

2030도시 · 주거환경 정비기본계획(안)

2023. 12



CONTENTS

PART 1 > 계획의 개요

제1절 계획의 배경 및 목적

- 1. 계획의 배경1
- 2. 계획의 목적9

제2절 계획의 성격 및 범위

- 1. 정비기본계획의 성격10
- 2. 계획의 범위13

제3절 계획의 추진과정

- 1. 기본계획 수립절차15
- 2. 추진경위16

PART 2 > 계획의 여건

제1절 상위 및 관련계획

- 1. 상위계획 19
- 2. 관련계획 47

제2절 관련법규 검토

- 1. 관련 법률 검토 59
- 2. 관련 조례 및 지침 검토 73

제3절 세종특별자치시 현황 및 여건분석

- 1. 도시연혁 78
- 2. 세종시 일반현황 80
- 3. 자연환경 81
- 4. 인문·사회 환경 89
- 5. 토지이용 현황 103
- 6. 기반시설 현황 107
- 7. 읍·면지역 물리적 현황 125

PART 3 > 정비기본계획의 기본방향

제1절 정비사업에 관한 정책 변화

- 1. 주택정책 패러다임 변화 133
- 2. 세종시 여건변화 135

CONTENTS

제2절 도시정비의 비전 및 목표

- 1. 비전 및 목표설정 방향 137
- 2. 정비기본계획의 기본방향 164

PART 4 주거생활권계획

제1절 주거생활권계획의 개요

- 1. 계획의 개요 173
- 2. 주거생활권계획 177

제2절 주거생활권의 설정

- 1. 생활권의 위계 설정 180
- 2. 주거생활권 구분 181

제3절 생활권별 주거지 정비·보전·관리

- 1. 운영방안 및 구성항목 189
- 2. 주거환경관리지표 도입 190
- 3. 현황조사분석 192
- 4. 정비·보전·관리 방향 202

제4절 정비사업의 관리

- 1. 기존 정비사업 224
- 2. 기본방향 227
- 3. 정비사업 경계 설정기준 228
- 4. 정비사업별 기반시설 적정규모 가이드라인 230
- 5. 사전검토 232
- 6. 정비구역 지정 235

제5절 생활권별 주택수급계획

- 1. 주택수급계획의 개요 244
- 2. 주택수요 추정 245

제6절 대안사업 연계방안

- 1. 소규모주택정비사업 250
 - 2. 도시재생사업 258
 - 3. 비도시지역 정비 261
-

PART 5 > 부문별 계획

제1절 토지이용계획

- 1. 기본방향 267
- 2. 유형별 토지이용계획 관리방안 268
- 3. 주거지 기능별 토지이용계획 방향 271

제2절 건축물의 밀도계획

- 1. 기본방향 272
- 2. 건축물의 밀도계획 273

제3절 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획

- 1. 기본방향 280
- 2. 정비기반시설 및 공동이용시설의 정의 및 범위 281
- 3. 시설별 계획기준 283

제4절 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획

- 1. 기본방향 302
- 2. 사회복지시설 및 문화시설 등의 설치계획 303

제5절 교통계획

- 1. 기본방향 306
- 2. 계획수립의 기본원칙 및 기준 310

제6절 환경 및 경관계획

- 1. 환경계획 314
- 2. 정비사업 시행 시 환경계획 324
- 3. 경관계획 329

제7절 주거안정대책

- 1. 기본방향 336
 - 2. 주거안정대책 마련을 위한 여건 검토 337
 - 3. 주거안정 지원제도 현황 및 문제점 341
 - 4. 주거안정대책 343
-

CONTENTS

제8절 공공 및 민간부문의 역할계획

- 1. 기본방향347
- 2. 공공과 민간의 역할347

제9절 도심기능 활성화 및 도시공동화 방지 방안

- 1. 기본방향351
- 2. 현황 및 문제점351
- 3. 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안352

제10절 역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획

- 1. 기본방향358
- 2. 관련규정360
- 3. 보존계획361

제11절 자원조달계획

- 1. 기본방향362
- 2. 세종시 도시·주거환경정비기금363

PART 6 정비(예정)구역별 계획

제1절 정비(예정)구역 총괄

- 1. 정비(예정)구역 총괄367
- 2. 정비(예정)구역 세부내용368

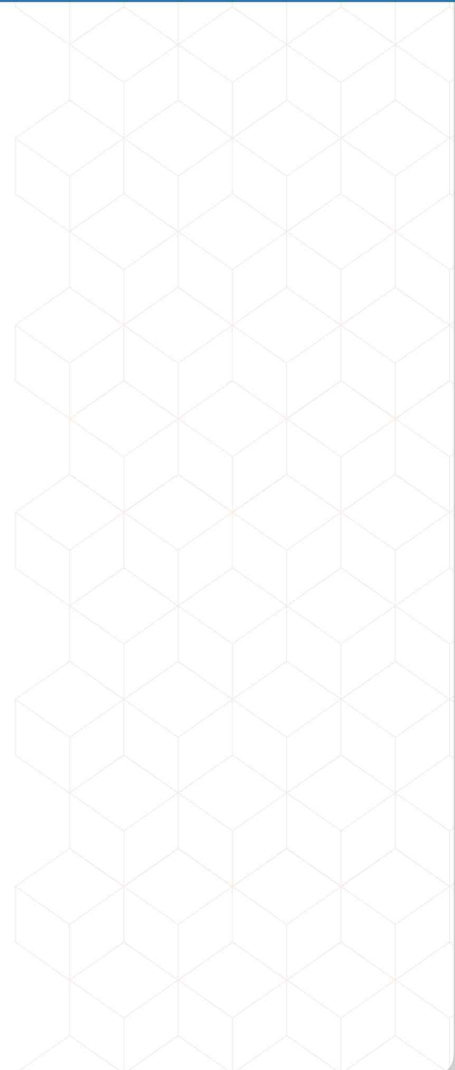
부록 주거생활권별 도면집

- 1. 생활권별 현황분석도
 - 2. 생활권별 종합계획도
-

PART 01

계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적
2. 계획의 성격 및 범위
3. 계획의 추진과정



제1절 계획의 배경 및 목적

1. 계획의 배경

1.1 주거환경정비 관련 사회적 여건 변화

I 세종특별자치시 출범에 따른 새로운 주거환경정비의 필요

- 2012년 7월 1일 세종특별자치시 출범에 따라 신 행정수도 건설로 인한 중부권역 위상 변화 및 행정구역과 도시공간구조의 변화에 따른 새로운 주거환경정비의 필요
- 국가균형 발전 및 국가 경쟁력 강화를 위한 행정중심복합도시 건설이 본격화 되면서 도시의 중심축이 원도심에서 행정중심복합도시로 이동
- 행정중심복합도시와 원도심간 인프라 격차로 생활환경의 불균형이 심화되면서 주민들의 상대적 박탈감이 극대화
- 이로 인한 도시 변화의 양상을 파악하여 행정중심복합도시와 읍·면지역과의 상생을 고려한 주거환경 정비의 필요성 대두

I 1·2인 가구, 고령인구의 지속적인 증가

- 통계청 자료에 따르면 세종시의 2030년 1인 가구는 33.8%, 2인 가구는 27.9%로 1·2인 가구가 지속적으로 증가할 것으로 예측하고 있음

[표 1-1-1] 세종시 1·2인가구 구성비 추계

구 분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2025년	2030년
1인가구(%)	30.4	30.4	30.5	31.0	31.3	32.6	33.8
2인가구(%)	22.5	23.0	23.2	23.5	23.9	26.4	27.9

자료 : 통계청(가구원수별 추계가구)

- 규모별 아파트 매매가격은 소형(40㎡ 이하)과 중소형(40~60㎡)의 강세는 높은 반면, 대형(135㎡ 초과)은 하락세를 보이고 있어 선호가 크지 않음
- 고령화로 인한 인구구조의 변화, 핵가족화, 결혼관의 변화로 인한 1·2인가구의 증가는 대형 주택을 선호하던 기존 주택수요에서 소형주택을 선호하도록 변화시켰음

- 통계청 추계 결과에 따르면 65세 이상 고령인구는 세종특별자치시 출범에 따른 다양한 세대 인구 유입으로 인하여 2019년까지 소폭 감소하였으나, 2020년부터 지속적으로 증가하여 2030년에는 고령인구 구성비가 17.7%까지 증가할 것으로 예상됨

[표1-1-2] 세종시 고령인구 구성비 추계

구 분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2025년	2030년
고령인구(%)	11.8	11.5	11.1	11.1	11.4	14.1	17.7

자료 : 통계청(가구원수별 추계가구)

- 행정중심복합도시 건설에 따른 사회적 여건 변화로 인하여 인구수와 가구수는 지속적으로 증가할 것으로 보이며, 단순히 주택수요를 해결하기 위한 주택공급에서 탈피하여 다양한 유형과 규모를 고려한 주택의 공급 및 수요관리 체계로의 전환이 요구됨

I 행정중심복합도시 건설에 따른 인구 증가

- 행정중심복합도시 건설은 인구 50만 명을 수용하는 자족형 복합도시 조성을 위해 2005년부터 2030년까지 진행되는 사업임
- 행정중심복합도시 조성 등을 감안하여 통계청에서 제시된 세종시 장래 추계인구는 2025년 42.7만 명에서 2040년 58.5만 명으로 증가하는 것으로 추계되었음
- 신규 건설지역에 많은 인구유입이 예상되므로 기존시가지와 균형발전을 위한 방향설정이 필요

[표1-1-3] 세종시 가구원수별 구성비 추계

구 분		2025	2030	2035	2040	비고
통계청 추계 인구	계	427,317	496,997	548,097	584,990	2022.06 인구 (384,315인)
	남자	214,466	249,457	275,543	294,452	
	여자	212,851	247,540	272,554	290,538	

자료 : 통계청(장래인구추계), 2020

I 주택보급률과 주택수요

- 2020년 기준 세종시의 주택보급률은 107.3%로 전국 평균 103.6%보다 높은 것으로 나타남
- 2015년 주택보급률은 123.1%로 높았으나 지속적인 인구의 증가로 인하여 주택 보급률은 점차 감소하는 양상을 보이고 있음

[표1-1-4] 주택보급률 추이

구 분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
전 국(%)	101.9	102.3	102.6	103.3	104.2	104.8	103.6
세 중(%)	-	123.1	108.4	111.5	110.0	111.4	107.3

자료 : 통계청(주택보급률 추이)

I 주택유형의 획일화 및 단독주택의 감소

- 세종특별자치시 출범 이후의 주택 유형을 살펴보면, 단독주택 비율은 감소하고 있으나 아파트의 비율은 증가하는 추세로써 2020년 단독주택 비율 10.0%, 아파트 비율 85.7%로 주택 유형이 단독주택에서 아파트로 변화함을 알 수 있음
- 세종시는 행정중심복합도시의 건설로 인해 공동주택비율이 높아졌으며, 정비가 요구되는 열악한 환경의 소형 저렴주택을 정비할 경우 일반적으로 공동주택 건설로 획일화되면서 서민주택 감소문제가 발생하였음
- 대부분의 단독·다가구·다세대주택은 주차공간의 부족, 좁은 골목길 등 계획적인 정비 기반시설의 부족으로 인하여 주거문제가 발생하고 있지만, 저렴주택(Affordable Housing)으로의 기능을 수행하고, 저소득층의 거주공간을 제공함

[표1-1-5] 세종시 주택유형별 현황

구 분	합계	단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용 건물내 주택
2014	71,398 (100.0%)	26,245 (36.8%)	9,127 (12.8%)	42,241 (59.2%)	708 (1.0%)	1,224 (1.7%)	980 (1.4%)
2015	81,126 (100.0%)	15,696 (19.3%)	1,287 (1.6%)	62,274 (76.8%)	993 (1.2%)	1,499 (1.8%)	664 (0.8%)
2016	86,607 (100.0%)	15,688 (18.1%)	1,256 (1.5%)	67,773 (78.3%)	997 (1.2%)	1,499 (1.7%)	650 (0.8%)
2017	97,461 (100.0%)	15,429 (15.8%)	12,820 (13.2%)	79,255 (81.3%)	790 (0.8%)	1,297 (1.3%)	690 (0.7%)
2018	119,378 (100.0%)	15,740 (13.2%)	12,835 (10.8%)	100,837 (84.5%)	790 (0.7%)	1,300 (1.1%)	711 (0.6%)
2019	131,592 (100.0%)	16,064 (12.2%)	12,847 (9.8%)	112,705 (85.6%)	790 (0.6%)	1,302 (1.0%)	731 (0.6%)
2020	136,887 (100.0%)	13,730 (10.0%)	1,413 (1.0%)	117,312 (85.7%)	1,142 (0.8%)	1,547 (1.1%)	708 (0.5%)
전 국	100.0%	32.1%	-	50.1%	2.2%	9.4%	1.6%

자료 : 통계청, 세종통계연보 2021 / ()는 구성비임

I 다양한 주거형태에 대한 수요 증대

- 공동주택 매매 실거래가 지수로 살펴본 세종시 아파트 가격은 지속적으로 상승하고 있으며 특히, 2020년 12월 기준 172.0으로 전국 평균을 크게 웃도는 수치를 보임
- 공동주택 매매가격 대비 전세가격 비율은 지속적인 증가 추세로 2020년 12월 기준 56.2%이며, 공동주택 매매가격과 더불어 전세가격도 상승하고 있어, 다양한 계층의 주택수요 공급을 위해 소형 저렴주택 공급계획 필요성이 증대됨

[표1-1-6] 공동주택 매매 실거래가 지수

연 도	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
전 국	82.8	86.2	90.4	96.0	98.4	99.7	101.1	102.7	120.0
세 종	83.9	90.4	87.2	89.3	93.7	99.7	102.3	101.7	172.0

자료 : 공동주택실거래가격지수, 한국부동산원(매년 12월 기준)

[표1-1-7] 세종시 매매가격 대비 전세가격 비율

연 도	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
종 합	46.8	49.9	46.1	50.9	55.4	52.6	53.0	50.7	53.2
아파트	59.3	65.3	59.1	57.5	61.5	55.3	56.6	53.1	56.2

자료 : 유형별 매매가격 대비 전세가격 비율, 통계청(매년 12월 기준)

1.2 주거환경정비 관련 제도적 변화

I 주택정책의 변화

- 주거정책은 급속히 증가하는 인구와 다양한 주택수요 등에 대응하기 위하여 시기에 따라 기조가 변화함
- 1990년까지 수도권을 비롯한 대도시에서는 도시화 과정에서 급속하게 증가하는 인구수용에 대한 대응이 가장 큰 쟁점이었으나, 최근에는 오히려 인구가 감소하는 지역의 노후주거지에 대한 문제가 현안으로 다루어지고 있음

I 주택의 양적 공급

- 광복 이후 1980년까지는 주택의 양적확대가 시급한 시점으로 주택건설촉진법, 도시개발법, 도시재개발법, 택지개발촉진법, 다세대주택 도입 등이 진행되었으며 한시법으로 도시저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법이 시행됨
- 1990년대에 들어서도 다가구주택의 도입, 50년 공공임대주택과 국민임대주택의 도입, 분양가 전면 자율화 등을 통하여 도시의 확장과 함께 주택공급이 지속되었음

I 주거환경의 질적 측면 강조

- 2000년대에 들어서면서 주택정책의 기초가 점차 변화되었으며, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제정, 도시 및 주거환경정비법 제정, 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제정, 경관법 제정, 특별건축구역 도입 등 계획적 관리와 주거환경의 질적 측면이 강조되기 시작함
- 2010년대 이후 최근까지는 가로주택정비사업 도입, 맞벽건축 주거지역 허용, 도시재생법 제정, 건축협정제도 도입, 도시정비법 전면 개정, 빈집 및 소규모 주택정비 특례법 제정 추진 등 기성시가지의 노후주택지 정비와 기존 주택의 질적 제고를 위한 다양하고 구체적인 정책수단을 제공하고 있음

I 지역특성의 보전·관리를 통한 주거지 재생

- 기존의 전면 철거형 정비사업은 주택의 양적 공급, 주거환경의 개선, 사회기반시설의 설치 등 긍정적 측면도 있었으나, 주택과 기반시설의 양적 공급과 물리적 환경 정비에만 치중하여 원주민의 낮은 재정착률, 지역공동체 붕괴 등 많은 사회적 문제점을 야기함
- 또한, 재개발·재건축 정비사업이 민간개발자 중심의 시장경제 논리에 의해 진행됨에 따라 지역 전반의 공공성 창출에는 어려움이 따름
- 이에 공공의 역할 확대, 규제완화, 조합운영의 투명성 제고 등을 통해 정비사업을 원활하게 추진하고 전면철거형 정비방식에서 벗어나 정비·보전·관리를 병행할 수 있는 새로운 사업방식을 도입하는 등 도시의 재정비 기능을 강화하는 방향으로 정비사업 패러다임이 변화하고 있음

01 계획의 개요

[표1-1-8] 주택정책의 변화

구 분	정책방향	주요내용
1970년대	주택의 양적 확대	<ul style="list-style-type: none"> • 1972. 주택건설촉진법 제정 • 1976. 도시개발법 제정, 도시재개발법 제정
1980년대		<ul style="list-style-type: none"> • 1980. 택지개발촉진법 제정 • 1981. 국민주택기금 설치 • 1984. 임대주택건설촉진법 제정, 다세대주택 도입 • 1989. 도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법(한시법 : 1989.4.1.~2002.12.30.) • 1989. 영구임대주택 공급
1990년대	도시확장 및 주택공급 지속	<ul style="list-style-type: none"> • 1990. 다가구주택 도입 • 1992. 50년 영구임대주택 공급 • 1993. 유료노인복지주택 신설 • 1995. 부동산실명제 시행 • 1997. 국민임대주택 도입 • 1998. 분양가 전면 자율화 • 1999. 민영주택 재당첨 제한 폐지
2000년대	주거안정 및 주거수준 향상	<ul style="list-style-type: none"> • 2001. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제정 • 2002. 도시 및 주거환경정비법 제정 • 2003. 주택법 제정 • 2004. 국가균형발전 특별법 제정 • 2005. 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제정 • 2007. 경관법 제정, 특별건축구역 도입 • 2008. 장기공공임대주택 입주자 지원법 제정 • 2009. 도시형생활주택 도입
2010년대	보편적 주거복지	<ul style="list-style-type: none"> • 2010. 준주택 도입 • 2012. 가로주택정비사업 도입 • 2013. 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제정, 행복주택 도입, 제2차 장기주택종합계획(2013~2022), 맞벽건축 주거지역 허용 • 2014. 건축협정제도 도입 • 2018. 도시 및 주거환경정비법 전면 개정, 빈집 및 소규모 주택정비 특례법 제정

1.3 도시 및 주거환경정비법 제정 이후 제도 변화

- 주택건설촉진법, 도시재개발법, 도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법 등 개별 법령으로 운용되던 사업들을 2002년 통합하여 새롭게 도시 및 주거환경정비법 제정
- 주로 노후·불량건축물이 과도하게 밀집된 지역이나 기반시설이 열악한 지역의 정비를 위하여 시행되었으며, 전면개발 형태의 사업으로 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업이 추진되어 주택을 공급
- 정비사업은 저가주택이 밀집된 노후지역을 고층·고밀의 고가주택으로 개발하여 저렴주택의 감소 등 문제점을 양산함
- 전면철거형 정비방식에서 탈피하여 다양한 재정비 수요에 대응하기 위하여 2012년 주거환경 관리사업과 가로주택정비사업을 도입하였으며, 주거환경관리사업은 (現주거환경개선사업) 공공에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 설치하고 주민 스스로 주택을 개량하는 것으로 정비(예정) 구역 해제지역 등에서 시행되고 있음
- 특히, 2012년 2월 도시정비법이 개정됨에 따라 생활권계획이 정비예정구역을 대체할 수 있도록 함에 따라 주거지의 종합적인 관리차원에서 주거생활권을 중심으로 하는 새로운 정비기본계획을 수립할 수 있도록 제도적 기반이 마련됨
- 생활권계획 수립 시 생활권의 설정, 생활권별 기반시설 설치계획, 생활권별 주택수급계획, 생활권별 주거지 정비·보전·관리방향 등의 내용을 포함하면 정비예정구역의 지정 및 단계별 추진계획을 대체할 수 있으며 기존의 정비예정구역 지정 방식에 의한 정비사업 관리에서 벗어나, 주거지 전체에 대한 종합적인 관리가 가능하게 됨

I 2003년 도시 및 주거환경정비법 제정

- 2003년 7월 도시 및 주거환경정비법 제정으로 기존 도시재개발법, 주택건설촉진법, 도시저소득 주민의 주거환경 개선을 위한 임시조치법 등 법령에 근거를 두고 추진되어 온 주거정비 관련 사업이 도시 및 주거환경정비법으로 통합됨

I 2005년 도시재정비법 제정

- 2005년에는 보다 광역적 차원에서 기반시설을 공급하고 체계적인 정비를 위한 도시재정비 추진을 위한 특별법이 제정되어, 재정비촉진지구 지정을 통하여 도시정비법에 따른 정비사업, 도시개발사업, 시장정비사업, 도시계획시설사업 등 재정비촉진지구 내 시행되는 사업을 통합적으로 추진하도록 함

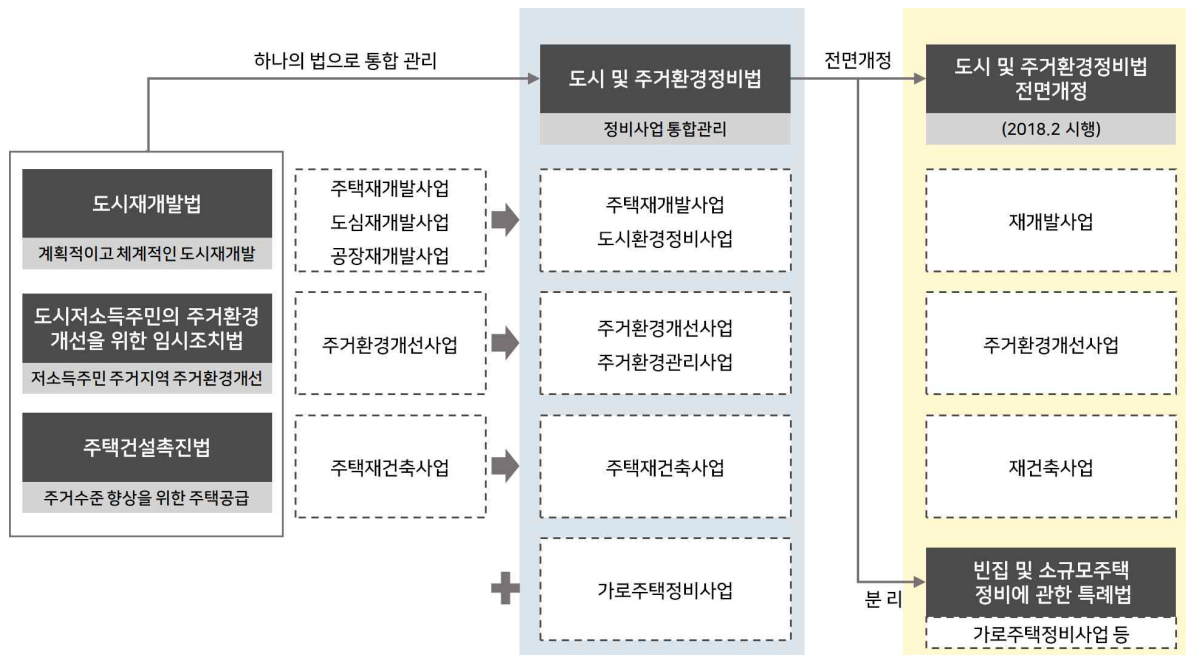
01 계획의 개요

(1) 2012년 도시정비법 상 주거환경관리사업, 가로주택정비사업 도입

- 2012년에는 부동산 경기침체, 사업성 저하 및 주민갈등으로 정비사업 추진이 지연·중단됨에 따라, 기존 주택을 보전·개량하는 방식의 주거환경관리사업과 가로주택 정비사업이 새로이 도입

(2) 2018년 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 제정

- 2018년에는 도시정비법이 개정되어 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법을 제정하여 소규모주택정비 관련 사업이 이관되었고, 기존 정비사업 유형 중 유사한 사업을 통하여 단순화하고 규정을 개선



[그림 1-1-1] 도시 및 주거환경정비법 개정의 변화 과정

I 용적률 완화 및 재개발사업 공급대상 건축물 확대

- 정비기본계획 수립 및 정비계획 입안 시 주거지역의 경우 국토계획법에 따른 용도지역별 최대 허용범위까지 적용이 가능토록 용적률 완화
- 용적률이 완화됨에 따라 추가로 확보되는 사업성에 대한 정비사업의 공공기여방안 강구 필요
- 주택재개발사업이 도시환경정비사업과 통합되어 재개발사업으로 전환되면서 주택, 부대복리 시설 및 오피스텔에 한하여 건축 가능했던 재개발사업이 종류의 제한이 완화되어 해당 용도지역에서 허용가능한 시설의 공급이 가능할 수 있도록 제도적 장치가 마련됨

2. 계획의 목적

I 주거지의 종합적 정비·보전·관리 방향으로 전환

- 사회적 여건을 고려하여 정비사업과 주거생활권의 정비·보전·관리가 조화된 주거지 관리를 유도하여 정비기본계획을 수립하도록 함
- 법적 요건에 따른 정비예정구역 설정 및 전면철거 정비방식에서 벗어나 주거지를 종합적으로 정비·보전·관리할 수 있는 방향으로 정비기본계획 수립
- 도시기능회복 및 주거환경정비의 방향과 지침을 마련하고, 지역여건에 맞는 새로운 기준과 정비방향을 제시할 수 있는 정비기본계획을 수립하도록 함

I 주거지 특성의 지속적 유지·관리

- 정비예정구역 설정 중심의 정비기본계획을 지양하고 주거생활권계획의 수립을 통하여 주거지의 특성 및 주민공동체의 중요성을 고려하여 지속적으로 유지되고 관리할 수 있도록 하는 정비기본계획 수립

I 주민의 자율적인 정비사업 추진

- 주민이 거주하고 생활하는 주거지를 중심으로 현실적이고 종합적인 2030 정비기본계획 수립을 통하여 주민이 자율적으로 지역 특성에 부합하는 정비사업을 추진 및 실현할 수 있도록 정비기본계획 수립

I 종합적 정비계획 방향제시

- 정비기본계획은 도시개발 및 관리의 패러다임 변화를 통해 기존 주거방식의 한계와 문제점을 보완하며, 도시 및 주거환경정비법의 개정으로 기존 산발적·개별적인 정비계획을 탈피하여 주거지 전체에 대한 종합적 계획 수립을 목적으로 함

제2절 계획의 성격 및 범위

1. 정비기본계획의 성격

1.1 성격 및 법적 위상

Ⅰ 도시기본계획의 하위계획

- 도시계획 체계상 도시 및 주거환경정비기본계획은 도시기본계획의 하위계획으로 상위계획인 도시기본계획의 이념과 내용이 정비사업을 통해 실현될 수 있도록 도시정비의 미래상과 목표를 명확히 설정하고 실천전략을 구체적으로 제시하는 계획임
- 상위계획인 2030년 도시기본계획을 수용하여 주거지에 대한 정비 및 관리 방향 제시

Ⅰ 도시 및 주거환경정비법 상 법정계획

- 정비기본계획은 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의해 수립되는 계획
- 도시 및 주거환경정비법 제4조1항에 따라 특별자치시장은 관할 구역에 대하여 기본계획을 10년 단위로 수립하여야 하며 2항에 따라 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 함

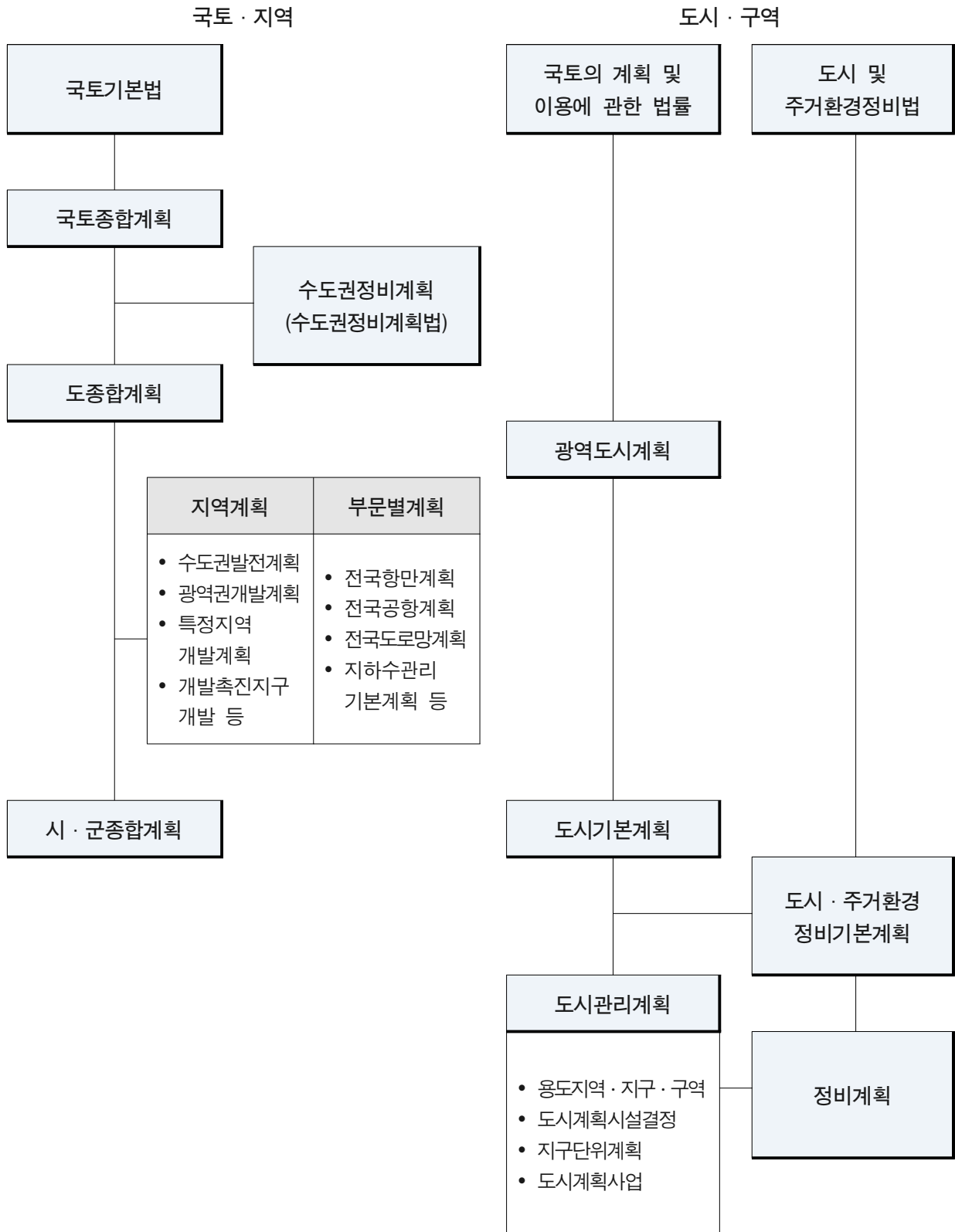
Ⅰ 정비사업 관련계획의 상위계획

- 정비기본계획은 정비계획의 상위계획으로 유형별 정비구역 지정대상과 정비방향을 설정하고, 정비기반시설 기준, 개발밀도 기준, 정비방법 등 정비사업의 기본원칙 및 개발지침을 제시

Ⅰ 합리적 토지이용 및 도시기능의 효율화

- 도시현황 및 장래변화에 대한 과학적이고 체계적인 분석과 부문별 기본방향 제시를 통하여 정비계획 수립 시 합리적인 토지이용 및 도시기능의 효율화를 도모하고 쾌적한 도시환경 조성을 위한 지침역할을 수행

[표1-1-9] 도시·주거환경정비기본계획 및 정비계획의 법적 지위



1.2 적용범위

I 정비사업 적용범위

- 정비기본계획은 도시 및 주거환경정비법에 따라 시행하는 정비사업(주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업)의 기본적인 정책방향과 기준을 제시하며, 정비계획을 수립하여 정비사업을 시행할 경우 구속력을 가짐
- 정비구역 지정 및 정비계획 수립 시에는 정비기본계획에서 제시하고 있는 밀도계획, 정비기반시설계획 등 부문별 계획과 정합성을 유지하고, 생활권별 주거지 정비·보전 및 관리방향과 부합되어야 함

I 생활권계획의 수립

- 정비예정구역 지정의 부작용 등을 해소하기 위해 2012년 2월 도시정비법 개정으로 생활권계획이 정비예정구역을 대체할 수 있도록 함에 따라 주거지의 종합적인 관리차원의 제도적 기반이 마련됨
- 2030 세종도시기본계획의 생활권계획을 수용하여 주거지의 종합적인 관리를 위한 생활권계획 수립
- 정비기본계획에서 생활권계획 수립에 따라 정비예정구역 지정 최소화 및 단계별 추진계획 생략
- 정비사업을 시행할 경우 건축물의 밀도, 정비기반시설 설치 등의 기준은 정비기본계획에서 정한 내용과 정합성을 유지하여야 하며 생활권계획에서 제시한 주거생활권별 계획 방향과 부합하여야 함

I 법적구속력 및 기타사업 활용

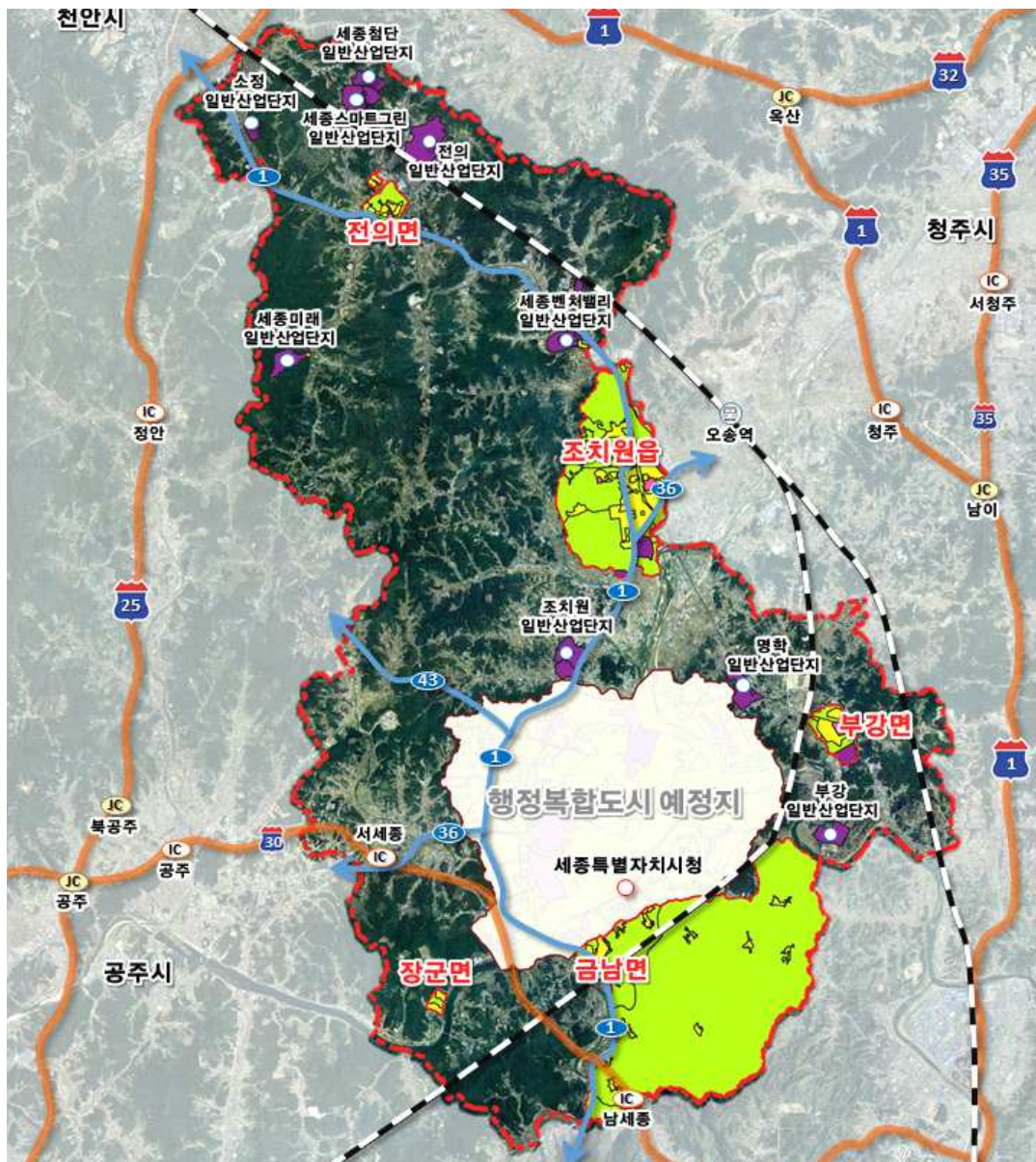
- 생활권계획은 정비사업(주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업)에 대하여 법적 구속력을 가지며, 개별법령에 따른 유사 정비사업(지구단위계획, 주택건설사업 등)에 대하여도 협의의견을 제시하는 등 권장 기준으로 활용할 수 있음
- 또한, 개별 필지별 건축행위에 대해서는 건축법 등 개별법령을 적용하되, 주거지 관리차원의 상위계획으로써 가이드라인으로 활용

2. 계획의 범위

2.1 공간적 범위

■ 10개 읍·면지역, 행정중심복합도시는 제외

- 정비기본계획의 기초조사 범위 : 행정중심복합도시를 제외한 10개 읍·면 : 조치원읍, 연기면, 연동면, 부강면, 금남면, 장군면, 연서면, 전의면, 전동면, 소정면
- 중점조사 범위 : 각 도시지역의 주거·상업·공업지역



[그림 1-1-2] 위치도

2.2 시간적 범위

I 기준년도 2021년, 목표연도 2030년

- 기준년도 : 2021년 (기초조사 시작 시점)
- 목표연도 : 2030년

2.3 내용적 범위

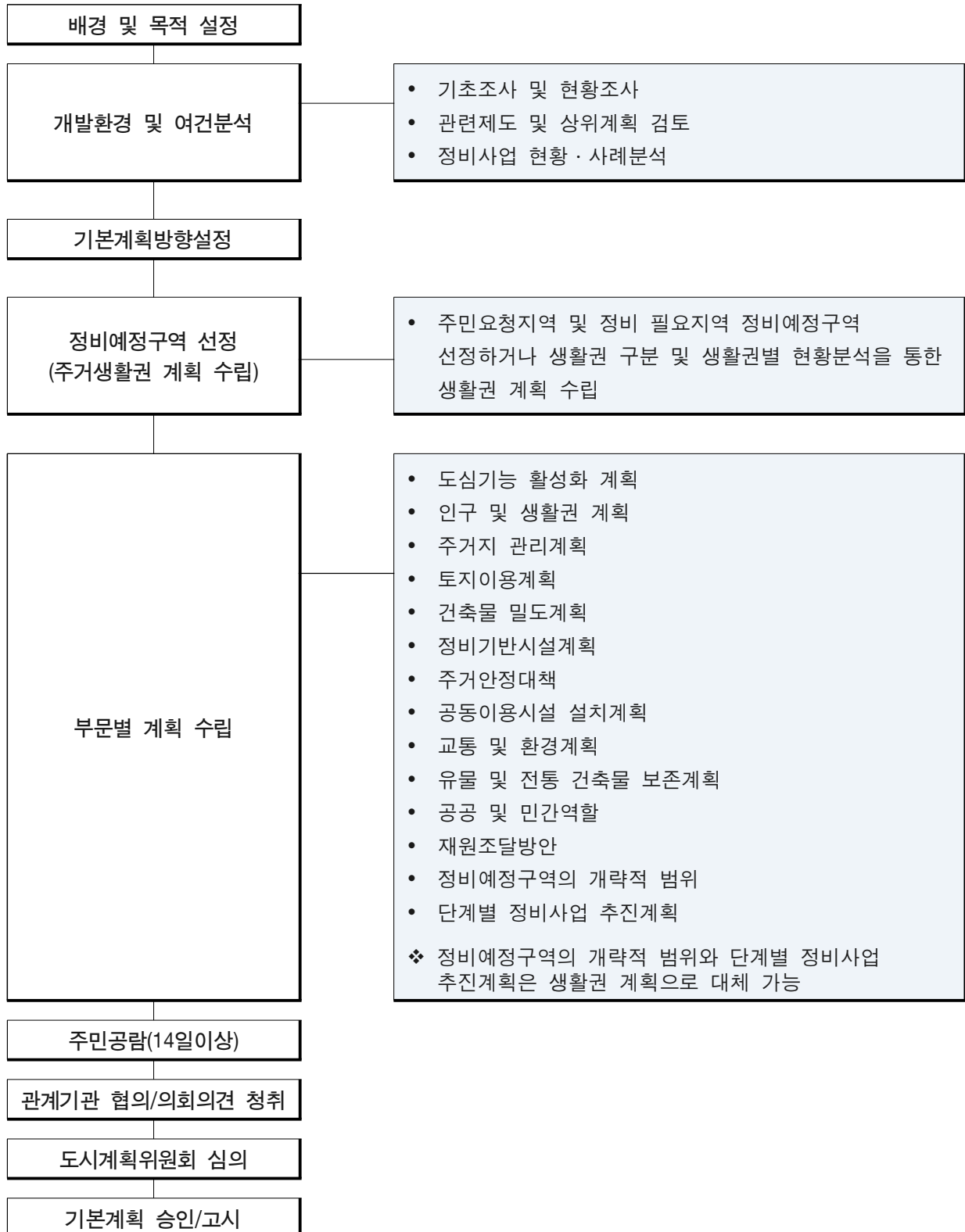
- 市 출범 이후 예정지역과 원도심의 지역 연계성을 고려한 주거지 정비계획 수립
- 도시와 농촌지역이 혼재하는 지역적 특성을 고려하여 획일화된 정비계획보다는 주거지 밀도관리 등을 통한 지역별로 단계별 정비계획 제시
- 도시기능 회복과 주거지의 종합적인 정비·보전 및 관리방향을 제시하는 생활권계획을 수립
- 주거지 관리계획에서 주거생활권을 구분하여 설정하고, 각 주거생활권의 주거지 관리방향과 정비사업의 주택수급계획 등을 제시

[표1-1-10] 계획의 내용

구 분	계획의 내용	
계획의 개요	<ul style="list-style-type: none"> • 계획의 배경 및 목적 • 계획의 성격 및 범위 • 계획의 추진과정 	
기초현황 및 여건분석	<ul style="list-style-type: none"> • 자연·인문환경 검토 • 기초자료수집 및 현황분석 • 상위 및 관련계획 검토, 관련법규 검토 	
계획의 목표 및 기본방향	<ul style="list-style-type: none"> • 관련법 및 정비여건 변화 • 도시정비의 비전 및 목표설정 	
주거지 관리계획	<ul style="list-style-type: none"> • 생활권의 기본방향 • 생활권의 설정 • 생활권별 주거지 정비·보전·관리의 방향 	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업의 관리 • 주택수급계획
부문별 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 토지이용계획 • 건축물의 밀도계획 • 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획 • 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획 • 교통계획 • 환경 및 경관계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거안정대책 • 공공 및 민간부문의 역할계획 • 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안 • 역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획 • 자원조달계획

제3절 계획의 추진과정

1. 기본계획 수립절차



2. 추진 경위

- 2021. 04. 02 : 과업계약
- 2021. 04. : 착수보고
- 2021. 05. : 기본계획 방향 설정
- 2021. 08~09 : 현장조사
- 2021. 10 : 중간보고(주택국장, 부시장)
- 2021. 11 : 중간보고(시장)
- 2022. 02 : 기본계획 총괄계획가 자문
- 2022. 05 : 주민 설명회
- 2022. 06 : 시민주권회의 건설교통분과회의
- 2022. 06 : 재동아파트 주민설명회
- 2022. 09 : 최종보고
- 2022. 11 : 주민공람공고
관련부서 협의
의회건의 청취
- 2023. 03 : 도시계획위원회 사전 자문
- 2023. 07 : 도시계획위원회 심의



〈주민설명회〉



〈시민주권회의 건설교통분과회의〉

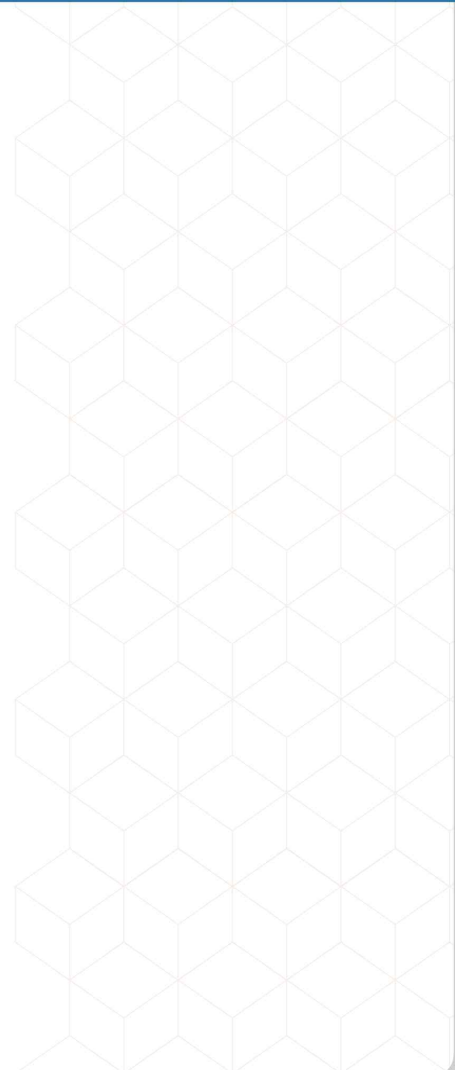


〈최종보고〉

PART 02

계획의 여건

1. 상위 및 관련계획
2. 관련법규 검토
3. 세종특별자치시 현황 및 여건분석



제1절 상위 및 관련계획

1. 상위계획

1.1 제5차 국토종합계획 수정계획(2020~2040, 2019.12 국토교통부)

가. 계획의 비전

I 모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터

- 다양한 세대와 계층, 지역이 소외되거나 차별받지 않는 포용국가 기반을 갖추고, 좋은 일자리와 안전하고 매력적인 정주환경을 갖춰 글로벌 경쟁력이 있는 지속가능한 국토를 조성
- 삶의 질, 건강 등 국민이 중요시하는 가치를 주거공간, 생활공간, 도시공간 등 다양한 국토 공간에서 구현하고, 깨끗하고 품격있는 국토 경관 조성과 산지, 해양, 토지 등 국토자원의 효율적인 이용·관리로 행복한 삶터를 구현



[그림2-1-1] 계획의 비전 및 목표

나. 계획의 목표

I 어디서나 살기 좋은 균형국토

- 국토균형발전 정책에 대한 성과와 체감도를 높이는 한편, 인구 감소와 저성장 시대에 체계적으로 대비하여 어디서나 살기 좋은 균형국토를 조성
 - 특정 지역에 거주하는 것이 사회적·경제적 격차로 이어지지 않도록 하고, 어디에 살더라도 적절한 서비스를 누리고 기회를 실현할 수 있는 기반 조성
- 중앙정부 주도의 획일적 정책 추진의 한계와 부작용을 최소화하기 위해 지역의 다양성과 자율성을 기반으로 하는 균형 국토를 조성
 - 중앙정부와 지역의 협력적 관계를 형성하고, 지역 간 연대와 자율적 협력을 유도하여 국가균형발전을 추진

I 안전하고 지속가능한 스마트국토

- 접근성 기반의 생활 SOC 확충, 국토의 회복력 제고 등 국민 누구나 어디에서나 품격있고 안전한 삶을 누릴 수 있는 안심 생활국토 조성
 - 기후변화 등 환경이슈에 대응하고, 생태 네트워크 강화를 통해 지속가능한 국토환경 조성, 국토 자원과 경관관리를 통한 국토매력도 제고
- 초연결·초지능화 시대로의 전환과 4차 산업혁명에 따른 기술발전을 국토관리와 이용에 활용하여 국민의 편리함과 국토의 지능화 실현
 - 네트워크 효율화와 고속서비스로 전국을 평균 2시간대, 대도시권은 30분대로 연결, 교통사고 사망자 제로화 추진, 지능형 국토관리체계 구축

I 건강하고 활력있는 혁신국토

- 신산업 육성기반 조성, 지역산업 생태계의 회복력 제고 등 여건 변화에 맞는 산업기반을 구축하고, 문화·관광 활성화를 통한 일자리 창출 및 활력 제고
- 3대 경제벨트를 중심으로 한반도 신경제구상을 이행하고, 유럽까지 이어지는 교통·물류 기반 조성 및 국제협력 강화 등 글로벌 위상 강화
 - 대륙연결형 국토 골격을 형성하여 글로벌 국가경쟁기반을 강화

다. 6대 추진전략

I 개성있는 지역발전과 연대·협력 촉진

- 지역 간 연대·협력을 통한 경쟁기반 구축
- 지역 특성을 살린 상생형 균형발전 추진

II 지역 산업혁신과 문화·관광 활성화

- 4차 산업혁명 시대의 신산업 육성기반 조성 and 지역산업생태계 회복력 제고
- 매력있는 문화 공간 조성 and 협력적 관광 활성화

III 세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성

- 인구감소에 대응한 유연한 도시개발·관리
- 인구구조 변화에 대응한 도시·생활공간 조성
- 수요 맞춤형 주거복지와 주거공간의 선진화
- 안전하고 회복력 높은 국토대응체계구축

IV 품격있고 환경 친화적 공간 창출

- 깨끗하고 지속가능한 국토환경 관리
- 국토자원의 미래가치 창출 and 활용도 제고
- 매력있는 국토·도시 경관 창출

V 인프라의 효율적 운영 and 국토 지능화

- 네트워크형 교통망의 효율화 and 대도시권 혼잡 해소
- 인프라의 전략적 운영 and 포용적 교통정책 추진
- 지능형 국토·도시공간 조성

VI 대륙과 해양을 잇는 평화국토 조성

- 한반도 신경제구상 이행 and 경제 협력
- 한반도-유라시아 경제공동체 육성과 글로벌 위상 제고

라. 전략별 추진계획 : 세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성

Ⅰ 인구 감소에 대응한 유연한 도시개발·관리

- 인구 감소에 대비한 적정 개발과 계획적 관리 유도
 - 도심은 확장적 개발을 지양하고 복합·입체 개발을 유도하며, 주요 교통축을 중심으로 압축적인 도시 정비 추진
 - 다가구·다세대 밀집, 주거·공장 혼재 등 무질서한 개발이 발생한 지역의 정비사업 계획을 마련하고 지역주민과의 협의를 통한 재생·정비
- 통합적 도시 성장관리모델 개발
 - 지역 내 발생하는 신규 수요는 대규모 개발보다는 시가화 지역 내 소규모 맞춤형의 개발·정비를 유도하고, 미·저이용 토지를 우선 활용
 - 미·저이용 토지와 유허부지에 대한 데이터를 구축하여 모니터링하고, 미·저이용 토지 활용 촉진을 위한 방안 검토
- 도시재생로드맵에 따른 도심 및 주거지 도시재생의 실효적 추진
 - 신규 주택과 상업·업무·산업공간 공급은 구도심 지역의 유허공간·부지의 집약적·복합적 활용을 통해 공급하는 등 도시공간의 압축적 이용 유도
 - 빈집, 유허·방치건축물 등을 체계적으로 정비하고, 취약계층의 주거안정을 위한 공공임대 주택과 사회·공유주택의 도심 내 공급 확대에 우선 활용
- 지역 자산을 활용하고 소셜 비즈니스를 지역 단위에서 구축·활용
- 장소 중심의 도시재생 추진과 지속가능한 거버넌스 체계 구축
- 노후·방치건축물의 소규모 정비방식 강화를 통한 도시기능 및 경관 개선
 - 노후·방치건축물에 대한 재건축·리모델링 방식의 재정비를 확대·강화하며, 이를 촉진하기 위한 다양한 제도적·재정적 지원방안 확대
- 빈집 모니터링 추진과 빈집으로의 전환 방지 대책 강화
- 빈집 관리 강화를 위한 협력체계 구축

I 인구구조 변화에 대응한 도시·생활·주거 공간 조성

- 기초생활인프라 국가최소기준 미달지역 해소
 - 국민 모두의 삶의 질 향상과 지역 간·지역 내 격차 해소를 위해 기초생활서비스 국가최소기준 미달지역을 파악하고 전국적으로 국가최소기준 이상으로 공급
- 1·2인 가구 증가를 고려한 소형주택 공급 유도
 - 현행 4인 가구 중심의 국민주택규모(전용 85㎡)를 조정하고, 소형 가구 수요자인 청년, 고령자, 여성의 특성을 고려하여 주거면적 및 시설기준 차등화 등 맞춤형 최저주거기준 검토
 - 고령화, 다문화·외국인 가구 특성을 고려한 맞춤형 주거지원 확대
- 노후주택에 거주하는 고령자를 위해 거주민의 건강 모니터링, 주택의 단열
 - 강화·시설 개량 지원을 통한 기존 시설의 이용도 제고 검토
- 공유형 주거 등 새로운 유형의 주택공급 기반 마련
 - 공동 주거문화 정착을 위해 공유형 주거 유형을 반영한 주거기준 등 시설기준과 운영방안을 마련
 - 공유주택, 코하우징, 세대분리형 아파트, 서비스 레지던스형 공유주택 등 다양한 공유주택의 유형이 공급될 수 있도록 제도 정비
- 인구구조 변화에 능동적으로 대처할 수 있는 주거정책 기반 구축
 - 저출산·고령화, 1인 가구 증가 등 미래 여건변화에 대응할 수 있도록 법체계와 주거정책을 유연화하고 중앙정부·지자체·민간 협력체계를 구축

마. 국토공간의 미래상

I 다양한 연대와 협력의 공간 창출과 거버넌스 운영

- 국민 생활공간과 정책공간의 불일치를 해소하여 정책 체감도 제고
- 유연한 국토공간구조 재편에 부합하는 거버넌스 체계 구축·운영

I 연대와 협력을 통한 유연한 스마트국토 구축

- 국민 누구나, 지역 어디나 배제되거나 소외되지 않는 균형 국토를 위하여 중앙과 지역, 지역과 지역 간 탄탄한 연대를 구축

02 계획의 여건

- 건강하고 활력있는 혁신 국토를 위하여 행정구역에 얽매이지 않는 지역 간의 산업, 교통, 관광 등 다양한 분야에서 자유롭고 유연한 협력체계 구축
- 4차 산업혁명시대에 대응한 기술발전을 적극 수용하고, 민주적이고 소통이 활성화된 거버넌스를 통하여 안전하고 지속가능한 스마트 국토 구축
- 지역 간의 다양한 연계·협력을 통해 인구감소와 기술변화 등 여건변화에 유연하게 대응하는 동시에, 강인한 연대를 통해 위기를 극복하고 국토의 지속성과 회복력을 제고

바. 세종시 관련 계획

[표 2-1-1] 세종시 관련 계획

구 분	내 용
국가균형발전을 선도하는 행정수도 완성 및 기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 행정수도로서의 기능을 수행할 주요 기관 설치와 함께 미 이전 공공기관, 수도권 소재 공공기관의 추가 이전 추진 • 국제기구 유치와 함께 외국인 정주여건을 조성하고, 글로벌 행정도시의 위상 제고를 위하여 세계행정도시연합 창립 등 국제적 협력네트워크 구축 • 경부선 및 고속철도를 활용한 서울-세종 간 신속한 철도교통체계구축 검토, 충청권 도서축 연결 철도망 (충북선 고속화, 충청산업문화철도) 구축 검토, 세종-서울 고속도로 조기 완공 및 세종-청주 고속도로 건설 추진
충청권 연계·협력을 통한 상생 발전체계 구축	<ul style="list-style-type: none"> • 세종시와 주변 지역 간 불균형 문제 해소, 도시 간 기능 연계·조정 및 광역시설 정비를 위하여 광역도시권을 구성하고, 통합 광역도시계획을 수립하는 등 상생 발전기반 마련 • 충청권 광역철도 1단계(계룡~신탄진)에 이어 2단계 구간 건설 추진, 광역간선 급행버스체계(BRT) 구축 및 노선 연장과 다양화 등 광역교통망 확충 검토 • 선비정신과 풍류문화를 주제로 한 금강누정선유길 조성, 누정 관광권(세종~공주~부여)을 대표하는 금강 누정문화복합센터 건립 등 충청권 유교문화의 가치를 재조명하고 관광자원화를 할 수 있는 연계·협력 사업 발굴·추진
지역 모두 고르게 잘사는 도농 균형발전 도모	<ul style="list-style-type: none"> • 지역주민 이용시설 확충 및 거점 조성 등을 통해 지역 복지수준 향상 • 폭염, 폭우 등 자연재해 및 사건·사고로부터 안전한 도시시스템 구축 • 농촌지역 특화발전을 위한 마을만들기 사업 추진 및 생활편의시설 확대 공급 • 농업 분야 평균소득 향상을 위해 시설원에·축산 분야에 ICT 융·복합시설 확산 지원 등 세종형 스마트 농정 시스템 구축 • 청춘조치원프로젝트의 지속적 추진 및 도시재생뉴딜사업 연계로 경제·문화 거점 조성 • 신도시~읍면지역 간 소통·교류 확대, 도농 상생을 위한 연계·협력 사업 활성화 • 다양한 역사·문화·생태 자원을 활용한 테마사업(조치원 청춘문화거리, 김중서장군 역사공원, 고북저수지 생태공원, 세종역사문화 둘레길 조성 등) 추진으로 문화도시 정체성 확보

구 분	내 용
시민 중심의 자치분권 실현	<ul style="list-style-type: none"> • 지자체가 경찰 설치, 유지 및 운영을 주도하는 광역단위 자치경찰제도 시범 시행 등 세종형 자치분권 모델 구축과 확산 • 읍면동 주민공동체에 조례·규칙 제안권 부여 등 풀뿌리 민주주의 구현 • 시민 주도로 마을의 조직·입법·재정·계획·경제 등 5대 분야를 이끌어 가는 시스템을 구축하고, 이를 뒷받침하기 위한 자치분권특별회계 신설 검토
스마트 혁신기반의 지역특화 산업 육성	<ul style="list-style-type: none"> • 스마트시티 추진본부 설립, 스마트시티 산업진흥원 설립 및 빅데이터 전문관 신설 • 지역 특화산업 전·후방 혁신성장을 위한 신소재·부품산업 육성 생태계 구축 • 국제과학벨트법 개정, 대덕 연구개발특구 확대 추진 등 국제과학비즈니스 벨트 기능기구 활성화를 위한 기반 조성 • 자율주행 친화형 스마트시티 선도모델 구현 등 세종시 혁신클러스터 활성화를 위해 미래자동차 핵심부품 기반기술 및 지식서비스산업 중점 육성 • 청년 창업벤처 플랫폼 구축, 창업 네트워크조성 및 창업 지원사업 추진 • 행정수도로서의 세종시 위상을 제고하고 고부가가치 서비스산업을 통한 도시자족기능 강화를 위해 국제컨벤션센터 설립 및 마이스산업 육성기반 마련
시민의 삶의 질 높은 품격도시 구현	<ul style="list-style-type: none"> • 중부권 최고 수준의 어린이 전문병원 설립, 유치원 통합 국가시범 지구 지정, 캠퍼스타운 조성 등 의료, 보육, 교육·문화 등 관련 시설 및 프로그램 공급 • 거주민의 만족도를 제고하며 갈등을 해소하기 위한 공동주택 품질 검수단 및 민관협의체 구성·운영 • 미세먼지에 효과적으로 대응하기 위하여 미세먼지정보센터를 설치하고, 충청권의 미세먼지 공동대응 TF 운영 활성화, 미세먼지 중금속 측정망 설치·운영

1.2 2040년 행정중심복합도시권 광역도시계획 (2021.11)

가. 계획의 비전 및 목표

Ⅰ 계획의 비전 행복도시권의 미래상

- ▷ (비전) 국토의 새로운 중심, 함께하는 행복도시권
- ▷ 행복도시권의 미래상
 - 행복도시권이 미래 국가 경쟁력 강화의 새로운 동력이 될 수 있는 글로벌 과학연구, 국제교류, 문화·예술, 국가행정중심의 세계적 광역거점
 - 국내 및 세계경제의 성장을 견인하는 4차산업 혁명 기술, 탄소중립 친환경, 바이오산업의 융복합 국가 중추거점
 - 네트워크 공간구조 구상을 통한 혁신생태계 조성 및 지역간 상생발전을 도모하는 국가 초광역경제권의 새로운 모델

Ⅰ 계획의 목표

(1) 목표1 국가균형발전을 선도하는 新국토중추

- 수도권과 지방, 세대 및 계층간 갈등 해소를 포함하는 공간적·사회적 통합의 포괄적 개념으로 포용적 국토발전을 위한 新국가중추의 역할 도모
- 행복도시권을 세계적 경쟁력을 지닌 혁신과 성장 거점으로서 중부권의 동반 성장을 지원·촉진하고 국가균형발전 시책을 이끄는 균형발전 선도 광역권으로 육성

(2) 목표2 국제경쟁력을 가진 신 광역생활경제권

- 행복도시권을 국제적 경쟁력을 가진 신 광역생활경제권으로 육성하여 지역의 혁신창출, 일자리 창출과 수출, 지역경제의 내생적 발전역량 강화
- 행복도시권의 네트워크형 광역공간구조 형성을 통해 주변지역의 일자리와 일상 생활이 통합적으로 이루어지는 지역생활권의 경제거점으로 정비·재편

(3) 목표3 함께하는 상생·협력 행복도시권

- 행복도시권의 도시간 기능분담과 광역거점시설간의 교통연계, 광역시설의 공동설치 및 이용 등을 통해 광역도시권의 경쟁력 확보

- 기후위기 대응 탄소중립 정책, 대규모 팬데믹, 미세먼지, 인구감소로 인한 지역소멸 등 행복도시권의 주요현안을 공동으로 대응하는 전략 마련
- 행복도시 광역도시계획 실행력 확보와 상생협력사업 발굴·추진을 위한 광역거버넌스 구축방안 마련

나. 추진전략

I 목표1 국가균형발전을 선도하는 新국토중추

(1) 전략1 행복도시권을 새로운 국가 성장동력으로 육성

- 행복도시권을 대한민국의 새로운 성장동력으로 육성하고 전국 혁신거점과의 네트워크를 구축하여 수도권과 지방의 동반성장 등 국가경쟁력 제고
- 행복도시권을 수도권, 새만금, 강원권, 경북권, 서해안벨트 등과 연계하는 국가 성장동력 허브로 육성하여 국토 중심부의 새로운 성장거점 역할 수행
- 국가 K벨트의 구심점 역할을 통한 국가균형발전을 실현

(2) 전략2 행복도시권의 행정기능 완성으로 국가균형발전 정책목표 실현

- 국회분원의 신속한 설치 등 수도권 행정기능 이전으로 행복도시권의 행정기능을 완성하여 실질적인 국가균형발전 정책목표 달성
- 행복도시권의 문화·역사·국제 기능을 연계하여 국가적 위상을 확립하고 지역의 혁신창출 공유, 일자리 창출과 수출, 지역경제의 내생적 발전역량 강화
- 행복도시권 내 격자형 및 순환형 도로망을 구축하여 미래 광역행정 기능의 효과적 수행을 위한 광역 인프라 구축

I 목표2 국제경쟁력을 가진 신 광역생활경제권

(1) 전략3 수도권과 동반성장을 이끌 미래 과학기술 및 신산업 육성

- 중이온가속기의 안정적 건설, 글로벌 첨단인력 및 연구기관과의 협력사업 발굴 등 행복도시권을 세계적인 첨단산업의 융복합 허브로 육성
- 과학비즈니스벨트, 첨단의료복합단지 등 행복도시권 국책사업을 기반으로 대전광역시-세종특별자치시-충청남도-충청북도의 4차 산업혁명 역량 결집을 위한 협력프로젝트 추진

- 행복도시권의 산업과 입지를 연계·협력하여 제4차 산업혁명을 선도하는 융복합 新산업 창출·육성

(2) 전략4 행복도시권의 네트워크형 광역공간구조 형성을 통해 일자리 및 정주환경 서비스 증진

- 행복도시권 내 거점 간 연계협력을 활성화하여 생산·생활의 부가가치를 창출하는 '네트워크형 광역공간구조' 실현
- 행복도시권의 지역별 발전수준과 특성을 감안하여, 경쟁력 확보와 일자리 창출에 필요한 정책 강화, 국민행복 증진을 위한 정주환경 개선 및 생활서비스 향상
- 과학비즈니벨트 등 첨단산업 정주환경 조성을 위한 행복도시권의 연계교통망 구축 및 주거, 교육, 문화, 복지시설 공동 이용방안 마련

I 목표3 함께하는 상생·협력 행복도시권

(1) 전략5 행복도시권 상생발전을 위한 광역시설 배치 및 교통연계 강화

- 청주공항, 주요항만, KTX역간 연계 등 주요 교통 관문과의 접근성을 개선 및 강화하고, 행복도시권 주민의 편의를 위한 스마트 대중교통체계 마련
- 광역철도에 의한 도시간 네트워크 형성과 통합 광역도시권 구축을 통해 규모의 경제를 통한 경쟁력 강화
- 행복도시권의 관문공항인 청주공항의 위상을 정립하고 활주로, 여객 및 화물터미널, 배후도시 조성 등 국제공항의 기능 확보
- 광역도시계획 실행력 확보를 위한 집행 및 관리 기구급 설치하고, 주민 참여형 광역 상생·협력 정책 추진

(2) 전략6 탄소중립, 기후변화, 지역소멸 등 행복도시권 주요현안 공동대응

- 행복도시권의 지속가능한 환경지표 및 목표를 설정하여 대기질 관리, 물순환 회복, 탄소중립 등을 지향하는 지속가능한 환경 조성
- 대규모 팬데믹, 지역소멸, 미세먼지 등 지역 현안 대응을 위한 다양한 공동 전략 마련
- 내포, 백제 등 금강 문화벨트를 구축하여 금강 중심의 문화·관광 자원의 효율적인 연계 추진 및 상생협력사업 발굴

다. 중심지 체계 구상

[표 2-1-2] 중심지 체계

구 분		내 용
중심지 체계	광역중심도시	• 광역적 수위 중심도시 역할 수행, 국토의 다른 지역과 행복도시권 주요 지역을 연결하는 허브 역할 수행
	해당 도시	• 대전광역시, 세종특별자치시, 청주시, 내포신도시(홍성 · 예산), 천안시
	광역기초도시	• 기본단위 도시로서 광역중심도시의 배후도시 역할 수행
	해당도시	• 공주시, 보령시, 아산시, 논산시, 계룡시, 금산군, 부여군, 서천군, 청양군, 진천군, 음성군, 보은군, 옥천군, 영동군, 증평군, 괴산군
도시간 네트워크	광역네트워크	<ul style="list-style-type: none"> • 광역 중심 권 내 도시간 순환형 연결망 구축 • 대전광역시, 세종특별자치시(공주시), 청주시, 천안시, 내포신도시를 중심으로 연계하는 순환형 네트워크 구축 • 혁신도시, 경제자유구역 등 성장거점과 주변도시간 광역계획권 형성 및 관리
	기초네트워크	<ul style="list-style-type: none"> • 중심-기초도시간 연결망 구축 • 쇠퇴하는 농산어촌에 양질의 도시서비스 제공, 농산어촌과 거점도시간 자원순환형 상생발전 도모 및 연계성 제고 • 농산어촌의 서비스 유형별 시설을 보완, 각 유사 동종 시설을 운영을 위한 교류 협력네트워크 구축 · 활성화

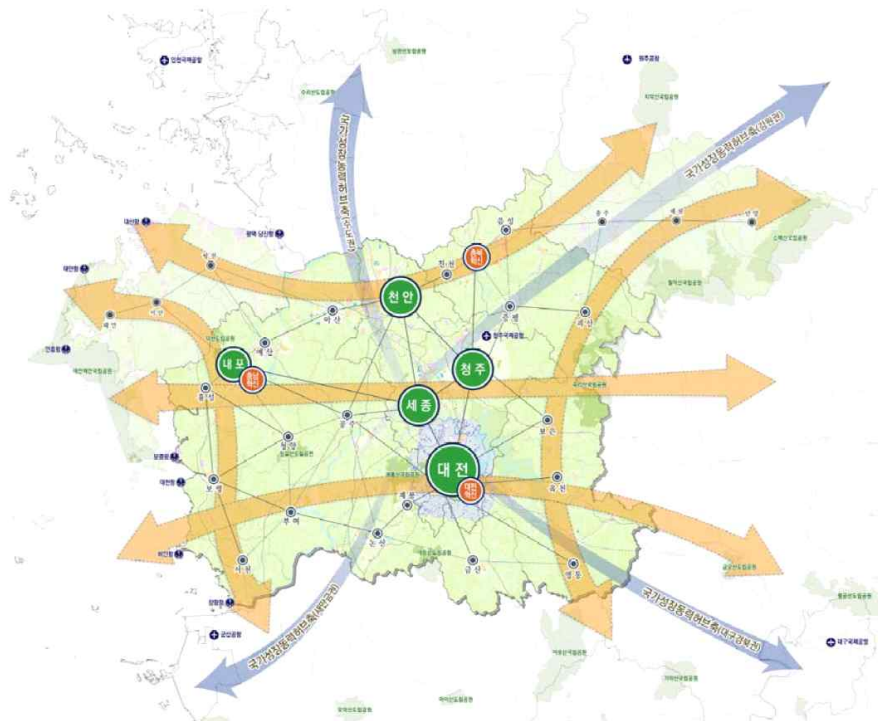


[그림 2-1-2] 광역계획권 중심지 체계 구상

라. 발전·교통·보전축 설정

I 발전축

- 국가 설정 발전축(강호축)을 반영, R&D·지식산업 선도 및 미래 산업경쟁력 강화를 토해 국가 중심기능이 주변 지역과 연계되는 미래 산업 혁신축 설정
- 대전광역시·세종특별자치시·청주시 등 대도시 세력권의 동서축 연계 고려, 국가서해안축과의 동반성장 유도



[그림 2-1-3] 행복도시권 발전축 구상

I 교통축

- 전국 교통네트워크와 연계된 행복도시권 간선교통망을 통해 전국 어디에서나 접근이 원활하고 행복도시권 내 도시간 연결이 가능한 교통축 구상
- 중심도시 주변으로는 환상형 교통축, 중심도시와 주변도시간은 방사형 교통축 구축
- 행복도시권의 중심성 확보를 위해 지역간 접근성 강화 및 발전축과의 정합성 유지



[그림 2-1-4] 행복도시권 교통축 구상

I 보전축

- 행복도시권과 주변 권역(수도권, 강원권, 전라권, 경상권)의 보전축을 고려하여 훼손된 녹지 회복과 단절된 보전축의 효율적 연결, 그리고 도시의 무분별한 확산 방지를 목표로 설정
- 행복도시권에 위치한 주요 산세, 국립 및 도립공원, 역사문화공원 및 여가시설(관광지, 관광단지, 관광특구), 주요 교통시설, 개발제한구역, 수계(하천, 호수 등), 보호구역, 도시자연공원구역, 근린공원 등을 기준으로 설정



[그림 2-1-5] 행복도시권 보전축 구상

1.3 세종특별자치시 비전 2030 중장기발전 전략계획 (2016)

가. 세종 2030 비전, 목표, 전략

- 향후 세종시 발전의 지향점이자 미래상으로서 세종시의 미래 중장기 비전은 「대한민국의 새로운 중심, 행복도시 세종」으로 설정

대한민국의 새로운 중심, 행복도시 세종

4대 전략 목표

- 실질적인 행정수도 : 실질적인 행정수도 완성을 위한 행정체계 개편 및 특별 자치 행정 구현
- 국토의 새로운 중심 : 국가 균형발전을 선도하는 새로운 국가 중심도시로의 기능 강화
- 미래도시 선도 : 미래도시의 새로운 모델을 제시하여 도시 패러다임을 이끄는 도시
- 사람 중심 도시 : 아이, 여성 등 시민이 안전하고 행복하게 살아갈 수 있는 도시

비전, 목표, 전략



[그림 2-1-6] 비전, 목표, 전략

나. 공간별 장기발전 기능 구상

Ⅰ 공공·행정 중심

- 신도시 지역을 중심으로 국가행정기관 등과 연계한 공공·행정 중심지역으로 발전

Ⅱ 미래산업 중심

- 세종시 북부 읍면지역을 중심으로 기존 산업단지 재생 등을 통한 미래산업 중심지로 육성

Ⅲ 도시재생 중심

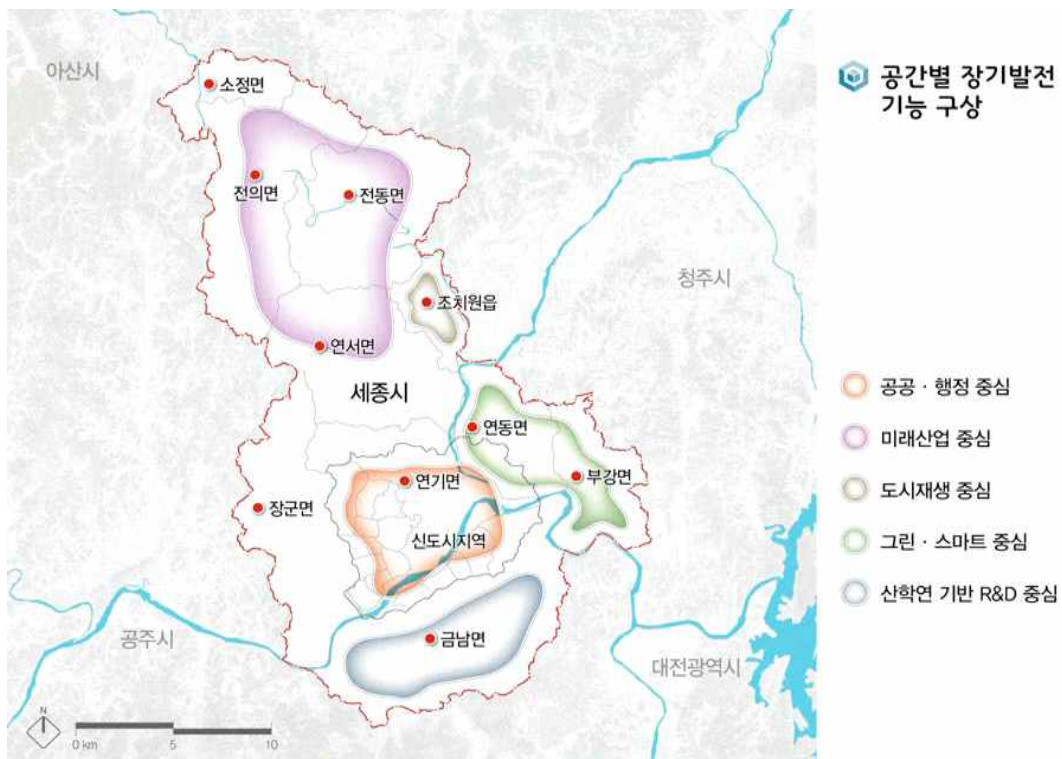
- 조치원을 중심으로 “청춘 조치원 사업” 확대를 통한 도시재생 거점지역으로 육성

Ⅳ 그린·스마트 중심

- 신도시지역 5생활권과 연계하고, 연동면, 부강면으로 확대하여 그린스마트 거점 지역으로 발전

Ⅴ 산학연 기반 R&D 중심

- 신도시지역 4생활권의 연구단지, 대학교 등과 연계하여 R&D 중심지역으로 육성하고 남측으로 확대



[그림 2-1-7] 공간별 장기발전 기능 구상

1.4 2030 세종도시기본계획

가. 2030년 도시미래상

Ⅰ 도시미래상과 기본목표 설정의 의의

- 친환경적이고 지속가능한 도시발전을 위한 새로운 도시계획의 패러다임을 반영하며, 세종특별자치시의 21세기 발전방향을 제시하여 광역 경제권 중추도시로 발돋움 할 수 있는 기반을 마련하는데 의의가 있음

Ⅰ 도시미래상 설정

[표 2-1-3] 목표별 추진전략

슬로건	미래상	내 용
어울림과 창조의 일류도시 “세종”	국가 중추행정기능을 수행하는 “행정도시”	<ul style="list-style-type: none"> • 중앙행정기관 이전에 따른 행정중심기능 수행 • 문화·국제교류, 연구개발·교육, 첨단산업, 의료복지기능 담당 • 행정지원 등 기능보완 및 분담체계 확립
	지역·세대·계층간 조화로운 “상생도시”	<ul style="list-style-type: none"> • 생활권간 연계 및 교류 강화 • 읍면지역과 건설지역의 유기적 연계방안 마련 • 도·농 통합형 도시로 교통인프라 및 기반시설 확충
	역사·문화·사람·과학이 소통하는 “교류도시”	<ul style="list-style-type: none"> • 국제교류거점 조성 • 전통문화 및 체험형 관광휴양지 조성 • 지역의 특성을 고려한 문화공간·프로그램 제공 • 첨단과학기술 및 신성장동력산업을 통한 글로벌경쟁력 강화
	경제·산업이 역동하는 “자족도시”	<ul style="list-style-type: none"> • 지역특화사업 육성 및 산·학·연 클러스터링 구축 • 첨단R&D 연구단지 및 물류단지 조성 • 신성장(첨단산업) 기반 마련
	자연과 더불어 숨쉬는 “친환경도시”	<ul style="list-style-type: none"> • 자연친화형 전원주택단지 조성 • 친환경에너지 효율의 극대화를 실현 • 도시·생태·환경의 생태네트워크 구축

나. 생활권 설정 및 인구배분계획

I 생활권 설정

- 건설지역을 포함한 세종시 전체를 1개의 대생활권 설정
- 자연적 요소(금강 및 미호천 등)와 인문·사회적 요소(국도1호선, 행정구역경계 및 건설지역 생활권 등)을 기준으로 5개 중생활권 설정
- 읍면지역별 형성되어 있는 기초생활권을 중심으로 생활권 설정

[표 2-1-4] 생활권 구분 세부내용

대생활권	중생활권		
세종권	북부 생활권	전의면, 전동면, 소정면	• 전의면, 전동면, 소정면 행정구역 전체
	중부 생활권	조치원읍, 연기면, 연서면, 건설지역 일부	• 조치원읍, 연기면, 연서면(일부)의 행정구역과 건설지역 6생활권을 연계한 생활권 설정
	동부 생활권	연동면, 부강면, 건설지역 일부	• 연동면, 부강면 행정구역 전체와 건설지역 5생활권을 연계한 생활권 설정
	서부 생활권	장군면 건설지역 일부	• 장군면 행정구역 전체와 건설지역 1·2생활권을 연계한 생활권 설정
	남부 생활권	금남면, 건설지역 일부	• 금남면 행정구역 전체의 54.6%가 개발제한 구역으로 이루어져 있으나, 독립적인 도시지역 및 기초생활권을 형성하고 있어 연접한 건설지역 3·4생활권과 연계한 생활권 설정

I 생활권별 개발방향

[표 2-1-5] 생활권별 개발방향

북부생활권	• 휴양·레저 관광특화 및 신산업 육성
중부생활권	• 구도심 활성화 및 도심기능 강화(첨단지식기반)
동부생활권	• 첨단산업·물류 중심기능 육성(의료·복지)
서부생활권	• 백제문화 등과 연계한 역사·문화·관광산업 벨트 구축(중앙행정 및 문화·국제교류)
남부생활권	• 국제과학비즈니스벨트 연계 및 정주환경 조성(도시행정 및 대학·연구)

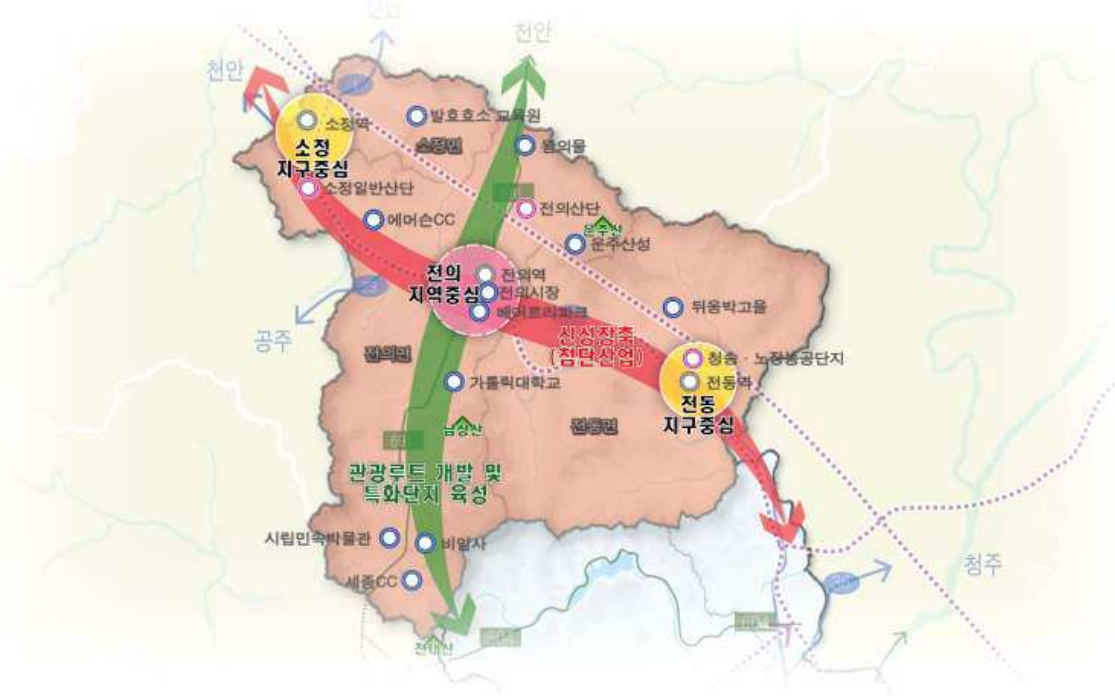
()는 건설기본계획상 도시 주요 기능 배치기준임

02 계획의 여건

(1) 북부생활권

[표 2-1-6] 북부생활권 개발방향

구 분	기능배분	개발방향	주요사업계획
북부생활권	산업단지 활성화	<ul style="list-style-type: none"> IT&BT, 발효효소 등 연관 산업단지 적극 유치 주변도시와의 산업단지 연계성 강화를 위해 집중 배치 신규 산업단지와 인적·물적자원 교류(산·학·연) 산업단지 배후 주거단지 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 세종 미래산업단지 녹색 R&D Park 세종첨단산업단지
	지역·지구 중심기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> 면소재지 및 취락지 일원의 계획적 개발 유도 전통시장 현대화사업 등을 통한 상권 활성화 유류지원대 이전부지 활용방안 마련 전원주택단지 및 테마형 전원마을 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 세종금사산업단지 고등지구산업단지 건강관련산업단지 미니산업단지
	관광루트 개발	<ul style="list-style-type: none"> 관광자원을 기반으로 체험형 관광벨트 구축 (뒤웅박고을-운주산-베어트리파크 등 연계 유도) 비암사 등과 연계한 관광상품 개발 	<ul style="list-style-type: none"> 식품산업단지 조경 특화단지 조성
	특화단지 육성	<ul style="list-style-type: none"> 조경특구 지정 등을 통한 묘목특화단지 육성 	<ul style="list-style-type: none"> 운주산 관광단지

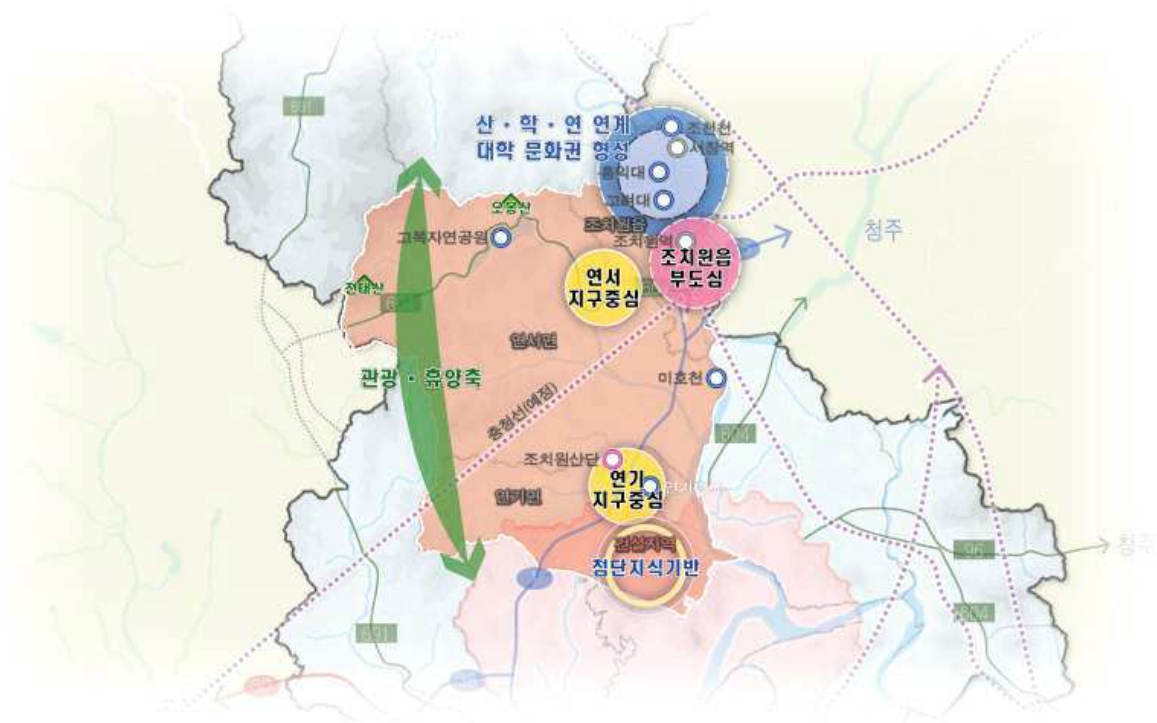


[그림 2-1-8] 북부생활권 구상도

(2) 중부생활권

[표 2-1-7] 중부생활권 개발방향

구 분	기능배분	개발방향	주요사업계획
중 부 생 활 권	구도심 활성화 및 도심기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> 중앙행정기관의 유관기관 및 협회 등 적극 유치 조치원 역세권개발 및 서부지역 도시개발사업 추진 전통시장 현대화사업 및 농축산물 유통단지 조성 등을 통한 상권 활성화 항공대대 이전 시 부지 활용방안 마련 경부선철도로 단절된 동서지역 연계방안 마련 	<ul style="list-style-type: none"> 서북부 도시개발사업 서부 도시개발사업 서창 도시개발사업 국가첨단융합산업단지
	산·학·연 육성	<ul style="list-style-type: none"> 신성장(첨단융합산업) 기반 마련 산업단지와 대학(고려대, 홍익대)을 연계한 R&D기능 활성화 공공기관 이전부지를 활용한 업무 및 연구기관 유치 대전보건대학 유치와 연계한 계획적 개발 유도 	<ul style="list-style-type: none"> 농축산물 유통단지 생태공원조성사업 (고북자연공원) 대전 보건대학교
	문화·관광 기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> 고북자연공원 조성 등을 통한 관광·휴양산업 특화 지역 내 관광·문화자원을 기반으로 여가서비스 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 신안 대림아파트 미니산업단지
	특화단지 육성	<ul style="list-style-type: none"> 지역별 특성을 고려한 특화단지 및 거리 조성 (예술인마을, 한우거리, 대학촌, 북송아특구 지정) 	
	첨단지식 기반	<ul style="list-style-type: none"> 오송역에서의 진입부에 입지하고 있는 기존의 월산지방 산업단지를 활용 첨단지식기반기능을 수용할 수 있도록 단지 중앙부분에 상업업무기능을 배치 	<ul style="list-style-type: none"> 건설지역



[그림 2-1-9] 중부생활권 구상도

(3) 동부생활권

[표 2-1-8] 동부생활권 개발방향

구 분	기능배분	개발방향	주요사업계획
동부 생 활 권	산업단지 활성화 및 물류기지 기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 신성장(첨단융합산업, 복합산업) 기반 마련 • 물류 및 산업 특화 클러스터 육성 • 중부권내륙물류기지의 물류·유통기능 수행을 위한 기반시설 정비 	<ul style="list-style-type: none"> • 명학산업단지(조성중) • 국가첨단융합산업단지 • 미니산업단지 • 첨단 농업 및 바이오 산업 • 산업·물류 기반시설 정비 • 재래시장 현대화 사업 • 산성문화관광사업
	산성 등 관광자원화	<ul style="list-style-type: none"> • 도시근교권 휴양·관광 사업발굴 및 관광자원화 (박물관, 내판역(폐역사), 산성 등 관광자원 활용) • 금강과 연계한 포구 복원 등 수변지역 개발 	
	특화단지 육성	<ul style="list-style-type: none"> • 농업지원시설 단지 조성을 통한 과수·채수 특화 단지 육성 (수박, 팥이·느타리버섯, 배, 복숭아 등) 	
	정주환경조성, 지구 중심기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 면소재지 및 취락지 일원의 계획적 개발 유도 • 부강역세권 및 재래시장 활성화 방안 마련 	
	첨단산업 및 의료·복지 기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 첨단업종유치 및 지원을 통한 첨단산업기반 조성 • 종합병원 등 의료·복지 기능 강화 	<ul style="list-style-type: none"> • 건설지역



[그림 2-1-10] 동부생활권 구상도

(4) 서부생활권

[표 2-1-9] 서부생활권 개발방향

구 분	기능배분	개발방향	주요사업계획
서 부 생 활 권	역사·문화와 연계한 관광 특성화	<ul style="list-style-type: none"> 도시 근교권 문화·여가를 위한 도시문화시설 도입 백제문화권과 연계한 역사·문화벨트 구축 금강변 관광사업 활성화(관광단지 및 관광지 조성) 	<ul style="list-style-type: none"> 김종서장군묘 재정비 유형장군사당 재정비 국가첨단융합산업단지
	전원 주거단지 조성	<ul style="list-style-type: none"> 역사·문화교류 및 체험 테마 전원마을 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 미니산업단지 첨단문화 산업단지
	특화단지 육성	<ul style="list-style-type: none"> 산업활성화를 위한 지역특산물 특화단지 육성 한국영상대학교와 연계한 연관산업 유치 신성장(첨단융합산업, 복합산업) 기반 마련 	<ul style="list-style-type: none"> 농산물 특화단지 근교농업 활성화 관광벨트화 사업 역사문화관광단지
	정주환경조성	<ul style="list-style-type: none"> 면소재지 및 취락지 일원의 계획적 개발 유도 	<ul style="list-style-type: none"> 금강변 복합타운 조성
	중앙행정 및 문화·행정교류	<ul style="list-style-type: none"> 문화·상업·주거용지 및 대중교통중심도로와 인접하여 시민이 쉽게 접근하도록 배치 중앙녹지공간과 대중교통중심도로를 연결하는 특화거리를 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 건설지역



[그림 2-1-11] 서부생활권 구상도

(5) 남부생활권

[표 2-1-10] 남부생활권 개발방향

구 분	기능배분	개발방향	주요사업계획
남부 생활 권	정주환경 조성	<ul style="list-style-type: none"> 도시기반시설 및 생활편익시설 확충·정비를 통해 정주생활권 기능 강화 면소재지 및 취락지 일원의 계획적 개발 유도 건설지역의 연계성 강화를 위한 우회도로 건설 유도 휴식기능 중심의 저밀도 전원도시 조성 건설지역 배후 전원주거수요를 수용할 수 있는 친환경 전원 주거단지 및 국제적 수준의 타운 조성 전통시장 현대화 사업 추진 	<ul style="list-style-type: none"> 개발제한구역 해제지역 정비(11개소) 국제적 수준의 타운 조성 재래시장 현대화 사업 국가첨단융합산업단지 충청권 산업클러스터 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 글로벌과학기술연구소 - 세종R&D센터건립 - 기술박물관설립 테스트베드단지조성 국제과학기술테크노마트 미니산업단지 전원형 주거복합단지 조성 세종 복합관광타운 조성
	산업단지 활성화	<ul style="list-style-type: none"> 신성장(첨단융합산업, 복합산업) 기반 마련 	
	특화단지 육성	<ul style="list-style-type: none"> 농업지원시설 단지 조성을 통한 과수·채소 특화단지 육성(딸기, 토마토, 오이, 갯잎 등) 	
	도시행정 및 대학연구 기능	<ul style="list-style-type: none"> 도시행정기능 도입 대학연구기능 등의 유치를 통해 첨단지식기반산업과 연계 및 충청권 산업클러스터 조성 R&D 배후기능 거점지구와 연계한 기능지구 육성방안 마련 	<ul style="list-style-type: none"> 건설지역



[그림 2-1-12] 남부생활권 구상도

라. 도심 및 주거환경계획

I 기본방향

- 도·농 통합 및 균형발전을 위한 주거환경의 체계적 정비
- 건설지역과의 상호 연계를 통한 상생 발전 유도
- 도시 및 주거환경개선사업의 활성화
- 유입인구 증가에 따른 도시지역 전환 및 확충
- 친환경의 개성 있는 주거환경 조성
- 저소득층 주택 공급의 확대를 위한 공공부문의 역할 강화

II 실천계획

- 도·농 통합 및 균형발전을 위한 주거환경의 체계적 정비
 - 기성시가지, 신시가지 및 미개발지의 개별특성을 고려하여 신·구시가지간 조화된 도시공간 창출
 - 농촌지역에 주거 및 기반시설을 확대하고 각 마을의 개성을 부여하는 등 다양한 도시설계 기법을 적용하여 각 지역 간 균형개발 유도
 - 도시지역과 농촌지역의 교류 활성화 및 접근성 강화
- 건설지역과의 상호 연계를 통한 상생 발전 유도
 - 건설지역과 연접한 부강도시지역, 금남도시지역내 주거지역 및 상업지역은 건설지역의 개발계획을 반영하여 계획적 개발 유도
 - 건설지역의 단계별 개발계획상 생활권 및 생활편의시설, 기반시설 이용권 등을 고려하여 시가지 계획 수립
- 도시 및 주거환경개선사업의 활성화
 - 기성시가지의 정비 차원에서 거주환경의 질적 수준 향상을 위한 정비방안 강구
 - 토지이용의 효율이 떨어지는 기존 주거지의 정비 및 주거환경정비사업을 활성화함으로써 도시구조 합리화 및 주거환경 개선 도모

02 계획의 여건

- 유입인구 증가에 따른 도시지역 전환 및 확충
 - 세종특별자치시 전체의 균형적인 발전을 위해 기 조성된 도시지역의 확충 및 주요거점지역에 대한 도시지역 전환
 - 도심지역에 다양한 도시적 기능을 집적한 새로운 거점을 창출하고, 주변 토지 및 시설을 새롭게 개발
 - 공공시설과 주거지역, 상업지역간의 연계를 강화하여 체계적인 공간구상을 확립
- 친환경의 개성 있는 주거환경 조성
 - 비식가화 지역에는 전원형의 쾌적하고 안락한 주택건설을 통하여 시가화 지역의 인구분산과 농촌 지역의 인구유입 유도
 - 쾌적한 자연 및 전통문화 등 농촌마을의 비교우위를 살린 주거단지 개발
 - 주택단지 개발은 녹지와 휴식공간 확보 및 에너지와 자원소비가 적은 친환경적인 생활공간으로 조성
- 저소득층 주택 공급의 확대를 위한 공공부문의 역할 강화
 - 향수 주택정책의 주요과제는 저소득층과 고령자를 위한 충분하고 쾌적한 주거공간의 확보를 통해 주거 안정성 도모

I 지역 활성화 및 정비계획

- 시가화환경의 체계적 정비
 - 시가지 개발은 도시의 성장축과 개발방향을 고려하고 토지이용의 효율성을 제고할 수 있도록 하며, 생활권별 인구배분계획, 토지이용계획, 교통계획에 적합토록 개발 및 정비 유도
 - 건설지역과 연접한 도시지역은 난개발 방지를 위해 개발 압력에 의한 외연적 확장을 억제하고 쾌적한 도시환경 조성을 위한 도시경관 조성
 - 개발압력에 대하여 적절한 관리 및 지원을 통해 주민불편을 최소화하고 지역 균형발전을 유도할 수 있도록 정비계획 수립
- 지역특성을 고려한 주거환경정비사업 실시
 - 조치원읍에 위치한 대학과 인근지역을 연계한 대학촌 정비방안 마련
 - 시가지내 주거환경정비의 방향설정을 통해 시가지 확장을 위한 개발사업 추진방안 마련

○ 다양한 개발사업계획 수립

- 주거환경이 열악한 지역에 대해서는 도시정비사업을 실시하며 이를 거점으로 다른 지역으로 확대하는 방식으로 사업계획 수립
- 도시재생차원에서 지역 공동체를 유지할 수 있는 자조적 현지개량을 바탕으로 자치단체의 지원을 통한 부지확보와 서비스 프로그램을 실시하여 도시영세민의 주거안정 도모
- 산업단지 배후의 주거단지 조성을 위한 사업계획 수립

(1) 생활권별 주거환경 정비방향

- 조치원읍 구도심 활성화 및 도시 지역별 기능 강화
- 면소재지 및 취락지 일원의 정주환경조성 및 지역·지구 중심기능 강화
- 지역별 특성을 고려한 전원 주거단지 및 특화단지 육성
- 산업단지 배후 주거단지 조성

[표 2-1-11] 생활권별 주거환경 정비방향

생활권 구분		정비 방향
북부 생활권	전의	• 산업단지 배후 주거단지 조성
	전동	• 면 소재지 및 취락지 일원의 계획적 개발 유도 • 군부대(유류지원대 등)이전 시 부지 활용방안 마련
	소정	• 전원주택단지 및 테마형 전원마을 조성
중부 생활권	조치원	• 조치원 역세권 개발 및 서부지역 도시개발사업 추진
	연기	• 군부대(항공대대 등)이전 시 부지 활용방안 마련
	연서	• 지역별 특성을 고려한 특화단지 및 거리조성(예술인마을, 한우거리, 대학촌, 북송아 특구 지정 등)
	건설지역	
동부 생활권	연동	• 산업단지 배후 주거단지 조성
	부강	• 면 소재지 취락지 일원의 계획적 개발 유도
	건설지역	• 종합병원 등 의료·복지 기능 도입
서부 생활권	장군	• 역사·문화교류 및 체험·테마 전원마을 조성
	건설지역	• 면소재지 및 취락지 일원의 계획적 개발 유도
남부 생활권	금남	• 도시기반시설 및 생활편의시설 확충·정비를 통해 정주생활권 기능 강화 • 면 소재지 및 취락지 일원의 계획적 개발 유도
	건설지역	• 휴식기능 중심의 저밀도 전원도시 조성 • 건설지역 배후 전원주거수요를 수용할 수 있는 친환경 전원 주거단지 및 국제적 수준의 타운 조성

(2) 조치원읍 활성화 방안

- 주요 공공기관(시·교육청사 등) 이전 시설 활용 방안
 - 정부 부처의 산하기관 및 협회 유치
 - 복합문화체육시설, 업무시설 등 시민 선호도 반영
 - 공무원연수원 및 지식산업센터 건립 등
- 대학촌(고려대·홍익대) 활성화 방안
 - 대학광장 조성 및 가로환경 정비 등을 통한 조치원읍내 대학문화거리 조성
 - 학생용 임대주택사업(기존 주택활용)
- 서창역/조치원역 주변 원도심기능 강화
 - 서창역 주변 도시개발사업 추진(주거, 상업·업무시설 활용)으로 역세권 개발
 - 조치원역은 통합터미널·복합센터 설치
- 경부선 철도로 단절된 동·서지역간 연계방안
 - 조치원역사 동·서 연결통로 설치
 - 가로망 및 녹지체계 연계
 - 지상역사를 개발하여 대형음식점, 문화시설, 체육시설 등 유치
- 조치원 중심기능 및 자족기능 강화
 - 공공기관 이전에 따른 관련업체 유치 및 업무시설 건립(BIZ센터)
 - 서북부 도시개발사업 추진(연구시설, 중·소규모 택지 등)



[그림 2-1-13] 조치원읍 활성화 방안도

(3) 면지역 활성화 방안

- 주요 공공기관(시·교육청사 등) 이전 시설 활용 방안
 - 인구유입에 따른 주거지역 전환 및 확장
 - 신규 산업단지 등 조성에 따른 배후주거지 공급
- 명품 주거단지(테마형 전원주택단지) 조성
 - 생활권별 테마별 전원주택단지 조성 : 약 10만㎡/단지

[표 2-1-12] 생활권별·테마별 전원주택단지 조성

북부생활권	발효음식 체험마을(뒤옹박고을, 발효호소교육원 등)
중부생활권	문화·예술인 마을(고북자연공원, 홍익대 등)
동부생활권	전통문화체험마을(합호서원, 교과서박물관)
서부생활권	역사문화 체험마을
남부생활권	금강 외국인 마을

02 계획의 여건

○ 개별입지 공장의 계획적 입지 유도

- 기존 산업단지의 시설 확충 및 기능 정비
- 생활권별 · 업종별 개별공장 집단화 유도를 위한 공장입지 유도지구 지정

○ 쾌적하고 편안한 정주환경 조성

- 신규 산업단지 조성에 따른 배후주거지 공급을 통해 유입인구 정착 유도
- 지구단위계획수립을 통한 면지역의 계획적 관리

○ 관광거점 조성을 통한 테마형 관광루트 개발

- 생활권별 테마별 관광거점 조성

[표 2-1-13] 생활권별 · 테마별 전원주택단지 조성

북부생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 운주산 중심 → 운주산 관광단지 (약 50만㎡)
중부생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 용암저수지 중심(생태공원조성사업) → 생태 · 휴양 · 문화 거점 공원 (약 195만㎡)
동부생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 금강, 옛 포구 또는 산성 등 중심 → 산성문화관광단지 (약 50만㎡)
서부생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 금강, 영평사, 김종서 장군 묘 등 중심 → 역사문화관광단지, 금강변 휴양 · 레저 (약 50만㎡)
남부생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 복합관광타운 조성 (약 50만㎡) • 전원형 주거복합단지 조성 (약 50만㎡)

2. 관련계획

2.1 제4차 충청남도 종합계획 수정계획(2021~2040)

가. 계획의 목적

- 국토기본법에 따라 확정된 제5차 국토종합계획의 기본방향과 목표를 그 하위계획인 도종합계획 수립을 통해 지역차원에서 구현 필요
- 인구구조 변화, 4차 산업혁명, 기후변화, 감염병 위기 등 지역정책에 중대한 영향을 미치는 새로운 메가트렌트를 검토하여 충남도의 미래 국토공간구조 및 부문별 발전방향을 제시
 - 환황해권의 중심 충남도의 역할이 강조되고 행정수도 완성과 충남혁신도시 지정 등 국내·외 여건 변화를 지역발전의 계기로 활용하기 위한 지역발전 비전과 전략을 마련

나. 미래상 및 전략

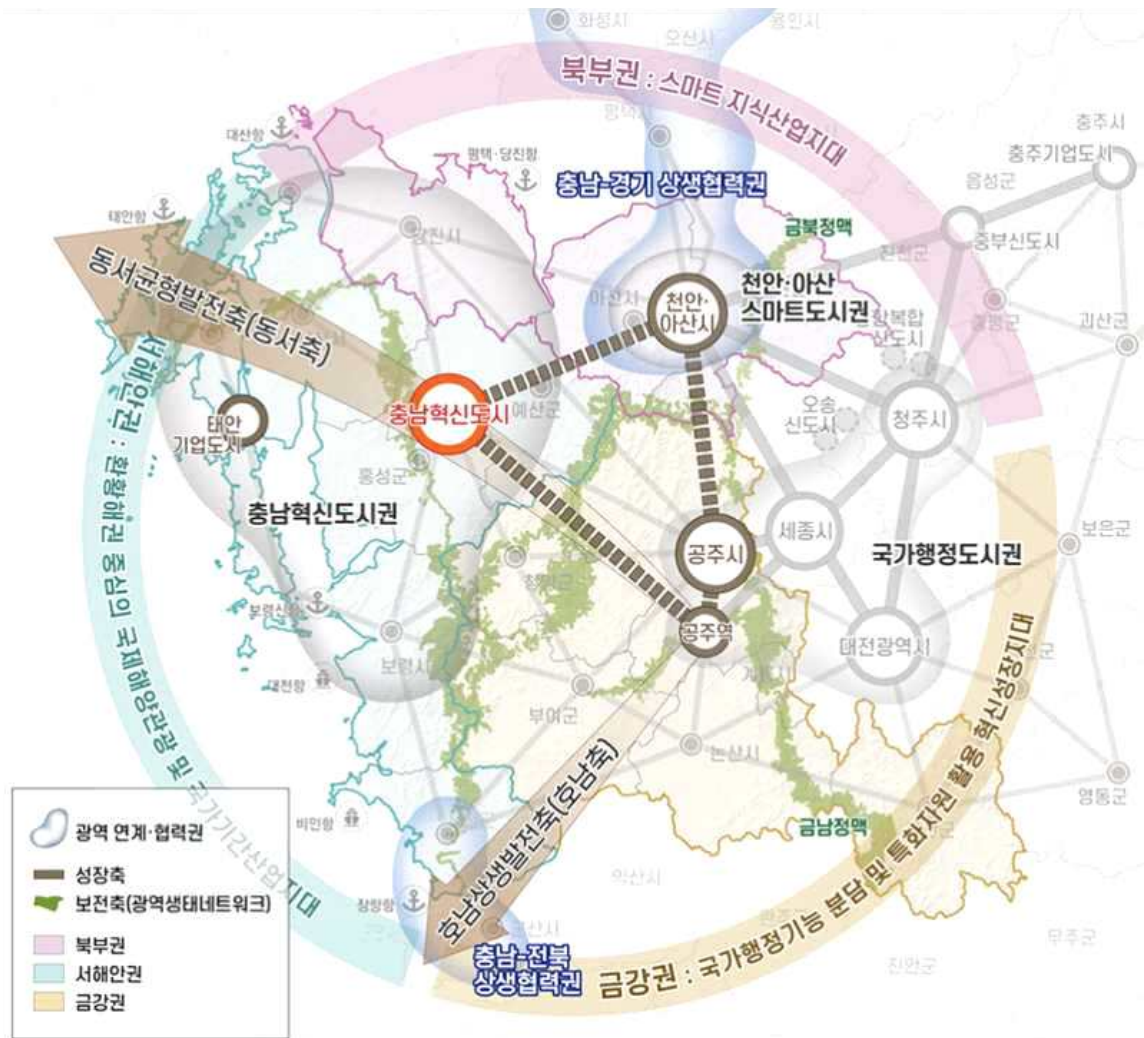
- 국토균형발전의 선도적 역할을 담당하고 지리적인 장점을 극대화하며 행정도시가 부족한 국가기능을 분담하며 네트워크 도시권 구현



[그림 2-1-14] 미래상 및 전략

다. 공간구조 설정

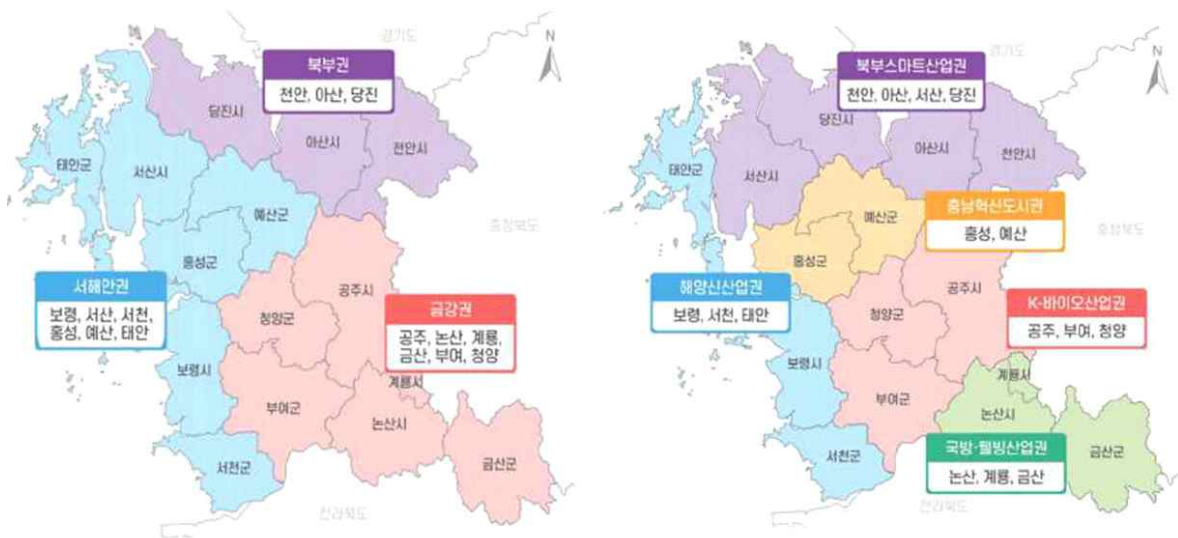
- 수도권 중심의 일극종형 국토공간체계를 충남혁신도시와 행정수도를 중심으로 한 다극형 체계로 전환
- 이를 위해 기존 국토발전축(경부축)을 동서축(동서균형발전축)과 호남축(호남상생발전축)으로 전환하고 환해권 중심 충남혁신도시권, 공주·세종 국가행정도시권, 천안·아산 스마트도시권을 중심으로 새로운 연대와 협력을 위한 네트워크 도시권 구현



[그림 2-1-15] 공간구조의 설정

라. 계획권역 설정

- 충청남도는 세종시가 수도권 과밀을 해소하고 국가균형발전을 촉진하도록 국토 발전축을 보완하고 광역적 연계협력을 촉진하는 네트워크 도시권 정책을 추진하고 경기, 전북과의 광역적 연계협력도 강화
- 국토발전축은 경부축 중심에서 삼각 혁신성장거점(충남혁신도시, 공주, 천안·아산 연담도시)을 연계한 동서균형 발전축(동서축)과 호남상생발전축(호남축)으로 전환
- 대외적으로 충남-경기 접경지역을 중심으로 기간산업 활성화를 위한 충남-경기 상생협력권을 유지하고 국가 행정도시권에서 대전·세종·충북과의 연대를 강화하며, 호남과의 상생발전을 위해 충남-전북 상생협력권을 형성
- 북부권은 스마트 지식산업지대로 조성하고 서해안권은 환황해권의 중심 국제 해양관광 및 국가기간 산업지대로 육성하며, 금강권은 국가 행정기능 분담 및 특화자원을 활용한 혁신성장지대로 발전을 유도



[그림 2-1-16] 계획권역 설정

2.2 2030 세종특별자치시 경관계획 재정비(2021)

가. 미래상

- 세종특별자치시 경관계획의 경관미래상은 기정 경관계획의 경관 미래상 ‘어울림의 풍경도시, 세종!’을 기반으로 도시정책과 상위 계획의 비전, 경관특성과 과제, 시민의식을 종합적으로 검토하여 도출함
- 금회 재정비계획에서는 기정 경관계획의 ‘어울림의 풍경도시’를 유지하는 맥락에서 세종시다운 풍경을 형성해나가고자 산·들·강과 어우러진 아름다운 풍경, 문화적인 코드를 도입하여 지역의 개성을 살린 도시 풍경을 지향함
- 세종특별자치시 경관계획 재정비에서는 경관미래상을 ‘자연과 사람, 문화가 어우러지는 아름다운 풍경 도시 세종’으로 설정하고 계획을 추진함

시정비전과 시정목표	2030 세종도시기본계획	세종특별자치시 경관계획 (2014)	설문조사-미래상
시민주권 특별자치시 행정수도 세종 1. 대한민국 행정수도 세종 2. 시민이 주인되는 주민자치 3. 모두가 행복한 사회책임 복지 4. 지속가능한 스마트 경제 5. 편리하고 쾌적한 대중교통 6. 안전하고 용이로운 도시환경 7. 함께 잘사는 도농상생	어울림과 창조의 일류도시, 세종 1. 국가 중추행정기능을 수행하는 행정도시 2. 지역·세대·계층간 조화로운 상생도시 3. 역사·문화·사람·과학이 소통하는 교류도시 4. 경제·산업이 역동하는 자족도시 5. 자연과 더불어 숨쉬는 친환경도시	어울림의 풍경도시, 세종! 자연을 머금은 푸른도시풍경 보전 조화와 균형을 이루는 행복도시풍경 관리 미래를 선도하는 매력도시풍경 형성	산과 강, 거리가 푸르른 녹색도시 안전하고 쾌적한 교육도시 산과 하천을 따라 거닐기 좋은 도시



도시를 품은 산, 들, 강 자연과 어우러진 여가공간과 축제



정연한 계획 도시, 조형미 있는 건축물



산성 등 다양한 역사자원과 인물

자연과 사람, 문화가 어우러진
아름다운 **풍 경 도 시** 세 종

나. 경관전략

I 경관전략 설정

- 지정 경관계획의 전략 중 보전전략은 지속적으로 지켜나가야하는 기본원칙이므로 유지하고, 관리전략은 급성장하는 산업단지(시설)에 대한 관리를 보완하며 형성전략은 지역의 중심공간 경관형성을 강화하는 방향으로 정비함
- 산·들·강과 어우러진 아름다운 도시, 지역의 아름다움이 살아있는 도시를 구현하기 위한 실현방안을 모색하여 6개 경관전략을 수립함

[표 2-1-14] 경관전략 설정

[기정경관계획의 전략]		
자연을 머금은 푸른도시풍경 보전	조화와 균형을 이루는 행복도시풍경 관리	미래를 선도하는 매력도시풍경 형성
<ul style="list-style-type: none">• 금북정맥 주요 산지 주변부의 녹지네트워크 구축• 수변 접근성 개선 및 생활형 친수공간 증대• 전원적인 농촌풍경 보전 및 관광화 유도	<ul style="list-style-type: none">• 예정지역 주변 난개발 관리 및 친환경적인 이용 활성화• 시가지, 면소재지 특성을 고려한 차별적 경관방안 마련• 경관이미지 격차를 완화하는 경관적 연계방안 마련	<ul style="list-style-type: none">• 역사문화를 체험하는 거점공간 조성 및 네트워크화• 세종시 도로에 테마 부여 및 녹지네트워크 구축• 대학을 중심으로 지역문화 창출• 세종시 경관과 문화를 체험하는 장소와 루트 개발
+		
[미래상 구현방안]		
산 · 들 · 강과 어우러진 아름다운 도시	지역의 아름다움이 살아있는 도시	
<ul style="list-style-type: none">• 산 · 들 · 강 · 호수의 자연환경을 보호하고 조망경관을 지속적으로 가꾸어나간다• 산과 강 · 도시를 연결하는 녹지네트워크를 구축한다• 하천으로의 접근성을 높이고 친수공간을 정비한다• 경관을 저해하는 난개발을 방지하고 경관을 관리한다.	<ul style="list-style-type: none">• 도시지역과 읍면지역의 주요 공간을 중심으로 각각의 문화적 경관특색을 강화해나간다• 전원적인 농촌풍경을 보호하고 관광화를 유도한다• 정연하고 쾌적한 산업단지경관을 형성한다	
▼		
[경관전략]		
전 략 1	산, 강, 호수 등 자연경관 보호 및 조망경관 관리	
전 략 2	녹지네트워크 형성 및 친수공간 정비	
전 략 3	전원농촌풍경 보호 및 자원화	
전 략 4	지역 간 이미지 격차 완화 및 문화적 특색 강화	
전 략 5	난개발 방지를 위한 경관 관리	
전 략 6	정연하고 쾌적한 산업단지경과 형성	

02 계획의 여건

I 경관세부전략 및 실행방안

- 아름다운 풍경을 구체화하기 위한 방안으로 전략별로 세부전략을 수립하고 이를 계획 및 실행으로 연결될 수 있도록 실행방안을 마련함

[표 2-1-15] 경관세부전략 및 실행방안

전략 1	산, 강 호수 등 자연경관 보호 및 조망경관 관리	
<ul style="list-style-type: none"> ① 호서정맥 등 산지 보호와 연속성 회복 ② 아름다운 풍광을 즐기기 위한 장소 증대 ③ 자연환경과 조화를 이루도록 개발 관리 		
전략2	녹지네트워크 형성 및 친수공간 정비	
<ul style="list-style-type: none"> ④ 산지와 도시를 연결하는 녹지네트워크 형성 ⑤ 산과 하천을 연결하는 녹지네트워크 형성 및 수변 정비 		
전략 3	전원농촌풍경 보호 및 자원화	
<ul style="list-style-type: none"> ⑥ 하천과 들녘이 어우러진 전원풍경 보호 ⑦ 노후한 마을 경관 개선 및 이색적인 풍광 가꾸기 		
전략 4	지역 간 이미지 격차 완화 및 문화적 특색 강화	
<ul style="list-style-type: none"> ⑧ 역, 시장 등 지역 중심공간의 커뮤니티 활성화 및 경관 개선 유도 ⑨ 지역과 연계한 역사문화자원 정비 및 특화 ⑩ 통합된 관문경관 형성 		 
전략 5	난개발 방지를 위한 경관 관리	
<ul style="list-style-type: none"> ⑪ 산지(구릉지) 난개발 방지 ⑫ 수변 난개발 방지 		
전략 6	정연하고 쾌적한 산업단지경관 형성	
<ul style="list-style-type: none"> ⑬ 공업지역 경관 관리 및 첨단산업단지 이미지 형성 ⑭ 공장, 창고 시설 등 경관을 저해하는 건축물 경관 관리 		

2.3 세종특별자치시 도시재생전략계획 (2019.12.)

가. 비전

“ 스마트 도시재생으로 성장하는 로컬라이프 세종 ”

나. 목표 및 추진전략 설정

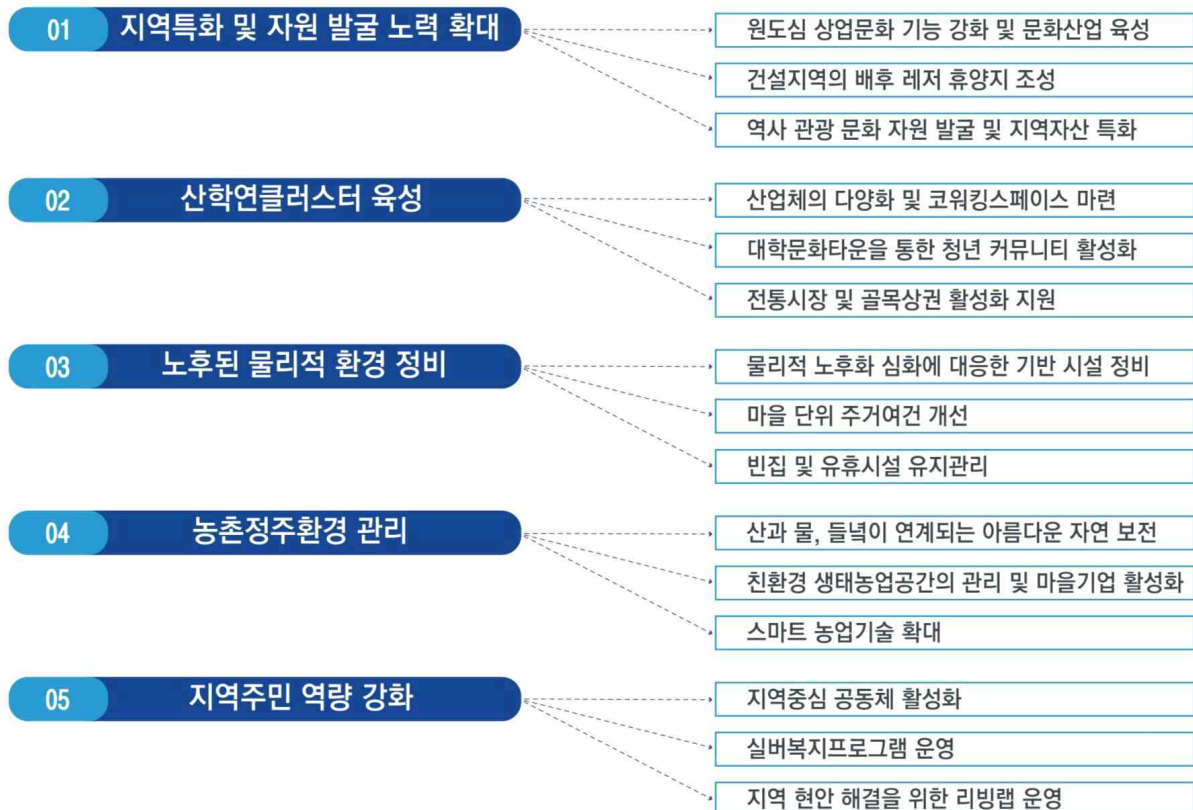
목 표

지역산업, 문화, 주거, 공동체가 공존, 공생, 연계되어 **건설지역과 읍면지역이 하나되는 세종** 만들기

추진전략

지역별 **정체성 강화** 및 **지역간 연계 클러스터 구축**으로 지속가능한 도시재생활성화

기본방향



다. 도시쇠퇴분석

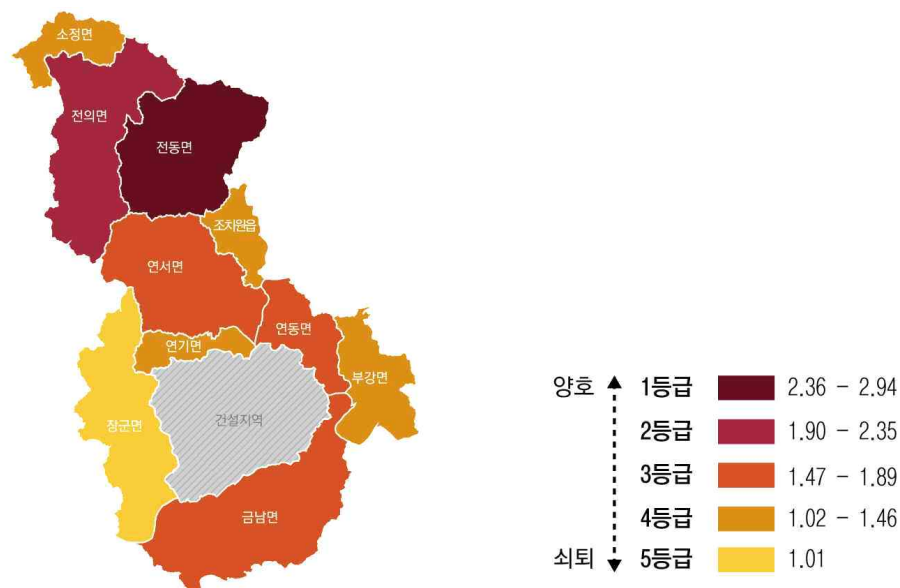
I 인구사회

- 인구감소율·노령화지수·평균나이·기초생활수급세대를 종합한 인구 쇠퇴도는 전동면이 1등급으로 가장 쇠퇴하였으며, 전의면 2등급, 연서·연동·금남면 3등급, 부강·소정·연기·조치원읍 4등급, 장군면 5등급으로 나타남

[표 2-1-16] 읍면단위 인구사회 쇠퇴 특성 및 쇠퇴도 등급

읍·면	쇠퇴도 등급	인구감소율		노령화지수		평균나이		기초생활수급세대	
		원값(%)	표준화값	원값(%)	표준화값	원값(세)	표준화값	원값(가구)	표준화값
평균	3.3	11.33	0.764	3.26	0.387	45.71	0.504	194.50	0.188
조치원읍	4.0	8.79	0.794	0.93	0.000	39.00	0.076	845.00	1.000
연기면	4.0	16.63	0.702	3.42	0.413	37.80	0.000	44.00	0.000
연동면	3.0	-8.95	1.000	4.14	0.533	51.70	0.885	81.00	0.046
부강면	4.0	6.13	0.825	2.15	0.202	44.20	0.408	126.00	0.102
금남면	3.0	0.39	0.891	3.68	0.456	49.10	0.720	178.00	0.167
장군면	5.0	76.98	0.000	3.26	0.387	40.70	0.185	111.00	0.084
연서면	3.0	16.55	0.703	3.03	0.349	47.60	0.624	185.00	0.176
전의면	2.0	-0.21	0.898	2.72	0.298	47.40	0.6911	187.00	0.179
전동면	1.0	4.36	0.845	6.95	1.000	53.50	1.000	130.00	0.107
소정면	4.0	-7.41	0.982	2.30	0.227	46.10	0.529	58.00	0.017

자료 : 세종특별자치시 도시재생전략계획



[그림 2-1-17] 쇠퇴진단 인구사회 종합

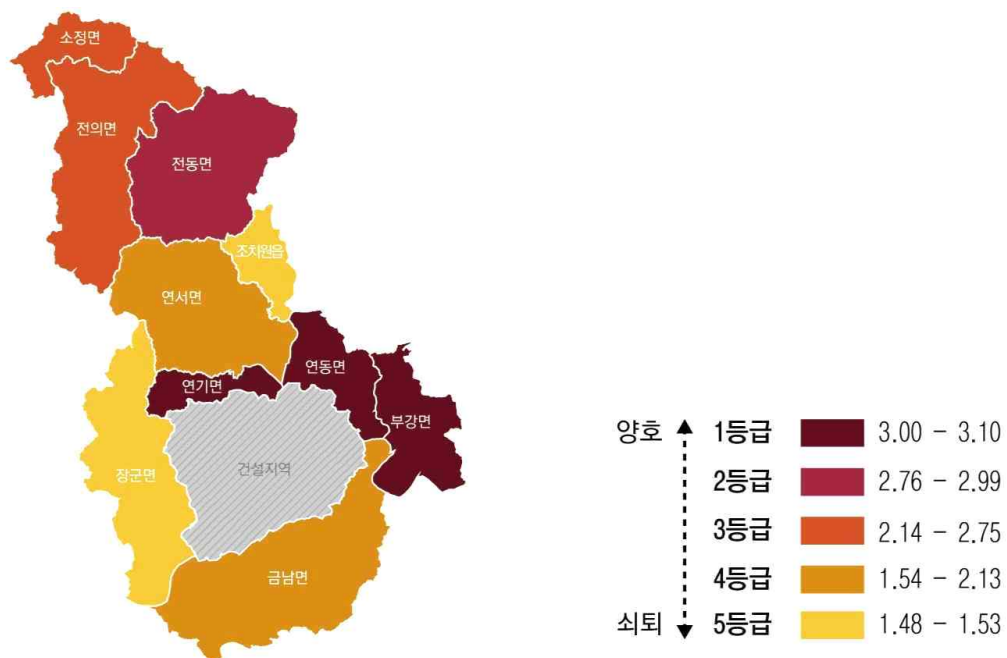
I 산업경제

- 사업체 종합 쇠퇴도는 연기·연동·부강면이 1등급, 전동면이 2등급, 전의·소정면이 3등급, 연서·금남면 4등급, 장군면이 5등급으로 건설지역의 동쪽의 쇠퇴도가 서쪽의 쇠퇴도 보다 높게 나타남

[표 2-1-17] 읍면단위 산업경제 쇠퇴 특성 및 쇠퇴도 등급

읍면	쇠퇴도 등급	총종사자 수 변화		총사업체 수 변화		총사업체 수		제조업종사자 비율	
		원값(%)	표준화값	원값(%)	표준화값	원값(개)	표준화값	원값(%)	표준화값
평균	2.9	51,126	0.421	54,619	0.707	751.1	0.840	42,968	0.481
조치원읍	5.0	38,27	0.535	25,956	1,000	3,479	0,000	9,511	0,000
연기면	1.0	-18,456	1,000	42,857	0.827	230	1,000	24,712	0.219
연동면	1.0	34,581	0.565	71,014	0.538	236	0.998	79,025	1,000
부강면	1.0	25,702	0.638	36,346	0.894	709	0.853	56,691	0.679
금남면	4.0	61,318	0.346	39,278	0.864	656	0.869	12,876	0.048
장군면	5.0	66,649	0.303	123,611	0,000	483	0.922	26,954	0.251
연서면	4.0	74,262	0.240	87,500	0.370	615	0.882	37,155	0.398
전의면	3.0	103,616	0.000	29,519	0.964	566	0.897	71,393	0.890
전동면	2.0	47,970	0.456	47,644	0.778	282	0.984	63,516	0.777
소정면	3.0	87,438	0.132	42,458	0.831	255	0.992	47,843	0.551

자료 : 세종특별자치시 도시재생전략계획



[그림 2-1-18] 쇠퇴진단 산업경제 종합

02 계획의 여건

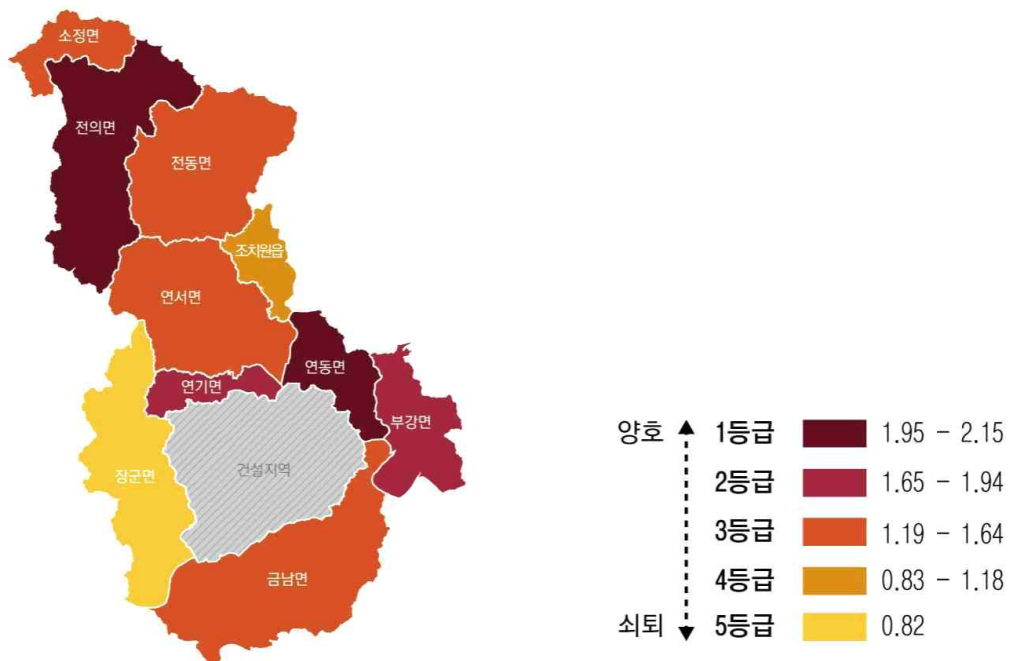
I 물리환경

- 물리적 환경의 쇠퇴도는 연동·전의면에서 가장 높은 1등급으로 나타났으며, 다음으로는 부강·연기면이 2등급, 연서·전동·소정·금남면이 3등급, 조치원읍이 4등급, 장군면이 5등급으로 분석됨

[표 2-1-18] 읍면단위 물리환경 쇠퇴 특성 및 쇠퇴도 등급

읍면	쇠퇴도 등급	노후주택 비율		소규모주택 비율		과소필지 비율	
		원값(%)	표준화값	원값(%)	표준화값	원값(%)	표준화값
평균	3.3	68.313	0.739	8.045	0.425	47.731	0.441
조치원읍	4.0	69.806	0.785	8.882	0.398	34.293	0.000
연기면	2.0	65.195	0.643	10.593	0.843	44.743	0.343
연동면	1.0	76.810	1.000	11.552	1.000	37.482	0.105
부강면	2.0	74.824	0.939	5.458	0.000	64.758	1.000
금남면	3.0	64.492	0.622	9.055	0.590	39.808	0.181
장군면	5.0	44.247	0.000	5.946	0.080	56.784	0.738
연서면	3.0	75.053	0.946	6.078	0.102	46.782	0.410
전의면	1.0	72.611	0.871	9.713	0.698	51.946	0.579
전동면	3.0	68.361	0.741	6.999	0.253	50.755	0.540
소정면	3.0	71.730	0.844	7.173	0.281	49.961	0.514

자료 : 세종특별자치시 도시재생전략계획



[그림 2-1-19] 쇠퇴진단 물리환경 종합

2.4 「정원 속의 도시 세종」 구상(안) (2023~2026)

가. 비전 및 추진전략



[그림 2-1-20] 비전



[그림 2-1-21] 추진전략

나. 중점과제 추진계획

[표 2-1-19] 중점과제 추진계획

전략	중점과제	추진계획
정원속의 활력·쾌적	정주여건 개선을 위한 생활환경 정비	<ul style="list-style-type: none"> • 세종 미래마을 조성 • 빈집 정비 • 쾌적하고 아름다운 공원 조성
	가족-마을-도시를 잇는 입체적 정원 조성	<ul style="list-style-type: none"> • 아름다운 가족정원(개인) 조성 장려 • 주민참여형 마을(공동체) 정원 조성 • 민간정원(산림청 인증) 지정
	정원과 연계한 문화행사 개최	<ul style="list-style-type: none"> • 전의묘목 축제 • 아름다운 정원 경연대회

02 계획의 여건

전략	중점과제	추진계획
정원속의 치유·회복	정원을 통한 일상속의 회복 지원	<ul style="list-style-type: none"> • 국립 치유의 숲 조성 • 친환경 건강증진사업 추진 • 걷고 싶은 숲길 조성
	도시속의 녹색인프라 확충	<ul style="list-style-type: none"> • 특화정원 조성 • 특화거리 조성 • 쾌적한 도시숲 조성 • 보호수 및 가로수 관리 강화
	아름답고 쾌적한 친수공간 조성	<ul style="list-style-type: none"> • 이응다리(금강보행교) 경관 개선 • 비단강 친수공간 개선 • 도심하천 정비
정원속의 공동체·연결	정원문화 확산을 위한 시민역량 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 시민조경사 양성 • 정원교육 프로그램 확대
	정원도시 조성 민관 협력체계 구축	<ul style="list-style-type: none"> • 함께하는 정원도시 조성 • 나무심기 활성화 • 청결하고 깨끗한 환경 조성
정원속의 미래·성장	정원문화산업 기반 조성	<ul style="list-style-type: none"> • 북부권 정원문화산업 거점 육성 • 묘목·화훼농가 육성 지원 • 정원관광 프로그램 개발 • 관광호텔 및 컨벤션 센터 유치
	2026 국제정원도시박람회 성공적 개최	<ul style="list-style-type: none"> • 국제정원도시 1호 인증 • 국내 최초의 국제정원도시박람회 개최
	지방정원 조성을 통한 국가정원 지정	<ul style="list-style-type: none"> • 지방정원 조성 • 국가정원 지정

제2절 관련법규 검토

1. 관련 법률 검토

1.1 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

가. 목적

- 국토의 이용·개발·보전을 위한 계획 수립 및 집행 등에 관하여 필요한 사항을 정함으로써 공공복리의 증진과 국민 삶의 질을 향상

나. 주요내용

[표 2-2-1] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 주요내용

조 항	관련 내용
도시·군 관리계획 (법 제2조제4호)	<ul style="list-style-type: none"> • 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 계획 - 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획 - 개발제한구역, 도시자연공원구역 등의 지정 또는 변경에 관한 계획 - 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획 - 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획 - 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획 - 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획
지구단위계획 (법 제2조제5호)	<ul style="list-style-type: none"> • 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획
기반시설 (법 제2조제6호)	<ul style="list-style-type: none"> • 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설 • 광장·공원·녹지 등 공간시설 • 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설 • 학교·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설 • 하천·유수지·방화설비 등 방재시설 • 장사시설 등 보건위생시설 • 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설 등 환경기초시설

02 계획의 여건

조 항	관련 내용
도시·군계획 사업 (법 제2조 11호)	<ul style="list-style-type: none"> 도시·군관리계획을 시행하기 위한 다음의 각 사업을 말함 <ul style="list-style-type: none"> 도시·군계획시설사업 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업
지구단위계획 구역의 지정 (법 제51조)	<ul style="list-style-type: none"> 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> 용도지구 「도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 지정된 정비구역 「택지개발촉진법」 제3조에 따라 지정된 택지개발지구 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호의 산업단지와 같은 조 제12호의 준산업단지 「관광진흥법」 제52조에 따라 지정된 관광단지와 같은 법 제70조에 따라 지정된 관광특구 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 구역과 새로 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 등

나. 일반주거지역 건축밀도 기준(제77조, 제78조)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 한다.)에 따라 용도지역별 용적률은 조례로 정하는 비율을 초과하여서는 아니 됨
- 또한, 「세종특별자치시 도시계획 조례」상의 용적률 기준에도 불구하고 「도시정비법」에 따른 정비구역에서 시행하는 사업의 용적률은 도시·주거환경정비기본계획을 따름

[표 2-2-2] 일반주거지역 건축밀도 기준

구 분	건폐율(%)	용적률(%)	비 고 (세종시 도시계획 조례)
제1종 일반주거지역	60% 이하	200% 이하	건폐율 : 60% 용적률 : 200%
제2종 일반주거지역	60% 이하	250% 이하	건폐율 : 60% 용적률 : 250%
제3종 일반주거지역	50% 이하	300% 이하	건폐율 : 50% 용적률 : 300%

다. 도시·주거환경정비기본계획과의 관련성

- 정비사업은 도시관리계획으로 시행하는 도시계획사업임(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제4호 및 제11호)
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」제9조제1항 각 호의 사항을 모두 포함한 지구단위계획을 결정·고시하는 경우 해당 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정·고시된 것으로 봄(「도시 및 주거환경정비법」제17조 제2항)
- 지구단위계획으로 지정된 구역은 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있음(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조제3항)

[표 2-2-3] 도시 및 주거환경정비법 제9조제1항

- 정비사업의 명칭
- 정비구역 및 그 면적
- 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획
- 공동이용시설 설치계획
- 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
- 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
- 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획
- 세입자 주거대책
- 정비사업시행 예정시기
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 등

1.2 도시 및 주거환경정비법

가. 목적

- 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량 건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함

나. 제정이유

- 1970년대 이후 산업화·도시화 과정에서 대량 공급된 주택들이 노후화됨에 따라 이들을 체계적으로 효율적으로 정비할 필요성이 커지고 있으나, 현행 재개발사업·재건축사업 및 주거환경개선사업이 각각 개별법으로 규정되어 이에 관한 제도적 뒷받침이 미흡하므로, 이를 보완하여 일관성있고 체계적인 단일·통합법을 제정하려는 것임
- 정비사업에 대한 사회적 수요 급증 및 시장상황 변화 등을 고려하여 복잡한 6개의 정비사업 유형을 통합하여 3개의 정비사업으로 단순화하였으며, 가로주택정비사업은 「소규모주택정비법」으로 이관됨 (2017.2.8. 개정, 2018.2.9. 시행)



[그림 2-2-1] 정비사업의 변천과정

다. 주요내용

Ⅰ 정비사업의 유형(제2조2호)

- 주거환경개선사업 : 도시저소득 주민이 집단 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
- 재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시 환경을 개선하기 위한 사업
- 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업



[그림 2-2-2] 정비사업의 유형

I 노후·불량 건축물의 범위

[표 2-2-4] 도시 및 주거환경정비법 제2조

제2조(정의)

3. “노후·불량건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물

나. 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물

다. 다음의 요건을 모두 충족하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라

특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른

서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 건축물

1) 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치할 것

2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것

라. 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물

[표 2-2-5] 도시 및 주거환경정비법 시행령 제2조

제2조(노후·불량건축물의 범위)

① 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제3호나목에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 건축물을 건축하거나 대수선할 당시 건축법령에 따른 지진에 대한 안전 여부 확인 대상이 아닌 건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 급수·배수·오수 설비 등의 설비 또는 지붕·외벽 등 마감의 노후화나 손상으로 그 기능을 유지하기 곤란할 것으로 우려되는 건축물

2. 법 제12조제4항에 따른 안전진단기관이 실시한 안전진단 결과 건축물의 내구성·내하력(耐荷力) 등이 같은 조 제5항에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 미치지 못할 것으로 예상되어 구조 안전의 확보가 곤란할 것으로 우려되는 건축물

② 법 제2조제3호다목에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는

「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시· 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법」 제57조제1항에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 미치지 못하거나

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물

2. 공장의 매연·소음 등으로 인하여 피해를 초래할 우려가 있는 지역에 있는 건축물

3. 해당 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는 데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물

③ 법 제2조제3호라목에 따라 시·도조례로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간이 지난 건축물
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조제1항제8호에 따른 도시·군기본계획의 경관에 관한 사항에 어긋나는 건축물

[표 2-2-6] 세종특별자치시 도시 및 주거환경정비 조례

제3조(노후·불량건축물)

① 법 제2조제3호다목에서 “시·도조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법」 제57조제1항에 따라 「세종특별자치시 건축 조례」로 정한 대지분할 제한면적에 미달하는 대지(이하 “과소필지”라 한다)또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시계획시설 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물
2. 공장의 매연·소음 등으로 인하여 피해를 초래할 우려가 있는 지역에 있는 건축물
3. 해당 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는 데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물

② 법 제2조제3호라목에서 “시·도조례로 정하는 건축물”이란 영 제2조제3항제1호 및 제2호의 요건을 모두 충족하는 건축물을 말한다.

③ 영 제2조제3항제1호에서 “준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간”이란 다음 각 호와 같다.

1. 공동주택

- 가. 1994년 1월 1일 이후 사용 승인된 건축물은 30년
- 나. 1984년 1월 1일부터 1993년 12월 31일까지 사용 승인된 건축물은 20년 + (사용승인년도 - 1984)년
- 다. 1983년 12월 31일 이전 사용 승인된 건축물은 20년

2. 제1호 외의 건축물

- 가. 철근·철골콘크리트 또는 강구조 건축물은 30년
- 나. 가목 이외의 건축물은 20년

I 도시·주거환경정비 기본방침(법 제3조)

- 국토교통부장관은 도시 및 주거환경을 개선하기 위하여 10년마다 다음 각 호의 사항을 포함한 기본방침을 정하고, 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본방침에 반영하여야 함
- 1. 도시 및 주거환경 정비를 위한 국가 정책 방향
- 2. 도시·주거환경정비기본계획의 수립 방향
- 3. 노후·불량 주거지 조사 및 개선계획의 수립
- 4. 도시 및 주거환경 개선에 필요한 재정지원계획
- 5. 그 밖에 도시 및 주거환경 개선을 위하여 필요한 사항

I 도시·주거환경정비기본계획의 수립(법 제4조)

- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획을 10년 단위로 수립하여야 함
- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 기본계획에 대하여 5년마다 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 함

I 도시·주거환경정비기본계획의 내용(법 제5조)

- 정비사업의 기본방향
- 정비사업의 계획기간
- 인구·건축물·토지이용·정비기반시설 등의 현황
- 주거지 관리계획
- 토지이용·정비기반시설·공동이용시설설치 및 교통계획
- 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획
- 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획
- 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향
- 제16조에 따라 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 개략적 범위
- 단계별 정비사업 추진계획(정비에정구역별 정비계획의 수립시기 포함)
- 건물·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
- 세입자에 대한 주거안정대책
- 그 밖에 주거환경 등을 개선하기 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

법제5조2항에 따라 다음 각 사항을 포함하는 경우 생략 가능

- 생활권의 설정, 기반시설 설치계획 및 주택수급계획
- 생활권별 주거지의 정비·보전·관리방향

[그림 2-2-3] 도시·주거환경정비기본계획의 내용

I 기본계획의 수립을 위한 주민의견 청취 등(법 제6조)

- 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 14일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 기본계획에 반영하여야 함
- 기본계획의 수립권자는 제1항에 따른 공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 함. 이 경우 지방의회는 기본계획의 수립권자가 기본계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 봄

I 기본계획의 확정·고시 등(법 제7조)

- 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항 및 제2항에 따른 지방도시계획위원회 심의를 거쳐야 함. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 관계 행정기관의 장과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니함

I 정비구역의 지정(법 제8조)

- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정할 수 있음
- 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있음
- 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있음
- 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있음
- 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 함. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 함

I 정비계획의 입안 제안(법 제14조)

- 토지등소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있음
 - 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우
 - 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우
 - 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우
 - 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우
 - 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우
 - 토지등소유자가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니함
 - 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우
- 정비계획 입안의 제안을 위한 토지등소유자의 동의, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함

I 정비구역 등의 해제(법 제20조, 제21조)

- 정비구역의 지정권자는 정비예정구역 또는 정비구역(정비구역 등)이 일정 기간동안 더 이상 추진되지 아니하거나 정비사업의 시행으로 토지 등 소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우 등에 해당할 경우 정비구역 등을 해제하여야 함
- 이 경우 30일 이상의 주민공람, 지방의회의견 청취, 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비구역 등을 해제하여야 하며, 해제 후 국토교통부장관 통보 및 지자체 공보에 고시하고 관계서류를 일반에게 열람하여야 함
- 단, 정비사업의 추진 상황으로 보아 주거환경의 계획적 정비 등을 위하여 정비구역 등의 존치가 필요하다고 인정되거나 토지 등 소유자의 30% 이상의 동의로 해당 기간이 도래하기 전까지 연장을 요청하는 경우에는 2년의 범위에서 정비구역 등을 해제하지 아니할 수 있음

I 정비사업의 시행방법 (법 23조)

[표 2-2-7] 정비사업의 시행방법

조 항	관련 내용
재건축사업	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔을 건설하여 공급하는 방법. 다만, 주택단지에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건·주변의 환경으로 보아 사업 시행상 불가피한 경우로서 정비구역으로 보는 사업에 한정
재개발사업	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하거나 환지로 공급하는 방법
주거환경 개선사업	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법 사업시행자가 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 도지등소유자에게 우선 공급하거나 대지를 토지등소유자 또는 토지등소유자 외의 자에게 공급하는 방법 사업시행자가 환지로 공급하는 방법 사업시행자가 정비구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하여 공급하는 방법

I 준공인가 등에 따른 정비구역의 해제(법 제84조)

- 정비구역의 지정은 준공인가의 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때)의 다음 날에 해제된 것으로 봄
 - 이전고시 : 사업시행이 완료된 이후에 대지확정측량과 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분 계획에서 정한 바에 따라 정비사업으로 조성된 대지 및 건축물 등의 소유권을 분양받을 자에게 이전하는 행정처분
- 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획으로 관리하여야 함

1.3 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

가. 목적 (제 1조)

- 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 함

나. 제정이유

- 최근 저출산·고령화와 저성장 기조가 지속되고 전국 주택보급률이 100%를 초과함에 따라 다수의 대규모 정비사업이 지연·중단되고 있으며 구도심 쇠퇴 등으로 빈집이 지속적으로 증가하고 있는 추세임
- 빈집 증가에 따라 안전사고나 범죄발생의 우려가 있고 도시미관이나 주거환경에 장애가 되는 등 다양한 사회문제가 유발되고 있으나, 빈집에 대한 정의가 지방자치단체별로 다르고 빈집 실태조사나 정비계획 수립 등 빈집을 체계적으로 정비하기 위한 제도가 부재한 실정임
- 또한, 현행 「도시 및 주거환경정비법」은 대규모 정비사업 위주로 주요내용이 구성되어 있고, 가로주택정비사업 등 소규모 정비사업과 관련된 사항이 있으나 사업 활성화를 위한 지원규정은 미흡한 수준임. 특히 저소득층의 60% 이상이 단독·다세대주택에 거주하고 있다는 점에서 소규모주택 정비에 대한 공공의 다각적 지원이 요구됨
- 이에 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 새로이 제정하여, 빈집의 체계적 정비를 위한 제도적 근거를 마련하고, 현행 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정하고 있는 가로주택정비사업 등을 이 법으로 이관하여 사업절차를 간소화하는 한편, 사업 활성화를 위하여 건축규제완화, 임대주택건설 등의 특례규정과 정비지원기구 지정, 임대관리업무 지원, 기술지원 및 정보제공 등의 지원 규정을 신설하려는 것임

다. 소규모주택 정비사업의 종류 및 시행 (제 2조 및 16조)

Ⅰ 자율주택정비사업

- 단독주택 및 다세대주택의 주택 소유자 전원 합의를 통해 주민합의체를 구성하고 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업
- 사업시행계획인가를 받은 후에 사업시행자가 스스로 주택을 개량 또는 건설하는 방법으로 시행

I 가로주택정비사업

- 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업
- 가로구역의 전부 또는 일부에서 사업시행계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하거나 보전 또는 개량하는 방법으로 시행

I 소규모재건축사업

- 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업
- 사업시행계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔을 건설하여 공급하는 방법으로 시행
- 다만, 주택단지에 위치하지 아니한 토지 또는 건축물이 사업시행상 불가피한 경우에는 편입 면적 내에서 해당 토지 또는 건축물을 포함하여 사업을 시행할 수 있음

I 소규모재개발사업

- 역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하기 위한 사업
- 사업시행계획에 따라 주택 등 건축물을 건설하여 공급하는 방법으로 시행

[표 2-2-8] 소규모주택정비사업 및 빈집정비사업

구 분	빈집정비사업	소규모주택정비사업			
		자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업	소규모재개발사업
대 상	빈집(주택)	단독+다세대	단독·공동주택	공동주택	단독·공동주택
규 모	1호 이상	기존 노후주택 20세대(10호)미만	기존 노후주택 20세대(10호)이상, 1만㎡미만, 도시계획위원회 심의를 거쳐 2만㎡미만까지 가능	기존 노후주택 200세대 미만, 1만㎡미만	-
정 의	빈집 개량 또는 철거, 관리·활용	자율적인 개량·정비	종전의 가로 유지하면서 소규모로 주거환경개선	정비기반시설 양호한 곳에서 소규모 공동주택 재건축	역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선
사업 시행자	소유자 또는 시장·군수, LH공사 등 이밖에 건설업자, 등록사업자, 부동산투자회사, 사회적기업 등	토지등 소유자(2명이상 주민합의체 구성) 또는 조합, LH공사 등 이 밖에 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산 투자회사 등			

라. 사업활성화를 위한 지원

■ 보조 및 융자 (제 44조)

- 국가 또는 시·도지사는 승인·고시된 관리계획에 따라 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지주택공사 등이 설치하는 정비기반시설 또는 공동이용시설 설치 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있음

■ 공동이용시설 사용료 등의 감면 (제 45조)

- 지방자치단체의 장은 마을공동체 활성화 등 공익 목적을 위하여 사업시행구역 내 공동이용시설에 대한 사용 허가 또는 대부를 하는 경우 사용료 또는 대부료를 감면할 수 있음

■ 정비구역의 행위제한에 관한 특례 (제 47조)

- 주거환경개선사업을 시행하는 정비구역에서 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행할 수 있음

2. 관련 조례 및 지침 검토

2.1 세종특별자치시 도시 및 주거환경정비 조례

가. 목적 (제1조)

- 이 조례는 「도시 및 주거환경정비법」, 같은법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 함

나. 용어의 정의 (제 2조, 제 3조)

[표 2-2-9] 용어의 정리

구 분	정 의
기존무허가 건축물	• 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물을 말하며, 그 외의 무허가건축물은 “신발생무허가건축물” 이라함
관리처분 계획기준일	• 법 제72조제2항에 따른 분양 신청기간이 끝나는 날을 말함
주택접도율	• 정비구역에서 폭 4미터 이상의 도로에 접한 건축물의 총수를 정비구역 내 건축물 총수로 나눈 백분율을 말함
호수밀도	• 정비구역 면적 1헥타르당 건축되어 있는 건축물의 동수로서 다음 각 목의 기준에 따라 산정한 밀도를 말함
권리산정 기준일	• 법 제77조에 따라 정비사업으로 주택 등 건축물을 공급하는 경우 법 제16조제2항 전단에 따른 고시가 있는 날 또는 세종특별자치시장이 투기억제를 위하여 기본계획수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날의 다음날을 말함
노후·불량 건축물	• 대지분할 제한면적에 미달하는 대지 또는 도시계획시설 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물 • 공장의 매연·소음 등으로 인하여 위해를 초래할 우려가 있는 지역에 있는 건축물 • 해당 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는 데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물
공동주택	가. 1994년 1월 1일 이후 사용 승인된 건축물은 30년 나. 1984년 1월 1일부터 1993년 12월 31일까지 사용 승인된 건축물은 20년 + (사용승인년도 - 1984)년 다. 1983년 12월 31일 이전 사용 승인된 건축물은 20년
공동주택 외의 건축물	가. 철근·철골콘크리트 또는 강구조 건축물은 30년 나. 가목 이외의 건축물은 20년 다. 층별 구조가 가목과 나목이 복합된 건축물로서 어느 한 구조의 경과연수가 기준에 충족될 경우 전문가 자문 후 건축위원회의 심의를 거쳐 노후·불량건축물로 판정할 수 있다

다. 정비계획의 입안대상지역 (제 4조)

[표 2-2-10] 정비계획의 입안대상지역

구 분	내 용
주거환경 개선사업	<ul style="list-style-type: none"> • 노후·불량건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 50퍼센트 이상인 지역 • 호수밀도가 60호/ha 이상인 지역 • 주택 접도율이 40퍼센트 이하인 지역 • 구역의 전체 필지 중 과소필지이거나 부정형 또는 세장형인 필지 수가 40퍼센트 이상인 지역
재개발사업	<ul style="list-style-type: none"> • 노후·불량건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역 • 호수밀도가 60호/ha 이상인 지역 • 주택 접도율이 40퍼센트 이하인 지역 • 구역의 전체 필지 중 과소필지이거나 부정형 또는 세장형인 필지 수가 40퍼센트 이상인 지역

○ 부지의 정형화 및 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우 세종특별자치시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역의 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하의 범위에서 해당하지 않는 지역을 포함하여 정비계획을 입안할 수 있음

라. 정비계획의 경미한 변경 (제 10조)

[표 2-2-11] 정비계획의 경미한 변경

구 분	내 용
정비계획의 경미한 변경	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업 명칭의 변경 • 도로모퉁이를 잘라내기 위한 결정사항의 변경 • 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경 • 정비구역이 접하여 있는 경우 상호경계 조정을 위한 구역 범위의 변경 • 정비구역 또는 지구 범위의 변경이 없는 단순한 면적의 정정 및 지구의 정정을 위한 변경 • 건축물에 대한 건축계획의 변경을 수반하지 않는 사업시행 구역 분할계획이나 건축물부지계획의 변경 • 임대주택 및 주택규모별 건설비용 내에서의 주택의 규모별 비율의 변경 • 건설예정인 주택세대수의 10퍼센트 이내의 변경과 이에 따른 건축계획 및 배치계획의 변경 • 건축계획의 변경을 수반하지 않는 단순한 배치의 변경

2.2 도시 및 주거환경정비기본계획 수립지침

가. 지침의 목적

- 이 지침은 「도시 및 주거환경정비법」 제5조제3항에 따라 도시·주거환경정비기본계획의 작성에 관한 세부 작성기준 등을 정하는 데 그 목적이 있음

나. 기본계획의 지위와 성격

- 기본계획은 도시기본계획의 하위계획으로 도시기본계획상 토지이용계획과 부문별 계획 중 도시·주거환경의정비에 관한 내용을 반영하며, 기본계획의 내용은 정비계획 등 하위계획 및 관련 토지이용계획에 반영되어야 함
- 기본계획은 정비계획의 상위계획으로 유형별 정비구역 지정대상과 정비방향을 설정하고, 정비기반시설 기준, 개발밀도 기준, 정비방법 등 정비사업의 기본원칙 및 개발지침을 제시

다. 정비계획수립 일반원칙

I 기본원칙

- 정비계획은 정비사업을 시행하기 위한 법정계획으로 정비사업 유형별 목적을 분명히 하여야 하며 종합적 수립되어야 함
- 정비계획은 장래 토지이용에 관한 계획 위주로 수립되어야 하며 법 제4조제1항제7의3호에 따라 국토계획법 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(지구단위계획)을 포함하는 경우에는 제5호 중 건축물의 배치·형태·색채에 관한 계획, 제6호 중 경관계획과 제8호에 관한 사항은 포함되지 않아야 함
- 정비계획은 쾌적하고 편리한 환경이 조성되도록 지역 현황을 조사하고 도시의 용량을 고려하여 적절한 개발밀도가 유지되도록 하는 등 환경 친화적으로 수립되어야 함
- 정비계획은 시장·군수·구청장이 수립하며 계획수립 시 주민설명회·주민공람을 통해 다양한 형태의 주민참여 및 관계기관 협의를 실시하여야 함
- 시장·군수는 정비기반시설 및 국·공유지의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 수립하고자 하는 때에는 미리 해당 관리청과 사전 협의하고 그 결과에 따라 해당 정비기반시설 및 국·공유지를 정비구역에 포함하여야 할지 여부를 결정하여야 하며, 사업시행인가 시점에서 관리청과 협의하여 사업의 지연 등 사업추진에 지장이 초래하지 않도록 하여야 함

02 계획의 여건

I 정비계획 수립내용

[표 2-2-12] 정비계획 수립내용

구 분		정비계획서 내용
정 비 계 획 서	계획의 개요	<ul style="list-style-type: none"> • 계획의 배경 및 목적, 계획의 범위, 계획의 수립절차 및 추진현황
	현황 분석	<ul style="list-style-type: none"> • 주변지역현황, 정비사업 구역 현황, 상위 및 관련계획 검토, 관련법규 검토, 잠재력 및 개발전망 분석, 주민 또는 산업의 현황, 토지 및 건축물의 이용과 소유현황, 정비기반시설 설치현황, 정비구역 및 주변지역의 교통상황, 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황, 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견
	계획의 기본구상	<ul style="list-style-type: none"> • 기본방향, 주요 계획지표(인구지표 등) 설정, 개발 기본구상
	부문별 정비계획	<ul style="list-style-type: none"> • 계획의 수립방향 • 정비사업의 시행에 관한 계획 • 토지이용에 관한 계획 • 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 • 공동이용시설 설치계획 • 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 • 지구단위계획의 내용에 관한 계획 • 건축물에 관한 계획(주택의 규모 및 건설비율, 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획, 건축선에 관한 계획) • 교통 및 동선처리계획 • 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 • 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 • 정비구역을 분할하거나 결합하여 시행하는 경우 분할 또는 결합에 관한 계획 • 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 • 세입자 주거대책 • 안전 및 범죄예방에 관한 사항
	소요사업비 추정	<ul style="list-style-type: none"> • 소요 사업비 추정, 자원조달계획, 단계별 집행계획
정비계획의 관련도면		<ul style="list-style-type: none"> • 정비구역 위치도 • 정비구역내 토지이용현황도 • 토지 현황도 : 지목별, 소유별, 규모별 • 건축물 현황도 : 용도별, 층수별, 구조별, 연도별, 허가유무별, 노후불량, 접도유무 • 현황종합분석도 • 도시관리계획 현황도 • 정비계획 기본구상도 : 교통 및 동선처리계획 포함 • 정비계획 결정(변경)도

라. 부문별 수립기준

I 기본원칙

- 기초조사에 따른 현황을 분석하고 장래를 예측한 후 정비계획을 수립하되 정비사업 시행기간에 유념하여 작성
- 각 부문별 계획은 정비사업의 목표, 기본방향, 부문별 계획간 위계 및 연관성을 가지면서, 상호 환류속에서 유기적으로 연계되게 작성
- 정비사업의 명칭, 정비구역 위치·면적, 사업시행 예정자, 시행방법 및 정비사업시행 예정시기 및 사업기간을 제시하여 주민들의 이해를 돕고 경제활동에 지장이 없도록 함

I 정비예정구역의 개략적인 범위 표시

- 도시·주거환경정비기본계획에서는 정비예정구역의 개략적인 범위를 표시하도록 하고 있으나, 생활권의 설정, 생활권별 기반시설 설치계획 및 주택수급계획, 생활권별 주거지의 정비·보전·관리의 방향을 포함하는 경우에는 생략할 수 있음

I 용적률

- 「국토계획법」에 따라 용도지역 안에서의 적용기준과 「세종특별자치시 도시계획 조례」가 정하는 비율 이하의 범위 내에서 구역별 특성을 반영하여 정하되, 다양한 공익요소(주거복합, 문화시설 도입, 가로환경 활성화, 역사보전 등)의 적용에 따른 인센티브 제도의 활용이 가능하도록 정할 수 있음

I 개발밀도

- 공익요소(주거복합, 문화시설 도입, 가로환경 활성화, 역사보전 등)의 적용에 따른 인센티브 제도를 운용하는 것이 바람직함
- 이 경우 기준용적률과 함께 공개공간을 제공하는 경우 추가로 용적률을 허용하는 때와 대지의 일부를 도로·공원 등의 부지로 제공하는 때에 추가로 용적률을 부여하는 허용용적률을 제시할 수 있음

제3절 세종특별자치시 현황 및 여건분석

1. 도시연혁

1.1 도시발전 연혁

Ⅰ 역사적 현황

- 삼국시대에 백제의 영토에 속하여 전의지역은 대목악군의 구지현 연기지역은 일모산군 내 두잉지현 이었고, 금남지역은 웅진의 강역이었음
- 통일신라 전의지방이 대륙군의 속현으로 금지라 하였고, 연기현은 연산군에 속하여 이때부터 연기라 불림
- 1895년(고종 32년) 전국 지방 관제를 개정함에 따라 각각 군이나 하고 군수를 둠
- 2002년 16대 대통령 후보자 국가균형발전을 위한 충청권 행정수도 건설 대선공약 발표(2003년 대통령 당선이후, 신행정수도 도시기본구상 발표)
- 2003년 12월 「신행정수도특별조치법」이 국회를 통과되었으나, 2004년 10월 헌법재판소의 「신행정수도 특별조치법」의 위헌결정 등 반대여론으로 무산되는 듯 하였으나, 2005년 5월 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제정
- 2010년 12월 27일 「세종특별자치시 설치 등에 관한 특별법」을 공포(법률 제10419호)하고, 2012년 7월 1일 세종특별자치시가 출범함으로써 우리나라의 국가균형발전 및 국가 경쟁력 강화에 이바지하는 행정 중심복합도시로 성장의 기반을 마련함
- 2012년 12월 중앙행정기관 1단계 이전을 시작으로 2016년 9월까지 인사혁신처, 국민안전처 등 4단계 이전 완료
- 2019년 6월 2실, 11부, 2처, 3청, 2본부, 4위원 등이 이전 했으며, 2019년 8월 과학기술 정보통신부가 이전하며 18부 중 12부가 세종시에 국정운영을 통한 대한민국 행정수도로서의 역할을 수행함

Ⅱ 행정구역의 변천

- 1909년 군면의 폐합에 따라 전의군의 7개 면 전부와 공주군의 28개리와 양아리면 36개리와 반포면 20개리와 천안군 소동면의 5개리와 회덕군 구죽면의 신달전, 신동리 일부와 충청북도 청원군 서강 외 일하면의 4개리 병합하여 동, 서, 남, 북, 금남, 전의, 전동의 7개면을 둠
- 1931년 4월 면제 개정에 따라 조치원읍을 신설하므로 1읍 6면 101동리를 관할하게 됨
- 1940년 7월 서면의 신동, 내창, 번암, 동리의 4개 동리를 조치원읍으로 편입

- 1973년 7월 1일 대통령령 제 6542호에 의한 행정구역 개편에 따라 공주군 반포면, 도암, 성덕, 영곡 3개리를 금남면에, 장기면의 나성, 송원 2개리를 남면에 편입하여 1읍 6면 106동리로 구성
- 1986년 10월 30일 전의면의 소정리, 대곡리, 운당리를 전의면 소정출장소 신설과 동시에 관할 구역으로 편입
- 1987년 1월 1일 대통령령 제12007호(86. 12. 23. 공포)에 의거 전동면의 신방리, 영당리, 양곡리, 달전리, 금사리, 다방리를 전의면에 편입
- 1987년 7월 1일 서면의 봉암1·2리, 와촌1·2·3리, 월하3리, 부동리를 서면 봉암출장소 신설과 동시에 관할구역으로 편입
- 1988년 5월 1일 조치원읍의 19개동을 리로 명칭 변경하여 191개 행정리로 조정하였고 행정 능률과 주민편의를 위하여 자연의 촌락을 기준으로 함
- 1995년 1월 1일 조치원읍 원리를 원1·2리, 침산리를 침산1·2리로, 신안1·2리를 신안1·2·3리로 동면 응암1·2·3리를 응암·1·2·3·4리, 고등1·2리의 11개리를 조정·편입하여 소정면에 신설함
- 1995년 2월 28일 동면 갈산1·2리를 청원군 부용면에, 청원군 강외면 심중1·2리를 전동면에 1995년 3월 1일자로 편입
- 2012년 7월 1일 세종특별자치시는 (구)연기군 전체와 공주시 및 청원군 일부를 포함한 464.8㎢ ((구)연기군 361.4㎢, 공주시 편입지역 76.1㎢, 청원군 편입지역 27.3㎢)를 관할구역으로 하여 1개 읍, 9개 면, 1개 동(14 법정동)으로 새롭게 출범하였으며 동쪽은 충청북도 청주시, 서쪽은 충청남도 공주시, 남쪽은 대전광역시, 북쪽은 충청남도 천안시와 접하고 있음
- 2014년 2월 10일 한솔동에서 도담동 분동 하였으며, 고운동, 아람동, 종촌동, 도담동, 어진동 5개 법정동이 도담동에 속함
- 2015년 1월 26일 도담동에서 아람동이 분동 하였으며, 고운동, 아람동, 종촌동 3개 동이 아람동에 속함
- 2016년 4월 18일 아람동에서 법정동 종촌동 일대가 분리되어 행정동 및 법정동인 종촌동 신설함
- 2017년 2월 20일 아람동에서 법정동 고운동 일대가 분리되어 행정동 및 법정동인 고운동이 신설하며 2월 27일 금강 남부의 법정동 보람동, 대평동, 소담동, 반곡동이 행정동 보람동으로 신설, 10월 16일 법정동 나성동, 새롬동, 다정동이 행정동 새롬동으로 신설함
- 2018년 7월 16일 보람동에서 법정도 대평동 일대가 분리되어 행정동 및 법정동인 대평동이 신설하며 7월 23일 보람동에서 법정동 반곡동 및 소담동 일대가 분리되어 행정동 소담동으로 신설함
- 2020년 7월 15일 연동면 합강리 일부, 금남면 집현리가 소담동으로, 연기면 산울리, 해밀리가 도담동으로 편입했으며 8월 14일 새롬동에서 법정동 동 일대가 분리되어 행정동 및 법정동인 다정동으로 신설함

2. 세종시 일반현황

2.1 도시세력권

Ⅰ 행정권

- 2020년 기준 일반행정권 면적은 1개읍, 9개면, 10개 행정동 지역을 포함해 총 464.91㎢로 전국토의 0.47%에 해당됨

Ⅰ 경제·사회·문화권

- 국토의 중앙부에 위치한 광역교통의 중심도시로서 국토 전 지역에 영향이 미치는 경제권의 중심이며, 국토계획상 충청권 신성장 거점으로서의 기능을 수행
- 출퇴근, 고용인구, 상품소비, 원료공급 및 시장이용 등 경제활동의 영향관계를 갖는 지역으로서 대전광역시, 청주시, 천안시, 공주시가 직접영향권에 해당되며, 아산시, 계룡시 등이 간접 영향권에 해당됨
- 생산 및 소비활동기능의 세력권으로 농업·제조업기능은 수도권 및 충청권 일원을, 오송생명 과학단지와 대덕R&D특구를 연결하는 첨단산업기능과 중부권내륙화물기지의 물류기능은 전국을 대상으로 함
- 국가행정기능 및 대학·연구·문화·국제교류, 첨단지식기반, 의료·복지기능을 도입하여 지속 가능한 모범 도시를 건설함에 따라 경제·사회·문화 전반에 걸쳐 영향을 미칠 것으로 판단됨

Ⅰ 환경권

- 북측 중심부를 남북으로 통과하는 산악축(운주산 ~ 작성산 ~ 금성산), 금북정맥, 금남기맥의 지류로 이루어진 산악축과 금강, 미호천 등의 하천에 의하여 지역이 구분되어 있으며, 하천 유역을 중심으로 형성된 평야지대에 자연발생적 취락 등이 발달함
- 자연생태, 수질, 대기오염 등이 시·군 상호간 영향을 미칠 수 있는 범위는 대전광역시, 청주시, 천안시, 공주시가 해당되며, 간접영향권에는 아산시, 계룡시 등이 해당됨

Ⅰ 관광권

- 세종시가 속한 충청권 일대는 백제문화권에 속하며 백제문화유산과 연계된 관광산업이 하나의 기반 산업으로 형성된 지역임
- 인접지역문화와의 연계를 도모하고 광역도시권의 관광 자원간 네트워크 형성을 유도하여 대한민국 전국토와 전세계를 대상으로 관광권을 설정

3. 자연환경

3.1 공간적 위치

- 세종특별자치시는 지리적으로 국토 및 충청권의 중앙에 위치하며, 동쪽으로는 충청북도 청주시, 서쪽으로는 충청남도 공주시, 남쪽으로는 대전광역시, 북쪽으로는 충청남도 천안시와 경계를 이루고 있음

[표 2-3-1] 경·위도상의 위치

시청 소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지 명	극 점	
세종특별자치시 한누리대로 2130	동 단	부강면 문곡리	동경 127° 23′	동~서간 20.7km
	서 단	장군면 송학리	동경 127° 10′	
	남 단	금남면 성강리	북위 36° 24′	남~북간 37.0km
	북 단	소정면 대곡리	북위 36° 43′	

자료 : 2021 세종통계연보



[그림 2-3-1] 세종시 위치도

3.2 표고 및 경사

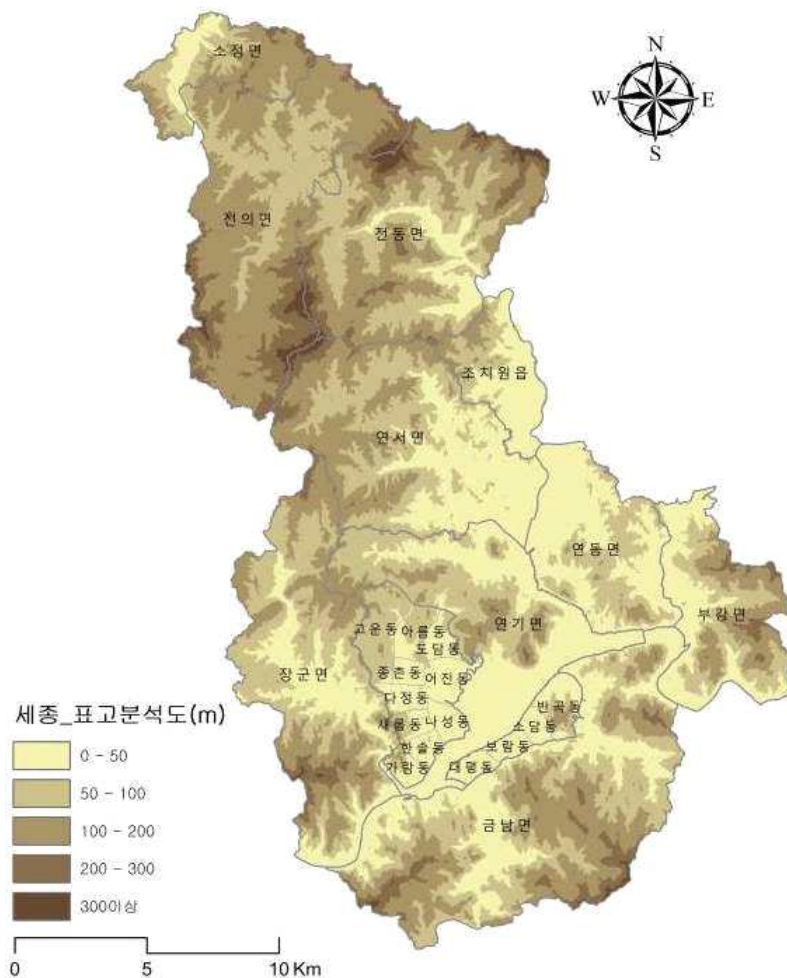
표고분석

- 최저 표고는 8.1m, 최고 표고 458.2m, 평균 표고 92.9m로 분석되었으며 표고 100m 이하가 전체 면적의 62.6%(290.9km²)를 점유하고 있음
- 북쪽의 전의면과 전동면 그리고 남쪽으로 금남면과 부강면 지역의 표고가 평균 100m 이상으로 나타남
- 금강변과 미호천이 합류하는 합강리 지역은 표고가 0~50m로 상대적으로 낮은 것으로 볼 수 있음

[표 2-3-2] 표고분석

구 분	합 계	100m 이하	100~200m	200~300m	300~400m	400~500m
면 적(km ²)	464.9	290.9	139.8	29.1	4.9	0.2
비 율(%)	100.0	62.6	30.1	6.3	1.1	0.0

자료 : 세종특별자치시 환경계획(2021~2040)



[그림 2-3-2] 표고분석도

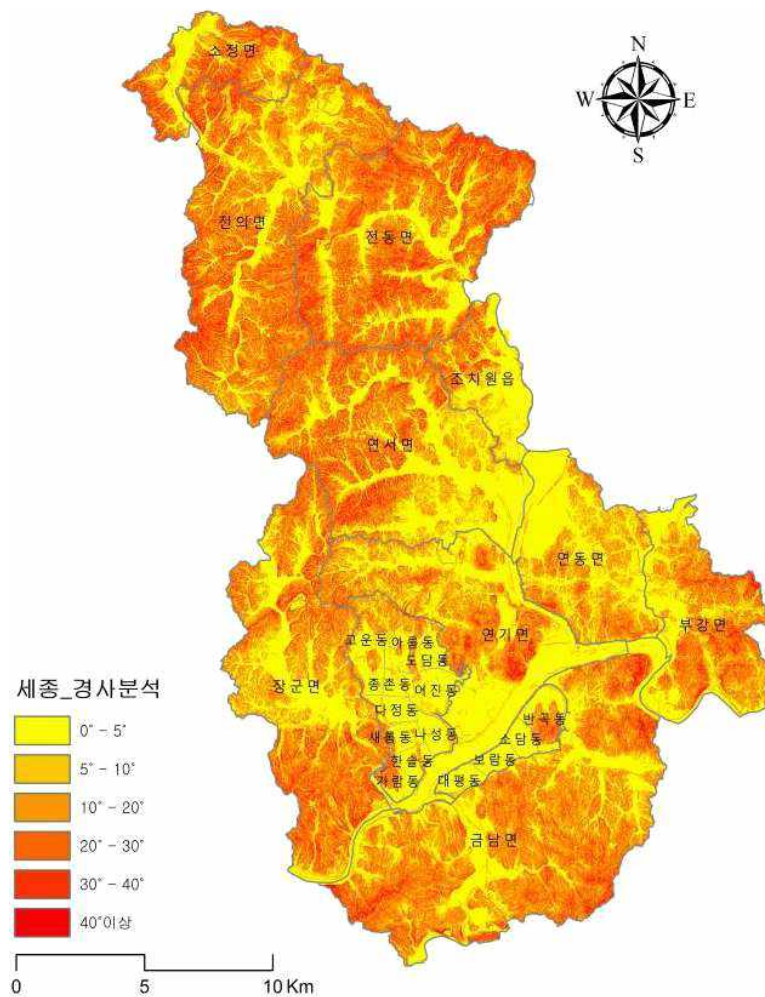
I 경사분석

- 전체 면적 464.9km에서 경사도 25°이상(남따러지)의 산악지형은 17.4%(80.7km)와 15°~25°(급경사)가 24.2%(112.8km)를 점유하고 있음
- 이와 같이 남따러지, 급경사지 등 도시의 확장 및 생활권의 접근이 불리한 지역이 전체 면적의 41.6%를 차지함

[표 2-3-3] 경사분석

구 분	합 계	5° 미만	5° ~10°	10° ~ 15°	15° ~ 20°	20° ~ 25°	25° ~ 30°	30° 이상
면 적(km ²)	464.9	172.2	48.1	51.2	59.7	53.1	35.8	44.9
비 율(%)	100.0	37.0	10.3	11.0	12.8	11.4	7.7	9.7

자료 : 세종특별자치시 환경계획(2021~2040)



[그림 2-3-3] 경사분석도

3.3 수계분석

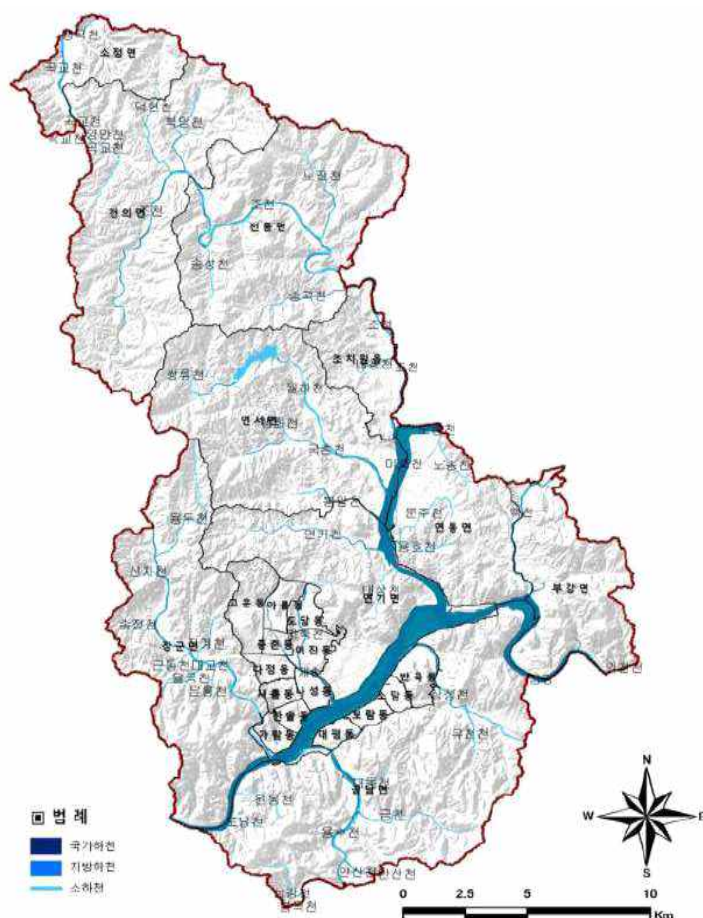
Ⅰ 하천 현황

- 국가하천인 금강과 미호천 2개소가 세종특별자치시 동서와 남북으로 흐르고 있음
- 지방하천은 세종특별자치시의 주변 산악에서 발원하여 금강과 미호천으로 유입되며, 곡교천과 조천 등의 지방하천 42개소와 소하천 155개소가 흐르고 있음

[표 2-3-4] 수계 및 하천 현황

등급	수계		유역 면적(km ²)	비 고
국가하천	소계	2개소	38.07	
	금강	금강	27.71	
		미호천	10.36	
지방하천	소계	42개소	188.27	
소하천	소계	155개소	201.25	

자료 : 세종특별자치시 환경계획(2021~2040)



[그림 2-3-4] 수계 및 하천 현황도

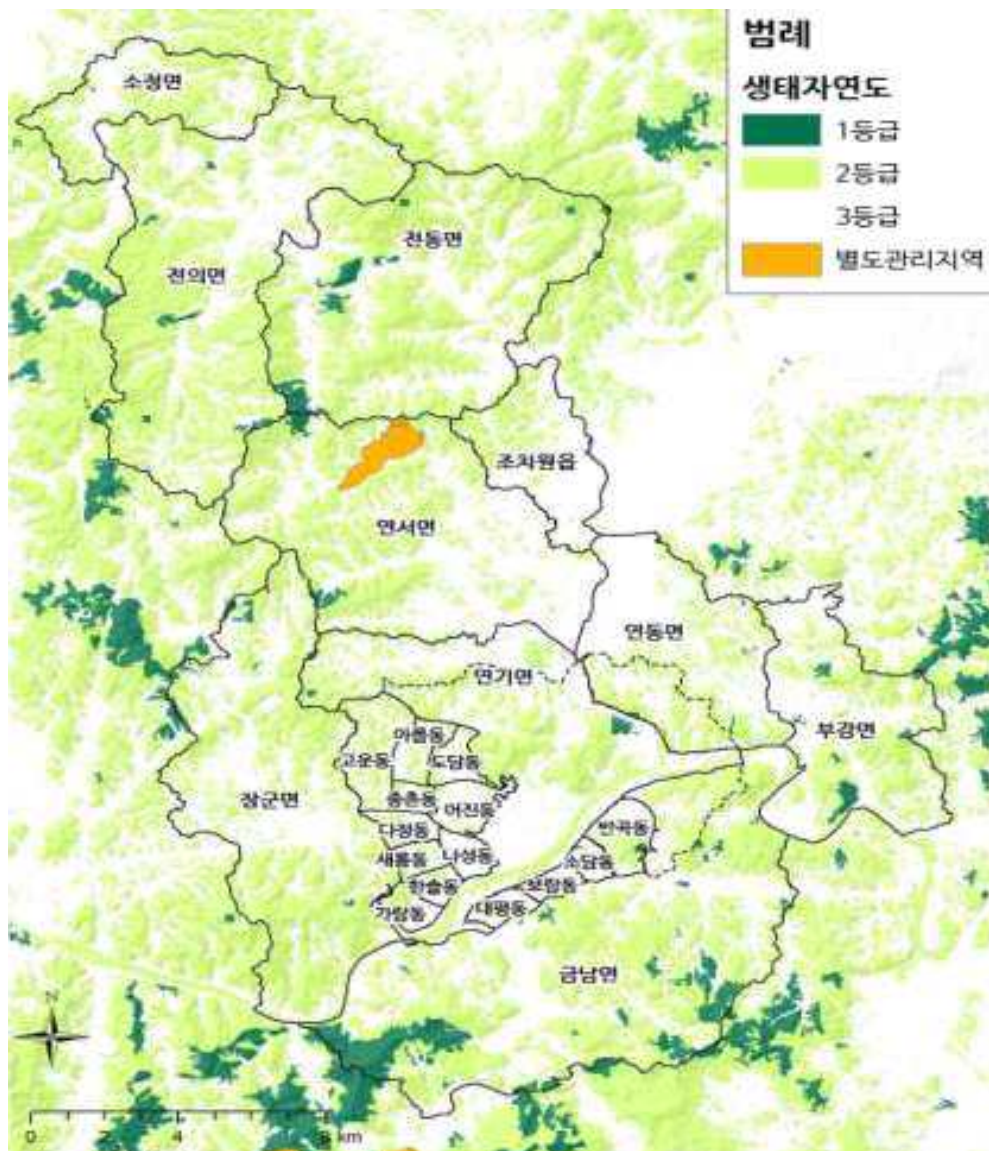
3.4 생태자연도

- 세종특별자치시는 생태 자연도 1등급이 2.6%를 차지하고 금남면 일대에 가장 많이 분포하고 있으며 2등급이 48.3%를 차지함

[표 2-3-5] 생태자연도 현황

구 분	합 계	1등급	2등급	3등급	별도관리지역
면 적(km ²)	465.0	12.1	224.5	226.4	2.0
비 율(%)	100.0	2.6	48.3	48.7	0.4

자료 : 세종특별자치시 환경계획(2021~2040)



[그림 2-3-5] 생태 자연도

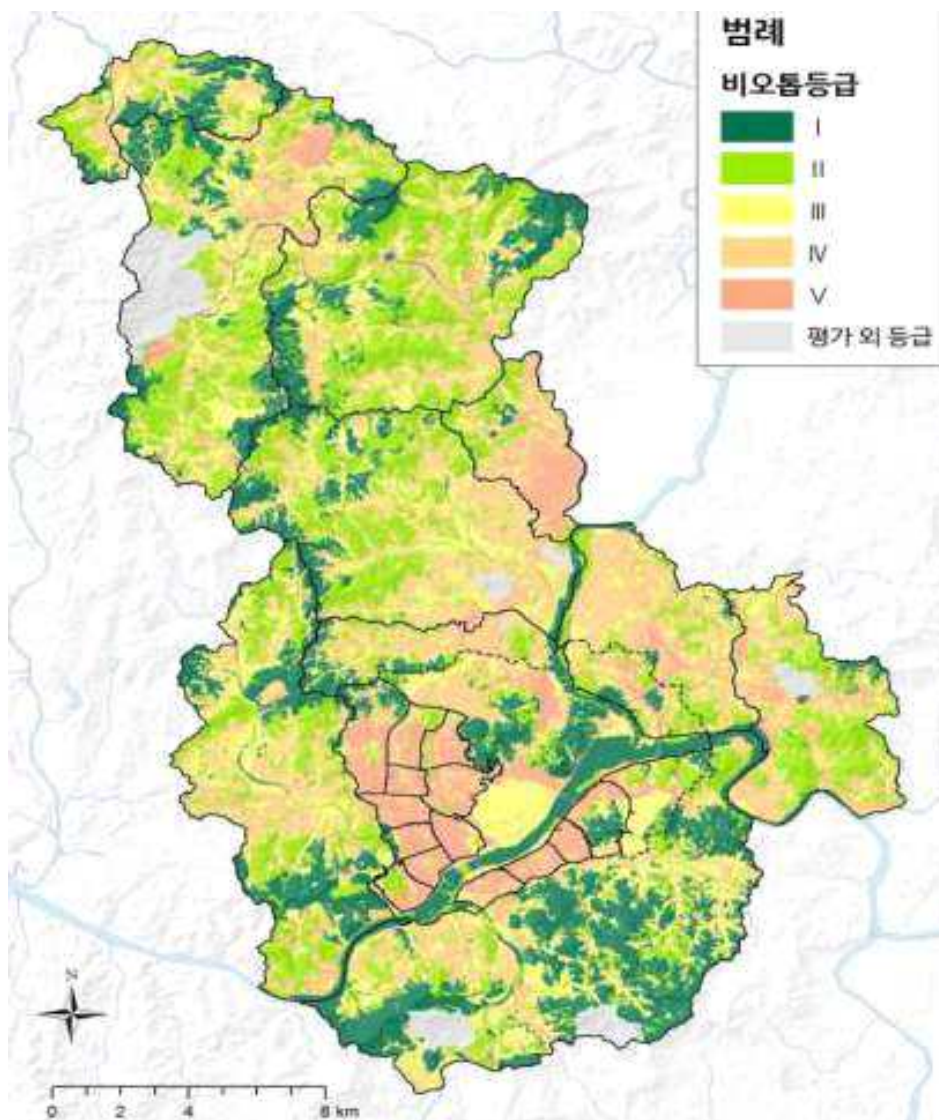
3.5 바이오툼등급

- 세종특별자치시는 바이오툼 1~2등급 지역이 약 47%로 생태적 가치가 우수하며, 농경지 등의 3등급 지역 또한 25% 이상을 차지함

[표 2-3-6] 바이오툼등급 현황

구 분	합 계	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	평가 외 등급
면 적(km ²)	465.0	92.6	121.0	77.8	112.8	46.2	14.6
비 율(%)	100.0	19.9	26.0	16.7	24.3	9.9	3.1

자료 : 세종특별자치시 환경계획(2021~2040)



[그림 2-3-6] 바이오툼 등급도

3.6 기후 및 기상

- 국토의 중앙부에 위치하여 겨울철과 여름철 기온의 연교차가 비교적 심한 내륙성 기후에 속하며, 2020년 평균기온은 13.7℃이고 최고극값은 35.4℃ 최저극값은 -13.2℃로 나타나고 있음
- 2020년 기준 평균 강수량은 1,614.0mm로 2011년 822.7mm 이후 가장 높은 수치임
- 평균풍속은 1.4(m/s)이며 평균 일조시간은 2,001hr로 나타남
- 월별 강수량은 하절기인 7월~8월에 총 강수량의 56.2%가 집중되며, 평균 상대습도는 71%임

[표 2-3-7] 연도별 · 월별 기상개황

구 분	기 온(℃)			강수량(mm)	풍속(m/s)	상대습도(%)	일조시간(hr)
	최고극값	평균	최저극값				
2011	33.3	12.6	-16.1	1,943.4	1.8	64	2,048.7
2012	36.9	12.6	-14.4	1,409.5	1.8	68	2,367.6
2013	35.0	13.1	-16.5	1,120.2	1.6	73	2,513.1
2014	34.9	13.4	-10.7	1,117.7	1.5	72	2,378.3
2015	36.3	14.0	-12.4	822.7	1.5	70	2,417.9
2016	35.7	12.9	-19.3	1,056.0	1.5	70	2,033.4
2017	35.9	13.4	-11.8	1,095.7	15.6	68	2,193.3
2018	38.5	12.1	-18.2	1,346.0	1.1	69	2,542.1
2019	36.0	14.0	-9.6	984.2	1.4	69	2,474.3
2020	35.4	13.7	-13.2	1,614.0	1.4	71	2,001.0
1월	14.2	2.7	-7.7	78.5	1.2	69	148.0
2월	16.8	3.6	-10.5	91.2	1.3	68	184.7
3월	23.1	8.5	-3.6	24.4	1.6	56	258.0
4월	26.9	11.5	0.6	7.8	2.0	51	301.3
5월	29.3	18.8	8.6	80.4	1.6	71	239.9
6월	34.3	24.1	15.0	192.5	1.4	76	-
7월	31.6	23.6	17.3	544.9	1.4	88	95.9
8월	35.4	27.5	22.8	361.6	1.5	87	176.8
9월	31.4	21.2	12.3	173.6	1.4	80	196.3
10월	25.5	14.2	3.4	3.2	1.3	70	-
11월	22.1	8.6	-2.7	41.8	1.3	69	-
12월	13.4	0.2	-13.2	4.1	1.3	65	-

자료 : 2021 세종 통계연보

3.7 재해

I 재난사고

- 2020년 기준 세종시의 재난사고 발생 건수는 314건이며 228인의 인명피해가 있었음
- 화재 발생수는 2017년 이후 감소하는 추세이며, 도로교통사고는 2019년 917건에서 2020년 139건으로 대폭 감소하였으며, 피해인원도 감소하였음

[표 2-3-8] 재난사고 발생 및 피해 현황

구분	합 계		분야별 발생현황											
			화재		산불		붕괴		도로교통		환경오염		기타	
	건	인원	건	인원	건	인원	건	인원	건	인원	건	인원	건	인원
2016	1,214	1,220	300	14	1	-	-	-	521	817	2	-	390	389
2017	1,264	1,326	316	10	2	-	3	3	746	1,116	-	-	197	197
2018	1,302	1,478	236	53	6	-	-	-	792	1,154	-	-	268	271
2019	1,328	1,674	191	8	-	-	-	-	917	1,295	2	-	220	371
2020	314	228	157	17	6	-	-	-	139	200	-	-	12	11

자료 : 2021 세종통계연보

I 풍수해

- 세종특별자치시는 2020년 기준 약 1,245,812천 원의 피해가 발생하였으며, 공공시설 피해액이 가장 큰 것으로 나타남

[표 2-3-9] 연도별 풍수해 피해액

(단위 : 천 원)

구분	계	건물	선박	농경지	공공시설	기타
2016	5,010	4,800	-	210	-	-
2017	218,360	15,000	-	17,360	-	186,000
2018	929,619	4,500	-	2,132	922,987	-
2019	12,600	2,700	-	-	-	9,900
2020	1,245,812	2,700	-	9,318	1,233,794	-

자료 : 2021 세종통계연보

4. 인문·사회 환경

4.1 인구 변화

I 인구 및 세대수

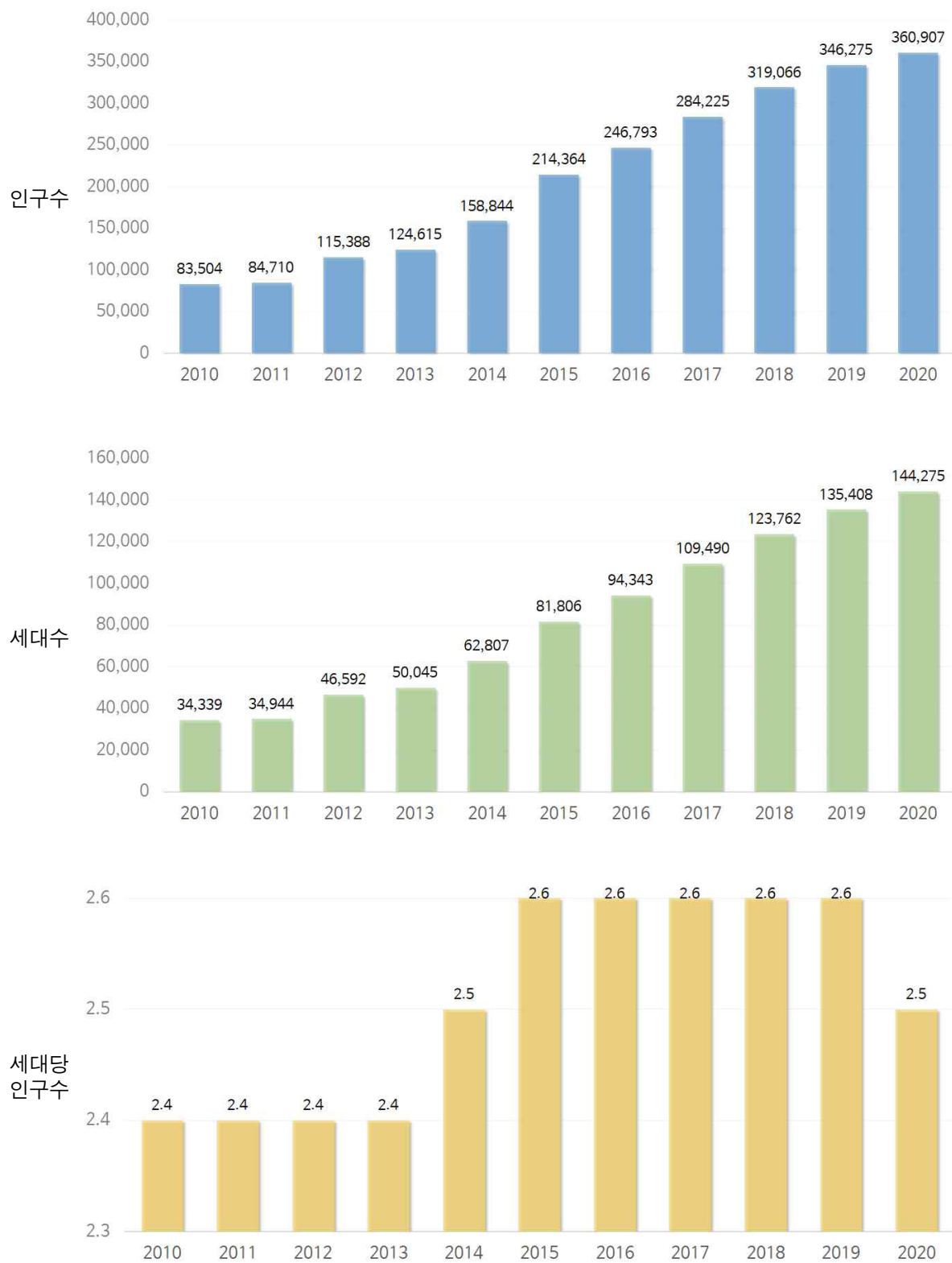
- 세종특별자치시 총 인구는 2020년 기준 360,907인, 세대수는 144,275세대로 세대 당 인구수는 2.5인으로 나타남
- 2012년 세종시 출범 이후, 연평균 인구 증가율은 15.8%로 앞으로도 계속 증가할 것으로 예상됨
- 세대수는 2010년 2.4인에서 2019년까지 2.6인으로 증가하였으나 2020년 2.5인으로 감소하였음
- 65세 이상 고령자수는 2010년 13,378인에서 2020년 34,881인으로 꾸준히 증가하는 추세를 보임
- 인구밀도는 2012년 248인/㎢에서 776인/㎢로 매년 증가하고 있음

[표 2-3-10] 인구 및 세대수 현황

구 분	세 대	인구수(인)	전년대비 증가율(%)	세대당 인구 (인/세대)	65세 이상(인)	인구밀도 (인/㎢)
2010	34,339	83,504	3.0	2.4	13,378	231
2011	34,944	84,710	1.4	2.4	13,620	234
2012	46,592	115,388	36.2	2.4	17,214	248
2013	50,045	124,615	8.0	2.4	17,958	268
2014	62,807	158,844	27.5	2.5	19,777	342
2015	81,806	214,364	35.0	2.6	22,399	461
2016	94,343	246,793	15.1	2.6	24,197	531
2017	109,490	284,225	15.2	2.6	26,851	611
2018	123,762	319,066	12.3	2.6	29,178	686
2019	135,408	346,275	8.5	2.6	31,949	745
2020	144,275	360,907	4.2	2.5	34,881	776

자료 : 2021 세종통계연보

02 계획의 여건



I 읍·면지역 인구 변화

○ 2015년 읍·면지역의 인구는 99,007인, 2020년 93,968인으로 5년간 연평균 1.0% 감소하였음

[표 2-3-11] 읍·면지역 인구 변화

구 분	인 구(인)						연평균 증감율(%)
	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	
읍·면지역	99,007	100,140	98,263	96,374	94,511	93,968	-1.0
조치원읍	47,139	47,524	46,614	45,913	44,821	44,462	-1.2
연기면	2,668	2,827	2,879	2,804	2,697	2,835	1.2
연동면	3,894	3,777	3,613	3,549	3,639	3,625	-1.4
부강면	6,937	6,993	6,739	6,657	6,582	6,479	-1.4
금남면	9,987	9,953	9,635	9,368	9,181	9,202	-1.6
장군면	6,087	6,586	6,671	6,741	6,888	7,229	3.5
연서면	7,919	8,249	8,197	7,964	7,753	7,693	-0.6
전의면	7,007	6,920	6,777	6,513	6,273	6,078	-2.8
전동면	4,323	4,233	4,104	3,969	3,939	3,731	-2.9
소정면	3,046	3,078	3,034	2,896	2,738	2,634	-2.9

자료 : 2021 세종통계연보

I 읍·면지역 고령인구 변화

○ 2015년 읍·면지역의 고령인구는 17,516인에서 2020년 20,528인으로 증가하였음

[표 2-3-12] 읍·면지역 고령인구 변화

구 분	65세 이상					
	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
읍·면지역	17,516	17,866	18,507	18,825	19,628	20,528
조치원읍	5,714	5,938	6,224	6,410	6,771	7,172
연기면	569	589	626	632	650	663
연동면	1,010	991	1,014	1,022	1,073	1,105
부강면	1,334	1,352	1,410	1,413	1,469	1,538
금남면	2,357	2,401	2,475	2,514	2,591	2,733
장군면	1,241	1,271	1,322	1,347	1,411	1,502
연서면	1,919	1,946	2,004	2,024	2,077	2,160
전의면	1,599	1,585	1,596	1,601	1,659	1,699
전동면	1,155	1,171	1,194	1,227	1,273	1,287
소정면	618	622	642	635	654	669

자료 : 2021 세종통계연보

02 계획의 여건

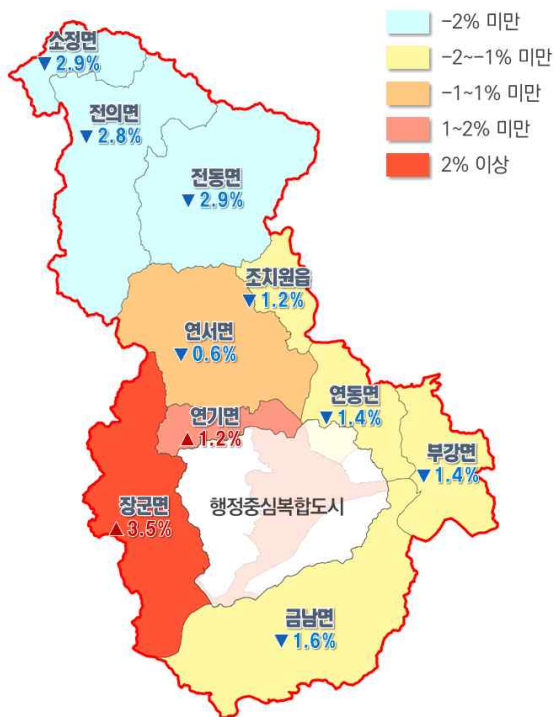
- 2015년 읍·면지역의 고령인구 비율은 17.7%에서 2020년 21.8%로 증가하였음
- 2020년 기준 전동면의 고령인구 비율이 34.5%로 가장 높게 나타나고 연동면(30.5%), 금남면(29.7%), 연서면(28.1%) 순으로 고령화가 심각한 것으로 나타남

[표 2-3-13] 읍·면지역 고령인구 비율

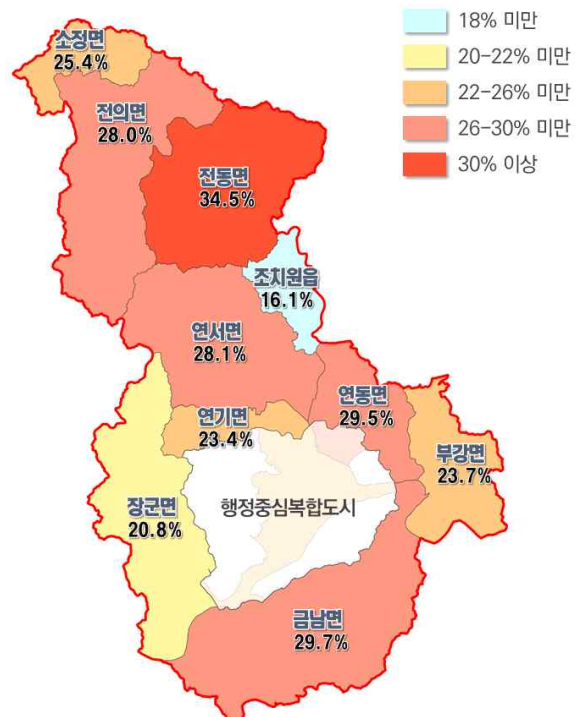
구 분	고령인구 비율(%) ^{주1)}					
	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
읍·면지역	17.7	17.8	18.8	19.5	20.8	21.8
조치원읍	12.1	12.5	13.4	14.0	15.1	16.1
연기면	21.3	20.8	21.7	22.5	24.1	23.4
연동면	25.9	26.2	28.1	28.8	29.5	30.5
부강면	19.2	19.3	20.9	21.2	22.3	23.7
금남면	23.6	24.1	25.7	26.8	28.2	29.7
장군면	20.4	19.3	19.8	20.0	20.5	20.8
연서면	24.2	23.6	24.4	25.4	26.8	28.1
전의면	22.8	22.9	23.6	24.6	26.4	28.0
전동면	26.7	27.7	29.1	30.9	32.3	34.5
소정면	20.3	20.2	21.2	21.9	23.9	25.4

자료 : 2021 세종통계연보

주1) 65세 이상 인구/전체인구*100



[그림 2-3-7] 5년간(2015~2020) 인구 증감율



[그림 2-3-8] 2020년 고령인구 비율

I 읍·면지역 인구현황

- 2020년 기준 읍·면지역의 인구는 조치원읍이 44,462인(12.3%)으로 가장 많으며 소정면이 2,634인(0.7%)으로 가장 적은 것으로 나타나며 세대수도 조치원읍이 20,307세대로 가장 많으며 소정면이 1,232세대로 가장 적음
- 읍·면지역의 평균연령은 47.4세로 세종특별자치시 전체 평균인 36.9세와 비교하여 매우 높은 것으로 나타나며, 특히 전동면이 53.8세로 가장 높으며 조치원읍은 40.5세로 가장 낮음
- 65세 이상 고령인구는 조치원읍이 7,172인으로 가장 많으며 연기면이 663인으로 가장 낮음
- 세대당 인구는 조치원읍이 2.1인/세대로 가장 높게 나타났으나, 세종시 평균인 2.5인/세대에는 못 미치는 수준으로 행정복합중심도시에 비하여 읍·면지역의 1.2인가구가 많은 것을 시사하고 있음
- 인구밀도는 조치원읍이 3,247.8인/㎢으로 가장 높으며 연기면이 64.5인/㎢으로 가장 낮음

[표 2-3-14] 읍·면지역 인구 및 세대수 현황

구 분	세 대	인구수(인)		평균연령	세대당 인구 (인/세대)	65세 이상 (인)	인구밀도 (인/㎢)
			비율(%)				
조치원읍	20,307	44,462	12.3	40.5	2.1	7,172	3,247.8
연기면	1,597	2,835	0.8	44.3	1.7	663	64.5
연동면	1,729	3,625	1.0	51.2	1.8	1,105	128.0
부강면	3,333	6,479	1.8	45.9	1.9	1,538	233.0
금남면	4,763	9,202	2.5	50.4	1.9	2,733	177.8
장군면	3,912	7,229	2.0	40.9	1.7	1,502	135.8
연서면	3,951	7,693	2.1	49.4	1.9	2,160	141.0
전의면	3,054	6,078	1.7	49.3	1.9	1,699	97.3
전동면	2,090	3,731	1.0	53.8	1.7	1,287	64.6
소정면	1,232	2,634	0.7	48.3	2.0	669	159.7

자료 : 2021 세종통계연보

4.2 인구 구조

I 읍·면지역 가구원수별 가구수

- 2020년 세종시의 가구원수별 가구비율은 1인가구 33.4%, 2인가구 21.1%로 1·2인가구가 전체의 절반을 차지하고 있음
- 읍면지역의 1·2인가구 비율은 세종시 전체 평균에 비해 월등히 높으며 특히 장군면은 82.5%로 가장 높은 것으로 나타남
- 1인가구, 2인가구의 지속적인 증가는 결혼관의 변화, 이혼·별거의 증가, 고령화에 따른 노인 독신가구의 증가 등 여러 가지 사회적 요인에 의한 것으로 분석되며, 이에 따라 향후 소형주택 및 임대주택의 수요가 증가될 것으로 전망됨

[표 2-3-15] 읍·면지역 가구원수별 가구수 및 비율 (단위 : 가구, %)

구 분		계	1인	2인	3인	4인	5인 이상	
세종특별자치시		가구수	144,275	48,131	30,433	27,459	29,153	9,099
		비율	100.0	33.4	21.1	19.0	20.2	6.3
읍면 지역	조치원읍	가구수	20,307	9,184	4,499	2,982	2,591	1,061
		비율	100.0	45.2	22.2	14.7	12.8	5.2
	연기면	가구수	1,597	958	352	156	88	43
		비율	100.0	60.0	22.0	9.8	5.5	2.7
	연동면	가구수	1,729	898	480	194	96	61
		비율	100.0	51.9	27.8	11.2	5.6	3.5
	부강면	가구수	3,333	1,717	835	425	250	106
		비율	100.0	51.5	25.1	12.8	7.5	3.2
	금남면	가구수	4,763	2,364	1,362	583	309	145
		비율	100.0	49.6	28.6	12.2	6.5	3.0
	장군면	가구수	3,912	2,337	889	353	203	130
		비율	100.0	59.7	22.7	9.0	5.2	3.3
	연서면	가구수	3,951	1,992	1,086	429	277	167
		비율	100.0	50.4	27.5	10.9	7.0	4.2
	전의면	가구수	3,054	1,614	761	337	216	126
		비율	100.0	52.8	24.9	11.0	7.1	4.1
	전동면	가구수	2,090	1,218	505	203	103	61
		비율	100.0	58.3	24.2	9.7	4.9	2.9
	소정면	가구수	1,232	595	308	155	121	53
		비율	100.0	48.3	25.0	12.6	9.8	4.3

자료 : 주민등록인구통계(20.12 기준), 세종시 홈페이지

I 읍·면지역 연령별 인구

- 지난 5년간 읍면지역의 비생산연령인구인 0~14세의 인구비율이 11.9%에서 9.0%, 경제활동 가능인구인 15~64세 인구비율이 69.9%에서 68.1%, 고령인구인 65세 이상 인구 비율이 18.2%에서 22.8%로 변화하였음

[표 2-3-16] 읍·면지역 연령별 변화 추이

구 분		2015년		2020년	
		계	구성비(%)	계	구성비(%)
세종특별자치시 읍면지역		96,091	100.0	89,989	100.0
읍면 지역	비생산연령인구(14세이하)	11,452	11.9	8,139	9.0
	경제활동인구(15~64세)	67,123	69.9	61,322	68.1
	고령인구(65세이상)	17,516	18.2	20,528	22.8

자료 : 주민등록인구통계(20.12 기준), 세종시 홈페이지

주 : 외국인을 제외한 인구임

I 읍·면지역 외국인 인구

- 지난 5년간 읍면지역의 외국인인구는 연기면, 부강면, 연서면, 전동면은 감소하였으며 나머지 읍면지역에서는 증가하였음
- 조치원읍이 1,362인으로 가장 많으며 연기면이 106인으로 가장 적음

[표 2-3-17] 읍·면지역 인구 이동 현황

(단위 : 인)

구분		2015년			2020년		
		계	남	여	계	남	여
세종특별자치시		3,480	2,132	1,348	5,076	3,173	1,903
읍면 지역	조치원읍	976	470	506	1,362	696	666
	연기면	108	83	25	106	69	37
	연동면	167	137	30	465	441	24
	부강면	238	184	54	234	181	53
	금남면	223	136	87	337	227	110
	장군면	273	159	114	526	392	134
	연서면	224	148	76	212	153	59
	전의면	338	243	95	392	314	78
	전동면	205	156	49	153	115	38
	소정면	164	119	45	192	151	41

자료 : 2021 세종통계연보

4.3 인구이동

I 읍·면지역 인구 이동

- 2020년 세종시의 인구는 13,025인 증가했으나 읍·면지역의 경우 145인이 감소하였음
- 조치원읍, 부강면, 전의면, 전동면, 소정면은 인구가 감소했으며 연기면, 연동면, 금남면, 장군면, 연서면은 인구가 증가하였음

[표 2-3-18] 읍·면지역 인구 이동 현황

(단위 : 인)

구분	총이동		시도내 이동	시도간 이동		순이동
	전입(A)	전출(B)	(전입=전출)	전입	전출	(A-B)
2020년	78,934	65,909	30,045	48,889	35,864	13,025
읍면 지역	조치원읍	6,177	6,311	1,845	4,223	-134
	연기면	805	622	319	458	183
	연동면	490	478	204	288	12
	부강면	1,067	1,090	318	817	-23
	금남면	1,864	1,694	754	1,152	170
	장군면	2,257	1,762	746	1,474	495
	연서면	1,413	1,397	672	806	16
	전의면	610	726	166	461	-116
	전동면	335	460	215	165	-125
	소정면	213	320	43	170	-107

자료 : 2021 세종통계연보

- 주민등록별 인구이동을 보면 전입은 충청권(대전·충북·충남)이 38.5%로 가장 높으며, 전출은 세종시내가 48.4%로 가장 높게 나타나며 순유입률은 충청권이 71.7%임

[표 2-3-19] 주민등록별 인구 이동

구분	전입		전출		순유입	
	인구(인)	구성비(%)	인구(인)	구성비(%)	인구(인)	구성비(%)
계	82,398	100.0	58,674	100.0	23,724	100.0
수도권(서울·경기·인천)	14,028	17.0	10,459	17.8	3,569	15.0
충청권(대전·충북·충남)	31,757	38.5	14,750	25.1	17,007	71.7
세종시내	28,381	34.4	28,381	48.4	0	0.0
그 외 지역	8,232	10.0	5,084	8.7	3,148	13.3

자료 : 국내인구이동통계, 통계청

4.4 산업·경제

I 산업구조

- 2020년 세종특별자치시의 산업별 구성비는 1차 산업이 0.3%, 2차 산업이 15.1%, 3차 산업이 84.6%를 점유하고 있음

[표 2-3-20] 세종특별자치시 산업별 사업체 현황 (단위 : 개소, 인, %)

구 분	합 계		1차 산업		2차 산업		3차 산업	
	계	구성비	계	구성비	계	구성비	계	구성비
사업체수	28,490	100.0	84	0.3	4,300	15.1	24,106	84.6
종사자수	139,731	100.0	263	0.2	31,836	2.8	107,632	77.0

자료 : 2021 세종통계연보

I 읍·면지역 사업체 및 종사자 현황

- 2020년 기준 조치원읍의 3차산업 사업체 수는 4,437개소로 세종시 전체의 18.4%를 차지하며 종사자 수는 14,205인으로 전체의 13.2%를 차지함
- 1·2차산업의 사업체율은 평균 7.4개소이며, 종사자율은 8.2인인 것으로 분석됨

[표 2-3-21] 읍·면지역 산업별 사업체 현황 (단위 : 개소, 인)

구 분		합 계		1차산업		2차산업		3차산업	
		사업체	종사자	사업체	종사자	사업체	종사자	사업체	종사자
세종시		28,490	139,731	84	263	4,300	31,836	24,106	107,632
읍면 지역	조치원읍	5,141	17,810	5	-	699	3,589	4,437	14,205
	연기면	437	2,328	2	-	129	615	306	1,687
	연동면	529	5,337	9	39	185	4,126	335	1,147
	부강면	1,345	7,810	2	-	421	4,711	922	3,069
	금남면	1,338	4,113	14	17	325	1,374	999	2,548
	장군면	1,176	4,588	6	16	214	1,549	956	3,000
	연서면	1,088	5,386	8	41	320	2,637	760	2,708
	전의면	1,182	7,163	10	69	400	4,530	772	2,539
	전동면	477	2,976	4	8	227	1,947	246	1,005
	소정면	504	2,238	5	20	150	1,521	349	692

자료 : 2021 세종통계연보

02 계획의 여건

- 2020년 기준 세종시 전체 사업체 중 1~4명이 종사하는 사업체가 77.1%(13,903개소)를 차지하며, 5~9명 13.4%(2,413개소), 10~19명 5.0%(910개소), 20명 이상이 4.5%(815개소)로 종업원이 20명 미만인 영세사업체가 대부분임
- 읍·면지역별로는 조치원읍의 사업체 및 종사자가 3,954개소(16,982인)으로 가장 많으며 금남면이 11개소 (314인) 으로 가장 적음

[표 2-3-22] 읍·면지역 규모별 사업체 현황

(단위 : 개소, 인)

구 분		합 계		1~4명		5~9명		10~19명	
		사업체	종사자	사업체	종사자	사업체	종사자	사업체	종사자
세종시		28,490	139,731	24,162	35,635	2,537	16,121	933	12,303
읍면 지역	조치원읍	5,141	17,810	4,563	6,694	354	2,212	126	1,710
	연기면	437	2,328	373	557	28	181	19	271
	연동면	529	5,337	409	634	57	371	21	304
	부강면	1,345	7,810	1,108	1,741	124	793	59	782
	금남면	1,338	4,113	1,175	1,721	100	621	42	590
	장군면	1,176	4,588	1,006	1,454	105	673	36	466
	연서면	1,088	5,386	894	1,399	107	680	39	555
	전의면	1,182	7,163	992	1,378	78	513	40	550
	전동면	477	2,976	366	570	53	332	26	357
	소정면	504	2,238	408	611	57	356	19	250

구 분		20~49명		50~99명		100~299		300명 이상	
		사업체	종사자	사업체	종사자	사업체	종사자	사업체	종사자
세종시		933	16,011	185	12,847	80	11,059	20	4,822
읍면 지역	조치원읍	126	2,009	23	1,615	3	404	2	407
	연기면	19	269	4	278	3	425	-	-
	연동면	21	720	10	668	4	595	2	513
	부강면	59	1,043	10	699	4	600	1	235
	금남면	42	287	8	496	3	398	-	-
	장군면	36	588	4	285	2	297	-	-
	연서면	39	971	11	694	3	337	3	750
	전의면	40	1,453	20	1,456	7	994	-	-
	전동면	26	658	8	497	2	314	1	248
	소정면	19	463	3	227	2	331	-	-

자료 : 2021 세종통계연보

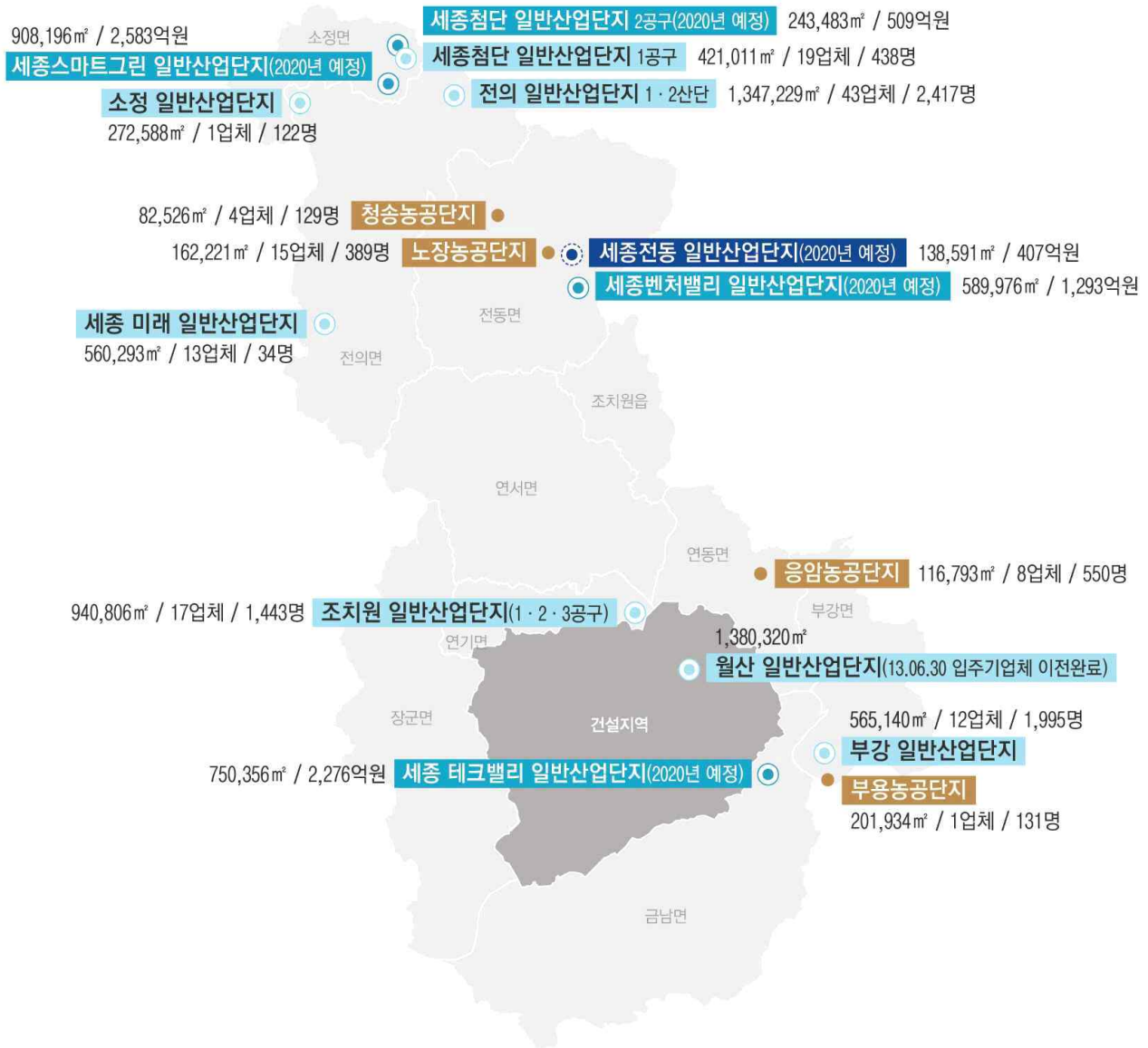
I 산업단지 현황

- 세종시에는 10개의 일반산업단지, 4개의 농공산업단지가 조성되어 있으며, 5개의 일반산업단지가 조성 중이며 1개의 산업단지가 조성예정에 있음
- 세종시내 산업단지는 음식료 및 조립금속, 기계 등 전통적 제조업이 대부분으로 전기, 전자 업종 등의 산업체 비율은 상대적으로 저조
- 신규 조성 예정인 세종 스마트 국가산업단지와 연계하여 스마트 산업 관련 제조업 기반을 마련하고, 기존 노후산업단의 정비 및 지역내 산업단지의 체계적 관리를 통한 스마트 산업관련 지역 경쟁력 강화 필요

[표 2-3-23] 산업단지 현황

구 분		지정면적(㎡)	조성년도	업체수(개)	고용인원(인)	분양률(%)
계(14개소)		5,748,862	-	199	11,698	99
조성 완료	일반산업단지	5,185,388	-	162	10,208	99
	조치원1공구	295,028	1988			100
	조치원2공구	169,721	1990			100
	조치원3공구	476,057	1992			100
	부강	562,110	1995	14	2,428	100
	소정	272,408	1998	1	130	100
	전의1산업	480,725	1999	8	1,048	100
	전의2산업	866,505	2010	35	1,392	100
	명학	838,258	2016	39	2,862	100
	첨단(1공구,2공구)	664,283	2020	25	755	100
	미래	560,293	2018	18	67	91
	농공단지(4개소)	563,474	-	37	1,490	100
	노장	162,221	1987	22	642	100
	부용	201,934	1988	1	130	100
	응암	116,793	1989	11	505	100
	청송	82,526	1988	3	213	100
계(6개소)		5,557,500	-	-	-	-
조성 중	일반산업단지	2,491,874	-	-	-	-
	세종테크밸리	898,466	2023(예정)	-	-	-
	벤처밸리	607,794	2024(예정)	-	-	-
	스마트그린	845,356	2024(예정)	-	-	-
	세종전동	140,258	2024(예정)	-	-	-
	세종복합	829,354	2025(예정)	-	-	-
조성예정	세종스마트국가	2,753,000	2028(예정)	-	-	-

자료 : 세종시 홈페이지



[그림 2-3-9] 산업단지 위치도

I 경제활동

(1) 지역내총생산(GRDP)

- 2020년 기준 세종시의 지역내총생산(Gross Regional Domestic Product:GRDP)은 약 12,704십억 원으로서 전국 GRDP(1,944,645십억 원) 대비 0.7%를 차지하고 있음
- 최근 5년간 세종시의 지역내총생산 평균 증가율은 6.5%로서 전국에서 가장 높은 증가세를 보이고 있음

[표 2-3-24] 시·도별 총생산 현황

(단위 : 십억 원, %)

구 분	2015	2016	2017	2018	2019	2020	비 율	평균증가율
전 국	1,660,844	1,743,575	1,840,349	1,902,528	1,927,421	1,944,645	100.0	3.2
서 울	370,168	387,364	404,080	423,742	435,927	444,545	22.9	3.7
부 산	82,702	85,536	87,836	89,980	93,012	91,286	4.7	2.0
대 구	51,822	53,167	54,833	56,715	58,095	57,725	3.0	2.2
인 천	80,138	84,663	88,547	88,735	90,041	89,616	4.6	2.3
광 주	34,846	36,819	37,744	39,805	41,520	42,068	2.2	3.8
대 전	37,163	39,335	40,537	41,308	43,092	44,393	2.3	3.6
울 산	72,854	74,661	75,750	73,648	74,655	69,363	3.6	-1.0
세 종	9,262	9,979	10,632	11,102	11,855	12,704	0.7	6.5
경 기	381,978	407,438	451,426	479,822	477,414	491,298	25.3	5.2
강 원	40,868	43,079	45,512	46,926	48,823	48,657	2.5	3.6
충 북	55,192	59,671	65,312	69,637	69,420	69,584	3.6	4.7
충 남	101,299	106,869	115,558	115,534	113,488	115,531	5.9	2.7
전 북	47,018	47,879	49,348	50,595	51,998	52,821	2.7	2.4
전 남	68,878	71,615	73,732	75,425	76,948	78,819	4.1	2.7
경 북	103,120	107,441	110,028	108,783	106,806	105,772	5.4	0.5
경 남	106,591	109,338	109,492	110,720	114,021	110,847	5.7	0.8
제 주	16,947	18,719	19,981	20,051	20,309	19,616	1.0	3.0

자료 : 통계청, 지역내총생산(2015~2020)

(2) 경제활동인구

- 2020년 기준 세종특별자치시의 경제활동인구는 185천인으로 경제활동 참가율이 64.5%이며, 이는 전국 경제활동 참가율인 62.5%보다 높은 수치임
- 세종시 인구가 증가함에 따라 경제활동인구와 비경제활동인구가 모두 증가하고 있으며 2013년과 비교하여 모든 지표가 우상향하고 있음

02 계획의 여건

[표 2-3-25] 경제활동인구 현황

(단위: 천인, %)

구 분	15세 이상 인구	경제활동인구			비경제 활동인구	경제활동 참가율	실업률	고용률
		취업자	실업자					
2015	152	93	92	1.1	59	61.1	1.1	60.4
2016	186	118	116	2.0	68	63.5	1.7	62.4
2017	215	135	132	3.0	80	63.0	2.2	61.2
2018	242	153	150	3.0	89	63.3	2.0	62.0
2019	268	172	168	5.0	96	64.3	2.7	62.5
2020	287	185	180	5.0	102	64.5	2.8	62.7
전 국	44,785	28,012	26,904	1,108	16,773	62.5	4.0	60.1

자료 : 행정구역별 경제활동인구(2020), 통계청

I 관광

(1) 주요관광지 입장객 현황

- 세종특별자치시는 관광지로 지정되어 있는 곳은 없으나, 매 년 평균 61만명의 관광객이 방문하고 있는 반면 세종 지역에 숙박시설, 편의시설 등 관광 인프라 및 관광 프로그램이 턱 없이 부족한 것으로 나타남

[표 2-3-26] 주요관광지 입장객 현황

(단위 : 천인)

구 분	내/외국인	2016	2017	2018	2019	2020
합 계		601,280	615,884	590,609	700,649	557,701
IMG 내셔널	내국인	121,196	124,387	129,258	142,500	150,578
	외국인	6	6	4	9	26
	합 계	121,202	124,393	129,262	142,509	150,604
베어트리파크	내국인	200,034	193,140	181,315	193,811	140,339
	외국인	0	0	0	0	0
	합 계	200,034	193,140	181,315	193,811	140,339
산림박물관	내국인	216,700	223,188	176,310	241,443	161,351
	외국인	0	0	183	0	0
	합 계	216,700	223,188	176,493	241,443	161,351
영평사 템플스테이	내국인	1,625	3,247	3,256	2,171	1,026
	외국인	186	83	175	15	25
	합 계	1,811	3,330	3,431	2,186	1,051
합강공원 오토캠핑장	내국인	61,533	71,833	100,108	120,700	104,356
	외국인	0	0	0	0	0
	합 계	61,533	71,833	100,108	120,700	104,356

자료 : 세종시 홈페이지, 주요관광지 입장객 현황

5. 토지이용 현황

I 지목별 현황

- 2020년 기준 지목별 토지이용현황은 임야가 51.4%로 가장 많이 차지하고 있으며, 답이 13.2%, 전이 7.8%로 전체 면적의 72%를 차지
- 2012년 이후 개발 사업으로 인하여 농경지가 감소한 것으로 나타남

[표 2-3-27] 지목별 현황

구 분	2012년		2020년		비 고
	면적(km ²)	구성비(%)	면적(km ²)	구성비(%)	
계	464.88	100.0	464.91	100.0	
전	39.97	8.6	36.21	7.8	
답	74.17	16.0	61.41	13.2	
과수원	6.37	1.4	6.50	1.4	
목장용지	3.11	0.7	2.87	0.6	
임야	252.89	54.4	238.88	51.4	
대	13.60	2.9	23.55	5.1	
공장용지	8.97	1.9	10.24	2.2	
학교용지	1.76	0.4	2.69	0.6	
주차장	0.12	0.0	0.26	0.1	
주유소용지	0.09	0.0	0.11	0.0	
창고용지	0.68	0.1	1.17	0.3	
도로	12.53	2.7	20.34	4.4	
철도용지	2.04	0.4	2.38	0.5	
제방	1.67	0.4	1.64	0.4	
하천	24.86	5.3	24.78	5.3	
구거	10.40	2.2	9.57	2.1	
유지	0.99	0.2	1.11	0.2	
양어장	0.07	0.0	0.08	0.0	
수도용지	0.38	0.1	0.48	0.1	
공원	0.23	0.0	6.27	1.3	
체육용지	1.29	0.3	3.10	0.7	
유원지	0.33	0.1	0.56	0.1	
종교용지	0.23	0.1	0.33	0.1	
묘지	1.76	0.4	1.85	0.4	
잡종지	6.36	0.4	8.54	1.8	

자료 : 통계청, 행정구역별 · 지목별 국토이용현황(2012~2020)

02 계획의 여건

I 용도지구 현황

○ 2020년 세종시의 용도지구는 총 229개소 19.86㎢이며, 경관지구 20개소 10.6㎢, 취락지구 185개소 5.41㎢ 개발 진흥지구 24개소 3.85㎢가 결정되어 있음

[표 2-3-28] 용도지구 현황

구 분		개 소	면 적(㎢)	비 고
합 계		229	19.86	
경관지구	소 계	20	10.60	
	자연경관지구	-	-	
	시가지경관지구	10	6.19	
	특화경관지구	10	4.41	
고도지구		-	-	
방화지구		-	-	
방재지구	소 계	-	-	
	시가지방재지구	-	-	
	자연방재지구	-	-	
보호지구	소 계	-	-	
	역사문화환경보호지구	-	-	
	중요시설물보호지구	-	-	
	생태계보호지구	-	-	
취락지구	소 계	185	5.41	
	자연취락지구	176	5.27	
	집단취락지구	9	0.13	
개발진흥지구	소 계	24	3.85	
	주거개발진흥지구	8	1.14	
	산업유통개발진흥지구	11	1.01	
	관광휴양개발진흥지구	1	1.35	
	복합개발진흥지구	-	-	
	특정개발진흥지구	4	0.35	
특정용도제한지구		-	-	
복합용도지구		-	-	

자료 : 2021 세종통계연보

I 용도지역 현황

- 2020년 기준 용도지역 면적은 465.5km²이며, 이 중 주거지역이 29.7km², 상업지역이 5.2km², 공업지역이 8.8km², 녹지지역이 97.3km², 비도시지역이 323.0km²로 대부분 비도시지역이 차지하고 있음

[표 2-3-29] 용도지역 현황

(단위 : km², %)

구 분	면 적	도시지역					비도시지역				
		소 계	주거 지역	상업 지역	공업 지역	녹지 지역	미지정	소 계	관리 지역	농림 지역	자연환경 보전
2012	465.2	140.0	27.8	5.1	6.3	99.8	1.0	325.2	173.8	148.9	2.6
2013	465.2	140.4	27.8	5.1	6.8	99.8	1.0	324.8	173.5	148.8	2.6
2014	465.2	141.0	27.8	5.3	7.3	99.3	1.2	324.3	173.0	148.6	2.6
2015	465.5	141.0	28.2	5.5	7.2	99.0	1.2	324.5	173.3	148.6	2.6
2016	465.5	141.0	28.2	5.5	7.2	99.0	1.2	324.5	173.3	148.6	2.6
2017	465.5	141.5	28.6	5.6	8.2	97.6	1.5	324.0	173.0	148.5	2.5
2018	465.5	142.7	28.1	5.7	8.7	98.7	1.5	322.8	174.0	146.1	2.6
2019	465.5	142.7	28.1	5.7	8.7	98.7	1.5	322.8	174.0	146.1	2.6
2020	465.5	142.5	29.7	5.2	8.8	97.3	1.5	323.0	177.1	143.8	2.0

자료 : 통계청, 용도지역현황(2012~2020)

I 개발제한구역 현황

- 2019년 기준 세종시의 개발제한구역은 금남면에 지정되어 있음
- 개발제한구역에 거주하는 인구는 401인으로 2015년 이후 변화가 없으며, 면적은 40.82km²로, 전체 행정구역의 8.6%를 차지하며 건축물 수는 503개로 조사되었음

[표 2-3-30] 개발제한구역 현황

구 분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
읍면동	1	1	1	1	1	1	1	1
인 구(인)	376	376	378	401	401	401	401	401
면 적(km ²)	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.82	40.82
대지	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.26	0.26
임야	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	27.64	27.64
전	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	2.93	2.93
답	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.39	6.39
기타	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.59	3.59
건축물(개)	536	542	542	549	558	567	126	503

자료 : 통계청, 개발제한구역(2012~2019)

02 계획의 여건

I 자가 변동률

- 2020년 기준 세종특별자치시의 평균 자가변동률은 0.419%로 전국 연평균 자가변동률인 0.331%보다 더 높은 것으로 나타남
- 또한, 주거지역, 녹지지역, 비도시지역은 전국 자가변동률 평균에 비해 높으나, 상업지역 공업지역은 낮은 것으로 나타남

[표 2-3-31] 전국 주요지역 용도지역별 자가변동률

(단위 : %)

구 분	평 균	주 거	상 업	공 업	녹 지	비도시
전 국	0.331	0.380	0.387	0.228	0.273	0.165
서 울	0.457	0.445	0.502	0.520	0.314	-
부 산	0.320	0.412	0.313	0.143	0.118	0.000
대 구	0.353	0.415	0.372	0.060	0.242	0.004
인 천	0.351	0.327	0.694	0.236	0.292	0.190
광 주	0.387	0.404	0.277	0.624	0.320	-0.003
대 전	0.469	0.510	0.770	0.255	0.178	0.310
울 산	0.102	0.071	0.112	0.017	0.262	0.085
세 종	0.419	0.390	0.020	0.002	0.788	0.395
경 기	0.362	0.407	0.281	0.305	0.374	0.260
강 원	0.174	0.219	0.088	0.088	0.213	0.127
충 북	0.143	0.135	0.087	0.129	0.093	0.115
충 남	0.128	0.109	0.119	0.149	0.159	0.078
전 북	0.187	0.197	0.093	0.146	0.226	0.159
전 남	0.312	0.367	0.187	0.218	0.367	0.273
경 북	0.182	0.187	0.139	0.015	0.221	0.175
경 남	0.032	-0.017	0.059	-0.113	0.081	0.095
제 주	-0.309	-0.274	-0.302	-0.135	-0.278	-0.342

6. 기반시설 현황

6.1 주택현황

I 세종시 주택건설 현황

- 세종시의 주택건설현황은 2012년 17,588호, 2013년 17,844호를 건설하였으나, 이후 감소 추세를 나타내며 2020년에는 3,551호를 건설한 것으로 나타남
- 2020년 유형별 주택건설 현황을 살펴보면, 84.0%가 아파트로 나타나며 단독주택이 12.9%, 다세대주택이 2.6%, 다가구주택이 0.4%로 나타남
- 아파트 건설 비율은 꾸준히 높으며, 이는 주택선호도와 함께 행정중심복합도시 개발에 따른 영향으로 볼 수 있으며, 아파트 위주의 주택공급은 신규 개발사업과 정비사업으로 지속될 것으로 예상되어 주거지 내 밀도 증가로 인한 도시기반시설의 확보와 주거환경 변화에 대한 영향에 대비할 필요가 있음

[표 2-3-32] 주택건설 현황

(단위 : 호, %)

구 분	건설 주택수	건설실적									
		단 독		다가구		다세대		아파트		연 립	
			비 율		비 율		비 율		비 율		비 율
2012	17,588	378	2.1	131	0.7	178	1.0	16,823	95.7	78	0.4
2013	17,844	673	3.8	459	2.6	286	1.6	16,219	90.9	207	1.2
2014	12,447	620	5.0	68	0.5	32	0.3	11,647	93.6	80	0.6
2015	15,235	532	3.5	15	0.1	12	0.1	14,627	96.0	49	0.3
2016	12,627	505	4.0	26	0.2	24	0.2	12,035	95.3	37	0.3
2017	9,332	633	6.8	25	0.3	0	0.0	8,604	92.2	70	0.8
2018	2,062	614	29.8	23	1.1	10	0.5	1,415	68.6	0	0.0
2019	5,297	411	7.8	6	0.1	0	0.0	4,851	91.6	1	0.0
2020	3,551	459	12.9	14	0.4	94	2.6	2,984	84.0	0	0.0

자료 : 통계청, 주택유형별 건설실적 다가구 구분(2012~2020)

02 계획의 여건

I 주택의 양적 측면

(1) 주택유형별 현황

- 2020년 세종특별자치시의 총 주택수는 136,887호이며, 주택유형별로는 아파트가 117,312호로 가장 많고, 단독주택 13,730동, 다세대주택 1,547동, 연립주택 1,142동, 비주거용 건물 708동 순으로 조사되었음
- 세종시 전체의 평균 주택보급률은 95%인 반면, 읍·면지역의 주택 보급률은 평균 75%로 낮은 것으로 나타남

[표 2-3-33] 읍·면지역 유형별 주택 현황

(단위 : 가구, %)

구 분	가구수	주택수 합계	단독주택		공동주택			비주거용 건물 내	주택 보급률
				다가구	아파트	연립	다세대		
2012	46,592	40,215	16,504	4,880	20,830	1,538	363	980	86
2013	50,045	52,585	23,337	6,804	25,387	1,538	1,343	980	105
2014	62,807	71,398	26,245	9,127	42,241	708	1,224	980	114
2015	81,806	81,126	15,696	1,287	62,274	993	1,499	664	99
2016	94,343	86,607	15,688	1,256	67,773	997	1,499	650	92
2017	109,490	97,461	15,429	12,820	79,255	790	1,297	690	101
2018	123,762	119,378	15,740	12,835	100,387	790	1,300	711	96
2019	135,408	131,592	16,064	12,847	112,705	790	1,302	731	97
2020	144,275	136,887	13,730	1,413	117,312	1,142	1,547	708	95
조치원읍	20,307	16,670	1,590	808	11,760	739	890	367	82
연기면	1,597	689	582	87	32	24	94	15	54
연동면	1,729	1,508	1,004	13	439	-	-	13	87
부강면	3,333	2,426	1,022	69	884	118	179	62	73
금남면	4,763	3,719	2,176	84	1,164	37	90	77	78
장군면	3,912	2,346	1,667	210	295	19	44	42	60
연서면	3,951	2,770	1,959	82	552	14	50	53	70
전의면	3,054	2,573	1,470	46	810	-	139	40	84
전동면	2,090	1,312	1,152	5	100	-	12	16	63
소정면	1,232	1,185	595	9	475	-	43	23	96

자료 : 2020 세종통계연보

I 주택의 질적 측면

(1) 주택 점유형태 및 주택규모

- 2019년 세종특별자치시의 주택 점유형태는 자가 53.3%, 전세 16.5%, 보증부 월세 19.0%, 무보증부 월세 6.5%, 무상이 4.7%를 차지하고 있음
- 전국 평균보다 자가, 보증부 월세 비율은 낮으나 전세, 무보증부 월세, 무상 비율은 높은 것으로 나타남
- 주거점유형태는 자산수준을 간접적으로 나타내며, 보증부 월세 및 무보증부 월세가구가 다른 점유 형태보다 상대적으로 열악하다고 할 수 있음

[표 2-3-34] 점유형태별 주택 비율

구 분	계	자 가	전 세	보증부 월세	무보증부 월세	무 상
전 국(%)	100.0	58.0	15.1	19.7	3.3	3.9
세종시(%)	100.0	53.3	16.5	19.0	6.5	4.7

자료 : kosis, 행정구역별 점유형태(2019)

- 주택규모는 60㎡~85㎡규모의 주택이 40.7%로 가장 많으며 40㎡~60㎡(24.9%), 100㎡~130㎡(11.7%) 순으로 나타나고 있음
- 또한, 주택면적이 작을수록 입식부엌, 온수목욕시설 등을 갖추고 있는 주택의 비율이 낮아지며, 주로 저소득층이 거주하는 40㎡이하 주택은 10.2%를 차지하고 있음

[표 2-3-35] 주택 규모별 현황

주택의 규모별	합 계	40㎡이하	40㎡~60㎡	60㎡~85㎡	85㎡~100㎡	100㎡~130㎡	130㎡초과
호수(호)	136,887	13,990	34,020	55,654	13,025	16,034	4,164
구성비(%)	100.0	10.2	24.9	40.7	9.5	11.7	3.0

자료 : kosis, 주택의 종류(2020)

[표 2-3-36] 세종시 주택 규모별 주택건설 인허가실적

주택의 규모별	합 계	40㎡이하	40㎡~60㎡	60㎡~80㎡	80㎡~135㎡	135㎡초과
호수(호)	3,551	140	1,485	888	771	267
구성비(%)	100.0	3.9	41.8	25.0	21.7	7.5

자료 : kosis, 주택 규모별 주택건설 인허가실적(2020)

(2) 공공임대주택 현황

- 2020년 말 기준으로, 전국 임대주택은 총합은 3,269,625호이며, 세종특별자치시는 26,030호의 임대주택 재고현황을 보이는 것으로 나타남
- 세종특별자치시의 임대주택 중 공공 임대주택은 63.7%, 민간 임대주택은 36.3%로 공공 임대주택의 비율이 높은 것으로 나타남

[표 2-3-37] 지자체별 임대주택 재고

구 분	총 계	공 공 임 대					민간임대
		계	영구임대	50년 임대	국민임대	기 타 ^{주1)}	
전 국	3,269,625	1,737,078	212,985	111,745	564,265	848,083	1,532,547
서 울	763,795	334,036	46,782	86,590	31,322	169,342	429,759
부 산	197,279	88,016	26,296	1,838	18,920	40,962	109,263
대 구	110,689	82,691	18,924	2,628	20,183	40,956	27,998
인 천	177,993	86,082	9,267	1,461	25,252	50,102	91,911
광 주	118,717	70,113	14,170	1,011	25,141	29,791	48,604
대 전	77,345	56,749	13,379	1,584	14,978	26,808	20,596
울 산	32,483	21,523	2,460	0	9,145	9,918	10,960
세 종	26,030	16,571	996	0	4,857	10,718	9,459
경 기	919,806	499,624	29,845	5,580	220,881	243,318	420,182
강 원	80,570	52,197	5,395	1,188	21,935	23,679	28,373
충 북	104,247	68,232	9,317	1,951	28,642	28,322	36,015
충 남	124,157	59,031	5,490	1,405	25,576	26,560	65,126
전 북	111,096	68,490	10,069	1,999	27,162	29,260	42,606
전 남	150,046	72,831	6,093	476	20,638	45,624	77,215
경 북	96,198	59,058	7,496	1,969	24,394	25,199	37,140
경 남	141,172	83,067	5,910	1,375	37,586	38,196	58,105
제 주	38,002	18,767	1,096	690	7,653	9,328	19,235

자료 : 국토교통 통계누리(2020년 말 기준)

주1) : 10년 · 5년임대, 사원임대, 장기전세, 전세임대, 기존주택매입임대, 행복주택 포함

(3) 무허가 건축물

- 2017년 기준 세종특별자치시의 무허가건축물은 잔여동수는 69동이며, 신규발생 76동, 철거정리된 건축물은 68동임
- 2017년 신규 발생한 무허가건축물 중 주택이외의 무허가 건축물이 54동(71.1%)으로 주택보다 더 높은 비율을 차지하고 있음

[표 2-3-38] 무허가 건축물

시 점	전년도말 잔여동수	신규 발생			정리 현황		
		계	주택	주택이외	계	주택	주택이외
2012	1	46	12	34	38	11	27
2013	8	46	13	33	17	4	13
2014	3	93	20	63	69	16	53
2015	13	63	11	52	53	10	43
2016	10	91	18	73	84	15	69
2017	69	76	22	54	68	21	47

자료 : 2018 세종통계연보

2019 세종통계연보부터 무허가 건축물 통계 미게재

6.2 도로 현황

- 2020년 기준 총 도로 연장은 422,841m로 85.3% 포장되어있으며, 고속도로 18,530m, 일반국도 70,961m, 지방도 25,450m, 시도 307,900m로 구성되어 있음
- 최근 5년간 고속국도와 일반국도는 변동 없음
- 지방도는 연평균증가율 -2.01%, 시도는 연평균증가율 1.81%임

[표 2-3-39] 도로 현황

(단위 : m, %)

구 분		2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	연평균 증가율
고속국도	연장	18,530	18,530	18,530	18,530	18,530	0.0
	포장율	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-
일반국도	연장	70,961	70,961	70,961	70,961	70,961	0.0
	포장율	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-

02 계획의 여건

구 분		2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	연평균 증가율
지방도	연장	27,600	25,450	25,450	25,450	25,450	-2.01
	포장율	68.8	100.0	100.0	100.0	100.0	-
시도	연장	286,660	287,500	287,500	288,800	307,900	1.81
	포장율	85.1	85.1	85.1	85.9	79.8	-
합 계	연장	403,691	402,441	402,441	402,941	422,841	1.17
	포장율	87.3	89.4	89.4	89.9	85.3	-

자료 : 도로 및 보수 현황 시스템

I 광역도로망 현황

- 고속국도 30호선(당진영덕고속도로)이 남서측으로 관통하고 있으며, 동측으로 고속국도 1호선(경부고속 도로), 서측으로 고속도로 25호선(논산천안고속도로)이 남북측으로 연결되어 있음

[표 2-3-40] 광역도로망 현황

도로명		구간	차로수(왕복)
고속국도 1호선	경부고속도로	신탄진IC ~ 천안JC	6차로
고속국도 25호선	논산천안고속도로	공주JC ~ 천안JC	4차로
고속국도 30호선	당진영덕고속도로	서세종IC ~ 남세종IC	4차로

자료 : 도로 및 보수 현황 시스템

I 국도 및 지방도 현황

- 국도는 4개 노선, 지방도는 1개 노선으로 구성되어 있음

[표 2-3-41] 국도·지방도 현황

도로명	구간	차로수(왕복)
국도1호선	봉암리 ~ 대곡리	4~6차로
국도36호선	장군면 ~ 다정동	4~6
	범안리 ~ 봉산리	4~6
국도23호선	유천리 ~ 대곡리	4
국도43호선	태산리 ~ 산울동	4~6
지방도96호선	금암리 ~ 문곡리	4~6

자료 : 도로 및 보수 현황 시스템



[그림 2-3-10] 세종시 도로건설관리계획

I

II 계획의 여건

III

IV

V

VI

I 자전거도로 현황

- 2020년 기준 자전거도로는 총 274.km로 구성되어있으며, 그 중 보행자겸용 도로가 173.0km (63%)로 가장 많으며, 자전거전용차로는 2.6km(1%)로 가장 적게 구성되어있음

[표 2-3-42] 자전거도로 현황

(단위 : 개, km, 대)

구 분	계		전용		보행자겸용		전용차로		우선차로	
	노선수	길이	노선수	길이	노선수	길이	노선수	길이	노선수	길이
2016	139	206.7	15	49.8	107	129.6	4	5.8	13	21.6
2017	143	207.3	15	49.8	111	130.1	4	5.8	13	21.6
2018	143	204.7	15	50.0	113	130.6	2	2.6	13	21.6
2019	143	204.7	15	50.0	113	130.6	2	2.6	13	21.6
2020	283	247.1	15	50.0	253	173.0	2	2.6	13	21.6

자료 : 세종시 2021, 시정 주요 통계

6.3 철도 현황

I 철도여객 및 화물수송 현황

- 세종시 행정구역 내부를 통과하는 고속철도는 경부선, 호남선이 있음
- 조치원역 등 5개 역이 입지하며 여객 수송은 매년 감소하고 있으나 화물 발송은 매년 증가하다 2020년 감소함
- 부강화물역과 소정리역이 화물 수송의 대부분을 담당하고 있음

[표 2-3-43] 철도여객 및 화물수송 현황

(단위 : 명, 톤, 천원)

구 분	여 객			화 물		
	승차인원	강차인원	여객수입	발송톤수	도착톤수	화물수입
2015	2,171,495	2,191,125	10,506,955	43,726	1,178,395	486,230
2016	2,013,078	2,020,928	10,008,595	32,181	812,783	370,594
2017	1,849,665	1,858,701	9,604,543	193,759	1,088,753	1,858,158
2018	1,811,862	1,825,821	9,475,987	206,550	978,281	2,024,538
2019	1,831,665	1,835,269	9,547,360	215,616	883,569	1,922,823
2020	1,125,195	1,126,848	5,872	152,895	738,570	1,557
조치원역	1,062,128	1,062,697	5,537	-	-	-
부강역	35,265	34,267	182	482	579,758	1,014
부강화물역	-	-	-	152,413	158,812	544
전의역	27,802	29,884	153	-	-	-
소정리역	-	-	-	-	-	-

자료 : 2020 세종통계연보

6.4 공원

I 공원 지정 현황

- 자연공원인 고북저수지군립공원 1개소와 근린공원 42개소 등 총 136개소의 도시공원이 약 4,392천㎡가 결정되어 있음

[표 2-3-44] 공원 지정 현황

(단위 : 개, 천㎡)

구 분			2015	2016	2017	2018	2019	2020		
자연공원	소 계	개 소	1	1	1	1	1	1		
		면 적	1,949	1,949	1,949	1,949	1,949	1,949		
	시립공원	개 소	1	1	1	1	1	1		
		면 적	1,949	1,949	1,949	1,949	1,949	1,949		
소 계			개 소	37	39	75	79	136		
			면 적	1,467	1,490	3,358	3,254	3,254	4,392	
도시공원	생활권공원	어린이공원	개 소	19	22	34	35	35	48	
			면 적	47	58	97	99	99	140	
		소공원	개 소	3	3	2	2	2	2	
			면 적	21	21	3	3	3	3	
		근린공원	개 소	15	14	22	23	23	42	
			면 적	1,399	1,411	1,776	1,798	1,798	2,577	
		주제공원	역사공원	개 소	-	6	3	3	3	3
				면 적	-	1,095	53	53	53	53
	문화공원		개 소	3	4	4	4	4	29	
			면 적	719	725	722	709	709	798	
	수변공원		개 소	-	-	8	10	10	10	
			면 적	-	-	337	222	222	451	
	묘지공원		개 소	1	1	1	1	1	1	
			면 적	357	357	357	357	357	357	
	체육공원		개 소	1	1	1	1	1	1	
			면 적	13	13	13	13	13	13	
	기타공원		개 소	-	-	-	-	-	-	
			면 적	-	-	-	-	-	-	
	도시자연공원구역			개 소	4	-	-	-	-	
				면 적	105	-	-	-	-	-

자료 : 2021 세종통계연보

02 계획의 여건

I 읍·면지역 공원 지정 현황

- 읍·면지역에 어린이공원은 금남면 1개소, 부강면 1개소, 조치원읍 13개소가 있으며, 근린공원은 부강면 1개소, 조치원읍 2개소가 설치되어 있음
- 조치원읍 신흥리 348에는 수변공원(13,676㎡)이 조성되어 있음

[표 2-3-45] 읍·면지역 공원 현황

구 분		읍·면	공원명	주 소	면 적(㎡)
생활권공원	어린이공원	금남면	금남제2호공원	용포리 318-2	1,500.0
		부강면	부강꿈틀공원	부강리 102-3	2,070.0
		조치원읍	제10호공원	신흥리 394	3,160.0
			제11호공원	죽림리 399	2,194.0
			제12호공원	신안리 427-9	1,674.0
			제13호공원	침산리 264-5	1,722.0
			제14호공원	서창리 289-1	2,971.4
			제15호공원	침산리 280-1	1,722.0
			제1호공원	교리 20-1	2,245.0
			제2호공원	남리 244	1,632.8
			제3호공원	남리 425	1,610.0
			제4호공원	남리 362	1,832.3
			제5호공원	죽림리 68-10	2,234.0
			제7호공원	죽림리 185-1	1,650.0
			제9호공원	번암리 73-12	2,233.0
	근린공원	부강면	부강공원	부강리 498-6	3,576.0
		조치원읍	침산공원	침산리 179-1	20,681.0
			평리공원	평리 9-3	9,396.0
주제공원	수변공원	조치원읍	수변공원	신흥리 348	13,676.0

자료 : 세종시 홈페이지, 세종특별자치시 공원녹지 현황(2021.03.31)

6.5 주차장

I 주차장

- 2019년 세종시의 주차장은 총 6,287개소, 174,347면이며, 건축물부설 주차장이 6,202개소 (98.6%)로 대부분을 차지함

[표 2-3-46] 주차장 현황

구 분			2014	2015	2016	2017	2018	2019
합 계	개 소		3,931	4,426	4,950	5,174	5,697	6,287
	면 수		62,336	95,142	114,709	132,380	150,830	174,347
노 상	유 료	개 소	-	-	2	2	2	2
		면 수	-	-	57	57	57	57
	무 료	개 소	9	9	7	6	6	6
		면 수	268	268	211	194	194	194
노 외	공 용	개 소	13	21	28	32	33	62
		면 수	353	738	917	2,019	2,057	6,192
	민 영	개 소	11	11	13	12	14	15
		면 수	344	344	647	1,148	1,374	1,397
건축물 부 설	개 소		3,898	4,385	4,900	5,122	5,642	6,202
	면 수		61,371	93,792	112,877	128,992	147,148	166,507

자료 : 2020 세종통계연보

6.5 상·하수도

I 읍·면지역 상수도 보급현황

- 2020년 기준 세종특별자치시의 인구 346,275인 중 급수인구는 335,194인으로서 급수보급률은 96.8%이며 꾸준히 증가하고 있음
- 2018년까지 시설용량은 100,300(m³/일)로 변화가 없었으나 2019년 134,916(m³/일), 2020년 166,615(m³/일)로 증가하였음
- 2020년 1일 1인당 급수량은 271ℓ로 2017년 이후 지속적으로 증가하고 있음
- 읍·면지역의 평균 보급률은 85.0%로 세종시 전체 보급률인 97.9%에 미달되는 수치임

02 계획의 여건

[표 2-3-47] 읍·면지역 상수도 보급 현황

구 분	총인구(명)	급수인구 (명)	보급률(%)	시설용량 (m³/일)	급수량 (m³/일)	1일 1인당 급수량(ℓ)	급수전수 (전)
2015	214,364	188,058	87.7	100,300	59,295	315	11,727
2016	246,793	222,224	90.0	100,300	128,186	577	12,492
2017	284,225	264,475	93.1	100,300	67,293	254	13,409
2018	319,066	304,947	95.6	100,300	76,093	256	15,047
2019	346,275	335,194	96.8	134,916	82,885	268	16,777
2020	360,907	353,328	97.9	166,615	89,432	271	18,411
조치원읍	43,941	43,941	100.0	20,721	11,122	34	2,290
연기면	2,762	2,704	97.9	1,275	684	2	141
연동면	3,216	3,080	95.8	1,453	780	2	161
부강면	6,337	6,337	100.0	2,988	1,604	5	330
금남면	9,036	7,411	82.0	3,495	1,876	6	386
장군면	6,833	5,439	79.6	2,565	1,377	4	283
연서면	7,614	6,801	89.3	3,207	1,721	5	354
전의면	5,792	5,184	89.5	2,444	1,312	4	270
전동면	3,607	880	24.4	415	223	1	46
소정면	2,501	2,281	91.2	1,076	577	2	119

자료 : 2021 세종통계연보

I 취수장·정수장 현황

○ 세종특별자치시에는 현재 취수장·정수장이 없음

[표 2-3-48] 취수장 현황

취수장명	위 치	취수능력(m³/일)	취수량(m³/일)	모터규격
해당사항 없음	-	-	-	-

자료 : 취수장 시설현황 (2021.04)

[표 2-3-49] 정수장 현황

취수장명	위 치	정수능력(ℓ/일)	정 수 량(ℓ/일)	정수방식
해당사항 없음	-	-	-	-

자료 : 정수장 시설현황 (2021.04)

I 가압장 현황

○ 세종특별자치시에는 2021년 기준, 64개소의 가압장이 있음

[표 2-3-50] 가압장 현황

명 칭	위 치	설치년도	명칭	위 치	설치년도
제1가압장	세종시 고은동 2079	2016	부동가압장	연서면 부동리 114-3	2018
서창 가압장	조치원읍 섭골길 11	2020	와촌가압장	연서면 와촌리 1147-1	2018
신흥 가압장	조치원읍 신흥리 211-6	2009	기룡1가압장	연서면 기룡리 713-1	2018
내판5리가압장	연동면 내판리 437-2	2009	기룡2가압장	연서면 기룡리 747	2018
노송 가압장	연동면 노송리 183-3	2009	눌왕가압장	연기면 눌왕리 130-2	2019
연기 가압장	연기면 연기리 67-6	2006	청송가압장	전동면 노장리 584-13	2019
전동 가압장	전동면 노장리 583	1996	유천가압장	전의면 읍내리 349-3	2019
봉안 가압장	장군면 봉안리 산23-1	2010	하봉가압장	장군면 하봉리 445-30	2018
명학리가압장	연동면 명학리 897	2012	아름가압장	세종시 도담동 910	2019
응암가압장	연동면 내판리 62-3	2018	대곡가압장	소정면 대곡리 561-2	2019
부강8리가압장	부강면 부강리 36-10	2014	신대가압장	연서면 신대리 412-63	2019
금호가압장	부강면 부강리 801-5	2018	기룡3가압장	연서면 기룡리 154	2020
문곡가압장	부강면 문곡리 1162	2018	대교3가압장	장군면 대교리 370-38	2020
문곡2가압장	부강면 문곡리 1114	2018	으뜸가압장	세종시 마음안로 159	2018
등곡가압장	부강면 부강리 1135-8	2018	고운가가장	세종시 고운동 18단지뒤	2019
등곡1가압장	부강면 등곡리 610	2018	성강1가압장	금남면 성강리 164-4	2019
등곡3가압장	부강면 등곡리 630	2018	성강2가압장	금남면 성강리 397-15	2019
노호1가압장	부강면 노호리 439	2018	은골가압장	장군면 은용리 160	2020
노호2가압장	부강면 노호리 54-10	2018	은용2가압장	장군면 은용리 514-2	2020
산수가압장	부강면 산수리 339-1	2018	축산가압장	금남면 축산리 349	2020
갈산1가압장	부강면 갈산리 10	2018	금천가압장	금남면 금천리 348-4	2020
동교3리가압장	전의면 동교리 53-3	2012	국사봉가압장	장군면 국사봉길 6	2020
봉산가압장	조치원읍 봉산리	2015	미학실가압장	장군면 산학리 384-2	2020
신촌 가압장	금남면 용포리 10-1	2012	대교2가압장	장군면 대교리 623	2020
성덕 가압장	금남면 성덕리 96-3	2017	수산가압장	연기면 수산리 604-29	2020
첨단가압장	전의면 관정리 622-8	2017	제4가압장	세종시 반곡동 산161	2019
원성가압장	전의면 원성리 78-1	2018	청송2가압장	전동면 청송리 364-1	2020
양곡가압장	전의면 양곡리 382-66	2018	전용가압장	세종시 누리리 산41	2020
서정가압장	전의면 서정리 154-74	2018	관정가압장	전의면 관정리 284-4	2021
신정가압장	전의면 신정리 605	2018	노곡가압장	전의면 노곡리 163-4	2021
대교가압장	장군면 대교리 228-4	2017	고등가압장	소정면 고등리 721	2021
고북가압장	연서면 성제리 687	2018	두만가압장	금남면 두만리 238-7	2021

자료 : 가압장 시설현황 (2021.04)

02 계획의 여건

I 읍·면지역 하수도 보급현황

- 2020년 기준 전체인구 360,907인 중 하수처리인구는 345,426인으로 하수도 보급률은 95.71%임
- 조치원읍의 보급률은 100%로 읍·면지역 중 가장 높으며 장군면의 보급률은 0%로 가장 낮음
- 읍·면지역의 평균 보급률은 73.0%로 2020년 세종시 평균인 95.71%보다 낮음

[표 2-3-51] 읍·면지역 하수도 보급 현황

(단위 : 인, %)

구 분	총인구 (A)	미처리인구 (B)	처리대상 인구 (C=A-B)	공공하수처리시설처리인구			보급률	
				물리적(1차)	생물학적(2차)	고도(3차)		
2015	214,364	22,499	191,865	191,865	-	495	191,370	89.50
2016	246,793	28,146	218,647	167,740	-	490	218,157	88.60
2017	284,225	21,168	263,057	257,637	-	478	257,159	92.55
2018	319,066	17,785	301,281	301,091	-	478	300,613	94.43
2019	346,275	17,990	328,285	328,095	-	478	327,617	94.80
2020	360,907	15,481	345,426	344,914	-	6,589	338,325	95.71
조치원읍	44,462	-	44,462	44,272	-	-	44,272	100.0
연기면	2,835	317	2,518	2,508	-	-	2,508	88.8
연동면	3,625	2,154	1,471	1,463	-	281	1,182	40.6
부강면	6,479	1,000	5,479	5,474	-	321	5,153	84.6
금남면	9,202	1,387	7,815	7,802	-	627	7,175	84.9
장군면	7,229	7,229	-	-	-	-	-	-
연서면	7,693	319	7,374	7,299	-	488	6,811	95.9
전의면	6,078	1,801	4,277	4,194	-	1,104	3,090	70.4
전동면	3,731	1,264	2,467	2,447	-	1,252	1,195	66.1
소정면	2,634	10	2,624	3,516	-	2,516	-	99.6

자료 : 2021 세종통계연보

I 공공하수처리시설 현황

- 세종시의 공공하수처리시설은 8개소로 총 시설용량은 144,720m³/일임

[표 2-3-52] 세종시 공공하수처리시설 현황

시설명	위치	시설용량(m ³ /일)	부지면적(m ²)	처리공법	처리구역 연장(km)	방류수역
수질복원 센터A	금송로 612	80,000	96,746	(A-1) DNR (A-2) I3	(A-1) 371.8 (A-2) 38.02	대교천→금강
수질복원 센터B	종합운동장 로 11-13	30,000	34,712	KIMAS	144.4	용수천→금강

시설명	위치	시설용량(㎡/일)	부지면적(㎡)	처리공법	처리구역 연장(km)	방류수역
조치원	조치원읍 허만석로 98	25,000	51,631	DenI Pho	192.6	조천→ 미호천→금강
전의	전의면 신송로 204	2,000	16,217	산화구법	36	조천→ 미호천→금강
연서면	연기면 수문강길 281-27	3,400	15,407	HBR- II	102.9	봉암천→금강
소정	소정면 대곡리 545-11	800	7,131.7	KSMBR	45.3	맹곡천→ 곡교천→삽교호
성제	연서면 성제리 422	520	1,126	CNR+DMR	29.3	월하천→ 미호천→금강
연동부강	연동면 명학리 959-1	3,000	10,304	BCS + BBF	-	백천→금강

자료 : 세종시 홈페이지, 하수도시설

6.6 의료·복지시설

I 읍·면지역 의료시설 현황

- 2020년 기준 읍면지역에는 조치원읍에 의료시설이 가장 많이 분포되어 있으며, 종합병원 및 병원, 특수병원, 치과병의원, 한방병원은 없음

[표 2-3-53] 의료시설 현황

구 분	계 ^{주1)}		종합병원		병원 ^{주2)}		의원		특수병원 ^{주3)}		요양병원	
	개소	병상수	개소	병상수	개소	병상수	개소	병상수	개소	병상수	개소	병상수
세종시	374	1,759	2	426	1	73	276	338	1	120	5	692
조치원읍	74	402	-	-	-	-	59	93	-	-	2	309
연기면	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
연동면	3	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
부강면	10	1	-	-	-	-	6	-	-	-	-	-
금남면	12	14	-	-	-	-	6	-	-	-	-	-
장군면	6	122	-	-	-	-	2	-	-	-	1	120
연서면	8	283	-	-	-	-	2	-	1	120	1	160
전의면	9	2	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-
전동면	3	105	-	-	-	-	-	-	-	-	1	103
소정면	2	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-

02 계획의 여건

구 분	치과병의원		한방병원		한의원		부속의원		보건소	보건지소	보건 진료소
	개소	병상수	개소	병상수	개소	병상수	개소	병상수			
2020	1	5	2	105	79	52	7	-	1	10	7
조치원읍	-	-	-	-	13	-	-	-	1	-	-
연기면	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-
연동면	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	1
부강면	-	-	-	-	3	-	-	-	-	1	-
금남면	-	-	-	-	3	12	1	-	-	1	1
장군면	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1	1
연서면	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1	2
전의면	-	-	-	-	2	-	-	-	-	1	1
전동면	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
소정면	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-

자료 : 2021 세종통계연보

주1) 보건의료원 이하 제외

주2) 군인병원 제외

주3) 정신병원, 결핵병원, 나병원 포함

Ⅰ 사회복지시설 현황

○ 2019년 세종시 사회복지시설은 총 541개소로 아동복지시설 2개소, 노인복지시설 532개소, 장애인복지시설 6개소, 노숙인생활시설 1개소가 분포하고 있음

[표 2-3-54] 사회복지시설 현황

구 분	합계		아동복지시설		노인복지시설 ^{주1)}		장애인복지시설		노숙인생활시설	
	시설수	이용인원	시설수	이용인원	시설수	이용인원	시설수	이용인원	시설수	이용인원
2014	...	...	2	45	...	...	4	175	...	...
2015	...	...	2	48	...	...	4	166	1	107
2016	...	...	2	41	...	...	4	163	1	106
2017	...	...	2	29	...	...	4	160	1	102
2018	511	...	3	35	503	...	4	158	1	101
2019	541	...	2	27	532	...	6	165	1	102

자료 : 2020 세종통계연보

주1) 노인복지시설수는 노인여가복지시설, 노인주거복지시설, 재가노인복지시설수의 합계(중복집계 가능성 있음)

6.7 교육시설

I 교육시설 현황

- 2020년 세종시 관내 체육시설은 총 168개소로 유치원 61개소, 초등학교 49개소, 중학교 24개소, 고등학교 20개소 등이 분포하고 있음

[표 2-3-55] 교육시설 현황

구 분	학교수(개소)	학생수(인)	학급수(학급)	교직원수(인)	교원1인당학생수
계	168	76,522	3,065	6,702	11.4
유치원	61	6,763	423	1,031	6.6
초등학교	49	29,487	1,412	2,939	12.6
중학교	24	12,395	546	1,211	10.2
고등학교	20	10,246	454	1,213	8.4
전문대학 및 대학	1	4,269	23	168	25.4
대학교	3	12,310	67	599	20.6
대학원	9	901	110	70	12.9
특수학교	1	151	30	71	2.1

자료 : 2020 세종통계연보

6.8 문화시설

I 읍·면지역 문화재 현황

- 세종시 내에는 국가지정문화재 6개, 지방지정문화재 30개로 총 36개의 문화재가 분포하고 있음

[표 2-3-56] 지정문화재 및 향토문화유산 현황

구 분		합 계	지정문화재							문화재 자료	국가 등록 문화재	향토 문화 유산
			국가지정				시지정					
			보물	천연 기념물	무형 문화재	민속 문화재	유형 문화재	무형 문화재	기념물			
세종시		121	3	1	1	1	16	3	11	14	2	69
읍 면 지 역	조치원읍	8	-	1	1	-	-	-	-	3	1	4
	연기면	7	-	-	-	-	-	-	3	-	-	4
	연동면	12	-	-	-	-	1	-	-	2	-	9
	부강면	15	-	-	-	1	1	-	1	1	1	10
	금남면	12	-	-	-	-	3	-	1	3	-	5
	장군면	14	-	-	-	-	3	-	1	3	-	7
	연서면	16	2	-	-	-	3	2	-	-	-	9
	전의면	16	1	-	-	-	5	1	1	-	-	8
	전동면	9	-	-	-	-	-	-	4	-	-	5
	소정면	3	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2

자료 : 세종시 내부자료

I 공공도서관 현황

- 2020년 세종시의 공공도서관은 13개소로서 열람 좌석수는 3,867석, 연간 이용자수는 647,989인에 이르고 있으며 1,272,289권의 도서를 소장하고 있음

[표 2-3-57] 공공도서관 현황

구 분	도서관수	좌석수	자료수	연간 이용자수	직원수	예산(천 원)
2015	3	649	142,170	366,775	9	305,225
2016	6	1,630	564,085	1,416,529	42	8,408,981
2017	8	2,173	774,734	670,646	72	12,491,266
2018	11	2,772	9,32,790	1,831,005	55	9,860,475
2019	12	3,010	1,102,577	1,488,855	184	9,792,241
2020	13	3,867	1,272,289	647,989	172	10,652,213

자료 : 2021 세종통계연보

I 읍·면지역 문화공간 현황

- 2019년 세종시의 문화공간은 공공공연장 1개소, 민간공연장 1개소, 영화상영관 3개소, 시민회관 1개소, 종합복지회관 2개소, 청소년회관 4개소, 문화원 1개소가 있음
- 문화공간이 조치원읍에 편중되어 있으며 그 외 면지역은 문화공간이 전무한 상황임

[표 2-3-58] 의료시설 현황

구 분	공연시설			지역문화복지시설			기타시설
	공공공연장	민간공연장	영화상영관	시민회관	종합복지회관	청소년회관	문화원
2019	1	1	3	1	2	4	1
읍면 지역	조치원읍	1	-	1	-	2	1
	연기면	-	-	-	-	-	-
	연동면	-	-	-	-	-	-
	부강면	-	-	-	-	-	-
	금남면	-	-	-	-	-	-
	장군면	-	-	-	-	-	-
	연서면	-	-	-	-	-	-
	전의면	-	-	-	-	-	-
	전동면	-	-	-	-	-	-
	소정면	-	-	-	-	-	-

자료 : 2020 세종통계연보

7. 읍·면지역 물리적 현황

7.1 건축물 현황

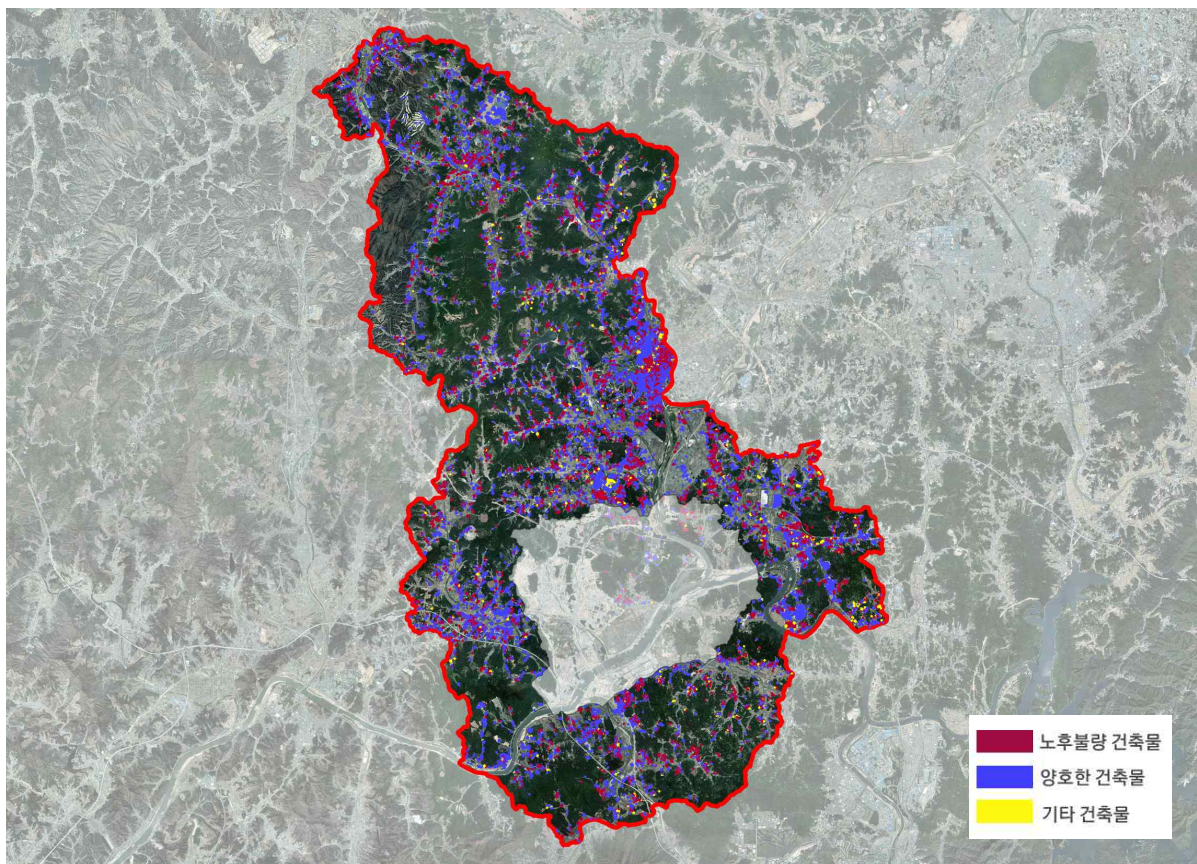
I 전체 노후·불량건축물 현황

- 2021년 읍·면지역의 노후·불량 건축물은 11,105동으로 전체 건축물의 47.0%를 차지하고 있으며, 양호한 건축물은 11,730동으로 49.7%를 차지하고 있음
- 노후·불량건축물의 대부분은 기존 시가지를 중심으로 집중 분포하고 있음

[표 2-3-59] 노후·불량건축물 현황

구 분	합 계	노후·불량건축물	양호 건축물	기타 건축물
건축물(동)	23,611	11,105	11,730	776
구성비(%)	100.0	47.0	49.7	3.3

자료 : GIS건물통합정보(2021년 기준), 국가공간정보포털(<http://www.nsdi.go.kr>)



[그림 2-3-11] 노후불량건축물 현황도 (2021년 기준)

I 노후·불량건축물/주택 비율

○ 노후·불량 건축물 비율이 가장 높은 지역과 노후주택 비율이 가장 높은 지역 모두 연동면 (57.8%, 78.5%)이며, 가장 낮은 지역은 장군면 (34.8%, 46.8%)임

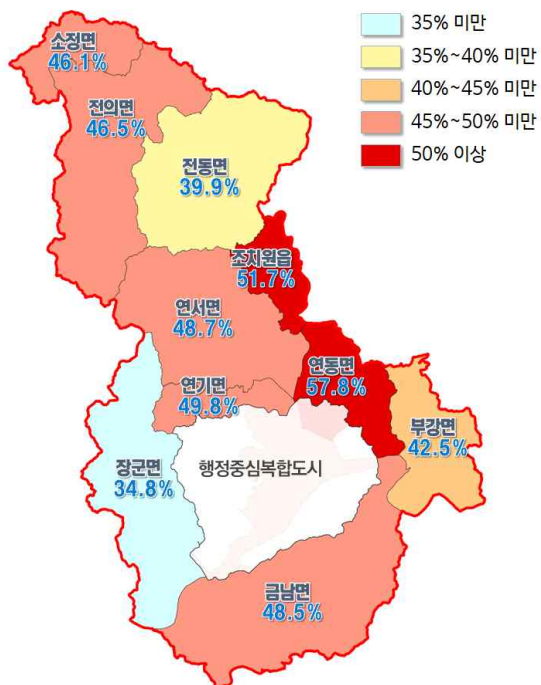
[표 2-3-60] 노후·불량건축물/주택 비율

구 분	노후건축물(%)	노후주택(%)
조치원읍	51.7	61.0
연기면	49.8	67.2
연동면	57.8	78.5
부강면	42.5	64.6
금남면	48.5	61.5
장군면	34.6	46.8
연서면	48.7	72.4
전의면	46.5	70.9
전동면	39.9	63.1
소정면	46.1	70.8

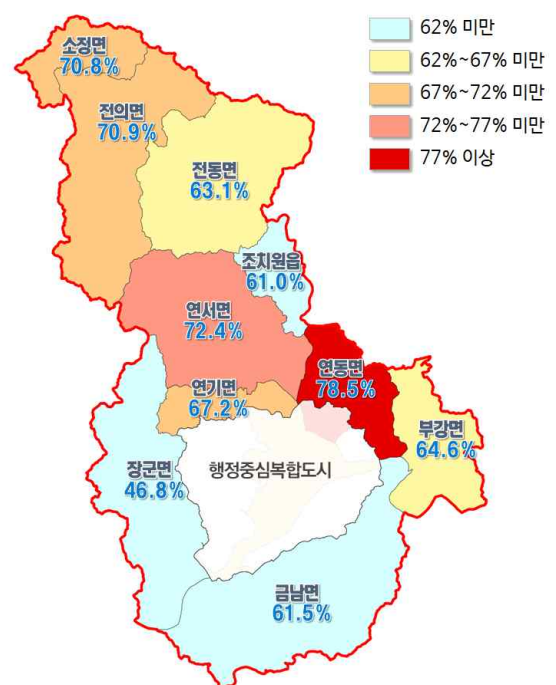
자료 : GIS건물통합정보(2021년 기준), 국가공간정보포털(<http://www.nsdi.go.kr>)

노후건축물 비율 = 노후건축물 동 수/건축물 동 수

노후주택 비율 = 주택용도 건축물 중 노후건축물 동 수/주택용도 건축물 동 수



[그림 2-3-12] 노후건축물 비율(2021년 기준)



[그림 2-3-13] 노후주택 비율 (2021년 기준)

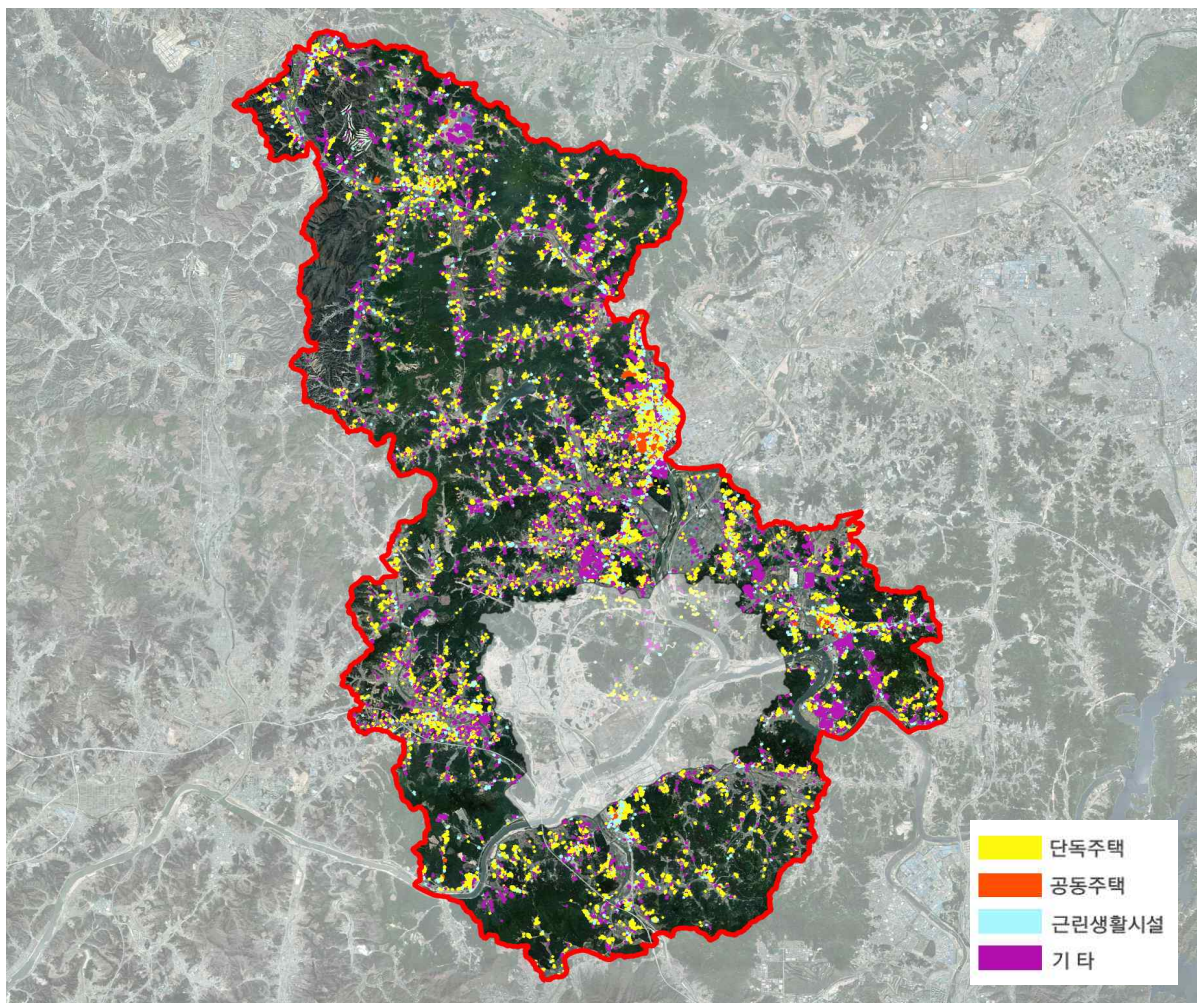
I 건축물 용도

○ 2021년 읍·면지역의 건축물 23,611동 중 단독주택이 13,400동으로 전체 건축물의 56.8%를 차지하고 있으며, 근린생활시설 3,528동(14.9%), 공동주택 438동(1.9%)순으로 분포하고 있음

[표 2-3-61] 건축물 용도 현황

구 분	합 계	단독주택	공동주택	근린생활시설	기타 건축물
건축물(동)	23,611	13,400	438	3,528	6,245
구성비(%)	100.0	56.8	1.9	14.9	26.4

자료 : GIS건물통합정보(2021기준), 국가공간정보포털(<http://www.nsdi.go.kr>)



[그림 2-3-14] 건축물 용도별 현황도 (2021년 기준)

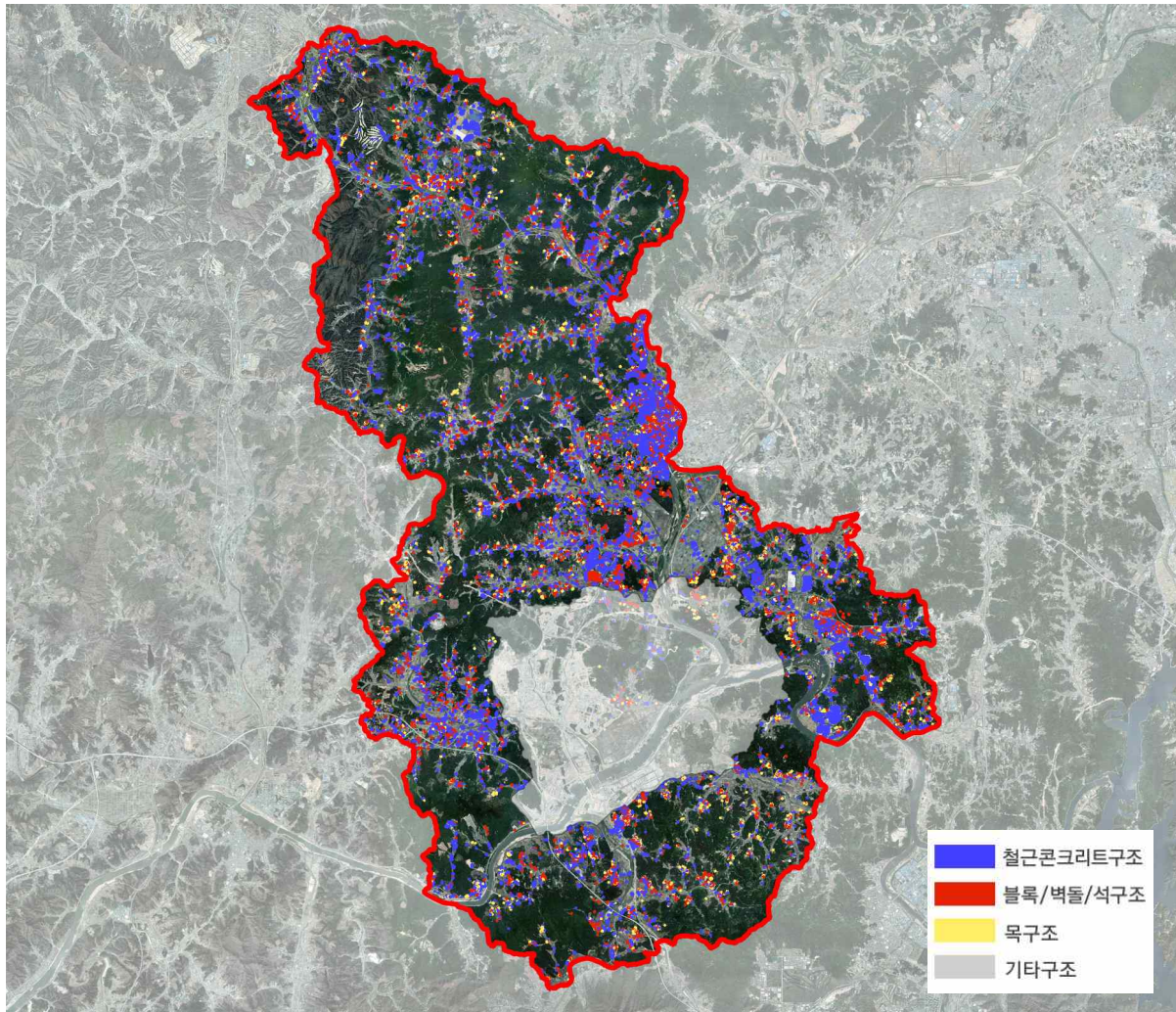
I 건축물 구조

- 2021년 읍·면지역의 건축물 23,611동 중 철근콘크리트구조가 11,612동으로 전체 건축물의 49.2%를 차지하고 있으며, 블록/벽돌/석구조 8,601동(36.4%), 석구조 3,377동(14.3%)순으로 분포하고 있음

[표 2-3-62] 건축물 구조 현황

구 분	합 계	철근콘크리트구조	블록/벽돌/석구조	목구조	기타구조
건축물(동)	23,611	11,612	8,601	3,377	21
구성비(%)	100.0	49.2	36.4	14.3	0.1

자료 : GIS건물통합정보(2021기준), 국가공간정보포털(<http://www.nsdi.go.kr>)



[그림 2-3-15] 건축물 구조별 현황도 (2021년 기준)

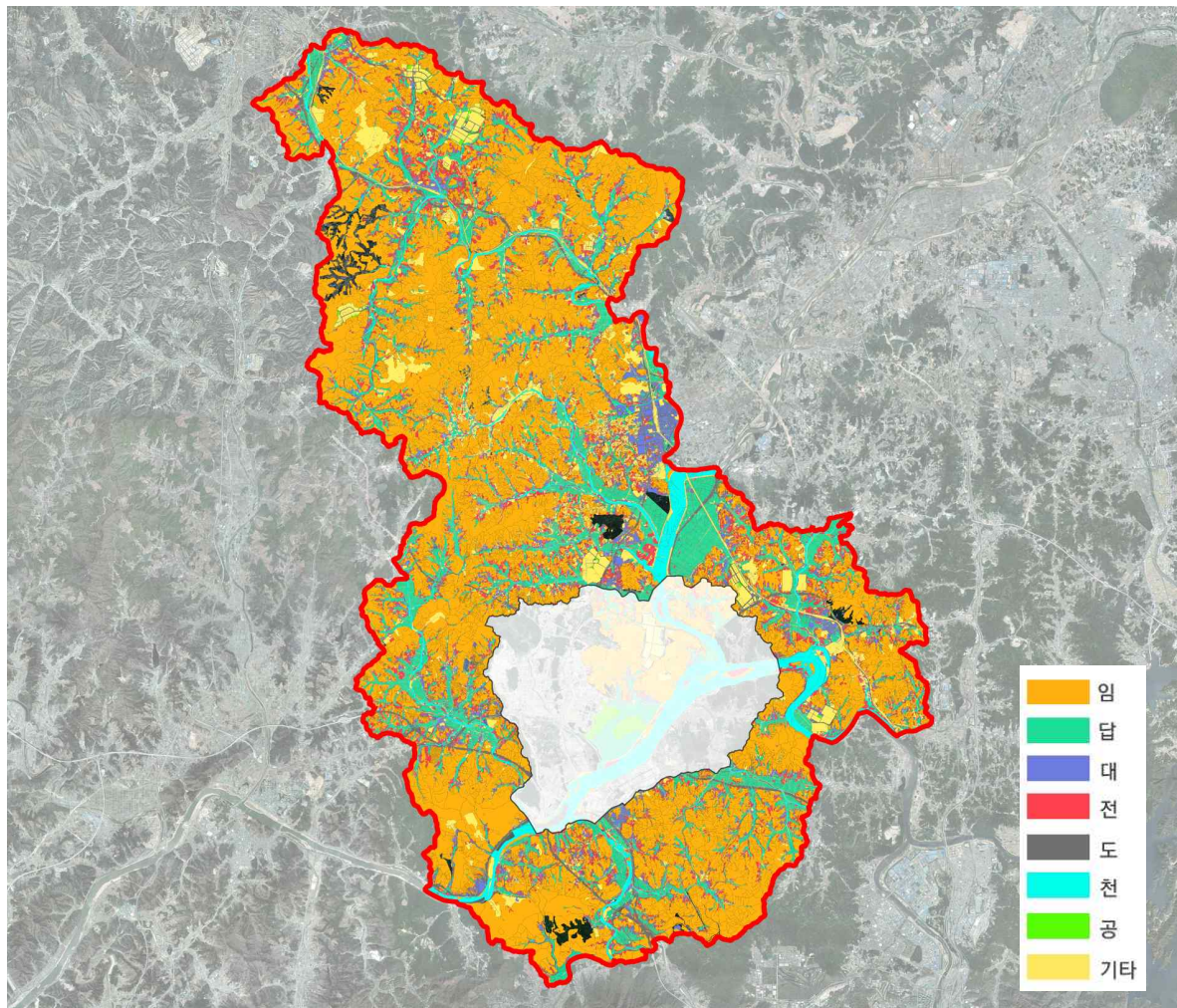
I 지목별 현황

- 2021년 읍·면지역의 지목별 토지이용은 답이 39,697필지(21.6%)로 읍·면지역의 필지 중 가장 많은 비율을 차지하고 있으며, 전 34,744필지(18.9%), 대 30,945(16.8%), 임 26,582필지(14.4%) 순으로 분포하고 있음

[표 2-3-63] 세종시 지목별 현황

구 분	합 계	임	답	대	전	도	천	공	기타
필지수(필지)	184,031	26,582	39,697	30,945	34,744	21,862	5,387	187	24,627
구성비(%)	100.0	14.4	21.6	16.8	18.9	11.9	2.9	0.1	13.4

자료 : 연속지적도(2021기준), 국가공간정보포털(<http://www.nsdi.go.kr>)



[그림 2-3-16] 세종시 지목별 현황도(2021년 기준)

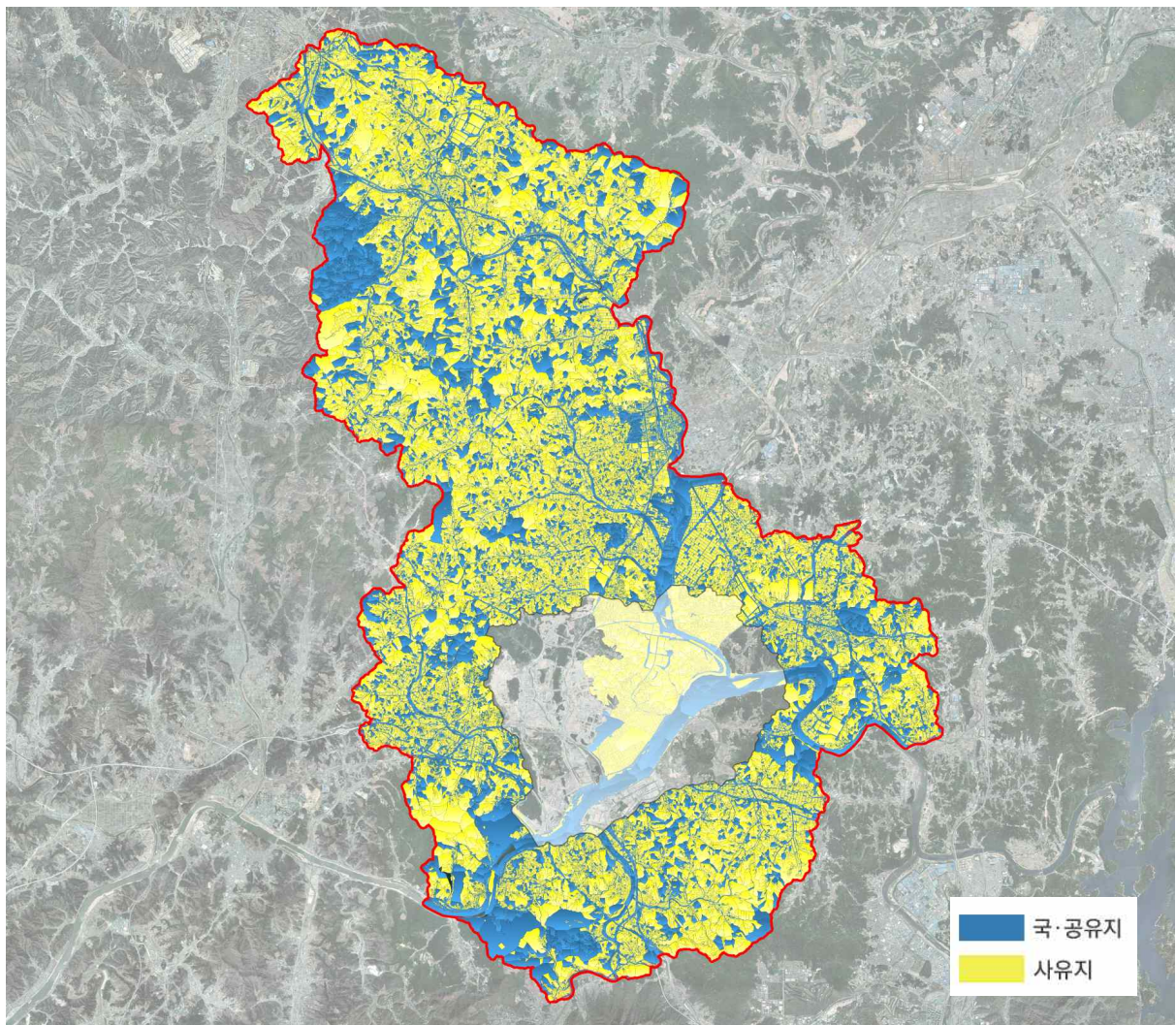
I 소유자별

- 2021년 읍·면지역의 토지소유는 국·공유지가 67,178필지로 전체 필지의 36.5%를 차지하고 있으며, 사유지는 116,853 필지로 63.5%를 차지하고 있음

[표 2-3-64] 세종시 소유자별 현황

구 분	합 계	국·공유지	사유지
필지수(필지)	184,031	67,178	116,853
구성비(%)	100.0	36.5	63.5

자료 : 연속지적도(2021기준), 국가공간정보포털(<http://www.nsdi.go.kr>)

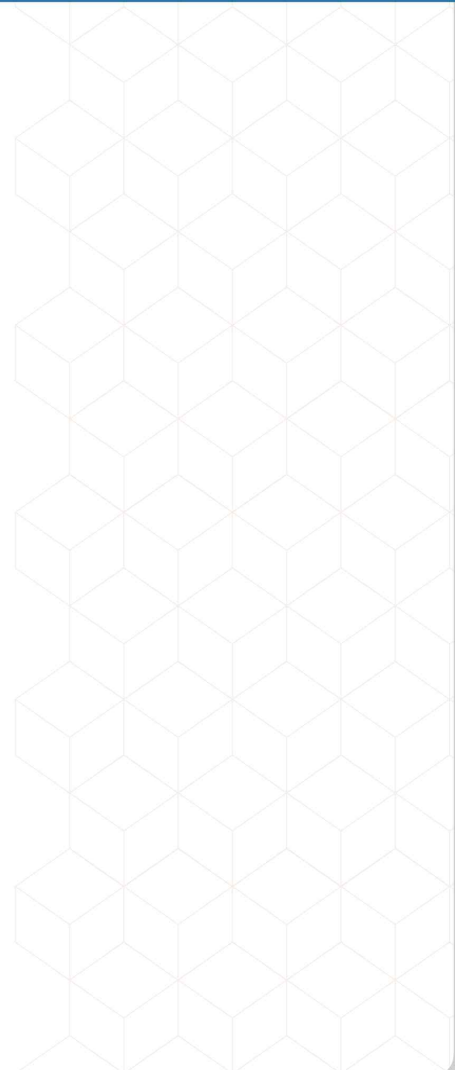


[그림 2-3-17] 세종시 소유자별 현황도 (2021년 기준)

PART **03**

정비기본계획의 기본방향

1. 정비사업에 관한 정책 변화
2. 도시정비의 비전 및 목표



제1절 정비사업에 관한 정책 변화

1. 주택정책 패러다임 변화

1.1 정책 변화의 배경

I 전면철거형 정비사업의 한계

- 사업성을 위주로 한 전면철거 방식의 정비사업과 아파트 위주의 획일적 주거지 정비방식은 주변환경, 역사·문화적 가치 등을 고려하지 아니하고, 개별 정비사업 단위 계획으로 주변지역 기반시설과의 연계성 부족 등의 문제를 발생
- 전면철거 방식의 문제점을 해결하기 위한 재정비촉진사업 역시 사업추진의 한계로 성과를 나타내지 못함
- 이러한 방식의 정비사업은 저소득층의 주거안정문제를 야기하였으며, 서민용 주택수요를 해결해 주던 다세대·다가구주택이 아파트로 변모하면서, 단독주택이 다세대주택으로 전환되어 양호한 단독주택의 감소로 이어짐
- 따라서 현행 도시정비법에 의한 정비예정구역 지정 방식은 정비사업 대상지를 제외한 일반주거지에 대한 종합적인 관리에 한계가 나타남

I 주거지 정책 변화 요구 증대

- 1인·2인가구와 노인인구 등 다양한 형태의 가구 증가와 여가시간의 확대, 경제적 수준 향상에 따른 다양한 주택수요에 따라 주거지에 대한 사회적 요구가 증가하여, 기존 주거지 정비방식의 한계에 대한 다양한 유형의 주거지 정비방식의 도입이 이루어졌고 주거지의 체계적이고 종합적인 관리에 대한 필요성이 증대되었음
- 전면철거 중심의 도시정비방식에서 관리를 통한 주거지 정비·보전·관리로 패러다임을 전환하고 광역 관리체계를 통하여 주거환경 여건과 기반시설을 체계적으로 정비할 수 있는 체계 도입이 필요함

1.2 정비사업의 정책 변화 과정

Ⅰ 1950~70년대 : 강제철거, 이주위주의 초기 정비사업과 다양한 정비방식의 시도

- 1950~60년대의 정비사업에 관한 제도적 기반과 자원조달능력은 매우 취약하여 정비사업의 진행은 강력한 공권력 하에 강제철거와 이주위주로 진행되었으며, 60년대 후반에 들어 시민아파트 건립, 양성화, 현지개량 등 기존 불량주택지에 대한 수복형 정비사업을 추진하였으나 큰 성공을 거두지 못함
- 1970년대는 정비사업의 제도적 기반이 마련되고 다양한 정비방식이 처음 도입되던 시기로서 자력·차관·위탁재개발 방식 등의 다양한 정비수법을 도입하여 정비정책을 발전시키고자 하였으나 여러 한계점이 드러남

Ⅰ 1980~90년대 : 합동재개발 방식의 도입과 제도의 정비

- 1980년대는 정비사업이 대대적인 전환점을 맞이한 시기로서 합동재개발 방식의 정비수법이 도입되었으며 해당 방식 또한 이해관계자간의 갈등, 난개발 등의 문제가 있었지만 지금까지 보편적인 재개발방식으로 자리 잡음
- 1990년대는 계획에 의한 기존 법령을 개정하여 기존 정비방식의 문제를 보완하고, 계획에 입각한 정비사업을 추진하고자 하였음

Ⅰ 2000년대 : 뉴타운 사업의 추진과 한계

- 2000년대는 정비사업이 2차 전환기를 맞이한 시기로서 「도시정비법」, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 등이 제정되었으며, 특히, “뉴타운 사업”을 통해 기존 정비사업의 문제점을 보완하고자 하였으나, 부동산 투기, 사업소요시간 증가, 타 법규와의 정합성 문제 등이 제기됨

Ⅰ 2010년 이후 : 소규모 주택정비 도입 및 도시재생과 연계한 정비사업

- 2010년대 들어 정비사업은 새롭게 변화하고 있으며, 변화과정을 살펴보면 2012년, 가로주택 정비사업을 도입하여 소규모 주택정비를 위한 제도적 장치를 처음 마련
- 2018년 복잡한 정비사업의 유형을 통합·단순화하는 도시정비법의 전면개정과 소규모 주택정비 사업의 활성화를 위한 제도적 정비, 지원규정 등을 정립한 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 신설됨
- 계획적이고 종합적인 도시재생 추진체제 구축을 도모하기 위해 2013년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」이 신설되었으며, 세종시는 도시 내 노후·불량지역의 기능 증진, 지역공동체 복원, 자생적 도시재생을 위한 기반 마련을 위한 도시재생 전략계획을 2019년 수립하였음

2. 세종시 여건변화

1.1 사회적 여건 변화

I 인구 및 가구의 변화

- 세종시의 인구구조는 2020년 기준 비생산인구(0~14세) 20.1%, 생산가능인구(15~64세) 70.1%, 고령인구(65세 이상) 9.8%로 나타남
- 65세 이상 고령인구는 2015년 10.6%에서 2019년 9.4%까지 감소하였으나 2020년 9.8%로 증가하였음
- 2015년~2019년까지의 고령인구율 감소는 행정중심복합도시 건설에 따른 신규 인구 유입에 따른 결과로 예측되었음
- 통계청에 따르면 2025년 가구수 165,129가구에서 핵가족과 1인가구의 증가 등으로 인해 2030년에는 193,534가구로 증가하며 가구당 인구수는 2.35인/가구로 감소할 것으로 예상하였음
- 2025년 이후 총 가구 수에서 1인 가구가 차지하는 비중이 빠르게 상승할 뿐만 아니라 빠른 상승세의 지속이 예상되어 이에 대비한 종합적인 주택정책 마련이 요구되고 있음

[표 3-1-1] 세종시 연령별 인구구조 현황

구 분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
합 계	210,884	243,048	280,100	314,126	340,575	355,831
0~14세	42,411	49,587	57,865	64,822	69,570	71,602
15~64세	146,074	169,264	195,384	220,126	239,056	249,348
64세 이상	22,399	24,197	26,851	29,178	31,949	34,881
노령화지수	10.6	10.0	9.6	9.3	9.4	9.8

자료 : 2021 세종통계연보

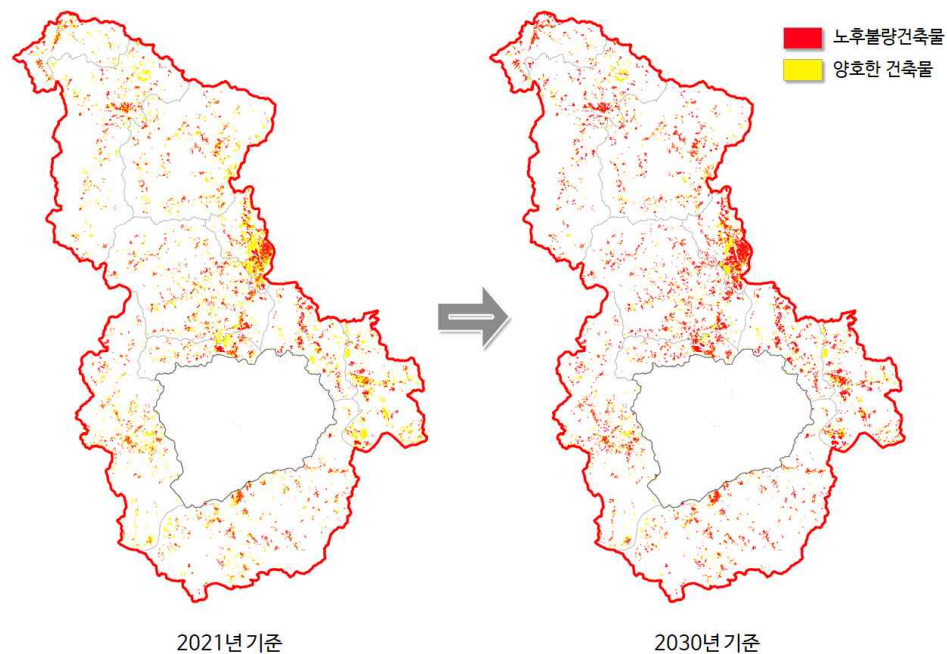
[표 3-1-2] 추계인구 · 가구

시 점	인 구(인)	가 구(가구)	가구당인구(인/가구)	비 고
2025년	424,510	165,129	2.57	
2030년	484,497	193,534	2.50	

자료 : 통계청, 장래 인구/가구추계

I 행정중심복합도시에 따른 도시구조의 불균형

- 2021년 읍·면지역의 노후·불량 건축물 비율은 약 47.0%로 목표연도인 2030년까지 62.3%로 증가할 것으로 전망됨
- 원도심의 노후·불량 건축물 비율의 증가와 더불어 교통 및 주민편의시설 등 사회기반시설의 노후화로 인한 슬럼화로 인해 인구 유출이 가속화될 것으로 분석됨



[그림 3-1-1] 읍면지역 노후불량건축물 현황 및 전망

- 행정중심복합도시 출범으로 읍·면지역에서 건설지역으로의 지속적인 인구 유출이 심화되고 있으며, 2020년 기준으로 건설지역은 전입이 63,703인으로 전출 51,049인에 비해 12,654인 더 많으며 읍면지역은 전입이 15,231인으로 전출 14,860인보다 371인 더 많음
- 읍면지역의 지속적인 인구 유출로 조치원읍 등 원도심이 쇠퇴하여 건설지역과 읍면지역의 도시구조의 불균형을 불러오고 있음

[표 2-1-3] 읍·면지역 인구 이동 현황

(단위 : 인)

구분	총이동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
	전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2020년	78,934	65,909	30,045	30,045	48,889	35,864	13,025
건설지역	63,703	51,049	24,763	24,763	38,875	26,286	12,654
읍면지역	15,231	14,860	5,282	5,282	10,014	9,578	371

자료 : 2021 세종통계연보

제2절 도시정비의 비전 및 목표

1. 비전 및 목표설정 방향

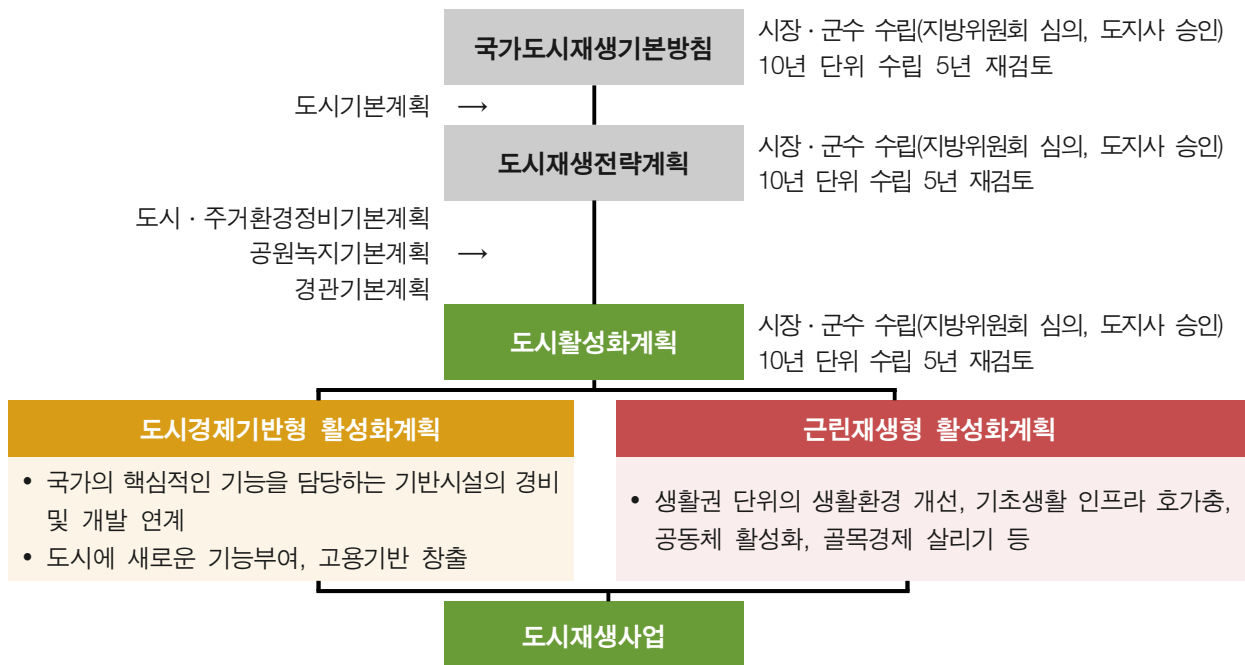
1.1 관련 계획 검토

1) 국가도시재생 기본방침

I 개 요

- 국가도시재생 기본방침은 도시재생을 위한 종합적·계획적·효율적으로 추진하기 위하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 2013년 12월 31일 최초 수립되었으며, 2019년 1월 24일 개정된 국가도시 재생전략
- 저성장, 저출산, 고령화 등으로 외곽 신시가지 개발 위주 도시정책이 한계에 도달하고, 생활밀착형 도시재생정책의 중요성 증대와 도시재생이 도시문제 해결과 경쟁력 강화를 위한 국가적 과제라는 문제인식을 배경으로 국가도시재생 기본방침 수립
- 10년마다 수립하고, 5년마다 재검토하는 국가차원의 도시재생 전략으로 도시재생의 의의 및 목표, 도시재생 시책 등을 제시하고 있으며, 도시전략계획 및 도시재생활성화계획의 작성에 관한 기본방향 및 원칙을 포함

[표 3-2-1] 도시재생계획 체계



I 비전 · 목표 · 추진전략

- 소외·배제되는 사람 없이 ‘국민’ 모두가 체감할 수 있는 ‘행복’한 도시재생을 추구
- 도시의 창조적 역량 증진을 통한 ‘창조경제’형 일자리가 창출
- 유·무형적 가치를 재발견하여 ‘경쟁력’ 있는 새로운 ‘도시’ 로 재창조
- 도시재생을 위한 창조경제 중심의 일자리 창출 및 도시경쟁력 강화 등 5개 목표와 목표달성에 필요한 추진전략으로 기성시가지 중심으로 도시정책 전환 등 5개의 추진전략 제시

[표 3-2-2] 비전 · 원칙 · 추진전략

비전	국민이 행복한 경쟁력있는 도시 재창조				
목표	1. 창조경제 중심의 일자리 창출 및 도시경쟁력 강화 2. 국민 삶의 질 향상 및 생활복지 구현 3. 쾌적하고 안전한 정주환경조성 4. 지역 정체성 기반의 문화 가치와 경관 회복 5. 주민역량 강화 및 공동체 활성화				
추진 전략	기성시가지 중심으로 도시정책의 변환	지역주민의 창의성을 바탕으로 자율적으로 추진	부처 간 협업을 통해 재생이 시급한 지역에 집중 지원	지역별 맞춤형 특례 등 복합적 정책수단 활용	시혜적 복지가 아닌 자생적 · 공간적 복지의 달성
	<ul style="list-style-type: none"> 무분별한 신시가지 개발을 지양함으로써 도시의 공동화를 사전에 예방하는 도시정책으로 패러다임을 전환 	<ul style="list-style-type: none"> 계획수립과 사업시행은 지방자치단체와 주민의 몫으로 두고, 국가는 재정 지원제도 개선 등을 통한 포괄적 지원 역할로 한정 지역상황을 잘 아는 주민, 민간단체, 기업, 지방자치단체 등이 협조체계를 이루어 지역 자원에 기반한 자율적 재생을 추진 	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생 관련 지원 제도 · 사업을 소관하는 중앙부처간, 지방자치단체 부서 간 협업을 통해 쇠퇴 도시지역에 집중적으로 지원하고, 물리적 정비사업 뿐 아니라, 경제 · 사회 · 문화 등 다양한 부문 사업을 도시공간에서 연계 · 융합 	<ul style="list-style-type: none"> 지역별 특성을 고려하여 도시계획 특례, 재정 · 세제 · 금융지원 등 다양한 정책수단을 효과적으로 조합하여 맞춤형으로 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 쇠퇴도가 심각한 지역의 공간 및 환경을 우선 개선함으로써, 일자리 등 지역 경제 활성화 및 주민 소득 창출 등을 지원

2) 2030 세종도시기본계획

가. 도시공간구조 구상

I 도시공간구조 설정

- 세종특별자치시 출범에 따른 공간구조 재정립
 - 광역도시계획 및 행정중심복합도시와 연계한 도시개발촉 형성
 - 기존 단핵집중형 공간구조를 개선·보완하는 도시공간구조 설정
- 도시공간구조의 위계와 권역별 지역중심지 개발로 지역간 균형발전 유도
 - 지역여건을 고려한 도심, 지역중심 등으로 설정하여 공간구조 체계화
 - 주변 농촌지역과 중심지역간의 연계를 강화하여 유기적인 관계 도모
- 도시개발촉, 도시관리촉 및 환경보전촉의 구분설정으로 합리적인 토지이용유도
 - 상위계획 및 지역개발여건을 고려하여 우선 개발이 요구되는 경우 도시개발촉으로 설정하고 차후 개발 수요 등을 고려하여 개발이 필요한 경우는 도시관리촉으로 설정
 - 광역녹지축 및 지역내 보전 녹지공간과 중심하천을 환경보전촉으로 설정

I 중심지 체계 : 1도심 1부도심 1지역중심 8지구중심

- 건설지역 1도심 체계를 통한 세종특별자치시 도시이미지 극대화
- 기존 원도심이라 할 수 있는 조치원을 활성화를 통한 북부지역 도심기능 지원
- 읍면지역은 각각의 지역·지구중심의 생활권을 형성
 - 북측지역의 전의 지역중심 기능 강화

[표 3-2-3] 중심지 체계별 주요기능

구 분	위 치	주요기능
도심	건설지역	<ul style="list-style-type: none"> • 국가 중앙행정기능 및 정부출연 연구기능 • 도시 성장의 중심기능 수행
부도심	조치원	<ul style="list-style-type: none"> • 북부지역 도심기능 지원(업무·행정 및 생활서비스) • 역세권개발, 주택건설사업 등 • 건설지역간 균형발전을 위한 기반시설 재정비 • 원도심 도시재생 등 도시성장관리를 위한 계획방향 설정
지역중심	전의	<ul style="list-style-type: none"> • 소정면 및 전동면의 기초생활 서비스 지원 - 전의시장 활성화 기반 마련 • 묘목 및 조경산업 활성화

구 분	위 치	주요기능
지구중심	연기	• 건설지역의 도시기능 지원 및 서비스 기능 지원
	연동	• 중부권물류기지 거점지구로 위상 강화 • 산업 및 물류도시 등 대규모 사업에 따른 기능 특화 유도
	부강	• 도시근교 휴양·관광사업 발굴 및 관광자원화 • 농업지원시설 단지조성 등 특화단지 육성
	금남	• 테마·체험형 마을 조성을 통한 정주환경 기능 강화 • 금강과 연계한 친환경 에코벨트 및 워터프론트 개발 유도
	장군	• 관광·레저·휴양레포츠·역사·문화 등 천혜의 자연적 경관과 문화·역사 자원을 이용한 관광산업 육성 • 백제문화권의 관광기능과 연계 육성
	연서	• 고북자연공원 등 생태·문화기능 강화
	전동	• 운주산성을 기점으로 친환경 관광벨트 개발 유도
	소정	• 산업단지 구조고도화를 통한 첨단산업 중심의 저탄소 녹색성장 기반 마련

I 개발 및 보전축 설정

도시개발축 국도1호선 : 소정~전의~전동~조치원~연서~연기~건설지역~금남

- 국도1호선변으로 개발사업 등의 집중이 예상되며, 교통체계 및 시설입지에 따른 지원기능 등을 고려하여 남북 개발축 설정

산업 및 연구개발축 외곽고속순환도로 : 전동~연서~연동~부강~금남

- 향후 개발 잠재력을 갖추고 있으며, 세종특별자치시의 균형발전 유도를 위한 신성장축 설정

관광·휴양1축(보전축) 운주산~남성산~장군산~피꼬리봉

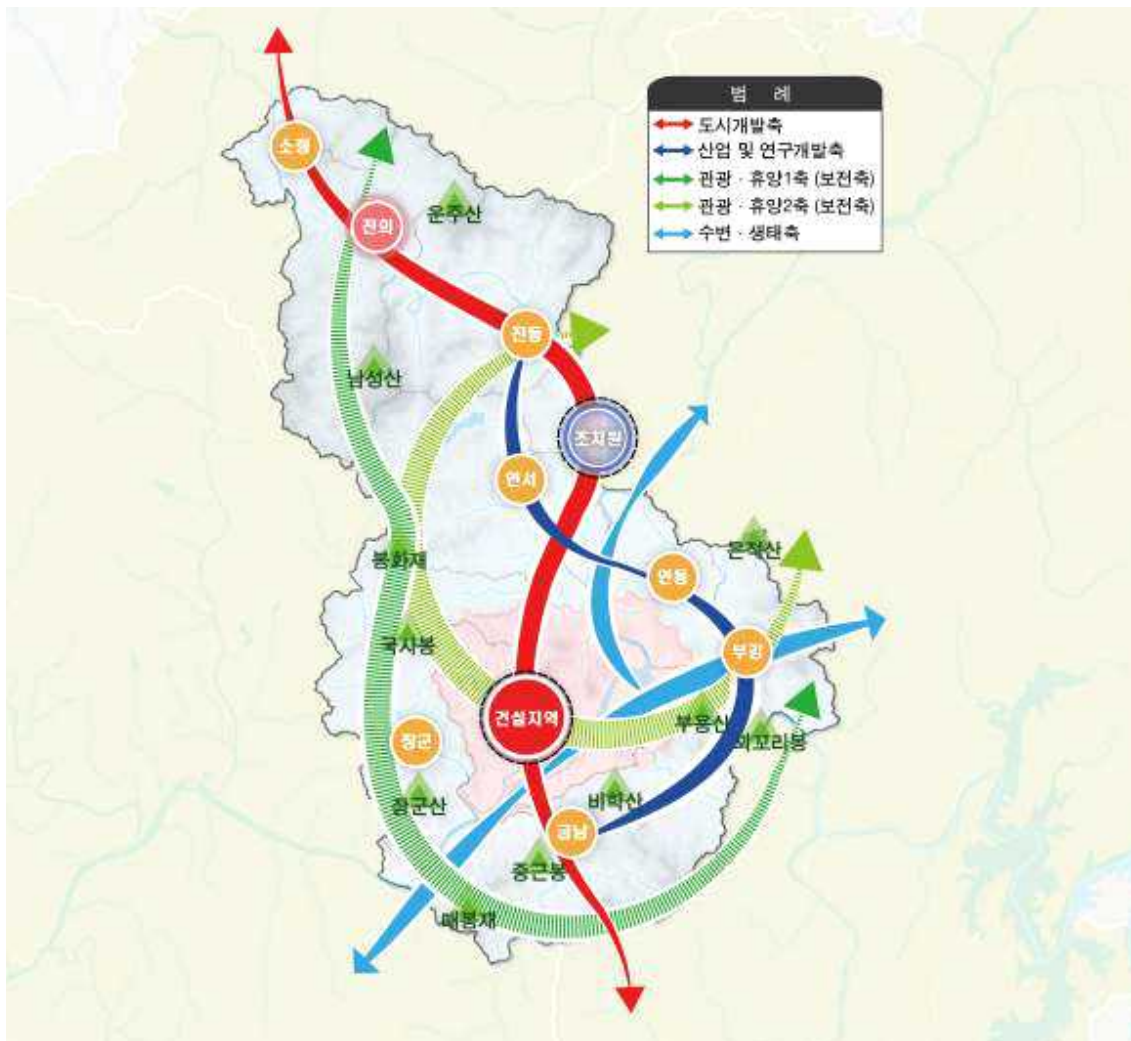
- 호서정맥, 운주산, 고북자연공원 등 자연환경을 고려한 관광·휴양축 설정

관광·휴양2축(보전축) 봉화재~은적산

○ 건설지역의 녹지축을 고려한 동서 관광·휴양축 설정

수변·생태축 금강~미호천

○ 금강 및 미호천의 수변보호를 위한 수변·생태축 설정



[그림 2-2-1] 도시 발전축 구상도

03 정비기본계획의 기본방향

나. 생활권 설정 및 인구배분계획

I 생활권 설정

- 건설지역을 포함한 세종시 전체를 1개의 대생활권 설정
- 자연적 요소(금강 및 미호천 등)와 인문·사회적 요소(국도1호선, 행정구역경계 및 건설지역 생활권 등)을 기준으로 5개 중생활권 설정
- 읍면지역별 형성되어 있는 기초생활권을 중심으로 생활권 설정

[표 3-2-4] 생활권 구분 세부내용

대생활권	중생활권		
세종권	북부 생활권	전의면, 전동면, 소정면	• 전의면, 전동면, 소정면 행정구역 전체
	중부 생활권	조치원읍, 연기면, 연서면, 건설지역 일부	• 조치원읍, 연기면, 연서면(일부)의 행정구역과 건설지역6생활권을 연계한 생활권 설정
	동부 생활권	연동면, 부강면, 건설지역 일부	• 연동면, 부강면 행정구역 전체와 건설지역 5생활권을 연계한 생활권 설정
	서부 생활권	장군면 건설지역 일부	• 장군면 행정구역 전체와 건설지역 1·2생활권을 연계한 생활권 설정
	남부 생활권	금남면, 건설지역 일부	• 금남면 행정구역 전체의 54.6%가 개발제한 구역으로 이루어져 있으나, 독립적인 도시지역 및 기초생활권을 형성하고 있어 연접한 건설지역 3·4생활권과 연계한 생활권 설정

I 생활권별 개발방향

[표 3-2-5] 생활권별 개발방향

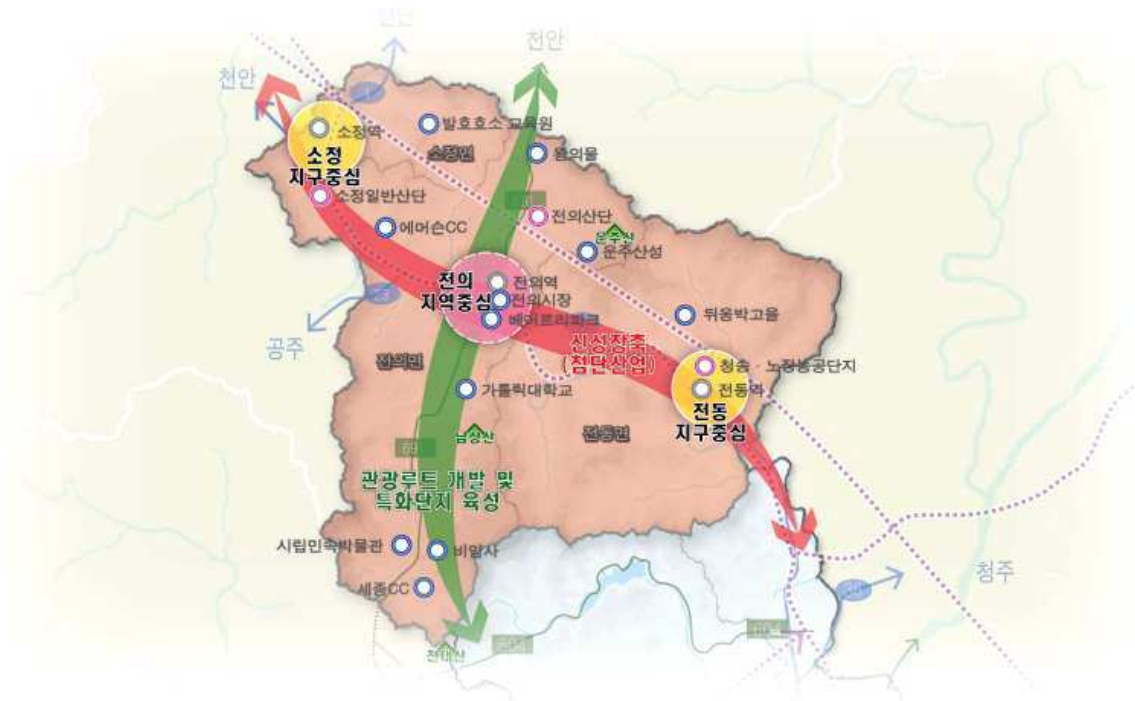
북부생활권	• 휴양·레저 관광특화 및 신산업 육성
중부생활권	• 구도심 활성화 및 도심기능 강화(첨단지식기반)
동부생활권	• 첨단산업·물류 중심기능 육성(의료·복지)
서부생활권	• 백제문화 등과 연계한 역사·문화·관광산업 벨트 구축(중앙행정 및 문화·국제교류)
남부생활권	• 국제과학비즈니스벨트 연계 및 정주환경 조성(도시행정 및 대학·연구)

()는 건설기본계획상 도시 주요 기능 배치기준임

(1) 북부생활권

[표 3-2-6] 북부생활권 개발방향

구 분	기능배분	개발방향	주요사업계획
북부생활권	산업단지 활성화	<ul style="list-style-type: none"> IT&BT, 발효효소 등 연관 산업단지 적극 유치 주변도시와의 산업단지 연계성 강화를 위해 집중 배치 신규 산업단지와 인적·물적자원 교류(산·학·연) 산업단지 배후 주거단지 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 세종 미래산업단지 녹색 R&D Park 세종첨단산업단지 세종금사산업단지 고등지구산업단지 건강관련산업단지 미니산업단지
	지역·지구 중심기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> 면소재지 및 취락지 일원의 계획적 개발 유도 전통시장 현대화사업 등을 통한 상권 활성화 유류지원대 이전부지 활용방안 마련 전원주택단지 및 테마형 전원마을 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 식품산업단지 조경 특화단지 조성 운주산 관광단지
	관광루트 개발	<ul style="list-style-type: none"> 관광자원을 기반으로 체험형 관광벨트 구축 (뒤웅박고을-운주산-베어트리파크 등 연계 유도) 비암사 등과 연계한 관광상품 개발 	
	특화단지 육성	<ul style="list-style-type: none"> 조경특구 지정 등을 통한 묘목특화단지 육성 	



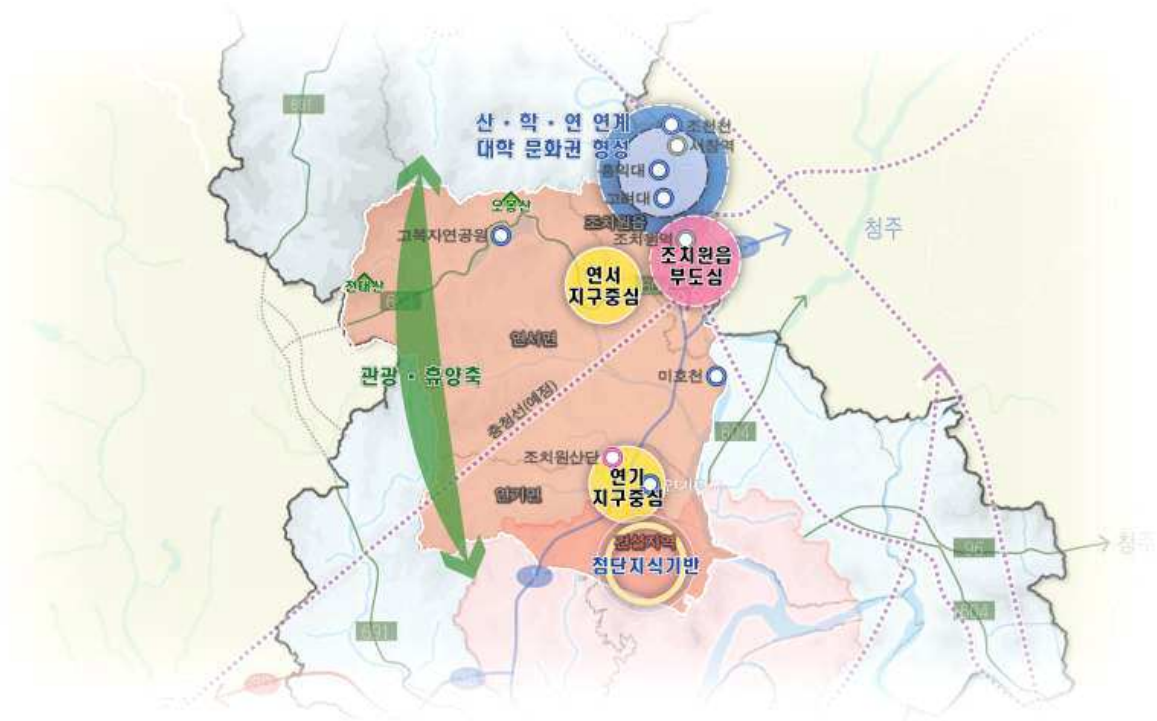
[그림 3-2-2] 북부생활권 구상도

03 정비기본계획의 기본방향

(2) 중부생활권

[표 3-2-7] 중부생활권 개발방향

구 분	기능배분	개발방향	주요사업계획
중 부 생 활 권	구도심 활성화 및 도심기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> 중앙행정기관의 유관기관 및 협회 등 적극 유치 조치원 역세권개발 및 서부지역 도시개발사업 추진 전통시장 현대화사업 및 농축산물 유통단지 조성 등을 통한 상권 활성화 항공대대 이전 시 부지 활용방안 마련 경부선철도로 단절된 동서지역 연계방안 마련 	<ul style="list-style-type: none"> 서북부 도시개발사업 서부 도시개발사업 서창 도시개발사업 국가첨단융합산업단지
	산·학·연 육성	<ul style="list-style-type: none"> 신성장(첨단융합산업) 기반 마련 산업단지와 대학(고려대, 홍익대)을 연계한 R&D기능 활성화 공공기관 이전부지를 활용한 업무 및 연구기관 유치 대전보건대학 유치와 연계한 계획적 개발 유도 	<ul style="list-style-type: none"> 농축산물 유통단지 생태공원조성사업 (고북자연공원) 대전 보건대학교
	문화·관광 기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> 고북자연공원 조성 등을 통한 관광·휴양산업 특화 지역 내 관광·문화자원을 기반으로 여가서비스 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 신안 대림아파트 미니산업단지
	특화단지 육성	<ul style="list-style-type: none"> 지역별 특성을 고려한 특화단지 및 거리 조성 (예술인마을, 한우거리, 대학촌, 북송아특구 지정) 	
	첨단지식 기반	<ul style="list-style-type: none"> 오송역에서의 진입부에 입지하고 있는 기존의 월산지방 산업단지를 활용 첨단지식기반기능을 수용할 수 있도록 단지 중앙부분에 상업업무기능을 배치 	<ul style="list-style-type: none"> 건설지역



[그림 3-2-3] 중부생활권 구상도

(3) 동부생활권

[표 3-2-8] 동부생활권 개발방향

구 분	기능배분	개발방향	주요사업계획
동부 생 활 권	산업단지 활성화 및 물류기지 기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 신성장(첨단융합산업, 복합산업) 기반 마련 • 물류 및 산업 특화 클러스터 육성 • 중부권내륙물류기지의 물류·유통기능 수행을 위한 기반시설 정비 	<ul style="list-style-type: none"> • 명학산업단지(조성중) • 국가첨단융합산업단지 • 미니산업단지 • 첨단 농업 및 바이오 산업 • 산업·물류 기반시설 정비 • 재래시장 현대화 사업 • 산성문화관광사업
	산성 등 관광자원화	<ul style="list-style-type: none"> • 도시근교권 휴양·관광 사업발굴 및 관광자원화 (박물관, 내판역(폐역사), 산성 등 관광자원 활용) • 금강과 연계한 포구 복원 등 수변지역 개발 	
	특화단지 육성	<ul style="list-style-type: none"> • 농업지원시설 단지 조성을 통한 과수·채수 특화 단지 육성 (수박, 팥이·느타리버섯, 배, 복숭아 등) 	
	정주환경조성, 지구 중심기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 면소재지 및 취락지 일원의 계획적 개발 유도 • 부강역세권 및 재래시장 활성화 방안 마련 	
	첨단산업 및 의료·복지 기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 첨단업종유치 및 지원을 통한 첨단산업기반 조성 • 종합병원 등 의료·복지 기능 강화 	<ul style="list-style-type: none"> • 건설지역



[그림 3-2-4] 동부생활권 구상도

03 정비기본계획의 기본방향

(4) 서부생활권

[표 3-2-9] 서부생활권 개발방향

구 분	기능배분	개발방향	주요사업계획
서 부 생 활 권	역사·문화와 연계한 관광 특성화	<ul style="list-style-type: none"> 도시 근교권 문화·여가를 위한 도시문화시설 도입 백제문화권과 연계한 역사·문화벨트 구축 금강변 관광사업 활성화(관광단지 및 관광지 조성) 	<ul style="list-style-type: none"> 김종서장군묘 재정비 유형장군사당 재정비 국가첨단융합산업단지
	전원 주거단지 조성	<ul style="list-style-type: none"> 역사·문화교류 및 체험 테마 전원마을 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 미니산업단지 첨단문화 산업단지
	특화단지 육성	<ul style="list-style-type: none"> 산업활성화를 위한 지역특산물 특화단지 육성 한국영상대학교와 연계한 연관산업 유치 신성장(첨단융합산업, 복합산업) 기반 마련 	<ul style="list-style-type: none"> 농산물 특화단지 근교농업 활성화 관광벨트화 사업 역사문화관광단지
	정주환경조성	<ul style="list-style-type: none"> 면소재지 및 취락지 일원의 계획적 개발 유도 	<ul style="list-style-type: none"> 금강변 복합타운 조성
	중앙행정 및 문화·행정교류	<ul style="list-style-type: none"> 문화·상업·주거용지 및 대중교통중심도로와 인접하여 시민이 쉽게 접근하도록 배치 중앙녹지공간과 대중교통중심도로를 연결하는 특화거리를 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 건설지역



[그림 3-2-5] 서부생활권 구상도

(5) 남부생활권

[표 3-2-10] 남부생활권 개발방향

구 분	기능배분	개발방향	주요사업계획
남부 생활 권	정주환경 조성	<ul style="list-style-type: none"> 도시기반시설 및 생활편익시설 확충·정비를 통해 정주생활권 기능 강화 면소재지 및 취락지 일원의 계획적 개발 유도 건설지역의 연계성 강화를 위한 우회도로 건설 유도 휴식기능 중심의 저밀도 전원도시 조성 건설지역 배후 전원주거수요를 수용할 수 있는 친환경 전원 주거단지 및 국제적 수준의 타운 조성 전통시장 현대화 사업 추진 	<ul style="list-style-type: none"> 개발제한구역 해제지역 정비(11개소) 국제적 수준의 타운 조성 재래시장 현대화 사업 국가첨단융합산업단지 충청권 산업클러스터 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 글로벌과학기술연구소 - 세중R&D센터건립 - 기술박물관설립 테스트베드단지조성 국제과학기술테크노마트 미니산업단지 전원형 주거복합단지 조성 세중 복합관광타운 조성
	산업단지 활성화	<ul style="list-style-type: none"> 신성장(첨단융합산업, 복합산업) 기반 마련 	
	특화단지 육성	<ul style="list-style-type: none"> 농업지원시설 단지 조성을 통한 과수·채소 특화단지 육성(딸기, 토마토, 오이, 깻잎 등) 	
	도시행정 및 대학연구 기능	<ul style="list-style-type: none"> 도시행정기능 도입 대학연구기능 등의 유치를 통해 첨단지식기반산업과 연계 및 충청권 산업클러스터 조성 R&D 배후기능 거점지구와 연계한 기능지구 육성방안 마련 	<ul style="list-style-type: none"> 건설지역



[그림 3-2-6] 남부생활권 구상도

I 생활권별 인구배분계획

- 각 생활권별 사회적 증가인구를 고려하여 단계별 인구배분계획 수립
- 각 생활권별 토지이용계획과 도시기능 및 단계별 시가지 개발을 고려하여 용도별, 생활권별로 계획인구를 적절히 배분
- 산업단지 조성에 따른 사회적 유입인구의 경우에는 개발가능지 등의 지역특성을 고려한 북부 생활권 균형발전을 위하여 적정 배분하여 산정하였으며, 충청권 산업클러스터 조성 등에 따른 유입인구는 건설지역과 면지역을 연계하여 남부 및 서부생활권에 배분
- 단계별 인구배분계획은 산업단지 및 도시개발사업 등의 단계별 사업시기를 고려하여 배분

[표 3-2-11] 생활권별 인구배분계획

구 분	현황인구	2015	2020	2025	2030
총계	113,117	253,000	416,000	544,000	800,000
읍면지역	92,332	103,000	116,000	144,000	300,000
건설지역	20,785	150,000	300,000	400,000	500,000
북부생활권	14,079	15,300	21,800	36,800	76,900
읍면지역	14,079	15,300	21,800	36,800	76,900
건설지역	-	-	-	-	-
중부생활권	54,941	54,500	101,000	159,300	210,800
읍면지역	53,066	54,500	58,500	67,500	119,000
건설지역	1,875	-	42,500	91,800	91,800
동부생활권	10,633	17,100	73,600	76,000	89,900
읍면지역	10,158	17,100	17,300	19,700	26,400
건설지역	475	-	56,300	56,300	63,500
서부생활권	12,088	140,500	140,500	141,100	250,000
읍면지역	4,910	4,900	4,900	5,000	21,100
건설지역	7,178	135,600	135,600	136,100	228,900
남부생활권	21,376	25,600	79,100	130,800	172,400
읍면지역	10,119	11,200	13,500	15,000	56,600
건설지역	11,257	14,400	65,600	115,800	115,800

자료 : 2030 세종도시기본계획

다. 계획의 목표와 지표설정

Ⅰ 계획인구 지표설정

- 과거추세연장법에 의한 인구추계방법과 자연적증가와 사회적증가 인구추계방법을 검토한 결과 과거 10년간 인구적용은 세종특별자치시 출범 이후 타 도시에서의 지속적인 인구유입과 중앙행정기관의 이전에 따른 국가정책 및 사회적 요인 등으로 계획인구를 산정하기에는 어려움이 있음
- 이에, 생산모형에 의한 자연적증가와 사회적증가 인구추계법이 적합할 것으로 사료되며, 세종특별자치시의 계획인구는 2015년 253,000인, 2020년 416,000인, 2025년 544,000인, 2030년 800,000인으로 지표를 설정함
- 단, 설정된 인구지표는 인구예측의 불완전성, 관광객 등 유동인구의 증가 등을 감안하여, 각 부문계획 수립시 $\pm 10\%$ 범위 내에서 해당 계획의 성격에 따라 탄력적으로 운용토록 함

[표 3-2-12] 목표연도 계획인구 지표

구 분		2012년	2015년	2020년	2025년	2030년
세종특별자치시(인)		113,117	253,000	416,000	544,000	800,000
소 계		92,332	≒103,000	≒116,000	≒144,000	300,000
읍면지역 (인)	자연적 증가	92,332	92,200	93,300	93,900	94,100
	사회적 증가	-	10,860	22,860	50,500	205,900
건설지역(인)		20,785	150,000	300,000	400,000	500,000

주) 건설지역의 계획인구는 「행정중심복합도시건설사업 개발계획」의 단계별 시행에 관한 계획을 반영

Ⅱ 도시경제지표

[표 3-2-13] 읍면지역 경제활동인구 전망

구 분		2012년	2015년	2020년	2025년	2030년
읍면 지역	인구지표	92,332	103,000	116,000	114,000	300,000
	15세 이상 인구	77,666	90,057	101,772	126,637	258,053
	경제활동인구	48,736	56,401	63,528	78,787	160,008
	취업인구	47,624	55,227	62,420	77,682	158,318
	경제활동참가율	62.8	62.6	62.4	62.2	62.0
	취업률	97.7	97.9	98.3	98.6	98.9
	고용률	61.3	61.3	61.3	61.3	61.4

- 주) 1. 경제활동참가율 = 경제활동인구/15세 이상 인구, 취업률 = 취업인구/경제활동인구, 고용률 = 취업인구/15세 이상 인구
 2. 경제활동참가율 및 고용률은 충청남도자료 적용(수정지수모형, 2001~2012)
 3. 건설지역 고용률은 「행정중심복합도시 건설기본계획(2006.7)」 고용인구를 반영하여 산정

03 정비기본계획의 기본방향

I 읍면지역 도시지표

[표 3-2-14] 읍면지역 도시지표

구 분		단위	2012년	2015년	2020년	2025년	2030년
인구	계획인구	천인	92.3	103.0	116.0	144.0	300.0
	인구밀도	명/ha	2.4	2.6	3.0	3.7	7.7
경제	15세이상인구	천인	77.7	90.1	101.8	126.6	258.1
	경제활동인구	천인	48.7	56.4	63.5	78.8	160.0
	경제활동참가율	%	62.8	62.6	62.4	62.2	62.0
	취업인구	천인	47.6	55.2	62.4	77.7	158.3
	취업률	%	97.7	97.9	98.3	98.6	98.9
공원	1인당공원면적	m ²	1.0	3.2	21.2	18.3	10.4
	전체공원면적	km ²	0.09	0.33	2.46	2.64	3.13
	개소수	개소	6	7	11	17	23
상수도	상수도보급률	%	9.2	73.0	76.7	82.4	94.7
	1인1일평균급수량	l /인·일	515	450	385	385	385
	1일평균급수량	m ³ /일	32,905	33,844	34,265	45,702	109,379
하수도	하수도보급률	%	60.1	64.8	69.3	76.3	91.4
	1인1일생활오수량	l /인·일	464	405	347	347	347
	하수종말처리장	개소	2	3	3	3	3
주택	가구당인구	인/가구	2.42	2.5	2.5	2.5	2.5
	주택보급률	%	102	104	106	108	110
교육	초등학교	개소	19	25	26	28	42
	학급당학생수	인	20	25	25	25	25
	중학교	개소	8	11	12	13	20
	학급당학생수	인	28	25	25	25	25
	고등학교	개소	4	4	5	6	13
	학급당학생수	인	31	30	25	25	25
	대학교·대학원	개소	11	12	13	14	15

라. 도심 및 주거환경계획

I 기본방향

- 도·농 통합 및 균형발전을 위한 주거환경의 체계적 정비
- 건설지역과의 상호 연계를 통한 상생 발전 유도
- 도시 및 주거환경개선사업의 활성화
- 유입인구 증가에 따른 도시지역 전환 및 확충
- 친환경의 개성 있는 주거환경 조성
- 저소득층 주택 공급의 확대를 위한 공공부문의 역할 강화

II 실천계획

- 도·농 통합 및 균형발전을 위한 주거환경의 체계적 정비
 - 기성시가지, 신시가지 및 미개발지의 개별특성을 고려하여 신·구시가지간 조화된 도시공간 창출
 - 농촌지역에 주거 및 기반시설을 확대하고 각 마을의 개성을 부여하는 등 다양한 도시설계 기법을 적용하여 각 지역 간 균형개발 유도
 - 도시지역과 농촌지역의 교류 활성화 및 접근성 강화
- 건설지역과의 상화 연계를 통한 상생 발전 유도
 - 건설지역과 연접한 부강도시지역, 금남도시지역내 주거지역 및 상업지역은 건설지역의 개발계획을 반영하여 계획적 개발 유도
 - 건설지역의 단계별 개발계획상 생활권 및 생활편의시설, 기반시설 이용권 등을 고려하여 시가지 계획 수립
- 도시 및 주거환경개선사업의 활성화
 - 기성시가지의 정비 차원에서 거주환경의 질적 수준 향상을 위한 정비방안 강구
 - 토지이용의 효율이 떨어지는 기존 주거지의 정비 및 주거환경정비사업을 활성화함으로써 도시구조 합리화 및 주거환경 개선 도모
- 유입인구 증가에 따른 도시지역 전환 및 확충
 - 세종특별자치시 전체의 균형적인 발전을 위해 기 조성된 도시지역의 확충 및 주요거점지역에 대한 도시지역 전환

I

II

III 정비기본계획의 기본방향

IV

V

VI

- 도심지역에 다양한 도시적 기능을 집적한 새로운 거점을 창출하고, 주변 토지 및 시설을 새롭게 개발
 - 공공시설과 주거지역, 상업지역간의 연계를 강화하여 체계적인 공간구상을 확립
- 친환경의 개성 있는 주거환경 조성
- 비시가화 지역에는 전원형의 쾌적하고 안락한 주택건설을 통하여 시가화 지역의 인구분산과 농촌 지역의 인구유입 유도
 - 쾌적한 자연 및 전통문화 등 농촌마을의 비교우위를 살린 주거단지 개발
 - 주택단지 개발은 녹지와 휴식공간 확보 및 에너지와 자원소비가 적은 친환경적인 생활공간으로 조성
- 저소득층 주택 공급의 확대를 위한 공공부문의 역할 강화
- 향후 주택정책의 주요과제는 저소득층과 고령자를 위한 충분하고 쾌적한 주거공간의 확보를 통해 주거 안정성 도모

I 주택공급계획

- 주택의 공급은 장·단기적 측면에서 주거지 조성을 위한 개발사업을 위주로 하되, 기존 시가지 정비를 병행 추진
- 주택공급은 가구수의 증가, 소득수준 향상 등 제반의 사회적 수요를 감안하여 수요와 공급의 균형 유지

[표 3-2-15] 읍면지역 주택수요 추정

구 분	2012년	2015년	2020년	2025년	2030년
총인구(명)	92,332	103,000	116,000	114,000	300,000
세대당 인구(명)	2.42	2.5	2.5	2.5	2.5
세대수(세대)	-	41,200	46,400	57,600	120,000
주택실수요 세대수(세대)	-	39,100	44,100	54,700	114,000
감실주택수(호)	-	2,000	2,200	2,700	5,700
주택총수요(호)	3,4944	41,100	46,300	57,400	119,700
주택보급률(%)	102	104	106	108	110
실공급 주택수(호)	35,526	42,700	49,100	62,000	131,700

자료 : 2030 세종도시기본계획

- 1) 주택실수요 세대수 : 세대수 × 95%
- 2) 감실주택수 : 주택실수요 세대수 × 5% (공주시 및 청원군 등 주변 시·군 사례 적용)
- 3) 주택총수요 : 주택실수요 세대수 + 감실주택수
- 4) 세대당 인구는 행복도시 가구지표상의 2.5인 적용

I 지역 활성화 및 정비계획

(1) 생활권별 주거환경 정비방향

- 조치원읍 구도심 활성화 및 도시 지역별 기능 강화
- 면소재지 및 취락지 일원의 정주환경조성 및 지역·지구 중심기능 강화
- 지역별 특성을 고려한 전원 주거단지 및 특화단지 육성
- 산업단지 배후 주거단지 조성

[표 3-2-16] 읍면지역 주택수요 추정

생활권 구분		정비방향
북부 생활권	전 의	<ul style="list-style-type: none"> 산업단지 배후 주거단지 조성 면 소재지 및 취락지 일원의 계획적 개발 유도 군부대(유류지원대 등) 이전 시 부지 활용방안 마련 전원주택단지 및 테마형 전원마을 조성
	전 동	
	소 정	
중부 생활권	조치원	<ul style="list-style-type: none"> 조치원 역세권 개발 및 서부지역 도시개발사업 추진 군부대(항공대대 등) 이전 시 부지 활용방안 마련 지역별 특성을 고려한 특화단지 및 거리조성(예술인 마을, 한우거리, 대학촌, 복숭아 특구 지정 등)
	연 기	
	연 서	
	건설지역	
동부 생활권	연 동	<ul style="list-style-type: none"> 산업단지 배후 주거단지 조성 면 소재지 및 취락지 일원의 계획적 개발 유도 종합병원 등 의료·복지 기능 도입
	부 강	
	건설지역	
서부 생활권	장 군	<ul style="list-style-type: none"> 역사·문화교류 및 체험·테마 전원마을 조성 면소재지 및 취락지 일원의 계획적 개발 유도
	건설지역	
남부 생활권	금 남	<ul style="list-style-type: none"> 도시기반시설 및 생활편의시설 확충·정비를 통해 정주생활권 기능 강화 면 소재지 및 취락지 일원의 계획적 개발 유도 휴식기능 중심의 저밀도 전원도시 조성 건설지역 배후 전원주거수요를 수용할 수 있는 친환경 전원 주거단지 및 국제적 수준의 타운 조성
	건설지역	

자료 : 2030 세종도시기본계획

(2) 조치원읍 활성화 방안

- 주요 공공기관(시·교육청사 등)이전 시설 활용 방안
 - 정부 부처의 산하기관 및 협회 유치
 - 복합문화체육시설, 업무시설 등 시민 선호도 반영
 - 공무원연수원 및 지식산업센터 건립 등

03

정비기본계획의 기본방향

- 대학촌(고려대·홍익대) 활성화 방안
 - 대학광장 조성 및 가로환경 정비 등을 통한 조치원읍내 대학문화거리 조성
 - 학생용 임대주택사업(기존 주택활용)
- 서창역/조치원역 주변 원도심기능 강화
 - 서창역 주변 도시개발사업 추진(주거, 상업·업무시설 활용)으로 역세권 개발
 - 조치원역은 통합터미널·복합센터 설치
- 경부선 철도로 단절된 동·서지역간 연계방안
 - 조치원역사 동·서 연결통로 설치
 - 가로망 및 녹지체계 연계
 - 지상역사를 개발하여 대형음식점, 문화시설, 체육시설 등 유치
- 조치원 중심기능 및 자족기능 강화
 - 공공기관 이전에 따른 관련업체 유치 및 업무시설 건립(BIZ센터)
 - 서북부 도시개발사업 추진(연구시설, 중·소규모 택지 등)



[그림 3-2-7] 조치원읍 활성화 방안도

(3) 면지역 활성화 방안

- 지역균형발전을 위한 생활권 중심의 도시지역 전환 및 확장
 - 인구유입에 따른 주거지역 전환 및 확장
 - 신규 산업단지 등 조성에 따른 배후주거지 공급
- 명품 주거단지(테마형 전원주택단지) 조성
 - 생활권별 테마별 전원주택단지 조성 : 약 10만㎡/단지

[표 3-2-17] 생활권별 · 테마별 전원주택단지 조성

북부생활권	발효음식 체험마을(뒤웅박고을, 발효효소교육원 등)
중부생활권	문화 · 예술인 마을(고북자연공원, 홍익대 등)
동부생활권	전통문화체험마을(합호서원, 교과서박물관)
서부생활권	역사문화 체험마을
남부생활권	금강 외국인 마을

자료 : 2030 세종도시기본계획

- 개별입지 공장의 계획적 입지 유도
 - 기존 산업단지의 시설 확충 및 기능 정비
 - 생활권별 · 업종별 개별공장 집산화 유도를 위한 공장입지 유도지구 지정
- 쾌적하고 편안한 정주환경 조성
 - 신규 산업단지 조성에 따른 배후주거지 공급을 통해 유입인구 정착 유도
 - 지구단위계획수립을 통한 면지역의 계획적 관리
- 관광거점 조성을 통한 테마형 관광루트 개발
 - 생활권별 테마별 관광거점 조성

[표 3-2-18] 생활권별 · 테마별 관광거점 조성

북부생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 운주산 중심 → 운주산 관광단지 (약 50만㎡)
중부생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 용암저수지 중심(생태공원조성사업) → 생태 · 휴양 · 문화 거점 공원 (약 195만㎡)
동부생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 금강, 옛 포구 또는 산성 등 중심 → 산성문화관광단지 (약 50만㎡)
서부생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 금강, 영평사, 김종서 장군 묘 등 중심 → 역사문화관광단지, 금강변 휴양 · 레저 (약 50만㎡)
남부생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 복합관광타운 조성 (약 50만㎡) • 전원형 주거복합단지 조성 (약 50만㎡)

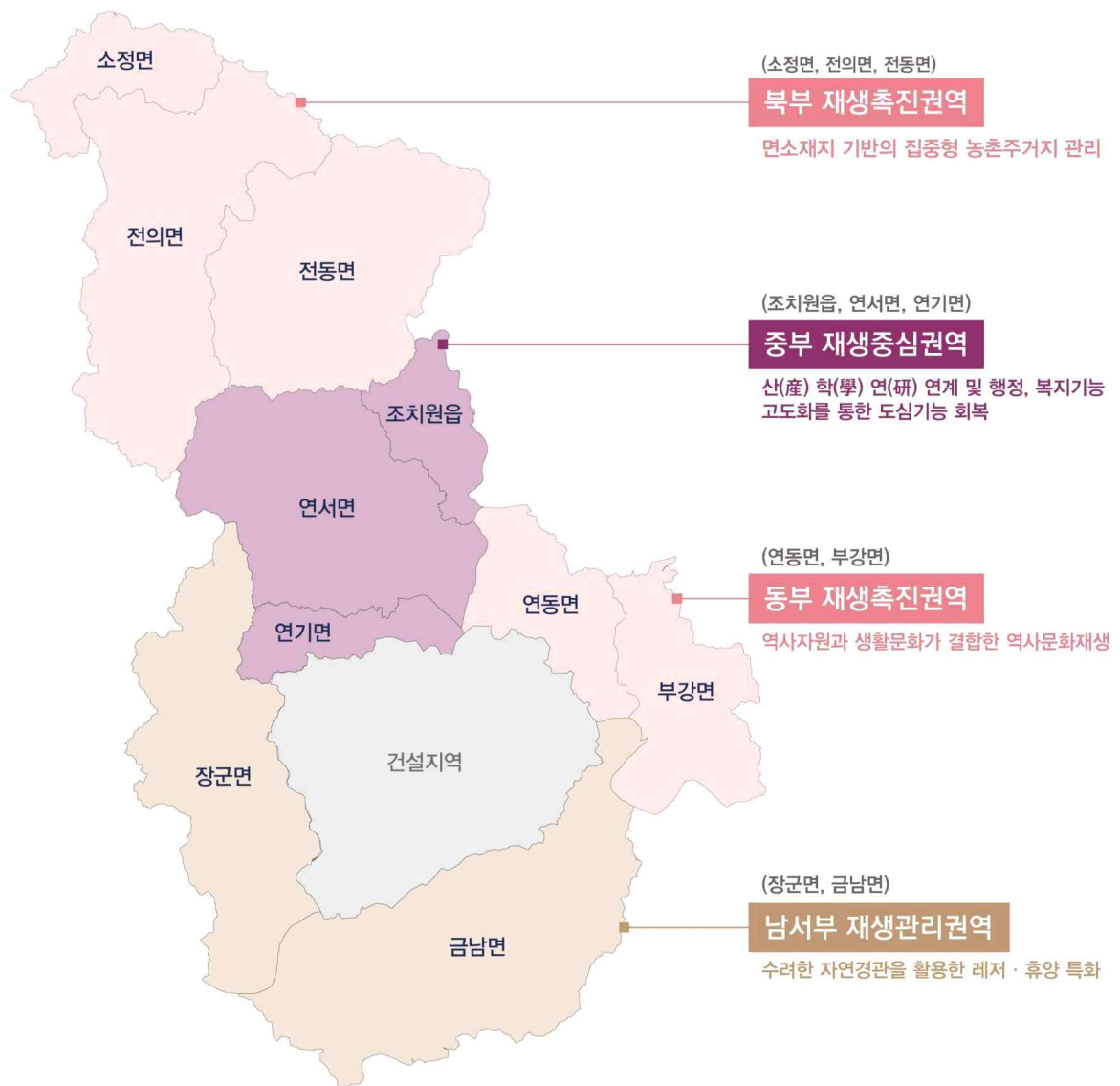
자료 : 2030 세종도시기본계획

03 정비기본계획의 기본방향

3) 세종특별자치시 도시재생 전략계획(2019.12)

Ⅰ 도시재생권역 설정

- 중부 재생중심권역을 중심으로 북부 재생촉진권역 및 동부재생촉진권역의 연계성을 강화하며, 남서부 재생관리권역은 건설지역 지원기능의 확장을 고려함



[그림 3-2-8] 도시재생권역 지정도

I 북부 재생촉진권역 (소정면, 전의면, 전동면)

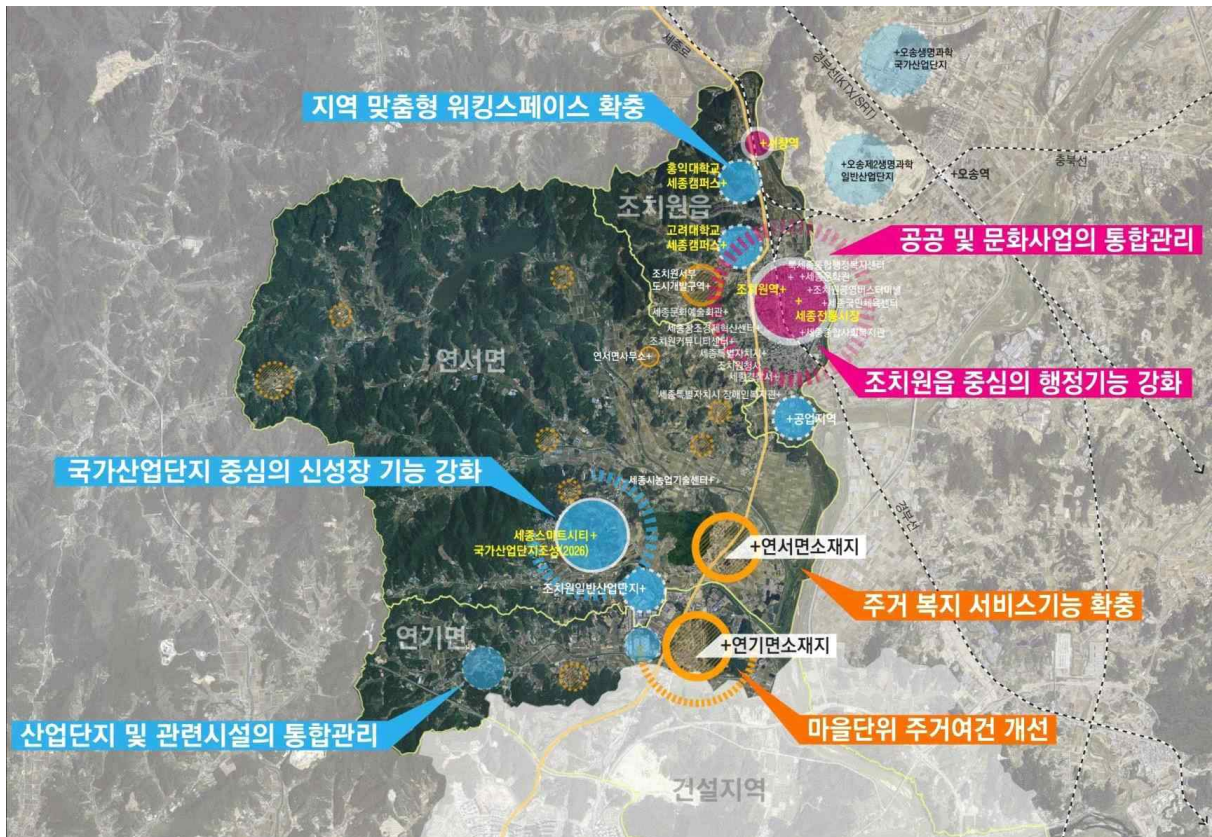


[그림 3-2-9] 북부 재생촉진권역 재생전략도

[표 3-2-19] 북부 재생촉진권역 재생전략 및 세부내용

구 분	재생전략	세부내용
농촌 정주지의 체계적 관리	노후주택 및 정주환경 개선	농촌마을 노후주택개량 지원 및 생활SOC 확충
	유흥시설물 및 빈집관리	공가 및 공지의 체계적인 데이터베이스 기반마련
지역중심의 특화기능 강화	특화된 농촌마을 육성	아람달마을, 청솔마을 등 체험형 농촌마을 육성
	지역자원 연계를 통한 관광활성화	베어트리파크, 왕의물시장, 전의호수, 조경수 축제, 운주산성 등 문화공간 및 지역축제 클러스트 구축
산업단지일원의 경관 개선	산업단지 일원 경관 및 환경관리	기존 및 신규 산업단지 주변의 완충녹지 조성 등 경관개선 사업 추진
	산업단지와 연계한 정주공간 재편	면소재지 일원 중심으로 거주 유도구역 거점 조성

I 중부 재생중심권역 (연서면, 조치원읍, 연기면)



[그림 3-2-10] 중부 재생중심권역 재생전략도

[표 3-2-20] 중부 재생중심권역 재생전략 및 세부내용

구 분	재생전략	세부내용
원도심의 상업 문화기능 강화를 통한 위상제고	조치원읍 중심의 행정기능 강화	북세종 통합행정복지센터 중심의 행정복지 확대
	공공 및 문화사업의 통합관리	기 추진 중인 도시재생사업관리 및 문화사업 육성
산·학·연의 클러스터 기반구축	지역 맞춤형 워킹스페이스 확충	고려대, 홍익대 연계를 통한 지역인재 육성
	국가산업단지(2026) 중심의 신성장 기능 강화	지역의 일자리 증가 및 경제 활성화
산업단지 및 관련시설의 통합관리	소규모 공장 및 물류시설 등의 경관개선	기존 및 신규 산업단지 주변의 완충녹지 조성 등 경관개선 사업 추진
	노후주거 기능 재편	마을 단위 주거여건 개선

I 동부 재생촉진권역 (연동면, 부강면)



[그림 3-2-11] 동부 재생촉진권역 재생전략도

[표 3-2-21] 동부 재생촉진권역 재생전략 및 세부내용

구 분	재생전략	세부내용
농촌 정주지의 체계적 관리	노후주택 및 정주환경 개선	농촌마을 노후주택개량 지원 및 생활SOC 확충
	주거 복지 서비스기능 확충	소규모 마을단위 주민 복지 서비스 네트워크 구축
지역자원 발굴 및 역사자원 네트워킹	향토 문화자원 체험 프로그램 활성화	세종호판서댁, 장옥진생가, 교과서박물관, 부강초, 가네코 후미코, 부강약수 등 관광 트레인 확충
	전통시장 중심의 지역축제 활성화	부강전통시장을 활용한 문화콘텐츠 개발
농업 및 산업 특화 기능 구축	스마트 농업기술 확대지원	동진평야 일원의 농업지원시설 확충
	물류산업 특화 클러스터 구축	중부복합물류센터 중심의 지역일자리 확충

03 정비기본계획의 기본방향

I 남서부 재생관리권역 (장군면, 금남면)



[그림 3-2-12] 남서부 재생관리권역 재생전략도

[표 3-2-22] 남서부 재생관리권역 재생전략 및 세부내용

구 분	재생전략	세부내용
건설지역 배후주거 중심기능 확보	주거 생활 및 복지 인프라 기능 확충	면소재지 중심의 생활SOC기반마련 및 난개발방지
	농촌마을 주거환경 개선	노후주택개량지원 및 친환경주거지 형성지원
자연자원을 활용한 레저 및 휴양 활성화	금강 일원 관광 인프라 개선	금강변 마을정비, 수변경관 개선 및 가로망 정비
	관광 및 여가활동 증진	장군산, 금강자연휴양림 연계, 레저프로그램지원
지역 활성화를 위한 관광콘텐츠 발굴	한국영상대학교와 연계	동진평야 일원의 농업지원시설 확충
	친환경 농업기반 구축 및 활성화	친환경 농업기반 구축

I 균형발전방안 검토

(1) 영역별 · 지역별 전략설정

- 행복도시 건설에 따른 불균형 심화가능성에 대비해야 할 필요가 있으며, 세종시 건설의 근본취지가 ‘국토 균형발전’임을 유념하여 균형발전을 선도하는 ‘모범 사례 도시’를 추구하는 전략을 수립해야 함

[표 3-2-23] 영역별 전략

구 분	영역별 전략
산업 · 경제	<ul style="list-style-type: none"> • 일자리 확보 : 원도심을 중심으로 산업 · 경제 생태계 구축 및 ‘(가칭)청년창업플랫폼’ 서비스를 활용하여 청년일자리 확보 주력 • 산업단지 정비 및 첨단 산업기능 유치 : 장영실과학기술지원센터 및 주력사업인 첨단수송기기부품, 정밀의료, 신소재 분야 등 첨단 산업기능 유치 • 특화기능 발굴 활성화 : 지역별 특색있는 역사, 문화, 예술, 관광자원을 특화산업으로 육성 (세종대왕 관련 자원을 포함한 역사문화자원, 전의조경수, 복숭아, 무궁화 등이 주요아이템으로 고려)
기반시설 · 생활환경	<ul style="list-style-type: none"> • 노후환경 개선 : 세종시 북측 산업단지 주변 농촌 정주환경 개선에 주력하며, 주택 정비 및 주거환경 개선을 통해 조치원 등 기존 군지역 중심지의 기능 회복 및 활성화를 도모 (전통시장 · 상가주변 환경 개선, 조치원 청춘문화거리 추진 등) • 안전 · 의료 : 광역 긴급 재난재해 지원체계 구축 및 면지역을 고려한 ‘마을 주치의’, 찾아가는 건강버스 등 다양한 의료지원 서비스 운영 • 생활인프라 : 광역 상수도망 확대 공급을 통한 상수도 보급률 제고 및 대중교통 불편지역의 대중교통 서비스 확충
사회문화 · 복지	<ul style="list-style-type: none"> • 복지 : 사회취약계층을 위한 주거복지 및 생활안정 지원서비스 확대 공급 및 사회복지 기준과 장기로드맵 등 복지 · 지원체계 마련 • 교육 : 읍면지역의 교육서비스의 질을 동지역에 준하는 수준으로 개선하고 읍면지역 주변 학교 및 센터시설을 적극 활용 • 도 · 농 교류 활성화 : 도 · 농 교류확대를 위해 주민자치 실현과 연계하여 마을공동체가 교류의 주체가 되도록 역할을 강화하고, 이를 위한 역량 강화교육, 거점공간제공, 네트워크 구축을 지원

[표 3-2-24] 지역별 전략

구 분	지역 이슈	전략 내용
조치원읍	위상강화/공간재창조	• 주거환경개선, 산업단지 정비 및 활성화, 주거복지서비스 확대
연기면	문화관광기반시설/인프라	• 교통 · 생활인프라 확충공급, 지역특화산업육성
연동면	산업단지/문화산업	• 교통 · 생활인프라 확충공급, 산업단지 정비 및 활성화, 교육서비스 개선
부강면	문화 · 역사/부강역세권	• 산업단지 정비 및 활성화, 역세권 환경개선, 교육서비스 개선
금남면	생활 · 교통인프라	• 생활 · 교통인프라 확충 공급
장군면	문화관광	• 보육 · 교육서비스 개선, 경제 · 산업여건 개선, 지역특화산업 육성
연서면	예술관광	• 경제 · 산업여건 개선, 지역 특화산업 육성
전의면	지역경제	• 산업단지 주변 및 농촌 정주여건 개선, 지역 특화산업 육성
전동면	철도, 특화산업	• 저소득층 지원, 생활 · 교통인프라 확충공급, 정주여건 개선, 교육서비스 개선
소정면	농촌 정주여건/소정리역	• 산업단지 정비 및 활성화, 생활 · 교통인프라 확충공급, 정주여건개선

4) 2030 세종특별자치시 경관계획(2021)

I 경관권역계획



[그림 3-2-13] 경관권역 구상도

[표 3-2-25] 경관권역별 기본방향

구 분		기본방향	
북부 경관권역	자연과 조화된 전원·산업도시	보전	· 산·하천·들이 어우러진 자연경관 보전
		관리	· 자연과 조화로운 시가지, 산업단지 경관 관리
		형성	· 다양한 지역문화를 창출하는 역사·문화경관 형성
중부 경관권역	호수와 어우러진 전원·문화도시	보전	· 산, 하천·호수, 농지가 어우러진 자연경관 보호
		관리	· 마을별 주요 생활가로와 경관가로 경관 관리 · 예정지역 주변부 경관 관리
		형성	· 비안사~고북저수지~청춘공원을 연결하는 네트워크 형성 · 효(孝)를 기반으로 한 마을경관 형성
동부 경관권역	산업단지와 마을이 조화로운 문화도시	보전	· 팔봉지맥과 북두산·노고봉 일대 산림, 금강·미호천과 동진들의 경관 보전
		관리	· 면소재지 정주환경 정비, 도로·철도 및 주변 산업·물류단지 경관관리
		형성	· 역사·문화자원 관광역량 강화 및 도시 진입부 관문경관 형성

구 분	기본방향		
서부 경관권역	산과 물이 어우러진 생태문화도시	보전	• 금강과 마을 주변으로 펼쳐진 산림경관의 보전과 복원
		관리	• 정연한 정주환경 및 예정지역 진입경관 형성을 위한 경관관리
		형성	• 김중서장군 역사주제공원을 중심으로 차별화된 지역문화경관 창출
남부 경관권역	사람과 자연이 소통하는 정주환경도시	보전	• 비학산 등의 산림과 금강, 용수천, 농촌 경관의 보전
		관리	• 면소재지, 예정지역 주변부 및 도로, 주거지역 경관관리
		형성	• 생태체험·문화 경관창출 및 도시진입부 관문성격 부여
조치원 경관권역	옛 정취를 살린, 미래를 선도하는 문화도시	보전	• 오봉산, 조천 등 산과 하천의 자연환경 보전
		관리	• 도시를 가로지르는 도로와 철도 경관 관리
		형성	• 주민 스스로 함께 만들어가는 도시경관 형성 • 역사·문화 요소를 접목한 특화공간 형성
예정지역 경관지역	미래를 선도하는 행정·문화·정주 고품격 중심도시	보전	• 도시와 자연이 공생하는 매력적인 경관 창출
		관리	• 자연과 조화롭고 조형미와 개성이 살아있는 시가지 경관관리
		형성	• 커뮤니티 활성화를 고려한 연속적인 문화경관 및 친환경 정주환경 형성

I

II

III 정비기본계획의 기본방향

IV

V

VI

2. 정비기본계획의 기본방향

2.1 정비기본계획의 비전

“모든 시민이 행복한 미래도시, 세종”

Ⅰ 상위계획 및 관련계획과의 정합성

- 상위계획인 2030 세종 도시기본계획의 생활권계획과 도시재생계획의 비전 및 목표를 반영하며
관련계획인 도시재생전략계획에서 제시된 권역별 재생전략의 계획 내용을 반영하여 비전을 설정

Ⅰ 노후·불량주거지의 주거기능 회복으로 합리적 주거지 정비 유도

- 기존 제도의 불합리한 부분을 개선하고, 주거지 전체에 대한 정비·보전·관리를 도모하기 위해
생활권단위 관리체계로 전환
- 지역적 특성을 고려하고 도시재생과 연계하여 토지이용계획, 밀도계획 등의 개선으로 실효성 제고
- 정비예정구역의 추가 지정을 최소화하여 무분별한 재개발·재건축 방지

Ⅰ 정비사업을 통한 기반시설 정비로 도시 균형 발전 도모

- 노후·불량건축물이 밀집된 기성시가지의 체계적 정비로 과밀해소 및 기반시설 확충

Ⅰ 커뮤니티 중심의 주거환경정비로 지역 주민의 욕구 충족

- 정비구역 지정 시 주민의견을 충분히 수렴하여 정비사업 추진하며 필요 시 공공지원을 통해
주민갈등 해결 노력
- 지속가능한 발전 및 효율적·합리적 시가지 관리를 위해 필요한 최소한의 가이드라인 제시
- 공동이용시설, 보행·자전거 교통 Network 형성을 통한 지역 주민의 욕구 충족

2.2 주거생활권별 추진방향

Ⅰ 2030 세종도시기본계획의 생활권별 개발방향

[표 3-2-26] 생활권별 분야별계획 발전방향

구 분	기능배분	개발방향	주거생활권
북부 생활권	산업단지 활성화	<ul style="list-style-type: none"> IT&BT, 발효효소 등 연관 산업단지 적극 유치 주변도시와의 산업단지 연계성 강화를 위해 집중 배치 신규 산업단지와 인적·물적자원 교류(산·학·연) 산업단지 배후 주거단지 조성 	전의생활권
	지역·지구 중심기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> 면소재지 및 취락지 일원의 계획적 개발 유도 전통시장 현대화사업 등을 통한 상권 활성화 유류지원대 이전부지 활용방안 마련 전원주택단지 및 테마형 전원마을 조성 	
	관광루트 개발	<ul style="list-style-type: none"> 관광자원을 기반으로 체험형 관광벨트 구축 (뒤용박고을-운주산-베어트리파크 등 연계 유도) 비암사 등과 연계한 관광상품 개발 	
	특화단지 육성	<ul style="list-style-type: none"> 조경특구 지정 등을 통한 묘목특화단지 육성 	
중부 생활권	구도심 활성화 및 도심기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> 중앙행정기관의 유관기관 및 협회 등 적극 유치 조치원 역세권개발 및 서부지역 도시개발사업 추진 전통시장 현대화사업 및 농축산물 유통단지 조성 등을 통한 상권 활성화 항공대대 이전 시 부지 활용방안 마련 경부선철도로 단절된 동서지역 연계방안 마련 	조치원1생활권 조치원2생활권 조치원3생활권
	산·학·연 육성	<ul style="list-style-type: none"> 신성장(첨단융합산업) 기반 마련 산업단지와 대학(고려대, 홍익대)을 연계한 R&D기능 활성화 공공기관 이전부지를 활용한 업무 및 연구기관 유치 대전보건대학 유치와 연계한 계획적 개발 유도 	
	문화·관광 기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> 고북자연공원 조성 등을 통한 관광·휴양산업 특화 지역 내 관광·문화자원을 기반으로 여가서비스 지원 	
	특화단지 육성	<ul style="list-style-type: none"> 지역별 특성을 고려한 특화단지 및 거리 조성 (예술인마을, 한우거리, 대학촌, 복숭아특구 지정) 	
	첨단지식 기반	<ul style="list-style-type: none"> 오송역에서의 진입부에 입지하고 있는 기존의 월산지방 산업단지를 활용 첨단지식기반기능을 수용할 수 있도록 단지 중앙부분에 상업업무기능을 배치 	

I

II

III 정비기본계획의 기본방향

IV

V

VI

구 분	기능배분	개발방향	주거생활권
동부 생활권	산업단지 활성화 및 물류기지 기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 신성장(첨단융합산업, 복합산업) 기반 마련 • 물류 및 산업 특화 클러스터 육성 • 중부권내륙물류기지의 물류·유통기능 수행을 위한 기반시설 정비 	부강생활권
	산성 등 관광자원화	<ul style="list-style-type: none"> • 도시근교권 휴양·관광 사업발굴 및 관광자원화 (박물관, 내판역(폐역사), 산성 등 관광자원 활용) • 금강과 연계한 포구 복원 등 수변지역 개발 	
	특화단지 육성	<ul style="list-style-type: none"> • 농업지원시설 단지 조성을 통한 과수·채수 특화 단지 육성 (수박, 팽이·느타리버섯, 배, 복숭아 등) 	
	정주환경조성, 지구 중심기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 면소재지 및 취락지 일원의 계획적 개발 유도 • 부강역세권 및 재래시장 활성화 방안 마련 	
	첨단산업 및 의료·복지 기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 첨단업종유치 및 지원을 통한 첨단산업기반 조성 • 종합병원 등 의료·복지 기능 강화 	
남부 생활권	정주환경 조성	<ul style="list-style-type: none"> • 도시기반시설 및 생활편익시설 확충·정비를 통해 정주생활권 기능 강화 • 면소재지 및 취락지 일원의 계획적 개발 유도 • 건설지역의 연계성 강화를 위한 우회도로 건설 유도 • 휴식기능 중심의 저밀도 전원도시 조성 • 건설지역 배후 전원주거수요를 수용할 수 있는 친환경 전원 주거단지 및 국제적 수준의 타운 조성 • 전통시장 현대화 사업 추진 	금남생활권
	산업단지 활성화	<ul style="list-style-type: none"> • 신성장(첨단융합산업, 복합산업) 기반 마련 	
	특화단지 육성	<ul style="list-style-type: none"> • 농업지원시설 단지 조성을 통한 과수·채소 특화단지 육성(딸기, 토마토, 오이, 깻잎 등) 	
	도시행정 및 대학연구 기능	<ul style="list-style-type: none"> • 도시행정기능 도입 • 대학연구기능 등의 유치를 통해 첨단지식기반산업과 연계 및 충청권 산업클러스터 조성 • R&D 배후기능 • 거점지구와 연계한 기능지구 육성방안 마련 	

자료 : 2030 세종도시기본계획

I 세종특별자치시 도시재생전략계획의 권역별 재생전략

[표 3-2-27] 재생권역별 재생전략

구 분	재생전략	세부내용	주거생활권
북부 재생 촉진 권역	농촌 정주지의 체계적 관리	노후주택 및 정주환경 개선	전의생활권
		• 농촌마을 노후주택개량 지원 및 생활SOC 확충	
	지역중심의 특화기능 강화	유희시설물 및 빈집관리	
		• 공가 및 공지의 체계적인 데이터베이스 기반마련	
	특화된 농촌마을 육성	• 아람달마을, 청솔마을 등 체험형 농촌마을 육성	
		• 지역자원 연계를 통한 관광활성화	
중부 재생 중심 권역	산업단지일원의 경관 개선	• 베어트리파크, 왕의물시장, 전의초수, 조경수 축제, 운주산성 등 문화공간 및 지역축제 클러스트 구축	조치원1생활권 조치원2생활권 조치원3생활권
		• 기존 및 신규 산업단지 주변의 완충녹지 조성 등 경관개선 사업 추진	
	원도심의 상업 문화기능 강화를 통한 위상제고	• 면소재지 일원 중심으로 거주 유도구역 거점 조성	
		• 공공 및 문화사업의 통합관리	
	지역중심의 특화기능 강화	• 북세종 통합행정복지센터 중심의 행정복지 확대	
		• 기 추진 중인 도시재생사업관리 및 문화산업 육성	
	지역맞춤형 워킹스페이스 확충	• 고려대, 홍익대 연계를 통한 지역인재 육성	
		• 지역의 일자리 증가 및 경제 활성화	
	국가산업단지 중심의 신성장 기능 강화	• 지역산업단지 주변의 완충녹지 조성 등 경관개선 사업 추진	
		• 소규모 공장 및 물류시설 등의 경관개선	
	산업단지일원의 경관 개선	• 기존 및 신규 산업단지 주변의 완충녹지 조성 등 경관개선 사업 추진	
		• 마을단위 주거여건 개선	

I

II

III 정비기본계획의 기본방향

IV

V

VI

구 분		재생전략	세부내용	주거생활권
동부 재생 촉진 권역	농촌 정주지의 체계적 관리	노후주택 및 정주환경 개선	• 농촌마을 노후주택개량 지원 및 생활SOC 확충	부강생활권
		주거 복지 서비스기능 확충	• 소규모 마을단위 주민 복지 서비스 네트워크 구축	
	지역자원 발굴 및 역사자원 네트워킹	향토 문화자원 체험 프로그램 활성화	• 세종홍판서택, 장육진생가, 교과서박물관, 부강초, 가네코후미코, 부강약수 등 관광 트레일 확충	
		전통시장 중심의 지역축제 활성화	• 부강전통시장을 활용한 문화콘텐츠 개발	
	농업 및 산업 특화 기능 구축	스마트 농업기술 확대지원	• 동진평야 일원의 농업지원시설 확충	
		물류산업 특화 클러스터 구축	• 중부복합물류센터 중심의 지역일자리 확충	
남서부 재생 관리 권역	건설지역 배후주거 중심기능 확보	주거 생활 및 복지 인프라 기능 확충	• 면소재지 중심의 생활SOC기반마련 및 난개발방지	금남생활권
		농촌마을 주거환경 개선	• 노후주택개량지원 및 친환경주거지 형성지원	
	자연자원을 활용한 레저 및 휴양 활성화	금강 일원 관광 인프라 개선	• 금강변 마을정비, 수변경관 개선 및 가로망 정비	
		관광 및 여가활동 증진	• 장군산, 금강자연휴양림 연계, 레저프로그램지원	
	지역 활성화를 위한 관광콘텐츠 발굴	한국영상대학교와 연계	• 동진평야 일원의 농업지원시설 확충	
		친환경 농업기반 구축 및 활성화	• 친환경 농업기반 구축	

자료 : 세종특별자치시 도시재생전략계획(2019.12)

I 2030세종특별자치시 경관계획의 경관권역별 기본방향

[표 3-2-28] 경관권역별 기본방향

구 분	기본방향		
북부 경관권역	자연과 조화된 전원·산업 도시	• 호서정맥과 주요 산림의 경관 보전	전의생활권
		• 하천 생태환경 보호 및 친환경적인 친수공간 조성	
		• 전원경관 보전 및 관리	
		• 면소재지의 쾌적한 생활환경 조성	
		• 문화가 있는 마을경관 특성화	
		• 산지와 조화를 이루는 쾌적한 산업단지 경관 형성	
		• 전의도시지역의 쾌적한 생활환경 조성(도시재생뉴딜사업 연계)	
		• 운주산로 가로경관 개선 및 관리	
동부 경관권역	산업단지와 마을이 조화로운 문화도시	• 북두산, 노고봉과 주요 산림의 경관 보전	부강생활권
		• 금강, 미호천의 자연풍광 보호 및 백천 친수공간 확충	
		• 전원경관 농촌경관보전	
		• 면소재지의 쾌적한 생활환경 조성	
		• 자연환경과 조화로운 산업·물류단지 경관 관리	
		• 세종충관서택 일대와 인근 역사자원을 연계하여 부강면 역사문화네트워크 형성	
		• 청연로(부강교차로~부용삼거리) 가로경관 개선	
		• 부강리 안전하고 걷기좋은 마을	
남부 경관권역	사람과 자연이 소통하는 정주환경도 시	• 관암지맥 일대 산림경관 보호 및 비학산 일대 둘레길 관광자원화	금남생활권
		• 수변 생태하천경관 형성	
		• 전원적인 농촌 경관특성 보전 및 농촌생태마을 조성	
		• 생태체험형 경관 창출	
		• 역사·문화자원을 활용한 테마경관 조성	
		• 면소재지의 쾌적한 생활환경 조성	
조치원 경관권역	옛 정취를 살린, 미래를 선도하는 문화도시	• 오봉산·노적봉 구릉지 경관 보호	조치원1생활권 조치원2생활권 조치원3생활권
		• 조천, 내창천 수변 정비 및 이용활성화	
		• 오봉산~조천을 연계한 그린 보행네트워크 형성	
		• 공원~도심~대학~하천을 연계하는 보행네트워크 형성	
		• 철도 주변 경관관리 및 역사 특성화	
		• 역사성의 계승, 미래비전이 공존하는 도시공간 형성	
		• 공공공간 및 공동주택 경관 개선을 통한 쾌적한 생활환경 조성	
		• 역사·문화자원 주변 정비를 통한 매력적인 도시공간 형성	

자료 : 2030세종특별자치시 경관계획(2021)

I

II

III 정비기본계획의 기본방향

IV

V

VI

I 상위계획 및 관련계획에 따른 주거생활권별 기본방향

- 도시기본계획 및 도시재생전략계획, 경관계획에서 제시된 기본방향에 따라 주거생활권별 기본방향 설정

[표 3-2-29] 주거생활권별 기본방향

구 분	주거생활권별 기본방향
조치원 생활권	<p>복세종의 주거, 교육 및 통합행정의 중심지로 육성</p> <ul style="list-style-type: none"> • 주요 대학이 입지한 곳으로 장래수요를 고려한 편익시설 등의 계획적 공급 • 청춘조치원 등 지속적인 도시재생으로 도시재생거점 육성 • 지역의 일자리 증가 및 경제 활성화를 위한 지역인재 육성과 의료·복지시설 및 쇼핑시설 확충
전의 생활권	<p>농촌마을, 문화공간, 지역축제 등 특색있는 연계공간 조성</p> <ul style="list-style-type: none"> • 농촌중심지 활성화사업 등으로 지역활성화거점 육성 • 농촌마을 노후주택개량 지원 및 생활SOC 확충 • 지역의 관광자원 등과 연계한 문화공간 및 지역축제 클러스트 구축 • 면소재지를 중심으로 거주 유도구역 거점을 조성하고 공가 및 공지의 체계적 관리 기반 마련
부강 생활권	<p>조성습지, 부강시장 등 지역관광자원을 활용한 지역경쟁력 강화</p> <ul style="list-style-type: none"> • 자연친화적인 단지조성으로 건강한 도시환경 조성 • 농촌마을 노후주택개량 지원 및 생활SOC 확충 • 소규모 마을단위 주민 복지 서비스 네트워크 구축 • 주차장 등 교통시설 우선 공급으로 장래 의료·복지 수요에 대비
금남 생활권	<p>용수천, 대평시장 등 지역자원을 활용한 지역의 유기적 연결로 친환경 공간조성</p> <ul style="list-style-type: none"> • 지역중심의 특화 도시공간 조성 및 신산업 혁신 창업 집적지 조성 • 생활편의시설 및 부족한 의료·복지시설 확충과 하천변 마을정비, 수변경관 개선 및 가로망 정비 • 주차수요를 고려하여 학교, 단지 등의 부설주차장 개방을 통한 주차공간 확충

주거생활권 계획

1. 주거생활권계획의 개요
2. 주거생활권의 설정
3. 생활권별 주거지 정비 · 보전 · 관리
4. 정비사업의 관리
5. 생활권별 주택수급계획
6. 대안사업 연계방안

제1절 주거생활권계획의 개요

1. 계획의 개요

1.1 도입배경 및 필요성

I 정비예정구역 지정제도의 한계

- 기존의 정비예정구역은 주민필요에 의한 구역 지정이 아닌 행정 위주의 계획으로 정비사업 시행 시 주민 간 분쟁, 이로 인한 사업지연, 토지 등 소유자의 재산권 행사 제약, 투기로 인한 토지가격 상승 등으로 이어질 수 있음
- 또한, 전면철거 위주의 정비방식으로 주택유형의 획일화를 가져오며, 기존 주민의 재정착률을 저하, 커뮤니티 붕괴, 기반시설 연계 미흡 등과 같은 다양한 문제를 야기함
- 사업이 장기간 소요됨에 따라 주거환경은 계속 노후화되나 이를 정비 사업이 아닌 다른 방식의 사업을 추진하려고 해도 정비(예정)구역 해제에 대한 별도의 절차가 필요하여 오히려 주거지 정비를 위한 다양한 방식의 사업 추진에 애로요인으로 작용하기도 함

I 주거생활권계획 제도 도입

- 기존 정비계획의 문제점 및 한계와 새로운 정비사업 방식(가로주택 정비사업, 도시재생사업 등) 도입 등 사회적 여건변화와 정비 패러다임을 반영하고자 2012년 2월, 「도시 및 주거환경정비법」이 개정되어 정비예정구역 제도를 대체할 수 있는 제도적 기반 마련
- 현재 서울특별시, 인천·부산·대전·울산·대구광역시에서 도입하여 운용 중에 있음에 따라 세종 특별자치시에서도 제도적 여건 변화에 대응하는 새로운 제도 도입에 대한 시도가 요구됨

[표 4-1-1] 생활권계획 제도 도입배경 「도시정비법」 일부개정 2012.2.1. 시행 2012.8.2.

최근 정비사업이 부동산 경기침체, 사업성 저하 및 주민갈등 등으로 지연·중단됨에 따라 공공의 역할 확대, 규제완화 및 조합운영의 투명성 제고 등을 통한 정비사업의 원활한 추진을 지원하고, 사업 추진이 어려운 지역은 주민의사에 따라 조합 설립인가 등을 취소할 수 있도록 하며, 정비사업이 일정기간 지연되는 경우에는 구역을 해제할 수 있도록 하는 등 새로운 사업방식을 도입하여 도시 재정비 기능을 강화하려는 것임

04 주거생활권 계획

[표 4-1-2] 정비예정구역 지정, 생활권계획 장·단점 비교

구 분	정비예정구역의 지정	생활권계획
장 점	<ul style="list-style-type: none"> 정비예정구역의 지정을 통해 주거환경개선이 시급한 지역의 재개발·재건축, 주거환경개선 우선추진 가능 기성시가지의 체계적인 관리기능 	<ul style="list-style-type: none"> 주민 의지에 따른 자발적인 주거지 정비 가능 미추진 정비사업 최소화 가능 정비예정구역 신규 지정 및 해제에 대한 행정부담 완화
단 점	<ul style="list-style-type: none"> 행정 위주의 하향식 계획이 갖는 한계에 따라 주민 요구에 대한 대처, 재산권 제약 등의 민원에 취약 신규 정비예정구역 지정 및 해제에 대한 민원 부담 	<ul style="list-style-type: none"> 지역 특성을 고려한 생활권계획 수립 필요

1.2 주거생활권계획의 개념

Ⅰ 주거생활권 계획의 정의

- 생활권이란 통근·통학·쇼핑·여가·친교·업무·공공서비스 등 주민들의 일상적인 생활 활동이 이루어지는 공간범위를 말하며, 도시·주거환경정비기본계획 상 주거생활권계획은 생활권을 범위로 주민 요구와 지역특성에 맞는 주거환경개선과제를 발굴하고 해결하는 시민 눈높이의 주거정비계획

Ⅱ 정비계획 수립 시 주거생활권에 대한 세부계획 수립

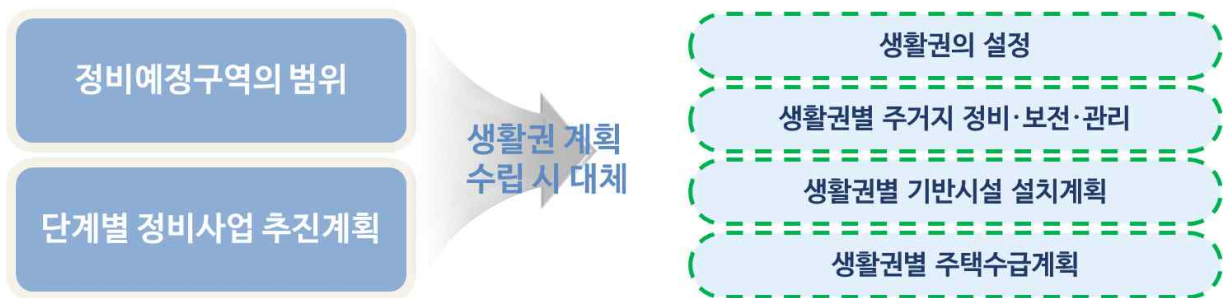
- 주거지관리계획으로서 수립하는 생활권계획은 정비구역에 한정하여 관리하던 정비예정구역 지정 제도를 대체 하여 주거지 전체에 대하여 관리방향을 수립
- 정비기본계획의 부문별 계획에 해당하며, 생활권계획 수립 시 정비예정구역의 범위와 단계별 정비사업 추진 계획을 대체하는 계획임

Ⅲ 주거지의 정비·보전·관리 방향 제시

- 생활권을 설정하고, 각 생활권의 기반시설 설치계획, 주택수급계획, 주거지의 정비·보전 및 관리의 기본 방향을 제시

[표 4-1-3] 생활권계획의 주요 변경내용 (도정법 제5조제2항)

법적 근거	<ul style="list-style-type: none"> 「도시 및 주거환경정비법」 제5조제2항 (기본계획의 내용)
생활권 계획 내용	<ul style="list-style-type: none"> 정비예정구역 미지정 → 주민제안 방식에 의해 정비구역 지정 계획수립 내용 <ul style="list-style-type: none"> 생활권의 설정, 생활권별 기반시설 설치계획 및 주택수급계획 생활권별 주거지의 정비·보전·관리의 방향



[그림 4-1-1] 생활권계획 수립 시 대체 사항

1.3 생활권계획의 성격

Ⅰ 상위계획을 구체화한 관리방향 제시 및 실현을 목적으로 하는 유연한 계획

- 정비기본계획의 생활권계획은 도시기본계획의 도심 및 주거환경계획 부문을 구체화하여 미래 관리방향을 제시하고 실현하는 계획으로 사회적 변화를 예측하고 조정할 수 있는 유연함을 가지고 있으며 개별 정비 계획의 상위계획으로서 역할을 수행

Ⅱ 지역 전체에 대한 종합적 계획

- 지역의 개발·정비에 대해 지역 특성을 고려한 도시·주거환경정비 가이드라인을 제시하여 정비계획 뿐만 아니라 지역 주거환경에 대한 쾌적성·편리성의 보완·개선을 아우르는 종합적 계획 수립

Ⅲ 사회적·물리적 주거지 관리에 대한 유도적 계획

- 지역 커뮤니티, 건축물 및 기반시설 등 사회적·물리적 지역 현황을 체계적으로 분석하여 주거의 쾌적성, 편리성, 안전성, 지속성, 지역성 부문으로 관리 방향을 도출·제시하는 주거지의 지속·성장에 대한 유도적 계획

1.4 생활권계획의 특징

■ 생활권별 주거지 관리방향 제시

- 행정구역 경계(리)를 기준으로 도시지역을 감안하여 주요 기반시설(철도, 도로), 자연환경 등의 특성을 고려하여 설정되는 주거생활권에 대한 주거환경 분석을 바탕으로 주거지 관리 방향을 제시



[그림 4-1-2] 전의생활권 경계 설정 기준

■ 주민 의지를 고려한 정비사업 추진 관리

- 정비사업의 추진을 지연·중단시키는 다양한 요인 중 주민들의 갈등은 공동체 유지를 위한 필수 해결 과제로 여겨지므로 정비사업에 대한 주민들의 추진 의지는 그 중요성이 높다 할 수 있음
- 관련 규정에 의거 주민들의 의지를 반영한 정비사업이 가능하도록 추진

■ 주거지 정비에 대한 행정 부담 완화

- 정비예정구역 지정 중심의 주거지 정비는 행정 위주의 하향식 계획으로서 주민들의 요구에 빠른 대처가 어렵고, 재산권 제약 등의 민원에 취약
- 생활권계획 수립으로 정비예정구역의 지정, 정비사업에 대한 주민간 분쟁, 사업 지연·부진, 구역 해제 등에 대한 행정 부담을 주민들과 분담 및 완화 가능

2. 주거생활권계획

2.1 생활권계획의 수립방향

I 주거지 전체를 대상으로 종합적 계획 수립

- 주거지를 종합적으로 관리하기 위해 생활권의 구체적인 관리방향을 설정하고, 관리대상을 정비예정구역에 한정하지 않고 주거지역 전체로 확대함
- 자발적 정비구역 지정을 유도하고 주민주도의 소단위 맞춤형 정비사업 추진이 가능하도록 주거지 정비·보전·관리 방향을 제시
- 급변하는 사회에 대응하고 주거지관리의 시대적 추세를 반영할 수 있는 유연한 계획을 수립하며, 물리적 정비에서 벗어나 사회·문화·환경적 측면을 종합적으로 고려하는 계획을 수립

I 주거지 관리를 위한 지표 도입

- 주거지의 객관적 현황 평가를 위해 물리적 항목과 사회·경제적 항목을 종합적으로 평가하는 주거환경지표를 도입하여 개별 주거생활권의 현황을 진단하고 주거지 관리 방향과 생활권 기반시설의 필요여부 등을 분석하는 평가기준으로 활용
- 생활권계획 수립에 따라 신규 정비예정구역의 지정을 최소화하므로 신규 정비구역 지정의 합리성을 판단하기 위하여 물리적 요건과 주민의 추진의지를 반영하는 주거정비지수를 도입하여 검토기준으로 활용
- 공공예산 지원이 필요한 주거환경개선사업에 대해서는 신규 정비구역 지정과 우선 순위의 객관적 평가기준으로서 주거관리지수를 적용하여, 한정된 공공예산 집행의 효율성 향상 도모

I 계획적 정비사업을 위한 방향 제시

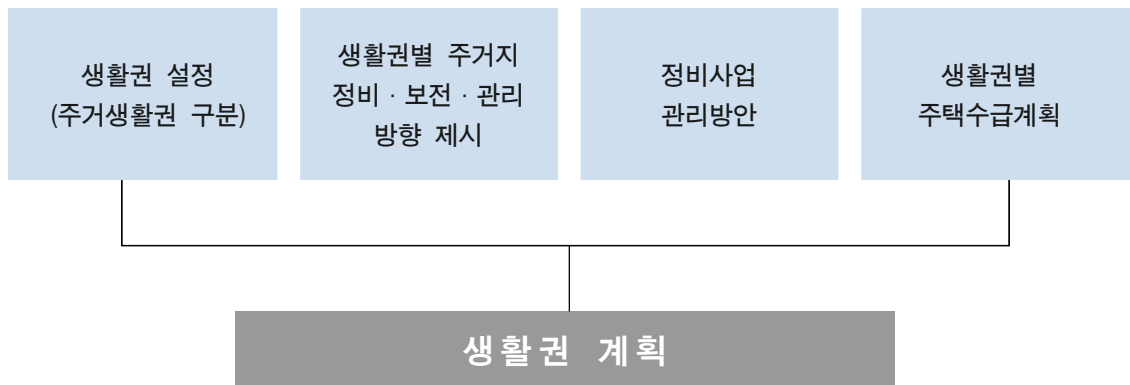
- 정비구역 지정을 위한 합리적 경계 설정기준과 사전 검토 절차를 제시하여 계획적이고 효율적인 주거지 정비를 도모
- 읍·면지역의 주택수요량과 주택공급량을 비교·분석하여 공급 가능한 물량을 도출하여 신규 정비사업의 추진시기 및 정비사업의 속도 조절을 검토
- 정비사업 시행을 통해 공급 가능한 물량을 제시·검토하여 균형 있는 주택공급을 유도

04 주거생활권 계획

2.2 생활권계획의 구성요소

- 생활권계획은 주거생활권 구분과 생활권별 주거지에 대한 정비·보전·관리계획, 생활권별 기반시설 설치계획, 생활권별 주택수급계획으로 구성

[표 4-1-4] 생활권계획의 구성요소



Ⅰ 주거생활권 구분

- 주거생활권 구분에서는 지역별 자연환경 및 주거지 특성 등을 고려하여 도시기본계획 중생활권 하위 개념의 주거생활권을 설정하고, 생활권계획의 수립 단위로 활용
- 2030 세종도시기본계획에서 제시하고 있는 생활권 위계를 반영

Ⅱ 생활권별 주거지 정비·보전·관리계획

- 생활권별 주거지 정비·보전·관리계획에서는 현황 및 주거환경지표 분석 단계와 주거지의 정비·보전·관리 방향 설정 단계로 구분
 - 현황 및 주거환경지표 분석 단계에서는 해당 주거생활권의 기초자료를 수집하여 데이터베이스를 구축하여 표준점수(Z-Score) 분석을 통한 상대평가를 통해 주거환경지표 분석을 시행하고 결과를 포함한 현황분석도 작성
 - 주거지의 정비·보전·관리방향 설정 단계에서는 주거환경지표분석 결과 결핍시설 및 주거지 관리방향 등을 포함한 종합계획도 작성

I 정비사업 관리방안

- 정비사업 관리방안에서는 정비구역 지정시 적용하는 정비구역 경계 설정 기준을 제시하고 정비사업의 유형별 정비구역 지정기준과 절차 등을 제시함
- 재개발사업 지정기준으로서 주거정비지수를 적용하고, 주거환경개선사업의 지정기준 및 우선순위 판단기준으로서 주거관리지수를 도입

I 주택수급계획

- 생활권계획을 도입함에 따라 기존에 수립하던 단계별 시행계획을 대체하는 주택수급계획을 수립하도록 하며, 정비사업으로 인한 주택의 멸실과 공급량을 예측하여 정비사업의 추진시기를 조절하고 나아가 주택수급의 불균형 예방 및 서민 주거의 불안전 요소를 방지하도록 함

[표 4-1-5] 생활권계획의 구성요소

주거생활권 구분	중생활권 하위 개념의 주거생활권 구분 (주거지관리계획 수립 단위)		
생활권별 주거지 정비·보전·관리	현황조사분석 (기초조사, 주거환경지표분석, 종합분석도)		
	정비·보전·관리방향 (생활권별 주거환경관리, 생활권 기반시설계획, 생활권가로, 특성관리)		
정비사업 관리방안	정비구역 경계 설정 및 지정기준	주거정비지수 (재개발사업)	주거관리지수 (주거환경개선사업)
주택수급계획	주택공급량 검토를 통해 정비사업 시기조절 (단계별 정비사업 추진계획을 대체)		

04 주거생활권 계획

제2절 주거생활권 설정

1. 생활권의 위계 설정

1.1 생활권 위계

- 정비기본계획의 생활권계획은 2030 세종도시기본계획에서 제시하고 있는 1개의 대생활권, 5개의 중생활권을 감안하여 주거생활권을 구분
- 생활권 위계 구분에 따라 설정된 주거생활권에 대하여 생활권계획을 수립

[표 4-2-1] 생활권계획의 위계 구분

구 분	생활권 위계	생활권 계획	비 고
도시기본계획	대생활권	세종시 전체	
	중생활권	자연적 요소(금강 및 미호천), 인문·사회적 요소(국도1호선, 행정구역 및 건설지역 생활권)	
정비기본계획	주거생활권	행정경계, 자연환경 등	생활권계획



[그림 4-2-1] 생활권계획의 개념

2. 주거생활권 구분

2.1 구분 기준

I 주거생활권 구분 기준의 기본방향

- 주거생활권은 통계 자료 활용 및 지표 관리의 용이성, 도시 및 행정관리 체계와의 일치를 통해 향후 지속적인 주거관리가 될 수 있도록 부득이한 경우를 제외하고는 행정경계와 일치시킴
- 지역 특성 및 주민들의 생활범위를 고려하여 동질성을 가지는 범위로 생활권을 구분

II 도시지역을 대상으로 구분

- 세종시의 도시지역(주거·상업·공업·녹지지역)을 기준으로 구분

III 자연환경, 기반시설, 도시계획적 요소 등 다양한 여건 고려

- 주요 산, 하천 등 자연 환경적 요소, 간선도로 이상의 주요 도로나 철도 등 선적 기반시설과 대학교, 대규모 공원, 대규모 시설 등의 요소, 용도지역 특성과 도시기본계획 상 공간구조, 지구단위계획 등 도시계획적 요소를 고려하여 주거생활권 구분

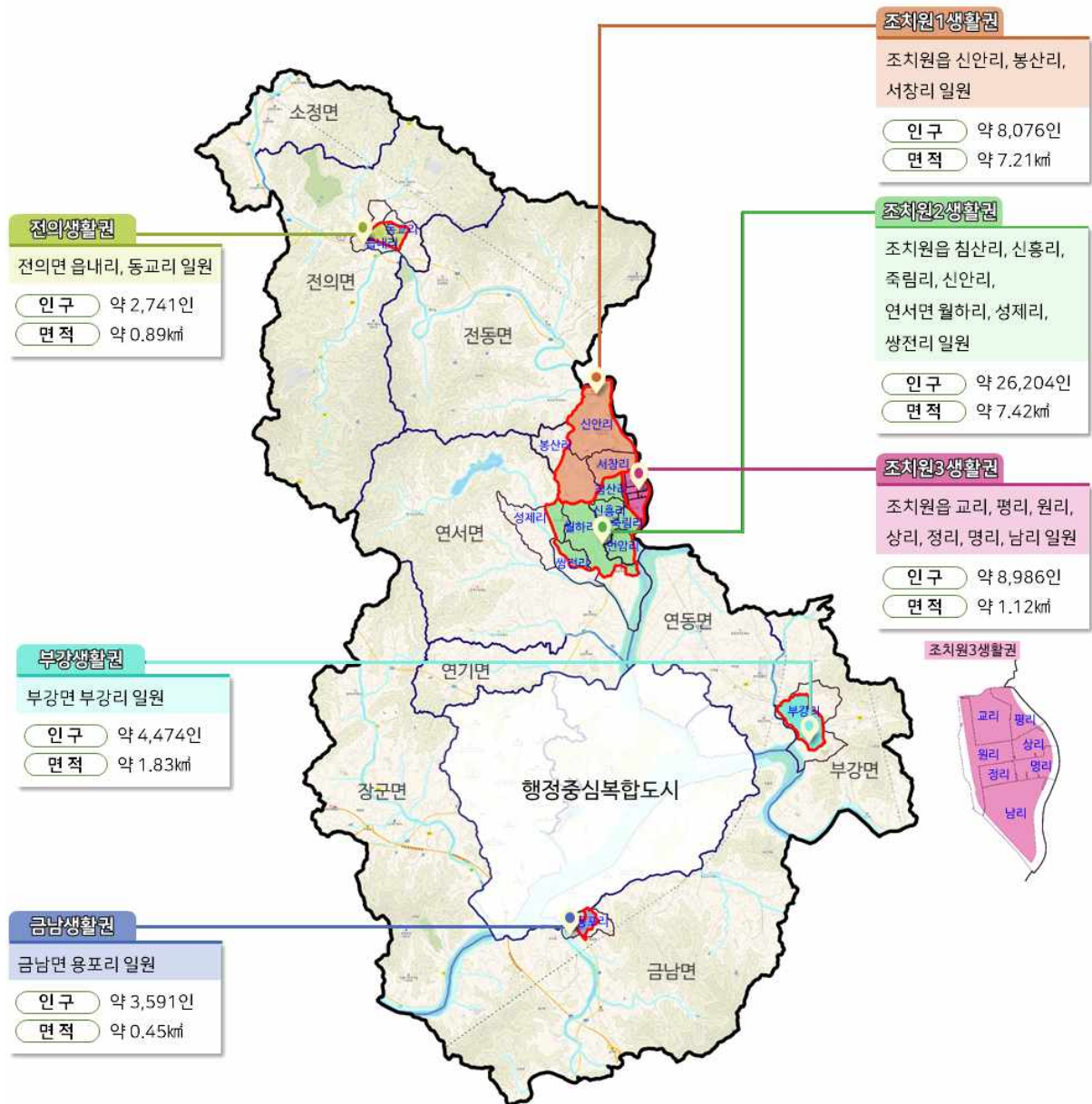
[표 4-2-2] 주거생활권의 구분 기준

구 분	주요내용		
주거생활권 구분	<ul style="list-style-type: none"> • 주거생활권 구분 과정 		
	자연환경, 도시공간 구조 검토	자연환경	<ul style="list-style-type: none"> • 자연환경적 요소에 의한 주거생활권 구분 • 주요 산, 하천 등 특성 파악
		기반시설, 대규모시설	<ul style="list-style-type: none"> • 주요 간선도로, 철도 등 교통시설 검토 • 대학교, 대규모 공원 등 대규모 시설 검토
		관련계획	<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역 현황, 지구단위계획 현황 파악 • 도시기본계획 상 도시공간구조 검토
	주거유형 검토	주거유형	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택, 단독주택 등 주거유형 분포 파악
		대규모 개발계획	<ul style="list-style-type: none"> • 대규모 개발에 따른 주거지 변화 가능성 검토
연계성 검토	행정구역 간 연계성		<ul style="list-style-type: none"> • 행정구역의 성격, 연계성, 인구규모, 면적 등 고려
	<ul style="list-style-type: none"> • 주거생활권 경계 설정 원칙 : 행정단위 경계로 읍·면·리를 기준으로 설정 - 행정단위 경계와의 일치를 통하여 행정의 지속가능성 확보 - 장래 통계관리 및 주거환경지표 분석 보완 등 지속적인 주거지 관리 • 주거생활권 구분 - 조치원1생활권 등 총 6개소 주거생활권 구분 		

04 주거생활권 계획

2.2 주거생활권 설정

- 주거생활권 구분 과정을 통해 세종특별자치시 4개 읍·면지역에 6개의 주거생활권으로 구분
- 조치원읍 3개소, 전의면 1개소, 부강면 1개소, 금남면 1개소



[그림 4-2-2] 주거생활권 구분

2.3 주거생활권 현황

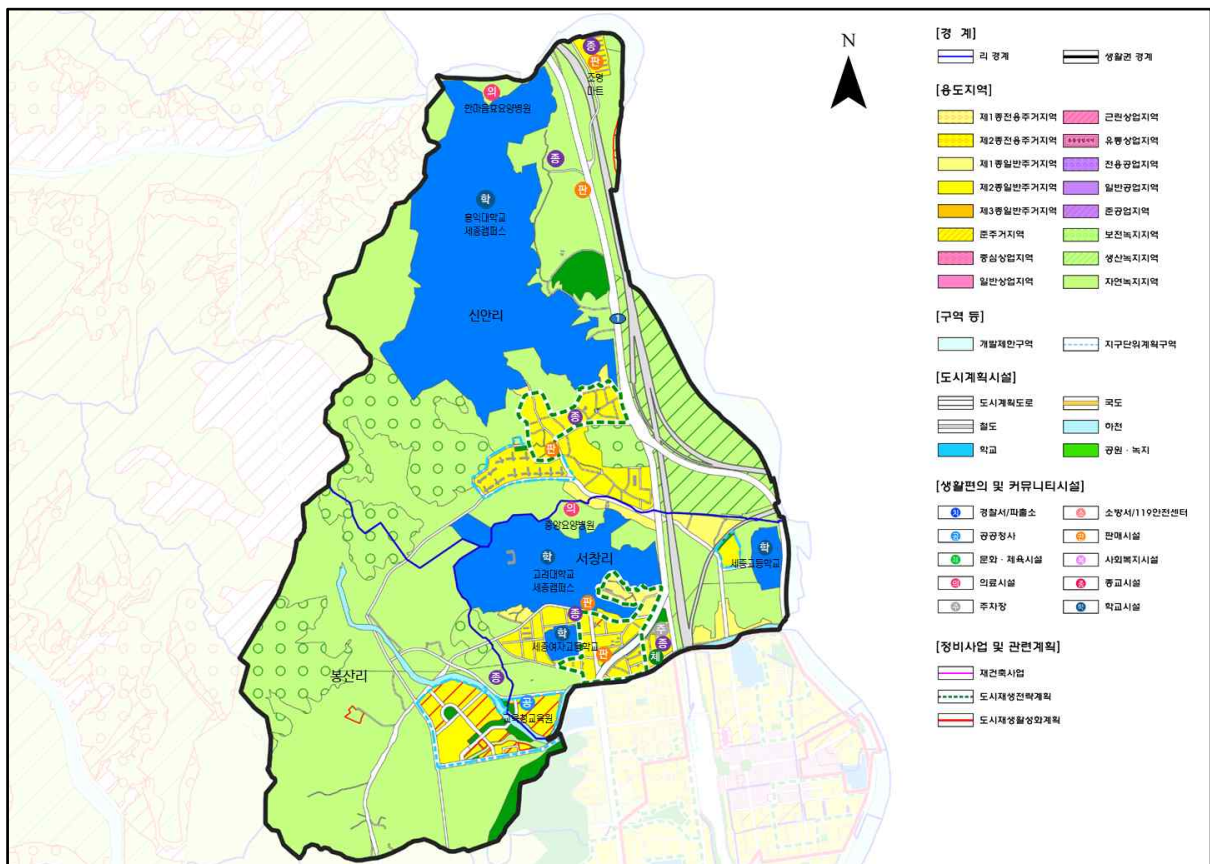
가. 조치원1생활권

I 주요특성 및 현황

- 북동측으로 청주시 흥덕구 오송읍과 연접해 있으며 경부선을 기준으로 서측에 주거지역이 분포되어 있음
- 조치원 도시지역의 북측에 위치하며, 홍익대학교 세종캠퍼스, 고려대학교 세종캠퍼스가 입지하여 있어 학교(대학) 시설과 주거지역이 복합적으로 입지한 지역임
- 청춘 조치원 프로젝트의 일환으로써 봉산리·서창리 일원(23만 2,227㎡)에 행정중심복합도시의 복합업무단지 조성을 목적으로 하는 조치원 서북부지구 도시개발사업이 진행되고 있음

[표 4-2-3] 조치원1생활권 현황

구 분	면 적	인 구	행정구역	
조치원1생활권	약 7.21㎢	약 8,076인	조치원읍	신안리, 봉산리, 서창리



[그림 4-2-3] 조치원1생활권 주거생활권 구분도

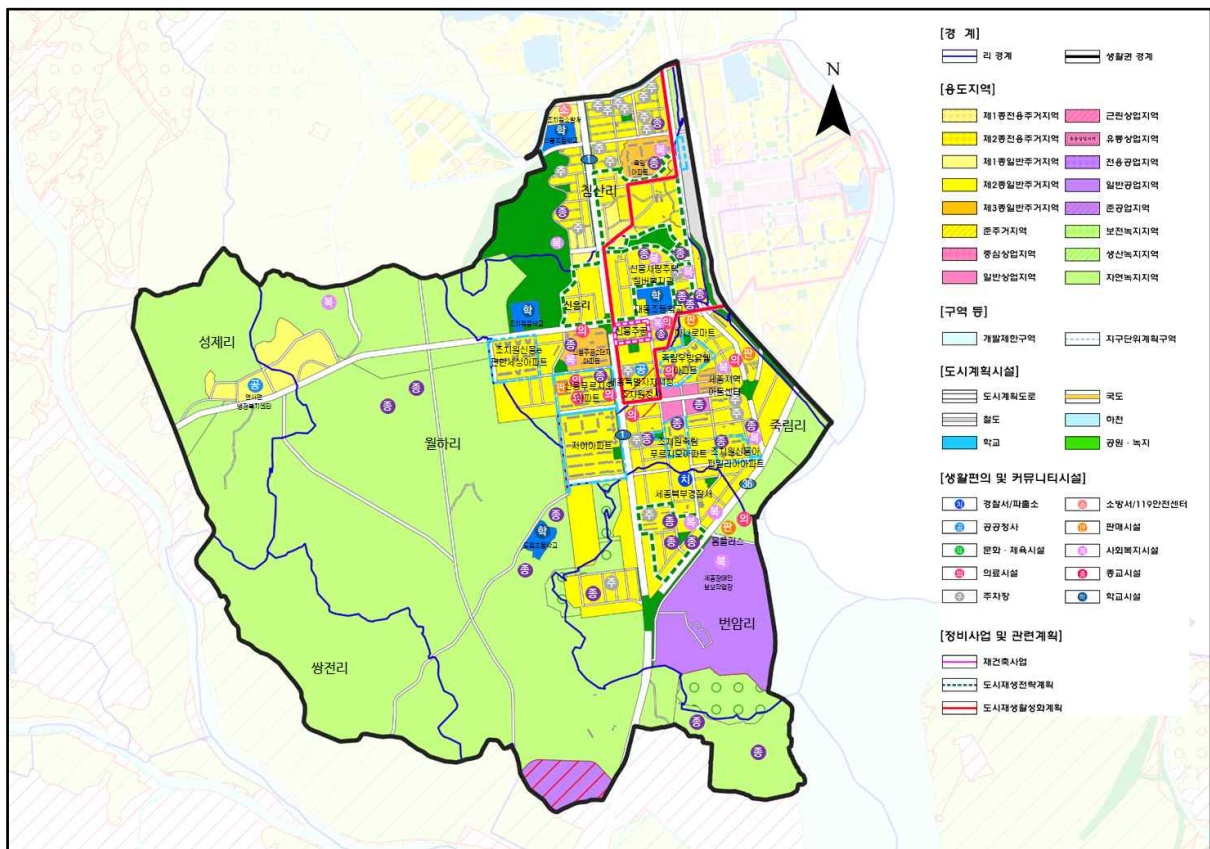
나. 조치원2생활권

I 주요특성 및 현황

- 생활권 동측으로 경부선 철도가 위치하며, 1번 국도가 생활권 내를 지나고 있어 교통이 편리함
- 대규모 아파트 단지 위주의 고층 주거지와 단독주택 위주의 저층 주거지가 복합적으로 조성되어 있으며 조치원을 신흥리와 연서면 월하리 일원 88만㎡ 규모(7,000호)의 신규 택지 공급이 예정되어 있음
- 생활권 남동측으로 번암공단(일반공업지역)이 입지하여 있으며 일부 준공업지역이 지정되어 있음

[표 4-2-4] 조치원2생활권 현황

구 분	면 적	인 구	행정구역	
조치원2생활권	약 7.42㎢	약 26,204인	조치원읍	침산리, 신흥리, 죽림리, 신안리
			연서면	월하리, 성제리, 쌍전리



[그림 4-2-4] 조치원2생활권 주거생활권 구분도

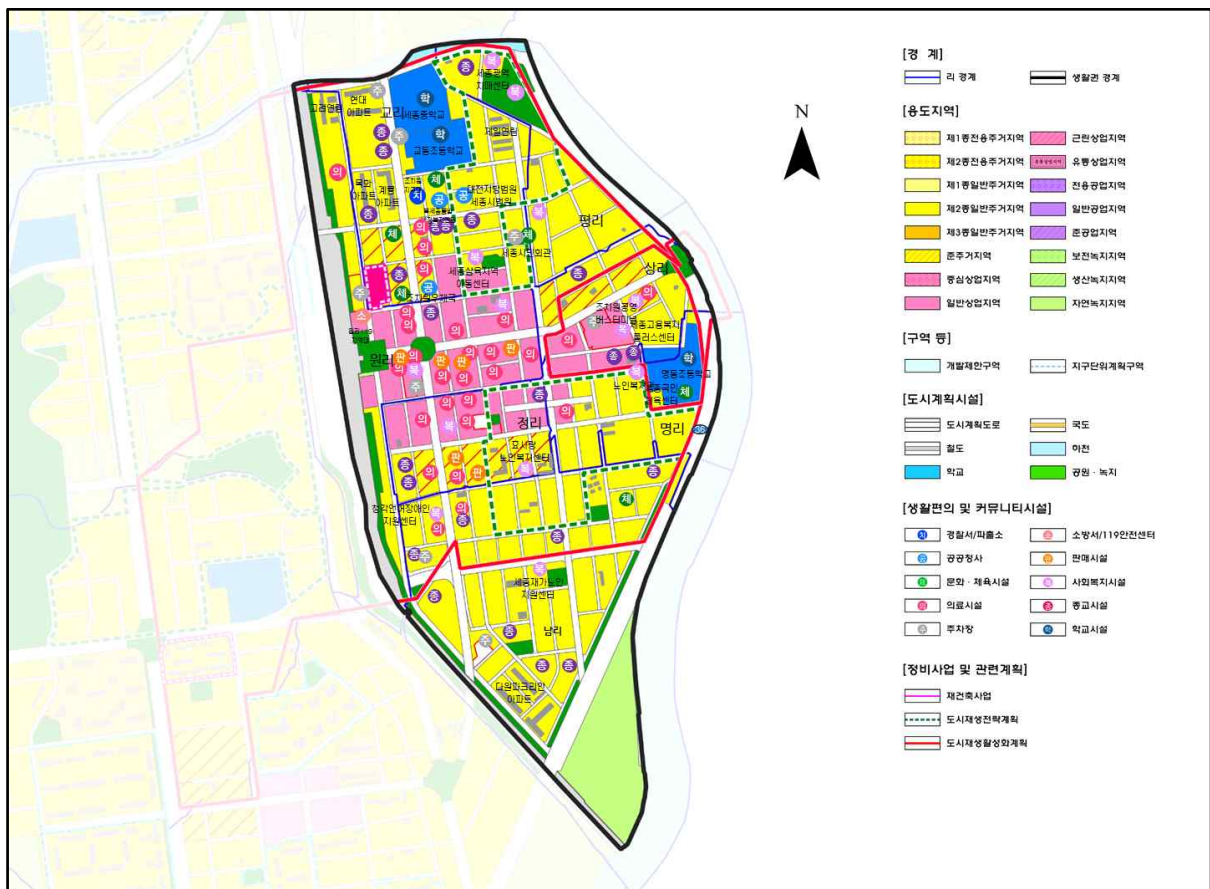
다. 조치원3생활권

I 주요특성 및 현황

- 경부선(조치원역) 동측에 위치하며, 국도 36호선이 지나고 있는 지역임
- 세종전통시장을 중심으로 조치원 중심상권이 형성된 지역이며, 충북 청주시, 충남 천안시로 연결되는 4차선 도로와 조치원공영 버스터미널이 위치한 교통과 상업의 중심지임
- 조치원역 주변 상업지역(세종전통시장)과 기성시가지의 주거지가 혼재된 지역이며 20년 이상 노후주택 비율이 82.8%로 높은 것으로 분석됨
- 조치원역 일원으로는 도시재생활성화계획 등 재생 사업이 추진되고 있음

[표 4-2-5] 조치원3생활권 현황

구 분	면 적	인 구	행정구역	
조치원3생활권	약 1.12km ²	약 8,986인	조치원읍	교리, 평리, 원리, 상리, 정리, 명리, 남리



[그림 4-2-5] 조치원3생활권 주거생활권 구분도

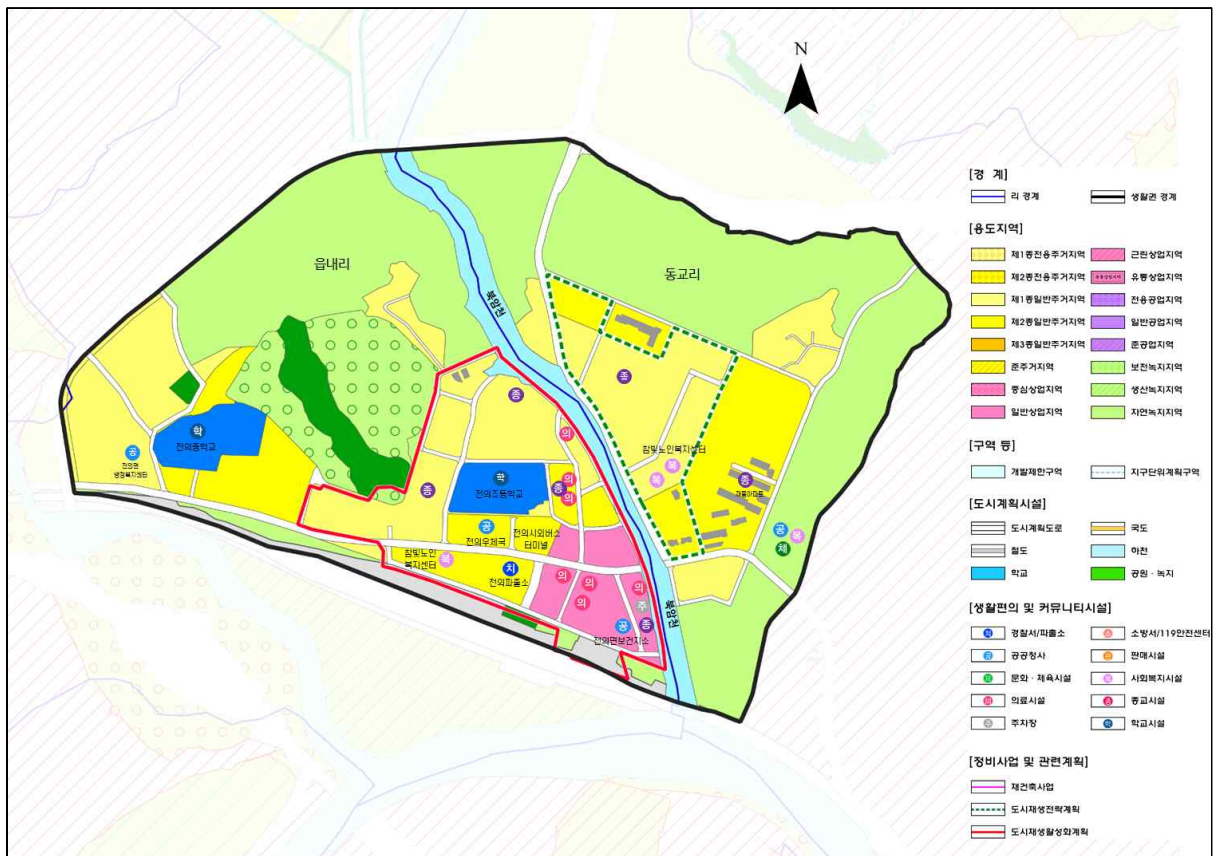
라. 전의생활권

I 주요특성 및 현황

- 북동측으로 천안시 동남구 성남면, 서측으로 천안시 동남구 광덕면과 근접거리에 있으며, 전의1일반산업단지와 전의2일반산업단지가 북동측에 조성되어 있음
- 전의면 읍내리는 경부선(전의역) 철도와 1번 국도가 마을 남측으로 지나고 있어 교통이 편리하며, 전의 왕의물시장이 위치하고 있어 전의면의 중심지 역할을 담당하고 있음
- 전의면 동교리는 북암천과 조천이 흐르는 평지이며 남측에 국도1호선이 동서로 지나고 있음
- 건축물은 평균 2층, 용적률 35%로 저층·저밀의 농촌도시 지역의 현황을 보이고 있음

[표 4-2-6] 전의생활권 현황

구 분	면 적	인 구	행정구역	
전의생활권	약 0.89km ²	약 2,741인	전의면	읍내리, 동교리



[그림 4-2-6] 전의생활권 주거생활권 구분도

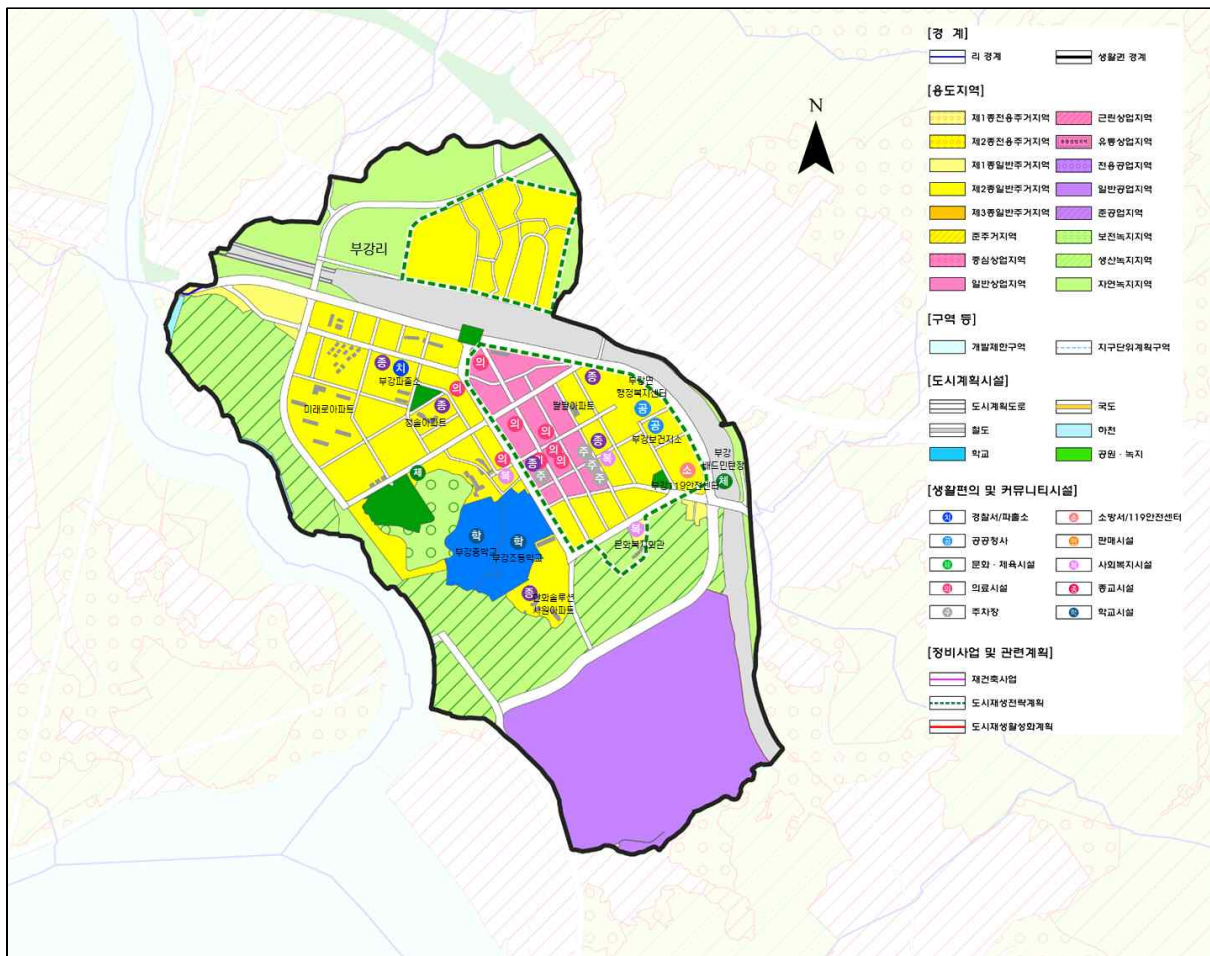
마. 부강생활권

I 주요특성 및 현황

- 지역 중심에 부강전통시장이 위치하고 경부선(부강역)이 지나고 있음
- 부강역을 중심으로 남측으로 도시가 형성되어 있으며 북측은 미개발지가 분포하고 있음
- 행정중심복합도시의 5-1생활권(합강동)과 인접해 있으며, 남측으로 일반 공업지역이 결정되어 있음

[표 4-2-7] 부강생활권 현황

구 분	면 적	인 구	행정구역	
부강생활권	약 1,83km ²	약 4,474인	부강면	부강리



[그림 4-2-7] 부강생활권 주거생활권 구분도

04 주거생활권 계획

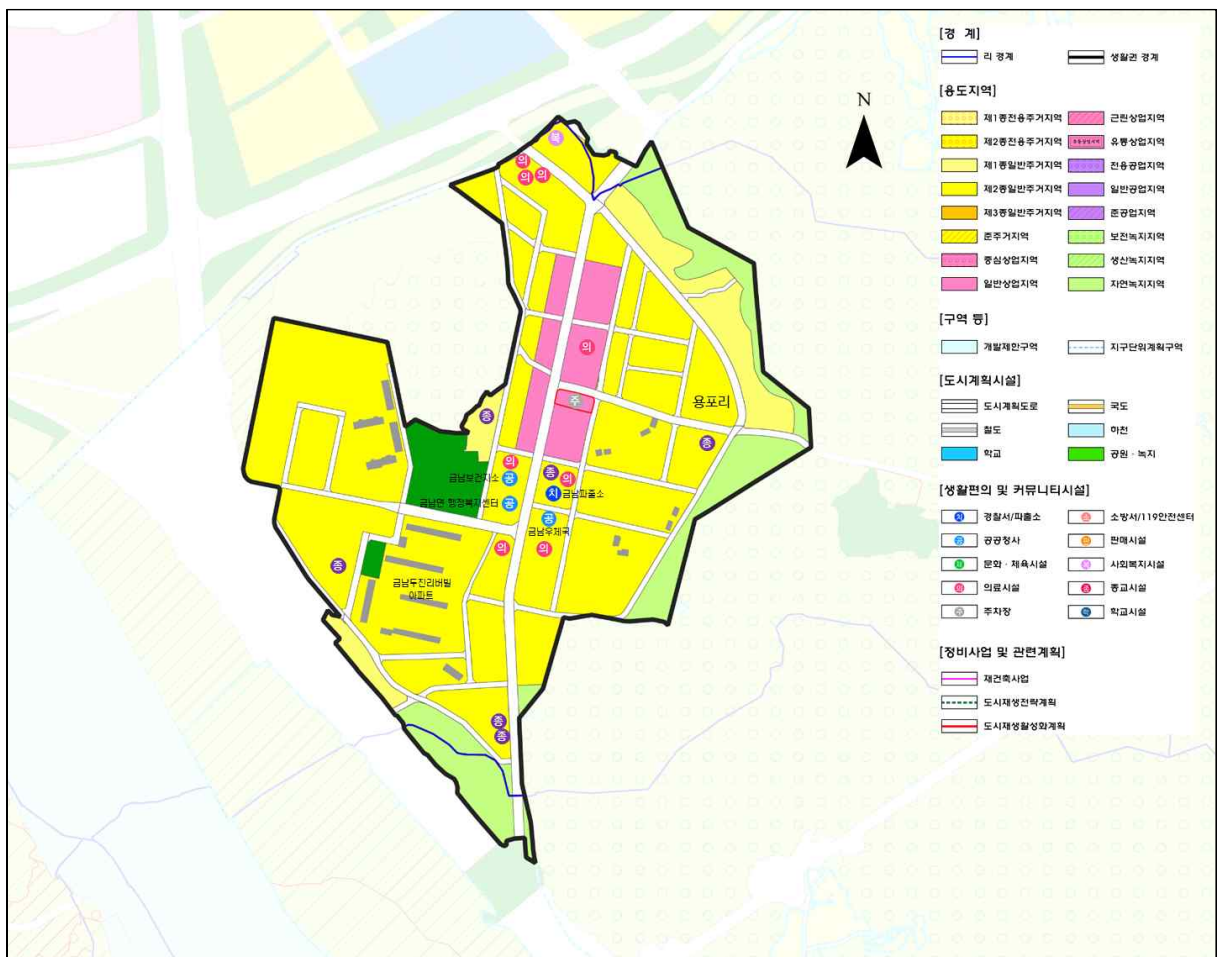
바. 금남생활권

I 주요특성 및 현황

- 행정중심복합도시 3-1생활권(대평동)과 인접하여 있으며, 금강과 지류인 용수천이 흐름
- 서측으로 행정중심복합도시와 이어지는 국도1호선이 위치하고 있으며 대평시장을 중심으로 생활권이 형성되어 있음
- 남동측으로 개발제한구역(40km)이 지정되어 있으며 금남면 면적의 54.5%를 차지함

[표 4-2-8] 금남생활권 현황

구 분	면 적	인 구	행정구역	
금남생활권	약 0.45km ²	약 3,591인	금남면	용포리



[그림 4-2-8] 금남생활권 주거생활권 구분도

제3절 생활권별 주거지 정비·보전·관리

1. 운영방안 및 구성항목

1.1 계획의 운영방안

Ⅰ 정비계획 수립 시 생활권별 주거지 정비·보전·관리계획 준수

- 정비계획 수립 시 정비기본계획에서 제시하고 있는 생활권별 주거지의 정비·보전·관리방향을 준수하는 것을 원칙으로 하며, 지역 여건을 고려하여 제시된 방안이 불합리할 경우 심의를 통하여 조정 가능
- 신규로 정비구역을 지정하는 경우에는 본 정비기본계획의 정비·보전·관리방향을 반영하여 정비계획을 수립

1.2 계획의 구성

Ⅰ 현황조사분석 및 정비·보전·관리방향

- 생활권별 주거지 정비·보전·관리계획은 두 가지 단계를 거치며, 현황 및 주거환경지표분석과 주거지의 정비·보전·관리 방향으로 구분
- 현황조사분석 단계에서는 각 주거생활권의 기초자료를 구축하여 주거환경지표 분석을 시행하며, 주거 생활권의 특성분석을 위해 주거환경지표 분석 결과를 포함한 현황분석도 구축
- 주거지의 정비·보전·관리 방향에서는 주거지 전체에 대한 생활권계획을 수립하며, 주거환경지표분석 결과 결핍시설 및 주거지 관리방향 등을 포함한 종합계획도 작성

[표 4-3-1] 현황조사분석 및 정비·보전·관리방향

현황조사분석	주거지의 정비·보전·관리방향	
주거환경지표 분석	생활권 계획	생활권별 기반시설 설치방안
<ul style="list-style-type: none"> • 기초조사 • 주거환경지표 • 현황분석도 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거생활의 쾌적성 • 주거서비스의 편리성 • 주거환경의 안전성 • 공동체의 지속성 • 생활권의 지역성 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거환경지표 분석을 통해 도출된 결핍시설의 설치 유도하고 유형별 생활가로 선정

2. 주거환경관리지표 도입

2.1 주거환경관리지표 도입의 배경 및 필요성

Ⅰ 경제성장에 따른 주택공급의 양적 확대는 주거에 대한 인식을 변화시킴

- 경제성장과 함께 주택공급의 양적 확대로 우리나라의 주택보급률은 2002년을 기점으로 100%를 상회 (세종시는 2013년 주택보급률 100% 상회)하였고, 이후 주거에 대한 인식이 삶의 질 향상, 다양화 추구로 변화하면서 쾌적한 주거환경에 대한 관심이 높아짐

Ⅱ 여건변화에 대응하는 종합적이고 지속적인 주거지 관리 필요성 증대

- 주거환경은 저출산·고령화, 1인·2인가구의 증가, 취약계층의 삶의 질 보장 등 다양한 수요를 고려한 가구 중심의 공급·지원이 요구되면서 주거지 재생의 인식도 물리적 환경개선과 더불어 종합적이고 지속적인 개념으로 전환되고 있음
- 또한, 신시가지 위주의 도시 확장으로 인한 도심공동화, 전면철거방식의 정비에 따른 지역 정체성 훼손, 저소득층 주거불안 등 기존 주거지 정비에서의 문제점을 보완하여 주거수요의 변화를 수용할 수 있는 주거지 계획·관리의 제도적 개선이 요구되며, 여건 변화에 대응하는 종합적인 주거지 관리 필요성이 증대됨

Ⅲ 주거환경관리지표를 통한 종합적인 주거지 관리방향 제시

- 주거환경지표 계획은 종합적인 주거지 관리에 있어 노후도 등 법적기준에 따른 정비예정구역의 지정과 해당 지역에 한정된 계획을 수립하는 기존 정비기본계획과는 달리 주거지 전체에 대해 물리적·사회적 환경을 객관적으로 평가하여 그 결과를 바탕으로 관리 방향을 제시함

2.2 주거환경관리지표 계획의 개요

가. 계획의 개요

Ⅰ 주거지 전체에 대해 다양한 지표 설정 통한 합리적·체계적 주거환경 평가

- 기존에는 주거환경을 주거생활지와 인접한 자연적·물리적 환경으로 보는 경우가 대부분이었으나, 최근에는 인접지역과 함께 주변지역의 지역적·사회적 조건과 거주민의 행태적 요소 등 다양한 항목을 포함하는 개념으로 확대

- 주거환경에 대해 다양한 지표를 설정하여 주거환경을 객관적으로 평가하고, 문제점을 진단하는 기법은 세계보건기구(WHO), 경제협력기구(OECD)에서 이미 활용 중에 있으며, 이러한 주거 환경 평가 기법을 통해 세종시의 주거환경을 합리적·체계적으로 평가하여 주거지관리 방향을 제시하는데 활용

나. 주거환경관리지표 구성

I 지표 및 지수제 도입 및 상호연계 활용

- 주거환경관리지표 계획은 주거환경지표, 주거정비지수, 주거관리지수로 분류하며, 각각의 목적에 맞게 활용하며 상호간 연계가능한 부문은 연계하여 활용

I 주거환경지표

- 주거환경지표는 생활권계획 수립 시 주거생활권의 진단 및 계획방향을 도출하는 평가기준으로 주거환경에 영향을 미치는 다양한 물리적·사회적 환경에 대한 종합적 진단을 가능하게 함
- 생활권계획 체계에서 개별 주거생활권을 객관적으로 평가하기 위한 판단기준의 성격을 가짐

I 주거정비지수

- 주거정비지수는 주민의 필요에 따라 자발적으로 정비사업 대상지 선정이 가능해짐에 따라 신규 재개발사업의 필요성 등을 판단하기 위한 기준적 성격을 가짐

I 주거관리지수

- 주거관리지수는 주거환경개선사업의 공공지원 우선순위를 결정하고 공공지원의 타당성과 당위성을 판단하기 위해 도입
- 주거환경개선사업 대상지별 정비의 시급성과 필요성을 고려하되, 지원의 우선순위를 평가하기 위한 정책적 판단기준으로서의 성격을 가짐

3. 현황조사분석

3.1 현황조사분석의 주요내용

I 현황분석을 통해 주거지 관리방향 설정

- 기초자료 구축에서는 주거생활권의 자연현황과 용도지역·지구, 도시계획시설 등 도시관리계획 현황, 건축물의 용도, 노후도 등에 관한 사항을 분석하여 주거생활권의 특성 및 현황을 파악
- 주거환경지표 분석에서는 기초자료 및 주요 통계자료를 물리적 항목과 사회·경제적 항목으로 점수화하여 주거생활권의 상대적 부족정도를 평가하고 주거생활권의 기본방향 도출
- 현황분석도에서는 주거생활권 단위의 주요 현황과 지역의 장·단점, 특성을 도면에 표현하여 주거지의 정비·보전·관리계획 설정을 위한 기초자료로 활용
 - 현황분석도에는 용도지역·지구, 도시계획시설 등 도시관리계획 현황, 공공시설과 주요 커뮤니티 시설, 역사문화시설, 주거지 유형 등을 표현
 - 각 주거생활권의 주거환경지표 분석 결과와 부족한 기반시설, 지역 현황 특성을 함께 수록

[표 4-3-2] 주거지관리방향 설정

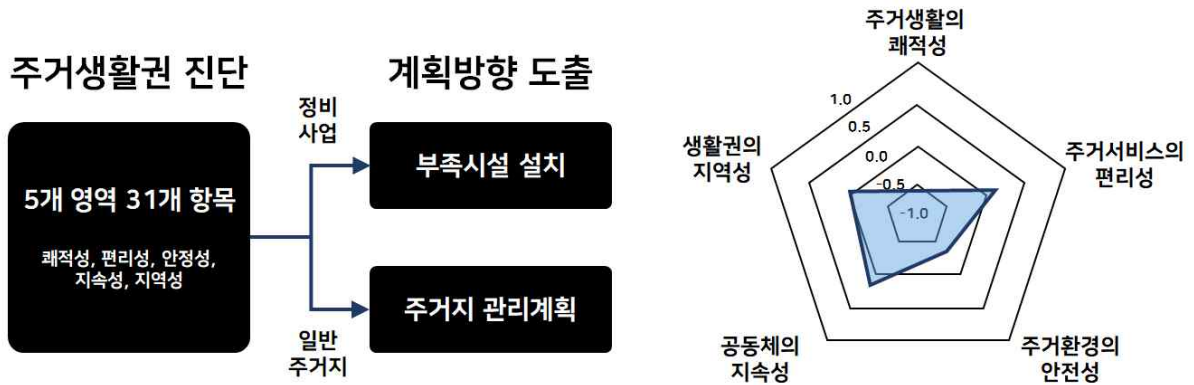
구 분	주요내용
현황조사분석	<ul style="list-style-type: none"> • 기초자료 구축(지역의 특성 및 현황 파악) • 주거환경지표분석 : 5개 영역, 31개 세부항목 분석 • 현황분석 및 주거환경지표분석 결과를 포함한 현황분석도 작성

3.2 주거환경지표

I 도입의 배경 및 필요성

- 정비계획 수립 시 관련 규정에 따라 의무적으로 설치하거나 사업성만 고려하여 설치하는 정비 기반시설에서 벗어나, 주거생활권 단위로 필요시설을 검토하고 주거지의 관리방향을 제시하기 위하여 객관적이고 종합적인 판단 기준으로서 주거환경지표를 도입
- 주거생활권의 현황을 객관적으로 진단 후 주거지의 계획방향을 도출하기 위하여 주거환경에 영향을 미치는 물리적 항목과 사회·경제적 항목으로 구성

- 기초조사 항목과 통계자료를 점수화하여 주거생활권별 상대적 부족 정도를 평가하며, 주거생활권의 평균과 각 주거생활권의 상대평가를 통해 주거환경을 분석



[그림 4-3-1] 주거환경지표의 개념 및 예시

I 주거환경지표의 기본방향

- 주거생활권의 관리를 위해 영역을 설정하고, 각 영역별로 유사한 성격을 지닌 개별지표를 구성 항목으로 구분하여 주거생활권을 종합적으로 평가
- 주거환경지표는 행정구역 최소 단위인 읍·면·리 경계의 통계자료를 기반으로 자료를 구축하고 지속적 관리가 가능한 항목으로 선정
 - 영역은 주거생활권별 특성 구분, 종합적인 주거지 평가, 일반적으로 적용 가능한 항목으로서 명확성, 종합성, 보편성을 기준으로 선정
 - 구성항목은 영역별 대표성, 결핍정도 구분, 국·내외 활용 기준, 주거지 정책 지표를 기준으로 선정

04 주거생활권 계획

I 항목 구성

- 세종시의 주거환경지표는 주거생활의 쾌적성, 주거서비스의 편리성, 주거환경의 안전성, 공동체의 지속성, 생활권의 지역성 5개 영역으로 설정하고 총 31개 구성항목으로 구성

[표 4-3-3] 5개 영역 및 구성항목

영역	성격	구성항목 선정 유형	구성항목
주거생활의 쾌적성	거주지에 대한 쾌적한 정도	<ul style="list-style-type: none"> 주택에 대한 쾌적성 주변지역에 대한 주거 쾌적성 	① 과소필지 ② 노후주택 ③ 단독주택율 ④ 공원·녹지율
주거서비스의 편리성	주거서비스에 대한 편리한 정도	<ul style="list-style-type: none"> 교통시설 편리성 생활관련시설 편리성 	⑤ 버스정류장 ⑥ 도로율 ⑦ 공영주차장 ⑧ 문화·체육시설 ⑨ 공공시설 ⑩ 판매시설
주거환경의 안전성	재난, 범죄로부터 안전한 정도	<ul style="list-style-type: none"> 일상생활의 안전성 자연재해에 대한 안전성 	⑪ 경찰서 및파출소 ⑫ 소방서 및 119안전센터 ⑬ 교통사고율 ⑭ 화재발생율 ⑮ 옥외지진대피장소
공동체의 지속성	지역공동체 형성	<ul style="list-style-type: none"> 커뮤니티와 주거지의 지속성 취약계층에 대한 복지 정도 	⑯ 경로당 ⑰ 학교시설 ⑱ 사회복지시설 ⑲ 어린이집 및 유치원 ⑳ 의료시설 ㉑ 종교시설
생활권의 지역성	거주하는 사람의 유형과 특성	<ul style="list-style-type: none"> 다양한 세대 거주 지역의 지역성 	㉒ 인구증가율 ㉓ 기초생활수급자 ㉔ 미취학인구 ㉕ 고령인구 ㉖ 장애인인구 ㉗ 저소득 및 한부모가족 ㉘ 경제활동인구 ㉙ 세종시민이라는 소속감 ㉚ 공동체의식 ㉛ 사회적 포용력

I 산정 기준

- 거리로 산정하는 방식, 단순 개소수 산정 등 비교 우위를 결정하기 모호한 부분은 인구나 면적기준으로 치환하여 적용

[표 4-3-4] 주거환경지표 산정 기준

영역	구성항목	산정기준
주거생활의 쾌적성	① 과소필지	• 과소필지 / 총 필지수
	② 노후주택	• 20년 이상 주택 / 총 주택 수
	③ 단독주택율	• 단독주택 수 / 총 주택 수
	④ 공원·녹지율	• 녹지·공원면적 / 주거용지
주거서비스의 편리성	⑤ 버스정류장	• 버스정류장 개소 / 총 인구
	⑥ 도로율	• 도시계획도로 면적 / 시가화 용지
	⑦ 공영주차장	• 주차장 면수 / 차량 등록 수
	⑧ 문화·체육시설	• 문화·체육시설 개소 / 총 인구
	⑨ 공공시설	• 공공시설 개소 / 총 인구
	⑩ 판매시설	• 판매시설 면적 / 총 인구
주거환경의 안전성	⑪ 경찰서 및 파출소	• 경찰서 및 파출소 개소 / 총 인구
	⑫ 소방서 및 119안전센터	• 소방서 및 119안전센터 개소 / 총 인구
	⑬ 교통사고율	• 교통사고 발생 횟수 / 총 인구
	⑭ 화재발생율	• 화재 발생 횟수 / 총 인구
	⑮ 옥외지진대피장소	• 옥외지진대피장소 개소 / 총 인구
공동체의 지속성	⑯ 경로당	• 경로당 개소 / 총 인구
	⑰ 학교시설	• 학교시설 개소 / 총 인구
	⑱ 사회복지시설	• 사회복지시설 개소 / 총 인구
	⑲ 어린이집 및 유치원	• 어린이집 및 유치원 개소 / 총 인구
	⑳ 의료시설	• 의료시설 개소 / 총 인구
	㉑ 종교시설	• 종교시설 개소 / 총 인구
생활권의 지역성	㉒ 인구증가율	• 2012년 ~ 2019년 연평균 증가율
	㉓ 기초생활수급자	• 기초생활수급자 / 총 인구
	㉔ 미취학인구	• 8세 미만 인구 / 총 인구
	㉕ 고령인구	• 65세 이상 인구 / 총 인구
	㉖ 장애인인구	• 장애인 인구 / 총 인구
	㉗ 저소득 및 한부모가족	• 저소득 및 한부모가족 인구 / 총 인구
	㉘ 경제활동인구	• 15세~65세 인구 / 총 인구
	㉙ 세종시민이라는 소속감	• 세종시민이라는 주관적 소속감 비율
	㉚ 공동체의식	• 지연사람들과의 느끼는 주관적 친밀도 비율
	㉛ 사회적 포용력	• 사회취약계층에 대한 주관적 포용력 비율

04 주거생활권 계획

I 지표분석 방식

- 생활권 단위의 주거지 관리를 위해 생활권별로 측정하여 계획에 반영하며 상대적 결핍정도를 분석하기 위해 상대적 가중치를 고려하지 않음
- 측정 단위가 다른 항목들을 환산하여 직접적인 비교를 가능케 하는 Z-Score 방식으로 평가

[표 4-3-5] Z-Score 산식

$$Z_i = \frac{X_i - X}{SD}$$

Z_i : 지역 i의 표준화 점수

X_i : 지역 i의 값

SD : 표준편차

X : 평균

- Z-Score의 분석방법은 각각의 항목에 맞는 지표들을 도출하여 주거생활권별 표준화 점수를 구한 후 각각의 방향성을 검토하여 항목별로 총 표준화 점수를 구함
- 도출된 각 항목별 표준화 점수를 어느 정도의 객관성을 부여하고 가중치의 측면을 최소화하기 위하여 각 항목별 표준화 점수를 산술평균하여 앞서 제시한 쾌적성, 편리성, 안전성, 지속성, 지역성의 5가지 성격에 대한 각각의 표준화 점수를 도출하여 주거환경 평가

I 분석의 활용

- 각 주거생활권의 주거환경지표 값은 읍·면지역의 평균값과 비교를 통해 주거생활권의 부족한 영역을 도출하고 주거지 관리방향 설정에 활용
- 영역별 지표 값이 낮은 경우 원인이 되는 구성항목을 확인하여 주거지 관리방향에서 보완 가능한 방향을 제시
- 정비사업 추진 시 주거생활권의 부족한 기반시설을 확충하기 위하여 정비기반시설로 설치할 것을 유도
- 일반 주거지 관리와 가로 활성화를 위하여 읍·면지역에서 자체 사업을 추진하는 경우 해당 시설의 설치근거로 활용

I 영역별 지표분석 결과

[표 4-3-6] 주거생활의 쾌적성

영역	조치원1	조치원2	조치원3	전의	부강	금남
과소필지	-0.59	0.41	0.40	0.77	0.71	-1.69
노후주택	1.07	0.59	-1.24	-1.13	0.22	0.48
단독주택율	1.23	-0.39	-1.08	0.93	-1.26	0.57
공원·녹지율	0.2	2.0	-0.4	-0.3	-0.8	-0.7
소계	1.2	1.2	-1.4	-0.4	-0.3	-0.3

[표 4-3-7] 주거서비스의 편리성

영역	조치원1	조치원2	조치원3	전의	부강	금남
버스정류장	1.05	-1.21	1.02	0.44	-0.2	-1.09
도로율	1.86	-0.21	0.29	-0.59	-0.63	-0.73
공영주차장	-1.67	0.61	1.90	0.07	0.03	-0.94
문화·체육시설	1.43	-0.83	1.10	-0.20	-0.83	-0.66
공공시설	-0.63	-0.71	-0.83	1.18	1.37	-0.38
판매시설	-0.96	0.12	0.37	-0.61	1.76	-0.69
소계	-0.53	-0.21	0.14	0.23	1.68	-1.31

[표 4-3-8] 주거환경의 안전성

영역	조치원1	조치원2	조치원3	전의	부강	금남
경찰서/파출소	-0.66	-1.52	-0.79	1.75	0.33	0.88
소방서/ 119안전센터	0.33	0.22	0.19	-1.12	1.51	-1.12
교통사고율	0.41	0.41	-2.04	0.41	0.41	0.41
화재발생율	0.25	1.11	0.85	-0.99	0.77	-1.99
옥외지진 대피장소	-0.01	-0.01	0.03	-0.01	-0.01	-0.01
소계	0.26	0.64	0.52	-0.97	1.02	-1.47

04 주거생활권 계획

[표 4-3-9] 공동체의 지속성

영역	조치원1	조치원2	조치원3	전의	부강	금남
경로당	-0.97	-1.21	0.23	1.34	0.98	-0.38
학교시설	0.47	-0.80	-0.07	1.25	0.31	-1.18
사회복지시설	-1.58	-0.06	3.98	-1.58	-0.09	-0.66
유치원/ 어린이집	-0.35	-0.12	0.55	-1.2	-0.18	1.3
의료시설	-0.9	-0.82	1.86	-0.03	-0.01	-0.1
종교시설	-0.25	-0.9	-0.08	1.86	0.35	-0.98
소계	-0.52	-0.53	0.81	0.26	0.15	-0.17

[표 4-3-10] 생활권의 지역성

영역	조치원1	조치원2	조치원3	전의	부강	금남
인구증가율	1.97	-0.18	-0.47	-0.63	-0.02	-0.68
기초생활 수급자	-1.38	0.84	-1.05	0.22	1.07	0.3
미취학인구	0.83	0.83	0.83	-1.21	-0.08	-1.21
고령인구	1.77	0.5	-0.67	-0.82	-0.07	-0.7
장애인인구	0.91	0.91	0.91	-0.84	-0.77	-1.11
저소득/ 한부모가족	0.35	0.35	0.35	-2.03	0.63	0.36
경제활동인구	0.83	0.83	0.83	-1.4	-0.13	-0.97
소속감	-0.91	-0.91	-0.91	0.91	0.91	0.91
공동체의식	-0.26	-0.26	-0.26	0.26	0.26	0.26
사회적포용력	0.03	0.03	0.03	-0.03	-0.03	-0.03
소계	0.09	0.81	-1.54	-0.47	1.31	-0.2

3.3 분석 결과의 활용

I 생활권별 현황분석과 주거환경지표 분석을 포함한 현황도면

- 주거생활권의 주거환경지표 분석 결과는 주거생활권별 평균값으로 구분되면, 평균값의 상대평가 및 비교 분석을 통해 주거생활권의 결핍시설을 도출하고 주거생활권의 관리방향을 설정하는데 활용
 - 영역별 지표값이 낮은 경우 원인이 되는 구성 권역에 대해 주거환경관리 방향에서 보완하도록 유도
- 기반시설이 현저히 부족하다고 분석되는 주거생활권의 경우 정비사업 추진 시 부족한 기반시설 (결핍시설)을 설치하도록 유도하고, 일반주거지에서 유사사업을 시행하거나 자체적으로 기반시설을 설치하려는 경우 해당 시설의 설치 근거로 활용할 수 있도록 함
- 단, 주거환경지표 분석 결과로 도출된 결핍시설이 정비사업이 속한 읍·면에 기 확보된 경우에는 다른 시설을 도입할 수 있도록 하여 통계 및 지표분석을 위해 물리적으로 구분한 주거생활권 경계에 따라 발생할 수 있는 미비점을 보완하고 실질적인 결핍시설을 확보할 수 있도록 계획에 실용성과 융통성을 부여

[표 4-3-11] 분석 결과 활용의 예시

주거생활의 쾌적성 결핍	주거서비스의 편리성 결핍	주거환경의 안전성 결핍	공동체의 지속성 결핍	생활권의 지역성결핍
<ul style="list-style-type: none"> 공원·녹지율 증가를 위한 공원 확충 	<ul style="list-style-type: none"> 도로환경 개선 문화체육시설 설치 	<ul style="list-style-type: none"> 소방 안전성 확보 cctv 설치 등 안전시설 확충 	<ul style="list-style-type: none"> 사회복지시설 설치 공동체활성화 유도 	<ul style="list-style-type: none"> 인구증가를 위한 사업 시행 생애주기에 맞는 주거공급 계획 마련

3.4 현황분석도

Ⅰ 생활권별 현황분석과 주거환경지표 분석을 포함한 현황도면

- 현황분석도는 생활권별 현황분석 및 주거환경지표 분석으로 구성
- 현황분석은 생활권별 자연·인문환경 등에 대한 내용을 정성적 기법으로 분석하였으며, 주거환경지표 분석은 주거생활의 쾌적성 등 정량적 기법으로 분석

Ⅰ 생활권별 지역특성 파악과 상대 평가 가능

- 현황분석과 주거환경지표를 통해 나타난 주거생활권별 특성을 종합적으로 기술하여 관리방향의 기초자료로 활용
- 주거환경지표는 물리적 환경지표와 사회적 환경지표 항목으로 구분하여 주거생활권별 지표 내용을 Z-Score로 정량화한 것으로 권역별로 상대 평가 가능
- 분석도면은 주거생활권 단위의 현황을 나타내어 주거생활권의 현황과 잠재력을 보여주고, 지역특성을 파악할 수 있는 관련 내용을 표기

Ⅰ 직관적 표현으로 지역의 현재와 미래 상태에 대한 파악이 용이

- 현황의 표현은 용도지역, 용도지구 등 도시관리계획, 기반시설, 커뮤니티시설 등에 대한 사항을 표현하여 특성을 파악할 수 있도록 하고, 정비구역 등 정비사업 관련 계획 내용과 지구단위계획 등 관련계획을 표현하여 장래 주거생활권의 변화를 예측할 수 있도록 함
- 표현 현황에 기초하여 주변시설 및 장소와 연계된 생활가로를 계획하며, 공동주택을 표현하여 분포현황과 재건축사업 추진 가능성에 대한 파악이 가능하도록 함

4. 정비·보전·관리 방향

4.1 구성요소

- 생활권별 정비·보전·관리방향은 주거지 전체에 대한 관리를 목표로 하며 생활권별 주거환경관리, 생활권 기반시설, 생활권가로, 특성관리 4개 부문으로 구분하여 제시함
- 종합계획도는 현황분석도를 바탕으로 작성하고 주거환경지표 분석을 통해 도출된 주거생활권의 관리방향을 포함하여 작성

■ 생활권별 주거환경관리

- 주거지의 현황 특성을 고려한 주거지 정비를 위해 신규 정비계획 수립 시 고려되어야 할 계획의 방향을 제시
- 주거환경지표 분석을 통하여 도출된 분석결과를 토대로 주거지 관리방향을 설정하여 지속가능한 주거지 정비방향을 모색

■ 생활권 기반시설계획

- 주거환경지표 분석을 통하여 도출된 결핍시설에 대하여 기반시설 설치계획을 제시

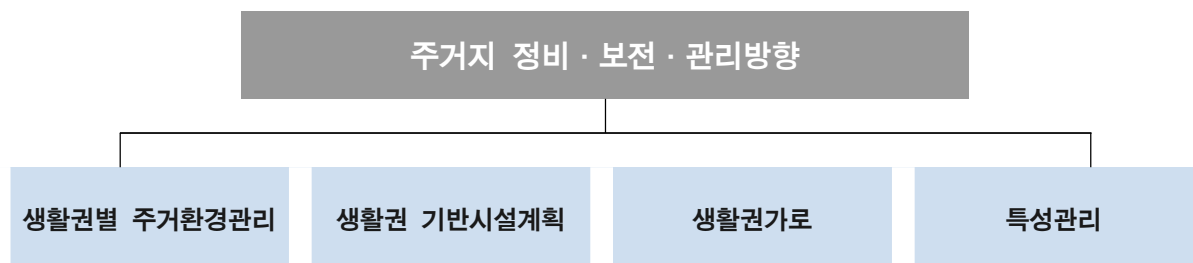
■ 생활권가로

- 생활권기능 유지를 위해 보존이 필요한 도로로써 정비계획 수립 시 존치를 원칙으로 함

■ 특성관리

- 생활권별로 주거지의 역사·문화 및 정체성을 고려하여 특성관리 대상과 관리방향을 설정

[표 4-3-12] 정비·보전·관리계획의 구성요소



4.2 생활권별 주거환경관리

가. 생활권별 분석결과 및 과제 도출

Ⅰ 조치원1생활권

[표 4-3-13] 조치원1생활권 주거환경지표

구 분	Z-Score	비 교	
주거생활의 쾌적성	1.24	-	
주거서비스의 편리성	-0.55	부족	
주거환경의 안전성	0.26	-	
공동체의 지속성	-0.49	부족	
생활권의 지역성	0.09	-	

[표 4-3-14] 조치원1생활권 분석결과 및 주거지 관리방향

구 분	분석결과	주거지 관리방향
주거생활의 쾌적성 (양호)	<ul style="list-style-type: none"> 과소필지 비율이 35.6%로 높게 분석 	<ul style="list-style-type: none"> 과소필지의 공동개발 및 합병을 지속적으로 유도 지속적인 실내공기질 관리를 통한 쾌적한 주거환경유지
주거서비스의 편리성 (부족)	<ul style="list-style-type: none"> 공영주차장, 공공시설(1개소), 판매시설 부족 도로율, 버스정류장, 문화·체육시설은 양호 	<ul style="list-style-type: none"> 국공유지, 빈집 등을 활용한 주차장공급계획 및 공공시설 확보계획을 수립하여 부족한 인프라 공급
주거환경의 안전성 (양호)	<ul style="list-style-type: none"> 파출소(0개소)와 옥외지진대피장소(3개소) 부족 	<ul style="list-style-type: none"> 재난 상황을 사전에 탐지하고 신속·정확하게 대응하기 위한 도시방재시스템 구축 범죄취약지역 범죄예방설계(CPTED) 적용
공동체의 지속성 (부족)	<ul style="list-style-type: none"> 경로당(10개소), 사회복지시설(0개소), 유치원(5개소), 의료시설(2개소) 부족 	<ul style="list-style-type: none"> 사회복지시설의 우선 설치를 검토하고, 유치원 등 인프라시설의 지속적인 확보로 지역의 공동체 활성화 유도 주거지역 내 커뮤니티 형성을 위한 공유 공간 확보
생활권의 지역성 (양호)	<ul style="list-style-type: none"> 매년 인구가 증가하고 있는 지역 기초생활수급 비율은 높으나 경제활동인구와 미취학인구는 양호하여 사회적 포용력이 높음 	<ul style="list-style-type: none"> 다양한 계층 및 세대에 부합하는 정책마련

04 주거생활권 계획

I 조치원2생활권

[표 4-3-15] 조치원2생활권 주거환경지표

구 분	Z-Score	비 교	
주거생활의 쾌적성	1.17	-	
주거서비스의 편리성	-0.21	부족	
주거환경의 안전성	0.64	-	
공동체의 지속성	-0.53	부족	
생활권의 지역성	0.81	-	

[표 4-3-16] 조치원2생활권 분석결과 및 주거지 관리방향

구 분	분석결과	주거지 관리방향
주거생활의 쾌적성 (양호)	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 비율이 56.2%로 나타남 	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택은 밀집하여 개발을 유도하고 통경축 등의 확보를 유도하여 쾌적한 도시환경 조성 유도
주거서비스의 편리성 (부족)	<ul style="list-style-type: none"> • 버스정류장, 문화체육시설, 공공시설(8개소), 판매시설이 부족 • 공영주차장(476면)은 양호 	<ul style="list-style-type: none"> • 주민이 요구하는 문화체육시설 및 공공시설 공급계획 수립 • 장애인 등 교통약자 이동 편의 증진과 안전하고 편리한 대중교통체계 구축
주거환경의 안전성 (양호)	<ul style="list-style-type: none"> • 인구대비 파출소(1개소)와 옥외지진대피장소(3개소)가 부족함 	<ul style="list-style-type: none"> • 재난 상황을 사전에 탐지하고 신속 정확하게 대응하기 위한 도시방재시스템 구축 • 범죄취약지역 범죄예방설계(CPTED) 적용
공동체의 지속성 (부족)	<ul style="list-style-type: none"> • 경로당(25개소), 학교시설(3개소), 사회복지시설(12개소), 유치원(18개소), 의료시설(14개소)이 부족함 	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택이 집중된 지역으로 공동체시설이 부족한 것으로 나타나며, 지역여건변화에 맞는 적정 시설 공급계획 수립
생활권의 지역성 (양호)	<ul style="list-style-type: none"> • 매년 인구가 감소 • 사회적 소외계층의 비율이 낮고 사회적 포용력이 높게 나타남 	<ul style="list-style-type: none"> • 인구감소에 따른 빈집 발생 등의 효율적인 관리방안 마련

I 조치원3생활권

[표 4-3-17] 조치원3생활권 주거환경지표

구 분	Z-Score	비 교	
주거생활의 쾌적성	-1.43	부족	
주거서비스의 편리성	0.13	-	
주거환경의 안전성	0.52	-	
공동체의 지속성	0.81	-	
생활권의 지역성	-1.54	부족	

[표 4-3-18] 조치원3생활권 분석결과 및 주거지 관리방향

구 분	분석결과	주거지 관리방향
주거생활의 쾌적성 (부족)	<ul style="list-style-type: none"> 주거생활의 쾌적성이 극히 부족 단독주택율은 52.8%로 나타나며, 노후주택 비율(82.8%)은 높고, 공원녹지율(5.6%)이 부족한 것으로 나타남 	<ul style="list-style-type: none"> 노후주택의 재축 등 적극적인 개발을 유도 양호한 저층주거지는 도시재생사업과 연계하여 점진적 기반시설 정비 유도 빈집 및 국·공유지를 활용한 소공원의 공급계획 수립
주거서비스의 편리성 (양호)	<ul style="list-style-type: none"> 인구대비 공공시설(4개소)이 부족한 것으로 나타남 	<ul style="list-style-type: none"> 여건변화에 따라 생활권 내부 부족한 공공시설 확충 유도
주거환경의 안전성 (양호)	<ul style="list-style-type: none"> 인구대비 파출소(1개소)가 부족하며 교통사고율이 높은 것으로 나타남 	<ul style="list-style-type: none"> CCTV, 조명 등 안전시설 설치로 생활안전성 향상 재난 상황을 사전에 탐지하고 신속 정확하게 대응하기 위한 도시방재시스템 구축
공동체의 지속성 (양호)	<ul style="list-style-type: none"> 인구대비 학교시설(3개소), 종교시설이 부족한 것으로 나타남 	<ul style="list-style-type: none"> 지역여건변화에 따라 부족한 시설 확보
생활권의 지역성 (부족)	<ul style="list-style-type: none"> 매년 인구 감소와 기초생활수급자, 고령인구의 높은비율 세중시민이라는 소속감과 공동체의식이 낮음 	<ul style="list-style-type: none"> 저소득, 노년층을 위한 복지정책을 수립과 생활환경 개선 공동체의식 증진을 위해 특화거리 조성, 다양한 지역 행사 유치

04 주거생활권 계획

I 전의생활권

[표 4-3-19] 전의생활권 주거환경지표

구 분	Z-Score	비 교	
주거생활의 쾌적성	-0.35	부족	
주거서비스의 편리성	0.22	-	
주거환경의 안전성	-0.97	부족	
공동체의 지속성	0.25	-	
생활권의 지역성	-0.47	부족	

[표 4-3-20] 전의생활권 분석결과 및 주거지 관리방향

구 분	분석결과	주거지 관리방향
주거생활의 쾌적성 (부족)	<ul style="list-style-type: none"> 노후주택 비율(81.7%)이 높으며 공원녹지율(5.7%)이 낮음 	<ul style="list-style-type: none"> 노후주택 해소를 위해 지속적인 노후주택 개량사업을 시행 빈집, 공지 등을 활용한 공원 및 녹지 확보 도시재생사업과 연계 또는 소규모 정비를 통한 인프라 정비
주거서비스의 편리성 (양호)	<ul style="list-style-type: none"> 도로율(21.7%)이 낮고, 문화체육시설이 부족 공영주차장, 버스정류장, 공공시설, 판매시설은 양호 	<ul style="list-style-type: none"> 주거지를 따라 형성된 좁은 도로의 확폭, 보행자를 위한 보도개선 생활권 내 부족한 편의시설 설치 및 전통시장의 활성화 유도
주거환경의 안전성 (부족)	<ul style="list-style-type: none"> 소방서(0개소)와 옥외지진대피장소(3개소)가 부족하며 화재발생율도 높음 	<ul style="list-style-type: none"> 주거 밀집지역 내 소방도로 확보 및 간이소방시설을 배치하고 소방시설 설치를 적극 유도
공동체의 지속성 (양호)	<ul style="list-style-type: none"> 사회복지시설(0개소), 유치원(1), 의료시설(9개소)이 부족 	<ul style="list-style-type: none"> 부족한 사회복지시설, 유치원 확충 계획 마련 디지털헬스케어를 활용한 의료서비스 지원계획 수립 등
생활권의 지역성 (부족)	<ul style="list-style-type: none"> 매년 인구가 감소하고 경제활동인구, 미취학 인구 비율은 낮으며 고령인구, 장애인 인구 비율도 높은 것으로 나타남 	<ul style="list-style-type: none"> 인구증가를 위한 지속적인 사업시행 고령인구 등 생애주기에 맞는 주거환경조성 및 주거공급계획마련

I 부강생활권

[표 4-3-21] 부강생활권 주거환경지표

구 분	Z-Score	비 교	
주거생활의 쾌적성	-0.32	부족	
주거서비스의 편리성	1.70	-	
주거환경의 안전성	1.02	-	
공동체의 지속성	0.14	-	
생활권의 지역성	1.31	-	

[표 4-3-22] 부강생활권 분석결과 및 주거지 관리방향

구 분	분석결과	주거지 관리방향
주거생활의 쾌적성 (부족)	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택율은 51.9%로 나타나며, 공원녹지율(3.7%)은 다소 부족 	<ul style="list-style-type: none"> • 공원·녹지율 증가를 위해 빈집, 공지 등을 활용한 소공원, 어린이공원 확충 유도 • 도시재생사업과 연계, 소규모 정비를 통해 생활인프라 공급
주거서비스의 편리성 (양호)	<ul style="list-style-type: none"> • 도로율(20.9%), 버스정류장, 문화체육시설이 부족 	<ul style="list-style-type: none"> • 보도, 자전거도로 설치 등 보행자중심의 도로환경 개선 • 부족한 문화체육시설 확충 계획 수립
주거환경의 안전성 (양호)	<ul style="list-style-type: none"> • 옥외지진대피장소(3개소)이 부족 	<ul style="list-style-type: none"> • 재난 상황을 사전에 탐지하고 신속 정확하게 대응하기 위한 도시방재시스템 구축 • 범죄취약지역 범죄예방설계(CPTED) 적용
공동체의 지속성 (양호)	<ul style="list-style-type: none"> • 사회복지시설(2개소), 유치원(3개소), 의료 시설(15개소)이 부족 	<ul style="list-style-type: none"> • 지속적인 복지시설의 공급계획 마련 • 디지털 헬스 케어 등을 통해 보건서비스 공급
생활권의 지역성 (양호)	<ul style="list-style-type: none"> • 매년 인구가 감소하고 있고 경제활동인구, 미취학 인구 비율은 낮으며 고령인구, 장애인 인구 비율도 높은 것으로 나타남. 	<ul style="list-style-type: none"> • 인구증가를 위한 지속적인 사업시행 • 고령인구 등 생애주기에 맞는 주거환경조성 및 주거공급계획마련

04 주거생활권 계획

I 금남생활권

[표 4-3-23] 금남생활권 주거환경지표

구 분	Z-Score	비 교	
주거생활의 쾌적성	-0.31	부족	
주거서비스의 편리성	-1.30	부족	
주거환경의 안전성	-1.47	부족	
공동체의 지속성	-0.17	부족	
생활권의 지역성	-0.20	부족	

[표 4-3-24] 금남생활권 분석결과 및 주거지 관리방향

구 분	분석결과	주거지 관리방향
주거생활의 쾌적성 (부족)	<ul style="list-style-type: none"> 과소필지 비율(41.1%)이 높으며 공원녹지율(4.2%)은 낮음 	<ul style="list-style-type: none"> 공원·녹지율 증가를 위해 빈집, 공지 등을 활용한 소공원, 어린이공원 확충
주거서비스의 편리성 (부족)	<ul style="list-style-type: none"> 도로율(19.1%), 버스정류장, 공영주차장(41면), 문화체육시설, 공공시설(3개소), 판매시설이 부족 	<ul style="list-style-type: none"> 도로환경개선, 문화체육시설 확충으로 생활 편리성 도모
주거환경의 안전성 (부족)	<ul style="list-style-type: none"> 소방서(0개소)와 옥외지진대피장소(1개소) 비율이 낮으며 화재발생율도 높음 	<ul style="list-style-type: none"> CCTV, 소방시설 등 안전시설 설치를 통한 생활안전성 확보 주민생활의 안전을 위해 방재, 방범 시스템 구축 및 서비스 강화
공동체의 지속성 (부족)	<ul style="list-style-type: none"> 경로당(7개소), 학교시설(0개소), 사회복지시설(1개소), 의료시설(11개소), 종교시설이 부족 	<ul style="list-style-type: none"> 사회복지시설의 우선 설치를 검토하고, 인프라 시설의 지속적인 확보로 지역의 공동체활 성화 유도 주거지역 내 커뮤니티 형성을 위해 공유 공간 확보
생활권의 지역성 (부족)	<ul style="list-style-type: none"> 매년 인구가 감소하고 있고 경제활동인구, 미취학 인구 비율은 낮으며 고령인구, 장애인 인구 비율도 높은 것으로 나타남 	<ul style="list-style-type: none"> 인구증가를 위한 지속적인 사업시행 고령인구 등 생애주기에 맞는 주거환경조성 및 주거공급 계획마련

4.3 생활권 기반시설계획

I 기본방향

- 주거환경지표 분석을 통하여 도출된 주거생활권의 부족한 기반시설에 대하여 계획 방향을 제시
 - 생활권 기반시설은 정비사업을 추진하는 정비구역 뿐만 아니라 인근 주민들의 주거환경개선에 도움이 되는 시설을 우선 검토
- 주거생활권 단위의 부족한 기반시설을 정비구역 내 설치하는 경우 민간주도 설치를 기본원칙으로 함
 - 정비구역 내 기반시설과 복합 설치가 가능한 생활권 기반시설은 복합 설치를 고려
 - 용적률 완화 대상인 생활권 기반시설 설치 시 인센티브 부여
- 다만, 주거환경개선사업은 공공의 예산투입을 통한 공공주도 설치를 검토하고, 정비사업 외 읍·면지역의 기반시설 확보계획 수립 시 우선 설치 대상으로 고려
- 주거생활권계획을 통해 제시된 기반시설의 확보방향은 세부시설 도입을 규정하지 않으며, 기 계획된 정비기반시설 확보 후 권장·유도하는 기준으로 활용
- 기반시설 확보 및 정비를 통해 주민 편의를 증진하고, 주거환경이 열악한 지역의 주택 개량을 유도·촉진

[표 4-3-25] 생활권 기반시설 계획

주거생활권 진단	계획방향 제시
<ul style="list-style-type: none"> 주거환경지표 분석을 통한 부족한 기반시설 도출 	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업 시행에 따른 기반시설 확보방향 제시 읍·면지역의 기반시설 확보계획 수립 시 우선 설치를 고려

I 주요 생활서비스시설 Z-Score 분석

- 조성중인 행정중심복합도시를 기준으로 생활권별 주요 생활서비스시설의 과부족을 분석한 결과 주차장 및 사회복지시설은 양호하나 공원·녹지, 유치원·어린이집, 문화체육시설이 부족한 것으로 분석
- 생활서비스 시설 설치 시 소외지역에 우선 설치 검토하며, 부지 등의 확보가 어려운 경우 마을 정원 조성 등으로 도시 속의 녹색인프라 확충

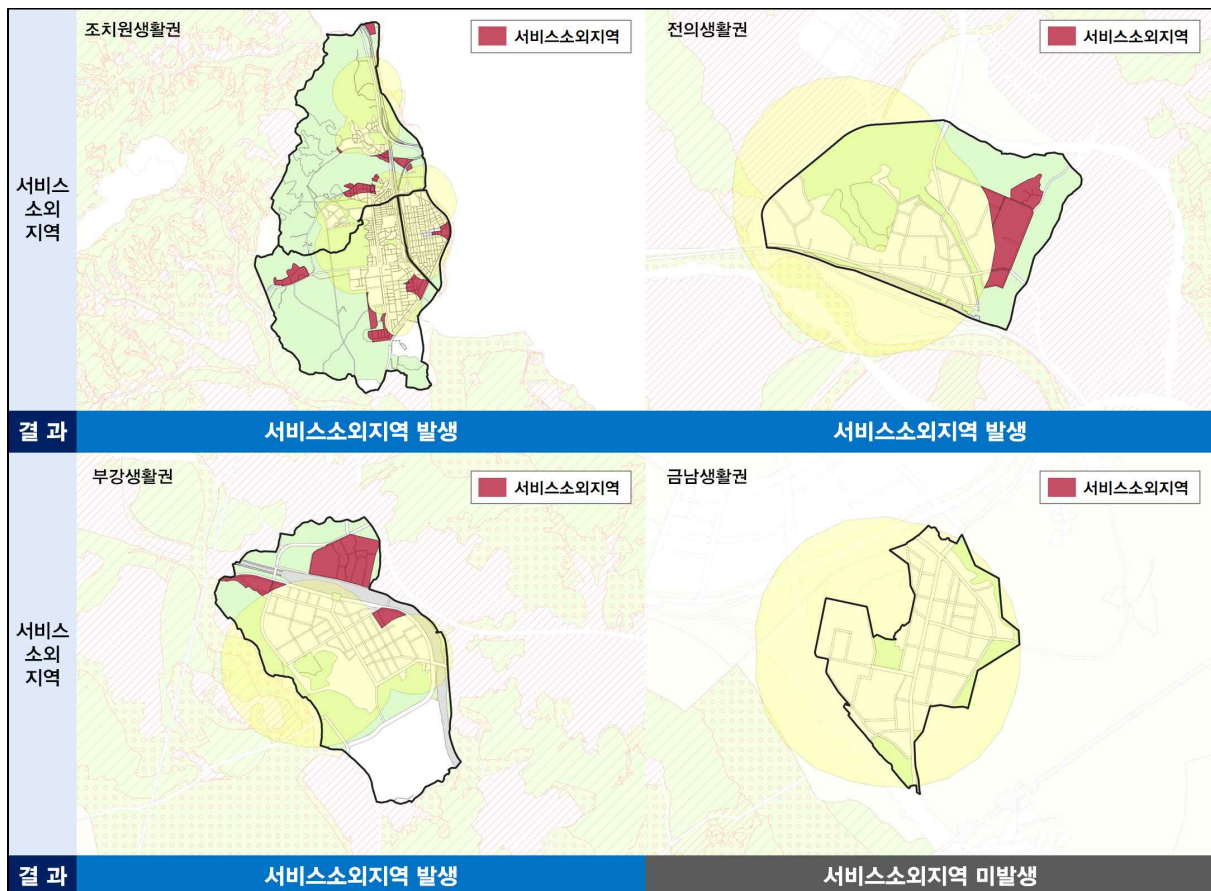
[표 4-3-26] 생활서비스 검토결과

구 분	공원·녹지	공영 주차장	사회복지시설	유치원·어린이집	문화체육시설
지 표	공원녹지면적/주거용지	주차장면적/차량등록수	사회복지시설/총인구	어린이집 및 유치원/총인구	문화체육시설 수/총인구
건설지역 평균	0	0	0	0	0
조치원1생활권	-0.90	-0.96	-0.48	-1.01	-0.62
검토 결과	부 족	부 족	부 족	부 족	부 족

04 주거생활권 계획

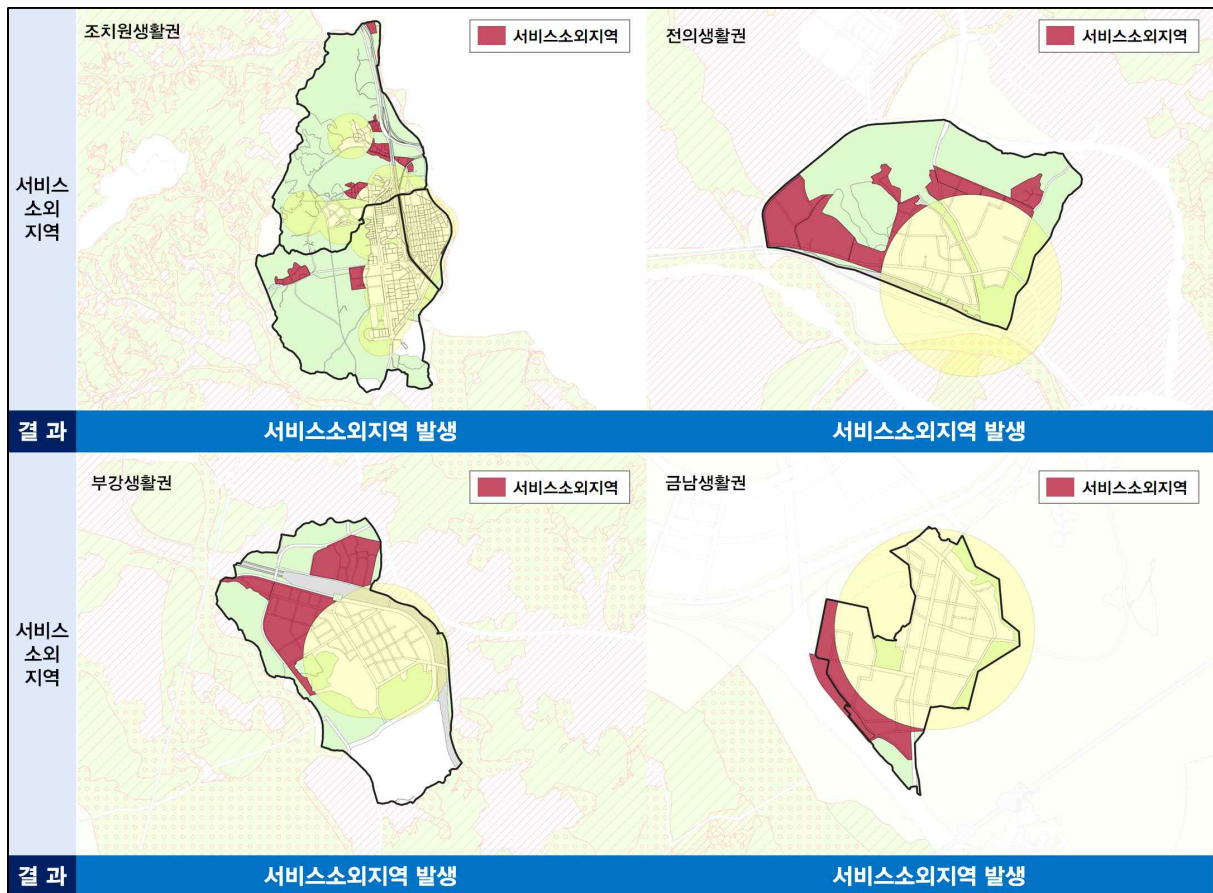
구 분	공원 · 녹지	공영 주차장	사회복지시설	유치원 · 어린이집	문화체육시설
조치원2생활권	-0.84	1.32	1.05	-0.90	-0.94
검토 결과	부 족	충 분	충 분	부 족	부 족
조치원3생활권	-0.92	2.61	5.09	-0.56	-1.02
검토 결과	부 족	충 분	충 분	부 족	부 족
전의생활권	-0.92	0.78	-0.48	-1.43	-0.72
검토 결과	부 족	충 분	부 족	부 족	부 족
부강생활권	-0.94	0.74	1.01	-0.92	-0.62
검토 결과	부 족	충 분	충 분	부 족	부 족
금남생활권	-0.94	-0.23	0.45	-0.19	-1.17
검토 결과	부 족	부 족	충 분	부 족	부 족

1) 공 원 (반경 250m/500m 차등 적용)



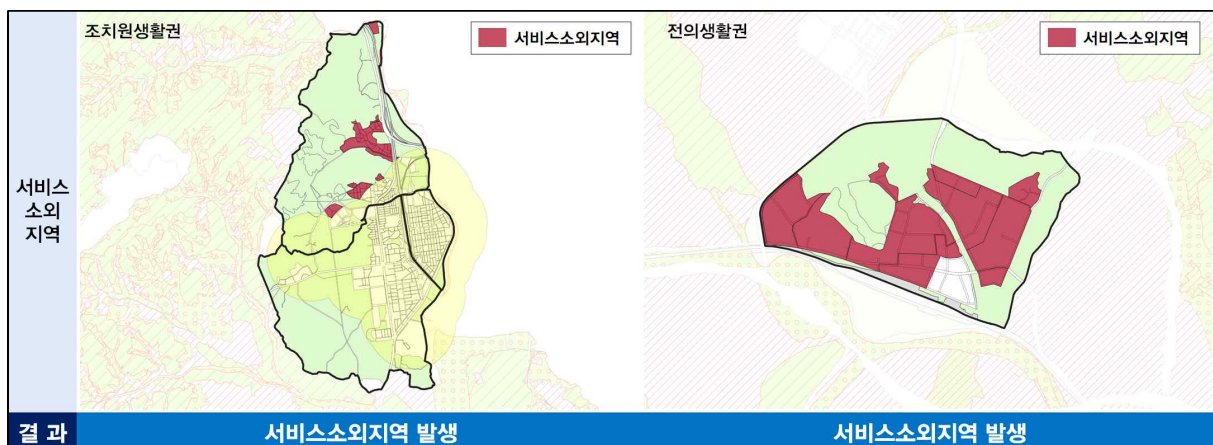
[그림 4-3-3] 생활권별 공원 이용권 및 서비스소외지역

2) 주차장 (반경 400m)

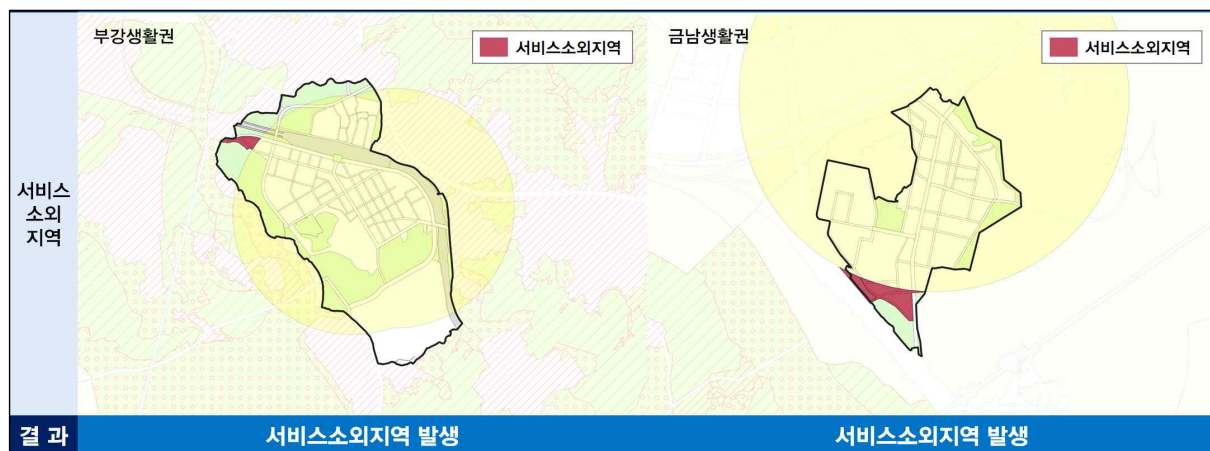


[그림 4-3-4] 생활권별 주차장 이용권 및 서비스소외지역

3) 복지시설 (반경 800m)

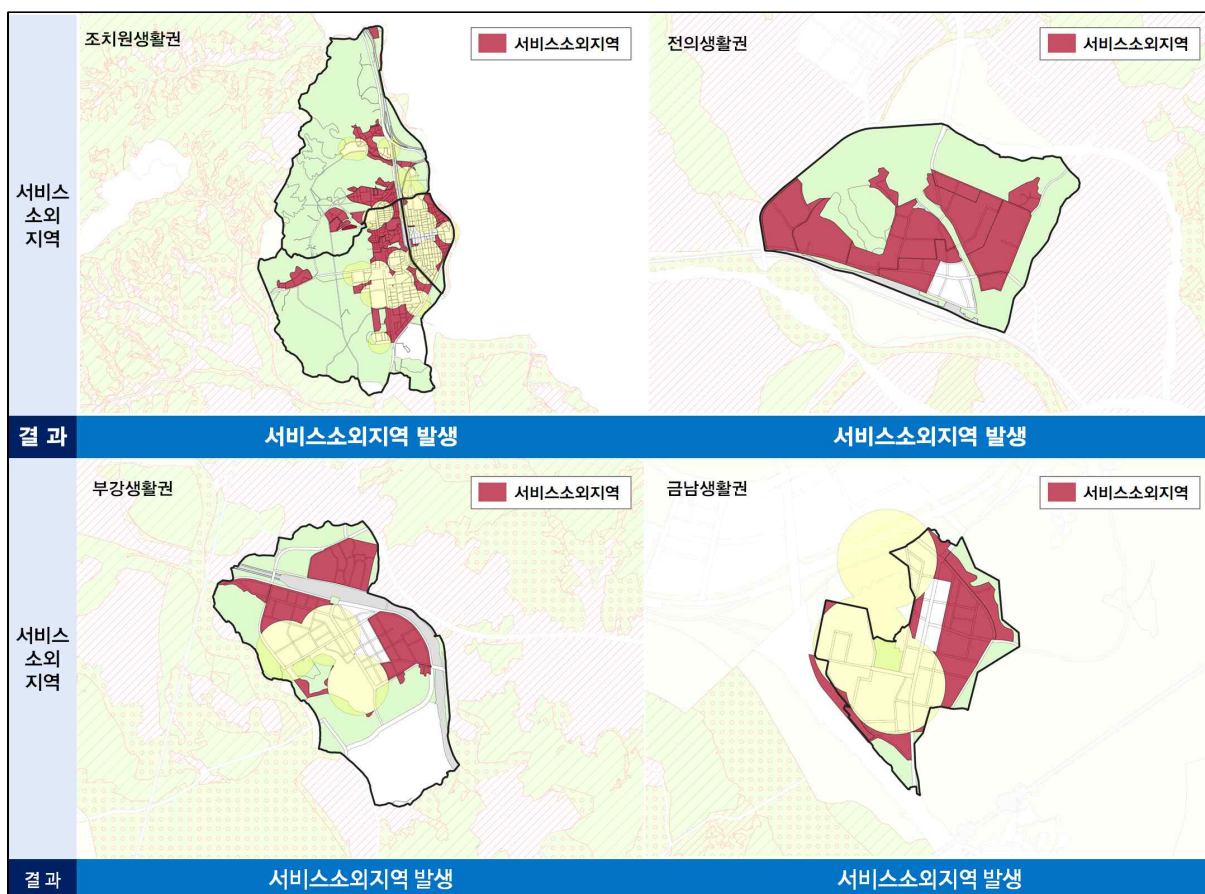


04 주거생활권 계획



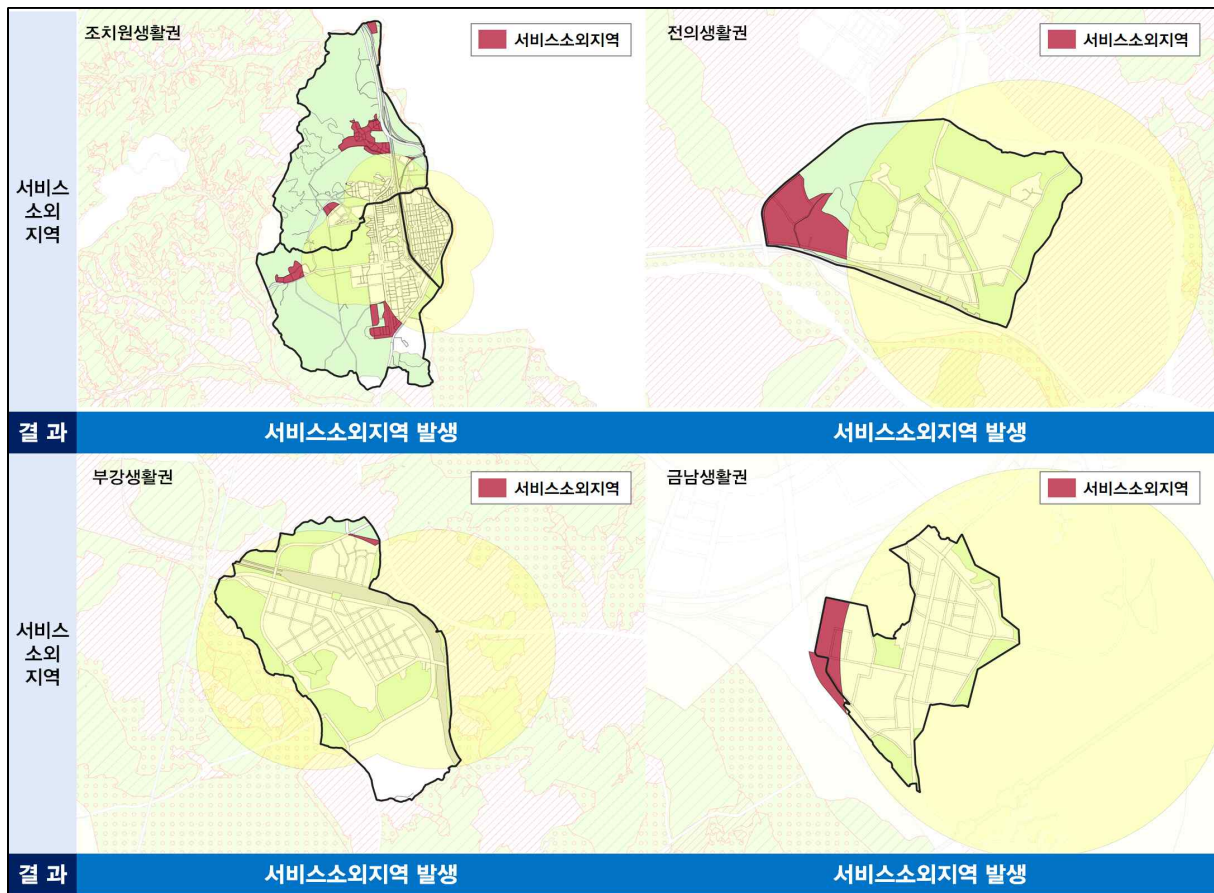
[그림 4-3-5] 생활권별 복지시설 이용권 및 서비스소외지역

4) 어린이집 · 유치원 (반경 200m)



[그림 4-3-6] 생활권별 어린이집 · 유치원 이용권 및 서비스소외지역

5) 문화체육시설 (반경 800m)



[그림 4-3-7] 생활권별 문화체육시설 이용권 및 서비스소외지역

I

II

III

IV 주거생활권 계획

V

VI

4.4 생활권가로

I 개념 및 필요성

- 가로란 단순한 길이 아닌 거리의 건축물에 의하여 형성된 공간의 개념으로써 생활가로는 거주민들이 일상생활을 영위함에 있어 주요한 활동이 이루어지거나 중요한 영향을 미치는 공간을 말하며, 가로의 성격이 명확한 도로를 의미함
- 생활가로는 생활권기능 유지를 위해 보존이 필요한 도로로써 정비계획 수립 또는 각종 개발사업 추진 시에도 존치를 원칙으로 하는 도로임

I 생활권가로의 정의 및 유형

- 생활권가로는 도로의 종류, 적정 규모, 가로 특성, 지역 연계성 등을 고려하여 선정하며, 근린생활가로, 보행생활가로, 특화가도로 구분

[표 4-3-27] 생활권가로의 유형별 기능 및 대상

유형	생활가로 내용	
근린 생활가로	기능	• 소비 및 보행 중심지로서 주민들이 모이는 주거생활권의 중심가로망
	대상	• 노선형 상가나 지역주민이 주로 이용하는 근린생활시설이 밀집한 가로 • 버스노선(간선, 지선)이 밀집한 가로
	선정	• 노선 상업지역과 주거지역이 접하는 블록내부 이면도로 • 버스노선 밀집가로 중 보행환경 개선이 필요한 도로
보행 생활가로	기능	• 주요 생활 인프라를 연결하여 보행이 주로 행해지는 세부가로망
	대상	• 어린이 및 노인보호구역, 통학로로 이용되는 가로 • 공원, 공공시설, 역사문화, 자연자원 등의 주요시설과 연계되는 가로
	선정	• 버스정류장 등 대중교통수단과 주거지를 연결하는 주요 도로 • 마을버스노선이 지나가는 가로 • 통학로, 학교 및 어린이집 주변 어린이 보호구역 지정 가로 • 공원, 복지시설, 관공서 등 주요시설과 연결되는 주요 가로
특화 가로	기능	• 특정 기능이 밀집하여 목적성을 갖고 방문하는 집중가로망
	대상	• 관련계획을 통해 특화가도로로 지정된 가로 • 특정 기능이 밀집되어 특화가도로의 기능을 하고 있는 가로
	선정	• 특화가도로로 운영되거나 가로의 기능·특성을 유지·활성화가 필요한 가로



[그림 4-3-8] 생활권가로 유형별 예시도

I 생활권가로의 계획 및 관리방향

- 생활권가로 계획에서는 가로별 특성을 발굴하고, 이를 보전·활성화하기 위해 생활권가로 유형별로 표현
- 추후 개발사업 진행시 과도한 제한이 되지 않도록 최소 지정을 원칙으로 함
- 생활권가로의 유지·활성화를 통해 지역의 자생력을 확보하고 근린생활 서비스와 보행환경을 유지하여 주거 생활권의 특성을 보전
- 생활권가스로 규정된 가로는 정비사업 시행 시 기존 노선과의 특성은 유지하면서 저층부 가로활성화 기능을 유도하고, 안전한 보행환경 조성을 위한 정비계획을 수립하며, 그 외 일반주거지의 경우 생활권가로 계획 준수를 권장
 - 근린생활권가로는 기존 근린생활권성격이 유지되도록 노선형 상가 등의 설치를 유도
 - 보행생활권가로는 보행 안전성 및 편리성이 유지·향상될 수 있도록 계획 수립
 - 특화가로는 집중된 기능·시설의 특화를 위한 가로 디자인 계획 등 수립 유도
- 생활가로는 각각의 특성을 고려하고 특색있는 거리조성과 정주환경 개선을 위해 녹화(정원)를 고려하여 설치

04 주거생활권 계획

I 생활가로 선정

- 주거생활권별로 지역특성에 부합하는 생활가로 총 12개소를 선정함
- 특화가로는 재생사업, 활성화사업 등의 자료를 활용하여 총 4개소를 선정함
- 근린생활가로는 준주거지역, 일반상업지역 인근 도로로 상가 또는 업무시설이 밀집한 가로를 대상으로 총 2개소를 선정함
- 보행생활가로는 학교, 공원 등 주요 시설로의 접근에 필요한 가로를 대상으로 총 6개소를 선정함

[표 4-3-28] 생활권가로 선정 총괄표

구 분	계		보행생활가로		근린생활가로		특화가로	
	개소	연장(m)	개소	연장(m)	개소	연장(m)	개소	연장(m)
총 계	12	4,792	6	1,657	2	1,346	4	1,789
조치원1	2	519	2	519	-	-	-	-
조치원2	-	-	-	-	-	-	-	-
조치원3	5	2,154	2	526	1	752	2	876
전 의	2	913	-	-	-	-	2	913
부 강	2	612	2	612	-	-	-	-
금 남	1	594	-	-	1	594	-	-

I 계획의 집행 · 실행계획

- 2030 세종특별자치시 도시 및 주거환경기본계획에서 제시한 생활가로는 기 설치된 도시계획시설(도로)로 집행이 완료된 시설임
- 해당 가로는 주변계획(재생계획 등) 및 학교 등과 연계된 가로계획으로 향후 개발사업(정비사업 등) 시행 시 유지하는 것을 원칙으로 함
- 보행생활가로, 근린생활가로, 특화가로의 환경개선을 위한 공사비는 약 100억 원이 필요할 것으로 검토되었음

[표 4-3-29] 생활권가로 공사비

구 분	유형	개 소	공사비(백 만원)	비 고
조치원1생활권	보행생활가로	2	768	
	보행생활가로	2	1,441	
	근린생활가로	1	2,004	
	특화가로	2	1,520	
전의생활권	특화가로	2	3,109	
부강생활권	보행생활가로	2	708	
금남생활권	근린생활가로	1	742	
합 계	-	12	10,292	

※ 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비(국토부고시 제2023-286호) 준용

4.5 특성화방안

I 기본방향

- 생활권별로 주거지의 역사·문화 및 정체성을 고려하여 특성관리 대상과 관리방향을 설정
- 특성관리는 보호수, 문화재 등의 주요시설과 하천, 문화거리 등의 선형시설, 시장, 공원 등의 대규모 이용시설을 대상으로 함

[표 4-3-30] 특성관리 대상

주요시설	선형 시설	대규모 이용시설
보호수, 문화재 등	하천, 문화거리 등	시장, 공원 등

- 특성관리 대상 중 양호한 자연경관이 인근에 위치하고 있는 경우, 경관 조망을 위한 통경축과 스카이라인을 고려하여 정비계획을 수립하고 해당 시설의 보호 및 활용방안을 검토하여야 함
- 특히 정비사업 대상지에 지정 또는 등록문화재와 복개천이 포함되는 경우에는 이에 대한 보전 및 복원에 대한 계획을 정비계획에 포함하여야 함

[표 4-3-31] 특성관리 대상



04 주거생활권 계획

I 생활권별 특성화방안

[표 4-3-32] 생활권별 특성화방안

구 분	특성관리
조치원1생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 재생사업 및 개발사업과 연계하여 원도심 활성화 및 기존 커뮤니티 유지 • 신안저수지 주변 정비계획 시 신안저수지와 연계한 공원, 보행로 계획 수립 • 대학가가 밀집한 지역으로서 학원 등 교육시설을 집중하여 특색있는 시가지 형성
조치원2생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 신규개발사업 진행 등이 검토되는 지역으로 원도심과의 연계성을 고려하여 지역의 특성 유지 • 경부선과 국도1호선에 의해 분리된 공간을 보행자 도로 등을 통하여 연결하고 완충 공간 확보 등을 통해 쾌적한 주거환경 조성
조치원3생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 조천을 활용한 경관 관리와 공원화, 하천변 보행체계 정비 등으로 쾌적한 도시환경 조성 • 재생사업과 연계하여 원도심 활성화 및 노후 주거지의 정비사업 유도 • 시장, 상업지역이 집중된 지역의 활성화로 지역공동화 방지와 지역재생 도모 • 조치원역, 터미널 등 교통자원과 축제, 문화시설 등을 연계한 관광자원화
전의생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 북암천을 활용한 경관 관리와 친수공간 마련 • 산업단지 인접 배후도시로서의 쾌적한 배추주거지 제공 • 전의향교, 전의왕의물시장 등 지역자원을 활용한 지역관광 명소화
부강생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 백천과 금강을 활용한 친수공간 조성 및 접근성을 고려한 계획 수립 • 노후주거지 정비와 신규 개발지의 연계 및 기존 커뮤니티 유지 • 부강전통시장, 세종 흥판서택 등 지역 역사자원을 활용한 지역활성화
금남생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 건설지역과 인접한 배후지역으로써 구도심의 특색있는 시가지 유지 • 대평시장, 생활체육공원, 비학산 등 지역자원을 이용하여 지역활성화 도모

4.6 종합계획도

I 생활권별 주거지 관리에 필요한 기본방향을 항목별로 제시

- 주거생활권 관리방향은 권역별 주거지 관리의 기본방향을 항목별로 종합하여 제시하는 것으로 세부적으로 주거환경관리, 생활권기반시설, 생활권가로, 특성관리 항목으로 구분하여 항목별 관리방향을 마련

[표 4-3-33] 주거생활권 관리방향의 항목 및 주요내용

구 분	주요내용
주거환경관리	• 주거생활권 특성에 따른 주거환경 관리방향 제시
생활권 기반시설	• 현황 분석 및 주거환경지표 분석 결과를 토대로 정비사업 등을 통하여 물리적으로 확보가 가능한 생활기반시설에 대한 확충 방안 제시 - 주거생활의 쾌적성(공원·녹지 등), 주거서비스의 편리성(공영 주차장 등), 주거환경의 안전성(경찰서 등), 공동체의 지속성(유치원 등), 생활권의 지역성
생활권가로	• 보행생활가로, 근린생활가로 등에 대한 관리방향 제시
특성관리	• 생활권별로 주거지의 역사·문화 및 정체성을 고려하여 특성관리 대상과 관리방향을 설정

I 주거생활권의 원활한 관리를 위해 관련계획 및 주요 요소 중심으로 작성

- 종합계획도는 주거생활권의 관리방향과 주거생활권 차원의 관리를 위하여 정비사업 추진 시 유지하여야 할 생활가로 및 고려해야할 관련계획 내용, 주요 관리 요소 등을 중심으로 작성

I 정비예정구역을 대체할 수 있는 실질적 계획방향 제시

- 정비기본계획에서는 정비예정구역 지정을 최소화하고 생활권계획으로 대체함에 따라 신규 정비사업 추진 시 고려해야할 계획방향을 제시하고 주거환경지표분석에서 나타난 부족한 생활기반시설 확보가 이루어질 수 있도록 유도

I 주거지 내 기능 활성화 및 유지·관리를 위한 생활가로를 표현

- 주거생활권 내 필요한 가로 유지를 위하여 보행생활가로, 근린생활가로 등 활성화 및 유지·관리가 필요한 생활가로를 종합계획도에 표현
- 생활가로는 차량통행이 아닌 보행활동 위주의 집산도로 및 국지도로에 선정하되 가급적 기능이 유지될 수 있도록 도시계획도로를 위주로 선정

04 주거생활권 계획

I 생활권별 종합계획

(1) 조치원1생활권

주거지 정비를 통한 주거환경 관리 및 대학가 연계 개발 등 친화적 공간 특화

[표 4-3-34] 조치원1생활권 종합계획

구 분	주거지 관리방향
주거환경 관리	<ul style="list-style-type: none"> 과소필지의 공동개발 및 합병을 지속적으로 유도 지속적인 실내공기질 관리를 통한 쾌적한 주거환경유지 주거지역 내 커뮤니티 형성을 위한 공유 공간 확보
생활권 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> 생활권 내 부족시설(주차장, 유치원, 의료시설 등) 설치 유도 국공유지, 빈집 등을 활용한 주차장공급계획 및 공공시설 확보계획을 수립하여 부족한 인프라 공급
생활권 가로	<ul style="list-style-type: none"> 대학가 및 학교 등 보행 동선의 유지 및 보행안전성 확보(보행생활가로 2개소) 생활가로에 대해서는 교통정온화 사업 등 적극 추진하여 보행환경 개선 및 안전성 도모
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> 재생사업 및 개발사업과 연계하여 기존 커뮤니티 유지와 환경 개선 신안저수지를 활용한 공원, 산책길 조성 등 ‘도시정원’ 연계방안 제시 대학가가 밀집한 지역으로서 학원 등 교육시설을 집중하여 특색있는 시가지 형성

(2) 조치원2생활권

공동주택 개발 및 소규모정비사업 권장 / 우수 경관문화 조성 등 지역특성 유지

[표 4-3-35] 조치원2생활권 종합계획

구 분	주거지 관리방향
주거환경 관리	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택은 밀집 개발을 유도하고 통경축 등의 확보를 유도하여 쾌적한 도시환경 조성 유동인구 감소에 따른 빈집 등의 효율적인 관리방안 마련 노후불량주택지 중 주거정비지수 미충족지역은 소규모주택정비사업 추진 권장
생활권 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> 생활권 내 부족시설(공공시설, 문화체육시설 등) 설치 유도 재난 상황을 사전에 탐지하고 신속 정확하게 대응하기 위한 도시방재시스템 구축 공동주택이 집중된 지역으로 주로 공동체시설이 부족한 것으로 나타나 지역여건변화에 맞는 적정 시설 공급계획 수립
생활권 가로	<ul style="list-style-type: none"> 기존 가로망을 유지·관리하고, 대중교통과 연결되는 주요 가로의 보전 및 정비 학교, 공원 등 주요 보행동선의 유지 및 보행안전성 확보
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> 신규개발사업 진행 등이 검토되는 지역으로 원도심과의 연계성을 고려하여 지역의 특성 유지 및 ‘마을정원 연계’ 등 특화 경부선과 국도1호선에 의해 분리된 공간을 보행자 도로 등을 통하여 연결하고 완충 공간 확보 등을 통해 쾌적한 주거환경 조성

(3) 조치원3생활권

노후주거지 정비로 주거환경 개선 및 지역자원(조치원역, 조천수변공원 등) 활용 특화 유도

[표 4-3-36] 조치원3생활권 종합계획

구 분	주거지 관리방향
주거환경 관리	<ul style="list-style-type: none"> 노후주택의 재건축, 재개발 등 적극적인 개발을 유도 양호한 저층주거지는 도시재생사업과 연계하여 주거환경 개선 저소득, 노년층을 위한 주거복지정책 수립과 생활환경 개선
생활권 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> 생활권 내 부족시설(공공시설, 학교시설, 종교시설 등) 설치 유도 주거밀집지역 내 소방도로 확보 및 소방시설 설치 유도 빈집 및 국·공유지를 활용한 ‘소공원’ 등의 공급계획 수립
생활권가로	<ul style="list-style-type: none"> 주거지내 교육시설로의 통학을 고려(보행생활가로 2개소) 시장 주변 근린생활가로 정비를 통한 가로 활성화(근린생활가로 1개소) 주요 특성가로변 정비를 통한 가로 활성화(특화가로 2개소) 교통정온화 사업 등 적극 추진하여 보행환경 개선 및 안전성 도모
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> 조천 경관관리 및 공원화·산책로 정원화 등 하천변 보행체계 정비로 쾌적한 도시환경 조성 재생사업과 연계하여 원도심 활성화 및 노후 주거지의 정비사업 유도 시장, 상업지역이 집중된 지역의 활성화로 지역공동화 방지와 지역재생 도모 조치원역, 터미널 등 교통자원과 축제, 문화시설 등을 연계한 관광자원화

(4) 전의생활권

노후주택 정비로 주거환경관리 및 지역자원(북암천, 전의향교 등) 활용 특화 유도

[표 4-3-37] 전의생활권 종합계획

구 분	주거지 관리방향
주거환경 관리	<ul style="list-style-type: none"> 노후주택 해소를 위해 지속적인 노후주택 개량사업을 시행 도시재생사업과 연계 또는 소규모 정비를 통한 주거환경 개선 고령인구 등 생애주기에 맞는 주거환경조성 및 주거공급계획마련 노후불량주택지 중 주거정비지수 미충족지역은 소규모주택정비사업 추진 권장
생활권 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> 생활권 내 부족시설(사회복지시설, 유치원, 의료시설 등) 설치 유도 빈집, 공지 등을 활용한 공원 및 녹지공간 확보 주거지를 따라 형성된 좁은 도로의 확폭 및 보행자를 위한 보도개선 주거 밀집지역 내 소방도로 확보 및 간이소방시설 배치 유도
생활권가로	<ul style="list-style-type: none"> 북암천 주변 수변 산책길 조성 등 가로변 정비를 통한 가로 활성화(특화가로 2개소) 생활가로에 대해서는 교통정온화 사업 등 적극 추진하여 보행환경 개선 및 안전성 도모
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> 북암천을 활용한 경관 관리와 친수공간 마련 산업단지 인접 배후도시로서의 쾌적한 배후주거지 제공 전의향교, 전의왕의물시장 등 지역자원을 활용한 지역관광 명소화

04 주거생활권 계획

(5) 부강생활권

고령인구 고려한 주거환경조성 및 금강수변공원 조성 등 지역활성화

[표 4-3-38] 부강생활권 종합계획

구 분	주거지 관리방향
주거환경 관리	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생사업과 연계 및 '소규모주택정비사업' 을 통해 주거환경 개선 고령인구 등 생애주기에 맞는 주거환경조성 및 주거공급계획마련 노후불량주택지 중 주거정비지수 미충족지역은 '소규모주택정비사업' 추진 권장
생활권 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> 생활권 내 부족시설(버스정류장, 문화체육시설, 사회복지시설 등) 설치 유도 보도, 자전거도로 설치 등 보행자 중심의 도로환경 개선 공원·녹지율 증가를 위해 빈집, 공지 등을 활용한 소공원, 어린이공원 확충 유도
생활권가로	<ul style="list-style-type: none"> 주거지 내 교육시설로의 통학 고려 및 '가드닝' 개념도입을 통한 가로 활성화 유도(보행생활가로 2개소) 생활가로에 대해서는 교통정온화 사업 등 적극 추진하여 보행환경 개선 및 안전성 도모
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> 백천과 금강을 활용한 친수공간 조성과 접근성을 고려한 계획 수립 노후주거지 정비와 신규 개발지의 연계 및 기존 커뮤니티 유지 부강전통시장, 세종 흥판서택 등 지역 역사자원을 활용한 지역활성화

(6) 금남생활권

생활안전 및 편의시설(주차장, 도시공원 등) 설치 유도 및 범죄예방설계 적용

[표 4-3-39] 금남생활권 종합계획

구 분	주거지 관리방향
주거환경 관리	<ul style="list-style-type: none"> 고령인구 등 생애주기에 맞는 주거환경조성 및 주거공급 계획마련 주거지역 내 커뮤니티 형성을 위해 공유 공간 확보
생활권 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> 생활권 내 부족시설(주차장, 문화체육시설, 의료시설 등) 설치 유도 공원·녹지율 증가를 위해 빈집, 공지 등을 활용한 소공원, 어린이공원 확충 범죄취약지역 범죄예방설계(CPTED) 적용을 통한 주민생활의 편리성 및 안전성 강화
생활권가로	<ul style="list-style-type: none"> 시장(대평시장) 주변 근린생활가로 정비를 통한 가로 활성화(근린생활가로 1개소) 생활가로에 대해서는 교통정온화 사업 등 적극 추진하여 보행환경 개선 및 안전성 도모
특성관리	<ul style="list-style-type: none"> 건설지역과 인접한 배후지역으로써의 구도심의 특색있는 시가지 유지 및 '특화정원' 조성 유도를 통한 도시공원화 연계 대평시장, 생활체육공원, 비학산 등 지역자원을 이용하여 지역활성화 도모

제4절 정비사업의 관리

1. 기존 정비사업

1.1 정비사업 추진 현황

Ⅰ 재건축 2개소

- 세종특별자치시 출범 이전 연기군 당시 재건축사업 2개소가 지정되었으며 현재는 조치원읍에 위치하여 있음

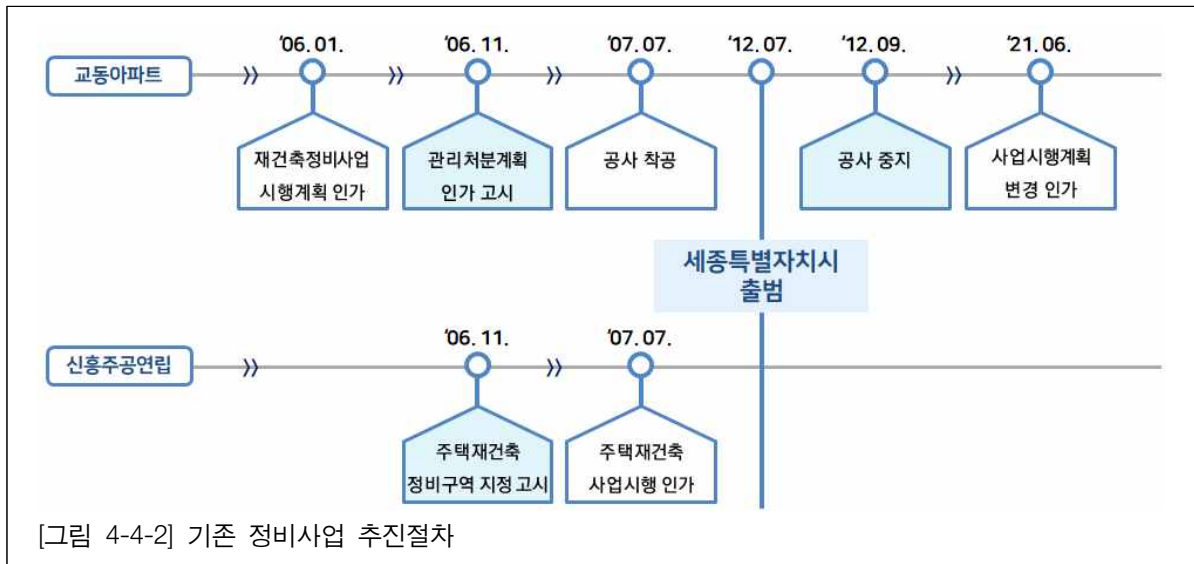
[표 4-4-1] 재건축사업 현황

구 분	추진 현황	위 치	면적(㎡)	세 대	지정 시 행정기관
교동아파트	공사중	조치원읍교리 26-2	4,056	256	연기군
신흥주공연립	시행인가	조치원읍 신흥리 106	14,696	296	연기군



[그림 4-4-1] 정비사업 위치도

- 교동아파트는 현재 준공을 앞두고 있으며 신흥주공연립은 사업시행인가 단계임



1.2 정비사업 추진 시 문제점 및 관리방안

Ⅰ 문제점에 따른 관리방안 제시

- 정비사업 진행과정에서 발생하는 다양한 문제는 조합의 전문성 및 자금력 부족, 집행부의 비리 등 내부적 원인과 공공과의 가치 및 이해관계 차이에서 발생하는 갈등, 불합리한 행정, 세입자·종교시설·교육청 등과의 갈등 등 외부적 원인까지 복합적인 이유로 발생하고 있음
- 문제점에 따른 관리방안으로는 정비사업에 대한 조합원의 참여를 확대 및 시공사 선정의 투명성 제고 등 정비사업 관련 정보제공을 강화하여 주민간 갈등을 완화할 필요가 있음
- 또한, 공공의 적극적 관리를 확대·보완하며 정비사업 추진방식의 다양화를 도모해야 함

[표 4-4-2] 정비사업 추진 시 문제점 및 관리방안

문제점	관리방안
<ul style="list-style-type: none"> • 조합 등 사업주체의 사업추진여건, 전문지식 등 추진역량 부족 • 재개발 임대주택 건설의무, 분양가 상한제 등의 규제로 사업성 저하 • 공공과의 가치 및 이해관계 차이로 인한 갈등 • 불합리한 행정 • 세입자·종교시설·교육청 등과의 갈등 	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업에 대한 조합원 참여 확대 • 시공사 선정의 투명성 제고 • 정비사업 관련 정보제공을 강화하여 주민간 갈등 완화 • 정비사업 지원을 위한 공공관리제 확대·보완 • 정비사업의 추진방식 다양화

04 주거생활권 계획

I 정비사업 문제점 사례

○ 세종시는 현재 재건축 사업 2개소만 추진되고 있어 주요 발생될 문제점 제시 및 해결방안 강구

[표 4-4-3] 정비사업 추진 시 문제점 및 관리방안

문제점	해결방안
<ul style="list-style-type: none"> 정비예정구역 지정 요건인 호수밀도, 노후·불량건축물 비율, 주택접도율, 과소필지 및 부정형·세장형 필지의 비율 중 한가지만 만족해도 정비예정구역으로 지정 가능하여, 노후·불량주택이 없음에도 부정형 필지 비율 등 타 요건에 따라 재개발 또는 재건축이 가능한 경우 등 불합리한 상황의 발생 	<ul style="list-style-type: none"> 노후건축물이 없는 지역에 정비구역이 지정되는 불합리한 경우를 방지하기 위하여 주거정비지수 도입 및 노후건축물 대상지 면적 1만㎡ 이상 제한 등을 통해 정비구역 추진이 가능한 지역을 제한
<ul style="list-style-type: none"> 전면철거방식을 이용한 아파트조성으로 추진되어 모든 사업유형이 아파트단지로 귀결 	<ul style="list-style-type: none"> 소규모정비사업을 권장하여 중층의 공동주택 공급을 통한 다양한 유형의 사업 연계 추진 주거생활권계획을 통하여 현재 형성되어 있는 정주생활권을 최대한 유지하는 방향 검토
<ul style="list-style-type: none"> 과도한 정비구역 지정으로 인한 무분별한 개발과 도시의 역사와 문화, 커뮤니티 소멸 우려 	<ul style="list-style-type: none"> 생활권계획으로의 전환 및 정비예정구역 최소화로 상향식 개발도입으로 도시의 역사, 문화, 커뮤니티 유지
<ul style="list-style-type: none"> 정비구역의 파편화와 공익적 기능 축소 	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업의 사전검토를 통해 정비구역 정형화와 기반시설 등 적정 공공기여 방안 검토
<ul style="list-style-type: none"> 사업이익 극대화를 위한 고밀 위주의 개발과 용적률 완화 등 	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획 수립지침 등에 따라 용도지역별 밀도를 제한하며 인센티브는 공공기여 등을 통해 완화 (중상향 시 인센티브 제한) 인구 및 세대수에 따른 공공기반시설의 용량 등을 검토하고 관련 부서 협의와 위원회 심의 등을 통해 적정성 평가

2. 기본방향

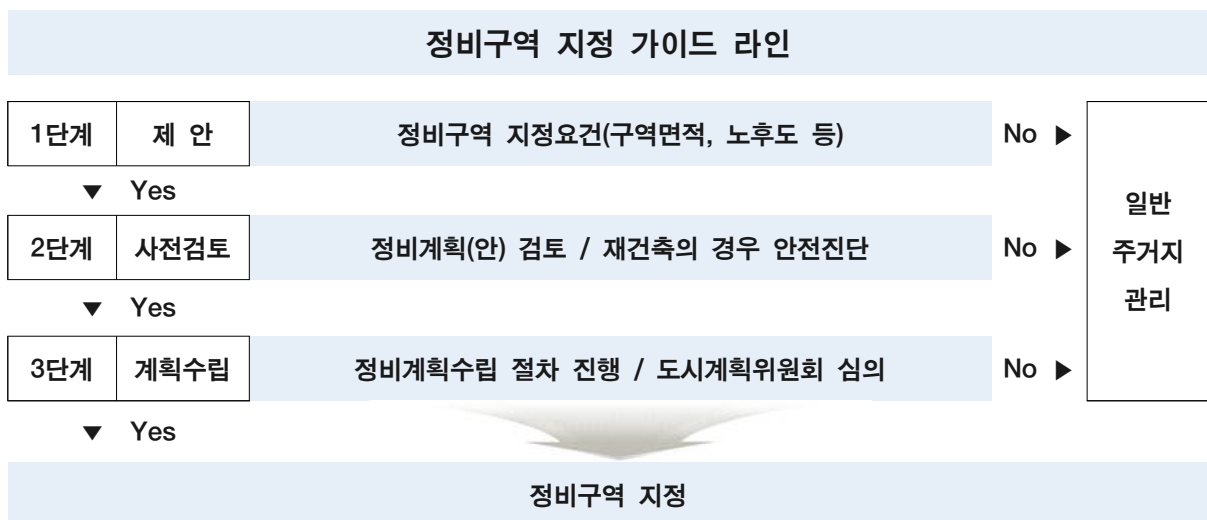
I 정비사업 시 여건변화 수용

- 재건축, 재개발사업 시 고령자, 장애인을 위한 편의시설 설치와 도심항공교통(UAM) 대비 등 미래의 여건변화 수용과 관련 공간조성을 고려하여 계획한다.

II 정비구역의 합리적 지정기준 제시

- 생활권계획 수립에 따라 신규 정비예정구역 지정을 최소화함에 따라 기존 정비예정구역 선정기준을 보완한 정비구역 지정기준 필요
- 이에 따라, 정비구역 지정시 고려해야할 경계 설정기준과 단계별 검증절차를 도입하여 효율적·합리적 정비구역 지정을 유도
- 노후·불량건축물 등 열악한 주거환경으로 인해 정비가 시급한 지역으로서 정비사업에 대한 주민들의 추진의지와 함께 고려하여 정비구역을 지정
- 「도시 및 주거환경정비법」, 「세종특별자치시 도시 및 주거환경정비 조례」의 개정사항을 반영하고, 적정 수준의 정비구역 지정을 위하여 정비사업 유형별로 적합한 정비구역 지정요건을 제시
- 재건축, 재개발사업 시 고령자, 장애인을 위한 편의시설 설치와 도심항공교통(UAM) 대비 등 미래의 여건변화 수용과 관련 공간조성을 고려하여 계획

[표4-4-4] 정비구역 지정 기본방향



3. 정비구역 경계 설정기준

3.1 정비구역지정의 일반원칙

Ⅰ 주거환경의 안정성, 위생상태 및 도시미관 등을 종합적으로 고려한 구역 설정

- 정비구역지정 대상은 노후·불량건축물이 밀집되어 주거환경이 불량한 지역으로 하되, 건축물의 노후·불량·과밀정도, 도로 등 정비기반시설의 상태, 대지의 규모 등 주거환경의 안정성, 위생상태 및 도시미관 등을 종합적으로 판단

Ⅰ 일반적으로 공원·녹지·나대지는 정비구역 내 편입 지양

- 공원·녹지·나대지는 정비구역 내에 편입하지 않는 것을 원칙으로 하나, 지형여건, 건물의 배치, 효율적인 토지이용계획을 위하여 필요한 경우 또는 순환정비방식으로 시행하기 위하여 필요한 경우에는 이를 포함하여 계획 가능

Ⅰ 적정 규모 설정과 기존 정비기반시설의 기능에 대한 문제 방지

- 정비구역의 범위는 지형·행정구역·사업규모, 주민의견과 부담능력을 감안하고, 정비사업의 시행으로 도로 등 정비기반시설의 기능에 문제가 되지 않거나 문제발생 시 기능을 보완할 수 있는 대안을 마련하여 정비구역을 결정

Ⅰ 구역 경계는 도로 또는 지적경계를 기준으로 정형화하여 설정

- 정비구역의 경계부근에 도로가 있는 경우에는 그 도로를 기준으로 구역을 설정하되, 개설된 도로는 가급적 정비구역에서 제외하고 미 개설 계획도로인 경우에는 정비구역에 포함되도록 유도
- 정비구역의 형태는 정비사업 시행 시 효율적인 토지이용이 될 수 있도록 정형화하고 도로가 아닌 지적경계선을 기준으로 구역을 설정할 경우에는 가급적 직선의 형태를 유지하면서 건축물의 저축이 최소화 될 수 있도록 함
- 그 외 정비구역 경계 설정기준은 다음과 같음

[표 4-4-5] 정비구역 경계 설정기준

구 분	경계 설정기준
구역의 범위·형태	<ul style="list-style-type: none"> • 구역의 범위는 지형·행정구역·사업규모, 주민의견과 부담능력을 감안하여 동시에 사업이 시행될 수 있도록 정함

구 분	경계 설정기준
구역의 범위 · 형태	• 구역의 형태는 정비사업 시행 시 가급적 효율적인 토지이용이 될 수 있도록 정함
	• 지적경계선을 기준으로 할 경우에는 가급적 직선의 형태로서 굴곡이 심하지 않도록 정하며, 불가피한 경우를 제외하고는 경계선이 건축물에 저촉되지 않도록 함
	• 재개발사업 예정구역의 범위는 원칙적으로 가구단위로 확정하며, 토지의 고도이용으로 필요한 공간을 확보할 수 있는 규모 이상으로 함
	• 인접한 지역이 정비구역 및 도시개발구역 등 타법에 의한 구역이 지정되어 있는 경우 그 구역경계를 따름
도로	• 지정하고자 하는 구역경계 부근에 도로가 있는 경우에는 그 도로를 경계선으로 함
	• 단, 개설된 도로는 가급적 구역에서 제외하고 개설되지 아니한 계획도로인 경우에는 구역에 포함하는 것을 원칙으로 함
	• 구역의 경계선은 원칙적으로 도로를 기준으로 함
기반시설	• 제3종일반주거지역은 계획구역 한면 이상이 도로폭 20cm 이상 도로에 접하는 것을 원칙으로 하되, 2면 이상이 중로 이상의 도로와 접할 경우에는 예외로 함
	• 정비구역에는 원칙적으로 공원 · 녹지 · 나대지를 포함하여서는 아니 됨
생활권	• 단, 지형여건, 건물의 배치, 토지이용계획의 증진을 위하여 필요한 경우에는 포함할 수 있음
	• 지구단위계획구역은 도로, 하천, 구거 등을 기준으로 설정함
생활권	• 대상구역을 구획할 때에는 해당 구역의 생활권 등을 함께 고려하여야 함
재건축사업	<ul style="list-style-type: none"> • 재건축사업은 「주택법」에 따른 사업계획승인 또는 「건축법」에 따른 허가 받은 단위로 추진할 수 있도록 구획함 • 단, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니함 <ul style="list-style-type: none"> - 하나의 주택단지로 사업계획승인을 받았더라도 도시계획 도로 등으로 구분되어 각각 관리되고 있는 경우 별개의 단지로 보아 각각 사업대상 구역으로 구분 - 별개의 단지로 사업승인을 받았더라도 하나의 단지처럼 관리되고 있는 경우에는 하나의 사업으로 구역 구분 - 법 제67조에 따라 분할된 토지 또는 분할되어 나가는 토지



[그림 4-4-3] 정비구역 경계 설정 예시

4. 정비사업별 기반시설 적정규모 가이드라인

4.1 법적 기준 검토

가. 도로

Ⅰ 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 : 적정 도로율 기준

- 용도지역별 도로율은 아래와 같으며 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가, 건축물의 용도·밀도, 주택의 형태 및 지역여건에 따라 적절히 증감 가능

[표 4-4-6] 용도지역별 적정 도로율

구 분	적정도로율(%)	주간선도로(%)
주거지역	15 이상 ~ 30 미만	8 이상 ~ 15 미만
상업지역	20 이상 ~ 35 미만	10 이상 ~ 15 미만
공업지역	8 이상 ~ 25 미만	4 이상 ~ 10 미만

자료 : 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

Ⅰ 주택건설기준 등에 관한 규정 : 진입도로 설치기준

- 공동주택을 건설하는 주택단지는 기간도로와 접하거나 기간도로로부터 당해 단지에 이르는 진입도로 확보 필요
- 주택단지가 2개 이상이면 당해 주택단지의 진입도로가 하나인 경우 그 진입도로의 폭은 당해 진입도로로 이용하는 모든 주택단지의 세대수를 합한 총 세대수를 기준으로 하여 산정

[표 4-4-7] 진입도로 확보기준

구 분		300 미만	300~500	500~1,000	1,000~2,000	2,000 이상
주택건설 기준등에 관한 규정	1개 설치시(m)	6 이상	8 이상	12 이상	15 이상	20 이상
	2개 이상 설치시(m)	10 이상	12 이상	16 이상	20 이상	25 이상

자료 : 주택건설기준 등에 관한 규정

나. 공원·녹지

I 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 : 공원·녹지 확보 및 규모 기준

- 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비계획의 도시공원 또는 녹지의 확보기준은 5만제곱미터 이상의 정비계획일 때 1세대당 2제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적을 적용

[표 4-4-8] 공원·녹지 확보기준

구 분	공원·녹지 확보기준
구역면적 5만㎡ 이상	1세대당 2㎡ 이상 또는 구역면적의 5% 이상 중 큰 면적

자료 : 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 별표2

다. 주차장

I 세종특별자치시 주차장 설치 및 관리 조례

- 제14조에 따라 도시철도건설사업 외의 단지조성사업 등의 경우 사업부지면적의 0.6퍼센트

[표 4-4-9] 노외 주차장의 규모

구 분	노외 주차장의 규모
도시개발사업	도시철도건설사업
	다음 산식에 의하여 산출한 주차대수를 수용할 수 있는 면적 - 철도개설 5년 후 1개역의 1일 평균승차인원/210*철도연장(km)/8
	도시철도건설사업 외
	사업부지면적의 0.6퍼센트

자료 : 세종특별자치시 주차장 설치 및 관리 조례

4.2 타 지역 정비사업별 평균

- 타 지역의 정비사업별 기반시설 설치 현황을 검토한 결과는 다음과 같음

[표 4-4-10] 타 지역 정비사업별 기반시설 평균

구 분	재개발사업	재건축사업	주거환경개선사업
공원	5.5%	4.6%	1.8%
도로	12.3%	6.1%	20.7%
녹지	5.5%	2.5%	11.7%
주차장	0.7%	-	1.6%
기타시설	6.7%	4.7%	1.8%
합 계	30.0%	17.9%	36.0%

4.3 정비사업별 기반시설 적정규모 가이드라인

- 법적 기준 및 타 지자체 사례를 검토한 결과 세종시에 맞는 정비사업별 기반시설 적정규모 가이드라인을 제시

[표 4-4-11] 정비사업별 가이드라인

구분		재개발사업	재건축사업	주거환경개선사업
정비사업별 가이드라인 (권장)	공원·녹지	5%이상	세대당 2㎡(최소)이상	2%이상
	도로	15% 이상	진입도로 8m 이상	15% 이상
	주차장	1%이상	세대당 1대 이상	1%이상

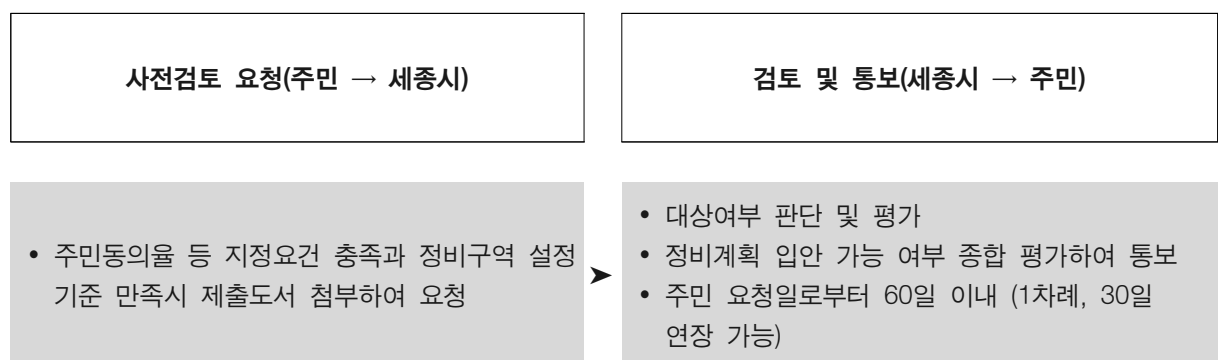
5. 사전 검토

5.1 사전 검토 도입

I 사전 검토의 필요성

- 사전 검토로 일괄 검토하여 추후 절차 진행시 변경 최소화
- 구역경계부터 관련부서 협의의견, 사업계획(안)까지 통합검토 시행
- 사전 검토는 주민이 요청하는 신규 정비사업에 적용함
- 정비구역 지정 신청 전 정비구역 지정요건 부합여부, 정비구역 경계 설정의 적정성을 판단하는 사전 검토는 총 3단계를 걸쳐 진행함

[표 4-4-12] 사전타당성 검토 절차



I 사전 검토 요청

- 주민은 정비구역 지정 기본요건을 만족하는 요청지역의 토지등소유자 67% 이상 동의 시 제출до서를 첨부하여 사전 검토를 요청할 수 있음
 - 입안권자 판단결과 부득이한 경우, 30% 이상 동의 시 신청 가능
- 사전검토를 요청하는 주민은 정비사업 경계 설정 기준에 적합하게 정비사업 범위를 설정하여야 하며, 대상지 선정기준과 정비구역 지정 요건에 부합하여야 함

[표 4-4-13] 사전검토의 주요내용 및 제출도서

구 분		주요 내용	제출도서
사전 검토 요청서		• 사전 검토 요청서(별도 서식)	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 관한 사전검토 요청서
대상지 선정기준 검토자료	주민 동의	• 주민동의 증빙 서류	• 토지등소유자 동의서 및 동의 총괄표
	구역계	• 정비구역 경계 설정의 타당성 증빙 서류	• 정비구역 경계 설정 도면 (위치도, 도시관리계획 현황도) • 기초조사조서(토지조서, 건축물조서)
	기초 자료	• 노후도, 과소필지비율 등 구역지정요건 증빙 서류	
사업계획서(안)		• 정비기본계획 부합여부, 결핍시설 반영여부 등	• 토지이용계획 및 관련 적정성 검토자료 (교통성검토서 등) • 정비기반시설계획(도로, 공원·녹지 등)

I 대상여부 판단 및 평가

- 세종특별자치시는 주민이 제출한 사전검토 요청 관련 자료를 기초로 주민동의율과 정비구역 지정 요건 및 주거정비지수 체크리스트의 적합성을 평가하여야 함
- 정비구역 경계설정의 적정성에 대해 면밀히 검토하여 정비구역 경계가 가구 단위가 아니거나 부정형한 등 조정이 필요한 경우에는 주민에게 보완을 요청할 수 있으며, 동의서의 재징구를 요구할 수 있음
- 제출한 관련도서를 바탕으로 평가결과가 정비구역 지정요건 및 정비기본계획에 부합하는 경우, 검토의견을 첨부하여 평가위원회 사전검토를 신청을 하여야 함

04 주거생활권 계획

I 사전 검토 결과 통보

- 세종특별자치시는 사전 검토 평가 결과와 정비기본계획상 생활권 계획 등과의 정합성, 도시관리 계획 현황, 주변지역 여건 등을 종합적으로 검토하여 정비계획 입안 가능 여부를 통보하여야 함
- 토지등소유자의 사전타당성 검토 요청일로부터 60일 이내에 검토 결과를 통보하여야 하며, 부득이한 경우 한 차례에 한해 30일 연장이 가능함

[표 4-4-14] 사전 검토 세부 절차

사전 검토 신청	<ul style="list-style-type: none"> • 신청지역의 토지 등 소유자 67% 이상 동의 시 사전 검토 신청 <ul style="list-style-type: none"> - 입안권자 판단결과 부득이한 경우, 30% 이상 동의 시 신청 가능 • 제출도서 <ul style="list-style-type: none"> - 사전검토 신청서 - 사전검토 동의서 및 동의 총괄표 - 정비구역 경계 설정 도면(위치도, 지적도, 도시관리계획 현황도) - 토지조서 및 건축물 조서
세종시 검토	<ul style="list-style-type: none"> • 대상여부 판단 및 평가 <ul style="list-style-type: none"> - 정비구역 지정요건 적합성 평가(정비구역 지정 요건 체크리스트 및 기초조사 검토) - 정비구역 경계 설정 적정성 검토(경계 설정 기준 적합성) - 동일한 읍·면에서 2개 이상 구역 신청시 우선순위 판단 • 종합검토(세종시 평가위원회) <ul style="list-style-type: none"> - 정비구역 지정요건 적합성, 경계 설정 적정성, 우선순위 판단 - 정비기본계획 정합성, 도시관리계획 현황, 주변 지역 여건 등 종합 검토 • 사전 검토 결과 통보
검토결과 통보	<ul style="list-style-type: none"> • 사전 검토결과 통보(세종시 → 토지 등 소유자) <ul style="list-style-type: none"> - 기준 충족 ▶ 정비계획 입안 제안 - 기준 미달 ▶ 일반 주거지 관리 또는 기준 충족시 재요청

주) 토지 등 소유자의 사전검토 신청이 있는 경우에는 신청일 부터 60일 이내에 검토결과를 통보하고, 부득이한 경우 한 차례 30일 연장 가능

6. 정비구역 지정

6.1 재건축 사업

가. 정비구역 요건

- 내진성능이 확보되지 않은 건축물 중 재건축사업 구역은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 및 「세종특별자치시 도시 및 주거환경정비 조례」에서 정하는 정비구역 지정 기준과 정비계획의 입안 제안요건을 기본으로, 다음에서 정하는 필수항목을 충족할 경우 입안이 가능하며 요건을 충족하더라도 정비사업의 최종 시행여부는 안전진단을 통하여 판단토록 함

[표 4-4-15] 재건축 지정 기준

구 분		지 정 요 건
필수항목	건축물 현황	• 준공된 후 30년이 지난 공동주택
	주민 동의	• 토지 등 소유자의 3분의 2이상 및 토지면적의 3분의 2이상 동의
선택항목	부지면적	• 부지면적 10,000㎡ 이상이거나 기존 세대수 200세대 이상
	세대수	

※ 부지면적 1만㎡ 미만, 세대수 200세대 미만 재건축의 경우 소규모재건축대상으로 기존절차와 동일

※ 생활권계획으로 주민요청에 의해 재건축사업 추진시 도시 및 주거환경정비법 제12조 제1항 및 같은 법 시행규칙 제5조에 따라 주민부담으로 안전진단 신청

나. 안전진단

- 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」에 따라 실시하며 안전진단은 구조안전성 평가 안전진단과 주거환경중심 평가 안전진단으로 구분함

[표 4-4-16] 안전진단 평가항목

구 분	평가 항목	판 정
구조안전성 평가	• 구조안전성	유지보수 / 조건부 재건축 /재건축
주거환경중심 평가	• 주거환경, 건축 마감 및 설비노후도, 비용분석	

I 종합판정

- 주거환경, 건축 및 설비노후도, 구조안전성, 비용분석의 4개 분야를 평가하며 각 분야별 평가 (A~E등급) 결과에 가중치를 적용하여 유지보수(55초과), 조건부 재건축(30~55이하), 재건축 (30이하)으로 판정

04 주거생활권 계획

- D등급(조건부 재건축) 판정 시 전문 공공 기관이 적정성 재검토하며 구조안전성 E등급은 즉시 재건축 시행이 가능함

[표 4-4-17] 안전진단 종합판정 기준

구 분	가중치	최종 성능점수	판 정
주거환경	0.3	55 초과	유지보수
건축 및 설비노후도	0.3	30 초과 ~ 55 이하	조건부 재건축
구조안전성	0.3	30 이하	재건축
비용분석	0.1		

※ 관련 법령 변경시 변경사항 적용

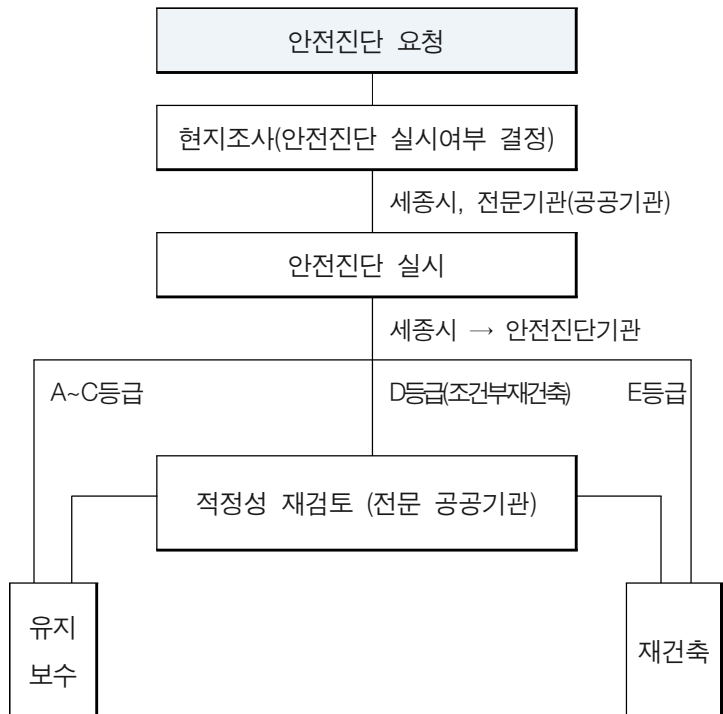
다. 정비사업 및 안전진단 추진절차

- 사전 검토 결과 및 안전진단 결과에 따라 재건축이 필요하다고 인정되는 경우에는 관련법에 따라 정비구역 지정 및 정비사업을 추진하며, 그 외 지역은 일반주거지로 관리함
- 안전진단의 추진절차는 다음과 같음

[표 4-4-18] 재건축 추진절차



[표 4-4-19] 안전진단 추진절차



6.2 재개발 사업

가. 정비구역 요건

- 재개발 정비구역은 다음에서 정하는 필수항목만 충족하면 입안가능

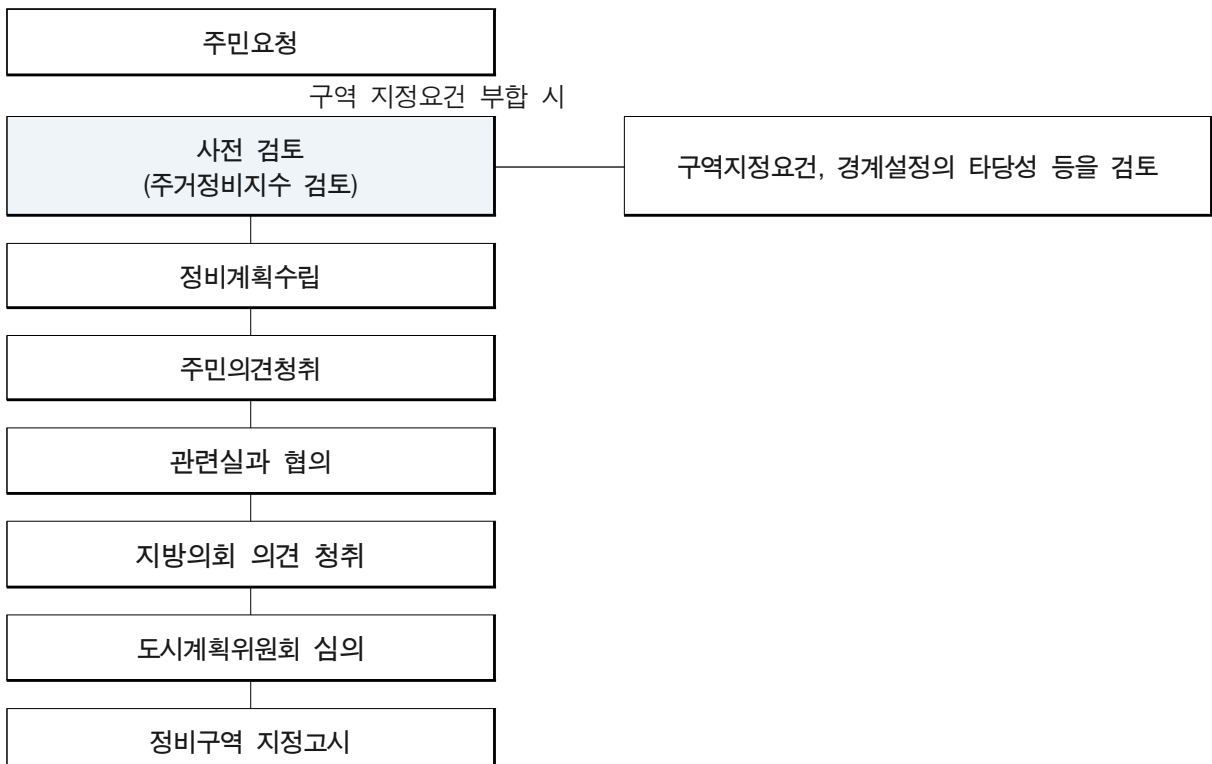
[표 4-4-20] 재개발 지정 기준

구 분		주요 내용
필수 항목	노후 · 불량건축물 수	• 대상구역 안의 건축물 총 수의 60% 이상
	주민 동의	• 토지 등 소유자의 3분의 2이상 및 토지면적의 3분의 2이상 동의
	부지면적	• 부지면적 10,000㎡ 이상

나. 정비사업 추진절차

- 정비기본계획의 체계가 정비예정구역 지정에서 생활권계획으로 전환됨에 따라 정비구역을 지정하기 위해서는 정비구역 경계설정 및 사업계획의 적정성을 판단하기 위한 사전타당성검토를 거쳐야 함
- 사전 검토 결과에 따라 정비사업이 타당하다고 판단된 경우에는 정비구역 지정 및 정비사업을 추진하며, 그 외 지역은 일반주거지로 관리함

[표 4-4-21] 재개발 추진절차



다. 주거정비지수

I 개념 및 의의

- 주거정비지수는 정비구역 지정의 문제점을 보완하고, 실제로 정비구역 추진이 가능한 지역의 변별력 등을 확보하기 위해 도입된 분석지표임
- 관련법에서 정하는 정비구역 지정요건은 물리적 요건으로만 구성되어 있는 반면, 주거정비지수는 물리적 요건뿐만 아니라 주민의 추진의지를 나타내는 주민동의율 등 사회적 요건을 반영하고 있음

I 구성항목 및 평가기준

- 주거정비지수 항목은 「도시 및 주거환경정비법」 및 「세종특별자치시 도시 및 주거환경정비 조례」, 정비기본계획 상 정비구역 선정기준으로서 정량적으로 평가할 수 있는 기본항목과 조건 항목으로 구성
- 기본항목은 필수적으로 만족하여야 하는 항목으로서 정비구역의 면적, 건축물 노후도, 주민동의 3개 항목으로 구성하며 조건항목은 주민동의, 노후도 등 기본점수 5개 항목과 구역면적 등 추가점수 3개 항목으로 구성함
- 주거정비지수는 평가항목별 총점이 70점 이상일 경우 사업추진이 가능함
- 다만, 주민 동의율이 높거나 사업의 시급성을 요하는 지역 등의 경우 도시계획위원회 판단에 따라 점수를 가감할 수 있도록 하겠음

[표 4-4-22] 주거정비지수(안)

구 분		지 수 평 가 항 목		평 가
기본항목 (필수만족)	구역면적	• 대지면적 1만㎡ 이상		총족
	노후도	• 노후·불량건축물의 수가 대상구역의 건축물 총수의 60% 이상		
	주민동의	• 토지 등 소유자 및 토지면적의 2/3 이상 동의		
조건 항목	주민동의	• 주민동의율 확보에 따라 구간별 점수 부여 (공공소유토지 제외)	50	정비구역 현황의 정량화
	노후도	• 기본항목 최소기준 충족 후 구간별 점수 부여	30	
	과소필지	• 과소필지 등 비율에 따른 구간별 점수 부여	5	
	접도율	• 접도율에 따른 구간별 점수 부여	5	
	호수밀도	• 호수밀도에 따른 구간별 점수 부여	10	
	구역면적	• 최대 2.5만㎡까지 구간별 점수 부여	5	
	신축건물	• 전체 건축물 중 10년 이하 건물 비율	-5	

I 평가항목별 세부 배점기준

- 정비구역 추진에 있어 주민의 중요한 의지를 나타내는 주민동의율은 입안 제안요건인 67% 이상을 충족한 경우에만 점수를 부여하며, 추가 동의를 받을 경우 더 높은 점수를 부여하고, 87% 이상을 충족할 경우에는 최고 점수를 부여함
- 정비구역 지정 필수 요건인 건축물 노후도 또한 법적 요건에 따라 60% 이상일 경우에만 점수를 부여하며, 노후도 정도에 따라 구간별로 점수를 차등 부여함
- 정비구역 지정 선택 요건인 과소필지, 주택 접도율, 호수밀도에 대하여는 정량화된 수치를 구간별 점수화하여 열악한 정도에 따라 높은 점수를 부여함
- 마지막으로 사회적 요인을 고려하여 최근 신축 건축이 많은 지역에 대하여는 감점을 적용하며 구역 면적이 클수록 가점을 부여함

[표 4-4-23] 주거정비지수(안) 세부 배점기준

구 분		배 점	세부 항목별 배점기준							평 가	
기본 항목	주민동의 (공공소유 토지제외)	50	67%(2/3) 이상 30점 동의율 1% 증가시 1점가산 최대 50점(Max 87%)							30~ 50	70점 이상
	노후도	30	60%이상 10점 노후도 1% 증가시 1점가산 최대 30점(Max 80%)							10~ 30	
	과소필지	5	20% 미만	20% 이상 30% 미만	30% 이상 40% 미만	40% 이상		2~5			
			2	3	4	5					
	접도율	5	50% 이상	45% 이상 50% 미만	40% 이상 45% 미만	35% 이상 40% 미만	35% 미만	1~5			
			1	2	3	4	5				
호수밀도	10	50호 미만	50호 이상 55호 미만	55호 이상 60호 미만	60호이상		2.5~ 10				
		2.5	5	7.5	10						
조건 항목	구역면적	+5	1만㎡이상1.5 만㎡ 미만	1.5만㎡ 이상 2만㎡ 미만	2만㎡이상 2.5만㎡ 미만	2.5만㎡ 이상		2~5			
			2	3	4	5					
	신축건물	-5	5% 미만	5%이상 10% 미만	10%이상 15% 미만	15% 이상		0~~5			
			-	-2	-3.5	-5					
100점 만점 기준		100	항목별 점수 합계							47.5 ~ 100	

6.3 주거환경개선사업

가. 정비구역 법적요건

- 주거환경개선 사업은 다음에서 정하는 지정 요건 중 필수항목을 충족하는 지역을 대상으로 함

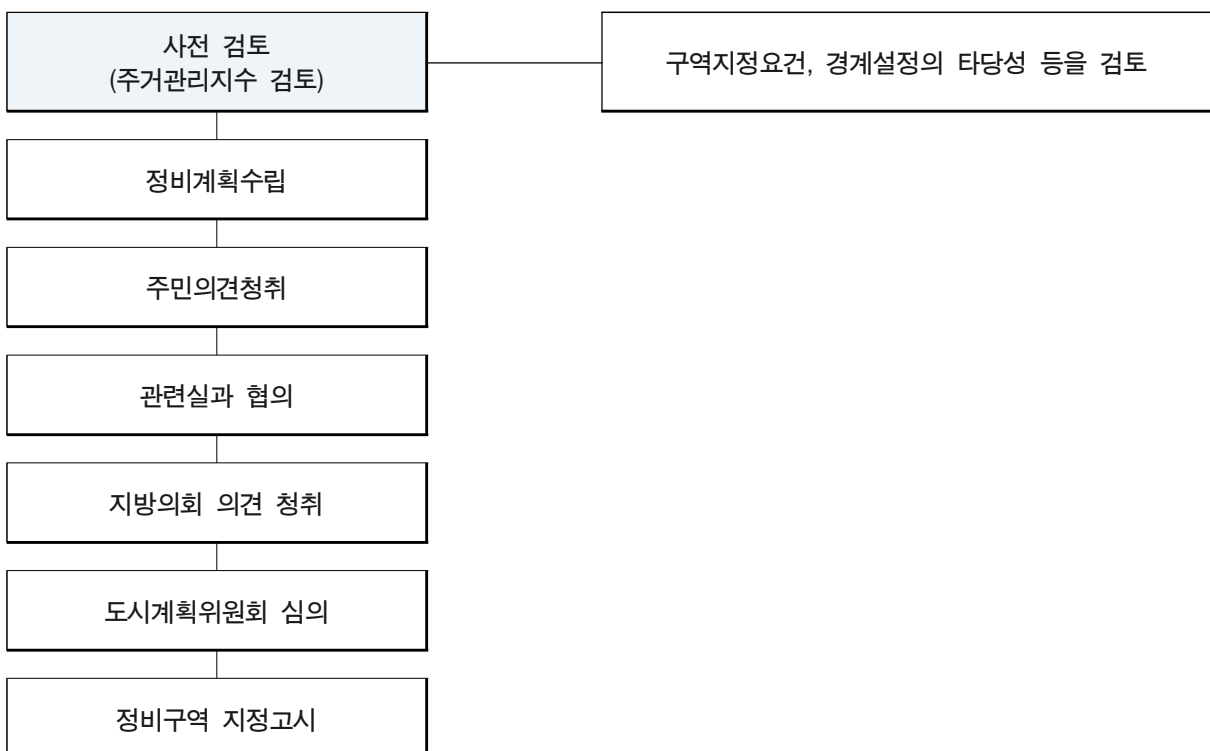
[표 4-4-24] 주거환경개선사업 설정 기준

구 분		지 정 요 건
필수 항목	건축물 현황	• 노후·불량 건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 50%이상
	부지면적	• 부지면적 10,000㎡ 이상

나. 정비사업 추진절차

- 주거환경개선사업은 도시저소득 주민이 집단 거주하는 지역으로써 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량 건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하기 위하여 주로 공공이 사업을 시행함
- 주거환경개선사업은 시행방법에 따라 관리형 주거환경개선사업(현지개량방식), 공동주택 건설 방식(수용 및 건설공급방식), 환지공급방식, 관리처분계획방식으로 구분됨

[표 4-4-25] 주거환경개선사업 추진절차



다. 주거관리지수

I 개념 및 의의

- 주거관리지수는 주거환경개선사업의 우선순위를 검토하여 원활한 사업추진과 효율적 예산사용을 도모하고, 사업의 적합성과 사업계획의 타당성에 대하여 판단할 수 있는 객관적 평가 기준으로 활용
- 대상지역 주민들의 사업 추진의지와 추진사항 평가를 통하여 사업 추진 가능성을 판단하고, 정비계획 수립에 필요한 공공예산지원의 우선순위를 판단하는 근거로 활용

[표 4-4-26] 주거관리지수의 목표

객관적 평가기준 마련	우선순위 등 변별력 확보	주민중심 사업 절차 마련
<ul style="list-style-type: none"> • 사업 대상지의 적합성 판단 • 사업계획의 타당성, 명료성, 실효성 진단 	<ul style="list-style-type: none"> • 주민동의율 및 사업추진 주민협의체 구성여부 • 민·관의 사업추진 의지에 대한 평가 	<ul style="list-style-type: none"> • 주민의 필요에 의한 사업제안 • 주민 조직 결성으로 마을 공동체 활성화 마련

I 주거관리지수의 방향

- 주거관리지수 평가는 3단계를 거쳐 진행되며 민·관 사업 추진의지와 대상지역의 적합성 등에 대한 평가를 실시
- 사업 제안요건을 설정하여 과다한 사업 제안을 방지하고, 주민협의체 조직, 지역주민의 동의를 우선 평가함으로써 주민의 추진의지와 적극성을 검토
- 세종특별자치시 자체평가를 통해 진행되며, 대상지현황 및 추진의지, 주요 결핍지수의 평가를 통해 시급성, 적합성을 판단
 - 평가 시 주거관리지수를 활용하여, 정량적·정성적 평가를 통해 우선순위 결정
- 도시계획위원회 심의를 통해 지역여건과 주민의견을 반영한 정비계획 및 정비구역을 지정

04 주거생활권 계획

I 구성항목 및 평가기준

- 주거관리지수는 규제수준, 주민의지, 연계사업, 주민특성, 주거환경, 생활인프라, 지역특성의 7가지 항목, 14개의 평가지표로 구성함
- 주거관리지수는 항목별로 정량화된 수치를 구간별 점수화하며, 지역의 규제강도가 강할수록, 주거환경의 쇠퇴정도가 심할수록, 생활 인프라 등 기반시설이 열악할수록 높은 점수를 부여함
- 주거관리지수의 평가결과에 따라 점수가 가장 높은 지역의 사업을 우선적으로 추진
- 다만, 정책적 필요 등에 따라 시급하게 추진해야 하는 경우는 우선하여 사업을 추진할 수 있음

[표 4-4-27] 주거관리지수(안) 항목 및 평가방법

구 분			평 가 항 목	평 가
정책 기준	규제수준	용도지역	• 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역	15
	주민의지	주민동의율	• 토지등소유자의 동의 비율(토지등소유자 동의 수/토지등소유자 총 수)	30
		주민협의체	• 사업추진 주민협의체 유무	5
	연계사업		• 사업추진 연계사업 유무	5
결핍 지수	주민특성	거주형태	• 세입자를 제외한 자가 비율(자가 세대 수/총 세대 수)	5
		저소득층	• 기초생활수급자 비율	5
		노인인구	• 65세 이상 인구 비율(65세 이상 인구 수/총 인구 수)	5
	주거환경	건축물 노후도	• 노후건축물 비율(노후건축물 수/총 건축물 수)	5
		과소필지	• 과소필지 비율(과소필지 수/총 필지 수)	5
		공 · 폐가	• 공 · 폐가 건축물 비율(공 · 폐가 수/총 건축물 수)	5
		무허가주택	• 건축물 대장이 없는 무허가 비율(무허가주택 수/총 건축물 수)	5
	생활 인프라	4m 미만 도로율	• 총 도로 길이 중 폭 4m 미만 도로 길이 비율 (폭 4m 미만 도로의 총 길이/총 도로 길이)	5
		접도율	• 4m 이상 도로에 접한 건축물 비율 (폭 4m 이상 도로에 접한 주택 수/ 총 주택 수)	5
특성 관리	지역특성	가산점	• 장소, 지역, 지형적 특성을 고려한 계획과의 연계성 여부에 따라 가점 부여	+15

I 평가항목별 세부 배점기준

○ 평가항목별 세부 배점기준은 다음과 같음

[표 4-4-28] 주거관리지수(안) 구간별 배점기준

구 분			배 점	항목 및 평가방법					
정책 기준	규제 수준	용도지역	15	2개 이상 규제 중첩		제1종일반주거지역		제2종일반주거지역	
				15		10		5	
	주민 의지	주민동의율	30	최소 기준 50%		최대 기준 70%		최소기준에서 1% 초과시 1점씩 추가되며 최대 20점	
				10		30			
		주민협의체	5	주민협의체 없음			주민협의체 있음		
				0			5		
	연계사업		5	연계사업 없음			연계사업 있음		
0				5					
결핍 지수	주민 특성	거주형태	5	20%미만	20~30%	30~40%	40~50%	50~ 이상	
				1	2	3	4	5	
		저소득층	5	1% 미만	1~2%	2~3%	3~4%	4%이상	
				1	2	3	4	5	
		노인인구	5	5% 미만	5~10%	10~15%	15~20%	20% 이상	
				1	2	3	4	5	
	주거 환경	건축물노후도	5	50% 미만	50~60%	60~70%	70~80%	80% 이상	
				1	2	3	4	5	
		과소필지	5	20% 미만	20~25%	25~30%	30~35%	35% 이상	
				1	2	3	4	5	
		공 · 폐가	5	0.5%미만	0.5~1%	1%~1.5%	1.5%~2%	2% 이상	
				1	2	3	4	5	
		무허가주택	5	5% 미만	5~10%	10~15%	15~20%	20% 이상	
				1	2	3	4	5	
	생활 인프라	4m 미만 도로율	5	25% 미만	25~30%	30~35%	35~40%	40% 이상	
				1	2	3	4	5	
		접도율	5	60% 초과	60~55%	55~50%	50~45%	45% 이하	
				1	2	3	4	5	
	특성 관리	지역특성	가산점	+15	• 장소, 지역, 지형적 특성을 고려한 계획과의 연계성 여부에 따라 가점 부여				

I

II

III

IV 주거생활권 계획

V

VI

제5절 생활권별 주택수급계획

1. 주택수급계획의 개요

1.1 필요성 및 개념

■ 무분별한 정비사업은 다양한 문제의 원인으로 작용

- 주택수급계획은 생활권계획을 도입함에 따라 기존에 수립하던 단계별 시행계획을 대체하는 계획으로 정비사업으로 인한 대규모 주택멸실로 발생하는 서민 주거의 불안정을 방지하는 것이 주요 목적임

■ 정비사업 추진시기 조절에 대한 단계별 집행계획의 한계

- 정비예정구역의 단계별 집행계획 수립을 통하여 정비사업의 추진 시기를 도모하였으나, 정비계획 수립시기만 제시되었을 뿐 실질적인 정비사업의 추진시기 조절에는 어려움이 발생

■ 주택멸실량과 공급량 조절 계획을 통해 단계별 집행계획을 대체

- 주거생활권계획이 정비예정구역 지정 제도를 대체하면서 정비예정구역의 수립 시기를 조절하는 단계별 집행계획의 전환이 요구됨에 따라 주택멸실량과 주택공급량을 비교·검토하여 신규 정비사업의 추진여부를 검토하는 주택수급계획을 도입

■ 주택수급계획을 정비사업 추진시기 조절의 새로운 장치로 활용

- 주택수급계획은 주택공급량에 비하여 주택멸실이 과다할 경우 정비사업의 추진시기를 조절하여 주택수급의 불균형이 발생하지 아니하도록 하는 역할을 함
- 정비사업이 일정지역에서 동시에 추진될 경우, 주택수급계획과 주거정비지수를 연동하여 정비사업의 추진 구역수와 시기를 조절함으로써 서민 주거 안정, 신규 주택의 적정 분양 등을 도모

1.2 법적 근거

Ⅰ 도시 및 주거환경정비법 제75조

- 정비사업의 시행으로 정비구역 주변 지역에 주택이 현저하게 부족하거나 주택시장이 불안정하게 되는 등 조례로 정하는 사유가 발생하면 시장은 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 사업시행인가 또는 관리처분 계획인가의 시기를 조정하도록 요청할 수 있음

1.3 수립 및 운용방향

Ⅰ 유연한 주택수급계획을 통한 안정적 주택공급 도모

- 읍·면별 주택수요는 2030 도시기본계획의 2030년 주택수, 인구수 추정치를 반영하여 산정
- 주택 공급 잠재력은 사업이 완료된 구역을 제외하고 대규모 개발사업의 주택공급량과 정비 사업을 통해 확보되는 순증가분 주택수를 고려하여 산정하며, 이를 통해 주택 수급량을 검토
- 향후 세종시 도시기본계획과 주거종합계획이 재수립 또는 변경되는 경우, 변경되는 주택수요량 등을 준용하여 주택수급계획을 조정·운용할 수 있음
- 정비사업 시행으로 인해 정비구역 주변에 현저한 주택부족, 주택시장의 불안정이 예상되는 경우, 정비사업의 사업시행인가 또는 관리처분계획인가 시기를 조정함으로써 안정적 주택 공급을 도모
- 신규 정비구역 지정시에는 읍·면별 주택수급량 범위를 고려하여 지정시기를 검토함으로써 계획적 정비사업 추진을 도모

2. 주택수요 추정

2.1 정비사업의 주택멸실 및 공급 잠재력 산정

Ⅰ 정비사업에 따른 주택 멸실로 예상되는 주거 불안 방지

- 주택의 멸실에는 자연적 주택철거, 개별 건축을 위한 철거, 정비사업을 위한 철거 등 다양한 요인이 있으나, 주택수급계획에서는 정비사업으로 발생하는 주택 멸실로 인한 주거 불안을 방지하는 것을 주요 내용으로 함
- 멸실·공급량의 검토 범위에 대하여는 상위 계획인 2030 도시기본계획에서 검토한 결과를 적용함

I 정비사업 진행단계별 소요기간 분석

- 준공 또는 추진 중인 정비사업의 진행단계별 소요기간을 분석하고 단계별 평균 소요기간을 적용하여 정비사업으로 인한 주택의 멸실, 공급 시기를 예측하고 이를 통해 정비구역 지정 순서 및 시기 조절
- 세종시의 경우, 참고할 만한 정비사업 사례가 없어 타 지역의 정비사업 진행 사례를 적용함

2.2 정비사업 진행 소요기간

I 타 지역 정비사업 진행 단계별 소요기간

- 정비사업 진행 단계는 정비구역지정, 조합설립인가, 사업시행계획인가, 관리처분인가, 준공 (부분 준공 포함)으로 구분
- 서울시 등에서 진행 중인 정비사업(636개소)의 총 소요기간은 지역별로 7년 1개월~13년 4개월의 분포를 보였으며, 평균 11년 6개월이 소요되는 것으로 나타남
- 세부적으로 단계별 평균 소요기간은 1년 4개월~3년 9개월로 나타났으며, 가장 많은 기간이 소요된 진행 단계는 조합설립인가 후 사업시행계획인가까지의 절차로 조사됨

[표 4-5-1] 타 지역 정비사업 진행 단계별 소요기간 현황

구 분	총 소요기간	정비구역 지정	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 계획인가	착 공	준 공
서울시(369)	7년 1개월	10개월	1년 5개월	1년 3개월	11개월	2년 8개월	
인천시(85)	10년 9개월	8개월	3년 2개월	3년	1년 4개월	2년 7개월	
대구시(120)	12년 5개월	2년 8개월	3년 1개월	2년 1개월	1년 9개월	2년 10개월	
수원시(18)	11년 9개월	1년 2개월	4년 9개월	1년 11개월	1년 11개월	2년	
창원시(26)	13년	11개월	4년 3개월	3년 2개월	1년 11개월	2년 9개월	
전주시(18)	13년 4개월	1년 6개월	5년 7개월	1년 10개월	1년 4개월	3년 1개월	
평균(636)	11년 6개월	1년 4개월	3년 9개월	2년 3개월	1년 6개월	2년 8개월	

자료 : 각 지자체 홈페이지 자료실, 정비사업 현황

() : 조사 대상사업 개소

2.3 주택별실 및 공급잠재력 분석

I 주택 별실 현황

- 통계청에 따르면 2020년 세종시의 주택별실량은 280호이며, 단독주택 269호, 다가구주택 11호로 구성되어 있음
- 2015년~2020년까지 연립주택과 다세대 주택의 별실은 없었으며 아파트는 713호 별실된 것으로 나타남

[표 4-5-2] 주택별실 현황

구 분	계	단독	다가구	연립	다세대	아파트
2015	236	236	0	0	0	0
2016	321	241	80	0	0	0
2017	222	220	2	0	0	0
2018	891	820	71	0	0	0
2019	972	179	80	0	0	713
2020	280	269	11	0	0	0
전 국	132,048	58,162	32,103	6,900	13,087	21,796

자료 : 통계청, 주택별실 현황

I 2030년 주택수요에 따른 검토

- 2030 세종도시기본계획에서 제시된 주택 수요 및 주택공급계획은 다음과 같음

[표 4-5-3] 주택 수요 및 주택공급계획

구 분	2012년	2015년	2020년	2025년	2030년
총인구(명)	92,332	103,000	116,000	144,000	300,000
세대당 인구(명)	2.42	2.5	2.5	2.5	2.5
세대수(세대)	-	41,200	46,400	57,600	120,000
주택실수요 세대수(세대)	-	39,100	44,100	54,700	114,000
감실주택수(호)	-	2,000	2,200	2,700	5,700
주택총수요(호)	34,944	41,100	46,300	57,400	119,700
주택보급률(%)	102	104	106	108	110
실공급 주택수(호)	35,526	42,700	49,100	62,000	131,700

자료 : 2030 세종도시기본계획

- 주) 1. 주택실수요 세대수 : 세대수 X 0.95
 2. 감실주택수 : 주택실수요 세대수 X 0.05
 3. 주택총수요 : 주택실수요 세대수 + 감실주택수
 4. 세대당 인구수는 통계청에서 제시한 장래가구추계 시도편 준용

04 주거생활권 계획

- 생산모형 기준에 따라 2030년 자연적 증가인구에 따른 실공급주택수 대비 2020년 현재 기준 주택수를 비교 검토한 결과 전의면을 제외한 조치원읍, 부강면, 금남면의 주택이 부족할 것으로 예상됨

[표 4-5-4] 읍면별 주택수요(생산모형기준)

구 분	조치원읍	전의면	부강면	금남면
2030년 자연적 증가인구	43,974	5,155	5,959	8,176
세대당 인구(명)	2.5	2.5	2.5	2.5
세대수(세대)	17,590	2,062	2,384	3,270
주택실수요 세대수(세대)	16,710	1,959	2,264	3,107
감실주택수(호)	836	98	113	115
주택총수요(호)	17,546	2,057	2,378	3,262
주택보급률(%)	118	118	118	118
실공급주택수(호)	20,704	2,427	2,806	3,849
2020년 기준 주택수	16,670	2,573	2,426	2,346
검토 결과	부 족	충 분	부 족	부 족

- 주) 1. 주택실수요 세대수 : 세대수 X 0.95
 2. 감실주택수 : 주택실수요 세대수 X 0.05
 3. 주택총수요 : 주택실수요 세대수 + 감실주택수

I 세종시 신규 주택공급계획(안)

- 1단계('20~'25)에서 공급 될 주택 수는 758호로 그 중 공공주택사업이 141호, 재건축사업(교동아파트 등)이 617호이며 2단계('26~'30)에서는 26,135호로 공공주택사업 10,838호, 재건축사업(금회 지정) 1,476호, 도시개발사업 15,297호가 공급될 것으로 예상됨

[표 4-5-5] 신규 주택공급계획(안)

구 분	합 계	1단계('20~ '25)	2단계('26~ '30)
합 계	26,893	758	26,135
공공주택사업	10,979	141	10,838
재건축사업	2,093	617	1,476
도시개발사업	15,297	-	15,297

※ 2단계('26~ '30)재건축사업은 금회 지정한 정비(예정)구역으로 번암주공아파트, 조형아파트임

I 재건축 · 재개발에 따른 신규주택 공급

- 전국 재건축, 재개발 현황을 분석한 결과 사업면적 평균 0.015호/㎡의 신규 주택이 공급(조합원 공급주택 제외)되는 것으로 분석됨
 - ex) 1만㎡ 개발시 150호의 신규분양공급
- 재건축은 0.003호/㎡~0.046호/㎡, 재개발은 0.0094호/㎡~0.07호/㎡로 재건축보다 재개발이 더 많은 신규 주택을 공급하는 것으로 나타남
- 세종시의 감실주택수는 2030 세종도시기본계획에서 제시된 주택실수요 세대수의 5%로 매년 200호~ 3,000호가 감실될 것으로 추정됨
- 재건축, 재개발이 가능한 세종시의 면적은 약 80만㎡로 신규주택 공급수는 약 12,000호가 공급가능한 것으로 추정됨
- 주거생활권별 정비사업 추진 시 공급될 주택은 조치원생활권 11,875호, 전의생활권 1,481호, 부강생활권 317호, 금남생활권 892호로 예상됨

[표 4-5-6] 생활권별 신규주택 공급(안)

구 분	조치원생활권	전의생활권	부강생활권	금남생활권
합 계	11,875	1,481	317	892
재건축사업	2,765	469	-	432
재개발사업	9,110	1,012	317	460

2.4 운영방안

- 신규 정비구역 지정 및 정비계획 수립 시 주변의 각종 개발현황 및 주택공급계획을 조사하고 해당 정비사업 시행으로 인한 주택수요 등을 검토하여 종합적인 주택수급계획을 수립함
- 재개발, 재건축 등 다수의 정비사업으로 인하여 대규모 주택멸실 및 전세가격 급등 등의 문제점이 발생할 우려가 있는 경우에는 정비사업의 추진시기를 조절토록 함
- 주민 제안된 정비구역 지정(안)이 타당한 경우에는 정비구역 지정 및 정비계획 수립은 추진하되 동시다발적인 정비사업 시행으로 주택수급계획의 불균형이 예상될 경우 주거정책심의위원회의 심의 등을 통해 사업시행인가 및 처분계획인가 시기를 조정토록 함

제6절 대안사업 연계방안

1. 소규모주택정비사업

1.1 종류 및 기준

- 주거지 정비에 대한 패러다임의 변화, 지역중심, 소규모 정비 중심의 주택정책에 따라 2018년 2월 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」이 제정되었음
- 소규모주택정비사업은 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발 사업으로 구분할 수 있으며, 지정 기준 및 절차 등에 관하여는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」을 따르도록 함
- 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 생활권계획을 수립함에 따라 소규모주택정비사업도 함께 검토가 필요할 것으로 판단됨

[표 4-6-1] 소규모주택정비사업 비교

구 분		자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업	소규모재개발사업
개 념		단독주택 및 대세대 주택을 스스로 개량 또는 건설	전 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하는 사업	정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동 주택을 재건축하는 사업	역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하기 위한 사업
대 상		단독, 연립 · 다세대주택	단독, 공동주택	공동주택	철도역 350m 이내 또는 준공업지역 중 도로에 접한 구역
사업주체		주민합의체	조합 또는 주민합의체(20인 미만)		
선정 기준	면 적	도시재생활성화지역 지구단위계획구역 등	1만㎡ 미만의 가로구역	1만㎡ 미만의 주택단지	5,000㎡ 미만
	노후도	사업시행구역 전체 건축물수의 2/3 이상			
	조합	-	토지등소유자의 8/10 이상	토지등소유자의 3/4 이상	토지등소유자의 8/10 이상
	주민 합의체	토지등소유자 전원 합의			

I 자율주택정비사업

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모 주택정비사업의 유형 중 하나로서, 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업



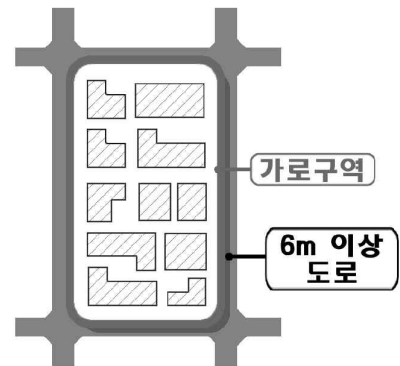
[표 4-6-2] 자율주택정비사업

구 분		내 용	비 고
대상지역		<ul style="list-style-type: none"> 도시활력증진지역 개발사업의 시행구역 (국가균형발전특례법) 지구단위계획구역 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률) 정비예정구역·정비구역이 해제된 지역, 주거환경개선사업의 정비구역 (도시 및 주거환경정비법) 도시재생활성화지역 (도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률) 	
사업요건		<ul style="list-style-type: none"> 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 2/3 이상 기존주택이 모두 단독주택 : 10호 이상 기존주택이 연립주택 또는 다세대주택 : 20세대 기존주택의 구성이 혼합(단독+연립, 단독+다세대, 단독+연립+다세대) : 20채 미만 	세종시 조례
사업 특징	건축 규제완화	<ul style="list-style-type: none"> 대지의 조경기준, 건폐율의 산정기준, 대지안의 공지기준, 건축물 높이제한, 부대·복리시설 설치기준 등 완화 가능 정비기반시설, 공동이용시설 등 설치 시 해당 용적률만큼 완화 가능 법적 주차대수의 30/100 미만의 범위에서 노상 및 노외주차장을 사용할 수 있는 권리를 확보하는 경우 주차장 설치기준 완화 가능 	사업성 향상
	사업기간	<ul style="list-style-type: none"> 비교적 짧은 사업기간 - 인허가 및 이주완료 후 12개월 내 준공 	비용 절감
	임대주택 건설	<ul style="list-style-type: none"> 연면적 대비 20% 이상 임대주택 건설 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용적률 상한까지 건축 가능 	사업성증대
	비용부담	<ul style="list-style-type: none"> 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 비용 전부 또는 일부 지원 공익 목적으로 구역 내 공동이용시설에 대한 사용 허가 또는 대부를 하는 경우 사용료 또는 대부로 감면 	비용 보존

04 주거생활권 계획

I 가로주택정비사업

- 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업
- 가로구역 내에서 정비사업을 희망하는 주민들만 대상으로 사업시행 가능

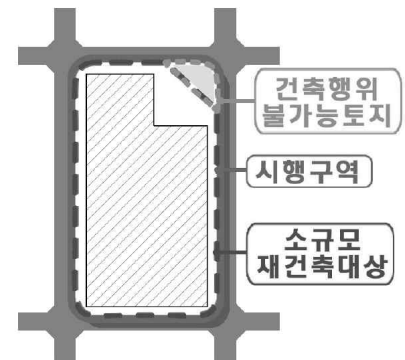


[표 4-6-3] 가로주택 정비사업

구 분		내 용	비 고
대상지역		<ul style="list-style-type: none"> • 해당 사업시행구역의 면적이 1만㎡ 이하 • 기존주택이 모두 단독주택 : 10호 이상 • 기존주택이 모두 공동주택 : 20세대 • 기존주택이 단독+공동 : 20채 	
사업요건		<ul style="list-style-type: none"> • 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 2/3 이상 	세종시 조례
사업 특징	사업절차 간소화	<ul style="list-style-type: none"> • [생략 절차] 정비기본계획, 정비구역지정, 정비계획수립, 안전진단, 조합설립추진위원회 • [통합 절차] 관리처분 계획을 포함한 사업시행계획인가 	기간단축 비용절감
	건축규제 완화	<ul style="list-style-type: none"> • 대지 안의 공지기준 1/2 완화, 건축물의 높이 제한 1/2 완화 • 공동이용시설 등의 설치에 따른 용적률 완화 • 대지의 조경, 건폐율의 산정, 부대시설 및 복리시설의 설치, 주차장 설치 기준 등 완화 	사업성 향상
	임대주택 건설	<ul style="list-style-type: none"> • 연면적 대비 20% 이상 임대주택 건설 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용적률 상한까지 건축 가능 	사업성증대
	임대주택 공급	<ul style="list-style-type: none"> • 조합설립인가일 3개월 전부터 건축심의 결과 통지일까지 거주하는 사업시행구역의 세입자, 주택분양 권리를 포기한 사람 등 	원주민 재정착

I 소규모재건축사업

- 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동 주택을 재건축하기 위해 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따라 시행하는 사업
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업과 사업요건, 절차 등이 구분됨



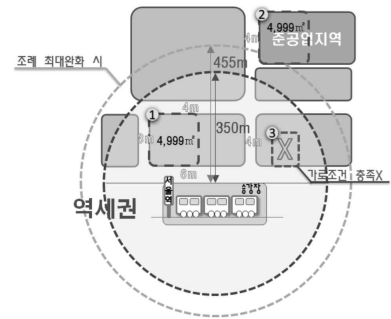
[표 4-6-4] 소규모 재건축사업

구 분		내 용	비 고
대상지역		<ul style="list-style-type: none"> 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제7호의 주택단지로서 사업요건을 모두 충족한 지역 	
사업요건		<ul style="list-style-type: none"> 사업시행구역의 면적 1만㎡ 미만 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 2/3 이상 기존주택의 세대수 200세대 미만 	
사업 특징	사업절차 간소화	<ul style="list-style-type: none"> [생략 절차] 정비기본계획, 정비구역지정, 정비계획수립, 안전진단, 조합설립추진위원회 [통합 절차] 관리처분 계획을 포함한 사업시행계획인가 	기간단축 비용절감
	건축규제 완화	<ul style="list-style-type: none"> 공동이용시설 등의 설치에 따른 용적률 완화 법적 주차대수의 30/100 미만의 범위에서 노상 및 노외주차장을 사용할 수 있는 권리를 확보하는 경우 주차장 설치기준 완화 가능 	사업성 향상
	임대주택 건설	<ul style="list-style-type: none"> 연면적 대비 20% 이상 임대주택 건설 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용적률 상한까지 건축 가능 	사업성 증대
	임대주택 공급	<ul style="list-style-type: none"> 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 비용 전부 또는 일부 지원 공익 목적으로 구역 내 공동이용시설에 대한 사용 허가 또는 대부를 하는 경우 사용료 또는 대부로 감면 	원주민 재정착

04 주거생활권 계획

I 소규모재개발사업

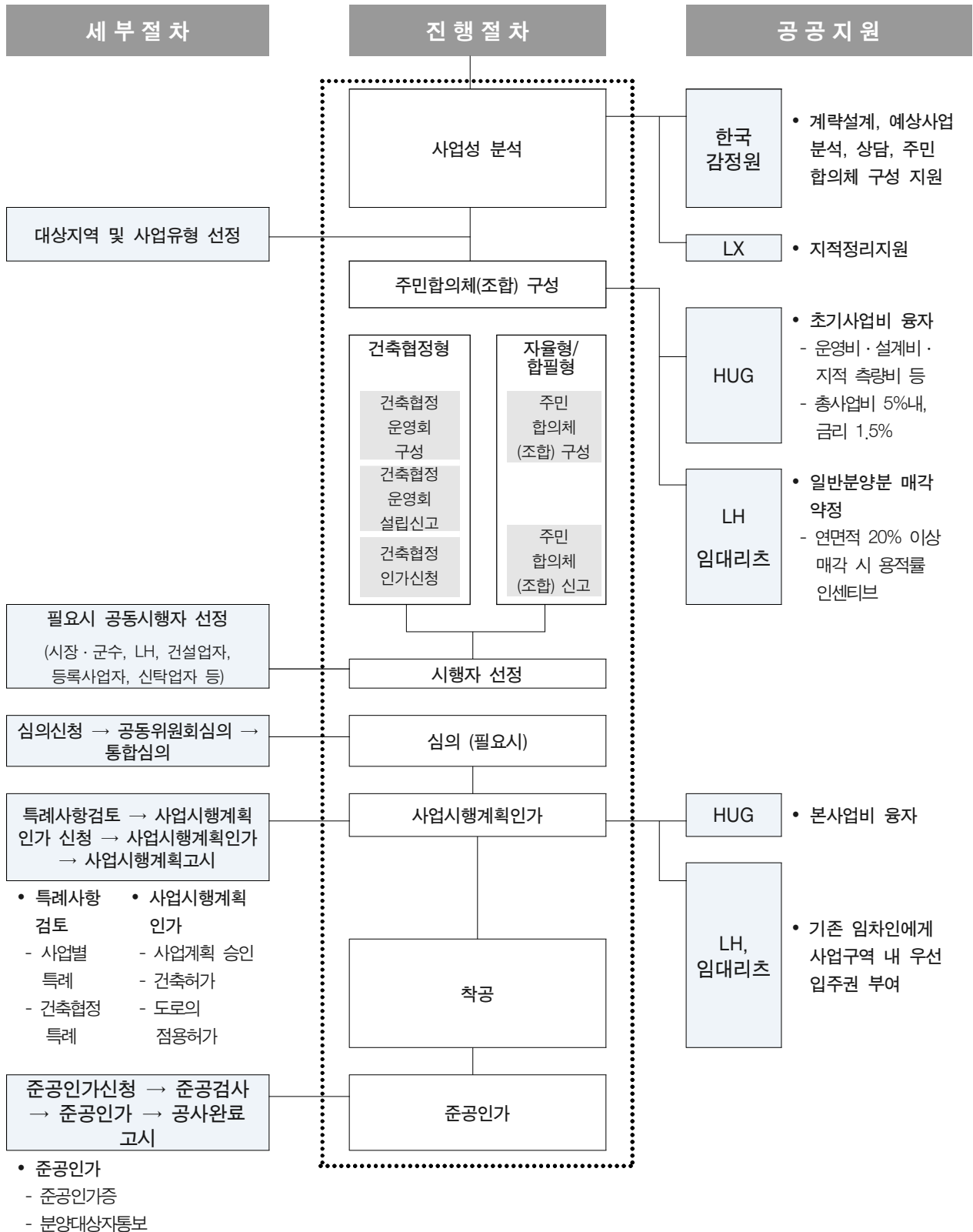
- 역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하기 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따라 시행하는 사업
- '22.2 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 개정으로 소규모재개발사업 추가



[표 4-6-5] 소규모 재개발사업

구 분		내 용	비 고
대상지역		<ul style="list-style-type: none"> 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전기본법」 또는 「도시철도법」에 따라 건설·운영되는 철도역(개통 예정역 포함)의 승강장 경계로부터 반경 350미터 이내인 지역 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제3호 다목의 준공업지역으로서 다음의 기준을 모두 충족하는 지역 	
사업요건		<ul style="list-style-type: none"> 사업시행구역의 면적 : 5,000㎡ 미만 노후·불량건축물의 수 : 전체 건축물 수의 2/3 이상 사업시행구역이 다음의 도로 및 예정도로에 둘 이상 접할 것 	
사업 특징	사업절차 간소화	<ul style="list-style-type: none"> [생략 절차] 정비기본계획, 정비구역지정, 정비계획수립, 조합설립추진위원회 [통합 절차] 관리처분 계획을 포함한 사업시행계획인가 	기간단축 비용절감
	건축규제 완화	<ul style="list-style-type: none"> 공동이용시설 등의 설치에 따른 용적률 완화 법적 주차대수의 30/100 미만의 범위에서 노상 및 노외주차장을 사용할 수 있는 권리를 확보하는 경우 주차장 설치기준 완화 가능 역세권은 용도지역을 준주거로 상향하면 용적률 최대 700%까지 상향 	사업성 향상
	임대주택 건설	<ul style="list-style-type: none"> 연면적 대비 20% 또는 전체 세대 수 대비 20% 이상 임대주택 건설 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용적률 상한까지 건축 가능 	사업성 증대
	임대주택 공급	<ul style="list-style-type: none"> 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 비용 전부 또는 일부 지원 공익 목적으로 구역 내 공동이용시설에 대한 사용 허가 또는 대부를 하는 경우 사용료 또는 대부료 감면 	

1.2 소규모주택 정비사업 추진절차



I

II

III

IV 주거생활권 계획

V

VI

04 주거생활권 계획

1.3 공공지원 역할 및 활성화 방안

I 공공의 지원 역할

- 소규모주택 정비사업의 각 추진단계별로 사업의 컨설팅, 금융지원 안내, 입주자 선정 지원, 임대주택 관리·운영 등을 지원
- 임대주택 사업 지원을 위한 플랫폼을 조성하여 사업기획 및 관리, 기반확보를 도모

[표 4-6-6] 공공지원 역할 및 지원 플랫폼 조성

공공 지원 역할	사업 준비	임대주택 건립	입주자 신청·선정	임대주택 관리·운영
	사업 컨설팅	금융 지원	입주자 신청절차	커뮤니티
	<ul style="list-style-type: none"> • 사업 기초 및 전문가 컨설팅 • 기존 사업자 매칭 노하우 전수 • 적격심사 전 제안서 작성 컨설팅 	<ul style="list-style-type: none"> • 사회투자자금 • 주택도시보증공사 (HUG) 보증을 통한 민간 금융기관 금융 지원 안내 	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자 모집공고 • 입주 신청 • 입주자 선정 및 확인 • 임대차 계약 체결 • 입주 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업자 커뮤니티 활성화 프로그램 지원 • 입주자 소모임 지원 활동

아카데미 운영 : 예비 사업자 양성 및 역량 강화 목적 교육과정 운영

사업 지원 플랫폼	역 할	목 적	업무분야
	기획	전략·기획	종합지원 사업계획 수립 및 시행
	사업확대	소규모 정비사업 생태계 조성, 강화	공급주체확보, 마케팅 활동, 자원개발
	사업관리	리스크 관리 소프트웨어 강화	관리·평가, 입주 공동체 활성화
	기반확보	R&D 거시적 기반 조성	네트워크 활동, 연구·개발

I 소규모주택정비사업 활성화

- 현행 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서는 소규모주택 정비사업 시행시 정비기반시설과 공동이용 시설, 주민공동시설(주택건설기준 등에 관한 규정 제2조)을 설치할 경우 인센티브를 부여할 수 있으며, 임대주택 건설시 용적률을 완화할 수 있도록 하고 있음

[표 4-6-7] 소규모주택정비사업 활성화를 위한 용적률 완화

구 분	완화내용	비 고
정비기반시설 설치 시	<ul style="list-style-type: none"> 정비기반시설 설치시 산식에 따른 용적률 인센티브를 해당 용도지역에 적용되는 용적률에 합산 <div>정비기반시설의 종류 도로, 공용주차장, 광장, 공원, 녹지, 공공공지, 상하수도, 공동구, 하천</div>	
	<ul style="list-style-type: none"> 산식 : $1.5 \times (\text{제공면적} / \text{제공 후 대지면적}) \times \text{해당 용도지역에 제공되는 용적률(준주거지역은 350\%로 함)}$ 	
공동이용시설, 주민공동시설 설치 시	<ul style="list-style-type: none"> 공동이용시설, 주민공동시설 설치 시 산식에 따른 용적률 인센티브를 해당 지역에 적용되는 용적률에 공동이용시설 등에 해당하는 용적률을 가산 <div>공동이용시설의 종류 관리사무소, 경비실, 보안·방범·소방시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위하여 필요한 시설 주민운동시설, 도서관 등 주민공동체 활동을 위한 복리시설 쓰레기수거 및 처리시설 등 마을의 환경개선을 위하여 필요한 시설</div>	
	<ul style="list-style-type: none"> 산식 : $(\text{시설 연면적} / \text{대지면적}) \times 100$ 	
임대주택건설	<ul style="list-style-type: none"> 전체 세대수의 20% 이상을 임대주택으로 건설하는 경우 조례로 정하는 용도지역별 용적률에도 불구하고 관계 법령에 따른 법적 상한 용적률까지 건축 가능 	

I

II

III

IV 주거생활권 계획

V

VI

2. 도시재생사업

2.1 정비사업의 문제점 및 변화방향

- 기존의 정비사업은 물리적 주거환경 정비, 소유자 및 사업자 중심의 사업추진, 정비구역 외 쇠퇴지역의 노후화 등 물리적 한계를 보이고 있으며, 사업성 문제, 주민간 갈등 발생, 사업계획의 잦은 변경으로 사업 추진이 지연되는 문제가 발생

[표 4-6-8] 정비사업의 문제점

물리적 사업의 한계	정비사업의 지연
<ul style="list-style-type: none"> • 재개발·재건축 등 물리적 환경정비 위주의 사업 추진 • 거주자가 아닌 소유자와 사업자 위주의 정비사업 추진 • 정비구역 중심의 관리로 인한 정비구역 외 쇠퇴지역의 조후화 가속 • 정비사업 시행의 기대로 인한 주거지의 노후화 및 방치 	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업의 장기 미추진으로 인하여 정비구역의 해제 추진 • 경기 변동과 낮은 감정가 등으로 인한 사업성 문제 발생 • 조합 내부, 정비사업 동의·미동의자 등 주민간의 갈등 • 정책 및 사업 여건 변화에 따른 정비구역 및 설계의 잦은 변경으로 인한 사업 지연

- 이를 보완하기 위하여 지역 활성화, 주거복지, 환경개선 차원의 변화가 필요
 - 지역활성화 : 지속가능한 지역개선을 위하여 물리·사회·경제 통합적 정비 및 인구증가, 일자리 창출을 위한 경제 활성화 강화
 - 주거복지 : 노후주거지 정비를 위한 다양한 주거환경개선 사업유형 도출 및 노후된 개별 주택개량을 위한 지원 방안 필요
 - 환경개선 : 저층주거지에서 부족한 생활형 SOC 공급을 위한 방안 마련 및 거주민 중심의 주거환경 개선 지속가능성 확보

2.2 정비사업과 연계 가능한 재생사업

- 도시 쇠퇴에 대응하여 물리적 환경개선과 주민들의 역량강화를 통해 노후 주거지의 환경 개선, 도시 경쟁력 회복 사업을 중점으로 도시를 종합적으로 재생하기 위하여 도시재생사업을 추진
- 재생사업으로 도시재생전략계획, 조치원역 일원 도시재생 활성화계획 등 다양한 유형의 재생사업 추진 중

[표 4-6-9] 유형별 재생사업

구 분		완화내용
도시재생 전략계획	목 표	<ul style="list-style-type: none"> 지역산업, 문화, 주거, 공동체가 공존, 공생, 연계되어 건설지역과 읍면지역이 하나되는 세종만들기
	추진전략	<ul style="list-style-type: none"> 지역별 정체성 강화 및 지역간 연계 클러스 구축으로 지속가능한 도시재생활성화
	기본방향	<ul style="list-style-type: none"> 지역특화 및 자원 발굴 노력 확대 <ul style="list-style-type: none"> 원도심 상업문화 기능 강화 및 문화산업 육성 건설지역의 배후 레저 휴양지 조성 역사·관광 문화 자원 발굴 및 지역자산 특화 산학연클러스터 육성 <ul style="list-style-type: none"> 산업체의 다양화 및 코워킹스페이스 마련 대학문화타운을 통한 청년 커뮤니티 활성화 전통시장 및 골목상권 활성화 지원 노후된 물리적 환경 정비 <ul style="list-style-type: none"> 물리적 노후화 심화에 대응한 기반 시설 정비 마을 단위 주거여건 개선 빈집 및 유휴시설 유지관리 농촌정주환경 관리 <ul style="list-style-type: none"> 산과 물, 들녘이 연계되는 아름다운 자연 보전 친환경 생태농업공간의 관리 및 마을기업 활성화 스마트 농업기술 확대 지역주민 역량 강화 <ul style="list-style-type: none"> 지역중심 공동체 활성화 실버복지프로그램 운영 지역 현안 해결을 위한 리빙랩 운영
조치원역 일원 도시재생 활성화계획	비 전	<ul style="list-style-type: none"> 조치원 원도심, 주민공동체의 숨결과 문화예술을 향유하는 문화·창조도시로 도약
	목 표	<ul style="list-style-type: none"> 폐공장 및 유휴부지 활용과 지역 경쟁력 강화를 위한 예술문화 활성화 침산리, 신흥리 등 취약지역의 복지 및 정주환경 개선을 위한 생활 문화 활성화 조치원 철도변 완충녹지, 중심가로 등의 활용을 통한 녹색환경 개선 목표참여 기반의 주민자금심 고취 및 지역정체성 확립을 위한 지역공동체 활성화
도시재생 활성화계획 (일반근린형)	비 전	<ul style="list-style-type: none"> 전통과 문화·풍경으로 주민들이 다시 그린..그린(Green) 전의
	사업목표	<ul style="list-style-type: none"> 전의만의 특색있는 로컬 콘텐츠 지역자산(정체성, 장소성)을 활용하여 지역상권+공동체 활성화
	추진전략	<ul style="list-style-type: none"> 지역자원을 기반으로 한 신활력 거점공간 조성 주거환경 개선을 통한 쾌적한 정주문화 조성 기반시설개선을 통한 주민 네트워크 구축

I

II

III

IV
주거생활권
계획

V

VI

2.3 정비사업과 연계방향

- 기존 정비사업의 문제점을 개선하기 위하여 경제적, 사회적, 계획·물리적, 제도적 측면의 개선방향을 모색

[표 4-6-10] 정비사업과 연계방향

구 분	개선 방향
경제적 측면	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 정비사업은 관련 예산과의 연계 및 통합 활용 방안 • 도시재생기금 활용 가능방안 마련
사회적 측면	<ul style="list-style-type: none"> • 지역주민 교육, 전문가 양성 등을 통해 지속적 사업 추진을 위한 추진체계 마련 • 주민참여 활성화제도 마련
계획·물리적 측면	<ul style="list-style-type: none"> • 사업의 안전성을 공공에서 담보 • 다양한 사업유형 마련
제도적 측면	<ul style="list-style-type: none"> • 해제 지역 등에서 도시재생사업으로 전환 및 연계 활용 방안 강구 • 활성화 계획에 대한 위상 부여

- 지역활성화, 주거복지, 환경개선이 정비사업 변화의 주요 방향이며, 실현방안으로서 기존의 도시재생사업 내용과 연계·보완
- 기존 정비사업이 물리적 기반시설의 설치와 공급이 중심이었다면, 사회경제적 프로그램 혹은 지역커뮤니티 재생과 관련된 내용은 도시재생사업의 프로그램과 연계·활용으로 보완

[표 4-6-11] 정비사업과 연계방향

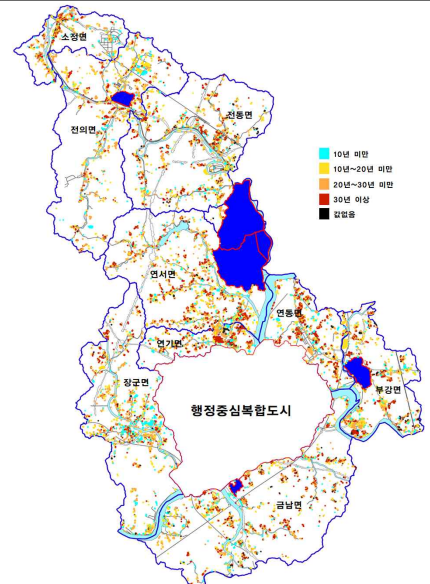
정비사업 유형	변화 방향
<p>〈주거환경개선사업〉</p> <ul style="list-style-type: none"> • 노후불량건축물 과도 밀집지역 주거환경 개선 • 단독·다세대주택 밀집지역 정비기반시설·공동 이용시설 확충 	<p>〈지역활성화〉</p> <ul style="list-style-type: none"> • 지속가능한 지역 개선을 위하여 물리·사회·환경의 통합적 정비 • 인구증가 및 일자리 창출을 위한 경제활성화 강화
<p>〈재개발사업〉</p> <ul style="list-style-type: none"> • 노후불량건축물 밀집지역 주거환경 개선 • 상업지역, 공업지역 등 도시환경 개선 	<p>〈주거복지〉</p> <ul style="list-style-type: none"> • 노후주거지 정비를 위해 다양한 주거환경개선 사업 유형 도출 • 노후화된 개별 주택개량을 위한 지원 방안 필요
<p>〈재건축사업〉</p> <ul style="list-style-type: none"> • 노후불량 공동주택 밀집지역 주거환경 개선 	<p>〈환경개선〉</p> <ul style="list-style-type: none"> • 저층주거지에서 부족한 생활형 SOC 공급을 위한 방안 마련 • 거주민 중심의 주거환경 개선으로 지속가능성 확보

3. 비도시지역 정비

3.1 비도시지역 노후 건축물 현황

- 주거생활권을 제외한 읍면지역의 건축물 노후도는 30년 이상 노후건축물이 31.8%이며 10년 미만의 신축건축물이 11.8%를 차지하는 것으로 분석되었음

[표 4-6-12] 비도시지역 노후도 현황

구 분	건축물 수	비 율(%)	
합 계	16,720	100.0	
10년 미만	1,965	11.8	
10년 ~ 20년 미만	4,222	25.3	
20 ~ 30년 미만	4,575	27.4	
30년 이상	5,310	31.8	
값없음	648	3.9	

- 주거생활권을 제외한 30년 이상 건축물 비율은 연동면이 46.4%로 가장 높으며 장군면이 20.8%로 가장 낮음

- 10년 미만 건축물 비율은 장군면이 22.0%로 가장 높으며 전동면이 9.1%로 가장 낮음

[표 4-6-13] 읍면지역별 노후도 비율

(단위 : %)

구 분	연기면	연동면	부강면	금남면	장군면	연서면	전의면	전동면	소정면
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
10년 미만	14.4	9.3	10.6	10.2	22.0	9.2	10.3	9.1	10.8
10년~20년 미만	20.1	19.9	27.1	27.7	24.7	23.8	29.4	27.8	22.0
20~30년 미만	24.6	22.2	27.5	23.1	30.5	30.3	29.7	25.6	35.4
30년 이상	37.4	46.4	26.4	33.9	20.8	33.7	28.6	31.5	29.7
값없음	3.5	2.3	8.4	5.0	2.0	3.0	2.1	6.0	2.2

3.2 비도시지역 관리방안

Ⅰ 자연취락지구 지정을 통한 용적률·건폐율 상향

- 자연취락지구는 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역안의 취락을 정비하기 위하여 지정하는 용도지구임
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 계획관리지역을 제외한 녹지지역(보존, 생산, 자연, 녹지지역), 관리지역(보전, 생산)의 건폐율은 20% 이하의 규제를 적용받으며, 용적율은 80~100% 이하로 제한됨
- 취락지구 지정 시 건폐율 60% 이하(세종특별자치시 도시계획 조례)로 적용받게 됨으로 노후주거지 정비 등이 필요한 지역은 취락지구 지정을 통해 정비 유도

Ⅰ 도로 등 기반시설 확충

- 비도시지역의 주택은 자연마을 형태와 도로 인접지역의 개발을 통해 마을 형성
- 자연발생적인 주택 개발 양상으로 인하여, 통근통행 및 주차 등을 위한 주민편의시설 및 학교시설 부족 등의 문제가 발생
- 주택이 밀집하여 기반시설이 부족한 지역에 대해서는 세종시 자체검토 등을 통해 지역주민에게 필요로 하는 도시서비스 및 기반시설에 대한 정비와 설치
- 도로 등의 기반시설 확충 시 주변 자연환경과의 연계 및 특색있는 거리조성, 마을환경 개선 등을 고려

Ⅰ 정부사업 공모를 통한 정비

- 주거환경취약지역 주민의 환경개선을 위해 안전·위생 등 생활 인프라 확충 및 주민역량 강화 등을 지원하는 새마을사업 등을 통해 경제·사회·물리적 사업을 종합적으로 추진할 수 있도록 지원
- 상하수도, 소방도로 설치 등 기초생활인프라 확충을 비롯하여, 복지·일자리 사업 등을 병행하여 생활여건을 집중적으로 개선하며 실질적인 거주여건이 개선될 수 있도록 최저빈곤층 및 위험가옥의 집수리 지원

I 빈집정비 및 개량을 통한 농촌 생활환경 개선

- 빈집의 증가는 지역슬럼화, 주거환경 저해 등 다양한 사회문제를 초래함으로 「농어촌정비법」 제64조에 따라 빈집정비계획에 따라 개보수·신축 등을 통해 활용 가능한 빈집을 발굴하여 임대주택, 공동이용시설 등을 공급하는 등 사회적 유휴자원을 활용하여 주거환경개선 및 일자리 창출 등 지역경제 활성화를 유도하고 공원(정원) 등을 조성하여 주거환경 개선

I

II

III

IV
주거생활권
계획

V

VI

부문별 계획

1. 토지이용계획
2. 건축물의 밀도계획
3. 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획
4. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획
5. 교통계획
6. 환경 및 경관계획
7. 주거안정대책
8. 공공 및 민간부문의 역할계획
9. 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안
10. 역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획
11. 자원조달계획

제1절 토지이용계획

1. 기본방향

Ⅰ 상위 및 관련계획과의 정합성 유지

- 사업의 연속성 유지를 위하여 상위계획인 2030 도시기본계획의 계획 기초를 반영하고 일반주거지역 종세분 기준을 반영하여 상위 계획과의 정합성을 유지
- 토지이용계획은 각종 부문별 계획의 기준으로 적용하여 각 부문별 계획이 원활히 이루어질 수 있도록 함
- 지구단위계획구역 내에서 정비사업 추진 시에는 기 결정된 지구단위계획 내용을 수용함을 원칙으로 하되, 지구단위계획구역 전체의 토지이용계획, 기반시설 용량, 밀도계획 등을 전반적으로 고려하여 토지이용계획 및 기반시설의 위치 및 규모 결정

Ⅱ 주거지별 특성을 고려한 합리적 관리방향 제시

- 주거지의 토지이용 규제, 주변지역여건, 자연환경, 주거환경 기반시설 등 각 지역 특성을 고려하여 도시관리 체계 하에 합리적인 토지의 용도에 대한 방향을 설정하고 주거지의 정비·보전·관리를 통하여 주거환경의 질적 향상을 도모

Ⅲ 신규 정비사업 방향 제시

- 생활권계획 수립에 따라 정비기본계획에서 제시하는 정비계획 수립요건에 부합하면 유형별 정비사업 추진이 가능
- 신규 정비사업 시행 시 지형, 토지이용 현황, 인접지역과의 관계, 잠재력 등 입지적 특성을 종합적으로 고려하여 주거지 관리계획에 부합하는 토지이용계획을 설정
- 주거생활권별 주거지 현황을 고려하고, 무분별한 사업시행 방지를 위해 토지이용계획 설정 기준을 제시하여 정비구역 지정 제안 시 사전 검토할 수 있도록 함

Ⅳ 지속가능한 개발유도

- 정비예정구역 및 주변지역의 기반시설 공급현황을 고려한 적정 규모 및 밀도를 제시하여 지속 가능한 개발을 유도

2. 유형별 토지이용계획 관리방안

I 세종시에 맞는 유형별 토지이용계획 관리 방안 마련

- 쾌적한 도시환경조성 기반을 마련하기 위해 토지이용계획을 유형별로 구분하여 관리방안 마련
- 유형별 토지이용계획 관리방안으로 용도지역별, 기반시설별, 기타 주거지 관리방안으로 구분

용도지역별 주거지 관리방안

기반시설별 주거지 관리방안

기타 주거지 관리방안

[그림 5-1-1] 유형별 토지이용계획 관리방안

2.1 용도지역별 주거지 관리방안

I 주거지의 특성을 고려한 정비사업 적용 및 토지이용계획 수립

- 용도지역별 주거지 관리방안은 도시관리계획으로 정비된 용도지역으로 구분하며, 일반주거지역, 상업지역, 공업지역, 용도지역 경계부로 설정

[표 5-1-1] 용도지역별 주거지 관리방안

구 분		관리방안
용도지역	일반 주거지역	<ul style="list-style-type: none"> • 세종시 읍·면지역의 주거지는 대부분 경부선 철도의 역세권을 중심으로 주변의 평지에 주거지 형성되어 있음 • 노후주택의 현황을 분석한 결과 대부분 지역의 접도율이 양호하여 지역의 정체성 및 특색을 유지하기 위해 대규모 개발보다는 개별건축 또는 소규모 개발 권장 • 철도역세권 지역은 소음의 영향이 있으므로 가급적 상가나 저층의 주택이 입지토록 하고 철도소음영향권에서 이격하여 중고층의 주거를 계획 • 공동주택의 배치 시 통풍축, 바람축 등을 감안하여 배치
	상업지역	<ul style="list-style-type: none"> • 상업지역의 대부분은 전통시장을 중심으로 결정되어 있으므로 전통시장 및 주변지역은 「전통시장법」에 따라 관리 • 상업지역의 개발은 다양한 이권 및 소유자로 추진이 어려워 리모델링이나 개별 건축으로 진행
	공업지역	<ul style="list-style-type: none"> • 공업지역의 대부분은 산업단지로서 「산업입지법」으로 관리되고 있으며, 그 외 공업지역은 최근 시행된 「공업지역관리법」으로 관리
	용도지역 경계부	<ul style="list-style-type: none"> • 상업지역과 인접한 주거지역은 주거환경보호를 위해 준주거지역을 완충역할로 배치 • 공업지역과 인접한 지역은 녹지를 설치하여 주거환경을 보호

2.2 기반시설별 주거지 관리방안

Ⅰ 해당 기반시설의 특성을 고려한 계획 수립

- 기반시설별 주거지 관리방안은 학교, 공공청사 등 주민편익시설, 공원, 하천, 도로, 철도, 시장으로 구분하여 관리

[표 5-1-2] 기반시설별 주거지 관리방안

구 분		관리방안
기반시설 주변 지역	학교	<ul style="list-style-type: none"> 「학교보건법」에 따라 정화구역이 지정되어 있으며 관련법령에 적합한 건축물용도 허용 학생들의 등·하교 시 교통안전을 위한 보도설치 및 안전시설물 배치
	공공청사 등 주민편익시설	<ul style="list-style-type: none"> 주민편익시설은 많은 사람들이 이용하는 시설로 보행 및 장애인 이동의 편리성과 안전성을 고려 공공시설 주변은 저층의 건축물을 설치하여 개방감을 확보
	공원	<ul style="list-style-type: none"> 단독 및 연립 등을 배치하여 시설의 이용률을 높이고, 재개발, 재건축 등 대규모 개발 시 이용권에 맞는 시설 배치
	하천	<ul style="list-style-type: none"> 주택지와 하천간의 연계를 고려하여 기반시설 및 주택배치
	도로	<ul style="list-style-type: none"> 주택지에서 간선도로, 집산도로로 직접 진출입은 가급적 배제하고 이면도로를 통하여 접근가능토록 계획 개발사업 시행 시 간선도로, 집산도로는 가급적 존치하여 지역의 도시골격을 유지 도로의 기능유지와 안전을 위해 주택 건축 시 충분한 주차공간을 확보
	철도	<ul style="list-style-type: none"> 철도변 소음발생이 예상되므로 소음에 영향을 적게 받는 건축물 설치 또는 소음영향을 낮추는 배치계획을 적용
	시장	<ul style="list-style-type: none"> 「전통시장법」에 따라 정비가 가능하므로 시장 활성화 등에 필요한 건축물 설치 유도

I

II

III

IV

V

부
문
별
계
획

VI

2.3 기타 주거지 관리방안

■ 관련 법령 및 개별 계획에 부합하게 관리

- 기타 주거지 관리방안으로는 도시재생사업구역, 지구단위계획구역, 개발사업, 문화재, 국비지원 사업, 열악한 주거환경 지역, 산사태 위험지역, 하천 범람 지역, 폭염 등으로 구분하여 관리

[표 5-1-3] 기타 주거지 관리방안

구 분		관리방안
기타지역	재생사업 구역	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생전략계획 및 활성화계획에 제시된 사업의 원활한 추진을 위하여 관련계획에 부합하는 주거지 조성 국비지원으로 설치되는 시설은 개발대상에서 제외하거나 영향을 최소화 하는 방안 마련
	지구단위 계획구역	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획에서 정한 계획방향에 따라 관리
	개발사업 (도시개발, 택지개발)	<ul style="list-style-type: none"> 타 법으로 대상지의 정비방향을 마련하여 진행되는 사업으로 각각의 사업에서 제시된 관리방향에 부합하도록 관리
	문화재	<ul style="list-style-type: none"> 「문화재보호법」에 따라 현상변경허가를 받아 건축물을 설치 중요 문화재 주변은 저층·저밀도로 관리하여 문화재에 영향을 최소화 함
	국비지원 사업	<ul style="list-style-type: none"> 기타 국비지원으로 설치된 건축물, 테마 거리 등은 개발 사업 시 보전을 원칙으로 함
	열악한 주거환경 지역 (반지하 등)	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택의 공급 및 설치시 반지하 주거시설은 가급적 배제 재해·재난에 대한 대처 방안 마련 및 관리
	산사태 위험 지역	<ul style="list-style-type: none"> 산사태 위험이 높은 지역의 주택 건설을 제한하는 등 안전 대책 수립 유도
	하천 범람 지역	<ul style="list-style-type: none"> 국지성 집중호우 증가에 따른 주거지역 정비 및 침수예방대책 마련 및 관리
	폭염 등	<ul style="list-style-type: none"> 폭염 등에 취약한 저소득, 고령, 장애인 등 취약계층을 위한 휴게공간 (무더위 쉼터 등) 마련 및 관리 유도

3. 주거지 기능별 토지이용계획 관리방안

3.1 도시기능 혼재 주거지

Ⅰ 혼재된 기능을 고려하여 특성에 부합하는 기능 도입 유도

- 주거지 내에서 상업·공업기능 등 기존의 지역생활경제의 기반이 되는 도시자족기능이 주거기능과 혼재된 주거지의 경우, 주거환경의 개선과 함께 상업·공업기능의 활성화를 위한 계획 수립 유도
- 공업기능이 혼재된 주거지에서의 정비사업은 기능의 활성화를 위해 지원기능 등을 위한 지원시설 확보를 권장
- 상업기능이 혼재된 주거지에서의 정비사업은 혼재된 상업기능은 한곳으로 집중시키거나, 가로형 상업지는 가로 특성에 따라 단지 내 상업시설 배치 시 연도형 상가 도입 등을 통해 상업기능의 연속성 유지 권장

3.2 상업기능 인접 주거지

Ⅰ 상업기능의 주거지 내 과도한 침투 방지

- 주거지가 상업가로와 인접한 경우 상업기능의 침투가 우려되며, 이러한 지역은 상업기능의 침투로 주거지의 본래 기능이 훼손될 수 있으므로 방지대책 필요
- 상업기능의 침투를 적정수준으로 제어하기 위해 주거지 내 완충공간 확보, 영역성 표현 등을 통해 주거지와 상업가로간의 성격을 명확하게 구분 권장

3.3 공업기능 인접 주거지

Ⅰ 과도한 준공업혼재를 방지하고 공업시설을 경계로 완충공간 확충

- 주거지 내부로 공업기능의 일부가 침투하기 쉬운 준공업지역과 인접한 주거지는 과도한 공업기능의 침투 방지를 통해 양호한 주거환경 조성 유도
- 공업시설로 인하여 발생할 수 있는 위험을 준공업지역 인접지 완충공간 확보를 통해 주거공간의 성격을 명확히 구분함으로써 주거지 보호를 권장
- 준공업지역 내 주거기능 밀집 지역은 주거지역에 적용 가능한 다양한 정비방식을 활용하여 직주근접형 주거환경 조성 유도

제2절 건축물의 밀도계획

1. 기본방향

Ⅰ 관련법 및 지침 상 밀도 관련 규정과의 부합

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「세종특별자치시 도시계획 조례」에 부합하는 건폐율, 용적률 범위 내에서 밀도계획을 수립
 - 각 용도지역별 건폐율, 용적률에 관한 사항 적용
- 각 용도지역에서 정하는 건폐율, 용적률에도 불구하고 완화하거나 강화하여 정하는 사항은 세종특별자치시 지구단위계획수립지침에 부합하는 계획을 수립
- 일반주거지 전체에 적용할 수 있는 용도지역별 건축물 밀도관리계획을 제시함으로써 주거생활권 단위의 종합적인 주거지관리 실현
- 용도지역별 밀도관리체계는 세종시 도시계획조례 등 관련 규정 상의 건폐율, 용적률 등의 기준에 따라 설정되므로 주민 혼란의 최소화, 유사사업 및 관련 법규와의 정합성 확보가 용이

Ⅰ 상위 및 관련 계획과의 조화

- 도시기본계획, 경관계획, 공원·녹지계획 등 상위·관련계획과의 조화로운 밀도계획 수립
 - 정비계획 수립 시 경관계획에서 제시하는 경관축, 경관거점 등 계획적 내용을 반영하여 다양한 스카이라인 조성 등 경관 향상 유도
 - 공원·녹지계획에서 제시하는 녹지축 형성, 공원 확보계획 등과 연계하여 밀도계획 수립

Ⅰ 공공시설 부지의 충분한 확보로 쾌적한 주거환경 조성

- 노후·불량 건축물 밀집지역의 경우 대부분 단독주택, 다세대·다가구주택의 형태로 되어 있어 정비사업이 시행될 경우 증가하는 인구수 대비 기반시설 용량 또한 증대될 것으로 예상됨
- 정비사업 시행 시 정비기반시설, 주민공동시설 등의 설치를 유도하고 공공시설의 충분한 확보를 위해 기부채납에 의한 용적률 인센티브 제도 적극 활용

Ⅰ 지구단위계획구역 내 밀도계획 수용

- 지구단위계획구역 내 정비사업은 기 결정된 지구단위계획에서의 밀도계획을 수용함으로써 당해 지구단위 계획구역의 토지이용 합리화, 기능 증진, 체계적·계획적 개발·관리 도모

2. 건축물의 밀도계획

2.1 관련 법령 검토

I 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

- 건폐율 및 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 용도지역별 상한 및 하한의 범위에서 면적, 인구규모, 용도지역 특성 등에 따라 각 지자체별 도시계획 조례로 정하고 있음
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제85조에서는 공공시설 등의 확보 시 그 제공 비율에 따라 용적률 인센티브를 받을 수 있는 근거를 마련하고 있음

[표 5-2-1] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제78조, 시행령 제85조

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제78조

- ④ 건축물의 주위에 공원·광장·도로·하천 등의 공지가 있거나 이를 설치하는 경우에는 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 용적률을 따로 정할 수 있다

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조

- ⑧ 법78조제4항의 규정에 의하여 다음 각호의 지역·지구 또는 구역안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 당해 건축물에 대한 용적률은 제1항 각호의 규정에 의한 해당 용적률의 200퍼센트 이하의 범위안에서 대지면적의 제공비율에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율로 할 수 있다.

1. 상업지역
2. 삭제
3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업을 시행하기 위한 정비구역

세종특별자치시 도시계획 조례 제57조

- ① 영 제85조제8항에 따라 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발, 도시환경정비사업 및 주택 재건축사업을 시행하기 위한 정비구역 또는 상업지역안에서 건축주가 해당 건축물이 있는 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·하천 등의 공지를 설치·조성하여 제공하는 경우에는 대지면적의 제공비율에 따라 제54조제1항 각 호에 따른 해당 용적률의 200퍼센트 이하의 범위안에서 다음 산식으로 산출된 용적률 이하로 적용할 수 있다.

I 「세종특별자치시 도시계획 조례」

- 「세종특별자치시 도시계획 조례」 상 주거지역 내 용적률은 제1종일반주거지역 200% 이하, 제2종일반주거지역 250% 이하, 제3종일반주거지역 300% 이하, 준주거지역 400% 이하이며, 상업지역은 일반상업지역 1,100% 이하, 공업지역은 일반공업지역 350% 이하, 준공업지역 400% 이하로 규정하고 있음

[표 5-2-2] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 세종시 도시계획 조례 상 용도지역별 건폐율 및 용적률

구 분		국토의 계획 및 이용에 관한 법률		세종시 도시계획 조례	
		건폐율(%)	용적률(%)	건폐율(%)	용적률(%)
주거지역	제1종일반주거지역	60% 이하	100~200% 이하	60% 이하	200% 이하
	제2종일반주거지역	60% 이하	100~250% 이하	60% 이하	250% 이하
	제3종일반주거지역	50% 이하	100~300% 이하	50% 이하	300% 이하
	준주거지역	70% 이하	200~500% 이하	70% 이하	400% 이하
상업지역	일반상업지역	80% 이하	200~1,300% 이하	80% 이하	1,100% 이하
공업지역	일반공업지역	70% 이하	150~350% 이하	70% 이하	350% 이하
	준공업지역	70% 이하	150~400% 이하	70% 이하	400% 이하

2.2 용도지역 상향 방향

I 기 추진 정비사업지 용도지역 현황

- 세종시 내 추진 중인 정비사업지는 총 2개소로서 교동아파트는 준주거지역, 신흥주공 연립은 제2종일반주거지역으로 결정되어 있음
- 기 추진 중인 정비사업지 2개소 모두 용도지역 종상향은 없던 것으로 파악됨

[표 5-2-3] 세종시 정비사업 대상지 계획 현황

구 분		대지면적(㎡)	용도지역	건폐율(%)	용적률(%)	건축 규모
재건축	교동아파트	2,763.0	준주거지역	89.10	668.67	지하2층/지상20층
	신흥주공연립	14,696.0	제2종일반주거지역	26.59	242.27	지하1층/지상13층

I 용도지역 상향 방향

- 주변여건 및 토지이용 현황을 고려하여 원칙적으로 주거지역 내에서만 종상향이 이루어지도록 하며 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「세종특별자치시 도시계획 조례」에 따라 용도지역 상향 계획 수립
- 사실상 정비사업이 불가능한 제1종일반주거지역에 대해서는 제2종일반주거지역으로 종상향하여 원활한 정비사업이 실현될 수 있도록 유도
- 제2종일반주거지역과 제3종일반주거지역은 부득이한 경우를 제외하고는 현재 용도지역을 유지
- 다만 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 종상향하거나 주변 토지이용 현황 고려 시 부득이하게 제3종일반주거지역으로 종상향이 필요한 경우, 관련 지침 규정에 따라 기부채납 등을 검토
 - 종상향 시 기부채납은 본 생활권계획에서 분석된 생활권 결핍시설(주거환경지표 상 음수에 해당하는 시설)을 우선 고려해야 함

2.3 건축물 밀도계획

1) 용적률 계획

I 법적 상한 용적률 고려

- 「세종특별자치시 도시계획 조례」상 용적률 기준 적용
- 공공시설 부지 등 제공시에는 용도지역에서 허용가능한 상한 용적률을 고려하여 「지구단위계획 수립지침」등 관련 규정에 따라 용적률 완화를 적용하고, 용도지역 상향의 경우 기부채납 비율은 설치되는 시설의 위치, 면적, 공공기여도 등을 고려하여 도시계획위원회 심의 시 결정토록 함

I 공공시설 부지 제공에 따른 용적률 완화

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」시행령 제85조 및 「세종특별자치시 도시계획조례」제 50조 규정에 따른 용적률 완화 규정을 적용
- 공공시설 부지 등의 제공으로 인한 용적률 인센티브는 「세종특별자치시 도시계획 조례」제 57조에서 제시된 계산식을 적용

05 부문별 계획

- 정비구역 또는 상업지역안에서 건축주가 해당 건축물이 있는 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·하천 등의 공지를 설치·조성하여 제공하는 경우 대지면적의 제공비율에 따라 해당 용적률의 200퍼센트 이하의 범위안에서 적용

[표 5-2-4] 용적률 완화 계산식

$$\text{용적률 완화} = \text{용적률} \times \left[\frac{(1 + 0.3\alpha)}{(1 - \alpha)} \right]$$

$$\alpha = \text{공공시설 제공면적} \div \text{공공시설 제공전 대지면적}$$

※ 공공시설 부지 제공면적은 무상 양도받은 면적을 제외한 순수 제공면적임

- 인센티브 제공 공공시설 범위 = 금회 설치하는 공공시설 - 기 설치된 공공시설
 - 기 설치된 공공시설은 인센티브 제공면적에서 제외
 - 사면 등에 공원·녹지를 설치하는 경우 해당면적은 용적률 완화대상에서 제외
- ‘공공시설’이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조 제6호 및 제13호, 「도시주거환경 정비법」제2조 제4호에 따른 다음의 시설을 말하며, 본 정비기본계획에서 용적률 완화를 적용받을 수 있는 공공시설은 본 생활권계획에서 주거환경지표 분석을 통하여 도출된 생활권별 결핍시설에 우선적으로 적용토록 함
- 공공시설 부지 등의 제공으로 인한 용적률 완화 계획과 관련된 사항은 세종특별자치시 관련 부서 협의를 통해 정비계획 입안 시 공공시설에 대한 정비기본계획과의 부합성, 용적률 완화내용 등에 대하여 도시계획위원회 심의에서 결정토록 함

[표 5-2-5] 공공시설 등의 종류

구 분	시설의 종류
정비 기반 시설	<p>〈도시정비법 제2조제4호, 시행령 제3조〉</p> <ul style="list-style-type: none"> • 도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구 • 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설 • 대통령령으로 정하는 정비기반시설 <p>: 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설, 지역난방시설</p>

구 분	시설의 종류
기 반 시 설	<p>〈국토계획법 제2조제6호, 시행령 제2조〉</p> <ul style="list-style-type: none"> • 교통시설 : 도로·철도·항만·공항·주차장·자동차정류장·궤도·자동차 및 건설기계검사시설 • 공간시설 : 광장·공원·녹지·유원지·공공공지 • 유통·공급시설 : 유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구·시장, 유추저장 및 송유설비 • 공공·문화체육시설 : 학교·공공청사·문화시설·공공 필요성이 인정되는 체육시설·연구시설·사회복지 시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설 • 방재시설 : 하천·유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비 • 보건위생시설 • 환경기초시설 : 하수도·폐기물시설 및 재활용시설·빗물저장 및 이용시설·수질오염방지시설·폐차장
	<p>〈국토계획법 제2조제13호, 시행령 제4조〉</p> <ul style="list-style-type: none"> • 항만·공항·광장·녹지·공공공지·공동구·하천·유수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·하수도·구거 • 행정청이 설치하는 시설로서 주차장, 저수지 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설 • 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제2조제3호다목에 따른 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 스마트도시서비스를 제공하기 위한 개별 정보시스템을 운영하는 센터 - 스마트도시서비스를 제공하기 위한 복수의 정보시스템을 연계·통합하여 운영하는 스마트도시 통합운영센터 - 그 밖에 제1호 및 제2호의 시설과 유사한 시설로서 국토교통부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 시설

I

II

III

IV

V
부
문
별
계
획

VI

2.5 건폐율 계획

I 건폐율 계획의 기본방향

- 건폐율은 용적률계획과 높이계획에 따라 연동되므로 별도의 지침을 제시하지 않고, 관련법규의 건폐율 규정을 적용
- 다만, 오픈스페이스·바람길 확보 등 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 정비계획 수립 시 건폐율은 가급적 낮추도록 유도하며 도시계획위원회 심의를 통하여 강화할 수 있음

I 건폐율 계획

- 건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「세종특별자치시 도시계획 조례」에서 정한 용도지역·지구의 건폐율 적용 기준 범위 내에서 적용
- 정비구역별 현황, 가로구역별 성격과 특성에 따라 건폐율의 조정이 필요한 경우에는 별도의 규정을 두어 건폐율의 최소한도 또는 최대한도를 규정 가능토록 계획
- 건폐율은 대지 내 공지 확보, 동선 거리, 건축선, 조경면적 확보 기준 등을 종합적으로 고려하여 계획
- 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 위하여 특별건축구역 지정 시 건축위원회 심의를 통해 건폐율의 완화 적용이 가능

2.6 높이계획

I 높이계획의 기본방향

- 건축물의 높이는 경관을 형성하는 주요 요소로서 인근지역과 구역 내 스카이라인이 조화될 수 있도록 계획
- 높이에 대한 일률적인 기준 설정 시 오히려 경관을 저해할 우려가 있으므로 원칙적으로 높이에 대한 기준을 따로 설정하지 않음
- 정비기본계획 상 높이를 정하지는 않지만 개별 정비계획 수립 시 지역특성을 감안하여 높이계획을 수립토록 기본방향을 제시
- 도시경관의 보호, 공공관리 측면에서 높이 및 층수의 규제가 필요한 구역에 한정하여 높이제한을 정하고 적정 높이에 대한 가이드라인을 제시
- 용도지역·지구 등 높이 규정이 있는 경우에는 이를 적용하는 것을 원칙으로 하며, 건축물 높이에 대한 기준, 정책 수립 시 이에 부합하도록 계획

I 높이적용 현황

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 제1종일반주거지역은 4층 이하로 규정하고 있으며, 일부 용도지구는 경관의 보호를 위해 세종특별자치시 도시계획 조례로 층수를 규제

[표 5-2-6] 높이적용 현황

구 분		층수규제현황	비 고
제1종일반주거지역		4층 이하	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률
경관지구	특화	5층 이하 20m 이하	• 주요 수계의 수변, 문화적 가치가 큰 건축물 주변의 경관의 보호를 위한 지구
	시가지	5층 이상	• 주거지, 중심지 등 시가지의 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구

I 높이계획

- 건축물의 높이는 기본방향에 따라 구역별 높이 또는 층수를 정하지 않고, 정비구역별 정비계획 수립 시 지역의 특수성을 감안하여 계획을 수립하고 도시계획위원회 심의를 거쳐 확정
- 건축물의 높이는 주위의 일조 및 경관, 스카이라인을 고려하여 정하고 주변지역에 위화감이 없도록 계획
- 계획 단지 내 여러 동의 건축물이 건립될 경우 가능한 한 외곽부 건축물의 높이는 낮게 하고 중심부를 높이 계획하도록 하여 주변지역의 피해를 최소화
- 계획용적률 범위에서 주변경관에 미치는 영향이 적은 경우에는 개방감을 확보하기 적절한 높이로 계획하고 건폐율과 입면차폐지수를 낮추도록 유도
- 단지 내 개방감 확보와 지상층 휴식공간 조성을 위하여 필로티를 설치하는 경우, 전체 건축물의 높이에서 필로티의 높이를 공제하도록 함
- 특별건축구역 지정에 따라 건축위원회 심의를 통해 건축물 높이 완화를 받은 경우, 완화 받은 높이를 정비계획에 반영하여 확정

제3절 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획

1. 기본방향

Ⅰ 상위 및 관련계획 및 관련 법령의 반영

- 2030 세종도시기본계획 등 관련 상위계획과의 정합성 유지를 위하여 기반시설계획 및 공급처리 시설계획 등을 반영하여야 하며, 도시계획시설의 설치 및 규모결정 기준 등은 「국토계획법」에 따른 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 적합하게 계획함
- 정비기반시설계획은 기존의 기반시설 규모를 토대로 주변지역을 포함하는 광역적 수요추정에 의한 공간적 범위와 향후의 토지이용계획 및 교통계획, 건축계획 등 관련계획을 종합적으로 고려하여야 하며 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 등 관련 개별법령에 적합하게 수립함

Ⅱ 실질적인 삶의 질 향상을 위한 생활기반시설 계획 수립

- 정비예정구역별 정비기반시설 계획을 통하여 정비기반시설 확보 및 설치하였던 한계에서 벗어나, 주민의 실질적인 삶의 질 향상에 목적을 둔 생활기반시설 계획으로 전환
- 주거생활권별 특성을 종합적으로 고려하여 공동체 활성화 및 사회복지의 질적 향상을 도모하는 생활기반 시설계획이 수립되도록 유도

Ⅲ 주거환경지표 분석을 통한 부족시설 설치 유도

- 주거생활권별 주거환경지표 분석을 통하여 주거생활권별 주거환경과 밀집한 기반시설의 과부족을 평가하고 주거환경지표 분석 결과에 따라 정비사업 추진 시 부족시설에 관한 계획을 수립하도록 유도
- 부족시설 확보에 관한 주거생활권 별 관리방향을 제시하여 효율적인 시설 설치를 유도하여 정비계획 수립 시 주거생활권을 고려한 생활기반시설을 합리적인 위치에 설치할 수 있도록 함
- 민간의 자발적 설치를 기대하기 어려운 사회복지시설, 공공행정시설, 정비구역 외 도로 등 공공의 적극적 개입이 필요하다고 판단되는 경우에는 생활 기반시설보다 우선하여 확보될 수 있도록 시설의 확보 및 운영에 있어 공공의 적극적 개입을 강화

2. 정비기반시설 및 공동이용시설의 정의 및 범위

I 쾌적하고 편리한 주거생활을 위한 생활서비스·지원시설

- 정비기반시설이란 주민생활의 근간이 되는 시설이며 주거환경이 불량한 주거지역의 계획적 정비대상이 되는 시설로서 도로, 공원, 녹지 등을 의미
- 공동이용시설이란 거주자의 생활 활동에 사용할 수 있도록 공동으로 관리하는 시설
- 정비기반시설과 공동이용시설에 대한 법적 정의는 「도시 및 주거환경정비법」제2조제4호 및 제5호에서 아래와 같이 정의하고 있음

[표 5-3-1] 정비기반시설 및 공동이용시설의 범위

구 분	도시 및 주거환경정비법		
	법 제2조제4호 및 제5호	시행령 제3조 및 제4조	조례 제4조
정비 기반 시설	도로, 상하수도, 구거(도랑), 공원, 공용주차장, 공동구, 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설	녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설, 주거환경개선사업을 위하여 지정·고시된 정비 구역 안의 공동이용시설로서 당해 시장·군수가 관리하는 정비기반시설	-
공동 이용 시설	주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장	공동으로 사용하는 구판장·세탁장·화장실 및 수도, 노유자시설(탁아서·어린이집·경로당 등)	1. 마을관리실, 보안·방범시설 등 마을의 안전 및 마을의 공동 이용 관리를 위해 필요한 시설 2. 주민운동시설, 휴게시설, 교육시설, 도서관 등 주민공동체 활동을 위한 복리시설 3. 쓰레기 수거 및 처리시설 등 마을 환경 및 미관 개선을 위해 필요한 시설 4. 그 밖에 주민이 공동으로 사용하는 시설로서 제1호부터 제3호까지의 시설과 유사한 용도의 시설

I 기초생활인프라 국가적 최저기준

- 기초생활인프라는 도시재생기반시설 중 도시주민의 생활편의를 증진하고 삶의 질을 일정한 수준으로 유지 하거나 향상시키기 위하여 필요한 시설(「도시재생특별법」제2조제11호)로 국가도시재생기본 방침에 포함하여 10년단위(재검토 5년)로 수립하여야 함(「도시재생특별법」 제4조)

[표 5-3-2] 기초생활인프라 범위 및 최저기준

단 위	분 류	시 설	세부시설	최저기준
마을	교육	유치원	국공립 · 민간	5~10분
		초등학교	-	10~15분
	학습	도서관	공공 · 사립, 작은도서관	10~15분
	돌봄	어린이집	국공립 · 민간, 놀이터	5분
		마을 노인복지	경로당, 노인교실	5~10분
	의료	기초의료시설	의원, 약국	지역 보건의료 수요를 고려하여 서비스 전달추진
			건강생활지원센터	10분
	체육	생활체육시설	수영장, 간이운동장, 체육도장 등	10분
	휴식	근린공원	도시공원	5~10분
	생활 편의	주거편의시설	무인택배함, 폐기물수거시설 등	5분
		소매점	-	10분
	교통	마을 주차장	시군구 운영 노상 · 노외 · 사설 주차장	주거지역내 주차장확보율 70% 이상
지역 거점 (차량)	학습	공공도서관	국공립도서관(국립, 도립, 시립, 교육청 설립)	10분
	돌봄	사회복지시설	사회복지관, 노인복지관	20~30분
	의료	보건소	-	20분
		응급실 운영 의료기관	-	30분
	문화	공공문화시설	문화예술회관, 전시시설	20분
	체육	공공체육시설	경기장, 체육관, 수영장	15~30분
	휴식	지역 거점공원(10만㎡ 이상)	-	10분

3. 시설별 계획기준

3.1 도로계획

가. 기본방향

Ⅰ 상위계획 및 관련계획의 부합

- 상위계획 및 관련계획의 도로·교통체계에 부합하고, 관련 규정에서 정하고 있는 도로 설치 기준을 충족한 계획수립으로 원활한 도로체계를 확보

Ⅱ 주변지역과 연계한 도로계획 수립

- 도로계획 시 향후 수용증가와 용량 확대를 고려하여 교통량을 추정하여 계획을 수립하며, 주거생활권간 연계도로와 주거생활권 내부 연결도로 등 도로의 기능을 고려하여 단절되지 아니하도록 하며, 주변지역과의 연계체계를 고려하여 설치

Ⅲ 자연환경 훼손의 최소화

- 자연환경을 분석하여 지형에 순응하는 도로를 계획하고 과도한 절·성토로 인한 자연지형의 훼손 및 연결체계의 단절을 방지하여 인접 구역의 개발을 감안한 동선체계 확립

Ⅳ 보행자 중심의 동선체계 확보

- 보행, 자전거도로의 확보 등 보행자 중심의 교통계획을 수립하고 보행자의 안전을 고려하여 충분한 보행 공간이 확보되도록 계획
- 노약자·장애인 등의 교통약자의 보행안전을 고려하여 충분한 보행공간이 확보되도록 계획 수립



[그림 3-3-1] 보행자 중심의 동선체계

나. 관련 법규기준

Ⅰ 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 : 적정 도로율 기준

(1) 도로의 기능별 구분

○ 도로의 기능별 구분은 다음과 같음

[표 5-3-3] 도로의 기능별 구분

구 분	도로의 기능
주간선도로	• 시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간을 연결하여 대량통과교통을 처리하는 도로로서 시·군의 골격을 형성하는 도로
보조간선도로	• 주간선도로를 집산도로 또는 주요 교통발생원과 연결하여 시·군 교통이 모였다 흩어지도록 하는 도로로서 근린주거구역의 외곽을 형성하는 도로
집산도로	• 근린주거구역의 교통을 보조간선도로에 연결하여 근린주거구역내 교통이 모였다 흩어지도록 하는 도로로서 근린주거구역의 내부를 구획하는 도로
국지도로	• 가구(假區 : 도로로 둘러싸인 일단의 지역을 말한다. 이하 같다)를 구획하는 도로
특수도로	• 보행자전용도로·자전거전용도로 등 자동차 외의 교통에 전용되는 도로

자료 : 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

(2) 용도지역별 적정 도로율

○ 용도지역별 도로율은 아래와 같으며 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가, 건축물의 용도·밀도, 주택의 형태 및 지역여건에 따라 적절히 증감 가능

[표 5-3-4] 용도지역별 적정 도로율

구 분	적정도로율(%)	주간선도로(%)
주거지역	15 이상 ~ 30 미만	8 이상 ~ 15 미만
상업지역	20 이상 ~ 35 미만	10 이상 ~ 15 미만
공업지역	8 이상 ~ 25 미만	4 이상 ~ 10 미만

자료 : 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

(3) 도로 배치간격 기준

- 도로의 배치간격은 각 읍·면의 규모, 지형조건, 토지이용계획, 인구밀도 등을 감안하여 배치

[표 5-3-5] 용도지역별 적정 도로율

구 분	배치간격
주간선도로와 주간선도로	1,000m 내외
주간선도로와 보조간선도로	500m 내외
보조간선도로와 집산도로	250m 내외
국지도로간	가구의 짧은변 사이의 배치간격 : 90m ~ 150m 가구의 긴변 사이의 배치간격 : 25m ~ 60m

자료 : 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

I 주택건설기준 등에 관한 규정 : 진입도로 설치기준

- 공동주택을 건설하는 주택단지는 기간도로와 접하거나 기간도로로부터 당해 단지에 이르는 진입도로 확보 필요
- 주택단지가 2개 이상이면 당해 주택단지의 진입도로가 하나인 경우 그 진입도로의 폭은 당해 진입도로로 이용하는 모든 주택단지의 세대수를 합한 총 세대수를 기준으로 하여 산정

[표 5-3-6] 진입도로 확보기준

구 분		300 미만	300~500	500~1,000	1,000~2,000	2,000 이상
주택건설 기준등에 관한 규정	1개 설치시(m)	6 이상	8 이상	12 이상	15 이상	20 이상
	2개 이상 설치시(m)	10 이상	12 이상	16 이상	20 이상	25 이상

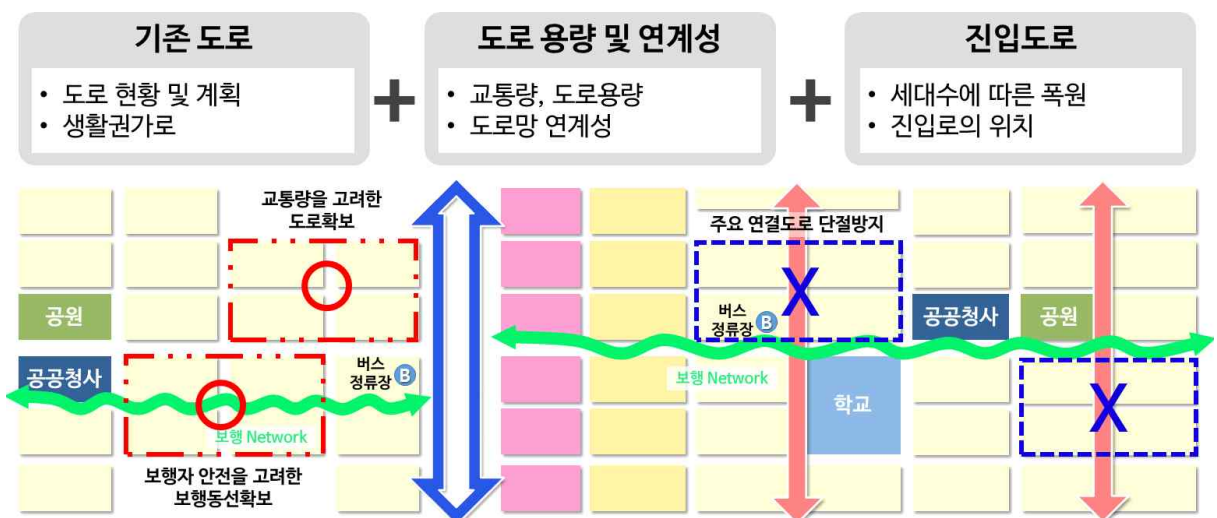
자료 : 주택건설기준 등에 관한 규정

다. 도로 설치계획

- 도시관리계획과의 정합성 유지를 위해 기 수립된 교통계획을 반영하여 도로 계획 기준을 설정
- 도로 계획 수립 시 기존 도로의 설치 현황, 계획도로 현황, 생활권 내 주요 연결가로 현황을 검토하여 기존 동선체계를 개선할 수 있도록 하며, 주변 지역의 여건 변화, 기타 사업과의 연계성을 검토하여 체계적인 도로계획을 수립

05 부문별 계획

- 정비계획 수립 시 도로의 양적 증가보다는 효율적 도로망 체계 확보를 고려하여 교통 불편을 최소화
- 정비사업 시행으로 증가되는 교통량을 예측하여 이에 부합하는 도로 용량을 확보, 계획도로의 장래 기능을 고려하여 적정 도로 폭원과 차로수를 계획
- 진입도로는 「주택건설기준 등에 관한 규정」등 관련규정에서 정하고 있는 적정 폭원 이상을 계획하여 원활한 진·출입 체계를 확보
- 진·출입구의 위치는 사고위험이 없고 교통흐름에 방해가 되지 않는 곳에 설치하고, 간선 도로변에 직접 설치하는 것은 지양하되, 불가피한 경우 가·감속차로의 확보 등 기존 도로의 확장을 통해 교통영향을 최소화
- 정비사업을 통해 생활권가로를 정비하는 경우에는 주거지관리계획에서 제시하고 있는 생활권 가로계획을 참조하여 계획을 수립하여 가로 활성화를 도모
- 도로계획 수립 시 주거생활권간 연결도로, 주거생활권 내 주요 통행로의 폐도는 원칙적으로 불가하며, 부득이한 경우 우회도로 확보, 공공보행통로 설정방안 등을 검토
- 정비기본계획에서 제시하고 있는 도로계획 기준을 조정하고자 하는 경우에는 주거생활권의 현황, 기존 가로망 체계, 도로의 기능 및 역할, 도로의 필요성 유무 등을 종합적으로 검토하여 조정
- 정비기본계획에서 제시하고 있지 않는 도로의 결정 및 설치기준에 대해서는 해당 관련 규정 적용



[그림 3-3-2] 도로 계획 시 고려사항

3.2 공원·녹지계획

가. 기본방향

Ⅰ 관련 법에 따른 규정을 준수하여 공원·녹지체계 형성

- 「도시공원 및 녹지에 관한 법률」에 따라 적정 규모 이상의 공원을 확보하는 것을 원칙으로 하며, 주민들의 이용편의를 고려하여 조성 위치나 공원·녹지간 연계 등 효율적 공원·녹지체계 형성계획 수립

Ⅱ 주거생활권을 고려한 공원·녹지계획 수립

- 공원·녹지 확보 시 단순히 부지면적을 제공하는 개념을 벗어나 이용의 편의성, 공원의 질, 녹지체계의 형성 등을 주거생활권 단위 개념으로 접근하여 시설의 현황과 분포를 고려한 공원·녹지계획을 수립

Ⅲ 정비계획 중 공원·녹지계획의 가이드라인으로 활용

- 정비계획 수립 시 구역의 면적, 개발밀도, 계획인구를 고려하여 공원·녹지가 확보될 수 있도록 기준을 제시하고, 주민들의 접근성, 편리성, 유치거리 등 입지선정의 가이드라인으로 활용

Ⅳ 소규모 공원·녹지계획 시 주변 공원·녹지체계와 연계 유도

- 단일 정비구역에서 부지면적 또는 세대수에 따라 공원·녹지의 규모가 일률적으로 확보되는 한계점이 있으므로 주변 공원·녹지체계와 연계한 시설확보로 주민 접근성 향상 및 공원 이용을 활성화하여 지역커뮤니티 공간으로 활용 유도

나. 관련법규 기준

Ⅰ 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 : 공원·녹지 확보 및 규모 기준

- 「도시공원 및 녹지에 관한 법률」 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업, 「주택법」에 따른 주택건설사업, 대지조성사업, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 등 규모 이상의 개발을 수반하는 개발계획을 수립하는 경우 도시공원 또는 녹지의 확보계획을 개발계획에 포함하도록 규정하고 있음

05 부문별 계획

[표 5-3-7] 공원·녹지 확보기준

구 분	공원·녹지 확보기준
구역면적 5만㎡ 이상	1세대당 2㎡ 이상 또는 구역면적의 5% 이상 중 큰 면적

자료 : 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률

ex) 정비구역 면적이 50,000㎡이며 세대수 900세대인 경우

면적기준 : 50,000㎡ X 5% = 2,500㎡

세대기준 : 900세대 X 2㎡ = 1,800㎡

∴ 두 개의 기준 중 큰 면적을 확보하여야 하므로 면적기준 2,500㎡ 이상을 확보

○ 도시공원은 그 기능 및 주제에 따라 구분하며 설치 및 규모의 기준은 아래와 같음

[표 5-3-8] 도시공원의 설치 및 규모

공원 구분		설치기준	유치거리	규모	
생활권 공원	소공원		제한없음	제한 없음	
	어린이공원		제한없음	250m 이하	1천5백㎡ 이상
	근린공원	근린생활권	제한없음	500m 이하	1만㎡ 이상
		도보권	제한없음	1,000m 이하	3만㎡ 이상
		도시지역권	해당도시공원의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 장소	제한 없음	10만㎡ 이상
		광역권	해당도시공원의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 장소	제한 없음	100만㎡ 이상
주제 공원	역사공원		제한없음	제한 없음	
	문화공원		제한없음	제한없음	
	수변공원		하천, 호수 등의 수변과 접하고 있어 친수공간을 조성할 수 있는 곳에 설치	제한없음	제한없음
	묘지공원		정숙한 장소로 장래시가화가 예상되지 아니하는 자연녹지지역에 설치	제한없음	10만㎡ 이상
	체육공원		해당도시공원의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 장소에 설치	제한 없음	1만㎡ 이상
	도시농업공원		제한없음	제한 없음	1만㎡ 이상
	그 밖의 공원		제한없음	제한없음	제한없음

자료 : 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률

다. 공원·녹지계획

Ⅰ 도시공원 및 녹지에 관한 법률 관련기준에 따라 공원·녹지 확보

- 도시공원 및 녹지는 의무면적을 확보하고 계획기준에 적합해야하며 주거생활권의 녹지체계와 연계·보완될 수 있도록 계획 수립

Ⅱ 주거생활권의 공원·녹지체계가 연계될 수 있도록 조성

- 많은 사람들이 이용할 수 있도록 단지 내부가 아닌 단지 가장자리에 배치
- 공원 및 녹지는 단독주택지 및 학교 인접지 등 공원의 활용도가 높은 지역에 조성하는 것을 원칙으로 하고, 도로의 결절점, 가로변 등 지역 주민의 이용이 극대화 될 수 있는 곳에 설치
- 학교 및 문화·복지시설과의 연계성을 강화하여 근린생활권 단위로 커뮤니티 시설이 형성될 수 있도록 하고 효율적인 보행동선을 통해 연계 고려

Ⅲ 효율적인 공원·녹지 설치

- 정비구역 내 무허가주택 등으로 무단 점유된 공원 및 녹지가 있는 경우에는 정비계획 수립 시 해당 공원 및 녹지를 회복하거나, 동일한 면적 이상의 공원 및 녹지를 조성하는 것을 원칙으로 함
- 생태 환경이 양호한 지역을 선정함으로써 기존의 자연생태가 훼손되지 않도록 계획
- 경사가 급한 임야 절개지, 접근이 어려운 외곽지역, 부지조성에서 발생한 세장형 자투리 부지는 배제하고 보행이 많은 곳에 설치
- 공원 조성 시 조성 목적과 관련 없는 건축물의 설치는 지양하고, 부득이한 경우에는 공원 기능과 경관을 저해하지 않는 범위 내에서 설치
- 재건축, 재개발 등 대규모 개발 사업 시 건물 배치 후 음영지에 공원을 배치하거나 용적률을 높이기 위한 목적으로 시민의 이용이 어렵고 접근이 곤란한 불용지를 공원으로 지정하지 않도록 고려
- 정주환경 개선을 위해 마을정원조성 등 공원과 도로를 연결하는 도시 속의 녹색인프라 확충



[그림 3-3-3] 공원·녹지의 입지 기준

I 생활권별 공원 설치 검토

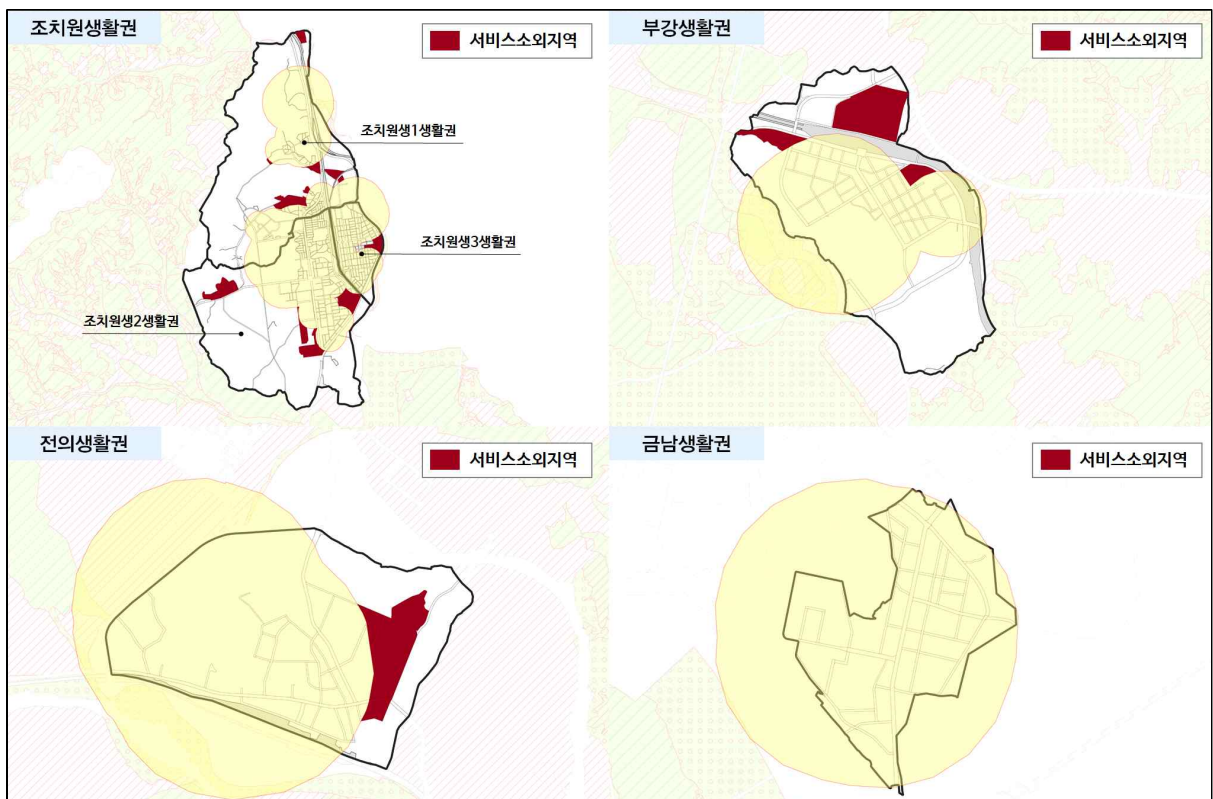
- 생활권별 공원 면적을 분석한 결과 조치원3생활권을 제외한 모든 생활권은 충족하는 것으로 분석되었고, 향후 2030년 인구로 분석한 결과 조치원1생활권을 제외한 모든 생활권에서 미충족하는 것으로 분석되었음

[표 5-3-9] 생활권별 공원 검토

구 분		조치원1	조치원2	조치원3	전 의	부 강	금 남
법적 기준 면적(㎡)		3	3	3	3	3	3
현 재	2020년 인구	8,076	26,204	8,986	2,741	4,474	3,591
	공원면적(㎡)	114,786	240,012	20,175	21,062	23,163	14,780
	1인당공원면적(㎡)	14.2	9.2	2.2	7.7	5.2	4.1
	충족여부	충족	충족	미충족	충족	충족	충족
	현재 확보필요 면적(㎡)	-	-	6,783	-		
향 후	2030년 인구	34,093	95,408	12,655	14,397	16,955	5,876
	1인당공원면적(㎡)	3.4	2.5	1.6	1.5	1.4	2.5
	충족 여부	충족	미충족	미충족	미충족	미충족	미충족
	확보필요 면적(㎡)	-	46,212	17,790	22,130	27,701	2,848

※ 2030년 인구는 2030도시기본계획 지표 및 지역의 확장성을 감안하여 검토

- 공원 설치 시 가급적 서비스소외지역을 우선 검토하여 설치하도록 권장



[그림 3-3-4] 생활권별 공원서비스 소외지역

3.3 학교계획

가. 기본방향

Ⅰ 합리적인 학교시설 설치계획 및 OECD 기준 적용

- 정비구역의 규모에 따라 하나의 정비구역에 학교를 조성하기 어려운 경우, 인접한 정비계획 수립지역과 함께 학교부지 분담계획을 수립할 수 있도록 하고, 분담비율은 세대수를 원칙으로 하며 상대적으로 부지규모가 큰 지역, 학교 설치가 용이한 지역 등에 조성함을 원칙으로 함
- 통학권은 도보권(반경 1,500m 이내)을 고려하여 설정하고 학교시설의 유무관계, 과밀정도를 고려하여 학교의 신규 설치여부를 결정하며, 학교를 설치하는 경우에는 옹벽 등이 발생하지 아니하도록 하고 대중교통과 도보로 접근이 용이한 지점에 설치함
- 학급당 학생 과밀정도는 OECD 기준을 적용하여 판단하며 학교계획을 수립하는 것을 원칙으로 하며, 인구구조 변화 등에 따라 변화하는 학생 수를 고려하여 기존 학교시설의 활용성을 제고하는 방향으로 학교계획수립을 유도

나. 관련법규 기준

Ⅰ 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 : 학교 확보기준

- 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」제89조에서는 재개발·재건축 등 새로이 개발되는 지역에서는 2천세대 ~ 3천세대를 1개 근린주거구역으로 지정
- 초등학교는 2개의 근린주거구역으로 지정하여 1개교를 설치하도록 하고, 학생들이 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 다른 공공시설의 이용관계를 고려하여야 하며 통학거리는 1,500m 이내로 하도록 기준을 제시하고 있음
- 중학교 및 고등학교는 3개의 근린주거구역으로 지정하여 1개교를 배치하도록 기준을 제시하고 있음

[표 5-3-10] 학교 확보기준

구 분	확보 기준
초등학교	2개 근린주거구역 당 1개교 설치, 통학거리 : 1,500m 이내
중·고등학교	3개 근린주거구역 당 1개교 설치

자료 : 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

다. 학교계획

Ⅰ 학교계획 기준 수립

- 주변 환경을 감안하여 통학권을 설정하고 학생들의 원활한 접근이 가능한지 여부를 판별
- 학교용지 확보가 필요한 지역은 교육청과 협의를 통해 정비계획 수립 또는 사업시행계획인가 전 학교용지 확보 유도
- 학교시설을 조성할 경우 일부를 녹지대 및 휴게공간으로 조성함으로써 오픈스페이스로 활용할 수 있도록 개방화하는 것을 유도
- 학교시설로서의 역할뿐만 아니라 주변의 공원, 사회복지시설 등 기반시설 및 공공시설들과 연계하여 조성함으로써 주거지 내의 지역 중심 역할을 할 수 있도록 위치선정 및 계획 수립

Ⅰ 관할 교육청과 협의를 통해 학교시설의 효율적 확보

- 사업시행자가 정비계획 수립 및 사업시행계획인가와 관련하여 학교용지 확보에 관한 사항, 학생 수용 여부 등 학교계획에 대해서는 관련법규 규정을 준수하여 관할 교육청과 협의 후 결정
- 정비사업을 통해 학교설립 또는 학교 증·개축을 추진하는 경우, 가능한 정비사업이 완료되는 시점과 동시에 건설되도록 하며 정비구역 내 주민들의 입주와 동시에 학생들이 이용할 수 있도록 세종특별자치시, 사업시행자, 교육청 등이 협조
- 정비계획 수립지역 인근에 도시계획으로 결정된 장기미집행 학교시설이 있는 경우 설치 가능 여부를 우선적으로 관련기관과 협의하여야 하며, 협의 결과에 따라 정비구역 내에서 학교 확보 여부를 결정

3.4 공동이용시설 설치계획

가. 기본방향

Ⅰ 주민의 다양한 요구에 부응하는 문화 및 복지시설 확충

- 문화 및 복지시설은 사업시행자가 자발적으로 확보하기 어려우므로, 주거생활권의 부족한 시설에 대하여 권장시설로 산정하여 설치를 유도하고 관리를 강화
- 학교, 공원 등 주요 오픈스페이스, 공공편익시설과 연계되도록 설치하여 커뮤니티존을 형성하고 상호간의 효용성이 증대되도록 유도
- 주민의 다양한 요구에 부응하는 문화 및 복지시설 프로그램의 운영 및 정비구역 내 부족한 시설의 설치를 유도·권장하여 경제적 시설설치와 이용률 향상, 다양한 수요 충족을 도모
- 지역균형 발전을 위하여 각 시설의 수요가 높은 지역에 확보하도록 유도하여 효율적인 토지이용을 도모하며 기능의 다양화 및 복합화를 통하여 주민간의 유대강화 유도

나. 관련법규 기준

Ⅰ 주택법

(1) 부대시설

- 부대시설이란 주택에 딸린 다음 각 목의 시설 또는 설비를 말함

[표 5-3-11] 주택법 시행령 제6조(부대시설의 범위)

법 제2조제13호다목에서 “대통령령으로 정하는 시설 또는 설비”란 다음 각 호의 시설 또는 설비를 말한다.

1. 보안등, 대문, 경비실 및 자전거보관소
2. 조경시설, 옹벽 및 축대
3. 안내표지판 및 공중화장실
4. 저수시설, 지하양수시설 및 대피시설
5. 쓰레기 수거 및 처리시설, 오수처리시설, 정화조
6. 소방시설, 냉난방공급시설 및 방법설비
7. 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전기자동차에 전기를 충전하여 공급하는 시설
8. 「전기통신사업법」 등 다른 법령에 따라 거주자의 편익을 위해 주택단지에 의무적으로 설치해야 하는 시설로서 사업주체 또는 입주자의 설치 및 관리 의무가 없는 시설
9. 그 밖에 제1호부터 제8호까지의 시설 또는 설비와 비슷한 것으로서 사업계획승인권자가 주택의 사용 및 관리를 위해 필요하다고 인정하는 시설 또는 설비

(2) 복리시설

○ 복리시설이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말함

[표 5-3-12] 주택법 시행령 제7조(복리시설의 범위)

법 제2조제14호나목에서 “대통령령으로 정하는 공동시설” 이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 제2종 근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외한다.)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호에 따른 종교시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호에 따른 판매시설 중 소매시장 및 상점
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호에 따른 교육연구시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호에 따른 노유자시설
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호에 따른 수련시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호에 따른 업무시설 중 금융업소
9. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터
10. 「사회복지사업법」 제2조제5호에 따른 사회복지관
11. 공동작업장
12. 주민공동시설
13. 도시·군계획시설인 시장
14. 그 밖에 제1호부터 제13호까지의 시설과 비슷한 시설로서 국토교통부령으로 정하는 공동시설 또는 사업계획승인권자가 거주자의 생활복리 또는 편익을 위하여 필요하다고 인정하는 시설

I 주택건설기준 등에 관한 규정

(1) 부대시설

① 주택단지 안의 도로 (제26조)

- 공동주택을 건설하는 주택단지에는 폭 1.5미터 이상의 보도를 포함한 폭 7미터 이상의 도로 설치
- 해당 도로를 이용하는 공동주택의 세대수가 100세대 미만이고 막다른 도로인 경우로서 그 길이가 35미터 미만인 경우에는 그 폭을 4미터 도로이상 설치 가능
- 주택단지 안의 도로는 유선형 도로로 설계하거나 도로 노면의 요철 포장 또는 과속방지턱의 설치 등을 통하여 도로의 설계 속도가 시속 20km 이하가 되도록 계획
- 500세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지 안의 도로에는 어린이 통학버스 정차가 가능하도록 관련법에 적합한 어린이 안전보호구역을 1개소 이상 설치

② 주차장 (제27조)

- 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 설치
- 소형 주택은 제1호에도 불구하고 세대당 주차대수가 0.6대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치해야 함

[표 5-3-13] 주차장설치기준

주택규모별 (전용면적)	주차장설치기준(대/㎡)			
	특별시	광역시·특별자치시 및 수도권 내의 시지역	시지역과 수도권 내의 군지역	그 밖의 지역
85㎡ 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85㎡ 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

③ 관리사무소 등 (제28조)

- 50세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지에는 다음 각 호의 시설을 모두 설치하되, 그 면적의 합계가 10제곱미터에 50세대를 넘는 매 세대마다 500제곱센티미터를 더한 면적 이상이 되도록 설치
 1. 관리사무소
 2. 경비원 등 공동주택 관리 업무에 종사하는 근로자를 위한 휴게시설

(2) 복리시설

① 근린생활시설 (제50조)

- 하나의 건축물에 설치하는 근린생활시설 및 소매시장·상점을 합한 면적이 1천㎡를 넘는 경우에는 주차 또는 물품의 하역 등에 필요한 공터를 설치하여야 함
- 전용으로 사용되는 면적을 말하며, 같은 용도의 시설이 2개소 이상 있는 경우에는 각 시설의 바닥면적을 합한 면적으로 함
- 주변에는 소음·악취의 차단과 조경을 위한 식재 등 그 밖에 필요한 조치를 하여야 함

② 유치원 (제52조)

- 2천세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 유치원을 설치할 수 있는 대지를 확보하여 그 시설의 설치 희망자에게 분양하여 건축하게 하거나 유치원을 건축하여 이를 운영하고자 하는 자에게 공급하여야 함
- 유치원을 유치원외의 용도의 시설과 복합으로 건축하는 경우에는 의료시설·주민운동시설·어린이집·종교 집회장 및 근린생활시설에 한하여 함께 설치할 수 있으며 이 경우 유치원 용도의 바닥면적의 합계는 당해 건축물 연면적의 50% 이상이어야 함
- 복합건축물은 유아교육·보육의 환경이 보호될 수 있도록 유치원의 출입구·계단·복도 및 화장실 등 다른 용도의 시설과 분리된 구조여야 함

[표 5-3-14] 주택단지 내 유치원 설치 기준

주택 규모	유치원 설치 기준
2천세대 이상의 주택단지	<ul style="list-style-type: none"> • 유치원을 설치할 수 있는 대지 확보 필요 • 유치원 설치 예외 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 주택단지로부터 통행거리 300m 이내에 유치원이 위치 - 주택단지로부터 통행거리 200m 이내에 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조 각호의 시설이 있는 경우 - 주택단지가 노인주택단지·외국인주택단지 등으로 유치원의 설치가 불필요하다고 승인권자가 인정하는 경우

③ 주민공동시설 (제55조의2)

- 주민공동시설이란 해당 공동주택의 거주자가 공동으로 사용하거나 거주자의 생활을 지원하는 시설

[표 5-3-15] 주민공동시설의 종류

주택 규모	주택건설기준 등에 관한 규정 제2조제3호		
주민공동시설	<ul style="list-style-type: none"> • 경로당 • 어린이집놀이터 • 어린이집 • 주민운동시설 • 도서실(작은도서관) 	<ul style="list-style-type: none"> • 주민교육시설 • 청소년수련시설 • 주민휴게시설 • 독서실 • 입주자집회소 	<ul style="list-style-type: none"> • 공용취사장 • 공용세탁실 • 사회복지시설 • 다함께돌봄시설 • 공동육아나눔터

- 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 아래의 산정면적 이상의 주민공동시설을 설치
- 다만, 지역 특성, 주택 유형 등을 고려하여 조례로 주민공동시설의 설치 면적을 그 기준의 1/4 범위에서 강화하거나 완화할 수 있음

[표 5-3-16] 주택단지 내 주민공동시설 설치 기준

주택 규모	공동시설 설치 기준
100세대 이상 1,000세대 미만	• 세대당 2.5㎡를 더한 면적
1,000세대 이상	• 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적

- 주민공동시설을 설치하는 경우 해당 주택단지에는 세대수에 따른 경로당, 어린이놀이터, 어린이집 등의 시설이 포함이 되어야 함
- 승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설이거나, 입주예정자의 과반수가 서면으로 반대하는 다함께 돌봄센터는 설치하지 않을 수 있음

[표 5-3-17] 주택단지 내 주민공동시설 설치 기준

주택 규모	필수 설치 시설
150세대 이상	• 경로당, 어린이놀이터
300세대 이상	• 경로당, 어린이놀이터, 어린이집
500세대 이상	• 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께 돌봄센터

3.5 공급처리시설계획

가. 기본방향

Ⅰ 정비사업 추진 시 관련기관과 협의를 통한 공급처리시설 확보

- 시가지 형성과정에서 대규모 개발사업이 진행된 지역은 비교적 기반시설이 양호하나, 세종 특별자치시 읍·면지역은 대부분 자연발생적으로 형성된 취락으로 기반시설이 취약한 노후·단독 밀집지역에 정비사업이 추진될 경우에는 상하수도, 전기, 도시가스에 대한 고려가 필요하므로 수립단계에서 검토 후 사업시행 계획인가 단계에서 확충
- 특히, 대규모 정비사업 추진으로 세대수, 인구가 급격히 증가되는 경우, 상·하수도와 전기 사용량, 가스 사용량, 쓰레기 발생량의 증가가 예상되는 경우 사업시행계획인가 단계에서 관련기관과 협의하여 확보방안을 강구
- 2030 세종도시기본계획의 지표를 수용하고 사업시행으로 인한 개발밀도 증가를 고려하여 정비계획 수립단계에서 검토 후 사업시행계획인가 단계에서 확충

나. 공급처리시설 현황

I 상수도

- 2020년 세종특별자치시 읍·면지역의 평균 보급률 85.0%로 조치원읍이 100%로 가장 높으며 전동면이 24.4%로 가장 낮게 나타남

[표 5-3-18] 읍·면지역 상수도 보급 현황

구 분	총인구(명)	급수인구 (명)	보급률(%)	시설용량 (m ³ /일)	급수량 (m ³ /일)	1일 1인당 급수량(ℓ)	급수전수 (전)
2020	360,907	353,328	97.9	166,615	89,432	271	18,411
조치원읍	43,941	43,941	100.0	20,721	11,122	34	2,290
연기면	2,762	2,704	97.9	1,275	684	2	141
연동면	3,216	3,080	95.8	1,453	780	2	161
부강면	6,337	6,337	100.0	2,988	1,604	5	330
금남면	9,036	7,411	82.0	3,495	1,876	6	386
장군면	6,833	5,439	79.6	2,565	1,377	4	283
연서면	7,614	6,801	89.3	3,207	1,721	5	354
전의면	5,792	5,184	89.5	2,444	1,321	4	270
전동면	3,607	880	24.4	415	223	1	46
소정면	2,501	2,281	91.2	1,076	577	2	119

자료 : 2021 세종통계연보

I 하수도

- 2020년 기준, 세종특별자치시 총 인구 360,907인 중 하수처리인구는 345,426인으로 하수도 보급률은 95.71%를 나타내고 있으나, 읍·면지역의 경우 조치원읍 보급률은 100%인 반면 장군면은 0%로 나타나 지역 편차가 심각한 편임

[표 5-3-19] 읍·면지역 하수도 보급 현황

구 분	총인구(인) (A)	미처리인구(인) (B)	처리대상인구(인) (C=A-B)	공공하수처리시설 처리인구(인)	보급률(%)
2020	360,907	15,481	345,426	344,914	95.71
조치원읍	43,941	-	44,462	44,272	100.0
연기면	2,762	317	2,518	2,508	88.8
연동면	3,216	2,154	1,471	1,463	40.6
부강면	6,337	1,000	5,479	5,474	84.6
금남면	9,036	1,387	7,815	7,802	84.9
장군면	6,833	7,229	-	-	-
연서면	7,614	319	7,374	7,299	95.9
전의면	5,792	1,801	4,277	4,194	70.4
전동면	3,607	1,264	2,467	2,447	66.1
소정면	2,501	10	2,624	2,516	99.6

자료 : 2021 세종통계연보

I 전기

- 2020년 세종특별자치시 발전설비용량은 29,052kW로 발전량은 34,332MWh임
- 용도별 전력사용량으로는 산업용이 51.56%로 가장 높으며, 공공용이 9.39%로 가장 낮게 차지함

[표 5-3-20] 발전현황

구 분	발전설비(kW)	발전량(MWh)	평균전력(kW)	최대전력(kW)
2015	51,955	5,506	-	-
2016	102,027	10,382	-	-
2017	136,215	15,182	-	-
2018	197,254	21,309	-	-
2019	262,048	27,310	-	-
2020	29,052	34,332	-	-

자료 : 2021 세종통계연보

[표 5-3-21] 용도별 전력사용량

구 분		합 계	가정용	공공용	서비스업	산업용
2015	사용량(MWh)	2,572,014	269,382	245,459	511,239	1,545,934
	점유율(%)	100.0	10.47	9.54	19.88	60.11
2016	사용량(MWh)	2,598,169	333,143	140,126	521,649	1,603,251
	점유율(%)	100.0	12.82	5.39	20.08	61.71
2017	사용량(MWh)	2,918,807	384,906	299,675	645,468	1,588,758
	점유율(%)	100.0	13.19	10.27	22.11	54.43
2018	사용량(MWh)	3,088,401	470,526	317,403	713,817	1,586,655
	점유율(%)	100.0	15.24	10.28	23.11	51.37
2019	사용량(MWh)	3,226,176	507,707	329,515	766,781	1,622,173
	점유율(%)	100.0	15.74	10.21	23.77	50.28
2020	사용량(MWh)	3,301,585	558,989	310,046	730,134	1,702,416
	점유율(%)	100.0	16.93	9.39	22.11	51.56

자료 : 2021 세종통계연보

I 가스

○ 2020년 세종특별자치시의 도시가스 보급률은 82.49%임

[표 5-3-22] 도시가스 보급률

구 분	공급권역 총 가구수	도시가스 수요가구 수	보급률(%)
2015	81,806	66,634	81.45
2016	94,343	74,845	80.80
2017	109,490	88,291	81.67
2018	123,762	100,234	80.99
2019	135,408	111,421	82.29
2020	144,275	119,006	82.49

자료 : 2021 세종통계연보

I 쓰레기

○ 세종특별자치시의 일간 쓰레기 배출량은 322.99톤/일로 100.0% 수거하여 처리중임

○ 생활폐기물매립지는 2개소로 239,998㎡의 여유용량이 있음

[표 5-3-23] 쓰레기 배출량 및 처리량

구 분	면 적(㎢)	청소구역 면적(㎢)	배출량(톤/일)	처리량(톤/일)	수거율(%)
2015	464.87	464.87	100.30	100.30	100.00
2016	464.87	464.87	128.50	128.50	100.00
2017	464.87	464.87	154.60	154.60	100.00
2018	464.87	464.87	232.20	232.20	100.00
2019	464.95	464.95	325.30	325.30	100.00
2020	464.91	464.91	322.99	322.99	100.00

자료 : 2021 세종통계연보

[표 5-3-24] 생활폐기물매립지 현황

구 분	개 소	면 적	총 매립용량(㎡)	기매립량(㎡)	잔여 매립가능량(㎡)
2015	2	27,818	296,592	27,616	268,976
2016	2	27,818	296,592	34,949	261,643
2017	2	27,818	296,592	44,556	252,036
2018	2	27,818	296,592	51,169	245,423
2019	2	27,818	296,592	54,126	242,466
2020	2	27,818	296,592	56,594	239,998

자료 : 2021 세종통계연보

나. 계획기준

I 상위·관련계획에서 제시하는 지표에 부합하는 시설 확보

- 상수도는 2030 세종도시기본계획과 관련계획에서 제시하는 지표를 활용하여 안정적으로 생활용수 공급이 가능하도록 관망 구성
- 하수도는 우·오수 분리계획을 수립하고 자연유하가 가능하도록 관망계획 수립 유도
- 전기 공급 선로는 지중화사업을 통하여 주거공간의 미관을 고려
- 기타 가스, 통신, 쓰레기처리 등은 2030 세종도시기본계획과 관련계획에서 제시하는 지표에 따라 계획 수립

[표 5-3-25] 읍면지역 상·하수도 단계별 수요추정

구 분		1단계 (2012~2015년)	2단계 (2016~2020년)	3단계 (2021~2025년)	4단계 (2026~2030년)	비 고
상수도	용수 수요량	66,900	95,400	150,800	296,500	
	생활용수	33,900	34,400	45,800	109,500	
	공업용수	33,000	61,000	105,000	187,000	
	시설용량 ^{주1)}	84,000	119,000	189,000	371,000	
하수처리장	계획하수량	29,900	30,700	42,100	104,700	
	시설용량 ^{주2)}	37,000	38,000	53,000	131,000	

자료 : 2030 세종도시기본계획

주1) 시설용량 = 용수수요량 X 1.25배

주2) 시설용량 = 총 하수량 X 1.25배

다. 공급처리시설계획

I 개발밀도를 고려한 공급처리시설계획 수립

- 사업시행으로 인한 개발밀도 증가를 고려하여 정비계획 수립단계에서 공급처리계획 검토 후 사업시행계획인가 단계에서 확충
- 공급처리시설계획 및 수립 시에는 에너지 절감효과, 빗물 저수조 설치, 홍수 및 방재 기능 등을 고려하여야하며 세종시 관련정책과 정합성도 함께 고려
- 지속적인 사후관리를 통하여 지속가능한 환경을 조성하고 공급처리의 효율화를 도모

제4절 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획

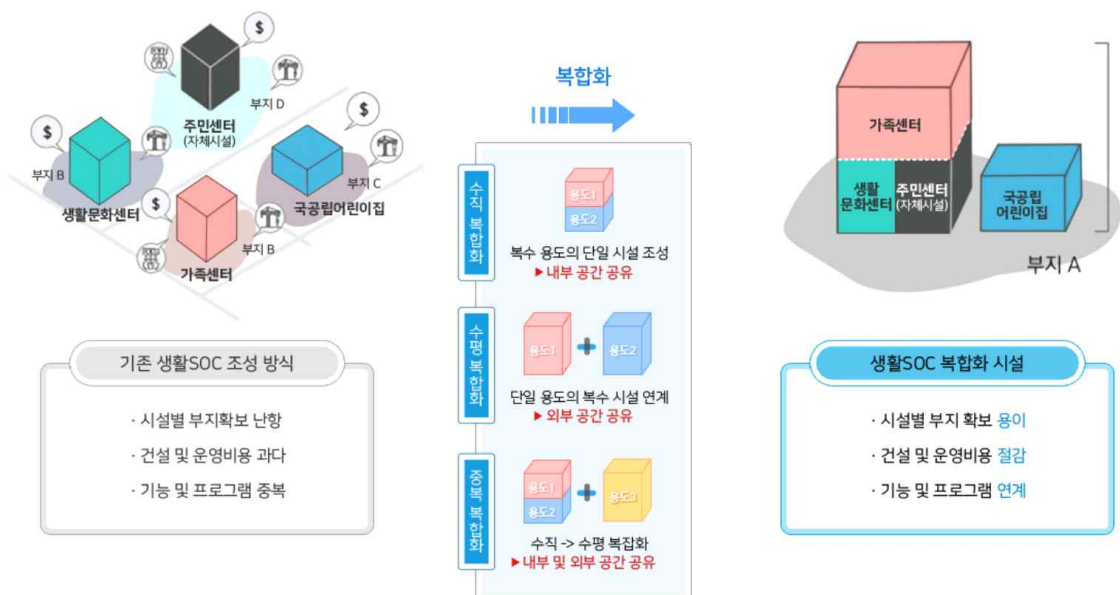
1. 기본방향

Ⅰ 다양한 문화 및 복지시설 수요 충족을 위해 시설 확충 및 생활SOC 복합화 유도

- 용지확보의 어려움으로 인해 민간의 자발적 확보가 어려운 일부 문화·복지시설을 정비사업 추진 시 확보 유도
- 시설의 이용 접근성 향상 및 생활권 커뮤니티 기능 강화를 위해 학교와 공원·녹지 시설 등 주요 오픈스페이스와 연계할 수 있도록 문화·복지시설 입지 유도
- 생활SOC 복합화를 통한 보육·복지·문화·체육시설 등 일상생활과 밀접한 인프라를 양적·질적으로 늘려 삶의 질 개선

Ⅱ 지역의 다양한 연령·계층의 이용자를 고려한 시설 설치

- 다양한 계층이 요구하는 문화 및 복지시설과 프로그램을 제공하되 읍·면의 재정여건과 지역 주민의 생활수준을 함께 고려하여 공공과 민간의 역할이 적절히 조화되고, 주민간의 유대강화 및 토지이용의 효율적 이용 도모
- 지역균형 발전을 위하여 각 시설의 수요가 높은 지역에 확보하도록 유도
- 장애인 및 다양한 연령층의 이용자가 쉽고 편리하게 이용가능토록 설치



[그림 5-4-1] 생활SOC 복합화

2. 사회복지시설 및 문화시설 등의 설치계획

2.1 사회복지시설 및 문화시설 등의 현황

I 사회복지시설 현황

- 사회복지시설이란 「사회복지사업법」에 따른 사회복지사업을 할 목적으로 설치 된 시설을 말함
- 사회복지시설의 종류로는 노인복지시설, 아동복지시설, 장애인복지시설, 어린이집 등이 있음
- 2020년 세종특별자치시의 노인복지시설은 총 505개소로 노인복지시설 당 노인인구는 69.1인/개소임
- 읍·면지역의 노인복지시설당 노인인구는 조치원읍이 80.6인/개소로 가장 높으며, 전의면이 32.1인/개소 로 가장 낮음

[표 5-4-1] 읍·면지역 노인복지시설 현황

구 분		합 계	노인복지관	경로당	노인교실	65세 이상 노인인구	노인복지시설 당 노인인구
세종특별자치시		505	-	498	7	34,881	69.1
읍면 지역	조치원읍	89	-	85	4	7,172	80.6
	연기면	17	-	17	-	663	39.0
	연동면	25	-	25	-	1,105	44.2
	부강면	33	-	32	1	1,538	46.6
	금남면	47	-	47	-	2,733	58.1
	장군면	31	-	31	-	1,502	48.5
	연서면	56	-	55	1	2,160	38.6
	전의면	53	-	53	-	1,699	32.1
	전동면	32	-	32	-	1,287	40.2
	소정면	16	-	16	-	669	41.8

자료 : 2021 세종통계연보

05 부문별 계획

○ 2020년 기준 세종특별자치시의 어린이집은 총 350개소로 조치원읍이 32개소로 가장 많음

[표 5-4-2] 읍·면지역 어린이집 현황

구 분	합 계	국공립	사회복지법인	민간	법인·단체 등	직장	가정
세종특별자치시	350	75	9	92	4	15	155
읍면 지역	조치원읍	32	2	2	11	2	15
	연기면	1	1	0	0	0	0
	연동면	3	0	1	0	1	1
	부강면	4	0	3	1	0	0
	금남면	6	0	1	3	0	2
	장군면	4	0	0	4	0	0
	연서면	5	1	0	2	0	1
	전의면	2	0	1	0	1	0
	전동면	0	0	0	0	0	0
	소정면	1	0	1	0	0	0

자료 : 2021 세종통계연보

I 문화기반시설 현황

○ 세종특별자치시의 문화기반시설은 총 24개소이며, 읍·면지역별로 조치원읍 3개소, 전의면 2개소, 연기면, 부강면, 금남면, 장군면, 소정면에 1개소가 입지해 있음

[표 5-4-3] 읍·면지역 문화기반시설 현황

구 분	합 계	공공도서관	박물관	수목원	문화회관	미디어센터	생활문화센터
세종특별자치시	24	16	3	1	1	1	2
읍면 지역	조치원읍	3	1	-	1	-	1
	연기면	1	-	1	-	-	-
	연동면	0	-	-	-	-	-
	부강면	1	-	-	-	-	1
	금남면	1	-	1	-	-	-
	장군면	1	1	-	-	-	-
	연서면	0	-	-	-	-	-
	전의면	2	1	1	-	-	-
	전동면	0	-	-	-	-	-
	소정면	1	1	-	-	-	-

자료 : 2021 세종통계연보

2.2 사회복지시설 및 문화시설 등의 설치계획 및 운영방안

I 주민공동체 활성화를 위한 프로그램과 지속적 관리·운영·지원 강화

- 문화·복지시설은 주민공동체 활성화가 가능토록 위치 선정 및 설치하도록 유도하며, 설치 후 상업시설 등 타 용도로 전환하는 것을 지양토록 공공의 지속적 관리와 지원을 강화
- 학교, 공원, 공공편익시설과 인접하게 설치하여 지역커뮤니티 공간으로 활용

I 공공주도의 시설 설치

- 문화·복지시설은 민간의 자발적인 설치가 어려워 세종시가 주도적으로 계획하여 공공지원 강화 필요
- 문화·복지시설 계획 기준에 근거하여 설치하는 것을 권장하고 공공이 지역특성에 따라 계획되도록 조정자 역할을 수행

I 문화 및 복지시설 계획 및 기준

- 사회적 여건변화에 따라 수요가 높은 보육시설 및 경로당은 정비구역 당 1개소 이상 설치를 권장하고, 소규모 구역은 주변지역 여건을 고려하여 지역특성에 따라 설치기준을 유연하게 적용토록 함
- 도서관, 문화센터, 사회복지센터는 도시계획시설 기준에 적합토록 설치를 권장하고 학교·공원과 인접하게 설치하여 지역커뮤니티 공간으로 활용
- 토지의 효율적인 이용측면에서 학교, 사회복지시설, 문화시설, 주차장 등을 공동으로 설치하여 지하공간을 입체적으로 활용

[표 5-4-4] 문화 및 복지시설 계획 기준

구 분	면 적(㎡)	이용세대수(호)	유치거리(km)	비 고
도서관	3,000 ~ 5,000	10,000	700 ~ 1,200	
문화센터	3,000 ~ 5,000	10,000	700 ~ 1,200	
사회복지센터	3,000 ~ 5,000	10,000	700 ~ 1,200	
어린이집	300 ~ 500	500 ~ 1,000	500 ~ 1,000	
경로당	300 ~ 500	500 ~ 1,000	500 ~ 1,000	

I 운영방안

- 문화시설 및 복지시설은 시설의 효율성을 고려하여 입지를 결정하고 일부지역에 편중되지 않도록 하며 지역커뮤니티 공간으로 활용 유도
- 사업시행자가 자발적으로 확보하기 어려운 시설에 대한 설치 및 관리에 대해 공공이 지속적으로 관리 및 지원하는 등 공공의 역할 강화 필요

제5절 교통계획

1. 기본방향

1.1 계획방향 설정의 배경

Ⅰ 교통 혼잡가중 및 교통체계의 단절

- 정비사업 시행 시 세대수 및 인구의 증가로 인해 교통량 증가 뿐 아니라, 진·출입로의 간선도로 설치 등으로 인한 교통 혼잡이 가중되어 정비사업 이후 교통 환경이 악화되는 경우가 발생할 수 있음
- 정비사업에 따른 주요 도로의 폐쇄는 도로의 연속성 단절 등의 원인이 되므로 주거생활권 단위의 제어방안으로 주변지역과의 단절을 방지할 수 있도록 생활가로 개념 도입 및 생활가로계획 수립 필요



[그림 5-5-1] 정비계획 수립 시 가로계획

Ⅰ 저층주거지의 주차공간 부족 등에 따른 주거환경 저하

- 단독, 다가구, 다세대 밀집지역 등 저층주거지 도로에서 주로 일어나는 노상주차는 도로의 기능을 저해하며, 비상시 소방도로로서의 기능 발휘도 어려워 주거지 안전에도 문제가 되고 있음

Ⅰ 자동차 통행 중심의 교통시설계획의 전환 필요

- 교통정책이 자동차 중심에서 보행 및 자전거 중심의 정책으로 전환되고 있음에도 불구하고, 대규모 정비사업은 보행자와 자전거 등에 대한 고려가 미흡
- 저층주거지의 경우 도로 내 보행 및 자전거 통행을 위해 조성된 공간조차 심각한 주차난으로 본래의 기능을 상실하고 주차를 위한 공간으로 활용되어 보행 및 자전거 통행에 많은 어려움이 있음

1.2 계획의 방향

Ⅰ 보행환경 개선 및 안전 확보

- 보행에서 차량과의 상충에서 오는 육체적·심리적 위협이 없도록 안전한 보행을 유도하여야 하며, 공공성이 큰 장소와 같이 보행의 주요 결절점에 대해서는 쉽게 접근할 수 있도록 체계적인 보행동선체계를 구축
- 보행환경·시설의 쾌적성 유지를 위해 주거지 내 보행로 정비와 자동차의 교통 우선에 의해 보행교통시설이 줄어들지 않도록 시설계획을 수립하여 신체장애자, 노약자에게도 공평하게 쓰일 수 있는 여건 조성

Ⅱ 지역 자전거도로 체계와 연계한 도로망 체계 형성

- 세종시는 시가지 내부 간선도로망, 보조간선 가로망 및 중로이상의 집분산도로를 활용하여 시가지 내 주요지역을 연계한 자전거도로 체계를 구축하고 있음
- 정비사업 시 내부 도로망 체계와 자전거 도로체계와 연계성을 고려한 계획이 요구됨

Ⅲ 생활권 위계를 고려한 교통연계체계구축과 생활가로 특성 유지·활성화

- 지역생활권, 주거생활권의 위계를 고려한 도시골격 및 교통망과 연계성을 유지하고 주거생활권 계획을 통해 기능보전 및 활성화가 필요한 주요 생활 가로와의 교통연계체계 확보
- 가로의 연계성 확보를 위하여 주요 가로망 유지를 위한 계획 수립으로 편리하고 합리적인 교통체계 구축 유도
- 정비사업으로 인한 기존 도로 폐지에 따른 교통통행의 단절 문제를 방지하기 위해 주거생활권 계획에서 주요 생활가로(보행·근린·중심생활가로, 특화가로)를 설정하여 교통통행을 원활하게 하고 생활가로 특성에 부합하는 기능을 유도하여 생활가로의 유지·활성화 도모

Ⅳ 교통여건 개선을 위한 계획수립

- 보행자의 안전성·쾌적성·편의성 증진을 위해 보차분리 및 가로수 삭제, 휴식공간 확보를 유도
- 사업시행 시 기존 가로기능의 유지·활성화를 위하여 생활권가로 특성을 고려하고, 보행체계 개선을 통해 보행활성화와 대중교통 이용 편의성을 증진
- 장래 교통량 수요에 대비하여 도로의 위계 및 기능, 진입도로 확보 등 다양한 계획적 요소를 검토하고, 효율적 시설의 설치, 교통체계 개선을 도모

2. 계획수립의 기본원칙 및 기준

2.1 현황 교통체계와 교통량을 고려한 계획

Ⅰ 주변 교통체계와의 연계성을 확보하고 교통흐름이 원활한 교통계획 수립

- 정비계획 수립 시 지역간, 사업지 내·외의 연결 등 도로가 단절되거나 불필요한 도로가 중복 설치되지 않도록 하며, 가능한 주변지역과 원활하게 연결될 수 있도록 계획
- 광역적 도로 위계를 검토하여 도로의 기능 및 역할 구분을 통해 도로를 신설하거나 확장 계획을 수립하되 단지 진·출입로가 간선도로에 직접적으로 접속되지 않도록 유도

[표 5-5-1] 도로의 기능별 구분에 의한 배치간격

구 분	배치간격
주간선도로와 주간선도로	1,000m 내외
주간선도로와 보조간선도로	500m 내외
보조간선도로와 집산도로	250m 내외
국지도로간	장변 : 90~150m 내외, 단변 : 25~60m 내외

- 정비기본계획에서 제시하지 않은 사항은 주택건설 등에 관한 규정을 준수하도록 하며, 교통영향평가 대상인 경우 관련규정을 준수
- 도로 폭원에 대한 횡단 구성은 보도 및 자전거도로의 설치를 반영하여 쾌적한 보행환경을 확보하고, 비상차량동선을 별도로 계획하여 위급상황 시 원활한 차량진입이 될 수 있도록 유도
- 정비구역의 경계 설정은 도로로 둘러싸인 일단의 가구단위로 하는 것을 원칙으로 하나 도로변 일부가 부득이하게 제척되는 등 교통문제 발생 등이 예상될 경우 정비구역 설정을 조정할 수 있도록 함
- 구역 내 도로계획은 가구 및 획지를 정형화 되도록 계획하여 도로의 효율성을 높이고, 단지 진·출입로는 교차로 각각부 인근 설치를 지양하여 차량 진·출입에 따른 주변도로 교통기능 저장을 방지하며, 이면도로에 대한 진·출입로 연결 등 대안 마련

2.2 주거생활권 내 여건을 고려한 교통계획

I 지역 여건을 고려한 교통계획 수립으로 교통체계 개선 유도

- 주거생활권 내 다수의 정비사업이 추진되는 지역의 경우 교통량 증가로 인한 교통문제에 대한 대책이 요구되므로 해당 주거생활권의 도로확보계획 수립을 권장하고, 불합리한 교통체계로 인해 교통 환경이 열악한 지역은 신호체계 개선 및 교통시설물 정비 등 지역 여건을 고려하여 교통계획 수립
- 간선도로에 대한 직접적인 접속을 배제하는 등 계획적인 도로망 계획을 수립하여 도로의 위계 및 기능을 고려한 교통체계 개선 유도
- 정비계획 수립 시 저층주거지, 구릉지, 주요시설 인접지 등 입지 특성을 고려한 교통계획으로 정비사업에 따른 교통 불편을 최소화하고, 주거생활권 내 주요 도로와 연계성을 확보

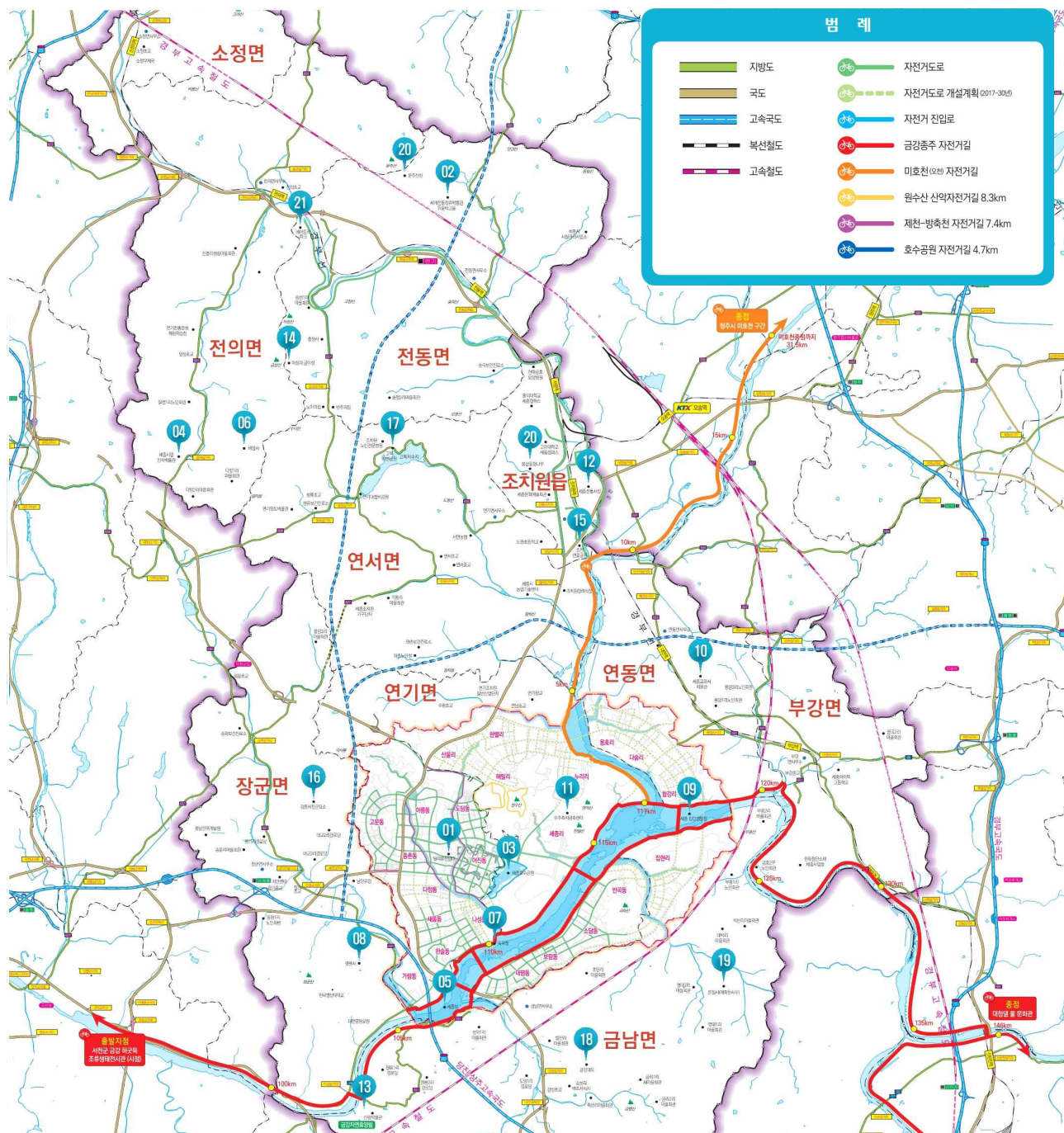
2.3 녹색교통계획

I 교통정온화 기법 도입을 통한 보행안전 확보와 보행환경 개선

- 차량 속도와 교통량을 줄여 보행자 및 자전거 이용자의 도로 이용이 안전하고 편리하게 만들고, 소음이나 대기오염으로부터 생활권의 보호가 가능한 교통 정온화 기법을 도입
- 교통정온화 기법에는 규제에 의한 교통억제와 하드웨어측면의 물리적 교통 억제 기법으로 구분

I 세종시 자전거도로체계와 연계한 자전거도로 확충 및 정비

- 세종시는 기존의 시가지 내부 간선도로망, 보조간선 가로망 및 종로이상의 집분산도로를 활용하여 시가지 내 주요지역을 연계하는 지역 자전거도로체계를 정비하고 있음
- 정비사업 추진 시 지역 자전거도로체계와 연계한 주거지 내 자전거 도로 설치를 검토하고, 자전거-버스 등 자전거와 타 교통수단의 연계체계가 구축될 수 있도록 자전거 도로 확충 및 정비 유도



[그림 5-5-2] 세종특별자치시 자전거도로 현황

I 안정적인 주차공급 및 수요관리와 그린파킹 도입

- 건축물을 신축할 때에는 반드시 세종시 조례에 규정하고 있는 부설주차장 법정대수 이상으로 설치하고 주차수요가 많은 지역에 대해서는 나대지 또는 시설부지의 입체적 활용으로 공영·민영 주차장 건설을 유도하여 안정적 주차 수급 도모
- 그린파킹(Green Parking)은 주택가 시멘트 담장을 허물고 주차장과 조경시설을 설치함으로써 주차난 해소는 물론 살아 숨쉬는 자연 친화적인 주차환경을 만드는 주차정책
- 이면도로상에 주차난이 심각한 단독·저밀주거지역에 그린파킹을 도입하여 불법주차를 방지하고, 보행자들이 안심하고 걸을 수 있는 보행환경 조성



[그림 5-5-3] 그린파킹(Green Parking) 도입

2.4 생활가로계획

가. 생활가로의 정의 및 유형

I 생활가로는 보행생활가로, 근린생활가로, 중심생활가로, 특화가도로 구분

- 생활가로는 주민들의 주요 활동이 일어나는 일상생활 공간에서 중요한 영향을 미치는 가로로 성격이 명확한 도로를 의미함
- 주거생활권 내 주거지에서 일어나는 주요 활동 유형에 따라 관련된 생활가로를 설정하여 기존 가로의 특성을 보전하고 가로의 활성화를 유도하여 주민들이 편리하게 일상적인 활동을 영위할 수 있도록 지원
- 생활가로의 종류는 가로의 특성에 따라 보행생활가로, 근린생활가로, 중심생활가로, 특화가도로로 구분

나. 생활가로의 성격 및 관리방향

I 중심생활가로

- 중심생활가로(국도, 지방도, 시·군도 등)는 주거지 내 보행·차량통행을 주요 간선도로와 연결하여 주거생활권의 골격을 형성하는 도로로서 보행생활가로, 근린생활가로에 해당하지 않는 가로에서 선정
- 중심생활가로 설정은 정비사업에 따른 해당 도로의 폐지가 일상생활과 관련된 주민들의 이동에 불편을 초래하는 것을 방지하는데 목적이 있으므로 존치를 고려한 정비계획 수립을 권장

I 보행생활가로

- 보행생활가로는 보행 안전성 및 편리성의 유지·향상을 필요로 하는 가로로서 학교 통학로, 대중교통, 공원 등 오픈스페이스, 공공시설 등 주요시설과 연계되는 가로에서 선정

I 근린생활가로

- 근린생활가로는 기존 근린생활성격 유지를 위해 연도형 상가 등의 설치를 필요로 하는 가로로서 가룡형 전통시장이나 노선형 상가, 지역주민들이 주로 이용하는 근린생활시설이 밀집한 가로, 상업시설의 이면도로 등의 가로에서 선정

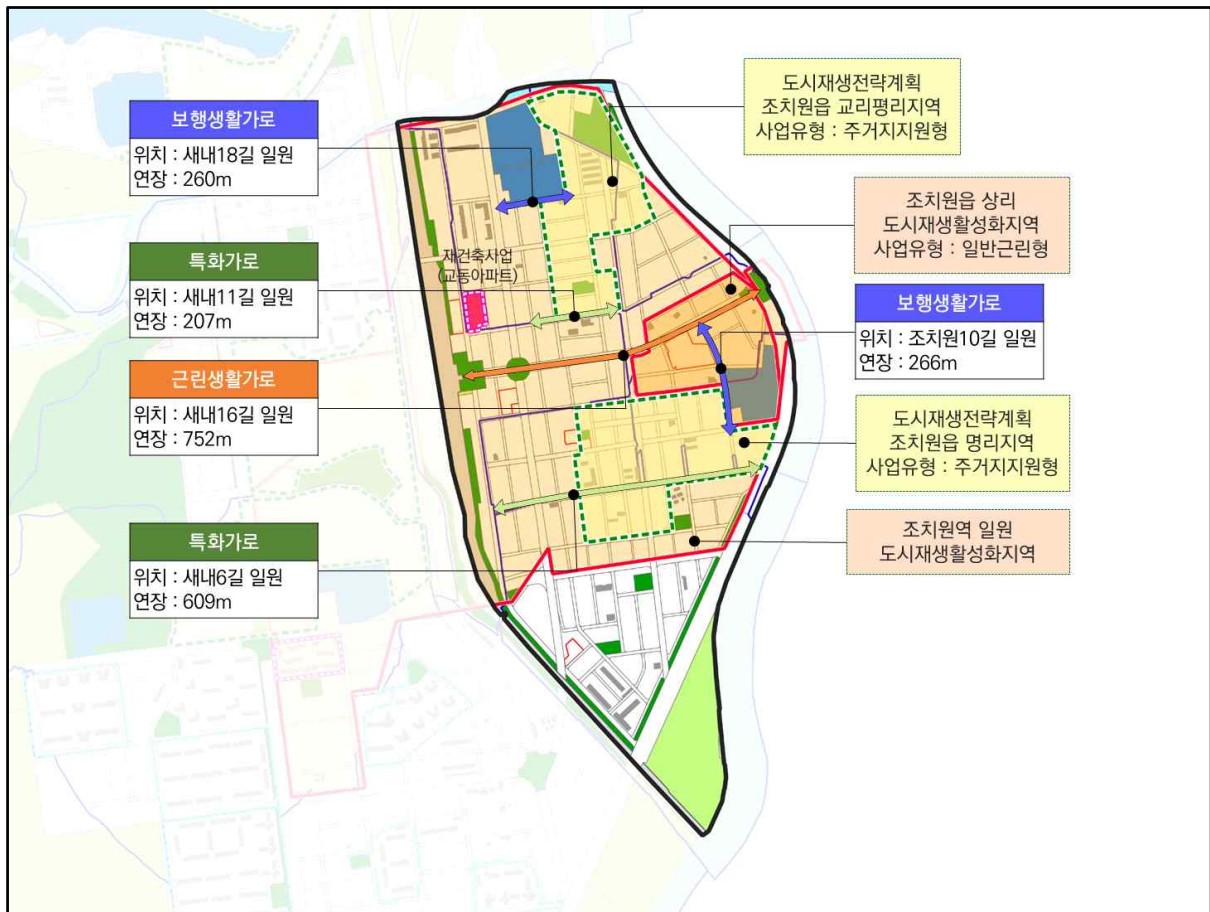
I 특화가로

- 특화가로는 세종시에서 운영하는 가로나 자생적으로 활성화되어 장소성을 가지는 가로 중 주거생활과 연계하여 기존가로의 보전·활성화가 필요한 가로에서 선정

[표 5-5-2] 생활가로 유형 및 주요특성

가로 유형	주요 특성	관리 방향
보행생활 가로	<ul style="list-style-type: none"> • 학교 통학로로 이용되는 가로 • 대중교통과 연계되는 가로 • 공원 등 오픈스페이스, 공공시설 등의 주요시설과 연계되는 가로 	<ul style="list-style-type: none"> • 보행의 안전성 및 편리성 유지·향상
근린생활 가로	<ul style="list-style-type: none"> • 지역주민들이 이용하는 근린생활시설 및 전통시장, 상업지역 등과 접하는 가로 	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 근린생활성격 유지를 위해 연도형 상가 등의 설치 고려
중심생활 가로	<ul style="list-style-type: none"> • 주거지에서 보행·차량동선을 간선·보조간선 도로와 연결하여 주거생활권의 골격을 형성하는 가로 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거지 골격기능 유지 • 정비사업 추진 시 가로의 단절 지양

가로 유형	주요 특성	관리 방향
특화가로	<ul style="list-style-type: none"> 세종시에서 운영하는 특화가로나 자생적으로 활성화되어 장소성을 가지는 가로 	<ul style="list-style-type: none"> 가로의 특성 보전 · 활성화 유도



[그림 5-5-4] 생활가로 예시(조치원3생활권)

I 주거생활권 내 기존 가로의 성격을 고려한 생활가로 선정

- 주거생활권 내 기존 가로의 성격을 고려하여 적합한 특성의 생활가로를 계획·선정하며, 주거생활권 계획의 종합계획도를 통해 표현
- 생활가로의 계획은 정비사업의 시행으로 주변지역과의 연계 단절 등의 문제를 사전에 방지하기 위한 것으로 생활가로로 선정된 도로는 정비사업 추진 시 존치하거나 기능 유지를 위한 조치가 필요
- 중심생활가로는 집산도로 기능 이상 및 중로 이상의 도로를 대상으로 하되, 별도로 선정하지 않음

제6절 환경 및 경관 계획

1. 환경계획

1.1 기본방향

Ⅰ 상위 및 관련계획 검토를 통한 계획내용 반영

- 세종도시기본계획의 부문별계획인 환경의 보전과 관리계획과 세종특별자치시 환경계획의 내용 및 목표·지표를 반영하여 지속가능한 계획을 수립

Ⅱ 지속 가능한 도시발전을 위한 환경친화적 도시 관리 및 녹지네트워크 형성

- 지속 가능한 도시발전을 도모하는 도시공간구조 설정을 위해 공원·녹지, 수계 등에 대한 환경친화적 도시 관리 및 녹지네트워크 형성으로 주민이용 접근성 향상 및 도시 자연환경의 보존과 회복을 유도

Ⅲ 에너지절약형 선진도시 실현을 위한 자원 절약형 정비사업 추진

- 에너지절약형 선진도시 실현을 위해 저탄소 에너지 절약형 건축물 건립 확대, 신재생에너지 활용 등을 정비계획 수립 시 적용 가능한 방안을 제시하여 자원 절약형 정비사업 추진

1.2 상위 및 관련계획 검토

가. 2030 세종도시기본계획

Ⅰ 부문별 기본방향

[표 5-6-1] 부문별 기본방향

부문별	기본방향
대기환경	<ul style="list-style-type: none"> • 체계적인 대기환경 관리를 통한 세종특별자치시의 이미지 제고 • 환경친화적인 도시교통체계 구축을 통한 대기오염물질 및 온실가스 배출 저감 • 지속가능한 환경보전과 도시성장의 조화로운 도시개발 유도 • 공원·녹지 확충을 통한 대기환경개선 방안 마련 • 대기오염 실시간 모니터링 시스템 구축

부문별	기본방향
수질환경	<ul style="list-style-type: none"> • 친수공간 조성 • 수질개선을 위한 오염물질 배출 최소화 유도 및 처리방안 개선 대책 마련 • 수질오염총량관리제 시행에 따른 체계적 관리 유도
자연환경	<ul style="list-style-type: none"> • 자연환경관리를 위한 기반구축 • 생태경관보전지역 지정 및 관리 • 중요 야생동·식물의 지정 및 관리
상수도	<ul style="list-style-type: none"> • 안정적 수도공급을 위한 깨끗하고 안전한 신규 상수원 확보 • 광역청정원수 도입 및 운영효율화 달성 • 공급 위주의 상수도 정책에서 선진화·효율화 체계로 정비
하수도	<ul style="list-style-type: none"> • 노후하수관거의 정비 및 분류식 하수관거 보급 • 하수처리시설 확충 위주의 정책에서 시설 운영·관리의 선진화 도모 • 녹색도시형 물순환 시스템 전환
폐기물	<ul style="list-style-type: none"> • 폐기물 발생량 저감으로 환경부하가 적은 도시구조 정착 • 폐기물 자원화 극대화 및 재활용 산업 활성화 방안 마련 • 체계적이고 효율적인 폐기물 통합관리 체계 개선
에너지	<ul style="list-style-type: none"> • 저탄소 녹색성장 기반의 환경친화적 신재생에너지의 개발 및 보급 확대 • 안정적이고 효율적인 에너지 공급·이용체계 마련 • 에너지 절약형 사업육성 및 도시환경오염 방지 대책 마련

I 부문별 실천계획

(1) 대기환경

① 체계적인 대기환경 관리를 통한 세종특별자치시의 이미지 제고

- 청정 대기환경 조성을 통해 푸르고 맑은 지역의 대기환경을 브랜드화하여 세종시의 이미지 제고
- 온실가스 저감을 위한 교육 홍보 강화

② 환경친화적인 도시교통체계 구축을 통한 대기오염물질 및 온실가스 배출 저감

- 자동차 배출가스 저감방안 마련

③ 지속가능한 환경보전과 도시성장의 조화로운 도시개발 유도

- 에너지 자원 절약형 도시개발과 관리 및 환경친화적인 물류체계구축
- 환경친화적인 에너지 체계 구축
- 공사시 대기오염 저감방안 마련

④ 공원·녹지 확충을 통한 대기환경개선 방안 마련

- 대기오염 자정능력을 위해 지역내 공원·녹지 확충 및 옥상녹화 등을 통한 도심부의 녹지공간 확충으로 정화기능을 높이고 친환경적인 도시환경을 유도
- 기 설치된 공원 및 녹지의 체계적 관리를 통한 효율의 극대화

⑤ 대기오염 실시간 모니터링 시스템 구축

- 장래 개발계획에 따른 대기오염도 측정 및 감시를 위한 자동측정망 우선적 설치
- 세종특별자치시에 적합한 대기확산모델 및 수용모델을 적용하여 대기오염 예측

(2) 수질환경

① 친수공간 조성

- 단순한 수질개선을 기반으로 쾌적한 수변 친수공간 조성을 통한 기대효과 극대화 및 도시 활력소 창출
- 하천 생태기능 회복을 위하여 자연형 하천 정비사업을 추진하여 하천 환경을 개선토록 하며, 친수환경 조성을 위한 자연형 하천 복원 구간을 점차 확대

② 수질개선을 위한 오염물질 배출 최소화 유도 및 처리방안 개선 대책 마련

- 대규모 개발계획인 행복도시 건설 등 각종 개발 사업에 따른 불투수면 증가가 불가피하여 수질이 악화될 수 있으므로 저감대책 등 최소화 방안을 적용한 설계기법과 사전계획 등 투수성을 최대한 확보토록 함
- 하천으로 유입되는 비점오염원을 관리하기 위하여 초기우수 차집시설 설치를 검토하여, 환경 영향을 최소화하도록 초기우수 처리계획을 수립

③ 수질오염총량관리제 시행에 따른 체계적 관리 유도

- 하천별 수질오염총량관리제 도입
- 수질오염의 발생 및 배출하부량을 산정하고 기본, 시행계획에 제시된 할당부하량과 비교·검토하여 목표수질을 달성할 수 있도록 유도
- 수질오염총량관리제 시행지역 내 개발사업은 단위유역 개발할당부하량 범위 내에서 추진이 가능하며, 현재 개발할당 부하량 2,324.10kg/일 중 잔여용량은 2,013.96kg/일임
- 수질오염총량관리제의 시행에 따라 새로운 관리체계를 구축하고, 사업추진 시 자체처리시설을 갖추도록 하여 점오염원 및 비점오염원의 밀도 및 오수배출량을 낮출 수 있도록 관리

(3) 자연환경

① 자연환경관리를 위한 기반구축

- 세종시 자연환경관리의 기반이 되는 생태축인 충남 광역생태네트워크와 연계된 생태축 구축
- 생태네트워크와 비오톱등급 간의 생태적 위계 정립
- 세종시는 급속적인 발전이 예상되므로 3~5년마다 비오톱지도의 정기적인 갱신방안 등 최신 자료 구축을 통하여 비오톱지도를 지속적으로 관리함
- 비오톱지도는 세종시 홈페이지와 연동시켜 비오톱지도를 홍보하고, 지역정보·관광정보·일반자연현황 등 관계있는 사이트에서 언제든지 확인이 가능토록 함
- 시민과 전문가가 자연환경뿐만 아니라, 문화재, 공사현황 등 다양한 정보를 공유하고 모니터링 할 수 있는 프로그램 개발 및 구축
- 도시공간의 생태적 기능유지와 개선을 종합적으로 유도할 수 있는 공간계획 차원의 지표 개발과 활용
- 생태면적률은 도시개발, 산업입지 및 산업단지 조성, 관광단지 개발, 특정지역 개발, 체육시설 설치, 폐기물처리시설 및 분뇨처리시설 설치 등의 개발사업에 우선하여 적용

② 생태경관보전지역 지정 및 관리

- 세종시의 산림, 하천은 생태자연도, 비오톱등급, 멸종위기종 분포 등의 평가를 통하여 산림생태·하천생태·습지생태경관보전지역으로 지정함
- 산림생태는 핵심·완충·전이구역으로 관리구역설정원칙과 현실적인 기준을 마련하여 구역을 설정하고, 하천생태는 하천생태축 설정 및 수생태계 복원을 통하여 관리
- 장남평야는 하천과의 연결성을 확보하고, 자연생태를 최대한 유지함
- 미호천과 금강본류 합강지역은 하천경관 및 생태계를 복원하여 하천환경이 보전될 수 있도록 관리하고, 합강습지보호구역으로 지정할 수 있도록 유도
- 세종시 관내 환경다체 및 활동가 등을 통해 모니터링을 실시하여 주요 생물종(흰꼬리수리, 금개구리, 삿 등)의 서식지 보호 및 지속적인 관리 유지

③ 중요 야생동·식물의 지정 및 관리

- 수달, 붉은배새매 등 천연기념물이나 멸종위기야생동물 등 세종시의 중요 야생동물로 지정함
- 특정지역의 생태계를 대표할 수 있는 야생동식물의 깃대종(Flagship Species)으로 지정하여 세종시의 생태계 회복 및 관리의 개척자적 이미지를 부여함

- 생태통로 조성 및 자연저수지인 둠벙 등을 활용하여 단절된 이동통로 및 서식지 복원·확보를 통하여 야생동물 서식기반 강화
- 배스, 황소개구리 등 세종시 외래종의 생태적 특성을 이용한 포획방법과 활용방법을 마련하여 유해동물 관리
- 국내 유해식물로 지정된 가시박은 생태계를 파괴하는 생태교란 유해식물로써 하천변 정작 방지 및 제거 방안을 마련함
- 광역단위 또는 지역단위의 생태탐방로 네트워크를 구축하고, 생태관광 기반을 조성하여 친환경적 자연탐방문화 정착을 유도함
- 자연환경홍보 추진, 자연환경 관련 교육프로그램 개발 및 운영 등을 위한 시책 마련
- 자연휴식년제 운영 등의 자연환경관리제도 마련, 실질적인 야생동물 서식지 보호지역 검토 및 재지정, 주민참여 확대를 통한 협력체계를 강화함

(4) 상수도

① 안정적 수도공급을 위한 깨끗하고 안전한 신규 상수원 확보

- 광역상수도 도입으로 수돗물 불신감 해소 및 시민건강 증진
- 강변 여과수 등 취수원 다변화사업을 통한 안전한 상수원 확보
- 상수원보호구역의 관리기능 강화

② 광역청정원수 도입 및 운영효율화 달성

- 상수도관 정비 및 정수장간 급수계통 통합 등 공급 계통 정비
- 고도정수처리시설 설치 및 노후 정수 시설 개수, 정비의 시스템화
- 정수장 시설의 진단을 통해 기존 정수공정의 문제점을 파악하고 정수처리시설의 개선을 통하여 정수효율을 높임
- 노후관 교체, 물탱크 관리 강화, 간이상수도 정비 등 상수도 시설을 개량하고 유지관리를 강화하여 수질을 개선

③ 공급 위주의 상수도 정책에서 선진화·효율화 체계로 정비

- 수요자 중심의 상수도 서비스 개선을 통한 수돗물 품질만족도 제고
- 수돗물 불신해소로 상수도 행정의 신뢰성 회복

- 효율적 물수요 관리체계의 확립과 물절약 운동의 지속적인 추진
- 양적 위주의 정책에서 수질 향상, 수요 관리를 중시하는 상수도 종합시스템 구축
- 한정된 수자원에 대한 용수의 효율적 이용을 도모하는 상수도 유수율 제고

(5) 하수도

① 노후하수관거의 정비 및 분류식 하수관거 보급

- 노후 및 불량관거 정비로 불명수 등의 유입 억제
- 오수와 우수는 분류식으로 하여 실개천 등의 수질개선 유도
- 하수처리시설 처리효율 향상 및 비점오염부하 저감을 위한 분류식 하수관거의 지속적인 정비 추진
- 하수 발생원으로부터 하수처리시설까지 원활하게 운반되도록 하는 하수관거의 기능을 충분히 달성할 수 있도록 정비방안 확립
- 지역여건 등을 고려한 하수관거의 체계적인 보급촉진, 도시형 침수의 예방, 하수관거시설의 유지관리 고도화 등 다양한 관거 정비방향 검토

② 하수처리시설 확충 위주의 정책에서 시설 운영·관리의 선진화 도모

- 공공하수도의 운영·관리 강화로 사업의 투자효율성 향상 및 지속 가능한 관리기반 구축
- 유비쿼터스 환경에 맞는 U-하수도 관리시스템 구축
- 방류수역의 모니터링으로 물환경 개선을 위한 하수도시설의 인식 제고
- 강우현상을 고려하여 우수관거 정비시 확률 강우강도의 상향조정 등을 통한 기존관 정비 및 계획관의 통수능력을 확보하여 침수위험지역의 침수해소 도모
- 하수슬러지 육상처리시설과 연계하여 하수찌꺼기의 재이용, 자원화 및 연료화 등 다양한 처리방안 강구

③ 녹색도시형 물순환 시스템 전환

- 물순환시스템의 평가 및 모니터링체계구축, 관련법, 제도정비 등 물순환 관리기반 정비
- 우수관, 저류지, 하수종말처리장 등을 통한 물순환 체계의 구성으로 하천생태의 재생 및 수자원의 재활용을 통한 자원절약 도모
- 중수도 시스템 도입의 종합적인 검토를 통해 중수도의 지역순환방식을 도입하여 수자원 관리의 효율성 추구

(6) 폐기물

① 폐기물 발생량 저감으로 환경부하가 적은 도시구조 정착

- 생활폐기물 및 음식물 쓰레기를 줄이기 위한 홍보 및 교육 확대
- 발생량 저감을 위한 생산 유통 구조의 개선
- 건설폐기물 발생 억제를 위한 재개발·재건축 관련 정책의 보완 유도

② 폐기물 자원화 극대화 및 재활용 산업 활성화 방안 마련

- 재활용품 수거체계 강화 및 수거품목 확대 추진
- 지역단위의 폐기물 재활용거점 조성 및 산업화
- 공공기관의 재활용제품 구매 적극 확대

③ 체계적이고 효율적인 폐기물 통합관리 체계 개선

- 처리 위주의 사후관리에서 발생억제, 감량화 유도 및 재활용 등 사전예방 정책 강화
- 세종특별자치시의 특성을 고려한 폐기물정책 수립
- 폐기물처리시설의 공동활용 및 효율적인 운영기반 구축
- 녹색소비의 생활화를 통해 깨끗한 생활환경 및 자연순환형 사회 형성

(7) 에너지

① 저탄소 녹색성장 기반의 환경친화적 신재생에너지의 개발 및 보급 확대

- 그린에너지 산업 발전을 위한 정책추진 역량 강화
- 저탄소 녹색성장 및 신재생에너지 개발 및 보급확대 실현을 위한 국가시책을 적극 반영
- 지역의 자연적 특성을 감안하고 인접지역의 관련 연구 및 생산 인프라와 연계하여 지역에 적합한 신재생에너지의 발굴 및 생산 도모
- 지형 및 미기후를 고려한 단지조성

② 안정적이고 효율적인 에너지 공급·이용체계 마련

- 스마트그리드의 적용을 통해 전력 수요의 분산·제어로 에너지 이용 효율성 제고 도모 추진
- 폐기물 에너지를 활용하여 지역난방 및 전략생산을 통하여 에너지로 활용함으로써 공공시설의 효율적 에너지 사용 적극 도입

- 도시가스 등 청정연료 사용확대, 특히 천연가스(CNG) 버스 보급의 지속적 확대
- 기후변화협약에 따른 이산화탄소 배출에 대한 국제적 규제 및 배출권거래제도에 대비하여 지역내 온실가스 배출총량을 파악하고 단계별 저감목표를 설정
- 에너지 절약형 건축물의 보급을 통한 효율 강화
- ③ **에너지 절약형 사업육성 및 도시환경오염 방지 대책 마련**
- 에너지 절약 사회분위기 조성 및 실천운동 전개
- 대중교통 이용 활성화 및 절약형 수송 분담구조로 고도화

나. 세종특별자치시 환경계획(2021~2040)

I 비전 및 목표의 방향성

- 세종특별자치시 환경계획(2021~2040)에서는 시민의 환경욕구에 부응하는 건전하고 쾌적한 세종특별자치시의 미래 환경을 제시하기 위하여 “시민과 함께하는 스마트 환경도시”를 비전으로 선정함
- 세종특별자치시 환경계획은 보편적 환경복지 뿐만 아니라 환경약자를 우선순위에 두어 예방적 환경복지를 실현하고 세종 시민의 환경욕구를 충족시킬 수 있는 스마트 환경도시를 추구함
- 비전과 목표는 최근의 환경정책의 중요성을 반영하여 세종특별자치시 비전 구현과 시정발전에 기여하고, ‘시민행복’을 최우선적으로 지향하고 있음
- 본 계획의 실천적 대응 마련을 위해 ‘국가환경종합계획’과의 정합성 유지와 환경정책의 지속가능 발전성을 담고 있음

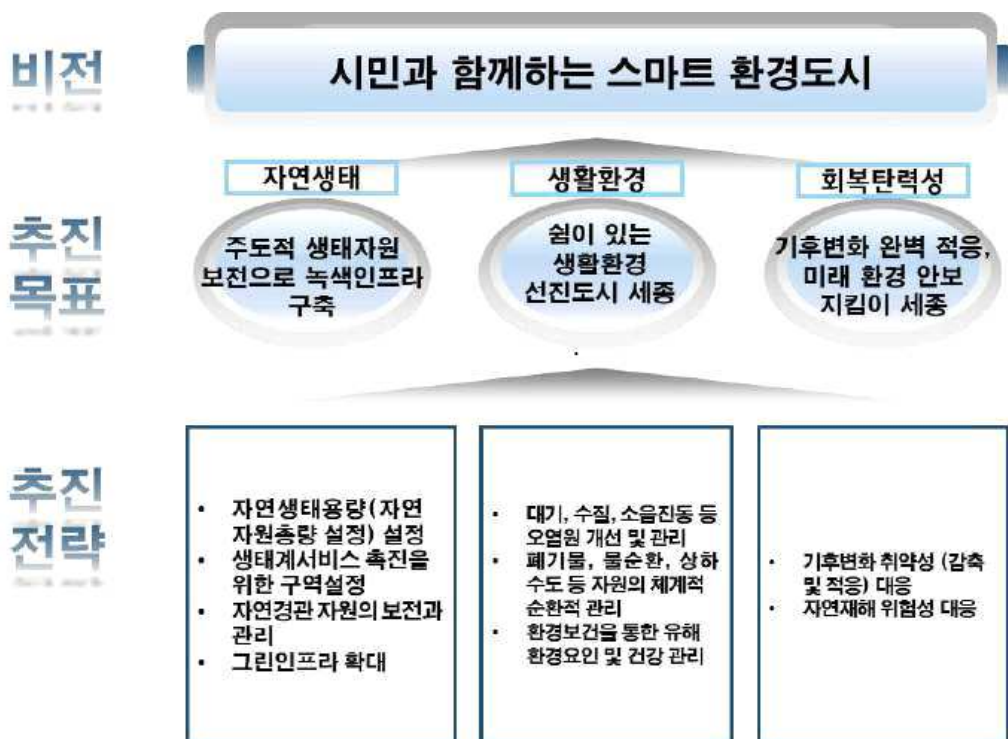
I 목표 및 추진전략

- 환경계획 수립 지침에서는 자연·생태, 생활환경, 회복탄력성이라는 세 분야로 나누어져 있음
 - 자연·생태부문 : 생물다양성, 생태계, 자연경관, 그린인프라 등
 - 생활환경 부문 : 오염원 관리, 자원관리, 수용체 관리 등
 - 회복탄력성 부문 : 기후변화, 자연재해 등
- 환경비전의 구체적인 실천을 위하여 분야별로 세부 비전과 추진목표를 설정하였으며, 그 내용은 다음과 같음

- 본 환경계획의 비전, 목표 및 전략은 세종특별자치시 환경보전계획의 미래지향적 가치와 환경정책의 지속가능한 발전을 제고하고, 시민들과 공감할 수 있는 전략적 지향점을 아래와 같이 제시함

[표 5-6-2] 비전, 목표 및 전략의 지향점

구 분	지향점
비 전	• 시민과 함께 하는 스마트 환경도시, 저탄소 그린도시를 만들어가는 시민참여형 환경정책 구현
목 표	• 세종특별자치시 시정비전과 연계하여 적극적인 환경시책 추진을 통해 ‘시민과 함께하는’ 을 제1의 목표로 설정하였고, 시민과 소통하고 공감할 수 있는 환경정책을 목표로 제시함
전 략	<ul style="list-style-type: none"> • 최근의 환경이슈와 트렌드를 반영하고 사회·경제적 측면에서 전략적으로 추진해야할 환경정책을 제시 • 이를 실천하기 위해 시민의 삶의 질 향상과 회복탄력성 강화, 환경변화 대처능력 향상, 환경정의 구현 등 세종특별자치시의 환경정책이 나아가야 할 방향을 제시



[그림 5-6-1] 세종특별자치시 환경비전 및 추진목표

I 분야별 계획지표

[표 5-6-3] 분야별 계획지표

분 야	구 분		단 위	목 표			비 고
				2025	2030	2040	
생태	공원면적		km ²	18.4	19.2	22.3	
	1인당 공원 면적		m ² /인	37.6	26.3	27.4	
	비오톱 1등급 비율		%	20.0	20.5	21.0	
대기 및 먼지	PM2.5 농도			17	16	15	세종시 대기환경관리 시행계획 (2020-2024)
	대기오염 측정망 개소		개소	5	6	7	
통합물 관리	금강공주	세종-2	수질등급	II	II	II	BOD, T-P 항목 기준
	상수도보급률		%	97.9	99.9	99.9	세종시 수도정비 기본계획
	상수도 유수율		%	93.5	94.4	94.5	
	하수도 보급률		%	98.6	98.7	98.7	
	지하수 보조관측망 설치		개소	46	71	95	
자원순환 1)	인구당 생활폐기물 발생량		kg/인·일	0.95	0.73	0.73	세종시 자원순환시행계획 (2018~2022)
	생활폐기물 순환이용률		%	50	62.0	62.0	
기후변화 및 에너지	무공해차 보급 (누적 보급대수)		대	전기차 7,500대	전기차 35,000대	전기차 10,000대	국가환경 보전계획 연동
	무공해차 충전소 보급		개소	전기차 충전소 1,500개소	전기차 충전소 9,000개소	전기차 충전소 25,000개소	
지속가능 발전 및 환경정의	녹색제품 구매율		%	40	45	50	7대 특·광역시 수준
	환경 관련 시민 체감도		%	36.5	38.3	42	세종시 사회조사

1) 세종특별자치시 자원순환 시행계획(2018~2022)를 기반으로 목표를 설정했으며 40년 목표는 30년도와 동일하게 적용하였음(향후 수정이 필요할 경우 수정계획에서 재검토 필요)

2. 정비사업 시행 시 환경계획

2.1 환경계획

I 기본방향

- 전략영향평가서에 제시된 환경영향평가 저감방안(자연환경의 보전, 생활환경의 안전성, 사회·경제 환경과의 조화성에 관한 환경보전방안) 이행
- 정비사업 시행 시 환경영향평가 등 환경영향평가법에 따른 협의 대상이 될 경우 별도의 협의 절차 이행
- 정비사업 시행 과정에서 전략환경영향평가 시 예측하지 못하였거나, 예측결과의 부적정 등으로 정비구역 또는 주변지역의 자연 및 생활환경이 악화되거나 악화될 우려가 있을 경우에는 이에 대한 별도의 추가 환경영향 저감대책(민원방지 및 해소방안 포함)을 강구하여야 함

가. 녹지·조경계획

I 공원·녹지 시설 확보 및 네트워크 구축을 통한 친환경 도시경관 형성

- 주거생활권간 녹지체계와 주거생활권 내 녹지체계가 상호 연계되도록 하여 공원·녹지 네트워크 구축 및 녹지체계 보존 및 회복을 도모하며, 기존 공원 및 녹지 공간 등과 연계될 수 있도록 계획
- 주거생활권별 주거환경지표분석 결과를 기초로 상대적으로 공원·녹지시설이 부족한 지역은 시설확보와 더불어 건축물 저층부, 옥상 녹화 및 법면 녹화 등 자연친화적 기법을 도입하여 친환경 도시경관 형성을 유도

나. 생태면적률 적용

I 관련 지침에 의해 정비계획 수립 시 생태면적률 적용

- 「생태면적률 적용지침」에 의한 생태면적률 적용 대상(환경영향평가 대상사업)은 30만㎡ 이상으로 적용 대상은 없으나, 일부 지역현황에 맞게 생태 면적률을 도입하여 정비계획 수립 시 적용

[표 5-6-4] 생태면적률

$\text{생태면적률} = \frac{\text{자연지반녹지 면적} + \sum(\text{인공화 지역 공간유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{전체 대상지 면적}} \times 100(\%)$
--

[표 5-6-5] 생태면적률 적용기준

개발사업 유형	권장 달성목표	세부 내용
1. 도시의 개발	30	구도심개발사업
	40	구도심 외의 개발사업
2. 산업입지 및 산업단지의 조성	20	-
3. 관광단지의 개발	60	-
4. 특정지역의 개발	20~80	개발사업 유형별 기준 적용
5. 체육시설의 설치	80	일반 체육시설(실외)
	50	경륜·경전시설(실내)
6. 폐기물 및 분뇨처리시설의 설치	50	매립시설
	40	소각시설 및 분뇨처리시설

자료 : 생태면적률 적용지침, 환경부, 2016

주) 구도심 개발사업은 “도시개발법” 및 “도시 및 주거환경정비법”에 의하여 추진되는 사업으로 도시 재정비 등 구 도심에서의 개발사업에 적용

[표 5-6-6] 공간유형의 구분 및 가중치

공간유형			가중치	설 명	사 례
1	자연지반 녹지	-	1.0	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반이 손상되지 않은 녹지 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능 	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반이 자생한 녹지 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
2	수공간	투수기능	1.0	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간 	<ul style="list-style-type: none"> 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 및 공유수면 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
3		차수 (투수불가)	0.7	<ul style="list-style-type: none"> 지하수 함양 기능이 없는 수공간 	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반 또는 인공지반 위에 차수 처리된 수공간
4	인공지반 녹지	90cm≤토심	0.7	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지 	<ul style="list-style-type: none"> 지하주차장 등 지하구조물 상부에 조성된 녹지
5		40cm≤토심<90cm	0.6	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 40cm 이상이고 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지 	
6		10cm≤토심<40cm	0.5	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 10cm 이상이고 40cm 미만인 인공지반 상부 녹지 	

05 부문별 계획

공간유형			가중치	설 명	사 례
7	옥상녹화	30cm≤토심	0.7	• 토심이 30cm 이상인 옥상녹화 시스템이 적용된 공간	<ul style="list-style-type: none"> • 혼합형 옥상녹화시스템 • 중량형 옥상녹화시스템
8		20cm≤토심<30cm	0.6	• 토심이 20cm 이상이고 30cm 미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	
9		10cm≤토심<20cm	0.5	• 토심이 10cm 이상이고 20cm 미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	
10	벽면녹화	등반보조재, 벽면부착형, 자력등반형 등	0.4	• 벽면이나 옹벽의 녹화, 등반형의 경우 최대 10cm 높이까지만 산정	<ul style="list-style-type: none"> • 벽면이나 옹벽녹화 공간 • 녹화벽면시스템을 적용한 공간
11	부분포장	부분포장	0.5	• 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적	<ul style="list-style-type: none"> • 잔디블록, 식생블록 등 • 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
12	전면투수포장	투수능력 1등급	0.4	• 투수계수 1mm/sec 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 공기와 물이 투과되는 전면 투수 포장면, 식물생장 불가능 • 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장, 투수블럭 등
13		투수능력2등급	0.3	• 투수계수 0.5mm/sec 이상	
14	틈새투수포장	틈새 10mm 이상 세골재 충전	0.2	• 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	<ul style="list-style-type: none"> • 틈새를 시공한 바닥 포장 • 사고석 틈새포장 등
15	저류침투시설연계면	저류·침투시설 연계면	0.2	• 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	<ul style="list-style-type: none"> • 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 • 침투, 저류시설과 연계된 도로면
16	포장면	포장면	0.0	• 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음	<ul style="list-style-type: none"> • 인터락킹 블록, 콘크리트 아스팔트 포장 • 불투수 기반에 시공된 투수 포장

자료 : 「생태면적을 적용지침」 2016, 환경부

주1 : 두가지 이상의 공간유형을 복합적으로 시공한 경우 각각의 공간유형별 가중치를 곱하여 산정한 수치를 적용
예) 지하주차장 위에 토심 60CM의 인공지반녹지를 조성하고 그 위에 부분포장으로 시공한 경우의 가중치는 0.35

주2 : 투수계수(mm/s)는 KS F 4419 기준을 따르며, 30초 동안의 유출수량을 메스실린더로 측정함

주3 : 틈새투수포장 중 투수능력이 전면투수포장 등급별 기준을 만족하는 경우 해당 가중치 적용

다. 환경보전 및 관리

I 상·하수도 분야

- 도시화에 따른 불투수 면적의 증가는 강우 시 도시홍수 발생, 하천 건천화, 지하수량 감소, 열섬현상 등을 유발하고 있어 빗물의 효과적인 사용을 위한 시스템 구축(빗물저수조 등)을 통해 도시홍수 예방과 물자급률을 높일 필요가 있음
- 정비계획 수립 시 한번 사용한 수돗물을 생활용수, 공업용수 등으로 재활용할 수 있는 중수도 설치, 단지 내 투수성 포장 등을 검토하여 물순환 체계를 구축 및 복원토록 유도
- 추후 정비사업 시행 시 하수구 악취 방지를 위한 시설물을 설치하도록 유도하겠음

I 자원순환 분야

- 단지 내 분리수거용기 및 폐물보관시설의 설치로 쓰레기 재활용을 도모하고, 생활 및 음식물쓰레기 줄이기, 재사용 종량제봉투, 장바구니 사용 활성화 등의 친환경 습관 홍보를 통해 주민들의 자발적인 자원순환 문화 조성·확산
 - 폐형광등 및 폐건전지 등을 수거할 수 있는 분리수거함 설치로 생활계 유해폐기물 및 소량 배출 유해폐기물 관리체계 구축
- 녹색제품은 에너지·자원 투입과 온실가스 및 오염물질 발생을 최소화하는 제품으로 개발사업 및 건축 분야에 녹색제품 구매를 권장하여 자원의 효율적인 친환경 소비 유도

I 에너지 분야

- 정비계획 수립 시 가정용 태양광 보급, 단지 내 가로등 및 공용 사용 전력 공급용 태양광시설 등 신재생에너지 사용이 가능한 시설을 도입하여 안정적이고 경제적인 에너지 수급체계 구현
- 향후 늘어날 것으로 예상되는 전기자동차 수요를 고려하여 단지 내 전기차량충전시설의 도입을 검토하고, 2030 세종도시기본계획에서 제시한 에너지 관련 실천계획과 연계하여 주민들에게 에너지 절약 가치관을 정립하고, 지역사회에 에너지 절약의 중요성 인식 고취

I 건축 분야

- 건축물의 자재생산, 설계, 건설, 유지관리, 계기 등 전 과정을 대상으로 에너지 및 자원의 절약, 오염물질의 배출감소, 쾌적성, 주변 환경과의 조화 등 환경에 영향을 미치는 요소에 대한 평가를 통해 건축물 환경성을 인증하여 친환경 건축물 건설 유도

I 환경계획

- 공동주택 등 건축물 계획은 주변 환경과 조화로운 경관이 형성되도록 하고, 사업지구 내 건축물로 인하여 일조장애, 바람길 막힘 현상이 발생하지 않도록 저감계획을 수립·시행 하여야 함
- 정비사업 시행 시 하수도정비기본계획에 따라 공급·처리시설의 대상구역, 공급·처리량, 여유용량 등을 확인하여 사업 준공 시 공공하수처리시설로 적정 유입·처리될 수 있도록 하여야 함
- 운영 시 초기우수에 의해 발생하는 비점오염원의 저감 및 우수 침투율 등 물순환 체계를 고려한 저영향 개발기법(LID)을 적용, 주차장 및 공원 부지 등은 투수성 포장 재료를 사용하여 포장면적을 최소화하여야 함
- 친환경 생활공간 조성을 위하여 지구 내 공원 및 녹지공간을 충분히 확보할 수 있도록 정비계획을 수립·시행하여야 함
- 수질오염총량분야 검토결과, 정비기본계획 수립 단계에서는 구체적인 개발계획이 수립되지 아니하여 부하량 산정이 어려우므로, 정비사업 시행 시 아래사항이 반영되어 협의절차를 이행하여야 함
- 역개발사업을 추진하고자 하는 자는「오염총량관리기본방침(환경부훈령 제1378호, 2018. 12.27.) 제28조 (지역개발사업 부하량 할당)에 따라 세종시로부터 오염물질 배출부하량을 할당받은 증빙서류 제출
- 「수질오염총량관리기술지침(국립환경과학원, 2019.3)」에 따라 사업시행 전·후의 오염 부하량 발생·배출 및 삭감부하량을 산정·제시
- 일부 지역은 인근 산업단지 및 일반공업지역 등과 연접하여 대기 오염물질 및 악취물질로 인한 주민의 건강영향 등이 우려되는 지역으로, 해당지역에서 정비사업 추진 시 발암위해도 등을 면밀히 검토하여 정비구역지정 및 정비사업을 추진하는 것이 바람직함
- 개별 정비사업 추진 시 주변 정온시설에 미치는 대기 및 소음·진동으로 인한 환경적 피해가 최소화 되도록 환경목표기준 설정 등 전략환경영향평가서에 제시한 저감방안을 철저히 이행하고, 필요 시 추가 저감대책을 수립·시행하여야 함
- 운영 시 신재생에너지 적극 권장, 녹지 조성, 녹지 내 환경 정화 수종 선정·식재 등
- 공사 시 「공사장 소음진동관리 지침서(환경부, 2007)」준수, 공사장비의 효율적 투입 및 공회전 금지, 가설 방음판넬 설치 등
- 사업계획 시 인근 도로소음에 따른 주거환경에 미치는 영향을 예측하고, 소음환경기준 [주간 65dB(A), 야간 55dB(A)]을 만족할 수 있는 저감대책(건축선 이격, 완충 공간 추가 확보, 상업시설 전면배치, 위치, 층고 조정 및 규모 축소 등)을 반영하여 추진하여야 함
- 향후 건축물 설계 시 일조영향 분석을 실시하여 사업지구 외부 정온시설 등에 수인한도를 만족할 수 있도록 층고제한, 건축선 이격 등의 저감대책을 마련·시행하여야 함

3. 경관계획

3.1 관련계획에 따른 경관관리

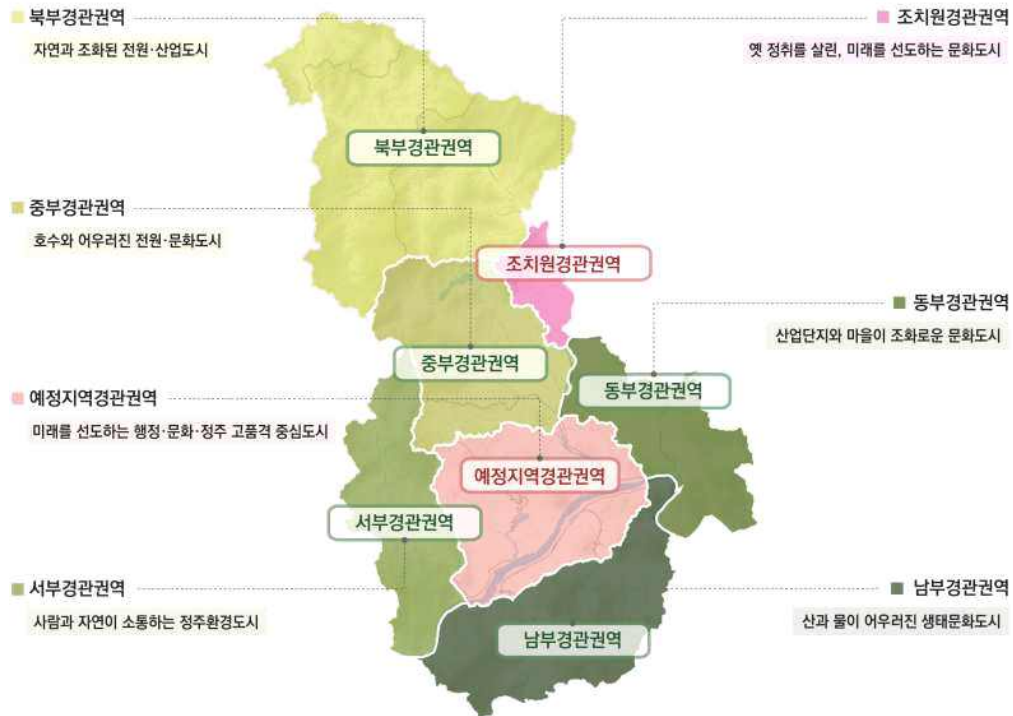
Ⅰ 경관계획의 계획 기조를 반영

- 관련계획인 「2030 세종특별자치시 경관계획 재정비」의 계획 기조를 반영하여 도시경관의 보전·관리·형성의 종합적인 계획 수립



[그림 5-6-2] 경관종합구상

가. 경관권역 구상



[그림 5-6-3] 경관권역 구상도

[표 5-6-7] 경관권역별 기본방향

구 분	기본방향
북부경관권역 자연과 조화된 전원·산업도시	<ul style="list-style-type: none"> 산·하천·들이 어우러진 자연경관 보전 자연과 조화로운 시가지, 산업단지 경관 관리 다양한 지역문화를 창출하는 역사·문화경관 형성
중부경관권역 호수와 어우러진 전원·문화도시	<ul style="list-style-type: none"> 산, 하천·호수, 농지가 어우러진 자연경관 보호 마을별 주요 생활가로와 경관가로 경관 관리 예정지역 주변부 경관 관리 비안사~고북저수지~청춘공원을 연결하는 네트워크 형성 효(孝)를 기반으로 한 마을경관 형성
동부경관권역 산업단지와 마을이 조화로운 문화도시	<ul style="list-style-type: none"> 팔봉지맥과 북두산~노고봉 일대 산림, 금강·미호천과 동진들의 경관 보전 면소재지 정주환경 정비, 도로·철도 및 주변 산업·물류단지 경관관리 역사·문화자원 관광역량 강화 및 도시 진입부 관문경관 형성
서부경관권역 사람과 자연이 소통하는 정주환경도시	<ul style="list-style-type: none"> 금강과 마을 주변으로 펼쳐진 산림경관의 보전과 복원 정연한 정주환경 및 예정지역 진입경관 형성을 위한 경관관리 김중서장군 역사주제공원을 중심으로 차별화된 지역문화경관 창출
남부경관권역 산과 물이 어우러진 생태문화도시	<ul style="list-style-type: none"> 비학산 등의 산림과 금강, 용수천, 농촌 경관의 보전 면소재지, 예정지역 주변부 및 도로, 주거지역 경관관리 생태체험·문화 경관창출 및 도시진입부 관문성격 부여

구 분	기본방향
조치원경관권역 옛 정취를 살린, 미래를 선도하는 문화도시	<ul style="list-style-type: none"> • 오봉산, 조천 등 산과 하천의 자연환경 보전 • 도시를 가로지르는 도로와 철도 경관 관리 • 주민 스스로 함께 만들어가는 도시경관 형성 • 역사·문화 요소를 접목한 특화공간 형성
예정지역경관지역 행정·문화·정주·고품격 중심도시	<ul style="list-style-type: none"> • 도시와 자연이 공생하는 매력적인 경관 창출 • 자연과 조화롭고 조형미와 개성이 살아있는 시가지 경관관리 • 커뮤니티 활성화를 고려한 연속적인 문화경관 및 친환경 정주환경 형성

나. 경관축 구상

I 기본방향

- 산지, 하천, 도로, 철도 4가지 유형으로 지정 경관축은 세종시의 경관골격을 잘 반영하고 있어 이를 기반으로 예정지역의 선형적 경관골격을 반영하고, 경관자원과의 정합성을 검토하여 보완



[그림 5-6-4] 경관축 구상도

[표 5-6-8] 경관권역별 기본방향

구 분	기본방향
산림녹지경관축 호서정맥과 주요 산지의 보전·관리 및 도시와의 녹지네트워크 형성	<ul style="list-style-type: none"> • 보전대상을 명확하게 제시할 수 있도록 산림축 정립 → 신산경도, 그 외의 산림 능선 기준 • 둘레길, 하천을 중심으로 지속적으로 관리, 형성을 위한 녹지축 정립 • 지정 및 상위계획과의 정합성 도모

05 부문별 계획

수변경관축 금강, 미호천과 주요 하천의 생태복원 및 이용활성화	<ul style="list-style-type: none"> • 각 권역을 대표하는 수계 추가 설정 • 대표성이 두드러지는 방축천 포함
가로경관축(상징가로경관축) 주요 간선도로의 진입경관관리 및 정체성 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 조성예정인 세종포천고속도로 추가 설정 • 금강변 국립세종수목원 및 중앙공원 조성에 따른 반영 • 도로명 반영
가로경관축(생활가로경관축) 주요 생활도로 경관관리	<ul style="list-style-type: none"> • 한누리대로 등 예저지역의 주요 도로 반영
철도경관축 철도를 따라 녹지축 및 조망경관 관리	<ul style="list-style-type: none"> • 터널구간이 대부분인 고속철도는 축에서 제외

나. 경관거점 구상

I 기본방향

- 자연, 역사문화, 공공시설, 관문 4가지 유형으로 구성된 지정 경관거점은 세종시의 주요 점적자원을 반영하고 있어 이를 기반으로 예정지역의 주요 공간과 관련 계획 및 사업 등을 검토하여 보완함



[그림 5-6-10] 경관축 구상도

[표 5-6-9] 경관거점별 기본방향

구 분	기본방향
자연경관거점 16개소	<ul style="list-style-type: none"> • 미호천-금강 합수부, 오산(원수봉) 일대 추가
역사문화경관거점 20개소	<ul style="list-style-type: none"> • 설문조사 결과 역사유적 대표경관자원인 전의향교(4순위) 추가 • 청원유계화가옥은 세종홍판서덕으로 명칭 변경
공공시설경관거점 14개소	<ul style="list-style-type: none"> • 설문조사 결과 대표경관자원으로 다수의 선택을 국립세종도서관에 대한 추가 • 세종특별자치시청 홈페이지 내 선정된 대표명소인 우주측지관측센터, 국립세종도서관, 대통령기록관에 대한 추가
관문경관거점 12개소	<ul style="list-style-type: none"> • 세종포천고속도로 조성에 따른 나들목 거점 추가

3.2 관련 법령에 따른 경관관리

가. 경관지구에 대한 경관관리방안

Ⅰ 경관지구 지정 현황

- 경관지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거하며, 경관을 보호·형성하기 위하여 필요한 지구로써 도시관리계획으로 결정하며 해당지구 안에서의 용도제한은 도시계획조례에 근거하여 이루어짐
- 현재 행정중심복합도시 내 시가지경관지구 및 특화경관지구가 지정되어 있으며, 읍·면지역에는 지정되어 있지 않음



[그림 5-6-11] 경관지구 결정도

I 경관지구 운영방안

- 향후 읍·면지역 내 추가 지정을 고려하여 유형별로 각각의 경관가이드라인을 마련 및 신축 시 활용하도록 계획하며, 경관지구의 건축물은 경관위원회의 심의를 통하여 관리하도록 계획
- 관련계획인 세종시 경관계획에서 제시한 운영방안에 따라 경관지구를 지정하여 규제하기 보다는 경관계획의 틀에서 유도적인 경관관리 방안을 적용함
- 경관의 보전·관리·형성이 필요한 특정한 지역에 대해 중점경관관리구역으로 설정하거나 특정 경관계획 수립을 통하여 경관을 유도·관리하도록 함

나. 중점경관관리구역에 대한 경관관리방안

I 중점경관관리구역 지정 현황

- 관할구역의 경관 창출에 중요한 역할을 하여 보다 중점적으로 경관을 보전·관리 및 형성해야 할 필요가 있는 지역을 중점경관관리구역으로 설정하고, 경관관리의 목표 및 보전·관리·형성을 위한 실행수단 등을 검토·제시
- 현재 주거생활권에 해당하는 구역은 조치원읍 시가지와 국도1호선 조치원구간임



[그림 5-6-12] 중점경관관리구역 결정도

I 중점경관관리구역 관리방안

○ 세종시 경관계획에서 제시된 경관설계지침을 준용



[그림 5-6-13] 경관설계지침



[그림 5-6-14] 경관설계지침(중점경관관리구역)

제7절 주거안정대책

1. 기본방향

Ⅰ 상위·관련계획 및 관계 법령에 부합하는 계획

- 2030년 세종도시기본계획 등 상위 및 관련계획 상 주택정책 목표 수용
- 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 1항 4호 및 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 (국토교통부 고시 제2021-952호, 2021.7.14.)」에 부합하는 계획 수립

Ⅱ 임대주택 등의 공급의 확대로 정비사업으로 인한 기존 거주민 악영향 최소화

- 정비사업 시행 으로 인하여 이주하게 되는 세입자 및 저소득층 주민을 위한 임대주택, 소형주택 등 주택유형의 공급을 확대·의무화하여 기존 거주민들의 재정착률 향상과 주거안정을 도모함으로써 정비사업으로 인한 악영향을 최소화

Ⅲ 소형주택 및 임대주택 확보로 서민주거 안정 도모

- 철거형 정비사업에 따른 저렴한 주택의 멸실과 서민주택의 감소 등 문제를 최소화하기 위하여 소형 규모의 주택 공급을 유도
- 특히 「도시 및 주거환경정비법」 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율) 규정에 따른 법적상한용적률을 과밀화 및 주변 기반시설의 영향을 최소화하는 범위 내에서 효율적으로 활용하는 임대주택 확보를 유도

2. 주거안정대책 마련을 위한 여건 검토

2.1 관계 법규 검토

I 공공임대주택과 민간임대주택으로 구분

- 공공임대주택은 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원 받아 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 주택으로 임대한 후 분양전환을 목적으로 공급하는 주택을 말함
- 공공임대주택의 유형은 「공공주택특별법」제2조에 의거하여 공공건설임대주택, 공공매입임대주택, 지분적립형 분양주택으로 구분
- 민간임대주택은 임대사업자가 임대 목적으로 제공하는 주택으로 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조에 의거하여 민간건설임대주택, 민간매입임대주택 등으로 구분

[표 5-7-1] 「공공주택특별법」 제2조, 공공임대주택의 유형

구 분	임대주택의 유형
공공건설 임대주택	<ul style="list-style-type: none"> • 공공주택사업자가 직접 건설하여 공급하는 주택
공공매입 임대주택	<ul style="list-style-type: none"> • 공공주택사업자가 직접 건설하지 아니하고 매매 등으로 취득하여 공급하는 주택
지분적립형 분양주택	<ul style="list-style-type: none"> • 공공주택사업자가 직접 건설하거나 매매 등으로 공급하는 공공분양주택으로 주택을 공급받은 자가 20년 이상 30년 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 공공주택사업자와 주택의 소유권을 공유하면서 대통령령으로 정하는 바에 따라 소유 지분을 적립하여 취득하는 주택
민간건설 임대주택	<ul style="list-style-type: none"> • 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택 • 주택건설사업자가 「주택법」에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택
민간매입 임대주택	<ul style="list-style-type: none"> • 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택

[표 5-7-2] 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조, 민간임대주택의 유형

구 분	임대주택의 유형
장기일반 민간임대주택	<ul style="list-style-type: none"> 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 주택
공공지원 민간임대주택	<ul style="list-style-type: none"> 임대사업자가 다음 각 목의 하나에 해당하는 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 주택 가. 주택도시시기금의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 주택 나. 「주택법」에 따른 공공택지 또는 이 법에 따라 수의계약 등으로 공급되는 토지 및 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」에 따른 종전부동산을 매입 또는 임차하여 건설하는 주택 다. 제21조 제2호에 따라 용적률을 완화 받거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택 라. 제22조에 따라 지정되는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택 마. 그 밖에 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 주택

I 정비사업별 주택규모 및 임대주택 건설비율

- 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 시행하는 주택에 대하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영토록 의무화 하고 있음

[표 5-7-3] 도시 및 주거환경정비법 시행령 제9조

구 분	재건축사업	재개발사업	주거환경개선사업
국민주택 규모(85㎡)	<ul style="list-style-type: none"> 건설하는 주택 전체 세대수의 60% 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 건설하는 주택 전체 세대수의 90% 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상
임대주택 건설비율	-	<ul style="list-style-type: none"> 건설하는 주택 전체 세대수의 30% 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 건설하는 주택 전체 세대수의 20% 이하
40㎡이하 임대주택	-	<ul style="list-style-type: none"> 전체 공공임대주택 세대수의 50% 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상

※ 관련 법령 변경시 변경 내용 적용

I 재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용

- 「도시 및 주거환경정비법」제54조에 따라 재개발사업 및 재건축사업의 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(법적 상한용적률)까지 건축할 수 있으며, 사업시행자가 정비계획으로 정하여진 용적률을 초과하여 건축하고자 하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률 제한 및 정비계획에서 정한 허용세대수 제한을 받지 아니함
- 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 75% 이하 조례에서 정하는 비율에 해당하는 면적에 주거전용면적 60㎡ 이하의 소형주택을 건설하여야 함

2.2 상위계획 검토

1) 제2차 장기주거종합계획 수정계획(2013~2022)

I 비전 및 목표

[표 5-7-4] 비전 및 목표

구 분	내 용
비 전	• 국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활
목 표	<ul style="list-style-type: none"> • 주거비 부담 완화의 주거권 보장 • 실수요자 중심의 주택시장 조성 • 안전하고 쾌적한 주거환경 조성

I 정책방향

- 수요자 맞춤형 지원으로 사회통합형 주거사다리 마련
 - 생애단계별 · 소득수준별 맞춤형 주거지원
 - 임대주택 업그레이드를 통한 수요자 만족 제고
 - 무주택 서민 · 실수요자를 위한 공공주택 공급

[표 5-7-5] 공동주택 보급률

구 분	2018	2019	2020	2021	2022	합 계	연평균
공동주택(%)	19.0	19.9	19.9	20.5	20.9	100.2	20.0

○ 주거정책의 공공성 강화와 주거복지 사각지대 해소

- 지방분권형 · 민간협력형 거버넌스 구축
- 취약계층의 주거복지 접근성 강화
- 촘촘한 주거 안전망 구축

○ 임대차시장의 투명성·안전성 강화와 상생문화 구축

- 임대주택 등록 활성화
- 임차인 권리 보호장치 강화
- 임대차시장 안정을 위한 인프라 구축

○ 실수요자 중심의 주택시장 관리

- 안정적인 주택 수급 관리
- 주택 공급제도 개편
- 서민 중심의 주택금융 지원 강화
- 주택시장 안정을 위한 제도기반 강화

○ 미래에 대비하는 주거환경 조성 및 주택관리

- 주택품질 · 서비스 향상 및 미래형 주택 공급
- 정비사업 · 도시재생사업을 통한 주거여건 개선
- 공동주택 관리 투명성 · 효율성 강화
- 커뮤니티 중심의 사회통합형 주거문화 구축

3. 주거안정 지원제도 현황 및 문제점

3.1 주거이전비 지원

■ 관련 법령에 따른 주거이전비 지원

- 「도시 및 주거환경정비법」제47조에 따라, 주민대표회의에서 정비사업을 위한 시행규정을 정할 때 토지 및 건축물의 보상에 관한 사항에 세입자에 대한 주거이전비 등 보상에 관한 사항을 포함할 수 있음
- 「토지보상법」제78조 및 동법 시행규칙 제54조에 따라 정비사업으로 인한 철거 세입자에 대해 사업시행자는 주거이전비를 보상해야하며, 「통계법」제3조제3호에 따라 통계작성기관이 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자가구의 가구원수별 월평균 가계지출비를 기준으로 산정함

[표 5-7-6] 주거이전비 산정액

소유 구분	산출식	가구원수별 적용기준
소유자	도시근로자가구의 가구원수별 명목 가계지출비 X 2개월분	<ul style="list-style-type: none"> • 1인~4인 : 해당 가구원수별 월평균 가계지출비 통계자료 적용 • 5인 : 5인 이상 기준 월평균 가계지출비 통계자료 적용
세입자	도시근로자가구의 가구원수별 명목 가계지출비 X 4개월분	<ul style="list-style-type: none"> • 6인 이상 : 5인 이상 기준 월평균 가계지출비 + (5인을 초과하는 가구원 수X1인당 평균비용)

※ 관련 법령 변경시 변경 내용 적용

- 사회적 여건 변화에 따라 주거이전비의 산출 방식과 지급 방식 등이 세입자의 권리가 최대한 반영될 수 있도록 변경되고 있으나, 세입자의 안정적인 이주를 위한 비용에는 크게 미치지 못하고 있으며, 이로 인한 주거이전비 지급에 대한 갈등은 여전히 발생되고 있고 세입자는 현재보다 더욱 주거환경이 열악한 상황으로 내몰리고 있음
- 이에 따라, 자치단체별 주거이전비와 주택마련 자금 융자 등 세입자의 주거안정을 위한 지원제도를 운영하고 있으나 정비구역 내 세입자의 낮은 경제력을 감안할 때 세입자의 주거 안정화에 대한 기여 비중은 크지 않은 상황임

3.2 제도적 임대주택 건설의 의무화

Ⅰ 저소득 주민의 입지기회 확대를 위한 임대주택 건설의 의무화

- 「도시 및 주거환경정비법」에서는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위한 정비사업으로 건설하는 주택에 대해 일정 비율의 임대주택을 건설하도록 의무화하고 있음

Ⅰ 정비사업 유형별 임대주택 건설 비율

- 임대주택의 건설대상 정비사업 및 주택규모별 건설비율은 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율, 국토교통부고시 제202-528호」에서 정하는 바에 따르며, 관련 규정 변경 시에는 변경된 규정에 따름

3.3 기존 주거안정 대책의 문제점

Ⅰ 저소득층 및 세입자 재정착을 위한 소극적 정책 추진

- 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정하고 있는 세입자 주거안정 대책은 주거이전비 지원 유도와 임대주택 확보, 2가지로 구분되나 대부분 정비사업이 사업성을 고려한 전면 개발 형태의 사업추진 방식임을 고려할 때 원주민의 재정착률이 낮은 상태에서 세입자의 재정착을 유도하기는 어려움
- 자치단체의 관련 예산 및 관심 부족으로 저소득층과 세입자의 재정착을 위한 지원금 대출정책 추진 등 금전적 지원 정책을 포함한 다양한 정책의 마련과 추진이 어려움
- 정비사업 추진 시 공급되는 임대주택은 사회 계층의 통합 차원에서 분양주택과 함께 동일지역 내에 건설되나 계층 간 융화라는 본래의 취지에서 벗어나 같은 지역 내 소득계층 간의 갈등을 유발하는 원인으로 작용하고 있음

Ⅰ 임대주택 의무 확보 비율 감소

- 주민주도의 정비사업 추진 시 적용되는 임대주택 의무 확보 비율이 과도한 규제 대상에 해당된다고 판단되어 법적 기준이 완화됨에 따라 저소득층 및 세입자의 재정착 유도를 위한 정비구역 내 임대주택 공급량의 축소가 우려됨
- 사업성 위주의 정비사업 추진에 따라 토지 등 소유자의 이익이 우선적으로 고려되고 저소득층 및 세입자 등 소외 계층에 대한 지역 내 공동체 의식 및 정책적인 배려가 적극적으로 반영되지 못함

I 저소득층 및 세입자의 이주 주거 확보 문제 발생

- 노후·불량 지역 다수의 정비사업 추진으로 단독주택 주거지의 철거가 이루어져 저렴한 임대료로 입주 가능한 주택수가 감소함에 따라 저소득층 및 세입자의 거주지 확보 어려움이 가중되고 있음
- 공기업의 공공임대주택 공급 사업 축소로 저렴한 임대주택의 공급이 감소됨에 따라 임대주택의 수요가 급증하여 임대주택 입주가 어려워지고, 금리 인하로 주택 전월세 가격이 급격히 상승하여 저소득층 및 세입자의 주거비용 상승 부담으로 작용함에 따라 이주 주거지 확보의 어려움에 따른 주거의 질 감소뿐만 아니라 삶의 질 감소로 이어지고 있음

4. 주거안정대책

4.1 임대주택의 적극적 확보 유도

I 임대주택의 적극적 확보 유도

- 정비계획 수립 시 당해 예정구역의 세입자 현황 및 필요 임대주택수요, 임대주택건설 가능여부 검토
- 「도시 및 주거환경정비법」등 관련 법규에 규정된 임대주택의 공급을 통하여 세입자에 대한 주거안정 도모
- 도시·주거환경정비기금의 적립 규모 확대로 세입자용 임대주택 건설을 촉진하고, 필요 시 기금의 활용 방안 적극적 검토
- 사업의 유형에 따라 공공건설부문 임대주택과 민간건설부문 임대주택으로 구분하고, 필요한 경우 공공 및 민간의 공동참여, 제3섹터방식 등 다양한 확보방안 검토
- 이주대상자의 소득능력과 이주수요에 맞춘 소형 저가주택 임대주택 건설비율을 확대하고 세입자에 대한 주택자금 저리융자 등의 실질적 이주대책 지원 강화 필요
- 민간 미분양아파트 및 임대아파트를 매입하여 거주자 이주대책으로 활용 검토
- 거주자, 주거세입자, 상가 세입자로 구분하여 현실적인 이주 및 보상비 지급 유도
- 순환용주택 이주 희망 대상자는 지방공사 등 공공임대주택을 우선공급

I 공급대상 및 공급방식

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「도시 및 주거환경정비 조례」의 임대주택 공급대상 및 규모를 수용하여 결정
- 근린생활권을 기준으로 한 공공임대주택의 적정 배분이 될 수 있도록 정비예정구역의 사업방식별 분류 및 분석 시행
- 세부 정비사업별 임대주택의 형태(단독 또는 공동주택), 규모 등을 지역적 여건 및 주택 선호도 조사 등을 통한 적정 배분 마련

4.2 소형주택 공급

I 빠르게 증가하는 1인 가구를 고려한 소형주택 공급 유도

- 산업화된 국가에서 나타나는 공동적인 현상 중 하나로 1인 가구의 증가가 있으며, 특히 우리나라의 경우 낮은 출산율, 고령화, 결혼에 대한 인식변화로 다른 나라에 비해 더 빠르게 늘어나는 경향을 보이고 있음
- 3~4인 기준의 보통가구 중심 주택정책에 따라 중·대규모 평형 위주의 주택 공급이 이루어져 1~2인 가구를 위한 소형주택 부족으로 인한 서민주거 불안, 미분양 등의 문제 발생
- 1인 가구는 사회적·경제적으로 취약계층이 큰 비중을 차지하고 있으며, 최근 주택의 점유형태가 전세비중이 하락하고 월세비중이 증가하는 등 주거에 대한 경제적 부담이 증가되고 있어 1인가구의 주거안정성 강화를 위한 대책이 요구됨
- 도시정비법 제54조에서는 정비사업 시행 시 기준 이상의 소형주택을 건설하는 경우 용적률을 완화할 수 있도록 규정하고 있어 사업성에 대한 영향을 최소화하면서 소형주택을 확보할 수 있는 제도적 여건 활용 유도

I 공급원칙

(1) 사회적 혼합(Social-Mix)

- 다양한 계층의 주민이 어울려 사회적 혼합을 이룰 수 있도록 저소득주민이 거주 가능한 주택공급
- 동일 단지 내 규모별, 분양-임대 주택간 혼합 배치로 사회적 형평성 도모

(2) 다양한 유형의 주택공급

- 독신가구 및 평균수명 증가에 따른 여성, 노인 등 특성에 적합한 다양한 유형의 사람친화적 주택 공급
- 여성 및 노인가구의 특성 상 범죄예방환경설계 기법 도입 및 노인복지시설과 연계

(3) 주변지역 기반시설과 연계

- 주택밀집으로 인한 주차장 등 기반시설 부족을 최소화하기 위하여 주변지역의 기반시설과 연계

4.3 임대주택 공급대상지 미해당 지역에 대한 대책 강구

- 재건축사업과 같이 임대주택 미확보구역의 경우, 민간의 사업성 확보를 위한 일방적인 정비사업 추진을 배제하고 원주민 재정착률 및 저소득층의 주거 확보를 위하여 민간과 공공이 함께 추진하는 공공관리자 제도의 시행
- 상가 세입자에 대한 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리 면세권 확보 등 현실적인 이주 및 보상비 지급 유도
- 정비사업 추진과정의 공평성 및 비용 대비 효과의 투명성을 추구하도록 유도

4.4 순환정비방식 고려

I 세입자에 대한 권익보장과 주거안정을 위해 정책 및 지원 요구

- 세입자의 주거환경을 위한 순환정비방식 제도를 적극 활용하기 위해 정비사업 예정구역의 규모가 커서 동시 개발이 어렵거나 정비기반시설의 설치단계가 구분되는 경우 사업 시기를 차등화하여 계획
- 정비구역 내 세입자용 임대주택을 건설하기가 곤란한 경우 세입자 및 저소득 원주민의 주거안정을 위해 순환정비방식을 유도하여 연차적 개발을 통해 정비구역 인근의 임대주택 활용 및 임시거주시설 마련으로 원주민 재정착률 향상 도모

[표 5-7-7] 「도시 및 주거환경정비법」 제59조, 순환정비방식의 정비사업 등

① 사업시행자는 정비구역의 안과 밖에 새로 건설한 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택의 경우 그 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자를 임시로 거주하게 하는 등 그 정비구역을 순차적으로 정비하여 주택의 소유자 또는 세입자의 이주대책을 수립하여야 함
② 사업시행자는 제1항에 따른 방식으로 정비사업을 시행하는 경우에는 임시로 거주하는 주택(이하 “순환용주택”이라 한다)을 「주택법」 제54조에도 불구하고 제61조에 따른 임시거주시설로 사용하거나 임대할 수 있으며, 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 토지주택공사등이 보유한 공공임대주택을 순환용주택으로 우선 공급할 것을 요청할 수 있음
③ 사업시행자는 순환용주택에 거주하는 자가 정비사업이 완료된 후에도 순환용주택에 계속 거주하기를 희망하는 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 분양하거나 계속 임대할 수 있다. 이 경우 사업시행자가 소유하는 순환용주택은 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 처분된 것으로 봄

[표 5-7-8] 순환정비방식의 유형분류

구 분		유형별 정의	개념도
임시 이주 방식	순환용지 반복 이용형	<ul style="list-style-type: none"> 순환용지를 임시이주용으로만 활용하고 지구별 순차적 사업 추진 장점 : 순환용지 확보 시 비교적 사업 추진 용이 단점 : 공가발생우려, 사업장기화 	
	임대주택 활용형	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 인근 임대주택 활용하되 임시 혹은 계속 거주 가능 장점 : 사업비 부담 경감 단점 : 사업지 인근 다량의 임대주택 확보 어려움 	
완전 이주 방식	공가 활용형	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 인근 기존공가를 활용하되 임시 혹은 계속 거주가능 장점 : 사업추진 용이 단점 : 소규모 사업추진시 가능, 공동체 해체 우려 	
	구역간 공한지 확대 순환형	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 인근 공한지에 주택을 건설하여 주민 이주 후 사업 추진 장점 : 광범위한 재개발지역의 순차적 개발 가능 단점 : 공한지 확보 어려움 	
혼합형 이주 방식	일회 순환용	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 인근 도로나 공원에 주택을 건설하여 주민을 이주시킨 후 기존사업지에 도로나 공원을 조성 장점 : 신속한 사업추진 가능 단점 : 소규모 사업시행 시 가능 	
	구역내 공한지 이용 순환형	<ul style="list-style-type: none"> 지구 내 공한지에 순환용 주택을 건설 후 공구별로 순차적인 개발 장점 : 생활권·생활공동체 유지 단점 : 사업기간 장기화에 따른 사업성 저하 	

자료 : 순환재개발방식의 효과분석 및 임대주택과의 연계방안, 안내영, 2002

제8절 공공 및 민간부문의 역할계획

1. 기본방향

Ⅰ 생활권계획에 따른 공공 및 민간의 역할 제시

- 생활권계획 수립에 따라 주거정비지수 등 구역지정 요건 충족 시 주민 스스로 정비사업 추진이 가능하게 됨
- 이에, 민간은 자발적인 노력을 통하여 주거환경 개선이 가능해졌으나 구역의 비정형화 또는 지나친 사업성 위주의 계획 등으로 문제가 발생할 수 있음
- 정비기본계획이 정비사업의 지침적 역할을 달성하기 위해 공공과 민간의 역할을 각각 명시하여 원활한 사업 추진을 유도하고, 공공 지원방안 마련을 통해 공공부분의 역할 강화 및 공공성 확보
- 주거생활권계획에서는 정비예정구역의 신규지정을 최소화하고 주거정비지수·주거관리지수 등 요건이 충족되는 경우 주민 스스로 정비사업을 추진할 수 있도록 하여 주민주도의 효과적인 사업추진을 유도
- 다만, 사업성 위주의 비정형화 등의 문제가 발생될 우려가 있어 종합적인 주거지 관리 차원의 공공의 개입을 통한 체계적인 관리가 필요하며, 민간 차원의 정비기본계획의 방향성에 대한 이해가 요구

2. 공공과 민간의 역할

2.1 공공의 역할

Ⅰ 주거생활권계획을 활용한 정비사업 추진 여부의 전반적 검토 등 공공역할 확대

- 2030 정비기본계획은 신규 정비예정구역의 지정을 최소화하고 주거생활권계획을 수립함으로써 구역에 대한 단순한 법적 요건 검토에 그쳤던 기존의 역할에서 벗어나, 주민의 사업추진의지 등을 고려한 정비구역지정의 적정성, 주거 생활권계획과의 정합성 등 정비사업 전반에 걸쳐 추진 여부 결정

- 재개발사업에서는 주거정비지수를 활용한 사업검토 단계를 거쳐 정비사업 추진과정에서 발생할 수 있는 민간의 비용과 시간의 손실을 방지할 수 있으며, 주거생활권계획의 주거지 현황분석 및 종합계획으로 정비계획 수립 시 준수해야하는 공간계획 차원의 지침을 제시
- 주거관리지수분석을 통해 주거환경 개선의 시급성을 파악하고, 주거지 중 매우 열악한 주거환경에 따라 시급한 정비가 필요한 주거환경개선사업의 경우 사업 시행자로 참여하여 원활한 사업 추진을 시행
- 정비구역의 설정기준, 생활기반시설 설치기준 등 부문별 계획과 주거지 정비·보전·관리 방향에 대한 세부사항을 권장 또는 규제사항으로 정하여 정비계획 수립 시 발생할 수 있는 혼란을 사전에 방지
- 지역의 정비사업 활성화를 위해 공모를 진행할 수 있으며, 그 기준은 별도 기준 제시가 가능 (단, 동의율은 30% 이상)

2.2 민간의 역할

Ⅰ 정비사업에 대한 사전검토 등 공공지원 요청 및 정비기본계획 내용 준수

- 2030 정비기본계획은 주거생활권계획 제도로의 전환에 따라 민간에서 필요에 의한 자율적인 정비구역지정이 가능하며, 재개발사업은 사전검토, 재건축사업은 안전진단(사전검토 포함)을 요청할 수 있음
- 재개발사업을 위한 사전검토 요청 시 정비구역지정에 대한 사전검토를 할 수 있는 관련 자료의 제출이 필요하며, 정비계획 수립 시 정비기본계획의 내용에 부합하는 계획이 수립되어야 함
- 일반주거지의 개별건축 등에 대해서도 주거생활권계획에 따른 주거지 관리계획 적용을 권장하여 정비기본계획의 수립 목적 달성을 유도
- 주거환경개선사업의 경우 주민들의 자발적 정비사업 시행을 요청하는 경우 공공의 지원을 함께 요구

Ⅱ 재개발 정비구역지정 요청 시 제출자료

- 주민이 재개발 정비구역지정을 위한 사전검토 요청 시에는 정비구역지정에 대한 관련 자료를 제출하여야 함
- 제출하여야 하는 관련 자료는 정비계획수립 및 정비구역지정 요청서와 대상지 선정기준 검토자료로 구성

[표 5-8-1] 공공과 민간의 역할

공공부문	<ul style="list-style-type: none"> • 각종 인·허가 등의 행정업무 및 주거환경개선을 위한 행정지원 - 국가, 지방자치단체, 공기업
민간부문	<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획 수립, 설계 및 시공 등 정비사업의 실질적 주체 - 주민, 조합, 시공업체, 정비사업전문관리업자, 시민단체, 공기업

[표 5-8-2] 재개발 정비구역지정 사전검토 요청 시 제출자료

구 분	주요 내용	제출 내용
대상지 선정 기준 검토 자료	주민동의	<ul style="list-style-type: none"> • 주민 증빙 서류
	구역면적	<ul style="list-style-type: none"> • 정비구역의 범위 및 구역면적 증빙 도서
	노후도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 노후여건을 증빙할 수 있는 도서
	접도율	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 접도 현황을 증빙할 수 있는 도서
	과소필지등	<ul style="list-style-type: none"> • 과소필지등 현황을 증빙할 수 있는 도서
	호수밀도	<ul style="list-style-type: none"> • 호수밀도를 증빙할 수 있는 도서
주거정비지수 배점표 (공공)	<ul style="list-style-type: none"> • 배점기준에 따른 점수 부여 	<ul style="list-style-type: none"> • 배점표(물리적요건 항목에 대한 배점표)
기 타	<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획수립 및 정비구역지정 사전검토 요청 서식 	<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획수립 및 정비구역 지정 사전검토 요청서

※ 관련서식은 정비사업 실무매뉴얼에 따름

I 재건축 정비구역지정 요청 시 제출자료

- 재건축 정비구역지정을 위해서는 안전진단을 요청하여야 하며, 안전진단 요청 시에는 안전진단 요청서 및 동의 관련 서류를 제출하여야 함

[표 5-8-3] 재건축 정비구역지정 요청 시 제출자료

구 분	주요 내용	제출 내용
안전진단 요청	<ul style="list-style-type: none"> • 주민동의 	<ul style="list-style-type: none"> • 안전진단 요청서 • 안전진단 요청을 위한 동의서 • 동의 총괄표

- 정비사업과 관련한 공공과 민간의 역할은 다음과 같이 구분할 수 있음

[표 5-8-4] 공공과 민간의 역할

구 분	공공의 역할	민간의 역할
정비사업 대상지	<ul style="list-style-type: none"> • 재개발사업 - 사전검토 - 법적요건 검토 - 정비기본계획과의 정합성 검토 - 정비구역 경계 설정 기준 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 재개발사업 - 정비구역 설정 - 재개발 정비구역지정 사전검토 요청
	<ul style="list-style-type: none"> • 재건축사업 - 현지조사 등 - 안전진단 실시여부 결정 	<ul style="list-style-type: none"> • 재건축사업 - 안전진단 요청
	<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획수립 및 정비구역지정 결정 	-
	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업 관리·감독 • 정비사업별 실행지침 제시 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행계획 수립 • 정비사업별 실행지침 준수
일반주거지	<ul style="list-style-type: none"> • 주거생활권별 관리방향 권장, 유도 사항 제시 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거생활권별 관리방향 고려

제9절 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안

1. 기본방향

I 도시성장에 따른 도심쇠퇴, 도심공동화 해소 및 활성화 방안 제시

- 도시의 성장과정에서 발생하는 도심공동화에 대해 도시구조의 다핵화 등 원인을 분석하여 쇠퇴한 구도심의 활성화 장애 요소를 해소하고, 산업경제의 육성으로 도심경쟁력을 강화하여 원활한 정비 유도
- 세종시만의 역사성과 정체성을 활용하여 도심환경의 질적 향상 및 경쟁력 강화를 도모하고, 문화적 다양성 보전으로 다양성 보전으로 복잡하고 다양한 도시수요를 충족시킬 수 있는 방안을 모색
- 도시재생사업과의 연계, 직주근접 및 주민참여 등을 고려하여 정비사업 진행방향을 결정함으로써 도심공동화 방지 및 도심기능의 활성화 방안 제시

2. 현황 및 문제점

2.1 도심공동화의 원인

I 행정중심복합도시 건설에 따른 공동화 현상

- 행정중심복합도시 건설에 따라 도시기능이 분화되고, 기존 도심기능이 부도심, 지구중심으로 분산됨에 따라 상주인구뿐만 아니라 일자리, 주간의 유동(활동)인구까지 감소되는 도심 공동화 현상 발생
- 기존 도심의 경우 협소한 도로, 공원·녹지 및 주차장 등 각종 기반시설 부족, 기존 주거시설의 노후화 등으로 인해 주거환경이 악화되고 주거지로서 매력이 낮아지고 있으나, 원활한 정비가 이루어지지 못하고 있는 실정임
- 이와 더불어 행정중심복합도시 개발로 주거지가 읍·면지역에서 건설지역으로 이전함에 따라 농촌 지역의 인구 감소도 본격화되고 있음
- 구도심의 공동화에 따라 인구유출, 노령인구비율 증가, 매출액 감소, 공실 증가, 붕괴위험 건물 발생, 활력 상실 등의 문제가 발생함

3. 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안

3.1 도심기능 활성화

Ⅰ 제도적 근거 보완 및 규제의 완화

- 건축물의 유지관리, 빈집 등 유휴공간의 활용, 지역적 특성과 문제점에 적절히 대응할 수 있도록 제도적 근거를 보완
- 철거·운영·유지비 지원 등 재원지원과 도심지역 기반시설 추가 확보 및 문화공간 도입 등을 통해 도심 활성화 촉진

Ⅰ 상위계획과 연계검토

- 도시기본계획, 도시재생전략계획 등 상위 및 관련계획에서 제시된 도시의 비전, 목표를 고려하여 정비계획에 대한 방향성을 설정하고, 주거·상업·공업 등 기능을 감안한 정비를 통해 도시공간구조와 장기발전방향에 부합하도록 유도
- 도시재생사업은 기존 「도시 및 주거환경정비법」에 의해 추진된 물리적 환경개선 중심의 정비사업의 문제점을 개선하기 위해 사회·경제·환경 등 다양한 분야를 동시에 개선하는 것을 목표로 추진 중임
- 세종시의 경우 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」제12조에 의거하여 도시재생전략계획이 수립(2019년 12월)되었으며, 도시재생활성화계획이 수립됨

Ⅰ 구도심의 지역 특성을 극대화하는 정비

- 역사·문화·관광자원이 산재한 구도심의 특성을 고려한 역사적 정취 및 관광자원의 보존·활용으로 지역 특성을 극대화한 주거지 정비를 도모하고, 지형적 특성을 고려한 지형 순응형 계획 수립 유도
- 세종시 내 특색 있는 문화·휴식공간 등의 발굴·확충 및 연결체계를 구축함으로써 독특한 도시이미지를 창조하여 전통과 현재의 공존 및 도심부의 질적 향상, 상징성이 강조되는 구도심의 관광 명소화 추진

I 소규모 정비사업의 추진

- 단독주택 및 노후주택이 많아 정비사업 추진대상이나 노후불량 밀집지 중 소규모 지역 및 주거정비지수 미충족 지역의 정비사업 활성화를 위해 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업을 검토하여 도심 활성화를 도모

[표 5-9-1] 소규모주택정비사업 비교

구 분		자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업	소규모재개발사업
개 념		단독주택 및 대세대 주택을 스스로 개량 또는 건설	전 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하는 사업	정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동 주택을 재건축하는 사업	역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하기 위한 사업
대 상		단독, 연립 · 다세대주택	단독, 공동주택	공동주택	철도역 350m 이내 또는 준공업지역 중 도로에 접한 구역
사업주체		주민합의체	조합 또는 주민합의체(20인 미만)		
선정 기준	면 적	도시재생활성화지역 지구단위계획구역 등	1만㎡ 미만의 가로구역	1만㎡ 미만의 주택단지	5,000㎡ 미만
	노후도	사업시행구역 전체 건축물수의 2/3 이상			
	조합	-	토지등소유자의 8/10 이상	토지등소유자의 3/4 이상	토지등소유자의 8/10 이상
	주민 합의체	토지등소유자 전원 합의			

3.2 도심공동화 방지

I 구도심의 주거환경 정비

- 도심공동화 방지 및 활성화를 위해 적정 수준의 상주인구 유지가 필요하며, 적정 상주인구 유지를 위해 쾌적한 주거환경 조성을 위한 주거지 정비가 필요
- 구도심의 열악한 물리적 환경 및 생활기반시설의 재정비와 사회·경제적 재생을 통해 종합적 활성화를 도모하고, 도시재생사업과 연계, 1인 가구 등 다양한 주택유형 등을 고려한 정비 사업으로 인구 유입 유도

I 효율적인 토지이용 도모

- 단일용도의 건축물 개발보다는 주거·상업·업무 등 토지이용의 복합화를 통해 상주인구뿐만 아니라 주·야간 유동인구를 확보하고, 입체적 도시계획시설 설치를 유도하여 부족한 기반시설의 적정 위치·규모 확보
- 정비사업 추진 시 사회여건(인구감소, 고령화 등) 변화를 고려하여 복합용도개발을 추진함으로써 토지이용 고도화를 도모하고, 직주 근접 등 특성을 고려한 계층별·유형별 적합한 주택유형 및 기능을 제공하여 다양한 수요자의 요구를 수용

[그림 5-9-1] 토지이용 복합화



[그림 5-9-2] 복합용도개발 예시(내포 신도시)



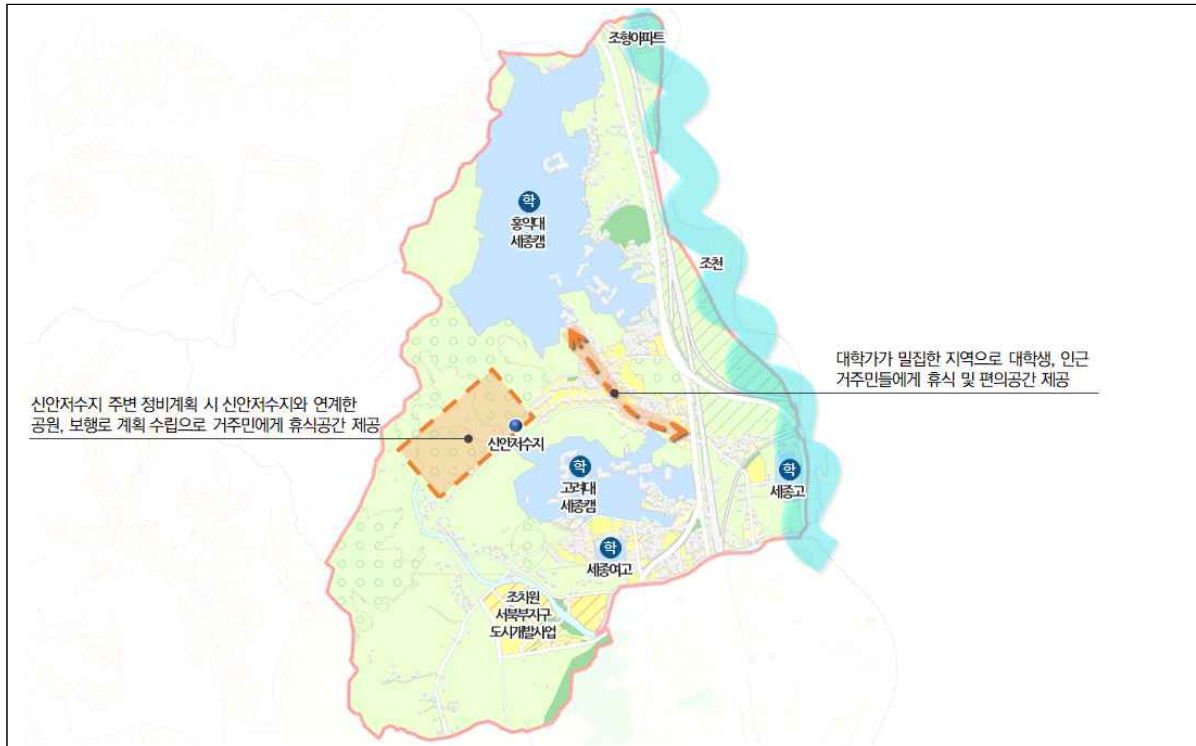
I 도시이미지 개선과 쾌적한 정주환경 제공

- 정주환경을 악화시키고 범죄 등을 유발할 수 있는 빈집을 활용한 공간 제공(기반시설, 마을정원, 공유오피스 등)
- 최근 지역경제와 관광산업을 견인하고 있는 정원산업을 도입하여 구도심의 활성화와 공동체의식 강화

I 권역별 공동화방지를 위한 활용방안

○ 주거생활권계획의 특성화방안과 연계하여 공동화방지를 위한 공간계획을 제시함

(1) 조치원1 생활권



(2) 조치원2 생활권



05 부문별 계획

(3) 조치원3 생활권



(4) 전의 생활권



(5) 부강 생활권



(6) 금남 생활권



제10절 역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획

1. 기본방향

1.1 계획의 기본방향

Ⅰ 문화재 및 기념물의 보존을 고려한 계획 수립

- 문화재 및 기념물이 위치해 있는 지역은 가급적 정비구역에 편입되는 것을 지양
- 정비구역에 문화재 및 보호수, 문화재보호구역이 포함될 경우 공원, 녹지 등으로 계획하여 문화재를 보존할 수 있는 계획을 수립하도록 함
- 문화유산 및 전통건축물 등의 보존에 따른 지원 대책과 더불어 문화, 휴식, 공공의 편익을 위한 도심 녹지 및 공원 조성을 검토

1.2 문화재 현황

Ⅰ 문화재 유형 구분

- 문화재는 「문화재보호법」에서 유·무형 문화재, 기념물, 민속문화재, 지정·등록문화재로 구분하고 있으며, 보호수는 「산림보호법」에서 규정하고 있음

[표 5-10-1] 문화재 및 보호수 구분

구 분		내 용
문 화 재	유형	• 건조물, 전적, 서적, 고문서, 회화, 조각, 공예품 등 유형의 문화적 소산으로서 역사적·예술적 또는 학술적 가치가 큰 것과 이에 준하는 고고자료
	무형	• 여러 세대에 걸쳐 전승되어 온 무형의 문화적 유산 중 전통적 공연·예술, 공예, 미술 등에 관한 전통기술, 의식주 등 전통적 생활관습 등
	기념물	• 절터, 옛무덤, 조개무덤, 성터, 궁터 등의 사적지와 특별히 기념이 될 만한 시설물로서 역사적·학술적 가치가 큰 것 • 경치 좋은 곳으로서 예술적 가치가 크고 경관이 뛰어난 것 • 동물, 식물, 지형, 지질, 광물, 동굴, 생물학적 생성물 또는 특별한 자연현상으로서 역사적·경관적 또는 학술적 가치가 큰 것
	민속	• 의식주, 생업, 신앙, 연중행사 등에 관한 풍속이나 관습에 사용되는 의복, 기구, 가옥 등으로서 국민생활의 변화를 이해하는 데 반드시 필요한 것

구 분		내 용
문 화 재	지정	• 국가지정문화재, 시·도지정문화재, 문화재자료 등 향토문화보존상 필요하다고 인정하여 지정한 문화재
	등록	• 지정문화재가 아닌 문화재 보존과 활용을 위한 조치가 특별히 필요하다고 문화재청장이 등록한 문화재
보호수		• 역사적·학술적 가치 등이 있는 노목, 거목, 희귀목 등으로서 특별히 보호할 필요가 있는 나무

I 읍·면지역 문화재 현황

- 세종특별자치시의 문화재는 총 121점이며, 이 중 국가지정 문화재는 6점, 시지정 문화재는 30점, 문화재자료는 14점, 국가등록문화재는 2점, 향토문화유산은 69점을 보유하고 있음

[표 5-10-2] 지정문화재 및 향토문화유산 현황

구 분	합 계	지정문화재							문화재 자료	국가 등록 문화재	향토 문화 유산
		국가지정				시지정					
		보물	천연 기념물	무형 문화재	민속 문화재	유형 문화재	무형 문화재	기념물			
2019	121	3	1	1	1	16	3	11	14	2	69
조치원읍	8	-	1	1	-	-	-	-	3	1	4
연기면	7	-	-	-	-	-	-	3	-	-	4
연동면	12	-	-	-	-	1	-	-	2	-	9
부강면	15	-	-	-	1	1	-	1	1	1	10
금남면	12	-	-	-	-	3	-	1	3	-	5
장군면	14	-	-	-	-	3	-	1	3	-	7
연서면	16	2	-	-	-	3	2	-	-	-	9
전의면	16	1	-	-	-	5	1	1	-	-	8

자료 : 세종시 내부자료

2. 관련 규정

2.1 문화재 현상 변경 허가

Ⅰ 문화재 현상 변경 시 허용기준 등을 고려한 계획 수립 및 허가 필요

- 현상 변경 행위는 문화재 원래 모양이나 현재의 상태를 바꾸는 모든 행위로서 문화재의 생김새·환경·경관·대지 등 문화재를 둘러싸고 있는 주변 환경에 직접 또는 간접적으로 영향을 주는 조건으로 현 상태에 영향을 주는 일체의 행위
- 「문화재보호법」에 따른 국가 및 시·도 문화재 등의 현상을 변경하거나 보존에 영향을 미치는 행위를 하려는 경우 관련 법으로 정한 허용기준 등을 고려하여 계획을 수립하고, 문화재청 등 관련 기관과 협의하여 허가 받도록 하고 있음

2.2 문화재 영향성 검토

Ⅰ 건설공사가 문화재 보존에 미치는 영향 검토

- 「세종특별자치시 문화재 보호 조례」에서 도시지역 중 주거·상업·공업지역은 문화재의 외곽 경계부터 200m까지(현상변경허가 처리기준이 마련된 문화재 주변은 그 기준 범위)의 범위 내에서 이루어지는 건설공사는 인·허가 전 해당 건설공사의 시행이 문화재 보존에 미치는 영향을 검토
- 다만, 높이 10층 규모 이상의 건축물 또는 시설물은 국가지정문화재의 경우 200m에서 500m 이내, 시지정문화재 및 문화재자료는 200m에서 300m 이내의 지역에 대해서도 문화재 보존에 미치는 영향을 검토

2.3 문화재 지표조사

Ⅰ 건설공사가 문화재 보존에 미치는 영향 검토

- 지표조사는 땅 위에 나타난 유적과 유물, 지질, 생태 등을 조사하는 것으로 건설공사의 규모나 위치에 따라 해당 지역의 문화재가 매장·분포되어 있는지 확인하기 위해 사전 조사 필요
- 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」에서는 3만㎡ 이상의 건설공사에 대하여 문화재 지표조사를 실시함으로써 건설공사로 훼손될 수 있는 매장 문화재를 사전에 파악하고 보호

3. 보존계획

■ 주거생활권계획을 고려한 정비계획 수립으로 문화재 훼손 최소화

- 2030 정비기본계획에서는 주거생활권계획을 통해 문화재의 위치를 표시하고, 문화재 등의 보호지구에 대하여 특성주거지 관리계획을 수립
- 정비계획 수립 시 보존가치가 있는 문화재 및 기념물이 위치한 지역은 정비사업 추진을 지양하되 사업추진이 필요한 경우 관련 계획 및 문화재 현상 변경 허가 기준 등을 고려하여 문화재의 훼손을 최소화

■ 정비계획 수립 시 문화재와 연계성을 고려

- 문화재와 인접한 정비사업은 계획 수립 단계에서 문화재와 연계성을 고려한 건축 배치 및 건축물 계획을 수립하고, 다소 이격된 지역은 문화재와의 네트워크 연계 및 통경축 확보방안 검토

■ 문화재 보호 관련 규정을 준수

- 3만㎡ 이상의 정비사업에 대해 사업시행 인가 전 문화재 지표조사를 실시하여 매장문화재를 사전 파악 및 보호하고, 문화재 영향성 검토가 필요한 지역은 사업의 시행이 문화재 보전에 미치는 영향을 검토

제11절 재원조달계획

1. 기본방향

Ⅰ 정비사업의 활성화를 위한 효율적인 공공지원 검토

- 정비사업의 시행에 필요한 비용은 사업시행자가 부담하는 것을 원칙으로 하나 공공의 지원이 민간사업의 추진을 활성화하고, 재정부담 감소에 따른 저소득층 재정착률 향상을 유도할 수 있을 경우 공공지원에 대한 검토 필요
- 정비사업에 소요될 재정수요를 합리적으로 추정하여, 재정수요를 충족하기 위한 재원조달방안을 강구하고, 정비사업이 제대로 시행될 수 있도록 다양한 행정 지원책 마련
- 정비사업 시행 시 저소득층 밀집지역에 대해서는 공공 지원에 대한 구체적 지원방안을 마련하여 효과가 극대화될 수 있도록 하고, 사업성 위주의 민간 개발은 공공지원을 가급적 제한하는 등 공공지원의 차등적용으로 효율성 제고

Ⅰ 실현성 있는 재원조달계획 수립

- 세종특별자치시 관련 예산을 고려하여 실현 가능한 재원조달계획 수립하여 여건변화에 유연하게 대처할 수 있는 방안 모색
- 한정된 기금의 효율적 이용과 안정적 기금 확보를 위한 재원조달계획에 대한 다각적인 구상 필요

Ⅰ 정비사업의 원활한 수행을 위해 도시·주거환경정비기금 설치·활용

- 정비사업의 원활한 수행을 위하여 「세종특별자치시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 도시·주거 환경정비기금을 설치·활용하고 있으며, 기금의 재원은 시 출연금, 재산세 등을 통해 조성하고, 정비사업 공공지원에 필요한 경비 등에 사용 가능

2. 세종시 도시·주거환경정비기금

2.1 공공지원의 필요성

Ⅰ 정비사업의 목적 달성, 주거지 종합적 관리를 위한 공공 역할 확대 및 지원 필요

- 정비사업에서 도시환경 개선과 주민 삶의 질 제고 등 사업목적 달성과 공공성 회복을 위해 공공의 역할 확대 및 지원이 필요하며, 소규모주택 정비사업 등 대안사업이 도입되고 지속가능한 주거지 정비의 중요성이 커지고 있어 공공에 의한 주거지의 종합적 관리 요구 증가

2.2 운용목표

Ⅰ 정비사업의 원활한 수행

- 재건축사업, 재개발사업, 주거환경개선사업 등 정비사업의 원활한 수행을 위하여 정비기금을 사용
- 기본계획 수립, 공공시설비 지원, 이주비, 이자차액보전지원, 임대, 주택매입비 등으로 정비사업 활성화를 지원

2.3 자원 조성 및 사용

Ⅰ 관련 규정에 따른 정비기금의 조성 및 사용

- 「도시 및 주거환경정비법」 제126조, 「세종특별자치시 도시 및 주거환경정비 조례」 제53조의 규정에 따라 세종특별자치시장은 정비사업의 원활한 수행을 위해 도시·주거환경정비기금(이하 “정비기금”이라 함)을 조성 및 사용할 수 있음
- 도시 및 주거환경정비법 등에 근거하여 지출하며, 적립된 기금을 꼭 필요한 요소에 조성목적에 맞게 사용하고 우리시 실정을 감안하여 효율적으로 사용 필요

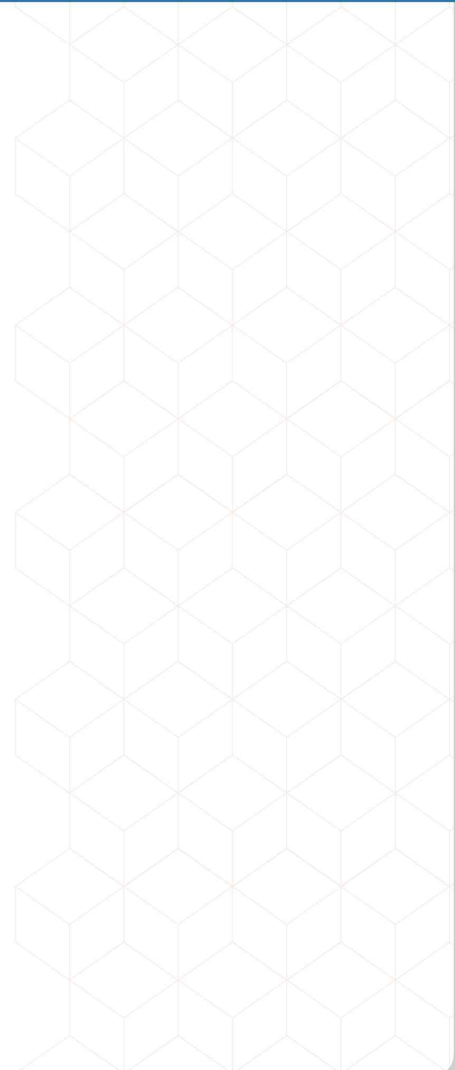
05 부문별 계획

[표 5-11-1] 정비기금의 재원 및 용도

구 분	주요 내용
재 원	<ol style="list-style-type: none"> 1. 사업시행자가 현금으로 납부한 금액 2. 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장에게 공급된 주택의 임대보증금 및 임대료 3. 부담금 및 정비사업으로 발생한 개발부담금 중 지방자치단체 귀속분의 일부 4. 정비구역 안의 국·공유지 매각대금 중 대통령령으로 정하는 일정 비율 이상의 금액 5. 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분 6. 지방소비세 또는 재산세 중 대통령령으로 정하는 일정 비율 이상의 금액 7. 그 밖에 시·도조례로 정하는 재원 <div> <ol style="list-style-type: none"> 1. 개발부담금 중 지방자치단체 귀속분의 50퍼센트 2. 시 귀속분의 30퍼센트 및 같은 조 제4항에 따라 지원받은 재원의 30퍼센트 3. 정비사업과 관련된 교부금 4. 정비사업과 관련되는 융자금 회수 및 이자수입 5. 정비사업 관련 위탁사업 수익금 6. 그 밖에 정비사업과 관련된 수입금 </div>
용 도	<ol style="list-style-type: none"> 1. 이 법에 따른 정비사업으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항 <ol style="list-style-type: none"> 가. 기본계획의 수립 나. 안전진단 및 정비계획의 수립 다. 추진위원회의 운영자금 대여 라. 그 밖에 이 법과 시·도조례로 정하는 사항 <div> <ol style="list-style-type: none"> 1. 임시거주시설 등의 설치를 위한 보조 및 융자 2. 정비기반시설 설치비용 3. 보조 및 융자 4. 국고 융자금에 대한 상환금 5. 도시·주거환경정비기본계획 및 정비계획 수립 등을 위한 연구·조사·설계·용역비 6. 정비사업의 원활한 추진을 위한 순환용주택·임대주택 건립 및 매입비 7. 추진위원회 또는 조합의 사용비용 보조 8. 그 밖에 정비사업에 필요한 경비 </div> 2. 임대주택의 건설·관리 3. 임차인의 주거안정 지원 4. 재건축부담금의 부과·징수 5. 주택개량의 지원 6. 정비구역 등이 해제된 지역에서의 정비기반시설의 설치 지원 7. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대한 지원 8. 증축형 리모델링의 안전진단 지원 9. 신고포상금의 지급

정비(예정)구역별 계획

1. 정비예정구역 총괄



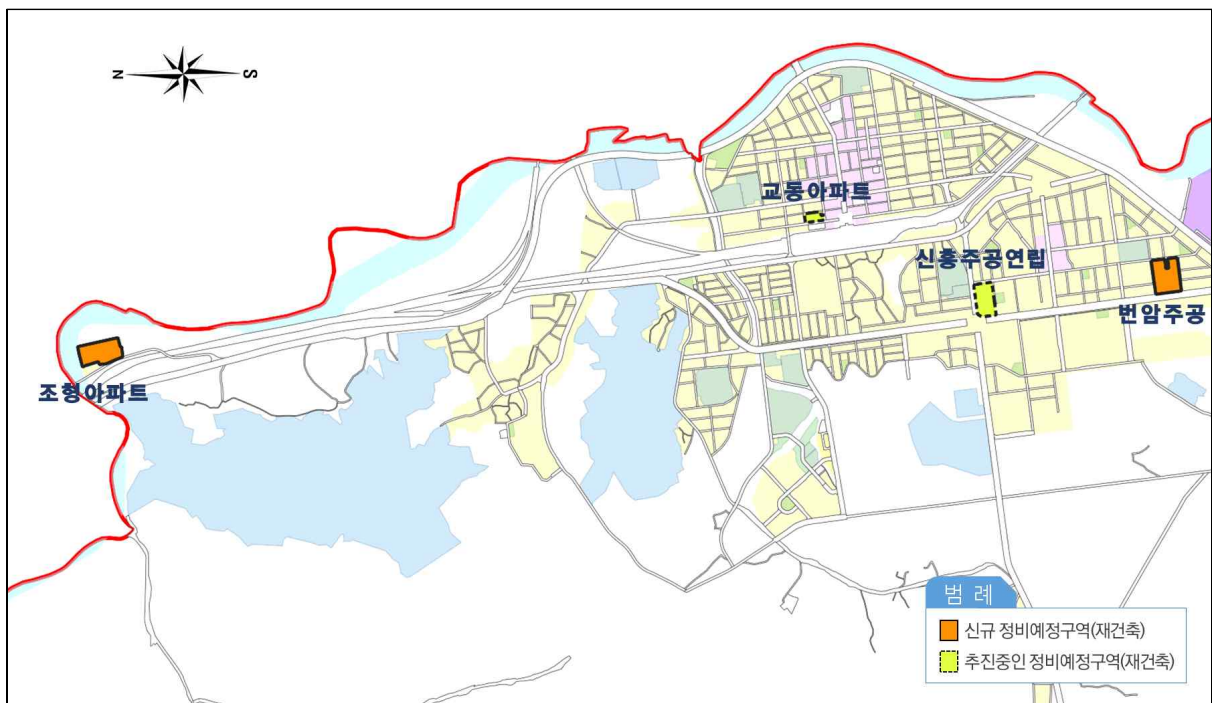
제1절 정비(예정)구역 총괄

1. 정비(예정)구역의 총괄

I 정비(예정)구역 총괄

[표 6-1-1] 정비(예정)구역 총괄

구 분	계 (a+b)	추진중							향후 추진 (b)	비 고
		소계(a)	구역 지정	추진위	조합	시행 인가	관리 처분	공사중		
계	4	2	-	-	-	1	-	1	2	
재건축사업	4	2	-	-	-	1	-	1	2	
재개발사업	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
주거환경개선사업	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



[그림 6-1-1] 정비(예정)구역 총괄도

2. 정비(예정)구역 세부내용

2.1 기본방향

Ⅰ 주거생활권계획에 따른 정비예정구역 신규 지정 최소화

- 2030 도시·주거환경정비기본계획은 주거생활권계획으로의 전환에 따라 신규 정비예정구역의 지정은 최소화하고, 향후 주민들의 자발적인 사업 추진 의지에 따른 정비구역 지정 요청을 통해 신규로 지정
- 주거지 전체에 대한 종합적인 계획 수립을 위해 「도시정비법」 제5조에 따른 생활권계획을 수립함
- 정비예정구역 중 장기간 사업의 추진실적이 미미하거나 여건변화에 따라 지정요건에 미달하는 구역 등을 해제하여 도시재생사업, 소규모주택 정비사업 등 정비사업 외의 방식을 통한 주거지 정비가 이루어질 수 있도록 유도

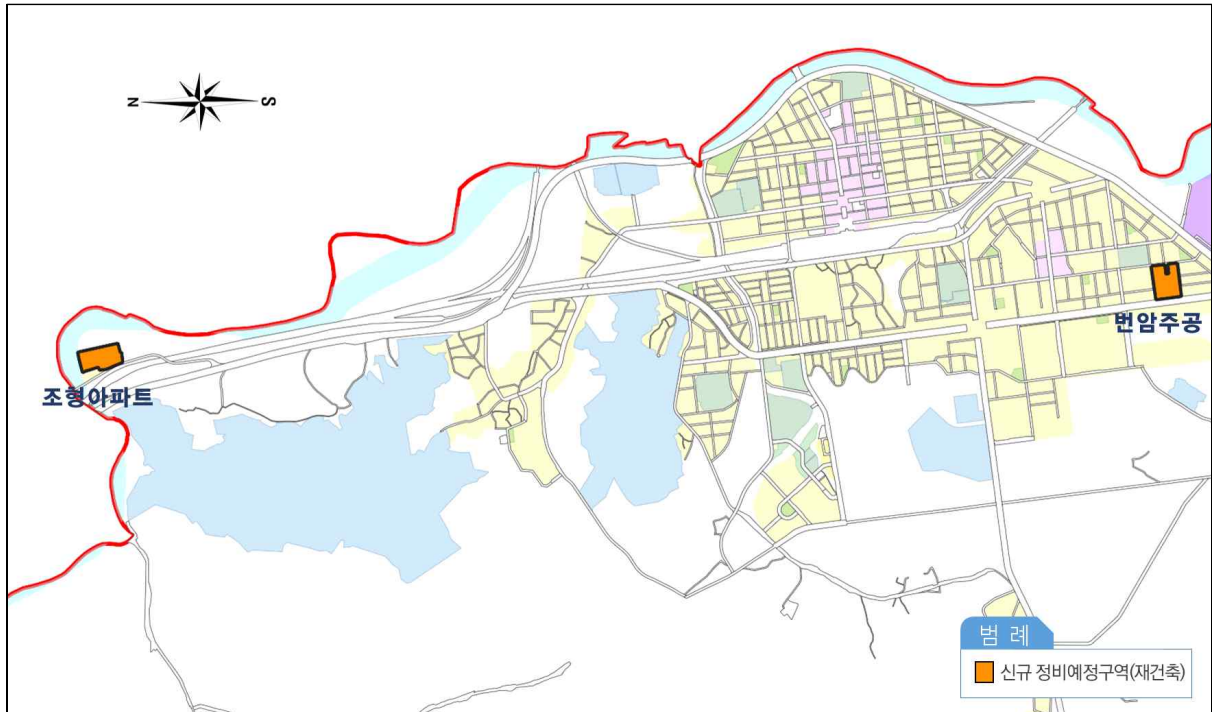
2.2 정비(예정)구역

Ⅰ 재건축 정비(예정)구역

- 노후도 기준, 주민의 사업 추진의지 등을 반영하여 금회 2개의 재건축구역을 신규로 지정

[표 6-1-2] 재건축 정비(예정)구역

번호	구역명	위치	면적(㎡)	추진단계	정비계획 수립시기	기준용적률	허용용적률	사업시행 방식
1	교동 아파트	조치원읍 교리 26-2	4,056	-	기수립	정비계획 수립	정비계획 수립	재건축
2	신흥주공 연립	조치원읍 신흥리 106	14,696	-	기수립	정비계획 수립	정비계획 수립	재건축
3	번암주공	조치원읍 번암리 75-2	21,958	-	2024	200%	230%	재건축
4	조형 아파트	조치원읍 신안리 244-1	22,724	-	2024	200%	230%	재건축



[그림 6-1-2] 신규 정비(예정)구역 현황도

I

II

III

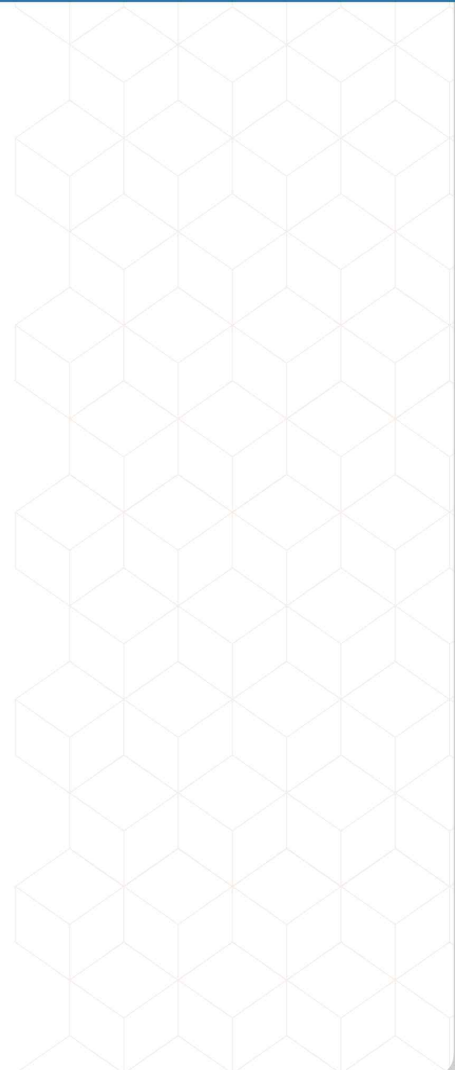
IV

V

VI 정비(예정)구역별 계획

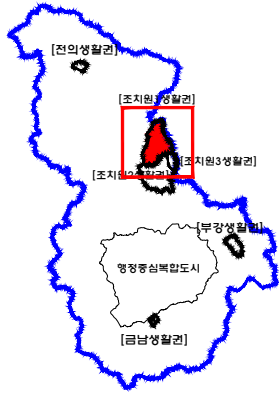
주거생활권별 도면집

1. 생활권별 현황분석도
2. 생활권별 종합계획도



1. 생활권별 현황분석도

<KEY MAP>

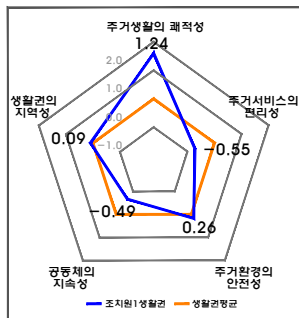


생활권 개요

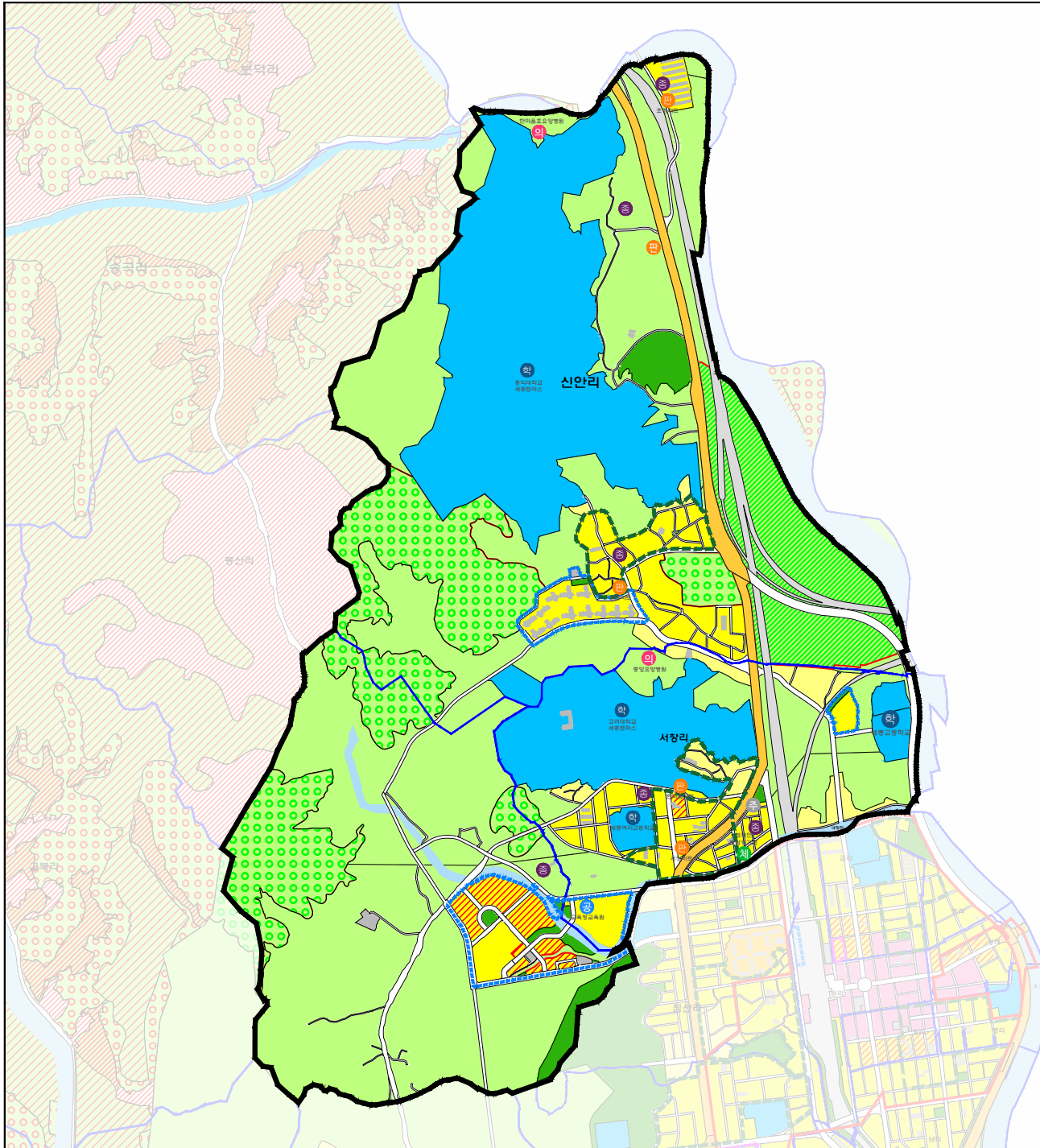
- 면적 : 약 7.2km²
- 인구 : 8,076인 (2019년 기준)
- 행정구역 : 조치원읍 신안리, 봉산리 서창리 일원

주거환경지표 분석

- 주거생활의 쾌적성 : 양호 (1.24)
- 주거서비스의 편리성 : 부족 (-0.55)
- 주거환경의 안전성 : 양호 (0.26)
- 공동체의 지속성 : 부족 (-0.49)
- 생활권의 지역성 : 양호 (0.09)



주거서비스의 편리성, 공동체의 지속성 부족



2030도시 · 주거환경 정비기본계획

조치원1생활권 현황분석도

[경 계]

- 리 경계
- 생활권 경계

[용도지역]

- 제1종전용주거지역
- 제2종전용주거지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 중심상업지역
- 일반상업지역
- 근린상업지역
- 유통상업지역
- 전용공업지역
- 일반공업지역
- 준공업지역
- 보전녹지지역
- 생산녹지지역
- 자연녹지지역

[구역 등]

- 개발제한구역
- 지구단위계획구역

[도시계획시설]

- 도시계획도로
- 철도
- 학교
- 국도
- 아천
- 공원 · 녹지

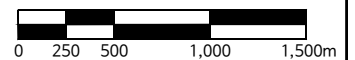
[생활편의 및 커뮤니티시설]

- 경찰서/파출소
- 공공청사
- 문화 · 체육시설
- 의료시설
- 주차장
- 소방서/119안전센터
- 판매시설
- 사회복지시설
- 종교시설
- 학교시설

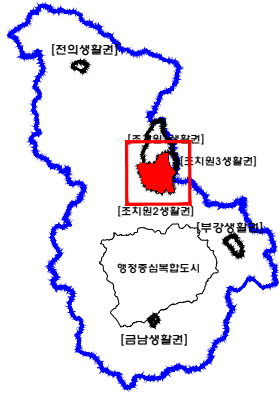
[정비사업 및 관련계획]

- 재건축사업
- 도시재생전략계획
- 도시재생활성화계획

S = NON SCALE



<KEY MAP>

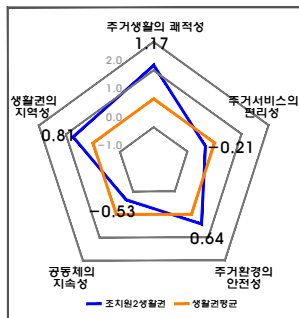


생활권 개요

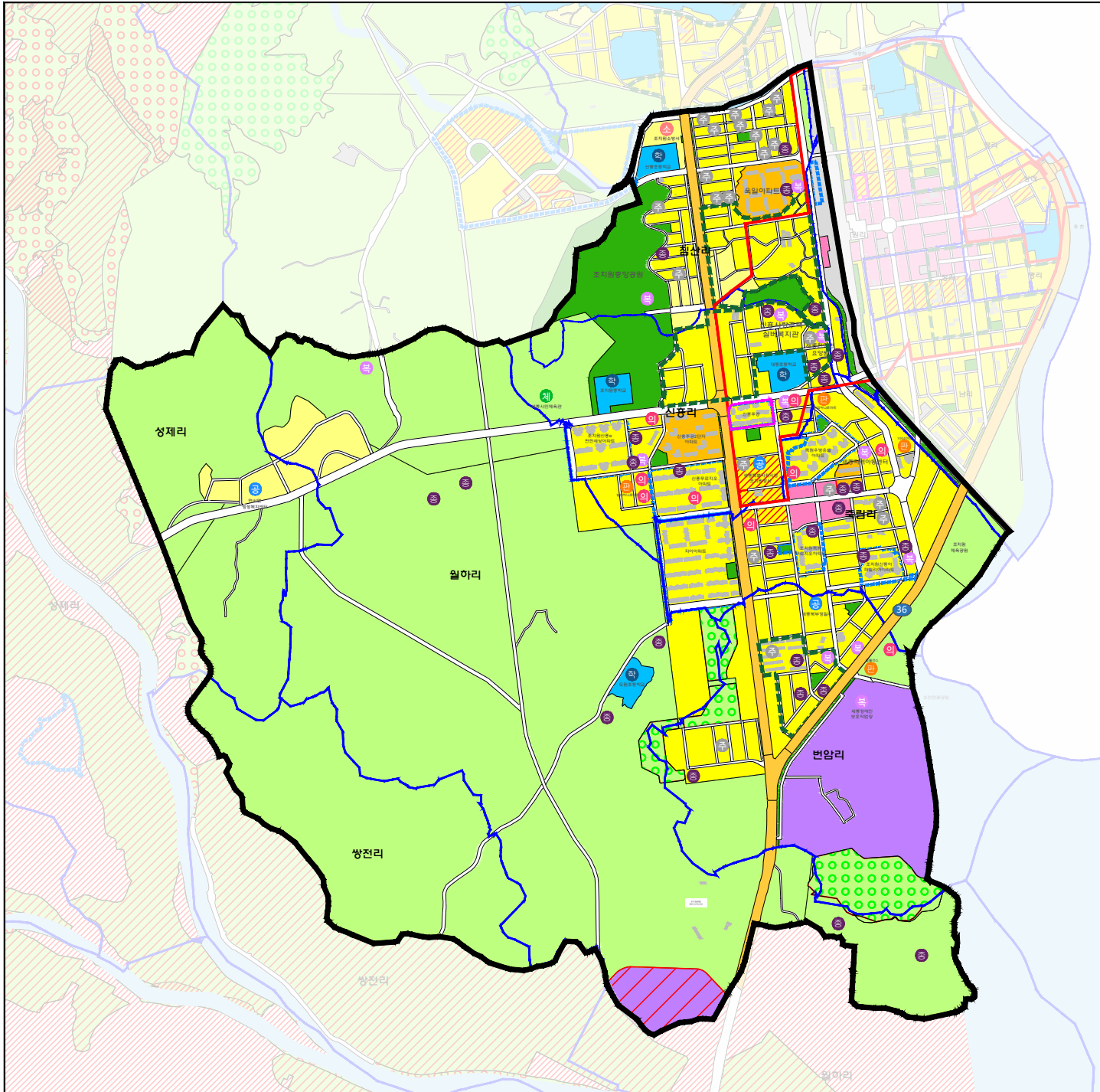
- 면적 : 약 7.4km²
- 인구 : 26,204인 (2019년 기준)
- 행정구역 : 조치원읍 침산리, 신흥리, 죽림리, 변암리, 연동면 율하리, 쌍류리, 성제리 일부

주거환경지표 분석

- 주거생활의 쾌적성 : 양호 (1.17)
- 주거서비스의 편리성 : 부족 (-0.21)
- 주거환경의 안전성 : 양호 (0.64)
- 공동체의 지속성 : 부족 (-0.53)
- 생활권의 지역성 : 양호 (0.81)



주거서비스의 편리성, 공동체의 지속성 부족



2030도시 · 주거환경 정비기본계획

조치원2생활권 현황분석도

[경 계]

- 리 경계
- 생활권 경계

[용도지역]

- 제1종전용주거지역
- 제2종전용주거지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 중심상업지역
- 일반상업지역
- 근린상업지역
- 유통상업지역
- 전용공업지역
- 일반공업지역
- 준공업지역
- 보전녹지지역
- 생산녹지지역
- 자연녹지지역

[구역 등]

- 개발제한구역
- 지구단위계획구역

[도시계획시설]

- 도시계획도로
- 철도
- 학교
- 국도
- 아천
- 공원 · 녹지

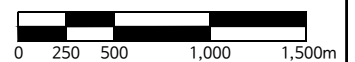
[생활편의 및 커뮤니티시설]

- 경찰서/파출소
- 공공청사
- 문화 · 체육시설
- 의료시설
- 주차장
- 소방서/119안전센터
- 판매시설
- 사회복지시설
- 종교시설
- 학교시설

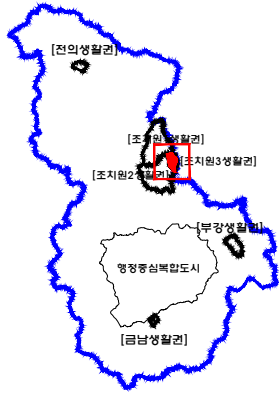
[정비사업 및 관련계획]

- 재건축사업
- 도시재생전략계획
- 도시재생활성화계획

S = NON SCALE



<KEY MAP>

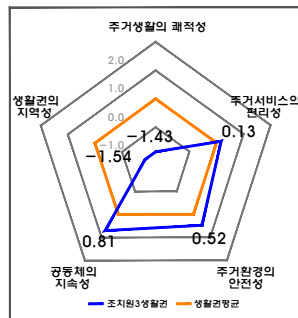


생활권 개요

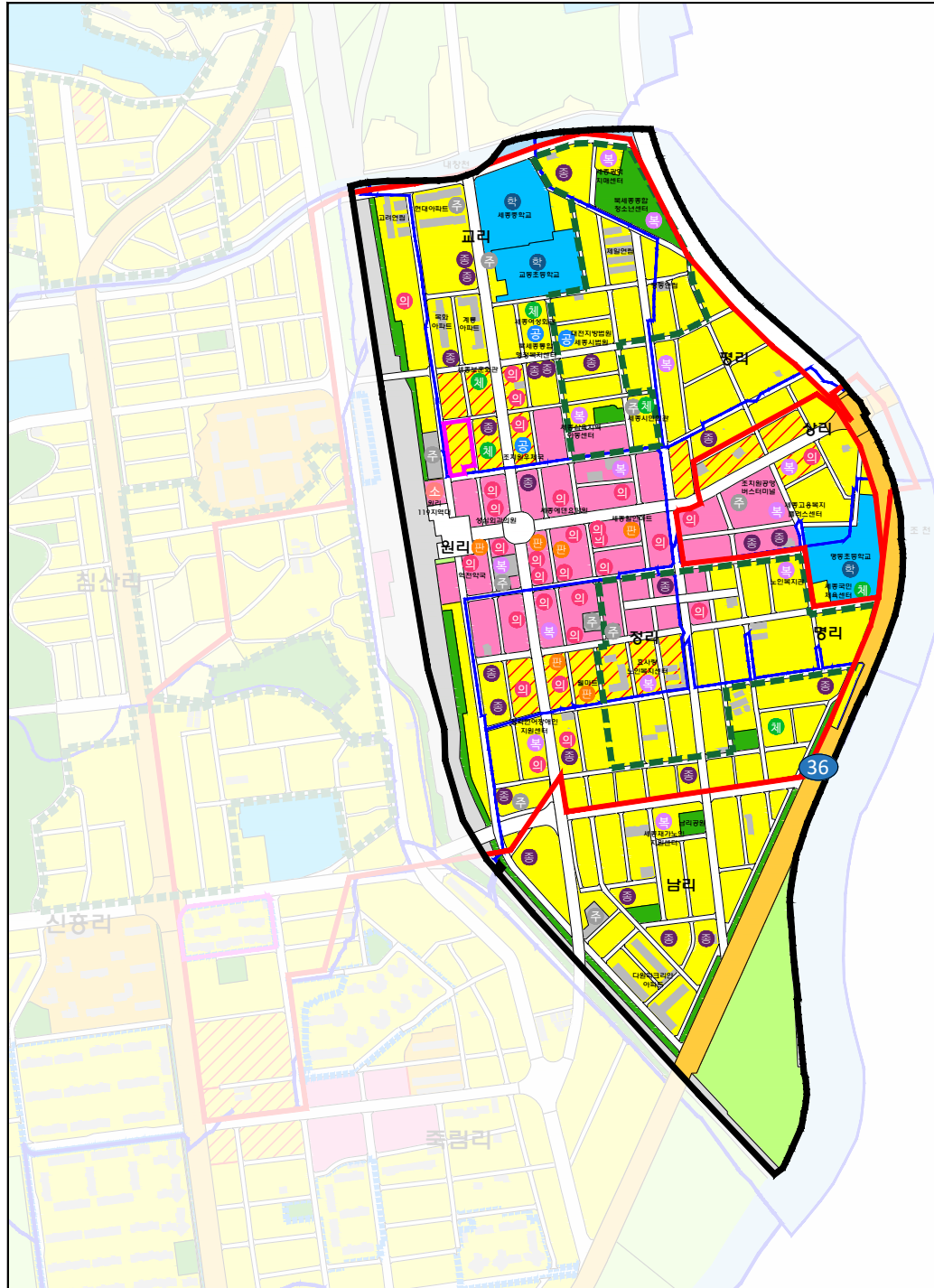
- 면적 : 약 1.1 km²
- 인구 : 8,986인 (2019년 기준)
- 행정구역 : 조지원읍 원리, 상리, 평리, 교리, 정리, 명리, 남리

주거환경지표 분석

- 주거생활의 쾌적성 : 부족 (-1.43)
- 주거서비스의 편리성 : 양호 (0.13)
- 주거환경의 안전성 : 양호 (0.52)
- 공동체의 지속성 : 양호 (0.81)
- 생활권의 지역성 : 부족 (-1.54)



주거생활의 쾌적성, 생활권의 지역성 부족



2030도시 · 주거환경 정비기본계획

조지원3생활권 현황분석도

[경 계]



[용도지역]



[구역 등]



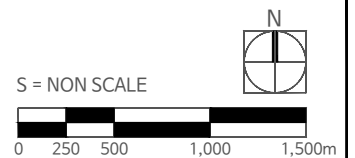
[도시계획시설]



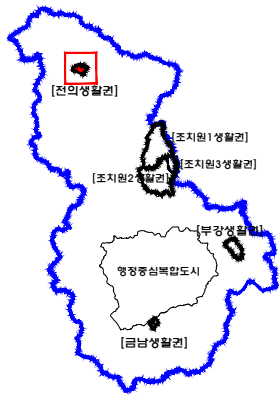
[생활편의 및 커뮤니티시설]



[정비사업 및 관련계획]



<KEY MAP>

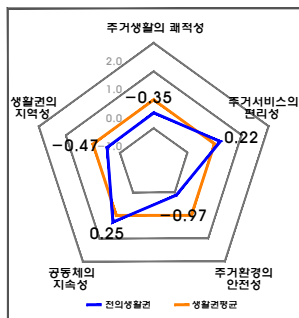


생활권 개요

- 면적 : 약 0.9km²
- 인구 : 2,741인 (2019년 기준)
- 행정구역 : 전의면 읍내리, 동교리 일원

주거환경지표 분석

- 주거생활의 쾌적성 : 부족 (-0.35)
- 주거서비스의 편리성 : 양호 (0.22)
- 주거환경의 안전성 : 부족 (-0.97)
- 공동체의 지속성 : 양호 (0.25)
- 생활권의 지역성 : 부족 (-0.47)



주거생활의 쾌적성, 주거환경의 안전성
생활권의 지역성 부족

2030도시 · 주거환경 정비기본계획

전의생활권 현황분석도

[경 계]

- 리 경계
- 생활권 경계

[용도지역]

- 제1종전용주거지역
- 제2종전용주거지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 중심상업지역
- 일반상업지역
- 근린상업지역
- 유통상업지역
- 전용공업지역
- 일반공업지역
- 준공업지역
- 보전녹지지역
- 생산녹지지역
- 자연녹지지역

[구역 등]

- 개발제한구역
- 지구단위계획구역

[도시계획시설]

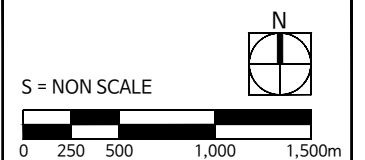
- 도시계획도로
- 철도
- 학교
- 국도
- 아천
- 공원 · 녹지

[생활편의 및 커뮤니티시설]

- 경찰서/파출소
- 공공청사
- 문화 · 체육시설
- 의료시설
- 주차장
- 소방서/119안전센터
- 판매시설
- 사회복지시설
- 종교시설
- 학교시설

[정비사업 및 관련계획]

- 재건축사업
- 도시재생전략계획
- 도시재생활성화계획



<KEY MAP>

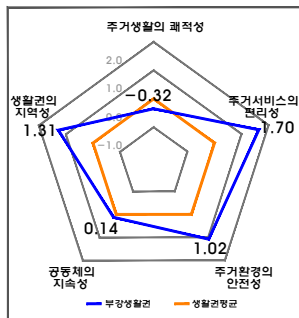


생활권 개요

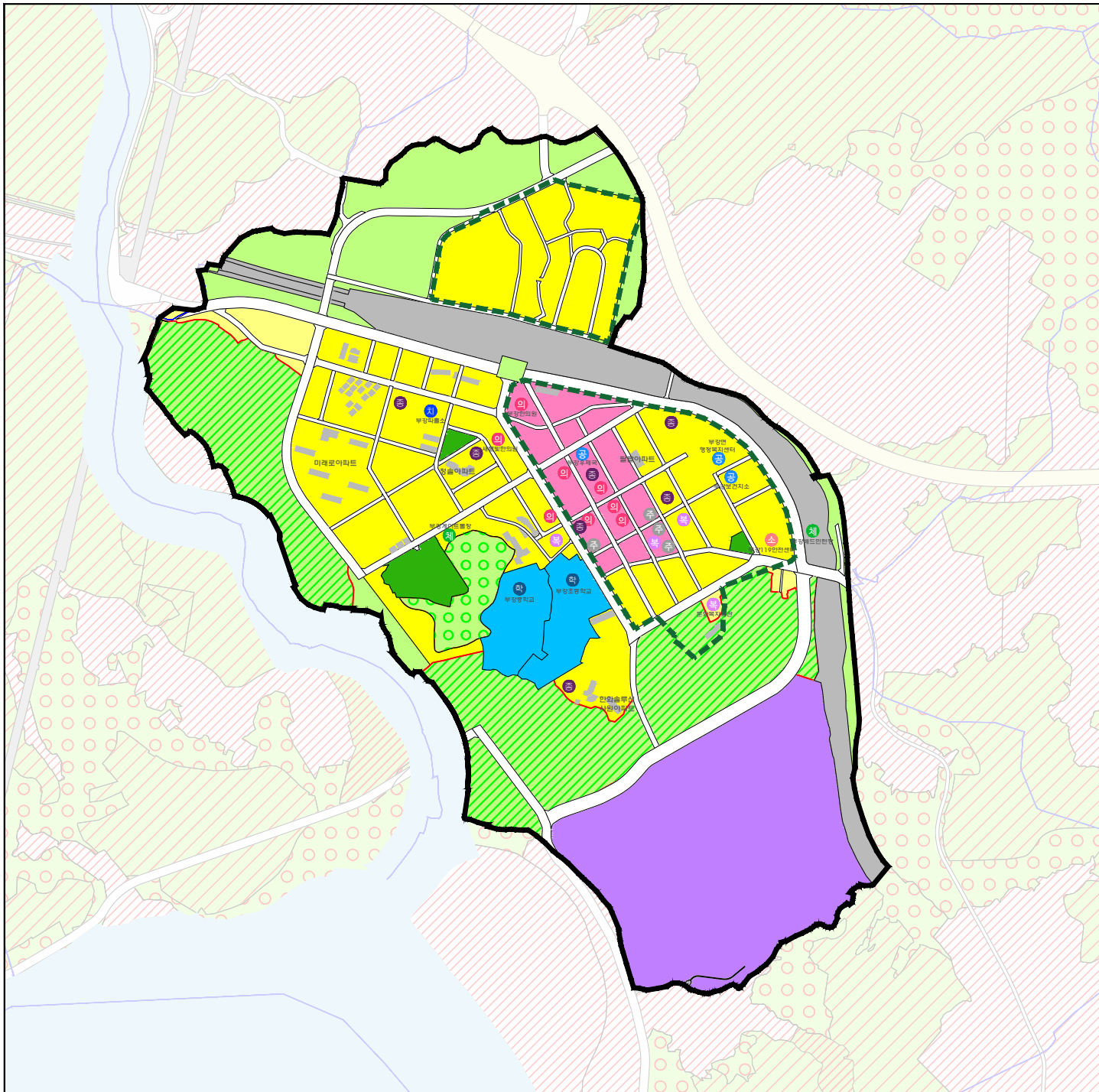
- 면적 : 약 1.8km²
- 인구 : 4,474인 (2019년 기준)
- 행정구역 : 부강면 부강리 일원

주거환경지표 분석

- 주거생활의 쾌적성 : 부족 (-0.32)
- 주거서비스의 편리성 : 양호 (1.70)
- 주거환경의 안전성 : 양호 (1.02)
- 공동체의 지속성 : 양호 (0.14)
- 생활권의 지역성 : 양호 (1.31)



주거생활의 쾌적성 부족



2030도시 · 주거환경 정비기본계획

부강생활권 현황분석도

[경 계]

- 리 경계
- 생활권 경계

[용도지역]

- 제1종전용주거지역
- 제2종전용주거지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 중심상업지역
- 일반상업지역
- 근린상업지역
- 유통상업지역
- 전용공업지역
- 일반공업지역
- 준공업지역
- 보전녹지지역
- 생산녹지지역
- 자연녹지지역

[구역 등]

- 개발제한구역
- 지구단위계획구역

[도시계획시설]

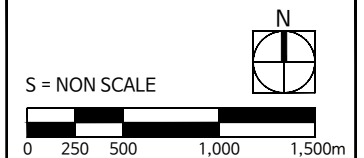
- 도시계획도로
- 철도
- 학교
- 국도
- 하천
- 공원 · 녹지

[생활편의 및 커뮤니티시설]

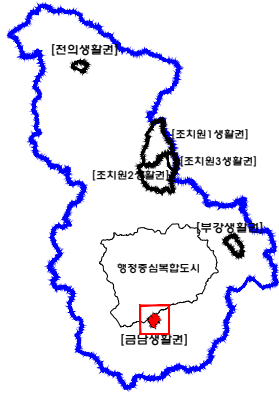
- 경찰서/파출소
- 공공청사
- 문화 · 체육시설
- 의료시설
- 주차장
- 소방서/119안전센터
- 판매시설
- 사회복지시설
- 종교시설
- 학교시설

[정비사업 및 관련계획]

- 재건축사업
- 도시재생전략계획
- 도시재생활성화계획



<KEY MAP>

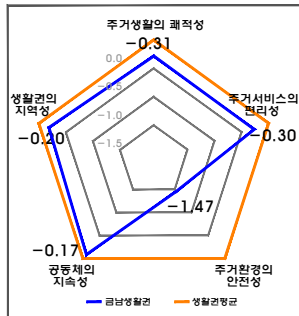


생활권 개요

- 면적 : 약 0.5 km²
- 인구 : 3,591인 (2019년 기준)
- 행정구역 : 금남면 용포리 일원

주거환경지표 분석

- 주거생활의 쾌적성 : 부족 (-0.31)
- 주거서비스의 편리성 : 부족 (-0.30)
- 주거환경의 안전성 : 부족 (-1.47)
- 공동체의 지속성 : 부족 (-0.17)
- 생활권의 지역성 : 부족 (-0.20)



5개 항목 모두 부족하며 특히 안전성 부족

2030도시 · 주거환경 정비기본계획

금남생활권 현황분석도

[경 계]

- 리 경계
- 생활권 경계

[용도지역]

- 제1종전용주거지역
- 제2종전용주거지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 중심상업지역
- 일반상업지역
- 근린상업지역
- 유통상업지역
- 전용공업지역
- 일반공업지역
- 준공업지역
- 보전녹지지역
- 생산녹지지역
- 자연녹지지역

[구역 등]

- 개발제한구역
- 지구단위계획구역

[도시계획시설]

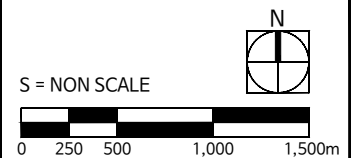
- 도시계획도로
- 철도
- 학교
- 국도
- 아천
- 공원 · 녹지

[생활편의 및 커뮤니티시설]

- 경찰서/파출소
- 공공청사
- 문화 · 체육시설
- 의료시설
- 주차장
- 소방서/119안전센터
- 판매시설
- 사회복지시설
- 종교시설
- 학교시설

[정비사업 및 관련계획]

- 재건축사업
- 도시재정착대책
- 도시재생활성화계획



2. 생활권별 종합계획도

<KEY MAP>

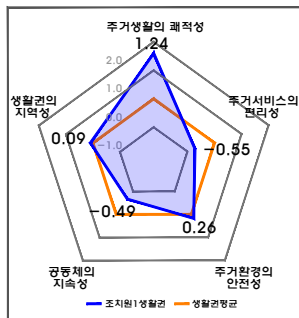


생활권 개요

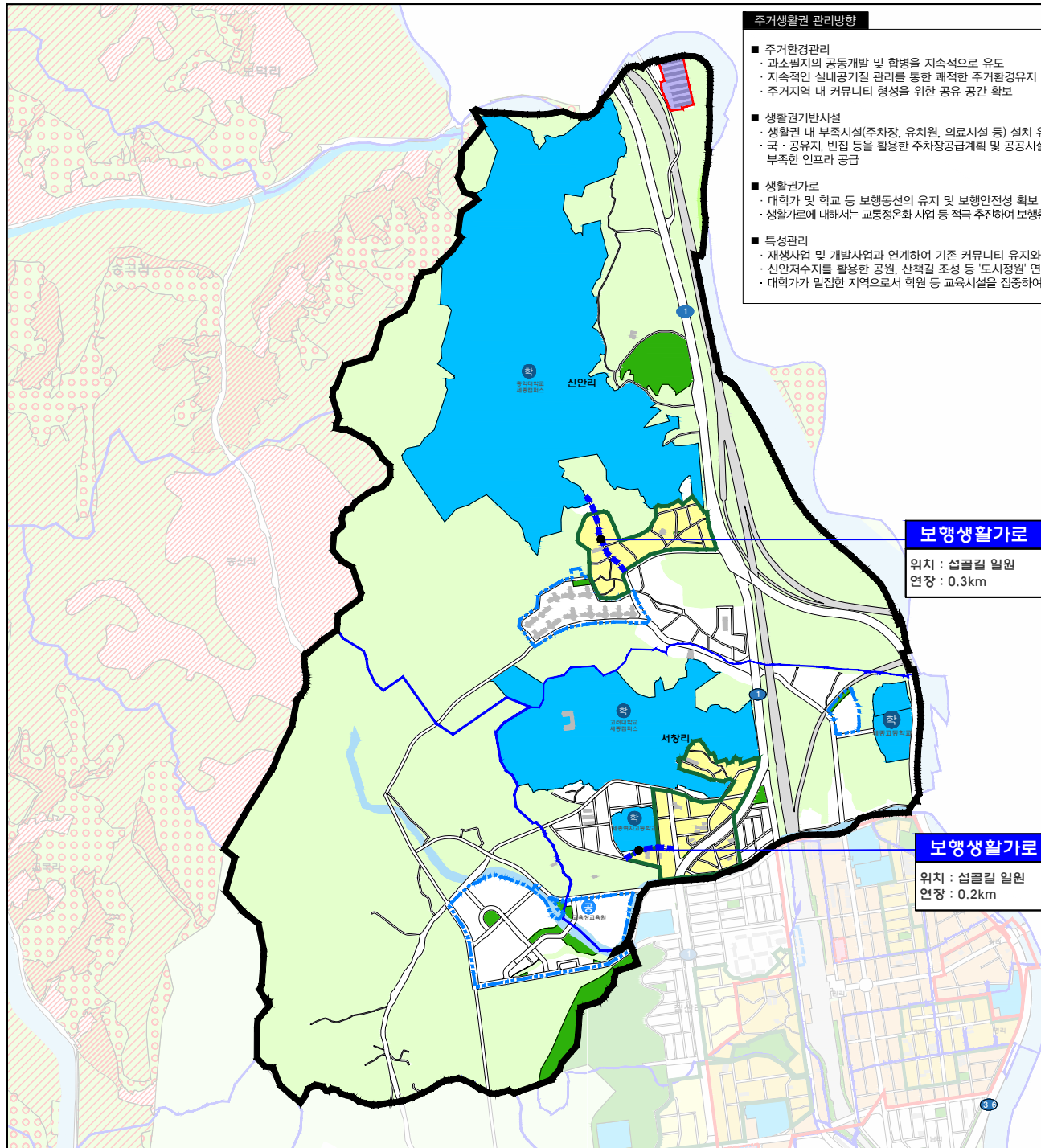
- 면적 : 약 7.2km²
- 인구 : 8,076인 (2019년 기준)
- 행정구역 : 조치원읍 신안리, 봉산리 서창리 일원

주거환경지표 분석

- 주거생활의 쾌적성 : 양호 (1.24)
- 주거서비스의 편리성 : 부족 (-0.55)
- 주거환경의 안전성 : 양호 (0.26)
- 공동체의 지속성 : 부족 (-0.49)
- 생활권의 지역성 : 양호 (0.09)



주거서비스의 편리성, 공동체의 지속성 부족



주거생활권 관리방향

- 주거환경관리
 - 과소필지의 공동개발 및 합병을 지속적으로 유도
 - 지속적인 실내공기질 관리를 통한 쾌적한 주거환경유지
 - 주거지역 내 커뮤니티 형성을 위한 공유 공간 확보
- 생활권기반시설
 - 생활권 내 부족시설(주차장, 유치원, 의료시설 등) 설치 유도
 - 국·공유지, 빈집 등을 활용한 주차장공급계획 및 공공시설 확보계획을 수립하여 부족한 인프라 공급
- 생활권가로
 - 대학가 및 학교 등 보행동선의 유지 및 보행안전성 확보 (보행생활가로 2개소)
 - 생활가로에 대해서는 교통정온화사업 등 적극 추진하여 보행환경 개선 및 안전성 도모
- 특성관리
 - 재생사업 및 개발사업과 연계하여 기존 커뮤니티 유지와 환경 개선
 - 신안저수지를 활용한 공원, 산책길 조성 등 '도시정원' 연계계획 수립
 - 대학가가 밀집한 지역으로서 학원 등 교육시설을 집중하여 특색있는 시가지 형성

보행생활가로

위치 : 섬골길 일원
연장 : 0.3km

보행생활가로

위치 : 섬골길 일원
연장 : 0.2km

2030도시 · 주거환경 정비기본계획

조치원1생활권 종합계획도

[경 계]



[용도지역]



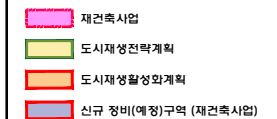
[구역 등]



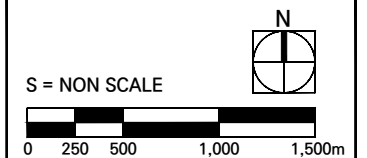
[생활편의 및 커뮤니티시설]



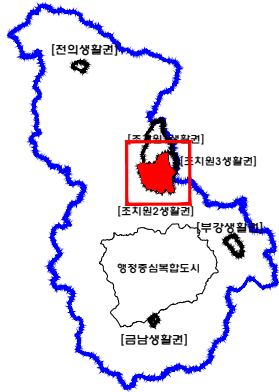
[정비사업 및 관리계획]



[생활가로계획]



<KEY MAP>

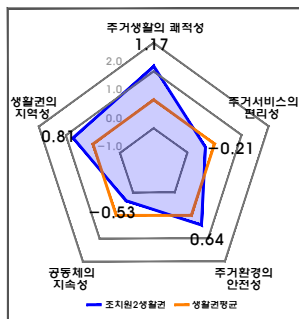


생활권 개요

- 면적 : 약 7.4km²
- 인구 : 26,204인 (2019년 기준)
- 행정구역 : 조치원읍 침산리, 신흥리, 죽림리, 변암리, 연동면 율하리, 쌍류리, 성제리 일부

주거환경지표 분석

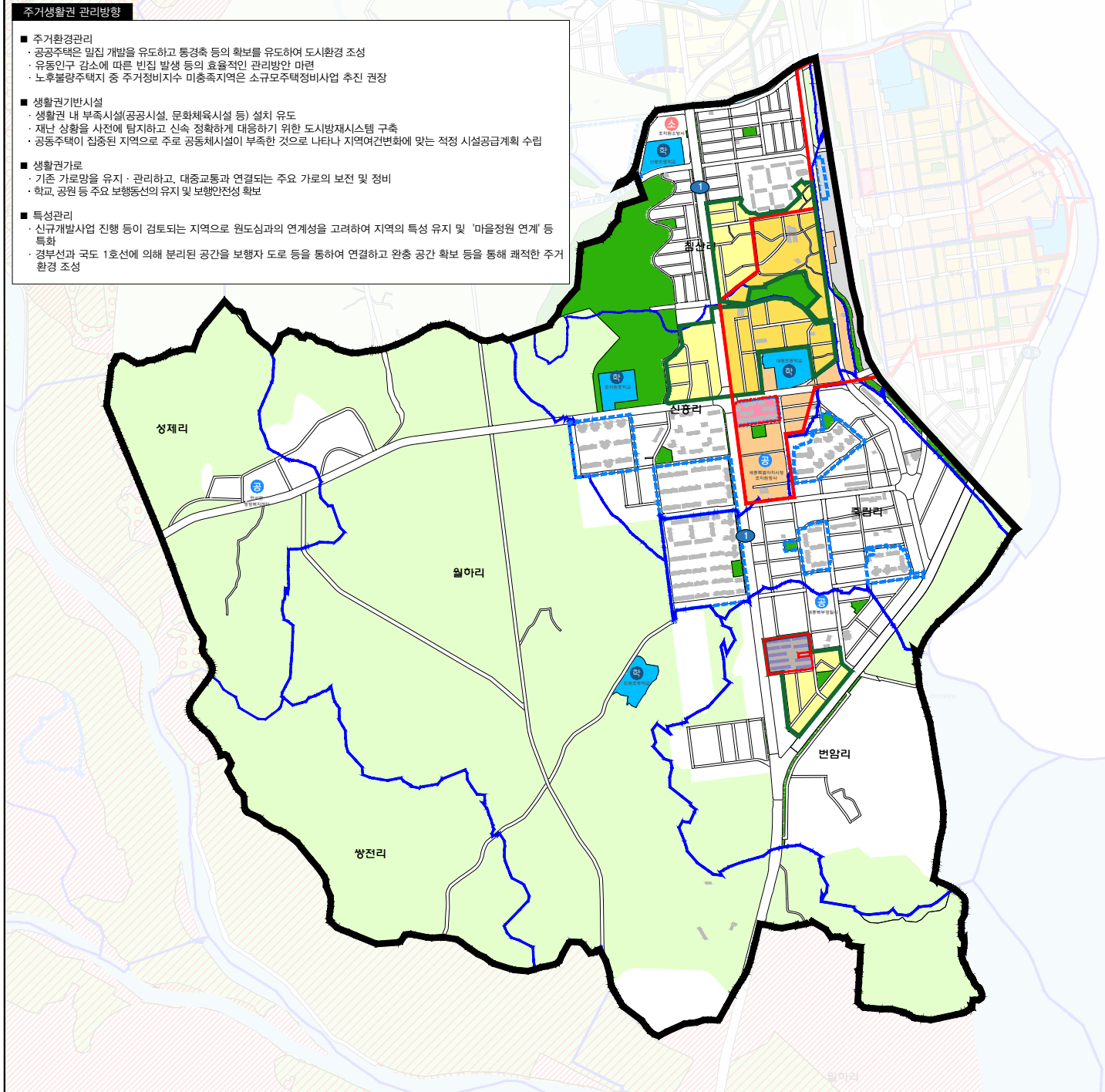
- 주거생활의 쾌적성 : 양호 (1.17)
- 주거서비스의 편리성 : 부족 (-0.21)
- 주거환경의 안전성 : 양호 (0.64)
- 공동체의 지속성 : 부족 (-0.53)
- 생활권의 지역성 : 양호 (0.81)



주거서비스의 편리성, 공동체의 지속성 부족

주거생활권 관리방향

- 주거환경관리
 - 공공주택은 밀집 개발을 유도하고 통행축 등의 확보를 유도하여 도시환경 조성
 - 유동인구 감소에 따른 빈집 발생 등의 효율적인 관리방안 마련
 - 노후불량주택지 중 주거정비지수 미충족지역은 소규모주택정비사업 추진 권장
- 생활권기반시설
 - 생활권 내 부족시설(공공시설, 문화체육시설 등) 설치 유도
 - 재난 상황을 사전에 탐지하고 신속 정확하게 대응하기 위한 도시방재시스템 구축
 - 공동주택이 집중된 지역으로 주로 공동체시설이 부족한 것으로 나타나 지역여건변화에 맞는 적정 시설공급계획 수립
- 생활권가로
 - 기존 가로망을 유지·관리하고, 대중교통과 연결되는 주요 가로의 보전 및 정비
 - 학교, 공원 등 주요 보행동선의 유지 및 보행안전성 확보
- 특성관리
 - 신규개발사업 진행 등이 검토되는 지역으로 원도심과의 연계성을 고려하여 지역의 특성 유지 및 '마을정원 연계' 등 특화
 - 강부선과 국도 1호선에 의해 분리된 공간을 보행자 도로 등을 통하여 연결하고 완충 공간 확보 등을 통해 쾌적한 주거 환경 조성



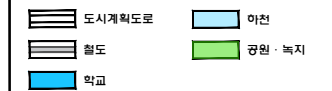
2030도시 · 주거환경 정비기본계획

조치원2생활권 종합계획도

[경 계]



[용도지역]



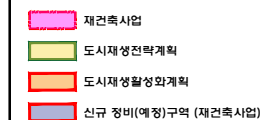
[구역 등]



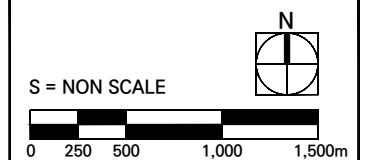
[생활편의 및 커뮤니티시설]



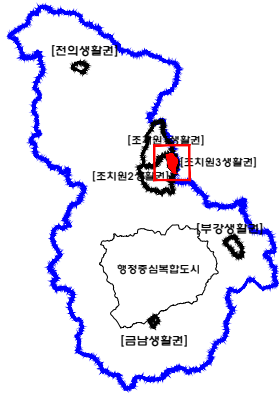
[정비사업 및 관리계획]



[생활가로계획]



<KEY MAP>

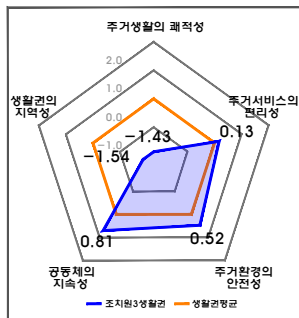


생활권 개요

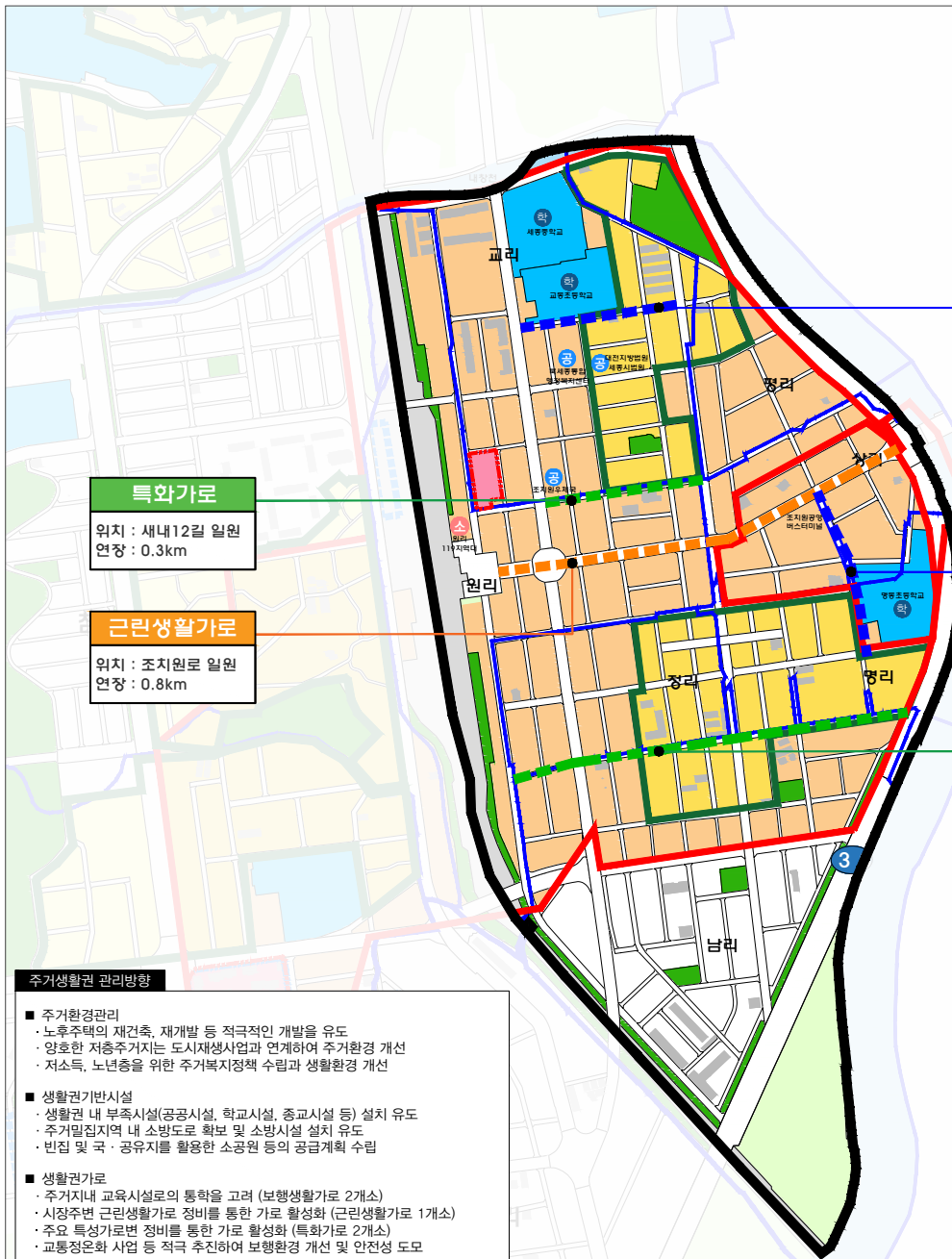
- 면적 : 약 1.1 km²
- 인구 : 8,986인 (2019년 기준)
- 행정구역 : 조치원읍 원리, 상리, 평리, 교리, 정리, 명리, 남리

주거환경지표 분석

- 주거생활의 쾌적성 : 부족 (-1.43)
- 주거서비스의 편리성 : 양호 (0.13)
- 주거환경의 안전성 : 양호 (0.52)
- 공동체의 지속성 : 양호 (0.81)
- 생활권의 지역성 : 부족 (-1.54)



주거생활의 쾌적성, 생활권의 지역성 부족



특화가로

위치 : 새내12길 일원
연장 : 0.3km

근린생활가로

위치 : 조치원로 일원
연장 : 0.8km

보행생활가로

위치 : 새내18길 일원
연장 : 0.3km

보행생활가로

위치 : 조치원10길 일원
연장 : 0.3km

특화가로

위치 : 새내6길 일원
연장 : 0.6km

주거생활권 관리방향

- 주거환경관리
 - 노후주택의 재건축, 재개발 등 적극적인 개발을 유도
 - 양호한 저층주거지는 도시재생사업과 연계하여 주거환경 개선
 - 저소득, 노년층을 위한 주거복지정책 수립과 생활환경 개선
- 생활권기반시설
 - 생활권 내 부족시설(공공시설, 학교시설, 종교시설 등) 설치 유도
 - 주거밀집지역 내 소방도로 확보 및 소방시설 설치 유도
 - 빈집 및 국·공유지를 활용한 소공원 등의 공급계획 수립
- 생활권가로
 - 주거지내 교육시설로의 통학을 고려 (보행생활가로 2개소)
 - 시장주변 근린생활가로 정비를 통한 가로 활성화 (근린생활가로 1개소)
 - 주요 특성가로변 정비를 통한 가로 활성화 (특화가로 2개소)
 - 교통정온화 사업 등 적극 추진하여 보행환경 개선 및 안전성 도모
- 특성관리
 - 조천을 활용한 경관 관리와 공원화, 하천변 보행체계 정비 등으로 쾌적한 도시환경 조성
 - 재생사업과 연계하여 원도심 활성화 및 노후 주거지의 정비사업 유도
 - 시장, 상업지역이 집중된 지역의 활성화로 지역공동화 방지와 지역재생 도모
 - 조치원역, 터미널 등 교통자원과 축제, 문화시설 등을 연계한 관광자원화

2030도시 · 주거환경 정비기본계획

조치원3생활권 종합계획도

[경계]

- 리 경계
- 생활권 경계

[용도지역]

- 도시계획도로
- 철도
- 학교
- 미천
- 공원·녹지

[구역 등]

- 개발제한구역
- 지구단위계획구역

[생활편의 및 커뮤니티시설]

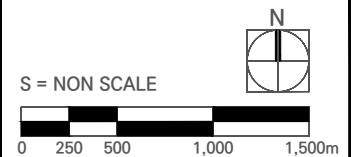
- 경찰서/파출소
- 소방서/119안전센터
- 공공장사
- 학교

[정비사업 및 관계계획]

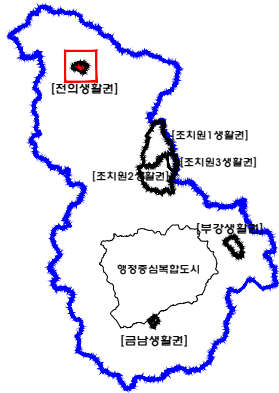
- 재건축사업
- 도시재생전략계획
- 도시재생활성화계획
- 신규 정비(예정)구역 (재건축사업)

[생활가로계획]

- 보행생활가로
- 근린생활가로
- 특화가로



<KEY MAP>

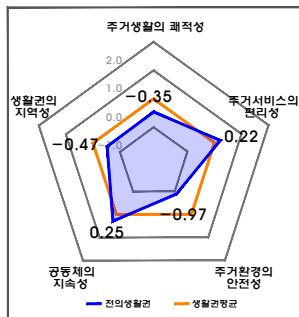


생활권 개요

- 면적 : 약 0.9km²
- 인구 : 2,741인 (2019년 기준)
- 행정구역 : 전의면 읍내리, 동교리 일원

주거환경지표 분석

- 주거생활의 쾌적성 : 부족 (-0.35)
- 주거서비스의 편리성 : 양호 (0.22)
- 주거환경의 안전성 : 부족 (-0.97)
- 공동체의 지속성 : 양호 (0.25)
- 생활권의 지역성 : 부족 (-0.47)



주거생활의 쾌적성, 주거환경의 안전성
생활권의 지역성 부족

주거생활권 관리방향

- 주거환경관리
 - 노후주택 해소를 위해 지속적인 노후주택 개량사업을 시행
 - 도시재생사업과 연계 또는 소규모 정비를 통한 주거환경 개선
 - 고령인구 등 생애주기에 맞는 주거환경조성 및 주거공급계획 마련
 - 노후불량주택지 중 주거정비지수 미충족지역은 소규모주택정비사업 추진 권장
- 생활권기반시설
 - 생활권 내 부족시설(사회복지시설, 유치원, 의료시설 등) 설치 유도
 - 빈집, 공지 등을 활용한 공원 및 녹지공간 확보
 - 주거지를 따라 형성된 좁은 도로의 확폭 및 보행자를 위한 보도개선
 - 주거 밀집지역 내 소방도로 확보 및 간이소방시설 배치 유도
- 생활권도로
 - 북암천 주변 수변 산책길 조성 등 가로변 정비를 통한 가로 활성화 (특화가로 2개소)
 - 생활권도로에 대해서는 교통정온화 사업 등 적극 추진하여 보행환경 개선 및 안전성 도모
- 특성관리
 - 북암천을 활용한 경관 관리와 친수공간 마련
 - 산업단지 인접 배후도시로서의 쾌적한 배후주거지 제공
 - 전의향교, 전의왕의물시장 등 지역자원을 활용한 지역관광 명소화

특화가로

위치 : 왕의물로 일원
연장 : 0.4km

특화가로

위치 : 북암천길 일원
연장 : 0.5km

2030도시 · 주거환경 정비기본계획

전의생활권 종합계획도

[경 계]



[용도지역]



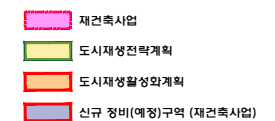
[구역 등]



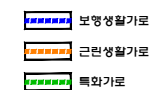
[생활편의 및 커뮤니티시설]



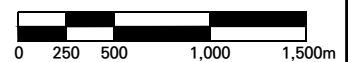
[정비사업 및 관리계획]



[생활가로계획]



S = NON SCALE



<KEY MAP>

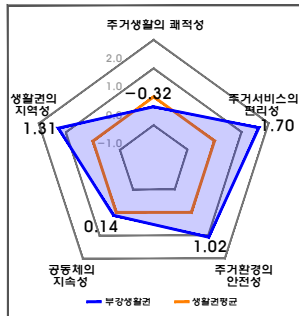


생활권 개요

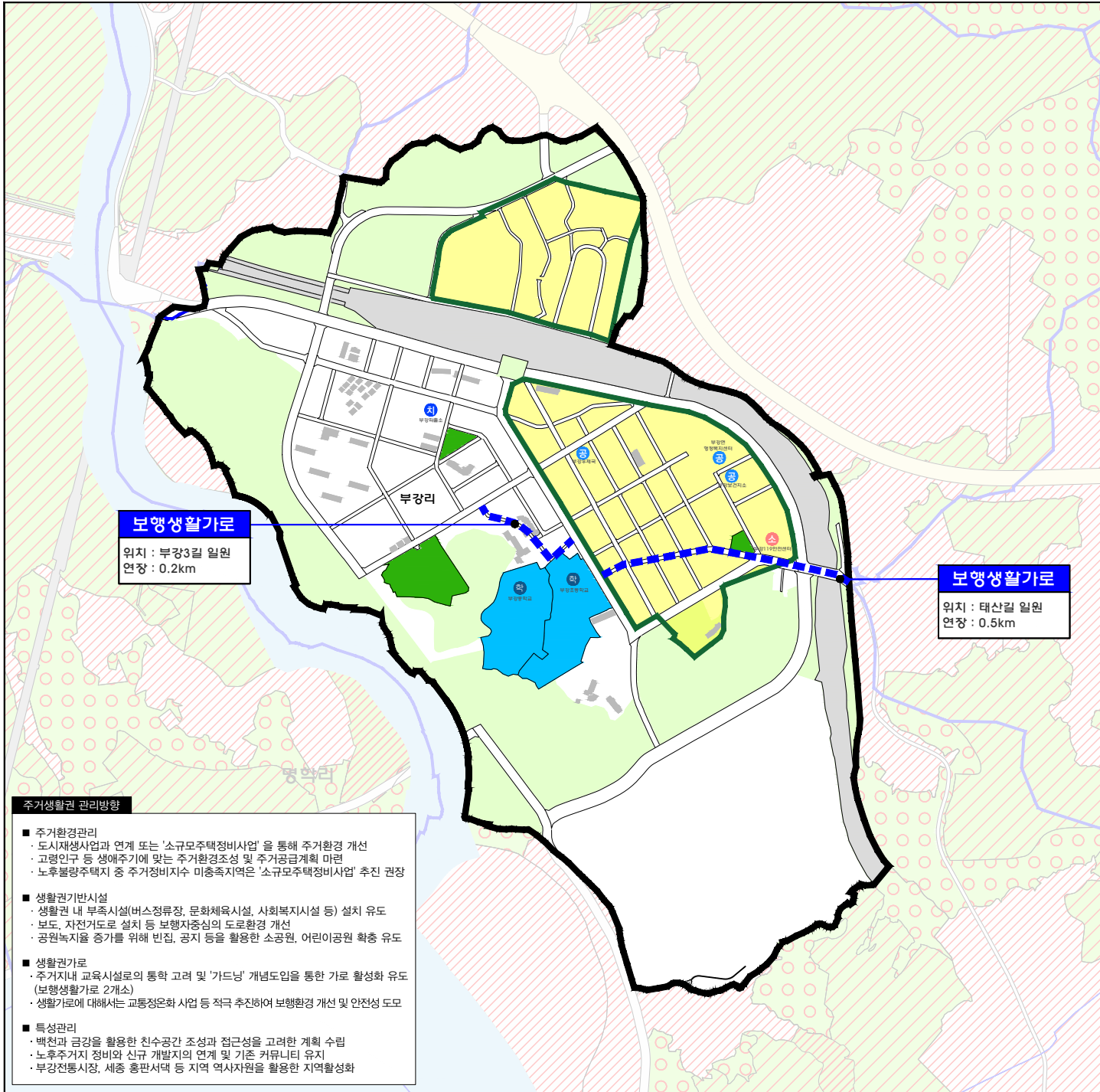
- 면적 : 약 1.8km²
- 인구 : 4,474인 (2019년 기준)
- 행정구역 : 부강면 부강리 일원

주거환경지표 분석

- 주거생활의 쾌적성 : 부족 (-0.32)
- 주거서비스의 편리성 : 양호 (1.70)
- 주거환경의 안전성 : 양호 (1.02)
- 공동체의 지속성 : 양호 (0.14)
- 생활권의 지역성 : 양호 (1.31)



주거생활의 쾌적성 부족



2030도시 · 주거환경 정비기본계획

부강생활권 종합계획도

[경계]

- 리 경계
- 생활권 경계

[용도지역]

- 도시계획도로
- 철도
- 학교
- 미천
- 공원 · 녹지

[구역 등]

- 개발제한구역
- 지구단위계획구역

[생활편의 및 커뮤니티시설]

- 경찰서/파출소
- 소방서/119안전센터
- 공공장사
- 학교

[정비사업 및 관계계획]

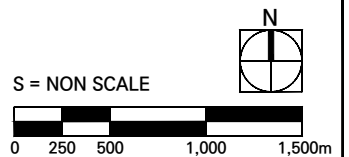
- 재건축사업
- 도시재생전략계획
- 도시재생활성화계획
- 신규 정비(예정)구역 (재건축사업)

[생활가로계획]

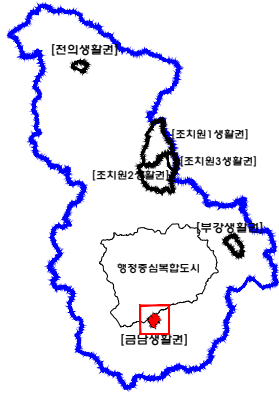
- 보행생활가로
- 근린생활가로
- 특화가로

주거생활권 관리방향

- 주거환경관리
 - 도시재생사업과 연계 또는 '소규모주택정비사업'을 통해 주거환경 개선
 - 고령인구 등 생애주기에 맞는 주거환경조성 및 주거공급계획 마련
 - 노후불량주택지 중 주거정비비수 미충족지역은 '소규모주택정비사업' 추진 권장
- 생활권기반시설
 - 생활권 내 부족시설(버스정류장, 문화체육시설, 사회복지시설 등) 설치 유도
 - 보도, 자전거도로 설치 등 보행자중심의 도로환경 개선
 - 공원녹지율 증가를 위해 빈집, 공터 등을 활용한 소공원, 어린이공원 확충 유도
- 생활권가로
 - 주거지내 교육시설로의 통학 고려 및 '가드닝' 개념도입을 통한 가로 활성화 유도 (보행생활가로 2개소)
 - 생활가로에 대해서는 교통정원화 사업 등 적극 추진하여 보행환경 개선 및 안전성 도모
- 특성관리
 - 백천과 금강을 활용한 친수공간 조성과 접근성을 고려한 계획 수립
 - 노후주거지 정비와 신규 개발지의 연계 및 기존 커뮤니티 유지
 - 부강전통시장, 세종 출판서대 등 지역 역사자원을 활용한 지역활성화



<KEY MAP>

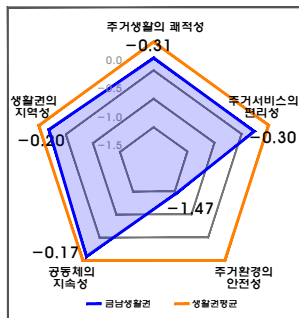


생활권 개요

- 면적 : 약 0.5km²
- 인구 : 3,591인 (2019년 기준)
- 행정구역 : 금남면 용포리 일원

주거환경지표 분석

- 주거생활의 쾌적성 : 부족 (-0.31)
- 주거서비스의 편리성 : 부족 (-0.30)
- 주거환경의 안전성 : 부족 (-1.47)
- 공동체의 지속성 : 부족 (-0.17)
- 생활권의 지역성 : 부족 (-0.20)



5개항목 모두 부족하며 특히 안전성 부족

2030도시 · 주거환경 정비기본계획

금남생활권 종합계획도

[경 계]

- 리 경계
- 생활권 경계

[용도지역]

- 도시계획도로
- 하천
- 철도
- 공원 · 녹지
- 학교

[구역 등]

- 개발제한구역
- 지구단위계획구역

[생활편의 및 커뮤니티시설]

- 경찰서/파출소
- 소방서/119안전센터
- 공공장사
- 학교

[정비사업 및 관리계획]

- 재건축사업
- 도시재생전략계획
- 도시재생활성화계획
- 신규 정비(예정)구역 (재건축사업)

[생활가로계획]

- 보행생활가로
- 근린생활가로
- 특화가로

근린생활가로

위치 : 대평시장2길 일원
연장 : 0.6km

주거생활권 관리방향

- 주거환경관리
 - 고령인구 등 생애주기에 맞는 주거환경조성 및 주거공급계획 마련
 - 주거지역 내 커뮤니티 형성을 위해 공유 공간 확보
- 생활권기반시설
 - 생활권 내 부족시설(주차장, 문화체육시설, 의료시설 등) 설치 유도
 - 공원녹지를 증가를 위해 빈집, 공지 등을 활용한 소공원, 어린이공원 확충
 - 범죄취약지역 범죄예방설계(CPTED) 적용을 통한 주민생활의 편리성 및 안전성 강화
- 생활권가로
 - 시장(대평시장) 주변 근린생활가로 정비를 통한 가로 활성화 (근린생활가로 1개소)
 - 생활가로에 대해서는 교통정문화 사업 등 적극 추진하여 보행환경 개선 및 안전성 도모
- 특성관리
 - 건설지역과 인접한 배후지역으로서 구도심의 특색있는 시가지 유지 및 '특화정원' 조성 유도를 통한 도시공원화 연계
 - 대평시장, 생활체육공원, 비학산 등 지역자원을 이용하여 지역활성화 도모



S = NON SCALE

