

- 대덕연구개발특구 1단계 개발사업 추진을 위한 -

대전 도시관리계획(G·B해제) 결정에 따른 의견 청취의 건

의안 번호	306
----------	-----

· 제출일자 : 2008. 2. 15.

· 제 출 자 : 대전광역시장

1. 제안이유

- 2020년 대전권광역도시계획상 조정가능지역(국책사업지구)으로 반영되었고, 2020년 대전도시기본계획상 시가화예정용지로 계획된 지역중
- 「대덕연구개발특구 등의 육성에 관한 특별법」(이하 “특구법”) 제4조와 같은법 제6조 규정에 의한 대덕연구개발특구육성종합계획상 1단계 사업지역인 유성구 방현·신성·죽동지구의 개발사업추진을 위한 도시관리계획결정 (G·B해제)에 대하여
- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제4조 내지 제7조 규정에 의거 개발제한구역 해제에 관한 도시관리계획 입안 및 결정을 위하여 같은 법 제6조제5항이 정하는 바에 따라 대전광역시의회 의견 청취하고자 함.

【관련법규】

- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제4조(개발제한구역의 지정 등에 관한 도시관리계획의 입안), 제6조(주민 및 지방 의회의 의견 청취), 제7조(도시관리계획의 결정)

2. 주요내용

가. 대전도시관리계획(용도구역) 결정(변경)조서

○ 용도구역 결정(변경) 조서

도면표시 번 호	구 역 명	위 치	면 적(k㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
-	개발제한 구 역	대전 유성구 방현동, 신성동, 죽동 일원	310.793	감)1.360	309.433	

○ 용도구역 결정(변경) 사유서

구 분	도면표시 번 호	위 치	면적 (k㎡)	변 경 사 유
변경	-	대전 유성구 방현동, 신성동, 죽동 일원	1.360	대덕연구개발특구 1단계(국책) 개발사업 추진

3. 계획의 배경 및 목적

가. 배 경

- 2020년 대전권광역도시계획(2005.1.13.)상 국책사업지구로 반영되었고, 2020년 대전도시 기본계획(2006.9.1.)상 시가화예정용지로 계획된 대전 유성구 방현, 신성, 죽동 일원이
- 특구법 제4조 규정에 따라 대덕연구개발특구로 지정(2005.7.28.)되고 특구법 제6조 규정에 따라 대덕연구개발특구 1단계 개발사업계획이 수립(2006.8.11.)됨에 따라
- 대덕연구개발특구내 필요한 적정규모의 산업용지 공급과 기업 유치를 통한 지역경제 활성화를 도모하고자 개발제한구역 해제를 위한 도시관리계획(변경) 절차를 추진하게 되었음.

나. 목 적

- 대덕연구개발특구지정에 따른 국가 과학기술을 선도 할 수 있는 중심지로서의 계획적 개발을 통한 기반 마련과 자연과 조화된 생태 환경도시를 조성하고 산·학·연이 유기적으로 결합된 혁신클러스터 육성을 지원함으로써
- 대전을 세계 과학기술 선도 도시로 육성하여 국가기술혁신 및 경제성장을 도모하고자 함

다. 계획의 범위

- 공간적 범위
 - 위 치 : 대전광역시 유성구 방현동, 신성동, 죽동 일원
 - 면 적 : 지구면적 1.518km² (금회 G·B해제 면적 : 1.36km²)
 - ※ 사업지구면적과 GB해제면적의 차이(0.158km²)는 집단취락 우선해제 지역임
- 시간적 범위
 - 기준년도 : 2006년
 - 목표연도 : 2012년

4. 사업계획 및 투자계획

가. 사업계획

- 위 치 : 대전광역시 유성구 방현동, 신성동, 죽동 일원
- 사 업 명 : 대덕연구개발특구 1단계 개발사업
- 주요시설 : 1,518,202m²
 - 주 거 용 지 : 218,394m²(단독주택, 공동주택)
 - 연구시설용지 : 533,027m²(생산용지, 연구시설, 아파트형 공장, 커뮤니티 지원)
 - 지원시설용지 : 103,795m²(업무용지, 상업용지, 지원용지)
 - 공공시설용지 : 662,986m²(공원, 녹지, 도로, 주차장, 하천 등)
- 사 업 비 : 3,790억원
 - 용지비 2,239억원, 조성비 862억원, 간접비 689억원
- 사업기간 : 2006년 ~ 2012년
- 시 행 자 : 한국토지공사

나. 재원 및 투자계획

구 분		금 액 (억원)	비 고
총 사 업 비		3,790	
용 지 비	소 계	2,239	
	토 지 보 상	1,899	
	지 장 물 보 상	340	간접보상비 등
조 성 비	소 계	862	
	기본시설공사비	346	
	기 타 공 사 비	516	간선시설비 등
간 접 비		689	

다. 토지이용계획(안)

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	방현지구(㎡)	신성지구(㎡)	죽동지구(㎡)	비고	
총 계		1,518,202	100.00	280,240	265,206	972,756		
주 건 용	소 계	221,250	14.57	-	-	221,250		
	단 독 주 택	76,762	5.06	-	-	76,762		
	공 동 주 택	141,632	9.33	-	-	141,632		
	근 름 생 활	2,856	0.19	-	-	2,856		
상 업 · 업 무 용 지	소 계	100,939	6.65	13,105	34,608	53,226		
	업 무 용 지	35,559	2.34	-	-	35,559		
	상 업 용 지	17,667	1.16	-	-	17,667		
	지 원 시 설	47,713	3.14	13,105	34,608	-		
공 원 · 녹 지 용 지	소 계	372,297	24.52	57,118	53,369	261,810		
	공 원	279,581	18.42	20,888	29,296	229,397		
	녹 지	90,664	5.97	36,230	24,073	30,361		
	공 공 공 지	2,052	0.14	-	-	2,052		
교 육 · 연 구 및 산 업 화 시 설 용 지	소 계	246,555	16.24	77,728	33,567	135,260		
	아파트형 공장	41,202	2.71	-	-	41,202		
	커뮤니티지원	41,235	2.72	20,296	4,529	16,410		
	연구시설	164,118	10.81	57,432	29,038	77,648		
산업시설용지		생 산 용 지	286,472	18.87	88,098	90,186	108,188	
공 시 용	공 설 지	소 계	290,689	19.15	44,191	53,476	193,022	
		공 공 청 사	2,303	0.15	-	-	2,303	
		종 교 용 지	2,895	0.19	-	-	2,895	
		주 유 소	3,022	0.20	-	-	3,022	
		주 차 시 설	9,642	0.64	1,905	1,768	5,969	
		유 치 원	2,000	0.13	0	-	2,000	
		학 교 용 지	13,276	0.87	-	-	13,276	
		수 도 시 설	300	0.02	300	-	-	
		저 류 지	12,678	0.84	3,728	2,000	6,950	
		하 천	4,532	0.30	2,942	1,590	-	
		광 장	5,174	0.34	5,174	-	-	
		도 로	223,760	14.74	29,012	44,906	149,842	
		보행자전용도로	11,107	0.73	1,130	3,212	6,765	

< 1단계 개발지구 토지이용계획도 >



5. 기초현황 분석

순번	검 토 사 항	검 토 결 과
1	상위계획검토	<ul style="list-style-type: none"> · 2020년 대전권광역도시계획상 조정가능지역(국책사업지구)이며, (대덕R&D사업 : 4.44km²) · 2020년 대전 도시기본계획상 시가화에정용지(공업)로 계획
2	주변의 자연환경 현황	<ul style="list-style-type: none"> · 지 형 : 표고 50~70m로 비교적 평탄한 지형 · 식물상 : 법적보호종 및 특정식물군락은 분포하지 않으나 죽동지구 일부에 양호한 수림군 분포 · 환경평가도 : 3~5등급이 93.7%를 차지함 · 수리·수문 : 탄동천, 죽동천, 유성천 · 토지이용현황 : 전,답(882,253m²) 58.1%, 사유지(1,338,811)88.2%
3	기존의 지역·지구 및 구역과 주변 도시계획 현황과의 조화여부	<ul style="list-style-type: none"> · 주변 미개발지와 호남고속도로로 분리되어 개발에 따른 영향이 적을 것으로 판단됨 · 경관변화를 최소화하기 위한 공원 및 녹지계획 수립, 주변 개발 제한구역과의 조화를 위해 균형 있는 스카이라인 계획 수립
4	향후 대덕연구개발특구 개발로 인한 환경훼손 여부	<ul style="list-style-type: none"> · 절·성토에 의한 지형변화, 식생 및 훼손 수목 발생, 우수유출량 증가 등이 예상되지만 환경상 부정적인 영향에 대해서는 사면 녹화공, 보호수 보호방안 수립, 저류지 설치, 양호 수림군에 대한 보호, 녹지공간 확보 등으로 그 영향을 최소화
5	향후 대덕연구개발특구 개발에 필요한 토지의 확보 방안	<ul style="list-style-type: none"> · 연구개발특구 실시계획 승인 후(사업인정고시) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의거 개발사업에 필요한 토지등을 취득
6	문화재 조치 계획	<ul style="list-style-type: none"> · 유적매장 가능성이 높은 지역 : 죽동 3개소, 신성 1개소, 방현 4개소 위치 -터파기 공사시 문화재발굴전문기관의 입회 확인을 거쳐 발굴 조사의 필요성 검토 · 유물산포지역 : 죽동 3개소, 방현 1개소 위치 -문화재보호법에 의한 매장유적 분포여부 확인 후 발굴 조사등 실시
7	재원 조달계획	<ul style="list-style-type: none"> · 사업을 위한 재원은 사업시행자의 자체자금으로 조달

6. 개발여건 분석

가. 방현지구

구 분	현 황	계 획 방 안
지 형 및 지 세	·대부분 표고 55~90m정도의 완만한 경사지로 지구 남측에 110m 정도의 구릉지가 형성되어 있음	·토지이용계획 수립시 토량이동을 감안하여 계획 수립
자연경관 및 생태환경	·평탄지는 대부분 전, 답으로 이용되고 있으며 지구 북측 경계부에 소규모 습지가 형성되어 있음	·지형을 고려하여 토지이용을 합리화 하고 구릉지 및 습지는 공원 및 녹지로 지정하여 존치시킴 ·경사도를 고려한 스카이라인 계획으로 경관 영향 최소화
도시계획	·2020년 대전권광역도시계획상 조정가능지역(국책사업지구)이며, 대전도시기본계획상 시가화에정용지(공업)임 ·남측 지구계에 인접하여 종합의료시설 위치	·지구내에 연구개발특구를 지원하는 지원 시설용지를 계획하여 특구 기능의 효율화 유도 ·특구 이용인구를 위한 공원·녹지계획 수립
지 장 물	·지구내 건물 20동, 가건물 58동, 묘지 38기가 있음	·편입토지 및 지장물은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의거 관계주민과 충분히 협의를 거쳐 조치
도로 및 교 통	·지구의 북측으로 호남고속도로가 지나가고 있으며 서측 금병로(대로2류)와 동측의 대로3-23호선이 만나 교차로 형성 ·지구 내 북측에 중로2류, 서측에 소로1류 도시계획도로 계획 · 시내버스 2개 노선, 마을버스 2개 노선이 지구 북측으로 운행	·특구주변 원활한 교통소통 및 단지내 진출입을 용이하게 하기 위하여 진출입구 최소화 및 교차로와의 거리 확보 ·교통영향 평가를 통해 양호한 도로 서비스 제공이 가능한 계획 수립
개발여건분석	·대전의 북부 진입관문 지역 위치로 특구의 상징적인 중심커뮤니티기능 입지에 적합 ·또한, 지구형상이 금병로변에 접하여 선형으로 이루어져 주변의 기존시설과 연계하여 연구시설, 대학 공동 랩 확충 및 관련생산기능 입지에 유리	

나. 신성지구

구 분	현 황	계 획 방 안
지 형 및 지 세	·표고는 50~56m로 표고차가 적은 평탄한 지형	·토지이용계획 수립시 토량이동을 감안하여 계획 수립
자연경관 및 생태환경	·일부 취락 외에는 대부분 논·밭으로 이용되고 있음	·토지이용계획을 합리화 하고 충분한 녹지 공간 확보 ·경사도를 고려한 스카이라인 계획으로 경관 영향 최소화
도시계획	·2020년 대전권광역도시계획상 조정가능지역(국책사업지구)이며, 대전도시기본계획상 시가화예정용지(공업)임 ·인접한 자연녹지지역 내 다수의 국책연구소, 기업연구소가 입지 ·북측 호남고속도로의 통과로 소음에 대한 저감 방안 필요	·주변 시설과 연계를 통한 집적효과 제고 ·소음·진동·매연 등의 외부 악영향에 대한 저감대책 검토
지 장 물	·지구내 건축물은 건물 15동, 가건물 80동이 있음 ·대부분 음식점 등 근린생활시설임	·편입토지 및 지장물은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의거 관계주민과 충분히 협의를 거쳐 조치
도로 및 교통	·금병로(폭35m)에 의해 지구가 남북으로 분할됨 ·지구남측의 단독주택지, 연구시설과는 소로(6m)를 통해 진출·입이 이루어짐 ·도시형 시내버스 2개 노선 경유	·분할구역에 대한 연계방안 검토 ·지원시설지역내 도로에 양측보도 설치로 양호한 보행환경 조성 ·한국기계연구원 진출입구와 연결되는 4지 교차로 형성으로 인근 연구시설과의 연계성 강화
개발여건분석	·금병로를 이용한 접근성이 우수 ·기존 저밀도의 연구시설과 조화될 수 있는 연구개발시설 및 연구성과의 사업화를 위한 벤처생산시설의 입지에 적합 ·또한, 남측 주거지내 거주인구 및 연구시설 종사자 등의 편의를 위한 일부 지원 기능 필요	

다. 죽동지구

구 분	현 황	계 획 방 안
지 형 및 지 세	<ul style="list-style-type: none"> ·표고 최저 55m, 최고 90.8m로 표고차는 34.2m이며 지구 중앙 부분 보존지역을 제외할 때 55m~70m사이의 표고 분포를 보임 ·반석천이 남측경계부터 서에서 동으로 유하 	<ul style="list-style-type: none"> ·토지이용계획 수립시 토량이동을 감안하여 계획 수립 ·자연경사지형을 이용한 경사 순응형 주거 단지 계획
자연경관 및 생태환경	<ul style="list-style-type: none"> ·지구 중앙의 보전지역에 임상이 양호한 수림군 분포 	<ul style="list-style-type: none"> ·임상이 양호한 수림군을 최대한 보존하는 공원·녹지 계획 ·주변 구릉지를 고려한 스카이라인 계획으로 경관 영향 최소화
도시계획	<ul style="list-style-type: none"> ·2020년 대전권광역도시계획상 조정가능 지역(국책사업지구)이며, 대전도시기본계획상 시가화예정용지(공업)임 ·지구내 자연취락지구가 2개소 입지 	<ul style="list-style-type: none"> ·기존 주민을 고려한 이주자택지 계획 ·주거용지와 생산용지의 공간적 분리를 통한 쾌적한 주거환경 제공
지 장 물	<ul style="list-style-type: none"> ·지구내 건축물은 건물 377동, 가건물 254동, 묘지 188기가 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ·편입토지 및 지장물은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의거 관계주민과 충분히 협의를 거쳐 조치
도로 및 교통	<ul style="list-style-type: none"> ·지구 서측 호남고속도로, 남측 200m지점에 한밭대로(광로2-3호선, B=50m) 및 동측 궁동네거리로 연결되는 금병로가 통과 	<ul style="list-style-type: none"> ·고속도로 및 간선도로변 완충녹지대 계획을 통하여 도입기능의 영향 최소화 ·교통영향평가를 통한 간선도로 진출입시 교통영향 최소화 계획
개발여건분석	<ul style="list-style-type: none"> ·기존 시가지와 가장 인접 ·주변 둔산 및 노은택지개발사업지구가 입지 ·충남대학교와의 산학연계를 통한 산업 및 연구개발 기능의 수용이 적합 ·지구 중앙 임상이 양호한 수림대는 보전방안을 강구 ·지구북측 한국우주통신연구소 인접지역은 전파영향권을 감안하여 계획 수립 	