



대전 상사·평촌 재정비촉진지구 재정비촉진계획

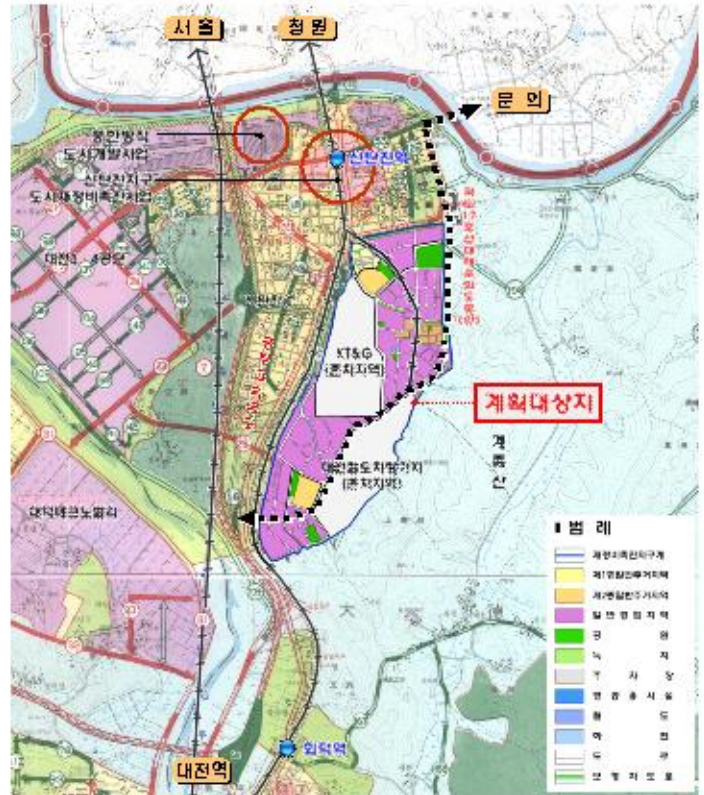
2009. 6



I 재정비촉진계획의 개요

1 재정비촉진계획의 개요

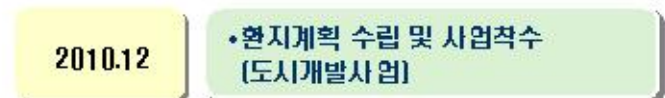
지구명	• 대전 상서 평촌 재정비촉진지구(중심지형)
계획의 필요성	• 재정비촉진사업을 통해 기반시설 확보 및 신규 산업용지 공급과 노후 주거환경 정비 • 신탄진부도심권 활성화로 지역균형발전 도모
위 치	• 대덕구 상서동, 평촌동, 신탄진동 일원
면 적	• 2,595,009㎡
사 업 기 간	• 단 기 : 2007년 ~ 2012년 • 중장기 : 2013년 ~ 2020년
현 황 개 요	• 인구 : 3,585인(1,445세대) • 공업용도와 주거용도 혼재로 상호기능 저하 • 기반시설 열악(개설율 약 21.9%)



2 그 동안 추진경위



3 향후 추진일정



II 재정비촉진계획

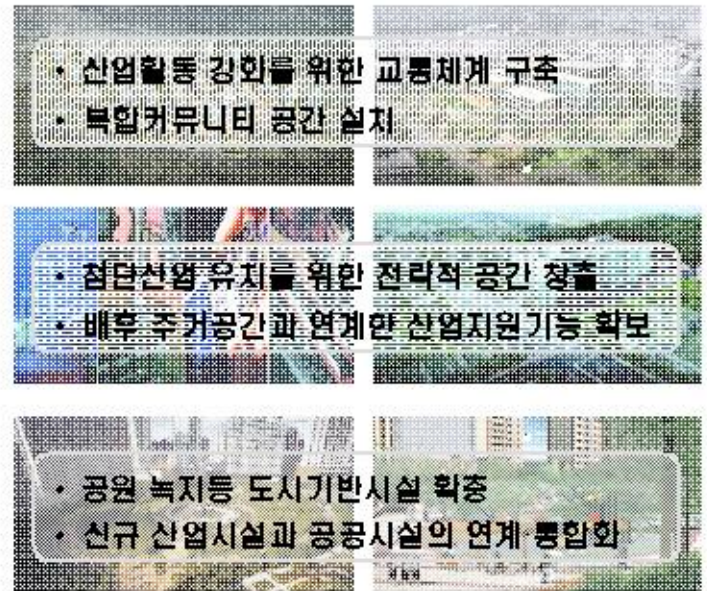
대전 상서·평촌 재정비촉진지구 재정비촉진계획

1 개발목표

개발목표 도시형 첨단산업용지의 공급 및 기존 공업지역 재정비



2 실천전략



3 인구 및 주택수용계획

- 공업지역과 주거지역이 어우러지는 주거환경 개선
- 도시저소득층 임대주택 확보
- 원주민 재정착 유도 및 사업의 실현성 제고

◆ 계획인구

현 형	계 역
<ul style="list-style-type: none"> 3,585인 1,445세대(세대당 2.5인) 	<ul style="list-style-type: none"> 5,026인 1,783세대(세대당 2.8인)

주택 유형		주택수 [호]	인구수 [인]	구성비 [%]	
재정비 촉진 구역 [3개]	도시개발구역	단독주택	163	456	9.1
		공동주택 [85㎡ 초과]	546	1,529	30.4
	주택재개발 사업구역	소계	791	2,215	44.1
		40㎡ [임대]	123	344	6.8
		40㎡ ~ 75㎡	56	157	3.1
		75㎡ ~ 85㎡	445	1,246	24.9
	85㎡ 초과	167	468	9.3	
소계	-	1,500	4,200	83.6	
존치 지역	-	-	283	826	16.4

4 토지이용에 관한 계획

- 친환경 신규산업용지 공급 및 기반시설 확충
- 노후 불량주거지 정비 개선으로 쾌적한 주거환경 조성
- 기존 공장 저공해 도시형 첨단산업으로 점진적 업종순화

◆ 토지이용계획표

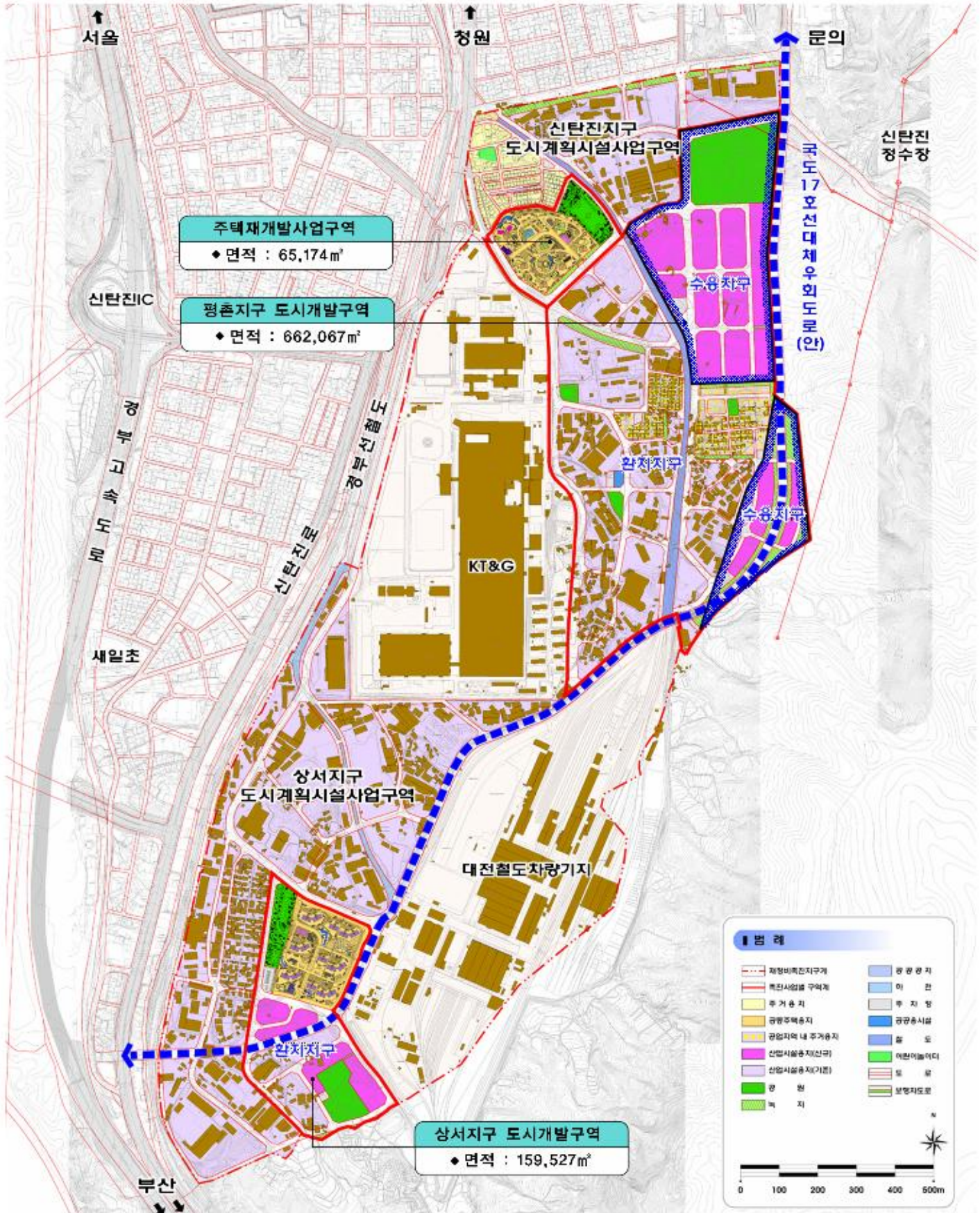
구 분		면적 [㎡]	구성비 [%]
합 계		2,595,009	100.0
주 거 용 지		159,788	6.2
산업시설용지	소 계	1,889,143	72.8
	신 규	130,085	5.0
	기 존	1,759,058	67.8
도시기반 시설용지	소 계	545,000	21.0
	공원 및 녹지	130,428	5.0
	주 차 장	8,772	0.3
	도 로	368,395	14.2
	하 천	12,060	0.5
	공 공 공 지	345	0.01
	철 도	24,246	0.9
	광 장	754	0.03
기타시설용지	공 공 용 시 설	1,078	0.04

주) 전기공급설비(변압시설)·송수설비(차폐시설)·소방용내·저류시설(20%~)은 중복경영으로 미반영

II 재정비촉진계획

대전 상서·평촌 재정비촉진지구 재정비촉진계획

◆ 토지이용계획도

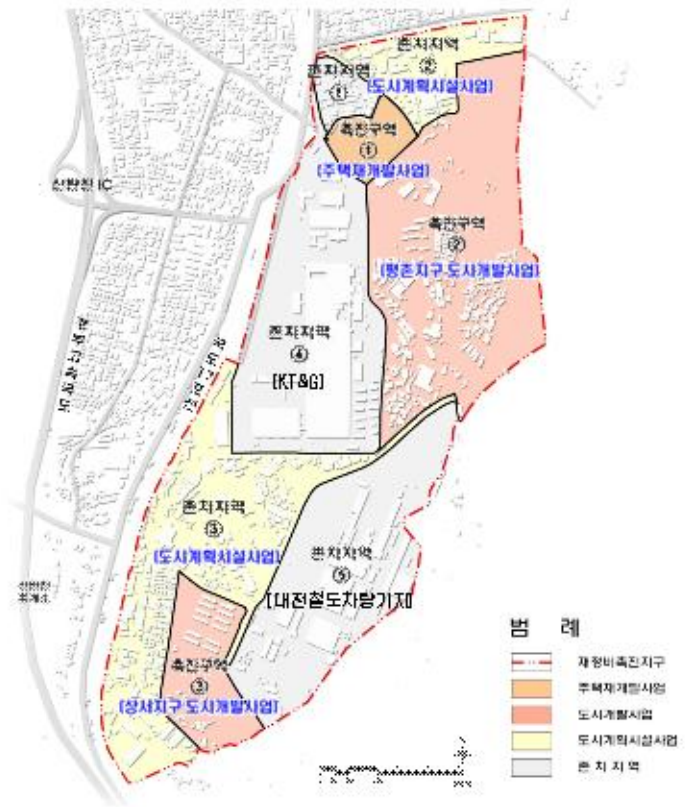


II 재정비촉진계획

5 재정비촉진구역 지정계획

- 남경지구, 대규모시설(KT&G, 대전철도차량기지) ⇨ 존치
- 나지 및 기존 공장 혼재지역 ⇨ 도시개발사업
- 가동중인 기존 공장 집단지역 ⇨ 도시계획시설사업
- 주택재개발예정구역 ⇨ 주택재개발사업

구분		면적[㎡]	구성비[%]
합계		2,595,009	100.0
정비구역	소계	886,768	34.2
	① 신탄진동2 주택재개발사업구역	85.174	2.5
	② 평촌지구 도시개발구역	882,067	25.5
	③ 상서지구 도시개발구역	159,527	6.2
소계		1,708,241	65.8
존치지역	① 남경지구 주거환경개선사업구역	44,394	1.7
	② 신탄진지구 도시계획시설사업구역	148,903	5.7
	③ 상서지구 도시계획시설사업구역	546,453	21.1
	④ KT&G	513,775	19.8
	⑤ 대전철도차량기지	454,718	17.5



6 용도지역 변경계획

- 평촌지구 도시개발구역내 개발제한구역 해제지역 및 주택재개발사업구역내 일반공업지역 토지용도 현실화

구분	면적[㎡]			구성비[%]	
	기정	변경	변경우		
계	2,595,009	-	2,595,009	100.0	
주거지역	소계	110,828	중 2,328	112,954	4.4
	제1종일반	44,394	-	44,394	1.7
	제2종일반	66,232	중 2,328	68,560	2.7
일반공업지역	2,413,448	중 85,446	2,478,894	95.5	
자연녹지지역	70,935	감 87,774	3,161	0.1	



7 건축물에 관한 계획

구분	계획내용					
	용지구분	건폐율[%]	용적률[%]			최고높이[m]/최고층수
산업시설용지	<ul style="list-style-type: none"> • 기능 및 입지여건 고려 차별화 - 신규산업용지 : 도시형 첨단업종 위주 허용 - 기존산업용지 : 블록별 입주업종 연방 고려 - 주거용도 물에단, 기숙사 등은 제외 					
	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택용지 : 공동주택 및 부대복리시설 • 단독주택용지 : 단독 및 다가구주택 위주 허용 					
대전비촉진지구내 재정비촉진지구	평촌지구 도시개발구역	공동주택용지	20%이하	-	-	230%이하 (100m 이하)
		주거용지	60%이하	20%이하	-	240%이하 (4층 이하)
		산업시설용지	70%이하	30%이하	-	350%이하 (7층 이하)
	상서지구 도시개발구역	주차장용지	90%이하	400%이하	[기준, 허용, 상한 미적용]	7층 이하
		공공용시설지	70%이하	250%이하	[기준, 허용, 상한 미적용]	4층 이하
		공동주택용지	20%이하	-	-	150%이하 (20층 이하)
존치지역	도시계획시설사업구역	주거용지	60%이하	150%이하	[기준, 허용, 상한 미적용]	4층 이하
		산업시설용지	70%이하	300%이하	-	350%이하 (7층 이하)

주) 상서지구 도시개발구역내 공동주택용지는 한국철도공사에서 사원주택으로 건립할 경우 도시재정비위원회 심의를 거쳐 용적률을 결정한다.

III 추진구역별 사업계획

대전 상서 평촌 재정비촉진지구 재정비촉진계획

1 신탄진동2 주택재개발사업구역

구분	사업기간	사업방식	기반시설분담
사업개요	2010~2012	주택재개발	사업시행자 (민간조합)

구분	명칭	면적[㎡]	구성비[%]	비고
용도지역	계	65,174	100.0	
	제2종일반주거지역	65,174	100.0	
토지이용계획	합계	65,174	100.0	-
	공동주택	36,010	56.3	공동주택
	체육공원	11,157	17.1	1개소
	환경녹지	1,626	2.5	-
건축개요	도로	14,381	22.1	완화차로
	계획세대수	· 791세대(임대 123세대)		
	주용도	· 공동주택(아파트), 부대복리시설		
	건폐율	· 20%이하		
	용적률	· 상한 230%이하		
높이[층수]	· 최고높이 100m 이하(최고층수 35층 이하)			



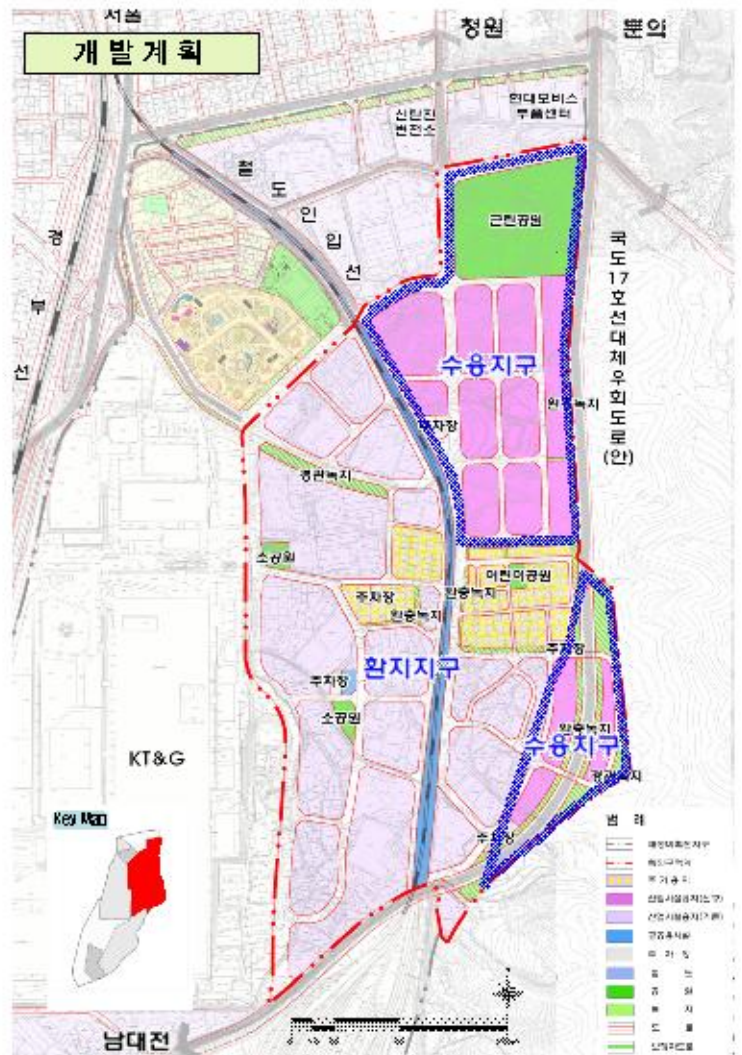
2 평촌지구 도시개발구역

구분	사업기간	사업방식	사업시행자	기반시설분담
사업개요	2007~2012	도시개발사업 (공공방식)	대전광역시	대전광역시 토지소유자

구분	명칭	면적[㎡]	구성비[%]	비고	
용도지역	계	662,067	100.0		
	일반공업지역	662,067	100.0		
토지이용계획	합계	662,067	100.0		
	주거용지	41,106	6.2	태양/청자마을	
	선형시설용지	346,541	52.3	신규: 106만㎡	
	도시개발시설용지	소계	277,426	41.5	
		공원녹지	61,941	12.4	
		주차장	5,319	0.6	
	도로	166,001	25.2	국도17호선 포함	
기타	20,357	3.1	현도정형시설(1,078㎡)		

◆ 개략 사업비

구분	사업비[억원]		비고
	비용	구성비[%]	
총사업비	1,127	100.0	
보상비	455	40.4	
토지보상비	270	24.0	· 수용지구 토지보상비
지장물보상비	92	8.2	· 이사비, 주거이전비, 영업보상비 포함
간접보상비	93	8.2	· 기타보상비, 조세 및 부담금
공사비	460	40.8	· 국도 17호선 공사비 제외
운영비	123	10.9	· 판매비, 일반관리비 등
공용비용	69	7.9	· 이차율 8.6% 적용



3 상서지구 도시개발구역

구분	사업기간	사업방식	사업시행자	기반시설분담
사업개요	2007~2012	도시개발사업 [원지방식]	대전광역시청	토지소유자
구분	명칭	면적[㎡]	구성비[%]	비고
용도 지역	총계	159,527	100.0	
	일반공업지역	159,527	100.0	
토지 이용 계획	합계	159,527	100.0	대청아파트
	공동주택용지	46,837	29.4	
	산업시설용지	49,543	31.0	
	도시 가변 시설 용지	63,147	39.6	
	공원녹지	23,492	14.7	
	주차장	2,377	1.5	
	도로	37,276	23.4	국도 17호선 포함

◆ 개략 사업비

구분	사업비[억 원]		비고
	비용	구성비[%]	
총사업비	115	100.0	
보상비	9	7.8	
지장금보상비	4	3.5	• 필거비 포함
간접보상비	5	4.3	• 이사비, 주거이전비, 영입보상비, 조세 및 부담금 포함
공사비	66	73.9	• 국도 17호선 공사비 제외
운영비	13	11.3	• 판매비, 일반관리비 등
금융비용	8	7.0	• 이자율 8.6% 적용



4 존치지역 : 도시계획시설사업

◆ 사업개요

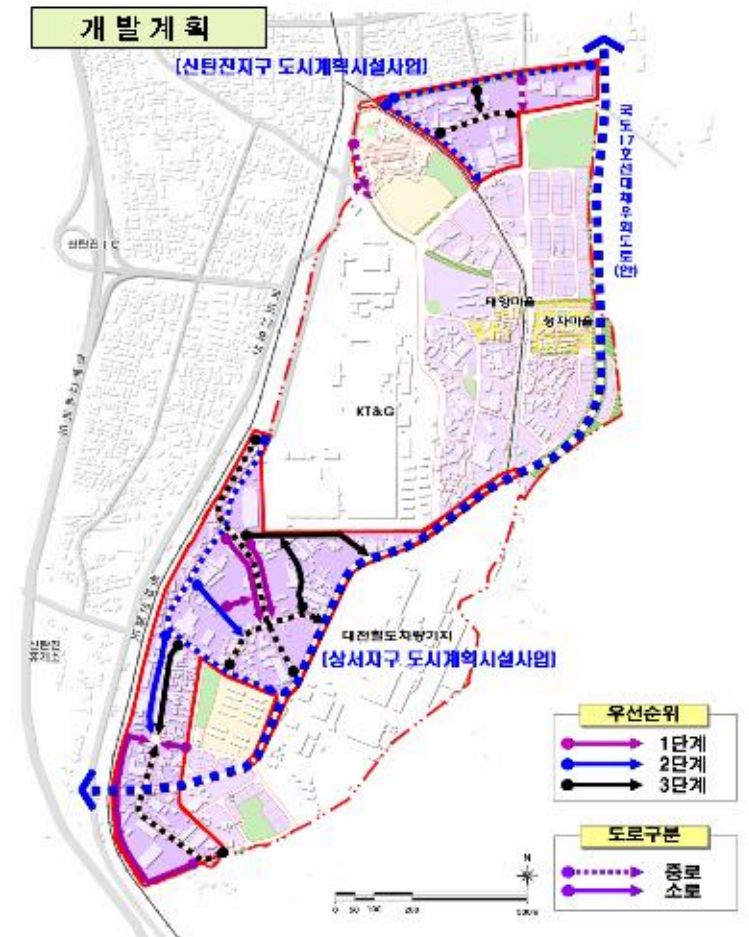
구분	시설	시설수	연장[㎞]	사업비[억 원]	비율[%]	비고	
신탄진구	합계	23	7,349	650	100.0		
	소계	5	1,024	160	24.6		
	도로	소계	4	1,024	126	19.4	
	중로	3	898	120	18.5		
	소로	1	126	6	0.9		
녹지	1	-	34	5.2			
상서지구	소계	15	5,844	470	72.3		
	도로	소계	14	5,844	448	68.9	
	중로	3	2,231	193	29.7		
	소로	11	3,613	255	39.2		
	하천	1	-	22	3.4		
KT&G	소계	3	481	20	3.1		
	도로	소계	2	481	18	2.8	
	중로	2	481	18	2.8		
	녹지	1	-	2	0.3		

주) 사업비는 사업여건 변화에 따라 변경될 수 있음

◆ 단계별 투자계획

구분	사업비 [억 원]	대전광역시	대역구	민간	비고
합계 (구성비)	650 (100.0%)	440 (67.7%)	202 (31.1%)	8 (1.2)	
1단계 (2010~2012)	226 (34.8%)	158 (24.3%)	60 (9.3%)	8 (1.2)	도로(9개 노선) 완공녹지(1개소)
2단계 (2013~2015)	182 (28.0%)	150 (23.1%)	32 (4.9%)	-	도로(4개 노선) 완공녹지(1개소)
3단계 (2016~2020)	242 (37.2%)	132 (20.3%)	110 (16.9%)	-	도로(7개 노선) 역광전(1개소)

주) 국도 17호선 사업비 제외, 임무분담 금액은 사업여건 변화에 따라 변경될 수 있음



III 사업기대효과

1 사업기대효과

■ 기반시설 확충



도로 확장 정비

- 현황 : 27만1천㎡
- 계획 : 36만7천㎡ (증 9만6천㎡)

주차장 확보

- 현황 : 1천㎡
- 계획 : 9천㎡ (증 8천㎡)

공원 녹지 조성

- 현황 : 1만6천㎡
- 계획 : 13만㎡ (증 11만4천㎡)

공공용 시설

- 주민복합센터 계획 : 1천㎡ (증 1천㎡)

* 미래수요 대비 부지 확보

■ 지역경제 활성화



신규 산업용지 공급

- 현황 : 176만㎡
- 계획 : 189만㎡ (증 13만㎡)

신규 일자리 창출

- 첨단업종 종사자 1천4백인 증가

생산성 증대

- 약 2천5백억원 증가 예상

■ 삶의 질 향상



- 노후불량 주택지 **주택재개발 사업**을 통한 주거환경 개선

- **주민복합센터 설치**로 커뮤니티 공간 창출

- **도시형 첨단업종 순화** 등 공업 지역 재정비로 도시환경 개선

2 사업시행 전·후

사업시행 전



사업시행 후

