

— 노은4지구 도시개발예정구역 지정을 위한 —
도시관리계획(용도지역) 변경 결정에 따른 의견 청취의 건

의안 번호	499
----------	-----

- 제출일자 : 2009. 6. 8.
- 제출자 : 대전광역시장

1. 제안이유

- 시 주택정책에 따라 도시개발을 통한 주택공급으로 주택종합계획 목표달성 및 주택시장 안정을 도모하기 위한 대전광역시 유성구 지족동 622-1번지 일원 (가칭)노은4 도시개발(예정)구역의 구역 지정 요건 충족을 위하여
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조의 규정에 의거 도시관리계획(용도지역) 변경결정 입안하고, 같은법 제28조제5항의 규정에 의거 대전광역시 의회 의견을 청취하고자 함.

【관련법규】

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조(도시관리계획의 입안)
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조(주민과 지방의회 의견 청취)
- 「도시개발법」 제3조(도시개발구역의 지정 등)
- 「도시개발법」 제4조(개발계획의 수립 및 변경)

2. 주요내용

가. 도시관리계획 결정(변경)조서

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (m ²)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		229,371	-	229,371	100.0	
녹지 지역	소 계	229,371	-	229,371	100.0	
	자연녹지지역	152,800	증) 76,571	229,371	100.0	
	생산녹지지역	76,571	감) 76,571	-	-	

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면 적 (m ²)	변 경 사 유
		기정	변경		
-	유성구 지족동 622-1번지 일원	생산 녹지 지역	자연 녹지 지역	76,571	시 주택정책에 따라 주택 공급을 위하여 추진계획인 노은4지구 도시개발(예정)구역 내 생산녹 지가 30% 이상 포함되어 구역 지정 요건 충족을 위한 용도지역 변경

3. 계획의 배경 및 목적

가. 배 경

- 2020년 대전도시기본계획 토지이용계획상 주거용지이며, 단계별 시가지 개발계획상 1단계(2001~2005) 개발지역인 노은4지구 도시개발(예정)구역에 대하여
- 「도시개발법」에 의한 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립을 위하여 구역내 생산녹지지역을 자연녹지지역으로 변경하고자 도시관리계획 변경 절차를 추진하게 되었음.

나. 계획의 목적

- 본 도시개발(예정)구역은 대전도시기본계획상의 1단계(2001~2005) 시가지 개발계획에 포함되어 있으나 현재 미개발지역으로 조속한 계획 실현 필요
- 개발수요에 따른 개발압력증대로 나타날 수 있는 녹지지역의 난개발 방지 및 쾌적한 도시환경 조성
- 도시개발을 통한 주택공급으로 우리 시 주택종합계획 목표달성 및 주택시장 안정 도모

다. 도시개발사업 계획(안)

- 위 치 : 대전광역시 유성구 지족동 622-1번지 일원
- 면 적 : 229,371m²
 - 용도지역변경(생산녹지지역 → 자연녹지지역) 면적 : 76,571m²
- 사업방식 : 도시개발사업 (환지방식)
- 사업기간 : 2009년 ~ 2012년
- 시행자 : 대전노은4지구 도시개발사업 추진위원회

라. 위치도

○ 위 치 : 대전광역시 유성구 지족동 622-1번지 일원

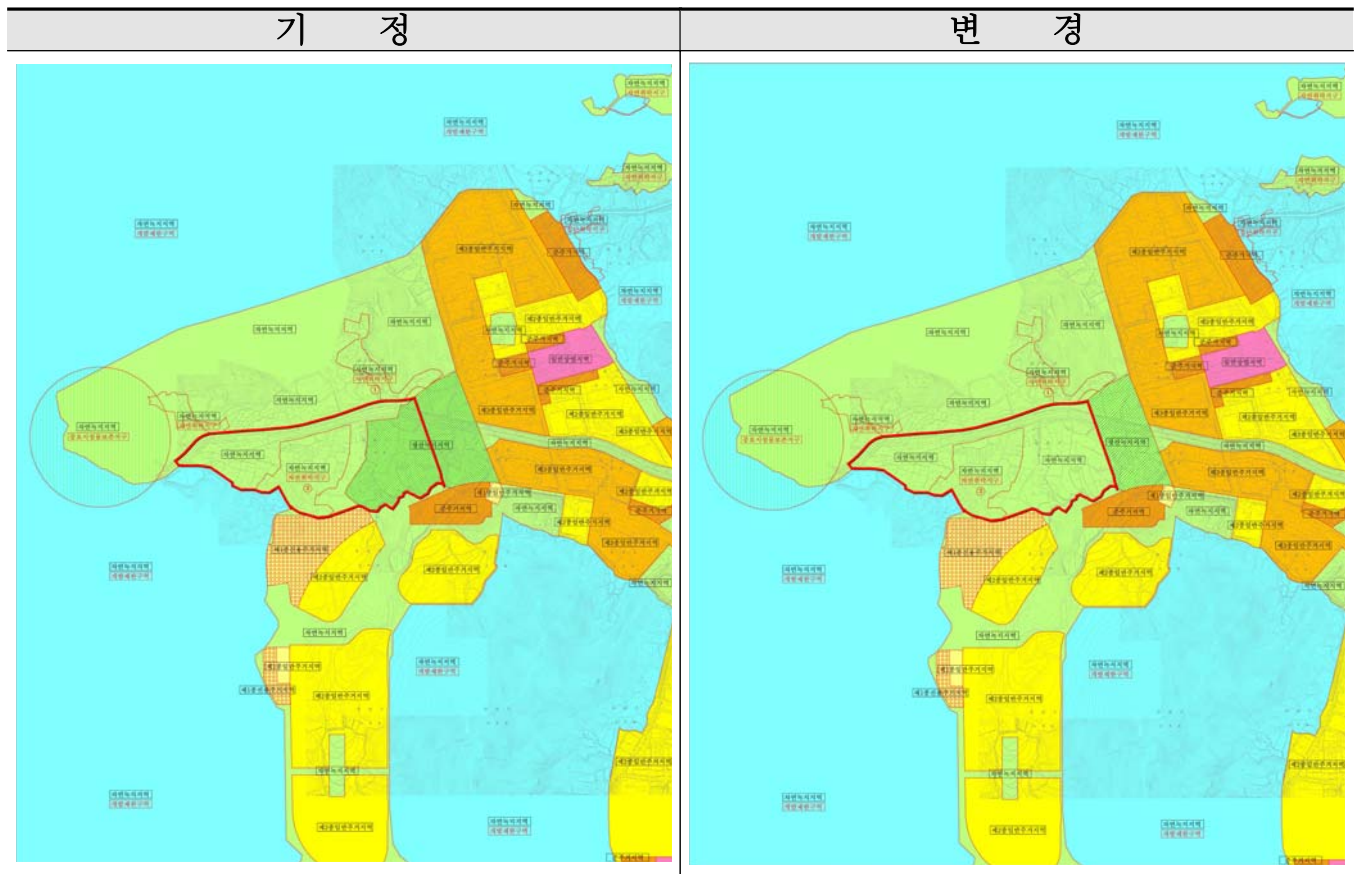


마. 대상지 현황 분석

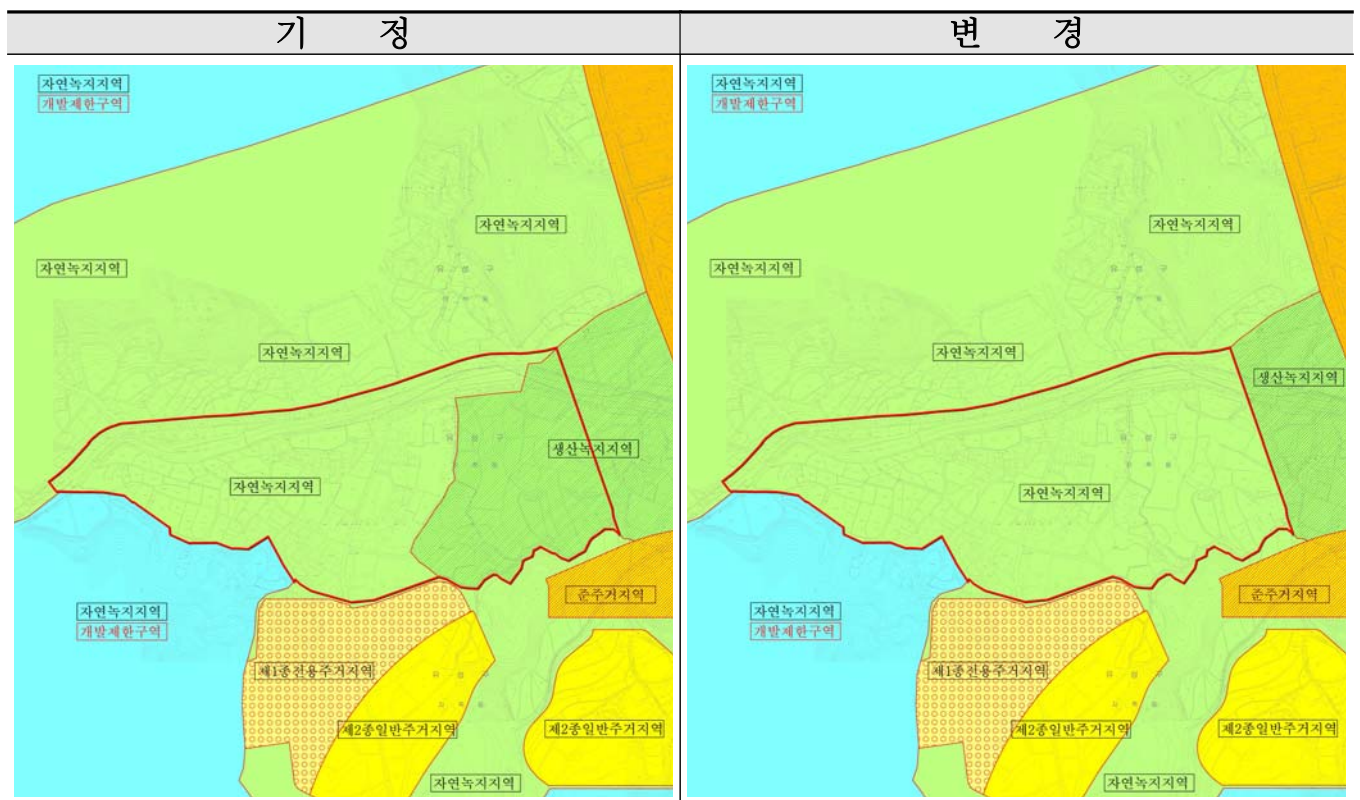
구 분	현황 및 문제점	잠재력 및 개선방법
입 지 여 건	<ul style="list-style-type: none"> ○ 행정중심복합도시와 대전시 연계지점에 위치 ○ 대전 시가지 북서측으로 대전시청에서 7km 지점에 위치 ○ 사업지구 주변에 기개발지인 노은 1,2지구와 개발 중인 노은 3지구가 입지 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대전광역시와 행정중심복합도시(세종시)와의 연계지점에 위치하여 개발압력이 높음 ○ 중심지와의 접근성 양호 ○ 주변지역의 개발로 인해 개발압력이 높은 지역으로 연계 개발을 통한 계획적 토지이용 유도 ○ 주변지역이 신개발지로 양호한 주거환경이 형성됨
교 통 · 동 선	<ul style="list-style-type: none"> ○ 호남고속국도 유성 I.C와 동측으로 약 3.5km 지점에 있고, 대전 땅진간 고속국도가 북측으로 약 1km 지점에 개설됨 ○ 국도 32호선 및 대전광역시 지하철 호선 반석역과 약 0.7km 지점에 입지 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 광역교통 접근성 양호 ○ 국도 및 지하철을 이용한 접근성 양호
토 지 이 용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대부분 농경지로 이용되며 중심부 자연취락지구내 가옥 등이 집중 분포되어 있고, 종교시설 4개소를 포함하여 지장물이 다수 분포 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 존치 건축물을 반영한 토지이용계획 수립(종교시설 2개소)
도 시 계 획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 본 사업지구는 도시기본계획상 개발예정용지인 주거용지이며 도시관리계획상은 자연녹지, 생산녹지지역임 ○ 북측 폭 20m 도시계획도로가 일부 개설되어 있음 ○ 사업지구 동측에 접하여 폭 20m의 도시계획도로를 노은 3지구에서 개설할 예정임(지구외) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 난개발이 우려되는 미개발지이므로 계획적인 개발이 필요하며, 구역지정 요건을 갖추기 위하여 용도지역(생산녹지→자연녹지) 변경 필요 ○ 기 결정된 도시계획도로를 활용하여 접근성 및 정주성 향상 가능

4. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)도(안)

○ 축소도면



○ 확대도면



노은4지구 도시개발예정구역 지정을 위한
도시관리계획(용도지역) 변경 결정에 따른 의견 청취의 건

심 사 보 고 서

2009년 9월 10일
산업건설위원회

I. 심 사 경 과

1. 제출일자 및 제출자 : 2009년 6월 8일 대전광역시장
2. 회 부 일 자 : 2009년 6월 9일
3. 상 정 일 자 : 제184회 대전광역시의회 임시회 제7차
산업건설위원회(2009. 9. 10)상정, 심사,
의견제시

II. 제안설명요지(제안설명자 : 도시주택국장 박 월 훈)

1. 제안이유

- 시 주택정책에 따라 도시개발을 통한 주택공급으로 주택종합계획 목표달성 및 주택시장 안정을 도모하기 위한 대전광역시 유성구 지족동 622-1번지 일원 (가칭)노은4 도시개발(예정)구역의 구역지정 요건 충족을 위하여
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조의 규정에 의거 도시관리 계획(용도지역) 변경결정 입안하고, 같은법 제28조제5항의 규정에 의거 대전광역시 의회의 의견을 청취하고자 함.

【관련법규】

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조(도시관리계획의 입안)
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조(주민과 지방의회 의견 청취)
- 「도시개발법」 제3조(도시개발구역의 지정 등)
- 「도시개발법」 제4조(개발계획의 수립 및 변경)

2. 주요내용

가. 도시관리계획 결정(변경)조서

- 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		229,371	-	229,371	100.0	
녹지 지역	소 계	229,371	-	229,371	100.0	
	자연녹지지역	152,800	증) 76,571	229,371	100.0	
	생산녹지지역	76,571	감) 76,571	-	-	

- 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	변 경 사 유
		기정	변경		
-	유성구 지족동 622-1번지 일원	생산 녹지 지역	자연 녹지 지역	76,571	시 주택정책에 따라 주택 공급을 위하여 추진계획인 노은4지구 도시개발(예정)구역 내 생산녹 지가 30% 이상 포함되어 구역 지정 요건 충족을 위한 용도지역 변경

Ⅲ. 전문위원 검토요지(전문위원 연정수)

- 본 의견청취의 건은 유성구 지족동 622-1번지 일원의 노은4지구 도시개발예정구역에 대한 도시관리계획 변경 입안을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조의 규정에 의거 대전광역시의회 의견청취를 청취하려는 사항입니다.
- 본 의견청취 대상 구간은 2012년 준공 목표로 총면적 229,371 제곱미터에 1,838세대의 주택을 환지방식에 의한 도시개발사업으로 추진하는 사업으로서, 이중 76,571 제곱미터의 생산녹지지역을 자연녹지지역으로 용도지역을 변경하고자 하는 사항입니다.
- 노은4지구 도시개발예정구역은 「2020년 대전도시기본계획」상 유성생활권에 속하며, 토지이용계획상 주거용지로 계획된 지역으로 우리시의 주택정책종합계획에 의하여 주택을 공급하여 주택시장의 안정을 도모하려는 사항으로 별다른 문제점은 없는 것으로 사료되나,
- 현재 우리 시에서 추진하고 있는 도안지구 택지개발사업, 서남부 2,3단계 택지개발사업, 학하지구 도시개발사업, 도시 및 주거환경정비사업, 뉴타운식 도시재정비 촉진사업 등이 동시다발적으로 이루어지고 있고,
- 2009. 5월말 현재 우리 시의 미분양 주택이 3,064가구인 점을 감안해 볼 때, 30 퍼센트 이상의 생산녹지지역을 자연녹지지역으로 용도지역을 변경해가면서까지 노은4지구 도시개발사업을 시행하여 추가로 주택을 공급할 필요가 있는지에 대한 면밀한 검토가 이루어져야 할 것으로 사료되며,

○ 금번 노은4지구가 개발될 경우 노은4지구와 노은2,3지구 사이에 위치해 있는 일부 생산녹지지역이 미개발 상태로 남게 되어 추후 높은 개발압력에 따른 민원발생과 난개발이 예상됨에 따라, 보다 체계적이고 합리적인 도시의 개발을 위하여 금번 의견청취대상에 포함시키는 방안을 검토할 필요가 있다고 판단됩니다.

IV. 질의 · 답변요지 : 생 략

V. 토 론 요 지 : 생 략

VI. 심 사 결 과 : 의견제시

VII. 기타 필요한 사항 : 없 음

노은4지구 도시개발예정구역 지정을 위한
도시관리계획(용도지역) 변경 결정에 따른

의견청취의 건에 대한 의견

1. 종합적인 여건을 고려하여 사업 추진

- 우리 시에서 추진하고 있는 각종 주택관련사업의 추진 상황과 미분양 주택의 변동추이, 노은4지구 주변지역의 난개발 방지와 민원발생 최소화 등을 종합적으로 고려하여 사업 추진