

- 남대전종합유통단지 개발사업을 위한 -  
**대전 도시관리계획(변경) 결정에 따른 의견 청취의 건**

의안 번호	114
----------	-----

- 제출일자 : 2007. 3. 30.
- 제 출 자 : 대전광역시장

## 1. 제안이유

- 2020 대전권광역도시계획에서 개발제한구역 일반조정가능지역으로 계획된 동구 구도동, 낭월동 일원에 물류유통 거점도시로의 기능 확대와 동남부권 개발의 촉진을 위해 「남대전종합유통단지 개발사업」 추진에 따른 용도지역, 용도구역 변경과 제1종 지구단위계획구역 결정을 위한 도시관리계획 변경(안)에 대하여,
- 「국토의 계획 이용에 관한 법률」 제25조와 제30조 규정에 의거 도시 관리계획 변경 입안 및 용도지역, 용도구역의 변경 결정을 위하여 같은 법 제28조 제5항의 규정에 정하는 바에 따라 대전광역시의회의 의견을 청취하고자 함.

### 【관련법규】

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

## 2. 주요내용

### 가. 대전도시관리계획(용도지역) 결정(변경)조서

#### 1) 대전광역시 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 총괄

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
대전광역시		539,702,000.0		539,702,000.0	100.00	
비도시지역		44,743,000.0	-	44,743,000.0	8.29	
도시지역		494,959,000.0		494,959,000.0	91.71	
주거지역	소 계	69,861,771.4	-	69,947,533.4	12.96	
	제1종전용주거지역	244,625.0	-	244,625.0	0.05	
	제2종전용주거지역	-	-	-	-	
	일반주거	1,002,801.0	-	1,002,801.0	0.19	
	제1종일반주거지역	8,146,823.0	(증) 72,929.0	8,219,752.0	1.52	
	제2종일반주거지역	42,624,141.6	(증) 12,833.0	42,636,974.6	7.90	
	제3종일반주거지역	14,447,320.3	-	14,447,320.1	2.68	
	준주거지역	3,396,060.5	-	3,396,060.5	0.63	
상업지역	소 계	8,314,541.6	-	8,742,486.6	1.62	
	중심상업지역	1,871,941.2	-	1,871,941.2	0.35	
	일반상업지역	5,723,031.6	-	5,723,031.6	1.06	
	근린상업지역	406,394.7	-	406,394.7	0.08	
	유통상업지역	313,174.1	(증) 427,945.0	741,119.1	0.14	
공업지역	소 계	14,349,077.4	-	14,349,077.4	2.66	
	전용공업지역	-	-	-	-	
	일반공업지역	11,434,936.4	-	11,434,936.4	2.12	
	준공업지역	2,914,141.0	-	2,914,141.0	0.54	
녹지지역	소 계	402,433,609.6		401,919,902.6	74.47	
	자연녹지지역	396,274,178.8	(감) 513,707.0	395,760,491.8	73.33	
	생산녹지지역	6,070,513.8	-	6,070,513.8	1.12	
	보전녹지지역	88,917.0	-	88,917.0	0.02	

## 2) 남대전종합유통단지 개발사업지구 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 조서

### ○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	소 계	-	85,762	85,762	15.3	
	제1종일반주거지역	-	72,929	72,929	13.0	
	제2종일반주거지역	-	12,833	12,833	2.3	
상업 지역	소 계	-	427,945	427,945	76.5	
	유통상업지역	-	427,945	427,945	76.5	
녹지 지역	소 계	559,300	감)513,707	45,593	8.2	
	자연녹지지역	559,300	감)513,707	45,593	8.2	

### ○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위 치	용 도 지 역		면적(㎡)	변 경 사 유
		기 정	변 경		
	대전광역시 동구 구도동, 낭월동 일원	자연녹지지역	제1종일반주거지역	72,929	유통단지 개발계획에 따라 기존 자연녹지지역을 제1종 및 제2종일반주거지역, 유통 상업지역으로 변경함에 따른 면적변경
			제2종일반주거지역	12,833	
			유통상업지역	427,945	

## 나. 대전도시관리계획(용도구역) 결정(변경)조서

### ○ 용도구역 결정(변경) 조서

도면표시 번 호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
-	개발제한 구 역	대전광역시 동구 구도동, 낭월동 일원	310,794,000	감)559,300	310,234,700	

○ 용도구역 결정(변경) 사유서

구 분	도면표시 번 호	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	변 경 사 유
신 설	-	대전광역시 동구 구도동, 낭월동 일원	559,300	2020 대전권광역도시계획에 의한 개발제한구역 일반조정가능지역으로서 대규모 유통단지 조성을 위하여 대전광역시 동구 구도동, 낭월동 일원에 대하여 개발제한구역의 일부를 해제하고자 함

다. 대전도시관리계획(제1종지구단위계획구역) 결정조서

○ 제1종지구단위계획구역 결정 조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
신 설	남대전종합유통단지 제1종지구단위계획구역	대전 동구 구도동, 낭월동 일원	-	증)559,300	559,300	

○ 제1종지구단위계획구역 결정 사유서

구 분	도면표시번호	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	결 정 사 유
신 설	-	대전 동구 구도동 낭월동 일원	559,300	개발제한구역에서 해제되는 지역 으로 계획적인 유통단지조성을 위 해 제1종지구단위계획구역 지정

### 3. 계획의 배경 및 목적

#### 가. 배 경

- 우리시는 수도권과 영·호남을 연결하는 교통과 국토의 중심지로서 지방분권·국가균형발전 및 행정도시 충청권 이전계획과 맞물려 물동량의 수요가 날로 급증함에 따라 유통단지의 추가 수요가 필요한 것으로 분석되었으며, 특히 대전지역의 화물업체 및 재래상가를 포함한 유통업체가 창고 등의 유통시설용지를 필요로 함에 따라 타당성조사를 통한 최적의 입지선정 및 제반 행정절차를 이행하였음.

#### 나. 목 적

- 대전남부순환고속도로 및 통영대전·중부고속도로가 만나는 내륙수송의 요람이며 교통의 요충지인 남대전 I·C인근 지역에 종합유통단지를 개발하여 물류유통의 거점화와 물류비용의 절감 및 물류유통에 원활을 기하면서 지역경제를 활성화 시키고자 함.

#### 다. 계획의 범위

- 공간적 범위
  - 위 치 : 대전광역시 동구 구도동·낭월동 일원(남대전IC 주변)
  - 면 적 : 559,300m<sup>2</sup>(약 17만평)
- 시간적 범위
  - 기준년도 : 2007년
  - 목표연도 : 2010년

## 4. 사업계획 및 투자계획

### 가. 사업계획

○ 위 치

- 대전광역시 동구 구도동·낭월동 일원(남대전IC 주변)

○ 사 업 명 : 남대전종합유통단지 개발사업

○ 주요시설

- 유통시설용지 : 85,987평(집배송, 창고, 도소매)

- 지원시설용지 : 18,433평(단독주택, 근린생활시설, 지원시설)

- 공공시설용지 : 64,768평(공원, 녹지, 도로, 하천 등)

○ 사 업 비 : 1,049억원

- 보상비 593억원, 공사비 298억원, 간접비 158억원

○ 사업기간 : 2007년 ~ 2010년

○ 시 행 자 : 대전광역시도시개발공사

### 나. 재원 및 투자계획

구 분		금 액 (억원)	비 고
총 사업비		1,049	
보 상 비	소 계	593	
	토지보상	493	
	지장물보상	100	간접보상비 포함
공 사 비	소 계	298	
	단지조성	232	
	전기,통신등	66	
간 접 비		158	용역비 및 금융비용

## 5. 기초현황 분석

순번	검 토 사 항	검 토 결 과
1	상위계획검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2020 대전권광역도시계획(개발제한구역 일반조정가능지역)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 위 치 : 대전광역시 동구 구도동, 낭월동 일원</li> <li>- 면 적 : 0.579km<sup>2</sup>(175천평)</li> </ul> </li> <li>• 2020 대전도시기본계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단계별 개발계획상 2단계(2006~2010)지역으로 결정</li> </ul> </li> </ul>
2	주변의 자연환경 현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지형 : 표고 70~110m로 비교적 평탄한 지형</li> <li>• 식물상 : 법적보호종 및 특정식물군락은 분포하지 않음</li> <li>• 녹지자연도 : 2등급 및 3등급이 70%이상을 차지함</li> <li>• 수리·수문 : 대전천, 안골천</li> <li>• 토지이용현황 : 전,답(314,583㎡) 56.2% / 사유지 85.1%</li> </ul>
3	기존의 지역·지구 및 구역과 주변 도시계획 현황과의 조화여부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개발이 완료된 낭월지구 인접지역에는 단독 및 근린생활시설용지 등 지원시설 구도동 일원은 유통시설용지를 배치함으로 기존 개발지역의 주민불편 최소화 및 편익시설 이용이 가능하도록 계획</li> <li>• 경관변화를 최소화하기 위한 공원 및 녹지계획 수립 및 주변 개발제한구역과의 조화를 위해 균형 있는 스카이라인 계획을 수립</li> </ul>
4	향후 유통단지 설치로 인한 환경훼손 여부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 절성토에 의한 지형변화, 식생 및 훼손수목 발생, 우수 유출량 증가 등이 예상되지만 환경상 부정적인 영향에 대해서는 사면녹화공, 보호수 보호방안 수립, 저류지 설치, 녹지공간 확보 등으로 그 영향을 최소화</li> </ul>
5	향후 유통단지 설치에 필요한 토지의 확보 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 유통단지 지정후(사업인정고시) 유통단지개발촉진법 제 15조(토지등의 수용)에 의거 유통단지개발사업에 필요한 토지 수용</li> </ul>
6	재원 조달방안 적정한지 여부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사채 발행 및 재특자금, 선수분양을 통한 자금조달 및 예산확보</li> </ul>

## 6. 개발여건 분석

구 분	현 황	계 획 방 안
입지여건	<ul style="list-style-type: none"> <li>대전중심시가(기존도심)로부터 3km, 둔산신도심으로부터 6km지점에 입지</li> <li>사업지 동측으로 국도 17호선과 서측으로는 고속도로 35호선 및 남대전IC와 연결하므로 양호한 입지여건을 갖추고 있음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>고속도로IC인접 및 국도17호선의 유리한 입지여건을 최대한 살려 인근 물류의 구심기능을 수행하도록 계획</li> <li>집배송 및 창고 단지를 중점적으로 조성하여 도시물류의 거점으로 활용</li> </ul>
지형·지세	<ul style="list-style-type: none"> <li>대부분 농경지로서 표고 100m이내가 76.2%로 평탄한 지형을 형성</li> <li>사업지구 남서측 통영대전·중부고속도로변으로 일부 산지 형성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지이용계획 수립시 토량이동을 감안하여 계획 수립</li> <li>고속도로변 50m까지 버퍼존을 설치하여 자연원형지 보존</li> </ul>
수리·수문	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업부지 북측으로 대전천(지방하천2급)이 남에서 북으로 유하하며, 취락지구내 안골천(소하천)이 일부 복개되어 관통하고 있음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지구내에 포함된 소하천 정비계획과 재해영향평가 심의 결과를 반영하여 단지계획고 결정등 홍수대비책을 계획에 반영</li> </ul>
경 관	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업지역의 동측으로는 식장산, 남측으로는 만인산, 서측으로는 강바위산이 위치</li> <li>대전시가지에서 남쪽으로 7km정도 이격되어 있으며 사업지내 경작지 분포등으로 도시경관보다는 농촌 경관적인 특성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사면발생부의 식생 훼손에 따른 경관변화를 최소화하기 위한 공원 및 녹지 계획 수립</li> <li>사업지역내 경사도가 15°이하로 형성되어 있으며 인공구조물에 의한 스카이라인 변화가 예상되므로 균형있는 토지이용계획수립을 통한 스카이라인 변화 최소화</li> </ul>
토지이용	<ul style="list-style-type: none"> <li>지목별 토지이용은 56.2%가 농경지로 이용되고 있으며, 소유자별 토지이용현황은 사유지가 전체의 85.1%를 차지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 남측 구도동 일원은 유통시설용지로 북측 낭월동은 지원시설용지로 구분 계획하여 유통단지 기능을 원활히 수행할 수 있도록 토지이용의 효율화와 공간활용의 극대화를 유도</li> </ul>
교 통	<ul style="list-style-type: none"> <li>대전광역시 주요교통축과 사통팔달의 연결로 각 방향에서의 접근성용이</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>유통단지내의 원활한 교통소통 및 단지내 진출입을 용이하게 하고, 유통단지로 인한 주변교통소통의 악영향을 최소화</li> <li>남대전 IC를 통한 통영대전·중부, 남부순환, 경부, 호남고속도로 연결</li> </ul>



## 7. 교통성 분석

### 가. 교통현황

구분	현황
도로시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 남북측: 통영대전·중부고속도로 통과 및 남대전 IC인접</li> <li>· 사업지내 국도17호선 통과</li> <li>· 사업지구 북측에 남부순환고속도로 연결</li> <li>· 도시형버스 7개노선, 순환버스 3개노선, 좌석버스 3개노선</li> </ul>
교통소통현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업지 전면도로의 시간대별 교통량 조사결과 서비스 수준은 “A~D”로 매우 양호한 소통상태를 보이는 것으로 분석됨</li> <li>· 사업지 주접근도로인 통영대전·중부고속도로와 대전남부순환고속도로는 꾸준한 증가추세를 보이고 있으나 국도17호선의 교통량은 최근5년간 감소 추세</li> </ul>
인구 및 교통수요예측	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 1일 총활동인구 예측결과: 상근인구 9,828인/일, 이용인구는 4,724인/일로 예측</li> <li>· 사업지 총발생교통량 예측: 74,416pcu/일(2011년)</li> <li>· 법정주차대수 4,127대 / 주차수요 예측 4,874대(2010년)</li> </ul>

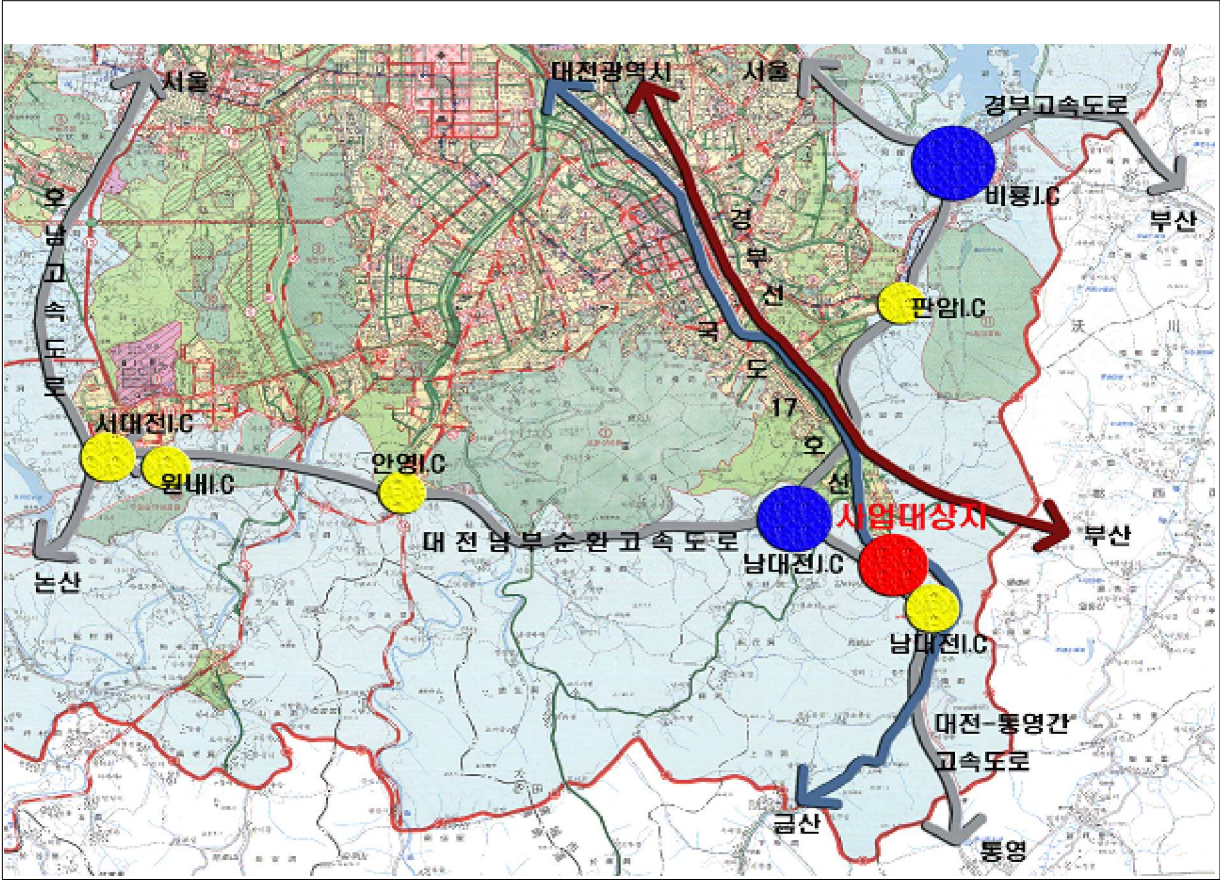
### 나. 교통개선대책

구분	개선방안
가로 및 교차로	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 가로망 운영계획 수립</li> <li>· 사업지내 교차로 기하구조 및 운영계획 수립(34개소)</li> <li>· 대형차량 회전을 위한 교차로 회전반경 R=12m확보</li> </ul>
진출입동선	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업지 진출입을 위한 교차로 신설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 감속차로 설치(B=3.0m, L=90.0m)</li> <li>- 가속차로 1차로 확폭</li> <li>- 좌회전 대기차로 1개소 설치</li> </ul> </li> <li>· 사업지내 교차로 부근 진출입 불허구간 설정</li> </ul>
대중교통 및 보행	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업지내 횡단보도 설치(65개소)</li> <li>· 자전거 보행자 겸용도로 설치(B=15m 도로이상)</li> </ul>
교통안전 및 기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업지내 교차로 점멸신호등 설치(1개소)</li> <li>· 곡선부 반사경 및 주의표지판 설치</li> <li>· 각종교통 안전 표지판 설치</li> <li>· 단독주택지내 과속방지턱 설치(8개소)</li> </ul>

## 8. 환경성 분석

구 분	환 경 현 황	사업시행으로 인한 영향	저 감 방 안
지 형 지 질	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 대부분 농경지이며 표고 70~110m이내로 완만한 구릉지 형태</li> <li>· 경사도 10%이하 83%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 부지정지시 절·성토에 의한 지형 변화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 절·성토 사면부에 사면보호공 실시</li> <li>· 고속도로변 50m 버퍼존을 설치하여 자연 원형지 보존</li> </ul>
습 지 동·식물	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 식물상: 법정보호종 및 특정식물군락 미분포</li> <li>· 녹지자연도: 2,3등급지 70%이상 분포</li> <li>· 동물상: 법정보호종 3종(원앙, 황조롱이, 땃꿩) 관찰</li> <li>· 보호수(팽나무) 존재</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 훼손수목 발생 6,190주</li> <li>· 공사중 수질악화 및 소음발생으로 인한 중형포유류 및 법정보호종에 대한 영향예상</li> <li>· 녹지조성에 따른 개화식물의 증가로 감소한 종들에 대한 복원예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 지구내 양호한 녹지 보전</li> <li>· 보호수 주변을 수변공원으로 조성하여 원형보존</li> <li>· 진동 및 소음발생공사는 산란기를 피해 실시</li> <li>· 생태계 안전성 유지를 위해 공사중 지속적 모니터링 실시</li> </ul>
대 기 수 질	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 대전시 대기환경 기준 만족</li> <li>· 지하수질 조사결과 먹는물 수질기준 만족</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공사시 투입장비에 의한 배기가스 및 먼지발생</li> <li>· 유통단지 운영시 연료 및 차량에 의한 오염물질 발생</li> <li>· 필요급수량: 1,073m<sup>3</sup></li> <li>· 발생오수량: 945m<sup>3</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 세륜세차시설 설치 및 살수 실시</li> <li>· 가설방지망 및 공사용도로 선포장</li> <li>· 급수는 송촌정수장 계통 낭월지구(가압장)에서 분기하여 공급</li> <li>· 오수는 대전천 우안에 기 부설되어 있는 차집관거에 인입시켜 유입·처리</li> </ul>
폐기물	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 대전광역시 동구 폐기물 발생량 234.5ton/일</li> <li>· 처리현황은 95%이상을 자치단체가 처리</li> <li>· 사업장 시설계폐기물은 처리업체에서 전량 처리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공사시 <ul style="list-style-type: none"> <li>-폐유발생량: 45.4ℓ /일</li> <li>-생활폐기물: 55kg/일</li> <li>-지장물 철거에 따른 건설폐기물 및 임목폐기물 발생</li> </ul> </li> <li>· 이용시: 폐기물 29,186kg/일 발생</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공사시 <ul style="list-style-type: none"> <li>-폐유저장소에 전량수거 보관후 위탁 처리</li> <li>-분리수거용기 및 이동식화장실 설치</li> <li>-건설폐기물 및 임목폐기물 위탁 처리</li> </ul> </li> <li>· 이용시: 관련지자체 조례에 따라 적법 처리</li> </ul>
녹 지 경 관	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 산림: 식장산(동), 만인산(남), 강바위산(서)</li> <li>· 수계: 안골천, 대전천</li> <li>· 사업지역은 경작지이며 주변지역은 주로 산림원 분포</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업시행시 절토로 인한 경관 변화 예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주변환경을 고려한 구조물 계획</li> <li>· 사면 녹화공법 적용</li> <li>· 주변식생을 고려한 조경계획 수립</li> <li>· 도로변 완충녹지 계획 수립</li> </ul>

# 위 치 도



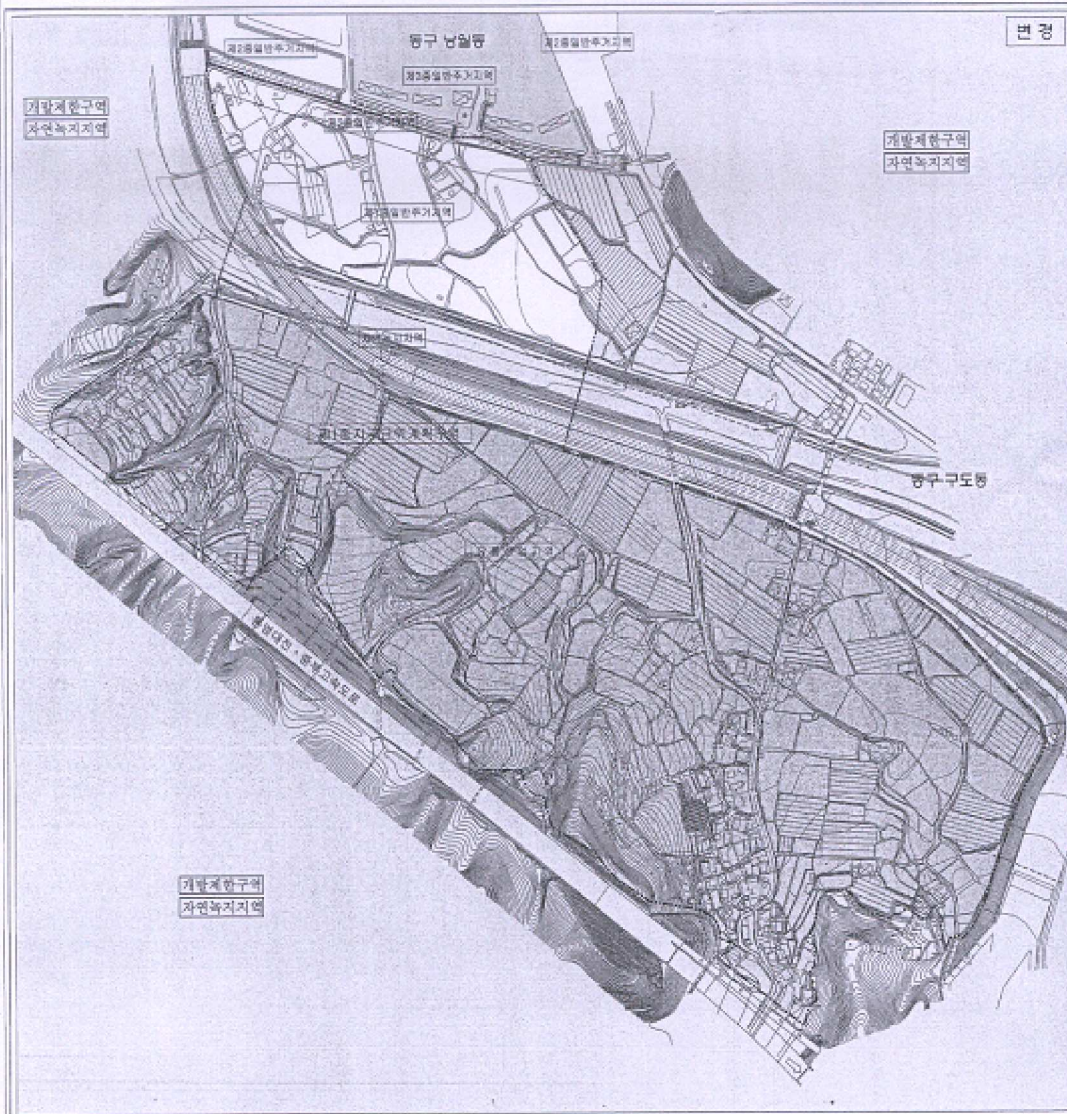
# 전경사진





# 도시관리계획(변경)결정(안)

Scale : 1/5000



남대진 종합유동단지 개발사업