

대전광역시 노후계획도시 정비사업 FAQ[2차]



〈질의1〉 최초 사업은 언제 시작되며 완료 시기는 언제인가요?

〈답변〉 2026년부터 선도지구의 특별정비계획 수립을 시작으로 2035년까지 전체구역에 대해 정비계획 수립을 완료하고, 단계별 이주계획에 따라 2040년까지 준공을 목표로 기본계획에 반영하였습니다. 사업시기는 여건에 따라 달라질 수 있습니다.

※ 둔산지구 노후계획도시정비 기본계획(안) 예시

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

〈질의2〉 생활SOC시설 및 복합시설의 규모, 도로확폭, 공원조성 면적·위치 등을 조정 가능한지?

〈답변〉 노후계획도시정비 기본계획에서 정한 도로 확폭과 공원조성 면적은 반드시 이행해야 합니다. 다만, 공원의 경우 위치는 특별정비계획 수립 시 조정이 가능하며, 별도로 기재되어 있지 않은 생활SOC 등의 세부사항은 특별정비계획 수립 단계에서 특별정비 구역별로 결정됩니다.

〈질의3〉 선도지구물량은 어떻게 되나요?

〈답변〉 둔산지구 5,000~7,500세대, 송촌지구(중리·범동지구 포함) 2,000~3,000세대 이내로 선정합니다. 다만, 최종 선정은 국토교통부와 협의하여 결정할 예정입니다.

※예시1) 1순위(2,500세대)+2순위(2,400세대) ⇒ 5,000세대 미만으로 3순위(2,300세대) 추가선정 가능(7,500세대 초과 금지)

※예시2) 1순위(2,500세대)+2순위(3,400세대) ⇒ 5,000세대 초과하여 3순위(2,300세대) 추가선정 불가(7,500세대 초과 금지)

〈질의4〉 선도지구로 선정되면 이후 어떻게 해야 하나요?

〈답변〉 선도지구로 선정된 이후 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」 [별지 제2호 서식]과 [별지 제6호서식]에 따른 동의서(특별정비예정 구역내 토지등 소유자 과반수 동의)를 첨부 하셔서 선도지구지정 및 특별정비구역 지정 (특별정비계획수립 포함) 신청하시고 행정절차 이행을 통해 선도지구지정 및 특별정비구역 고시됩니다.

〈질의5〉 서식1 공모신청서의 대상지 개요, 대상지 총괄표의 공동주택 정보는 어떤 기준으로 작성해야 하나요?

〈답변〉 기본계획 공람도서상의 공동주택 정보는 참고용이며, 건축물대장을 기준으로 작성 하셔야 합니다. 다만, 건축물대장상에 표기되지 않은 사항 (소방차 전용구역등)에 대하여는 수치지형도 또는 위성사진, 현장사진 등 증빙자료를 첨부하셔야 합니다. 신청대상지 총괄표의 '기반시설 확보를 위한 토지 등 제공' 비율은 별도로 게시자료를 홈페이지에 게재 예정이오니 이를 확인하셔서 작성하시면 됩니다.

〈질의6〉 서식6 공모신청 대상지 현황 작성 시 제출서류의 완성도가 선도지구 선정에 영향을 주나요?

〈답변〉 선도지구 선정은 선도지구선정 공모 평가기준표에 의하여 선정이 되는 사항으로, 제출 서류의 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 선도지구평가 점수 반영을 위해 부지 공공기여를 제안한 사항에 대하여는 추후 특별정비계획 수립에 반드시 반영하여야 합니다.

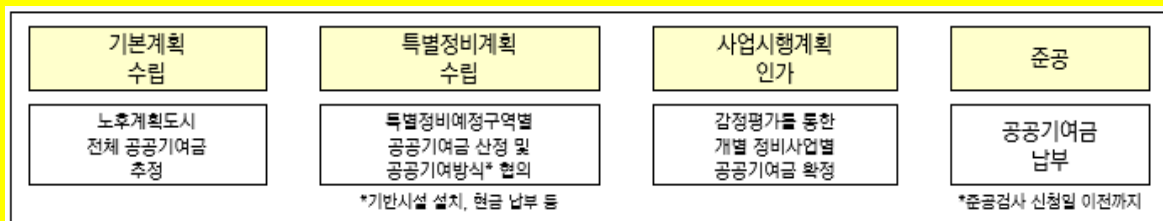
〈질의7〉 기본계획(안)에 명시된 공공기여금액은 어떻게 산정 되었으며, 기본계획을 통해 확정이 되는 사항인가요?

〈답변〉 기본계획 공람도서 상의 공공기여 금액은 「공공기여금 산정 및 운영 가이드라인」에 따라 공공기여금을 임시로 추산하였습니다. 향후 사업시행계획 인가 시점에서 특별정비계획을 반영하고 감정평가를 통해 재산정 및 확정 됩니다.

〈질의8〉 공공기여금 납부 시기는 어떻게 되나요?

〈답변〉 「공공기여금 산정 및 운영 가이드라인」에 따라 준공검사 신청일 이전까지 사업시행계획 인가에서 확정된 공공기여금을 지자체(市)에게 납부해야 합니다.

(근거 : 공공기여금산정 및 운영 가이드라인)



〈질의9〉 공유지분일 경우, 개인정보 수집·이용 동의서(서식 4)도 모두 제출해야 하나요?

〈답변〉 공유지분자의 생년월일등 정보제공에 따른 개인정보 수집·이용 동의서 제출 필요합니다. 최근 개인정보 수집 관련 민원이 다수 발생하고 있어 개인정보 수집·이용 동의서를 반드시 작성하여야 합니다.

〈질의10〉 공모신청대리인 위임장(서식 7호)은 언제 사용하나요?

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

〈질의11〉 토지등소유자가 사망하여 상속절차진행 등으로 인해 소유권이전이 완료되지 않은 경우에는 동의서 작성을 어떻게 해야 하나요?

〈답변〉 「민법」 제187조에 따라, 소유자가 사망하는 즉시 등기 없이도 상속인이 부동산에 관한 물권을 취득하게 됩니다. 다만 상속인 중 누구 하나에게 소유권이 확정되지 않아 '상속인 전원의 공유' 상태로, [서식 3] 토지등소유자 대표소유자 선임동의서를 작성 하여야 하는데, 상속인 중 1인을 대표소유자로 선정하고, 동의자란에 대표자를 제외한 상속인 전원의 인적사항 작성(성명, 주민번호, 전화번호, 날인)하여 제출하시면 됩니다. 이 과정에서 고인 확인을 위한 제적등본, 상속인 확인을 위한 고인 가족관계증명서, 상속인 전원의 주민등록증 앞면 사본·[서식 4] 개인정보 수집 및 이용 동의서를 첨부하여야합니다.

〈질의12〉 미성년자인 자녀와 공동소유 하였을 경우 동의서 작성을 어떻게 해야 하나요?

〈답변〉 미성년자는 법률행위를 독자적으로 할 수 없으므로 「민법」 상 법정대리인인 부모가 그 권리를 대리하여 행사해야 합니다. 이에 따라 부모중 한분이 대표소유자가 되어야 하며, 동의자란에는 미성년자 성명을 부모가 대리 작성 후 [부]000, [모]000 인적사항을 작성(성명, 주민번호, 전화번호, 날인)하여 주시면 됩니다. 이 과정에서 부모와 자녀의 관계 확인을 위한 가족관계증명서, 부모의 주민등록증 앞면 사본·[서식 4] 개인정보 수집 및 이용 동의서를 첨부하여야 합니다.

〈질의13〉 선도지구 공모 이후 차년도 정비물량 선정은 어떻게 하나요?

〈답변〉 차년도 정비물량 선정을 위한 경쟁이 발생할 것으로 예상되어 금년도 공모 절차 방식을 준용하여 정비물량 선정을 검토중이며, 확정적인 사항은 올해 말 공고문을 확인하여 주시기 바랍니다.

〈질의14〉 주민대표단 구성이 의무사항 인가요?

〈답변〉 올해 2월에 개정되어 8월 4일에 시행 예정인 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 상 주민대표단의 구성은 의무사항이 아니나, 주민대표단 구성 시 사업시행자 또는 예비사업시행자의 선정, 총괄사업관리자의 선정 등 신속한 사업추진의 장점 등이 있으니 참고하시기 바랍니다.

〈질의15〉 기존 선도지구 공모신청 동의서 양식을 재사용할 수 있나요?

〈답변〉 금회에만 선도지구 선정 공모신청 동의서 양식이 필요한 사항이나, 추후에는 선도지구 공모신청 동의서 양식이 불필요하므로 재사용이 불가합니다.

〈질의16〉 FAQ는 어디서 확인할 수 있나요?

〈답변〉 도시주택정보 홈페이지 자료실에서 확인이 가능합니다. 찾아가시는 경로는 아래와 같습니다.
대전광역시 홈페이지 → 분야별정보 → 도시·건설 → 도시계획 → 자료실 → FAQ확인

〈질의17〉 00구역에서 00(아)단지(000세대)를 제외하고 선도지구 공모를 진행 할 수 있나요?

〈답변〉 특별정비에정구역은 기본적으로 계획 단위 전체를 기준으로 검토·지정되므로, 일부 단지를 제외하여 선도지구 공모를 진행하는 것은 원칙적으로 어렵습니다.

※ 일부를 제외할 경우 재건축진단(구 안전진단) 완화, 인동간격 완화 등 계획상 적용되는 각종 특례사항을 동일하게 적용받지 못할 가능성이 있습니다.

〈질의18〉 5천세대가 1순위, 3천세대가 2순위로 지정된다면?

〈답변〉 1순위가 5천 세대를 초과할 경우 1순위 구역만 선정합니다. 1, 2순위 누적 세대수가 5천 세대 미만일 경우에는 3순위까지 포함한 누적 세대수가 7,500세대 이내이면 3순위까지 선정합니다. 다만, 최종 선정은 국토교통부와 협의하여 결정할 예정입니다.

〈질의19〉 선도지구 공모 결과 각 구역별로 동의율을 투명하게 공개하는지?

〈답변〉 개별 구역별 동의율은 개인정보 및 절차상 사유로 인해 원칙적으로 공개하지 않습니다. 다만, 선정된 구역의 총점, 선정구역의 동의율 범위 등을 공개할 예정입니다.

〈질의20〉 송촌·중리·범동지구에서 동의를 50%미만으로 신청 불가 시 그 물량을 둔산지구에서 사용이 가능한지?

〈답변〉 송촌·중리·범동지구는 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따른 노후계획도시정비기본계획에서 연차별 정비 물량이 각각 별도로 설정되어 있습니다. 따라서, 특정 지구의 물량을 다른 지구에서 사용하는 것은 기본계획의 전제 조건을 변경하는 사항에 해당하며, 현재 국토교통부 협의 결과 기준으로는 적용이 어려운 것으로 검토하고 있습니다.

〈질의21〉 학군은 어떻게 조정되나요?

〈답변〉 교육청과는 현재 학군을 최대한 유지하는 방향으로 사전 협의를 진행하였습니다. 다만, 향후 특별정비계획 수립 과정에서 학생 수 변화 등을 고려하여 교육청과 추가 협의를 진행하게 되며, 일부 조정 가능성은 있습니다.

〈질의22〉 선도지구 선정 시 행정적·재정적 지원이 구체적으로 있나요?

〈답변〉 선도지구는 첫 해 정비 물량을 우선 배정받는다라는 의미이며, 별도의 행정적·재정적 지원은 현재 계획되어 있지 않습니다.

〈질의23〉 충남·대전 통합을 했을 때 노후계획도시정비 기본계획의 실효성은 없어나요?

〈답변〉 노후계획도시정비 기본계획은 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따른 법정계획으로, 행정구역 통합 여부와 관계없이 효력은 유지됩니다. 다만, 향후 정책 여건 변화 등에 따라 계획의 변경 또는 재정비가 필요할 경우 관련 절차에 따라 추진될 수 있습니다.

〈질의24〉 기본계획상 기부채납(정비기반시설 확보)은 2·3차 공모에도 동일하게 적용되나요?

〈답변〉 노후계획도시정비 기본계획에서는 공원·도로 등 정비기반시설 확보를 계획상 반영하도록 하고 있습니다. 따라서 기본계획이 변경되지 않는 한 동일한 기준이 적용됩니다.

〈질의25〉 선도지구 공모에 부지 기부채납 계획을 제시하였으나 탈락한 경우, 다음 연도에도 반드시 반영해야 하나요?

〈답변〉 선도지구 공모 시 제안한 추가 공헌사항은 해당 공모 평가를 위한 내용입니다. 탈락 이후 다음 연도에 특별정비계획을 수립할 때에는 기본계획에서 의무로 정한 사항만 반영하면 되며, 자발적 제안 사항까지 반드시 유지해야 하는 것은 아닙니다.

〈질의26〉 동의율 점수는 어떻게 계산되나요?

〈답변〉 동의율이 50%일 경우 10점, 100%일 경우 70점이며, 그 사이 구간은 직선보간 방식으로 점수가 산정됩니다.

〈질의27〉 통합공동00구역 주변에는 공원이 많은데, 추가로 공원을 설치해야 하나요?

〈답변〉 공원 확보 기준은 개별 구역이 아닌 둔산지구 전체를 대상으로 검토한 사항입니다. 공원 서비스 취약지역 분석, 보행 접근성, 이용 형평성 등을 종합적으로 고려하여 계획된 것으로, 특정 구역 주변에 공원이 있다는 사정만으로 판단되는 것은 아닙니다.

〈질의28〉 선도지구 동의서로 주민대표단 동의서로 활용할 수 있나요?

〈답변〉 선도지구 동의서는 공모 신청을 위한 동의서이며, 향후 정비사업 추진을 위한 법적 동의서로는 사용할 수 없습니다.

〈질의29〉 선도지구와 이후 지정 구역 간 용적률 등 기본계획 적용의 차이가 있나요?

〈답변〉 차이는 추진 시기의 선후에 있으며, 용적률 등 기본계획 적용의 차이는 없습니다.

〈질의30〉 대전광역시 차원의 홍보 계획은 있나요?

〈답변〉 노후계획도시정비 기본계획 및 특별정비구역 추진과 관련하여 시민 이해를 높일 수 있도록 다양한 홍보 방안을 검토하고 있습니다.

〈질의31〉 대전광역시 차원의 재정적 지원은 전혀 없나요?

〈답변〉 현재 대전시 차원에서 확정된 재정 지원 계획은 없으나, 국토교통부와 HUG에서 추진하는 미래도시편드가 조성(26년 상반기)되면 사업시행자 및 시공자 선정 후, 초기 사업비용자, 본 사업비 대출, 이주비 지원(HUG 보증) 등의 지원을 받을 수 있습니다.

참고 1 명부 작성 샘플(엑셀 양식)

연번	토지등 소유자 연번	동의서 징구	대표자	공유	지분	다물권	소유자 현황				물건지					
							성명	생년 월일	전화 번호	거주지 주소	연번	행정 동	지번	건물명	동	호수

○ 토지등소유자 연번 : 공고문 토지등소유자 수 산정방법에 따라 연번 기재

□ 토지등소유자 수 산정방법

- 동의율은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조 제1항에 따라 다음의 토지등소유주 산정방법에 따름. 다만, 국가 또는 지자체 소유인 경우 토지등소유자 산정에서 제외

- ① 소유권 또는 구분소유권을 여럿이서 공유하는 경우에는 그 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정
- ② 1인이 둘 이상의 소유권 또는 구분소유권을 소유하고 있는 경우에는 소유권 또는 구분소유권의 수에 관계없이 토지등소유자를 1인으로 산정
- ③ 둘 이상의 소유권 또는 구분소유권을 소유한 공유자가 동일한 경우에는 그 공유자 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 할 것

* 상기 ①, ②, ③항에 해당하는 경우에는 토지등소유자의 동의 수도 1인으로 산정

○ 동의서 : 징구 시 1, 징구 못했을 경우 0

○ 대표자 : 해당 시 '대표자' 라고 기재, 해당없을 경우 공란

○ 공 유 : 해당 시 '공유' 라고 기재, 해당없을 경우 공란

○ 지 분 : 해당 시 '2분의1', '3분의 1' 등 기재, 해당없을 경우 공란

○ 다물권 : 해당 시 '다물권' 기재, 해당없을 경우 공란, 동 호수 순서에 상관없이 다물권은 연번을 연달아 기재

○ 성 명 : 동명이인의 경우 이름+출생년도, 이름+A, B, C...

○ 물건지 연번 : 전체 주택 세대수+상가 호수 합계와 동일하게 작성

참고 2 증빙자료(서식2 ~ 서식4) 제출 시 순서

○ 토지등소유자 연번 순으로 증빙자료 제출

○ 토지등소유자 연번에 따른 증빙자료는 아래순으로 하나로 묶어 제출

- ① 서식2 공모신청 동의서
- ② 등기부등본(다물권인 경우 연번 순으로 제출) / 등기사항정부 증명서 요약본*
- ③ 서식3 토지등소유자 대표소유자 선임동의서
- ④ 신분증 사본(앞면만) / 모바일 신분증의 경우 캡처 또는 사진 촬영하여 제출 가능
- ⑤ 서식3 중 위임자 관련 제출서류(인감증명서, 가족관계증명서(미성년자 등등)
- ⑥ 서식4 개인정보 수집 및 이용 동의서

(등기사항정부 증명서 요약본)

결제가 완료되어 열람 또는 발급 가능한 부동산 목록입니다.

- * 주요 등기사항 요약표 열람을 원하시는 경우 등기사항요약의 요약판에 체크하면 열람 가능합니다.
- * 미열람시 발급 내역은 결제 후 3개월 경과 시 삭제되며, 재열람은 결제 후 1시간 이내에 가능합니다.
- * 소재지별 수집시 발급을 열람으로 열람을 발급으로 수정할 수는 없으며, 다중 결제 후 1종 이상 발급된 등기사항증명서와 수정 또한 불가능합니다.
- * 결제회소는 당일 결제한 건에 대해서만 가능합니다.
- * 인터넷으로 등기사항증명서 전부/일부를 발급받는 과정에서 위변조하는 행위는 형법 제225조(공문서 등의 위조/변조) 또는 제227조의 2(공문서기각 위변조)에 의거하여 10년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지를 받을 수 있습니다.

* 결제일자: 2023-11-16 ~ 2023-11-22
1주일 1개월 3개월
검색

테스트 등기사항증명서 출력
열람/발급 출력시 오류 조치방법

선택	번호	결제일자	열람/발급 가능일자	부동산 고유번호	부동산 소재지번	(주변) 등록 번호	간여/ 결제 종수	최대 발급 종수	열람/발급 /등기 사항요약	소재 지번 수집	결제회소 /확인서
☐	1	2023-11-2 2 21:45	2024-02-2 2 21:45	5.1 2 21:45	미공 개	1/1종	1	발급 요약	☐	수집	가능 확인서

출 1건
1 (1/1)

참고 3

토산지구 토지 공공기여 면적 및 비율

구역 번호	단지명	주택부지 면적(㎡) (A)	신설(또는 재정비) 기반시설 계획					토지 공공기여 면적(㎡) (B+C)	기반시설 부담 비율(%) (D = (B+C)/A)
			합계면적(㎡)	공원(㎡)		도로(㎡)			
				사유지(B)	국·공유지	사유지(C)	국·공유지		
1	강변·상아·초원·상록수	149,374	4,313	-	-	4,313	-	4,313	2.89
2	한아름·무궁화	80,490	3,041	-	-	3,041	-	3,041	3.78
3	다모아·하나로·전원·진달래	159,310	8,100	8,100	-	-	-	8,100	5.08
4	주공1단지·은빛마을·주공3단지	95,088	3,213	-	-	3,213	-	3,213	3.38
5	황실타운·누리	176,179	7,308	7,308	-	-	-	7,308	4.15
6	백합·샛별·무지개	78,318	-	-	-	-	-	-	-
7	파랑새·향촌	83,308	-	-	-	-	-	-	-
8	샘머리1단지·샘머리2단지·꿈나무·동지	215,442	10,880	9,522	1,358	-	-	9,522	4.42
9	수정타운	80,788	4,020	4,020	-	-	-	4,020	4.98
10	햇님·한마루	103,477	989	-	-	-	989	-	-
11	가람·국화·청솔	279,713	24,698	7,378	6,622	7,700	2,998	15,078	5.39
12	보라1단지·보라2단지	32,112	1,128	-	-	627	501	627	1.95
13	크로바·목련	160,090	5,596	5,596	-	-	-	5,596	3.50
14	한가람·공작한양	92,627	-	-	-	-	-	-	-
15	큰마을	112,492	5,820	4,746	1,074	-	-	4,746	4.22
16	은하수·녹원	94,829	-	-	-	-	-	-	-
17	개나리·산호·한우리	79,450	4,000	4,000	-	-	-	4,000	5.03
합계		2,073,084	83,106	50,670	9,054	18,894	4,488	69,564	3.35

※ 토지 공공기여 면적은 기반시설 추가확보면적에서 기존 국공유지(도시계획시설)를 제외한 면적의 공공기여를 말함

참고 4

송촌지구 토지 공공기여 면적 및 비율

구역 번호	단지명	주택부지 면적(㎡) (A)	신설(또는 재정비) 기반시설 계획							토지 공공기여 면적(㎡) (B+C+D)	기반시설 부담 비율(%) (E = (B+C+D)/A)
			합계면적 (㎡)	공원 (㎡)		도로 (㎡)		기타 (㎡)			
				사유지 (B)	국·공유지	사유지 (C)	국·공유지	사유지 (D)	국·공유지		
1	삼호	19,105	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	주공3단지	34,484	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	주공2단지·유원	60,202	471	-	-	471	-	-	-	471	0.78
4	선비마을1단지	40,411	483	-	-	483	-	-	-	483	1.20
5	한마음	35,197	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	보람·삼익소울	114,636	9,013	7,185	-	1,828	-	-	-	9,013	7.86
7	그린타운	40,835	1,020	1,020	-	-	-	-	-	1,020	2.50
8	선비마을2단지· 선비마을3단지	121,079	8,134	8,134	-	-	-	-	-	8,134	6.72
9	선비마을4단지· 선비마을5단지	121,352	3,209	3,209	-	-	-	-	-	3,209	2.64
10	영진로얄	24,070	2,550	2,550	-	-	-	2,550	-	2,550	10.59
합계		611,371	24,880	19,548	-	2,782	-	2,550	-	24,880	4.07

※ 토지 공공기여 면적은 기반시설 추가확보면적에서 기존 국공유지(도시계획시설)를 제외한 면적의 공공기여를 말함

감 사 합 니 다.

노후계획도시정비사업 문의처
대전광역시 도시계획과 지구단위계획팀
☎ 042-270-6241~6242