

# 대전 북부권 물류단지 적정성 검토 및 조성방안 연구

이 범 규



**연구책임**

- 이범규 / 도시기반연구실 책임연구위원



# 연구 요약

## I. 연구의 배경 및 목적

- 대전시의 주요 물류시설로는 대전종합물류단지와 남대전종합물류단지가 있으나, 모두 대전 남부에 위치하고 있음
- 그러나 물동량이 많은 제조업체는 대전산업단지, 대덕산업단지, 대덕테크노밸리 등 주로 대전 북부권에 집중되어 있어 북부권에 입주되어 있는 제조업체의 경우 물류 활동에 어려움을 겪고 있음
- 본 연구에서는 북부권 물류단지 조성의 적정성(필요성)을 검토하고, 물류단지의 기능, 규모, 입지대안, 추진방안 등을 모색함

## II. 연구의 주요 내용

### □ 연구의 개요

- 연구의 배경 및 목적, 연구의 범위 및 체계 설정

### □ 대전 물류현황 검토

- 주요 사회경제지표, 물류단지 및 택배 터미널, 물동량, 물류비 현황

### □ 대전 북부권 물류단지 적정성 검토

- 물동량 및 정책적 측면, 기업체 물류활동 애로사항 측면

### □ 대전 북부권 물류단지 조성방안

- 물류단지 기능, 물류단지 규모, 물류단지 입지, 물류단지 조성 추진방안

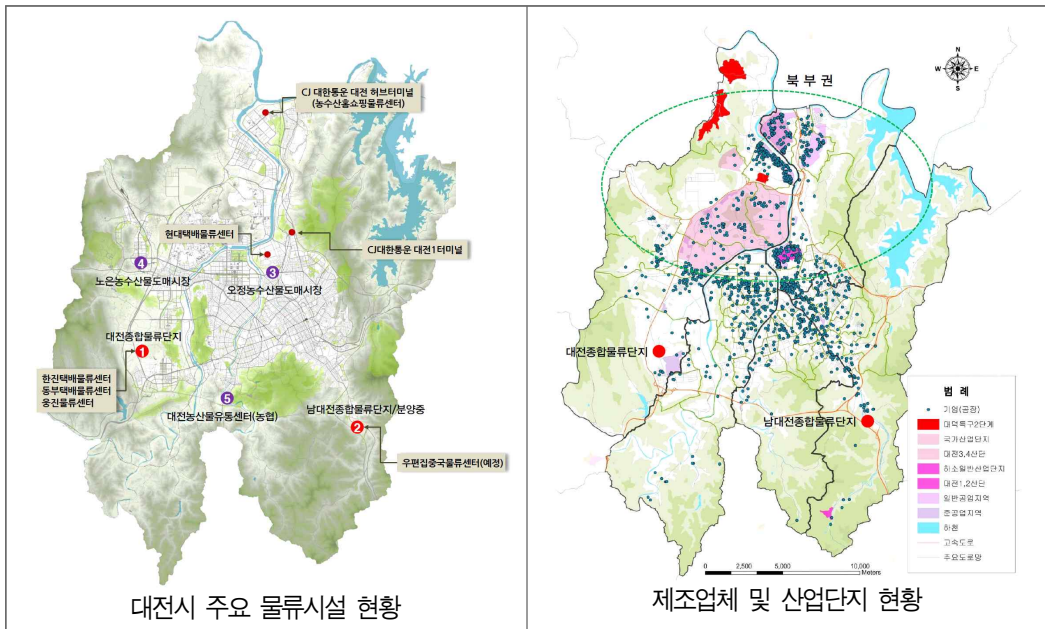
### □ 결론 및 정책건의

- 연구 주요 결과 제시, 정책방안 건의

### Ⅲ. 주요 연구 결과

#### 1. 대전 및 북부권 물류 현황

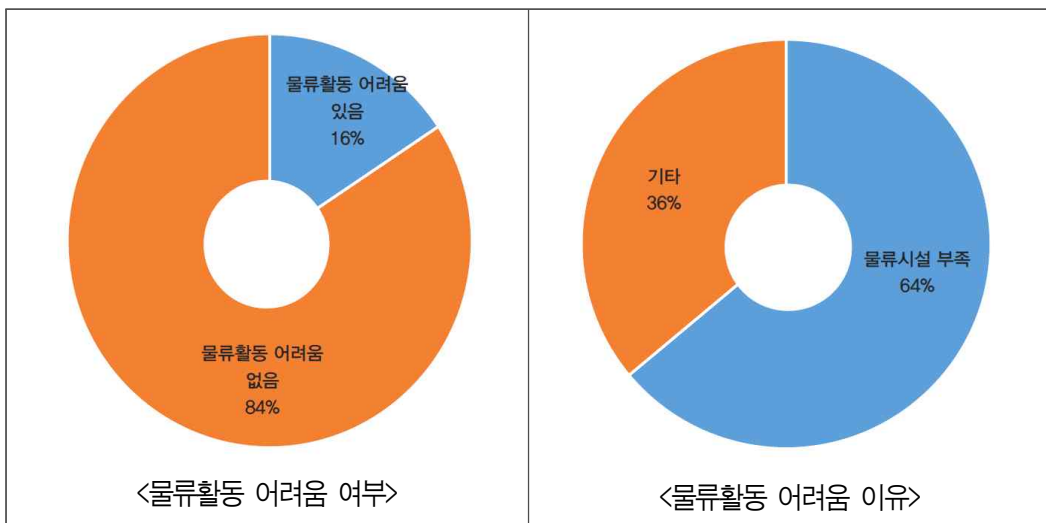
- 대전시 물동량은 발생량 17,993톤/일(전국 발생량의 0.40%), 도착량 58,524톤/일(전국 도착량의 1.29%)로 총 76,517톤/일임
  - 내부 물동량 15,444톤/일(20.2%), 지역간 물동량 61,073톤/일(79.8%)
- 지역별로는 대덕구, 서구, 유성구, 중구, 동구 순으로 물동량이 높게 나타남
- 대전시 도시물류거점시설은 물류단지 2개소(대전종합물류단지, 남대전종합물류단지), 농수산물도매시장 및 유통센터 3개소(오정, 노은, 안영)가 구성되어 있음
- 대전시에는 택배업계 「Big4사」로 분류되는 한진, 현대, CJ GLS, CJ 대한통운 중 CJ GLS를 제외한 3개사의 허브터미널이 구성되어 운영중임
- 대전 북부권에는 대전시 주요 산업단지가 입지해 있으나, 산업단지 물류활동을 위한 물류단지는 없는 실정임



## 2. 대전 북부권 물류활동 여건

- 대전 북부권 제조업체를 대상으로 물류활동을 함에 있어 어려움을 겪고 있는지 여부를 조사한 결과 전체 618개 업체 중 97개 업체인 16%가 어려움을 겪고 있는 것으로 나타남
- 97개 업체 중 62개 업체인 64%는 실질적으로 창고, 집배송시설 등 물류시설의 부족으로 인해 물류활동을 지장을 초래하는 것으로 나타남
- 물류시설이 부족하다고 응답한 62개 업체를 구체적으로 보면, 창고시설에 대한 요구가 대부분이며, 일부 집배송시설에 대한 요구도 있는 것으로 나타남
- 물류시설이 부족한 제조업체 업종을 보면, 기계, 전자·전기, 화학 업종이 가장 많으며, 다음으로 금속, 식료품 등의 순으로 나타남

구 분	내 용	비 고
물류활동 어려움 없음	521	
물류활동 어려움 있음	97	물류시설 부족 62개 업체 : 64% 기타 이유 35개 업체 : 36%
계	618	



### 3. 대전 북부권 물류단지 적정성 검토

- 북부권에서 가장 많은 물동량 발생
  - 대전 북부권의 경우 대전의 모든 산업단지(대전산업단지, 대덕산업단지, 대덕테크노밸리)가 입지해 있어 많은 제조업체가 집중되어 있어 대전시 전체 약 36%를 차지하는 것으로 분석됨
- 북부권 제조업체 물류활동 지장 초래
  - 북부권 제조업체 중 일부는 실질적인 물류활동에 있어 지장을 초래하고 있으며, 주변 지역이 이미 개발이 완료되어 물류시설 건설을 위한 부지확보도 어려운 상황임
  - 대전 북부권 제조업체를 대상으로 설문조사를 한 결과 16%가 물류활동에 어려움을 겪고 있는 것으로 나타남
- 북부권의 경우 장래에도 가장 많은 물동량 증가 예상
  - 대덕연구개발특구의 1단계, 2단계 개발사업이 추진되고 있어 장래에도 물동량은 증가할 것으로 예상됨
  - 국가교통DB 예측자료 : 대전시 전체 연평균 증가율은 0.84%, 대덕구 1.33%
- 북부권 물류단지 조성 필요
  - 따라서 북부권에 입지한 기업체의 원활한 생산 활동을 위해서는 물류활동으로 인한 문제점을 해소할 수 있도록 물류단지의 조성이 필요함
  - 가급적 산업단지와 인접해 있거나, 산업단지에서 접근성이 좋은 지역에 확보 필요
  - 북부권 물류단지가 조성될 경우 기존의 대전종합물류단지, 남대전종합물류단지와 더불어 대전시 전체적으로 체계적인 물류체계를 구축할 수 있음





#### 4. 대전 북부권 물류단지 조성방안

##### □ 물류단지 기능

- 보관기능 : 창고
  - 북부권 입주 기업체의 물류시설 수요는 약 80%가 창고로 보관기능을 위한 시설 확보 필요
- 집배송기능 : 집배송센터
  - 화물을 집하하거나 수요지까지 배송하는 기능을 갖는 집배송 기능이 요구됨
- 주차기능 : 화물차 공영차고지
  - 북부권의 경우 화물차 공영차고지가 없어 산업단지 내부 및 인근 주거지역 도로상에 화물차 불법박차가 많은 실정으로 화물차 공영차고지를 함께 조성

##### □ 물류단지 규모

- 북부권 물류단지 규모를 검토해보면 약 360천㎡의 부지가 필요할 것으로 나타남
  - 물류시설 용지 300천㎡, 지원시설용지 10천㎡, 공공시설용지 50천㎡

##### □ 물류단지 입지

- 북부권의 경우 물류단지가 입주할 수 있는 가용 토지가 거의 없는 실정임
- 산업단지 건설시 병행추진, 신규부지 물색, 개발제한구역 해제 절차 추진 등 다각적인 검토 필요

##### □ 물류단지 추진방안

- 낮은 가격으로 부지 공급 및 물류단지 추진 경험 등을 고려할 때 대전도시공사에서 추진하는 바람직할 것으로 판단됨
- 현재 남대전종합물류단지의 경우 분양이 마무리 되고 있으므로 가급적 빠른 시간 내에 추진 필요



## - 제 목 차 례 -

<b>제1장 연구의 개요</b> .....	<b>1</b>
제1절 연구의 배경 및 목적 .....	3
제2절 연구의 범위 .....	4
제3절 연구의 체계 .....	5
<b>제2장 대전 물류현황</b> .....	<b>7</b>
제1절 주요 사회경제지표 현황 .....	9
1. 인구 .....	9
2. 사업체 및 종사자 .....	10
3. 지역내총생산 .....	11
4. 자동차 .....	12
5. 화물차 .....	13
제2절 물류단지 및 택배물류시설 현황 .....	14
1. 물류단지 .....	15
2. 택배 물류시설 .....	23
제3절 물동량 현황 .....	26
1. 대전시 총 물동량 .....	26
2. 대전 내부 물동량 .....	28
3. 대전광역권 물동량 .....	28
4. 지역간 물동량 .....	30
제4절 물류비 현황 .....	32
<b>제3장 대전 북부권 물류단지 적정성 검토</b> .....	<b>33</b>
제1절 물류수요 측면 .....	35
1. 북부권 물동량 현황 .....	35
2. 북부권 물류단지 수요 증가 .....	38

제2절 기업체 물류활동 측면 .....	40
1. 북부권 물류여건 .....	40
2. 북부권 기업체 물류활동 여건 .....	42
제3절 북부권 물류단지 적정성 검토 .....	44
<b>제4장 대전 북부권 물류단지 조성방안 .....</b>	<b>47</b>
제1절 물류단지 기능 .....	49
1. 물류단지의 개념 및 일반적 기능 .....	49
2. 북부권 물류단지의 기능 설정 .....	53
제2절 물류단지 규모 .....	55
1. 물동량 수요에 기초한 물류시설 수요 추정 .....	55
2. 기업체 설문조사에 기초한 물류시설 수요 분석 .....	59
3. 북부권 물류단지 규모 설정 .....	60
제3절 물류단지 입지 .....	61
1. 물류단지 입지시 검토사항 .....	61
2. 북부권 물류단지 입지 검토 .....	62
제4절 물류단지 조성 추진방안 .....	64
1. 추진절차 .....	64
2. 추진주체 .....	65
3. 추진일정 .....	65
<b>제5장 결론 및 정책건의 .....</b>	<b>67</b>
제1절 결 론 .....	69
제2절 정책건의 .....	71
<b>참고문헌 .....</b>	<b>73</b>

## - 표 차례 -

<표 2-1> 대전시 인구 추이 .....	9
<표 2-2> 대전시 사업체수 및 종사자수 추이 .....	10
<표 2-3> 대전시 지역내총생산 추이 .....	11
<표 2-4> 대전시 1인당 GRDP 추이 .....	11
<표 2-5> 대전시 자동차등록대수 추이 .....	12
<표 2-6> 대전시 화물차 등록대수 추이 .....	13
<표 2-7> 대전종합물류단지 토지이용현황 .....	16
<표 2-8> 대전종합물류단지 분양 현황 .....	18
<표 2-9> 남대전종합물류단지 토지이용 현황 .....	20
<표 2-10> 남대전종합물류단지 분양 현황 .....	22
<표 2-11> 대전시 주요 택배업체 현황 .....	23
<표 2-12> 대전시 품목별 총물동량(2011년) .....	26
<표 2-13> 대전시 지역간 물동량 : 구별 품목별 발생량(2011년) .....	27
<표 2-14> 대전시 지역간 물동량 : 구별 품목별 도착량(2011년) .....	27
<표 2-15> 대전광역권 물동량 분포(2011년) .....	29
<표 2-16> 대전 유입 물동량 현황(2011년) .....	30
<표 2-17> 대전 유출 물동량 현황(2011년) .....	31
<표 2-18> 대전시 물류비 현황(2009) .....	32
<표 3-1> 대전 산업단지 면적 현황 .....	35
<표 3-2> 대전 산업단지 업체 현황 .....	36
<표 3-3> 대전 산업단지 업종 현황 .....	36
<표 3-4> 대전시 구별 유형별 물동량 현황(2011) .....	37
<표 3-5> 대전연구개발특구 개발계획 개요 .....	38
<표 3-6> 대전 물동량 전망 .....	39
<표 3-7> 북부권 제조업체 물류활동 조사 결과 .....	42

<표 4-1> 물류단지의 용지 분류 .....	52
<표 4-2> 보관 및 집배송시설 수요추정 원단위 .....	56
<표 4-3> 보관 및 집배송시설 규모산정 원단위 .....	57
<표 4-4> 보관 및 집배송시설 동당 연상면적 및 부지면적 원단위 .....	58
<표 4-5> 북부권 물류시설(보관 및 집배송) 수요 추정결과 .....	58
<표 4-6> 북부권 입주 기업체 필요 물류시설 조사 결과 .....	59
<표 4-7> 북부권 물류단지 규모 설정 .....	60
<표 4-8> 물류단지 입지시 검토사항 .....	61

## - 그림차례 -

[그림 1-1] 연구의 체계 .....	5
[그림 2-1] 대전시 인구 추이 .....	9
[그림 2-2] 대전시 사업체수 및 종사자수 추이 .....	10
[그림 2-3] 대전시 자동차 등록대수 추이 .....	12
[그림 2-4] 대전시 화물차 등록대수 추이 .....	13
[그림 2-5] 대전시 도시물류거점시설 현황 .....	14
[그림 2-6] 대전종합물류단지 토지이용현황 .....	17
[그림 2-7] 남대전종합물류단지 토지이용현황 .....	21
[그림 2-8] 대전시 품목별 총물동량(2011년) .....	26
[그림 2-9] 대전광역권 물동량 분포(2011년) .....	28
[그림 2-10] 대전 유입 물동량 지역별 비중 .....	30
[그림 2-11] 대전 유출 물동량 지역별 비중 .....	31
[그림 2-12] 대전시 물류비 구성 .....	32
[그림 3-1] 대전시 구별 물동량 전망 .....	37
[그림 3-2] 대덕연구개발특구 배치도 .....	38
[그림 3-3] 대전시 구별 물동량 전망 .....	39
[그림 3-4] 대전시 산업단지 및 물류단지 현황 .....	40
[그림 3-5] 대전시 산업단지 및 물류단지 현황 .....	41
[그림 3-6] 대전시 북부권 제조업체 물류활동 조사 결과 .....	42
[그림 3-7] 대전 북부권 제조업체 부족한 물류시설 유형 .....	43
[그림 3-8] 대전 북부권 물류시설 부족 제조업 업종 .....	43
[그림 3-9] 대전 물류단지 배치 종합도 .....	45

[그림 4-1] 국내 택배물동량 증가 추이 .....	53
[그림 4-2] 북부권 화물차 불법박차 현황 .....	54
[그림 4-3] 원단위법을 이용한 물류시설의 소요규모 산정 과정 .....	55
[그림 4-4] 북부권 기업체 필요 물류시설 규모 분포 .....	59
[그림 4-5] 물류단지의 지정 및 개발 절차(산단특례법 준용시) .....	64



# 제1장 연구의 개요

제1절 연구의 배경 및 목적

제2절 연구의 범위

제3절 연구의 체계

---

제1장 : 연구의 개요

---

# 제1장 연구의 개요

## 제1절 연구의 배경 및 목적

- 대전시는 지리적 이점, 교통상의 결절점, 양호한 정주환경, 인력 수급의 원활성 등으로 인구 규모 대비 물류 수요가 많은 실정임
- 또한 소비 측면에서 전자상거래의 지속적인 증가로 인한 택배시장의 성장, 산업단지의 확충 등으로 물동량 증가폭은 크지 않을 수 있으나 지속적인 증가가 예상되며, 이에 따라 집배송시설, 창고 등 물류시설의 수요는 증가할 것으로 판단됨
- 대전시의 주요 물류시설로는 대전종합물류단지와 남대전종합물류단지가 있으나, 모두 대전 남부에 위치하고 있음
- 그러나 물동량이 많은 제조업체는 대전산업단지, 대덕산업단지, 대덕테크노밸리 등 주로 대전 북부권에 집중되어 있는 실정임
- 따라서 대전 북부권에 입주되어 있는 제조업체의 경우 물류활동에 지장을 초래하고 있으며, 또한 화물차 차고지의 부족 각종 문제를 야기하고 있음
  - 차고지의 부족으로 화물운송에 어려움이 있으며, 이로 인한 주거지역 및 도심 불법박차로 인해 생활환경, 교통안전 문제를 유발
- 대전 북부권의 제조업, 도소매업, 물류관련 사업체의 원활한 물류활동을 지원하기 위해서는 집배송 시설, 창고 시설, 화물차 공영차고 등의 기능을 할 수 있는 물류단지의 조성이 필요한 실정이나, 조성 여건은 좋지 않은 실정임
  - 대전 북부권의 경우 산업단지 조성 완료, 개발제한 구역, 높은 지가 등으로 부지 확보의 어려움이 있음
- 본 연구는 정책적인 측면, 북부권 입주업체의 물류활동 애로사항 등을 토대로 물류단지 조성의 적정성(필요성)을 검토하고, 물류단지의 기능, 적정규모, 입지대안, 추진방안 등 합리적인 조성방안을 모색하는데 목적이 있음

## 제2절 연구의 범위

- 본 연구는 대전 북부권의 물류단지가 적정한지를 검토하고, 물류단지의 규모, 입지, 기능 등 조성방안을 모색하는 것이 핵심 내용으로 연구의 내용적 범위를 설정하면 다음과 같음

### □ 연구의 개요

- 연구의 배경 및 목적, 연구의 범위 및 체계 설정

### □ 대전 물류현황 검토

- 주요 사회경제지표
- 물류단지 및 택배 터미널
- 물동량, 물류비 현황

### □ 대전 북부권 물류단지 적정성 검토

- 물동량 및 정책적 측면
- 기업체 물류활동 애로사항 측면

### □ 대전 북부권 물류단지 조성방안

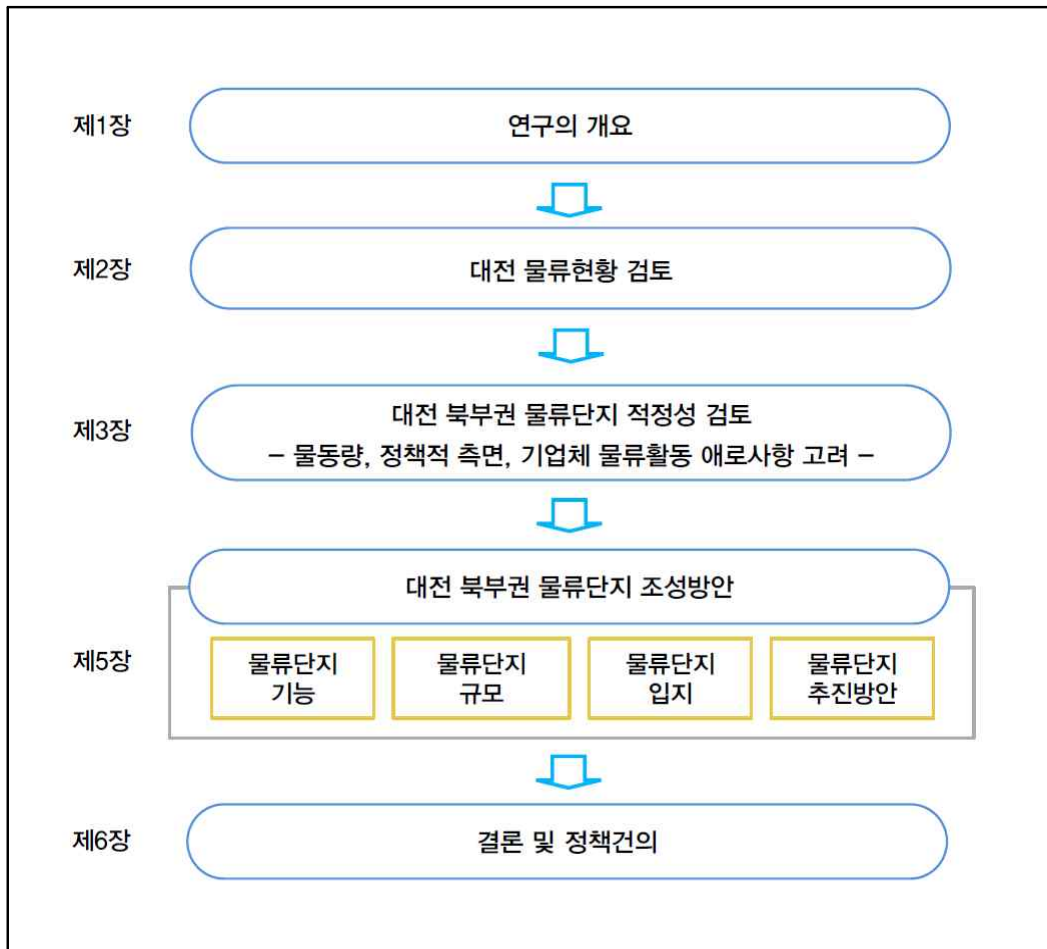
- 물류단지 기능
- 물류단지 규모
- 물류단지 입지
- 물류단지 조성 추진방안

### □ 결론 및 정책건의

- 연구 주요 결과 제시
- 정책방안 건의

### 제3절 연구의 체계

- 본 연구는 총 5장으로 구성됨
- 제1장에서는 연구의 목적, 범위, 체계 등을 설정하고, 제2장에서는 대전의 주요 물류 관련 현황을 검토함
- 제3장에서는 대전 북부권의 물류단지가 실질적으로 필요한지를 검토함
- 제4장에서는 물류단지의 기능, 규모, 입지 등 물류단지 조성방안을 모색하고, 제6장에서는 결론 및 정책건의를 정리함



[그림 1-1] 연구의 체계



## 제2장 대전 물류현황

제1절 주요 사회경제지표 현황

제2절 물류단지 및 택배물류시설 현황

제3절 물동량 현황

제4절 물류비 현황

---

제2장 : 대전 물류현황

---



## 제2장 대전 물류현황

### 제1절 주요 사회경제지표 현황

#### 1. 인구

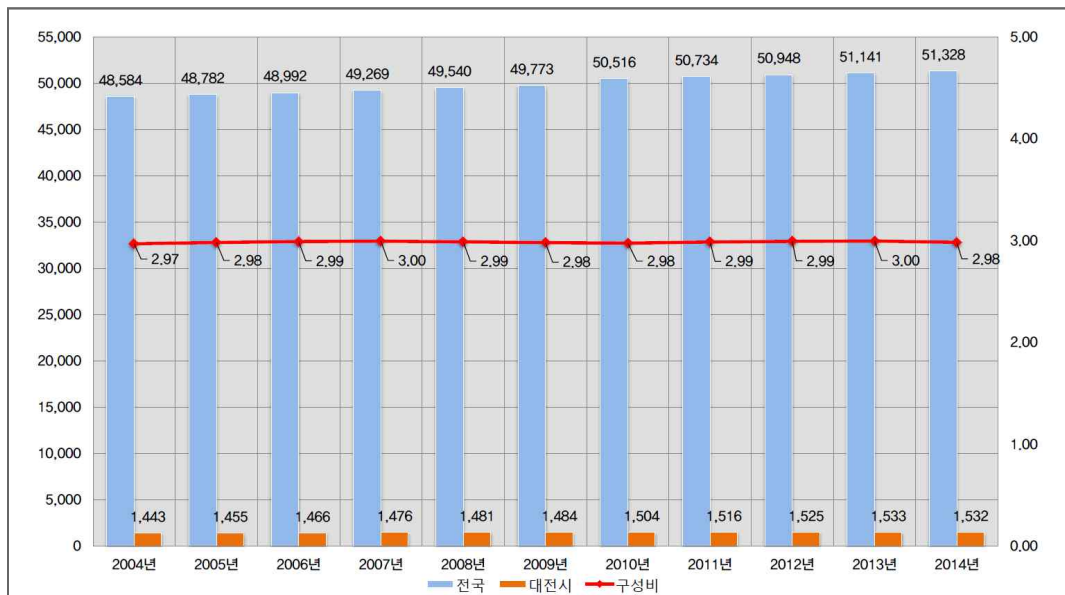
- 2014년 대전시 인구는 1,532천명으로 전국 인구의 2.98%를 차지함
- 2004년 1,443천명에서 2014년 1,532천명으로 10년간 약 89천명의 인구가 증가하여 연평균 0.60%의 증가추세를 보임

<표 2-1> 대전시 인구 추이

(단위 : 천명)

구 분	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
전 국	48,584	48,782	48,992	49,269	49,540	49,773	50,516	50,734	50,948	51,141	51,328
대전시	1,443	1,455	1,466	1,476	1,481	1,484	1,504	1,516	1,525	1,533	1,532
구성비(%)	2.97	2.98	2.99	3.00	2.99	2.98	2.98	2.99	2.99	3.00	2.98

자료 : 행정자치부, 주민등록 인구 통계(<http://www.mogaha.go.kr>)



[그림 2-1] 대전시 인구 추이

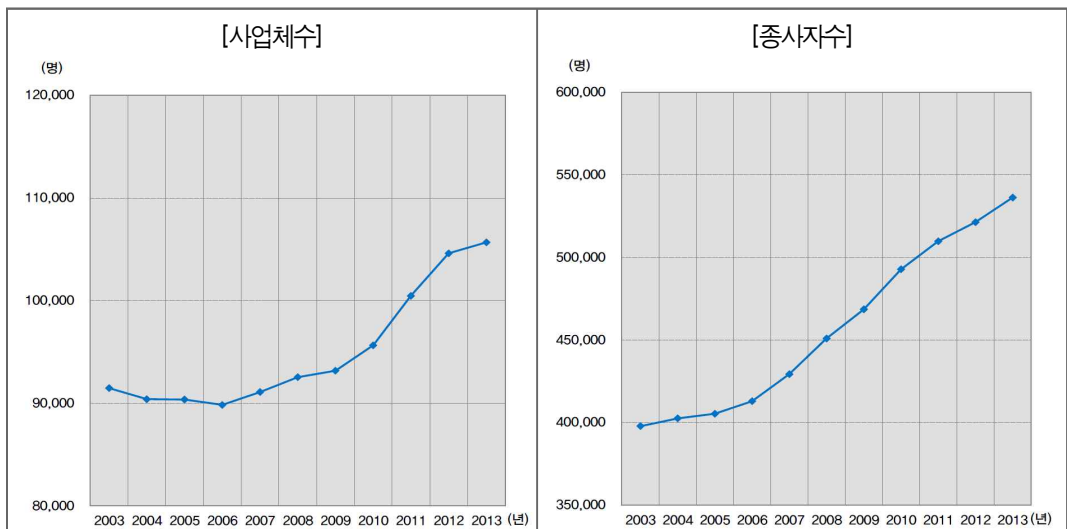
## 2. 사업체 및 종사자

- 대전시의 사업체수는 2003년 91,480개소에서 2005년 잠시 감소추세를 보이다가, 2013년 105,676개소로 지난 10년간 연평균 1.45%의 증가율을 보임
- 종사자수는 2003년 397,790인에서 꾸준히 증가하여, 2013년 기준 536,181인으로 연평균 3.03%의 증가율을 보임
- 사업체당 종사자수는 2003년 4.35인/개소에서 2013년 5.07인/개소로 연평균 1.55%의 증가율을 보임

<표 2-2> 대전시 사업체수 및 종사자수 추이

구 분	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	연평균 증가율 (%)
사업체수 (개소)	91,480	90,402	90,366	89,851	91,097	92,548	93,176	95,650	100,474	104,609	105,676	1.45
종사자수 (인)	397,790	402,530	405,311	412,889	429,296	450,857	468,501	492,722	509,740	521,281	536,181	3.03
사업체당 종사자수 (인/개소)	4.35	4.45	4.49	4.60	4.71	4.87	5.03	5.15	5.07	4.98	5.07	1.55

자료 : 통계청, 국가통계포털(<http://www.kosis.kr>)



(그림 2-2) 대전시 사업체수 및 종사자수 추이

### 3. 지역내총생산

- 지역내총생산(GRDP)은 시·도 단위별 생산, 소비, 물가 등 기초통계를 바탕으로 추계한 해당지역의 부가가치로서 시·도 단위의 종합경제지표임
- 대전시 지역내총생산액은 2013년 현재 32조 2300억원(당해년 가격기준)으로 전국 총생산액의 2.26%를 차지하고 있음
- 2013년도 전국(16개 시·도)의 지역내총생산은 1,427조원으로 2003년보다 약 655조 원(연평균 6.34%) 증가하였으며, 동일기간 대전시의 지역내총생산은 32.2조원으로 2003년보다 약 14조원(연평균 5.85%) 증가함

<표 2-3> 대전시 지역내총생산 추이

(단위 : 10억원)

구 분	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
전 국	772,221	829,468	920,028	966,660	1,043,255	1,105,722	1,151,367	1,265,146	1,330,888	1,377,041	1,427,301
대전시	18,260	19,314	20,442	21,377	22,775	24,034	25,535	27,632	29,684	30,884	32,230
구성비 (%)	2.36	2.33	2.22	2.21	2.18	2.17	2.22	2.18	2.23	2.24	2.26

자료 : 통계청, 국가통계포털(<http://www.kosis.kr>)

- 대전시 1인당 GRDP는 21,024천원으로 전국 1인당 GRDP 27,909천원의 약 75% 수준으로 분석되며, 연평균 5.13%(전국 5.75%)의 증가율을 보임

<표 2-4> 대전시 1인당 GRDP 추이

(단위 : 천원)

구 분	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
전 국	15,959	17,073	18,860	19,731	21,175	22,320	23,132	25,044	26,233	27,028	27,909
대전시	12,751	13,385	14,049	14,582	15,430	16,228	17,207	18,372	19,580	20,252	21,024
구성비 (%)	79.90	78.40	74.49	73.90	72.87	72.71	74.38	73.36	74.64	74.93	75.33

자료 : 통계청, 국가통계포털(<http://www.kosis.kr>)

#### 4. 자동차

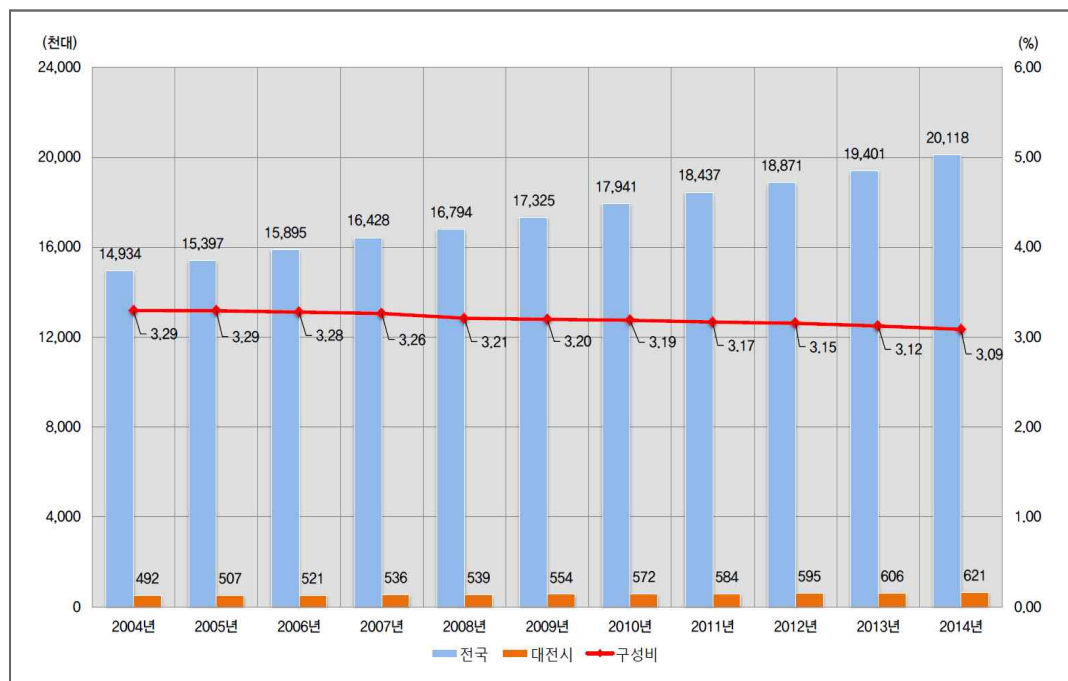
- 전국의 자동차등록대수는 2004년 14,934천대, 2014년 20,118천대로 10년간 약 5,184천대가 증가하여 연평균 3.02%의 증가추세를 보이고 있음
- 대전시의 자동차등록대수는 2004년 492천대, 2014년 621천대로 10년간 약 129천대가 증가하여 연평균 2.36%의 증가추세를 보이고 있음

<표 2-5> 대전시 자동차등록대수 추이

(단위 : 천대)

구 분	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
전 국	14,934	15,397	15,895	16,428	16,794	17,325	17,941	18,437	18,871	19,401	20,118
대전시	492	507	521	536	539	554	572	584	595	606	621
구성비 (%)	3.29	3.29	3.28	3.26	3.21	3.20	3.19	3.17	3.15	3.12	3.09

자료 : 통계청, e-나라지표(<http://www.index.go.kr>)



[그림 2-3] 대전시 자동차 등록대수 추이

## 5. 화물차

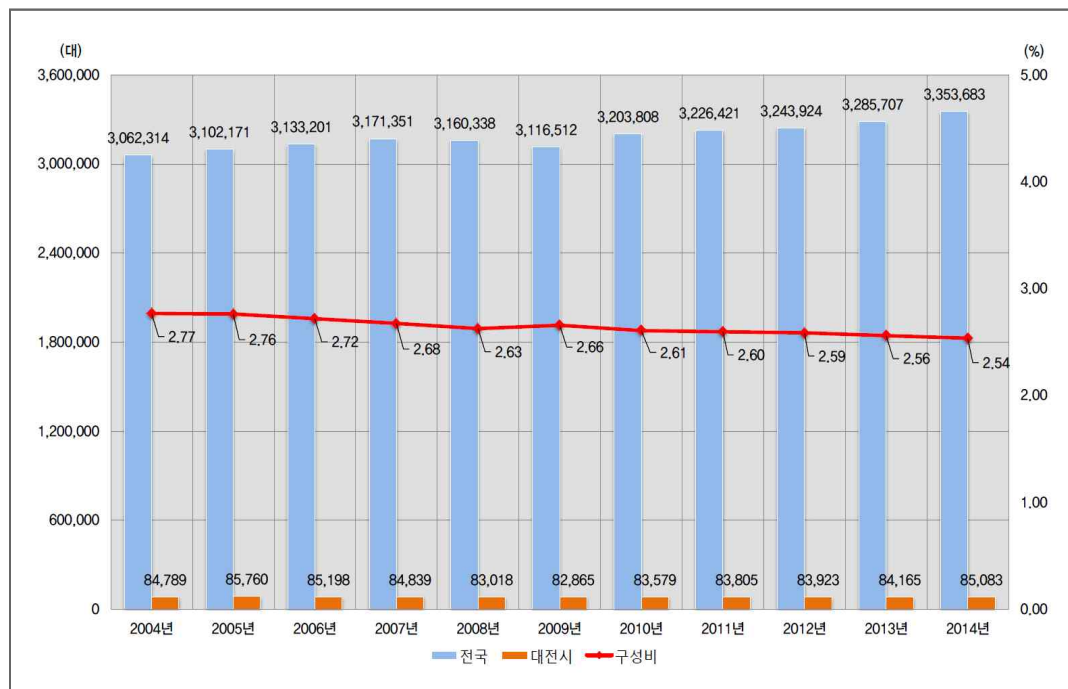
- 대전시 화물차 등록대수는 2014년 기준으로 85,083대이며 2004년 이후 거의 변동이 없는 상태임
- 대전시 화물차의 연평균 증가율은 약 0.03%로 전국 평균 약 0.91%에 비해 매우 낮은 수준을 보이고 있음

<표 2-6> 대전시 화물차 등록대수 추이

(단위 : 대)

구 분	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
전 국	3,062,314	3,102,171	3,133,201	3,171,351	3,160,338	3,116,512	3,203,808	3,226,421	3,243,924	3,285,707	3,353,683
대전시	84,789	85,760	85,198	84,839	83,018	82,865	83,579	83,805	83,923	84,165	85,083
구성비 (%)	2.77	2.76	2.72	2.68	2.63	2.66	2.61	2.60	2.59	2.56	2.54

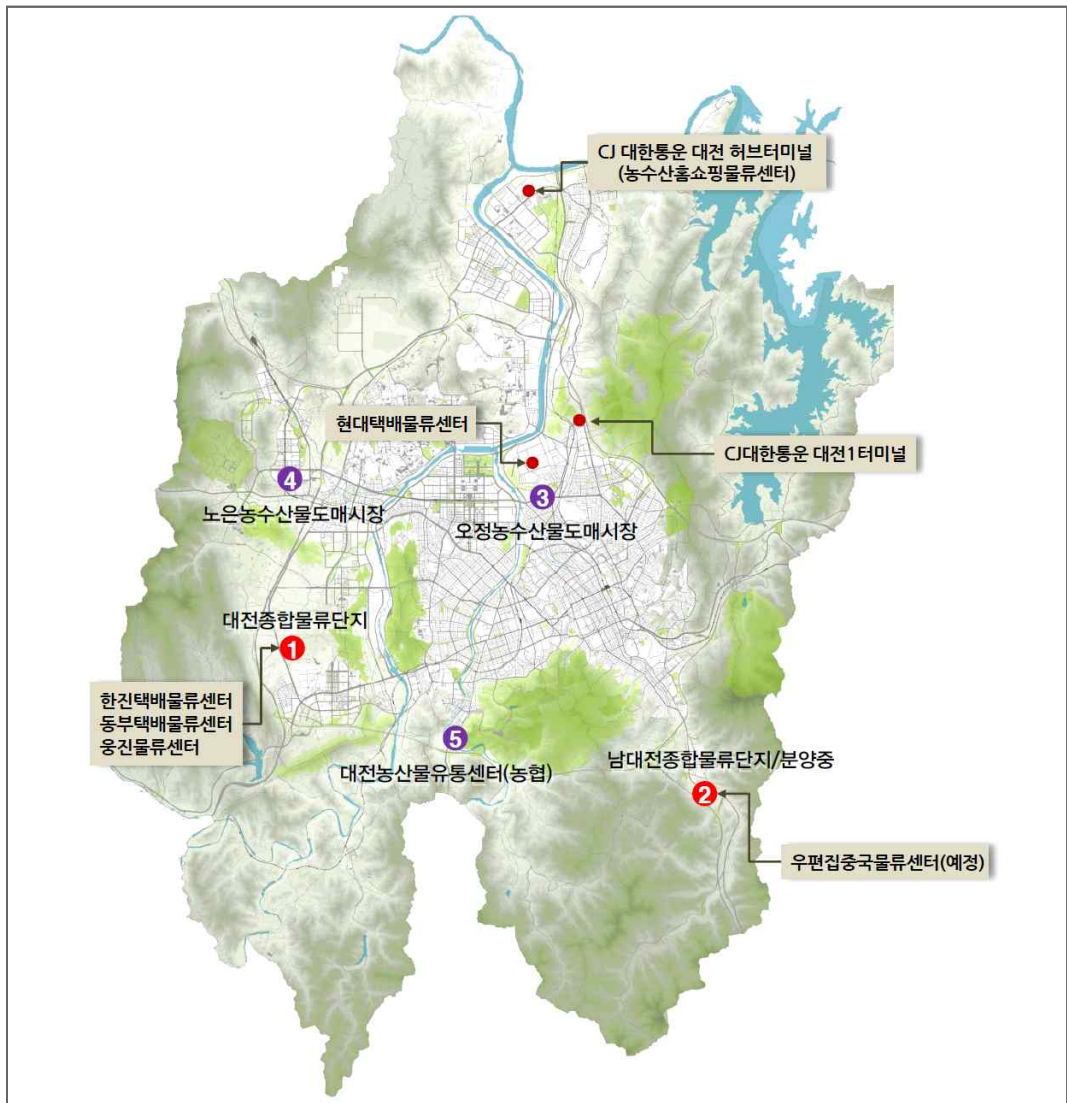
자료 : 국토교통부, 국토교통 통계누리(<http://stat.molit.go.kr/>)



[그림 2-4] 대전시 화물차 등록대수 추이

## 제2절 물류단지 및 택배물류시설 현황

- 대전시 도시물류거점시설은 물류단지 2개소(대전종합물류단지, 남대전종합물류단지/분양중), 농수산물도매시장 및 유통센터 3개소(오정, 노은, 안영)가 구성되어 있음
- 대전시에는 택배업체 「Big4사」로 분류되는 한진, 현대, CJ GLS, CJ 대한통운 중 CJ GLS를 제외한 3개사의 허브터미널이 구성되어 운영중임



(그림 2-5) 대전시 도시물류거점시설 현황

## 1. 물류단지

※ 대전광역시 도시물류기본계획(2012~2021)상의 현황자료를 토대로 보정

### 1) 대전종합물류단지

- 대전종합물류단지는 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률(구 유통단지개발촉진법)에 의해 건설된 전국 최초의 시범사업 단지임
- 물류시설의 합리적인 배치로 물류산업 발전 및 산업 경쟁력을 강화하고, 물류구조 개선으로 물류비용 절감 및 고용증대에 기여하며, 교통중심지의 특성을 살린 물류 거점도시로서의 육성을 목적으로 추진

#### (1) 사업개요

- 위 치 : 유성구 대정동 300-2번지 일원
- 면 적 : 463,888㎡(약 14만평)
- 사업기간 : 1998. 11 ~ 2003. 3
- 사 업 자 : 대전도시개발공사
- 주요시설 : 화물터미널, 집배송단지, 창고단지, 도소매단지, 지원시설 등

#### (2) 추진과정

- 1998. 11. : 사업시행자 및 단지지정고시(전국 최초지정)
- 1999. 12. : 실시계획 승인 및 협의보상
- 2000. 4. : 공사 착수
- 2002. 10. : 단지조성 및 기반시설공사완료
- 2003. 3. : 물류단지 사업준공

### (3) 시설현황

- 물류터미널 및 집배송·창고단지를 포함하는 물류시설 235,051.7㎡(50.7%), 지원시설 104,234.5㎡(22.5%), 공공시설 124,601.4㎡(26.8%)로 구성
- 주요 물류시설 및 처리능력
  - 동부택배 : 18.9만Box/일 (전국 집하물량의 100% 처리)
  - 한진택배 : 26.5만Box/일 (전국 집하물량의 33% 처리)
  - 대신택배
  - 웅진싱크빅 물류센터 등

<표 2-7> 대전종합물류단지 토지이용현황

구 분		면적(㎡)	면적(평)	구성비(%)	비 고
합 계		463,887.6	140,326	100.0	
물류시설	화물터미널	60,850.2	18,407	13.1	235,051.7㎡ (50.7%)
	집배송단지	80,616.7	24,386	17.4	
	창고단지	39,202.8	11,859	8.5	
	도소매단지	54,382.0	16,451	11.7	
지원시설	상업업무용지	9,011.5	2,726	1.9	104,234.5㎡ (22.5%)
	준주거용지	9,103.3	2,754	2.0	
	공동주택용지	59,081.3	17,872	12.7	
	단독주택용지	9,350.4	2,828	2.0	
	교육시설용지	13,223.2	4,000	2.9	
	주차장용지	4,464.8	1,351	1.0	
공공시설	도로	64,188.5	19,417	13.8	124,601.4㎡ (26.8%)
	공원·녹지	37,025.1	11,200	8.0	
	하천	23,387.8	7,075	5.0	





(그림 2-6) 대전종합물류단지 토지이용현황

#### (4) 분양상황

- 2012년 4월 현재 대전종합물류단지의 분양률은 99.87%임

<표 2-8> 대전종합물류단지 분양 현황

구 분		필 지	분 양	미분양	입 주 현 황
물류 시설	물류터미널	1	1	-	• 중부물류터미널(동부택배) : 60,850㎡
	집배송용지	2	2	-	• 한진택배 : 48,115㎡ • 웅진닷컴 : 32,502㎡
	창고용지	11	11	-	• 일반 업체(9개) : 32,054㎡ - 오성철강, 대진물류, 승화무역, (주)보해양조 진잠 농협, 호전실업, 동부익스프레스외, 대동 웰페이퍼, 푸드랜드 • 택배 업체(1개) : 7,149㎡ - 대신정기화물(2필지)
	도소매용지	3	3	-	• 홈플러스 : 17,015.9㎡ (303-1) * 미입주(1필지/303-4번지) 19,688.1㎡ • 모다이올렛 : 17,678㎡
	소 계	17	17	-	입주비율 : 82.4%(14/17)
지원 시설	상업용지	9	9	-	• 3필지 입주 : 2,864㎡
	준주거용지	14	14	-	• 7필지 입주 : 4,673㎡
	아파트용지	2	2	-	• 드리움 1차 입주(676세대) • 드리움 2차 입주(600세대)
	단독용지	40	40	-	• 16필지 입주 : 3,679.5㎡
	주차장용지	4	3	1	• 미분양용지 598㎡
	학교용지	1	1	-	• 대정초등학교
	소 계	70	69	1	입주비율 38.8%(26/67) ※ 아파트(2), 학교용지(1) 제외
합 계	87	86	1		

## 2) 남대전종합물류단지

- 남대전종합물류단지는 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률(구 유통단지개발촉진법)에 의해 추진하는 물류시범사업단지로 조성
- 물류단지의 조성은 동부권 미개발지역의 개발촉진 및 지역경제 활성화를 도모 하고, 물류구조 개선을 통한 물류비용 절감 및 고용증대를 위해 조성

### (1) 사업개요

- 위 치 : 동구 구도동·낭월동 일원(남대전IC 인근 위치)
- 면 적 : 559,868.5㎡(약 17만평)
- 사업기간 : 2008. 5 ~ 2013. 6
- 사 업 자 : 대전도시개발공사
- 주요시설 : 집배송단지, 창고단지, 도소매단지, 지원시설 등

### (2) 추진과정

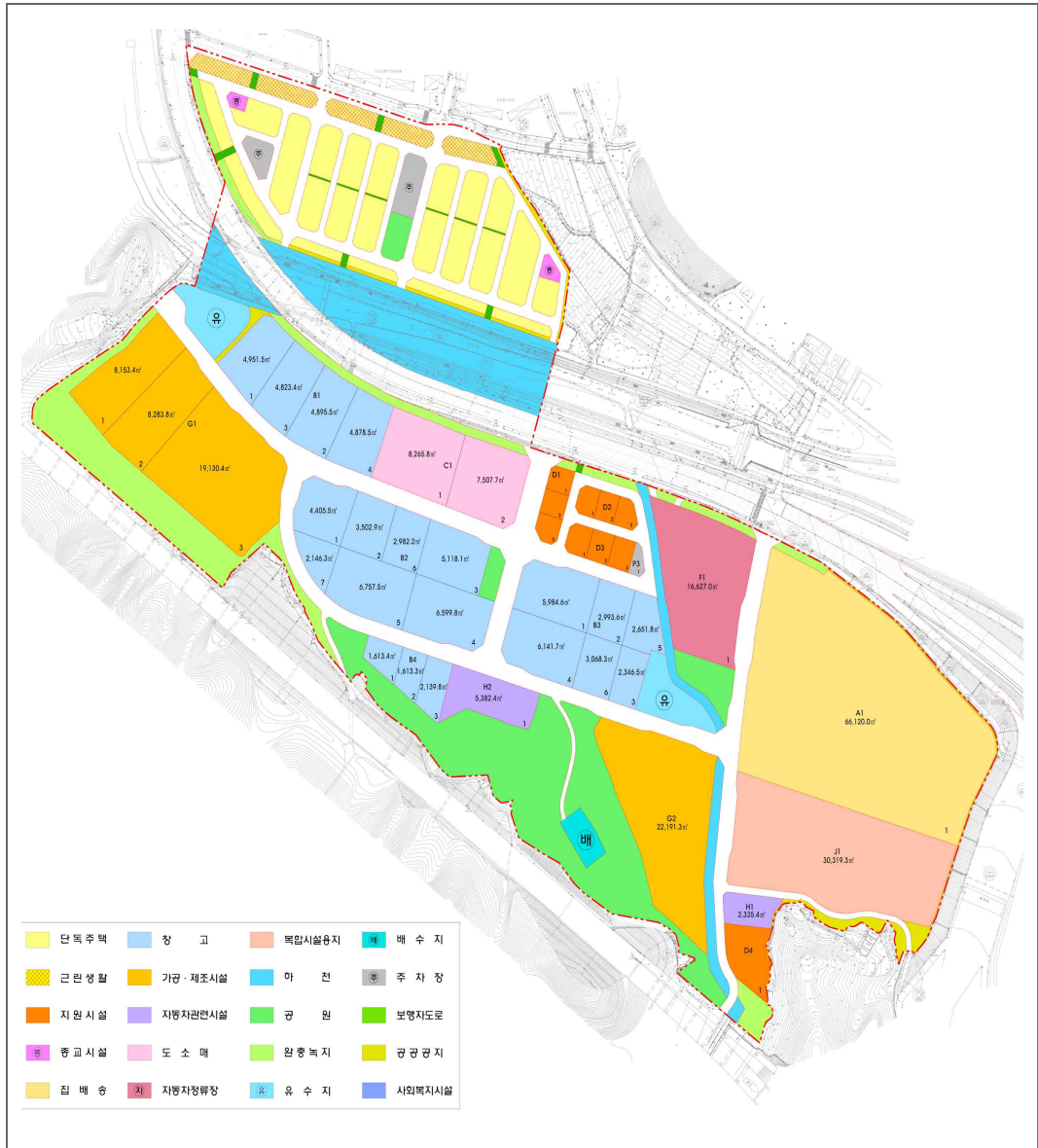
- 2008. 5 : 물류단지 지정 및 개발계획 승인
- 2009. 1 : 실시계획 승인
- 2009. 8 : 단지조성 공사 착공
- 2012. 8 : 단지조성 공사 준공
- 2013. 4 : 개발계획 변경(5차) 및 실시계획 변경(4차) 승인
- 2013. 5 : 교통영향분석 개선대책 변경신고 및 수질오염총량제 재협의
- 2013. 5 : 개발계획 변경(6차) 및 실시계획 변경(5차) 승인
- 2013. 6 : 물류단지 개발사업 준공인가

### (3) 시설현황

- 집배송·창고단지, 자동차 정류장을 포함하는 물류시설 208,454.0㎡(37.3%), 지원시설 126,218.5㎡(22.6%), 공공시설 224,196.0㎡(40.1%)로 구성

<표 2-9> 남대전종합물류단지 토지이용 현황

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고	
총 계		558,868.5	100.00		
물류단지 시설	물류	집배송용지	66,120.0	11.83	208,454.0 (37.3%)
		창고용지	79,614.2	14.25	
		자동차정류장	16,627.0	2.98	
	상류	도소매용지	15,773.5	2.82	
	복합	복합시설용지	30,319.3	5.43	
지원시설	단독주택		37,764.4	6.76	126,218.5 (22.6%)
	근린생활시설		6,694.7	1.20	
	지원시설		11,630.5	2.08	
	종교시설		934.6	0.17	
	자동차관련시설		7,717.8	1.38	
	주차장		3,717.6	0.67	
	가공제조시설		57,758.9	10.33	
공공시설	공원·녹지		78,783.0	14.10	224,196.0 (40.1%)
	하천유수지		51,125.3	9.15	
	배수지		2,629.1	0.47	
	도로		91,658.6	16.40	



[그림 2-7] 남대전종합물류단지 토지이용현황

#### (4) 분양상황

- 2015년 1월 현재 남대전종합물류단지의 분양률은 물류시설용지 69.3%, 지원시설용지 100.0%로 총 80.8%로 나타남
  - 총 분양대상 204필지 중 물류시설용지의 도소매단지 2필지와 복합시설용지 1필지가 미분양 상태임

<표 2-10> 남대전종합물류단지 분양 현황

구분		필 지			분양율(%)
		분양대상	분양	미분양	
합 계		204	201	3	80.8%
물류 시설 용지	소 계	25	22	3	69.3%
	집배송단지	1	1	-	100.0%
	창고단지	20	20	-	100.0%
	도소매단지	2		2	0.0%
	지동차정류장	1	1	-	100.0%
	복합시설용지	1		1	0.0%
지원 시설 용지	소 계	179	179	0	100.0%
	근린생활시설	18	18	-	100.0%
	지원시설용지	10	10	-	100.0%
	가공·제조시설	4	4	-	100.0%
	자동차관련시설	2	2	-	100.0%
	종교시설용지	2		-	100.0%
	주차장용지	3	3	-	100.0%
	단독주택용지	140	140	-	100.0%

자료 : 대전도시공사 내부자료

## 2. 택배 물류시설

※ 대전광역시 도시물류기본계획(2012~2021)상의 현황자료를 토대로 보정

- 택배업체의 주요 허브터미널은 대전에 입지하고 있으며, 규모도 대부분 매우 큰 실정
- 주요 택배회사의 전체 물량 중 약 30%는 대전 터미널에서 처리하고 있는 것으로 조사됨
  - CJ대한통운택배는 대전에 2개의 메가허브터미널을 가지고 있으며, 전체 물동량의 약 30%를 처리
  - 한진택배는 대전에 가장 큰 허브터미널을 가지고 있으며 전체 물량의 약 33%를 처리
  - 현대택배도 대전에 가장 큰 허브터미널을 가지고 있으며 전체 물량의 약 18%를 처리
  - 동부택배는 One 허브터미널 개념으로 대전에서 전체 물량을 처리
- 대전에 주요 허브터미널이 입지하는 이유는 국토 중심부에 위치한 지리적 이점 및 원활한 인력 수급으로 택배 터미널의 경쟁력이 높은 것으로 분석됨

<표 2-11> 대전시 주요 택배업체 현황

구분	전체 허브터미널수	대전 허브터미널수	분류능력 (박스/일)	대전 처리비율	비고
CJ대한통운택배	5	2	문평동 50만 대화동 42만	30%	문평동 터미널 전국 최대 규모
CJ GLS택배	4	-	-	-	-
한진택배	6	1	32만	33%	대전 터미널 규모가 가장 큼
현대택배	3	1	30만	18%	대전 터미널 규모가 가장 큼
동부택배	1	1	25만	100%	One 허브터미널

자료 : 대전광역시(2012), 물류기본계획(2012~2021)

## 1) CJ대한통운 대전허브터미널

### (1) 사업개요

- 위치 : 대덕구 문평동 140번지 일원
- 면적 : 69,128㎡(약 2.1만평)
- 사업기간 : 2009. 4 ~ 2010. 7

### (2) 시설현황

- 시설규모 : 허브터미널(본사)과 택배중부지사 2동의 건물이 구성되어 있으며, 총 연면적은 41,270㎡(전체 부지면적의 59.7%)로 약 200여대의 택배차량이 동시에 집안 및 상하차 작업이 가능한 규모
  - 허브터미널 : 연면적 23,710㎡, 지상 3층·지하 1층 규모
  - 중부지사 : 연면적 17,632㎡, 지상 1층·지하 1층 규모
- 1일 처리능력 : 약 54만 Box
  - 국내 최대 규모의 처리능력을 갖추고 있으며, 대한통운 전체 집하물량의 30%를 처리하고 있음
- 기타 NS홈쇼핑 센터를 운영하고 있으며, 월 387천개의 물량을 집화함

## 2) 현대택배 대전터미널

### (1) 사업개요

- 위치 : 대덕구 대화동 40-40번지 일원
- 면적 : 33,240㎡(약 1만평)
- 사업기간 : 2005. 7 ~ 2006. 10



## (2) 시설현황

- 시설규모 : 연면적 24,310㎡(전체 부지면적의 73.1%), 지상 6층·지하 1층 규모
- 1일 처리능력 : 약 18만 Box
  - 현대택배 전체 집하물량의 18%를 대전터미널에서 처리하고 있음

## 3) 동부택배 허브터미널

### (1) 사업개요

- 위 치 : 대전종합물류단지내
- 면 적 : 대지 6,000평, 택배 분류장 4,000평

### (2) 시설현황

- 분류방식 : 반자동식 Conveyer System 방식
- 하차 Chute 24개 라인, 상차 Chute 100개 라인
- 1일 처리능력 : 250,000 Box

## 4) 한진택배 허브터미널

### (1) 사업개요

- 위 치 : 대전종합물류단지내
- 면 적 : 대지 14,555평, 연면적 5,830평(택배 분류장 3,144평 포함)

### (2) 시설현황

- 시설규모 : 입고라인 16대를 포함하여 간선차량 76대 동시 접안 가능
- 1일 처리능력 : 320,000 Box

### 제3절 물동량 현황

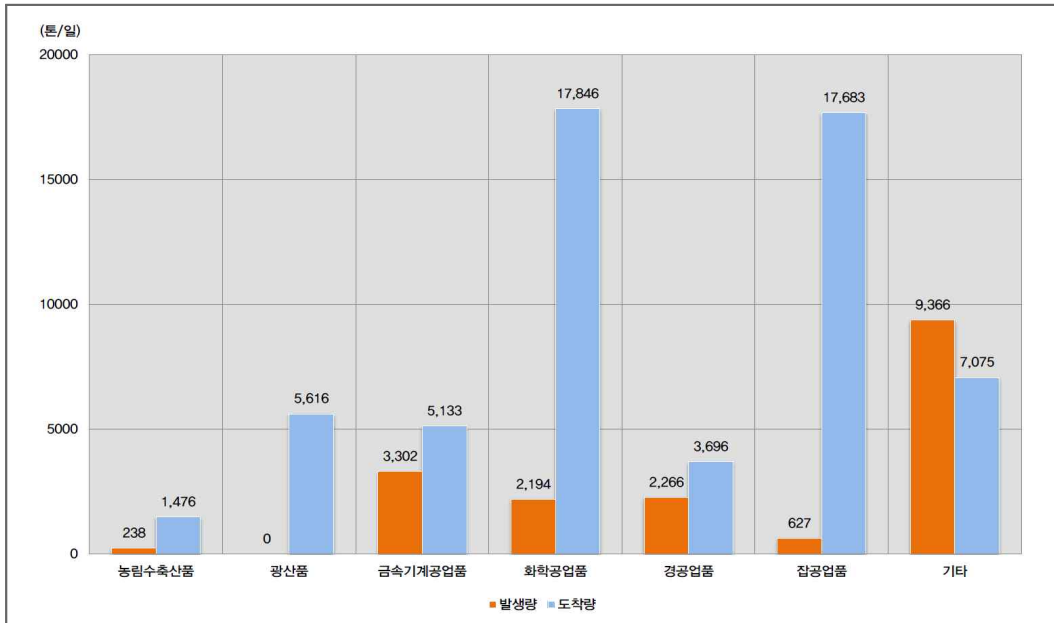
#### 1. 대전시 총 물동량

- 대전시 물동량은 발생량 17,993톤/일(전국 발생량의 0.40%), 도착량 58,524톤/일(전국 도착량의 1.29%)로 총 76,517톤/일임
  - 내부 물동량 15,444톤/일(20.2%), 지역간 물동량 61,073톤/일(79.8%)
- 품목별로는 화학공업품, 잡공업품, 금속기계공업품, 경공업품 순으로 높게 나타나고, 지역별로는 대덕구, 서구, 유성구, 중구, 동구 순으로 물동량이 높게 나타남

<표 2-12> 대전시 품목별 총물동량(2011년)

(단위 : 톤/일)

구 분	농림수축산품	광산품	금속기계공업품	화학공업품	경공업품	잡공업품	기타	합계
발생량	238	-	3,302	2,194	2,266	627	9,366	17,993
도착량	1,476	5,616	5,133	17,846	3,696	17,683	7,075	58,524
합 계	1,714	5,616	8,435	20,040	5,962	18,310	16,441	76,517



[그림 2-8] 대전시 품목별 총물동량(2011년)

<표 2-13> 대전시 지역간 물동량 : 구별 품목별 발생량(2011년)

(단위 : 톤/일)

구 분	농림수 축산품	광산품	금속기계 공업품	화학 공업품	경공업품	잡공업품	기 타	합 계
동 구	18	-	144	6	45	10	1,233	1,455
중 구	33	-	63	47	41	3	1,249	1,436
서 구	62	-	38	20	79	4	1,439	1,642
유성구	105	-	693	638	325	7	1,213	2,983
대덕구	21	-	2,364	1,482	1,775	603	4,231	10,477
합 계	238	-	3,302	2,194	2,266	627	9,366	17,993

<표 2-14> 대전시 지역간 물동량 : 구별 품목별 도착량(2011년)

(단위 : 톤/일)

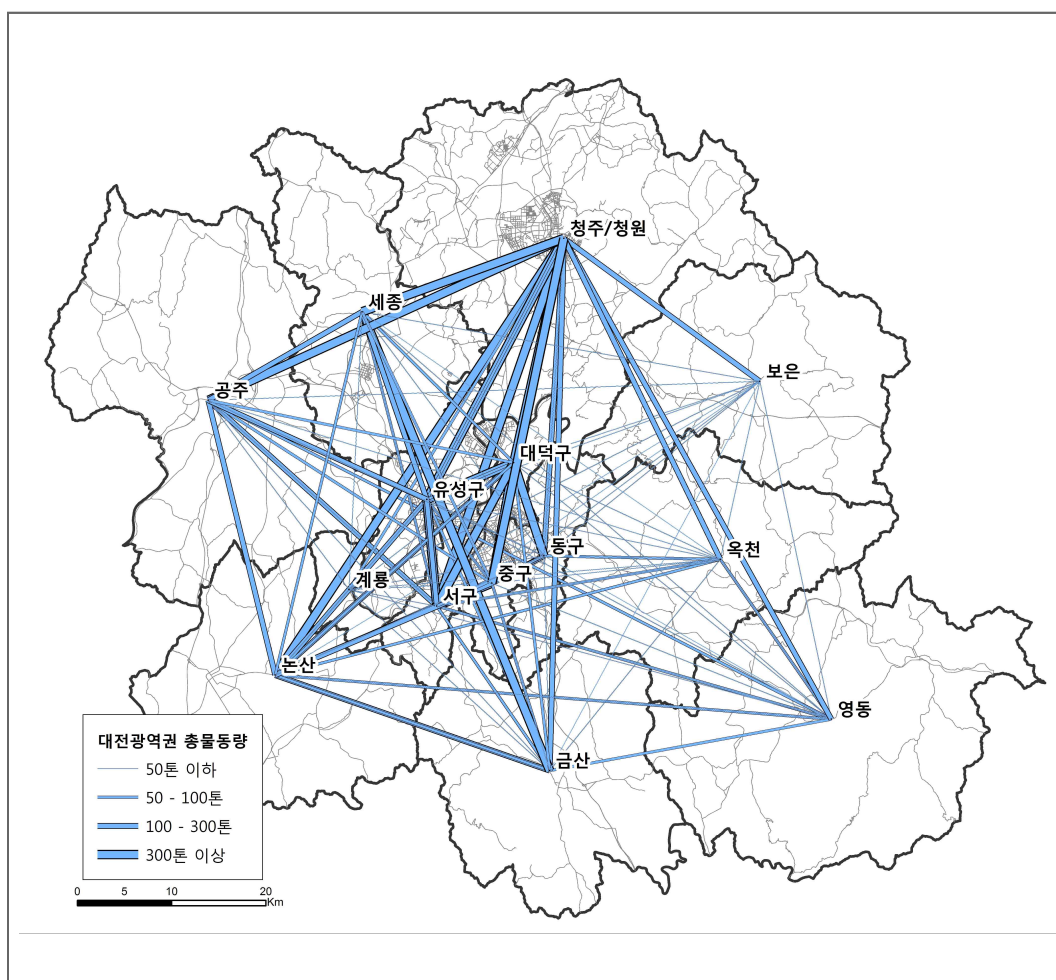
구 분	농림수 축산품	광산품	금속기계 공업품	화학 공업품	경공업품	잡공업품	기 타	합 계
동 구	178	447	679	2,355	487	2,234	768	7,148
중 구	227	1,462	863	3,001	619	2,841	1,063	10,077
서 구	413	568	1,573	5,367	1,129	5,178	1,683	15,911
유성구	297	-	1,132	3,890	812	3,726	1,247	11,106
대덕구	361	3,139	885	3,233	649	3,703	2,313	14,283
합 계	1,476	5,616	5,133	17,846	3,696	17,683	7,075	58,524

## 2. 대전 내부 물동량

- 대전시 관내에서 움직이는 물동량은 총 15,444톤/일로 나타남(2011 기준) / 총 물동량 대비 20.2%

## 3. 대전광역권 물동량

- 대전↔인접 도시 물동량은 총 26,850톤/일로 나타남(2011 기준) / 총 물동량 대비 35.1%



[그림 2-9] 대전광역권 물동량 분포(2011년)

<표 2-15> 대전광역시 물동량 분포(2011년)

구 분		대전광역시(톤/일)						대전광역시(톤/일)	
		동 구	중 구	서 구	유성구	대덕구	계	청주/청원	보은군
대전시	동 구	413	139	67	41	118	778	29	4
	중 구	56	479	308	29	21	894	10	1
	서 구	18	207	944	147	36	1,353	14	1
	유성구	34	66	376	885	83	1,443	72	4
	대덕구	457	319	735	493	1,250	3,255	307	15
	계	979	1,210	2,430	1,595	1,508	7,722	431	25
대전광역시권	청주/청원	290	361	694	514	482	2,340	12,232	110
	보은군	23	25	36	25	24	134	186	52
	옥천군	53	48	68	42	43	254	165	31
	세종시	41	42	64	40	41	228	137	9
	영동군	37	57	98	112	68	372	686	13
	공주시	50	79	137	125	83	473	437	10
	논산시	82	131	211	143	101	668	419	13
	계룡시	8	15	21	13	12	69	55	1
	금산군	46	63	87	52	62	310	232	8
	계	630	820	1,416	1,066	916	4,847	14,549	246

구 분		대전광역시(톤/일)							
		옥천군	세종시	영동군	공주시	논산시	계룡시	금산군	계
대전시	동 구	17	7	5	13	16	8	15	113
	중 구	3	2	2	6	7	5	5	42
	서 구	3	2	3	7	8	5	5	47
	유성구	9	5	22	37	31	12	16	208
	대덕구	41	23	47	83	75	29	59	679
	계	73	39	79	145	137	59	100	1,089
대전광역시권	청주/청원	224	232	708	494	314	86	144	14,544
	보은군	49	20	23	23	20	6	16	395
	옥천군	117	48	19	28	31	10	27	476
	세종시	59	98	21	32	34	10	47	447
	영동군	32	40	82	195	78	20	24	1,170
	공주시	45	60	147	410	161	28	28	1,325
	논산시	54	62	7	223	718	79	111	1,686
	계룡시	10	15	27	9	23	12	6	158
	금산군	43	59	337	33	86	20	130	948
	계	632	634	1,371	1,446	1,463	271	534	21,147

#### 4. 지역간 물동량

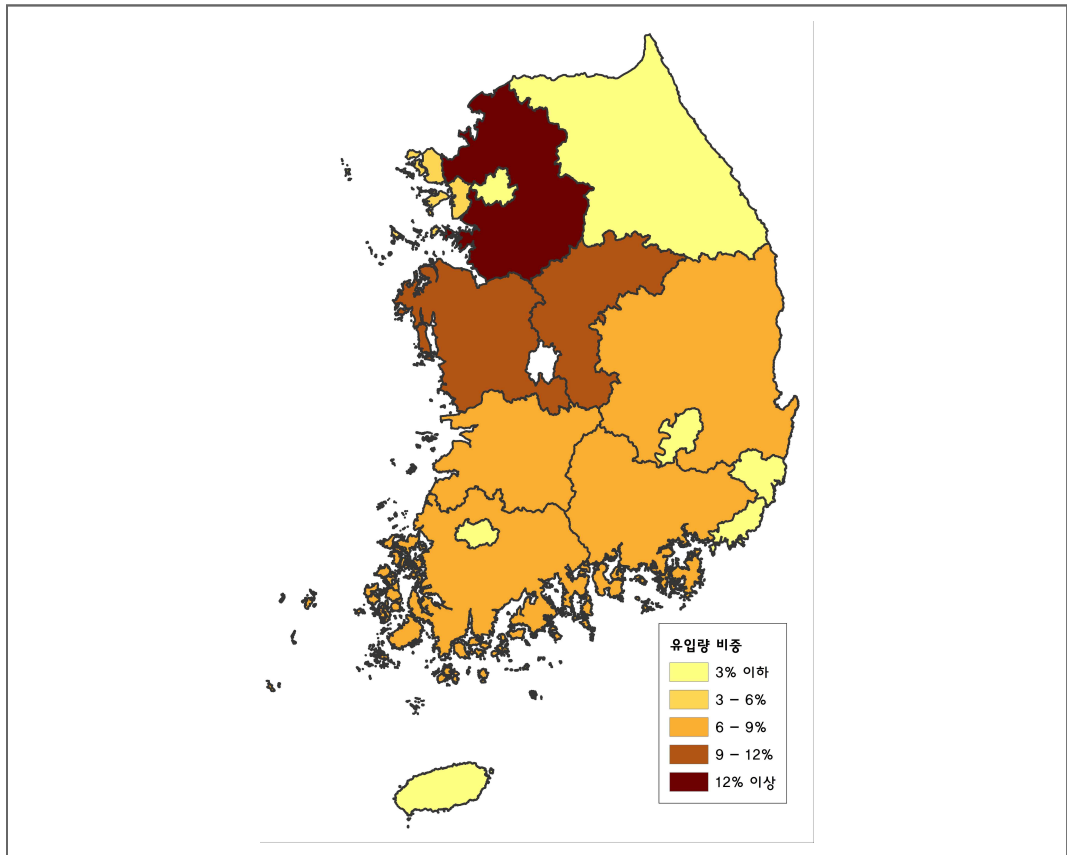
##### 1) 유입 물동량

- 전국에서 대전으로 유입되는 총 물동량은 총 50,802톤/일로, 경기도가 34.08%로 가장 많고, 충남 11.45%, 충북 9.12%, 전북 8.04%, 경북 7.65%의 순으로 나타남

<표 2-16> 대전 유입 물동량 현황(2011년)

(단위 : 톤/일, %)

구분	서울	부산	대구	인천	광주	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	합계
대전	1,245	1,222	946	2,669	469	762	17,313	1,110	4,632	5,818	4,087	3,229	3,884	3,416	-	50,802
비중	2.45	2.41	1.86	5.25	0.92	1.50	34.08	2.18	9.12	11.45	8.04	6.36	7.65	6.72	0.00	100.00



[그림 2-10] 대전 유입 물동량 지역별 비중

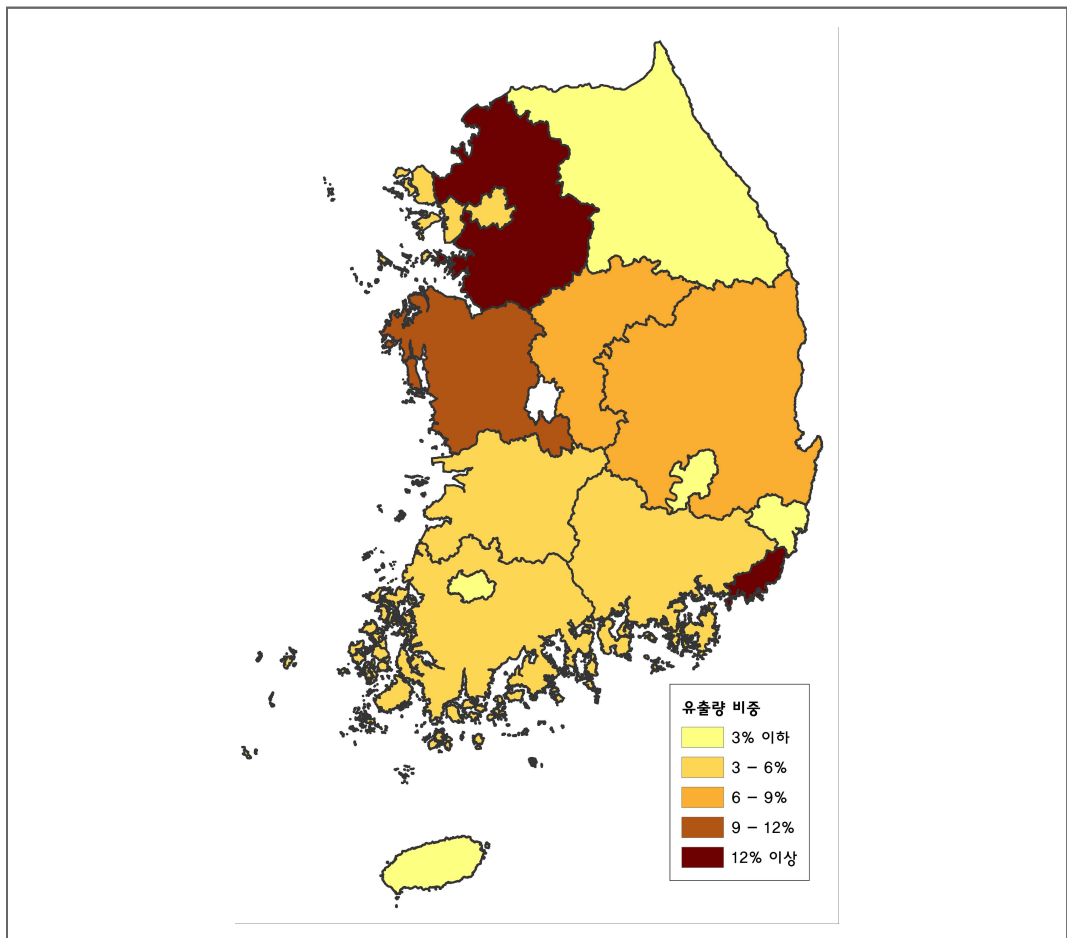
## 2) 유출 물동량

- 대전에서 전국으로 유출되는 총 물동량은 총 10,271톤/일로, 부산시가 25.44%로 가장 많고, 경기도 14.77%, 충남 11.53%, 경북 7.87%, 충북 7.35%의 순으로 나타남

<표 2-17> 대전 유출 물동량 현황(2011년)

(단위 : 톤/일, %)

구분	서울	부산	대구	인천	광주	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	합계
대전	490	2,613	213	470	174	214	1,517	188	755	1,184	569	518	808	558	-	10,271
비중	4.77	25.44	2.07	4.58	1.69	2.08	14.77	1.83	7.35	11.53	5.54	5.04	7.87	5.43	0.00	100.00



[그림 2-11] 대전 유출 물동량 지역별 비중

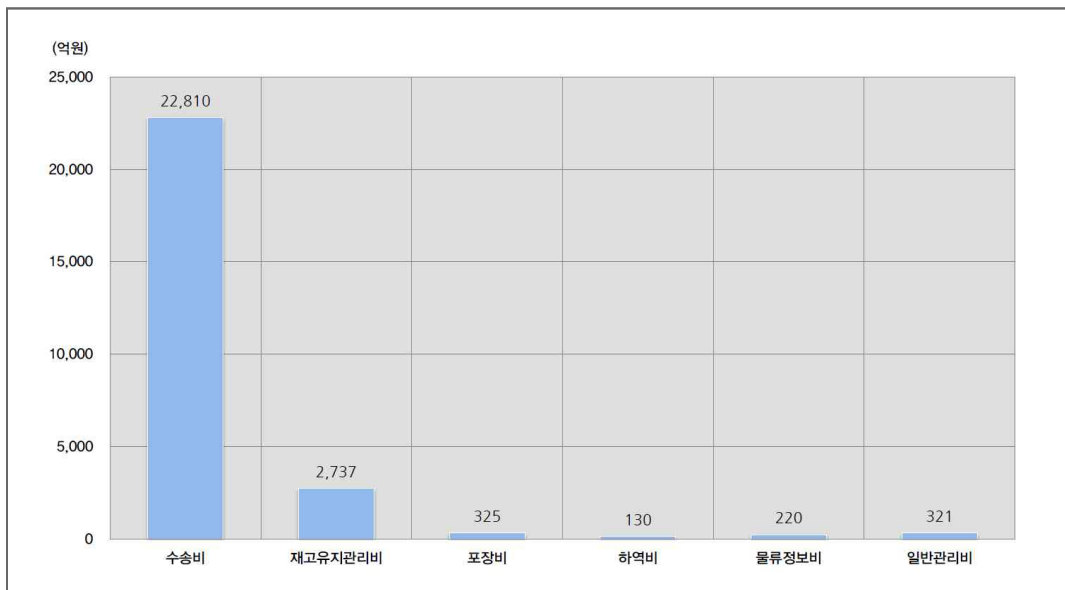
## 제4절 물류비 현황

- 2009년 현재 대전시 물류비는 총 2조 6,543억원으로 추정됨
  - 수송비가 2조 2,841억원으로 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 재고유지관리비, 포장비, 일반관리비 순으로 나타남
- 대전시 물류비 2조 6,543억원은 국가물류비 115조 4990억원의 2.30%를 차지하는 것으로 나타남
- 국가GDP 대비 국가물류비 비중은 10.8%이며, 대전시 GRDP 대비 지역물류비는 11.0%로 나타남

<표 2-18> 대전시 물류비 현황(2009)

구 분	수송비	재고유지관리비	포장비	하역비	물류정보비	일반관리비
물류비(억원)	22,841	2,736	325	130	220	321
구성비(%)	85.9	10.3	1.2	0.5	0.8	1.2

자료 : 대전광역시(2012), 대전광역시 물류기본계획



[그림 2-12] 대전시 물류비 구성



## 제3장 대전 북부권 물류단지 적정성 검토

제1절 물류수요 측면

제2절 기업체 물류활동 측면

제3절 북부권 물류단지 적정성 검토

———— 제3장 : 대전 북부권 물류단지 적정성 검토 ————

## 제3장 대전 북부권 물류단지 적정성 검토

### 제1절 물류수요 측면

#### 1. 북부권 물동량 현황

##### 1) 북부권 산업단지 현황

- 북부권에는 대전산업단지, 대덕산업단지, 대덕테크노밸리(DTV) 등 대전시 대부분의 산업단지가 입지해 있음
  - 3개 산업단지 면적은 총 8,639천㎡임
  - 대덕테크노밸리를 제외하고, 대전사업단지와 대덕산업단지는 모두 오래전에 건설되었음
  - 1,253개 업체가 등록되어 있으며, 근로자는 30,098명, 가동률은 98.9%임
  - 산업단지 입주업체의 업종은 기계, 전기·전자, 석유화학이 주를 이루고 있음

<표 3-1> 대전 산업단지 면적 현황

구 분			면 적(천㎡)						
			계	산업용지	지원용지	공공용지	녹지구역	주거지역	기 타
계			8,639	4,488	823	1,911	727	690	
소 계			1,256	977	57	222			
대전 산단	1단지	1969~1973	479	333	17	129			
	2단지	1975~1979	777	644	40	93			
소 계			3,113	2,176	178	599	130	30	
대덕 산단	3단지	1990~1992	1,234	847	47	286	54		
	4단지	1991~1998	1,879	1,329	131	313	76	30	
D T V		2001~2009	4,270	1,335	588	1,090	597	660	

<표 3-2> 대전 산업단지 업체 현황

단지별	등록업체	가동업체	가동률 (%)	근로자	생산액(억원)		수출액(백만불)		
					분기	누계	분기	누계	
계	1,253	1,154	98.9	30,098	41,983	83,069	1,123.1	2,215.7	
소 계	189	178	94.2	3,950	8,542	17,640	200.3	387.8	
대전 산단	1단지	94	88	93.6	1,620	2,037	4,851	82.9	165.9
	2단지	95	90	94.7	2,330	6,505	12,789	117.4	221.9
소 계	292	286	99.3	12,169	22,671	45,293	586.7	1,177.7	
대덕 산단	3단지	100	97	99.0	5,158	9,633	19,412	224.8	458.5
	4단지	192	189	99.5	7,011	13,038	25,881	361.9	719.2
D T V	772	690	100	13,979	10,770	20,136	336.1	650.2	

주) 등록업체수 : 1,253 (가동1,154, 휴·폐업13, 건설중57, 미착공29)  
 가동율 = 가동/(가동+휴·폐업)

<표 3-3> 대전 산업단지 업종 현황

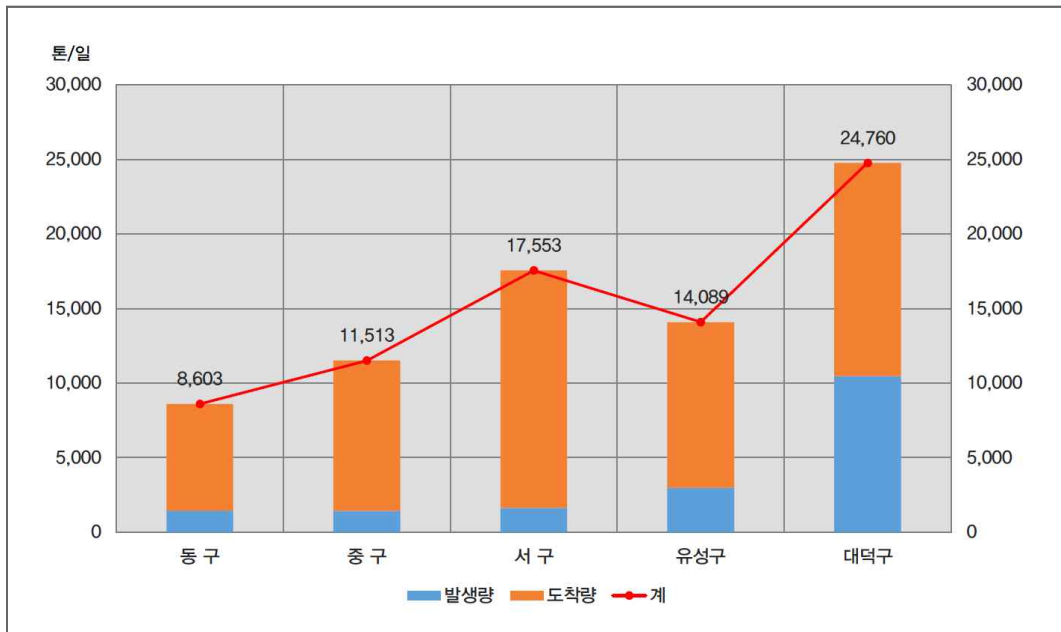
업종별	합 계		대전산업단지		대덕산업단지		DTV	
	기업	근로자	기업	근로자	기업	근로자	기업	근로자
계	1,253	30,098	189	3,950	292	12,169	772	13,979
음식료	28	1,247	9	263	16	972	3	12
섬유·의복	19	762	12	339	7	423		
목재·종이	24	1,546	12	75	12	1,471		
석유화학	127	4,096	29	1,068	55	2,242	43	786
비금속	23	445	3	11			20	434
철 강	25	548	15	210			10	338
기 계	473	10,031	77	1,046	145	4,788	251	4,197
전기·전자	306	8,851	14	400	48	2,124	244	6,327
운송장비	19	200	3	7			16	193
기 타	40	564	6	345	9	149	25	70
비제조	169	1,808	9	186			160	1,622

## 2) 북부권 물동량 현황

- 대전 북부권은 산업단지 및 제조업체가 집중되어 있어 물동량이 타 권역에 비하여 많은 실정임(2011년 기준)
  - 대덕구와 유성구 일부(20% 가정)를 포함할 경우 대전시 전체 물동량의 약 36%를 차지할 것으로 분석됨

<표 3-4> 대전시 구별 유형별 물동량 현황(2011)

구 분	발생량(톤/일)	도착량(톤/일)	계(톤/일)	비중(%)	비 고
동 구	1,455	7,148	8,603	11.3	
중 구	1,436	10,077	11,513	15.0	
서 구	1,642	15,911	17,553	22.9	
유성구	2,983	11,106	14,089	18.4	북부권 일부 포함
대덕구	10,477	14,283	24,760	32.4	북부권



[그림 3-1] 대전시 구별 물동량 전망

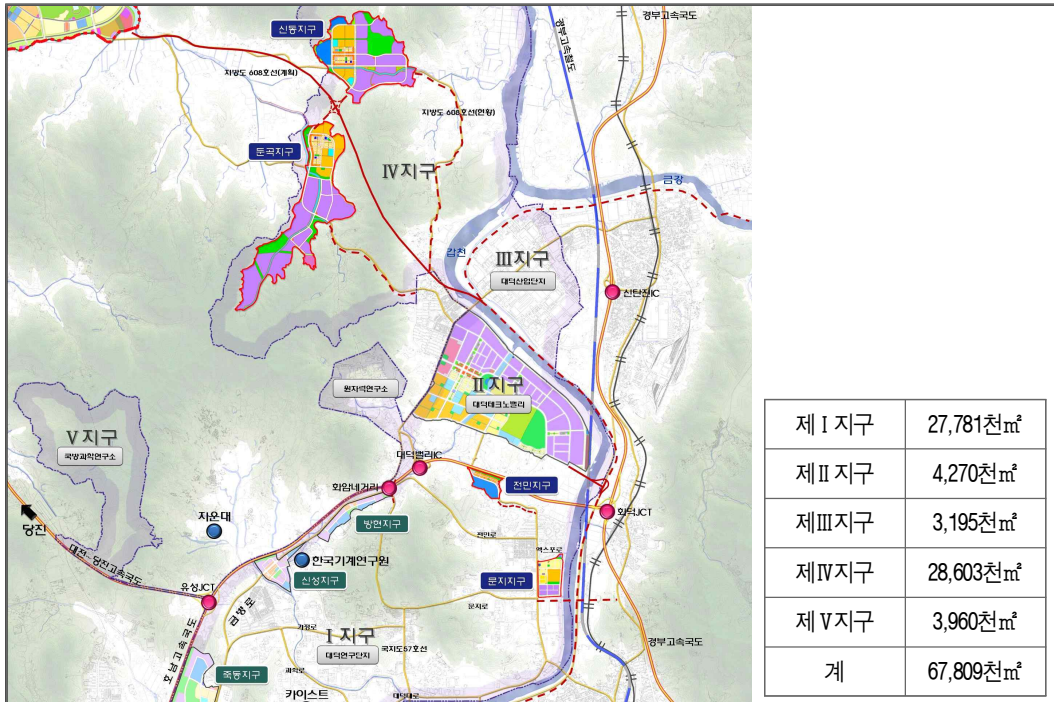
## 2. 북부권 물류단지 수요 증가

### 1) 대덕연구개발특구 개발

- 대덕연구개발특구에는 6개 지구에 대한 개발이 추진되고 있어 향후 물동량 증가가 예상됨

<표 3-5> 대전연구개발특구 개발계획 개요

구 분	사업완공	총면적(m <sup>2</sup> )	산업용지면적(m <sup>2</sup> )	비 고
방현지구	2014. 11. 30.	236,591.7	168,710.7	
신성지구	2014. 11. 30.	264,621.2	95,642.6	
죽동지구	2015. 11. 30.	967,158.8	266,301.8	
신동·둔곡지구	2019. 12. 31.	3,445,118.0	494,985.0	과학벨트 거점지구
전민지구	2015. 12. 31	176,333.0	-	
문지지구	2015. 12. 31	298,137.0	55,812.1	



(그림 3-2) 대덕연구개발특구 배치도

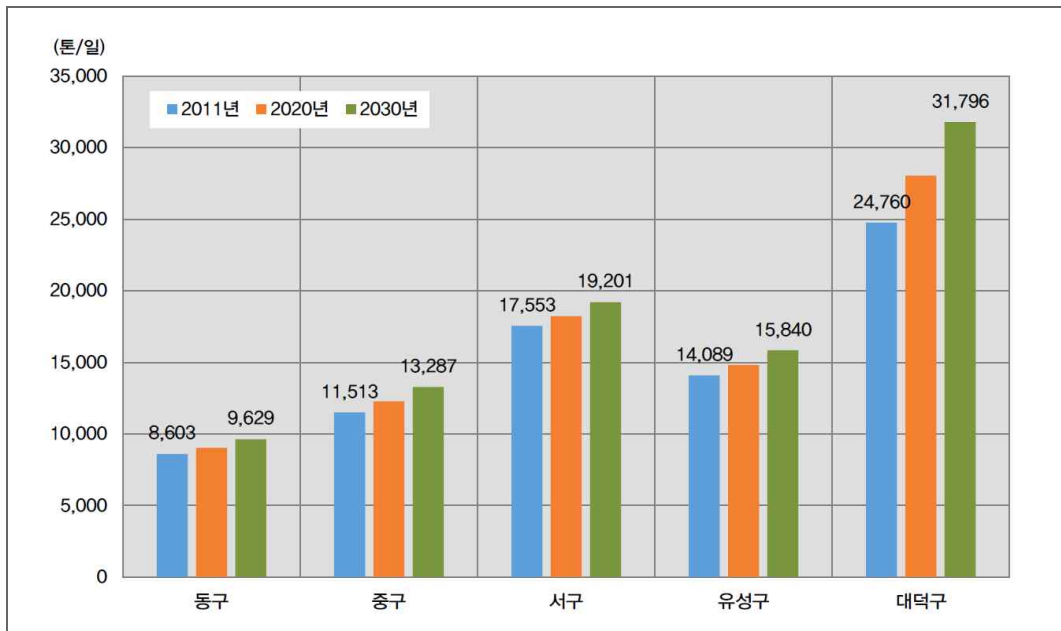
## 2) 북부권 물동량 전망

- 대전시 현재 물동량은 대덕구(북부권)가 가장 많으며, 장래 물동량 증가 또한 대덕구가 가장 많이 증가하는 것으로 나타나, 물류시설 수요는 증가할 것으로 예상됨
  - 대전시 전체 연평균 증가율은 0.84%, 대덕구 1.33%

<표 3-6> 대전 물동량 전망

구 분	2011년	2020년	2030년	연평균증가율(%)
동구	8,603	9,038	9,629	0.59
중구	11,513	12,274	13,287	0.76
서구	17,553	18,230	19,201	0.47
유성구	14,089	14,825	15,840	0.62
대덕구(북부권)	24,760	28,041	31,796	1.33
대전시	76,517	82,408	89,754	0.84

자료 : 한국교통연구원 국가교통DB센터 내부자료

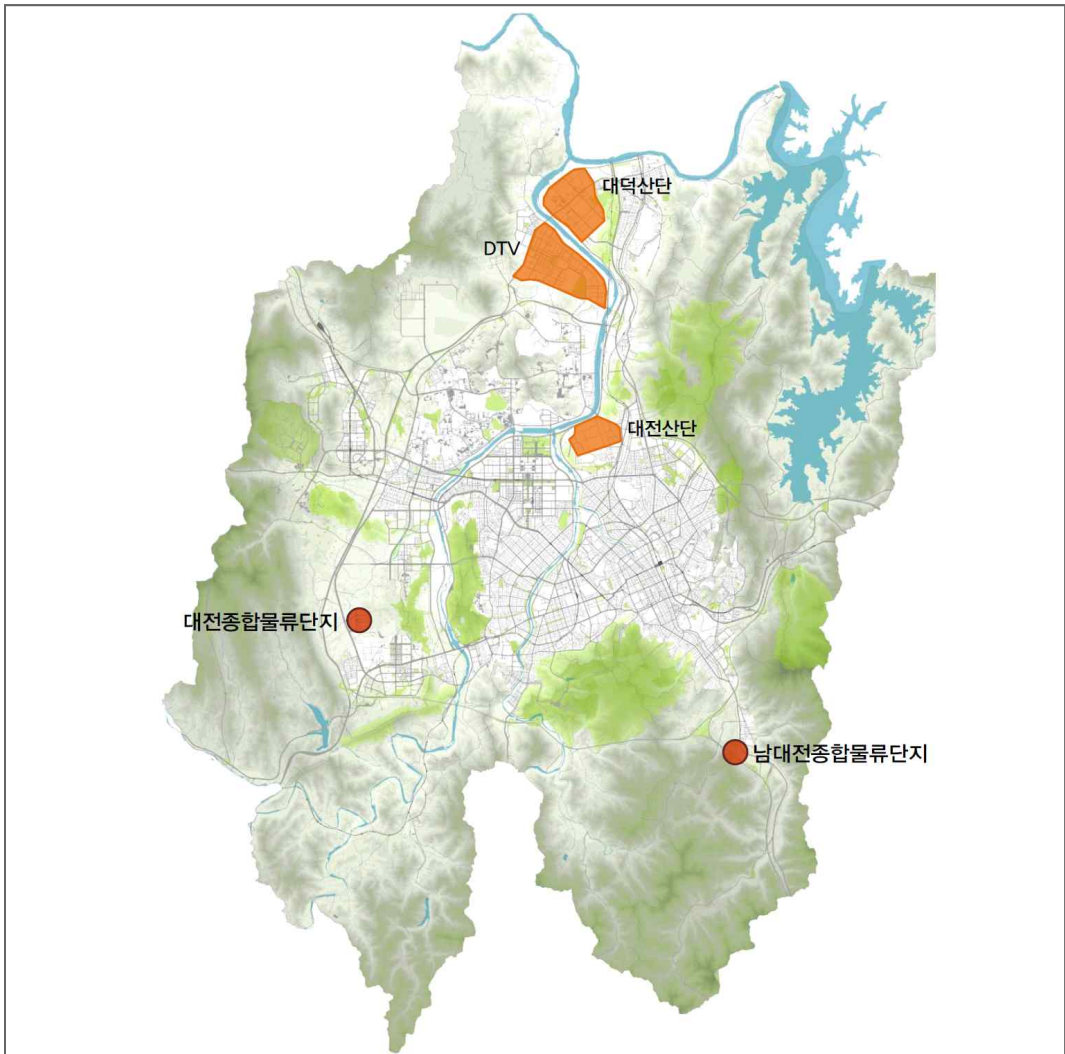


[그림 3-3] 대전시 구별 물동량 전망

## 제2절 기업체 물류활동 측면

### 1. 북부권 물류여건

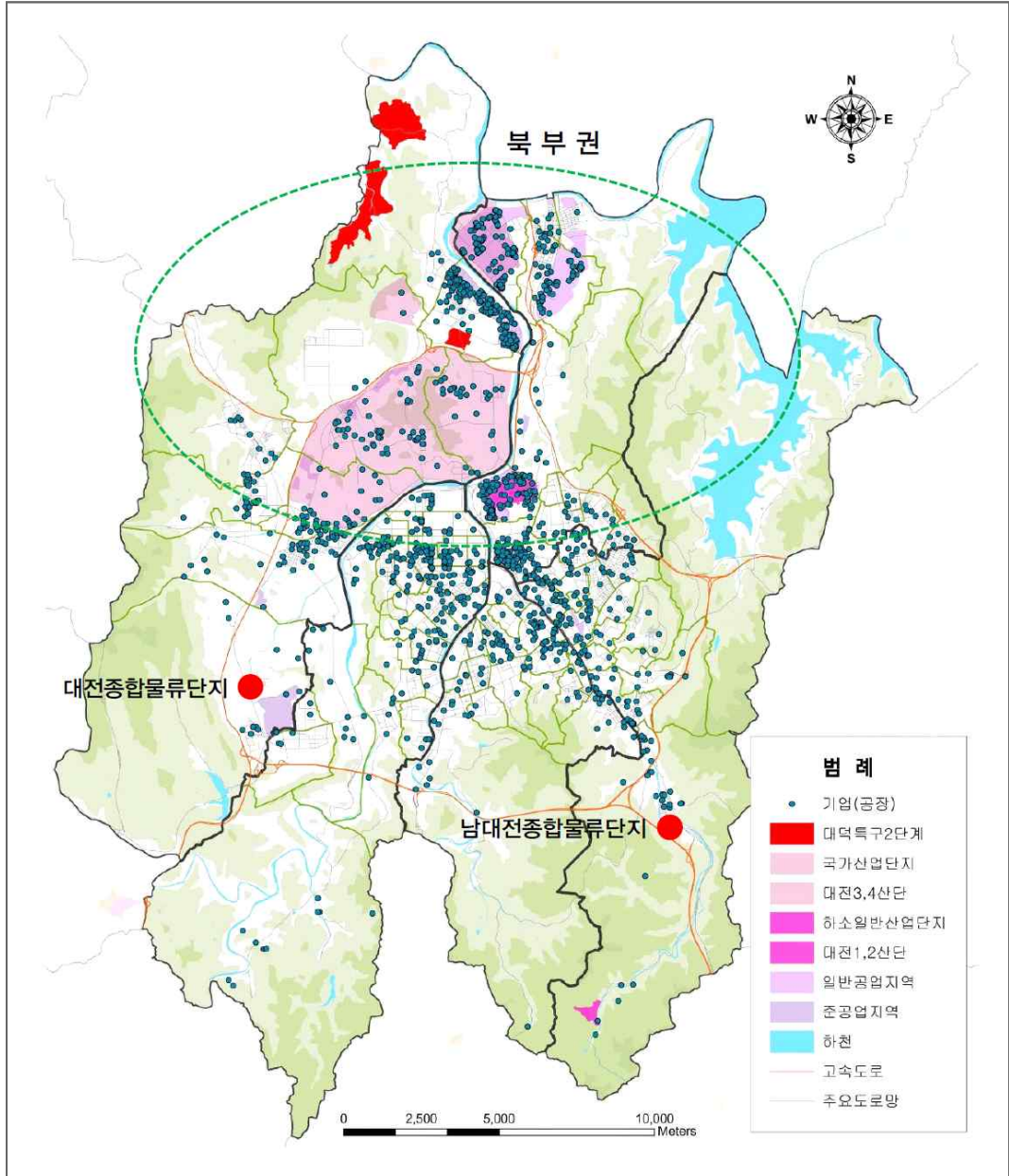
- 대전 북부권에는 대전시 주요 산업단지가 입지해 있으나, 산업단지 물류활동을 위한 물류단지는 없는 실정임
  - 대전시 물류단지 2개는 모두 대전 남부권에 위치하고 있음



[그림 3-4] 대전시 산업단지 및 물류단지 현황



- 대전 제조업체 또한 북부권에 가장 많이 입지해 있으나 물류단지는 모두 남부권에 있는 실정임



[그림 3-5] 대전시 산업단지 및 물류단지 현황  
 자료 : 대전광역시(2015), 산업입지 공급계획(변경) 안

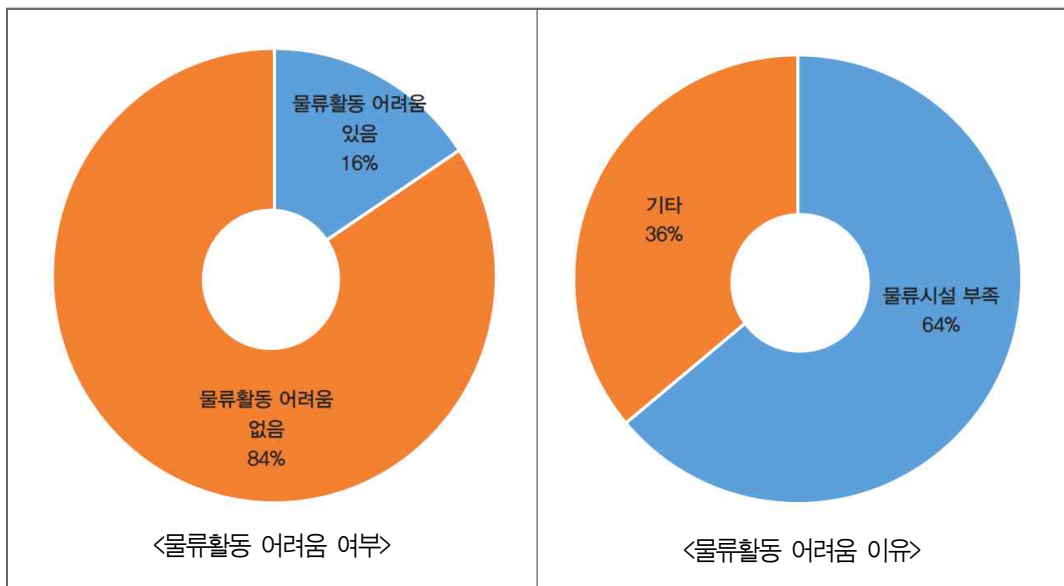
## 2. 북부권 기업체 물류활동 여건

- 대전 북부권 제조업체를 대상으로 물류활동을 함에 있어 어려움을 겪고 있는지 여부를 조사한 결과 전체 618개 업체 중 97개 업체인 16%가 어려움을 겪고 있는 것으로 나타남
- 97개 업체 중 62개 업체인 64%는 실질적으로 창고, 집배송시설 등 물류시설의 부족으로 인해 물류활동을 지장을 초래하는 것으로 나타남

<표 3-7> 북부권 제조업체 물류활동 조사 결과

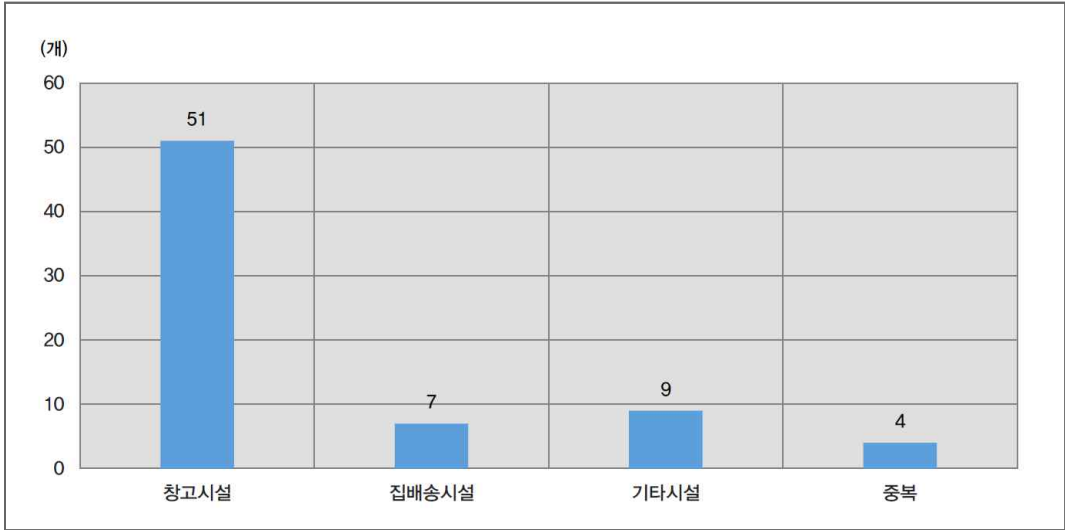
구 분	내 용	비 고
물류활동 어려움 없음	521	
물류활동 어려움 있음	97	물류시설 부족 62개 업체 : 64% 기타 이유 35개 업체 : 36%
계	618	

주) 대전 북부권 제조업체를 대상으로 설문조사한 결과임

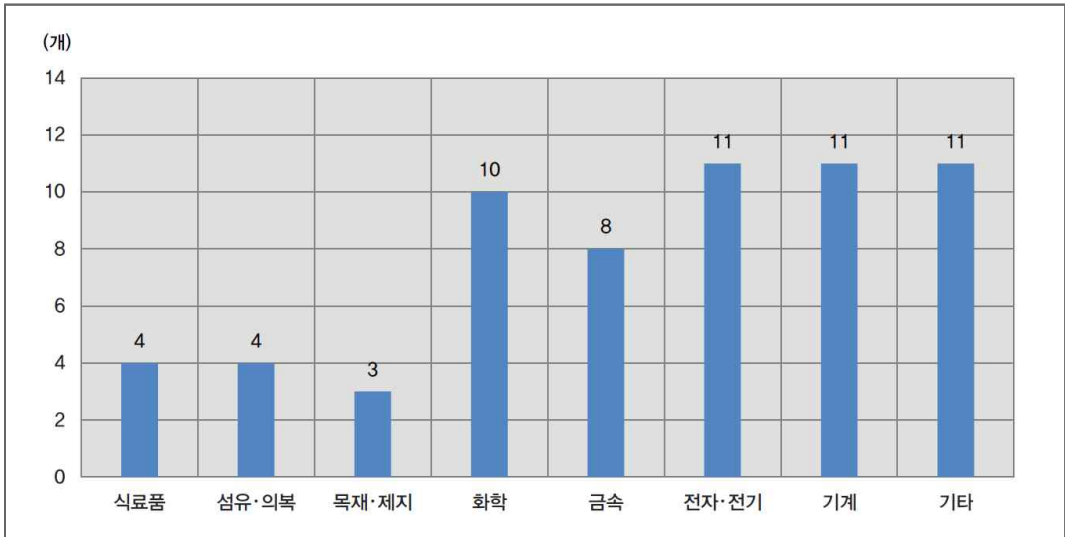


[그림 3-6] 대전시 북부권 제조업체 물류활동 조사 결과

- 물류시설이 부족하다고 응답한 62개 업체를 구체적으로 보면, 창고시설에 대한 요구가 대부분이며, 일부 집배송시설에 대한 요구도 있는 것으로 나타남
- 물류시설이 부족한 제조업체 업종을 보면, 기계, 전자·전기, 화학 업종이 가장 많으며, 다음으로 금속, 식료품 등의 순으로 나타남



[그림 3-7] 대전 북부권 제조업체 부족한 물류시설 유형



[그림 3-8] 대전 북부권 물류시설 부족 제조업 업종

### 제3절 북부권 물류단지 적정성 검토

#### □ 북부권에서 가장 많은 물동량 발생

- 대전 북부권의 경우 대전의 모든 산업단지(대전산업단지, 대덕산업단지, 대덕테크노밸리)가 입지해 있어 많은 제조업체가 집중되어 있음
- 이에 따라 북부권(대덕구와 유성구 일부) 물동량은 대전시 전체 약 36%를 차지하는 것으로 분석됨

#### □ 북부권 제조업체 물류활동 지장 초래

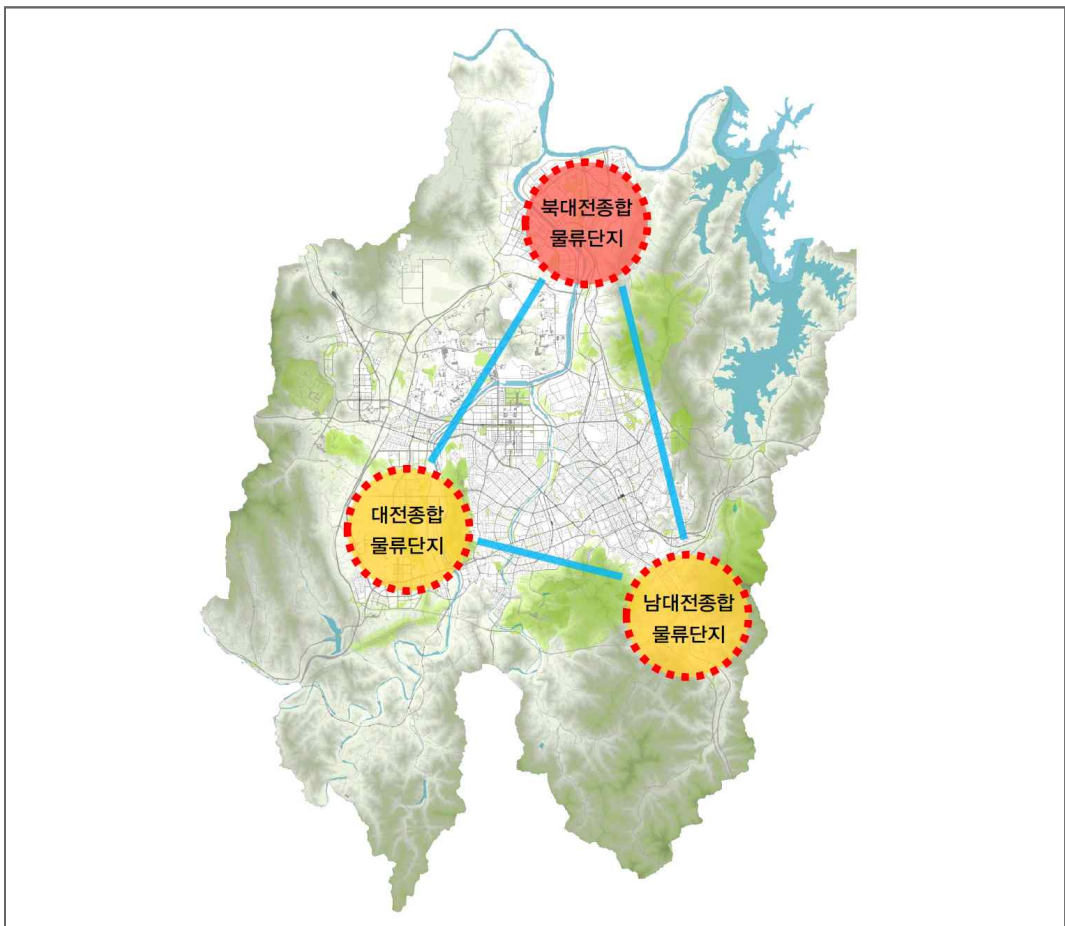
- 대전시 물류단지는 2개소가 있으나 모두 남부권에 입지해 있고, 북부권에는 물류단지가 없는 실정임
  - 또한 대전의 주요 산업단지인 대전산업단지, 대덕산업단지, 대덕테크노밸리는 조성당시 산업단지에서 발생하는 물동량을 처리하기 위한 물류시설도 배치되어 있지 않음
- 이에 따라 북부권 제조업체 중 일부는 실질적인 물류활동에 있어 지장을 초래하고 있으며, 주변 지역이 이미 개발이 완료되어 물류시설 건설을 위한 부지확보도 어려운 상황임
  - 대전 북부권 제조업체를 대상으로 설문조사를 한 결과 16%가 물류활동에 어려움을 겪고 있는 것으로 나타남

#### □ 장래에도 가장 많은 물동량 증가 예상

- 대덕연구개발특구의 1단계, 2단계 개발사업이 추진되고 있어 장래에도 물동량은 증가할 것으로 예상됨
- 실제 장래 물동량 증가율의 경우 대덕구가 포함된 북부권 지역이 가장 높을 것으로 분석됨
  - 국가교통DB 예측자료 : 대전시 전체 연평균 증가율은 0.84%, 대덕구 1.33%

## □ 북부권 물류단지 조성 필요

- 따라서 북부권에 입지한 기업체의 원활한 생산활동을 위해서는 물류활동으로 인한 문제점을 해소할 수 있도록 물류단지의 조성이 필요함
  - 가급적 산업단지와 인접해 있거나, 산업단지에서 접근성이 좋은 지역에 보관 및 집배송 기능을 위한 창고, 집배송센터, 중소기업 공동물류센터 등의 확보가 필요할 것으로 판단됨
- 북부권 물류단지가 조성될 경우 기존의 대전종합물류단지, 남대전종합물류단지와 더불어 대전시 전체적으로 체계적인 물류체계를 구축할 수 있을 것으로 판단됨



[그림 3-9] 대전 물류단지 배치 종합도



## 제4장 대전 북부권 물류단지 조성방안

제1절 물류단지 기능

제2절 물류단지 규모

제3절 물류단지 입지

제4절 물류단지 조성 추진방안

———— 제4장 : 대전 북부권 물류단지 조성방안 ————



## 제4장 대전 북부권 물류단지 조성방안

### 제1절 물류단지 기능

#### 1. 물류단지의 개념 및 일반적 기능

→ 국토교통부 내부자료 및 물류단지개발지침상의 자료를 토대로 재정리

##### 1) 물류단지의 개념

- 물류단지는 물류터미널·공동집배송단지·도소매단지·농수산물도매시장 등의 물류 시설과 정보·금융·입주자편의시설 등의 지원시설을 집단적으로 설치하기 위한 일단의 토지를 의미함
  - 물류단지에는 물류시설을 포함한 2개 이상의 물류단지시설과 물류단지시설의 운영을 위하여 필요한 지원시설이 집단적으로 설치되어야 함
- 물류단지 개발사업은 이와 같은 물류시설을 설치하기 위한 부지의 조성 및 기반 시설의 설치에 대한 사업임

##### 2) 물류단지의 일반적 기능

- 물류단지는 크게 물류기능과 상류기능으로 구분할 수 있음
  - 물류기능 : 환적기능, 집배송기능, 보관기능, 조립·가공기능  
컨테이너처리기능, 통관기능
  - 상류기능 : 판매기능, 전시기능, 포장기능, 기획기능

##### (1) 물류기능

###### □ 환적기능

- 불특정 화주를 대상으로 지역간 화물의 수송 및 하역의 거점기능을 수행하고 대·소

수송업체가 입주하여 영업용 화물을 수송하거나 자가 물류업체가 입주하여 자체 화물의 연계운송을 담당

#### □ 집배송기능

- 특정 화주를 대상으로 일정 지역내에서 화물을 산지로부터 집하하거나 최종 수요지까지 배송하는 기능을 갖고 주로 최종상품을 취급하며, 국내에서는 자가 물류업체가 직접 담당하는 것이 일반적이지만, 대·소 수송업체에게 위탁하는 것이 선진국의 일반적인 형태임

#### □ 보관기능

- 불특정 화주를 대상으로 원재료 혹은 제품의 분류, 보관 및 일부 가공기능을 수행하고 물품의 특성에 따라 일반창고 및 냉동·냉장창고, 위험물창고 등의 보관시설과 가공공장이 결합된 형태

#### □ 조립·가공기능

- 생산자가 일괄적으로 생산한 반제품을 수요자의 요구에 따라 조립 혹은 가공하는 제조기능을 대행하는 것으로 특히 공동의 업종이 수행하는 동일한 조립·가공기능을 통하여 수행할 수 있다는 점에서 일반 공단의 조립·가공기능과 차이가 있음

#### □ 컨테이너처리기능

- 불특정 화주를 대상으로 화물을 컨테이너에 혼재하거나 컨테이너로부터 분류하는 기능을 하며, 국내에서는 컨테이너를 수출입화물에서 사용하는 주로 대형 선사가 담당하고 있음

#### □ 통관기능

- 수출입화물의 통관업무를 수행하는 기능을 갖고, 항만이나 공항이 아닌 물류단지에서 통관을 함으로써 절차를 간소화하여 불필요한 시간낭비를 줄일 수 있음

## (2) 상류기능

### □ 판매기능

- 상품을 최종소비자 혹은 중간상인에게 매매하는 기능을 갖고, 특성에 따라 일반도매, 일반소매, 대형소매 등이 있을 수 있음

### □ 전시기능

- 판매할 상품의 디자인과 기능을 잠재적 수요자에게 보여줌으로써 수요욕구를 증진시키고자 하는 기능을 갖고, 특히 전문매장이 없는 중소기업 제품을 위한 전시기능의 보강이 향후 도·소매시설의 조성에서 필수적임

### □ 포장기능

- 상품의 손상방지·수송효율성 제고 혹은 상품가치의 보존을 위한 일련의 기능을 수행하고, 물류기능으로 수행하는 포장은 주로 산업포장이고, 상품의 가치를 제고하기 위한 상품포장을 도·소매 기능으로 분류할 수 있음

### □ 기획기능

- 소비자의 수요변화에 따라 새로운 상품 혹은 기능이나 디자인을 생산자에게 제시하는 기능을 갖고, 다품종·소량생산이 일반화 되는 추세에서 더욱 요구되는 기능을 수행함

### 3) 물류단지의 용지 분류

- 물류단지는 크게 주요 물류시설인 물류시설, 상류시설, 복합시설의 입주를 위한 물류단지시설용지와 지원시설용지 및 공공시설용지로 구분할 수 있음
  - 용지 비율에 있어서는 물류단지시설용지가 지원시설용지보다 많아야 하고, 물류단지시설용지 중에서는 물류시설용지가 상류시설용지보다 많아야 함

<표 4-1> 물류단지의 용지 분류

대 분류	소 분류	비 고
물류단지시설용지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 물류시설용지               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 물류터미널용지</li> <li>- 컨테이너시설용지</li> <li>- 창고시설용지</li> <li>- 집배송시설 및 공동집배송센터</li> <li>- 농수산물종합유통센터 등</li> </ul> </li> <li>○ 상류시설용지               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대규모점포</li> <li>- 전문상가단지</li> <li>- 농수산물도매시장</li> <li>- 농수산물공판장 등</li> </ul> </li> <li>○ 복합시설용지(물류단지시설&gt;지원시설)</li> </ul>	-법 제2조제7호의 시설  -법 제2조제7호의 시설
지원시설용지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 가공·제조시설용지</li> <li>○ 정보처리시설용지</li> <li>○ 금융·보험·의료·교육·연구시설용지</li> <li>○ 물류단지의 종사자 및 이용자의 생활과 편의를 위한 시설용지(판매시설용지 제외)</li> <li>○ 문화 및 집회시설용지</li> <li>○ 폐기물처리시설용지</li> <li>○ 주거시설용지(단독주택 및 공동주택)</li> <li>○ 숙박시설용지</li> <li>○ 운동시설용지</li> <li>○ 위락시설용지 등</li> </ul>	-법 제2조제8호의 시설
공공시설용지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도로용지</li> <li>○ 공원용지</li> <li>○ 주차장용지(국가·지방자치단체가 설치한 것만 해당)</li> <li>○ 철도용지</li> <li>○ 녹지</li> <li>○ 구거 등</li> </ul>	-영 제26조의 시설

## 2. 북부권 물류단지의 기능 설정

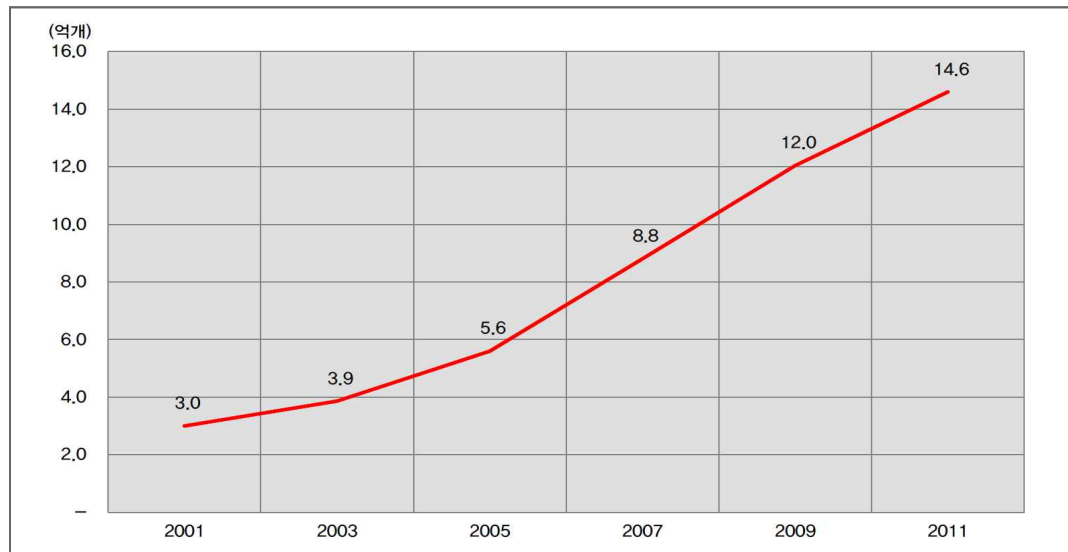
- 북부권의 입주 기업체의 물류시설 수요 및 특성, 북부권 물류단지 확보여건, 북부권 물류활동상의 문제점을 고려하여 북부권 물류단지 조성시 필요한 기능 설정

### □ 보관기능 : 창고

- 북부권 입주 기업체에 대하여 필요한 물류시설을 조사결과, 필요한 물류시설 면적의 약 80%가 창고인 것으로 나타남
- 우선적으로 창고 등 화물의 보관기능을 위한 시설확보가 필요할 것으로 판단됨

### □ 집배송기능 : 집배송센터

- 화물을 집하하거나 수요지까지 배송하는 기능을 갖는 집배송 기능이 요구됨
  - 북부권 입주 기업체의 집배송센터 요구 면적은 전체 시설면적의 약 6% 정도로 많지는 않은 실정이나 일정부분 집배송 기능이 필요하며,
  - 택배 물동량이 지속적인 증가하고 있으므로 북부권 택배화물의 원활한 처리를 위한 집배송센터 확보 필요 / KOTI 물류 브리프 Vol. 4



[그림 4-1] 국내 택배물동량 증가 추이

#### □ 주차기능 : 화물차 공영차고지

- 북부권의 경우 화물차 공영차고지가 없어 산업단지 내부 및 인근 주거지역 도로상에 화물차 불법박차가 많은 실정임
  - 이로 인해 교통안전상의 문제를 발생시키며, 도시 생활환경을 침해하고 있음
- 따라서 북부권 물류단지 조성시 화물차 공영차고지를 함께 조성



[그림 4-2] 북부권 화물차 불법박차 현황

#### □ 북부권 물류단지 기능 설정

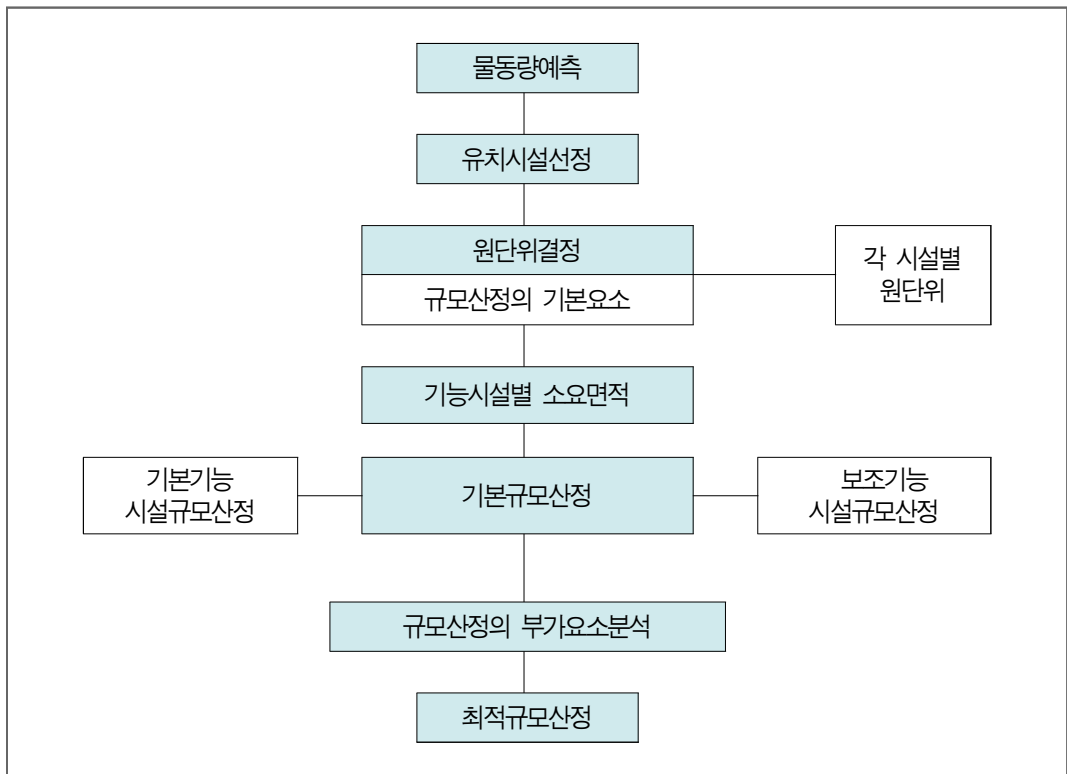
- 북부권의 경우 물류단지 조성을 위한 부지확보가 원활하지 않으므로 상류시설과 지원 시설은 가급적 배제하고, 물류시설 위주의 물류단지로 조성하는 것이 바람직할 것으로 판단됨
  - 보관 및 집배송을 위한 창고 및 집배송센터 위주로 건설하되, 중소기업의 원활한 물류활동 지원을 위하여 중소기업공동물류센터 건설의 검토가 필요함
- 대전시 관내의 화물차의 야간 주차공간 확보를 위해 화물차공영차고지를 물류단지내 함께 건설

## 제2절 물류단지 규모

### 1. 물동량 수요에 기초한 물류시설 수요 추정

#### 1) 분석과정 및 방법

- 본 연구에서는 물류시설 중 실질적으로 필요한 보관 및 집배송시설로 한정하여 분석하였으며, 운영형태에 따라 유통업체가 사용하는 집배송센터, 제조업체가 이용하는 자가 및 공동물류센터, 그리고 창고업체의 영업용창고 등으로 구분됨
- 물류시설의 소요규모 산정에는 원단위법과 회귀분석을 이용한 규모산정방법이 일반적으로 이용되고 있으며, 본 연구에서는 원단위법을 이용하여 분석
- 원단위법을 이용한 물류시설의 소요규모 산정과정은 다음과 같음



[그림 4-3] 원단위법을 이용한 물류시설의 소요규모 산정 과정

- 보관 및 집배송시설의 반경 50km를 적용하여 설정된 영향 범위의 동일한 기능의 다른 물류거점이 존재하는 경우 물류거점과 영향범위가 중복되는 존 간의 거리, 이동시간 등을 고려하여 물동량을 배분함
  - 본 연구에서는 북부권 물류단지의 수요추정을 위해 2020년 기준 대덕구의 유출입 통행량과 북부권에 위치한 테크노밸리의 유출입 통행량을 함께 고려하여 산정함
- 시설소요 추정에 사용한 원단위는 『교통시설 투자평가지침(제5차 개정), 2013. 11, 국토교통부』에서 제시하고 있는 원단위 적용을 원칙으로 하되, 제시되지 않거나 산정 되지 오래된 원단위는 최근 진행된 연구를 검토하여 반영함
- 보관 및 집배송시설 이용물동량을 계산하기 위하여 품목별 총 물동량을 예측하고, 물류경로상의 물류거점 경유비율, 임대시설이용률, 입주의사확률을 곱하여 계산

<표 4-2> 보관 및 집배송시설 수요추정 원단위

품목구분	품목코드	물류거점 경유비율	임대시설 이용률	입주의사 확률
음식료	품목 10, 11	0.308	0.500	0.400
의류	품목 12~14	0.248	0.598	0.286
문구/제지	품목 16, 17	0.167	0.242	0.500
화학	품목 19, 20	0.221	0.250	0.115
기계/전자	품목 25-28	0.221	0.333	0.435
기타	품목15, 품목 21~24, 품목 31~33	0.221	0.342	0.435

자료 : 국토교통부(2013), 교통시설 투자평가지침(제5차 개정)

경기개발연구원(2010), 물류단지의 권역별 배치방안 수립

주 : 임대시설 이용률은 경기개발연구원 조사 결과임

- 보관 및 집배송시설의 부지면적을 산출하기 위해 소요연상면적을 계산하고, 이를 보관 및 집배송시설의 설계기준을 적용하여 보관 및 집배송시설의 소요 동수로 전환
- 소요동수가 결정되면 각 동별로 갖추어야 할 필수기능을 고려한 원단위를 이용, 부지면적을 산출
- 품목별 1일 이용가능 물동량은 각 품목별 연간 이용가능 물동량을 각 품목별 회전율로 나누어 계산



$$\text{품목별 이용가능 물동량(톤/일)} = \text{품목별 이용가능 물동량(톤/년)} / \text{품목별 회전율}$$

- 일별 이용가능 물동량을 각 품목구분별 물동량 원단위와 창고내 저장공간의 랙층수를 고려하여 시설의 연상면적으로 전환

$$\text{연상면적} = \text{1일 이용가능 물동량} / (\text{품목별 물동량 취급 원단위} \times \text{품목별 랙층수})$$

- 보관 및 집배송시설의 필요동수는 집배송 물동량을 처리하는데 필요한 연상면적을 동당 기준연상면적으로 나누어 구함

$$\begin{aligned} \text{필요동수} &= \text{총 연상면적} \times \text{동당 연상면적} \\ \text{부지면적(m}^2\text{)} &= \text{필요동수} \times \text{동당 기준 부지면적(m}^2\text{)} \end{aligned}$$

- 보관 및 집배송시설내 화물처리설비 또는 장비 도입이 확정된 경우에는 화물처리 용량을 기준으로 회전율, 물동량 원단위, 랙층수 등을 적용할 수 있음

<표 4-3> 보관 및 집배송시설 규모산정 원단위

품목구분	품목코드	회전율	물동량 원단위(톤/m³)	랙층수
음식료	품목 10, 11	18.16	0.184	3.8
의류	품목 12~14	16.06	0.047	1.8
문구/제지	품목 16, 17	20.95	0.416	3.0
화학	품목 19, 20	12.35	0.126	3.0
기계/전자	품목 25~28	6.17	0.494	2.2
기타	품목15, 품목 21~24, 품목 31~33	13.41	0.258	2.2

자료 : 국토교통부(2013), 교통시설 투자평가지침(제5차 개정)

- 1동별 연상면적 및 부지면적은 장래 집배송센터 및 보관시설의 규모를 결정하는 원단위로서 물류시설종합계획 수립연구에서 적용한 1동별 연면적 17,884㎡와 1동별 부지면적 14,813㎡를 적용함

<표 4-4> 보관 및 집배송시설 동당 연상면적 및 부지면적 원단위

구 분	원단위(㎡/1동)
동당 연상면적	10,730.6
동당 부지면적	14,813.0

자료 : 경기개발연구원(2010), 물류단지의 권역별 배치방안 수립

## 2) 분석결과

- 북부권 물류시설 수요 추정결과, 2020년에는 약 270,723㎡(약 8만 2천평)의 보관 및 집배송시설이 필요한 것으로 분석됨
  - 본 수요는 화물의 보관 및 집배송을 위한 순수 물류시설의 소요 규모이며, 물류 단지 규모는 상류시설, 주차장, 지원시설, 공공시설 면적이 포함되어야 함

<표 4-5> 북부권 물류시설(보관 및 집배송) 수요 추정결과

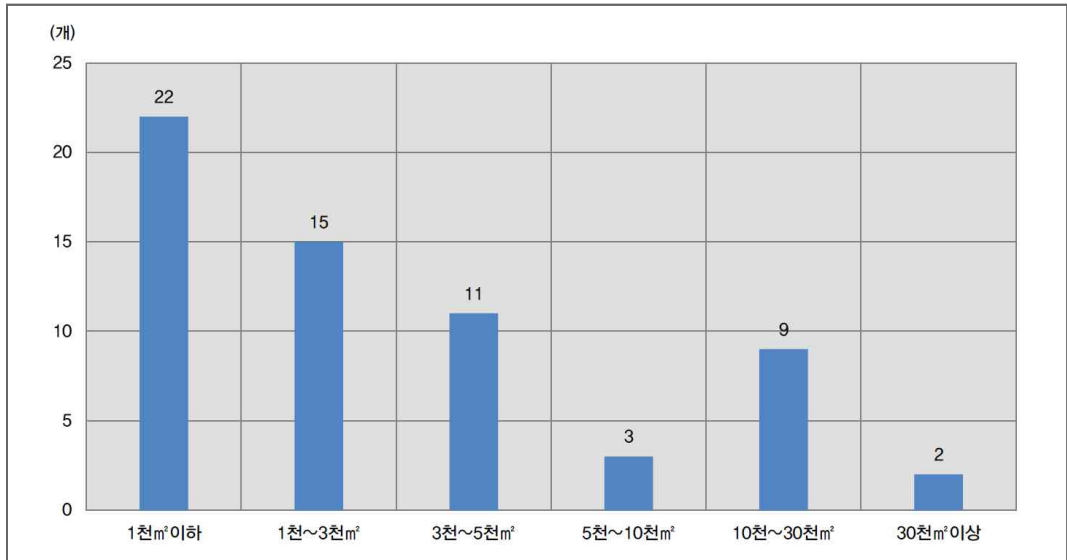
구 분	음식료	의류	문구/제지	화학	기계/전자	기 타	합 계
품목별이용가능 물동량(톤/일)	16,454	461	11,455	6,715	17,109	70,638	122,832
연상면적(㎡)	23,532	5,444	9,179	17,764	15,742	124,451	196,113
필요동수(동)	2.19	0.51	0.86	1.66	1.47	11.60	18
부지면적(㎡)	32,485	7,516	12,671	24,522	21,732	171,797	270,723

## 2. 기업체 설문조사에 기초한 물류시설 수요 분석

- 북부권 입주 기업체에 대하여 필요한 물류시설을 조사한 결과, 총 308,227㎡(93,402평)의 규모인 것으로 분석됨
  - 창고 248,790㎡(75,391평), 집배송시설 18,579㎡(5,630평), 40,857㎡(12,381평)
- 업체당 물류시설 평균면적은 4,971㎡(1,506평)이며, 약 60%의 기업체는 3천㎡ 이하의 물류시설이 필요한 것으로 나타남

<표 4-6> 북부권 입주 기업체 필요 물류시설 조사 결과

구 분	필요면적(㎡)	필요면적(평)
창 고	248,791	75,391
집배송시설	18,579	5,630
기 타	40,857	12,381
계	308,227	93,402



[그림 4-4] 북부권 기업체 필요 물류시설 규모 분포

### 3. 북부권 물류단지 규모 설정

- 북부권 물동량 수요에 기초한 물류시설 수요에서는 270,723㎡(약 8만 2천평)의 보관 및 집배송시설이 필요한 것으로 분석됨
- 북부권 입주 기업체에 대하여 필요한 물류시설을 조사한 결과에서는 308,227㎡(93,402평)의 보관 및 집배송 시설 등이 필요한 것으로 분석됨
  - 창고 248,790㎡(75,391평), 집배송시설 18,579㎡(5,630평), 40,857㎡(12,381평)
- 물동량 수요 및 기업체 설문조사 결과간 큰 차이는 나지 않았으며, 이를 토대로 볼 때 순수 물류시설 부지규모는 300천㎡ 내외가 될 것으로 판단됨
- 이를 토대로 개략적인 북부권 물류단지 규모를 검토해보면 약 360천㎡의 부지가 필요할 것으로 나타남
  - 물류시설 용지 300천㎡, 지원시설용지 10천㎡, 공공시설용지 50천㎡
  - 향후 물류단지 입지 확보 여건, 분양 여건에 따라 지원시설 및 공공시설용지를 확대할 수 있음

<표 4-7> 북부권 물류단지 규모 설정

구 분	필요면적(㎡)	비 중(%)	주요시설	비 고
물류시설용지	300,000	83.3	창고 집배송센터 공동물류센터	
지원시설용지	10,000	2.8	가공·조립시설 편의시설	
공공시설용지	50,000	13.9	화물차공영차고지 도로 등	화물차공영차고지 5,000㎡
계	360,000	100.0		

주) 물류단지 내의 공공녹지 비율은 물류단지 면적의 5% 이상 7.5% 미만(100만㎡ 이하)  
 물류단지 내의 적정도로면적 비율은 물류단지 면적의 8% 이상(100만㎡ 이하)

### 제3절 물류단지 입지

#### 1. 물류단지 입지시 검토사항

- 물류단지의 입지는 대상 부지의 토지이용 제약여부, 토지가격, 교통 접근성, 개발 여건, 기반시설 확보 용이성, 관련계획과의 부합성, 정책적 여건 등을 종합적으로 고려하여 선정하여야 함

〈표 4-8〉 물류단지 입지시 검토사항

구 분	검토사항	비 고
토지이용 제약여부	토지이용 관련법령, 광역도시계획, 도시기본계획 등에 따른 토지용 제약 여부	관계 법령·계획 및 지침상 물류단지를 개발하는데 있어 제약이 없어야 함
토지가격	대상 토지의 가격수준	토지의 가격은 물류단지 입주업체의 분양가와 밀접한 관련이 있으므로 신중히 검토 필요 ※ ㎡당 600,000원 이하 분양 목표시 공시지가 기준 100,000원 이하
교통 접근성	도로 등 교통시설과의 접근성	고속도로 IC에서의 거리 및 진출입 교통체계 등 접근성이 좋아야 함
개발여건	표고, 경사, 지장물 등 개발의 용이성	가급적 부지가 평탄하고, 지장물이 적은 등 개발이 용이해야 함
기반시설 확보 용이성	용수, 상하수도, 통신, 에너지, 하·폐수 처리시설 등 기반시설 확보 용이성	기반시설 확보에 문제가 없어야 함
관련계획과의 부합성	국가물류기본계획, 도시물류기본계획 등과의 부합성	상위계획 및 관련계획과 부합되어 함
정책적 여건	기존의 물류단지와 중복성 물류단지간 유기적인 기능발휘 여부 관계 행정기관, 주민의 의견 경제성 및 지역경제 파급효과	도시 전체의 물류체계상 기존 시설과 중복되지 않고, 기대효과가 높아야 함

## 2. 북부권 물류단지 입지 검토

### 1) 제약사항 검토

#### □ 대덕연구개발특구 허용 건축물

- 북부권의 경우 많은 지역이 대덕연구개발특구에 포함되어 있으며, 대덕연구개발특구에서는 창고, 집배송센터 등 주요 물류시설을 건축할 수 있음

#### 《연구개발특구의 육성에 관한 특별법시행령》

- 특구에 허용되는 건축물
  - 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설

#### 《건축법 시행령 별표 1》

18. 창고시설(위험물 저장 및 처리 시설 또는 그 부속용도에 해당하는 것은 제외한다)
  - 가. 창고(물품저장시설로서 「물류정책기본법」에 따른 일반창고와 냉장 및 냉동 창고를 포함한다)
  - 나. 하역장
  - 다. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널
  - 라. 집배송 시설

#### □ 개발제한구역

- 북부권의 경우 물류단지가 입지가능한 대부분의 지역이 개발제한구역으로 지정되어 있음
- 개발제한구역에서는 물류시설 등과 같은 건축물의 설치가 허용되지 않으며, 개발제한구역 해제절차 이행을 추진하는 경우에도 환경평가 1등급 및 2등급 지역은 해제가 매우 어려운 실정임

## 2) 북부권 물류단지 입지 검토

- 북부권의 경우 개발제한구역 및 일부 토지를 제외하고는 물류단지가 입주할 수 있는 가용 토지가 거의 없는 실정임
  - 일부 자연녹지 지역 등 개발제한구역에 포함되지 않은 지역이 있으나, 토지의 가격이 높아 물류단지 개발시 분양이 어려운 실정임
  - 도시기본계획 및 물류기본계획 상 봉산동 지역과 신대동 지역을 후보지로 지정하고 있으나, 봉산동 지역은 토지가격, 신대동 지역은 개발제한구역(환경평가 2등급) 문제로 추진이 어려운 실정임
- 따라서 북부권 물류단지의 입지 결정은 다소 시간이 소요될 것으로 판단되며, 다음과 같은 방안을 검토할 수 있음

### □ 산업단지 조성시 병행 추진

- 현재 대덕연구개발특구 내외 지역을 중심으로 산업단지의 건설이 검토되고 있음
- 따라서 산업단지 건설시 물류시설의 입지 조건에 적합한 경우 산업단지 일부를 물류단지로 조성하는 방안 검토

### □ 신규 부지 물색

- 물류단지 입주가 가능한 신규 부지를 물색
  - 물류단지 면적이 적은 경우 시설을 분산하여 조성

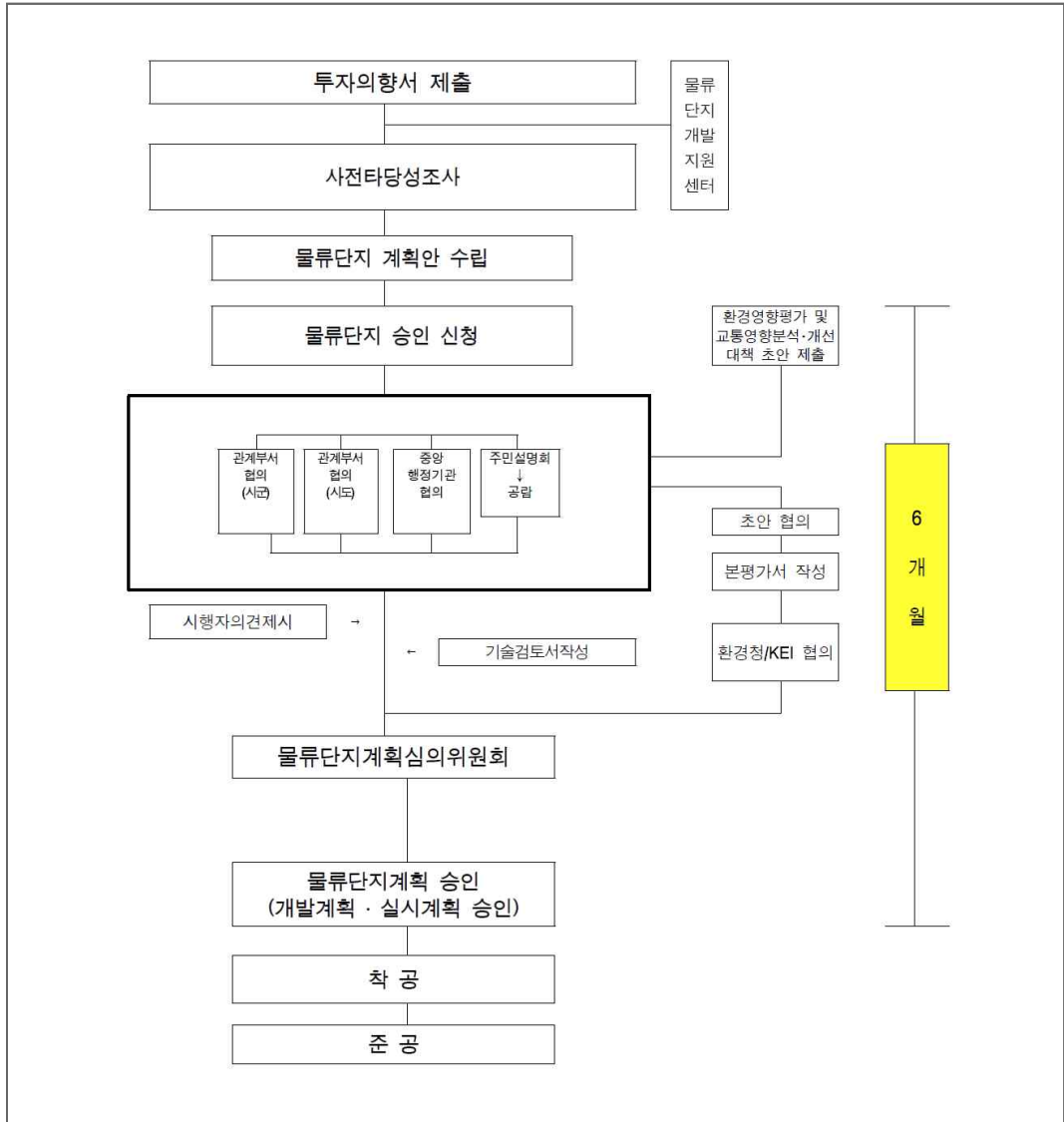
### □ 개발제한구역 해제

- 신대동 후보지의 경우 토지가격, 교통접근성 등 물류단지 입지로서 양호하나, 개발제한구역 해제문제가 있는 실정
- 국가정책 및 지역 도시계획 상의 여건변화로 개발제한구역 해제가 가능할 수 있으므로 여건 변화시 추진

## 제4절 물류단지 조성 추진방안

### 1. 추진절차

- 단지면적이 1,000만㎡ 이상이면 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 적용, 미만이면 산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법을 준용(민간 추진은 500만㎡ 기준)



(그림 4-5) 물류단지의 지정 및 개발 절차(산단특례법 준용시)



## 2. 추진주체

- 물류단지의 공급은 국내 대부분 물류단지의 경우 한국토지주택공사, 지자체 산하 도시공사에서 추진하고 있음
  - 대전종합물류단지 및 남대전종합물류단지는 대전도시공사에서 추진
- 낮은 가격으로 부지 공급 및 물류단지 추진 경험 등을 고려할 때 대전도시공사에서 추진하는 바람직할 것으로 판단됨

## 3. 추진일정

- 현재 남대전종합물류단지의 경우에도 분양이 거의 마무리 되고 있으므로 가급적 빠른 시간내에 추진 필요
- 부지확보의 어려움이 있으나 제3차 도시물류기본계획(2017~2026)에서는 부지 확정 필요



## 제5장 결론 및 정책건의

제1절 결 론

제2절 정책건의

---

제5장 : 결론 및 정책건의

---

## 제5장 결론 및 정책건의

### 제1절 결론

- 대전시의 주요 물류시설로는 대전종합물류단지와 남대전종합물류단지가 있으나, 모두 대전 남부에 위치하고 있음
- 그러나 물동량이 많은 제조업체는 대전산업단지, 대덕산업단지, 대덕테크노밸리 등 주로 대전 북부권에 집중되어 있어 북부권에 입주되어 있는 제조업체의 경우 물류활동에 어려움을 겪고 있음
- 본 연구에서는 북부권 물류단지 조성의 적정성(필요성)을 검토하고, 물류단지의 기능, 규모, 입지대안, 추진방안 등을 모색함
- 대전 북부권의 경우 물동량, 제조업체 물류활동 여건, 장래 물동량 증가 등을 고려할 때 물류단지의 조성이 필요한 것으로 분석되며, 북부권 물류단지가 조성될 경우 기존의 대전종합물류단지, 남대전종합물류단지와 더불어 대전시 전체적으로 체계적인 물류체계를 구축할 수 있을 것으로 판단됨
  - 대전 북부권의 경우 대전의 모든 산업단지(대전산업단지, 대덕산업단지, 대덕테크노밸리)가 입지해 있어 가장 많은 물동량이 발생하고 있음
  - 대전시 물류단지는 2개소가 있으나 모두 남부권에 입지해 있고, 북부권에는 물류단지가 없노 북부권 제조업체 중 일부는 실질적인 물류활동에 있어 지장을 초래하고 있음(약 16%의 업체가 물류활동에 어려움을 겪고 있음)
  - 북부권은 장래에도 대덕연구개발특구 개발사업, 산업단지 추가 조성 등으로 가장 많은 물동량 증가가 예상됨
- 북부권 물류단지는 물류단지 조성을 위한 부지확보가 원활하지 않으므로 상류시설과 지원시설은 가급적 배제하고, 물류시설 위주의 물류단지로 조성하는 것이 바람직할 것으로 판단됨
  - 보관 및 집배송을 위한 창고 및 집배송센터 위주로 건설하되, 중소기업의 원활한

물류활동 지원을 위하여 중소기업공동물류센터 건설의 검토가 필요함

- 또한 대전시 관내외 화물차의 야간 주차공간 확보를 위해 화물차공영차고지를 물류단지내 함께 건설할 필요성이 있음
- 북부권 물동량 수요, 입주 기업체 물류시설 수요조사 결과를 토대로 물류단지 규모를 설정하면 약 360천㎡의 부지가 필요할 것으로 나타남
  - 물류시설 용지 300천㎡, 지원시설용지 10천㎡, 공공시설용지 50천㎡
- 북부권 물류단지 입지는 개발제한구역, 토지가격 등 제약 요인이 많아 부지확보가 쉽지 않은 실정이며, 산업단지 조성시 병행 추진, 신규부지 물색, 개발제한구역 해제 등 다각적인 검토 및 노력이 필요함
- 물류단지 사업 추진은 물류시설 부지의 분양가, 사업 안정성, 추진경험 등을 고려할 때 대전도시공사에 추진하는 것이 바람직할 것으로 판단되며, 가급적 빠른 시간내에 사업을 추진할 필요성이 있음

## 제2절 정책건의

### □ 물류단지 건설을 위한 공동노력 필요

- 물류시설의 경우 일반적으로 타 시설에 비하여 부가가치 창출이 높지 않기 때문에 분양가가 높으면 입주가 어려운 특성이 있음
- 또한 물류단지 규모가 크지 않으며, 산업단지 등에 비하여 정책의 우선순위가 낮기 때문에 추진이 쉽지 않은 실정임
- 특히 북부권의 경우 여러 가지 제약으로 부지확보의 어려움이 있으며, 개발제한구역 해제 등 많은 절차가 필요하므로 산업단지 및 도시계획 관련부서의 협조 및 공동노력이 필요함

### □ 개발제한구역 해제시 물류단지 우선 배려

- 광역도시계획, 도시관리계획 등 개발제한구역 조정과 관련 있는 계획의 변경시 신대동 지역 등 물류단지가 포함될 수 있도록 추진 필요
  - 한편, 신대동 지역의 경우 환경보전 가치는 낮으나 환경평가 등급은 높게 설정되어 있으므로 합리적으로 설정될 수 있도록 검토 필요

### □ 신규 산업단지 조성시 물류시설부지 확보

- 산업단지 건설시 물류시설을 확보하지 않아 일정 시간이 경과되면 업체가 물류활동을 함에 있어 어려움을 겪게 됨
- 따라서 산업단지 건설시 일정 면적비율 이상 물류관련 시설부지를 확보할 필요성이 있으며, 특히 중소기업이 많은 산업단지의 경우 중소기업공동물류센터를 건설하는 방안 모색 필요





## 참고문헌

1. 대전광역시(2012), 물류기본계획(2012~2021)
2. 국토교통부(2011), 국가물류기본계획 수정계획(2011~2020)
3. 국토교통부(2013), 교통시설 투자평가지침(제5차 개정)
4. 박경철 외(2010), 물류단지의 권역별 배치방안 수립, 경기개발연구원
5. 국토교통부(2013), 전국 화물 OD 전수화 및 장래예측



정책연구보고서 2015-01

---

## 대전 북부권 물류단지 적정성 검토 및 조성방안 연구

---

발행인 유 재 일  
발행일 2015년 1월  
발행처 대전발전연구원  
301-826 대전광역시 중구 중앙로 85(선화동 287)  
전화: 042-530-3500 팩스: 042-530-3528  
홈페이지 : <http://www.djdi.re.kr>

---

이 보고서의 내용은 연구책임자의 견해로서 대전광역시의 정책적 입장과는 다를 수 있습니다.