

2035 대전 노후계획도시정비기본계획(둔산지구) 고시

노후된 둔산지구의 도시기능 강화 및 주거환경개선을 위한 정비 기반을 마련하고자, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따라 ‘2035 대전 노후계획 도시정비기본계획’을 수립하여 같은 법 제6조제6항에 따라 다음과 같이 고시합니다.

2026년 8월 31일

대 전 광 역 시 장

1. 계획의 명칭: 「2035 대전 노후계획도시정비 기본계획(둔산지구)」

2. 기준연도 및 목표연도

구 분	기준연도	목표연도
연 도	2024년	2035년

3. 주요내용

가. 계획의 개요

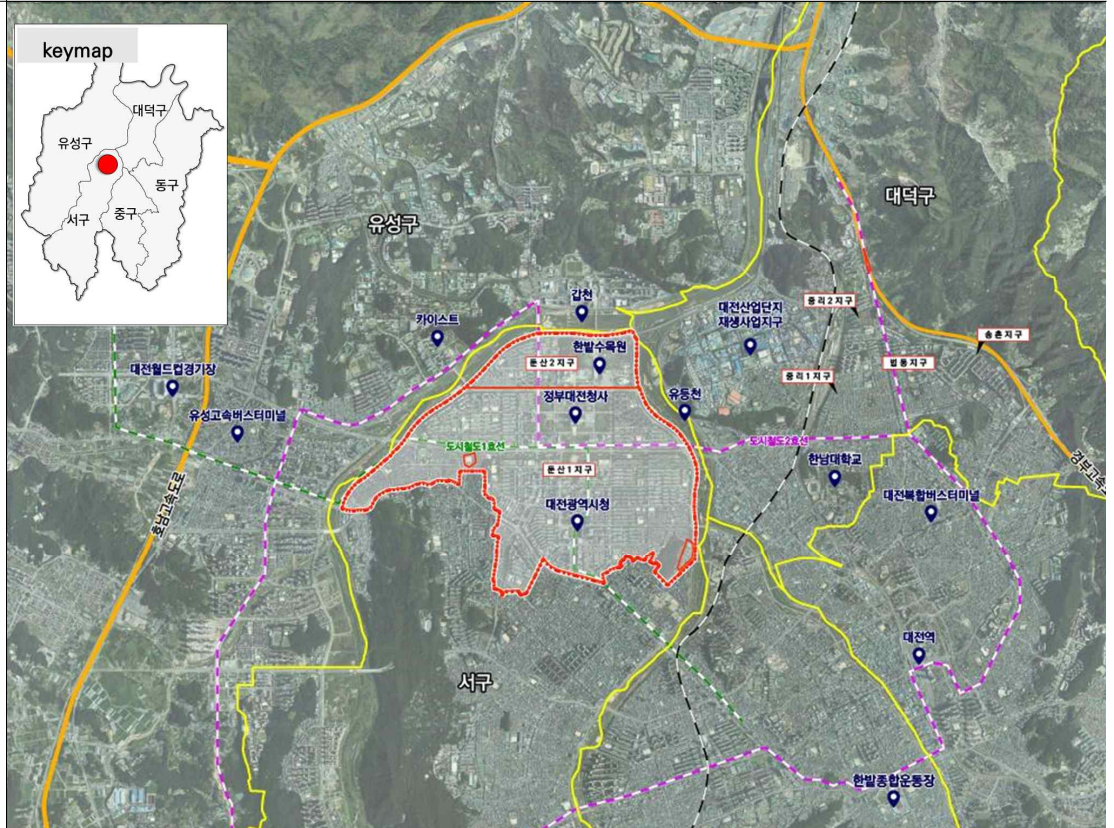
○ 계획의 배경 및 목적



○ 계획의 범위

구 분	내 용
시간적 범위	● 기준연도 : 2024년 / 목표연도 : 2035년
공간적 범위	● 노후계획도시 : 둔산지구(A=8,677,577.4㎡)

위치도



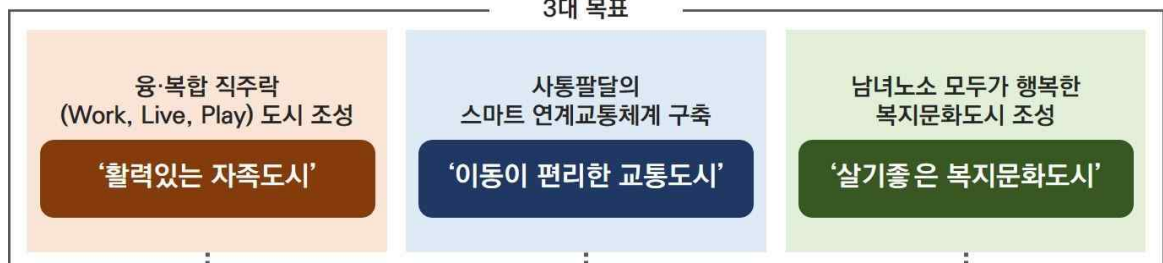
나. 정비기본방향

○ 비전 및 계획의 목표

둔산지구 노후계획도시정비기본계획

일과 삶의 균형있는 활력도시 "둔산"
(Work – Life Balance City)

3대 목표

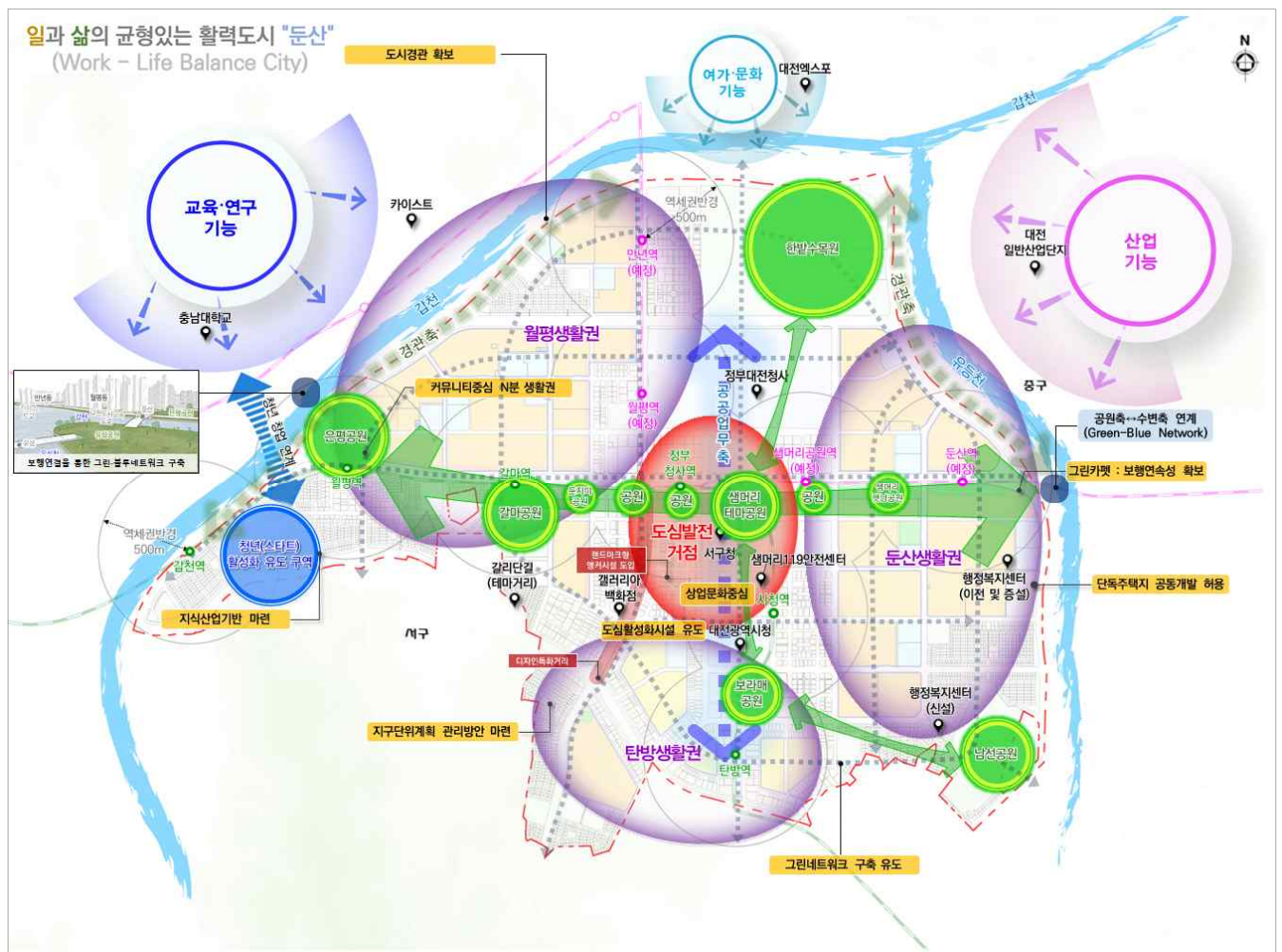


9개 핵심전략



다. 공간구조 개선 계획

개선계획	내 용
행정·지식·생활 기능이 연계된 다핵도심 조성	◦ 기능별 공간구조 배치를 통한 다양한 도시공간 마련
도심활력형 공원·녹지 네트워크 조성	◦ 기존 공원·녹지축을 재편하여 접근성 강화 및 이용률 제고
대중교통 기반 도심형 교통체계 개선	◦ 환승거점을 기반으로 편리한 대중교통환경 제공 및 보행 접근성 강화
역세권 기능 특화	◦ 역세권별 기능 특화를 통해 도입용도 제시



○ 지정계획 (주택단지정비형 15개, 시설정비형 2개 구역)

The map displays the layout of Songdo International City, divided into 17 numbered blocks. The blocks are color-coded according to their primary function:

- 주거단지 정비형 (Green):** Residential blocks including 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, and 17.
- 주거단지 정비형 (도심 단지 + 기반시설) (Blue):** Mixed-use blocks including 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, and 17.
- 시설 정비형 (Red):** Commercial blocks including 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, and 17.

The map also shows the Songdo Light Rail lines (1 and 2) and major roads. The legend in the bottom right corner identifies the color coding for the blocks.

마. 계획인구 및 기준용적률

○ 인구설정

- 기반시설의 현재 처리·수용 용량을 고려한 인구 증가 허용수준은 약 4.16만인

구 분	공원	초등학교	중학교	고등학교	상수도 (배수지)	하수도	비고
증가가능인구(인)	41,615	50,846	107,457	63,522	232,746	55,355	-

○ 계획인구 산정

- 계획인구는 현재 157,761인에서 41,615인 증가한 199,376인으로 산정

구 분	현황(2022년)		증감		계획(2035년)		비고
	인구 (인)	세대수 (세대)	인구 (인)	세대수 (세대)	인구 (인)	세대수 (세대)	
합 계	157,761	74,442	41,615	20,499	199,376	94,941	-
특별정비예정구역	118,313	55,657	41,615	20,499	159,928	76,156	-
특별정비예정구역 외	39,448	18,785	-	-	39,448	18,785	-

○ 기준용적률 산정

- 2040 대전도시기본계획에서 제시하는 2035년 대전광역시의 가구당 인구수인 세대당 2.1인을 적용하고, 세대당 평균 공동주택 면적은 최근 10년간 대전광역시 내 정비 사업에 대한 평균 면적 적용
 - [공급면적 규모] 전용60㎡이하:60~85㎡이하:85㎡초과 = 80㎡:105㎡:140㎡ 적용
 - [공급 비율] 전용60㎡이하:60~85㎡이하:85㎡초과 = 32.4%:63.4%:4.2% 적용

구 분		산정값			비 고
특별정비예정구역 내 세대수(세대)		76,156			-
최근 10년간 관내 정비사업 사례 면적	전용면적	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과	-
	평균 공급면적 (비율)	80㎡ (32.4%)	105㎡ (63.4%)	140㎡ (4.2%)	-
연면적(㎡)		7,491,465.7			-
대지면적(㎡)		2,079,522.5			-
기준용적률		360.25% ≒ 360% 적용			-

바. 기반시설계획

- 생활SOC시설 계획
 - 부족한 생활SOC 시설 확보를 위해 ZONE별로 필요시설 가이드라인을 제시하고, 향후 특별정비계획 수립 시 구역별 밀도계획, 공공기여금 부담계획 등과 연계하여 생활SOC시설 계획
- 트램건설계획에 따른 도로 계획
 - 트램건설계획에 따라 도로 축소구간이 발생한 구간에 대해서 기존에 설치된 기반시설(녹지, 보행자도로)과 연계하여 도로 확보
- 기반시설 복합화 및 자족시설 계획
 - 한정적 토지자원을 효율적으로 활용하여 공공서비스를 효과적으로 제공하고, 둔산지구의 도시기능을 자체적으로 확보하기 위해 기반시설 입체·복합화 및 자족시설 계획
- 공원·녹지 계획
 - 공원 서비스취약지역 검토를 통해 지구 내 공원의 도보이용성 제고 및 택지개발사업 당시 그린네트워크 계획을 보완할 수 있도록 둔산지구 내 공원 추가 확보
 - 녹지는 기 설치된 기존 녹지를 유지하되, 공원재구조화 계획과 연계하여 일부 조정이 필요할 경우 특별정비계획에 반영

※ 향후 정비사업 진행시 도시공원 재구조화 등을 통해 기본계획에서 정한 도시공원 면적보다 더 많은 도시공원 면적이 확보되도록 권장함
- 상·하수도 계획
 - 향후 사업완료시 증가되는 인구 및 세대수에 따른 하수 용량은 문제가 없는 것으로 검토되었으나 지하에 매설된 관로의 노후화에 따라 개별 사업진행 시 개선이 필요함

우선순위	대상시설	생활SOC 가이드라인
1순위	○ 도로, 공원	
2순위	○ 주차장 3개소, 도서관 1개소, 체육시설 1개소	
3순위	○ 자족시설 2개소	
4순위	○ 간선도로, 상하수도 주관로, 전력·통신 시설 등 쾌적한 정주 환경 조성을 위한 시설	

사. 건축물의 밀도계획

○ 기본방향

- 종전용적률은 특별정비계획 수립 전에 결정되어 있는 현재 지구단위계획 상 기준용적률과 건축물대장에 기재되어 있는 용적률 중 더 큰 값을 적용
- 특별정비에정구역의 용적률 완화에 따른 인구증가분을 고려하여 약 4.16만인 수용가능한 적정 개발밀도(기준용적률 360%) 계획 마련
 - 제2종일반주거지역 : 288%, 제3종일반주거지역 : 363%, 17구역 : 375%

구역 번호	구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	현황 용적률 (%)	지구단위 용적률 (%)	종전 용적률 (%)	기준 용적률 (%)	용적률 증가량 (%)	단지수 (개)	비고
합 계	2,641,255.2	2,079,522.5	224	226	228	360	132	42(48)	-
1	198,733.8	150,379.8	227	230	230	363	133	4	-
2	91,971.7	80,465.6	228	230	230	363	133	2	-
3	196,975.8	160,011.0	226	230	230	363	133	4	-
4	136,628.6	95,726.3	203	230	230	363	133	3	-
5	238,058.6	176,147.5	231	230	231	363	132	2	-
6	86,710.1	78,297.1	239	230	239	363	124	3	-
7	103,370.2	83,307.5	234	230	234	363	129	2	-
8	293,096.0	216,520.2	239	229	239	363	124	5	-
9	97,270.9	80,772.6	230	230	230	363	133	1	-
10	178,384.8	104,333.2	227	230	230	363	133	2(3)	-
11	338,294.0	280,105.5	227	230	230	363	133	3(7)	-
12	35,840.5	32,112.3	166	230	230	363	133	1(2)	-
13	199,760.0	160,105.7	226	230	230	363	133	2	-
14	92,640.6	92,640.6	220	230	230	363	133	2	-
15	148,534.3	112,491.7	230	230	230	363	133	1	-
16	119,144.3	95,855.3	192	181	192	288	96	2	-
17	85,841.1	80,250.6	176	180	180	375	195	3	-

아. 이주대책

○ 연간 이주수요 산정

- 이주수요가 발생하는 둔산지구 내 특별정비예정구역의 구역수는 총 17개 구역이며, 총 이주 예정 세대수는 48,721세대
- 해당구역이 10년(2028년~2037년)간에 걸쳐 순차적으로 사업 착수되는 것으로 계획하여 선도지구가 포함된 최초연도 이주물량은 5.0천세대, 그 외 연간 평균 이주 세대수는 4.9천세대

특별정비 예정구역 수	이주 예정 세대수	멸실기간	연간 평균 추진세대	연간 평균 정비단지
17개	48,721 (분양 44,327 /임대 4,394)	10년 (2028~2037)	약 4,900세대 (선도지구 제외)	1~2개 (선도지구 제외)

○ 연차별 이주수요 및 공급물량 산정

- 대전광역시 관내 자치구의 정비사업 및 개발사업 인허가 및 준공을 고려할 경우 2040년까지 총 185.1천 세대가 공급될 것으로 검토
 - 인접지역은 대전광역시 관내로 설정하였으며, 관내 개발사업 현황의 74%(둔산지구와 송촌·중리·법동지구의 세대수 비율)를 둔산지구 개발사업 현황에 활용
- 비슷한 시기에 수립되는 대전시 내 노후계획도시정비기본계획을 통해 발생하는 이주물량 수용을 위해 각 지구별 예측되는 이주물량 규모를 고려하여 자치구별 공급물량을 비율대로 배분하여 가용물량이 중복되어 적용되지 않도록 검토
- 특별정비사업으로 인한 이주물량은 48.7천세대가 발생할 것으로 예상되며, 대전광역시 관내에서 발생하는 장래 정비사업 및 개발사업 가용물량을 활용하여 이주 대책을 위한 공급물량으로 활용이 가능할 것으로 판단됨

관리처분 시점	2026년		2027년		2028년		2029년		2030년		2031년		2032년		2033년	
이주시기	'26~'27년		'27~'28년		'28~'29년		'29~'30년		'30~'31년		'31~'32년		'32~'33년		'33~'34년	
정비구역 예정물량	5.0(선도지구)		4.0		4.0		4.0		4.0		5.5		5.5		5.5	
허용정비물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량
	계	1.5	4.2	6.7	5.3	9.7	9.7	6.7	5.5	33.3	4.0	31.7	4.0	42.7	5.5	33.3
	노후 계획 도시	-	18.5	16.8	5.0	17.0	4.0	18.5	4.0	17.8	4.0	31.7	4.0	42.7	5.5	33.3
	인근 사업	1.5	4.2	1.7	1.3	5.7	5.7	2.7	-	-	-	-	-	-	-	-
	상태	안정	안정	안정	안정	안정	안정	안정	안정	안정	안정	안정	안정	안정	안정	안정
관리처분 시점	2034년		2035년		2036년		2037년		2038년		2039년		2040년			
이주시기	'34~'35년		'35~'36년		'36~'37년		'37~'38년		'38~'39년		'39~'40년		'40~'41년			
정비구역 예정물량	5.5		5.7		-		-		-		-		-			
허용정비물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량		
	계	5.5	5.5	5.5	5.5	5.7	5.7	20.9	-	17.2	-	17.5	-	8.9		
	노후 계획 도시	5.5	31.2	5.5	36.6	5.5	30.1	5.7	20.9	17.2	-	17.5	-	8.9		
	인근 사업	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	상태	안정	안정	안정	안정	안정	안정	안정	안정	안정	안정	안정	안정	안정		

자. 단계별 추진계획

- 특별정비에정구역 내 세대수인 48,721세대를 기준으로 선도지구 5,000세대를 우선 추진
 - 잔여 세대는 2035년까지 적정하게 배분하여 추진물량의 예측을 가능하게 함으로써 부동산시장 안정화를 도모함
 - 해당연도 추진물량 미사용으로 발생한 잔여 정비물량은 연간 허용정비물량의 한도 내에서 차년도 또는 다년도로 재배분하여 단계별 추진계획 조정 (정비구역 대상지 선정 계획 수립시 국토교통부와 사전협의)

구분	합계	1년 2026	2년 2027	3년 2028	4년 2029	5년 2030	6년 2031	7년 2032	8년 2033	9년 2034	10년 2035	11년 2036	12년 2037	13년 2038	14년 2039	15년 2040
정비구역 예정물량 (천호)	48.7	5.0 (선도 지구)	4.0	4.0	4.0	4.0	5.5	5.5	5.5	5.5	5.7	-	-	-	-	-
이주물량 (평균, 천호)	48.7	-	-	5.0 (선도 지구)	4.0	4.0	4.0	4.0	5.5	5.5	5.5	5.5	5.7	-	-	-
공급물량 (천호)	76.2	-	-	-	-	-	7.8 (선도 지구)	6.3	6.3	6.3	6.3	8.6	8.6	8.6	8.6	8.9
정비기본 계획수립 및 고시	(2025년)			최초 이주 시작 시점			최초 입주 완료 시점						최종 이주 시작 시점			최종 입주 완료 시점
1차 사업시행 (선도지구)		인허가	이행	이주 및 착공			준공 및 입주									
2차 사업시행			인허가	이행	이주 및 착공			준공 및 입주								
· · · ·				인허가	이행	이주 및 착공			준공 및 입주							
10차 사업시행											인허가	이행	이주 및 착공			준공 및 입주

4. 정비기본계획의 열람장소

○ 열람장소 : 대전광역시청 도시계획과(☎042-270-6242), 도시정비과

- ※ 『2035 대전광역시 노후계획도시정비기본계획』은 대전광역시 도시주택정보 홈페이지 자료실에서 확인 가능함

※ (경로) 대전광역시 홈페이지->분야별정보->도시·건설->도시계획->도시주택정보홈페이지->자료실

5. 기타사항

○ 기타 기본계획 내용은 보고서를 참조하여 주시기 바랍니다.