제정 2020. 07.

2030 대전광역시

도시·주거환경정비기본계획
운영.관리 지침

2020. 07.

대 전 광 역 시

도 시 개 발 과

목 차

<제목 차례>

제1편 총 칙 ····· 1
제1장 지침의 목적 ····· 1
제2장 지침의 지위와 성격 ····· 1
제3장 제정근거 ····· 1

제2편 도심지역 특화계획 ····· 2
제1장 안정적 도심주거기능 확보를 위한 특화계획 (보고서 218쪽) ····· 2
제2장 도심기능 유지를 위한 특화계획 (보고서 220쪽) ····· 2
제3장 기반시설 및 녹지공간 확충을 위한 특화계획 (보고서 221쪽) ····· 4
제4장 포용성장을 이끄는 도심 공간 창출을 위한 특화계획 (보고서 222쪽) ····· 4
제5장 직접 역세권을 제외한 지역의 다운조닝 특화계획 (보고서 223쪽) ····· 7

제3편 주거지역 특화계획 ····· 9
제1장 대중교통중심의 압축도시 조성을 위한 특화계획 (보고서 225쪽) ····· 9

제4편 인센티브 ····· 11
제1장 용적률 인센티브 총괄 (보고서 156쪽) ····· 11
제2장 지역업체 참여에 따른 인센티브 (보고서 159쪽) ····· 12
제3장 녹색건축인증제에 따른 인센티브 (보고서 159쪽) ····· 13
제4장 건축물 에너지효율등급에 따른 인센티브 (보고서 160쪽) ····· 14
제5장 조경식재 강화에 따른 인센티브 (보고서 160쪽) ····· 14
제6장 재활용 자재 사용에 따른 인센티브 (보고서 161쪽) ····· 15
제7장 Social Mix에 따른 인센티브 (보고서 162쪽) ····· 16
제8장 임대주택 건립에 따른 인센티브 (보고서 163쪽) ····· 18
제9장 세입자 손실보상에 따른 인센티브 (보고서 163쪽) ····· 19
제10장 소형주택 인센티브 (보고서 165쪽) ····· 22
제11장 도심활성화시설 인센티브 (보고서 165쪽) ····· 22
제12장 사회적 배려주택 인센티브 (보고서 165쪽) ····· 23

제5편 관리운영계획 ····· 24
제1장 정비예정구역 변경 ····· 24
제2장 토지 등 소유자의 동의 ····· 24
제3장 정비계획의 경과조치 ····· 24
제4장 정비계획 입안 : 주민제안 ····· 25

제6편 기타사항 ····· 27

부 칙 ····· 28

【서식 1】 동의서 ····· 29
【붙임 1】 질의회신(용적률 완화에 관한 적용례 관련) ····· 30
【붙임 2】 질의회신(일몰제 관련 해석사례) ····· 31
【붙임 3】 도심활성화시설 확보 시 소방·방재 가이드라인 ····· 321

2030 대전광역시 도시 · 주거환경정비기본계획 운영·관리지침

제1편 총 칙

제1장 지침의 목적

1-1-1. 이 지침은 대전광역시 고시 제2020-161호(2020.06.26)로 고시한 「2030 대전광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 운영 유의사항을 정함을 목적으로 한다.

제2장 지침의 지위와 성격

1-2-1. 이 지침은 정비사업을 운영함에 있어 해석상의 오류를 방지하기 위하여 구체적인 사항을 정한 것으로서 「2030 도시·주거환경정비기본계획」과 본 지침의 내용을 종합적으로 고려하여 적용하도록 한다. 단, 지역실정 또는 당해 구역여건 등으로 인하여 지침의 세부내용 중 일부에 대하여 이를 그대로 적용하는 것이 불합리한 경우에는 당해 지침을 토대로 적용가능 여부를 판단하여 그 사유가 명백한 경우 다르게 적용할 수 있다.

1-2-2. 1-2-1.의 규정을 적용함에 있어 지침에서 정한 사항과 다르게 적용하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시·주거환경정비기본계획 수립지침」 및 「대전광역시 도시 및 주거환경정비조례」와 부합하여야 한다.

제3장 제정근거

1-3-1. 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 고시 후 운영에 있어 해석상의 오류를 사전에 방지하기 위하여, 운영 시 유의사항 및 별도의 관리에 대해 「2030 도시·주거환경정비기본계획 운영·관리지침」을 제정하여 운영하여야 함

1-3-2. 「2030 도시·주거환경정비기본계획 운영·관리지침」 변경 시에는 기본계획에서 제시한 기본방향에 부합하여야 하며, 여건변화로 기본계획의 기본방향 변경이 필요한 경우 기본계획 변경 절차를 이행하여야 함

제2편 도심지역 특화계획

제1장 안정적 도심주거기능 확보를 위한 특화계획 (보고서 218쪽)

2-1-1. 대중교통 중심의 역세권 활성화를 유도하고 도심지역의 도심공동화 방지를 위하여 도심지역 내 역세권에 한하여 특화방안을 적용한다.

2-1-2. 주거용량을 400%까지 허용하고 비주거시설의 용량을 제한하지 않는다.
※ 비주거시설 설치 시 인센티브 없이 허용용적률까지 건설 가능

<참고1. 도심지역 내 비주거시설 설치 시 용적률 적용 예시>

1) 조건1 : 기준용적률 600%, 허용용적률 1,100%
. 주거용량 400%, 비주거시설 700% 또는 비주거시설 1,100%
. 주거용량 400%, 비주거시설 44%(의무)
2) 조건2 : 기준용적률 500%, 허용용적률 900%
. 주거용량 400%, 비주거시설 500% 또는 비주거시설 900%
. 주거용량 400%, 비주거시설 44%(의무)
3) 조건3 : 기준용적률 400%, 허용용적률 700%
. 주거용량 400%, 비주거시설 300% 또는 비주거시설 700%
. 주거용량 400%, 비주거시설 44%(의무)

제2장 도심기능 유지를 위한 특화계획 (보고서 220쪽)

2-2-1. 도심공동화 방지 및 도심활력 증진과 대중교통중심의 압축개발을 유도하고 도심기능을 유지할 수 있는 기능도입 유도를 위해 도심지역 내 역세권에 한하여 특화방안을 적용한다.

2-2-2. 도심활성화시설은 문화복지시설과 도심산업진흥시설로 구분하며, 세부요건은 다음과 같다.

< 표 2-2-1. 도심활성화시설의 종류 >

구 분		요 건	비 고
문화 복지 시설 설치	공연장	· 공연법 등록대상	
	박물관, 미술관	· 박물관 및 미술관진흥법 등록 대상	
	도서관	· 도서관법 등록대상 (작은도서관 제외)	
	보육시설	· 영유아보육법 신고대상(가정보육시설 제외)	

< 표 2-2-1. 도심활성화시설의 종류 >

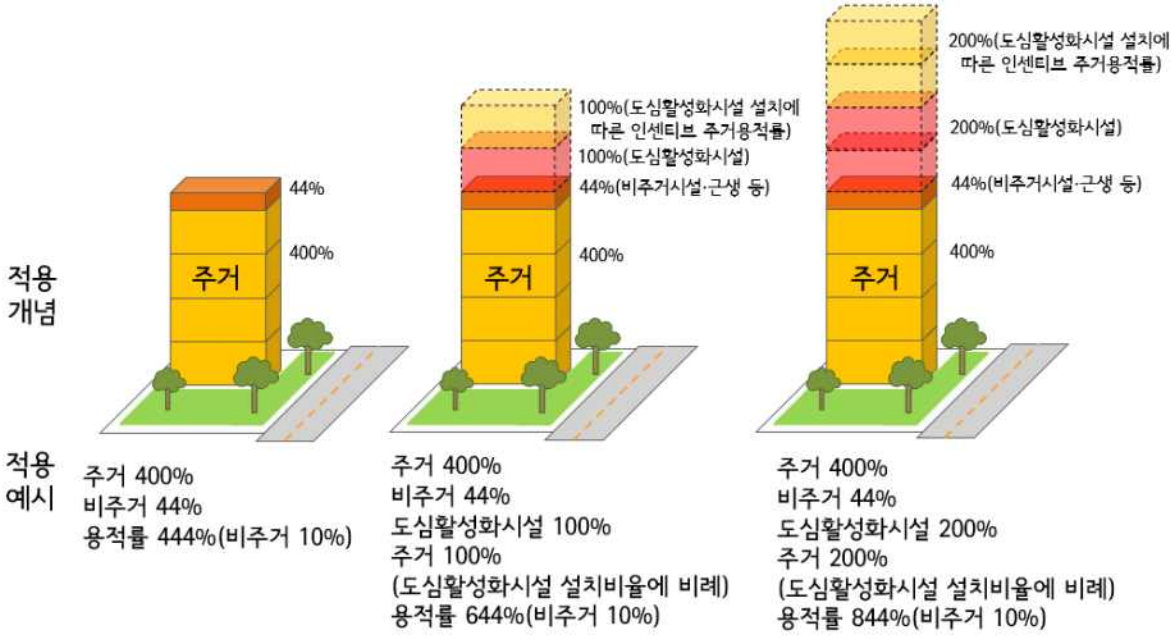
구 분		요 건	비 고
도심 산업 진흥 시설 설치	국제회의시설	· 국제회의산업육성에 관한 법률 상 전문회의시설, 준회의시설, 전시시설	
	호 텔	· 관광진흥법상 3급 이상 호텔	
	업무시설	· 지식산업센터 · 창업센터 · 오피스텔(주거형 제외)	
	상업시설	· 대형판매시설 백화점, 쇼핑센터 등	

2-2-3. 비주거시설 중 법정 비율(비주거비율 10% 이상)이상을 도심활성화시설로 설치하는 경우 200%한도 내에서 설치한 만큼을 주거용량 인센티브로 부여하고, 인센티브 비율은 도심활성화시설을 설치한 비율에 비례하여 산정하도록 한다.

2-2-4. 인센티브를 부여받은 도심활성화시설의 용도는 도심활성화시설 이외의 용도로의 사용 및
변경을 제한한다.

2-2-5. 도시계획위원회 심의 시 도심활성화시설에 대한 적합성을 검토하고 인센티브는 조건부로
부여한다.

<참고2. 도심활성화시설 설치에 따른 주거용량 인센티브 적용 예시>



제3장 기반시설 및 녹지공간 확충을 위한 특화계획 (보고서 221쪽)

2-3-1. 대중교통중심지의 고밀압축개발에 따른 적정 기반시설 확보를 위해 도심지역 내 기반시설 및 녹지공간을 확보하여야 한다.

2-3-2. 기반시설 설치 의무비율은 기반시설을 설치하여 제공하거나「도시 및 주거환경정비법」제17조 제④항 및 시행령 제14조 제②항에 따른 비용으로 부담할 수 있도록 한다.

2-3-3. 도심지역은 공공시설 부지제공을 구역면적의 20%이상(공원·녹지는 10%이상) 확보하여야 하며, 도서관, 공공청사, 주차장 등 공공에 기여할 수 있는 복합시설의 설치가 가능하다.

2-3-4. 비용으로 납부하는 경우, 생활권 계획에서 정한 동일 생활권 범위 내에서 정비기반시설을 확충하는 비용으로 쓰이는 것을 원칙으로 한다.
다만, 생활권별로 생활기반시설 지표(주거환경관리 지표) 충족 시에는 인접한 생활권에 사용 가능하다.

2-3-5. 도시·주거환경정비기금을 활용하여 생활권 내 생활기반시설 설치를 우선하고, 구청장은 생활권 계획에 따른 기반시설 설치계획을 수립하여 시장에게 요청할 경우 전액 지원가능하며, 재원 부족 시 시비와 구비를 매칭 지원할 수 있다.

제4장 포용성장을 이끄는 도심 공간 창출을 위한 특화계획 (보고서 222쪽)

2-4-1. 1차 역세권에 청년 및 사회적 약자를 위한 주택 공급을 통해 원도심 포용성장을 이끄는 도심 공간 창출을 위한 특화계획을 적용한다.

2-4-2. 도심지역의 1차 역세권 내 사회적 배려주택(전용면적 기준 60㎡미만)을 공급하는 경우 주거용 용적률 허용범위에서 제외하여 추가로 공급을 허용한다.

2-4-3. 주거공급 허용량은 사회적 배려주택을 설치한 비율에 비례하여 산정하도록 하되, 추가로 공급 가능한 허용량은 최대 200% 이하로 한다.

2-4-4. 공공성 강화를 위해 사회적 배려주택 공급으로 증가하는 용적률의 50%를 주거전용면적 60㎡이하의 주택으로 공공에 기여하되 그 중 25% 이상은 기부채납(무상귀속)하고 25%미만은 대전시에서 매입하되 매입이 불가능할 경우 사업시행자(조합 등)가 8년 이상 임대 후 분양하거나 현금 납부(임대주택관리 비용)하여야 한다.

2-4-5. 2-4-4에 따라 사업시행자(조합 등)가 사회자 배려주택을 기부채납하는 경우 공개추첨의
방법으로 시장에게 공급하는 주택을 선정하여야 한다. 다만, 시장이 임대주택의 효율적인 운영을 위하여 동별 또는 구획별로 구분된 사회자 배려주택의 공급을 요청하는 경우에는
특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.

2-4-6. 시장에게 공급하는 주택의 사용검사 또는 사용승인을 받은 경우 지체 없이 해당 주택의
등기를 촉탁 또는 신청하여야 한다. 다만, 사업시행자(조합 등)가 거부 또는 지체하는 경우에는 시장이 등기를 촉탁 또는 신청할 수 있다.

2-4-7. 2-4-4에 따라 사업시행자(조합 등)가 사회적 배려주택을 시장에게 매입임대주택으로 공급할 경우, 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3 제①항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 시장에게 기부채납한 것으로 본다.

2-4-8. 2-4-4.에 따라 상응하는 비용으로 납부할 경우, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제10호에 따라 사업시행자(조합 등)는 공사에 주택임대관리업을 위탁하고, 매달

월세로 전환된
총 임대료의 일정비율을 관리수수료로 지불하여야한다.
이때, 관리수수료 비율은 공사와 협의하여 결정한다.

2-4-9. 사회적 배려주택 입주자격은「공공주택 특별법 시행령」제2조 제②항과 동법 시행규칙 별표5에 따른다.

<참고3. 사회적 배려주택 공급 예시>

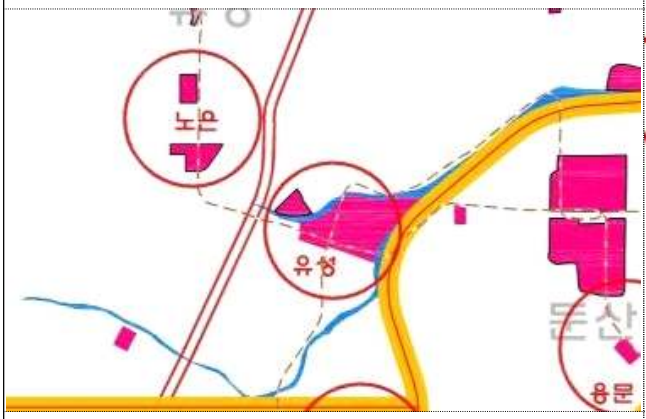
2-4-10. 도심지역 역세권은 [핵 - 거점 - 그 외 상업지역]으로 구분하며, 역세권에서 정비구역 면적의 50%이상이 포함되는 지역으로 한정한다.

- 1차 역세권은 도시철도1·2호선, 철도(대전역, 서대전역, 신탄진역)의 출구, 복합터미널(유성, 동부) 시설경계로부터의 250m 이내,
- 2차 역세권은 도시철도1호선, 철도의 출구, 복합터미널 시설경계로부터의 500m 이내

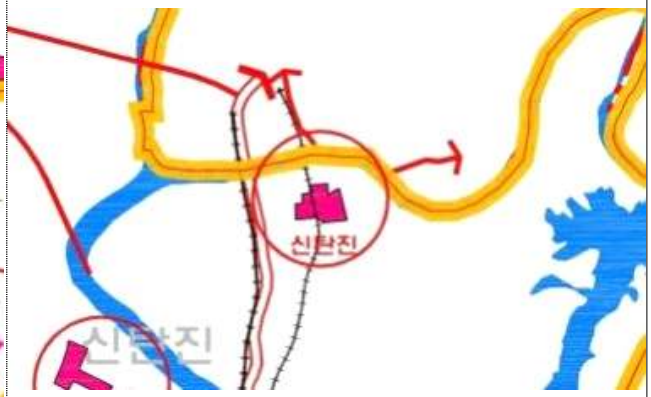
※ 핵, 거점에 대한 구체적 내용은 보고서 216쪽 참고

<참고4. 거점별 도면>

<유성>



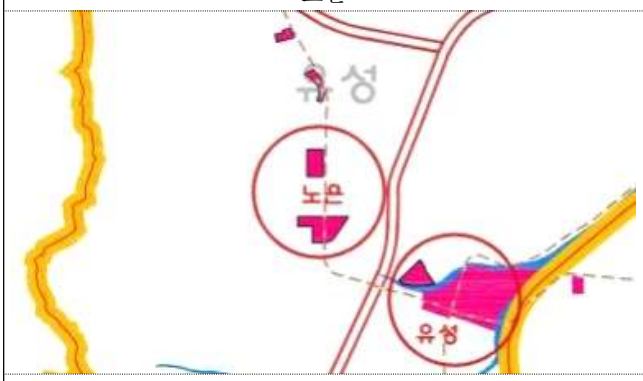
<신탄진>



<오류>

<진잠>

<노은>



<도안>

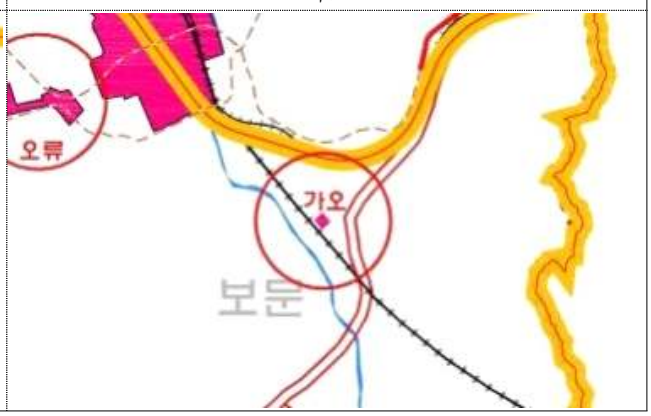
<용문>

<중리>

<참고4. 거점별 도면>

<관평>

<가오>



제5장 직접 역세권을 제외한 지역의 다운조닝 특화계획 (보고서 223쪽)

2-5-1. 도심의 영향권 밖에 있는 지역에서 비주거시설의 과다한 계획으로 사업추진의 애로사항을 해결하기 위해 특화계획을 적용한다.

2-5-2. 역세권이 아닌 도심지역에서 정비사업 추진 시 상업지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경(다운조닝)을 제안할 수 있다.

2-5-3. 준주거지역으로 용도지역 변경 시 허용용적률을 500%로 하여 원활한 사업추진을 도모하되, 주거비율은 400%이하로 제한하고 나머지 100%이내의 범위에서 사회적 배려주택 또는 비주거시설, 업무시설 등의 설치를 허용한다.

2-5-4. 사회적 배려주택을 공급할 경우 2-4-4 내지 2-4-9의 내용을 따른다.

2-5-5. 다운조닝 제안시 다운조닝이 검토되는 구역과 주변지역의 건축물 용도를 검토하여 주거지역 내 설치불가 및 이격되어야 하는 용도에 대하여 사전검토 후 제안하여야 한다.

<참고5. 다운조닝 시 사회적 배려주택 공급 예시>

적용 개념		 사회적 배려주택 100%까지 추가허용 증가분의 50%인 50% 중. 25% 기부채납 25% 대전시 매입 또는 8년 임대후 분양 또는 현금납부(위탁관리비용)
적용 지역	도심전체	도심전체
적용 예시	주거 400%(공동주택 및 부대시설 포함) 비주거 100% 용적률 500%(비주거 100%)	주거 400% 비주거 사회적 배려주택 100% 용적률 500%

제3편 주거지역 특화계획

제1장 대중교통중심의 압축도시 조성을 위한 특화계획 (보고서 225쪽)

3-1-1. 대중교통중심의 압축도시를 조성하고, 대중교통 접근성이 뛰어난 역세권 중심의 고밀 주거지 개발을 유도하기 위해 특화계획을 적용한다.

3-1-2. 정비기반시설(도로, 공원·녹지 등)을 10% 이상 설치할 경우, 용도지역을 종상향 하되, 도시계획위원회 심의 시 정비기반시설 설치에 대한 적정성(불필요한 기반시설 지양)을 검토하고 종상향은 조건부로 허용한다.

※ 정비기반시설 의무비율 10%는 법에서 정한 의무비율과 기타 인센티브를 받기 위한 기부채납을 제외한 면적으로 특화계획 적용만을 위하여 순수하게 부담하는 비율

3-1-3. 기반시설 설치는 기반시설을 설치하여 제공하거나「도시 및 주거환경정비법」제17조 제④항 및 시행령 제14조 ②항에 따라 비용으로 부담할 수 있다.

3-1-4. 종상향은 역세권을 일반역세권과 도심역세권으로 구분하여 차등 관리하며, 일반역세권은 제3종 일반주거지역까지 허용하고, 도심역세권은 준주거지역까지 허용한다.

3-1-5. 도심역세권에서 준주거지역으로 용도지역을 종상향할 경우 증가용적률의 50% 이상을 도심활성화시설로 설치하여야 한다.
이때, 도심활성화시설에 관한 세부사항은 2-2-2, 2-2-4, 2-2-5의 내용을 따른다.

< 표 3-1-1. 역세권 주거지 고밀 특화계획 >

구분	역세권 구분	허용용적률	용도지역 상향	기반시설	도심활성화
특화방안	일반역세권	기정 밀도계획 적용	3종 상향	10% 이상 의무	준주거 시 증가분의 50%이상
	도심역세권		3종 / 준주거 상향		

※ 기반시설 10% 이상은 일반적인 기부채납 외 별도의 순부담 10%

3-1-6. 주거지역 역세권은 [핵-거점-그 외 지역]으로 구분하며, 도시철도 1호선과 철도의 출구, 복합터미널 시설경계로부터의 500m 이내, 도시철도 2호선 트램 정거장으로부터 250m이내에 정비구역 면적의 50%이상이 포함되는 지역으로 한정한다.

3-1-7. 주거지역 역세권 중 핵, 거점에 해당하는 역세권은 도심역세권이며, 그 외 지역은 일반
역세권으로 한다.

※ 도시철도 2호선 트램 정거장 명칭은 가칭이며, 정거장 위치는 설계 과정 등 관련 계획에 따라 변동될 수 있음

제4편 인센티브

제1장 용적률 인센티브 총괄 (보고서 156쪽)

4-1-1. 사업시행자(조합 등)의 자발적인 공익증진 행위를 유도·장려하고 지역경제 활성화를 비롯한 인센티브 제도의 효율성 제고를 위해 인센티브를 부여한다.

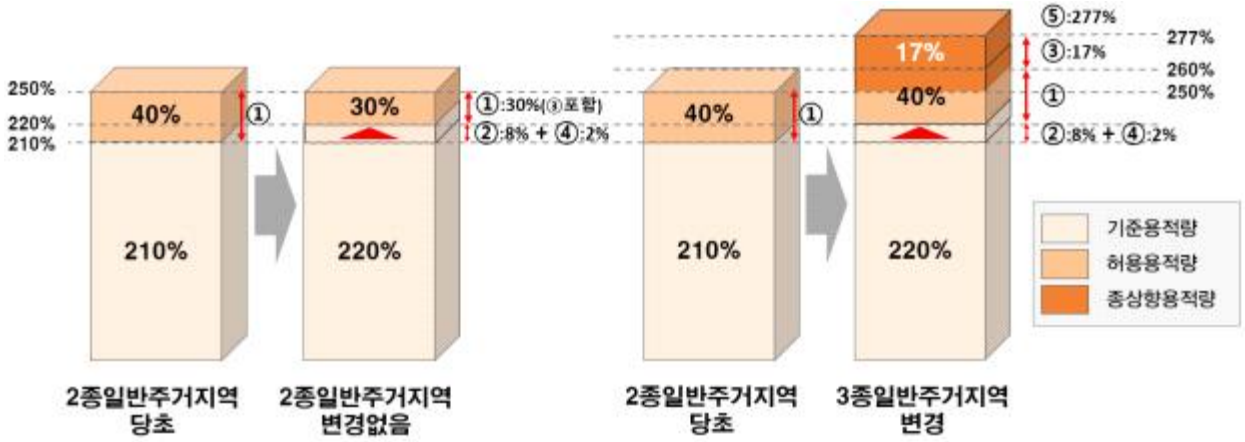
< 표 4-1-1. 인센티브 항목 >

구 분			용적률	비 고
주거지역	지역경제 활성화	지역업체 참여	5~20%	·지분 50%미만 : 기준용적률 10%상향 시공 8% 및 도시.교통.경관계획, 건축설계, 광고 2가지 이상 만족 시 2% 상향 ·지분 50%이상 : 기준용적률 10%상향 시공 8% 및 도시.교통.경관계획, 건축설계, 광고 2가지 이상 만족 시 2% 상향 및 종상향 가능
	안전 및 친환경 단지 조성	녹색건축인증제	2~5%	·항목별 합계 최대 5% 이내
		에너지효율 등급	5%	
		조경식재	4%	
		재활용 자재 사용	5%	
	공동체 회복	Social mix	3~7%	
		임대주택 건립	1~5%	
		세입자 손실보상	2~6%	
		소형주택	증가용적률의 70%	·30%는 건설하여 기부채납 ·증가용적률 계산 시 타 항목과 별도 적용
도심지역		도심활성화시설	증가용적률의 50%	·역세권 및 원도심 지역 한정 ·증가용적률 계산 시 타 항목과 별도 적용
		사회적 배려주택	증가용적률의 50%	·1차 역세권 한정 ·증가용적률 계산 시 타 항목과 별도 적용 ·25% 이상 기부채납 ·25% 미만 매입임대 또는 8년 이상 임대 후 분양 또는 현금납부 (임대주택 위탁관리비용)

※ 3종 일반주거지역의 종상향은 역세권에 한함
※ 원도심 :「대전광역시 원도심 활성화 및 지원 등에 관한 조례」별표1의 따른 도심재개발지정구역 중 비고 란 ①도심구역
※ 소형주택 : 전용면적 60㎡ 이하의 주택
※ 도심활성화시설 : 문화·복지시설 (공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설)
도심산업진흥시설 (국제회의시설, 호텔, 지식산업센터, 창업센터)
※ 지역업체 : 사업자 등록(법인설립)이후 대전에 1년 이상 소재한 업체
※ 본 기본계획에서 규정한 항목만 적용하고, 타법에 의한 용적률 인센티브 요청 불가

<참고6. 인센티브 항목 적용 예시>

[지역업체 참여 50% 미만] [지역업체 참여 50% 이상]



지역업체 참여비율 가정 (시공:20%,도시·교통·경관계획,건축설계,광고:30%)	지역업체 참여비율 가정 (시공:50%,도시·교통·경관계획,건축설계,광고:30%)
① 당초 인센티브 **40%** → **30%**(③포함) ② 지역 시공 20% 참여 : **기준용적률 8%** ③ 지역 시공 20% 참여 : **인센티브 5%** ④ 지역 도시·교통·경관계획,건축설계,광고 30% 참여 : **기준용적률 2%**	① 당초 인센티브 **40%** ② 지역 시공 50% 참여 : **기준용적률 8%** ③ 지역 시공 50% 참여 : **인센티브 17%** ④ 지역 도시·교통·경관계획,건축설계,광고 30% 참여 : **기준용적률 2%** ⑤ 합계 **277%**로 제2종 일반주거지역에서 제3종 일반주거지역으로 **종상향**

제2장 지역업체 참여에 따른 인센티브 (보고서 159쪽)

4-2-1. 본사 소재지가 대전광역시인 건설업자 또는 등록사업자가 시공자 또는 시행자로 단독 또는 공동으로 참여하는 경우 인센티브를 부여하며, 지역업체 이외의 시공자 또는 시행자가 단독으로 선정된 후 지역업체에 하도급 하는 경우는 인센티브 대상에서 제외한다.

4-2-2. 지역업체란, 사업자 등록(법인설립)이후 대전에 1년 이상 소재한 업체를 말한다.

4-2-3. 지역업체 시공업체의 참여비율은 대지비를 제외한 공사비(순공사비)의 비율을 말한다.

4-2-4. 지역업체 도시·교통·경관계획, 건축설계, 광고업체의 참여비율은 입찰 시 지분참여 비율을 말하며, 분야별로 최소 2가지 이상 만족하여야 한다.

※ 지역의 도시·교통·경관계획 업체는 3가지 분야 모두 참여하여야 1가지를 만족한 것으로 한다.

< 표 4-2-1. 지역업체 참여비율 >

구분	기 준	허용용적률	기준용적률	비 고
시공업체	80%이상	20%	8%	종상향 가능
	70%이상 ~ 80%미만	19%		
	60%이상 ~ 70%미만	18%		
	50%이상 ~ 60%미만	17%		
	40%이상 ~ 50%미만	15%		
	30%이상 ~ 40%미만	10%		
	20%이상 ~ 30%미만	5%		
도시·교통·경관계획, 건축설계, 광고	30% 이상		2%	2가지 이상 만족 시

※ 지역업체 : 사업자 등록(법인설립)이후 대전에 1년 이상 소재한 업체
※ 지역업체 참여비율 : ① 시공업체 : 대지비를 제외한 순공사비의 비율
② 도시·교통·경관계획, 건축설계, 광고 : 입찰 시 지분참여 비율

제3장 녹색건축인증제에 따른 인센티브 (보고서 159쪽)

4-3-1. 정비계획 수립에 대한 도시계획위원회 심의 시 인센티브 부여의 적정성을 검토하고 용적률 인센티브는 조건부로 적용한다.

4-3-2. 녹색건축인증제에 따른 인센티브는 사업시행인가 전 「녹색건축 인증에 관한 규칙」(국토교통부령 제103호, 2014.06.30)에 따른 예비인증을 받은 후 관련도서를 구청장에게 제출한다.

4-3-3. 녹색건축인증제에 따른 인센티브는 빗물저장시설을 의무적으로 설치한 경우에 한하여 적용한다.

4-3-4. 녹색건축인증제에 따른 해당등급을 부여받지 못한 경우 또는 예비인증 시 부여 받은 등급과 상이한 경우에는 해당 인센티브(도시계획위원회 심의 시 조건부 적용)는 사업시행인가의 변경을 통해 환수한다.
단, 빗물저장시설의 설치는 조경수목의 관리에 이용되므로 도시계획위원회에서 이용목적을 감안하여 규모와 위치를 심의하거나 지정할 수 있다. 다만 그 규모는 적정 규모로 하되 과다한 규모로 하여서는 안된다.(빗물저장시설의 설치규모에 대하여는 별도의 기준을 작성할 수 있음)

※ 녹색건축인증기관(11) : 한국에너지기술연구원, 한국환경공단, 한국환경산업기술원, 한국환경건축연구원, 한국토지 주택공사, 한국시설안전공단, 한국생산성본부, 한국감정원, 크레비즈인증원, (사)그린빌딩협의회, (사)한국교육환경연구원

< 표 4-3-1. 녹색건축인증 적용요율 >

예비인증등급	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	그린3등급 (우량)	그린4등급 (일반)	특별조건
용적률 인센티브	5%	4%	3%	2%	의무적으로 빗물저장시설 설치할 경우 인센티브 적용

제4장 건축물 에너지효율등급에 따른 인센티브 (보고서 160쪽)

4-4-1. 건축물 에너지효율등급에 따른 인센티브는 건축물 에너지효율 2등급 이상 시 용적률 인센
티브를 5% 부여한다.

4-4-2. 건축물 에너지효율등급에 따른 인센티브는 정비구역 지정 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 인센티브 부여 내용만 고시하고 용적률 인센티브는 조건부로 부여한다. 사업시행인가 신청 시 건물에너지효율 인증기관으로부터 “예비인증”을 받고 관련도서를 제출할 경우 인센티브를 적용토록 한다.

4-4-3. 예비인증 후 해당등급을 부여받지 못한 경우 또는 예비인증 시 부여 받은 등급과의 상이한 경우 해당 인센티브(도시계획위원회 심의 시 조건부 적용)는 사업시행인가의 변경을 통해 환수한다.

4-4-4. 건축물 에너지효율등급 인증기관은 다음에 명시된 5개 기관 외의 기관이 국토교통부에서
고시되는 경우 본 지침의 변경없이 적용이 가능하다.

※ 건축물 에너지효율등급 인증기관 : (사)한국교육환경연구원, (사)한국환경건축연구원, (사)한국건물에너지기술원, 한국생산성본부인증원, 한국감정원 [국토교통부고시 제2014-42호,(2014.1.24.)]

제5장 조경식재 강화에 따른 인센티브 (보고서 160쪽)

4-5-1. 조경식재 강화에 따른 인센티브는 < 표 4-5-1 >의 기준을 준수하는 경우에 한하여 인센
티브를 부여한다.

4-5-2. 정비계획 수립 시 개략 설계도서를 제출하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐 인센티브를 부여 받고 사업시행인가 시 이를 적용한다.

< 표 4-5-1. 조경식재 인센티브 기준 >

조경면적 기준		식재기준 강화		
· 건축물 연면적 2,000㎡이상 : 대지면적의 15%이상 · 건축물 연면적 1,000㎡이상 2,000㎡ 미만 : 대지면적의 10%이상 (주거지역은 13%) · 건축물 연면적 1,000㎡ 미만 : 대지면적의 5% 이상 (주거지역은 7%) ※ 대전광역시 건축조례 제32조	✚	구 분	국토교통부 고시	강화 내용(20% 강화)
		수량 1㎡당 교목 식재	0.2주 이상	0.24주 이상
		수량 1㎡당 관목 식재	1.0주 이상	1.2주 이상
		교목의 식재 규격	흉고직경 5cm 이상 또는 근원직경 6cm 이상 또는 수관폭 0.8m 이상으로서 수고 1.5m 이상	흉고직경 6cm 이상 또는 근원직경 7cm 이상 또는 수관폭 1.0m 이상으로서 수고 1.8m 이상

<참고6. 조경식재 인센티브 산정 예시>

1) 조건 : 대상지 A - 공동주택 대지면적 10,000㎡, 건축물 연면적 : 20,000㎡ (용적률 200%)
2) 조건 : 대상지 B - 단독주택 대지면적 700㎡, 건축물 연면적 : 1,400㎡ (용적률 200%)

구분	대지면적 (A)	연면적 (B)	조경면적 비율기준 (C)	조경면적 (D)=(A)×(C)	교목식재		관목식재	
					국토부고시 (E)=(D)×0.2	강화적용 (F)=(D)×0.24	국토해양부고시 (G)=(D)×1	강화적용 (H)=(D)×1.2
대상지 A	10,000	20,000	40%	4,000	800주	960주	4,000	4,800
대상지 B	700	1,400	13%	91	19 (18.2)	22 (21.8)	91	110 (109.2)

※ 대전광역시 건축조례 상 조경면적 확충기준이 개정되는 경우, 변경사항에 따른다.
※ 교목 및 관목 식재 수량은 소수점 첫째자리에서 올림하여 산정

제6장 재활용 자재 사용에 따른 인센티브 (보고서 161쪽)

4-6-1. 정비사업으로 건설되는 건축물에 대하여 대전시 내 발생하는 재활용 건축자재를 사용함으로서 지역 내 폐기물 감축 및 지역 폐기물 재활용 산업의 활성화를 도모하기 위하여 적용한다.

4-6-2. 도시계획위원회 심의 시 인센티브 부여의 적정성을 검토하고 용적률 인센티브는 조건부로 적용한다.

4-6-3. "재활용 건축자재"라 함은 「건설폐기물 재활용 촉진에 관한 법률」 제35조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 「순환골재 품질기준」에서 규정한 콘크리트용 순환골재이며, "골조공사"라 함은 기초, 기둥, 벽, 바닥, 보, 계단, 지붕 등 건축물의 구조체를 형성하는

뼈대를 축조하는 공사를 말한다.

※ 재활용 건축자재의 활용기준(국토교통부고시 제2013-125호, 2013. 4. 15)참고

4-6-4. 용적률 인센티브를 받고자 하는 경우, 재활용 건축자재를 사용하는 내용을 정비계획 수립 시 첨부하여야 한다.

4-6-5. 연면적 500㎡ 이상의 건축물로서 주거지역에 건축하는 철근콘크리트조 건축물에 대하여
적용한다.

4-6-6. 주요구조부 및 기초에 재활용 건축자재를 사용하는 경우에는 「순환골재 품질기준」에 적합한 "콘크리트용 순환굵은골재"를 사용하여야 하며, 그 사용비율은 30% 이하가 되도록 하여야 한다.

< 표 4-6-1. 재활용 자재인센티브 >

구 분	기 준	인 센 티 브	비 고
재활용 건축자재 사용시	15%이상 사용 시	5%	

4-6-7. 정비구역 지정 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 인센티브를 부여 받고 사업시행인가 시 이를 적용한다.

- 사업시행자는 사업시행인가 신청 전 '재활용 자재사용 계획'을 구청장에게 제출
- 구청장은 적정성을 검토하여 인센티브 적용 여부 및 인센티브비율을 사업시행자에게 통보
- 사업시행자는 구청장으로부터 용적률 완화 가능 통보를 받은 후 사업시행계획서 작성 시 '재활용 자재사용 계획'을 포함
- 사업시행자는 착공 전 '재활용 자재사용 이행 각서'를 구청장에게 제출
- 구청장은 사용여부를 검증 : 재활용 자재사용 미이행 시 인센티브 환수
(사업시행인가 변경절차 이행)

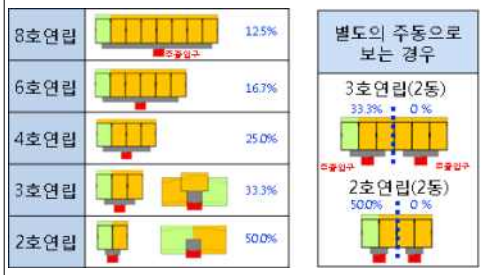
제7장 Social Mix에 따른 인센티브 (보고서 162쪽)

4-7-1. 소셜믹스는 소형주택 및 임대주택의 혼합배치를 통한 다양한 소득계층이 더불어 커뮤니티를 형성할 수 있도록 도입하는 취지에 따라 단지, 주동 내에서 다양한 주택의 건설을 도모할 수 있도록 주택계획을 수립하여야 한다.

4-7-2. 주택유형은 임대주택과 분양주택으로 구분하고, 주택규모는 60㎡이하의 소형주택과 60㎡초과의 중·대형주택으로 구분한다. 주택 규모별 및 주택 유형별 혼합 두 가지 방식으로 산정하고, "주동 내의 주택혼합율" 산정시 합산 적용한다.

- 주택 유형별 혼합 (임대주택 : 분양주택)
- 주택 규모별 혼합 (소형 : 60㎡이하, 중대형 : 60㎡초과)

4-7-3. “주동 내의 주택혼합율”은 일단의 건축물에서 혼합되는 유형별 또는 규모별 주택의 비율을 의미한다. 이 경우, 주동의 출입구는 한 개인 것으로 보고, 2이상의 주출입구가 있는 경우에는 별도의 주동으로 본다. 또한 “단지 내의 주택혼합율”은 일단의 대지 내에서, 주동 내의 주택혼합율을 충족하는 주동의 비율을 의미한다.

방식	주동 내의 주택 혼합	단지 내의 주동 혼합
개념도		

4-7-4. 소셜믹스에 따른 인센티브는 “주동 내의 주택혼합율” 및 “단지 내의 주동혼합율” 두 항목 모두 10% 이상 충족 시 각각의 혼합율에 따른 용적률 인센티브를 차등 적용한다. 이 경우 보고서 162쪽의 주동비율 및 세대비율에 따른 적용요율을 적용한다. (주동 내의 주택혼합율은 “단지내의 주택혼합” 판단을 위해 우선 각 주동별로 각각 비율 산정하여 적용하고, “인센티브 요율” 산정을 위한 주동 내의 주택혼합율 전체비율 판단을 위해 각 주동별 혼합비율을 산술평균한다.

4-7-5. 정비구역 지정 시 주택건설에 관한 도서를 제출하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐 인센티브를 부여 받고 사업시행인가 시 이를 적용한다.

<참고7. Social Mix 에 따른 인센티브 산정 예시>

1. 소셜믹스에 따른 인센티브 산정예시

구분		단지 내의 주동 혼합율 (주동비율)		
		10% ~20% 미만	20% ~ 30% 미만	30% 이상
주동 내의 주택혼합율 산정비율 (세대비율)	10% ~ 20% 미만	5%	6%	7%
	20% ~30% 미만	6%	8%	9%
	30% 이상	7%	9%	10%

1) 조건1 : 15층(8호연립) 주동 총 120세대 중 16세대 혼합, 단지내 주동 10개 동 중 3개동 혼합
. 주동 내의 주택혼합율 : 16세대 ÷ 120세대 × 100 = 13.3%
. 단지 내의 주동혼합율 : 3동 ÷ 10동 × 100 = 30%
⇨ 인센티브 7% 적용

2) 조건2 : 12층(3호연립) 주동 총 36세대 중 12세대 혼합, 단지내 주동 5개 동 중 2개 동 혼합
. 주동내의 주택혼합율 : 12세대 ÷ 36세대 × 100 = 33.3%
. 단지내의 주동혼합율 : 2동 ÷ 5동 × 100 = 40%
⇨ 인센티브 10% 적용

<참고7. Social Mix 에 따른 인센티브 산정 예시>

2. 각 주동별 주택혼합율이 다른 경우, 주동내의 주택혼합율 산정비율 예시
1) 조건 : 단지 내의 주동 수 : 10개동, 각각의 혼합율이 다른 경우
. 1개동의 주동 내의 주택혼합율 : 12.5%
. 2개동의 주동 내의 주택혼합율 : 16.7%
. 2개동의 주동 내의 주택혼합율 : 33.3%
. 5개동의 주동 내의 주택혼합율 : 9.0%

구분	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
혼합율	12.5	16.7	16.7	33.3	33.3	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0
적용	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×
산정비율	○주동 내의 주택혼합율 산정비율 (12.5+16.7+16.7+33.3+33.3) ÷ 5 = 112.5 ÷ 5 = 22.5 %					○단지 내의 주동혼합율 (혼합율을 충족 주동수) ÷ 전체주동 = 5 ÷ 10 = 50%				

. 주동 내의 주택혼합율 산정비율 : 22.5% (20%~30%)
. 단지 내의 주동 혼합율 : 50% (30% 이상)
※ 혼합율이 10% 미만인 경우에는 주택혼합율 산정시 제외
⇨ 인센티브 9% 적용

제8장 임대주택 건립에 따른 인센티브 (보고서 163쪽)

4-8-1. 재개발사업은 주택규모 및 임대주택 건설 비율 변경에 따라 의무 확보 기준 5%를 초과하여 공급하는 경우 인센티브를 다음과 같이 차등 부여한다. 의무 확보 기준이 없는 주택재개발사업 이외의 사업은 임대주택 확보비율을 충족한 것으로 보고 공급비율에 따라 인센티브를 적용한다.

① 추가확보 비율이 0.5% 이하인 경우, 용적률 인센티브 1%

② 추가확보 비율이 0.5% 초과 1.0% 이하인 경우, 용적률 인센티브 3%

③ 추가확보 비율이 1% 초과인 경우, 용적률 인센티브 5%

4-8-2. 임대주택 건설비율(의무확보 기준)이 국토교통부 및 대전광역시에서 고시되는 경우에 한하여 별도의 기본계획 변경절차를 거치지 아니하고 의무확보 기준 및 추가확보 비율이 변경된 것으로 본다.

4-8-3. 정비계획 수립 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 인센티브를 부여 받고 사업시행인가 시 이를 적용한다.

<참고8. 임대주택 건립 인센티브 산정 예시>

1) 조건 : 대상지 A - 재개발사업, 총 1,000세대 중 임대주택 58세대
2) 조건 : 대상지 B - 재건축사업, 총 1,000세대 중 임대주택 25세대

구분	총 세대수 (A)	임대주택 (세대수) (B)	대상지 내 임대주택비율 (C)=(B)÷(A)×100	사업방식	임대주택 의무확보비율 (D)	**임대주택 추가확보비율 (E)=(C)-(D)**	**용적률 인센티브**
대상지 A	1,000	58	5.8 %	주택재개발	5 %	**0.8 %**	**3 %**
대상지 B	1,000	25	2.5 %	주택재건축	-	**2.5 %**	**5 %**

제9장 세입자 손실보상에 따른 인센티브 (보고서 163쪽)

4-9-1. 세입자 손실보상은「도시 및 주거환경정비법」및「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상 대상 세입자에 한하며, 손실보상 지급액 비율은「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」제47조에 따라 산정한 주거이전비와 영업의 폐지 또는 휴업에 따른 손실보상 지급액을 기준으로 산정한다.

4-9-2. 세입자 비율은 주거세대수와 상가세대수 총수에 대한 <표4-9-1. 손실보상 대상 세입자>의 비율로 산정하도록 하며, 손실보상 대상이 아닌 세입자는 비율 산정에서 제외한다.

< 표 4-9-1. 손실보상대상 세입자 >

구 분	보상대상 세입자	근거법령
주 거 세입자	. 정비구역 지정을 위한 주민공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있는 세입자	도시정비법[주2] 시행규칙 제9조의2제②항
상 가 세입자	. 사업인정고시일 등 전부터 적법한 장소에서 인적·물적 시설을 갖추고 계속적으로 행하고 있는 영업 . 무허가건축물 등에서 임차인이 영업하는 경우에는 그 임차인이 사업인정고시일 등 1년 이전부터 사업자등록을 하고 행하고 있는 영업	토지보상법[주2] 시행규칙 제45조

주1) 본 지침 고시일 현재 기준이며, 향후 관련법령 개정 시 해당 기준을 따름
주2) 도시정비법(도시 및 주거환경정비법), 토지보상법(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률)

4-9-3. 상가세입자에 대하여 영업손실을 보상하는 경우, 사업인정고시일 등은「도시 및 주거환경정비법 시행령」제13조에 따른 정비구역 지정을 위한 공람공고일로 보며, 주거이전비의 보상은 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」제54조 제②항 본문에도 불구하고「도시 및 주거환경정비법 시행령」제13조에 따른 정비구역 지정을 위한 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있는 세입자를 대상으로 한다.

4-9-4. 세입자 손실보상은 '세입자 세대비율'에 의한 산정방식과 '세입자 손실보상 총액 비율'에 의한 산정방식 중 해당 정비구역의 사업시행자가 선택하여 적용하여, 정비계획 수립 시 도시계획위원회의 심의 시 용적율 인센티브를 조건부로 적용한다.

4-9-5. 사업시행자가 세입자 손실보상에 따른 용적률을 완화적용 받으려는 경우에는 법 제50조에 따른 사업시행인가 신청 전에 다음 각 호의 사항을 구청장에게 제출하고 사전협의 하여야 한다.

(1) 정비구역 내 세입자 현황
(2) 세입자에 대한 손실보상 계획
① 세입자 손실보상 지급액 비율등의 세부 산정자료
② 세입자 손실보상 소요비용
③ 세입자 손실보상 시기 등

4-9-6. 사업시행자는 착공신고서 제출 시 '세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 보상액' 명세서를 구청장에게 제출하여 세입자 손실보상 이행여부를 검증받도록 하며, 지급 여부를 확인할 수 있는 통장사본 등을 함께 제출하여야 한다.

4-9-7. 구청장은 4-9-5의 '세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 보상액'을 검토하여 사업시행자가 세입자 손실보상액 지급을 미 이행한 경우 인센티브를 환수한다. 이 경우 사

업시행인가의 변경절차를 이행하여야 한다.

4-9-8. 4-9-5.의 '세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 보상액' 명세서는 법 제74조 제① 항 제8호 '세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액'을 기준으로 작성한다.

4-9-9. 세입자 손실보상에 따른 해당 요율은 보고서 164쪽의 내용을 적용한다.

4-9-10. 재건축사업의 세입자 손실보상에 따른 인센티브 적용 시 인센티브 산정기준, 관련서류
(사업시행계획서, 관리처분계획서 등) 작성, 보상기준 및 절차 등의 관련기준은 재개발사업을 준용한다.
- 임대주택 건설비율(의무비율)이 국토교통부 및 대전광역시에서 고시되는 경우에 한하여 별도의 기본계획 변경절차를 거치지 아니하고 의무확보기준 및 추가확보 비율이 변경된 것으로 본다.

4-9-11. 정비구역 지정 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 인센티브를 부여 받고 사업시행인가 시 이를 적용한다.
- 사업시행자는 사업시행인가 신청 전 '세입자에 대한 손실보상계획'을 구청장에게 제출
- 구청장은 적정성을 검토하여 인센티브 적용 여부 및 인센티브비율을 사업시행자에게 통보
- 사업시행자는 구청장으로부터 용적률 완화 가능 통보를 받은 후 사업시행계획서 작성 시 '세입자에 대한 손실보상계획'을 포함
- 사업시행자는 착공 전 '세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 보상액'을 구청장에게 제출
- 구청장은 보상여부를 검증 : 세입자 손실보상 미이행 시 인센티브 환수
(사업시행인가 변경절차 이행)

<참고9. 세입자 손실보상 인센티브 산정 예시>

1. 세입자 손실보상 인센티브 산정 기준

① 산정방식 1. 세입자 세대 비율

구분	세입자 손실보상 지급액 비율	세입자 비율(%)				
		10 미만	10~20	20~30	30~40	40 이상
용적률 인센티브	100%	2%	2.5%	3%	3.5%	4%
	150%	3%	3.5%	4%	4.5%	5%
	200%	4%	4.5%	5%	5.5%	6%

주) 세입자 손실보상 지급액 비율에 따른 인센티브량은 직선보간법을 적용하여 산정

② 산정방식2. 세입자 손실보상 총액 비율

구분	세입자 손실보상 비용지급 비율(%)					
	15 미만	15~30	30~45	45~60	60~75	75 이상
용적률 인센티브	1%	2%	3%	4%	5%	6%

주) 세입자 손실보상 총금액 대비 집행비율에 따른 인센티브 적용

2. 세입자 손실보상 인센티브 산정예시

구분	산정방식1. 세입자비율적용						산정방식2. 손실보상비용		
	총 세대수	자가	세입자				손실보상 총액	집행 비용	비율
			소계	보상대상	비율(%)	제외대상			
계	552	230	322	218	74.6	104	41억원	29억원	70.7%
주거세대수	500	200	300	200	40.0	100	30억원	20억원	
상가세대수	52	30	22	18	34.6	4	11억원	9 억원	

※ 손실보상금액 : 주거세입자 1세대당 1,000만원 , 상가세입자 1세대당 5,000만원
(보상금액은 정비구역별 실제 산정된 보상금액을 적용)

<참고9. 세입자 손실보상 인센티브 산정 예시>

■ 산정방식 1

1) 조건1-1 : 세입자비율 33.6%, 손실보상 100% 시 = 용적률 인센티브 3.5% 부여가능

2) 조건1-2 : 세입자비율 33.6%, 손실보상 140% 시 = 용적률 인센티브 3.9% 부여가능

☞ 직선보간법 적용

= (최대 인센티브 - 최소 인센티브) / (최대보상비율 - 최소보상비율)
× (평가대상구역 보상비율 - 최소 보상비율) + 최소인센티브

= (4% - 3.5%) / (150% - 100%) × (140% - 100%) + 3.5% = 3.9%

3) 조건1-3 : 세입자비율 33.6%, 손실보상 180% 시 = 용적률 인센티브 4.8% 부여가능

☞ 직선보간법 적용

= (5% - 4.5%) / (200% - 150%) × (180% - 150%) + 4.5% = 4.8%

■ 산정방식 2

1) 조건2-1 :

. 손실보상총액 (41억원) = 주거세입자 (30억원 = 300세대 × 1,000만원) +
상가세입자 (11억원 = 22세대 × 5,000만원)

. 집행비용총액 (29억원) = 주거세입자 (20억원 = 200세대 × 1,000만원) +
상가세입자 (9억원 = 18세대 × 5,000만원)

. 손실보상총액비율 (70.7%) = 집행비용총액(29억원) ÷ 손실보상총액(41억원) × 100

☞ 용적률인센티브 5% 부여가능 (손실보상비용 60%~75%)

■ 용적률 인센티브의 적용

. 용적률 인센티브의 선택은 정비사업의 사업시행자가 선택할 수 있으며, 구청장과의 사전협의를 거쳐
도시계획위원회의 심의 시 최종 확정

제10장 소형주택 인센티브 (보고서 165쪽)

4-10-1. 사업시행자(조합 등)가 소형주택으로 인한 허용용적률 인센티브를 받고자 할 경우, 증가하는 용적률의 30% 비율에 해당하는 면적을 주거전용면적 60㎡ 이하의 소형주택으로 건설하여 기부채납하면 나머지 70%비율에 해당하는 면적을 인센티브로 부여한다.

※ 나머지 70% 비율에 해당하는 면적은 주택규모를 제한하지 않음

제11장 도심활성화시설 인센티브 (보고서 165쪽)

4-11-1. 도심지역 및 원도심 활성화를 위해 도심활성화시설 설치 시 용적률 인센티브를 부여한다.

< 표 4-11-1. 도심활성화시설 인센티브 >

구 분	인 센 티 브	비 고
도심활성화시설	증가용적률의 50%	·역세권 및 원도심 지역 한정 ·증가용적률 계산 시 타 항목과 별도 적용

※ 도심활성화시설 : 문화·복지시설(공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설)
도심산업진흥시설 (국제회의시설, 호텔, 지식산업센터, 창업센터)

제12장 사회적 배려주택 인센티브 (보고서 165쪽)

4-12-1. 사회적 배려주택 공급에 관한 사항은「민간임대주택에 관한 특별법」제21조의2를 준용한다.

4-12-2. 증가하는 용적률의 50%를 주거전용면적 60㎡이하의 주택으로 공공에 기여하되 그 중 25% 이상은 소형주택으로 기부채납(무상귀속)하고 25%미만은 대전시에서 매입하되 매입이 불가능할 경우 사업시행자(조합 등)가 8년 이상 임대 후 분양하거나 현금 납부(임대주택관리비용)하여야 한다.

※ 증가하는 용적률의 나머지 50% 비율에 해당하는 면적은 주택규모를 제한하지 않음

4-12-3. 단, 1차 역세권과 다운조닝 시에 한하며, 증가용적률 계산 시 타 항목과 별도 적용하여 산정한다.

4-12-4. 사회적 배려주택 입주자격은「공공주택 특별법 시행령」제2조 ②항과 동법 시행규칙 별표5에 따른다.

제5편 관리운영계획

제1장 정비예정구역 변경

5-1-1. 단일 정비예정구역이 정비예정구역 면적의 20% 미만의 변경으로 축소 또는 확장할 때에 정비구역의 지정요건을 충족하는 경우에는 경미한 변경으로 처리할 수 있다.

제2장 토지 등 소유자의 동의

5-2-1. 「2030 도시 및 주거환경정비기본계획」과 종전 기본계획에 따라 토지 등 소유자의 동의를 득하여야 하는 경우 별지 제1호의 서식에 따른다.

제3장 정비계획의 경과조치

5-3-1. 기정 도시 및 주거환경정비기본계획에 의하여 기 결정된 정비구역은 결정시기별로 해당 기본계획에 따라 정비계획을 변경하도록 할 수 있으며, 금회 신설(변경)된 인센티브 추가적용을 위해서는 금회 수립된 기본계획에 따라 정비계획을 변경하여야 한다.

5-3-2. 기정 기본계획에 따라 정비계획을 변경하는 구역은 금회 변경된 용적률 및 계획적 인센티브 항목의 적용이 불가하며, 변경 시 인센티브 세부 요율의 조정은 기정 기본계획을 기준으로 적용한다.

5-3-3. 금회 신설(변경)된 계획적 인센티브 적용 시 법(조례)에서 정하는 경미한 범위의 경우, 인센티브 세부 운영방안에도 불구하고 도시계획위원회 심의를 거치지 않는다. (필요시 정비계획 지정권자는 도시계획위원회 자문을 받을 수 있다.)

5-3-4. 개별법에 따른 건축규정의 완화 또는 규제지역의 완화 등이 수반되는 경우 변경된 규정의 적용은 지정권자가 결정한다.
- '임대주택건립' 인센티브 적용 이후, 임대주택 건설비율(의무확보 기준)이 국토교통부 및 대전광역시에서 변경되어 고시되는 경우에는 별도의 기본계획 변경절차를 거치지 아니하고 의무 확보 기준 및 추가확보 비율이 변경된 것으로 본다.
- 건축법, 경관법 등에 따라 건축범위가 변경되는 경우, 경미한 범위에 한하여 규정적용은 정비계획 지정권자가 결정한다.

5-3-5. '경미한 범위'의 정비계획 변경, 개별법에 따른 규정 완화 등 정비계획 지정권자가 결정하는 경과조치 사항에 대하여 정비계획 지정권자는 필요에 따라 도시계획위원회의 자문을 받을 수 있다.

5-3-6.「2030 대전광역시 도시·주거환경정비기본계획」시행일 현재 구청장이 정비계획을 수립중인 경우(주민공람 공고 이전)에는「2030 대전광역시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 정비계획을 수립하여야 한다.

제4장 정비계획 입안 : 주민제안

5-4-1. 정비계획수립 입안 제안은 과다한 정비구역 지정의 부작용을 해소하고, 실제 정비사업 추진이 가능한 지역을 도출하도록 지침을 적용한다.

5-4-2. 기정 기본계획에 의하여 정비예정구역이 지정된 구역은 각 구역별 수립시기에 따라 제안이 가능하다.

5-4-3. 주민제안 시 정비구역 지정을 위한 주거정비지수의 각 항목 기준을 충족하는 대상지는 자치구의 검토를 통해 도시계획위원회 심의 상정여부를 판단하고, 심의 시 정비계획의 전반적인 내용과 공공기여방안, 사업성확보 등에 대한 중점 검토를 더하여 정비사업의 적정성과 필요성을 판단하고 구역지정 및 정비계획을 결정한다.

< 표 5-4-1. 주거정비지수 >

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="2">평가항목</th><th colspan="2">평가항목</th><th>지정요건</th></tr>
<tr><td rowspan="3">주민
제안</td><td rowspan="3">대상지
선정
기준</td><td colspan="2">주민동의</td><td colspan="2">토지 등 소유자의 2/3 및 토지면적의 1/2이상</td><td rowspan="3">필수충족
(시행령 및
조례기준)</td></tr>
<tr><td colspan="2">구역면적</td><td colspan="2">면적 10,000㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">노후도</td><td colspan="2">동수의 2/3이상</td></tr>
<tr><td rowspan="7">자치구
검토</td><td rowspan="7">주거
정비
지수</td><td rowspan="2">주민동의</td><td>토지 등 소유자 2/3~4/5</td><td>20 ~ 40</td><td rowspan="7">기준점수
이상
충족필요

70점
이상</td></tr>
<tr><td>토지면적 1/2~4/5</td><td>20 ~ 40</td></tr>
<tr><td rowspan="2">노후도</td><td>동수 2/3~4/5</td><td>15 ~ 20</td></tr>
<tr><td>연면적 2/3~4/5</td><td>5 ~ 10</td></tr>
<tr><td>도로연장률</td><td>4m미만 도로연장률 20%~50%
이상</td><td>10 ~ 15</td></tr>
<tr><td>호수밀도</td><td>호수밀도 50~80호/ha 이상</td><td>10 ~ 15</td></tr>
<tr><td>신축건물 비율</td><td>10년 이하 건축물
10%~20%이상</td><td>-5 ~ -10</td></tr>
<tr><td rowspan="3">심의
상정시
검토</td><td rowspan="3">정비
계획
수립</td><td rowspan="2">공공
기여</td><td>세입자 및
저소득층
주거안정</td><td colspan="2">공공실버주택, 청년셰어형 임대주택,
행복주택 등 사회적 약자를 위한
주택유형특화 공공기여방안 검토</td><td rowspan="3">정비계획
수립시
내용포함
권장</td></tr>
<tr><td>공공시설
설치</td><td colspan="2">기반시설 설치비율 및 공공특화방안 수립 등
시설을 통한 공공기여방안 검토</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업성 확보</td><td colspan="2">비례율에 따라 사업실현성 검토
(정비사업관리시스템 활용)</td></tr>
</table>

※ 자치구검토 주거정비지수는 모든 평가항목을 적용

※ 평가항목의 점수화는 최저값과 최대값을 기준으로 산술평균하여 적용하고, 평가기준의 범위를 초과할 경우 기준점수의 최대값을 적용

5-4-4. 정비계획 기 결정된 구역의 경우, 「2030 도시 및 주거환경정비기본계획」 시행일 이후에 금회 신설(변경)된 인센티브 및 기준용적률의 적용을 위한 정비계획(변경)수립 입안을 제안할 때에는 토지 등 소유자의 동의요건(2/3이상 동의)을 충족 후 제안이 가능하다.

5-4-5. 사업의 원활한 추진을 위해 단계 조정을 위한 기본계획 변경 절차는 정비계획 결정을 위한 행정절차 이행시 기본계획 변경사항을 포함하여 이행하고 정비계획과 함께 도시계획위원회의 심의 후 고시한다.

제6편 기타사항

6-1. 「주택재개발기본계획(2000)」에 의거 정비계획이 수립된 구역 중 「2030 도시 및 주거환경정비기본계획」에 정비예정구역으로 선정되지 않은 구역은 「2030 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준(용적률 인센티브 등) 적용은 불가능하며, 정비계획 변경 필요 시 「주택재개발기본계획(2000)」의 기준에 따라 변경하도록 한다.

6-2. 「주택재개발기본계획(2000)」에 의거 정비계획이 수립된 구역 중 「2030 도시 및 주거환경정비기본계획」에 정비예정구역으로 선정된 정비예정구역은 종전 주택재개발기본계획에 부합하도록 정비계획을 수립하거나, 「2030 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준(건축물 밀도, 용적률 인센티브 등)에 부합하도록 정비계획을 수립할 수 있다. 해당구역의 기본계획 적용여부는 사전에 구청장과 협의하여 결정한다.

6-3. 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경은 「도시·군관리계획 수립지침」 등 관련지침에 부합하도록 계획하여 정비계획 완료 후 현황과 불부합되는 용도지역 발생을 방지하여야 하며, 이 경우 변경 전 용도지역을 기준으로 기준용적률 및 허용용적률을 적용한다.

6-4. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 의하여 지정·고시된 구역이 아닌 지역에서 정비하거나 개발하는 경우 「2030 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준(용적률 인센티브 등)을 적용하지 아니한다.

부 칙

1. (시행일) 이 지침은 「2030 도시 및 주거환경정비기본계획」의 시행일과 같다.

2. (적용범위) 「2030 도시 및 주거환경정비기본계획」의 시행일부터 생활권계획에 따라 신규 정비계획 수립 시 본 지침을 적용한다.

3. (경과조치1) 「2030 도시 및 주거환경정비기본계획」 시행일 이전에 종전의 지침에 따라 정비계획이 기 결정되었거나 정비계획을 수립중인 정비구역(주민공람 공고일 기준)은 당해 정비계획의 수립 또는 변경에 관하여 종전의 지침을 따른다.

4. (경과조치2) 기정 기본계획에 따라 정비계획을 변경하는 구역은 금회 신설(변경)된 용적률 및 계획적 인센티브 항목의 적용이 불가하며, 변경 시 인센티브 세부 요율의 조정은 기정 기본계획을 기준으로 적용한다.
   금회 신설(변경)된 인센티브를 적용하고자 하는 경우 「2030 도시 및 주거환경정비기본계획」의 모든 내용에 따라 정비계획을 변경하여 이 지침을 따른다.

5. (변경된 규정의 적용) 녹색건축인증제는 대전광역시 그린빌딩 인증제가 폐지되어 대체 적용한 인센티브 항목이므로, 「2030 도시 및 주거환경정비기본계획」 고시 이전에 그린빌딩 인증제를 적용하여 인센티브를 부여받은 경우에 한하여 본 지침을 적용한 녹색건축인증제 인센티브를 부여받은 것으로 본다.

【서식 1】

동 의 서

☐ 정비사업 추진단계 조정 ☐ 정비예정구역 통합.결합 ☐ 정비예정구역 분할
☐ 정비예정구역 간 경계조정 ☐ 정비사업 유형변경 ☐ 정비예정구역 전환
☐ 정비계획 수립 입안제안
☐ 기 타 ( )
※ 선택사항에 체크(☑) 해 주시기 바랍니다. (중복 선택가능)

사업구분	☐ 도시환경정비 ☐ 주택재개발 ☐ 주택재건축 ☐ 주거환경개선 ☐ 주거환경관리 ☐ 기 타			
동의자	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
권리 내역	토 지	소 재 지(공유여부)		면 적(㎡)
		(계 필지)		
		( )		
		( )		
		( )		
	건축물	소 재 지(허가유무)		동 수
		( )		
		( )		
		( )		

본인은 상기 권리 및 선택사항에 대하여 「2020대전광역시 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)」 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 절차의 이행에 동의 함.

년 월 일

동의자 (인 또는 날인)

붙임 : 동의자 신분증 사본 인 또는 날인 1부

구 청 장 귀하

210㎜×297㎜〔일반용지 60g/㎡(재활용품)〕

【붙임 1】 질의회신(용적률 완화에 관한 적용례 관련)

경제혁신 3개년 계획, "3년의 혁신, 30년의 성장"

국 토 교 통 부

수신 대전광역시장(도시정비과장)
(경유)
제목 질의 회신(대전광역시, 용적률 완화에 관한 적용례 관련)

1. 귀 시 도시정비과-4919(2015. 8. 24.)호로 질의한 사항에 대한 회신입니다.

2. 질의요지

이미 인가받은 사업시행계획이 취소됨에 따라 다시 사업시행인가를 신청(2014.1.14. 이후)하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의4를 적용할 수 있는지 여부

3. 회신내용

「도시 및 주거환경정비법」(법률 제12249호, 2014. 1. 14.) 부칙 제2조에 따르면 제4조의4의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 사업시행인가를 신청하는 분부터 적용한다고 규정하고 있으며,

사업시행인가가 취소되어 다시 사업시행인가를 신청하는 경우에는, 사업시행인가 취소에 따라 사업시행계획 수립절차를 다시 이행해야 하는 점 등을 고려할 때 질의의 경우도 위 부칙에 따른 '최초로 사업시행인가를 신청하는 분'에 해당되어 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의4를 적용할 수 있을 것으로 판단됩니다. 끝.

국토교통부장관

사무관대우	하철호	행정사무관	전인재	과장	전결 2015. 9. 21. 김이탁
협조자					

시행 주택정비과-3090 (2015. 9. 21.) 접수 도시정비과-5519 (2015. 9. 21.)

우 30103 세종특별자치시 도움6로 11 / http://www.molit.go.kr

전화번호 044-201-3390 팩스번호 044-201-5532 / ciellove3@molit.go.kr / 대국민 공개

개방·공유·소통·협력의 정부3.0, 국민과 함께 만들어 나가겠습니다.

【붙임 2】 질의회신(일몰제 관련 해석사례)

국민의 나라 정의로운 대한민국

국토교통부

국 토 교 통 부

보다나은 정부

수신 수신자 참조
(경유)
제목 정비사업 일몰제 관련 주요 해석사례 알림

「도시 및 주거환경정비법」 제20조에 따른 정비사업 일몰제와 관련한 문의가 최근 많아짐에 따라, 원활한 제도 운영을 위해 우리부 주요 해석사례를 붙임과 같이 알려드리니, 관련 업무에 참고하시기 바랍니다.

- 주요 해석사례 -

가. 정비계획 수립 전에 추진위원회가 승인된 경우 일몰제 적용 여부
나. 일몰 연장의 범위
다. 아파트지구 일몰제 적용 여부

붙임 : 정비사업 일몰제 관련 주요 해석사례. 끝.

국토교통부장관

수신자 서울특별시장(주거정비과장),부산광역시장(도시정비과장),대구광역시장(도시정비과장),인천광역시장(주거재생과장),광주광역시장(도시정비과장),대전광역시장(도시정비과장),울산광역시장(건축주택과장),경기도지사(도시재생과장),강원도지사(건축과장),충청북도지사(건축문화과장),충청남도지사(건축도시과장),전라북도지사(주택건축과장),전라남도지사(건축개발과장),세종특별자치시장(주택과장),경상북도지사(건축디자인과장),경상남도지사(건축주택과장),제주특별자치도지사(건축지적과장)

주무관 정재엽 기술서기관 박진호 주택정비과장 진결 2019. 12. 18. 이재평
협조자

시행 주택정비과-5073 (2019. 12. 18.) 접수 도시정비과-7736 (2019. 12. 19.)

우 30103 세종특별자치시 도움6로 11 국토교통부 주택정비과 / http://www.molit.go.kr

전화번호 044-201-3390 팩스번호 044-201-5532 / jsm20433@molit.go.kr / 비공개(5)

일자리가 성장이고 복지입니다.

【붙임 3】 도심활성화시설 확보 시 소방·방재 가이드라인

가. 주거환경 분야

○ 건축적 / 비건축적 방법을 통하여 화재발생시 상부층(주거부분 등)으로의 화재 확산을 방지할 수 있는 방안을 마련

○ 주택건설기준등에 관한 규정 12조에 언급된 기준을 동일하게 적용하여 화재 등 재난상황 발생시 재실자들의 효율적이고 안전한 피난을 도모 할 수 있도록 계획

○ 도심 활성화 시설은 외부인의 접근 등을 고려하여 가능한 주택단지 외부 주도로 변에 계획 할 것을 권장하며, 전면에 진입광장을 두어 외부보행로와 영역성이 구분 되도록 하되 단지 내부 보행로와 명확히 구분되는 영역성을 가지도록 계획 할 것을 권장

나. 소방 · 방재 분야

○ 피난층까지 대피하는 계단은 하부층에서 진입이 불가능한 구조로 하며 각 출입구별로 구분 인지가능 하도록 출입구 계획을 하여 소방대원들의 인명구조 활동에 혼란이 없도록 계획

○ 수계소화설비 계획시 상층부와 하층부의 수계소화설비를 분리시켜 계획하여 분리된 시설별로 소화펌프, 소화수원을 설치하는 등의 방식을 통하여 비상상황 발생시 초기 소화가 원활이 이루어 질 수 있도록 계획

○ 소방차량 진입 동선체계를 수립하여 각종 재난·재해 상황 발생시 소방전술 작전이 전 방위적으로 이루어 질 수 있는 외부환경을 조성하여 원활한 소방활동이 이루어지도록 계획