대전광역시 고시 제2026 - 211호

2035 대전 노후계획도시정비기본계획 (송촌·중리·법동지구) 고시

노후된 송촌·중리·법동지구의 도시기능 강화 및 주거환경개선을 위한 정비기반을 마련하고자, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따라 '2035 대전 노후계획도시정비기본계획'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(송촌·중리·법동지구)」

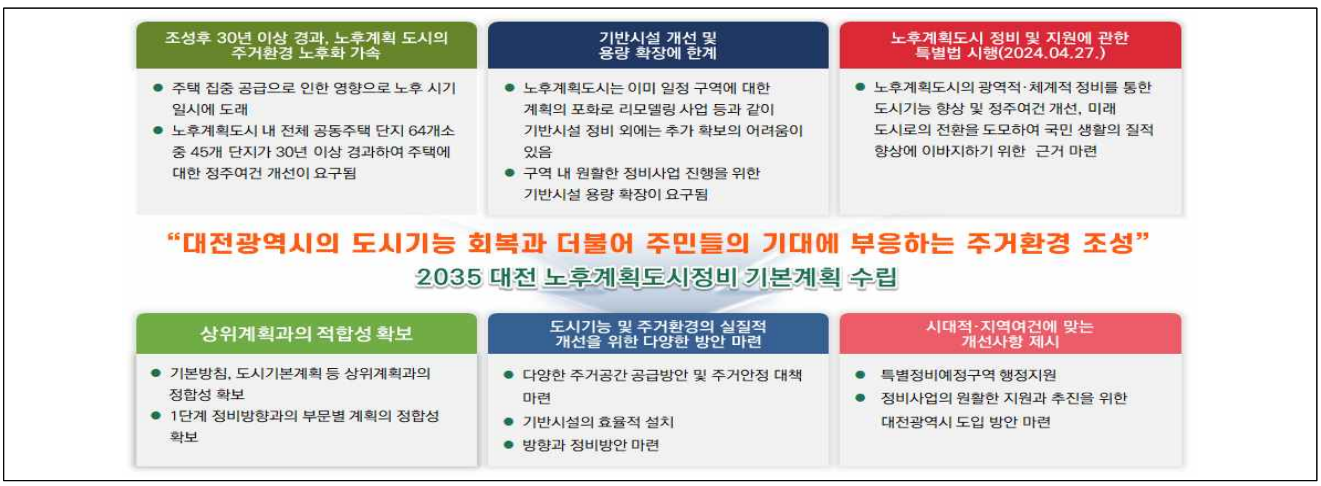
2. 기준연도 및 목표연도

구 분	기준연도	목표연도
연 도	2024년	2035년

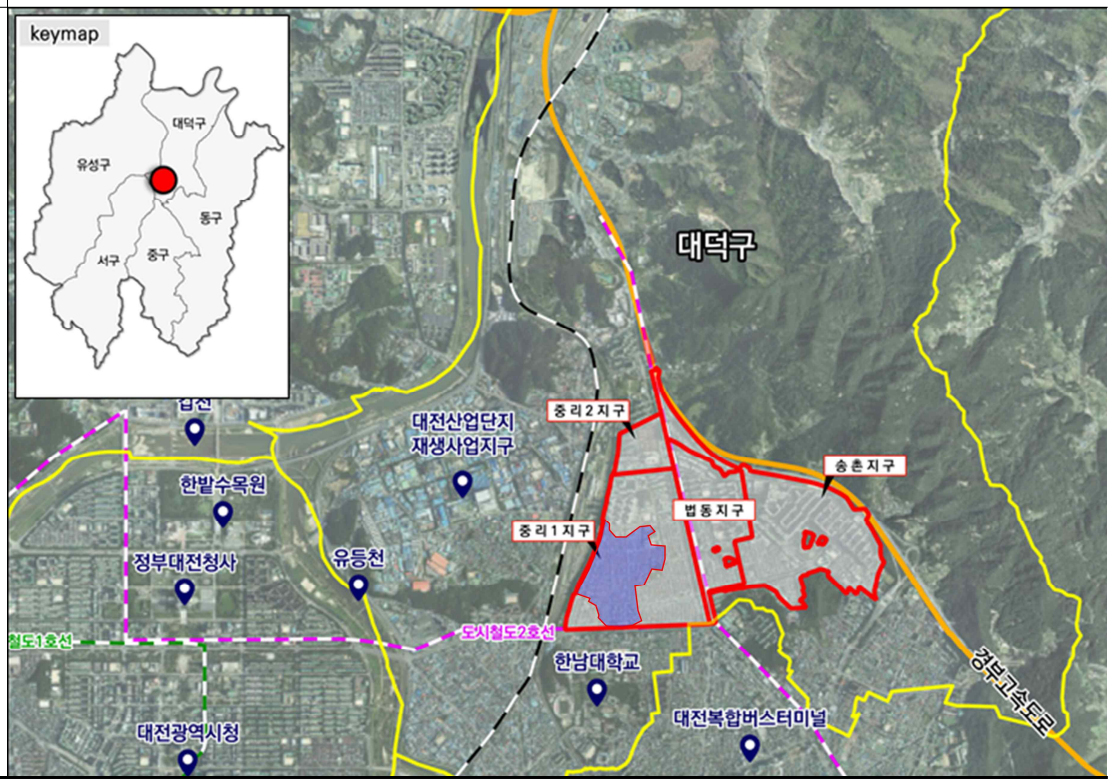
3. 주요내용

가. 계획의 개요

○ 계획의 배경 및 목적



○ 계획의 범위

구 분	내 용
시간적 범위	• 기준연도 : 2024년 / 목표연도 : 2035년
공간적 범위	• 노후계획도시 : 송촌·중리·법동지구(A=2,726,330.6㎡)
위치도	

나. 정비기본방향

○ 비전 및 계획의 목표

송촌·중리·법동지구 노후계획도시정비기본계획

새로운 일상의 스마트 건강도시 "송촌·중리·법동"

(Smart – Healthy City)

3대 목표

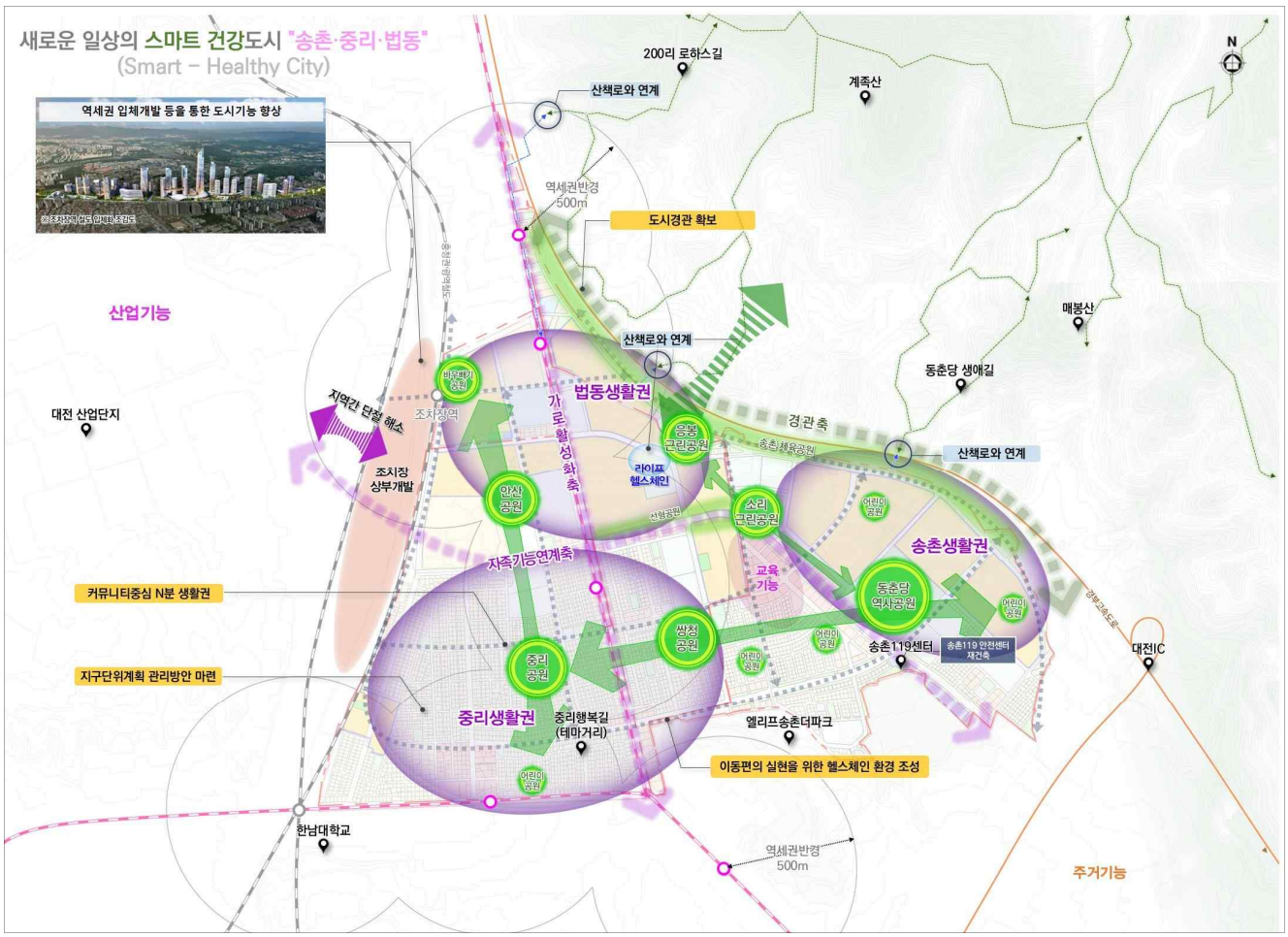
세대가 공감하는 생활밀착형 N분도시 구현	이동편의 실현을 위한 헬스체인 보행체계 환경 조성	지구내·외의 풍부한 공원·녹지자원 활용 극대화
'쾌적한 정주환경도시'	'보행이 즐거운 소통도시'	'생동감 있는 녹생공원도시'

9개 핵심전략

역세권 복합도시	도보권 헬스체인 구축	녹지축 입체적 연결
보행일상권 형성	보행축·통경축 확보	창의적 도시디자인 지침 마련
생활SOC 확보	그린 네트워크 구축	쾌적한 정주환경 조성

다. 공간구조 개선 계획

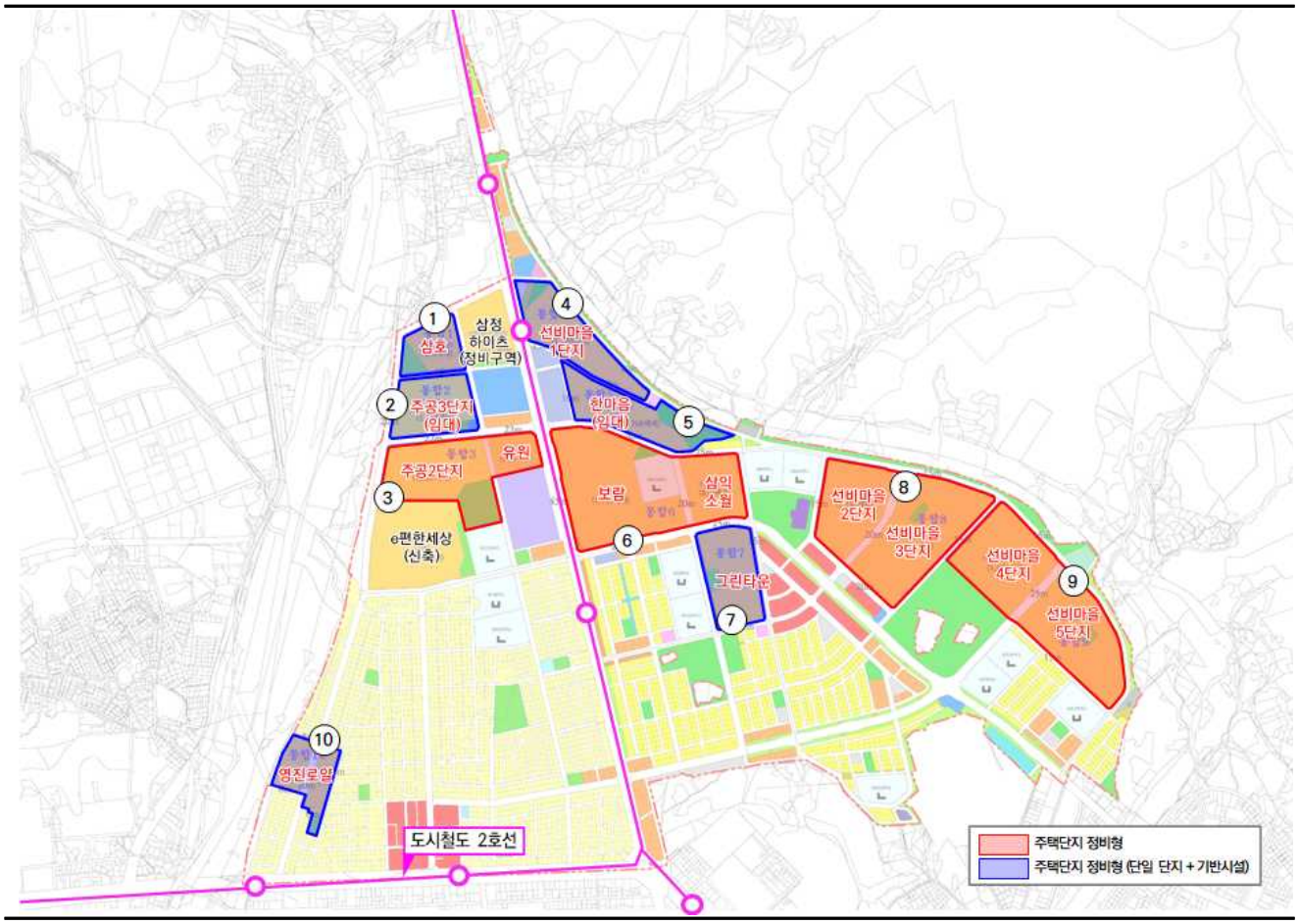
개선계획	내 용
N분 생활권 조성	◦ 보행생활권을 조성하고, 접근성 향상을 통해 서비스권역을 확장
도시기능 향상	◦ 역세권을 중심으로 도시기능 향상을 위한 도시기능 배분
공공보행체계 개선	◦ 인근 우수한 경관요소를 활용하여 보행축 형성
정주환경 개선	◦ 도시기능 저하와 기반시설 부족 등 문제 해결



라. 특별정비예정구역

○ 지정계획 (주택단지정비형 10개 구역)

구역명	유형	면적(㎡)	세대수(세대)	단지수(개)	비고
합 계		699,349.5	16,842	14	
1	주택단지 정비형	23,648.4	480	1	단일 단지
2	주택단지 정비형	38,568.4	1,488	1	단일 단지(임대)
3	주택단지 정비형	77,869.5	1,620	2	-
4	주택단지 정비형	46,486.5	1,140	1	단일 단지
5	주택단지 정비형	46,727.5	1,768	1	단일 단지(임대)
6	주택단지 정비형	135,154.7	2,545	2	-
7	주택단지 정비형	43,034.6	1,050	1	단일 단지
8	주택단지 정비형	131,297.1	3,018	2	-
9	주택단지 정비형	127,298.4	2,983	2	-
10	주택단지 정비형	29,264.4	750	1	단일 단지



마. 계획인구 및 기준용적률

○ 인구설정

• 기반시설의 현재 처리·수용 용량을 고려한 인구 증가 허용수준은 약 0.97만인

구 분	공원	초등학교	중학교	고등학교	상수도 (배수지)	하수도	비고
증가가능인구(인)	9,659	49,868	59,617	34,038	62,780	20,697	-

○ 계획인구 산정

• 계획인구는 현재 58,985인에서 9,659인 증가한 68,644인으로 산정

구 분	현황(2022년)		증감		계획(2035년)		비고
	인구 (인)	세대수 (세대)	인구 (인)	세대수 (세대)	인구 (인)	세대수 (세대)	
합 계	58,985	26,817	9,659	5,871	68,644	32,688	-
특별정비예정구역	37,661	16,662	9,659	5,871	47,320	22,533	-
특별정비예정구역 외	21,324	10,155	-	-	21,324	10,155	-

○ 기준용적률 산정

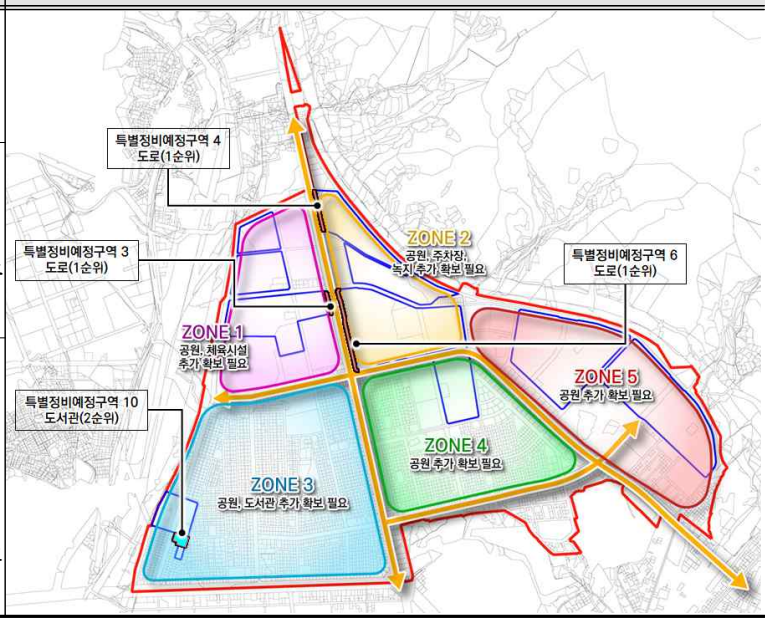
• 2040 대전도시기본계획에서 제시하는 2035년 대전광역시의 가구당 인구수인 세대당 2.1인을 적용하고, 세대당 평균 공동주택 면적은 최근 10년간 대전광역시 내 정비사업에 대한 평균 면적 적용 - [공급면적 규모] 전용60㎡이하:60~85㎡이하:85㎡초과 = 80㎡:105㎡:140㎡ 적용 - [공급 비율] 전용60㎡이하:60~85㎡이하:85㎡초과 = 32.4%:63.4%:4.2% 적용

구 분		산정값			비 고
특별정비예정구역 내 세대수(세대)		22,533			-
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(㎡)		2,216,571			-
대지면적(㎡)		615,622.7			-
기준용적률		360.05% ≒ 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 기반시설과 연계하여 도로 확보
- 공원·녹지 계획
  - 시설이용자의 이용편의를 고려하여 조성위치 및 공원 및 녹지간 연계 등을 고려하여 효율적인 그린네트워크 체계가 형성될 수 있도록 계획
  - 주거생활권 내 공원 및 녹지 등과 연결하여 연결 체계를 강화하고, 이용권 및 오픈 스페이스 연계를 고려하여 보행자 중심의 녹화공간이 될 수 있도록 조성

  ※ 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	○ 간선도로, 상하수도 주관로, 전력·통신 시설 등 쾌적한 정주환경 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
- 특별정비예정구역의 용적률 완화에 따른 인구증가분을 고려하여 약 0.97만인 수용가능한 적정 개발밀도(기준용적률 360%) 계획 마련
  - 제2종일반주거지역 : 296%, 제3종일반주거지역 : 370%

구역 번호	구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	현황 용적률 (%)	지구단위 용적률 (%)	종전 용적률 (%)	기준 용적률 (%)	용적률 증가량 (%)	단지수 (개)	비고
합 계	699,349.5	615,622.7	227	238	236	360	124	14	-
1	23,648.4	19,105.1	248	250	250	370	120	1	-
2	38,568.4	36,284.4	187	200	200	296	96	1	-
3	77,869.5	62,486.3	182	212	212	314	102	2	-
4	46,486.5	40,411.2	238	240	240	370	130	1	-
5	46,727.5	35,196.5	214	250	250	370	120	1	-
6	135,154.7	114,636.0	231	250	250	370	120	2	-
7	43,034.6	40,834.6	228	250	250	370	120	1	-
8	131,297.1	122,850.3	239	240	240	370	130	2	-
9	127,298.4	119,860.3	239	240	240	370	130	2	-
10	29,264.4	23,958.0	234	240	240	370	130	1	-

아. 이주대책

○ 연간 이주수요 산정

- 이주수요가 발생하는 송촌·중리·법동지구 내 특별정비예정구역의 구역수는 총 10개 구역이며, 총 이주 예정 세대수는 16,842세대
- 해당구역이 10년(2028년~2037년)간에 걸쳐 순차적으로 사업 착수되는 것으로 계획하여 선도지구가 포함된 최초연도 이주물량은 2.0천세대, 그 외 연간 평균 이주 세대수는 1.6천세대

특별정비 예정구역 수	이주 예정 세대수	멸실기간	연간 평균 추진세대	연간 평균 정비단지
10개	16,842 (분양 13,586 /임대 3,256)	10년 (2028~2037)	약 1,600세대 (선도지구 제외)	1개 (선도지구 제외)

○ 연차별 이주수요 및 공급물량 산정

- 대전광역시 관내 자치구의 정비사업 및 개발사업 인허가 및 준공을 고려할 경우 2040년까지 총 61.0천 세대가 공급될 것으로 검토
  - 인접지역은 대전광역시 관내로 설정하였으며, 관내 개발사업 현황의 26%(둔산지구와 송촌·중리·법동지구의 세대수 비율)를 송촌·중리·법동지구 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 16.8천세대가 발생할 것으로 예상되며, 대전광역시 관내에서 발생하는 장래 정비사업 및 개발사업 가용물량을 활용하여 이주대책을 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		2.0(선도지구)		1.5		1.5		1.5		1.5		1.8		1.8		1.8	
		수요물량	가용물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량
허용정비물량	계	0.5		1.5		2.6		2.0		3.5		3.5		2.5		1.8	
	노후계획도시	-	6.5	-	5.9	2.0	6.0	1.5	6.2	1.5	6.2	1.5	10.8	1.5	14.4	1.8	11.3
	인근사업	0.5		1.5		0.6		0.5		2.0		2.0		1.0		-	
	상태		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		1.8		1.6		-		-		-		-		-	
		수요물량	가용물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량	수요물량	가용물량
허용정비물량	계	1.8		1.8		1.8		1.6		-		-		-	
	노후계획도시	1.8	10.6	1.8	12.1	1.8	9.4	1.6	6.1	-	4.8	-	4.6	-	2.2
	인근사업	-		-		-		-		-		-		-	
	상태		안정		안정		안정		안정		안정		안정		안정

자. 단계별 추진계획

- 특별정비예정구역 내 세대수인 16,842세대를 기준으로 선도지구 2,000세대를 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)	16.8	2.0 (선도지구)	1.5	1.5	1.5	1.5	1.8	1.8	1.8	1.8	1.6	-	-	-	-	-
이주물량 (평균, 천호)	16.8	-	-	2.0 (선도지구)	1.5	1.5	1.5	1.5	1.8	1.8	1.8	1.8	1.6	-	-	-
공급물량 (천호)	22.5	-	-	-	-	-	2.7 (선도지구)	2.0	2.0	2.0	2.0	2.4	2.4	2.4	2.4	2.2
정비기본계획수립 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.