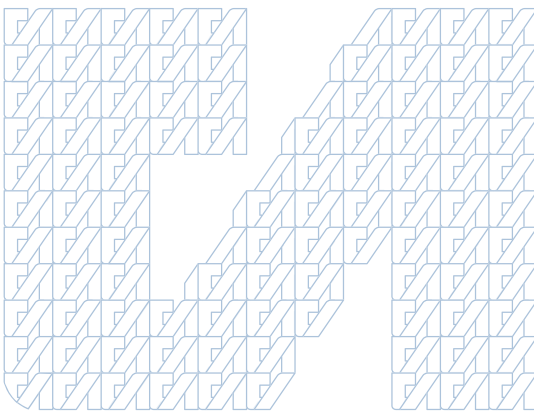


대전시 도시개발 사업추진 검토방안 연구

양승희·임병호



정책연구 2019-19

대전시 도시개발 사업추진 검토방안 연구

양 승 희 · 임 병 호

연구책임

- 양승희 / 도시기반연구실 연구위원

공동연구

- 임병호 / 도시기반연구실 선임연구위원
- 전승창 / 목원대학교 도시환경화학공학과 겸임교수

연구지원

- 박진아 / 도시기반연구실 위촉연구원

정책연구 2019-19

대전시 도시개발 사업추진 검토방안 연구

발행인 박재목

발행일 2019년 6월

발행처 대전세종연구원

34863 대전광역시 중구 중앙로 85(선화동)

전화: 042-530-3596 팩스: 042-530-3556

홈페이지: <http://www.dsi.re.kr>

인쇄: 중부인쇄기획 TEL 042-253-7537 FAX 042-253-7538

이 보고서의 내용은 연구책임자의 견해로서 대전광역시와 세종특별자치시의 정책적
입장과는 다를 수 있습니다.

출처를 밝히는 한 자유로이 인용할 수 있으나 무단 전재나 복제는 금합니다.

요약 및 정책건의

■ 연구 배경 및 필요성

- 사회경제적 여건 변화로 인해 도시개발 주체는 관주도에서 민간 영역으로 확장되고 있는 추세에서 합리적이고 지속적인 도시 발전을 위해서는 주변 지역과 조화되는 도시 개발 및 관리방향 설정이 요구됨
- 도시 여건변화와 더불어 민간 주체의 도시개발 사업추진 및 지정 제안이 늘어가는 추세에서 도시개발 사업추진 검토 시 도시의 발전방향에 부합하고 주변 지역과 조화롭게 개발될 수 있도록 도시개발을 유도함은 쾌적한 도시환경 조성과 시민의 공공성 확보 차원에서 매우 중요한 사안이라 할 수 있음. 이에 도시개발 사업추진 검토 시 도시 발전방향 및 상위계획에 부합하고, 도시 공공성 확보와 주변 지역과 조화롭고 합리적인 도시개발을 유도할 수 있도록 도시개발 사업추진 검토 가이드라인을 마련할 필요성이 있음

■ 연구 목적 및 내용

- 이러한 연구 배경 및 필요성을 전제로 본 연구에서는 도시개발 사업추진 시 도시 공공성을 확보하고 주변 지역과 조화되는 도시개발을 유도하기 위한 방안으로 “대전시 도시개발 사업추진 검토방안”을 제안함

■ 연구 결과

- 제1장에서는 연구 배경 및 목적, 연구내용 및 방법을 제시하였으며, 제2장에서는 관련 선행연구 및 도시개발 관련 법제도 고찰을 통해 도시개발의 개념 및 단계별 개발계획 수립시 고려사항, 대전시 관련 도시상위계획과 도시 공공성 증진 관련 개념을 고찰하였음

○ 제3장에서는 대전시 도시개발사업 추진 현황 검토를 통해 도시개발사업의 입지가 시가지 외곽으로 확장되는 추세에서 민간 주도의 사업추진 건수 비중이 높아지는 등 사업추진 특성을 검토하였으며, 민간 주체의 대규모 도시개발사업의 사전검토 및 심의내용에서 제시된 주요 심의사항 및 기반시설 설치 비율(전체 주용도 기능 대비 기반시설 규모 비율)의 특성을 검토하였음

- 기반시설의 종류는 도로, 공원 및 녹지, 주차장, 공공시설(학교 및 문화시설 등)로 사업구역 입지 여건에 따라 세부계획이 제안되었음

- 기반시설 설치비율은 부지면적 기준으로 평균 31.4%(68.6:31.4)로 주용도 및 기반시설 간 평균 비율은 최소 23.8%~최대 39.7%인 것으로 분석됨. 도시개발사업의 입지 및 계획 내용에 의해 기반시설의 현황 및 소요용량 등이 상이하고 도시개발 사업추진 검토단계에서 일괄적인 비교 검토 기준으로 활용에는 어려움이 예상되나, 신규 사업추진의 심의시 유사사례 대상별 비교 검토를 위한 기초자료로서의 활용은 가능할 것으로 판단됨

○ 제4장에서는 대전시 도시개발 검토방안을 대전 도시기본계획 및 부문별 계획의 주요 내용, 대전시 도시개발 추진 현황자료를 기초하여 단계별 주요 검토항목을 제시하였음

> 1단계: 도시 발전축 정합성 검토단계

▶ 도시 발전축 정합성 검토단계로 도시 발전축과 도시공간구조에 따른 생활권별 개발방향 등 상위계획과의 개발 정합성 및 사업추진 필요성에 대한 당위성 검토

- 도시 발전축(도시 비전과 목표 및 전략 등)

- 대전시 관련 상위계획(도시공간구조에 따른 생활권역별 개발방향)

> 2단계: 개발사업 입지여건 검토단계

▶ 제한된 도시개발사업의 입지여건 검토단계로 개발가능용지 부합

여부를 검토하며 개발구역 경계 설정 검토 병행

- 개발가능용지 여부
- 개발구역 경계 검토(입지여건, 지형지세, 구역경계 설정기준 부합 여부)
- 도시기본계획상 개발가능지 중 3개항목(개발사업 시행지역(구역) 제척된 토지, 공원녹지축, 상태자연도 1·2등급지) 해당 경우 제외
- 개발가능지 내 개발불능지 일부 포함될 경우 보전적 토지이용계획(공원, 녹지 등) 고려될 시 도시계획위원회 심의로 검토 결정

〉 3단계: 토지이용 및 개발밀도계획 검토단계

- ▶ 개발계획 내용과 주변지역과의 조화, 입지여건 및 개발규모에 따른 용지혼합배치 등 관련 개발법령 및 지침사항 부합여부 검토
 - 토지이용계획(주변 지역과의 조화 여부, 복합용도 활용 여부)
 - 개발밀도계획(주용도 개발 필요성, 시설 규모의 적정 여부)

〉 4단계: 기반시설 계획 검토단계

- ▶ 기반시설 계획 검토단계로 주변 지역과의 여건, 토지이용 및 개발 밀도계획과 연동한 적정 기반시설 용량 및 계획방향을 검토
 - 주변 여건 및 개발밀도 상향을 고려한 기반시설 용량 확보 검토단계
 - 기반시설 용량 및 계획방향
 - 기반시설 설치 공통사항: 해당 구역 및 인접지역 주민 누구나 이용가능하도록 계획 전반에 대한 공공성 확보
 - 주요 기반시설(도로, 공원 및 녹지, 주차장, 근린 공공시설 등)별 세부 검토항목 제시

■ 정책 건의

- 본 연구는 도시 발전방향 및 상위계획과 부합하고 주변 지역과 조화롭고 합리적인 도시개발을 유도하기 위하여 대전시 도시개발 사업추진 검토방안을 제안하였음

- 도시개발사업의 검토과정에서 검토항목에 대해 일괄적으로 평가하기 보다는 사업 대상별 주요 개발계획(입지, 주용도 기능 및 개발규모, 용도 기능에 따른 부문별 계획) 내용과 개발구역 주변 여건을 종합하여 검토되어야 할 것임
 - 특히 개발사업의 입지 및 주용도와 관련하여 도시 관련 상위계획상의 도시 발전축과 대전시 현안과제와 연동하여 탄력적으로 적용될 필요성이 있음
 - 또한 토지가격 및 미개발지 등 개발부지 확보가 용이하다는 측면에서 도심부 외곽으로 외연적 확산을 이루는 개발사업의 경우 개발사업의 당위성을 입지와 연관하여 면밀히 검토되어야 할 것임
- 도시개발사업 추진에 따른 기반시설 설치계획은 개발구역의 입지 여건에 따라 소요되는 기반시설의 설치 규모 및 기능이 상이함. 기반시설 설치규모 기준을 정량적으로 적용하기 보다 도시계획위원회 심의과정에서 기반시설설치 규모 및 종류, 설치계획 등에 대한 종합적인 검토가 요구됨
- 보다 심도 있는 심의결과가 합리적으로 도출될 수 있도록 도시개발 사업추진 사전검토 단계에서는 기반시설 설치계획 관련 법적 기준과의 부합성 검토와 입지 여건에 따른 기반시설 계획내용의 적절성을 검토할 수 있도록 주요 기반시설 설치 유형별 현황분석 자료 검토가 요구됨. 또한 도시개발 사업추진 검토시 적정 규모의 기반시설 설치계획을 비교하고 유사한 개발사례를 참조하기 위해서는 기 추진된 도시개발 사업의 심의내용을 검토항목에 맞추어 자료를 집적화할 필요성이 있음

차례

제1장 서론

제1절. 연구 개요	3
1. 연구의 배경 및 필요성	3
2. 연구의 목적	4
제2절. 연구의 내용 및 방법	4
1. 연구의 내용	4
2. 연구의 방법	5

제2장 이론적 고찰

제1절. 도시개발 개념 고찰	9
1. 도시성장과 도시개발	9
2. 도시개발사업 추진 여건변화 및 수립내용	17
제2절 도시개발 관련 상위계획 검토	24
1. 관련 상위계획 검토	24
2. 도시 관련 상위계획 검토 종합	29

제3장 대전시 도시개발 사업추진 현황 검토

제1절. 대전시 도시개발 사업추진 현황	33
1. 대전시 주요 도시개발 사업추진 현황	33
2. 대전시 지구단위계획구역 지정 현황	37
제2절. 대전시 도시개발사업 주요 심의내용	40
1. 도시계획위원회 개최 일반현황	40
2. 대전시 도시개발사업 주요 심의내용 검토	42
3. 심의안건 검토 심의내용 종합	63
4. 소결	66

제4장 대전시 도시개발 사업추진 검토방안

제1절. 대전시 도시개발 사업추진 검토 가이드라인	71
1. 검토 계획항목 설정 전제	71
제2절 단계별 세부 검토항목	74
1. 1단계: 도시 발전축 정합성 검토단계	74
2. 2단계: 개발사업 입지여건 검토단계	78
3. 3단계: 토지이용 및 개발밀도계획 검토단계	82
4. 4단계: 기반시설 계획 검토단계	86

제5장 결론

1. 연구 결과	93
2. 정책 건의	95

표 차례

[표 2- 1] 개발행위허가 대상 항목	14
[표 2- 2] 용도지역별 개발행위허가 규모 및 세부 허가기준	15
[표 2- 3] 도시개발 사업 유형	19
[표 2- 4] 사업 유형별 개발 특성	20
[표 2- 5] 도시개발구역 지정 규모	22
[표 2- 6] 도시개발사업 개발계획 주요내용	23
[표 3- 1] 대전시 주요 도시개발 사업추진 현황	33
[표 3- 2] 대전시 도시개발사업 추진 현황_ 자치구별	35
[표 3- 3] 도시개발사업 추진 현황_ 시행주체별	36
[표 3- 4] 대전시 지구단위계획 구역지정 현황	38
[표 3- 5] 도시개발 관련사업 심의안건(2014년~2018년) 현황: 자치구별	41
[표 3- 6] 도시개발 관련사업 심의안건(2014년~2018년) 결과: 자치구별	42
[표 3- 7] 대전시 도시개발사업 주요 심의내용 검토대상 일반현황	44
[표 3- 8] 대별지구 도시개발사업 일반현황 및 용도지역 현황	46
[표 3- 9] 대별지구 도시개발사업 토지이용계획	47
[표 3-10] 대별지구 도시개발사업 기반시설 설치내용	48
[표 3-11] 관저4지구 도시개발사업 일반현황 및 용도지역 현황	49
[표 3-12] 관저4지구 도시개발사업 토지이용계획	50
[표 3-13] 관저4지구 도시개발사업 기반시설 설치내용	51
[표 3-14] 반석지구 도시개발사업 일반현황 및 용도지역 현황	52
[표 3-15] 반석지구 도시개발사업 토지이용계획	53
[표 3-16] 구)쌍용상회 이전적지 도시개발사업 일반현황 및 용도지역 현황	54
[표 3-17] 구)쌍용상회 이전적지 도시개발사업 토지이용계획	55
[표 3-18] 구)쌍용상회 이전적지 도시개발사업 기반시설 설치내용	57
[표 3-19] 대전대덕 기업형 임대주택건설사업 일반현황	58
[표 3-20] 대전대덕 기업형 임대주택건설사업 토지이용계획	59

[표 3-21] 도안2-1지구 도시개발사업 일반현황	61
[표 3-22] 도안2-1지구 도시개발사업 토지이용계획	61
[표 3-23] 도안2-1지구 도시개발사업 기반시설 설치내용	62
[표 3-24] 대전시 도시개발사업 심의내용 종합	64
[표 4- 1] 1단계: 도시 발전축 정합성 검토단계	76
[표 4- 2] 2단계: 개발사업 입지여건 검토단계_개발가능지 입지 검토	79
[표 4- 3] 시가화 예정용지 단계별 생활권 계획	81
[표 4- 4] 2단계: 개발사업 입지여건 검토단계_개발사업 구역 설정 검토	82
[표 4- 5] 3단계: 토지이용 및 개발밀도계획 검토단계_토지이용계획	83
[표 4- 6] 3단계: 토지이용 및 개발밀도계획 검토단계_개발밀도계획	84
[표 4- 7] 도로 설치기준(주택건설 기준 등에 관한 규정)	86
[표 4- 8] 4단계: 기반시설 계획 검토단계	89

그림 차례

[그림 1- 1] 연구의 내용 및 방법	5
[그림 2- 1] 도시성장의 패러다임 전환	11
[그림 2- 2] 도시개발 제도 변화과정	13
[그림 2- 3] 2030년 대전도시기본계획 공간구조	28
[그림 2- 4] 2030년 대전도시기본계획 도시축 설정	30
[그림 3- 1] 대전시 주요 개발사업 지구 현황	34
[그림 3- 2] 도시개발사업 추진 현황_ 자치구별	35
[그림 3- 3] 도시개발사업 추진 현황_시행주체별	36
[그림 3- 4] 지구단위계획구역 지정 현황_연도별	37
[그림 3- 5] 자치구별 지구단위계획 구역지정 현황	39
[그림 3- 6] 자치구별 지구단위계획 구역지정 현황	39
[그림 3- 7] 대전시 도시계획위원회 연도별 개최 건수(2009년~2018년)	40
[그림 3- 8] 대전시 도시계획위원회 심의결과 현황(2009년~2018년)	40
[그림 3- 9] 도시개발사업 주요 심의내용 검토 대상사례	43
[그림 4- 1] 대전시 도시개발 사업추진 사전검토 단계별 검토항목	73
[그림 4- 2] 대전시 도시공간구조(2030년 대전도시기본계획)	76
[그림 4- 3] 개발가용지 분석도	80
[그림 4- 4] 토지이용구상도	80

서론

제1절. 연구 개요

제2절. 연구의 내용 및 방법

제1장

제1장 서론

제1절. 연구 개요

1. 연구의 배경 및 필요성

- 1970년대 고도성장기 시대에 단기간의 양적 성장을 이룬 도시는 1990년대 후반부터 외환 위기에 따른 고용 불안정과 소득 분극화로 인한 사회 양극화, 저출산 및 인구 고령화에 따른 경제활동인구 감소 등으로 인한 도시의 저성장 추세로 접어들었음. 도시 저성장 양상과 더불어 도시 환경오염 및 자원고갈 등 다양한 도시문제의 발생은 도시 성장에 여건변화를 가져오게 됨
 - 성장환 외(2018, 33쪽)에 따르면 “우리나라 부동산·도시개발 환경은 과거 1970년대 고도성장기 시대와 많이 다르며, 거시경제지표가 일제히 하락하는 저성장저금리 장기화 시대로 도시의 변화 속도 또한 빠르게 진화”¹⁾되고 있음을 언급하고 있음
- 도시 성장 여건변화와 더불어 도시개발 주체는 과거 관 주도에서 민간 영역으로 확장되는 추세로 합리적이고 지속적인 도시 발전을 위해서는 주변 지역과 조화되는 도시 개발 및 관리방향 설정이 요구됨
 - 비도시지역 내 최소규모 규제 완화, 대항개발 기준과 절차 마련 등 도시개발 구역지정 최소 면적 규모 제한이 완화되고, 지자체·공공기관 등 공공시행자가 시행하는 도시개발사업 일부를 민간사업자가 대행할 수 있도록 하는 관련 법제도가 개정[도시개발법 개정(2015.8)]²⁾되는 등 도시 개발사업 주체가 관에서 민간 영역으로 확장되고 있음

1) 성장환 외(2018), 도시개발 여건 변화에 대응한 공공시행자의 역할과 기능, 한국토지주택연구원

2) 국토교통부 보도자료(2018.8.4)

- 도시 여건변화와 더불어 민간 주체의 도시개발 사업추진 및 지정 제안이 늘어가는 추세에서 도시개발 사업추진 검토 시 도시의 발전방향에 부합하고 주변 지역과 조화롭게 개발될 수 있도록 도시개발을 유도함은 쾌적한 도시환경 조성 및 시민의 공공성 확보 차원에서 매우 중요한 사안이라 할 수 있음
- 이에 도시개발 사업추진 검토 시 도시 발전방향 및 상위계획과 부합하고, 도시 공공성 확보 및 주변 지역과 조화롭고 합리적인 도시개발을 유도할 수 있도록 도시개발 사업추진 검토 가이드라인을 마련할 필요성이 있음

2. 연구의 목적

- 본 연구에서는 도시개발 사업추진 시 도시 공공성을 확보하고 주변 지역과 조화되는 도시개발을 유도하기 위한 방안으로 “대전시 도시개발 사업추진 검토방안”을 제안코자 함

제2절. 연구의 내용 및 방법

1. 연구의 내용

- 도시개발 및 도시 공공성 관련 개념 고찰
 - 도시개발 및 도시 공공성 관련 개념 고찰
 - 도시개발 여건변화 고찰(도시성장 패러다임, 도시개발 주체, 수립내용)
- 도시 발전방향 및 상위계획 관련 법제도 고찰
 - 도시 발전방향 및 상위계획 검토: 국토종합계획, 대전권 광역도시계획, 대전 도시기본계획
 - 도시개발사업 개발계획 수립내용 검토: 도시개발법

- 대전시 도시개발 사업추진 현황 및 심의내용 검토
 - 대전시 도시개발 사업추진 현황특성: 사업방식, 추진 현황(자치구별, 시행주체별), 지구단위계획구역 지정 등
 - 대전시 도시개발사업 도시계획위원회 심의내용: 개최현황, 심의안건 별 주요내용(대전시 도시개발사업_6개 사업 대상)
- 대전시 도시개발 사업추진 검토방안
 - 대전시 도시개발 사업추진 검토 가이드라인(단계별 계획 사전검토 항목)

2. 연구의 방법

- 대전시 도시개발 사업추진 검토방안을 모색하기 위해 도시개발 관련 개념 및 도시공공성 확보 차원에서의 관련 계획 및 선행연구와 법제도를 고찰, 대전시 도시개발 사업추진 현황과 도시개발사업 대상 도시계획위원회 심의내용, 전문가 자문회의를 거쳐 결과를 도출하였음
 - 문헌연구: 관련계획 및 선행연구 고찰을 통해 도시개발 관련 법제도 고찰
 - 사례고찰: 대전시 도시개발 사업추진 현황 및 대전시 도시개발사업 (6개 사업) 대상 도시계획위원회 주요 심의내용 검토
 - 전문가 자문회의: 대전시 도시개발 사업추진 시 고려해야할 단계별 계획 사전검토 항목 논의

도시개발 및 도시 공공성 관련 개념 고찰	- 도시개발 및 도시 공공성 관련 개념/ 도시개발 여건변화 고찰
도시 발전방향 및 상위계획 관련 법제도 고찰	- 도시 발전방향 및 상위계획 검토/ 도시개발사업 개발계획 수립내용
대전시 도시개발 사업추진 현황 및 심의내용 검토	- 대전시 도시개발 사업추진 현황/ 도시계획위원회 심의내용
대전시 도시개발 사업추진 검토방안	- 대전시 도시개발 사업추진 검토 가이드라인(단계별 계획 사전검토 항목)

[그림 1- 1] 연구의 내용 및 방법

이론적 고찰

제1절. 도시개발 개념 고찰

제2절. 도시개발 관련 상위계획 검토

제2장

제2장 이론적 고찰

제1절. 도시개발 개념 고찰

1. 도시성장과 도시개발

1) 지속가능한 도시성장

□ 도시성장 패러다임의 변화

- 초기 도시의 성장은 도시개발 위주의 성장지향적 패러다임으로 사회·경제 활동 주체간의 경쟁을 통한 효율성과 확장성을 우선하였으며, 이러한 과정에서 단기간에 양적 성장을 이루었음
- 장세훈(2011, 347쪽)은 도시성장 관련 선행연구에서 “도시성장 초기에는 권위주의 시대에 정부 정책과 도시 정책이 일원화 되었던 시점, 지방자치 초기에 장기간의 고도성장으로 도시정책에서는 가시적인 위기에 직면하지 않았으나, 2000년대 이후 고도성장 체제 위협이 진전되면서 지역사회의 지속적인 발전에 위기가 나타났다.”³⁾고 언급하기도 하였음
- 이후 1990년대 후반 외환 위기 및 신자유주의적 경제 질서 구축으로 사회 경제적 불평등이 야기·심화되었으며, 최근에는 저출산·고령화에 따른 인구감소 시대에 접어들면서 도시 저성장 및 양극화가 심화되고 있음

3) 장세훈, 도시정책의 낡은 패러다임 벗어던지기, 경제와 사회, pp.347-355.

- 저출산·고령화 사회 진입에 따른 인구감소 추세가 가속화⁴⁾되는 상황에서 도시는 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장 및 주거환경의 노후화를 겪으면서 기존 시설에 대한 재정비가 고려되는 상황임
- 이러한 여건에서 도시 양적성장, 불균형 발전 및 정부주도 전략의 성장지향 패러다임은 혁신 주도, 균형발전을 통한 지역간·계층간 성장성과를 배분하는 지속가능 패러다임의 변화로 이어짐
 - 지속가능한 도시발전 일환으로 OECD(2014)는 용도복합을 통한 충전식 개발, 대중교통 활성화로 직주근접, 도시공공서비스의 접근성 개선 등을 위한 컴팩시티 정책(Compact city policies) 제안
 - 주거 및 지속가능한 도시발전에 관한 유엔회의(UN Habitat III, 2016년 에콰도르 키토에서 개최)에서 새로운 도시의제(New Urban Agenda)를 ‘모두를 위한 도시, 사회적 다양성과 평등한 접근성, 경제적·환경적 지속가능성을 지닌 포용도시’⁵⁾로 제안하였음

OECD(2014)_Compact city policies

: 용도복합을 통한 충전식 개발, 대중교통 활성화를 위한 연계, 직주근접, 도시 공공서비스의 접근성 개선

주거 및 지속가능한 도시발전에 관한 유엔회의: UN habitat III(2016)_
The new Urban Agenda

: 모두를 위한 도시, 사회적 다양성, 평등한 접근성, 경제적 환경적 지속가능한 포용(다양성)

- 지속가능한 도시성장 패러다임과 관련하여 대전시 2030 대전 그랜드 플랜(2016)⁶⁾에서는 양적성장에서 질적성장^{으로}의 변화, 혁신주도 성장, 균형발전을 통한 지역간·계층간 성장, 다양한 사회·경제주체간의

4) 통계청 국가정보포털, 통계청 자료에 따르면 대전시 인구수는 약 148만(2019.4 기준)으로 2014년 이후 지속적으로 감소하는 추세로, 특히 2030년 이후 65세이상 고령자 비중이 증가하여 초고령화 사회로 진입하고 있음

5) <https://unhabitat.org/>

6) 대전광역시, 2030 대전 그랜드 플랜(2016)

조정 및 공유플랫폼 조성 등으로 불균형의 사회구조를 회복력에 초점을 맞추어 도시의 지속가능한 성장 전략의 필요성을 제시하고 있음

- 다양성: 시민 개개인의 개성과 필요가 존중되는 도시
- 순환: 사람·기술·자원이 원활히 순환되어 가치를 만드는 도시
- 회복력: 연대와 통합을 통해 위험을 최소화하는 도시
- 공유: 협업과 나눔이 자산이 되는 도시



자료: 대전광역시, 2030 대전 그랜드 플랜, 2016

[그림 2- 1] 도시성장의 패러다임 전환

2) 도시개발과 개발행위허가

(1) 도시개발 개념과 제도 변화⁷⁾

○ 도시개발은 도시적 형태와 기능을 갖춘 시가지를 조성하거나 도시공간을 생산, 공급하기 위한 개발행위⁸⁾로서 새로운 시가지 조성 또는 기존 시가지 정비 또는 재개발을 포함하고 있음

- 광의의 도시개발은 신시가지 건설, 도심재개발 등의 물리적 개발과 역사·문화적 가치 보존, 경제구조 개편 등 비물리적 사회개발 계획을 포

7) 도시개발 계획과 설계, 보성각, 2001, pp.26~28의 내용 재정리

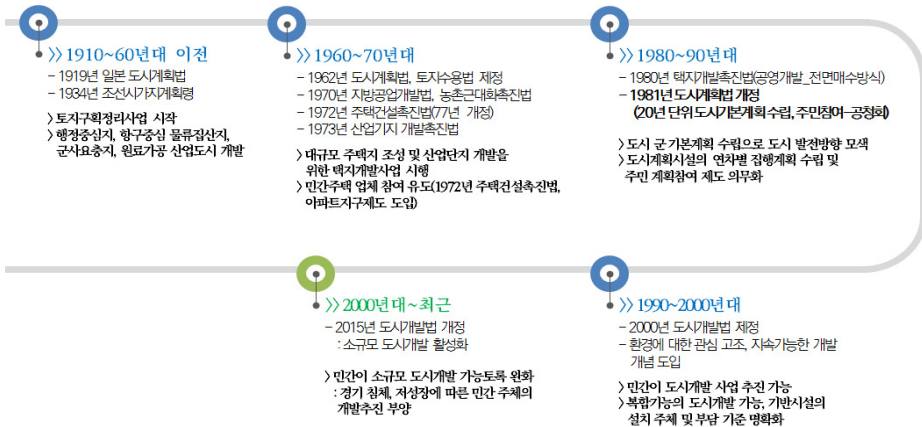
8) 도시개발론, 보성각, 2002, p. 35.

함하고 있음

- 협의의 도시개발은 도시기능 개선을 위한 물리적 계획이나 개발사업의 총칭으로 택지 및 도시개발, 산업단지 조성, 관광단지 개발, 도시계획시설사업과 주거환경정비사업, 마을만들기 등 소규모 도시개발 사업을 지칭함
- 우리나라 도시개발의 역사는 일제 강점기에 제정된 일본 도시계획법과 조선시가지 계획령에서 시작되었으며, 행정 중심, 교통, 물류·유통, 산업(군수물자, 가공) 분야로 집중되어 개발되었음
 - 1919년 일본 도시계획법, 1934년 조선시가지 계획령: 행정중심지, 항구 중심 물류 집산지, 군사적 요충지와 원료가공 등을 위한 산업도시 개발로 시작되었음
- 일제 강점기 시기 이후 1950년 6.25 사변을 거치며 귀환동포 및 피난민들이 대도시 중심으로 이주하였으며, 이에 서울, 부산 등 대도시권을 중심으로 인구 집중과 난개발이 확산되면서 시가지의 계획적 개발을 위해 토지구획정리사업을 시행하였음
- 1962년 도시계획법과 건축법의 제정으로 도시개발은 관련 법령에 근거하여 주택지 조성사업과 토지구획정리사업이 시행되었음. 또한 제1차 경제개발 4개년 계획 추진으로 울산 중화학공단(1962년) 및 구로공단(1964년) 조성을 시작으로 산업단지 조성 중심의 도시개발이 이루어짐
- 난개발로 도시의 외연적 확산을 이루어진 가운데 1971년 도시계획법 전면 개정으로 대도시 과잉확산을 억제하는 개발제한구역과 도심기능 분산을 위한 특정시설 제한구역, 도시개발예정구역제를 도입하여 토지가 상승 문제를 비롯한 각종 도시문제 해결을 모색하고 인구의 지방정착을 위해 1970년 지방공업개발법과 농촌근대화촉진법을 제정하였음
- 1970년대 산업정책이 중화학공업 육성정책으로 전환되면서 기존 대도시의 공업 집중에 따른 폐해 방지를 위해 1973년 산업기지 개발촉진법 제정, 전국적으로 공업단지 조성사업과 배후 신도시 건설과 더불어 첨단산업 육성을 위한 대덕연구학원도시(대덕연구단지) 건설이 추진되었음. 또한 주택 대량건설을 위해 1972년 주택건설촉진법을 제정, 토

지 수용 개발이 가능토록 법제화하였음

- 기존 도시개발의 대표적 수단인 토지구획정리사업방식은 개발이익의 사유화와 개발기간의 장기화 등의 문제가 도출, 1980년 12월 택지개발 촉진법을 제정하여 전면 매수에 의한 공영개발방식으로 전환되었음
 - 공영개발방식의 택지개발사업은 택지 조성·공급에 있어 단기간내 대량의 택지조성 및 공급에는 긍정적 효과를 보였으나 도시계획 등 기수된 장기계획과는 충돌되는 상황이 나타나기도 하였음
- 1981년 3월 도시계획법 개정으로 도시 발전방향에 부합한 부문별계획 목표 및 전략과 도시계획시설의 연차별 집행계획 수립 등이 반영된 도시기본계획 수립(20년 단위) 근거를 마련하게 되었음. 특히 공청회 의무화를 통해 근거법에 기반한 주민 계획참여 제도의 시작점이 되었음
- 2000년 도시개발법 제정으로 도시개발을 통한 쾌적한 도시환경 조성 및 공공복지 증진을 목적(도시개발법 제1조)으로 하는 도시개발사업의 근거법이 마련되었으며, 기존의 공공 주도의 대규모 도시개발사업을 민간에서도 참여할 수 있는 계기가 되었고, 2015년 도시개발구역지정 최소 규모가 완화되는 등 개발 주체가 민간 영역으로 확대되는 추세임
- 전술한 내용을 도식화하면 다음과 같음



자료: 보성각, 도시개발 계획과 설계, 내용 재정리

[그림 2- 2] 도시개발 제도 변화과정

(2) 개발행위허가

- 개발행위허가는 토지이용과 관련된 개발행위 중 도시계획 차원에서 검토가 필요하거나 관리가 타당하고 판단되는 경우 특별시장·광역시·시장·시장 또는 군수의 허가를 받도록 하는 제도⁹⁾임
- 이는 계획적 도시개발로 도시의 난개발을 방지하고 도로, 공원 등 공공시설을 설치·정비함으로써 안전하고 쾌적한 도시환경을 조성하는데 목적이 있음. 근거법에 의한 개발행위 유형으로는 건축물의 건축 또는 공작물(토목 구조물 등) 설치, 토지 형질변경, 토석채취, 토지분할, 특정 용도지역 내 물건적치 행위 등임
 - 개발행위: 건축물의 건축 또는 공작물의 설치/ 토지 형질변경/ 토석채취 / 토지분할/ 녹지지역 관리지역 또는 자연환경보전지역에 1개월 이상 물건적치 행위¹⁰⁾

[표 2- 1] 개발행위허가 대상 항목

구분	대상 내용		비고
건축물의 건축 또는 공작물의 설치	건축물의 건축	건축법 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축	
	공작물의 설치	건축법 제2조제1항제2호에 따른 건축물 제외한 설치	
토지 형질변경	절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립		
토석채취	흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위(토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 제외)		
토지분할	녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 내에서 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 토지 분할제한면적 미만의 토지 분할(건축법 제57조제1항)		
물건적치	녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역 내 1개월 이상 물건 적재 행위		

자료: 개발행위허가운영지침, 제4절 개발행위허가의 대상

9) 국토계획법 제56조, 동법 시행령 제51조

10) 개발행위허가운영지침, 제4절 개발행위허가의 대상

- 개발행위 유형 중 도시계획사업에 의한 개발행위, 재해·복구·재난 수습을 위한 응급조치와 도시계획시설 부지인 경우 건축법에 의한 신고대상 건축물의 개축·증축·재축과 이에 필요 범위 내에서의 토지형질 변경, 기타 관련법(국토계획법 제53조)에서 제시하는 경미한 개발행위의 경우 허가대상에서 제외¹¹⁾토록 하고 있음
- 개발행위허가운영지침에서는 규모 및 계획내용(주변지역과의 관계, 기반시설 설치의 적정성 등)과 관련하여 개발행위허가 기준을 제시하고 있으며 주요 항목을 살펴보면 다음과 같음
 - 용도별 특성을 감안하여 대통령령이 정하는 개발행위 규모에 적합할 것
 - 도시관리계획 내용에 배치되지 아니할 것
 - 도시계획사업 시행에 지장이 없을 것
 - 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경 또는 경관과 조화를 이룰 것
 - 당해 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보계획이 적정할 것

[표 2- 2] 용도지역별 개발행위허가 규모 및 세부 허가기준

구분	세부내용		비고	
규모 관련	도시 지역	주거지역/ 상업지역 녹지(자연·생산)지역	1만㎡ 미만	
		공업지역	3만㎡ 미만	
		보전녹지지역	5천㎡ 미만	
	관리지역 및 농림지역		3만㎡ 미만	조례별도 지정 가능
	자연환경보전지역		5천㎡ 미만	조례별도 지정 가능
	용도지역별 개발행위의 규모 및 건축제한 기준에 적합할 것			

11) 국토계획법 제56조제4항 관련 개발행위제한운영지침 제5절 참고

구분	세부내용	비고
공통	1) 조수류·수목 등의 집단서식지가 아니고, 우량농지 등에 해당하지 않아 보전의 필요가 없을 것 2) 역사적·문화적·향토적 가치, 국방상 목적 등에 따른 원형보전의 필요가 없을 것 3) 토지 형질변경 또는 토석채취 경우 표고·경사도·임상 및 인근 도로 높이, 배수 등을 참작하여 도시계획조례(특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례) 정하는 기준에 적합할 것	
입지 관련	1) 개발행위허가제한지역에 해당하지 않을 것 2) 도시계획사업부지에 해당하지 아니한 것	
계획 관련	1) 개발행위로 건축 또는 설치하는 건축물 또는 공작물이 주변 자연경관 및 미관을 훼손하지 않을 것 2) 높이·형태 및 색채가 주변건축물과 조화를 이룰 것 3) 도시계획으로 경관계획 기 수립시 그에 적합할 것 4) 개발행위로 인한 주변지역에 대기·수질·토질·오염 및 소음·분진·진동 등 환경오염·생태계파괴, 위해발생 우려 없을 것 5) 녹지축 절단 금지, 하천·호수·습지로의 유수를 막지 않을 것 6) 공유수면 매립시 매립목적이 도시계획과 적합할 것 7) 토지 분할 및 물건 적재 시 입목의 별채가 수반되지 않을 것 8) 교통 흐름에 지장이 없고, 대지와 도로의 관계가 건축법에 적합할 것	

자료: 개발행위허가운영지침, 제3장 제1절 개발행위허가의 규모 내용 재정리

○ 또한 개발행위허가운영지침 내 기반시설 기부채납 운영기준(제6절)에서는 도시공공성 확보 차원에서 기반시설 기부채납의 규모를 제안¹²⁾하고 있음

- 개발행위허가시 기부채납이 요구되는 경우 총 부담은 토지면적 기준 5% 내 협의를 통해 결정, 최대 10%를 초과하지 않도록 규정에 명시하고 있어 지역실정 또는 개발여건이나 지역경제 활성화 차원에서 부담기준 보다 낮거나 높은 비율로 협의를 통해 결정함

12) 개발행위허가운영지침, 제6절 기반시설 기부채납 운영기준

- 개발사업자와의 협의를 통해 기부채납의 규모, 시설 종류 및 위치, 방식 등을 결정하되, 도시계획위원회 심의시 동 부담 기준의 범위 내에서 검토를 원칙으로 함
- 기부채납 시설은 개발사업 대상지 및 주변에 거주하는 지역 주민이 편리하게 이용할 수 있는 위치에 입지하고, 개발사업 대상지 내 건축물 등을 위해 배타적으로 이용될 우려가 있는 위치는 배제할 것
- 이와 같이 개발행위허가제도는 도시개발 시 도시의 난개발을 방지하고 도로와 공원 등 도시 공공시설 설치·정비 시 안전하고 쾌적한 도시환경을 조성하는데 주목적이 있으며 이는 도시 공공성 확보와 관련성이 높다고 할 수 있음

2. 도시개발사업 추진 여건변화 및 수립내용

1) 도시개발사업 추진 여건변화

□ 소규모 도시개발 활성화(도시개발법 개정, 2015년)

- 2015년 국토교통부는 비도시지역의 소규모 도시개발 활성화 및 민간 택지 공급 확대를 위한 도시개발법 시행령 및 시행규칙을 개정하였음 (개정 2015.11)
- 소규모 도시개발 활성화를 위한 도시개발법 시행령 및 시행규칙의 개정은 도시 내 사회 경제적 여건변화를 반영한 것으로 지역경제 활성화 및 일자리 창출을 고려한 부분과도 연동되어 있음. 이에 정부 차원에서 민간주도 도시개발 사업추진 부양으로 관(공공)주도에서 도시개발법에 근거한 주민제안 도시개발 사업추진이 가능해짐

*국토교통부: 소규모 도시개발 활성화를 위한 도시개발법 시행령 및 시행규칙 개정_비도시지역 도시개발 최소면적 10만㎡로 완화

- 주요 개정 내용으로는 비도시지역 내 도시개발사업 최소 규모의 규제

완화, 대항개발 기준과 절차 마련, 도시개발조합의 대의원회 설치요건 완화 등으로 비도시지역의 도시개발 구역지정 최소 면적 규모를 현행 법 20만㎡에서 10만㎡이상으로 완화하여 민간에서의 도시개발 사업추진을 부양하고 있음

- 도시개발사업 최소규모의 규제 완화(비도시지역 내)
 - : 20만㎡ → 10만㎡이상
- 민간사업자 사업 대항 가능
 - : 지자체 공공기관 등 공공시행자가 시행하는 도시개발사업 일부를 민간에서 사업 대항이 가능토록 완화
- 대의원회 설치 요건 완화
 - : 조합원 수 100인 이상에서 50인 이상
- 토지상환채권 발행 지급 보증기관
 - : 기존 은행, 보험회사 외 건설공제조합 추가

○ 이러한 도시개발법 시행령 및 시행규칙 개정내용은 소규모의 도시개발사업이 추진될 수 있도록 개발 규모의 규제를 완화하고, 민간에서도 도시개발사업 일부를 대항 가능토록 완화함에 따라 민간 도시개발 사업추진이 촉진될 것으로 기대되고 있음

□ 주민제안 제도

- 주민제안 제도는 도시관리계획 입안에 관하여 주민이 발의하는 제도로 가장 직접적이고 영향력 있는 주민 참여제도라 할 수 있음. 현행법에서는 도시기반시설에 관한 사항과 지구단위계획에 관한 사항에 관하여 주민제안이 가능함¹³⁾
- 민간부문에서 공동주택건설사업 등 주민이 직접 구역지정 및 계획수립에 관한 의견을 제안할 수 있으며, 이해관계자를 포함한 주민이 도시관리계획 입안 제안이 가능함. 이는 민간사업자를 도시개발사업 시행자로 지정하여 개발계획 수립권 부여가 가능한 것을 의미함

13) 국토교통부, 지구단위계획제도 길라잡이, p.6.

[지구단위계획구역 및 계획 입안제안 요건]

- 계획 내용이 관계법령 및 지구단위계획수립지침에 적합하여야 함
- 지구단위계획의 수립과 사업시행이 전제되어야 함
- 제안한 지역의 대상 토지면적(국가공유지 면적 제외)의 80% 이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있어야 함

- 도시개발법 제·개정(2000년 제정, 2015년 개정)을 통해 사업 주체가 민간으로 확대되고 도시개발사업 최소 규모의 규제 완화(비도시지역 내)로 소규모 도시개발 추진이 활성화되는 등 민간에서의 도시개발 사업추진 활성화를 위한 법적 기반이 마련되었다 할 수 있음
- 앞으로 민간 주체의 도시개발 사업 제안이 증가할 것으로 판단되는 가운데 민간의 수익성 담보를 고려하되 도시 공공성 증진을 확보하고 도시 발전방향에 부합한 도시개발 사업 추진 검토 가이드라인이 요구됨

2) 민간제안 도시개발사업 추진 검토

- 기성시가지 또는 미개발지 내 관련 법률에 의해 도시계획 변경을 수반하여 일정규모 이상의 토지형질 변경과 건축활동이 이루어질 수 있는 사업으로 도시정비사업 및 주택건설사업, 도시개발사업 등이 있음

[표 2- 3] 도시개발 사업 유형

구분	사업 유형	비고
기성시가지 (주거·상업· 공업지역)	도시정비사업	재개발, 재건축, 주거환경개선사업
	주택건설사업	지구단위계획 의제사업
	도시개발사업	용도지역 변경 수반되는 이전적지
미개발지 (자연녹지지역)	택지개발사업	
	도시개발사업	
	산업단지 및 유통단지 조성사업	

- 민간에서 제안하는 도시개발 사업추진 방식은 도시개발법, 주택법, 건축법에 근거한 도시개발사업, 주택건설사업, 대지조성사업이라 할 수

있으며, 사업 유형별 사업추진 가능 구역, 기반시설 확보, 용도지역 변경 여부, 토지수용방식을 비교 검토하면 다음의 표 2-5와 같음

- 민간에서 도시개발 사업의 추진 여부와 관련하여 중점적으로 고려하는 사항은 개발부지 확보 부분으로 세부적으로는 저렴한 토지가격과 용이한 토지수용방식이라 할 수 있음
 - 토지수용과 관련하여 도시개발 사업은 용도지역 변경 후 사업취소 시 이전 용도지역으로 환원이 가능하며, 토지수용방식이 토지면적 2/3이상, 토지소유자 1/2이상 동의시 강제 수용이 가능한 측면에서 민간에서 사업추진이 용이한 개발방식이라 할 수 있음
- 이에 본 연구에서는 민간 주도의 사업추진 방식과 관련하여 도시개발 법에 근거한 도시개발사업의 추진 가능성이 높음에 따라 본 연구에서는 도시개발 사업을 중점적으로 사업추진 검토방안을 모색코자 함

[표 2- 4] 사업 유형별 개발 특성

구 분		도시개발 사업	주택건설 사업	대지조성 사업	개별허가
근거법		도시개발법	주택법		건축법
구역		모든 구역	단독, 공동		준주거, 상업
기 반 시 설	도로	확보	확보(1,000세대이상 2,000세대미만 기간도로와 접하는 폭 or 진입도로 폭: 12m이상)		확보(개발규모 30,000㎡ 이상: 진입도로 폭: 8m 이상)
	공원	확보	확보 (1,000세대미만 제외) (10만㎡미만 제외)		비대상
	주차장	확보	확보		확보
용 도 지 역	변경	일괄	개별		개별
	문제점	사업취소 시 환원 가능	사업취소 시 환원불가		사업취소 시 환원불가
토지 수용 방식에 따른 추진 가능성		토지면적 2/3이상 토지소유자 1/2이상 동의시 강제수용가능 (도시개발법 제4조 제4항)	토지면적 95%이상 확보시 강제 수용 가능 (주택법 제21조 제1항 제1호)		전원 합의(100%) (건축법 제77조의 4 제1항)
		용이	어려움		어려움

3) 도시개발 사업 수립 주요내용

□ 도시개발 사업 정의

- 도시개발 사업은 도시개발법에 근거하여 도시개발구역 내에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업¹⁴⁾임

□ 도시개발 사업 구역지정 대상

- 도시개발 사업의 추진이 가능한 지역은 광역도시계획 또는 도시기본계획에 개발이 가능한 지역(시가화용지, 시가화예정용지, 조정가능지역)으로 도시지역 및 비도시지역으로 구분할 수 있으며 부지 규모 기준은 다음과 같음
 - 도시지역의 경우 주거 및 상업지역은 1만㎡이상, 공업지역은 3만㎡이상, 자연녹지지역 및 생산녹지지역은 1만㎡¹⁵⁾
 - 비도시지역의 경우 30만㎡이상(아파트 또는 연립주택 건설계획 포함되는 경우 초등학교용지, 4차로이상 도로 설치 10만㎡이상)
- 도시개발구역 지정시 부분적 개발 또는 연접 개발할 때 하나의 도시개발구역으로 구역 지정이 가능하며 규모 및 사업주체(시행자)에 대한 기준은 다음과 같음
 - 개발 중인 구역과 개발추진 구역의 합계가 적정 규모 이상일 것
 - 구역의 시행자가 동일할 것
- 도시개발법 시행령(제2조제3항)에서의 도시개발구역 지정 규모를 살펴보면 도시지역의 경우 주거·상업·녹지(자연, 생산)지역의 경우 1만㎡ 이상, 공업지역의 경우 3만㎡이상, 비도시지역은 10만㎡이상일 때 구역 지정이 가능한 것으로 제시되고 있음

14) 도시개발법, 제2조(정의) 제2항

15) 도시개발법 시행령, 제2조제3항, 생산녹지지역의 경우 지정면적의 1/3이하에 해당하여야 구역 지정이 가능함

[표 2- 5] 도시개발구역 지정 규모

도시지역		비도시지역
- 주거지역 및 상업지역	1만㎡ 이상	10만㎡ 이상
- 공업지역	3만㎡ 이상	
- 자연녹지지역	1만㎡ 이상	
- 생산녹지지역	1만㎡ 이상	
- 생산녹지지역은 도시개발구역 지정면적의 100분의 30이하인 경우 구역지정 가능		
- 구역 지정할 부지가 도시지역과 비도시지역에 걸치는 경우 전체면적이 10만㎡이상 인 경우 구역지정 가능		

□ 도시개발사업 개발계획 수립내용

○ 도시개발사업 추진시 도시개발법에 근거한 개발계획의 내용은 다음과 같음¹⁶⁾

〉 개요

- 도시개발구역의 명칭 · 위치 및 면적
- 도시개발구역 지정 목적과 시행기간
- 도시개발구역 지정시 분할 및 결합에 관한 사항
- 시행자 관련 사항 및 시행방식

〉 주요내용

- 인구수용계획
- 토지이용계획
- 교통처리 및 환경보전계획
- 보건의료시설 및 복지시설의 설치계획
- 기반시설의 설치계획(도로, 상하수도 등)
- 재원조달계획
- 도시개발구역 밖의 지역에 기반시설 설치해야하는 경우 설치비용의 부담계획

16) 도시개발법, 제5조(개발계획의 내용)

[표 2- 6] 도시개발사업 개발계획 주요내용

구분	주요내용
상위계획과의 부합여부	·상위계획 반영여부 ·개발예정용지 및 단계별 개발계획 부합여부
개발사업 구역계 설정	·개발가능지 분석 ·구역경계 설정의 적정성
인구수용계획	·계획인구 및 가구추정 ·생활권 및 단계별 인구계획 부합성
토지이용계획 및 개발밀도	·용지배분계획의 적정성 ·적정 개발밀도 반영여부
기반시설계획	·개발규모를 고려한 적정 기반시설계획 ·주변지역과 기반시설의 연계성
건축계획 및 경관계획	·주변지역과 조화된 높이계획 ·경관축, 조망경관 등 경관의 조화성

제2절 도시개발 관련 상위계획 검토

1. 관련 상위계획 검토

1) 제4차국토종합계획

- 국토 공간과 관련한 최상위 계획으로 국토기본법에 근거한 국토종합계획이 있으며 제4차국토종합계획(2011~2019)이 수립되어 있음
 - 제4차국토종합계획의 만기가 도래함(2000~2020)에 따라 국토교통부에서 제5차국토종합계획(2020~2040)이 수립 중에 있음
- 제4차 국토종합계획 내 대전광역시 지역계획의 비전은 ‘녹색성장을 선도하는 창조적 과학산업 수도’로 3대 목표 및 5대 발전방향을 제시하고 있음

[제4차국토종합계획: 대전시 기본목표 및 발전방향]¹⁷⁾

비전: ‘녹색성장을 선도하는 창조적 과학산업 수도’

3대 목표

- 1) 국가 발전에 공헌하는 과학산업도시
- 2) 사회적으로 지속 가능한 녹색도시
- 3) 충청권을 선도하는 창조적 문화도시

5대 발전방향

- 1) 동북아 R&D 허브도시 및 과학산업 기반 조성
- 2) 행정중심복합도시 배후 핵심도시로의 위상 강화
- 3) KTX역세권 개발과 철도메카도시
- 4) 녹색생활환경 조성으로 저탄소 녹색도시 실현
- 5) 창조적 문화·복지도시 구현

2) 2020년 대전권 광역도시계획(변경)

- 광역도시계획은 도시계획제도체계의 개편(2000년 1월)으로 대전광역시를 중심으로 대전권 20년 장기 광역도시계획을 수립하였음
 - 현재 대전권 광역도시계획(2000~2020)의 만기가 도래, 대전, 세종, 충남, 충북을 중심으로 '2040년 행복도시권 광역도시계획' 수립이 추진 중임
- 대전권 광역도시계획에서의 대전 미래상은 '국가중추행정기능을 갖춘 중부권 거점도시 권역', '도시·지역간의 균형발전된 권역', '쾌적하고, 안전한 정주환경을 갖춘 권역'으로 제시하고 있음

[2020년 대전권 광역도시계획(변경): 기본목표 및 전략]¹⁸⁾

- 미래상:** 1) 국가중추행정기능을 갖춘 중부권 거점도시 권역
2) 도시·지역간의 균형발전된 권역
3) 쾌적하고, 안전한 정주환경을 갖춘 권역

4대 목표

- 1) 지식·정보거점도시권의 구현으로 자립경제기반 구축
- 2) 도시·지역별 적정 기능배분과 충청권의 균형발전 도모
- 3) 자원절약형 토지이용관리와 계획적인 도시공간구조 구축
- 4) 개발제한구역의 적정 관리아용으로 쾌적하고 안전하며 편리한 정주환경 조성

12대 전략

- 분산형 집중구조로 통합적 공간체계 형성
- 산업·서비스의 기능적·위계적 분담
- 적정밀도의 도시개발 구현 및 토지이용의 입체화 유도
- 도시성장·단계별 개발을 고려한 용도배분
- 방사환상형의 교통체계 구축
- 정보인프라·물류유통체계와 연계성 강화
- 광역도로망과 연계된 개발축, 녹지·경관축을 따라 관광네트워크 구축
- 녹지공간 및 수변공간의 보존·관리
- 첨단정보 및 지식산업기능의 강화
- 물류유통기능 및 체계 강화
- 광역시설의 공동투자 및 이용
- 광역시설의 균형배치

17) 국토교통부, 제4차국토종합계획, pp.64~68

18) 건설교통부, 2020년 대전권 광역도시계획(변경), pp. 29~33

3) 2030년 대전도시기본계획

- 대전시는 도시 성장관리 및 지속가능성을 고려한 분산집중형 도시공간 구조의 2핵 10거점 13생활권 중심의 도시공간구조가 구상되어 있으며,
- 대전의 도시 미래상은 대한민국 신 중심도시를 지향하는 ‘글로벌 시티(Global City)’, 사람과 문화가 공존하는 ‘휴먼 시티(Human City)’, 저탄소 녹색성장을 실현하는 “그린 시티(Green City)”로 6대 핵심이슈 및 18대 계획목표를 제시하고 있음

[2030년 대전도시기본계획: 도시 비전 및 전략, 핵심이슈 및 계획목표]¹⁹⁾

비전: ‘사람이 행복한 과학도시, 대전’

- 전략: 1) 대한민국 신 중심도시를 지향하는 ‘글로벌 시티(Global City)’
 2) 사람과 문화가 공존하는 ‘휴먼 시티(Human City)’
 3) 저탄소 녹색성장을 실현하는 “그린 시티(Green City)”

6대 핵심이슈 및 18대 목표

핵심이슈	목표		
	광역권 중심도시 기능 강화	주변도시간 연계교통시스템 구축	세종시 주거수요에 대응
주변도시와 상생·발전하는 중부권 중심도시	국제과학 비즈니스벨트의 성공적 조성	첨단과학과 문화가 어우러진 도시	쾌적한 교육, 연구환경 조성
경쟁력 있는 국제과학도시	중부권 문화거점 기능 강화	문화복지기반 구축	기존 역사·문화 자원의 보전·활용
즐길거리가 풍부한 매력적인 문화도시	원도심의 도시기본시설 정비·확충	노후산업단지 재생	지역 커뮤니티 활성화
활력이 넘치는 도시	대중교통중심 도시공간구조 형성	대중교통 결절점 주변 기반시설 정비	저탄소 녹색교통시스템 구축
대중교통 중심도시	지속가능한 녹색도시	청정자연 환경의 지속적 보전·관리	건강한 도시환경 조성
건강한 환경도시			

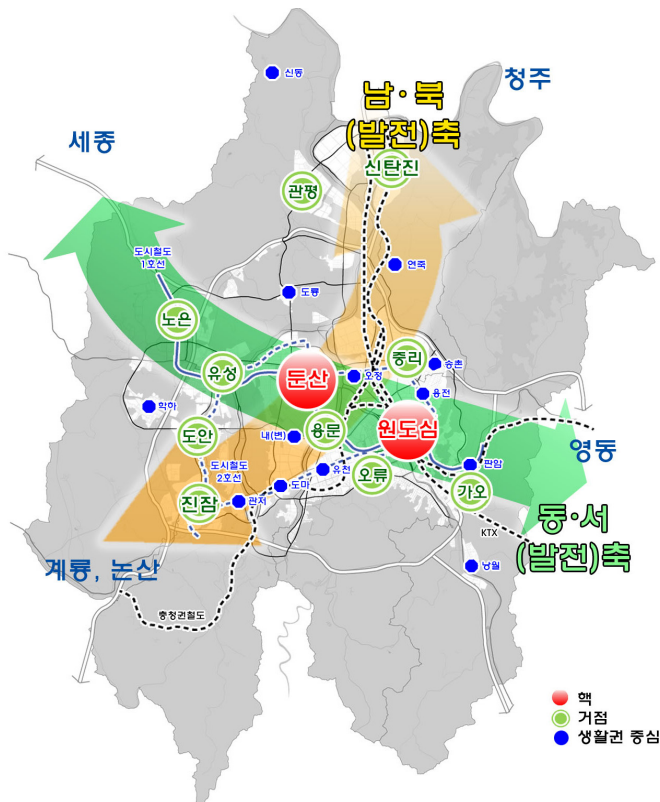
19) 대전광역시, 2030년 대전도시기본계획, pp.40~42

□ 2030년 대전도시기본계획(변경)²⁰⁾

- 최근 대전시 내·외부환경의 변화(세종시 출범, 기후변화와 저탄소 녹색성장 패러다임 대두, 인구감소 및 1~2인 소형가구수 증가, 역내 불균형, 환경가치 인식 및 문화욕구 증대)로 도시기본계획 수립 여건이 변화됨에 따라 대전시에서는 2030년 대전 도시기본계획(변경)을 추진 중임
- 2030년 대전 도시기본계획(변경)에서는 과도한 토지수요를 지양하고 계획의 실효성 제고를 위해 계획의 일관성 및 지속성 확보를 계획의 전제 및 도시관리의 원칙으로 설정하고, 집행 부서간 집행 부서간 상호 소통 및 모니터링 체계 구축에 대한 내용과 도시관리 원칙 및 규범, 도시 성장관리에 관한 내용을 담고 있음
- 기존 2030년 대전 도시기본계획에서 변경된 사항은 다음과 같음
 - 핵심이슈 키워드 변경: 주변도시와 상생·발전하는 중부권 중심도시를 ‘주변도시와 상생·발전하는 신수도권 중심도시’로 변경
 - 토지이용계획 변경: 시가화용지 면적(109.76km²)증가에 따른 시가화예정용지 총량(22.95km²)과 생활권별 단계별 토지공급방안, 시가화예정용지 개발계획 변경 포함
 - 저탄소 녹색교통체계 구축: 도시철도 활성화 및 노선체계 효율화를 위한 도시철도계획(2호선)과 BRT 및 버스노선계획, 물류계획 변경 반영
 - 정보·통신계획: 정보화의 지속적 성장 기반조성을 위한 공공와이파이 설치 반영
 - 도심 및 주거환경계획: 도시재생 뉴딜사업을 통한 원도심 도시재생(원도심 활성화 정책 지속 시행 및 둔산지역의 지속적 관리, 세종시 개발초기 주거 수요 대응)과 임대주택 공급 확대를 통한 다양한 주거유형 도입 반영
 - 환경보전계획: 미세먼지 저감대책 수립, 물순환 선도도시 조성, 대전하수처리장 이전계획(금고동 이전), 신재생에너지 중심도시 조성을 위한 수소충전소, 수소차 보급지원, 미니태양광 확대 등의 세부시책 반영

20) 대전광역시 내부자료

- 공원·녹지계획: 장기미집행 도시계획시설 일몰제 대비한 도시공원·녹지·녹지기능시설 타당성 검토 및 신규 주제공원 조성(반려동물공원, 한국전쟁 추모공원 등), 시설 노후화 및 주민이용도 낮은 공원 리모델링 방안 등 '생활과 녹지가 어우러진 도시' 조성을 위한 지표 재정비
- 경제·산업계획: 세종시 개발에 따른 여건변화에 대응하여 4차 산업혁명 특별시 육성, 대도시 근교농업 육성(푸드인프라 구축, 충청권 연계협력 시스템 강화 등 충청권 푸드플랜 수립을 통한 지속가능한 먹거리 네트워크 구축) 관련 시책 반영
- 사회·문화의 개발 및 진흥계획: 인재양성을 위한 교육정책 추진(대전형 나BE한마당, 청소년 진로체험 박람회 등) 반영



자료: 대전광역시, 2030년 대전도시기본계획, p.63

[그림 2- 3] 2030년 대전도시기본계획 공간구조

2. 도시 관련 상위계획 검토 종합

1) 도시성장 여건 변화

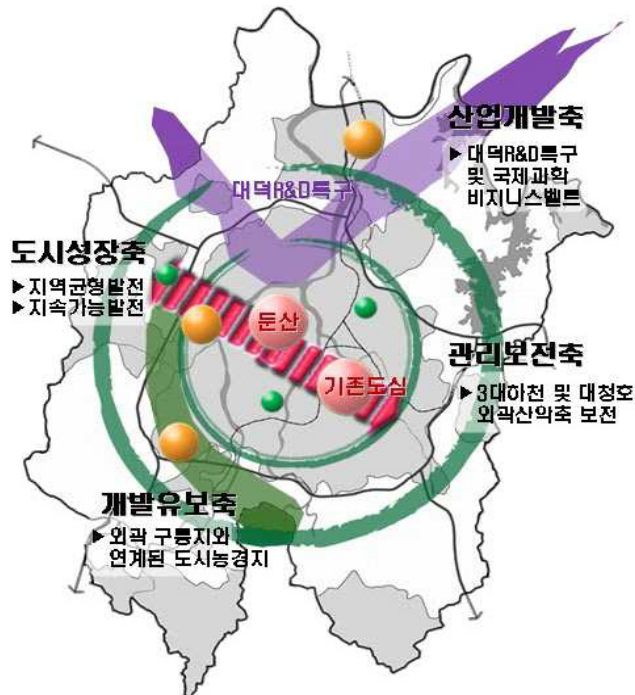
- 대전시는 1980년대부터 충청권역의 광역도시로 성장하기 시작하면서 초기 도시개발은 인구 증가와 함께 이를 수용하기 위한 시가지의 외연적 확산으로 진행되었음
- 이후 2000년대에 접어들면서 사회·경제적 여건변화에 더불어 저출산·고령화에 따른 인구성장이 둔화되고 있으며, 2012년 세종특별자치시 출범 이후 세종시로 전출인구수가 급증하면서 일시적으로 인구 감소 현상이 나타나고 있음
- 또한, 도시성장 패러다임 측면에서도 성장시대를 지나 성숙 안정기에 접어들면서 콤팩트시티, 대중교통 중심의 도시공간구조 등 환경친화적이면서 집약적인 토지이용 관리에 초점이 맞춰지고 있어 도시성장 여건 변화를 고려한 도시개발 사업추진 검토방안 모색이 요구됨

2) 대전시 도시발전 방향과의 정합성

- 대전권 광역도시계획에서의 대전시 도시공간구조는 광역적 측면에서 다핵공간의 중심성을 유지하며 집약적 토지이용 및 광역교통 중심의 핵역할을 수행할 수 있도록 서북발전축을 중심으로 4개 광역 골격축을 제시하고 있음
 - 서북발전축(주발전축): 기존도심-둔산-유성-세종
 - 동북발전축: 청주방향
 - 서남발전축: 도안-계룡
 - 동남발전축: 판암·가오-옥천·금산
- 대전시 도시기본계획에서는 도시성장축, 산업개발축, 개발유보축, 관리보전축으로 도시공간구조를 구상하였음
 - 도시성장축: 지역간 균형발전 및 미래지향축의 지속적 개발 및 도시 잠

재적 토지가치 고려

- 산업개발축: 대덕연구개발특구 및 국제과학비즈니스벨트를 반영한 효율적 산업발전 유도
- 개발유보축: 외곽 구릉지와 연계된 도시내 농경지지역으로 보전이 전제된 개발추진으로 향후 여건변화에 탄력성 부여
- 관리보전축: 3대하천 및 대청호, 외곽 산악축 보전을 중심으로 한 자연환경 보전 및 친자연형 생태공간 유도



자료: 대전광역시, 2030년 대전도시기본계획, p.60

[그림 2- 4] 2030년 대전도시기본계획 도시축 설정

- 대전의 발전방향과 부합한 대전시 도시개발 사업추진 여부 및 계획내용을 검토하기 위해서는 대전시 관련 상위계획 상의 도시 미래 비전 및 전략과 도시공간구조, 생활권별 기본구상, 부문별 계획내용에 대한 반영이 필요할 것임

대전시 도시개발 사업추진 현황 검토

제1절. 대전시 도시개발사업 추진 현황

제2절. 대전시 도시개발사업 주요 심의내용

제3장

제3장 대전시 도시개발 사업추진 현황 검토

제1절. 대전시 도시개발 사업추진 현황

1. 대전시 주요 도시개발 사업추진 현황

1) 일반 현황

- 2018년 기준 대전시에서 추진 중인 주요 개발사업은 도시개발사업(13건), 도시 및 주거환경정비사업(11건), 재개발사업(43건), 재건축사업(17건)²¹⁾으로 재개발·재건축사업의 비중이 비교적 높은 편임
 - 기본계획 수립대상 지역 133개소 중 해제지역은 12개소, 준공지역은 1개소로, 나머지 120개소는 추진 중이거나 향후 사업추진을 계획 중임
 - 도시개발사업의 경우 구역이 지정된 사업은 13개소로 현재 계획 수립 중인 구역은 5개소로 파악되었음

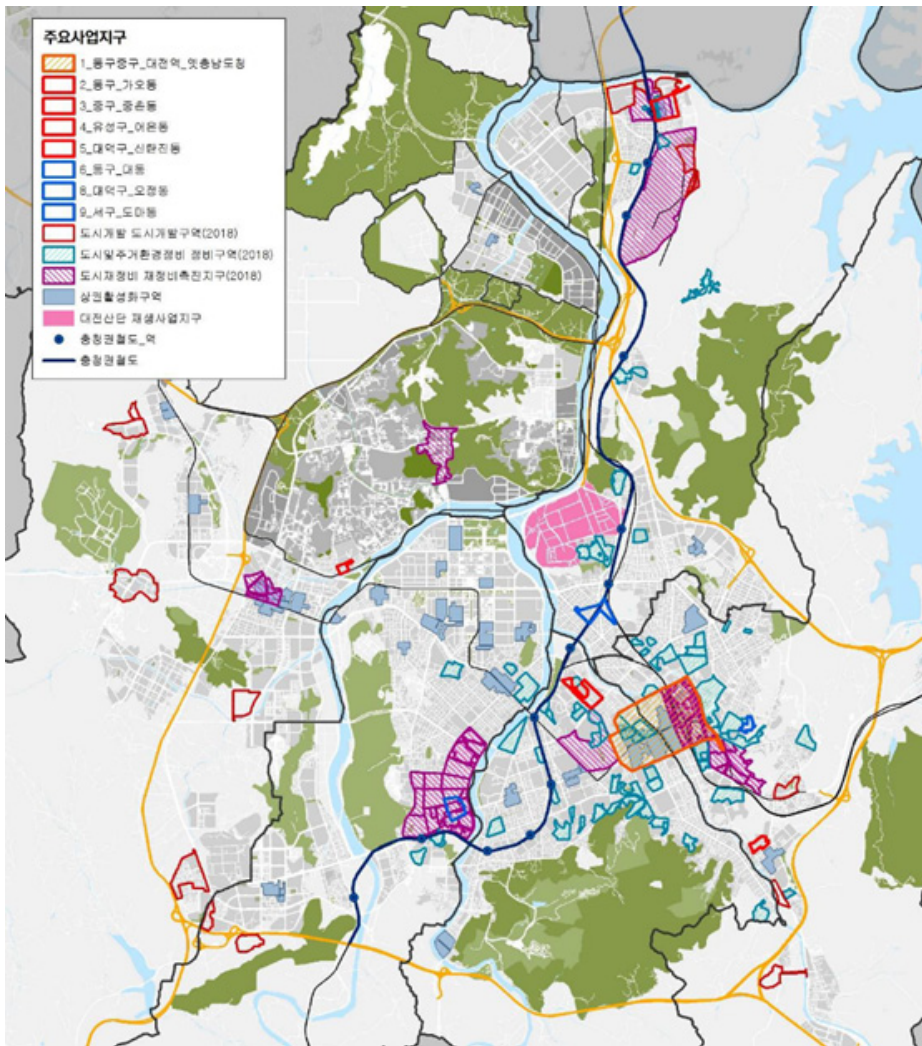
[표 3- 1] 대전시 주요 도시개발 사업추진 현황

구분	기본 계획	추진중 (A+B+C)	소계 (A)	추진단계						계획 수립중 (B)	향후 추진 (C)	비고 (해제 /준공)	
				구역 지정	추진위	조합	시행 인가	관리 처분	공사중				
계	133	133	71	14	15	21	5	5	11	-	35	13/1	
도시개발사업	18	18	18	13	-	-	-	-	-	5	-	-	
주거환경개선사업	13	13	11	5	-	-	-	-	6	-	2	-	
재개발 사업	계	74	62	43	8	11	16	4	3	1	-	19	11/1
	촉진사업	30	20	20	7	3	5	2	3	-	-	-	10/0
	정비사업	44	42	23	1	8	11	2	-	1	-	19	1/1
재건축 사업	계	33	31	17	1	4	5	1	2	4	-	14	2/0
	촉진사업	3	9	3	1	-	-	-	1	1	-	-	-
	정비사업	30	28	14	-	4	5	1	1	3	-	14	2/0

자료: 대전광역시 내부자료

21) 대전광역시, 2025 대전광역시 도시재생전략계획(변경), p.86

- 대전시 주요 도시개발 사업추진 현황을 도식화하면, 주거환경개선사업, 재개발·재건축 사업은 기성시가지 중심으로 추진 중인데 반해 도시개발사업의 경우 북부 및 서남부, 일부 동남부 방향 등 시가지 외곽으로 확장되는 양상을 보이고 있음



자료: 대전광역시, 2025 대전광역시 도시재생전략계획(변경), p.86

[그림 3- 1] 대전시 주요 개발사업 지구 현황

2) 자치구별 도시개발사업 추진 현황

- 자치구별 도시개발사업 추진현황을 살펴보면 2012년에는 서구, 동구를 중심으로 도시개발사업이 추진되고 있으며, 2015년부터 대덕구 내 구역지정이 지속적으로 이루어지고 있음. 특히 도안지구 2단계 개발로 인해 유성구 내 도시개발구역 지정 건수가 증가할 것으로 예상됨
- 유성구 내 도안 2-1BL(2018.2.5) 지정 이후 민간제안의 도시개발사업 방식으로 6개소 이상의 도시개발사업 추진이 제안되는 등 도시개발사업구역 지정이 다수 이루어질 것으로 예측됨

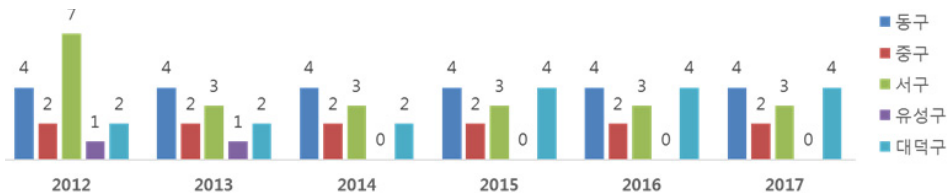
[표 3- 2] 대전시 도시개발사업 추진 현황_ 자치구별

(단위: 개소, m²)

구분	2012년		2013년		2014년		2015년		2016년		2017년	
	구역	면적	구역	면적	구역	면적	구역	면적	구역	면적	구역	면적
소계	16	9,948,731	12	2,910,166	11	2,680,795	13	2,878,514	13	2,811,822	13	2,795,128
동구	4	828,189	4	588,220	4	588,220	4	588,220	4	585,342	4	585,260
중구	2	530,525	2	529,770	2	529,770	2	529,770	2	529,770	2	529,770
서구	7	7,807,001	3	1,007,705	3	1,007,705	3	1,007,705	3	1,007,705	3	1,007,705
유성구	1	229,371	1	229,371	-	-	-	-	-	-	-	-
대덕구	2	553,645	2	555,100	2	555,100	4	752,819	4	689,005	4	672,393

자료: 통계청, 한국토지주택공사(도시계획현황)_도시개발사업(시행주체별)

주1) 구역수 및 면적계는 완료, 시행중, 미착수 단계의 합임



[그림 3- 2] 도시개발사업 추진 현황_ 자치구별

3) 시행주체별 도시개발사업 추진 현황

○ 시행주체별 도시개발사업 추진현황을 살펴보면 2012년에는 국가 또는 지자체 추진 건수가 민간 주체의 사업 추진 건수에 비해 많은 것으로 파악되었으나, 2014년도 이후부터는 민간 주체의 사업 추진 건수가 많은 것으로 나타나, 도시개발사업의 개발 주체가 국가 또는 지자체에서 민간주체로 이양되는 양상을 보이고 있음

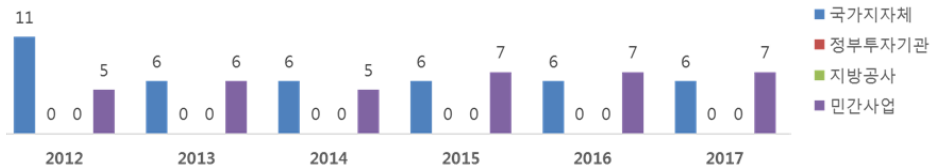
- 2010년~2012년: 국가 또는 지자체 추진 건수 > 민간주체 추진 건수
- 2014년 이후 : 국가 또는 지자체 추진 건수 < 민간주체 추진 건수

[표 3- 3] 도시개발사업 추진 현황_ 시행주체별

(단위: 개소, m²)

구분	2012년		2013년		2014년		2015년		2016년		2017년	
	구역	면적	구역	면적	구역	면적	구역	면적	구역	면적	구역	면적
소계	16	9,948,731	12	2,910,166	11	2,680,795	13	2,878,514	13	2,811,822	13	2,795,128
국가 지자체	11	9,095,509	6	1,633,795	6	1,633,795	6	1,633,795	6	1,575,647	6	1,559,045
정부 투자기관	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
지방 공사	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
민간 사업	5	853,222	6	1,276,371	5	1,047,000	7	1,244,719	7	1,236,175	7	1,236,083

자료: 통계청, 한국토지주택공사(도시계획현황)_도시개발사업(시행주체별)
 주1) 구역수 및 면적계는 완료, 시행중, 미착수 단계의 합임



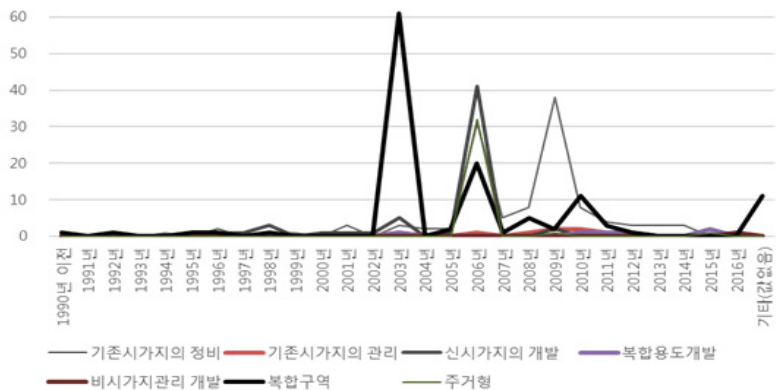
[그림 3- 3] 도시개발사업 추진 현황_ 시행주체별

2. 대전시 지구단위계획구역 지정 현황

- 지구단위계획 수립은 택지개발사업, 도시개발사업(토지구획정리사업 포함), 정비사업 및 주택건설사업, 경관상세계획제도 도입에 따른 아파트 건설사업 등 개발사업 추진을 위한 지구단위계획 의제와 도시관리를 위해 수립한 계획으로 구분할 수 있음

1) 지구단위계획 구역지정 현황: 연도별

- 2017년 기준 대전시 지구단위계획구역은 전체 350개 구역으로 계획 수립 유형별 개수를 살펴보면 복합구역이 122개소로 가장 많고, 기존시가지 정비(120개소), 신시가지 개발(59개소) 순으로 지정되어 있음
 - 복합구역(122개 구역), 기존시가지 정비(120개 구역), 신시가지 개발(59개 구역), 주거형(34개 구역), 기존시가지 관리(8개 구역), 복합용도개발(6개 구역), 비시가지관리 개발(1개 구역)
 - 대전시의 경우 기존시가지의 보전, 유희토지 및 이전적지개발, 용도지구 대체, 산업유통형, 관광휴양형, 용도지구대체형 등의 지구단위계획구역 지정 유형은 없는 것으로 파악됨



[그림 3- 4] 지구단위계획구역 지정 현황_연도별

- 주요 연도별 대전시 지구단위계획구역의 지정 흐름은 다음과 같음

- 2003년: 유성구는 GB해제로 인한 복합구역의 지구단위계획 수립이 활발하게 나타남(주요 지구단위계획은 궁말, 설목, 큰뜸새뜸, 쇠여울, 용머리 등으로 이는 GB해제구역임)
- 2006년: 동구는 신시가지의 개발과 서구 지역의 주거형 지구단위계획 수립이 활발하게 나타남
- 2008년: 중구는 기존시가지의 정비와 유성구 지역의 복합구역 지구단위계획 수립이 활발하게 나타남
- 2009년: 중구와 서구 일대는 기존시가지의 정비 지구단위계획 수립이 활발하게 나타남(중구는 선화 용두재정비촉진지구, 서구는 도마변동재정비촉진지구가 대표적임)
- 2010년: 대덕구는 복합구역, 동구는 기존시가지 정비의 지구단위계획 수립이 활발하게 나타남 (대덕구는 중리지구, 신탄진, 석복지구/ 동구는 기존시가지의 정비로 신흥재정비촉진지구가 대표적임)

2) 지구단위계획 구역지정 현황: 행정구역별

○ 대전시 내 기 수립된 지구단위계획구역은 동구(86개소), 유성구(82개소)가 많은 것으로 조사되었으며, 행정구역별 지정 현황은 다음과 같음

[표 3- 4] 대전시 지구단위계획 구역지정 현황

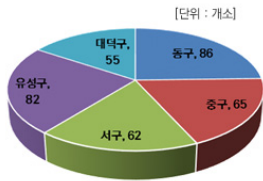
(단위: 개소, m²)

구분	계	기존시가지 정비	기존시가지 관리	신시가지 개발	복합용도 개발	비시가지 관리개발	복합구역	주거형
소계	350 (49,145,265)	120 (10,441,938)	8 (1,989,120)	59 (16,016,653)	6 (32,116)	1 (130,652)	122 (19,302,051)	34 (1,232,735)
동구	86 (6,304,586)	36 (2,876,938)	5 (353,912)	43 (2,505,477)	0 (0)	0 (0)	2 (568,259)	0 (0)
중구	65 (3,739,193)	48 (2,850,603)	0 (0)	0 (0)	5 (9,206)	0 (0)	5 (675,004)	7 (204,380)
서구	62 (15,335,422)	24 (2,553,321)	0 (0)	0 (0)	1 (22,910)	0 (0)	11 (11,774,766)	26 (984,425)
유성구	82 (17,312,537)	3 (532,145)	1 (706,508)	12 (12,278,914)	0 (0)	0 (0)	66 (3,794,970)	0 (0)
대덕구	55 (6,453,527)	9 (1,628,931)	2 (928,700)	4 (1,232,262)	0 (0)	1 (130,652)	38 (2,489,052)	1 (43,930)

자료: 국토교통부, 도시계획현황통계(2017)

○ 유형별로 살펴보면 동구 및 중구·서구의 경우 기존시가지 정비와 신시가지 개발이, 유성구·대덕구의 경우 복합구역과 신시가지 개발 위주로 지구단위계획 지정 특성이 나타남. 이는 도시 발전축 양상과 연동되는 것으로 파악됨

- 동구: 기존시가지 정비, 신시가지 개발
- 중구: 기존시가지 정비
- 서구: 기존시가지 정비, 주거형
- 유성구: 복합구역, 신시가지 개발
- 대덕구: 복합구역



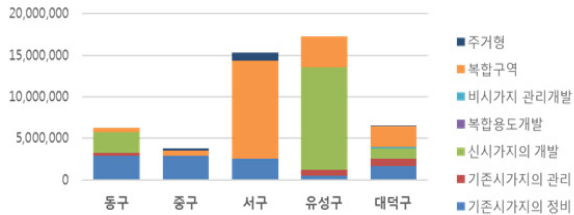
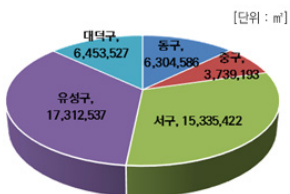
자치구별 지구단위계획 개소

유형별 지구단위계획 개소

[그림 3- 5] 자치구별 지구단위계획 구역지정 현황

○ 면적 규모로는 유성구(17,312,537㎡)와 서구(15,335,422㎡)가 많은 것으로 조사되었음

- 동구: 기존시가지 정비, 신시가지 개발
- 중구: 기존시가지 정비
- 서구: 복합구역, 기존시가지 정비
- 유성구: 신시가지 개발, 복합구역
- 대덕구: 복합구역, 기존시가지 정비



자치구별 지구단위계획 면적

유형별 지구단위계획 면적

[그림 3- 6] 자치구별 지구단위계획 구역지정 현황

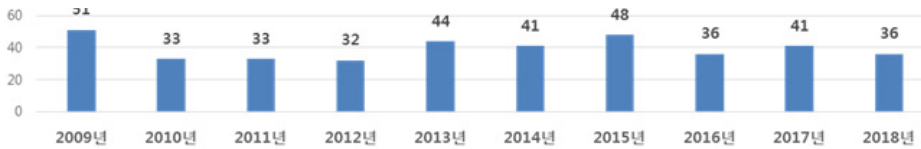
제2절. 대전시 도시개발사업 주요 심의내용

1. 도시계획위원회 개최 일반현황

1) 도시계획위원회 개최 일반현황

□ 개최건수

- 2009년부터 개최된 대전시 도시계획위원회 개최건수는 2009년 51건에서 2018년 36건으로 연평균 약 39.5건이 개최되었음



[그림 3- 7] 대전시 도시계획위원회 연도별 개최 건수(2009년~2018년)

□ 심의결과 현황

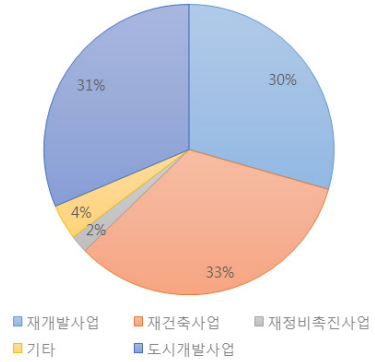
- 대전시 도시계획위원회 안건 중 심의결과로는 원안가결 135건, 조건부 가결(160건), 계속심의(9건), 재심의(35건), 조건부 수용(3건), 수권위임(23건), 수정수용(1건), 유보(2건), 부결(2건), 자문(4건), 기타(21건)로 조건부 가결이 가장 많은 것으로 조사되었음



[그림 3- 8] 대전시 도시계획위원회 심의결과 현황(2009년~2018년)

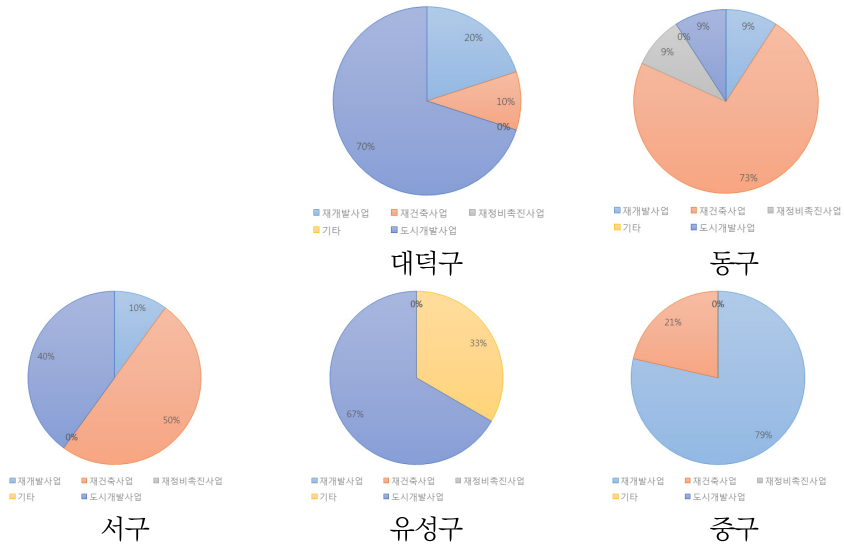
□ 도시개발 관련사업 심의안건(2014년~2018년) 현황

- 대전시 자치구별 최근 5년간 개최된 도시개발 관련사업의 심의안건은 총 35건으로 조사되었음
- 사업 유형별로 살펴보면 주택건설사업이 35건(재개발 15건, 재건축 17건, 재정비촉진사업 1건, 기타 2건), 도시개발사업이 13건으로 주택건설사업 건수가 비교적 많은 것으로 조사됨



[표 3- 5] 도시개발 관련사업 심의안건(2014년~2018년) 현황: 자치구별

사업유형 자치구	주택건설사업				도시개발사업	소계
	재개발사업	재건축사업	재정비 촉진사업	기타		
합계	15	17	1	2	13(3)	51
대덕구	2	1	-	-	4(3)	10
동구	1	8	1	-	1(-)	11
서구	1	5	-	-	4(-)	10
유성구	-	-	-	2	4(-)	6
중구	11	3	-	-	-(-)	14



□ 도시개발 관련사업 심의안건(2014년~2018년) 결과: 자치구별

- 도시개발 관련사업의 심의 결과 현황을 살펴보면 조건부수용(27건)이 가장 많았으며, 다음으로 재심의 결정(14건)인 것으로 조사됨. 심의안건의 약 68%가 원안을 수용하거나 도시계획위원회 심의사항을 반영한 도시개발 관련사업의 추진을 도모하는 것으로 나타남

[표 3- 6] 도시개발 관련사업 심의안건(2014년~2018년) 결과: 자치구별

심의결과 자치구	원안 수용	계속 심의	조건부 수용	수정 수용	재심의 결정	부결	합계
합계	8	2	27	-	14	-	51
대덕구	1	2	4	-	3	-	10
동구	-	-	6	-	5	-	11
서구	1	-	7	-	2	-	10
유성구	1	-	4	-	1	-	6
중구	5	-	6	-	3	-	14

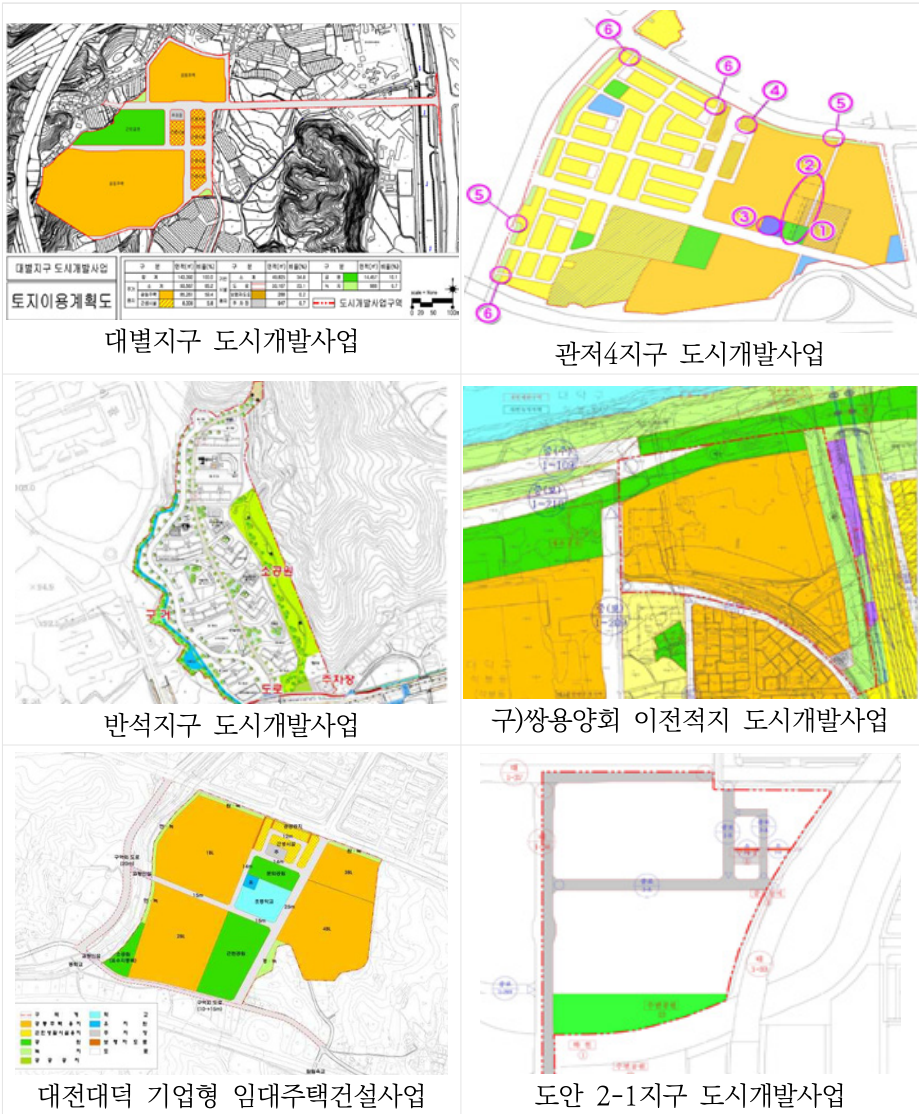
주) 심의결과는 지방도시계획위원회 운영 가이드라인의 심의결과 처리방법 기준으로 재정리하였으며, 심의결과 중 '계속심의'에 해당하는 것은 위원회 심의 결과의 처리 기준으로 함

2. 대전시 도시개발사업 주요 심의내용 검토

1) 조사개요

- 대전시 기 추진된 도시개발사업(6개 사업)을 대상으로 사업추진 여부를 결정하기 위한 도시계획위원회의 주요 심의내용을 검토하였음
 - 주요 심의내용 검토대상은 최근 10년 이내 기 추진된 도시개발사업으로 계획개요 및 기반시설 확보 내용이 검토 가능한 6개 도시개발사업으로 대전광역시 제공자료를 참조하였음(대별지구, 관저4지구, 반석지구, 구)쌍용양회 이전지, 대전대덕 기업형임대주택 공급촉진지구, 도안2-1지구)

- 도시계획위원회 주요 심의내용 검토항목으로는 기 추진된 도시개발사업 (6개 사업)의 주요 계획개요 및 기반시설 확보 내용으로 세부적으로는 사업추진 제안주체, 용도지역 및 토지이용계획 변경, 공공기여 차원에서 기부채납 규모와 도시기반시설 확보에 관한 사항 등을 검토하였음



[그림 3- 9] 도시개발사업 주요 심의내용 검토 대상사례

2) 조사내용

- 대전시 도시개발사업의 주요 심의내용 검토항목으로는 사업개요, 용도 지역 변경 유무, 토지이용계획, 기반시설 설치관련 내용(설치 종류 및 규모 등)으로 검토대상 도시개발사업의 일반개요는 다음과 같음

[표 3- 7] 대전시 도시개발사업 주요 심의내용 검토대상 일반현황

① 대별지구 도시개발사업				
<ul style="list-style-type: none"> ■ 부지위치: 동구 대별동 306번지 일원 ■ 구역면적: 143,392㎡ ■ 계획인구: 4,639명(수용세대 1,855세대) ■ 사업주체: 민간주체_ 주)대전 오토갤러리 ■ 용도지역 변경: 자연녹지지역 → 제2종, 3종일반주거지역 ■ 주용도(주거) : 기반시설_ 65.2 : 34.8 (%) 	주요기반시설			
	구분	부지면적 (㎡)	비율 (%)	비고
	도로	33,167	23.1	
	주차장	947	0.7	
	공원	14,457	10.1	
	녹지	966	0.7	
	시설	2,322	1.6	유치원->근생
	합계	51,859	36.2	
기타	소음방음벽 설치			
② 관저4지구 도시개발사업				
<ul style="list-style-type: none"> ■ 부지위치: 서구 관저동 402번지 일원 ■ 구역면적: 411,915㎡ ■ 계획인구 : 10,278명(수용세대 3,864세대) ■ 사업주체: 민간주체_ (주)하나자산신탁 ■ 용도지역 변경: 제2종일반주거지역 → 준주거지역 ■ 주용도(주거) : 기반시설_ 60.3 : 39.7 (%) 	주요기반시설			
	구분	부지면적 (㎡)	비율 (%)	비고
	도로	80,719	19.7	
	주차장	5,496	1.3	
	공원	13,420	3.2	
	녹지	12,406	3.0	
	합계	112,041	27.2	
	기타	보행자도로 일부 공원 변경		
③ 반석지구 도시개발사업				
<ul style="list-style-type: none"> ■ 부지위치: 유성구 반석동 322-1번지 일원 ■ 구역면적: 46,623㎡ ■ 계획인구: 1,561명(수용세대 617세대) ■ 사업주체: 민간주체_ 대상종합개발, JS주택건설 ■ 용도지역 변경: 자연녹지지역 → 제2종일반주거지역 ■ 주용도(주거) : 기반시설_ 76.2 : 17.8 (%) 	주요기반시설			
	구분	부지면적 (㎡)	비율 (%)	비고
	도로	396	0.8	
	주차장	447	1.0	
	공원	6,872	14.7	소공원
	녹지	602	1.3	
	합계	8,317	17.8	
	기타	-		

④ 구)쌍용양회 이전적지 도시개발사업				
<ul style="list-style-type: none"> ■ 부지위치: 대덕구 석봉동 483번지 일원 ■ 구역면적: 48,746㎡ ■ 계획인구: 2,123명(수용세대 839세대) ■ 사업주체: 민간주체_대전석봉동지역주택조합 ■ 용도지역 변경: 자연녹지지역→ 제2종일반주거지역 ■ 주용도(주거) : 기반시설_ 70.0 : 30.0 (%) 	주요기반시설			
	구분	부지면적 (㎡)	비율 (%)	비고
	도로	2,961	6.0	
	주차장	387	0.8	
	공원	4,707	9.7	가로공원
	녹지	6,549	13.5	완충녹지
	합계	14,604	30.0	
기타	-			

⑤ 대전대덕 기업형 임대주택건설사업				
<ul style="list-style-type: none"> ■ 부지위치: 유성구 관평동·용산동 일원 ■ 구역면적: 294,833㎡ ■ 계획인구 : 8,712명 ■ 사업주체: 민간주체_대덕뉴스테이개발(주) ■ 용도지역 변경: 없음 ■ 주용도(주거) : 기반시설_ 66.5 : 33.5 (%) 	주요기반시설			
	구분	부지면적 (㎡)	비율 (%)	비고
	도로	30,580	10.4	
	주차장	1,891	0.6	
	공원	42,134	14.3	
	녹지	10,374	3.5	
	공공공지	448	0.2	
	합계	85,427	29.0	
기타	* 공공임대 주택건설계획 - 용지면적: 185,928㎡ - 공공임대 세대수 : 270세대 - 공공임대주택으로 공공성 기여: 40억원			

⑥ 도안2-1지구 도시개발사업				
<ul style="list-style-type: none"> ■ 부지위치: 유성구 복용동 33번지 일원 ■ 구역면적: 232,460㎡ ■ 계획인구: 7,337명(수용세대 2,900세대) ■ 사업주체: 민간주체_ (주)주식회사 유토개발 ■ 용도지역 변경: 자연녹지지역→ 제2종일반주거지역 ■ 주용도(주거) : 기반시설_ 73.2% : 26.8% (※ 차: 구역 외 기반시설 16.4%) 	주요기반시설			
	구분	부지면적 (㎡)	비율 (%)	비고
	도로	38,177	16.5	
	주차장	1,395	0.6	
	공원	22,104	9.5	수변공원
	보행자 전용도로	580	0.2	
	합계	62,256	26.8	
기타	* 구역 외 기반시설(38,158㎡ / 16.4%) - 수변공원(9,160㎡): 3.9%, - 공공공지(12,295㎡): 5.5%, - 보행자전용도로(130㎡): 0.1% - 도로(16,573㎡) : 7.1%			

3) 검토 대상별 세부내용

① 대별지구 도시개발사업

□ 일반개요

- 대별지구 도시개발사업의 부지 위치는 대전시 동구 대별동 일원으로 1,855세대의 규모로 개발되었음
- 토지이용계획 측면에서 당초 제시안은 주거용지 내 단독주택이 일부 계획되었으나 심의과정에서 단독주택 부지는 누락되었으며, 해당 부지는 공동주택 및 근린생활시설로 변경하였음. 제안된 주요 기반시설은 도로(차도, 보행자), 주차장, 공원, 녹지 및 근린생활시설용지로 결정됨 (유치원부지를 근린생활시설로 변경)

[표 3- 8] 대별지구 도시개발사업 일반현황 및 용도지역 현황

사업명	대별지구 도시개발사업	
위치	동구 대별동 306번지 일원	
사업유형	도시개발사업	
시행자	민간_☞대전오토갤러리	
세대수	1,855세대	
부지규모/ 층수	143,392㎡/ 13~23층	
건폐율/ 용적률	-	

구분	면적(㎡)			비율(%)	
	기정	변경	변경후		
합계	143,392	-	143,392	100.0	
녹지 지역	소계	143,392	감) 128,755	14,637	10.2
	자연녹지지역	143,392	감) 128,755	14,637	10.2
주거 지역	소계	-	증) 128,755	128,755	89.8
	제2종일반주거지역	-	증) 34,638	34,638	24.2
	제3종일반주거지역	-	증) 94,117	94,117	65.6

□ 토지이용계획

- 대전 동남부권 개발계획에 해당하는 대상지는 자연녹지지역을 제2종·제3종일반주거지역으로 용도지역간 변경을 통해 개발되었으며 심의과정에서 단독주택용지는 공동주택 및 근린생활시설로 대체되어 토지이용계획상 주거용지 65.2%, 기반시설용지 34.8%의 비율로 조정되었음

[표 3- 9] 대별지구 도시개발사업 토지이용계획

구분	당초(안)		심의안(1)		심의안(2)		증감여부		
	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	[심의안(2)-당초안]		
합계	142,102	100	143,392	100	143,392	100	1,290	증가	
주거 용지	소계	94,770	66.7	91,468	63.8	93,567	65.2	-1,203	감소
	단독주택	2,280	1.6	-	-	-	-	-	감소
	공동주택	86,348	60.8	85,326	59.5	85,261	59.4	-1,087	감소
	근생시설	6,142	4.3	6,142	4.3	8,306	5.8	2,164	증가
기반 시설 용지	소계	47,332	33.3	51,924	36.2	49,825	34.8	2,493	증가
	유치원	1,314	0.9	2,322	1.6	-	-	-	유치원 → 근생시설 대체
	도로	28,881	20.3	32,010	22.3	33,167	23.1	4,286	증가
	보행자도로	288	0.2	288	0.2	288	0.2	0	변경 없음
	주차장	947	0.7	947	0.7	947	0.7	0	변경 없음
	공원	15,510	10.9	15,391	10.7	14,457	10.1	-1,053	감소
녹지	392	0.3	966	0.7	966	0.7	574	증가	

□ 기반시설 설치관련 심의 주요내용

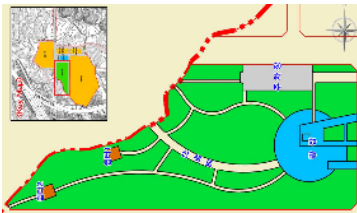
- 대별지구에 대한 기반시설 설치관련 심의 주요내용은 도로 및 공원 이용 편의, 소음 차단시설 설치(방음벽)에 관한 내용이었음

- 도로

- 주진입도로(중로 2-66호) 확장 검토 및 주변지역과 연계한 기반시설 설치(연계 도로망 확보), 사업계획 남측 농경지 진입을 위한 대체도로 설치 등

[표 3-10] 대별지구 도시개발사업 기반시설 설치내용

구분	세부내용	비고
도로	주진입도로(중로 2-66호)확장 검토	- 진입도로(폭원 18m)는 당초 중로 2-66호선의 폭원으로 교통성 검토 후 결정된 도로로서, 향후 교통영향분석, 개선대책 심의결과 주진입도로의 확폭 필요시 적극 반영
	주변지역과의 연계도로망 설치	- 구역외 간섭상 도로 편입으로 도시계획도로(폭원: 6~8m) 개설 - 토지이용계획 변경 완화 공공기여 조건
	대체도로 설치 검토	- 사업계획 안 남측 농경지 진입을 위한 대체도로 설치 검토 - 대별지구 내 남측 농경지 진입을 위한 도시계획도로(폭원: 6m)를 개설토록 개발계획 수립
공원 및 녹지	구역내 근린공원 조성계획 예시(안)	- 주민화합을 위한 광장 배치, 커뮤니티 공간 확보, 주변지역 주민들도 쉽게 근린공원을 이용하도록 산책로 확보
공공시설	유치원 위치변경 검토	- 지역주민 편의 고려 유치원시설 용지 계획, 근생시설과의 용도 상충으로 분양, 근린생활시설용지로 변경, 유치원은 자율적 개발 유도
관리방안	주변지역 필지 규모별 관리방안	- 500㎡이하의 필지에 대해 도로(2~4m 폭)를 확보토록 유도 - 1,000㎡이상 필지에 대해 기반시설을 확보토록 관리, 가급적 대규모 개발 유도
기타	소음시설 설치	- 고속도로 인접에 따른 소음저감 대책 마련: 공동주택 이격거리 확보 및 층고 제한, 소음저감을 위한 단지내 녹지대 식재계획, 공동주택 재배치, 방음벽 설치



근린공원 조성계획(안)



대체도로 설치 검토

- 부지 입지여건을 고려, 소음저감 대책으로 소음방지벽 설치 제시
- 인접지역의 거주민과 공동으로 기반시설을 이용할 수 있도록 기반시설 설치 계획 제시

② 관저4지구 도시개발사업

□ 일반개요

- 관저4지구 도시개발사업의 부지 위치는 대전시 서구 관저동 일원으로 수용세대 3,864세대의 규모로 개발되었음
- 토지이용계획 측면에서 당초 제시안은 제2종일반주거지역에 해당하는 부지를 준주거지역으로 용도지역간 변경을 통해 개발계획을 수립, 주요 기반시설 설치는 도로, 공원 및 녹지, 공공시설(문화시설용지) 등으로 계획되었음

[표 3-11] 관저4지구 도시개발사업 일반현황 및 용도지역 현황

사업명	관저4지구 도시개발사업	
위치	서구 관저동 402번지 일원	
사업유형	도시개발사업	
시행자	민간_ (주)하나자산신탁	
세대수	3,864세대	
부지규모/ 층수	411,915㎡/ 25층	
건폐율/ 용적률	25%/ 230%	

구분		면적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경후	
합계		411,915	-	411,915	100.0
주거 지역	소계	411,915	-	411,915	100.0
	제2종일반주거지역	228,773	감) 2,779	225,994	54.9
	제3종일반주거지역	168,166	-	168,166	40.8
	준주거지역	14,976	증) 2,779	17,755	4.3

□ 토지이용계획

- 제2종일반주거지역 중 일부 면적(2,779㎡)을 준주거지역으로 변경하여 개발계획을 수립하였음

[표 3-12] 관저4지구 도시개발사업 토지이용계획

구분	당초(안)		심의안(1)		심의안(2)		심의안(3)		증감여부 [당초(안)-심의안(3) 심의기준]		
	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)			
합계	411,915	100.0	411,915	100.0	411,915	100.0	411,915	100.0	0	변경없음	
주거용지	소계	237,798	57.7	250,553	60.8	248,080	60.2	247,965	60.3	10,167	증가
	단독주택	99,245	24.1	99,245	24.1	99,220	24.1	99,220	24.1	-25	감소
	공동주택	131,197	31.9	142,791	34.7	140,343	34.1	140,228	34.1	9,031	증가
	준주거	7,356	1.8	8,517	2.1	8,517	2.1	8,517	2.1	1,161	증가
기반시설용지	소계	174,117	42.3	161,362	39.2	163,835	39.8	163,950	39.7	-10,167	감소
	도로	81,375	19.8	81,375	19.8	81,811	19.9	80,719	19.7	-656	감소
	주차장	5,496	1.3	5,496	1.3	5,496	1.3	5,496	1.3	0	변경없음
	학교	54,765	13.3	43,171	10.5	43,171	10.5	43,171	10.5	-11,594	감소
	공원	12,716	3.1	12,716	3.1	13,143	3.2	13,420	3.2	704	증가
	녹지	12,366	3.0	12,366	3.0	12,376	3.0	12,406	3.0	40	증가
	공공청사	1,161	0.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0	-	감소
	문화시설	0	0.0	0	0.0	1,600	0.4	2,500	0.5	2,500	증가
유수지	6,238	1.5	6,238	1.5	6,238	1.5	6,238	1.5	0	변경없음	

□ 기반시설 설치관련 심의 주요내용

○ 관저4지구에 대한 기반시설 설치관련 심의 주요내용으로는 도로, 공원 및 녹지, 공공시설(문화시설 용지) 관한 내용이었음

- 도로

- 환지계획에 의한 택지 진출입로 확보를 위해 일부 노선 축소 및 신설, 관저2어린이공원 계획변경에 따른 보행자도로 노선통합 및 연장 축소(감 656m)

- 용지

- 단독주택용지: 환지계획에 의한 택지 진출입로 가각전제 계획부분 제외
- 공동주택용지: 초등학교시설 폐지에 따라 해당 시설부지 일부를 당초 용도인 공동주택용지로 변경
- 공동주택 변경의 면적은 공원 및 문화시설 등으로 계획
- 준주거용지: 공공청사 폐지에 따라 해당 시설부지를 준주거용지로 변경

- 공공시설

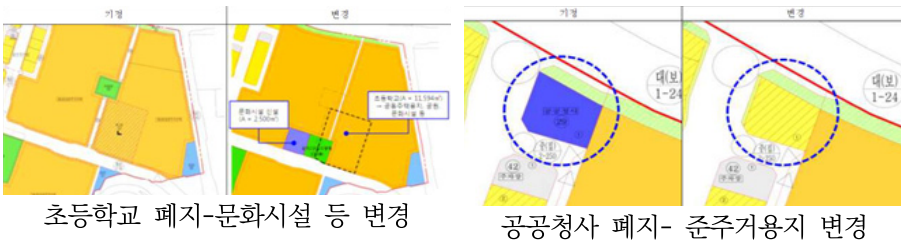
- 학교: 대전광역시교육청의 당해 초등학교 시설 해제 통보 의견을 반영하여 폐지하였음. 초등학교 폐지면적(11,594㎡)의 약 21.5%(2,500㎡)를 문화시설로 계획
- 문화시설: 주민 커뮤니티 기능 강화 및 주거환경개선을 위한 문화시설 1개소 신설(부지면적= 2,500㎡)

- 공원 및 녹지

- 공원: 주민 접근성 및 이용·관리 증대를 위하여 관저2어린이공원 (156호) 위치 및 면적 변경
- 녹지: 완충녹지 지하부 주유소 지하구조물(기존)로 녹지 설치가 곤란한 부분은 제척(A = 9.3㎡)함. 제척면적과 동일하게 인근 주거용지를 녹지로 변경하고, 보행자전용도로 폭원을 축소(8m → 7m)하는 등 설치계획 조정에 따른 면적 증가

[표 3-13] 관저4지구 도시개발사업 기반시설 설치내용

구분	세부내용		비고
도로	보행자도로 확보	- 환지계획에 의한 택지 진출입로 확보를 위해 일부 노선 축소 및 신설 - 관저2어린이공원 계획변경에 따른 보행자도로 노선통합 및 연장축소(감 656m)	
공원 및 녹지	공원 위치 변경	- 주민 접근성 및 이용·관리 증대를 위하여 관저2어린이공원(156호) 위치 및 면적 변경	
공공시설	초등학교 시설해제 → 문화시설 계획	- 대전광역시교육청의 당해 초등학교 시설 해제 통보의견 반영으로 인해 학교 폐지 (초등학교 폐지면적 대비 약 21%를 기반시설-공원 및 문화시설 등으로 계획)	

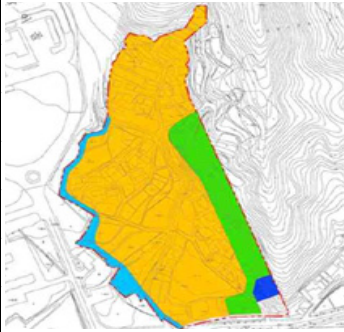


③ 반석지구 도시개발사업

□ 일반개요

- 반석지구 도시개발사업의 부지 위치는 대전시 유성구 반석로 78 일원으로 수용세대 618세대의 규모로 개발되었음
- 토지이용계획 측면에서 기존 자연녹지지역을 제2종일반주거지역으로 용도지역간 변경을 통해 개발계획을 수립, 주요 기반시설 설치는 도로(주차장 포함), 공원 및 녹지, 기타시설(구거 등)로 계획되었음

[표 3-14] 반석지구 도시개발사업 일반현황 및 용도지역 현황

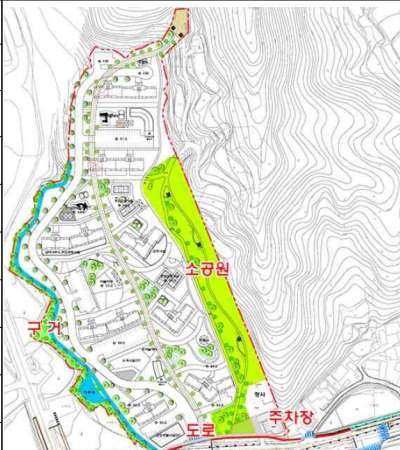
사업명	반석지구 도시개발사업	
위치	유성구 반석로 78일원	
사업유형	도시개발사업	
시행자	민간_대상종합개발(주), (유)JS주택건설	
세대수	618세대	
부지구모/ 층수	46,623㎡/ 27층	
건폐율/ 용적률	11.37%/ 195.9%	

구분		면적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경후	
합계		46,623	-	46,623	100.0
주거지역	제2종일반주거지역	-	증)46,623	46,623	100.0
녹지지역	자연녹지지역	46,623	감)46,623	-	-

□ 토지이용계획

- 반석지구 도시개발사업은 기존 자연녹지지역을 제2종일반주거지역으로 용도지역 변경하여 개발계획을 수립하였음
- 토지이용계획은 부지면적(46,623㎡) 대비 약 23.8%(11,103.0㎡)에 해당하는 도로, 주차장, 공원, 구거의 기반시설 용지로 구성됨

[표 3-15] 반석지구 도시개발사업 토지이용계획

구분		당초(안)		비고
		면적(m ²)	비율(%)	
합계		46,623	100.0	
주거 용지	소계	35,520	76.2	
	공동주택	35,520	76.2	
기반 시설 용지	소계	8,317	17.8	
	소공원	6,872	14.7	
	도로	396	0.8	
	주차장	447	1	
	공공시설(도서관)	602	1.3	
기타	소계	2,786	6	
	구거	2,786	6	

□ 기반시설 설치관련 심의 주요내용

○ 반석지구에 대한 기반시설 설치관련 심의 주요내용으로는 도로, 공원 및 녹지, 기타시설 관한 내용이었음

- 도로(주차장 포함)

- 주차장 확보: 사업부지면적의 0.6%이상(주차장법 시행령 제4조)
- 도로: 도로율 적정선 약 20~30% 내외로 조정, 감속차로 계획구간 내 인도 및 자전거도로 설치(감속차로 계획구간 내 인도 및 자전거도로는 설치 후 관리청에 기부채납)

- 공원 및 녹지


- 수용인구 1인당 3m²이상의 공원 녹지 확보
- : 계획 적용기준 : 계획인구×3m²=1,561×3= 4.683m²
- 적용 6,872m²(소공원)

④ 구)쌍용양회 이전적지 도시개발사업

□ 일반개요

- 구)쌍용상회 이전적지 도시개발사업의 부지 위치는 대전시 대덕구 석봉동 483번지 일원으로 수용세대 839세대의 규모로 개발되었음
- 토지이용계획 측면에서 기존 일반공업지역을 자연녹지지역 및 제3종일반주거지역으로 용도지역간 변경을 통해 개발계획을 수립, 주요 기반시설 설치하는 도로(공원하부 주차장 포함), 공원 및 녹지로 계획되었음

[표 3-16] 구)쌍용상회 이전적지 도시개발사업 일반현황 및 용도지역 현황

사업명	구)쌍용양회 이전적지 도시개발사업	
위치	대덕구 석봉동 483번지 일원	
사업유형	도시개발사업	
시행사	민간_대전석봉동지역주택조합	
세대수	839세대	
부지구모/ 층수	48,746㎡/ 16~35층	
건폐율/ 용적률	20.25%/ 246.99%	

구분	부지면적(㎡)			비율(%)	
	기정	변경	변경후		
합계	48,746	-	48,746	100.0	
주거지역	소계	1,774	증) 34,482.6	36,257	74.4
	제3종일반주거지역	1,774	증) 34,482.6	36,257	74.4
공업지역	소계	41,726	감) 35,470.6	6,255	12.8
	일반공업지역	41,726	감) 35,470.6	6,255	12.8
녹지지역	소계	5,246	증) 988.0	6,234	12.8
	자연녹지지역	5,246	증) 988.0	6,234	12.8

□ 토지이용계획

- 일반공업지역을 자연녹지지역과 제3종일반주거지역과로 변경하여 개발계획을 수립하였음

[표 3-17] 구)쌍용상회 이전적지 도시개발사업 토지이용계획

구분	당초(안)		심의안(1)		증감여부		비고	
	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)				
합계	48,746	100.0	48,746	100.0	0	변경없음		
주거 용지	소계	35,304	72.4	34,142	70.0	-1,162	감소	
	공동주택용지	35,304	72.4	34,142	70.0	-1,162	감소	
	임대주택용지	-	-	-	-	-	-	주 1)
기반 시설 용지	소계	13,442	27.6	14,604	30.0	1,162	증가	
	도로	1,959	4.0	2,961	6.0	1,002	증가	
	주차장	387	0.8	387	0.8	0	변경없음	구역면적의 0.6%이상
	완충녹지	6,549	13.5	6,549	13.5	0	변경없음	
	가로공원	4,547	9.3	4,707	9.7	160	증가	
공원하부주차장	2,130	-	2,130	-	0	변경없음		

□ 기반시설 설치관련 심의 주요내용

○ 구)쌍용상회 이전적지에 대한 기반시설 설치관련 심의 주요내용으로는 도로, 공원 및 녹지, 건축, 주차장 관련 부분이었음

- 도로

- 천변고속화도로의 개설 이전까지 공원연결부 하부로 현황도로 연결 계획
- 천변고속화도로 지하화에 대한 비용부담 범위 협의
- 시민의 이용편의성 고려, 접근이 용이하도록 남북 연계방안 검토
- (개발구역 밖의 기반시설 비용부담) : 도로 _연장 440m(감 6m) /현재 미너터널을 축소이동 체육공원 일부에 미너터널 설치 · 연장 644m(증 29m)/ 도로 선형을 갑천고속화도로 선형으로 변경

- 공원 및 녹지

- 지하주차장 비율 상향 및 지상공원녹지 면적 확대

- 로하스공원과 연계 강화방안 마련(연계축 확장 등)
- 가로공원의 사유화 (단지 내 활용) 방지 대책 강구
- (개발구역 밖의 기반시설 비용부담) : 체육공원_감천고속화도로 선형에 맞추어 공원 변경(34282.6㎡, 감 217㎡)

- 주차장

- (개발구역 밖의 기반시설 비용부담): 주차장_체육공원과 중복결정(지상 레벨로 공원지하에 주차장 설치, 2,130㎡)

- 기타

- 주동배치: 동수 축소, 층수상향, 조망차폐율 하향 등을 통해 통경축 확보
- 소음저감방안: 철도변 직각배치, 철도변 저층(10층)배치, 철도변 건축물의 단위세대 배치 조정을 통한 소음저감방안
- (개발구역 밖의 기반시설 비용부담): 주차장_체육공원과 중복결정(지상 레벨로 공원지하에 주차장 설치)(2,130㎡)

- 인접공원 연계를 고려하여 통행구조물 설치(천변고속화도로 사업에 의한 단절 고려)
- 공원선형 변경으로 연계부분 확장, 생태통로 박스 설치
- 통경축을 고려하여 동수 축소, 층수 상향, 조망차폐율 하향 등으로 통경축 확보 제시
- 철도변 소음저감대책 : 단위세대 배치조정으로 소음영향 최소화 제시
- 원충녹지 내 산책로 조성
- 도시개발구역 밖의 기반시설 비용 부담(도로, 주차장, 체육공원 등)

○ 공공기여율 검토

- 개발계획(안): 보완 후 재심의 과정에서 공공기여율을 재검토하여 개발 밀도 조정 (법적 의무사항 제외)
- 공공기여율 검토
 - 심의의견 반영한 구역 내·외 기부채납은 20,685㎡(42.4%)로 법적 의

무사항인 완충녹지, 주차장, 진입도로 확폭 제외 시 구역내·외 공공기
 여는 13,576㎡(27.9%)임

[표 3-18] 구)쌍용상회 이전적지 도시개발사업 기반시설 설치내용

구분	당초(안)		심의의견반영 (안)		법적의무사항		법적의무사항 제외		비고	
	면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)		
구역면적	48,746	100.0	48,746	100.0	48,746	100	48,746	100		
합계	19,176	39.3	20,685	42.4	7,109	14.5	13,576	27.9		
도시 기반 시설	소계	13,442	27.6	14,604	30.0	7,109	14.5	7,495	15.4	
	도로	1,959	4.0	2,961	6.0	267	0.5	2,694	5.5	
	주차장	387	0.8	387	0.8	293	0.6	94	0.2	
	완충녹지	6,549	13.5	6,549	13.5	6,549	13.5	-	-	
	가로공원	4,547	9.3	4,707	9.7	-	-	4,707	9.7	
구역외 토지기부채납	5,734	11.7	6,081	12.5	-	-	6,081	12.5	도로, 광장, 녹지, 고속화도로부지	



⑤ 대전대덕 기업형 임대주택건설사업

□ 일반개요

- 대전대덕 기업형 임대주택건설사업의 부지 위치는 대전시 유성구 관평동, 용산동 일원으로 수용세대 3,570세대의 규모로 개발되었음
 - 기업형임대주택 공급촉진지구 조성사업으로 「민간임대주택에 관한 특별법(제22조·제25조)」에 근거한 기업형 임대주택건설사업임
- 토지이용계획 측면에서 당초 제시안은 용도지역간 변경 없이 개발계획을 수립, 주요 기반시설 설치는 도로(주차장 포함), 공원 및 녹지, 공공시설(학교, 유치원, 공공공지) 등으로 계획되었음

[표 3-19] 대전대덕 기업형 임대주택건설사업 일반현황

사업명	대전대덕 기업형 임대주택건설사업	
위치	유성구 관평동, 용산동 일원	
사업유형	기업형 임대주택건설사업 (민간임대주택특별법)	
시행자	민간_대덕뉴스테이개발(주)	
세대수	3,570세대	
부지규모/ 층수	294,833㎡/ 35층	
건폐율/ 용적률	30%/ 230%	

□ 토지이용계획

- 기존 주거지역과의 연계성 확보를 위해 대상지 북측에 근린생활시설을 배치, 중앙부에 공원 등을 설치하여 오픈스페이스 확보하였으며 초등학교와 유치원을 인접 배치하여 개발부지 중앙에 도시 공공성 확보
- 서측 하천변으로 연결녹지, 북측 도로변으로 완충녹지를 계획하여 대상지 중앙부 문화·근린공원과 연계 개발하였음

[표 3-20] 대전대덕 기업형 임대주택건설사업 토지이용계획

구분	당초(안)		심의안(1)		증감여부	비고	
	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)			
합계	294,833	100.0	294,833	100.0	0		
주택 건설 용지	소계	197,298	66.9	196,206	66.5	감) 1,092	
	공동주택용지	185,928	63.1	185,928	63.1	0	3,570호
공공 시설 용지	근린생활시설용지	11,370	3.8	10,278	3.4	감) 1,092	
	소계	97,535	33.1	98,627	33.5	증) 1,092	
	도로	30,688	10.4	30,580	10.4	감) 108	보행자도로, 가각포함
	공원소계	40,269	13.7	42,134	14.3	증) 1,865	
	근린공원	27,929	9.5	27,929	9.5	0	1개소
	소공원	4,637	1.6	6,502	2.2	증) 1,865	1개소 (유수지 중복)
	문화공원	7,703	2.6	7,703	2.6	0	1개소
	녹지소계	12,239	4.2	10,374	3.5	감) 1,865	
	완충녹지	5,588	1.9	3,487	1.2	감) 2,101	2개소
	연결녹지	0	0.0	4,181	1.4	증) 4,181	2개소
	경관녹지	6,651	2.3	2,706	0.9	감) 3,945	1개소
	학교	11,000	3.7	11,900	4.0	증) 900	초등 1
	유치원	1,000	0.3	1,300	0.4	증) 300	1개소
	공공공지	448	0.2	448	0.2	0	3개소
	주차장	1,891	0.6	1,891	0.6	0	노외 1개소

□ 기반시설 설치관련 심의 주요내용

○ 대전대덕 기업형임대주택 사업의 기반시설 설치관련 심의 주요내용으로
는 도로, 공원 및 녹지, 공공시설 관련 부분이었음

- 도로

· 구역 외 추가 도로 신설 및 확폭

: 서측 관평천변 도로신설(20m), 남측도로 확장개설(10m→ 15m)을
통해 인근지역 교통서비스 여건 개선(개략 사업비 148억원)

- 공원 및 녹지

- 근린생활시설용지 면적조정(1,092㎡ 감소)
- 녹지계획 변경_남측 공동주택 변 완충녹지 삭제(2,101㎡ 감소)
- 관평천변 경관녹지를 연결녹지로 변경, 면적 조정
: 연결녹지 4,181㎡ 증가, 경관녹지 3,945㎡ 감소
- 소공원 면적 조정(1,865㎡ 증가)
- 대상지 제척부지 공원·녹지 조성
: 국토교통부 사전협의 결과 제척된 대상지 동측 부지(약 23,000㎡)에 인근 지역 거주민의 양호한 정주환경 조성을 위해 공원 및 녹지를 조성하여 대전시에 기부채납(개략 사업비 100억원)

- 공공시설

- 학교 및 유치원 면적 조정(학교 900㎡, 유치원 300㎡ 면적 증가)
- 교량 설치
: 사업 대상지와 관평천변 신설도로를 연결하는 교량 2개소 설치
- 문화공원 내 복합문화시설 설치
: 계획 중인 문화공원 내 복합문화시설(연면적 약 1,500㎡ 규모) 조성 후 기부채납

- 근생시설 및 주차장 추가 설치 제시
- 원활한 용도기능 설정: 학교 및 유치원 부지면적 증가, 근생시설 용지 감소
- 공원 녹지 기능 강화: 소공원 부지면적 증가, 경관녹지 연결녹지로 변경

⑥ 도안2-1지구 도시개발사업

□ 일반개요

- 도안2-1지구 도시개발사업의 부지 위치는 대전시 유성구 복용동 33번지 일원으로 수용세대 2,560세대의 규모로 개발하였음

[표 3-21] 도안2-1지구 도시개발사업 일반현황

사업명	도안2-1지구 도시개발사업	
위치	유성구 복용동 33번지 일원	
사업유형	도시개발사업	
시행자	민간_주식회사 유토개발1차	
세대수	2,560세대	
부지규모/ 층수	232,460㎡/ 34층	
건폐율/ 용적률	기준 용적률 180%/ 허용 210%	

□ 토지이용계획

- 자연녹지지역을 제2종일반주거지역 및 준주거지역으로 변경하여 개발 계획을 수립하였음
- 도안지구1단계 토지이용계획과 향후 개발예정인 인접 사업지구간 연계성을 고려하고 도안지구2단계 지구단위계획 토지이용계획 기본골격 유지

[표 3-22] 도안2-1지구 도시개발사업 토지이용계획

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계	232,460	100.0	
주거용지	소계	170,204	73.2
	공동주택용지	150,424	64.7
	준주거용지	19,780	8.5
기반시설용지	62,256	26.8	

□ 기반시설 설치관련 심의 주요내용

- 도안2-1지구 도시개발사업의 기반시설 설치관련 심의 주요내용으로는 도로(주차장 포함), 공원 및 녹지, 공공공지 관련 부분이었음
- 개발구역 부지면적의 약 26.8%의 규모로 기반시설용지 규모를 설정, 개별법 및 지구단위계획 세부 기준을 충족한 설치계획 제안하였음. 도안지구 2단계 지구단위계획 및 기반시설 부담계획에 따라 대전광역시와 협의하여 본 도시개발사업 시행자 부담으로 조성

- 도로

- (출입구 위치): 준주거 지역 내부 도로망과 공동주택 보행동선을 감안한 출입구 위치 검토
- 트램노선 통과 구간 도로폭 적정성 검토

[표 3-23] 도안2-1지구 도시개발사업 기반시설 설치내용

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
구역내	소계	62,256	26.8	
	도로	38,177	16.5	
	주차장	1,395	0.6	
	보행자전용도로	580	0.2	
	수변공원	22,104	9.5	
구역외	소계	-	-	
	도로(진입: 2개소)	(22.5m×17~19m)×2	-	
	보행자 전용도로	(6m×22m)	-	
	공공공지	22,950	-	

- 도안지구2단계는 도시의 계획적 관리를 위해 지구단위계획을 선 수립, 특별계획구역별 합리적인 도시개발 사업추진을 유도하고 있음
- 기반시설부담계획 수립으로 특별계획구역 외 기반시설 설치를 용도지역간 변경에 의한 개발이익을 공공기여 차원에서 일괄 부담(단독주택용지 및 준주거 제외)함에 따라 도시공공성 확보를 통한 지역개발 조화 도모

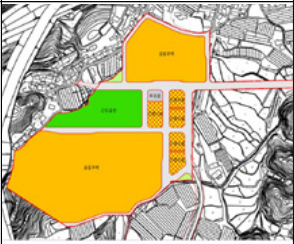

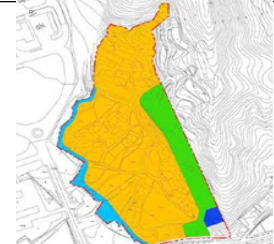
3. 심의안건 검토 심의내용 종합

- 대전시 기 추진된 도시개발사업 6개 사례를 대상으로 사업개요, 토지 이용계획 및 기반시설 확보 등을 중심으로 도시계획위원회 주요 심의 내용을 검토하였음
- 검토 대상사업의 주용도는 주거용도로 민간개발 시행사 또는 지역조합이 개발주체로 사업이 추진되었으며, 심의결과는 6개사례 모두 조건부 가결로 심의는 2~3차례에 걸쳐 사업 추진이 최종 결정되었음
- 개발계획 수립 과정에서 용도지역간 변경이 있는 사례는 대별지구, 관저4지구, 반석지구, 구)쌍용양회 이전적지, 도안2-1지구로 뉴스테이사업을 제외한 나머지 도시개발사업 모두 용도지역간 변경이 이루어졌음
 - 도시개발사업의 경우 토지매입 단계에서 이전 용도지역에 해당하는 토지가액으로 매입절차를 거침에 따라 기존 기성시가지에 위치한 지역에 비해 부지 확보가 용이하고 용적률 상승분에 따른 개발이익이 발생할 수 있어 도시공공성 확보를 위한 면밀한 검토가 요구됨
- 도시계획위원회 심의과정에서 검토, 제시되는 기반시설 설치계획 관련 주요 내용으로는 대상지 주변 지역의 특성을 고려한 기반시설의 종류, 적정 규모, 위치, 기타 세부 계획관련 사항이었음
 - 기반시설 종류: 도로(주차장 포함), 공원 및 녹지, 일부 공공시설 부지 또는 시설물, 기타(수변공원과 연계한 도로, 소음방지벽 등)
 - 기반시설 규모: 기반시설간 규모 조정, 도로 폭원 확충(트램 연결 도로 고려)
 - 기반시설 위치: 주변 도로와의 연계 고려한 출입구 위치 조정, 공원 및 녹지 위치 조정 등
 - 기타 세부계획: 소음방지벽 설치, 인접 수변공원과의 연계 위한 도로 설치, 주변 지역 필지 관리방향 설정 등
- 기반시설의 설치비율은 계획부지 면적으로 환산하였을 때 최소 23.8% ~ 최대 39.7% 검토로 검토되었음. 사업구역별 주용도 및 기반시설 간 평균 비율은 68.6:31.4인 것으로 분석되었으나 기반시설 비율 차가 15.9%로 크게 나타남. 또한 도시개발사업의 입지 및 계획 내용에 의해


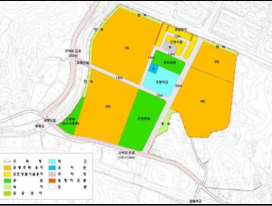
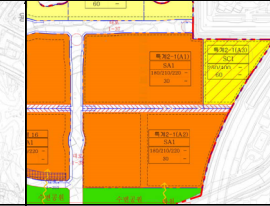
기 기반시설의 현황 및 소요용량 등이 상이하고, 도시개발 사업추진 검토단계에서 일괄적인 비교 검토 기준으로 활용에는 어려움이 예상됨

- 전술한 바와 같이 기반시설의 설치계획은 주변 여건을 종합적으로 검토하여 시설물의 종류, 규모, 설치위치, 세부계획 사항 등이 마련되어야 함에 따라 획일적인 기반시설 설치 기준 마련의 어려움이 있으나 신규 사업추진의 심의시 유사사례 대상별 비교 검토를 위한 기초자료로서의 활용은 가능할 것으로 판단됨
- 대규모 도시개발 사업추진 여부를 결정하기 위한 사전검토 단계에서 기반시설 설치계획과 관련한 사항은 정량적으로 계획 기준을 제시하는데 다소 어려움이 있음. 검토 대상사업에 해당하는 관련계획의 설치기준을 준용하되, 사업 대상지 주변 입지여건을 종합적으로 검토한 사전검토 결과를 도시계획위원회에서 제안, 심의과정에서 참고토록 함

[표 3-24] 대전시 도시개발사업 심의내용 종합

구분	대별지구 도시개발사업	관저 4지구 도시개발사업	반석지구 도시개발사업						
도시개발 사업현황									
위 치	대별동 306번지 일원	관저동 402번지 일원	반석동 322-1번지 일원						
주용도: 기반시설	65.2:34.8	60.3:39.7	76.2:23.8						
기반시설 비율	구분	부지면적(m ²)	비율(%)	구분	부지면적(m ²)	비율(%)	구분	부지면적(m ²)	비율(%)
	도로	33,167	23.1	도로	80,719	19.7	도로	396	0.8
	주차장	947	0.7	주차장	5,496	1.3	주차장	447	1.0
	공원	14,457	10.1	공원	13,420	3.2	공원	6,872	14.7
	녹지	966	0.7	녹지	12,406	3.0	공공시설	602	1.3
	공공시설	2,322	1.6	합계	112,041	27.2	합계	8,317	17.8
	합계	51,859	36.2						

심의 내용 (기반 시설 관련)	심의 결과	조건부가결	조건부가결	조건부가결
	심의 내용 (기반 시설 관련)	<ul style="list-style-type: none"> - 주변지역 관리방안 수립 (가이드라인 활용) - 근린생활시설용지 증가분 일정 규모 주차장 확보(공용주차장) - 주진입로, 진입도로 확보 - 용적률 220%이하, 최고층수 23층이하 	<ul style="list-style-type: none"> - 부 출입구 위치 변경 - 보행자도로와 공동주택이 연계되도록 보행출입 구간지정 - 지구단위계획 지침도에 심의결과 반영 	<ul style="list-style-type: none"> - 배수로 설치 등 안전을 고려한 실시설계 수립 - 최근 여건을 반영하여 충분한 주차장 확보 - 건폐율 20%이하, 용적률 195%이하, 층수 30층이하로 결정 - 구역경계 도시계획 도로선과 접하도록 계획

구 분	구)쌍용양회 도시개발사업	대전대덕 기업형 임대주택건설사업	도안2-1지구 도시개발사업						
도시개발 사업현황									
위 치	대덕구 석봉동 483번지 일원	유성구 관평동·용산동 일원	유성구 복용동 33번지 일원						
주용도: 기반시설	70.0:30.0	66.5:33.5	73.2:26.8						
기반시설 비율	구분	부지면적(m ²)	비율(%)	구분	부지면적(m ²)	비율(%)	구분	부지면적(m ²)	비율(%)
	도로	2,961	6.0	도로	30,580	10.4	도로	38,177	16.5
	주차장	387	0.8	주차장	1,891	0.6	주차장	1,395	0.6
	공원	4,707	9.7	공원	42,134	14.3	공원	22,104	9.5
	녹지	6,549	13.5	녹지	10,374	3.5	보행도로	580	0.2
	합계	14,604	30.0	합계	85,427	29.0	합계	62,256	26.8
심의 내용 (기반 시설 관련)	심의 결과	조건부가결	조건부가결	조건부가결					
	심의 내용 (기반 시설 관련)	<ul style="list-style-type: none"> - 개발밀도: 용적률 243%이하 - 교통처리계획: 진출입 대기공간 거리, 보행자 및 자전거이용 동선 확보 등 - 경관: 경관계획 수립, 철도변희생동의, 입면의 정교한 설계 - 조경: 조경계획 수립, 공중화장실 설치, 범죄예방디자인 적용 	<ul style="list-style-type: none"> - 축진지구 밖 도로개설, 용적률 220% 이하 - 토지이용계획 및 높이계획 조정 - 토지이용계획 및 도로위계, 교통량 감안한 교통체계 재검토 - 진출입도로, 녹지, 통행축 등 확보 - 공공임대 주택비용 상향 검토 	<ul style="list-style-type: none"> - 지역 랜드마크가 되도록 특화계획 수립 - 출입구 위치 적정성 검토 - 트램노선 통과 관련 도로폭 등 적정성 검토 					

4. 소결

- 제3장에서는 대전시 도시개발사업 추진 일반현황 및 도시계획위원회 주요 심의내용을 검토하였으며 검토내용을 정리하면 다음과 같음

1) 대전시 도시개발사업 추진현황

- 대전시 주요 개발사업은 도시개발사업(13건), 도시 및 주거환경정비사업(11건), 재개발사업(43건), 재건축사업(17건)으로 특히 도시개발사업 구역의 경우 시가지 외곽방향으로 확장하는 입지여건이 나타남
 - 연도별 지구단위계획 지정 특성에서는 2000년 초반까지 유성구 등 시가지 외곽으로 개발사업 추진에 따른 지구단위계획 수립이 활발하였으며, 2010년 이후로는 대덕구, 동구 등 기존시가지 정비 등을 위한 도시관리 차원에서의 지구단위계획 수립이 이루어졌음
- 자치구별 도시개발사업 추진현황을 살펴보면 2012년에는 서구, 동구를 중심으로, 2015년 이후로는 대덕구, 유성구를 중심으로 도시개발 사업 추진이 다수 확인 되었음. 도시개발 사업 시행주체는 2010년대 초반 국가 또는 지자체 추진 건수가 다수였으나 2014년 이후부터 민간주도의 사업 추진이 증가 추세에 있음. 최근 도안2단계 사업 추진과 더불어 민간 주도의 도시개발사업 추진이 활발할 것으로 예측됨

2) 민간주도 도시개발 사업추진 검토시 고려사항

- 대전시 도시개발사업 중 최근 5년간(2014~2018년) 도시계획위원회 심의과정을 거친 주요 도시개발 사업은 주택건설사업(35건), 도시개발사업(13건) 포함 총 51건임
 - 심의결과는 조건부 수용이 27건으로 가장 많았으며, 재심의 결정 14건, 원안 수용 8건, 계속 심의 2건으로 조사되었음

- 도시개발사업 주요 심의내용을 기 추진된 도시개발사업(6개 사업)의 개발계획 개요 및 기반시설 확보 부분을 중심으로 검토하였음
- 6개 사업에 대한 도시계획위원회 심의과정에서 검토, 제시되는 기반시설 설치계획 관련 주요 내용으로는 대상지 주변 지역의 특성을 고려한 기반시설의 종류, 적정 규모, 위치, 기타 세부 계획관련 사항임
 - 주요 기반시설의 종류는 도로(주차장 포함), 공원 및 녹지, 공공시설 등으로, 주용도 대비 기반시설의 비율은 최소 23.8%에서 39.7%인 것으로 검토되었음
 - 개발부지내 기반시설 설치 계획은 도시계획위원회에서 대상지 개발계획 및 주변 지역여건을 종합적으로 검토하여 심의 결과가 제시되고 있으며, 특히 기반시설 용량의 경우 사업 유형 및 주용도 기능, 입지 여건에 따라 차이가 나타나 정량적 용량 제시는 어려운 여건으로 검토됨
- 민간 주도의 도시개발 사업추진 주요 검토사항으로는 크게 입지여건(토지매입비 절감을 위한 시가지 외곽으로의 입지 선정), 도시 발전방향 및 생활권별 구상전략 등의 대전시 상위계획과의 정합성, 민간개발에 따른 도시 공공성 저해에 대한 공공성 확보 필요성으로 볼 수 있음

〉 입지여건(토지매입비 절감을 위한 시가지 외곽으로의 입지 선정)

- 민간이 도시개발 사업추진 시 사업수지분석 차원에서 검토되는 주요 사항은 토지매입비 절감 부분임
- 토지보상비(토지·지장물 보상, 이주대책비 등) 절감을 위해 개발부지 입지 선정을 토지매입비가 낮은 부지로 우선 검토할 가능성이 높아 시가지화구역 외곽 위주로 개발부지를 선정할 가능성이 높음
 - 토지매입가가 낮은 부지를 선정하기 위해 시가지화구역 외곽 위주로 부지를 선정하여 사업을 제안할 가능성이 높음
- 민간 수익성 중심의 개발방향이 고려될 가능성이 높음에 따라 개발사업의 입지 적정성에 대한 면밀한 검토가 요구됨

〉 대전시 상위계획과의 정합성(도시 발전방향 및 생활권별 구상전략 등)

- 민간 주도의 개발계획은 도시 발전방향 및 생활권 구상전략과 일부 상이한 결과로 그려질 수 있어 도시기본계획에서의 생활권별 구상전략과 도시 발전방향, 사업추진 양상 등을 종합적으로 검토할 필요성이 있음

〉 도시공공성 확보 필요성(민간개발에 따른 도시공공성 저해 대응 등)

- 도시개발구역 내 기반시설 설치에 해당 구역의 전유물이 아닌 주변 지역과 공유하여 이용할 수 있는 공공시설로 인접 지역 내 거주민이 함께 이용 가능한 이용편의성 부분을 담고 있는지에 대한 검토가 요구됨
- 민간 주도의 대규모 도시개발 사업 추진시 대전의 도시 발전방향과 부합하고 민간의 적정 개발이익과 도시공공성 증진을 고려한 도시개발 사업추진 검토 가이드라인이 요구됨

대전시 도시개발 사업추진 검토방안

제1절. 대전시 도시개발 사업추진 검토
가이드라인

제2절. 단계별 세부 검토항목

제4장

제4장 대전시 도시개발 사업추진 검토방안

제1절. 대전시 도시개발 사업추진 검토 가이드라인

1. 검토 계획항목 설정 전제

1) 사전검토 계획항목 도출 방향 설정 및 전제

- 대전시 도시개발 사업추진 검토방안을 마련하기 위해 앞서 도시개발 계획수립 시 검토해야할 단계별 계획내용과 기 추진된 대전시 도시개발사업 추진 시 논의된 도시계획위원회 심의 주요내용을 검토하였음
- 본 절에서는 대전 도시계획 관련 상위계획과의 정합성을 고려한 단계별 사전검토 계획항목을 도출코자 함
- 이를 위해 계획 수립 단계별 주요 검토사항과 대전 도시기본계획 및 부문별 관련계획의 주요 내용을 기초로 하여, 관련 법령 및 업무편람과 대전시 도시개발사업 심의 주요내용을 반영하여 대전시 도시개발 사업추진 사전검토 항목을 도출하였음
 - 단계별 사전검토 항목의 주요 고려사항은 사업의 주목적성, 추진방식, 입지 특성(기개발지와 미개발지, 개발제한구역 등)을 고려하였으며, 각 사업별 입지특성 및 개별 법령, 지침 등을 감안해야 함을 전제로 함

2) 단계별 검토항목 설정

- 대전시 도시개발 사업추진 검토 가이드라인은 총 4단계로 개발계획 수립시 단계별로 검토가 요구되는 주요 계획항목을 연동하여 다음과 같이 설정하였음

□ 1단계: 도시 발전축 정합성 검토단계

- 1단계는 도시 발전축 정합성 검토단계로 대전시 도시기본계획 등 상위 계획에서 제시하는 도시 발전축과 도시공간구조에 따른 생활권별 개발 방향, 도시 성장관리 방향과의 부합 여부를 검토하여 사업추진 필요성에 대한 당위성 및 상위계획과의 개발 정합성을 검토

- 도시 발전축(도시 비전과 목표 및 전략 등)
- 대전시 관련 상위계획(도시공간구조에 따른 생활권역별 개발방향)

□ 2단계: 개발사업 입지여건 검토단계

- 2단계는 제안된 도시개발사업의 입지여건을 검토하는 단계로 주요 검토항목은 개발가능용지 부합 여부로 개발구역 경계 설정 검토를 병행토록 함

- 개발가능용지 여부(개발가능지 해당 여부)
- 개발구역 경계 검토(입지여건, 지형지세, 구역경계 설정기준 부합 여부)

□ 3단계: 토지이용 및 개발밀도계획 검토단계

- 3단계는 토지이용 및 개발밀도계획 검토단계로 개발계획의 토지이용계획 및 개발밀도계획의 적정성을 검토하는 단계임

- 토지이용계획(주변 지역과의 조화 여부, 복합용도 활용 여부)
- 개발밀도계획(주용도 개발 필요성, 시설 규모의 적정 여부)

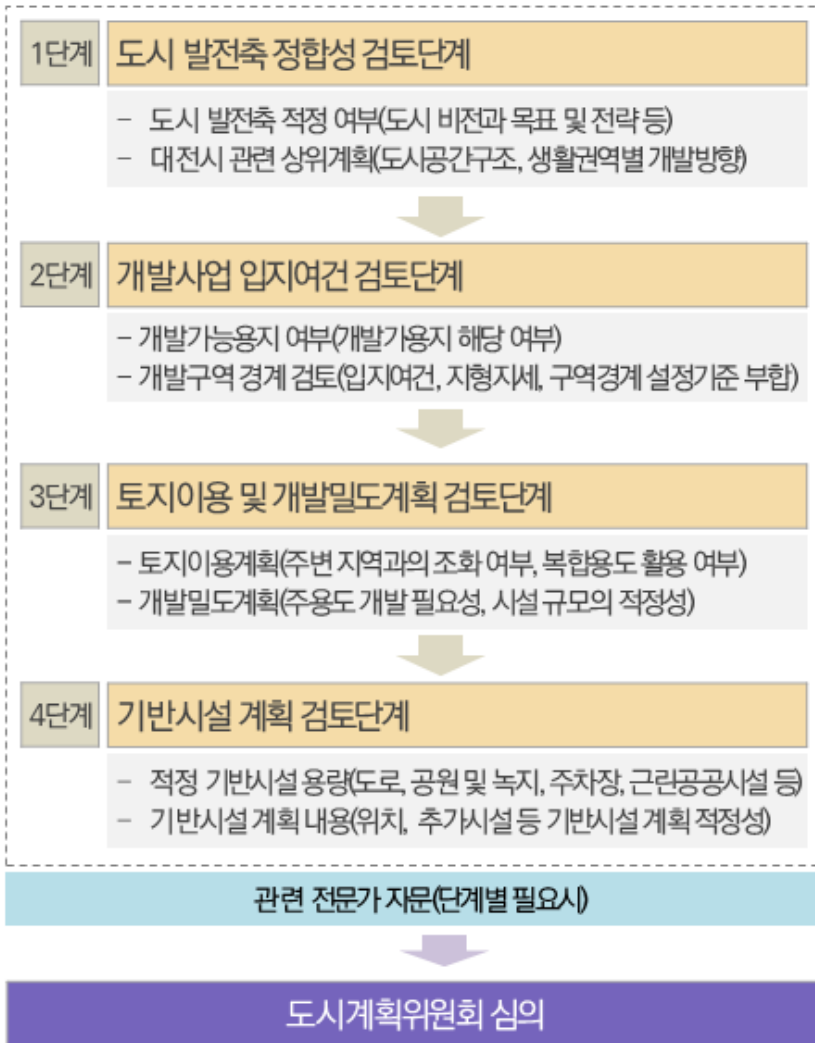
□ 4단계: 기반시설 계획 검토단계

- 4단계는 기반시설 계획 검토단계로 주변 지역과의 여건, 토지이용 및 개발밀도계획과 연동한 적정 기반시설 용량 및 계획방향을 검토하는 단계임

- 적정 기반시설 용량(도로, 공원 및 녹지, 주차장, 근린 공공시설 등)
: 용도지역 변경 및 개발행위제한 완화 시 공공기여량 검토
- 기반시설 계획방향(설치 예정인 기반시설 계획 적정 여부)

○ 전술한 내용을 도식화하면 다음과 같음

대전시: 관계부서 사전 검토



[그림 4- 1] 대전시 도시개발 사업추진 사전검토 단계별 검토항목

제2절 단계별 세부 검토항목

1. 1단계: 도시 발전축 정합성 검토단계

1) 상위계획과의 정합성

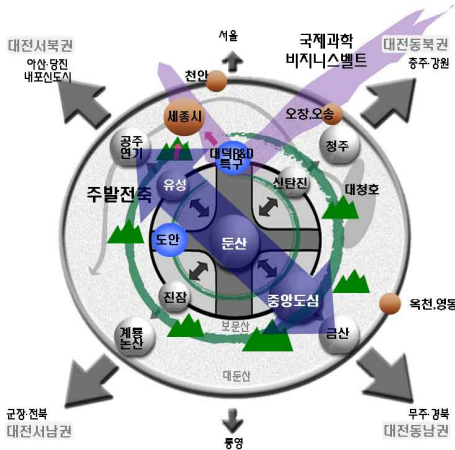
- 대전시는 1980년대부터 중부권 거점도시로 성장하면서 도시 개발은 인구증가와 함께 이를 수용하기 위한 시가지 외연적 확산이 이루어져왔음
- 2000년대 이후 사회·경제적 여건변화에 따라 인구성장이 둔화되고 세종시 출범(2012년 이후) 이후 세종시로 인구전출이 심화되는 등 인구 감소 현상이 두드러지게 나타남
- 도시개발 패러다임도 성장 시대를 지나 성숙 안정기에 접어들면서 기존 단일용도의 개발에서 콤팩트시티(Compact city), 대중교통중심 도시공간구조(TOD구조 등) 등 환경친화적 집약적 토지이용 관리에 초점이 맞춰지고 있음

2) 대전 도시기본계획: 도시공간구조²²⁾부합 여부

- 대전 도시기본계획에서의 광역도시구상은 광역적 측면에서 다핵공간의 중심성을 유지, 집약적 토지이용 및 광역교통주심의 핵 역할을 수행할 수 있도록 4개의 골격구조로 제시되어 있음
 - 〉 광역적 측면에서의 다핵공간 중심성 유지
 - 서북발전축(주발전축): 원도심-둔산-유성-노은-세종
 - 동북발전축: 둔산, 원도심-신탄진-청주, 청원
 - 서남발전축: 둔산, 원도심-도안신도시-계룡, 논산-부여
 - 동남발전축: 원도심-판암, 가오-옥천, 금산-영동

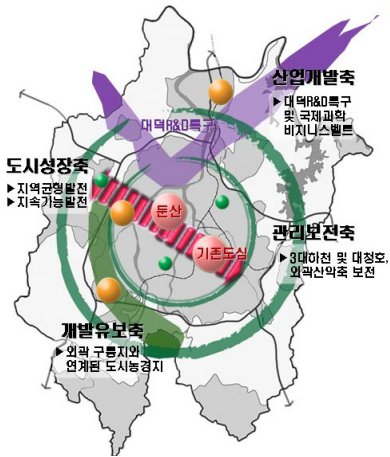
22) 출처: 대전광역시, 2030년 대전 도시기본계획, 2013, pp.57~64 참조

- 도시 내부 공간구조로써 지역간 균형발전 및 미래지향축의 지속적 개발, 도시의 잠재적 가치, 세종 및 서해안권 개발을 고려한 도시성장축을 설정하고, 대덕연구개발특구 및 국제과학비즈니스벨트를 반영한 산업개발축, 외곽 구릉지와 연계된 도시농경지를 개발유보축, 3대하천 및 외곽 산악축 보전을 중심으로 한 관리보전축 설정



자료: 대전광역시, 2030년 대전 도시기본계획, p.59

[광역도시구상]



자료: 대전광역시, 2030년 대전 도시기본계획, p.60

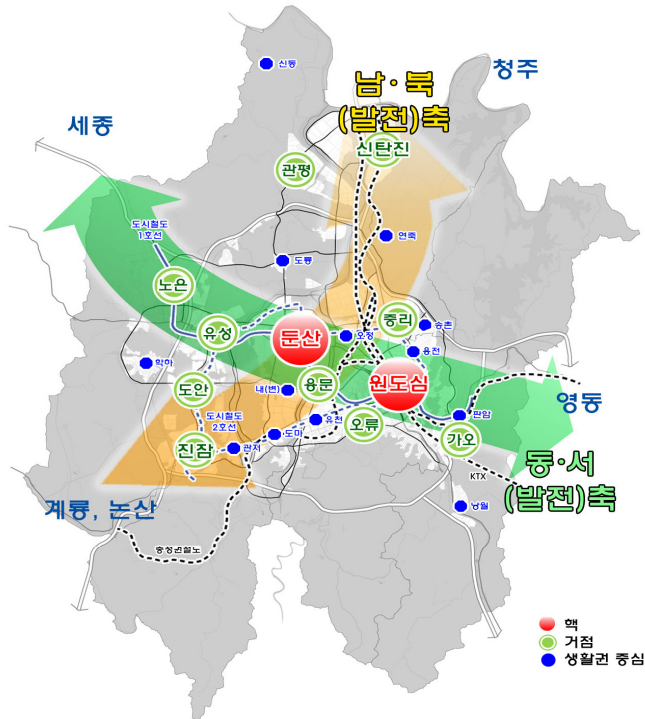
[도시축 설정]

- 저비용 고효율의 도시구조 조성을 위한 압축도시 전략을 반영한 역세권 개발축을 설정
- 대전시는 도시 성장관리 및 지속가능성을 고려한 분산집중형 도시공간구조를 구축하기 위해 2핵 10거점 13생활권중심의 중심지체계 구상로 구상되었음
- 이에 도시개발사업 추진 시 도시공간구조 축과의 부합 여부와 지역 발전 전략과 부합한 도시개발 계획 내용인지 검토 필요
 - >> 도시 발전축 고려, 도시공간구조 및 권역별 구상과의 부합 여부 검토
 - >> 거점별(2핵 10거점 13생활권중심) 도시공간구조 발전전략과의 부합 여부 검토

[표 4- 1] 1단계: 도시 발전축 정합성 검토단계

검토항목	세부 검토항목	검토결과	비고
도시공간구조 축연계 여부	도시성장축 - 지역 균형발전 세종 충남 충북 연계		도시기본계획 p.60
	산업개발축 - 대덕특구/ 과학벨트 연계		
	개발유보축 - 외곽구릉지, 농경지 보전 : 향후 여건변화 고려		
	관리보전축 - 3대 하천, 외곽 산악축 보전		
권역별 도시공간구조 발전 전략 부합 여부	- 2핵 10거점 13생활권 거점별 도시공간 구조의 발전전략 검토		도시기본계획 p.64

주) 대전시 관련 상위계획(국토종합계획, 대전권 광역도시계획, 2030년 도시기본계획, 도시균형발전기본계획, 도시재생전략계획(변경)에서의 발전방향과 연계하여 대전시 주요 현안과제를 살펴보면 둔산을 중심으로 한 서남북축의 발전축과 원도심 중심의 도시재생축이 검토되었음. 개발계획 내 주용도와의 부합 여부에 대한 검토가 요구됨



자료: 대전광역시, 2030년 대전 도시기본계획, p.59

[그림 4- 2] 대전시 도시공간구조(2030년 대전도시기본계획)

[참조] 거점별 도시공간구조의 발전전략

구분	설정 근거	발전 전략	비고	
2핵	둔산	· 도심기능이 가장 강력 · 행정 업무의 중심	· 대전시 거점 · 광역 행정업무의 중심지로서 교육, 의료의 고차서비스 산업 활성화	
	원도심	· 도심기능 유지 · 상업문화의 중심	· 광역 상업문화의 거점 · 광역적 접근성 양호, 철도 및 도시철도의 역세권 조성, 원도심 활성화 사업 추진	
10 거점	유성	· 중심성 강화 · 관광위락의 중심 · 세종시 배후지역	· 서부 발전의 거점(세종시, 공주) · 세종시 지원서비스산업 육성 · 유성시장 재정비촉진사업, 구암역주변 터미널 조성, 유성역세권 조성	광역 기능
	신탄진	· 신탄진 및 상서평촌 재정비촉진사업 추진	· 북부지역(청주, 청원 등)의 연계 거점	
	진잠	· 도안신도시 및 주변지역의 개발	· 서남부지역(계룡, 논산)의 연계 거점 · 도안신도시의 지역중심 역할	
	노은	· 신개발지역, 세종시와의 연계 강화	· 세종시와의 연계 거점 · 상업·업무의 중심지, 거점역세권 조성	
	도안	· 도안신도시 개발	· 서남부 발전 거점	
	용문	· 정비사업에 따른 중심성 강화	· 상업 중심지 · 용문네거리 주변 정비사업 추진, 거점역세권 조성	
	중리	· 중심성 증가 추세(인구, 밀도 등)	· 신탄진과의 연계 거점 · 상업, 위락의 중심지	
	오류	· 서대전네거리, 대형 판매시설 등에 의한 중심성	· 상업 중심지 · 대중교통 환승거점	
	관평	· 대덕연구개발특구의 중심	· 대덕연구개발특구의 생활권 중심	
	가오	· 대전 남동부 개발의 중심지역	· 낭월, 판암 생활권 중심과 연계된 지역거점	
13 생활권 중심	관저	· 대규모 주거지 및 쇼핑센터 입지	· 주거 중심지 · 진잠의 지역중심 배후기능	
	낭월	· 동남권 발전의 교두보	· 동남권 개발거점	
	내(변)	· 원도심과 도안신도시 연계	· 도안신도시와 원도심의 연계 거점	
	도룡	· 엑스포과학공원 입지	· 문화관광 중심지	
	송촌	· 중심성 증가	· 신탄진과의 연계 거점	
	신동	· 국제과학비즈니스벨트 입지	· 대덕연구개발특구와 국제벨트 연계 거점	
	연축	· 도시개발사업	· 대덕 행정, 상업, 업무 중심지(대덕구청 이전)	
	오정	· 재정비촉진사업으로 중심성 강화	· 주거 중심지	
	용전	· 복합터미널 입지	· 상업, 업무 중심지	
	유천	· 복합정비사업 추진	· 상업, 업무 중심지	
	판암	· 동부 발전의 교두보	· 동부 발전 거점	
	학하	· 도시개발사업	· 주거 및 문화 중심지	
	도마	· 재정비촉진사업에 따른 중심성 강화	· 도안신도시와 원도심의 연계 거점 · 주거 및 상업 중심지	

자료: 대전광역시, 2030년 대전도시기본계획, p.64

2. 2단계: 개발사업 입지여건 검토단계

1) 개발가능지 입지 검토

- 도시기본계획 수립 과정에서 가장 중요한 계획 부문은 장래 인구 및 용지 수요량 예측을 통한 적정 도시공간으로 배분하는 토지이용계획임
 - 토지이용계획 수립을 위해서는 해당 도시의 여건, 지형·지세, 각종 규제사항 등을 고려한 개발 가능지를 우선 검토하고, 이를 바탕으로 시가화용지, 시가화 예정용지, 보전용지 등으로 구분하며 시가화용지를 대상으로 주거·상업·공업용지 등으로 구분함
- 개발사업 입지여건 검토단계에서는 사업추진 대상 부지가 시가화예정용지에 해당되는지 여부가 우선적 검토가 요구됨
 - 2030 대전 도시기본계획에 따르면 대전시 시가화용지 및 시가화예정용지는 장래 인구수와 산업 등을 고려, 추정된 토지소요 면적에서 시가화용지를 제외하고 부족한 24.57km²를 시가화예정용지 총량으로 계획, 이외는 보전용지로 계획하고 있음
 - 이는 시가화예정용지에 개발제한구역 해제총량이 포함되어 있음을 의미하며 보전용지로 분류된 지역 중 개발 가능한 미개발지 모든 지역을 시가화예정용지로 보는 것은 불합리하다 할 수 있음
- 이에 2020 도시기본계획상 시가화예정용지 및 2030 도시기본계획상 추가된 지역을 연동하여 검토²³⁾하고, 현재 시가화예정용지를 총량으로 제시되고 있음에 따라 시가화예정용지를 다음의 지역으로 검토하는 기

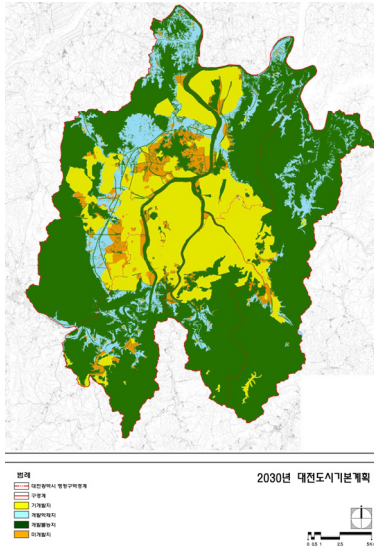
23) 개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립지침 2-1에 의하면, 국가 또는 지방자치단체는 개발제한구역을 해제하고자 하는 때에는 광역도시계획에 반영된 해제가능총량 범위 내에서(지방자치단체는 당해 시·군에 배분된 해제가능총량 범위 내) 개발수요 등을 감안하여 필요한 시점에 해제대상지를 선정하여 단계적으로 이를 추진하여야 하며, 이 경우 종전의 2020 광역도시계획(2008년 이전에 최초 수립된 해당 대도시권역 광역도시계획을 말한다)에 반영된 조정가능지역을 개발수요 등에 따라 우선적으로 해제를 추진할 수 있도록 함. 이는 광역도시계획에서도 위치표시가 아닌 총량 표현으로 바뀌었으나 그 총량의 위치는 종전의 광역도시계획에서 조정가능지역의 위치가 표시되었던 계획을 우선적으로 검토하는 규정으로 볼 수 있음

준을 제안함

- ① 개발제한구역 일반조정가능지역 총량 우선 배정
- ② 도시기본계획상 개발가능지 중 다음 지역은 제외
 - 개발사업 시행지역(구역)에서 제척된 토지(특히 공원, 녹지 예정지) 예시)노은·학하·가오지구 등(불가피할 경우 공원특례사업 수준 계획)
 - 공원녹지기본계획 상 공원·녹지축
 - 생태자연도 1·2등급지(1등급 개발 불가, 2등급 경우 구역 내 일부 걸치는 경우 심의 통해 결정)
- ③ 개발가능지내 개발불능지 일부가 포함될 경우 도시계획위원회 심의를 통해 결정하며, 보전적 토지이용계획(공원, 녹지 등) 고려

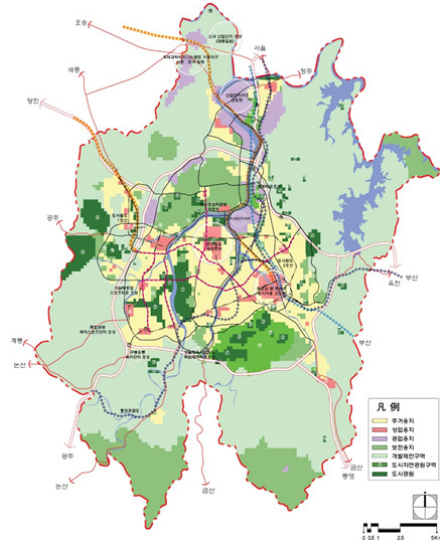
[표 4- 2] 2단계: 개발사업 입지여건 검토단계_개발가능지 입지 검토

검토항목	세부 검토항목	검토결과	비고
기개발지	시가화지역 - 도시지역 내 주거지역, 상업지역, 공업지역 - 택지개발지구, 산업단지등 사업지구 확정 지역 - 기반시설 용량과 주변 지역 여건을 고려, 도시 경관을 유지하고 친환경적인 도시환경을 조성할 수 있도록 정비 및 관리가 필요한 지역 - 도시기본계획상 시가화용지로 기 결정된 지역 - 개발 및 정비에 필요한 행정절차가 이행 중이거나 지구지정 및 개발계획이 수립된 지역 - 국책 및 시책사업 등 시급한 사안으로서 즉시적 토지공급이 필요한 지역 - 개발방향에 있어 난개발 우려가 없는 지역 - 민간·공공 등의 개발행위 주체가 명확한 지역		도시기본계획 p.106-112
	녹지지역 내 개발확정지		
	계획관리지역		
	학교시설 중 대학		
개발억제지	개발제한구역		
	각종 보호구역	- 문화재보호구역, 상수원보호구역, 군사시설보호구역 등	
	기타	- 농림지역, 자연환경보전지역	
개발불능지	- 녹지, 공원, 도로, 철도, 역사, 하천, 공공청사 등 - 계획부지 표고 150m 이상 지역 - 계획부지 경사도 30%(16.5°) 지역 : 구역 내 급경사지를 일부 포함시 도시계획위원회 심의사항		
개발가능지	- 기개발지, 개발억제지, 개발불능지를 제외한 지역		



자료: 대전광역시, 2030년 대전 도시기본계획, p.97

[그림 4- 3] 개발가능지 분석도



자료: 대전광역시, 2030년 대전 도시기본계획, p.114

[그림 4- 4] 토지이용구상도

[표 4- 3] 시가화 예정용지 단계별 생활권 계획

(단위: km²)

구 분	계	1단계(10년~15년)	2단계(16년~20년)	3단계(21년~25년)	4단계(26년~30년)
합 계	24.57	5.07	12.22	4.71	2.57
주용도별	24.40	5.07	12.13	4.66	2.54
	주거 12.75	주거 2.28	주거 4.86	주거 3.84	주거 1.77
	상업 1.26	상업 0.51	상업 0.50	상업 0.13	상업 0.12
	공업 10.39	공업 2.28	공업 6.77	공업 0.69	공업 0.65
신탄진	4.45	0.31	3.11	0.36	0.67
	주거 1.64	-	주거 0.86	주거 0.23	주거 0.55
	상업 0.07	-	상업 0.03	상업 0.02	상업 0.02
	공업 2.74	공업 0.31	공업 2.22	공업 0.11	공업 0.10
유성	5.62	2.66	0.98	1.29	0.69
	주거 2.69	주거 0.77	주거 0.45	주거 1.03	주거 0.44
	상업 0.53	상업 0.11	상업 0.32	상업 0.05	상업 0.05
	공업 2.40	공업 1.78	공업 0.21	공업 0.21	공업 0.20
둔산	1.78	-	0.81	0.59	0.38
	주거 1.35	-	주거 0.66	주거 0.44	주거 0.25
	상업 0.08	-	상업 0.03	상업 0.03	상업 0.02
	공업 0.35	-	공업 0.12	공업 0.12	공업 0.11
송촌	1.05	-	0.63	0.39	0.03
	주거 1.01	-	주거 0.61	주거 0.38	주거 0.02
	상업 0.01	-	상업 0.01	-	-
	공업 0.03	-	공업 0.01	공업 0.01	공업 0.01
진잠	8.56	2.10	5.44	0.61	0.41
	주거 3.55	주거 1.51	주거 1.32	주거 0.46	주거 0.26
	상업 0.49	상업 0.40	상업 0.03	상업 0.03	상업 0.03
	공업 4.52	공업 0.19	공업 4.09	공업 0.12	공업 0.12
보문	2.94	-	1.16	1.42	0.36
	주거 2.51	-	주거 0.96	주거 1.30	주거 0.25
	상업 0.08	-	상업 0.08	-	-
	공업 0.35	-	공업 0.12	공업 0.12	공업 0.11
도시지역 외 지구단위계획구역	0.17	-	0.09	0.05	0.03
산업유통형	0.17	-	0.09	0.05	0.03

자료: 대전광역시, 2030년 대전도시기본계획, p.112

주) 도시지역 외 지구단위계획구역은 생활권구분을 하지 않음(진잠 및 보문생활권에 포함)

2) 개발사업 구역 설정 검토

- 개발가능지 관련 적정 입지에 대한 우선 검토 후 개발사업 구역 설정이 적정한가에 대한 검토함
- 검토 기준은 자연환경, 도시관리계획, 지적 등을 감안하여 공통적으로 검토하며, 기타 지역별 특성, 사업 관련 근거법령 및 지침에서 정하는 구역 경계 설정기준에 부합한가를 검토
 - 개발사업 구역 경계선 설정도를 작성, 경계선 설정사유 명시토록 제시

[표 4- 4] 2단계: 개발사업 입지여건 검토단계_개발사업 구역 설정 검토

검토항목	세부 검토항목	검토결과	비고
공통사항	- 도로, 하천 등 자연환경 고려 - 용도지역, 도시계획시설 경계 - 표고분석을 통한 지형적 여건(능선 등) 고려 - 경사분석을 통한 급경사지(30%이상) 제외 : 구역 내 급경사지를 일부 포함시 도시계획위원회 심의사항 - 장래 주변지역 확장 가능성 여부		
기개발지	- 공통사항 적용		
미개발지	개발 제한구역	- 환경평가등급 1~2등급지는 원칙적으로 배제 - 경계선 관통대지, 소규모 단절 토지가 발생되지 않도록 설정 - 그외 공통사항 적용	도시기본계획 p.96
	공원	- 원칙적으로 개발불능지로 검토 - 환경평가등급 1~2등급지는 원칙적으로 배제 - 그외 공통사항 적용	
	녹지지역	- 공통사항 적용	

3. 3단계: 토지이용 및 개발밀도계획 검토단계

- 토지이용 및 개발밀도계획 검토단계에서는 개발계획과 주변지역과의 조화 여부, 입지여건 및 개발규모에 따른 용지 혼합배치 등 각종 관련 개발 법령 및 지침 사항 검토

1) 토지이용계획 적정성 검토

- 토지이용계획에서는 각 사업의 목적에 따라 계획내용이 상이하나, 주변 지역과의 조화, 용도기능간 조화 및 적정 배치, 충분한 기반시설 확보, 기존 지형 순응형의 배치계획 등 주변 지역의 용도기능과의 조화 및 기능 연계 가능성을 우선적으로 검토하며 세부 검토항목은 다음과 같음

[표 4- 5] 3단계: 토지이용 및 개발밀도계획 검토단계_토지이용계획

검토항목	세부 검토항목	검토결과	비고	
공통사항	<ul style="list-style-type: none"> - 개발사업에 따른 주변지역과의 부조화 방지 - 입지여건 및 개발규모에 따라 공동주택·단독주택용지, 근린생활시설용지, 기반시설용지 등 적정 혼합 배치 - 공원, 녹지, 문화시설 등 충분한 기반시설 확보 - 기반시설로 주변 지역과의 경계 명확화 - 각종 개발법령 및 지침 사항 준수 		광역도시계획, 도시기본계획, 도시관리계획 수립지침 참조	
기개발지	<ul style="list-style-type: none"> - 구역계와 인접하여 저층 단독주택 밀집지가 분포하는 경우 충분한 이격(녹지, 도로 등 20m이상)을 통해 주변지역 생활환경 보호 - 기존 도시계획시설의 유지 및 대체시설 확보 - 인접지역 거주민과 공유할 수 있도록 적정 배치 			
미개발지	개발제한 구역	<ul style="list-style-type: none"> - 환경훼손 최소화 - 충분한 기반시설 및 녹지공간 확보·배치 - 그외 공통사항 적용 		
	공원	<ul style="list-style-type: none"> - 공원의 본질적 기능과 경관훼손 방지 - 환경훼손 최소화 - 공원 사유화 방지 위한 토지이용계획 - 기반시설 열악할 경우 적정 기반시설 배치 		
	녹지지역	<ul style="list-style-type: none"> - 공통사항 적용 		

2) 개발밀도계획 검토

- 광역도시계획수립지침 및 도시기본계획수립지침, 도시관리계획수립지침 내 개발밀도와 관련된 계획사항은 다음과 같음²⁴⁾
 - 광역도시계획수립지침(2-1-4 및 3-4-1), 도시·군기본계획수립지침(4-4-5) : · GB해제지역은 원칙적으로 저밀도 친환경계획 수립
 - 도시관리계획수립지침(3-1-1-8 및 3-1-2-1)

24) 국가법령정보센터, 광역도시계획수립지침, 도시·군기본계획수립지침, 도시관리계획수립지침

- GB해제지역은 원칙적으로 저밀도 친환경계획 수립(교통, 환경 등을 고려하여 중밀도 이상 계획 가능)
 - 신규 개발사업지 : 단독, 중층, 고층주택을 적절히 배치
 - 도시자연공원 및 구릉지 주변 : 주변과 조화되는 스카이라인 형성
 - 자연녹지지역→주거지역인 경우 : 가급적 저층·저밀도 개발
- 개발밀도계획에서는 주용도개발 필요성 및 시설규모 적정성을 검토하며, 주변 지역과의 조화, 충분한 기반시설 확보, 도시경관 향상 및 환경훼손 최소화 등을 검토
- 용도지역별 용적률을 감안한 고밀도·중밀도·저밀도의 적정 계획 여부를 검토하며, 특히 미개발지 내 위치한 사업구역의 경우 저층저밀도 개발을 원칙으로 검토하되 개발밀도 상향과 관련하여 도시계획위원회에서 심의·자문을 통해 결정토록 함
- 기개발지 내 개발추진을 고려할 경우 기반시설 제공 등 지구단위계획지침을 준수할 경우 심의·자문을 통해 완화 여부를 판단토록 함

[표 4- 6] 3단계: 토지이용 및 개발밀도계획 검토단계_개발밀도계획

검토항목	세부 검토항목		검토결과	비고
공통사항	<ul style="list-style-type: none"> - 주변지역과의 조화, 대전시 주택공급 및 토지공급계획 감안한 적정 밀도계획 여부 - 거점별 도시공간구조 발전전략 참고 - 비시가화지역 저층저밀도 개발 고려 - 경사지 및 구릉지는 블록형 주택단지 등 지형순응형 단지 배치계획 적용 검토 - 각종 개발법령 및 지침 사항 준수 * 충분한 기반시설 확보 및 주변지역과의 조화, 경관 향상을 감안한 계획 수립시 도시계획위원회 심의 또는 자문을 통해 중·고밀도 적용 여부 검토 			광역도시계획, 도시기본계획, 도시관리계획 수립지침 참조
기개발지	<ul style="list-style-type: none"> - 주택건설사업의 경우 해당 용도지역 밀도 참고 : 기반시설 제공 등 지구단위계획 준수시 심의 또는 자문을 통해 완화여부 판단 			
미개발지	개발제한구역	<ul style="list-style-type: none"> - 저층저밀도 계획 고려 : 사업유형, 기반시설 확보비율 등을 고려, 제한적으로 중층·중밀도 완화 검토 		
	공원	<ul style="list-style-type: none"> - 개발불능지임을 고려, 저층저밀도 계획 고려 - 그외 공통사항 적용 		
	녹지지역	<ul style="list-style-type: none"> - 저층저밀도계획 고려 : 기반시설 제공 등 고려, 제한적 완화 검토 		

[참조] 각종 개발사업 공동주택 개발밀도 결정 현황

유형	구역명	건폐율(%)	용적률(%)	최고층수		
기성시가지	유천	일반상업	70	500	12	
	선화	일반상업	80	575	12	
	갈마	3종일반	30	250	15	
	구죽	1종→2종	25	195	25	
	변동	일반상업	80	650	12	
	오류	3종일반	40	250	12	
	낭월	2종일반	30	200/231	24	
	홍도	2종일반	25	200	15	
이전적지 (공업지역)	풍한방직		20	245	50	
	쌍용양회		20	243	35	
	남한제지		25	240	43	
미개발지 (자연녹지)	관저4		25	230	25	
	학하		30	210	25(A1, A3, A6) 30(A2, A4, A5)	
	도안	1,4,10,11BL		30	180	25
		2,5,6,7,12~16BL		30	190	25
		17-1		30	190	35
		17-2		30	190	25
		18		30	190	35
		19		30	190	15
		3, 8, 9BL		30	200	30
	용운		50	200	15	
	덕명		50	210	23	
	노은4		30	210	35	
	테크노	A1-1, 2		20	220	25
		A2-1, 2		20	220	25, 15, 12
		A2-3		25	180	15, 12
		A3-1, 2		25	125	7, 4
	판암		30	230		
	가오	A1-1, 2, 3, 5, 6	-	220	고층(21이상), 중고층(16~20층), 중층(15층이하) 혼합	
		A4	-	180		
		반석		20	195	30
		대성		30	210	30
	대별		-	220	23	
	도안2단계		-	180/200		
GB해제	죽동		60	200	금병로변 30m 5층이하 호남고속도로변 30m 10층이하	
	둔곡		40	200	25	
	노은 3	A1, B3, B4		30	165	15
		A2		30	140	15
		A3		30	160	15
		A4		30	155	15
		B1, B2, C1		30	170	15
		C2		40	110	5
	관저5	A1, A2		30	157	15
		B1, B2		30	160	15
		C1		30	164	15

4. 4단계: 기반시설 계획 검토단계

- 주변 여건 및 개발밀도 상향 등을 고려한 기반시설 용량 확보 검토 단계로 인구 수용계획 고려하여 기초생활SOC(교육, 문화, 근린공공시설 등) 다양하고 적절한 기반시설 확보토록 검토함

1) 설치 일반기준

① 도로

- 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(제11조)에 의한 주거지역 도로율 및 간선도로 비율은 다음과 같으며, 도로 종류·규모·기능별 위계를 구성하고 광역교통망과 연계를 고려하고 있음
 - 주거지역 도로율: 15% ~ 30%이내
 - 간선도로(주간선 및 보조간선) 비율: 8% ~ 15%이내
- 도시관리계획수립지침(4-2-2-1)에서는 공동주택 위주의 주거지역일 경우 15%~30%미만으로 설치하며 기반시설이 확보된 지역의 경우 적절히 증감하며, 부족한 기반시설 용량은 개발사업에서 확보토록 하고 있음
- 진입도로의 경우 주택건설 기준 등에 관한 규정 제25조 및 규칙 제12조에 따르면 건설규모에 따라 기간도로²⁵⁾와 접하거나 연결되는 진입도로를 계획토록 규정하고 있음

[표 4- 7] 도로 설치기준(주택건설 기준 등에 관한 규정)

진입도로 1개소		진입도로 2개소 이상	
세대수	폭원	세대수	폭원
- 500 ~ 1천세대	12m 이상	- 500 ~ 1천세대	16m 이상
- 1천 ~ 2천세대	15m 이상	- 1천 ~ 2천세대	20m 이상
- 2천세대 이상	20m 이상	- 2천세대 이상	25m 이상
대지면적(㎡)	폭원	대지면적(㎡)	폭원
- 2만 ~ 4만	12m 이상	- 2만 ~ 4만	16m 이상
- 4만 ~ 8만	15m 이상	- 4만 ~ 8만	20m 이상
- 8만 이상	20m 이상	- 8만 이상	25m 이상

25) 주간선·보조간선·집산도로 및 폭 8미터 이상인 국지도로(주택건설 기준 등에 관한 규정 제2조 및 주택법 시행령 제5조, 시행규칙 제3조)

② 공원·녹지

- 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률(제14조), 시행령 제12조, 시행규칙 별표2에 따른 공원·녹지의 설치규모는 다음과 같음
 - 도시개발(1만~30만㎡) : 1인당 3㎡이상 또는 부지면적 5%이상
 - 주택건설(1천세대 이상) : 1세대당 3㎡이상 또는 부지면적 5%이상
 - 정비사업(5만㎡ 이상) : 1세대당 2㎡이상 또는 부지면적 5%이상
- 개발제한구역 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립지침(3-5-1)에서는 주택단지 개발사업의 경우 부지면적의 20%이상, 그외 기타 목적의 개발사업은 15%이상 확보토록 하고 있음
 - 주택단지 개발사업 : 부지면적 20%이상
(부지면적 30만㎡미만 : 1인당 6㎡ 또는 부지면적 12%이상 중 큰 면적)
 - 그외 기타 목적의 개발사업 : 15%이상

③ 공공시설(학교 등)

- 도시계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙(제89조)에 따른 학교의 설치규모는 다음과 같음
 - 초등학교 통학거리는 1,500m 이내
 - 초등학교 : 2개 근린주거구역 단위에 1개(교육청 인정시 1개소 이하)
 - 중학교 및 고등학교 : 3개 근린주거구역 단위에 1소
 - 근린주거구역일 경우 2천~3천세대당 1개소

2) 기반시설계획 검토기준

- 도시개발 사업추진에 의한 기반시설 용량 과부하로 주변지역에 악영향이 발생되지 않도록 개량분석(인구 및 세대수, 개발연면적 등을 고려한 유발교통량 산정 등) 결과를 참고, 적정 규모의 설치계획 여부 검토
- 기반시설이 부족한 미개발지에 사업을 추진하는 경우 주변 지역과의 연계와 쾌적하고 편리한 생활환경 확보가 고려된 기반시설 용량 고려
- 도로, 공원·녹지 외에도 공공시설(교육시설, 문화시설, 주민자치센터, 소방파출소) 등 설치를 고려하되 관계 기관과의 협의 검토토록 함

① 도로

- 도로의 종류·규모·기능에 따른 위계 구성 및 광역교통망과 연계되는지 여부를 검토함
- 도로의 적정 폭은 교통수단별 분담계획, 도로의 기능, 인근 토지이용계획 고려하며, 개발사업으로 인해 인근 지역에 피해가 미치지 않도록 충분히 계획되었는가를 검토함
- 도로 설치 비율은 교통영향평가, 건축물의 용도·밀도, 주택의 형태 및 지역여건에 따라 증감 여부를 검토(규칙 제11조 및 지침 4-2-2-1)
 - 공동주택 위주의 주거지역 도로율: 15%이상 30%미만
 - *간선도로(주간선도로와 보조간선도로)의 도로율은 8%이상 15%미만
 - 진입도로 폭은 최소 8m 기준하며 간선도로는 25m이상 확보
 - 공동주택 건설시 주진입로는 주택건설기준 등에 관한 규정 이상 확보(주택건설 기준 등에 관한 규정 및 규칙 참조, 전술자료 참고)
 - 주거지역 도로율 15 ~ 30% (지역여건·사업계획에 따라 증감)
 - 세대수·면적에 따라 기간도로에 연결되는 충분한 도로폭 확보 여부
 - 밀도상향·신규개발에 따른 악영향 방지를 위한 연계성 확보 여부

② 공원·녹지

- 계획인구 및 세대수, 개발부지 규모를 감안한 적정 설치 규모 및 사업 규모에 따라 지역 주민 이용거리, 공원 규모 등을 감안 여부 검토
- 자연환경이 양호한 지역은 가급적 원형을 보전하고 개발사업에 의해 발생하는 사면 등의 녹지 지정은 가급적 지양하도록 검토
- 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률내 규정하는 규모이상 확보여부 검토
 - *개발제한구역 해제 후 주택단지 개발사업은 20%이상 확보하되 30만㎡ 미만은 상주인구 1인당 6㎡이상 또는 면적의 12%이상 중 큰 면적으로 검토(개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립지침)참조: 사업유형별 공원·녹지 확보비율(도시공원법 시행규칙 별표2)

③ 공공시설(학교, 문화시설 등등)

- 주거공간에서 초등학교 통학거리는 1,500m 이내로 적정배치 여부 검토
- 초등학교는 근린주거구역 2개 단위에 1개소, 중학교는 근린주거구역 3개 단위에 1개소로 설치를 고려하되 관계기관(교육청) 협의 검토
- 교육시설 외 근린공공시설, 문화시설 등은 계획인구 규모, 이용권 등을 감안하여 적정 배치되는가를 검토(지속가능한 신도시계획기준, 도시개발업무지침 등 검토)

[표 4- 8] 4단계: 기반시설 계획 검토단계

검토항목	세부 검토항목	검토결과	비고
공통사항	- 기반시설 설치 용량의 적정성 : 밀도상향 고려, 여유있는 설치용량 확보 - 주변 기반시설 용량 검토 후 적정 여부 : 주변 입지 여건을 고려한 기반시설 확보 여부 - 해당 개발사업의 근거법령 및 지침, 규칙 준수: 기반시설 종류별		
도로	- 설치용량: 교통수요 기초조사 자료 참고, 도로용량 설정 - 인접지역 교통수요 대비 도로용량 낮을 경우 설치도로 용량 감안 - 차량진출입구간, 공동주차 출입구 등 적정 위치 검토		주택건설기준 등에 관한 규칙 제12조 제25조
공원	- 설치용량: 개발부지 규모 고려 ·1만~3만㎡미만: 상주인구 1인당 3㎡ 또는 부지면적 5%이상 ·30만~100만㎡미만: 상주인구 1인당 6㎡ 또는 부지면적 9%이상 ·100만㎡이상: 상주인구 1인당 9㎡ 또는 부지면적 12%이상 - 설치위치: 주민 누구나 이용가능 하도록 공공시설과 연계 배치, 주민보행 이동량 많은 곳, 근린주구 중앙에 배치 - 계획공법: 보행 및 녹지네트워크 통합 연계 고려 친환경 공법 사용 등 주변 환경과 조화되는 계획		도시공원 및 녹지등에 관한 법률 제14조, 시행령 제12조, 시행규칙 별표2
주차장	- 설치용량: 세대수 감안한 적정 주차대수 산정 *주차대수는 신시가지, 기성시가지 등 입지 여건 고려하여 적정 수준 고려(예 신시가지 1세대 당 1.5대 이상/ 기성시가지 1세대 당 1.3대 이상) - 설치위치: 차량 동선계획과 연동하여 적절한 배치 고려		
공공시설	- 학교, 근린생활시설, 마을회관, 놀이터 등 계획부지 및 주변부 거주인구 특성을 고려한 다중이용시설 설치 고려		도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제 89조
기타	- 입지여건에 따른 문제점 대안을 위한 기반시설 설치 고려(예시_ 소음발생 우려시 소음방지벽, 완충녹지계획 등)		

[참조] 사업유형별 공원·녹지 확보비율(도시공원법 시행규칙 별표2)

개발계획	기준 도시공원 또는 녹지의 확보기준
1. 「도시개발법」에 의한 개발계획	가. 1만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5 퍼센트 이상 중 큰 면적 나. 30만제곱미터 이상 100만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 6제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 9퍼센트 이상 중 큰 면적 다. 100만제곱미터 이상 : 상주인구 1인당 9제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 12퍼센트 이상 중 큰 면적
2. 「주택법」에 의한 주택건설사업계획	1천세대 이상의 주택건설사업계획 : 1세대당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적
3. 「주택법」에 의한 대지조성사업계획	10만제곱미터 이상의 대지조성사업계획 : 1세대당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적
4. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비계획	5만제곱미터 이상의 정비계획 : 1세대당 2제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적
5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 개발계획	전체계획구역에 대하여는 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제21조의 규정에 의한 공공녹지 확보기준 적용
6. 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발계획	가. 10만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 6제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 12퍼센트 이상 중 큰 면적 나. 30만제곱미터 이상 100만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 7제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 15퍼센트 이상 중 큰 면적 다. 100만제곱미터 이상 330만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 9제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 18퍼센트 이상 중 큰 면적 라. 330만제곱미터 이상의 개발계획 : 상주인구 1인당 12제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 20퍼센트 이상 중 큰 면적
7. 「유통산업발전법」에 의한 사업계획	가. 주거용도로 계획된 지역 : 상주인구 1인당 3제곱미터 이상 나. 전체계획구역에 대하여는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제5조의 규정에 의해 작성된 산업입지개발지침에서 정한 공공녹지 확보기준 적용
8. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 의한 개발계획	가. 주거용도로 계획된 지역 : 상주인구 1인당 3제곱미터 이상 나. 전체계획구역에 대하여는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제5조 규정에 의해 작성된 산업입지개발지침에서 정한 공공녹지 확보기준 적용
9. 법 제9호에 따른 그 밖의 개발계획	주거용도로 계획된 지역 : 상주인구 1명당 3제곱미터 이상

결 론

1. 연구 결과
2. 정책 건의

제5장

제5장 결론

1. 연구 결과

- 도시의 사회·경제적 여건 변화와 더불어 도시개발 주체가 관 주도에서 민간 영역에서 확장되는 추세에서 합리적이고 지속적인 도시개발을 위하여 주변 지역과 조화되는 도시 개발 및 관리방향 설정에 대한 필요성이 제기되었음
- 민간 주도의 도시개발 사업 제안이 증가하는 가운데 대규모 도시개발 사업추진을 위한 사전검토는 합리적인 도시개발과 쾌적한 도시환경 조성 및 도시공공성 확보 차원에서 매우 중요한 부분임. 도시공공성 확보 및 주변지역과 조화된 합리적인 도시개발을 유도하기 위해 도시개발 사업추진 여부를 결정하기 위한 검토 가이드라인을 마련할 필요성이 있음
- 이러한 연구 배경 및 필요성을 전제로 본 연구에서는 도시개발 사업추진 검토 시 도시 발전방향 및 상위계획과 부합하고, 도시 공공성 확보 및 주변 지역과 조화롭고 합리적인 도시개발을 유도할 수 있도록 “대전시 도시개발 사업추진 검토방안”을 제안함
- 제1장에서는 연구 배경 및 목적, 연구내용 및 방법을 제시하였으며, 제2장에서는 관련 선행연구 및 도시개발 관련 법제도 고찰을 통해 도시개발의 개념 및 단계별 개발계획 수립시 고려사항, 대전시 관련 도시 상위계획과 도시 공공성 증진 관련 개념을 고찰하였음
- 제3장에서는 대전시 도시개발사업 추진 현황 검토를 통해 도시개발사업의 입지가 시가지 외곽으로 확장되는 추세에서 민간 주도의 사업추

진 건수 비중이 높아지는 등 사업추진 특성을 검토하였으며, 민간 주체의 대규모 도시개발사업의 사전검토 및 심의내용에서 제시된 주요 심의사항 및 기반시설 설치 비율(전체 주용도 기능 대비 기반시설 규모 비율)의 특성을 살펴보았음

- 기반시설의 종류는 도로, 공원 및 녹지, 주차장, 공공시설(학교 및 문화시설 등)로 사업구역 입지 여건에 따라 세부계획이 제안되었음
- 기반시설 설치비율은 부지면적 기준으로 평균 31.4%(68.6:31.4)로 주용도 및 기반시설 간 평균 비율은 최소 23.8%~최대 39.7%인 것으로 분석됨. 도시개발사업의 입지 및 계획 내용에 의해 기 기반시설의 현황 및 소요용량 등이 상이하고, 도시개발 사업추진 검토단계에서 일괄적인 비교 검토 기준으로 활용에는 어려움이 예상되나, 신규 사업추진의 심의시 유사사례 대상별 비교 검토를 위한 기초자료로서의 활용은 가능할 것으로 판단됨

○ 제4장에서는 대전시 도시개발 사업추진 검토방안을 대전 도시기본계획 및 부문별 관련 계획의 주요 내용, 대전시 도시개발 추진 현황자료를 기초하여 단계별 주요 검토항목을 제시하였음

〉 1단계: 도시 발전축 정합성 검토단계

- ▶ 도시 발전축 정합성 검토단계로 도시 발전축과 도시공간구조에 따른 생활권별 개발방향 등 상위계획과의 개발 정합성 및 사업추진 필요성에 대한 당위성 검토
 - 도시 발전축(도시 비전과 목표 및 전략 등)
 - 대전시 관련 상위계획(도시공간구조에 따른 생활권역별 개발방향)

〉 2단계: 개발사업 입지여건 검토단계

- ▶ 제한된 도시개발사업의 입지여건 검토단계로 개발가능용지 부합 여부를 검토하며 개발구역 경계 설정 검토 병행
 - 개발가능용지 여부

- 개발구역 경계 검토(입지여건, 지형지세, 구역경계 설정기준 부합 여부)
- 도시기본계획상 개발가능지 중 3개항목(개발사업 시행지역(구역) 제척된 토지, 공원녹지축, 상태자연도 1·2등급지) 해당 경우 제외
- 개발가능지 내 개발불능지 일부 포함될 경우 보전적 토지이용계획(공원, 녹지 등) 고려될 시 도시계획위원회 심의로 검토 결정

〉 3단계: 토지이용 및 개발밀도계획 검토단계

- ▶ 개발계획 내용과 주변지역과의 조화, 입지여건 및 개발규모에 따른 용지혼합배치 등 관련 개발법령 및 지침사항 부합여부 검토
 - 토지이용계획(주변 지역과의 조화 여부, 복합용도 활용 여부)
 - 개발밀도계획(주용도 개발 필요성, 시설 규모의 적정 여부)

〉 4단계: 기반시설 계획 검토단계

- ▶ 기반시설 계획 검토단계로 주변 지역과의 여건, 토지이용 및 개발 밀도계획과 연동한 적정 기반시설 용량 및 계획방향을 검토
 - 주변 여건 및 개발밀도 상향을 고려한 기반시설 용량 확보 검토단계
 - 기반시설 용량 및 계획방향
 - 기반시설 설치 공통사항: 해당 구역 및 인접지역 주민 누구나 이용가능하도록 계획 전반에 대한 공공성 확보
 - 주요 기반시설(도로, 공원 및 녹지, 주차장, 근린 공공시설 등)별 세부 검토항목 제시

2. 정책 건의

- 본 연구는 도시 발전방향 및 상위계획과 부합하고 주변 지역과 조화롭고 합리적인 도시개발을 유도하기 위하여 대전시 도시개발 사업추진 검토방안을 제안하였음
- 도시개발사업의 검토과정에서 검토항목에 대해 일괄적으로 평가하기 보다는 사업 대상별 주요 개발계획(입지, 주용도 기능 및 개발규모, 용도

기능에 따른 부문별 계획) 내용과 개발구역 주변 여건을 종합하여 검토되어야 할 것임

- 특히 개발사업의 입지 및 주용도와 관련하여 도시 관련 상위계획상의 도시 발전축과 대전시 현안과제와 연동하여 탄력적으로 적용될 필요성이 있음

- 또한 토지가격 및 미개발지 등 개발부지 확보가 용이하다는 측면에서 도심부 외곽으로 외연적 확산을 이루는 개발사업의 경우 개발사업의 당위성을 입지와 연관하여 면밀히 검토되어야 할 것임

○ 도시개발사업 추진에 따른 기반시설 설치계획은 개발구역의 입지 여건에 따라 소요되는 기반시설의 설치 규모 및 기능이 상이함. 기반시설 설치규모 기준을 정량적으로 적용하기 보다 도시계획위원회 심의과정에서 기반시설설치 규모 및 종류, 설치계획 등에 대한 종합적인 검토가 요구됨

○ 보다 심도 있는 심의결과가 합리적으로 도출될 수 있도록 도시개발 사업추진 사전검토 단계에서는 기반시설 설치계획 관련 법적 기준과의 부합성 검토와 입지 여건에 따른 기반시설 계획내용의 적절성을 검토할 수 있도록 주요 기반시설 설치 유형별 현황분석 자료 검토가 요구됨. 또한 도시개발 사업추진 검토시 적정 규모의 기반시설 설치계획을 비교하고 유사한 개발사례를 참조하기 위해서는 기 추진된 도시개발사업의 심의내용을 검토항목에 맞추어 자료를 집적화할 필요성이 있음

○ 본 연구의 결과는 민간 주체의 도시개발사업 제안시 사전검토 또는 심의과정에서 사업추진에 대한 적정성을 검토하는데 활용될 것을 기대됨. 도시개발사업의 입지여건 및 개발계획 내용에 의해 종합적인 검토가 요구되는 기반시설 설치계획 기준과 기 추진된 도시개발사업의 기반시설 확보 부분은 관련 자료 확보의 어려움으로 개발행위제한 완화에 따른 적정 기반시설 규모 계획기준을 제시하는데 한계가 있음. 향후 관련 유형의 연구가 지속적으로 진행되어야 할 것으로 사료됨

참고문헌

대한국토·도시계획학회(2002), <도시개발론>, 보성각
김현아(2007), <대규모 개발사업에 대한 민간역할 확대방안>
임준홍(2017), <소규모 주거형 도시개발사업 계획기준(안) 검토를 위한 기초연구>
이미라(2007), <민간도시개발사업의 효율적 추진방안 연구>, 대한국토도시계획학회
정기학술대회 논문집
장세훈(2011), <도시정책의 낡은 패러다임 벗어던지기>, 경제와 사회, 통권 제91호

국토의 계획 및 이용에 관한 법률

광역도시계획수립지침

개발제한구역해제를 위한 도시관리계획수립지침

개발행위허가 운영지침

도시·군기본계획수립지침

도시·군관리계획수립지침

도시개발법

도시개발법 시행령

도시개발업무지침

도시계획 시설 기준에 관한 규칙

택지개발업무지침

혁신도시계획기준

지속가능한 신도시계획기준

도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

국토교통부 :국가공간정보포털(URL: <http://www.nsd.gov.kr>)

대전광역시 홈페이지

<https://unhabitat.org/>

국토교통부, 제4차국토종합계획

국토연구원, 제5차국토종합계획(안), 공청회자료
국토교통부, 지구단위계획제도 길라잡이
대전광역시(2000), 2020 대전권 광역도시계획
대전광역시(2011), 2020 대전 도시기본계획
대전광역시(2013), 2025 경관계획
대전광역시(2016), 2020 공원녹지기본계획
대전광역시(2018), 도시재생전략계획(변경)

