지원조직인 “생활공동체 지원센터”가 설립되면서 주민들이 더 쉽게 마을 일을 할 수 있도록 컨설팅하고, 행정과 주민 사이에서 코디네이터 역할을 특특히 해주고 있음
- 또한 다양한 마을활동가를 양성하기 위해 청년희망학교, 마을문화학교, 마을포럼 맛있는 수다 등 민간과 협업하는 스펙트럼을 넓히고 있음
- 이렇듯 순천시는 마을과 사람들 속에서 문화, 복지, 교육 등 다양한 분야에서 민-관-지원센터의 새로운 협업체계를 구축하고 마을 속의 작은 자치를 실현하여 도시의 경쟁력을 키워가고 있음

1.6 도시재생활성화지역의 우선순위 및 지역 간 연계방안

1.6.1 우선순위 설정기준

- 도시재생활성화 대상지역중 역사, 문화, 가치자산, 지역 정서 등을 고려하고 인구, 사업체, 주택 노후가 가장 심한지역을 우선적으로 설정
- 도시기본계획 및 시행 중인 각종 계획과의 부합성, 도시재생활성화지역간의 형평성, 도시재생사업 추진의 시급성, 추후 도시재생사업추진 후 효과가 높고 인근지역 파급효과가 큰 지역을 우선적으로 설정

1.6.2 우선순위 설정방법

- 원도심 지역주민, 전문가, 공무원 등이 참여한 가운데 그룹을 분류하고 우선순위 설정 기준에 따라 각 그룹 1순위, 2순위, 3순위로 설정 후 각 그룹에서 설정한 구역 중 중첩지역을 우선 순위지역으로 설정

1.6.3 지역간 연계방안

- 도시재생활성화지역내에는 1순위 지역을 핵심거점지역으로 설정하고 2순위지역, 3순위지역, 기타지역으로 확대시켜나가고 특히, 옥천과 동천, 1번 도로를 기준으로 좌측인 매곡동, 향동, 저전동은 주택 재생지역으로, 중앙동, 풍덕동 일부는 상업 재생지역으로 연계 특화
- 도시재생활성화지역외 지역은 순천대학교와 문화건강센터, 동천과 조곡동 철도관사를 활용토록 하고 죽도봉공원, 봉화산, 풍덕동 아랫시장, 정원박람회장, 순천만과 연계 재생 확산
 - 순천대학교 앞 대학로 활성화를 위해 학생촌 테마 젊음의 거리 조성 등과 연계 추진
- 지역간 연계는 자연환경과 역사문화자원, 사회·물리·문화 간 상호 연계융합을 통한 상생과 시너지효과에 초점

1.7 도시재생조직 정비

1.7.1 도시재생지원센터 운영

가. 개요

- 설치근거 : 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제11조 제1항
- 센터명 : 순천시 도시재생 지원센터
- 소재지 : 순천시 중앙로 95번지 (구 교보빌딩 1층)
- 운영 : 순천시에서 직영한 후 위탁여부 검토
- 구성인원 : 5명 (센터장 1, 사무원 2, 공무원 2)
- 보수
 - 센터장 : 주 2회 이상 비상근 임명제, 월 2,500,000원 임명 활동비 지급
 - 사무원 : 주5일 상근, 봉급은 월 2,123,000원(8급 10호봉 상당)
- 사업비 : 33,074천원(인건비 23,074천원, 사무관리비 10,000)
- 기능·역할
 - 도시재생 전략계획 및 활성화계획 수립과 관련사업 추진 지원
 - 도시재생활성화지역 주민 의견조정 지원
 - 현장 전문가 육성을 위한 교육프로그램의 운영
 - 마을기업의 창업 및 운영지원
 - 주민참여 및 공동체 활성화 지원
 - 기타 도시재생 지원에 관한 사항

나. 업무내용

- 기획지원
 - 지역자산 목록화(DB구축, 지역자산 분포 지도작성 등), 지역자산의 활용 방안 강구 등 지역자산의 활용을 위한 프로세스 기반 구축
 - 지역문제 해결방안으로서 적절한 도시재생사업 발굴
 - 도시재생사업 성과관리를 위한 정기적·지속적 모니터링 실시 등
- 사업지원
 - 사업의 원활한 추진을 위해 필요한 제반 사항
 - 지역주민의 경제적 기반 구축을 위해 마을기업, 신탁, 창업 등 재원확보가 가능한 도시재생 사업 발굴

- 도시재생지원센터의 재정적 자립화를 위한 자체사업, 위탁사업, 보조금, 후원금 등과 같은 운영계획 수립 등
- 홍보·교육지원
 - 행정을 비롯한 지역주민의 인식전환 및 역량강화 등 도시재생의 안정적 정착을 위한 마중물 지원
 - 도시재생 관련 교육 프로그램, 워크숍, 세미나 등을 통해서 도시재생에 대한 이해와 마인드 전환
 - 지역주민을 대상으로 하는 교육지원을 통해 개인의 역량강화 및 주민리더 양성을 통한 도시재생의 지속성 강화 등
- 대내·외 협력지원
 - 이해관계자들간의 의견대립에 대한 조정
 - 지역주민의 도시재생사업에 대한 전문적 지원 연계를 위한 협력체계 구축 등

다. 센터이전계획

- 현재 순천시도시재생지원센터가 있는 순천시 중앙로 95번지 구 교보빌딩은 부음성 역사 상징화 사업 거점지역으로 철거 예정임
- 따라서, 센터는 도시재생을 위한 중간 지원조직으로 주민과 함께 할 수 열린 공간으로 이동하여 ‘순천형 도시재생’ 기틀 마련 필요

라. 기대효과

- 지역내 다양한 이해관계자들과의 교류를 통해 공감대가 형성되어 도시재생사업의 최종 목표 실행에 가까워질 수 있음
- 도시재생사업의 발굴 및 의견 조정, 정책 목표 및 방향 설정, 지역리더 발굴·양성, 대내·외적인 협력 네트워크 등 도시재생사업과 관련한 활동들을 지원하여 주민주도의 도시재생사업 활성화 가능
- 일회성 이벤트 사업방식들이 지속됨에 따라 이윤 발생 및 지역 인력해소 등을 기대함

2. 주거환경계획(변경)

2.1 현황분석

2.1.1 주택보급 현황

- 2013년 현재 순천시 인구는 277,345명으로 2008년 이후 0.47%의 연평균 증가율을 보임
- 가구수는 2013년 현재 95,285가구로 가구당 가구원수는 2.9인임
- 주택수는 2008년에는 93,450호로 연평균 0.96%의 증가율을 보이고 있으며 가구수의 증가 및 주택수의 증가는 핵가족화에 따른 가구분화현상의 결과로 볼 수 있음
- 주택보급률은 매년 지속적으로 증가하여 2009년 105.0%로 2008년 이후 주택보급을 100%를 상회하고 있음

주택관련 지표 변화추이

구분	단위	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	연평균증가율 (%)
인구	인	271,035	271,106	274,195	273,805	275,451	277,345	0.47
일반 가구수	가구	95,564	89,863	89,484	93,000	94,222	95,285	-0.06
가구당 인구	인/가구	2.8	3.0	3.1	2.9	2.9	2.9	-
주택수	호	93,450	94,318	95,799	104,640	98,485	97,924	0.96
주택보급률	%	97.8	105.0	107.1	112.5	104.5	102.8	-
주택1호당가구	가구/주택	1.0	1.0	0.9	0.9	1.0	1.0	-

자료: 순천시, 순천통계연보, 각연도

2.1.2 주택유형별 현황

- 순천시의 주택유형 변화는 도농통합 시기인 1995년 아파트 대비 단독주택이 우세하였으나 1999년부터 단독주택과 아파트의 점유율이 역전되어 2013년에는 아파트의 점유율이 61.7%로 단독주택의 점유율 35.9%를 크게 상회함
- 향후 신대지구, 오천지구, 연향상삼지구, 용당동 택지개발사업과 매곡동주공, 다인아파트, 송보아파트, 로직하우징아파트, 대광로제비앙, 해광상그릴라 등 주택건설사업 등 대단위 아파트단지의 입주가 예정되어 있고 아파트에 대한 시민의 선호도가 높아짐에 따라 아파트 점유비율은 지속적으로 상승할 것임

주택유형별 변화추이

구 분	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년
계	93,450 (100.0%)	94,318 (100.0%)	95,799 (100.0%)	104,640 (100.0%)	98,485 (100.0%)	97,924 (100.0%)
단독주택	39,030 (41.7%)	39,487 (41.8%)	40,385 (42.1%)	46,420 (44.4%)	39,083 (39.6%)	35,196 (35.9)
아파트	51,864 (55.4%)	52,275 (55.4%)	52,846 (55.1%)	54,102 (51.7%)	57,287 (58.2%)	60,403 (61.7%)
연립주택	895 (0.9%)	895 (0.9%)	895 (0.9%)	810 (0.8%)	810 (0.9%)	922 (0.9%)
다세대주택	312 (0.3%)	312 (0.3%)	324 (0.3%)	281 (0.3%)	347 (0.8%)	441 (0.4%)
비거주용 건물내주택	1,349 (1.7%)	1,349 (1.6%)	1,349 (1.6%)	975 (0.9%)	958 (0.9%)	962 (1.0%)

자료: 1. 순천시 통계연보, 2014
2. 통계청, 국가통계포털(KOSIS), 2015.

2.1.3 주택의 점유형태

- 주택보급률은 증가하고 있으나, 주택의 점유형태에 있어서는 자가 주택의 점유율이 2000년 59.2%에서 2010년 현재 62.9%로 증가추세를 보임
- 자가 주택의 점유율이 증가하면서, 전세는 감소하여 보증부월세의 점유율은 점차 증가추세에 있음

주택의 점유형태 추이

구 분	2000년		2005년		2010년	
	가구	비율(%)	가구	비율(%)	가구	비율(%)
계	81,411	100.0	87,105	100.0	92,131	100.0
자 가	48,187	59.2	49,643	57.0	57,983	62.9
전 세	20,638	25.3	20,775	23.9	14,200	15.4
보증부월세	5,331	6.6	10,064	11.6	14,089	15.3
무보증월세	1,300	1.6	1,627	1.9	1,849	2.0
월세(사글세)	3,987	4.9	2,970	3.4	2,046	2.2
무 상	1,968	2.4	2,026	2.3	1,964	2.1

자료: 통계청, 국가통계포털(KOSIS), 2015.7

2.1.4 가구별 가구원수

- 소형가구(1,2인 가구)는 2000년 28,325가구(34.8%)에서 2010년 45,103가구(48.9%)로 급격히 증가하고 있는 것으로 분석
- 도시기능의 수요 변화가 예상됨에 따라, 신규 주택 공급시 실수요에 맞게 대중교통중심지에 소형평형 위주의 공급 필요

가구별 가구원수 현황

구 분	2000년		2005년		2010년	
	가구수	구성비(%)	가구수	구성비(%)	가구수	구성비(%)
계	81,411	100.0	87,105	100.0	92,131	100.0
1인 가구	12,680	15.6	16,928	19.4	21,888	23.7
2인 가구	15,645	19.2	20,044	23.0	23,215	25.2
3인 이상 가구	53,086	65.2	50,133	57.6	47,028	51.1

자료: 통계청, 국가통계포털(KOSIS), 2013.6

2.1.5 도시정비 및 주택개발

가. 택지개발사업

- 주요 도시개발사업은 60년대 4개지구에 대해 토지구획정리사업을 시작으로 80년대 일단의주택지 조성사업 4개지구, 90년대 택지개발사업 8개지구를 시행하였음
- 2000년대 연향3지구, 왕조은곡지구 도시개발사업을 통해 현재 시가지가 형성됨
- 현재 추진 중이거나 향후 개발을 목표로 하고 있는 신규 주택단지는 신대지구, 오천지구, 용당지구, 연향상삼지구 및 경제자유구역내 선월지구 등으로 계획적 개발을 통한 市域확장을 추진 중에 있음

현재 추진 중인 개발사업 현황

구 분	사업기간	계획인구(인)	개발방향
신대지구	2008년~2012년	30,000	인간과 자연이 공존하고 물과 숲이 어우러진 친환경적인 단지 조성, 외국인의 투자환경조성 및 광양만권의 중심도시 기반구축
오천지구	2008년~2014년	10,671	광양만권 경제자유구역 균형개발 및 주택건설에 필요한 택지 공급
용당지구	2013년~2016년	2,371	난개발을 방지하고 쾌적한 정주환경을 조성함으로써 순천시의 주거수용에 대응하고 계획적인 도시성장관리를 도모
연향상삼지구	2012년~2015년	1,550	광양만권 경제자유구역의 배후 주거단지로서 부족한 저소득 임대아파트 제공으로 다양한 주거유형 및 신주거문화 창출
선월하이파크	2012년~2020년	16,300	울촌, 해룡, 세풍산단 관련 종사자들의 주거기능 확보

나. 주택건설사업

- 총 6개 지구(택지개발사업 제외)와 개별 건축을 포함해서 3,400세대의 주택건설을 추진중이며 2015년말 기준으로 로직하우징아파트를 제외한 주택건설사업은 조성이 완료되었음

주택건설사업 승인 현황

구 분	사업기간	세대수(호)	면적(m ²)	승인일
계		3,446	-	
매곡동주공아파트	2008년~2010년	795	33,380	2010년 1월
다인아파트	2011년~2013년	149	5,077	2011년 10월
송보아파트	2012년~2015년	757	41,781	2012년 12월
로직하우징아파트	2013년~2015년	498	31,587	2013년 5월
대광로제비앙 아파트	2012년~2014년	364	27,396	2013년 6월
해광상그릴라 도시형생활주택	2014년~2015년	140	5,350	2014년 4월
단독주택 등	-	743	-	2014년~현재

다. 주거환경정비사업

- 기존 도심을 중심으로 노후불량주택 밀집지역에 대한 도로, 상하수도, 소공원, 주차장, 공동이용 시설 등의 기반시설을 정비하고 불량주택 개량을 통해 주민의 삶의 질 향상
- 자연마을 및 낙후된 주거지역을 우선 선정하고 저리 국민주택 기금지원을 통한 주택개량 유도
- 1단계 주거환경개선사업(완료) : 영옥, 저전, 매곡, 울전지구 및 구암A지구 등 5개 지구
- 2단계 주거환경개선사업(완료) : 금곡, 매곡A, 매곡B, 매곡C, 원석현, 가곡, 신기A, 생목, 인제, 남정, 소라, 갈마골, 업동, 독실A, 구암B, 신기B, 연향, 덕암, 상인제, 우명지구 등 20개 지구

주거환경개선사업 현황

행정 구역명	정비 구역명	정비구역 면적(m ²)	개발 방향
총 계	8개	355,234	-
삼산동	업 동	35,759	새로운 신축건물은 대지면적을 최대한 확보하여 저밀도 주택지로 개발유도
조곡동	독실A	53,022	비탈경사지 마을로 양호한 조망권과 쾌적한 자연환경을 갖고 있으므로 중저밀도 주택지로 개발유도
덕연동	구암B	45,534	경관은 양호하나 경작지로 이용되고 있는 일부토지에 건물신축토록 유도
	신기B	71,492	경관은 양호하나 경작지로 이용되고 있는 일부토지에 건물신축토록 유도
	덕 암	34,520	철도역 주변마을이므로 도로개설 후 잔여토지는 경관조성을 위해 공공용지로 활용유도
	연 향	42,392	양호한 조망권을 갖고 있으므로 쾌적한 저밀도 주택지로 개발유도
남제동	상인제	48,598	산기슭에 위치하여 쾌적한 환경을 갖고 있으므로 저밀도 주택지로 개발유도
왕조동	우 명	23,917	쾌적한 자연환경을 갖고 있으므로 저밀도 주택지로 개발유도

라. 아파트

- 2014년 현재 입주 중인 아파트는 141개 단지에 60,279세대이며, 분양 124개 단지 48,650세대, 임대 17개 단지 11,629세대에 이룸
- 2014년 12월 현재 미분양 공동주택(아파트)은 3개 단지에 209세대에 이룸

공동주택 현황

구 분	행정동	세대수	경과년수	2013년	2015년	2020년	2025년	2030년
소 계	-	60,279	소계	60,279	60,279	60,279	60,279	60,279
			40년이상	-	-	179	1,845	13,767
			30~40년	725	1,845	13,588	32,119	30,484
			20~30년	24,814	32,119	30,484	18,511	14,672
			20년미만	34,680	26,255	16,968	7,744	1,296
중심생활권	동지역	52,813	소계	52,813	52,813	52,813	52,813	52,813
			40년이상	-	-	179	1,845	13,686
			30~40년	725	1,845	13,507	28,950	25,627
			20~30년	22,435	28,950	25,627	16,244	13,500
			20년미만	29,653	22,018	13,500	5,774	-
정주 유양생활권	서면	567	소계	567	567	567	567	567
			40년이상	-	-	-	-	81
			30~40년	-	-	81	81	-
			20~30년	81	81	-	383	486
			20년미만	486	486	486	103	-
국제교류 연담생활권	해룡면	6,839	소계	6,839	6,839	6,839	6,839	6,839
			40년이상	-	-	-	-	-
			30~40년	-	-	-	3,088	4,857
			20~30년	2,298	3,088	4,857	1,884	686
			20년미만	4,541	3,751	1,982	1,867	1,296

자료 ; 순천시 홈페이지, 공동주택 현황(2014년 3월말 기준, 재분류), 2015. 1

공동주택 미분양 현황

구 분	소재지	시공사	총분양가구수	미분양가구수 (2013.10)	입주(예정)일
총 계	3개	-	2,345	209	-
왕지동	산147-1일원	두산중공업(주)	1,317	188	2011.01
서면 선평리	140번지 일원	한토건설(주)	664	3	2012.03
조례동	상삼지구 C2블럭	(주)대광건설	364	18	2015.01

자료: 순천시 홈페이지, 공동주택 미분양 현황(2014.12현재), 2015.01

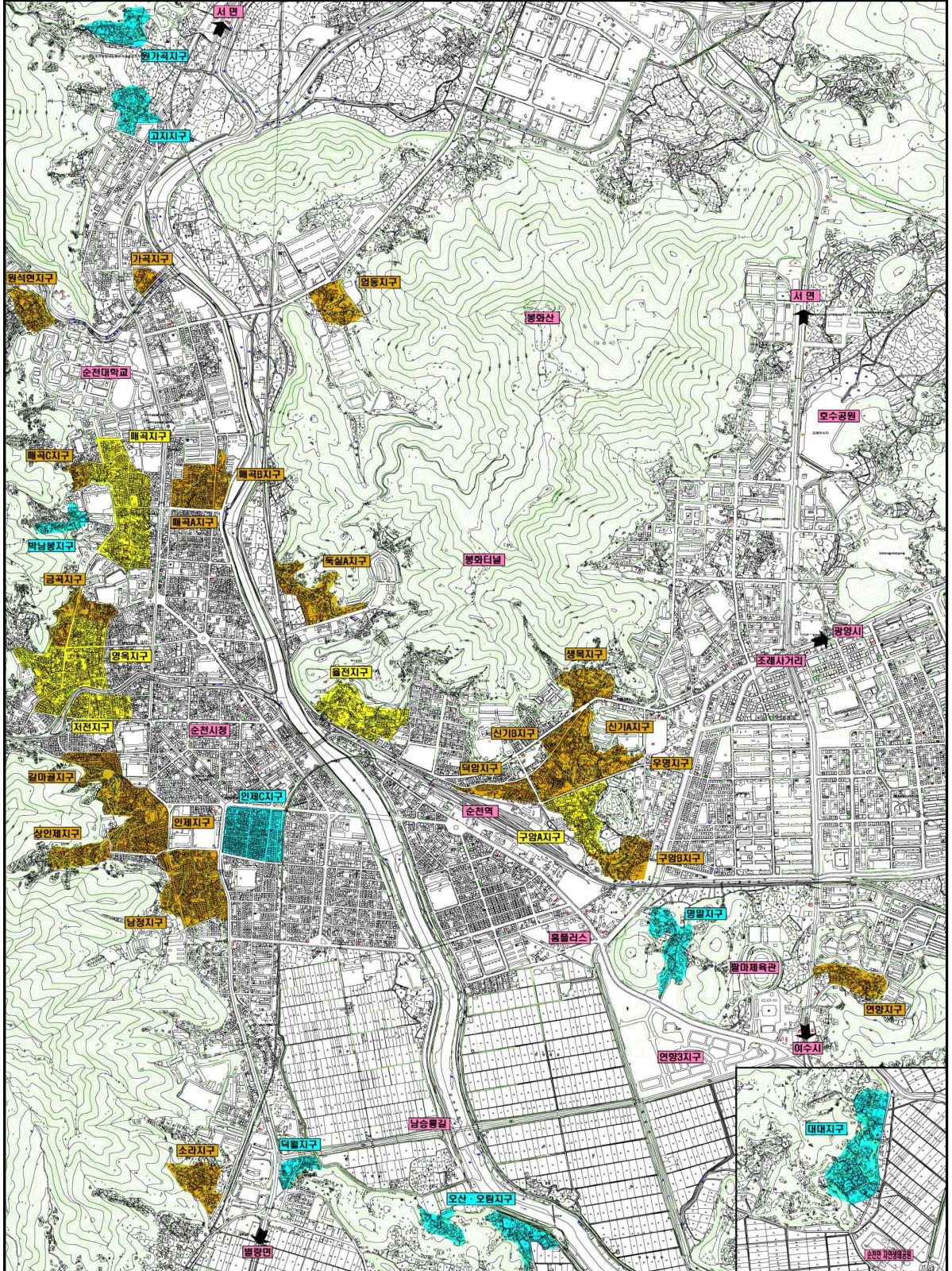
공동주택 노후현황도



미분양 공동주택 위치도



주거환경개선사업 위치도



2.2 문제점 진단

2.2.1 노령화에 대한 주택정책 강화 필요

- 순천시의 65세 이상 노인인구에 대한 노령화 지수는 1995년 7%에서 2000년 8.1%, 2004년 9.5%로 증가하였으며, 2013년 현재 12.3%로 노령인구의 증가현상이 뚜렷하게 나타나고 있으나, 이에 대응하는 주택정책의 변화가 이루어지지 못하고 있음
- 도심부에서 벗어난 농촌지역일수록 노령화율은 30%이상을 훨씬 상회하고 도심부에 비해 가구당 인구수가 낮게 나타나고 있어 노령화에 대비한 주택정책 마련이 필요함
- 주거복지 차원에서 사회적인 지원이 요구되는 장애인 가구, 생활보호대상자 등을 위한 주택정책이 추진되고 있으나, 노령인구에 대한 주거복지지원의 주택정책은 부족한 실정임

읍면동별 인구현황(2013년 12월)

구 분	인구수 (명)	65세 이상 인구		세대수(세대)	비고
		65세 이상 인구	비율(%)		
합계	277,345	34,242	12.3	104,507	
승주읍	3,218	1,139	35.4	1,553	
주암면	3,782	1,494	39.5	1,919	
송광면	1,785	701	39.3	874	
외서면	1,042	435	41.7	547	
낙안면	3,785	1,323	35.0	1,773	
별량면	6,432	2,201	34.2	2,927	
상서면	3,043	884	29.1	1,266	
해룡면	33,420	2,668	8.0	11,275	
서면	13,109	2,103	16.0	5,101	
황전면	3,571	1,421	39.8	1,759	
월등면	2,113	746	35.3	984	
향동	5,048	1,064	21.1	2,232	
매곡동	6,873	1,055	15.3	3,634	
삼산동	23,731	2,304	9.7	8,283	
조곡동	7,667	1,123	14.6	3,140	
덕연동	50,995	3,237	6.3	16,975	
풍덕동	9,426	1,497	15.9	3,803	
남제동	11,312	1,736	15.3	4,743	
저전동	3,530	733	20.8	1,509	
장천동	3,255	628	19.3	1,735	
중앙동	4,135	745	18.0	2,009	
도시동	9,454	1,643	17.4	3,916	
왕조1동	43,212	2,514	5.8	15,272	
왕조2동	23,407	848	3.6	7,278	

자료: 순천시, 순천통계연보, 2014

연령별 인구 현황

연령	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년
총계	269,429	269,516	272,620	272,201	273,798	275,668
0-4	12,394	11,996	11,817	11,919	11,842	11,903
5-9	17,860	16,590	15,134	14,068	13,905	13,713
10-14	23,465	22,752	21,971	20,896	19,518	18,373
15-19	21,953	22,842	24,200	23,972	23,887	23,445
20-24	16,925	16,880	17,525	18,328	19,422	20,475
25-29	17,305	16,724	16,174	15,438	14,705	14,290
30-34	17,816	17,203	17,170	17,148	17,206	17,503
35-39	23,483	22,815	22,086	20,879	20,161	18,984
40-44	24,612	24,783	25,041	24,888	24,857	24,290
45-49	24,104	24,267	24,089	23,878	24,090	24,787
50-54	17,424	18,865	20,850	22,335	23,206	23,930
55-59	12,357	12,822	13,936	14,652	15,719	17,446
60-64	9,853	10,606	11,363	11,973	12,179	12,287
65-69	10,244	9,820	9,590	9,222	9,293	9,635
70-74	8,410	8,659	8,850	9,118	9,657	9,663
75-79	5,854	6,098	6,359	6,735	7,045	7,444
80-84	3,127	3,473	3,854	4,075	4,291	4,516
85이상	2,243	2,321	2,551	2,677	2,815	2,984
노령화율(%)	11.1	11.3	11.5	11.6	12.0	12.4

자료: 순천시, 순천통계연보, 2014

2.2.2 아파트 위주의 주택공급

- 도농통합 시기인 1995년 단독주택이 49.2%, 아파트 45.6%를 각각 점유하였고 1999년부터 아파트 점유율이 역전되어 2013년 현재 아파트의 점유율이 65.7%로 단독주택 점유율 35.9%를 크게 상회함

- 아파트의 공급이 대부분 도심부에 편중되어 있어 농촌지역과 도시지역의 양극화된 토지이용 및 주택공급형태를 보이고 있음
- 신규 공급주택 또한 아파트 위주 공급 결과, 총 주택 수는 증가하고 있으나 양호한 주거환경을 갖춘 단독주택지는 지속적으로 감소하고 있어 아파트 위주의 획일적인 거주유형이 나타남
- 주택의 공급이 신시가지 개발에 따른 시 외곽 지역으로 확산되면서 순천시를 대표하는 특징 있는 양호한 단독주택지가 형성되지 못하고 있음

2.2.3 신도심과 기존 도심간의 편차 확대

- 80년대 산업발전과 1995년의 도농통합으로 기존 순천도심의 도시용량의 과부하 현상 발생
- 90년대 들어 본격적으로 연향·조례동 일대에 택지개발사업으로 공동주택건설이 본격화되어 신 주거중심으로 자리 잡으며 쇼핑, 위락 등 도심 중심기능이 양분됨
- 급격한 도시팽창에 따라 동측으로 시가지가 형성되었고 급격한 인구이동으로 원도심 활력 저하 및 신 주거중심지의 과밀화 현상 등 도시공간구조상의 급격한 변화를 초래하고 있음
- 기존 도심에서의 주거환경정비가 일부 추진되고는 있으나 그 진행이 신시가지 개발의 속도에 미치지 못하여 도심에 대한 도심공동화가 지속적인 양상을 보임
- 원도심 활성화 및 정비를 위한 신도시 개발위주의 도시정책을 성장관리형 도시계획 전략 수립이 절실한 상황임

2.2.4 기존 주택재고 및 주거지 관리 필요

- 기성시가지 및 면급지역의 기존 취락은 노후·불량주택이 다수를 차지하고 있으며, 관리 또한 소홀하여 주거환경의 질적 수준이 매우 열악한 실정임
- 도시지역 내에서의 교통량 증가에 따른 도로변 불법주정차와 교통사고 및 소방도로 관리의 미흡 등으로 인해 생활환경의 질이 현저히 떨어지고 있음
- 농촌지역에서의 노령인구 증가로 주택의 멸실 및 공가(空家)가 지속적으로 증가하고 있으며, 이로 인해 이웃주민의 거주안정의 위협이 나타나고 있는 실정임
- 노후 불량주택 및 공가가 지속적으로 증가하는 추세임

2.3 주거환경의 변화 전망

2.3.1 주거환경의 질적 향상을 위한 욕구 증대

- 정부의 지속적인 주택보급정책에 의해 어느 정도의 주택공급에 대한 정책적 성과를 이루었으나, 평균적인 개념의 주택보급의 정도를 나타내는 지표가 100%를 초과하더라도 주거의 양적·질적인 면에서 주택문제가 해결된 것을 의미하지는 않음
- 향후 주택소유에 대한 인식변화 등에 따라 주택보유 측면의 양적 정책보다는 주택의 질적 수준 향상에 대한 욕구가 급격히 증가할 것으로 예상되며, 이에 대한 주택의 정책적 변화가 수반될 것으로 예상됨
- 정원박람회의 성공적인 개최로 인한 문화와 생태가 공존하는 주거환경 조성필요

2.3.2 저소득층 주거수준 향상의 정책과제 부각

- 저소득층의 소외감을 해소시키고 주거환경을 일정수준 이상으로 향상시키는 것이 주택의 가장 중요한 정책과제로 부각될 전망이다
- 이를 위해 개별 가구의 주거수준의 기준이 될 수 있는 척도인 주거생활의 기준 설정이 시급함

2.3.3 민간부문의 택지개발 활성화

- 민간부문의 택지개발이 활성화 되고 전원택지의 수요가 증가하고 있어 이를 뒷받침하는 민간건설 및 주택부문의 비중이 증가할 것으로 예상됨
- 향후의 주택은 도심형 공동주택(고밀도주택), 전원주택(저밀도주택), 공공주택(저소득층)으로 분화되어 공공과 민간의 역할이 조화를 이룰 것으로 전망됨

2.3.4 도시재생 활성화

- 농촌지역에서의 공가(空家)에 대한 공공차원에서의 관리가 지속적으로 이루어지고 있으며, 마을단위의 커뮤니티향상을 위한 공공의 역할이 증대되고 있음
- 자치단체간의 지역 내 인구유입 방안의 일환으로 쾌적한 주거환경개선에 공공의 역할이 증대될 전망이며 경제자유구역 종사자 유입 본격화에 따른 수요증가가 예상됨
- 주거환경개선사업 1, 2단계 15개 지구 완료, 3단계 주거환경개선사업 추진 필요

2.4 주거환경계획의 기본방향

2.4.1 시민중심의 주거환경 형성

- 인간미가 넘쳐나는 정주공간조성을 위한 주거문화 개발로 지역차원의 특성과 자율성을 확립하고 실천 가능한 시민 자발적 주거문화 프로그램의 개발과 보급 추진
- 도로, 기반시설 등 물리적 시설 중심의 개발에서 시민의 이용편의성에 기초한 도시 인프라 구축으로 살고 싶은 정주 공간 창출
- 나홀로가구, 저소득층 주거수준 향상을 위해 공공부문 주택공급에 있어 소득수준, 주거상태, 수요특성 등을 고려한 명확한 설정과 운영
- 신규주택 개발에 있어 공간구조개편과 연계추진으로 생활권별 기능의 효율성 향상에 부합하는 주거지 정비 도모

2.4.2 기존주거지 정비의 활성화

- 주택공급을 위한 대규모의 신개발을 지양하고 시가화용지내 미개발용지의 가용토지자원을 최대한 활용함으로써 자연자원의 훼손을 최소화토록 하며 2030년까지 전체 미개발용지의 50%의 개발을 목표로 설정
- 저밀도로 이용되고 있는 기존 주거지의 정비를 활성화함으로써 시 공간구조 및 생활권을 합리화 하고 주거환경을 개선함
- 농촌지역의 폐가와 공가 등을 보수 및 재건축하여 외지인의 전원주택 또는 주말주택의 용도로 활용
- 인구유입을 목적으로 주택공급을 하기보다는 지역적·사회적 특성이 반영된 주거지를 조성하여 환경에 어우러지는 주거문화를 창출함으로써 인구유입이 기대되는 수요주도형 주택공급변화에 적응
- 기반시설의 확충과 공공시설의 정비 및 확충을 통해 시 이미지를 제고하고 획일화된 주거환경을 개선하도록 함

2.4.3 커뮤니티 중심의 가족친화적 주거환경 정비

- 마을단위 또는 지역단위의 커뮤니티 형성을 위해 구성원들의 공동체 및 유기적 특성을 유지하고 기능을 공유하여 새로운 패러다임 형성
- 커뮤니티 시설이용에 대한 객관적·주관적 차원의 지속적인 평가를 통해 시민중심의 이용만족도 제고
- 기반시설 등을 통해 주민들이 이웃과의 교류관계를 자연스럽게 불러일으킬 수 있도록 지역 내 가족친화적·물리적 주거환경 조성

2.4.4 주택공급에 따른 공공부분의 역할 강화

- 쾌적한 주거환경의 조성 및 주거의 안정성 확보를 위해 공공의 역할 증대
- 주택의 개념을 과거 소유개념에서 사용개념으로 전환하고 현행 자가 주택 위주의 주택정책을 개선하여 저소득층의 주거안정을 이룰 수 있도록 공공부분의 역할 강화
- 주택가격을 형성하는 가장 중요한 인자는 지가(地價)이므로 중심도시와 인접한 지역에 저렴한 택지를 공급하여 차별화된 주택가격으로 양질의 주택 공급

다양화 방안

대 상	주 체	전 락	소득계층의 구분기준
중산층 이상	민간주택부문	시장경제원리	일반적으로 주택소유 계층을 말함
저소득층	공공주택부문 민간주택부문	주체보조	무주택자로 관리비, 임대료 부담능력이 있는 계층
최저소득층	공공주택부문	주체보조 객체보조	무주택자로 관리비, 임대료 부담능력이 없는 계층 (주로 생활보호대상자나 그 외의 노숙자)

주 : 소득계층의 구분기준은 다소 임의적일 수 있음

2.5 주택수요 및 공급계획(변경)

2.5.1 주택수요 추정의 전제

- 제3차 전라남도종합계획 수정계획(2012~2020), 도시기본계획수립지침(2013.3) 및 대한민국 생태수도 순천2020 마스터플랜(2013.1)을 토대로 소요주택 수 산출기준을 검토함
- 가구당 인구변화는 순천시 추이를 적용하여 2030년 2.3인/가구를 적용
- 주택감실률은 제3차 전라남도종합계획 수정계획 및 인접 도시 사례의 주택 감실률을 참조하여 5년마다 1.0%를 적용
- 제3차 전라남도 종합계획 수정계획과 대한민국생태수도 순천2020 마스터플랜을 감안하여 2030년도의 주택보급률은 115.0%를 설정

주택공급에 관한 상위계획 및 관련지침 검토

구 분	내 용	
제3차 전라남도 종합계획 수정계획(2012~2020)	주택보급률	•2020년 120%
	멸실률	•1.0%(5년마다)
	가구당 인구수	•2.4인/가구
	신규주택 유형배분	•공동:단독=60%:40%
	공공공지율	•30%
	용도혼합율	•10%
	1호당 부지면적	•단독주택 200㎡, 연립주택 70㎡, 아파트 60㎡
도시기본계획수립지침	개발밀도	•신규 주거용지 확보시 개발밀도 용적률 150% 기준
대한민국생태수도 순천2020 마스터플랜(2013.1)	주택보급률	•2015년 109%, 2020년 113%

2.5.2 주택수요 예측

- 2015년 이후 2030년까지 약 68,600호를 공급하여 주택보급률 115% 달성
- 주택수요추정 결과 2030년 순천시 인구 340,000인에 대하여 170,000호가 소요될 것으로 산정되며 주택 멸실을 감안하여 각 단계별 약16,000호~29,200호의 공급이 필요

주택수요 및 주택공급계획

구 분	단위	2013년	2015년	2020년	2025년	2030년	비고
인 구	인	277,345	280,595	300,000	320,000	340,000	
가구당인구	인/가구	2.9	2.8	2.7	2.4	2.3	
가 구 수	호	95,285	100,200	111,100	133,300	147,800	
주택보급률	%	102.8	105.0	108.0	111.0	115.0	
소요주택수	호	97,924	105,000	120,000	148,000	170,000	
멸실률	%/5년	-	1.00	1.00	1.00	1.00	
멸실주택수	호	-	-	1,000	1,200	1,400	
주택보급	호	-	-	16,000	29,200	23,400	총 68,600호

주 : 주택보급 = 단계별 목표연도 소요주택 - 전단계 목표연도 소요주택수 + 멸실주택수

2.5.3 주택공급계획

- 현재 진행중인 개발사업 및 주택건설사업, 개별 단독주택 등 주택계획을 감안할 때, 추가적으로 총 50,600호에서 49,800호의 주택공급이 필요

구 분	2013년		2015년		2020년		2025년		2030년		합 계	
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경
주택공급	97,924	97,924	105,000	105,000	120,000	120,000	148,000	148,000	170,000	170,000	-	
주택부족분	-	-	-	-	16,000	16,000	29,200	29,200	23,400	23,400	68,600	68,600
신규 공급	-	-	-	-	11,000	11,000	3,500	4,300	3,500	3,500	18,000	18,800
추가 공급	-	-	-	-	+5,000	+5,000	+25,700	+24,900	+19,900	+19,900	50,600	49,800

개발사업 및 주택건설사업 등에 의한 신규주택 공급계획(변경)

구 분	적용	계획인구		합 계		2015년		2020년		2025년		2030년	
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경
합계	적용	-	-	18,000	18,800	-	-	11,000	11,000	3,500	4,300	3,500	3,500
	계	64,292	66,117	18,061	18,821	-	-	11,061	11,061	3,500	4,260	3,500	3,500
신대배후단지		30,000	30,000	5,500	5,500	-	-	5,500	5,500	-	-	-	-
선월하이파크		16,300	16,300	7,000	7,000	-	-	-	-	3,500	3,500	3,500	3,500
용당지구		2,371	2,371	900	900	-	-	900	900	-	-	-	-
오천지구		10,671	10,671	3,780	3,780	-	-	3,780	3,780	-	-	-	-
연향상삼지구		1,550	1,550	600	600	-	-	600	600	-	-	-	-
로직하우징아파트		1,400	1,400	44	44	-	-	44	44	-	-	-	-
연향들지구(추가)		-	1,825	-	760	-	-	-	-	-	760	-	-
기타 단독주택		2,000	2,000	237	237	-	-	237	-	-	-	-	-

- 주택의 공급은 광양만권 경제자유구역 종사자의 유입에 따른 인구증가를 고려하여 오천지구, 신대지구 등 신시가지 개발사업을 통하여 우선적으로 확보하고 나머지는 시가화예정용지 개발을 통하여 공급

단계별 및 유형별 주택공급계획

구 분	단위	2013년	2015년	2020년	2025년	2030년
인구	인	277,345	280,595	300,000	320,000	340,000
가구당 인구	인/가구	2.9	2.8	2.7	2.4	2.3
주택수	호	97,924	105,000	120,000	148,000	170,000
단독주택 ^{주)}	호	36,158 (36.9%)	41,475 (39.5%)	46,560 (38.8%)	55,200 (37.3%)	59,500 (35.0%)
공동주택	호	61,766 (63.1%)	63,525 (60.5%)	73,440 (61.2%)	92,800 (62.7%)	110,500 (65.0%)

주 : 단독주택은 비거주용 주택수를 포함

2.6 추진전략

2.6.1 주택수요에 근거한 주택공급계획 수립

- 대도시권과 동일화된 주택에서 탈피하여 주변 환경에 거스르지 않는 환경친화적인 개발밀도를 적용하여 주택 공급
- 광양만권 경제자유구역 지원을 위한 양질의 배후주거단지 조성
- 소득수준 향상 및 쾌적한 주거수준의 요구 증대에 대비하여 지속적으로 감소하고 있는 단독주택의 비율은 현재의 36.9%에서 향후 35.0% 수준으로 공급
- 주택수요에 대비한 단계별 공급계획의 체계적 관리 추진

2.6.2 시가화예정용지 개발의 한시적 제한

- 신규 공동주택 증가에 따른 기존 아파트 가격하락 및 지역슬럼화 발생, 도시 외곽개발에 따른 기반시설 구축비용 및 도시관리비용이 지속적으로 증가로 택지개발사업 등을 2020년까지 한시적 제한

※ 개발진행중 또는 기 접수지역 택지개발사업 등 한시적 제한 제외

- 중심생활권 : 풍덕지구(0.560km²), 왕지2지구(0.461km²), 용당2지구(0.036km²), 왕조지구(0.029km²)
연향들지구(0.287km²)
- 국제교류연담생활권 : 복성지구(0.072km²), 연향들지구(0.201km²)
- 정주휴양생활권 : 지본지구(0.085km²)

2.6.3 커뮤니티 중심의 주거환경 정비

- 노후불량주택이 밀집된 지역은 주거환경개선사업, 재건축사업, 재개발사업, 리모델링사업 등을 통해 활력 있는 도시 공간 창출
- 비시가화지역의 자연취락지구 지정 및 정비 완화를 통한 주거환경 개선
- 고층·고밀의 돌출형 도시경관이 형성되지 않도록 주변시가지와 스카이라인 유지를 위해 개발밀도 및 층수관리
- 주민주도의 커뮤니티 조성
 - 골목가꾸기, 마을도서관 확보운동 등 주민주도의 지역공동체 만들기를 위한 주민조직의 체계화
 - 시민단체 등이 참여하는 주거환경개선 지원프로그램 제공, 주민조직 및 교육, 다른 지역 주민이나 행정기관과의 연대 및 의사소통을 위한 방안 마련
- 건강과 쾌적성의 확보를 위한 녹지공간 확보
 - 공공복리와 주민의 이익증진 및 정신적·육체적 긴장과 피로의 해소를 위해 기존 도시지역 내 녹지공간의 확보

2.6.4 life-cycle에 따른 주택의 유형 공급

- 주택시장에서의 양호한 주택확보가 곤란한 노인, 장애인 등 사회적 약자를 위한 주택공급의 확대
- 신혼주택, 자녀를 부양하기에 적합한 주택, 1·2인가구, 고령자에 적합한 주택을 공급

2.6.5 도시저소득층 주거복지향상

- 최저주거기준 미달가구의 파악을 위한 취약계층의 주거실태를 파악하고 지원대상별 구체적 지원 방안 마련함과 동시에 주거복지 향상을 위해 최저기준 미달가구 해소대책 수립·추진
- 주택재개발사업, 주거환경개선사업 시행시 사업지구 내 소형 임대주택을 공급토록 하며 세입자 이주비용 지급으로 도시저소득층의 지속적 도심 외곽이주 현상을 완화하여 원주민 재정착이 효과적으로 이루어지도록 정책추진
- 정부 추진 국민임대주택의 지속적 추진 및 도심내 소규모 국민임대주택 신규 공급
- 종합사회복지관 등에서 입주자에게 각종 지원 프로그램이 제공되도록 연계시스템을 구축·운영하는 등 주거와 사회복지서비스를 연계시켜 서민주거 안정을 모색

2.6.6 도시지역외 농어촌지역 주거환경 정비

- 마을가꾸기 사업 추진을 통한 정주의욕 고취
 - 도로, 상·하수도, 보건, 복지, 문화시설의 확충을 통한 주민의 삶의 질 향상
 - 마을길 가로수 조성, 가옥, 담장, 구조물 정비, 마을 내 도로, 공원 확충
 - 농어촌지역 마을 정자 정비, 빈집정비, 농어촌 주택개량
- 읍면지역의 인구유입 및 지역활성화 도모를 위한 전원형 주거단지 도입
 - 한옥마을, 전원주택, 로하스마을 조성 등
- 적극적인 도시민 유지활동을 통한 행복과 희망으로 살고 싶은 농업·농촌 실현
 - 체험, 교육, 생활의 도·농 교류 활성화 시스템 운영
 - 귀농·귀촌센터와 귀농협의회 운영으로 귀농자 안정적 정착을 유도, 희망농촌 자원봉사단 운영

2.6.7 노후 공동주택 정비방안 마련

- 노후 공동주택의 건축물 안전진단 시행결과에 따른 공동주택의 정비방안 마련
- 리모델링, 재건축, 재개발 등을 통한 주민 재정착 유도
- 살기 좋은 주거환경 및 생태도시환경 조성을 위한 리모델링지침 작성 등 법적·제도적 뒷받침 지원
- 계획적인 노후 공동주택의 정비방안 마련을 위한 도시 및 주거환경정비 기본계획 수립 추진