

2010년 수시과제

도시환경정비사업(은행1구역) 활성화 방안

2010. 08. 10



1. 은행1구역 도시환경정비사업 현황

1) 사업의 배경 및 목적

- 노후·불량건축물이 밀집되어 있고, 공공시설의 정비가 불량하여 기존 도심으로서의 기능을 상실한 은행1구역에 대해 도시환경정비사업을 통한 도시경쟁력회복, 도시기능의 회복 및 상권활성화, 공공복리 증진에 기여하기 위함

2) 여건분석

- 입지여건으로 대전 원도심지역의 중심부에 위치하고 있으며, 도시발전의 근원지로 볼 수 있는 중앙로와 인접하고 있고, 대전역(KTX)과 지하철 1호선과 인접하여 광역 및 도시내의 접근성이 매우 양호한 지역임
- 토지이용 측면으로는 사업지내 대부분이 노후·불량건축물로 도시환경정비사업을 통해 양질의 주거환경과 업무지원시설증대 및 상업활성화를 통한 도심재생 필요
- 기반시설 측면으로는 지구내 도로, 공원 등의 도시기반시설이 열악함
- 경관 측면으로는 동측 대전천이 위치하고 있어 양호한 수변경관과 남측 보문산 도시자연공원이 입지



3) 사업개요(사업시행인가 기준)

○ 은행 1구역 정비사업 개요

위 치	대전광역시 중구 은행동 1-1번지 일원
부지면적	94,155.5㎡ (28,482평)
용 적 륜	810.17%
사업기간	2008년 ~ 2015년
건축계획	지하 6층 / 지상 60층, 최고높이 241m

○ 정비계획 주요내용

구 분		면 적	비율(%)	비 고
합 계		94,155.5㎡(28,482평)	100.00	
택 지	소 계	75,092.9㎡(22,716평)	79.75	
	택 지	73,399.1㎡(22,203평)	77.95	주상복합용도
	공공청사 부지	1,693.8㎡(512평)	1.80	
정 비 기반시설	소 계	19,062.6㎡(5,766평)	20.25	
	도 로	9,878.5㎡(2,988평)	10.49	
	소공원(4개소)	9,184.1㎡(2,778평)	9.76	

○ 주요 도입시설 및 규모

용 도		면 적	비율(%)	비고
합 계		997,305.3㎡(301,683평)	100.00	
주 거 용		656,068.0㎡(198,459평)	65.8	2,323세대 (조합원+일반분양)
비주거용	소 계	341,237.3㎡(103,224평)	34.2	
	백 화 점	76,396.2㎡(23,110평)	7.6	‘롯데쇼핑’ 과 분양 MOU 체결 완료
	멀티플렉스	11,665.3㎡(3,529평)	1.2	‘롯데시네마’ 와 입점 MOU 체결 완료
	호텔,오피스 (L/T)	155,576.3㎡(47,061평)	15.6	‘롯데호텔’ 과 분양 MOU 협의중
	일반쇼핑몰	81,137.2㎡(24,544평)	8.1	조합원 + 일반분양
	U-World	16,462.3㎡(4,980평)	1.7	

2. 은행1구역 도시환경정비 추진실태 및 과제

1) 사업추진경과

일 시	주요내용	비 고
2004. 09. 20	추진위원회 승인	중구청
2005. 12. 20	u-City 시범단지 대전 퓨처렉스 협약시 개최	추진위원회 알바트로스 플러스 KT, LG CNS 삼성 SDS, LG전자
2007. 06. 01	정비계획 결정 및 정비구역지정 고시	대전광역시
2007. 08. 01	조합설립인가	중구청
2008. 04. 16	u-City 협력업체(가)계약 체결	KT, LG CNS 삼성 SDS, LG전자
2008. 04. 17	시공사 선정	롯데건설
2008. 06. 26	롯데백화점 사전분양계약 체결	롯데쇼핑
2008. 09. 12	사업시행인가	중구청
2008. 10. 17	공사도급 (가)계약 체결	롯데건설
2008. 10. 29	유비쿼터스 도시 건설을 위한 협약 체결	대전광역시, KT LG CNS, 삼성 SDS, LG전자, 유채널
2009. 08. 13	멀티플렉스 입점 합의 약정서 체결	롯데 시네마
2009. 12. 21	U-Town 시범단지 지정(제1호)	사단법인 한국 유비쿼터스도시협회
2010. 03~04	활성화 대책회의 개최(3회)	대전광역시
2010. 05. 13	사업참여 제안서 제출 요청	대전도시공사

2) 기 재원투자 현황

- 롯데건설 지급보증액 : 29억 5천만원(조합운영비 제외)
- U-City관련 I.T 4개사 지급보증액 : 80억원(삼성 SDS, KT, LG CNS, LG전자)
- 기 투자재원의 지출은 정비계획수립, 정비구역지정, 사업시행인가 등 그 간의 행정 인·허가 절차이행을 위한 비용충당
- 백화점 분양 관련하여 사전분양 계약 체결 및 50억원 국민은행 질권예치 완료(롯데쇼핑)

3) 사업 정상화를 위한 공공역할과 전략적 과제

가. 공공의 역할 강화 필요

- 원도심의 상권 활성화와 최첨단 유비쿼터스 명품복합단지 건설을 목적으로 추진 중인 은행 1구역 도시환경정비사업이 2008. 9. 21 사업시행인가 이후 세계 경제위기 및 지방 부동산 경기 침체로 인해 시공사(롯데건설) 측의 원활한 사업추진에 어려움이 있음
- 이에 대한 은행 1구역 정비사업 정상화를 위한 추진 대책을 민·관이 적극적으로 강구하고 있으나, 민간주도의 성격으로 진행되고 있어 한계에 직면한 상대임
- 따라서 담보상태에 있는 은행 1구역 도시환경정비사업을 정상화시키기 위해서는 공공의 역할이 강화될 필요가 있으며, 이와 연계하여 대전광역시 도시공사가 공동시행자로 참여하는 방안을 검토할 필요가 있음

나. 전략적 과제

- 지방산업 추진에 애로를 겪고 있는 시공사와 공동시행자가 참여하여 추진 가능한 대안 강구
- 도심 활성화의 선도적인 수범사업으로 창출토록 지방공사의 적극 참여
- 본 사업과 연계된 공공사업의 국·시비 지원으로 효율적인 추진
- 정비사업 활성화 대책과 연계한 해외자본 적극 유치 추진

3. 은행 1구역 도시환경정비사업 세수증대 효과

1) 2009년 재산세 등 부과 현황

- 은행 1구역 재산세 등 부과액은 995백만원으로 은행동 전체 부과액 2,488백만원으로의 약 40% 수준으로 나타나고 있음

【2009년 은행동 부과액】

(단위 : 백만원)

계	재산세	도시계획세	공공시설세	교육세
2,488	1,362	695	159	272

2) 은행1구역 도시환경정비사업 완료시 재산세 등 세수입 추정

- 재산세 등 세수입 추정을 위한 기본전제

사업완료 시점	2016년 12월	부과년도	2017년
적용기준	<ul style="list-style-type: none"> - 등록세 및 취득세 : 분양예정금액의 각 각 2%(주거시설1%) - 재산세 : 재산세 본세×2(재산세 +공동시설세 +지방교육세) - 신축주거용 아파트 추정 분양가 : 9,500천원/평 - 조합원 분양신청률 60% 적용 		

3) 사업완료 시 지방세(시·구세)징수 수수료 세입 전망

가. 시 세수입 전망

- 은행 1구역 도시환경정비사업이 정상화되어 사업이 완료될 경우, 시(市)세수입 총액은 45,858백만원 규모로 전망됨
 - 45,858백만원 : 23,638백만원+23,638백만원-1,418백만원
(취득세+등록세-징수교부금)

나. 구(區) 세수입 전망

○ 은행 1구역 도시환경정비사업이 정상화되어 사업이 완료될 경우,

구(區) 세수입 총액은 32,655백만원 규모로 전망됨

- 32,655백만원 : 31,237백만원 + 1,418백만원

(재산세 + 징수교부금) / 징수 교부금(취득세+등록세의 3%)

【은행 1구역 도시환경정비사업 완료시 재산세 등 세수입 전망(2017)】

(단위 : m², 백만원)

용도별	연면적	분양면적	분양단가 (만원/평)	분양예정 금액	세금 부과			
					등록세	취득세	재산세	계
공동주택	656,068	410,429	950	1,063,938	10,639	10,639	6,430	27,708
오피스텔	121,353	121,353	600	220,256	4,405	4,405	1,102	9,912
호텔	34,223	34,223	600	65,115	1,302	1,302	5,209	7,813
백화점	76,396	76,396	720	166,390	3,327	3,327	13,311	19,966
일반상가	81,137	81,137	600	147,263	2,945	2,945	1,102	6,993
멀티플렉스	11,665	11,665	600	21,172	423	423	1,693	2,540
U-Would	16,462	16,462	600	29,879	597	597	2,390	2,540
세목별액 총액	-	-	-	-	23,638	23,638	31,237	77,472

4) 사업완료 시 추정 세수입 증가

구분	세수입 비교		비고
	사업완료 전[2009년]	사업완료 시[2017년]	
시세		45,858백만원	
구세	995백만원	32,655백만원	증) 31,660백만원

4. 은행 1구역 정비사업 활성화를 위한 공공역할 방안

1) 기본방향

- 최근의 경제 및 사회환경 여건변화에 따른 도시환경정비사업을 포함한 기성시가지 정비사업에 공공기관의 다양한 역할에 대한 사회적 요구는 점차 증가 될 전망이다
- 도시환경정비사업은 도심기능의 현대화 차원에서 지역 활성화 차원으로 전환 할가 필요 있음
- 지역활성화를 위해서는 물리적 환경정비뿐만 아니라 해당 지역의 산업과 고용 촉진 등 경제적 활력 제고를 위한 사회경제적 프로그램 필요
- 민간주도의 도시환경정비사업에 대한 공공기능의 강화로 다양한 갈등관계 조정으로 효과적인 도시환경정비의 사업관리 도모

2) 공공역할 당위성

- 도시환경정비사업의 활성화는 단순히 노후시설의 정비에 따른 도시기능의 현대화 보다는, 지역의 경제사회, 문화, 환경 등의 종합적인 접근으로 도시재생, 산업고도화, 지방세원 및 관광산업 진흥을 도모하는 데 있음

당 위 성

- 원도심지역의 종합적 도시재정비 및 도시재생 차원
- 대전의 서비스산업 고도화 및 일자리 창출 차원
- 공공 선투자를 안정적인 지방세원 확보 차원
- 명품 엔터테인먼트 파크 조성으로 도심관광 명소화 차원
- 도시재생 사업의 ‘민·관협력 모델’ 창출 차원

가. 원도심지역의 종합적 도시재정비 및 도시재생 차원

- 원도심지역의 활성화를 위해서는 공공사업과 민간사업이 종합적으로 추진되어야 도시재생의 시너지 효과를 기대할 수 있음.
- 특히 민간사업의 핵심인 ‘은행 1구역 도시환경정비사업’ 과 중앙로 재창조사업, 테마거리 조성사업, 충남도청 활용 한발문화예술 복합공간 조성 등 공공사업을 연계할 경우 원도심의 활성화 및 도시재생에 중추적인 역할이 기대됨



나. 원도심지역의 서비스산업 고도화 및 일자리 창출 차원

- 현재 원도심 지역의 서비스 산업은 매우 열악하고 저차 산업구조의 형태를 갖고 있으므로, 은행 1구역 도시환경정비사업의 정상적인 추진은 원도심 서비스 산업의 고도화는 물론 다양한 일자리 창출이 가능할 것으로 판단됨
- 원도심지역의 산업구조 특성을 입지계수와 성장요인 분석결과에 따르면, 입지계수와 산업구조, 지역할당 효과가 높은 산업은 여행알선, 창고 및 운송관련서비스업과 금융 및 보험관련 서비스업 등 열악한 취약한 구조를 갖고 있음
- 특히 1999년 말 시청의 이전후 공공행정·국방 및 사회보장 행정과 숙박 및 음식점업은 입지계수 뿐 아니라, 산업구조와 지역할당 측면에서도 감소하는 요인으로 나타나고 있어 원도심지역의 서비스산업 고도화가 요구되고 있음
- 은행 1구역 도시환경정비사업은 도심의 주거기능과 백화점 등 고차서비스와 대규모 엔터테인먼트 기능의 도입으로 원도심지역의 서비스산업 고도화와 함께 2조원 규모의 사업비 투자로 취약한 원도심의 일자리 창출이 기여 전망

원도심지역의 산업 입지계수와 성장요인 특화산업 선정(2000~2007)

입지계수 성장요인	$LQ \geq 2$	$2 > LQ \geq 1.5$	$1.5 > LQ \geq 1$
산업구조(+) 지역할당(+)	· 여행알선, 창고 및 운송 관련 서비스업 · 금융 및 보험관련 서비스업		
산업구조(-) 지역할당(+)		· 가구 및 기타 제품 제조업	
산업구조(+) 지역할당(-)		· 사업지원 서비스업	
산업구조(-) 지역할당(-)	· 출판·인쇄 및 기록매체 복제업 · 보험 및 연금업	· 소매업 · 금융업	· 봉제의복 및 모피제품 제조업 · 숙박 및 음식점업 · 공공행정·국방 및 사회보장 행정 · 영화·방송 및 공연 산업

다. 공공 선투자를 안정적인 지방세원 확보 차원

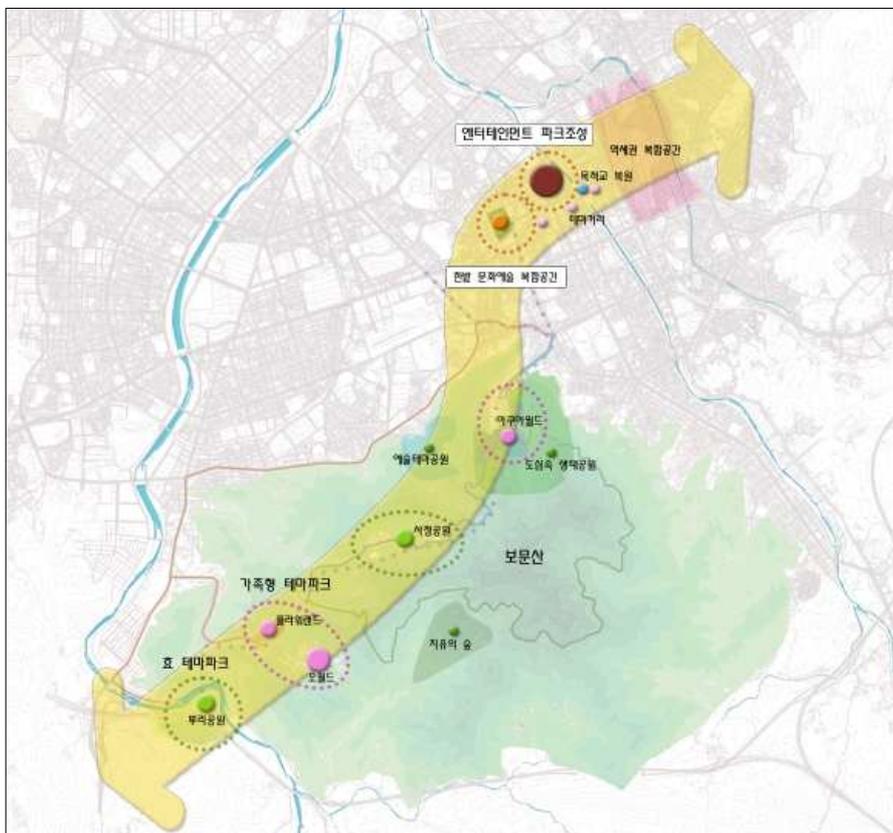
- 증세담보재정(TIF)의 개념을 도입하여 공공 재원을 확충하고, 지역 활성화를 위해 활용할 수 있는 공공 자금을 적극적으로 발굴·활용할 필요가 있음
 - 도시환경정비사업 지원을 위한 공공재원 확보를 위해 TIF제도 도입을 전략적으로 검토해, 도로와 기반시설의 설치 및 보수, 민간 개발사업과 연계개발에 투자함으로써 민간투자 활성화 촉진
 - 현재 민간주도 도시환경정비사업 추진시 공공지원은 정비기금을 통해 건축비 일부를 용자해 주는 수준이므로, 향후 정비기반시설의 ‘선투자-후회수’ 등 공공지원을 위한 공공재정 확대 필요
- ※ 일본 : 조사설계 계획수립비, 토지정비비, 공동시설정비비, 사무비 등을 지원
- 기존 시가지내에서의 도시환경사업을 통해 기반시설 확보하는 민간자본 의존적 정비사업은 한계에 봉착할 것으로 예상됨

증세담보재정(TIF ; Tax Increment Financing)

- TIF란 지방자치단체가 도시의 신시가지나 기존시가지의 개발 또는 재개발에 소요되는 재원을 미래의 세원 수입을 기초로 자금을 조달하는 방법임
 - 지방자치단체가 경제재건과 지역경제의 성장을 위해 개발이 필요한 지역을 지정하고 개발에 필요한 공적 개발비용을 해당지역으로부터 발생될 미래의 부동산 관련(재산세 등) 세수입으로 충당할 수 있도록 한 것임
 - TIF를 이용하여 지방자치단체들은 도시환경의 정비, 인프라시설의 구축 등을 추진하였으며, 이렇게 도시환경을 정비함으로써 새로 정비된 토지에서는 이전 보다 증가된 조세징수가 가능해짐
 - 결국, 세율을 높이지 않고도 세수입이 증가되는 효과를 얻게 되며, 이는 미래에 증가하게 될 조세수입을 담보로 지방채권을 발행하여 도시재개발에 소요되는 재원을 조달하는 방안
- ※ 시카고 시에서는 2009년 현재 165개의 TIF 사업이 수행되고 있음

라) 명품 엔터테인먼트 파크 조성으로 도심관광 명소화 차원

- 자발적 도시발전을 위한 경제적 역량을 증대시킬 수 있는 정책적 수단으로 도시 관광의 중요성이 부각되고 있으며, 도시 내 공공공간이 관광기능화로 도시의 관광매력물들과 연계시킴으로써 도시관광의 활성화를 모도하고 있음
- 엔터테인먼트를 위한 목적지로서 도시 내 입지한 여러 매력물 들은 영화나 연극, 박물관, 스포츠경기 등 내용적 스펙트럼의 다양성뿐만 아니라 시간적 스펙트럼의 다양성으로 야간 쇼핑관광과 같은 도심관광의 명소화를 추진할 필요가 있음
- 은행 1구역 도시환경정비사업의 도입기능 중 다양한 엔터테인먼트와 문화활동을 자유롭게 즐길 수 있는 ‘명품 엔터테인먼트 파크 조성, 테마거리, 아쿠와 월드, 오월드 등 원도심권의 관광자원과 연계한 도시관광 활성화에 기여



매 도시재생 정책의 '민·관협력 모델' 창출 지원

- 도시환경정비사업과 관련된 주체는 크게 토지소유자(조합, 사업시행자), 임차인, 공공으로 요약되는데, 사업추진과정에서 이들 서로 간에 혹은 동일 주체 내에서 다양한 형태의 갈등들이 발생하게 되므로, 도시환경정비사업에서 가장 중요한 이슈는 갈등관계 조정에 있다고 볼 수 있음
- 대부분의 정비사업들은 관리처분과 같은 권리변환방식으로 수행되므로 사업초기의 복잡한 관계구도가 사업이 종료되는 시점까지 지속되므로 이러한 복잡한 이해관계를 조정하고 협의 하면서 사업을 효과적으로 이끌어가기 위한 공공기관의 참여와 역할이 필요함
- 공공기관이 공동사업시행자로 참여에 따른 가장 큰 장점으로서는 안정적인 사업비의 조달 및 재정운영을 통한 계획적인 기반시설 확보와 효과적인 사업추진이 가능함
- 도시환경정비사업 시행과 관련하여 지방공사 등이 참여할 수 있는 형태는 공동시행자, 직접 사업시행자, 사업대행자가 가능함
- 기존의 도시환경정비사업들이 가지는 자기구역 중심적, 사공간 중심적 개발. 수익성 없는 지구의 방치, 저소득 계층의 소외문제, 사업추진 과정상의 갈등문제 등의 개선을 위해서는 공공 혹은 공공기관의 선도적 역할이 필요함
- 대전시의 경우 도시환경정비기금 규모가 매우 미약한 수준이므로, 원도심 활성화 차원에서 공동시행자로서 기반시설 설치에 있어 대전도시공사의 자금을 활용하는 것을 정책적으로 검토할 필요가 있음
- 특히, 현재 사업 시공사 선정 및 사업시행인가 후 담보 상태에 있는 '은행 1구역 도시환경정비사업'에 공동시행자로 참여하여, 정비사업 및 재생사업에 대한 코디네이터 역할에 대한 역량 강화의 기회로 삼아, 원도심 활성화에 지방공기업으로의 선도적인 기능과 역할을 할 필요가 있음

5. 대전도시공사의 공동시행자로 참여와 역할

1) 대전도시공사의 참여 및 역할

- 정비사업은 복잡한 이해관계를 바탕으로 하고 있어 계획에서부터 실행까지 다양한 주체가 관련되는 복잡한 구도를 형성하고 있어, 이들 간의 관계 및 계획 내용, 시행시기, 시행방식 등 다양한 이슈에 대해 코디네이터의 역할이 적극적으로 요구되는 상황임
- 이러한 역할은 공공 행정기관보다는 사업의 실행경험이 많은 지방공사 등 공공기관이 담당하는 것이 보다 효율적이라고 판단됨
 - 일본의 도시재생기구는 정비사업에서의 코디네이터 역할은 기반시설 선투자, 주거복합 개발시 주거부문 책임 시행의 형태로 참여하고 있고, 이 과정에서 다양한 이해관계자간의 이해관계 조정을 적극적으로 수행하고 있음
- 기존의 도시환경정비사업들이 가지는 자기구역 중심적, 사공간 중심적 개발, 수익성 없는 지구의 방치, 저소득 계층의 소외문제, 사업추진 과정상의 갈등문제 등의 개선을 위해서는 공공 혹은 공공기관의 선도적 역할이 필요함
- 미국, 일본, 영국 등 선진외국의 경우 재개발관련 공공기관이 재개발사업에 참여하는 여러 관계자들의 의견을 상호조정하여 사업이 원활히 추진될 수 있도록 하는 조정자(coordinator)로서의 역할을 하는 등 다양한 참여주체들과의 협력체제, 네트워크체제를 통해 재개발을 유도, 촉진하고 관리하는 역할을 포함해 다양한 형태로 기성시까지 정비사업에 참여하고 있음
- 기존의 도시환경정비사업의 문제점을 살펴 볼 때, 향후 신속하고 강력한 사업 시행, 사업성이 낮은 곳의 도시정비, 민간투자 유도를 위한 지렛대 역할, 블록단위의 도시정비 시행, 사업의 원활한 추진을 위한 코디네이터 역할, 대규모 사업의 원활한 수행 등의 역할을 공공기관이 좀 더 적극적으로 추진할 필요가 있음

- 따라서, 대전도시공사는 중장기적으로 사업영역 확대 차원에서 도시환경정비 및 도시재생사업에 대하여 전략적으로 참여하여, 종합적인 사업관리를 위한 코디네이터 역할을 검토할 필요가 있음
- 특히, 현재 사업 시공사 선정 및 사업시행인가 후 담보 상태에 있는 ‘은행 1구역 도시환경정비사업’에 공동시행자로 참여하여, 정비사업 및 재생사업에 대한 코디네이터 역할에 대한 역량 강화의 기회로 삼아, 원도심 활성화에 지방공기업으로의 선도적인 기능과 역할을 할 필요가 있음

2) 공공주도의 도시기반시설 정비

- 도시기능 회복을 위한 정비사업이 원활한 시행이 이루어질 수 있도록 공공기관에서 선투자를 통해 도시기반시설을 정비해나가는 역할을 대전도시공사에서 적극적으로 추진할 필요가 있음
- 현재 정비사업 초기 사업자금 융자의 형태로만 활용되고 있는 도시환경정비기금을 공익적 차원에서 도시기반시설 선투자의 재원으로 활용하는 방안을 적극적으로 검토할 필요가 있음
- 대전시의 경우 도시환경정비기금 규모가 매우 미약한 수준이므로, 원도심 활성화 차원에서 공동시행자로서 기반시설 설치에 있어 대전도시공사의 자금을 활용하는 것을 정책적으로 검토할 필요가 있음

3) 기반시설비 사업비 지원

가. 기반시설비 지원 규모

- 대전도시공사가 은행 1구역 도시환경정비사업에 공동시행자로 참여할 경우, 공공관리자로서의 역할과 원활한 도시환경정비사업을 추진을 위한 기반시설 설치 분야(도로, 공원, 교량 등)에 공공투자 통한 민간사업의 투자를 유인할 필요가 있음
- 대전도시공사가 기반시설 확보를 위한 선투자의 규모는 총 기반시설 투자사업의 약 10% 수준인 110억원 규모이며, 초기 사업비 투자 형태는 향후 사업추진과 관련하여 민간투자가 활성화될 경우 상환하는 형태로, 세부적인 조건은 실무차원에 협의할 필요가 있음

은행 1구역 도시환경정비사업의 기반시설 소요 사업비 규모

(단위 : m², 백만원)

시설별	계	토 지		건 물		설치비용		비 고
		필지수	면적	동수	면적	보상비	공사비	
계	110,213	198	19,062	119	67,857	103,785	6,427	
도 로	50,698	106	9,878	62	40,194	49,616	1,081	
소공원	55,015	92	9,184	57	27,663	54,169	846	4개소
교 량	4,500						4,500	선화교 확장

나. 중장기적 대전도시공사 사옥 이전 검토

- 원도심지역의 업무기능 강화와 서비스 산업의 활성화 차원에서 은행 1구역 도시환경정비사업에 따른 비주거시설(L/T)에 ‘대전도시공사 사옥’ 이전을 적극적으로 검토할 필요가 있음

※ 사옥 규모 및 분양가는 공공시행자로서의 자격으로 실무적으로 검토 필요

4) 향후 조치계획

가. 사업 정상화 협약(M.O.U) 체결 추진

- 대전광역시, 대전광역시 중구, 대전도시공사, 조합, 롯데건설(주)
- 민·관이 공동으로 협약(M.O.U)을 체결하여 원도심 활성화와 지역경제 활성화는 물론 전국적으로 도시재생사업의 대표적인 성공사업으로 추진되도록 상호 협력 체계 구축

구 분	세부내용	비 고
협약체결기관 (5개기관)	<ul style="list-style-type: none"> - 대전광역시 - 대전광역시 중구청 - 은행1구역 도시환경정비사업조합(공동시행자) - 시공사(롯데건설) - 대전도시공사(공동시행자) 	
협약내용	- 원도심 활성화와 도시재생사업의 성공적 수범사례 창출을 위한 기관별 공동 노력	전 기관
	- 기반시설 설치비의 국·시비 적극지원	대전광역시 (중구청)
	- 정부투자기관 및 공기업 등 공공기관의 랜드마크타워 (오피스)내 이전 유치 및 세제지원 검토	
	- 공동시행자 참여	대전도시공사
	- 조속한 사업추진	시공사
	- 사업추진절차 신속여행 및 이주·철거 등 조합원 적극 협조	조합
- 국내및 해외투자 적극 유치	전기관 및 협력사	

※ M.O.U 체결 후 별도 T/F팀 구성 운영(대전광역시) 필요

2) 테마거리 조성사업

- 테마거리 조성은 특정지역 및 거리에 개별적으로 추진하기 보다는 도시적 차원에서 하나의 문화벨트 내지 문화 축이 형성될 수 있도록 함으로써 시너지 효과를 창출해야 할 것임
- 문화예술의 거리는 문화·사람·색·빛·소리 등의 복합적인 감성적 요소를 통하여 즐거운 느낌을 나눌 수 있는 전시·체험위주의 문화행사를 개최하여 매니아층 마케팅 추진
- 으능정이 문화거리는 상상·희망·꿈·젊음의 가상승 등의 감성적 요소를 통하여 재미를 상상 곱할 수 있는 볼거리·퍼포먼스 위주의 행사를 개최하여 코마케팅 추진
- 중앙시장 먹자골목은 맛있는 향가추억·흔적·정 등의 감성적 요소를 통하여 먹거리에 대한 추억을 더할 수 있는 전시·경연대회 위주의 문화행사를 개최하여 향수 마케팅 추진



문화예술의 거리

으능정이 문화거리

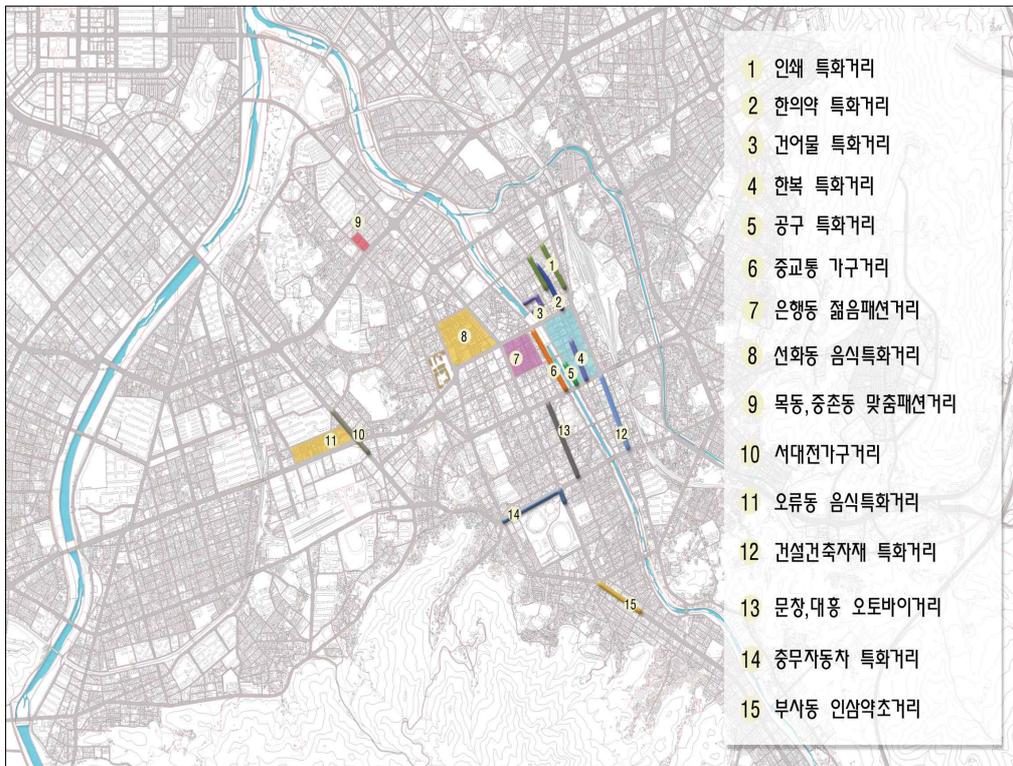
먹자골목



테마거리 조성 위치 및 공간적 범위

3) 특화거리 활성화사업

- 대전시에는 총 15개 특화거리가 현재 지정·구성되어 있으며, 이 중 원도심에는 한복거리, 인쇄거리, 한의약거리, 공구거리, 건설·건축자재거리, 중부건어물거리, 은행동 젊음패션거리, 중교통 가구거리, 문창·대흥 오토바이거리, 선화동 전문음식거리 등 10개가 위치하고 있음
- 특화거리 지정은 원도심권의 기능적 특화 및 공간적 전문화를 통한 침체된 상업기능을 활성화시키기 위한 정책적 사업으로써 총 점포수는 11,259개소에 이룸
- 특화거리의 활성화를 위해, 적극적인 특화거리의 홍보 및 관련 축제의 홍보, 상인 교육을 통한 서비스 강화와 마케팅 강화, 부족한 시설물 등의 확충을 통한 환경개선이 필요함



원도심내 특화거리 지정현황

4) 지하상가 상점가 활성화

- 대전역~충남도청 구간에 조성되어 있는 지하상가는, 점차 상권의 쇠퇴가 이루어지고 있는 상황임
- 주 이용층은 10~20대이며, 의류 중심의 소매점이 주를 이루고 있으며, 옷, 가방 등의 수리업과 소매업이 증가하고 있는 상황임
- 침체되어 있는 지하상가의 활성화를 위해, 상인과 이용객들이 주체가 되어 함께 지하상가의 활성화 방안을 만들어가는 것이 필요함
- 지하상가 상점가 활성화 사례 : 순천 ‘시끌벅적 도시 디자인 구도심 재창조 사업’
 - 순천 YMCA의 주관으로 주민과 상인이 주축이 되어 중앙동 지하상가의 환경 개선
 - 순천시내 초·중·고교생 1000명이 톡톡 튀는 상상력을 발휘해 ‘10년 후 내 모습’을 담은 1000장의 벽화 타일 제작
 - 지하상가 내부 조명을 밝게 하고, 공연을 할 수 있도록 ‘중앙 쉼터’를 산뜻하게 재단장
 - 청소년들이 운영하는 지하상가 안 ‘시끌벅적 방송국’은 상가의 동정과 지역소식을 순수제작물(UCC)로 제작해 대형 텔레비전으로 방영하고, 중앙 쉼터에선 작은 공연



5) 원도심권 3대 도시재정비촉진사업

가. 대전역세권 재정비촉진사업

- 대전역세권 재정비촉진사업은 887,000㎡ 규모로 정비 유형은 중심지형이며, 세 부적으로 11개 구역에서 촉진사업이 2020년 까지 추진되게 됨
- 대전역세권은 복합비즈니스파크, 명품쇼핑거리, 문화발전소 등의 기능이 도입 되어 ‘명품문화복합도시’ 로 재정비 될 것이며, 교육문화 주거, 중심상업 업 무, 문화복지 주거, 그리고 도심 연계로 기능적 공간권역으로 설정됨
- 침체된 원도심의 활력을 불어넣기 위한 전략적으로 가로 특성화를 계획하고 있는데, 도시가로는 상업중심가로로 쇼핑과 문화서비스 기능 활성화를 유도하 고, 커뮤니티가로는 교육과 문화교류가 활성화되도록 유도하고, 생활가로는 주 거서비스 기능의 근린상업 위주의 특성화를 유도함



대전역세권 재정비촉진사업 정비 구상도

나. 신흥지구 재정비촉진사업

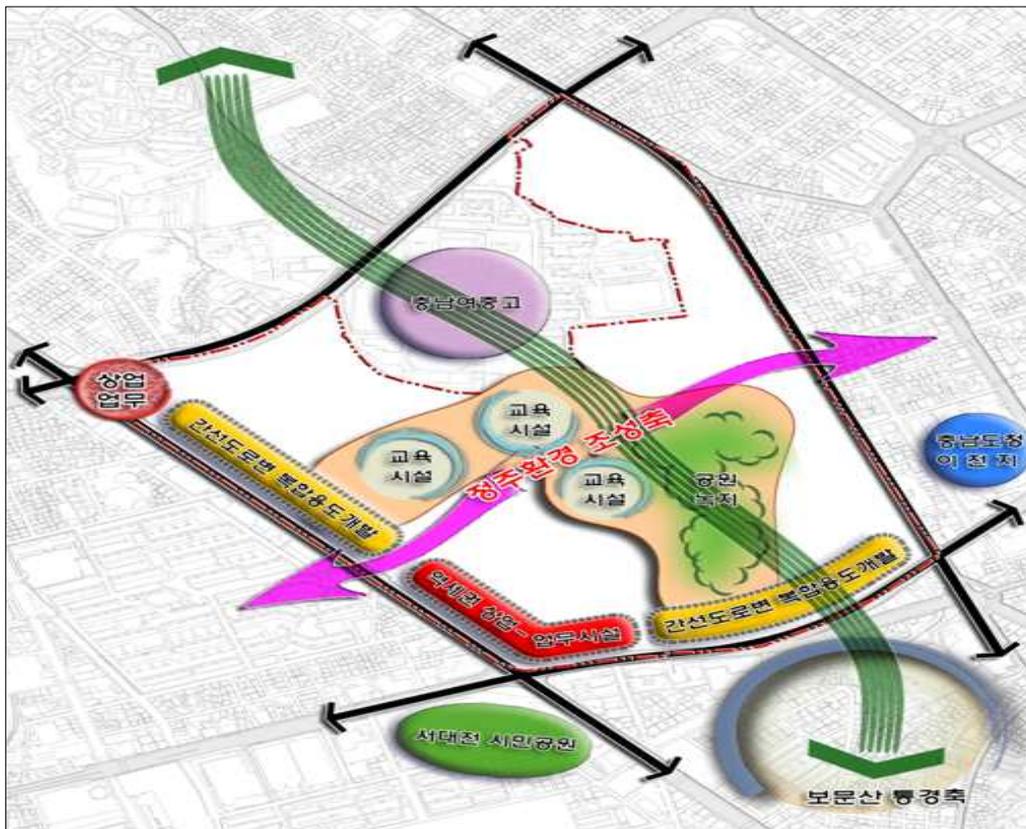
- 신흥지구 재정비촉진사업은 678,973㎡ 규모로 대전역세권 재정비촉진사업과 인접한 지역으로 정비 유형은 주거형이며, 세부적으로 6개의 주택재개발정비 구역에서 촉진사업이 2020년 까지 추진되게 됨
- Plaza 개발구상을 세부적으로 살펴보면, 대동 5거리는 Lifestyle shopping Mall 과 Event Club시설을 도입하고, 신흥 5거리는 Academy House, Kids Town, F.E.C, Medical Center 등의 시설과 지하철 신흥역은 커뮤니티 프라자, Retail Shope 시설을 도입하여 전체적인 공동체 형성 및 활성화로 살기 좋은 지역으로 거듭날 것임



신흥지구 재정비촉진사업 정비 구상도

다. 선화·용두지구 재정비촉진사업

- 선화·용두지구 재정비촉진사업은 739,277㎡ 규모로 충남도청 이전 부지와 인접한 지역으로 주거형이며, 세부적으로 7개 구역에서 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 도시환경정비사업 등의 촉진사업이 2020년 까지 추진되게 됨
- 현재 추진 중인 선화 1주거환경개선사업의 경우, 충남도청 이전시기에 사업이 완료되기 때문에 인구 유출 및 유동인구 감소에 적기에 대응, 충남도청 이전에 따른 영향을 최소화하고 주민들의 심리적 안정화에도 큰 역할을 할 것으로 기대됨
- 선화·용두지구는 그동안 원도심권의 인구유출의 한 원인이 되었던 교육환경을 개선시키는 교유평화벨트 개발계획으로, 원도심권의 배후지역의 주거기능 강화와 더불어 도시생활 서비스 기능의 개선을 통한 도심활력을 증진시키게 될 것임



선화·용두지구 재정비촉진사업 정비 구상도