의안 번호	4553

도마·변동 재정비촉진지구 재정비촉진계획 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	4553

검 토 보 고 서

1. 발의 또는 제출자: 서구청장

2. 건 명
   : 도마·변동 재정비촉진지구 재정비촉진계획 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 重金印在

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

검 토 보 고

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

1. 제안사유

가. 대전광역시 고시 제2026-37호(2026.02.13.)로 변경된 도마·변동 재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여,

나. 향후 발생하는 재정비촉진계획 변경사항에 따른 행정절차의 효율성을 제고하고 사업추진의 신속성을 확보하고자 재정비촉진계획에서 정하는 경미한 사항에 관한 규정을 신설하고,

다. 지역 커뮤니티 활성화 및 주민 편의 증진을 도모하기 위하여 복합커뮤니티센터의 건축물 용도계획상 운동시설을 추가하는 등 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조 및 제13조에 따라 도마·변동 재정비촉진지구 재정비촉진계획을 변경하고자

라. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조에 따라 의회의견을 청취하고자 함.

2. 주요내용

가. 재정비촉진계획 변경사항

○ 주요내용

- 복합커뮤니티센터 건축물 용도계획상 운동시설 추가
- 재정비촉진계획에서 정하는 경미한 사항 시행지침 신설

· 도시계획시설간 용도계획 변경에 관한 사항(신설)

· 공공보행통로 변경에 관한 사항(신설)

· 교통영향평가에 관한 사항(신설)

- 지중화사업에 관한 사항 용어 정정

나. 추진현황

○ ‘26. 3. 5. : 재정비촉진계획 변경(안) 입안

○ ‘26. 3. 6. : 주민공람공고, 관련기관(부서) 협의

다. 변경사유

재정비촉진계획에서 정하는 경미한 사항에 대한 기준을 수립함으로써 행정절차의 효율성을 도모·사업 추진의 신속성을 확보하고자 하며, 복합커뮤니티센터의 계획 취지에 맞추어 건축물 용도 계획에 운동시설을 추가하여 시설의 복합성을 강화하고 주민 복지 향상에 기여하고자 금회 재정비촉진계획 변경하고자 함

다. 주요 변경사항

▌ 시행지침 및 건축물 용도계획 변경(복합커뮤니티센터)

- 복합커뮤니티센터 시설복합화를 위하여 종전 용도계획에서 건축법에 따른 운동시설(체육시설) 용도 추가

기 정

제22조 건축물의 용도계획

구 분	허 용 용 도	비고
복합 커뮤니티 센터	• 건축법 시행령 별표1 제3호 바목에 따른 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 제10호 바목에 따른 도서관, 제11호에 따른 노유자시설, 제14호 가목에 따른 공공업무시설 및 그 부대시설 • 건축법 시행령 별표1 제5호 가목, 라목에 따른 공연장 및 전시장, 제12호 가목에 따른 청소년수련시설, 시민안전체험관	-

변 경

제22조 건축물의 용도계획 (변경)

구 분	허 용 용 도	비고
복합 커뮤니티 센터	• 건축법 시행령 별표1 제3호 바목에 따른 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 제10호 바목에 따른 도서관, 제11호에 따른 노유자시설, 제14호 가목에 따른 공공업무시설 및 그 부대시설 • 건축법 시행령 별표1 제5호 가목, 라목에 따른 공연장 및 전시장, 제12호 가목에 따른 청소년수련시설, 시민안전체험관 • 건축법 시행령 별표1 제3호 마목, 제4호 파목, 제13호에 따른 운동시설(체육시설에 한함) (신설)	-

※ 운동시설(체육시설)을 추가하여 시설의 복합화 취지에 부합하도록 계획

▌ 시행지침 신설(도시계획시설 변경)

- 사업추진의 신속성 확보 및 불필요한 행정절차를 방지하기 위하여 재정비촉진구역내 계획된 도시계획시설(공공청사, 복합커뮤니티시설, 사회복지시설, 청소년수련시설) 용도간 변경·신설·폐지 등에 대한 사항을 경미한 변경사항으로 지정

신 설

제6장 재정비촉진계획에서 경미한 사항으로 정한 사항 (신설)

제48조 (도시계획시설의 용도간 변경·신설·폐지에 관한 사항) (신설)

① 목적

1. 「도시재정비촉진을 위한 특별법 시행령」 제10조에 따라 재정비촉진계획의 경미한 사항을 규정함으로써, 불필요한 행정 소요를 방지하고 사업 추진의 신속성을 확보함을 목적으로 한다.

② 대상범위

1. 본 지침에서 정하는 경미한 변경은 건축시설이 수반되는 도시계획시설의 용도 간 변경·신설·폐지에 한함.
2. 대상시설은 결정된 용도지역 및 용도지구 내에서 허용되는 시설이어야 하며, 변경으로 인해 용도지역의 변경이 수반되어서는 아니된다.
3. 본 지침의 적용을 받는 대상시설의 분류는 다음과 같다.

해당시설
- 공공청사, 복합커뮤니티시설, 사회복지시설, 청소년수련시설

③ 사전협의

1. 본 지침에서 정하는 경미한 사항에 해당하더라도, 사업시행자는 계획 변경 전 반드시 행정청과 사전협의를 이행하여야 한다.
2. 도시계획시설 간 용도 변경이 타 법령에 영향을 미치는 경우, 반드시 관련 부서의 협의 의견을 득하여야 한다.

④ 예외사항

1. 변경하려는 시설이 관련 법령 및 조례에 따라 별도 심의절차를 거쳐야 하는 경우에는 경미한 변경에서 제외한다.
2. 행정청과의 사전협의 및 관련 부서 협의 결과에 따라, 기반시설 용량 부족 등 부득이한 사유가 발생할 경우 경미한 변경으로 인정하지 아니할 수 있다.

▌ 시행지침 신설(공공보행통로)

- 토지이용계획 및 건축계획 변경에 따른 공공보행통로 변경에 대하여 경미한 변경 사항으로 지정

신 설
제6장 재정비촉진계획에서 경미한 사항으로 정한 사항 (신설) **제50조 (공공보행통로 변경에 관한 사항) (신설)** ① 목적 1. 「도시재정비촉진을 위한 특별법 시행령」 제10조에 따라 재정비촉진계획의 경미한 사항을 규정함으로써, 불필요한 행정 소요를 방지하고 사업 추진의 신속성을 확보함을 목적으로 한다. ② 대상범위 1. 본 지침에서 정하는 사항은 재정비촉진계획 경미한 변경에 따른 공공보행통로 변경에 대한 사항에 한함 2. 토지이용계획 변경 등으로 인한 공공보행통로 변경에 한함 ③ 공공보행통로 변경에 관한 특례 1. 변경된 통로의 폭원이 당초 계획된 최소 폭원 이상을 유지할 것 2. 보행 동선의 단절 없이 시점과 종점의 연결성이 확보될 것 3. 전체적인 보행 환경 및 공공성 저해가 없을 것 ④ 사전협의 1. 본 지침에서 정하는 경미한 사항에 해당하더라도, 사업시행자는 계획 변경 전 반드시 행정청과 사전협의를 이행하여야 한다.

▌ 시행지침 신설(교통영향평가에 관한 사항)

- 도마 · 변동 재정비촉진지구를 관통하는 도산로(대로2-8호선)에 대하여 재정비촉진구역 교통영향평가시 도산로를 포함하여 시행하고 이를통하여 교통흐름변화를 주기적·통합적으로 분석하여 필요시 미확장구간 도로확장의 적정시기를 지속적으로 검증하기 위하여 시행지침 신설

신 설
제7장 교통영향평가에 관한 사항 (신설) **제51조 (교통영향평가에 관한 사항) (신설)** ① 목적 1. 본 지침은 도마·변동 재정비촉진지구를 관통하는 핵심 간선도로인 도산로(대로2-8호선)의 체계적인 관리와 도로 확장의 적정 시기 도출을 목적으로 한다. 2. 개별 구역별 사업 시행에 따른 교통량 증가가 지구 전체 가로망에 미치는 영향을 통합적으로 분석함으로써, 교통 병목현상을 선제적으로 예방하고 기반시설을 적기에 공급하여 원활한 재정비사업 추진을 도모하기 위함임. ② 대상범위 1. 각 촉진구역별 사업시행자는 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 수립 시, 도산로(대로2-8호선) 전체 구간에 미치는 영향 분석을 필수 검토 항목에 포함하여야 한다. 2. 제1항에 따른 교통영향평가 시 다음 각 호의 사항을 중점적으로 분석하여야 한다. **대상범위** - 당해 사업 및 인접 구역 개발사업에 따른 도산로의 서비스 수준(V/C, LOS) 변화 분석 - 구간별 차로 불균형(도마네거리 지구단위계획구역)에 따른 병목 구간 발생 여부

▌ 지중화계획에 관한 사항 용어 정정

- 재정비촉진계획 내 기타계획에 수립되어있는 전신지중화계획에 대하여 관련규정과 시설물을 명확히 하여 재정비촉진구역별 사업시행시 혼선이 없도록 정정

기 정
▌전신지중화 사업 ○ (기정) 전신주에 설치되어 있는 각종 전선 및 통신선로를 땅속에 묻는 전신지중화 사업 추진 ○ 대전광역시, 서구청, 한국전력공사 등과 사전협의 필요 – 전신 및 통신선로 이외의 선로(방송TV선과 통신업체 전용선 등)도 지중화 하도록 관련 통신사와 협의 진행 ○ 세부적인 지중화 계획은 촉진사업구역별 사업시행자와 관리자가 협의하여 진행 – 촉진구역별 사업시행 시 사업대상지와 접한 가로 지중화 사업 진행 ○ 촉진구역별 지중화 사업에 소요되는 사업비는 원인자(촉진구역별 사업 시행자) 부담을 원칙으로 하되, 세부적인 사항은 관리자(한국전력공사 등)와 협의 진행
변 경
▌전신지중화 사업 ○ (변경) 「전기사업법」, 「전기통신사업법」에 따른 전주와 전주에 설치되어있는 각종 전선로 및 전기통신선로설비 등 땅속에 묻는 전신지중화 사업 추진 ○ 대전광역시, 서구청, 한국전력공사 등과 사전협의 필요 – 전신 및 통신선로 이외의 선로(방송TV선과 통신업체 전용선 등)도 지중화 하도록 관련 통신사와 협의 진행 ○ 세부적인 지중화 계획은 촉진사업구역별 사업시행자와 관리자가 협의하여 진행 – 촉진구역별 사업시행 시 사업대상지와 접한 가로 지중화 사업 진행 ○ 촉진구역별 지중화 사업에 소요되는 사업비는 원인자(촉진구역별 사업 시행자) 부담을 원칙으로 하되, 세부적인 사항은 관리자(한국전력공사 등)와 협의 진행

3. 검토의견

가. **본 의견 청취의 건**은 우리 구 도마동·변동·가장동 일원의 주거환경 개선 및 기반시설 확충을 위해 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따라 지정되고 「도마·변동 재정비촉진지구」 및 같은 법 제12조에 따라 결정된 「도마·변동 재정비촉진지구 재정비촉진계획」의 변경 추진을 위해 **의회 의견을 청취**하는 사항임.

나. **주요 변경 내용**은 **복합커뮤니티센터의 허용용도에 '운동시설'을 추가**하고, 사업 추진의 효율성을 도모하고자 **도시계획시설 간 용도 변경** 및 **공공보행통로 변경**에 관한 사항을 경미한 사항으로 규정하고, **교통영향평가 수립** 시 핵심 간선도로를 포함하도록 신설하고 **전신지중화계획에 관한 용어**를 정비하는 등 재정비촉진계획의 실효성을 높이고자 하는 변경 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.