

2026. 8. 26.[수] 14:00

대전시청 5층 대회의실

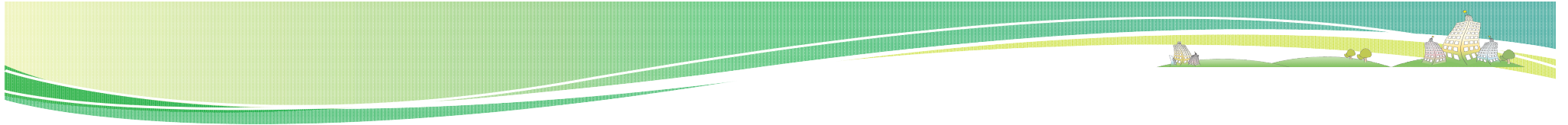
노후계획도시정비사업 주민간담회

- '27년 정비물량 선정 개선방안(안) -



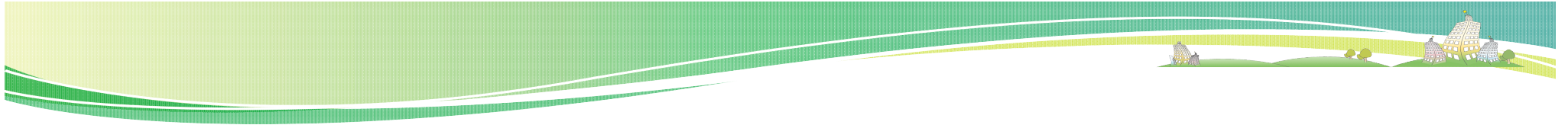
대전광역시

DAEJEON METROPOLITAN CITY



대전 노후계획도시정비사업 [둔산·송촌지구]

‘27년 정비물량 선정 개선방안(안)



- 목

차 -

- ① '26년 선도지구 선정방식 분석
- ② 그동안 주민의견 수렴 현황
- ③ '27년 정비물량 선정 개선방안(안)
- ④ 타 사·도 사례
- ⑤ 향후 일정

① '26년도 선도지구 선정방식 분석

○ [현 행] 평가기준에 따라 고득점 순으로 선정하는 방식 / 정량평가

* 평가기준 : 주민동의율^[70점], 환경개선 시급성^[10점], 도시기능 활성화 필요성^[10점], 정비사업 추진파급효과^[10점]

○ [문 제 점]

- [주 민] 동의율은 주민 참여도에 따라 선정 결과의 핵심 변수로 과도한 동의서 징구 경쟁을 유발, 주민 간 갈등 및 소모성 비용 등 사회적 부작용 발생
- [행정기관] 동의서 확인 등 평가, 선도지구 선정에 상당한 행정력 필요
 - * 동의서 확인에 3개월('26. 4. ~ 6.) 소요
- [공 통] 별도의 선도지구 선정은 정비사업(특별정비계획 수립 및 구역지정)과의 연속성 부족

○ [향후 선정방식 방향]

- 주민 간 갈등, 소모성 비용 및 행정력 최소화 필요
- 선정과 동시에 특별정비계획 수립 및 구역 지정으로 연속될 수 있는 방식 필요

2 그동안 주민의견 수렴 현황

○ 입주자대표회의 간담회 [‘26. 3. 20.]

- ✓ ‘26. 7월 선도지구 선정 발표 시 3년간(‘26~‘28) 정비물량 선정

○ 선도지구 추진준비위원회 시장 접견 [‘26. 4. 8.]

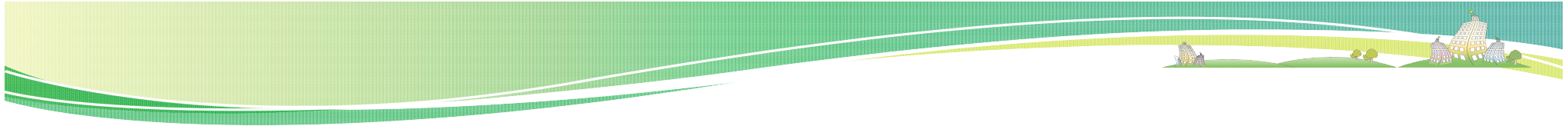
- ✓ ‘26. 7월 선도지구 선정 발표 시 3년간(‘26~‘28) 정비물량 선정
- ✓ ‘27년 공모할 경우 ‘26년 선도지구 선정 동의서를 재 사용

○ 주민간담회 [‘26. 6. 19.]

- ✓ 선도지구 미선정 구역, 기존 동의서 재활용
- ✓ 선도지구 단계별(2년단위) 물량 사전 확정
- ✓ 특별정비계획수립을 통한 주민 제안방식 [간담회 시 주민 의견]

○ 대전광역시의회 정책간담회 [‘26. 7. 30.]

- ✓ ‘27년 미선정 구역 동의서 반환, 차년도 선정 시 동의서 활용 [정량평가]
- ✓ ‘27년 정비물량 선정 시 2년 단위(‘27년~‘28년) 물량 사전 확정 [정량평가]
- ✓ 특별정비계획(안) 수립을 통한 주민 제안방식 [정성평가/위원회]

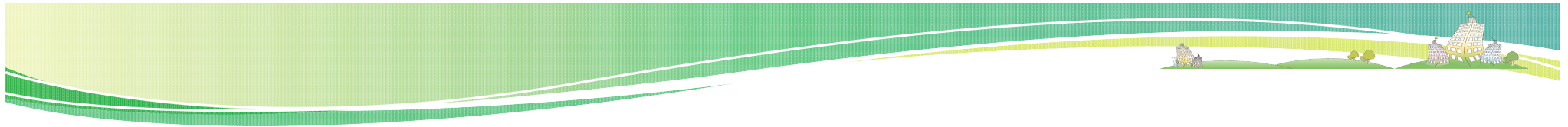


3] '27년 정비물량 선정 개선방안(안)

1안) 주민 제안방식^[주민이 직접 정비계획수립 + 정성평가(위원회)]

2안) 공모방식^['26년 평가기준과 동일/정량평가] + **동의서 재활용**^['27년 미선정 구역 동의서를 차년도 공모 시 재활용]

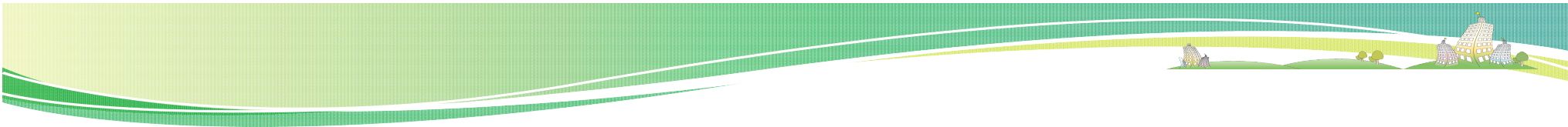
3안) 공모방식^['26년 평가기준과 동일/정량평가] + **2개년 정비물량을 2년 주기로 선정**



1안) 주민 제안방식^[주민이 직접 정비계획수립 + 정성평가(위원회)]

- ✔ 특별정비계획을 주민이 직접 수립하고 과반수이상의 동의를 얻어 구역 지정을 제안하는 방식
- ✔ 평가는 위원회 구성을 통해 계획의 적정성 등 평가하여 정비물량을 선정하는 방식 / 정성평가
- ✔ 장·단점

구 분	내 용
장 점	① <u>정비계획을 수립하여 제안공모함으로 사업기간 단축(1년이상)</u> ② <u>동의서 징구에 대한 부담 감소(과반수이상의 동의로 가능)</u> ③ <u>주민대표단 구성 후 정비계획 수립으로 사업 추진의 안정성 및 실현 가능성 제고</u> ※ [특별정비계획에 포함되는 내용] 건축계획, 공공기여계획, 기반시설설치계획, 추정 분담금 등 ④ 구역 지정까지 동의서 징구 횟수 2회(주민대표단, 특별정비계획수립동의)
단 점	① 특별정비계획(안) 작성에 따른 용역비용 발생



2안) 공모방식^[‘26년 평가기준과 동일/정량평가] + 동의서 재활용^[‘27년 미선정 구역 동의서를 차년도 공모 시 재활용]

- ✓ 공모방식으로 평가기준은 ‘26년 평가기준 배점표와 동일
 - 주민동의율^[70점], 환경개선 시급성^[10점], 도시기능 활성화 필요성^[10점], 정비사업 추진파급효과^[10점]
- ✓ ‘27년 공모 시 미선정 구역은 제출한 동의서를 반환(또는 보관)하였다가 차년도 공모 시 재활용
- ✓ 장 · 단점

구 분	내 용
장 점	① <u>‘28년 이후 동의서 징구에 대한 부담 완화</u>
단 점	① <u>소유권 변동 및 의사 철회 반영의 어려움으로 다툼의 소지가 있으며, 구체적인 정비계획 및 추정분담금 등 정보없이 동의가 선행됨으로 추후 주민간 갈등 우려</u> ② <u>높은 동의율 확보를 위한 과도한 동의서 징구 경쟁 우려</u> ③ 정비물량 선정에 상당한 행정인력 소모(‘26년 동의서 검토 시 3개월 소요) ④ 법령 개정, 평가기준 변경 등 여건 변화에 따른 공고기준 변경 시 재활용 불가

3안) 공모방식^[26년 평가기준과 동일/정량평가] + 2개년 정비물량을 2년 주기로 선정

→ 국토부와 협의 후 확정가능

- ☑ 공모방식으로 평가기준은 '26년 평가기준 배점표와 동일
 - 주민동의율^[70점], 환경개선 시급성^[10점], 도시기능 활성화 필요성^[10점], 정비사업 추진파급효과^[10점]
- ☑ 2개년 정비물량을 2년 주기 선정 ⇒ '27년 공모 시 '27년, '28년에 정비할 구역 선정
 - * [예시] '27년 선정발표 시 '27년 둔산지구 00구역 + 송촌지구 00구역, '28년 둔산지구 00구역 + 송촌지구 00구역

구 분	합 계	1년차(2026)	2년차(2027)	3년차(2028)	4년차(2029)	5년차(2030)	6년차(2031)	7년차(2032)	8년차(2033)	9년차(2034)	10년차(2035)
선정시점			2027년		2029년		2031년		2033년		
둔산지구	48,721	5,000	4,000	4,000	4,000	4,000	5,500	5,500	5,500	5,500	5,721
송촌지구	16,842	2,000	1,500	1,500	1,500	1,500	1,800	1,800	1,800	1,800	1,642

※ 정비사업으로 인한 안정적인 이주 및 부동산 시장의 안정화 등을 위해 대전시 주택사업의 이주 및 입주물량 검토 필요

☑ 장 · 단점

구 분	내 용
장 점	① <u>2년 주기 선정으로 사회적 · 행정적 비용 감소</u> ② 추진 일정 예측 가능함으로 정비계획수립 등 사업 준비 가능
단 점	① 탈락 구역의 대기 기간 장기화

4 정비물량 선정 타 사·도 사례

✓ 1기 신도시^[성남, 고양, 안양, 부천, 군포] 선정방식

- [‘25년 선도지구 선정/1차] **공모방식**^[평가배점표에 따른 정량평가]
- [‘26년 정비물량 선정/2차] **주민 제안방식/특별정비구역 지정 주민제안 방식**^[위원회 심의에 따른 정성평가]

※ 참고 / 성남시^[분당] → 주민 제안방식/정성평가

- [공 고 명] 분당 노후계획도시 2차 특별정비구역 지정 제안 공고
- [추진방식] 특별정비구역 지정 주민 제안
- [신 청 자] 제안자
- [특별정비구역 지정 절차]

* 공고 26. 1. 12.

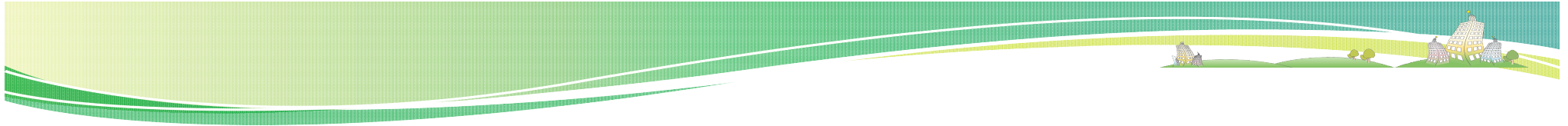
절차	제안서 작성 ▶	제안서(초안) 접수 및 자문신청 ▶	자문위원회 ▶	자문결과 일괄통보 ▶	내용보완 및 제안서 본안 접수
기간	’26. 1.	’26.7.1~10.	’26. 7.	’26.7.~	’26. 9. 1.

제안서 본안접수 ▶	수용여부 결정 ▶	주민공람 ▶	의회 의견청취 ▶	도시계획 위원회 심의 ▶	수립 · 고시
’26. 9.	’26.10.	’26. 10.	’26. 10.	’26. 12.	’26. 12.

5 향후 추진일정

- ✓ 선정방안(안) 검토 및 국토교통부 협의(‘26. 9월) → 공고(‘26. 10월)





▣ 질의·답변 및 주민 의견수렴

1안) 주민 제안방식^[주민이 직접 정비계획 수립 + 정성평가(위원회)]

2안) 공모방식^[‘26년 평가기준과 동일/정량평가] + 동의서 재활용^[‘27년 마선정 구역 동의서를 차년도 공모 시 재활용]

3안) 공모방식^[‘26년 평가기준과 동일/정량평가] + 2개년 정비물량을 2년 주기로 선정

구역에서 선호하는 방안 등 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.