5.3 토지환경분야

5.3.1 토지이용

가. 현 황

- 본 계획지구가 위치한 대덕구는 대전광역시 동북쪽에 위치하여 북측과 동측은 충북과, 남측은 동구·중구와, 서측은 서구·유성구와 경계를 하고 있음
- 또한, 경부·호남고속도로, 경부·호남선 철도가 통과하는 등 교통의 요충지로써, 중앙에는 계족산, 동측은 대전시민의 젖줄인 대청호가 있으며 대전 1·2·3·4산업단지가 있는 공업의 집단지임
- 한편, 사업지구는 대전 북부지역으로 신탄진역을 포함한 경부축상에 위치하고 있으며, 도시기능의 중심지 체계로는 3부도심의 하나인 신탄진부도심권에 인접한 지역임
- 생활권 차원에서는 6대 생활권의 하나인 신탄진생활권에 속하며, 신대 등 중생활권으로 상서·평촌지역이 향후 신탄진재정비촉진지구와 연계한 신탄진부도심 활성화를 촉진시키는데 중추적인 역할을 할 것으로 전망
- 간선도로인 국도17호선 대체우회도로가 건설될 경우 접근성이 제고되어, 그동안 취약했던 교통기능의 강화로 산업물류의 흐름을 원활히 할 수 있어 생산성 향상이 기대됨

[그림 5.3.1 - 1] 사업지구 위치도

- 사업지구에 면해있는 구릉지와 원경의 덕곡산, 계족산 등이 중첩되어 동측으로 우수한 자연경관을 연출하고 있음
- 평촌 지역은 신탄진 부도심권과 인접하여 산업 중심지로서 도시경제의 중추적역할을 수행하고 있으며, 기능적으로는 부도심지역을 지원하는 기능적 위상을 갖고 있으나, 주거환경을 비롯한 기반시설이 취약

(1) 대덕구 현황

- 대덕구는 총 68.4㎢ 중 임야가 28.7㎢(42.0%)로 가장 많은 비율을 차지하고 있으며 대지 11.3%, 도로 8.3% 등의 순으로 분포하는 것으로 조사되었음

<표 5.3.1 - 1> 대덕구 지목별 토지이용현황

구 분		계	전	답	대 지	임 야	도 로	하 천	기 타
대덕구	면 적(㎢)	68.4	3.5	3.2	7.7	28.7	5.7	3.5	16.1
	구성비(%)	100.0	5.1	4.7	11.3	42.0	8.3	5.1	23.5

자료) 대전광역시 대덕구, 통계연보, 2007

(2) 사업지구 현황

(가) 지목별 현황

- 사업지구 지목별 현황을 보면 임야가 214,149㎡(32.3%)로 가장 넓은 면적을 차지하고 있으며 공장용지 159,131㎡(24.0%), 대지 105,467㎡(24.0%) 등의 순으로 분포

<표 5.3.1 - 2> 지목별 토지이용 현황

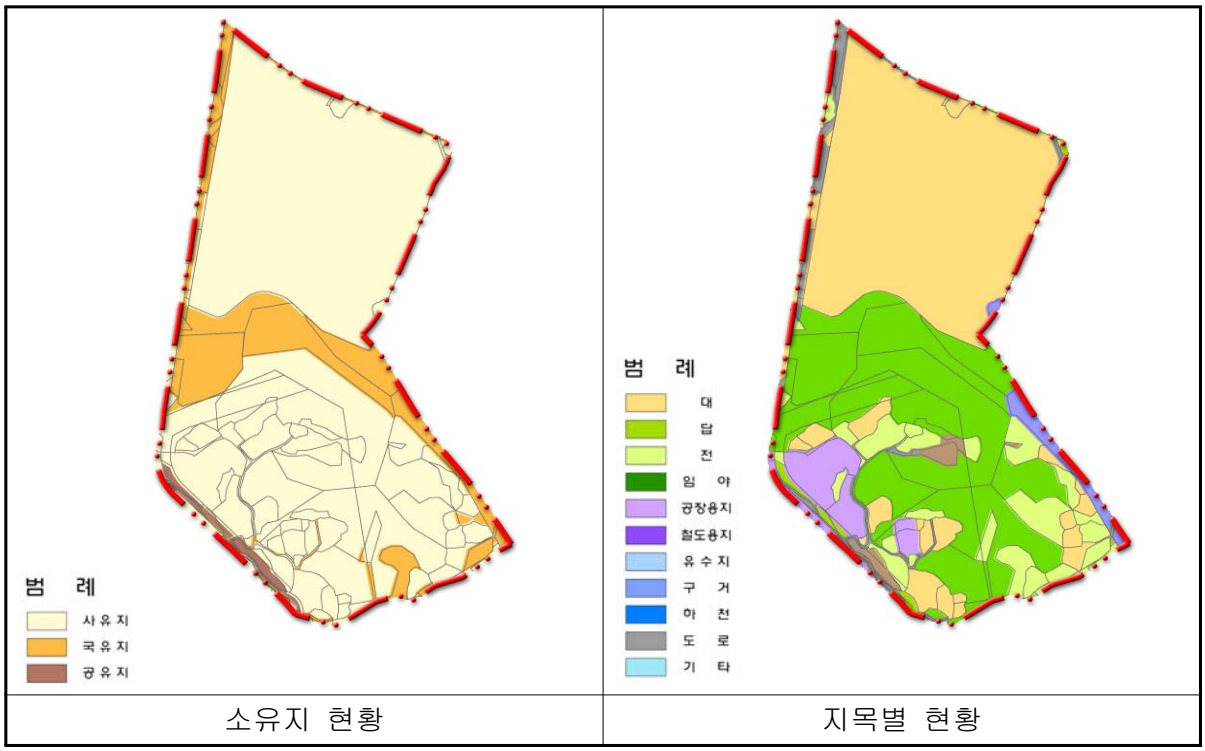
구분	계	대지	답	전	임야	철도용지	구거	도로	공장용지	기타
면적(㎡)	159,527	72,481	462	15,777	54,086	2,116	-	6,248	7,085	1,272
구성비(%)	100.0	45.4	0.3	9.9	33.9	1.3	-	3.9	4.4	0.9

(나) 소유자별 현황

- 사업지구내 대부분의 토지가 사유지로 80.2%, 국공유지는 도로 및 답 일부편입

<표 5.3.1 - 3> 소유자별 현황

구 분	국유지	공유지	사유지	합 계
면적(㎡)	25,540	6,062	127,925	159,527
비율(%)	16.0	3.8	80.2	100.0



소유지 현황 | 지목별 현황

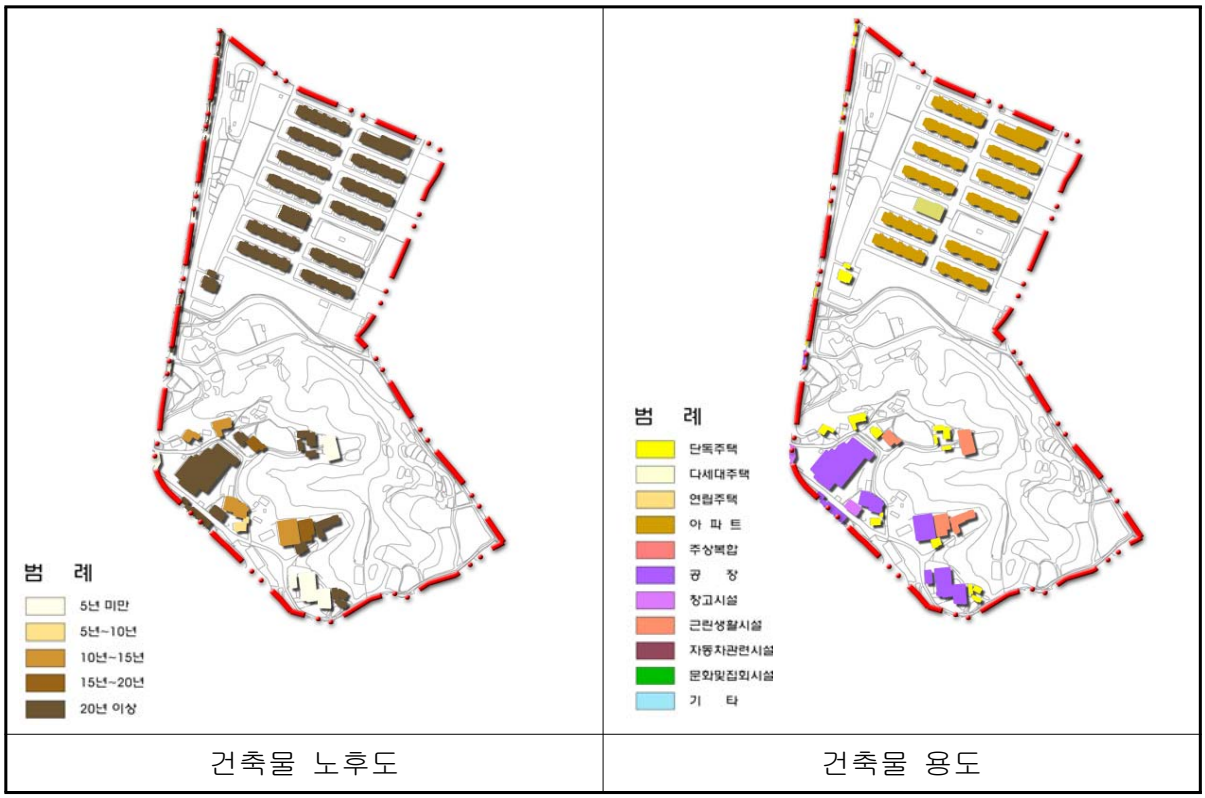
[그림 5.3.1 - 2] 소유지 및 지목별 현황

(다) 건축물 용도 및 노후도 현황

- 지구내 무허가 주택인 대창아파트가 위치해 있으며, 단독주택 및 공장이 일부 입지해 있음
- 총 건축물 36동 중 20년이상 경과한 건물이 63.9%이고, 10년이내 신축건물은 19.5%에 불과한 노후불량건물 밀집지임

<표 5.3.1 - 4> 건축물 노후도 및 용도 현황

노후도			용도		
구 분	동 수	구성비(%)	구 분	동 수	구성비(%)
총 계	36	100.0	총 계	36	100.0
5년 미만	5	13.9	단독주택	10	27.8
5년~10년	2	5.6	다세대주택	5	13.9
10~15년	3	8.3	연립주택	12	33.3
15~20년	3	8.3	아파트	2	5.6
20년 이상	23	63.9	주상복합	7	19.4



건축물 노후도 | 건축물 용도

[그림 5.3.1 - 3] 건축물 용도 및 노후도 현황

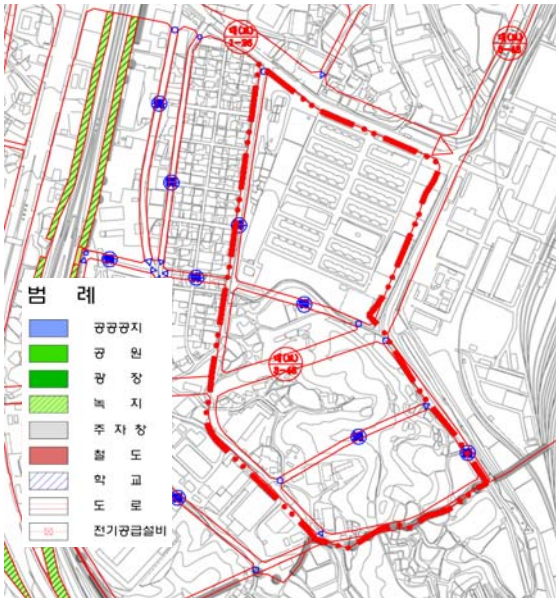
(라) 도시관리계획 현황

- 도시관리계획상 용도지역은 일반공업지역임
- 도시계획시설은 도시계획도로 대로3-48호선(국도 17호선) 및 소로 3개노선 외 기타 시설은 전무함

<표 5.3.1 - 6> 도시관리계획 현황

구 분	면적(㎡)	구성비(%)
합 계	159,527	100.0
일반공업지역	159,527	100.0

구 분	면적(㎡)	구성비(%)
합 계	23,220	100.0
도로	23,220	100.0

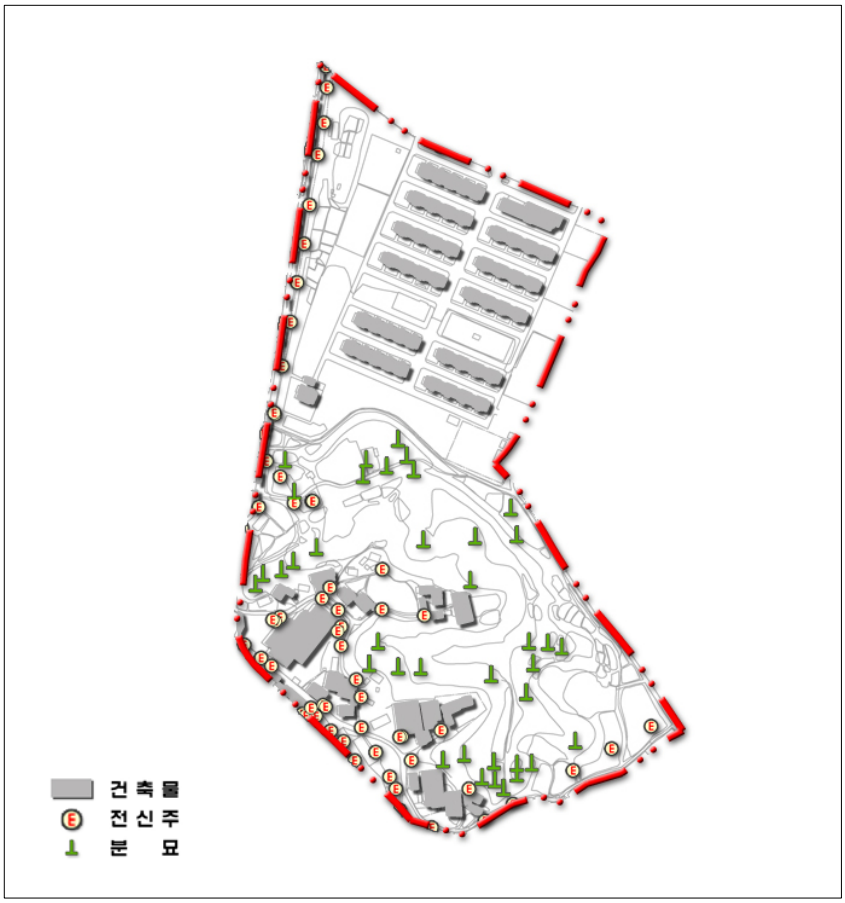


(마) 지장물 현황

- 사업지구내 지장물 기존 공장이 대부분이며, 무허가건축물인 대창 아파트가 입지해 있으며 도시계획시설 확보를 위하여 일부 건축물 저촉 불가피함

<표 5.3.1 - 7> 지장물 현황

구 분	합계	건축물	전신주	분묘
동 수	131	36	57	38



[그림 5.3.1 - 4] 지장물 현황도

나. 사업시행으로 인한 영향 예측 및 저감방안

(1) 상위관련계획 검토

(가) 대전권 광역도시계획(2020년)

- 도시·지역별 적정 기능배분과 충청권의 균형발전 도모
- 자원절약형 토지이용관리와 공간구조 구축
- 토지이용계획과 대중교통 위주의 교통체계 정립
- 중심도시 기성시가지 재생·정비와 신규개발의 적정관리로 광역도시권내 균형발전 도모
- 중심도시와 인접지역간 방사형 교통망 및 인접지역간 환상형 교통망을 정비하여 광역교통체계 구축
- 대전 중심의 광역 공간구조 구축
  - 주 개발축 : 청주-대전-논산을 잇는 호남선축
  - 부 개발축 : 공주-대전-영동 축

<표 5.3.1 - 9> 중심생활권 정비방향

구 분	주요기능	개 발 방 향
도심권	둔산권	·국가중추 행정·업무·금융 중심기능
	기존도심권 (원도심)	·광역도시권의 고차적 상업·교통·정보 중심기능
부도심	유성권	·과학기술·국제적 종합관광·위락·휴양 리조트 및 국제교류 기능
	진잠권	·논산, 계룡 등과 연계한 물류·유통상업기능
	신탄진권	·연기, 청주 등의 공업기능과 연계된 첨단과학산업벨트 중심기능

(나) 2020 대전도시기본계획

- 신탄진 부도심의 발전 방향은 도시형 산업정비 및 복합화된 산업단지 구축 등으로 2천년대 중부권 산업발전의 중핵지로 설정하고 있음
- 한편, 산업부분에서는 첨단산업 육성을 통한 국제경쟁력 강화, 소규모 첨단산업 자유입지 유도, 지역특화산업을 육성한다는 방안을 제시하고 있음

<표 5.3.1 - 10> 신탄진 생활권 21세기 전략사업 구상

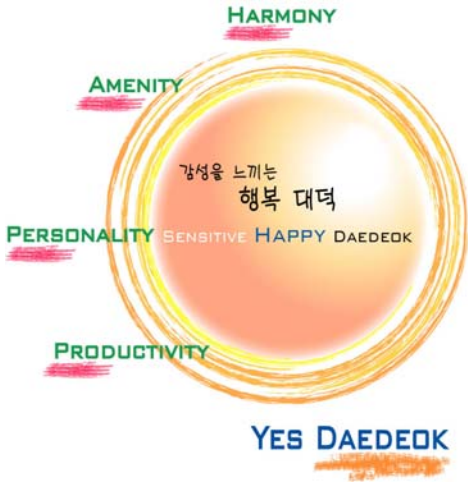
구 분	사 업 명	사 업 내 용
중심지 체 계	· 신탄진 부도심 정비 · 관평(대덕테크노밸리)지구중심 활성화	· 신탄진지역 주변의 종합정비체계 수립 · 3·4산업단지의 산업기반 지원을 위한 관련기능의 유치 촉진
주거지 정 비	· 직주근접의 주거공간 확보 · 지역간선도로, 철도 주변부 녹화	· 대덕테크노밸리내 주거단지 조성 · 산막일원 주거용지 확보
산 업	· 첨단산업 육성을 통한 국제경쟁력 강화 · 소규모 첨단산업 자유입지유도(와동, 신대동 일대) · 관광진흥 · 지역특화산업 활성화	· 첨단산업·멀티미디어단지 조성 · 주·공복합단지 조성 및 중소기업창업보육센타 건립 · 섬유, 의복, 신발제품 관련 직주근접 주·공복합단지 조성 · 역사, 문화존 조성 및 관광연계 프로그램 개발 · 대청호, 계족산성, 산디마을 · 벚꽃마을, 묵마을 조성 · 신탄진 벚꽃제의 관광 자원화
교 통	· 광역교통 · 철도화물기지 설치	· 청주국제공항 연계 국도 17호선 확폭 · 북이~비룡간간선도로 건설 검토 · 회덕역 주변 자연녹지 - 철도청 일괄수송체계 구축

(다) 대덕비전 2020 중장기발전계획(안)

• 2020년 대덕비전은『감성을 느끼는 행복 대덕(Sensitive Happy Daedeok)』을 지향함

<표 5.3.1 - 11> 대덕비전 및 기본목표

미 래 상	기본목표
Harmony	조화로운 균형발전도시
Amenity	지속가능한 환경생태도시
Personality	매력과 개성이 넘치는 문화도시
Productivity	경쟁력 있는 지식산업도시
Yes Daedeok	글로벌 마인드 모범자치도시

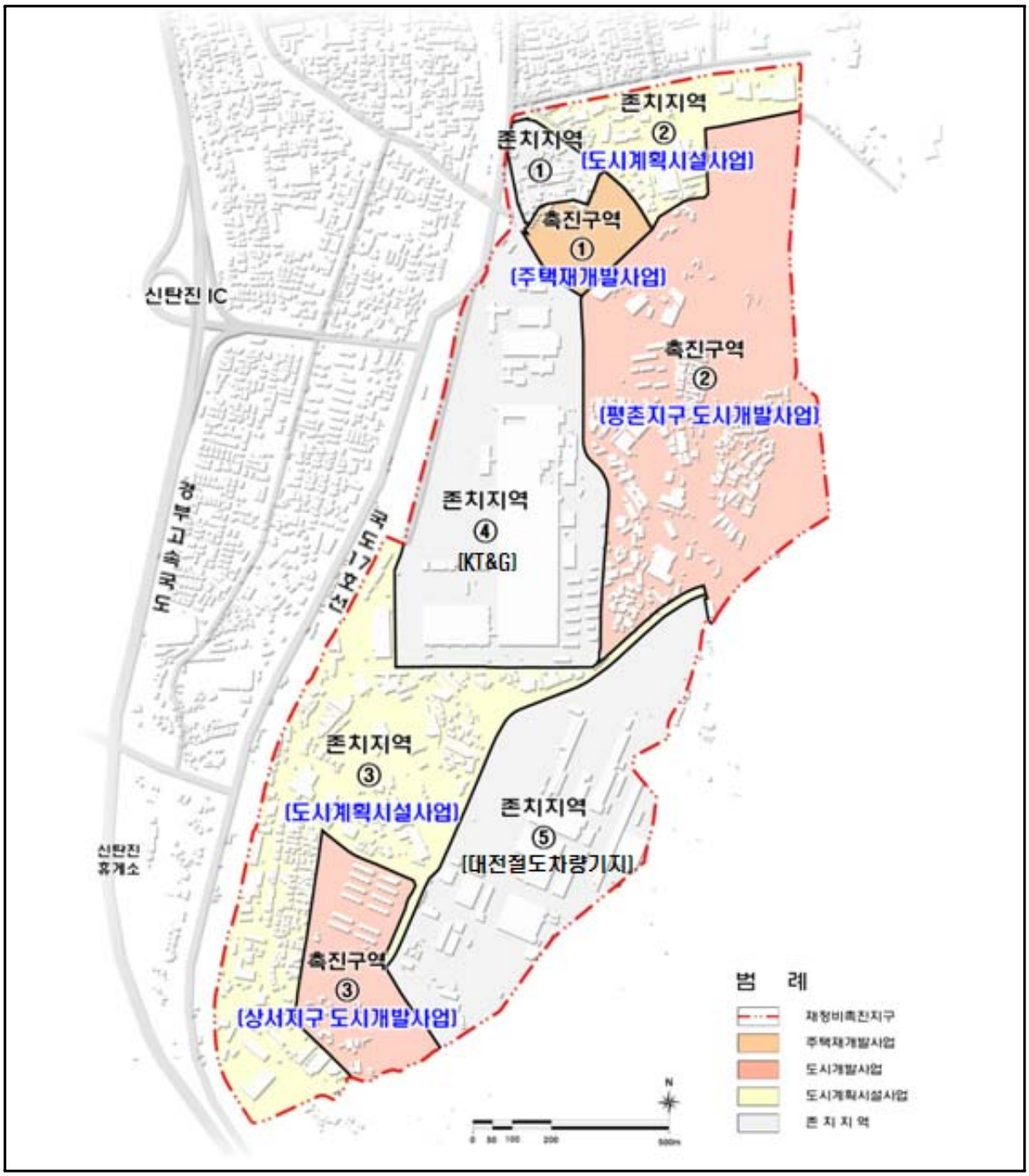


(라) 대전 상서·평촌 재정비촉진구역

- 촉진지구명 : 대전 상서·평촌 재정비촉진지구
- 위　　치 : 대전광역시 대덕구 상서동, 평촌동, 신탄진동 일원
- 면　　적 : 2,595,009㎡
- 촉진구역사업기간 : 단기(2007~2012), 중·장기(2013~2020)
- 사업 시행자 : 대전광역시장
- 용 도 구 역 : 일반공업지역, 자연녹지지역, 일반주거지역
- 본 대상지는 용도지역상 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 공업지역 등이 혼재되어 비효율적인 토지이용이 이루어지고 있으며, 광역도시계획상 일반조정가능지역으로 시가화예정용지로 지정되어 개발행위가 예상되고, 현재 추진되고 있는 국도 17호선 대체우회도로 건설 등을 포괄할 수 있는 광역차원의 체계적이고 계획적인 정비가 요구됨
- 위와 같이 본 계획 대상지는 상위계획인 광역도시계획, 도시기본계획과 도시·주거환경정비기본계획 방향을 수렴하고 있으며, 상위계획 내용을 실현시킬 수 있는 지구로써 특히, 주거환경 개선, 기반시설 정비, 산업시설 현대화 및 신규산업용지 확보 등 토지이용의 효율화, 도심기능 회복, 그리고 다수의 사업을 체계적·계획적인 정비 측면에 조속한 촉진계획 수립필요
- 현재 상서·평촌 지역은 교통기능 강화를 위한 국도 17호선 대체우회도로 건설, 주거환경개선, 대규모 산업시설인 KT&G 시설 현대화 추진 등으로 활성화가 기대되고 있음

<표 5.3.1 - 12>　　촉진구역 지정계획(안)

구 분			면 적 (㎡)	구성비(%)	비고
합 계			2,595,009	100.0	
촉진구역	소 계		886,768	34.2	
	①	신탄진동2 주택재개발사업	65,174	2.5	
	②	평촌지구 도시개발사업	662,067	25.5	
	③	상서지구 도시개발사업	159,527	6.2	
존치지역	소 계		1,708,241	65.8	
	①	남경지구	44,394	1.7	
	②	신탄진동 도시계획시설사업	148,903	5.7	
	③	상서동 도시계획시설사업	546,347	21.1	
	④	KT&G	513,775	19.8	
	⑤	대전철도차량기지	454,822	17.5	



[그림 5.3.1 - 5] 재정비촉진구역 계획도

(2) 토지이용계획

(가) 기본계획

- 본 사업지구는 대전 상서·평촌지구 재정비촉진계획(안)의 촉진구역으로 지정하여 도시개발사업으로 추진코자 하는 지역으로 재정비촉진계획에 부합한 토지이용계획 수립
- 재정비촉진계획의 원활한 추진을 위해 존치시설이 다수 입지하고 있어 현재 여건과 부합하는 사업방식의 채택 필요

- 본 사업지구는 대전광역시 대덕구 상서·평촌지구 도시재정비촉진사업 중 상서지구로 기존 공장 존치 지역과 신규 개발지가 혼용되는 현지 개량형과 혼용방식의 도시정비사업으로 도시개발법을 적용하는 지역임

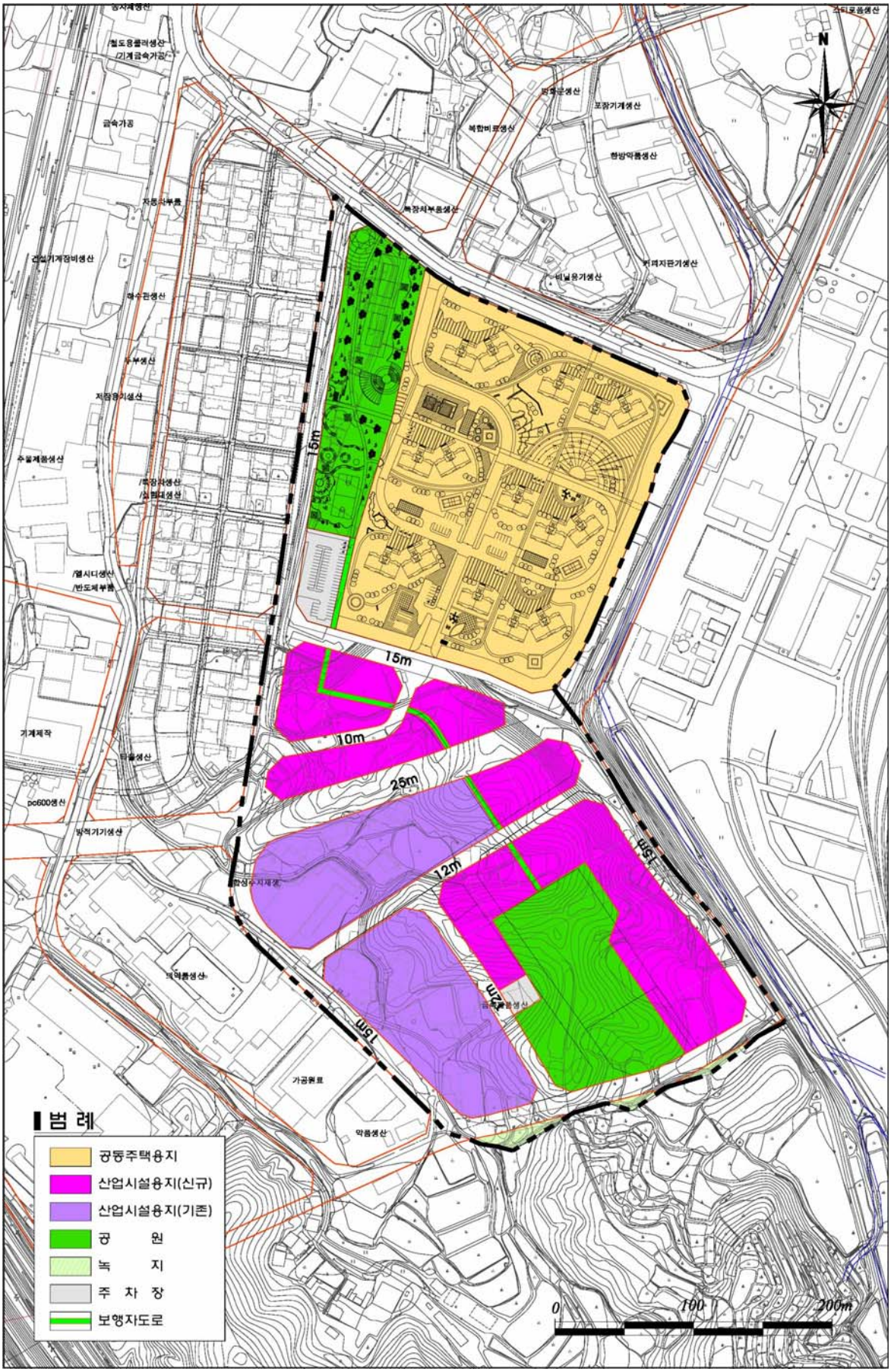
(나) 토지이용계획

- 공동주택용지 : 대창아파트 부지인 대규모 필지를 중·저밀도의 공동주택지로 계획하여 노후불량주거지정비로 주거환경개선 및 기반시설 확보여건 마련, 근린공원과 연계토록 단지배치계획 수립
- 산업시설용지 : 기존 공장 및 나지성 토지를 활용하여 중·소형 블록의 신규산업용지 확보토록 계획
- 도시기반시설용지 : 공급처리시설 중 폐수종말처리장, 폐기물처리장은 대전광역시내 기존 시설과 연계하여 사용토록 계획하고, 수도공급시설은 기존 주변지역의 공업·생활용수 관망과 연계하여 계획하여 이용자들의 편의성 제고를 위해 도시환경개선을 위한 충분한 기반시설 확보
- 공원·녹지 : 공동주택지와 산업시설용지와의 그린 네트워크 형성으로 상서지구외 주변 지역 주민들의 휴식· 휴게공간 제공 등 복합커뮤니티 공간 확보하고 계족산 녹지축을 지구내부로 연계토록 보행자도로 계획

<표 5.3.1 - 13> 토지이용계획

구 분			면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			159,527	100.0	
공동주택용지			47,855	30.0	
산업시설용지	소 계		49,611	31.1	
	신 규		26,584	16.7	
	기 존		23,027	14.4	
도시기반시설용지	소 계		62,061	38.9	
	공원 및 녹지	소 계	23,755	14.9	
		공 원	22,695	14.2	
		경관녹지	1,060	0.7	
	주 차 장		2,377	1.5	
	도 로		34,808	21.8	국도17호선 포함
	보행자도로		1,121	0.7	

주) 산업시설 및 공동주택지 내 법정 조경면적이 15,072㎡이상으로 실제 녹지면적은 38,827㎡로 전체 사업부지의 24.3%에 해당됨



[그림 5.3.1 - 6] 토지이용계획도

(3) 인구수용계획

(가) 산업용지 종사자

- 대상지내 유치업종은 첨단산업지원 부품·소재산업 및 의료·정밀산업과 이를 지원하기 위한 IT·BT산업 관련 업종이 적합
- 대전 상서·평촌지구 산업단지에 대한 수요예측은 인접지역 조사분석결과, 사례조사 분석결과 및 수요조사 분석결과를 기본으로 수요예측을 실시하여 그 규모를 설정함
- 산업시설용지내 유치업종(도시형 첨단산업)을 배치하고, 주거용지와 인접한 지역은 저공해 도시형 첨단업종을 배치

<표 5.3.1 - 14> 유치업종 계획

구 분	면적(㎡)	비율(%)	종사자수
합 계	49,611	100.0	511
금속가공제품 제조업:기계 및 가구제외(25) 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(26) 의료, 정밀, 광학기기 및 시계제조업(27)	49,611	100.0	511

주) 한국표준산업분류표 9차개정 기준임

(나) 인구수용계획

- 중저밀도로 대전시 일반분양 수준의 공급면적 약 112㎡/세대로 건축배치계획을 통한 계획인구 산정하여 약 546세대를 포함한 주거용지 계획

<표 5.3.1 - 15> 인구수용계획

면 적(㎡)	건설호수(세대)	수용인구(인)	비 고
47,855	546	1,638	3.0인/호세대

(4) 공원녹지계획

- 공동주택지 인접 근린공원은 산업과 주거가 공존할 수 있는 커뮤니티의 장으로 계획
- 사업지구 생태자연도 2등급지 주변으로 임상 양호한 지역을 근린공원으로 조성하여 지역 주민 및 종사자들의 휴식·여가공간 제공
- 주변 사업부지와의 보행 및 녹지연계 고려

<표 5.3.1 - 16> 공원별 테마설정

구분	공원의 성격 및 조성 기본방향
산림 연접형	· 공원 북측으로 도로를 따라 '푸른사랑의 숲'이 배후 구릉지와 연계 · 구릉지의 자연을 최대한 보호하고, 공원과 연계된 산책로를 조성하여 자연형 공원으로 조성 · 국도17호선 우회도로와 대상지를 동서로 지나는 가로가 만나는 결절부로 인식성이 높음 · 따라서 스틸 및 유리소재를 활용한 조형물 설치로 대전상서평촌지구의 이미지를 부각시키고 인식성을 제고함
주거지 인접형	· 조밀하게 모여있는 저층주거용지에 여유를 줄 수 있는 열린공간 · 자연식재를 통해 저층주거용지 인공경관 완화 및 계족산과 연계된 녹지거점공간으로 활용 · 정자, 벤치 등 인근거주자들이 어울려 커뮤니티 형성에 필요한 접촉과 교류를 할 수 있는 공간으로 조성 · 공동주택과 접하여 조성되는 공원은 내부와 외부가 소통하는 공간으로 연출 · 거주민에게는 커뮤니티 형성을 위한 교류의 장을, 주변 산업시설 종사자들에게는 쉼과 여유를 줄 수 있는 휴식의 장으로 조성
산업시설 인접형	· 산업시설로 둘러싸여 인공경관이 강하게 형성되고 있는 공간 · 산업시설에 종사하는 근로자들에게 휴식과 여유를 줄 수 있는 정원 성격의 공원으로 조성

(5) 교통처리계획

(가) 기본계획

- 재정비촉진계획 및 촉진구역별 체계적인 연계를 고려한 가로망 계획 수립
- 산업시설용지의 원활한 진출입을 위한 적정 도로 폭원 확보 및 회전반경 반영(R=15.0m)
- 도로위계를 구분하여 원활한 연계를 도모하고, 공원녹지 거점 연계를 위한 보행자의 안전 및 편리를 고려하여 교통계획 수립
- 주차장은 「주차장법」에 의거하여 사업부지 면적의 0.6%이상 확보토록 계획

<표 5.3.1 - 17> 교통시설계획

구 분	시설수	면적(㎡)	비 고
합 계	16	38,785	
도 로	14	36,357	보행자도로 및 국도 17호선 포함
주 차 장	2	2,428	사업부지면적의 1.5% 확보