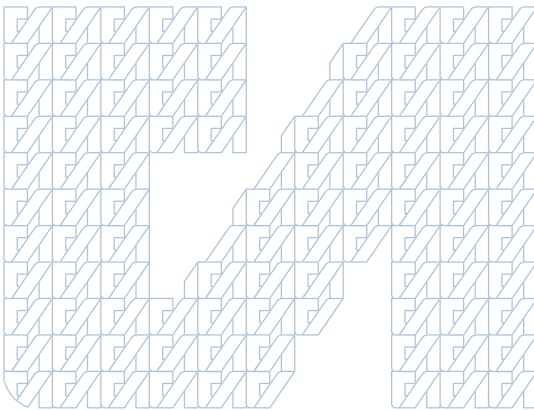


# 대전시 용도지역별 개발밀도 실태조사 및 개선방안 연구

정경석





정책연구 2022-65

# 대전시 용도지역별 개발밀도 실태조사 및 개선방안 연구

정경석

연구책임 • 정경석 / 혁신공간연구실 책임연구위원

정책연구 2022-65

대전시 용도지역별 개발밀도 실태조사 및  
개선방안 연구

발행인 김 영 진

발행일 2022년 12월

발행처 대전세종연구원

34863 대전광역시 유성구 전민로 37(문지동)

전화 : 042-530-3588 팩스: 042-530-3528

홈페이지 : <http://www.dsi.re.kr>

인쇄 : 현대영상미디어 TEL 042-673-7237 FAX 042-673-7239

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 정책 건의

### □ 용도지역 비중 및 용적률 기준 적용 간의 연계성 부족

- 타 특광역시와 용도지역별 허용용적률 기준을 비교해 보면, 주거 지역에 대한 허용용적률은 낮은 편에 속하나, 상업지역에서의 용적률 기준은 높게 설정되어 있음
- 주거 비율과 관련해서는 서울시(87.7%) 다음으로 주거면적 비율이 높은 것으로 나타남
  - 전국 주거면적 비율의 평균은 63.4%, 광주시 71.7%, 대구시 67.0%, 부산시 61.9%, 인천시 56.8%, 울산시 43.0% 순임
- 대전시의 상업지역 비율은 9.2%로서 부산(11.1%), 대구(10.2%), 인천시(11.2%)에 비해서는 낮은 편에 속하나, 인구 규모가 비슷한 광주(7.4%), 울산(4.9%)에 비해서는 높게 나타남
- 공업지역 비율은 17.7%로서 서울시(5.4%)를 제외하고는 6대 광역시 중 가장 낮은 비율을 보이고 있음

### □ 실제 달성 용적률과 용적실현비 간의 높은 괴리율

- 종세분별 주거지역의 실제 달성 평균용적률은 71.9%~111.5%, 준주거지역의 평균 용적률은 226.6%로 나타나는 데 반해, 용적실현비는 38.6%~71.9% 수준으로 현재 추진 중인 정비사업들이 완료됨을 가정한다면, 주거지역의 용적실현비는 대략 60~70%대 일 것으로 전망됨
- 준주거지역의 용적실현비는 약 56.6%로 최대 약 43%의 추가 개발이 가능할 것으로 예상되나, 필지 형상 및 규모, 도로와의 접도율 등 주변 여건 상황에 따라 추가 개발이 가능한 밀도 용량은 더 제한적일 것으로 예상됨

- 상업지역은 타 특광역시에 비해 지정 면적 비율이 높을 뿐 아니라, 용적률 적용 기준도 상대적으로 높아, 상업 내지 업무 등과 관련된 개발수요가 부족한 지방 대도시의 경우, 상업지역 용도에 부합하는 건축물의 용도보다는 주거용도 중심의 주상복합 개발압력이 더 가속화될 것으로 예상됨
- 표고 70m 이상 지역과 하천변 주변 지역은 대전시 전체의 평균 달성 용적률 및 용적 실현비에 비해 낮은 편에 속하나, 향후 이들 지역에 대한 개발압력은 더 크게 나타날 것으로 예상되므로 이들 지역에 대한 체계적이고 구체적인 개발밀도 관리 수단 도입 및 관리방안 마련이 필요
- 주요 역세권별로 살펴본 현재의 용도지역 지정 및 운용 특성상 역세권 중심의 고밀·압축개발은 쉽지 않을 것으로 예상됨에 따라 역세권 위계에 따라 복합개발이 가능한 용도지역으로 상향 조정이 필요해 보이며, 그에 따른 밀도관리 기준이 별도로 마련될 필요가 있음

#### □ 정책제언

- 역세권 지역을 중심지나 생활권의 거점 공간으로 설정하는 경우, 토지이용 및 밀도 고도화를 유도할 수 있도록 용도지역 상향 및 밀도 상향에 대한 도시계획적 관리 필요
  - 역세권 지역 내 개별 필지 단위의 상향은 지양하되, 합필을 통한 일정 규모 이상의 블록 또는 단지 단위로 용도지역 및 밀도 상향을 유도
  - 이 경우, 규제로 인식한 제도적 저항이 유발될 수 있는 만큼, 기존 지구단위계획구역의 경우, 현행 운영방식을 유지하되, 향후, 용도지역 상향 등 중대한 변경이 수반되는 경우에 한해, 기준용적률을 낮추고 인센티브 부여율을 높이는 방향으로 점진적인 개선 필요
  - 신규로 지구단위계획을 수립하는 구역에 대해서는 처음부터 기준용적률을 낮추고 인센티브 부여율을 높이는 방향으로 도시계획조례 개정 및 지구단위계획 수립지침 개정

- 개발사업자에 대한 지나친 개발이익의 부여를 방지하기 위해 보다 정교한 사업성 검토 및 검증 수단 마련과 기부채납 등의 공공기여 방안에 대한 제도적 장치 보완을 통해 사업자뿐 아니라, 행정관리청에서도 규제영향 및 사업성 등이 투명하게 예측될 수 있도록 유도
  - 규제강화에 따른 제도적 저항과 규제영향평가에 대응하기 위해서는 민간시행자, 지역주민, 지자체 등 이해관계자의 규제영향이 투명하게 예측될 수 있도록 보다 정교한 사업성 검토 및 기부채납 등의 공공기여 방안에 대한 제도적 장치 마련 필요
- 한 도시의 개발밀도 관리는 이처럼 도시 전체의 공간구조와 토지이용 계획, 교통계획체계와의 관계성을 고려하여 공간별 중심 위계를 정하고, 생활권 및 도시기능 등을 배분함으로써 인구밀도 및 건축밀도 등의 체계적 관리가 가능해 지게 됨
- 따라서 도시의 개발밀도관리는 2040 도시기본계획의 수립과 대전 그랜드플랜 수립을 통해 대전시가 지향해 나가야 할 도시 미래상에 대한 구체적인 설정과 계획 내용 간의 정합성 확보와 보다 정교하고 체계적인 도시관리 수단이 강구될 필요가 있음

# 차 례

제1장 서론 .....	3
제1절 연구의 배경과 목적 .....	3
1. 연구의 배경 .....	3
2. 연구의 목적 .....	4
제2절 연구의 범위와 방법 .....	5
1. 연구의 범위 .....	5
2. 연구의 방법 .....	6
3. 연구의 기대효과 .....	6
제2장 이론적 고찰 .....	9
제1절 개발밀도의 개념 .....	9
1. 개발밀도의 개념 정의 .....	9
2. 개발밀도 관리의 의의 .....	10
3. 개발밀도 관련 용어 정의 .....	11
4. 선행연구 고찰 및 본 연구의 차별성 .....	12
제2절 개발밀도 관리제도 .....	14
1. 개발밀도 관리제도 개요 .....	14
2. 국토계획법상의 용도지역별 개발밀도 .....	16
제3장 현황 및 실태 분석 .....	21
제1절 일반 현황분석 .....	21
1. 특광역시별 용도지역 용적률 운용 현황 .....	21
2. 특광역시별 용도지역 면적 및 구성비 .....	22
3. 특광역시별 주거지역의 총량 .....	23



제2절 자료 구축 및 분석 방법론 .....	25
1. 자료 구축 .....	25
2. 분석 방법론 .....	29
제3절 대전시 개발밀도 실태 분석 .....	30
1. 용도지역별 밀도분석 .....	30
2. 자치구별 밀도분석 .....	34
3. 경관상세계획 수립 대상구역별 밀도분석 .....	50
4. 역세권 반경 300m 이내 밀도분석 .....	62
제4절 정책적 시사점 .....	74
1. 주요 교통 결절점 및 역세권 중심의 복합개발 유도 .....	74
2. 직주근접 및 직주균형의 도시공간 구조로 재편 .....	77
제4장 연구요약 및 정책제언 .....	81
제1절 연구요약 및 정책제언 .....	81
제2절 향후 연구과제 .....	88

## 표 차례

〈표 2-1〉 개발밀도 관련 주요 선행연구 사례	13
〈표 2-2〉 용도지역별 개발밀도 현황	17
〈표 3-1〉 특광역시 용도지역별 용적률 운용 현황	21
〈표 3-2〉 특광역시별 용도지역 면적 및 구성비	22
〈표 3-3〉 특광역시·특별자치시별 주거지역 총량 비교	24
〈표 3-4〉 대전시 건축물대장 표제부상 속성정보 누락 비율	25
〈표 3-5〉 대전시 건축물대장 총괄표제부상 속성정보 누락 비율	26
〈표 3-6〉 대전시 건축물대장 표제부+총괄표제부상 속성정보 누락 비율	26
〈표 3-7〉 대전시 용도지역별 용적 실현율 (100m 격자셀)	30
〈표 3-8〉 서울시 개발밀도 현황	32
〈표 3-9〉 대전시 건축물대장 원시자료를 활용한 용적 실현율	33
〈표 3-10〉 대전시 5개 자치구 용도지역별 평균 실현 용적률	34
〈표 3-11〉 동구 대지면적 규모별 실현 용적률	37
〈표 3-12〉 동구 대지면적 규모별 실현 용적률(계속)	38
〈표 3-13〉 중구 대지면적 규모별 실현 용적률	39
〈표 3-14〉 중구 대지면적 규모별 실현 용적률(계속)	40
〈표 3-15〉 서구 대지면적 규모별 실현 용적률	41
〈표 3-16〉 서구 대지면적 규모별 실현 용적률(계속)	42
〈표 3-17〉 유성구 대지면적 규모별 실현 용적률	44
〈표 3-18〉 유성구 대지면적 규모별 실현 용적률(계속)	45
〈표 3-19〉 대덕구 대지면적 규모별 실현 용적률	48
〈표 3-20〉 대덕구 대지면적 규모별 실현 용적률(계속)	49
〈표 3-21〉 표고 70m 이상 용도지역 지정 비율	51
〈표 3-22〉 표고 70m 이상 지역의 용적 실현율 현황	52

〈표 3-23〉 표고 70m 이상 대지면적 규모별 실현 용적률	53
〈표 3-24〉 표고 70m 이상 대지면적 규모별 실현 용적률(계속)	54
〈표 3-25〉 하천구역 반경 300m 이내 지역의 용도지역 지정 비율 현황	56
〈표 3-26〉 하천구역 반경 300m 내 용적 실현율	57
〈표 3-27〉 하천변 300m 이내 대지면적 규모별 실현 용적률	60
〈표 3-28〉 하천변 300m 이내 대지면적 규모별 실현 용적률(계속)	61
〈표 3-29〉 지하철 1호선 용도지역 및 용적 실현율 현황	62
〈표 3-30〉 도시철도 2호선(트램) 용도지역 및 용적 실현율 현황	63
〈표 3-31〉 충청권광역철도 용도지역 및 용적 실현율 현황	63
〈표 3-32〉 역세권 반경 300m 이내 대지면적 규모별 실현 용적률	65
〈표 3-33〉 역세권 반경 300m 이내 대지면적 규모별 실현 용적률(계속)	66
〈표 3-34〉 1호선 역세권 대지면적 규모별 실현 용적률	67
〈표 3-35〉 1호선 역세권 대지면적 규모별 실현 용적률(계속)	68
〈표 3-36〉 트램선 역세권 대지면적 규모별 실현 용적률	69
〈표 3-37〉 트램선 역세권 대지면적 규모별 실현 용적률(계속)	70
〈표 3-38〉 충청권광역철도 역세권 대지면적 규모별 실현 용적률	72
〈표 3-39〉 충청권광역철도 역세권 대지면적 규모별 실현 용적률(계속)	73
〈표 4-1〉 7대 특광역시별 기준·허용·상한용적률 운영 현황	85
〈표 4-2〉 7대 특광역시별 기준·허용·상한용적률 운영 현황(계속)	86

## 그림 차례

[그림 3-1] 특광역시별 용도지역상의 허용 용적률 현황 비교 .....	22
[그림 3-2] 대전시 평균 용적률 격자분석 결과에 대한 3D 시각화 .....	31
[그림 3-3] 표고 70m 이상 지역 .....	50
[그림 3-4] 하천구역 용도지역 지정현황 .....	56
[그림 3-5] 하천구역 용적 실현율 현황 .....	56
[그림 3-6] 도심지 내 하천구역 반경 300m 이내 용적 실현율 현황 지도 .....	58
[그림 3-7] 도시철도 역세권별 용적률 및 용도지역 지정현황 .....	64
[그림 3-8] 대전시 행정구역별 직주균형비 분석 결과(2020년 기준) .....	78

# 서 론

- 1절 연구의 배경과 목적
- 2절 연구의 범위와 방법

## 1장

---

1장 서론

---

# 제1장 서론

## 제1절 연구의 배경과 목적

### 1. 연구의 배경

- 2040 대전광역시 도시기본계획 수립과 대전 미래전략 2040 그랜드 플랜 수립이 예정된 가운데, 대전시의 도시공간 위상 재정립과 도시 미래상에 부합하는 토지이용계획 및 밀도관리가 필요한 상황임
- 최근 개별 필지 중심의 주택건설사업과 재개발·재건축 등의 도정 사업이 본격화되면서 주거 기능 위주의 고밀개발이 산발적으로 진행됨에 따라 처리 가능한 기반시설에 대한 부담 가중과 기존의 도시공간구조가 왜곡되는 현상이 발생하고 있음
- 또한 일부 신도심 지역에 한해서는 조성 당시의 계획 인구밀도 대비 최근 1~2인 가구의 증가로 인해 평균 세대수가 감소함에 따라 수용 가능한 기반시설의 여유 용량만큼 개밀 밀도를 더 상향시켜 토지이용의 효율성을 더 제고시킬 필요가 있다는 주장도 꾸준히 제기되고 있음
- 또 한편에서는 도시 내에서의 에너지 소비를 줄이고 탄소배출을 저감시키는 등 지속 가능한 회복력(Resilience) 있는 도시로 전환해 나가기 위해서는 주요 도심권 및 역세권, 주요 환승 거점지역을 중심으로 한 고밀형의 입체복합개발을 유도해 냄으로써 대중교통 지향형의 직주근접형 도시공간구조로 재편해 나가야 한다는 목소리도 점차 커지고 있음
- 그러나, 도시공간의 변화에 대한 시대적 요구에 적절히 반응하고 효과적으로 대응해 나가기 위해서는 무엇보다도 대전시의 도시공간 및 밀도관리 실태에 대한 정확한 진단이 전제되어야 함에도 불구하고, 아직까지 이에 대한 명확한 분석이나 충분한 논의는 이뤄지지 못했음

- 공간 위계별, 지역별 토지이용 특성에 따라 수용 가능한 개발밀도 및 규모 등을 예측해내고 이를 환류 조정함으로써 도시 전반에 대한 계획적이고 체계적인 밀도에 대한 배분 전략이 필요한 시점임

## 2. 연구의 목적

- 이에 본 연구에서는 대전시 전역을 대상으로 공간구조를 파악하는 데 있어 가장 기본이 되는 개발밀도와 관련한 실태 분석을 수행함으로써 향후 대전시의 도시 미래상 설정과 공간구조 재편의 기본 방향 설정과 관련한 정책적 함의를 도출해 보고자 함
- 즉, 직주근접형의 공간구조 및 복합적 토지이용을 통한 15분 또는 20분 단위의 생활권 공간구조로 재편이 필요한 시점에서 현재의 토지이용과 도시의 밀도 수준이 이를 충분히 뒷받침해 줄 수 있는지를 검증해 보고자 함



## 제2절 연구의 범위와 방법

### 1. 연구의 범위

#### □ 공간적 범위

- 본 연구의 공간적 범위는 대전시 행정구역 전역(539.5km<sup>2</sup>)을 대상으로 세움터에 등록된 건축물대장 전수자료를 확보하여 건축물대장상에 표기된 각 필지별 달성된 용적률을 토대로 법상에서 규정하고 있는 최대 허용 용적률(법정 용적률) 대비 실제 어느 정도 용적률이 실현되었는지를 여러 입지 특성 및 토지 규모 등의 조건 하에 면밀한 실태 분석에 중점을 두고자 함

#### □ 시간적 범위

- 본 연구의 시간적 범위로서 분석 기준 년도는 2021년 말 기준 자료를 확보하여 분석에 활용토록 하되, 세움터 상의 건축물대장과 연속지적도 등은 2022년 9월 최신자료를 가지고 분석에 활용토록 함

#### □ 내용적 범위

- 개발밀도는 크게 광역도시계획이나 도시 기본계획상에서 다루는 거시적 관점에서의 개발밀도 관리방안과 개별 토지 단위의 건축 행위 과정에서 밀도를 직접적으로 규제하는 수단으로서의 의미를 모두 포함하는 개념으로 쓰이나, 본 연구에서는 밀도를 직접적으로 규제하는 수단으로서의 개발밀도를 중점적으로 다루고자 함
- 밀도규제 수단으로서의 개발밀도는 가구 및 필지 단위에서 적용되는 밀도규제 및 운용에 관한 사항들로서 대표적인 예가 용도지역별로 차등 적용되는 건폐율과 용적률 등을 들 수 있으며, 지구단위계획 구역의 경우, 지구단위계획 수립지침 등을 통해 특정 블록별로 밀도관리를 각각 다르게 적용 및 운용할 수 있음

- 본 연구에서는 개발밀도 중 특히 건축물에 국한하여 건축 행위에 의해 실제 달성된 용적률을 중심으로 실현 용적률을 입지 특성별, 필지 규모별로 각각 비교 검토코자 함
- 본 연구에서는 대전시의 건축물 중심의 개발밀도 실태를 파악하는 것이 주된 목적이기에 이러한 개발밀도에 영향을 미치는 요인들에 대한 규명 노력은 별도의 후속 연구로 대체하고자 함

## 2. 연구의 방법

- 개발밀도의 개념에 대한 국내외 선행연구 고찰
- 밀도관리와 관련한 국내 제도 현황 및 관계 법령 등 검토
- 개발 밀도분석과 관련한 자료수집 및 분석 방법론 등 제시
- 자치구별, 표고 70m 이상 지역, 하천변 반경 300m 이내 지역, 역세권별 (반경 300m) 용도지역 배분 비율과 실현 용적률 등을 각각 비교 분석
- 상기 입지 조건에 따라 필지 규모별 용적 실현율 등을 비교 분석
- 실현 용적률 분석 결과를 토대로 향후 도시공간구조 위계 설정 및 생활권 배분 시 고려해야 할 정책적 시사점 및 공간관리 정책 방향 등을 제시
- 향후 후속 연구가 더 필요한 과제 등을 제시

## 3. 연구의 기대효과

- 용도지역별 용적 실현비 산정을 통해 대전광역시 도시계획 조례 용적률 검증
- 도시기본계획에서 중심지체계 검증 시 활용 및 입지 특성에 따른 실현 용적률 확인 등에 활용
- 2040 도시기본계획과 미래도시전략 2040 그랜드플랜 수립 시 도시공간 위계 설정 및 생활권 배분 등에 참고할 수 있는 기초자료로 활용
- 도시 미래상 설정을 위한 방향성 제시와 도시공간 재구조화를 위한 정책 수립에 참고자료로 활용

## 이론적 고찰

1절 개발밀도 개념

2절 개발밀도 관리제도

## 2장

---

## 2장 이론적 고찰

---

## 제2장 이론적 고찰

### 제1절 개발밀도의 개념

#### 1. 개발밀도의 개념 정의

- 개발밀도는 도시 또는 시가지로 개발하는 토지에 대한 물량(인구, 세대수, 녹지면적, 건축면적 등) 또는 활동량(고용 자수, 통행량 등)의 분포 정도를 비교하는 수치임(박재길 등, 2001)
- 특히, 시가지 개발 규모 및 도시개발의 강도 등을 관리하고자 할 경우, 인구 및 건축물의 밀도가 중요한 고려요인이 될 수 있으며, 개발밀도는 단위면적당 인구 또는 건축물의 수량, 연 면적 등으로 계측될 수 있음
- 지표의 주안점을 인구로 볼 것인가, 건축물로 볼 것인가에 따라 인구밀도와 건축밀도로 구분이 가능함
- 인구밀도(Population Density)는 주야간인구밀도, 세대밀도(Household Density), 호수밀도(Dwelling Density), 상주 및 유동 인구밀도, 고용밀도 등 다양한 시각에서 해석이 가능하고, 건축밀도는 일반적으로 건폐율·용적률 등으로 표현이 됨
  - 인구밀도는 보통 단위면적당 거주 인구수를 의미하며, 세대밀도는 단위면적당 거주 세대수를, 그리고 호수밀도는 단위면적당 입지 주택 수 등을 의미함
- 건축밀도(Architecture Density)는 건폐율(Building Coverage Ratio), 용적률(Floor Area Ratio), 공지율(Open Space Ratio) 등이 이에 해당하며, 건폐율은 건축면적 합계를 부지면적 합계로 나눈 비율을, 용적률은 건축 연면적 합계를 부지면적 합계로 나눈 비율을 의미하고, 공지율은 비건축 면적(공지 면적) 합계를 부지면적 합계로 나눈 비율을 의미함

- 한편, 토지이용 유형에 따라 도시밀도(Overall Density), 주거밀도 (Housing Density), 상업밀도(Commercial Density) 또는 시가지 밀도 등으로 구분이 되기도 함
  - 도시밀도는 도시용지에 대한 인구밀도를 의미하고, 주거밀도는 주거용지에 대한 인구밀도 내지 건축밀도를 의미하며, 상업밀도나 시가지밀도 등은 상업용지나 시가지 전체에 대한 건축밀도 내지 건축 용도의 비율 등을 의미함
- 대상 토지의 편입 여부에 따라 총 밀도 및 순밀도로 구분 또한 가능한데, 총 밀도(Gross Density)는 개발규제 및 개발규모 등의 산정을 위해 개발 계획을 사전에 수립하면서 활동 영역에 포함되는 모든 토지(도로, 학교, 공지, 녹지, 하천 등)를 포함한 개념이라면, 순밀도(Net Density)는 법령이나 허가조건으로 규정하여 주로 획지(Lot)별 토지이용 강도를 직접적으로 규제하는 수단의 개념으로 쓰이며, 해당 토지만을 대상으로 측정된다는 점에서 차이점이 있음

## 2. 개발밀도 관리의 의의

- 도시의 생애주기는 성장과 정체, 그리고 쇠퇴 주기로 구분할 수 있는데, 이러한 생애주기에 가장 큰 영향을 미치는 요인은 인구와 산업의 이동 특성에서 찾을 수 있음
- 인구와 생산요소로서의 산업이 특정 지역에 집중하게 되면, 도시는 성장기를 맞이하게 되고, 이를 수용할 수 있는 기반시설의 용량을 초과하거나, 도시 규모 내지 밀도가 적정 수준을 넘어서게 되면서 도시화의 효용은 급격하게 저하되고, 어느 순간에는 효용성이 하강 국면에 진입하게 됨
- 그러함에도 불구하고, 도시 규모가 제공하는 다양한 문화경제적 기회가 삶의 질보다 우선하는 한 인구와 산업은 지속적으로 집중하게 됨
- 따라서 지속 가능한 도시발전을 위해서는 도시가 제공하는 한계 효용의 범주를 벗어나지 않도록 하는 적정 수준의 개발밀도 관리가 필요함

- 지속 가능한 도시발전을 위한 관리 수단으로서 서구에서는 압축도시의 개념이 포괄적으로 활용되고 있는데, 고용 집적과 주거지 집산화 및 혼합토지의 이용이 그 핵심적 관리 수단으로 활용되며, 필요에 따라서는 특정 거점 및 중심지역의 개발밀도를 어느 정도 상향시키는 개념까지를 포괄하고 있음
- 즉, 도시공간구조를 중심지체계와 연계하고, 광역 및 도시기반시설이 감내할 수 있는 수준으로 개발밀도를 관리하는 것이 핵심임
- 개발밀도는 타 지역에 비해 해당 지역의 토지이용 강도를 상대적으로 측도하고 비교해 볼 수 있는 유효한 지표로 활용됨
- 시가지 현황 및 도시환경 수준을 판정하고 평가해 볼 수 있는 척도가 되기도 하며, 인구와 공공 편의 시설 간의 배치 및 규모 등을 가늠할 수 있는 지표가 되기도 함

### 3. 개발밀도 관련 용어 정의

- 법정 용적률은 법에서 정하는 용도지역별 최대 허용 용적률을 의미하며, 도시개발 정도를 규정하고, 토지이용의 강도를 한정하기 위한 수단으로 사용될 뿐만 아니라, 토지의 효율적인 활용, 도시경관 관리, 밀도관리 등을 위하여 주요한 도시 계획적 도구로 활용이 됨(강병기, 1983; 김수현 등, 2019)
- 실현 용적률이란 도시공간에서 건축 행위를 통해 실제로 달성된 용적률을 의미하며, 실현 용적률은 법정 용적률 이외에 개별 필지의 규모 및 형상, 도로접도 폭을 포함하는 도시조직(Urban Tissue)의 여건과 입지 특성 등의 물리적 환경과 부동산시장 상황 등의 경제적 여건 변화 등에 따라 결정이 됨
- 용적 실현비는 개별 필지에서 법정 용적률에 대한 실현 용적률의 비율을 뜻하며, 이를 통해 개별 필지별 또는 특정 블록 및 구역별로 제도 및 물리적 여건, 경제적 상황 변화 등의 요인이 개발밀도에 어느 정도 영향을 미쳤는지를 가늠해 볼 수 있으며, 법정 용적률 대비 추가적으로 개발이 가능한 건축밀도 용량 등의 정도를 파악해 볼 수 있는 지표로 활용이 됨

#### 4. 선행연구 고찰 및 본 연구의 차별성

- 개발밀도와 관련한 선행연구들은 크게 개발밀도 실현에 관한 연구와 개발밀도에 영향을 미치는 요인 연구로 구분이 됨
  - 개발밀도 실현 관련 연구는 도로, 녹지, 학교 등의 기반시설 수준과 개발밀도와의 관계를 밝힌 연구(최막중 외, 1999; 오규식 외, 2003)와 이들 기반시설 수준의 조건에 따른 개발밀도 구현 특성을 고찰한 연구(윤상복 외, 2004; 이지은, 2011)들이 있음
- 개발밀도에 영향을 미치는 요인 연구들은 주로 법적 규제사항과 지역의 물리적 특성이 개발밀도에 구체적으로 어떤 영향을 미치고 있는지는 밝히는 연구들(이희정 외 2001; 이인성 외 2009)이 대부분임
- 이들 선행 연구들은 도시 공간의 위계, 기반시설, 입지특성, 개발 주체 등에 따라 용적률의 실현에 영향을 미치는 정도에 차이가 있음을 실제 대상지 분석을 통해 실증한 점은 의미가 있으나, 도시 전체 지역을 대상으로 하기보다는 주로 행정동 단위, 특정 지역 및 단일 용도지역 등 공간 범위를 한정하여 수행함으로써 일반화된 결과를 도출해 내기에는 한계가 있었음
- 또한, 김수현 외(2019)의 연구를 제외하고는 각 용도지역의 차이를 고려한 분석은 거의 이뤄지지 못했음
- 따라서 본 연구에서는 대전시 전체 공간을 대상으로 필지 단위별 연구를 수행함으로써 보다 객관적인 결과를 도출해 내는 한편, 용도지역별, 대지 규모별, 역세권 및 하천변 등의 입지 특성별로 용적 실현비 및 개발밀도의 특성 등을 비교 분석해 본다는 점에서 본 연구의 차별성을 들 수 있음



〈표 2-1〉 개발밀도 관련 주요 선행연구 사례

구분	내용	비고
<p>서울시 주거지역 중세분화와 계획밀도 관련 연구의 회고와 과제 (서울연구원, 2019)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거지역 중세분의 배경과 법제화 과정</li> <li>- 서울시 주거지역 중세분계획 수립과 실제 적용</li> <li>- 주거지역 중세분화 후 운용과 여건 변화 대응 연구</li> </ul>	
<p>대구의 도시계획 용도지역 재검토과제 (대구경북연구원, 2014)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대구시 도시계획상 용도지역 지정 및 운영 현황</li> <li>- 도시계획 용도지역제의 문제</li> <li>- 대구시 도시계획 용도지역 재검토를 위한 제언</li> </ul>	
<p>도시 수용력 기반의 부산시 용도지역 관리 방향 (부산연구원, 2022)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시 수용력 기반 용도지역 수요추정 및 적정성 평가 방법</li> <li>- 도시 수용력 기반 용도지역 적정성 평가</li> <li>- 부산광역시 도시 수용력 기반 용도지역 관리 방향</li> </ul>	
<p>용적실현비(A-FAR)에 영향을 미치는 용도지역별 대지특성에 대한 분석 (김수현·최창규, 국토계획, 2019)</p>	<p>(1) 변수 설정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 종속변수 : 용적실현비(실현된 용적률 (D-FAR) / 법적용적률(L-FAR) )</li> <li>- 독립변수 :             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 대지특성(대지면적, 접도면수, 접도 너비),</li> <li>② 대지이용특성(단독/공동/상업/업무/기타용도)</li> <li>③ 입지특성(지하철역 거리, 버스정류장 거리)</li> </ul> </li> </ul> <p>(2) 대상지 : 3도심(한양도성 여의도, 영등포·용산구)에 해당하는 6개 자치구</p> <p>(3) 결론</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 기초통계 : 평균 용적실현비 (상업 43.1%, 주거 72.5%)             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 상업지역 용도지역은 높으나 재개발건축으로 인센티브 등 용적률 최대 확보</li> </ul> </li> <li>② 용도지역별 용적실현비 영향요인 회귀분석             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지면적과 용적실현비 비선형 관계</li> <li>- 접도 너비 : 맹지, 세로에 비해 광로는 용적 실현비 긍정적 영향</li> <li>- 건축경과년도 : 최근에 지어진 건축물 용적 실현비 긍정적 영향</li> <li>- 건축물 용도 : 공동주택, 상업용도, 업무용도는 연면적이 클수록 단독주택은 연면적이 작을수록 용적실현 비 긍정적 영향</li> <li>- 입지특성별 : 지하철역 거리는 가까울수록 긍정적인 영향인 반면 버스정류장까지의 거리는 반대 결과</li> </ul> </li> </ul>	

## 제2절 개발밀도 관리제도

### 1. 개발밀도 관리제도 개요

- 개발밀도 관리제도는 밀도 배분 및 밀도규제 수단의 일환으로 하위계획에 지침을 제시하는 성격으로서의 계획수립제도와 개발밀도를 직접적으로 규정하는 밀도규제 수단과 관련한 제도로 크게 구분이 됨(박재길 외 3인, 2001)
- 계획 수립을 위한 지침의 역할로서 개발밀도 관리제도는 광역 차원 및 도시 차원, 그리고 지구 차원에서 적용 가능한 개발밀도 관련 적정 기준 및 운영관리의 방향성 등을 제시하게 되는데, 대표적인 현행 계획제도로는 광역도시계획, 도시기본계획, 그리고 지구단위계획 등이 이에 해당 됨
  - 광역도시계획에서는 광역도시권 전체의 공간구조(개발축, 녹지축, 교통축 등)와 기능 분담, 녹지관리체계와 환경보전, 생활권별 정비 방향, 광역시설의 배치 등에 관하여 20년 동안의 광역도시 미래상과 장기 발전 방안을 제시, 도시계획체계 상에서 최상위계획으로서 그 하위의 도시기본계획과 도시관리계획은 광역도시계획에 부합해야 하며, 광역도시계획은 이들 하위계획에 지침적 역할을 수행
  - 광역도시계획상에서의 개발밀도 관련해서는 광역토지이용에서 광역도시권의 개발밀도 등을 고려하여 도시화예정용지를 설정토록 하고 있으며, 토지이용 유형별로 적정 개발밀도의 기준과 범주를 정하도록 하고 있음
  - 도시기본계획은 광역도시계획과의 계획적 정합성을 고려하여 도시가 지향내 나가야 할 바람직한 도시 미래상을 제시하는 한편, 도시 전체의 장기적인 발전 방향과 전략을 제시하는 계획임
  - 도시의 물적, 공간적 측면만 고려하는 것이 아닌, 사회, 환경, 문화, 경제적 측면 등을 모두 포괄하여 도시 환경의 변화를 예측하고, 대비하는 종합 계획적 성격뿐 아니라, 주요 도시관리지표의 설정과 도시기반시설의 확충 및 효율적인 도시관리 전략을 제시하는 등 정책 계획적 성격을 지니고 있기도 함
  - 주요 내용으로는 도시 특성 정의, 계획의 목표와 도시지표 설정, 도시공간 구조와 생활권 설정 및 배분, 토지이용계획, 교통-물류계획, 정보통신계획,

공공시설계획, 산업개발계획, 주거환경계획, 환경보전계획, 경관 및 미관계획, 여가 및 공원녹지계획, 사회개발계획, 도시방재계획, 재정계획 등의 부문별 계획으로 구성되어 있음

- 도시 기본계획상 개발밀도와 관련해서는 크게 생활권 설정 및 인구 배분과 토지이용계획, 주거환경계획의 3개 부문에서 다뤄지고 있으며, 생활권 차원에서는 적정 인구밀도 배분이, 토지이용계획 차원에서는 장래 주거·상업·공업 용도로 사용할 가능성이 높은 시가화 예정 용지에 대해 단계별 개발목적 및 방법, 적정 밀도 기준 등을 제시하고 있음
- 주거환경계획과 관련해서는 인구계획, 인구 배분 및 밀도계획과 개발 가능지 등을 종합적으로 고려하여 주택공급계획을 수립하도록 하고 있으며, 주택의 유형, 규모, 형태, 밀도 등은 지역 특성과 주변환경과 조화를 이룰 수 있도록 다양한 배치 방안을 고려토록 하고 있음
- 직접적인 밀도규제 수단으로서의 제도는 토지이용규제의 근간이 되는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하, 국토계획법으로 표기)상의 용도지역제가 이에 해당함
- 앞서 지침의 성격과 직접적인 밀도규제 수단의 성격을 모두 취하고 있는 제도로는 지구단위계획 수립을 통한 직접적 규제의 예를 들 수 있음
  - 지구단위계획에서는 도시기반시설 및 건축물 등을 정비하고, 가로경관을 조성하기 위한 계획으로 토지이용계획과 건축물계획 등이 상호 환류될 수 있도록 함으로써 평면적인 토지이용계획과 입체적인 시설계획이 서로 조화를 이루는데 중점을 두고 있음
  - 지구단위계획은 국토계획법에 의하여 수립하거나, 도시개발법 택지개발촉진법 도시 및 주거환경정비법 등의 개별사업법으로 지정된 사업구역에 대한 실시계획을 수립할 시 이를 반영 및 의제하도록 함으로써 사업구역의 계획적 관리를 도모하도록 하고 있음
  - 개발밀도와 관련해서는 지구단위계획 수립 시 특정 블록별 용도지역에 따라 건폐율·용적률 등을 달리 적용 및 운용할 수 있도록 하고 있음

## 2. 국토계획법상의 용도지역별 개발밀도

- 국토계획법(제36조)상 용도지역은 크게 도시지역과 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역 등으로 구분됨
  - 도시지역은 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역으로 세분되고, 관리지역은 보전관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역으로 세분됨
- 국토계획법 시행령(제30조)에서는 주거지역을 다시 전용주거지역 (제1종 제2종)과 일반주거지역(제1종 제2종 제3종), 그리고 준주거지역으로 세분토록 하고 있으며, 상업지역의 경우도, 중심상업지역과 일반상업지역, 근린상업지역, 유통상업지역 등으로 세분하여 지정할 수 있도록 하고 있음
- 공업지역의 경우도, 전용공업지역, 일반공업지역, 준공업지역으로 세분이 가능하며, 녹지지역의 경우 보전녹지지역, 생산녹지지역, 자연녹지지역 등으로 용도지역을 세분하여 지정할 수 있도록 하고 있음
- 한편, 시도지사 또는 대도시 시장은 해당 시도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 도시·군관리계획결정으로 세분된 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역을 세분하여 지정할 수 있도록 하고 있는데, 전용주거지역의 경우 제1종전용주거지역과 제2종전용주거지역으로 더 세분할 수 있고, 일반주거지역에 한해서는 제1종일반주거지역과 제2종일반주거지역, 그리고 제3종일반주거지역으로 종세분화하여 용도지역별로 건축제한 및 건폐율, 용적률 등을 달리 지정할 수 있도록 하고 있음
- 즉, 국토계획법과 각 시도 도시계획 조례에 근거하여 용도지역의 지정이 없는 지역을 포함하여 총 22개로 종 세분화된 용도지역의 지정이 가능하고, 각 용도지역 별로 허용이 가능하거나 불가능한 건축 행위를 각각 제한하고 있으며, 건축법에서 규정하고 있는 건축밀도와 관련한 건폐율 및 용적률 등을 달리 적용할 수 있도록 규정하고 있음

〈표 2-2〉 용도지역별 개발밀도 현황

용도지역 구분	국토계획법(시행령)		용도지역 세분	도시계획조례(대전시)	
	건폐율(%)	용적률(%)		건폐율(%)	용적률(%)
주거지역	50	50~100	제1종전용주거지역	50	100
	50	50~150	제2종전용주거지역	40	120
	60	100~200	제1종일반주거지역	60	150
	60	100~250	제2종일반주거지역	60	200
	50	100~300	제3종일반주거지역	50	250
	70	200~500	준주거지역	60	400
상업지역	90	200~1,500	중심상업지역	80	1,300
	80	200~1,300	일반상업지역	70	1,100
	70	200~900	근린상업지역	60	700
	80	200~1,100	유통상업지역	70	900
공업지역	70	150~300	전용공업지역	70	300
	70	150~350	일반공업지역	70	350
	70	150~400	준공업지역	70	400
녹지지역	20	50~80	보전녹지지역	20	60
	20	50~100	생산녹지지역	20	70
	20	50~100	자연녹지지역	20	80
보전관리지역	20	50~80	보전관리지역	20	60
생산관리지역	20	50~80	생산관리지역	20	70
계획관리지역	40	50~100	계획관리지역	40	80
농림지역	20	50~80	농림지역	20	70
자연환경보전지역	20	50~80	자연환경보전지역	20	60
미지정	20	50~80	미지정	20	60



## 현황 및 실태 분석

- 1절 일반 현황분석
- 2절 자료 구축 및 분석 방법론
- 3절 대전시 개발밀도 실태 분석
- 4절 정책적 시사점

## 3장

---

### 3장 현황 및 실태 분석

---



# 제3장 현황 및 실태 분석

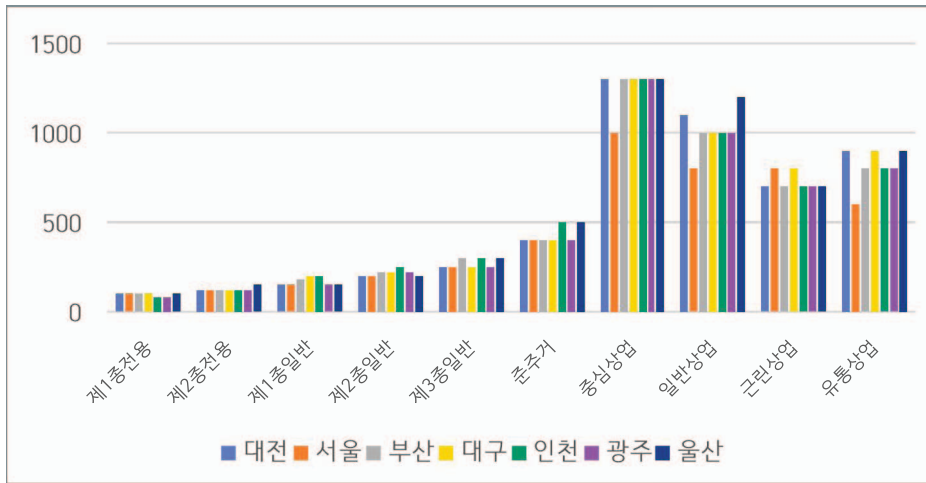
## 제1절 일반 현황분석

### 1. 특광역시별 용도지역 용적률 운용 현황

- 대전시의 주거지역은 전국 평균보다는 낮은 편이나, 상업지역은 높은 편임
- 대전시와 인구 규모(110~150만)가 비슷한 광주시나 울산시에 비해, 전반적인 용적률은 비슷하거나 약간 높은 수준을 보이고 있음

〈표 3-1〉 특광역시 용도지역별 용적률 운용 현황

구분	시행령	대전	서울	부산	대구	인천	광주	울산	평균	차이
주거지역	제1종전용	50%~100%	100	100	100	100	80	80	100	94 ▲6
	제2종전용	50%~150%	120	120	120	120	120	120	150	124 ▼4
	제1종일반	100%~200%	150	150	180	200	200	150	150	169 ▼19
	제2종일반	100%~250%	200	200	220	220	250	220	200	216 ▼16
	제3종일반	100%~300%	250	250	300	250	300	250	300	271 ▼21
	준주거	200%~500%	400	400	400	400	500	400	500	429 ▼29
상업지역	중심상업	200%~1,500%	1,300	1,000	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,257 ▲43
	일반상업	200%~1,300%	1,100	800	1,000	1,000	1,000	1,000	1,200	1,014 ▲86
	근린상업	200%~900%	700	800	700	800	700	700	700	729 ▼29
	유통상업	200%~1,100%	900	600	800	900	800	800	900	814 ▲86
공업지역	전용공업	150%~300%	300	200	300	300	300	300	300	286 ▲14
	일반공업	150%~350%	350	200	350	350	350	350	350	329 ▲21
	준공업	150%~400%	400	400	400	400	400	400	400	-
녹지지역	보존녹지	50%~80%	60	50	60	60	50	60	80	60 -
	생산녹지	50%~100%	70	50	80	100	80	60	100	77 ▼7
	자연녹지	50%~100%	80	50	80	100	80	60	100	79 ▲1
관리지역	보전관리	50%~80%	60	-	-	80	80	80	80	76 ▼16
	생산관리	50%~80%	70	-	-	80	80	80	80	78 ▼8
	계획관리지역	50%~100%	80	-	-	100	100	90	100	94 ▼14
농림지역	50%~80%	70	-	-	80	80	60	80	74 ▼4	
자연환경보존지역	50%~80%	60	-	60	80	80	60	80	70 ▼10	



[그림 3-1] 특광역시별 용도지역상의 허용 용적률 현황 비교

## 2. 특광역시별 용도지역 면적 및 구성비

○ 주요 지자체 주거 비율 비교 결과를 살펴보면, 서울(87.7%), 대전(73.2%), 광주(71.7%), 대구(67.1%), 세종(66.5), 부산(61.6%), 인천(57.0%), 울산(42.3%) 순으로 나타남

<표 3-2> 특광역시별 용도지역 면적 및 구성비

구분	용도지역 면적(천㎡)				용도지역 면적 비율(%)			
	도시지역	주거지역	상업지역	공업지역	합계	주거 지역	상업 지역	공업 지역
전국	4,323,160	2,740,030	341,888	1,241,242	100.0	63.4	7.9	28.7
대전시	96,791	70,822	8,887	17,082	100.0	73.2	9.2	17.7
서울시	371,778	326,189	25,708	19,881	100.0	87.7	6.9	5.4
부산시	235,134	144,821	25,774	64,539	100.0	61.6	11.0	27.5
대구시	181,206	121,537	18,456	41,213	100.0	67.1	10.2	22.7
인천시	212,572	121,175	23,742	67,655	100.0	57.0	11.2	31.8
광주시	122,493	87,819	9,069	25,605	100.0	71.7	7.4	21.0
울산시	162,689	68,857	7,635	86,197	100.0	42.3	4.7	53.0
세종시	29,552	29,552	5,242	9,618	100.0	66.5	11.8	21.7

※ 출처 : KOSIS 통계, 용도지역(시군구)-도시지역

- 상업지역 비율은 세종(11.8%), 인천(11.2%), 부산(11.0%), 대구(10.2%), 대전(9.2%), 광주(7.4%), 서울(6.9%), 울산(4.7%) 순으로 대전의 상업지역 비율은 평균 이상으로 높은 편임
- 공업지역의 경우, 대전시는 17.7%로 전국 평균 28.7%보다 낮고, 7대 특광역시 중 서울(5.4%) 다음으로 가장 낮음

### 3. 특광역시별 주거지역의 총량

- 주거지역 총연면적 기준으로는 대전시의 경우 155백만㎡으로 인구규모가 비슷한 광주시(187백만㎡), 울산시(161백만㎡)에 비해 낮은 것으로 분석되었으며, 총연면적을 총대지면적으로 나눈 비율 기준 역시, 대전시는 219.8%로 서울시(213.1%), 광주시(213.9%) 다음으로 가장 낮은 것으로 나타남
  - 인천시(298.9%), 세종시(271.5%), 부산시(248.6%), 대구시(246.8%), 울산시(235.0%) 순으로 주거지역의 밀도가 높은 것으로 분석됨
- 일반주거지역 내 면적 비율은 제1종일반주거지역이 10%로 낮은 편이며, 제2~3종일반주거지역은 84.6%로 높은 편임
- 준주거지역의 비율은 대전시가 4.9%로 특광역시특별자치시별 평균(7.9%) 대비 낮고, 8대 특광역시특별자치시 중 서울시(4.1%)를 제외하고 가장 낮은 것으로 나타남

〈표 3-3〉 특광역시특별자치시별 주거지역 총량 비교

구분	전용주거지역		일반주거지역			준주거지역	합계	
	제1종	제2종	제1종	제2종	제3종			
평균	대지면적 (비율)	12,751,044 (1.3)	3,478,471 (0.4)	183,173,735 (18.9)	432,135,420 (44.5)	262,992,151 (27.1)	76,242,776 (7.9)	970,773,597
	연면적(㎡)	12,113,492	4,452,443	316,890,562	950,697,924	723,228,415	324,031,798	2331414634
대전	대지면적 (비율)	265,526 (0.4)	44,026 (0.1)	7,069,868 (10.0)	38,840,587 (54.8)	21,125,801 (29.8)	3,476,312 (4.9)	70,822,120
	연면적(㎡)	265,526	52,831	10,604,802	77,681,174	52,814,503	13,905,248	155,324,084
서울	대지면적 (비율)	5,036,518 (1.5)	751,996 (0.2)	67,671,173 (20.7)	141,031,909 (43.2)	98,403,421 (30.2)	13,294,450 (4.1)	326,189,467
	연면적(㎡)	5,036,518	902,395	101,506,760	282,063,818	246,008,553	53,177,800	688,695,844
부산	대지면적 (비율)	837,940 (0.6)	-	23,081,677 (15.9)	71,473,836 (49.4)	38,618,042 (26.7)	10,809,667 (7.5)	144,821,162
	연면적(㎡)	837,940	-	41,547,019	157,242,439	115,854,126	43,238,668	358,720,192
인천	대지면적 (비율)	1,044,041 (0.9)	2,113,646 (1.7)	14,984,459 (12.4)	43,685,102 (36.1)	41,594,239 (34.3)	17,753,945 (14.7)	121,175,432
	연면적(㎡)	835,233	2,536,375	29,968,918	109,212,755	124,782,717	88,769,725	356,105,723
대구	대지면적 (비율)	289,865 (0.2)	276,532 (0.2)	26,273,204 (21.6)	45,817,598 (37.7)	33,552,608 (27.6)	15,326,937 (12.6)	121,536,744
	연면적(㎡)	289,865	331,838	52,546,408	100,798,716	83,881,520	61,307,748	299,156,095
광주	대지면적 (비율)	173,835 (0.2)	144,436 (0.2)	28,821,358 (32.8)	36,017,567 (41.0)	17,305,182 (19.7)	5,356,942 (6.1)	87,819,320
	연면적(㎡)	139,068	173,323	43,232,037	79,238,647	43,262,955	21,427,768	187,473,798
울산	대지면적 (비율)	508,725 (0.7)	-	13,545,107 (19.7)	36,388,937 (52.8)	12,276,390 (17.8)	6,137,879 (8.9)	68,857,038
	연면적(㎡)	508,725	-	20,317,661	72,777,874	36,829,170	30,689,395	161,122,825
세종	대지면적 (비율)	4,594,594 (15.5)	147,835 (0.5)	1,726,889 (5.8)	18,879,884 (63.9)	116,468 (0.4)	4,086,644 (13.8)	29,552,314
	연면적(㎡)	4,594,594	221,753	3,453,778	47,199,710	349,404	16,346,576	72,165,815

## 제2절 자료 구축 및 분석 방법론

### 1. 자료 구축

- 공공에서 제공하고 있는 관련 데이터의 구축 상태 및 현황 등을 파악하여 필지 단위 내지 건축물 단위로 구축 가능한지를 검토함
- 국토지리정보원 국가공간정보포털 지도 서비스에서 제공하고 있는 격자형 자료를 활용하는 방안과 국가공간정보포털에서 제공하고 있는 GIS건물 일반공간정보 또는 건물DB통합정보 등의 현행화 정도 및 정확도 수준 등을 판단함
  - 국토지리정보원에서 제공해주고 있는 격자 셀 자료는 참고자료로 활용
- 검토 결과, 분석수행의 원활함과 데이터 정확도 및 신뢰성을 높이기 위해 세움터에서 제공하고 있는 건축물대장과 한국토지정보시스템(KLIS)에서 제공하고 있는 연속지적도, 그리고 국가공간정보포털에서 별도로 제공하고 있는 토지특성공간정보 자료를 각각 가공 및 취합하여 본 분석에 활용토록 함
- 건축물 관련 자료는 건축데이터 민간 개방시스템에서 제공하고 있는 건축물대장 관련 원시데이터 중 총괄표제부와 표제부 데이터를 취합 및 가공하여 대전시 연속지적도 및 토지특성공간정보 자료에 연결하여 구축함

〈표 3-4〉 대전시 건축물대장 표제부상 속성정보 누락 비율

구분	주건축물	부속건축물	합계	주 건축물	부속 건축물	합계	
표 제 부	합계	129,812	14,266	144,078	90.10	9.90	100.00
	용적률 표기	67,996	266	68,262	47.19	0.18	47.38
	용적률 미표기	61,816	14,000	75,816	42.90	9.72	52.62
	연면적 표기	129,694	4,867	134,561	90.02	3.38	93.39
	연면적 미표기	118	9,399	9,517	0.08	6.52	6.61
	대지면적 표기	68,169	339	68,508	47.31	0.24	47.55
	대지면적 미표기	61,643	13,927	75,570	42.78	9.67	52.45

출처 : 건축데이터 민간개방시스템상 대전시 건축물대장 표제부, 2022.9

- 대전시 건축물대장 표제부상 주건축물 129,812동, 부속건축물 14,266동 등 총건축물 수는 144,078동으로 집계되었으나, 이 중 약 52.62%가 용적률이 누락되어 있는 것으로 나타났고, 대지면적 또한 약 52.45%가 누락된 것으로 집계됨
- 이에 반해, 연면적은 약 93.39%가 표기되어 있었으며, 누락 비율은 약 6.61%로 상대적으로 결측 비율이 낮았음

**〈표 3-5〉 대전시 건축물대장 총괄표제부상 속성정보 누락 비율**

구분		주건축물	부속건축물	합계	주 건축물	부속 건축물	합계
표 제 부	합계	-	-	7,365	-	-	100.00
	용적률 표기	-	-	4,226	-	-	57.38
	용적률 미표기	-	-	3,139	-	-	42.62
	연면적 표기	-	-	6,487	-	-	88.08
	연면적 미표기	-	-	878	-	-	11.92
	대지면적 표기	-	-	4,245	-	-	57.64
	대지면적 미표기	-	-	3,120	-	-	42.36

출처 : 건축데이터 민간개방시스템상 대전시 건축물대장 표제부, 2022.9

- 대전시 건축물대장 총괄표제부 상 총 건축물수는 7,365동으로 집계되었으며, 이 중 용적률이 미표기되어 있는 비율은 42.62%, 대지면적이 미표기 되어 있는 비율은 42.36%로 나타남

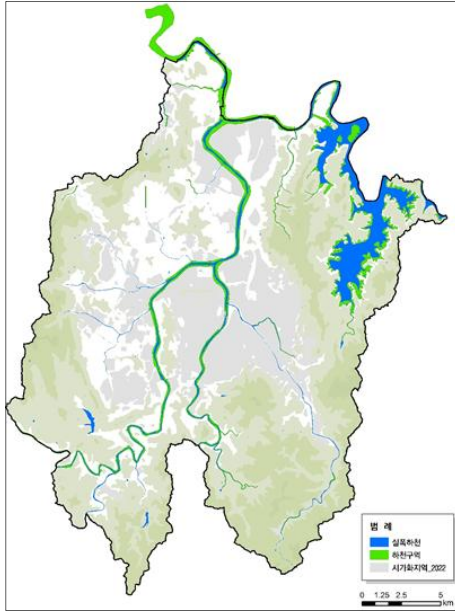
**〈표 3-6〉 대전시 건축물대장 표제부+총괄표제부상 속성정보 누락 비율**

구분		주건축물	부속건축물	합계	주 건축물	부속 건축물	합계
표 제 + 총 괄	합계	129,812	14,266	144,078	90.10	9.90	100.00
	용적률 표기	81,221	3,264	84,485	56.37	2.27	58.64
	용적률 미표기	48,591	11,002	59,593	33.73	7.64	41.36
	연면적 표기	129,727	5,160	134,887	90.04	3.58	93.62
	연면적 미표기	85	9,106	9,191	0.06	6.32	6.38
	대지면적 표기	81,393	3,290	84,683	56.49	2.28	58.78
	대지면적 미표기	48,419	10,976	59,395	33.61	7.62	41.22

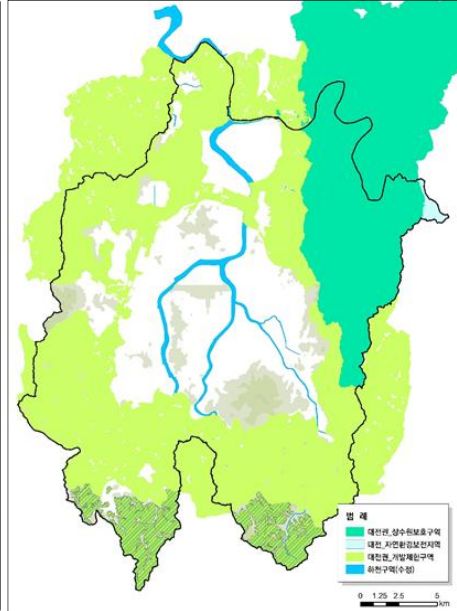
출처 : 건축데이터 민간개방시스템상 대전시 건축물대장 표제부, 2022.9

- 대전시 건축물대장상의 표제부와 총괄표제부를 취합한 결과, 용적률이 누락된 비율은 41.36%로 나타났으며, 연면적 미 표기 비율 6.38%, 대지면적 누락 비율 41.22%로 집계됨

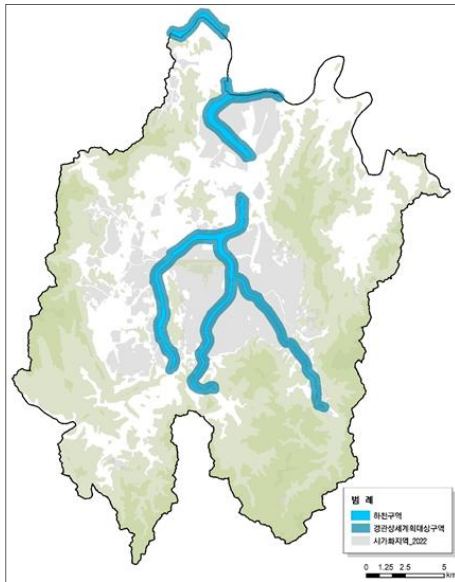
- 건축물대장은 2022년 9월 기준의 전국 세움터 원시자료를 활용하여 대전시 자료만 별도로 추출하여 분석을 수행했으며, 건축물대장상에 용적률이나 대지면적에 대한 누락 결측 비율이 각각 40% 이상이 됨에 따라, 이를 보완하기 위해 토지특성공간정보(2021년 말 기준), 한국토지정보시스템(KLIS) 자료 등을 추가로 활용하여 대지면적, 용도지역 등의 추가 정보를 구득 및 취합 정리함
- 건축물대장상 연면적은 대부분 표기되어 있어, 토지특성공간정보 상의 공부상 대지면적을 토대로 누락된 대지면적 및 누락된 용적률 등을 재산정 및 추계하여 결측치를 보완함
- 이렇게 가공처리된 건축물대장 관련 속성 정보를 토지특성공간정보 상의 각 개별필지(지번)에 연결하여 분석에 활용하였고, 토지특성공간정보 상에 누락되어 있는 용도지역 속성값 등은 한국토지정보시스템(KLIS) 상의 용도지역 주제도와 공간 중첩 연산을 통해 관련 결측치를 수정 보완함
- 한편, 대전시는 주요 하천, 구릉지 또는 산지 주변에서 정해진 규모 이상의 공동주택을 건축하고자 하는 경우, 경관상세계획을 포함한 지구단위계획 수립을 의무화하고 있는바, 경관상세계획 수립대상 구역에 해당하는 하천구역 반경 300m 이내 지역과 표고 70m 이상 지역을 별도로 구분하여 실현 용적률과 용적 실현비 등을 살펴볼 필요가 있음
- 이에 경관상세계획 수립대상 구역 중 주요 하천변 반경 300m 이내 지역은 하천법에서 지정한 하천구역에 대한 연속 주제도를 KLIS에서 추출하여 활용코자 하였음
- 그러나, 대전시의 KLIS는 가장 최신자료로 현행화가 되어 있지 않아, 일부 하천에는 하천구역이 누락되어 있어 이를 수정 및 보완하고자 하천제방 도로의 안측 외각도로선을 기준으로 하천경계구역을 별도로 좌표입력화(Digitizing)하여 하천변 300m 이내 지역 설정을 위한 기준외곽선으로 활용코자 하였음



KLIS 내 하천구역(대전천변 누락)



대전천변 하천구역 수정 보완 및 개발압력 및 밀도가 낮은 상수원보호구역, 개발제한구역 등과 중첩되는 지역은 제척



조례 시행규칙상 대동천일대 하천구역은 미포함되어 있어 제척



- 표고 70m 이상 지역은 대전시 수치표고모델(DEM)을 활용하여 표고 70m 이상 지역을 별도로 추출하여 활용함
- 역세권 구역은 대전시 도로명DB 주소에서 제공하고 있는 지하철 1호선 및 지하철역 정보를 활용하고, 트램선 및 트램역, 그리고 충청권 광역철도선 및 역위치 등은 대전시에서 계획 수립하여 발표한 관련 자료 등을 근거로 GIS로 별도 구축하여 활용함

## 2. 분석 방법론

- 건축물대장상의 각 지번별 속성 정보를 연속지적도상의 지번과 연결후, 이를 다시 토지특성공간정보 자료에 연결하여 필지별 건축물 특성 정보를 일목요연하게 확인해 볼 수 있도록 기초 분석 자료를 구축함
- 건축물대장상에 누락된 용적률은 토지특성공간정보상의 공부상 면적과 건축물대장상의 건축물 총연상면적 속성자료를 토대로 별도로 용적률을 산정하여 활용함
- 자치구별, 행정동별, 종세분화 된 용도지역별, 경관상세계획 수립대상구역별 (주요 하천변 300m 이내, 표고 70m 이상), 그리고 역세권별(지하철 1호선역, 트램역, 충청권 광역철도역 기준 반경 300m 이내)로 실현 용적률과 용적 실현비 등을 비교 검토토록 함
- 본 연구를 위해 통합구축 된 건축물대장 공간정보 자료를 토대로 상기 주요 관심지역을 공간연산 분석을 통해 추출해 냄으로서 국토계획법 및 대전시 도시계획조례에서 규정하고 있는 각 용도지역별 법정 용적률 대비 실제로 건축 행위를 통해 달성된 실현 용적률과 용적 실현비 등을 각각 도출해 냄
  - 용적 실현비 = 실현 용적률 / 법정 용적률

# 제3절 대전시 개발밀도 실태 분석

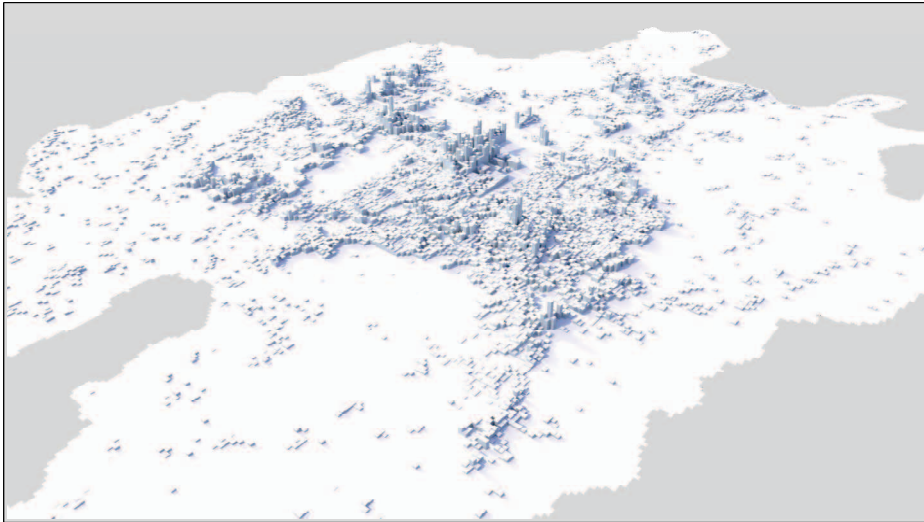
## 1. 용도지역별 밀도분석

### □ 용도지역별 용적 실현비

- 국토지리정보원에서 제공하고 있는 100m×100m 격자 셀 자료를 통해 분석한 결과는 다음과 같음
- 종세분별 주거지역 중 실현 용적률의 경우, 제3종일반주거지역의 평균 용적률이 143.31%로 가장 높게 나타났으나, 법적 최대 용적률 대비 실제 달성된 용적률의 비율을 의미하는 용적 실현비에 있어서는 반대로 제1종전용주거지역일수록 실현율이 높게 나타나고, 제3종일반주거지역 (57.32%)이 가장 낮게 나타남

〈표 3-7〉 대전시 용도지역별 용적 실현율 (100m 격자셀)

용도지역	건축물 필지수	법정 용적률	실현 용적률	용적 실현비
제1종전용주거지역	180	100.0	85.13	85.13
제1종일반주거지역	14,711	150.0	106.76	71.18
제2종일반주거지역	52,553	200.0	123.90	61.95
제3종일반주거지역	16,120	250.0	143.31	57.32
준주거지역	2,253	400.0	248.96	62.24
중심상업지역	294	400.0	483.49	37.19
일반상업지역	6,651	1100.0	239.07	21.73
근린상업지역	439	700.0	247.73	35.39
유통상업지역	99	900.0	90.49	10.05
일반공업지역	1,583	350.0	66.09	18.88
준공업지역	329	400.0	95.96	23.99
자연녹지지역	10,504	80.0	49.93	62.41
생산녹지지역	73	70.0	46.86	66.94
보전녹지지역	55	60.0	55.12	91.87
계획관리지역	645	80.0	31.62	39.53
생산관리지역	127	70.0	34.49	49.28
보전관리지역	306	60.0	25.77	42.95
농림지역	28	70.0	30.32	43.32
자연환경보전지역	52	60.0	19.80	32.99



[그림 3-2] 대전시 평균 용적률 격자분석 결과에 대한 3D 시각화

- 이는 법정 용적률 대비 실제로 건축행위 과정에서 필지의 형상 및 규모, 도로상에서의 사선제한 및 일조권 제한, 대지안 이격거리 확보 등의 다양한 건축 행위 제한 등으로 실제 실현 용적률이 낮은 것으로 해석될 수 있음
- 상업지역의 용적 실현비는 주거지역보다 더 낮은 10.05~37.19% 정도 수준으로 나타남
- 상업지역에서 실제 달성된 실현 용적률 평균은 90.49~483.49%임에도 용적 실현비가 현저히 낮은 이유는 국토계획법 및 대전시 도시계획조례 상 상업지역 내 법정 용적률 기준이 상대적으로 매우 높기 때문이며, 상업지역에서는 필지 규모 및 도로 접도율 등이 실현 용적률에도 매우 큰 영향을 미치므로 대지의 규모 및 형상 등이 중요한 변인으로 작용하고 있기 때문임
- 참고로, 윤병훈·남진(2013)에 의해 연구가 수행된 2008년 기준 서울시 필지별 용적률 분석 자료에 따르면, 서울시의 주요 용도지역별 개발밀도 분석 결과는 다음과 같음

〈표 3-8〉 서울시 개발밀도 현황

구분	규모		개발밀도		
	면적(ha)	비율(%)	법정상한 용적률	용적률	실현율
제1종전용	33.55	2.56	100	68.46	68.46
제1종일반	177.49	13.57	150	124.50	83.00
제2종일반 (7층이하)	461.81	35.30	200	176.52	88.26
제2종일반	193.7	14.80	200	175.40	87.70
제3종일반	378.35	28.92	250	186.47	74.59
준주거	63.50	4.85	400	279.06	69.77
서울시 전체	1,308.40	100.00	-	177.86	84.20

출처 : 서울시 개발밀도 실현율에 영향을 미치는 요인에 관한 연구, 2013.

- 분석을 위한 기준 년도가 두 도시 간에 대략 14년 정도 차이가 나고 있기 때문에, 직접적으로 이를 비교하기는 무리가 있으나, 비교하기 위한 참고 자료로서의 의미는 있다고 봄
- 제1종전용주거지역의 경우, 대전시의 평균 실현 용적률은 85.13%로 서울시가 68.46%에 비해 실현 용적률이 다소 높은 편인데 반해, 그 외의 1종(106.76%) · 2종(123.90%) · 3종(143.31%) 일반 주거지역과 준주거지역 (248.96%)에서의 실현 용적률은 서울시보다 낮은 것으로 분석되어 토지이용 강도는 대전시보다는 서울시가 훨씬 더 높다고 볼 수 있음
- 한편, 본 연구를 위해 통합 구축된 건축물대장공간정보 자료 분석 상의 용적 실현비를 살펴보면, 국토지리정보원에서 제공하고 있는 격자셀 자료 분석 결과에 비해 전반적으로 더 낮은 비율을 보여주고 있음

- 특히 제3종일반주거지역의 경우, 실현된 평균용적률은 96.4%로 매우 낮게 나타나고 있는데, 이는 최근 도시정비사업이 본격화되면서 기존 제1종이나 제2종일반주거지역이 제3종일반주거지역으로 종상향되어 용도지역이 기(변경)결정되어 있음에도, 사업 미착공 등의 이유로 기존 저밀·저층의 건축물들이 그대로 남아 있거나, 토지보상 후 건축물이 멸실된 지역이 다수 존재함에 따른 결과라 할 수 있음

〈표 3-9〉 대전시 건축물대장 원시자료를 활용한 용적 실현율

용도지역	법정 용적률	실현 용적률	용적 실현비
제1종일반주거지역	150	92.4	61.6
제1종전용주거지역	100	71.9	71.9
제2종일반주거지역	200	111.5	55.8
제3종일반주거지역	250	96.4	38.6
준주거지역	400	226.6	56.6
중심상업지역	1,300.00	487.6	37.5
일반상업지역	1,100.00	198.6	18.1
근린상업지역	700	206.7	29.5
유통상업지역	900	86.7	9.6
일반공업지역	350	67.3	19.2
준공업지역	400	116.2	29.1
자연녹지지역	80	33.1	41.4
생산녹지지역	70	35	50
보전녹지지역	60	17.9	29.8
계획관리지역	80	31	38.8
생산관리지역	70	32.8	46.9
보전관리지역	60	27.4	45.7
농림지역	70	16.7	23.8
자연환경보전지역	60	16.8	27.9

## 2. 자치구별 밀도분석

### □ 용도지역별 용적 실현율

- 구별 평균 실현 용적률은 서구(117.1%) > 유성구(117.1%) > 중구(102.4%) > 대덕구(98.1%) > 동구(95.44%) 순으로 나타났으나, 일반상업지역에서의 평균 실현 용적률은 유성구(249.7%) > 서구(236.5%) > 중구(192.9%) > 동구(192.3%) > 대덕구(142.5%) 순으로 나타남
- 제2종 및 제3종일반주거지역의 경우, 유성구 > 서구 > 대덕구 > 중구 > 동구 순으로 나타남

〈표 3-10〉 대전시 5개 자치구 용도지역별 평균 실현 용적률

(단위 : 개, %)

구분	동구		중구		서구		유성구		대덕구	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리	239	33.9	34	19.7	372	30.2				
근린상업	89	<b>154.8</b>	106	<b>184.5</b>	59	<b>124.6</b>	65	<b>310.9</b>	120	<b>248.8</b>
농림	6	11.7			22	18.0				
보전관리	53	24.9	35	21.0	218	29.1				
보전녹지	1	21.8	29	19.3	12	25.7	4	6.7	9	7.4
생산관리	56	32.2			71	33.4	45	43.9		
생산녹지					28	20.8				
유통상업	75	89.8					24	76.9		
일반공업	49	66.5			1	22.6	297	77.0	1,236	65.0
일반상업	1,952	<b>192.3</b>	2,960	<b>192.9</b>	240	<b>236.5</b>	974	<b>249.7</b>	525	<b>142.5</b>
자연녹지	2,379	32.0	622	29.0	1,653	30.4	4,583	35.1	1,267	33.5
자연환경보전	52	16.8								
제1종일반주거	3,239	<b>83.2</b>	3,815	<b>78.2</b>	4,084	<b>99.6</b>	2,239	<b>123.2</b>	1,334	<b>81.0</b>
제1종전용주거					48	67.7	132	73.4		
제2종일반주거	10,796	<b>100.3</b>	11,705	<b>91.6</b>	12,643	<b>127.5</b>	7,118	<b>139.1</b>	10,291	<b>107.2</b>
제3종일반주거	4,981	<b>86.7</b>	4,014	<b>99.7</b>	4,818	<b>96.6</b>	553	<b>138.3</b>	1,754	<b>103.1</b>
준공업	5	90.4			26	63.6	260	127.6	38	77.9
준주거	270	<b>156.4</b>	285	<b>127.0</b>	897	<b>296.2</b>	632	<b>231.5</b>	169	<b>118.4</b>
중심상업					294	<b>487.6</b>				
합계/평균*	<b>24,242</b>	<b>95.44</b>	<b>23,605</b>	<b>102.4</b>	<b>25,486</b>	<b>119.0</b>	<b>16,926</b>	<b>117.1</b>	<b>16,743</b>	<b>98.1</b>

\* : 구별 용적률 평균은 전체 용적률합/건축물필지수로 산정

- 동구의 경우, 건축물이 있는 총 필지 수는 24,242개로 집계되었으며, 일반상업지역의 평균 실현 용적률은 192.3%, 근린상업지역 154.8%, 제1종일반주거지역 83.2%, 제2종일반주거지역 100.3%, 제3종일반주거지역 86.7%, 준주거지역 156.4% 등 전체 평균 실현 용적률은 95.4%로 나타남
- 중구의 건축물이 있는 총 필지수는 23,605개로 일반상업지역의 평균 실현 용적률은 192.9%, 근린상업지역 184.5%, 제1종일반주거지역 78.2%, 제2종일반주거지역 91.6%, 제3종일반주거지역 99.7%, 준주거지역 127.0% 등 전체 평균 실현 용적률은 102.4%로 나타남
- 서구의 경우, 건축물이 있는 총 필지 수는 25,486개로 집계되었으며, 중심상업지역의 평균 실현 용적률은 487.6%, 일반상업지역 236.5%, 근린상업지역, 124.6%, 제1종일반주거지역 99.6%, 제2종일반주거지역 127.5%, 제3종일반주거지역 96.6%, 준주거지역 296.2% 등 전체 평균 실현 용적률은 119.0%로 나타남
- 유성구의 경우, 건축물이 있는 총 필지 수는 16,926개로 집계되었으며, 일반상업지역의 평균 실현 용적률은 249.7%, 근린상업지역, 310.9%, 제1종일반주거지역 123.2%, 제2종일반주거지역 139.1%, 제3종일반주거지역은 138.3%, 준주거지역은 231.5% 등 전체 평균 실현 용적률은 117.1%로 나타남
- 대덕구의 경우, 건축물이 있는 총 필지수는 16,743개로 집계되었으며, 일반상업지역의 평균 실현 용적률은 142.5%, 근린상업지역, 248.8%, 제1종일반주거지역 81.0%, 제2종일반주거지역 107.2%, 제3종일반주거지역은 103.1%, 준주거지역은 118.4% 등 전체 평균 실현 용적률은 98.1%로 나타남
- 자치구별 전체 평균 실현 용적률은 서구(119.0%), 유성구(117.1%), 중구(102.4%), 대덕구(98.1%), 동구(95.44%) 순으로 나타남
- 또한, 주거지역 중 제3종일반주거지역의 평균 실현 용적률이 제2종일반 주거지역에 비해 낮은 이유는 앞서도 언급했듯이, 도시정비사업구역의 추진에 따른 용도지역 변경 및 멸실 주택수의 영향에 따른 결과로 추정되며, 이는 도시정비사업구역 수와 현재의 추진 상황에 따라 자치구별로 다소간의 차이가 나타나고 있음

- 정비사업구역 수가 가장 적은 유성구의 경우, 타 구에 비해 제3종일반 주거지역의 평균 실현 용적률이 상대적으로 높게 나타나고 있음

#### □ 동구 대지면적 규모별 밀도분석

- 구별 대지면적의 규모에 따른 밀도 특성을 분석해 보면, 먼저, 동구의 경우, 100㎡미만의 영세필지에서 평균 실현 용적률이 123.7%로 가장 높았고, 그 다음으로 5천~1만㎡ 미만의 대지면적(103.7%), 250~500㎡ 미만의 대지면적(101.8%) 순으로 분석됨
- 가장 낮은 평균 실현 용적률을 보이고 있는 대지규모는 500~1,000㎡미만 토지로 81.1%로 집계됨
- 일반상업지역에서는 1천~3천㎡미만의 대지면적에서 평균 실현 용적률(273.8%)이 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 3천~5천㎡미만(254.8%), 500~1천㎡미만(235.0%), 100㎡미만 영세필지(202.3%) 순으로 나타나 중소필지에서의 토지이용 강도가 상대적으로 더 높음을 알 수 있음
- 주거지역의 경우, 비교적 저층저밀의 제1종일반주거지역에서는 과소 건축물이 있는 지역을 제외하고는 250~500㎡미만의 필지규모(96.4%)에서의 토지이용 강도가 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 100㎡미만의 영세필지(82.4%) 순으로 나타남
- 중저밀의 제2종일반주거지역에서는 5천~1만㎡미만(177.7%)의 대지면적에서 평균 실현 용적률이 가장 높았고, 중고밀의 제3종일반주거지역에서는 1만㎡ 이상의 대규모 공동주택단지에서의 실현 용적률(217.8%)이 가장 높게 나타남



〈표 3-11〉 동구 대지면적 규모별 실현 용적률

구분	100㎡미만		100~250㎡미만		250~500㎡미만		500~1,000㎡미만	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리	7	64.2	14	46.7	105	31.1	73	32.5
근린상업	27	201.0	33	100.6	20	126.5	4	271.0
농림	1	17.5	.	.	.	.	.	.
보전관리	.	.	4	43.7	14	26.1	20	22.4
보전녹지	.	.	1	21.8	.	.	.	.
생산관리	3	19.4	10	42.4	29	32.7	14	26.6
생산녹지	.	.	.	.	.	.	.	.
유통상업	.	.	.	.	5	88.6	31	113.7
일반공업	1	212.1	.	.	.	.	1	73.9
일반상업	656	202.3	740	171.9	365	189.3	123	235.0
자연녹지	74	41.1	449	46.3	870	34.0	600	23.1
자연환경보전	1	7.6	4	31.0	7	20.5	28	15.9
제1종일반주거	195	82.4	2,208	79.9	700	96.4	104	73.1
제1종전용주거	.	.	.	.	.	.	.	.
제2종일반주거	620	90.8	7,015	94.0	2,337	118.0	538	105.6
제3종일반주거	564	92.6	3,181	78.5	881	98.1	222	105.6
준공업지역	.	.	.	.	2	76.6	2	142.8
준주거지역	22	96.9	130	131.7	84	187.7	27	209.3
중심상업	.	.	.	.	.	.	.	.
합계/평균*	2,171	123.7	13,789	91.0	5,419	101.8	1,787	81.1

\* : 대지면적별 용적률 평균은 각 대지면적별 용적률합/각 대지면적별 건축물필지수로 산정

〈표 3-12〉 동구 대지면적 규모별 실현 용적률(계속)

구분	1천~3천㎡미만		3천~5천㎡미만		5천~1만㎡미만		1만㎡이상	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리	35	32.1	3	48.5	2	44.4	.	.
근린상업	4	318.6	1	138.1	.	.	.	.
농림	1	22.9	1	3.5	.	.	3	8.8
보전관리	13	19.5	.	.	1	55.0	1	24.5
보전녹지	.	.	.	.	.	.	.	.
생산관리	.	.	.	.	.	.	.	.
생산녹지	.	.	.	.	.	.	.	.
유통상업	21	80.6	8	63.7	7	66.4	3	34.1
일반공업	35	63.8	9	64.7	2	62.8	1	32.5
일반상업	49	273.8	9	254.8	6	186.7	4	142.2
자연녹지	276	24.5	41	20.1	19	28.7	50	14.8
자연환경보전	7	21.0	1	2.8	1	0.6	3	0.4
제1종일반주거	24	59.8	1	98.3	3	39.9	4	51.7
제1종전용주거	.	.	.	.	.	.	.	.
제2종일반주거	185	113.5	35	133.8	21	177.7	45	104.6
제3종일반주거	83	122.5	10	125.6	2	193.5	38	217.8
준공업지역	.	.	.	.	.	.	1	13.4
준주거지역	3	174.5	1	261.3	.	.	3	259.2
중심상업	.	.	.	.	.	.	.	.
합계/평균*	736	81.6	120	90.0	64	103.7	156	99.2

\* : 대지면적별 용적률 평균은 각 대지면적별 용적률합/각 대지면적별 건축물필지수로 산정

#### □ 중구 대지면적 규모별 밀도분석

- 중구의 경우, 평균 실현 용적률이 가장 높은 대지규모는 3천~5만㎡ 미만 (204.3%)으로 나타났으나, 일부 상업지역(535.1%) 및 제2종(156.7%), 제3종일반주거지역(225.9%)에서의 고층고밀 건축물의 영향에 따른 결과로 추정됨
- 건축물이 있는 필지의 수가 가장 많은 면적 규모는 100~250㎡ 미만 필지들로서 이들 지역에서의 평균 실현 용적률은 91.1%로 나타나, 동구의 동일 필지 규모(91.0%)와 유사한 개발밀도 패턴을 보이고 있음

- 일반상업지역에서는 필지수가 많지는 않으나, 3천~5천㎡ 미만의 대지면적에서 평균 실현 용적률(535.1%)이 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 1천~3천㎡ 미만(345.0%), 5천~1만㎡ 미만(337.5%), 500~1천㎡ 미만(231.8%) 순으로 나타나 동구에 비해 상업지역의 필지 규모가 더 클수록 개발밀도 및 토지이용의 강도가 더 높게 나타나고 있음을 알 수 있음

〈표 3-13〉 중구 대지면적 규모별 실현 용적률

구분	100㎡미만		100~250㎡미만		250~500㎡미만		500~1,000㎡미만	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리			3	36.6	10	28.3	12	15.9
근린상업	46	199.1	44	139.7	10	224.3	2	304.1
농림								
보전관리			1	31.3	10	23.7	13	13.6
보전녹지	2	29.2	4	34.0	6	16.9	11	18.1
생산관리								
생산녹지								
유통상업								
일반공업								
일반상업	472	171.4	1,480	178.2	727	204.0	180	231.8
자연녹지	20	42.6	54	48.9	191	33.4	199	24.6
자연환경보전								
제1종일반주거	203	83.6	2,646	70.3	762	97.8	147	106.9
제1종전용주거								
제2종일반주거	794	94.2	7,851	82.6	2,387	114.5	455	114.3
제3종일반주거	339	98.6	2,500	86.8	845	119.8	196	128.9
준공업지역								
준주거지역	18	110.8	177	116.9	63	140.4	17	167.1
중심상업								
합계/평균*	1,894	115.2	14,760	91.1	5,011	122.8	1,232	116.6

\* : 대지면적별 용적률 평균은 각 대지면적별 용적률합/각 대지면적별 건축물필지수로 산정

- 주거지역의 경우, 비교적 저층저밀의 제1종일반주거지역에서는 과소건축물이 있는 중대 규모의 필지를 제외하고는 500~1천㎡ 미만의 필지 규모(106.9%)에서의 토지이용 강도가 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 250~500㎡ 미만(97.8%)의 소규모 필지 순으로 나타남

- 중저밀의 제2종일반주거지역에서는 3천~5만㎡ 미만(156.7%)의 대지면적에서 평균 실현 용적률이 가장 높았고, 중고밀의 제3종일반주거지역 역시 3천~5천㎡ 미만(225.9%)의 대지면적에서 가장 높은 것으로 나타나, 동구에 비해서는 나홀로형 공동주택이나 소규모의 주거복합건축물에서의 개발밀도가 상대적으로 더 높음을 알 수 있음
- 그러나, 1만㎡이상의 대규모 공동주택단지에서는 평균 실현 용적률이 217.3%로 나타나, 동구의 동일 필지 규모(217.8%)와 비교해 볼 때 매우 유사한 개발밀도 패턴을 보이는 것으로 분석됨

**〈표 3-14〉 중구 대지면적 규모별 실현 용적률(계속)**

구분	1천~3천㎡미만		3천~5천㎡미만		5천~1만㎡미만		1만㎡ 이상	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리	4	14.4	2	5.2	1	11.2	2	3.6
근린상업	4	349.2						
농림								
보전관리	8	23.5	1	2.9	2	49.4	1	0.3
보전녹지	4	15.3	1	2.5				
생산관리								
생산녹지								
유통상업								
일반공업								
일반상업	76	345.0	13	535.1	8	337.5	4	121.0
자연녹지	106	20.9	13	34.0	15	21.0	24	13.8
자연환경보전								
제1종일반주거	45	90.4	5	105.4	4	122.6	3	41.4
제1종전용주거								
제2종일반주거	139	107.2	23	156.7	13	113.5	43	95.9
제3종일반주거	68	133.9	14	225.9	15	194.2	37	217.3
준공업지역								
준주거지역	7	218.0		133.5	1	177.0	2	64.8
중심상업								
합계/평균*	461	129.6	72	204.3	59	138.6	116	114.1

\* : 대지면적별 용적률 평균은 각 대지면적별 용적률합/각 대지면적별 건축물필지수로 산정

□ 서구 대지면적 규모별 밀도분석

- 서구의 경우, 평균 실현 용적률이 가장 높은 대지규모는 1천~3천㎡ 미만 (168.4%)으로 나타났는데, 이는 서구에만 지정되어 있는 중심상업지역의 개발밀도(558.7%)와 그 외 일반상업지역(381.0%), 준주거지역(365.3%)의 영향에 따른 결과라 할 수 있음
- 그 다음으로 500~1천㎡미만 규모의 대지면적(150.7%), 5천~1만㎡미만의 대지면적(136.1%), 250~500㎡미만의 대지면적(132.9%), 1만㎡이상의 대지면적(124.0%) 순으로 나타나 중소형 필지 및 증대형 필지 모두 고르게 토지이용의 강도가 높은 것으로 분석됨

〈표 3-15〉 서구 대지면적 규모별 실현 용적률

구분	100㎡미만		100~250㎡미만		250~500㎡미만		500~1,000㎡미만	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리	4	71.4	29	41.2	134	32.7	118	26.5
근린상업	5	<b>185.5</b>	38	<b>114.5</b>	11	<b>123.3</b>	5	<b>143.3</b>
농림	.	.	.	.	1	56.5	4	26.3
보전관리	4	107.1	20	43.4	81	31.4	72	21.9
보전녹지	.	.	.	.	2	27.3	5	35.9
생산관리	1	221.9	8	67.9	33	28.2	22	22.9
생산녹지	.	.	.	.	5	26.4	18	20.4
유통상업	.	.	.	.	.	.	.	.
일반공업	.	.	.	.	.	.	.	.
일반상업	.	.	74	<b>162.7</b>	79	<b>215.4</b>	35	<b>256.4</b>
자연녹지	56	58.9	167	45.4	527	32.4	483	25.3
자연환경보전	.	.	.	.	.	.	.	.
제1종일반주거	27	<b>98.2</b>	2,541	<b>80.9</b>	1,399	<b>132.5</b>	89	<b>121.3</b>
제1종전용주거	.	.	2	<b>48.1</b>	43	<b>69.8</b>	3	<b>49.6</b>
제2종일반주거	133	<b>88.6</b>	8,707	<b>122.9</b>	2,991	<b>143.0</b>	529	<b>128.7</b>
제3종일반주거	106	<b>92.0</b>	3,299	<b>82.3</b>	959	<b>122.5</b>	224	<b>117.3</b>
준공업지역	.	.	3	98.9	8	75.4	7	51.2
준주거지역	8	<b>86.1</b>	103	<b>141.5</b>	290	<b>285.0</b>	344	<b>332.1</b>
중심상업	.	.	.	.	41	<b>428.3</b>	141	<b>486.4</b>
합계/평균*	344	<b>87.3</b>	14,991	<b>106.0</b>	6,604	<b>132.9</b>	2,099	<b>150.7</b>

\* : 대지면적별 용적률 평균은 각 대지면적별 용적률합/각 대지면적별 건축물필지수로 산정

- 건축물이 있는 필지의 수가 가장 많은 면적 규모인 100~250㎡ 미만 필지들에서의 평균 실현 용적률은 106.0%로 나타나, 동구(91.0%)나 중구의 동일 필지 규모(91.1%) 대비 평균 약 15%p 더 높은 것으로 분석됨

〈표 3-16〉 서구 대지면적 규모별 실현 용적률(계속)

구분	1천~3천㎡미만		3천~5천㎡미만		5천~1만㎡미만		1만㎡ 이상	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리	65	24.0	14	33.7	6	34.7	2	12.5
근린상업	.	.	.	.	.	.	.	.
농림	7	29.4	1	27.7	.	.	9	0.2
보전관리	34	20.7	4	28.2	3	32.4	4	14.6
보전녹지	1	16.2	.	.	.	.	.	.
생산관리	7	24.2	.	.	.	.	.	.
생산녹지	3	18.5	2	14.7	.	.	.	.
유통상업	.	.	.	.	.	.	.	.
일반공업	1	22.6	.	.	.	.	.	.
일반상업	46	381.0	3	245.0	2	196.7	1	75.6
자연녹지	285	25.9	39	24.5	36	17.4	60	18.4
자연환경보전	.	.	.	.	.	.	.	.
제1종일반주거	19	71.3	5	92.9	1	327.4	3	61.1
제1종전용주거	.	.	.	.	.	.	.	.
제2종일반주거	178	116.8	32	139.5	23	156.8	50	106.1
제3종일반주거	83	144.1	14	110.9	16	244.5	117	197.9
준공업지역	5	38.0	2	84.9	1	36.0	.	.
준주거지역	141	365.3	5	250.2	3	47.4	3	209.4
중심상업	87	558.7	11	306.4	10	439.3	4	209.4
합계/평균*	962	168.4	132	103.1	101	136.1	253	124.0

\* : 대지면적별 용적률 평균은 각 대지면적별 용적률합/각 대지면적별 건축물필지수로 산정

- 일반상업지역에서는 필지수가 많지는 않으나, 1천~3천㎡ 미만의 대지면적에서 평균 실현 용적률(381.0%)이 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 500~1천㎡ 미만(256.4%), 3천~5천㎡ 미만(245.0%), 250~500㎡ 미만(215.4%) 순으로 나타나 중구에 비해 일반상업지역서의 개발밀도는 상대적으로 더 낮게 나타남

- 그에 반해, 중심상업지역의 경우 1천~3천㎡ 미만에서 평균 실현 용적률은 558.7%로 전체 대전시 용도지역 가운데 가장 높은 개발밀도를 보이고 있고, 그 다음으로 500~1천㎡ 미만(486.4%), 5천~1만㎡ 미만(439.3%), 250~500㎡ 미만(428.3%) 순으로 나타나 중소형 및 중대형 필지 규모 위주로 토지이용의 강도가 높게 나타남을 알 수 있음
- 주거지역의 경우, 비교적 저층저밀의 제1종일반주거지역에서는 과소건축물이 있는 지역을 제외하고, 250~500㎡ 미만의 필지 규모(132.9%)에서의 토지이용 강도가 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 500~1천㎡ 미만 (121.3%)의 대지 규모 순으로 나타남
- 중저밀의 제2종일반주거지역에서는 5천~1만㎡ 미만(156.8%)의 대지면적에서 평균 실현 용적률이 가장 높았고, 그다음으로 250~500㎡ 미만(143.0%) 순으로 나타났으며, 중고밀의 제3종일반주거지역 역시 5천~1만㎡ 미만 (244.5%)의 대지면적에서 가장 높은 것으로 나타나, 중대형의 공동주택 입지가 큰 영향을 미치는 것으로 분석됨
- 그러나, 1만㎡이상의 대규모 공동주택단지에서는 평균 실현 용적률이 197.9%로 나타나, 중구(217.3%)나 동구의 동일 필지 규모(217.8%)와 비교해 볼 때 개발밀도는 더 낮은 것으로 분석됨
  - 이는 동구 및 중구를 중심으로 그 동안 주거환경개선사업 및 재개발·재건축 사업이 추진되면서 용도지역 종 상향 등을 통해 개발밀도가 과거에 비해 상대적으로 높아진 반면, 서구는 둔산 신도시 초기 조성 당시 계획되었던 중저밀 위주의 공동주택단지들이 오늘날까지 큰 변화 없이 이어져 온데 따른 결과로 추정됨

□ 유성구 대지면적 규모별 밀도분석

○ 유성구의 경우, 평균 실현 용적률이 가장 높은 대지규모는 100~250㎡ 미만(133.6%)으로 나타났으며, 그 다음으로 250~500㎡ 미만 규모의 대지면적(117.9%), 1천~3천㎡ 미만의 대지면적(100.5%), 500~1천㎡ 미만의 대지면적(94.9%), 1만㎡ 이상의 대지면적(91.5%) 순으로 나타나 소형 및 중소형 필지 중심으로 토지이용의 강도가 높은 것으로 분석됨

〈표 3-17〉 유성구 대지면적 규모별 실현 용적률

구분	100㎡미만		100~250㎡미만		250~500㎡미만		500~1,000㎡미만	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리								
근린상업			14	257.7	33	338.3	7	224.9
농림								
보전관리								
보전녹지					3	8.9		
생산관리								
생산녹지	4	37.8	6	67.1	6	58.8	14	33.3
유통상업	1	0.8					4	121.3
일반공업	28	56.9					1	23.7
일반상업	44	150.3	228	160.1	281	232.7	249	283.7
자연녹지	135	54.7	610	44.4	1,697	36.8	1,209	30.4
자연환경보전								
제1종일반주거	29	106.3	685	130.7	1,374	124.8	102	69.1
제1종전용주거			21	83.9	107	72.7	4	36.6
제2종일반주거	40	89.8	4,302	145.0	2,315	135.1	265	112.0
제3종일반주거	10	88.5	200	128.9	165	141.6	56	108.3
준공업지역	1	28.5	5	71.0	43	198.6	62	163.4
준주거지역	1	0.5	24	227.8	384	239.9	169	238.1
중심상업								
합계/평균*	293	79.7	6,095	133.6	6,408	117.9	2,142	94.9

\* : 대지면적별 용적률 평균은 각 대지면적별 용적률합/각 대지면적별 건축물필지수로 산정

○ 건축물이 있는 필지의 수가 가장 많은 면적 규모는 타 자치구들의 경우 100~250㎡미만 필지들이 대부분을 이루고 있는데 반해, 유성구의 경우는



비록 큰 차이는 없기는 하나, 250~500㎡미만의 필지 규모가 가장 많은 것으로 나타나, 타 자치구들에 비해 소형 필지의 분할 규모가 상대적으로 더 큰 특징을 보이고 있음

- 평균 실현 용적률에 있어서는 100~250㎡ 미만(133.6%)의 대지면적 규모가 가장 높게 나타났고 그 다음으로 250~500㎡ 미만(117.9%)로 나타났는데, 100~250㎡ 미만의 평균 실현 용적률과 비교해 보면, 서구(106.0%)에 비해 약 27%p 정도 더 높고 동구나 중구보다는 약 43%p 더 높은 수치를 보이고 있어 전반적으로 소형필지 규모에 있어서는 개발밀도가 가장 높은 것으로 분석됨

〈표 3-18〉 유성구 대지면적 규모별 실현 용적률(계속)

구분	1천~3천㎡미만		3천~5천㎡미만		5천~1만㎡미만		1만㎡ 이상	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리								
근린상업	8	440.4	2	106.0			1	127.2
농림								
보전관리								
보전녹지							1	0.3
생산관리								
생산녹지								
유통상업	5	92.6	10	53.3			4	91.1
일반공업	125	83.6	80	81.1	41	66.3	22	73.4
일반상업	131	393.2	14	413.5	14	312.9	13	181.8
자연녹지	534	28.9	125	32.0	84	29.8	189	26.9
자연환경보전								
제1종일반주거	26	116.8	4	61.4	3	117.6	16	71.0
제1종전용주거								
제2종일반주거	96	76.7	13	192.5	13	116.5	74	119.3
제3종일반주거	22	84.4	4	104.0	2	181.8	94	188.8
준공업지역	56	105.4	61	81.8	16	80.7	16	120.7
준주거지역	42	152.3	5	204.3	4	156.2	3	138.8
중심상업								
합계/평균*	1,060	100.5	318	82.4	177	77.7	433	91.5

\* : 대지면적별 용적률 평균은 각 대지면적별 용적률합/각 대지면적별 건축물필지수로 산정

- 일반상업지역에서는 필지수가 많지는 않으나, 3천~5천㎡ 미만의 대지면적에서 평균 실현 용적률(413.5%)이 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 1천~3천㎡ 미만(393.2%), 5천~1만㎡ 미만(312.9%) 순으로 나타나 전반적으로 중형 및 중대형 필지들에서의 개발밀도가 상대적으로 높게 나타나고 있음
- 주거지역의 경우, 비교적 저층저밀의 제1종일반주거지역에서는 과소건축물이 있는 지역을 제외하고, 100~250㎡ 미만의 필지구모(130.7%) 에서의 토지이용 강도가 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 250~500㎡ 미만 (124.8%)의 대지구모 순으로 나타남
- 중저밀의 제2종일반주거지역에서는 3천~5천㎡ 미만(192.5%)의 대지면적 에서 평균 실현 용적률이 가장 높았고, 그다음으로 100~250㎡ 미만(145.0%) 순으로 나타났으며, 중고밀의 제3종일반주거지역에서는 1만㎡ 이상(188.8%)의 대지면적에서 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 5천~1만㎡ 미만(181.8%) 순으로 나타나, 중대형의 공동주택 입지가 가장 크게 영향을 미치는 것으로 분석됨
- 그러나, 1만㎡ 이상의 평균 실현 용적률은 188.8%로 서구(197.9%)나, 중구(217.3%), 동구의 동일 필지 규모(217.8%)와 비교해 볼 때 개발밀도는 더 낮은 것으로 분석됨

## □ 대덕구 대지면적 규모별 밀도분석

- 대덕구의 경우, 평균 실현 용적률이 가장 높은 대지규모는 100~250㎡ 미만(101.4%)으로 나타났으며, 그 다음으로 100㎡ 미만의 영세필지 규모(100.6%), 250~500㎡ 미만의 대지면적(98.6%), 500~1천㎡ 미만의 대지면적(96.2%) 순으로 나타나 소형 및 영세필지 중심으로 토지이용의 강도가 높은 것으로 분석됨
- 건축물이 있는 필지의 수가 가장 많은 면적 규모는 100~250㎡ 미만 (101.4%) 필지들로 나타났는데, 동구(91.0%)나 중구(91.1%)보다는 약 10%p 더 높은 수치를 보이고 있는 반면, 서구(106.0%)나 유성구(133.6%)에 비해서는 각각 약 5%p, 32%p 낮은 것으로 분석됨
- 일반상업지역에서는 100㎡ 미만의 영세 필지들에서 평균 실현 용적률(168.6%)이 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 250~500㎡ 미만 (163.0%), 500~1천㎡ 미만(136.7%) 순으로 나타나 전반적으로 영세 필지 및 소형 필지 중심으로 개발밀도가 높게 나타나고 있음
- 주거지역의 경우, 비교적 저층저밀의 제1종일반주거지역에서는 500~1천㎡ 미만의 필지규모(124.5%)에서의 토지이용 강도가 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 1천~3천㎡ 미만(105.0%)의 대지규모 순으로 나타남
- 중저밀의 제2종일반주거지역에서는 5천~1만㎡ 미만(222.2%)의 대지면적에서 평균 실현 용적률이 가장 높았고, 그다음으로 3천~5천㎡ 미만(152.3%) 순으로 나타났으며, 중고밀의 제3종일반주거지역에서는 5천~1만㎡ 미만(243.0%)의 대지면적에서 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 1만㎡ 이상(233.4%) 순으로 나타나, 중대형의 공동주택 입지가 가장 크게 영향을 미치는 것으로 분석됨

〈표 3-19〉 대덕구 대지면적 규모별 실현 용적률

구분	100㎡미만		100~250㎡미만		250~500㎡미만		500~1,000㎡미만	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리								
근린상업	2	178.1	41	209.3	19	235.2	49	260.1
농림								
보전관리								
보전녹지								
생산관리								
생산녹지								
유통상업								
일반공업	14	79.5	123	47.1	263	65.6	243	70.2
일반상업	56	168.6	284	130.6	130	163.0	36	136.7
자연녹지	35	99.4	154	47.0	445	35.1	332	27.4
자연환경보전								
제1종일반주거	135	61.3	871	75.5	240	98.6	64	124.5
제1종전용주거								
제2종일반주거	233	102.5	6,683	105.8	2,138	109.2	864	112.6
제3종일반주거	79	113.9	981	96.5	443	107.0	153	105.5
준공업지역	2	184.2	12	73.8	6	42.8	6	81.8
준주거지역	3	104.5	80	108.7	33	95.1	39	158.5
중심상업								
합계/평균*	559	100.6	9,229	101.4	3,718	98.6	1,786	96.2

\* : 대지면적별 용적률 평균은 각 대지면적별 용적률합/각 대지면적별 건축물필지수로 산정

〈표 3-20〉 대덕구 대지면적 규모별 실현 용적률(계속)

구분	1천~3천㎡미만		3천~5천㎡미만		5천~1만㎡미만		1만㎡이상	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리								
근린상업	8	431.5	1	252.4				
농림								
보전관리								
보전녹지	4	11.3			1	3.9	3	0.5
생산관리								
생산녹지								
유통상업								
일반공업	301	67.0	116	66.0	74	66.9	102	61.9
일반상업	16	131.0	3	22.1				
자연녹지	183	26.0	31	19.7	36	21.5	51	17.1
자연환경보전								
제1종일반주거	22	105.0	1	4.4	1	90.5		
제1종전용주거								
제2종일반주거	275	99.6	31	152.3	24	222.2	43	93.8
제3종일반주거	64	101.0	6	103.4	2	243.0	26	233.4
준공업지역	10	93.0			1	12.5	1	17.3
준주거지역	14	119.4						
중심상업								
합계/평균*	897	77.2	189	73.7	139	83.8	226	76.6

\* : 대지면적별 용적률 평균은 각 대지면적별 용적률합/각 대지면적별 건축물필지수로 산정

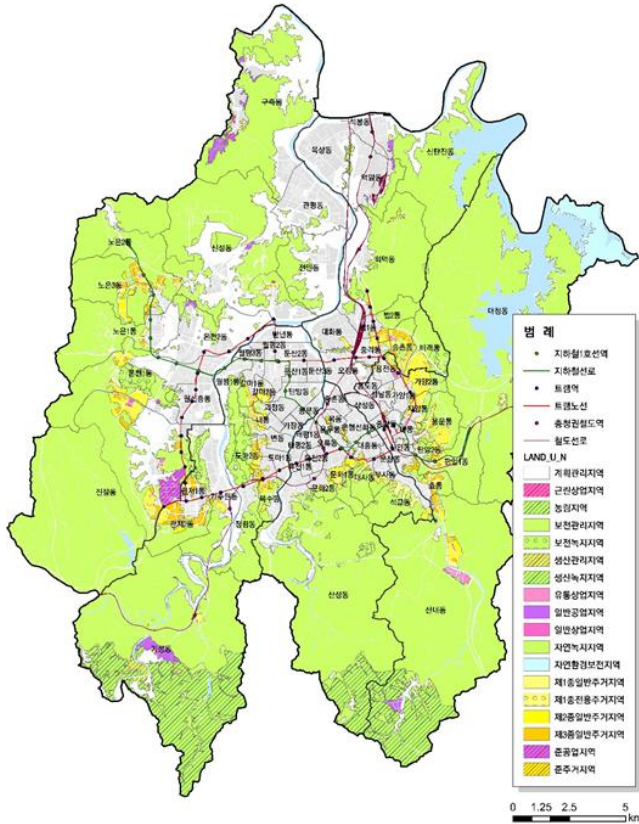
- 1만㎡이상 규모의 대지면적에서 평균 실현 용적률은 233.4%로 유성구(188.8%)나 서구(197.9%)에 비해 월등히 높고, 중구(217.3%)나 동구(217.8%)에 비해서도 평균 개발밀도가 더 높은 것으로 나타남
- 이는 비교적 최근에 신탄진 북측의 금강변으로 신축 조성된 초고층 공동주택 단지과 법동 및 송촌동 일대의 대규모 고밀 주거단지의 영향에 따른 결과로 추정됨

### 3. 경관상세계획 수립 대상구역별 밀도분석

#### 1) 대상지역 기준 검토

##### □ 경관상세계획 수립 대상 기준 검토

- 대전광역시 지구단위계획구역 공동주택 경관상세계획 수립 지침상 제5조(대상) 제2항에 의거, 표고 70미터 : 대전시 제작 관리 중인 1/1,000 수치지형 지적도, 또는 3차원공간 영상정보 데이터를 기준으로 할것과 대전광역시 도시계획 조례 시행규칙 제4조제2항제2호에 따른 하천 경계 기준 : 하천법에 따라 지정·고시된 하천구역의 외측 선을 기준으로 하천변 반경 300m 이내 지역으로 규정하고 있음



[그림 3-3] 표고 70m 이상 지역

□ 지구단위계획구역 지정 및 경관상세계획 수립 대상지역

○ 대전광역시 도시계획조례 시행규칙제4조

- 조례 제18조제3항에 따라 규칙으로 정하는 지역 또는 규모 이상의 아파트·오피스텔 등을 건축하는 경우

1. 산지 주변 표고 70미터 이상 지역 또는 금강, 갑천, 유등천, 대전 천계계로부터 300미터 이내의 지역에서 세대수 100세대 이상의 아파트·오피스텔 등 건축
2. 산지 주변 표고 70미터 이상 지역 또는 금강, 갑천, 유등천, 대전 천계계로부터 300미터 이내의 지역에서 층수가 10층 이상인 아파트·오피스텔 등 건축
3. 상업지역에서 세대수가 200세대 이상의 아파트·오피스텔 등 건축

2) 표고 70m 이상 지역 밀도 분석 결과

□ 표고 70m 이상 용도지역 지정 비율

○ 경관상세계획 수립대상구역이라 할 수 있는 표고 70m 이상 지역의 용도지역 지정 현황을 살펴보면, 대부분이 자연녹지지역(80.8%)에 해당하며, 그 외 농림지역(7.4%), 제2종일반주거지역(3.2%), 제3종일반주거지역(1.5%), 보전관리지역(1.2%), 자연환경보전지역(1.1%) 순으로 나타남

〈표 3-21〉 표고 70m 이상 용도지역 지정 비율

용도지역명	평균면적(㎡)	면적합(㎡)	비율(%)
계획관리지역	191,698.60	2,300,383.10	0.6
근린상업지역	36,259.30	145,037.00	0
농림지역	2,626,936.20	28,896,298.20	7.4
보전관리지역	193,742.70	4,843,567.40	1.2
보전녹지지역	164,080.70	7,711,792.50	2
생산관리지역	149,286.30	1,045,004.10	0.3
생산녹지지역	65,412.50	65,412.50	0
유통상업지역	218,197.90	436,395.70	0.1
일반공업지역	209,357.30	1,884,215.30	0.5
일반상업지역	28,227.80	254,050.60	0.1
자연녹지지역	4,161,887.70	316,303,463.50	80.8
자연환경보전지역	4,464,206.50	4,464,206.50	1.1

용도지역명	평균면적(㎡)	면적합(㎡)	비율(%)
제1종일반주거지역	28,326.30	2,634,346.50	0.7
제1종전용주거지역	32,644.20	130,576.80	0
제2종일반주거지역	87,353.70	12,404,229.70	3.2
제3종일반주거지역	55,550.20	5,943,874.40	1.5
준공업지역	137,531.90	1,512,850.40	0.4
준주거지역	16,778.50	570,469.00	0.1
		391,546,173.30	100

#### □ 표고 70m 이상 지역의 용도지역별 용적 실현율 분석 결과

- 표고 70m 이상 지역의 용도지역별 실제 달성된 평균 용적률 및 용적 실현비를 살펴보면, 일반상업지역의 평균 용적률이 약 290.1%로서 가장 높고, 그 다음이 근린상업지역 222.4%, 준주거지역 219.6%, 제2종일반주거지역 109.6%, 제3종일반주거지역 100.9% 순으로 나타남
- 용적 실현비의 경우, 제1종전용주거지역에서의 실현율이 71.4%로 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 생산녹지지역(62.7%), 제1종일반주거지역(57.1%), 준주거지역(54.9%), 제2종일반주거지역(54.8%) 순으로 나타남

〈표 3-22〉 표고 70m 이상 지역의 용적 실현율 현황

용도지역	법정 용적률	실현 용적률	용적 실현비
계획관리지역	80	31.1	38.9
근린상업지역	700	222.4	31.8
농림지역	70	16.7	23.8
보전관리지역	60	27.4	45.7
보전녹지지역	60	16.6	27.7
생산관리지역	70	33.1	47.3
생산녹지지역	70	43.9	62.7
유통상업지역	900	85	9.4
일반공업지역	350	52.6	15
일반상업지역	1,100.00	290.1	26.4
자연녹지지역	80	32.1	40.2
자연환경보전지역	60	16.8	27.9
제1종일반주거지역	150	85.7	57.1
제1종전용주거지역	100	71.4	71.4
제2종일반주거지역	200	109.6	54.8
제3종일반주거지역	250	100.9	40.4
준공업지역	400	78.2	19.6
준주거지역	400	219.6	54.9



□ 표고 70m 이상 대지규모별 밀도 분석

○ 표고 70m 이상 지역에서의 대지규모별 평균 개발밀도는 건축물이 있는 필지 수가 많은 100~250㎡ 미만 규모에서 94.9%로 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 250~500㎡ 미만(91.3%), 100㎡ 미만 영세 필지(78.8%) 순으로 나타남

〈표 3-23〉 표고 70m 이상 대지면적 규모별 실현 용적률

구분	100㎡미만		100~250㎡미만		250~500㎡미만		500~1,000㎡미만	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리	11	66.8	46	42.6	249	31.8	203	28.0
근린상업	4	121.7	11	65.6	11	57.1	31	297.2
농림	1	17.5			1	56.5	4	26.3
보전관리	4	107.1	25	43.0	105	30.0	105	21.0
보전녹지	2	29.2	5	31.6	9	15.0	14	19.6
생산관리	4	70.0	18	53.7	62	30.3	36	24.3
생산녹지	4	37.8	6	67.1	6	58.8	14	33.3
유통상업	1	0.8			5	88.6	31	113.7
일반공업	12	38.4	19	48.1	18	48.7	4	30.0
일반상업			16	197.9	69	244.3	59	342.6
자연녹지	181	49.7	921	47.0	2,636	34.6	2,032	26.2
자연환경보전	1	7.6	4	31.0	7	20.5	28	15.9
제1종일반주거	153	79.4	2,379	76.9	1,287	102.3	217	92.0
제1종전용주거			23	80.8	144	71.4	7	42.2
제2종일반주거	591	87.7	10,236	104.8	3,764	122.4	768	122.1
제3종일반주거	123	85.6	1,347	83.2	493	118.2	122	113.3
준공업지역	2	16.4	1	4.9	5	114.4	12	105.9
준주거지역			46	228.3	196	217.2	97	233.6
중심상업								
합계/평균*	1094	78.8	15,103	94.9	9,067	91.3	3,784	65.6

\* : 대지면적별 용적률 평균은 각 대지면적별 용적률합/각 대지면적별 건축물필지수로 산정

〈표 3-24〉 표고 70m 이상 대지면적 규모별 실현 용적률(계속)

구분	1천~3천㎡미만		3천~5천㎡미만		5천~1만㎡미만		1만㎡이상	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리	104	26.3	19	33.0	9	34.3	4	8.0
근린상업	8	<b>438.0</b>					1	<b>127.2</b>
농림	8	28.6	2	15.6			12	2.3
보전관리	55	20.8	5	23.1	6	41.8	1	24.5
보전녹지	9	13.6	1	2.5	1	3.9	9	6.7
생산관리	7	24.2						
생산녹지	15	40.1						
유통상업	21	80.6	14	58.9	7	66.4	5	38.5
일반공업	40	61.6	14	55.1	7	43.5	11	60.4
일반상업	14	<b>372.3</b>	2	<b>587.2</b>	2	<b>265.9</b>	1	<b>131.2</b>
자연녹지	938	26.2	168	26.5	135	23.6	304	19.1
자연환경보전	7	21.0	1	2.8	1	0.6	3	0.4
제1종일반주거	57	<b>73.4</b>	5	<b>108.9</b>	9	<b>87.2</b>	12	<b>44.4</b>
제1종전용주거								
제2종일반주거	284	<b>106.9</b>	60	<b>123.2</b>	40	<b>192.0</b>	134	<b>103.1</b>
제3종일반주거	63	<b>118.5</b>	10	<b>108.9</b>	9	<b>192.5</b>	119	<b>214.0</b>
준공업지역	8	64.6	5	79.7	4	42.6	6	32.7
준주거지역	17	<b>138.0</b>	3	<b>279.7</b>			4	<b>245.0</b>
중심상업								
합계/평균*	1,655	<b>52.9</b>	309	<b>59.1</b>	230	<b>67.0</b>	626	<b>76.8</b>

\* : 대지면적별 용적률 평균은 각 대지면적별 용적률합/각 대지면적별 건축물필지수로 산정

- 일반상업지역에서는 일부 건축물이 있는 과소 필지를 제외하고는 500~1천㎡ 미만의 대지면적 규모에서 평균 실현 용적률(342.6%)이 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 1천~3천㎡ 미만(372.3%), 250~500㎡ 미만(244.3%) 순으로 나타나 전반적으로 중소형 필지 중심으로 개발밀도가 높게 나타나고 있음
- 주거지역의 경우, 비교적 저층저밀의 제1종일반주거지역에서는 10개 미만의 과소 필지를 제외하고, 250~500㎡ 미만의 필지구모(102.3%)에서의 토지이용 강도가 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 500~1천㎡ 미만(92.0%)의 대지구모 순으로 나타남

- 중저밀의 제2종일반주거지역에서는 5천~1만㎡ 미만(192.0%)의 대지면적에서 평균 실현 용적률이 가장 높았고, 그다음으로 3천~5천㎡ 미만(123.2%) 순으로 나타났으며, 중고밀의 제3종일반주거지역에서는 1만㎡ 이상(214.0%)의 대지면적에서 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 5천~1만㎡ 미만(192.5%) 순으로 나타나, 중대형의 공동주택 입지가 가장 크게 영향을 미치는 것으로 분석됨

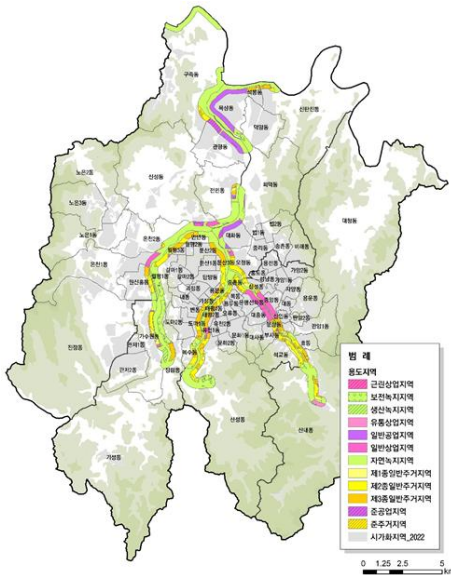
### 3) 하천구역 300m 이내 지역 밀도 분석 결과

#### □ 하천구역 반경 300m 이내 지역의 용도지역 지정 비율

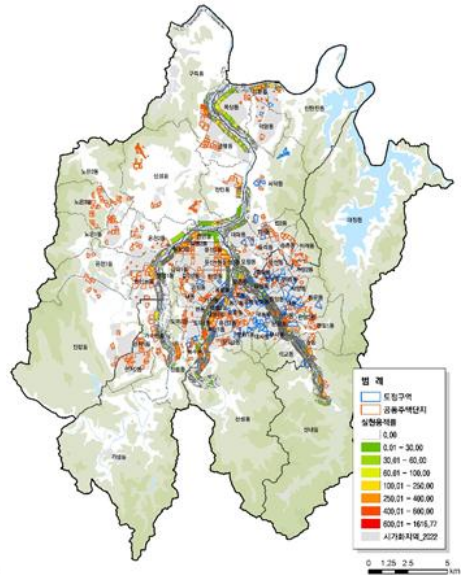
- 주요 하천변 구역의 용도지역 분포 현황은 자연녹지지역이 53.2%로 가장 높은 비율을 차지하고 있고, 그 다음으로 제2종일반주거지역(13.3%), 제3종일반주거지역(11.5%), 일반공업지역(6.1%), 일반상업지역(5.7%) 순으로 나타나 향후 개발압력에 따른 수변 및 도시경관에 대한 체계적인 관리가 요구됨
- 하천연접구역 내 주거위주의 용도배분에 따른 차폐 및 위압경관 완화를 위한 조망권 및 바람길을 위한 통경축 확보 등 보다 일관되고 정합성 있는 중점경관관리계획 수단이 요구되고 있으나, 현실은 대상부지의 형상 및 입지여건, 사업성 등에 따라 사업 단위별로 경관축이 제각각 설정 및 관리되어 있어 이에 대한 시급한 개선이 필요한 시점임
- 한편으로는 상업 및 준주거지역을 중심으로 복합개발이 가능한 수변 구역에 거점형의 친수공간조성 방안 마련이 요구됨
  - 특히, 환경부 선정 공모사업인 대전천 통합하천사업 추진과 연계하여 대전천변 주변으로 복합개발구역에 대한 선별적 도입과 개발 관리계획 기준 마련이 필요함

〈표 3-25〉 하천구역 반경 300m 이내 지역의 용도지역 지정 비율 현황

용도지역명	용도지역 패치수	평균면적(㎡)	면적합(㎡)	비율(%)
근린상업지역	2	14,790.3	29,580.6	0.1
보전녹지지역	13	101,929.9	1,325,088.7	3.4
생산녹지지역	6	59,587.8	357,527.0	0.9
유통상업지역	1	185,518.7	185,518.7	0.5
일반공업지역	9	262,836.7	2,365,529.9	6.1
일반상업지역	15	148,000.8	2,220,012.4	5.7
자연녹지지역	40	518,320.3	20,732,813.5	53.2
제1종일반주거지역	37	33,285.1	1,231,547.3	3.2
제2종일반주거지역	65	79,966.9	5,197,849.4	13.3
제3종일반주거지역	77	58,294.5	4,488,676.5	11.5
준공업지역	8	76,803.5	614,427.9	1.6
준주거지역	12	20,895.2	250,742.8	0.6
		130,019.1	38,999,314.6	100.0



[그림 3-4] 하천구역 용도지역 지정현황



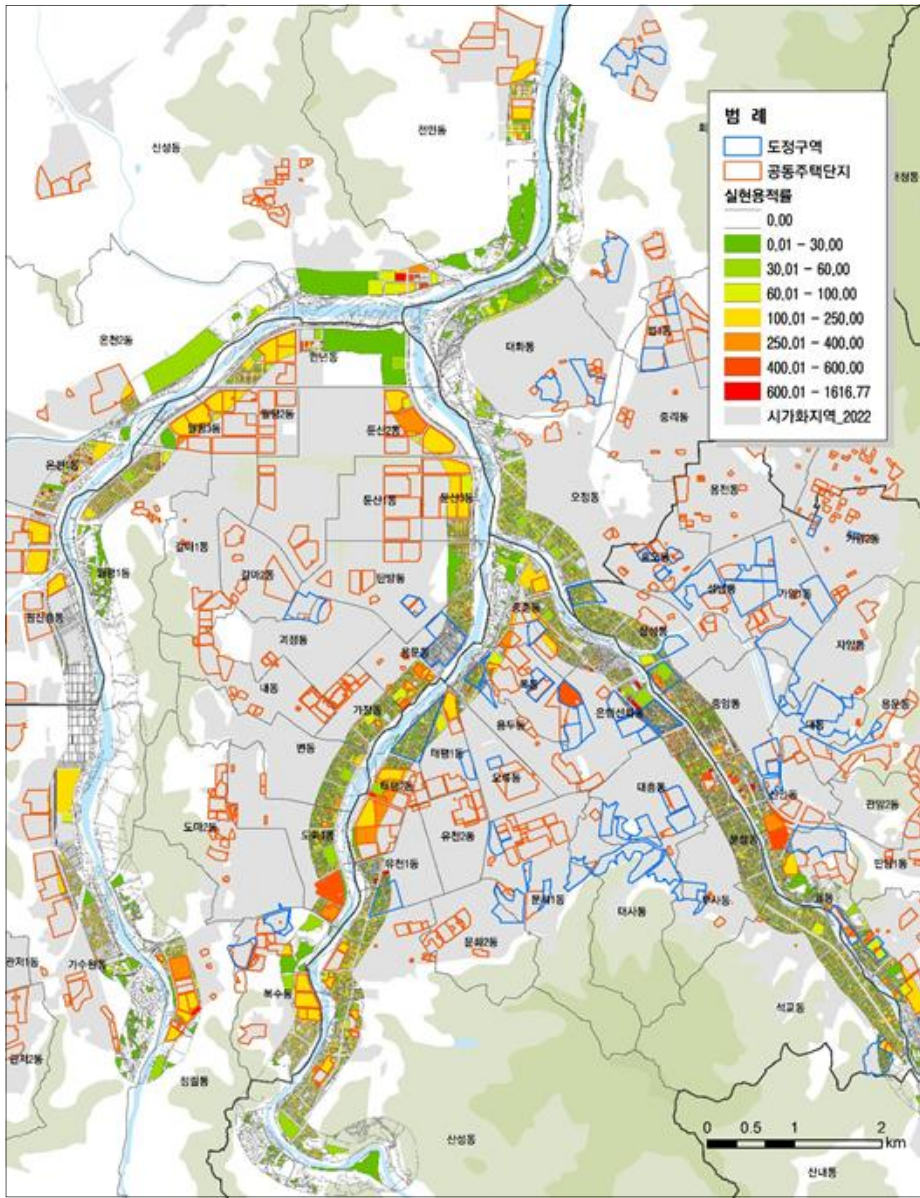
[그림 3-5] 하천구역 용적 실현율 현황

□ 하천구역 반경 300m 이내 지역의 용적 실현율 분석 결과

- 하천변 구역의 용도지역별 용적 실현비를 살펴보면, 실제 달성된 평균 실현 용적률은 일반상업지역이 196.6%로 가장 높고, 준주거지역(179.6%), 근린상업지역(136.4%), 제2종일반주거지역(107.4%), 유통상업지역(99.9%) 순으로 나타남
- 제1종~제3종일반주거지역의 평균 실현 용적률은 87.8%~107.4% 사이 수준, 준주거지역은 179.6% 수준으로 대전시 도시 전체 주거지역 및 준주거지역 내에서의 평균 실현 용적률보다는 낮은 것으로 분석됨

〈표 3-26〉 하천구역 반경 300m 내 용적 실현율

용도지역명	건물 필지수	법정 용적률	실현 용적률	용적 실현비
근린상업지역	102	700.0	136.4	19.5
보전녹지지역	5	60.0	6.9	11.5
생산녹지지역	28	70.0	20.8	29.8
유통상업지역	50	900.0	99.9	11.1
일반공업지역	335	350.0	69.1	19.7
일반상업지역	2,877	1,100.0	196.6	17.9
자연녹지지역	716	80.0	31.1	38.9
제1종일반주거지역	2,979	150.0	88.0	58.7
제2종일반주거지역	7,642	200.0	107.4	53.7
제3종일반주거지역	3,118	250.0	87.8	35.1
준공업지역	81	400.0	86.9	21.7
준주거지역	153	400.0	179.6	44.9



[그림 3-6] 도심지 내 하천구역 반경 300m 이내 용적 실현율 현황 지도

#### □ 하천구역 반경 300m 이내 지역의 대지규모별 밀도 분석

- 하천구역 반경 300m 이내 지역에서의 대지규모별 평균 개발밀도는 100㎡ 미만 영세 필지에서 153.1%로 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 1만㎡ 이상 대지규모(123.9%), 250~500㎡ 미만 (119.6%) 순으로 나타남
- 건축물이 있는 필지 수가 가장 많은 100~250㎡ 미만 대지규모의 평균 실현 용적률은 103.0%로서 대지규모에 따라 개발밀도의 차가 큼을 알 수 있음
- 일반상업지역에서는 3천~5천㎡ 미만의 대지면적 규모에서 평균 실현 용적률(412.4%)이 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 1천~3천㎡ 미만 (323.8%), 5천~1만㎡ 미만(287.0%) 순으로 나타나 전반적으로 중대형 필지 중심으로 개발밀도가 높게 나타나고 있음
- 주거지역의 경우, 비교적 저층저밀의 제1종일반주거지역에서는 10개 미만의 과소 필지를 제외하고, 250~500㎡ 미만의 필지규모(110.7%)에서의 토지이용 강도가 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 500~1천㎡ 미만 (100.5%)의 면적 규모 순으로 나타나 표고 70m 이상의 제1종주거 지역보다는 평균 개발밀도가 높은 것으로 나타남
- 중저밀의 제2종일반주거지역에서는 5천~1만㎡ 미만(164.0%)의 대지면적에서 평균 실현 용적률이 가장 높았고, 그다음으로 250~500㎡ 미만(110.7%) 순으로 나타났으며, 중고밀의 제3종일반주거지역에서는 5천~1만㎡ 미만 (280.9%)의 대지면적에서 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 3천~5천㎡ 미만(208.2%) 순으로 나타나, 중대형의 공동주택 입지가 가장 크게 영향을 미치는 것으로 분석됨

〈표 3-27〉 하천변 300m 이내 대지면적 규모별 실현 용적률

구분	100㎡미만		100~250㎡미만		250~500㎡미만		500~1,000㎡미만	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리								
근린상업	48	191.2	39	97.5	15	62.2		
농림								
보전관리								
보전녹지								
생산관리								
생산녹지					5	26.4	18	20.4
유통상업					5	88.6	21	134.5
일반공업	3	20.4	11	63.7	15	56.9	55	74.4
일반상업	856	198.5	1,218	177.5	520	194.1	193	212.3
자연녹지	46	60.6	55	42.4	140	34.6	190	26.9
자연환경보전								
제1종일반주거	177	81.2	1,791	73.1	882	117.5	98	100.5
제1종전용주거								
제2종일반주거	218	92.9	4,970	107.7	1,729	110.7	516	98.9
제3종일반주거	178	96.8	2,059	75.4	566	103.1	165	98.1
준공업지역	2	184.2	12	73.8	6	42.8	6	134.9
준주거지역	2	26.2	35	105.9	58	162.6	46	257.1
중심상업								
합계/평균*	1,530	153.1	10,190	103.0	3,941	119.6	1,308	109.4

\* : 대지면적별 용적률 평균은 각 대지면적별 용적률합/각 대지면적별 건축물필지수로 산정



〈표 3-28〉 하천변 300m 이내 대지면적 규모별 실현 용적률(계속)

구분	1천~3천㎡미만		3천~5천㎡미만		5천~1만㎡미만		1만㎡ 이상	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리								
근린상업								
농림								
보전관리								
보전녹지							5	6.9
생산관리								
생산녹지	3	18.5	2	14.7				
유통상업	9	89.0	7	63.0	6	70.7	2	31.5
일반공업	126	69.3	55	67.2	35	70.5	36	70.5
일반상업	88	323.8	13	412.4	7	287.0	11	164.3
자연녹지	188	24.8	38	24.7	28	29.9	34	22.2
자연환경보전								
제1종일반주거	28	97.4	3	92.7	2	164.2		
제1종전용주거								
제2종일반주거	160	107.4	15	97.7	5	164.0	33	96.7
제3종일반주거	53	105.7	7	208.2	8	280.9	85	204.3
준공업지역	23	91.7	16	73.3	7	63.5	9	110.5
준주거지역	10	220.0					3	89.1
중심상업								
합계/평균*	688	105.5	156	95.1	98	97.7	218	123.9

\* : 대지면적별 용적률 평균은 각 대지면적별 용적률합/각 대지면적별 건축물필지수로 산정

#### 4. 역세권 반경 300m 이내 밀도분석

- 1호선 역세권 > 2호선 역세권 > 충청권 광역철도 역세권 순으로 비주거 용적 실현비가 높게 나타남
- 주거용 용적 실현비 역시 제1종일반주거지역을 제외하고는 전반적으로 트램 2호선보다 지하철1호선 역세권이 더 높음
- 역세권 내 복합개발 가능(상업, 준공업, 준주거지역 등)면적 비율 역시, 1호선 역세권이 41.1%, 트램선 역세권이 21.4%, 충청권 광역철도 역세권이 8.3% 순으로 나타나 충청권 광역철도 역세권에 대한 토지이용의 효율성 및 유연성이 가장 경직되어 있는 것으로 분석됨
- 복합개발은 일반주거지역 내에서도 일부 가능하기는 하나 사업성 확보나 개발수요 측면에서 개발 가능성이 낮으므로, 일반적으로는 최소 준공업 지역이나, 준주거지역, 그리고 상업지역 등에서 적용할 수 있는 개발방식임

〈표 3-29〉 지하철 1호선 용도지역 및 용적 실현율 현황

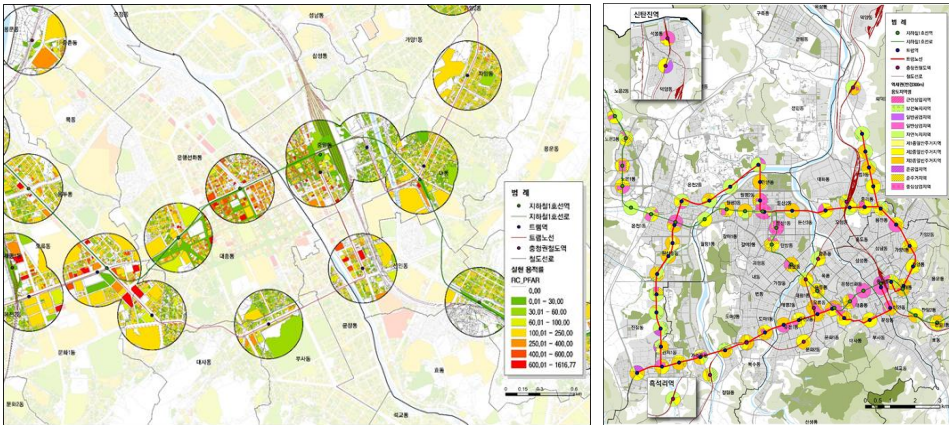
용도지역	1호선 역세권 면적(㎡)	용도지역비율	법정 용적률	실현 용적률	용적 실현비
근린상업지역	56,274.30	0.9	700	247.3	35.3
보전녹지지역	417.5	0			
일반공업지역	39,941.80	0.6	350	32.5	9.3
일반상업지역	1,460,791.00	23.5	1100	253	23
자연녹지지역	1,060,132.60	17.1	80	38.6	48.2
제1종일반주거지역	68,231.20	1.1	150	56.7	37.8
제2종일반주거지역	1,260,924.90	20.3	200	123	61.5
제3종일반주거지역	1,230,925.90	19.8	250	119.1	47.7
준공업지역	37,558.20	0.6	400	13.4	3.4
준주거지역	481,782.90	7.8	400	264.6	66.1
중심상업지역	516,073.30	8.3	1300	495.3	38.1
합계	6,213,053.50	100			
복합개발가능면적	2,552,479.70	㎡		41.1 %	
총역수(23) 1역당 가능면적	110,977.40	㎡			
1역당 면적(평) 기준	33,571	평		39.3 %	
	85,492.00	평			

〈표 3-30〉 도시철도 2호선(트램) 용도지역 및 용적 실현율 현황

용도지역	2호선 역세권 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역 비율	법정 용적률	실현 용적률	용적 실현비
근린상업지역	98,703.70	0.8	700	189.7	27.1
보전녹지지역	185,804.90	1.5	60	0.3	0.4
생산녹지지역	1,962.30	0			
일반공업지역	42,081.70	0.3	350	32.5	9.3
일반상업지역	1,388,986.90	10.9	1100	204	18.5
자연녹지지역	2,996,005.40	23.4	80	29.5	36.9
제1종일반주거지역	385,423.00	3	150	120.2	80.1
제2종일반주거지역	2,970,665.50	23.2	200	109.7	54.8
제3종일반주거지역	3,463,933.40	27.1	250	104.2	41.7
준공업지역	205,645.60	1.6	400	80.9	20.2
준주거지역	668,051.40	5.2	400	205.3	51.3
중심상업지역	380,735.40	3	1300	459.8	35.4
합계	12,787,999.10	100			
복합개발가능면적	2,742,122.90	m <sup>2</sup>		21.4%	
총역수(44) 1역당 가능면적	62,321.00	m <sup>2</sup>			
1역당 면적(평) 기준	18,852	평		22.1%	
	85,492.00	평			

〈표 3-31〉 충청권광역철도 용도지역 및 용적 실현율 현황

용도지역	충청권철도망 역세권 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역 비율	법정 용적률	실현 용적률	용적 실현비
근린상업지역	13,421.10	0.4	700	148.3	21.2
보전녹지지역	15,439.70	0.5			
생산녹지지역	64,550.60	2.1	70	19.8	28.3
일반공업지역	108,839.20	3.5	350	42.5	12.1
일반상업지역	240,815.90	7.8	1100	162.3	14.8
자연녹지지역	882,456.60	28.4	80	35.1	43.9
제1종일반주거지역	5,001.30	0.2	150	67	44.7
제2종일반주거지역	1,073,769.10	34.6	200	90.7	45.4
제3종일반주거지역	698,081.70	22.5	250	90.5	36.2
준주거지역	4,027.90	0.1	400	95.1	23.8
합계	3,106,403.10	100			
복합개발가능면적	258,264.90	m <sup>2</sup>		8.3 %	
총역수(11) 1역당가능면적	23,478.60	m <sup>2</sup>			
1역당 면적(평) 기준	7,102	평		8.3 %	
	85,492.00	평			



[그림 3-7] 도시철도 역세권별 용적률 및 용도지역 지정현황

#### □ 역세권 지역의 대지규모별 밀도분석

- 역세권 반경 300m 이내 지역을 대상으로 한 대지면적 규모별 평균 실현 용적률을 살펴보면, 3천~5천㎡ 미만의 대지면적에서 226.8%로 가장 높게 나타나고, 그 다음으로 1천~3천㎡ 미만(220.8%), 5천~1만㎡ 미만(194.1%) 순으로 나타나 중대형 필지의 평균 실현 용적률이 높은 것으로 분석됨
- 건축물이 있는 필지수가 가장 많은 100~250㎡ 미만 대지규모의 평균 실현 용적률은 112.7%로서 표고 70m 이상 지역(94.9%) 또는 하천구역 반경 300m 이내 지역(103.0%)의 동일 대지규모 보다는 평균 실현 용적률이 10%p~18%p 더 높은 것으로 분석됨
- 일반상업지역에서는 3천~5천㎡ 미만의 대지면적 규모에서 평균 실현 용적률(384.5%)이 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 1천~3천㎡ 미만 (364.7%), 5천~1만㎡ 미만 (319.7%) 순으로 나타나 전반적으로 중대형 필지 중심으로 개발밀도가 높게 나타나고 있음
- 주거지역의 경우, 비교적 저층저밀의 제1종일반주거지역에서는 250~500㎡ 미만의 필지규모(136.8%)에서의 토지이용 강도가 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 500~1천㎡ 미만(111.4%)의 면적규모 순으로 나타나 표고 70m 이상 지역이나 하천구역 반경 300m 이내 지역의 제1종주거지역 보다는

평균 개발밀도가 높은 것으로 나타남

- 증저밀의 제2종일반주거지역에서는 5천~1만㎡ 미만(158.7%)의 대지면적에서 평균 실현 용적률이 가장 높았고, 그다음으로 250~500㎡ 미만(122.2%) 순으로 나타났으며, 증고밀의 제3종일반주거지역에서는 5천~1만㎡ 미만(234.1%)의 대지면적에서 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 1만㎡ 이상(221.0%) 순으로 나타나, 중대형의 공동주택 입지가 가장 크게 영향을 미치는 것으로 분석됨

〈표 3-32〉 역세권 반경 300m 이내 대지면적 규모별 실현 용적률

구분	100㎡미만		100~250㎡미만		250~500㎡미만		500~1,000㎡미만	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리								
근린상업	26	222.1	102	168.4	40	221.8	27	207.9
농림								
보전관리								
보전녹지								
생산관리								
생산녹지					4	15.8	14	21.1
유통상업								
일반공업								
일반상업	689	212.1	1,250	181.7	635	215.7	248	272.8
자연녹지	34	68.3	85	41.5	226	32.6	148	30.9
자연환경보전								
제1종일반주거	18	64.6	389	86.7	465	136.8	15	111.4
제1종전용주거								
제2종일반주거	310	94.0	5,739	107.4	1,700	122.2	344	111.3
제3종일반주거	236	107.7	2,189	92.6	910	122.5	251	124.8
준공업지역			1	4.9	3	139.7	9	95.8
준주거지역	14	104.1	126	103.0	298	258.3	202	293.8
중심상업					28	444.8	63	500.9
합계/평균*	1,327	159.3	9,881	112.7	4,309	145.3	1,321	182.6

\* : 대지면적별 용적률 평균은 각 대지면적별 용적률합/각 대지면적별 건축물필지수로 산정

〈표 3-33〉 역세권 반경 300m 이내 대지면적 규모별 실현 용적률(계속)

구분	1천~3천㎡미만		3천~5천㎡미만		5천~1만㎡미만		1만㎡이상	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리								
근린상업	5	294.3	2	195.2				
농림								
보전관리								
보전녹지							1	0.3
생산관리								
생산녹지	2	18.4	1	20.0				
유통상업								
일반공업							4	40.0
일반상업	169	364.7	24	384.5	15	319.7	8	130.0
자연녹지	86	20.0	8	26.4	14	25.0	27	22.2
자연환경보전								
제1종일반주거	6	75.5					1	56.8
제1종전용주거								
제2종일반주거	148	105.9	32	158.7	13	134.3	53	98.5
제3종일반주거	114	133.9	9	162.0	10	234.1	107	221.0
준공업지역	3	35.2	3	102.8	2	36.0	3	29.2
준주거지역	70	310.4	3	423.9	4	117.3	6	117.3
중심상업	42	578.9	6	331.7	6	441.6	3	173.1
합계/평균*	645	220.8	88	226.8	64	194.1	213	150.4

\* : 대지면적별 용적률 평균은 각 대지면적별 용적률합/각 대지면적별 건축물필지수로 산정

### □ 1호선 역세권 구역의 대지규모별 밀도 분석

- 1호선 역세권 반경 300m 이내 지역을 대상으로 한 대지면적 규모별 평균 실현 용적률을 살펴보면, 1천~3천㎡ 미만의 대지면적에서 334.4%로 가장 높게 나타나고, 그 다음으로 3천~5천㎡ 미만(310.2%), 5천~1만㎡ 미만 (279.8%) 순으로 나타나 중대형 필지의 평균 실현 용적률이 높은 것으로 분석됨
- 건축물이 있는 필지 수가 가장 많은 100~250㎡ 미만 대지 규모의 평균 실현 용적률은 137.8%로 분석됨

- 일반상업지역에서는 1천~3천㎡ 미만의 대지면적 규모에서 평균 실현 용적률(426.8%)이 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 3천~5천㎡ 미만(366.8%), 5천~1만㎡ 미만(360.7%) 순으로 나타나 전반적으로 중대형 필지 중심으로 개발밀도가 높게 나타나고 있음
- 주거지역의 경우, 비교적 저층저밀의 제1종일반주거지역 내 건축물이 있는 필지 수는 상대적으로 매우 적고, 평균 실현 용적률 범위도 51.1%~58.2% 수준으로 낮음

〈표 3-34〉 1호선 역세권 대지면적 규모별 실현 용적률

구분	100㎡미만		100~250㎡미만		250~500㎡미만		500~1,000㎡미만	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리								
근린상업	19	236.4	23	184.6	10	304.4	3	424.1
농림								
보전관리								
보전녹지								
생산관리								
생산녹지								
유통상업								
일반공업								
일반상업	424	233.7	667	216.5	335	249.2	142	332.2
자연녹지	10	65.5	40	45.3	83	42.2	24	28.7
자연환경보전								
제1종일반주거	8	58.2	47	58.1	31	56.0	7	51.4
제1종전용주거								
제2종일반주거	72	102.9	1,668	122.9	445	125.8	78	128.9
제3종일반주거	87	121.1	561	103.5	300	126.2	85	137.0
준공업지역								
준주거지역	5	76.3	39	82.6	226	268.6	76	319.9
중심상업					25	436.3	55	513.8
합계/평균*	625	196.8	3,045	137.8	1,455	176.8	470	263.3

\* : 대지면적별 용적률 평균은 각 대지면적별 용적률합/각 대지면적별 건축물필지수로 산정

- 중저밀의 제2종일반주거지역에서 건축물이 있는 필지수가 가장 많은 대지면적 규모는 100~250㎡ 미만으로 평균 실현 용적률은 122.9%로 나타났으며, 그 다음으로 많은 비중을 차지하는 대지면적 규모는 250~500㎡ 미만 필지들로 평균 실현 용적률은 앞서 필지 규모와 유사하게 125.8%로 나타남

〈표 3-35〉 1호선 역세권 대지면적 규모별 실현 용적률(계속)

구분	1천~3천㎡미만		3천~5천㎡미만		5천~1만㎡미만		1만㎡이상	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리								
근린상업	4	349.2	1	138.1				
농림								
보전관리								
보전녹지								
생산관리								
생산녹지								
유통상업								
일반공업								
일반상업	92	426.8	16	366.8	10	360.7	5	81.1
자연녹지	12	18.4	1	0.5	4	18.7	8	7.5
자연환경보전								
제1종일반주거	3	51.1					1	56.8
제1종전용주거								
제2종일반주거	27	122.6	4	165.8	2	95.8	14	117.1
제3종일반주거	39	144.9	3	204.5	1	217.4	33	214.0
준공업지역							1	13.4
준주거지역	34	344.7	3	423.9	2	126.9	3	174.1
중심상업	38	567.2	6	331.7	6	441.6	3	173.1
합계/평균*	249	334.4	34	310.2	25	279.8	69	149.4

\* : 대지면적별 용적률 평균은 각 대지면적별 용적률합/각 대지면적별 건축물필지수로 산정

- 중고밀의 제3종일반주거지역에서는 1만㎡ 이상(214.0%)의 대지면적에서 가장 높게 나타났고, 건축물 필지수가 가장 많은 대지면적 규모 (100~250㎡미만)의 평균 실현 용적률은 103.5%로 나타나, 향후 필지 병합 및 블록 개발 유도 등을 통해 주거의 개발밀도를 좀더 높여나갈 필요가 있어 보임



□ 트램선 역세권 구역의 대지규모별 밀도 분석

○ 트램선 역세권 반경 300m 이내 지역을 대상으로 한 대지면적 규모별 평균 실현 용적률을 살펴보면, 3천~5천㎡ 미만의 대지면적에서 196.4%로 가장 높게 나타나고, 그 다음으로 1천~3천㎡ 미만(196.1%), 5천~1만㎡ 미만 (175.3%) 순으로 나타났으나, 1호선의 역세권 지역보다 평균 실현 용적률이 전반적으로 훨씬 낮은 것으로 분석됨

〈표 3-36〉 트램선 역세권 대지면적 규모별 실현 용적률

구분	100㎡미만		100~250㎡미만		250~500㎡미만		500~1,000㎡미만	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리								
근린상업	22	225.2	81	156.0	26	223.0	22	221.2
농림								
보전관리								
보전녹지								
생산관리								
생산녹지								
유통상업								
일반공업								
일반상업	453	218.3	649	166.3	317	200.8	117	215.4
자연녹지	19	29.2	29	34.3	111	28.4	107	33.0
자연환경보전								
제1종일반주거	9	71.2	334	91.5	431	142.7	8	163.8
제1종전용주거								
제2종일반주거	205	91.7	3,284	105.0	1,026	126.5	191	111.3
제3종일반주거	192	104.9	1,781	90.3	628	120.6	165	122.6
준공업지역			1	4.9	3	139.7	9	95.8
준주거지역	11	104.0	114	106.1	78	221.4	128	275.9
중심상업					6	419.0	10	422.7
합계/평균*	911	159.3	6,273	106.8	2,626	137.0	757	154.3

\* : 대지면적별 용적률 평균은 각 대지면적별 용적률합/각 대지면적별 건축물필지수로 산정

- 건축물이 있는 필지수가 가장 많은 100~250㎡ 미만 대지규모의 평균 실현 용적률은 106.8%로 이 역시 1호선 역세권의 동일 대지규모(137.8%) 대비 약 31%p 낮은 것으로 분석됨
- 일반상업지역에서는 5천~1만㎡ 미만의 대지면적 규모에서 평균 실현 용적률 (370.9%)이 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 1천~3천㎡ 미만 (332.4%),

3천~5천㎡ 미만(321.5%) 순으로 나타났으나, 앞서 1호선 역세권의 대지규모별 평균 실현 용적률 분석 결과와 같이 전반적으로 더 낮게 나타남

〈표 3-37〉 트램선 역세권 대지면적 규모별 실현 용적률(계속)

구분	1천~3천㎡미만		3천~5천㎡미만		5천~1만㎡미만		1만㎡ 이상	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리								
근린상업			2	195.2				
농림								
보전관리								
보전녹지							1	0.3
생산관리								
생산녹지								
유통상업								
일반공업							1	32.5
일반상업	99	332.4	14	321.5	10	370.9	3	159.1
자연녹지	58	21.2	4	41.0	10	27.6	17	30.0
자연환경보전								
제1종일반주거	2	141.8					1	56.8
제1종전용주거								
제2종일반주거	91	108.4	23	163.3	10	93.7	31	90.1
제3종일반주거	68	127.3	6	134.7	7	218.8	67	226.2
준공업지역	3	35.2	3	102.8	2	36.0	3	29.2
준주거지역	37	273.6	1	261.3	3	130.8	3	60.6
중심상업	21	531.8	3	271.0	1	620.3	2	214.3
합계/평균*	379	196.1	56	196.4	43	175.3	129	152.9

\* : 대지면적별 용적률 평균은 각 대지면적별 용적률합/각 대지면적별 건축물필지수로 산정

- 주거지역의 경우, 비교적 저층저밀의 제1종일반주거지역 내 건축물이 있는 과소 필지 수를 제외하고, 가장 많은 비중을 차지하는 대지면적 규모는 250~500㎡ 미만 필지들로 평균 실현 용적률은 142.7%로 나타났고, 100~250㎡ 미만 필지들의 평균 실현 용적률은 91.5%로 나타남
- 중저밀의 제2종일반주거지역에서 건축물이 있는 필지 수가 가장 많은 대지면적 규모는 100~250㎡ 미만으로 평균 실현 용적률은 105.0%로 나타나 1호선 역세권의 동일 대지규모(122.9%) 보다는 낮은 것으로 분석되었으며, 가장 높은 실현 용적률을 보이는 대지면적 규모는 3천~5천㎡ 미만의 중형 필지들로 163.3%로 나타남

- 중고밀의 제3종일반주거지역에서는 1만㎡ 이상(226.2%)의 대지면적에서 가장 높게 나타났고, 건축물 필지 수가 가장 많은 대지면적 규모(100~250㎡미만)의 평균 실현 용적률은 90.3%로 나타나, 트램 역세권 지역 역시, 향후 필지 병합 및 블록 개발 유도 등을 통해 주거의 개발밀도를 좀더 높여나갈 필요가 있어 보임

#### □ 충청권광역철도 역세권 구역의 대지규모별 밀도 분석

- 충청권광역철도 역세권 반경 300m 이내 지역을 대상으로 한 대지면적 규모별 평균 실현 용적률을 살펴보면, 5천~1만㎡ 미만의 대지면적에서 225.2%로 가장 높게 나타나고, 그 다음으로 1만㎡ 이상(148.6%), 3천~5천㎡ 미만(142.8%) 순으로 나타났으나, 1호선의 역세권 지역이나 트램선 역세권 지역보다 일부 대형필지를 제외하고는 평균 실현 용적률이 전반적으로 더 낮은 것으로 분석됨
- 건축물이 있는 필지수가 가장 많은 100~250㎡ 미만 대지규모의 평균 실현 용적률은 93.0%로 1호선 역세권(137.8%) 및 트램선 역세권(106.8%) 지역의 동일 대지규모 실현 용적률 대비 약 13.8%p~44.8%p 더 낮은 것으로 분석됨
- 건축물이 있는 과소필지의 대지면적 규모를 제외하고는 일반상업지역의 경우, 500~1천㎡ 미만(171.7%)의 대지면적 규모에서 평균 실현 용적률이 가장 높았고, 그 다음으로 1천~3천㎡ 미만(165.3%), 100㎡ 미만의 영세 필지(165.0%) 순으로 나타나, 향후 충청권 광역철도의 이용객 증대를 위해서는 일반상업지역의 복합개발 유도를 통해 토지이용의 효율성을 좀더 높일 필요가 있으며, 핵심 거점 중심으로 준주거 및 준공업지역으로의 종 상향 노력 등을 통해 토지이용의 고밀화를 유도해 낼 필요가 있음

〈표 3-38〉 충청권광역철도 역세권 대지면적 규모별 실현 용적률

구분	100㎡미만		100~250㎡미만		250~500㎡미만		500~1,000㎡미만	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리								
근린상업	2	178.1	9	189.5	8	141.9	3	46.3
농림								
보전관리								
보전녹지								
생산관리								
생산녹지					4	15.8	14	21.1
유통상업								
일반공업								
일반상업	57	165.0	196	154.7	85	164.3	31	171.7
자연녹지	8	139.7	17	43.6	33	22.3	18	21.6
자연환경보전								
제1종일반주거	1	56.8	8	55.5	3	118.1		
제1종전용주거								
제2종일반주거	53	92.4	1,021	87.4	286	100.1	89	93.6
제3종일반주거	20	108.8	357	75.8	116	96.2	22	108.3
준공업지역								
준주거지역	2	156.8	9	86.3	5	86.1		
중심상업								
합계/평균*	143	128.1	1,617	93.0	540	104.5	177	95.2

\* : 대지면적별 용적률 평균은 각 대지면적별 용적률합/각 대지면적별 건축물필지수로 산정

- 주거지역의 경우, 비교적 저층저밀의 제1종일반주거지역 내 건축물이 있는 필지 수들이 1~8개 미만으로 미미한 수준을 보이고 있음
- 중저밀의 제2종일반주거지역에서 건축물이 있는 필지 수가 가장 많은 대지면적 규모는 100~250㎡ 미만으로 평균 실현 용적률은 87.4%로 나타나, 1호선 역세권(122.9%) 및 트램선 역세권( 105.0%)의 동일 대지규모 보다 훨씬 낮은 것으로 분석되었으며, 가장 높은 실현 용적률을 보이는 대지면적 규모는 5천~1만㎡ 미만의 중대형 필지들로 212.7%로 나타남

- 제3종일반주거지역 내에서 건축물 필지수가 가장 많은 대지면적 규모 (100~250㎡미만)의 평균 실현 용적률은 75.8%로 나타나, 전반적으로 1호선 역세권(103.5%)이나 트램 역세권 지역(90.3%)에 비해 토지이용 강도가 현저히 낮은 것으로 분석됨

**〈표 3-39〉 충청권광역철도 역세권 대지면적 규모별 실현 용적률(계속)**

구분	1천~3천㎡미만		3천~5천㎡미만		5천~1만㎡미만		1만㎡ 이상	
	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률	건축물 필지수	평균 용적률
계획관리								
근린상업	1	74.6						
농림								
보전관리								
보전녹지								
생산관리								
생산녹지	2	18.4	1	20.0				
유통상업								
일반공업							3	42.5
일반상업	14	165.3	1	866.9			1	290.7
자연녹지	19	16.8	3	15.7	1	22.3	3	35.6
자연환경보전								
제1종일반주거	1	16.4						
제1종전용주거								
제2종일반주거	37	76.2	6	120.2	3	212.7	11	97.0
제3종일반주거	17	122.7	3	114.8	3	305.5	17	212.3
준공업지역								
준주거지역								
중심상업								
합계/평균*	91	84.2	14	142.8	7	225.2	35	148.6

\* : 대지면적별 용적률 평균은 각 대지면적별 용적률합/각 대지면적별 건축물필지수로 산정

- 증고밀의 제3종일반주거지역 역시 5천~1만㎡ 미만(305.5%)의 대지면적에서 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 1만㎡ 이상(212.3%)로 나타났으나, 건축물이 있는 중대형 필지 수들이 많지 않아, 향후 대중교통지향형의 압축도시공간 실현을 위해서는 충청권광역철도 역세권 내 중대형의 주거단지 조성을 통해 주거밀도를 좀더 높여 나가는 전략이 유효해 보임

## 제4절 정책적 시사점

### 1. 주요 교통 결절점 및 역세권 중심의 복합개발 유도

#### □ 원도심 및 내부충진 전략 요구

- 외연적 토지이용의 확대보다는 원도심 및 노후 지역의 내부충진(In-Fill) 전략이 요구
  - 직주근접형의 복합용도 개발을 통해 불필요한 통행 및 동선의 최소화를 유도해 낼 수 있는 도시발전 전략 필요
- 지하철 및 트램역, 충청권광역철도역, 광역 및 간선교통의 결절지등이 도시공간 및 생활권의 거점으로서 중심지 설정이 가능하거나 필요한지에 대한 추가 검토가 필요해 보임
  - UN(IPCC, 기후변화에 관한 정부간 협의체)에 따르면, 도시는 전 세계 온실가스의 60%, 전 세계 에너지 사용량의 78%를 차지, 도시는 향후 30년 간 20억 이상의 인구 증가가 예상되며, 도시 거주자의 배출량을 줄이는 데 중점을 둔 정책이 온실가스 배출량을 줄이고, 지구 온난화를 섭씨 1.5도 또는 2도 이상으로 제한하는데 핵심이 될 것으로 예측하고 있음
- 도시재생과의 연계방안뿐 아니라, 탄소 저감의 지속 가능한 회복력있는 도시 만들기 관점에서 역세권 및 생활권 중심의 도시공간 구조 재편과 도시철도 교통수단의 유효성을 검토해 볼 필요가 있음
  - 글로벌 넷 제로 목표 달성을 위한 지속가능한개발 목표(SDGs) 증진 및 공동의 비전 공유 확대 요구
  - IPCC 6차 평가보고서 중 두번째 섹션(ClimateChange2022 : Mitigation of Climate Change)에서 개별소비자의 행동에 의해 주도되는 서비스를 포함하는 '수요 및 서비스' 부문(생활 방식의 변화)에서 사람 중심의 도시 디자인 정책을 지원하는 것은 공중 보건과 지구 모두에 이익이 될 것임을 강조하고 있음

- 기후 위기 상황 극복을 위한 가장 확실한 실천적 전략으로서 수십억 명의 사람들이 매일 하는 일인 ‘걷기, 자전거 타기, 전기 교통수단 사용으로 전환’에 있음을 강조
- 운송은 전 세계 CO2 배출량의 약 1/5차지(승용차와 버스에서 45.1%, 화물 운송 트럭 등에서 29.4%, 항공 수송 11.6%, 해운 수송 10.6%, IEA, 2018)
- 보행자 및 자전거 친화적인 기반시설을 채택하고 장려하며, 고밀도 주택이 있는 컴팩트한 도시 정책 요구
  - 고밀도 주택과 대중교통 중심의 개발을 결합했을시, 2050년까지 도시 에너지 사용을 23~26%까지 저감 가능

#### □ 용도지역의 변경 및 밀도관리 기준 마련과 조정 필요

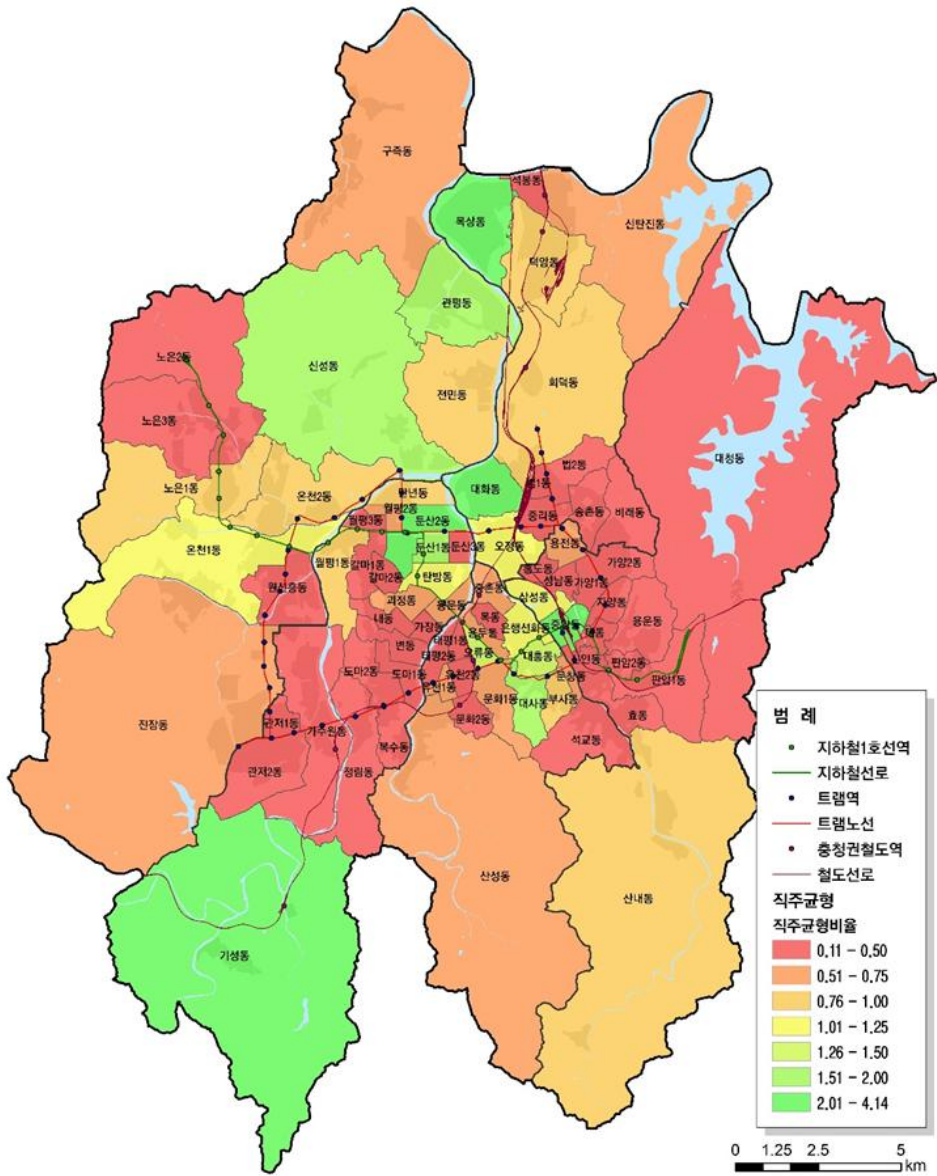
- 역세권 지역을 중심지나 생활권의 거점 공간으로 설정하는 경우, 토지이용 및 밀도 고도화를 유도할 수 있도록 용도지역 상향 및 밀도 상향에 대한 도시 계획적 관리 필요
- 역세권 지역 내 개별 필지 단위의 상향은 지양하되, 합필이나 공동개발 권장 등을 통한 일정 규모 이상의 블록 또는 단지 단위로 용도지역 관리 및 밀도 상향을 유도
- 도정 사업의 경우, 기준용적률이 타 특광역시에 비해 높은 편이고, 용적률이 이원체제로 되어 있어 불필요한 용도 상향이 만연
  - 주거지역의 경우, 기준용적률 대비 허용용적률을 통해 최대 실현가능한 용적률은 40~50%대로 개발이익의 극대화를 위해 종상향을 통한 추가 용적률 확보가 관례화
- 기준허용상한 용적률체제로 전환한다면, 종상향 없이도 필요한 추가 용적률 확보가 가능할 것으로 예상됨
  - 정비사업구역이나 일부 지구단위계획구역의 경우, 기준용적률이 너무 높아 인센티브를 통한 형태적, 계획적 유도의 효용성이 낮은 상황임

- 기준용적률은 좀더 엄격하게 조정하되, 계획유도 인센티브 항목 선택의 다양성과 부여율을 높이는 방향으로 밀도관리에 대한 제도적 개선 필요
- 기준용적률이 높다는 것은 허용 용적률상의 인센티브 제공을 통해 공공이 유도해 낼 수 있는 양질의 주거환경 개선 효과 내지 공익을 위한 행정의 협상력 및 재량권이 축소됨을 의미하며, 사업자 입장에서는 기반시설에 대한 기부채납이나 공공시설 등의 부지 또는 시설 제공 없이도 수익성을 극대화하기에 유리한 조건에서 관할청과의 협상이 가능하다는 점에서, 그리고 타 지자체와의 형평성 측면에서도 기준용적률 산정방식과 설정 기준 등에 대한 전면적인 재검토가 필요해 보임
- 이 경우, 규제로 인식한 제도적 저항이 유발될 수 있는 만큼, 기존 지구단위계획구역의 경우, 현행 운영방식을 유지하되, 향후, 용도지역 상향 등 중대한 변경이 수반되는 경우에 한해서는, 기준용적률을 낮추고 계획유도 인센티브 부여율을 높이는 방향으로 점진적인 개선 필요
- 역세권 및 거점 중심의 신규 지구단위계획 수립 구역에 대해서는 처음부터 기준용적률을 낮추되, 비수익성 권장 건축물이나 공공시설의 설치 등을 위한 부지 내지 시설 등을 기부채납시, 기준용적률을 상향해 주거나, 유연한 용도지역 변경 및 계획유도 인센티브 부여율을 높이는 방향으로 도시계획조례 개정 및 지구단위계획 수립지침 개정 필요
- 규제강화에 따른 제도적 저항과 규제영향평가에 대응하기 위해서는 민간 시행자, 지역주민, 지자체 등 이해관계자의 규제영향이 투명하게 예측될 수 있도록 보다 정교한 사업성 검토 및 기부채납 등의 공공기여 방안에 대한 제도적 장치 마련 필요



## 2. 직주근접 및 직주균형의 도시공간 구조로 재편

- 직주균형비 : 지역 총 고용노동자수(종사자수) / 지역 총 거주노동자 수(취업자수)
- 지역 총 거주노동자수 : 근로기준법 상 최저 연령 18세 이상 청소년 포함, 고용보험법상 65세 이상 신규 고용된 자는 고용보험에 가입할 수 없도록 규제, 따라서 해당 행정동별 18세 이상 65세 이상 거주자로 한정
  
- 직주균형비 > 1일 경우, 도시중심 업무지, 또는 교외업무지구임을 의미
- 직주균형비 < 1일 경우, 침상형 도시 또는 교외거주지역임을 의미
- 직주균형비 = 1일 경우, 자족형 도시 내지, edge city로서 중심 생활권 지역임을 의미
  
- 생활권 거점 및 주요 역세권 중심의 복합입체 개발을 통한 직주균형 도시로의 전환 요구
  - 일부 산업공간 및 상업·업무지구를 제외하고 직주균형비가 낮아 불필요한 이동동선 및 통행량 유발(탄소중립도시로의 이행을 위한 선결조건은 운수 및 건축물 부문에서의 온실가스 및 탄소배출량을 획기적으로 줄이는 것임)



[그림 3-8] 대전시 행정구역별 직주균형비 분석 결과(2020년 기준)

## 연구요약 및 정책제언

1절 연구요약 및 정책제언

2절 향후 연구과제

4장

---

## 4장 연구요약 및 정책제언

---

## 제4장 연구요약 및 정책제언

### 제1절 연구요약 및 정책제언

#### □ 용도지역 비중 및 용적률 기준 적용 간의 연계성 부족

- 타 특광역시와 용도지역별 허용 용적률 기준을 비교해 보면, 주거지역에 대한 허용 용적률은 낮은 편에 속하나, 상업지역에서의 용적률 기준은 높게 설정되어 있음
- 대전시 주거 비율(73.2%)과 관련해서는 서울(87.7%) 다음으로 주거면적 비율이 높은 것으로 나타남
  - 특광역시의 주거 비율 평균은 63.4%, 광주시 71.7%, 대구시 67.1%, 부산시 61.6%, 인천시 57.0%, 울산시 42.3% 순임
- 그러나, 주거지역 총연면적 기준으로 살펴보면, 대전시의 경우 155백만㎡으로 인구 규모가 비슷한 광주시(187백만㎡), 울산시(161백만㎡)에 비해 낮은 것으로 분석되었으며, 총 연면적을 총대지면적으로 나눈 비율 기준 역시, 대전시는 219.8%로 서울시(213.1%), 광주시(213.9%) 다음으로 가장 낮은 것으로 나타남
  - 인천시(298.9%), 세종시(271.5%), 부산시(248.6%), 대구시(246.8%), 울산시(235.0%) 순으로 주거지역의 밀도가 높은 것으로 분석됨
- 이러한 분석 결과가 의미하는 바는, 용도지역별 평면적 주거면적이 차지하는 비율은 타 특광역시에 비해 높은 편이나, 실제 주거공간의 연면적 규모로 보면 인구 규모가 비슷한 광주나 울산보다 낮고, 주거지역의 총용적 비율상으로도 서울, 광주에 이어 가장 낮은 수치를 보이고 있어, 주거지역 내에서의 토지이용은 상대적으로 타 특광역시에 비해 저밀도로 활용되고 있다고 해석해 볼 수 있음
  - 물론 지역 특성(주어진 물리적 환경과 기반시설 등의 수용력 등) 및 여건 변화에 따라 적정 개발밀도의 수준은 각 지자체마다 다르게 적용될 수

있으므로 단순히 이러한 용적개념만으로 개발밀도의 상대적 높고 낮음을 판단하기에는 다소 무리가 있을 수 있으나, 거시적 관점에서는 유효하게 비교해 볼 수 있는 참조지표로 활용이 가능

- 상업지역 비율은 세종(11.8%), 인천(11.2%), 부산(11.0%), 대구(10.2%), 대전(9.2%), 광주(7.4%), 서울(6.9%), 울산(4.7%) 순으로 대전의 상업지역 비율은 평균 이상으로 높은 편임
- 공업지역의 경우, 대전시는 17.7%로 전국 평균 28.7% 보다 낮고, 7대 특광역시 중 서울(5.4%) 다음으로 가장 낮은 것으로 분석됨
- 토지이용 및 건축 허용 용도의 유연한 적용과 복합화를 유도해 낼 수 있는 용도지역으로서의 준주거지역의 비율은 대전시가 4.9%로 특광역시특별자치시별 평균(7.9%) 보다도 낮고, 8대 특광역시특별자치시 중 서울시(4.1%)를 제외하고 가장 낮은 것으로 나타남

#### □ 실제 실현 용적률과 용적 실현비 간의 높은 괴리율

- 종세분별 주거지역의 실제 달성된 평균 실현 용적률은 71.9%~111.5%, 준주거지역의 평균 용적률은 226.6%로 나타나는 데 반해, 용적 실현비는 38.6%~71.9% 수준으로 현재 추진 중인 정비사업들이 완료됨을 가정해 보더라도, 주거지역의 용적 실현비는 대략 60~70%대 일 것으로 전망됨
- 준주거지역의 용적 실현비는 약 56.6%로 최대 약 43%의 추가 개발이 가능할 것으로 예상되나, 필지 형상 및 규모, 도로와의 접도율 등 주변 여건 상황에 따라 추가 개발이 가능한 밀도 용량은 더 제한적일 것으로 예상됨
- 상업지역은 타 특광역시에 비해 지정 면적 비율이 높을 뿐 아니라, 용적률 적용 기준도 상대적으로 높아, 상업 내지 업무 등과 관련된 개발수요가 부족한 지방 대도시의 경우, 상업지역 용도에 부합하는 건축물의 용도보다는 주거용도 중심의 주거복합건축물 개발압력이 더 가속화될 것으로 예상됨

- 표고 70m 이상 지역과 하천변 주변 지역은 대전시 전체의 평균 실현 용적률 및 용적 실현비에 비해 낮은 편에 속하나, 향후 이들 지역에 대한 개발압력은 더 크게 작용할 것으로 예상되므로 이들 지역에 대한 체계적이고 구체적인 개발밀도 관리 수단의 도입과 관리방안 마련이 필요
- 주요 역세권별로 살펴본 현재의 용도지역 지정 및 운용 특성상 역세권 중심의 고밀압축개발은 쉽지 않을 것으로 예상됨에 따라 역세권 위계에 따라 복합개발이 가능한 용도지역으로 상향 조정이 필요해 보이며, 그에 따른 밀도관리 기준이 별도로 마련될 필요가 있음

#### □ 정책 제언

- 역세권 지역을 중심지나 생활권의 거점 공간으로 설정하는 경우, 토지이용 및 밀도 고도화를 유도할 수 있도록 용도지역 상향 및 밀도 상향에 대한 도시 계획적 관리 필요
  - 역세권 지역 내 개별 필지 단위의 상향은 지양하되, 공동개발 권장 또는 합필을 통한 일정규모 이상의 블록 또는 단지 단위로 용도지역 및 밀도 상향을 유도
- 역세권 및 생활 거점 공간 등 주요 거점지역 내 토지이용 및 건축 허용 용도의 유연한 적용과 복합입체개발을 효율적으로 유도해 내기 위해서는 기존의 주거지역을 상업지역으로 변경해 주기보다는 준주거지역으로의 지정 및 적용 확대가 더 바람직할 것으로 판단됨
- 기준용적률이 타 특광역시에 비해 높고 용적률이 이원체제로 되어 있어 불필요한 용도 상향이 만연
  - 주거지역의 경우, 기준용적률 대비 허용 용적률을 통해 최대 실현 가능한 용적률은 40~50%대로 개발이익의 극대화를 위해 종상향을 통한 추가 용적률 확보가 관례화
  - 기준허용상한용적률 체제로 전환한다면, 종상향 없이도 필요한 추가 용적률 확보가 가능

- 기준용적률이 너무 높아 인센티브를 통한 형태적, 계획적 유도의 효용성이 낮은 상황이므로 기준용적률은 좀 더 엄격하게 조정하되, 인센티브 부여율을 높이는 방향으로 밀도관리에 대한 제도적 개선 필요
  - 이 경우, 규제로 인식한 제도적 저항이 유발될 수 있는 만큼, 기존 지구단위계획구역의 경우, 현행 운영방식을 유지하되, 향후, 용도지역 상향 등 중대한 변경이 수반되는 경우에 한해, 기준용적률을 낮추고 인센티브 부여율을 높이는 방향으로 점진적인 개선 필요
  - 신규로 지구단위계획을 수립하는 구역에 대해서는 처음부터 기준용적률을 낮추고 인센티브 부여율을 높이는 방향으로 도시계획조례 개정 및 지구단위계획 수립지침 개정
- 개발사업자에 대한 지나친 개발이익의 사유화 방지를 위해 보다 정교한 사업성 검토 및 검증 수단 마련과 기부채납 등의 공공기여 방안에 대한 제도적 장치 보완 마련 필요
- 규제강화에 따른 제도적 저항과 규제영향평가에 대응하기 위해서는 민간시행사, 지역주민, 지자체 등 이해관계자의 규제영향이 투명하게 예측될 수 있도록 보다 정교한 사업성 검토 및 기부채납 등의 공공기여 방안에 대한 제도적 장치 마련 필요
  - 이를 통해, 사업자뿐 아니라, 행정관리청에서도 규제영향 및 사업성 등이 투명하게 예측될 수 있도록 유도



〈표 4-1〉 7대 특광역시별 기준허용상한용적률 운영 현황

구분	제1종일반주거			제2종일반주거			제3종일반주거		
	기준	허용	상한	기준	허용	상한	기준	허용	상한
서울	150	150	150	190 (170)	200 (190)	250 (250)	210	230	250 (300)*
부산	유형별 180~ 260								
대구	200		200	220		250	250		300
인천	180	200	200	210	230	250	230	250	275
광주	150		200	190 (250)		250	210 (270)		270
대전	170	200		210	250		250	300	
울산	150 (210)	180 (250)		210	250		230 (250)	300	

주 : 서울시 ()는 7층 이하 제2종 일반주거지역 적용

※ 서울시 제3종일반주거지역에서의 법적상한용적률은 300%임

주2 : 광주시는 기준용적률 대신 계획용적률을 쓰며, ()는 안전진단 E등급일 경우 적용

주3 : 울산시 ()는 재건축사업시 적용

- 대전시의 주거지역 기준용적률은 「2030 대전광역시 도시주거환경정비 기본계획」의 계획 기조에 따라 「대전광역시 도시계획 조례」를 반영하고, 조례 개정에 따라 변경된 기준용적률을 제1종일반주거지역의 경우 기존 150%에서 170%로, 제2종일반주거지역의 경우, 200%에서 210%로, 그리고 제3종일반주거지역은 기존 250%를 그대로 유지하는 안으로 일부 완화 적용됨
- 또한 허용 용적률은 정비계획 입안 시 대전시 도시계획 조례상의 일반주거 지역 용적률 상한 제한에도 불구하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역별 최대 허용범위까지 적용이 가능하도록 용적률을 완화 적용함

〈표 4-2〉 7대 특광역시별 기준·허용·상한용적률 운영 현황(계속)

구분	준주거			준공업			상업지역		
	기준	허용	상한	기준	허용	상한	기준	허용	상한
서울	300	320	400 (500)*	210	230	250	400	420	800
부산							유형별 540~660		
							주택연면적에 따라 차등 적용(용도용적제)		
대구	250 (300)		400				800~ 1,300 (400~ 450)		900~ 1,500 (450~ 519)
인천	230	250	300	230	250	300			
광주	300 (250)		400 (300)				400~ 750		500~ 900
							주거도입시 : 용도용적제 적용		
대전	1차 역세권(핵 600~1,100, 거점 500~900) 그 외						상·공업지역 400~700		
							주택연면적에 따라 차등적용(용도용적제)		
울산	240 (300)	300 (350)		230	250		300~ 800	400~ 1,200	

※ 서울시 제3종일반주거지역에서의 법적상한용적률은 500%임

주1 : 광주시 ()는 공동주택 건축시 적용

주2 : 대구시 ()는 주거복합건축 및 상업지역내 주거용시 적용

주3 : 울산시 ()는 주상복합아파트 건립시 적용

- 이는 그동안 부동산 경기 및 지역 건설 경기의 침체로 인해 악화된 사업성 회복과 지지부진한 정비사업의 추진동력을 유도해 내기 위해 용적률이 완화 적용되었으나, 타 광역시에 비해 기준용적률이 전반적으로 높아지는 결과를 초래함
- 기준용적률이 높다는 것은 허용용적률 상의 인센티브 제공을 통해 공공이 유도해 낼 수 있는 양질의 주거환경 개선 효과 내지 공익을 위한 행정의 협상력 및 재량권이 축소됨을 의미하며, 사업자 입장에서는 기반시설에 대한 기부채납이나 공공시설 등의 부지 또는 시설 제공 없이도 수익성을

극대화하기에 유리한 조건에서 관할청과의 협상이 가능하다는 점에서, 그리고 타 지자체와의 형평성 측면에서도 기준용적률 산정방식과 설정 기준 등에 대한 재검토가 필요함

- 기준용적률은 종세분화된 용도지역의 조례상 용적률을 각각 따르고 있으나, 실제로 각 용도지역별 실현된 용적률 현황을 살펴보면, 필지의 형상과 규모, 도로 접면, 일조권 확보를 위한 높이 제한 등의 이유로 조례상의 용적률 기준을 다 실현 시키지 못하고 있는 실정임
- 따라서 현재의 낮은 용적 실현율 등을 감안할 때 기준용적률은 보다 엄격하게 관리될 필요가 있으나, 허용용적률의 완화 범주도 30~50%로 제한되어 있어 좀 더 많은 용적률 확보를 위해 불필요한 종상향의 용도지역 변경을 수반하는 개발 사례들이 늘고 있음
- 용적률 관리체계를 현재의 2단 체계에서 기준용적률과 허용용적률, 그리고 상한용적률로 구분된 3단계 관리체계로 전환한다면 이러한 구조적 문제점들은 다소 해소될 수 있을 것으로 기대됨
- 즉 허용용적률과 상한용적률에 의한 완화 범주가 확대된다면, 용도지역의 변경 없이도 수익성을 담보할 수 있는 사업 추진이 가능해질 뿐 아니라, 공공의 입장에서도 보다 실질적인 도시 및 주거환경의 개선 효과를 이끌어 낼 수 있고, 정비기반시설이나 공공시설 등의 부지 및 시설 등을 공공기여의 형태로 기부채납 받을 수 있게 됨으로써 지역주민을 위한 충분한 기반시설확충과 주민이 원하는 실수요의 공공시설물 등을 안정적으로 확보할 수 있을 것으로 기대됨

## 제2절 향후 연구과제

### □ 향후 과제

- 개발밀도 관리의 전제는 도시 및 중심 거점 공간의 미래상을 어떻게 설정하고 기능을 배분할 것인가에 따라 관리 목적 및 기준이 달라짐
- 즉, 대전시 둔산지구의 밀도 상향 적용 여부를 가늠하기에 앞서, 둔산지구의 과거 및 현재의 공간구조 및 기능 등이 당초 설정한 도시 미래상과 역할에 여전히 유효하게 작용하고 있는지, 변화가 필요하다면, 어떤 모습으로 둔산지구의 미래상과 공간 위계를 재정립해 나갈 것인지에 대한 공론화와 사회적 합의가 전제되어야 하고, 이를 달성하기 위해 밀도관리 수단을 어떻게 적용시켜 나갈 것인지에 대한 후속 이행방안이 마련되어야 할 것임
- 한 도시의 개발밀도 관리는 이처럼 도시 전체의 공간구조와 토지이용계획, 교통계획체계와의 정합성 및 관계성을 고려하여 공간별 중심 위계를 정하고, 생활권 및 도시기능 등을 배분함으로써 인구밀도 및 건축밀도 등의 체계적 관리가 가능해 지게 됨
- 따라서 도시의 개발밀도관리는 2040 도시기본계획의 수립과 대전 그랜드 플랜 수립을 통해 대전시가 지향해 나가야 할 도시 미래상에 대한 구체적인 설정과 계획 및 관리수단 간의 정합성이 확보될 수 있을 때, 이에 대한 보다 정교하고 체계적인 관리 수단이 강구될 수 있을 것으로 기대됨
- 이를 위해, 도시의 특성 변화 연구와 미래 비전 연구, 생활권 분석, 기반시설의 수용성을 고려한 적정 개발밀도에 대한 개념 및 기준 정립, 관련 계획 수립을 위한 각종 계획 수립지침 및 제도 등에 대한 전반적인 정비방안과 관련한 후속 연구들이 이루어져야 할 것으로 판단됨

## 참고문헌

- 김상조 외 5인(2020), 도시개발밀도 관리를 위한 현황분석 및 도시공간 관리 제도 개선방안, 국토연구원.
- 김수환·최창규(2019), 용적실현비에 영향을 미치는 용도지역별 대지특성에 대한 분석, 국토계획 54(2), p.33-45.
- 권영덕 외 2인(2019), 서울시 주거지역 중세분화와 계획밀도 관련 연구의 회고와 과제, 서울연구원.
- 박봉철 외 2인(2022), 도시 수용력 기반의 부산시 용도지역 관리 방향, 부산연구원
- 박인석 외 4인(2007), 주거지 성능지표로서의 녹지향유도에 관한 연구, 서울도시연구 8(3), p.161-172.
- 박재길 외 3인(2001), 도시성장관리를 위한 개발밀도에 관한 연구, 국토연구원.
- 여창환·김재익(2007), GIS를 활용한 도시개발과 기반시설의 합리적 연계, 한국지리정보학회지 10(4), p.46~59.
- 오규식 외 3인(2003), 적정개발밀도 산정을 위한 도시 수용력 평가시스템, 「국토계획」38(6), p.7~22.
- 윤상복 외 2인(2004), 신·구도심부 용적률 실현의 특성과 영향요인에 관한 비교 연구, 「국토연구」40, p.19-34.
- 윤정중 외 8인(2020), 3기 신도시 개발전략 및 계획기준 수립 연구, 한국토지주택연구원.
- 이인성 외 2인(2009), 필지형상이 개발밀도에 미치는 영향 분석-서울시 강동구 천호·암사지구단위계획구역을 대상으로, 「도시설계」 10(4), p.151~162.
- 이지은(2011), 서울시 지역특성이 실현용적률에 미치는 영향에 관한 연구, 한양대학교 박사학위 논문.
- 이희정·김기호(2001), 서울시 일반주거지역 세분을 위한 주거지 밀도분포 특성 연구(1), 「국토계획」36(5), p.73~88.

전유산·문태훈(2003), 도시성장관리를 위한 개발밀도관리모델 수립에 관한 연구, 국토연구 38, p.41-61.

정성훈(2014), 대구의 도시계획 용도지역 재검토 과제, 대구경북연구원

최막중·김진유(1999), 기반시설 제약조건하에서의 도시개발용량과 토지이용밀도, 「국토계획」 34(3), p.61-72.

국가법령정보센터 홈페이지 : <https://www.law.go.kr/>

자치법규정보시스템 홈페이지 : <https://www.elis.go.kr/>

대전광역시 홈페이지 : <https://www.daejeon.go.kr/>

국가공간정보포털 오픈마켓 : <http://www.nsd.go.kr/>

국토지리정보원 국토정보플랫폼 : <http://map.ngii.go.kr/>

건축데이터 민간개방 시스템 : <https://open.eais.go.kr>

공공데이터포털 : <https://www.data.go.kr/>





대전세종연구원  
DAEJEON SEJONG RESEARCH INSTITUTE

34051 대전광역시 유성구 전민로 37(문지동)  
TEL. 042-530-3500 FAX. 042-530-3508  
[www.dsi.re.kr](http://www.dsi.re.kr)