

2026. 3. 20.(금)
입주자 대표회장 간담회

- ① 노후계획도시정비 선도지구^[둔산·송촌] 추진방안
- ② 장기택지지구 지구단위계획 규제 완화방안

다시 그리는 대전, 주거환경의 재탄생

노후계획도시정비 선도지구^[둔산·송촌] 추진방안

2035 대전광역시 노후계획도시정비 기본계획(안)

■ 배경 및 목적

조성후 30년 이상 경과, 노후계획 도시의 주거환경 노후화 가속

- 주택 집중 공급으로 인한 영향으로 노후 시기 일시에 도래
- 노후계획도시 내 전체 공동주택 단지 64개소 중 45개 단지가 30년 이상 경과하여 주택에 대한 정주여건 개선이 요구됨

기반시설 개선 및 용량 확장에 한계

- 노후계획도시 이미 일정 구역에 대한 계획의 포화로 리모델링 사업 등과 같이 기반시설 정비 외에는 추가 확보의 어려움이 있음
- 구역 내 원활한 정비사업 진행을 위한 기반시설 용량 확장이 요구됨

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행(2024.04.27.)

- 노후계획도시의 광역적·체계적 정비를 통한 도시기능 향상 및 정주여건 개선, 미래 도시로의 전환을 도모하여 국민 생활의 질적 향상에 이바지하기 위한 근거 마련

“대전광역시의 도시기능 회복과 더불어 주민들의 기대에 부응하는 주거환경 조성” 2035 대전 노후계획도시정비 기본계획 수립

상위계획과의 적합성 확보

- 기본방침, 도시기본계획 등 상위계획과의 적합성 확보
- 1단계 정비방향과의 부문별 계획의 적합성 확보

도시기능 및 주거환경의 실질적 개선을 위한 다양한 방안 마련

- 다양한 주거공간 공급방안 및 주거안정 대책 마련
- 기반시설의 효율적 설치
- 방향과 정비방안 마련

시대적·지역여건에 맞는 개선사항 제시

- 특별정비예정구역 행정지원
- 정비사업의 원활한 지원과 추진을 위한 대전광역시 도입 방안 마련

2035 대전광역시 노후계획도시정비 기본계획(안)

■ 기본계획 개요

❖ 시간적 범위

- 기준년도 : 2025
- 목표년도 : 2035

❖ 공간적 범위

- 위치 : 2개 지구 (둔산 지구, 송촌 · 중리 · 법동 지구)
 - 택지개발사업 등에 따라 조성 후 20년 이상 경과하고 면적이 백만㎡ 이상인 지역 중 2025년 기준 기본계획 수립 대상지 검토 지역
- 면적 : 11.15km²

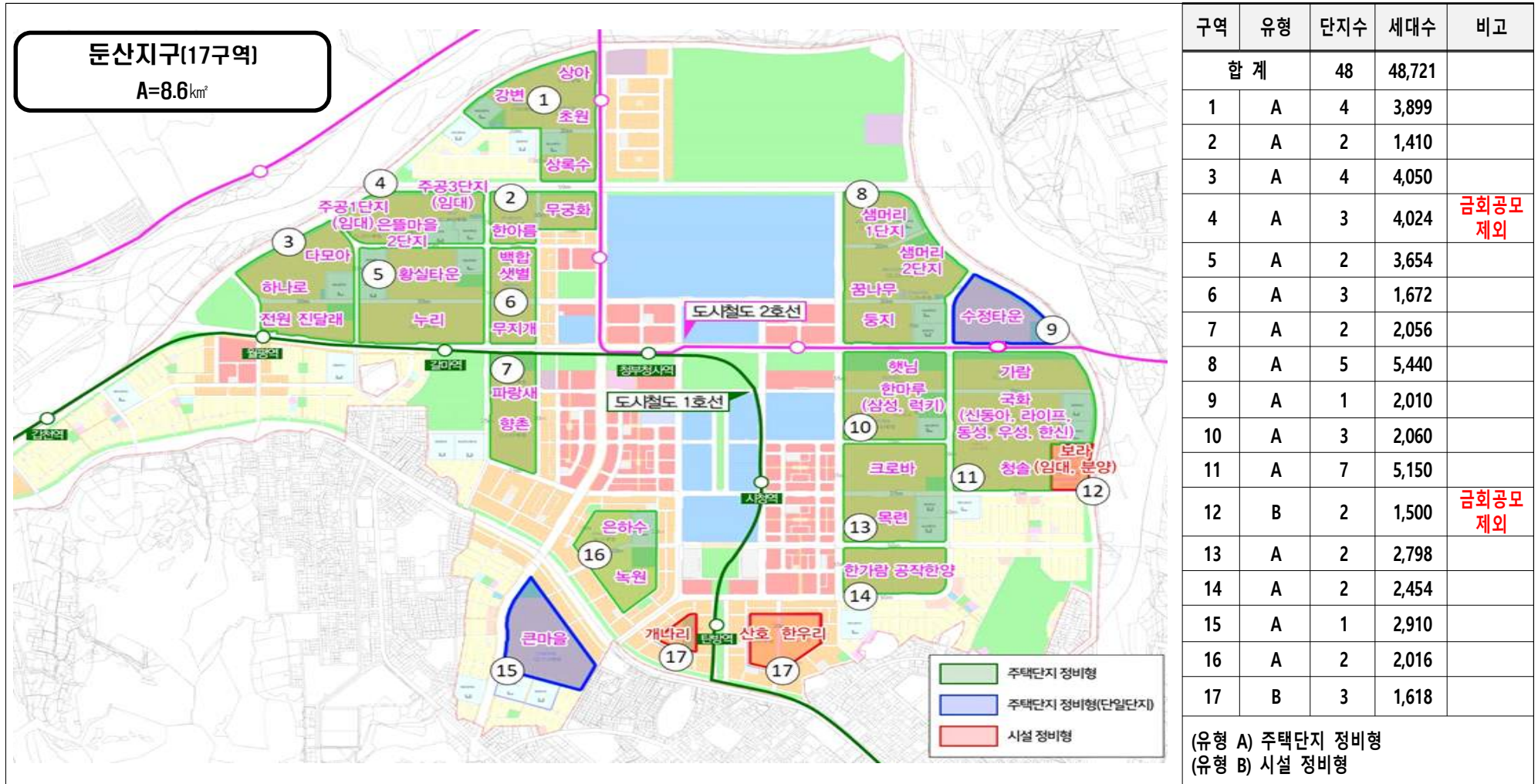
❖ 내용적 범위

- 대전광역시 노후계획도시정비 기본계획 수립
 - 계획의 개요
 - 기정 기본계획의 평가
 - 노후계획도시의 현황과 특성
 - 노후계획도시의 정비기본방향
 - 부문별 계획
 - 계획의 실행



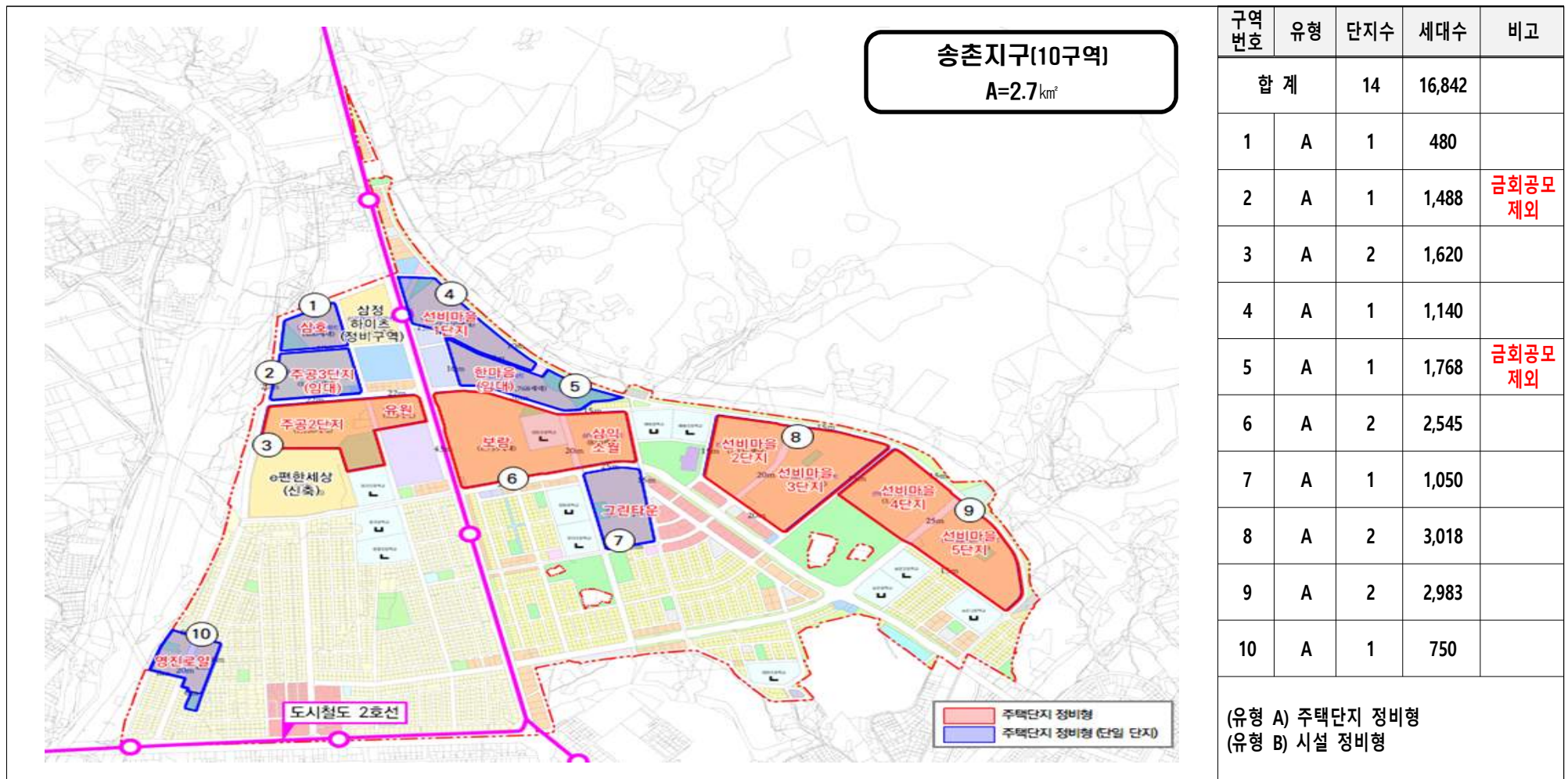
2035 대전광역시 노후계획도시정비 기본계획(안)

■ 둔산지구 특별정비에정구역 현황 : 공동주택 48개 단지 → 17개 특별정비에정구역



2035 대전광역시 노후계획도시정비 기본계획(안)

■ 송촌·중리·법동지구 특별정비에정구역 현황 : 공동주택 14개 단지 → 10개 특별정비에정구역



2035 대전광역시 노후계획도시정비 기본계획(안)

정비사업 단계별 추진계획 / 둔산지구 총 48,721세대

1회성이 아닌 10년간 장기계획입니다.
노후계획도시정비법 특례도 당연히 적용됩니다.

구분	합계	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
정비예정물량(세대)	48,721	5,000	4,000	4,000	4,000	4,000	5,500	5,500	5,500	5,500	5,721					
정비기본계획 수립 및 고시	(2026년)															
1차 사업시행(선도지구)		인허가 이행	이주및착공				준공및입주									
⋮			인허가 이행	이주및착공			준공및입주									
10차 사업시행										인허가 이행	이주및착공				준공및입주	

정비사업 단계별 추진계획 / 송촌·중리·법동지구 총 16,842세대

구분	합계	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
정비예정물량(세대)	16,842	2,000	1,500	1,500	1,500	1,500	1,800	1,800	1,800	1,800	1,642					
정비기본계획 수립 및 고시	(2026년)															
1차 사업시행(선도지구)		인허가 이행	이주및착공				준공및입주									
⋮			인허가 이행	이주및착공			준공및입주									
10차 사업시행										인허가 이행	이주및착공				준공및입주	

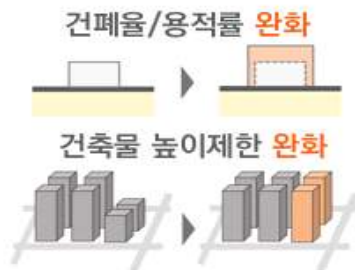
2035 대전광역시 노후계획도시정비 기본계획(안)

■ 특별정비구역 특례

노후계획도시특별정비구역 지정·고시한 경우 「도시 및 주거환경 정비법」 등 개별법상 정비구역 지정, 도시·군관리계획 결정 등의 효력 발생

건축규제 완화

- 건폐율 및 용적률 **최대 한도 150% 까지 완화**
- 건축물 높이제한 **1/2 완화**
- 용도지역·용도지구에서의 건축물의 **건축제한 완화**
- 도시공원·녹지 확보기준 완화



안전진단 면제 또는 완화

- 특별정비구역 내 통합재건축 할 경우, **안전진단 면제 또는 완화**



통합심의 적용

- 건축심의, 경관심의, 교육환경 평가, 교통영향평가 등 인허가 **통합심의 적용에 따른 절차 간소화**

리모델링 사업 완화

- 공공기여 포함 시 세대 수 증가 상한의 100분의 140이하 범위에서 심의를 거쳐 완화

지구단위계획 특례

- 지구단위계획과 상이한 내용으로 특별정비계획 수립 가능

2035 대전광역시 노후계획도시정비 기본계획(안)

■ 용도지역별 기준용적률

일반 재건축사업과 달리
가중평균 기준용적률 360%까지 적용 가능합니다.

* 둔산지구

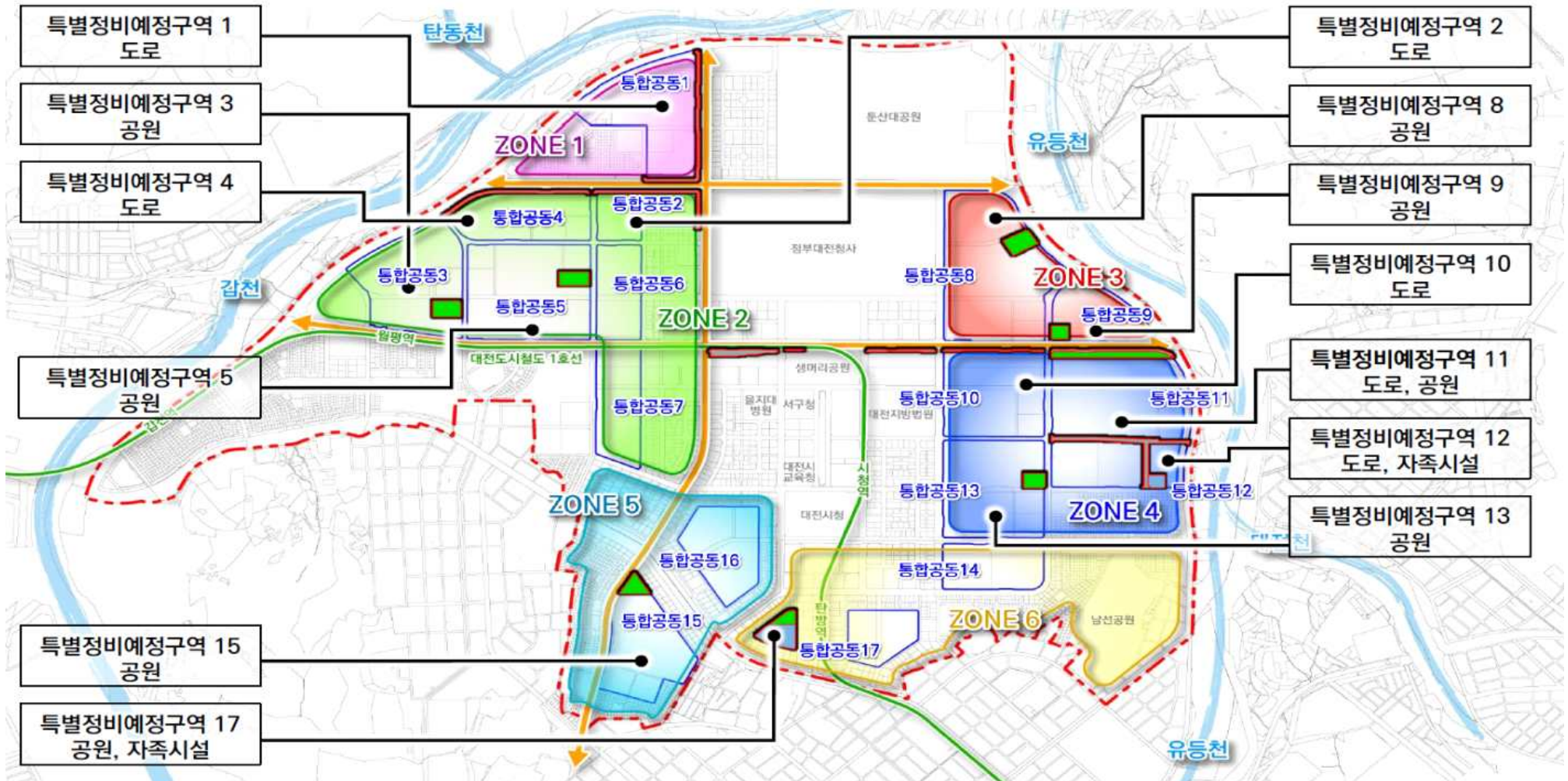
구분	지구명	예정구역명	기준용적률	비고
아파트	둔산지구	가중평균	360%	용도지역별 가중평균
		통합1~15	363%	제3종일반주거지역
		통합16	288%	제2종일반주거지역
		통합17	375%	제2종일반주거지역(시설 정비형)

* 송촌·중리·법동지구

구분	지구명	예정구역명	기준용적률	비고
아파트	송촌·중리· 법동지구	가중평균	360%	용도지역별 가중평균
		통합1, 통합4~10	370%	제3종일반주거지역
		통합2	293%	제2종일반주거지역
		통합3	312%	제2·3종일반주거지역 혼재

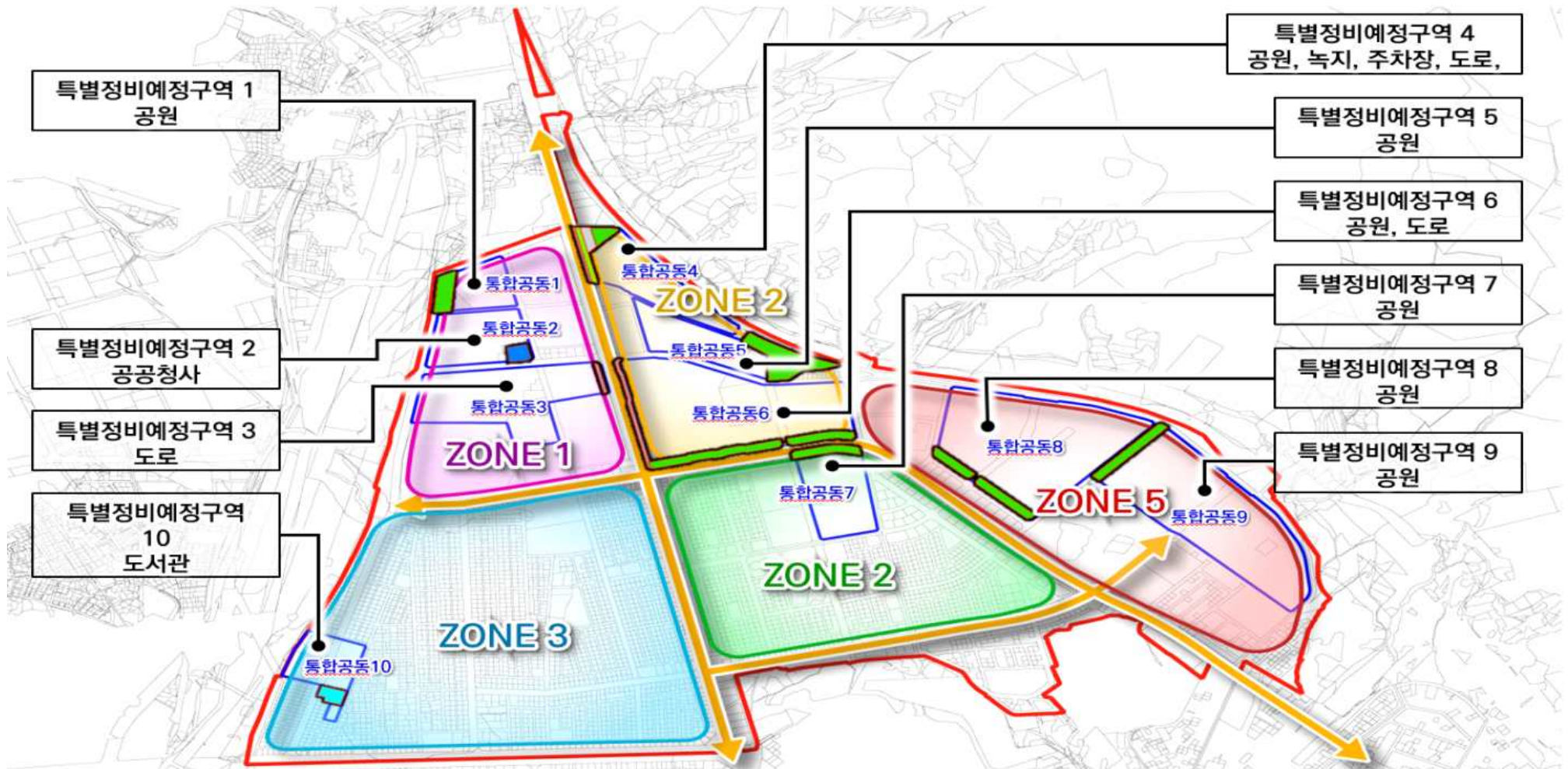
2035 대전광역시 노후계획도시정비 기본계획(안)

■ 기반시설 설치계획(둔산지구)



2035 대전광역시 노후계획도시정비 기본계획(안)

■ 기반시설 설치계획(송촌지구)



2035 대전광역시 노후계획도시정비 기본계획(안)

■ 공공기여 비율 산정

공공기여 체계도

- ✓ “정비용적률”이 기본계획으로 정하는 “기준용적률” 이하인 경우

$$= (\text{“정비용적률”} - \text{“종전용적률”}) \times 10\%$$

- ✓ “정비용적률”이 “기준용적률”을 초과하는 경우: 다음 각 비율을 합산한 비율

$$= (\text{“기준용적률”} - \text{“종전용적률”}) \times 10\% \\ + (\text{“정비용적률”} - \text{“기준용적률”}) \times 41\%$$



공공기여금 산정 방식

- ✓ 정비용적률이 기준용적률 이하인 경우

$$\text{공공기여금} = [\underbrace{1\text{구간 공공기여비율} \times (\text{정비용적률} - \text{종전용적률})}_{\text{(증가한 용적률)}} \times \underbrace{\text{정비용적률 산정 시 사용된 특별정비구역 면적}}_{\text{(한금으로 대납한 기반시설 부지면적 포함)}}] \times \text{감정평가액}$$

(공공기여 용적률) (공공기여 연면적)

- ✓ 정비용적률이 기준용적률을 초과하는 경우

$$\text{공공기여금} = [\underbrace{\{ 1\text{구간 공공기여비율} \times (\text{정비용적률} - \text{종전용적률}) \}}_{\text{(1구간 공공기여 용적률)}} + \underbrace{2\text{구간 공공기여비율} \times (\text{정비용적률} - \text{기준용적률})}_{\text{(2구간 공공기여 용적률)}}] \times \text{감정평가액}$$

(전체 공공기여 용적률)

$$\times \underbrace{\text{정비용적률 산정 시 사용된 특별정비구역 면적}}_{\text{(한금으로 대납한 기반시설 부지면적 포함)}} \times \text{감정평가액}$$

2035 대전광역시 노후계획도시정비 기본계획(안)

■ 공공기여금 추정 / 둔산지구

구역구분	대지면적(㎡)	종전용적률 (%)	정비용적률 (%)	공공기여 면적(㎡) (1구간:10%)	㎡당 토지단가 (백만원)	공공기여 추정액(백만원)
합계	2,073,084	226.0	360.0	-	-	3,909,206
통합1	149,374	230.0	363.0	19,867	15.16	301,113
통합2	80,490	230.0	363.0	10,705	13.95	149,343
통합3	159,310	230.0	363.0	21,188	15.23	322,696
통합4	95,088	230.0	363.0	12,647	13.35	168,842
통합5	176,179	231.0	363.0	23,256	15.35	357,078
통합6	78,318	239.0	363.0	9,711	13.66	132,625
통합7	83,308	234.0	363.0	10,747	14.67	157,643
통합8	215,442	240.0	363.0	26,499	14.90	394,821
통합9	80,788	230.0	363.0	10,745	13.26	142,424
통합10	103,477	230.0	363.0	13,762	14.11	194,220
통합11	279,713	230.0	363.0	37,202	15.35	571,085
통합12	32,112	230.0	363.0	4,271	12.93	55,223
통합13	160,090	230.0	363.0	21,292	14.51	308,951
통합14	92,627	230.0	363.0	12,319	14.04	172,916
통합15	112,492	230.0	363.0	14,961	13.61	203,605
통합16	94,829	193.0	288.0	9,009	9.63	86,774
통합17	79,450	183.0	375.0	15,254	12.45	189,847

※ 이해를 돕기 위한 예시(안)으로 특별정비계획 수립 시 계획에 적합하도록 재산정 필요함

☞ 사업시행계획인가 시점의 토지가치를 기준으로 감정평가를 통해 재 산정하여 확정되며, 준공검사 신청일 이전까지 납부

2035 대전광역시 노후계획도시정비 기본계획(안)

■ 공공기여금 추정 / 송촌·중리·법동지구

구역구분	대지면적(㎡)	종전용적률 (%)	정비용적률 (%)	공공기여 면적(㎡) (1구간:10%)	㎡당 토지단가 (백만원)	공공기여 추정액(백만원)
합계	611,370	238.0	360.0	61,137	60.31	427,742
통합1	19,105	250.0	370.0	2,293	6.00	13,753
통합2	34,484	200.0	293.0	3,207	4.84	-
통합3	60,202	213.0	312.0	5,960	5.33	31,754
통합4	40,411	240.0	370.0	5,253	6.06	31,858
통합5	35,197	250.0	370.0	4,224	5.56	-
통합6	114,636	250.0	370.0	13,756	7.09	97,577
통합7	40,835	240.0	370.0	4,900	6.70	32,851
통합8	121,079	240.0	370.0	15,740	6.25	98,301
통합9	121,352	250.0	370.0	15,776	6.64	104,825
통합10	24,070	250.0	370.0	2,888	5.82	16,823

※ 이해를 돕기 위한 예시(안)으로 특별정비계획 수립 시 계획에 적합하도록 재산정 필요함

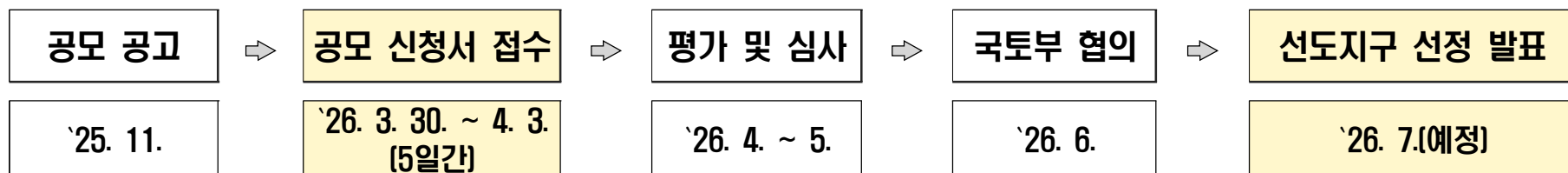
☞ 사업시행계획인가 시점의 토지가치를 기준으로 감정평가를 통해 재 산정하여 확정되며, 준공검사 신청일 이전까지 납부

대전광역시 노후계획도시정비 선도지구 공모

■ 공모 개요

- ✓ 공 고 일 : '25. 11. 28.(금)
- ✓ 공모기간 : '26. 3. 30.(월) ~ 4. 3.(금) / 5일간
- ✓ 신청자격(동의율) : ① 구역 내 전체 토지등소유자의 50% 이상, ② 단지별 토지 등 소유자의 50% 이상
* (동의 항목) 대상구역계, 선도지구 선정, 대표자 선정 (다수 대표자 동의율만 인정)
- ✓ 선정물량 ① 둔산지구-5천세대+ α , ② 송촌(중리 · 법동)지구-2천세대+ α * (α) 각 지구별 선정물량의 50% 이내
→ [둔산지구] 기준 5,000세대 최대 7,500세대, [송촌·중리·법동지구] 기준 2,000세대 최대 3,000세대

✓ 공모절차



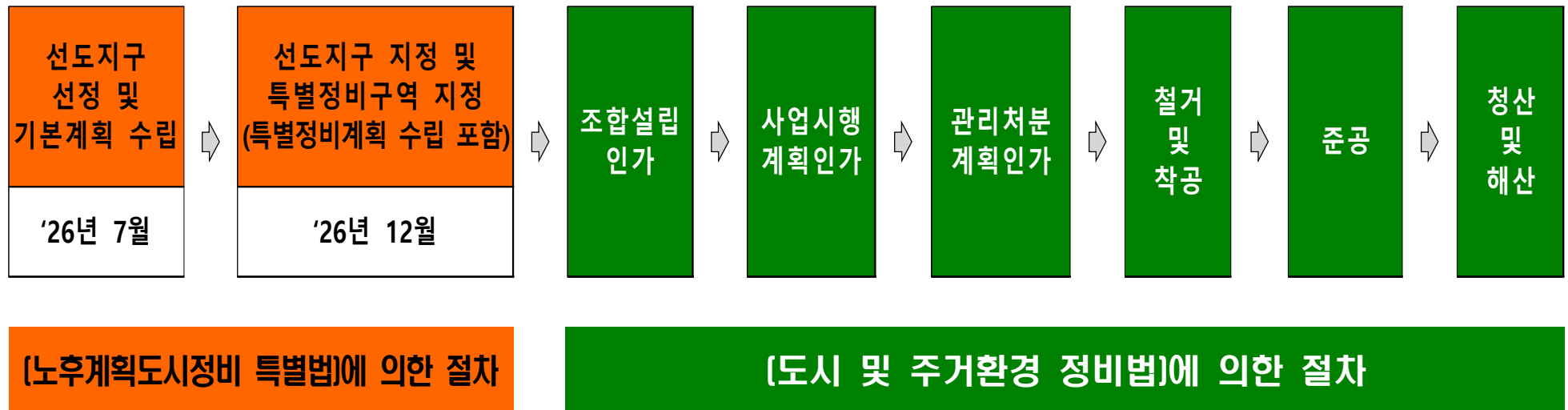
※ 상기일정은 행정절차이행 등 과정에서 변경 될 수 있음

선도지구 선정 이후

■ 선도지구 지정 및 특별정비구역 지정 요건

- ① 특별정비구역 지정 제안에 따른 동의서(토지등 소유자의 과반수 이상 동의)
- ② 선도지구 지정에 대한 동의서(토지등 소유자의 과반수 이상 동의)
- ③ 정비계획 도서 등

■ 사업추진 흐름도(안)



대전광역시 노후계획도시정비 선도지구 공모

■ 평가항목 및 배점

평가항목	주요내용	배점
① 주민동의 여부	<ul style="list-style-type: none"> 주민동의율 <ul style="list-style-type: none"> - 50% : 10점 / 100% : 70점 	70점
② 정주환경 개선의 시급성	<ul style="list-style-type: none"> 통합구역 내 세대당 주차대수 <ul style="list-style-type: none"> - 세대 당 0.3대 미만 : 2.5점 / 세대 당 1.2대 이상 : 0점 	10점
	<ul style="list-style-type: none"> 소방활동 불편성 <ul style="list-style-type: none"> - 출입구가 6m 기준, 소방차전용구역에 따라 : 1.0~2.5점 	
	<ul style="list-style-type: none"> 구역 내 주택단지 평균 건축물의 연령 <ul style="list-style-type: none"> - 공모신청한 구역의 평균 건령 최대값 : 2.5점 - 공모신청한 구역의 평균 건령 최소값 : 0점 	
	<ul style="list-style-type: none"> 구역 내 세대 당 복리시설 면적 <ul style="list-style-type: none"> - 공모신청한 구역 중 세대 당 복리시설 면적 최소값 : 2.5점 - 공모신청한 구역 중 세대 당 복리시설 면적 최대값 : 0점 	
③ 도시기능 활성화 필요성	<ul style="list-style-type: none"> 기반시설 확보(부지 기부채납) 여부 : 5점 <ul style="list-style-type: none"> - 공원 등 기반시설 확보를 위해 토지 등을 제공하는 비율(0~5%) : 0점~5점 	10점
	<ul style="list-style-type: none"> 별도의 정상평가를 시행하지 않고, 기본점수 반영 : 5점 	
④ 정비사업 추진의 파급효과	<ul style="list-style-type: none"> 통합정비 대상 주택단지 수 <ul style="list-style-type: none"> - 1개 단지 : 2점 / 4개 단지 이상 : 5점 	5점
	<ul style="list-style-type: none"> 통합정비 대상 세대수 <ul style="list-style-type: none"> - 1,000세대 미만 : 2점 / 3,000세대 이상 : 5점 	5점

* 참여 주택단지 수 및 세대수는 특별정비예정구역 검토(안)에 따른 구역 전체 공동주택 단지를 대상으로 하고 구역의 일부를 분할하거나 제외 불가

* 최고점과 최저점의 사잇값은 직선보간의 방법으로 산출하며, 항목별 평가점수가 소수점일 경우 둘째자리에서 반올림하여 계산

대전광역시 노후계획도시정비 선도지구 공모

■ 주요 질의 사항

질의 1

▷ 통합공동구역에서 1개 단지 **단독으로 재건축사업을 추진**할 수 있는지?

- ✔ **있습니다.** 다만, 단독으로 재건축할 경우 특별정비에정구역 지정 원칙에 맞지 않아, 용적률 완화, 건축물 높이 제한 완화, 안전진단 면제 또는 완화 등의 **노후계획도시정비법 상 건축 특례를 적용받을 수 없고, 도시 및 주거환경정비법에 따라 재건축사업을 추진**하면 됩니다.

질의 2

▷ 선도지구 선정은 **올해만** 하는 건가요?

- ✔ **아닙니다.** 선도지구 선정은 올해 추진하는 정비물량을 선정하기 위한 것으로, **정비물량 선정은 2035년까지 10년간 단계별로 추진**되며, 건축규제 완화 등의 **법적 특례는 동일하게 적용**됩니다.
- ✔ 차년도 정비물량 선정은 경쟁이 예상되어 올해와 같이 공모방식으로 선정을 고려하고 있으나 **확정적인 사항은 올해 하반기 공고문을 확인**하여 주시기 바랍니다.

◆ 대전광역시 노후계획도시정비 선도지구 공모

■ 주요 질의 사항

질의 3

▷ 도로확폭, 공원조성 면적·위치, 생활SOC시설 및 복합시설의 규모 등을 조정 가능한지?

- ✔ 노후계획도시정비 기본계획에서 정한 도로 확폭과 공원 조성 면적은 조정이 불가능하며, 토지와 시설로 기부채납해야 합니다.
- ✔ 다만, 공원의 경우 특별정비계획 수립 시 위치 조정이 가능하며, 별도로 기재되어 있지 않은 생활SOC 등의 세부사항은 특별정비계획수립 단계에서 특별정비구역별로 결정되는 사항입니다.

질의 4

▷ 공공기여의 납부 방법과 납부 시기는 어떻게 되나요?

- ✔ 공공기여의 납부 방법은 공공주택(공공임대주택, 공공분양주택)의 공급, 기반시설의 설치, 부지확보, 금액납부 등으로 할 수 있습니다.
- ✔ 납부시기는 준공검사 신청일 이전까지 ‘사업시행계획인가’ 에서 확정된 공공기여금을 납부하도록 하고 있습니다.

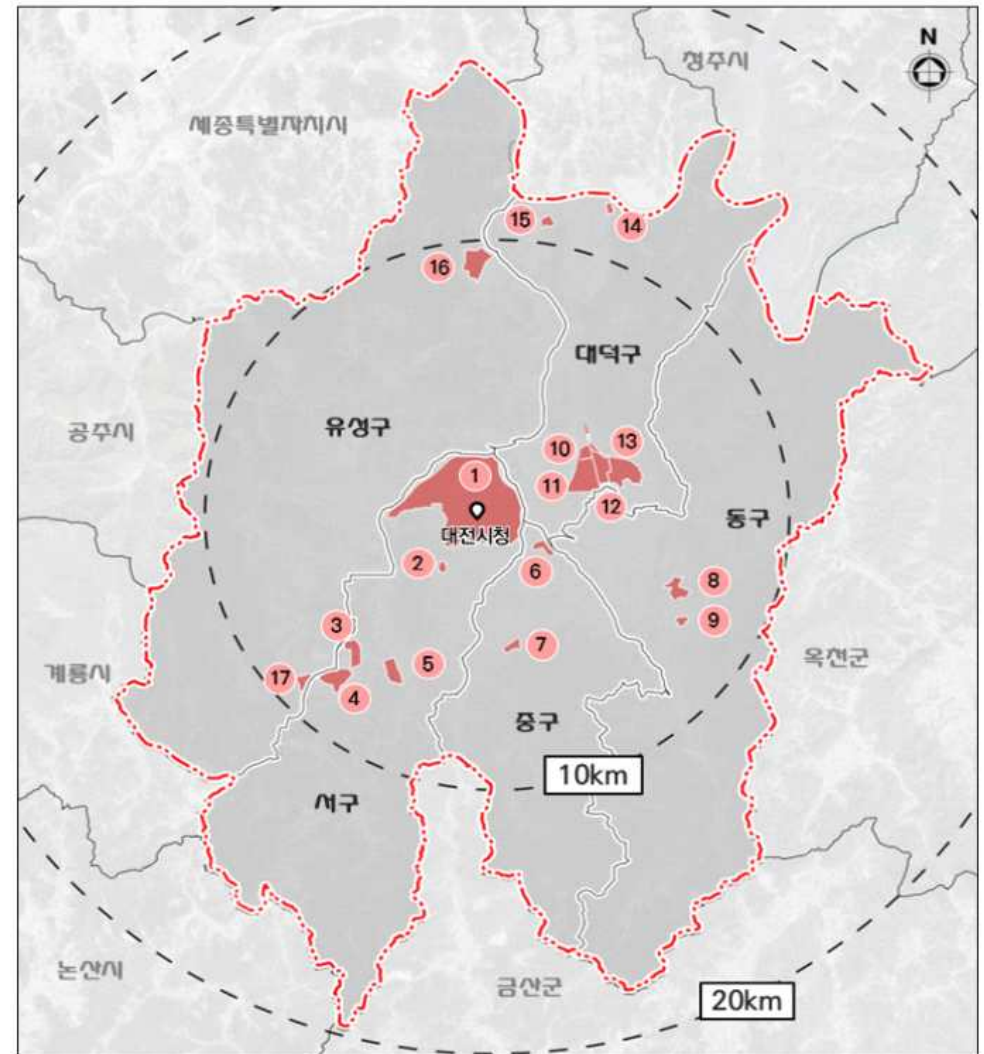
규제는 낮게, 주거 가치는 높게! 대전의 내일
장기택지지구 지구단위계획 규제 완화방안

장기택지지구 지구단위계획 규제 완화

대 상

- 택지개발사업 준공 ('80 ~ '90년대) 후 약 30년 이상 경과된 둔산지구, 송촌지구 등 17개 장기택지개발지구

구분	지구명	사업완료	면적(천㎡)	호수(세대)	인구(인)	비고
80년대	서구 내동	'87.11	93	330	1,260	2
	서구 가수원	'88.01	344	1,600	6,500	5
	중구 중촌	'89.12	221	1,140	4,200	6
	동구 용운	'84.12	485	2,460	9,200	8
	대덕구 중리1	'87.09	872	4,030	14,700	10
	대덕구 중리2	'87.09	79	380	1,300	11
90년대	서구 둔산	'94.12	7,451	51,611	206,464	1
	서구 둔산2	'94.06	1,253	4,920	19,680	1
	서구 관저	'98.03	383	5,531	22,124	3
	서구 관저2	'99.06	585	6,442	25,768	4
	중구 문화	'94.12	169	3,161	12,644	7
	동구 판암	'90.12	109	2,146	8,584	9
	대덕구 법동	'93.03	502	5,815	23,260	12
	대덕구 송촌	'99.06	1,009	7,737	30,948	13
	대덕구 석봉	'93.03	79	997	3,490	14
	대덕구 목상	'93.03	139	1,476	5,166	15
	유성구 송강	'93.04	711	7,878	25,211	16
	유성구 원내	'95.11	245	3,596	14,384	17



배경 및 목적



행정 및 주거 중심의 공공주도 주거단지 조성

대규모 공공주도 주택공급을 통한 주거안정 기여

[단독주택 · 근린생활시설용지]

단독주택지 정주환경 저하 발생

기반시설(주차장 등) 부족, 보행환경 열악 등
주거여건 불량

[상업 · 준주거용지]

상업 및 준주거용지 기능 저하 발생

협소한 필지 규모, 도심활성화 기능 미흡 등
도심지 기능 약화



시대 변화 요구 반영 및 정주기반 정비

창업공간 등의 도시 혁신 공간 마련
저밀주거지 기반시설 확보 유도

도시 경쟁력 강화를 위한 체계적 정비

대규모 건축물 입지 유도, 인센티브 체계 재정립 등
지구단위계획 체계적 정비 필요

규제완화 1 : 단독주택용지 대규모 정비 허용

대상지

- 17개 지구 내 단독주택용지 중 '80년대 조성된 노후된 지역
- 석봉, 중리1, 법동, 중촌, 용운, 가수원지구
- 6개지구 총 903,252㎡

완화내용

- (기정) 단독주택용지 각종 정비사업 불가, 단독주택용지 현행 유지
- (변경) 재개발, 재건축, 도시개발사업 등 각종정비사업 추진 가능

향후계획

- 5년주기 도시관리계획 재정비 활용 단계적인 대상지역 확대



규제완화 2: 간선도로변 단독주택용지, 근린생활시설용지 개선

대상지

- 둔산 등 17개 장기택지지구
- 간선도로에 인접한 단독주택용지 및 근린생활시설 용지

완화내용

☑ 단독주택용지(간선도로변)

- (토지이용) 단독주택용지 → **근린생활시설용지**
- (층수계획) 현 지침상의 층수계획에서 **1개층** 완화
예) 둔산지구 : 4층 이하 → 5층 이하

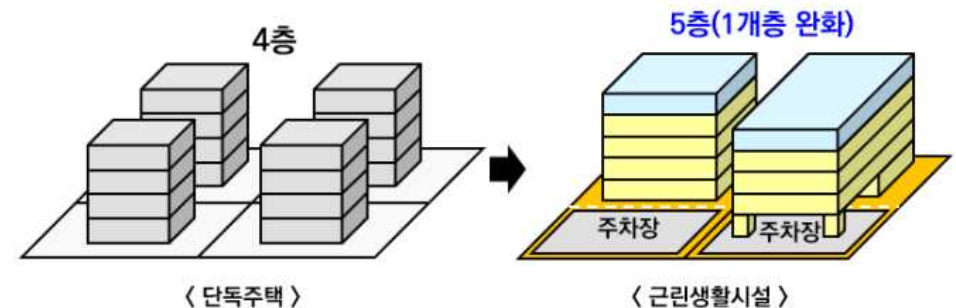
- [조건] ① 자율적 공동개발(2필지 이상)로서 건축물 신축에 한함
② 대지면적 50% 이상 주차장(필로티 구조 포함) 조성

☑ 근린생활시설용지(간선도로변)

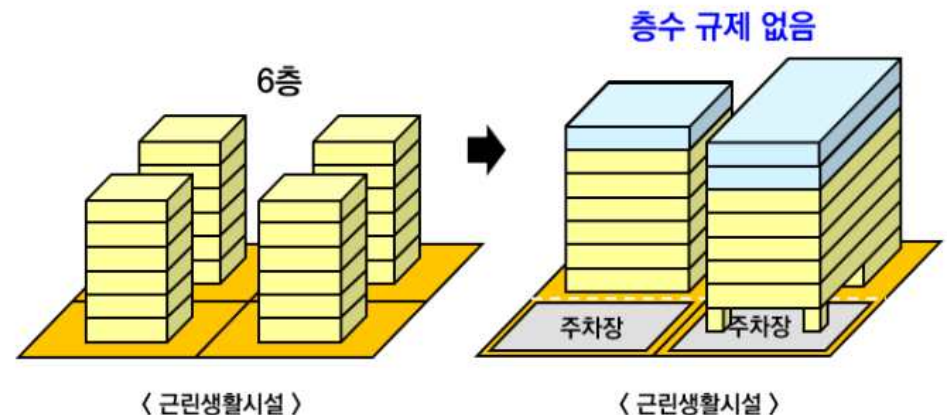
- (층수계획) 공동개발 신축일 경우에 한하여 **층수제한 해제**
예) 둔산지구 : 6층 이하 → 규제 없음

- [조건] ① 자율적 공동개발(2필지 이상)로서 건축물 신축에 한함
② 대지면적 50% 이상 주차장(필로티 구조 포함) 조성

[단독주택용지 용도 및 층수완화 예시]



[근린생활시설용지 층수완화 예시]



규제완화 3: 월평역·갑천역 일원 스타트업 활성화 유도를 위한 특례 신설

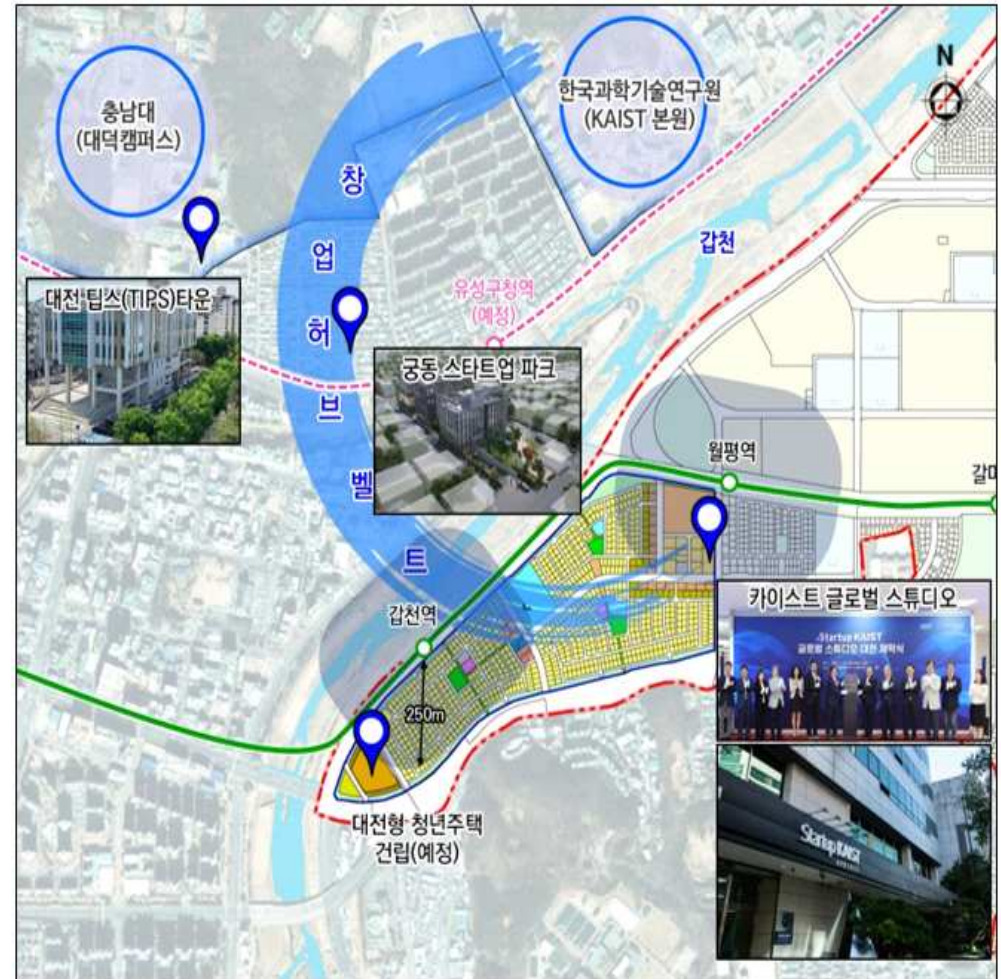
대상지

- 서구 월평동 일원 단독주택지(둔산 장기택지개발지구)
(근린생활시설 및 공공시설 제외)
- 면적 : 158,925㎡

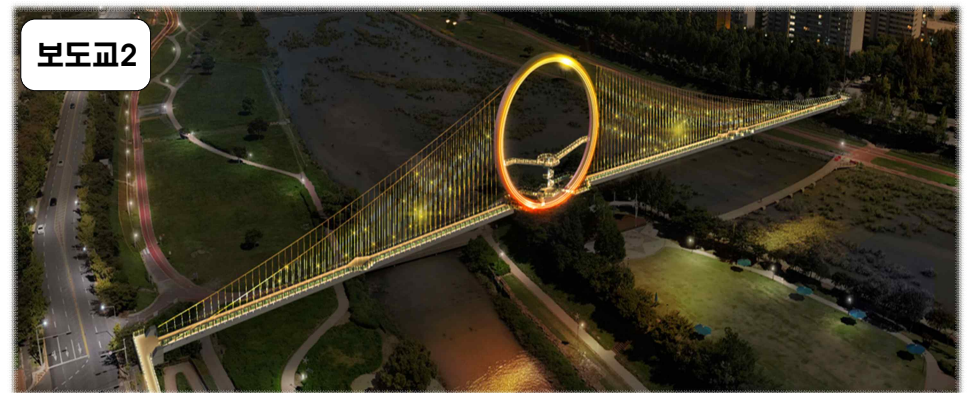
완화내용

- 창업(스타트업) 및 주거공급 인프라 지원 촉진을 위한 특례 부여
- 창업관련 용도 입지 시 용도지역 및 허용용도 변경 수용

구분	위원회 심의 대상		위원회 심의 비대상
	특례 I	특례 II	특례 III
특례 사항	용도지역 상향 (제2종일반주거 → 준주거) 및 토지이용 변경 (단독 → 업무)	토지이용 변경 (단독 → 업무 또는 근생)	비주거 용도 (층수, 비율) 완화
조건 사항	공동개발, 공공기여, 창업관련 용도 입지	공동개발, 창업관련 용도 입지	창업관련 용도 입지 (40~50%미만) 입지



- ▶ 봉명1지구(봉명동 669, 현 유성홈플러스) 지구단위계획 변경에 따른 공공기여
- 지구단위계획 변경 내용: 지정용도 변경, 높이제한 완화, 공공기여 계획(횡단보도교 2개소 설치 등)
 - 지정용도: (당초) 소매시장 ⇒ (변경) 공공지원 민간임대주택, 업무시설 등
 - 높이제한: (당초) 120m ⇒ (변경) 160m



규제완화 4: 상업 및 준주거용지 자율적 공동개발 허용

■ 대상지

- 상업용지: 둔산지구, 중리1지구, 송촌지구
- 준주거용지: 둔산지구, 용운지구, 원내지구

■ 현황과제

- 유사 규모 타 계획도시 대비 **협소한 필지 규모**
- 대규모 건축물 입지 유도 **도심지역 기능 회복**

■ 완화내용

- **자율적 공동개발**을 통한 **대규모 건축물 입지 유도**
 - 최대개발규모 범위 설정(무분별한 확대개발 방지)

■ 향후계획

- ('26년 6월) 지구단위계획 변경 고시

[자율적 공동개발 예시(전)]



[자율적 공동개발 예시(후)]



◆ 규제완화 5: 상업지역 용적률 인센티브 정비

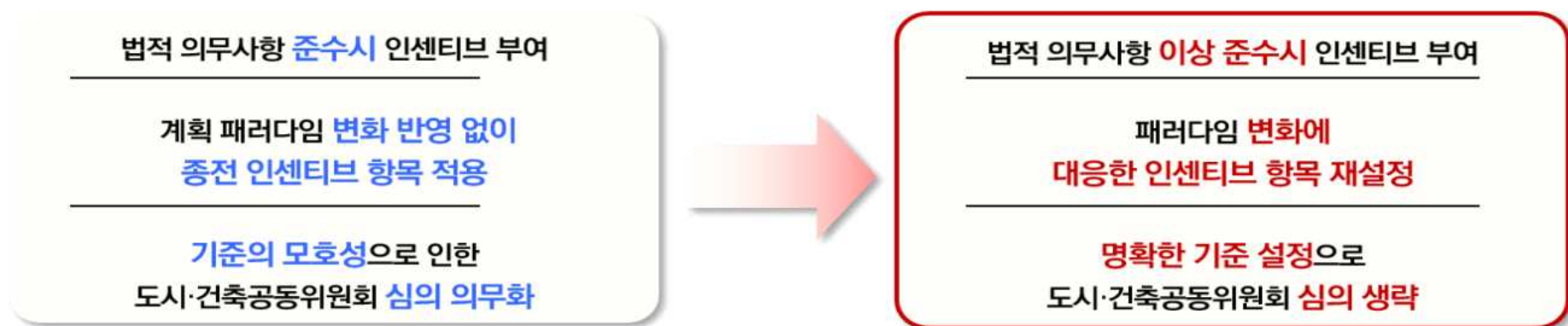
■ 대상지

- 둔산지구, 중리1지구 (상업지역 내 용적률 인센티브 제도 운영 지역)

■ 현황과제

- 법적의무사항 준수 시 인센티브 부여 ☞ 인센티브 제도 운영방식 실효성 저하
- 도심지역 내 상업기능 회복 필요 ☞ 도심활성화시설 입지유도 방안 마련 필요
- 도심지역 내 주차공간 부족, 자동차 이용률 증가 ☞ 자발적인 주차장 확보 방안 마련 필요

■ 완화내용



■ 향후계획

- (‘26년 6월) 지구 단위계획 변경 고시

참고자료 : 지정 용적률 인센티브 항목

항 목		내 용	완화조건	완화기준	비 고
건축물 형태 및 외관			지하철관련	지하철출입구, 연결통로를 건물내부 또는 대지내 설치시	기준용적률×0.05
대지내 공지	공개공지 (공공조경)		준수시	기준용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지÷대지면적)	
환경 친화적 건축물	옥상녹화		준수시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.1	
	투수성바닥처리		준수시	기준용적률×(제공면적/ 대지면적)×0.05	
	빗물활용		준수시	기준용적률×0.05	
	녹색주차장		준수시	기준용적률×0.05	
	대체에너지 (빙축열, Solar 등)		준수시	기준용적률×0.05	
	녹색 건축		우수등급 이상 인증시	기준용적률×0.1	「녹색건축물 조성지원법」에 따른 인증기준(2015.12.28)
야간경관			준수시	기준용적률×0.05	

- 주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률+해당 인센티브의 합계이며, 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없다.
2. 친환경 항목중 녹색건축 내용과 중복시 완화범위가 큰 사항으로 한가지만 적용

참고자료 : 변경 용적률 인센티브 항목

구분		완화조건		완화기준	비 고
건축물 형태 및 외관	도시철도관련	지하철출입구, 연결통로를 건물내부 또는 대지내 설치시		기준용적률×0.05	
	권장용도	도심활성화시설 설치시		기준용적률×(도심활성화시설 연면적 / 총 연면적)×0.2	
공개공지		법적기준 이상 설치 시		기준용적률 × [(계획면적-의무설치면적) / 대지면적] ※ 최대 150%(P) 이내	
주차장 추가확보		법적기준 140% 이상 설치시		기준용적률×0.05	
		법적기준 160% 이상 설치시		기준용적률×0.06	
		법적기준 180% 이상 설치시		기준용적률×0.07	
		법적기준 200% 이상 설치시		기준용적률×0.10	
친환경 건축물	친환경자동차 충전시설	법적기준150% ~ 200% 이상 설치시		기준용적률×(0.15 ~0.02)	
	옥상녹화	법적기준(조경면적) 이상 설치시		기준용적률×[(녹화면적) / 대지면적] × 0.1] ※ 최대 30%(P) 이내	
	신재생에너지	법적기준 이상 설치시		기준용적률×(건축물 신재생에너지비율 - 의무비율)×1 이내	
친환경 건축물	제로에너지 건축물	법적 기준 초과 설치시	제로에너지 건축물 1등급	기준용적률×0.10	
			제로에너지 건축물 2등급	기준용적률×0.09	
			제로에너지 건축물 3등급	기준용적률×0.08	
			제로에너지 건축물 4등급	기준용적률×0.07	
			제로에너지 건축물 5등급	기준용적률×0.06	
친환경 건축물	제로에너지 건축물	법적기준 초과 설치시	녹색건축 최우수 등급	기준용적률×0.02	
			녹색건축 우수 등급	기준용적률×0.01	
지역업체참여		시공업체 20%~80%		기준용적률×(0.02~0.1)	
		도시·교통·경관계획, 건축설계 등 설계업체 30% 이상		기준용적률×0.02	

- 주) 1. 도심활성화시설 설치 : 도심활성화시설 설치에 따라 용적률을 완화 받은 경우 '도심활성화시설 외 용도 변경 불가'라는 내용을 소유권 등기에 부기
2. 주차장 추가확보 : 문화 및 집회시설, 판매시설(도매시장, 소매시장), 의료시설(병원)은 적용하지 않음



**노후계획도시 정비와 규제완화를 통해
일류경제도시 대전을 만들겠습니다!**