새로운 도약, 구민과 함께하는 서구의회

2026. 9. 22.

심사결과보고

의안 번호	의 안 명	심사결과	비고
4609	도마·변동 재정비촉진지구 재정비촉진계획(3구역) 변경(안) 의견 청취의 건	원안가결	

대전광역시서구의회
도시건설위원회

의안 번호	4609

도마·변동 재정비촉진지구 재정비촉진계획(3구역) 변경(안) 의견 청취의 건

심 사 보 고 서

도시건설위원회

도마·변동 재정비촉진지구
재정비촉진계획(3구역) 변경(안) 의견 청취의 건
심 사 보 고 서

2026. 9. 22.

도시건설위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자: 2026년 8월 27일 서구청장

나. 회 부 일 자: 2026년 8월 27일 의장으로부터 회부

다. 상정 및 심사일자: 제299회 서구의회(정례회) 회기 중

제2차 도시건설위원회 상정 . 심사 · 의결(2026. 9. 9.)

2. 제안설명 요지

가. 제안이유

○ 대전광역시 고시 제2026-130호(2026.05.27.)로 변경된 도마 · 변동 재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여,

○ 서부교육지원청 공고 제2025-61호(2025.11.21.)의 내용에 따라 취학권역(7권역)에 해당 하는 변동에 대하여 사립유치원 설립이 불가하다는 내용에 따른 유치원 설립 불가 반영 및 교육환경영향평가 사전 검토의견에 따라 유치원 용지의 허용용도를 교육연구시설 가목의 유치원 및 마목 연구소에서 마목 연구소로 허용용도 변경과 허용용도 변경에 따른 토지이용계획을 유치원용지에서 연구소용지로 변경하고자

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

나. 주요내용

○ 정비사업의 개요

1) 구역명 : 도마·변동3재정비촉진구역(사업유형 : 재개발사업)

2) 위　치 : 대전광역시 서구 변동 9-4번지 일원

3) 면　적 : 192,992.0㎡

- 택지(공동주택, 종교시설, 공공청사, 유치원) 150,992.7㎡
- 정비기반시설(공원, 도로) : 41,999.3㎡

4) 시행자: 도마·변동3재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합

(조합장 나문찬 / 조합원수 745명)\

5) 시공자 : GS건설, 현대건설, 포스코건설

5) 주요내용

- 건폐율 및 용적률 : 20.0% 이하 / 250.4% 이하
- 높　이 : 112.0m 이하, 38층 이하
- 세대수 : 공동주택 3,404세대

○ 추진현황

- 2009. 08. 07. : 재정비촉진계획(최초) 결정
- 2017. 12. 29. : 조합설립인가
- 2018. 04. 21. : 시공자 선정
- 2022. 04. 06. : 사업시행계획 인가
- 2023. 03. 31. : 관리처분계획 인가

- 2023. 08. : 이주(~'25. 03. 완료)
- 2025. 08. : 건축물 해체공사(~'26. 06. 완료)
- 2026. 02. 24. : 사업시행계획(변경) 인가
- 2026. 07. 25. : 재정비촉진계획 변경 결의(조합)
- 2026. 08. 03. : 재정비촉진계획 변경(안) 입안제안(조합→ 구)

○ 최초 입안 대비 주요 변경사항

▌허용용도 변경(도시계획시설 변경)

<table>
<tr><td>기정</td><td>제23조 (일반사항)
① 건축물의 색채 및 외벽마감 등에 대한 계획은 제3절 제14조의 지침을 따른다.
② 건축한계선은 제4절 제18조를 준용하고 세부사항은 지구단위계획 결정(변경)도 및 건축계획 결정(변경)도를 따른다.
③ 종교시설용지 및 의료시설용지, 유치원용지의 허용용도는 다음 표와 같이 조성한다.
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>종교시설용지</td><td>•「건축법 시행령」 별표1 제4호 나목의종교집회장 및 제6호에 따른 종교시설</td><td></td></tr>
<tr><td>의료시설용지</td><td>•「건축법 시행령」 별표1 제9호에 따른 의료시설</td><td></td></tr>
<tr><td>유치원용지</td><td>•「건축법 시행령」 별표1 제10호에 따른 교육연구시설 가목의유치원 및 마목연구소</td><td></td></tr>
</table>
④ 재정비촉진사업에 따른 존치시설은대전광역시 서구에서 공고한 정비구역과 재정비촉진구역에 대한 행위제한 및 행위허가 기준을 적용받지않고 개별법령에 따른다.</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>제23조 (일반사항)
① 건축물의 색채 및 외벽마감 등에 대한 계획은 제3절 제14조의 지침을 따른다.
② 건축한계선은 제4절 제18조를 준용하고 세부사항은 지구단위계획 결정(변경)도 및 건축계획 결정(변경)도를 따른다.
③ 종교시설용지 및 의료시설용지, 유치원용지의 허용용도는 다음 표와 같이 조성한다. (기정)
③ 종교시설용지 및 의료시설용지, 연구소용지의 허용용도는 다음 표와 같이 조성한다. (변경)</td></tr>
</table>

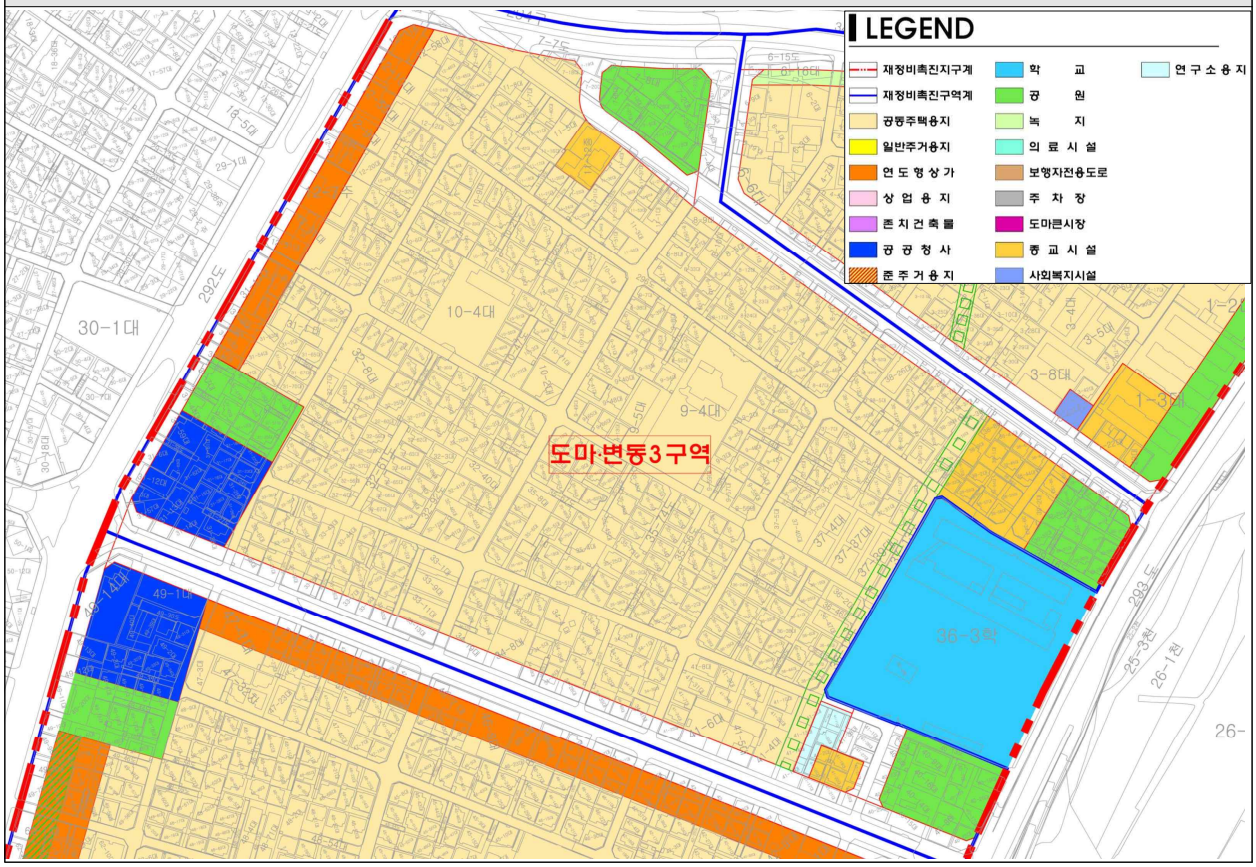
구 분	내용	비고
종교시설용지	•「건축법 시행령」 별표1 제4호 나목의종교집회장 및 제6호에 따른 종교시설	
의료시설용지	•「건축법 시행령」 별표1 제9호에 따른 의료시설	
~~유치원용지~~	~~•「건축법 시행령」 별표1 제10호에 따른 교육연구시설 기목의유치원 및 마목연구소~~	(기정)
연구소용지	•「건축법 시행령」 별표1 제10호에 따른 교육연구시설 마목연구소	(변경)

④ 재정비촉진사업에 따른 존치시설은대전광역시 서구에서 공고한 정비구역과 재정비촉진구역에 대한 행위제한 및 행위허가 기준을 적용받지않고 개별법령에 따른다.

▌토지이용계획 변경(유치원용지 → 연구소용지)

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		192,992.0	-	192,992.0	100.0	
택지(획지)	소 계	150,992.7	-	150,992.7	78.2	
	공동주택(3-1)	139,845.9	-	139,845.9	72.5	
	종교시설(3-2)	3,989.4	-	3,989.4	2.1	
	종교시설(기존)(3-3)	1,009.6	-	1,009.6	0.5	
	종교시설(3-4)	660.0	-	660.0	0.3	
	공공청사(3-5)	4,650.2	-	4,650.2	2.4	
	유치원용지 → 연구소용지(3-6)	837.6	-	837.6	0.4	
정비기반시설	소 계	41,999.3	-	41,999.3	21.8	
	도 로	29,151.9	-	29,151.9	15.1	
	공 원	12,847.4	-	12,847.4	6.7	

토지이용계획도



3. 전문위원 검토보고(전문위원: 김재중)

가. <u>본 의견 청취의 건</u>은 우리 구 도마동·변동·가장동 일원의 주거환경 개선 및 기반시설 확충을 위해 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조에 따라 결정된 「도마·변동 재정비촉진지구 재정비촉진계획(3구역)」에 대하여, 재정비촉진계획을 변경 수립하고자 같은 법 제9조제3항에 따라 <u>의회 의견을 청취</u>하는 사항임.

나. <u>주요 변경 내용</u>은 서부교육지원청의 <u>취학권역별 사립유치원 설립수요 공고</u>에 따라 도마·변동3 재정비촉진구역 내 사립유치원 설립이 불가한 사항을 반영

하고자, **당초 유치원용지 837.6㎡를 연구소용지로 변경**하고 재정비촉진계획의 관련 허용용도 및 토지이용계획을 정비하는 사항임.

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 판단되나, 본 구역은 앞선 재정비촉진계획 변경 결정(2025. 9. 3.) 시 유치원용지(837.6㎡) 수요에 따라 해당 용지가 신설된 사항으로 금회 변경으로 인한 주민(조합원) 민원이 발생하지 않도록 노력이 필요할 것으로 판단됨.

4. 질의 답변 요지: 생 략

5. 심 사 결 과: “원안가결”

6. 소 수 의 견: 없 음

7. 기타 필요한 사항: 없 음

참고자료 관련법령

■ 건축법 시행령 [별표 1] <개정 2025. 10. 1.>

용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)

10. 교육연구시설(제2종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)

가. 학교(유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 전문대학, 대학, 대학교, 그 밖에 이에 준하는 각종 학교를 말한다)

나. 교육원(연수원, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)

다. 직업훈련소(운전 및 정비 관련 직업훈련소는 제외한다)

라. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 교습소(자동차교습·무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다)

마. 연구소(연구소에 준하는 시험소와 계측계량소를 포함한다)

바. 도서관