

도시관리계획(용도지구) 결정(변경)에 따른 의견 청취의 건

의안 번호	412
----------	-----

· 제출일자 : 2008. 10. 27.

· 제 출 자 : 대전광역시장

1. 제안이유

- 보문산 최고고도지구내 노후·불량 건축물의 과밀, 공공시설의 미비 등으로 주거환경이 열악한 대전 중구 문화동 500-34번지 일원의 문화동 10구역 주택재개발사업 정비예정구역에 대하여 보문산 자연경관의 훼손이 최소화되는 범위내에서 합리적 개발을 유도하고 주변지역과의 형평성을 고려하여 최고고도지구 해제를 위한 도시관리계획을 입안사항에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제5항의 규정에 의거 대전광역시의회의 의견을 청취하고자 함.

【관련법규】

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조(도시관리계획의 입안), 제28조(주민 및 지방 의회의 의견청취), 제30조(도시관리계획의 결정)

2. 주요내용

가. 대전도시관리계획(용도지구) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	1	보문 지구	최고고도 지구	중구 산성, 문화, 대사, 부사, 석교, 호동, 옥계동 일원	15m이하, 5층이하	2,115,000	97.1.8	대전시 고시 제1996-189호
변경	1	보문 지구	최고고도 지구	중구 산성, 문화, 대사, 부사, 석교, 호동, 옥계동 일원	15m이하, 5층이하	2,038,602		감)76,398 (최고고도지구 해제)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	16	문화동 4지구	최고고도 지구	중구 문화동, 산성동, 대사동 일원	24m이하, 8층이하	1,119,000	97.1.8	대전시 고시 제 1996-189호
변경	16	문화동 4지구	최고고도 지구	중구 문화동, 산성동, 대사동 일원	24m이하, 8층이하	1,104,928		감) 14,072 (최고고도지구 해제)

○ 최고고도지구 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	지구명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	보문 지구	<ul style="list-style-type: none"> 위 치 - 중구 산성, 문화, 대사, 부사, 석교, 호동, 옥계동 일원 면 적 - 2,115,000㎡ → 15m이하, 5층이하 : 2,038,602㎡ → 최고고도지구 해제 : 76,398㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 본 지역은 보문산 최고고도지구내에 위치한 문화동 10구역 주택재개발사업 정비예정구역으로써 보문산 자연경관의 훼손이 최소화 되는 범위내에서 합리적 개발을 유도하기 위하여 도시관리계획(용도지구:최고고도지구)을 변경하는 사항임
16	문화동 4지구	<ul style="list-style-type: none"> 위 치 - 중구 문화동, 산성동, 대사동 일원 면 적 - 1,119,000㎡ → 24m이하, 8층이하 : 1,104,928㎡ → 최고고도지구 해제 : 14,072㎡ 	

3. 계획의 배경 및 목적

가. 배 경

- 최고고도지구내 정비사업의 경우 우선 최고고도지구에 대한 도시관리계획변경을 선행하고 정비계획을 수립한 후 정비구역을 지정 신청하여야 함.
- 최고고도지구 변경을 위한 도시관리계획 결정(변경)에 제1종지구단위계획이 포함되므로 도시 및 주거환경정비법 제4조제5항의 정비구역 및 정비계획의 법률적 의제 처리 규정에 의거 최고고도지구 변경과 동시에 제1종지구단위계획을 고시하고자 하는 사항임.

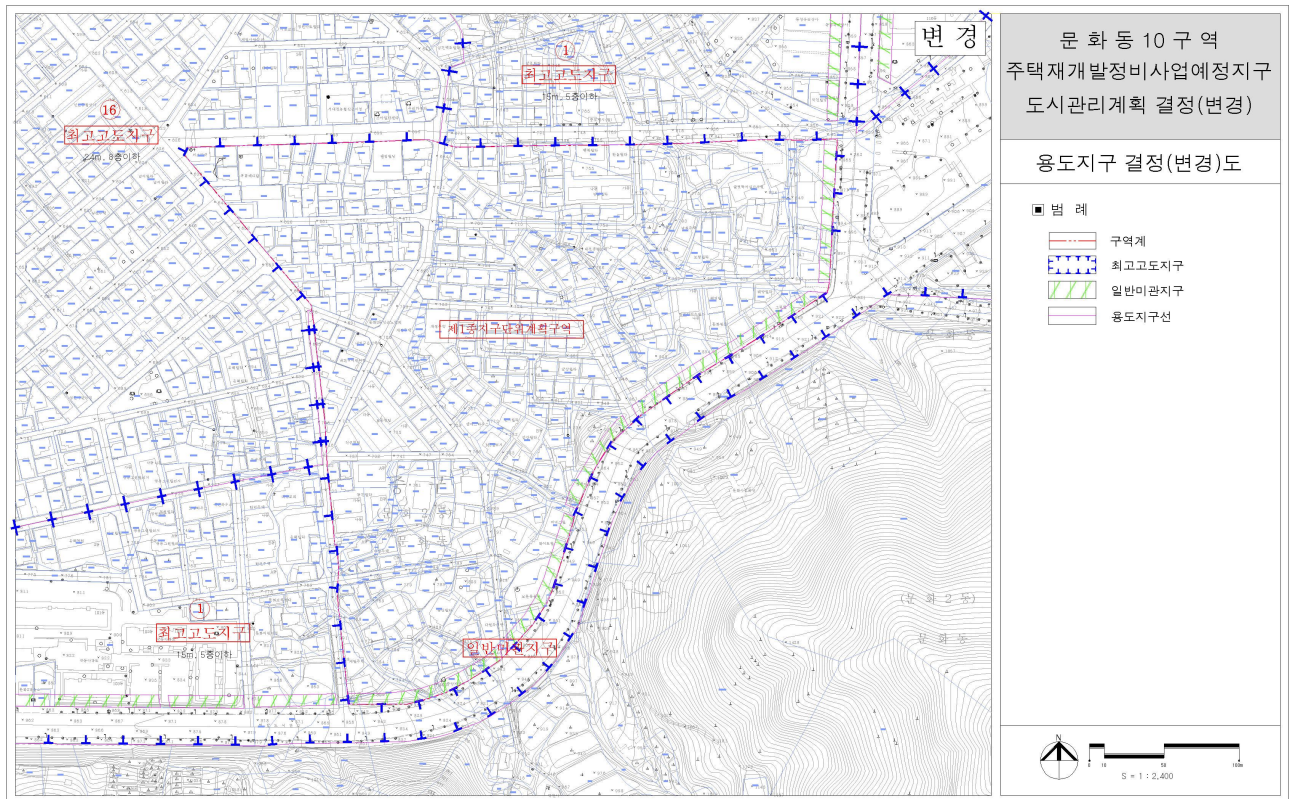
나. 목 적

- 본 지역은 보문산 최고고도지구내에 위치한 문화동 10구역 주택재개발사업 정비예정구역으로서 보문산 자연경관의 훼손이 최소화되는 범위내에서 합리적인 개발을 유도하고자 최고고도지구 해제를 위한 도시관리계획 결정(변경)하고자 함.

다. 계획의 범위

- 위치 : 대전광역시 중구 문화동 500-34번지 일원
- 면적 : 90,470m²

라. 용도지구(최고고도지구) 결정(변경)도



4. 기초현황 분석

구분	검 토 사 항	검 토 결 과
1	상위계획검토	·2010년 대전광역시 도시 및 주거환경정비기본계획상 문화동 10구역 주택재개발정비예정구역으로 고시된 지역임
2	주변의 자연환경 현황	·남쪽으로 보문산이 자리잡고 있어 양호한 자연경관을 보유하고 있으며 주변환경과의 조화있는 개발이 필요한 지역임
3	기존의 지역·지구 및 구역과 주변 도시계획 현황과의 조화여부	·2010년 대전광역시 도시 및 주거환경정비기본계획에 의거 주택재개발정비예정구역으로 고시된 지역으로 제1종지구단위계획의 수립을 통한 정비계획 수립이 가능한 지역이며, 주변지역과의 형평성 및 정비예정구역임을 감안할 때 최고고도지구 해제가 불가피한 지역임

5. 개발여건 분석

○ 현황 및 계획방안

현황	계획방안
<ul style="list-style-type: none"> ·대상지는 대전광역시 기성 시가화 지역의 남단에 위치하고 있으며, 사업대상지 주변으로 삼성주공 APT, 문화주공APT, 우성APT 등 14~15층 규모의 공동주택이 입지하고 있어 고밀 주거단지로의 개발이 가속화되고 있는 지역임 ·대상지 남측으로는 보문산 도시자연공원이 입지하고 있어 양호한 자연경관 요소를 지니고 있으나 그 외에는 전형적인 시가지 경관이 연출됨 ·전반적으로 양호한 주변 경관에 비해 대상지는 노후 · 불량건축물이 밀집하여 경관의 저해요소로 작용하고 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ·주변지역과의 형평성 및 정비사업의 원활한 시행을 통한 주민불편해소를 위하여 최고고도지구 해제 ·자연경관의 훼손이 최소화되는 범위내에서 합리적인 개발을 유도하기 위하여 1종지구단위계획(정비계획) 수립을 통하여 쾌적한 주거환경의 조성 및 기반시설 정비

○ 주변경관 현황

