의안 번호	4552

도마·변동 재정비촉진지구 재정비촉진계획(14구역) 변경 결정(안) 의견 청취의 건

검 토 보 고 서

도 시 건 설 위 원 회

전 문 위 원 김 재 중

의안 번호	4552

검 토 보 고 서

1. 발의 또는 제출자: 서구청장

2. 건 명
   : 도마·변동 재정비촉친지구 재정비촉진계획(14구역) 변경 결정(안) 의견 청취의 건

3. 제 안 요 지: 별 첨

4. 검 토 의 견: 별 첨

위 의안에 대한 검토사항을 별첨과 같이 보고합니다.

2026년 3월 19일

도 시 건 설 위 원 회

전문위원 김 재 중 重金在印

도마·변동 재정비촉진지구 재정비촉진계획(14구역) 변경 결정(안) 의견청취의 건

검 토 보 고

본 안건은 2026년 3월 6일 서구청장으로부터 제출되어 2026년 3월 6일 우리 위원회에 회부되었음.

1. 제안사유

가. 노후된 주거지역에 대한 주거환경의 개선과 기반시설의 확충 및 도시기능 회복을 위한 도시재생사업을 광역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 추진하기 위하여

나. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」제12조에 따라 대전광역시 고시 제2009-201호(2009. 8. 7.)로 도마·변동 재정비촉진지구 재정비촉진계획을 결정·고시하고

다. 대전광역시 고시 제2015-54호(2015.4.3.) 및 제2015-202호(2015.12.11.), 제2016-29호(2016.03.18.), 제2016-148호(2016.10.25.), 제2016-182호(2016.12.2.), 제2018-4호(2018.01.05.), 제2018-134호(2018.07.02.), 제2019-80호(2019.05.01.), 제2019-111호(2019.06.12.), 제2020-152호(2020.06.24.), 제2020-283호(2020.11.17.), 제2020-353호(2020.12.31.), 제2021-74호(2021.03.29.), 제2021-874호(2021.06.30.), 제2021-951호(2021.09.28.), 제2021-1012호(2021.11.19.), 제2022-74호(2022.04.22.), 제2022-122호(2022.06.15.), 제2022-139호(2022.06.29.), 제2022-172호(2022.08.02.), 제2023-28호(2023.02.23), 제2023-34호(2023.02.28.), 제2023-56호(2023.03.24.), 제2023-64호(2023.03.31.), 제2023-91호(2023.05.16.), 제2023-137호(2023.07.11.), 제2023-150호(2023.07.27.), 제2023-157호(2023.08.14.) 제2024-126호(2024.05.21.), 제2024-138호(2024.05.31.), 제2024-166호(2024.06.26.), 제2024-232호(2024.09.25.), 제2024-247호(2024.10.11.), 제2024-266호(2024.10.31.), 제2024-297호(2024.12.06.), 제2025-62호(2025.03.27.), 제2025-96호(2025.04.28.), 제2025-106호(2025.05.14.),

제2025-160호(2025.06.30.), 제2025-193호(2025.09.03.), 제2025-195호(2025.09.03.), 제2025-226호(2025.09.23.), 제2026-9호(2026.01.07.), 제2026-22호(2026.01.28.), 제2026-29호(2026.02.10.), 제2026-37호(2026.02.13.)로 재정비촉진계획 결정(변경)된 도마·변동 재정비 촉진계획에 대하여,

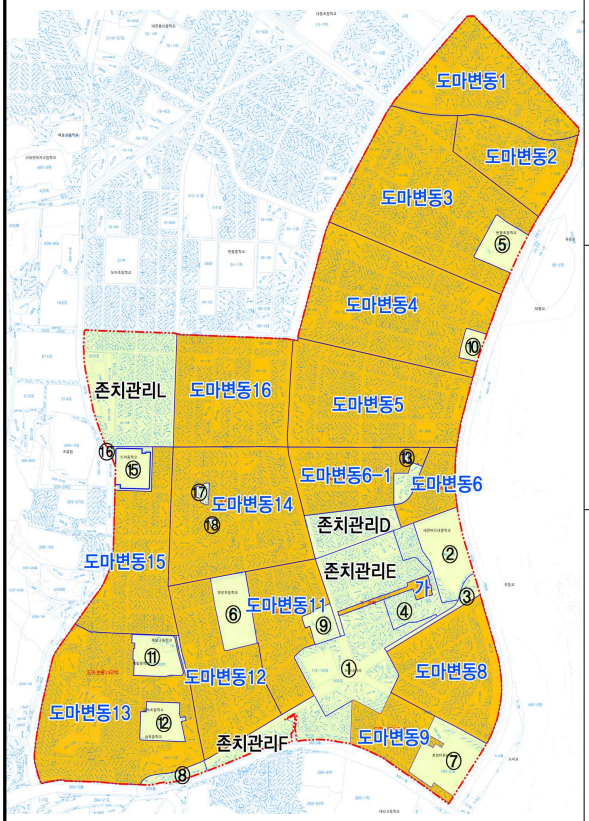
라. 존치관리I구역 일부를 도마·변동14 재정비촉진구역으로 재지정하고, 그에 따른 토지이용계획 변경과 기반시설 설치계획 변경 등 재정비촉진계획 변경사항이 있어

다. 주민제안에 따른 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 관계기관(부서) 협의, 주민공람 등의 절차를 거쳐 의회 의견을 청취하고자 함.

2. 주요내용

○ **존치관리구역(용도지역환원)인 도마·변동14구역을 촉진구역으로 재지정**

- 도솔마을 직주락 허브, 도솔마을 어울림플랫폼은 존치관리 ⑰, ⑱구역으로 지정

촉진구역 현황도	구분	면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경 후	
	촉진지구	2,218,714.0	-	**2,218,714.0**	100.0
	촉진구역	1,542,197.6 (15개구역)	**증)** **161,141.0**	**1,703,338.6** **(16개구역)**	76.8
	존치관리구역	676,516.4 (21개 구역)	**감)** **161,141.0**	**515,375.4** **(22개 구역)**	23.2

○ 재정비촉진구역 지정조서

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	도마·변동14 재정비촉진구역	대전시 서구 도마동 102-27 번지 일대	-	증) 161,141.0	161,141.0	-

○ 토지이용계획

구 분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		-	증) 161,141.0	161,141.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 42,994.0	42,994.0	26.6	
	도 로	-	증) 32,369.9	32,369.9	20.1	
	공 원	-	증) 4,474.8	4,474.8	2.7	어린이공원
	녹 지	-	증) 3,637.1	3,637.1	2.3	연결녹지
	공공공지	-	증) 353.6	353.6	0.2	
	주차장	-	증) 2,158.6	2,158.6	1.3	
택 지 (획지)	소 계	-	증) 118,147.0	118,147.0	73.4	
	14-1	-	증) 114,825.7	114,825.7	71.3	공동주택
	14-2	-	증) 2,464.7	2,464.7	1.5	종교용지
	14-3	-	증) 442.0	442.0	0.3	사회복지
	14-4	-	증) 414.6	414.6	0.3	문화시설

○ 건축계획(안)

구 분		계획내용					
대지면적		114,825.7㎡					
건축면적		19,478.9㎡					
건폐율		16.96%(촉진계획 20%이하)					
용적률		249.03%(촉진계획 249.1%이하)					
건축규모		지하3층, 지상 35층, 22개동					
건축구조		철근콘크리트 벽식구조					
연면적	지상연면적	285,951.46㎡					
	지하연면적	169,668.43㎡					
	합계	455,619.89㎡					
주차대수(대)		4,310대[공동주택 4,265대(1.6대/세대), 근린생활시설 45대]					
세대수 (세대)	구 분	계	39	59	74	84	111
	합 계	2,678	150	523	550	1,008	447
	분 양	2,483	-	474	550	1,008	447
	임 대	199	150	49	-	-	-

3. 검토의견

가. **본 의견 청취의 건**은 우리 구 도마동·변동·가장동 일원의 주거환경 개선 및 기반시설 확충을 위해 존치관리구역I구역 일부를 도마·변동14 재정비촉진구역으로 재지정하고자, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조에 따라 결정된 「도마·변동 재정비촉진지구 재정비촉진계획(14구역)」에 대하여 재정비촉진계획 변경 수립을 위해 같은 법 제9조 제3항에 따라 **의회 의견을 청취**하는 사항임.

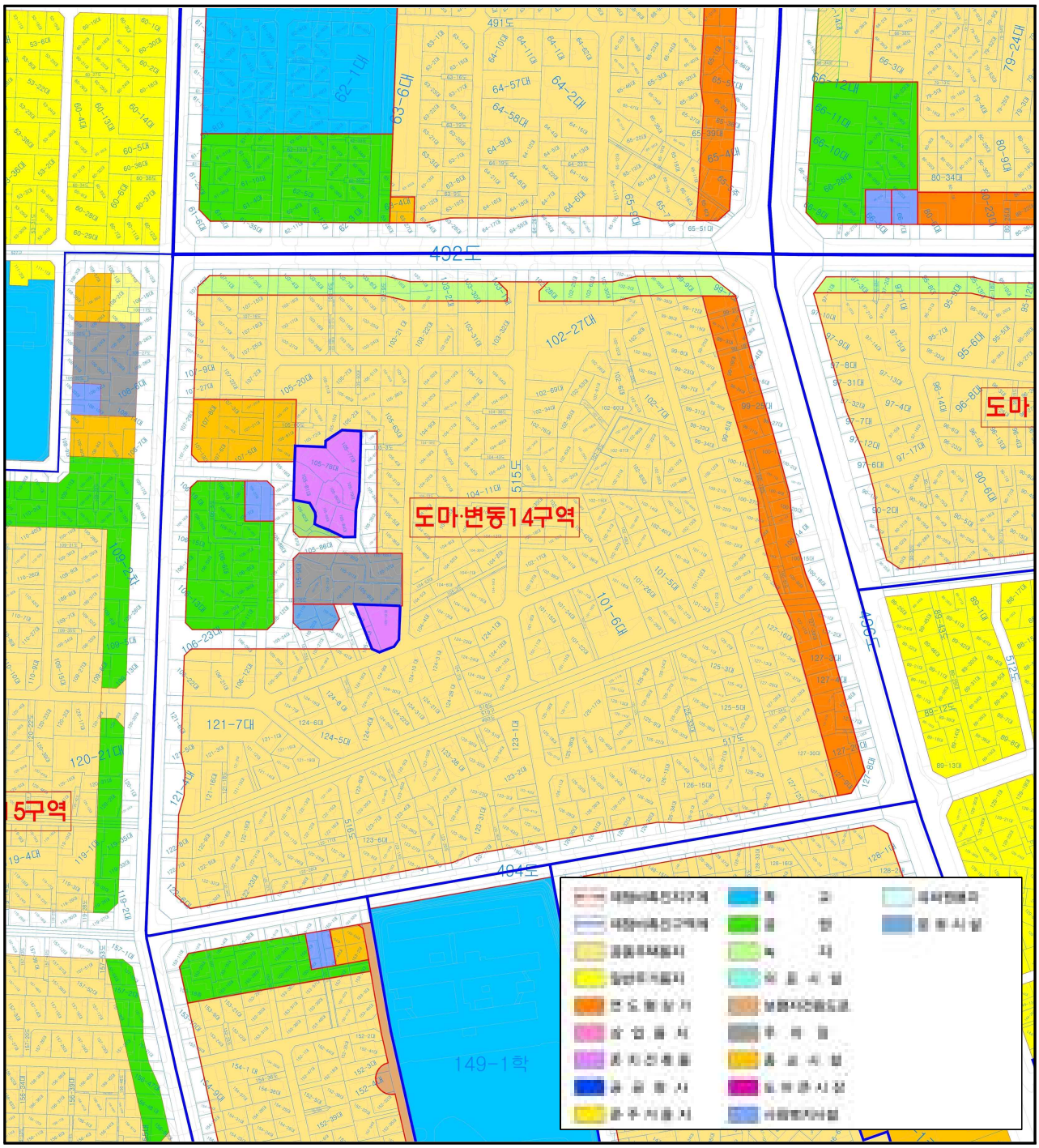
나. **주요 변경 내용**은 기존 존치관리I구역(163,818.0㎡) 중 도시재생활성화 사업 지역[도마솔 직주락 허브(2,072.8㎡) 및 도솔마을어울림플랫폼(604.2㎡)]을 제외한 161,141㎡를 **재정비촉진구역으로 재지정**하고자 **재정비촉진계획을 변경 수립**하는 사항으로 기존 건축물 501동, 1,279세대를 철거하고 공동주택 2,678세대 및 도로, 공원, 녹지, 주차장 등 정비기반시설을 조성하고자 하는 계획임.

다. 검토 결과 금회 변경안은 그 동안 주민공람, 관련기관 협의 등의 행정절차 이행 후 의회 의견을 청취하고자 하는 사항으로, 재정비촉진계획 변경 결정 사항에 **특별한 문제점은 없는 것으로 판단**됨.

참고자료 위치도


동서대로
가장교
서대전여자고등학교
삼부아파트
배재
태평교
배재대
도산로
버드내아파트
도마·변동14재정비촉진구역
버드내중학교
유등교
제일고등학교
제일중학교
대전서부터미널
계백로
삼육초등학교
삼육중학교
도마교
대신고등학교
대신중학교

참고자료 토지이용계획도



참고자료 건축배치도


33M 도로
녹지
주차출입구
일반주거용지(환원)
종교시설
66.00
25M 도로
주차장
사회복지시설
공원
존치건물
공공공지
주차장
63.50
도서관
62.00
존치건물
하부 주민공동시설
중앙광장
공공보행통로
42M 도로
상가주차출입구
주차출입구
22M 도로
유천초등학교
도마변동 11구역
호반 써밋그랜드센트럴