

대전 2015년 도시관리계획 정비에 따른 의견 청취의 건

의안 번호	385
----------	-----

- 제출일자 : 2008. 9. 11.
- 제 출 자 : 대전광역시장

1. 제안이유

- 동구 가오택지개발지구 인접 학교용지(가오동 171-1외 8필지 / 대전맹 학교, 해광학교, 가오중학교)의 교육시설을 원활히 확충(증축)할 수 있도록 현 자연녹지지역을 제1종일반주거지역으로의 용도지역 변경과 계획적 관리를 위하여 가오택지개발지구 제1종지구단위계획구역에 포함 지구단위계획을 수립하는 사항과
- 도시 자연경관 보호 취지에 따라 최고고도지구를 지정 관리하고 있는 보문산 및 월평공원 주변에 대하여 지구 외와의 형평성을 유지하며, 관할 구역전체에 대한 계획적 경관관리를 통한 다양한 도시경관 창출을 위해서는 새로운 관리수단의 적용의 필요성에 대두됨에 따라 최고고도지구 폐지에 관한 도시관리계획 입안사항에 대하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조제5항의 규정에 의거 대전광역시의회의 의견을 청취 하고자 함.

【관련법규】

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조(도시관리계획의 입안), 제28조(주민 및 지방 의회의 의견청취), 제30(도시관리계획의 결정)

2. 주요내용

가. 대전도시관리계획(용도지역·지구·구역) 결정(변경)조서

1) 용도지역

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(3.3㎡)			구성비(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합계		539,702,003.0		539,702,003.0	100.0	
도시지역		494,959,003.0		494,959,003.0	91.7	
주거지역	소계	69,906,340.0	증)52,786.0	69,959,126.0	12.97	
	제1종전용 주거지역	244,625.0		244,625.0	0.05	
	일반 주거 지역	소계	증)52,786.0	66,334,761.0	12.29	
		1종	증)60,794.2	8,083,089.2	1.50	
		2종		43,081,341.0	7.98	
		3종	감)8,008.2	15,170,330.8	2.81	
	준주거	3,379,740.0		3,379,740.0	0.63	
상업지역	소계	8,309,064.0		8,309,064.0	1.55	
	중심상업	1,871,687.0		1,871,687.0	0.35	
	일반상업	5,717,808.0		5,717,808.0	1.06	
	근린상업	406,395.0		406,395.0	0.08	
	유통상업	313,174.0		313,174.0	0.06	
공업지역	소계	14,349,077.0		14,349,077.0	2.66	
	전용공업	-		-	-	
	일반공업	11,095,540.0		11,095,540.0	2.06	
	준공업	3,253,537.0		3,253,537.0	0.60	
녹지지역	소계	402,394,522.0	감)52,786.0	402,341,736.0	74.55	
	보전녹지	88,917.0		88,917.0	0.02	
	자연녹지	396,235,091.0	감)52,786.0	396,182,305.0	73.41	
	생산녹지	6,070,514.0		6,070,514.0	1.12	
비도시 지역	소계	44,743,000.0		44,743,000.0	8.28	
	관리 지역	소계		11,373,119.0	2.10	
		계획관리		2,801,205.0	0.52	
		생산관리		1,529,951.0	0.28	
		보전관리		7,041,963.0	1.30	
	농림지역	26,819,881.0		26,819,881.0	4.97	
	자연환경보전지역	6,550,000.0		6,550,000.0	1.21	

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	대전 동구 가오동 171-1 번지 일원	자연 녹지지역	제1종 일반주거지역	52,786.0	가오택지지구에서 제척된 학교용지가 자연 녹지지역으로 결정되어 있어 학교시설 증축의 어려움에 따라 이를 해소하고 인접된 시설 녹지의 자연녹지지역을 포함 변경하여 합리 적인 용도지역 관리 도모
-	대전 동구 가오동 698번지 일원	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	8,008.2	학교용지 용도지역 변경에 따른 인접지 용도 지역 정형화

2) 용도지구

○ 최고고도지구 결정(변경) 조서

구분	도면표 시번호	지구명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
기정	33	월평지구	최고고도 지구	서구 월평동 159 일원	GL+24M이하 (8층이하)	122,940	대고143 ('93.7.28)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	34	월평2지구	최고고도 지구	서구 월평동 119 일원	GL+15M이하 (5층이하)	391,190	대고143 ('93.7.28)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	35	갈마지구	최고고도 지구	서구 갈마동 375 일원	GL+15M이하 (5층이하)	425,780	대고143 ('93.7.28)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	36	갈마2지구	최고고도 지구	서구 갈마동 340 일원 서구 괴정동 14-4 일원	GL+24M이하 (8층이하)	1,200,470	대고143 ('93.7.28)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	37	갈마3지구	최고고도 지구	서구 갈마동 산 23-17	GL+15M이하 (5층이하)	42,470	대고143 ('93.7.28)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	39	변동지구	최고고도 지구	서구 변동 산 10-5 일원	GL+15M이하 (5층이하)	258,300	대고143 ('93.7.28)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	40	변동2지구	최고고도 지구	서구 변동 78-4 일원	GL+24M이하 (8층이하)	401,000	대고143 ('93.7.28)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	41	도마지구	최고고도 지구	서구 도마동 211 일원	GL+15M이하 (5층이하)	472,820	대고143 ('93.7.28)	
폐지	"	"	"	"	"	"		

구분	도면표 시번호	지구명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	42	도마2지구	최고고도 지구	서구 도마동 48-1 일원	GL+24M이하 (8층이하)	42,390	대고 143 ('93.7.28)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	43	도마3지구	최고고도 지구	서구 도마동 111 일원	GL+24M이하 (8층이하)	94,180	대고 143 ('93.7.28)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	45	도마5지구	최고고도 지구	서구 도마동 155-20 일원	GL+24M이하 (8층이하)	145,730	대고 143 ('93.7.28)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	46	정림지구	최고고도 지구	서구 정림동 산26 일원	GL+15M이하 (5층이하)	96,050	대고 143 ('93.7.28)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	47	정림2지구	최고고도 지구	서구 정림동 230 일원	GL+24M이하 (8층이하)	57,200	대고 143 ('93.7.28)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	48	보문지구	최고고도 지구	중구 산성, 문화, 대사, 부사, 석교, 옥계, 호동 일원	GL+15M이하 (5층이하)	2,115,000	대고 113 ('94.6.24)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	49	옥계지구	최고고도 지구	중구 옥계동 170번지 일원	GL+15M이하 (5층이하)	105,000	대고 113 ('94.6.24)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	50	부사1지구	최고고도 지구	중구 부사동 146-6 일원	GL+24M이하 (8층이하)	115,000	대고 113 ('94.6.24)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	51	부사2지구	최고고도 지구	중구 부사동128번지 일원	GL+24M이하 (8층이하)	4,000	대고 113 ('94.6.24)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	52	부사3지구	최고고도 지구	중구 부사동135번지 일원	GL+15M이하 (5층이하)	32,000	대고 113 ('94.6.24)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	53	부사4지구	최고고도 지구	중구 부사동 209번지 일원	GL+15M이하 (5층이하)	26,000	대고 113 ('94.6.24)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	54	수도산 1지구	최고고도 지구	중구 대흥동 315번지 일원	GL+24M이하 (8층이하)	17,000	대고 113 ('94.6.24)	
폐지	"	"	"	"	"	"		

구분	도면표 시번호	지구명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
기정	55	수도산 2지구	최고고도 지구	중구 대흥동 326번지 일원	GL+15M이하 (5층이하)	115,000	대고113 ('94.6.24)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	56	수도산 3지구	최고고도 지구	중구 대사동 116번지 일원	GL+24M이하 (8층이하)	7,000	대고113 ('94.6.24)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	57	대사1지구	최고고도 지구	중구 대사동 75번지 일원	GL+24M이하 (8층이하)	8,000	대고113 ('94.6.24)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	58	대사2지구	최고고도 지구	중구 대사동 201번지 일원	GL+12M이하 (4층이하)	111,000	대고113 ('94.6.24)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	61	문화2지구	최고고도 지구	중구 문화동 284번지 일원	GL+15M이하 (5층이하)	53,000	대고189 ('96.12.31)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	63	문화4지구	최고고도 지구	중구 문화동, 산성동, 대사동 일원	GL+24M이하 (8층이하)	1,119,000	대고189 ('96.12.31)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	64	사정1지구	최고고도 지구	중구 사정동 산17번지 일원	GL+15M이하 (5층이하)	87,000	대고189 ('96.12.31)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	65	사정2지구	최고고도 지구	중구 사정동 419번지 일원	GL+24M이하 (8층이하)	122,000	대고189 ('96.12.31)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
				이 하 여 백				

○ 최고고도지구 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
33	월평지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 122,940㎡ / 대고143('93.7.28) 	형평성 있는 도시관리를 위한 새로운 경관관리제도 도입
34	월평2지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 391,190㎡ / 대고143('93.7.28) 	"
35	갈마지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 425,780㎡ / 대고143('93.7.28) 	"
36	갈마2지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 1,200,470㎡ / 대고143('93.7.28) 	"
37	갈마3지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 42,470㎡ / 대고143('93.7.28) 	"
39	변동지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 258,300㎡ / 대고143('93.7.28) 	"
40	변동2지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 401,000㎡ / 대고143('93.7.28) 	"
41	도마지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 472,820㎡ / 대고143('93.7.28) 	"
42	도마2지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 42,390㎡ / 대고143('93.7.28) 	"
43	도마3지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 94,180㎡ / 대고143('93.7.28) 	"
45	도마5지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 145,730㎡ / 대고143('93.7.28) 	"
46	정림지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 96,050㎡ / 대고143('93.7.28) 	"
47	정림2지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 57,200㎡ / 대고143('93.7.28) 	"
48	보문지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 2,115,000㎡ / 대고113('94.6.24) 	"
49	옥계지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 105,000㎡ / 대고113('94.6.24) 	"
50	부사1지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 115,000㎡ / 대고113 '94.6.24) 	"

도면표시 번호	지 구 명	변경내용	변경사유
51	부사2지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 4,000㎡ / 대고113('94.6.24) 	형평성 있는 도시 관리를 위한 새로운 경관관리제도 도입
52	부사3지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 32,000㎡ / 대고113('94.6.24) 	"
53	부사4지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 26,000㎡ / 대고113('94.6.24) 	"
54	수도산 1지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 17,000㎡ / 대고113('94.6.24) 	"
55	수도산 2지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 115,000㎡ / 대고113('94.6.24) 	"
56	수도산 3지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 7,000㎡ / 대고113('94.6.24) 	"
57	대사1지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 8,000㎡ / 대고113('94.6.24) 	"
58	대사2지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+12M이하(4층이하) - 면적 / 최초결정일 : 111,000㎡ / 대고113('94.6.24) 	"
61	문화2지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 53,000㎡ / 대고189('96.12.31) 	"
63	문화4지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 1,119,000㎡ / 대고189('96.12.31) 	"
64	사정1지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 87,000㎡ / 대고189('96.12.31) 	"
65	사정2지구	<ul style="list-style-type: none"> · 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 122,000㎡ / 대고189('96.12.31) 	"
		이 하 여 백	

3) 제1종지구단위계획구역 결정(변경)

○ 구역 결정(변경) 조서

도면 표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
-	대전가오택지지구 제1종 지구단위계획구역	대전광역시 동구 가오동·판암동 ·대성동 일원	646,337.5	증)45,905.0	692,242.5	대고 103호 (05. 8. 15)	

○ 구역 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시 번호	위치	면적(㎡)	결정(변경)사유
-	-	대전광역시 동구 가오동·판암동 대성동 일원	646,337.5 → 692,242.5 (증:45,905.0)	가오택지지구에서 제척된 학교용지의 체계적·계획적 관리를 위해 가오택지지구 제1종지구단위계획구역으로 편입하고자 함

4) 제1종지구단위계획 결정(변경)

① 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 지구단위계획

- 도로및 주차장 기반시설(변경없음)
- 공원, 녹지, 공공공지시설(변경없음)

② 유통 및 공급시설(수도시설 변경없음)

③ 공공·문화체육시설

- 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	증(감)		
기정	93	학교	고등학교	가오동 112-1일원	13,950.1	13,950.1	-		변경없음
기정	94	학교	중학교	대성동 63 답 일원	14,694.0	14,694.0	-		변경없음
기정	133	학교	초등학교	가오동 45 답 일원	13,418.1	13,418.1	-		변경없음
기정	134	학교	초등학교	가오동 355-2 답 일원	12,869.0	12,869.0	-		변경없음
신설	9	학교	중학교	가오동 275 과 일원	14,878.0	14,878.0	-	총고 '55 '83. 11.4	가오중학교
신설	8	학교	특수학교	가오동 산 9-1 임 일원	16,555.0	16,555.0	-	대고 '226 '93. 12.9	혜광학교
신설	-	학교	특수학교	가오동 171-1 전 일원	14,472.0	14,472.0	-	총고 '127 '86.9.24	맹학교

- 학교 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	위치	면적(㎡)	결정(변경)사유
신설	-	가오동 275 과 일원	14,878.0	가오택지지구에서 제척된 학교용지의 체계적·계획적 관리를 위해 가오택지지구 제1종지구단위구역으로 편입하고자 함
신설	-	가오동 산9-1 임 일원	16,555.0	
신설	-	가오동 171-1 전 일원	14,472.0	

④ 가구 및 획지 규모와 조성에 관한 지구단위계획(변경없음)

⑤ 건축물에 관한 지구단위계획

- 공공건축물 및 기타시설용지

시설명	획지번호	용 도	용적률(%)	최고층수	건축한계선
교육시설	초133, 초134, 중94, 고93	초, 중, 고등학교 및 부속시설	200%	5층	2M
	초9, 중8(신설)	중, 특수학교 및 부속시설	150%	4층	-

※ 건축물에 관한 지구단위계획중 교육시설을 제외한 건축물 용도·밀도·높이 배치 및 형태 교통처리계획 경관 및 색채계획(변경없음)

3. 계획의 배경 및 목적

가. 배 경

- 대전교육청 및 대전맹학교에서 용도지역 변경 요청
 - 현 용도지역에서는 건축밀도 부족으로 학교시설 증축 불가, 용도지역 변경 (자연녹지지역→제1종일반주거지역)
- 월평근린공원 일원의 경우 타 지역에 비해 낮은 구릉지로 지구 내외의 고층아파트 단지 입지로 대부분의 조망점에서 조망이 불가능하여 자연경관 및 도시경관이 상당히 훼손된 상태이며

- 보문산공원 일원의 경우 정비사업예정지구 30개소에 대한 정비사업추진이 시급한 실정이고 최고고도지구 외 지역에 고층아파트 입지로 형평성 문제가 대두됨.
- 최고고도지구 전면 폐지는 그나마 확보해온 조망축 상실 및 무분별한 난개발이 우려되어 지구단위계획 수립 의무기준을 강화하고 표고 70미터 이상 지역과 주요하천변 500m 이내 지역에 대하여 경관상세계획을 의무적으로 수립토록 제도 개선을 완료하였으며, 이에 적용할 경관상세계획 수립기준을 마련하고 폐지를 추진하게 되었음.

나. 목 적

- 자연녹지지역을 제1종일반주거지역으로 용도지역 변경함으로서 학교시설 증축을 통해 교육환경을 개선하고자 함.
- 형평성있는 도시관리와 계획적 경관관리를 통한 다양한 도시경관 창출을 위하여 최고고도지구를 폐지하고 새로운 관리수단을 관할구역 전역에 적용 시행하고자 함.

다. 계획의 범위

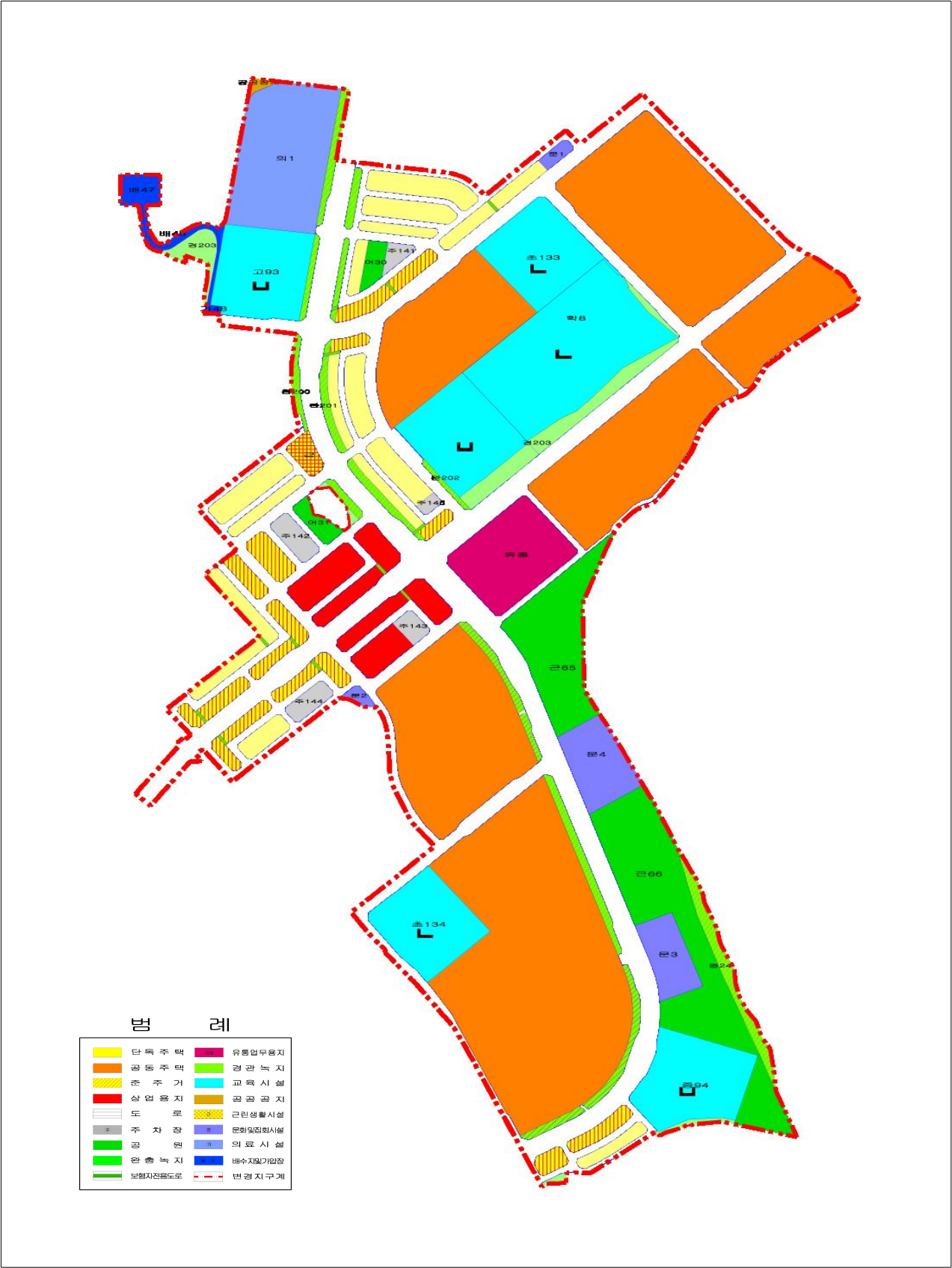
- 공간적 범위(위치 및 면적)
 - 대전광역시 동구 가오동 171-1외 8필지 / 45,908.3m²
 - 대전광역시 월평근린공원 및 보문산공원 일원 / 8.2km²
- 시간적 범위
 - 기준년도 : 2006년
 - 목표연도 : 2015년

4. 가오택지지구 제1종지구단위계획 및 결정도

가. 가오택지지구 토지이용계획(변경)

구분	면적		구성비(%)	비고
	㎡	3.3㎡		
총계	692,242.5	209,403	100.0	
주택건설용지	259,633.0	78,539	37.5	
단독주택	34,777.0	10,520	5.0	
공동주택용지	224,856.0	68,019	32.5	
준주거용지	18,983.2	5,742	2.7	
유통업무시설용지	14,388.1	4,352	2.1	대형할인마트
상업용지	15,138.9	4,580	2.2	
공공시설용지	384,102.6	116,191	55.5	
도로	154,267.9	46,666	22.3	
주차장	6,240.7	1,888	0.9	5개소
공원	48,308.2	14,613	7.0	근린공원 2개소 어린이공원 2개소
완충녹지	20,168.3	6,101	2.9	4개소
경관녹지	10,252.6	3,101	1.5	
교육시설	100,897.2	30,522	14.6	초등학교(2), 중학교(2) 고등학교(1), 특수학교(2)
근린생활시설	1,560.2	472	0.2	우체분국 등
문화 및 집회시설	15,012.3	4,541	2.2	종교시설등
공공공지	422.7	128	0.1	
의료시설	22,767.8	6,887	3.3	종합병원
수도시설	4,201.4	1,271	0.6	배수지, 가압장등

나. 토지이용계획도



5. 기초현황 분석

가. 가오택지지구 인접 학교용지

구분	검토사항	검토결과
1	상위계획검토	<ul style="list-style-type: none"> ·2020년 대전도시기본계획 및 정책방향에 부합하는 도시관리계획 ·주요 시책의 원활한 추진을 위해 우선 추진과제 선정 추진
2	주변의 자연환경 현황	<ul style="list-style-type: none"> ·남쪽으로 식장산이 자리잡고 있고 동측으로 대청호가 펼쳐져 있으며 수계는 대동천과 대전천이 주류를 이루고 있음
3	기존의 지역·지구 및 구역과 주변 도시계획 현황과의 조화여부	<ul style="list-style-type: none"> ·가오지구 택지개발사업 지구단위계획구역에 제척된 지역으로서 현재 자연녹지지역을 제1종일반주거지역으로 변경함으로써 구역계의 정형화 및 주변지역과의 조화와 학교시설 개선이 이루어질 것으로 판단됨

나. 월평근린공원 및 보문산공원 일원 최고고도지구

구분	검토사항	검토결과
1	상위계획검토	<ul style="list-style-type: none"> ·2020년 대전도시기본계획 및 정책방향에 부합하는 도시관리계획 ·주요 시책의 원활한 추진을 위해 우선 추진과제 선정 추진
2	주변의 자연환경 현황	<ul style="list-style-type: none"> ·월평근린공원과 보문산공원 일원으로서 서측으로는 구봉산과 우측으로는 식장산이 있으며 갑천과 유등천 및 대전천이 주류를 이루고 있음
3	기존의 지역·지구 및 구역과 주변 도시계획 현황과의 조화여부	<ul style="list-style-type: none"> ·최고고도지구내 지역과 외지역의 형평성 문제가 발생하고 주변 산지경관 보호 및 하천변 보호가 미흡하고 정비예정구역으로서 현 경관관리 불합리

6. 개발여건 분석

가. 가오지구 학교용지

구분	현황	계획방안
학교용지	<ul style="list-style-type: none"> · 가오중학교 학생수용계획(08.4월 기준) ⇒ 6개학급 178명 증가 예정 · 2005년부터 동구 및 가오동의 인구 증가 · 대전시교육청에서 특수학교의 교육여건개선 사업의 일환으로 이료관 및 급식실 증축 사업비가 확보된 상태 	<ul style="list-style-type: none"> · 도시계획시설인 학교는 용도지역에 관계없이 입지 가능하나 해당 용도지역의 건축밀도 범위내에서만 건축 가능하므로 제1종일반주거 지역으로 변경하여 학교시설 증축 기반구축

《최고고도지구 개요》

○ 위 치 : 월평근린공원 및 보문산공원 일원

○ 면 적 : 8,197,600㎡

(월평근린공원 : 3,979,600㎡ / 보문산공원 : 4,218,000㎡)

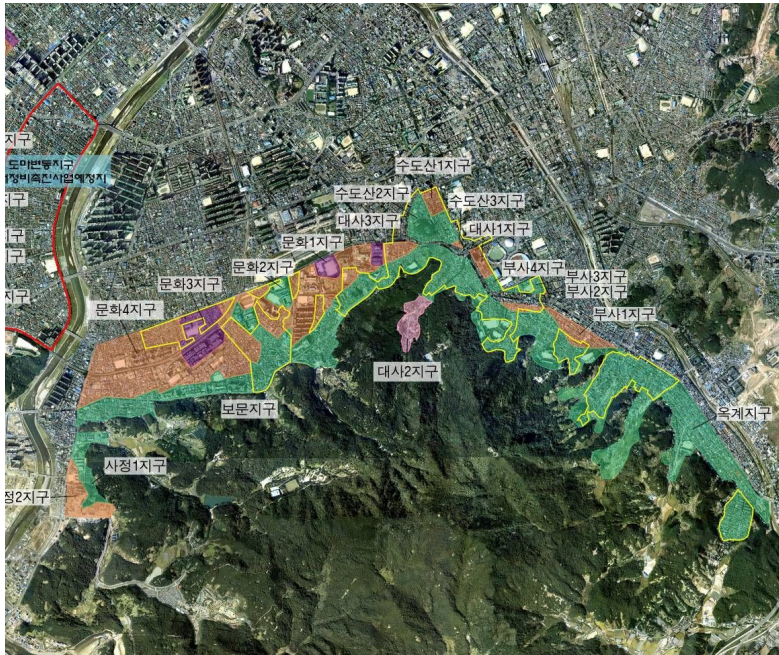


월평근린공원 일원
지정면적
3,979,600㎡

5층이하(GL+15m이하)
월평, 갈마, 변, 도마, 정림동 일원
면적 : 1,686,610㎡ (42.4%)

8층이하(GL+24m이하)
월평, 갈마, 변, 괴정, 도마
정림동 일원
면적 : 2,063,910㎡ (51.9%)

10층이하(GL+30m이하)
서구 괴정, 도마동 일원
면적 : 229,080㎡ (5.8%)



보문산공원 일원
지정면적
4,218,000㎡

4층이하(GL+12m이하)

중구 대사동 일원
면적 : 111,000㎡ (2.6%)

5층이하(GL+15m이하)

사정, 산성, 문화, 대흥, 대사,
부사, 석교, 옥계, 호동 일원
면적 : 2,533,000㎡ (60.1%)

8층이하(GL+24m이하)

사정, 산성, 문화, 대사, 부사,
석교동 일원
면적 : 1,392,000㎡ (33.0%)

10층이하(GL+30m이하)

중구 대사, 문화동 일원
면적 : 182,000㎡ (4.3%)

○ 현황 및 계획방안

구분	현황	계획방안
고도지구 내	<ul style="list-style-type: none"> · 산지경관 보호를 위해 4~10층이하 규제 - 지정목적 일부 달성 - 노후불량 건축물 및 기반시설 열악 - 정비사업 시행의 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> · 전체 관할구역의 산지, 하천변의 공동주택 경관관리 강화방안 마련 · 도시계획조례 및 시행규칙 개정 · 제1종지구단위계획 지침 마련 · 경관상세계획수립제도 도입 · 최고고도지구 폐지와 관할구역 전역의 동일한 규제적용 및 경관관리로 형평성 유지 · 경관계획 수립후 경관관리 일원화
고도지구 외	<ul style="list-style-type: none"> · 별도 규제사항 없어 경관훼손 심화 - 산지, 하천변 획일적 차폐고층아파트 - 나홀로 아파트(경관훼손, 기반시설 부족) 	