

성남동3구역 재개발사업 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

대전광역시 동구 성남동 35-5번지 일원의 성남동3구역 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획(변경) 결정 고시하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 04월 27일

대전광역시시장

1. 도시 및 주거환경정비 기본계획 조서 (변경없음)

구분	구역 번호	구역명	사업 시행 방식	위치	면적 (㎡)	기준 용적률	지역업체 참여시 기준 용적률	허용 용적률	지역업체 참여시 허용 용적률	비고
기정	18	성남동3	재개발	성남동 35-5	159,787	213%	223%	254%	281%	

2. 정비구역 지정 조서 (변경없음)

구분	사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
기정	재개발사업	성남동3 재개발구역	대전광역시 동구 성남동 35-5번지 일원	159,786.98	—	159,786.98	

3. 정비계획 결정 조서 (변경)

가. 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

1) 용도지역 결정 조서(변경없음)

○ 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
총 계		159,786.98	-	159,786.98	100.0	
주거 지역	제3종일반주거지역	159,786.98	-	159,786.98	100.0	

2) 용도지구 결정조서(변경없음)

○ 용도지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비 고
기정	-	경관 지구	시가지 경관지구	성남동 35-5번지 일원	5,142.14	642	8	-	

※ 「대전광역시 도시계획조례」 부칙 제3조 미관지구에 관한 경과조치에 의한 지구의 세분 변경
(일반미관지구 → 시가지경관지구)

나. 토지이용계획(변경)

구 분	면 적(m ²)			비율(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	159,786.98	-	159,786.98	100.0	-
【획지】	124,080.54	감) 845.34	123,235.20	77.1	-
획지1 (공동주택)	121,461.44	감) 698.84	120,762.60	75.6	공동주택 및 부대시설
획지2 (종교부지1)	991.74	-	991.74	0.6	-
획지3 (종교부지2)	462.81	-	462.81	0.3	-
획지4 (종교부지3)	495.90	-	495.90	0.3	-
획지5 (유치원 → 교육연구시설 용지)	668.65	감) 146.50	522.15	0.3	교육연구시설 용지
【기반시설】	3,168.00	감) 18.00	3,150.00	2.0	-
공공청사	1,168.00	증) 182.00	1,350.00	0.8	성남동 행정복지센터
공공·문화 체육시설	2,000.00	감) 200.00	1,800.00	1.2	-
【정비기반시설】	32,538.44	증) 863.34	33,401.78	20.9	-
도 로	16,188.00	증) 1,094.20	17,282.20	10.8	-
공 원	12,725.56	감) 1,191.06	11,534.50	7.2	-
주차장	-	증) 960.20	960.20	0.6	-
광 장	3,624.88	-	3,624.88	2.3	-

다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

○ 도로에 관한 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	1	2	35~52	주간선 도로	16,015	신 흥대로 1-1	북측 지구계	일반 도로	-	65.10.13	가·감속 차로 확보로 인한 선형변경
변경	대로	1	2	35~52	주간선 도로	16,015	신 흥대로 1-1	북측 지구계	일반 도로	-	65.10.13	
기정	대로	3	17	25~36	보조간선 도로	3,940	광 로2-2	대로2-4	일반 도로	-	65.10.13	가·감속 차로 확보로 인한 선형변경
변경	대로	3	17	25~36	보조간선 도로	3,940	광 로2-2	대로2-4	일반 도로	-	65.10.13	
기정	대로	3	86	28~48	국지 도로	83	대로1-2	중로3-11	일반 도로	-	대동25 (96.11.26)	가·감속 차로 확보로 인한 선형변경
변경	대로	3	86	28~48	국지 도로	83	대로1-2	중로3-11	일반 도로	-	대동25 (96.11.26)	
기정	중로	2	18	15~28	국지 도로	770	광 로2-2	대로3-17	일반 도로	-	건고37 (76.3.27)	-
기정	중로	3	11	12~29.5	국지 도로	600	대로1-2	중로2-18	일반 도로	-	건고1903 (65.10.13)	가·감속 차로 확보로 인한 선형변경
변경	중로	3	11	12~29.5	국지 도로	600	대로1-2	중로2-18	일반 도로	-	건고1903 (65.10.13)	

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로1-2	대로1-2	· 선형 변경	· 원활한 차량 진·출입 및 교통소통을 위한 가·감속차로 반영
대로3-17	대로3-17	· 선형 변경	· 원활한 차량 진·출입 및 교통소통을 위한 가·감속차로 반영
대로3-86	대로3-86	· 선형 변경	· 원활한 차량 진·출입 및 교통소통을 위한 가·감속차로 반영
중로3-11	중로3-11	· 선형 변경	· 원활한 차량 진·출입 및 교통소통을 위한 가·감속차로 반영

2) 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

○ 주차장에 관한 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증·감	변 경		
신설	①	주차장	가양동 531-12번지 일원	-	증 960.2	960.2		

※ 시설번호(①)는 임시번호 부여

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	· 주차장 신설 - 면적 : 960.2㎡	· 주민 이용 편의 증진 및 주차수요대응을 위한 주차장 신설

3) 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

○ 공원에 관한 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증·감	변 경		
변경	①	공원	근린 공원	가양동 508-10번지 일원	12,725.56	감 1,190.06	11,534.50		

※ 시설번호(①)는 임시번호 부여

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	· 근린공원 면적 축소 - 면적 : 12,725.56㎡ → 11,534.50㎡	· 주차장 신설 등에 따른 근린공원 면적 축소

4) 도시계획시설(광장) 결정(변경) 조서

○ 광장에 관한 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증·감	변 경		
변경	①	광장	근린 광장	성남동 47-11번지 일원	3,624.88	-	3,624.88	대고 2008-181 (08.11.07)	

※ 시설번호(①)는 임시번호

○ 광장 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	광장	· 광장 선형 변경	· 효율적 토지이용계획 수립을 위한 선형 변경

5) 도시계획시설(공공청사) 결정(변경) 조서

○ 공공청사에 관한 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증·감	변 경		
변경	①	공공 청사	공공 청사	성남동 43-93번지 일원	1,168.00	증) 182.00	1,350.00	대고 2008-181 (08.11.07)	

※ 시설번호(①)는 임시번호

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	· 공공청사 - 면적 : 1,168.00㎡ → 1,350.00㎡ (증 182.00㎡)	· 정비사업 시행에 따른 인구 증가 요인을 반영하여 공공청사부지 면적 확대

6) 도시계획시설(공공·문화체육시설) 결정(변경) 조서

○ 공공문화체육시설에 관한 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증·감	변 경		
변경	①	공공·문화 체육시설	공공·문화 체육시설	성남동 166-15번지 일원	2,000.00	감 200.00	1,800.00	대고 2008-181 (08.11.07)	

※ 시설번호(①)는 임시번호

○ 공공문화체육시설 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공·문화 체육시설	- 공공문화체육시설 - 면적 : 2,000.00㎡ → 1,800.00㎡ (감 200.00㎡)	정비사업 시행에 따른 기반시설 면적 조정

라. 공동이용시설 설치계획 (변경)

○ 기정

구분	면적(㎡)	법정규모
근린생활시설	5,634.7㎡	-
주민공동시설	1,000.0㎡	1,000세대 이상 : $500 + (\text{세대수}) \times 2$ $= 500 + (2,854\text{세대}) \times 2 = 6,208$
경로당	350.0㎡	
어린이집	480.0㎡	
어린이놀이터(옥외)	3,000.0㎡	
주민운동시설	4,350.0㎡	
작은도서관	400.0㎡	
주민공동시설 (스카이라이프지)	1,500.0㎡	
다함께돌봄센터	250.0㎡	
관리사무소	300.0	50세대 이상의 경우, $10 + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{㎡}$ 이상 확보 그 면적이 100㎡를 초과할 경우 100㎡로 설치가능 $\Rightarrow 10 + (2,854 - 50) \times 0.05 = 150.2$
경비실	100.0	-
총 계	17,364.7	-

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의함

○ 변경

구분	면적(m ²)	법정규모
근린생활시설	7,849.5m ²	-
주민공동시설	1,475.6m ²	• 1,000세대 이상 : $500 + (\text{세대수}) \times 2$ $= 500 + (2,841\text{세대}) \times 2 = 6,182$
경로당	367.8m ²	
어린이집	599.6m ²	
어린이놀이터(옥외)	2,530.0m ²	
주민운동시설	3,786.8m ²	
작은도서관	1,899.0m ²	
주민공동시설 (스카이라이프)	996.0m ²	
공동체 공간	103.8m ²	
다함께돌봄센터	406.0m ²	
관리사무소	385.9m ²	• 50세대 이상의 경우, $10 + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{m}^2$ 이상 확보 그 면적이 100m ² 를 초과할 경우 100m ² 로 설치가능 $\Rightarrow 10 + (2,841 - 50) \times 0.05 = 149.55$
경비실	108.5m ²	-
근로자 휴게실	62.3m ²	-
총 계	20,570.8m ²	-

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의함

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

결정 구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적 (m ²)	명칭	면적 (m ²)		철거	존치	개수	철거후 공동주택 건립	철거 이주	
기정	성남동3 재개발구역	159,786.98	-	-	성남동 35-5번지 일원	607	-	-	20개동 2,854세대	607	
변경	성남동3 재개발구역	159,786.98	-	-	성남동 35-5번지 일원	607	-	-	20개동 2,841세대	607	

바. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 (변경)

결정구분	지구 구분		획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율	용적률	높이(m)/층수(층)	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	성남동 3구역	159,786.98	획지1	121,461.44	동구 성남동 35-5번지 일원	공동주택	17% 이하	250% 이하	100m 이하/ 35층 이하	
			획지2	991.74	동구 성남동 43-84번지 일원	종교부지1	관련 법규에 의함			
			획지3	462.81	동구 가양동 534-12번지 일원	종교부지2				
			획지4	495.90	동구 가양동 508-30번지 일원	종교부지3				
			획지5	668.65	동구 가양동 508-23번지 일원	유치원				
			공공청사	1,168.00	동구 성남동 43-93번지 일원	공공청사				
					공공·문화 체육시설	2,000.00	동구 성남동 166-15번지 일원	공공·문화 체육시설		
변경	재개발 사업	159,786.98	획지1	120,762.60	동구 성남동 35-5번지 일원	공동주택	17% 이하	250% 이하	100m 이하/ 34층 이하	
			획지2	991.74	동구 성남동 43-84번지 일원	종교부지1	관련 법규에 의함			
			획지3	462.81	동구 가양동 534-12번지 일원	종교부지2				
			획지4	495.90	동구 가양동 508-30번지 일원	종교부지3				
			획지5	522.15	동구 가양동 508-23번지 일원	교육연구 시설용지				
			공공청사	1,350.00	동구 성남동 43-93번지 일원	공공청사				
					공공·문화 체육시설	1,800.00	동구 성남동 166-15번지 일원	공공·문화 체육시설		
주택의 규모 및 건설비율		변경 없음	◦ 전용면적 85㎡ 이하 규모의 건설비율 : 50.0% 이상							
임대주택 건설에 관한 사항		변경 없음	◦ 임대주택 건설비율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 5.0% 이상							
용적률 완화기준 적용		변경 없음	◦ 2030 대전광역시 도시 및 주거환경정비기본계획상 용적률 완화기준 적용 - 기준용적률 : 213%, 허용용적률 : 254% - 완화용적률 : 36.3% · 공공시설부지제공 : 20.3% · 녹색건축인증제 및 에너지효율 등급 : 5% · Social Mix : 6% · 임대주택건설 : 5% ◦ 계획용적률 : 249.3% / 허용용적률 이내인 250% 이하로 적용함							
공공보행통로			◦ 일반인에게 상시개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 공공보행통로 지정(1개소) - 위치 및 폭원 : 공동주택 획지 내 남북측, 6m							

사. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계 획	비 고
환경 보전 계획	◦도시생태계 유지 및 환경보호를 위한 풍부한 조경녹지 설치 및 에너지 절약형 단지계획 기법 채택 ◦절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 ◦대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난 방지 계획	◦토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지 ◦기존주택지의 철거와 부지조성으로 인한 부지평탄화 및 절·성토량 발생으로 공사지 안전성 확보 계획 수립 ◦지구내 녹지를 최대한 조성함으로써 풍속의 변화 최소화 ◦구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적인 방재계획 수립	-

아. 사업시행에 관한 사항 (변경)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
기 정	주택재개발 정비사업	구역지정 고시가 있는 날로부터 18년 이내	성남동3구역 재개발정비사업조합	• 기존 : 2,210 • 계획 : 2,854 • 증 : 644	-
변 경	주택재개발 정비사업	구역지정 고시가 있는 날로부터 18년 이내	성남동3구역 재개발정비사업조합	• 기존 : 2,210 • 계획 : 2,841 • 증 : 631	-

4. 지구단위계획에 관한 사항

- 「도시 및 주거환경정비법」 제17조제1항에 따라 정비구역의 지정 또는 변경지정에 대한 고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 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(변경) 결정 및 정비구역 지정 관계도면으로 갈음합니다.

6. 관계도면 : 게재 생략

- 관계도면은 대전광역시 도시정비과(☎042-270-6581) 및 대전광역시 동구청 공동주택과(☎042-251-4723)에 관련도서를 비치하여 토지 등 소유자 및 이해관계자 등에 열람하고 있습니다. 끝.