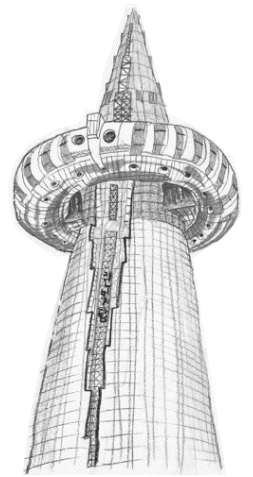


발 간 등 록 번 호

56-6300000-000326-13

2030

대전광역시 도시 · 주거환경정비 기본계획



2020.06



대전광역시
DAEJEON METROPOLITAN CITY

제 출 문

대전광역시장 귀하

본 보고서를

『2030 대전광역시 도시·주거환경정비기본계획 수립용역』

최종성과품으로 제출합니다.

2020. 06.

(주) 동 명 기 술 공 단 건 축 사 사 무 소

대 표 이 사 신 완 수

(주) 경 림 엔 지 니 어 링

대 표 이 사 이 현 주

(주) 기 산 엔 지 니 어 링

대 표 이 사 강 도 묵

1

계획의 개요

I	계획의 배경 및 목적	03
①	계획의 배경	03
②	계획의 목적	05
II	계획의 성격 및 법적 지위	06
①	계획의 성격	06
②	법적 지위	06
III	계획의 범위	06
①	공간적 범위	06
②	시간적 범위	06
③	내용적 범위	07
IV	계획의 추진과정	08
①	기본계획 수립절차	08

2

현황 및 여건분석

I	대내외 여건 및 제도의 변화	11
①	도시개발 및 관리의 패러다임 변화	11
②	도시 및 주거환경정비법 개정	17
③	대전광역시 도시 및 주거환경정비 조례 개정	20
II	상위 및 관련계획 검토	22
①	도시기본계획	22
②	도시지표	30
III	대전광역시 주거지정비관련 주민의식 조사	32
①	주민의식 조사 개요	32
②	주민의식 조사 결과	36
③	시사점	43

2

현황 및 여건분석

Ⅳ 2020 도시·주거환경정비기본계획의 평가	45
① 상위계획과의 연계성 미비	45
② 여전히 과다한 정비예정구역	46
③ 획일화된 밀도계획	47
④ 정비구역 중심의 소극적 기반시설 설치계획	49
⑤ 작동되지 않는 생활권계획	51
⑥ 주거지 관리계획과 연계가 미흡한 정비계획 (주거유형의 획일화)	52
⑦ 도시환경정비사업의 부진	53
⑧ 공공의 적극적 지원 부족	54
Ⅴ 대전광역시 현황분석	55
① 인문환경	55
② 토지이용현황	75
③ 대전광역시 공간체계의 변화	80
④ 현황종합분석	95
⑤ 정비사업의 문제점	97
⑥ 현황종합분석 및 과제도출	99

3

계획의 미래상

Ⅰ 계획의 비전	103
① 현황여건 변화	103
② 기본방향	103
③ 미래상 설정	106
Ⅱ 정책목표 및 추진전략	107
① 기본방향	107
② 정책목표 및 추진전략	107

4

대전광역시 정비(예정)구역 관리방향

I 대전광역시 정비(예정)구역 현황	111
① 정비(예정)구역 현황	111
② 지정계획 : 2020 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)	112
II 정비(예정)구역 세부변경 사항	113
① 정비(예정)구역 총괄	113
② 정비(예정)구역 해제구역	114
③ 정비(예정)구역의 분할	119
④ 정비(예정)구역의 신규 지정	120
III 정비(예정)구역 선정 총괄	122
IV 정비사업 추진 현황	123

5

주거생활권계획 도입

I 주거생활권계획 도입 검토	127
① 주거생활권계획 도입의 필요성	127
II 대전형 주거생활권계획 수립	128
① 대전형 주거생활권계획의 기본방향	128
② 주거생활권의 구분	129
③ 대전형 주거환경관리지표 계획	134
④ 신 주거지의 지속적 관리	141
III 주택수급계획	141
① 주택수급계획 기본방향	141
② 주택수급계획의 수립	142
③ 주택수급계획 운영방안	145

6

부문별 계획

I 토지이용계획	149
① 기본방향	149
② 상업지역	149
③ 주거지역	150
II 밀도계획	153
① 건폐율	153
② 용적률	153
③ 용적률 인센티브	155
III 생활기반(정비기반 및 공동이용 등)시설 설치계획	166
① 기본방향	166
② 도로계획	166
③ 공원·녹지계획	166
④ 공급처리계획	167
⑤ 학교시설계획	167
⑥ 문화·복지시설계획	168
⑦ 공동이용시설 설치계획	168
IV 경관계획	169
① 기본방향	169
② 대전광역시 경관계획	169
V 교통계획	173
① 기본원칙	173
② 가로망 체계 개선방안	173
③ 도로의 접근관리	177
④ 진입도로 설치기준 강화	178
⑤ 녹색교통 활성화 유도	179
VI 환경계획	181
① 기본방향	181
② 에너지효율등급 인증에 따른 친환경 공동주택 계획수립	181
③ 친환경 건축물 인증	181
④ 재활용 건축자재 사용	181

6

부문별 계획

Ⅶ 거주민 및 세입자 주거안정대책	182
① 기본방향	182
② 정비사업별 주택규모 및 임대주택 건설비율	182
③ 세입자 이주대책	183
④ 주거안정대책	184
Ⅷ 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안	185
① 기본방향	185
② 현황 및 문제점	185
③ 정비방안	186
Ⅸ 역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획	189
① 기본방향	189
② 역사적 유물 및 전통건축물의 관리방안	189
③ 보존방안	189
④ 문화재 분포 현황	190
X 공공 및 민간부문의 역할	201
① 지자체·공기업의 정비사업 참여, 역할 확대 방안	201
② 사업성 제고 및 원활한 사업 추진을 위한 지원 방안	205
③ 지자체 차원의 지원제도 및 정비사업 실효성 확보 방안	207
④ 다양한 주민참여방안 강구	209

7

지역별(도심 및 주거지) 관리방안

Ⅰ 도심 및 주거환경 관리의 개요	213
Ⅱ 도심 및 주거지 관리방안	213
① 지역별 관리를 위한 기본방향	213
② 지역별 유형분류	214
③ 유형별 정비 및 특화방안	217

8

집행계획

I	재원조달에 관한 계획	229
①	기본방향	229
②	대전광역시 도시·주거환경정비기금	229
③	부족한 재원의 조달방안	231

9

정비(예정)구역별 계획

I	정비(예정)구역 총괄	235
①	정비(예정)구역 선정 총괄표	235
II	정비(예정)구역 세부내용	236
①	동구	236
②	중구	239
③	서구	242
④	유성구	244
⑤	대덕구	245

10

부록

I	주민공람 의견에 대한 조치계획	251
II	관련기관(부서) 협의의견에 대한 조치계획	253
III	시 의회의견 청취에 대한 조치계획	256
IV	도시계획위원회 심의결과 및 조치계획	256
V	정비(예정)구역 해제 현황	258
①	정비(예정)구역 기해제(23개)	258
②	정비(예정)구역 준공(5개)	259
③	정비(예정)구역 일몰해제(14개)	260
VI	용어 해설	261
VII	순서도	266

표목차

표 2-II-1 거점별 도시공간구조의 발전전략	23
표 2-II-2 생활권별 인구계획 및 생활권 구분도	24
표 2-II-3 단계별 시가지 개발계획	25
표 2-IV-1 2011~2015 정비(예정)구역 비교	46
표 2-VI-2 계획적 인센티브 조정내역	48
표 2-V-1 인구변화 추이	55
표 2-V-2 연령별 인구구조 변화 추이	56
표 2-V-3 연령별 인구구조 현황	57
표 2-V-4 구별 인구변화 추이	58
표 2-V-5 인구밀도 변화추이	59
표 2-V-6 도시별 인구밀도 비교	59
표 2-V-7 경제활동인구 변화추이	60
표 2-V-8 산업별 취업구조 현황	61
표 2-V-9 주택보급률 현황	62
표 2-V-10 도시별 주택보급률 비교	62
표 2-V-11 대전광역시 상수도 시설용량 및 1인 1일당 급수량 변화	63
표 2-V-12 도시별 상수도 보급 현황	63
표 2-V-13 취수장 현황	64
표 2-V-14 생활용수 정수장 현황	64
표 2-V-15 공업용수 정수장 현황	64
표 2-V-16 급수량 계획 지표	65
표 2-V-17 계획 일최대수요량	65
표 2-V-18 대전광역시 하수도 시설용량 및 하수처리 면적	66
표 2-V-19 도시별 하수도 보급 현황	66
표 2-V-20 하수처리장 처리실적 변화 추이	67
표 2-V-21 하수처리장 현황	67
표 2-V-22 쓰레기 수거 현황변화추이	68
표 2-V-23 분뇨 수거 변화 추이	68
표 2-V-24 학교수 및 학생수 현황	69

표목차

표 2-V-25	학급당 학생수	70
표 2-V-26	의료지표 변화 추이	71
표 2-V-27	의료기관수 변화 추이	71
표 2-V-28	의료인력 변화 추이	71
표 2-V-29	사회복지시설 변화 추이	72
표 2-V-30	정신질환자 및 부랑인 수용시설 변화 추이	72
표 2-V-31	공원시설 변화 추이	73
표 2-V-32	녹지조성현황	74
표 2-V-33	산림면적 현황	74
표 2-V-34	대전광역시 인구 및 면적 변화	75
표 2-V-35	용도지역별 현황 추이	76
표 2-V-36	도로현황 추이	77
표 2-V-37	6대 도시 도로현황	77
표 2-V-38	대전광역시 광역도로망 현황	77
표 2-V-39	대전광역시 내부도로망 현황	78
표 2-V-40	철도여객 및 화물 수송 현황	79
표 2-V-41	주차장 현황	79
표 2-V-41	시기별 행정구역 확장 상황	81
표 2-V-42	도심지역 인접동의 인구현황	83
표 2-V-43	용도별 연상면적	84
표 2-V-44	지역별 상업용부동산 공실률 변동현황 : 과거 5년간	85
표 2-V-45	지역별 상업용부동산 공실률 변동현황 : 최근 2년간 분기별	86
표 2-V-46	도시개발사업 추진현황	90
표 2-V-47	택지개발사업 추진현황	91
표 2-V-48	시기별 산업단지 조성현황	92
표 2-V-49	지구단위계획 결정현황	93
표 4-I-1	정비(예정)구역 추진현황	111
표 4-I-2	기정계획 정비(예정)구역 선정 총괄표	113
표 4-II-1	정비(예정)구역 해제 총괄표	114
표 4-II-2	정비사업 일몰제 적용구역 총괄표	115
표 4-II-3	해제된 정비(예정)구역 총괄표	116
표 4-II-4	준공된 정비구역 총괄표	118

표목차

표 4-Ⅱ-5 구역 분할된 정비(예정)구역	119
표 4-Ⅱ-6 신규지정된 재건축사업구역	120
표 4-Ⅱ-7 신규지정된 재개발사업구역	120
표 4-Ⅲ-1 정비(예정)구역 선정 총괄표	122
표 4-Ⅳ-1 정비(예정)구역 추진 현황표	124
표 5-Ⅰ-1 생활권계획의 장·단점	128
표 5-Ⅱ-1 「2030년 대전도시기본계획」 상 생활권 설정 기준	130
표 5-Ⅱ-2 「2020 도시 및 주거환경정비기본계획」 생활권별 유형	132
표 5-Ⅱ-3 주거환경지표의 구성	135
표 5-Ⅱ-4 도시·주거정비지수의 구성	138
표 5-Ⅱ-5 주거관리지수의 구성	139
표 5-Ⅲ-1 대전광역시 주택 멸실 현황	142
표 5-Ⅲ-2 재건축 정비사업	142
표 5-Ⅲ-3 재개발 정비사업	143
표 5-Ⅲ-4 필요주택수 추정	143
표 5-Ⅲ-5 주택수급계획	144
표 5-Ⅲ-6 소요기간 배분 설정	144
표 5-Ⅲ-7 단계별 주택수급계획	144
표 6-Ⅰ-1 주용도 폐지 및 주거용량 확대방안	149
표 6-Ⅰ-2 주거지 유형 분류기준	150
표 6-Ⅱ-1 역세권 고밀압축개발 유도를 위한 허용밀도 개편	154
표 6-Ⅱ-2 인센티브 항목	156
표 6-Ⅱ-3 지역업체 참여 인센티브 기준	159
표 6-Ⅲ-1 공원녹지 확보 기준	167
표 6-V-1 도로의 구분	173
표 6-V-2 도로폭원별 표준횡단면도	175
표 6-V-3 도로망체계 정비방안	176
표 6-V-4 접근관리 기본원리에 따른 관리기법	177
표 6-V-5 주택단지 진입도로 폭 설치기준	178
표 6-V-6 용도지역별 도로확보 비율	178
표 6-V-7 도로의 배치간격	179

표목차

표 6-V-8 도로용량 산정 기준 검토	179
표 6-V-9 생활도로구역(30구역) 대상구간별 정비방안	180
표 6-X-1 공급주체별 공공임대주택 유형	201
표 6-X-2 임대주택법에 의한 임대주택 유형 구분	202
표 6-X-3 용적률 완화에 따른 소형주택 건설	202
표 6-X-4 공공주택특별법에 의한 공공주택사업자 지원 근거	203
표 6-X-5 공공지원 임대기금 융자 조건 (대출금리)	204
표 6-X-6 도시재정비 관련 기금 및 특별회계 개요	205
표 6-X-7 정비사업관리시스템 구축 지원 근거 규정	209
표 6-X-8 정비사업 공공지원 제도	210
표 7-II-1 도시기본계획을 고려한 기성시가지와 신시가지 도심유형 분류	216
표 7-II-2 안정적 도심주거기능 확보를 위한 특화방안	219
표 7-II-2 역세권 고밀압축개발 유도를 위한 허용밀도 개편	219
표 7-II-4 도심활성화시설의 종류	221
표 7-II-5 특화방안의 종류	222
표 7-II-6 역세권 주거지 고밀 특화계획	225
표 8-I-1 2020년 도시·주거환경정비기금 운영계획	230
표 8-I-2 기금 조성 및 집행현황(연도별)	230
표 8-I-3 재원조달방안	231
표 8-I-4 연차별 투자계획	232

그림목차

그림 2-Ⅰ-1 도시개발 주요 패러다임의 변화	11
그림 2-Ⅰ-2 총인구 변화와 예측	12
그림-2-Ⅰ-3 우리나라 인구피라미드 변화와 전망	13
그림-2-Ⅰ-4 대전 1인 및 2인가구의 비율 변화	13
그림 2-Ⅰ-5 빈집 발생의 원인과 과정	14
그림 2-Ⅰ-6 인구감소시대의 도시정책	14
그림 2-Ⅰ-7 스마트시티의 특성	16
그림 2-Ⅰ-8 축소도시 현황	16
그림 2-Ⅰ-8 도시재생 뉴딜정책 적용 현황	17
그림 2-Ⅰ-9 정비사업 유형 통합 및 분리	18
그림 2-Ⅰ-10 정비사업의 유형별 대상지역 및 목적	18
그림 2-Ⅰ-11 사용비용 보조금 지급 절차 예시	21
그림 2-Ⅱ-1 도시공간구조	22
그림 2-Ⅱ-2 단계별 시가지 개발계획	25
그림 2-Ⅱ-3 도시간선가로망 구상도	26
그림 2-Ⅱ-3 2030 대전도시기본구상도	31
그림 2-V-1 연령별 인구구조 변화 추이	56
그림 2-V-2 구별 인구구조 변화 추이	58
그림 2-V-3 도시별 인구밀도 비교	59
그림 2-V-4 경제활동 인구 취업/실업 구조 변화추이	60
그림 2-V-5 산업별 취업구조 변화추이	61
그림 2-V-6 주택보급률 변화추이	62
그림 2-V-7 대전광역시 상수도 시설용량 및 1일 급수량 변화 추이	63
그림 2-V-8 학교수 및 학생수 변화추이	69
그림 2-V-9 학급당 학생수 변화추이	70
그림 2-V-10 대전광역시 공원 변화 추이	73
그림 2-V-11 대전광역시 인구 및 면적 변화 추이	75
그림 2-V-12 도심지역 인접동 인구변화 추이	83
그림 2-V-13 용도별 연상면적	84

그림목차

그림 2-V-14 과거 5년간 공실률 추이	85
그림 2-V-15 최근 2년간 공실률 추이	86
그림 2-V-16 주거지 형성과정	88
그림 2-I-17 건축물 노후도 변화 추이	94
그림 2-I-18 도시환경부문 정비수법 구분도	97
그림 4-I-1 정비(예정)구역 추진현황도	112
그림 4-II-1 정비사업 일몰제 적용구역 위치도	116
그림 4-II-2 해제된 정비(예정)구역 위치도	117
그림 4-II-3 준공된 정비구역 위치도	118
그림 4-II-4 구역 분할된 정비예정구역 위치도	119
그림 4-II-5 신규지정된 정비(예정)구역 위치도	121
그림 4-III-1 정비(예정)구역 선정 총괄도	123
그림 4-IV-1 정비(예정)구역 추진 현황도	124
그림 5-II-1 「2030년 대전도시기본계획」 생활권 경계	130
그림 5-II-2 「2020 도시 및 주거환경정비기본계획」 생활권별 유형	132
그림 5-II-3 주거생활권 구분	133
그림 5-II-4 주거환경관리지표의 개념	134
그림 5-II-5 주거생활권 현황분석 적용 방식	136
그림 5-III-1 주택수급계획 운영	145
그림 6-II-1 도심지역 개발밀도 배분 개념도	154
그림 6-II-2 원도심 구역	157
그림 6-II-3 인센티브 항목 적용 예시 ①	157
그림 6-II-4 인센티브 항목 적용 예시 ②	157
그림 6-II-5 공공시설 부지 제공에 따른 인센티브	158
그림 6-II-6 공개공지 초과 제공에 따른 인센티브	158
그림 6-II-7 세입자 손실보상 인센티브 절차도	165
그림 6-IV-1 중점경관관리구역도	169
그림 6-IV-2 건축물별 경관설계지침 적용예시	172
그림 6-IV-3 오픈스페이스 경관설계지침 적용예시	172
그림 6-V-1 접근관리를 통한 이동성 제고 방안	177
그림 6-VII-1 생활대책 마련	183

그림목차

그림 6-X-1 교차보전을 통한 부진 정비사업 활성화	203
그림 6-X-2 정비사업에서의 공기업 역할 강화	204
그림 6-X-3 블록단위 순차적 정비방식	207
그림 6-X-4 대전광역시 정비사업관리시스템	210
그림 7-II-1 원도심 구역	215
그림 7-II-2 생활권별 거점 위치	216
그림 7-II-3 도심지역 개발밀도 배분 개념도	220
그림 7-II-4 도심기능 강화를 위한 용적률체계 개념도	221
그림 7-II-5 포용성장을 위한 역세권 사회적 배려주택 확보 개념도	223
그림 7-II-6 준주거지역 다운 조닝 시 용적률 적용 개념도	224
그림 7-II-7 주거지 구분 및 특화방안	224
그림 9-II-1 동구 정비(예정)구역	238
그림 9-II-2 중구 정비(예정)구역	241
그림 9-II-3 서구 정비(예정)구역	243
그림 9-II-4 유성구 정비(예정)구역	244
그림 9-II-5 대덕구 정비(예정)구역	246
그림 9-II-6 정비(예정)구역 총괄	247

01

계획의 개요

- I. 계획의 배경 및 목적
- II. 계획의 성격 및 법적 지위
- III. 계획의 범위
- IV. 계획의 추진과정



I 계획의 배경 및 목적

1 계획의 배경

1. 도시개발 및 관리의 패러다임 변화

- 기존 주거정비 방식의 한계와 문제점
 - 전면철거 방식으로 인한 다세대/다가구 주택의 멸실로 저소득층 주거의 공급 약화 및 기존 세입자의 이전 및 지원대책 불충분으로 인한 갈등 유발
 - 아파트 위주의 획일적 주거지 정비방식으로 환경·역사·문화적 가치 등에 대한 고려가 미흡하여 지역의 정체성 상실
 - 개별 구역단위 정비계획으로 주변지역 기반시설과의 연계미흡 등 주변 지역과의 조화 부족
- 사회적 구조 및 도시정비방식의 변화
 - 인구저성장 추세가 전국적으로 확산되고 있으며, 저출산·고령화로 인한 인구 정체로 인하여 인구구조가 급격하게 변화함
 - 65세 이상 비중 2015년 12.8%에서 2037년 30% 수준으로 증가하여 초고령사회에 이를 것으로 전망됨
 - 최근 가구의 급격한 소형화가 진행 중이며, 1~2인 가구가 전체 가구의 절반 이상을 차지하는 등 1~2인 가구로 세대의 구성이 개편되고 있는 상황임
 - [대전의 2인 이하 가구 구성비 (대전시) : 40.3%(2005년) → 53.2%(2015년)]
 - 인구감소시대에 진입하며 그 동안의 주요 도시개발 수단이자 주택공급 방식이었던 신도시개발, 재개발 등의 신규개발·전면 철거개발방식을 지양하고, 기존 시가지 내 주거환경을 개선하기 위한 소형 정비방식이 주요 정비방식으로 활용될 가능성 증가
- 도시개발 패러다임의 변화
 - 산발적, 개별적인 정비계획을 종합하고 보전·관리개념을 적극 도입하여 주거지의 정비/보전/관리방안 마련 필요
 - 공공주도의 정비사업 지정에서 생활권계획 등 가이드라인을 제공하여 주민의 의지와 필요에 따른 주거지 관리 방향 제시
 - 4차 산업혁명과 LivingLab의 활성화에 기반한 패러다임의 변화로 주거정책도출에 지능정보기술의 활용 필수적
 - 사용자의 의지에 기반한 주도적인 주거정책 도출 가능

제1장

계획의
개요

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

- 도시재생의 확대와 스마트시티 활성화
- 대중교통중심도시(TOD, Transit-Oriented Development), 압축개발(Compact Development), 대중교통회랑형개발(TOC, Transit-Oriented Corridor) 등 토지의 집약적·효율적 이용을 통한 복합적 시너지효과 창출 가능
- 정부정책의 변화
 - 문재인 정부의 도시재생 뉴딜정책 지원방안 적극 추진
 - 창조문화센터 조성 및 대전역세권 개발 등 구도심 활성화정책의 실현가능성 증대를 위한 주거재생정책 마련

2. 도시 및 주거환경정비법 개정

- 정비사업의 체계 통합
 - 뉴딜정책이 새로운 도시재생의 패러다임으로 자리 잡음과 동시에 「빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법」이 제정(2017년)됨과 동시에 「도시 및 주거환경정비법」도 전면 개정(2017.2.8.)되면서 정비사업의 대폭적 변화
 - 「2030 도시·주거환경정비기본계획」에서 다루는 범위에 대한 명확한 정립 필요
- 생활권 계획의 도입
 - 노후도 등 물리적 요건에 따른 정비예정구역 지정으로 재산권, 주민간 분쟁 등에 따라 주민제안을 통한 주민의사 반영 필요
 - 기존의 방식을 전면적으로 수정하여 주거지 전체에 대한 종합적 계획을 수립하는 계획으로 생활권 계획을 도입 (2012년 2월)
- 용적률 완화 및 재개발사업 공급대상 건축물 확대
 - 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 수립 및 정비계획 입안 시 주거지역의 경우 지자체의 조례에도 불구하고 국토계획법에 따른 용도지역별 최대 허용범위까지 적용이 가능하도록 용적률 완화
 - 용적률이 완화됨에 따라 추가로 확보되는 사업성에 대한 정비사업의 공공기여방안 강구 필요
 - 주택재개발사업이 도시환경정비사업과 통합되어 재개발사업으로 전환되면서 주택, 부대복리시설 및 오피스텔에 한하여 건축 가능했던 재개발사업이 종류의 제한이 없는 건축물의 공급이 가능할 수 있도록 개정

- 기존 주택재개발사업이 주로 아파트와 부대복리시설 등을 공급하던 것이라면, 통합된 재개발사업은 주택 외 백화점, 쇼핑몰, 아파트형공장 등 상업, 업무시설 공급이 가능하여 재개발사업의 사업성 증대 및 추진방향의 다양성 기대
- 반면 주거환경 정비를 위한 재개발사업이 사업성 위주의 건축물 공급으로 양호한 주택 공급 감소 가능성 우려

3. 대전광역시 도시 및 주거환경정비 조례 개정

- 정비주체의 사용비용(매몰비용) 지원가능 조례 개정
 - 정비사업의 추진을 목적으로 정비주체가 정비구역 지정 등 절차 진행을 위하여 비용을 사용하였으나 대내외적 사유로 인하여 정비사업의 추진이 어렵게 되어 정비사업이 사실상 무산된 경우 이미 투입된 비용의 문제로 정비사업의 해소가 어려운 경우가 발생됨에 따라
 - 대전은 금회 「도시 및 주거환경정비 조례」 개정(18.10.5 시행) 하여 정비사업이 추진되었으나 부득이한 사유로 정비주체가 해제를 원하는 경우 규정에 따른 사용비용의 70%까지 비용을 보조할 수 있도록 지원에 대한 제도적 장치를 마련

2 계획의 목적

1. 합리적인 토지이용 수립

- 「2030 도시·주거환경정비기본계획」은 「도시 및 주거환경정비법」에 의하여 도시기능 회복, 불량한 주거환경의 정비·개량을 통해 무분별한 정비사업을 방지함으로써 합리적인 토지이용과 쾌적한 도시환경 조성을 유도함

2. 종합적 정비계획 방향제시

- 「2030 도시·주거환경정비기본계획」은 도시개발 및 관리의 패러다임 변화를 통해 기존 주거방식의 한계와 문제점을 보완하며, 「도시 및 주거환경정비법」의 개정으로 기존 산발적·개별적인 정비계획을 탈피하여 주거지 전체에 대한 종합적 계획 수립을 목적으로 함

제1장

계획의 개요

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

II 계획의 성격 및 법적 지위

1 계획의 성격

- 도시기본계획 등 상위계획의 이념과 내용이 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업을 통해 실현될 수 있도록 도시정비의 기본방향과 목표를 설정하고, 그에 따른 실천전략을 제시함으로써 정비사업의 공공성과 정비를 위한 계획임
- 도시현황 및 장래변화에 대한 과학적이고 체계적인 분석과 부문별 기본방향 제시를 통하여 정비계획 수립 시 합리적인 토지이용 및 도시기능의 효율화를 도모하고 쾌적한 도시환경 조성을 위한 계획임

2 법적 지위

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 의거 광역시장은 도시·주거환경정비기본계획을 10년단위로 수립하여야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 의거 광역시장은 도시·주거환경정비기본계획을 5년단위로 타당성 여부를 검토하여야 함

III 계획의 범위

1 공간적 범위

- 대전광역시 시가지 내
39개 생활권 : 196.4km²

2 시간적 범위

- 기준년도 : 2018년
- 목표년도 : 2030년



3 내용적 범위

구분	계획의 내용
계획의 개요	<ul style="list-style-type: none"> • 계획의 배경 및 목적 • 계획의 성격 • 계획의 범위 및 계획수립 과정
기초현황 및 여건분석	<ul style="list-style-type: none"> • 자연·인문환경 검토 • 기초자료수집 및 현황분석 • 상위 및 관련계획 검토, 관련법규 검토
계획의 목표 및 기본방향	<ul style="list-style-type: none"> • 관련법제 및 정비여건 변화 • 「2020 도시 및 주거환경정비기본계획」 평가 • 계획의 목표 및 기본방향
생활권 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 생활권의 기본방향 • 생활권의 설정 • 생활권별 주거지 정비·보전·관리의 방향
부문별 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 주거지 관리계획 • 토지이용계획 • 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획 • 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획 • 교통계획 • 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획 • 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획 • 정비예정구역이 개략적 범위 • 단계별 정비사업 추진계획 • 거주민 및 세입자 주거안정대책 • 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안 • 역사적 유물 및 전통건축물 보존계획 • 공공 및 민간부문의 역할

제1장

계획의
개요

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

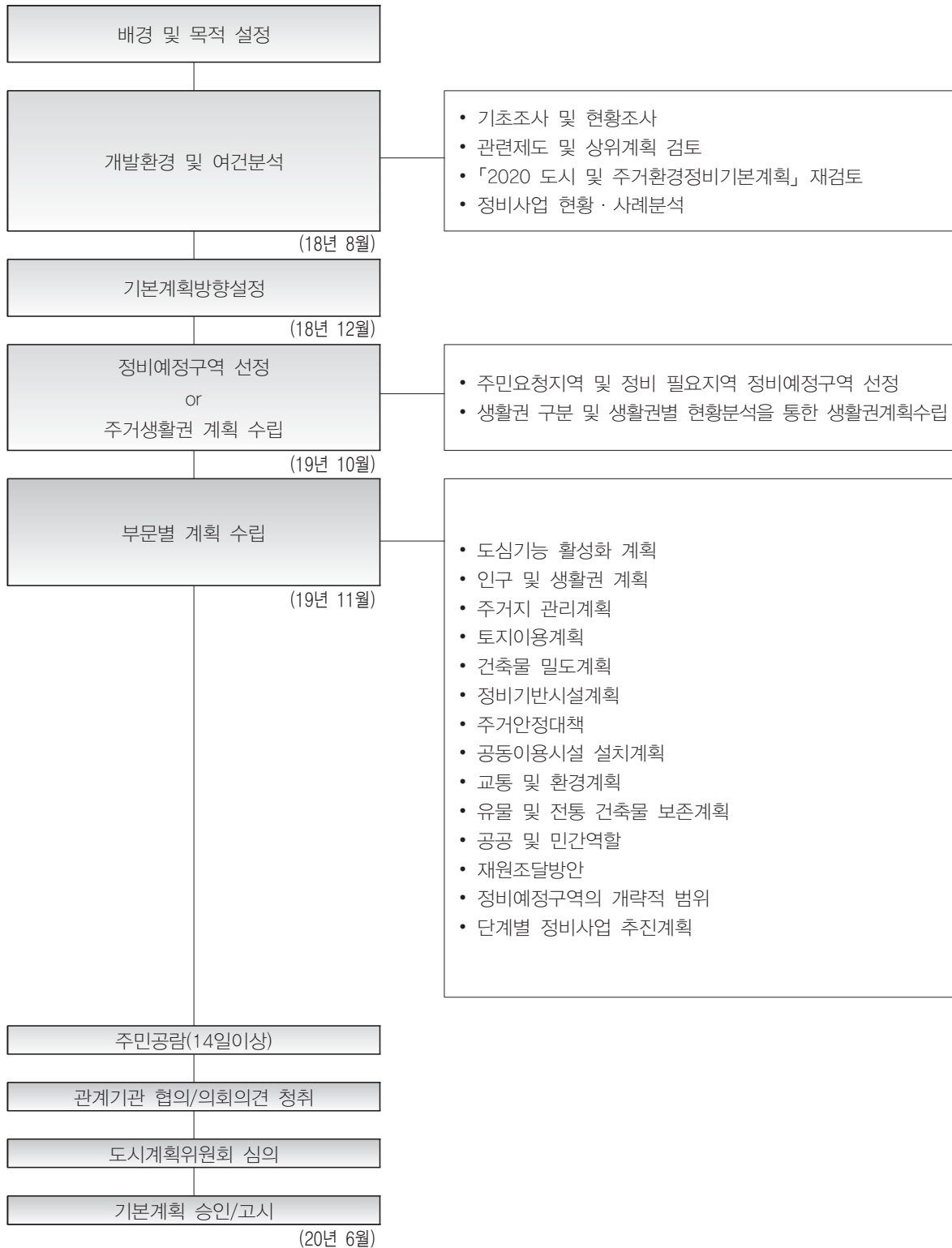
제8장

제9장

부록

IV 계획의 추진과정

1 기본계획 수립절차



02

현황 및 여건분석

- I. 대내외 여건 및 제도의 변화
- II. 상위 및 관련계획 검토
- III. 대전광역시 주거지정비관련 주민의식 조사
- IV. 2020 도시·주거환경정비기본계획의 평가
- V. 대전광역시 현황분석



I 대내외 여건 및 제도의 변화

① 도시개발 및 관리의 패러다임 변화

가. 기존 주거정비 방식의 한계와 문제점

1) 기존 주거정비 방식의 패러다임

■ 1960~1970년대

- '경제성장' 패러다임과 맞물려 산업 중심의 신도시 개발이 우선적으로 추진됨

■ 1980~1990년대

- 주택공급 우선시기로 기성시가지 관리정책과 함께 저소득층의 불량주거지 문제가 사회적으로 부각됨
- 양질의 주택 공급 및 대량 주택 공급을 통한 주택난 해소를 목적으로 하는 신도시 건설과 함께 도시 내 불량 주거지 정비를 위한 도시 재개발사업이 본격적으로 진행됨

■ 2000년대 이후

- 도시정책의 전환기로서, 도시의 지속가능성이 주요 화두로 대두됨
- 1990년대 말 문제시 되었던 도시 난개발 문제를 해소하기 위한 제도적 방지대책을 마련함

[그림 2-1-1 도시개발 주요 패러다임의 변화]

시대적 패러다임	1960년대 이전	1970	1980	1990	2000년대 이후
경제 성장		산업기지개발 촉진법			
	도시계획법	공업도시건설			
사회 배분		도시재개발법	택지개발 촉진법 주택건설 촉진법	도시및주거환경 정비법	
			재개발, 주거환경 정비사업	수도권 5개 신도시	뉴타운사업
환경 지속					국토계획법
			한강·검교 살은거리	환경영향평가	청계천· 살고싶은 도시

지속가능한 도시조성

제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

2) 기존 주거정비방식의 한계와 문제점

■ 전면철거 방식으로 인한 갈등 유발

- 전면철거 방식으로 인한 다세대/다가구 주택의 멸실로 저소득층 주거의 공급 악화 및 기존 세입자의 이전 및 지원대책 불충분으로 인한 갈등 유발

■ 획일적 개발로 인한 정체성 상실

- 아파트 위주의 획일적 주거지 정비방식으로 환경·역사·문화적 가치 등에 대한 고려가 미흡하여 지역의 정체성 상실

■ 주변지역과의 연계성 부족

- 개별 구역단위 정비계획으로 주변지역 기반시설과의 연계미흡 등 주변 지역과의 조화 부족

< 기존 주거정비방식의 득과 실 >



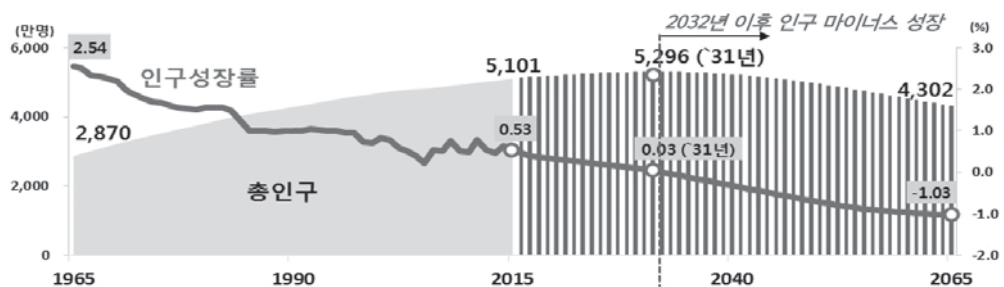
나. 사회적 구조 및 도시정비방식의 변화

1) 인구저성장(저출산) 및 고령화

■ 인구의 저성장

- 인구저성장 추세가 전국적으로 확산되고 있으며, 저출산·고령화로 인한 인구 정체로 인하여 인구구조가 급격하게 변화함
- 통계청 전망자료에 따르면, 우리나라 인구는 2031년 5,296만 명(중위추계)으로 정점에 이르고, 이후 감소하여 2065년에는 4,302만(1990년 수준)에 이를 것으로 전망됨

[그림 2-1-2 총인구 변화와 예측]

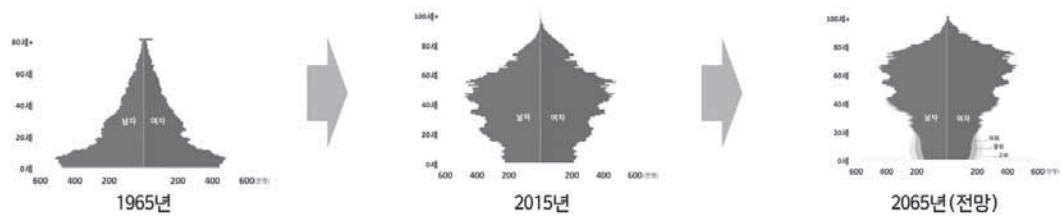


■ 고령인구 증가

- 65세 이상 비중 2015년 12.8%에서 2037년 30% 수준으로 증가하여 초고령사회에 이를 것으로 전망됨

※ 65세 이상 인구비율 기준: 7% 이상(고령화사회), 14% 이상(고령사회), 20% 이상(초고령사회)

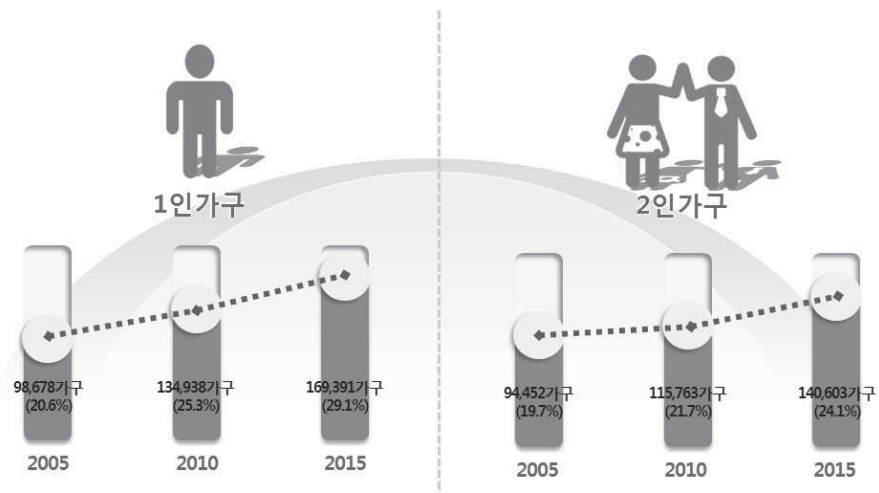
[그림-2-1-3 우리나라 인구피라미드 변화와 전망]



■ 가구구성의 소형화 및 다양화

- 최근 가구의 급격한 소형화가 진행 중이며, 1~2인 가구가 전체 가구의 절반 이상을 차지하는 등 1~2인 가구로 세대의 구성이 개편되고 있는 상황임
- 대전의 2인 이하 가구 구성비 (대전시) : 40.3%(2005년) → 53.2%(2015년)

[그림-2-1-4 대전 1인 및 2인가구의 비율 변화]



2) 도시정비방식 변화

■ 기존 도심공간의 쇠퇴에 따른 빈집 증가

- 도시 인구 정체 및 감소, 기존 도심공간의 쇠퇴로 인하여 기성 시가지 내에서는 주택수가 감소함에 따라 빈집이 증가하고 있음

제1장

제2장

현황
및
여건
분석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

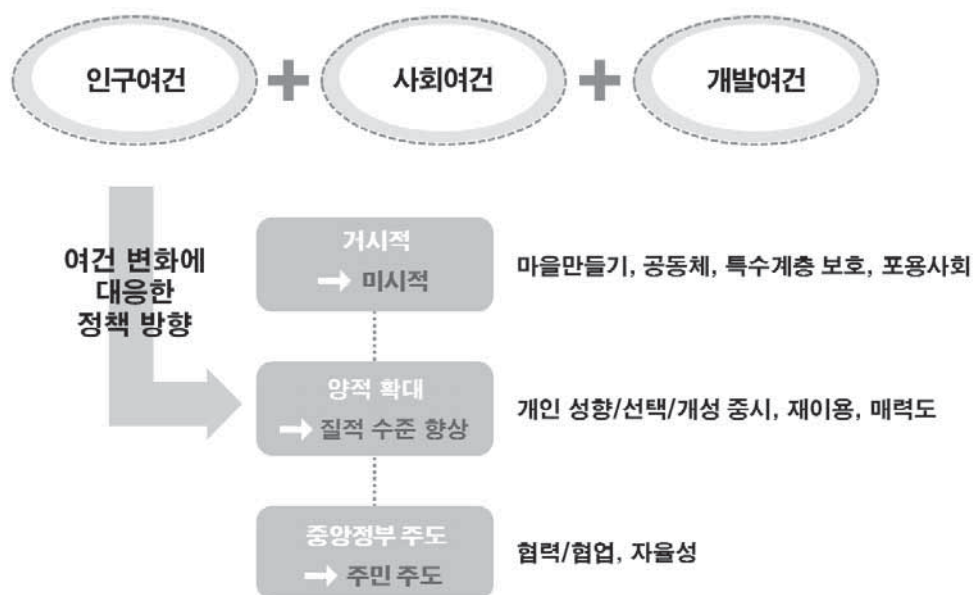
[그림 2-1-5 빈집 발생의 원인과 과정]



■ 인구감소시대의 도시정책 변화

- 그 동안의 주요 도시개발 수단이자 주택공급 방식이었던 신도시개발, 재개발 등의 신규개발·전면 철거개발방식을 지양하고, 기존 시가지 내 주거환경을 개선하기 위한 소형 정비방식이 주요 정비방식으로 활용될 가능성 증가
- 주민에 의한 주거환경의 보전·관리 방안인 마을가꾸기, 생활협동조합 등 지역활성화를 위한 공동체사업의 활성화

[그림 2-1-6 인구감소시대의 도시정책]



다. 도시개발의 패러다임 및 정부정책의 변화

1) 주거 및 도시개발의 패러다임의 변화

■ 주거 패러다임의 변화

- 산발적, 개별적인 정비계획을 종합하고 보전·관리개념을 적극 도입하여 주거지의 정비/보전/관리방안 마련 필요
- 공공주도의 정비사업 지정에서 생활권계획 등 가이드라인을 제공하여 주민의 의지와 필요에 따른 주거지 관리 방향 제시
- 4차 산업혁명과 LivingLab의 활성화에 기반한 패러다임의 변화로 주거정책도출에 지능정보기술의 활용 필수적
- 사용자의 의지에 기반한 주도적인 주거정책 도출 가능



■ 도시재생(urban regeneration) 확대

- 정의 : 신도시 중심으로 진행된 대도시지역의 무분별한 도시확장을 억제하고, 쇠퇴한 도심부 환경을 개선함으로써 인구 및 산업의 회귀를 촉진하고 재활성화를 모색하기 위한 도시정비방식
- 주요 방식 : 도시정비사업, 역세권 개발, 공공청사와 군부대 등 이전지 복합 활용, 문화·관광자산 활용 등

■ 스마트시티 활성화

- 정의 : 스마트시티가 새로운 도시모델로서 주목 받고 있지만 개념에 대해서는 다양한 정의가 존재하며, 우리나라는 ‘도시의 경쟁력과 삶의 질 향상을 위하여 건설, 정보통신기술 등을 융·복합하여 건설된 도시기반시설을 바탕으로 다양한 도시 서비스를 제공하는 지속가능한 도시’로 정의함(「스마트도시조성 및 산업진흥 등에 관한법률」(2017.3.개정))

제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

제2장

현황 및 여건분석

- 스마트시티 특성 : 초기의 스마트시티는 지능화된 도시, 지속가능한 도시 등 목적 지향적 관점이 지배적이었으나, 현재는 수단, 또는 과정적 의미로 개념이 재정립되고 있음

[그림 2-1 -7 스마트시티의 특성]

스 마 트 시 티	목적/결과 지향적 관점	도시지향점	지속가능한 도시 ICT 기술을 접목한 지능화된 미래도시
		도시가능성	시민과 기업 등 도시의 주체들이 체감하게될 효과 중시 (삶의 질, 시민, 거버넌스, 이동성 등)
	수단/과정 지향적 관점	도시문제 해결수단	도시의 비효율성 및 도시문제를 해결하는 수단과 과정을 중시 정형화된 것이 아닌 스마트시티 접근, Smarter city
		도시운영관리 (도시 플랫폼)	도시가 하나의 운영체계가 되어 데이터를 공유하고 새로운 산업과 서비스를 창출하는 플랫폼으로서의 도시

■ 축소도시 개념의 적용

- 축소도시는 1988년 독일에서 처음 사용된 용어로 ‘지속적이고 심각한 인구감소로 인해 주택, 기반시설 등의 공급과잉 현상이 나타나고 있는 도시’를 지칭
- 인구 유출과 신시가지 개발로 인하여 빈집 등의 유헴·방치 부동산이 증가하는 추세이며, 빈집 증가는 도시지역에서 더 두드러지고 있음
- 국토연구원에서는 전국 77개 도시를 대상으로 ‘인구변화 패턴(1995~2015년)’과 ‘정점대비 인구감소율(1975~2015년)’ 기준을 사용하여 축소도시를 선정함(20개)
- 이들 도시에서는 인구 감소, 부동산 방치, 공공시설 운영적자 등으로 인하여 재정적 어려움을 겪고 있어 전략적인 ‘도시 다이어트’가 시급

[그림 2-1 -8 축소도시 현황]

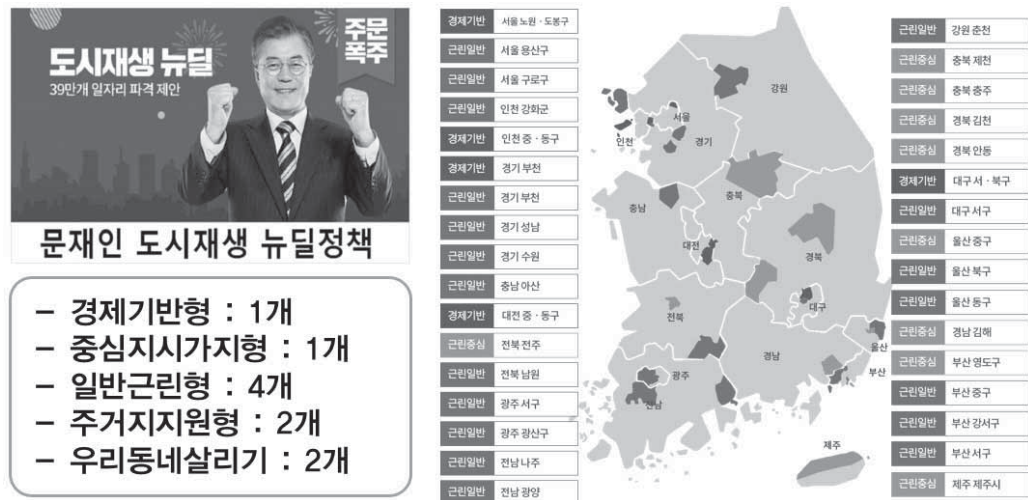


2) 정부정책의 변화

■ 패러다임의 변화

- 문재인 정부의 도시재생 뉴딜정책 지원방안 적극 추진
- 창조문화센터 조성 및 대전역세권 개발 등 구도심 활성화정책의 실현가능성 증대를 위한 주거재생정책 마련

[그림 2-1-8 도시재생 뉴딜정책 적용 현황]



2 도시 및 주거환경정비법 개정

가. 정비사업의 체계 통합

1) 유사 관련제도의 통합 및 분리운영

- 전면철거방식의 기존 정비사업 및 재정비촉진사업의 한계를 해소하기 위해 2013년 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법(도시재생법)」이 제정되어 시행(2014년)되어 도시정비사업이 도시재생사업으로 전환되는 계기 마련
- 이와 함께 도시성장 패러다임 변화와 문재인 정부 출범으로 도시재생 뉴딜정책이 새로운 도시재생의 패러다임으로 자리 잡음
- 이와 발 맞춰 사회적 문제로 대두되고 있는 빈집 문제 해소 및 주민주도형 소규모 정비사업 활성화를 위해 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 제정(2017년) 됨과 동시에 「도시 및 주거환경정비법」도 전면 개정(2017.2.8.) 되면서 정비사업의 대폭적 변화
 - 기존 6개로 구분된 정비사업을 3개 유형으로 통·폐합하고 통합되는 사업은 대상지역 구역지정기준 및 시행방식 등도 동일하게 규정

제1장

제2장

현황
및
여건분석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

제2장

현황 및 여건분석

- 노후 주거지 관리방식이 도시정비법과 소규모주택정비법으로 분리하여 운영하게 됨
⇒ 도시·주거환경정비기본계획에서 다루는 범위에 대한 명확한 정립 필요

[그림 2-1-9 정비사업 유형 통합 및 분리]

구분	도시환경정비사업	주택재개발사업	주택재건축사업	주거환경개선사업	주거환경관리사업	가로주택정비사업
대상 지역	상·공업지역	노후불량 건축물밀집	공동주택	저소득자 집단거주	단독주택 및 다세대 밀집	노후불량주택 밀집 가로구역
통합	재개발사업		재건축사업	주거환경개선사업		소규모 정비 특례법으로 이동

[그림 2-1-10 정비사업의 유형별 대상지역 및 목적]

주거환경개선사업

- 도시 저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
※ 정비계획 입안 기준 통합



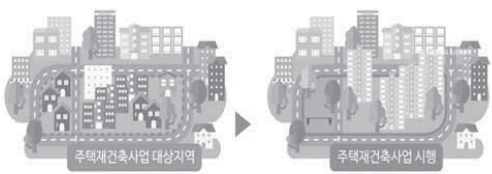
재 개발 사업

- 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업
※ 정비계획 입안 기준 통합



재 건축 사업

- 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업
- 정비계획 입안 기준 변경: 노후·불량건축물의 기존 세대수 200세대 이상 (변경 전: 300세대)



나. 생활권 계획의 도입

1) 도입배경

- 노후도 등 물리적 요건에 따른 정비예정구역 지정으로 재산권, 주민간 분쟁 등에 따라 주민제안을 통한 주민의사 반영 필요
- 기존의 방식을 전면적으로 수정하여 주거지 전체에 대한 종합적 계획을 수립하는 계획으로 생활권 계획을 도입 (도시 및 주거환경정비법 2012년 개정)

2) 생활권 계획의 개념

- 생활권계획이란, [정비예정구역 지정] 제도를 대체하고 정비구역에 한정하여 관리하던 기존의 정비 방식을 전면적으로 수정하여 주거지 전체에 대한 종합적 계획을 수립하는 계획으로
- 「도시 및 주거환경정비계획」의 부문별 계획에 해당되며, 정비예정구역의 범위와 단계별 정비사업 추진계획을 대체하는 계획
- 생활권 설정, 주거지 생활권별 기반시설 설치계획, 주택수급계획, 주거지의 정비·보전·관리의 방향을 포함한 생활권 계획을 수립할 경우 정비예정구역지정 생략 가능
 - 그동안 정비예정구역 지정 이후 사업추진이 부진한 경우 노후화가 더욱 심화되고 기반시설 확충에서 배제 되는 등 부작용이 많았으며,
 - 단위 정비예정구역에 한하여 예정구역 지정됨에 따른 동일 생활권내 부족한 광역적 기반시설의 설치계획을 수립하는데 미흡

다. 용적률 완화 및 재개발사업 공급대상 건축물 확대

1) 용적률 완화

- 「도시·주거환경정비기본계획」 수립 및 정비계획 입안 시 주거지역의 경우 지자체의 조례에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역별 최대 허용범위까지 적용이 가능하도록 용적률 완화
- 용적률이 완화됨에 따라 추가로 확보되는 사업성에 대한 정비사업의 공공기여방안 강구 필요

2) 재개발사업 공급대상 건축물 확대

- 주택재개발사업이 도시환경정비사업과 통합되어 재개발사업으로 전환되면서 주택, 부대복리시설 및 오피스텔에 한하여 건축 가능했던 재개발사업이 용도지역에 맞는 건축물의 공급이 가능할 수 있도록 개정하여 공급대상 건축물을 확대
- 기존 주택재개발사업에서 아파트와 부대복리시설 등을 공급하였다며, 통합된 재개발사업에서는 용도지역에서 허용하는 모든 건축물을 건축할 수 있도록 함으로써 복합개발이 가능하도록 확대
- 재개발사업으로 통합된 도시환경정비사업은 정비구역별 건축물 용도지정을 폐지하고, 도심활성화시설과 청년주택 건설에 따른 인센티브를 부여함으로써 공급대상 건축물을 확대하여 도심기능 강화를 유도

제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

3 대전광역시 도시 및 주거환경정비 조례 개정

가. 정비주체의 사용비용(매몰비용) 지원가능 조례 개정

1) 조례개정 사유 및 목적

- 정비사업의 추진을 목적으로 정비주체가 정비구역 지정 등 절차 진행을 위하여 비용을 사용하였으나 대내외적 사유로 인하여 정비사업의 추진이 어렵게되어 정비사업이 사실상 무산된 경우 이미 투입된 비용의 문제로 정비사업의 해소가 어려운 경우가 발생됨에 따라
- 대전은 금회 「도시 및 주거환경정비 조례」 개정(18.10.5 시행)하여 정비사업이 추진되었으나 부득이한 사유로 정비주체가 해제를 원하는 경우 규정에 따른 사용비용의 70%까지 비용을 보조할 수 있도록 지원에 대한 제도적 장치를 마련

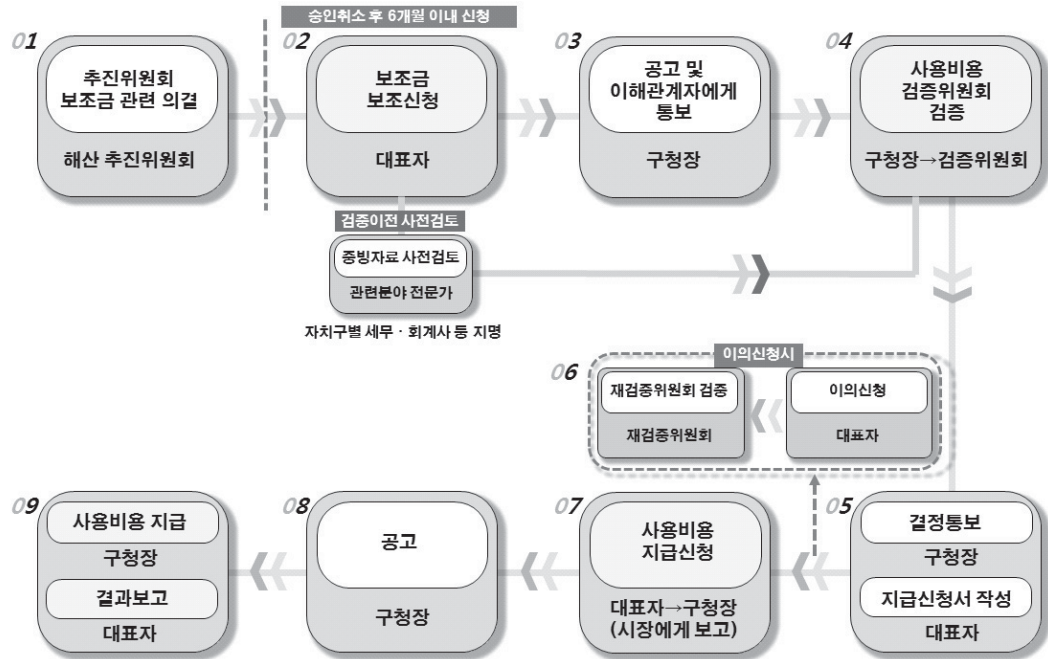
「대전 도시 및 주거환경정비 조례」 제13조 추진위원회 및 조합비용의 보조비율 및 보조방법 등

- 1) 영 제17조제1항제4호에서 “시·도 조례로 정하는 비용”이란 추진위원회 승인 또는 조합설립인가 이후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무를 수행하기 위하여 사용한 비용으로서 총회(주민총회를 포함한다)의 의결을 거쳐 결정한 예산의 범위에서 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용을 말한다.
 1. 법 제32조제1항, 영 제26조에서 규정한 업무
 2. 법 제45조제1항, 영 제42조에서 규정한 업무
- 2) 추진위원회 또는 조합의 사용비용에 대한 보조 금액(이하 “보조금”이라 한다)은 제14조에 따른 검증위원회 또는 제15조에 따른 재검증위원회의 검증을 거쳐 결정한 금액의 100분의 70 이내로 한다.

2) 정비사업 추진위원회 사용비용 보조 대상

- 추진위원회 업무항목별 사용비용 보조 대상은 다음 각 호의 비용을 말한다. 단, 업무항목별 기타비용의 경우 검증위원회에서 검증하여 인정되는 경우
- ‘외주용역비’는 감정평가 수수료, 정비사업전문관리, 정비계획, 건축설계, 세무·회계용역비, 안전진단비, 기타외주용역비로 구분
- ‘기타사업비’는 민원처리비, 기타사업비로 구분
- ‘회의비’는 주민총회비, 추진위원회 회의비용으로 구분
- ‘인건비’는 급여, 퇴직금 및 예치금, 기타인건비, 복리후생비로 구분
- ‘운영비’는 통신비, 여비교통비, 보험료, 도서인쇄비, 사무용품비, 소모품비, 업무추진비, 판공비, 수도광열비, 수선비, 임차료 및 임차보증금, 광고선전비, 지급수수료, 기타비용으로 구분

[그림 2-1-11 사용비용 보조금 지급 절차 예시]



제1장

제2장

현황 및
여건분석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

II 상위 관련계획 검토

1 도시기본계획

가. 계획의 목표

『사람이 행복한 과학도시』 대전

■ Global City

- 주변도시를 아우르는 충청광역권 중추도시(Megalopolis) 역할을 수행하고 세계적인 국제과학도시로 발돋움하는 도시

■ Human City

- 다양한 문화가 공존하고 거리의 활력이 넘치는 Exciting 도시

■ Green City

- 대중교통 중심도시 및 100세 건강도시 형성을 통해 저탄소 녹색성장을 실현하는 도시

나. 도시공간구조

[그림 2-II-1 도시공간구조]

1) 도시공간구조 골격구상

- 도시의 성장관리 및 지속가능성을 고려한 분산집중형 도시공간구조 설정
- 전체 도시권의 거점들을 집중적으로 개발하고
- 도심과 거점간의 녹지 등 오픈스페이스 분리
- 분산된 거점간의 대중교통망(환상형 교통망)에 의한 접근성 향상
- 녹지축 설정 및 연결 등을 통해 자연환경 보전과 도심녹지확보로 온실가스 저감



[표 2-11-1 거점별 도시공간구조의 발전전략]

구 분		설 정 근 거	발 전 전 략	비 고
2핵	둔산	<ul style="list-style-type: none"> · 도심 기능이 가장 강력 · 행정업무의 중심 	<ul style="list-style-type: none"> · 대전광역시 거점 · 광역 행정업무의 중심지로서 교육, 의료의 고차서비스 산업 활성화 	
	원도심	<ul style="list-style-type: none"> · 도심기능유지 · 상업문화의 중심 	<ul style="list-style-type: none"> · 광역 상업문화의 거점 · 광역적 접근성 양호, 철도 및 도시철도의 역세권 조성, 원도심 활성화 사업 추진 	
10 거점	유성	<ul style="list-style-type: none"> · 중심성 강화 · 관광위락의 중심 · 세종시의 배후지역 	<ul style="list-style-type: none"> · 서부발전의 거점(세종시, 공주) · 세종시 지원서비스산업 육성 · 유성시장 재정비촉진사업, 구암역주변 터미널 조성, 유성역세권 조성 	
	신탄진	<ul style="list-style-type: none"> · 신탄진 및 상서평촌 재정비촉진사업 추진 	<ul style="list-style-type: none"> · 북부지역(청주, 청원 등)의 연계 거점 	
	진잠	<ul style="list-style-type: none"> · 도안신도시 및 주변지역의 개발 	<ul style="list-style-type: none"> · 서남부지역(계룡, 논산)의 연계 거점 · 도안신도시의 지역중심 역할 	
	노은	<ul style="list-style-type: none"> · 신개발지역, 세종시와의 연계강화 	<ul style="list-style-type: none"> · 세종시와의 연계 거점 · 상업·업무의 중심지, 거점역세권 조성 	
	도안	<ul style="list-style-type: none"> · 도안신도시 개발 	<ul style="list-style-type: none"> · 서남부 발전 거점 	
	용문	<ul style="list-style-type: none"> · 정비사업에 따른 중심성 강화 	<ul style="list-style-type: none"> · 상업중심지 · 용문네거리 주변 정비사업추진, 거점역세권 조성 	
	중리	<ul style="list-style-type: none"> · 중심성 증가 추세(인구, 밀도 등) 	<ul style="list-style-type: none"> · 신탄진과의 연계 거점 · 상업, 위락의 중심지 	
	오류	<ul style="list-style-type: none"> · 서대전 네거리, 대형 판매시설 등에 의한 중심성 	<ul style="list-style-type: none"> · 상업 중심지 · 대중교통 환승 거점 	
	관평	<ul style="list-style-type: none"> · 대덕연구개발특구의 중심 	<ul style="list-style-type: none"> · 대덕연구개발특구의 생활권 중심 	
	가오	<ul style="list-style-type: none"> · 대전 남동부 개발의 중심지역 	<ul style="list-style-type: none"> · 낭월, 판암생활권 중심과 연계된 지역거점 	
13 생활권 중심	관저	<ul style="list-style-type: none"> · 대규모 주거지 및 쇼핑센터 입지 	<ul style="list-style-type: none"> · 주거중심지 · 진잠의 지역중심 배후기능 	
	낭월	<ul style="list-style-type: none"> · 동남권 발전의 교두보 	<ul style="list-style-type: none"> · 동남권 개발거점 	
	내(변)	<ul style="list-style-type: none"> · 원도심과 도안신도시 연계 	<ul style="list-style-type: none"> · 도안신도시와 원도심의 연계 거점 	
	도룡	<ul style="list-style-type: none"> · 엑스포과학공원 입지 	<ul style="list-style-type: none"> · 문화관광 중심지 	
	송촌	<ul style="list-style-type: none"> · 중심성 증가 	<ul style="list-style-type: none"> · 신탄진과의 연계 거점 	
	신동	<ul style="list-style-type: none"> · 국제과학비즈니스벨트 입지 	<ul style="list-style-type: none"> · 대덕연구개발특구와 국제과학비즈니스벨트의 연계 거점 	
	연축	<ul style="list-style-type: none"> · 도시개발사업 	<ul style="list-style-type: none"> · 대덕의 행정, 상업, 업무 중심지(대덕구청 이전) 	
	오정	<ul style="list-style-type: none"> · 재정비촉진사업으로 중심성 강화 	<ul style="list-style-type: none"> · 주거중심지 	
	용전	<ul style="list-style-type: none"> · 복합터미널 위치 	<ul style="list-style-type: none"> · 상업, 업무 중심지 	
	유천	<ul style="list-style-type: none"> · 복합정비사업 추진 	<ul style="list-style-type: none"> · 상업, 업무 중심지 	
	판암	<ul style="list-style-type: none"> · 동부 발전의 교두보 	<ul style="list-style-type: none"> · 동부 발전 거점 	
	학하	<ul style="list-style-type: none"> · 도시개발사업 	<ul style="list-style-type: none"> · 주거 및 문화 중심지 	
	도마	<ul style="list-style-type: none"> · 재정비촉진사업에 따른 중심성 강화 	<ul style="list-style-type: none"> · 도안신도시와 원도심의 연계 거점 · 주거 및 상업 중심지 	

제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

제2장

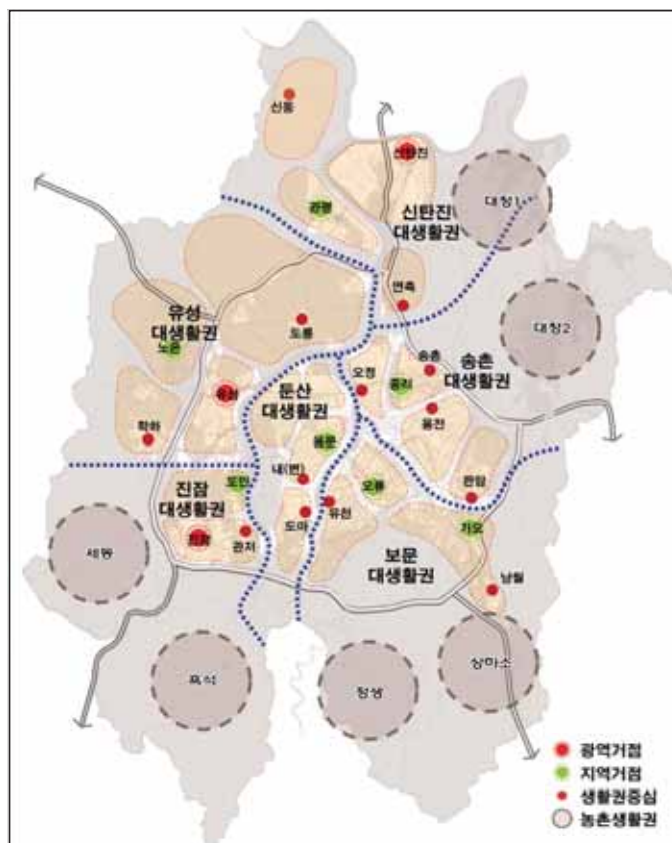
현황 및 여건분석

2) 생활권 구상

- 2030년 대전도시기본계획은 2020년 대전도시기본계획 생활권 계획의 기본원칙을 유지
- 대생활권 6개 권역은 유지하되, 중생활권은 국제과학비즈니스벨트 조성사업이 추진 되는 유성구 신동 일원 1개 권역을 추가하여 20개 권역에서 21개 권역으로 변경

[표 2-11-2 생활권별 인구계획 및 생활권 구분도]

구 분	현황인구 (인)	현황인구밀도 (인/ha)	계획인구밀도 (인/ha)	계획수용인구 (인)
계	1,518,540	231	222	1,850,000
신탄진생활권	125,309	238	220	173,000
유성생활권	193,166	232	237	289,000
둔산생활권	434,254	286	264	441,000
송촌생활권	348,860	214	212	360,000
진잠생활권	95,863	170	206	245,000
보문생활권	321,088	214	193	342,000



다. 단계별 개발계획

- 도시공간구조 설정방향에 부합되는 시가지정비 및 개발사업의 우선적 시행
- 주거, 상업, 공업의 시가화용지는 용지별 토지수요 산정결과를 고려하여 단계별로 배분
- 시가화예정용지는 단계별 계획인구 및 계획인구밀도에 부합되도록 단계별로 배분
- 비도시지역의 지구단위계획구역은 계획관리지역내 총량범위 내에서 공급하고, 생활권별로 구분하지 않음
- 시가화예정용지는 수요발생시 생활권별로 단계별 총량범위 내에서 개발계획을 수립하여 개발
- 시가화예정용지의 개발은 국책 및 지역현안사업 등 시급한 사안에 대해 우선적으로 공급하고 친환경적 개발 유도

[그림 2-11-2 단계별 시가지 개발계획]



[표 2-11-3 단계별 시가지 개발계획]

구 분 (km ²)	1단계 (2010년~2015년)	2단계 (2016년~2020년)	3단계 (2021년~2025년)	4단계 (2026년~2030년)
계획구역	539.90	539.90	539.90	539.90
시가화용지	99.86	107.70	108.14	108.14
주거용지	75.32	81.78	82.22	82.22
상업용지	9.85	9.85	9.85	9.85
공업용지	14.69	16.07	16.07	16.07
시가화 예정용지	5.07	17.29	22.00	24.57
보전용지	434.97	414.91	409.76	407.19

제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

라. 교통계획

1) 도시교통체계

■ 대중교통 중심의 녹색교통 계획 수립

- 자동차 중심의 교통체계에서 대중교통 중심의 교통체계로 전환하고 녹색교통을 주요 교통수단으로 도입하여 환경적인 건전성과 효율적인 연계방안 수립
 - 보행 및 자전거 교통을 포함한 인간중심의 녹색교통이 정착될 수 있도록 대중교통 우선가로 지정 및 운영
 - 교통정보 통합 및 통합요금체계 실시, 환승체계 개선 등으로 대중교통 통합네트워크 구축
 - 탄소배출 저감형 교통수단의 보급과 확대를 지속가능한 계획 수립
- 주변도시와의 광역연계체계 구축
 - 세종시, 청주 등 주변도시와의 원활한 연계 및 편리한 교통서비스 제공계획 수립
 - 주변도시와 협력체계를 구축하여 권역별 자동차 통행량 분산 및 대중교통의 효율성 추구
- 교통복지 강화
 - 기존 수송효율성 중심의 교통체계에서 쾌적하고 안락한 교통환경 조성을 위한 교통정책 수립
 - 교통약자를 배려하는 교통체계 구축으로 안전하고 편리한 교통시설 및 수단을 지속적 확충
- 교통서비스에 대한 사회적 형평성 강화
 - 대중교통서비스 소외지역 파악과 교통약자들을 배려한 유니버설 디자인 개념을 적용
 - 대중교통기관 및 교통행정에서 대중교통서비스의 지속적인 홍보 및 이용 활성화 유도
 - 교통서비스 수준 제고 및 교통약자를 배려한 계획으로 안전성, 편리성, 정시성, 쾌적성 실현
- 교통물류거점 및 연계체계 고도화
 - 물류시설의 체계적인 확충 및 기능개선, 중소기업 물류공동화를 통한 물류체계의 경쟁력 강화
 - 불법주차 문제 및 조업주차환경 개선을 통한 원활한 물류활동 지원 및 저탄소 화물수송체계 확립

[그림 2-11-3 도시간선가로망 구상도]



2) 계획과제

목	표	전	략	시	책
저탄소 녹색교통체계 구축	녹색교통 활성화				· 도시철도의 활성화 및 노선체계 효율화
					· 보행 및 자전거 등 녹색교통 수단의 활성화
					· 배출가스 저감 및 연료효율 제고
					· 도로시설물 유지 관리 강화
	대중교통 통합 네트워크 구축				· 대중교통간 원활한 환승체계 구축
					· 효율적인 대중교통 운영시스템 구축
	교통약자를 위한 시설도입 및 서비스 환경개선				· 수요 대응형 교통서비스 제공
					· 장애물 없는 보행환경 조성
도시철도 역세권 등 대중교통 결절점 주변 기반시설 정비	역세권 중심의 토지이용 복합화				· 어린이 보호구역 개선, 여성친화적 보행환경 등 유니버설 디자인 도입
					· 역세권의 다양한 기능부여 및 복합적 이용
					· 대중교통체계와 연계한 밀도관리계획 수립
대중교통 중심의 자동차 네트워크 구축	자동차교통 및 대중교통 노선 재검토				· 터미널 시설 확충 및 개선, 시설입지 재조정
					· 도로교통, 도시철도 및 대중교통시설의 연계
주변 도시와의 광역교통체계 구축	효율적 광역교통체계 구축 및 원활한 교통서비스 제공				· 도심 및 생활권간의 입체적인 대중교통 노선 구축
					· 대전광역시를 중심으로 주변도시(세종, 청주, 공주, 논 산, 금산, 옥천)를 연결하는 광역교통망 형성
					· 세종시 연계를 위한 첨단 교통시스템 구축
효율적인 물류체계 구축	물류시설의 확충 및 체계 정비				· 대전광역시~세종시간 녹색교통 네트워크 구축
					· 물류시설의 확충 및 지역별/기능별 체계 정비
					· 노후화된 물류시설의개선 및 물류공동화
	효율적인 운송시스템 구축 및 공영차고지 확충				· 화물자동차 공영차고지 확충
					· 화물차 통행관리를 통한 효율적 화물운송 체계 구축
	물류정보화 추진				· 물류정보체계 구축 및 물류 DB관리
					· 도시물류정보시스템과 지능형 교통시스템과의 연계

제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부
록

마. 도심 및 주거환경계획

1) 원도심의 재정비

- 도시의 외연적 확산보다 기존 시가지내 가용토지의 효율적 이용을 원칙으로 하며, 원도심 활성화를 위한 도시기반시설의 정비 및 확충을 우선함
- 유휴공간 정비를 통해 쾌적한 보행환경을 조성하고 사람과 이야기가 모이는 활기찬 공간으로 조성

2) 역세권 중심의 토지이용 효율화

- 토지외곽 신규개발을 억제하고 기존 도심 고밀압축개발을 우선
- 역세권 주변지역의 우선 정비 및 복합환승시설 확충 등 대중교통시설 이용환경 개선

3) 다양한 주택유형 도입

- 아파트로 획일화되어 있는 주거유형이 변화될 수 있도록 다양한 주택 유형을 도입하고 특색있는 경관 조성 및 지역 이미지를 창출
- 1~2인 가구 수요 및 고령자를 위한 다양한 유형의 도시형 주택 건설을 유도

4) 사회적 약자를 고려한 주거안정

- 사회적 약자들의 주거안정을 위하여 저소득층 및 고령자들을 위한 공공임대 주택의 재고 확대

5) 기존 주거환경의 지속적 관리 및 유지

- 리모델링 수요에 대응한 제도 정비와 다양한 지원체계 방안 마련
- 노후·불량한 도시기반시설의 즉시적 정비와 지속적 관리

목 표	전 략	시 책
원도심의 활성화	원도심의 재정비	· 유휴공간 활용을 통한 지역재생력 제고
		· 도시기반시설의 정비 및 확충
		· 보행자 중심의 테마거리 조성
	역세권 중심의 토지이용 효율화	· 원도심 상업기능재생 및 지역상권 활성화
		· 도시외곽 신규개발을 억제하고 기존 도심 고밀압축개발 유도
		· 역세권 주변지역의 우선정비 및 대중교통시설 정비
다양한 주거유형 도입	주거유형의 다양화	· 주택유형별 공급비율 조정과 도시의 경관 등을 고려한 주택공급 유도
	다양한 수요변화에 따른 소형주택 공급확대	· 1~2인 가구를 위한 도시형 생활주택 공급과 정비사업 추진시 소형 주택 확보
	사회적 약자를 위한 주거지원 확대	· 장기임대주택 중심으로 공공임대주택 비율재고 확대
		· 임대료 및 주거비 지원제도 시행방안 확대
기존 주거환경 지속적 관리	정비사업의 확대	· 정비사업의 원활한 추진을 위한 공공차원의 지원 확대
		· 세종시 개발에 따른 일시적 주택수요에 대응
	노후주택 리모델링사업 지원 확대	· 노후주택의 리모델링 사업의 유도 및 제도 정비
	농촌지역 거주환경 개선을 위한 지원 확대	· 농촌지역 공동체 형성을 위한 관리시스템 도입
		· 주거환경의 질적향상을 위한 문화 인프라 확충 및 마을경관 개선

제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

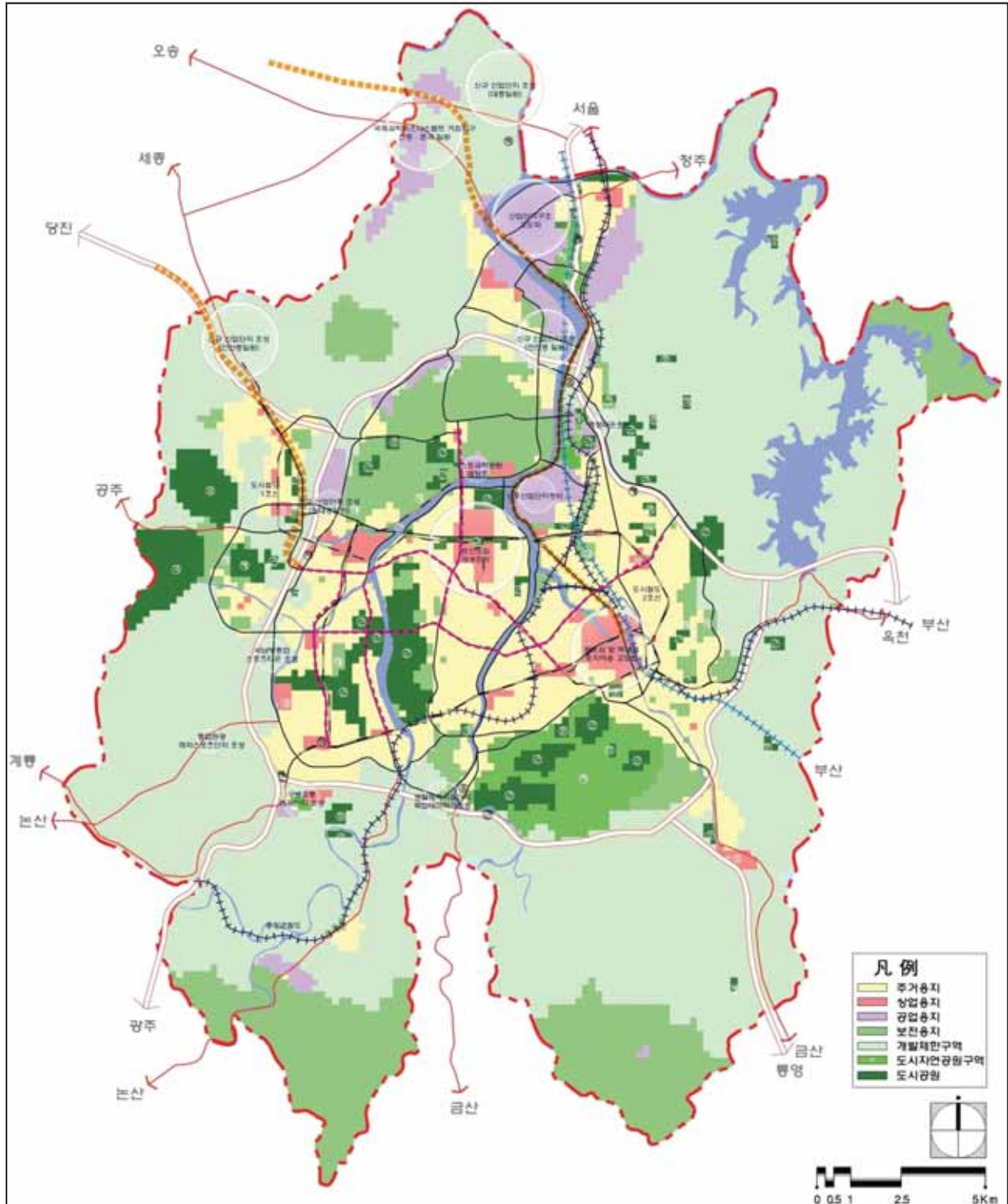
제2장

현황 및 여건분석

2 도시지표

구 분			단 위	2010년	2015년	2020년	2025년	2030년
생활 환경	주택	가구수	천가구	538	609	692	738	784
		주 택 수	천호	536	635	747	828	913
		보 급 률	%	100.6	104.3	108.0	112.2	116.4
	상수도	급수인구	천인	1,512	1,614	1,747	1,800	1,850
		보 급 률	%	99.6	99.6	99.8	100.0	100.0
		1인1일급수량	ℓ	350	330	310	300	300
	하수도	하수처리인구	천인	1,478	1,594	1,730	1,789	1,850
		보 급 률	%	97.3	98.4	98.9	99.4	100.0
문화 환경	문화기반시설		개소	50	60	70	80	90
	테마거리 조성사업 준공		건(누계)	8	110	12	14	16
복지 환경	사회 복지 시설	보육시설	개소	1,400	1,540	1,680	1,826	1,970
		장기요양보호시설	개소	122	157	188	219	250
		아동복지시설	개소	13	23	23	23	23
		노인복지시설	개소	8	18	24	31	40
		장애인복지시설	개소	18	20	22	23	23
		여성복지시설	개소	10	13	15	15	15
	노인일자리 사업		인(누계)	7,200	10,000	14,000	18,000	23,000
	보육도우미 확대		인(누계)	50	200	300	400	500
	장애인 콜택시		대(누계)	60	85	110	135	160
	저상버스		대(누계)	87	190	210	230	250
공원 녹지	근린공원		천㎡	17,027	18,159	19,616	20,177	20,737
	주제공원		천㎡	6,021	6,412	6,937	7,135	7,333
	어린이공원 및 소공원		천㎡	890	949	1,025	1,055	1,084
	도시공원 조성률		천㎡	44.5	46.3	48.1	49.9	51.7
교통	공영주차장 면수		면	1,350	1,600	2,000	2,500	3,000
	버스전용차로 연장		km	56	80	90	100	100
	자전거전용도로 연장		km	156	200	250	300	350
	혼잡도로 개선구간		km	27	35	45	55	65
	자전거 이용시설		대	38,658	42,267	46,211	50,522	55,236
	대중교통 1일 이용객 수		천인	502	565	636	717	807
	대중교통 수단분담률		%	21.7	25.0	35.0	37.5	40.0
	시내버스 유개승강장 비율		%	77	90	95	100	100
	화물자동차집중관리도로통행속도		km	28	30	32	34	36
	화물차 공차 통행률		%	35	30	25	20	20
환경	녹색교통 수단비율	시내버스중 CNG버스 비율	%	90	100	100	80	60
		시내버스 중 전기버스 비율	%	—	—	—	20	40
	신재생에너지 공급 목표		%	2.4	4.3	6.0	8.6	11.0
	미세먼지 농도		μg/m³	43	40	35	25	20
	3대하천 생태복원		km	17.0	52.3	55.1	57.5	60.0

[그림 2-11-3 2030 대전도시기본구상도]



제1장

제2장

현황 및 여건분석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

Ⅲ 대전광역시 주거지정비관련 주민의식 조사

① 주민의식 조사 개요

가. 주민의식조사 시행 사유

- 「2030 대전 도시·주거환경정비기본계획」 효율적인 수립을 위하여 대전시 기성시가지의 주거환경개선 및 균형발전 등의 정책대안과 장기적으로 주거생활의 질을 높이는 사안에 대하여 주민들의 의견을 반영하기 위하여 시행

나. 주민의식조사 조사개요

1) 주민의식조사 설계

구 분	내 용
조사대상	· 대전시 기성시가지 일대 지역주민
조사방법	· 구조화된 설문지를 이용한 1:1 개별면접조사
표본크기 [유효표본]	· 전체 : 500명
신뢰수준	· 95%(± 4.4%p)
조사기간	· 2018년 11월 1 일 ~ 11 월 16 일
조사기관	· 설문 전문기관 의뢰

2) 조사내용

Category	문 항
응답자 특성	· 거주지(구역), 성별, 연령, 직업, 가구 월 평균 소득
거주환경에 관한 사항	· 현 주택 거주기간
	· 현 거주주택 유형
	· 현 거주주택 면적
	· 실제 가구 구성원
	· 거주주택의 점유형태
	· 현 거주지 선택 이유

거주환경 만족도	<ul style="list-style-type: none"> 거주주택에 대한 만족 정도 ▷ 불만족 이유
	<ul style="list-style-type: none"> 거주 주변 환경(동네) 만족 정도 ▷ 불만족 이유
정비사업에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> 대전시 정비사업의 미추진 현황 인지도 기성시까지 일원 미추진 사업 해제 가능성 인지도 정비예정구역이 해제될 경우, 희망하는 대안사업 정비사업 활성화를 위해 필요한 점 정비사업 기간 중 희망하는 주거대책 계획 정비사업 완료 후 재거주 의사 ▷ (없다 응답자 대상) 이주 계획 지역 정비사업 완료 후 재정착을 위한 대책 정비사업 시 우선적 정비/확충해야 할 시설 본인 또는 가구의 주택 소유주 여부
주택 소유주	<ul style="list-style-type: none"> 소유/거주하는 건축물 포함 지역일대 정비사업 찬성 여부 ▷ 찬성하는 이유 ▷ 반대하는 이유 주민 부담금 발생 시 정비사업 희망 여부 ▷ 지불 가능한 최대 본인 부담금 선택 가능한 관리자 이주대책
세입자	<ul style="list-style-type: none"> 거주하는 주택 포함 지역일대 정비사업 찬성 여부 ▷ 찬성하는 이유 ▷ 반대하는 이유 적절한 세입자 주거안정 대책
기타 의견	<ul style="list-style-type: none"> 본 정비사업 관련 기타 건의사항

제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

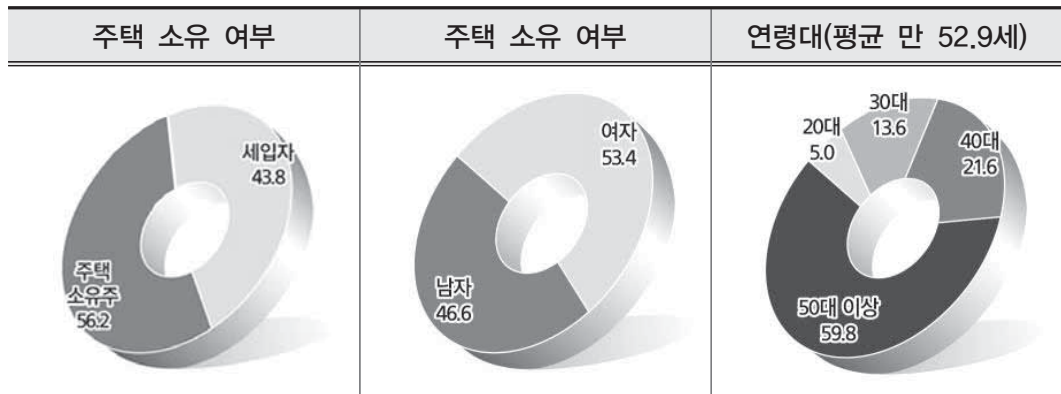
제9장

부록

3) 응답자 특성

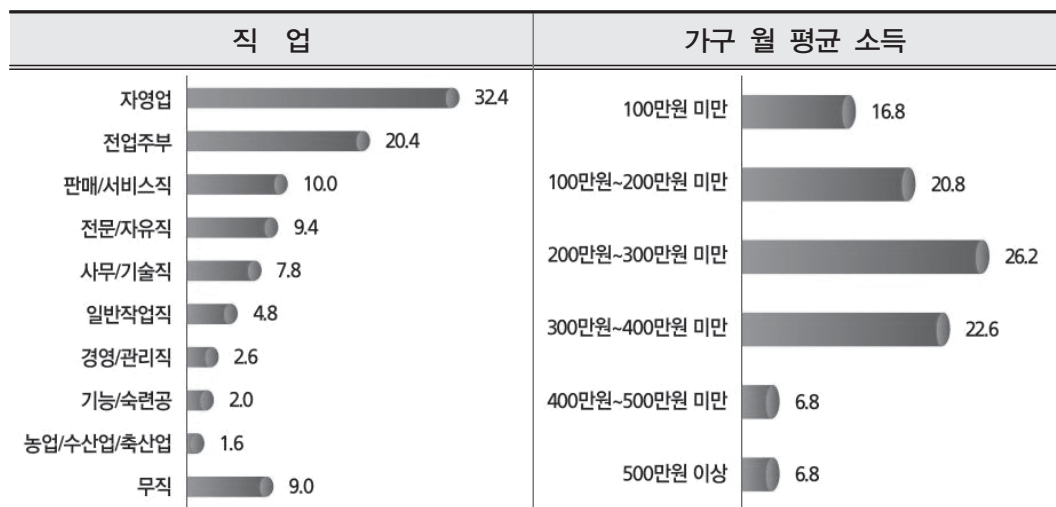
■ 주택소유 / 성별 / 연령

- 주택 소유 여부는 주택 소유주가 56.2%, 세입자가 43.8%를 보였으며, 성별에 따른 응답분포는 여자가 53.4%, 남자가 46.6%이며, 연령대는 50대 이상이 59.8%, 40대가 21.6%, 30대가 13.6%, 20대가 5.0%의 분포를 보였음



■ 직업 / 평균소득

- 직업에 따른 응답자 분포는 자영업이 32.4%, 전업주부가 20.4%, 판매/서비스직이 10.0%, 전문/자유직이 9.4%, 무직이 9.0% 등으로 나타났고, 가구 월 평균 소득은 200만원~300만원 미만인 26.2%, 300만원~400만원 미만인 22.6%, 100만원~200만원 미만이 20.8%, 100만원 미만이 16.8%, 400만원~500만원 미만과 500만원 이상이 각각 6.8%의 응답분포를 보였음



4) 설문 대상지역

번호	자치구	위치	조사지역	조사지역 인근 정비(예정)구역
1	중구	선화동 63	선화동 일대(선화 네거리)	선화1 및 1-A구역
2	중구	옥계동 156-3	옥계동 일대(옥계아파트 및 아파트 남측 일원)	옥계동1 및 2구역
3	중구	태평동 383-1	태평동 일대(태평 오거리 및 태평 사거리 일원)	태평 3~9 구역
4	동구	가양동 176-14	가양동 일대(가양 네거리 남측)	가양동 1~7구역
5	동구	삼성동 355-1	삼성동 일대(현암초등학교 서측)	삼성동3구역
6	동구	정동 31-50	정동 및 중동 일대(태웅 관광호텔 및 중부건어물시장 일대)	정동 및 중동1구역
7	유성구	도룡동 431	도룡동 일대(연구단지 네거리 남측 일대)	도룡동2구역
8	유성구	장대동 14-5	장대동 일대(유성시외버스터미널 일대)	장대B 구역
9	서구	도마동 86-66	도마동 일대(구농도원 네거리 남동측)	도마변동6구역
10	서구	도마동 25-34	도마초등학교 일원	도마동1구역
11	대덕구	대화동 16-155	대화동 일원(대화동 주민복지회관 일대)	대화동1,2,3구역
12	대덕구	신탄진동 120-12	신탄진동 일원(신탄진역 남측 일대)	신탄진1~4구역

제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

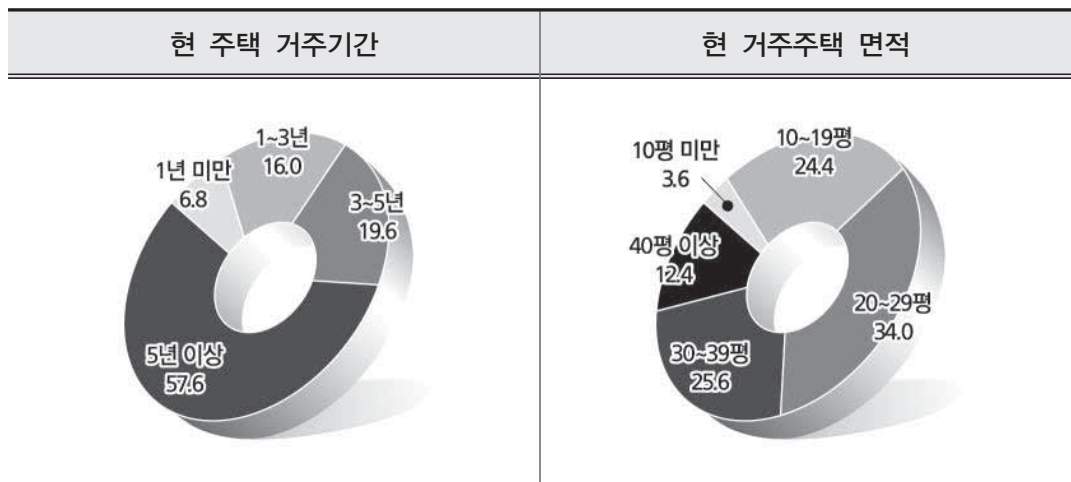
부록

2 주민의식 조사 결과

가. 거주환경에 관한 사항

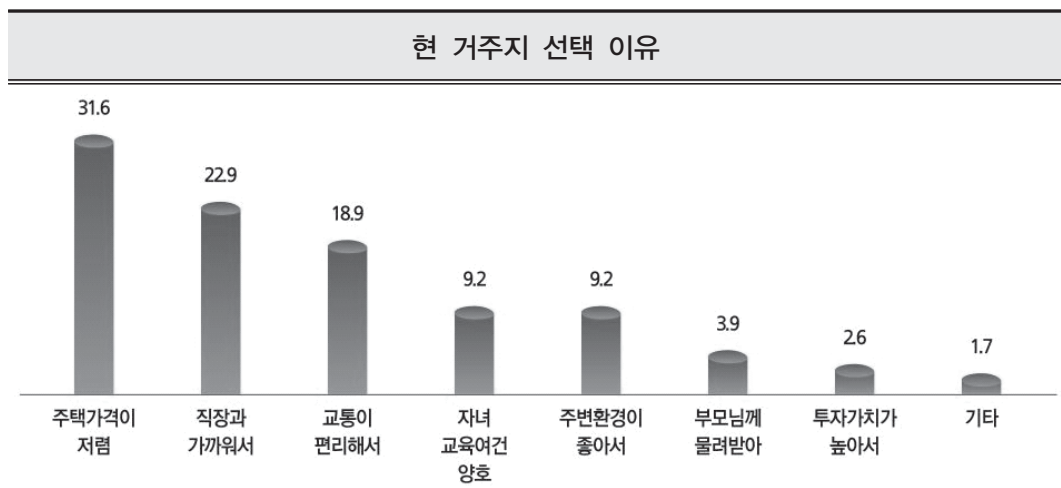
1) 거주기간 및 주거면적

- 현 주택 거주기간은 과반 이상(57.6%)이 5년 이상이었으며, 거주주택 면적은 20~29평이 34.0%로 가장 많았고, 다음은 30~39평(25.6%), 10~19평(24.4%)의 순으로 분석



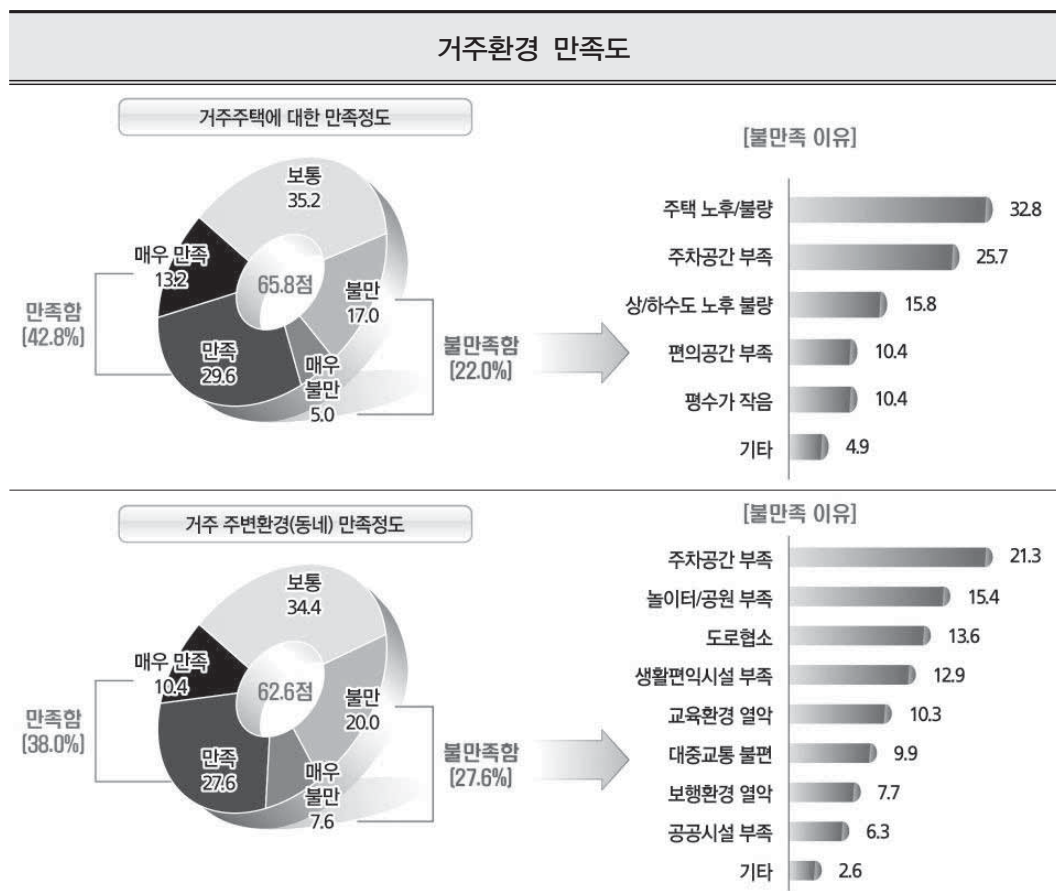
2) 거주지 선택 이유

- 현 거주지를 선택한 이유는 주택가격이 저렴하기 때문(31.6%)이며, 그 외 직장과 가까워서(22.9%), 교통이 편리해서(18.9%) 순으로 선택



나. 거주환경에 관한 사항

- 거주주택에 대해 만족한다는 의견이 42.8%로 불만족한다(22.0%)는 의견보다 더 많았고, 100점 기준으로 환산한 결과 65.8점으로 '보통~만족' 수준으로 판단됨
- 불만족한 이유는 주택의 노후/불량(32.8%) 때문이 가장 많았고, 주차공간 부족(25.7%) 또한 불만족 요인으로 인식됨
- 거주 주변환경(동네)에 대해 만족한다는 의견이 38.0%로 불만족한다(27.6%)는 의견보다 더 많았고, 100점 기준으로 환산한 결과 62.6점으로 '보통~만족' 수준으로 판단됨
- 현재 거주주택에 비해 거주 주변환경의 만족도는 낮은 결과를 보여, 주변환경에 대해 다소 불만이 있음을 알 수 있음
- 불만족 이유는 주차공간 부족(21.3%)이 가장 컸으며, 어린이 놀이터, 공원, 녹지 등 부족(15.4%)의 순으로 나타남



제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

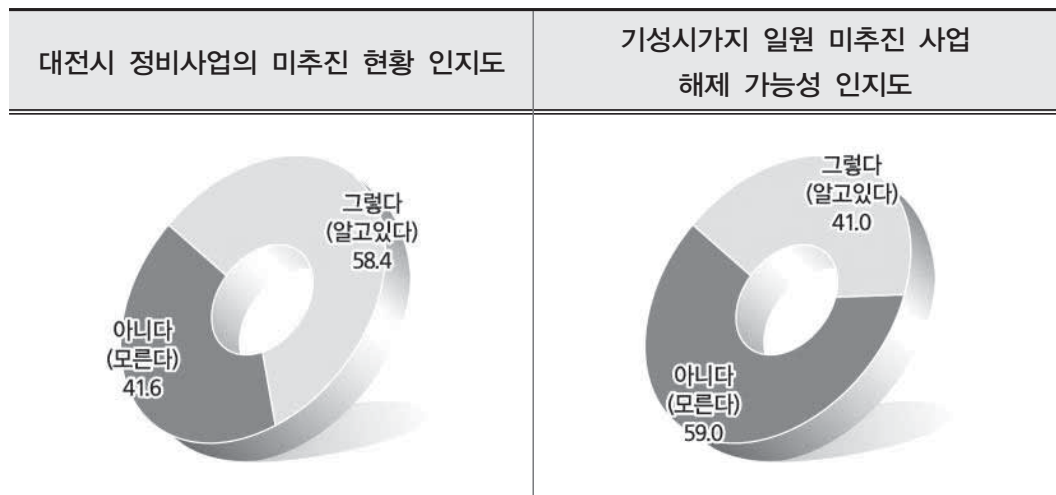
제9장

부록

다. 거주환경에 관한 사항 정비사업에 관한 사항

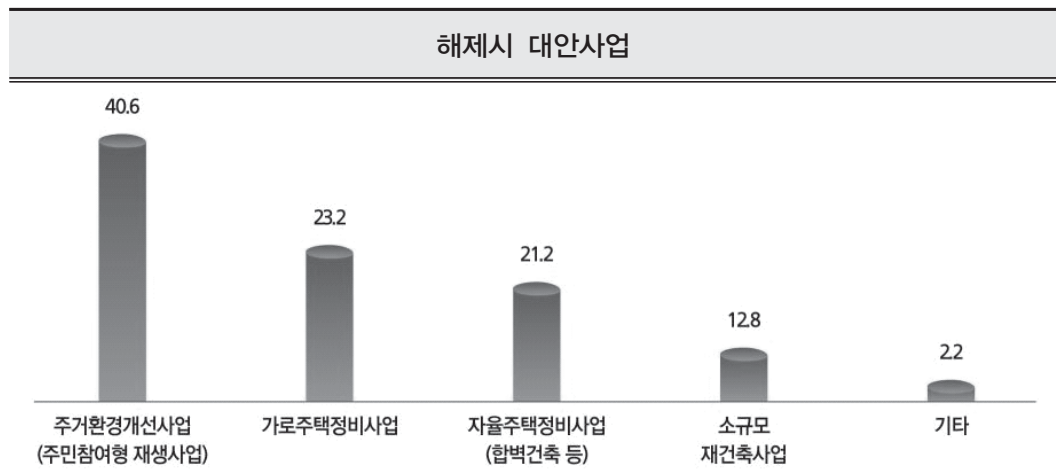
1) 미추진현황 및 일몰제 인지

- 대전시 정비사업이 미추진되고 있는 현황을 알고 있다는 의견(58.4%)이 모른다(41.6%)는 의견보다 다소 많았고, 기성시가지 일원 미추진 사업이 법적 해제기준 년도에 도달하면 해제된다는 사실을 모른다(59.0%)는 의견이 알고 있다(41.0%)는 의견보다 더 많았음
- 정비사업 지연에 대한 관심은 과반을 넘는 것으로 보이나 정비(예정)구역 일몰제에 대해서는 정확히 인지하지 못하는 것으로 판단됨



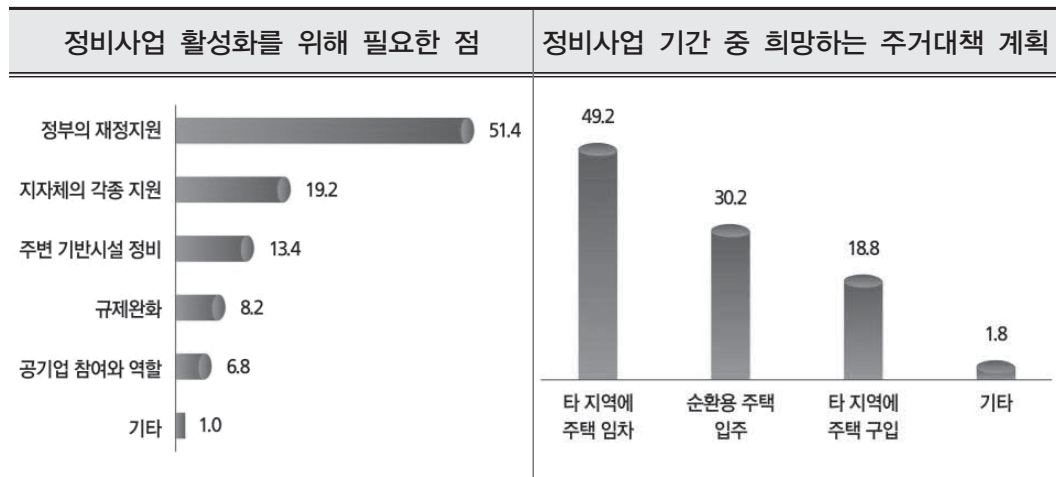
2) 해제시 희망 대안사업

- 정비예정구역이 해제될 경우, 희망하는 대안사업은 주거환경개선사업(주민참여형 재생사업)이 40.6%로 가장 많았고, 다음은 가로주택정비사업(23.2%), 자율주택정비사업(21.2%)의 순으로 분석됨



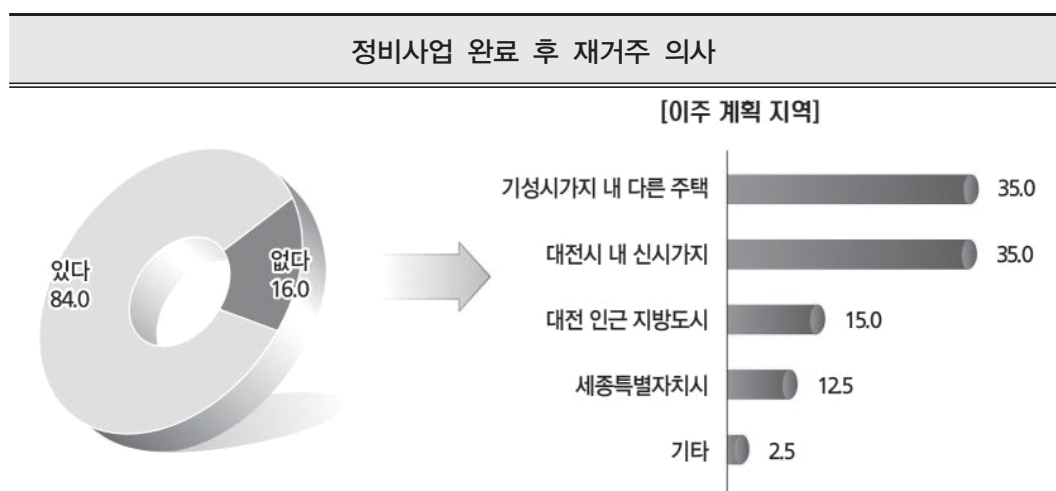
3) 정비사업 활성화를 위한 필요사항 및 주거대책

- 정비사업의 활성화를 위해 정부의 재정지원이 필요하다는 의견이 51.4%로 가장 많았고, 다음은 지자체의 각종 지원이 19.2%로 나타남
- 또한, 정비사업 기간 중 희망하는 주거대책 계획은 타 지역에 주택 임차(49.2%), 순환용 주택 입주(30.2%)의 순으로 분석됨



4) 정비사업 완료 후 재거주 의사

- 정비사업 완료 후 재거주 의사가 있다(84.0%)는 의견이 없다(16.0%)는 의견보다 월등히 많았고, 재거주 의사가 없는 응답자의 이주 예정 지역은 기성시가지 내 다른 주택과 대전시 내 신시가지로 분석됨



제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

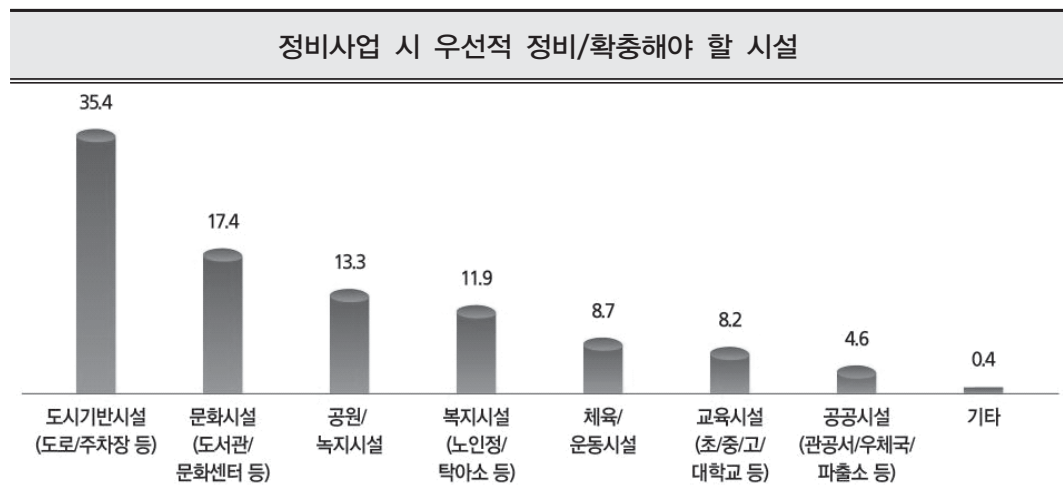
제8장

제9장

부록

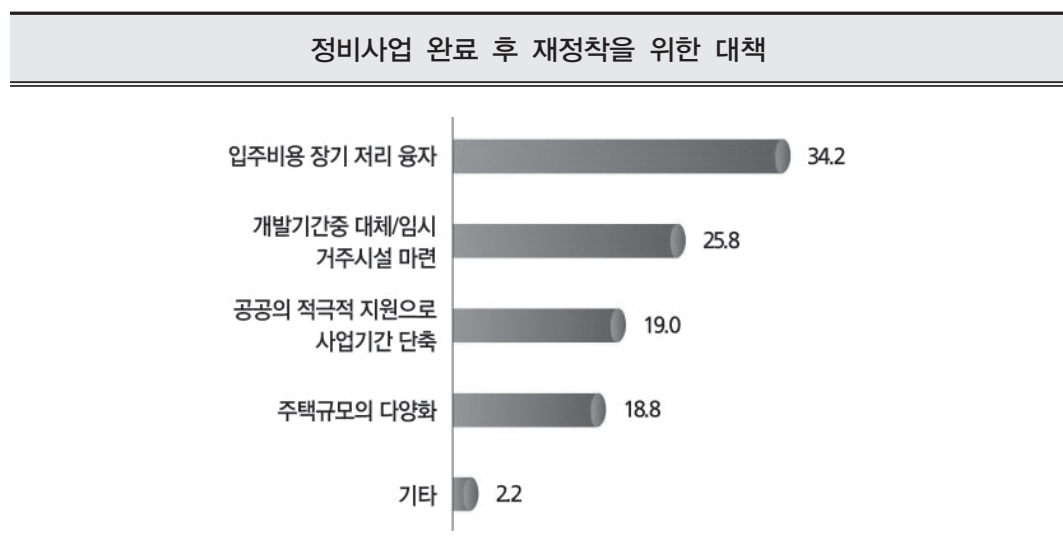
5) 정비사업시 우선적 정비/확충 시설

- 정비사업 시 우선적으로 정비/확충해야 할 시설은 도시기반시설(도로/ 주차장 등)이 35.4%로 가장 많았고, 다음은 문화시설(도서관/문화센터 등), 공원/녹지시설, 복지시설(노인정/어린이집 등)의 순으로 도로 및 주차장등의 기반시설의 열악함을 나타내고 있음



6) 재정착 대책

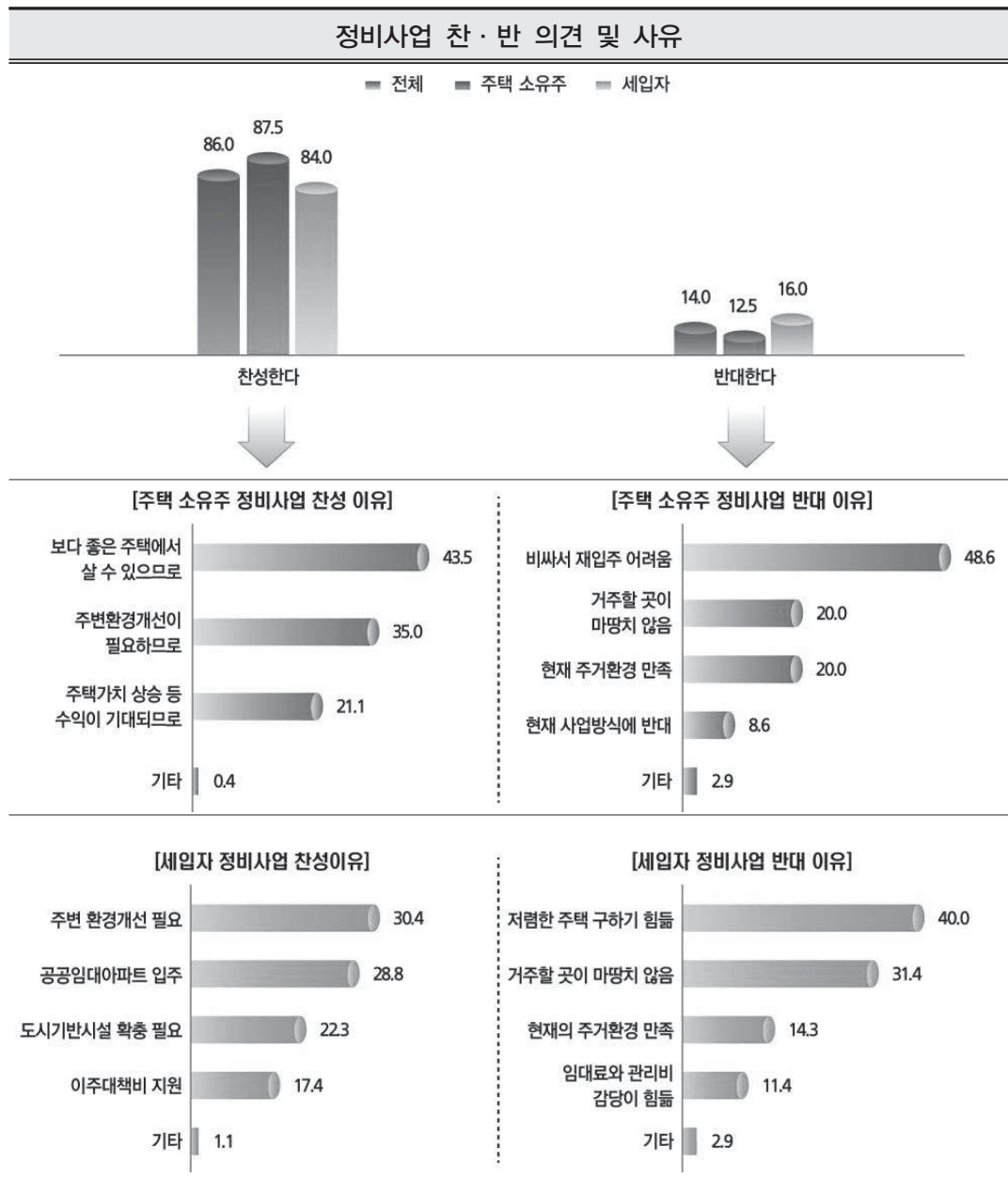
- 정비사업 완료 후 재정착을 위한 대책으로 입주비용 장기 저리 용자를 원하는 의견이 34.2%로 가장 많았고, 다음은 개발기간 중 대체/임시거주시설 마련(25.8%)으로 나타남



라. 정비사업 찬·반 의견 및 자기 부담금, 이주대책

1) 정비사업 찬반 및 사유

- 정비사업에 대해 대부분의 응답자(86.0%)가 찬성하여(주택 소유주 87.5%, 세입자 84.0%) 정비사업에 대한 긍정적인 인식을 가지고 있음을 알 수 있었으며,
- 주택 소유주의 찬성 이유는 보다 좋은 주택에서 살 수 있기 때문(43.5%), 세입자는 주변 환경개선이 필요하기 때문(30.4%)으로 나타났다. 또한, 주택 소유주의 반대 이유는 새 주택이 비싸서 재입주가 어렵기 때문(48.6%), 세입자는 현 주택만큼 저렴한 주택을 구하기 어렵기 때문(40.0%)으로 나타남

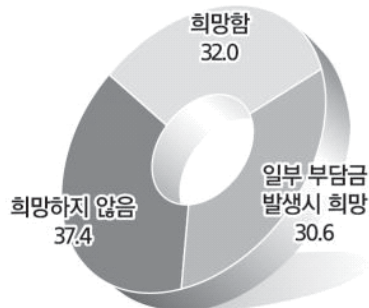


2) 주민 부담금 관련 결과 [주택 소유주 대상]

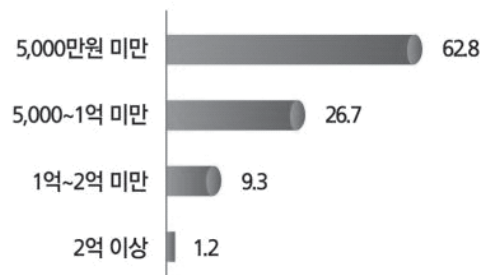
- 주민 부담금 발생 시 정비사업 희망 여부에 대해 희망하지 않는다(37.4%)는 의견이 희망한다(32.0%)는 의견보다 다소 많았으나 그 차이가 크지 않으며, 일부 부담금이라면 희망한다는 의견이 30.6%로 분석됨으로써, 부담금 금액에 대해서는 논란의 여지가 남아 있지만 정비사업 시행에 따른 금액의 부담에 대한 민감도는 크지 않은 것으로 판단됨(부담금(일부) 발생시도 정비사업 희망 비율 : 62.6%)

주민부담금 관련 소유주 의견

주민부담금 발생 시 정비사업 희망 여부



[지불 가능한 최대 본인 부담금]

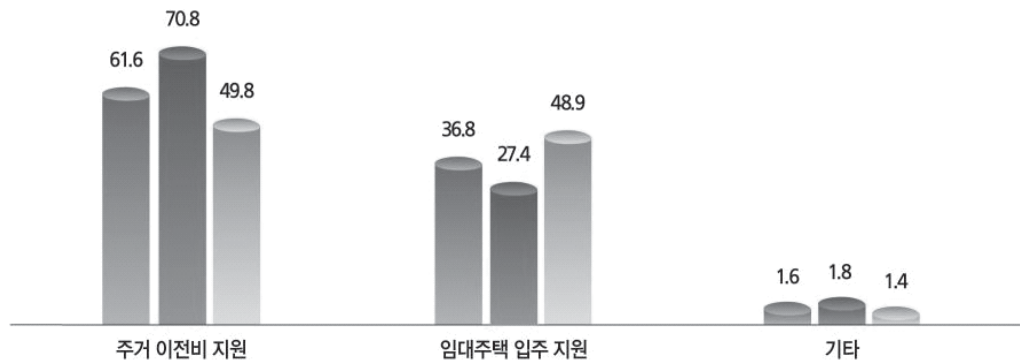


3) 이주대책

- 사업기간 중 이주대책 및 세입자의 주거안정 대책을 조사한 결과, 주거 이전비 지원(이주비 지원)이 61.6%로 가장 많았으며, (주택 소유주 70.8%, 세입자 49.8%). 세입자의 경우 임대아파트 입주 지원 또한 48.9%로 높은 결과를 보임

이 주 대 책

■ 전체 ■ 주택 소유주 ■ 세입자



마. 기성시가지의 개발방향 및 건의사항(서술)

- 빠른 시일 내에 주거환경 개선 시행 (18.2%), 주변 인프라가 잘 갖추어진 개발 (14.5%) 등의 의견이 있었음

정비사업 관련 기타 건의사항	%	빈도
전체	100.0	55
· 빠른 시일 내에 주거환경 개선 시행	18.2	10
· 주변 인프라(환경, 교통, 교육, 문화)가 잘 갖추어진 개발	14.5	8
· 개발구역의 투명성, 공정성 제공(공무원, 조합)	9.1	5
· 다양한 복지, 공공시설(체육시설) 마련	7.3	4
· 환경조성 시 주차난이 해소될 만한 충분한 주차장 건설	7.3	4
· 무조건적인 재개발이 아닌 순차적 개발 필요	7.3	4
· 시가지 중심의 개발이 아닌 외곽, 그린벨트 지역 등 지역의 균형이 필요(동구, 중구, 대덕구)	5.5	3
· 인근 상권보호 마련	5.5	3
· 재개발 착수 전까지 낙후시설과 환경관리 필요(가로등, 우범지대, 도시가스)	5.5	3
· 개발기간 동안 이주대책 및 주거권 보장	3.6	2
· 분양가, 임대료가 저렴한 주거지 조성	3.6	2
· 주민과의 소통필요	3.6	2
· 기타(자율개발, 충분한 보상, 공공 임대아파트 확대 공급, LH의 분위기만이 아닌 특색 있게 조성, 도마동의 재정적 어려운 사람 지원)	9.1	5

3 시사점

- 단독주택과 아파트 거주자가 많았으며, 거주주택 소유자가 세입자보다 다소 많았지만 비슷한 결과를 보였다. 또한 현 거주지를 선택한 이유는 가격이 저렴하기 때문으로 나타남
- 현재 거주주택과 주거환경(동네)에 대한 만족도는 모두 '보통~만족'수준으로 파악되었고, 거주주택보다 주거환경(동네)의 만족도가 다소 낮았다. 불만족한 이유는 주택의 노후/불량과 주차 공간 부족이 가장 큰 것으로 나타남
- 대전시 정비사업의 미추진 현황과 미추진 사업의 해제 가능성 모두 인지하는 비율과 인지하지 못한 비율이 비슷한 결과를 보였고, 정비 예정 구역이 해제될 경우, 희망하는 대안사업은 주거환경개선사업으로 나타남

제1장

제2장

현황
및
여건
분석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

제2장

현황 및 여건분석

- 정비사업 기간 중 희망하는 주거대책 계획은 타 지역에 주택 임차 방식이며, 정비사업 완료 후 대부분의 응답자가 재거주 의향이 있다고 응답하였지만, 재거주 의향이 없는 응답자는 기성시가지 내 다른주 택과 대전시 내 신시가지에 이주할 것으로 예측됨
- 주택 소유주와 세입자 모두 대부분의 응답자가 정비사업에 찬성하는 것으로 분석되었고, 찬성 이유는 보다 좋은 주택에서 살 수 있기 때문, 주변 환경 개선이 필요하기 때문이었고, 반대하는 이유는 새 주택이 비싸서 재입주가 어렵고, 현재 주택만큼 저렴한 주택을 구하기 힘들기 때문 등으로 나타남
- 주민 부담금 발생 시 정비사업을 희망하지 않는다는 의견이 많았지만 희망한다는 의견과 큰 차이를 보이지 않았고, 부담금이 일부라면 희망한다는 의견 또한 높은 결과를 보여, 실제 부과되는 부담금과 주민이 희망하는 부담금과의 차이는 있으나 부담금에 대한 주민인식이 개선되고있는 결과를 보여주고 있음
- 이주대책과 관련해서 주택 소유주의 경우 주거 이전비 지원을 월등히 선호하고, 세입자의 경우 이주비 지원과 임대아파트 입주 지원에 대한 선호도가 비슷한 결과를 보였음



IV 「2020 도시 및 주거환경정비기본계획」의 평가

1 상위계획과의 연계성 미비

가. 기본계획 내용

- 「2020 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)(2015년)」에서는 상위계획 및 관련계획 검토로써 법정계획인 「제4차 국토종합계획(2011)」, 「2020 광역도시계획」, 「2030년 대전도시기본계획」, 「2020 도시 및 주거환경정비기본계획(2011)」, 「도시균형발전 기본계획(2014)」, 「2020 주택종합계획」과 비법정 계획인 「그린시티 추진전략(2010)」을 검토
- 이들 상위계획의 주요 내용으로 대중교통중심의 압축적 도시공간구조 형성, 다양한 주거유형 도입, 기존 주거환경의 지속적 관리 등을 제시하고 있으며,
- 도시의 지속적 성장보다는 여건변화를 반영하여 도시의 지속가능성 확보를 위해 대중교통중심의 압축적 도시공간을 구축하고 시가지의 정비 또한 아파트 위주가 아닌 다양한 주거유형의 도입을 제시

나. 현황 및 문제점

- 상위 관련계획에서 대중교통중심의 집약적 압축적 도시공간 구조로의 개편을 정책 방향으로 정하고 있음에도 불구하고 이에 대한 정비방향 및 기본계획 반영이 미흡
- 또한, 인구구조 변화와 고령화 등 사회적 여건변화에 대응하는 다양한 주거지 형성을 구상하고 있으나, 여전히 물리적 여건에 따라 기존허용용적률 체계를 유지하면서 고밀도 아파트 위주의 정비사업 유도
- 한편, 도시 관리를 위한 최상위 정책방향인 도시기본계획을 부문별로 구체화하는 부문별 계획에 대한 검토 내용도 미흡(공원녹지 기본계획, 경관기본계획, 교통정비 기본계획 등)

다. 고려사항

- 도시·주거환경정비기본계획은 관련 계획과의 정합성 확보를 통해 도시기본계획에서 목표로 하고 있는 도시상을 실현하기 위해 구체화하는 계획임
- 특히 주거지의 정비, 재생은 도시기본계획에서 다루는 공간구조 및 생활권계획, 토지이용계획, 교통계획, 경관계획 등 전 분야와 밀접한 관련이 있어 도시·주거환경정비 기본계획 수립 시 각 관련 계획의 주요 내용을 종합적으로 검토 반영할 필요가 있음

제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

- 금회 「2030 도시 · 주거환경정비기본계획」은 도시기본계획 관련 계획과 정합성을 유지하면서 다양한 도시 주거환경 확보를 위한 방향 설정 필요

2 여전이 과다한 정비예정구역

가. 도시 · 주거환경정비기본계획 내용

- 「2020 도시 및 주거환경정비기본계획(2011년)」에서는 사회적 여건변화 및 정비사업 추진 부진 등을 해소하기 위해 재정비촉진계획, 주민요청, 사업유형 변경, 구역통폐합 등을 거쳐 202개 정비예정구역에서 36개 구역이 감소한 166개소를 정비예정구역으로 지정
- 「2020 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)(2015년)」에서는 정비사업의 패러다임 변화, 정비예정구역 지정에 따른 거주환경의 악화 및 지가상승, 주민갈등 등 여건변화를 반영하여 166개 정비예정구역에서 45개 구역이 감소한 121개 구역 선정
 - 일몰제 적용(4), 촉진구역(23), 추진위원 해산(7), 준공(4), 단독주택재건축 정비예정구역 해제(3), 자치구 요청(15) 등 총 56개소 해제
 - 신규 정비예정구역 11개소 증가

[표 2-Ⅳ-1 2011~2015 정비(예정)구역 비교]

구 분	2011년	2015년	증감	증감률(%)
계	166	121	-45	-28.0
도시환경정비사업	31	27	-4	-15.6
주거환경개선사업	10	12	2	20.0
주택재개발사업	81	48	-33	-40.7
주택재건축사업(단독)	20	11	-9	-45.0
주택재건축사업(공동)	24	22	-2	-12.0
주거환경관리사업	-	1	1	100

나. 현황 및 문제점

- 「2020 도시 및 주거환경정비기본계획」을 재정비하면서 적극적으로 정비예정구역을 줄이는 조치를 취하기는 하였으나 2006년 최초 수립된 도시 · 주거환경정비기본계획에서 정비예정구역 지정 시, 물리적 요건에 의한 지정 대상 선정에 치우침으로 인해 과다 지정되어 실제 사업추진이 부진하더라도 추진위 구성, 조합 결성 등으로 인해 관주도의 정비예정구역 축소에는 한계

- 정비예정구역이 기반시설 여건, 생활권 또는 입지여건 등의 고려가 미흡한 상태에서 부정형한 형태, 또는 공동주택 입지가 불합리한 지역, 존치가 필요한 도로망을 관통하는 예정구역 등에 과다 지정됨에 따라 실제 정비사업 추진이 미흡하거나 정비사업 추진과정에서 마찰 발생
- 대상지의 입지적 특성을 우선 고려하여 권역을 설정하고 그 안에서 적정한 정비계획 선정이 필요했으나 정비예정구역을 우선 선정하고 주거지 관리계획 수립. 이는 대전시만의 문제가 아닌 정비예정구역 선정에 초점이 맞춰진 기본계획 수립 지침의 구성에 문제로 볼 수 있음
- 한편 지역적 특성 고려없이 산발적 정비사업 추진으로 인한 다양한 문제점 극복을 위해 도입된 재정비촉진계획도 사업추진이 부진하면서 촉진구역으로 지정되었던 지역이 상당 부분 존치구역으로 해제되면서 또 다른 부작용 발생
 - 재정비촉진지구의 해제 없이 촉진구역에서 해제된 지역을 대부분 존치관리구역으로 지정하면서 당초 계획의도와 달리 산발적 정비사업과 동일한 형태의 정비사업이 이루어짐
- 한편, 정비예정구역의 지정으로 인해 기반시설의 신규 설치나 정비, 가스, 상하수도 등 생활기반시설 정비의 기회가 상실 되거나 후순위로 밀리면서 정비예정구역의 주거환경은 지속적으로 악화 가속

다. 고려사항

- 입지특성과 토지이용, 공간구조 등을 고려한 생활권 또는 권역을 설정하고 유형별 관리방안 등을 마련하여 정비사업 유도 필요
- 정비예정구역은 해제하고 유연성 있는 생활권단위의 계획을 수립하여 광역적 차원의 기반시설을 확보하면서 다양한 유형의 정비사업 또는 도시재생사업이 이루어질 수 있도록 유도 필요

3. 획일화된 밀도계획

가. 기본계획 내용

- 「2030 도시·주거환경정비기본계획」의 용적률 체계는 기준용적률(현재의 용도지역 용적률)과 허용용적률(기반시설 제공 및 인센티브 기준 준수)로 이원화 되어 있음
- 「2020 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)」 시, 침체된 정비사업 활성화를 위해 1종, 2종 일반주거지역의 기준용적률을 도시계획 조례 용적률보다 상향 시키는 것으로 입안되었으나,

- 심의 과정에서 지역 특성을 고려한 밀도계획 수립과 형평성 문제 등으로 인해, 기존용적률 중 도시계획 조례보다 10%하향 되어 있던 2종·3종일반주거지역은 모두 도시계획 조례 용적률(200%, 250%)로 상향하고 허용용적률 역시 제2종은 240%→250%, 제3종은 280%→300%까지 확대하였으며,
- 도시계획 조례 상 용적률보다 상향하려던 용도지역별 용적률은 상향 대신 추가 인센티브의 완화(증 10%) 및 적용기준을 대폭 완화하였음(2015년)

[표 2-VI-2 계획적 인센티브 조정내역]

구분	기정	변경	변경사유
계	40%	50%	증)10%
지역업체 참여	5%	18%	요율기준 변경(참여비율 50%이상,미만)
조경식재	5%	4%	친환경적 계획요소의 적극적 적용 유도
social mix	5%	7%	social mix 적용기준 세분화
녹색건축인증제	10%	5%	그린빌딩→녹색건축인증 반영
임대주택 건립	5%	5%	
세입자 손실보상	10%	6%	구청별 민원에 세입자비율 판단기준 변경 및 용적률 하향
건축물 에너지효율등급	—	5%	건축물 에너지효율 2등급 이상

※ 7가지 항목 중 2개 이상 의무적용

- 그러나, 의원 발의를 통한 도시계획 조례 개정(2016. 2. 19)을 통해 정비구역 및 재정비촉진구역에 적용되는 용적률을 제1종일반주거지역 20%(150%→170%), 제2종일반주거지역 10%(200%→210%)로 완화(도시계획 조례 제50조 11항 및 부칙 제3조)
- 이를 반영한 「2020 도시 및 주거환경정비기본계획」의 변경(2016. 3. 18.)으로 정비예정구역의 기준용적률 및 허용용적률이 대폭 상향

나. 현황 및 문제점

- 조례 개정을 통한 용적률 상향은 침체되어 있던 정비사업의 사업성이 높아짐으로 인해 정비사업 움직임이 이전에 비해 활발히 진행되는 기폭제 역할을 하였으나,
- 인구변화, 주택수요, 지역특성을 고려한 종합적 검토를 통한 밀도상향계획이 이루어지지 못하고 단편적인 밀도상향만으로 이어져 주변과 부조화된 정비계획이 수립되는 결과를 가져오는 부작용 발생

- 또한, 현황의 용도지역에 기반한 기준용적률에 기반시설 확보 및 추가 인센티브 준수에 따라 부여되는 허용용적률 체계로 구분된 밀도관리체계는 저밀도 단독주택 중심에서 고밀도 공동주택으로 전환되는 물리적 여건변화를 수용하기에는 지역특성을 담기에는 한계 내재
 - 실제 이용현황은 용도지역별 용적률에 미치지 못하며 현황을 수용할 수 있는 기반시설이 설치되어 있고 주변지역 역시 저밀도 단독주택 밀집
 - 공동주택 위주의 정비사업 시행에 따라 고밀도 개발 시 주변지역과의 경관적 부조화 및 광역적 기반시설의 부족
- 단지 내의 쾌적한 주거환경 확보에 주안점이 있는 조경식재, 녹색건축인증, 에너지효율등급 등 용적률 인센티브 과다로 인해 공공 기반시설의 설치에 소극적
- 반면, 시대적 패러다임인 세입자 손실보상 및 임대주택건립은 인센티브가 축소되어 도시재생 패러다임에 부합되는 인센티브 확대 방안 검토 필요
- 또한, 추가 인센티브의 적용방식 중 일부는 도입취지와 달리 적용방식이 너무 완화되어 인센티브로써의 기능 미흡

다. 고려사항

- 정비예정구역 뿐만 아니라 주변지역의 여건을 고려한 차등적 밀도관리체계 도입방안 등 지역적 특성을 고려한 종합적 밀도관리체계 정립 필요
 - 입지적 특성을 고려한 권역 단위의 밀도계획 수립
 - 부족한 기반시설 확보를 위해 정비기반시설 의무설치비율 도입(설치 및 비용으로 납부)
 - 도시기본계획에서 정한 도시공간구조 실현을 위한 공간 위계를 고려한 밀도계획 수립
- 추가 인센티브의 적정성 재검토를 통해 정비사업으로 인해 원주민 재정착 및 세입자 등에 대한 배려 필요
 - 임대주택 확보 인센티브 확대 및 임대주택 공공매입 방안 검토

4 정비구역 중심의 소극적 기반시설 설치계획

가. 기본계획 내용

- 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비기반시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 기반시설 외에 주민 공동이용시설(놀이터, 마을회관 등), 사회복지시설(유아원, 어린이집, 노인복지시설 등), 주민문화시설(도서관, 문화시설 등) 등 다양하게 확보 가능

- 그러나, 도시·주거환경정비기본계획에서의 기반시설 설치계획은 도로, 학교, 공원 및 녹지, 문화·복지시설로 구분하여 계획기준 및 설치계획을 마련하고 있으나 대부분 원론적인 수준에 그침
 - 공원 및 녹지계획편에 법적 의무기준 외에 구역 면적 5만㎡미만의 경우 세대당 2㎡ 이상 확보토록 하고 있으나, 사업지구 면적이 협소하거나 열악한 경우, 도보권(500m이내) 인접지역에 대규모 공원·녹지·광장 등이 입지하여 대체가 가능한 경우 완화 가능
 - 문화·복지시설의 경우, 보육시설과 경로당의 경우 1개 구역당 1개소, 도서관, 문화센터 등은 광역계획구역 기준 1개 구역당 1개소 이상 설치를 원칙으로 하고 있음
- 한편, 정비기반시설 중 사업지구내 시설은 원칙적으로 사업시행자로 규정하고 있으며, 광역적 정비기반시설은 생활권단위 정비기반시설의 설치 및 부담에 관한 계획에 따라 정하도록 하고 있음
- 또한, 원칙적으로 사업시행자가 부담하되 지분능력을 초과하는 비용에 대해서는 공공에서 부담할 수 있으며, 생활권 단위 시설은 사업추진단계를 고려하여 협의, 조정 가능토록 계획

나. 현황 및 문제점

- 정비사업이 노후 불량지의 정비 목적에 있음을 고려할 때 적정 정비기반시설의 설치 확보가 필수적이나,
- 도시·주거환경정비기본계획에서 정비기반시설의 확보 비율 등에 대한 계획 내용이 명확하지 않아 정비기반시설의 설치 기준 기존 기반시설의 대체시설 수준에서 확보하거나 인센티브를 부여받기 위한 수단에 그침
- 특히, 기반시설 설치에 따른 인센티브는 무상 양도받는 부분을 제외한 순수 제공면적은 인센티브를 부여 받을 수 있는 것으로 정의 되어 실제 설치되는 기반시설은 밀도상향에 따라 필요한 진출입도로의 확장이나 타 법령(도시공원 및 녹지 등에 법률)에 의해 의무적으로 확보되는 기반시설을 설치하는데 한정
- 밀도 상향에 따른 필수 설치임에도 불구하고 이를 인센티브로 인정해 줄 것을 요구하고 있어 인센티브 대상여부에 대한 논란이 지속적으로 제기
- 또한, 기반시설 설치에 따른 인센티브에 포함되어 있는 공개공지 추가확보에 따른 인센티브의 적정성에 대한 논란 존재. 주거지역에서 추진되는 대부분의 정비사업은 아파트 위주의 계획으로 공개공지 적용 여부에 논란이 존재
- 정비기반시설의 설치 사업시행자 부담이 원칙이기는 하지만 광역적 차원, 생활권 차원에서 필요한 기반시설의 설치 공공에서 적극적으로 계획에 반영함과 동시에 설치를 위한 지원이 필요함에도 이에 대한 검토나 실현은 사실상 전무

다. 고려사항

- 실제 생활권 차원에서 필요한 도로망의 확충이나 문화·복지시설의 설치에 미흡하여 이에 대한 구체적 가이드라인 마련 필요
- 의무기반시설 설치 및 밀도상향에 따라 확보되는 도로 설치 등은 제외하는 방안, 문화·복지시설 등 인근 주민과 함께 사용가능한 시설에 대한 인센티브 확대 등 정비기반시설 설치에 따른 인센티브 부여방법의 구체화(가중치 마련 등) 필요
- 공개공지 확보에 따른 인센티브가 공동주택방식 정비사업 유형의 적정성 검토 필요

5] 작동되지 않는 생활권계획

가. 기본계획 내용

- 과거의 정비예정구역 단위의 정비사업에서 나타난 문제점을 개선하기 위해 「2020 도시 및 주거환경정비기본계획」에서는 4가지로 유형 분류(도시경관 및 자연환경보호가 필요한 지역, 기존도심/역세권 인접지역, 주거지역을 중심으로 생활권이 형성된 지역, GB 및 자연녹지지역과 인접한 지역)하여 44개 생활권을 설정
- 생활권별 광역적 정비기반시설의 설치 및 부담계획 수립을 통해 적정 기반시설을 확보할 수 있도록 생활권 운용계획 수립
 - 계획수립 대상 : 전체 생활권 중 정비예정구역이 밀집되어 있어 기반시설 확보의 검토 필요성이 있는 생활권
 - 계획수립 내용 : 정비기반시설 설치계획, 시설의 확보방안, 정비구역간 비용부담, 공공의 역할 등

나. 현황 및 문제점

- 분류된 생활권은 정비계획 수립 시 검토를 통해 생활권별로 광역적 정비기반시설 설치 및 부담계획 수립을 통해 적정 기반시설을 확보하도록 운용방안을 제시하고 있으나 이러한 검토를 통해 정비구역 지정 사례는 전무

다. 고려사항

- 정비예정구역 선정 - 생활권 설정 - 주거지 관리계획의 틀에서 벗어나 생활권 설정 기준과 주거지 유형분류기준을 재검토하여 실제 주거지유형에 따른 생활권을 설정하고 생활권계획을 수립
- 또한, 생활권별로 차등을 두는 정비전략 마련 필요

6] 주거지 관리계획과 연계가 미흡한 정비계획(주거유형의 획일화)

가. 기본계획 내용

- 도시·주거환경정비기본계획에서 주거지의 유형을 대중교통, 주거형태, 노후도, 기반시설, 지역특성(표고, 하천 변 등)을 분류기준으로 하여 10가지 유형으로 분류
- 이를 기초로 하여 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 주거환경관리사업, 무지개 프로젝트, 도시계획시설사업, 지구단위계획 등 다양한 사업유형을 제시

나. 현황 및 문제점

- 지역적 특성에 따라 다양한 유형의 사업이 진행될 수 있도록 주거지 관리계획이 수립되어 있음에도 불구하고 실제로는 정비예정구역 별로 재개발, 재건축, 도시환경정비사업, 주거환경개선사업 등 4가지로 사업유형을 분류하고 있음
- 특히, 기존의 용도지역을 기준으로 기준용적률과 허용용적률을 설정하는 밀도관리체계를 유지함으로써, 토지소유자 등 정비예정구역 주민에게 정비사업은 밀도상향에 따른 아파트 공급이라는 공식을 제공
- 이로 인하여 현지개량형 주거환경개선사업을 제외하고는 정비사업=아파트사업이며 용적률을 많이 받아 현집주면 새집을 주는 사업으로 인식
 - 정비사업 = 공동주택(아파트) 사업
- 또한, 산발적 정비사업의 폐단을 극복하기 위해 도입한 재정비촉진사업도 촉진계획 수립 시 거의 모든 지역에 아파트를 밑그림으로 제시하여 정비사업을 재산증산의 수단과 단독주택에서 아파트로 옮겨가는 수단으로 여김
- 다행스러운 점은 2017년 2월 소규모주택정비법(빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법)이 제정되어 빈집정비계획을 별도로 수립하도록 하고 있으며, 빈집정비사업, 소규모주택정비사업(자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업)이 원활히 추진될 수 있도록 각종 완화 혜택이 주어짐으로써 그간의 아파트 중심의 정비사업에서 탈피할 수 있는 계기가 마련됨
- 그러나, 역설적으로 도시정비법에 의한 도시·주거환경정비기본계획은 아파트 공급만을 보다 공고히 하는 법정계획으로 전략하는 것이 아닌가 하는 우려도 있음

다. 고려사항

- 도시·주거환경정비기본계획의 방향성과 달성목표에 대한 명확한 기준 정립 필요
- 주거지 관리계획이 선언적 계획에서 벗어나 제대로 작동하기 위해서는 생활권 계획과 연동하여 지역별 특색을 반영할 수 있는 다양한 계획요소가 검토필요

7 도시환경정비사업의 부진

가. 기본계획 내용

- 입지와 토지이용계획에 따라 기준용적률과 허용용적률로 구분하여 밀도계획
 - 기준/허용용적률은 400/700%, 600/900%, 600/1100% 허용
- 토지이용계획에 따라 부여된 주용도는 총 연면적의 30%이면서 주용도 비율의 합이 타용도 비율의 합보다 커야 용도계획을 준수한 것으로 인정
 - 주용도는 입지에 따라 문화 및 집회, 판매시설, 업무시설, 숙박시설 등 다양
 - 주거비율은 입지에 따라 도심지역은 50%미만, 90%이하, 부도심지역은 70%, 90%이하로 차등
- 허용용적률에 적용되는 인센티브는 정비사업 지구 간 공동개발, 주거기능 도입, 문화·복지시설 설치, 공공기여시설 설치, 도심산업진흥시설 설치, 친환경개발, 건폐율 강화, 세입자 손실 보상 등 다양
- 특이한 점은 주거형 정비예정구역과 달리 정비기반시설은 공공용지율을 15%, 20%, 30% 등 최소 확보기준을 의무화하였음

나. 현황 및 문제점

- 대전역, 신탄진역 등을 중심으로 한 원도심지역은 현실의 토지이용(재래시장 등)을 반영하여 과거부터 도시규모에 비해 과도한 상업지역이 지정
- 특히, 인구는 정체 내지는 감소하고 있으며 둔산 도심, 유성, 도안, 노은 등 도시확산으로 도시내부의 다핵공간구조 개편으로 인해 원도심 상업지역의 개발압력 감소
- 이로 인해 중앙로 일원 일부를 제외하고는 비주거시설의 과다한 공급계획은 현실적으로 불가
 - 비주거시설이 주용도로 과도히 설정되어 사업추진 불가
- 인센티브 역시 실제로 적용하여 정비계획을 수립하기에는 한계가 많은 내용으로 가득

제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

다. 고려사항

- 도심기능의 도입 및 유지가 필요한 핵심지역을 제외하고는 비주거비율을 과감히 축소하고 주거비율을 높이는 대신 허용용적률을 낮추는 방안 모색 필요
- 허용용적률 인센티브 역시 실현가능성이 낮은 것은 과감히 제외하고 임대주택 공급, 소형주택 공급, 세입자 손실보상 등 사업추진력을 높일 수 있는 아이템으로 개편 필요

8 공공의 적극적 지원 부족

- 도시정비사업은 공공의 적극적 지원이 없이는 사업추진에 한계가 있으나 「도시·주거환경정비기본계획」에서는 원론적 수준에 그침
- 공공참여 확대를 위해 사업비 일부 부담 또는 공공시설 투자비 확대 고려, 전담부서 설치를 통해 행·재정적 지원을 제시하고 있으나 실질적 지원방안은 전무
- 물리적 정비에서 사회, 문화적 재생으로의 전환이 이루어지고 있는 시점에서 공공의 역할은 더욱 증대되고 있고 이에 적절한 투자가 이루어져야 함을 고려할 때 금회 「도시·주거환경정비기본계획」에서는 실질적인 공공의 적극적 참여 방안 마련 강구

V 대전광역시 현황분석

1 인문환경

가. 인구 및 가구

1) 총인구

- 2017년말 기준 대전광역시의 총인구는 1,519,658인으로 최근 10년간 인구증가율은 2.14%를 기록
- 과거 50년간 1960년대 6.1%, 1970년대 4.6%, 1980년대 5.0%의 높은 연평균 인구증가율을 기록하여 지속적으로 인구가 증가하였으나 1990년대 이후 인구증가율의 상승폭은 점진적으로 둔화되고 있음
- 2017년 말 현재, 대전광역시의 총 세대수는 614,639세대로 최근 10년 연평균증가율은 0.21%임
- 성비는 100.271로 여성비율이 약간 우세하며, 여성비율이 높아지는 추세임

[표 2-V-1 인구변화 추이]

구 분	인 구			세대수(호)	가구당 인구
	계	남	여		
2003년	1,438,778	722,437	716,341	479,916	3.0
2004년	1,450,750	728,463	722,287	492,068	2.9
2005년	1,462,535	733,817	728,718	505,650	2.9
2006년	1,475,961	740,425	735,536	518,039	2.8
2007년	1,487,836	745,359	742,477	525,880	2.8
2008년	1,495,048	741,611	739,284	531,682	2.8
2009년	1,498,665	749,880	748,785	538,100	2.8
2010년	1,503,664	753,648	750,016	555,768	2.7
2011년	1,515,603	759,188	756,415	566,324	2.7
2012년	1,539,154	770,190	768,964	575,600	2.7
2013년	1,547,609	773,863	773,746	584,877	2.6
2014년	1,547,467	773,412	774,055	592,508	2.6
2015년	1,535,191	766,993	768,198	597,008	2.6
2016년	1,531,405	764,812	764,812	606,137	2.5
2017년	1,519,658	758,798	760,860	614,639	2.5

자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각년도

제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

2) 연령별 인구구조

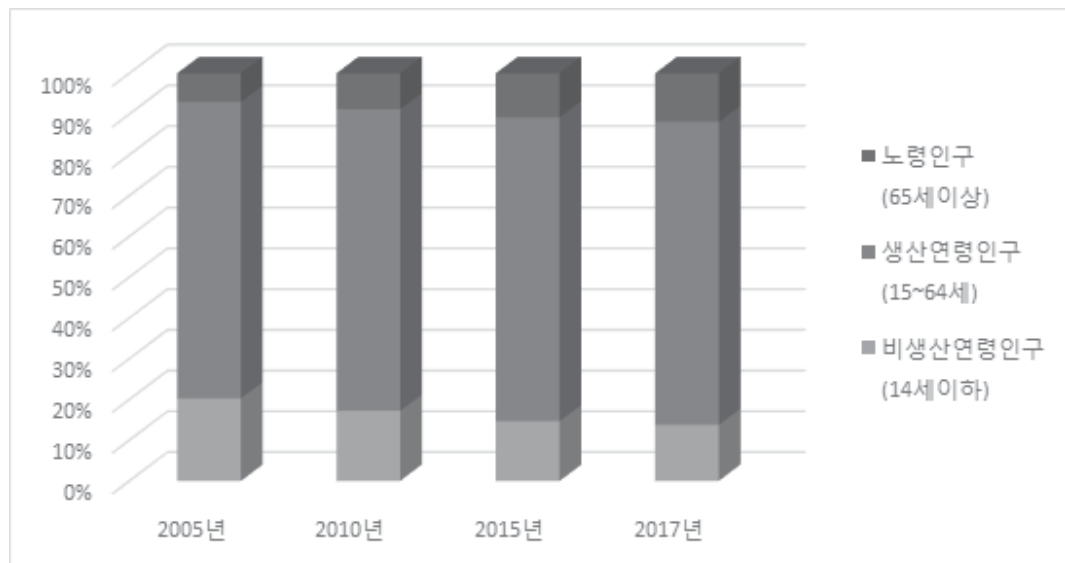
- 연령별 인구구조 변화추세는 유년인구 비중의 감소와 노령인구 비중의 증가라는 특징을 보이며, 젊은 층의 출산기피와 의료시설 발달로 고령화 사회에 진입하였으며, 인구구조 형태는 과거 피라미드 형태에서 표주박 형태로 변화
- 인구구조의 변화는 향후 생산연령 감소와 노령인구 증가 및 1·2인 가구 증가가 예측되며, 1·2인 가구를 위한 소규모 주택공급의 확대 등 도시정책의 변화가 필요

[표 2-V-2 연령별 인구구조 변화 추이]

구 분	2005년		2010년		2015년		2017년	
	인 구 (인)	구 성 비 (%)	인 구 (인)	구 성 비 (%)	인 구 (인)	구 성 비 (%)	인 구 (인)	구 성 비 (%)
계	1,438,551	100.00	1,490,158	100.00	1,519,314	100.00	1,505,315	100.00
비생산 연령인구 (14세이하)	291,512	20.26	256,655	17.22	222,755	14.66	207,395	13.78
생산 연령인구 (15~64세)	1,046,134	72.72	1,102,488	73.99	1,132,777	74.56	1,118,847	74.32
노령인구 (65세이상)	100,905	7.01	131,015	8.80	163,782	10.78	179,073	11.90

자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각년도, 주) 외국인 제외

[그림 2-V-1 연령별 인구구조 변화 추이]



[표 2-V-3 연령별 인구구조 현황]

구 분	2005년		2010년		2015년		2017년	
	인 구 (인)	구성비 (%)	인 구 (인)	구성비 (%)	인 구 (인)	구성비 (%)	인 구 (인)	구성비 (%)
계	1,438,551	100.00	1,490,158	100.00	1,519,314	100.00	1,505,315	100.00
0~ 4세	76,959	5.35	71,984	4.83	70,595	4.65	63,859	4.24
5~ 9세	102,624	7.13	79,733	5.35	72,834	4.79	70,702	4.70
10~14세	111,929	7.78	104,938	7.04	79,326	5.22	72,834	4.84
15~19세	106,739	7.42	120,208	8.07	110,851	7.30	99,918	6.64
20~24세	129,584	9.01	115,453	7.75	124,959	8.22	124,742	8.29
25~29세	117,725	8.18	114,615	7.69	99,506	6.55	104,070	6.91
30~34세	126,273	8.78	115,328	7.74	109,626	7.22	97,389	6.47
35~39세	126,968	8.83	129,017	8.66	115,499	7.60	115,339	7.66
40~44세	126,880	8.82	129,921	8.72	129,832	8.55	118,619	7.88
45~49세	120,042	8.34	125,691	8.43	131,233	8.64	134,391	8.93
50~54세	83,856	5.83	114,889	7.71	122,940	8.09	115,320	7.66
55~59세	61,390	4.27	79,161	5.31	111,972	7.37	120,051	7.98
60~64세	46,677	3.24	58,205	3.91	76,359	5.03	89,008	5.91
65~69세	38,843	2.70	45,104	3.03	55,427	3.65	60,569	4.02
70~74세	28,497	1.98	36,955	2.48	43,789	2.88	43,332	2.88
75~79세	18,017	1.25	25,494	1.71	32,163	2.12	37,190	2.47
80~84세	10,092	0.70	14,406	0.97	19,517	1.28	22,681	1.51
85세 이상	5,456	0.38	9,056	0.61	12,886	0.85	15,301	1.02

자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각년도, 주) 외국인 제외

3) 자치구별 인구

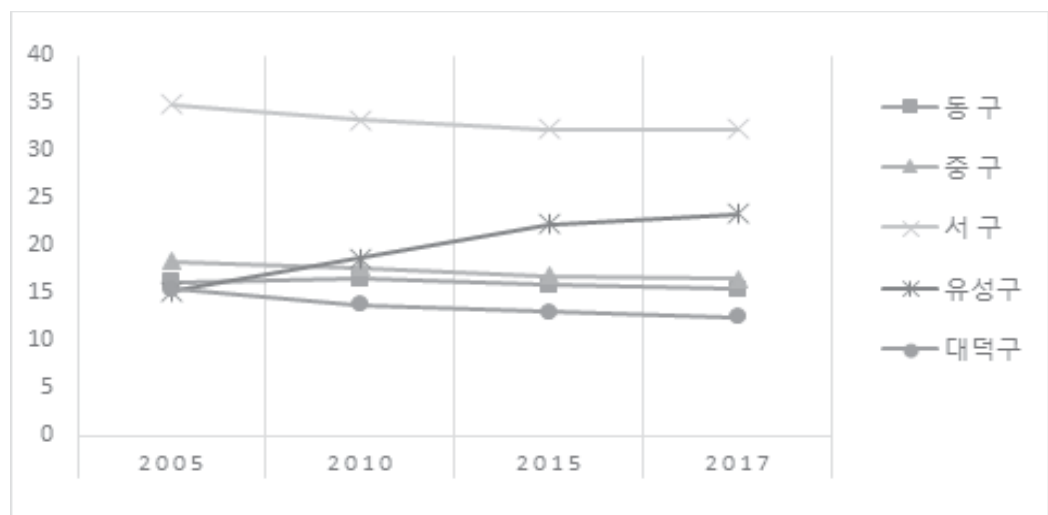
- 2017년 말 현재 대전광역시 전체 인구의 32.3%가 서구에 거주하고 있으며, 대덕구 내 거주 인구는 12.5%로 가장 적은 비중을 차지
- 과거 서구와 중구에 가장 많은 인구가 거주하였으나, 신규 택지로의 이주에 따른 거주비율이 지속적으로 감소하고 있어 도심지역의 공동화 현상이 진행됨을 나타냄

[표 2-V-4 구별 인구변화 추이]

구 분	2005년		2010년		2015년		2017년	
	인구 (인)	구성비 (%)	인구 (인)	구성비 (%)	인구 (인)	구성비 (%)	인구 (인)	구성비 (%)
계	1,462,535	100.0	1,503,664	100.0	1,535,191	100.0	1,519,658	100.0
동 구	236,054	16.1	248,835	16.5	243,149	15.8	234,726	15.4
중 구	267,698	18.3	265,846	17.7	257,880	16.8	250,433	16.5
서 구	511,101	34.9	499,742	33.2	494,166	32.2	490,775	32.3
유성구	223,023	15.2	281,692	18.7	340,901	22.2	354,519	23.3
대덕구	224,659	15.4	207,549	13.8	199,095	13.0	189,205	12.5

자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각년도

[그림 2-V-2 구별 인구구조 변화 추이]



4) 인구밀도

- 2017년 말 현재 대전광역시 인구밀도(총밀도)는 2,817인/km²를 나타내고 있으며, 최근 인구밀도가 낮아지고 있음
- 인구밀도는 서울특별시와 부산광역시를 제외한 타 광역시 대비 유사한 수준임

[표 2-V-5 인구밀도 변화추이]

구 분	인구(인)	면적(km ²)	인구밀도(인/km ²)
2005년	1,462,535	540.00	2,708
2010년	1,518,540	539.90	2,813
2015년	1,535,191	539.35	2,846
2017년	1,519,658	539.46	2,817

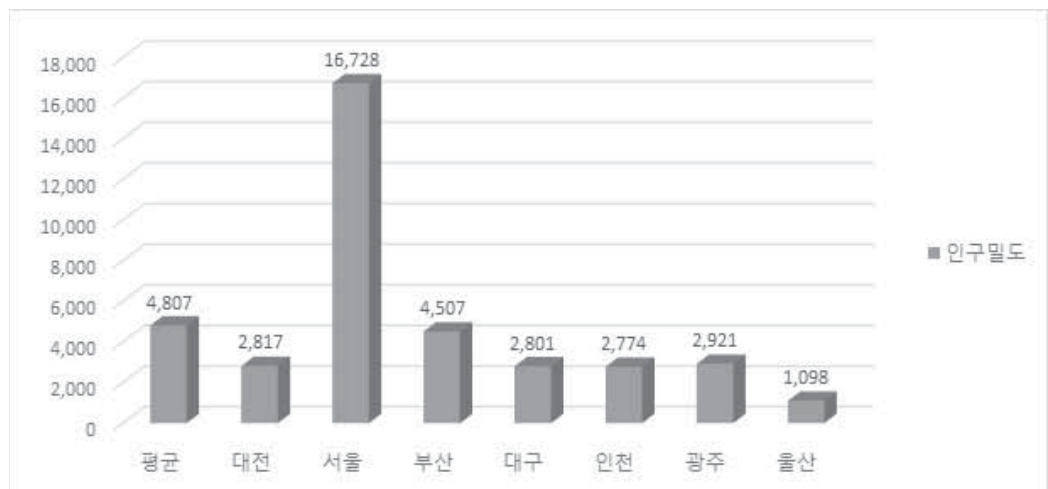
자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각년도

[표 2-V-6 도시별 인구밀도 비교]

도시별	평균	대전	서울	부산	대구	인천	광주	울산
인구밀도 (인/km ²)	4,807	2,817	16,728	4,507	2,801	2,774	2,921	1,098

자료 : 통계청, 2017

[그림 2-V-3 도시별 인구밀도 비교]



제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

5) 경제활동 인구 현황

- 2017년 말 기준 대전광역시의 15세 이상 인구는 1,296천인이며, 이 중 경제활동 인구는 791천인으로 경제활동 참가율은 61.0%를 나타내고 있음

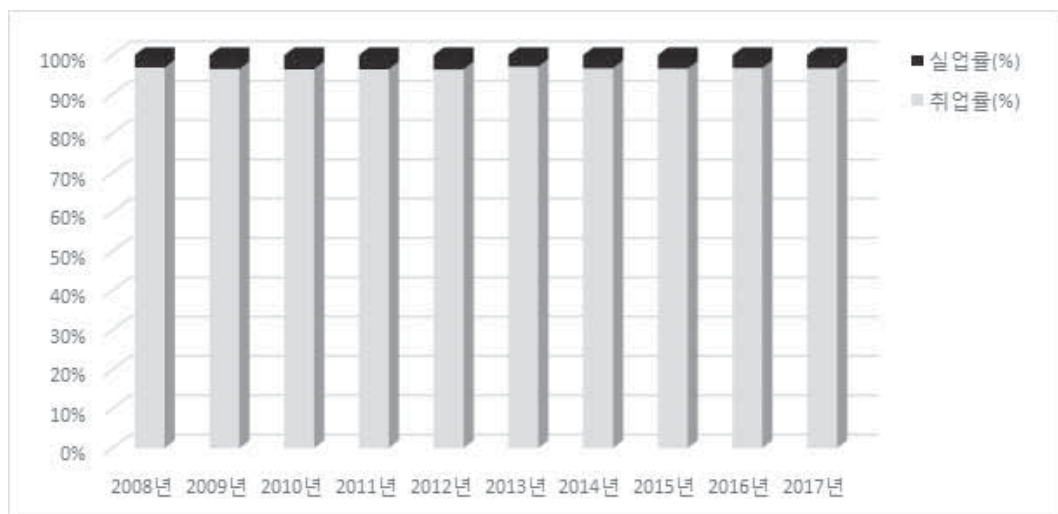
[표 2-V-7 경제활동인구 변화추이]

(단위: 천인)

구 분	15세이상 인구	경제활동인구			비경제 활동인구	취업률 (%)	실업률 (%)
		계	취업자	실업자			
2008년	1,207	722	696	26	485	96.4	3.2
2009년	1219	724	698	26	494	96.4	3.6
2010년	1232	728	702	26	504	96.4	3.6
2011년	1244	739	713	26	505	96.5	3.6
2012년	1262	753	726	28	509	96.4	3.7
2013년	1,276	759	736	23	517	97.0	3.0
2014년	1288	792	765	27	496	96.6	3.4
2015년	1293	805	777	28	488	96.5	3.5
2016년	1284	801	775	26	483	96.7	3.3
2017년	1296	791	764	27	505	96.6	3.4

자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각 년도

[그림 2-V-4 경제활동 인구 취업/실업 구조 변화추이]



6) 산업구조 현황

- 대전광역시의 산업구조는 최근 5년간 1, 2차 산업의 비중이 소폭 증가하였고, 3차 산업은 감소하는 추세를 보임
- 2017년 말 기준 대전광역시의 취업자별 산업구조는 1차 산업이 1.2%, 2차 산업이 11.8%, 3차 산업이 87.0%를 각각 점유하여 1· 2차 산업의 비중은 낮고 3차 산업의 비중은 높은 전형적인 대도시의 산업구조 특성을 지님

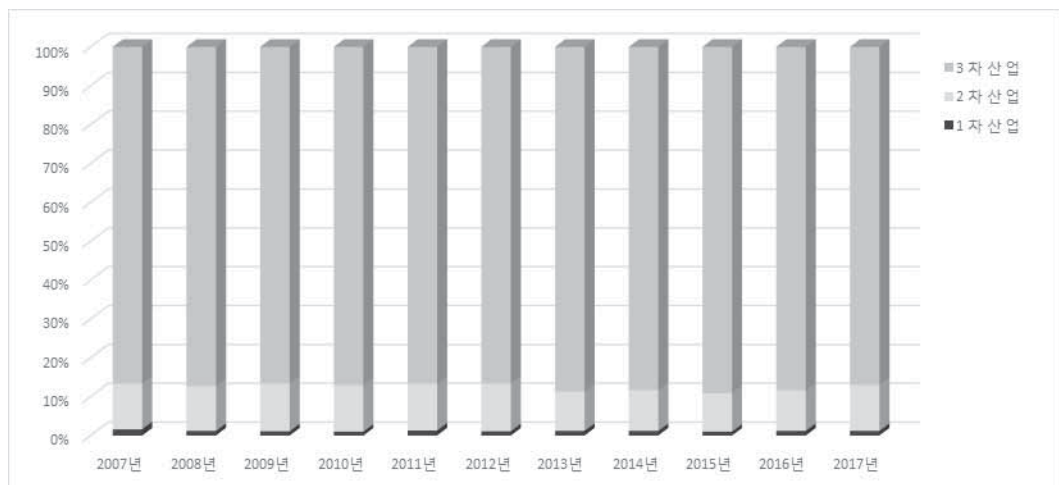
[표 2-V-8 산업별 취업구조 현황]

(단위 : 천인)

구 분	총 취 업 자		1 차 산 업		2 차 산 업		3 차 산 업	
	인 구	구성비(%)	인 구	구성비(%)	인 구	구성비(%)	인 구	구성비(%)
2008년	696	100.0	9	1.2	80	11.5	607	87.2
2009년	698	100.0	8	1.1	86	12.3	604	86.5
2010년	702	100.0	7	1.0	84	12.0	610	86.9
2011년	713	100.0	9	1.3	86	12.1	618	86.7
2012년	726	100.0	8	1.1	89	12.3	629	86.6
2013년	736	100.0	9	1.2	74	10.1	653	88.7
2014년	765	100.0	9	1.2	80	10.5	677	88.5
2015년	777	100.0	8	1.0	77	9.9	692	89.1
2016년	775	100.0	9	1.2	81	10.5	685	88.4
2017년	764	100.0	9	1.2	90	11.8	685	87.0

자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각년도

[그림 2-V-5 산업별 취업구조 변화추이]



제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

7) 주택현황

- 2017년 말 기준 대전광역시의 주택보급률은 101.2%으로 다른 대도시와 비슷한 수준임
- 대전광역시는 뚜렷한 핵가족화로 인한 지속적인 세대수 증가에도 불구하고 최근 8년간 연평균 1.7%의 주택증가율을 기록하여 안정적인 주택보급이 이루어지고 있음

[표 2-V-9 주택보급률 현황]

구 분	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
인구수	1,518,540	1,530,650	1,539,154	1,547,609	1,547,467	1,535,191	1,531,405	1,519,658
세대수	555,768	566,324	575,600	584,877	592,508	597,008	606,137	614,639
주택수	536,050	560,056	572,012	580,834	595,524	595,175	600,598	604,937
무주택	—	—	—	—	—	—	—	—
주택보급률(%)	100.6	102.4	102.2	101.4	101.7	102.2	101.7	101.2
주택증가율(%)	7.3	4.5	2.1	1.5	2.5	0.1	0.9	0.7

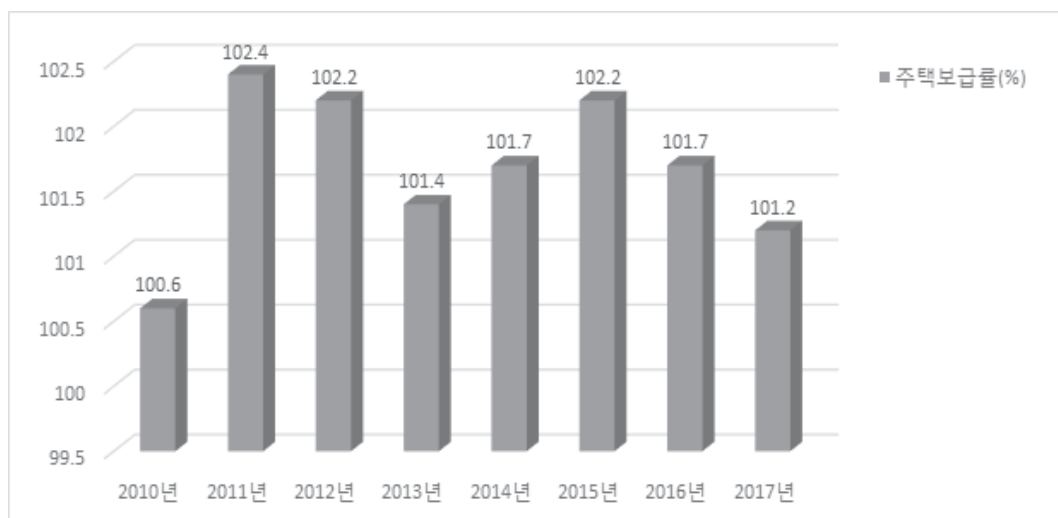
자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각년도

[표 2-V-10 도시별 주택보급률 비교]

도 시 별	평 균	대 전	서 울	부 산	대 구	인 천	광 주	울 산
주택보급률(%)	102.8	101.2	96.3	103.1	104.3	100.4	105.3	109.3

자료 : 통계청, 2017

[그림 2-V-6 주택보급률 변화추이]



나. 상수도

1) 상수공급량

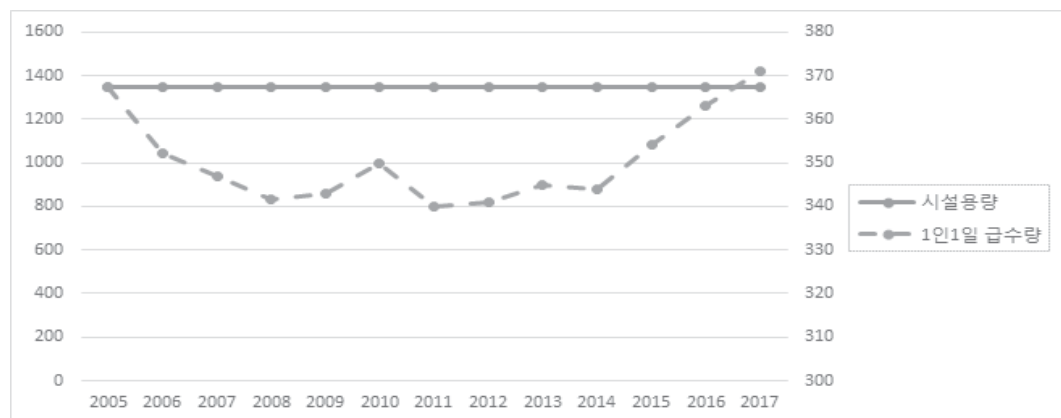
- 대전광역시 상수도 시설용량은 2001년 1일 약 1,050천톤에서, 2005년이후 1,350천톤으로 증가하였다. 1인 1일 급수량은 2001년 약 400ℓ에서, 2006년 약 352ℓ 그리고 2013년에는 약 345ℓ로 감소추세에 있다.

[표 2-V-11 대전광역시 상수도 시설용량 및 1인 1일당 급수량 변화]

구분 년도별	총 인 구 (A)	급수구역 내 인 구 (B)	급수인구 (C)	보 급 율		시설용량 (공업 용수)	1일평균 생산량	1인1일 급수량
				행정구역 (C/A)	급수구역 (C/B)		(공업, 계룡포함)	
단위	명	명	명	%	%	천톤/일	톤/일	ℓ/일/인
2005	1,462,535	1,458,460	1,444,289	98.75	99.03	1350(90)	530,793	367.51
2006	1,475,961	1,472,176	1,461,400	99.01	99.27	1350(90)	514,689	352.19
2007	1,487,836	1,484,705	1,475,974	99.20	99.41	1350(90)	512,006	346.89
2008	1,494,063	1,494,063	1,485,648	99.37	99.44	1350(90)	507,390	341.53
2009	1,494,329	1,494,329	1,490,625	99.46	99.75	1350(90)	511,096	343
2010	1,518,540	1,500,837	1,511,936	99.56	99.75	1350(90)	524,001	350
2011	1,530,650	1,513,104	1,526,532	99.73	99.89	1350(90)	513,790	340
2012	1,539,154	1,536,781	1,535,095	99.74	99.89	1350(90)	523,679	341
2013	1,547,609	1,546,630	1,544,418	99.79	99.86	1350(90)	533,302	345
2014	1,547,467	1,547,467	1,545,626	99.88	99.88	1350(90)	532,423	344
2015	1,535,191	1,535,191	1,533,553	99.89	99.89	1350(90)	543,141	354
2016	1,531,405	1,531,405	1,529,882	99.9	99.9	1350(90)	555,829	363
2017	1,519,658	1,521,292	1,518,400	99.92	99.92	1350(90)	563,071	371

자료 : 대전광역시 상수도 사업본부

[그림 2-V-7 대전광역시 상수도 시설용량 및 1일 급수량 변화 추이]



[표 2-V-12 도시별 상수도 보급 현황]

도시별	평균	대전	서울	부산	대구	인천	광주	울산
상수도보급률(%)	99.6	99.9	100.0	100.0	100.0	99.8	99.9	98.3
1인1일급수량(ℓ)	321.5	371	302.2	286.1	310.9	343.3	336.4	300.6

자료 : 통계청, 2017

제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

제2장

현황 및 여건분석

2) 수원 현황

○ 대전광역시에서 사용하고 있는 주수원은 대청호이며, 보조수원으로 금강을 이용

[표 2-V-13 취수장 현황]

구 분	소 재 지	취수용량	취 수 원	원 수 공 급 처
중리 취수장	대전광역시 대덕구 중리동 192	1,050,000m³/일	대청호(호소수)	송촌, 월평정수장
삼정 취수장	대전광역시 대덕구 삼정동 372	300,000m³/일	대청호보조댐	신탄진정수장

자료 : 대전의 통계(대전광역시 홈페이지), 대전광역시

[표 2-V-14 생활용수 정수장 현황]

구 분	시설용량 (천m³/일)	최대생산량 (천m³/일)	급수구역(행정동기준)	비 고
합 계	1,200	532		
송촌 정수장	300	98	동구, 대덕구 일원	
월평 정수장	600	341	중구, 서구, 유성구	
신탄진 정수장	300	93	대덕구 일원	

자료 : 대전의 통계(대전광역시 홈페이지), 대전광역시

[표 2-V-15 공업용수 정수장 현황]

구 분	시설용량 (천m³/일)	최대생산량 (천m³/일)	공 급 처
회덕정수장	90	33	대전 1,2공단 : 대화동 삼두염색(주) 등 55개 업체 대전 3,4공단 : 목상동 한국타이어(주) 등 41개 업체

자료 : 대전의 통계(대전광역시 홈페이지), 대전광역시

3) 상수도 계획

- 대전광역시 2011년 대전광역시 및 세종시, 청원군 현도지구 일원의 수요량 증가에 대비하여 상수도의 공급능력과 수급능력의 체계적인 정비를 위하여 수도정비기본계획을 수립
- 전국 상수도 중장기계획, 수자원 장기 종합계획, 서남부권 개발, 대덕 테크노밸리 조성, 계룡신도시 용수 분담 등을 고려, 생활용수 및 공업용수 수요량을 추정

[표 2-V-16 급수량 계획 지표]

구 분	2007년	2010년	2015년	2020년	2025년
계획인구(천인)	1,487	1,536	1,629	1,657	1,674
급수인구(천인)	1,475	1,528	1,624	1,655	1,674
보급률(%)	99.2	99.4	99.6	99.8	100
1인1일급수량(ℓ)	318	318	315	311	310
일최대수요량 (㎥/일)	623,050	672,680	826,360	906,050	961,360

자료 : 2025 대전광역시 수도정비기본계획 보고서, 대전광역시, 2011.6

[표 2-V-17 계획 일최대수요량]

구 분	2010년	2015년	2020년	2025년	2030년
계 (㎥/일)	623,050	672,680	826,360	906,050	961,360
생활용수 (㎥/일)	564,850	584,780	613,460	618,150	624,460
공업용수 (㎥/일)	47,000	59,900	90,900	90,900	90,900
기타 (㎥/일)	11,200	28,000	122,000	197,000	246,000

자료 : 2025 대전광역시 수도정비기본계획 보고서, 대전광역시, 2011.6

제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

제2장

현황 및 여건분석

다. 하수도

1) 하수도 보급 현황

- 대전광역시 하수처리 시설용량은 2003년 90만톤에서 2006년 이후 약 90.1만톤의 용량을 유지
- 하수처리구역 면적은 2007년 104.47㎢에서 2012년에는 125.69㎢, 2017년 126.92㎢로 확대

[표 2-V-18 대전광역시 하수도 시설용량 및 하수처리 면적]

구분	총인구 (명)	면적 (㎢)	하수도 보급률 (%)	하수처리구역 내 (처리인구)		하수처리구역 외 (미처리 인구)		시설용량 (톤)
				인구(인)	면적(㎢)	인구(인)	면적(㎢)	
2007	1,487,836	539.77	96.10	1,429,924	104.47	57,912	435.30	901,000
2008	1,495,048	539.78	97.01	1,450,287	116.79	42,709	417.79	901,000
2009	1,498,665	539.90	97.10	1,455,267	116.20	43,398	423.60	901,000
2010	1,518,540	539.76	97.34	1,478,111	116.00	40,429	423.43	901,000
2011	1,530,650	539.73	97.40	1,490,890	116.30	39,760	423.43	901,000
2012	1,539,154	540.14	97.43	1,499,641	125.69	39,513	423.70	901,000
2013	1,547,609	540.14	97.45	1,508,091	125.70	39,518	414.44	901,000
2014	1,518,755	540	97.28	1,433,195	126.92	41,358	413.10	—
2015	1,535,191	540	97.43	1,451,202	126.92	39,457	413.10	—
2016	1,531,405	540	97.61	1,478,122	126.92	36,643	413.10	—
2017	1,519,658	540	97.56	1,475,368	126.92	37,142	413.10	—

자료: 대전통계연보, 대전광역시, 각년도

[표 2-V-19 도시별 하수도 보급 현황]

(단위 : %)

도 시 별	평균	대전	서울	부산	대구	인천	광주	울산
하수도보급률	98.6	98.0	100.0	99.0	98.0	97.0	99.0	99.0
하수관거보급률	85.6	98.0	100.0	61.0	91.0	87.0	79.0	83.0

자료 : 통계청, 2017

2) 하수처리장

- 대전광역시 1983년도부터 하수처리장 건설공사를 시작하여 1989년 1단계(시설용량 150,000㎥/일), 1994년 2단계(시설용량 150,000㎥/일), 1998년 3단계(시설용량 300,000㎥/일), 2001년 4단계(시설용량 300,000㎥/일)를 완공하여 운영 중
- 하수처리방식은 표준활성슬러지법에 의한 2차 처리이며, 슬러지 처리방식은 농축, 중온 혐기성 소화를 거쳐 기계 탈수 후 매립처분

[표 2-V-20 하수처리장 처리실적 변화 추이]

구 분	시설용량 (천톤/일)	일처리용량 (천톤/일)	처리비용 (백만원)
2009년	901,000	546,978	20,868
2010년	901,000	585,059	20,880
2011년	901,000	596,494	24,564
2012년	901,000	596,329	24,564
2013년	901,000	592,746	24,564
2014년	901,000	595,660	28,153
2015년	901,000	560,305	28,533
2016년	901,000	624,410	31,121
2017년	901,000	619,438	33,418

자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각년도

[표 2-V-21 하수처리장 현황]

구 분	1단계	2단계	3단계	4단계
위 치	유성구 원촌동	유성구 원촌동	유성구 원촌동	유성구 원촌동
처리구역면적 (km ²)	22.15	38.20	74.84	85.30
처리시설용량 (㎥/일)	150,000	150,000	300,000	300,000
사업비 (억원)	323	433	1,057	1,200
건설기간	83.9~90.4	90.12~93.12	93.12~97.12	96.6

자료 : 대전광역시 하수도 정비 기본계획 변경 보고서, 대전광역시, 1999

제1장

제2장

현황
및
여건분석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

제2장

현황 및 여건분석

라. 쓰레기처리

- 2017년말 기준 대전광역시내 쓰레기 배출량은 1,440톤/일로써 전량 수거되어 100%의 수거율을 기록
- 수거된 쓰레기의 처리는 재활용이 가장 많은 비중을 차지하고 있으며(62.1%) 소각 되거나(14.0%) 매립처리 되고 있음(23.9%)

[표 2-V-22 쓰레기 수거 현황변화추이]

구 분	배출량 (톤/일)	처리량 (톤/일)	수거율 (%)	수거처리(톤/일)			
				계	매립	소각	재활용
2008	1,281	1,281	100.0	1,281	229	252	801
2009	1,277	1,277	100.0	1,277	195	229	854
2010	1,296	1,296	100.0	1,296	204	243	849
2011	1,235	1,235	100.0	1,235	190	243	802
2012	1,323	1,323	100.0	1,323	194	245	884
2013	1,302	1,302	100.0	1,302	205	255	842
2014	1,257	1,257	100	1,257	183	277	797
2015	1,356	1,356	100	1,356	235	225	896
2016	1,407	1,407	100	1,407	244	245	917
2017	1,440	1,440	100	1,440	344	202	895

자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각년도

마. 분뇨수거

- 2017년말 기준 대전광역시내에서는 1일 920㎥의 처리대상 분뇨가 발생하고 있으며, 전량 수거처리되어 처리율 100%를 기록
- 수거지내 수세식 화장실의 보급이 지속적으로 이루어지고 있으며, 수거식 화장실의 비중은 크게 감소하고 있는 추세임

[표 2-V-23 분뇨 수거 변화 추이]

구 분	처리대상량(㎥/일)			처리량(㎥/일)			처리율 (%)
	계	수거 분뇨	정화조 오니	계	수거 분뇨	정화조 오니	
2010년	634	26	608	634	26	608	100
2011년	1,491	48	1,442	1,491	48	1,442	100
2012년	1,741	20	1,721	1,741	20	1,721	100
2013년	950	2	948	950	2	948	100
2014년	867	44.2	823	867	44.2	823	100
2015년	1,096	2.4	1,094	1,096	2.4	1,094	100
2016년	911	—	911	911	—	911	100
2017년	920	—	920	920	—	920	100

자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각년도

바. 교육

1) 학교수 및 학생수

- 2017년 말 기준 대전광역시내에는 유치원을 포함하여 총 656개소의 학교시설이 입지하고 있으며 총학생수는 330,043인에 이릅니다
- 학교수의 변화추이를 대부분의 학교들이 소폭으로 증가하는 추세임
- 학생수는 초등학교, 중학교, 고등학교, 대학(교) 및 대학원 학생수는 감소추세이고, 유치원, 전문대학 및 기타학교는 증가 추세로 돌아서는 실정임

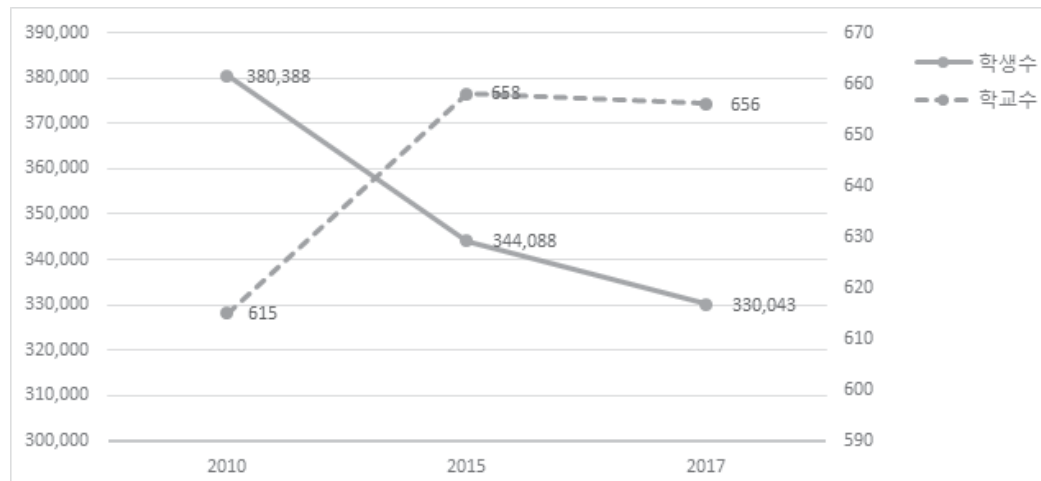
[표 2-V-24 학교수 및 학생수 현황]

(단위 : 교,인)

구 분	2010년		2015년		2017년	
	학교수	학생수	학교수	학생수	학교수	학생수
유 치 원	239	20,874	269	25,921	269	24,012
초등학교	143	103,852	146	85,939	148	83,453
중 학 교	87	63,791	88	47,646	88	42,675
고등학교	61	64,132	62	57,087	62	49,332
전문대학	5	22,881	5	20,807	5	27,070
대학(교)	12	87,756	12	90,283	12	87,538
대학원	63	16,839	69	15,237	64	14,729
기타학교	5	263	7	1,168	8	1,234
계	615	380,388	658	344,088	656	330,043

자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각년도

[그림 2-V-8 학교수 및 학생수 변화추이]



2) 학급수 및 학급당 학생수

- 2017년말 기준 대전광역시내 총학급수는 7,333학급이며, 학급당 학생수는 초등학교가 21.4인, 중학교가 26.8인, 고등학교가 26.3인을 나타내고 있음
- 학급당 학생수는 전체적으로 감소추이를 보임

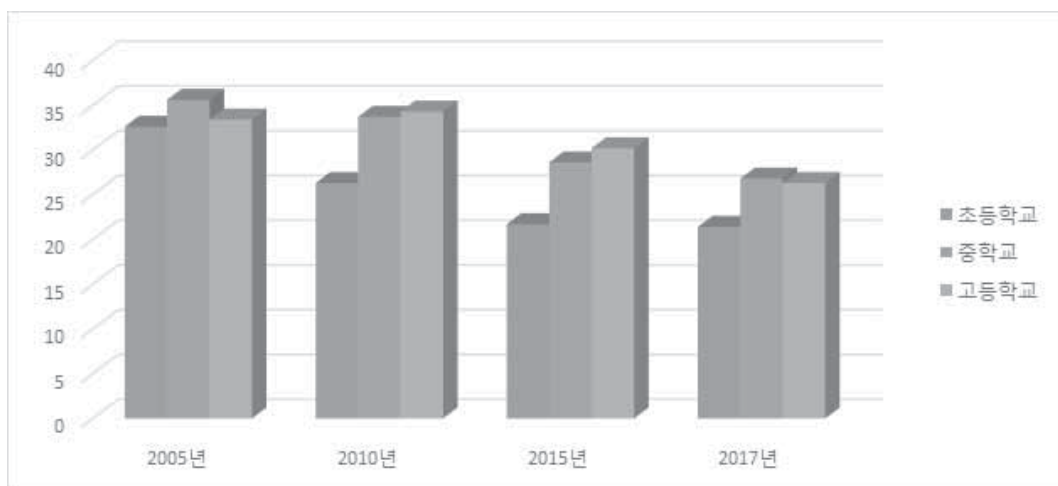
[표 2-V-25 학급당 학생수]

(단위: 인, 학급, 인)

구 분	총 계			초 등 학 교			중 학 교			고 등 학 교		
	학생수	학급수	학급당 학생수	학생수	학급수	학급당 학생수	학생수	학급수	학급당 학생수	학생수	학급수	학급당 학생수
2005년	253,761	7,560	102	127,601	3,910	32.6	67,542	1,895	35.6	58,618	1,755	33.4
2010년	231,775	7,706	94	103,852	3,943	26.3	63,791	1,894	33.7	64,132	1,869	34.3
2015년	189,553	7,476	81	85,939	3,956	21.7	47,646	1,665	28.6	55,968	1,855	30.2
2017년	174,561	7,333	74	83,453	3,897	21.4	42,675	1,593	26.8	48,433	1,843	26.3

자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각년도

[그림 2-V-9 학급당 학생수 변화추이]



사. 의료 · 보건

- 2017년말 기준 대전광역시내에는 종합병원 10개소, 병원 39개소를 포함하여 총 2,178개의 의료기관이 입지하고 있으며, 각 의료기관에서 확보하고 있는 총 병상수는 21,064병상으로 나타남
- 병상당 인구수도 지속적으로 시설이 늘어남에 따라 여건이 개선된 것으로 나타남
[표 2-V-26 의료지표 변화 추이]

(단위 : 인)

구 분	의 료 기 관		의 료 인 력		병 상 규 모	
	병(의)원수	기관당 인구수	의 사 수	1인당 인구수	병 상 수	병상당 인 구
2010년	1,941	782	2,974	511	19,993	76
2015년	2,162	710	2,612	588	23,416	66
2017년	2,178	698	3,500	434	21,064	72

자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각년도

[표 2-V-27 의료기관수 변화 추이]

(단위 : 개소)

구 분	계	종합 병원	병원	의원	특수 병원	한방병 (의)원	치과병 (의)원	부설 의원	조산소	보건소
2005년	1,737	8	20	943	5	364	379	6	2	5
2010년	1,941	8	30	959	5	441	452	8	1	5
2015년	2,162	10	33	1,029	5	428	515	8	1	5
2017년	2,178	10	39	1,037	5	485	517	8	1	5

자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각년도

[표 2-V-28 의료인력 변화 추이]

(단위 : 인)

구 분	계	의사	치과 의사	한의사	조산사	간호사	간호 조무사	의료 기사	의무 기록사
2005년	12,533	2,575	471	456	14	3,229	3,440	2,147	96
2010년	16,107	2,974	625	472	13	4,281	4,742	2,859	141
2015년	20,285	2,612	695	714	1	5,624	6,225	3,943	252
2017년	23,664	3,500	791	719	1	5,960	6,712	4,829	251

자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각년도

제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

제2장

현황 및 여건분석

아. 사회복지

- 2017년말 기준 대전광역시내에는 164개소에 6,807인을 수용하는 복지시설이 입지하고 있음
- 복지시설 내 수용인원은 장애인복지시설의 경우 소폭 증가하고 있으며, 노인복지시설 내 수용인원은 크게 증가하고 있는 경향을 보이는데 이는 사회적으로 노령인구 증가에 기인한 것으로 판단됨

[표 2-V-29 사회복지시설 변화 추이]

(단위 : 개소, 인)

구 분		2005년	2010년	2015년	2017년
계	시설수	41	130	159	164
	수용인원	2,439	4,169	6,428	6,807
아동복지 시설	시설수	14	13	14	14
	수용인원	635	670	301	308
노인복지 시설	시설수	12	91	115	119
	수용인원	959	2,509	4,754	5,180
여성복지 시설	시설수	6	10	11	11
	수용인원	169	165	474	432
장애인복지 시설	시설수	9	16	19	20
	수용인원	676	825	899	887

자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각년도

[표 2-V-30 정신질환자 및 부랑인 수용시설 변화 추이]

(단위 : 개소, 인)

구 분		2005년	2010년	2015년	2017년
계	시설수	5	4	5	5
	수용인원	1,331	588	646	571
정신질환자 요양시설	시설수	4	3	4	4
	수용인원	1,137	526	613	557
부랑인 시설	시설수	1	1	1	1
	수용인원	194	62	33	14

자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각년도, 통계청

자. 공원 · 녹지 · 산림

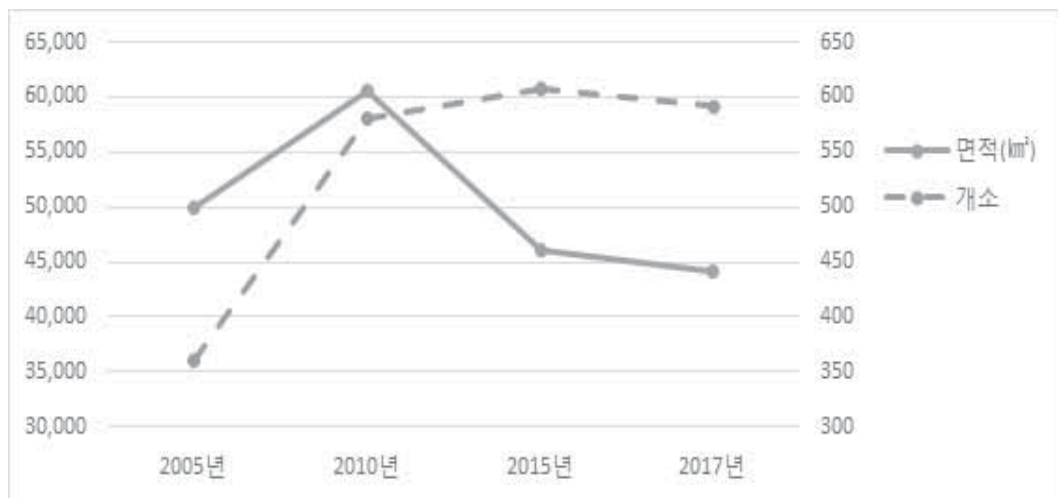
- 2017년말 기준 대전광역시의 도시공원은 총 439개소에 61,099천㎡가 결정되어 있음. 면적은 2010년 60,618천㎡, 2015년 45,980천㎡, 2017년 44,151㎡로 감소추세에 있음

[표 2-V-31 공원시설 변화 추이]

구 분		2005년	2010년	2015년	2017년
계	개소	361	581	608	592
	면적(㎢)	50,010	60,618	45,980	44,151
어린이공원	개소	283	308	314	317
	면적(㎢)	645	746	764	771
근린공원	개소	69	114	114	111
	면적(㎢)	10,205	17,027	17,455	18,071
묘지공원	개소	1	1	1	1
	면적(㎢)	3,227	3,227	3,235	3,235
체육공원	개소	1	14	11	10
	면적(㎢)	41	1,659	1,607	1,513

자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각년도

[그림 2-V-10 대전광역시 공원 변화 추이]



제1장

제2장

현황
및
여건분석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

제2장

현황 및 여건분석

- 2017년말 기준 대전광역시의 녹지는 총 429개소에 2,908,879㎡가 결정되어 있으며, 완충녹지는 2,168,982㎡(74.5%), 경관녹지는 711,326㎡(24.5%), 연결녹지는 28,569㎡(1.0%)로 구성되어 있음

[표 2-V-32 녹지조성현황]

(단위 : 천㎡)

구분	계		완충녹지		경관녹지		연결녹지	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
2013년	396	2,824,272	262	2,341,632	120	439,600	14	43,040
2014년	413	2,970,935	258	2,279,626	145	660,477	10	30,833
2015년	408	2,971,371	255	2,282,701	143	659,656	10	29,014
2016년	426	2,917,465	257	2,166,197	160	722,699	9	28,569
2017년	429	2,908,879	260	2,168,982	160	711,326	9	28,569

자료 : 대전광역시 시정백서 2019

- 대전광역시 총 산림면적은 2010년 30,175ha 에서 2017년 29,928ha로 약간 감소하였음.

[표 2-V-33 산림면적 현황]

(단위 : ha)

구분	계	침엽수	활엽수	혼효림	죽림	무림목지
2010년	30,175	15,308	8,676	5,722	—	469
2011년	30,175	15,308	8,676	5,722	—	469
2012년	29,996	15,273	8,649	5,689	—	385
2013년	30,175	15,308	8,676	5,722	—	469
2014년	30,175	15,308	8,676	5,722	—	469
2015년	29,928	10,002	9,272	10,251	9	394
2016년	29,928	10,002	9,272	10,251	9	394
2017년	29,928	10,002	9,272	10,251	9	394

자료 : 대전광역시 시정백서 2019

2 토지이용현황

가. 토지현황

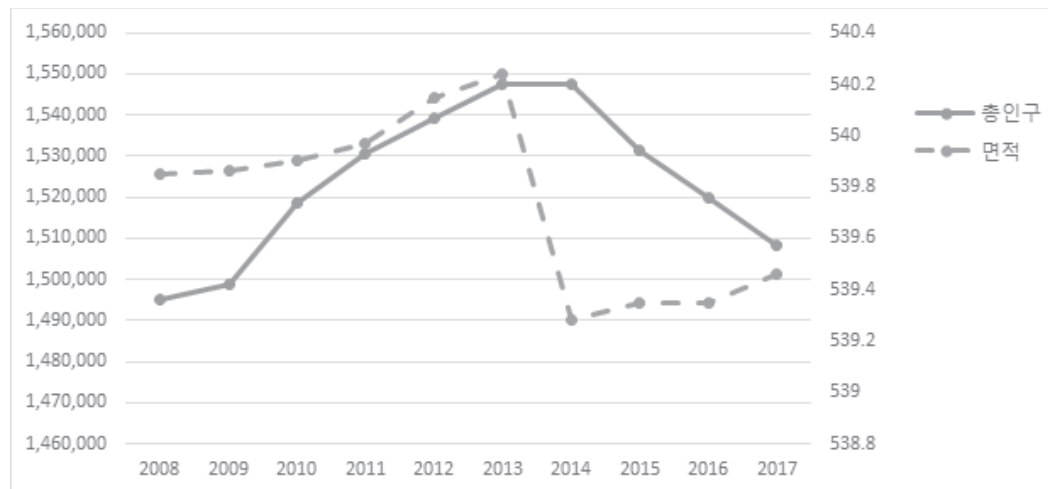
- 대전광역시 면적은 2004년 539.59㎢에서 2013년 540.24㎢로 큰 차이를 보이지 않고 있으나, 인구규모는 2004년 약 145만명에서 2013년 약 155만명으로 지속적으로 증가하는 추세를 보이고 있음

[표 2-V-34 대전광역시 인구 및 면적 변화]

년 도	총인구(인)	면적(km ²)	인구밀도 (인/km ²)	행정동(개)	법정동(개)
2008	1,495,048	539.85	2,769	77	178
2009	1,498,665	539.86	2,776	77	177
2010	1,518,540	539.90	2,813	77	177
2011	1,530,650	539.97	2,835	77	177
2012	1,539,154	540.15	2,849	77	177
2013	1,547,609	540.24	2,865	78	177
2014	1,547,467	539.28	2870	78	177
2015	1,531,405	539.35	2839	79	177
2016	1,519,658	539.35	2818	79	177
2017	1,508,120	539.46	2796	79	177

자료 : 대전광역시청 자치행정과, 지적과

[그림 2-V-11 대전광역시 인구 및 면적 변화 추이]



제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

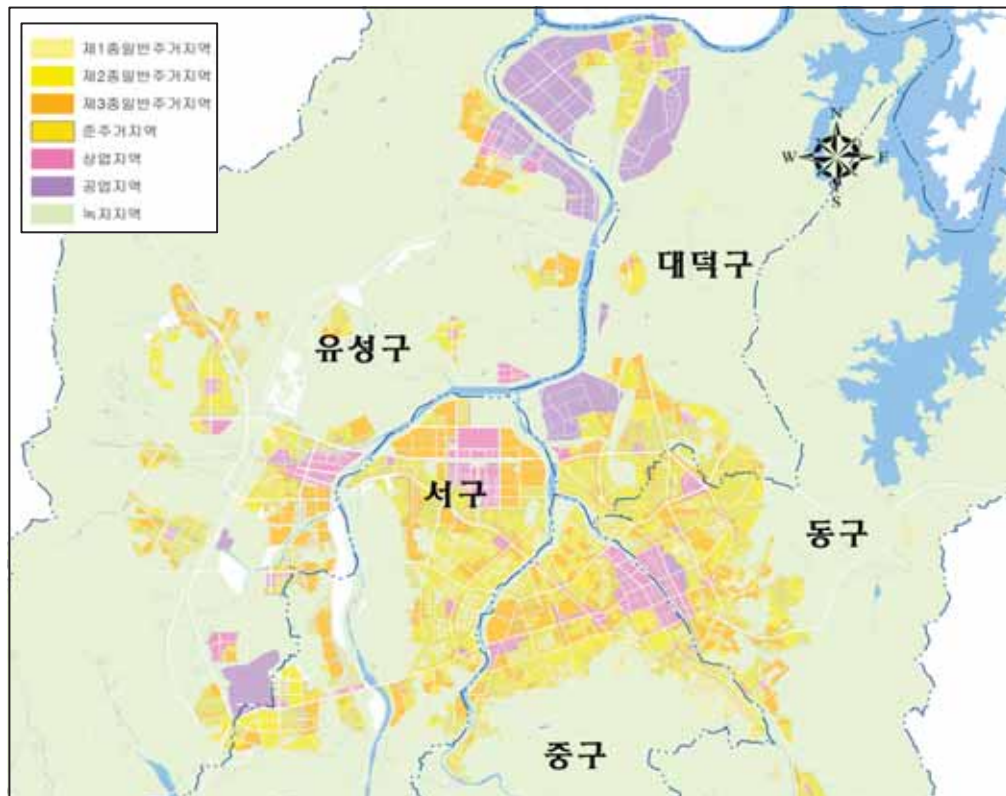
나. 용도지역별 현황

- 2017년말 기준 대전광역시내 용도지역 지정 현황을 살펴보면 녹지지역이 400.94㎢로써 도시계획구역 전체 면적의 80.9%를 점유
- 시가화 용도로서는 주거지역이 71.58㎢(14.4%), 공업지역이 14.23㎢(2.9%), 상업지역이 8.8㎢(1.8%)를 각각 점유
- 대전광역시내 용도지역 지정 변화 추이를 살펴보면 녹지지역은 감소하고, 시가화 용도는 상대적으로 증가하고 있어 지속적으로 시가지의 확산이 이루어지고 있는 것으로 분석되며 이는 지목별 토지이용 변화 추이와 그 맥락을 같이 하고 있음

[표 2-V-35 용도지역별 현황 추이]

구 분	2005년		2010년		2015년		2017년	
	면 적 (㎢)	구 성 비 (%)	면 적 (㎢)	구 성 비 (%)	면 적 (㎢)	구 성 비 (%)	면 적 (㎢)	구 성 비 (%)
계	494.96	100.0	494.96	100.0	495.55	100.0	495.55	100.0
주거지역	69.40	14.9	70.30	14.20	71.38	14.4	71.58	14.4
상업지역	8.32	2.6	8.81	1.78	8.79	1.8	8.8	1.8
공업지역	14.35	3.9	14.08	2.84	14.33	2.9	14.23	2.9
녹지지역	402.89	78.6	401.76	81.17	401.05	80.9	400.94	80.9

자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각년도



다. 교통현황

1) 도 로

- 대전광역시의 도로 총연장은 2009년 1,893km에서 2017년 2,389km로 증가하여 연평균 2.95%의 증가율을 보임

[표 2-V-36 도로현황 추이]

구 분	총연장(km)	포장도(km)	비포장도(km)	포장률(%)
2009년	1,893	1,893	—	100.0
2010년	1,899	1,899	—	100.0
2011년	1,935	1,935	—	100.0
2012년	1,929	1,929	—	100.0
2013년	2,078	2,078	—	100.0
2014년	2,067	2,067	—	100.0
2015년	2,077	2,077	—	100.0
2016년	2,116	2,116	—	100.0
2017년	2,136	2,136	—	100.0

자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각년도

[표 2-V-37 6대 도시 도로현황]

구 분	대전광역시	서울특별시	부산광역시	대구광역시	인천광역시	광주광역시
도로연장 (km)	2,136	8,269	3,348	2,831	3,182	1,850
포장률 (%)	100.0	100.0	98.3	100.0	96.5	100.0

자료 : 통계청, 2017

[표 2-V-38 대전광역시 광역도로망 현황]

구			분	폭 원 (m)	왕복차로수	교통량(대/일)
고속도로	①	경부고속도로	30~40	6~8	93,287	
	④	호남고속도로	25	4	55,704	
	③	당진통영간 고속도로	25	4	30,834	
	④	통영대전간 고속도로	25	4	41,247	
	⑤	대전남부순환고속도로	25	4	30,067	
국도	⑥	국도1호선	15	4	8,504	
	⑦	국도4호선	15	4	30,499	
	⑧	국도17호선	15	4	23,470	
	⑨	국도32호선	15	4	24,465	
국가지원지방도	⑩	국지도32호선	8	2	2,889	
지방도	⑪	지방도571호선	8	2	769	
	⑫	지방도635호선	20	4	14,779	

자료 : 2013 도로교통량 통계연보 (국토교통부, 2014)

제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

[표 2-V-39 대전광역시 내부도로망 현황]

구 분			왕복 차로수	연 장 (km)	비 고
계				202.6	
남북축	1	갑천도시고속도로	6~10	10.3	
	2	북유성대로	4~10	6.4	
	3	유성대로	4~8	17.6	
	4	대덕대로	4~10	15.7	
	5	배재로	4	2.8	
	6	도산로	4~6	4.9	
	7	유등로	2~10	9.6	
	8	대종로	4~6	7.8	
	9	신탄진로	4~8	11.6	
	10	대전로	4~8	14.5	
	11	금산로	4~6	5.2	
	12	계족로	6~8	7.9	
	13	동대전로	4~8	3.4	
동서축	14	문지로	4~6	2.4	
	15	가정로	6~8	3.2	
	16	둔산대로	8	2.2	
	17	한밭대로	8~10	13.2	
	18	현충원로	4~6	5.4	
	19	계룡로	4~10	9.5	
	20	동서대로	8	8.3	
	21	계백로	4~10	16.6	
	22	중앙로	6	2.8	
	23	대흥로	6	1.8	
	24	문화로	4~8	3.1	
	25	충무로	4~6	2.7	
	26	옥천로	8	8.3	
	27	혜천로	4	1.5	
	28	보문산로	4	3.9	

자료 : 2030 대전광역시 도시교통정비 기본계획 (대전광역시, 2014)

2) 철 도

- 대전광역시에는 대전역과 서대전역 등 9개 역이 입지하고 있으며, 여객 및 화물수송의 수송량은 2014년 까지 증가추세를 보이다가 최근 3년간 주춤한 모습을 보임
- 도심 내부에 경부선과 호남선이 통과함으로써 도시공간이 3등분 되어 교통흐름의 단절, 도시미관 저해, 소음피해 등 도시발전의 저해요인으로 작용하고 있음

[표 2-V-40 철도여객 및 화물 수송 현황]

(단위:천인,천톤)

구 분		2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
여객	승차 인원	8,994	9,517	11,299	11,745	11,840	12,059	11,513	11,206	10,367
	하차 인원	8,821	9,320	11,131	11,603	11,701	11,945	11,369	11,087	10,298
화물	발송 톤수	20	10	12	17	107	202	182	177	161
	도착 톤수	1,544	1,713	1,598	1,486	766	1,482	1,267	805	1,121

자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각년도

3) 주차장

[표 2-V-41 주차장 현황]

(단위:개소,면수)

구 분		2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
계	개소	31,444	33,308	36,477	38,049	40,345	41,198	42,936
	면수	506,455	523,492	599,142	626,282	641,525	683,375	727,727
노상 주차장	개소	372	385	371	362	360	370	371
	면수	20,674	21,333	21,212	20,282	20,539	20,364	20,368
노외 주차장	개소	380	390	397	494	425	430	445
	면수	25,128	26,004	23,048	29,066	24,915	24,149	24,712
건축물 부설 주차장	개소	30,692	32,533	35,709	37,193	39,560	40,398	42,120
	면수	460,653	476,155	554,882	276,934	596,071	638,862	682,647

자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 각년도

제1장

제2장

현황 및
여건분석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장






부록

3 대전광역시 공간체계의 변화

가. 대전광역시 도시성장과정

- 대전광역시는 1905년 이후 100여년동안 눈부신 발전을 거듭하였으며, 특히 정부의 행정기능이 대전으로 이전함에 따라 중부권의 중심도시로서 그 기능을 담당하고 있음
- 대전광역시의 성장과정을 살펴보면, 1905년 경부선철도의 개통, 1914년 호남선철도의 개통 등에 의하여 일제강점기에 식민도시로 성장함
- 1914년 대전군이 신설되었고 대전면을 비롯한 12개의 면이 대전군에 포함되었고 현재의 인동, 원동, 중동, 정동, 삼성동 지역에 해당함
- 1940년대, 1950년대를 경과하면서 대전광역시는 대전천의 서부지역에 위치한 시청, 도청 등을 따라 시가지가 형성되었고 주변에 주택지가 개발됨에 따라 대전광역시 발전의 축은 대전천의 서쪽으로 진행됨
- 1963년 1월 1일 법률 제1175호(1962.11.21공포)로 대덕군의 유천면 전역과 회덕면의 대화, 오정, 용전리, 산내면이 옥계, 삼정, 가오리를 편입하여 시역을 확대하게 됨
- 1970년에는 삼성, 선화, 문창, 용두, 대흥동 등의 도심지역에서 분동이 이루어져 대전광역시 동의 수가 증가함
- 대전광역시역의 확장은 1970년에 경부고속도로와 호남고속도로의 개통 등 외적 조건의 발달에 힘입어 더욱 촉진되었고, 시역의 확대는 가양동, 용전동을 비롯한 대전의 동부지역과 유천동, 도마동을 비롯한 서부지역에서 뚜렷하여 지속적인 시역의 확대와 분동이 이루어짐
- 1983년 2월 대덕군의 유성읍 전역과 회덕면 전역 그리고 구즉면의 원촌, 문지, 전민리와 용산리 일부, 탄동면의 신성, 가정, 도룡, 장동, 내동, 화암, 덕진, 하기리, 기성면의 관저, 도안, 가수원리, 진잠면의 내동, 교촌, 대정, 용계, 학하리를 편입하여 서부지역으로 시역을 크게 확장함
- 1980년대 시역의 확장은 주로 유성과 대덕연구단지 쪽으로의 확대가 그 특징임
- 1989년 1월 대덕군 전역의 편입과 함께 대전직할시로 승격함
- 2013년 현재 대전광역시의 면적은 540.24km², 인구 1,547,609명, 5개구, 78개 행정동, 177개 법정동을 형성함

[표 2-V-41 시기별 행정구역 확장 상황]

시 기	면적(km ²)	행정구역변경	행정구역 분포
1914년 행정구역	5.1km ²	회덕군 지역 일부를 통합하여 대전군 대전면(현 인동, 중동, 원동, 정동, 삼성동)으로 됨	
1940년 행정구역	35.71km ²	외남면 산내면, 유천면의 일부를 대덕군에서 편입	
1963년 편입구역	88.21km ²	대덕군의 유천면 전역과 회덕면과 산내면의 일부를 편입	
1983년 편입구역		대덕군 유성읍과 회덕면 전역, 구즉면, 탄동면, 기성면, 진잠면 일부를 편입하여 행정구역 확대	
1989년 편입구역	536.86km ²	진잠면 남서리를 제외한 대덕군 전역을 편입하여 직할시 승격	
2013년 현재	540.24km ²	5개구, 78개 행정동, 177개 법정동	

자료 : 2030대전도시기본계획, 2013

제1장

제2장

현황
및
여건분석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

제2장

현황 및 여건분석

나. 도심지역 현황 및 여건분석

1) 도심지역의 변천과정



2) 도심지역 인구변화

■ 인구 증가율

- 원도심지역에 인접한 중앙동, 인동, 삼성1동, 은행동, 선화동, 대흥동은 2000년에서 2013년까지 평균 125.2%의 인구증가율은 보이며, 특히 신인동의 인구증가율은 107%로 급격한 인구의 증가세를 나타냄

■ 인구밀도

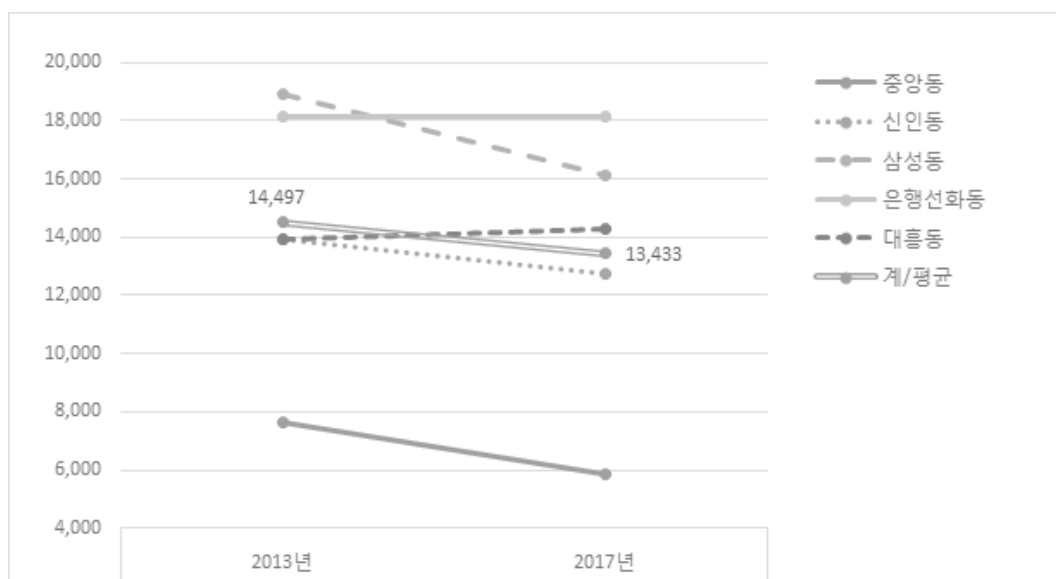
- 원도심지역 인접지역의 인구밀도는 11,257인/km²이며, 전체 세대당 인구수 2.5인 보다 상대적으로 낮은 2.1인으로 나타남

[표 2-V-42 도심지역 인접동의 인구현황]

구 분	인구수(인)		인구 증가율 (%)	세대당 인구수	인구밀도 (인/km ²)	세대수	면적 (km ²)
	2013년	2017년					
중앙동	7,641	5,879	76.9%	1.6	4,666	3,716	1.26
신인동	13,904	12,716	91.5%	2.5	15,138	5,176	0.84
삼성동	18,899	16,140	85.4%	2.3	12,321	6,930	1.31
은행선화동	18,129	18,152	100.1%	1.9	12,265	9,752	1.48
대흥동	13,912	14,277	102.6%	2.1	11,898	6,716	1.2
계/평균	72,485	67,164	92.7%	2.1	11,257	32,290	6

자료 : 대전통계연보, 대전광역시, 2017

[그림 2-V-12 도심지역 인접동 인구변화 추이]



제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

■ 인구비율

- 대전광역시 전체 인구는 지속적으로 증가하고 도심지역도 점차 인구가 증가하고 있어, 대전광역시 인구 대비 도심지역의 인구비율은 2000년 4.2%에서 2013년 4.7%로 점차 증가하고 있는 추세임

3) 도심지역 업무기능 현황

■ 토지이용현황

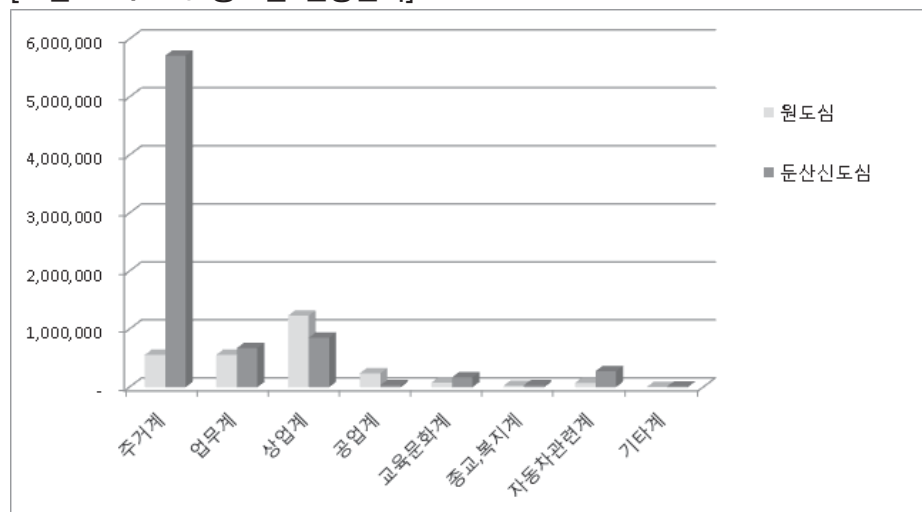
- 주거계 용도의 경우 둔산지역은 고층·고밀아파트 건설로 기존 도심 주변의 저층·저밀의 주거지역보다 10배 이상 공급되고 있으며, 이는 기존도심 주변지역의 인구 감소 요인으로 작용
- 중심업무시설 역시 법원·검찰청과 시청, 관련 업무시설의 둔산 이전과 신규 공급으로 기존도심보다 집적수준이 높게 나타남

[표 2-V-43 용도별 연상면적]

용도분류	원도심 (㎡)	둔산신도심 (㎡)	둔산 / 도심
주거계	554,422	5,712,101	10.3
업무계	558,553	673,622	1.1
상업계	1,230,967	850,132	0.7
공업계	237,994	34,041	0.1
교육문화계	78,646	169,278	2.2
종교,복지계	20,832	33,551	1.6
자동차관련계	72,880	274,620	3.8
기타계	2,040	13,489	6.6

자료 : 원도심 활성화를 위한 도심기능 회복방안, 대전발전연구원, 2005

[그림 2-V-13 용도별 연상면적]



■ 공실률 현황

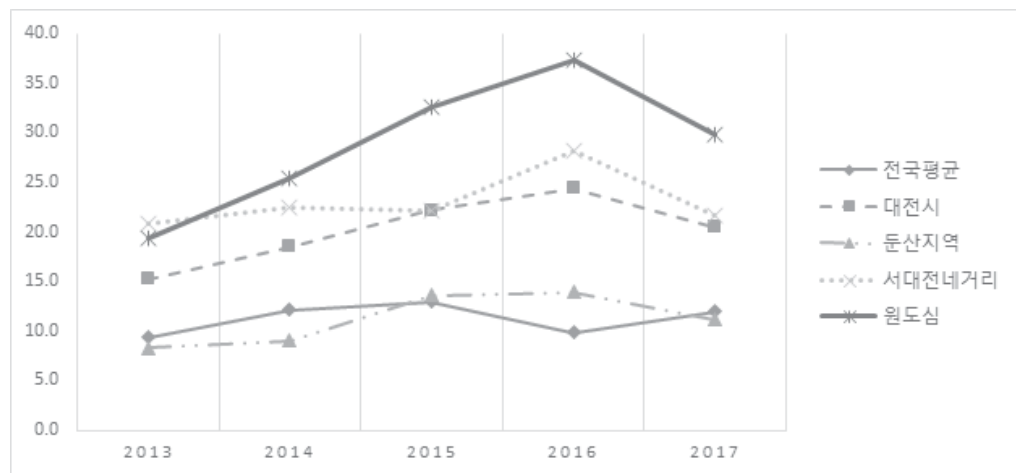
- 대전역 인근의 원도심지역은 2013~2017년 사이 급격한 오름세로 최대 37.3%의 공실률을 보임으로써 원도심의 업무기능이 현저히 악화되고 있음
- 둔산지역은 2017년 11.1%로 전국평균과 큰편차를 보이지 않았으며, 5년간 추이는 전국 평균치를 교차하여 오르내림을 반복함

[표 2-V-44 지역별 상업용부동산 공실률 변동현황 : 과거 5년간]

구 분	전국평균	대전광역시	둔산지역	서대전 네거리	원도심
2013년	9.3	15.2	8.3	20.9	19.4
2014년	12.2	18.5	9.0	22.5	25.4
2015년	13.0	22.2	13.6	22.2	32.6
2016년	9.9	24.4	13.9	28.2	37.3
2017년	12.0	20.5	11.1	21.6	29.8

자료 : 상업용 부동산 임대동향조사, 한국감정원, 2017

[그림 2-V-14 과거 5년간 공실률 추이]



- 최근 2년간 대전지역의 공실률은 전국평균보다 높은걸로 보아 업무기능의 쇠퇴에 따른 도시활력저하를 보이고 있음
- 둔산지역의 공실률은 2년간 9.5%~14.8%를 오르내리면서 보합세를 보이고 있으며 원도심지역의 공실률은 2016 1분기부터 감소추세지만 두 지역간의 공실률 격차는 여전히 존재하는 실정임

제1장

제2장

현황
및
여건분석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

제2장

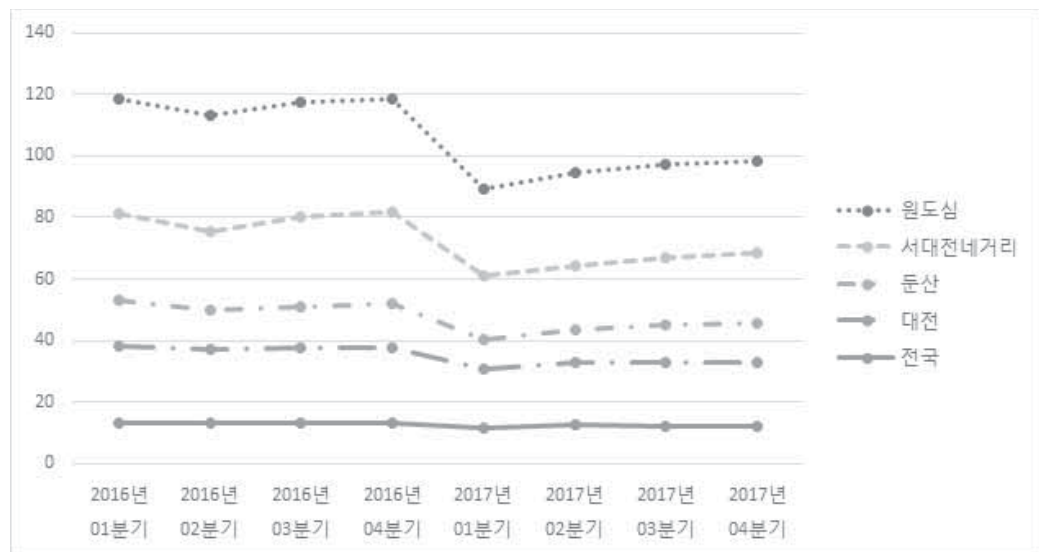
현황 및 여건분석

[표 2-V-45 지역별 상업용부동산 공실률 변동현황 : 최근 2년간 분기별]

구 분	2016년				2017년				전기 대비	전년동기 대비
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기		
전국평균	13.4	13.4	13	13	11.5	12.4	12	11.9	-0.1	-1.1
대전광역시	24.9	23.5	24.5	24.7	19.4	20.4	21	21	0	-3.7
둔산지역	14.8	13	13.3	14.5	9.5	10.5	12	12.5	0.5	-2
서대전네거리	28.4	25.7	29.3	29.5	20.4	21	22	22.9	0.9	-6.6
원도심	37.2	37.7	37.4	36.9	28.4	30.5	30.3	29.9	-0.4	-7

자료 : 상업용 부동산 임대동향조사, 한국감정원, 2017

[그림 2-V-15 최근 2년간 공실률 추이]



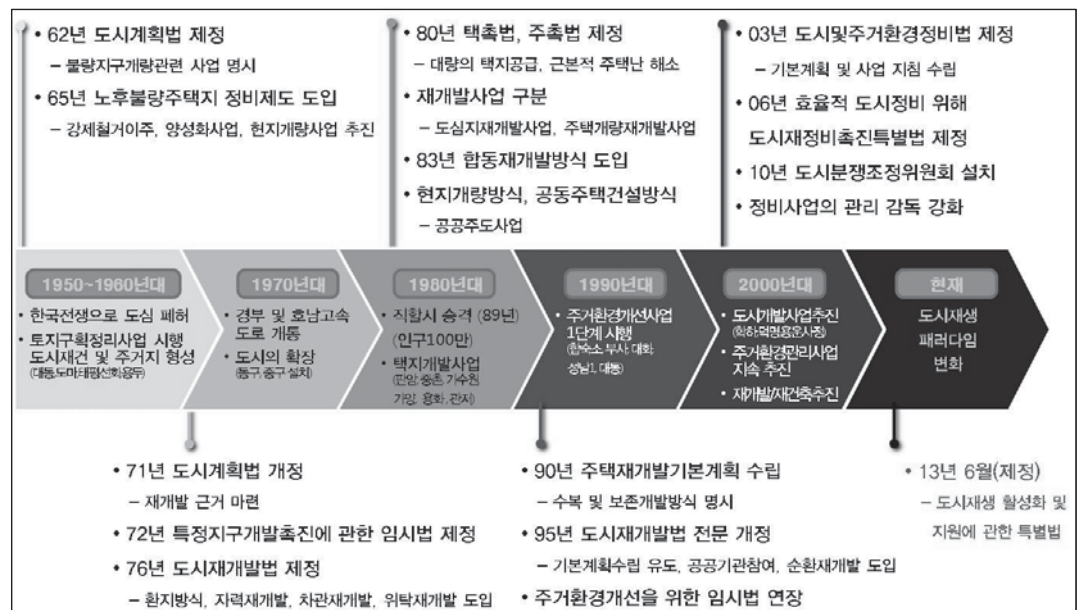
4) 시사점

- 도시기능이 보다 안정적인 둔산 신도시로 상주인구 및 중추업무기능이 이전하여 원도심의 공실률이 지속적으로 증가하는 추세임
- 세종시 및 신개발지로 인구유출이 지속되어 도심공동화 심화로 도심내 주거복합개발이 용이하도록 제도적 완화 및 원도심 기능회복이 필요

다. 주거지역 현황 및 여건분석

1) 주거환경정비사업의 변천과정

연 대	제정 및 개정내용
1960년대	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획법 일단의 불량지구 개량사업 시행 재개발지구 지정 및 건축제한
1970년대	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획법 개정 도시계획사업으로 재개발사업 시행 특정가구개발촉진에관한임시조치법 제정 특정가구정비지구 지정 도시재개발법 제정 : 주택개량재개발사업 시행
1980년대	<ul style="list-style-type: none"> 도시재개발법 개정 재개발사업의 미비한 세부사항 추가 주택재개발과 도심재개발로 구분 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법 제정 저소득층을 위한 주거환경개선사업 시행
1990년대	<ul style="list-style-type: none"> 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법 개정 건축법 특례 적용 주택건설촉진법 개정 : 주택재건축사업 시행 도시재개발법 개정 : 재개발기본계획 도입
2000년대	<ul style="list-style-type: none"> 도시및주거환경정비법 제정 : 개별 정비사업간 연계성 확보 도시재정비촉진을위한특별법 제정
2006년	<ul style="list-style-type: none"> 도시 및 주거환경 정비 기본계획 수립
2013년	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 제정 도시의 경제적, 사회적, 문화적 회복을 위해 공공역할을 강화하고 자생적 성장기반을 확충



제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

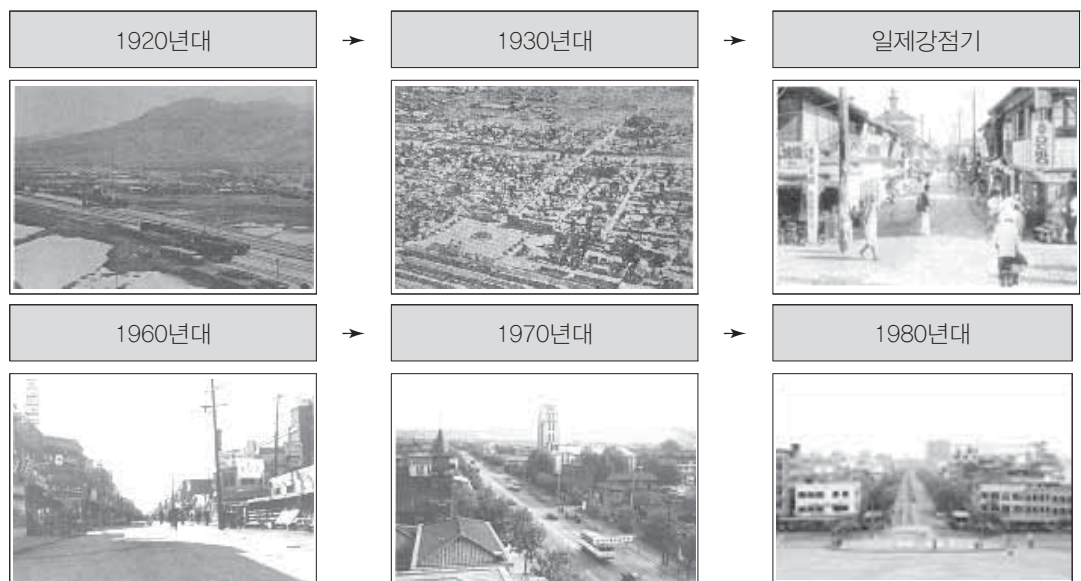
제2장

현황 및 여건분석

2) 주거지 형성과정

1950년 이전	<ul style="list-style-type: none"> • 1905년 경부선 대전역이 개통되면서 대전역을 중심으로 거주지 확산 • 1912년 목적교 가설, 대전천 서쪽으로 도시 확산 • 1932년 충남도청 이전, 인구와 산업 발달이 급속하게 진행 • 1949년 지방자치제 실시 (대전부 → 대전시 승격) 인구 126,000인의 중도시로 발전 • 1950년 도심 폐허 (한국전쟁)
1950년 ~ 1970년	<ul style="list-style-type: none"> • 1950~60년대 토지구획정리사업으로 도시재건을 시작 현재의 주거지역 골격을 형성 (대동, 도마, 태평, 선화, 용두) • 1970년 경부고속도로, 1973년 호남고속도로 개통 • 1977년 동구, 중구 설치
1950년 ~ 1970년	<ul style="list-style-type: none"> • 1989년 대전시에서 직할시로 승격 • 자치구별 택지개발사업 시행 (판암, 중촌, 가수원, 관저) • 주거환경개선사업 1단계 시행 (합숙소, 부사, 대화, 성남1)
2000년 이후	<ul style="list-style-type: none"> • 도시개발사업 추진(학하, 덕명, 용운, 사정) • 2004년 경부고속철도, 2006년 지하철 1호선 개통 • 주거환경개선사업 1단계 완료(성남2, 용운, 중촌, 대화2) • 주거환경개선사업 2단계 계획(구성2, 천동3, 문화, 효자) • 재개발 및 재건축사업 추진중(목동1, 대흥1·2, 가양주공)

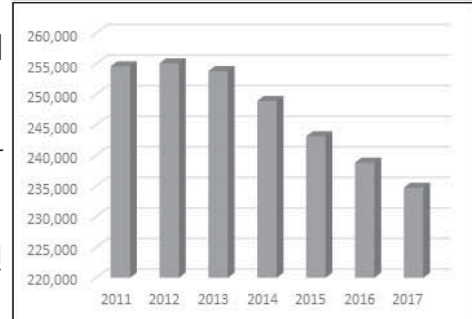
[그림 2-V-16 주거지 형성과정]



3) 자치구별 인구변화 추이

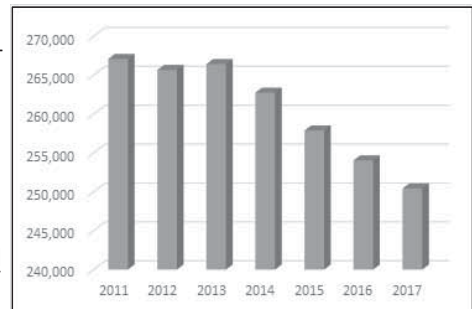
■ 동구 인구변화 추이

- 동구의 인구는 2012년을 정점으로 하락세 전환
- 주거환경개선사업의 지연에 따른 인구증가 요인이 줄어든 것으로 분석됨
- 정비사업추진 활성화를 통한 전입 인구 유인이 필요함



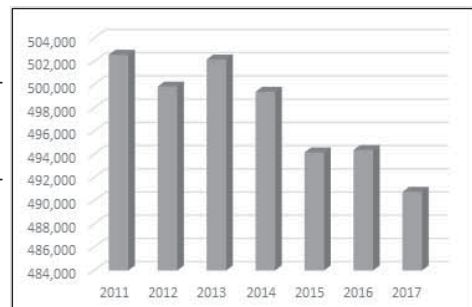
■ 중구 인구변화 추이

- 2011년에서 2012년까지 인구 증감을 반복 하였고, 2013년 이후 하락세 전환
- 정비사업 추진이 장기간 지연될 경우 인구의 유출이 가속화 될 우려가 있음
- 원도심 활성화 방안 및 도시재생과 관련된 사업과 연계 필요



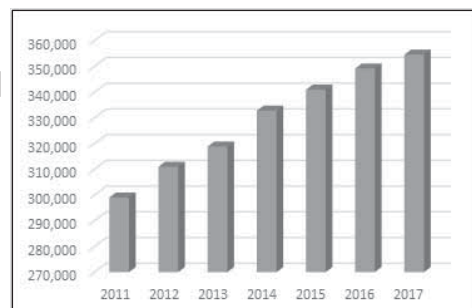
■ 서구 인구변화 추이

- 2011년 약 502천명으로 최고치를 기록하고 2013년 이후 하락세 전환
- 주거지 노후화 및 동구·중구 주거환경 개선사업 완료에 따른 일시적인 인구 유출로 추정됨



■ 유성구 인구변화 추이

- 2011년 이후 꾸준한 인구증가 추세를 보임
- 노은 지구, 학하 지구 등의 개발사업 추진에 따른 인구 증가로 추정됨



제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

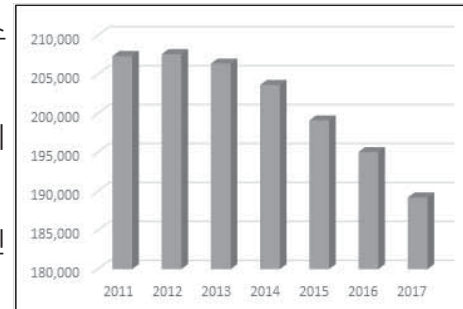
제8장

제9장

부록

■ 대덕구 인구변화 추이

- 대덕구의 인구는 2012년 이후 지속적인 감소 추세에 있음
- 대규모 산업단지 입지 및 주거지 정주 여건의 악화가 인구 유출로 이어지고 있음
- 대덕연구개발특구 등 개발사업에 의한 전입인구 증가가 예상됨



4) 시사점

- 2011년 1,530천명 대전광역시 전체인구는 2017년 1,519천명으로 하락세를 보임
- 자치구별로 개발사업, 정비사업 등의 추진으로 인한 입주시기와 맞물려 인구 변화 추이가 급격하며 자치구별 편차가 심하게 나타남

라. 대전광역시 개발사업 현황

1) 도시개발사업

- 대전광역시 계획지구로는 대성, 판암, 관저4, 노은4 등 총 9개 지구에 1,180천㎡의 면적으로 계획되어 있음

[표 2-V-46 도시개발사업 추진현황]

지 구 명	면 적 (천㎡)	지정일	실시계획 인가일	사 업 시행방식	시 행 자
계	1,180				
대성지구	70	07.04.06	17.09.22	환지	조합
판암지구	136	07.11.23	09.03.24	환지	조합
평촌지구	201	09.06.26	19.01.18	수용	시장
대별지구	144	13.11.22	-	수용	미정
구)남한제지	148	15.01.16	16.05.20	수용	(주)동일스위트
구)쌍용양회	48	15.10.23	16.06.30	수용	대전석봉동조합
반석지구	46	15.03.23	15.09.04	수용	(주)코리아신탭
구봉지구	155	16.03.29	17.02.17	수용	시장
도안2-1	232	18.02.05	18.06.26	수용	(주)유토개발 1차

자료 : 대전광역시 시정백서 2019

2) 택지개발사업

[표 2-V-47 택지개발사업 추진현황]

시 기	지 구 명	시행면적(천㎡)	사 업 기 간	시 행 자
	계	25,479		
80년대	동구 용운	485	82.04~84.12	한국토지공사
	대덕 중리1	872	84.08~87.09	한국토지공사
	서구 내동	93	84.11~87.11	한국토지공사
	중구 중촌	221	84.11~89.12	한국토지공사
	서구 가수원	344	85.08~88.01	한국토지공사
	대덕 중리2	79	86.03~87.09	한국토지공사
90년대	중구 문화	169	86.06~94.12	대한주택공사
	동구 판암	109	86.08~90.12	대한주택공사
	서구 둔산	7,451	88.03~94.12	한국토지공사
	대덕 법동	502	90.03~93.03	대전광역시
90년대	대적 목상	139	90.06~93.03	대전광역시
	대덕 석봉	79	90.06~93.03	대전광역시
	유성 송강	711	90.10~93.04	대전광역시
	서구 둔산2	1,253	91.04~94.06	한국토지공사
	유성 원내	245	92.12~95.11	대전광역시
	서구 관저	383	93.11~98.03	대전광역시
	대덕 송촌	1,009	93.12~99.06	대전도시개발공사
	서구 관저2	585	94.09~99.06	대한주택공사
2000년대	유성 노은1	1,968	95.11~02.03	한국토지공사
	대전 관저3	454	96.12~03.12	대한주택공사
	유성 노은2	1,575	99.06~05.12	한국토지공사
	동구 가오	644	99.12~06.09	한국토지공사
	대전 도안	6,109	03.12~12.12	NH공사, 도시공사

자료 : 대전광역시 시정백서 2019 (기준일 2014.12.31)

제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

제2장

현황 및 여건분석

3) 산업단지

- 대전광역시의 산업단지는 총 14.11㎢의 면적으로 업체수가 1,153개소, 종업원수는 약 39,000명이며, 특구2단계 및 국제과학비즈니스벨트는 입주 수요를 반영하여 지속적으로 추진될 예정임

[표 2-V-48 시기별 산업단지 조성현황]

산업 단지	공급계획	계	2,017	2,018	2,019	2,020	2,021	2022 이후	비고
수요		4,460	1,082	509	685	503	1,350	331	
공급	공급(8개소)	4,460	1,082	509	685	503	1,350	331	
	소계(7개소)	4,219	1,082	509	685	503	1,350	—	
	동구 하소산단	152	152	—	—	—	—	—	일반산업시설 (저공해)
	둔곡/신동/ 도룡	1,439	930	509	—	—	—	—	중이온가속기 연계산업
	장대첨단	35	—	—	35	—	—	—	반도체, 소프트 웨어등
	서구 평촌산단	546	—	—	546	—	—	—	일반산업시설 (저공해)
	대덕구 평촌	104	—	—	104	—	—	—	금형가공 클러스터
	안산 국방산단	503	—	—	—	503	—	—	국방산업 클러스터
	대동/금탄	1,350	—	—	—	—	1,350	—	스마트 융복합산단
	향 후	소계(1개소)	331	—	—	—	—	331	
	추가지정	331	—	—	—	—	—	331	맞춤형 산단 조성(민자)

자료 : 대전광역시 시정백서 2019

4) 지구단위계획

- 사업별 지구단위계획 수립은 2018년 기준 358개 지구 68㎢에 해당함
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시관리계획을 비롯한 각각의 개별법에 의하여 358개 지구가 계획이 결정되어져 있음
- 지구단위계획이 가장 많이 수립된 경우는 도시관리계획의 결정에 따른 지구단위계획 결정임

[표 2-V-49 지구단위계획 결정현황]

사 업 구 분	개 소	면 적 (㎡)	비 고
계	358	68,095,230	
택지개발사업	22	25,820,111	
도시개발사업	15	4,419,679	
토지구획정리사업	7	2,556,547	
관리형	2	346,976	
개발제한구역해제	143	4,323,530	
정비사업	80	5,522,124	
재정비촉진사업	43	4,066,332	
대덕연구개발특구조성사업	7	9,481,546	
산업단지	2	3,478,548	
보금자리주택건설사업	2	1,457,071	
공동주택사업	1	8,348	
물류단지개발사업	1	1,022,757	
주택건설사업	7	483,308	
도시관리계획	21	4,156,405	
친수구역조성사업	1	933,948	

자료 : 대전광역시 시정백서 2019 (2018.12.31. 기준)

제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

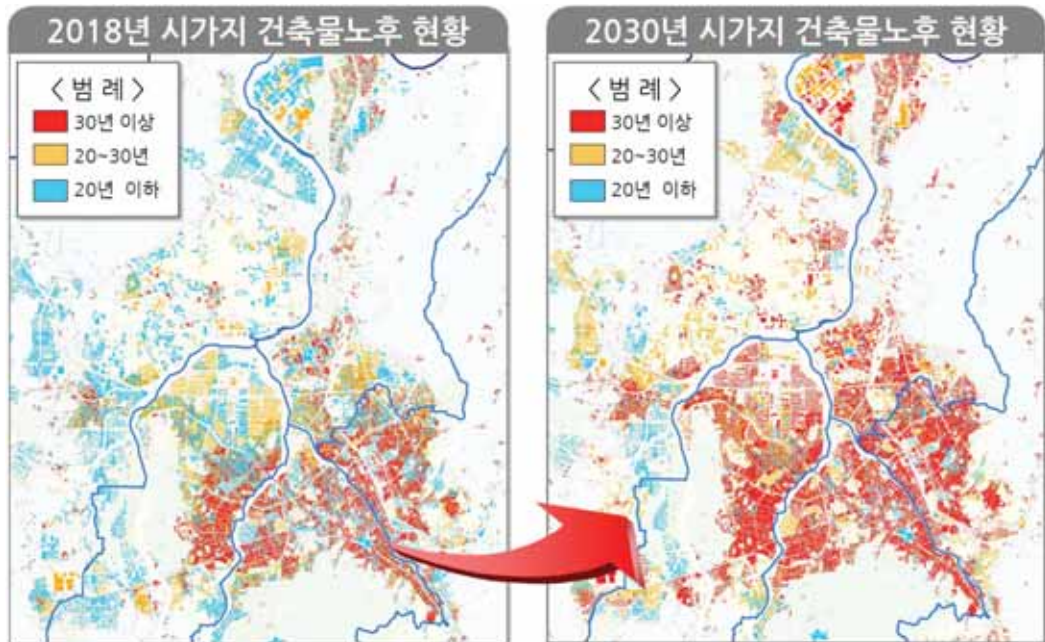
제2장

현황 및 여건분석

마. 노후건축물 변화 추이

- 2018년 기준 30년 이상 노후건축물은 60,145동으로 전체 건축물 동수의 45.1%를 차지하고 있으며, 동구, 중구, 서구를 중심으로 밀집되어 있는 것으로 나타남
- 2030년 기준 30년 이상 노후건축물은 93,952동으로 전체 건축물대비 70.4%를 차지해 건축물 대부분이 노후 건축물이 되는 것으로 분석되며, 노후건축물의 분포 역시 일부 지역이 아닌 대전시 전체로 확대되는 것으로 나타남
- 2030년 기준으로 건축물 70%이상이 30년 이상의 노후건축물에 해당되어 물리적 기준을 통한 정비(예정)구역 신규 지정이 무의미하게 됨에 따라 구시가지 전체를 대상으로한 생활권계획 수립이 필요

[그림 2-V-17 건축물 노후도 변화 추이]



구 분	2018년		2030년	
	건축물 (동)	비율 (%)	건축물 (동)	비율 (%)
계	133,344	100.0	133,344	100.0
30년 이상	60,145	45.1	93,952	70.4
20 ~ 30년	30,344	22.8	23,549	17.7
20년 이하	42,855	32.1	15,843	11.9

4 현황종합분석

가. 구별 여건분석

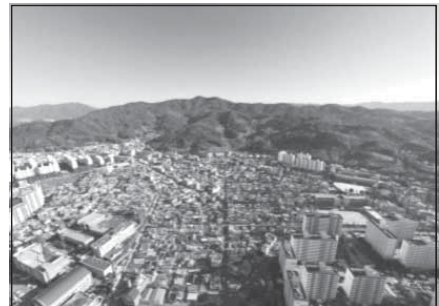
■ 동 구

- 기존시가지를 중심으로 토지구획정리사업을 통하여 주거지가 형성되어 있으며, 신규 택지개발사업에 의해 일부 신시가지가 조성됨
- 둔산, 관저, 도안 신도시 영향으로 원도심지역의 도심공동화 진행
- 도심외곽지역을 중심으로 주거환경개선사업을 통한 주거지의 정비가 활발히 이루어져 인구증가 추세가 나타남
- 중앙시장을 중심으로 한 대전역세권개발 및 원도심 활성화사업 추진으로 지역경제 활성화 및 다양한 문화 인프라 구축 중



■ 중 구

- 기존시가지를 중심으로 토지 구획정리사업을 통하여 주거지가 형성되어 대부분의 지역들이 기반시설이 부족하고, 주거환경이 열악
- 도시철도 개통이후 역세권을 중심으로 상업기능 활성화 추세임
- 둔산, 관저, 도안 신도시 영향으로 원도심지역의 도심공동화 진행
- 도심 외곽지역을 중심으로 주거환경개선사업을 통한 주거지 정비가 이루어지고 있으며, 인구는 증감을 반복함



제1장

제2장

현
황
및
여
건
분
석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부
록

제2장

현황 및 여건분석

■ 서 구

- 대규모의 택지개발사업에 의한 둔산 신시가지와 과거 토지구획정리사업에 의해 형성된 주거지가 대부분을 차지하여 주거환경은 비교적 양호
- 1970~80년대 토지구획정리사업에 의해 형성된 주거지를 재정비촉진지구로 지정하여 정비를 추진하였으나, 부동산 경기침체 등의 사회적인 여건이 변화함에 따라 추진실적이 미미함



■ 유성구

- 유성부도심을 중심으로 일부 기존의 주거지를 제외하고는 노은, 학하, 덕명, 서남부지역 등 계획적 개발에 의해 형성된 지역이 유성구 면적의 3%에 달하는 5.3km²로 공공시설의 정비 등 주거환경이 대부분 양호함
- 유성시장 일원을 재정비 촉진지구로 지정하여 정비 추진하였으나, 사회적 여건변화에 따라 일부구역 축소



■ 대덕구

- 대규모의 공업지역이 입지하고 있어 환경오염 문제 등 점진적인 도시환경 열악으로 정주성 저하
- 신탄진 및 대화동 등 과거 토지구획정리사업에 의해 형성된 지역들은 기반시설 등 주거환경 열악으로 인한 지역 계층간 격차 심화
- 신탄진, 상서·평촌 재정비촉진지구를 지정하여 노후 주거·상업·공업 지역의 정비를 추진하였으나, 추진실적 미비



5 정비사업의 문제점

가. 도시환경 정비사업

■ 철거형 정비사업

- 도시환경정비사업은 당초 대전역 주변지역의 재개발을 목적으로 지정된 정동구역, 중동1구역에 해당되나, 과거의 중앙상권에 토지소유자 외에도 이해관계인이 많아 철거형 사업진행이 지연됨



■ 수복형 정비사업

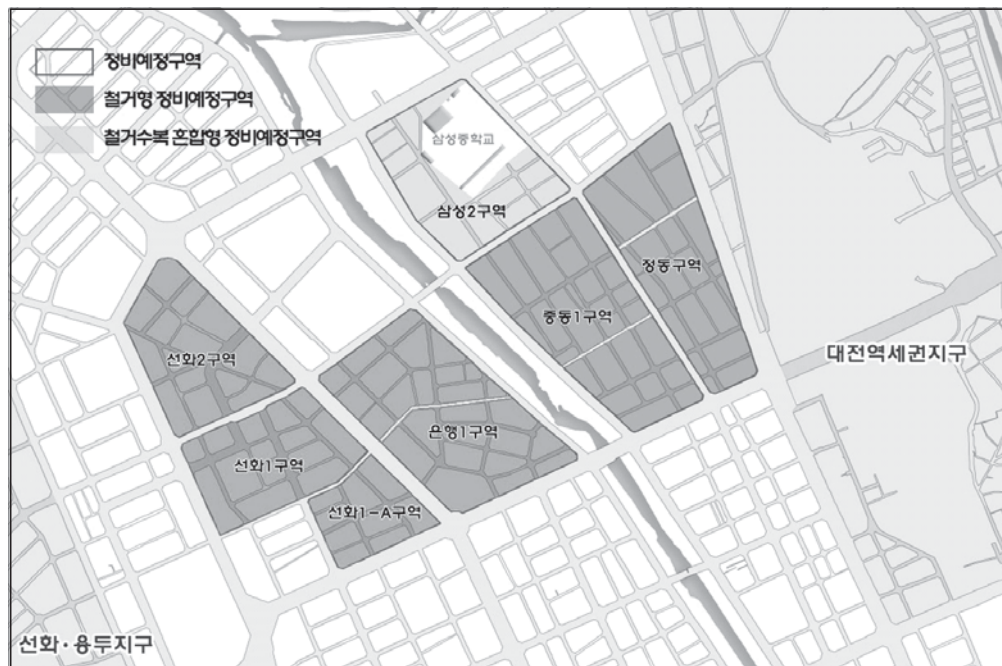
- 기존의 특성을 고려한 개발방식으로 전통문화재 및 근현대 건축물의 보존 및 지역 장소성 확보에 부합하여 정비목적은 합리적이거나 장기간 사업추진이 부진하여 해당 정비예정구역이 기해제됨



■ 철거 및 수복 혼합형 정비사업

- 복잡한 토지등소유자의 이해관계, 정비사업 추진동력 상실로 장기간 사업추진이 지연되고 있어 기존 가로상권, 근대문화유산과의 연계 방안 필요

[그림 2-V-18 도시환경부문 정비수법 구분도]



제1장

제2장

현황
및
여건분석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

나. 주거환경개선사업

■ 현지개량방식

- 공공재원 투입으로 신속한 사업추진을 통한 기반시설 확충과 쾌적한 주거환경 조성에 기여
- 저소득층의 주택개량 여력부족으로 자발적 건축물 개량과 실질적 주거환경개선은 다소 미흡
- 사업비는 도로개설 및 상하수도 등 일부 기반시설 설치에 편중되고, 주민편익시설 및 문화복지시설등의 투자는 미흡



■ 공동주택방식

- 노후·불량건축물 밀집지역에 대한 전면개발로 주거환경 개선에 기여
- 사업성을 위한 고밀개발로 주변의 단독주택지와 경관 부조화, 일조권침해 등 도시문제 야기
- 건설경기 침체, 미분양 증가로 임대주택사업 등을 시행하는 공사 및 지방공사의 사업추진여건 악화



다. 재개발사업

- 대성동2구역, 복수동1구역은 정비사업을 완료하였고, 그 외 대부분 정비예정구역은 추진이 미진
- 사업 후 고층고밀로 주택형태가 변함에 따라 기존의 주변 지형(구릉지)이 이루고 있던 경관축을 훼손
- 낮은 사업성을 이유로 정비계획 수립 시 기반시설은 최소한만 확보
- 낮은 재정착률 및 주변 주택지와의 단절된 단지 조성으로 지역 커뮤니티 붕괴 및 주거환경 불량화
- 부정형의 사업구역 및 소유권, 주민의사 양분 등으로 사업시행 장기화



라. 재건축사업

- 재산증식의 방법으로 주민에 의한 사업추진 의지에 따라 사업이 추진되고 있으며 사업성 확보를 위한 고층아파트 건설로 인한 획일적인 도시공간 창출



- 조합중심의 사업시행으로 대규모 입주민들의 의견 조율이 어려워 시공사 선정 등 개발이익 배분 시 갈등으로 인한 사업기간 장기화
- 사업성 확보를 위한 고밀개발로 주변 주택지와의 일조, 프라이버시 및 경관침해 등 분쟁 발생 잠재

6 현황종합분석 및 과제도출

가. 현황종합분석

Strength (강점)	<ul style="list-style-type: none"> • 교통인프라 및 접근성 양호 • 도시재정비촉진사업, 도시균형발전사업 등 계획적 정비를 위한 광역적 도시재생사업 추진 • 도시재생을 위한 전략계획수립 및 제도적 지원을 위한 준비 • 개별사업추진 활발 • 양적 주택공급확대에서 서민주거안정, 계층간 혼합, 주거수준 향상 등 주거정비 패러다임의 변화
Weakness (약점)	<ul style="list-style-type: none"> • 원도심 활성화 지연에 따른 정비사업추진실적 부진 • 물리적 환경개선 및 주택공급 수단으로서의 도시정비 • 사업성 위주의 계획시스템(개발밀도, 인센티브 등) • 고층 고밀개발에 대한 주민의 기대 및 요구로 새로운 기법에 대한 수용 거부성향 • 주거지 정비사업에 수반되는 이해관계자간의 근원적 민원 • 아파트 위주의 주거유형 획일화로 다변화되는 가구구조 수요 대응 부족
Opportunity (기회)	<ul style="list-style-type: none"> • 도심지역이 비교적 낮은 개발밀도로 형성되어, 재생사업 추진시 분산 집중형태의 복합화 추진 용이 • 경제, 사회, 문화적 차원의 도시활성화를 위한 도시재생 공감대 확산 • 대전광역시 도시재생에 대한 강한 의지 • 전면철거방식 위주의 주택재개발에 대한 부정적 시각의 확대 및 새로운 도시재생 모델 개발에 대한 기대감 상승 • 재생사업 과정의 주민참여 필요성에 대한 인식 확대
Threats (위협)	<ul style="list-style-type: none"> • 무분별한 주택공급과 확산으로 인해 토지이용의 비효율화 촉진, 교통량 증대 • 도시관리의 논리보다 주택공급 논리가 우선함에 따른 신규개발 위주의 도시개발 전개 • 경제적, 물리적 개선사업 위주의 도시재생방식으로 양극화 초래 • 정비사업에 대한 단기적 경제효과에 대한 압력 증가 • 기존 정비예정구역 해제에 따른 반대 민원 우려 • 소형주택의 집단밀실로 서민주거안정 불안, 원주민 이탈 증대

제1장

제2장

현황
및
여건
분석

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

제2장

현황 및 여건분석

나. 과제도출

	현황	과제도출
도시환경	<p>원도심지역 등 도심생활권 회복 계기 마련</p> <p>역세권 정비 등 도심생활권 활성화 사업과 연계한 계획 부재</p>	<p>관련계획 및 도심기능 활성화 계획의 지속적 추진 필요</p> <p>대전역세권 재정비촉진계획과 연계한 단계별 정비</p> <p>원도심 활성화 사업과 연계한 도시정비 유도</p>
주거유형	<p>주택유형의 선호 편중</p> <p>공동주택 위주의 획일화 및 거주계층의 양극화 초래</p>	<p>주거지 관리계획과 연동한 주거 유형의 다양화 유도</p> <p>양호한 단독주택 보존 및 자연 순응형 주택 도입</p> <p>수요 맞춤형 주택정책 구축</p>
원주민재정착	<p>사업성 위주의 대형화 및 물리적 환경 정비 치중</p> <p>소형주택의 집단 소멸, 원주민 이주수요의 급증</p>	<p>지역 커뮤니티 보존을 위한 원주민 재정착 재고</p> <p>순환형 임대주택 도입</p> <p>저렴한 소형아파트 공급 및 순환정비방식 도입</p> <p>기반시설 설치비용 분담 등 공공역할 강화</p>
정비예정구역	<p>획일적 물리기준 적용으로 구역 해제 민원 발생</p> <p>지역적 특성 미고려로 예정구역수 과다 발생</p>	<p>정비구역수 조정을 통한 주택공급 적정성 확보</p> <p>정비예정구역 선정기준</p>
제도변화	<p>관련 규정의 개정</p> <p>사업 유형의 조정</p> <p>용적률 상한 조정</p>	<p>밀도계획 조정을 통한 사업활성화 촉진</p> <p>사업여건 개선 및 추진지원 방안</p>

03

계획의 미래상

- I. 계획의 비전
- II. 정책 목표 및 추진전략



I 계획의 비전

1 현황여건 변화

■ 대전시 여건변화

- 1~2인 가구의 급증, 고령화시대 도래
- 신시가지와 구시가지의 불균형
- 인구유출 가속화와 인구성장 정체 및 감소
- 아파트 위주의 정비, 양호한 저층주거지 훼손, 멸실

■ 제도적 변화

- 사회, 경제, 문화를 포용하는 도시재생으로 전환
- 대규모 정비에서 빈집 및 소규모 정비체제 구축
- 주민참여형 도시재생
- 정비사업 유형의 통폐합(주거환경정비사업, 재개발사업, 재건축사업)
- 도시재생뉴딜사업, 생활밀착형 SOC사업 추진

■ 기정 기본계획의 평가

- 상위계획과의 정합성 부재
- 생활권계획의 미작동
- 주거유형의 획일화
- 지역특성에 대한 고려 미흡
- 광역적 기반시설 및 생활밀착형 정비기반시설 부족
- 공공의 역할 및 참여 미흡

2 기본방향

1) 상위계획과의 정합성 확보

- 「2030 도시·주거환경정비기본계획」을 실현하기 위해 도시기본계획 뿐만 아니라 도시경관계획, 공원녹지기본계획, 교통정비기본계획 등 관련 계획의 심도 있는 검토를 통해 계획 수립

제1장

제2장

제3장

계획의
미래상

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

2) 기본계획의 본연의 역할 도모

- 대전시 주거지 전체에 대한 관리철학이 부족한 상태에서 노후 주거지의 물리적 환경에만 치우친 과도한 정비예정구역 지정 및 정비사업 추진
 - 정비계획과 연계가 미흡하여 유명무실한 생활권계획 및 주거지관리계획으로 인한 시가지 부조화 개발 야기
 - 사회적 문화적 경제적 특성보다는 정비사업의 활성화만을 위한 밀도상향 수단으로 작용
 - 정비예정구역이 아닌 주거지에 대한 관리방향 부재
- ⇒ 대전시 주거지 관리 철학을 반영할 수 있는 기본계획 역할 재정립

3) 전면철거방식에서 다양한 사업으로의 전환

- 현지개량형 주거환경개선사업을 제외하고는 모든 정비사업이 전면 철거 후 공동주택으로 추진
 - 정비사업을 노후 불량한 주거환경의 개선, 수요자 중심이 아닌 공급자사업자 중심의 경제성 논리에 따라 밀도상향을 통해 공동주택으로만 공급
 - 기반시설은 부족하더라도 단독주택, 다세대·다가구주택 등 저렴한 가격에 사용할 수 있는 서민주택의 감소
- ⇒ 공동주택 위주의 정비사업에서 벗어나 다양한 주거유형이 혼합될 수 있는 정비로의 전환 토대 마련

4) 동네, 마을 등 지역공동체의 회복

- 과거 토지구획정리사업으로 조성되거나 자연발생적 저층 주거지의 일부 지역에 공동주택 위주의 점적 정비사업이 추진됨에 따라 기존 지역 공동체 파괴
 - 동네 주민이 이용하던 골목길이 정비사업으로 인해 폐쇄되어 우회되고 저층주거지에 고층 공동주택 입지로 부조화 발생 및 지역주민의 갈등 야기
 - 물리적 특성만을 고려한 정비예정구역 지정으로 정비사업에 찬성하는 주민과 반대하는 주민의 갈등 심화
- ⇒ 지역공동체를 유지할 수 있는 생활권 계획의 도입을 통한 통합적 도시정비

5) 입지특성을 고려한 도시정비

- 시가지 내부 구릉지, 시가지와 연접한 공원, 녹지와 연접한 양호한 저층 주거지가 고층, 고밀로 개발되어 도시경관 부조화 야기

- “사업성 = 용적률 상향”으로 인식되어 입지적 특성에 대한 배려가 미흡한 정비사업 추진
- 부족한 생활권 또는 동네의 기반시설 확충 및 주민 커뮤니티 공간 확보보다는 정비 구역 내 필수 기반시설 확보 및 공동주택 내부의 질 향상에 따른 밀도상향 계획으로 인한 주변에 대한 배려 미흡
- ⇒ **입지특성을 고려한 개발과 보전이 아우러지는 도시정비**

6) 노후화된 상업지역의 효율적 재생

- 도시규모에 비해 과다 지정된 상업지역에 적용하기 어려운 용도용적제, 인센티브의 한계
- 활력이 떨어진 상권 회복을 위한 아이템 부재
- ⇒ **상업지역 본연의 기능을 회복하면서 원도심 공동화 방지 등을 위한 도시정비**

7) 대중교통중심의 압축도시 조성을 위한 토대 마련

- 앞으로의 도시구조는 고령화 시대, 저성장시대에 대응하는 대중교통중심의 압축도시 조성이 필요
- 승용차 의존적 도시공간구조를 극복하기 위해 노면형 대중교통(트램) 노선 주변 지역의 토지이용을 중·고밀도로 복합화하고 보행·자전거 친화적인 대중교통중심생활권을 회랑형으로 조성하는 도시·교통 통합개발방식 적용 필요
- 고령화, 인구감소에 대비 확산된 시가지를 대중교통중심지로 집약시키고 고정형 도시철도 외에 도시공간구조 변화에 유연하고 탄력적 대응이 가능하며 지방재정을 고려한 교통수단(BRT, 중앙차로제 등)으로 전환
- ⇒ **대중교통중심의 회랑형 압축도시 조성 환경 제공**

8) 공공의 역할 강화

- 공공지원이 전무한 상태에서 계획수립 단계부터 주민이 비용을 부담하면서 사업성 위주의 정비계획을 수립하고 사업이 추진되어 공공의 적극적 개입에 한계
- 공공성 강화, 노후주거지 자력정비를 위해 기반시설이 열악한 지역에 대한 적극적인 공공투자 필요
- 정비사업이 지역밀착형 사업임을 고려할 때 열악한 구청의 재정상태를 고려하여 시 차원의 적극적 자원 마련 및 균형적 지원(구 단위의 인구구조, 복지예산, 노후도 등을 비교) 필요
- ⇒ **민간주도에서 벗어나 민+관이 협력하여 추진하는 도시정비**

3 미래상 설정

1) 현재는,

- 중부권 거점도시로써 150만인이 거주하는 공간
- 원도심 일원은 토지구획정리사업에 의한 저층 주거지
- 둔산을 비롯한 노은, 도안 등 아파트 중심의 택지개발사업에 의한 고층 주거지
- 보문산, 월평공원 주변으로의 저층, 단독주택중심의 주거지
- 재개발, 재건축 등에 의해 시가지내 구릉지의 아파트 건설로 경관훼손
- 단독주택 밀집지와 정비사업에 의한 고층아파트의 혼재

2) 앞으로는,

- 도심부 역세권 고밀압축개발로 경쟁력 있고 매력이 넘쳐 흐르는 원도심 육성
- 대중교통 중심지의 고밀개발, 구릉지의 저층 주거환경 확보
- 쾌적하고 안전한 생활환경이 구축되어 동네가 살아 숨쉬는 저층 주거지 재생
- 보문산, 월평공원 주변 양호한 저층 주거지 유지 및 양호한 도시자연경관 확보
- 계획적 개발사업지인 신시가지의 유지 관리



II 정책목표 및 추진전략

1 기본방향

- 기존 기본계획의 평가에서 나타난 문제점을 극복하면서 사회적 여건 변화 및 대전시의 도시여건 변화, 도시패러다임 변화 등을 종합적으로 고려하여 2030 도시·주거환경정비기본계획에서 중점을 두어야 할 사항을 정책방향은 크게 5가지로 요약해 보면 다음과 같음

정책 및 환경변화에 대응하는 “종합적 도시·주거환경정비 비전”의 설정



2 정책목표 및 추진전략



04

정비(예정)구역 관리방향

- I. 대전광역시 정비(예정)구역 현황
- II. 정비(예정)구역 세부변경 사항
- III. 정비(예정)구역 선정 총괄



I 대전광역시 정비(예정)구역 현황

1 정비(예정)구역 현황

- 2020년 06월까지 지정된 정비예정구역 총 125개 구역 중, 추진 중 69개 구역 (55.2%), 기 해제 23개 구역(18.4%), 사업준공 5개 구역(4.0%), 향후추진 28개 구역(22.4%) 으로 조사됨

[표 4-1-1 정비(예정)구역 추진현황]

구분		기본 계획	계 (a+b)	추진중						향후 추진 (b)	비고 (해제/ 준공)	
				소계 (a)	구역 지정	추진 위	조합	시행 인가	관리 처분			공사 중
계		125	97	69	10	9	20	9	8	13	28	23/5
재개발	계	78	56	41	5	6	16	7	4	3	15	20/2
	촉진 사업	32	17	17	4	—	6	2	2	3	—	15/—
	정비 사업	46	39	24	1	6	10	5	2	—	15	5/2
재건축	계	34	29	18	1	3	4	1	4	5	11	3/2
	촉진 사업	3	2	2	1	—	—	—	—	1	—	—/1
	정비 사업	31	27	16	—	3	4	1	4	4	11	3/1
주거 환경 개선	정비 사업	13	12	10	4	—	—	1	—	5	2	—/1

제1장

제2장

제3장

제4장

대전광역시 정비(예정)구역 관리방향

제5장

제6장

제7장

제8장

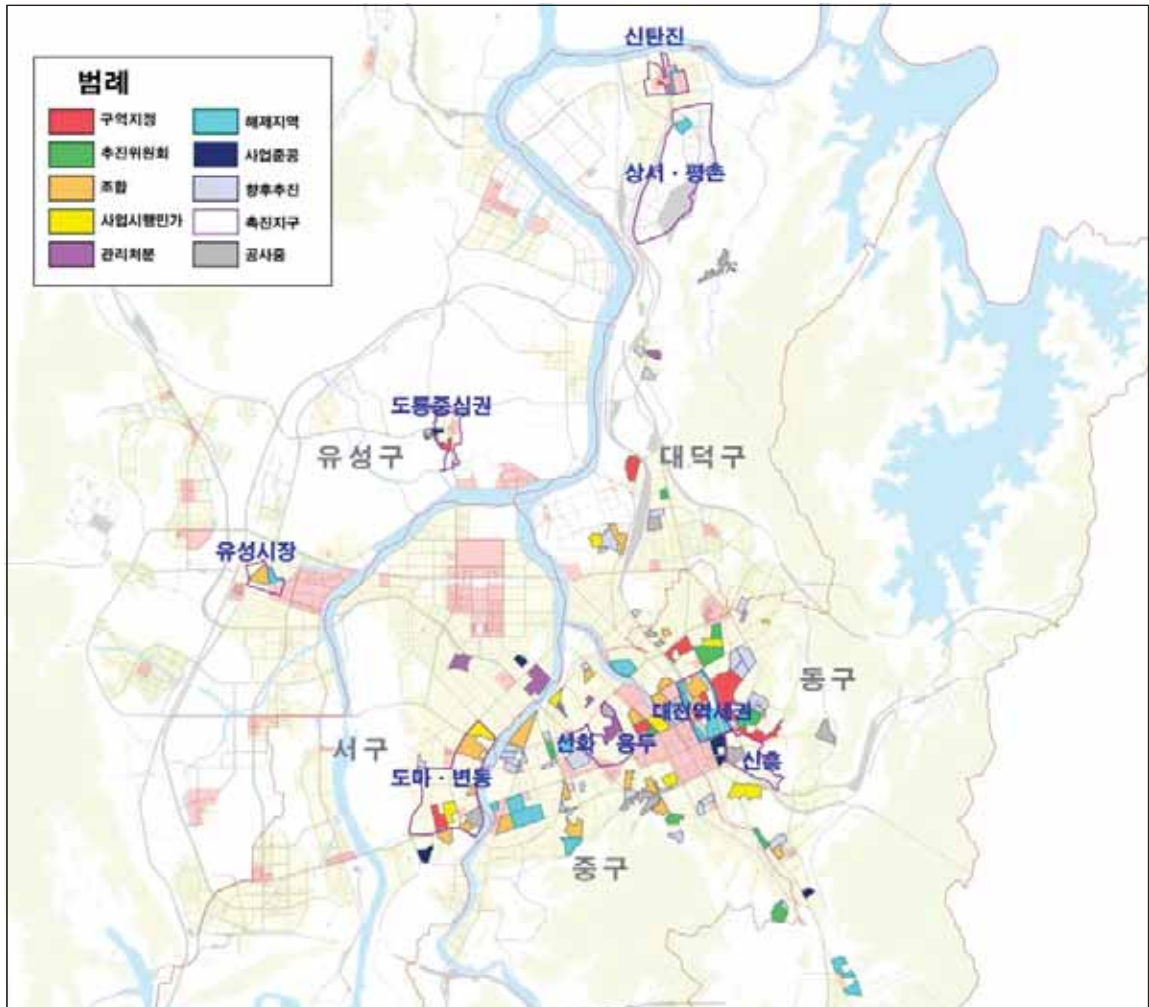
제9장

부록

제4장

대전광역시 정비(예정)구역 관리방안

[그림 4-1-1 정비(예정)구역 추진현황도]



② 기정계획 : 「2020 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)」

- 2015년 10월 수립된 「2020 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)」의 계획내용을 기정으로 그 간 추진된 사업현황을 일괄 정리하여 「2030 도시·주거환경정비기본 계획」에서 정리
- 당시 지정된 정비예정구역 총 121개 구역 중, 추진 중 80개 구역 (66.1%), 계획 수립 중 4개 구역(3.3%), 향후추진 37개 구역(30.6%)으로 계획됨

[표 4-1-2 기정계획 정비(예정)구역 추진 현황]

구 분	계	계 획 수립중	추진 중							향후 추진
			소 계	구 역 지 정	추진위	조 합	시 행 인 가	관 리 처 분	공사중	
계	121	4	80	28	23	20	5	1	3	37
도시·주거환경	89	4	48	9	19	12	4	1	3	37
도시환경정비	9	—	5	1	3	—	1	—	—	4
재 개발	36	—	20	1	7	9	2	—	1	16
재 건축	31	—	15	1	9	3	1	1	—	16
주거환경개선	12	4	8	6	—	—	—	—	2	—
주거환경관리	1	—	—	—	—	—	—	—	—	1
촉진지구 내	32	—	32	19	4	8	1	—	—	—
도시환경정비	18	—	18	16	2	—	—	—	—	—
재 개발	11	—	11	2	2	7	—	—	—	—
재 건축	3	—	3	1	—	1	1	—	—	—

※ 가양동1구역은 「도시 및 주거환경정비법」 개정(2012.07.31.) 후 재개발사업 구역지정 요건에 불부합하며, 「2020 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)」상 조서와 도면의 사업시행방식이 불일치하여 재건축 사업으로 정정

II 정비(예정)구역 세부변경 사항

1 정비(예정)구역 총괄

가. 정비사업 일몰제 적용 (14개 구역)

- 중동1구역, 정동구역, 가양동3구역, 가양동4구역, 자양동4구역, 가오동3구역, 대동7구역, 문창동1구역, 부사동7구역, 옥계동1구역, 태평동1구역, 도마동1구역, 대화동3구역, 비래동1구역

나. 기 해제 구역 반영 (23개 구역)

- 삼성3구역, 원동2구역, 정동2구역, 정동3구역, 신안1구역, 성남1구역, 소재1구역, 소재2구역, 대동1구역, 낭월동1구역, 낭월동2구역, 삼성동3구역, 문화동10구역, 유천3구역, 오류동1구역, 유천동3구역, 유천 1+2-A구역, 장대C구역, 신탄진동2, 신탄진1구역, 신탄진2구역, 신탄진3구역, 신탄진4구역

제4장

대전광역시 정비(예정)구역 관리방안

다. 준공된 정비구역 반영 (5개 구역)

- 대성동2구역, 신흥동1(대신2구역), 복수동1, 도룡동1, 탄방동2

라. 정비구역 분할 반영 (2개 구역)

- 중앙1구역, 대전역복합2, 대전역복합3

마. 정비(예정)구역의 신규 지정 (9개 구역)

- 삼부4, 오류삼성, 중촌시영, 연축주공, 신대주공, 중리주공2, 소라, 도마·변동12구역, 문화2구역

※ 문화2구역은 2000년 4월 20일 고시된 「대전광역시 주택재개발 기본계획」에서 전환되어 조합설립으로 반영

[표 4-11-1 정비(예정)구역 변경 총괄]

구분		계	일몰	해제	준공	분할	신규지정
계		53	14	23	5	2	9
촉진사업	소계	19	—	15	1	2	1
	재개발	18	—	15	—	2	1
	재건축	1	—	—	1	—	—
	주거환경개선	—	—	—	—	—	—
정비사업	소계	34	14	8	4	—	8
	재개발	16	8	5	2	—	1
	재건축	15	4	3	1	—	7
	주거환경개선	3	2	—	1	—	—

※ 기준일 : 2020년 06월 (대화동2구역 사업시행인가일)

2 정비(예정)구역의 해제

가. 정비(예정)구역 일몰제 적용 (14개 구역)

- 향후추진(정비예정구역) 단계 28개 구역 중 일몰기간 도래 및 사업 추진이 전무한 구역 14개 정비예정구역은 금회 「2030 도시·주거환경정비기본계획」에서 일몰제 적용하여 해제

- 현재 정비계획, 추진위원회, 조합 단계인 42개 구역 중 일부 사업이 정채되는 구역이 존재하나 일몰기간 미도래 및 정비사업 추진 가능성 증대로, 금회 「2030 도시·주거환경정비기본계획」에서는 해제 반영 제외
- 추후 일몰제 도래 정비구역 발생시 자치구에서 사업주체의 사업진행의지 및 문제점, 사업성 등에 대한 검토 후 정비구역의 해제가 필요하다고 판단될 경우 정비구역 등의 해제 절차를 진행 할 수 있도록 함

[표 4-Ⅱ-2 일몰제 적용 정비(예정)구역]

연번	자치구	구역명	사업방식	위치	면적(㎡)	계획 수립예정	비고
1	동구	중동1구역	재개발사업	중동 26-8	95,700	2014	지전추 (06.12.15)
2	동구	정동구역	재개발사업	정동 31-50	76,800	2014	지전추 (06.10.19)
3	동구	가양동3구역	재건축사업	가양동 295-8	68,172	2014	지전추 (09.8.20)
4	동구	가양동4구역	재건축사업	가양동 326-9	63,046	2014	지전추 (09.5.27)
5	동구	자양동4구역	재건축사업	자양동 74-4	87,950	2014	지전추 (07.8.24)
6	동구	가오동3구역	주거환경개선	가오동 124	65,987	2014	뉴딜사업선정 (17.12.14)
7	동구	대동7구역	주거환경개선	자양동 20-11	22,236	2014	
8	중구	문창동1구역	재개발사업	문창동 119-21	36,772	2014	
9	중구	부사동7구역	재개발사업	부사동 101-3	30,897	2014	
10	중구	옥계동1구역	재건축사업	옥계동 156-3	14,294	2014	지전추 (07.2.16)
11	중구	태평동1구역	재개발사업	태평동 255-74	22,843	2014	지전추 (06.12.14)
12	서구	도마동1구역	재개발사업	도마동 25-34	30,069	2014	
13	대덕구	대화동3구역	재개발사업	대화동 35-370	97,933	2014	
14	대덕구	비래동1구역	재개발사업	비래동 558-23	48,219	2014	

※ 지전추 : 구역지정 전 추진위원회 승인

제1장

제2장

제3장

제4장

대전광역시 정비(예정)구역 관리방향

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

제4장

대전광역시 정비(예정)구역 관리방안

[그림 4-11-2 일몰제 적용 정비(예정)구역]



나. 정비(예정)구역의 기 해제 반영 (23개 구역)

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 3(정비구역등 해제)에 따라 기 해제된 정비구역 등을 반영함
- 지정 기본계획 수립 이후 총 23개 구역 기 해제됨

[표 4-11-3 기 해제 정비(예정)구역]

연번	자치구	구역명	면적(㎡)	사업방식	촉진지구	해제일자	비고
1	동구	삼성3구역	22,900	재개발	촉진지구	2015.10.30	
2	동구	원동2구역	40,800	재개발	촉진지구	2015.10.30	
3	동구	정동2구역	19,300	재개발	촉진지구	2015.10.30	
4	동구	정동3구역	19,300	재개발	촉진지구	2015.10.30	
5	동구	신안1구역	125,600	재개발	촉진지구	2015.10.30	
6	동구	성남1구역	15,700	재개발	촉진지구	2015.10.30	
7	동구	소제1구역	15,400	재개발	촉진지구	2015.10.30	
8	동구	소제2구역	10,100	재개발	촉진지구	2015.10.30	

연번	자치구	구역명	면적(㎡)	사업방식	촉진지구	해제일자	비고
9	동구	대동1구역	33,200	재개발	촉진지구	2015.10.30	
10	동구	낭월동1구역	90,620	재개발	—	2018.09.06	
11	동구	낭월동2구역	58,290	재개발	—	2018.09.06	
12	동구	삼성동3구역	126,534	재건축	—	2012.06.18	
13	중구	문화동10구역	90,470	재개발	—	2015.11.06	
14	중구	유천3구역	97,622	재개발	—	2015.11.06	
15	중구	오류동1구역	54,812	재건축	—	2016.09.09	
16	중구	유천동3구역	201,355	재건축	—	2015.11.06	
17	중구	유천1+2-A구역	22,198	도시환경정비	—	2018.05.10	
18	유성구	장대C구역	47,066	재개발	촉진지구	2018.01.05	
19	대덕구	신탄진동2	65,147	재개발	촉진지구	2016.12.23	
20	대덕구	신탄진1구역	11,083	재개발	촉진지구	2019.01.04	
21	대덕구	신탄진2구역	4,606	재개발	촉진지구	2019.01.04	
22	대덕구	신탄진3구역	5,723	재개발	촉진지구	2019.01.04	
23	대덕구	신탄진4구역	5,455	재개발	촉진지구	2019.01.04	

[그림 4-Ⅱ-3 기 해제된 정비(예정)구역]



제1장

제2장

제3장

제4장

대전광역시 정비(예정)구역 관리방향

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

제4장

대전광역시 정비(예정)구역 관리방안

다. 준공된 정비구역 반영 (5개 구역)

- 정비사업이 완료된 재개발사업 2개 구역, 재건축사업 2개 구역, 주거환경개선사업 1개 구역은 준공됨

[표 4-Ⅱ-4 정비구역 준공]

자치구	구역명	면적(㎡)	사업방식	촉진지구	준공일자	비고
동구	대성동2구역	30,174	재개발	촉진지구	2016.09.28	
동구	신흥동1 (대신2)구역	113,710	주거환경개선	촉진지구	2019.06.19	
서구	복수동1구역	66,341	재개발	촉진지구	2019.08.27	
서구	탄방동2	39,203.4	재건축	—	2020.04.	
유성구	도룡동1구역	22,757	재건축	촉진지구	2018.08.27	

[그림 4-Ⅱ-4 정비구역 준공 위치도]



3 정비(예정)구역의 분할

가. 기본방향

- 정비(예정)구역 중 구역을 분할하여 고시된 정비예정구역을 금회 반영토록 함

나. 구역분할

- 중앙1구역, 대전역복합2구역, 대전역복합3구역 : 기정 대전역복합구역에서 3개 구역으로 분할

[표 4-Ⅱ-5 분할된 정비(예정)구역]

기 정			변 경		
구역명	면적(m ²)	사업유형	구역명	면적(m ²)	사업유형
대전역복합	224,700	재개발	중앙1구역	28,532	재개발
			대전역복합2	106,742	재개발
			대전역복합3	35,490	재개발

[그림 4-Ⅱ-5 분할된 정비(예정)구역 위치도]



제1장

제2장

제3장

제4장

대전광역시 정비(예정)구역 관리방향

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

제4장

대전광역시 정비(예정)구역 관리방안

4 정비(예정)구역의 신규 지정

가. 기본방향

- 「대전광역시 도시 및 주거환경정비조례 별표」에 따른 정비계획 수립요건을 충족하고 주민동의 10%이상을 득한 지역 중 자치구의 요청을 받아 검토하여 정비(예정)구역으로 신규 지정
- 촉진계획 변경을 반영하기 위한 신규 지정
- 「대전광역시 주택재개발 기본계획」에서 전환된 구역을 반영하기 위한 신규지정

나. 재건축사업 (공동주택)

- 노후도 기준, 주민의 사업 추진의지가 강해 금회 7개 재건축구역을 신규지정

[표 4-Ⅱ-6 정비(예정)구역 신규지정(재건축)]

구 분	자치구	구역명	면적(㎡)	추진단계	사업방식	비고
자치구 요청	중구	삼부4	43,782	1단계	재건축	
	중구	오류동삼성	138,227	1단계	재건축	
	중구	중촌시영	19,447	1단계	재건축	
	대덕구	연축주공	43,383	1단계	재건축	
	대덕구	신대주공	32,772	1단계	재건축	
	대덕구	중리주공2	47,368	1단계	재건축	
	대덕구	소라	13,331	1단계	재건축	

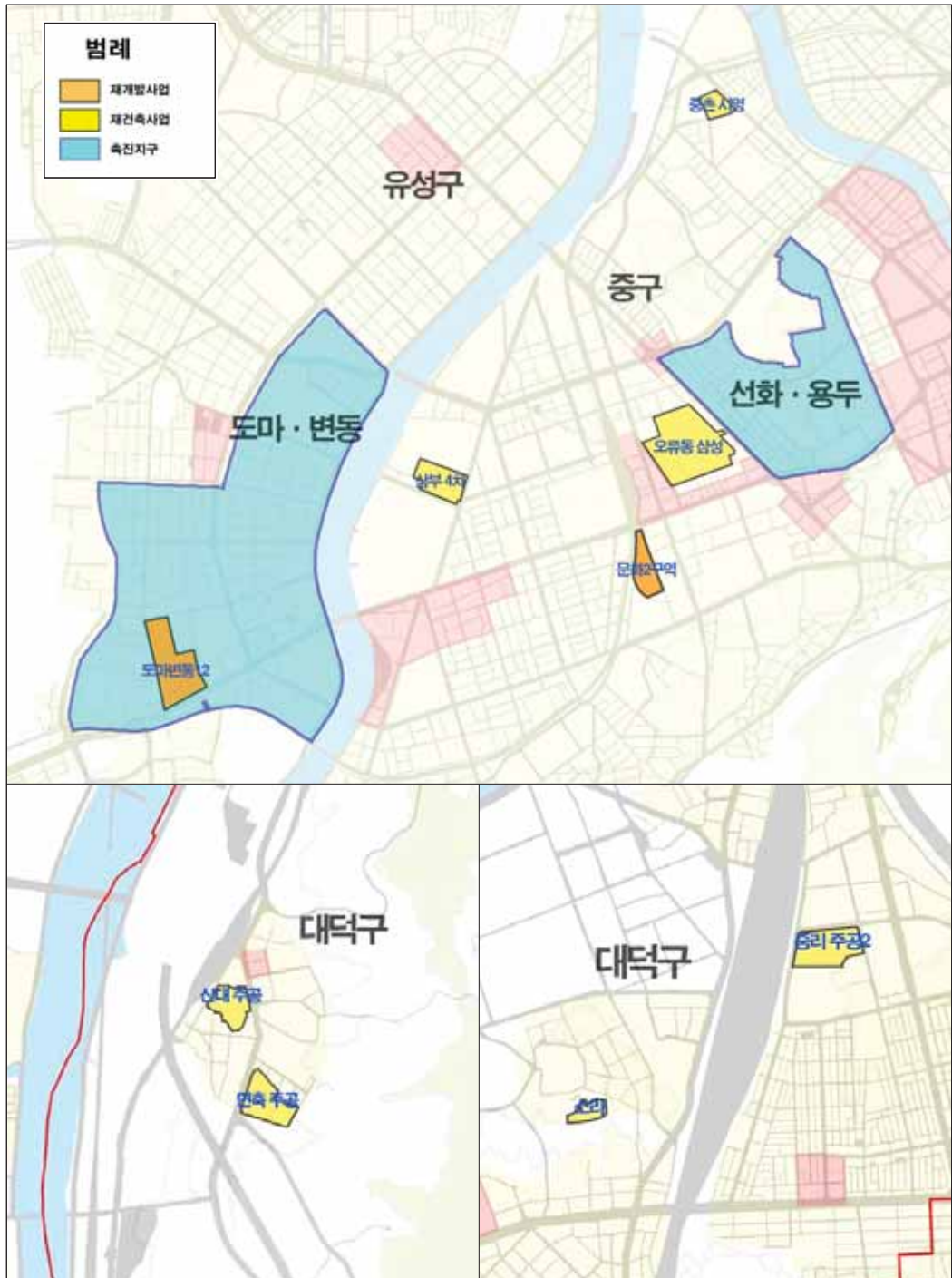
다. 재개발사업구역

- 문화2구역은 2000년 4월 20일 고시된 「대전광역시 주택재개발 기본계획」에서 전환되어 정비(예정)구역으로 반영
- 도마·변동12는 도마·변동촉진지구 내 촉진구역으로, 촉진계획 변경에 따라 정비예정구역 신규지정

[표 4-Ⅱ-7 정비(예정)구역 신규지정(재개발)]

자치구	구역명	면적(㎡)	추진단계	사업방식	비고
중구	문화2구역	37,559	기수립	재개발	
서구	도마·변동12	99,928	촉진계획에 따름	재개발	

[그림 4-11-6 신규지정된 정비(예정)구역 위치도]



제1장

제2장

제3장

제4장

대전광역시 정비(예정)구역 관리방향

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

Ⅲ 정비(예정)구역 선정 총괄

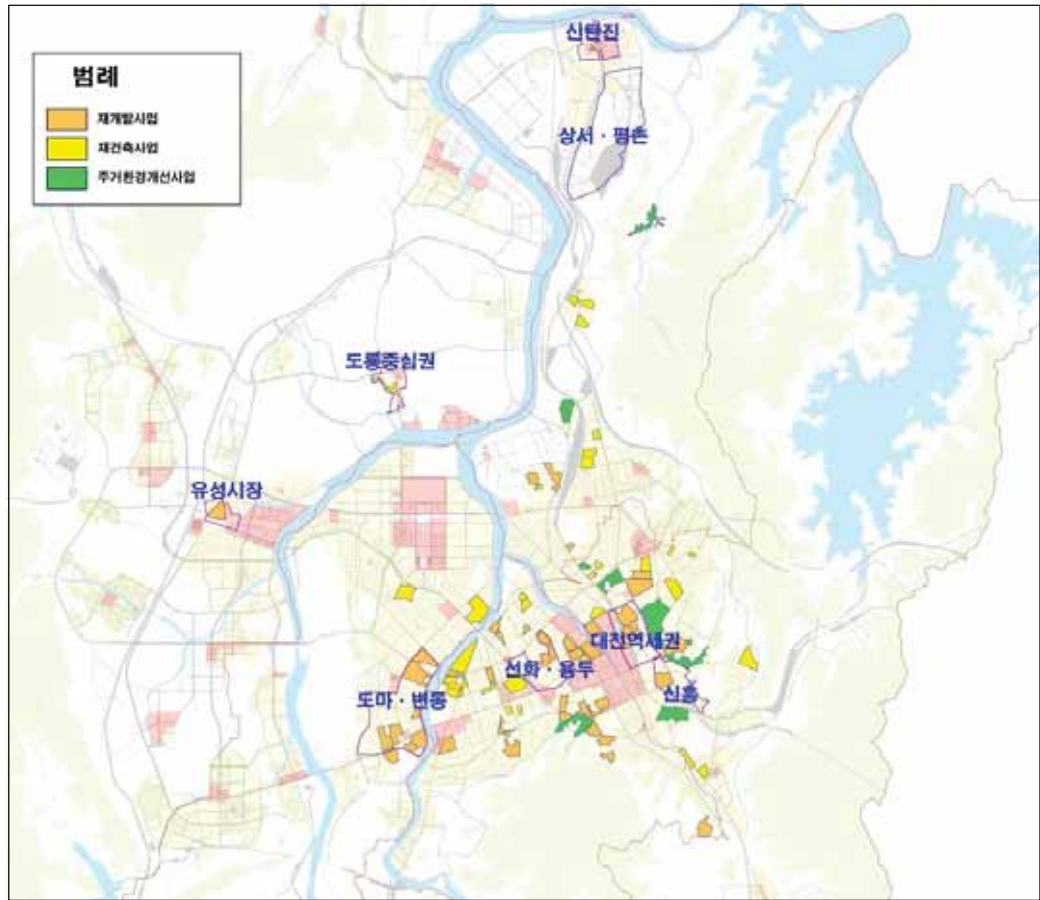
가. 「2030 도시 · 주거환경정비기본계획」 상 90개 정비예정구역 선정

- 정비예정구역은 「2020 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)」상 121개 구역에서 31개 구역이 감소한 90개 구역으로 반영토록 함
- 42개 정비(예정)구역 감소 : 일몰제, 준공 및 해제 등
- 11개 정비예정구역 증가 : 구역분할, 신규지정

[표 4-Ⅲ-1 정비(예정)구역 선정 총괄표]

구 분		구역수	구성비(%)	면적(m ²)	구성비(%)
계	소 계	90	100.0	5,886,048.3	100.0
	재개발	48	53.3	3,132,605.9	53.2
	재건축	32	35.6	1,630,613.5	27.7
	주거환경개선	10	11.1	1,122,828.9	19.1
동구	소 계	25	2.8	2,076,342.9	35.3
	재개발	9	10.0	843,394.9	14.3
	재건축	10	11.1	460,458.0	7.8
	주거환경개선	6	6.7	772,490.0	13.1
중구	소 계	39	43.3	2,007,144.4	34.1
	재개발	26	28.9	1,295,610.2	22.0
	재건축	11	12.2	561,414.0	9.5
	주거환경개선	2	2.2	150,120.2	2.6
서구	소 계	10	11.1	1,003,116.5	17.0
	재개발	8	8.9	718,868.6	12.2
	재건축	2	2.2	284,247.9	4.8
유성구	소 계	3	3.3	144,847.5	2.5
	재개발	1	1.1	97,213.0	1.7
	재건축	2	2.2	47,634.5	0.8
대덕구	소 계	13	14.4	654,597.0	11.1
	재개발	4	4.4	177,519.2	3.0
	재건축	7	7.8	276,859.1	4.7
	주거환경개선	2	2.2	200,218.7	3.4

[그림 4-III-1 정비(예정)구역 선정 총괄도]



제1장

제2장

제3장

제4장

대전광역시 정비(예정)구역 관리방향

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

IV 정비사업 추진 현황

가. 「2030 도시 · 주거환경정비기본계획」 후 정비사업 추진 현황

- 정비(예정)구역 90개 구역 중 구역지정 및 추진위원회가 설립된 구역은 전체의 21.1%에 해당하는 19개 구역이며, 조합설립 20개 구역, 사업시행인가 9개 구역, 관리처분계획 8개 구역, 공사중 13개 구역이 추진중임
- 21개 구역 대부분은 향후 정비계획 수립이 도래하는 추진단계에 따라 추진 예정임

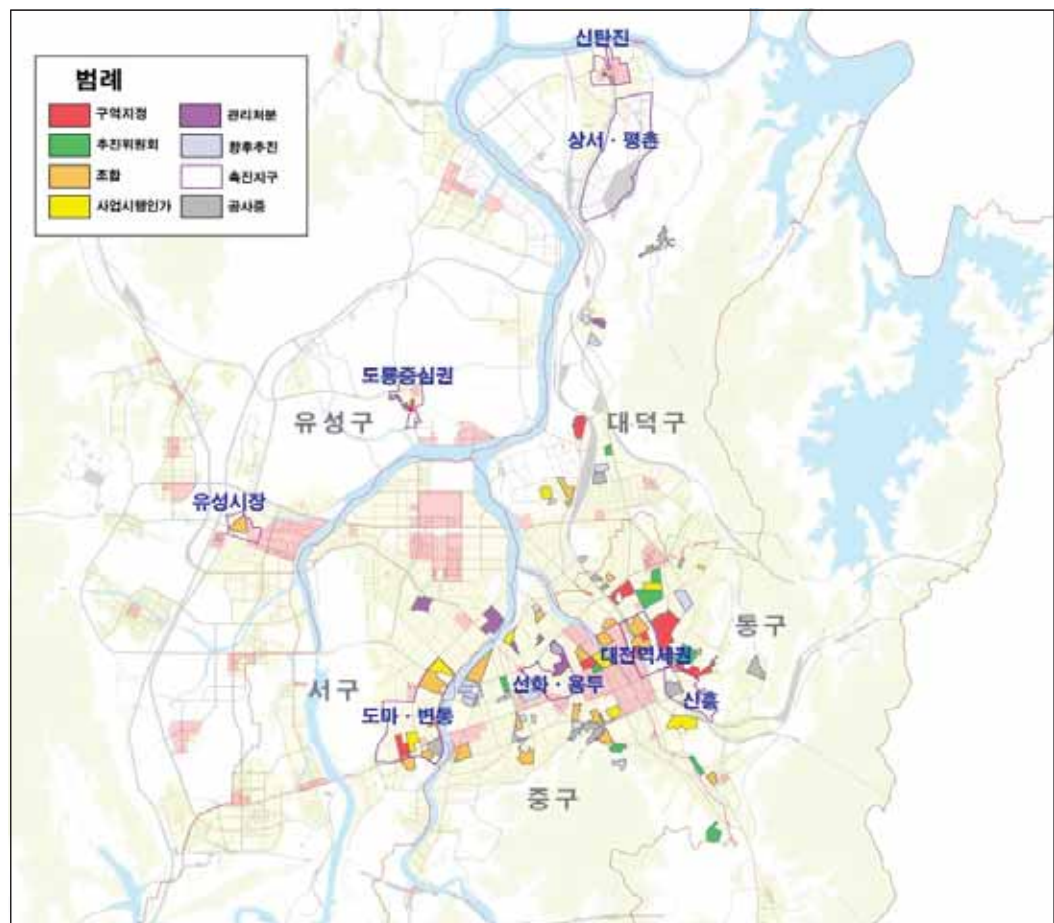
제4장

대전광역시 정비(예정)구역 관리방안

[표 4-Ⅳ-1 정비(예정)구역 추진 현황표]

정비(예정)구역 총괄현황		계 (a+b)	추진중							향후 추진 (b)
			소계 (a)	정비 구역	추진위	조합	사업 시행	관리 처분	착공	
계		90	69	10	9	20	9	8	13	21
재개발	계	48	41	5	6	16	7	4	3	7
	촉진사업	17	17	4	—	6	2	2	3	—
	정비사업	31	24	1	6	10	5	2	—	7
재건축	계	32	18	1	3	4	1	4	5	14
	촉진사업	2	2	1	—	—	—	—	1	—
	정비사업	30	16	—	3	4	1	4	4	14
주거환경개선사업		10	10	4	—	—	1	—	5	—

[그림 4-Ⅳ-1 정비(예정)구역 추진 현황도]



05

주거생활권계획 도입

- I. 주거생활권계획 도입 검토
- II. 대전형 주거생활권계획 수립
- III. 주택수급계획



I 주거생활권계획 도입 검토

① 주거생활권계획 도입의 필요성

가. 주거생활권 계획의 필요성

1) 주거생활권계획 도입의 기본방향

■ 주거생활권 계획 정의

- 생활권이란 통근·통학·쇼핑·여가·친교·업무·공공서비스 등 주민들의 일상적인 생활활동이 이루어지는 공간범위를 말하며, 도시·주거환경정비기본계획 상 주거생활권계획은 생활권을 범위로 주민 요구와 지역특성에 맞는 주거환경개선과제를 발굴하고 해결하는 시민 눈높이의 주거정비계획으로, [정비예정구역 지정] 제도를 대체하고 정비구역에 한정하여 관리하던 기존의 정비 방식을 전면적으로 수정하여 주거지 전체에 대한 종합적 계획을 수립하는 계획임

■ 주거생활권 계획의 필요성

- 기존의 전면철거형 정비방식은 기존 주택지의 주민에 대한 재정착률이 낮고 사업성 중심의 개발로 인해 커뮤니티 붕괴에 노출이 높으며, 개별단위 개발로 기반시설과 연계미흡 등의 문제가 발생함
- 노후도 등 물리적 요건에 따른 정비예정구역 지정으로 재산권, 주민간 분쟁 등에 따라 주민제안을 통한 주민의사 반영 필요
- 기존의 방식을 전면적으로 수정하여 주거지 전체에 대한 종합적 계획을 수립하는 계획으로 생활권 계획을 도입할 수 있는 법적 제도 마련(도시 및 주거환경정비법 2012년 개정)

2) 주거생활권계획 도입 장·단점

- 생활권계획 도입을 통해 주민동의지역을 대상으로 예정구역 지정 없이 사업추진가능
- 적정규모의 신속한 사업추진으로 사업비 절감효과와 더불어 생활권내 필요한 인프라 공급 등 공공기여 유도 및 도심활성화 기대
- 기존의 정비구역 관리방식을 탈피하여 새로운 방식의 생활권계획 수립 필요

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주거생활권의 도입

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

[표 5-1-1 생활권계획의 장·단점]

구분	신규 정비예정구역 지정	생활권 계획
장점	<ul style="list-style-type: none"> 정비예정구역의 지정을 통하여 주거환경 개선이 시급한 지역의 재개발·재건축/주거환경개선 우선추진가능 기성시가지의 체계적인 관리가능 	<ul style="list-style-type: none"> 주민 필요에 따른 자발적인 주거지 정비 가능 미추진 정비사업 최소화 가능 정비예정구역 신규지정 및 해제에 따른 부담이 적음
단점	<ul style="list-style-type: none"> 주민필요에 의한 구역지정이 아닌 행정위주 하향식 계획이므로 정비사업 수립시기 도래시 주민반발 등으로 인하여 문제가 발생할 수 있음 신규 정비예정구역 지정 및 해제에 대한 민원 부담이 있음 	<ul style="list-style-type: none"> 별도의 생활권 계획 수립 필요
현안	<ul style="list-style-type: none"> 노후화된 기성시가지 특성상 대부분이 정비예정구역 지정대상에 포함됨 → 별도의 정비예정구역지정 기준이 필요하며, 그에 따른 명확한 근거가 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> 현재까지 진행된 도시·주거환경 정비기본 계획의 기본방향의 재설정 필요 생활권 계획 수립시 주거환경지수 및 도시·주거정비지수 등 생활권별 주거환경 검토와 정비구역 지정요건 제시 필요

II 대전형 주거생활권계획 수립

1 대전형 주거생활권계획의 기본방향

가. 대전형 주거생활권계획의 도입목적 및 역할

1) 주거생활권계획 도입의 목적

- 대전시 전체 건축물 중 70%의 건축물이 2030년 목표년도 도래시 노후기준(30년 이상)에 충족 함에 따라 노후도 등 물리적 기준이 유사한 상황에서 물리적 기준만을 적용한 다수의 정비예정구역 신규지정에 따른 문제(투기조장 및 사업추진 지연 등)가 우려됨에 따라
- 주거생활권계획을 수립하여 대전시 도시기본계획의 핵심이슈와 공간구조 및 주거정비 목표 등의 사항을 주거생활권차원에서 구체화하여, 촘촘하고 세밀한 주거환경개선 실현을 위해 대전시 전역을 대상으로 생활권별 미래상과 발전전략, 관리구상 등을 제시하도록 함

2) 주거생활권계획의 역할

■ 주거지재생을 위한 관리방향을 제시

- 생활권에 대한 주거환경지표 분석을 통해 주거환경을 객관적으로 분석하고 이를 토대로 해당 주거생활권의 관리방향을 제시

■ 주거지의 정비/보전/관리의 방향을 제시

- 생활권 내 정비(예정)구역에 대해 정비사업 실행지침을 제공함과 동시에 주거생활권 계획내용(주거환경관리, 생활기반시설, 생활가로활성화, 특성관리계획 등으로 구성)을 고려한 계획수립을 통해 주거생활권 및 주변지역을 고려한 정비사업을 유도하고,
- 정비(예정)구역 외의 일반주거지에 대한 관리에 있어서도, 개별 건축 등의 행위 시 주거생활권계획 내용을 고려하도록 함으로써, 주거지의 정비/보전/관리의 방향을 제시

■ 주거생활권 관리의 이해

- 주거생활권별 장소성에 기반한 현황분석으로 체계화되는 계획을 통해 행정, 전문가, 주민의 생활권계획에 대한 이해의 원활함 제공

② 주거생활권의 구분

가. 생활권 구분 기준설정

1) 상위계획인 「2030년 대전도시기본계획」의 생활권 적용

- 도시기본계획상 생활권은 균등한 시설 이용 편의를 제공하기 위한 기초 생활편익시설의 이용권역으로써 지형·지세, 도로 등에 따른 자연적 환경과 인문적 환경을 최대한 감안하고 기 형성된 생활권을 고려하여 구분
- 대생활권은 6개 권역으로 구분하였으며, 중생활권은 총 21개 권역으로 설정
- 도시기본계획 상 중생활권을 행정구역 / 자연환경 / 도시골격 등을 고려하여 세분하여 중 생활권내 2~5개의 주거생활권을 설정

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주거생활권의 도입

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

제5장

주거생활권의 도입

[표 5-Ⅱ-1 「2030년 대전도시기본계획」 상 생활권 설정 기준]

구분	인구	면적(ha)	설정기준	중심기능
대 생활권	30만인 내외	1,500~2,000 (자동차 30분 내외)	<ul style="list-style-type: none"> 지형지세, 수계 등 자연조건과 토지이용, 기존생활권, 교통조건 등 인문환경 고려 대전시 기존 도시 발전추세 향후 광역 도시 발전축 고려 기존 지역 중심지 보유, 장래 개발 잠재력 (광역중심기능, 인구수용 가능성) 고려 자치구단위 행정구역 고려 	행정, 상업, 업무, 금융, 정보, 문화, 오락, 광역물류
중 생활권	5~10만인 내외	300~500 (자동차 10~ 20분 이내)	<ul style="list-style-type: none"> 중고교 학군 및 (전문)대학 공공편익시설 및 중심지이용권역 등 실제 생활권체계 고려 현저한 지형지물 조건과 계획적 도시관리를 위한 계획 의도 고려 지구중심적 기능 유도 	지구중심 문화, 상업, 오락, 교육
소 생활권	3만인 내외	50~100 (도보 5분)	<ul style="list-style-type: none"> 초중교의 학군 중심 주민 정주체계의 기본단위로 도보권을 기준 지역적 제약성과 도로, 철도 등의 물리적 요인 아파트지 구, 도심부 등의 지역 특성 전통적 시장권역, 소매시장 	주거생활 중심 근린상업, 업무 (시장, 은행)

[그림 5-Ⅱ-1 「2030년 대전도시기본계획」 생활권 경계]



2) 지속적인 주거지 관리를 위한 공공행정 단위로 구분

- 생활권계획은 주거생활권 단위로 이루어지며 주거생활권은 공공행정 단위와의 일치를 통해 향후 지속적인 주거지 관리가 이루어질 수 있도록 자치구 및 행정동 경계 기준으로 구분하는 것을 원칙으로 하나 자연환경 및 도시골격의 구분이 명확한 경우 법정동 및 물리적 환경을 기준으로 구분하도록 함

3) 자연환경적 요소에 의한 지형적 생활권 구분

- 자연환경적 요소에 의한 주거생활권의 구분과 특성을 파악하여 대전시 내 주요 하천 및 주요 산 등 지형적 여건에 따른 주거생활권구분

4) 인문사회적 요소에 의한 생활권 구분

- 간선도로 이상의 주요 도로와 철도 등 주거생활권을 구분의 기준이 될 수 있는 선적인 기반시설과 대학교, 대공원 등 주거생활권에 포함되나, 직접적인 계획대상이 되지 않는 대규모 기반시설을 기준으로 구분
- 용도지역 특성과 도시기본계획상 중심지 체계 및 타 개발계획 등 관련계획을 분석하고, 자치구 발전계획상 권역구분을 반영하여 주거생활권 구분에 활용

5) 「2020 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)」상 주거생활권 및 유형 반영

■ 생활권 설정 기준

- 자치구의 행정동 경계를 기초로 거주민의 실제적인 일상생활의 활동범위를 고려하여 설정
 - 지형·지세 및 수계에 의해 실제 생활권이 분리되는 경우를 고려
 - 간선도로 및 철도 등에 의해 실제 생활권이 분리되는 경우를 고려
- 자연환경 및 토지이용분포 특성을 감안하여 인구 2~5만명 규모로 생활권 단위 구분

■ 생활권 유형구분 기준

- 생활권별 지역 특성을 고려한 유형 분류로 양호한 도시경관 형성 유도
- 기반시설 용량 고려하여 적정 개발밀도 유지

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주거생활권의 도입

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

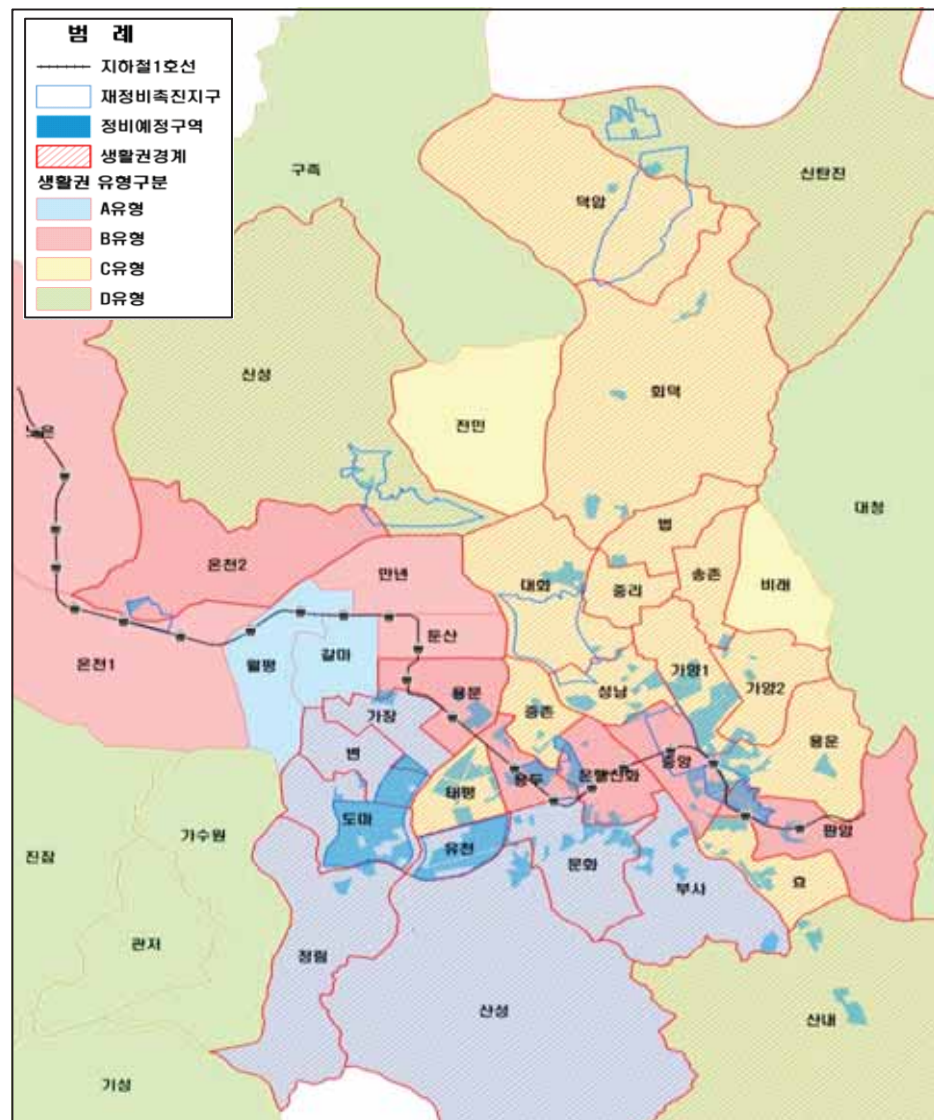
제5장

주거생활권의 도입

[표 5-Ⅱ-2 「2020 도시 및 주거환경정비기본계획」 생활권별 유형]

구 분	주 요 대 상 지	생 활 권
A유형	도시경관 및 자연환경 보호가 필요한 지역	월평, 갈마, 가장, 변, 도마, 정림, 유천, 문화, 산성, 부사
B유형	기존도심/역세권 인접지역	노은, 온천1, 온천2, 만년, 둔산, 용문, 용두, 은행선화, 중앙, 판암
C유형	주거지역을 중심으로 생활권이 형성된 지역	덕암, 회덕, 전민, 대화, 법, 중리, 송촌, 비래, 중촌, 성남, 가양1, 가양2, 용운, 효, 태평
D유형	GB 및 자연녹지지역과 인접한 지역	구족, 신탄진, 대청, 산내, 기성, 관저, 가수원, 진잠, 신성

[그림 5-Ⅱ-2 「2020 도시 및 주거환경정비기본계획」 생활권별 유형]

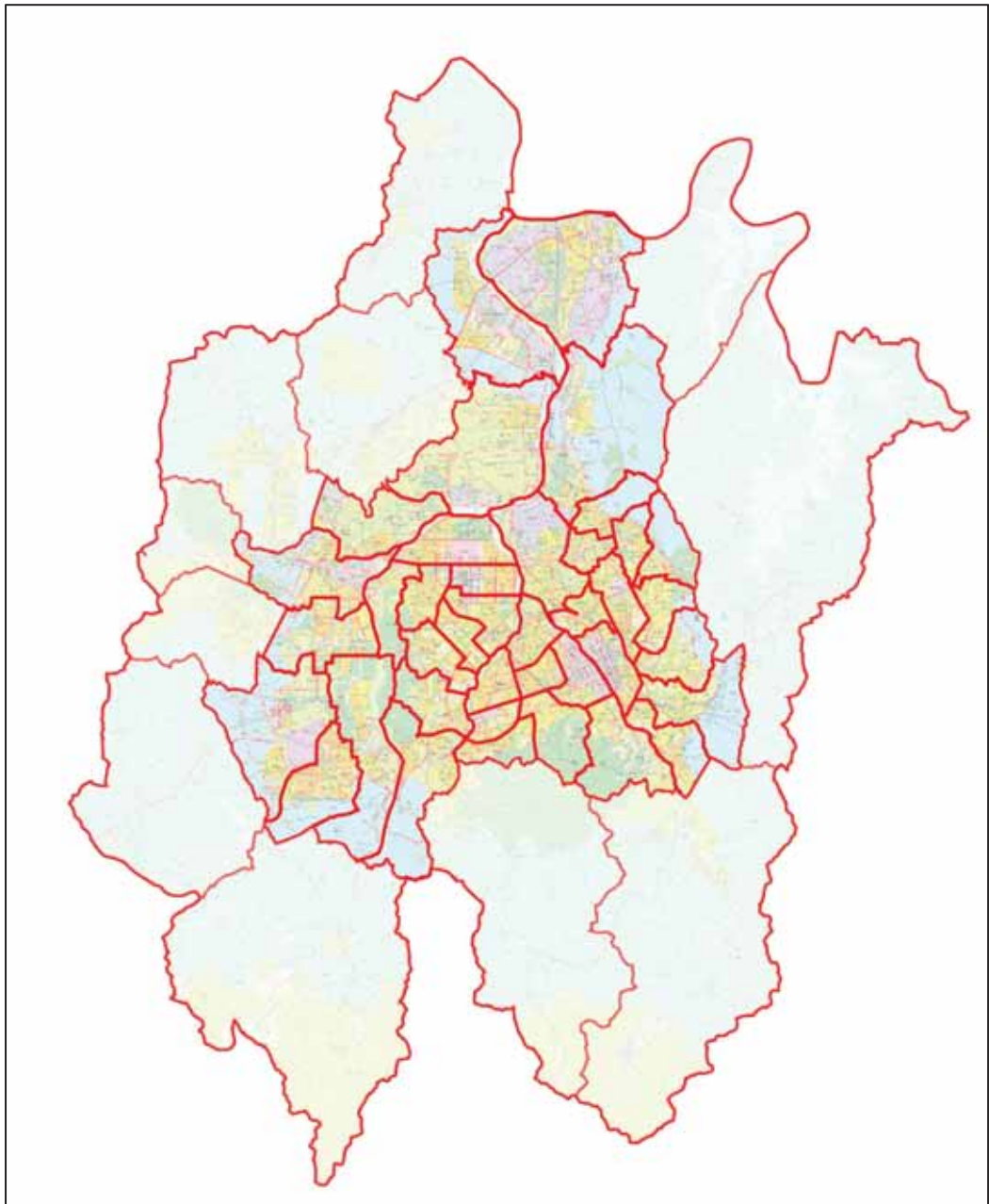


나. 주거생활권 구분

■ 주거생활권 구분 기준

- 도시계획의 상위계획인 「2030년 대전도시기본계획」상 생활권과 「2020 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)」의 생활권을 참고하여 공공행정 단위의 경계와 자연/인문적 요소(지형, 하천, 간선도로, 대규모 시설 등)를 종합적으로 고려하여 생활권 경계를 설정 : 총 39개 생활권

[그림 5-11-3 주거생활권 구분]



제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주거생활권의 도입

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

3 대전형 주거환경관리지표 계획

가. 주거환경관리지표 계획의 개요

1) 주거환경관리지표계획의 기본방향

■ 주거환경지표

- 주거환경지표는 「도시 및 주거환경정비법」 제5조 제2항에 의한 생활권계획 수립시 주거 및 기초생활권의 진단 및 계획방향 도출을 위한 평가기준으로서 생활권의 주거 환경에 영향을 끼치는 다양한 물리적 여건 및 사회·경제적 여건 등에 대한 종합적으로 진단하기 위한 기준
- 주거환경지표는 생활권계획 체계로의 전환에 따라 개별 주거생활권을 객관적으로 진단하고, 계획방향을 도출하기 위한 평가기준으로서의 성격

■ 도시·주거정비지수

- 다양한 도시·주거환경을 고려한 정비의 필요성을 판단하는 기준으로써 물리적 요건 외에 사람과 장소 중심의 정성적 요건을 종합적으로 고려하고, 점수화한 새로운 정비 구역지정 요건
- 도시·주거정비지수는 새로운 정비예정구역을 지정하지 않고, 주민의 필요에 따른 자발적인 정비사업 대상지 선정이 가능해 짐에 따라, 신규 정비사업의 진입여부를 결정하기 위한 판단기준

■ 주거관리지수

- 정책기준과 결핍지수, 특성관리 등 항목을 분석하여 지원우선순위 결정하는 지수로서, 주거환경개선사업 및 해제지역관리의 공공예산지원 우선순위 판단기준

[그림 5-11-4 주거환경관리지표의 개념]



나. 주거환경지표

1) 기본방향

- 주거환경지표는 물리적지표와 사회적지표로 구성되며, 지역여건에 따라 상대적으로 진단이 용이하도록 지역특성분석을 파악
- 주거환경지표는 주거환경의 질을 평가하기 위해 주거생활권별로 상대적인 평가를 거쳐 주거지의 특성을 분석하고, 주거지관리 방향설정의 기준을 제시
- 세계보건기구(WHO)에서 제시한 주거환경 질적 요건(편리성, 쾌적성, 건강성, 안전성)과 국토연구원에서 제시한 국민체감형 주거복지 평가지표(어메니티, 편리성, 보건성, 안전성, 커뮤니티) 등을 고려하여 주거환경의 개선을 위해 검토할 수 있는 실효성 있는 지표를 선정하여 생활여건, 사회안전, 주거환경, 경제활력, 커뮤니티 지속으로 분류하여 5개 영역 23개 항목으로 설정

2) 주거환경지표

[표 5-11-3 주거환경지표의 구성]

생활권 지표 항목		산정기준	비고
주거 환경	과소 필지	과소필지 수 / 주거지역 면적	생활권별 물리적 주거환경을 파악할 수 있는 지표 분석을 통한 주거환경의 쾌적성 도출
	노후건축물	30년 이상 주택 / 총 주택수	
	단독주택률	단독주택 수 / 총 주택수	
	공원	조성 완료된 공원 면적 / 생활권 인구	
	도로율	도시계획도로 면적 / 생활권 인구	
생활 여건	버스정류장	버스정류장 개소 / 생활권 인구	주거생활의 편리함을 제 공하는 교통/판매/공공서비스 시설 등의 생활권내 입지를 분석하여 생활여건의 편리성 도출
	지하철역	역세권(500m)포함면적 / 생활권 면적	
	(공영)주차장	주차면수 / 생활권 인구	
	공공청사	공공청사 수 / 생활권 인구	
	문화 및 체육시설	문화 및 체육시설 개소수 / 생활권 인구	
커뮤 니티	종교시설	종교시설 개소수 / 생활권 인구	공동체 형성에 기여하는 시설의 입지를 분석하여 주거지의 지속성 도출
	학교시설	학교개소수 / 생활권 인구	
	어린이집 및 유치원	어린이집 및 유치원 개소수 / 생활권 인구	
	사회복지시설	사회복지시설 개소수 / 생활권 인구	
사회 안전	경찰서 및 파출소	지구대 및 파출소 개소수 / 생활권 인구	재난 및 화재의 발생빈도와 위험요소 및 제거요소를 분석하여 주거지의 안전성 도출
	소방서	소방서 및 119센터 개소수 / 생활권 인구	
	화재발생	화재발생수 / 생활권 인구	
	숙박 및 위락	숙박 및 위락시설 개소수 / 생활권 인구	
경제 활력	경제인구수	경제활동인구(만15~65세) 수 / 생활권 인구	생활권 인구구성의 특성 파악을 통한 생활권의 발전가능성 도출
	고령화율	만 65세 이상인구 수 / 생활권 인구	
	출생률	만 1세 이하 인구수 / 생활권 인구	
	14세 이하 학령기 인구비율	만 14세 이하 인구수 / 생활권 인구	
	기초수급자율	기초수급자 수 / 생활권 인구	

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주거생활권의 도입

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

제5장

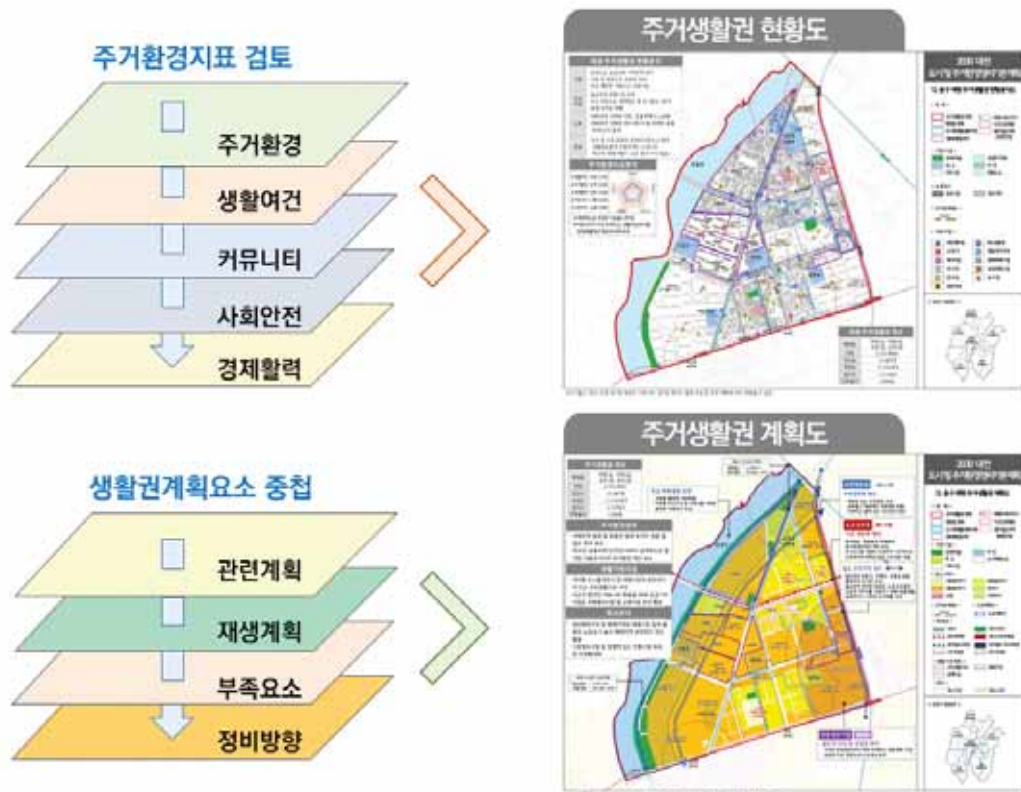
주거생활권의 도입

- 평가항목 중 객관적 정량화가 어려운 항목은 최대한 정량화를 통하여 수치화 하여 분석하였으며, 기반시설의 결핍정도를 분석해야하는 주거환경지표와 성격이 다른 지표는 최대한 배제함(판매시설 등 분포)
- 행정동 및 법정동으로 구분된 지표 적용 시 인구나 면적기준으로 치환하여 적용

3) 주거환경지표의 적용

- 구시가지인 중구 내 단독 및 공동주택이 혼재되어있고 현재 지하철 1호선 역세권에 일부 포함되어 있는 주거생활권인 중구 태평 주거생활권을 사례 제시
- 현황도를 통하여 주거생활권의 전반적인 지표현황을 파악할 수 있으며, 기정 정비(예정)구역 현황과 편의시설 분포 등을 종합하여 주거환경의 정비가 필요한 지역의 도출과 생활권 내 부족한 부분에 대하여 파악 할 수 있도록 제시

[그림 5-11-5 주거생활권 현황분석 적용 방식]



다. 도시·주거정비지수

1) 도시·주거정비지수의 기본방향

- 도시·주거정비지수는 정비사업 추진을 위한 목적으로 정량적·정성적 지표를 통하여 차등 점수화하고, 기준점수를 충족할 경우 심의를 통한 정비구역지정 및 사업추진이 효율적으로 추진될 수 있도록 하기 위한 새로운 정비구역지정 요건
- 도시·주거정비지수는 기존의 법적 요건으로만 판단되었던 정비구역지정요건의 문제점을 보완하고 반드시 정비사업이 필요한 지역을 판단하는 기준으로 활용



2) 도시·주거정비지수

- 대전 구시가지 특성상 노후 불량건축물이 대다수이며 기반시설이 열악하여 기존의 물리적인 정비예정구역 지정 기준만으로는 현황을 반영하기 어려움
- 따라서 물리적인 기준 뿐만 아니라 사업성, 주민의사 등 별도의 평가기준을 도입하여 정비예정구역의 신규 지정을 지양하고, 각 지역별로 항목에 부합되는 주민제안 구역이 발생 시 도시계획위원회 심의를 통하여 정비구역 지정 및 정비계획을 수립하는 등 실제 정비사업 추진이 가능한 지역을 도출
- 주민제안 시 정비구역 지정을 위한 물리적 기준을 충족하는 대상지는 자치구의 도시·주거정비지수 검토를 통해 도시계획위원회 심의 상정여부를 판단하고, 심의 시 정비계획의 전반적인 내용과 공공기여방안, 사업성확보 등에 대한 중점 검토를 더하여 정비사업의 적정성과 필요성을 판단하고 구역지정 및 정비계획을 결정
- 대상지 선정기준 중 건축물 노후도 동수 보다 연면적 충족기준이 어려운 현황을 반영하여 동수의 배점을 높여 도시·주거정비지수 최초 진입장벽을 낮춤
 - 기 지정된 정비(예정)구역의 노후동수 기준 및 연면적 기준 충족 구역 : 약 50%

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주거생활권의 도입

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

제5장

주거생활권의 도입

- 준공 10년이하 신축건축물의 비율이 10%이상 되는 지역부터 도시·주거정비지수의 감점요인으로 선정하여 생활권의 자발적인 정비사업 움직임을 반영
- 생활권별 신축건축물 평균 비율 : 약 18%

[표 5-Ⅱ-4 도시·주거정비지수의 구성]

구 분			평가항목		지정 요건		
주민 제안	대상지 선정 기준	주민동의		토지등 소유자의 2/3 및 토지면적의 1/20이상		필수충족 (시행령 및 조례기준)	
		구역면적		면적 10,000㎡ 이상			
		노후도		동수의 2/3이상			
자치구 검토	도시 · 주거 정비 지수	주민동의		토지등소유자 2/3~4/5	20 ~ 40	기준점수 이상 충족필요	
				토지면적 1/2~4/5	20 ~ 40		
		노후도		동수 2/3~4/5	15 ~ 20		70점 이상
				연면적 2/3~4/5	5 ~ 10		
		도로연장률		4m미만 도로연장률 20%~50% 이상	10 ~ 15		
		호수밀도		호수밀도 50~80호/ha 이상	10 ~ 15		
		신축건물 비율		10년 이하 건축물 10%~20%이상	-5 ~ -10		
심의 상정시 검토	정비 계획 수립	공공 기여	세입자 및 저소득층 주거안정	공공실버주택, 청년세어형 임대주택, 행복주택 등 사회적 약자를 위한 주택유형특화 공공기여방안 검토		정비계획 수립시 내용포함 권장	
			공공시설 설치	기반시설 설치비용 및 공공특화방안 수립 등 시설을 통한 공공기여방안 검토			
		사업성 확보		비례율에 따라 사업실현성 검토 (정비사업관리시스템 활용)			

※ 자치구검토 도시·주거정비지수는 모든 평가항목을 적용

※ 평가항목의 점수화는 최저값과 최대값을 기준으로 산술평균하여 적용하고, 평가기준의 범위를 초과할 경우 기준점수의 최대값을 적용

라. 주거관리지수

- 공공의 지원이 필요한 주거환경관리사업 및 해제지역 관리의 우선순위를 결정하고 공공지원의 타당성과 당위성을 제시
- 공공재원의 한계 범위 내에서 주거환경개선사업을 희망하는 지역 간의 상호 필요성을 판단하기 위한 기준
- 주거관리지수는 정책기준과 결핍지수, 특성관리 항목으로 구성
- 정책기준은 주민의 추진의지를 평가하여 향후 사업추진의 정책적 필요성과 원활한 추진가능성을 평가
 - 결핍지수는 거주민의 특성과 주거환경의 쇠퇴정도, 사회경제적 여건 등을 통해 주거환경관리사업 추진의 시급성을 평가
 - 특성관리는 장소적 특성 및 구릉지에 입지하여 경관고려 계획이 필요한 지역 등을 우선 선별

[표 5-Ⅱ-5 주거관리지수의 구성]

구 분		평가 항목		비 고
정책 기준	주민 추진의지	자치조직 유무	◦ 주민주체조직 활동여부 등	
결핍 지수	주민특성	저소득층 비율	◦ 기초생활수급자 비율	
		노인인구 비율	◦ 65세 이상 인구 비율	
	주거환경	건축물 노후도	◦ 노후건축물 비율	
		기반시설	◦ 4m 이상 도로율	
특성 관리	특성보전	지형특성	◦ 구릉지 포함여부 등	
		장소특성	◦ 도심/역세권/주거지역 등	

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주거생활권의
도입

제6장

제7장

제8장

제9장

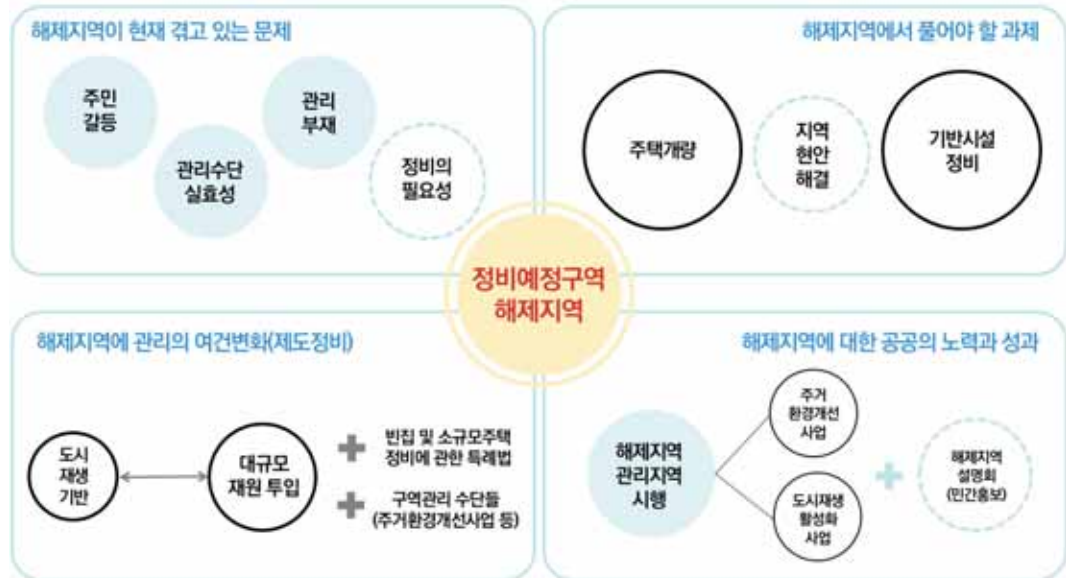
부록

제5장

주거생활권의 도입

마. 해제지역 관리방안

1) 해제지역의 과제



2) 해제지역 유형별 관리방안



4 신 주거지의 지속적 관리

- 주거지 유형 중 기반시설이 충분하며 양호한 단독주택지역과 공동주택지역은 계획적 개발사업(택지개발사업, 도시개발사업 등)이 진행된 신주거지에 해당
- 신 주거지의 경우, 개발계획에 따라 수립한 지구단위계획으로 관리되고 있으므로 가급적 현재의 지구단위계획을 유지하는 것을 원칙으로 하며,
- 지구단위계획 재정비 시 정비사업 도래 시기를 감안하여 단독주택지역은 점진적 소규모정비사업을 유도하고 공동주택은 리모델링 등으로 제한하거나 과도한 용적률 상향에 따른 재건축 허용은 지양

III 주택수급계획

1 주택수급계획 기본방향

가. 개념

- 「도시·주거환경정비기본계획」의 내용 중 ‘단계별 정비사업 추진계획’을 대체하는 계획(법 제5조 제1항 제10호)
- 생활권별 주택별실 총량과 주택공급 총량을 비교·검토하여 신규 정비사업의 추진여부를 결정하기 위한 계획

나. 배경 및 필요성

- 수급계획의 부재에 의한 동시적 정비사업의 시행은 대규모 주택별실을 발생시켜 전·월세값 폭등 등의 서민 주거의 불안정 야기
- 향후 건설경기 침체 및 경제상황 악화 등으로 정비사업을 통한 신규 주택공급이 현저히 줄어 주택공급의 불균형 초래 예상
- 기존 단계별 정비사업 추진계획으로는 효과적인 정비사업의 시기조절이 어려우며 주택의 안정적 공급을 위해서는 주택수급계획의 도입 필요

다. 의의

- 주택수요는 「2030년 대전도시기본계획」상의 계획지표를 반영함
- 주택의 멸실 및 공급 잠재력은 정비사업 중 대규모 철거형 정비사업인 재개발 및 재건축 등을 통해 주택수급량을 검토
- 정비사업 사업시행인가나 관리처분계획인가 시기를 조정

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주거생활권의 도입

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

2 주택수급계획의 수립

가. 주택수요 방식

- 주택수요는 「2030년 대전도시기본계획」상의 생활권별 인구배분계획 비율을 반영하여 산정
- 「2030년 대전도시기본계획」상 정비사업으로 인하여 유입되는 인구를 50,000인으로 계획하였으며, 산출근거로 2030년까지 정비사업을 통해 87,000호를 공급하는 것으로 계획
- 정비예정구역 및 정비구역의 공급잠재력을 산정하되 2020년 5월까지 사업이 완료된 구역을 제외한 주택수를 고려하여 산정

나. 주택멸실 및 공급 잠재력 산정

1) 사업이 완료된 구역

- 지난 8년간 멸실주택수는 총주택수 대비 0.2% ~ 0.5%비율로 나타남
- 평균 주택멸실률은 0.337%로 나타났으며, 2030년까지 현재보다 급격한 사회변화가 없다고 가정하고 주택멸실률 0.337%를 적용

[표 5-Ⅲ-1 대전광역시 주택 멸실 현황]

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
멸실 주택수	2,894	1,851	1,121	1,057	1,403	1,634	2,995	2,661
주택수	536,050	560,056	572,012	580,834	596,524	595,175	600,598	604,937
멸실률	0.5%	0.3%	0.2%	0.2%	0.2%	0.3%	0.5%	0.4%

자료) 대전광역시 통계연보, 2018

2) 신개발 가능지역

■ 정비사업

[표 5-Ⅲ-2 재건축 정비사업]

구분	위치	면적	증가세대수	추진사항
합계		572,985	4,306	
가양동2	가양동 251 일원	17,561	92	관리처분인가 (19.05.23)
용운주공 아파트	용운동 297 일원	108,347	1,137	착공 (17.12.06)

구분	위치	면적	증가세대수	추진사항
용문동1·2·3	용문동 232-7 일원	181,855	1,143	관리처분 (18.12.27)
탄방동1 (송어리샘)	탄방동 514-360 일원	102,483	951	관리처분 (11.01.12)
와동2	와동 39	39,930	262	사업시행인가 (19.01.30)
법동1 (중리주공)	법동 284-10	68,749.6	403	착공 (17.12.28)
도룡동3 (과기원교수)	가정동 236-2	14,854.5	82	착공 (18.09.04)

[표 5-III-3 재개발 정비사업]

구분	위치	면적	증가세대수	추진사항
합계		586,052.6	6,785	
신흥3구역	신흥동 161-33 일원	103,430	1,189	착공 (19.06.27)
도마·변동8	도마동 179-30 일원	102,769.1	1,541	착공 (19.10.14)
복수동1	복수동 277-48 일원	66,340.6	793	준공 (19.08.27)
목동4	목동 34-11	19,913	219	사업시행인가 (19.03.06)
용두동2	용두동 182-72 일원	43,175	495	사업시행인가 (14.05.30)
은행1	은행동 1-1	94,155.5	1,555	사업시행인가 (08.09.12)
목동3	목동 1-95	56,993.8	993	착공 (19.10.08)

다. 주택소요 추정

- 2030년까지 현재 주택수보다 대전시에 공급이 필요한 주택소요는 약 308,000호로 전망됨

[표 5-III-4 필요주택수 추정]

2017년 주택수(A)	계획인구	가구당 인구	가구수	총 주택수 (B)	주택 보급률	멸실률	필요주택수 (B-A)
606,137	1,850,000	2.36	784,000	913,000	116.4	0.337	308,000

주) 「2030년 대전도시기본계획」 상 도시환경지표

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주거생활권의 도입

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

제5장

주거생활권의 도입

- 전체 필요주택수 중 「2030년 대전도시기본계획」 상 정비사업으로 인한 주택소요는 87,000호로 계획되었으나, 수립시점인 2010년 이후 2020년 5월까지 정비사업 준공으로 4,544호 공급
- 따라서, 82,456호를 공급하는 것을 목표로 하여 단계별 계획 수립

[표 5-III-5 주택수급계획]

주택 소요 추정	2030년 도시기본계획 지표(A)	2010~2017 정비사업 주택공급량 (B)	2018~2030 필요주택수 (AB)	시행중인 정비사업의 주택공급예정량
	87,000호	4,544호	82,456호	29,961호

라. 단계별 주택수급계획

- 「2030년 대전도시기본계획」 상 정비사업으로 인한 주택수요 82,456호 중 현재 정비(예정)구역으로 지정된 물량을 정비사업 소요기간을 고려하여 단계별로 배분
- 정비사업 소요기간 기준은 대전광역시와 주변 지자체의 추진현황을 고려하여 설정

[표 5-III-6 소요기간 배분 설정]

계	구역지정	구역지정 → 추진위 및 조합설립	조합설립 → 시행인가	시행인가 → 관리처분	관리처분 → 착공	착공 → 준공
8년	1년	1년	1년	1년	1년	3년

- 현 시점에서 공사중인 구역은 1단계, 사업시행인가 이후 단계는 2단계, 나머지는 3단계로 배분
- 전체 주택수급량 중 생활권계획에 따라 2020년 구역지정을 하더라도 최소 8년의 시간이 소요되므로 3단계로 배분

[표 5-III-7 단계별 주택수급계획]

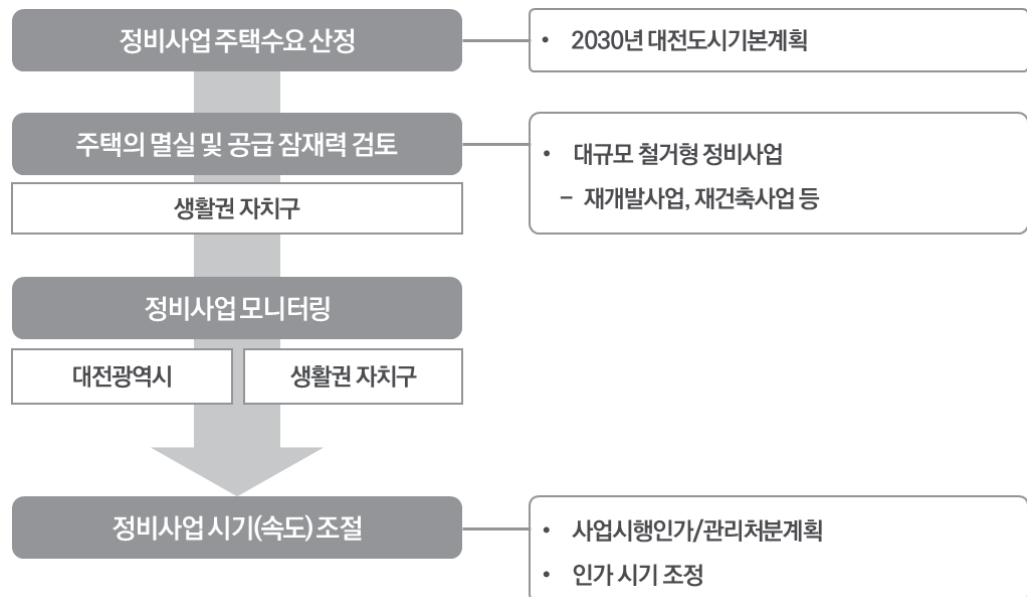
(단위 : 호)

구분	1단계 (2020~2021)	2단계 (2022~2024)	3단계 (2025~2030)	비 고
주택수	3,400	8,400	70,656	

3 주택수급계획 운영방안

- 매년 당해 연도의 주택 멸실과 공급 잠재력을 검토하여 대규모 주택철거 발생여부를 파악
- 정비사업이 동시 다발적으로 진행되면 주택수급계획에 의해 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 시기를 조정
 - 일정 지역에 정비사업이 과잉·집중될 경우, 주거환경지표, 주거관리지수 등을 고려하여 타 자치구의 정비사업을 우선 시행하도록 조정 가능
 - 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가의 시기 조정은 「도시 및 주거환경정비법」 제75조 및 「대전광역시 도시 및 주거환경정비조례」 제35조에 따라 시장이 구청장에게 주택시장 현황자료와 향후 시기조정에 따른 주택수급계획을 제출하게 하고 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 시기를 조정하도록 요청 가능
 - 요청 받은 구청장은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 하며, 조정 시기는 인가를 신청한 날부터 1년 이내

[그림 5-Ⅲ-1 주택수급계획 운영]



제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

주거생활권의 도입

제6장

제7장

제8장

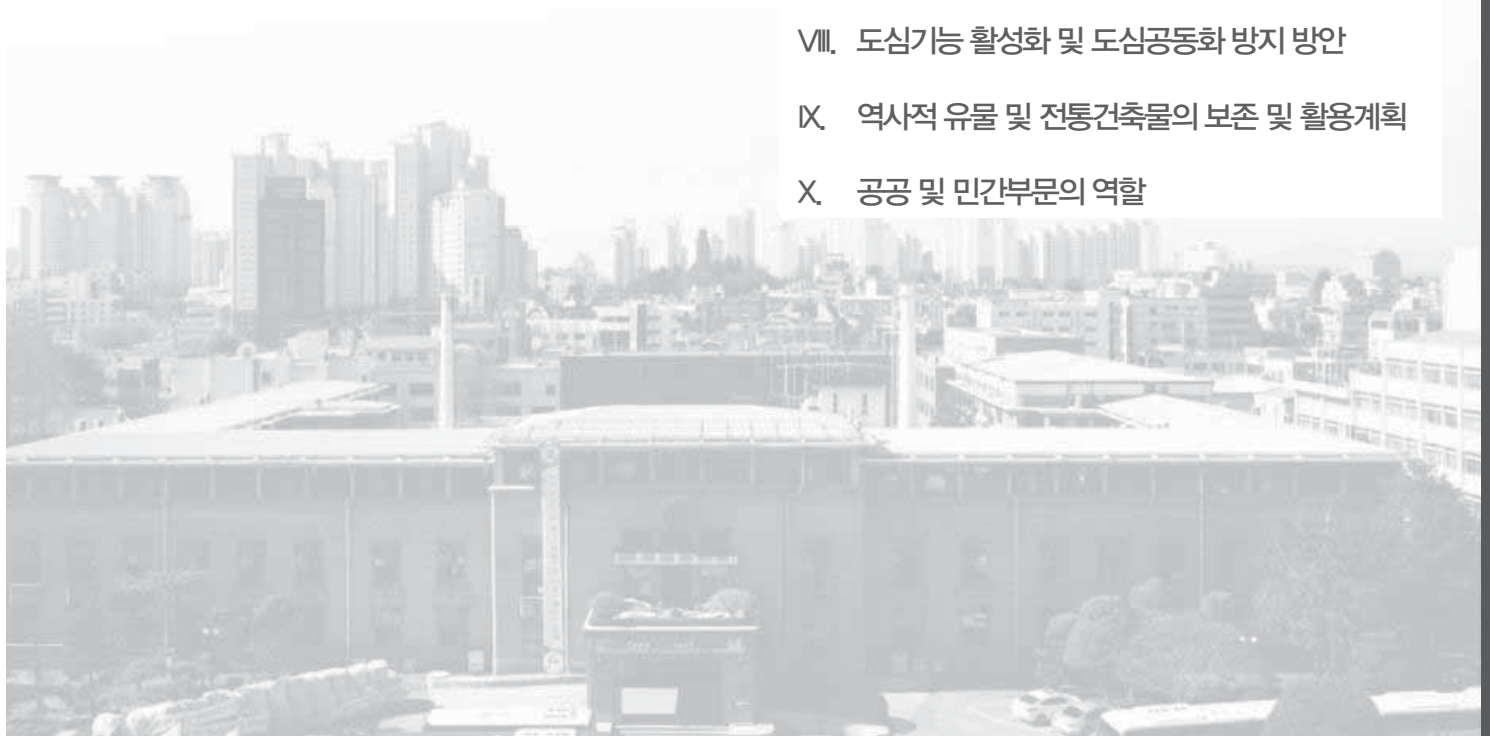
제9장

부록

06

부문별 계획

- I. 토지이용계획
- II. 밀도계획
- III. 생활기반(정비기반 및 공동이용 등)시설 설치계획
- IV. 경관계획
- V. 교통계획
- VI. 환경계획
- VII. 거주민 및 세입자 주거안정대책
- VIII. 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안
- IX. 역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획
- X. 공공 및 민간부문의 역할



I 토지이용계획

1 기본방향

- 상위계획, 관련계획 내용을 고려하여 합리적인 토지이용계획이 수립될 수 있도록 하고, 특히 「2030년 대전도시기본계획」의 공간구조구상을 실현하기 위해 역세권 중심의 고밀개발을 지향
- 당초 도시환경정비사업에서 정한 구역별 주용도는 폐지하고, 용도지역별 용도에 맞게 자유롭게 계획하되, 주거생활권계획과 부문별계획과의 정합성을 유지
- 또한, 주변의 도시개발사업, 도시재생활성화사업 등의 내용을 고려하여 조화로운 계획을 수립하는 것을 권장

2 도심지역

- 정비사업이 부진했던 이유는 도시규모 및 유동인구 대비 과도한 비주거비율에 있음
- 원도심 상업지역은 대전역을 비롯하여 철도역과 접하는 등 교통중심지역이므로 정비사업의 고밀개발 유도가 필요함
- 이를 위해 기존의 지역별 주용도는 폐지하고, 주거용량을 400%까지 확대하여 상업지역의 정비사업 활성화를 도모
- 또한, 역세권을 1차, 2차로 구분하여 고밀개발을 위한 특화방안을 적용

[표 6-1-1 주용도 폐지 및 주거용량 확대방안]

구분			특화방안	
			기정(2020)	변경(2030)
용도계획			A~F 까지 유형에 따른 지역별 주용 (문화 및 집회/근린생활/판매/숙박/ 지식산업 등)부여	삭제
주거 비율	역 세 권	1차 (250M)	도심지역 A~E : 주거 50% 미만 계백로유천A : 주거 70%이하 도심 F, 계백로유천B : 주거 90%이하	사회적 배려주택 및 도심활성화 시설확보에 따라 주거용량 추가 허용
		2차 (500M)		도심활성화 시설 확보에 따라 주거용량 추가허용
	비 역세권			주거용(전용면적 60㎡ 이상)으로 사용되는 용적률 400%이하 단, 비주거비율10% 이상 확보

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부
록

- 도심지역 유형은 도심과 생활권 중심으로 구분하여 도시기본계획의 기능을 고려하고 앞서 설정한 도심지역 관리방향을 실현할 수 있는 장치 도입
- 도시재생활성화계획이 수립되었거나 수립 중인 지역은 활성화계획 수용
- 정비구역이 지정되었거나 준비 중인 지역의 사업 활성화 도모

3 주거지역

- 주거지역은 「2030년 대전도시기본계획」의 공간구조 위계를 반영하여 [핵-거점-그 외 지역]으로 구분하고, 역세권을 도심역세권과 일반역세권으로 구분하여 차등 관리
- 주택의 노후도, 기반시설의 설치 정도, 공동주택과 단독주택 등을 고려하여 유형별로 구분하여 정비
- 계획의 연속성을 고려하여 「2020 도시 및 주거환경정비 기본계획(변경)」의 유형을 수용하되, 입지특성을 우선 반영하여 24개 유형으로 구분

[표 6-1-2 주거지 유형 분류기준]

구분		단독 혼재지			아파트		
노후도	기반시설	역세권	일반지	구릉지	역세권	일반지	구릉지
양호	양호	유지 관리	유지 관리	유지 관리	유지 관리	유지 관리	유지 관리
	불량	시설 확충	시설 확충	시설 확충	시설 확충	시설 확충	시설 확충
불량	양호	적극 정비	소규모 정비	소규모 정비	적극 정비	소규모 정비	소규모 정비
	불량	특화 정비	적극 정비	특화 정비	특화 정비	적극 정비	특화 정비

- 주거지 유형 분류기준에 따라 구분해 보면 정비사업이 필요한 우선 순위는 ‘주택의 노후도가 불량하며 기반시설이 불량한 지역’ > ‘노후도가 불량하며 기반시설이 양호한 지역’ > ‘노후도는 양호하나 기반시설이 불량한 지역’ 순으로 구분
- 또한, 이들 지역의 정비는 입지특성을 고려하여 적극적 정비와 특화 정비, 기반시설의 확충과 소규모 정비사업 유도, 장래 정비사업을 위한 관리 차원의 접근이 이루어질 수 있음

가. 단독혼재지의 유지관리 유형 (기반시설이 양호한 양호 단독주택 혼재지)

- 과거 계획적 개발지로 주거지의 주택들이 노후화된 지역으로, 기반시설이 충분히 갖추어져 있어 주거환경은 비교적 양호하나 노후화된 주택들의 정비가 필요한 지역
- 대규모 공동주택 위주의 개발이 이루어질 경우 도시경관의 문제와 기존 기반시설의 수용용량에 문제가 발생할 것이 예상되는 지역으로 적절한 밀도 제시 및 개별건축 유도
- 주거환경개선사업, 재개발사업, 도시재생활성화사업

나. 아파트의 유지관리 유형 (기반시설이 양호한 양호 아파트)

- 양호한 공동주택지로 주거환경의 질은 높으나, 인접주거지와 담장, 단차 등의 경계 구분 시설물로 차단되어 주변 주택지와의 커뮤니티 조성이 필요한 지역
- 인접주거지와 연계부족문제를 해결하기 위해 담장 허물기나 도로·공원·전면공지 등의 공유로 커뮤니티 형성 유도
- 지구단위계획

다. 단독혼재지의 시설확충 유형 (기반시설이 불량한 양호 단독주택 혼재지)

- 과거 계획적 개발지로 양호한 단독주택지이나, 장래 개발수요 및 교통수단 등을 제대로 예측하지 못하여 기반시설이 다소 부족한 지역
- 양호한 주거환경을 유지·관리하고 도시계획시설사업 등을 통해 부족한 일부 기반시설의 확충 유도
- 도시계획시설사업, 지구단위계획

라. 아파트의 시설확충 유형 (기반시설이 불량한 양호 아파트)

- 주택건설사업 등으로 조성된 공동주택으로, 건축물은 양호하나 생활권단위의 기반시설이 부족한 지역
- 양호한 주거환경을 보호하고 부족한 일부 기반시설의 확충 유도
- 도시계획시설사업, 지구단위계획

마. 단독혼재지의 적극정비 유형 (기반시설이 불량한 노후 단독주택 혼재지)

- 노후불량주택 밀집지역으로 기반시설이 부족하여 정비가 필요한 지역
- 기반시설 확충 또는 정비사업 추진을 통한 주거환경 개선

- 구릉지 및 제1종 일반주거지역에 속하거나 도시계획규제(미관지구, 문화재보호구역, 수변지역, 구릉지 등)를 받는 곳은 지역특성 보존대책 마련
- 주거환경개선사업, 재개발사업, 주거환경관리사업 등

바. 아파트의 적극정비 유형 (기반시설이 불량한 노후 아파트)

- 주택건설사업 등으로 조성된 공동주택으로, 건축물이 노후하고 생활권단위의 기반시설이 부족한 지역
- 정비사업을 통한 적극적인 주거환경 정비 유도
- 재건축사업

사. 단독혼재지의 소규모정비 유형 (기반시설이 양호한 노후 단독주택 혼재지)

- 과거 계획적 개발지로 주거지의 주택들이 노후화된 지역으로, 기반시설이 충분히 갖추어져 있어 주거환경은 비교적 양호하나 노후화된 주택들의 정비가 필요한 지역
- 대규모 공동주택 위주의 개발이 이루어질 경우 도시경관의 문제와 기존 기반시설의 수용용량에 문제가 발생할 것이 예상되는 지역으로 적절한 밀도 제시 및 개별건축 유도
- 주거환경개선사업, 재개발사업

아. 아파트의 소규모정비 유형 (기반시설이 양호한 불량 아파트)

- 과거 계획적 개발로 조성된 공동주택지로 건축물 노후에 따른 정비가 필요한 지역
- 적절한 개발밀도와 정비시기 조정 등 계획적 관리가 필요한 지역으로 재건축 및 리모델링 유도
- 리모델링사업, 재건축사업

자. 특화정비 유형 (역세권의 기반시설이 불량하고 노후된 지역)

- 역세권 지역으로 대중교통 접근성이 양호한 지역
- 대중교통 중심도시를 위한 고밀압축 개발 지향
- 고밀복합개발 유도를 통한 도시의 평면적 확산 방지 및 공간구조체계 실현
- 특화계획의 적용을 통한 도심기능 회복 및 원도심 활성화 도모
- 재건축사업, 재개발사업, 지구단위계획

II 밀도계획

1 건폐율

가. 기본방향

- 건폐율은 용적률 계획과 높이계획에 따라 연동되므로 별도의 지침이 필요 없음
- 도시의 개방감 및 오픈스페이스 확보 등 쾌적한 주거환경을 위해 정비계획 수립 시 주거부분의 건폐율을 낮추도록 유도

나. 건폐율 계획

- 건폐율은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 대전광역시 도시계획 조례에서 정한 건폐율 적용기준 범위 내에서 정함
- 정비계획 수립 시 주변경관 및 밀도를 고려하여 건폐율과 차폐지수를 낮추도록 하여 시각통로 및 충분한 오픈스페이스를 확보토록 유도
- 단, 관계법령 및 도시계획 조례 등의 개정에 따라 건폐율이 변경될 경우 변경된 사항을 수용하도록 함

2 용적률

가. 용적률 운영체계

- 용적률은 도시계획 조례에서 정하고 있는 용도지역 단위로 전환하여 용적률을 적용
- 용도지역 혼재 시 용도지역별 면적을 가중 평균한 용적률을 기준용적률로 정함 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 준용)
- 기준용적률은 정비계획 수립 시 도시관리계획 변경 여부에 따라 변동될 수 있음
- 용적률 계획은 본 기본계획 고시 이후 적용되며, 기 수립된 정비구역의 경우 본 기본계획의 모든 내용을 반영하여 변경 시 적용 가능

나. 용적률 계획

1) 도심지역

- 대중교통중심도시로의 공간구조 개편에 맞춰 도심지역(중전 도시환경정비구역 지정 대상인 상·공업지역)을 도시기본계획에서 정하고 있는 핵-거점-생활권중심의 위계에 부합되도록 [핵 - 거점 - 그 외의 지역] 3단계로 구분

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부
록

제6장

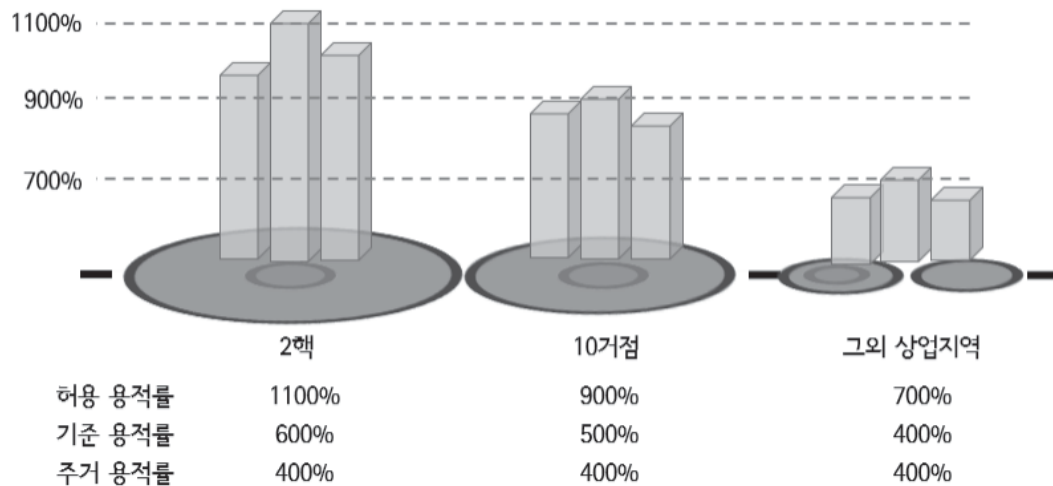
부문별 계획

○ 공간 위계에 따라 기준/허용용적률을 차등 배분

[표 6-Ⅱ-1 역세권 고밀압축개발 유도를 위한 허용밀도 개편]

구 분		기준용적률	허용용적률	비고
1차 역세권	핵	600	1,100	
	거점	500	900	
그외 상·공업지역		400	700	

[그림 6-Ⅱ-1 도심지역 개발밀도 배분 개념도]



2) 주거지역

- 주거지역 기준용적률은 「2030 대전광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 계획 기조에 따라 「대전광역시 도시계획 조례」를 반영하고, 「대전광역시 도시계획 조례」 개정 (2016.02.19.)에 따라 변경된 기준 적용 (도시계획 조례 제50조 11항 및 부칙 제3조)
 - 제1종일반주거지역 : 150% → 170%
 - 제2종일반주거지역 : 200% → 210%
 - 제3종일반주거지역 : 250% → 250%
- 허용용적률은 정비계획 입안 시 주거지역의 경우 지자체의 조례에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역별 최대 허용범위까지 적용이 가능하도록 용적률 완화

- 허용용적률은 특화방안과 인센티브를 합산한 용적률로서 해당 구역의 공간적 위치 및 위계에 따라 적용
- 허용용적률 인센티브의 신청 시기는 정비계획 입안 시 인센티브 항목을 명기하여 해당위원회 심의 상정하도록 하고, 인센티브 부여 시 인센티브 항목을 결정도서에 조건부로 명기하도록 함

3 용적률 인센티브

가. 기본방향

- 현행 인센티브 제도는 50%까지 허용되며 기반시설 확보, 공개공지 확보, 각종 추가 인센티브로 구성
- 2019년 1월에는 지역업체 참여에 따른 인센티브를 14%에서 최대 18%까지 확대
- 한편, 인센티브 중에는 녹색건축인증제(2~5%)와 건축물 에너지효율등급(5%)과 같이 개별법에 따라 필수적으로 충족해야 하는 항목과 조경식재(4%) 등 단지내 환경 개선에만 초점이 맞춰져 있음
- 이에 기정 도정기본계획 인센티브의 한계점을 보완하고, 인센티브의 적정성을 종합적으로 검토하여 항목을 개편함으로써 지역경제 활성화와 공공 기여도를 제고

나. 인센티브 제도의 개편

- 허용용적률 체계 개편에 따라 계획적 인센티브의 과감한 조정
 - 지역경제 활성화를 위한 지역업체 참여 인센티브 확대 및 설계·계획 등의 업체 참여 항목 신설
 - 친환경 단지조성을 위하여 재활용 건축자재 사용에 대한 인센티브를 부여하여 폐기물 감축 및 재활용 산업의 활성화 도모
 - 지역특화로 도심지역 활성화를 위한 소형주택 등 인센티브 항목 신설
 - 단, 지역업체 참여비율(50% 이상)에 따른 인센티브 적용 시 주거지역의 종상향을 통해 기존 허용용적률 초과 가능
- ex) 제2종 일반주거지역에서 지역의 시공업체 50% 참여, 지역의 도시·교통·경관계획, 건축설계, 광고 30% 참여시 총 277%(기존 허용용적률 250%+기준용적률 10%+허용용적률17%)로 제2종 일반주거지역의 허용용적률을 초과하여 제3종 일반주거 지역으로 종상향 [그림 6-Ⅱ-3 인센티브 항목 적용 예시 ①] 참고

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부록

[표 6-11-2 인센티브 항목]

구 분			용적률	비 고
주거 지역	지역경제 활성화	지역업체 참여	5~20%	· 지분 50%미만 : 기준용적률 10%상향 시공 8% 및 도시교통·경관계획, 건축설계, 광고 2가지 이상 만족 시 2% 상향 · 지분 50%이상 : 기준용적률 10%상향 시공 8% 및 도시교통·경관계획, 건축설계, 광고 2가지 이상 만족 시 2% 상향 및 종상향 가능
	안전 및 친환경 단지 조성	녹색건축인증제	2~5%	· 항목별 합계 최대 5% 이내
		에너지효율 등급	5%	
		조경식재	4%	
		재활용 자재 사용	5%	
	공동체 회복	Social mix	3~7%	· 30%는 건설하여 기부채납 · 증가용적률 계산 시 타 항목과 별도 적용
		임대주택 건립	1~5%	
		세입자 손실보상	2~6%	
		소형주택	증가용적률의 70%	
도심지역	도심활성화시설		증가용적률의 50%	· 역세권 및 원도심 지역 한정 · 증가용적률 계산 시 타 항목과 별도 적용
	사회적 배려주택		증가용적률의 50%	· 1차 역세권지역 한정 · 증가용적률 계산 시 타 항목과 별도 적용 · 25% 이상 기부채납 · 25% 미만 매입임대 또는 8년 이상 임대 후 분양 또는 현금납부 (임대주택 위탁관리비용)

※ 3종 일반주거지역의 종상향은 역세권에 한함

※ 원도심 : 「대전광역시 원도심 활성화 및 지원 등에 관한 조례」 별표1의 따른 도심재개발지정구역 중 비교 란 ①도심구역

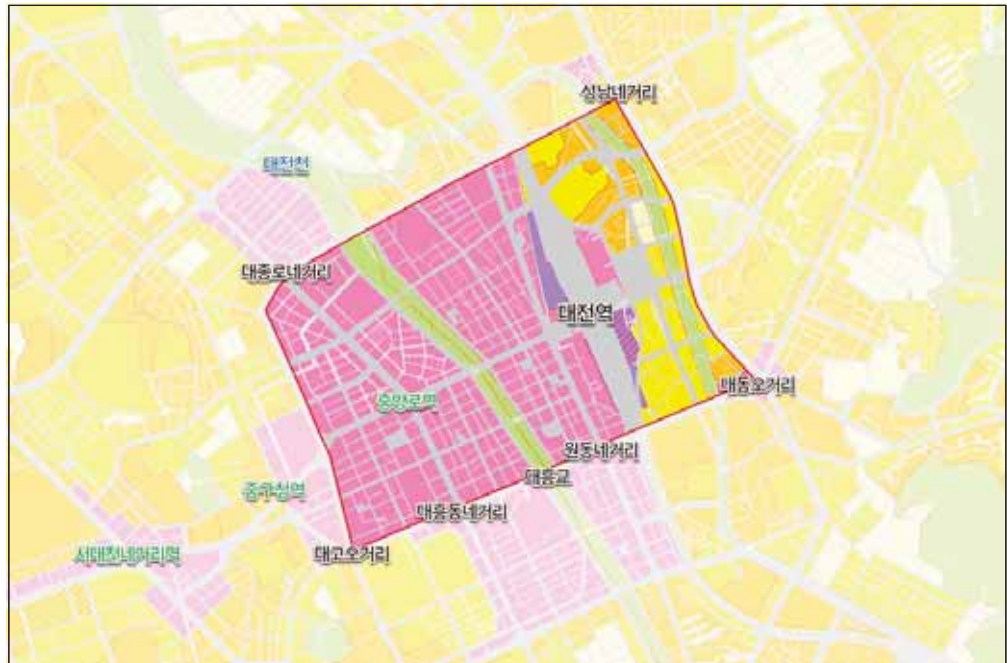
※ 소형주택 : 전용면적 60㎡ 이하의 주택

※ 도심활성화시설 : 문화·복지시설(공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설) 도심산업진흥시설(국제회의시설, 호텔, 지식산업센터, 창업센터)

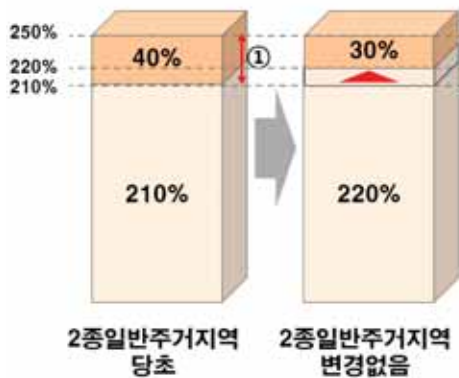
※ 지역업체 : 사업자 등록(법인설립)이후 대전에 1년 이상 소재한 업체

※ 본 기본계획에서 규정한 항목만 적용하고, 타법에 의한 용적률 인센티브 요청 불가

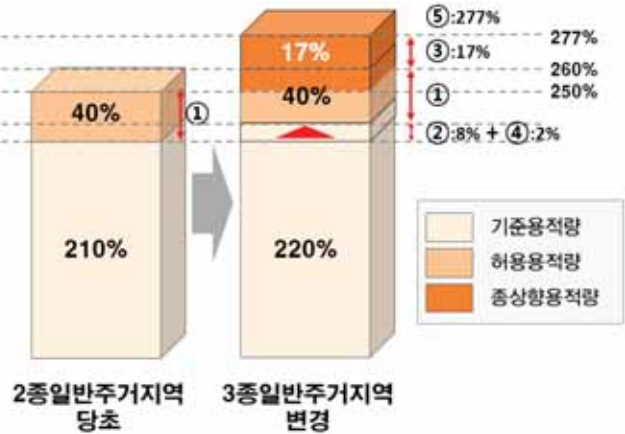
[그림 6-11-2 원도심 구역]



[그림 6-11-3 인센티브 항목 적용 예시 ①]
(지역업체 참여 50% 미만)



[그림 6-11-4 인센티브 항목 적용 예시 ②]
(지역업체 참여 50% 이상)



지역업체 참여비율 가정 (시공:20%,도시·교통·경관계획,건축설계,광고:30%)	지역업체 참여비율 가정 (시공:50%,도시·교통·경관계획,건축설계,광고:30%)
① 당초 인센티브 40% → 30%(③포함) ② 지역 시공 20% 참여 : 기준용적률 8% ③ 지역 시공 20% 참여 : 인센티브 5% ④ 지역 도시·교통·경관계획,건축설계,광고 30% 참여 : 기준용적률 2%	① 당초 인센티브 40% ② 지역 시공 50% 참여 : 기준용적률 8% ③ 지역 시공 50% 참여 : 인센티브 17% ④ 지역 도시·교통·경관계획,건축설계,광고 30% 참여 : 기준용적률 2% ⑤ 합계 277%로 제2종 일반주거지역에서 제3종 일반주거지역으로 종상향

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부
록

■ 공공시설 부지 제공에 따른 인센티브

$$\text{허용용적률} = \text{용적률} \times [(1 + 0.3\alpha) / (1 - \alpha)]$$

$$\alpha = \text{공공시설 제공면적} \div \text{공공시설 제공 전 대지면적}$$

- ※ 공공시설부지 제공면적은 새로이 조성하는 공공시설 면적으로 무상 양도받는 부분을 제외한 순수 제공면적
- ※ 용도지역별 공공시설 제공부지가 혼재된 경우 용도지역에 따른 인센티브 가중치를 적용할 수 있음
가중치 = 공공시설 제공부지의 평균용적률 ÷ 기준용적률

- 공공시설부지 제공에 따른 인센티브요율은 설치되는 시설의 위치, 면적, 공익 기여도 등을 고려하여 도시계획위원회 심의 시 결정토록 함

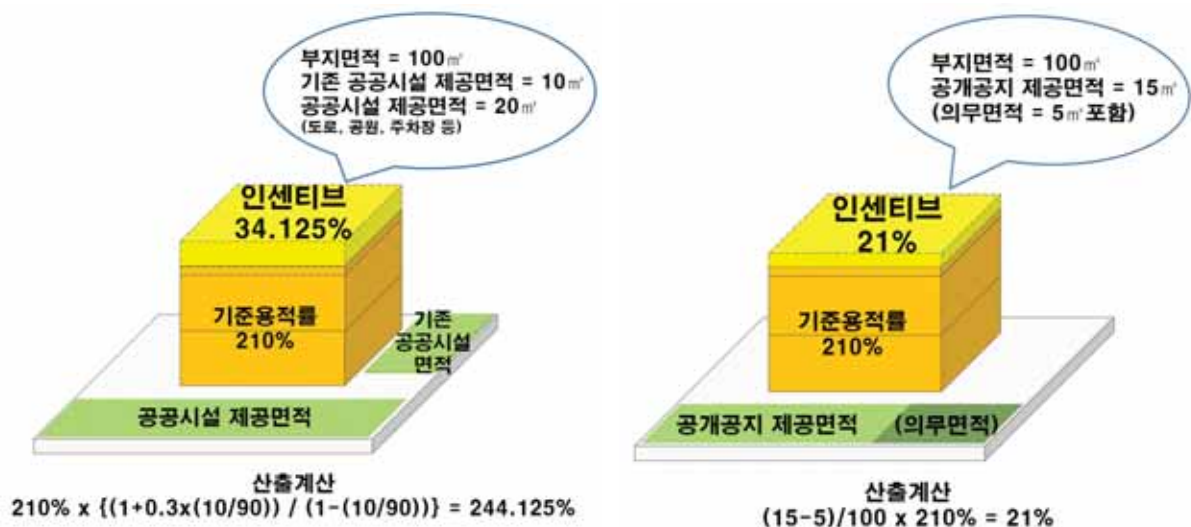
■ 공개공지 제공(의무설치면적 제외)에 따른 인센티브

$$\text{허용용적률} = (\text{공개공지 면적} - \text{공개공지 설치 의무면적}) \div \text{대지면적} \times \text{기준용적률} (\%)$$

- ※ 공개공지설치 의무면적(대전광역시 건축조례 제36조)
 - 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설 및 운수시설 : 8% 이상
 - 업무시설, 숙박시설, 의료시설, 운동시설, 위락시설, 장례식장 : 5% 이상
- ※ 의무면적이란, 관련규정에 따라 확보하여야 하는 면적과 정비계획, 촉진계획 등 관계계획에 따라 확보하는 면적

- 공개공지 제공(의무설치면적 제외)에 따른 인센티브요율은 설치되는 시설의 위치, 면적, 공익 기여도 등을 고려하여 도시계획위원회 심의 시 결정토록 함

[그림 6-11-5 공공시설 부지 제공에 따른 인센티브] [그림 6-11-6 공개공지 초과 제공에 따른 인센티브]



다. 인센티브 세부 운영방안

1) 지역업체 참여 인센티브

- 본사 소재지가 대전광역시인 건설업자 또는 등록사업자가 시공자 또는 시행자로 단독 또는 공동으로 참여하는 경우 인센티브 부여

- 건설업자 : 「건설산업 기본법」 제9조의 규정에 의한 일반건설업자
- 등록사업자 : 「주택법」 제12조 제1항의 규정에 의하여 건설업자로 보는 등록사업자

[표 6-11-3 지역업체 참여 인센티브 기준]

구분	기 준	허용용적률	기준용적률	비 고
시공업체	80%이상	20%	8%	종상향 가능
	70%이상 ~ 80%미만	19%		
	60%이상 ~ 70%미만	18%		
	50%이상 ~ 60%미만	17%		
	40%이상 ~ 50%미만	15%		
	30%이상 ~ 40%미만	10%		
	20%이상 ~ 30%미만	5%		
도시·교통·경관계획, 건축설계, 광고	30% 이상	—	2%	2가지 이상 만족 시

※ 지역업체 : 사업자 등록(법인설립)이후 대전에 1년 이상 소재한 업체

※ 지역업체 참여비율 : ① 시공업체 : 대지비를 제외한 순공사비의 비율

② 도시·교통·경관계획, 건축설계, 광고 : 입찰 시 지분참여 비율

- 정비구역 지정 시 인센티브 부여 내용만 고시하고 사업시행인가 전까지 (재건축사업의 경우 사업시행인가 후) 대전지역 건설업자 또는 등록 사업자가 정비사업의 시공자 또는 공동시행자로 선정된 경우, 사업시행인가 시 용적률 인센티브 적용

2) 녹색건축인증제

- 「녹색건축 인증에 관한 규칙」(국토교통부령 제103호, 2014.6.30.)에 따른 예비인증 시 인센티브 부여

■ 적용요율

예비인증등급	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	그린3등급 (우량)	그린4등급 (일반)	특별조건
용적률 인센티브	5%	4%	3%	2%	의무적으로 빗물저장시설 설치할 경우 인센티브 적용

■ 적용방법

- 녹색건축인증에 관한 인센티브는 도시계획위원회의 심의 시 인센티브 부여의 적정성을 검토하고 용적률 인센티브는 조건부로 적용한다. 사업시행인가 전 녹색건축인증기관으로부터 “예비인증”을 받은 후 관련до서를 제출할 경우 용적률 인센티브를 적용하며, 예비인증을 득하지 못할 경우 용적률 인센티브를 적용하지 아니함
- 녹색건축인증제에 따른 해당등급을 부여받지 못한 경우 또는 예비인증 시 부여 받은 등급과 상이한 경우에는 해당 인센티브(도시계획위원회 심의 시 조건부 적용)는 사업시행인가의 변경을 통해 환수한다.
 - ※ 단, 빗물저장시설의 설치는 조경수목의 관리에 이용되므로 도시계획위원회에서 이용목적에 감안하여 규모와 위치를 심의하거나 지정할 수 있다. 다만 그 규모는 적정 규모로 하되 과다한 규모로 하여서는 안됨(빗물저장시설의 설치규모에 대하여는 별도의 기준을 작성할 수 있음)
 - ※ 녹색건축인증기관(11) : 한국에너지기술연구원, 한국환경공단, 한국환경산업기술원, 한국환경건축연구원, 한국토지주택공사, 한국시설안전공단, 한국생산성본부, 한국감정원, 크레비즈인증원, (사)그린빌딩협의회, (사)한국교육환경연구원

3) 에너지효율 등급

- 건축물 에너지효율 2등급 이상 시 인센티브 부여

에너지효율	인센티브(%)	비고
건축물 에너지효율 2등급이상	5%	

■ 적용방법

- 건축물 에너지효율등급을 활용한 인센티브는 정비구역 지정 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 인센티브 부여 내용만 고시하고, 사업시행인가 신청 시 건물에너지효율 인증기관으로부터 “예비인증”을 받고 관련до서를 제출할 경우 인센티브를 적용토록 함
- ※ 건물에너지효율등급 인증기관(5) : (사)한국교육환경연구원, (사)한국환경건축연구원, (사)한국건물에너지기술원, 한국생산성본부인증원, 한국감정원 [국토교통부고시 제201442호, (2014.1.24.)]

4) 조경식재

- 식재기준 강화 시 용적률 인센티브를 부여

■ 적용요율

- 국토부 조경식재 기준(규모 및 수량) 20% 강화 적용 시 용적률 인센티브 4% 부여

구분	인센티브	비고
조경식재 인센티브	4%	

■ 조경식재 강화기준

구 분		국토교통부 고시	강 화 내 용
수 량	1㎡당 교목 식재	0.2주 이상	0.24주 이상(20% 강화)
	1㎡당 관목 식재	1.0주 이상	1.2주 이상(20% 강화)
교목의 식재 규격		흉고직경 5cm 이상이거나 근원직경 6cm 이상 또는 수관폭 0.8m 이상으로서 수고 1.5m 이상	흉고직경 6cm 이상이거나 근원직경 7cm 이상 또는 수관폭 1.0m 이상으로서 수고 1.8m 이상 (20% 강화)

※ 조경기준(국토교통부고시 제20141115호, 2014.3.5.)을 20% 강화적용

■ 적용방법

- 정비계획 수립 시 개략적인 도서를 제출하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐 인센티브를 부여받고 사업시행인가 시 이를 적용

5) 재활용 자재 사용

- 정비사업으로 건설되는 건축물에 대하여 대전시내 발생하는 재활용 건축자재를 사용시 인센티브를 부여하여 지역 내 폐기물 감축 및 지역 폐기물 재활용 산업의 활성화 도모

구 분	기 준	인 센 티 브	비 고
재활용 자재사용 인센티브	15%이상 사용시	5%	

■ 재활용 자재의 정의

- "재활용 건축자재"라 함은 「건설폐기물 재활용 촉진에 관한 법률」 제35조에 따라 국토교통부관이 고시하는 「순환골재 품질기준」에서 규정한 콘크리트용 순환골재
- "골조공사"라 함은 기초, 기둥, 벽, 바닥, 보, 계단, 지붕 등 건축물의 구조체를 형성하는 뼈대를 축조하는 공사

※ 재활용 건축자재의 활용기준(국토교통부고시 제2013-125호, 2013. 4. 15) 참고

■ 재활용 자재 적용 기준

- 적용 기준은 연면적 500㎡ 이상의 건축물로서 주거지역에 건축하는 철근콘크리트조 건축물에 대하여 적용

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부
록

제6장

부문별 계획

- 주요구조부 및 기초에 재활용 건축자재를 사용하는 경우에는 「순환골재 품질기준」에 적합한 "콘크리트용 순환굵은골재"를 사용하여야 하며, 그 사용비율은 30% 이하

구 분	항목 및 용적률	비 고
재활용 자재 사용	5%	

- 용적률 인센티브를 받고자 하는 경우, 재활용 건축자재를 사용하는 내용을 정비계획 수립 시 첨부

6) Social mix

- 소형과 중대형, 분양과 임대 주택을 하나의 단지, 하나의 동에 골고루 섞어 건축하여 다양한 소득계층이 더불어 살 수 있도록 하는 것, 「사회적 혼합」의 뜻
- 정비계획 수립시 주택유형별 또는 주택규모별 혼합 두 가지 방식 모두 인정
- 주동내의 주택 혼합율 및 “단지내의 주동혼합율” 두 항목 모두 충족시 Social mix에 의한 용적률 인센티브 부여

방 식	주동 내의 주택 혼합	단지 내의 주동 혼합
개념도		

주) 평형별 혼합 주택 규모(소형 : 60㎡ 이하, 중형 : 60㎡~85㎡, 대형 : 85㎡ 초과)

■ 적용 요율

구 분		단지내의 주동 혼합율 (주동비율)		
		10%~20% 미만	20%~30% 미만	30% 이상
주동 내의 주택혼합율 (세대비율)	10% ~ 20% 미만	3%	4%	5%
	20% ~ 30% 미만	4%	5%	6%
	30% 이상	5%	6%	7%

■ 적용방법

- 정비구역 지정 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 인센티브를 부여받고 사업시행인가 시 이를 적용
- 인센티브 적용을 위하여 주택규모는 60㎡ 이하의 소형주택과 60㎡ 초과 중·대형 주택을 혼합하고, 주택유형은 임대주택과 분양주택의 혼합을 원칙으로 함

7) 임대주택 건립

- 대전광역시 고시 제2012-59호(2012.8.20.), 국토해양부 고시 제2012-461호(2012.8.12.)에 따라 주택재개발사업 주택규모 및 임대주택 건설비율 변경

사업유형	의무확보기준(%)	비 고
주택재개발	5.0 이상	

■ 적용요율

사업유형	추가확보비율	인센티브	비 고
주택재개발	0.5% 이하	1%	
	0.5% 초과 ~ 1.0% 이하	3%	
	1.0%초과	5%	

■ 적용방법

- 정비계획 수립 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 인센티브를 부여 받고 사업시행인가 시 이를 적용
- 향후, 임대주택 건설비율(의무확보 기준)이 국토교통부 및 대전광역시에서 고시되는 경우에 한하여 별도의 기본계획 변경절차를 거치지 아니하고 의무확보 기준 및 추가확보 비율이 변경된 것으로 본다.

8) 세입자 손실보상

- 사업시행자가 세입자에 대한 손실보상 비용을 부담하는 경우 관련 규정 기준 대비 세입자 손실보상 지급 비율에 비례하여 인센티브 부여
- 정비계획 수립시 적용요율 중 각 구역별 특성에 적합한 산정방식 적용
- 세입자 손실보상에 따른 인센티브와 관련하여 필요시 별도의 지침을 작성하여 운영

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부
록

제6장

부문별 계획

■ 적용요율

① 세입자 세대 비율에 따른 산정방식

구 분	세입자 손실보상 지급액 비율	세입자 세대 비율(%)				
		10 미만	10~20	20~30	30~40	40~50
변경	100%	2%	2.5%	3%	3.5%	4%
	150%	3%	3.5%	4%	4.5%	5%
	200%	4%	4.5%	5%	5.5%	6%

주) 세입자 손실보상 지급액 비율에 따른 인센티브 요율은 직선보간법을 적용하여 산정

예시) 조건 : 세입자비율 10% 미만, 손실보상 170% 적용 시

$$\begin{aligned} \text{직선보간법 적용 점수값} &= (\text{최대 인센티브} - \text{최소 인센티브}) / (\text{최대보상비율} - \text{최소보상비율}) \times \\ &\quad (\text{평가대상구역 보상비율} - \text{최소 보상비율}) + \text{최소점수} \\ &= (4\% - 3\%) / (200\% - 150\%) \times (170\% - 150\%) + 3\% = 3.4\% \end{aligned}$$

② 세입자 손실보상 총액 비율에 따른 산정방식(추가)

구 분	세입자 손실보상 비용 지급 비율(%)					
	15 미만	15~30	30~45	45~60	60~75	75 이상
용적률 인센티브	1%	2%	3%	4%	5%	6%

※ 세입자 손실보상 총금액 대비 집행비율에 따른 인센티브 적용

■ 적용방법

- 정비구역 지정 시 구청장은 세입자에 대한 현황조사를 통하여 완화가능한 인센티브 범위를 표기하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐 고시
 - 사업시행자가 세입자손실보상 비용을 부담하는 경우에 한하여 사업시행인가 시 세입자 손실보상 지급비율에 비례하여 용적률 인센티브 적용
- 관련 규정에 의거 보상 대상에서 제외되는 세입자는 세입자비율 산정 시 제외
- 인센티브 적용을 위한 협의 절차
 - 사업시행자는 사업시행인가 신청 전 '세입자에 대한 손실보상계획'을 구청장에게 제출
 - 구청장은 적정성을 검토하여 인센티브 적용 여부 및 인센티브요율을 사업시행자에게 통보
 - 사업시행자는 구청장으로부터 용적률 완화 가능 통보를 받은 후 사업시행계획서 작성 시 '세입자에 대한 손실보상계획'을 포함
 - 사업시행자는 착공 전 '세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 보상액'을 구청장에게 제출
 - 구청장은 보상여부를 검증 : 세입자 손실보상 미이행 시 인센티브 환수 (사업시행인가 변경절차 이행)

[그림 6-11-7 세입자 손실보상 인센티브 절차도]



9) 소형주택

- 사업시행자가 허용용적률 인센티브를 받고자 할 경우, 30% 비율에 해당하는 면적을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여 기부채납하면 나머지 70% 비율에 해당하는 면적을 인센티브로 부여

※ 나머지 70% 비율에 해당하는 면적은 주택규모를 소형주택으로 제한하지 않음

10) 도심활성화시설

- 도심지역 및 원도심 활성화를 위해 도심활성화시설 설치 시 용적률 인센티브를 부여

구 분	인 센 티 브	비 고
도심활성화시설	증가용적률의 50%	· 역세권 및 원도심 지역 한정 · 증가용적률 계산 시 타 항목과 별도 적용

※ 도심활성화시설 : 문화·복지시설(공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설)
도심산업진흥시설 (국제회의시설, 호텔, 지식산업센터, 창업센터)

11) 사회적 배려주택

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제21조의2 준용
- 증가하는 용적률의 50%를 주거전용면적 60㎡이하의 주택으로 공공에 기여하되 그 중 25% 이상은 기부채납(무상귀속)하고 25%미만은 대전시에서 매입하되 매입이 불가능할 경우 사업시행자가 8년 이상 임대 후 분양하거나 현금 납부(임대주택관리 비용)

- 단, 1차 역세권에 한하며, 증가용적률 계산 시 타 항목과 별도 적용

※ 사회적 배려주택 입주자격은 「공공주택 특별법 시행령」 제2조 ②항과 동법 시행규칙 별표5에 따름
※ 증가하는 용적률의 나머지 50% 비율에 해당하는 면적은 주택규모를 제한하지 않음

Ⅲ 생활기반(정비기반 및 공동이용 등)시설 설치계획

① 기본방향

- 상위계획인 「2030년 대전도시기본계획」의 정책적 기초를 반영하고 생활권 단위의 실질적인 계획 수립
- 당초 부담률 채우기 위한 양적계획에서 효율적이고 필요한 시설 위주의 질적계획으로 전환
- 생활권계획에 따라 지역별 특성을 고려하고, 주거환경지표 상 부족한 부분을 우선하여 계획 수립하도록 유도

② 도로계획

- 생활권계획에서 제시한 도로망 계획요소 등을 고려하여 계획
- 도시기본계획, 도로정비기본계획, 도시교통정비기본계획 등 관련 상위계획의 도로계획을 검토하여 장래 도로체계의 발전방향에 적합한 도로계획 수립
- 정비사업구역 인근 개발지역의 도로체계 등 지역의 발전 가능성과 교통 수요를 고려한 도로계획 수립
- 생활권 내 기존 도로의 연계성을 고려하여 도로의 단절구간이 발생되지 않도록 계획
- 노약자·장애인 등 교통약자와 보행자 및 자전거의 이용 안전성과 쾌적성을 고려한 도로 및 시설물 계획 수립

③ 공원·녹지계획

- 공원·녹지 의무면적을 확보하고 계획기준에 따라 생활권계획의 녹지체계와 연계·보완될 수 있도록 계획 수립
- 정비사업구역 인근 개발지역의 공원·녹지시설 뿐만 아니라 학교 등 오픈스페이스가 상호 연계될 수 있도록 녹지네트워크를 고려한 공원·녹지계획 수립
- 공원·녹지의 종류 및 위치는 이용객의 접근성과 시설 필요성을 고려하여 계획하고, 휴식·완충 기능 뿐만 아니라 지역 커뮤니티가 이루어질 수 있는 공간으로 계획

■ 공원녹지 확보 기준

- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항, 시행규칙 제5조에 의거 5만㎡ 이상의 정비구역은 1세대당 2㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적을 공원면적으로 확보

- 「주택법」에 의한 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당하는 구역은 1세대당 3㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰면적을 확보
- 기존계획 및 사례검토를 통한 공원 및 녹지의 의무 설치기준을 유지하여 5만㎡ 미만의 정비구역은 1세대당 2㎡를 확보
- 사업지구의 면적이 협소하거나, 열악한 경우 도보권 500m 이내 인접지역에 이용 가능한 대규모 공원, 녹지 및 광장 등이 입지하여 대체가능하다고 판단되는 경우 완화 가능

[표 6-III-1 공원녹지 확보 기준]

구분	5만㎡미만	5만㎡이상	
		1,000세대 미만	1,000세대 이상
확보 기준	세대당 2㎡이상	세대당 2㎡이상 또는 부지면적의 5% 이상 중 큰면적	세대당 3㎡이상 또는 부지면적의 5% 이상 중 큰면적

※ 구역면적이 5만㎡미만이며, 1,000세대 이상은 1,000세대 이상의 기준 적용

4 공급처리계획

- 기반시설이 부족하고 노후 불량건축물이 밀집한 지역에 정비사업이 추진될 경우 상하수도, 전기, 도시가스 등에 대한 고려가 필요하며, 정비계획 수립 시 검토 필요
- 「2030년 대전도시기본계획」 상 지표를 수용하고, 사업시행으로 인한 개발밀도 증가를 고려하여 정비계획 수립 시 구체적으로 공급처리계획을 수립
- 공급처리계획 수립 시 재해위험 방재기능 및 에너지 절약효과 등을 고려하여 지속 가능한 환경 조성 및 공급처리의 효율화를 도모
- 또한 지속적인 사후관리를 통하여 지속가능한 환경을 조성하고 공급처리의 효율화를 도모

5 학교시설계획

- 정비계획 수립 시 생활권의 인구 밀도 및 학교 통학권을 고려하여 학교시설의 신설 및 증설계획을 수립
- 학급당 필요 학생수는 OECD국가 수준을 적용하여 과밀 학교와 학급이 발생되지 않도록 교육의 질적·환경적 수준 향상 도모
- 시 교육청에서 개발 이후의 학생수 증가에 따른 행정지원 대책을 마련할 수 있도록 정비계획 수립 단계에서부터 시 교육청과 협의 추진

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부
록

- 신설 또는 증축하는 학교시설은 초등학교를 검토하는 것을 원칙으로 하며, 주변여건의 변화 및 시 교육청의 요구 등에 따라 중·고등학교 시설을 검토

6 문화·복지시설계획

- 사업시행자가 자발적으로 확보하기 어려운 문화·복지시설을 생활권계획 상 인구구조와 필요여부를 판단하여 권장시설로 선정하고, 설치 유도 및 관리 강화
- 학교, 공원, 공공편익시설과 연계되도록 설치하여 커뮤니티 존 형성
- 모든 사회복지시설은 장애인 및 노약자를 포함하여 이용자가 쉽고 편리하게 이용가능토록 설치
- 도서관, 탁아시설, 경로당, 커뮤니티센터 등은 주거지 관련 정비구역의 경우 구역당 1개소 이상 설치하도록 하되, 가급적 학교, 공원 인접지역에 입지토록 유도
- 상업지역이나 역세권의 경우, 도서관을 비롯한 도심활성화시설 설치 시 허용용적률 완화 등 인센티브 제도를 통해 유도

7 공동이용시설 설치계획

- 주택법 및 건축법, 주택건설기준 등에 관한 규정 등 관련 규정에 따라 부대시설 설치를 원칙으로 하며, 시설이용자의 이용편의를 고려하여 조성 위치·규모 등을 결정

IV 경관계획

1 기본방향

- 대전광역시 경관계획 준용(경관계획의 경관설계지침도를 확인하고, 경관관리단위계획의 경관계획, 조망점, 경관설계지침을 반영)
- 생활권계획도에 표시된 경관요소 및 계획내용 등 고려
- 도시경관의 합리적 관리를 위해 주거지역의 높이를 최고 35층을 기준으로 계획하되, 역세권, 복합건축물, 상업지역 등은 제외
- 높이관리를 통해 도시경관 자원의 훼손 방지, 시민의 조망권 보호, 초고층 건축물 감소로 인한 에너지 효율성 제고 등 지속가능한 도시관리를 통한 시민의 삶의 질 향상 도모

2 대전광역시 경관계획

가. 종점경관관리구역 주요 내용

1) 구릉지 중점경관관리구역

[그림 6-Ⅳ-1 중점경관관리구역도]

■ 구릉지 배후의 지형과 조화되는

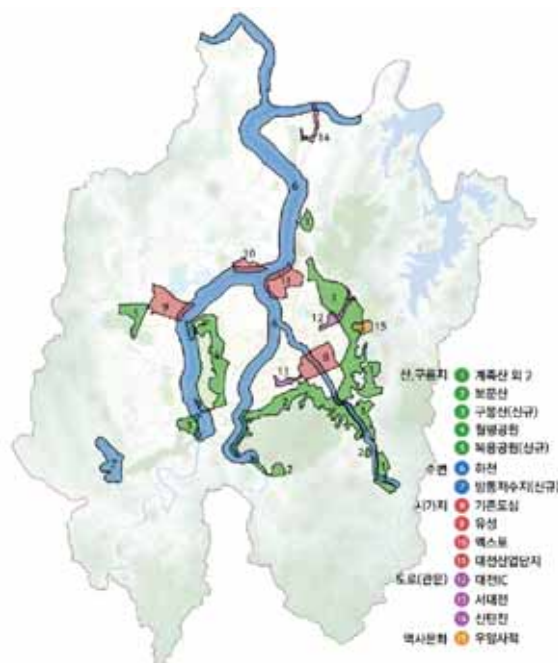
건축경관 형성

- 단독주택(단지) 개발 시 구릉지형에 맞는 테라스형, 타운하우스형 개발 유도
- 공동주택단지로 개발하는 경우, 테라스하우스와의 복합형태 유도

■ 구릉지 배후 산지로의 조망을

확보할 수 있도록 계획

- 공동주택단지 개발시 배후 산지로의 조망이나 접근을 위한 통경의 확보가 필요한 경우, 저층부 필로티 설치 유도
- 조망대상 및 배후 산지를 고려한 건축물 스카이라인 형성
- 보행로, 산책로 등으로 배후 구릉지나 산지로의 연결 및 접근성 확보



■ 보문산 경관중점관리구역

- 공동주택단지로 개발되는 경우, 근경범위의 조망점에서 보문산으로의 통경축 확보
- 단독주택단지로 개발되는 경우, 아름다운 지붕 설계

2) 수변 중점경관관리구역

■ 수변 중점경관관리구역

- 수변에서의 개방감을 고려한 건축물 형태 및 배치
- 수변으로의 조망이나 접근을 위한 통경을 확보하여 계획

3) 시가지 중점경관관리구역

■ 기존도심 경관중점관리구역

- 역세권의 도심 랜드마크 건축경관 형성을 통해 대전역세권을 중심으로 상징적인 경관을 형성
- 중앙로를 상징적인 도로경관축으로 형성

■ 유성 경관중점관리구역

- 관광특구로서 특색 있는 건축 설계를 통해 인지성 제고를 위한 경관 형성
- 상업지역 보행 환경에 대한 적극적 개선 등을 통해 상업업무지역 활성화 유도

■ 서대전 경관중점관리구역

- 서대전광장과 서대전역 광장의 연결 보행로의 쾌적한 보행경관 조성
- 서대전광장의 상징적 오픈스페이스 연출

■ 신탄진 경관중점관리구역

- 보행로와 연계된 선긋, 벤치 등을 포함한 외부공간 조성 유도
- 교차점 광장 주변의 건축물은 예술성 및 랜드마크 특성을 나타내도록 설계해 관문 경관으로서의 상징성을 강화

나. 경관권역 주요 내용

■ 도심경관권역

- 입체적 도심경관 형성 / 랜드마크 경관 개발 및 관리

- 도시 스카이라인과 통경축 형성 관리
- 역세권 고층 건축경관 유도

■ 서남경관권역

- 수변 및 공원녹지가 어우러지는 쾌적한 생활경관
- 유성IC, 월드컵경기장 등 주요 거점의 야간경관 형성

■ 대덕경관권역

- 친환경 첨단산업단지의 이미지를 부각시키는 경관설계 지향
- 갑천, 금강의 자연형 하천구간과 인접 시 친환경적 개발 및 자연형 하천 보존 유도

■ 자연경관권역

- 대전광역시 외곽의 녹지와 산림을 최대한 보전
- 외곽의 산지와 호소 등의 경관자원을 활용하여 경관거점형성 유도

다. 경관설계지침 주요 내용

■ 건축물(단독주택)

- 조화로운 가로경관의 형성을 위하여 개방감 있고, 정돈된 경관을 창출
- 단독주택단지 또는 가구별 아이덴티티를 가지도록 계획
- 친환경적인 이미지를 나타낼 수 있도록 유도

■ 건축물(공동주택)

- 주요 도로변에서 단조로운 경관이 되지 않도록 주변 환경과 어울리는 변화감 있는 스카이라인을 고려
- 건축 주동의 배치와 형태는 지형, 조망, 바람길 등을 고려하여 계획
- 공동주택 단지 자체가 하나의 폐쇄적 단지가 되지 않도록 가로 및 이웃단지와의 연속적이고 개방적인 경관이 되도록 조성

■ 건축물(상업·업무)

- 활력과 매력 있는 정돈된 상업가로 경관이 형성되도록 계획
- 주변의 공공공간과 조화되고 쾌적한 보행환경이 조성

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부록

부문별 계획

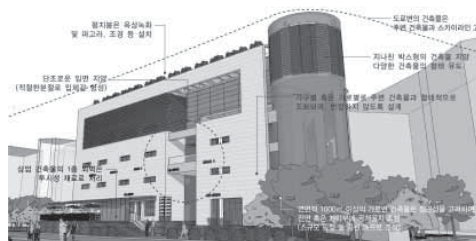
- 가로의 전체적인 스카이라인을 고려하여 계획
- 역세권 혹은 유동인구가 많은 지역의 1,000세대 이상 규모 단지에는 상업활동 활성화 및 보행안정성 제고를 위해 연도형상가 조성을 고려한다.

[그림 6-Ⅳ-2 건축물별 경관설계지침 적용예시]

〈단독주택〉



〈상업.업무건축물〉



〈공동주택〉



〈공공건축물〉

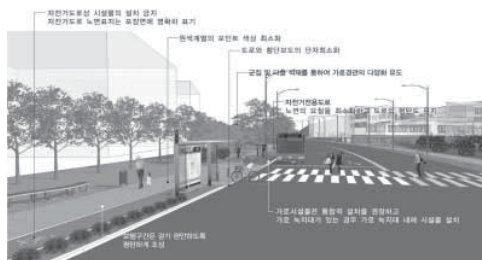


■ 오픈스페이스(도로, 광장, 공원녹지, 하천)

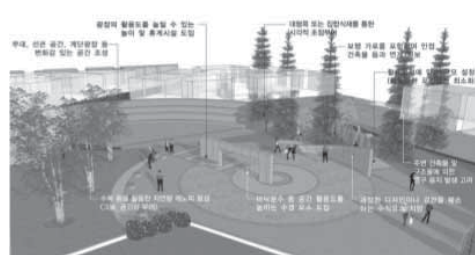
- 대전광역시의만의 특색을 갖는 오픈스페이스 경관 창출
- 환경성을 배려한 경관 형성
- 시민에게 편리하고 쾌적한 공간 형성

[그림 6-Ⅳ-3 오픈스페이스 경관설계지침 적용예시]

〈도로〉



〈광장〉



V 교통계획

1 기본원칙

- 상위 및 관련계획상 제시된 교통계획에 부합하는 대중교통 중심의 교통체계 정비방안 수립
- 관련법령 및 지침 등에 제시된 가로배치기준에 적합한 배치간격 및 도로기능 부여
- 관련규정에 따라 도로를 확보하되, 불필요하게 과도한 기부채납은 지양
- 정비예정구역별 적정 개발밀도에 부합하는 도로시설의 효율적인 공급 및 확충방안 제시
- 각 생활권별 교통여건을 고려한 교통체계 확립을 통한 교통량의 분산 및 교통흐름 제고
- 대중교통 이용의 편의성을 극대화할 수 있도록 교통체계 유도
- 주변지역과의 교통연계체계를 고려한 교통계획 수립
- 보행자 및 자전거의 안정성 확보를 통한 환경 친화적인 교통체계 구현
- 생활권 계획에서 제시한 특화가로 등을 고려하여 계획

2 가로망 체계 개선방안

가. 도시계획도로 기준에 의한 도로 분류

- 도로의 기능과 폭은 일치하지는 않으나, 일반적으로 도로 기능별로 주간선도로는 광로와 대로, 보조간선도로는 대로와 중로, 집산도로는 중로, 국지도로는 소로로 분류되며, 주거정비계획의 도로정비는 일반적으로 집산도로와 국지도로를 대상으로 함

[표 6-V-1 도로의 구분]

기능구분	분류기준	분류	폭 원(m)	기능	
주간선	광로	1류	70 이상	◦ 대량 통과교통 처리 ◦ 도시지역 도로망의 골격 형성	
		2류	50∼70 미만		
		3류	40∼50 미만		
도로	보조 간선 도로	대로	1류	◦ 주간선도로 기능의 보완 ◦ 근린주거구역의 외곽 형성	
			2류		30∼35 미만
			3류		25∼30 미만

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

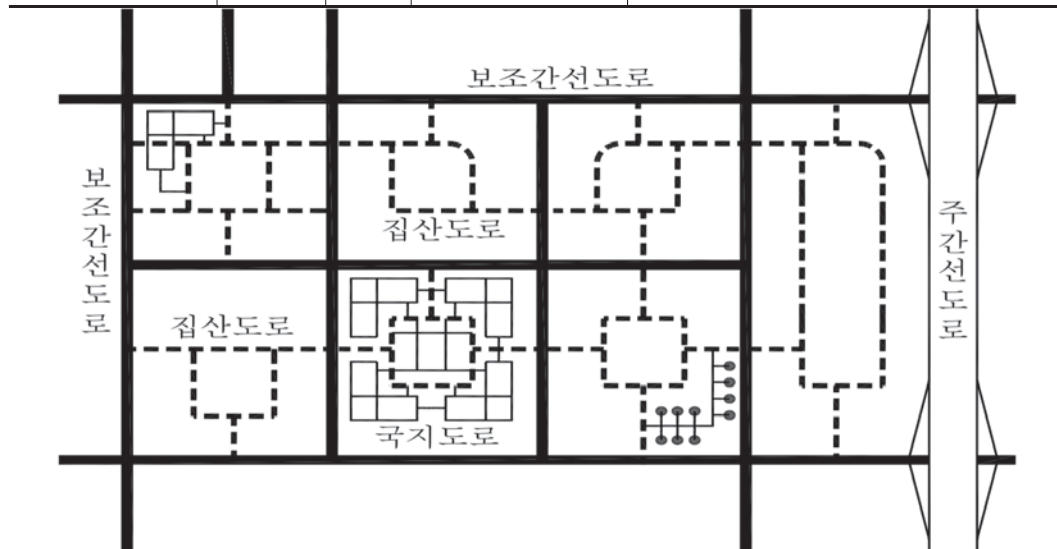
제9장

부
록

제6장

부문별 계획

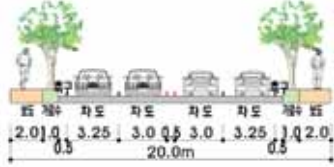


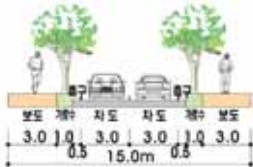
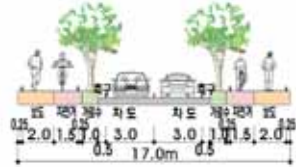
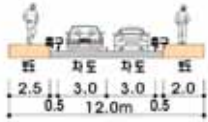
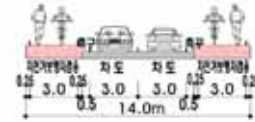

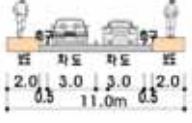
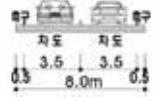
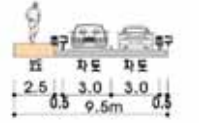
기능구분		분류기준	분류	폭 원(m)	기능
집산 도로	보조 간선 도로	중로	1류	20~25 미만	◦ 근린주거구역 내 교통 집산기능 ◦ 근린주거구역 내부 구획
			2류	15~20 미만	
			3류	12~15 미만	
국지도로		소로	1류	10~12 미만	◦ 가구를 구획하는 도로
			2류	8~10 미만	
			3류	8 미만	



나. 도로폭원별 운영방안

- 집·분산도로에 해당하는 중로의 경우 최소폭원으로 계획시 가로수 및 보행자·자전거 겸용도로 설치폭원 확보가 어려우므로 도로이용 성격을 고려하여 적정폭원 확보가 필요함
- 국지도로에 해당하는 소로의 경우 양방2차로 차도 운행시 편측보도 또는 보차 공용 형태로 운영되어 보행안전에 문제가 있으므로 소로1류는 폭원을 11.0m 이상 확보하고, 소로2류와 소로3류는 일방통행으로 운영하여 보차분리가 가능하도록 계획해야함

[표 6-V-2 도로폭원별 표준횡단면도]

최소폭원 적용시		적정폭원 적용시	
도로구분	형 단 구 성	도로구분	형 단 구 성
중로 1류 (B=20.0m)		중로 1류 (B=24.0m)	
		중로 1류 (B=20.0m)	
중로 2류 (B=15.0m)		중로 2류 (B=17.0m)	
중로 3류 (B=12.0m)		중로 3류 (B=14.0m)	
소로 1류 (B=10.0m)		소로 1류 (B=11.0m)	
소로 2류 (B=8.0m)		소로 2류 (B=9.5m)	

※ 횡단면의 최소폭원은 관련지침에 따른 최소기준이며, 정비계획 수립 시 적정폭원을 적용토록하고, 불가피할 경우, 적용하지 아니할 수 있음

※ 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」, 「도시·군관리계획수립지침」 별표4 보도계획, 「자전거 이용시설 설치 및 관리 지침」 등 도로폭원 관련 지침 변경 시 그 내용을 따름

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부
록

다. 도로망체계 정비방안

○ 도로용량증대, 안전증진 및 운영효율화 방안으로 구분하여 도로망체계 정비방안 제시

[표 6-V-3 도로망체계 정비방안]

구분		정비방안
용량증대방안	도로의 신설	◦ 미 연결구간(Missing link)에 대한 개설
	도로 확장(병목구간 정비방안)	◦ 병목구간은 교통안전 표지판과 안내판 설치로 혼잡 방지 및 구간 통행방법 사전에 제시 ◦ 병목구간은 신속한 확장으로 도로용량의 연속성 유지
	교차점 처리	◦ 교차로 입체화 또는 기하구조 개선을 통한 용량증대 ◦ 신호최적화를 통한 교차로 서비스수준 개선
	차로의 효율적 이용	◦ 중앙 1개 차로를 좌회전, U-turn을 허용하여 회전 교통량을 처리하는 회수 차로제도 도입 ◦ 합분류 및 잦은 엇갈림(Weaving)으로 인한 용량감소 최소화
	간선도로 측면마찰 감소	◦ 주·정차 금지구간의 재설정 및 적정 규모 주차공간 확보 ◦ 간선도로 접근관리 ◦ 진출입구 통합, 측도설치, 배후 생활도로에 출입구 설치
	정비구역내 적정 도로율 확보	◦ 진입도로 설치기준 및 용도지역별 도로확보 비율 강화 ◦ 이면도로의 적정 도로용량 선정 및 적정시설규모 확보
안전증진방안	보차분리	◦ 보차분리를 위한 보도의 설치 및 정비, 연석 및 펜스설치 등의 적극적 관리 필요
	노면표지·도로안내표지의 확충	◦ 운전자 사전에 충분한 도로이용 정보를 제공함으로써 교통류 정체 완화
	피난·대피장소의 확보	◦ 차량의 고장 또는 사고발생시 피할 수 있는 대피장소의 확보
	야간 시인성 확보 및 교통 유도시설 확충	◦ 조명시설의 확보 또는 반사유도시설의 확충으로 주행속도의 향상 및 사고감소 등의 효과 기대
	생활도로구역(30구역) 설정	◦ 교통·도로·운영조건을 종합적으로 고려하여 생활도로 지정여부를 판단하는 구역 - 도로폭 15m 미만 도로 대상, 제한속도30km/h 하향조정
운영효율화방안	교통정보의 제공	◦ 교통방송, 가변정보판(VMS) 등을 이용하여 우회 도로에 대한 교통 정보를 제공하여 교통량을 분산 처리
	지속적인 간선도로 조사 및 Data base 구축	◦ 지정된 간선도로에 대해 정기적으로 교통량조사를 실시하여 Data base화하고 이 자료를 기초로 관리계획 수립
	간선도로의 시인성 증대	◦ 도로안내표지판과 가로등에 설치하여 시인성 증대시키는 방안

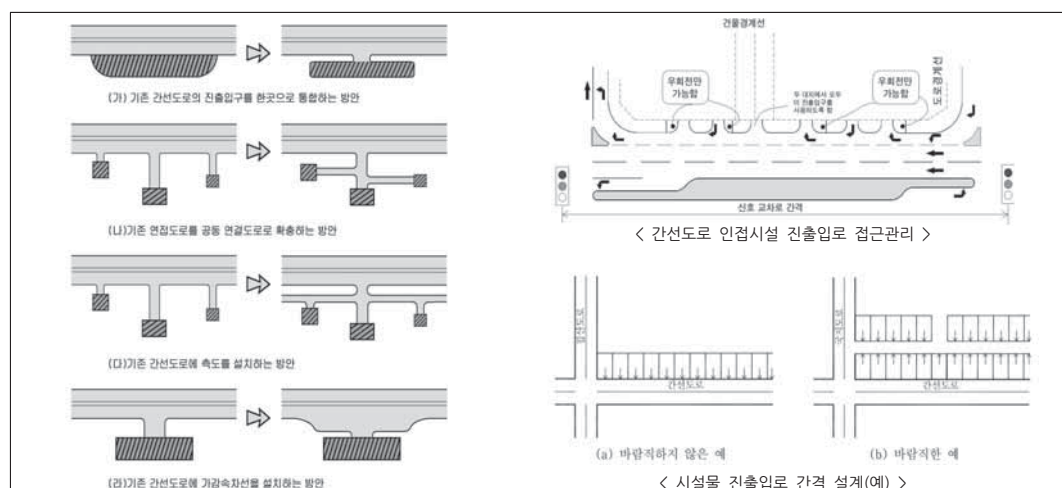
3 도로의 접근관리

- 도로의 과다한 접속은 도로 운영 효율성을 저하시키므로 도로 기능유지를 위한 접근 관리가 필요
- 접근관리의 기본원리는 교통마찰지점 제한 및 분리, 외부 간섭요인 제거, 회전차량에 대한 소통방해저감 등이 있으며, 접근관리 기법은 다음과 같음
 - 간선도로는 주변도로에서 직접 접속을 최대한 억제하되, 필요시에는 우회전 유출입만 허용하거나 측도를 설치하여 진출입로를 하나로 통합 관리
 - 집산도로는 간선도로의 접속 요구가 높으나, 새로운 도로는 가능한 집산도로와 연결하고, 교차로간 적정간격을 유지하고, 주도로에 우선권을 부여 할 수 있도록 가감속차로 계획을 수립
 - 국지도로는 주요기능이 접근성이므로 국지도로간 접근관리는 필요치 않으나, 건물 출입로 간 적정간격 확보 및 교차로 가각부의 적정 회전반경을 확보 등 진출입 동선체계 개선방안을 마련

[표 6-V-4 접근관리 기본원리에 따른 관리기법]

기본 원리	접근관리 기법	내 용
교통마찰지점 제한	진출입구를 한곳으로 통합	◦ 간선도로 주변에 산재되어 있는 교통유발 시설물의 무분별한 진출입구를 한 곳으로 통합
교통마찰지점 분리	각각의 진출입구를 통합	◦ 시설물별로 각각의 진출입로를 하나의 노선으로 통합
외부 간섭요인 제거	측도 설치	◦ 도로주변 시설물들을 유기적으로 연결시키기 위하여 간선도로 주변에 별도의 도로를 설치하고 간선도로 진출입은 하나로 통합
회전차량에 의한 소통방해저감	가감속차로 설치	◦ 도로 기능 및 설계속도가 다른 도로간 접속시 가감속이 가능하도록 가감속차로를 설치

[그림 6-V-1 접근관리를 통한 이동성 제고 방안]



4 진입도로 설치기준 강화

가. 적정 진입도로 폭 확보

- 무분별한 진출입구 개설에 따른 교통소통 및 안전문제 해결을 위해 진출입구 개설 구간을 규제하도록 진·출입 불허구간 설정하며 진·출입구에 완화차로 설치
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의거하여 주택단지 진입도로 개설시 보도폭원 확보가 어려우므로 진입도로 폭 설치기준의 강화가 필요함
- 법에서 정한 기준이상의 폭원을 도로로 공제하기 어려운 경우 건축한계선의 지정 등으로 대체 가능하고 구역 여건상 법 기준 이상으로 확보가 어려운 경우 위원회 심의를 거쳐 결정토록 함

[표 6-V-5 주택단지 진입도로 폭 설치기준]

주택단지의 총세대수	설치기준		강화방안	
	1개 설치시 진입도로 폭	2개 이상 설치시 폭의 합계	1개 설치시 진입도로 폭	2개 이상 설치시 폭의 합계
300세대 미만	6m이상	—	8m이상	—
300~500세대	8m이상	12m이상	10m이상	15m이상
500~1,000세대	12m이상	16m이상	15m이상	20m이상
1,000세대~2,000세대	15m이상	20m이상	20m이상	25m이상
2,000세대 이상	20m이상	25m이상	25m이상	30m이상

나. 적정 도로율 확보 유도

- 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준」에 의거한 용도지역별 도로확보 최소비율 적용시 주거지역과 공업지역에 보행 및 자전거 네트워크 구축을 위한 적정 규모의 도로폭원 확보가 어려우므로 도로확보 비율의 강화가 필요함
- 다만, 주차시설 지하화 등으로 인하여 도로공간 확보 필요성이 현저히 저하되는 경우는 도로확보 비율을 일부 저감할 수 있도록 보완책 마련

[표 6-V-6 용도지역별 도로확보 비율]

구 분	현행 기준		강화 방안	
	전체 도로비율	주간선도로 비율	전체 도로비율	주간선도로 비율
주 거 지 역	15%~30%	8%~15%	18%~30%	9%~15%
상 업 지 역	25%~35%	10%~15%	25%~35%	10%~15%
공 업 지 역	8%~20%	4%~10%	10%~20%	5%~10%

다. 기존 도로체계에 부합하는 계획

- 생활권내 기존 도로의 교통체계 및 교통량 등을 종합적으로 고려하여 정비사업 시행에 따른 주변지역의 교통체계에 지장이 없도록 교통계획 수립
 - 도로 확보 시 각 도로가 갖는 지역적 위계를 검토하여 각 기능별 적정하게 연결되도록 계획
- [표 6-V-7 도로의 배치간격]

구분	배치간격
주간선도로와 주간선도로와의 간격	1,000m 내외
주간선도로와 보조간선도로와의 간격	500m 내외
보조간선도로와 집산도로와의 간격	250m 내외
집산도로와 국지도로와의 간격 또는 국지도로와 국지도로와의 간격	단축 25~60m 내외 장축 90~150m 내외

라. 주거생활권 내 교통여건을 고려한 교통계획 수립

- 도로 용량은 이면도로의 용량 및 여유폭 등을 감안하여 600/대/시/차로를 도로용량의 산정기준으로 설정하여 계획하고, 기타 사항은 「주택건설 기준 등에 관한 규정」을 준용
- 정비사업 추진에 따른 교통량의 증가로 인해 도로 확충이 필요한 곳은 해당 주거생활권의 도로확보계획 수립을 권장하고, 교통체계의 불합리성으로 인해 교통환경이 열악한 지역은 신호체계 개선 및 교통광장 기하구조 개선계획을 수립하는 등 지역여건에 따른 교통계획을 수립

[표 6-V-8 도로용량 산정 기준 검토]

구분	용량	근거자료
국지도로	300~600대/시	◦ 부캐년 보고서의 환경적 측면에서 용량
1차로 도로의 기본용량	400대/시	◦ 도시가로망의 기능별 설계기준 적용방안 연구(국토연구원, 1994)
택지개발 등의 가로용량 (건축물 진출입구 6m)	600대/시	◦ 교통영향평가 효과분석 협조요청에 따른 효과 분석 자료(건설교통부, 1994) ◦ 매 1m 확장마다 100대/시 증진 ◦ 이면도로 일방통행 : 600대/시 증진

5 녹색교통 활성화 유도

- 정비구역과 주변지역을 연결하는 가로 중 거주민들의 활동에 중요한 영향을 미치는 가로를 대상으로 생활가로를 선정하고, 생활가로의 특성에 따라 유지, 보전, 활성화를 유도하여 주민의 편리한 일상활동을 영위할 수 있도록 지원

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부
록

- 주거환경의 쾌적성과 교통안전성을 고려한 보행자와 자전거 이용자 우선의 교통계획 수립 및 효율적인 보행·자전거 네트워크 구축
- 보도 시설의 확충 및 장애인을 배려한 보행 안전시설 설치로 안전한 보행 환경 조성
- 보행자 안전을 위해 도로계획시 보차분리를 원칙으로 하되, 도로폭원 협소로 보도 설치가 어려운 가로구간은 생활도로구역(30구역)¹⁾으로 지정하여 차량 통행속도 억제 및 교통안전시설 설치를 통하여 보행자의 안전 확보
- 생활도로구역내 불법주차로 인한 보행환경 악화를 방지하기 위해 지역내 주차수요에 대응할 수 있도록 공영 및 민영주차장 공급계획을 수립하고 생활도로구역내 불법주차 단속 강화
 - 학교, 공원 및 도로 등의 지하공간을 활용한 공영주차장 설치

[표 6-V-9 생활도로구역(30구역) 대상구간별 정비방안]

구분	기본목표	정비방안
구역	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 통과교통 배제 (간선도로와 인접) ◦ 생활도로구역(30구역)에 대한 정보 제공 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 통행규제 : 대형차량 진입 일부 허용 ◦ 생활도로구역(30구역)임을 인지할 수 있는 정보제공 필요 <ul style="list-style-type: none"> → 생활도로구역(30구역) 통합표지(설정/해제) ◦ 간선도로와 생활도로를 연결함에 있어 생활도로 구역으로 진입 전 단계적으로 속도를 줄일 수 있는 시설물 설치 <ul style="list-style-type: none"> → 차로폭 축소, 차로수 축소, 가상과속방지턱, 속도규제 등 ◦ 통과교통량 억제방안 마련 <ul style="list-style-type: none"> → 과속방지턱 또는 고원식 횡단보도 등 주행에 있어 불편을 초래하는 시설물을 설치하여 통과교통량 억제
도로 구간	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주행속도 유지 (30km/h이하) ◦ 노상주차 억제 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 통행규제 : 일방통행제, 시간대별 통행제한 ◦ 30km/h 주행속도를 유지할 수 있는 속도저감시설 설치 <ul style="list-style-type: none"> → 연속형 과속방지턱, 고원식 횡단보도, 지그재그 차로 등 ◦ 안전한 주행 및 보행을 위한 환경 조성 <ul style="list-style-type: none"> → 규제 및 지시표지, 노면표시, 노상주차 규제
교차점	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 명확한 제한속도정보 ◦ 교통흐름 제어 ◦ 운전자 주의환기 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 통행규제 : 물리적차단(대각선, 편측, 직선), 차로폭축소 ◦ 생활도로구역(30구역)임을 강조하는 교통표지 설치 <ul style="list-style-type: none"> → 생활도로구역(30구역) 노면표시, 생활도로구역(30구역) 안내표지 ◦ 진행방향에 관한 교통안전표지 설치 <ul style="list-style-type: none"> → 일방통행, 시간대별 차량 진입허용에 알리는 교통안전표지 설치 ◦ 속도저감시설 설치를 통한 주행속도 억제 <ul style="list-style-type: none"> → 고원식 횡단보도, 고원식 교차로, 노면요철포장 등 ◦ 물리적차단을 통한 차량 진행방향 및 진입 제한 <ul style="list-style-type: none"> → 대각선, 직진, 편측 차단을 위한 물리적 장치 설치

자료 : 생활권 이면도로 정비사업 추진지침, 2015.9 국민안전처, 경찰청

1) 생활도로구역(30구역) : 보행자와 통행량이 많은 주택지역 및 상가밀집지역 등의 생활권 도로를 보행자 우선구역으로 지정해 차량속도를 30km/h 이하로 제한하는 구역

VI 환경계획

1 기본방향

- 자원재활용을 위한 분리수거용기 및 폐기물보관시설의 설치로 쓰레기는 재활용하거나 퇴비화 시켜 폐기물 처리량을 저감토록 함
- 난방부하 절감을 위한 대체에너지 이용 시설 설치를 권장

2 에너지효율등급 인증에 따른 친환경 공동주택 계획수립

- 공동주택에서 사용되는 에너지를 줄일 수 있는 방안을 제시하여 정비사업 완료 시 형성되는 집단주거지역내 에너지 효율성을 높일 수 있도록 함
- 에너지효율등급 2등급 이상 인증받을 시 허용용적률 인센티브 5%를 부여하여 친환경 공동주택 계획 수립을 유도

3 친환경 건축물 인증

- 건축물의 자재생산, 설계, 건설, 유지관리, 폐기 등 전 과정을 대상으로 에너지 및 자원의 절약, 오염물질의 배출감소, 쾌적성, 주변환경과의 조화 등 환경에 영향을 미치는 요소에 대한 평가를 통해 건축물 환경성능을 인정함으로써 친환경건축물 건설 유도
- 녹색건축인증 그린1등급, 그린2등급 인증 시 허용용적률 인센티브를 2~5%를 부여하여 친환경 건축물계획을 수립하도록 유도

4 재활용 건축자재 사용

- 대전시 내 발생하는 재활용 건축자재를 사용함으로써 환경오염을 방지하고, 향후 필요한 골재의 수요를 충당하는 자원확보 효과가 있음
- 또한, 대전시 내 발생하는 재활용 건축자재는 대전시의 지역경제 활성화에도 기여할 수 있어, 재활용 건축자재 사용 시 인센티브(15%이상 사용시 5%)를 부여하여 유도

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부록

VII 거주민 및 세입자 주거안정대책

① 기본방향

- 정비사업 시행으로 기존 거주자인 저소득층(기초생활수급자, 차상위계층, 소년소녀 가장세대, 한부모가정 등)은 일반 이주대상자와 달리하여 이주대책 및 생활보상의 기준 유도
- 정비사업 시행으로 인한 거주민에 미치는 악영향 최소화
- 저소득층을 위한 저렴한 임대주택 건립 유도
- 임시거주시설 등 실질적인 거주자 이주대책 필요

② 정비사업별 주택규모 및 임대주택 건설비율

가. 주거환경개선사업

1) 건설규모

- 분양을 목적으로 건설하는 주택은 국민주택규모 85㎡ 이하의 주택이 전체 세대수의 90% 이하(전체 세대수의 10% 이하 범위 안에서 85㎡ 초과 주택 건설 가능)

2) 임대주택

- 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 30% 이하
 - 전용면적 40㎡ 이하 : 임대주택의 50% 이하 또는 전체세대수의 30% 이하(시도 지사가 필요시 50% 이내 완화 가능)
 - 적용예외 : 다른 주거환경개선사업구역과 연계하여 전체 구역에 대한 공급비율을 기준으로 사업구역별 차등 적용할 수 있으며, 주택건설을 위한 대지 면적이 10,000㎡ 이하의 소규모 사업구역은 임대주택건설의무를 적용하지 아니할 수 있다.

나. 재개발사업

1) 건설규모

- 분양을 목적으로 건설하는 주택은 국민주택규모 85㎡ 이하의 주택이 전체 세대수의 50% 이상
 - 도시계획위원회 심의를 거쳐 10% 범위 안에서 조정 가능

2) 임대주택

- 건설하는 주택 전체 세대수의 5.0% 이상
 - 전용면적 40㎡ 이하 : 임대주택의 30% 이상 또는 전체세대수의 5% 이상
- 적용예외
 - 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만인 경우
 - 도시관리계획 상 자연경관지구 및 경관상세계획수립구역 내에서 7층 이하의 층수 제한을 받게 되는 경우
 - 「항공법 및 군사기지 및 군사시설 보호법」의 고도제한에 따라 7층 이하의 층수 제한을 받게 되는 경우

3) 맞춤형 소규모 주택 공급 확대

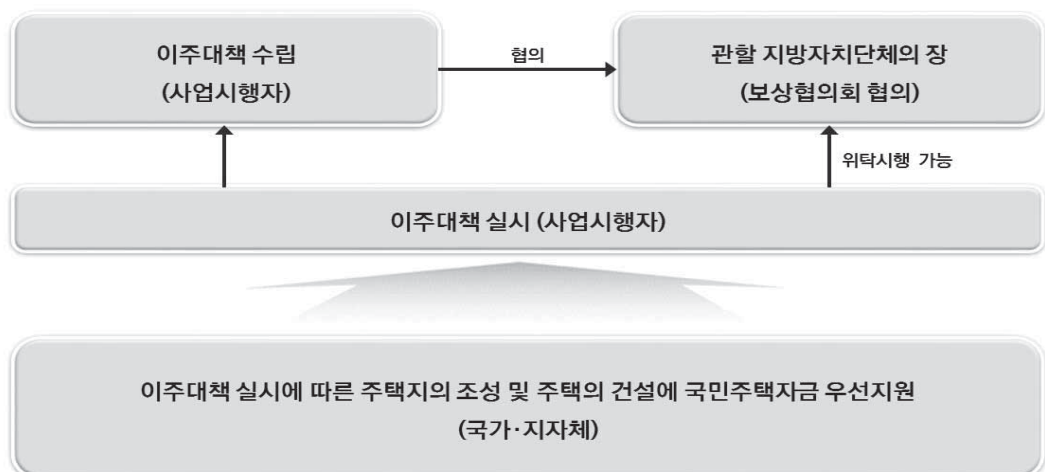
- 원주민의 토지 및 건축물의 종전자산·권리가액 등 분석을 통해 맞춤형 소규모 아파트(권리가액 동등이하 신규주택)를 건설하여 가격부담 없는 분양권 확보
- 정비계획 수립 시 원주민의 권리가액을 고려한 다양한 크기의 주택 공급 확대

3 세입자 이주대책

가. 세입자 이주대책 수립

- 정비계획 수립시 세입자들의 주거안정 도모를 위하여 정비구역내 세입자들을 위한 일정량의 주택공급계획 수립 권장
- 세입자 이주대책은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」에 의한 생활대책 마련

[그림 6-Ⅶ-1 생활대책 마련]



제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부
록

나. 주거대책비 지원

- 정비사업으로 인한 철거 세입자에 대해 지급하는 주거대책비의 산정 방법은 도시근로자 평균가계 지출비를 기준으로 산정 권장
- 주거대책비 또는 주택마련자금 융자 등 실제 세입자의 주거안정에 기여하지 못하는 금전적 지원보다 임대주택 공급 확대를 통한 세입자의 주거안정 도모

4 주거안정대책

가. 임대주택의 적극적 확보 유도

- 정비예정구역의 경우 해당 정비예정구역의 세입자를 위한 임대주택건설이 가능한지 여부를 미리 판단
- 사업의 유형에 따라 공공건설부문 임대주택과 민간건설부문 임대주택으로 구분하고, 필요한 경우 공공 및 민간의 공동참여, 제3섹터방식 등 다양한 확보방안 검토
- 거주자, 주거세입자, 상가 세입자로 구분하여 현실적인 이주 및 보상비 지급 유도
- 임대주택 확보를 위한 인센티브 부여 [임대주택 의무확보 비율(재개발사업 : 5.0% 초과시)]
- 도시·주거정비지수 구성 항목에 정비계획 수립을 위한 심의안건 상정 시 임대주택 확보내용을 포함하도록 권장

나. 순환정비방식 고려

- 대상 구역내 세입자용 임대주택을 건설하기가 곤란한 경우 인근의 임대주택 활용여부 등을 검토하여 연계하고, 세입자 및 주민의 주거안정을 위하여 순환정비방식의 시행 고려
- 대규모의 정비사업 예정구역은 동시에 개발이 곤란하거나 정비기반시설의 설치단계가 구분되는 경우 세입자의 주거안정을 위한 순환정비방식 제도를 적극 활용하여 단계별 추진계획에 순환정비방식을 반영하여 계획

다. 공급대상 및 공급방식

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「도시 및 주거환경정비 조례」의 임대주택 공급대상 및 규모를 수용하여 결정
- 생활권을 기준으로 공공임대주택의 적정 배분이 될 수 있도록 정비예정구역의 사업 방식별 분류 및 분석 시행
- 세부 정비사업별 임대주택의 형태(단독 또는 공동주택), 규모 등을 지역적 여건 및 주택 선호도 조사 등을 통한 적정 배분 마련

라. 공공지원방안

- 세입자용 임대주택 건설 및 임대주택 확보를 위하여 정비기금을 확보
- 하나의 정비예정구역에 임대주택 건설계획이 없거나, 주변지역에 임대주택을 건설할 수 없을 경우 세입자 주거대책비 확충 지원
- 임대주택에 대한 법정의무비율 초과 확보 시 인센티브 부여
- 정비사업을 추진하기 위한 컨설팅 비용(물리적 진단과 조사보고서, 사회변화 동향에 따른 생활환경의 검토, 제안, 조정 등)은 주민이 충분하게 인지하고 있지 않은 현실과 비용계상 방법에 관해서도 명확하지 않다는 점을 감안하여 지원 대책 마련

마. 계획의 유연성 확보

- 임대주택은 세입자 선호도를 최대한 반영하고 정비구역 여건에 따라 규모를 다양화
- 임대주택과 일반분양 주택은 분리배치하고 관리처분에 따른 관리가 가능하도록 동별로 분리계획

VIII 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안**① 기본방향**

- 도심지역 활성화의 장애요소를 파악하고 이를 해소하여 원활한 도심지역 정비가 가능하도록 함
- 대전의 역사성과 정체성을 활용한 도심환경의 질적 향상으로 도시경쟁력을 강화하고 문화적 다양성 보전으로 복잡 다양한 도시수요를 충족
- 보행자 우선을 고려한 환경친화적 개발 유도

② 현황 및 문제점**가. 현황**

- 대전광역시의 도심체계는 「2030년 대전도시기본계획」 상 2핵 10거점으로 구성
- 원도심의 경우 도로협소, 주차장 등 각종 기반시설의 부족과 더불어 이용효율이 저하되고 있어 개선이 시급함
- 그러나, 기존의 도시환경정비사업의 추진은 저조한 실정으로 기존 유동인구를 다른 상권에 빼앗기는 등 주간인구의 감소로 이어지고 있어 명실상부한 대전의 중심지 기능을 수행하는데 지장을 초래하고 있음

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부
록

- 또한, 원도심 내에는 지하철, 버스 등 수송수단의 연계는 원활하나, 문화 및 휴식공간의 미비, 주거환경 저하 등으로 주거공간으로서의 기능도 잃어가고 있어 야간인구의 감소로 도심공동화 현상이 나타남

나. 정비사업 추진의 문제점

- 1990년 이후 도시인구는 증가하였으나, 원도심은 지속적으로 감소하고 도시외곽의 둔산동 택지개발 및 도안신도시개발로 원도심의 인구감소는 지속될 전망
- 원도심의 대규모 개발인 대전역세권 복합개발을 추진중이나, 민간사업자 선정 중에 있음
- 주차장, 공원, 녹지 등 생활환경기반시설의 부족으로 접근성과 쾌적성이 떨어지고, 기반시설 설치를 위한 용지확보에 어려움이 있음

3 정비방안

가. 도심활성화 계획

1) 공공의 역할 수행

- 대전광역시에서 추진하고 있는 도시재생사업을 적극적으로 추진하여 원도심의 기능활성화와 도심공동화를 방지
- 도심부의 정비사업의 추진을 위하여 민간자체의 정비사업 노력으로는 불가하므로 공공이 직접 또는 함께 시범사업 등을 추진하여 도심부 활성화 유도

2) 각종 규제의 완화

- 도심지의 공동화를 방지하기 위해서는 기존 주민의 재정착 또는 신규도입이 가능하도록 상업지역내 건축 시 주거비율 완화 (400%에 한함)
- 다양한 기반시설의 추가 확보, 문화공간 도입 등이 가능하도록 도심활성화시설 설치 시 인센티브 부여
- 상업지역의 밀도규제 및 인센티브 방안에서 기반시설 등을 확보하는 경우 혜택을 주어 각종 필요시설을 확보하도록 유도
- 상업지역의 재개발사업 등 공공부문 환경정비로 쾌적한 쇼핑공간 조성
- 상업지역 중 입지여건 및 기존 토지이용상황을 고려 지역특성에 맞는 용도지역의 하향 조정 (ex. 상업지역에서 준주거지역으로 다운조닝)

3) 상위계획 및 관련계획의 연계검토

- 「2030년 대전도시기본계획」 상 도심 및 부도심별 기능배분과 각 자치구별 장기발전계획상의 해당지역 개발방향과 부합하도록 유도
- 도시재생전략계획에 따른 도시재생활성화지역에 대한 재생방향을 연계하여 수용

나. 도시의 잠재력 발굴 및 활성화

1) 도시의 구역별 특화개발 추진

- 도심 상업지역의 쇠퇴한 기능 회복을 위해 추진할 수 있는 정비방식으로 재개발사업이 추진되고 있으나, 대부분 민간 주도로 사업이 추진되어 전면개발방식에 따른 고밀 주상복합 건설로 집중
- 대전광역시도 최근 도심 기능회복을 위해 공공의 적극적인 개입으로 전면개발을 지양하고, 구도심이 가지고 있는 특성을 극대화하

2) 도시재생기법의 개발 및 선정

- 기존 재개발사업 등 획일화된 정비사업의 근본적인 문제점 해결을 위해 국토교통부에서는 유형별 도시재생기법을 개발하고 선정
- 특히, 사업성 약화로 인한 지방도시의 쇠퇴를 예방하기 위해 파트너십 중심의 지역커뮤니티 강화를 통한 효율적인 도시재생 사업 추진 시 활용

다. 도심공동화방지 방안

1) 도시재생기법을 활용한 종합 마스터플랜 수립

- 도시정비는 단시간에 이룰 수 있는 사업이 아니므로 도시재생기법에서 제시하는 가이드라인을 활용하여 장기적이고 종합적인 도시재생계획을 수립하고, 다양한 재생기법 중 지역개발 특성에 맞는 재생기법을 적용
- 도시기본계획, 관리계획 등 관련계획에 순응하는 도심 정비사업의 추진으로 정비계획 및 지구단위계획 수립 시 지침으로 활용

2) 광역적인 단위의 공동정비사업유도

- 현재의 소규모·개별적 정비사업 추진 시 학교, 공원, 도로 등의 기반시설 확보가 용이하지 않으므로 생활권 계획에 따라 공공시설 확보가 용이하도록 계획

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부
록

- 단위사업구역 내에서는 사업의 시행을 단계적으로 할 수 있도록 조정하여 동시 시행에 따른 주민의 피해를 최소화하고 주변지역의 경제적 공황을 방지함

3) 도심의 특성을 활용한 계획 수립

- 구릉지를 보존하고 활용하는 기법의 개발 및 적용 검토
- 유형문화재를 적극 보존하고 조화시킬 수 있도록 문화재를 활용한 정비구역과 연계한 계획 수립 및 지속적인 컨설팅 실시
- 자연환경을 적극 고려할 수 있는 조례 제정, 지침, 매뉴얼의 개발

4) 도심 주요 추진사업 및 역세권과 연계된 개발계획 수립

- 도시철도 1호선 및 도시철도 2호선 트램 예정지와 연계되는 도시철도 역세권 개발 유도
- 자전거, 보행환경 등 녹색교통과 친화적인 도심정비사업 유도
- 향후 개발 가능한 공원자원과 연계 및 미 조성 공원을 활용한 공원조성 프로그램 마련

5) 입체적이고 복합적인 도시개발 유도

- 현재의 재개발 방식은 수익성 위주로 계획되어 쾌적한 환경을 조성하는데 한계가 있으므로, 도시의 기능회복과 개발에 따른 부작용을 방지하기 위하여 지역여건을 고려한 복합개발방식의 도입 필요
- 단일용도를 주 용도로 지정하는 방식을 지양하고 ‘용도용적제’ 개념을 도입하여 토지이용의 효율성을 향상
- 아파트형 공장, 산업시설, 주상복합단지, 공동주거단지 등의 다양한 용도의 건축물이 들어서기 위한 주 용도의 검토 필요

6) 주민참여의 활성화

- 시민참여를 적극적으로 유도하여 사업에 대한 이해를 높이고 시민이 동참할 수 있는 종합적인 프로그램을 계획하고 운영
- 도심공동화와 주거기능의 악화에 대처하고 도심활성화를 위한 주거환경 개선이 민간과 공공의 공동노력으로 가능하도록 주거기능유지를 위한 전담조직을 구성
- 주민을 포함하는 지역공동체와 전문가로 구성된 시민단체 등의 참여를 활성화

Ⅸ 역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획

① 기본방향

- 대전광역시 역사적 유물 및 전통건축물의 현황을 파악하고, 과거와 현재가 조화를 이룰 수 있도록 계획
- 역사·문화적 자원을 최대한 보호하고, 당해 정비구역에 포함될 경우 상황의 종합적 분석을 통해 공원·녹지 등으로 계획하여 문화재를 보존할 수 있는 계획 수립
- 생활권계획도에 표기된 역사자원과 용도지구 중 경관관리지구, 역사문화미관지구 등을 고려하여 정비계획 수립 시 적합한 계획을 수립하도록 하여 지속가능한 역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용이 이루어질 수 있도록 함

② 역사적 유물 및 전통건축물의 관리방안

- 실질적 관리대상을 구체화하기 위해 생활권별로 주요 역사문화자원을 표현한 생활권별 현황분석도를 참고하고, 생활권계획도에 해당 역사문화자산 주변 주거지에 대한 계획방향을 고려하여 계획수립
- 대전광역시 내 지정문화재가 아닌 역사·문화자원이라도 관련계획 상 보전, 활용방안이 수립된 경우 정비계획 수립 시 고려하도록 함

③ 보존방안

가. 보존대상의 기준마련

- 대전광역시의 보존이 필요한 문화유산에 대하여 문화재위원회 등의 자문을 얻어 보존의 근거를 만들고 정비사업 추진 시 검토하도록 함
- 정비구역내에 역사적 유물이나 문화유산이 있는 경우 해당 문화재를 보존하면서 정비사업을 시행토록 함
- 근대건축물 및 70~80년대 산업화시대를 대표하는 건축물은 노후지역에 위치한 경우 훼손되거나 철거될 우려가 크므로 정비계획 수립 시 철거 또는 이전복원을 지양하고 활용성을 높이는 보존대책을 수립하여야 함
- 도심지역의 철거형 정비예정구역은 특히 대형건축물의 공사에 따른 진동은 노후화된 근현대 건축물에 미치는 영향이 지대하므로, 공사 시행 전 공사에 따른 영향 저감방안을 강구하여 문화재보존대책을 대전광역시 문화재 관리부서와 사전에 협의하여야 함

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부
록

- 정비계획 수립 시 문화재 관리부서의 보호대책과 보존사업 추진여부를 사전에 계획에 반영하여 원활한 정비사업의 시행을 도모하여야 함

나. 보존에 따른 지원대책

- 보존정비방식 도입 : 보존대상 유물 또는 건축물을 보존하고 연계하여 정비사업을 시행하는 경우 해당 건축물은 당해 지구의 건폐율, 용적률 산정 시 포함하지 않도록 함
- 정비기금 융자의 우선순위 확보가 가능하게 하고, 세제혜택 부여 등의 지원책을 마련하여 관련 규정에 반영토록 함
- 문화재 및 인접지역은 역사공원, 문화공원 등의 주제공원으로 조성 유도
- 정비(예정)구역이 문화재 지표조사의 대상이거나 인근지역일 경우 정비계획 수립시 문화재위원회의 자문을 거쳐 문화재 보존방향을 정비사업에 반영하고, 문화재 지표조사를 실시하여 문화재청과 협의 후 정비사업 가능

4 문화재 분포 현황

■ 대전광역시 문화재 현황

구분	총 계	국 가						시					
		소 계	지정문화재				등록 문화 재	소 계	지정문화재				문화 재자 료
			보 물	사 적	천연 기념 물	민속 문화 재			유 형	무 형	기 념 물	민속 문화 재	
계	225	36	11	1	1	2	21	189	57	24	47	2	59
동 구	44	7	2	—	—	—	5	37	7	2	18	—	10
중 구	54	6	—	—	—	—	6	48	12	14	8	1	13
서 구	16	2	—	—	1	—	1	14	1	—	4	—	9
유 성 구	80	15	6	—	—	—	9	65	29	3	12	—	21
대 덕 구	31	6	3	1	—	2	—	25	8	5	5	1	6

■ 국가지정 문화재 - 보물

지정 번호	명 칭	소 재 지	수량	지정 일자	비 고
209	대전 회덕 동춘당	대전 대덕구 동춘당로 80(송촌동)	1동	63. 1.21	건조물
1165	예념미타도량참법 권3~4, 7~8	대전 대덕구	4권2책	93. 6.15	고 서
1215-4	이색초상- 대전영당본	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	1점	95. 3.10	회 화
1477-2	채제공 초상 일괄 -금관조복본	대전 동구	초상1점 함1점	06.12.29	회 화
1477-3	채제공 초상 일괄 -흑단령포본	대전 동구	초상1점	06.12.29	회 화
1482	이시방 초상	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	초상1점 함1점	06.12.29	회 화
1519	묘법연화경삼매참법 권상	대전 유성구	1권1책	07.07.13	고 서
1623	성수침 필적	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	1점	10. 1. 4	서 예
1652	통영 측우대	대전 유성구 대덕대로481 국립중앙과학관	1기	10. 4.23	천 문
1672-2	송준길 행초 서증손병하	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	1점	10.10.25	고문서
1829	대전 비래사 목조비로자나불좌상	대전 대덕구	1구	14. 7. 2	불 교 조 각

■ 국가 지정 문화재 - 사적

지정 번호	명 칭	소 재 지	지정일자	비 고
355	대전 계족산성	대덕구 장동 산84 외	91.10.30	성곽

■ 국가 지정 문화재 - 천연기념물

지정 번호	명 칭	소 재 지	지정일자	비 고
545	대전 괴곡동 느티나무	대전 서구 괴곡동 985번지	13.07.17	나무

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부
록

제6장

부문별 계획

■ 국가 지정 문화재 - 국가민속문화재

지정 번호	명 칭	소 재 지	수량	지정 일자	비고
289	대전 동춘당 종택 (안채, 사랑채, 가묘, 별묘)	대전 대덕구 동춘당로 80	4동	16.8.26	건조물
290	대전 소대현·호연재 고택 (소대현, 오숙재, 안채, 가묘)	대전 대덕구 동춘당로 70	4동	16.8.26	건조물

■ 시 지정 문화재 - 유형문화재

지정 번호	명 칭	소 재 지	수량	지정 일자	비고
1	송자대전판	대전 동구 충정로 53	11,023판	89. 3.18	서 각
2	회덕쌍청당	대전 대덕구 쌍청당로 17	1동	89. 3.18	건조물
4	남간정사	대전 동구 충정로 53	1동	89. 3.18	건조물
5	석조보살입상	대전 유성구 성북로 154번길 436-72	1구	89. 3.18	불교조각
6	유회당(부)기공재	대전 중구 운남로85번길 32-20	2동	89. 3.18	건조물
7	옥류각	대전 대덕구 비래골길 47-74	1동	89. 3.18	건조물
8	송애당	대전 대덕구 계족산로17번길 60	1동	89. 3.18	건조물
9	제월당및옥오재	대전 대덕구 계족로 750	2동	89. 3.18	건조물
10	고산사대웅전	대전 동구 대전로 316번길 205	1동	89. 3.18	건조물
11	초려이유태유고	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	1책	89. 3.18	전적
12	권준의 준호구	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	1매	89. 3.18	고문서
13	윤부군옥	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	10책	89. 3.18	전적
14	윤돈등의동북화회입의	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	1책 9장	89. 3.18	고문서
15	조천신장	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	1책	89. 3.18	고문서
16	농암진적	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	4책	89. 3.18	고문서
17	만회집·탄옹문집목판	대전 서구 남선로9번길 22	610판	89.12.13	서각
18	여경암·거업재·산신당	대전 중구 운남로 63	3동	89.12.13	건조물

지정 번호	명 칭	소 재 지	수량	지정 일자	비고
19	보문산 마애여래좌상	대전 중구 석교동 산17-1	1구	90. 5.28	불교 조각
20	유회당판각	대전 중구 운남로85번길 32-20	246판	91. 7.10	서각
21	상제집락판목	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	66판	92. 7.22	서각
22	용천련고판목	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	45판	92. 7.22	서각
23	금암집판목	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	33판 양면	92. 7.22	서각
24	은진송씨정려각	대전 대덕구 범동 205-5	1동	93. 6.21	건조물
25	고흥류씨정려각및비	대전 대덕구 중리동 498-1	1동 1기	96. 3.27	건조물
26	용화사석불입상	대전 대덕구 계족로 740번길 185	1구	97. 1. 9	불교 조각
27	설교시첩	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	1책	97. 1. 9	고문서
28	수운교도솔천	대전 유성구 자운로 245번길 80	1동	99. 5.26	건조물
29	안동권씨유회당증가일원	대전 중구 운남로 65	5동	01. 6.27	건조물
31	심광사 목조석가모니불좌상	대전 동구	1구	01. 6.27	불교 조각
32	고산사목조석가모니 불좌상	대전 동구	1구	05. 5. 9	불교 조각
33	고산사아미타불화	대전 동구	1본	05. 5. 9	회 화
34	당송팔자백선	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	5권2책	09. 1.28	전적
35	배자예부운락	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	5권2책	09. 1.28	전적
36	선문염송	대전 유성구	2권1책	09. 1.28	전적
37	육경합부	대전 유성구	1책	09. 1.28	전적
38	이시방초상일괄	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	7점	09. 1.28	회화
39	석각천문도	대전 유성구 대덕대로481 국립중앙과학관	1점	09.12.23	석조물
40	백자청화모란문호	대전 유성구 대덕대로481 국립중앙과학관	1점	09.12.23	공예
41	백자호	대전 유성구 대덕대로481 국립중앙과학관	1점	09.12.23	공예
42	백자유개호	대전 유성구 대덕대로481 국립중앙과학관	1점	09.12.23	공예
43	조중회전별시첩	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	1점	09.12.23	고문서

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부
록

제6장

부문별 계획

지정 번호	명 칭	소 재 지	수량	지정 일자	비고
44	무수동도	대전 중구	7점	10. 4.12	회화
45	안동김씨성보	대전 중구 뿌리공원로 79 한국족보박물관	1점	12. 1. 9	전적
46	충주박씨내외자손보	대전 중구 뿌리공원로 79 한국족보박물관	1점	12. 1. 9	전적
47	도산족계좌목	대전 중구 뿌리공원로 79 한국족보박물관	1점	12. 1. 9	전적
48	동사수창록	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	1점	12. 6. 22	고문서
49	제월당송규렴간독첩	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	3점	12. 6. 22	고문서
50	선세기몽첩	대전유성구 도안대로 398 대전시립박물관	1점	12. 6. 22	고문서
51	복전선원 목조 대세지보살좌상	대전 중구	1구	13. 2.22	불상 조각
52	봉국사아미타불회도	대전 유성구	1본	13.2.22	회화
53	보현사목조여래좌상	대전 동구	1구	14. 5. 2	불상 조각
55	고성남씨족보	대전 중구	1책	17.6.19	전적
56	청자 철화 장수황씨 병형 묘지	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	1점	17.12.27	공예
57	동치 2년명 신증도	대전 유성구	1점	17.12.27	회화
58	문정공 김상헌 진적	대전 대덕구	3책	18.05.14	전적
59	온재 김진옥 필 종계시첩	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	1책	18.12.04	전적

■ 시 지정 문화재 - 기념물

지정 번호	명 칭	소 재 지	지정일자	비고
1	박팽년선생유허	대전 동구 우암로326번길 28	89.03.18	유적
3	내동리 지석묘	대전 유성구 교촌동 10-3, 11-1	89.03.18	분묘
4	보문사지	대전 중구 무수동 산1 외	89.03.18	유적
5	김익희의묘	대전 유성구 대덕대로 507-150	89.03.18	분묘
6	구성동산성	대전 유성구 구성동 20, 20-1	89.03.18	토성
7	월평동산성	대전 서구 월평동 산12-2 외	89.03.18	성곽
8	질현성	대전 대덕구 비래동 산31-1 외	89.03.18	성곽

지정 번호	명 칭	소 재 지	지정일자	비고
9	우술성	대전 대덕구 신대동 산21-1 외	89.03.18	성곽
10	보문산성	대전 중구 대사동 산3-45 외	89.03.18	성곽
11	능성	대전 동구 가양동 산1-1 외	90.05.28	성곽
12	갈현성	대전 동구 용운동 산9 외	90.05.28	성곽
13	적오산성	대전 유성구 덕진동 산19-1 외 3필지	90.05.28	성곽
14	사정성	대전 중구 사정동 산62 외	90.05.28	성곽
15	흑석동산성	대전 서구 봉곡동 산26-1 외	90.05.28	성곽
16	안산동산성	대전 유성구 안산동 산40-42 외	90.05.28	성곽
17	삼정동산성	대전 동구 판암동 산1 외	90.05.28	성곽
18	성북동산성	대전 유성구 성북동 산20-5 외	90.05.28	성곽
19	노고산성	대전 동구 직동 산43 외	91.07.10	성곽
20	견두산성	대전 동구 효평동 산83 외	91.07.10	성곽
21	고봉산성	대전 동구 주산동 산19-1외	91.07.10	성곽
22	백골산성	대전 동구 신하동 산13 외	91.07.10	성곽
23	소문산성	대전 유성구 신동 산13	91.07.10	성곽
24	계현산성	대전 동구 삼괴동 산3-1 외	91.07.10	성곽
25	비파산성	대전 동구 소호동 산38-1 외	91.07.10	성곽
26	단재신채호선생생가지	대전 중구 단재로 229번길 47	91.07.10	유적
27	송현서원지	대전 유성구 엑스포로 251길 76	92.07.22	유적
28	둔산선사유적지	대전 서구 대덕대로317번길 9	92.10.28	유적
29	성치산성	대전 동구 직동 산4 외	93.06.21	성곽
30	마산동산성	대전 동구 마산동 산6 외	93.06.21	성곽
31	이현동산성	대전 대덕구 이현동 산38 외	93.06.21	성곽
32	신선봉유적	대전 동구 비룡동 산4-2 외	95.02.27	성곽
33	비래동 고인돌	대전 대덕구 비래동 419, 420	97.11.07	유적
34	구완동청자가마터	대전 중구 구완동 산18-7	97.11.07	유적
35	구완동상감청자가마터	대전 중구 운남로 252-190	97.11.07	유적
36	정생동백자가마터	대전 중구 산서로 741-59	97.11.07	유적
37	구성동유적	대전 유성구 구성동 20-4	98.07.21	유적
38	노은동유적	대전 유성구 노은동로 126	99.05.26	유적
39	궁동유적	대전 유성구 대학로 99	00.02.18	유적
40	장안동 백자가마터	대전 서구 장안동 산56 외	01.60.27	유적

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부
록

제6장

부문별 계획

지정 번호	명 칭	소 재 지	지정일자	비고
41	미륵원지	대전 동구 냉천로152번길 80	05.09.06	유적
42	용호동유적	대전 대덕구 용호동 41-3 외	06.10.06	유적
43	권이진의 묘역	대전 중구 어남동 산6	12.04.27	분묘
44	송요년의 묘역	대전 동구 이사동 산17	12.04.27	분묘
45	송응서의 묘역	대전 동구 이사동 산17	12.04.27	분묘
46	송남수의 묘역	대전 동구 이사동 산3	12.04.27	분묘
47	송기수의 묘역	대전 동구 주산동 산25-6	12.09.29	분묘
48	봉산동 느티나무	대전 유성구 봉산동 297	17.03.10	수목

■ 시 지정 문화재 - 무형문화재

지정 번호	명칭	보유자(보유단체)	보유 종별	지정일자	비고
계		2 4 건(단체종목 6)			
1	웃다리 농악	대전웃다리농악보존회	농악	89.03.18	
		류창렬		04.04.30	
		송덕수		07.03.23	
2	대전의 앓은곳	신석봉	안택굿, 미친굿	94.06.07	
		송선자	설경	98.07.21	
4	유천동산신제	유천동산신제보존회	산신제	97.01.09	
5	장동산디마을탐제	장동산디마을탐제보존회	탐제	98.07.21	
6	불상조각장	이진형	불상조각	99.05.26	
7	소목장	방대근	소목	99.05.26	
8	매사냥	박용순	사냥	00.02.18	
9-가	동춘당가양주 - 송순주	윤자덕	술제조	00.02.18	
9-나	동춘당가양주 - 국화주	김정순		16.02.12	
10	연안이씨가각색편	이만희	떡제조	00.10.31	
11	단청장	이정오	단청	00.10.31	
		김성규	단청	17.12.26	
12	약기장	김관식	북메우기	02.12.30	

지정 번호	명칭	보유자(보유단체)	보유 종별	지정일자	비고
13	들말두레소리	들말두레소리보존회	소리	02.12.30	
14	가곡	한자이	여창가곡	02.12.30	
15	승무	송재섭	승무	04.04.30	
16	초고장	양중규	초고장	07.03.23	
17	판소리고법	박근영	고수	08.04.11	
18	악기장	표태선	가야금 제작	08.05.30	
19	무수동산신제	무수동산신제보존회	산신제	11.10.28	
20	살풀이춤	김금화	살풀이춤	12.05.18	
21	입 춤	최윤희	입 춤	12.05.18	
22	판소리 춘향가	고향임	판소리	13.03.15	
23	대전향제줄풍류	대전향제줄풍류보존회	줄풍류	16.02.12	
24	목기장	김인규	목기장	17.12.26	

■ 시 지정 문화재 - 민속자료

지정번호	명 칭	수 량	소 재 지	지정일자	비 고
1	법동 석장승	2기	대덕구 법동 77-8	89.3.18	석조물
3	무수동산신제 동계첩		중구 운남로37번길 66	11.10.28	의례용구

자료 : 2015년도 대전광역시 문화재 보존·관리·활용 시행계획

■ 시 지정 문화재 - 문화재자료

지정 번호	명 칭	소 재 지	수량	지정일자	비 고
1	삼매당	대전 동구 가양2동 11	1동	89.03.18	건조물
2	창계송절사	대전 중구 대둔산로137번길 67	1동	89.03.18	건조물
3	도산서원	대전 서구 남선로 8	1동	89.03.18	건조물
4	문충사	대전 동구 동부로73번길 44	1동	89.03.18	건조물
5	회덕향교 대성전	대전 대덕구 대전로1397번안길 126	1동	89.03.18	건조물
6	진잠향교 대성전	대전 유성구 교촌동 151	1동	89.03.18	건조물

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부
록

제6장

부문별 계획

지정 번호	명 칭	소 재 지	수량	지정일자	비 고
7	김반·김익겸 묘	대전 유성구 전민동 산18-17	1기	00.02.18 변경지정	분묘
8	박팽년선생 유허비	대전 동구 우암로326번길 28	1기	89.03.18	비석
9	취백정	대전 대덕구 대청로526번길 45-24	1동	89.03.18	건조물
10	보문사지석조	대전 중구 무수동 산1	1기	89.03.18	석조물
11	중암사부도	대전 중구	7기	89.03.18	불교조각
13	수운교석종	대전 유성구	1기	89.03.18	석조물
15	송준길의묘	대전 서구 원정동 60-2	1기	89.03.18	분묘
16	김여운의묘	대전 서구 괴곡동 산12	1기	89.03.18	분묘
17	유회당 권이진가 유물 일괄	대전 중구	1괄	89.03.18	공예
18	동국사략	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	1권	89.03.18	전적
19	삼강행실도	대전 유성구 도안대로 398 대전역사박물관	1책	89.03.18	전적
20	청구풍아	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	2책	89.03.18	전적
21	양성당제영	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	1책	89.03.18	전적
22	문정공왕고간독	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	1책	89.03.18	고문서
23	화산세가필적	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	4책	89.03.18	고문서
24	박인년교지	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	1매	89.03.18	고문서
25	김정선생묘소일원	대전 동구 신하 268-5	묘 1기 건물 3동	'91.7.10	분묘
26	태실(석함)	대전 유성구 도안대로 398 대전역사박물관	1기	91.10.24	석조물
27	어사홍원모영세 불망비	대전 대덕구	비 1기 비각 1동	91.10.24	비석
28	류혁연의묘	대전 서구 평촌동 산18	1기	91.10.24	분묘
29	기성관	대전 유성구 원내로 5	1동	92.07.22	건조물
30	수정재	대전 서구 배재로 236	1동	92.07.22	건조물
31	월송재	대전 동구 이사로 104	2동	92.07.22	건조물
32	칠성당지석묘군	대전 유성구	7기	92.07.22	분묘
33	은진송씨송지공파재 실	대전 동구 이사로 108	1동	92.10.28	건조물
34	파평윤씨서윤공파고 택	대전 서구 고릿골길 86-11	1동	92.10.28	건조물
35	봉소루	대전 중구 봉소루로 29	2동	92.10.28	건조물
36	이시직공정려각	대전 대덕구 송촌동 179	1동	94.06.07	건조물
37	관동묘려	대전 동구 냉천로 152번길 291	2동	94.06.07	건조물

지정 번호	명 칭	소 재 지	수량	지정일자	비 고
37	관동묘려	대전 동구 냉천로 152번길 291	2동	94.06.07	건조물
38	국사봉유적	대전 중구 무수동 산30-1	둘레 25m	95.05.27	성곽
39	송자고택	대전 동구 진수2길 13	1동	95.05.27	건조물
40	갑진북정록	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	1책	97.01.09	고문서
42	박원상의묘	대전 동구 대별동 산 12-26	1기	00.02.18	분묘
43	송씨양세정려	대전 중구 대사동 127-2	2기	00.02.18	서각
44	오정동선교사촌	대전 대덕구 한남로 70 한남대학교	3동	01.06.27	건조물
45	거룩한말씀의수녀회 성당	대전 중구 동서대로1365번길 13	1동	01.06.27	건조물
46	대전여중강당	대전 중구 보문로230번길 69	1동	01.06.27	건조물
47	구대전형무소망루	대전 중구 중앙로203번길 25	1동	01.06.27	건조물
48	서포김만중영정	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	1폭	01.10.26	회화
49	충청남도지사공관	대전 중구 보문로205번길 13	1동	02.08.23	건조물
50	삼성초등학교교사	대전 동구 우암로 96	1동	02.08.23	건조물
51	권시의 묘	대전 서구 탄방동 239-1 묘 2 기, 문인석, 망주석, 상석, 신도비	묘2기 등	08.08.22	분묘
52	연산서씨-김익겸정려	대전 유성구 전민동 산18-54	정려3기 정려 각 2동	08.08.22	건조물
54	백운루	대전 유성구 둔곡길 228, 백운사	1동	09.11.20	건조물
55	대전 도솔산 보루	대전 서구 도안동 산7	1기	12.03.16	성곽
56	대전 마봉재 보루	대전 서구 갈마동 산26-1	1기	12.03.16	성곽
57	고금운회거요	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	1점	12.06.22	고문서
58	근사록	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	2점	12.06.22	고문서
59	석조석가모니불좌상 및 복장품 일괄	대전 유성구	1건	13.02.18	불교 조각
60	각전상량문	대전 유성구 도안대로 398 대전시립박물관	1책	16.05.30	고문서
61	인천이씨족보	대전 중구 뿌리공원로 79 한국족보박물관	1책	16.05.30	고문서
62	함양여씨세보	대전 중구 뿌리공원로 79 한국족보박물관	2권2책	16.05.30	고문서
63	석실갈초	대전 대덕구	1책	18.05.14	전적

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부
록

제6장

부문별 계획

등록문화재

등록 번호	명 칭	소 재 지	수량	등록일자	비 고
18	대전 충청남도청 구 본관	대전 중구 중앙로 101	1동 (3층제외)	02.05.31	건조물
19	구 산업은행 대전지점	대전 동구 중앙로 198	1동	02.05.31	건조물
20	구 조흥은행 대전지점	대전 동구 대전로 783	1동	02.05.31	건조물
98	구 동양척식회사 대전지점	대전 동구 대전로 735	1동	04.09.04	건조물
99	한국전력공사 대전보급소	대전 동구 변전소길 22	1동	04.09.04	건조물
100	대전국립농산물 품질관리원 구 충청지원	대전 중구 대종로 470	1동	04.09.04	건조물
101	대전 충청남도 구 관사 1·2·5·6호와 부속창고	대전 중구 보문로205번길 22, 326-61, 326-65, 326-66	4동	04.09.04	건조물
168	구 철도청 대전지역사무소 보급창고 3호	대전 동구 새덕길 143	1동	05.04.15	건조물
331	대전 수운교 봉령각	대전 유성구 자운로245번길 80	1동	07.07.03	건조물
332	대전 수운교 용호당	대전 유성구 자운로245번길 80	건물 2동 우물 1 디딜방아1	07.07.03	건조물
333	대전 수운교 본부법회당	대전 유성구 자운로245번길 80	1동	07.07.03	건조물
334	대전 수운교 본부사무실	대전 유성구 자운로245번길 80	1동	07.07.03	건조물
335	대전 수운교 종각과 범종	대전 유성구	1동	07.07.03	건조물
377	대전 대흥동 일양 절충식 가옥	대전 중구 대흥동 37-5	1동	08.07.03	건조물
415	미카형 증기 기관차 129호	대전 유성구 현충원로 251 국립대전현충원	차량 1	08.10.17	차량
534	가족도	대전 서구	1점	13.02.21	회화
551	압사기	유성구과학로 80-67	1점	13.08.27	기타
603	조선지질도	대전 유성구	19집	14.09.02	기타
604	대한지질도	대전 유성구	1부	14.09.02	기타
643	대전 대흥동성당	중구 대흥동 189	1기	14.10.30	건조물
736	대전 충남대학교 구 문리과 대학	중구대사동 640	1동	18.11.06	건조물

X 공공 및 민간부문의 역할

① 지자체 · 공기업의 정비사업 참여, 역할 확대 방안

1) 실효적 순환정비 확대를 위한 지자체 · 공기업의 공공임대주택 확보

- 향후 증대되는 정비사업 추진시 대규모 이주 발생에 따른 주택시장 불안정과 낮은 원주민 재정착 문제 완화를 위한 공공역할 강화 필요
- 대규모 정비사업 뿐만 아니라 소규모 정비사업(가로주택정비, 자율주택정비) 수요에 대응하여 공공이 순환적 정비를 위한 임시거주주택을 확보, 제공할 필요성 증대
- 용적률 완화에 따라 공급인수되는 소형주택은 장기공공임대주택을 원칙으로 하고 있어, 정비사업시행으로 이주가 필요한 원주민의 임시거주지로 탄력적으로 활용되는데 제약
- 건설형 공공임대주택 외에 정비사업의 지역별 소규모 이주수요에 탄력적 대응 가능하도록 매입형 공공임대주택 물량의 안정적 확보 운영

[표 6-X-1 공급주체별 공공임대주택 유형]

(단위 : 만 호)

구 분	유 형	공급주체	임대기간	규 모
공공임대	영구 및 50년 공공임대	국가, 지자체, LH, 지방공사	영구	40㎡ 이하
			50년	60㎡ 이하
	국민임대	국가, 지자체, LH, 지방공사	30년	85㎡ 이하
	장기전세	국가, 지자체, LH, 지방공사	20년	85㎡ 이하
	매입임대	LH, 지자체	20년	85㎡ 이하
	5년 · 10년 공공임대	LH, 지방공사, 민간업체	5년 · 10년	85㎡ 이하
	전세임대	LH, 지자체	20년	85㎡ 이하
민간업체, 개인 등	행복주택	국가, 지자체, LH, 지방공사	30년 (임주계층에 따라 거주기간 상이)	45㎡ 이하
	민간업체, 개인 등	민간업체, 개인 등	4/8년	제한없음
	매입임대	민간업체, 개인 등	4/8년	제한없음

출처: <https://www.myhome.go.kr>

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부
록

[표 6-X-2 임대주택법에 의한 임대주택 유형 구분]

구분	건설임대주택		매입임대주택
	공공건설임대주택	민간건설임대주택	
임대보증금 및 임대료	국토부 고시 "표준임대보증금 및 임대료" 적용	제한없음	제한없음
임대의무기간	5 · 10 · 20 · 30 · 50년	4년, 8년	5년~30년
임차인 자격 및 선정	무주택 세대구성원	임대사업자가 결정 (제한없음)	임대사업자가 결정 (제한없음)

※ 중형공공임대주택(전용면적 85㎡초과) 및 민간건설 공공택지외 85㎡이하, 10년 임대주택 제외
출처: <https://www.myhome.go.kr>

[표 6-X-3 용적률 완화에 따른 소형주택 건설]

구분	내용
도시 및 주거환경 정비법	제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설비용) 1) 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진법」 제2조 제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법정상한 용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있다. 1. 「수도권정비계획법」 제6조 제1항 제1호에 따른 과밀억제권역(이하 "과밀억제권역"이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다) 2. 제1호 외의 경우 시·도 조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업
대전광역시 도시 및 주거환경 정비 조례	제28조(재개발·재건축사업의 소형주택 건설비용 및 용도) 1) 법 제54조 제1항 제2호에서 "시·도 조례로 정하는 지역"이란 도시·주거환경정비기본계획상 재개발·재건축 예정구역을 말한다. 2) 법 제54조제4항제3호 및 제4호에서 "시·도 조례로 정하는 비율"이란 100분의 30을 말한다. 3) 법 제55조제4항에 따른 인수된 소형주택은 장기공공임대주택을 원칙으로 하되 필요시 전세주택으로 활용할 수 있다.

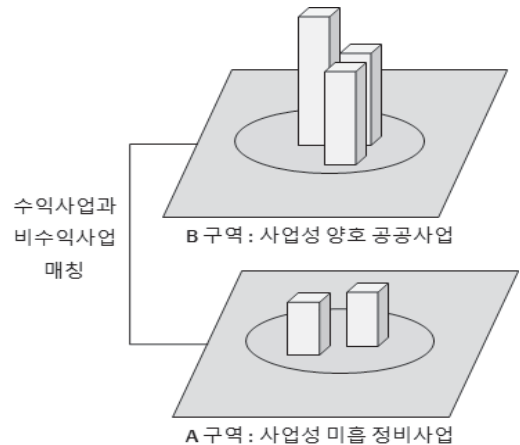
2) 교차보전을 통한 공기업의 정비사업 참여 여건개선

- 주거환경 악화가 가속화에도 불구하고 사업성 부족으로 추진이 불투명한 정비구역에 대하여 공공시행, 공공지원 강화
- 사업성 양호한 구역과 사업성 미흡한 구역에 대하여 교차보전 방식의 공기업 직접 시행 등으로 공공역할 강화
- 주거지 특화방안에서 제시한 결합개발제도의 적극적 활용이 대안이 될 수 있음

3) 공공역할 제고를 위한 중앙정부 재정

지원 제도 개선 도모

- 순환형 정비사업을 위한 매입형 공공 임대주택 확보가 원활할 수 있도록 공공주택사업자에 대한 지원을 강화하도록 제도 개선 건의
- 민간임대 연계형 정비사업 실현성 제고를 위해 주택도시기금 융자조건 완화 도모



[그림 6-X-1 교차보전을 통한 부진 정비사업 활성화]

[표 6-X-4 공공주택특별법에 의한 공공주택사업자 지원 근거]

구분	공공주택특별법
제43조(공공주택사업자의 기존주택 매입)	1) 공공주택사업자는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 주택으로서 대통령령으로 정하는 규모 및 기준의 주택(이하 "기존주택"이라 한다)을 매입하여 공공매입임대주택으로 공급할 수 있다. <개정 2014. 1. 14., 2015. 8. 28., 2016. 1. 19.> 2) 국가 또는 지방자치단체는 공공주택사업자가 제1항에 따라 기존주택을 매입하는 경우 재정이나 주택도시기금에 따른 공공주택 건설자금지원 수준을 감안하여 공공주택사업자를 지원할 수 있다. <개정 2014. 1. 14., 2015. 1. 6., 2015. 8. 28.> 3) 기존주택의 매입절차 및 공공주택사업자에 대한 재정지원에 필요한 사항은 대통령령으로 정하며, 매입기준 등은 국토교통부장관이 별도로 정하는 바에 따른다.
제44조(공공주택사업자의 건설 중에 있는 주택 매입)	1) 공공주택사업자 외의 자는 건설 중에 있는 주택(건설을 계획하고 있는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로서 대통령령으로 정하는 규모 및 기준에 해당하는 주택을 공공임대주택으로 매입하여 줄 것을 공공주택사업자에게 제안할 수 있다. <개정 2014. 1. 14., 2015. 8. 28.> 2) 제1항에 따라 제안을 하려는 공공주택사업자 외의 자는 건설 중에 있는 주택에 대한 대지의 소유권을 확보하여야 한다. <개정 2015. 8. 28.> 3) 국가 또는 지방자치단체는 공공주택사업자가 제1항에 따라 제안을 받아 건설 중에 있는 주택을 매입하는 경우 재정이나 주택도시기금에 따른 공공주택 건설자금지원 수준을 감안하여 공공주택사업자를 지원할 수 있다. <개정 2014. 1. 14., 2015. 1. 6., 2015. 8. 28.> ④ 건설 중에 있는 주택의 매입절차 및 공공주택사업자에 대한 재정지원에 필요한 사항은 대통령령으로 정하며, 매입기준 등은 국토교통부장관이 별도로 정하는 바에 따른다. <개정 2013. 3. 23., 2015. 8. 28.>

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부
록

[표 6-X-5 공공지원 임대기금 융자 조건 (대출금리)]

(단위 : %)

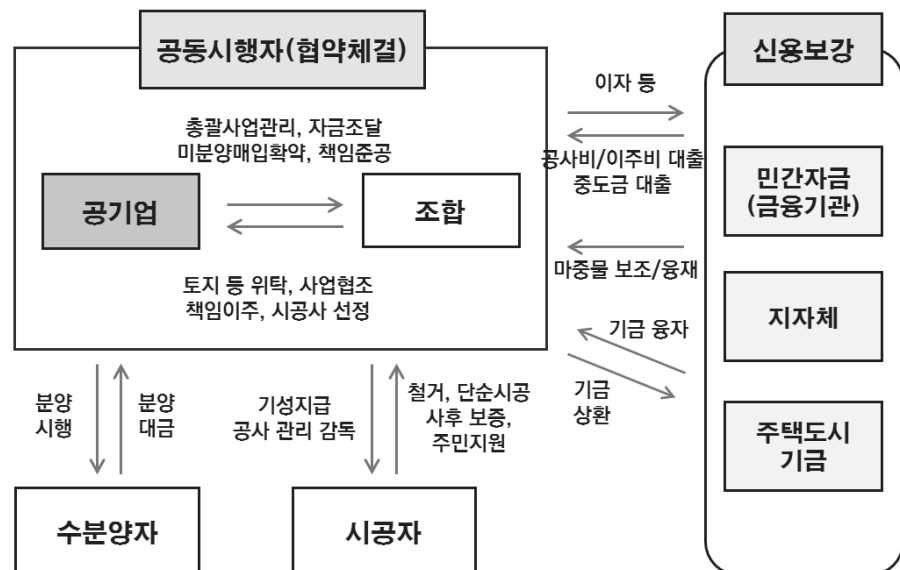
면적	장기일반	공공지원 임대	비고
45㎡ 이하	2.2	2.0	1.8(행복)
45 ~ 60㎡	2.5	2.3	2.3(10년)
60 ~ 85㎡	3.0	2.8	2.8(10년)

출처 : 국토교통부(<http://nhuf.molit.go.kr/FP/FP06/FP0602/FP06020501.jsp>)

4) 공동시행, 총괄사업관리 등 정비사업에서의 공기업 역할 강화

- 정채된 정비사업에서 공기업의 총괄사업관리자(계획수립 지원, 사업구조화, 이해관계 조정 등) 역할을 통해 사업활성화 지원
- 신용보강을 통해 정비사업 민간자금 조달여건 개선

[그림 6-X-2 정비사업에서의 공기업 역할 강화]



출처 : 이재우(2017. 6.16.) 한국도시재생학회 · LH공사 정책세미나 발표 자료집

5) 대전도시공사 등의 적극적 참여 및 지원

- 도심 및 주거지특화방안에서 중요한 아이템으로 역세권 고밀압축개발 유도를 들 수 있으며 이를 활용한 임대주택(사회적 배려주택, 소형주택 등)을 기부채납 또는 매입하도록 제안하고 있음
- 그러나, 민간 정비사업에서 이를 기부채납하려 하거나 매입을 제안하여도 현재의 대전시 조직 및 재정여건으로 이를 해결하기에는 어려움 예상

- 현재 대전시 산하 대전도시공사에서는 순환형임대주택사업, 매입임대주택사업 등 여러 가지 도시재생과 관련된 사업과 주택건설사업, 택지개발사업 등을 추진하고 있으나 도시재생과 관련된 사업은 미진한 실정임
- 이에 대전도시공사의 도시재생 기구를 확대 개편하고 예산지원 등을 통해 민간 정비사업 시행으로 확보되는 임대주택의 매입 또는 유지관리도모
- 대전도시공사의 재정 건전성 확보를 위해 민간에서 기부채납 또는 매입한 임대주택은 일정기간 임대 후 분양·전환할 수 있도록 보완제도 마련

2 사업성 제고 및 원활한 사업 추진을 위한 지원 방안

가. 도시정비 관련 기금 및 회계 확대

- 지자체 차원에서 정비사업에 투자할 수 있는 재원은 매우 한정적으로 민간에 의존하는 정비사업의 원활한 추진을 도모하기 위해서는 도시주거환경정비기금의 재원확보가 시급
- 도시주거환경정비기금의 재원이 여러 가지 마련되어 있는 있으나 상당부분이 일반회계 전입금으로 구성되어 있어 한계 도래

[표 6-X-6 도시재정비 관련 기금 및 특별회계 개요]

구분	도시주거환경정비기금	재정비촉진특별회계
설치근거	도정법 제126조	도촉법 제24조
설치목적	정비사업의 원활한 수행	재정비촉진사업을 촉진하고 기반시설의 설치지원 등
주체	기본계획을 수립하거나 승인하는 특별시장·광역시장·도지사 또는 시장	특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사 또는 시·군·구청장
임의강제 여부	의무	임의
조성재원	<ul style="list-style-type: none"> · 사업시행자가 현금으로 납부한 금액 · 소형주택의 임대보증금 및 임대료 · 개발부담금중 지자체 귀속분 일부 · 정비구역(주택재건축구역 제외)안 국·공유지 매각대금 일부 (국유지 20%이상, 공유지 30% 이상) · 건설업자에 대한 과징금 · 재건축부담금 중 지자체 귀속분 · 지방소비세, 재산세 중 일부 · 그 밖에 시·도 조례가 정하는 재원 	<ul style="list-style-type: none"> · 일반회계로부터의 전입금 · 정부의 보조금 · 재건축부담금 중 지자체 귀속분 · 시·도 귀속 과밀부담금 중 당해 시·도 조례로 정한 비율 · 재산세 중 지자체 조례 정한비율 · 차입금 · 당해 특별회계 자금의 융자회수금, 이자 수익금 및 그 밖의 수익금

- 그러나, 단기간에 이를 극복하고 예산을 마련하는데는 한계가 있으므로 적극적인 재원마련 시도

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

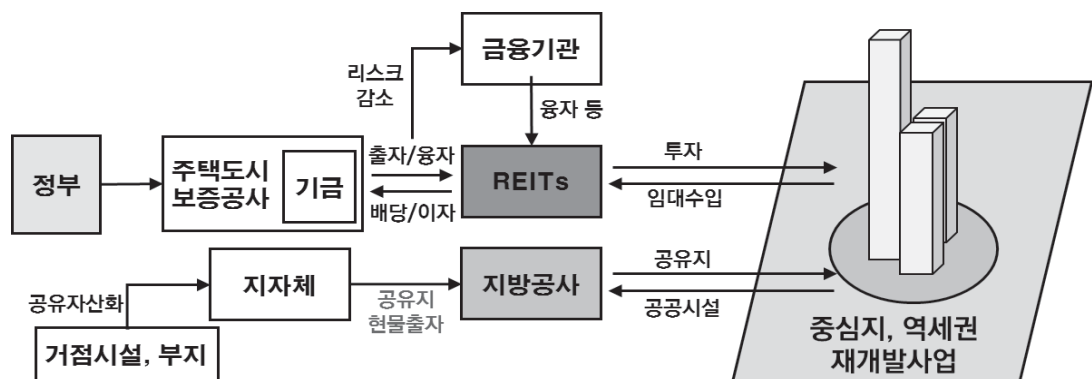
제9장

부
록

- 도시재생과 관련된 각종 국비 지원 공모사업 발굴, 정비기반시설 또는 임대주택건설비용을 위한 지방채 발행, 국민임대주택기금에서 임대주택 건설비용 차입 등
- 불필요한 정비기반시설의 설치보다 그에 상응하는 비용을 납부받아 정비기금으로 활용하는 방안도 적극적으로 활용
- 장기적으로는 도시주거환경정비기금을 특별회계로 개편하여 지속적이면서 재원을 안정적으로 확대할 수 있는 방안 모색이 필요
- 또한, 도시의 자생적 성장기반을 확충하고 경쟁력 강화를 위해서는 도시정비사업과 도시재생사업, 재정비촉진사업이 도시재생전략계획의 큰 틀에서 이루어져 나가는 것이 바람직하므로,
- 도시재생에 관한 회계를 통합형으로 운영할 수 있는 방안(각각의 근거법에 의한 계정간 이동의 탄력성 확보)의 모색 필요

나. 공유지를 활용한 공공의 사업 참여와 지원 다각화

- 공유지의 지방공사 현물출자와 지방공사의 정비사업 참여를 통하여 공유지를 활용한 공공의 정비사업 참여
- 역세권 주변 노후 기반시설 정비와 토지이용 효율화를 위해 부동산투자기구를 이용한 민관 자원 연계, 리스크 분담과 정비사업 활성화 견인



출처 : 이재우(2017. 6.16.) 한국도시재생학회 · LH공사 정책세미나 발표 자료집

다. 부족한 지역 기반시설의 설치 지원

- 현재 도시정비사업은 사업에 필요한 기반시설을 모두 민간에서 설치하여 기부채납하도록 되어 있어 정비사업 추진이 어려움
- 특히 재정비촉진사업과 달리 구역단위의 사업이 이루어지는 정비사업을 추진함에 있어 구역 외에 연계되는 간선도로 등의 설치가 필요한 경우도 정비구역에 그 부담을 안기고 있어 사업추진의 걸림돌로 나타남

- 이의 해소를 위해서는 정비사업으로 인해 발생하는 필요한 기반시설은 해당 정비구역에서 설치하되 간선시설에 해당하는 도로 등 기반시설은 정비기금을 활용하여 지원하는 방안 적극 모색
- 특히 앞서 제시한 기반시설 설치를 비용으로 납부받아 기금을 조성하여 이를 활용하여 간선시설을 공공에서 직접 설치해 주는 방안의 도입을 적극 모색할 필요성이 있음
- 단기적으로는 정비사업을 추진함에 있어 필요한 구역 외 간선시설 등은 정비사업이 도시계획사업임을 감안하여 공공에서 결정하고 설치하되 비용은 민간에서 부담하는 방안으로 민간정비사업 주체를 도와주는 것도 적극적으로 지원할 필요가 있음

3 지자체 차원의 지원제도 및 정비사업 실효성 확보 방안

가. 초기 공공재정 투입규모 완화하는 순차적 정비방식 적용

- 공공사업시행자 부담완화 가능한 계획구상과 정비수법 연계
- 종합구상과 계획 수립 후 국비 지원 프로그램과 연계
- 자금회수 가능한 사업성 보유지역에 국한하여 소규모 정비 선시행 후 순차적 정비
- 순차적 정비 적용 적합한 공동주택단지설계와 건축계획 가이드라인 마련

[그림 6-X-3 블록단위 순차적 정비방식]



나. 정비사업 전담부서 및 전문인력 강화

- 정비사업은 도시계획사업으로써 용도지역·지구, 기반시설설치계획, 밀도계획 등 도시계획 전문성이 매우 높게 요구되며 동시에 조합, 추진위원회 등 사업주체와 반대민원 등 복잡 다양한 업무 수반

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

제9장

부
록

- 주민설문조사 결과에서 보듯이 빠른 행정지원이 절실한 업무임에도 현재 담당 업무는 하나의 담당 단위에서 모든 행정이 이루어짐으로써 업무과중이 심하며,
- 순환보직제에 의해 담당자의 잦은 변경으로 정비사업 업무의 연속성과 전문성이 떨어지는 문제점 등이 나타남
- 이러한 문제해소를 위해 정비사업만을 위한 전담부서를 과 단위로 확대 개편하여 충분한 인원 보강 지원하고,
- 잦은 보직이동으로 전문성이 떨어지는 것을 해소하기 위해서는 인력확대와 더불어 전문관제도의 적극적 도입을 통해 업무의 연속성 확보
- 또한, 도시계획 및 정비사업의 전문가의 지원을 받을 수 있도록 도시계획상임기획단과 같은 전문인력의 확충 고려

다. 인허가 절차 최소화를 위한 행정적 지원

■ 사전 컨설팅제도 운영

- 주민설문조사 결과 정비사업 추진의 방해요소로 다수의 행정절차로 인한 사업지연을 꼽았으며 원활한 정비사업 추진을 위해 대전시의 행정절차 간소화에 대한 요구가 가장 큰 비중을 차지
- 대부분 최초 정비구역 지정 및 정비계획 고시 이후 장기간 시간이 흐른 후 주택시장 등 사회여건변화로 빠른 진행이 요하는 시점에서 정비계획의 변경 절차 이행에 따른 인허가 시간에 대한 문제로 보임
- 사전컨설팅제도는 정비계획 담당부서 주관으로 정비계획 결정에 주요 부서와 함께 사전검토회의를 거쳐 적정한 정비계획(안)의 방향을 제시함으로써 정식 입안 절차에서 제기될 수 있는 문제점을 사전에 보완하고, 인허가 시간 절약 가능

■ 통합심의 등 운영

- 주민(추진위원회 또는 조합 등)이 정비사업을 추진함에 있어 행정절차상 가장 부담스러워 하는 것이 관계 법령에 의한 각종 심의를 들 수 있음
- 이 중 도시계획위원회와 경관위원회는 정비계획 결정 전에 공동심의가 가능한 반면, 교통영향평가는 법령 개정 전에는 건축심의회와 공동심의를 진행하였으나 법령 개정으로 사업시행 인가 전까지 별도 심의를 진행
- 그러나, 교통영향평가 심의가 정비계획 고시 이후에 진행됨으로 인해 도시계획적 틀이 흔들리는 결과가 발생할 경우 정비계획 변경 절차를 재진행하여야 하는 결과가 나타나 이는 시간지연과 비용증가로 이어짐

- 이를 위해 교통영향평가를 사업시행인가 전이 아닌 정비계획 결정 이전 관계부서 협의 단계에서 이행하여 이를 반영한 정비계획으로 도시계획위원회 심의를 받아 행정절차를 완결하는 것이 바람직함
- 지구단위계획은 교통영향평가 결과를 반영하여 도시계획위원회 심의하고,
- 부득이 교통영향평가를 사업시행인가 전에 받고자 하는 경우에는 앞서 제안한 사전 컨설팅제도에서 걸러질 수 있도록 교통전문가의 참여 필요
- 정비계획 협의 시에도 교통영향평가 심의 시 정비계획의 근간이 흔들리지 않도록 확실하고 충분한 협의 의견을 제시

4 다양한 주민참여방안 강구

가. 토지 등 소유자의 합리적 의사결정을 위한 정비사업관리시스템 구축 운영

- 관리처분 이전 추진위원회 구성, 조합설립 단계에서 토지 등 소유자가 예상되는 부담 정도를 객관적으로 이해하고 합리적인 의사결정을 통해 원활한 사업추진이 이루어질 수 있도록 공공의 지원체계 강화
- 정비사업의 효율적이고 투명한 관리를 위하여 정비사업관리시스템을 구축 운영

[표 6-X-7 정비사업관리시스템 구축 지원 근거 규정]

구 분	추정분담금 등의 정보제공
도시 및 주거환경정비법	제119조(정비사업관리시스템의 구축) 1) 시·도지사는 정비사업의 효율적이고 투명한 관리를 위하여 정비사업관리시스템을 구축하여 운영할 수 있다. 2) 제1항에 따른 정비사업관리시스템의 운영방법 등에 필요한 사항은 시·도 조례로 정한다.
대전광역시 도시 및 주거환경정비 조례	제17조(추정분담금 등 정보의 제공) 1) 법 제27조제3항제2호 및 영 제32조제2호에 따라 추정분담금의 산출 등과 관련하여 “시·도 조례로 정하는 정보”란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 정비계획에서 정한 사업개요 2. 토지등소유자별 종전자산 추정가격 3. 건축물의 분양수입 추정가액 4. 정비사업에 필요한 비용의 추정가액 2) 시장은 토지등소유자가 인터넷으로 추정분담금 등의 정보를 확인할 수 있는 시스템을 구축할 수 있다. 3) 추진위원회 위원장(조합 설립인가를 받은 경우에는 조합임원)은 제2항의 시스템에 정비계획(정비계획 변경사항을 포함한다)과 사업비 등 필요한 자료를 입력하고 토지등소유자가 추정 분담금 등을 확인할 수 있도록 하여야 한다. ④ 제3항에 따라 추진위원회 위원장(조합설립인가를 받은 경우에는 조합임원)이 자료를 입력한 경우에 시장 또는 구청장은 그 정보가 적정인지 여부를 확인하여야 한다.

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

부
문
별
계
획

제7장

제8장

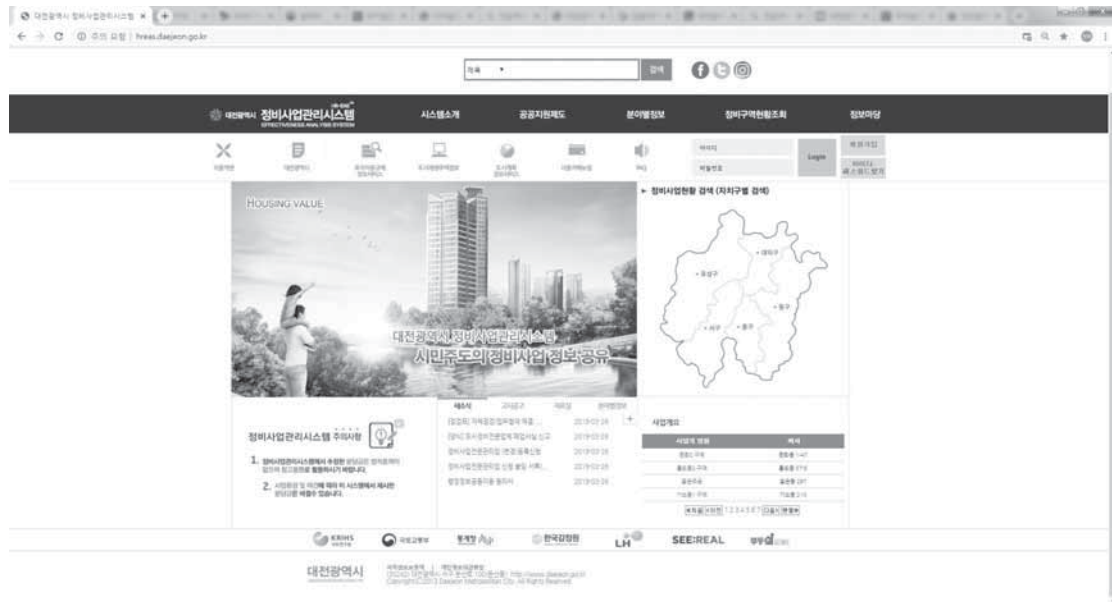
제9장

부
록

제6장

부문별 계획

[그림 6-X-4 대전광역시 정비사업관리시스템]



나. 공공지원을 통한 정비사업 투명성 제고

- 주민들이 추진위원회 구성, 조합임원선출, 시공자나 설계자와 같은 주요 용역업체의 선정 등 정비사업의 주요결정을 합리적이고 투명하게 할 수 있도록 공공이 지원
- 사업시행인가 이후 시공사 선정 시까지 공공이 비용 부담

[표 6-X-8 정비사업 공공지원 제도]

구분	주요 내용
설치근거	도정법 제118조
설치목적	정비사업의 투명성 강화 및 효율성 제고
주체	특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 위탁지원자(토지주택공사, 지방공사, 신탁업자, 주택도시보증공사, 한국감정원)
공공지원업무	1. 추진위원회 또는 주민대표회의 구성 2. 정비사업전문관리업자의 선정(위탁지원자는 선정을 위한 지원으로 한정) 3. 설계자 및 시공자 선정 방법 등 4. 세입자의 주거 및 이주 대책(이주 거부에 따른 협의 대책을 포함한다) 수립 5. 관리처분계획 수립 6. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항
비용부담	시장·군수등이 부담하되, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 관할 구역의 시장, 군수 또는 구청장에게 특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 바에 따라 그 비용의 일부를 지원할 수 있음

07

지역별(도심 및 주거지) 관리방안

- I. 도심 및 주거환경 관리의 개요
- II. 도심 및 주거지 관리방안



I 도심 및 주거환경 관리의 개요

- 대전시 도시 및 주거환경의 미래상과 이를 실천하기 위한 정책 및 실천전략을 구체화하기 위하여 대전시의 도시 및 주거환경에 대한 전반적인 관리의 방향을 제시
- 여기서 도시환경이란 상업지역에서의 상업활동 및 주거활동을 위한 환경이며 주거환경이란 주거지역에서 일반적인 주거활동을 위한 환경을 의미
- 제도적 변화로 도심(상업지역)에서 적용되던 도시환경정비사업이 통합되었으나, 토지이용성격이 확연히 다름으로 도심지역과 주거지역으로 분류하여 관리방안을 제시
- 재정비촉진지구는 촉진계획에 따라 별도 관리하고, 지구단위계획을 통해 새로운 시가지로 개발(신도시, 택지개발 등)된 지역은 일단의 지구단위계획으로 별도 관리

II 도심 및 주거지 관리방안

1 지역별 관리를 위한 기본방향

가. 도심지역

- 대중교통중심개발과 트램역을 고려한 대중교통회랑형 방식을 혼용한 역세권 활성화 전략 마련
- 계획적 신개발지의 도심지역(상업지역) 현재의 계획기조 유지(지구단위계획으로 지속적 관리)
- 쇠퇴하고 있는 원도심 지역의 활성화를 위해 다음과 같은 3가지 기본방향을 설정하여 관리방안 마련

1) 경쟁력(활력) 있는 도심 공간

- 집약적·압축적 도시공간구조 구축 : 도시 활동의 효율성을 높이고 공공서비스에 대한 접근성과 이용성 제고
- 역세권 중심의 고밀복합개발 유도 : 직주근접의 양질의 일자리생태계를 조성하고 도시 기능의 다양화로 도시경제 기반 강화

2) 편리하고 매력적인 도심 공간

- 걷기 편하고 활기찬 도심거리 네트워크 : 보행친화적인 녹색교통으로 도심활동인구의 이동 편의성을 제고하고 효율적인 교통네트워크 구축
- 함께 즐기는 풍요로운 문화·역사 공간 만들기 : 스토리텔링의 거리 만들기과 대전의 역사, 문화자원을 활용한 도심브랜드 가치 창조

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

지역별(도심 및 주거지)관리방안

제8장

제9장

부록

3) 포용성장을 이끄는 도심 공간

- 사회적 약자와 함께하는 포용성장 공간 제공 : 공공의 역할 강화로 청년 및 저소득층의 주거안정을 도모하고 소통과 통합의 도심 공간 마련
- 안정적 도심주거기능 확보 : 커뮤니티 활성화로 도심공동화를 방지하고 상생의 도심회귀(젠트리피케이션) 추구

나. 주거지역

1) 지역특성을 감안한 맞춤형 관리

- 정비가 필요한 지역은 적극적 정비 유도
- 입지적 특성을 고려하여 역세권 지역은 고밀 압축개발 유도, 구릉지는 보전을 원칙

2) 생활권 중심의 종합적 주거지 관리

- 상위관련계획과의 정합성 유지
- 생활권 단위의 기반시설 확보, 생활밀착형 정비시설 확충

3) 지속가능한 주거지 관리를 위한 정비 유도

- 물리적 환경과 역사, 문화 등을 고려한 커뮤니티 조성
- 대규모 아파트 위주의 정비에서 주민 스스로 참여하는 자율적 정비 유도
- 신개발지는 계획기조를 유지하며 소규모 재생 사업 유도

2 지역별 유형분류

가. 도심지역

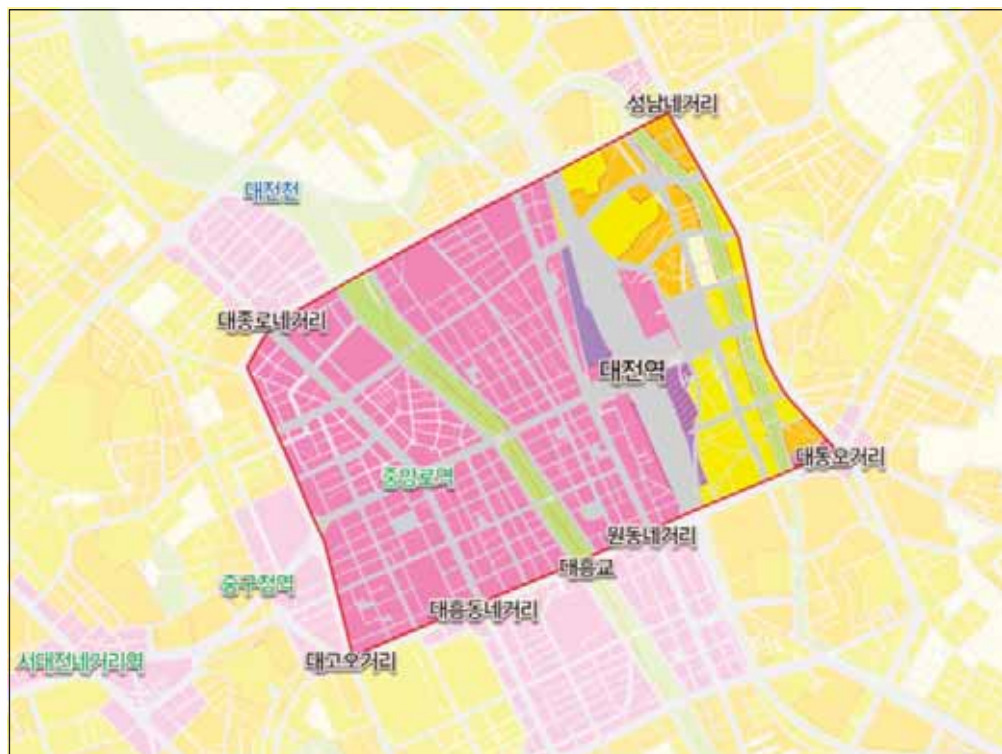
- 도심지역은 종전 도시환경정비구역 지정대상인 시가지내 상·공업지역으로
- 「2030년 대전도시기본계획」의 공간구조 위계인 [핵-거점생활권 중심]에 부합하도록 [핵-거점-그 외 상업지역] 으로 구분
- 공간 위계에 따라 기준 / 허용용적률을 차등 배분
- 1차 역세권은 도시철도1·2호선, 철도(대전역, 서대전역, 신탄진역)의 출구, 복합터미널(유성, 동부) 시설경계로부터의 250m 이내,
- 2차 역세권은 도시철도1호선, 철도의 출구, 복합터미널 시설경계로부터의 500m 이내에 정비구역 면적의 50%이상이 포함되는 지역으로 한정



1) 핵

- 원도심 : 「대전광역시 원도심 활성화 및 지원 등에 관한 조례」별표1의 따른 도심재
개발지정구역 중 1) 도심구역
- 둔산 : 둔산 택지개발사업구역

[그림 7-11-1 원도심 구역]



2) 거점

- 거점의 위치 : 도시기본계획 구상도 상 거점의 개략적 위치를 상업지역 중심으로 설정

제7장

지역별(도심 및 주거지) 관리방안

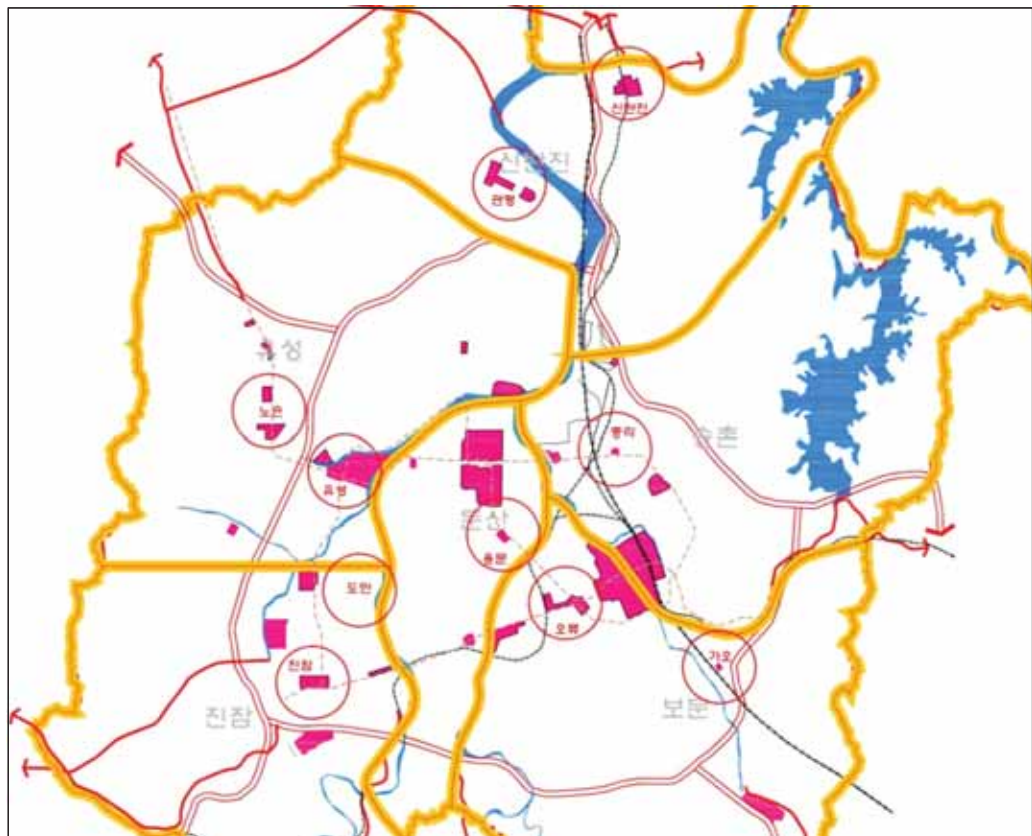
○ 거점의 범위 : 반경 1km 내 포함되는 역출구, 터미널 경계

※ 반경 1km 사유 : 10개의 거점은 같은 위계의 공간구조로서, 현재 규모가 작더라도 계획 상 거점으로 모두 같은 규모의 범위로 설정하였으며, 거점의 적정규모를 반경 1km로 설정

[표 7-Ⅱ-1 도시기본계획을 고려한 기성시가지와 신시가지 도심유형 분류]

구 분		기성시가지		신시가지	
도심	핵(2)	원도심	1	둔산	1
	거점 (10)	유성, 신탄진, 오류	3	진잠, 노은, 도안, 용문, 중리, 관평, 가오	7
그 외 상업지역 생활권 중심(13)		내(변), 오정, 용전, 유천, 도마 그 외 근린상업지역 등	5	관저, 낭월, 도룡, 송촌, 신동, 연축, 판암, 학하 그 외 근린상업지역 등	8

[그림 7-Ⅱ-2 생활권별 거점 위치]



나. 주거지역

- 주거지역의 역세권은 도심지역 역세권과 유사하게 「2030년 대전도시기본계획」의 공간구조 위계인 [핵-거점생활권 중심]에 부합하도록 [핵-거점-그 외 지역]으로 구분
- 역세권은 도시철도 1호선, 철도의 출구, 복합터미널 시설경계로부터의 500m 이내, 도시철도 2호선 트램 정거장의 250m이내에 정비구역 면적의 50%이상이 포함되는 지역으로 한정



※ 도시철도 2호선 트램 정거장 명칭은 가칭이며, 정거장 위치는 설계 과정 등 관련 계획에 따라 변동될 수 있음

3 유형별 정비 및 특화방안

가. 기본방향

1) 도심지

- 도심지역 유형은 도심과 생활권 중심으로 구분하여 도시기본계획의 기능을 고려하고 앞서 설정한 도심지역 관리방향을 실현할 수 있는 장치 도입
- 도시재생활성화계획이 수립되었거나 수립 중인 지역은 활성화계획 수용
- 정비구역이 지정되었거나 준비 중인 지역의 사업 활성화 도모

2) 주거지

- 주거지 유형 분류기준에 따라 구분해 보면 '정비사업이 필요한 우선 순위는 주택의 노후도가 불량하며 기반시설이 불량한 지역' > '노후도가 불량하며 기반시설이 양호한 지역' > '노후도는 양호하나 기반시설이 불량한 지역' 순으로 구분할 수 있음
- 또한, 이들 지역의 정비는 입지특성을 고려하여 적극적 정비와 특화 정비, 기반시설의 확충과 소규모 정비사업 유도, 장래 정비사업을 위한 관리 차원의 접근이 이루어질 수 있음
- 이를 토대로 주거지 유형별 특화방안을 모색

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

지역별(도시 및 주거지)관리방안

제8장

제9장

부록

나. 지역 특성을 고려한 적극적 정비 유도

1) 유도방향

- 대중교통이 뛰어난 역세권은 고밀도 개발 유도를 통해 적극적 정비 필요하며 구릉지 등 특별한 관리가 필요한 곳은 저층, 저밀도 개발 필요
- 이에 입지특성을 고려한 대중교통중심의 압축적 토지이용 유도를 위해 용적률 체계의 재편 구상
- 기준용적률은 현재의 토지이용, 기반시설 여건을 감안하여 현황의 용도지역을 유지하되,
- 허용용적률은 용도지역 기준에 의한 배분이 아닌 대중교통중심의 압축도시 조성, 상위 관련계획과 대상지의 입지특성을 감안한 절대 값으로 변경하여 입지특성에 따라 차등적 적용

2) 도심지역 : 고밀개발 유도 및 특화방안 마련

■ 안정적 도심주거기능 확보

- 원도심 상업지역은 과거부터 중부권 및 대전의 중심기능을 수행하여 왔으며, 대전역과 도시철도 1호선과 접하고 수많은 버스노선이 집중되는 중심지역임에도 불구하고 저밀도로 이용되고 있어 정비사업으로 복합적 고밀개발 유도 필요
- 그러나, 정비구역 및 정비예정구역이 지정되어 있음에도 정비사업(도시환경정비사업)이 부진한 이유 중 하나는 도시규모 및 유동인구에 의한 상권 규모를 감안할 때 과도한 비주거비율에 있음
- 이를 위해 용도용적제 개념을 적용하여 전체 용적률에서 주거비율을 50%미만(일부 90%미만)으로 제한하던 사항을 기존의 용적률 체계를 개편하여,
- 주거용량을 주거지역 최대 허용치인 400%(대전광역시 준주거지역 용적률 기준)까지 허용하고 비주거시설은 사업추진 주체의 자율적 판단에 맡김
- ⇒ 즉, 용도용적제 적용을 위해 도입한 지역별 주용도는 삭제하고 허용 주거용량을 절대 비율인 400%까지 정하고 허용용적률 범위에서 상업적 용도를 도입할 수 있도록 함으로써 도시환경정비사업 활성화 도모
- ※ 주거용도의 추가 허용은 도심활성화시설 도입 및 사회적 배려주택과 연동하여 허용용적률 범위 내에서 별도 인정
- 이때, 소규모 주거유형의 도입으로 세대밀도의 급증으로 인한 부작용을 방지하기 위하여 주거용으로 사용되는 건축물은 60㎡ 이상(전용면적 기준)에 한하여 가능
- 또한, 상업지역에서 허용하는 주거복합건축물의 비율인 비주거비율 10%이상은 충족되어야함.
 - 대전광역시 도시계획 조례 별표에 의한 상업지역(중심상업, 일반상업, 근린상업)에서 건축할 수 없는 건축물 (가. 공동주택 중 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물)로서 공동주택부분의 면적이 연면적 합계의 90%이상인 것은 불허

[표 7-Ⅱ-2 안정적 도심주거기능 확보를 위한 특화방안]

구분			특화방안	
			기정(2020)	변경(2030)
용도 계획			A~F 까지 유형에 따른 지역별 주용 (문화 및 집회/근린생활/판매/숙박/ 지식산업 등)부여	삭제
주거 비율	역 세 권	1차 (250M)	도심지역 A~E : 주거 50% 미만 계백로유천A : 주거 70%이하 도심 F, 계백로유천B : 주거 90%이하	사회적 배려주택 및 도심활성화 시설확보에 따라 주거용량 추가 허용
		2차 (500M)		도심활성화 시설 확보에 따라 주거용량 추가허용
	비 역세권			주거용(전용면적 60㎡ 이상)으로 사용되는 용적률 400%이하 단, 비주거비율10% 이상 확보

■ 역세권 고밀압축개발 유도

- 대중교통중심도시로의 공간구조 개편에 맞춰 도심지역(중전 도시환경정비구역 지정 대상인 상·공업지역)을 도시기본계획에서 정하고 있는 [핵-거점-생활권 중심]의 위계에 부합되도록 [핵-거점 - 그 외 지역]으로 3단계로 구분(거점지역 신설)
- 공간 위계에 따라 기준/허용용적률을 차등 배분
- 대전시 상권규모를 감안하여 주용도 제한은 삭제하고 주거용적률은 400%로 제한 (단, 법적요건인 상업지역내 비주거비율은 10%이상 확보)

[표 7-Ⅱ-2 역세권 고밀압축개발 유도를 위한 허용밀도 개편]

구 분		기준용적률	허용용적률	비고
1차 역세권	핵	600	1,100	
	거점	500	900	
그외 상·공업지역		400	700	

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

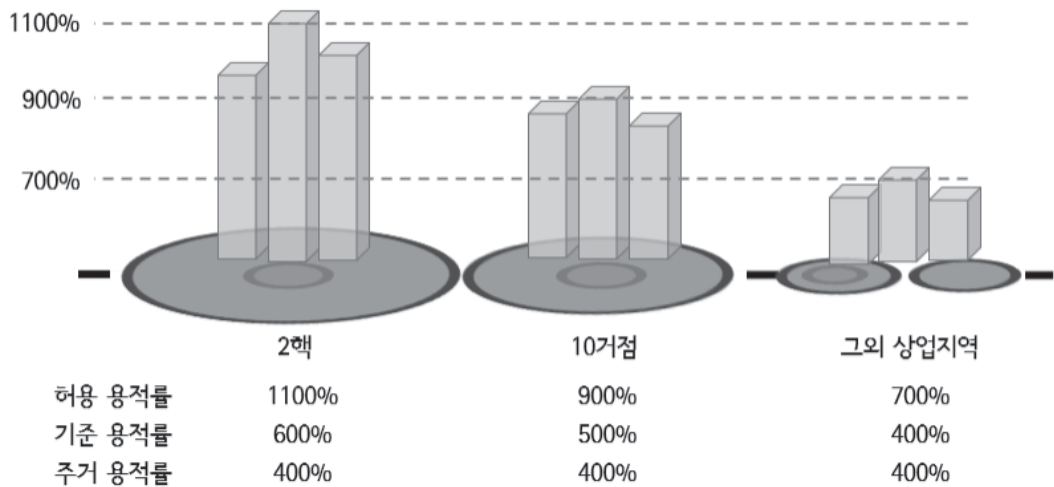
지역별(도시 및 주거지)관리방안

제8장

제9장

부록

[그림 7-11-3 도심지역 개발밀도 배분 개념도]

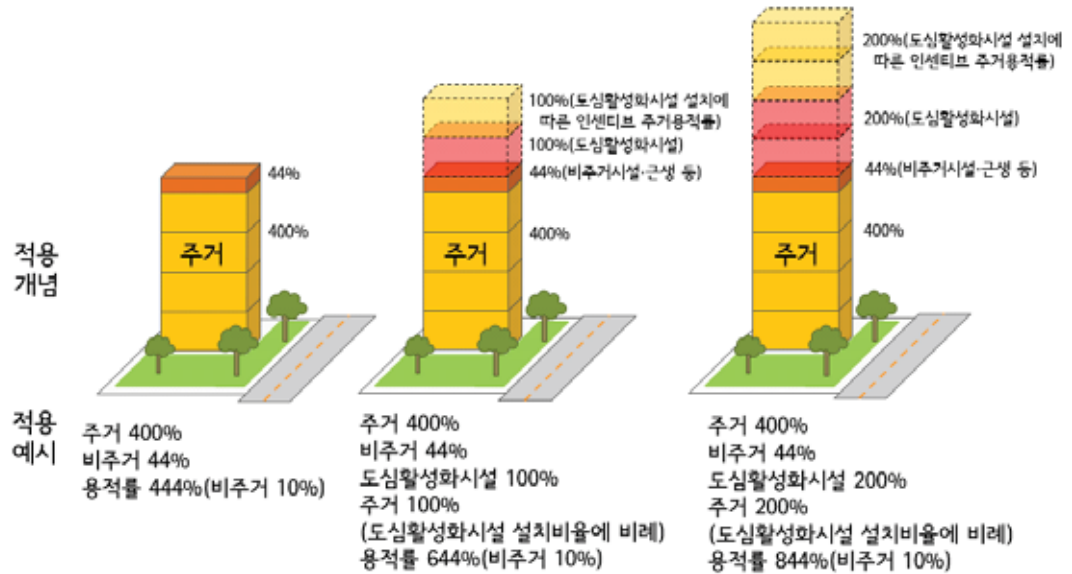


■ 도심기능 유지를 위한 도심활성화시설 입지 유도

- 현재 인센티브는 문화복지시설(공연장, 박물관, 도서관, 보육시설 등), 공공기여 시설(공공보행통로, 지하연결통로 등), 도심산업시설(국제회의시설, 호텔 등), 친환경 건물(녹색건축 인증, 건폐율 하향) 등이 있으며, 인센티브로 활용되고 있음
- 그러나, 산정방식이 복잡하고 도심기능을 유지하거나 활성화시키는 용도가 제한적이며 주용도계획과 연계되어 사업추진에 어려움이 많음
- 이러한 애로사항을 해소하고 도심공동화 방지 및 도심활력 증진을 위해 주거용도로 사용할 수 있는 용적률을 제외하고 허용용적률 범위 내에서는 자유로운 비주거시설 입지를 허용하되,
- 대중교통중심의 압축개발을 유도하고 도심기능을 유지할 수 있는 기능 도입을 유도하기 위해 비주거시설 중 법정 비율(비주거비율 10% 이상)이상을 도심활성화시설로 설치하는 경우 200%한도 내에서 주거 인센티브를 추가 부여

※ 인센티브를 위한 도심활성화시설의 용도는 도심활성화시설 이외의 용도로의 사용 및 변경을 제한함
 ※ 도심활성화시설 입지 시 재난예방과 유사시 인명 및 재산피해를 최소화하기 위하여 소방·피난방재에 대한 사항을 고려하여야 함

[그림 7-Ⅱ-4 도심기능 강화를 위한 용적률체계 개념도]



[표 7-Ⅱ-4 도심활성화시설의 종류]

구 분		요 건	비 고
문화 복지 시설 설치	공연장	· 공연법 등록대상	
	박물관, 미술관	· 박물관 및 미술관진흥법 등록 대상	
	도서관	· 도서관법 등록대상 (작은도서관 제외)	
	보육시설	· 영유아보육법 신고대상(가정보육시설 제외)	
도심 산업 진흥 시설 설치	국제회의시설	· 국제회의산업육성에 관한 법률 상 전문회의 시설, 준회의시설, 전시시설	신설 (상업, 업무, 벤처 창업 기능 도입)
	호 텔	· 관광진흥법상 3급 이상 호텔	
	업무시설	· 지식산업센터 · 창업센터 · 오피스텔(주거형 제외)	
	상업시설	· 대형판매시설 · 백화점, 쇼핑센터 등	

- 한편, 이와 같이 도심부 대중교통중심지에 고밀압축개발 사업추진에 따른 적정 기반시설 확보를 위해 기반시설 및 녹지공간 확보는 기존 계획체계 유지
- 기반시설 설치 의무비율은 기반시설을 설치하여 제공하거나 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 4항 및 시행령 제14조 2항에 따른 비용으로 부담할 수 있도록 함

- 또한, 불필요한 기반시설(도로의 과다 확폭 등) 설치를 제한하고 도심지역임을 감안하여 기반시설 중 공원·녹지를 10% 이상 의무화
- 이 외에 도서관, 공공청사, 주차장 등 공공에 기여할 수 있는 복합시설 설치 가능
- 비용으로 납부하는 경우, 생활권 계획에서 정한 동일 생활권 범위 내에서 정비기반시설을 확충하는 비용으로 쓰이는 것으로 한정하되,
- 생활권별로 생활기반시설 지표(주거환경지표) 충족 시에는 인접 생활권 등에 사용 가능
- 기반시설 설치 비용을 납부하는 것은 생활권별 생활기반시설 설치가 주된 목적이고 구의 재정 여건을 감안할 때 정비기금은 시에 납부하더라도 구에서 생활권계획에 따른 정비계획 또는 기반시설 설치계획을 마련하여 신청할 경우 전액 지원할 수 있으며,
- 재원이 부족할 경우 부족한 재원에 대하여 시비와 구비를 일정 비율로 매칭하여 설치할 수 있음

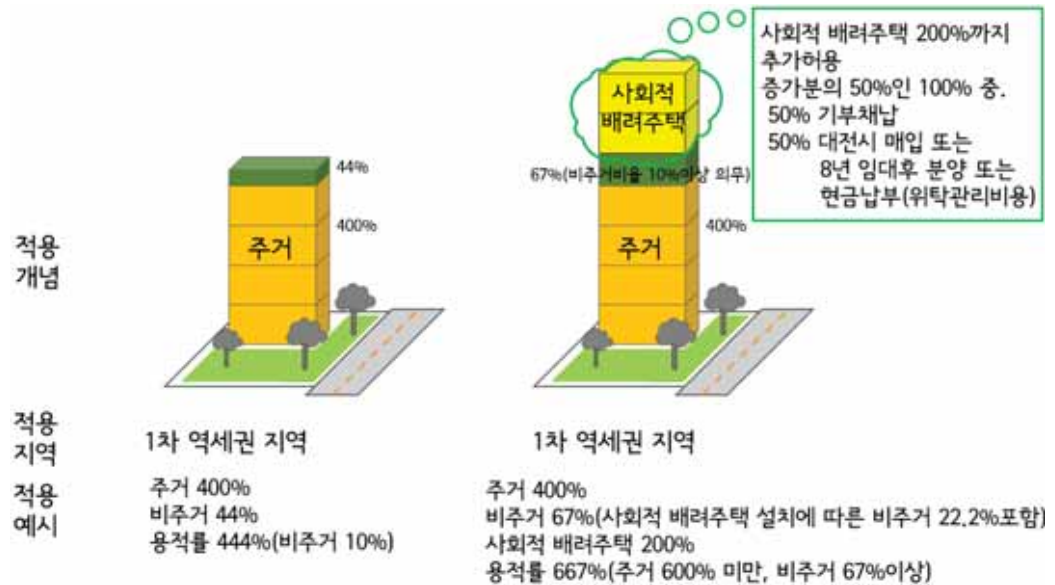
[표 7-11-5 특화방안의 종류]

구 분	특화방안	비 고
기반시설 및 녹지공간 확충	· 공공시설 부지제공 20%이상(공원, 녹지 10% 이상)	필수
도심기능 강화	· 비주거비율 10%이상은 법적사항(인센티브 적용 불가) · 도심의 중심성 확보 및 도심기능 강화를 위해 · 도심활성화시설 설치 시, 주거비율 추가 적용 (비주거시설 추가 설치 비례) ※ 도심활성화시설 문화 · 복지시설, 도심산업진흥시설	선택

■ 포용성장을 이끄는 도심 공간 창출

- 도심지역은 대중교통 접근이 용이하여 이동 편의성이 높음에도 불구하고 높은 지가에 의해 실제 대중교통 이용자의 주거 입지가 어려움
- 대전시의 인구구조 변화 상태에서 나타났듯이 1~2인 가구가 급증하고 있어 청년 및 저소득층의 주거안정 도모를 위해 역세권 중심으로 공공지원 주택(사회적 배려주택, 소형주택 등)의 공급이 절대적으로 필요
- 즉, 역세권에 청년 및 사회적 약자를 위한 주택 공급을 통해 원도심을 포용성장의 장으로 전환
- 이를 위해 도심주거기능 확보를 위한 방안과는 별도로 역세권 내에 사회적 배려주택(전용면적 기준 60㎡이하)을 공급하는 경우 주거용 용적률 허용범위에서 제외하여 추가로 주거공급을 허용하며, 추가로 공급 가능한 용적률은 200% 이하임
- 이때 공공성 강화를 위해 사회적 배려주택 공급으로 증가하는 용적률의 50%를 주거전용면적 60㎡이하의 주택으로 공공에 기여하되 그 중 25% 이상은 기부채납(무상귀속)하고 25%미만은 대전시에서 매입하되 매입이 불가능할 경우 사업시행자가 8년 이상 임대 후 분양하거나 현금 납부(임대주택관리 비용)

[그림 7-11-5 포용성장을 위한 역세권 사회적 배려주택 확보 개념도]



■ 상업지역의 다운조닝 제안(상업지역→준주거지역)

- 대전시 일반 현황분석결과 대전시 원도심지역에 상업지역이 과다 지정
- 도심적 성격을 갖는 곳은 실제로 직접 역세권에 해당되는 선화로와 중교로 사이에 해당되며 그 이외에는 도심적 상업기능 미약
- 상업지역은 공동주택의 경우 주거복합건축물(비주거용도가 10% 이상)에 한해서만 허용되기 때문에 도시의 영향권 밖에 있는 지역에서의 정비사업 추진시 비주거시설의 과다한 계획으로 사업추진 애로사항으로 작용
- 따라서, 직접 역세권을 제외한 지역의 상업지역에서 정비사업 추진 시 준주거지역으로 용도지역 변경
- 준주거지역으로 다운 조닝을 요청할 경우에는 「대전광역시 도시계획 조례」에서 허용되는 용적률이 400%이하임에도 불구하고 500%까지 허용하여 원활한 사업추진 도모
- 다만, 도심지역의 주거허용비율을 고려하여 주거로 사용할 수 있는 용적률은 400%이하로 제한하되, 100% 이내의 범위에서 사회적 배려주택 또는 비주거시설, 업무시설 등의 설치를 허용
- 또한, 주거용도인 사회적 배려주택을 공급할 경우 공공성 강화를 위해 증가하는 용적률의 50%를 주거전용면적 60㎡이하의 주택으로 공공에 기여하되 그 중 25% 이상은 기부채납(무상귀속)하고 25%미만은 대전시에서 매입하되 매입이 불가능할 경우 사업시행자가 8년 이상 임대 후 분양하거나 현금 납부(임대주택관리 비용)
- 다운조닝시 다운조닝이 검토되는 구역내 및 주변지역의 건축물 용도를 검토하여 주거지역내 설치불가 및 이격되어야 하는 용도에 대하여 사전검토 후 제안

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

지역별(도시 및 주거지)관리방안

제8장

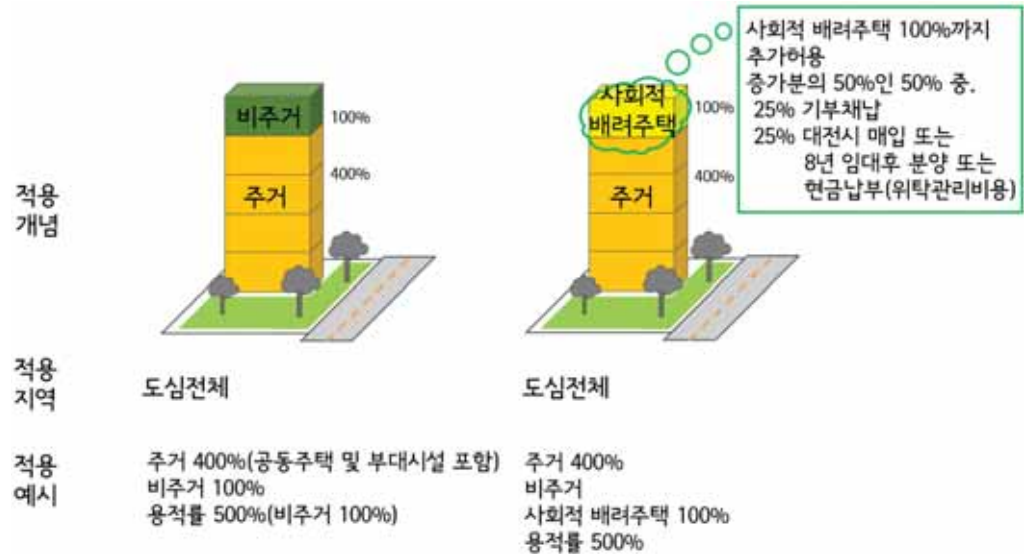
제9장

부록

제7장

지역별(도심 및 주거지) 관리방안

[그림 7-11-6 준주거지역 다운 조닝 시 용적률 적용 개념도]



3) 주거지역

■ 주거 특화지역 구분

- 주거지역은 역세권/일반주거/구릉지 등 지리적 특성을 반영하여 특화방안 마련
- 도심/일반 역세권 주거지역(고밀)
- 도심 및 일반역세권 주변의 주거지역
- 일반주거지역(중밀)
- 역세권과 구릉지에 해당하지 않는 1종/2종/3종이 혼재된 일반주거지역
- 구릉지 주거지역(저밀)
- 표고 70m이상 구릉지에 위치하여 중고밀 개발 지양이 필요한 주거지역

[그림 7-11-7 주거지 구분 및 특화방안]



■ 역세권 주거지

- 대중교통중심의 압축도시 조성을 위해서는 대중교통 접근성이 뛰어난 역세권 중심의 고밀주거지 개발 유도 필요
- 다만, 모든 역세권을 동일한 기준으로 볼 수 없으므로 도심역세권 주거지와 일반역세권 주거지로 구분하여 차등적 관리
- 도심역세권 주거지는 주거지역 종세분 시에도 기반시설이 수용가능하면 3종 내지는 준주거지역까지도 허용 가능한 지역에 해당함으로 도시정비법 제11조 제1항에 따른 용도지역별 상한까지 허용량을 적용
- 필요시에는 도심역세권(핵, 거점에 해당하는 주변 주거지)에 포함되는 주거지역은 준주거지역까지도 상향을 고려하되, 이 경우 주거비율의 양은 제한
- 준주거지역 상향 시에는 주거(350%) + 비주거(50%) 범위에서 가능
- 일반역세권 지역도 지역의 구심적 역할 수행이 가능한 곳으로 「도시 및 주거환경정비법」 제11조 제1항에 따른 용도지역별 상한까지 허용량을 적용
- 한편, 이를 위해서는 기반시설이 용량 증대를 감당할 수 있는 수준이 되어야 함으로 기반시설 설치 비율 의무화 (10% 이상, 도로 등 불필요한 시설 지양)를 전제로 함
- 준주거 상향 시 도심활성화시설을 의무로 설치(증가용적률의 50% 이상)하여야 한다.
 - ※ 인센티브를 위한 도심활성화시설의 용도는 도심활성화시설 이외의 용도로의 사용 및 변경을 제한함
 - ※ 도심활성화시설 입지 시 재난예방과 유사시 인명 및 재산피해를 최소화하기 위하여 소방·피난방재에 대한 사항을 고려하여야 함

[표 7-II-6 역세권 주거지 고밀 특화계획]

구 분	역세권 구분	허용용적률	용도지역 상향	기반시설	도심활성화
특화방안	일반역세권	기정 밀도계획 적용	3종 상향	10% 이상 의무	준주거 시 증가분의 50%이상
	도심역세권		3종 / 준주거 상향		

※ 기반시설 10% 이상은 일반적인 기부채납 외 별도의 순부담 10%

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

지역별(도시 및 주거지)관리방안

제8장

제9장

부록

08

집행계획

I. 재원조달에 관한 계획



I 자원조달에 관한 계획

① 기본방향

가. 공공성 강화를 위한 재정계획 수립

- 생활권 계획수립을 통해 기반시설의 연계성 등을 보완하였으나, 공공의 사업참여 및 공공사업의 추진 필요성이 강조되고 있음
- 정비사업에 따른 기반시설 설치비용은 사업시행자 부담이 원칙이나 공공의 재정적 지원을 통해 민간사업의 추진을 활성화하고, 재정부담을 감소시켜 원주민의 재정착을 향상 도모

나. 정비사업을 위한 다양한 자원 확보

- 예산은 한정된 자원을 주민의 다양한 요구를 충족시키기 위해 배분하는 과정이며, 경제여건, 사회분위기, 정치적 사정 등에 따라 매년 새롭게 결정되는 가변성을 지님
- 정비사업에 소요되는 비용은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 도시·주거환경정비기금의 운영은 「대전광역시 도시 및 주거환경정비 조례」에 의거하여 시행
- 합리적이고, 효율적인 도시·주거환경정비기금운용을 통해 안정적인 정비사업 지원방안 마련

② 대전광역시 도시·주거환경정비기금

가. 기금 조성

- 법적근거 : 「도시 및 주거환경정비법」 제126조 및 동법 시행령 제95조, 「대전광역시 도시 및 주거환경정비조례」 제49조
- 도시·주거환경정비기금의 설치를 통해 공공재원을 확보하여 공공사업을 추진하도록 하고 있으나, 아래와 같은 수입금만을 한정
 - 「지방세법」 제69조에 따라 부과·징수되는 지방소비세의 3%
 - 「지방세법」 제112조에 따라 부과·징수되는 재산세의 10%
 - 정비사업 개발부담금 중 지자체 귀속분의 50%
 - 보조금 및 융자금과 그 대출이자
 - 정비사업과 관련된 교부금, 정비사업 관련 융자금회수 및 이자수입, 정비사업 관련 수탁사업 수입금, 그 밖에 정비사업과 관련한 수입금 등

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

집행
계획

제9장

부록

나. 기금현황

- 2019년 기금운영계획상 기금 보유액은 11,874,035천원이며, 기금의 수입은 98%가 일반회계 전입금으로 구성되어 있음

[표 8-1-1 2020년 도시·주거환경정비기금 운영계획]

(단위 : 천원)

2019년 말 현재액	2020년 조성계획			2020년 조성액	비 고
	수 입	지 출	증 감		
11,874,035	10,984,000	—	10,984,000	22,858,035	

[표 8-1-2 기금 조성 및 집행현황(연도별)]

(단위 : 천원)

연 도 별	조 성 액 (①)				집행액 (②)	잔 액 (①-②)
	계	전입금	이자수입	기타수입		
계	43,425,517	34,923,000	5,846,134	2,656,383	20,567,482	22,858,035
2014년 까지	17,841,210	13,941,000	5,353,289	1,959,725	17,841,210	3,412,804
2015년	532,437	—	87,490	444,947	319,745	212,692
2016년	77,934	—	77,934	—	592,000	△514,066
2017년	285,583	—	62,312	223,271	457,600	△172,017
2018년	76,549	—	48,109	28,440	741,335	△664,786
2019년	10,215,000	10,182,000	33,000	—	615,592	9,599,408
2020년	10,984,000	10,800,000	184,000	—	615,592	10,984,000

※ 자료 : 2020년 도시주거환경정비기금 운영계획

다. 기금운용

- 대전광역시 도시 및 주거환경정비조례에 근거하여 지출
- 기금운용의 범위
- 기본계획수립, 안전진단 및 정비계획의 수립, 재정비촉진계획수립, 정비구역해제 소요비용
 - 주요 정비기반시설 설치 부담금
 - 임시거주시설 등의 설치를 위한 보조 및 용자
 - 국고융자금에 대한 상환금
 - 정비구역의 안전 확보를 위한 폐·공가 정비, 방법 및 거주자의 생활안전 확보를 위한 사업비 및 소요경비
 - 그 밖에 정비사업에 필요한 경비 또는 재원출자 등

라. 정비기금 심의위원회 운영

- 심의위원회는 위원장, 부위원장 각 1인을 포함한 6인 이내의 위원으로 구성 (위원장은 도시재생주택본부장이 되고, 부위원장은 위원 중에서 호선)
- 재적위원 3분의2 출석, 출석위원 과반수 찬성 의결
 - 정비기금의 수입 및 지출, 사업계획 및 자금계획 등에 관한 사항
 - 「도시 및 주거환경정비법」 제126조 제4항 및 「대전광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제49조 내지 제54조

3 부족한 자원의 조달방안

가. 계획단계별 부족자원

- 현재 「대전광역시 도시 및 주거환경정비 조례」에 근거한 ‘도시·주거환경정비기금’은 「도시 및 주거환경정비법」 제정 취지에 부합되게 ‘도시 및 주거환경정비사업 특별회계’로 확대 개편하여 지속적인 자원확보방안의 모색이 필요함
- 또한 ‘도시 및 주거환경정비사업 특별회계’에는 ‘국민주택사업계정’, ‘주거환경개선사업계정’, ‘주택재개발사업계정’, 그리고 ‘도시환경정비사업계정’으로 구분하고 계정 간 이동의 탄력성으로 사업자원운영의 효율성을 확보하여야 할 것임

나. 자원조달방안

- 지방세법 개편으로 도시계획세가 재산세로 통합된 후, 자치구 재원으로 이전됨에 따라 정비기금의 자원마련이 더욱 어려운 실정으로 별도 예산 확보가 필요하며, 정비사업을 촉진시키는 정책수립과 함께 해제된 정비구역의 매물비용 지원 등 주민지원에 필요한 기금의 사용계획을 수립이 요구됨

[표 8-1-3 자원조달방안]

조달자원	조달방안
차입금 도입	• 국민임대주택기금에서 임대주택 건설비용 차입
국고 보조	• 주택재개발 사업시 임대주택 건설비용 국고 보조 요청
일반회계 전입금	• 임대주택건설사업에 일반회계 및 일반회계 전입금 활용
지방채 활용	• 정비기반시설, 임대주택건설비용을 위한 지방채 발행

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

집행계획

제9장

부록

1) 국고보조대상사업의 확대

- 국토교통부 3단계 주거환경정비사업을 통한 국고보조금 사업을 정책적으로 추진하는 등 적극적인 국비지원사업의 발굴 필요

2) 일반회계 전입금

- 대전광역시의 재정규모(자체수입, 의존재원 등)는 열악한 상태이나, 정비사업은 주택재고를 줄임으로써 주택시장에 활기를 불어 넣어 지역경제를 활성화시키는 데도 기여할 것으로 예상됨
- 공공투자를 통한 경기부양측면에서 일반회계의 전입금을 통한 자원확보방안도 마련되어야 할 것임

3) 중기지방재정계획 (2020~2024)

- 정책방향
 - 수요 맞춤형 주택 공급·관리와 효율적 도시개발
 - 시민과 함께하는 도시정비사업 추진
 - 시민이 행복한 품격 있는 도시경관 조성
- 주요 투자사업 (구비, 민자 등을 제외한 사업비)
 - 대전역세권 재정비 촉진('07~'25) : 2,382억원
 - 위치 : 동구삼성, 소재, 신안. 정동일원
 - 시설 : 상업, 업무, 주거기능, 문화컨벤션등
 - 주거환경 개선사업('06~'22) : 39,851.61억원
 - 대상 : 10구역(동구6, 중구2, 대덕구2) 공동주택방식 5구역, 현지개량방식 5구역
- 투자계획

[표 8-1-4 연차별 투자계획]

(단위 : 백만원)

구 분	중기재정계획					
	계	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
계	2,282,763	729,868	467,867	400,511	349,303	335,213
수자원	131,877	26,964	31,048	25,951	24,156	23,769
지역 및 도시	1,991,573	654,209	365,440	338,155	323,736	310,033
산업단지	159,303	48,696	71,379	36,405	1,411	1,411

※ 자료 : 대전광역시 중기지방재정계획 (2020~2024)

09

정비(예정)구역별 계획

- I. 정비(예정)구역 총괄
- II. 정비(예정)구역 세부내용



I 정비(예정)구역 총괄

① 정비(예정)구역 선정 총괄표

구 분		구역수	구성비(%)	면적(m ²)	구성비(%)
계	소 계	90	100.0	5,886,048.3	100.0
	재개발	48	53.3	3,132,605.9	53.2
	재건축	32	35.6	1,630,613.5	27.7
	주거환경개선	10	11.1	1,122,828.9	19.1
동구	소 계	25	2.8	2,076,342.9	35.3
	재개발	9	10.0	843,394.9	14.3
	재건축	10	11.1	460,458.0	7.8
	주거환경개선	6	6.7	772,490.0	13.1
중구	소 계	39	43.3	2,007,144.4	34.1
	재개발	26	28.9	1,295,610.2	22.0
	재건축	11	12.2	561,414.0	9.5
	주거환경개선	2	2.2	150,120.2	2.6
서구	소 계	10	11.1	1,003,116.5	17.0
	재개발	8	8.9	718,868.6	12.2
	재건축	2	2.2	284,247.9	4.8
유성구	소 계	3	3.3	144,847.5	2.5
	재개발	1	1.1	97,213.0	1.7
	재건축	2	2.2	47,634.5	0.8
대덕구	소 계	13	14.4	654,597.0	11.1
	재개발	4	4.4	177,519.2	3.0
	재건축	7	7.8	276,859.1	4.7
	주거환경개선	2	2.2	200,218.7	3.4

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

정비(예정)구역별 계획

부록

제9장

정비(예정)구역별 계획

Ⅱ 정비(예정)구역 세부내용

1 동구

번호	구역명	사업 시행 방식	위 치	면 적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기 준 용적률	지역업체 참여시 ¹⁾ 기준 용적률	허 용 용적률	지역업체 참여시 ¹⁾ 허용 용적률	비고
25				2,076,342.9							
1	중앙1구역	재개발	소제동 291-5	28,532.0	촉진 계획에 따름	2015	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	대전 역세권
2	대전역 복합2	재개발	소제동 291-11	106,742.0	촉진 계획에 따름	2015	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	대전 역세권
3	대전역 복합3	재개발	정동 1-1	35,490.0	촉진 계획에 따름	2015	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	대전 역세권
4	삼성4구역	재개발	삼성동 80-100	132,124.0	촉진 계획에 따름	2019	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	대전 역세권
5	삼성1구역	재개발	삼성동 279-1	73,399.0	-	2019	400%	410%	700%	-	
6	3구역	재개발	신흥동 161-33	103,429.8	촉진 계획에 따름	기수립	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	
7	가양동1	재건축	가양동 176-14	99,664.0	-	2014	191%	201%	226%	253%	
8	가양동2	재건축	가양동 25-1	17,561.0	-	2011	210%	220%	250%	277%	
9	가양동5	재건축	가양동 499-20	58,670.9	-	기수립	196%	206%	232%	259%	
10	가양동7	재건축	가양동 53-6	10,097.3	-	2011	210%	220%	250%	277%	
11	가오동1	재건축	가오동 210	34,137.0	-	2014	210%	220%	250%	277%	

1) 지역업체 참여시 : 기존 허용용적률을 모두 부여받는 가정하에 시공업체 참여 50%와
도시·교통·경관 계획, 건축설계, 광고 중 2가지 이상 참여 30%일 경우 (156쪽 참고)

번호	구역명	사업 시행 방식	위 치	면 적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기 준 용적률	지역업체 참여시 ¹⁾ 기준 용적률	허 용 용적률	지역업체 참여시 ¹⁾ 허용 용적률	비고
12	가오동2	재건축	가오동 394	44,483.0	—	2014	210%	220%	250%	277%	
13	대동3 (대동2구역)	주거환경 개선	대동 33, 용운동 447	107,344.0	—	기수립	정비계획 수립	정비계획 수립	정비계획 수립	정비계획 수립	
14	대동4·8	재개발	대동 405-7	137,794.0	—	기수립	194%	204%	230%	257%	
15	삼성동1	재건축	삼성동 288-1	49,189.3	—	기수립	230%	240%	275%	300%	
16	성남동1	재개발	성남동 1-97	66,097.1	—	기수립	177%	187%	209%	236%	
17	성남동2 (구성2구역)	주거환경 개선	성남동 198-1	116,554.0	—	기수립	정비계획 수립	정비계획 수립	정비계획 수립	정비계획 수립	
18	성남동3	재개발	성남동 35-5	159,787.0	—	기수립	213%	223%	254%	281%	
19	소제동1 (소제구역)	주거환경 개선	소제동 305	350,156.0	—	기수립	정비계획 수립	정비계획 수립	정비계획 수립	정비계획 수립	
20	용운주공 아파트	재건축	용운동 297	108,113.5	—	기수립	210%	220%	250%	277%	
21	천동3	주거환경 개선	천동 187-1	163,000.0	—	기수립	정비계획 수립	정비계획 수립	정비계획 수립	정비계획 수립	
22	홍도동1	재건축	홍도동 23-3	15,327.0	—	2011	210%	220%	250%	277%	
23	홍도동2	재건축	홍도동 57-5	23,215.0	—	2011	210%	220%	250%	277%	
24	대동3	주거환경 개선	대동 5-141	12,036.0	—	2014	182%	192%	215%	242%	
25	홍도	주거환경 개선	홍도동 153-3	23,400.0	—	2014	210%	220%	250%	277%	

1) 지역업체 참여시 : 기존 허용용적률을 모두 부여받는 가정하에 시공업체 참여 50%와
도시·교통·경관 계획, 건축설계, 광고 중 2가지 이상 참여 30%일 경우 (156쪽 참고)

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

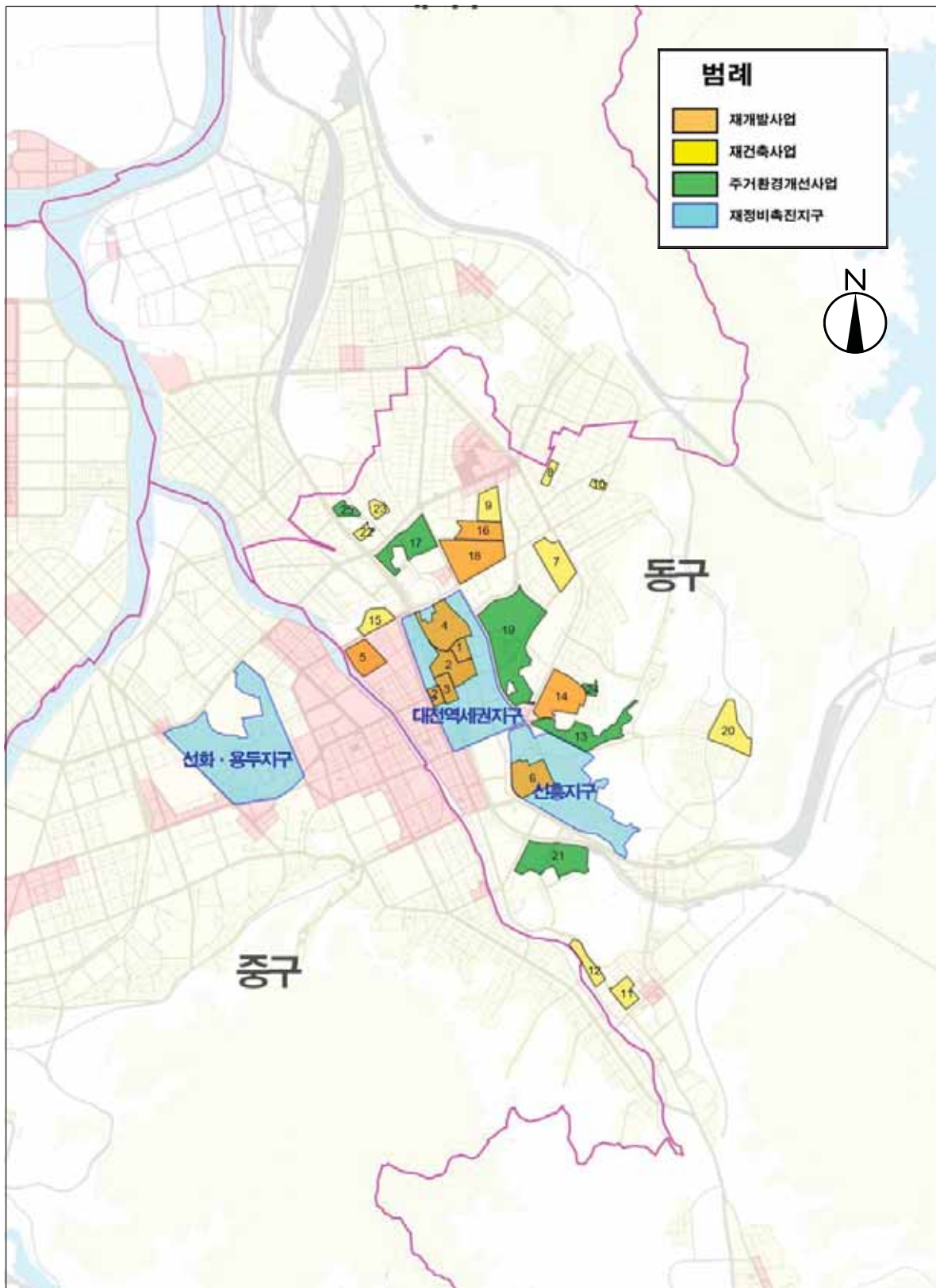
정비(예정)구역별 계획

부록

제9장

정비(예정)구역별 계획

[그림 9-11-1 동구 정비(예정)구역]



2 중구

번호	구역명	사업 시행 방식	위 치	면 적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기 준 용적률	지역업체 참여시 ¹⁾ 기준 용적률	허 용 용적률	지역업체 참여시 ¹⁾ 허용 용적률	비고
39				2,007,144.4							
1	선화1구역	재개발	선화동 235-35	55,158.0	-	기수립	400%	-	700%	-	
2	선화1-A 구역	재개발	선화동 63	28,810.0	-	기수립	600%	-	1100%	-	
3	선화2구역	재개발	선화동 136-10	59,034.0	-	기수립	400%	-	700%	-	
4	은행1구역	재개발	은행동 1-1	94,155.5	-	기수립	A:600% C:600% F:400%	-	A:1,00% C:900% F:700%	-	
5	목동3	재개발	목동 1-95	56,993.8	촉진 계획에 따름	기수립	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	
6	선화B	재개발	선화동 207-16	43,384.9	촉진 계획에 따름	기수립	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	
7	선화	재개발	선화동 339-55	52,853.6	촉진 계획에 따름	기수립	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	
8	산성동2	재개발	산성동 133-24	93,847.1	-	기수립	207%	217%	246%	273%	
9	대사동1	재개발	대사동 167-4	63,821.0	-	기수립	199%	209%	236%	263%	
10	보문1	주거환경 개선	대사동 233-110	85,527.9	-	기수립	정비계획 수립	정비계획 수립	정비계획 수립	정비계획 수립	
11	보문3	주거환경 개선	대사동 99-7	64,592.3	-	기수립	정비계획 수립	정비계획 수립	정비계획 수립	정비계획 수립	
12	대사동3	재개발	대사동 250-14	37,103.0	-	2018	210%	220%	250%	277%	
13	대사동4	재개발	대사동 78-10	20,758.0	-	2018	249%	259%	299%	300%	
14	대흥동1	재개발	대흥동 112-9	55,707.0	-	2011	196%	206%	233%	260%	
15	목동4	재개발	목동 34-11	19,913.0	-	기수립	210%	220%	250%	277%	
16	문화동2	재건축	문화동 1-47	15,914.0	-	2018	210%	220%	250%	277%	
17	문화동5	재개발	문화동 284-46	12,121.0	-	2018	210%	220%	250%	277%	
18	문화동6	재건축	문화동 311-4	20,242.0	-	2018	250%	260%	300%	327%	역세권

1) 지역업체 참여시 : 기존 허용용적률을 모두 부여받는 가정하에 시공업체 참여 50%와
도시·교통·경관 계획, 건축설계, 광고 중 2가지 이상 참여 30%일 경우 (156쪽 참고)

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

정비(예정)구역별 계획

부록

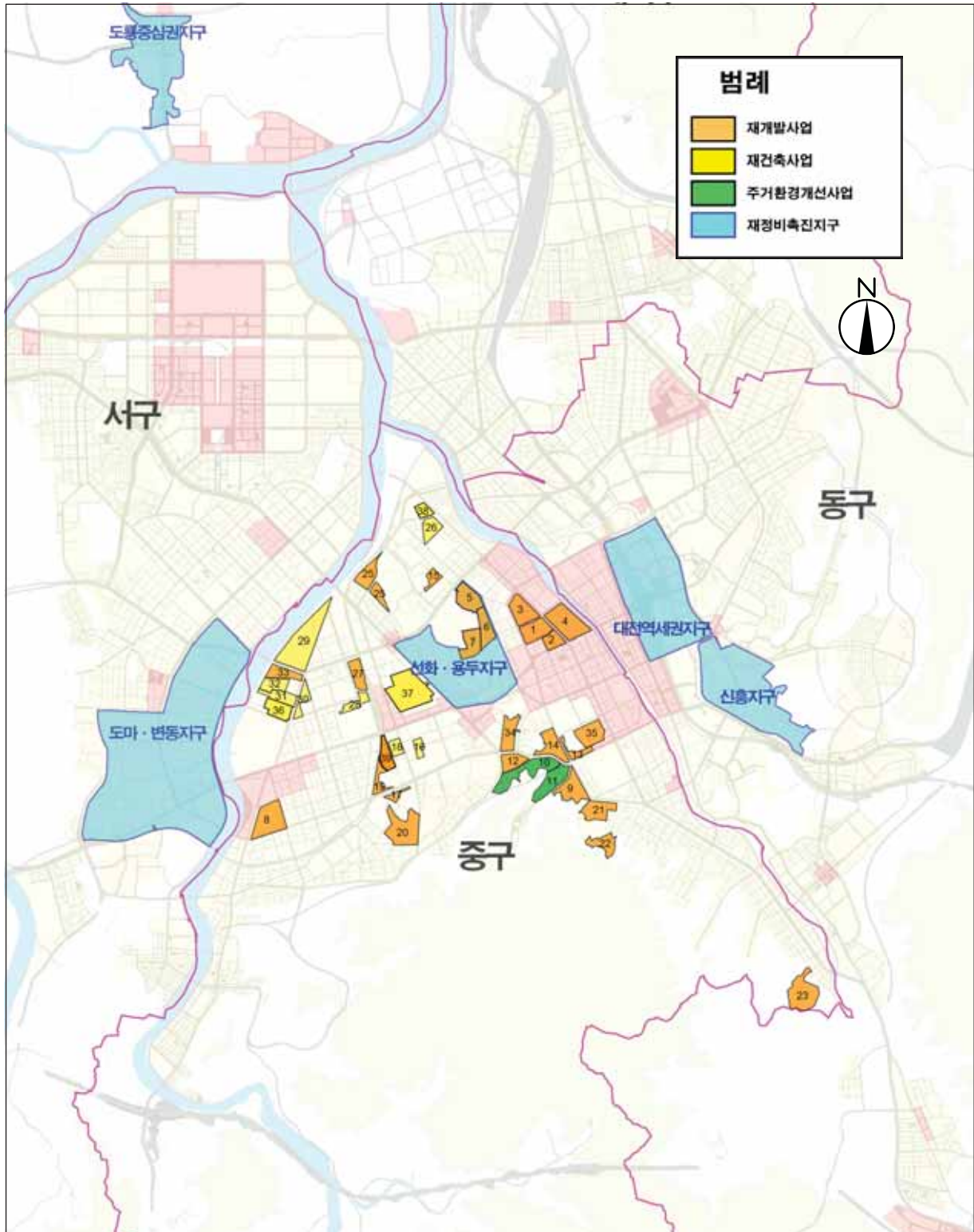
제9장

정비(예정)구역별 계획

번호	구역명	사업 시행 방식	위 치	면 적 (m ²)	추진 단계	정비계획 수립시기	기 준 용적률	지역업체 참여시 ¹⁾ 기준 용적률	허 용 용적률	지역업체 참여시 ¹⁾ 허용 용적률	비고
19	문화동7	재개발	문화동 372-13	24,268.0	-	2018	192%	202%	228%	255%	
20	문화동8	재개발	문화동 435-42	100,589.3	-	기수립	186%	196%	220%	247%	
21	부사동4	재개발	부사동 244-3	55,426.0	-	기수립	178%	188%	210%	237%	
22	부사동5	재개발	부사동 424-35	40,261.0	-	2018	209%	219%	249%	276%	
23	옥계동2	재개발	옥계동 173-168	92,099.0	-	기수립	170%	180%	201%	228%	
24	용두동1	재개발	용두동 167-9	22,278.0	-	기수립	210%	220%	250%	277%	
25	용두동2	재개발	용두동 182-72	43,175.0	-	기수립	210%	220%	250%	277%	
26	중촌동1	재건축	중촌동 21	36,096.0	-	2011	210%	220%	250%	277%	
27	태평동2	재개발	태평동 263-5	38,588.0	-	기수립	210%	220%	250%	277%	
28	태평동3	재건축	태평동 312-2	26,297.0	-	2018	250%	260%	300%	327%	역세권
29	태평동5	재건축	태평동 365-9	160,256.0	-	기수립	198%	208%	235%	262%	
30	태평동6	재건축	태평동 383-1	27,700.0	-	2018	250%	260%	300%	300%	
31	태평동7	재건축	태평동 403-1	37,818.0	-	2018	250%	260%	300%	300%	
32	태평동8	재건축	태평동 407	35,635.0	-	2018	250%	260%	300%	300%	
33	태평동9	재개발	태평동 413-28	37,044.0	-	2018	227%	237%	271%	298%	
34	대흥4	재개발	대흥동 260-9	50,739.0	-	기수립	215%	225%	279%	306%	역세권
35	대흥2	재개발	대흥동 385-15	59,924.0	-	기수립	210%	220%	250%	277%	
36	삼부4차	재건축	태평동 393	43,782.0	1단계	2021	250%	260%	300%	300%	
37	오류동 삼성	재건축	오류동 175-1	138,227.0	1단계	2021	250%	260%	300%	327%	역세권
38	중촌시영	재건축	중촌동 10-3	19,447.0	1단계	2021	210%	220%	250%	277%	
39	문화2구역	재개발	문화동 330	37,559.0	-	기수립	-	-	240%	-	재개발 기본계획

- 1) 지역업체 참여시 : 기존 허용용적률을 모두 부여받는 가정하에 시공업체 참여 50%와 도시·교통·경관 계획, 건축설계, 광고 중 2가지 이상 참여 30%일 경우 (156쪽 참고)
- 2) 재개발 기본계획은 「대전시 주택재개발 기본계획(2000)」으로 해당 계획에 부합하도록 계획을 수립

[그림 9-11-2 중구 정비(예정)구역]



제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

정비(예정)구역별 계획

부록

제9장

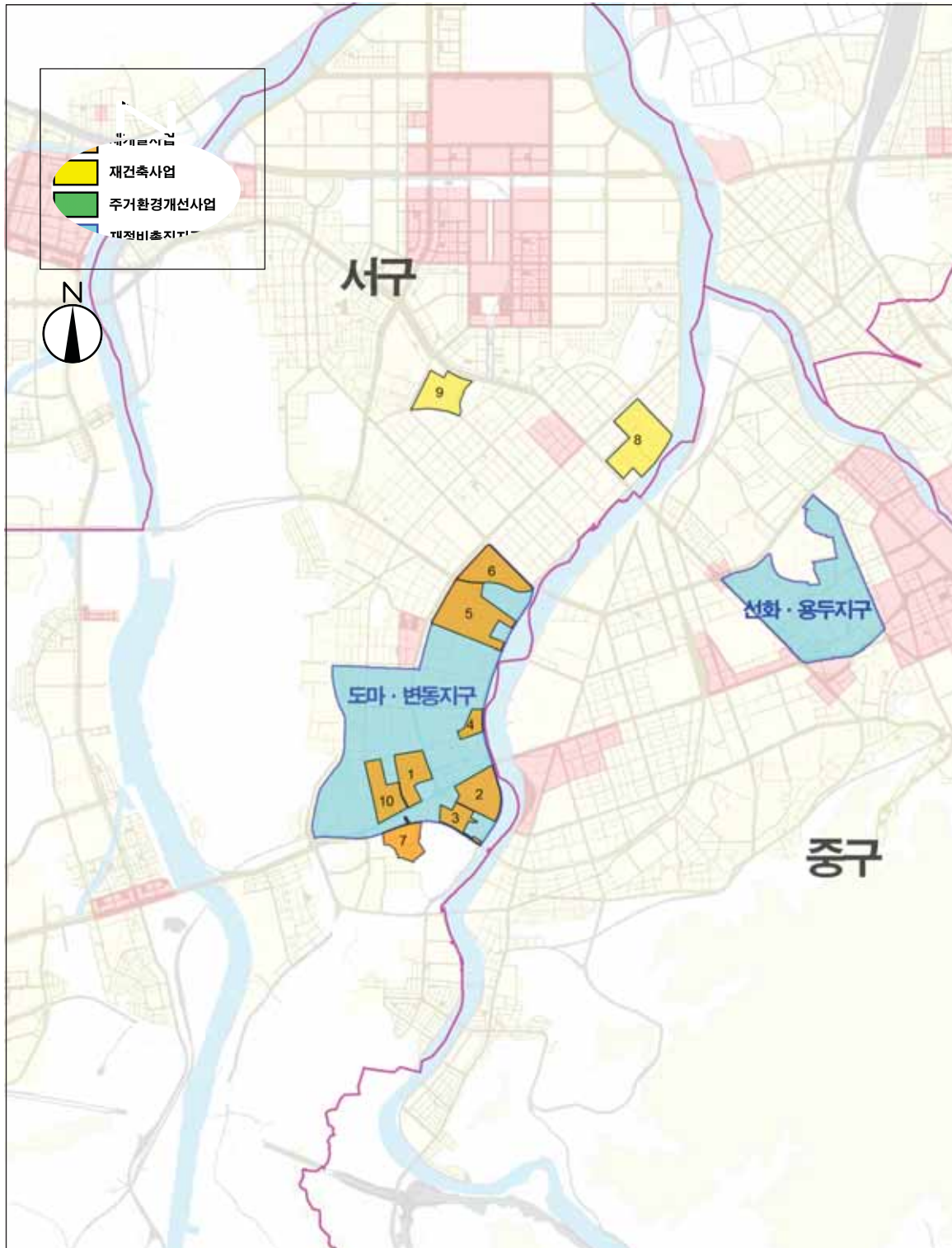
정비(예정)구역별 계획

3 서구

번호	구역명	사업 시행 방식	위 치	면 적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기 준 용적률	지역업체 참여시 ¹⁾ 기준 용적률	허 용 용적률	지역업체 참여시 ¹⁾ 허용 용적률	비고
10				1,003,116.5							
1	도마·변동11	재개발	도마동 145-4	76,249.0	촉진 계획에 따름	기수립	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	
2	도마·변동8	재개발	도마동 179-30	102,769.1	촉진 계획에 따름	기수립	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	
3	도마·변동9	재개발	도마동 181-1	44,383.0	촉진 계획에 따름	기수립	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	
4	도마·변동6	재개발	도마동 86-66	28,898.0	촉진 계획에 따름	기수립	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	
5	도마·변동3	재개발	변동 9-4	192,861.0	촉진 계획에 따름	기수립	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	
6	도마·변동1	재개발	가장동 38-1	105,527.5	촉진 계획에 따름	기수립	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	
7	복수동2	재개발	복수동 283-256	68,253.0	—	기수립	183%	193%	216%	243%	
8	용문동 1·2·3	재건축	용문동 232-7	181,764.9	—	기수립	198%	208%	234%	261%	
9	탄방동1 (송어리샘)	재건축	탄방동 514-360	102,483.0	—	기수립	236%	246%	266%	293%	
10	도마·변동12	재개발	도마동 165-1	99,928.0	촉진 계획에 따름	기수립	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	

1) 지역업체 참여시 : 기존 허용용적률을 모두 부여받는 가정하에 시공업체 참여 50%와
도시·교통·경관 계획, 건축설계, 광고 중 2가지 이상 참여 30%일 경우 (156쪽 참고)

[그림 9-Ⅱ-3 서구 정비(예정)구역]



제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

정비(예정)구역별 계획

부록

제9장

정비(예정)구역별 계획

4 유성구

번호	구역명	사업 시행 방식	위 치	면 적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기 준 용적률	지역업체 참여시 ¹⁾ 기준 용적률	허 용 용적률	지역업체 참여시 ¹⁾ 허용 용적률	비고
3				144,847.5							
1	장대 B구역	재개발	장대동 14-5일대	97,213.0	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	
2	도룡동2	재건축	도룡동 431	32,780.0	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	
3	도룡동3	재건축	가정동 236-2	14,854.5	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	

1) 지역업체 참여시 : 기존 허용용적량을 모두 부여받는 가정하에 시공업체 참여 50%와
도시·교통·경관 계획, 건축설계, 광고 중 2가지 이상 참여 30%일 경우 (156쪽 참고)

[그림 9-II-4 유성구 정비(예정)구역]



5 대덕구

번호	구역명	사업 시행 방식	위 치	면 적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기 준 용적률	지역업체 참여시 ¹⁾ 기준 용적률	허 용 용적률	지역업체 참여시 ¹⁾ 허용 용적률	비고
13				515,447.2							
1	석봉2구역	재개발	석봉동 415-1	6,634.2	촉진 계획에 따름	기수립	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	
2	대화동1	재개발	대화동 16-155	96,252.0	-	기수립	214%	224%	255%	282%	
3	대화동2	재개발	대화동 241-11	57,936.0	-	기수립	189%	199%	223%	250%	
4	오정동1	재개발	오정동 172-3	16,697.0	-	2018	184%	194%	218%	245%	
5	읍내동1 (효자지구)	주거환경 개선	읍내동 240	101,264.1	-	기수립	정비계획 수립	정비계획 수립	정비계획 수립	정비계획 수립	
6	법동1	재건축	법동 284-10	68,749.6	-	기수립	210%	220%	250%	277%	
7	와동2	재건축	와동 39	43,930.0	-	기수립	210%	220%	250%	277%	
8	장동1	주거환경 개선	장동 344-5	98,954.6	-	기수립	170%	180%	200%	227%	
9	법동2	재건축	법동 281	27,325.5	-	2014	250%	260%	300%	327%	역세권
10	연축주공	재건축	연축동 102	43,383.0	1단계	2021	210%	220%	250%	277%	
11	신대주공	재건축	신대동 179	32,772.0	1단계	2021	250%	260%	300%	327%	역세권
12	중리주공 2단지	재건축	법동 284-1	47,368.0	1단계	2021	210%	220%	250%	277%	
13	소라	재건축	대화동 30-1	13,331.0	1단계	2021	210%	220%	250%	277%	

1) 지역업체 참여시 : 기존 허용용적률을 모두 부여받는 가정하에 시공업체 참여 50%와
도시·교통·경관 계획, 건축설계, 광고 중 2가지 이상 참여 30%일 경우 (156쪽 참고)

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

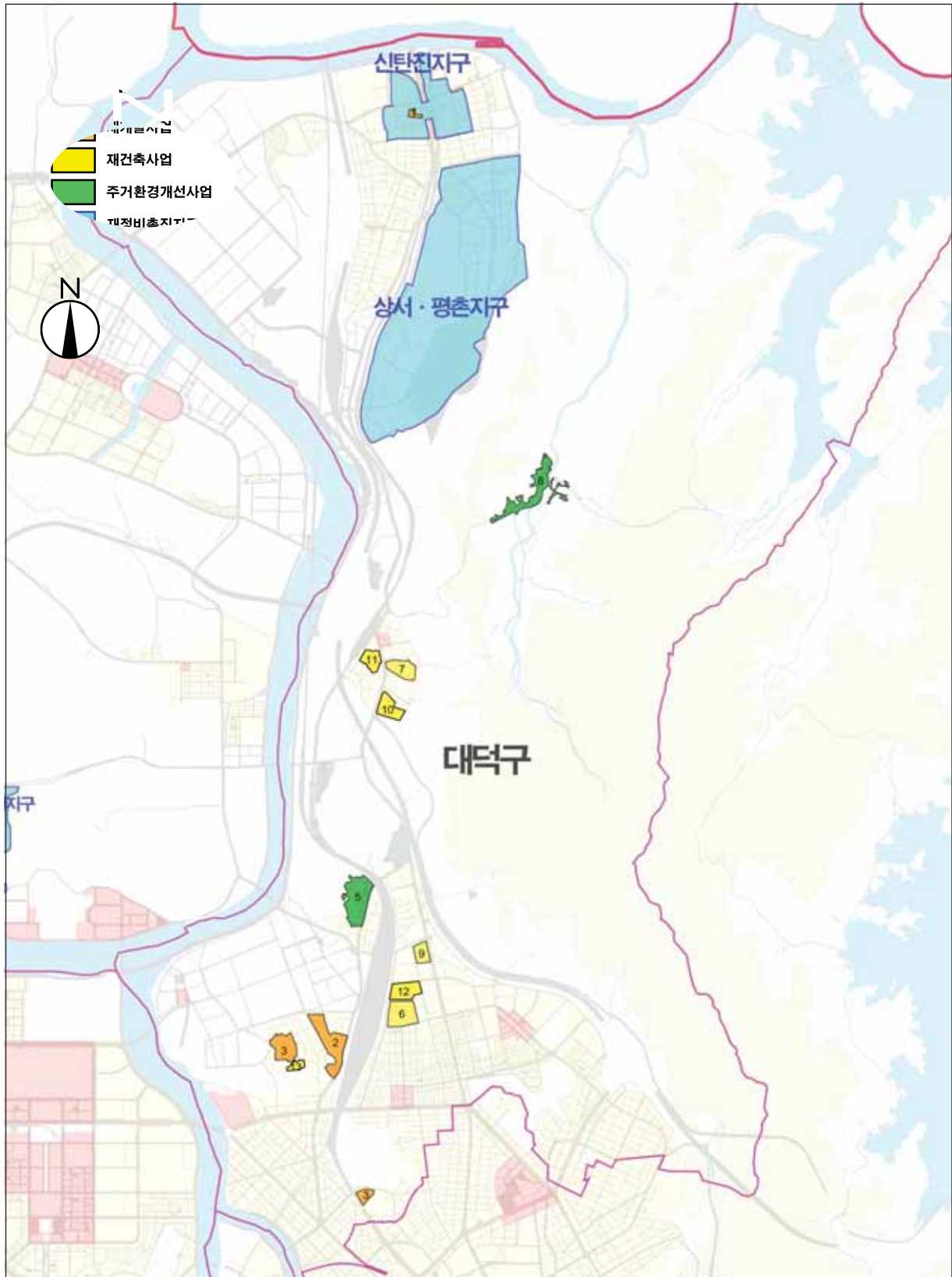
정비(예정)구역별
계획

부록

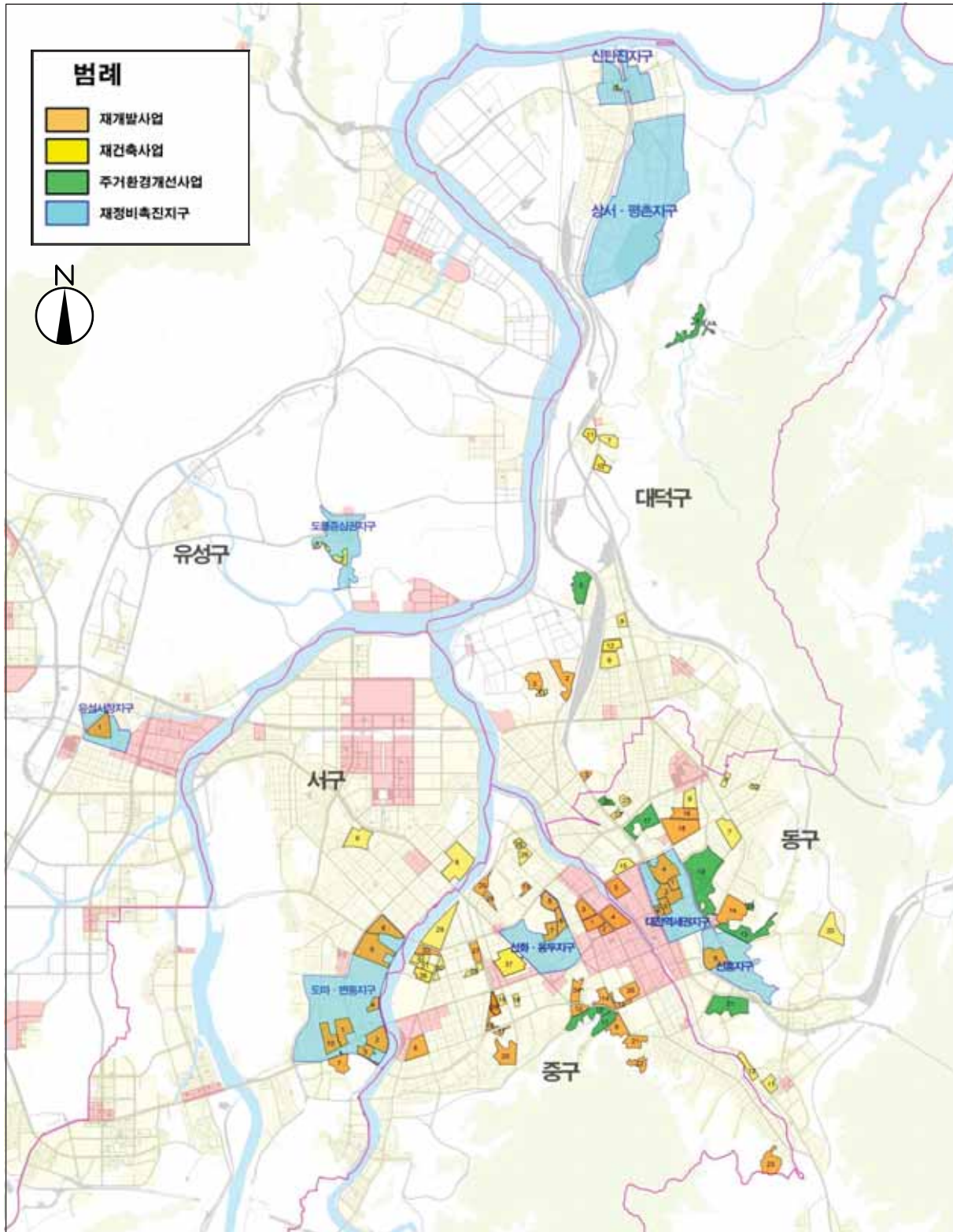
제9장

정비(예정)구역별 계획

[그림 9-11-5 대덕구 정비(예정)구역]



[그림 9-11-6 정비(예정)구역 총괄]



제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

정비(예정)구역별 계획

부록

10

부 록

- I. 주민공람 의견에 대한 조치계획
- II. 관련기관(부서) 협의의견에 대한 조치계획
- III. 시 의회의견 청취에 대한 조치계획
- IV. 도시계획위원회 심의결과 및 조치계획
- V. 정비(예정)구역 해제 현황
- VI. 용어 해설
- VII. 순서도



I 주민공람 의견에 대한 조치계획

가. 의견청취 방법 : 시 홈페이지(공보) 게재

나. 공람기간 : 2020. 2. 17. (화) ~ 2020. 3. 2. (월)

다. 공람장소 : 도시재생본부 도시정비과 및 각 구청 정비사업 추진부서

라. 공람결과 : 의견 22건 중 20건 반영

구분	주요의견	조치계획	반영 여부
길제한	<ul style="list-style-type: none"> 연구원현대아파트의 노후년도 30년이 도래하였고, 토지가 비정형이고 연구특구로 지정되어 용적률 및 높이 등 규제 때문에 재건축사업을 위해 규제완화와 관련된 협의가 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> 도룡재정비촉진지구로서 촉진계획에 부합하는 정비계획 수립(기본계획 변경 가능) 	미반영
류인입, 김혜숙	<ul style="list-style-type: none"> 도룡동 우성아파트 용적률 상향조정 및 촉진구역 포함 <ul style="list-style-type: none"> - 용적률 변경 160%→185%이상 - 구역변경 존치정비구역→촉진구역 	<ul style="list-style-type: none"> 도룡재정비촉진지구로서 촉진계획에 부합하는 정비계획 수립(기본계획 변경 가능) 	
은행1구역 조합장 최대성	<ul style="list-style-type: none"> 일반주거지역을 제외한 일반상업지역 내에서의 주거부문 용적률을 400%에서 최소600%까지 상향 조정 요청 * 2020 정비기본계획에서는 도시환경정비사업구역은 550% 이상의 주거부문 용적률을 확보할 수 있었고, 상업지역 정비사업 활성화를 도모하겠다는 기본 방침에도 불구하고, 실제 주거비율은 상한 400%로 제한하는 모순이 발생 용적률 인센티브 항목 조정 <ul style="list-style-type: none"> - 도심공동화 방지, 기존상가 활성화를 위해 도심활성화시설 도입 인센티브 축소 및 제외 - 청년주택 확보 인센티브 축소 및 제외 	<ul style="list-style-type: none"> 금회 계획은 주용도를 폐지하고, 용적률 인센티브 개편을 통해 최대 주거용적률을 확보할 수 있도록 하여 상업지역 정비사업의 활성화를 도모하고자 함 또한, 정비계획이 기 수립된 구역은 당초 2020 도시 및 주거환경정비 기본계획을 적용하는 것을 원칙으로 하며, 주민 동의 시 재수립된 기본계획을 적용할 수 있음 	부분 반영
고진영	<ul style="list-style-type: none"> 도심활성화시설 도입 인센티브 제외 	<ul style="list-style-type: none"> 금회 계획은 주용도를 폐지하고, 용적률 인센티브 개편을 통해 적정의 주거용적률을 확보할 수 있도록 하여 상업지역 정비사업의 활성화 및 도시기능 회복을 도모하고자 함 2020 도정 기본계획 상 정비예정구역 외 정비계획을 수립하는 구역은 기존의 기본계획을 적용하도록 정하고, 2030 도정 기본계획에 따라 새로이 정비계획을 수립하는 구역부터 적용토록 지침을 마련 운영할 계획임 	반영

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

구분	주요의견	조치계획	반영 여부
현영학	○ 중앙로변 도시환경정비사업(은행1구역)의 주거시설 비율을 허용용적률 90%이상 확보	○ 금회 계획은 주용도를 폐지하고, 용적률 인센티브 개편을 통해 적정의 주거용적률을 확보할 수 있도록 하여 상업지역 정비사업의 활성화 및 도시기능 회복을 도모하고자 함	반영
김기형	○ 일률적인 주거용적률 400%는 주변 여건을 고려하지 않은 계획으로 생각되며 주거 용적률 상한 대폭 상향	○ 2020 도정 기본계획 상 정비예정구역 외 정비계획을 수립하는 구역은 기존의 기본계획을 적용하도록 정하고, 2030 도정 기본계획에 따라 새로이 정비계획을 수립하는 구역부터 적용토록 지침을 마련 운영할 계획임	
김용삼	○ 원도심 지역의 주거비율을 허용용적률의 90%이상 확보(나머지10%는 도심활성화 시설 등 개발)		
대한주택 건설협회	○ 지역업체참여 관련 요청 사항 - 용적률 인센티브 적용 시 선반영 조건 삭제 - 지역업체 참여비율 30%이상(시공+설계 등)시 인센티브를 적용하는 내용을 기본 계획에 강제 규정으로 삽입 건의 - 지역업체 2개이상 컨소시엄 시 인센티브 요율 가중 - 공동 적용 항목 축소, 배점 축소 - 대안 설계 지양(대형업체와의 경쟁력 확보에 저해 요인) - 정비사업의 지역업체 참여 제고를 위해 시·구청 및 협회에서 조합(추진위 등)에 설명회 개최 및 홍보책자 발간 필요	○ 공동 적용 인센티브를 축소하고, 2개 이상의 계획, 시공 등 지역업체 참여를 통해 기존, 허용 용적률 인센티브를 확보토록 하였으며, ○ 추후 반영 시 계획 변경에 따라 발생하는 기간 소요 등 부정적 영향을 방지하고 원활한 사업추진을 도모하고자 함 ○ 정비사업의 지역업체 참여 제 고를 포함 변경된 기본계획 내용에 대하여 자치구, 조합, 주민 등에 찾아가는 설명회를 개최 하였고 확정 후 시 홈페이지, 공고 등을 통해 홍보할 계획임	반영
	○ 증가용적률에 대한 기부채납(현금 또는 토지)방법 개선 - 임대주택건설(소형)포함하여 시공사가 관리	○ 증가용적률에 대한 기부채납 방법은 당초 토지 → 토지, 현금, 건축물, 공공주택 등 다양화 하였음	
이기필	○ 주민 설명회와 지역언론을 통한 적극적인 홍보가 필요하며, 지역별 인센티브나 제한 사항을 시정 홈페이지에 지속적이고 신속 하게 게재 필요	○ 찾아가는 주민설명회, 조합/시공사 설명회 등을 통해 사전 설명 및 의견 청취하였으며, ○ 정비사업의 지역업체 참여 제 고를 포함 변경된 기본계획 내용을 시 홈페이지, 공고 등을 통해 홍보할 계획임	반영
	○ 상업지역 용적률 상향 - 핵지역 1300~1500% 거점지역 1100~1300% 그 외 지역 700~1100%	○ 상업지역의 밀도 상향은 도시공간구조 조 정 차원에서 상위계획에서 검토되어야 할 사항이며, ○ 정비사업 활성화를 위해, 주용도 폐지, 기존 주거용적률 완화, 청년주택, 도심활성화 시설 공급 시 주거용량 확대 등의 특화방안을 마련하였음	일부 반영
이기필	○ 인센티브 적용시 지역업체가 50%미만 참여와 50%이상 참여시 인센티브 비율이 균 등하게 조정 되어야 함	○ 허용용적률 인센티브는 지역업체 참여비율 에 따라 균등하게 배분되었으며, 50%는 중 상향에 대한 기준으로 제시하였음	일부 반영
	○ 도심활성화시설의 범위가 청년주택이나 임대주택, 문화예술시설, 주민편의시설, 공공 시설 등 적용가능한 시설로 대폭적으로 확대 되어야 함	○ 증가되는 용적률의 경우 소형주택, 생활 SOC(공공시설, 주민편의시설 등) 기부채납 을 통해 확보 할 수 있도록 인센티브 항목을 조정하였음	

구분	주요의견	조치계획	반영 여부
김용각	<ul style="list-style-type: none"> 지역업체 참여 인센티브 조정(안)에서 시공 외 항목도 필요하고, 설계 등에서 2가지 이상 만족 할 경우 인센티브 2%를 받지만 한 가지 경우여라도 해당되면 인센티브를 적용하고, 2%를 5%로 상향 적용 요청 인센티브 항목 신설 건의 <ul style="list-style-type: none"> 인텔리전트(지능형)아파트시스템” 등 주거의 정보화, 편리성, 쾌적성, 안전성, 오락성 등을 증진시킬 수 있는 시설을 구축할 시에, 추가로 용적률 인센티브를 부여하는 방안 제시 	<ul style="list-style-type: none"> 지역업체 참여 인센티브로 시공업체 외에도 총사업비 대비 인센티브의 적정량을 고려하여, 도시·교통·경관계획, 건축설계, 광고등 지역업체 참여 인센티브를 기준 용적률 2%로 반영하였음 인센티브 항목은 다양하게 검토하여 지역 경제 활성화 제고차원에서 계획하였으며, 지능형아파트 건축(건축물 에너지 관리 시스템 등)을 통한 녹색건축인증, 에너지 효율 등급 인증에 따른 인센티브 항목을 운영하고 있음 	일부 반영
가양동1구역 추진위원회	<ul style="list-style-type: none"> 정비예정구역 해제대상에서 제외 요청 	<ul style="list-style-type: none"> 가양동1구역은 정비계획 수립 입안제안이 자치구에 접수되어 진행 중인 구역으로, 일몰대상에서 제외하였음 	반영

II 관련기관(부서) 협의의견에 대한 조치계획

가. 협의기간 : 2020. 2. 17. (월) ~ 2020. 2. 28. (금)

나. 협의부서 : 정책기획관 외 34개 부서

다. 조치계획 : 협의의견 24건 중 22건 반영

구분	주요의견	조치계획	반영 여부
서구청 도시과	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획과 상이할 경우 기 계획된 지구단위계획(중수제한 등)을 따르지 않고, 새롭게 설정되는 정비계획 상 정해진 용적률 범위 내에서 건축을 할 수 있게 기본계획(안) 상 명시를 요함 	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획이 수립된 지역은 계획된 밀도에 맞게 기반시설 등이 조성된 지역으로 중수완화 등 계획내용의 변경이 필요할 경우, 지구단위계획 재정비를 통하여 관리함이 바람직 함 	미반영
서구청 도시과	<ul style="list-style-type: none"> 지역경제활성화-지역업체 참여 인센티브 변경(안) <ul style="list-style-type: none"> 정비업체, 감리(소방, 정보통신, 기반 시설), 석면조사, 범죄예방 등 관련업체에 대해서 별도 항목으로 구분하여 인센티브 지급 필요할 것으로 판단(기준 용적률 범위(최대 10%) 초과하지 못할 경우 시공업체 기준 용적률 범위 수정 검토 필요) 	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업체 참여하는 지역업체 중 정비 계획 수립 단계에서 참여 및 인센티브 적용이 가능한 업체로 한정하였음 	미반영
상수도사업본부 급수과	<ul style="list-style-type: none"> 상수도 급수인구, 보급률, 1인1일급수량에 대해서 대전광역시 수도정비 기본계획 변경(안) 반영 요청 	<ul style="list-style-type: none"> 도시 및 주거환경정비 기본계획 이후 정비 계획 수립 단계에서 협의를 통해 반영하겠음 	반영

구분	주요의견	조치계획	반영 여부
문화유산과	<ul style="list-style-type: none"> 해당 정비사업 추진 시 사업별로 문화재 행정절차 이행 협의 요청 	<ul style="list-style-type: none"> 도시 및 주거환경정비 기본계획 이후 정비 계획 수립 단계에서 협의를 통해 반영하겠음 	반영
트램건설과	<ul style="list-style-type: none"> 도시철도 2호선 표기 <ul style="list-style-type: none"> 도시철도 2호선 → 도시철도 2호선 트램 트램 정거장 표기 <ul style="list-style-type: none"> 00역 → 00정거장 정거장 위치 변동 가능에 대한 내용 표기 <ul style="list-style-type: none"> 도시철도 2호선 트램 정거장 명칭은 가칭이며, 정거장 위치는 설계 과장 등 관련 계획에 따라 변동될 수 있음 생활권계획도 상 정거장 위치가 도시철도 2호선 트램 기본계획에서 계획한 위치와 상이한 경우가 있으니, 별도 협의 요청 	<ul style="list-style-type: none"> “도시철도 2호선 트램”으로 명칭 변경 하였음 정거장 표기 수정하여 반영하였음 정거장 위치 변동 가능에 대한 내용 표기 수정하여 반영하였음 도시철도 2호선 트램의 위치에 대하여 별도 협의하겠음 	반영
건설도로과	<ul style="list-style-type: none"> 정비에정구역 해제 시에는 지구 내 연계된 도로계획과 향후 개발여건을 감안하여 불합리한 도로망(도로 위계 상이 등)이 형성되지 않도록 검토 정비구역과 연결되는 해제 구역의 경우는 향후 개발여건을 감안하여 기존 계획도로를 정비구역에 포함하는 방안 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 도시 및 주거환경정비 기본계획의 실현 수단은 정비사업으로서 해제지역의 도로 계획 등은 도시관리계획, 도로망 중장기 계획 등으로 불합리한 도로망이 형성되지 않도록 관리가 필요하며, 정비계획 수립 시 주변 교통량과 장래 개발에 따른 교통처리등 교통영향을 검토하여 계획토록 유도하겠음 	반영
도시정책과	<ul style="list-style-type: none"> 지역별 관리방안에서 주거지의 유형별 내용과 관리방안 제시 필요 대전형 주거생활권계획 수립 시 상위계획인 도시기본계획의 생활권(대생활권~소 생활권)에 포함여부를 목록작성 및 도면 표시 필요 대전형 주거생활권계획 수립시 도입목적, 역할, 방향제시 등에 대해서 주민들의 이해도를 제고하고, 지역적 특색을 반영할 수 있는 주거환경지표 발굴 필요 주거정비지수 및 주거관리지수 적용에 따른 주거환경지표의 구성시 객관적이고 정량화할 수 있는 지표를 적용하여 사업에 대한 우선순위 산출시 주민의 갈등요소가 있으므로 이를 최대한 줄일 수 있도록 항목 설정이 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 주거지의 유형별 내용과 관리방안을 제시함 도시기본계획에서 제시하는 생활권 계획을 표시함 생활권계획을 포함 도시 및 주거환경정비 기본계획의 변경 내용에 대한 이해도 제고를 위해 찾아가는 주민설명회, TFT회의, 도시 계획위원회 자문 등을 기 수행하였고, 생활권별 특성을 반영하기 위해 행정동 단위의 데이터 외에지적단위 데이터를 활용하여 지표를 선정하였음 또한, 장기적으로 KOPSS와 연계한 주거 환경지표 발굴 및 유지 관리가 필요함 각 지표 및 지수는 객관적으로 정량화하여 계획하였으며, 주거관리지수 중 정책기준의 자치조직 유무 항목은 정성적 기준이나, 향후 주거환경개선사업 추진 시 관련 자료를 참고하여 판단할 수 있도록 하겠음 	반영

구분	주요의견	조치계획	반영 여부
도시정책과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 39개 주거생활권 수립에서 현황분석도와 계획도에서 정합성을 높일 수 있는 방안으로 검토가 필요 – 현황분석도(주거환경지표분석, 특징 등)의 도출된 결과에 대해서 계획도에서는 실질적으로 반영할 수 있는 개선방안 제시 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 생활권계획도는 가이드라인의 성격으로 사업추진 시 기반시설 확보, 경관계획 방향 및 관련계획 연계성 확보 등에 대한 가이드라인을 제시하는 계획으로서, ○ 차후, 주민제안에 의하여 구역을 설정 및 사업 추진 시 주거환경지표 및 주민의견을 감안하여 사업추진에 따른 주거환경개선의 체감 효과를 높이고자 함 	반영
공원녹지과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2030 대전 공원녹지기본계획 수립(안)과 상이하지 않도록 반영 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시 및 주거환경정비 기본계획 이후 정비 계획 수립 단계에서 협의를 통해 반영하겠음 	반영
서구청 도시과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재활용 자재 범위 및 적용 방법에 대해 별도로 규정된 사항이 없어 구체적인 가이드라인 마련 필요 ○ 주거정비지수 평가주체 및 평가항목 배점 기준(자치구 통일) 등 명확한 가이드라인 요청 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재활용 자재 범위 및 적용 방법에 대해 구체적인 가이드라인을 마련하였음 ○ 주거정비지수의 평가주체는 자치구이며 평가항목 배점기준은 정량화하여 최저값과 최대값을 기준으로 산술평균 적용하는 것으로 제시하였음 	반영
대덕구청 건축과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 신대주공아파트, 연축주공아파트, 중리주공2단지, 소라아파트 정비예정구역으로 반영 요청 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 해당구역에 대해 주민동의, 구역지정 요건 등을 충족하여 정비예정구역으로 반영하였음 	반영
동구청 도시혁신 사업단	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가양동1(19,12,27, 조합설립추진위원회로부터 정비구역 지정 및 정비계획수립 입안 제안이 접수되어 검토 중으로 정비구역의 해제 연장 대상으로 검토·반영 요청 ○ 정비(예정)구역의 신규 지정 검토(문구 조정 요청) – 다만, 정비사업 추진에 대한 주민의 움직임이 활발하여 자치구의 요청이 있는 경우 정비예정구역 신규 지정을 검토 → 다만, 정비예정구역 선정 기준에 적합한 지역으로써 주민의 움직임이 활발한 지역에 한하여 신규 지정을 신중히 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가양동1구역은 정비계획 수립 입안제안이 자치구에 접수되어 진행 중인 구역으로, 일몰대상에서 제외하였음 ○ 정비(예정)구역의 신규 지정 검토에 대한 문구를 조정하였음 – 다만, 정비예정구역 선정 기준에 적합한 지역으로써 주민의 움직임이 활발한 지역에 한하여 신규 지정을 신중히 검토 	반영
동구청 도시혁신 사업단	<ul style="list-style-type: none"> – 정비사업의 패러다임 변화 고려 신규 정비예정구역 지정 지양, 자치구의 요청이 있는 경우 주민동의(10%)를 필수조건으로 신규지정 검토 → 정비사업의 패러다임 변화 고려 신규 정비예정구역 지정 지양, 주민제안시 제안자는 토지등소유자의 동의 10% 이상 및 대전시 정비예정구역 선정기준(조례 별표1) 충족 여부를 검토 후 신규 지정 검토 	<ul style="list-style-type: none"> – 정비사업의 패러다임 변화 고려 신규 정비예정구역 지정 지양, 주민제안 시 주민 동의10%이상 및 대전시 정비예정구역 선정기준(조례 별표1) 충족 여부 검토, 자치구의 요청이 있을 경우 신규지정 검토 	반영

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

구분	주요의견	조치계획	반영 여부
중구청 건축과	○ 삼성아파트(19.10.18기추천), 삼부4단지 아파트(19.11.18기추천), 중촌시영아파트 (20.01.사전협의) 정비구역 지정 필요지역 으로 추천	○ 해당구역에 대해 주민동의, 구역지정 요건 등을 충족하여 정비예정구역으로 반영 하였음	반영
중구청 도시과	○ 정비예정구역(태평동1 등 4개구역)의 해제 요청 ○ 주거특화지역 구분 조정 요청 － 구릉지 주거지역(저밀)부분 제외	○ 금회 일몰대상에 포함하여 계획 수립하였음 ○ 구릉지 주거지역은 당초 용도지역별 밀도 계획을 유지하는 것으로 검토하였음	반영

Ⅲ 시 의회의견 청취에 대한 조치계획

- 가. 일시 : 2020. 03. 17(화)
- 나. 장소 : 대전광역시의회 2층 회의실
- 다. 청위결과 : 원안 의결

Ⅳ 도시계획위원회 심의결과 및 조치계획

- 가. 일시 : 2020. 04. 24.
- 나. 장소 : 대전광역시청 5층 대회의실
- 다. 참석인원 : 분야별 전문가 18인

연번	자문의견	조치계획	반영 여부
1	○ 트램역간 회랑형 도시재생 계획 검토(대중교통 중심 생활권을 회랑형으로 조성)	○ TOC(Transit-Oriented Corridor)개발의 개념을 추가하고, 기본방향에 역세권 「대전트램 연계 도시재생 활성화 전략 계획」 과 연계 내용을 추가하였음	반영

연번	자문의견	조치계획	반영 여부
2	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생전략계획과 정합성 검토(평가항목지수 신중 검토) 도시재생전략계획 정합성 및 대전형 소규모, 자조적 정비모델 추구 및 활성화에 대한 방향에 대한 검토 요청 주거환경정비지수나 관리지수 평가항목 점수에 대한 객관성이 없어보여 보완검토 요청 	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업 활성화를 위해 생활권계획에 따른 주거정비지수를 도입하였으며, 실제 정비사업 추진이 가능한 지역(동의율이 높은 지역)을 도출하기 위한 항목으로 설정하였음 또한, 생활권계획에 「2025 대전광역시 도시재생전략계획(변경)」과 연계한 계획을 수립하였음 	기반영
3	<ul style="list-style-type: none"> 생활권별 특색있는 계획 수립(주택수급계획을 생활권과 연계 방안 등) 	<ul style="list-style-type: none"> 주거환경지표를 토대로 상대평가하여 생활권별 현황 분석을 통해 특성을 도출하였음 생활권계획 시행에 따라 정비사업의 주택공급 예측이 불가능하여 주택수급계획의 생활권 연계는 어려움 	반영 미반영
4	<ul style="list-style-type: none"> 청년주택 명칭 네이밍, 보행환경개선(특화), 도로 교통시설을 여유면적 확보하고 필요한 경우 공유 주차 등 설치 	<ul style="list-style-type: none"> 노인, 청년, 저소득층, 신혼 부부 등 사회적 배려가 필요한 전 취약계층을 담을 수 있는 "사회적 배려 주택"으로 변경하였음 보행환경개선과 도로교통시설의 여유면적 확보를 위해 도로의 적정폭원을 확장하였음 	반영
5	<ul style="list-style-type: none"> 기업체 참여시 기준용적률 10% 상향(안)은 시행 하되, 효과 등 미진할 경우 변경하여야 함 (소수의견 : 기준용적률 10% 상향(안) 심대(深大)한 부담) 	<ul style="list-style-type: none"> 지역업체 참여에 따른 인센티브 부여제도는 시행 후 지속적인 모니터링을 통해 실효성을 검토하고 효과가 미진할 경우, 변경 검토하겠음 	반영
6	<ul style="list-style-type: none"> 주택수요추정치는 대전세종연구원 자료와 비교 검토할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 주택수급계획은 예정구역을 지정하는 방식과 달리 주민제안을 통해 사업을 추진함에 따라 공급시기, 위치 등을 특정할 수 없고, 과도한 주택 공급 및 철거에 따른 주택시장의 혼란을 방지하기 위해 정비사업의 상한을 정하는 계획 이며, 주택수요추정 연구가 완료되면 검토하여 변경의 여지가 있을 경우 반영하겠음 	반영

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

V 정비(예정)구역 해제 현황

1 정비(예정)구역 기해제(23개)

구별	구 분	구 역 명	사업시행 방 식	위 치	면 적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기 준 용적률	허 용 용적률	비고
동구	해제	삼성3구역	재개발	삼성동 107-1	22,900.0	—	—	—	—	—
동구	해제	원동2구역	재개발	원동 21-1	40,800.0	—	—	—	—	—
동구	해제	정동2구역	재개발	정동 3-2	19,300.0	—	—	—	—	—
동구	해제	정동3구역	재개발	정동 2-4	19,300.0	—	—	—	—	—
동구	해제	신안1구역	재개발	신안동 230-1	125,600.0	—	—	—	—	—
동구	해제	성남1구역	재개발	성남동 52-18	15,700.0	—	—	—	—	—
동구	해제	소제1구역	재개발	소제동 299-47	15,400.0	—	—	—	—	—
동구	해제	소제2구역	재개발	소제동 299-64	10,100.0	—	—	—	—	—
동구	해제	대동1구역	재개발	대동 218-3	33,200.0	—	—	—	—	—
동구	해제	삼성동3	재건축	삼성동 335-1	126,534.0	—	—	—	—	—
동구	해제	낭월동1	재개발	낭월동 210	90,620.0	—	—	—	—	—
동구	해제	낭월동2	재개발	낭월동 66	58,290.0	—	—	—	—	—
중구	해제	유천3구역	재개발	유천동 328-1	97,622.0	—	—	—	—	—
중구	해제	유천동3	재건축	유천동 276-9	201,355.0	—	—	—	—	—
중구	해제	문화동10	재개발	문화동 500-34	90,470.0	—	—	—	—	—

구별	구 분	구 역 명	사업시행 방 식	위 치	면 적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기 준 용적률	허 용 용적률	비고
중구	해제	오류동1	재건축	오류동 186-20	54,812.0	-	-	-	-	-
중구	해제	유천1+2A 구역	도시환경 정비	유천동 305-1	22,198.0	-	-	-	-	-
유성구	해제	장대C 구역	재개발	장대동 283-10일 대	47,066.0	-	-	-	-	-
대덕구	해제	신탄진동2	재개발	신탄진동 264-65	65,147.0	-	-	-	-	-
대덕구	해제	신탄진 1구역	재개발	신탄진동 120-12일 대	11,082.6	-	-	-	-	-
대덕구	해제	신탄진 2구역	재개발	신탄진동 144-4일대	4,606.3	-	-	-	-	-
대덕구	해제	신탄진 3구역	재개발	신탄진동 143-7일대	5,722.5	-	-	-	-	-
대덕구	해제	신탄진 4구역	재개발	신탄진동 152-10일대	5,455.1	-	-	-	-	-

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

2 정비(예정)구역 준공(5개)

구별	구 분	구 역 명	사업시행 방 식	위 치	면 적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기 준 용적률	허 용 용적률	비고
동구	준공	대성동2	재개발	대성동 47-12	30,096.8	-	-	-	-	-
동구	준공	신흥동1 (대신2구역)	주거환경 개선	신안동, 대동, 신흥동, 인동 일원	112,945.4	-	-	-	-	-
서구	준공	복수동1	재개발	복수동 277-48	66,340.6	-	-	-	-	-
서구	준공	탄방동2	재건축	탄방동 68-1	39,203.4	-	-	-	-	-
유성구	준공	도룡동1	재건축	도룡동 391	22,757.0	-	-	-	-	-

3 정비(예정)구역 일몰해제(14개)

구별	구 분	구 역 명	사업시행 방 식	위 치	면 적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기 준 용적률	허 용 용적률	비고
동구	일몰 해제	정동구역	재개발	정동 31-50	76,800.0	-	-	-	-	-
동구	일몰 해제	중동1구역	재개발	중동 26-8	95,700.0	-	-	-	-	-
동구	일몰 해제	가양동3	재건축	가양동 295-8	68,172.0	-	-	-	-	-
동구	일몰 해제	가양동4	재건축	가양동 326-9	63,046.0	-	-	-	-	-
동구	일몰 해제	자양동4	재건축	자양동 74-4	87,950.0	-	-	-	-	-
동구	일몰 해제	대동7	주거환경 개선	자양동 20-11	22,236.0	-	-	-	-	-
동구	일몰 해제	가오동3	도시재생 뉴딜	가오동 124	65,987.0	-	-	-	-	-
중구	일몰 해제	옥계동1	재건축	옥계동 156-3	14,294.0	-	-	-	-	-
중구	일몰 해제	태평동1	재개발	태평동 255-74	22,906.0	-	-	-	-	-
중구	일몰 해제	문창동1	재개발	문창동 119-21	36,772.0	-	-	-	-	-
중구	일몰 해제	부사동7	재개발	부사동 101-3	30,897.0	-	-	-	-	-
서구	일몰 해제	도마동1	재개발	도마동 25-34	30,069.0	-	-	-	-	-
대덕구	일몰 해제	대화동3	재개발	대화동 35-370	99,182.0	-	-	-	-	-
대덕구	일몰 해제	비래동1	재개발	비래동 558-23	48,219.0	-	-	-	-	-

VI 용어 해설

용 어	해 설
AI·SW Artificial Intelligence SoftWare	- 인공지능 소프트웨어로 학습(머신러닝 Machine learning), 추론(Machine reasoning), 시각지능(Computer vision), 언어지능(Natural language), 상황이해, 지능형 에이전트 등의 기술의 범위를 설정
Living Lab	- 말 그대로 살아있는 연구실을 의미하며 기술을 이용한 사회문제를 해결하는 방식을 의미하며 연구자가 연구실 안에서만 진행하는 연구가 아니라 시민(수요자)이 직접 참여해 함께 문제를 풀어나가고 결과물을 만드는 개방형 실험실을 의미
가로주택정비사업	- 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 「빈집 및 소규모주택 정비」에 의한 정비사업의 하나
가변정보판 VMS Variable Message Sign	- 도로의 진·출입 위치, 도로 주변에 설치되어 전방향 교통 상황 및 가변 차선에 대한 유도 신호를 제공할 수 있는 장비 - 교통상황정보, 주차안내정보 등의 교통정보를 제공하며 광범위하게 사용
건설형 공공임대주택	- 임대주택을 건설하여 공급하는 방식으로 임대주택을 매입하여 공급하는 매입형과 건설형으로 구분
건폐율	- 대지면적에서 건축물이 차지하는 땅의 비율. 용적률과 함께 건축밀도를 나타내는 지표 - 산정식 = 건축면적 ÷ 대지면적 × 100
결합개발제도	- 도시경관의 보호 및 구릉지 일대의 노후·불량 주택의 정비를 위하여 서로 떨어진 둘 이상의 지역을 하나의 구역으로 지정하여 개발사업을 시행하는 방식으로, 구릉지의 정비와 경관보호를 동시에 달성하기 위해 동일 사업 구역으로 결합된 역세권에 인센티브를 부여하는 제도
기준용적률	- 전면도로의 폭, 경관, 그 밖의 기반시설 등 입지적 여건을 고려하여 「대전광역시 도시계획조례」의 규정에 따른 용적률의 범위 안에서 정한 용적률
다운조닝 Down zoning	- 상업지역의 본래 기능이 미약한 지역을 하위 용도지역인 준주거지역으로 낮추어 변경하여 저밀도로 조정·관리하는 것
대중교통중심도시 Transit Oriented Development	- 대중교통과 연계된 토지이용으로 대중교통중심의 도시공간구조를 구축한 도시로서 역세권의 다양한 기능부여 및 복합적 이용이 가능한 도시
대중교통회랑형개발 Transit Oriented Corridor	- 노면형 대중교통(BRT, LRT, 트램 등) 노선 주변 반경 400~600m 지역의 토지이용을 중·고밀도로 복합화하고 보행·자전거 친화적인 대중교통중심 생활권을 회랑형으로 조성하는 도시·교통 통합개발방식

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

용 어	해 설
도시계획시설사업	- 도시계획시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업
도시재생 Urban Regeneration	- 산업구조의 변화, 즉 기계적 대량생산 위주의 산업에서 신산업(전자공학·하이테크·IT산업·바이오산업)으로 변화되는 산업구조 및 신도시 위주의 도시확장으로 인해 상대적으로 낙후된 기존 도시에 새로운 기능을 도입하고 창출함으로써, 쇠퇴한 도시를 경제적·사회적·물리적으로 부흥시키는 도시사업을 뜻
도시재생활성화계획	- 도시재생전략계획에 부합하도록 도시재생활성화지역에 대하여 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 지역주민 등이 지역발전과 도시재생을 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업을 연계하여 종합적으로 수립하는 실행계획
도시재생활성화사업	- 자력기반이 없어 공공지원이 필요한 노후된 주거지역의 종합적 기능 개선 및 활성화를 위해 진행하는 도시재생사업
도시환경정비사업	- 상·공업지역으로서 토지의 효율적 이용과 도심기능의 회복이나 상권 활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 「도시 및 주거환경정비법 개정(2017.2.8.) 이전」에 의한 정비사업의 하나
도심공동화 현상	- 교통수단의 발달과 주민의 삶의 질 향상을 위해 기존 도심에서 교외화로 이동·선호하는 트렌드의 변화로 기존 도심 상주인구(야간인구)가 감소하는 현상
도심역세권	- 주거지역의 역세권으로서 「2030년 대전도시기본계획」상 핵-거점 지역에 위치한 역세권 ※ 도시철도1호선, 철도의 출구, 복합터미널 시설경계로부터의 500m이내, 도시철도2호선 경계로부터 250m이내 정비구역면적의 50%이상이 포함되는 지역
도심지역	- 종전 도시환경정비구역 지정대상인 시가지 내 상·공업지역으로 핵-거점-그외 지역으로 구분하며, 위계에 따라 기준·허용용적률을 차등 적용하는 지역
도심회귀 젠트리피케이션 Gentrification	- 도심 가까이에 위치한 황폐한 공간을 재개발이 이루어져 과거보다 더 높은 이윤을 창출하는 사무실, 상업시설 그리고 고소득층을 위한 주거지가 들어서며, 원래의 거주자들은 다른 지역으로 쫓겨나게 되는 현상
리모델링 사업	- 건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위하여 대수선(大修繕) 또는 일부 증축(増築)하는 행위를 말하며 기존건축물의 노후화 억제 및 기능개선을 촉진하기 위해 2001년 「건축법」 개정으로 도입된 제도
매몰비용	- 정비사업을 추진을 위해 사용했으나 회수할 수 없는 비용을 말하며 함몰비용이라고도 함
매입형 공공임대주택	- 임대주택을 매입하여 공급하는 방식으로 임대주택을 건설하여 공급하는 방식으로 건설형과 매입형으로 구분

용 어	해 설
부캐넌 보고서 Buchanan's report	- 1963년 인구 50만의 도시 리즈에 대해 조사연구의 결론으로 도시에서 자동차의 유용성을 인식하고 장래에도 자동차 교통이 계속 증가할 것이라 예상하며 통근용 자동차의 이용을 규제하고 대량 수송기관의 정비 필요성을 강조한 보고서
생활권계획	- 생활권이란 통근·통학·쇼핑·여가·친교·업무·공고서비스 등 주민들의 일상적인 생활활동이 이루어지는 공간범위를 말하면, 생활권계획은 생활권을 범위로 주민요구와 지역특성에 맞는 생활개선과제를 발굴하고 해결하는 시민 눈높이 계획 - 또한 주민이 참여하는 생활밀착형 도시계획으로 생활권역을 대상으로 지역의 특성을 고려하고, 주민들의 다양한 의견을 파악하여 지역의 발전방향과 정책목표, 추진전략 등을 제시하는 계획
생활도로구역 (30구역)	- 보행자의 통행량이 많은 주택지역 및 상가밀집지역 등의 생활권 도로를 보행자 우선구역으로 지정해 시속30km 이하로 제한하는 구역
생활밀착형 SOC	- 생활밀착형 사회기반시설은 ‘보육·의료·복지·교통·문화·체육시설·공원 등 일상생활에서 국민의 편익을 증진시키는 모든 시설’을 의미 - 사회기반시설 중에서도 국민의 일상생활과 밀접한 관련이 있는 시설들로 한정되며, 국민생활의 편익을 증진시키는 시설이나 일상생활에 필요한 안전시설 등을 포함 ※ 국무총리훈령 「생활밀착형 사회기반시설 정책협의회 설치 및 운영에 관한 규정」 제2조
생활밀착형 정비기반시설	- 삶의 질과 직접적으로 관련된 정비기반시설로서 도로·보도 등과 같은 삶과 밀접한 기반시설
수복형 정비사업	- 도로, 공원 등 공공시설을 사업시행자 또는 지방자치단체가 설치하고 건축물은 기존기능을 유지하면서 건물소유자가 신축 또는 개량하는 정비사업
순환정비방식	- 정비구역의 내·외에 새로 건설한 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택에 그 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의소유자 또는 세입자가 임시로 거주하게 하는 등의 방식으로 순차적으로 정비하는 방식
스마트시티	- 첨단정보통신기술(ICT)을 이용해 도시 생활 속에서 유발되는 교통 문제, 환경 문제, 주거 문제, 시설 비효율 등을 해결하여 시민들이 편리하고 쾌적한 삶을 누릴 수 있도록 한 '똑똑한 도시'를 뜻함
압축개발 Compact City	- 도시의 확산을 억제하고 주거, 직장, 상업 등 일상적인 도시기능들을 가급적 기성시가지 내부로 가져와, 상대적으로 높은 주거 밀도와 토지의 혼합이용을 유도하는 도시계획 개념
야간인구 (상주인구) Nighttime population	- 일단의 지역에서 야간에 상주하는 사람의 수

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

용 어	해 설
오픈스페이스 Open space	<ul style="list-style-type: none"> - 건조물이 건설되지 않은 공간으로서 공터나 녹지를 의미 - 대표적인 예로 광장과 도시공원, 경관녹지, 보행자도로 등이 있음
용도용적제	<ul style="list-style-type: none"> - 용도지역의 지정 목적을 달성하기 위하여 용도의 혼합률에 따라 용적률을 차등하는 제도
용적률	<ul style="list-style-type: none"> - 대지면적에 대한 연면적 (대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계)의 비율
유동인구	<ul style="list-style-type: none"> - 일정한 기간 동안 한 지역을 오가는 사람의 수
일반역세권	<ul style="list-style-type: none"> - 주거지역의 역세권으로서 「2030년 대전도시기본계획」 상 그외 지역에 위치한 역세권 ※ 도시철도1호선, 철도의 출구, 복합터미널 시설경계로부터의 500m이내, 도시철도2호선 경계로부터 250m이내 정비구역면적의 50%이상이 포함되는 지역
자율주택정비사업	<ul style="list-style-type: none"> - 노후화된 단독주택이나 다세대주택 집주인들이 전원 합의를 통해 주민합의체를 구성하고, 스스로 주택을 개량 또는 건설하는 사업 「빈집 및 소규모주택정비」에 의한 정비사업의 하나
재개발사업	<ul style="list-style-type: none"> - 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권 활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업으로서, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업의 한 종류
재건축사업	<ul style="list-style-type: none"> - 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로서, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업의 한 종류
재정비촉진사업	<ul style="list-style-type: none"> - 재정비촉진지구 안에서 시행되는 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주거환경개선사업·주택재개발사업·주택재건축사업·도시환경정비사업, 「도시개발법」에 의한 도시개발사업, 「재래시장육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시계획시설사업
정비기반시설	<ul style="list-style-type: none"> - 도로, 상하수도, 공원, 공용 주차장, 공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설 및 공동이용시설(주거환경개선사업을 위하여 지정·고시된 정비구역 안에 설치하는 공동이용시설로 사업시행계획서에 구청장이 관리하는 것으로 포함된 것)
제3섹터	<ul style="list-style-type: none"> - 일반적으로 공공부문(제1섹터)과 민간부문(제2섹터)이 공동으로 출자하고 있는 사업체를 의미하며, 이러한 형태의 사업주체가 시행하는 사업방식을 지칭

용 어	해 설
주간인구 Daytime population	<ul style="list-style-type: none"> - 해당 지역의 야간인구(상주인구)에 타 지역에서 유입된 통근·통학 인구(주간유입인구)를 더하고 타 지역으로 유출하는 통근·통학 인구(주간유출인구)를 뺀 것 - 주간인구 = 야간인구 + (주간유입인구 - 주간유출인구)
주거환경개선사업	<ul style="list-style-type: none"> - 도시 저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업의 하나
주택재개발사업	<ul style="list-style-type: none"> - 「도시 및 주거환경정비법 개정(2017.2.8) 이전」 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 정비사업의 하나
지구단위계획	<ul style="list-style-type: none"> - 도시계획을 수립하는 지역 가운데 일부지역의 토지이용을 보다 합리화 하고 그 기능을 증진시키며 미관의 개선 및 양호한 환경을 확보하는 등 당해 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획
철거 및 수복 혼합형 정비사업	<ul style="list-style-type: none"> - 철거형 정비사업과 수복형 정비사업을 혼합하여 사용하는 사업방식
철거형 정비사업	<ul style="list-style-type: none"> - 기존에 설치된 주택과 도로 등을 모두 철거하고, 새롭게 건설하는 정비사업
토지구획정리사업	<ul style="list-style-type: none"> - 도시계획구역이나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 취락지구의 토지에 대하여 대지로서의 효용을 증진하고 공공시설을 정비하기 위한 토지의 교환, 분합, 기타의 구역 변경, 지목 또는 형질의 변경, 공공시설의 설치 변경에 관한 사업
허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> - 정비계획을 통하여 정해지는 용적률로서 인센티브로 제공되는 용적률과 기준 용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률
현지개량형 주거환경개선사업	<ul style="list-style-type: none"> - 주택 소유자가 정부의 금융지원 하에 주택을 스스로 개량하고 구청장은 정비기반시설을 정비하는 사업방식

제1장

제2장

제3장

제4장

제5장

제6장

제7장

제8장

제9장

부록

VII 순서도



과업 참여자 명단

총괄	사업책임기술자		김태안												
도시계획	분야별	책임기술자	신철규												
		참여자	오원석	김용진	이종원	이석열	한승우	김최우	용대찬	진호섭희	이박조	종용용	원호준	이황김	석희수
건축	분야별	책임기술자	이왕호												
		참여자	황규식	이영규	박찬석	박찬호	신정우	김동훈							
교통	분야별	책임기술자	이정호												
		참여자	서준원	심재우	김성환	이경화	김찬호								
조경	분야별	책임기술자	김종국												
		참여자	김희정	최재영	이정민	이재인	곽노엽	이총연							
도로공항	분야별	책임기술자	이헌주												
		참여자	홍익수	김환균	이재만	임영택	홍수정	박경식	이윤영	조만조					
환경	분야별	책임기술자	고춘희												
		참여자	김호윤	한미현	유혜근										
수자원	분야별	책임기술자	임관순												
		참여자	이동우	서승환	이충일	유영길									

