

II. 대상지 현황

1. 대상지 기초조사

가. 입지 현황

면적(㎡)	필지수	건축물수(호)	주택수(호)	가구수	총 인구수
48,462	228	169	162 (33.4호/ha)	107 (22.1호/ha)	226 (46.6인/ha)

나. 물리적 기준

국공유지 면적(㎡)	상·하수도 보급률		도시가스 보급률		공동화장실 이용 가구수	
4,756	상수:100%, 하수:50.5%		51.5%		0	
불량도로(4m미만)에 접한 주택비율	과소필지수	비율	노후건축물(호)	비율	무허가 건축물(호)	비율
			20년/30년이상			
87.7%	30	13%	156	93.3%	42	24.9%
			144	85.2%		

다. 사회적 기준

기초생활 수급자수	비율 (%)	차상위 계층자수	비율 (%)	고령인구수	비율 (%)	독거노인수	비율 (%)
26	11.5	28	12.4	64	28.3	34	15.0
장애인수	비율 (%)	조손가정	비율 (%)	소년소녀 가장가정	비율 (%)	최저주거기준 미달가구수	비율
4	2.0	0	0	0	0	-	

라. 기타

◦ 대상지내 안전 인프라 현황

①골목 경사도	평지
②산사태 및 수해 위험지역	상습침수구역 약 10,000㎡
③옹벽 및 축대 붕괴지역	0 개소
④담장 등 노후화로 위험지역	10개소 (연장 약 80m)
⑤이외 위험요소	주변 공장 악취, 정화조 미설치에 따른 하수관거 악취

◦ 대상지내 주요 공공시설 및 공동이용시설 현황

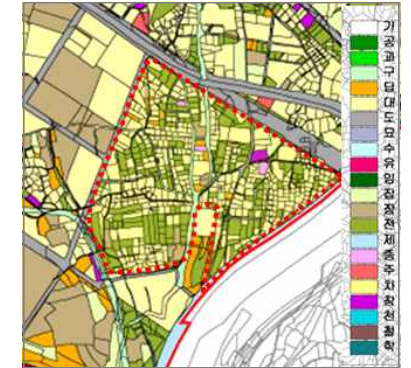
- 공동화장실, 쉼터, 소공원, 어린이 놀이터는 없음
- 마을경로당 1개소

2. 대상지 일반현황

- 위치 : 전주시 덕진구 추천4길 일원(팔복동) 48,462㎡
- 과거 전형적인 농촌마을이었으나, 1957년 전주시로 편입되고 대상지 인근에 전주 제1·2산업단지(전용공업지역)가 조성되면서 주택밀집지역으로 성장함
- 산업단지 배후에 자연발생적으로 시가화가 진행되면서 도로 등의 공공인프라 부족, 토지이용 효율의 저하, 불량 무허가 주택 등이 입지함
 - 대상지는 건축대장 및 과세대장 기준으로 162호의 주택이 있으나, 실 거주세대는 107가구로 55호의 주택이 공가로 방치되어 있음
 - 용도지역상 준공업지역이나, 도로 등의 기반시설이 갖춰지지 않은 관계로 토지이용 효율 저하 및 화재 등의 재해에 취약한 상태임



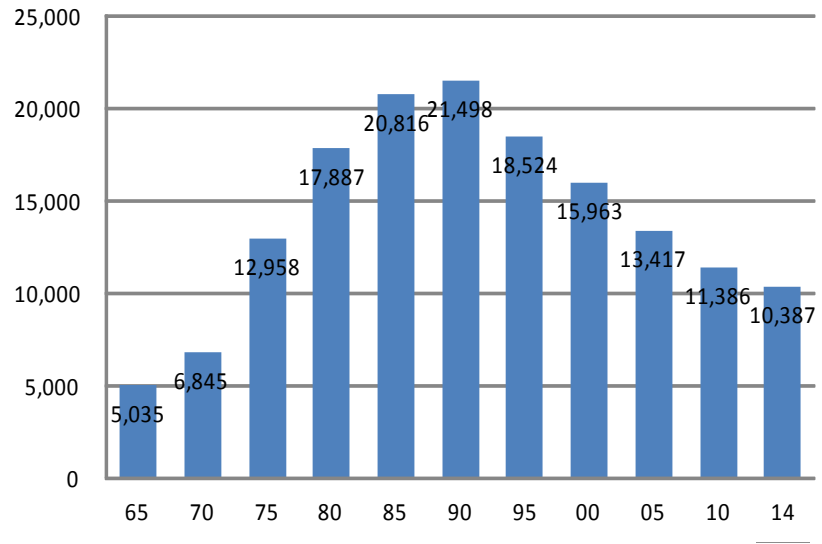
<대상지 골목길 현황>



<대상지 지목 현황>

- 대상지는 70년대 이후 산업단지가 활성화 되고 공장 노동자가 집단 거주하였으나, 90년대 들어 산업단지의 쇠퇴현상과 더불어 인구감소, 시설노후, 경제활력 저하 등의 문제가 발생함
 - 팔복동 거주인구는 90년대 초 2만 명이었으나, 현재는 1만 명으로 감소하였으며, 대상지 역시 인구감소로 폐공간 등이 다수 방치되어 있음
 - 최근에는 저소득층 거주자가 증가하면서 주택 노후화 심화, 근린상가 빈점포 방치, 공동체성 저하 등의 사회문제도 발생함
 - 물리적 시설 노후화, 열악한 공공기반시설, 사회적 약자 밀집 등 전반적으로 도시내 슬럼화 지역의 경향을 보임

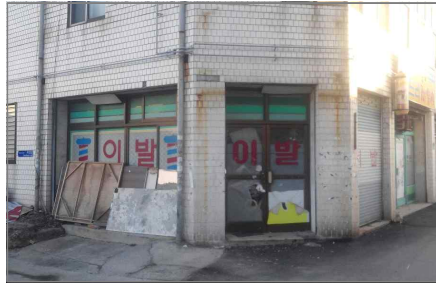
사람의 도시 품격의 전주
전주 팔복동 공단촌 취락지역 개선사업



4. 대상지의 특성

○ 산업단지 공장 노동자 집중 거주 지역

- 대상지는 60년대 전주 1·2산업단지가 조성되면서 공장근로자가 거주하는 전형적인 도시내 공장촌임
- 산업단지가 활성화된 시점에는 많은 노동자가 거주하였으나, 현재는 산업단지내 공장이 이전해 가면서 인구감소 및 빈집·빈방이 크게 증가함
- 현재는 대부분의 월세방이 빈방으로 남아 있으며, 일부 주택의 경우 빈집으로 방치되거나 자연스럽게 붕괴되고 있음



<근린상가 빈점포 현황>



<마을입구에 방치된 빈집>

○ 산업단지 재해로 인한 불안한 거주 여건

- 대상지 인근의 산업단지 및 주변의 공업지역에는 중공업체와 경공업체가 산재해 있어 매연과 악취 등의 민원이 상시 발생함
- 공장에서 발생하는 분진과 매연, 악취뿐만 아니라 화재 등에 의한 위험 등으로 주민 불편이 가중되고 있음



<14년 2월 분진 피해 현황>

<11년 이후 팔복동 사건사고 기사>

- 11.2월 버스차고지 화재
- 11.9월 고물상 불법소각 악취
- 12.7월 음식품처리장 악취
- 13.3월 창문제조 공장 화재
- 13.4월 환경업체 폭발 화재
- 14.2월 화학공장 분진/그을음 발생
- 14.9월 송풍기 제조공장 화재
- 14.11월 제약회사 화재

○ 침수 및 우수 역류 상습 지역

- 대상지는 하천 제방에 비해 3~4m 낮은 지형으로 강우량 30~40mm(2년 빈도)에도 상습적인 역류 및 침수 발생
- 이에 따라 2010년 대상지를 포함한 1,560,000m²를 재해위험지구로 지정하여 현재 정비사업이 추진되고 있음



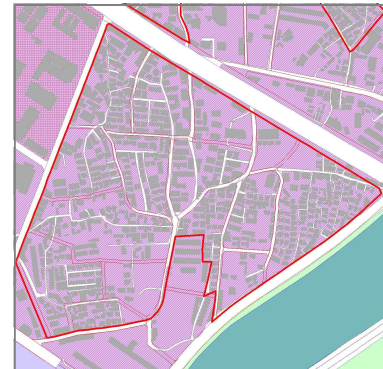
<2005년 침수피해 지역>



<2005년 침수피해 현황>

○ 자연발생적으로 형성된 노후주택 밀집지역

- 대상지는 전주 제1·2산업단지 조성에 따라 자연발생적으로 형성된 주거지역으로 좁은 골목길과 미정비된 가로망 체계로 인해 쇠퇴 현상이 심화되고 있음 (도로폭 협소, 도로연계 단절 등)
- 지역주민들은 소방도로 개설을 강하게 원하고 있으며, 소방도로 개설과 함께 도로망의 전반적인 개선이 필요함



<대상지 가로망 현황>



<대상지 골목길 현황>