

第7回 市議會 定期會

主 要 業 務 報 告

都 市 計 劃 局

報 告 順 序

□ '91 主 要 業 務 推 進 状 況 3

□ '92 主 要 業 務 計 劃 15

□ 懸 案 事 項 31

'91 主要 業務 推進 状況

總

評

總 24件, 進度 90%

○ 都市計劃分野	8 件	}	完 了 10件 推進中 14件
○ 施設計劃分野	5 件		
○ 都市整備分野	11 件		

- 直轄市 昇格 3年째인 '91年の 都市行政 推進 成果는

- 우리 大田 都市開發 青寫眞인 都市基本計劃 承認과 都市再整備計劃, 開發制限 區域 管理, 經濟正義 實現을 爲한 土地公概念制度 定着과 不動産投機抑制 對策 等 推進 力點
- 民資驛舍 建立 公聽會, 屯山 新都市 建設, 廣告物 整備, 區劃整理 事業等 直轄市 開發行政의 中樞的 役割 完遂에 最善

- 向後 課題로는

- 民資驛舍 建立과 高速電鐵立地等 大單位事業과 關聯한 都市計劃施設의 決定 協議, 西南部 生活圈 開發計劃 促進
- 都市計劃 關聯 懸案事項 및 民願 解決에 總力

1. 都市基本計劃 樹立

〈2000年代 基本 構想〉

- 目 標 年 度 : 2001年
- 計 劃 面 積 : 557,302km²
- 受 容 人 口 : 165 萬名
- 機 構 : 4個核 2個 機能
 - 既 存 都 心 : 住居, 商業 機能
 - 屯 山 新 都 心 : 行政, 業務 機能
 - 鎮 岑 副 都 心 : 住居, 流通 機能
 - 儒 城 副 都 心 : 觀光 休養 機能
 - 大 德 研 究 團 地 : 尖端 科學 機能
 - 新 灘 津 地 域 : 工 業 機 能

- 89. 8. 73 : 計劃 樹立
- 90. 6. 27 : 公聽會 開催 住民意見 收斂
- 90. 8. 2 : 地方都市計劃 委員會 諮問
- 91. 1. 15 : 都市基本計劃 確定承認 (建設部)

2. 都市再整備推進

〈都市基本計画 具體化〉

- 用途地域計画 : 住居, 商業, 工業, 緑地
- 用途地区 : 美観, 防火, 保存, 駐車場 整備地区 等
- 都市施設 : 道路, 公園, 學校, 鐵道等 47個 施設

- 91. 6. 15 : 住民意見 聴取
- 91. 7. 1 : 地方 都市計画委員会 審議
- 91. 7. 6 : 市長権限事項 決定告示
- 91. 9. 19 : 地方議會 意見 聴取 (長官決定事項等)
- 91. 10. 14 : 長官 決定告示 申請
- 91. 12. : 2段階 再整備 住民意見 聴取
地方議會 意見 聴取
- 92. 1. : 地方 都市計画委員会 審議, 決定告示
- 92. 5. : 地籍告示

3. 地籍告示用 航測圖 製作

〈私有財産權 保護〉

- 対象 範囲 : 都市計画区域 178.54 km²

※ 地籍告示 対象 全地域

- 用役 期間 : 91. 7 - 92. 3

- 課業 内容

・新 規 製 作 : 67.48 km²

・既存 地形圖 修正 : 27.12 km²

・既存 地形圖 補完 : 57.85 km²

□ 推 進 状 況 - 進 度 33%

- 測量 完了
- 地形 地籍 現況圖 製作中

※ 92. 2 까지 完了 豫定

4. 開發制限區域管理

〈法秩序 次元 管理〉

- 面積 : 316.82km² (行政區域の 59%)
- 建築物 : 22,419棟 (住宅 + 附屬舎)
- 管理人力 : 34 名

- 行爲許可 - 民願の 積極的 解決

總 412 件 (長官承認 4, 市長承認 43)

- 建築物(移築, 増改築等) 358 件
- 土地形質變更 12 件
- 用途變更 6 件

- 不法 行爲 措置

・ 總 16回 點檢, 237件 摘發, 143件 措置

※ 年内 措置 完了 豫定

- 管理公務員 教育 吳 素養考查 : 1回 50名

- 制度 改善 建議 : 5回 (建設部, 內務部, 監査院)

5. 不動産 投機抑制 対策 推進

〈投機 心理 追放〉

- 土地公概念 制度 擴大 推進
- 不動産 仲介業者 管理 統制 強化

- 個別地價 調査 決定 : 216,749 筆地 完了

※ 市 全體 281,521 筆地の 77%

- 宅地取得許可 : 488 件 1,160 千 m²

- ・ 個人 : 135 件 105 千 m²
- ・ 法人 : 353 件 1,055 千 m²

- 開發利益 還收

- ・ 賦課 : 18 件 4,734 百萬圓
- ・ 徵收 : 10 件 2,058 百萬圓

- 土地去來 申告 受 許可 : 2,349 件 2,971 千 m²

※ 前年同期對比 : 795 件 (25.3%) 減少

- 不動産 仲介業者 指導團束 : 393個所 行政措置

6. 未執行都市計劃施設年次別執行計劃樹立

〈都市均衡發展 圖謀〉

○ 対象區域 : 都市計劃區域 496.75 km²

※ 直轄市 行政區域內

○ 用役期間 : 90. 12 - 91. 12

○ 課業內容 - 施設別 執行現況 調査分析

- 事業別 優先順位 決定

☐ 推進狀況 - 進度 71%

○ 施設別 執行現況 調査 完了

○ 事業別 優先順位 分析中

☐ 앞으로 推進計劃

○ 都市開發 基本指針으로 活用

○ 年次別 細部 執行計劃 樹立 推進

7. 山城地區 土地區劃整理事業

〈現 況〉

- 面 積 : 223 千坪
- 事業期間 : 85. 4 - 92. 12
- 平均減步率 : 38%
- 總事業費 : 113億圓 (工事費 8,621百萬圓)

☐ 推進狀況 - 總進度 95%

- 宅地造成 100% 街路築造 97%
- 道路鋪裝 97% 排水施設 98%
- 上水道 95%

☐ 問題點

- 軍部隊 移轉 遲延
- 支障物 未撤去 (3件)

☐ 對 策

- 軍部隊 移轉 協議 吳 支障物 撤去 促求

8. 正林2地區 土地區劃整理事業

〈現 況〉

- 面 積 : 97 仟坪
- 事業期間 : 88. 7 - 92. 12
- 平均減步率 : 38%
- 總事業費 : 51億원 (工事費 37億원)

☐ 推進狀況 - 總進度 70%

- 宅地造成 65% 街路築造 72%
- 道路鋪裝 65% 排水施設 75%
- 上水道 70% 污水施設 70%

☐ 問題點

- 支障物 2棟 未徹去
- 官給資材 (레미콘, 흙관) 供給 遲延

☐ 對 策

- 支障物 徹去 督勵
- 官給資材 適期 供給 要請 協議 (調達廳)

9. 不法廣告物整備

〈先進 廣告文化 定着〉

- 対象区域 : 直轄市 一圓
- 整備対象 : 固定 及 流動廣告物
- 整備方法 : 段階別(4段階) 推進

☐ 推進狀況 - 總進度 66%

- 固定廣告物 : 48,895件中 9,557件 整備(20%)
- 流動廣告物 : 68,021件中 68,021件 整備(100%)

☐ 問題點

- 不法 廣告行為 自制 市民 意識 缺如
- 固定廣告物 追認 許可(申告) 遲延

☐ 對策

- 痼疾的 違反者 過怠料 賦課 及 告發
- 既存 廣告物 追認許可(申告) 處理 促進

'92 主 要 業 務 計 劃

1. 西南部 生活圈 開發

未來指向的 新都市建設 → 成長 潜在力의 極大化

- 對 象 範 圍 : 西南部 未開發地(西區, 儒城區) 一圓
- 面 積 : 6,770 千坪
- 受 容 人 口 : 100 萬
- 開 發 期 間 : 93 - 2001
- 所 要 事 業 費 : 6조 7,700억

☐ 開 發 方 向

- 住居, 流通機能의 副都心으로 開發
- 自足的 福祉施設과 理想鄉的 住居團地 造成
- 段階別 公營開發로 地方財政 擴充

☐ 推 進 計 劃

- 開發 基本計劃 樹立 (中間報告會, 專門家 諮問等)
 - ※ 用役期間 : 91. 7 ~ 92. 4
- 都市基本計劃 反映 (公聽會, 專門家 諮問, 中央協議等)
- 宅地開發豫定地區 申請(建設部)
- 1段階 事業地區 開發計劃 樹立

2. 再 開 發 事 業 推 進

舊 都 心 の 機 能 回 復

- 對 象 : 舊都心 33個 地區 823 千坪
- 施行期間 : 92 - 2001

□ 推 進 方 針

- 土地の 合理的 利用度 提高 - 複合建物等
- 公共施設 擴充 - 道路, 駐車場, 公園綠地等
- 地區別 與件에 따라 開發方法 決定
 - 都心 再開發, 住宅改良 再開發 -
 - 住居 環境 改善等 -

□ 推 進 計 劃

- 再開發 基本計劃 樹立 (中間報告會, 專門家 諮問等)
- 段階別 事業 施行 優先順位 決定
- 再開發事業 地區 指定 申請 (建設部)

3. 小規模 土地區劃整理事業 推進

合理的 土地利用 - 各種 都市問題 解決

○ 對 象 地 域 : 6個 地區

東 區 : 2	儒 城 1
中 區 : 1	大 德 1
西 區 : 1	

○ 面 積 : 460千坪

○ 施 行 期 間 : 92 - 96

□ 推 進 方 針

- 既開發 隣接 落後地中 編入地域 優先 開發
- 都市計劃上 未開發 住居地域の 環境改善

□ 推 進 計 劃

- 基本計劃 及 事業計劃 樹立
(中間報告會, 意見聽取 中央協議 等)
- 區劃整理事業地區 指定 申請 (建設部)
- 區劃整理事業地區 實施設計 推進 (所要豫算 92追更 確保)

參 考 資 料

事 業 施 行 豫 定 地 區

地 區 名	面 積	備 考
6 個 地 區	460千坪	
朗 月 地 區	190 〃	東 區 朗月洞 一圓
大 成 地 區	27 〃	〃 大成洞 〃
沙 亭 地 區	90 〃	中 區 沙亭洞 〃
黑 石 地 區	36 〃	西 區 黑石洞 〃
鳳 山 地 區	63 〃	儒城區 鳳山洞 〃
連 丑 地 區	54 〃	大德區 連丑洞 〃

※ 都市計劃上 住居地域으로서 未開發地域

4. 廣告物 示範거리 造成

先進 廣告 秩序 → 全 市域 擴散

- 對 象 區 間 : 中央路 1.1km
- 期 間 : 92. 5 - 92. 12
- 整 備 對 象 - 廣 告 物 : 1,000件
 - 案內標識板 : 71個所

☐ 推 進 方 針

- 文化거리 造成과 連繫 推進 擴散
- 官民合同 立體的, 段階的 整備
- 廣告物 製作費用 一部 市費 支援

☐ 推 進 計 劃

- 看板 모델 製作 展示 (地下道內 3個所)
- 案內標識板 等 市費投資事業 優先 施行 - 參與雰圍氣 擴散
- 示範거리 造成 重點的 推進

5. 都市 景觀 保全 方案 講究

合理的 建築規制 → 自然景觀 視界 確保

- 對 象 範 圍：月坪公園 周邊 6km
- 研 究 期 間：92. 6 - 92. 12 (7個月)
- 研 究 內 容
 - ・ 景觀分析 方法論 開發 (프로그램)
 - ・ 景觀管理 檢討 提示 (조망측, 관망측)
 - ・ 建築物 規制 分析 (形態, 規模)

☐ 推 進 方 針

- 地域別 施設立地 制御裝置 마련
- 資料의 電算 情報化 - 位置別 高度測定

☐ 推 進 計 劃

- 試案 作成 (住民意見, 中間報告會, 諮問等)
- 地方議會 意見聽取 및 都市計劃委員會 諮問
- 都市計劃 決定 (最高 高度地區)
- ※ 用役費 1億원 ('92 追更 確保)

6. 開發制限區域管理

違法行為豫防 → 法秩序 確立

- 面積 : 316.82km² (行政區域의 59%)
- 建築物 : 22,419棟 (住宅+附屬舍)
- 管理人力 : 34名

☐ 推進方針

- 區廳間 交替點檢 및 市民 弘報 強化
- 多衆 誘引施設 및 常習 違法行為者 特別管理

☐ 推進計劃

- 그린벨트 關聯 民願 積極 解決
- 定期點檢 確行 : 市 : 4回, 區 : 12回
- 管理公務員 集合教育 및 研鑽會 開催 : 年 2回
- 事前 豫防活動 強化 : 請願警察 循環勤務制 實施
- 常習 違法行為者 特別카드 管理 : 再發 防止
- 持續的인 弘報 및 制度改善建議等 住民不便事項 解消對策 講究

7. 不動産投機抑制 對策 推進

○ 投機心理追放 - 健全去來秩序確立

○ 不動産價格安定 - 實需要者權益保護

☐ 推進方針

- 民生安定 新秩序 新生活 次元 推進
- 持續的 弘報活動으로 汎市民的 共感帶 形成

☐ 推進計劃

- 合同團束班 常設 運營：市, 區 單位
- 土地去來 實態 點檢：分期 1回
 - ・ 對象：大單位 土地買入者, 短期賣買者等 追跡 調査
 - ・ 措置：檢察, 國稅廳等 名單 通報
- 不動産價格 動向 分析, 對策 講究：分期 1回
- 投機抑制 書翰文 發送：年 2回
- 不動産 仲介業者 指導 團束
 - ・ 教育 및 自律 淨化 캠페인：年 2回
 - ・ 仲介補助員 申告畢證 交付制 施行

8. 土地公概念制度 早期定着

不勞所得 心理 追放 → 土地 投機 根絶

- 宅地取得許可：家口別 200坪以上, 法人所有宅地
- 開發利益還收：宅地開發, 工團造成等 1,000坪 以上 土地
形質變更 隨伴 事業
- 個別地價調查：220千 筆地(推定)

□ 推 進 計 劃

- 個別地價 調査 吳 地價決定：年 1回
 - ・ 徹底한 土地特性 調査
 - ・ 地方土地評價委員會 審議 強化
- 宅地取得許可時 審查強化：利用目的, 實需要者 與否等
- 宅地超過所有者 利用開發 促求：2,916件
 - ※ 宅地超過所有負擔金 賦課 (92. 3)
- 開發負擔金 賦課對象事業 一齊 調査：分期 1回
- 職務研鑽會 開催：年 2回

9. 正林2地區 土地區劃整理事業 마무리

現 況

- 面 積 : 97千坪
- 事業期間 : 88.7-92.12
- 平均減歩率 : 38%
- 總事業費 : 51億원 (事業費 37億)
- 總進 度 : 70%

☐ 推 進 方 針

- 알찬 마무리로 快適한 定住空間 擴充
- 早速한 私有財産權 行使 圖謀

☐ 推 進 計 劃

- 殘餘 基盤施設 工事 推進
 - ・ 어린이公園 造成 3個所 2,900坪
 - ・ 街路燈 設置 等
- 換地確定 測量 및 處分

10. 山城地區 土地區劃整理事業 마무리

現 況

- 面 積 : 223千坪
- 事業期間 : 85. 4 ~ 92. 12
- 平均減歩率 : 38%
- 總事業費 : 113億원 (工事費 8,621百萬원)
- 總進度 : 95%

☐ 推 進 方 針

- 알찬 마무리로 快適한 定住空間 擴充
- 早速한 私有財産權 行使 圖謀

☐ 推 進 計 劃

- 殘餘 基盤施設 工事 推進
 - ・ 鐵道邊 防音施設 : 1,250m
 - ・ 切開地 防護 塼스 設置 : 150m
 - ・ 마무리 鋪裝 및 街路樹 植栽 等
- 換地 確定 測量 및 處分

11. 土地區劃整理 追加事業 施工

地區別 剩餘資金 投資 → 住民 宿願事業 解決

- 對 象 地 區 : 2個所 (葛馬, 儒城 2)
- 追 加 事 業 : 道路 鋪裝 + 河川 覆蓋
- 事 業 期 間 : 92. 1 ~ 92. 12

☐ 事 業 概 要

< 葛 馬 地 區 >

- 葛馬川 覆蓋 (BOX) L = 550m
- 道路 鋪裝 (覆蓋面) L = 1,518m B = 25m
- 道路 鋪裝 (덧씌우기) A = 200a

< 儒 城 2 地 區 >

- 道路 鋪裝 (廣路) L = 340m B = 50m
- 國軍休養所 담장 移轉 L = 350m B = 25 → 50m
- 道路 鋪裝 및 修繕 A = 445a

☐ 推 進 計 劃

- 撤去 및 移轉에 따른 關係機關 協議 (陸軍本部, 土開公, 西部警察署)
- 地域住民 意見 收斂
- 地區別 事業施行計劃 樹立 및 工事 推進

12. 都市計劃證明 發給用 圖面 製作

- 都市再整備上 變更地域의 私有財産權 保護
- 都市計劃事業의 圓滑한 推進 圖謀와 公信力 提高

☐ 推 進 方 針

- 都市再整備 및 變更部分에 對한 追加 製作
- 不符合 圖面에 對한 一齊 整備 製作

☐ 推 進 計 劃

- 對 象 範 圍：大田 都市計劃區域 496.75km²
- 用 役 期 間：92. 4 ~ 92. 10 (7個月)
- 製 作 方 法：專門業體 用役
- 內 容
 - ┌ 1 : 1,200 2100 도곽
 - ├ 1 : 500 300 "
 - └ 1 : 6,000 100 "
- 證 明 發 給：92. 11

懸 案 事 項

1. 民資驛舎建立

現 況

- 位 置 : 東區 貞洞 1番地 一圓
- 敷地面積 : 9,000坪
- 建築面積 : 29,110坪 (地下 3層, 地上 9層)
- 所要事業費 : 1,057億

☐ 推 進 狀 況

- 91. 8 : 民資驛舎 建立 翌 周邊 公共施設計劃 公聽會 開催
- 91. 9 : 地方議會 意見 聴取
- 91. 10 : 都市計劃 委員會 諮問

☐ 問 題 點

區 分	鐵 道 廳 (案)		市 (案)
	當 初	變 更	
○ 廣 場 蠶 食	51 m	驛 舎 27 m 百貨店 36 m	18 m
○ 賣 場 面 積	7,100坪	7,100坪	4000~5000坪
○ 東西貫通道路	130 m	130 m	675 m

☐ 對 策

- 鐵道廳と 持續的 協議 推進
 - 廣場 蠶食の 最小化
 - 賣場面積の 縮小 調整
 - 東西貫通道路 施設區間 擴大

2. 流通業務設備 施設 對策

現 況

- 位 置 : 中區 太平洞 422 一圓 (舊 造幣公社)
- 面 積 : 43,000坪
- 都市計劃
 - └ 用途地域 : 商業地域 (86. 9. 22 決定)
 - └ 細部施設 : 未指定
- 所有實態 : 總面積 : 49,180坪
 - ・ 력키開發(株) : 35,405" (88.5 住宅事業目的 取得)
 - ・ 성부實業(株) : 13,775" (83.6 工場立地目的 取得)
- 用 途 : 流通業務 43,000坪, 公園 3,160坪, 施設綠地 3,020坪

☐ 推 進 狀 況

- 90. 6 : 都市基本計劃 公聽會
- 91. 1 : 都市基本計劃上 住居地域 反映

☐ 問 題 點

- 流通業務 設備施設 變更 要求 (력키開發)
- 都市基本計劃 吳 再整備上 代案없ì 廢止 困難

☐ 對 策

- 西南部 生活圈 基本計劃 樹立時, 代替地域 檢討
- 次後 都市基本計劃 反映後 用途地域 變更等 對策講究
 - ※ 企業의 非業務用 土地 解除 先決

3. 萬樹園 土地 管理 對策

現 況

- 位 置 : 西區 佳水院洞, 關雎洞
- 面 積 : 39,746坪
- 用途地域 : 自然綠地 地域
- 所 有 者 : 中區 文化洞 422-3 영진문화 APT 나-1103
정 지 윤

☐ 經 緯

- 88. 5 : 消費貸借 約定 締結 [정지윤 → (株) 光州高速]
- 89. 12 : 代金 支給 6回 6,021百萬元 [(株) 光州高速 → 정지윤]
- 89. 12 : 根柢當權 設定 (7回 13,644百萬元)
- 90. 6 : 土地去來許可 申請 不許可

☐ 問 題 點

- (株) 光州高速의 開發 許容 要求
- 長期間 放置로 인한 住民輿論 高潮 및 一部 輿論 公園 存置

☐ 對 策

- 國土利用管理法 抵觸行爲 發見時 依法措置 (土地去來不可)
- 西南部生活圈 開發 基本計劃에서 受容, 合理的인 土地利用計劃 檢討 (隣近 開發與件 考慮)

4. 新灘津 土地區劃整理事業 마무리

現 況

- 位 置 : 大德區 석봉, 덕암, 평촌, 상서, 목상동 一圓
- 面 積 : 327千坪
- 施 行 者 : 新灘津 組合長 손 기 남 (都給者 : 삼성건설)
- 進 度 : 99.5%

☐ 問 題 點

- 意見 對立으로 事業의 長期化 : 財產權 行使制限, 事業費 過多 支出
- 組合, 都給者에 對한 組合員의 不信感 高潮

☐ 對 策

- 組合에서 殘餘事業 繼續 推進 促求
 - ・ 91年末 까지 殘餘工事 完了
 - ・ 97. 6月까지 換地清算 및 登記 촉탁
 - ・ 組合 - 都給者間 事業費 精算
- 年末까지 工事 未完了 및 自體精算 不可能時 組合 解體後市에서 引受, 施行 方案 檢討

5. 儒 城 溫 泉 開 發

溫泉資源의 合理的 公營開發

- 溫泉地區 : 174千坪 (81. 9 忠南告示 164號)
- 溫泉資源
 - 賦 存 量 : 24,000千톤
 - 適正採水量 : 3,900千톤 / 年
 - 充 水 量 : 3,700千톤 / 年
- 利用現況 : 18個 業所 28個孔 使用

□ 推 進 經 緯

- 溫泉地區 指定 : 173,635坪 (81. 9. 22)
- 1987. 3 : 儒城溫泉地區 行政管理 指針制定
 - 溫泉 資源 保護 : 溫泉水, 地下水 開發抑制
 - 掘 鑿 制 限 : 土地掘鑿, 動力裝置, 利用許可
- 1988. 4 : 溫泉 賦存資源 調在 (花郎臺研究所)
- 1991. 9 ~ 90. 3 : 溫泉開發計劃 用役 (大亞綜合
開發公社)
- 1991. 1 : 都市基本計劃上 商業地域 反映 (擴張地區)
- 1991. 10 : 溫泉水 共同給水를 위한 溫泉孔 掘鑿
(儒城區)

〈用役 結果 要約〉

- 指 標 設 定 : 2001年
- 温 泉 地 區 擴 大 : 174千坪 → 387千坪 (213千坪 擴大)
- 開 發 構 想
 - ・ 既存地區 : 商業, 宿泊機能 (民間爲主)
 - ・ 擴張地區 : 觀光, 休養, 休息, 展示機能 (公營開發)
- 主 要 施 設
 - └ 綜合 休養施設 1棟, 休息施設 3個所
 - └ 交通施設 1個所, 公共施設 1棟

□ 問 題 點

- 周邊 與件變化 (世界博覽會場, 屯山文藝公園 造成)에 따른 重複 投資 要因 發生等 投資메리트 減少
- 大規模 開發費 財源調達 困難 (約 7千億 以上 所要)

□ 對 策

- 西南部生活圈 開發計劃에 包含 土地利用計劃 等 檢討, 修正 補完
- 中・短期 計劃 樹立 開發 推進
 - ・ 溫泉水 公營開發 與 希望業所 供給
 - ・ 溫泉地區 開發計劃 樹立 與 開發
- ・ 開發計劃 承認 與 溫泉地區 擴大 指定 - 市 長

區廳長