

제1장 사업의 개요

1.1 사업의 배경 및 목적

- 대전광역시의 부족한 산업용지 충족을 위한 낙후지역 및 미개발 지역을 중심으로 신규 산업용지 확보 필요로 신탄진부도심권의 재생촉진과 지역균형발전이 필요한 지역이며,
- 상서·평촌 지역은 1965년에 공업지역으로 지정된 이후, 계획적 개발행위보다는 개별적 무분별한 토지이용에 따른 노후·불량건축물이 용도가 혼재되어 집단화를 이루고 있어 도시환경의 슬럼화를 보이는 지역임
- 상서·평촌 일대의 나지 비율이 비교적 높은 지역을 중심으로 신규산업용지의 조성·공급으로 경쟁력 있는 저공해 도시형 첨단산업을 유치하고, 기개발지역은 충분한 기반시설의 확충으로 도시환경을 개선하고자 함
- 또한, 당해 구역(상서동)은 도로 등 기반시설이 열악하고 노후된 주거와 공장의 혼재 및 기반시설의 부족으로 산업환경이 열악한 반면, 나지성 토지비율이 높아 대전시의 부족한 산업용지의 공급 및 공원·녹지 등 충분한 기반시설 확보에 유리한 지역임
- 따라서, 침체된 신탄진 부도심권의 도심재생 촉진과 지역균형발전을 도모하고자 도시개발사업을 추진코자 함
- 한편, 본 사업지구는 대전광역시 대덕구 상서동, 평촌동 일원 2,595,009㎡면적의 재정비촉진지구에 포함되어 있으며, 이 촉진지구는 용도지역상 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 공업지역 등이 혼재되어 비효율적인 토지이용이 이루어지고, 광역도시계획상 일반조정가능지역으로 시가화예정용지로 지정되어 개발행위가 예상되고, 현재 추진되고 있는 국도17호선 대체우회도로 건설 등을 포괄할 수 있는 광역차원의 체계적이고 계획적인 정비가 요구되는 지역임
- 또한, 노후시설의 현대화와 열악한 도시기반시설 정비, 생산성 향상을 위한 공업지역정비와 주거 및 문화복지시설 등의 복합화를 통한 도시발전을 도모할 필요가 있고, 도시환경개선과 공공기반시설 등을 확충함으로써 생활환경의 질을 향상시켜 지역간의 생활환경 격차를 해소시킬 필요가 있음

1.2 환경영향평가 실시근거

- 본 사업은 대전광역시 대덕구 상서동 일원 159,527㎡면적에 시행되는 도시개발사업으로 대전광역시환경영향평가조례 제2조 2항 및 제6조 제3항 관련하여 [별표 1]의 “가”항 「도시의 개발」에 해당되며, 「도시개발법」 제2조제1항제2호의 규정에 의한 「도시개발사업중 총용지면적 12만5천㎡이상 25만㎡ 미만인 것」에 준하여 환경영향

평가 대상사업 범위에 해당됨

- 환경·교통·재해 등에 관한 영향평가법 시행령 제2조 관련 [별표 1]에 의거 환경영향 평가 협의 대상 및 요청시기는 등은 <표 1.2 - 1>과 같음

<표 1.2 - 1> 환경영향평가 협의대상사업 및 협의요청 시기

| 구 분 | 대상사업의 범위 | 본 사업의 해당내용 | 협의 요청시기 |
|-----------|--|--|---------------------------------|
| 가. 도시의 개발 | (1) 도시개발법 제2조 제1항제2호의 규정에 의한 도시개발사업 중 면적이 12만5천㎡ 이상 25만㎡ 미만인 것 | 본 사업은 「도시개발법」 제2조제1항제2호의 규정에 도시개발시설 - 면적 : 159,527㎡ | 도시개발법 제17조제2항의 규정에 의한 실시계획의 인가전 |

1.3 사업의 추진경위 및 계획

- 2007. 4. 11 : 신탄진 프로젝트 추진계획 수립
- 2007. 7. 31 : 상서·평촌 도시재정비촉진지구 지정
- 2008. 3. 26 : 재정비촉진계획(안) 도시재정비위원회 자문(1차)
- 2008. 4. 28 : 재정비촉진계획(안) 대덕구청 설명회
- 2007. 5. 3 ~ 5. 16 : 도시관리계획결정(개발제한구역 해제) 입안
주민 공람 공고 및 관계기관(부서) 협의
- 2008. 5. 27 : 문화재지표조사 완료
- 2008. 7. 22 : 지방의회 의견청취
- 2008. 8. 21 : GB해제 관련 지방도시계획위원회 자문
- 2008. 8. 26 : 재정비촉진계획(안) 주민설명회
- 2008. 10~11 : 중앙관계부처협의(국토해양부, 환경부 GB해제 관련(11월 12일))
- 2008. 11. 24 : 평촌지구 도시개발사업 교통영향평가 심의
- 2008. 12. 4 : GB해제 관련 중앙도시계획위원회 심의
- 2008. 12. 17 : 재정비촉진계획(안) 도시재정비위원회 자문(2차)

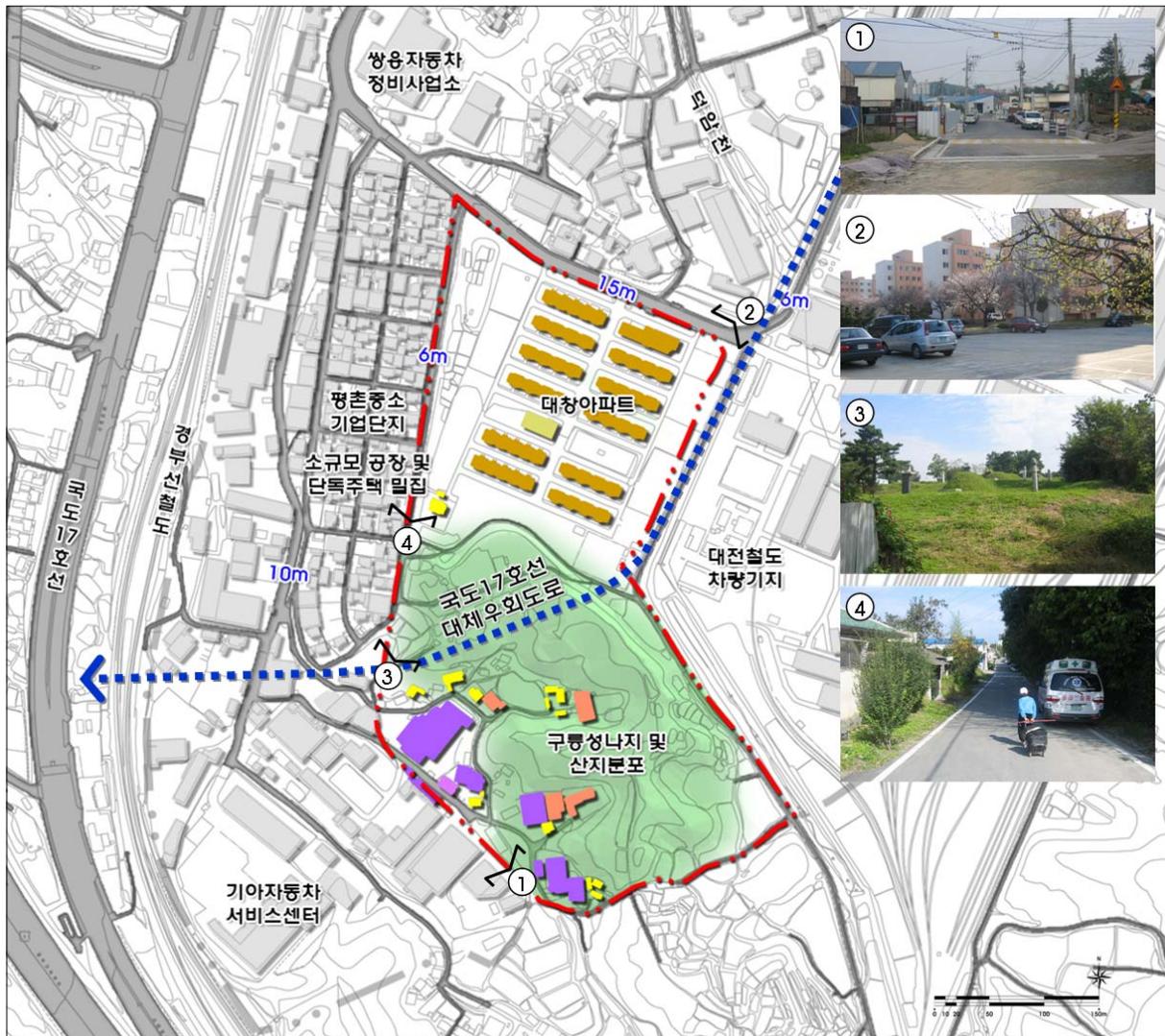
▶ **향후 일정**

- 2008. 12. : GB 해제 관련 도시관리계획 결정·고시 (국토해양부)
재정비촉진계획(안) 주민 공람 (14일 이상)
- 2009. 3. : 주민공청회 및 도시재정비위원회 심의
- 2009. 4. : 재정비촉진계획 결정·고시 및 국토해양부 보고

1.4 사업지구 현황

가. 주변현황

- 대상지 남측의 국도 17호선 대체우회도로에서 인접한 진출입로에 위치하여 주진출입로로써 단지로의 접근성이 양호하며, 당해 국도 구간은 노선 선정단계에 있음
- 표고 80m미만의 낮은 구릉성 산지로 형성되어 있으며, 소하천(덕암천)이 지구 동측에서 남→북으로 유하하고, 계족산이 인접해 있음
- 기개발지는 평탄지형이며, 미개발지는 생태자연도 2등급지 일부 분포
- 공업과 주거용도 혼재된 토지이용으로 용도에 적합한 토지이용계획 정비 필요하여 사업목적에 부합하는 도시기반시설의 확보 필요
- 구릉성 산지 형태의 미개발지역을 활용하여 공원 및 녹지로 계획하고, 현재 토지이용현황을 활용 산업 및 주거의 친환경적인 복합공간 창출 가능



[그림 1.4 - 1]

사업지구 현황도



[그림 1.4 - 2]

사업지구 위치도

1.5 사업의 내용

가. 사업명 : 상서지구 도시개발사업

나. 위치 : 대전광역시 대덕구 상서동 141번지 일원

다. 사업면적 : 159,527㎡

라. 사업시행자 : 대전광역시

마. 목표연도 : 2012년

바. 사업기간 : 2007년~2012년

사. 토지이용계획

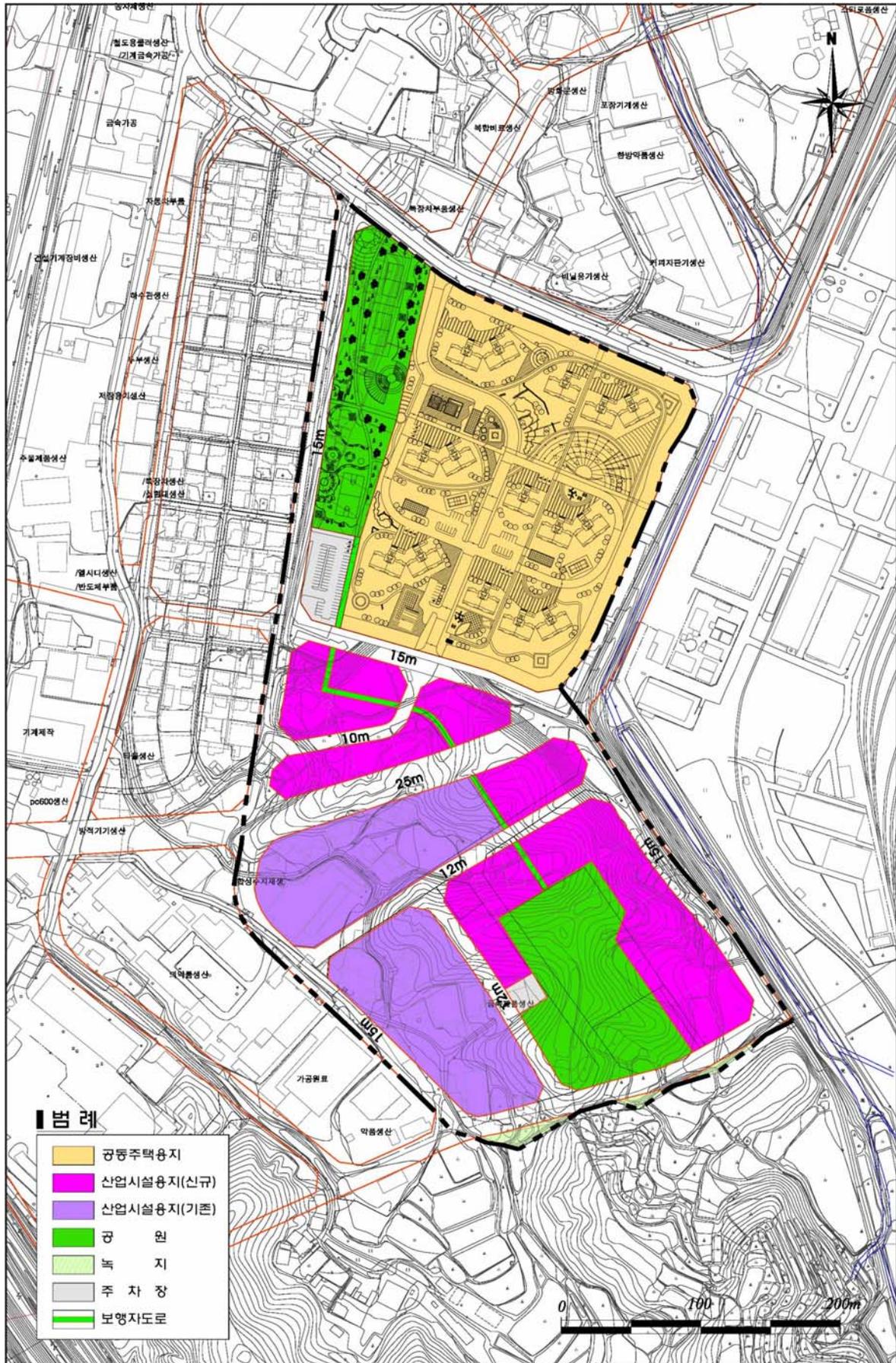
- 공동주택용지 : 대창아파트 부지인 대규모 필지를 중·저밀도의 공동주택지로 계획하여 노후불량주거지정비로 주거환경개선 및 기반시설 확보여건 마련, 근린공원과 연계토록 단지배치계획 수립
- 산업시설용지 : 기존 공장 및 나지성 토지를 활용하여 중·소형 블록의 신규산업용지 확보토록 계획
- 도시기반시설용지 : 공급처리시설 중 폐수종말처리장, 폐기물처리장은 대전광역시내 기존 시설과 연계하여 사용토록 계획하고, 수도공급시설은 기존 주변지역의 공업·생활용수 관망과 연계하여 계획하여 이용자들의 편의성 제고를 위해 도시환경개선을 위한 충분한 기반시설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

<표 1.5 - 1>

토지이용계획

| 구분 | | 면적(㎡) | 구성비(%) | 비고 | |
|--------------|---------------|---------|--------|-----------|--|
| 합계 | | 159,527 | 100.0 | | |
| 공동주택용지 | | 47,855 | 30.0 | | |
| 산업시설용지 | 소계 | 49,611 | 31.1 | | |
| | 신규 | 26,584 | 16.7 | | |
| | 기존 | 23,027 | 14.4 | | |
| 도시기반 시설용지 | 소계 | 62,061 | 38.9 | | |
| | 공원 및 녹지 | 소계 | 23,755 | 14.9 | |
| | | 공원 | 22,695 | 14.2 | |
| | | 경관녹지 | 1,060 | 0.7 | |
| | 주차장 | 2,377 | 1.5 | | |
| | 도로 | 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 1.5 - 1]

토지이용계획도

아. 유치업종

- 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 1.5 - 2>**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



[그림 1.5 - 3]

조감도