

신탄진동1구역 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지형도면 고시(안)

대전광역시 대덕구 신탄진동 170-9번지 일원 신탄진동1구역 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정 · 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 3월 20일

대 전 광 역 시 장

1. 정비구역 지정 조서

지정 구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신설	재개발사업	신탄진동1 재개발정비구역	대덕구 신탄진동 170-9번지 일원	-	증) 56,649	56,649	

2. 정비계획 결정 조서

가. 사업의 명칭 : 신탄진동1구역 재개발사업

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		56,649	-	56,649	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	18,595	감) 18,595	-	-	
	제2종일반주거지역	31,516	증) 18,595	50,111	88.5	
	제3종일반주거지역	6,538	-	6,538	11.5	

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	신탄진동 171-1번지 일원	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	18,595	238	신탄진동 171-1번지 일원은 열악한 기반시설의 및 노후·불량주택이 과도하게 분포된 지역으로서 지역 현황 및 성장 잠재력을 고려하여 토지이용 및 건축물, 교통, 경관 등의 종합적인 재개발계획 수립하기 위한 용도지역 변경

다. 용도지구 결정(변경) 조서

① 시가지경관지구 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	10	신탄진 지구	시가지 경관지구	금강- 상서동	43,013 (1,578)	3,000 (226)	양측8	충고제167호 (1988.8.9)	
변경	10	신탄진 지구	시가지 경관지구	금강- 상서동	43,005 (1,570)	3,000 (226)	양측8		선형 변경

주) ()는 대상지 내 면적 및 연장임

■ 시가지경관지구 변경사유서

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
10	신탄진 지구	- 선형변경 - 면적 : 43,013㎡→43,005㎡, 감)8㎡	사업대상지 내 도로 확폭을 위하여 일부구간 선형변경

라. 토지이용계획

명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
계	56,649	100.0	
【택 지】	44,184	78.0	
공동주택용지	44,184	78.0	
【정비기반시설】	12,465	22.0	기존 기반시설 : 7,370.4㎡
도 로	7,989	14.1	철도 중복결정(173㎡)
주차장	876	1.5	
공 원	3,600	6.4	
철도시설	(173)	(0.3)	()는 중복결정 포함 면적으로 토지이용면적에서 제외함

마. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

① 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	2	35~42	주간선 도로	16,290 (-)	광로2-13	대전시계	일반 도로	-	건고1903 (65.10.13)	
변경	대로	1	2	35~42	주간선 도로	16,290 (226)	광로2-13	대전시계	일반 도로	-		일부 확폭
기정	대로	3	75	28	보조 간선	198 (-)	대로1-2	중로1-19	일반 도로	-	대고26 (99.03.17)	
변경	대로	3	75	28~35	보조 간선	198 (156)	대로1-2	중로1-19	일반 도로	-		일부 확폭
기정	중로	1	18	20	보조 간선	675 (-)	대로1-2	대로3-63	일반 도로	-	건고37 (76.03.27)	구역외 시설
변경	중로	1	18	20	보조 간선	675 (-)	대로1-2	대로3-63	일반 도로	-		
기정	중로	1	19	20~25	보조 간선	810 (-)	대로3-75	신탄진동 산2-50	일반 도로	대청 중학교	건고37 (76.03.27)	구역외 시설
변경	중로	1	19	20~25	보조 간선	810 (-)	대로3-75	신탄진동 산2-50	일반 도로	대청 중학교		
기정	중로	2	51	15	보조 간선	700 (-)	중로2-53	중로2-52	일반 도로	-	건고1903 (65.10.13)	
변경	중로	2	51	15	보조 간선	423 (-)	대로3-120	신탄진동 154-33	일반 도로	-		연장 축소
변경	중로	1	401	21~24	보조 간선	257 (257)	신탄진동 156-1	신탄진동 167-22	일반 도로	-		노선 분리
기정	소로	2	신탄진 13	8	국지 도로	464 (134)	신탄진동 162-15	신탄진동 175-13	일반 도로	-	71.07.30	
변경	소로	2	신탄진 13	8	국지 도로	314 (-)	신탄진동 162-12	신탄진동 156-22	일반 도로	-		연장 축소
기정	소로	2	신탄진 25	8	집산 도로	800 (-)	신탄진동 213-6	대로1-2	일반 도로	-	대고120 (18.06.18)	
변경	소로	2	신탄진 25	8	집산 도로	501 (-)	신탄진동 213-6	신탄진동 167-22	일반 도로	-		연장 축소
변경	중로	1	402	20	집산 도로	260 (260)	신탄진동 167-22	대로1-2	일반 도로	-		노선 분리

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	신탄진 8	6	국지 도로	536 (237)	석봉 174-9	석봉 163-3	일반 도로	-	71.07.30	
변경	소로	3	신탄진 8	6	국지 도로	283 (-)	신탄진동 169-7	신탄진동 163-2	일반 도로	-		연장 축소
신설	소로	2	신탄진 26	8	국지 도로	80 (80)	대로1-2	대로3-75	일반 도로	-	-	
폐지	소로	2	신탄진 14	8	국지 도로	220	신탄진동 175-15	신탄진동 170-16	일반 도로	-	71.07.30	
폐지	소로	2	신탄진 15	8	국지 도로	293	신탄진동 190-15	신탄진동 152-36	일반 도로	-	71.07.30	
폐지	소로	4	가	4	국지 도로	41	신탄진동 173-13	신탄진동 173-7	일반 도로	-	-	

주) ()는 대상지 내 연장임

주) 소로4-가호선의 결정조서(기정)는 구적 현황임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로1-2	대로1-2	• 도로 일부구간(226m) 폭원 변경 - 폭원 : 35m→40.9m, 증)5.9m	• 사업대상지 내 도로 확폭을 위하여 일부구간(226m) 폭원 변경
대로3-75	대로3-75	• 도로 일부구간(156m) 폭원 변경 - 폭원 : 28m→35m, 증)7m	• 사업대상지 내 도로 확폭을 위하여 일부구간(156m) 폭원 변경
중로1-18	중로1-18	• 국토이용정보체계상 시설 구분 정비 (선형변경 없음)	• 기 고시(대전 제1997-139호) 결정사항을 국토이용정보체계에 반영하여 시설구분의 정합성 확보
중로1-19	중로1-19	• 국토이용정보체계상 시설 구분 정비 (선형변경 없음)	• 기 고시(대전 제1999-26호, 제2020-140호) 결정사항을 국토이용정보체계에 반영하여 시설구분의 정합성 확보
중로2-51	중로2-51	• 도로 연장 변경 - 연장 : 700m→423m, 감)277m • 기점 명칭 정정 - 기점 : 중로2-53→대로3-120	• 사업대상지 내 도로 확폭에 따른 확폭구간 연장 축소 • 주변 개발사업 내 시설 변경에 따른 기점 명칭 정정
	중로1-401	• 도로 노선분리 - 폭원 : 21~24m, 연장 : 257m	• 사업대상지 내 도로 확폭에 따른 확폭 구간 노선 분리
소로2-신탄진13	소로2-신탄진13	• 도로 연장 변경 - 연장 : 464m→314m, 감)150m • 기점 명칭 정정 - 기점 : 신탄진동162-15 →신탄진동162-12	• 사업대상지 내 도로 폐지에 따른 도로 연장 축소 • 토지이력 변경에 따른 기점 명칭 정정

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-신탄진25	소로2-신탄진25	• 도로 연장 변경 - 연장 : 800m→501m, 감)299m	• 사업대상지 내 도로 확폭에 따른 확폭구간 연장 축소
	중로1-402	• 도로 노선분리 - 폭원 : 20m, 연장 : 260m	• 사업대상지 내 도로 확폭에 따른 확폭 구간 노선 분리
소로3-신탄진8	소로3-신탄진8	• 도로 연장 변경 - 연장 : 536m→283m, 감)253m • 종점 명칭 조정 - 종점 : 석봉163-3 →신탄진동163-2	• 사업대상지 내 도로 폐지에 따른 도로 연장 축소 • 토지이력 변경에 따른 종점 명칭 조정
-	소로2-신탄진26	• 도로 신설 - 폭원 : 8m, 연장 : 80m	• 정비계획수립에 따른 도로 신설
소로2-신탄진14	-	• 도로 폐지 - 폭원 : 8m, 연장 : 220m	• 정비계획수립에 따른 노선폐지
소로2-신탄진15	-	• 도로 폐지 - 폭원 : 8m, 연장 : 293m	• 정비계획수립에 따른 노선폐지
소로4-가	-	• 도로 폐지 - 폭원 : 4m, 연장 : 41m	• 정비계획수립에 따른 노선폐지

② 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	신탄진동 155-18번지 일원	-	증) 876	876	-	

■ 주차장 결정사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	주차장	• 주차장 신설 - 면적 : 876㎡	• 정비계획수립에 따른 주차장 신설

③ 철도 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치			연장(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	6	인입선	일반철도	경부선 (대덕구 신탄진)	대전 차량기지	-	1,794 (32.3)	25,388 (173)	-	

주) ()는 대상지 내 연장 및 면적임

2) 공간시설

① 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	신탄1 어린이공원	어린이공원	신탄진동 172-26번지 일원	-	증) 3,600	3,600	-	

■ 공원 결정사유서

도면표시 번호	공원명	결정내용	결정사유
-	신탄1 어린이공원	- 어린이공원 신설 - 면적 : 3,600㎡	정비계획수립에 따른 어린이공원 신설

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		법규내용(설치기준)		법정(㎡)	계획(㎡)
부대 시설	관 리 사무소등	50세대 이상 : $10\text{㎡} + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{㎡}$ 이상		54.60	135.00
	경비실	-		-	25.00
복리 시설	근린생활 시 설	-		-	790.00
	유치원	2000세대 이상, 당해 주택단지로부터 통행거리 200m 이내에 [교육환경법] 제9조 각호의 시설이 있는 경우 그러하지 아니하다.		미설치	-
	주민공동 시 설 (총량제)	100세대 이상 1,000세대 미만 : $\text{세대수} \times 2.5\text{㎡}$		2,355.00	4,500.00
		경로당	$50\text{㎡} + (\text{세대수} \times 0.1\text{㎡})$	144.20	170.00
		어린이놀이터	300~1,000세대 미만 : $200\text{㎡} + (\text{세대수} \times 1\text{㎡})$	1,142.00	1,250.00
		어린이집	600~1,000세대 미만 : $[30\text{인} + (\text{세대수} \times 0.05\text{인})] \times 4.29\text{㎡}$	330.76	340.00
		주민운동시설	-	설치	290.00 (실외 2,200.00 별도)
		작은도서관 및 다함께돌봄센터	작은도서관 : 33㎡ 이상, 다함께돌봄센터 : 66㎡ 이상	설치	250.00
	기타	용역원휴게시설/ 맘스스테이션		-	145.00

사. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

결정 구분	지구 구분		획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 층수(층)
	명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)					
신설	신탄진동1 재개발 정비구역	56,649	A-1	44,184	신탄진동 170-9 번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	25% 이하	239% 이하	99.6m 이하/ 34층 이하
주택의 규모 및 건설비율			- 도시 및 주거환경정비법 제10조 규정에 의거 대전광역시 주택재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(대전광역시 고시 제2012-59호) 적용 - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 건설비율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 50.0% 이상 - 임대주택 건설비율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 5.0% 이상						
임대주택 건설에 관한 사항			- 건설하는 주택 전체 세대수의 5.0% 이상 임대주택 건설 - 기준 : 48세대 → 계획 : 57세대(6.05%)						
용적률 완화기준 적용			2030 대전광역시 도시 및 주거환경정비기본계획상 용적률 완화기준 적용 ▷ 기준용적률 : 201.4%, 허용용적률 : 239% 이하 ▷ 완화용적률 : 38.1% - 공공시설 부지 제공에 따른 인센티브 : 30.1% 완화용적률 = 용적률 × $[(1 + 0.3 \alpha) / (1 - \alpha)]$ ※ α = 공공시설 제공면적 ÷ 공공시설 제공 전 대지면적 = (새로이 조성하는 공공시설 면적 - 기존기반시설 면적) ÷ (구역면적 - 기존기반시설 면적) ※ 공공시설부지 제공면적은 새로이 조성하는 공공시설 면적으로 무상 양도받는 부분을 제외한 순수 제공면적 완화용적률 = $201.4\% \times [(1 + 0.3 \times 0.103384) / (1 - 0.103384)] = 231.5\%$ ※ $\alpha = (12,465.0 - 7,370.4) \div (56,649.0 - 7,370.4) = 0.103384$ - 안전 및 친환경단지 조성 : 3% ※ 녹색건축인증제 : 3%(그린3등급) - 임대주택 건립 : 5% ▷ 계획용적률 : 기준용적률+완화용적률 = 201.4%+38.1% = 239.5% ⇒ 239% 이하(허용용적률 적용)						

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시 경관 계획	• 주요 조망지점에서의 경관축 확보와 시각통로 확보 • 친환경적인 매스유지와 휴먼스케일의 공간구상으로 위압감 해소 • 단지 지반고를 고려한 높이제한 및 스카이라인 계획 수립 • 기존노후 건축물의 정비와 해당지역 입지여건을 고려하여 특색 있는 건축물 입지 유도	
환경 보전 계획	• 본 계획구역은 개발에 따른 기존지형의 변화는 최소화하며 절성토 발생시 적절한 토 공계획을 수립 • 사업시행에 따라 다량의 건축폐기물이 발생하고 소음, 진동, 먼지 등의 환경영향이 예상되므로 개발시에는 관련법규에 의거 환경영향 저감대책을 수립 • 공동주택 건설시 계획구역에 국지적인 풍향의 변화가 예상되기는 하나, 이는 주변지역 일대의 기상에 영향을 미치지 않는 것으로 판단되며 세부 건축계획 수립시 건물충고, 배치방향, 입면적 등을 고려하여 지역의 쾌적성 저하가 최소화 되도록 유도 • 계획구역내 난방연료사용으로 인한 대기질에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 취사 및 난방연료를 도시가스로 사용토록 계획하여 오염물질 발생량을 최소화하도록 계획	
재난 방지 계획	• 건축법상의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하는 종합적인 방화대책을 수립 • 건축물 건립시 소방시설 및 비상구 구비 등 건축통제 강화 • 단지내 주도로는 화재발생시 소방도로로 충분히 활용가능토록 계획 • 원활한 우수방출을 고려하여 부지 계획고 설정 • 집중 호우시 역류에 의한 침수를 예방할 수 있도록 우수 관망계획을 수립	

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

① 사업시행시

■ 소음 및 진동, 분진대책

- 소음 및 진동은 교육환경에 직접적인 영향을 미치는 요소로서 영향을 최소화하기 위하여 소음 및 진동 발생 공사는 가급적 방과 후 및 방학기간 등 직접적인 학습에 영향이 적은 시간대를 활용하여 작업 실시
- 소음 및 진동 발생 장비는 타이어식 저진동 장비를 활용하는 등 저소음, 저진동 장비를 이용하고, 불필요한 고속운전 및 공회전을 삼가는 등 건설장비로 인한 영향 최소화
- 사업장내 세륜·세차시설을 설치하고, 주기적인 살수시행으로 비산먼지 등 분진에 대한 대책을 수립하고, 공사장내 차량속도 규제(20km/hr 이하) 및 적재차량 덮개를 덮어 운반하는 등 분진으로 인한 영향 최소화할 계획임
- 사업시행 시 가설 방진망 및 가설방음벽 우선 설치 후 공사할 계획임

■ 보행안전대책

- 사업구역 외곽으로 판넬을 설치하여 외부 차단함으로 보행의 영향은 없으나, 학생, 주민 등 보행안전을 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치하는 등 안전대책 수립후 사업 시행할 계획임
- 사업지 주변 확폭하여 설치되는 보도는 우선 확보하여 학생들의 보행동선 확보할 계획임

- 공사구간 위험지역 통과시 안전한 차량유도 및 통행로 지정으로 도로상에서 야기되는 사고 위험에 대하여 사전예방 시설물을 설치하고, 공사장비 및 차량과 보행자의 충돌을 방지하기 위하여 안전관리 요원을 상시 배치하여 보행안전 도모
- 경찰서, 소방서, 병원 등 응급구급시설과 연결되는 동선은 항상 확보

② 사업완료시

- 사업지 및 학교주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시)을 사용 및 설치와 교통 안전시설을 설치하여 학생 등 보행통행의 안전을 기할 계획임

차. 세입자 주거대책

- 사업시행인가시 대상지내 거주 세입자의 현황 및 의견을 면밀히 파악하여, 사업시행자가 적절한 세입자주거대책을 마련하겠음
- 소형주택을 분양받을 수 있도록 하여 재정착 유도
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조(주거이전비의 보상)에 의거 적절한 보상 실시 및 생활대책 마련
- 사업지구내 상가 세입자에 대한 손실보상은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제5절 영업의 손실 등에 대한 평가에 의거 영업손실에 대한 적절한 보상을 시행

카. 정비사업시행 예정시기

- 정비구역지정 고시일로부터 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

도면번호	가구번호	면 적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
-	A-1	44,184	신탄진동 170-9번지 일원	44,184	공동주택 및 부대복리시설

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

■ 공동주택용지

도면번호	가구번호	구 분		계획내용
-	A-1	용도	허용용도	「건축법 시행령」 [별표1]에 의한 공동주택 중 아파트 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등에 관한 규정에 해당하는 부대·복리시설 (단, 근린생활시설내 제조업소, 게임제공업소, 노래연습장 등 제외)
			불허용도	• 허용용도외의 용도
		건폐율		• 25% 이하
		용적률		• 239% 이하
		높이	최고	• 99.6m 이하 / 34층 이하
			최저	-

파. 현금납부에 관한 사항(해당없음)

하. 정비구역을 분할하거나 결합하여 시행하는 경우 분할 또는 결합에 관한 계획(해당없음)

거. 정비사업의 시행방법

- 「도시 및 주거환경정비법」 제23조제2항에 의거 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급

너. 기존 건축물의 정비.개량에 관한 계획

- 사업지구 내 건축물은 총 193동으로써 전면철거 후 공동주택 건설

결정 구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	신탄진동1 재개발정비구역	56,649	대덕구 신탄진동 170-9번지 일원	193	-	-	193	-	-

더. 정비기반시설의 설치계획

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

러. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
공동주택용지	• 건축한계선 : 신탄진로756번길 변 10m 지정(그 외 3m 지정)

며. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 대한 검토결과

구 분	내 용	비 고
교 통	- 재해시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축하고 소방차의 상시주차가 가능하도록 소방차 전용주차 구획선을 확보하여, 특수차(고가차, 굴절차)가 주차할 수 있도록 공간 확보 - 단지내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 응급차등의 교통 접근이 용이하도록 계획 - 주요 진입로 및 교차로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안으로 가·감속차선, 안정시설 확보 등 계획	
화재 및 지진	- 구역내 화재발생을 대비하여 건축법 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적인 방재계획 수립 - 고층아파트 피난, 방화 대책으로 옥상부분에 일정한 피난처를 계획함 - 옥상비상구는 화재시 감지기의 작동에 의한 자동개폐기 및 수동개폐기 설치 - 구역내 모든 아파트에 스프링클러와 자동식 소화기를 모든 층에 비치 - 공동주택지내 소방차가 진입·진압 활동을 할 수 있도록 공간 및 도로폭을 확보 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
홍 수	- 우수유역을 검토하여 지구주변지역의 우수관망을 충분히 설치하도록 하며, 지구내 부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수물등에 대한 방재계획 수립 - 지상부에 녹지공간을 최대한 확보하여 토양포장율을 억제하고, 투수성 포장재를 사용하여 우수 유출량을 최대한 억제 - 공동주택 단지내 빗물 저류조를 설치하여 홍수방지, 물절약(재활용), 친환경조성 등을 유도	

버. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

구 분	정비사업 시행으로 증감예상 세대수	현황 세대수 (건축물대장상)	계획 세대수	비 고
신 설	증) 466세대	476세대	942세대	

서. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

○ 장애나 연령에 관계없이 편안하고, 안전하게 이용할 수 있는 Universal Design 도입

- 장애물 없는 보행네트워크의 구성체계
- 보행망과 도로망을 분리
- 보행망과 녹지망은 연계 또는 통합
- 장애물 없는 보행망에 이용시설을 연계
- 장애물 없는 보행로 구성체계
- 보행안전구역(Barrier Free zone) 및 장애물 구역(Barrier Zone) 설정
- 보행안전구역의 마감면 높이 유지
- 보행안전구역의 연속성 유지
- 횡단보도 턱 낮추기
- 시각장애인 경고 표시

○ 안전 및 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED) 도입

- 모든 공간의 자연적 감시와 자연적 접근 통제를 위해 가시권을 최대한 확보하도록 설계
- 조경 식재 시 범죄에 활용되지 않도록 식재 위치와 수목 크기를 고려하여 설계
- 단지 내 놀이터, 체육시설 등 오픈된 공간 주변 낮은 나무를 식재하여 시야 확보
- 공동주택의 필로티 공간, 밝은 조명, 색채를 통한 시야확보로 범죄 차단

어. 영 제8조제3항제11호에 따른 시.도 조례로 정하는 사항

1) 가구 또는 획지에 관한 계획

도면번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
-	A-1	44,184	신탄진동 170-9번지 일원	44,184	공동주택 및 부대복리시설

2) 세입자 주거대책 또는 임대주택의 건설에 관한 계획

■ 세입자 주거대책

- “차. 세입자 주거대책” 과 같음

■ 임대주택 건설기준

- 「도시 및 주거환경정비법」 제10조제1항 규정에 의한 국토교통부 고시(2024.1.19, 제2024-26호)에 근거하여 대전광역시 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 고시(대전광역시 고시 제2012-59호, 2012.04.06.)에서 정하는 기준에 적합토록 임대주택 건설계획 수립

■ 임대주택 건설계획

구 분		건설계획	구성비(%)	비 고
전체세대수		942	100.0	
임대	소계	57	6.1	• 전용면적 85㎡ 이하 50.0% 이상 확보 • 임대주택 5%이상 확보
	39형	38	4.1	
	49형	19	2.0	
분양	소계	885	93.9	
	59형	132	14.0	
	84형	648	68.8	
	104형	100	10.6	
	131형	5	0.5	

3) 환경성 검토 결과

구 분	내 용		비 고
환경 오염 저감 방안	에너지 및 기상	• 대규모 도시개발사업이 아니므로 도시 전체의 에너지 및 기상에 미치는 영향은 미약하며, 운영시의 연료는 청정연료인 LNG를 사용할 계획임 • 사업지구 내 연료사용 및 유발교통량에 의한 대기오염 물질 발생량을 예측 결과, 전 항목이 기준치(연간)를 하회하는 것으로 예측됨 • 주기적인 살수를 실시하여 비산먼지를 억제하고, 공사장 출입구에 세륜 시설 및 사업지 주변에 방진망 설치하고, 공사차량 속도를 20km/h 이내로 규제할 계획임	
	토양 및 지형	• 본 사업으로 도시전체의 토양포장을 증가에 미치는 영향은 미약할 것으로 판단되며, 계획 수립시 법적기준 이상의 조경면적을 확보하고, 어린이 공원, 쉼터, 산책로, 어린이놀이터 등의 자연토양 상태를 충분히 유지하는 등 친환경적인 개발 유도 • 터파기 공사시 주변 시설물에 대한 균열, 침하등을 방지하기 위하여 흙막이공법을 실시할 계획임	
	물순환	• 노후 및 불량한 주택을 재개발코자하는 사항으로, 공사시 토사유출에 의한 부유토사가 인근 하수도 및 하천 유입을 방지하기 위하여 가배수로를 설치 및 외부 유출지점에 침사지를 설치할 계획임. • 오수처리는 단지내 정화시설을 통과하여 시하수관거에 유입시켜 하수종말처리장으로 연계처리할 계획임	
	녹지	• 조경면적을 법적기준 이상으로 확보하고, 쉼터, 산책로, 놀이터 등 자연 토양 상태를 충분히 유지하는 등 친환경적 개발 유도	
	동·식물	• 개발이 완료된 주택단지로서 대부분 노후 및 불량한 주택이 입지하고 있어 인간의 간섭이 지속되어 온 지역으로 사업부지에 자연 서식하는 동물 및 특정 보호식물은 없는 실정으로 금회 사업시행으로 인한 동·식물에 미치는 영향은 없음	
	토지이용	• 대상구역의 기존 토지이용현황은 주거용도의 토지이용을 나타내고 있으며 기반시설 및 공공용도의 토지이용은 열악한 실정임 • 금회 사업은 열악한 주거환경을 개선코자 공동주택을 건설하는 사업으로 금회 사업으로 아파트를 건설함으로써 한정된 토지자원의 계획적이고 효율적인 개발을 통하여 토지이용효율의 극대화 할 것으로 예측 • 계획적 주거단지 조성으로 주변토지이용현황과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
환경 오염 저감 방안	폐기물	• 불량한 주택들을 철거 후 아파트 신축코자하는 사항으로 영향은 주로 공사시 기존 건축물 철거로 인한 공사폐기물이 대부분을 차지할 것으로 판단되며, 이용시는 생활쓰레기가 발생될 것으로 분석되고, 또한 공사중 투입장비에 의해 발생하는 폐유에 대해서 토양 및 하천등의 무단투기되지 않도록 철저한 수거 및 처리문제 발생됨 • 폐건축재는 전량 위탁처리하고, 운영시 발생하는 생활폐기물에 대해서는 분리 수거하여 재활용이 용이토록하고, 재활용이 불가능한 폐기물은 지자체의 처리계획에 의거하여 처리할 계획임 • 사업장 인부에 의한 분뇨등은 임시 단독정화조를 설치하여 전문처리업체 수거토록 위탁처리하고 또한, 폐윤활유등 폐유는 수집장소에서 일정량 수집 후 전문위탁처리업체 위탁 처리할 계획임	

구 분	내 용		비 고
	소음 및 진동	• 본 사업지구는 낙후된 불량 주거지역이며 차량의 통행량이 많지 않아 특별한 소음 및 진동원은 없으나, 대부분이 공사시 투입되는 건설장비에 의한 소음 및 진동이 발생하며, 이용시 주행차량으로 인한 영향은 미약한 실정임 • 공사시 사업부지 주변으로 가설방음판넬을 설치하여 공사장 소음이 주거지역에 미치는 영향을 최소화 할 계획임 • 가능한 야간작업을 억제하고 주간작업 실시(08:00 ~ 18:00)와 소음방지 관점에서 20km/hr이하로 제한 운행, 각 공정별 장비 분산투입 및 효율적인 수립 등 공사장 소음 저감대책 적극 실시 • 저소음 건설장비의 사용 및 적정용량의 건설장비 사용 및 인근 주거지역 통과시에는 경음기의 사용을 금지하며, 무리한 부하나 불필요한 고속 운전 및 공회전 금지 • 건설기계를 민가 등과 멀리 띄워 거리감쇠 효과를 크게 하거나 음원을 가설 구조물 또는 기타의 설비 뒤에 배치시켜 이들에 의한 차음효과 기대하고, 장비의 철저한 정비.점검 실시 • 이용시 주변 도로에서 발생하는 차량소음은 경계부분에 차폐림(방음림)을 식재하여 완충시킬 계획임	
	교통	• 안전표지판등 안전시설을 철저히 설치 • 안전요원 상시 배치	

4) 기존 수목의 현황 및 활용 계획

- 대상지역은 기존 주거지역으로서 향후 사업시행 시 양호한 수목에 대해서는 이식활용토록 할 예정임

5) 인구 및 주택의 수용계획

구 분	평 형	세대수	인구수(인)	비 고
60㎡ 이하	39형	38	84	임대
	49형	19	42	
	59형	132	290	분양
60~85㎡ 이하	84형	648	1,426	
85㎡ 초과	104형	100	220	
	131형	5	11	
계	-	942	2,073	2.2인/세대

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 갈음합니다.

5. 관계도면 : 게재 생략

- 관계도면은 대전광역시 도시정비과(☎ 042-270-6581) 및 대전광역시 대덕구청 도시계획과(☎ 042-608-5943)에 관계도서를 비치하여 토지등소유자 및 이해관계자 등에 열람하고 있습니다. 끝.