

대화동4구역 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지형도면 고시

대전광역시 대덕구 대화동 16-156번지 일원 대화동4구역 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정·고시 하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 1월 12일

대전광역시장

1. 정비구역 지정 조서

지정구분	사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	재개발사업	대화동4 재개발 정비구역	대덕구 대화동 16-156번지 일원	-	증) 42,771	42,771	

2. 정비계획 결정 조서

가. 사업의 명칭 : 대화동4구역 재개발사업

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		42,771	-	42,771	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	29,087	감) 24,638	4,449	10.4	
	제3종일반주거지역	13,684	증) 24,638	38,322	89.6	

■ 용도지역 변경사유서

구분	도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
			기정	변경			
변경	-	대덕구 대화동 16-156번지 일원	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	26,324	237% 이하	<ul style="list-style-type: none"> 도시·주거환경정비기본계획에 따라 수립된 정비계획과 부합토록 용도지역 변경
변경	-	대덕구 대화동 37-7번지 일원	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	1,686	200% 이하	

다. 용도지구 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
기정	14	오정지구	시가지 경관지구	16호광장~대로3-13호선 (대로1-7호선변)	9,283 (1,274)	561 (153)	양측8	대고73호 (1992.6.19)	
변경	14	오정지구	시가지 경관지구	16호광장~대로3-13호선 (대로1-7호선변)	9,118 (1,109)	533 (125)	양측8	대고73호 (1992.6.19)	

주) ()은 대상지 내 면적 및 연장임

■ 용도지구 변경사유서

도면 표시번호	지구명	변경내용	변경사유
14	오정지구	<ul style="list-style-type: none"> 위치 및 선형변경 - 면적 : 감) 165㎡ - 연장 : 감) 28m 	<ul style="list-style-type: none"> 도로 폭원 확대 및 선형 변경에 따른 변경

라. 토지이용계획

명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
계	42,771	100.0	-
【택지】	35,523	83.1	-
공동주택용지	35,523	83.1	-
【정비기반시설】	7,248	16.9	-
도로	4,431	10.4	보행자도로 포함
소공원	1,767	4.1	대화동1구역 소공원편입
광장	1,050	2.4	1개소

마. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

① 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	7	35~38	주간선	4,309	대로1-2	대로3-33	일반 도로		건고37 (73.03.27)	
변경	대로	1	7	35~40	주간선	4,309 (168)	대로1-2	대로3-33	일반 도로		건고37 (73.03.27)	폭원 확장
기정	중로	1	10	20~24	보조 간선	1,200	대로1-7	중로2-46	일반 도로		건고468 (73.11.30)	
변경	중로	1	10	20~25	보조 간선	1,200 (187)	대로1-7	중로2-46	일반 도로		건고468 (73.11.30)	폭원 확장
기정	중로	2	167	17	국지 도로	204	중로1-213	중로1-10	일반 도로		충고 (75.01.04)	
변경	중로	1	365	24~27	국지 도로	204 (204)	중로1-213	중로1-10	일반 도로		충고 (75.01.04)	폭원 확장
기정	소로	3	대화11	6	국지 도로	276	대화16-152	대화16-12	일반 도로		충고1 (75.01.04)	
변경	중로	3	307	12	국지 도로	90 (90)	소로2-대화21	대로1-7	일반 도로		충고1 (75.01.04)	폭원 확장 및 연장 축소
신설	소로	2	대화21	8	특수 도로	56 (56)	중로1-10	중로3-307	보행자 전용 도로		금회신설	
폐지	소로	3	대화5	6	국지 도로	184	중로1-213	대로1-7	일반 도로		충고1 (75.01.04)	
폐지	소로	2	대화2	8	국지 도로	61	중로1-213 (대화16-163)	대화16	일반 도로		충고1 (75.01.04)	
폐지	소로	3	대화3	6	국지 도로	132	대화16-4	대화16-5	일반 도로		충고1 (75.01.04)	

주) ()는 대상지 내 연장임

■ 도로 결정(변경)사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	대로1-7	대로1-7	<ul style="list-style-type: none"> 일부구간 폭원확장 폭원(B)=35~38m → 35~40m (구역내 증 4m) 연장(L)=4,309m(구역내 연장168m) 	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 지정에 따른 일부구간 폭원 확장
변경	중로1-10	중로1-10	<ul style="list-style-type: none"> 일부구간 폭원확장 폭원(B)=20~24m → 20~25m (구역내 증 5m) 연장(L)=1,200m(구역내 연장187m) 	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 지정에 따른 일부구간 폭원 확장
변경	중로 2-167	중로 1-365	<ul style="list-style-type: none"> 중로 2류 → 중로 1류 폭원(B)=17m → 24~27m (구역내 증 7~10m) 연장(L)=204 	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 지정에 따른 폭원 확장
변경	소로 3-대화11	중로 3-307	<ul style="list-style-type: none"> 소로 3류 → 중로 3류 폭원(B)=6m → 12m(증 6m) 연장(L)=276m → 90m(감 186m) 	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 지정에 따른 폭원 확장 및 연장 축소
신설	-	소로 2-대화21	<ul style="list-style-type: none"> 소로 2류 폭원(B)=8m 연장(L)=56m 	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 지정에 따른 보행자전용 도로 신설
폐지	소로 3-대화5	-	<ul style="list-style-type: none"> 노선폐지 	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 지정에 따른 도로 폐지
폐지	소로 2-대화2	-	<ul style="list-style-type: none"> 노선폐지 	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 지정에 따른 도로 폐지
폐지	소로 3-대화3	-	<ul style="list-style-type: none"> 노선폐지 	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 지정에 따른 도로 폐지

② 광장 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	125	광장	근린광장	대덕구 대화동 37-7번지 일원	-	증) 1,050	1,050	금회신설	

■ 광장 결정사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
125	광장	<ul style="list-style-type: none"> 근린광장 신설 - 위치 : 대덕구 대화동 37-7번지 일원 - 면적 : 1,050㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 지역주민들의 휴식 및 주변의 도시환경 향상을 위해 광장 신설

③ 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	-	대화1	소공원	대덕구 대화동 16-221번지 일원	5,485	증) 1,767	7,252	대고157 (08.10.10)	

■ 공원 결정(변경)사유서

도 면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	대화1	<ul style="list-style-type: none"> 소공원 편입 - 위 치 : 대덕구 대화동 16-136번지 일원 편입 - 면 적 : 5,485㎡(대화동1구역) + 1,767㎡(대화동4구역) = 7,252㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 지역주민들의 휴식 및 쾌적한 도시환경 조성을 위해 기 계획된 대화동1구역 소공원에 편입

바. 공동이용시설 설치계획

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호 및 동법 시행령 제4조의 규정에서 정하는 시설에 대하여 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 준수하여 계획

구 분	법적기준		기준면적	계획(m ²)
관리사무소	주택건설기준 등에 관한 규정 제28조	50세대 이상 : 10㎡+(세대수-50)×0.05㎡	50.05㎡ 이상	171.52
주민 공 동 시 설	경로당	주민공동시설 설치 총량제	50㎡+(세대수×0.1㎡)	135.10㎡ 이상 135.10
	어린이놀이터	주민공동시설 설치 총량제	300~1,000세대 미만 : 200㎡+(세대수×1㎡)	1,051㎡ 이상 1,100.00
	어린이집	주민공동시설 설치 총량제	600~1,000세대 미만 : 30인+세대당 0.05인 /영유아보육법 시행규칙 별표1	311.24㎡ 이상 319.22
	주민운동시설	주민공동시설 설치 총량제	500세대 이상 설치	- 500.00
	작은도서관	주민공동시설 설치 총량제	500세대 이상 설치 / 도서관법 시행령 별표1	33㎡ 이상 104.72
	주민공동시설	-	-	- 1,423.50
	소 계	주민공동시설 설치 총량제	100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당×2.5㎡	2,127.50㎡ 이상 3,582.54
경비실	-	-	- 21.12	
근린생활시설	-	-	- 350.0	
합 계	-	-	- 4,125.18	

* 공동주택 세대수 : 851세대

사. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

결정구분	지구 구분		획지 구분		위치	주된 용도	건폐율	용적률	높이(m)/층수(층)	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
신규	대화동4 재개발 정비구역	42,771	I-1	35,523	대덕구 대화동 16-156번지 일원	공동주택	18% 이하	237% 이하	100m이하/33층이하	
주택의 규모 및 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> 「도시 및 주거환경정비법」 제10조 규정에 의거 대전광역시 주택재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(대전광역시 고시 제2012-59호)에 의거 건설하는 주택 전체 세대수의 50% 이상을 전용면적 85㎡이하로 건설 								
임대주택 건설에 관한 사항		<ul style="list-style-type: none"> 건설하는 주택 전체 세대수의 5.0% 이상을 임대주택으로 건설 기준 : 43세대 이상 → 계획 : 65세대(7.6%) 								
용적률 완화기준 적용		<ul style="list-style-type: none"> 2030 대전광역시 도시·주거환경정비 기본계획상 용적률 완화기준 적용 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 기준용적률 : 222%, 허용용적률 : 265% ▶ 완화용적률 : 공공시설 제공 완화용적률 + 추가 용적률 인센티브 = 5% + 10% = 15% <ul style="list-style-type: none"> ■ 공공시설 제공 완화 용적률 : 33% ⇒ 5% 적용 ■ 추가 용적률 인센티브 적용 : 16% ⇒ 10% 적용 - 안전 및 친환경단지 조성 : 5% (녹색건축인증제 : 4% / 조경식재 : 4%) - social mix : 6% <ul style="list-style-type: none"> - 임대주택 건립 : 5% ▶ 계획용적률 : 기준용적률 + 완화용적률 = 222% + 15% = 237% (237% 이하 적용) 								

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고	
도시경관계획	<ul style="list-style-type: none"> 근경 및 원경에 대한 종합적인 분석으로 주변지역과 조화로운 경관 및 스카이라인 계획 수립 가로변 외관향상 및 스카이라인 형성과 단지의 중심성 확보를 위해 층고를 다양하게 계획 생활가로의 공간적 특성과 휴먼스케일을 고려한 주동 배치로 가로변의 변화를 주는 계획 		
환경보전계획	지형·지질	<ul style="list-style-type: none"> 건물, 도로 등 불투수 포장면적은 감소시키며, 광장 및 도로, 보도 등은 투수성 포장재(점토벽돌 등) 사용 	
	동식물상	<ul style="list-style-type: none"> 보호수 및 대형목 등 관광가치가 높은 수목은 재식재하여 사업추진에 따른 폐목의 발생을 최소화 하도록 함 	
	에너지	<ul style="list-style-type: none"> 대상지내 천연연료사용 설계시 에너지 절약형 단지·건축물 설계기법 적용 	
	비오톱	<ul style="list-style-type: none"> 공원녹지 조성으로 생물서식공간 제공 	
	폐기물	<ul style="list-style-type: none"> 생활폐기물처리하는 사업대상지내 분리수거함 설치 및 대전광역시 폐기물처리계획에 의거하여 처리 	
소음진동	<ul style="list-style-type: none"> 건설소음의 영향 최소화 - 가설방음판넬 설치 및 장비의 분산 투입 		
재난방지계획	화재	<ul style="list-style-type: none"> 구역내 화재 등에 대비한 종합적 방재계획수립 피난·방화대책 계획 공동주택 부지내 소방차 진입, 진압공간 확보 인화성 건축내장재 사용규제 및 지속적 관리 	
	수해	<ul style="list-style-type: none"> 강우 및 홍수시 침수피해를 저감하기 위한 대책 수립 자연토양유지, 소공원, 광장 등 녹지·조경면적의 확대로 토양포장률을 억제 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용 	
	교통	<ul style="list-style-type: none"> 단지내외의 교통사고를 예방을 위해 노면표시, 안내표지판을 신설 단지내 곡선부 시거확보를 위해 반사경과 교통안전표지판 설치 사고 발생시 응급차 등 교통접근이 용이하도록 계획 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안계획 	

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	교육환경에 대한 영향 저감 방안				비고
소음진동	• 공사시 발생하는 소음 및 진동에 대하여 다음의 기준을 적용				
	구 분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)	
	소음[dB(A)]	60 이하	65 이하	50 이하	
	진동[dB(V)]	65 이하	70 이하	65 이하	
미세먼지	• 공사시 대기환경보전법 관련 규정에 따른 비산먼지 발생을 억제할 수 있는 시설의 설치 및 필요한 조치를 하도록 함				
교통안전	• 학생이 정비구역을 통학하게 되는 경우 - 차도와 인도를 구획하여 보행자 교통안전 도모 - 학생들의 등·하교 시간에는 가급적 공사차량의 출입을 자제				

차. 세입자 주거대책

- 재개발사업 시행으로 거주가 어려운 세입자가 발생할 경우 세입자와 협의하여 임시거주시설, 임대주택 입주, 주거이전비, 주택자금융자 알선 등 임시거주를 위한 방안을 마련하겠음

카. 정비사업시행 예정시기

- 정비구역 지정 고시일 이후 4년 이내 사업시행인가

타. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획

- ① 용도지역·지구 변경에 관한 계획
 - “나. 용도지역 결정(변경) 조서” 와 같음
 - “다. 용도지구 결정(변경) 조서” 와 같음
- ② 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획
 - “마. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획” 과 같음
- ③ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)	획 지			비 고
			획지번호	위 치	면적(m ²)	
-	I	42,771	I-1	대덕구 대화동 16-156번지 일원	35,523	공동주택 및 부대복리시설

④ 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 계획

■ 공동주택용지

도면 번호	위 치	구분	계획내용	
-	I-1 (공동주택용지)	용도	지정 용도	• 공동주택 및 부대복리시설
			불허 용도	• 지정용도 이외의 용도 (시행지침 참고)
		건폐율	• 18% 이하	
		용적률	• 237% 이하	
		높 이	• 33층 이하(100m 이하)	
		배치	• 일조권확보 및 쾌적한 주거환경을 위해 남향, 남동향 배치 유도 • 지형여건, 개방감, 보행연속성을 위해 다양한 형태의 주동배치 유도	
		형태	• 건축물 디자인에 대하여 획일적 계획을 지양함 • 고층부는 가로경관의 스카이라인에 순응하는 심플한 옥탑계획 • 중층부는 수직적 입면 분할에 의한 상승감 부여 및 변화있는 매스의 구성으로 리듬감 표현 • 일부 저층부는 필로티를 통한 휴먼스케일의 공간감 확보	
		색채	• 색채의 구성은 강조색, 주조색, 보조색으로 구분하여 변화감 부여 • 강조색은 상부, 하부, 변화감을 부여할 부분 3가지로 구성	
		건축선	• 건축한계선 3m	

과. 정비사업의 시행방법

- 관리처분계획에 의함

하. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신규	대화동4구역 재개발정비구역	42,771	대덕구 대화동 16-156번지 일원	32	-	-	32	-	

거. 정비기반시설의 설치계획

- “마. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획” 과 같음

너. 건축물의 건축선에 관한 계획

- 공동주택 획지안의 건축한계선은 3m로 계획하며, 정비기반시설 등 그밖에 관한 사항은 건축법 등 관련법규에 의함

다. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 대한 검토결과

구분	내용
홍수	<ul style="list-style-type: none"> • 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치 • 지상부에 녹지공간을 많이 확보하여 토양포장률을 억제하고 대상지 내 포장은 투수성 포장재를 사용하여 우수침투 및 저류효과가 가능하도록 하여 우수유출 저감효과를 마련하는 방안을 계획 • 재난을 방지하기 위하여 사전에 철저한 대비로 위험요소 제거 • 계획고는 사업대상지 주변의 지반고를 유지하는 계획을 통하여 우수의 배수시 원활하게 조성
재해	<ul style="list-style-type: none"> • 사업대상지는 도심지역으로 경사가 미미한 구릉지 형태를 띠고 있어 산사태 및 사면붕괴 가능성은 없음 • 가능한 주변지역과 지반상태를 유지하여 도로개설시 도로와 대지와의 단차를 줄임으로써 대지와의 접근성을 높여주고 부득이 할 경우 관련 규정에 적합하게 질·성토하여 사업시행 • 구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립

러. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

구역명	면적(㎡)	기존세대수	계획세대수	증가 예상세대수	추진현황	비고
대화4구역	42,771	658	851	193	구역지정	재개발사업

머. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	내용
일반 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 공적인 장소와 사적인 장소 간 공간의 위계를 명확히 계획 • 외부와의 경계부나 출입구는 공간의 전이를 명확하게 인지하고 영역의식을 발휘하도록 함
단지 출입구	<ul style="list-style-type: none"> • 영역의 위계가 명확하도록 계획 • 자연 감시가 쉬운 곳에 설치
담장	<ul style="list-style-type: none"> • 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 계획 • 자연 감시가 가능하도록 투시형 담장 또는 조경 등을 설치
부대 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 부대시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 감시가 용이한 곳에 설치 • 어린이놀이터는 사람통행이 많은 곳 배치, 어린이놀이터 주변에 폐쇄회로 텔레비전을 설치
경비실	<ul style="list-style-type: none"> • 경비실은 감시가 필요한 각 방향으로 조망, 시야 확보에 지장이 없는 구조로 계획 • 경비실에 고립지역에 대한 방법 모니터링 시스템을 구축
주차장	<ul style="list-style-type: none"> • 지하주차장의 주차구획은 기둥과 벽면은 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 배치 • 지하주차장의 감시를 위한 폐쇄회로 텔레비전을 설치
조경	<ul style="list-style-type: none"> • 조경은 시야 확보가 가능하여 사람의 출입에 대한 자연 감시가 가능하게 계획

3. 지구단위계획에 관한 사항

- 「도시 및 주거환경정비법」 제17조제1항에 따라 정비구역의 지정 또는 변경지정에 대한 고시가 있는 경우 당해 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각호의 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따른 지구단위계획 및 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 봅니다.

4. 지형도면에 관한 사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조의 지형도면은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따라 작성한 정비계획 결정 관계도면으로 같음합니다.

5. 관계도면 게재 생략

- 관계도면은 대전광역시 도시정비과(☎ 042-270-6582) 및 대전광역시 대덕구청 공동주택과(☎ 042-608-4183)에 관계도서를 비치하여 토지등소유자 및 이해관계자 등에 열람하고 있습니다. 끝.