



전라남도  
JeollaNamdo

(auri) 건축공간연구원  
Architecture & Urban Research Institute

광주전남연구원  
Gwangju Jeonnam Research Institute

# 전라남도 제2차 건축기본계획(안)

-공청회 자료-

2022.07.14



## 발표 목차



청산도의 유채꽃

### 01 chapter

## 계획 개요

### 02 chapter

## 지역현황과 여건변화 분석

### 03 chapter

## 건축정책 현안과 이슈

### 04 chapter

## 전라남도 건축정책 기조

### 05 chapter

## 정책방향과 부문별 실천과제

### 06 chapter

## 향후 추진계획



옐로우 시티 장성군

## 01 chapter

# 계획 개요

## 02 chapter

## 지역현황과 여건변화 분석

## 03 chapter

## 건축정책 현안과 이슈

## 04 chapter

## 전라남도 건축정책 기초

## 05 chapter

## 정책방향과 부문별 실천과제

## 06 chapter

## 향후 추진계획



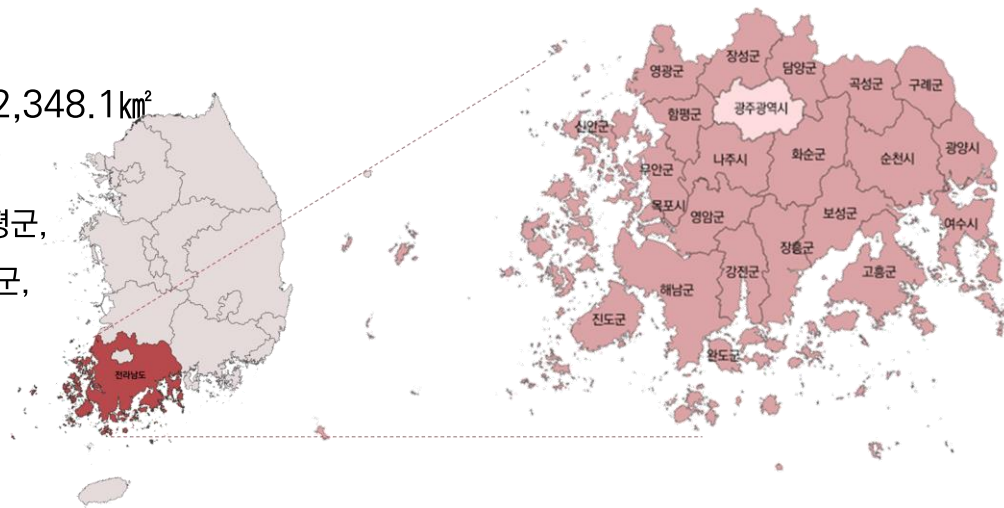
## 과업의 배경

- 「건축기본법」 제12조에 근거한 계획으로 법적 의무 이행
- 전라남도 고유의 가치를 지속하고 새로운 건축·도시 패러다임을 반영한 비전 제시
- 변화한 사회적 요구에 대응하고 미래 지향적인 가치 창출을 위한 계획 수립



## 공간적 범위

- **전라남도 전역**(22개 시·군)의 건축물 및 도시공간환경 12,348.1km<sup>2</sup>
  - 5개 시 : 목포시, 여수시, 순천시, 나주시, 광양시
  - 17개 군 : 신안군, 영광군, 장성군, 담양군, 곡성군, 구례군, 함평군, 무안군, 화순군, 영암군, 장흥군, 보성군, 강진군, 해남군, 진도군, 완도군, 고흥군
  - 건축물과 그 주변의 공간구조, 공공공간 및 경관을 포괄하는 공간환경(건축기본법 제3조 제2항)



## 시간적 범위

- **계획기간: (단기) 2022~2026년(5년)**
- **기준년도 : 2021년**
  - 건축 관련 기초조사는 2021년을 기준년도로 설정하고, 자료 획득이 곤란하거나 최근 자료 확보가 가능한 경우 확보 가능한 최근시점을 기준으로 함

## 계획 배경 및 목적

## 계획의 위상

- 전라남도 건축기본계획은 법정계획으로 지역 건축정책에 대한 최상위 계획의 위상

건축기본계획은 지역의 도시문제를 ‘건축을 통해’ 해소하고, 도민 일상 생활공간인 ‘건축물과 공간환경’이 좋은 디자인과 우수한 성능을 가질 수 있도록 정책적 여건을 마련하는 중장기 전략계획



## 계획 수립 과정

**전라남도 주민 인식조사**

안녕하십니까?  
건축물안전연구원(AUR)은 국토총리실 산하의 국책연구기관입니다.  
건축물안전연구원에서는 "제2차 전라남도 건축기본계획"을 수립하고 있습니다. 이와 관련하여 도민 분들께 전라남도의 건축 도시환경에 대한 인식과 미려한 환경 및 정책 수요에 대한 의견을 여쭙고 있습니다.

조사 결과에 귀중한 연구 자료로 반영될 수 있도록 시민 여러분의 적극적인 협조 부탁드립니다.  
과하의 개인 정보는 통계법 제23조에 따라 보호를 받으며, 중앙 내용은 통계법 제23조의 목적외로 사용되지 않습니다. 귀중한 시간을 보내어 주셔서 감사드립니다.

설문조사의 대략 소요시간이 10분 정도 소요되며, 참여하시면 됩니다.  
담당자 : 조현숙 책임연구원 (044-417-9851) 김재철 연구원 (044-417-9853)  
주 소 : 세종특별자치시 기흥로 143, KT&G 세종타워 9층 건축물안전연구원

**5Q 응답자 상황 질문**

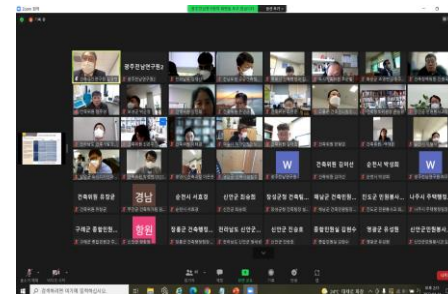
5Q1. 현재 거주하고 계신 지역은 어디입니까? [지도 선택]

|                          |                          |                          |                          |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input type="radio"/> 서울 | <input type="radio"/> 부산 | <input type="radio"/> 대구 | <input type="radio"/> 인천 | <input type="radio"/> 광주 | <input type="radio"/> 대전 |
| <input type="radio"/> 울산 | <input type="radio"/> 경기 | <input type="radio"/> 강원 | <input type="radio"/> 충북 | <input type="radio"/> 충남 | <input type="radio"/> 전북 |
| <input type="radio"/> 전남 | <input type="radio"/> 경북 | <input type="radio"/> 경남 | <input type="radio"/> 제주 | <input type="radio"/> 서울 | <input type="radio"/>    |

※ "모름" 선택 시 사유를 기재해 주시기 바랍니다.

5Q1-1. 전라남도 어느 지역에 거주하고 계십니까? [지도 선택]

|                           |                           |                           |                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <input type="radio"/> 영암군 | <input type="radio"/> 장성군 | <input type="radio"/> 남원군 | <input type="radio"/> 곡성군 | <input type="radio"/> 구례군 |
| <input type="radio"/> 함평군 | <input type="radio"/> 신안군 | <input type="radio"/> 목포시 | <input type="radio"/> 순천시 | <input type="radio"/> 화순군 |
| <input type="radio"/> 순천시 | <input type="radio"/> 광양시 | <input type="radio"/> 양산시 | <input type="radio"/> 양흥군 | <input type="radio"/> 보성군 |
| <input type="radio"/> 여수시 | <input type="radio"/> 강진군 | <input type="radio"/> 해남군 | <input type="radio"/> 진도군 | <input type="radio"/> 완도군 |
| <input type="radio"/> 순천시 | <input type="radio"/> 추진군 | <input type="radio"/>     | <input type="radio"/>     | <input type="radio"/>     |



착수보고회

2021.09.03

도민 및 전문가  
인식조사

2021.12.22~2022.03.15

건축·도시·디자인부문  
전문가 자문회의

2022.02.25

총괄건축가  
자문회의

2022.03.21

중간보고회

2022.04.11

2021.12.28~29.  
지자체 실무자  
간담회 및 현장조사1차 건축기본계획  
성과점검2022.03.04  
건축문화·교육·산업 부문  
전문가 자문회의2022.03.25  
중간연구심의회의2022.03.25  
연구진 합동  
워크숍

## 계획수립 절차

| 내 용                      | 주 체                        | 법적 근거                            |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| 전라남도 건축기본계획 발주 및 착수      | 전라남도지사,<br>건축공간연구원/광주전남연구원 | 건축기본법 12조<br>-5년마다 수립 시행-        |
| 시·군 현장조사와 진행사업 조사/시민인식조사 | 전라남도지사/전담연구팀               |                                  |
| 건축도시 관련 전문가, 자문위원 구성, 운영 | 전라남도지사/전담연구팀               |                                  |
| 공청회 개최                   | 전라남도지사/전담연구팀               | 건축기본법 12조<br>- 공청회 등을 거쳐 의견을 수렴- |
| 전라남도의회의 의견 청취            | 전라남도의회                     | 건축기본법 12조<br>- 해당 지방의회의 의견을 청취-  |
| 전라남도 건축정책위원회 심의          | 전라남도 건축정책위원회               | 건축기본법 12조<br>- 건축정책위원회의 심의-      |
| 전라남도 건축기본계획 확정 및 시행 공고   | 전라남도지사                     | 건축기본법 12조<br>-5년마다 수립 시행-        |



전남 목포에서 가장 오래된 근대건축물인 옛 목포 일본영사관

01  
chapter

## 계획 개요

02  
chapter

## 지역현황과 여건변화 분석

03  
chapter

## 건축정책 현안과 이슈

04  
chapter

## 전라남도 건축정책 기조

05  
chapter

## 정책방향과 부문별 실천과제

06  
chapter

## 향후 추진계획

## 1차 전라남도 건축기본계획 성과 평가



## 1차 전라남도 건축기본계획 성과 평가

## 목표

## 전략

## 주요 성과

## 주요 시사점

목표 1.  
자연과 지역성을  
배려한 건축 조성

전략 1.  
지역 정체성을 살린  
건축디자인 기준  
개발

- 도서종합개발계획으로 경관 관리
- 축사 양성화 사업, 도시계획위원회 심의 강화
- 노후 공공건축물 그린리모델링



전략 2.  
재해·재난에  
안전한 친환경 녹색  
건축 확대

- 녹색건축물 조성계획 수립('15)
- 노후 건축물 그린리모델링 추진('20)
- 취약지역 생활여건 개조사업
- 신재생 에너지 주택 지원 사업



목표 2.  
건축행정 및 디자인  
관리역량 강화

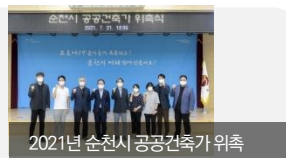
전략 3.  
지역공공건축 디자인  
관리체계구축및  
전문인력 육성

- 민간전문가 제도 도입과 총괄, 공공건축가 위촉과 활동
- 친환경디자인 상 공모전



전략 4.  
건축행정 혁신 및  
마을단위 건축서비스  
육성

- 도청내 공공건축팀 신설
- 공공건축물에 목조건축 도입 노력
- 순천시, 담양시에 공공건축물 사업에 공공건축가 자문 추진



목표 3.  
생활공간 개선 및  
건축문화 진흥

전략 5.  
인구고령화를  
고려한 주거환경  
개선사업

- 전남형 안심 공동-홈 노인세대 주거사업 추진
- '새뜰마을사업'으로 취약지역 여건 개선



전략 6.  
지역 건축문화자산을  
활용한 건축문화진  
흥사업 추진

- 한옥숙박 프로그램 진행
- '마을'중심으로 역사와 문화 보존
- 마을 박람회 진행



- 우수 건축디자인 시범사업 및 건축물 인센티브 제도 수행 저조
- 녹색건축물 보급 활성화 대책과 인식 개선 사업 필요
- 해안 접근성 강화에 따른 해안 경관 관리 정책 필요
- 축사시설의 성능개선, 환경친화적 농촌환경 조성 정책
- 새로운 재해 재난(기후변화, 코로나) 대비 체계 필요

- '디자인관리체계 구축', '신진건축사 설계공모' 등 지속 사업으로 추진 필요
- 시·군과 도의 총괄 및 공공건축가 연계 필요
- 목조건축 등 지역경쟁력 확보를 위한 신산업 발굴 필요

- 빈집실태조사 기초 현황조사를 토대로 지역 거점지역을 중심으로 한 유휴공간 활용 정책 추진 필요
- 전남형 헬스케어 건축 보급 확대
- 건축자산 기초조사 기반 통합관리 시스템 방안 필요
- 기존 전문인력 대상 정기적인 교육 프로그램 기획 및 확대 추진 필요

## 전라남도 건축 및 도시 현황

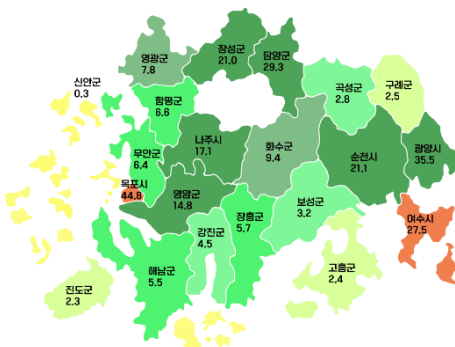
## 토지 및 도심지 현황

[전라남도 시군 면적 비율]

| 구분  | 면적(km <sup>2</sup> ) | 구성비(%) | 구분                      | 면적(km <sup>2</sup> ) | 구성비(%) |
|-----|----------------------|--------|-------------------------|----------------------|--------|
| 목포시 | 51.62                | 0.42   | 장흥군                     | 622.35               | 5.04   |
| 여수시 | 512.25               | 4.15   | 강진군                     | 500.9                | 4.06   |
| 순천시 | 911.03               | 7.38   | 해남군                     | 1032.96              | 8.37   |
| 나주시 | 608.37               | 4.93   | 영암군                     | 612.49               | 4.96   |
| 광양시 | 464.13               | 3.76   | 무안군                     | 450.37               | 3.65   |
| 담양군 | 455.09               | 3.69   | 함평군                     | 392.11               | 3.18   |
| 곡성군 | 547.5                | 4.43   | 영광군                     | 474.9                | 3.85   |
| 구례군 | 442.93               | 3.59   | 장성군                     | 518.28               | 4.2    |
| 고흥군 | 807.33               | 6.54   | 완도군                     | 396.73               | 3.21   |
| 보성군 | 664.06               | 5.38   | 진도군                     | 440.1                | 3.56   |
| 화순군 | 787.05               | 6.37   | 신안군                     | 655.57               | 5.31   |
| 합계  |                      |        | 12348.09km <sup>2</sup> |                      |        |

행정 구역에 따른 면적 (2021년 기준) / 출처 : 국토교통부, (2021). 도시계획현황, 행정구역현황

[전라남도 시군 도시면적 비율]



## 현황분석

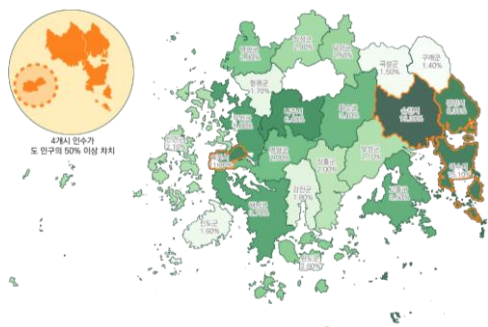
- 전라남도는 전국 도 중 **세번째**로 넓은 면적 보유
  - 해면부는 전국에서 가장 넓음(전국 대비 19.95%) 차지
- 2021 기준 전라남도 전체 **비도시지역 비율은 69.9%**
  - 여수, 목포만 도시지역이 비도시 지역보다 넓음

## 시사점

- 도시지역과 비도시 지역에 따른 건축 분야 전략 점검
- 비도시 지역은 해안경관 농촌경관에 대한 경관 전략 필요

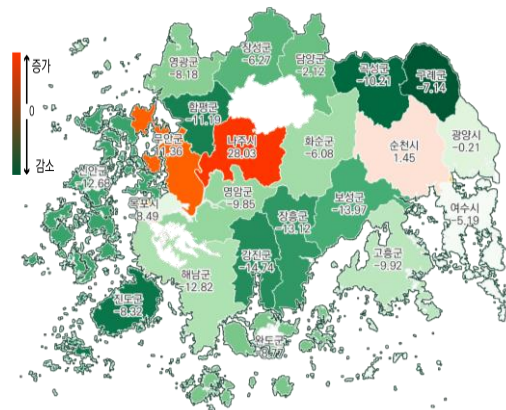
## 인구 및 밀집현황

[전라남도 시·군 인구 분포]



통계청, 전라남도 주민등록인구통계를 참고하여 연구진 작성

[전라남도내 시·군별 인구증감 현황]



통계청, 전라남도 주민등록인구통계(2015-2022)를 참고하여 연구진 작성(검색일: 2022.02.27)

## 현황분석

- 전라남도 인구수는 183만명(22년 기준), 지난 7년간 지속 감소
- 목포, 여수, 순천 나주에 **전남 인구 50% 집중**, 일부 시·군에 집중
- ‘15년에 비해 나주, 무안, 순천 외에 전 지역 인구 감소
  - 나주 빛가람 혁신도시, 남악신도시 등 신도시 지역만 인구 증가

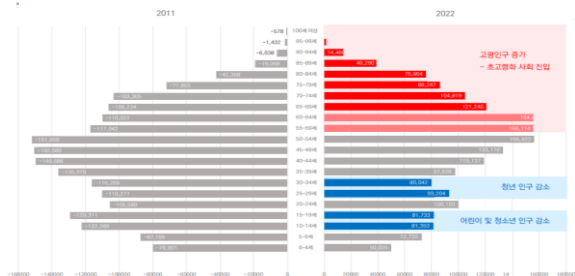
## 시사점

- 인구 감소 지역에 노후 건축 빈집, 폐교 등의 문제 점검
- 신도시 인구 집중 현상을 완화하기 위한 전략 점검

## 전라남도 건축 및 도시 현황

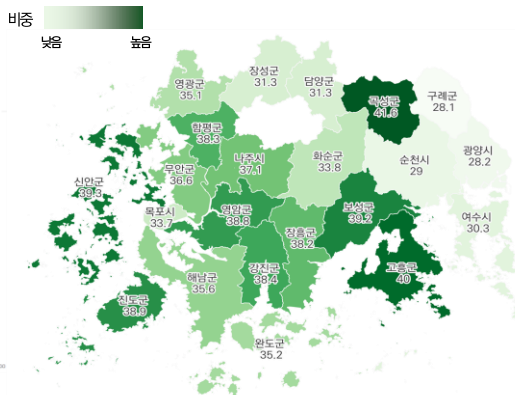
## 인구구성(세대, 연령)

[전라남도 연령별 인구현황]



전라남도 연령별 인구 현황(2011,2022) / 출처 : 행정안전부 (주민등록인구현황) 주민등록인구 5세 별 (검색일:2022.02.28)

[전라남도 1인 가구 비율('20)]



## 현황분석

- 전라남도는 **고령인구 증가**와 **생산인구 감소**의 문제가 지속될 것  
- '20년 부터 초고령 사회(20% 이상) 진입, 2040년에는 46.8% 증가
- 세대수는 증가하지만 세대당 인구수 감소, **1인가구 비중** 증가  
- 1인 가구 비중은 곡성군(41.6), 고흥군(40%)이 제일 높고 대부분 시·군이 30% 이상

## 시사점

- 고령인구에 대비한 인프라 점검 필요
- 1인가구에 대한 주택유형 개발 및 공급 점검 필요

## 노후건축 및 폐교

[전라남도 시·군 폐교 현황]

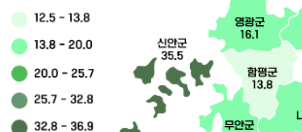
전라남도 폐교 분포도 (주소지 기준)



시도교육청 폐교 목록을 참고하여 연구진 작성

[전라남도 노후 건축물 분포도]

전라남도 노후 건축물 분포도



세움터, 2021년 시도별 건축물 현황

## 현황분석

- 전라남도 폐교수는 **833개**로 전국 폐교의 **21.6%** 비율  
- 고흥군과 보성군에 활용 목적 폐교 다수 분포
- 35년 이상 **노후 건축물**은 **43.5%**로 전국(31.4%) 높은 수준  
- 용도별로는 주거용이 56.8%로 전국 평균 (40.2)와 큰 차이

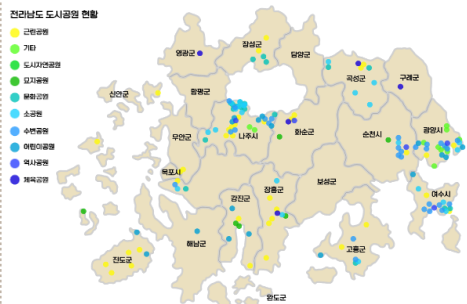
## 시사점

- 폐교의 활용에 대한 계획 제안 필요
- 노후건축 중 특히 주거용 건축물 지원 및 사업 구상 필요

## 전라남도 건축 및 도시 현황

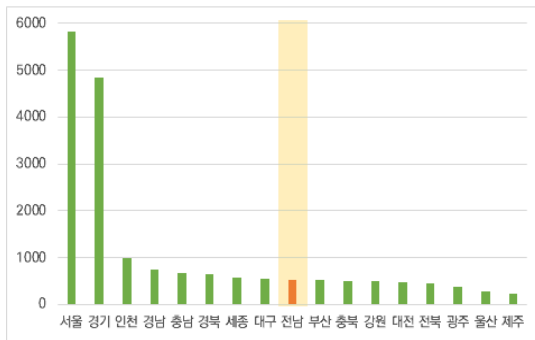
## 공원 녹지 및 녹색건축

## [전라남도 도시공원 현황]



\*전국도시공원정보표준데이터(22.03.07 갱신자료)을 바탕으로 연구진 작성

[전국 녹색건축 인증 현황]



전국 녹색건축인증 현황 (2020년 기준) / 출처: 한국건설기술연구원

## 현황분석

- 전라남도 도시공원은 총 **1,428개소**, 도시 자연공원구역은 감소.  
공원 대부분이 여수, 순천, 나주 등 일부 시에 밀집
- 녹색건축물은 '20년 기준 528채, 실적이 광역지자체 중 9번째,  
-최우수등급 이상 인장은 13채로, 전국대비 12번째

## 시사점

- 공원이 부족한 지역에 대한 공원 마련 대책
- 녹색건축 보급, 확대 사업 마련 필요

## 건축자산 및 문화재

[건축문화 유산 예시]



전남 나주시 금계동13-18 정수루/ 출처: 문화재 야행

[나주시에서 매입해 재생하고 있는 나주극장 모습]



## 현황분석

- 전라남도는 1,208개(전국 3위) 문화재 보유, 이 중 건축 도시 관련 역사자원은 390개
- 건축자산 진흥 시행계획을 통해 건축자산 311곳 대상 분석  
-나주 읍성권은 건축자산 진흥구역으로 지정 운영 중

## 시사점

- 건축, 도시 관련 문화유산은 보존하고 건축자산은 멸실되지 않도록 보전하는 계획 필요

## 전라남도 건축 및 도시 현황

## 해안 및 도시현황

[전라남도 섬 발전 관련 계획]

About 전남의 섬 / 출처: <http://islands.jeonnam.go.kr/jnia/main.do>

[솔비치진도]

[신안  
엘도라도리조트]

## 현황분석

- 해안선과 도시는 각각 전국 45%, 65% 해당
- 전체 인구 대비 9.51% 도서지역에 거주
- 해안 대형 리조트 조성으로 관광객 유입 증가

## 시사점

- 도서 지역 관광요소 활용 계획과 도서 주민 환경을 향상 시킬 수 있는 건축 공간 계획 필요

## 건축산업

[전국 건축서비스 산업 현황(2018)]

| 지역      | 사업체수   |        | 종사자수    |        |
|---------|--------|--------|---------|--------|
|         | 개수(개)  | 구성비(%) | 명수(명)   | 구성비(%) |
| 전국      | 18,743 | 100    | 153,016 | 100    |
| 서울특별시   | 5,620  | 30     | 67,794  | 44     |
| 부산광역시   | 1,178  | 6      | 7,148   | 5      |
| 대구광역시   | 968    | 5      | 4,803   | 3      |
| 인천광역시   | 540    | 3      | 3,296   | 2      |
| 광주광역시   | 554    | 3      | 3,579   | 2      |
| 대전광역시   | 497    | 3      | 3,573   | 2      |
| 울산광역시   | 358    | 2      | 2,203   | 1      |
| 세종특별자치시 | 77     | 0      | 192     | 0      |
| 경기도     | 3,602  | 19     | 31,514  | 21     |
| 강원도     | 559    | 3      | 3,795   | 2      |
| 충청북도    | 481    | 3      | 3,894   | 3      |
| 충청남도    | 685    | 4      | 3,224   | 2      |
| 전라북도    | 597    | 3      | 3,376   | 2      |
| 전라남도    | 593    | 3      | 3,392   | 2      |
| 경상북도    | 928    | 5      | 4,232   | 3      |
| 경상남도    | 1,165  | 6      | 5,152   | 3      |
| 제주특별자치도 | 341    | 2      | 1,849   | 1      |

건축서비스산업 사업체 및 종사자수의 지역별 분포 (2018년 기준) / 출처: 건축도시공간연구소(auri)

[전국 건축서비스 산업 매출액 분포(2018)]

| 지역      | 매출액      |        | 지역      | 매출액       |        |
|---------|----------|--------|---------|-----------|--------|
|         | 매출액(원)   | 구성비(%) |         | 매출액(원)    | 구성비(%) |
| 전국      | 18조 319억 | 100    | 경기도     | 3조 5,397억 | 20     |
| 서울특별시   | 95,244억  | 53     | 강원도     | 2,687억    | 1      |
| 부산광역시   | 7,420억   | 4      | 충청북도    | 3,451억    | 2      |
| 대구광역시   | 4,250억   | 2      | 충청남도    | 2,797억    | 2      |
| 인천광역시   | 3,347억   | 2      | 전라북도    | 2,707억    | 2      |
| 광주광역시   | 4,423억   | 2      | 전라남도    | 3,444억    | 2      |
| 대전광역시   | 3,691억   | 2      | 경상북도    | 3,322억    | 2      |
| 울산광역시   | 2,025억   | 1      | 경상남도    | 4,208억    | 2      |
| 세종특별자치시 | 460억     | 0      | 제주특별자치도 | 1,446억    | 1      |

출처: 이명경, 송혜진, 건축서비스산업 동향과 이슈, 건축도시공간연구소(auri), 2020

## 현황분석

- 전라남도 건축서비스 산업 사업체수는 593개로 전국대비3%
- 건축서비스 산업 매출은 3,444억 원으로 17개 광역시중 9위

## 시사점

- 건축산업을 키우고 종사자를 육성할 수 있는 사업 필요



## 설문조사 개요

- 전라남도 제2차 건축기본계획 수립에 따라 지역 주민의 정주여건 및 생활권 관련 인식, 지역사회 건축에 대한 인식, 지역 건축정책 체감도를 조사하여 계획 수립에 필요한 정책 요소 도출에 활용

| 구분      |                        | 일반도민                                                                                                                                                            | 전문가                                             |
|---------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| ▣ 조사 대상 |                        | 만 20세~69세 전라남도 도민 <b>840명</b>                                                                                                                                   | 전라남도와 관계된 민간사업체, 대학교, 연구기관, 공공기관 종사자 <b>60명</b> |
| ▣ 조사 지역 |                        | 전라남도 22개 시군                                                                                                                                                     |                                                 |
| ▣ 조사 방법 |                        | 구조화된 설문지를 이용한 온라인 조사                                                                                                                                            |                                                 |
| ▣ 조사 기간 |                        | 2021년 12월 22일 ~ 2022년 3월 15일                                                                                                                                    |                                                 |
| ▣ 주요 내용 | 정주여건 및 생활권 관련 인식       | <ul style="list-style-type: none"> <li>현 거주 주택 유형</li> <li>주택 거주 기간</li> <li>거주지 만족도 및 만족/불만족 이유</li> <li>건축 관련 사회 이슈 체감도</li> <li>향후 살고 싶은 전라남도의 모습</li> </ul> |                                                 |
|         | 전라남도 건축에 대한 인식         | <ul style="list-style-type: none"> <li>전라남도에 대한 이미지</li> <li>전라남도를 대표하는 장소 및 건축</li> </ul>                                                                      |                                                 |
|         | 지역 건축정책 체감 정도          | <ul style="list-style-type: none"> <li>과거 대비 거주지역의 건축공간 환경 개선도</li> <li>전라남도 건축과제별 성과</li> </ul>                                                                |                                                 |
|         | 전라남도 제2차 건축기본계획 추진 방향성 | <ul style="list-style-type: none"> <li>제2차 건축기본계획 수립시 중요하게 다뤄져야 할 부분</li> <li>건축정책 과제별 시급성</li> </ul>                                                           |                                                 |

## 전라남도 도민인식 – 전라남도 이미지에 대한 인식

“ 전라남도는 \_\_\_\_\_ 도시입니다. ”

## 전라남도 긍정 이미지

환경이좋은곳  
자연친화적인곳  
청정한곳  
공기가좋은곳  
친근한곳  
여유로운곳  
안심이좋은곳  
경치가좋은곳  
여행하기좋은곳  
조용한곳  
바다경관이좋은곳  
평화로운곳  
맛집이많은곳  
시골스러운곳  
발전가능성이있는곳  
편안한곳  
아름다운곳  
정미많은곳  
자연환경이좋은곳  
음식이맛있는곳  
자연경관이아름다운곳



## 전라남도 부정 이미지

격차가나는곳  
개발이덜된곳  
사람이떠나가는곳  
문화시설이부족한곳  
청정한곳  
낙후된곳  
좋지않은곳  
발전이필요한곳  
노인인구가많은곳  
경제적으로낙후된곳  
노후화된곳





전라남도민과 전문가가 생각하는 전라남도 대표 공간과 건축

### [전라남도 도민]



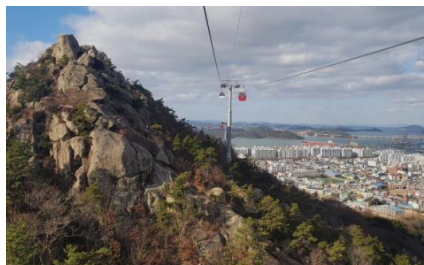
### [여수엑스포]



### [순천만]



### [유달산]



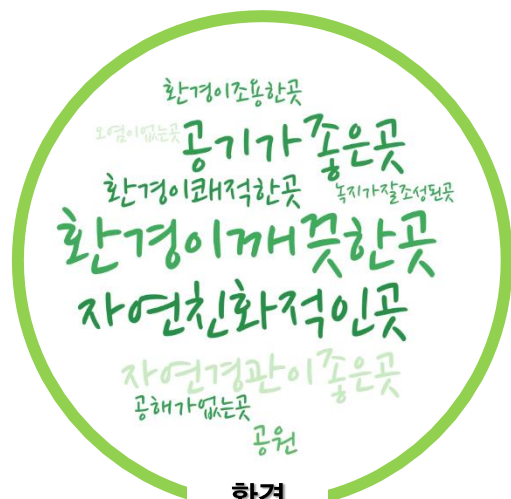
### [전문가]



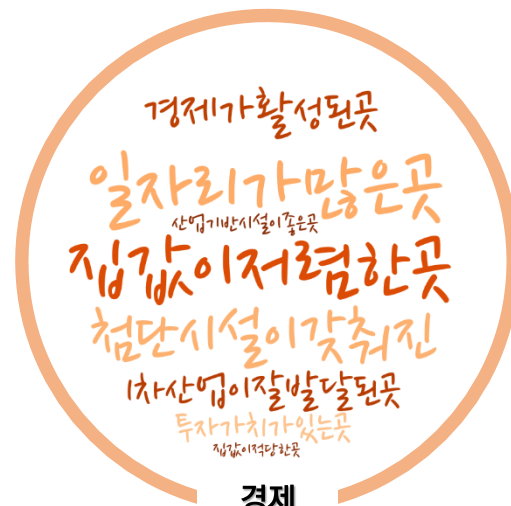
전라남도민과 전문가가 생각하는 대표공간과 건축은

‘순천만’, ‘유달산’, ‘여수엑스포’ 로 동일함

## 전라남도 도민이 살고 싶은 전라남도



환경

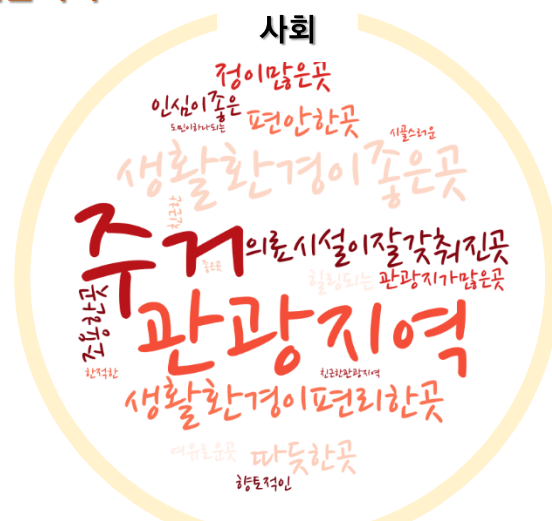


경제

“ 전라남도에 살고 싶습니다 ”

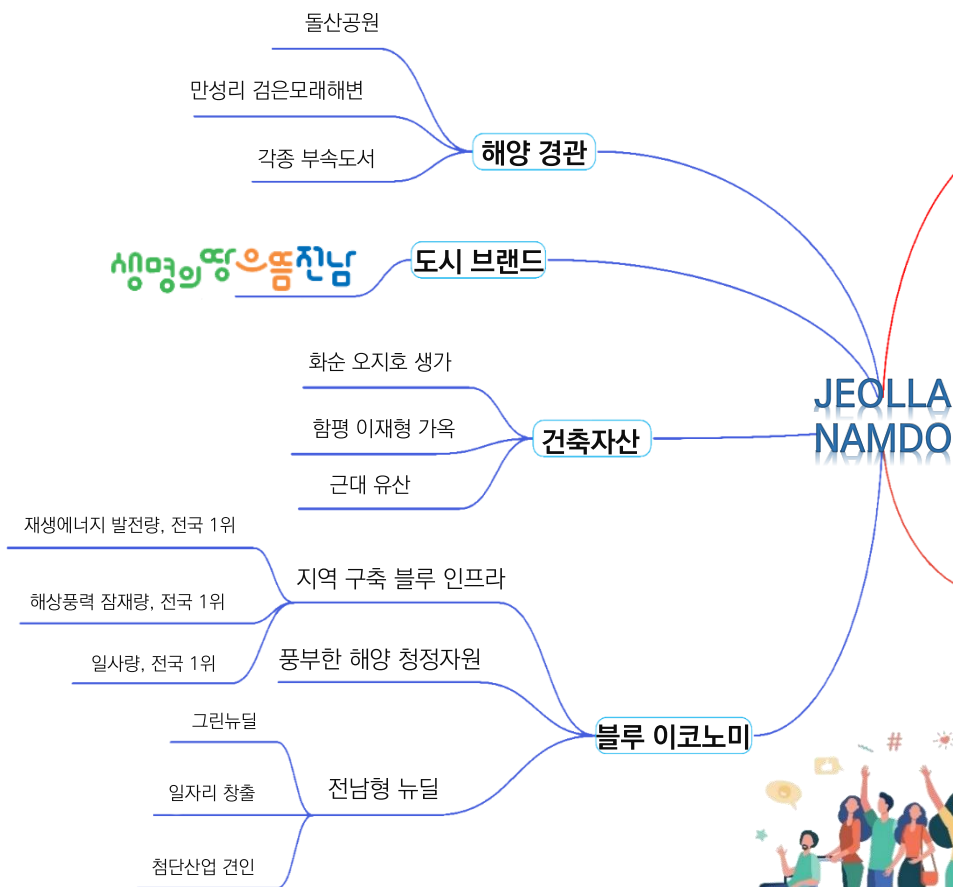


인프라

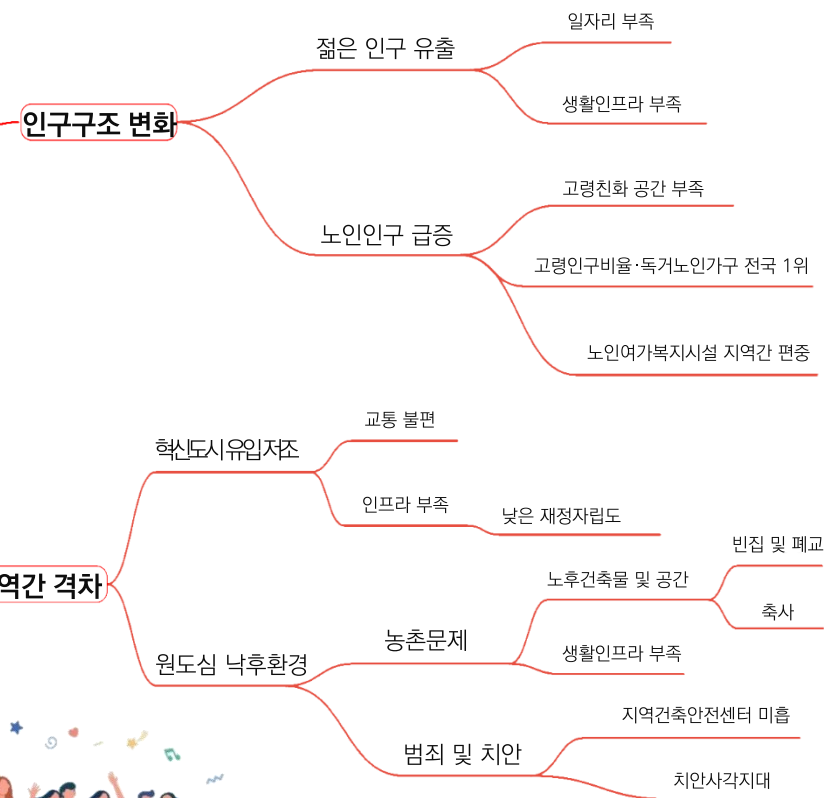


사회

## Positive



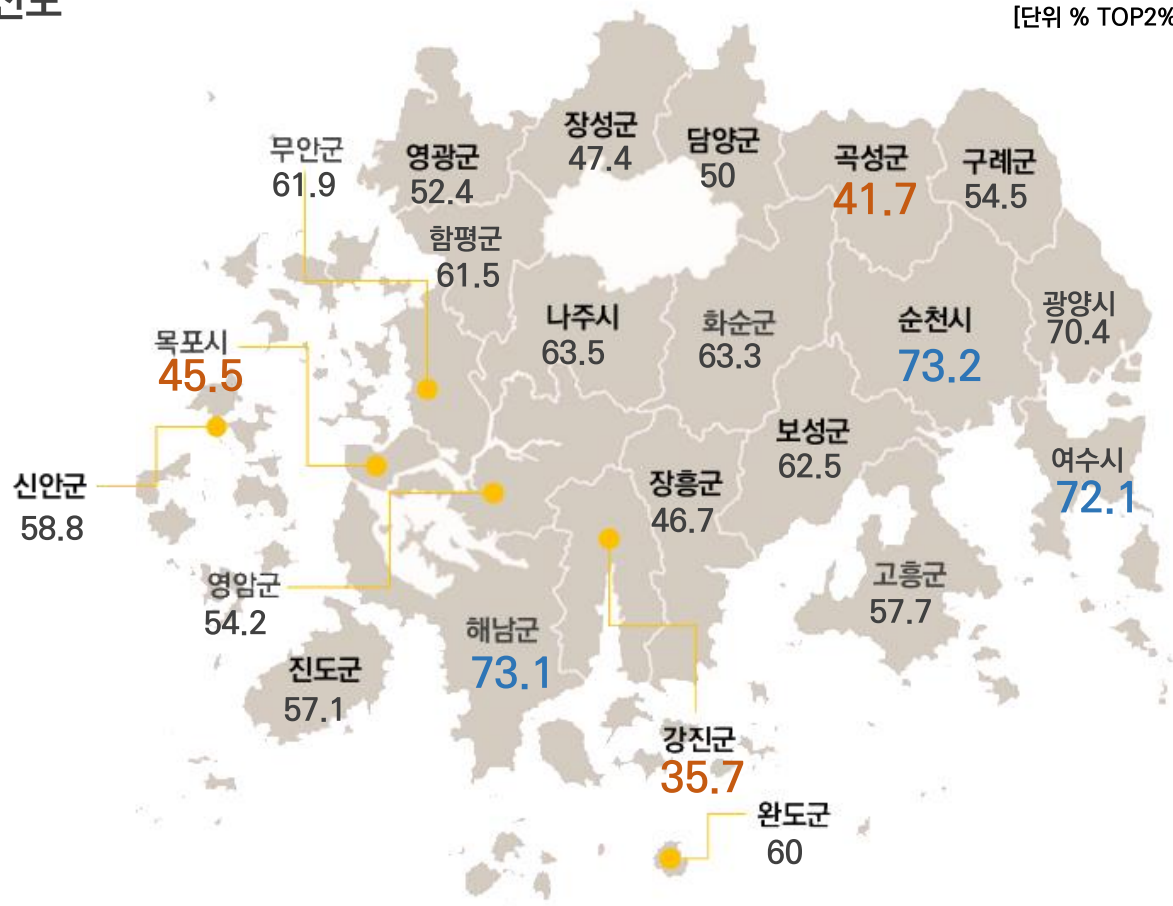
## Negative



## 지역별 건축정책 체감 정도

# 건축/공간 환경 개선도

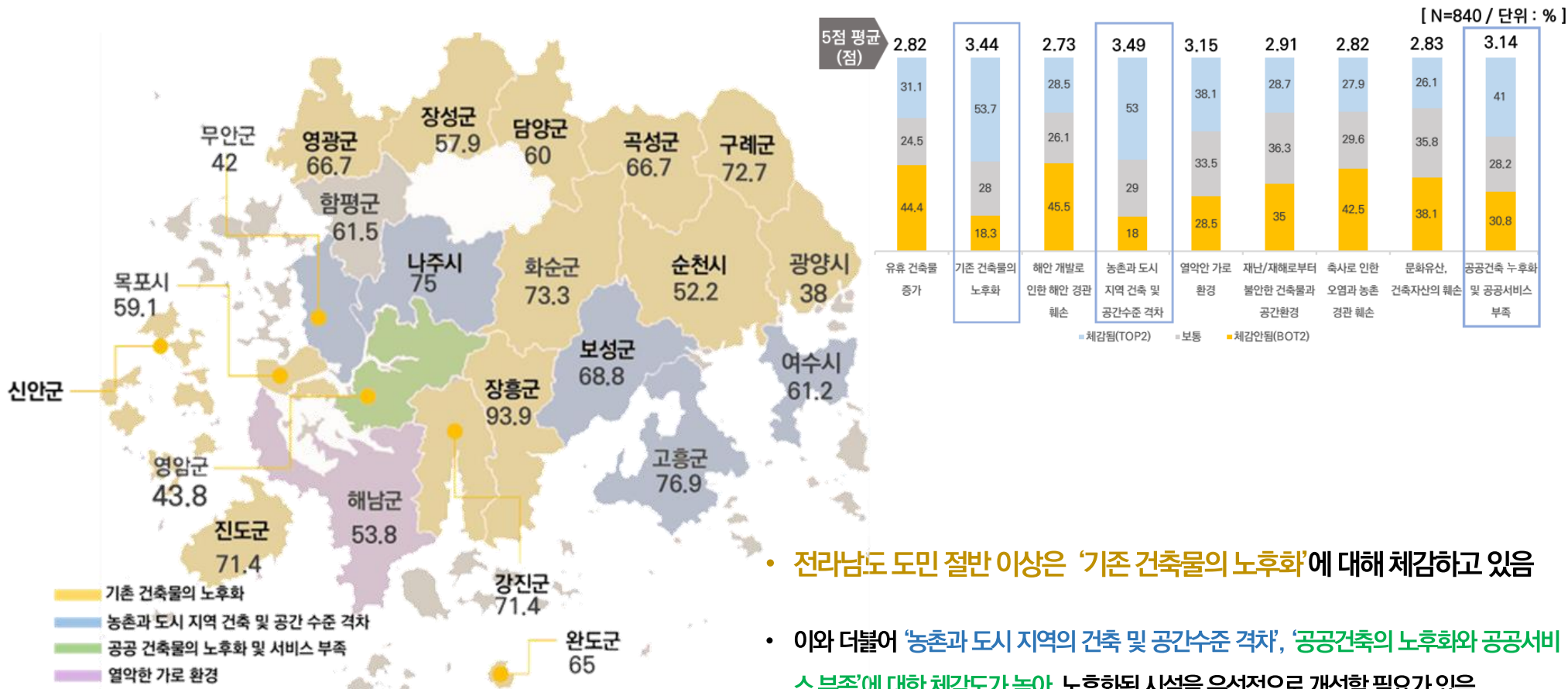
[단위 % TOP2%(매우 개선+어느정도 개선) 전체61.9]



- 도민의 개선도의 긍정적 의견이 과반수 이상(61.9%)으로 나타난 가운데 특히 순천시(73.2%), 해남군 (73%), 여수시 (72.1%)순으로 높음
- 반면, 강진군(35.7%), 곡성군(41.7%),목포시(45.5%)순으로 낮음

## 정주여건 및 생활권 관련 인식

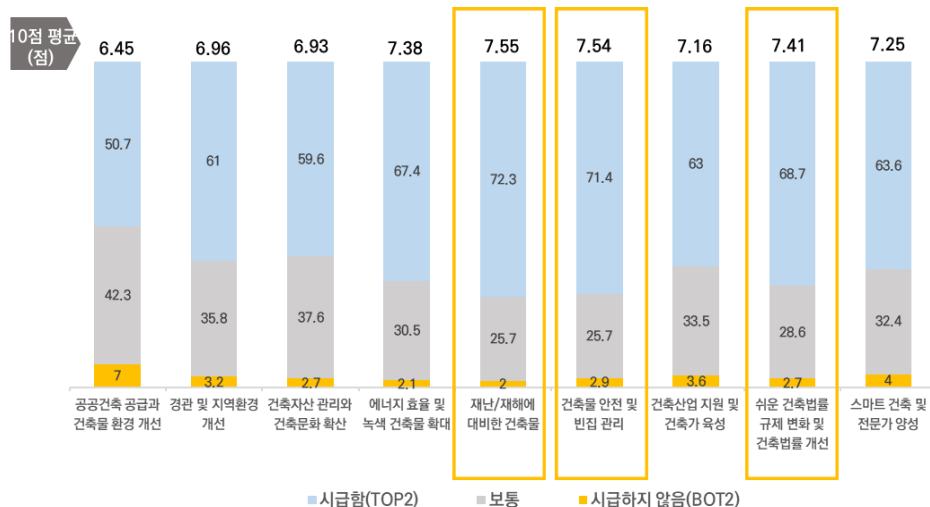
## 건축 관련 사회 이슈 체감도 [단위 : %]



- 전라남도 도민 절반 이상은 '기존 건축물의 노후화'에 대해 체감하고 있음
- 이와 더불어 '농촌과 도시 지역의 건축 및 공간수준 격차', '공공건축의 노후화와 공공서비스 부족'에 대한 체감도가 높아, 노후화된 시설을 우선적으로 개선할 필요가 있음

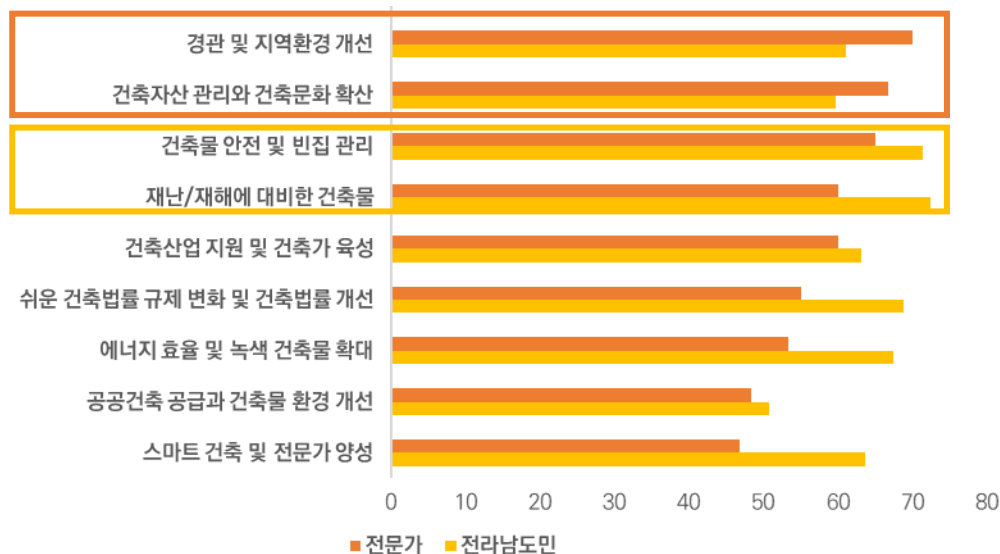
## 제2차 건축기본계획 추진 방향

## 건축 과제별 시급성



- 과제별 시급성을 살펴보면 '건축물 설계에 재난재해에 대비한 건축물들이 지어져야 함' (7.55점)이 가장 높게 나타남
- 대부분의 정책 부문에 대해 과반수 이상의 문제인식을 하고 있으며, 개선을 요구하고 있음

## 건축정책 과제별 시급성(도민 및 전문가)

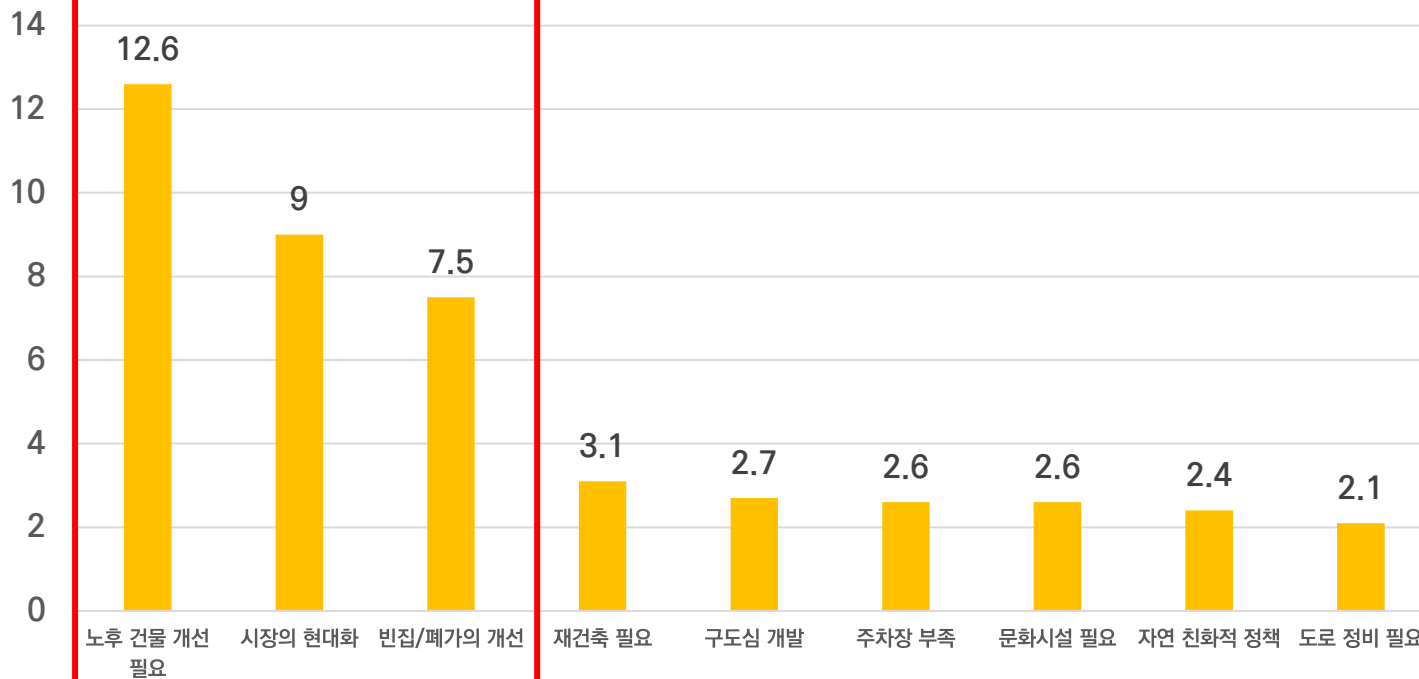


- 전문가는 '경관 및 지역환경 개선', '건축자산 관리와 건축문화 확산'
- 도민은 '건축물 안전 및 빈집관리', '재난재해에 대비한 건축물'
- 마련이 시급한 건축정책으로 인식



## 전라남도 건축기본계획 수립 시 건의사항

[단위 : %]



- 전라남도 건축기본계획 수립 시 ‘노후화된 주택/시설 개선’(12.6%, 106건)에 대한 건의가 가장 많았으며,
- ‘시장의 현대화’ (9.0%, 76건), ‘빈집/폐가 활용 방안 필요’ (7.5%, 63건)에 대한 정책을 건의

## 참석기관

- 목포시, 나주시, 담양군, 화순군, 영암군, 무안군, 함평군, 영광군, 진도군, 신안군

## 주요내용

|               | 주요내용                                                                                   |                   | 주요내용                                                                                                                          |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건축 행정 및 인력    | -군단위에서는 건축 정책사업을 추진하기 어려운<br>상황으로 조직개편 및 전담인력 편성이 필요                                   | 신재생에너지            | -주민들이 위험시설로 인식하고 있는 변전소, 고압선 매설 등<br>에 따른 마을별 지원사업 국비지원 필요                                                                    |
| 지역건축<br>안전센터  | -광역지자체에서 설립하여 공동으로 운영과 함께<br>관련법 및 도 조례 개정 필요<br>-관련법에 근거하여 지역건축안전센터를 구성               | 녹색건축 및<br>그린리모델링  | -그린리모델링 사업을 통해 어린이집, 보건소 등의<br>시설개선을 하였으며, 시설관리의 효율성, 건물수명 연장 등<br>공공건축물 가치상승 기대                                              |
| 인구공동화         | -구도심의 인구 유출로 인한 도심 공동화로 도시재생<br>사업 및 관광 프로그램 개발, 청년 정책 등 인구<br>유입을 유도하는 지원 필요          | 건축기본계획<br>목표수립    | -건축에 대한 기본계획수립이 우선되어야 하지만<br>선제적 계획 없이 분산되어 추진됨<br>-각 시군에 적합한 목표를 우선적으로 발굴하고 전남에서도<br>기본계획에 이러한 목표 제시 필요                      |
| 빈집 실태         | -빈집 소유자가 철거를 희망하지 않음<br>-빈집정비사업을 확대하고 있음에 대하여 빈집 및<br>노후건축물의 정비 또는 재활용 방안 필요           | 건축물 용도 및<br>가이드라인 | -다양한 업종이 생겨나고 있으나 건축법은 변화에<br>대응하고 있지 못하고 있는 상황으로 신규 업종의<br>용도분류 가이드라인 제시 필요<br>-민간건축물 디자인 인허가 시 행정에서 제한하는<br>경우가 많아 민원 다수 발생 |
| 축사 및<br>지역 경관 | -상업지역의 고층 주상복합 신축에 따른 주민 반발<br>발생<br>-혐오시설 및 환경오염시설(축사) 반대 등 집단민원<br>으로 인해 주민 갈등 사례 증가 |                   |                                                                                                                               |

## 전라남도 건축관계 부서 실무자 의견

동부권 및 중남부권 지자체 실무자 간담회 ('21.12.28~29)

## 참석기관

- 전라남도청, 여수시, 순천시, 광양시, 구례군, 고흥군, 보성군, 장흥군, 강진군, 완도군, 해남군

## 주요내용

## 주요내용

## 건축 행정 및 인력

-최근 건축·도시 관련 법제와 해당 업무가 증가하고 있음에도 불구하고 조직 구성은 기존과 동일한 상황

## 지역건축 안전센터

-건축물관리법에 의한 지역건축안전센터 설치가 주요 이슈로서 지자체별 센터의 구축·운영은 어렵기 때문에 현실적 대안 마련이 필요

## 공무원 전문성

-최근 건축직 공무원의 경우 비전공자 비율이 증가함에 따라 업무 수행(도면 정보, 현장 조사, 인허가 과정 등)에 어려움을 겪음

## 건축정보 교류 및 사기 증진

-건축부서의 특성상 다양한 민원 업무에 시달리고 있으며, 사기가 저하된 상황으로 포상, 우수사례 공유 등 결속력 증진을 위한 수단 필요

## 건축 교육

-최근 건축·도시 분야 관련 법제가 증가함에 따라 공무원 인식전환 등 교육이 필수로 수행될 필요  
-건축직 공무원, 지역 건축사 교육을 통해 전문성을 향상시키고 지역 간 정보를 지속 공유할 필요

## 지역 경관 관리

-축산농가, 해안가 주변 개발(주상복합, 풀빌라 등)로 인한 민원뿐만 아니라 지역 경관 저하 우려 됨으로 지역 특성에 맞는 경관 기준 및 관리방안 모색

## 빈집 관리 및 활용

-대부분 지자체에서 빈집의 위치, 소유자 문제 등으로 철거 및 활용에 대한 사업 추진 미흡하므로 실질적으로 추진할 수 있는 정책적 대안 필요

## 녹색건축 및 그린리모델링

-그린리모델링 사업의 대상의 경우 보건소, 어린이집 등이 되고 있으며, 대상을 지역 커뮤니티 시설 및 요양시설 등으로 확대할 필요

## 정책사업 건의

-지자체에서 주로 발생하는 민원에 대해서는 건축법 건축조례 질의 회신에 대한 기준을 마련  
-경관심의를 회피하기 위한 건축물 층수 꿈수(지하4층, 지상2층) 등  
-지역 고령화를 고려하여 복지사각지대에 놓인 어르신들을 위한 공동생활시설 설치 및 운영



## 전라남도 지역 전문가 자문 의견

전라남도 건축기본계획 전문가 TF회의 ('22.02.25)

## 참석자

염대봉 교수(조선대), 이효원 교수(전남대), 이충미 대표(진짜노리건축사사무소),  
조성우 대표(미래환경정책연구원), 최우람 박사(광주전남연구원), 김영현 연구위원, 윤호선, 김해솔 연구원 (AURI)

## 인구소멸에 대응한 농어촌 문제

- 미래예측을 통한 인구정책 필요
    - 데이터를 기반으로 인구를 추정하여 공공건축의 입지를 선정할 수 있는 체계 마련 필요
    - 노인인구 50%이상의 초고령화 지역 지원방법
  - 관계인구에 대한 분석 필요
    - 인구를 유지하기 위해서는 인근지역의 인구유출문제가 야기됨
    - 관광인구, 정주인구, 방문인구 등을 분류하여 지역별 인구 분석 필요
- \* 관광지역은 관광인프라, 정주인구 집중 지역은 생활인프라 조성이 필요

## 전남 공공건축지원센터 설립 관련

- 국토부의 지역공공건축지원센터 및 공공건축심의위원회 구성 운영에 대한 지원강화에 따른 대응방안 필요
  - 기초지자체의 부진한 총괄 및 공공건축가 제도 도입으로 공공건축 기획업무를 지원 할 수 있는 센터 설립 필요
  - 지역 전문인력, 예산 등을 고려한 적정 수준의 센터 역할 정립 및 추진체계 등 마련 필요
- \* 공공건축 사전검토에대한 정량적 부분은 국가공공건축지원센터에서 개발 중인 시스템활용 지역 건축계획에 대한 정성적 부분에 대한 기획업무 또는 사전검토를 수행

## 해안 경관 개선과 지역관광 활성화에 대한 문제

- 무분별한 태양광 설치로 인한 경관훼손 문제에 대한 대책 필요
  - 해안경관과 연계하여 태양광 설치 가능지역 또는 경관관리 등을 다룰 필요
  - 해안건축물을 조성할 수 있는 구역과 보존구역을 지정하여 운영될 필요
  - 해안건축은 주민들의 생계로 직결되어 있어 규제하기가 굉장히 어려움
- 경상도 해안경관과 비교하여 적정 수준의 경관관리 대책 마련 필요
  - 해안규제가 심해 지역 개발사업이 어려운 점을 고려하여 관광 및 개발은 지역 산업 활성화 유도

## 실행력 있는 계획 수립

- 계획 실행력 확보를 위해 실천과제 우선순위, 시·군별 적용해야 할 과제 등을 분류하여 제시하고, 국비 예산 확보를 할 수 있는 공모사업과 연계

전남 농어촌 모습



활성화가 필요한 건축물 예시



TF회의모습



## 전라남도 SWOT 분석

## S trengths

- 귀농가구 전국 1위로 전반적 귀농생활 만족도 높음
- 30대 이후 **젊은층 귀농가구 증가율**이 중년층 보다 높음
- **우수한 해안자원** 및 경관 풍부
- **311개의 건축 자산** 분포
- 도농통합방식 행정구역 개편으로 5개 시군이 급속도로 성장
- 국내3번째의 육지부면적과 **전국에서 가장 넓은 해면부** 면적
- **목재산업단지와 목재친화도시** 조성(화순, 강진)
- 주민조사 과반수 이상 거주지 **주변환경에대한 높은 만족**
- 전국대비 1만명당 **가장많은 공공건축물 수**

- 취약계층에 대한 복지 사업
- 공공건축가 제도 도입
- 나주 빛가람, 남악 등 **신도시 중심 인구 유입**
- 다양한 경관을 형성하는 리아스식 해안
- **건축자산진흥구역 선정** 및 사업진행
- 건축문화 교육 및 이벤트 프로그램 개발
- 건축물 안전조사, 관리 등을위한 **지역건축안전센터 건립**
- 해안과 인접하고 도로접근이 용이한 지역에 **방치된 유휴공간 활용**
- 전문가들의 갖는 **전라남도의 친환경적인 이미지**

## O pportunities

## W eaknesses

- 초고령사회 진입과 청년 및 유소년 **인구 감소**
- **전국대비 높은 비율의 빈집**과 49.7%의 30년이상 노후빈집
- 지리적 요인 및 **고가의 부지비로 인한 미활용 폐교**
- 지역간 공공서비스의 편중
- 증가 인구 대비 생활 인프라 부족
  - 농어업 기술과 농어촌 사회에대한 **지역민의 관심 부족**
  - 스마트 인프라 구축 적음
  - 시공 중의 **건축물 붕괴 사고 증가**
  - 지역 건축 문화 부족
  - **축사로 인한 오염**과 농촌 경관 해손

- 인구유실 및 **시설 노후화**
- 신도시와 원도심간의 인구 격차 심화
- 해안을 중심으로 **무분별한 개발사업**
- 전국 녹색건축인증 최우수 실적 낮은 수준
- 스마트 환경에 대한 **도·농간 지역격차 심화**
- 코로나19, 미세먼지로 국제 보건 환경 이슈 증가
- **축사의 대형화, 집단화**로 인한 환경오염
- 타 지역 대비 **녹색건축물 특정지역에 밀집**

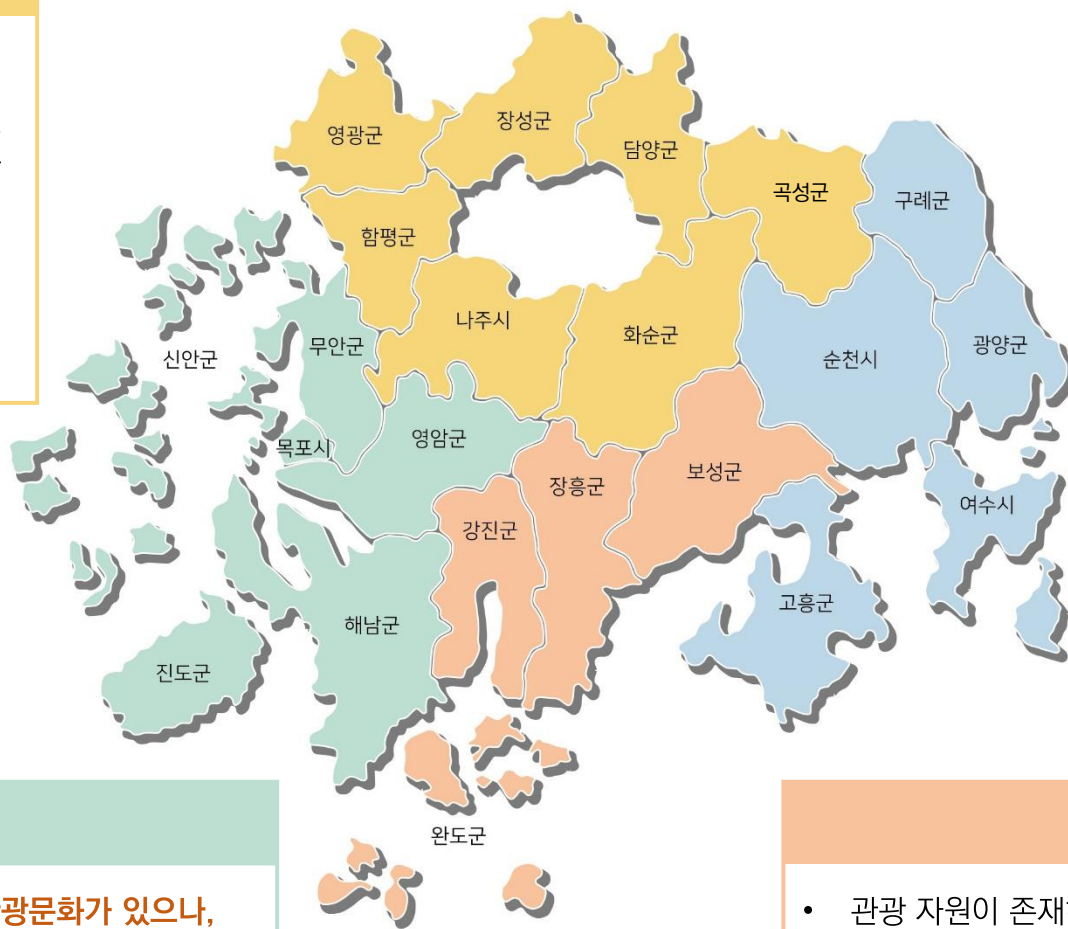
## T hreats

SWOT

## 전라남도 권역별 SWOT 분석

## 광주근교권

- 역사·문화 자원 등 다양한 **관광 자원**이 존재하지만 **일부 지자체에 편중**되어 있거나 홍보가 부족하여 **활용이 저조**하며, 일반적으로 점적·일회성 관광으로 관광객 유치에 한계를 지님
- 빛가람 혁신도시로 **인구가 유입되고 있으나 교육여건 부족**



## 동부권

- 주거지역에 들어선 산업 단지로 인해 주변 주거지역에 대한 환경문제 개선 방안
- 각 종 국제적인 포럼 및 박람회를 통하여 **방문객 증가가 예상되나**
- 열악한 접근성**으로 여수 공항의 국제선 도입 및 광역 교통망 추진 필요

## 서남권

- 다양한 생태자원을 활용한 **관광문화가 있으나, 연계성과 육지와의 접근성이 떨어짐**
- 건물들의 노후건축물로 어촌뉴딜 사업과 국민디자인단 운영으로 지역적 역량 강화 필요

## 중남부권

- 관광 자원이 존재하지만 일부 지자체에 편중
- 빈집 및 노후화된 지역**을 어촌뉴딜 300사업 및 농촌 관리사업으로 **도시정비 필요**



해남 땅끝마을 경관

01  
chapter

## 계획 개요

02  
chapter

## 지역현황과 여건변화 분석

03  
chapter

## 건축정책 현안과 이슈

04  
chapter

## 전라남도 건축정책 기초

05  
chapter

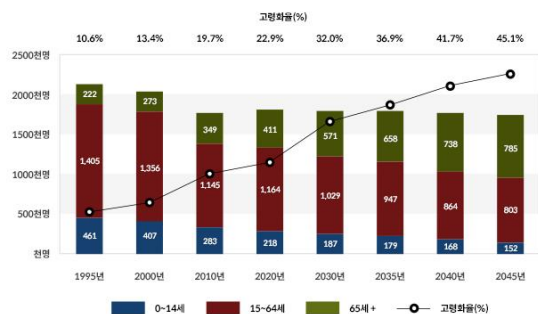
## 정책방향과 부문별 실천과제

06  
chapter

## 향후 추진계획

## 인구 및 세대 구성 변화

“장래인구 추계, 고령화는 가속화, 청년 및 유소년 인구 감소 예상



자료: 통계청, 인구주택총조사, 장래인구추계(2016년)



[2020년 전라남도 귀농어, 귀촌인 현황]

농어촌 귀농인구 증가, 1인 고령가구 증가 등  
인구 구성이 다양해질 전망



[나주시] 공산면 월호마을 귀농...

조성연도 > 2021년

소재지 > 전라남도 나주시 공산면 ...



[고흥군] 고흥 남양선정 귀농인...

조성연도 > 2020년

소재지 > 전라남도 고흥군 남양면 ...

출처: 전라남도 귀농산어촌종합지원센터 홈페이지

[전라남도 귀농산어촌종합지원센터

귀농인의 집 사업]

| 시·도  | 65세 이상 노인인구 | 노인주거복지 시설 (천명당 시설수) | 노인의료복지시설 (천명당 시설수) | 노인여가복지시설 (천명당 시설수) | 재가노인복지시설 (천명당 시설수) | 노인일자리 지원기관 (천명당 시설수) |
|------|-------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| 전국   | 8,496,077   | 352(0.04)           | 5,725(0.67)        | 69,005(8.12)       | 7,212(0.84)        | 196(0.02)            |
| 전라남도 | 435,880     | 23(0.05)            | 304(0.69)          | 9,179(21.03)       | 472(1.03)          | 100(0.02)            |

출처: 보건복지부, 2021. 노인복지시설 현황

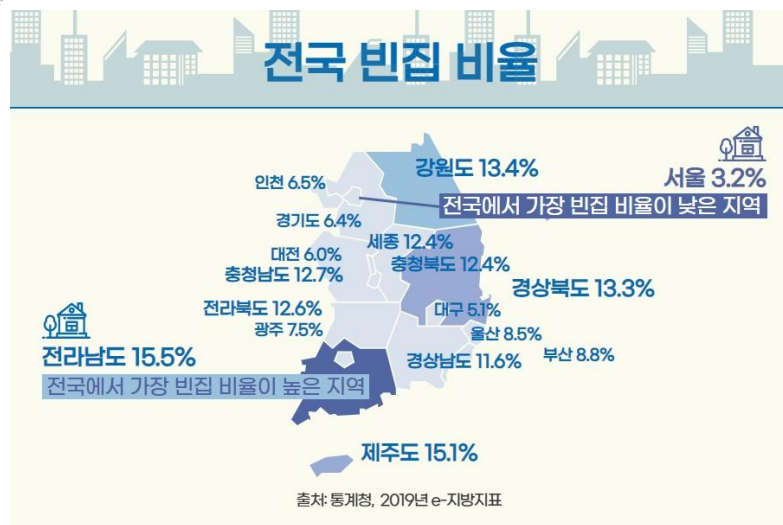
“노인 복지 시설은 인구대비 시설수 부족 상태”

“인구구성 형태에 맞는  
다양한 건축구조 수요 확대”



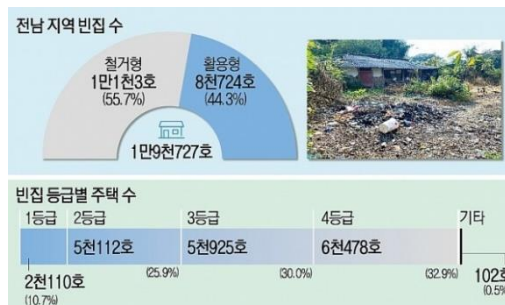
“인구구조 변화에 대응할 수 있는 생활환경 개선 필요”

## 유휴공간 분포



출처: 통계청 블로그(김숙임, 2022년 7월 1일자)

“전국에서 빈집 비율이  
가장 높은 지역(‘20)”



[전남 빈집 실태 발표]



출처: 전남교육청(2021), 폐교를 지역민에게 돌려드리겠습니다, 5월 21일자 기사

[폐교 활용정책 발표]

“전남 빈집 2만호 중  
44.3%(8천7백호) 활용 가능”  
(22년 3월 ‘전남도 빈집 정비 및 활용 실태’ 결과)

“2024년까지 50억 투자  
34곳 폐교를 활용 계획”

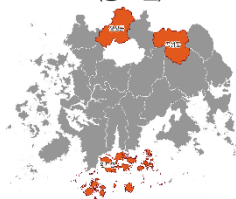
“활용 가능한 빈집 및 유휴 공간에 대한  
지역 맞춤형 관리 활용 방안 필요”

## 공공건축물 현황 및 지역격차

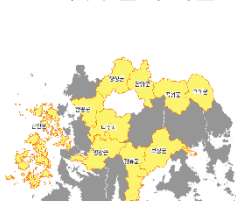
“지역간 공공서비스의 편중으로 인한 접근성 부족,  
노후 공공건축물에 대한 질적 개선 필요”

공공 건축물이 없는 시군

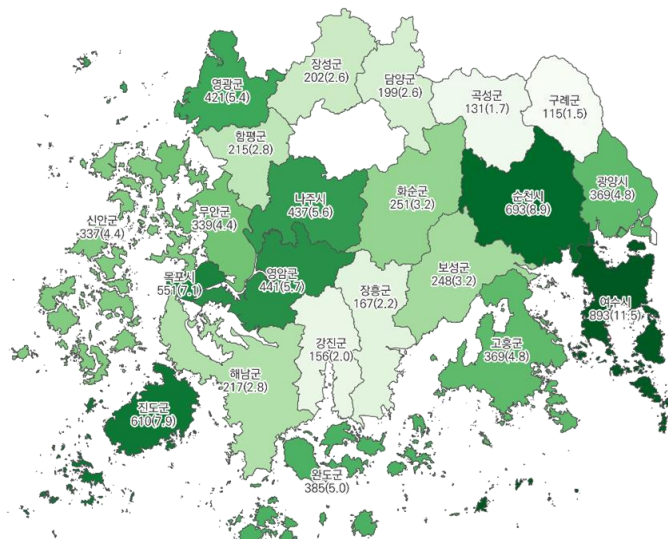
(용도별)



문화 및 집회 시설



의료시설



전라남도 공공건축물 분포 현황 [구별 총계, 동수(비율%)]

출처 : 세움터(2020), 전국 지역별 공공건축물 현황, 내용 중 전라남도 현황을 연구진이 정리 및 작성



[화순군 청풍면, 춘양면 행정복지센터]

VS

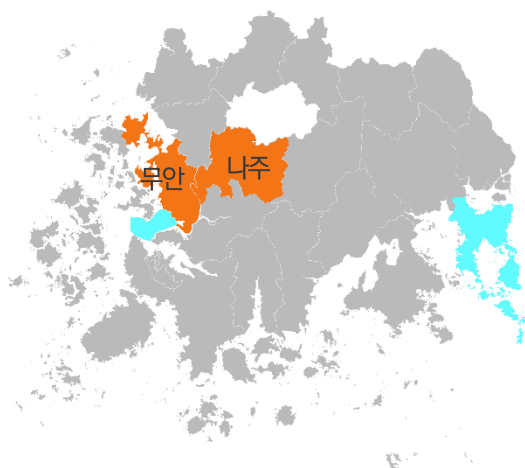


[나주시 빛가람동 주민센터,  
무안군 남악북합주민센터]

“시·군의 여건 따라 공공건축물의  
디자인, 노후도 차이 뚜렷”

“지역 균형적 공공건축 공급 및 확대를 위한  
공공건축 중장기 운영방안 마련”

## 신도시와 원도심 격차 심화



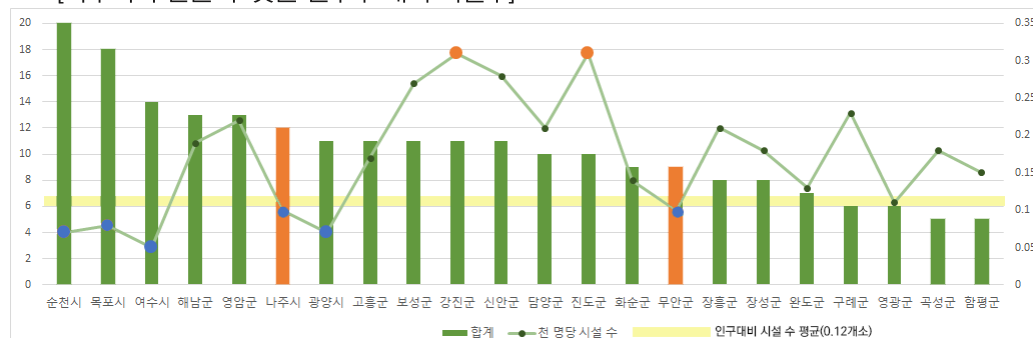
| 지역  | 순이동(전입-전출) |
|-----|------------|
| 목포시 | -4,140     |
| 여수시 | -2,176     |
| 순천시 | -138       |
| 나주시 | 1,840      |
| 광양시 | -1,161     |
| 담양군 | 450        |
| 곡성군 | -108       |
| 구례군 | -107       |
| 고흥군 | -144       |
| 보성군 | -313       |
| 화순군 | 690        |
| 장흥군 | -734       |
| 강진군 | -305       |
| 해남군 | -675       |
| 영암군 | -187       |
| 무안군 | 5,493      |
| 함평군 | -193       |
| 영광군 | -658       |
| 장성군 | -494       |
| 완도군 | -682       |
| 진도군 | -699       |
| 신안군 | -46        |

“신도시와 원도심사이의 순인구 이동편차 심화,  
신도시가 기존 원도심의 인구와 발전 흡수 가능”

젊은층 많은 빛가람혁신도시, 교육여건 불만 '여전' - 전남일보(2021년 8월 18일 기사)

'교통불편·인프라 부족' 혁신도시 인구 유입 저조 - 광주일보(2020년 8월 5일 기사)

[나주와 무안군의 낮은 인구수 대비 시설수]



출처 : 동아일보, 박성민, 2019

“신도시(나주 [빛가람 혁신도시], 목포-무안 [남악신도시])

인구수 증가에 비해 생활 인프라 부족 문제 지속

“상생과 발전을 통한 지역균형 및  
신도시와 원도심 활성화 방안 필요”

## 귀농·귀촌인 증가

“ 전남 ‘귀농·귀어’ 1번지 ”

경북 제치고 귀농가구 수 첫 1위



[귀농·귀촌 인구 증감(단위:명)]

[연령대별 귀농 증감률(단위: %)]

| 구분    | 전국      | 부산    | 대구    | 인천    | 울산    | 세종    | 경기    | 강원    | 충북    | 충남     | 전북     | 전남     | 경북     | 경남     | 제주    |
|-------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 2019년 | 11,422  | 18    | 76    | 146   | 66    | 71    | 995   | 934   | 841   | 1,260  | 1,315  | 2,014  | 2,136  | 1,315  | 235   |
|       | (100.0) | (0.2) | (0.7) | (1.3) | (0.6) | (0.6) | (8.7) | (8.2) | (7.4) | (11.0) | (11.5) | (17.6) | (18.7) | (11.5) | (2.1) |
| 2020년 | 12,489  | 35    | 58    | 121   | 77    | 71    | 1,117 | 933   | 930   | 1,492  | 1,503  | 2,347  | 2,234  | 1,341  | 230   |
|       | (100.0) | (0.3) | (0.5) | (1.0) | (0.6) | (0.6) | (8.9) | (7.5) | (7.4) | (11.9) | (12.0) | (18.8) | (17.9) | (10.7) | (1.8) |
| 증감률   | 9.3     | 94.4  | -23.7 | -17.1 | 16.7  | 0.0   | 12.3  | -0.1  | 10.6  | 18.4   | 14.3   | 16.5   | 4.6    | 2.0    | -2.1  |

[시도별 귀농가구 (단위 : 가구, (%), %p)]

출처: 농림축산식품부, 2020년 귀농어·귀촌인통계, 2021

“귀농인 실태조사 결과, 문화·편의·의료와 같은 생활 인프라 부족은 **불만족** 의견이 다소 높음”

|       | 매우 불만족 | 불만족  | 보통   | 만족   | 매우 만족 | 모름/무응답 |
|-------|--------|------|------|------|-------|--------|
| 가구소득  | 5.8    | 29.4 | 42.2 | 21.2 | 1.4   | 0.0    |
| 자연환경  | 0.3    | 1.3  | 10.2 | 68.1 | 19.9  | -      |
| 주거환경  | 1.1    | 5.8  | 23.9 | 60.4 | 8.8   | -      |
| 건강증진  | 0.3    | 4.0  | 23.2 | 61.7 | 10.6  | 0.2    |
| 지역인프라 | 6.9    | 33.6 | 42.0 | 16.6 | 0.8   | 0.2    |

[분야별 귀농 생활 만족도(단위:%)]

출처: 농림축산식품부, 「귀농귀촌실태조사」, 2020

“귀농·귀촌인 증가에 따라

타지역과 차별적인 농촌 정주환경 개선사업과 교육 필요”

## 환경친화형 축산업 육성을 위한 공간환경 개선 지원

“ 농촌소멸과 기후변화로 인한  
농업문제를 해결하기 위한 **스마트농업 확대** ”  
‘스마트팜 혁신밸리’ 조성 추진(2020-2022)

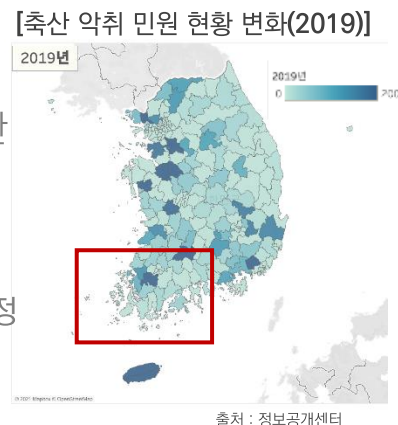


출처: 투데이광주전남 (2021)

“ 무허가 축사 양성화로 인한 **민원** ”  
축산 농가의 증가로 **악취** 등  
환경문제에 관련된 민원이 빗발침

“ **축산민원(악취, 질병 등) 해결**을 위한  
**축사 환경 개선 필요** ”

축사 설치 기준을 강화하고 있으나  
환경적인(악취, 분뇨 등)에 대한 관리 기준은 **열악**한 실정



“ 축사로 인한 **지역 환경문제 해소**를 위해  
**축사 환경 개선 및 스마트팜 확대 필요** ”

## 지역정체성 제고

## 해안경관 관리와 보존

## “우수한 해안 자원 및 경관 풍부”

해양경관을 보존하고 지역의 특성을 활용한  
전라남도 해안경관 건축물 디자인 필요

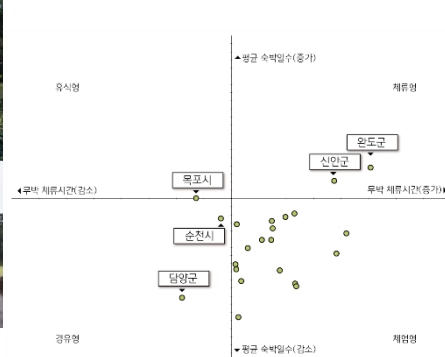


[전라남도의 해안자원]

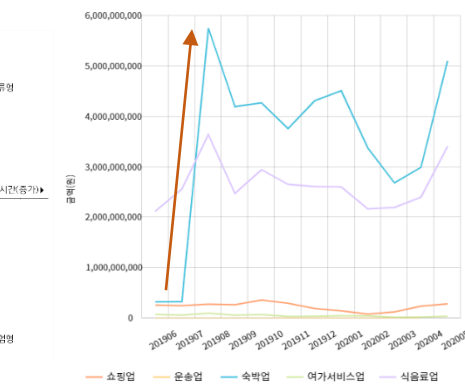
전남의 관광활동 유형은 대부분 체험형

썰비치진도 조성이후,

진도의 숙박소비비율이 가장 많이 증가



[전라남도 관광활동 유형분포]



[진도군 관광소비 추이(19.6~20.5)]

“전남의 방문자 유입과 숙박방문자는 6.1%(2020~2021) 증가,  
썰비치진도 인기관광지 1위”

1 썰비치진도

2 죽녹원

3 오동도

4 순천만국가정원

◀ 인기관광지 순위  
(2021.5~2022.6기준)

5 완도항여객선터미널

▼ 썰비치 진도

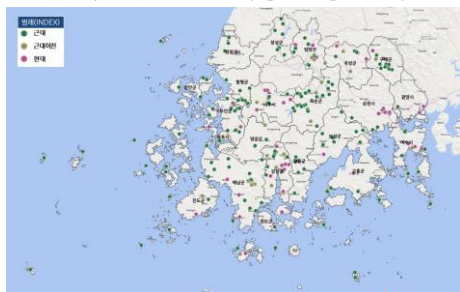


“우수한 해양자원을 발전시키고  
지역경관과 어우러지는 건축경관관리 필요”

## 지역 건축자산 보전·활용 필요

### “전라남도의 건축자산의 방치”

311개 건축자산이 분포, 건축물은 286개, 공간환경 개소, 기반시설 18개 분포



[건축자산 분포도]

불만 자란 신숙주 생가터...방치된 '인물 신앙 사업'



[여기는 전남] '등록문화재' 옛 진월면사무소 흉물 전락 위기



출처 : KBS뉴스(2021)

### “지역 맞춤형 도시 건축문화 정체성 확보 필요”

각 권역의 특징을 반영한 지역 맞춤형 디자인과 계획 수립의 필요



[2020 전남 경관행정 우수사례(완도군)]

출처 : 광주전남일보(2019)



[2019 전남 경관행정 우수사례(여수시)]

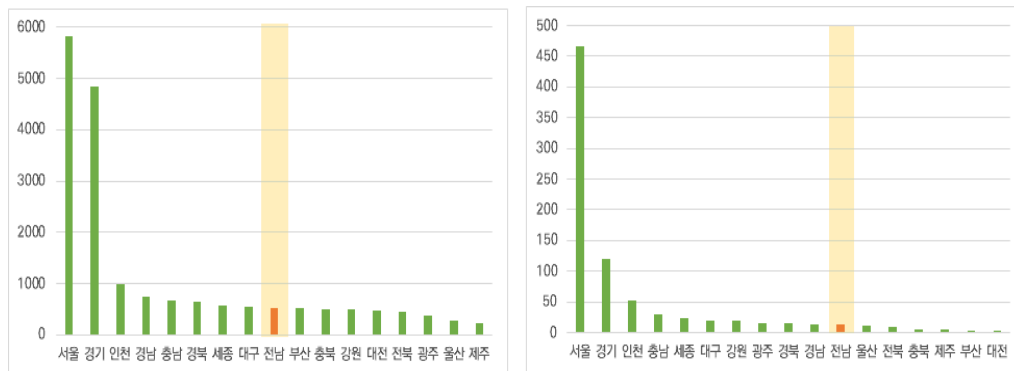
출처 : 서울일보(2020)

“지속적인 건축자산 사업 진행으로  
건축자산의 보전체계 마련과 건축문화 정체성 확보”

## 탄소중립 도시 구현을 위한 녹색건축물 조성 활성화

“녹색건축인증 실적 17개 광역자치체 중 **9번째**”  
 “최우수 등급 이상 받은 건물 비율(2.40%) 전국 **12번째**”

전국 녹색건축인증 및 최우수등급 이상 현황(2020년 기준)



[광양시 동화나라 어린이집 그린리모델링 공사 (후) 조감도] [고흥 점암보건지소 그린리모델링 공사(후)조감도]

출처 : 그린리모델링 창조센터  
한국토지주택공사 홈페이지

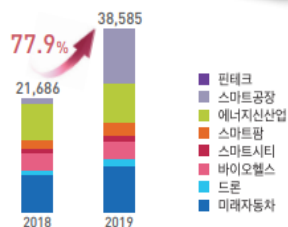
“그린리모델링 공모사업에서  
 ‘20년 **66개소 302억원 확보**”

“녹색건축물 보급 확대와 도민인식개선으로  
 지속가능한 생활환경 마련”

## 스마트 건축도시 생태계 구축

“정부정책 방향 : 혁신성장을 위해 **스마트시티 등 신산업 집중 양성**”

8대 선도사업 예산 반영현황(억원)



다양한 스마트사업을 진행중이지만,

**스마트시티 챌린지** 예비사업 (국비15억/곳) 본사업 (2년간 200억원(지방비50%))

**전라남도는 사례가 전무함**

그 외, 스마트타운 챌린지(전남 광양)와 스마트솔루션 확산사업(전남 여수)에도 전남의 사례가 적음

“**스마트도시** 사업 확대에 따른

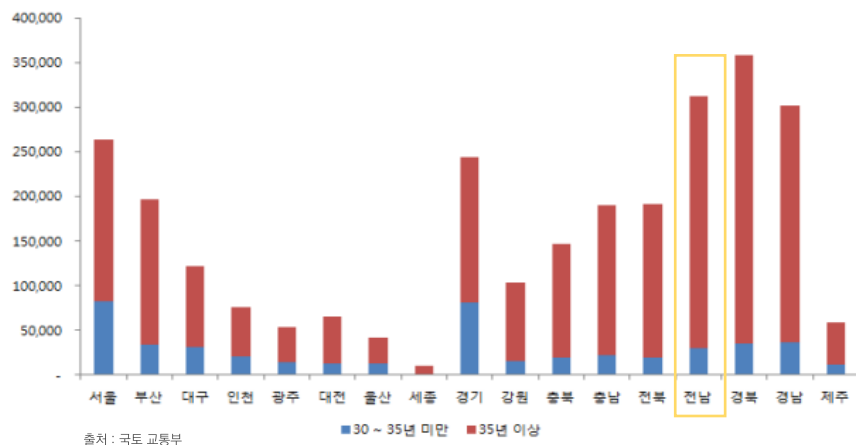
다양한 **첨단 기술**을 도입한 건축물 공급 지원 필요”



## 재해 및 재난 등에 안전한 건축·공간환경 조성

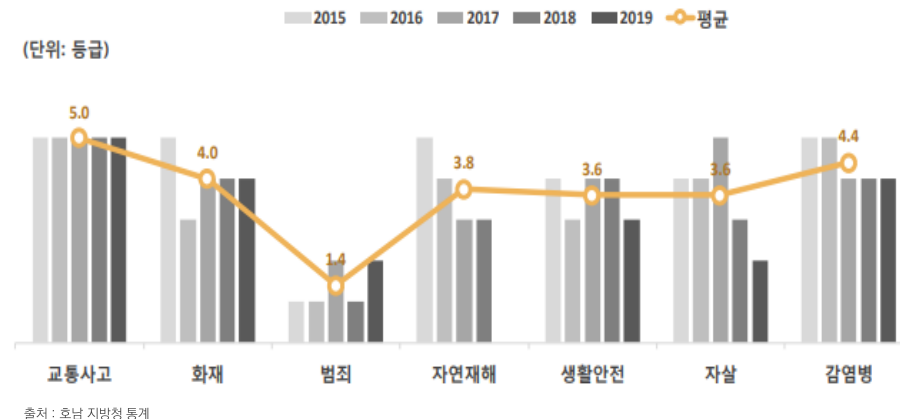
“전남, 전국에서 **2번째**로 30년 이상 건축물이 많다”  
건축물의 노후화로 재해 및 재난에 취약

시도별 30년 이상 건축물 현황(2020년 기준)



“교통사고, 화재, 감염병, 재해 순으로  
안전등급 **낮음**”

지역 안전 등급 현황(2015~2019년)



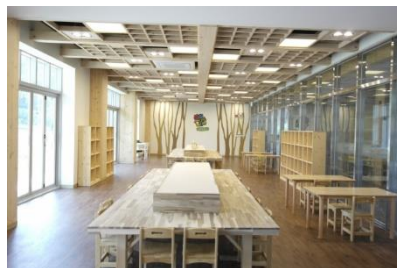
“ 안전한 건축·공간환경 조성과 도민들에게  
쾌적한 도시환경 마련 ”

## 건축산업의 다양성 확보를 통한 건축경쟁력 향상

서울, 수도권, 부산, 경상도에 비해 매우 열악한 수준  
 “건축서비스산업 사업체 594개(구성비 3%)  
 종사자수 3,392명(구성비 2%)”

“건축서비스업 매출액 3,444억원  
 17개 광역시도 중 9위”

전라남도는 타 광역시도에 비하여 매출액이 열악함



[구례목재문화체험장]



[화순 이양농공단지 '목재산업단지' 조성 예정]



[모듈러 주택방식으로 지어진  
영암군의 '안심 공동-홈' 조성사업]

목재산업, 모듈러 홈 등  
 건축 신산업 유치와 시장확대 필요

“목조산업단지, 목조건축산업단지 등  
 건축 특화 산업으로 지역경쟁력 향상”



여수 바다와 도시 경관

01  
chapter

## 계획 개요

02  
chapter

## 지역현황과 여건변화 분석

03  
chapter

## 건축정책 현안과 이슈

04  
chapter

## 전라남도 건축정책 기조

05  
chapter

## 정책방향과 부문별 실천과제

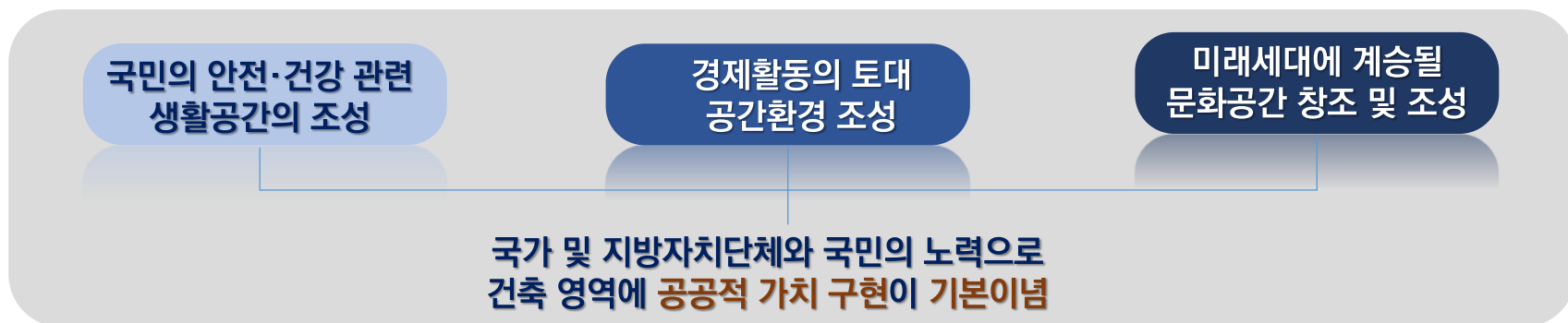
06  
chapter

## 향후 추진계획

## 전라남도의 건축정책은

건축기본법에 의한 “건축의 공공성” 확보가 목적

건축기본법



“사회개발의 관점에서 전남의 도시문제를 해소 및 치유하는 건축정책”

전라남도  
건축 기초



## 기조 1. 지역 여건을 개선하는 공공건축 품질혁신



공공건축가의 역할 증대 및 전라남도 공공건축지원센터 설립으로  
지역 맞춤형 공공건축 환경 창출

## 기조 2. 민간건축에 대한 공공성 확보



민간 건축까지도

모든 사람이 향유 할 수 있는 ‘공공재’로서 건축 관리

### 기조 3. 전남만이 가진 다양한 자산을 활용한 산업 육성 및 지역 활성화

#### 기후변화에 대응한 자연친화형 관광인프라 구축



지역 환경에 맞는  
관광인프라 구축으로 관광산업 발전

#### 지역자원 활용한 특화단지 발굴



목포 항만시설

목조물류

목재 특화단지 조성

#### 신재생 에너지 확산 사업 육성



지역 자산 활용 건축으로  
산업 부흥, 일자리 창출  
인구유출 최소화

전라남도 지역 자산을 활용한 건축으로 지역 경쟁력 향상

## 기조 4. 적극적인 도민참여로 함께 만드는 건축정책



지역 참여 건축사업을 확대하여 도민의 건축문화 인식과  
지역민 및 건축가들의 건축역량을 향상



여수 바다와 도시 경관

01  
chapter

## 계획 개요

02  
chapter

## 지역현황과 여건변화 분석

03  
chapter

## 건축정책 현안과 이슈

04  
chapter

## 전라남도 건축정책 기초

05  
chapter

## 정책방향과 부문별 실천과제

06  
chapter

## 향후 추진계획

## 전라남도 건축기본계획 비전 도출 과정

## 기초조사

- 도정 비전 및 상위계획 조사
- 답사 및 현장조사
- 관련조례 및 법령에 따른 지역계획
- 업무계획 등 내부 행정자료 검토

전라남도 통계 및 공공데이터 분석

도민 및 전문가 설문조사

전남 1차 건축기본계획 성과분석

국가 제3차 건축정책기본계획 검토

- 국정과제 및 정부 정책사업
- 상위법령 및 관계법령 검토
- 사회적 여건변화 및 미래트렌드 조사·분석

## 원칙제시

계획 수립을 위한  
기본 원칙 도출국가  
건축  
정책

국민 생활공간 향상

지속가능한 탄소중립

국가 산업 경쟁력

+

도정  
비전  
및  
도정  
방침세계로 웅비하는  
대도약! 전남 행복시대

도약하는 지역경제

문화융성 관광수도

생동하는 농산어촌

감동주는 맞춤형복지

소통하는 혁신도정

## 과제도출

전라남도 제2차 건축기본계획  
비전 제시

계획의 목표 및 전략 도출

전략별 실천과제 및  
세부단위과제 도출

지자체 실무자 의견 수렴  
전문가 TF 운영  
공청회  
건축정책위원회 의견 수렴  
도 의회 의견수렴

## “건축의 공공적 가치 구현 및 지역경쟁력을 선도하는 남도건축”

### 건축정책의 기본방향 (건축기본법 제7~9조)

각종 재난에 대비한 안전한 건축환경

계획 및 설계단계부터 사용자의 건강과 이용자배려

국민의 다양한 요구와 다원적 문화에 부응

미래사회의 기술변화에 능동적 대응

자원의 재이용과 재생 촉진

건축의 문화적 가치 향상

문화적·산업적 경쟁력을 위한 전문가의 창의성 존중

지역주민 참여로 지역환경에 적합한 건축 조성

지역의 고유한 건축문화유산 보전

### 건축분야

#### 균형발전

지역 간 균형발전 도모  
전라남도 공공건축의 체계적  
운영·관리

#### 인구변화 대응

빈집·유휴공간 관리 및 활용  
인구변화에 대응하는 공간  
환경 조성

#### 지역정체성 제고

농산어촌 등 비도시지역  
인프라 개선  
해안지역 난개발 및 경관 관리

#### 한옥 및 건축자산

건축자산의 지속적인  
관리 및 자원화  
건축문화 경쟁력 강화 및 인식 개선

#### 스마트·첨단건축 기술 및 녹색건축

탄소중립 대응 및  
녹색건축 확대 보급  
스마트(한)공간, 기술, 건축 확산

#### 건축 안전 · 산업

안전하고 지속가능한  
산업 여건 조성  
지역 건축산업 경쟁력 제고

### 정책목표

### 추진전략

#### 정책목표 1

주민을 위한 지역 맞춤형  
공공건축 확대와  
생활환경 개선

지역 균형 발전을 위한  
“지역 활성화와 공공건축 혁신”

인구변화에 대응한  
“생활공간·건축 개선”

#### 정책목표 2

지역자산이 이끄는  
남도건축문화  
정체성 확보

지역정체성 활용·보존하는  
“건축·공간 환경 조성”

남도문화를 선도하는  
“건축문화 정체성 확보”

#### 정책목표 3

지역자원을 활용한 특화된  
건축산업 육성 및 지역  
경쟁력 강화

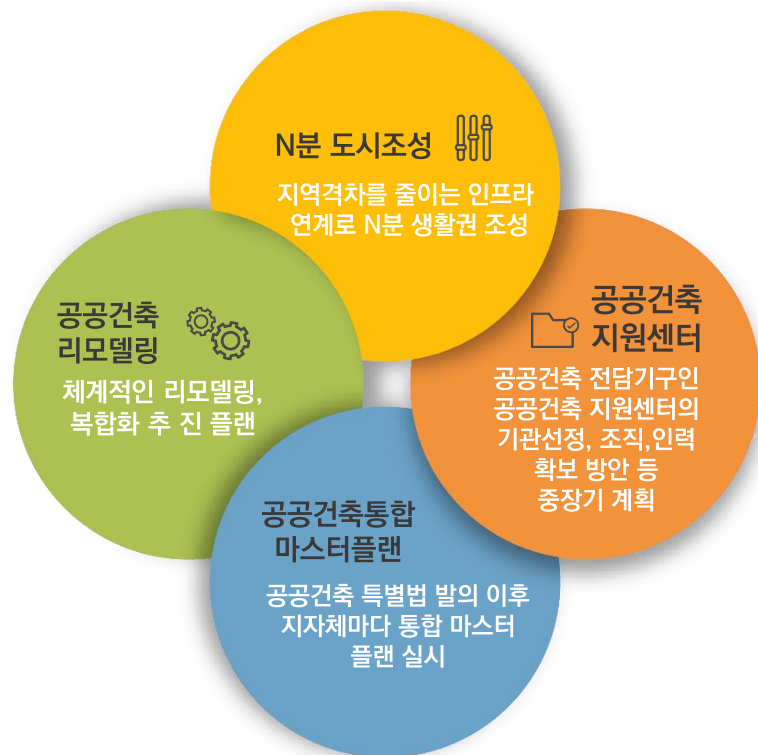
기후위기시대에 지속가능한  
“스마트녹색건축 조성”

안전하고 건강한  
“건축산업 육성”

## 정책목표 1

## 추진전략 1

### 지역 균형 발전을 위한 “지역 활성화와 공공건축 혁신”



“400개의 공공건축 품질 향상을 위한  
지역 공공건축지원센터 기반 마련”

## 추진전략 2

### 인구변화에 대응한 “생활공간·건축 개선”



“85개 미활용 폐교와  
빈집의 탈바꿈 방안계획”

주민을 위한 맞춤형 공공건축 확대와 생활환경 개선

## 실천과제1.1

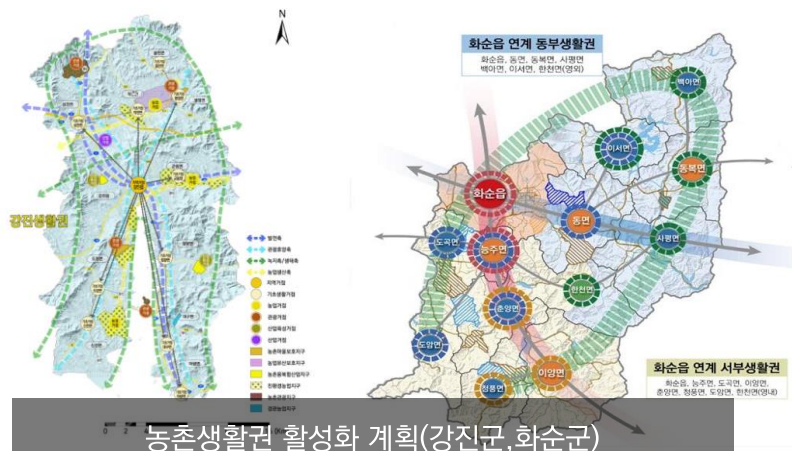
“지역 균형적 공공건축 공급과 확대를 위한”  
공공건축 중장기 운영방안

## ■ 1.1.1 전라남도 공공건축지원센터 설립 기반 마련

- 공공건축 전담기구인 공공건축 지원센터의 기관 선정, 조직, 인력 확보 방안 등 중장기 계획

## ■ 1.1.2 공공건축 균형을 위한 통합 마스터플랜 확보

- 공공건축특별법 발의 이후 지자체마다 통합마스터플랜 실시 예정
- 지역 전수조사를 통한 공공건축 사업에 대한 근거 마련



## 실천과제1.2

“주민 생활편의 향상을 위한”  
주거지역 지원 강화

## ■ 1.2.1 생활권 특성별 n분 도시 조성

- 신도시&원도심 지역격차를 줄이는 인프라 연계로 N분 생활권 조성
- 생활권역(원도심, 신도시, 농촌, 산촌 등) 별 조사로 필요한 인프라 보충

## ■ 1.2.2 지역 혁신 공공건축 복합화와 리모델링 활성화

- 체계적인 리모델링, 복합화 추진 플랜
- 공공건축의 복합적인 솔루션이 담은 설계 공모 추진



파리 15분 거리 프로젝트

## 실천과제2.1

## “지역 공간환경 매력증진을 위한” 빈집 및 유휴공간 관리·활용

- 2.1.1 빈집, 유휴공간 등 활용 매칭 플랫폼 구축
  - 전라남도 빈집 및 유휴공간 전수조사
  - 유휴공간, 빈집 모니터링 및 활용을 위한 통합정보시스템 구축·운영
- 2.1.2 지역 커뮤니티 맞춤형 빈집, 유휴공간 정비사업 확대
  - 축소도시 개념을 통해 거점마을 선정하여 빈집 및 유휴공간 사업 우선적 시행
  - 지역 유휴공간 재정비에 민간참여 활성화와 유휴공간 정비 포털 구축
- 2.1.3 폐교의 안전진단 및 리모델링 사업 확대
  - 폐교 재이용을 위한 안전진단 추진
  - 지역 잠재력 및 여건 분석에 기반한 폐교 활성화



폐교를 활용한 사례(전남 함평군 나비마을 캠핑장)

## 실천과제2.2

## “모든 계층이 누릴 수 있는” 생활환경 공간·건축 조성

- 2.2.1 지역별 특징과 연령대를 고려한 공간·건축 조성
  - 소규모 주택정비, 유휴공간의 공공리모델링 등을 활용해 청년주택, 사회적주택 공급
  - 인구특성을 고려한인디디자인, 유니버설 디자인등을 적용한인프라 구축 확대
- 2.2.2 주민참여형 공간·환경 운영 및 활용
  - 골목공간, 빈공간, 공개공지 등 건축물과 건축물 사이 공간을 주민 참여로 활용 할 수 있도록 사업 지원



주민들이 직업 가꾸는 골목길 (여수시)

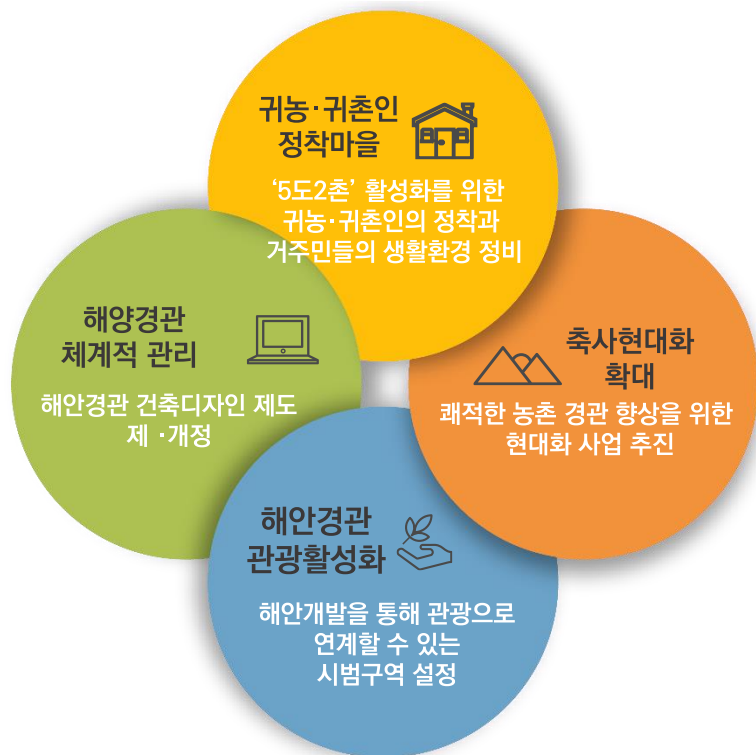


화순군 동면 가로마을을 주민참여형 공공공간

## 정책목표 2

### 추진전략 3

#### 지역정체성 활용·보존하는 “건축·공간 환경 조성”



“정주환경 개선 및 지역 활성화 사업으로  
30대 이하 귀농인 10% 향상 ”

### 추진전략 4

#### 남도문화를 선도하는 “건축문화 정체성 확보”



“311개의 건축자산을 연계한  
관광자원 목록화”

지역자산이 이끄는 남도건축문화 정체성 확보

## 실천과제3.1

## “농촌지역을 개선하는” 농촌 건축·공간 환경 정비

- 3.1.1 귀농·귀촌인 정착마을 조성 사업
  - ‘5도2촌’ 활성화를 위한 귀농·귀촌인의 정착과 거주민들의 생활환경 정비
  - 귀농·귀촌 밀집 지역의 기초생활거점 조성
- 3.1.2 쾌적한 농촌환경을 위한 축사현대화사업 확대
  - 쾌적한 농촌 경관 경쟁력 향상을 위한 전남형 축사 가이드 마련
  - 농촌환경 개선을 위한 축사시설 현대화 사업 추진



전남에서 살아보기 마을(신안군 내양마을) / 축사 현대화 사업

## 실천과제3.2

## “마을경관 보존을 위한” 도시지역 및 해안경관 건축디자인 관리

- 3.2.1 해안경관을 활용한 관광활성화 시범사업
  - 신재생에너지를 활용한 지역경관 향상 및 산업 활성화
  - 해안개발을 통해 관광으로 연계할 수 있는 시범구역 설정
  - 해안도로 경관정비를 위한 세부지침 마련
- 3.2.2 해안경관 건축기준 정비 및 체계적 관리
  - 해안경관 건축디자인 제도 제·개정
  - 해안 건축물 심의 지표 수립
  - 해안경관 노후시설 복원사업



해안경관 복원사업(제주도) /오션뷰를 활용한 카페 조성 (부산 기장)

## 실천과제4.1

## “사회적 변화에 대응하는” 지역 건축자산 보전 및 지역활력 자원화

### ■ 4.1.1 건축자산 아카이브 및 건축문화사업 추진

- 건축문화자산의 아카이브 구축 및 관리·운영
- 건축자산 진흥을 위한 건축문화제 및 공모사업 추진
- 주민들과 관련업무 종사자들을 대상으로 하는 참여형 교육 실시

### ■ 4.1.2 건축자산 진흥구역의 관광 특화사업 발굴

- 지역의 자연자원과 건축자산을 연계한 Eco-Museum사업 추진
- 지역 관광 자원화를 통한 지역활성화
- 지역 골목자원을 활용한 골목상권 강화



‘20년 목포시에서 매입하여 재생하는 ‘호남은행 목포지점’ ‘갑자옥 모자점’

## 실천과제4.2

## “건축문화 정체성 확보를 위한” 지역건축문화 공감대 확산

### ■ 4.2.1 건축문화 교육 및 이벤트 프로그램 개발 및 확산

- 주민 참여형의 건축문화 행사 및 이벤트 활성화
- 지역건축의 정체성 제고를 위한 건축문화교육

### ■ 4.2.2 경쟁력 있는 건축 공무원 양성 프로그램 확대

- 건축행정업무를 수행하는 신입 공무원 대상의 건축전문교육 개발
- 새로운 건축정책 및 첨단건축기술에 대한 실무자 교육 확대 추진



전남도립대학교 한옥건축교육/순천시 주민아이디어 페스티벌 행사

## 추진전략 5

기후위기시대에 지속가능한  
“스마트녹색건축 조성”

“200건 그린리모델링 사업 완료  
(21년도 83건)”

## 정책목표 3

## 추진전략 6

안전하고 건강한  
“건축산업 육성”

“화순, 목포 등 목조건축산업단지 조성”

지역 자원을 활용한 특화된 건축산업 육성 및 지역경쟁력 강화

## 실천과제5.1

“탄소중립시대 견인을 위한”  
녹색건축물 조성 활성화

- 5.1.1 2050 전라남도 탄소중립 건축도시공간 조성
  - 2050전라남도 탄소중립 건축도시 조성 전략 마련
  - 탄소저감형 건축도시 정책의 확산
- 5.1.2 기후위기에 대응하는 친환경 건축기반 구축
  - 제로에너지 및 녹색건축물 조성 활성화
  - 그린리모델링 활성화



2015년 녹색건축대전 대상/최우수상(나주 한전본사, 구례 지리산생태탐방원)

## 실천과제5.2

“미래건축의 혁신”  
스마트 건축·도시 생태계 구축

- 5.2.1 4차 산업혁명 신기술을 적용 건축생태계 구축
  - 공공부문의 스마트 건축 인증 확대·적용
  - 전라남도 스마트 건축시장 활성화
- 5.2.2 혁신적 미래형 스마트 건축도시공간 조성
  - 스마트시티와 연계한 건물부문의 스마트 서비스 발굴·확대
  - 주민 참여형 스마트 건축·도시공간 활성화



규제샌드박스 스마트도시 서비스 승인사업(건축물 평면도 열람 조건 완화)

## 실천과제6.1

## “재해 및 재난 등에 안전한” 건축·공간 환경 조성

### 6.1.1 안전한 건축도시공간 조성 시스템 강화

- 안전한 환경 조성을 위한 제도적 기반 마련
- 건축도시 공간의 안전한 시스템 강화(디자인 중심)\_도시 공공공간 확산
- 지역건축안전센터 구축 및 운영

### 6.1.2 취약지역 및 취약계층을 위한 도시 환경

- 상습 우범지역, 감염병 확산이 취약한 공공시설에 대한 개선
- 노약자, 청소년 등 취약계층이 주로 사용하는 시설에 대한 공간대응방안 마련



방치된 빈집 현황 &gt; CPTED구축 사례(전남 함평)

## 실천과제6.2

## “건축산업의 다양성 확보를 통한” 지역의 건축경쟁력 향상

### 6.2.1 목조건축산업단지 조성

- 목조건축 산업의 경쟁력 강화를 위한 목조건축 산업단지 조성
- 유희자원(공공, 민간)을 활용하는 연계산업 활성화
- 전라남도 건축서비스산업의 경쟁력 강화 및 다양성 확보

### 6.2.2 투명하고 정확한 전남 건축행정 서비스 체계 구축

- 건전하고 경쟁력있는 건축시장 환경 조성
- 건축행정의 전문성 확보
- 건축행정 대중화 체계 강화



목재산업단지 조성(화순군)/목재친화도시 조성(강진군-목재체험센터 조감도)

## 지역별 중점추진과제(안)

광주근교권

중남부권

## 장성군

- 3.1.2 쾌적한농촌환경을 위한축사현대화사업 확대
- 2.2.2 주민 참여형 공간·환경 운영 및 활용

## 영광군

- 3.2.1 해안경관을 활용한 관광활성화 시범사업
- 5.2.1 4차 산업혁명 신기술을 적용 건축 생태계 구축

## 함평군

- 3.1.1 귀농·귀촌인 정착마을 조성 사업
- 3.1.2 쾌적한농촌환경을 위한축사현대화사업 확대

## 나주시

- 1.2.1 생활권 특별성 n분도시 조성
- 2.1.1 빈집, 유휴공간 활용 플랫폼 구축
- 4.1.1 건축자산 아카이브 및 건축문화사업 추진

## 화순군

- 5.1.1 2050 전라남도 탄소중립 건축도시 공간 조성
- 5.1.2 기후위기에 대응하는 친환경 건축 기반 구축
- 6.2.1 목조건축산업단지 조성

## 담양군

- 3.1.1 귀농·귀촌인 정착마을 조성 사업
- 3.1.2 쾌적한농촌환경을 위한축사현대화사업 확대

## 곡성군

- 2.1.2 지역 커뮤니티 맞춤형 빈집, 유휴공간 정비 사업 확대
- 3.1.2 쾌적한농촌환경을 위한축사현대화사업 확대

## 장흥군

- 3.1.2 쾌적한농촌환경을 위한축사현대화사업 확대
- 2.2.2 주민 참여형 공간·환경 운영 및 활용

## 보성군

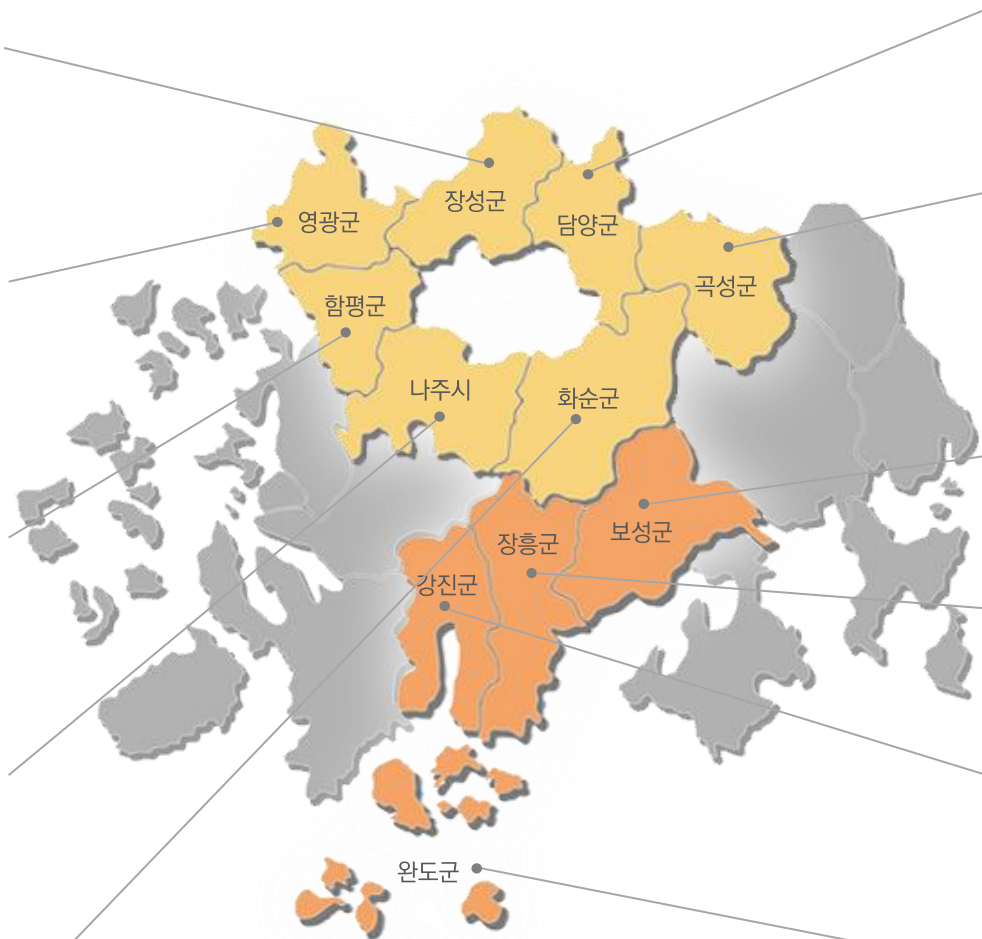
- 3.1.2 쾌적한농촌환경을 위한축사현대화사업 확대
- 2.2.2 주민 참여형 공간·환경 운영 및 활용

## 강진군

- 3.1.1 귀농·귀촌인 정착마을 조성 사업
- 6.2.1 목조건축산업단지 조성

## 완도군

- 3.1.1 귀농·귀촌인 정착마을 조성 사업
- 3.2.2 해안경관 건축기준 정비 및 체계적 관리



## 지역별 중점추진과제(안)

서남권

동부권

## 무안군

- 1.2.1 생활권 특별성 n분도시 조성
- 2.1.1 빈집, 유휴공간 활용 플랫폼 구축
- 3.1.1 귀농·귀촌인 정착마을 조성 사업

## 신안군

- 3.1.1 귀농·귀촌인 정착마을 조성 사업
- 3.2.1 해안경관을 활용한 관광활성화 시범사업
- 3.2.2 해안경관 건축기준 정비 및 체계적 관리

## 목포시

- 1.2.1 생활권 특별성 n분도시 조성
- 4.1.1 건축자산아카이브 및 건축문화사업 추진
- 6.2.1 목조건축산업단지 조성

## 영암군

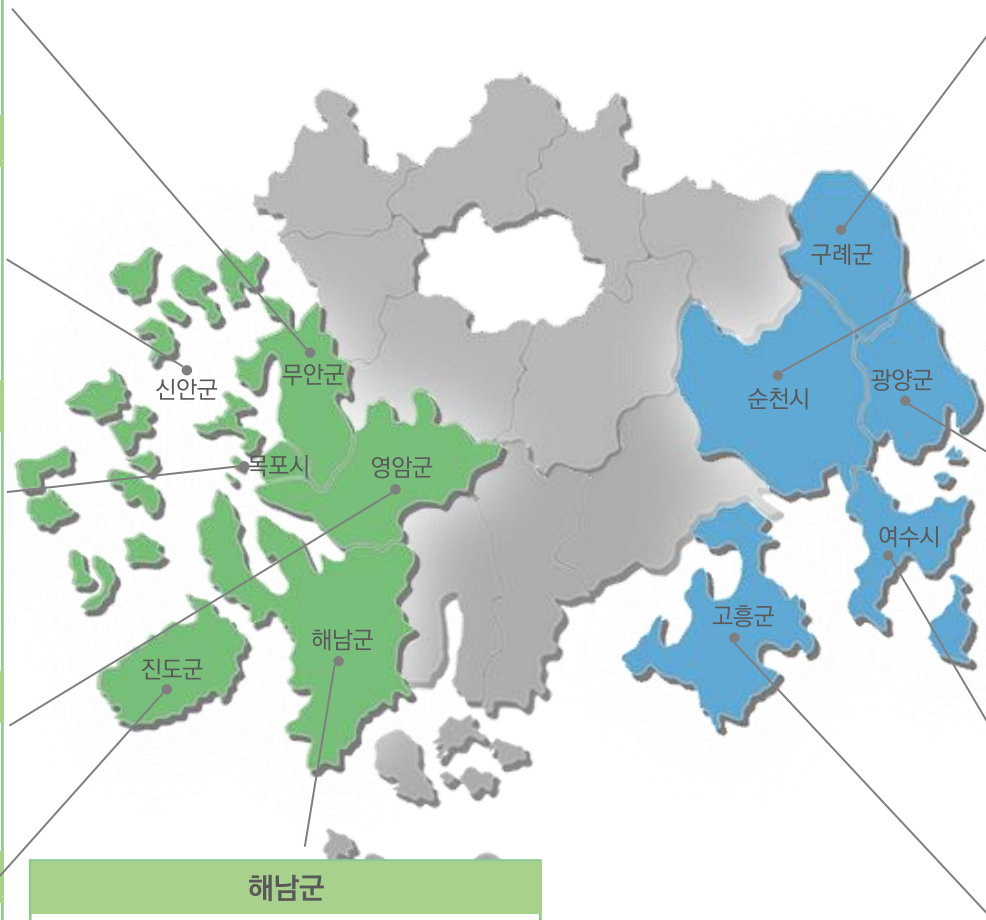
- 3.1.1 귀농·귀촌인 정착마을 조성 사업
- 2.2.2 주민 참여형 공간·환경 운영 및 활용

## 진도군

- 3.2.1 해안경관을 활용한 관광활성화 시범사업
- 3.2.2 해안경관 건축기준 정비 및 체계적 관리

## 해남군

- 5.2.2 혁신적 미래형 스마트 건축 도시공간 조성



## 구례군

- 5.1.2 기후위기에 대응하는 친환경 건축 기반 구축

## 순천시

- 2.1.2 지역 커뮤니티 맞춤형 빈집, 유휴공간 정비사업 확대
- 2.2.1 지역별 특징과 연령대를 고려한 공간·건축 조성

## 광양군

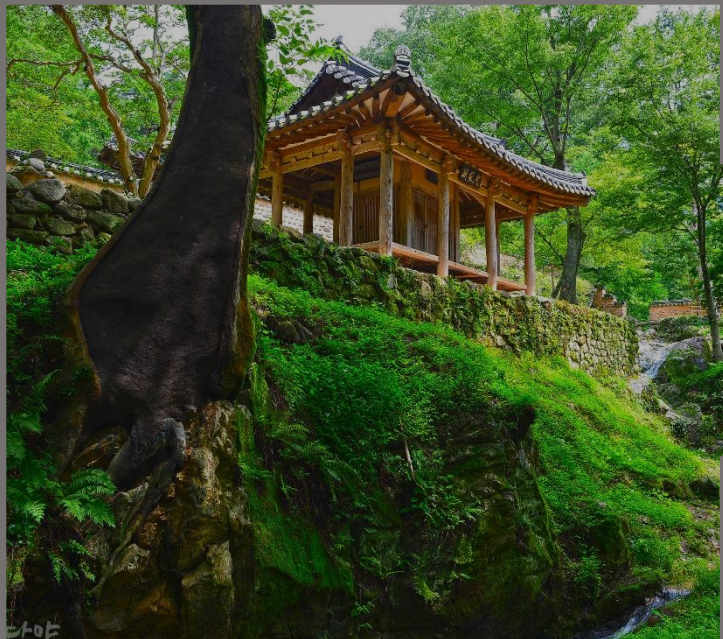
- 5.2.2 혁신적 미래형 스마트 건축도시공간 조성
- 2.2.2 주민 참여형 공간·환경 운영 및 활용

## 여수시

- 2.1.3 폐교의 안전진단 및 리모델링 사업 확대
- 2.2.1 지역별 특징과 연령대를 고려한 공간·건축 조성

## 고흥군

- 2.1.3 폐교의 안전진단 및 리모델링 사업 확대
- 5.2.1 4차 산업혁명 신기술을 적용 건축 생태계 구축



담양 소쇄원 광풍각

01  
chapter

## 계획 개요

02  
chapter

## 지역현황과 여건변화 분석

03  
chapter

## 건축정책 현안과 이슈

04  
chapter

## 전라남도 건축정책 기조

05  
chapter

## 정책방향과 부문별 실천과제

06  
chapter

## 향후 추진계획



## 향후 연구진행 내용

- 추진 전략 및 실천과제별 정부 공모 사업 연계
  - 국가 및 지역 주요 공공사업과 건축정책 연계 사업
  - 공공디자인 공모사업, 생활밀착형 SOC 공모사업, 그린리모델링 지원사업, 스마트 챌린지 사업 등
- 시·군 지역별 건축정책 실천과제와 중점 사업(안) 제안
- 실천과제별 운영 예산 도출 및 추진주체 정리



## 향후 추진 일정(안)

- |                       |              |
|-----------------------|--------------|
| ▪ 공청회 개최              | 2022년 7월 14일 |
| ▪ 전라남도의회 의견 청취        | 2022년 7월 말   |
| ▪ 공청회 및 도의회 의견청취 의견반영 | 2022년 8월 초   |
| ▪ 제2차 중간보고회           | 2022년 8월 말   |
| ▪ 시·군 권역별 추진계획 반영     | 2022년 8월 말   |
| ▪ 건축위원회 심의 및 최종보고     | 2022년 9월 말   |

※ 건축기본계획 수립 시 공청회 등을 거쳐 의견을 수렴하고, 지방의회의  
의견을 청취한 후 건축정책위원회 심의를 진행토록 명시(건축기본법 제12조제2항)