

풍향구역 재개발사업 정비계획 및 정비구역 변경 및 지형도면 고시

1. 광주광역시 고시 제2012-18호(2012. 02. 01) 및 제2012-28호(2012. 02. 15)로 고시된 풍향 재개발사업 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 제2항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 제4항, 「토지이용규제기본법」 제8조 제2항 규정에 따라 아래와 같이 정비구역 변경 지정 및 지형도면을 고시합니다.
2. 관계도서는 열람 편의를 위해 북구청 공동주택과에 비치하여 일반인 및 이해관계인에게 보입니다.

2026년 5월 4일

광 주 광 역 시 장

1. 정비구역 지정(변경)

구분	명 칭	위 치	면적(㎡)	비고
기정	풍향 주택재개발정비구역	북구 풍향동 600-1번지 일원	164,652	
변경	풍향 재개발사업 정비구역	북구 풍향동 600-1번지 일원	163,226	감)1,426㎡

2. 정비사업의 명칭 : (기정) 풍향 주택재개발정비구역 → (변경) 풍향 재개발사업 정비구역

3. 정비계획

가. 토지이용계획(변경)

구 분		면적(㎡)			구성비(%)		비 고
		기정	증감	변경	총괄	사업시행구역	
정 비 구 역		164,652	감)1,426	163,226	100.0		
사업시행구역		151,229	증)1,203	152,432	93.4	100.0	
정비 기반 시설	소 계	33,079	증)1,619	34,698	21.2	22.8	
	공공청사	1,806	증)673	2,479	1.5	1.6	(SOC부지 제공 포함)
	공 원	6,246	감)620	5,626	3.4	3.7	
	녹 지	5,742	감)2,769	2,973	1.8	2.0	
	공공공지	431	감)431	-	0.0	0.0	
	주 차 장	1,045	증)2,689	3,734	2.3	2.4	
	보행자도로	586	감)586	-	0.0	0.0	
	도 로	17,223	증)2,663	19,886	12.2	13.0	
택지	소 계	118,150	감)416	117,734	72.1	77.2	
	택지 1	19,367	감)9,243	10,124	6.2	6.6	공동주택
	택지 2	81,026	증)3,093	84,119	51.5	55.2	공동주택
	택지 3	15,783	증)5,245	21,028	12.9	13.8	주상복합
	택지 4	1,322	감)422	900	0.6	0.6	종 교
	택지 5	652	증)911	1,563	1.0	1.0	유 치 원
존치	소 계	13,423	감)3,971	9,452	5.8		
	존치 1	1,023	-	1,023	0.6		
	존치 2	3,538	감)13	3,525	2.2		
	존치 3	1,076	감)1,076	-	0.0		존치구역 편입
	존치 4	4,904	-	4,904	3.0		
	존치 5	2,882	감)2,882	-	0.0		존치구역 제척
기타	학교용지	-	증)1,342	1,342	0.8		대토부지

나. 도시관리계획 결정사항(변경)

1) 용도지역 결정(변경) 조서(사업시행구역)

○ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	증감	변경		
합 계		164,652	감)1,426	163,226	100.0	
주거지역	소 계	122,806	감)1,426	121,380	74.4	
	제2종일반주거지역	-	증)1,342	1,342	0.8	광주교육대 대토에 의한 정비구역 변경
	제3종일반주거지역	118,901	증)114	119,015	72.9	존치5구역 일부 편입
	준주거지역	3,905	감)2,882	1,023	0.6	존치5구역 제척
상업지역	일반상업지역	41,846	-	41,846	25.6	선형 변경

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	북구 풍향동 600-1번지 일원	제2종 일반주거지역	제3종일반 주거지역	119,015	· 부지 정형화를 위하여 연접한 광주교육대 부지와 대토계획 수립
		준주거지역			· 존치5구역 일부(114㎡)를 사업시행 구역으로 편입
		일반 상업지역			· 선형 변경
		제3종 일반주거지역	제2종일반 주거지역	1,342	· 부지 정형화를 위하여 연접한 광주교육대 부지와 대토계획 수립
			일반 상업지역	41,846	· 선형 변경
		준주거지역	준주거지역	1,023	· 부지 정형화를 위한 존치5구역(미시행구역) 제척

2) 용도지구에 관한 결정(변경) 조서

○ 시가지경관지구 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	10	광주 교육대	시가지 경관지구	광주교육 대학교 남측 (1순환도로변)	33,000	340	100	광고105 '06. 7.15 광고313 '19.12.16	
변경	10	광주 교육대	시가지 경관지구	광주교육 대학교 남측 (1순환도로변)	32,253	336	100	광고105 '06. 7.15 광고313 '19.12.16	금회 편입
기정	9	1차 순환 도로	일반 미관지구	1차 순환도로변	322,244	14,035	양측13 (편측 3,318)	광고156 '91.11.11 광고 97 '92. 8. 6 광고105 '06. 7.15 광고109 '07. 4.13 광고114 '12. 7.15 광고313 '19.12.16	
변경	21	1차 순환 도로	시가지 경관지구	1차 순환도로변	384,884	13,906	양측13	광고156 '91.11.11 광고 97 '92. 8. 6 광고105 '06. 7.15 광고109 '07. 4.13 광고114 '12. 7.15 광고313 '19.12.16	
기정	11	동문로	일반 미관지구	6호광장~ 교도소	78,000	3,000	양측13	광고156 91.11.11	
변경	23	동문로	시가지 경관지구	6호광장~ 교도소	83,501	3,038	양측13	광고156 '91.11.11	

■ 시가지경관지구 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	지구명	변경내용	변경사유	비고
10	광주 교육대	- 선형 및 면적 변경 - A= 33,000㎡ → 32,253㎡ 감) 747㎡ - L= 340m → 336m 감) 4m	정비구역의 정형화를 위한 광주교육대와 의 대토에 따른 변경 및 타 고시 결정 사항 반영	
21	1차 순환 도로	- 법령 개정에 따른 명칭변경 - 일반미관지구→시가지경관지구 - 타 고시 결정사항 반영 - A=322,244㎡→384,884㎡ 증) 62,640㎡ - L=14,035m→13,906m 감)129m	법령 개정에 따른 용도지구 명칭 변경 및 타 고시 결정사항 반영	
23	동문로	- 법령 개정에 따른 명칭변경 - 일반미관지구→시가지경관지구 - 타 고시 결정사항 반영 - A=78,000㎡→83,501㎡ 증) 5,501㎡ - L=3,000m→3,038m 증)38m	법령 개정에 따른 용도지구 명칭 변경 및 타 고시 결정사항 반영	

○ 방화지구 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일
기정	1	도심	방화지구	기존도심상업지역 (신안동~충장로)	3,483,000	-	-	건고272 '74.08.14 광고122 '98.09.24
변경	1	도심	방화지구	기존도심상업지역 (신안동~충장로)	3,481,924	-	-	건고272 '74.08.14 광고122 '98.09.24

■ 방화지구 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	지구명	변경내용	변경사유	비고
1	도심	- 선형 및 면적 변경 - A= 3,483,000㎡ → 3,481,924㎡ 감) 1,076㎡	정비구역의 정형화를 위하여 존치3구역 편입하여 사업시행하고자 결정되어 있는 방화지구 변경	

3) 도시계획시설 결정(변경)조서

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	1	35~38	주간선 도로	4,200	운암동 28호광장	풍향동 광로3-3시점	일반 도로	광주역	건고24 '75.02.28	
변경	대로	1	1	35~38 (3)	주간선 도로	4,200 (232)	운암동 28호광장	풍향동 광로3-3시점	일반 도로	광주역	〃	금회 편입
기정	대로	1	2	35~52	주간선 도로	6,096	북구 풍향동 6호광장	담양군 고서면 구역계	일반 도로	교도소	전고65 '82.04.24	
변경	대로	1	2	35~52 (3)	주간선 도로	6,096 (142)	북구 풍향동 6호광장	담양군 고서면 구역계	일반 도로	교도소	〃	금회 편입
기정	중로	1	224	22.5	국지 도로	99	대1-2 풍향동602-1대	풍향동 560-1대	일반 도로		광고18 '12.02.01	
변경	중로	1	229	20~22	국지 도로	135	대1-2 풍향동 602-1대	풍향동 508대	일반 도로		〃	
기정	중로	2	356	15	국지 도로	794	대1-2 풍향동 496-12대	소2-455 풍향동 415-7대	일반 도로		광고18 '12.02.01	
변경	중로	2	356	15	국지 도로	383	대1-2 풍향동 496-12대	중3-A 풍향동 549-4대	일반 도로		〃	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	중 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	중로	3	A	12	국지 도로	412	중2-356 풍향동 549-4대	소2-455 풍향동 415-7대	일반 도로		〃	
신설	중로	2	A	15	국지 도로	288	대로1-1 풍향동 603-36대	중로2-356 풍향동524대	일반 도로		-	
폐지	중로	2	357	15	국지 도로	64	중1-224 풍향동 562대	중2-356 풍향동513-2 대	일반 도로		광고18 '12.02.01	
폐지	중로	3	176	12	국지 도로	118	중1-224 풍향동 561-1대	소2-119 풍향동 603-37대	일반 도로		광고18 '12.02.01	
신설	소로	1	A	10	국지 도로	66	중2-356 풍향동 535-23대	풍향동540학	일반 도로		-	
기정	소로	2	119	8	국지 도로	54	대1-2 풍향동 603-7대	중3-176 풍향동 603-37대	일반 도로		전고96 '86.06.04	
변경	소로	2	119	8	국지 도로	63	대1-2 풍향동 603-7대	풍향동 603-37대	일반 도로		〃	
폐지	소로	2	807	8	특수 도로	73	중2-357 풍향동 557대	풍향동 533-5대	보행자 도로		광고18 '12.02.01	
기정	소로	2	455	8	국지 도로	343 (-)	대1-11 두암동 311-17도	중2-356 두암동 804-9전	일반 도로		광고97 '92.8.6.	
변경	소로	2	455	8	국지 도로	343 (-)	대1-11 두암동 311-17도	중2-356 두암동 804-9전	일반 도로		광고97 '92.8.6.	제척

※ ()는 구역 내 폭원 및 연장임

※ 소로 2-455호선은 정비구역 지정 고시(광주광역시고시 제2012-18호, 2012.02.01)로
인해 구역에서 제척 된 정비구역 외 시설로 관련 조서에서 삭제함

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유	비고
대로1-1	대로1-1	• 일부 구간 폭원 변경 - B=35m → 38m 증)3m	• 원활한 진출입을 위한 가감속차로 신설	
대로1-2	대로1-2	• 일부 구간 폭원 변경 - B=35m → 38m 증)3m	• 원활한 진출입을 위한 가감속차로 신설	
중로 1-224	중로 1-229	• 도로명 및 선형 변경 - B=22.5m → 20~22m - L=99m → 135m 증)36m	• 효율적이고 원활한 교통처리를 위한 도로 선형 변경 및 도로명 정정	
중로 2-356	중로 2-356	• 도로 선형 및 연장 축소 - B=15m - L=794m → 383m 감)411m	• 도로 선형 변경 및 신규 노선 부여에 따른 도로 연장 축소	
	중로3-A	• 도로 선형 및 폭원 변경 - B=15m → 12m - L=794m → 412m 감)382m	• 일부 구간 폭원 축소에 따른 신규 노선 부여	
-	중로2-A	• 도로 신설 - B=15m, L=288m	• 효율적이고 원활한 교통처리를 위한 도로 신설	
중로 2-357	-	• 도로 폐지	• 인접도로 선형 변경에 따른 도로 폐지	
중로 3-176	-	• 도로 폐지	• 인접도로 선형 변경에 따른 도로 폐지	
-	소로1-A	• 도로 신설 - B=10m, L=66m	• 학교 진출입로확보를 위한 도로 신설	
소로 2-119	소로 2-119	• 도로 선형변경 - L=54m → 63m 증)9m	• 효율적이고 원활한 교통처리를 위한 도로 선형 변경	
소로 2-807	-	• 도로 폐지	• 인접도로 선형 변경 및 효율적인 토지이용을 위한 보행자도로 폐지	
소로 2-455	-	• 도로 제척	• 정비구역 외 도로로 제척	

○ 주차장 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
합 계			-	1,045	증)2,689	3,734		
기정	427	주차장	풍향동 505-1대 일원	1,045	증)171	1,216	광고18 (12.02.01)	
변경	427	주차장	풍향동 499-2대 일원					
신설	A	주차장	풍향동 539-14대 일원	-	증)1,361	1,361	-	
신설	B	주차장	풍향동 415-10대 일원	-	증)1,157	1,157	-	

■ 주차장 결정(변경)조서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
427	주차장	- 위치 및 규모 변경 - A=1,045㎡ → 1,216㎡ 증) 171㎡	주차장 위치 변경 및 규모 확대 등을 위한 주차장 변경
A	주차장	- 신설 - A=1,361㎡	지역주민들에게 주차편의 제공 및 주차난 해소를 위한 주차장 신설
B	주차장	- 신설 - A=1,157㎡	지역주민들에게 주차편의 제공 및 주차난 해소를 위한 주차장 신설

○ 공원 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공원	역사 공원	풍향동602-10대 일원	6,246	감)620	5,626	광고18 '12.02.01	
변경	A	공원	역사 공원	풍향동602-10대 일원					

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	공원	- 선형 변경 및 면적 감소 - A=6,246㎡ → 5,626㎡ - 감)620㎡ - 시설 세분에 대한 변경 - 주제공원 → 역사공원	접근성 향상 및 효율적인 토지이용계획을 위한 선형 변경 및 명칭 변경

○ 녹지 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
	표시번호				기정	변경	변경후		
합 계			-	-	5,742	감)2,769	2,973		
기정	266	녹지	완충 녹지	풍향동 599-78대 일원	4,017	감)4,017	-	광고18 (12.02.01)	
변경	266	녹지	경관 녹지	풍향동 599-78대 일원	-	증)1,895	1,895	광고18 (12.02.01)	
폐지	267	녹지	완충 녹지	풍향동 496-20대 일원	329	감)329	-	광고18 (12.02.01)	
기정	268	녹지	경관 녹지	풍향동 574-1도 일원	1,396	감)318	1,078	광고18 (12.02.01)	
변경	268	녹지	경관 녹지	풍향동 574-1도 일원					

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
266	녹지	• 완충녹지 → 경관녹지 - A=4,017㎡ → 1,895㎡ 감)2,122㎡	• 토지이용계획 변경에 따른 선형 변경
267	녹지	• 완충녹지 폐지	• 인접도로의 가감속차로 신설 등 토지이용 계획 변경에 따른 완충녹지 폐지
268	녹지	• 선형 변경 - A=1,396㎡ → 1,078㎡ 감)318㎡	• 토지이용계획 변경에 따른 선형 변경

○ 공공공지 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합 계			-	-	431	감)431	-		
폐지	1	공공 공지	공공 공지	풍향동 517-5도 일원	431	감)431	-	광고18 (12.02.01)	

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
1	공공공지	• 공공공지 폐지	• 인접 시설의 위치 변경 및 토지이용계획 변경에 따른 공공공지 폐지

○ 공공청사 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	106	공공 청사	공공 청사	풍향동 564-5대 일원	1,806	감)1,806	-	광고18 12.02.01	

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
106	공공청사	• 공공청사 폐지	• 토지이용계획 변경에 따른 폐지

○ 학교 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	11	학교	광주교육대 학교 및 부속초교	북구 풍향동 1-1번지 일원	163,512	-	163,512 (1,342)	‘08.8.19. (광고 102호)	

※ ()는 구역 내 편입 면적임

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
11	학교	• 선형 변경	• 광주교육대학교와의 대토 계획 수립 및 토지이용 계획에 따른 선형 변경, 타 고시 결정사항 반영

다. 건축물 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

결정 구분	구역 구분		위치	정비·개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	풍향 주택재개발정비구역	164,652	북구 풍향동 600-1번지 일원	720	47	-	673	-	
변경	풍향 재개발사업 정비구역	163,226	북구 풍향동 600-1번지 일원	697	26	-	671	-	

2) 건축시설계획(변경)

■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정(변경)조서

구분	획지번호	구분	내용
공 주 동 택	1-1 (기정)	주용도	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 주택법 및 주택건설기준등에 관한 규정에 의한 부대복리 시설
		건폐율	• 20.0% 이하
		용적률	• 248.7% 이하
		높 이	• 65m 이하(최고 20층 이하)
		건축선	• 건축한계선 : 대지경계선으로부터 4m
		기 타	• 생태주차장 조성 및 투수성포장재 사용을 권장 • 태양열·광, 지열냉난방 등 신재생에너지시설의 도입을 권장
	1-1 (변경)	주용도	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 주택법 및 주택건설기준등에 관한규정에 의한 부대복리 시설
		건폐율	• 25.0% 이하
		용적률	• 115.0% 이하 (공익 요소 인센티브 10% 포함)
		높 이	• 30m 이하(최고 8층 이하)
		건축선	• 건축한계선 : 대지경계선으로부터 4m
		기 타	• 생태주차장 조성 및 투수성포장재 사용을 권장 • 신재생에너지시설(태양열·광)의 도입을 권장

※ 용적률은 2030 광주광역시 도시 및 주거환경정비기본계획에 의거 녹색건축물 우수 등급 + 에너지효율 1+등급(6%) 및 지능형 건축물 인증 3등급(1%), 역사 흔적남기기(3%)를 포함하여 공익 요소 인센티브(10%)를 추가 적용 한 용적률임

구분	획지번호	구분	내용
공 동 주 택	4-2 (기정)	주용도	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 주택법 및 주택건설기준등에관한규정에 의한 부대복리 시설
		건폐율	• 20.0% 이하
		용적률	• 198.7% 이하
		높 이	• 저층Zone : 동강대학 보건관 남측부 - 20m 이하(최고 5층 이하) • 중층Zone : 동신여자중학교 남측부 - 60m 이하(최고 18층 이하) • 고층Zone : 풍향구역 중심부 - 90m 이하(최고 28층 이하. 단, 광주교육대학 서측 경계부로 부터 30m이내의 구간은 최고 25층 이하)
		건축선	• 건축한계선 - 필문대로변 : 대지경계선으로부터 10m - 기 타 : 대지경계선으로부터 4m
		기 타	• 생태주차장 조성 및 투수성포장재 사용을 권장 • 태양열·광, 지열냉난방 등 신재생에너지시설의 도입을 권장
	5-1 (변경)	주용도	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대복리시설
		건폐율	• 25.0% 이하
		용적률	• 227.0% 이하 (공익 요소 인센티브 10% 포함)
		높 이	• 저층Zone : 동강대학 보건관 남측부 - 20m 이하(최고 5층 이하) • 중층Zone : 동신여자중학교 남측부 - 60m 이하(최고 18층 이하) • 고층Zone : 풍향구역 중심부 - 90m 이하(최고 29층 이하. 단, 광주교육대학 서측 경계부로 부터 30m이내의 구간은 최고 25층 이하)
		건축선	• 건축한계선 : 대지경계선으로부터 4m
		기 타	• 생태주차장 조성 및 투수성포장재 사용을 권장 • 신재생에너지시설(태양열·광)의 도입을 권장

※ 용적률은 2030 광주광역시 도시 및 주거환경정비기본계획에 의거 녹색건축물 우수 등급 + 에너지효율 1+등급(6%) 및 지능형 건축물 인증 3등급(1%), 역사 흔적남기기(3%)를 포함하여 공익 요소 인센티브(10%)를 추가 적용 한 용적률임

구분	획지번호	구분	내용
주 상 복 합	4-1 (기정)	주용도	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 주택법 및 주택건설기준등에관한규정에 의한 부대복리 시설 ※ 광주광역시 도시계획조례에 따라 상업지역안에서의 용도용적제를 따르며, 주거연면적 비율은 전체 연면적의 90%이하가 되도록 한다. - 건축법 시행령 별표1제3호의 제1종 근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1제4호의 제2종 근린생활시설 (단, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외)
		건폐율	• 58.3% 이하
		용적률	• 444.0% 이하
		높 이	• 100m 이하(최고 32층 이하)
		건축선	• 건축한계선 - 필문대로변 : 대지경계선으로부터 10m - 기 타 : 대지경계선으로부터 4m
		기 타	• 생태주차장 조성 및 투수성포장재 사용을 권장 • 태양열·광, 지열냉난방 등 신재생에너지시설의 도입을 권장
	4-1 (변경)	주용도	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 주택법 및 주택건설기준등에관한규정에 의한 부대복리 시설 ※ 광주광역시 도시계획조례에 따라 상업지역 내 주거복합건물의 용도비율 및 용적률을 적용 - 건축법 시행령 별표1제3호의 제1종 근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1제4호의 제2종 근린생활시설 (단, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외) - 건축법 시행령 별표1제7호의 판매시설
		건폐율	• 55.0% 이하
		용적률	• 444.0% 이하
		높 이	• 126m 이하 (최고 40층 이하)
		건축선	• 건축한계선 - 필문대로변 : 대지경계선으로부터 10m - 기 타 : 대지경계선으로부터 4m
		기 타	• 생태주차장 조성 및 투수성포장재 사용을 권장 • 신재생에너지시설(태양열·광)의 도입을 권장

구분	획지번호	구분	내용
공 청	2-1 (기정)	주용도	• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 주민자치센터 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설중 공연장, 전시장 - 건축법 시행령 별표 1 제11호 노유자시설 - 사회복지법 제34조에 따라 설치하는 사회복지시설 - 부수용도로서 건축법 시행령 별표1의 규정에 의한 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설 (단, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 노래연습장, 고시원제외)
		건폐율	개별건축 수용 (광주광역시 도시계획조례에 따름)
		용적률	
		높 이	
		건축선	• 건축한계선 : 전면도로로부터 2m
		기 타	• 생태주차장 조성 및 투수성포장재 사용을 권장 • 태양열·광, 지열냉난방 등 신재생에너지시설의 도입을 권장
	1-2 (변경)	주용도	• 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조 및 제95조에 따른 공공청사 및 부대·편의시설 • 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 바목 • 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 사목 • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법 시행령 별표 1 제11호 노유자시설 • 사회복지사업법 제34조에 따라 설치하는 사회복지시설 • 부수용도로서 건축법 시행령 별표1의 규정에 의한 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설 (단, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 노래연습장, 고시원제외)
		건폐율	개별건축 수용 (광주광역시 도시계획조례에 따름)
		용적률	
		높 이	
		건축선	• 건축한계선 : 전면도로로부터 2m
		기 타	• 생태주차장 조성 및 투수성포장재 사용을 권장 • 신재생에너지시설(태양열·광)의 도입을 권장

구분	획지번호	구분	내용
주차장	2-2 (기정)	주용도	- 주차장법 및 광주광역시 주차장조례에 의한 노외주차장 및 부대시설 - 부수용도로서 건축법 시행령 별표1의 규정에 의한 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설을 1층부에 한해 연면적의 20%이내 설치 가능 (단, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 노래연습장, 고시원제외)
		건폐율	개별건축 수용 (주차장법에 따름)
		용적률	
		높 이	
		건축선	• 건축한계선 : 전면도로로부터 2m
	3-1 (변경)	주용도	- 주차장법 및 광주광역시 주차장조례에 의한 노외주차장 및 부대시설 - 부수용도로서 건축법 시행령 별표1의 규정에 의한 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설을 1층부에 한해 연면적의 20%이내 설치 가능 (단, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 노래연습장, 고시원제외)
		건폐율	개별건축 수용 (주차장법에 따름)
		용적률	
		높 이	
		건축선	• 건축한계선 : 전면도로로부터 2m
	1-3 (신설)	주용도	- 주차장법 및 광주광역시 주차장조례에 의한 노외주차장 및 부대시설 - 부수용도로서 건축법 시행령 별표1의 규정에 의한 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설을 1층부에 한해 연면적의 20%이내 설치 가능 (단, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 노래연습장, 고시원제외)
		건폐율	개별건축 수용 (주차장법에 따름)
		용적률	
		높 이	
		건축선	• 건축한계선 : 전면도로로부터 2m
	5-4 (신설)	주용도	- 주차장법 및 광주광역시 주차장조례에 의한 노외주차장 및 부대시설 - 부수용도로서 건축법 시행령 별표1의 규정에 의한 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설을 1층부에 한해 연면적의 20%이내 설치 가능 (단, 단란주점, 안마시술소, 안마원, 노래연습장, 고시원제외)
		건폐율	개별건축 수용 (주차장법에 따름)
		용적률	
		높 이	
		건축선	• 건축한계선 : 전면도로로부터 2m

구분	획지번호	구분	내용
유치원	4-5 (기정)	주용도	• 유아교육법 제2조 제2호 규정에 의한 유치원 - 영유아보육법에 의한 보육시설 및 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률 시행령」에 의한 미성년자를 주된 대상으로 하는 학원(동법 시행령 제4조 제1항 제1호의 규정에 의한 학원을 제외)으로서 건물연면적의 30%이하 범위 내(유치원을 건축하고 남은 면적에 한함)
		건폐율	개별건축 수용 (광주광역시 도시계획조례에 따름)
		용적률	
		높이	
		건축선	• 건축한계선 : 전면도로로부터 2m
	2-1 (변경)	주용도	• 유아교육법 제2조 제2호 규정에 의한 유치원 • 영유아보육법에 의한 어린이집 및 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」에 의한 학원으로서 건물연면적의 30%이하 범위 내(유치원을 건축하고 남은 면적에 한함)
		건폐율	개별건축 수용 (광주광역시 도시계획조례에 따름)
		용적률	
		높이	
		건축선	• 건축한계선 : 전면도로로부터 2m
종교시설	4-7 (기정)	주용도	• 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 종교집회장(제실, 사당 제외) • 건축법 시행령 별표1 제6호 종교시설 중 가목의 종교집회장 및 그 부속용도(목회자 숙소, 주차시설 등)
		건폐율	개별건축 수용 (광주광역시 도시계획조례에 따름)
		용적률	
		높이	
		건축선	• 건축한계선 : 전면도로로부터 2m
	1-4 (변경)	주용도	• 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 종교집회장(제실, 사당 제외) • 건축법 시행령 별표1 제6호 종교시설 중 가목의 종교집회장 및 그 부속용도(목회자 숙소, 주차시설 등)
		건폐율	개별건축 수용 (광주광역시 도시계획조례에 따름)
		용적률	
		높이	
		건축선	• 건축한계선 : 전면도로로부터 2m

■ 평균 용적률 산정

구분	택지1-1	택지5-1	택지4-1	소계 (가중평균)	비고
면적(m ²)	10,124	84,119	21,028	115,271	
용적률	115.0%	227.0%	444.0%	256.75% (공익 요소 인센티브 10% 포함)	평균 상한용적률 257.41%이하 (공익 요소 인센티브 10% 포함)

※ 택지1-1 및 5-1의 용적률은 혼재지역에 따라 용도지역별 면적 비례로 기준용적률을 각각 가중 평균한 용적률에 공익 요소 인센티브(10%)가 추가로 포함된 용적률임

■ 주택의 규모 및 임대주택건설계획(변경)

• 기정

구 분	법적사항		공급계획	비고
주택 규모	85㎡ 이하	전체세대수의 40% 이상	·2,382세대 :전체세대수의 84.5% (임대 265세대 포함)	
임대주택 건설계획	임대 세대수	전체세대수의 8.5% 이상	·265세대 :전체세대수의 9.4% -40㎡:140세대(5.0%) -33㎡:125세대(4.4%)	
	40㎡ 이하 규모 임대 주택건설	임대주택의 15% 이상 또는 전체 세대수의 2.5% 이상		

• 변경

구 분	법적사항		공급계획	비고
주택 규모	85㎡ 이하	전체세대수의 40% 이상	·1,787세대 :전체세대수의 73.97% (임대 246세대 포함)	
임대주택 건설계획	임대 세대수	전체세대수의 8.5% 이상 ~12% 이하	·246세대 :전체세대수의 10.18% -33㎡:246세대(10.18%)	
	40㎡ 이하 규모 임대 주택건설	임대주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상		

■ 주택의 규모 계획(변경)

구 분			합 계	공동주택				비 고
				소 계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	
기정	세대수	임대 세대수	265	265	265	-	-	
		분양 세대수	2,554	2,554	1,599	518	437	
		합계	2,819	2,819	1,864	518	437	
변경	세대수	임대 세대수	246	246	246	-	-	
		분양 세대수	2,170	2,170	50	1,491	629	
		합계	2,416	2,416	296	1,491	629	

4. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	정비사업시행 예정시기	사업시행예정자	비고
기정	관리처분 방법에 의함	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	풍향 주택재개발정비사업조합	
변경	관리처분 방법에 의함	구역지정(변경) 고시일로부터 5년 이내	풍향구역 재개발정비사업조합	

5. 관련도면 : 게재생략 (열람 장소에 비치)