2026. 10. 12.(월) 14:00

주 민 간 담 회

노후계획도시정비사업 설명자료

`27~`28년도 정비물량 선정 개선방안(안)

대전광역시

DAEJEON METROPOLITAN CITY

대전 노후계획도시정비사업 (둔산·송촌지구)

`27~`28년도 정비물량 선정 개선방안(안)

- 목 차 -

1 `26년 선도지구 선정 분석

2 그동안 주민의견 수렴 현황

3 `27~`28년도 노후계획도시 정비물량 선정 개선방안(안)

4 기대효과

5 기타사항

1 `26년도 선도지구 선정 분석

1. '26년 선도지구 선정 현황

○ [현행 선정방식] 주민동의율 등 평가기준에 따라 정량평가 후 고득점 순으로 선정하는 방식

평가 항목	배 점	비 고
주민 동의율	70점	
정주환경 개선의 시급성	10점	
도시기능 활성화 필요성	10점	
정비사업 추진의 파급효과	10점	
합 계	100점	

○ ['26년 선도지구 선정 결과]

- 총 3개 구역 선정(7,797호)
  - 둔산지구 : 2개 구역(5,252호) / 크로바 · 목련(13구역), 한가람 · 공작(14구역)
  - 송촌지구 : 1개 구역(2,545호) / 보람 · 삼익소월(6구역)

1 `26년도 선도지구 선정 분석

2. '26년 선도지구 선정 과정에서 나타난 점

○ [주민 측면]

- 주민동의율 확보 경쟁 과열 및 동의서 징구 과정에서 주민 간 갈등 발생
- 동의서 작성 홍보 등에 따른 부담

○ [행정 측면]

- 동의서 확인 검증에 상당한 행정력 소요

※ `26년의 경우 10개 구역 동의서 확인에 약 3개월 소요

○ [사업추진 측면]

- 선도지구 선정 이후 특별정비계획 수립 및 구역 지정 절차를 다시 추진해야 하므로 사업절차의 연속성 부족

따라서 동의율 중심의 경쟁을 줄이고, 실제 정비계획의 완성도와 사업 실현 가능성을 중심으로 선정방식을 개선할 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.)

(1안) `26. 7월 선도지구 선정 발표 시 3년간(`26~`28) 정비물량 선정

(2안) `27년 공모할 경우 `26년 선도지구 선정 동의서를 재사용

○ 주민간담회('26. 6. 19.)

(1안) 선도지구 미선정 구역, 기존 동의서 재활용

(2안) 선도지구 단계별(2년단위) 물량 사전 확정

(3안) 특별정비계획 수립을 통한 주민 제안방식(간담회 시 주민 다수 의견)

○ 대전광역시의회 정책간담회('26. 7. 30.)

(1안) `27년 미선정 구역 동의서 반환, 차년도 선정 시 동의서 활용

(2안) `27년 정비물량 선정 시 2년 단위(`27년~`28년) 물량 사전 확정

(3안) 특별정비계획(안) 수립을 통한 주민 제안방식

○ 주민간담회('26. 8. 26.)

(1안) 주민 제안방식 (정성평가/위원회)

(2안) 공모방식 + 동의서 재활용 (정량평가)

(3안) 공모방식 + 2개년 정비물량을 2년 주기로 선정 (정량평가)

주민다수 의견	주민 제안 방식으로 하고, 2개년 정비물량을 2년 주기로 선정

3 `27~`28년도 노후계획도시 정비물량 선정 개선방안(안)

□ 기본방향 : 주민대표단이 특별정비계획을 직접 수립·제안하고, 평가위원회의 정성평가를 통해 `27~`28년도 정비물량을 `27년에 일괄 선정

□ 선정방식

○ (제안방식) 주민대표단 구성 후 주민이 특별정비계획(안)을 수립하여 제안

○ (평가방식) 평가위원회 정성평가

- 노후계획도시정비 기본계획과의 정합성
- 정비의 필요성 및 공공성
- 정비계획의 적정성 및 정비효과
- 사업 실현의 가능성 등

※ 과도한 공공기여 경쟁을 유도하는 평가는 배제

○ (선정물량) `27년도 및 `28년도 2개년 물량을 `27년에 일괄 선정

○ (지정방식) 선정된 구역을 `27년도 및 `28년도 대상으로 구분하여 연도별 정비물량에 맞춰 특별정비구역 지정 시기 조정

○ (유의사항) 선정물량은 안정적인 이주대책(물량) 등 검토하여 국토부와 협의 필요

□ 추진절차

○ 물량 선정(특별정비구역 선정)

공모 공고	▸	제안서 접수	▸	1단계 법적기준 내부평가	▸	2단계 평가위원회 정성평가	▸	일괄 선정 (2개년도분)
`26. 10.		`27. 3.		`27. 4. ~ 5.		`27. 6.		`27. 상반기

※ 노후계획도시정비 기본계획과의 정합성 등 고려하여 평가위원회 사전협의를 통해 평가기준 마련

○ 특별정비구역 지정

정비물량	▸	주민 공람 및 관계기관(부서) 협의	▸	의회 의견청취	▸	도시계획위원회 심의	▸	특별정비계획수립 및 특별정비구역 지정 고시
`27년도분		`27. 7.		`27. 9.		`27. 10.		`27. 10.
`28년도분		`27. 10.		`27. 12.		`28. 2.		`28. 3.

4 기대효과

○ 주민 동의율 확보를 위한 과도한 경쟁 및 주민 간 갈등 완화

○ 반복적인 공모·동의서 검증에 따른 행정력 절감

○ 정비물량을 사전에 확정하여 주민의 사업추진 예측 가능성 확보

○ 주민이 실제 특별정비계획을 수립·제안함으로써 사업 실현 가능성 제고

○ 물량선정과 특별정비구역 지정 절차를 연계하여 사업추진 기간 단축

5 기타 사항

□ 정비물량 선정 규모 [국토교통부 협의 후 최종 확정]

○ '27년 ~ '28년도 정비물량은 연간 약 5,500호 규모

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

□ 평가위원회 위원 명단 [비공개]

○ 관련 분야 전문가 등으로 평가위원회 구성
[대전시 도시계획위원회 위원 중 구성 예정]

□ 정성평가 점수 [비공개]

○ 기본계획과의 정합성, 정비의 필요성 및 공공성, 정비계획의 적정성 및 사업 실현 가능성 등을 중심으로 평가기준 마련 ['26년 12월 예정]

감사합니다