

2020 대전광역시
도시 및 주거환경정비 기본계획 (변경)
[변경사유서 및 변경조서]

2015. 8.

대 전 광 역 시

- 목 차 -

I. 변경사유

1. 계획(변경)의 배경 및 목적
 - 가. 계획수립(변경)의 법적근거
 - 나. 계획수립(변경)의 배경
 - 다. 계획수립(변경)의 범위
2. 여건변화 및 기본방향
 - 가. 여건변화와 변경 필요성
 - 나. 기본방향 도출

II. 정비예정구역

1. 정비예정구역 해제
 - 가. 정비예정구역 해제사유
 - 나. 해제 사유별 해제구역
2. 정비예정구역 신규지정
 - 가. 정비예정구역 선정
 - 나. 정비예정구역 변경
3. 관리대상구역 제도 폐지
 - 가. 기본방향
 - 나. 제도폐지사유
 - 다. 세부폐지내역

Ⅲ. 부문별 계획

1. 도시환경부문

- 가. 토지이용계획**
- 나. 건축물밀도에 관한계획**
- 다. 정비기반시설계획**

2. 주거환경부문

- 가. 밀도계획**
- 나. 밀도계획(변경) 총괄**
- 다. 계획적 인센티브 세부 변경내역**

Ⅳ. 집행계획

1. 단계별 추진계획

- 가. 단계별 배분계획 변경사유**
- 나. 세부 변경 내역**

Ⅳ. 정비예정구역 변경조서

- 1. 도시환경부문**
- 2. 주거환경부문**

I. 변경사유

1. 계획(변경)의 배경 및 목적

가. 계획수립(변경)의 법적근거

1) 도시 및 주거환경정비 기본계획(변경)

■ 도시 및 주거환경정비법

- 광역시장은 기본계획에 대하여 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영 (법 제3조 제2항)

나. 계획수립(변경)의 배경

■ 관련법령의 개정

- 도시 및 주거환경정비법 개정에 따른 정비예정구역의 지정 및 정비사업 추진 내용 등 개정사항 수용
- 관리대상구역 해제 및 주거환경관리사업 전환 등 사업의 원활한 추진을 위한 방안 제시

■ 사회적 여건변화

- 부동산 경기침체에 따른 정비사업의 지연과 신규 개발지역의 주택공급 등으로 인한 여건변화에 능동적으로 대응하기 위한 기정 단계별 계획의 변경
- 정비사업에 대한 시민의식, 사회적 여건변화에 따른 합리적 조치방안 제시

■ 구역별 사업추진 여건 반영

- 정비구역해제, 추진단계 변경 요구에 대한 대응전략 수립
- 개별법에 의한 개발행위 등으로 변경된 정비예정구역의 조정방안 제시

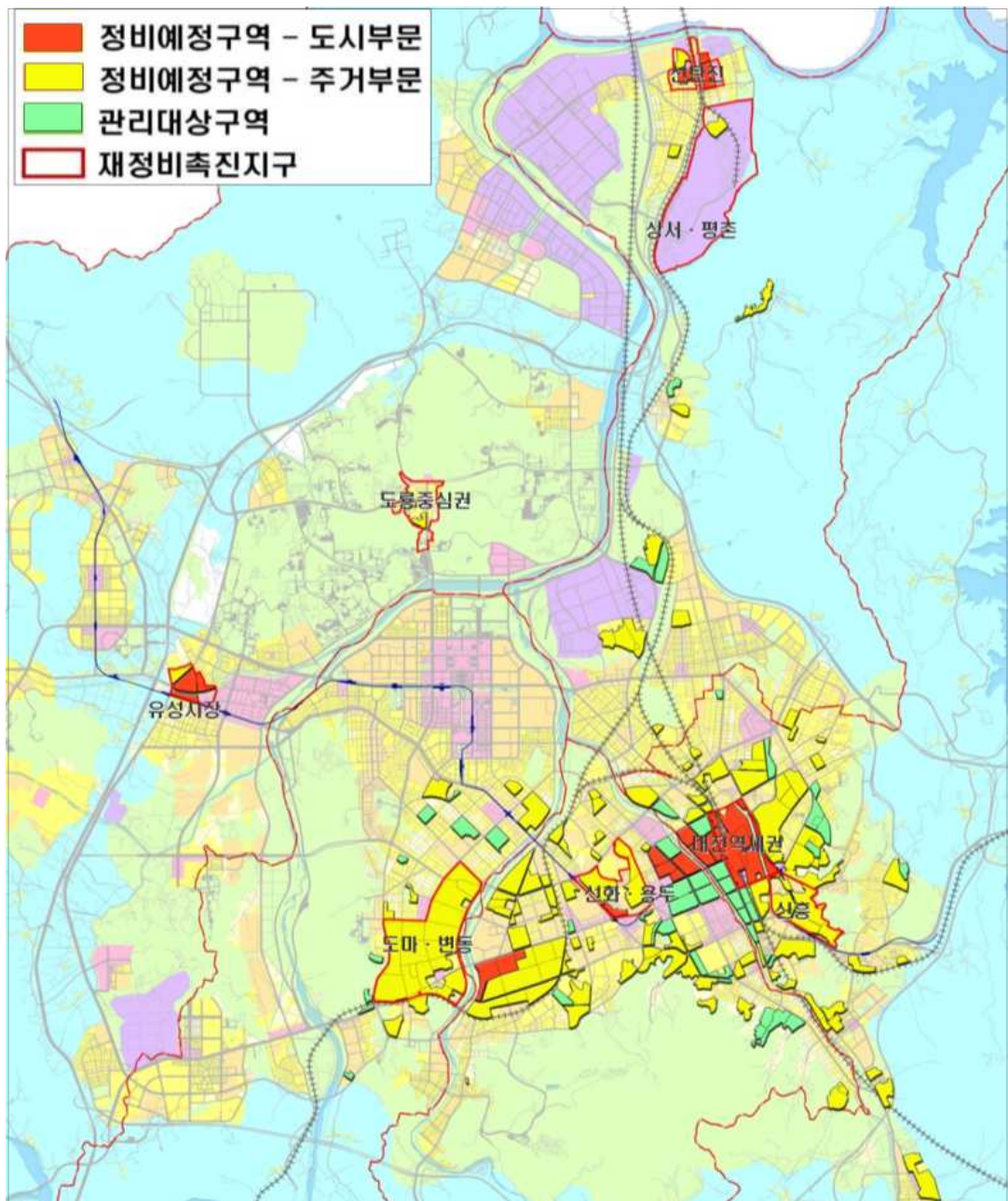
다. 계획수립(변경)의 범위

■ 공간적 범위 (검토대상면적)

- 정비예정구역 11.6km² , 관리대상구역 2.2km²

■ 시간적 범위

- 기준년도 : 2014년, 목표년도 : 2020년



2. 여건변화 및 기본방향

가. 여건변화와 변경 필요성

■ 사회적 여건변화

- 가구구조의 변화에 따른 주거형태, 주택면적 등 주거유형의 다양화 요구
- 저성장시대 부동산 및 경제 저성장에 따른 구매 가능한 주택공급 요구

■ 패러다임의 전환

- 사업성 위주의 물리적 주거환경 개선에서 사람과 장소 중심의 사회, 문화, 경제, 환경 재생으로 변화
- 소규모정비, 점진적 정비, 거주민 중심, 사회적 약자배려 강조

■ 지역의 정체성 및 장소성 유지

- 전면철거 단지개발에서 탈피하고 단지형, 중소규모 정비, 환경의 관리와 보전을 중시하는 주거환경 개선 우선 시
- 마을만들기, 협동조합 등 주거환경의 보전 및 관리 등에 대한 공동체사업 활성화 요구

나. 기본방향 도출

구분		기존 계획 기초 검토	기본 방향
상위 계획	국토종합계획 (수정계획) 대전권 광역도시계획 2030대전 도시기본계획	<ul style="list-style-type: none"> • 신도시 및 주택공급확대 기초탈피 (평면적 확산 억제) • 원도심 토지이용효율화 / 기반시설 정비 • 직주근접형 공간계획 수립 • 주거안정과 다양한 주택유형 반영 • 녹색 도시재생 • 지역정체성 기반의 역사문화관광 연계 개발 	<ul style="list-style-type: none"> • 획일적인 정비사업 지양 / 주거환경 다양화 <ul style="list-style-type: none"> - 주거환경 질적 향상 - 1인 가구 및 고령자를 위한 도시형 생활주택 도입 • 주거환경 지속정비 <ul style="list-style-type: none"> - 사회문화복지시설 공급확대 - 지역 특성화 재생사업 추진
여건 변화	주거환경 개선방안 주거지 정비사업	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 개발 유형 탈피 <ul style="list-style-type: none"> - 전면철거 (공동체 해체, 주거유형 획일화) - 사업성 위주 정비사업 추진 (원주민 재정착률 저조, 지역자생력 약화) • 관련법령 개정 <ul style="list-style-type: none"> - 사업여건 개선 및 추진지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택유형 다양화 • 지역정체성 및 장소성 유지 <ul style="list-style-type: none"> - 공동체사업 활성화 및 커뮤니티 회복 - 주변지역 연계 / 지역특성 관리
주민 의견	설명회 설문조사	<ul style="list-style-type: none"> • 주민참여 기회 확대 및 관련 제도 개선 요구 • 사업성 활성화 및 사업지원 기대 	<ul style="list-style-type: none"> • 주민참여형 / 소규모 정비사업 • 주택공급 밀도(용적률) 검토
기정 계획 검토	정비예정구역 부문별 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 제도개편과 여건변화에 따른 기존 계획 재정비 <ul style="list-style-type: none"> - 해제대상, 관리전환구역, 주거환경 관리사업 등 • 사업성위주 공동주택사업 시행 부작용 <ul style="list-style-type: none"> - 기반시설 종류 및 위치편중 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 물리적 물량 위주의 획일화된 구역 및 계획 탈피 <ul style="list-style-type: none"> - 다양한 주택유형 도입 - 자생적 정비사업 추진 • 미래수요에 부응하는 부문별 계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 사회문화시설과 운영 프로그램 연동

Ⅱ. 정비예정구역

1. 정비예정구역 해제

가. 정비예정구역 해제 사유

1) 관련법령 개정 및 제도 개선 사항 반영

■ 도시 및 주거환경정비법 (2012.2.1.)

- 사업 추진이 어려운 지역은 주민의사에 따라 조합설립 인가 취소 및 정비사업이 일정기간 지연되는 경우에는 구역해제
- 전면철거형 정비방식에서 벗어나 새로운 사업방식 도입
- 개발사업 지정 여건 변화
 - 당초 : 노후건축물 비율 40%이상
 - 개정 : 노후건축물 비율 총 건축물의 2/3이상
- 정비사업일몰제, 단독주택 재건축사업 관리전환 등 정비예정구역의 해제 및 재검토 필요

2) 사회적 여건변화 반영

■ 부동산 경기침체

- 부동산 경기 침체 등의 사유로 재정비 촉진지구 해제 및 축소 진행 중
 - 촉진지구 내 촉진구역이 존치구역으로 변경됨에 따라 예정구역을 해제함
- 사업성 악화 등 예상치 못한 사업시행 무산에 따른 정비구역의 해제 반영

■ 사업주체의 사업추진의지 약화

- 정비예정구역 지정 직후 일몰 대상구역 및 추진불투명 구역 다수 발생

나. 해제사유별 해제 구역

1) 총괄 (56개 구역)

■ 정비사업 일몰제 적용 (4개 구역)

- 문화동11+12구역, 산성동1구역, 선화동1구역, 중촌동2구역

■ 촉진구역 해제 (23개 구역)

- 신흥촉진지구 : 1구역, 2구역, 4구역, 5구역, 6구역
- 선화용두촉진지구 : 선화A구역, 용두A구역, 용두B구역
- 도마·변동지구 : 도마·변동 2, 4, 5, 7, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17구역
- 유성시장지구 : 장대A구역, 봉명D구역
- 신탄진촉진지구 : 석봉1, 석봉3

■ 추진위원회 해산(정비구역해제) 구역 (7개 구역)

- 유천동1구역, 유천동2구역, 유천동4구역, 태평동4구역, 목동2구역, 유천4구역, 변동3구역

■ 준공된 정비예정구역 반영 (4개 구역)

- 사정동1구역, 평촌동1구역, 문화동1구역, 석교동1구역

■ 단독주택재건축 정비예정구역 해제 (3개 구역)

- 산성동3구역, 유천동5구역, 유천동6구역

■ 자치구 요청에 의한 해제 (15개 구역)

- 가양동8구역, 가오동4구역, 삼성동4구역, 삼성동5구역, 가오동3구역, 대동2구역, 대동9구역, 대성동1구역, 인동1구역, 천동1구역, 천동4구역, 판암동1구역, 판암동2구역, 효동2구역, 유천1+2구역

〈정비예정구역 해제 총괄〉

구분	합계	정비사업 일몰제	촉진 구역 해제	정비예정구역 해제				단독주택 재건축해제	자치구 해제 요청	비고
				소계	정비구역 해제	사업 준공				
계	감) 56	감) 4	감) 23	감) 14	감) 7	감) 4		감) 3	감) 15	
소계	감) 23	-	감) 23	-	-	-		-	-	
촉진사업 지구 내	도시환경정비	감) 3	-	감) 3	-	-	-	-	-	
	주택재개발	감) 20	-	감) 20	-	-	-	-	-	
	주택재건축	-	-	-	-	-	-	-	-	
소계	감) 33	감) 4	-	감) 14	감) 7	감) 4		감) 3	감) 15	
도시주거 환경정비	도시환경정비	감) 2	-	감) 1	감) 1	-	-	-	감) 1	
	주택재개발	감) 17	-	감) 3	감) 3	-	-	-	감) 14	
	주택재건축	감) 12	감) 4	감) 8	감) 3	감) 2	감) 3	-	-	
	주거환경개선	-	-	-	-	-	-	-	-	

※ 기정 기준일 : 2013년 10월 23일(유천1+2-A구역 정비계획 고시일)

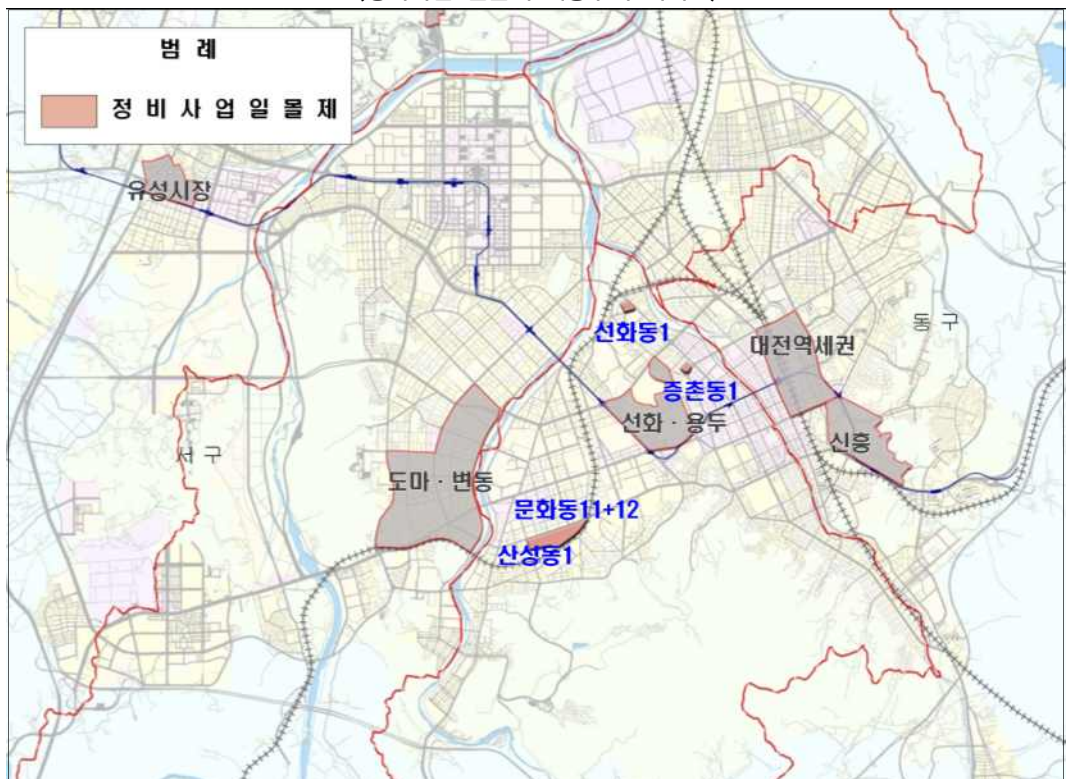
2) 해제구역

■ 정비사업 일몰제(4개구역)

- 도시정비법 제4조의 3(정비구역등 해제)에 따라 일정기간 동안 사업이 진행되지 않거나 추진위원회 승인 및 조합설립 인가가 취소되는 “정비예정구역 또는 정비구역”(이하 정비구역 등)은 정해진 절차에 따라 정비구역 등의 지정을 해제하도록 법제화
- 도시 및 주거환경정비기본계획 1단계 정비예정구역 중 조합설립 추진 위원회가 없는 구역 및 정비계획 미수립 구역에 대해 적용함
- 관련법규에 의거 정비구역 지정취소를 진행하였으며, 금회 정비예정구역 4개 구역을 해제토록 함

구분	정비예정 구역명	위치	면적(m ²)	유형	정비 계획	수립예정 시기	비고
중구	문화동 11+12	문화동676-6	98,348	단독 주택	미수립	2011	
	산성동1	산성동109-1	56,196	재건축	미수립	2011	
	선화동1	선화동151-1	12,808.5	공동 주택	미수립	2011	
	중촌동2	중촌동10-3	19,446.7	재건축	미수립	2011	

〈정비사업 일몰제 적용구역 위치도〉

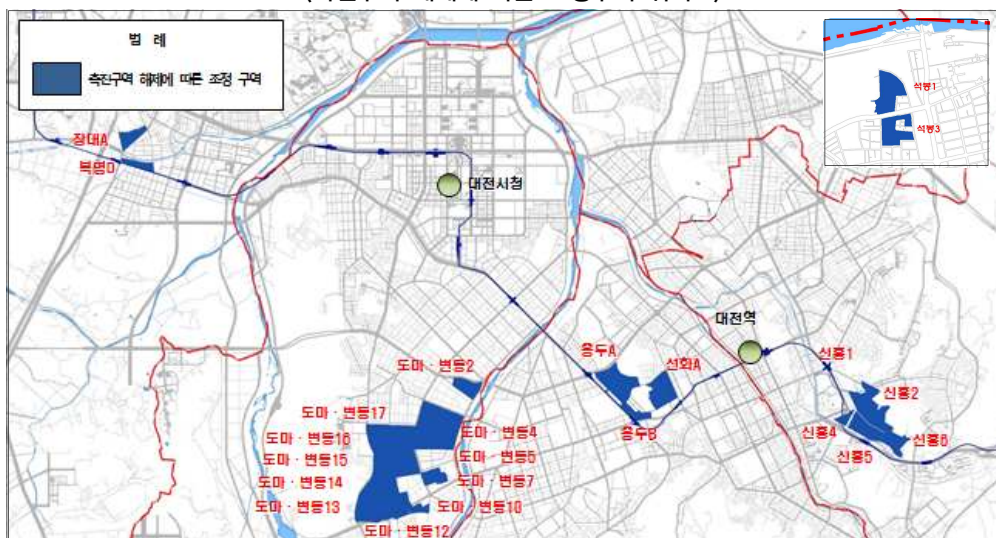


■ 촉진구역 해제 (23개 구역)

- 「도시재정비촉진법」 제7조(재정비촉진지구 지정의 효력상실등)에서 지정목적 을 달성할 수 없다고 인정하는 경우 지정해제토록 함
- 부동산 경기 침체로 재정비촉진지구 해제와 촉진계획의 축소가 진행 중이며, 재정비촉진지구 내 촉진구역이 존치지역으로 변경되는 구역은 금회 정비예정 구역 해제

촉진지구명	구역명	위치		면적(m ²)	사업시행방식	해제일
신흥	1구역	동구	대동115-2	22,665.0	주택재개발	14.09.26
신흥	2구역	동구	판암동768	186,470.0	주택재개발	14.09.26
신흥	4구역	동구	신흥동3-6	23,578.0	주택재개발	14.09.26
신흥	5구역	동구	신흥동23-1	91,649.0	주택재개발	14.09.26
신흥	6구역	동구	판암동565-1	73,742.0	주택재개발	14.09.26
선화용두	선화A	중구	선화동413-1	139,440.0	주택재개발	14.06.20
선화용두	용두A	중구	용두동53-31	174,908.0	주택재개발	14.06.20
선화용두	용두B	중구	용두동18-1	42,700.0	도시환경정비	14.06.20
도마·변동	도마·변동2	서구	변동3-8	69,668.0	주택재개발	15.04.03
도마·변동	도마·변동4	서구	변동63-5	187,862.0	주택재개발	15.04.03
도마·변동	도마·변동5	서구	도마동94	157,572.0	주택재개발	15.04.03
도마·변동	도마·변동7	서구	도마동132-4	62,083.0	주택재개발	15.04.03
도마·변동	도마·변동10	서구	도마동188-7	38,254.0	주택재개발	15.04.03
도마·변동	도마·변동12	서구	도마동165-1	99,928.0	주택재개발	15.04.03
도마·변동	도마·변동13	서구	도마동155-20	214,538.0	주택재개발	15.04.03
도마·변동	도마·변동14	서구	도마동102-27	163,818.0	주택재개발	15.04.03
도마·변동	도마·변동15	서구	도마동111-3	119,525.0	주택재개발	15.04.03
도마·변동	도마·변동16	서구	도마동68-1	125,215.0	주택재개발	15.04.03
도마·변동	도마·변동17	서구	도마동207-1	95,834.0	주택재개발	15.04.03
유성시장	장대A	유성구	장대동255-1	58,710.0	주택재개발	14.12.31
유성시장	봉명D	유성구	구암동585-6	36,955.0	도시환경정비	14.12.31
신탄진	석봉1	대덕구	석봉동 204-20	50,718.7	주택재개발	15.04.17
신탄진	석봉3	대덕구	석봉동 417-18	30,732.3	도시환경정비	15.04.17

〈촉진구역 해제에 따른 조정구역 위치도〉



■ 정비구역 해제 (7개 구역)

- 도시정비법 제4조의 3(정비구역등 해제)에 따라 일정기간동안 정비구역 미지정, 추진위원회 승인 미신청, 추진위원회 미구성, 조합설립인가 및 사업시행인가 미신청의 경우 정비구역등을 해제로록 함
- 추진위원회의 해제에 따라 정비사업의 추진이 사실상 불가능한 7개 구역은 금회 정비예정구역 해제

구역명	위치		면적(m ²)	사업시행방식	구역해제일	추진위취소일
유천동4	중구	유천동311-3	106,695.0	주택재개발	12.12.28	12.07.24
유천동1	중구	유천동127-27	53,991.8	주택재건축(단독)	13.12.13	13.03.26
태평동4	중구	태평동340-1	82,677.0	주택재개발	13.12.13	13.04.15
목동2	중구	목동117-3	13,910.0	주택재개발	14.03.07	13.10.18
유천4	중구	유천동305-1	26,458.0	도시환경정비	14.07.11	14.01.29
변동3	서구	변동53-20	26,597.0	주택재건축(단독)	13.04.05	12.11.12
유천동2	중구	유천동215-15	71,186.0	주택재건축(단독)	14.10.17	14.02.04

〈추진위원회가 해제된 정비예정구역 위치도〉



■ 준공된 정비예정구역 (4개 구역)

- 정비사업이 완료된 주택재건축사업 2개구역, 주거환경개선사업 2개구역은 금회 정비예정구역 해제

구역명	위치		면적(㎡)	사업시행방식	준공(완료)일
사정동1	중구	사정동413-3	3,388.9	주택재건축(공동)	12.11.05
평촌동1	대덕구	평촌동 540-1	32,868.5	주택재건축(공동)	11.04.29
문화동1 (문화4구역)	중구	문화동11	61,119.0	주거환경개선	11.04.20
석교동1 (부사3구역)	중구	부사동367	55,673.0	주거환경개선	12.07.31

〈준공된 정비예정구역 위치도〉



■ 단독주택재건축 정비예정구역(3개 구역)

- 「도시정비법」제2조 및 시행령 제1조의2 개정 시 ‘가로주택정비사업’ 도입으로 단독주택재건축 정비예정구역의 신규지정 불가 (기 지정된 정비예정구역은 인정)
 - 단계별 집행계획 중 2단계 정비예정구역은 사업방식 변경 (주거환경관리사업, 주택재개발사업) 또는 현상유지 검토
 - 단계별 집행계획 중 정비계획이 미수립된 1단계 정비예정구역은 해제

구역명	위치		면적(m ²)	사업시행방식	정비계획
산성동3	중구	산성동 159-36	127,999.0	단독주택재건축	미수립
유천동5	중구	유천동 182-1	100,146.0	단독주택재건축	미수립
유천동6	중구	유천동 170-18	110,712.0	단독주택재건축	미수립

〈단독주택재건축 해제구역 위치도〉

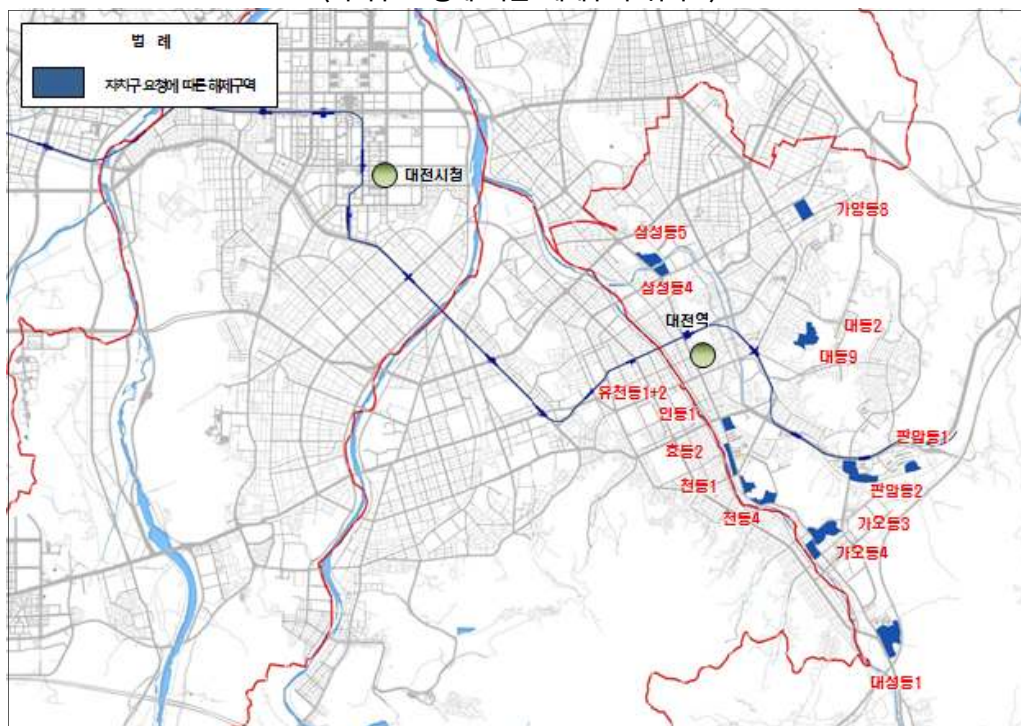


■ 자치구요청 주택재개발사업해제(15개 구역)

- 도시정비법 제4조의 3(정비구역등 해제)에 따라 일정기간동안 정비구역 미지정, 추진위원회 승인 미신청, 추진위원회 미구성, 조합설립인가 및 사업시행인가 미신청의 경우 정비구역등을 해제토록 함
- 정비사업의 장기지연에 따른 지속적인 주민의견 모니터링과 자치구에 판단에 따라 구역해제를 요청한 구역등의 추진상황을 검토하여 지정목적 미달성이 인정되는 구역에 대하여 금회 정비예정구역 해제

구역명	사업방식	주소	면적(㎡)	단계
유천1+2	도시환경정비	유천동 337-1	110,225	1
가양동 8	주택재개발	가양동 170-13	35,353	2
가오동 4	주택재개발	가오동 386-5	21,721	2
삼성동 4	주택재개발	삼성동 295-2	17,286	2
삼성동 5	주택재개발	삼성동 299-21	31,756	2
가오동 3	주택재개발	가오동 124	59,797	3
대동 2	주택재개발	대동 1-446	32,375	3
대동 9	주택재개발	대동 5-58	16,339	3
대성동 1	주택재개발	대성동 35	79,925	3
인동1	주택재개발	인동 155-2	17,973	3
천동1	주택재개발	천동 109-2	18,256	3
천동4	주택재개발	천동 76-28	25,998	3
판암동1	주택재개발	판암동 185-5	19,049	3
판암동2	주택재개발	판암동 477-2	59,474	3
효동2	주택재개발	효동 272-13	18,886	3

〈자치구 요청에 따른 해제구역 위치도〉



3) 정비예정구역(해제) 세부 변경 내역

기정	변경후	비고																																												
<div>○ 정비예정구역<ul style="list-style-type: none">• 구역수 : 168개 구역• 면적 ; 11,565,299㎡</div>	<div>○ 정비예정구역 (신규/분할 구역은 미산정)<ul style="list-style-type: none">• 구역수 : 112개 구역• 면적 ; 7,674,100.6㎡</div>	해제 : 56개 구역 (3,891,198.4㎡)																																												
<div>○도시환경정비 - 5개 구역</div> <table><tr><th>구역명</th><th colspan="2">위치</th><th>면적(㎡)</th><th>비고</th></tr><tr><td>유천4</td><td>중구</td><td>유천동305-1</td><td>26,458.0</td><td></td></tr><tr><td>용두B</td><td>중구</td><td>용두동18-1</td><td>42,700.0</td><td>선화용두</td></tr><tr><td>유천1+2</td><td>중구</td><td>유천동337-1</td><td>110,225.0</td><td></td></tr><tr><td>봉명D</td><td>유성구</td><td>구암동585-6</td><td>36,955.0</td><td>유성시장</td></tr><tr><td>석봉3</td><td>대덕구</td><td>석봉동417-18</td><td>30,732.3</td><td>신탄진</td></tr></table>	구역명	위치		면적(㎡)	비고	유천4	중구	유천동305-1	26,458.0		용두B	중구	용두동18-1	42,700.0	선화용두	유천1+2	중구	유천동337-1	110,225.0		봉명D	유성구	구암동585-6	36,955.0	유성시장	석봉3	대덕구	석봉동417-18	30,732.3	신탄진	<div>(기정에 명기된 구역 해제)</div>															
구역명	위치		면적(㎡)	비고																																										
유천4	중구	유천동305-1	26,458.0																																											
용두B	중구	용두동18-1	42,700.0	선화용두																																										
유천1+2	중구	유천동337-1	110,225.0																																											
봉명D	유성구	구암동585-6	36,955.0	유성시장																																										
석봉3	대덕구	석봉동417-18	30,732.3	신탄진																																										
<div>○주거환경개선 - 2개 구역</div> <table><tr><th>구역명</th><th colspan="2">위치</th><th>면적(㎡)</th><th>비고</th></tr><tr><td>문화동1</td><td>중구</td><td>문화동11</td><td>61,119.0</td><td></td></tr><tr><td>석교동1</td><td>중구</td><td>부사동367</td><td>55,673.0</td><td></td></tr></table>	구역명	위치		면적(㎡)	비고	문화동1	중구	문화동11	61,119.0		석교동1	중구	부사동367	55,673.0																																
구역명	위치		면적(㎡)	비고																																										
문화동1	중구	문화동11	61,119.0																																											
석교동1	중구	부사동367	55,673.0																																											
<div>○주택재건축(공동) - 4개 구역</div> <table><tr><th>구역명</th><th colspan="2">위치</th><th>면적(㎡)</th><th>비고</th></tr><tr><td>선화동1</td><td>중구</td><td>선화동151-1</td><td>12,808.5</td><td></td></tr><tr><td>중촌동2</td><td>중구</td><td>중촌동10-3</td><td>19,446.7</td><td></td></tr><tr><td>사정동1</td><td>중구</td><td>사정동413-3</td><td>3,388.9</td><td></td></tr><tr><td>평촌동1</td><td>대덕구</td><td>평촌동540-1</td><td>32,868.5</td><td></td></tr></table>	구역명	위치		면적(㎡)	비고	선화동1	중구	선화동151-1	12,808.5		중촌동2	중구	중촌동10-3	19,446.7		사정동1	중구	사정동413-3	3,388.9		평촌동1	대덕구	평촌동540-1	32,868.5																						
구역명	위치		면적(㎡)	비고																																										
선화동1	중구	선화동151-1	12,808.5																																											
중촌동2	중구	중촌동10-3	19,446.7																																											
사정동1	중구	사정동413-3	3,388.9																																											
평촌동1	대덕구	평촌동540-1	32,868.5																																											
<div>○주택재건축(단독) - 8개 구역</div> <table><tr><th>구역명</th><th colspan="2">위치</th><th>면적(㎡)</th><th>비고</th></tr><tr><td>문화동11+12</td><td>중구</td><td>문화동676-6</td><td>98,348.0</td><td></td></tr><tr><td>산성동1</td><td>중구</td><td>산성동109-1</td><td>56,196.0</td><td></td></tr><tr><td>산성동3</td><td>중구</td><td>산성동159-36</td><td>127,999.0</td><td></td></tr><tr><td>유천동5</td><td>중구</td><td>유천동182-1</td><td>100,146.0</td><td></td></tr><tr><td>유천동6</td><td>중구</td><td>유천동170-18</td><td>110,712.0</td><td></td></tr><tr><td>유천동1</td><td>중구</td><td>유천동127-27</td><td>53,991.8</td><td></td></tr><tr><td>유천동2</td><td>중구</td><td>유천동215-15</td><td>71,186.0</td><td></td></tr><tr><td>변동3</td><td>서구</td><td>변동53-20</td><td>26,597.0</td><td></td></tr></table>	구역명	위치		면적(㎡)	비고	문화동11+12	중구	문화동676-6	98,348.0		산성동1	중구	산성동109-1	56,196.0		산성동3	중구	산성동159-36	127,999.0		유천동5	중구	유천동182-1	100,146.0		유천동6	중구	유천동170-18	110,712.0		유천동1	중구	유천동127-27	53,991.8		유천동2	중구	유천동215-15	71,186.0		변동3	서구	변동53-20	26,597.0		
구역명	위치		면적(㎡)	비고																																										
문화동11+12	중구	문화동676-6	98,348.0																																											
산성동1	중구	산성동109-1	56,196.0																																											
산성동3	중구	산성동159-36	127,999.0																																											
유천동5	중구	유천동182-1	100,146.0																																											
유천동6	중구	유천동170-18	110,712.0																																											
유천동1	중구	유천동127-27	53,991.8																																											
유천동2	중구	유천동215-15	71,186.0																																											
변동3	서구	변동53-20	26,597.0																																											

기정				변경후	비고
○주택재개발 - 37개 구역				(기정에 명기된 구역 해제)	
구역명	위치	면적(m²)	비고		
가양동8	동구	가양동170-13	35,353.0		
가오동4	동구	가오동386-5	21,721.0		
삼성동4	동구	삼성동295-2	17,286.0		
삼성동5	동구	삼성동299-21	31,756.0		
가오동3	동구	가오동124	59,797.0		
대동2	동구	대동1-446	32,375.0		
대동9	동구	대동5-58	16,339.0		
대성동1	동구	대성동35	79,925.0		
인동1	동구	인동155-2	17,973.0		
천동1	동구	천동109-2	18,256.0		
천동4	동구	천동76-28	25,998.0		
판암동1	동구	판암동185-5	19,049.0		
판암동2	동구	판암동477-2	59,474.0		
효동2	동구	효동272-13	18,886.0		
1구역	동구	대동115-2	22,665.0		신흥
2구역	동구	판암동768	186,470.0		신흥
4구역	동구	신흥동3-6	23,578.0		신흥
5구역4	동구	신흥동23-1	91,649.0		신흥
6구역	동구	판암동565-1	73,742.0		신흥
유천동4	중구	유천동311-3	106,695.0		
태평동4	중구	태평동340-1	82,677.0		
목동2	중구	목동117-3	13,910.0		
선화A	중구	선화동413-1	139,440.0		선화용두
용두A	중구	용두동53-31	174,908.0		선화용두
도마·변동 2	서구	변동3-8	69,668.0		도마변동
도마·변동 4	서구	변동63-5	187,862.0		도마변동
도마·변동 5	서구	도마동94	157,572.0		도마변동
도마·변동 7	서구	도마동132-4	62,083.0		도마변동
도마·변동 10	서구	도마동188-7	38,254.0		도마변동
도마·변동 12	서구	도마동165-1	99,928.0		도마변동
도마·변동 13	서구	도마동155-20	214,538.0		도마변동
도마·변동 14	서구	도마동102-27	163,818.0		도마변동
도마·변동 15	서구	도마동111-3	119,525.0		도마변동
도마·변동 16	서구	도마동68-1	125,215.0		도마변동
도마·변동 17	서구	도마동207-1	95,834.0		도마변동
장대A	유성구	장대동255-1	58,710.0		유성시장
석봉1	대덕구	석봉동204-20	50,718.7		신탄진

2. 정비예정구역 신규 지정

가. 정비예정구역 신규지정(4개 구역)

1) 주택재건축 및 주택재개발

■ 기본방향

- 자치구 요청구역 중 대전시 도시 및 주거환경정비 조례개정 기준을 충족하는 지역을 정비예정구역으로 신규 지정
- 촉진계획 변경 및 대전광역시 주택재개발기본계획구역중 금회 변경된 용적률 계획을 반영하기 위한 신규지정

■ 주택재건축구역 (공동주택)

- 법동2구역 : 노후도 기준, 주민사업실현의지가 강해 금회 신규지정

■ 주택재개발구역 (주택재개발기본계획상 별도 추진된 구역 반영)

- 선화구역 : 선화·용두촉진지구 내 촉진구역으로, 촉진계획 및 사업시행인가 기승인에 따라 정비예정구역 신규지정
- 대흥2구역 : 주택재개발기본계획 상 재개발구역으로 별도 추진, 금회 효율적인 정비사업의 추진을 위하여 신규 선정 (변경된 용적률계획 적용)

구분	행정구역	구역명	면적(㎡)	노후년	도달년도	사업방식	신규지정
자치구 요청지역	대덕구	법동2 (법동삼정하이츠)	27,325.5		2011년	주택 재건축사업	가능
주택재개발 기본계획 별도추진	중구	대흥2	59,664	-	-	주택 재개발사업	계획 기수립
	중구	선화	52,870	-	-	주택 재개발사업	촉진계획 기수립

〈주택재건축 정비예정구역 신규지정〉



2) 주거환경관리구역

■ 기본방향

- 실효성 있는 정비예정구역의 선정을 위하여 대전시에서 노후도가 심하고 마을 신문발간, 마을지도제작, 마을공동정비 등 마을공동체활동이 활발한 지역을 주거환경관리구역으로 선정
- 주거환경관리구역의 선정과정에서 건축물 노후도 2/3이상, 인구,산업부문을서 크게 쇠퇴한 지역을 분류
 - 인구 : 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20%이상 인구가 감소한 지역으로서 최근 5년간 3년 이상 인구가 감소한 지역
 - 산업 : 최근 10년간 총 사업체수가 가장 많았던 시기와 비교하여 5% 이상 총사업체수가 감소하고, 최근 5년간 3년 이상 총사업체수가 감소한 지역

〈노후도여건 검토〉

구역명	위치	면적(m ²)	노후도(%)	접도율(%)
대동7	동구 자양동20-11	22,236	86.2	67.8

〈주거환경관리 정비예정구역 신규지정〉



라. 구역분할(2개 구역)

■ 기본방향

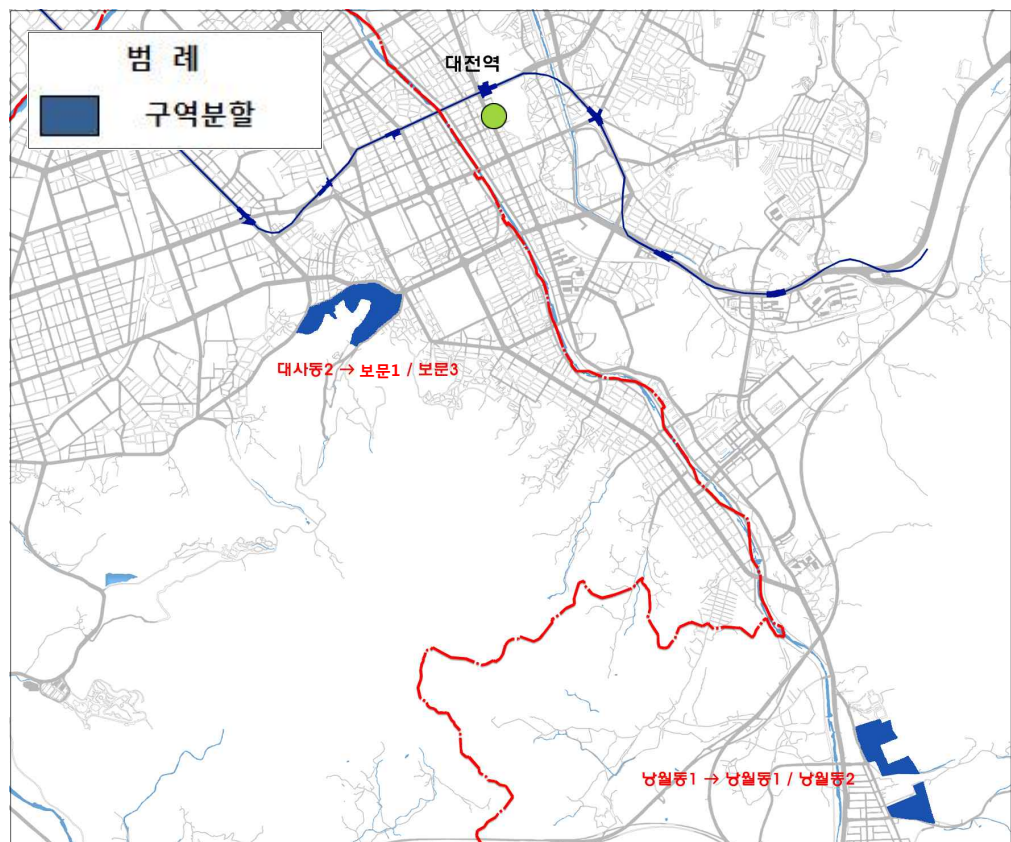
- 정비예정구역 중 구역을 분할하여 고시된 정비예정구역을 금회 조정하여 반영토록 함

■ 구역분할

- 낭월동1구역, 낭월동2구역 : 기정 낭월동1구역에서 e-편한세상 아파트 준공으로 인한 2개 구역으로 분할
- 보문3구역 : 기정 대사동2(주거환경개선사업)에서 지역여건을 감안한 순차적인 정비사업 추진을 위하여 보문1, 보문3구역으로 명칭변경 및 분할

기정			변경		
구역명	면적(m ²)	사업유형	구역명	면적(m ²)	사업유형
낭월동1	193,252.0	주택재개발	낭월동1	90,620.0	주택재개발
			낭월동2	58,290.0	주택재개발
대사동2	150,120.2	주거환경개선	보문1	85,527.9	주거환경개선
			보문3	64,592.3	주거환경개선

〈구역분할 정비예정구역 위치도〉



나. 정비예정구역 (변경)

1) 세부 변경 내역

기정	변경후	비고																																																		
-	<div>○ 신규지정 : 4개 구역<ul style="list-style-type: none">• 면적 : 162,095.5m²</div> <div>○ 주택재개발 - 2개 구역<table><tr><th>구역명</th><th colspan="2">위치</th><th>면적(m²)</th><th>비고</th></tr><tr><td>대흥2</td><td>중구</td><td>대흥동385-15</td><td>59,664</td><td></td></tr><tr><td>선화</td><td>중구</td><td>선화동339-55</td><td>52,870</td><td></td></tr></table></div> <div>○ 주택재건축(공동주택) - 1개 구역<table><tr><th>구역명</th><th colspan="2">위치</th><th>면적(m²)</th><th>비고</th></tr><tr><td>법동2</td><td>대덕구</td><td>법동281</td><td>27,325.5</td><td>삼정하이츠</td></tr></table></div> <div>○주거환경관리사업구역 - 1개 구역<table><tr><th>구역명</th><th colspan="2">위치</th><th>면적(m²)</th><th>비고</th></tr><tr><td>대동7</td><td>동구</td><td>자양동20-11</td><td>22,236</td><td></td></tr></table></div>	구역명	위치		면적(m ²)	비고	대흥2	중구	대흥동385-15	59,664		선화	중구	선화동339-55	52,870		구역명	위치		면적(m ²)	비고	법동2	대덕구	법동281	27,325.5	삼정하이츠	구역명	위치		면적(m ²)	비고	대동7	동구	자양동20-11	22,236																	
구역명	위치		면적(m ²)	비고																																																
대흥2	중구	대흥동385-15	59,664																																																	
선화	중구	선화동339-55	52,870																																																	
구역명	위치		면적(m ²)	비고																																																
법동2	대덕구	법동281	27,325.5	삼정하이츠																																																
구역명	위치		면적(m ²)	비고																																																
대동7	동구	자양동20-11	22,236																																																	
<div>○ 구역분할 : 2개 구역<ul style="list-style-type: none">• 면적 : 343,372.2m²</div> <div>○ 주택재개발 - 1개 구역<table><tr><th>구역명</th><th colspan="2">위치</th><th>면적(m²)</th><th>비고</th></tr><tr><td>낭월동1</td><td>동구</td><td>낭월동46</td><td>193,252.0</td><td></td></tr></table></div> <div>○ 주거환경개선사업 - 1개 구역<table><tr><th>구역명</th><th colspan="2">위치</th><th>면적(m²)</th><th>비고</th></tr><tr><td>대사동2</td><td>중구</td><td>대사동99-7</td><td>150,120.2</td><td></td></tr></table></div>	구역명	위치		면적(m ²)	비고	낭월동1	동구	낭월동46	193,252.0		구역명	위치		면적(m ²)	비고	대사동2	중구	대사동99-7	150,120.2		<div>○ 구역분할 : 4개 구역<ul style="list-style-type: none">• 면적 : 299,030.2m²</div> <div>○ 주택재개발 - 2개 구역<table><tr><th>구역명</th><th colspan="2">위치</th><th>면적(m²)</th><th>비고</th></tr><tr><td>낭월동1</td><td>동구</td><td>낭월동210</td><td>90,620.0</td><td></td></tr><tr><td>낭월동2</td><td>동구</td><td>낭월동46</td><td>58,290.0</td><td></td></tr></table></div> <div>○ 주거환경개선사업 - 2개 구역<table><tr><th>구역명</th><th colspan="2">위치</th><th>면적(m²)</th><th>비고</th></tr><tr><td>보문1</td><td>중구</td><td>대사동233-110</td><td>85,527.9</td><td></td></tr><tr><td>보문3</td><td>중구</td><td>대사동99-7</td><td>64,592.3</td><td></td></tr></table></div>	구역명	위치		면적(m ²)	비고	낭월동1	동구	낭월동210	90,620.0		낭월동2	동구	낭월동46	58,290.0		구역명	위치		면적(m ²)	비고	보문1	중구	대사동233-110	85,527.9		보문3	중구	대사동99-7	64,592.3		
구역명	위치		면적(m ²)	비고																																																
낭월동1	동구	낭월동46	193,252.0																																																	
구역명	위치		면적(m ²)	비고																																																
대사동2	중구	대사동99-7	150,120.2																																																	
구역명	위치		면적(m ²)	비고																																																
낭월동1	동구	낭월동210	90,620.0																																																	
낭월동2	동구	낭월동46	58,290.0																																																	
구역명	위치		면적(m ²)	비고																																																
보문1	중구	대사동233-110	85,527.9																																																	
보문3	중구	대사동99-7	64,592.3																																																	

3. 관리대상구역 제도 폐지

가. 기본방향

■ 관리대상구역 제도의 운영

- 기정 2020 대전광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획 수립 시 미추진된 정비예정구역을 대상으로 관리대상구역 전환
 - 개정된 대전시 조례 선정기준 미충족 구역
 - 주민·자치구의 의견을 수렴하여 정비사업 유보가 필요한 지역
- 관리대상구역이 정비예정구역으로 재전환하려면 2/3이상의 주민동의 후 도시계획위원회 심의를 거쳐 전환이 가능하도록 기정계획에서 관리기준을 수립함

나. 제도폐지 사유

■ 관리대상구역 제도의 불필요성

- 관리대상구역 내 정비사업 추진의지를 가진 구역은 전무하여 관리대상구역 제도의 유지는 불필요
 - 총 47개소 2,140천㎡
(도시환경부문 13개소 791천㎡, 주거환경부문 34개소 1,349천㎡)
- 현재 계획수립중인 도시재생전략계획 및 도시재생 활성화지역 지정 등을 감안하여 금회 기본계획에서 관리대상구역제도는 폐지

다. 세부 폐지 내역

기정	변경후	비고
○ 관리대상구역 • 47개 구역 2,140천㎡ - 도시환경부문 : 13개소, 791천㎡ - 주거환경부문 : 34개소, 1,349천㎡	○ 관리대상구역 전체 폐지	

기정				변경후	비고
○ 관리대상구역 (도시환경부문)					
구역명	위	치	면적(천㎡)	비 고	
삼성2	동구	삼성동 120-9	78.2		
중동2	동구	중동 27-9	62.4		
원동1	동구	원동 36-1	51.3		
원동3	동구	원동 92-1	29.1		
인동1	동구	인동 73-1	47.6		
인동2	동구	인동 53-1	30.1		
인동3	동구	인동 16-1	34.4		
선화3	중구	선화동 79-14	82.0		
대흥1	중구	대흥동 201	100.1		
대흥2	중구	대흥동 187-2	109.7		
대흥3	중구	대흥동 153-5	78.5		
은행2	중구	은행동 142-2	71.1		
오류1	중구	오류동 169-5	16.5		
○ 관리대상구역 (주거환경부문)					
구역명	위치		면적(㎡)	비고	
용운동2	동구	용운동259-1	30,805	단독	
인동3	동구	인동211-4	25,818	단독	
천동2	동구	천동155-1	11,545	단독	
효동1	동구	효동133-28	8,253	단독	
대흥동2	중구	대흥동300-5	34,664	단독	
대흥동4	중구	대흥동326-65	52,306	단독	
대흥동5	중구	대흥동520-9	10,768	단독	
부사동3	중구	부사동209-3	44,343	단독	
석교동2	중구	석교동272	35,327	단독	
석교동3	중구	석교동46-1	49,579	단독	
석교동4	중구	석교동64-9	82,501	단독	
석교동5	중구	석교동98-1	54,934	단독	
정림동1	서구	정림동226-77	18,167	단독	
와동1	대덕구	와동358-4	37,573	단독	
읍내동2	대덕구	읍내동305	81,686	단독	
읍내동4	대덕구	읍내동493	62,845	단독	
가양동6	동구	가양동531-9	59,564	단독	
대동7	동구	대동5-141	33,488	단독	
삼성동2	동구	삼성동317-14	58,112	단독	
용전동1	동구	용전동27-71	14,661	단독	
자양동1	동구	자양동100-2	61,819	단독	
자양동2	동구	자양동192-1	26,575	단독	
자양동3	동구	자양동52-2	70,297	단독	
문화동9	중구	문화동473-47	45,271	단독	
부사동1	중구	부사동130-1	35,244	단독	
부사동2	중구	부사동147-11	10,373	단독	
괴정동1	서구	괴정동115-16	48,554	단독	
용문동4	서구	용문동279-75	80,020	단독	
정림동2	서구	정림동5-12	15,150	단독	
괴정동2	서구	괴정동82-2	89,005	단독	
탄방동1-B	서구	괴정동10-17	10,284.1	단독	
내동1	서구	내동27-3	15,288	공동	
도마동11	서구	도마동328-4	21,369	공동	
정림동3	서구	정림동290-6	13,188	공동	
				(기정에 명기된 관리대상구역 폐지)	폐지 : 47개 구역

■ 정비예정구역 총괄 (기정)

구분			구역수	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)
합 계	정비예정구역	소계	168	100.0%	11,641,822	100.0%
		도시환경정비사업	32	19.0%	1,795,276	15.4%
		주거환경정비사업	10	6.0%	1,332,163	11.4%
		주택재개발	81	48.2%	5,817,370	50.0%
		단독재건축사업	20	11.9%	1,963,551	16.9%
		공동재건축사업	25	14.9%	733,463	6.3%
동구	정비예정구역	소계	58	100.0%	4,160,940	100.0%
		도시환경정비사업	14	24.1%	931,490	22.4%
		주거환경정비사업	5	8.6%	871,831	21.0%
		주택재개발	25	43.1%	1,545,662	37.1%
		단독재건축사업	7	12.1%	553,226	13.3%
		공동재건축사업	7	12.1%	258,731	6.2%
중구	정비예정구역	소계	61	100.0%	3,701,837	100.0%
		도시환경정비사업	9	14.8%	540,621	14.6%
		주거환경정비사업	3	4.9%	266,912	7.2%
		주택재개발	28	45.9%	1,610,062	43.5%
		단독재건축사업	10	16.4%	1,035,002	28.0%
		공동재건축사업	11	18.0%	249,240	6.7%
서구	정비예정구역	소계	24	100.0%	2,550,687	100.0%
		도시환경정비사업	—	0.0%	—	0.0%
		주거환경정비사업	—	0.0%	—	0.0%
		주택재개발	20	83.3%	2,165,080	84.9%
		단독재건축사업	3	12.5%	375,323	14.7%
		공동재건축사업	1	4.2%	10,284	0.4%
대덕구	정비예정구역	소계	18	100.0%	918,015	100.0%
		도시환경정비사업	6	33.3%	141,931	15.5%
		주거환경정비사업	2	11.1%	193,420	21.1%
		주택재개발	7	38.9%	437,856	47.7%
		단독재건축사업	—	0.0%	—	0.0%
		공동재건축사업	3	16.7%	144,808	15.8%
유성구	정비예정구역	소계	7	100.0%	310,344	100.0%
		도시환경정비사업	3	42.9%	181,234	58.4%
		주거환경정비사업	—	0.0%	—	0.0%
		주택재개발	1	14.3%	58,710	18.9%
		단독재건축사업	—	0.0%	—	0.0%
		공동재건축사업	3	42.9%	70,400	22.7%

■ 정비예정구역 총괄 (변경)

구분		구역수	구성비(%)	면적(m ²)	구성비(%)
합계	정비 예정 구역	소 계	118	100.0%	7,654,230
		도시환경정비사업	27	22.9%	1,466,247
		주거환경정비사업	9	7.6%	1,226,477
		주택재개발	48	40.7%	3,059,801
		단독재건축 사업	11	9.3%	1,154,323
		공동재건축사업	22	18.6%	725,146
		주거환경관리사업	1	0.8%	22,236
동구	정비 예정 구역	소 계	41	100.0%	3,287,476
		도시환경정비사업	14	34.1%	931,490
		주거환경정비사업	5	12.2%	870,587
		주택재개발	8	19.5%	748,615
		단독재건축 사업	6	14.6%	453,562
		공동재건축사업	7	17.1%	260,986
		주거환경관리사업	1	2.4%	22,236
중구	정비 예정 구역	소 계	44	100.0%	2,343,426
		도시환경정비사업	6	13.6%	356,978
		주거환경정비사업	2	4.5%	150,120
		주택재개발	25	56.8%	1,205,355
		단독재건축 사업	3	6.8%	416,423
		공동재건축사업	8	18.2%	214,550
		주거환경관리사업	—	—	—
서구	정비 예정 구역	소 계	12	100.0%	1,048,238
		도시환경정비사업	—	—	—
		주거환경정비사업	—	—	—
		주택재개발	9	75.0%	724,695
		단독재건축 사업	2	16.7%	284,338
		공동재건축사업	1	8.3%	39,205
		주거환경관리사업	—	—	—
대덕구	정비 예정 구역	소 계	16	100.0%	760,413
		도시환경정비사업	5	31.3%	33,501
		주거환경정비사업	2	12.5%	205,770
		주택재개발	6	37.5%	381,137
		단독재건축사업	—	—	—
		공동재건축사업	3	18.8%	140,005
		주거환경관리사업	—	—	—
유성구	정비 예정 구역	소 계	5	100.0%	214,679
		도시환경정비사업	2	40.0%	144,279
		주거환경정비사업	—	—	—
		주택재개발	—	—	—
		단독재건축사업	—	—	—
		공동재건축사업	3	60.0%	70,400
		주거환경관리사업	—	—	—

Ⅲ. 부문별 계획

1. 도시환경부문

가. 토지이용계획

1) 주용도계획

- 부여된 기능에 따라 지역별 주용도 계획을 수립
- 주용도 중 한 가지 용도가 총 연면적의 30%이상이고 주용도비율의 합이 타용도비율의 합보다 커야 용도계획을 준수한 것으로 봄

구분	토지이용 유도방향	지역별 주용도	주거비율	
			기정	변경
도심 지역	A	•도심지역의 상징적인 중심지역으로 유지 발전	50%미만	
	B	•다양하고 활력 있는 도심상업 기능과 가로의 특성 유지	50%미만	
	C	•도심지역의 업무기능 유지 발전	50%미만	
	D	•기존의 활성화된 유흥·위락기능 활성화	50%미만	
	E	•인쇄거리를 중심으로 특화산업 육성	50%미만	
	F	•도심지역에 남아있는 주거기능 유지 및 도심활성화	80% 이하	90% 이하
계백로 유천	A	•상업·업무기능 강화 •주거복합기능 도입	70%이하	
	B	•주거복합기능 도입	80% 이하	90% 이하

나. 건축물 밀도에 관한 계획

1) 계획적 인센티브

가) 용적률 인센티브 조정

- 변화된 제도의 적용 및 세입자 손실보상기준 등 여건변화에 대응하기 위하여 인센티브 요건 변경

〈용적률 인센티브 조정〉

구분			인센티브(%)	변경사유
공공기여 시설설치	기정	지하광장, 지하보행통로, 지하철관련시설(연결통로, 출입구, 환기시설 등)	30%	
	기정	장애물 없는 생활환경 (Barrier Free 인증)	30% 이하	
	기정	옛길/물길 등 복원 및 재현	30%	
	기정	최상층 공공공간 (전망대, 로비 등)	$2 \times (\text{도입시설연면적} \div \text{대지면적}) \times 100(\%)$	
도심산업 진흥시설 설치	기정	기존 산업, 상업용도	$2 \times (\text{도입시설연면적} \div \text{대지면적}) \times 100(\%)$	
친환경 개발	기정	투수성 바닥처리	조성면적의 10%	
		중 수 도	10%	
		빗물이용	10%	
		옥상녹화	조성면적의 10%	
		벽면녹화	녹화면적의 10%	
		대체에너지 이용시설	10%	
	기정	그린빌딩 인정	50% 이하	기 변경고시 (대전광역시 고시 제2015-17호, 2015.2.6)
	변경	친환경 개발	50% 이하	
세입자 손실보상	기정	세입자 손실보상	20% 이하	세입자 손실보상 총액 비율 산정방식 추가
	변경	세입자 손실보상	20% 이하	
공공시설 부지제공	기정	공공시설부지 제공 시	$\text{완화용적률} = \text{용적률} \times \frac{[(1+0.3\alpha)/(1-\alpha)]}{(\alpha = \text{공공시설} \text{ 제공면적} / \text{공공시설} \text{ 제공 전 대지면적})}$	

■ 세입자 손실보상에 따른 인센티브

- 사업시행자가 세입자에 대한 손실보상 비용을 부담하는 경우 관련 규정 기준 대비 세입자 손실보상 지급 비율에 비례하여 인센티브 부여
- 정비계획 수립시 적용요율 중 각 구역별 특성에 적합한 산정방식 적용

구 분	완화항목	요 건	완화 용적률	비고
세입자 대책	세입자 손실보상	사업시행자가 세입자 손실보상 소요비용을 부담하는 경우	20%	사업시행자가 세입자 손실보상 시에만 적용

※ 세입자 손실보상에 따른 인센티브와 관련하여 필요시 별도의 지침을 작성하여 운영

[적용요율]

① 세입자 세대 비율에 따른 산정방식

구분	세입자 손실보상 지급액 비율	세입자 세대 비율(%)					
		10 미만	10~20	20~30	30~40	40~50	50 이상
용적률 인센티브	100%	6%	8%	10%	12%	14%	16%
	150%	8%	10%	12%	14%	16%	18%
	200%	10%	12%	14%	16%	18%	20%

주) 세입자 손실보상 지급액 비율에 따른 인센티브량은 직선보간법을 적용하여 산정

예시) 조건 : 세입자비율 10% 미만, 손실보상 130% 적용 시

$$\begin{aligned}
 \text{직선보간법 적용 점수값} &= (\text{최대 인센티브} - \text{최소 인센티브}) / (\text{최대보상비율} - \text{최소보상비율}) \times (\text{평가대상구역 보상비율} - \text{최소 보상비율}) + \text{최소점수} \\
 &= (8\% - 6\%) / (150\% - 100\%) \times (130\% - 100\%) + 6\% = 7.2\%
 \end{aligned}$$

② 세입자 손실보상 총액 비율에 따른 산정방식 (추가)

구분	세입자 손실보상 비용 지급 비율(%)						
	15 미만	15~30	30~45	45~60	60~75	75~90	90 이상
용적률 인센티브	8%	10%	12%	14%	16%	18%	20%

주) 세입자 손실보상 총금액 대비 집행비율에 따른 인센티브 적용

[적용방법]

- 정비구역 지정 시 구청장은 세입자에 대한 현황 조사를 통한 완화 가능 인센티브 범위를 표기하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐 고시하고, 사업시행자가 세입자에 대한 손실보상 비용을 부담하는 경우에 한하여 사업시행인가 시 세입자 손실보상 지급비율에 비례하여 용적률 인센티브 적용
- 관련 규정에 의거 보상 대상에서 제외되는 세입자는 세입자비율 산정 시 제외
- 세입자 손실보상에 따른 인센티브를 적용하고자 하는 정비구역의 사업시행자는 사업시행인가 신청 전 ‘세입자에 대한 손실보상계획’을 구청장에게 제출하여야 하며, 구청장은 적정성을 검토하여 인센티브 적용 여부 및 인센티브량을 사업시행자에게 통보 하여야 함
- 사업시행자는 구청장으로부터 용적률을 완화 받을 수 있다는 통보를 받은 후 사업시행계획서 작성 시 ‘세입자에 대한 손실보상계획’을 포함
- 사업시행자는 착공 전 ‘세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 보상액’을 구청장에게 제출하여 보상여부를 검증받도록 하며, 세입자에 대한 손실보상 미이행 시 인센티브 환수(사업시행인가 변경절차 이행)

〈세입자 손실보상 인센티브 절차도〉



2) 세부 변경 내역

기정					변경후		비고
■세입자 손실보상에 따른 인센티브					■ 세입자 손실 보상에 따른 인센티브		
구 분	완화 항목	요 건	완화 용적률	비고	* 사업시행자가 세입자에 대한 손실보상 비용을 부담하는 경우 관련 규정 기준 대비 세입자 손실보상 지급 비율에 비례하여 인센티브 부여		
세입자 대책	세입자 손실보상	사업시행자가 세입자 손실보상 소요비용을 부담하는 경우	20%	사업시행자가 세입자 손실보상 시에만 적용	* 정비계획 수립시 적용요율 중 각 구역별 특성에 적합한 산정방식 적용		
					* 세입자 손실보상에 따른 인센티브와 관련하여 필요시 별도의 지침을 작성하여 운영		
※ 세입자 손실보상에 따른 인센티브와 관련하여 필요시 별도의 지침을 작성하여 운영					[적용요율]		
[적용요율]					① 세입자 세대비율 산정방식 (변경없음)		
구분	세입자 손실보상 지급액 비율	세입자 비율(%)					
		10미만	10~20	20~30	30~40	40~50	50 이상
용적률 인센티브	100%	6%	8%	10%	12%	14%	16%
	150%	8%	10%	12%	14%	16%	18%
	200%	10%	12%	14%	16%	18%	20%
주) 세입자 손실보상 지급액 비율에 따른 인센티브량은 직선보간법을 적용하여 산정 예시) 조건 : 세입자비율 10% 미만, 손실보상 130% 적용 시					주) 세입자 손실보상 지급액 비율에 따른 인센티브량은 직선보간법을 적용하여 산정 예시) 조건 : 세입자비율 10% 미만, 손실보상 130% 적용 시		
☞ 직선보간법 적용 점수값 = (최대 인센티브 - 최소 인센티브) / (최대보상비율 - 최소보상비율) × (평가대상구역 보상비율 - 최소 보상비율) + 최소점수 =(8%-6%)/(150%-100%)×(130%-100%) +6% = 7.2%					☞ 직선보간법 적용 점수값 = (최대 인센티브 - 최소 인센티브) / (최대보상비율 - 최소보상비율) × (평가대상구역 보상비율 - 최소 보상비율) + 최소점수 =(8%-6%)/(150%-100%)×(130%-100%) +6% = 7.2%		
					② 세입자 손실보상 총액비율 산정방식 (추가)		
구분	세입자 손실보상 비용 지급 비율(%)						
	15 미만	15~30	30~45	45~60	60~75	75~90	90 이상
용적률 인센티브	8%	10%	12%	14%	16%	18%	20%
주) 세입자 손실보상 총금액 대비 집행비율에 따른 인센티브 적용					[적용방법] (변경없음)		
[적용방법]					* 정비구역 지정 시 구청장은 세입자에 대한 현황 조사를 통한 완화 가능 인센티브 범위를 표기하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐 고시하고, 사업시행자가 세입자에 대한 손실보상 비용을 부담하는 경우에 한하여 사업시행인가 시 세입자 손실보상 지급비율에 비례하여 용적률 인센티브 적용		
* 관련 규정에 의거 보상 대상에서 제외되는 세입자는 세입자비율 산정 시 제외					* 관련 규정에 의거 보상 대상에서 제외되는 세입자는 세입자비율 산정 시 제외		
* 세입자 손실보상에 따른 인센티브를 적용하고자 하는 정비구역의 사업시행자는 사업시행인가 신청 전 세입자에 대한 손실보상계획을 구청장에게 제출하여야 하며, 구청장은 적정성을 검토하여 인센티브 적용 여부 및 인센티브량을 사업시행자에게 통보 하여야 함					* 세입자 손실보상에 따른 인센티브를 적용하고자 하는 정비구역의 사업시행자는 사업시행인가 신청 전 세입자에 대한 손실보상계획을 구청장에게 제출하여야 하며, 구청장은 적정성을 검토하여 인센티브 적용 여부 및 인센티브량을 사업시행자에게 통보 하여야 함		
* 사업시행자는 구청장으로부터 용적률을 완화 받을 수 있다는 통보를 받은 후 사업시행계획서 작성 시 '세입자에 대한 손실보상계획'을 포함					* 사업시행자는 구청장으로부터 용적률을 완화 받을 수 있다는 통보를 받은 후 사업시행계획서 작성 시 '세입자에 대한 손실보상계획'을 포함		
* 사업시행자는 착공 전 '세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 보상액'을 구청장에게 제출하여 보상여부를 검증받도록 하며, 세입자에 대한 손실보상 미 이행 시 인센티브 환수(사업시행인가 변경절차 이행)					* 사업시행자는 착공 전 '세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 보상액'을 구청장에게 제출하여 보상여부를 검증받도록 하며, 세입자에 대한 손실보상 미 이행 시 인센티브 환수(사업시행인가 변경절차 이행)		

나. 정비기반시설계획

1) 유천지역 (유천1+2구역, 유천3구역, 유천4구역)

■ 유천동 통합정비계획의 폐지에 따른 기반시설계획의 조정

- 공공공지율 조항 삭제
- 공공시설 설치계획 : 당초 통합정비계획에 따르도록 계획을 수립하였으나, 금회 구역 외곽도로 3m 이상, 이면도로 확폭

2) 세부 변경 내역

기정	변경후	비고
■ 공공공지율 ◦ 유천동 통합정비계획에 따름	■ 공공공지율 ◦ (해당 조항 삭제)	
■ 공공시설 설치계획 등 ◦ 유천동 통합정비계획에 따름	■ 공공시설 설치계획 등 ◦ 구역 외곽도로 3m이상 ◦ 이면도로 확폭	

2. 주거환경부문

가. 밀도계획

1) 기준용적률

- 공동주택재건축사업을 제외한 기타 사업유형에 대하여 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역의 기준용적률을 대전광역시 조례 상 용도지역별 용적률 상한 적용

〈기준용적률 계획〉

구 분	기정		변경	비고
	공동재건축	기타 사업유형		
제1종일반주거지역	150%	150%	150%	변경없음
제2종일반주거지역	200%	190%	200%	(증 10%)
제3종일반주거지역	250%	240%	250%	(증 10%)

※ ()안은 공동주택재건축사업 유형을 제외한 기타유형에 해당

2) 허용용적률

- 도시 및 주거환경정비기본계획 및 정비계획의 수립(변경)시 원활한 정비사업의 수행을 위해 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조, 용적률의 허용범위까지 상향 가능하도록 「도시 및 주거환경정비법」 법 제4조의4 조항 이 신설(2014.1.14.)됨
- 부동산 경기 침체 등으로 정비사업의 추진이 미진하였으며, 각 구역별 정비계획 수립 시 계획적 인센티브 적용에 따른 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 용도지역별 용적률 상한까지 개발이 가능하도록 허용용적률을 상향조정

〈허용용적률 계획〉

구 분	기정	변경	비고
제1종일반주거지역	200%	200%	변경없음
제2종일반주거지역	240%	250%	증 10%
제3종일반주거지역	280%	300%	증 20%

3) 계획적 인센티브

가) 계획적 인센티브 용적률 조정

- 계획적 인센티브 항목 및 완화 범위 확대
- 계획적 인센티브 항목 7개 중 2개 항목 이상 의무적용 (2개 항목 미만 적용 시 용적률 인센티브 미부여)
- 변화된 제도의 적용 및 세입자 손실보상기준 등 여건변화에 대응하기 위하여 인센티브 요건 변경

■ 계획적 인센티브 총괄

구분	기정	변경	변경사유
계	40%	50%	증) 10%
지역업체 참여	5%	5%	요율기준 변경 (참여비율 20%이상시)
조경식재	5%	10%	요율 및 기준변경 (5%→10%)
Social mix	5%	10%	요율 및 Social mix 적용기준 세분화 (5%→10%)
녹색건축인증제	10%	10%	그린빌딩운영지침 폐지
임대주택 건립	5%	5%	관련법령 상 적용기준 변경
세입자 손실보상	10%	5%	요율 및 세입자 비율 판단기준 변경 (10%→5%)
에너지효율 / 신재생에너지	—	5%	건축물에너지효율 (2등급이상)

① 지역업체 참여비율 (5%)

- 지역경제 활성화를 위해 인센티브 비율 상향 조정
- 본사 소재지가 대전광역시인 건설업자 또는 등록사업자가 시공자 또는 시행자로 단독 또는 공동으로 참여하는 경우 인센티브 부여
 - 건설업자 : 「건설산업 기본법」제9조의 규정에 의한 일반건설업자
 - 등록사업자 : 「주택법」제12조 제1항의 규정에 의하여 건설업자로 보는 등록사업자

[적용요율]

지역업체 참여비율 (대지비를 제외한 공사비 대비)		5% 이상	10% 이상	15% 이상	20% 이상	비고
용적률 인센티브	기정	2%	3%	4%	5%	
	변경	—	—	—	5%	

[적용방법]

- 정비구역 지정 시 인센티브 부여 내용만 고시하고 사업시행인가 전까지 (주택 재건축사업의 경우 사업시행인가 후) 대전지역 건설업자 또는 등록사업자가 정비사업의 시공자 또는 공동시행자로 선정된 경우, 사업시행인가 시 용적률 인센티브 적용
- 지역업체 이외의 시공자 또는 시행자가 단독으로 선정된 후 지역업체에 하도급하는 경우는 인센티브 대상에서 제외함

② 조경식재 (기정 5% → 변경 10%)

- 국토교통부 조경식재 기준에서 20% 강화 적용시 용적률 인센티브 10% 부여

[조경식재 강화기준]

- 현행 조경기준 (국토교통부고시 제2014-46호, 2014.3.5)을 20% 강화적용

구 분		국토교통부 고시	강화 내용
수량	1㎡당 교목 식재	0.2주 이상	0.24주 이상(20%강화)
	1㎡당 관목 식재	1.0주 이상	1.2주 이상(20% 강화)
교목의 식재 규격		흉고직경 5cm 이상이거나 근원직경 6cm 이상 또는 수관폭 0.8m 이상으로서 수고 1.5m 이상	흉고직경 6cm 이상이거나 근원직경 7cm 이상 또는 수관폭 1.0m 이상으로서 수고 1.8m 이상(20% 강화)

③ Social mix (기정 5% → 변경 10%)

- 정비계획 수립시 주택유형별 또는 주택규모별 혼합 두가지 방식 모두 인정
- “주동내 주택 혼합율” 및 “단지내의 주동혼합율” 두 항목 모두 충족시 Social mix에 의한 용적률 인센티브 부여

[적용 요율]

구분		단지내의 주동 혼합율 (주동비율)		
		10% ~ 20%미만	20% ~ 30%미만	30%이상
주동 내의 주택혼합율 (세대비율)	10% ~ 20%미만	5%	6%	7%
	20% ~ 30%미만	6%	8%	9%
	30%이상	7%	9%	10%

[적용방법]

- 정비구역 지정 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 인센티브를 부여 받고 사업 시행인가 시 이를 적용
- 인센티브 적용을 위하여 주택규모는 65㎡이하의 소형주택과 중·대형주택을 혼합하고, 주택유형은 임대주택과 분양주택의 혼합을 원칙으로 함

④ 녹색건축인증제 (10%)

- 「녹색건축인증제도 시행지침」에 따른 예비인증 시 인센티브 부여

[적용 요율]

예비인증등급	그린 1등급	그린 2등급	그린 3등급	그린 4등급	특별 조건
용적률 인센티브	10%	8%	6%	4%	의무적으로 빗물저장시설 설치할 경우 인센티브 적용

[적용방법]

- 녹색건축인증에 관한 인센티브는 정비구역 지정 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 인센티브 부여 내용만 고시하고 사업시행인가 신청 시 녹색건축인증기관 으로부터 “예비인증”을 받고 관련도서를 제출할 경우 용적률 인센티브를 적용하며, 예비인증을 득하지 못할 경우 용적률 인센티브를 적용하지 않음
- 녹색건축 예비인증은 인·허가 절차가 이루어지는 사업시행인가 단계에서 가능한 사항이므로 도시계획위원회에서는 인센티브부여에 대한 적정성만 심의

⑤ 임대주택 건립 (5%)

- 대전광역시 고시 제2012-59호(2012.8.20), 국토해양부 고시 제2012-461호(2012.8.12.)에 따라 주택재개발사업 주택규모 및 임대주택 건설비율 변경

사업유형	구분	의무확보기준(%)	비 고
주택 재개발	기정	8.5 이상	
	변경	5.0 이상	

[적용요율]

사업유형	추가확보비율	인센티브	비 고
주택 재개발	0.5%이하	1%	
	0.5초과~1.0%이하	3%	
	1.0초과	5%	

[적용방법]

- 정비구역 지정 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 인센티브를 부여 받고 사업시행인가 시 이를 적용
- 향후, 임대주택 건설비율(의무확보 기준)이 국토해양부 및 대전광역시에서 고시되는 경우에 한하여 별도의 기본계획 변경절차를 거치지 아니하고 의무확보 기준 및 추가확보 비율이 변경된 것으로 본다.

⑥ 세입자 손실 보상

- 사업시행자가 세입자에 대한 손실보상 비용을 부담하는 경우 관련 규정 기준 대비 세입자 손실보상 지급 비율에 비례하여 인센티브 부여
- 정비계획 수립시 적용요율 중 각 구역별 특성에 적합한 산정방식 적용
- 세입자 손실보상에 따른 인센티브와 관련하여 필요시 별도의 지침을 작성하여 운영

[적용 요율]**(가) 세입자 세대 비율에 따른 산정방식**

구분	세입자 손실보상 지급액 비율	세입자 세대 비율(%)					
		10 미만	10~20	20~30	30~40	40~50	50 이상
기정	100%	3%	4%	5%	6%	7%	8%
	150%	4%	5%	6%	7%	8%	9%
	200%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
변경	100%	1.5%	2%	2.5%	3%	3.5%	4%
	150%	2%	2.5%	3%	3.5%	4%	4.5%
	200%	2.5%	3%	3.5%	4%	4.5%	5%

주) 세입자 손실보상 지급액 비율에 따른 인센티브량은 직선보간법을 적용하여 산정

예시) 조건 : 세입자비율 10% 미만, 손실보상 130% 적용 시

$$\begin{aligned}
 \text{직선보간법 적용 점수값} &= (\text{최대 인센티브} - \text{최소 인센티브}) / (\text{최대보상비율} - \text{최소보상비율}) \times (\text{평가대상구역 보상비율} - \text{최소 보상비율}) + \text{최소점수} \\
 &= (2\% - 1.5\%) / (150\% - 100\%) \times (130\% - 100\%) + 1.5\% = 1.8\%
 \end{aligned}$$

(나) 세입자 손실보상 총액 비율에 따른 산정방식(추가)

구분	세입자 손실보상 비용 지급 비율(%)						
	15 미만	15~30	30~45	45~60	60~75	75~90	90 이상
용적률 인센티브	2%	2.5%	3%	3.5%	4%	4.5%	5%

주) 세입자 손실보상 총금액 대비 집행비율에 따른 인센티브 적용

⑦ 건축물 에너지효율 등급

- 건축물 에너지효율 2등급 이상 시 인센티브 부여

[적용 요율]

에너지효율	인센티브(%)	비고
건축물 에너지효율 2등급이상	5	

[적용방법]

- 건축물 에너지효율등급을 활용한 인센티브는 정비구역 지정 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 인센티브 부여 내용만 고시하고, 사업시행인가 신청 시 인증기관 으로부터 “예비인증”을 받고 관련도서를 제출할 경우 인센티브를 적용

나. 밀도계획(변경) 총괄

용도지역		기준용적률		완화용적률		허용용적률	
		기정	변경	기정	변경	기정	변경
제1종 일반주거지역		150% 이하	150% 이하	50% 이하	50% 이하	200% 이하	200% 이하
제2종일반 주거지역	공동재건축	200% 이하	200% 이하	40% 이하	50% 이하	240% 이하	250% 이하
	기타유형	190% 이하		50% 이하			
제3종일반 주거지역	공동재건축	250% 이하	250% 이하	30% 이하	50% 이하	280% 이하	300% 이하
	기타유형	240% 이하		40% 이하			
혼재지역		$\frac{(A\text{구역} \times \text{용적률}) + (B\text{구역} \times \text{용적률})}{\text{구역 전체면적}}$					

다. 계획적 인센티브 세부 변경 내역

기정	변경후	비고																					
<div>■ 지역업체참여 (최대5%)</div> <table><tr><td>지역업체 참여비율 (대지비를 제외한 공사비 대비)</td><td>5% 이상</td><td>10% 이상</td><td>15% 이상</td><td>20% 이상</td></tr><tr><td>용적률 인센티브</td><td>2%</td><td>3%</td><td>4%</td><td>5%</td></tr></table>	지역업체 참여비율 (대지비를 제외한 공사비 대비)	5% 이상	10% 이상	15% 이상	20% 이상	용적률 인센티브	2%	3%	4%	5%	<div>■ 지역업체참여 (5%)</div> <table><tr><td>지역업체 참여비율 (대지비를 제외한 공사비 대비)</td><td>20% 이상</td></tr><tr><td>용적률 인센티브</td><td>5%</td></tr></table>	지역업체 참여비율 (대지비를 제외한 공사비 대비)	20% 이상	용적률 인센티브	5%								
지역업체 참여비율 (대지비를 제외한 공사비 대비)	5% 이상	10% 이상	15% 이상	20% 이상																			
용적률 인센티브	2%	3%	4%	5%																			
지역업체 참여비율 (대지비를 제외한 공사비 대비)	20% 이상																						
용적률 인센티브	5%																						
<div>■ 조경식재 (5%)</div> <div>◦ 국토교통부 조경식재 기준에서 20% 강화 적용시 용적률 인센티브 5% 부여</div>	<div>■ 조경식재 (10%)</div> <div>◦ 국토교통부 조경식재 기준에서 20% 강화 적용시 용적률 인센티브 10% 부여</div>																						
<div>■ Social mix (5%)</div> <div>◦ 정비구역 지정 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 인센티브를 부여 받고 사업시행인가 시 이를 적용</div>	<div>■ Social mix (10%)</div> <div>◦ 정비구역 지정 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 인센티브를 부여 받고 사업시행인가 시 이를 적용</div> <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">단지내의 주동 혼합율 (주동비율)</th></tr><tr><th>10% ~ 20%미만</th><th>20% ~ 30%미만</th><th>30% 이상</th></tr><tr><td rowspan="3">주동 내의 주동혼합율 (세대비율)</td><td>10% ~ 20%미만</td><td>5%</td><td>6%</td><td>7%</td></tr><tr><td>20% ~ 30%미만</td><td>6%</td><td>8%</td><td>9%</td></tr><tr><td>30% 이상</td><td>7%</td><td>9%</td><td>10%</td></tr></table>	구분		단지내의 주동 혼합율 (주동비율)			10% ~ 20%미만	20% ~ 30%미만	30% 이상	주동 내의 주동혼합율 (세대비율)	10% ~ 20%미만	5%	6%	7%	20% ~ 30%미만	6%	8%	9%	30% 이상	7%	9%	10%	
구분				단지내의 주동 혼합율 (주동비율)																			
		10% ~ 20%미만	20% ~ 30%미만	30% 이상																			
주동 내의 주동혼합율 (세대비율)	10% ~ 20%미만	5%	6%	7%																			
	20% ~ 30%미만	6%	8%	9%																			
	30% 이상	7%	9%	10%																			
<div>■ 녹색건축인증제 (10%)</div> <div>◦ 「녹색건축인증제도 시행지침」에 따른 예비인증 시 인센티브 부여</div>	<div>■ 녹색건축인증제 (10%)</div> <div>◦ 「녹색건축인증제도 시행지침」에 따른 예비인증 시 인센티브 부여</div>	변경없음																					
<div>■ 임대주택건립 (5%)</div> <div>• 주택재개발 사업 시행에 따른 임대주택 의무확보 기준 이상 확보 시 인센티브 부여</div> <div>- 대전광역시 임대주택 의무 확보기준 : 전체세대수의 8.5%이상</div> <div>• 주택재개발사업 시 임대주택 비율은 건설하는 주택 전체세대수의 8.5%이상</div> <div>- 전용면적 40㎡이하 : 임대주택의 15%이상 또는 전체세대수의 2.5%이상</div>	<div>■ 임대주택건립 (5%)</div> <div>• 주택재개발 사업 시행에 따른 임대주택 의무확보 기준 이상 확보 시 인센티브 부여</div> <div>- 대전광역시 임대주택 의무 확보기준 : 전체세대수의 5.0%이상 (대전광역시 고시 제2012-59호, 국토해양부 고시 제2012-461호)</div> <div>• 주택재개발사업 시 임대주택 비율은 건설하는 주택 전체세대수의 8.5%이상</div> <div>- 전용면적 40㎡이하 : 임대주택의 30%이상 또는 전체세대수의 5.0%이상</div>																						

기정					변경후		비고	
■ 세입자 손실보상에 따른 인센티브 (10%)					■ 세입자 손실 보상에 따른 인센티브 (5%)			
구 분	완화 항목	요 건	완화 용적률	비고	* 사업시행자가 세입자에 대한 손실보상 비용을 부담하는 경우 관련 규정 기준 대비 세입자 손실보상 지급 비율에 비례하여 인센티브 부여			
세입자 대책	세입자 손실보상	사업시행자가 세입자 손실보상 소요비용을 부담하는 경우	10%	사업시행자가 세입자 손실보상 시에만 적용	* 정비계획 수립시 적용요율 중 각 구역별 특성에 적합한 산정방식 적용			
※ 세입자 손실보상에 따른 인센티브와 관련하여 필요시 별도의 지침을 작성하여 운영					※ 세입자 손실보상에 따른 인센티브와 관련하여 필요시 별도의 지침을 작성하여 운영			
[적용요율] (10%)					[적용요율]			
					① 세입자 세대비율 산정방식 (5%)			
구분	세입자 손실보상 지급액 비율	세입자 비율(%)						
		10미만	10~20	20~30	30~40	40~50	50 이상	
용적률 인센티브	100%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	
	150%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	
	200%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	
주) 세입자 손실보상 지급액 비율에 따른 인센티브량은 직선보간법을 적용하여 산정 예시) 조건 : 세입자비율 10% 미만, 손실보상 130% 적용 시					주) 세입자 손실보상 지급액 비율에 따른 인센티브량은 직선보간법을 적용하여 산정 예시) 조건 : 세입자비율 10% 미만, 손실보상 130% 적용 시			
☞ 직선보간법 적용 점수값 = (최대 인센티브 - 최소 인센티브) / (최대보상비율 - 최소보상비율) × (평가대상구역 보상비율 - 최소 보상비율) + 최소점수 =(8%-6%)/(150%-100%)×(130%-100%) +6% = 7.2%					☞ 직선보간법 적용 점수값 = (최대 인센티브 - 최소 인센티브) / (최대보상비율 - 최소보상비율) × (평가대상구역 보상비율 - 최소 보상비율) + 최소점수 =(4%-3%)/(150%-100%)×(130%-100%) +6% = 3.6%			
-					② 세입자 손실보상 총액비율 산정방식 (추가)			
구분	세입자 손실보상 비용 지급 비율(%)							
	15 미만	15 ~ 30	30 ~ 45	45 ~ 60	60 ~ 75	75 ~ 90	90 이상	
용적률 인센티브	2%	2.5%	3%	3.5%	4%	4.5%	5%	
					* 주) 세입자 손실보상 총금액 대비 집행비율에 따른 인센티브 적용			
					■ 건축물 에너지효율등급 (5%)			
					* 건물에너지효율 2등급 이상 시 인센티브 부여			
					[적용요율]			
					건축물 에너지효율등급		인센티브(%)	비고
					2등급이상		5%	
					[적용방법]			
					* 에너지효율 및 신재생에너지 등을 활용한 인센티브는 정비구역 지정 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 인센티브 부여 내용만 고시			
					* 사업시행인가 신청 시 에너지효율 및 신재생에너지 인증기관으로부터 “예비인정”을 받고 관련도서를 제출할 경우 인센티브 적용			

IV. 집행계획

1. 단계별 추진계획

가. 단계별 배분계획 변경사유

- 도시정비사업의 추진에 따른 단계별 계획 조정
 - 단축 (3단계→2단계) : 가오동1구역, 가오동2구역, 낭월동1구역, 낭월동2구역
 - ※ 단계별 계획을 2단계로 조정요청한 주민민원에 따라 단축 검토 후 반영함
 - 이월 (1단계→2단계) : 삼성동3구역
 - ※ 삼성동3구역은 법원판결에 따라 정비예정구역 해제 요건은 되나, 추진위원회가 존속 중이므로 금회 폐지는 유보함. 이에 단계별 계획을 2단계로 이월

나. 세부 변경 내역

기정					변경후					비고
구역명	위치	면적(㎡)	단계	사업유형	구역명	위치	면적(㎡)	단계	사업유형	
가오동1	동구 가오동210	42,180	3단계	공동재건축	가오동1	동구 가오동210	42,180	2단계	공동재건축	
가오동2	동구 가오동394	44,250	3단계	공동재건축	가오동2	동구 가오동394	44,250	2단계	공동재건축	
낭월동1	동구 낭월동46	193,252	3단계	주택재개발	낭월동1	동구 낭월동210	90,620	2단계	주택재개발	
					낭월동2	동구 낭월동66	58,290	2단계	주택재개발	
삼성동3	동구 삼성동335-1	126,534	1단계	단독재건축	삼성동3	동구 삼성동335-1	126,534	2단계	단독재건축	

VII. 정비예정구역 변경조서

1. 정비예정구역 총괄

■ 정비예정구역 선정 총괄표 (변경)

구분		구역수	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)
합계	소 계	118	100.0%	7,654,230	100.0%
	도시환경정비사업	27	22.9%	1,466,247	19.2%
	주거환경정비사업	9	7.6%	1,226,477	16.0%
	주택재개발	48	40.7%	3,059,801	40.0%
	단독재건축사업	11	9.3%	1,154,323	15.1%
	공동재건축사업	22	18.6%	725,146	9.5%
	주거환경관리사업	1	0.8%	22,236	0.2%
동구	소 계	41	100.0%	3,287,476	100.0%
	도시환경정비사업	14	34.1%	931,490	28.3%
	주거환경정비사업	5	12.2%	870,587	26.5%
	주택재개발	8	19.5%	748,615	22.8%
	단독재건축사업	6	14.6%	453,562	13.8%
	공동재건축사업	7	17.1%	260,986	7.9%
	주거환경관리사업	1	2.4%	22,236	0.7%
중구	소 계	44	100.0%	2,343,426	100.0%
	도시환경정비사업	6	13.6%	356,978	15.2%
	주거환경정비사업	2	4.5%	150,120	6.4%
	주택재개발	25	56.8%	1,205,355	51.4%
	단독재건축사업	3	6.8%	416,423	17.8%
	공동재건축사업	8	18.2%	214,550	9.2%
	주거환경관리사업	-	-	-	-
서구	소 계	12	100.0%	1,048,238	100.0%
	도시환경정비사업	-	-	-	-
	주거환경정비사업	-	-	-	-
	주택재개발	9	75.0%	724,695	69.1%
	단독재건축사업	2	16.7%	284,338	27.1%
	공동재건축사업	1	8.3%	39,205	3.8%
	주거환경관리사업	-	-	-	-
대덕구	소 계	16	100.0%	760,413	100.0%
	도시환경정비사업	5	31.3%	33,501	4.4%
	주거환경정비사업	2	12.5%	205,770	27.1%
	주택재개발	6	37.5%	381,137	50.1%
	단독재건축사업	-	-	-	-
	공동재건축사업	3	18.8%	140,005	18.4%
	주거환경관리사업	-	-	-	-
유성구	소 계	5	100.0%	214,679	100.0%
	도시환경정비사업	2	40.0%	144,279	67.2%
	주거환경정비사업	-	-	-	-
	주택재개발	-	-	-	-
	단독재건축사업	-	-	-	-
	공동재건축사업	3	60.0%	70,400	32.8%
	주거환경관리사업	-	-	-	-

2. 도시환경부문

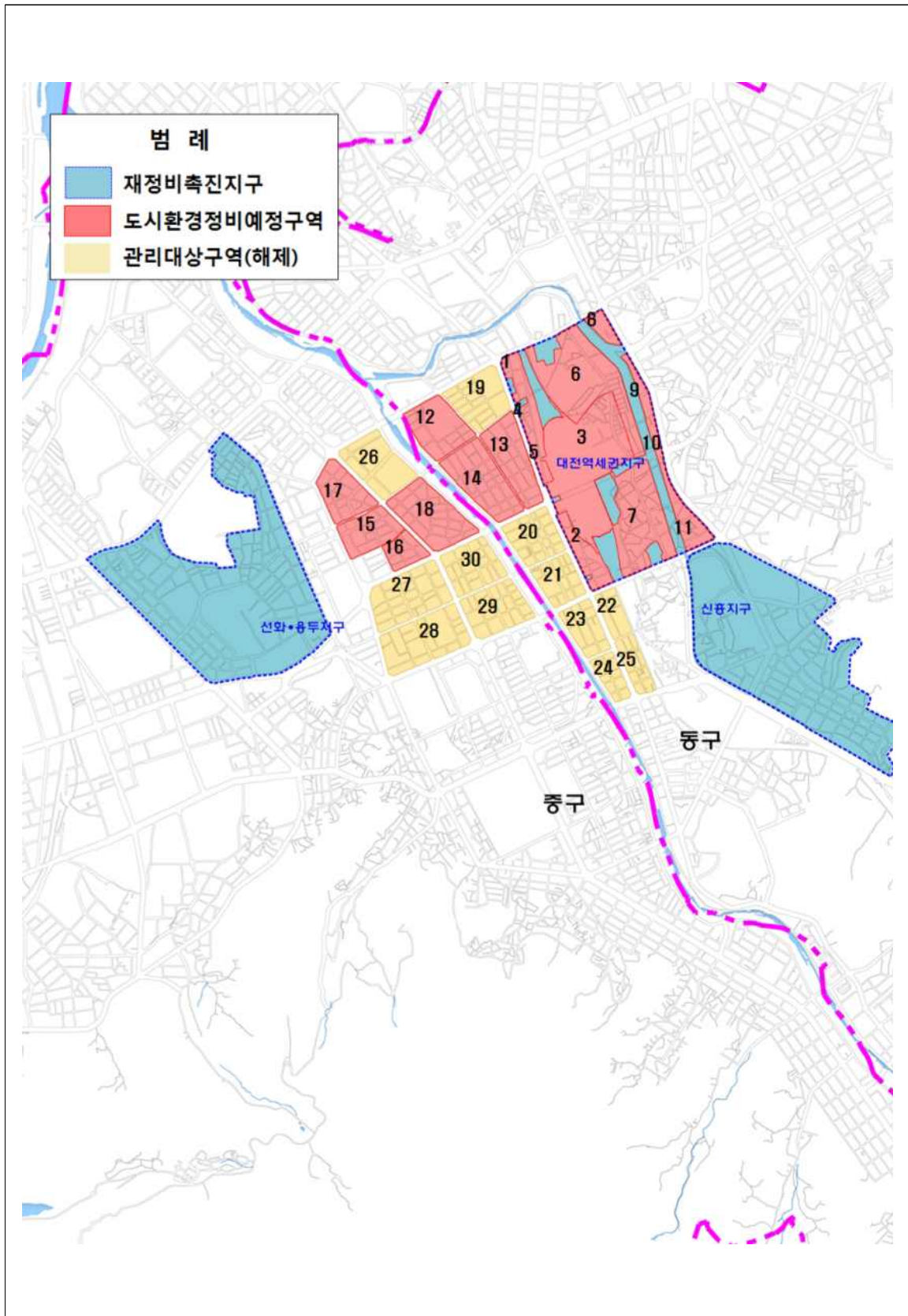
가. 도심지역

지역 별	구역 번호	구분	지역 구분	구역명	사업시행 방식	위치	면적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기준 용적률	허용 용적률	비고
총 계		기정	-	18개	-	-	1,168,647.5	-	-			
		변경	-	18개	-	-	1,168,647.5	-	-			
동구	1	변경 없음	도심 지역	삼성3구역	도시환경 정비사업	삼성동 107-1	22,900	촉진계획에 따름	기수립	400% (촉진)	700% (촉진)	대전 역세권
동구	2	변경 없음	도심 지역	원동2구역	도시환경 정비사업	원동 21-1	40,800	촉진계획에 따름	기수립	600% (촉진)	900% (촉진)	대전 역세권
동구	3	변경 없음	도심 지역	대전역 복합	도시환경 정비사업	정동 1-280	224,700	촉진계획에 따름	기수립	A(촉진):기준400%/허용700% 기준600%/허용900% G(촉진):기준600%/허용900%		대전 역세권
동구	4	변경 없음	도심 지역	정동2구역	도시환경 정비사업	정동 3-2	19,300	촉진계획에 따름	기수립	400% (촉진)	700% (촉진)	대전 역세권
동구	5	변경 없음	도심 지역	정동3구역	도시환경 정비사업	정동 2-4	19,300	촉진계획에 따름	기수립	600% (촉진)	900% (촉진)	대전 역세권
동구	6	변경 없음	도심 지역	삼성4구역	도시환경 정비사업	삼성동 80-100	158,600	촉진계획에 따름	기수립	A(촉진):기준400%/허용700% F(촉진):기준200%/허용300% 기준200%/허용240% 그외용도:기준200%/허용200% (촉진) 기준200%/허용240% 기준200%/허용300%		대전 역세권
동구	7	변경 없음	도심 지역	신안1구역	도시환경 정비사업	신안동 230-1	125,600	촉진계획에 따름	기수립	A(촉진):기준600%/허용900% 기준400%/허용700% F(촉진):기준200%/허용300% 기준200%/허용240% 그외용도:기준200%/허용200% (촉진)기준200%/허용240% 기준200%/허용300%		대전 역세권
동구	8	변경 없음	도심 지역	성남1구역	도시환경 정비사업	성남동 52-18	15,700	촉진계획에 따름	기수립	300% (촉진)	400% (촉진)	대전 역세권
동구	9	변경 없음	도심 지역	소제1구역	도시환경 정비사업	소제동 299-47	15,400	촉진계획에 따름	기수립	200% (촉진)	300% (촉진)	대전 역세권
동구	10	변경 없음	도심 지역	소제2구역	도시환경 정비사업	소제동 299-64	10,100	촉진계획에 따름	기수립	200% (촉진)	300% (촉진)	대전 역세권
동구	11	변경 없음	도심 지역	대동1구역	도시환경 정비사업	대동 218-3	33,200	촉진계획에 따름	기수립	기준200%(촉진)/허용300%(촉진) 기준400%(촉진)/허용500%(촉진)		대전 역세권
동구	12	변경 없음	도심 지역	삼성1구역	도시환경 정비사업	삼성동 279-1	73,390	2단계	2014	400%	700%	
동구	13	변경 없음	도심 지역	정동구역	도시환경 정비사업	정동 31-50	76,800	2단계	2014	B:기준600%/허용900% F:기준400%/허용700%		
동구	14	변경 없음	도심 지역	중동1구역	도시환경 정비사업	중동 26-8	95,700	2단계	2014	600%	900%	
중구	15	기정	도심 지역	선화1구역	도시환경 정비사업	선화동 235-35	55,158	1단계	수립중	400%	700%	
		변경	도심 지역	선화1구역	도시환경 정비사업	선화동 235-35	55,158	1단계	기수립	400%	700%	
중구	16	기정	도심 지역	선화1-A구 역	도시환경 정비사업	선화동 63	28,810	1단계	수립중	600%	1100%	
		변경	도심 지역	선화1-A구 역	도시환경 정비사업	선화동 63	28,810	1단계	기수립	600%	1100%	
중구	17	기정	도심 지역	선화2구역	도시환경 정비사업	선화동 136-10	59,034	1단계	수립중	400%	700%	
		변경	도심 지역	선화2구역	도시환경 정비사업	선화동 136-10	59,034	1단계	기수립	400%	700%	
중구	18	변경 없음	도심 지역	은행1구역	도시환경 정비사업	은행동 1-1	94,155.5	1단계	기수립	A:기준600%/허용1100% C:기준600%/허용900% F:기준400%/허용700%		

지역 별	구역 번호	구분	지역 구분	구역명	사업시행 방식	위치	면적(㎡)	추진단계	정비계획 수립시기	기준 용적률	허용 용적률	비고
동구	19	해제	도심 지역	삼성2구역	관리대상 구역	삼성동 120-9	78,200	-	-	-	-	
동구	20	해제	도심 지역	중동2구역	관리대상 구역	중동 27-9	62,400	-	-	-	-	
동구	21	해제	도심 지역	원동1구역	관리대상 구역	원동 36-1	51,300	-	-	-	-	
동구	22	해제	도심 지역	원동3구역	관리대상 구역	원동 92-1	29,100	-	-	-	-	
동구	23	해제	도심 지역	인동1구역	관리대상 구역	인동 73-1	47,600	-	-	-	-	
동구	24	해제	도심 지역	인동2구역	관리대상 구역	인동 53-1	30,100	-	-	-	-	
동구	25	해제	도심 지역	인동3구역	관리대상 구역	인동 16-1	34,400	-	-	-	-	
중구	26	해제	도심 지역	선화3구역	관리대상 구역	선화동 79-14	82,000	-	-	-	-	
중구	27	해제	도심 지역	대흥1구역	관리대상 구역	대흥동 201	100,100	-	-	-	-	
중구	28	해제	도심 지역	대흥2구역	관리대상 구역	대흥동 187-2	109,700	-	-	-	-	
중구	29	해제	도심 지역	대흥3구역	관리대상 구역	대흥동 153-5	78,500	-	-	-	-	
중구	30	해제	도심 지역	은행2구역	관리대상 구역	은행동 142-2	71,100	-	-	-	-	

※주) 촉진구역내 정비예정구역의 기준용적률 및 허용용적률은 촉진계획에 따름

〈정비예정구역도〉



나. 부도심 및 지구중심

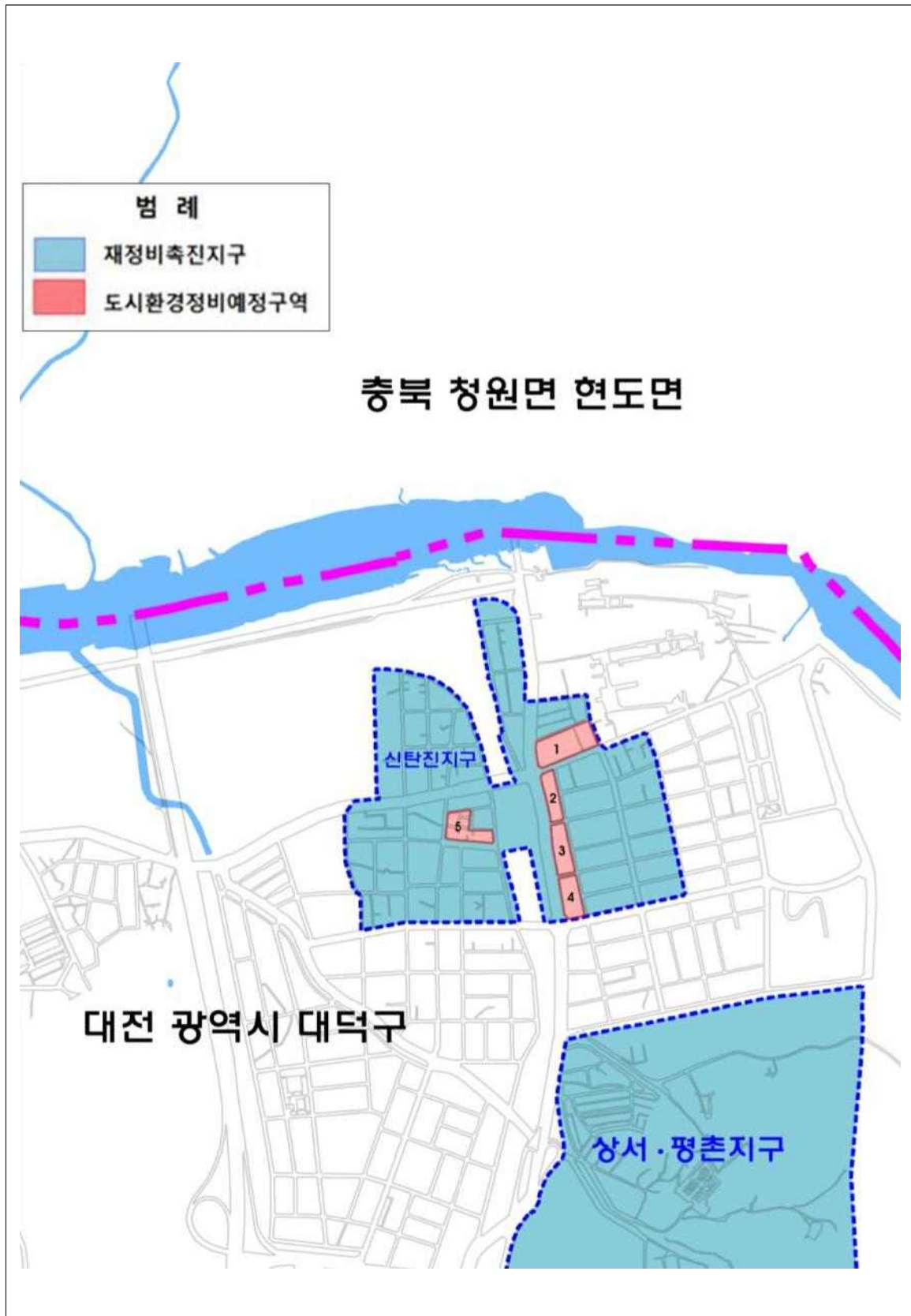
지역 별	구역 번호	구분	지역 구분	구역명	사업시행 방식	위치	면적 (㎡)	추진단계	정비계획 수립시기	기준 용적률	허용 용적률	비고
총 계		기정	-	14개	-	-	622,368.1	-	-			
		변경	-	9개	-	-	297,599.7	-	-			
대덕 구	1	기정	신탄진 지역	신탄진 1구역	도시환경 정비사업	신탄진동 120-12일대	22,335	촉진계획에 따름	기수립	350% (촉진)	500% (촉진)	신탄진
		변경	신탄진 지역	신탄진 1구역	도시환경 정비사업	신탄진동 120-12일대	11,082.6	촉진계획에 따름	기수립	650% (촉진)	800% (촉진)	신탄진
대덕 구	2	기정	신탄진 지역	신탄진 2구역	도시환경 정비사업	신탄진동 144-4일대	24,879	촉진계획에 따름	기수립	350% (촉진)	400% (촉진)	신탄진
		변경	신탄진 지역	신탄진 2구역	도시환경 정비사업	신탄진동 144-4일대	4,606.3	촉진계획에 따름	기수립	350% (촉진)	700% (촉진)	신탄진
대덕 구	3	기정	신탄진 지역	신탄진 3구역	도시환경 정비사업	신탄진동 143-6일대	24,907.9	촉진계획에 따름	기수립	350% (촉진)	500% (촉진)	신탄진
		변경	신탄진 지역	신탄진 3구역	도시환경 정비사업	신탄진동 143-7일대	5,722.5	촉진계획에 따름	기수립	350% (촉진)	700% (촉진)	신탄진
대덕 구	4	기정	신탄진 지역	신탄진 4구역	도시환경 정비사업	신탄진동 152-4일대	21,512	촉진계획에 따름	기수립	350% (촉진)	400% (촉진)	신탄진
		변경	신탄진 지역	신탄진 4구역	도시환경 정비사업	신탄진동 152-10일대	5,455	촉진계획에 따름	기수립	350% (촉진)	700% (촉진)	신탄진
대덕 구	5	기정	신탄진 지역	석봉 2구역	도시환경 정비사업	석봉동 415-1	17,565	촉진계획에 따름	기수립	350% (촉진)	400% (촉진)	신탄진
		변경	신탄진 지역	석봉 2구역	도시환경 정비사업	석봉동 415-1	6,634	촉진계획에 따름	기수립	350% (촉진)	700% (촉진)	신탄진
대덕 구	6	기정	신탄진 지역	석봉 3구역	도시환경 정비사업	석봉동 191-36	30,732	촉진계획에 따름	기수립	300% (촉진)	350% (촉진)	신탄진
		폐지	신탄진 지역	석봉 3구역	도시환경 정비사업	석봉동 191-36	30,732	-	-	-	-	-
유성 구	1	변경 없음	유성 지역	장대 B구역	도시환경 정비사업	유성구 장대동 14-5일대	97,213	촉진계획에 따름	기수립	500% (촉진)	750% (촉진)	유성 시장
유성 구	2	변경 없음	유성 지역	장대 C구역	도시환경 정비사업	유성구 장대동 283-10일 대	47,066	촉진계획에 따름	기수립	400% (촉진)	700% (촉진)	유성 시장
유성 구	3	기정	유성 지역	봉명 D구역	도시환경 정비사업	유성구 구암동 585-6일대	36,955	촉진계획에 따름	기수립	250% (촉진)	500% (촉진)	유성 시장
		폐지	유성 지역	봉명 D구역	도시환경 정비사업	유성구 구암동 585-6일대	36,955	-	-	-	-	-
중구	1	기정	계백로 지역	용두 B구역	도시환경 정비사업	용두동 18-1	42,700	촉진계획에 따름	기수립	751.63% (촉진)	1100% (촉진)	선화 용두
		폐지	계백로 지역	용두 B구역	도시환경 정비사업	용두동 18-1	42,700	-	-	-	-	-
중구	2	해제	계백로 지역	오류1구역	관리대상 구역	오류동 169-5	16,500	-	-	-	-	-

2020 대전광역시 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)

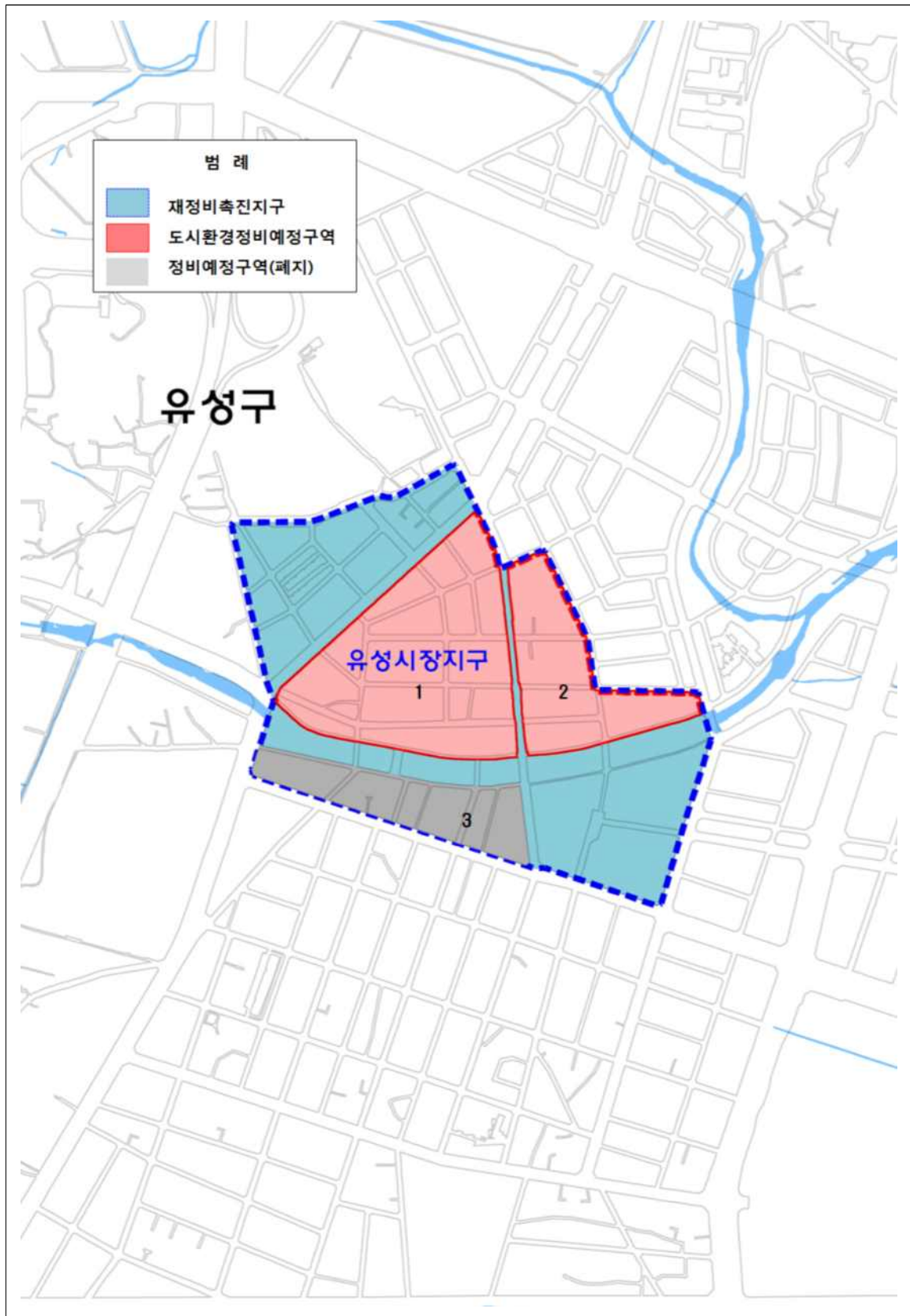
지역 별	구역 번호	구분	지역 구분	구역명	사업시행 방식	위치	면적 (㎡)	추진단계	정비계획 수립시기	기준 용적률	허용 용적률	비고
중구	1-1	기정	유천 지역	유천 1+2구역	도시환경 정비사업	유천동 337-1	110,225	1단계	2011	600%	900%	유천동
	1-1	폐지	유천 지역	유천 1+2구역	도시환경 정비사업	유천동 337-1	110,225	-	-	-	-	-
	1-2	변경 없음	유천 지역	유천 1+2-A구역	도시환경 정비사업	유천동 305-1	22,198	1단계	기수립	600%	900%	유천동
중구	2	변경 없음	유천 지역	유천3구역	도시환경 정비사업	유천동 328-1	97,622	1단계	기수립	600%	900%	
중구	3	기정	유천 지역	유천4구역	도시환경 정비사업	유천동 305-1	26,458	1단계	기수립	400%	700%	유천동
		폐지	유천 지역	유천4구역	도시환경 정비사업	유천동 305-1	26,458	-	-	-	-	유천동

※주) 촉진구역내 정비예정구역의 기준용적률 및 허용용적률은 촉진계획에 따름

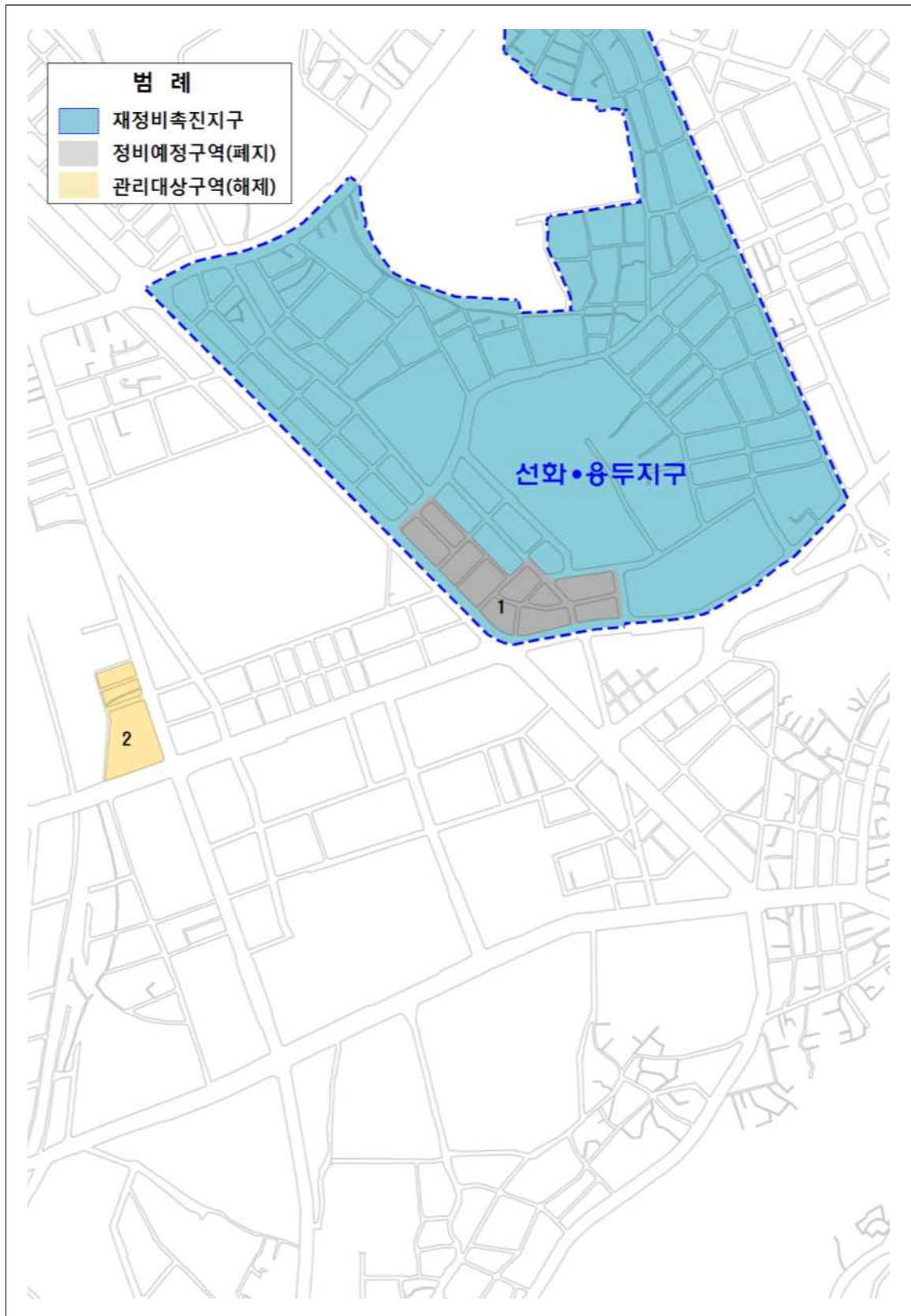
〈정비예정구역도_신탄진지역〉



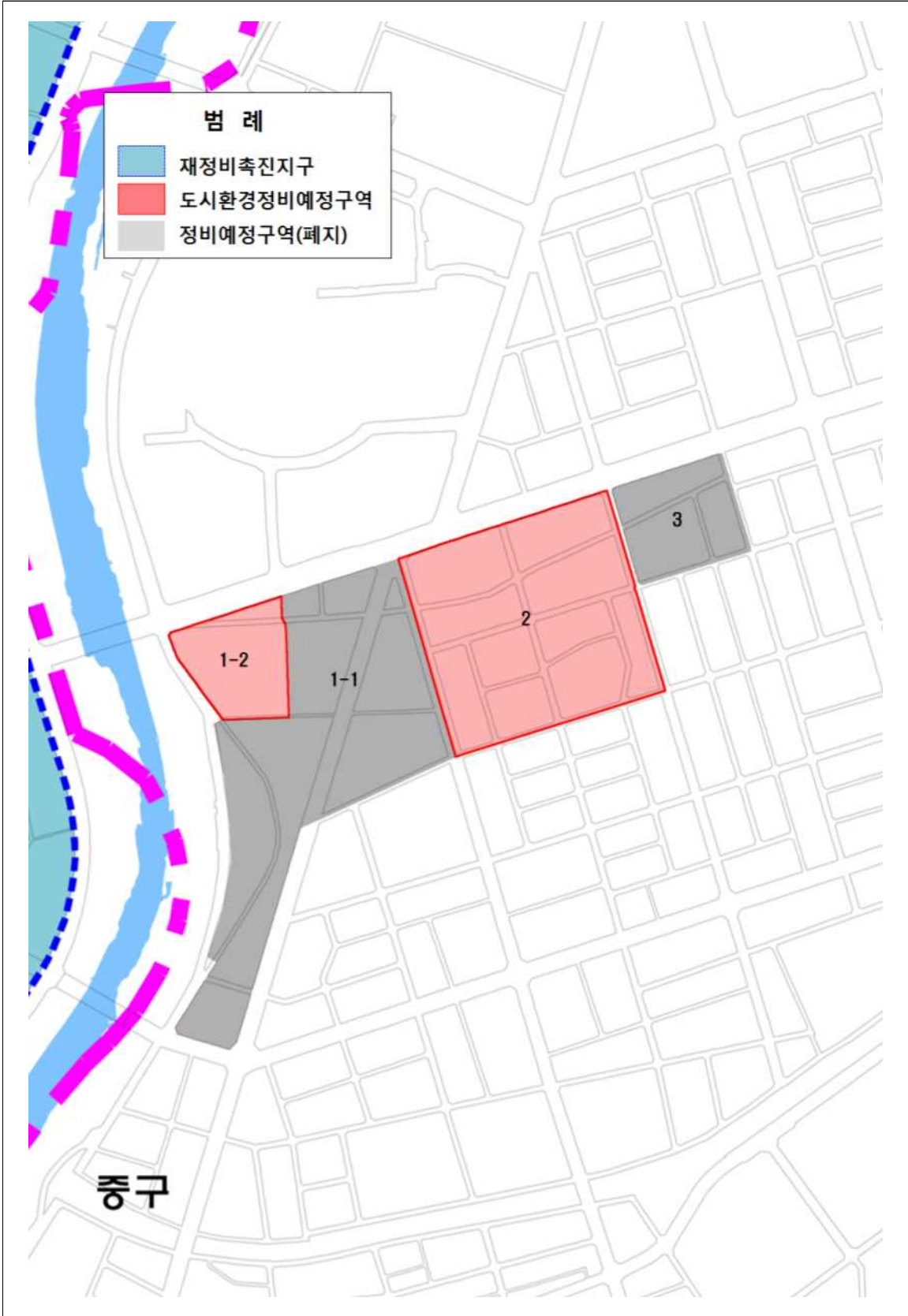
〈정비예정구역도_유성지역〉



〈정비예정구역도_계백로지역〉



〈정비예정구역도_유천지역〉



3. 주거환경부문

가. 동구

지역 별	구역 번호	구분	구역명	사업시행 방식	위치	면적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기준 용적률	허용 용적률	토지유형
총계		기정	44개	-	-	3,229,450.1	-	-	-	-	
		변경	27개	-	-	2,355,985.9	-	-	-	-	
동구	1	기정	1구역	주택재개발 사업	대동115-2	22,665	촉진 계획에 따름	기수립	216.8% (촉진)	253.5% (촉진)	특별관리 필요구역
		폐지	A구역	주택재개발 사업	대동115-2	22,665	-	-	-	-	준치관리 구역
동구	2	기정	2구역	주택재개발 사업	판암768	186,470	촉진 계획에 따름	기수립	168.8% (촉진)	215% (촉진)	특별관리 필요구역
		폐지	B구역	주택재개발 사업	판암768	186,470	-	-	-	-	준치관리 구역
동구	3	기정	6구역	주택재개발 사업	판암565-1	73,742	촉진 계획에 따름	기수립	181% (촉진)	224.8% (촉진)	특별관리 필요구역
		폐지	E구역	주택재개발 사업	판암565-1	73,742	-	-	-	-	준치관리 구역
동구	4	기정	3구역	주택재개발 사업	신흥161-33	103,347	촉진 계획에 따름	기수립	200% (촉진)	239.2% (촉진)	주거환경 정비구역
		변경	3구역	주택재개발 사업	신흥161-33	103,347	촉진 계획에 따름	기수립	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	특별관리 필요구역
동구	5	기정	5구역	주택재개발 사업	신흥23-1	91,649	촉진 계획에 따름	기수립	187% (촉진)	214.2% (촉진)	특별관리 필요구역
		폐지	D구역	주택재개발 사업	신흥23-1	91,649	-	-	-	-	준치관리 구역
동구	6	기정	4구역	주택재개발 사업	신흥3-6	23,578	촉진 계획에 따름	기수립	200% (촉진)	240% (촉진)	주거환경 정비구역
		폐지	C구역	주택재개발 사업	신흥3-6	23,578	-	-	-	-	준치관리 구역
동구	7	기정	가양동1	단독재건축 사업	가양동176-14	99,664	2단계	2014	172%	221%	주거환경 정비구역
		변경	가양동1	주택재개발 사업	가양동176-14	99,664	2단계	2014	176%	226%	주거환경 정비구역
동구	8	기정	가양동2	공동재건축 사업	가양동25-1	17,348	1단계	2011	200%	240%	특별관리 필요구역
		변경	가양동2	공동재건축 사업	가양동25-1	17,561	1단계	2011	200%	250%	특별관리 필요구역
동구	9	기정	가양동3	단독재건축 사업	가양동295-8	68,172	2단계	2014	168%	218%	주거환경 정비구역
		변경	가양동3	단독재건축 사업	가양동295-8	68,172	2단계	2014	172%	222%	주거환경 정비구역

2020 대전광역시 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)

지역 별	구역 번호	구분	구역명	사업시행 방식	위치	면적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기준 용적률	허용 용적률	토지유형
동구	10	기정	가양동4	단독재건축 사업	가양동326-9	63,046	2단계	2014	158%	209%	주거환경 정비구역
		변경	가양동4	단독재건축 사업	가양동326-9	63,046	2단계	2014	182%	210%	주거환경 정비구역
동구	11	기정	가양동5	단독재건축 사업	가양동499-20	58,670.9	1단계	기수립	182%	225%	주거환경 정비구역
		변경	가양동5	단독재건축 사업	가양동499-20	58,670.9	1단계	기수립	182%	232%	주거환경 정비구역
동구	12	기정	가양동7	공동재건축 사업	가양동53-6	10,193	1단계	2011	200%	240%	특별관리 필요구역
		변경	가양동7	공동재건축 사업	가양동53-6	10,096	1단계	2011	200%	250%	특별관리 필요구역
동구	13	기정	가오동1	공동재건축 사업	가오동210	42,180	3단계	2018	200%	240%	특별관리 필요구역
		변경	가오동1	공동재건축 사업	가오동210	42,180	2단계	2014	200%	250%	특별관리 필요구역
동구	14	기정	가오동2	공동재건축 사업	가오동394	44,250	3단계	2018	200%	240%	특별관리 필요구역
		변경	가오동2	공동재건축 사업	가오동394	44,250	2단계	2014	200%	250%	특별관리 필요구역
동구	15	기정	가오동3	주택재개발 사업	가오동124	59,797	3단계	2018	190%	240%	특별관리 필요구역
		폐지	가오동3	주택재개발 사업	가오동124	59,797	-	-	-	-	-
동구	16	기정	낭월동1	주택재개발 사업	낭월동46	193,252	3단계	2018	190%	240%	특별관리 필요구역
		변경	낭월동1	주택재개발 사업	낭월동210	90,620	2단계	2014	200%	250%	특별관리 필요구역
		56 변경	낭월동2	주택재개발 사업	낭월동66	58,290	2단계	2014	200%	250%	특별관리 필요구역
동구	17	기정	대동2	주택재개발 사업	대동1-446	32,375	3단계	2018	185%	235%	특별관리 필요구역
		폐지	대동2	주택재개발 사업	대동1-446	32,375	-	-	-	-	-
동구	18	변경 없음	대동3 (대동2구역)	주거환경 개선사업	대동33,용운동447	127,072	1단계	기수립	정비계 획수립	정비계 획수립	특별관리 필요구역
동구	19	기정	대동4-8	주택재개발 사업	대동405-7	137,794	1단계	기수립	180%	224%	특별관리 필요구역
		변경	대동4-8	주택재개발 사업	대동405-7	137,794	1단계	기수립	180%	230%	특별관리 필요구역
동구	20	기정	대동9	주택재개발 사업	대동5-58	16,339	3단계	2018	163%	211%	특별관리 필요구역
		폐지	대동9	주택재개발 사업	대동5-58	16,339	-	-	-	-	-
동구	21	기정	대성동1	주택재개발 사업	대성동35	79,925	3단계	2018	주)	주)	특별관리 필요구역
		폐지	대성동1	주택재개발 사업	대성동35	79,925	-	-	-	-	-
동구	22	기정	대성동2	주택재개발 사업	대성동47-12	30,174	1단계	기수립	173%	221%	특별관리 필요구역
		변경	대성동2	주택재개발 사업	대성동47-12	30,097	1단계	기수립	177%	227%	특별관리 필요구역
동구	23	기정	삼성동1	단독재건축 사업	삼성동288-1	49,189.3	1단계	기수립	227%	261%	특별관리 필요구역
		변경	삼성동1	단독재건축 사업	삼성동288-1	49,189.3	1단계	기수립	227%	275%	특별관리 필요구역

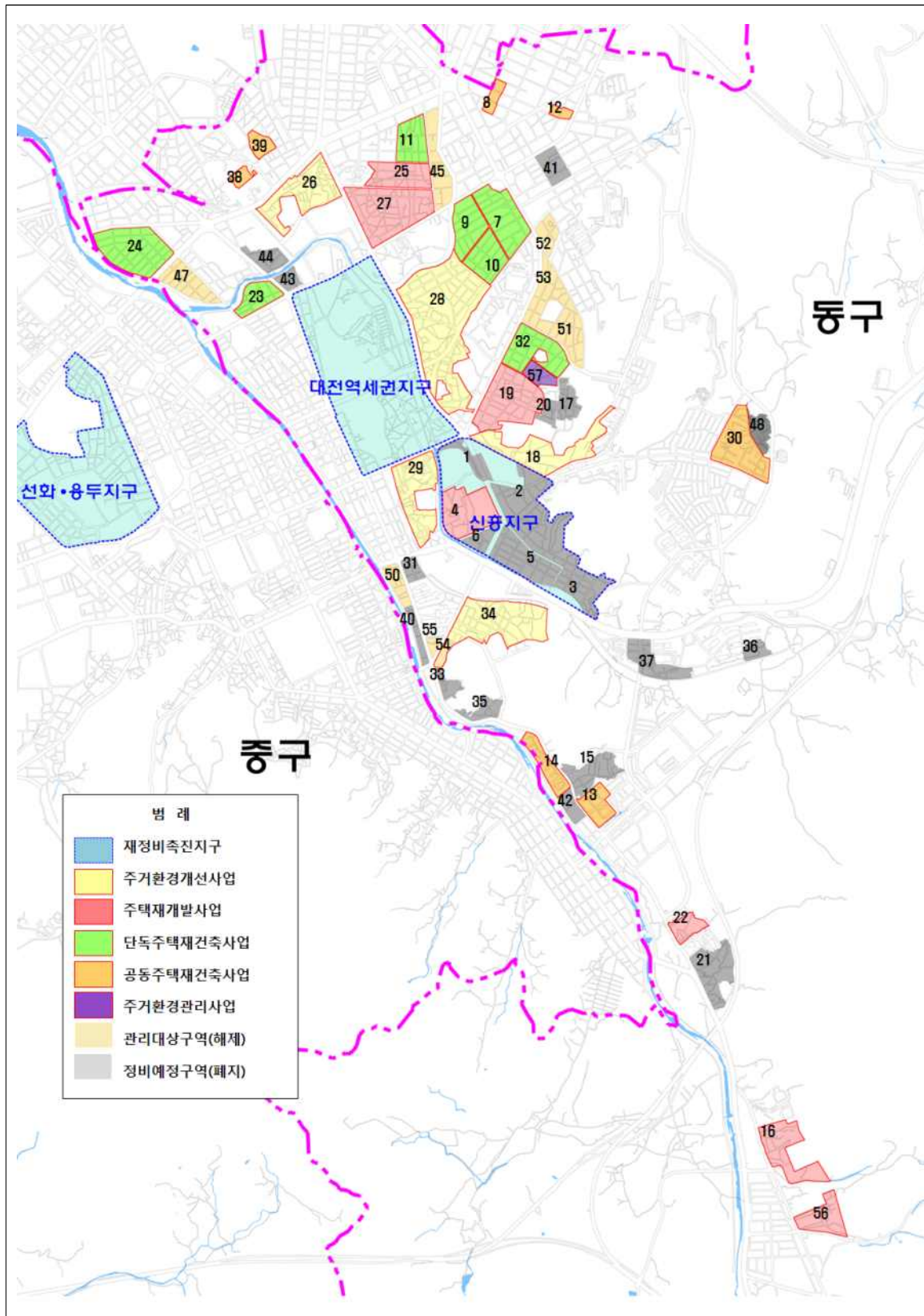
지역 별	구역 번호	구분	구역명	사업시행 방식	위치	면적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기준 용적률	허용 용적률	토지유형
동구	24	기정	삼성동3	단독재건축 사업	삼성동335-1	126,534	1단계	기수립	168%	214%	특별관리 필요구역
		변경	삼성동3	단독재건축 사업	삼성동335-1	126,534	2단계	2014	168%	217%	특별관리 필요구역
동구	25	기정	성남동1	주택재개발 사업	성남동1-154	69,016	1단계	기수립	158%	206%	주거환경 정비구역
		변경	성남동1	주택재개발 사업	성남동1-154	69,016	1단계	기수립	158%	209%	주거환경 정비구역
동구	26	변경 없음	성남동2 (구성2구역)	주거환경 개선사업	성남동198-1	116,554	1단계	기수립	정비계 획수립	정비계 획수립	주거환경 정비구역
동구	27	기정	성남동3	주택재개발 사업	성남동35-5	159,786.98	1단계	기수립	204%	243%	주거환경 정비구역
		변경	성남동3	주택재개발 사업	성남동35-5	159,786.98	1단계	기수립	204%	254%	주거환경 정비구역
동구	28	기정	소제동1 (소제구역)	주거환경 개선사업	소제동305	351,400	1단계	기수립	정비계 획수립	정비계 획수립	주거환경 정비구역
		변경	소제동1 (소제구역)	주거환경 개선사업	소제동305	350,156	1단계	기수립	정비계 획수립	정비계 획수립	주거환경 정비구역
동구	29	변경 없음	신흥동1 (대신2구역)	주거환경 개선사업	신안동,대동,신 흥동,인동일원	113,710.3	1단계	기수립	정비계 획수립	정비계 획수립	주거환경 정비구역
동구	30	기정	용운동1 (용운주공)	공동재건축 사업	용운동297	108,335.8	1단계	기수립	200%	240%	특별관리 필요구역
		변경	용운주공 아파트	공동재건축 사업	용운동297	108,335.8	1단계	기수립	200%	250%	특별관리 필요구역
동구	31	기정	인동1	주택재개발 사업	인동155-2	17,973	3단계	2018	224%	268%	특별관리 필요구역
		폐지	인동1	주택재개발 사업	인동155-2	17,973	-	-	-	-	-
동구	32	기정	자양동4	단독재건축 사업	자양동74-4	87,950	2단계	2014	167%	217%	특별관리 필요구역
		변경	자양동4	단독재건축 사업	자양동74-4	87,950	2단계	2014	171%	221%	특별관리 필요구역
동구	33	기정	천동1	주택재개발 사업	천동109-2	18,256	3단계	2018	168%	218%	특별관리 필요구역
		폐지	천동1	주택재개발 사업	천동109-2	18,256	-	-	-	-	-
동구	34	변경 없음	천동3	주거환경 개선사업	천동187-1	163,094.8	1단계	기수립	정비계 획수립	정비계 획수립	특별관리 필요구역
동구	35	기정	천동4	주택재개발 사업	천동76-28	25,998	3단계	2018	주)	주)	특별관리 필요구역
		폐지	천동4	주택재개발 사업	천동76-28	25,998	-	-	-	-	-
동구	36	기정	판암동1	주택재개발 사업	판암동185-5	19,049	3단계	2018	150%	200%	특별관리 필요구역
		폐지	판암동1	주택재개발 사업	판암동185-5	19,049	-	-	-	-	-
동구	37	기정	판암동2	주택재개발 사업	판암동477-2	59,474	3단계	2018	202%	250%	특별관리 필요구역
		폐지	판암동2	주택재개발 사업	판암동477-2	59,474	-	-	-	-	-
동구	38	기정	홍도동1	공동재건축 사업	홍도동23-3	13,787	1단계	2011	200%	240%	주거기능 개선구역
		변경	홍도동1	공동재건축 사업	홍도동23-3	15,348	1단계	2011	200%	250%	주거기능 개선구역
동구	39	기정	홍도동2	공동재건축 사업	홍도동57-5	22,637	1단계	2011	200%	240%	주거기능 개선구역
		변경	홍도동2	공동재건축 사업	홍도동57-5	23,215	1단계	2011	200%	250%	주거기능 개선구역

2020 대전광역시 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)

지역 별	구역 번호	구분	구역명	사업시행 방식	위치	면적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기준 용적률	허용 용적률	토지유형
동구	40	기정	효동2	주택재개발 사업	효동272-13	18,886	3단계	2018	240%	280%	특별관리 필요구역
		폐지	효동2	주택재개발 사업	효동272-13	18,886	-	-	-	-	-
동구	41	기정	가양동8	주택재개발 사업	가양동170-13	35,353	2단계	2014	190%	240%	특별관리 필요구역
		폐지	가양동8	주택재개발 사업	가양동170-13	35,353	-	-	-	-	-
동구	42	기정	가오동4	주택재개발 사업	가오동386-5	21,721	2단계	2014	234%	275%	특별관리 필요구역
		폐지	가오동4	주택재개발 사업	가오동386-5	21,721	-	-	-	-	-
동구	43	기정	삼성동4	주택재개발 사업	삼성동295-2	17,286	2단계	2014	240%	280%	특별관리 필요구역
		폐지	삼성동4	주택재개발 사업	삼성동295-2	17,286	-	-	-	-	-
동구	44	기정	삼성동5	주택재개발 사업	삼성동299-21	31,756	2단계	2014	219%	263%	특별관리 필요구역
		폐지	삼성동5	주택재개발 사업	삼성동299-21	31,756	-	-	-	-	-
동구	45	해제	가양동6	관리대상 구역	가양동531-9	59,564	-	-	-	-	-
동구	46	해제	대동7	관리대상 구역	대동5-141	33,320	-	-	-	-	-
동구	47	해제	삼성동2	관리대상 구역	삼성동317-14	58,115	-	-	-	-	-
동구	48	해제	용운동2	관리대상 구역	용운동259-1	30,805	-	-	-	-	-
동구	49	해제	용전동1	관리대상 구역	용전동27-71	14,661	-	-	-	-	-
동구	50	해제	인동3	관리대상 구역	인동211-4	25,818	-	-	-	-	-
동구	51	해제	자양동1	관리대상 구역	자양동100-2	61,818	-	-	-	-	-
동구	52	해제	자양동2	관리대상 구역	자양동192-1	26,575	-	-	-	-	-
동구	53	해제	자양동3	관리대상 구역	자양동52-2	70,287	-	-	-	-	-
동구	54	해제	천동2	관리대상 구역	천동155-1	11,545	-	-	-	-	-
동구	55	해제	효동1	관리대상 구역	효동133-28	8,253	-	-	-	-	-
동구	57	신설	대동7	주거환경 관리사업	자양동20-11	22,236	2단계	2017	150%	200%	특별관리 필요구역

※주) 촉진구역내 정비예정구역의 기준용적률 및 허용용적률은 촉진계획에 따름

〈정비에정구역도〉



나. 중구

지역 별	구역 번호	구분	구역명	사업시행 방식	위치	면적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기준 용적률	허용 용적률	토지유형
총 계		기정	52개	-	-	3,161,216.2	-	-	-	-	
		변경	38개	-	-	1,985,705.1	-	-	-	-	
중구	1	기정	목동3	주택재개발 사업	목동1-95	57,025	촉진 계획에 따름	기수립	200% (촉진)	230% (촉진)	주거환경 정비구역
		변경	목동3	주택재개발 사업	목동1-95	56,993.8	촉진 계획에 따름	기수립	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	주거환경 정비구역
중구	2	기정	선화A	주택재개발 사업	선화동413-1	139,162	촉진 계획에 따름	기수립	189% (촉진)	235% (촉진)	복합개발 유도구역
		폐지	선화A	주택재개발 사업	선화동413-1	137,153	-	-	-	-	-
중구	3	기정	용두A	주택재개발 사업	용두동53-31	174,795	촉진 계획에 따름	기수립	205% (촉진)	240% (촉진)	복합개발 유도구역
		폐지	용두A	주택재개발 사업	용두동53-31	138,741	-	-	-	-	-
중구	4	기정	선화B	주택재개발 사업	선화동207-16	46,393	촉진 계획에 따름	기수립	181% (촉진)	205% (촉진)	주거환경 정비구역
		변경	선화B	주택재개발 사업	선화동207-16	46,422	촉진 계획에 따름	기수립	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	주거환경 정비구역
중구	65	신설	선화	주택재개발 사업	선화동339-55	52,870	촉진 계획에 따름	기수립	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	
중구	5	기정	문화동 11+12	단독재건축 사업	문화동676-6	98,348	1단계	2011	190%	240%	주거환경 정비구역
		폐지	문화동 11+12	단독재건축 사업	문화동676-6	98,348	-	-	-	-	-
중구	6	기정	산성동1	단독재건축 사업	산성동109-1	56,196	1단계	2011	190%	240%	주거환경 정비구역
		폐지	산성동1	단독재건축 사업	산성동109-1	56,196	-	-	-	-	-
중구	7	기정	산성동2	주택재개발 사업	산성동133-24	93,847.1	1단계	기수립	196%	237%	특별관리 필요구역
		변경	산성동2	주택재개발 사업	산성동133-24	93,847.1	1단계	기수립	196%	246%	특별관리 필요구역
중구	8	기정	유천동1	단독재건축 사업	유천동127-27	53,991.8	1단계	기수립	정비계획 수립	정비계획 수립	주거환경 정비구역
		폐지	유천동1	단독재건축 사업	유천동127-27	53,991.8	-	-	-	-	-
중구	9	기정	유천동2	단독재건축 사업	유천동215-15	71,186	1단계	기수립	205%	251%	주거환경 정비구역
		폐지	유천동2	단독재건축 사업	유천동215-15	71,186	-	-	-	-	-
중구	10	기정	유천동3	단독재건축 사업	유천동276-9	201,355	1단계	기수립	181%	225%	주거환경 정비구역
		변경	유천동3	단독재건축 사업	유천동276-9	201,355	1단계	기수립	181%	231%	주거환경 정비구역
중구	11	기정	산성동3	단독재건축 사업	산성동159-36	127,999	2단계	2014	202%	249%	특별관리 필요구역
		폐지	산성동3	단독재건축 사업	산성동159-36	127,999	-	-	-	-	-
중구	12	기정	유천동5	단독재건축 사업	유천동182-1	100,146	2단계	2014	182%	232%	주거환경 정비구역
		폐지	유천동5	단독재건축 사업	유천동182-1	100,146	-	-	-	-	-

지역 별	구역 번호	구분	구역명	사업시행 방식	위치	면적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기준 용적률	허용 용적률	토지유형
중구	13	기정	유천동6	단독재건축 사업	유천동170-18	110,712	2단계	2014	174%	224%	주거환경 정비구역
		폐지	유천동6	단독재건축 사업	유천동170-18	110,712	-	-	-	-	-
중구	14	기정	대사동1	주택재개발 사업	대사동167-4	63,821	1단계	기수립	178%	228%	특별관리 필요구역
		변경	대사동1	주택재개발 사업	대사동167-4	63,821	1단계	기수립	186%	236%	특별관리 필요구역
중구	15	기정	대사동2 (대사2구역)	주거환경 개선사업	대사동233-110	150,120.2	1단계	수립중	정비계획 수립	정비계획 수립	특별관리 필요구역
		변경	보문1	주거환경 개선사업	대사동233-110	85,527.9	1단계	기수립	정비계획 수립	정비계획 수립	특별관리 필요구역
		64	변경	보문3	주거환경 개선사업	대사동 99-7	64,592.3	1단계	기수립	정비계획 수립	정비계획 수립
중구	16	기정	대사동3	주택재개발 사업	대사동250-14	37,103	3단계	2018	190%	240%	특별관리 필요구역
		변경	대사동3	주택재개발 사업	대사동250-14	37,103	3단계	2018	200%	250%	특별관리 필요구역
중구	17	기정	대사동4	주택재개발 사업	대사동78-10	20,758	3단계	2018	239%	280%	특별관리 필요구역
		변경	대사동4	주택재개발 사업	대사동78-10	20,758	3단계	2018	249%	299%	특별관리 필요구역
중구	18	기정	대흥동1	주택재개발 사업	대흥동112-9	55,707	1단계	2011	177%	227%	특별관리 필요구역
		변경	대흥동1	주택재개발 사업	대흥동112-9	55,707	1단계	2011	183%	233%	특별관리 필요구역
중구	19	기정	목동2	주택재개발 사업	목동117-3	13,910	1단계	기수립	200%	240%	주거환경 정비구역
		폐지	목동2	주택재개발 사업	목동117-3	13,910	-	-	-	-	-
중구	20	기정	목동4	주택재개발 사업	목동34-11	19,896	1단계	기수립	200%	240%	주거환경 정비구역
		변경	목동4	주택재개발 사업	목동34-11	19,896	1단계	기수립	200%	250%	주거환경 정비구역
중구	21	기정	문화동1 (문화4구역)	주거환경 개선사업	문화동11	61,119	1단계	기수립	정비계획 수립	정비계획 수립	특별관리 필요구역
		폐지	문화동1 (문화4구역)	주거환경 개선사업	문화동11	61,119	-	-	-	-	-
중구	22	기정	문화동2	공동재건축 사업	문화동1-47	15,914	3단계	2018	200%	240%	주거기능 개선구역
		변경	문화동2	공동재건축 사업	문화동1-47	15,914	3단계	2018	200%	250%	주거기능 개선구역
중구	23	기정	문화동5	주택재개발 사업	문화동284-46	12,121	3단계	2018	190%	240%	특별관리 필요구역
		변경	문화동5	주택재개발 사업	문화동284-46	12,121	3단계	2018	200%	250%	특별관리 필요구역
중구	24	기정	문화동6	공동재건축 사업	문화동311-4	20,242	3단계	2018	250%	280%	주거기능 개선구역
		변경	문화동6	공동재건축 사업	문화동311-4	20,242	3단계	2018	250%	300%	주거기능 개선구역
중구	25	기정	문화동7	주택재개발 사업	문화동372-13	24,268	3단계	2018	173%	223%	주거환경 정비구역
		변경	문화동7	주택재개발 사업	문화동372-13	24,268	3단계	2018	178%	228%	주거환경 정비구역
중구	26	기정	문화동8	주택재개발 사업	문화동435-42	100,661	1단계	수립중	164%	214%	특별관리 필요구역
		변경	문화동8	주택재개발 사업	문화동435-42	100,661	1단계	기수립	170%	220%	특별관리 필요구역

2020 대전광역시 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)

지역 별	구역 번호	구분	구역명	사업시행 방식	위치	면적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기준 용적률	허용 용적률	토지유형
중구	27	기정	문화동10	주택재개발 사업	문화동500-34	90,470	1단계	기수립	164%	211%	특별관리 필요구역
		변경	문화동10	주택재개발 사업	문화동500-34	90,470	1단계	기수립	165%	215%	특별관리 필요구역
중구	28	기정	부사동4	주택재개발 사업	부사동244-3	55,426	1단계	수립중	158%	207%	특별관리 필요구역
		변경	부사동4	주택재개발 사업	부사동244-3	55,426	1단계	기수립	160%	210%	특별관리 필요구역
중구	29	기정	부사동5	주택재개발 사업	부사동424-35	40,261	3단계	2018	189%	239%	특별관리 필요구역
		변경	부사동5	주택재개발 사업	부사동424-35	40,261	3단계	2018	200%	250%	특별관리 필요구역
중구	30	기정	사정동1	공동재건축 사업	사정동413-3	3,388.9	1단계	기수립	정비계획 수립	정비계획 수립	특별관리 필요구역
		폐지	사정동1	공동재건축 사업	사정동413-3	3,388.9	-	-	-	-	-
중구	31	기정	석교동1 (부사3구역)	주거환경 개선사업	부사동367	55,673	1단계	기수립	정비계획 수립	정비계획 수립	특별관리 필요구역
		폐지	석교동1 (부사3구역)	주거환경 개선사업	부사동367	55,673	-	-	-	-	-
중구	32	기정	오류동1	단독재건축 사업	오류동186-20	54,812	1단계	기수립	200%	240%	복합개발 유도구역
		변경	오류동1	단독재건축 사업	오류동186-20	54,812	1단계	기수립	200%	250%	복합개발 유도구역
중구	33	기정	옥계동1	공동재건축 사업	옥계동156-3	14,294	2단계	2014	200%	240%	특별관리 필요구역
		변경	옥계동1	공동재건축 사업	옥계동156-3	14,294	2단계	2014	200%	250%	특별관리 필요구역
중구	34	기정	옥계동2	주택재개발 사업	옥계동173-168	92,099	1단계	수립중	150%	201%	특별관리 필요구역
		변경	옥계동2	주택재개발 사업	옥계동173-168	92,099	1단계	기수립	150%	201%	특별관리 필요구역
중구	35	기정	용두동1	주택재개발 사업	용두동167-9	22,166	1단계	기수립	200%	240%	주거환경 정비구역
		변경	용두동1	주택재개발 사업	용두동167-9	22,166	1단계	기수립	200%	250%	주거환경 정비구역
중구	36	기정	용두동2	주택재개발 사업	용두동182-72	43,918	1단계	기수립	200%	240%	특별관리 필요구역
		변경	용두동2	주택재개발 사업	용두동182-72	43,175	1단계	기수립	200%	250%	특별관리 필요구역
중구	37	기정	유천동4	주택재개발 사업	유천동311-3	106,695	1단계	기수립	정비계획 수립	정비계획 수립	주거환경 정비구역
		폐지	유천동4	주택재개발 사업	유천동311-3	106,695	-	-	-	-	-
중구	38	기정	중촌동1	공동재건축 사업	중촌동21	35,696	1단계	2011	200%	240%	특별관리 필요구역
		변경	중촌동1	공동재건축 사업	중촌동21	36,650	1단계	2011	200%	250%	특별관리 필요구역
중구	39	기정	태평동1	주택재개발 사업	태평동255-74	22,843	2단계	2014	190%	240%	복합개발 유도구역
		변경	태평동1	주택재개발 사업	태평동255-74	22,843	2단계	2014	200%	250%	복합개발 유도구역
중구	40	기정	태평동2	주택재개발 사업	태평동263-5	38,588	1단계	기수립	200%	240%	복합개발 유도구역
		변경	태평동2	주택재개발 사업	태평동263-5	38,588	1단계	기수립	200%	250%	복합개발 유도구역
중구	41	기정	태평동3	공동재건축 사업	태평동312-2	26,297	3단계	2018	250%	280%	주거기능 개선구역
		변경	태평동3	공동재건축 사업	태평동312-2	26,297	3단계	2018	250%	300%	주거기능 개선구역

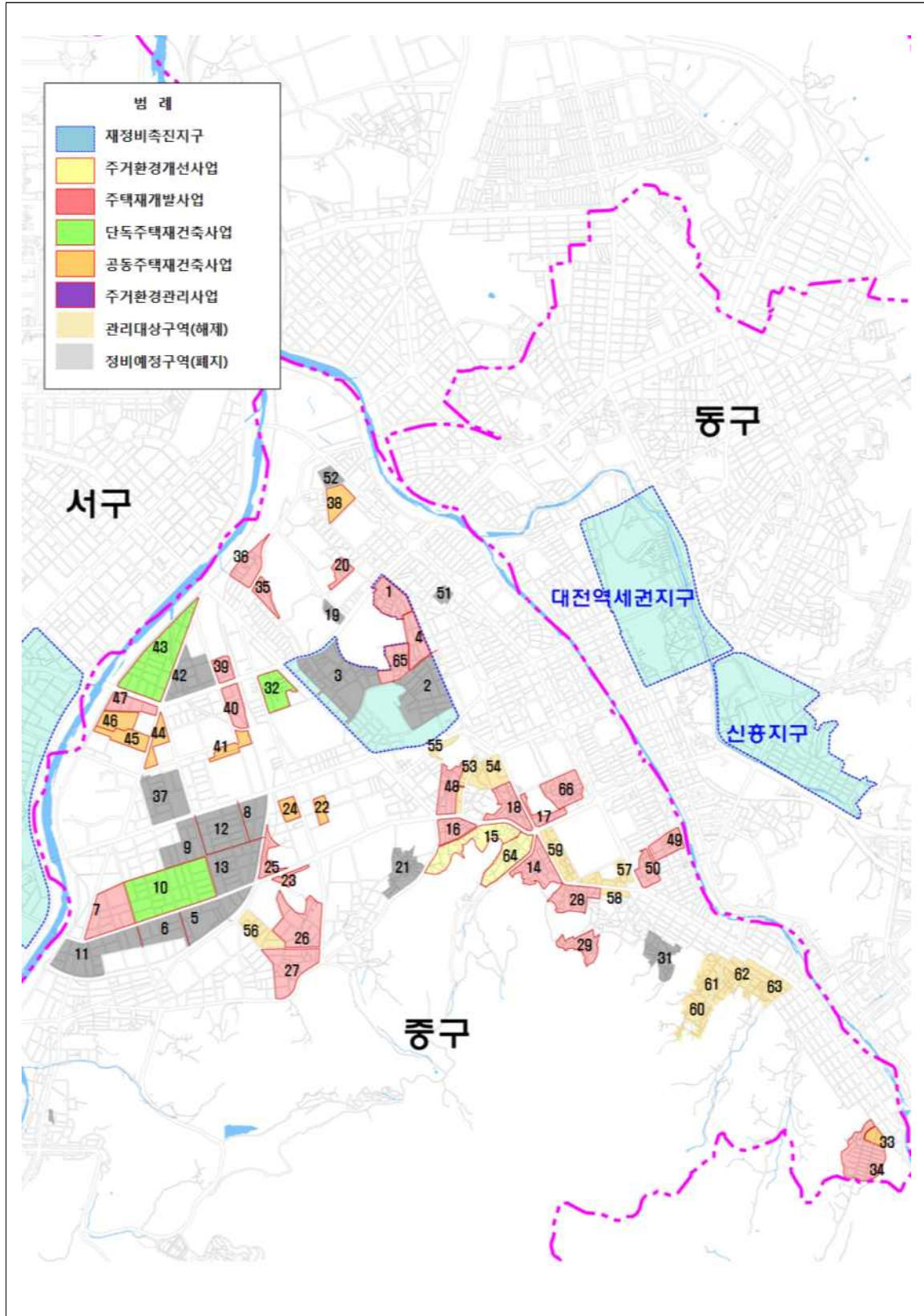
지역 별	구역 번호	구분	구역명	사업시행 방식	위치	면적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기준 용적률	허용 용적률	토지유형
중구	42	기정	태평동4	주택재개발 사업	태평동340-1	82,677	1단계	기수립	정비계획 수립	정비계획 수립	특별관리 필요구역
		폐지	태평동4	주택재개발 사업	태평동340-1	82,677	-	-	-	-	-
중구	43	기정	태평동5	단독재건축 사업	태평동365-9	160,256	1단계	기수립	187%	230%	특별관리 필요구역
		변경	태평동5	단독재건축 사업	태평동365-9	160,256	1단계	기수립	187%	235%	특별관리 필요구역
중구	44	기정	태평동6	공동재건축 사업	태평동383-1	27,700	3단계	2018	250%	280%	주거기능 개선구역
		변경	태평동6	공동재건축 사업	태평동383-1	27,700	3단계	2018	250%	300%	주거기능 개선구역
중구	45	기정	태평동7	공동재건축 사업	태평동403-1	37,818	3단계	2018	250%	280%	특별관리 필요구역
		변경	태평동7	공동재건축 사업	태평동403-1	37,818	3단계	2018	250%	300%	특별관리 필요구역
중구	46	기정	태평동8	공동재건축 사업	태평동407	35,635	3단계	2018	250%	280%	특별관리 필요구역
		변경	태평동8	공동재건축 사업	태평동407	35,635	3단계	2018	250%	300%	특별관리 필요구역
중구	47	기정	태평동9	주택재개발 사업	태평동413-28	37,044	3단계	2018	211%	257%	특별관리 필요구역
		변경	태평동9	주택재개발 사업	태평동413-28	37,044	3단계	2018	221%	271%	특별관리 필요구역
중구	48	기정	대흥4	주택재개발 사업	대흥동260-9	50,739	1단계	2011	210%	264%	특별관리 필요구역
		변경	대흥4	주택재개발 사업	대흥동260-9	50,739	1단계	기수립	212%	279%	특별관리 필요구역
중구	49	기정	문창동1	주택재개발 사업	문창동119-21	36,772	2단계	2014	175%	225%	특별관리 필요구역
		변경	문창동1	주택재개발 사업	문창동119-21	36,772	2단계	2014	182%	232%	특별관리 필요구역
중구	50	기정	부사동7	주택재개발 사업	부사동101-3	30,897	2단계	2014	219%	275%	특별관리 필요구역
		변경	부사동7	주택재개발 사업	부사동101-3	30,897	2단계	2014	212%	285%	특별관리 필요구역
중구	51	기정	선화동1	공동재건축 사업 (현대아파트)	선화동151-1	12,808.5	1단계	2011	250%	280%	주거기능 개선구역
		폐지	선화동1	공동재건축 사업 (현대아파트)	선화동151-1	12,808.5	-	-	-	-	-
중구	52	기정	중촌동2	공동재건축 사업 (중촌시영 아파트)	중촌동10-3	19,446.7	1단계	2011	200%	240%	특별관리 필요구역
		폐지	중촌동2	공동재건축 사업 (중촌시영 아파트)	중촌동10-3	19,446.7	-	-	-	-	-
중구	53	해제	대흥동2	관리대상 구역	대흥동300-5	20,384	-	-	-	-	-
중구	54	해제	대흥동4	관리대상 구역	대흥동326-65	52,306	-	-	-	-	-
중구	55	해제	대흥동5	관리대상 구역	대흥동520-9	10,768	-	-	-	-	-
중구	56	해제	문화동9	관리대상 구역	문화동473-47	45,368	-	-	-	-	-
중구	57	해제	부사동1	관리대상 구역	부사동130-1	35,604	-	-	-	-	-
중구	58	해제	부사동2	관리대상 구역	부사동147-11	10,575	-	-	-	-	-

2020 대전광역시 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)

지역 별	구역 번호	구분	구역명	사업시행 방식	위치	면적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기준 용적률	허용 용적률	토지유형
중구	59	해제	부사동3	관리대상 관리구역	부사동209-3	44,343	-	-	-	-	-
중구	60	해제	석교동2	관리대상 관리구역	석교동272	35,327	-	-	-	-	-
중구	61	해제	석교동3	관리대상 관리구역	석교동46-1	49,579	-	-	-	-	-
중구	62	해제	석교동4	관리대상 관리구역	석교동64-9	82,501	-	-	-	-	-
중구	63	해제	석교동5	관리대상 관리구역	석교동98-1	54,934	-	-	-	-	-
중구	66	신설	대흥2	주택재개발 사업	대흥동385-15	59,664	1단계	기수립	200%	250%	특별관리 필요구역

※주) 촉진구역내 정비예정구역의 기준용적률 및 허용용적률은 촉진계획에 따름

〈정비에정구역도〉



다. 서구

지역 별	구역 번호	구분	구역명	사업시행 방식	위치	면적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기준 용적률	허용 용적률	토지유형
총 계		기정	24개	-	-	2,516,863.6	-	-	-	-	
		변경	12개	-	-	1,048,237.5	-	-	-	-	
서구	1	기정	도마·변동14	주택재개발 사업	도마동102-27	163,818	촉진 계획에 따름	기수립	179.4% (촉진)	223.5% (촉진)	주거환경 정비구역
		폐지	도마·변동14	주택재개발 사업	도마동102-27	163,818	-	-	-	-	준치관리 구역
서구	2	기정	도마·변동7	주택재개발 사업	도마동132-4	62,083	촉진 계획에 따름	기수립	206.9% (촉진)	245.6% (촉진)	특별관리 필요구역
		폐지	도마·변동7	주택재개발 사업	도마동132-4	62,083	-	-	-	-	준치관리 구역
서구	3	기정	도마·변동11	주택재개발 사업	도마동145-4	85,429	촉진 계획에 따름	기수립	206.7% (촉진)	245.3% (촉진)	주거환경 정비구역
		변경	도마·변동11	주택재개발 사업	도마동145-4	85,429	촉진 계획에 따름	기수립	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	주거환경 정비구역
서구	4	기정	도마·변동15	주택재개발 사업	도마동111-3	119,525	촉진 계획에 따름	기수립	188.2% (촉진)	230.6% (촉진)	특별관리 필요구역
		폐지	도마·변동15	주택재개발 사업	도마동111-3	119,525	-	-	-	-	준치관리 구역
서구	5	기정	도마·변동12	주택재개발 사업	도마동165-1	99,928	촉진 계획에 따름	기수립	176.1% (촉진)	220.9% (촉진)	주거환경 정비구역
		폐지	도마·변동12	주택재개발 사업	도마동165-1	99,928	-	-	-	-	준치관리 구역
서구	6	기정	도마·변동10	주택재개발 사업	도마동188-7	38,254	촉진 계획에 따름	기수립	200% (촉진)	240% (촉진)	주거환경 정비구역
		폐지	도마·변동10	주택재개발 사업	도마동188-7	38,254	-	-	-	-	준치관리 구역
서구	7	기정	도마·변동8	주택재개발 사업	도마동179-30	102,848	촉진 계획에 따름	기수립	195.2% (촉진)	249.3% (촉진)	특별관리 필요구역
		변경	도마·변동8	주택재개발 사업	도마동179-30	102,848	촉진 계획에 따름	기수립	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	특별관리 필요구역
서구	8	기정	도마·변동9	주택재개발 사업	도마동181-1	44,383	촉진 계획에 따름	기수립	203.2% (촉진)	242.6% (촉진)	특별관리 필요구역
		변경	도마·변동9	주택재개발 사업	도마동181-1	44,383	촉진 계획에 따름	기수립	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	특별관리 필요구역
서구	9	기정	도마·변동17	주택재개발 사업	도마동207-1	95,834	촉진 계획에 따름	기수립	197.4% (촉진)	237.9% (촉진)	특별관리 필요구역
		폐지	도마·변동17	주택재개발 사업	도마동207-1	95,834	-	-	-	-	준치관리 구역
서구	10	기정	도마·변동5	주택재개발 사업	도마동94	157,572	촉진 계획에 따름	기수립	179.2% (촉진)	246.9% (촉진)	특별관리 필요구역
		폐지	도마·변동5	주택재개발 사업	도마동94	157,572	-	-	-	-	준치관리 구역
서구	11	기정	도마·변동6	주택재개발 사업	도마동91-28	134,986	촉진 계획에 따름	기수립	194.1% (촉진)	244.2% (촉진)	특별관리 필요구역
		변경	도마·변동6	주택재개발 사업	도마동 86-66	28,898	촉진 계획에 따름	기수립	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	특별관리 필요구역

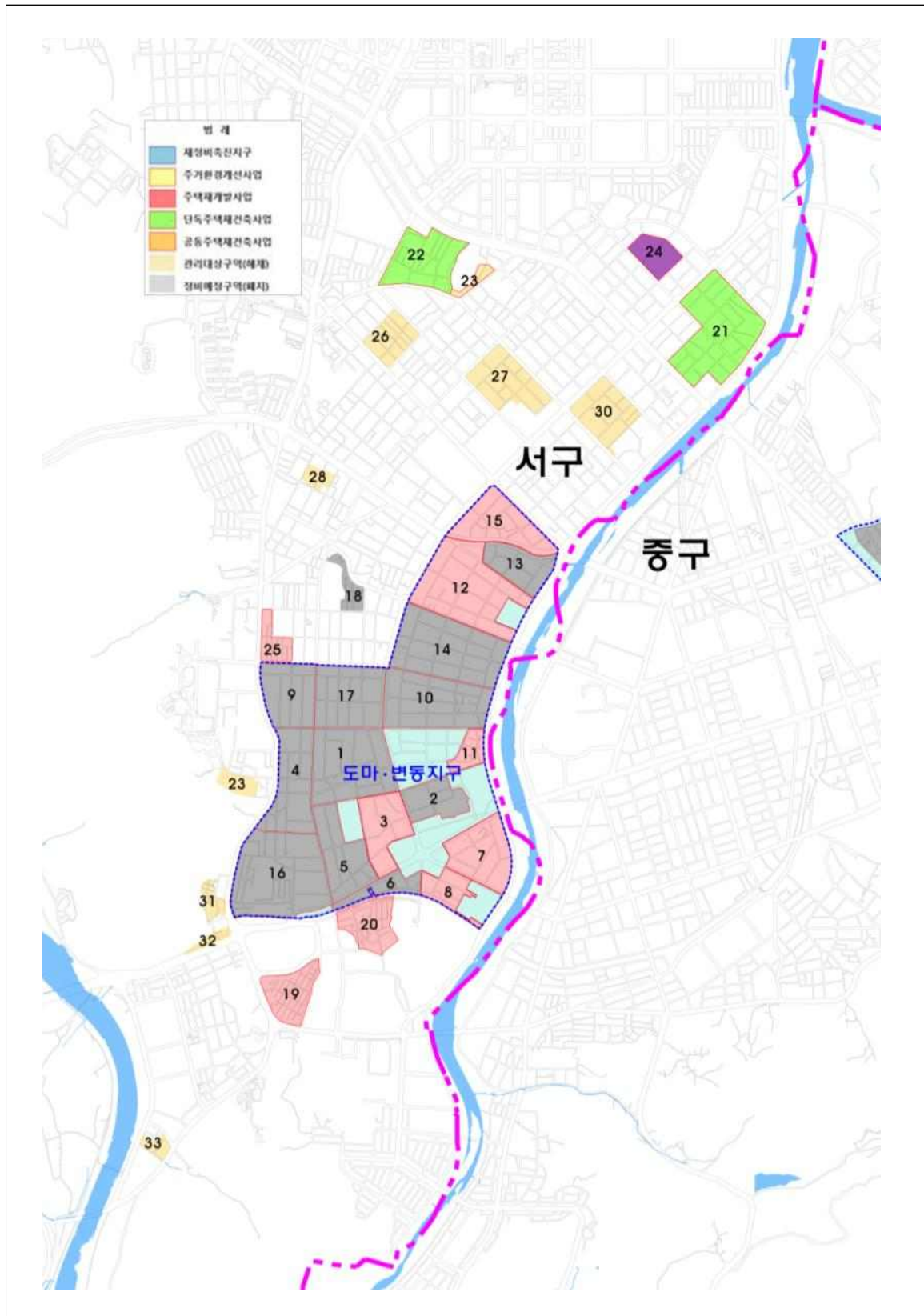
지역 별	구역 번호	구분	구역명	사업시행 방식	위치	면적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기준 용적률	허용 용적률	토지유형
서구	12	기정	도마·변동3	주택재개발 사업	변동9-4	192,861	촉진 계획에 따름	기수립	180.4% (촉진)	224.4% (촉진)	특별관리 필요구역
		변경	도마·변동3	주택재개발 사업	변동9-4	192,861	촉진 계획에 따름	기수립	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	특별관리 필요구역
서구	13	기정	도마·변동2	주택재개발 사업	변동3-8	69,668	촉진 계획에 따름	기수립	200% (촉진)	244% (촉진)	특별관리 필요구역
		폐지	도마·변동2	주택재개발 사업	변동3-8	69,668	-	-	-	-	준치관리 구역
서구	14	기정	도마·변동4	주택재개발 사업	변동63-5	187,862	촉진 계획에 따름	기수립	168.8% (촉진)	215% (촉진)	특별관리 필요구역
		폐지	도마·변동4	주택재개발 사업	변동63-5	187,862	-	-	-	-	준치관리 구역
서구	15	기정	도마·변동1	주택재개발 사업	가장동38-1	105,613	촉진 계획에 따름	기수립	200% (촉진)	240% (촉진)	특별관리 필요구역
		변경	도마·변동1	주택재개발 사업	가장동38-1	105,613	촉진 계획에 따름	기수립	촉진 계획에 따름	촉진 계획에 따름	특별관리 필요구역
서구	16	기정	도마·변동13	주택재개발 사업	도마동155-20	214,538	촉진 계획에 따름	기수립	176.9% (촉진)	215.9% (촉진)	특별관리 필요구역
		폐지	도마·변동13	주택재개발 사업	도마동155-20	214,538	-	-	-	-	준치관리 구역
서구	17	기정	도마·변동16	주택재개발 사업	도마동68-1	125,215	촉진 계획에 따름	기수립	179.2% (촉진)	213.8% (촉진)	주거환경 정비구역
		폐지	도마·변동16	주택재개발 사업	도마동68-1	125,215	-	-	-	-	준치관리 구역
서구	18	기정	변동3	단독재건축 사업	변동53-20	26,597	1단계	기수립	정비계획 수립	정비계획 수립	주거환경 정비구역
		폐지	변동3	단독재건축 사업	변동53-20	-	-	-	-	-	-
서구	19	기정	복수동1	주택재개발 사업	복수동277-48	66,341	1단계	기수립	178%	218%	주거환경 정비구역
		변경	복수동1	주택재개발 사업	복수동277-48	66,341	1단계	기수립	187%	237%	주거환경 정비구역
서구	20	기정	복수동2	주택재개발 사업	복수동 283-256	68,253	1단계	기수립	166%	212%	주거환경 정비구역
		변경	복수동2	주택재개발 사업	복수동 283-256	68,253	1단계	기수립	166%	216%	주거환경 정비구역
서구	21	기정	용문동 1·2·3	단독재건축 사업	용문동232-7	181,855	2단계	수립중	178%	227%	특별관리 필요구역
		변경	용문동 1·2·3	단독재건축 사업	용문동232-7	181,855	2단계	기수립	184%	234%	특별관리 필요구역
서구	22	기정	탄방동1 (승어리샘)	단독재건축 사업	탄방동 514-360	102,483	1단계	기수립	225%	260%	주거환경 정비구역
		변경	탄방동1 (승어리샘)	단독재건축 사업	탄방동 514-360	102,483	1단계	기수립	225%	266%	주거환경 정비구역
서구	23	해제	탄방동 1-B	관리대상 구역	괴정동10-17	10,284.1	-	-	-	-	-
서구	24	기정	탄방동2	공동재건축 사업	탄방동68-1	40,849	1단계	2011	200%	240%	복합개발 구역
		변경	탄방동2	공동재건축 사업	탄방동68-1	39,205	1단계	2011	200%	250%	복합개발 구역
서구	25	기정	도마동1	주택재개발 사업	도마동25-34	30,069	2단계	2014	211%	255%	특별관리 필요구역
		변경	도마동1	주택재개발 사업	도마동25-34	30,069	2단계	2014	219%	269%	특별관리 필요구역
서구	26	해제	괴정동1	관리대상 구역	괴정동115-16	69,869	-	-	-	-	-
서구	27	해제	괴정동2	관리대상 구역	괴정동82-2	89,005	-	-	-	-	-
서구	28	해제	내동1	관리대상 구역	내동27-3	15,288	-	-	-	-	-

2020 대전광역시 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)

지역 별	구역 번호	구분	구역명	사업시행 방식	위치	면적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기준 용적률	허용 용적률	토지유형
서구	29	해제	도마동11	관리대상 구역	도마동328-4	21,369	-	-	-	-	-
서구	30	해제	용문동4	관리대상 구역	용문동279-75	80,025	-	-	-	-	-
서구	31	해제	정림동1	관리대상 구역	정림동226-77	18,167	-	-	-	-	-
서구	32	해제	정림동2	관리대상 구역	정림동5-12	12,721	-	-	-	-	-
서구	33	해제	정림동3 (코스모스)	관리대상 구역	정림동290-6	13,168	-	-	-	-	-

※주) 촉진구역내 정비예정구역의 기준용적률 및 허용용적률은 촉진계획에 따름

〈정비에정구역도〉

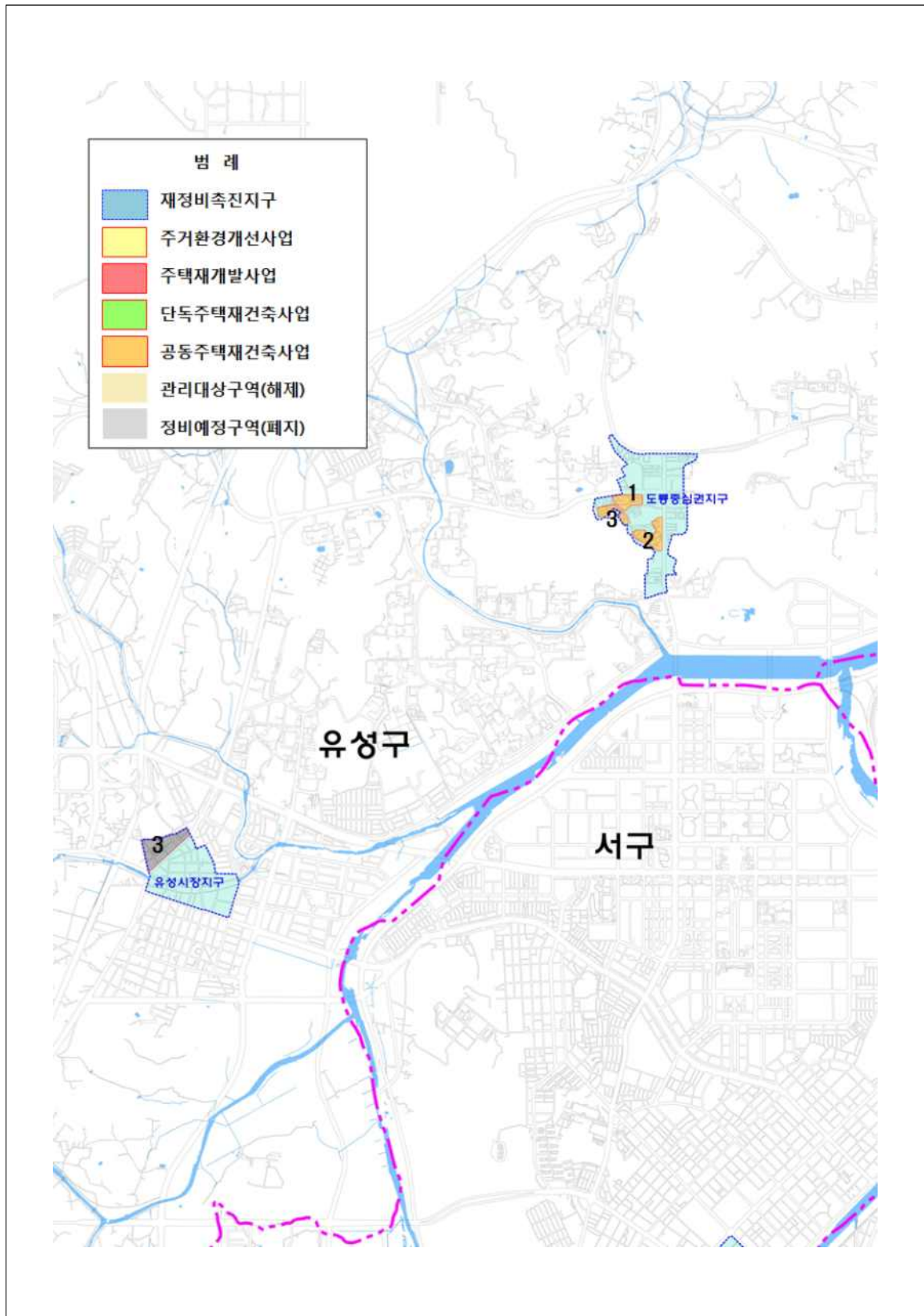


라. 유성구

지역별	구역 번호	구분	구역명	사업시행 방식	위치	면적(㎡)	추진단계	정비계획 수립시기	기준 용적률	허용 용적률	토지유형
총 계		기정	4개	-	-	129,110	-	-	-		
		변경	3개	-	-	70,400	-	-	-		
		관리 전환	-	-	-	-	-	-	-		
유성구	1	변경 없음	도룡동1	공동재건축 사업	도룡동391	22,757	추진 계획에 따름	추진 계획에 따름	210%이하 (추진)		주거기능 개선구역
유성구	2	변경 없음	도룡동2	공동재건축 사업	도룡동431	32,780	추진 계획에 따름	추진 계획에 따름	180%이하 (추진)		주거기능 개선구역
유성구	3	변경 없음	도룡동3	공동재건축 사업	가정동 236-2일원	14,863	추진 계획에 따름	추진 계획에 따름	155%이하 (추진)		-
유성구	4	기정	장대A	주택재개발 사업	장대동265-1	58,710	추진 계획에 따름	기수립	200%	240%	주거환경 정비구역
		폐지	장대A	주택재개발 사업	장대동265-1	58,710	-	-	-	-	-

※주) 추진구역내 정비예정구역의 기준용적률 및 허용용적률은 추진계획에 따름

〈정비에정구역도〉



마. 대덕구

지역 별	구역 번호	구분	구역명	사업시행 방식	위치	면적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기준 용적률	허용 용적률	토지유형
총 계		기정	12개	-	-	776,083.7	-	-	-	-	-
		변경	11개	-	-	726,911.6	-	-	-	-	-
대덕 구	1	기정	석봉1	주택재개발 사업	석봉동204-20	56,718.7	촉진 계획에 따름	기수립	212% (촉진)	250% (촉진)	특별관리 필요구역
		폐지	석봉1	주택재개발 사업	석봉동204-20	56,718.7	-	-	-	-	-
대덕 구	2	변경 없음	신탄진동2	주택재개발 사업	신탄진동264-65	65,147	촉진 계획에 따름	기수립	상한용적률230% (촉진)	-	주거환경 정비구역
대덕 구	3	기정	대화동1	주택재개발 사업	대화동16-155	96,252	1단계	기수립	205%	244%	특별관리 필요구역
		변경	대화동1	주택재개발 사업	대화동16-155	96,252	1단계	기수립	205%	255%	특별관리 필요구역
대덕 구	4	기정	대화동2	주택재개발 사업	대화동241-11	55,640.2	1단계	기수립	174%	219%	특별관리 필요구역
		변경	대화동2	주택재개발 사업	대화동241-11	55,640.2	1단계	기수립	174%	223%	특별관리 필요구역
대덕 구	5	기정	오정동1	주택재개발 사업	오정동172-3	16,697	3단계	2018	164%	214%	주거환경 정비구역
		변경	오정동1	주택재개발 사업	오정동172-3	16,697	3단계	2018	168%	218%	주거환경 정비구역
대덕 구	6	변경 없음	읍내동1 (효자지구)	주거환경 개선사업	읍내동240	106,814.7	1단계	기수립	정비계 획수립	정비계 획수립	주거환경 정비구역
대덕 구	7	기정	평촌동1 (덕암주공)	공동 재건축사업	평촌동540-1	32,868.5	1단계	기수립	정비계 획수립	정비계 획수립	주거기능 개선구역
		폐지	평촌동1 (덕암주공)	공동 재건축사업	평촌동540-1	32,868.5	-	-	-	-	-
대덕 구	8	기정	대화동3	주택재개발 사업	대화동35-370	99,182	2단계	2014	190%	240%	특별관리 필요구역
		변경	대화동3	주택재개발 사업	대화동35-370	99,182	2단계	2014	200%	250%	특별관리 필요구역
대덕 구	9	기정	법동1	공동재건축 사업(법동 주공1단지)	법동284-10	68,749.6	1단계	2011	200%	240%	주거기능 개선구역
		변경	법동1	공동재건축 사업(법동 주공1단지)	법동284-10	68,749.6	1단계	기수립	200%	250%	주거기능 개선구역
대덕 구	10	기정	비래동1	주택재개발 사업	비래동558-23	48,219	2단계	2014	169%	219%	특별관리 필요구역
		변경	비래동1	주택재개발 사업	비래동558-23	48,219	2단계	2014	177%	227%	특별관리 필요구역
대덕 구	11	기정	와동2	공동재건축 사업(와동 주공아파트)	와동39	43,190	1단계	2011	200%	240%	주거기능 개선구역
		변경	와동2	공동재건축 사업(와동 주공아파트)	와동39	43,930	1단계	기수립	200%	250%	주거기능 개선구역
대덕 구	12	기정	장동1	주거환경 개선사업	장동344-5	86,605	1단계	2011	150%	200%	주거환경 정비구역
		변경	장동1	주거환경 개선사업	장동344-5	98,954.6	1단계	수립중	150%	200%	주거환경 정비구역
대덕 구	13	해제	와동1	관리대상 구역	와동358-4	37,573	-	-	-	-	-
대덕 구	14	해제	읍내동2	관리대상 구역	읍내동305	81,686	-	-	-	-	-
대덕 구	15	해제	읍내동4	관리대상 구역	읍내동493	62,845	-	-	-	-	-
대덕 구	16	신설	법동2	공동재건축 사업(삼정 하이츠아파트)	법동 281	27,325.5	2단계	2014	250%	300%	주거기능 개선구역

※ 촉진구역내 정비예정구역의 기준용적률 및 허용용적률은 촉진계획에 따름

〈정비에정구역도〉

