대한민국 과학수도
일류경제도시 대전

노후계획도시정비 선도지구 입주자 대표회장 간담회 질의답변

[둔산지구, 송촌·중리·법동지구]

2026. 3. 27.

대전광역시
DAEJEON METROPOLITAN CITY

일부 내용은 추후 주민의견 수렴 등을 통해 변동될 수 있습니다.

1

▷ 노후계획도시 선도지구 선정 후 구역별 동의율 등 평가점수 공개에 관한 사항

○ 2025. 11. 28. 대전광역시 노후계획도시정비 선도지구 선정 공모 공고(대전광역시 공고 제2025-9464호)에 따르면 선정심사와 관련된 평가내용 등 관련 모든 자료는 공개하지 않는다고 하였으나,

○ 주민 여러분의 알 권리 확보를 위해 선정된 구역에 대해서는 평가 결과(평가점수 수준 및 동의율 범위 등)를 공개할 예정입니다.

○ 다만, 미 선정 구역의 경우에는 구역 간 과도한 비교 및 갈등 발생, 향후 사업 추진 과정에서의 불필요한 분쟁 등을 예방하기 위해 개별적인 평가점수 및 동의율은 공개하지 않을 계획입니다.

○ 앞으로도 주민 여러분께서 이해하실 수 있도록 필요한 정보는 충분히 안내해 드리면서, 공정하고 안정적인 사업 추진이 이루어질 수 있도록 노력하겠습니다.

2

▷ ‘매년 공모를 통한 연도별 정비물량 선정방식’이 주민 갈등, 과열 경쟁 등이 있어 이에 대한 해소 방안에 관한 사항

○ 2026년도 선도지구 지정은 국토교통부의 「노후계획도시 선도지구 지정에 관한 세부기준(국토교통부고시 2024. 10. 22. 제정)」에 따라 공모의 방법으로 주민 동의율, 노후도, 주민 불편 등 고려하여 선도지구를 지정하여야 합니다.

○ 노후계획도시정비사업의 정비계획에 따라 2027년부터 2035년까지 연차별로 정비물량을 배분·선정하는 사항으로, 1회성이 아닌 10년간의 장기계획입니다.

○ 2027년 이후 정비물량 선정도 올해와 같이 공모 방식을 준용할 예정이었으나, 미 선정구역의 매년 공모 준비하는 부담과 단지 간 과열경쟁 등으로 주민 피로도가 가중될 것으로 예상되어,

○ 이를 해소하고자 2년 단위의 정비물량을 선정하는 방식 등 주민갈등을 최소화 하는 방안으로 국토교통부와의 긴밀한 협의 및 주민들의 의견 수렴 등을 통하여 개선될 수 있도록 적극적으로 노력하겠습니다.

3

▷ 전자동의시스템을 통한 전자서명동의서 징구에 대한 사항

○ 2025. 11. 28. 대전광역시 노후계획도시정비 선도지구 선정 공모 공고(제2025-9464호)에 따르면 동의서 제출 방법은 ①서면동의서 제출 또는 ②전자서명동의서 제출도 가능하고, 이에 대한 활용 시스템(민간 또는 공공)에 별도 제한 내용은 없습니다.

○ 공공시스템 활용한 전자동의서는 국토교통부장관이 지정한 노후계획도시정비지원기구인 한국국토정보공사(LX)의 디지털플랫폼을 통해 노후계획도시를 보다 체계적이고 효율적으로 정비하기 위해 국토교통부-한국국토정보공사-지자체(대전광역시, 부산광역시, 인천광역시)간 협약을 체결하여 원활한 사업추진을 돕기 위해 마련된 시스템으로

○ 주민들의 비용 부담을 덜고 보다 편리하게 선택하실 수 있도록 공공시스템을 소개해 드린 것이며, 특정 시스템만을 사용하도록 제한하려는 취지는 전혀 아니었음을 알려드립니다.

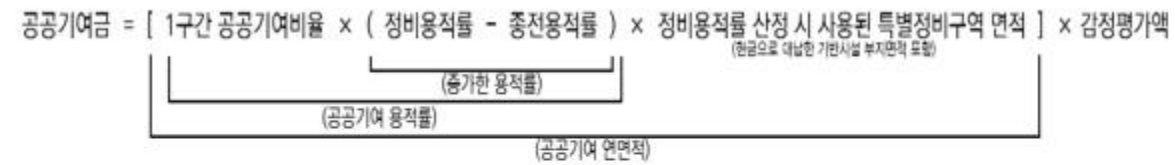
○ 아울러, 서면동의서 및 민간시스템의 전자서명동의서에 대하여는 평가위원회 구성을 통하여 적정여부를 확인하여 평가하겠습니다.

4

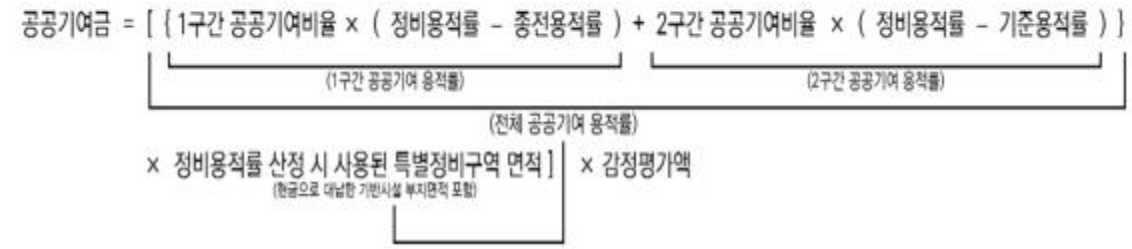
▷ 공공기여금의 과도한 산정에 관한 사항

○ 공공기여금 산정은 「노후계획도시정비법」 제30조(공공기여), 같은법 시행령 제29조(공공기여) 및 「국토교통부 공공기여금 산정 및 운영 가이드라인」에 따라 산정하게 되며, 산정방식은 아래와 같습니다.

✓ **정비용적률이 기준용적률 이하인 경우**



✓ **정비용적률이 기준용적률을 초과하는 경우**



※ (1구간) 기준용적률 - 종전용적률 / (2구간) 정비용적률 - 기준용적률

○ 기본계획 수립 시에는 개발계획이 수립되지 않아 종후 토지가치에 대한 감정평가가 불가하여, 「국교통부 공공기여금 산정 및 운영가이드라인」에 따라 현재 시점의 토지시세를 바탕으로 다양한 요인을 고려한 종후 토지가치를 예상하고 이를 기반으로 공공기여금을 추정하였습니다.

○ 둔산지구는 지구 내 시세가 가장 높은 크로바 아파트를 기준으로 기준지를 선정하였고, 송촌·중리·법동지구는 법동 e편한세상을 기준지로 설정하였습니다.

○ 금번 기본계획에서 산정한 공공기여금은 추정치이며, 사업시행계획인가 시 정비구역별 확정된 개발계획을 반영한 종후 토지가치를 감정평가법인의 감정평가서를 통해 재산정하고 이를 바탕으로 공공기여금이 확정됩니다.

○ 참고로, 우리시는 주민의 공공기여에 따른 부담을 최소화하기 위해 법령에서 정한 공공기여 비율 범위 중 최저 비율을 조례로 정하였음을 안내드리오니 이점 참고하시기 바랍니다.

< 공공기여 비율 범위 >

관련근거	1구간	2구간
「노후계획도시법 시행령」 제29조	10%이상 40%이하	40%초과 70%이하
「대전광역시 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 조례」 제11조	10%	41%

*** 시행령에서 규정한 비율의 최저 비율임.**

5

▷ 재건축 초과이익 환수에 대한 법적기준 문의에 관한 사항

○ 재건축 초과이익 환수제도는 재건축 사업 시행 시 정상 주택가격 상승분을 초과하는 이익에 대해 공공이 환수하여 주택 가격 안정과 사회적 형평성을 도모하기 위해 제정된 제도입니다.

○ 조합원 1인당 평균 개발이익이 8,000만원을 초과할 경우 해당되며 부담률은 초과 금액의 최대 50%까지이며,

○ 현행 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에서의 재건축초과이익 부담금 산정기준에 관한 사항이며, 해당 법률에 따라 실제 부담금은 준공 후 5개월 이내에 최종 확정되어 해당 자치구를 통해 부과되는 사항입니다.

○ 참고로 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축초과이익, 부담금, 부담금 감면 및 납부 유예 내용은 아래와 같습니다.

참고① 재건축초과이익

▸재건축초과이익 = 종료시점 주택가액 - 개시시점 주택가액 - 정상 주택가격상승분 총액 - 개발비용

* (종료시점 주택가액) 준공 인가일 기준 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 주택가격
* (개시시점 주택가액) 조합 설립 인가일 기준 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 주택가격
* (정상 주택가격상승분) 정기예금 이자율 또는 해당 재건축 사업장이 소재하는 지역의 평균주택가격상승률 중 높은 비율
* (개발비용) 「재건축이익환수법」 제11조에 따른 설계·건축비, 조합 운영비 등 실제사업에 투입된 총 비용

참고② 부담금

▸(조합원)부담금 = 재건축초과이익(전체) ÷ 조합원수 × 부과율*

* 부과율(누진세율 적용)

조합원 1인당 평균이익	납부금액
8천만원 이하	면제
8천만원 초과 1억3천만원 이하	8천만원을 초과하는 금액의 100분의 10
1억3천만원 초과 1억8천만원 이하	500만원 × 조합원수 + 1억3천만원을 초과하는 금액의 100분의 20 × 조합원수
1억8천만원 초과 2억3천만원 이하	1천500만원 × 조합원수 + 1억8천만원을 초과하는 금액의 100분의 30 × 조합원수
2억3천만원 초과 2억8천만원 이하	3천만원 × 조합원수 + 2억3천만원을 초과하는 금액의 100분의 40 × 조합원수
2억8천만원 초과	5천만원 × 조합원수 + 2억8천만원을 초과하는 금액의 100분의 50 × 조합원수

참고③ 부담금 감면 및 납부 유예

▸장기보유자 부담금 감면

보유 기간	감면율	비고
6년 이상	10% 감면	1. 장기보유 1주택자 대상 2. 1주택 및 실거주 요건 충족 필요 3. 고령자 유예제와 중복 적용 가능
10년 이상	30% 감면	
20년 이상	70% 감면	

▸ 고령자 납부 유예: 만 60세 이상인 1주택 고령자는 해당 주택을 팔거나 상속, 증여하기 전까지 부담금 납부를 미룰 수 있음.