

대전광역시 노후계획도시 정비사업 FAQ

[둔산지구, 송촌·중리·법동지구]

2026. 01.



Q01 노후계획도시란 무엇인지?

A01

○ 택지개발사업 등의 사업에 따라 조성 후 20년 이상 경과하고 면적이 100만㎡ 이상인 지역으로서 지방자치단체가 광역적, 체계적으로 정비기본계획을 수립하는 곳을 말합니다.

※「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제6조, 시행령 제2조 제1항, 제2항 참조

구분	기 준	둔산지구	중리·법동·송촌지구
대상 개발 사업	공공주택사업	-	-
	도시개발사업(공공시행 한정)	-	-
	산업단지개발사업(주거시설용지 50만㎡ 이상 한정)	-	-
	행정중심복합도시건설사업	-	-
	국민주택건설사업/대지조성사업(공공시행 한정)	-	-
	택지개발사업	해당	해당
	혁신도시개발사업	-	-
노후도	조성 후 20년 이상 경과 (24.8.13 기준)	조성 후 21~30년 경과	조성 후 23~32년 경과
면적 요건	단일 개발사업지구 100만㎡ 이상 연접 또는 인접(동일 행정동 내)한 여러 개발사업지구의 합 100만㎡ 이상	약 867.7만㎡	약 272.6만㎡

Q02 대전광역시의 노후계획도시정비기본계획은 어느 곳을 수립하는지?

A02

○ 우리시는 둔산지구(둔산1·2지구)와 송촌·중리·법동지구(송촌, 중리1·2, 법동지구)에 대해 노후계획도시정비기본계획을 수립하고 있습니다.

❖ 시간적 범위

- 기준년도 : 2025
- 목표년도 : 2035

❖ 공간적 범위

- 위치 : 4개 지구 (둔산1·2지구, 송촌지구, 중리1·2지구, 법동지구)
 - 택지개발사업 등에 따라 조성 후 20년 이상 경과하고 면적이 1km² 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



Q03 최초 사업은 언제 시작되며 완료 시기는 언제인지?

A03 2026년부터 선도지구의 특별정비계획 수립을 시작으로 2035년까지 전체구역에 대해 정비계획 수립을 완료하고, 단계별 이주계획에 따라 2040년까지 준공을 목표로 합니다.

※ 사업 시기는 여건에 따라 달라질 수 있습니다.

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	

※ 둔산지구 노후계획도시정비 기본계획(안) 예시

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	

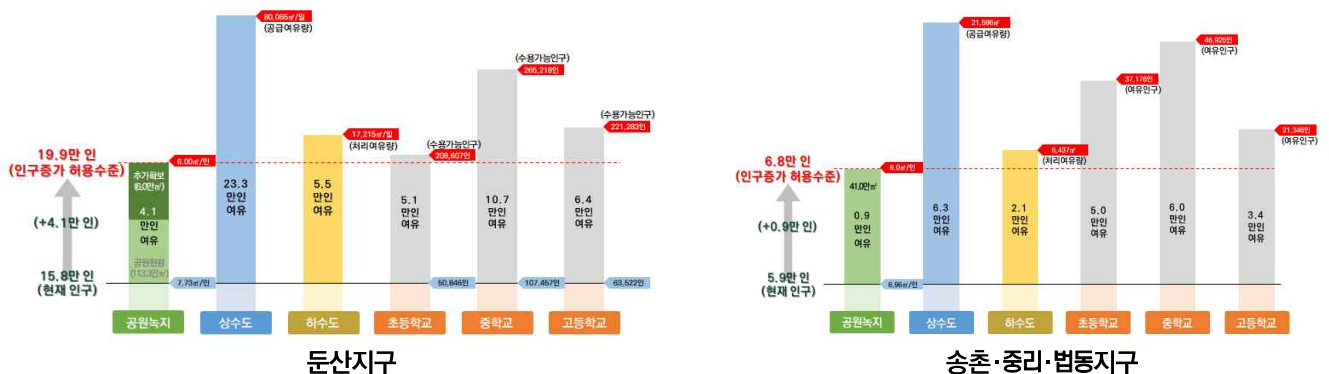
※ 송촌·중리·법동지구 노후계획도시정비 기본계획(안) 예시

Q04 기준용적률은 무엇인지?

A04 기준용적률이란 노후계획도시 내에서 기반시설 용량 확보와 쾌적한 주거환경 유지를 위해 설정된 적정 개발 밀도를 말합니다. 기준용적률 상향은 사업성에 중요하지만, 기반시설 수용능력과 정주여건 개선, 미래도시 전환을 위해 종합적인 검토가 필요합니다.

Q05 기준용적률은 어떻게 산정한건지?

A05 기준용적률은 공원, 상수도, 하수도, 학교의 용량을 검토한 후 각 기반시설별 증가인구의 한계 증가요인을 기준으로 산정하였습니다. 여유인구 수치가 가장 낮은 수치로 진행하였으며, 향후 행정절차에 따라 변경이 될 수 있습니다.



Q06 생활SOC시설 및 복합시설의 규모, 도로확폭 등을 조정 가능한지?

A06 노후계획도시정비 기본계획에서 정한 도로 확폭은 반드시 이행해야하는 사항이며, 별도로 기재되어 있지 않은 생활SOC 등의 세부사항은 특별정비계획 수립 단계에서 특별정비구역별로 결정되는 사항입니다.

Q07 특별정비에정구역이 무엇인지?

A07 특별정비에정구역이란 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법에 따라 수립되는 기본계획에서 향후 특별정비구역으로 지정될 가능성이 있는 곳을 미리 정해진 구역을 의미하며 기능에 따라 크게 네 가지 유형으로 분류합니다.

※ 특별정비에정구역의 유형

1. 주택단지 정비형 : 25m 이상의 도로 등으로 구획된 블록 내의 단지들을 통합 정비하는 형태
2. 중심지구 정비형 : 역세권(반경 500m 이내)이나 상업·업무지구를 고밀 복합개발하는 형태
3. 시설 정비형 : 광역교통시설 확충이나 기반시설 개선, 자족기능 향상이 필요한 지역
4. 이주대책 지원형 : 이주 수요를 수용하기 위한 이주단지 조성 구역

Q08 특별정비에정구역의 변경이 가능한지?

A08 공고된 특별정비에정구역은 법령과 기본방침에 따라 설정되었으며, 주민공람 과정에서 제출된 의견은 관련 규정에 따라 검토할 예정입니다. 다만, 선도지구 신청은 선도지구 선정 공모 공고된 특별정비에정구역 전체를 대상으로 하며, 구역을 분할하거나 일부를 제외할 수 없습니다.

Q09 특별정비에정구역 중 상호간 분쟁으로 특정 단지를 제외하고 싶은데 가능한지?

A09 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제11조에 따라, 공동주택단지 통합정비가 필요한 구역을 주택단지정비형 특별정비에정구역으로 지정하였습니다. 대가구 단위의 통합정비가 원칙이며, 일부 단지를 임의로 제외하기는 어려우며, 전체 단지를 하나로 정비해야 합니다.

Q10 선도지구는 무엇인가요?

A10 노후계획도시의 정비 활성화를 위하여 주민 참여도, 정비 시급성, 파급효과 등을 고려 하여 특별정비에정구역 중 특별정비계획을 우선 수립하여 추진하는 구역을 말합니다.

Q11 선도지구 물량은 어떻게 되나요?

A11 둔산지구 7,500세대, 송촌지구(중리·범동지구 포함) 3,000세대 이내로 선정합니다. 다만, 송촌지구의 경우 득점 순위 1순위 구역의 물량이 선도지구 선정물량을 초과하는 경우 해당 구역을 선도지구로 선정할 수 있습니다.

Q12 선도지구로 선정되면 이후 어떻게 해야하나요?

A12 선도지구로 선정된 이후 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」[별지 제2호 서식]과 [별지 제6호서식]에 따른 동의서(특별정비에정구역내 토지등소유자 과반수 동의)를 첨부하셔서 선도지구 지정 및 특별정비구역지정(특별정비계획수립 포함) 신청하시고 행정 절차 이행을 통해 선도지구 지정 및 특별정비구역 고시됩니다. 다만, 신탁사, 공공기관 등을 예비사업시행자로 할 경우에는 토지등소유자 과반수 이상 동의를 거쳐 지정절차를 이행하여야 합니다. 이후 「도시 및 주거환경정비법」등 개별법령에 따라 사업이 진행됩니다.

Q13 선도지구 선정 공모신청 동의서의 토지등소유자의 동의방법은 어떻게 되나요?

A13 토지등소유자가 성명을 적고 서명 또는 날인(가급적 지장 날인)하는 방식으로 동의서를 작성해야 합니다. 해외 장기 체류자 또는 법인 등 불가피한 사유가 있는 경우에는 토지등소유자의 인감도장이 찍힌 서면동의서와 함께 해당 인감 증명서를 첨부하여야 하며, 해외 이민자 등 국내 신분증, 인감도장 등이 없는 경우 동의서 자필서명 및 신원을 입증할 수 있는 해외 신분증 등(원본)을 첨부하여 제출하여야 합니다.

Q14 동의서 작성 시 현황란이 부족한 경우는 어떻게 작성해야 하나요?

A14 소유물건의 다수 등 부득이한 사정으로 현황란이 부족한 경우 별지에 작성 하신 후 간인(지장날인 O, 서명 X)을 하셔서 제출하셔야 합니다.

Q15 소유 주택 내 실거주자가 아닌(임대인 등) 경우 서식5 공모신청 동의서 총괄표에 동의자 주소는 어떻게 작성하나요?

A15 현재 실거주 주소와 소유하고 계신 부동산의 주소를 함께 작성해 주시면 됩니다.

Q16 특별정비에정구역 중 임대주택 혼합구역은 선도지구 공모를 제외하는 사유가 무엇인가요?

A16 선도지구는 사업의 파급효과 등을 감안하여 신속하게 사업을 추진하기 위하여 선정하는 지구입니다. 임대아파트가 혼재되어 있는 구역은 임대인들의 이주대책 마련 등 사유로 인해 신속한 사업추진이 어려워 금회 선도지구 공모 대상에서만 제외하였을뿐, 차년도부터 주민제안 등을 통해 노후계획도시정비사업 추진이 가능합니다.

Q17 서식1 공모신청서의 대상지 개요, 대상지 총괄표의 공동주택 정보는 어떤 기준으로 작성해야 하나요?

A17 기본계획 공람도서 상의 공동주택 정보는 참고용이며, 건축물 대장을 기준으로 작성하셔야 합니다. 다만, 건축물 대장상에 표기되지 않은 사항에(소방차 전용구역 등) 대하여는 수치지형도 또는 위성사진, 현장사진 등 증빙자료를 첨부하여야 합니다. 신청대상지 총괄표의 '기반 시설 확보를 위한 토지 등 제공' 비율은 별도로 게시자료를 홈페이지에 게재 예정이오니 이를 확인하셔서 작성하시면 됩니다.

Q18 서식6 공모신청 대상지 현황 작성 시 제출서류의 완성도가 선도지구 선정에 영향을 주나요?

A18 선도지구 선정은 선도지구 선정 공모 평가 기준표에 의하여 선정이 되는 사항으로, 제출서류의 수준 및 장수 등은 선정에 영향을 주지 않습니다. 다만, 대상지 현황을 허위로 작성할 경우 선정평가에 불이익이 발생할 수 있으며, 기본계획수립(안)에 반영된 부지 공공기여 대상 외 자체적으로 선도지구 평가 점수 등을 위해 부지 공공기여를 제안한 사항에 대하여는 추후 특별정비계획 수립에 반드시 반영하여야 합니다.

Q19 전자동의로 선도지구 선정동의서 작성시 공모 신청 대표자가 필수적인 사항인가요?

A19 서면동의와 전자동의는 동의서 징구 방법만 다를 뿐 동의서 양식은 동일하며, 서면·전자동의 모두 대상구역계 동의, 선도지구 선정 동의, 선도지구 공모 대표자 선정 동의를 모두 완료한 경우에만 인정됩니다. 다만, 서면동의와 전자동의서를 중복하여 제출할 경우 하나의 동의서만 인정되므로 반드시 하나의 방법을 선택하시어 동의하셔야 합니다.

Q₂₀ 기준용적률이 무엇이며 어떻게 산정하였나요?

- A₂₀** 기준용적률이란 노후계획도시 내에서 기반시설 용량 확보와 쾌적한 주거환경 유지를 위해 설정된 적정 개발 밀도를 의미합니다. 기준용적률 상향은 사업성에도 중요하지만, 기반시설 수용능력과 정주여건 개선, 미래도시 전환을 위해 종합적인 검토가 필요하며, 향후 기본계획 고시를 통해 확정이 될 예정입니다. 기준용적률은 기반시설(공원, 상수도, 하수도, 학교) 용량을 검토한 후 각 기반시설별 증가인구의 한계 증가요인을 기준으로 산정하였습니다.
- 둔산지구는 여유 인구 수치가 가장 낮은 공원 용량을 기준으로 부족한 59,724㎡를 충족시키기 위해 공원 녹지축에 따라 공원 확충 계획을 수립하였으며 이를 통한 계획인구를 바탕으로 기준용적률 360%를 산정함
 - 송촌·중리·법동지구는 여유 인구 수치가 가장 낮은 공원 용량(생활권 도시공원 면적 410,361.2㎡)을 기준으로 계획인구를 추정하여 기준용적률 360%를 산정함

Q₂₁ 기본계획(안)에 명시된 공공기여 금액은 어떻게 산정되었으며, 기본계획을 통해 확정이 되는 사항인가요?

- A₂₁** 공공기여금은 개발계획 수립이 완료된 시점(사업시행계획인가 시점)의 토지가치를 기준으로 하되, 개발계획의 수립으로 변경된 종후 토지가치를 기준으로 산정해야 합니다. 그러나 특별법에서는 사업시행계획 인가 시점 이전에도 기본계획, 특별정비계획 등에 공공기여 내용이 반영되도록 규정하고 있으므로 정비사업 추진 단계별로 공공기여금 추정 방안을 제시해야 합니다.
- 개발계획이 수립되지 않은 인허가 이전 시점에서는 공공기여금 산정이 불가능하기 때문에 국토교통부에서 제시한 공공기여금 산정 및 운영 가이드라인에 따라 공공기여금을 임시로 추정하여 지구 내 총 공공기여량을 추산하였으며, 향후 감정평가를 통해 재산정 및 확정이 될 예정입니다.

Q₂₂ 공공기여의 납부 시기는 어떻게 되는지?

- A₂₂** 준공검사 신청일 이전까지 '사업시행계획 인가'에서 확정된 공공기여금을 지자체(市)에게 납부하도록 하고 있습니다.
(근거 : 공공기여금산정 및 운영 가이드라인)

기본계획 수립	특별정비계획 수립	사업시행계획 인가	준공
노후계획도시 전체 공공기여금 추정	특별정비에정구역별 공공기여금 산정 및 공공기여방식* 협의	감정평가를 통한 개별 정비사업별 공공기여금 확정	공공기여금 납부
	*기반시설 설치, 현금 납부 등		*준공검사 신청일 이전까지

Q₂₃ 선도지구 선정 공모 동의 대상은 어떻게 되나요?

- A₂₃** 특별정비에정구역 내 공동주택, 상가(근린생활시설), 복리시설(유치원 등), 개별 건축물 등의 전체 토지등소유자입니다.
참고로, 전체 특별정비에정구역내 토지등소유자 50% 동의이상과 주택단지별 50% 이상 동의를 받아야 공모 신청 가능합니다.

Q₂₄ 선도지구 선정 공모 신청 대표자는 어떻게 정하나요?

A₂₄ 선도지구 선정 공모 신청 대표자는 특별정비에정구역내 토지등소유자 중에서 각 아파트 주민들 상호 간 협의를 통하여 자율적으로 정하여야 합니다. 공모 신청 대표자는 선도 지구 선정 이후 특별정비계획 입안제안 등 사업추진 절차에 따른 대표자는 아닙니다.

Q₂₅ 선도지구 선정 공모 신청 및 평가기준에 따른 동의율은 어떻게 산정하나요?

A₂₅ 동의율은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조 제1항에 따라 다음의 토지등소유자수 산정방법에 따릅니다. 다만, 국가 또는 지자체 소유인 경우 토지등소유자 산정에서 제외됩니다.

- ①(구분)소유권을 공유하는 경우 1인을 토지등소유자로 산정
 - ②1인이 둘 이상의 (구분)소유권을 소유하는 경우에는 (구분)소유권의 수에 관계없이 1인으로 산정
 - ③둘 이상의 (구분)소유권을 소유한 공유자가 동일한 경우에는 그 공유자 여럿을 대표 하는 1인을 토지등소유자로 할 것
- ※ 구분 소유자 공유자인 경우 : (1안), (2안) 모두 인정
- (1안) 공모신청동의서(서식2), 토지등소유자 대표소유자 선임동의서(서식3), 개인정보 수집 및 이용 동의서(서식4) 제출
(2안) 공유자 각각 공모 신청동의서(서식2), 공유자 각각 개인정보 수집 및 이용동의서 (서식4) 제출도 인정

Q₂₆ 선도지구 선정 공모신청 동의서는 전부 자필로 작성해야 하나요?

A₂₆ 선도지구 선정 공모신청 동의서의 동의자란에는 자필로 서명을 적고 서명 또는 날인(가급적 지장 날인)하여야 합니다. 그 외 부분에는 반드시 자필로 기재하지 않아도 무방합니다.(서면동의 해당)

Q₂₇ 선도지구 선정 공모신청 동의서의 토지등소유자의 동의방법 ?

A₂₇ 토지등소유자가 성명을 적고 서명 또는 날인(가급적 지장 날인) 하는 방식으로 동의를 표시해야 합니다. 다만, 해외 장기 체류자 또는 법인 등 불가피한 사유가 있는 경우에는, 토지등소유자의 인감도장이 찍힌 서면동의서와 함께 해당 인감 증명서를 첨부하는 방법도 가능합니다.

Q₂₈ 전자동의로 선도지구 선정동의서 작성시 공모 신청 대표자가 필수적인 사항인지?

A₂₈ 서면동의와 전자동의를 동의서 징구 방법만 다를 뿐, 동의서 양식은 동일합니다. 서면·전자동의 모두 대상구역계 동의, 선도지구 선정 동의, 선도지구 공모 대표자 선정 동의를 모두 완료한 경우에만 인정됩니다.

Q₂₉ 공유지분일 경우, 개인정보 수집·이용 동의서(서식 4)도 모두 제출해야 하나요?

A₂₉ 네, 제출해야 합니다. 공유지분자의 생년월일등 정보제공에 따른 개인정보 수집·이용 동의서 제출 필요합니다.

Q30 선도지구 공모 신청시 첨부해야 하는 서류는 모두 원본이어야 하나요 ?

A30 제출서류 중 자필서명이 포함된 모든 서류는 (서식1, 서식2, 서식3, 서식4, 서식7, 서식8) 원본 제출되어야 하며, 전체서류 사본을 담은 USB는 별도로 제출 필요합니다.

Q31 공모신청 대리인 위임장(서식 7호)은 언제 사용하나요?

A31 선도지구 선정 공모 신청은 접수처에 직접 방문하여 신분증 사본, 연락처 성명 등을 확인하여 선도지구 공모 신청하여야 합니다. 다만, 부득이하게 공모신청 대표자가 직접 방문하기 어려운 경우, 대리인이 제출할 수 있으며 이때 대리인 위임장(서식 7호)을 반드시 첨부해야 합니다.

Q32 선도지구 평가 기준은 어떻게 설정 되었나요?

A32 노후계획도시 선도지구 지정에 관한 세부기준(국토교통부 고시 제2024-559호, 2024.10.22.제정)을 바탕으로 마련하게 되었습니다.

주민동의여부	정주환경 개선 시급성	도시기능 활성화 필요성		정비사업 추진 파급효과	
주민 동의율	1. 세대당 주차대수 2. 소방활동 불편성 3. 주택단지 평균 건축물의 연령 4. 세대당 복리시설 면적	기반시설 부지확보	평가안함 (기본점수)	참여주택 단지수	통합정비 세대수
70점	10점	5점	5점	5점	5점