

# 도시관리계획(용도지구) 결정(변경)에 따른 의견 청취의 건

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

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

### ○ 최고고도지구 결정(변경) 사유서

| 도면 표시<br>번호 | 지구명        | 변 경 내 용  | 변 경 사 유   |
|-------------|------------|--|---|
| 1           | 보문<br>지구   | <ul style="list-style-type: none"> <li>위 치</li> <li>- 중구 산성, 문화, 대사, 부사, 석교, 호동, 옥계동 일원</li> <li>면 적</li> <li>- 2,115,000㎡</li> <li>→ 15m이하, 5층이하 : 2,038,602㎡</li> <li>→ 최고고도지구 해제 : 76,398㎡</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul> |
| 16          | 문화동<br>4지구 | <ul style="list-style-type: none"> <li>위 치</li> <li>- 중구 문화동, 산성동, 대사동 일원</li> <li>면 적</li> <li>- 1,119,000㎡</li> <li>→ 24m이하, 8층이하 : 1,104,928㎡</li> <li>→ 최고고도지구 해제 : 14,072㎡</li> </ul>               |   |

## 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.

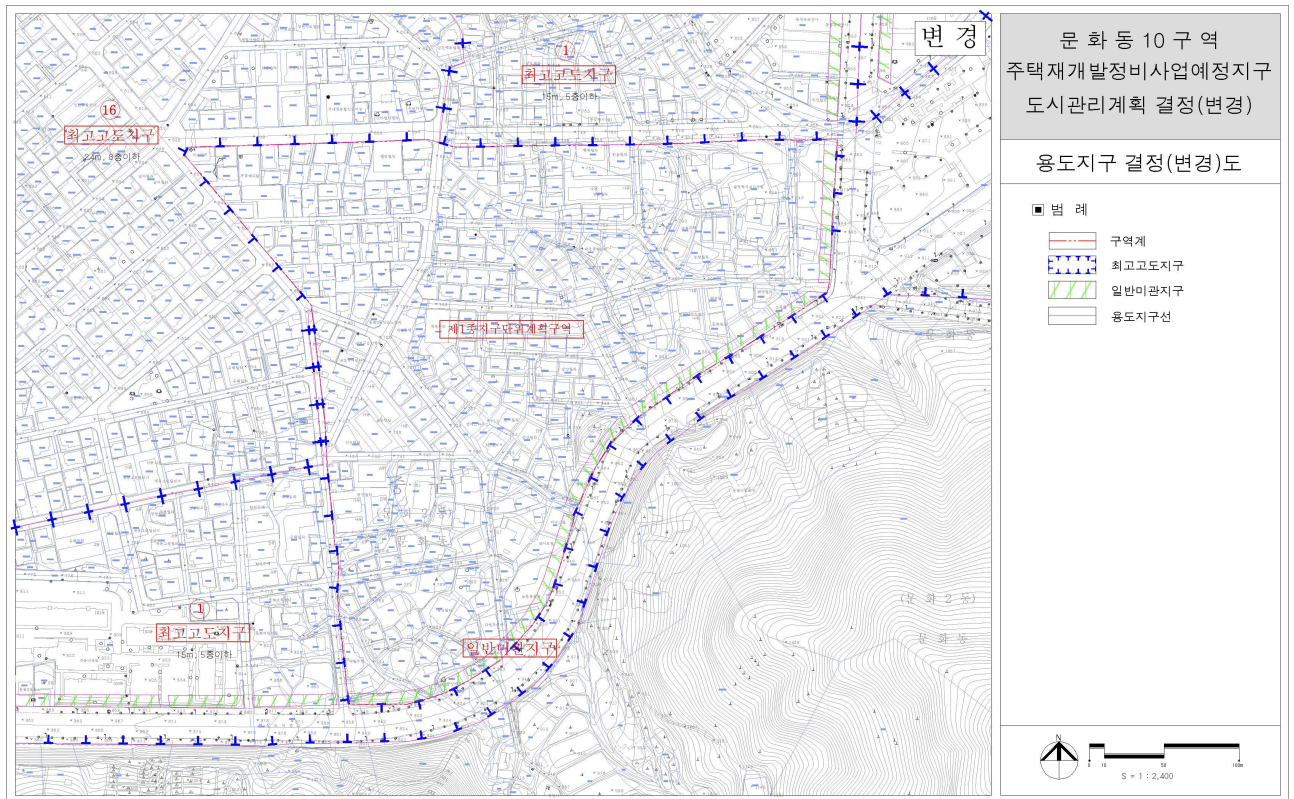
## 나. 목 적

- 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 : 90,470m<sup>2</sup>

## 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 |

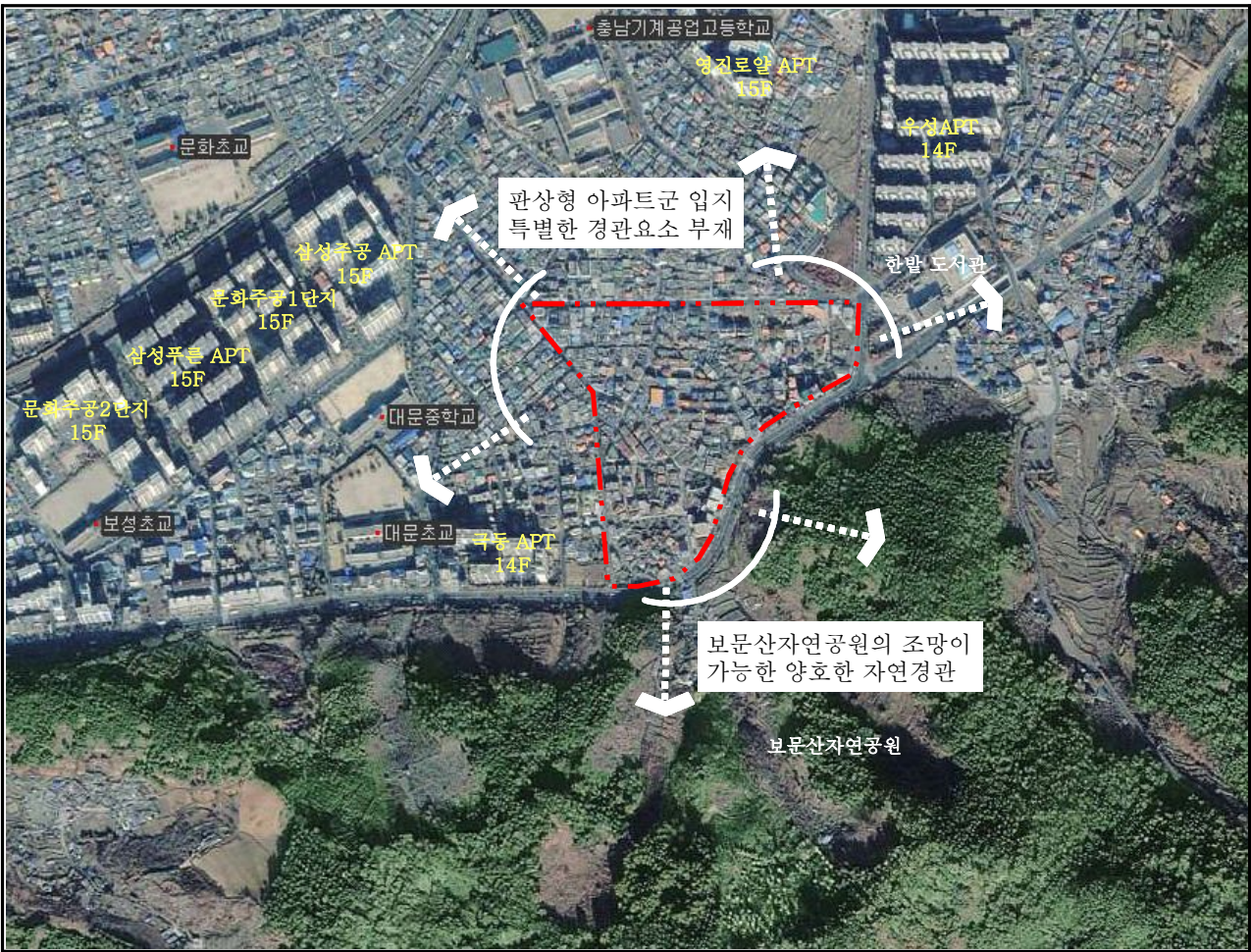


# 5. 개발여건 분석

## ○ 현황 및 계획방안

| 현황  | 계획방안   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>· 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</li> <li>· 대상지 남측으로는 보문산 도시자연공원이 입지하고 있어 양호한 자연경관 요소를 지니고 있으나 그 외에는 전형적인 시가지 경관이 연출됨</li> <li>· 전반적으로 양호한 주변 경관에 비해 대상지는 노후 · 불량건축물이 밀집하여 경관의 저해요소로 작용하고 있음</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 주변지역과의 형평성 및 정비사업의 원활한 시행을 통한 주민불편해소를 위하여 최고고도지구 해제</li> <li>· 자연경관의 훼손이 최소화되는 범위내에서 합리적인 개발을 유도하기 위하여 1종지구단위계획(정비계획) 수립을 통하여 쾌적한 주거환경의 조성 및 기반시설 정비</li> </ul> |

## ○ 주변경관 현황



# 도시관리계획(용도지구) 결정(변경)에 따른 의견 청취의 건 심 사 보 고 서

2008년 12월 8일  
산업건설위원회

## I. 심 사 경 과

1. 제출일자 및 제출자 : 2008년 10월 27일          대전광역시장
2. 회 부 일 자 : 2008년 10월 28일
3. 상 정 일 자 : 제178회 대전광역시의회 제2차 정례회  
제8차 산업건설위원회(2008. 12. 8)상정,  
심사, 원안가결

## II. 제안설명요지(제안설명자 : 도시주택국장 박 월 훈)

### 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 대전광역시의회 의견 청취하고자 함.

### 【관련법규】

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조(도시관리계획의 입안), 제

28조(주민 및 지방 의회의 의견청취), 제30(도시관리계획의 결정)

## 2. 주요내용

### 가. 대전도시관리계획(용도지구) 결정(변경)조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 지구명        | 지구의<br>세분  | 위 치                                     | 고도제한<br>내용     | 면적<br>(㎡) | 최초<br>결정일 | 비고                         |
|----|----------------|------------|------------|---|----------------|-----------|-----------|----------------------------|
| 기정 | 1              | 보문<br>지구   | 최고고도<br>지구 | 중구 산성, 문화,<br>대사, 부사, 석교,<br>호동, 옥계동 일원 | 15m이하,<br>5층이하 | 2,115,000 | 97.1.8    | 대전시 고시<br>제1996-189호       |
| 변경 | 1              | 보문<br>지구   | 최고고도<br>지구 | 중구 산성, 문화,<br>대사, 부사, 석교,<br>호동, 옥계동 일원 | 15m이하,<br>5층이하 | 2,038,602 |           | 감)76,398<br>(최고고도지구<br>해제) |
| 기정 | 16             | 문화동<br>4지구 | 최고고도<br>지구 | 중구 문화동,<br>산성동, 대사동 일원                  | 24m이하,<br>8층이하 | 1,119,000 | 97.1.8    | 대전시 고시<br>제1996-189호       |
| 변경 | 16             | 문화동<br>4지구 | 최고고도<br>지구 | 중구 문화동,<br>산성동, 대사동 일원                  | 24m이하,<br>8층이하 | 1,104,928 |           | 감)14,072<br>(최고고도지구<br>해제) |

#### ○ 최고고도지구 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번 호 | 지구명        | 변 경 내 용   | 변 경 사 유  |
|-------------|------------|---|--|
| 1           | 보문<br>지구   | ○ 위 치<br>- 중구 산성, 문화, 대사, 부사, 석교,<br>호동, 옥계동 일원<br>○ 면 적<br>- 2,115,000㎡<br>→ 15m이하, 5층이하 : 2,038,602㎡<br>→ 최고고도지구 해제 : 76,398㎡ | ○ 본 지역은 보문산 최고고도지구내에<br>위치한 문화동 10구역 주택재개발사<br>업 정비예정구역으로써 보문산 자연<br>경관의 훼손이 최소화 되는 범위내<br>에서 합리적 개발을 유도하기 위하<br>여 도시관리계획(용도지구:최고고도<br>지구)을 변경하는 사항임 |
| 16          | 문화동<br>4지구 | ○ 위 치<br>- 중구 문화동, 산성동, 대사동 일원<br>○ 면 적<br>- 1,119,000㎡<br>→ 24m이하, 8층이하 : 1,104,928㎡<br>→ 최고고도지구 해제 : 14,072㎡                  |  |

### Ⅲ. 전문위원 검토요지(전문위원 이환구)

- 본 의견 청취의 건은 보문산공원내 최고고도지구로 지정되어 있는 보문지구와 문화동 4지구 내에 위치한 중구 문화동 500-34번지 일원의 문화동 10구역 주택재개발사업 정비예정구역에 대하여 최고고도지구 해제를 위한 도시관리계획 입안사항에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조의 규정에 따라 시의회 의견을 청취하려는 사항으로,
- 금번 의견청취 대상인 중구 문화동 10구역 주택재개발사업 정비예정구역은 그간 보문산공원 주변이 최고고도지구로 지정되어 있어 주택재개발사업 추진에 어려움이 예상됨에 따라 최고고도지구를 해제하기 위하여 도시관리계획을 변경하는 사항으로
- 본 구역은 지난 10월 6일, 제176회 임시회에서 의회 의견청취시 보문산 공원과 월평공원 주변에 지정 관리되어 온 최고고도지구를 폐지하는 것으로 의견 제시된 구역으로 금번 최고고도지구 해제에 대하여 별다른 문제점은 없는 것으로 사료되나,
- 보문산공원 최고고도지구 해제에 따른 의견청취 당시 계획적 경관관리와 무분별한 난개발을 우려하여 지구단위계획 수립 의무기준을 강화하고 표고 70미터 이상 지역에 대하여 경관상세계획을 의무적으로 수립하도록 함에 따라 보문산 자연경관의 훼손이 최소화되는 범위 내에서 합리적 개발을 유도하도록 업무추진에 철저를 기하여야 할 것으로 사료됨.

### Ⅳ. 질의 · 답변요지 : 생 략

### Ⅴ. 토 론 요 지 : 생 략

### Ⅵ. 심 사 결 과 : 원안가결

**VII. 기타 필요한 사항 : 없 음**