

광주광역시고시 제2025 - 207호

운암3단지 재건축정비사업 정비계획 변경 결정 및 지형도면 고시

1. 광주광역시 고시 제2014-173호(2014.11.01.), 제2017-22호(2017.02.01.), 제2019-7호(2019.01.15.), 제2019-241호(2019.10.01.), 제2020-52호(2020.02.17.), 제2020-430호(2020.10.15.), 제2023-200호(2023.08.15.)로 고시된 「운암3단지 재건축정비사업구역」에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 제2항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 제4항, 「토지이용규제기본법」 제8조 제2항에 의거 아래와 같이 정비계획 변경 결정 및 지형도면을 고시합니다.
2. 관계도서는 광주광역시청 공간혁신과, 북구청 공동주택과에 비치하여 일반인 및 이해관계인에게 보입니다.

2025년 05월 29일

광 주 광 역 시 장

1. 2030 광주광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획 (변경없음)

1) 정비예정구역의 변경 (변경없음)

☐ 정비기본계획 결정조서 (변경없음)

| 구분 | 연번 | 사업시행<br>방식 | 구역명 | 위치              | 면적(㎡)     | 정비<br>유형 | 계획<br>용적률 | 건폐율 | 시행<br>단계 | 수립<br>시기 |
|----|----|------------|-----|-----------------|-----------|----------|-----------|-----|----------|----------|
| 기정 | B8 | 재건축        | 운암3 | 운암동<br>252번지 일대 | 170,892.7 | 전면       | 210%      | 50% | -        | -        |

## 2. 운암3단지 재건축정비사업 정비구역 지정 (변경없음)

### 1) 정비구역의 명칭, 위치 및 면적 (변경없음)

| 구 분 | 정비사업 명칭          | 위 치                | 면 적(㎡)    |     |           | 비 고 |
|-----|------------------|--------------------|-----------|-----|-----------|-----|
|     |                  |                    | 기 정       | 변 경 | 변경후       |     |
| 기정  | 운암3단지<br>재건축정비사업 | 북구 운암동<br>252번지 일대 | 170,892.7 | -   | 170,892.7 |     |

### 2) 사업시행자 및 시행방법, 시행시기 (변경없음)

| 구 분      | 내 용                                      | 비 고 |
|----------|------------------------------------------|-----|
| 시 행 방 법  | • 관리처분계획 인가에 따른 주택 및 부대·복리시설을<br>건설하여 공급 |     |
| 시행 예정시기  | • 구역지정(변경) 고시가 있는 날로부터 5년 이내             |     |
| 사업시행 예정자 | • 운암3단지 재건축정비사업조합                        |     |

### 3) 토지이용계획 (변경)

| 구 분                  |      | 면 적(㎡)    |           |         | 구성비(%) | 비 고   |
|----------------------|------|-----------|-----------|---------|--------|-------|
|                      |      | 기정        | 변경        | 증감      |        |       |
| 합 계                  |      | 170,892.7 | 170,892.7 | -       | 100.0  |       |
| 공동<br>주택<br>용지       | 소 계  | 143,047.7 | 143,288.3 | 증)240.6 | 83.8   |       |
|                      | 공동1  | 46,092.1  | 46,332.7  | 증)240.6 | 27.1   |       |
|                      | 공동2  | 58,996.0  | 58,996.0  | -       | 34.5   |       |
|                      | 공동3  | 37,959.6  | 37,959.6  | -       | 22.2   |       |
| 정비<br>기반<br>시설<br>용지 | 소 계  | 27,845.0  | 27,604.4  | 감)240.6 | 16.2   |       |
|                      | 도 로  | 17,902.0  | 17,902.0  | -       | 10.5   | 5개 노선 |
|                      | 공 원  | 4,900.5   | 4,900.5   | -       | 2.9    | 공원3개소 |
|                      | 녹 지  | 4,801.9   | 4,801.9   | -       | 2.8    | 녹지1개소 |
|                      | 공공공지 | 240.6     | -         | 감)240.6 | -      | 폐 지   |

4) 도시관리계획 결정(변경)

가) 용도지역 결정 (변경없음)

■ 용도지역 결정 조서

| 구 분  |           | 면 적 (㎡)   |     |           | 구성비 (%) |
|------|-----------|-----------|-----|-----------|---------|
|      |           | 기 정       | 변 경 | 변 경 후     |         |
| 총 계  |           | 170,892.7 | -   | 170,892.7 | 100.0   |
| 주거지역 | 제2종일반주거지역 | -         | -   | -         | -       |
|      | 제3종일반주거지역 | 170,892.7 | -   | 170,892.7 | 100.0   |
|      | 준주거지역     | -         | -   | -         | -       |
| 상업지역 | 근린상업지역    | -         | -   | -         | -       |

나) 용도지구 결정 (변경없음)

■ 용도지구 결정 조서

| 구분 | 도면<br>번호 | 지구명 | 지구의<br>세분  | 위치               | 면적<br>(㎡)         | 연장<br>(m)      | 폭원<br>(m)       | 최초<br>결정일                       | 비고 |
|----|----------|-----|------------|------------------|-------------------|----------------|-----------------|---------------------------------|----|
| 기정 | 10       | 장성선 | 일반<br>미관지구 | 동운고가도로<br>~ 불공부락 | 40,040<br>(3,853) | 1,250<br>(277) | 양측13<br><편측850> | 광고156 '91.11.11<br>광고97 '92.8.6 |    |

※ ( )는 정비구역내 면적 및 연장임

다) 도시계획시설 결정 (변경)

■ 도로 결정 조서 (변경없음)

| 구분 | 구 모 |    |     |           | 기능        | 연장<br>(m)      | 기 점            | 종 점           | 사용<br>형태 | 주 요<br>경과지  | 최 초<br>결정일         | 비고 |
|----|-----|----|-----|-----------|-----------|----------------|----------------|---------------|----------|-------------|--------------------|----|
|    | 등급  | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m) |           |                |                |               |          |             |                    |    |
| 기정 | 대로  | 1  | 6   | 35~38     | 주간선<br>도로 | 2,000<br>(260) | 운암동<br>35호광장   | 동림동<br>21호광장  | 일반<br>도로 | 18호<br>근린공원 | 전고488<br>'85.11.12 |    |
| 기정 | 중로  | 1  | 9   | 20~23     | 집산<br>도로  | 1,940<br>(307) | 운암동<br>7호광장    | 매곡동<br>대2-7   | 일반<br>도로 | 운암아파트<br>단지 | 광고31<br>'90.3.28   |    |
| 기정 | 중로  | 1  | 251 | 21~26     | 집산<br>도로  | 178<br>(178)   | 운암동<br>대로1-6   | 운암동<br>중로2-가  | 일반<br>도로 | -           | 전고125<br>'82.8.4   |    |
| 기정 | 중로  | 2  | 506 | 15~18     | 집산<br>도로  | 516<br>(516)   | 운암동<br>소로1-400 | 운암동<br>중로1-9  | 일반<br>도로 | -           | -                  |    |
| 기정 | 소로  | 1  | 400 | 10        | 국지<br>도로  | 168<br>(168)   | 운암동<br>중2-가    | 운암동<br>1181-9 | 일반<br>도로 | -           | 북고2<br>'03.1.25    |    |

※ ( ) : 정비구역내 연장임

■ 공원 결정 조서 (변경없음)

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 공원명 | 공원의 종류 | 위 치             | 면적(㎡)   |    |         | 최 초<br>결정일 | 비고 |
|----|-------------|-----|--------|-----------------|---------|----|---------|------------|----|
|    |             |     |        |                 | 기정      | 변경 | 변경후     |            |    |
| 기정 | 420         | 공원  | 어린이공원  | 운암동<br>318번지 일대 | 1,527.8 | -  | 1,527.8 | -          |    |
| 기정 | 404         | 공원  | 소공원    | 운암동<br>252번지 일대 | 2,206.0 | -  | 2,206.0 | -          |    |
| 기정 | 405         | 공원  | 소공원    | 운암동<br>318번지 일대 | 1,166.7 | -  | 1,166.7 | -          |    |

■ 녹지 결정 조서 (변경없음)

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명 | 시설의<br>종 류 | 위 치                       | 면적(㎡)   |     |         | 최 초<br>결정일 | 비고 |
|----|-------------|-----|------------|---------------------------|---------|-----|---------|------------|----|
|    |             |     |            |                           | 기 정     | 변 경 | 변경후     |            |    |
| 기정 | 394         | 녹지  | 완충<br>녹지   | 운암동 318번지 일부<br>(광2-4호선변) | 4,801.9 | -   | 4,801.9 | -          |    |

■ 공공공지 결정(변경) 조서 (변경)

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명  | 위 치             | 면적(㎡) |         |     | 최 초<br>결정일 | 비고 |
|----|-------------|------|-----------------|-------|---------|-----|------------|----|
|    |             |      |                 | 기 정   | 변 경     | 변경후 |            |    |
| 폐지 | 192         | 공공공지 | 운암동<br>252번지 일대 | 240.6 | 감)240.6 | -   | -          |    |

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번 호 | 시설명  | 변경내용 | 변경사유                                                |
|-------------|------|------|-----------------------------------------------------|
| 192         | 공공공지 | • 폐지 | • 기존 우수처리시설 설치를 위한 공공공지로서 우수<br>처리계획 변경에 따라 공공공지 폐지 |

5) 가구 및 획지 계획 (변경)

| 도면<br>번호 | 가구<br>번호 | 면 적(㎡)    |           | 획 지 |           |           | 비 고              |
|----------|----------|-----------|-----------|-----|-----------|-----------|------------------|
|          |          |           |           | 위 치 | 면 적(㎡)    |           |                  |
|          |          | 기정        | 변경        |     | 기정        | 변경        |                  |
| 계        |          |           |           |     | 143,047.7 | 143,288.3 |                  |
| 공동1      | 공동       | 143,047.7 | 143,288.3 | 공동1 | 46,092.1  | 46,332.7  | 공동주택용지<br>(대지합필) |
| 공동2      |          |           |           | 공동2 | 58,996.0  | 58,996.0  | 공동주택용지<br>(대지합필) |
| 공동2      |          |           |           | 공동3 | 37,959.6  | 37,959.6  | 공동주택용지<br>(대지합필) |

※ 공공공지 폐지에 따른 공동1 면적 증가 증)240.6㎡

## 6) 건축물 등에 관한 계획 (변경없음)

### 가) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·건축선에 관한 계획 (변경없음)

| 구 분        | 위치<br>(획지) | 구 분 | 계 획 내 용                                                  |
|------------|------------|-----|----------------------------------------------------------|
| 공동주택<br>용지 | 총괄         | 용 도 | • 공동주택(아파트) 및 부대복리시설                                     |
|            |            | 건폐율 | • 21% 이하                                                 |
|            |            | 용적률 | • 248.87% 이하                                             |
|            |            | 높 이 | • 29층 이하                                                 |
|            |            | 건축선 | • 건축한계선<br>- 대로1-6, 중로1-9, 중로1-251, 중로2-506호선 도로변으로부터 2m |
|            | 공동1        | 용 도 | • 공동주택(아파트) 및 부대복리시설                                     |
|            |            | 건폐율 | • 20% 이하                                                 |
|            |            | 용적률 | • 244.03% 이하                                             |
|            |            | 높 이 | • 29층 이하                                                 |
|            |            | 건축선 | • 건축한계선<br>- 중로1-9, 중로2-506호선 도로변으로부터 2m                 |
|            | 공동2        | 용 도 | • 공동주택(아파트) 및 부대복리시설                                     |
|            |            | 건폐율 | • 21% 이하                                                 |
|            |            | 용적률 | • 272.09% 이하                                             |
|            |            | 높 이 | • 29층 이하                                                 |
|            |            | 건축선 | • 건축한계선<br>- 대로1-6, 중로1-9, 중로1-251, 중로2-506호선 도로변으로부터 2m |
|            | 공동3        | 용 도 | • 공동주택(아파트) 및 부대복리시설                                     |
|            |            | 건폐율 | • 21% 이하                                                 |
|            |            | 용적률 | • 218.41% 이하                                             |
|            |            | 높 이 | • 26층 이하                                                 |
|            |            | 건축선 | • 건축한계선<br>- 중로1-251호선 도로변으로부터 2m                        |

나) 주택의 규모 및 규모별 건설비율(변경없음)

| 구 분        | 법적사항   |               | 법 정       | 계 획             |
|------------|--------|---------------|-----------|-----------------|
| 주택규모       | 85㎡ 이하 | 전체세대수의 60% 이상 | 1,928.4세대 | 2,891세대(89.95%) |
|            | 85㎡ 초과 | -             | -         | 323세대(10.05%)   |
| 임대주택<br>건립 | -      | 재건축 정비사업 해당없음 | -         | -               |

※ 총 계획세대수 : 3,214세대

※ 정비구역(도시관리계획 결정도 포함) 및 지형도면 : 열람 장소에 비치  
(관계도면 게재생략 결정도면 참조)