

의안 검토 보고서

1. 제출일자 및 제출자 : 2008. 9. 11. 대전광역시장
2. 건 명 : 대전 **2015년** 도시관리계획 정비에 따른 의견 청취의 건
3. 안건요지 : 따 로 붙 임
4. 검토의견 : 따 로 붙 임

위 안전에 대한 검토사항을 별첨과 같이 보고합니다.

2008년 10월 일

산 업 건 설 위 원 회
전문위원 이 환 구

대전 2015년 도시관리계획 정비에 따른 의견 청취의 건

검 토 보 고

본 안건은 2008년 9월 11일 대전광역시시장으로부터 제출되어 2008년 9월 12일 우리 위원회에 회부되었음.

1. 제안이유

- 동구 가오택지개발지구 인접 학교용지(가오동 171-1외 8필지 / 대전맹학교, 혜광학교, 가오중학교)의 교육시설을 원활히 확충(증축)할 수 있도록 현 자연녹지지역을 제1종일반주거지역으로의 용도지역 변경과 계획적 관리를 위하여 가오택지개발지구 제1종지구단위계획 구역에 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 청취하고자 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	66,281,975.0	증)52,786.0	66,334,761.0	12.29	
		1종	8,022,295.0	증)60,794.2	8,083,089.2	1.50	
		2종	43,081,341.0		43,081,341.0	7.98	
		3종	15,178,339.0	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		11,373,119.0	2.10	
		계획관리	2,801,205.0		2,801,205.0	0.52	
		생산관리	1,529,951.0		1,529,951.0	0.28	
		보전관리	7,041,963.0		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	가오백지지구에서 제척된 학교용지가 자연 녹지지역으로 결정되어 있어 학교시설 증축의 어려움에 따라 이를 해소하고 인접된 시설 녹지의 자연녹지지역을 포함 변경하여 합리적인 용도지역 관리 도모
-	대전 동구 가오동 698번지 일원	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	8,008.2	학교용지 용도지역 변경에 따른 인접지 용도지역 정형화

2) 용도지구

○ 최고고도지구 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	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	대고143 ('93.7.28)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	43	도마3지구	최고고도 지구	서구 도마동 111 일원	GL+24M이하 (8층이하)	94,180	대고143 ('93.7.28)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	45	도마5지구	최고고도 지구	서구 도마동155-20 일원	GL+24M이하 (8층이하)	145,730	대고143 ('93.7.28)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	46	정림지구	최고고도 지구	서구 정림동 산26 일원	GL+15M이하 (5층이하)	96,050	대고143 ('93.7.28)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	47	정림2지구	최고고도 지구	서구 정림동 230 일원	GL+24M이하 (8층이하)	57,200	대고143 ('93.7.28)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	48	보문지구	최고고도 지구	중구 산성, 문화, 대사, 부사, 석교, 옥계, 호동 일원	GL+15M이하 (5층이하)	2,115,000	대고113 ('94.6.24)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	49	옥계지구	최고고도 지구	중구 옥계동 170번지 일원	GL+15M이하 (5층이하)	105,000	대고113 ('94.6.24)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	50	부사1지구	최고고도 지구	중구 부사동 146-6 일원	GL+24M이하 (8층이하)	115,000	대고113 ('94.6.24)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	51	부사2지구	최고고도 지구	중구 부사동 128번지 일원	GL+24M이하 (8층이하)	4,000	대고113 ('94.6.24)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	52	부사3지구	최고고도 지구	중구 부사동 135번지 일원	GL+15M이하 (5층이하)	32,000	대고113 ('94.6.24)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	53	부사4지구	최고고도 지구	중구 부사동 209번지 일원	GL+15M이하 (5층이하)	26,000	대고113 ('94.6.24)	
폐지	"	"	"	"	"	"		
기정	54	수도산 1지구	최고고도 지구	중구 대흥동 315번지 일원	GL+24M이하 (8층이하)	17,000	대고113 ('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	· 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 122,940㎡ / 대고143('93.7.28)	형평성 있는 도시 관리를 위한 새로운 경관관리제도 도입
34	월평2지구	· 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 391,190㎡ / 대고143('93.7.28)	"
35	갈마지구	· 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 425,780㎡ / 대고143('93.7.28)	"
36	갈마2지구	· 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 1,200,470㎡ / 대고143('93.7.28)	"
37	갈마3지구	· 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 42,470㎡ / 대고143('93.7.28)	"
39	변동지구	· 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 258,300㎡ / 대고143('93.7.28)	"
40	변동2지구	· 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 401,000㎡ / 대고143('93.7.28)	"
41	도마지구	· 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 472,820㎡ / 대고143('93.7.28)	"
42	도마2지구	· 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 42,390㎡ / 대고143('93.7.28)	"
43	도마3지구	· 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 94,180㎡ / 대고143('93.7.28)	"
45	도마5지구	· 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 145,730㎡ / 대고143('93.7.28)	"
46	정림지구	· 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 96,050㎡ / 대고143('93.7.28)	"
47	정림2지구	· 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 57,200㎡ / 대고143('93.7.28)	"
48	보문지구	· 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 2,115,000㎡ / 대고113('94.6.24)	"
49	옥계지구	· 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 105,000㎡ / 대고113('94.6.24)	"
50	부사1지구	· 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 115,000㎡ / 대고113 '94.6.24)	"

도면표시 번호	지 구 명	변경내용	변경사유
51	부사2지구	· 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 4,000㎡ / 대고113('94.6.24)	형평성 있는 도시 관리를 위한 새로운 경관관리제도 도입
52	부사3지구	· 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 32,000㎡ / 대고113('94.6.24)	"
53	부사4지구	· 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 26,000㎡ / 대고113('94.6.24)	"
54	수도산 1지구	· 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 17,000㎡ / 대고113('94.6.24)	"
55	수도산 2지구	· 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 115,000㎡ / 대고113('94.6.24)	"
56	수도산 3지구	· 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 7,000㎡ / 대고113('94.6.24)	"
57	대사1지구	· 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 8,000㎡ / 대고113('94.6.24)	"
58	대사2지구	· 폐지 - 고도제한 GL+12M이하(4층이하) - 면적 / 최초결정일 : 111,000㎡ / 대고113('94.6.24)	"
61	문화2지구	· 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 53,000㎡ / 대고189('96.12.31)	"
63	문화4지구	· 폐지 - 고도제한 GL+24M이하(8층이하) - 면적 / 최초결정일 : 1,119,000㎡ / 대고189('96.12.31)	"
64	사정1지구	· 폐지 - 고도제한 GL+15M이하(5층이하) - 면적 / 최초결정일 : 87,000㎡ / 대고189('96.12.31)	"
65	사정2지구	· 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	대고103호 (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 제1종지구단위구역으로 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	용도	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. 검토의견

- 본 의견청취의 건은 동구 가오동 가오택지개발지구에 인접해 있는 학교용지를 자연녹지지역에서 제1종일반주거지역으로 용도지역을 변경하고, 가오택지개발지구 제1종지구단위계획구역에 포함하는 내용과
- 최고고도지구로 지정, 관리되고 있는 월평근린공원과 보문산공원 주변에 대하여 최고고도지구 폐지에 관한 도시관리계획 입안 사항에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조의 규정에 의거 의회의견을 청취하려는 사항임.

- 동구 가오동 171-1번지 일원은 현재 자연녹지지역으로 대전맹학교 등이 위치해 있으나, 현 용도지역에서는 건축밀도 부족으로 학교시설 증축이 불가능함에 따라 자연녹지지역에서 제1종일반주거지역으로 용도지역을 변경하고, 가오택지개발지구 제1종지구단위계획으로 편입시키는 내용임.
- 월평근린공원과 보문산공원 주변은 지난 1993년부터 1996년까지 최고고도지구로 지정되어 현재까지 관리해 오고 있는 지역으로,
 - 최근 각종 재개발·재건축사업이 고도제한으로 인하여 사업추진에 어려움이 있어 최고고도지구를 폐지해 달라는 주민요구가 거세지고 있음.
 - 따라서 이에 대한 합리적인 대안으로 지구단위계획수립의무기준을 강화하고 경관보존이 필요한 지역에 대하여 경관상세계획을 의무적으로 수립하도록 제도를 개선하고, 월평근린공원과 보문산공원의 최고고도지구를 폐지하고자 하는 사항임.
- 본 의견 청취의 건은 자연녹지지역을 제1종일반주거지역으로 용도지역을 변경하여 학교시설 증축을 통해 교육환경을 개선하고, 형평성 있는 도시관리와 계획적 경관관리를 통한 다양한 도시경관 창출을 위하여 최고고도지구를 폐지하려는 사항으로 별다른 문제점은 없는 것으로 사료되나,
- 월평근린공원과 보문산공원에 대한 최고고도지구 폐지시 각종 재개발·재건축 사업의 무분별한 시행으로 조망축 상실과 난개발이 우려됨에 따라 환경친화적인 도시환경 조성과 지속가능한 도시관리가 이루어지도록 경관관리에 각별한 관심을 가지고 철저히 대비하여야 할 것으로 사료됨.