

유성시장 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

1. 대전광역시 고시 제2007-201호(2007. 12. 28.) 제2009-322호(2009. 12. 18.), 제2014-217호(2014. 12. 31.), 제2016-46호(2016. 4. 4.), 제2018-5호(2018. 1. 5.), 제2022-104호(2022. 5. 26.), 제2024-11호(2024. 1. 11.), 제2024-20호(2024. 1. 19.), 제2024-101호(2024. 4. 24.), 제2026-28호(2026. 2. 9.)로 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획(변경) 결정 고시한 바 있는 유성시장 재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조 제1항의 규정에 의거 재정비촉진계획(변경) 결정하고, 같은 법 제12조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조의 규정에 따라 고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조 제2항에 의거 지형도면을 고시합니다.
2. 대전광역시 도시정비과(☎042-270-6572), 유성구 도시계획과(☎042-611-2450)에 관계도서를 비치하고 일반인 및 이해관계자에게 보입니다.

2026년 3월 26일

대전광역시장

① 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정(변경) 조서

1. 재정비 촉진지구의 명칭 · 유형 · 위치 · 면적 및 지정목적(변경없음)

			(㎡)			
			337,815.4	-	337,815.4	.
		,				.
		,				.

2. 재정비촉진사업의 완료 및 목표연도(변경없음)

- 기준년도 : 2012년
- 목표연도 : 2030년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

- 재정비촉진지구 지정 및 촉진계획 수립으로 부도심기능과 지역간의 균형발전을 위한 도시 기능 회복
- 둔산 신시가지와 기성 시가지간의 지역 간 격차가 심화됨에 따른 도시문제악화, 시민화합 저해 등의 문제 해결
- 열악하고 노후화된 상권의 재정비를 통하여 주민 삶의 질적 향상 도모
- 도로, 주차장 등 기반시설, 주민복지시설 등을 정비하여 정주환경개선 및 애향심 고취
- 주변 구암역 및 유성온천역, 유성 종합터미널의 입지로 인하여 무분별한 난개발 방지 및 개발수요에 대한 능동적인 대처

4. 재정비촉진계획의 개요(변경)

가. 토지이용에 관한 계획(변경)

		(㎡)			(%)	
		337,815.4	-	337,815.4	100.0	-
		128,521.2	-	128,521.2	38.0	
		1,689.0	-	1,689.0	0.5	-
		14,075.39	) 1,413	12,662.39	3.8	-
		129,580.56	) 1,413	130,993.56	38.8	-
		64,098.06	-	64,098.06	19.0	-
		14,515.5 (11,526.0)	) 1,413	15,928.5 (11,526.0)	4.7 (3.4)	(1)
		15,586.0	-	15,586.0	4.6 (3.8)	(1)
		3,424.0	-	3,424.0	1.0	2
		(3,347.0)	-	(3,347.0)	(1.0)	(1)
		31,957.0	-	31,957.0	9.5	-
		63,949.25	-	63,949.25	18.9	

※ 광장 및 문화공원⑧은 주차장 부지 상부에 일부 중복결정 되는 시설로 ()안의 면적은 토지이용계획 합산 면적에서 제외함

※ 주차장의 경우 광장 및 문화공원⑧과 중복결정 되는 시설로 기준 면적(지하1층)임 (수립지침도 참고)

○ 변경사유 (봉명E 존치관리구역 변경에 따른 변경)

- 유성구 봉명동 469-35번지 일원 유성온천공원 조성을 위하여 일반상업지역의 일부를 도시계획시설(공원)로 변경(1,413㎡)

나. 인구 및 주택수용계획(변경없음)

1) 재정비촉진지구 인구 및 주택공급계획(변경없음)

		()			()		
		6,797	-	6,797	16,047	-	16,047
	A	945	-	945	2,231	-	2,231
	B	2,703	-	2,703	6,380	-	6,380
	C	1,439	-	1,439	3,397	-	3,397
	D	310	-	310	732	-	732
	E	1,400	-	1,400	3,307	-	3,307

※ 2030 대전 도시기본계획상 목표연도 2030년의 가구당 인구지표 반영(2.36인/가구)

※ 봉명D구역은 현황 세대수 및 인구수 적용

※ 봉명E구역은 향후 리베라호텔, 유성호텔 부지에 주거복합건축물 개발 시 예상 세대수를 적용하여 인구 및 주택수용계획 산정

2) 재정비촉진구역 주택공급계획(변경없음)

				A			B			C		
40㎡	416	8	408	104	-	104	256	96	160	54	-	54
40 ~ 50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50 ~ 60㎡	338	320	18	129	129	-	559	559	-	78	60	18
60 ~ 85㎡	2,878	2,878	-	524	524	-	788	788	-	1,012	1,012	-
85㎡	1,583	1,583	-	188	188	-	1,100	1,100	-	295	295	-
	5,215	4,879	336	945	841	104	2,703	2,543	160	1,439	1,367	72

다. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

							(㎡)	
				(㎡)		(㎡)		
			39	112,496.56	40	113,909.56	) 1,413	-
			28	79,684.06	28	79,684.06	-	-
			27	64,098.06	27	64,098.06	-	-
			1	15,586.00	1	15,586.00	-	-
			9	29,388.50	10	30,801.50	) 1,413	-
			5	23,596.50	6	25,009.50	) 1,413	-
			3	2,445.00	3	2,445.00	-	-
			1	3,347.00	1	3,347.00	-	-
			2	3,424.00	2	3,424.00	-	-

※ 주차장의 경우 광장 및 문화공원㉔과 중복결정 되는 시설로 기준 면적(지하1층)임 (수립지침도 참고)

라. 공원·녹지 및 환경보전계획(변경)

1) 공원·녹지(변경)

							(m²)	
				(m²)		(m²)		
			8	26,041.5	9	27,454.5	) 1,413	-
			1	4,873.0	1	4,873.0	-	-
			1	4,873.0	1	4,873.0	-	-
			4	18,723.5	5	20,136.5	) 1,413	-
			2	6,150.0	2	6,150.0	-	-
			1	11,526.0	2	12,939.0	) 1,413	-
			1	1,047.5	1	1,047.5	-	-
		3	2,445.0	3	2,445.0	-	-	

※ 장대B구역 내 문화공원㉔은 주차장 및 근린광장과 중복결정

2) 환경보전계획(변경없음)

마. 도시·주거환경정비 기본계획(변경없음)

			(㎡)				
	A	265 - 1	58,710.0	-	58,710.0		
	B	14 - 5	97,028.4	-	97,028.4		
	C	283 - 10	47,066.0	-	47,066.0		

바. 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항(변경없음)

			(m²)			(%)	
			289,271.4	-	289,271.4	100.0	
			202,804.4	-	202,804.4	70.1	
	A	265 - 1	58,710.0	-	58,710.0	20.3	
	B	14 - 5	97,028.4	-	97,028.4	33.5	
	C	283 - 10	47,066.0	-	47,066.0	16.3	
			86,467.0	-	86,467.0	29.9	
	D	585 - 6	36,955.0	-	36,955.0	12.8	
	E	443 - 1	49,512.0	-	49,512.0	17.1	

※ 하천, 도로 일부 면적 = 48,544.0㎡ / (촉진지구 면적 337,815.4㎡ = 289,271.4㎡ + 48,544.0㎡)

사. 재정비촉진지구 용도지역에 관한 사항(변경없음)

		(㎡)			(%)
		337,815.4	-	337,815.4	100.0
		103,412.0	-	103,412.0	30.6
	1	968.0	-	968.0	0.3
	2	65,154.0	-	65,154.0	19.3
	3	37,290.0	-	37,290.0	11.0
		201,561.4	-	201,561.4	59.7
		201,561.4	-	201,561.4	59.7
		32,842.0	-	32,842.0	9.7
		32,842.0	-	32,842.0	9.7

아. 재정비촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경없음)

			(%)			(m)
	A		60%	210%	250%	110m
			60%	-	200%	
			60%	-	200%	20m
			-	-	-	
	B		60%	500%	900%	180m
			-	-	-	
			-	-	-	social mix
			-	-	-	
	C		60%	500%	900%	160m
			70%	-	500%	30m
			70%	-	500%	
			-	-	-	

자. 기반시설의 비용분담 계획(변경)

1) 촉진구역별 기반시설 분담 비율(변경없음)

	(㎡)		(%)				
A	58,710.0	58,710.0	28.1	28.1	28.5	28.5	-
B	97,028.4	97,028.4	27.0	27.0	37.8	37.8	-
C	47,066.0	47,066.0	20.2	20.2	34.8	34.8	-

2) 기반시설 순부담률(변경없음)

		(㎡)	(㎡)		(㎡)	(- (㎡))	((-)/) (%)	
A		58,710.0	16,741.0	16,741.0	16,529.0	212	0.4	
		58,710.0	16,741.0	16,741.0	16,529.0	212	0.4	
		-	-	-	-	-	-	
B		97,028.4	36,701.2	36,701.2	26,234.7	10,466.5	10.8	
		97,028.4	36,701.2	36,701.2	26,234.7	10,466.5	10.8	
		-	-	-	-	-	-	
C		47,066.0	16,369.0	16,369.0	9,494.3	6,874.7	14.6	
		47,066.0	16,369.0	16,369.0	9,494.3	6,874.7	14.6	
		-	-	-	-	-	-	
		202,804.4	69,811.2	69,811.2	52,258.0	17,553.2	8.7	
		202,804.4	69,811.2	69,811.2	52,258.0	17,553.2	8.7	
		-	-	-	-	-	-	

※ 기반시설 순부담률에 적용되는 국·공유지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제13항에 따른 공공시설(도로, 공원, 철도, 수도 등)면적 적용함.

※ 기반시설 순부담률 검토 시 중복결정 면적은 제외하여 토지이용계획 합산 면적에 의함.

※ 장대B구역 기반시설 순부담률에 포함되지 않은 중복결정 시설(면적)

- 문화공원(11,526㎡), 주차장 지상1층(9,758㎡), 주차장 지하2층(9,641㎡), 지상1층 근린광장(3,347㎡)
- 중복결정 시설(면적) 포함 시 순부담률 46.1%

※ 주차장 층수 [3개층(지상1층, 지하1층, 지하2층)]

3) 기반시설의 비용분담계획(변경)

		(㎡)				
		75,878.1	77,291.1	) 1,413.0	-	-
		16,741.0	16,741.0	-	-	-
A		7,649.0	7,649.0	-	사업시행자	기부채납 (설치제공)
		4,873.0	4,873.0	-	사업시행자	기부채납 (설치제공)
		2,445.0	2,445.0	-	사업시행자	기부채납 (설치제공)
		1,774.0	1,774.0	-	사업시행자	기부채납 (설치제공)
		37,222.1	37,222.1	-	-	-
B		20,067.7	20,067.7	-	사업시행자	기부채납 (설치제공)
		1,047.5 (12,573.5)	1,047.5 (12,573.5)	-	사업시행자	기부채납 (설치제공)
		15,586.0 (34,985.0)	15,586.0 (34,985.0)	-	사업시행자	기부채납 (설치제공)
		-	-	-	사업시행자	기부채납 (설치제공)
		(3,347.0)	(3,347.0)	-	사업시행자	기부채납 (설치제공)
		520.9	520.9	-	사업시행자	기부채납 (설치제공)
		16,369.0	16,369.0	-	-	-
C		8,569.0	8,569.0	-	사업시행자	기부채납 (설치제공)
		6,150.0	6,150.0	-	사업시행자	기부채납 (설치제공)
		1,650.0	1,650.0	-	사업시행자	기부채납 (설치제공)
	()	1,156.0	1,156.0	-	장대B구역(2/3) 장대C구역(1/3)	기부채납 (설치제공)
		4,390.0	5,803.0	) 1,413.0	-	-
E		4,390.0	4,390.0	-	공공	-
		-	1,413.0	) 1,413.0	공공	-

- ※ 유성구청, 장대B구역 재개발조합, 장대C구역 재개발 추진준비위원회 실무협의 및 논의사항 반영에 따른 유성교(교량) 확장 비용분담 반영.
- ※ 실무협의 논의사항에 따라 공공청사 및 공원, 문화공원내 도심활성화 시설은 사업시행자가 기부채납(설치 제공)하여야 하며, 향후 도심활성화시설의 종류와 면적은 사업시행자와 관련기관(부서)의 협의를 통하여 경미한 변경으로 변경할 수 있음.(용적률 인센티브 산출내역 포함)
- ※ 장대B구역 ()는 중복결정 포함 면적으로 상부 문화공원(11,526㎡), 주차장 지상1층(9,758㎡), 주차장 지하2층(9,641㎡), 지상1층 근린광장(3,347㎡)
- ※ 장대B 재정비촉진구역 교통영향평가 결과 반영에 따른 유성대로(대로2-30)변 초등학교 보행육교 설치하여 기부채납 예정 (장대A구역 사업시행자 지정후 협의)(보행육교 사업주체 : 장대A구역 및 장대B구역 사업시행자)
- ※ 봉명E 준치관리구역내 문화공원(유성온천공원 : 1,413㎡) 신설

차. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경없음)

		()	()	()			
					38~60 ㎡	60~85 ㎡	
		5,087	4,751	336	336	-	
		5,087	4,751	336	336	-	
		-	-	-	-	-	
	A	945	841	104	104	-	
		945	841	104	104	-	
		-	-	-	-	-	
	B	2,703	2,543	160	160	-	
		2,703	2,543	160	160	-	
		-	-	-	-	-	
	C	1,439	1,367	72	72	-	
		1,439	1,367	72	72	-	
		-	-	-	-	-	

카. 단계별 사업추진에 관한 사항(변경없음)

		1 (2010)	2 (2012)	3 (2022)	
A		-	-		
B		-			
C		-	-		

타. 교통계획(변경없음)

- 「유성시장 재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 결정도서」 참조

파. 경관계획(변경없음)

- 「유성시장 재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 결정도서」 참조

하. 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책(변경없음)

- 「유성시장 재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 결정도서」 참조

거. 재정비촉진구역별 정비계획(변경없음)

1) 장대A 재정비촉진구역 재정비촉진계획(변경없음)

가) 토지이용계획(변경없음)

		(㎡)				
		58,710.0	-	58,710.0	100.0	
		41,969.0	-	41,969.0	71.5	
		40,280.0	-	40,280.0	68.6	
		1,689.0	-	1,689.0	2.9	
		16,741.0	-	16,741.0	28.5	
		7,649.0	-	7,649.0	13.0	
		4,873.0	-	4,873.0	8.3	
		2,445.0	-	2,445.0	4.2	
		1,774.0	-	1,774.0	3.0	

나) 도시계획시설 설치계획(변경없음)

○ 도로(변경없음)

						(m)					
				(m)							
		2	30	30~40		895 (460)	2-3	2-12		76 (94. 05. 11)	
		1	A	20		115	2-30	1-4		04-77 (04. 06. 05)	
		2	A	15		255	2-5	2-1		04-77 (04. 06. 05)	
		2	A-1	15		141	1-4	1-1		04-77 (04. 06. 05)	
		2	5	10		265	2-3	1-4		41 (77. 02. 26)	
		1	1	10~18		650	20-2	82-16		41 (77. 02. 26)	

○ 공원(변경없음)

					(㎡)				
	㉠			271 - 29	4,873.0	-	4,873.0	2022 - 104 (22.05.26)	

○ 녹지(변경없음)

					(㎡)				
	㉠			263 - 1	714.0	-	714.0	2022 - 104 (22.05.26)	
	㉡			264 - 13	1,210.0	-	1,210.0	2022 - 104 (22.05.26)	
	㉢			270 - 1	521.0	-	521.0	2022 - 104 (22.05.26)	

○ 공공청사(변경없음)

					(㎡)				
	㉠		-	270 - 31	1,774.0	-	1,774.0	2022 - 104 (22.05.26)	

다) 건축계획(변경없음)

○ 건축물에 대한 용도 건폐율, 용적률, 높이, 건축한계선 계획(변경없음)

- 획지 A-1(변경없음)

		1 · 2	
		60%	
		60%	
		210%	
		250%	
()	(m)	110m	

- 획지 A-2(변경없음)

		「 1 , 2 」	
		,	
		60%	
		200%	
()	(m)	20m	

○ 주택규모, 임대주택, 용적률 산출근거에 관한 사항(변경없음)

	.
	. 10%
	.

※ 2030 대전광역시 도시·주거환경정비 기본계획(2020. 06) 중 정비사업별 주택규모 및 임대주택 건설비용 적용

※ 재정비촉진계획 수립지침(6-2-6)에 따라 촉진계획으로 증가되는 용적률의 10%이상을 증가되는 용적률에 대한 임대주택건설 세대수 추가 검토(증가되는 용적률 50%의 10% 적용하여 5% 적용)

○ 획지에 관한 계획(변경없음)

				(%)	(%)	(m)	
A - 1	40,280.0	265 - 1		60%	250%	110m	()
A - 2	1,689.0			60%	200%	20m	

※ 가구 및 획지 중 기반시설(공원, 공공청사)은 제외

라) 사업시행에 관한 사항(변경없음)

		가			
	가 5	945	-	945	

2) 장대B 재정비촉진구역 재정비촉진계획(변경없음)

가) 토지이용계획(변경없음)

		(㎡)			(%)	
		97,028.4	-	97,028.4	100.0	
		60,327.2	-	60,327.2	62.2	
		60,327.2	-	60,327.2	62.2	
		36,701.2	-	36,701.2	37.8	
		20,067.7	-	20,067.7	20.6	(⁴ _{1 2-12})
		1,047.5 (11,526.0)	-	1,047.5 (11,526.0)	1.1 (11.9)	(¹ ₁)
		15,586.0	-	15,586.0	16.1	(¹)
		-		-	-	Social Mix
		(3,347.0)	-	(3,347.0)	(3.4)	(¹)

※ 광장 및 문화공원은 주차장 부지 상부에 일부 중복결정 되는 시설로 ()안의 면적은 토지이용계획 합산 면적에서 제외함

※ 주차장 면적은 중복결정(문화공원, 근린광장) 부지의 기준 면적임

나) 도시계획시설 설치계획(변경없음)

○ 도로(변경없음)

					(m)					
				(m)						
	2	30	30~40		895 (460)	2 - 3	2 - 12		⁷⁶ (94. 5. 11)	
	3	94	27~33		615	2 - 30	1 - 35		⁴¹ (77. 2. 26)	
	2	12	30~44		1,590	2 - 11	1 - 11		1976. 3. 27.	()
	1	390	23~26		378	3 - 94	2 - 30		²⁰⁰⁹⁻³²² (2009.12.18.)	
	2	1	8		67	1 - 35	³ - 7		⁴¹ (77. 2. 26)	
	2	58	8		40	³ - 7	⑧7		²⁰²²⁻¹⁰⁴ (2022.5.26.)	
	2	57	8		44	³ - 7	⑧7		²⁰⁰⁹⁻³²² (2009.12.18.)	

※ 대로2-12호선은 장대B 재정비촉진구역에 일부 포함되어 있었으나, 그동안 조서 누락으로 급회 조서를 추가하며, 선형 변경은 없음. [조서 참조. 「유성광역복합환승센터」 개발실시계획변경(7차)승인 및 지형도면고시 도로 조서 (대전광역시 고시 제2024-194호)(2024.7.30.)]

○ 주택규모, 임대주택, 용적률, 산출근거에 관한 사항(변경없음)

	.
	5.9%
	.

※ 구역 내 주택세입자 등 주거안정을 위하여 대전광역시 재개발사업의 임대주택 의무비율 5%를 반영함.

○ 획지에 관한 계획(변경없음)

		(㎡)		(%)	(%)	(m)	
	1 - 1	60,327.2	14 - 5	60%	900%	180m	()

※ 가구 및 획지 중 기반시설(공원, 주차장, 근린광장)은 제외

라) 사업시행에 관한 사항(변경없음)

			가	
-		가 5	) 2,236	467

3) 장대C구역 재정비촉진구역 재정비촉진계획(변경없음)

가) 토지이용계획(변경없음)

		(㎡)			(%)	
		47,066.0	-	47,066.0	100.0	
		27,914.0	-	27,914.0	59.3	
		27,914.0	-	27,914.0	59.3	
		2,783.0	-	2,783.0	5.9	
		2,783.0	-	2,783.0	5.9	
		16,369.0	-	16,369.0	34.8	
		8,569.0	-	8,569.0	18.2	
		6,150.0	-	6,150.0	13.1	2
		1,650.0	-	1,650.0	3.5	

나) 도시계획시설 설치계획(변경없음)

○ 도로(변경없음)

					(m)						
				(m)							
		3	94	27 ~33		615	2 - 30	1 - 35		41 (77. 2. 26)	
		2	318	15		481	2 - 198	2 - 94		41 (77. 2. 26)	
		2	A	15		82	1 - 6	2 - 318		41 (77. 2. 26)	
		2	320	17.5		120	2 - 94	2 - 318		41 (77. 2. 26)	
		1	6	11		45	4 - 3	3 - 1		2009 - 322 (2009. 12. 18)	

○ 공원(변경없음)

					(㎡)				
	㉔			294 - 2	1,651.0	-	1,651.0	2022 - 104 (22.05.26)	
	㉕			286 - 7	4,499.0	-	4,499.0	2022 - 104 (22.05.26)	

○ 공공청사(변경없음)

					(㎡)				
			-	286 - 9	1,650.0	-	1,650.0	2022 - 104 (22.05.26)	

다) 건축계획(변경없음)

○ 건축물에 대한 용도 건폐율, 용적률, 높이, 건축한계선 계획(변경없음)

- 복합용지(획지1-1, 2-1)(변경없음)

		, ' 1 · 2 ' , ' ' ,	
		2	
		50%	
		60%	
		500%	
		900%	
()	(m)	160m	
		1-1 : 6 (5~10m) 2-1 :	

- 상업용지(획지 3-1)(변경없음)

		, ' 1 · 2 ' , ' ' ,	
		2	
		70%	
		500%	
()	(m)	30m	

○ 주택규모, 임대주택, 용적률, 산출근거에 관한 사항(변경없음)

	.
	5.0%
	.

※ 구역 내 주택세입자 등 주거안정을 위하여 대전광역시 재개발사업의 임대주택 의무비율 5%를 반영함.

○ 획지에 관한 계획(변경없음)

	(㎡)		(%)	(%)	(m)	
1 - 1	21,481	283 - 10	60%	900%	160m	()
2 - 1	7,032		60%	900%	160m	
3 - 1	2,783		70%	500%	30m	

※ 가구 및 획지 중 기반시설(공원, 공공청사)은 제외

라) 사업시행에 관한 사항(변경없음)

		가			
	가 5	1,439	-	1,439	

5. 밀도계획(변경없음)

가) 건폐율 계획(변경없음)

○ 2030 대전 도시·주거환경정비기본계획 준용

○ 건폐율 계획(변경없음)

		2	3	
		60 %	50 %	80 %
		60 %	50 %	70 %
	5 - 5 - 2(1)	. 「 가 」 84		
	(A, B, C)	. , , 50% 가 , 60% 가		

< >()

	A	60%	60%	60%	60%	.
	B	80%	70%	50%	60%	.
	C	80%	70%	50%	60%	.
	D	60%	60%	60%	-	1
		50%	50%	50%	-	3
	E	80%	70%	70%	-	

○ 건폐율 운용계획(변경없음)

- 공개공지 등 제공에 따른 인센티브(변경없음)

			·	$\left(\frac{\div}{\times 100\%} \right)$
			·	$\left(\frac{\div}{\times 100\% \times 1/2} \right)$
			·	$\left(\frac{\div}{\times 100\%} \right)$
			·	$\left(\frac{\div}{\times 100} \right)$
			·	$\left(\frac{\div}{\times 100\% \times 1/2} \right)$
			·	
			· 가	$\left(\frac{\div}{\times 100} \right)$
			· 1	
		()	· 2 ,	

나) 용적률 계획(변경없음)

		1	2	3	
		200%	250%	300%	1,300%
		170%	210%	250%	1,100%
		D	A	D	B, C, E

< >()

A		210%	250%	² ()
B		500%	900%	()
C		500%	900%	()
D	1	150%	200%	()
	3	250%	280%	
E	(1,000m ²)	500%	1,100%	()
	(1,000m ²)	1,100%		

※ 구역별 대표 사항 기재로 획지별 상세내용은 건축계획에서 확인

○ 용적률 운용계획(변경없음)

- 2030 대전광역시 도시·주거환경정비 기본계획상의 운용원칙 준용
- 기준 용적률 / 허용 용적률 2단계로 운용
- 허용 용적률은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제85조(용도지역 안에서의 용적률)에서 규정하고 있는 해당 용도지역의 최대 용적률을 초과할 수 없음
- 용적률 인센티브 적용 시 허용 용적률을 초과할 수 없음
- 기부채납 시 용적률 인센티브는 관련 규정에 따름

다) 촉진구역 용적률 인센티브 계획(변경없음)

○ 촉진구역 인센티브(변경없음)

- 주거지역 인센티브(장대A구역)

		15%, 20%	50% : 10% 8% , 2가 , 2% 50% : 10% 8% , 2가 , 2%
		2 ~ 5%	5%
		5%	
		4%	
		5%	
	Social Mix	3 ~ 7%	
		1 ~ 5%	
		2 ~ 6%	
		가 70%	30% - 가

- 상업지역 인센티브(장대B, 장대C구역)

			▪	2×(도입시설 연면적÷대지면적) ×100%	장대B 장대C
		/	▪		
			▪ ()		
			▪ (가)		
			▪ 		

- 공통적용 인센티브

		· ()	$(\frac{\times}{\div}) \times 0.1$	공통
		·	10%	공통
		·	10%	공통
		·	$(\frac{\times}{\div}) \times 0.1$	공통
		·	10%	공통
		·	$[1.5 \times (\frac{\times}{\div}) \div]$	공통
5 - 5 - 5 ()		·	$[1.5 \times (\frac{\times}{\div}) \div]$ 2	공통

※ 주거지역의 경우 친환경개발 인센티브를 적용할 시 녹색건축인증제 인센티브를 중복 적용하지 아니한다.

○ 존치지역 인센티브(변경없음)

- 도심활성화 시설 설치

			·	$2 \times \left(\frac{\div}{\times 100\%} \right)$	
		/	·		
			· ()		
			· (가)		
			· , ,		
			· 3		
			· · ()		
			· ·		

※ 도입시설 연면적은 기계실, 공조실, 주차장 등 공용면적을 제외한 면적을 기준으로 하여 산정함.

- 공공시설부지 제공에 따른 인센티브

$\text{기준용적률} \times \left[\frac{(1+0.3\alpha)}{(1-\alpha)} \right] \times \alpha = \text{공공시설 제공면적} / \text{공공시설 제공 전 대지면적}$
--

※ 공공시설부지 제공면적은 무상 양도받은 부분을 제외한 순수 제공 면적임.

- 녹색건축인증

	1	2	3	4	
	10%	8%	6%	4%	

※ 친환경 개발에 관한 인센티브를 부여 받았을 시 녹색건축인증에 대한 인센티브는 적용하지 않음.

- 권장용도 이행에 따른 인센티브

	· 50%	(10%)	D

- 친환경 개발

		()	($\div$ $\times$) $\times 0.1$	
			10%	
			10%	
			($\div$ $\times$) $\times 0.1$	
			10%	

② 유성시장 재정비촉진계획 시행지침(변경없음) : 게재생략

- -

③ 도시관리계획 결정(변경)조서

1. 재정비 촉진지구 결정조서(변경없음)

			(㎡)			
		,	337,815.4	-	337,815.4	

2. 재정비 촉진구역 및 존치지역 결정조서(변경없음)

		(㎡)			(%)	
		289,271.4	-	289,271.4	100.0	
		202,804.4	-	202,804.4	70.1	
	A	58,710.0	-	58,710.0	20.3	
	B	97,028.4	-	97,028.4	33.5	
	C	47,066.0	-	47,066.0	16.3	
		86,467.0	-	86,467.0	29.9	
	D	36,955.0	-	36,955.0	12.8	
	E	49,512.0	-	49,512.0	17.1	

※ 하천, 도로 일부 면적 = 48,544.0㎡ / (촉진지구 면적 337,815.4㎡ = 289,271.4㎡ + 48,544.0㎡)

3. 용도지역 결정조서(변경없음)

		(㎡)			(%)
		337,815.4	-	337,815.4	100.0
		103,412.0	-	103,412.0	30.6
	1	968.0	-	968.0	0.3
	2	65,154.0	-	65,154.0	19.3
	3	37,290.0	-	37,290.0	11.0
		201,561.4	-	201,561.4	59.7
		201,561.4	-	201,561.4	59.7
		32,842.0	-	32,842.0	9.7
		32,842.0	-	32,842.0	9.7

4. 용도지구 결정조서(변경없음)

가. 경관지구 결정 조서(변경없음)

				(㎡)	(m)	(m)		
	-	가		5,496.0	905.0	8.0	1992.02.19. (733)	
	-	가		7,347.0	919.0	8.0	1992.02.19. (733)	

※ 「대전광역시 도시계획 조례」 부칙 <조례 제5155호, 2018.08.10.> 제3조<미관지구에 관한 경과조치>에 따라
축진지구 내 일반미관지구는 시가지경관지구로 변경됨.

나. 고도지구 결정 조서(변경없음)

					(㎡)				
	-		B, C	2 6m	188,864.0	-	188,864.0	1992.02.19. (733)	

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설(변경없음)

1) 도로 결정 조서

						(m)					
				(m)		(m)					
		2	30	30~40		895	2 - 3	2 - 12		76 (94. 05. 11)	
		3	94	27~33		615	2 - 30	1 - 35		41 (77. 2. 26)	
		2	12	30~44		1,590	2 - 11	1 - 11		1976. 3. 27. ()	
		1	14	20~23		980 (149)	2 - 4	1 - 13		1903 (65. 10. 13)	

						(m)					
				(m)							
		1	35	20		700	2 - 12	1 - 14		1903 (65. 10. 13)	
		1	A	20		115	2 - 30	1 - 4		04 - 77 (04. 06. 05)	
		1	390	23~26		378	3 - 94	2 - 30		2009 - 322 (2009.12.18.)	
		1	14	10		93	1 - 35	3 - 7		2009 - 322 (09. 12. 18)	
		2	320	17.5		120	2 - 94	2 - 318		41 (77. 02. 26)	
		2	A	15		255	2 - 5	2 - 1		04 - 77 (04. 06. 05)	
		1	1	10~18		650	20 - 2	82 - 16			
		1	6	11		45	4 - 3	3 - 1		2009 - 322 (09. 12. 18)	
		1	1	10~13		132 (108)	1 - 14	1 - 2		1 (67. 08. 09)	
		1	2	10		118	3 - 2	1 - 35		1 (67. 08. 09)	
		2	A - 1	15		141	1 - 4	1 - 1		04 - 77 (04. 06. 05)	
		2	5	10		265	2 - 3	1 - 4		41 (77. 02. 26)	
		2	318	15		481	2 - 198	- 94		41 (77. 02. 26)	
		2	A	15		82	1 - 6	2 - 318		41 (77. 02. 26)	
		2	57	8		44	3 - 7	87		2009 - 322 (09. 12. 18)	

						(m)					
				(m)							
		2	9	8		71	1 - 35	3 - 7		41 (77. 02. 26)	
		2	1	8		67	1 - 35	3 - 7		41 (77. 02. 26)	
		2	58	8		40	3 - 7	87		2022 - 104 (2022.5.26.)	
		3	2	6		66	4 - 3	1 - 2		1 (67. 08. 09)	
		3	7	6		440	2 - 94	2 - 12		41 (77. 02. 26)	
		4	3	3		304 (48)	2 - 94	1 - 14		-	
		4	4	4		104	1 - 35	3 - 7		4431 - 93659 (80. 05. 01)	
		4	5	4		74	1 - 35	3 - 7		4431 - 93659 (80. 05. 01)	
		2	94	30		615	2 - 30	1 - 35		41 (77. 02. 26)	
		1	35	20		700	2 - 12	1 - 14		1903 (65. 10. 13)	
		1	14	10		93	1 - 35	3 - 7		2009 - 322 (09. 12. 18)	
		3	7	6		440	2 - 94	2 - 12		41 (77. 02. 26)	
		2	9	8		71	1 - 35	3 - 7		41 (77. 02. 26)	

※ ()는 대상지 내 연장임

2) 주차장 결정 조서(변경없음)

				(㎡)				
	-		11 - 16	15,586.0	-	15,586.0	2009 - 322 (2009.12.18.)	87

※ 주차장 층수(지상1층, 지하1층, 지하2층)

나. 공간시설(변경)

1) 공원 결정(변경) 조서

					(㎡)				
	-			276 - 12	1,047.5	-	1,047.5	2009 - 322 (09. 12. 18)	
	㉠			271 - 29	4,873.0	-	4,873.0	2022 - 104 (22.05.26)	
	㉡			11 - 16	11,526.0	-	11,526.0	2009 - 322 (2009.12.18.)	
	㉢			283 - 5	1,651.0	-	1,651.0	2022 - 104 (22.05.26)	
	㉣			286 - 7	4,499.0	-	4,499.0	2022 - 104 (22.05.26)	
	㉤			469 - 35	-	) 1,413.0	1,413.0	-	

■ 공원 결정(변경) 사유서

㉤		. - : 469 - 35 - : 1,413㎡	.

2) 경관녹지 결정 조서(변경없음)

				(㎡)				
	㉠		263 - 1	714.0	-	714.0	2022 - 104 (22.05.26)	
	㉡		264 - 13	1,210.0	-	1,210.0	2022 - 104 (22.05.26)	
	㉢		270 - 1	521.0	-	521.0	2022 - 104 (22.05.26)	

3) 광장 결정 조서(변경없음)

					(㎡)				
	-		() 251 - 3		3,347.0	-	3,347.0	2022 - 104 (22.05.26)	㉟

다. 공공·문화체육시설(변경없음)

1) 공공청사 결정 조서(변경없음)

				(㎡)				
			263 - 1	1,766.0	-	1,766.0		
			286 - 5	1,650.0	-	1,650.0		

6. 토지이용계획 결정조서(변경)

		(㎡)			(%)	
		337,815.4	-	337,815.4	100.0	-
		128,521.2	-	128,521.2	38.0	
		1,689.0	-	1,689.0	0.5	-
		14,075.39	) 1,413	12,662.39	3.8	-
		129,580.56	) 1,413	130,993.56	38.8	-
		64,098.06	-	64,098.06	19.0	-
		14,515.5 (11,526.0)	) 1,413	15,928.5 (11,526.0)	4.7 (3.4)	(1)
		15,586.0	-	15,586.0	4.6 (3.8)	(1)
		3,424.0	-	3,424.0	1.0	2
		(3,347.0)	-	(3,347.0)	(1.0)	(1)
		31,957.0	-	31,957.0	9.5	-
		63,949.25	-	63,949.25	18.9	

※ 광장 및 문화공원㉟은 주차장 부지 상부에 일부 중복결정 되는 시설로 ()안의 면적은 토지이용계획 합산 면적에서 제외함

※ 주차장의 경우 광장 및 문화공원㉟과 중복결정 되는 시설로 기준 면적(지하1층)임 (수립지침도 참고)

○ 변경사유 (봉명E 준치관리구역 변경에 따른 변경)

- 유성구 봉명동 469-35번지 일원 유성온천공원 조성을 위하여 일반상업지역의 일부를 도시계획시설(공원)로 변경(1,413㎡)

7. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

가. 봉명D구역

○ 봉명D 존치관리구역(변경없음)

				(㎡)	
		D	585 - 6	36,955.0	

○ 관리방안(변경없음)

- 지구단위계획을 수립하여 본 촉진계획의 기본방향에 일치하도록 유도
- 도로, 주차장 및 공원 등 기반시설이 갖추고 있는 지역으로 기존 가로망 배치를 유지 관리유도
- 계룡로변 원활한 보행공간 확보 및 시가지경관지구의 건축선을 고려하여 2.5m 폭원의 건축한계선 지정(다만, 시가지경관지구 내 건축물의 층수가 5층이하이며, 바닥면적의 합계가 2천㎡ 이하인 건축물은 예외)
- 폭6m 도로는 도로 폭원 확보를 위해 2m 폭원 건축한계선 지정

○ 존치지역 관리계획(변경없음)

	• - • 가 • , 가 가 - • 가 • , 가 가 2 가 • 60㎡ - • - - 가 가 • (60㎡) / (가 1:3) • • 가 •

/	1, 3 / 가
	1 : 60%, 150%, 200% 3 : 50%, 250%, 280%
	(20%) - 기준용적률 × [(1+ 0.3α) / (1- α)] ※ α= 공공시설 제공면적 / 당초의 대지면적 -
	- 1 : 4, - 3 :
	1 : 1 가 : 3 : 3 가 :
	- 가 2.5m 가 5, 가 2 m² 6m 2m
	- 가 (.) -

※ 기존건축물에 대하여는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제82조 및 같은법 시행령 제93조 적용

나. 봉명E구역(변경없음)

○ 봉명E 존치관리구역(변경없음)

				(㎡)	
		E	444 - 5	49,512	

○ 관리방안(변경없음)

- 지구단위계획을 수립하여 본 촉진계획의 기본방향에 일치하도록 유도
- 도로, 주차장 및 공원 등 기반시설을 갖추고 있는 지역으로 기존 가로망 배치를 유지 관리유도
- 주거복합건축물의 용적률은 대전광역시 도시계획조례 별표30의 용적률을 적용한다.
- 주거복합건축물의 비주거용도는 지정용도를 제외하고 10% 이상으로 한다.

○ 존치지역 관리계획(변경없음)

	· 가 · , 가 가 · 가 · , 가 가 3 가 · 150㎡ · · · 가 가 · (150㎡) / (가 1:3) · · 가 ·
/	· / 가 ,
	· (- 1,000㎡) - : 70% , 500% , 1,100% · (- 1,000㎡) - : 70% , 1,100%

	· (20%) - 기준용적률 × [(1+0.3α) / (1- α)] ※ α= 공공시설 제공면적 / 당초의 대지면적 · 100% · 10% · 50% -
	· / 2
	· - 1 - 20% - 10,000m² · - , · 가 - 30 - 10%
	· 5m · 3 - 2 2m
	· 가 () · -

※ 기존건축물에 대하여는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제82조 및 같은법 시행령 제93조 적용

※ 주거복합건축물의 경우 기반시설 부지제공 인센티브를 10%이상 부여받아야 함.

※ 주거복합건축물 중 30세대 이상인 경우 세대당 2㎡의 면적을 도심활성화시설 중 문화복지시설을 설치하거나, 대지면적의 5/100 이상 면적을 공개공지로 추가 확보하여야 함. 이때 문화복지시설의 면적은 기계실, 공조실, 주차장 등 공용면적을 제외한 면적을 기준으로 하여 산정하며, 확보되는 시설 및 공개공지는 외부인에게도 개방되어야 함.

④ 대전도시관리계획 지형도면 고시 조서

(③ 도시관리계획 결정(변경)조서와 동일) : 게재생략

⑤ 관계서류 및 도면 : 게재생략