

가양동1구역 재개발사업 기본계획(변경),
정비계획 결정(변경) 및 정비구역 지정(변경), 지형도면 고시

대전광역시 동구 가양동 176-14번지 일원 가양동1구역 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제7조 및 제16조에 따라 기본계획(변경), 정비계획 결정(변경) 및 정비구역 지정(변경)·고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 27일

대 전 광 역 시 장

1. 도시 및 주거환경정비기본계획(변경) 조서

가. 도시 및 주거환경정비기본계획(변경) 조서

구분	번호	구역명	사업 시행 방식	위 치	면 적 (㎡)	추진 단계	정비계획 수립시기	기 준 용적률	지역업체 참여시 기준 용적률	허 용 용적률	지역업체 참여시 허용 용적률	비고
기정	7	가양동1	재개발	가양동 176-14	107,468.0	-	2014	191%	201%	226%	256%	
변경	7	가양동1	재개발	가양동 176-14	107,440.1	-	2014	191%	201%	226%	256%	

※ 토지분할측량결과 반영에 따른 정비예정구역 면적 변경

나. 변경 사유서

구분	위 치	면 적(㎡)	변경사유
변경	대전광역시 동구 가양동 176-14번지 일원	•면적: 107,468.0㎡ → 107,440.1㎡ 감) 27.9㎡ (0.03%)	•토지분할측량결과 반영에 따른 정비예정구역 면적 변경

※ 금회 정비예정구역의 변경사항은 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제6조 제4항 제5호에 따른 경미한 변경에 해당

2. 정비구역 지정(변경) 조서

지 정 구 분	사업의 구분	구역의 명 칭	위 치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
변경	재개발사업	가양동1재개발 정비구역	대전광역시 동구 가양동 176-14번지 일원	107,468.0	감) 27.9	107,440.1	

※ 토지분할측량결과 반영에 따른 정비구역 면적 변경

3. 정비계획 결정(변경) 조서

가. 사업의 명칭 : 가양동1구역 재개발사업(변경없음)

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구 성 비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		107,468.0	감) 27.9	107,440.1	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	3,982.0	-	3,982.0	3.7	
	제2종일반주거지역	18,280.0	감) 27.9	18,252.1	17.0	
	제3종일반주거지역	85,206.0	-	85,206.0	79.3	

※ 토지분할측량결과 반영에 따른 구역내 편입면적 변경으로 용도지역의 변경은 없음

다. 용도지구 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면 적 (㎡)	연 장 (m)	폭 원 (m)	최 초 결정일	비 고
기정	17	대흥 지구	시가지 경관지구	시민회관 ~ 대동4가 ~ 대로3-17호선변 (대로2-5호선,대로3-16 호선변)	67,299 (3,278)	4,179	양측 8	층고 제167호 (1988.08.09)	
변경	17	대흥 지구	시가지 경관지구	시민회관 ~ 대동4가 ~ 대로3-17호선변 (대로2-5호선,대로3-16 호선변)	67,285 (3,264)	4,179	양측 8	층고 제167호 (1988.08.09)	
기정	19	우암 지구	시가지 경관지구	우암로변	53,126 (1,411)	3,279	양측 8	건고 제377호 (1974.11.25)	

주) ()은 대상지 내 면적임

■ 용도지구 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	지 구 명	변 경 내 용	변 경 사 유
17	대흥지구	• 선형 변경	• 대로3-16호선 변경에 따른 선형 변경

라. 토지이용계획(변경)

명칭	면적(㎡)			비율(%)		비고
	기정	증·감	변경	기정	변경	
계	107,468.0	감) 27.9	107,440.1	100.0	100.0	
【 택 지 】	75,409.0	감) 179.8	75,229.2	70.2	70.0	
공동주택용지	75,409.0	감) 179.8	75,229.2	70.2	70.0	
【 정비기반시설 】	32,059.0	증) 151.9	32,210.9	29.8	30.0	
공공청사	3,081.0	감) 0.9	3,080.1	2.9	2.9	
공 원	9,308.0	감) 140.3	9,167.7	8.7	8.5	주차장(지하) 9,308㎡ → 9,167.7㎡
도 로	19,670.0	증) 293.1	19,963.1	18.2	18.6	

마. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	41	30~39	보조간선	1,140 (243)	대로1-2	대로3-16	일반 도로	-	대고113 (03.08.08)	
기정	대로	3	16	25~42	보조간선	7,871 (370)	대로2-4	대로3-17	일반 도로	-	건고1903	
변경	대로	3	16	25~42	보조간선	7,871 (370)	대로2-4	대로3-17	일반 도로	-	건고1903	선형변경
기정	대로	3	17	25~32	보조간선	3,940 (230)	광로2-2	대로2-4	일반 도로	-	건고1903	
기정	대로	3	143	25	국지도로	494	대로2-41	대로3-17	일반 도로	-	대고153 (22.07.12)	
변경	대로	3	143	25	국지도로	494	대로2-41	대로3-17	일반 도로	-	대고153 (22.07.12)	선형변경
기정	중로	3	287	14.5	국지도로	59	대로3-143	가양408-15	일반 도로	-	대고153 (22.07.12)	

주) ()는 구역내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-16	대로3-16	• 선형 변경	• 정비사업 통합심의(2026.1.19.)결과 반영에 따른 선형 변경
대로3-143	대로3-143	• 선형 변경	• 정비사업 통합심의(2026.1.19.)결과 반영에 따른 선형 변경

2) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	가양동1	주차장	동구 가양동 410-11번지	9,308.0	감) 140.3	9,167.7	대고153 (22.07.12)	공원 중복결정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
가양동1	주차장	- 면적 변경 - 면적: 9,308.0㎡ → 9,167.7㎡ 감) 140.3㎡	대로3-16호선 변경 및 토지분할측량결과 반영에 따른 면적 변경

3) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	가양동1	공원	가로공원	동구 가양동 411-1번지	9,308.0	감) 140.3	9,167.7	대고153 (22.07.12)	주차장 중복결정 (지하 9,167.7㎡)

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
가양동1	공원	- 면적 변경 - 면적: 9,308.0㎡ → 9,167.7㎡ 감) 140.3㎡	대로3-16호선 변경 및 토지분할측량결과 반영에 따른 면적 변경

4) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	가양동1	공공 청사	공공청사	동구 가양동 412-13번지	3,081.0	감) 0.9	3,080.1	대고153 (22.07.12)	

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
가양동1	공공청사	- 면적 변경 - 면적: 3,081.0㎡ → 3,080.1㎡ 감) 0.9㎡	토지분할측량결과 반영에 따른 면적 변경

바. 공동이용시설 설치계획(변경)

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

■ 기정

구분		법적내용	법정(㎡)	계획(㎡)	비고
부대 시설	관리사무소	▶ 10㎡ + (세대 - 50) × 0.05㎡	84.65	299.6589	
	MDF	-	-	62.8625	지하
	방재실	-	-	62.8625	지하
	근로자휴게실	남녀 각 휴게실: 12㎡+(11*0.5㎡)	35.00	62.6420	지하
	경비실	-	10.00	34.0000	지상 2개소
	세대창고	-	-	2,027.8082	지하
	근린생활시설	-	-	4,367.8621	지하 2개소
	소계	-	-	6,917.6962	
복리 시설	주민공동시설	-	-	3,380.9551	
	경로당	▶ 50㎡ + (세대 × 0.1㎡)	204.30	270.7016	지상
	어린이놀이터	▶ 1000세대이상 : 500㎡+세대수*0.7㎡	1,580.10	2,258.8748	옥외시설 4개소
	어린이집	▶ 1000세대이상 : 80인 이상	343.20	467.3426	유아놀이터 1개소
	주민운동시설	▶ 500세대 이상 설치	-	947.7103	옥외시설 4개소
	작은도서관	▶ 500세대 이상 설치	33.00	504.1161	지하
	다함께 돌봄센터	▶ 500세대 이상 설치	66.00	183.8612	
	총량 소계	▶ 기준 1,000세대 이상 : 500㎡ + (세대×2㎡)	3,586.00	8,013.5617	
합계		-	-	14,931.2579	

■ 변경

구분		법적내용	법정(㎡)	계획(㎡)	비고
부대 시설	관리사무소	▶ $10\text{㎡} + (\text{세대} - 50) \times 0.05\text{㎡}$	84.80	173.6724	지하
	MDF	-	-	41.5946	지하
	방재실	-	-	89.0918	지하
	근로자휴게실	남녀 각 휴게실: $12\text{㎡} + (11 \times 0.5\text{㎡})$	35.00	65.6851	지하
	경비실	-	10.00	61.7000	지상 2개소
	세대창고	-	-	6,311.1397	지하
	근린생활시설	-	-	6,125.7589	지하 2개소
	소계	-	-	12,868.6425	
복리 시설	주민공동시설	-	-	3,022.3002	
	경로당	▶ $50\text{㎡} + (\text{세대} \times 0.1\text{㎡})$	204.60	219.4563	
	어린이놀이터	▶ 1000세대이상 : $500\text{㎡} + \text{세대수} \times 0.7\text{㎡}$	1,582.20	1,693.9400	옥외시설 3개소
	어린이집	▶ 1000세대이상 : 80인 이상	343.20	607.3849	유아놀이터 1개소
	주민운동시설	▶ 500세대 이상 설치	-	297.1000	옥외시설 3개소
	작은도서관	▶ 500세대 이상 설치	33.00	670.5305	지하
	다함께 돌봄센터	▶ 500세대 이상 설치	66.00	221.5159	
	총량 소계	▶ 기준 1,000세대 이상 : $500\text{㎡} + (\text{세대} \times 2\text{㎡})$	3,592.00	6,732.2278	
합계		-	-	19,600.8703	

사. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

결정 구분	지구 구분		획지 구분		위치	주된 용도	건폐율	용적률	높이(m)/ 층수(층)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	가양동1 재개발 정비 구역	107,468.0	A-1	75,409.0	가양동 176-14 번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	20% 이하	226% 이하	107m/ 35층 이하	
			B-1	3,081.0	가양동 412-13 번지 일원	공공청사	60% 이하	200% 이하	4층 이하	
변경	가양동1 재개발 정비 구역	107,440.1	A-1	75,229.2	가양동 176-14 번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	20% 이하	226% 이하	107m/ 35층 이하	
			B-1	3,080.1	가양동 412-13 번지 일원	공공청사	60% 이하	200% 이하	4층 이하	
주택의 규모 및 건설비용			· 도시 및 주거환경정비법 제10조의 규정에 따라 대전광역시 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용(대전광역시 고시 제2012-59호)에 의거 건설하는 주택 전체세대수의 50.0%이상을 전용면적 85㎡이하로 건설							
임대주택 건설에 관한 사항		기정	· 건설하는 주택 전체세대수의 5.0%이상을 임대주택으로 건설(100세대,6.48%) · 임대주택의 30%이상 또는 건설하는 주택 전체세대수의 5%이상을 전용면적 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설							
		변경	· 건설하는 주택 전체세대수의 5.0%이상을 임대주택으로 건설(100세대,6.47%) · 임대주택의 30%이상 또는 건설하는 주택 전체세대수의 5%이상을 전용면적 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설							
용적률 완화기준 적용		기정	· 2030 대전광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획 및 도시 및 주거환경정비 기본계획 운영·관리지침에 의한 용적률 완화규정 및 추가 인센티브 적용 - 기준용적률 : 191% - 허용용적률 : 226% · 에너지효율 등급 : 5% · 임대주택 건립 : 5% · 공공시설부지 제공에 따른 인센티브 : 25% 완화용적률 = 용적률 × [(1 + 0.3 α) / (1 - α)] ※ α = 공공시설 제공면적 ÷ 공공시설 제공 전 대지면적 = (전체기반시설 면적 - 무상 양도 받는 면적) ÷ (공공시설 제공전 대지면적) ※ 공공시설부지 제공면적은 새로이 조성하는 공공시설 면적으로 무상 양도받는 부분을 제외한 순수 제공면적 완화용적률 = 191% × [(1 + 0.3 × 0.09316) / (1 - 0.09316)] = 216.5% ※ α = (32,059.0 - 22,047.4) ÷ (107,468) = 0.093161 - 허용용적률 : 기준용적률 + 완화용적률 = 191% + 35% = 226% ⇒ 226%이하(적용)							
			변경	· 2030 대전광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획 및 도시 및 주거환경정비 기본계획 운영·관리지침에 의한 용적률 완화규정 및 추가 인센티브 적용 - 기준용적률 : 191% - 허용용적률 : 226% · 에너지효율 등급 : 5% · 임대주택 건립 : 5% · 공공시설부지 제공에 따른 인센티브 : 26% 완화용적률 = 용적률 × [(1 + 0.3 α) / (1 - α)] ※ α = 공공시설 제공면적 ÷ 공공시설 제공 전 대지면적 = (전체기반시설 면적 - 무상 양도 받는 면적) ÷ (공공시설 제공전 대지면적) ※ 공공시설부지 제공면적은 새로이 조성하는 공공시설 면적으로 무상 양도받는 부분을 제외한 순수 제공면적 완화용적률 = 191% × [(1 + 0.3 × 0.09486) / (1 - 0.09486)] = 217.0% ※ α = (32,210.9 - 22,019.5) ÷ (107,440.1) = 0.09486 - 허용용적률 : 기준용적률 + 완화용적률 = 191% + 36% = 227% ⇒ 226%이하(적용)						

아. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구또는획지구분		위치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	가양동1 재개발 정비구역	107,468.0	공동주택 용지 (획지A-1)	75,409.0	가양동 176-14번지 일원	362	-	-	362	-	전면 철거 후 신축
변경	가양동1 재개발 정비구역	107,440.1	공동주택 용지 (획지A-1)	75,229.2	가양동 176-14번지 일원	362	-	-	362	-	전면 철거 후 신축

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획		비 고
환경 보전 계획	공사시	- 폐기물 처리 및 수질오염 방지 - 공사 시 투입 인부에 의한 폐기물 및 분뇨는 전문처리업자에게 위탁처리 - 건설폐기물은 건설폐기물처리업자를 선정하여 수거 및 재활용 실시 - 공사 시 별도의 간이오수처리시설 설치 운영	
	운영시	- 공원·녹지조성 - 주변경관과 조화된 충분한 녹지 공간을 확보하며, 지역특성에 맞는 수종선정 및 식재계획 방향 설정 - 생활폐기물처리 - 운영 시 사업부지에서 발생하는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리·수거 할 수 있도록 사업지구 내 분리수거함을 설치할 계획이며, 지정된 날에 수거대행업체에 의하여 정기적으로 수거·운반하는 동구의 폐기물 처리계획에 따라 처리	
재난 방지 계획	공사시	- 토사유출 방지 - 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생 시 비닐 등을 덮어 토사유실 되지 않게 함 - 터파기 공사 시 균열, 침하 등을 방지하기 위해 흙막덮이공법을 실시 후 공사시행 - 건설소음 방지 - 가설방음판넬 설치 - 공종별 합리적인 장비투입과 저소음 건설기계 등을 선택하며 주간(08:00~18:00) 작업 실시 - 비산먼지 방지 - 방진망 설치 : 부지경계에서 가설방음판넬과 연계된 방진망(H=1.5m)을 설치 - 자동식 세륜시설 설치(사업대상지 진출입부분) - 주기적인 살수 실시(하계기준 1일 6회 이상)	
	운영시	- 화 재 「건축법」의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 - 수 해 - 우수유역을 검토, 지구주변의 우수관망 설치로 지구내부 유입 억제 - 교 통 - 전체 지하주차장 계획으로 내부 차량동선 배제, 교통사고 예방 및 응급상황 발생시 비상차량의 원활한 진출입 유도	

차. 사업시행에 관한 사항(변경없음)

- 정비사업 시행 예정시기
 - 구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내
- 정비사업의 시행방법 : 재개발사업
 - 정비구역 안에서 제74조의 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법에 의함 (「도시 및 주거환경정비법」 제23조 제2항에 의거)

카. 정비사업의 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수(변경)

구 분		기존세대수(a)	예정세대수(b)	증가예상 세대수 (b-a)
세대수	기정	362세대	1,543	증) 1,181세대
	변경	362세대	1,546	증) 1,184세대

4. 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 1에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따른 지구단위계획 및 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 봅니다.

5. 지형도면에 관한 사항

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

6. 관계도면 게재 생략

- 관계도면은 대전광역시 도시개발과(☎ 042-270-6582) 및 대전광역시 동구청 공동주택과(☎ 042-251-4724)에 관계도서를 비치하여 토지등소유자 및 이해관계자 등에 열람하고 있습니다.