

2026. 6. 19.(금) 14:00
둔산2동 행정복지센터 2층 회의실

노후계획도시 정비사업 주민간담회

[둔산지구]



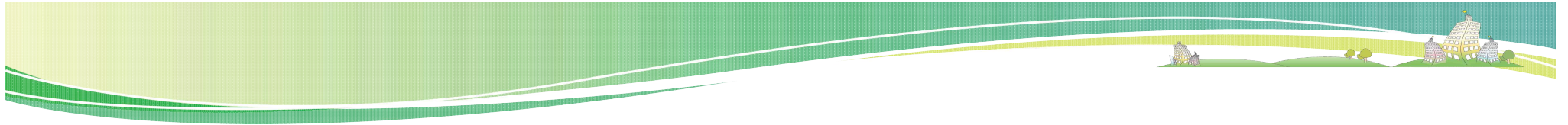
대전광역시
DAEJEON METROPOLITAN CITY



노후계획도시 정비사업
주민간담회 발표자료
[둔산지구]

목 차

- I. 「2035 대전 노후계획도시정비 기본계획(안)」 설명
- II. 「노후계획도시정비법」 일부개정 핵심 요약
- III. ‘노후계획도시 정비사업’ 설명회에 관한 사항
- IV. ‘노후계획도시 정비사업’ 전자동의에 관한 사항
- V. ‘노후계획도시 정비사업’ 차년도 공모 방식 개선안



다시 그리는 대전, 주거환경의 재탄생

2035 대전 노후계획도시정비 기본계획^(둔산지구)

2035 대전광역시 노후계획도시정비 기본계획(안)

■ 배경 및 목적

조성 후 20년 이상 경과, 노후계획 도시의 주거환경 노후화 가속

- 주택 집중 공급으로 인한 영향으로 노후 시기 일시에 도래
- 노후계획도시 내 전체 공동주택 단지 64개소 중 45개 단지가 20년 이상 경과하여 주택에 대한 정주여건 개선이 요구됨

기반시설 개선 및 용량 확장에 한계

- 노후계획도시는 이미 일정 구역에 대한 계획의 포화로 리모델링 사업 등과 같이 기반시설 정비 외에는 추가 확보의 어려움이 있음
- 구역 내 원활한 정비사업 진행을 위한 기반시설 용량 확장이 요구됨

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행(2024.04.27.)

- 노후계획도시의 광역적·체계적 정비를 통한 도시기능 향상 및 정주여건 개선, 미래 도시로의 전환을 도모하여 국민 생활의 질적 향상에 이바지하기 위한 근거 마련

“대전광역시의 도시기능 회복과 더불어 주민들의 기대에 부응하는 주거환경 조성”
2035 대전 노후계획도시정비 기본계획 수립(2024. 11월 착수)

도시공간 재구조화를 통한 도시경쟁력 확보

- 시간공간산업 혁신에 기반한 도시공간 재편
- 인구구조 기후변화에 대응한 도시인프라

도시기능 및 주거환경의 실질적 개선을 위한 다양한 방안 마련

- 다양한 주거공간 공급방안 및 주거안정 대책 마련
- 기반시설의 효율적 설치
- 방향과 정비방안 마련

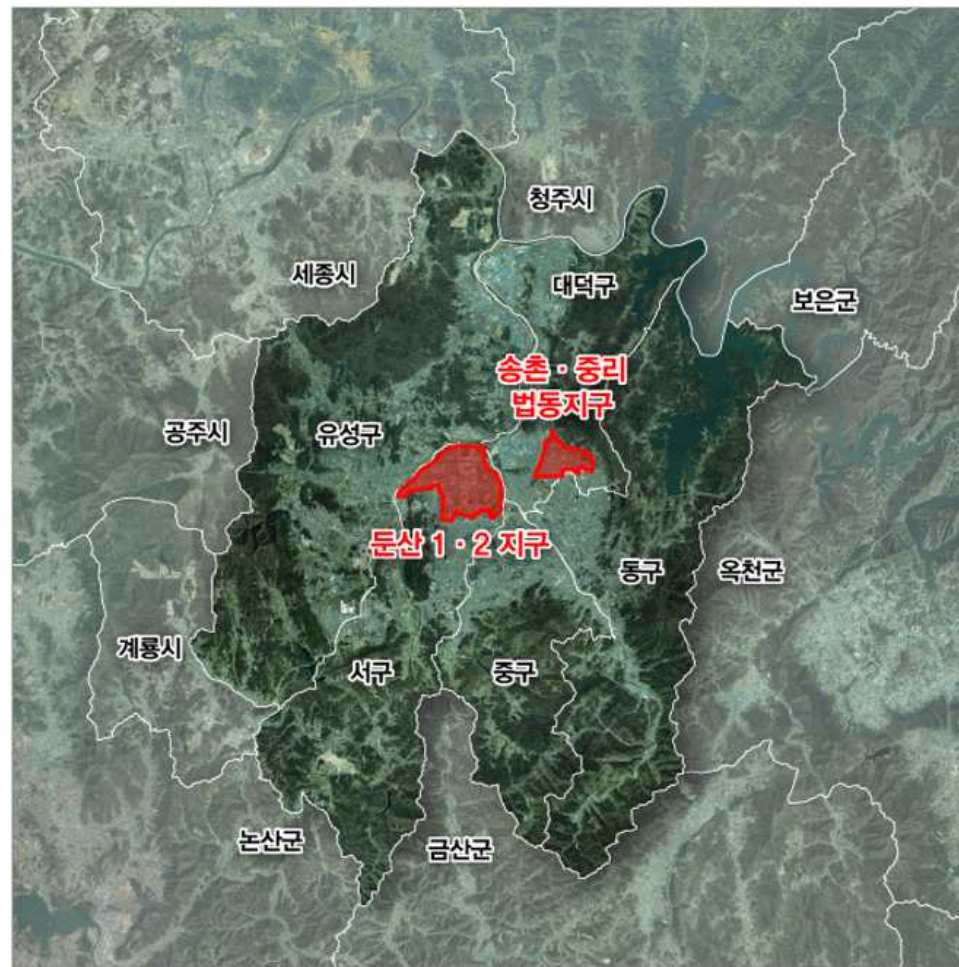
시대적·지역여건에 맞는 개선사항 제시

- 특별정비에정구역 행정지원
- 정비사업의 원활한 지원과 추진을 위한 대전광역시 도입 방안 마련

-

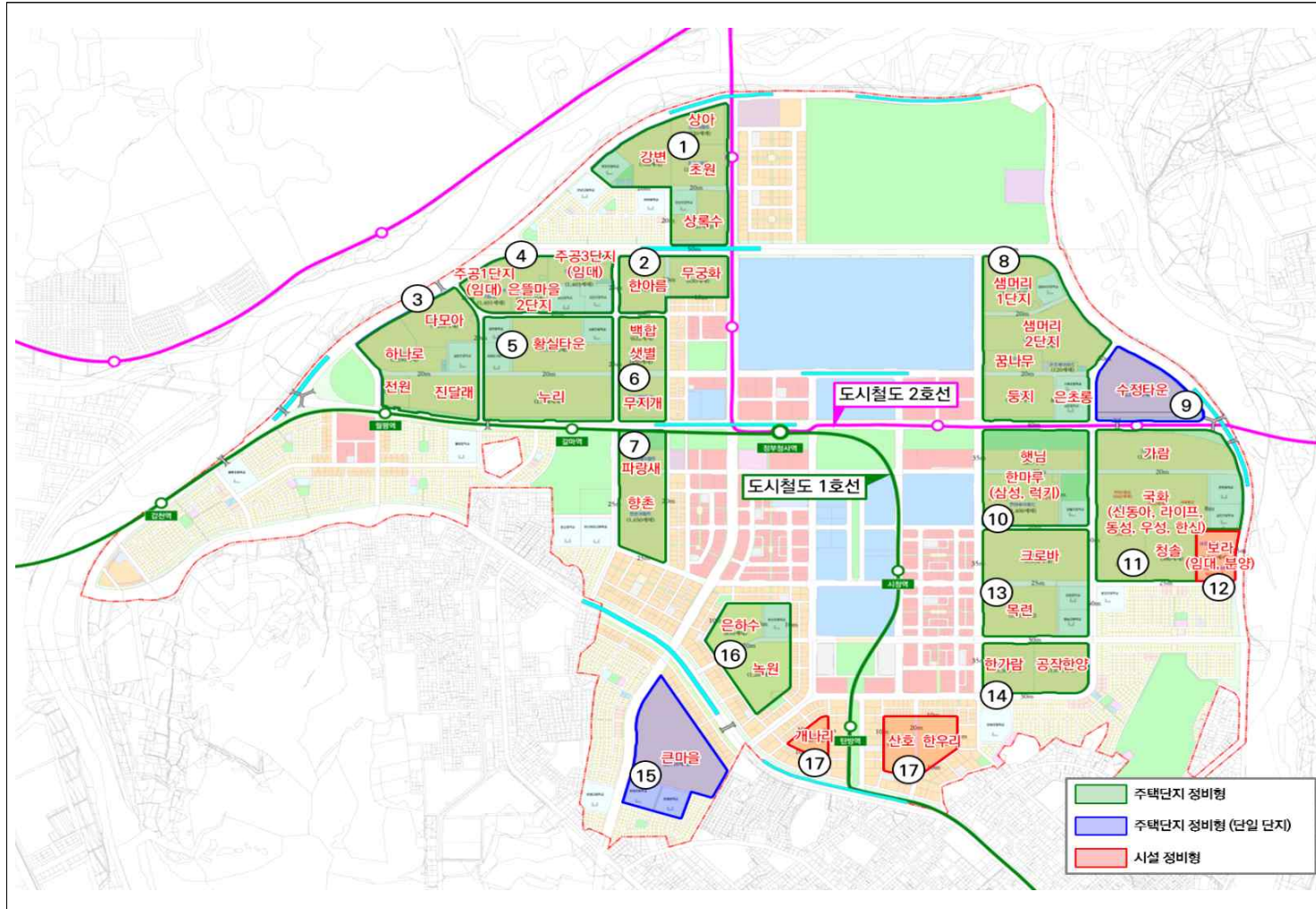
- 

-



2035 대전광역시 노후계획도시정비 기본계획(안)

■ 둔산지구 특별정비에정구역 현황 : 공동주택 48개 단지 → 17개 특별정비에정구역



구역	유형	단지수	세대수	비고
합 계		48	48,721	
1	A	4	3,899	
2	A	2	1,410	
3	A	4	4,050	
4	A	3	4,024	금회공모 제외
5	A	2	3,654	
6	A	3	1,672	
7	A	2	2,056	
8	A	5	5,440	
9	A	1	2,010	
10	A	3	2,060	
11	A	7	5,150	
12	B	2	1,500	금회공모 제외
13	A	2	2,798	
14	A	2	2,454	
15	A	1	2,910	
16	A	2	2,016	
17	B	3	1,618	

(유형 A) 주택단지 정비형
(유형 B) 시설 정비형

2035 대전광역시 노후계획도시정비 기본계획(안)

정비사업 단계별 추진계획 / 둔산지구 총 48,721세대

1회성이 아닌 10년간 장기계획입니다.
노후계획도시정비법 특례도 당연히 적용됩니다.

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									
2차 사업시행			인허가 이행	이주및착공			준공및입주									
10차 사업시행											인허가 이행	이주및착공				준공및입주

용도지역별 기준용적률

구분	지구명	예정구역명	기준용적률	비고
아파트	둔산지구	가중평균	360%	용도지역별 가중평균
		통합1~15	363%	제3종일반주거지역
		통합16	288%	제2종일반주거지역
		통합17	375%	제2종일반주거지역(시설 정비형)

2035 대전광역시 노후계획도시정비 기본계획(안)

■ 공공기여 계획

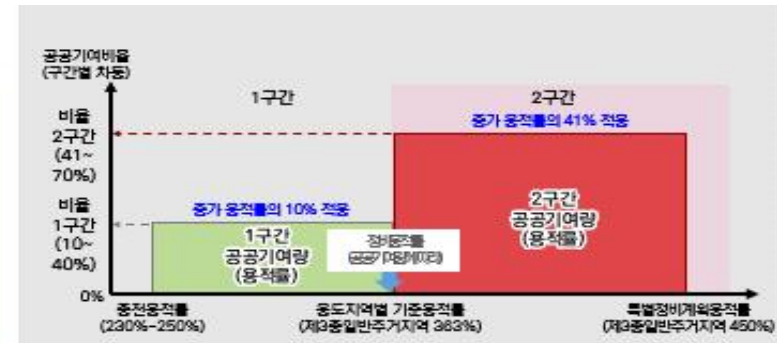
/ 공공기여 비율산정

- ✓ “정비용적률”이 기본계획으로 정하는 “기준용적률” 이하인 경우

$$= (\text{“정비용적률”} - \text{“증전용적률”}) \times 10\%$$

- ✓ “정비용적률”이 “기준용적률”을 초과하는 경우: 다음 각 비율을 합산한 비율

$$= (\text{“기준용적률”} - \text{“증전용적률”}) \times 10\% \\ + (\text{“정비용적률”} - \text{“기준용적률”}) \times 41\%$$



/ 공공기여금 추정

구역구분	대지면적(㎡)	증전용적률 (%)	정비용적률 (%)	공공기여 면적(㎡) (1구간:10%)	㎡당 토지단가 (백만원)	공공기여 추정액(백만원)
합계	2,079,522.5	228	360	274,843	-	3,928,877
동한1	150,379.8	230	363	20,001	15.16	303,289
동한2	80,465.6	230	363	10,702	13.95	149,298
동한3	160,011.0	230	363	21,281	15.23	324,226
동한4	95,726.3	230	363	12,732	13.35	170,030
동한5	176,147.5	231	363	23,251	15.35	357,008
동한6	78,297.1	239	363	9,709	13.66	132,590
동한7	83,307.5	234	363	10,747	14.67	157,644
동한8	216,520.2	239	363	26,849	14.91	400,226
동한9	80,772.6	230	363	10,743	13.26	142,396
동한10	104,333.2	230	363	13,876	14.12	195,910
동한11	280,105.5	230	363	37,254	15.35	571,989
동한12	32,112.3	230	363	4,271	12.93	55,224
동한13	160,105.7	230	363	21,294	14.51	308,984
동한14	92,640.6	230	363	12,321	14.04	172,942
동한15	112,491.7	230	363	14,961	13.61	203,604
동한16	95,855.3	192	288	9,202	9.64	88,682
동한17	80,250.6	180	375	15,649	12.45	194,835

※ 이해를 돕기 위한 예시(안)으로 특별정비계획 수립 시 계획에 적합하도록 재산정 필요함

2035 대전광역시 노후계획도시정비 기본계획(안)

■ 특별정비구역 특례 및 지원

노후계획도시특별정비구역 지정·고시한 경우 「도시 및 주거환경 정비법」 등 개별법상 정비구역 지정, 도시·군관리계획 결정 등의 효력 발생

건축규제 완화

- 용도지역·용도지구에서의 건축물의 **건축제한 완화**
- 용적률 **최대한다 150% 까지 완화**
- 건축물 높이제한 1/2 완화
- 도시공원·녹지 **확보기준 완화**



리모델링사업 완화

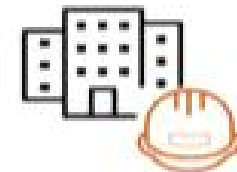
- 공공기여 포함시 세대수 증가 상한의 100분의 140이하 범위에서 심의를 거쳐 완화



세대수 증가 **완화**

건축진단 완화 또는 면제

- 공공성이 인정되는 경우 **건축진단 완화 또는 면제**

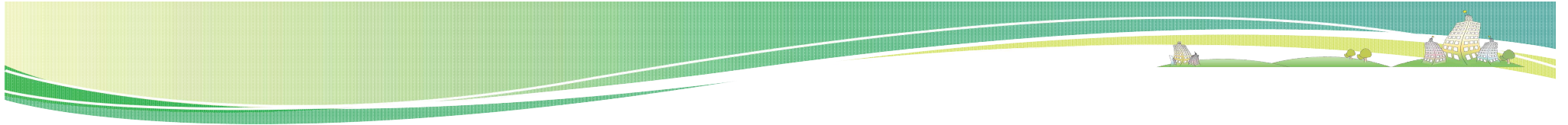


통합심의

- 공공기여 포함시 세대수 증가 상한의 100분의 140이하 범위에서 심의를 거쳐 완화

지구단위계획 특례

- 지구단위계획과 상이한 내용으로 특별정비계획 수립 가능



「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

일부개정 핵심 요약



4 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 및 시행령 개정 핵심 요약

1. 공식 주민단체 ‘주민대표단’ 신설(공식적인 사업 추진 창구)

- 제도화 : 기존의 법적 근거가 모호했던 정비구역 지정 전 추진조직을 승인 제도로 양성화
- 승인요건 : 토지등소유자의 동의(과반수 동의) + 운영규정 첨부 ⇒ 시장 승인
- 주요업무 : 법 제19조제3항에 따른 협약서 또는 계약서 작성, 운영규정 작성, 동의서 접수, 주민설명회 개최 등 업무

* 법 제19조제3항 : 지방자치단체, LH, 도시공사, 조합, 신탁업자 등 과의 협약 또는 계약 체결

2. 동의서 검인 및 ‘전자적 동의’ 방식의 검인 기준 마련

- 사전 검인 : 동의서 시식(안) 제출 ⇒ 지자체가 20일 이내 검토 후 공식 연번(등록번호) 부여
 - 서면동의서 : 기재사항 형식(별지 서식)을 확인 후 연번 부여
 - 전자동의서 : 시스템 보관 · 위변조 방지 대책 및 작성방식 확인 후 연번 부여

3. 사업 속도를 높이는 '동의 인정 특례' 가능

- 동의 인정 특례: 유사한 동의에 대해 인정할 수 있는 특례 적용으로 동의서 재징구 기간 생략
 - 선도지구 지정 동의 + 주민대표단 구성 동의
 - 예비사업시행자 지정 동의 + 사업시행자 지정 동의
 - 예비사업시행자 지정 동의(공공기관, 지방공사) + 「도시정비법」상 주민대표회의 구성 동의

4. 구역 지정 완료전 전문성 있는 '예비사업시행자' 지정 가능

- 예비사업시행자 지정: 주민대표단이 토지등소유 과반수의 동의를 받아, LH·지방공사·신탁업자와 협약 등 체결가능(이후 시장·군수의 '예비사업시행자' 지정 받아야 함)
 - * 예비사업시행자 지정을 위한 협약체결 전 게시판 및 홈페이지에 공시하고 주민설명회 반드시 개최
- 예비사업시행자 지정시 법 제26조의2(특별정비구역 지정의 특례)에 따라 특별정비계획 수립 전 특별정비구역 지정 가능하여 속도감 있는 사업 추진 기대

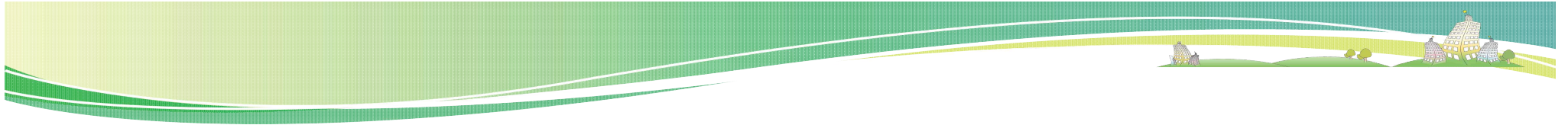


5. ‘동의 철회’를 통한 토지등소유자의 권리 보호

- 주민의 자유로운 의사 결정을 보호하기 위한 ‘동의 철회’ 및 ‘반대의사표시’ 절차 명시
 - 1) 방법 : 철회서 양식(성명 및 지장날인, 신분증명서 사본 첨부을 내용증명의 방법으로 시장·군수등에게 발송
 - 2) 제출시한 : ① 선도지구 지정 동의(선도지구 지정 주민 공람공고기간 종료까지), ② 주민대표단 동의
[주민대표단 구성에 대한 동의 신청전까지]

6. 동의서 작성 서식 일괄 정비

- 개정된 법령에 따른 서식 일괄 정비하며, 일부개정 법령 시행 이후 3개월 간 종전의 규정에 따른 서식 활용 가능
- 전자서명 동의서(「전자문서 및 전자거래기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서에 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명을 한 동의서를 말함)를 제출할 경우 토지등소유자 신분증명서를 제출하지 아니할 수 있음



노후계획도시 정비사업 설명회에 관한 사항

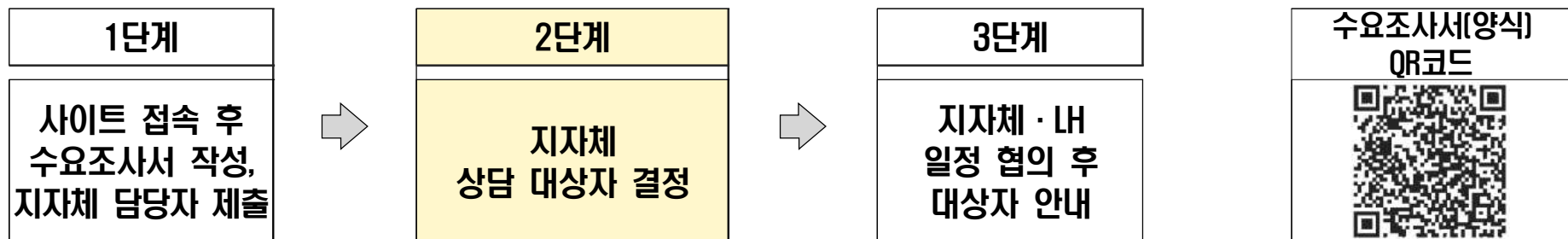
3 '노후계획도시 정비사업' 설명회에 관한 사항

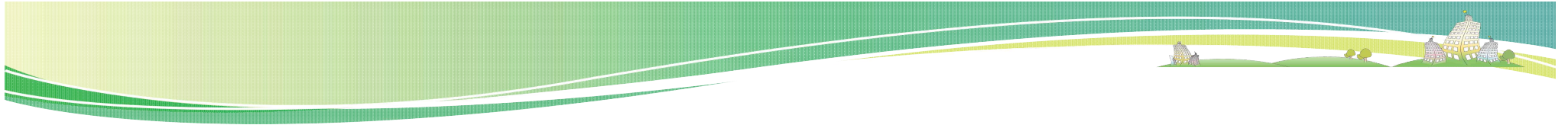
1. '노후계획도시 정비사업' 찾아가는 미래도시 지원센터 개최

- [일시 및 장소] 2026년 8월 중 / 둔산2동 행정복지센터 / 추후 확정시 별도 공지 예정
- [참석대상] 노후계획도시 정비사업에 관심있으신 주민
- [상담내용] 정비사업 개요, 절차, 사업시행방식(장·단점), 공사비 검증, 분담금 산정방식 등
- [참석기관] 국토교통부, 대전광역시, LH(한국토지주택공사), 한국부동산원 등

2. 노후계획도시 정비사업 대면상담(LH 주관)

- [신청기간] 연중상시
- [신청대상] 노후계획도시 정비사업에 관심있으신 주민
- [신청절차]





노후계획도시 정비사업

전자동의에 관한 사항

② ‘노후계획도시 정비사업’ 전자동의에 관한 사항

1. ‘27년도 선도지구 공모 동의서 제출 방법

- 서면동의 또는 전자동의 가능
- [법적근거] 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제21조제1항제1호

2. ‘전자서명동의서’ 정의

- 「전자문서 및 전자거래기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서에 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명을 한 동의서

— 전자문서 및 전자거래기본법 —

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “전자문서”란 정보처리시스템에 의하여 전자적 형태로 작성·변환되거나 송신·수신 또는 저장된 정보를 말한다.

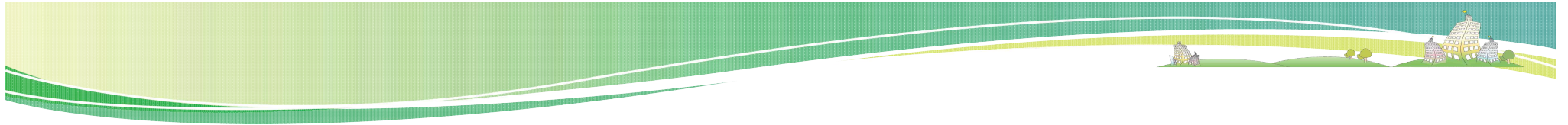
— 전자서명법 —

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “전자서명”이란 다음 각 목의 사항을 나타내는 데 이용하기 위하여 전자적 형태로 작성되어 송신 또는 수신되거나 저장된 정보를 말한다.

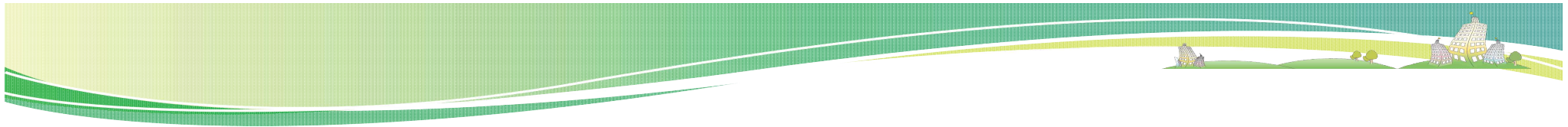
가. 서명자의 신원

나. 서명자가 해당 전자문서에 서명하였다는 사실



노후계획도시 정비사업

차년도 공모 방식 개선안



1 '노후계획도시 정비사업' 차년도 공모 방식 개선안

1. 2026년도 선도지구 선정 개요

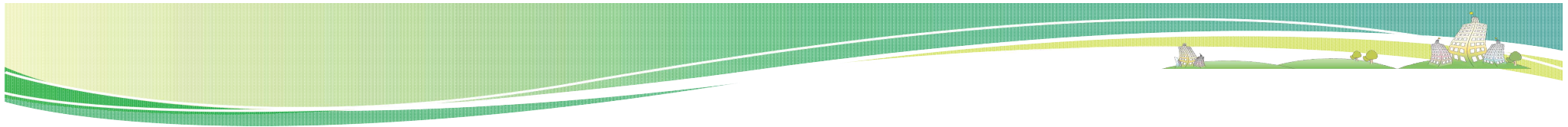
○ [현 행] 매년 공모(상위점수 선정)를 통해 정비 예정물량 선정

〈둔산지구〉

구분	합계	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	6년차	7년차	8년차	9년차	10년차
		'26	'27	'28	'29	'30	'31	'32	'33	'34	'35
정비예정 물량(세대)	48,721	5,000	4,000	4,000	4,000	4,000	5,500	5,500	5,500	5,500	5,721

○ [문 제 점] 선도지구 공모 신청을 위한 각 단지 경쟁 과열

- 신규 공모를 위한 정비업체 재선정, 동의서 재징구로 인한 재정적 낭비요인 발생
- 선도지구 공모에서 아깝게 탈락한 구역의 집단민원 발생 우려
- 매년 선도지구 공모 신청서 및 토지등소유자 동의서 검토를 위한 과도한 행정력 낭비



2. 2027년 개선안

1안) 선도지구 미선정 구역, 기존 동의서 포함한 재신청

- '27년 공모시 금년도와 같이 동의서를 제출하되, '27년 공모에서 탈락한 구역에 기존 동의서를 반환, 차년도 공모에 포함하여 재신청

구 분	장 · 단점 설명
장 점	동의서 징구 비용 절감, 주민간의 갈등과 피로감 일부해소
단 점	소유권 변동 및 의사 철회 반영 · 문서관리 어려움

2안) 선도지구 단계별(2년 단위) 물량 사전 확정

- '27년도 선도지구 선정 공모 시 2년 단위('27년, '28년) 물량 사전 확정
- ex) '27년 공모 ⇒ '27년, '28년 정비예정물량 선정 / '29년 공모 ⇒ '29년, '30년 정비예정물량 선정

구 분	장 · 단점 설명
장 점	동의서 징구 비용 절감, 주민간의 갈등과 피로감 일부해소
단 점	신규 신청 구역의 기회 박탈 우려

※ 동의서 제출 양식

특별정비구역 지정 제안에 대한 토지등소유자 서면 동의서

※ 여백이 머무른 만큼 작성하지 않습니다.

접수번호		접수일	
출처자	소유자(법인의 경우 법인의 대표자 성명)	소유자명(사업자등록번호 또는 법인등록번호)	
	소재지(법인의 경우 주소주소 소재지)	(전화번호)	
소유권 현황	토 지 (소유지)	소재지	면적(㎡)
	건 축 물 (물류 창고, 아파트 등)	소재지	면적(㎡)
	지 상 권 (건축물 외의 구조물 또는 영구 소유권 국유권 토지에 설정한 권리를 말합니다)	소재지	면적(㎡)
	지상권 건축물 지면 (면적 ㎡)	지상권 건축물 지면 (면적 ㎡)	지상권 건축물 지면 (면적 ㎡)
	지상권 건축물 지면 (면적 ㎡)	지상권 건축물 지면 (면적 ㎡)	지상권 건축물 지면 (면적 ㎡)
동의내용	노후계획도시특별 정비구역 지정		
	위치		
	면적	㎡	

※ 동의하는 사항을 작성하여, 변경된 내용을 작성할 때에는 변경 전·후 내용을 모두 작성합니다.

본인은 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제11조제2항, 제16조제2항, 같은 법 시행령 제16조제1항제3호, 제27조제3항 및 같은 법 시행규칙 제2조제2항에 따라 특별정비구역 지정에 관하여 설명을 듣고 취 내용에 동의합니다.

년 월 일

출처자 (자필로 미등본 새일동 (지정구역))

[] OO 예비사업자

[] 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 귀하

첨부서류: 토지등소유자 신분증 사본(「주민등록법」 제4조제1항에 따른 신분증을 말하며, 해당 신분증에 포함된 주민등록번호 및 기타사항을 기재합니다) 사본 1부, 다만, 전자서명 동의서(「전자서명법」 제4조제1항에 따른 전자서명) 또는 전자서명 동의서(「전자서명법」 제4조제2항에 따른 전자서명)를 말하며, 전자서명 동의서를 제출할 경우 토지등소유자 신분증 사본을 제출하지 아니할 수 있다.

동의사항

※ 소유권 전유권 여부가 부속한 경우에는 별지에 여고 간인(제10, 사정조항)을 제하 합니다.

노후계획도시정비법 시행규칙 (별지 제2호 서식)

노후계획도시정비법시행규칙 지정에 대한 토지등소유자 동의서

※ 여백이 머무른 만큼 작성하지 않습니다.

접수번호		접수일	
출처자	소유자(법인의 경우 법인의 대표자 성명)	소유자명(사업자등록번호 또는 법인등록번호)	
	소재지(법인의 경우 주소주소 소재지)	(전화번호)	
소유권 현황	토 지 (소유지)	소재지	면적(㎡)
	건 축 물 (물류 창고, 아파트 등)	소재지	면적(㎡)
	지 상 권 (건축물 외의 구조물 또는 영구 소유권 국유권 토지에 설정한 권리를 말합니다)	소재지	면적(㎡)
	지상권 건축물 지면 (면적 ㎡)	지상권 건축물 지면 (면적 ㎡)	지상권 건축물 지면 (면적 ㎡)
	지상권 건축물 지면 (면적 ㎡)	지상권 건축물 지면 (면적 ㎡)	지상권 건축물 지면 (면적 ㎡)
동의내용	노후계획도시정비법시행규칙 지정		
	위치		
	면적	㎡	

※ 동의하는 사항을 작성하여, 변경된 내용을 작성할 때에는 변경 전·후 내용을 모두 작성합니다.

본인은 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제18조제1항, 같은 법 시행령 제21조제1항제1호 및 같은 법 시행규칙 제8조에 따라 노후계획도시정비법시행규칙 지정에 관하여 설명을 듣고 취 내용에 동의합니다.

년 월 일

출처자 ※ 자필로 미등본 새일동 (지정구역)

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 귀하

첨부서류: 토지등소유자 신분증 사본(「주민등록법」 제4조제1항에 따른 신분증을 말하며, 해당 신분증에 포함된 주민등록번호 및 기타사항을 기재합니다) 사본 1부, 다만, 전자서명 동의서(「전자서명법」 제4조제1항에 따른 전자서명) 또는 전자서명 동의서(「전자서명법」 제4조제2항에 따른 전자서명)를 말하며, 전자서명 동의서를 제출할 경우 토지등소유자 신분증 사본을 제출하지 아니할 수 있다.

동의사항

작성 시 소유권 전유권 여부가 부속한 경우에는 별지에 여고 간인(제10, 사정조항)을 제하 합니다.

노후계획도시정비법 (별지 제6호 서식)



노후계획도시 정비사업 주민간담회

감사합니다.

※ 자료게시: 인터넷 검색창 ‘대전광역시 도시주택정보’ ⇒ 상단 ‘도시계획’ ⇒ 좌측 ‘자료실’ ⇒ 노후계획도시 정비사업 주민간담회 자료