

2020 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획 변경(안)에 대한 의견청취
- 정비예정구역 추가지정의 건 -

제출년월일 : 2018. 10. .

의 안 번 호	5271
------------	------

제 출 자 : 대구광역시장
(도시재창조국장)

□ 제출근거 : 「도시 및 주거환경정비법」 제6조

□ 제출사유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 수립한 '2020 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획'에서 정비예정구역을 지정하여 운영 중이나 상당 기간이 경과하였으며, 최근 지역 주택건설경기 활성화 등 여건 변화에 따른 지속적인 주민요구 사항을 정비기본계획에 반영하여 신규 지정 및 분할 등 구역조정을 희망하는 지역의 구역지정을 통하여 효율적이고 합리적인 정비사업 추진을 기하고자 하며
- 「도시 및 주거환경정비법」 제6조에 따라 '정비예정구역 추가지정을 위한 정비기본계획 변경(안)'에 대하여 시 의회의 의견을 청취하고자 함

□ 제출내용 : 2020 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획 변경(안)

○ 정비예정구역 개념

- 정비예정구역 : 「도시 및 주거환경정비법」 제5조에 따라 정비구역으로 지정할 예정인 구역으로 『도시·주거환경정비 기본계획』 수립 시 포함되어 개략적 범위를 설정한 구역
- 정비사업 추진을 위한 정비구역 지정을 위해서는 정비예정구역 지정이 선행되어야 하며 지정권자는 광역시장임

○ 2020 도시·주거환경정비기본계획 개요

- 수립일자 : 2013. 4. 1.
- 목표연도 : 2020년
- 정비예정구역 : 지정 당시 205개소 / 1,020만㎡ (현재 : 156개소)
 ☞ 일몰제·추진위 해산 등으로 54개소(감), 평리재정비촉진지구 5개소(증)

○ 지정 및 신청 현황

☞ 금회 신청 : 재개발 6개소, 재건축 18개소(신규 10, 재신청 14)

구 분	합 계	주 택 재개발사업	주 택 재건축사업	도시환경 정비사업	주거환경 개선사업
2020 정비기본계획 수립시(2013. 4월)	205	93	96	7	9
현재(2018. 9월말)	156	71	71	6	8
금회 신청	24	6	18	-	-
계	180	77	89	6	8

○ 검토 결과 : 24개소 모두 정비예정구역 지정 요건에 적합

□ 추진경위

- 정비예정구역 추가지정 대상지 신청(구, 군) : 2018. 2 ~ 4월
- 용역 발주 및 계약 : 2018. 5 ~ 6월
- 신청지에 대한 적정성 검토 : 2018. 6 ~ 8월
- 주민설명회, 주민공람 : 2018. 9 ~ 10월

□ 주민 의견 청취 결과

- 공람기간 : 2018. 9. 10 ~ 10. 2
- 주민의견 : 천내리 보성아파트 분리지정 요청 등 5건

□ 향후 추진계획

- 도시계획위원회 심의, 정비예정구역 고시 및 용역 완료 : 2018. 12월

□ 붙임

1. 정비예정구역(추가) 후보지 조사결과서
2. 주민공람 심사 결과
3. 관련 규정
4. 정비예정구역 선정 요건

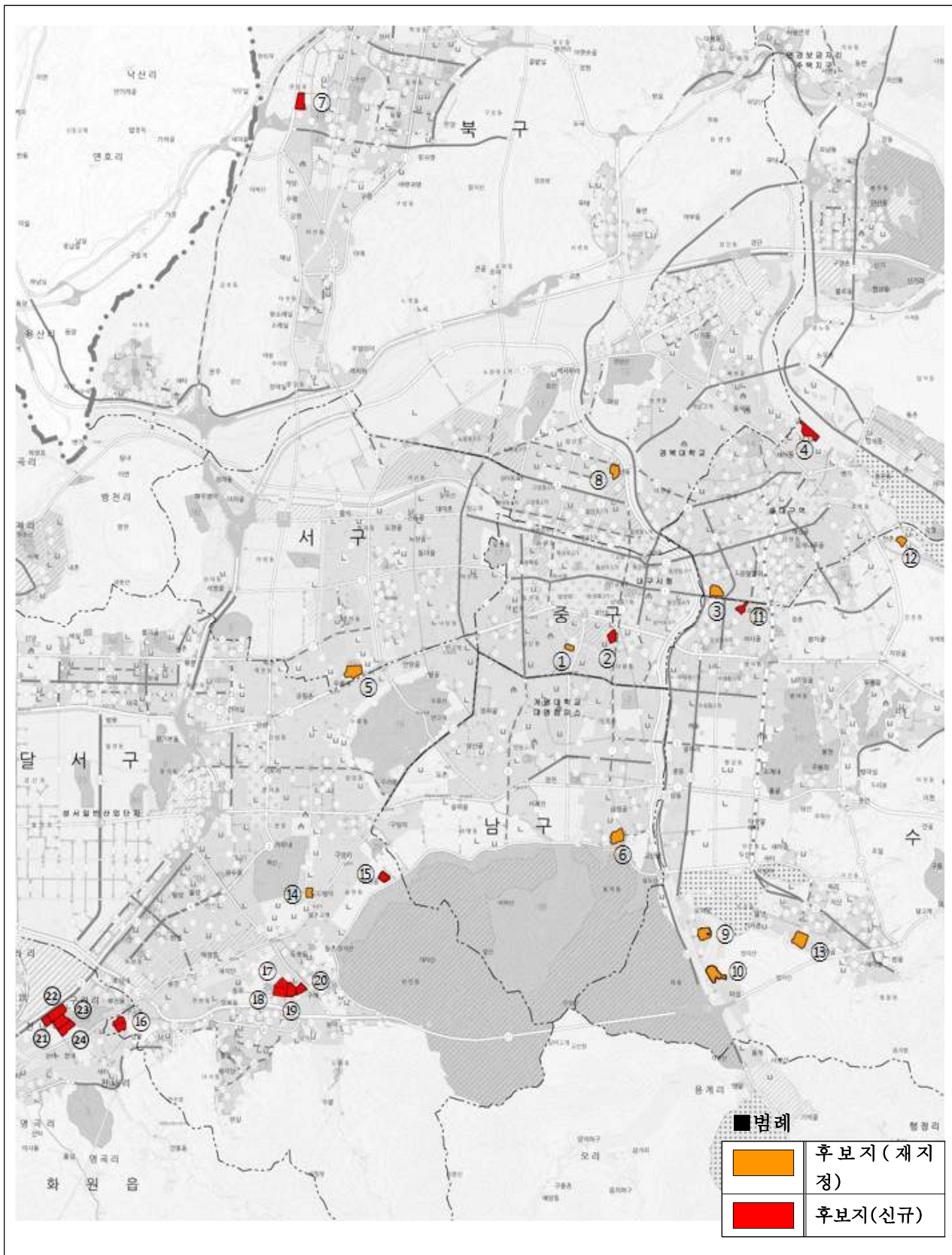
붙임 1)

■ 2018 정비예정구역(추가) 후보지 조사결과서

가. 후보지 조사결과서

연번	구별	구역 번호	위 치		면 적 (경비예정구역 지정당시 면적)	사업 유형	노후·불량률(%) ※공동주택은 기존 건물 현황 (노후불량률은 총축 전체)		호수 밀도	과소필지율 (%)	4m미만 도로 점유율	4m이상 도로 주택점도율	비고
			동명	지번			동수	연면적					
1	중구	중구48 (2010)	남산동	603-1	9,036.0 (13,786)	재개발	76.9	71.1	71.9	64.9	13.8	87.7	
2		신규	봉산동	168-107	16,050.0	재개발	88.0	68.1	57.3	42.7	61.2	21.7	
3	동구	동구15	산천동	842-15	25,444.0 (25,280)	재개발	84.3	60.7	52.7	30.7	57.2	26.9	
4		신규 (2차보성)	신암동	67	29,090.0	재건축	-	-	-	-	-	-	
5	서구	서구22 (광장타운)	내당동	463-5	40,399.0 (41,986)	재건축	-	-	-	-	-	-	
6	남구	남구27 (미래네)	봉덕동	산89-3 외 5필지	29,648.0 (29,639)	재건축	-	-	-	-	-	-	
7	북구	신규 (길곡하라)	관음동	1321	27,849.3	재건축	-	-	-	-	-	-	
8		북구23	철산동	25-47	17,476 (17,363)	재개발	92.4	86.5	46.9	15.6	57.7	30.4	
9	수성구	수성35 (분할)	파동	110-74	29,010 (71,762)	재개발	93.6	82.9	43.1	9.1	65.7	32.0	
10		수성37 (대자연1차)	파동	153	33,305 (29,798)	재건축	-	-	-	-	-	-	
11		신규	범여동	1949	9,503.0	재개발	73.7	5.5	35.5	27.3	28.1	28.9	
12		수성1 (락기골든)	면촌동	245	14,018 (13,686)	재건축	-	-	-	-	-	-	
13		수성41 (자산목련)	자산동	1200	37,989.7 (37,913)	재건축	-	-	-	-	-	-	
14	달서구	달서13 (월성아파트)	송현동	1911외 6필지	12,803.8 (12,670)	재건축	-	-	-	-	-	-	
15		신규 (정관빌라)	송현동	1991	21,125.3	재건축	-	-	-	-	-	-	
16		신규 (금강)	대곡동	4-1외 1필지	31,261	재건축	-	-	-	-	-	-	
17		달서28 (고려낙원)	상인동	1473	20,031 (100,068)	재건축	-	-	-	-	-	-	
18		달서28 (우방철자)		1473-1	26,457 (100,068)	재건축	-	-	-	-	-	-	
19		달서28 (한양은하)		1474	31,850 (100,068)	재건축	-	-	-	-	-	-	
20		달서28 (보성사호)		1474-1	18,810 (100,068)	재건축	-	-	-	-	-	-	
21	달성군	신규 (천내보성)	천내리	117외 3필지	13,686.6	재건축	-	-	-	-	-	-	
22		신규 (창신에든)		118외 3필지	37,940.7	재건축	-	-	-	-	-	-	
23		신규 (우방평광2)		122외 2필지	34,500.3	재건축	-	-	-	-	-	-	
24		신규 (영남동산)		42외 1필지	22,432.5	재건축	-	-	-	-	-	-	
합 계					589,716.2	재개발:6 재건축:18							

나. 후보지(신규 및 재지정) 총괄도



붙임 2)

■ 주민공람 심사 결과

『도시 및 주거환경정비법 시행령』 제6조(기본계획의 수립을 위한 공람 등) 제3항에 의한 심사 결과임

가. 심사 결과

○ 주민공람 시 제출된 의견 5건

구역	주민의견	검토결과
달성군 천내리 117번지 보성타운	7개 단지 단일구역 신청하였으나 보성타운 별도 지정 요청	채택
동산동 523번지 일원	본인소유토지에 진입로 설치 반대	불채택 (동의서 미제출로 후보지에서 제외)
	동산동 604번지 후보지에 포함 요청	
	동산동 799번지 후보지에 포함 요청	
달서구 대곡동 4-1번지 금강아파트	최고고도지구(20층 이하)해제 요청	불채택 (정비예정구역 지정과는 무관하며 소관부서 검토중)

나. 후보지 신청 변경 사항

○ 주민의견 반영 결과(주민설명회 건의사항, 구청 진달 의견)

신청	변경	세부내용	
22개소 (신규 20 분할 2)	24개소 (신규 20 분할 4)	증(5개소) 신청 3개소 ⇒ 8개소로 분할 - 달서28구역 낙원 등 2개소 낙원 등 4개소로 분할 - 달성군 에덴 등 1개소 ⇒ 4개소로 분할	감(3개소) 3개소 동의 미충족으로 제외 - 중구 동산동 523번지 일원 - 북구 대현동 332-3번지 일원 - 칠곡목련아파트 ※ 지역주택조합 등 민영사업 영향

붙임 3)

■ 관련 규정

도시 및 주거환경정비법

제4조(도시·주거환경정비기본계획의 수립) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 도지사가 대도시가 아닌 시로서 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 시에 대하여는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

제5조(기본계획의 내용) ① 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 정비사업의 기본방향
2. 정비사업의 계획기간
3. 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황
4. 주거지 관리계획
5. 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획 및 교통계획
6. 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획
7. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획
8. 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향
9. 제16조에 따라 정비구역으로 지정할 예정인 구역(이하 "정비예정구역"이라 한다)의 개략적 범위
10. 단계별 정비사업 추진계획(정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 포함되어야 한다)
11. 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
12. 세입자에 대한 주거안정대책
13. 그 밖에 주거환경 등을 개선하기 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

제6조(기본계획 수립을 위한 주민의견청취 등) ① 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 14일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 기본계획에 반영하여야 한다.

② 기본계획의 수립권자는 제1항에 따른 공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 기본계획의 수립권자가 기본계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견 제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민공람과 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

도시 및 주거환경정비법 시행령

제6조(기본계획의 수립을 위한 공람 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 법 제6조제1항에 따라 도시·주거환경정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 주민에게 공람하려는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷(이하 "공보등"이라 한다)에 공고하고, 공람장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.

② 주민은 법 제6조제1항에 따른 공람기간 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장에게 서면으로 의견을 제출할 수 있다.

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 제2항에 따라 제출된 의견을 심사하여 법 제6조제1항에 따라 채택할 필요가 있다고 인정하는 때에는 이를 채택하고, 채택하지 아니한 경우에는 의견을 제출한 주민에게 그 사유를 알려주어야 한다.

붙임 4)

■ 후보지 선정 요건

정비예정구역 후보지 지정 원칙

- 1) 2020도시 및 주거환경정비기본계획 수립 시 지정한 정비예정구역 205개소 범위 내에서 구역 지정
- 2) 구역내 타사업(도시재생사업, 소규모주택정비사업 등)이 추진중인 구역은 제외
- 3) 주민의사를 충분히 반영하지 못한 무리한 사업참여를 방지하기 위해 주민 동의 1/2 이상 정구된 구역을 예정구역으로 선정(합병·분할 등 변경은 2/3 이상 동의) ※ 실제 정비구역 지정 신청시에는 토지등소유자 2/3이상 동의토록 규정
- 4) 기타
 - 정비예정구역 후보지에는 원칙적으로 공원·녹지·나대지를 포함하여서는 아니된다. 다만, 지형여건, 건물의 배치, 토지이용계획의 증진을 위하여 필요한 경우에는 포함하여 계획할 수 있다
 - 선정하고자 하는 예정구역 후보지 경계부근에 도로가 있는 경우에는 그 도로를 경계선으로 하며 정비구역지정 요건, 동의율 등을 맞추기 위한 부정형한 경계 설정은 하지 않는다. 다만, 개설되지 아니한 계획도로인 경우에는 예정구역 후보지에 포함시킬 수 있다.
 - 원칙적으로 가구단위로 확정하며, 필요한 공간을 확보할 수 있는 규모 이상으로 한다(최소면적 10,000㎡ 이상)
 - 정비예정구역 후보지에는 사업방식을 명시하여야 하며, 후보지 선정을 위한 사업방식은 다음과 같다.
 - 가) 주거환경개선사업 : 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
 - 나) 주택재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업
 - 다) 주택재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

□ 정비예정구역 후보지 선정 기준

1. 주거환경개선사업

가. 선정기준

구 분	선 정 기 준
필 수	<ul style="list-style-type: none"> • 노후불량률(동수) : 전체 건축물 동수의 2/3 이상 -그 외 아래 충족조건 중 1가지 조건 이상 충족해야 함
충족조건	<ul style="list-style-type: none"> • 노후불량률(연면적) : 전체 연면적의 2/3 이상 • 과소필지 : 50%이상 • 4m미만도로점유율 : 40%이상 • 4m이상도로주택접도율 : 30%이하 • 호수밀도 : 70호/ha이상
기 타	<ul style="list-style-type: none"> • 재해발생 우려지역 또는 시·군·구 정책상 필요지역

나. 노후·불량건축물 기준

공동주택의 경우	<ul style="list-style-type: none"> • 1994. 1. 1 이후 준공된 건축물은 30년 • 1985. 1. 1 ~ 1993. 12. 31 까지 준공된 건축물은 21년 + (준공년도 - 1985) • 1984. 12. 21 이전 준공된 건축물은 20년
공동주택 이외의 경우	<ul style="list-style-type: none"> • 철근콘크리트, 철골콘크리트등 강구조 건축물 : 30년 • 그 외의 구조로된 건축물 : 20년

다. 노후·불량건축물 산정 시점

- 노후·불량건축물 산정은 단계별계획을 고려하여 2020. 12. 31. 기준으로 산정
 - 공동주택 : 1992. 12. 31 이전 건축물
 - 단독주택 : 1999. 12. 31 이전 건축물

라. 선정원칙

- 사업별 정비예정구역 후보지 조사자료는 사업방식에 관계없이 (주택재건축사업 제외)호수밀도, 건축물의 노후·불량도, 점유율, 접도율에 대하여 작성
- 자치구 조사자료를 근거로 상위계획의 추진방향을 토대로 정비예정구역 지정을 검토 (자치구 조사구역에 대하여 선별 지정)

2. 주택재개발사업

가. 선정기준

구 분	선 정 기 준
필 수	<ul style="list-style-type: none"> 노후불량률(동수) : 전체 건축물 동수의 2/3 이상 -그 외 아래 충족조건 중 1가지 조건 이상 충족해야 함
충족조건	<ul style="list-style-type: none"> 노후불량률(연면적) : 전체 연면적의 2/3 이상 과소필지 : 40%이상 4m미만도로점유율 : 50%이상 4m이상도로주택접도율 : 40%이하
기 타	<ul style="list-style-type: none"> 재해발생 우려지역 또는 시·군·구 정책상 필요지역

나. 노후·불량건축물 기준

공동주택의 경우	<ul style="list-style-type: none"> 1994. 1.1 이후 준공된 건축물은 30년 1985. 1. 1 ~ 1993. 12. 31 까지 준공된 건축물은 21년 + (준공년도 - 1985) 1984. 12. 21 이전 준공된 건축물은 20년
공동주택 이외의 경우	<ul style="list-style-type: none"> 철근콘크리트, 철골콘크리트등 강구조 건축물 : 30년 그 외의 구조로된 건축물 : 20년

다. 노후·불량건축물 산정 시점

- 노후·불량건축물 산정은 단계별계획을 고려하여 2020. 12. 31. 기준으로 산정
 - 공동주택 : 1992. 12. 31 이전 건축물
 - 단독주택 : 1999. 12. 31 이전 건축물

라. 선정원칙

- 사업별 정비예정구역 후보지 조사자료는 사업방식에 관계없이 (주택재건축사업 제외)호수밀도, 건축물의 노후·불량도, 점유율, 접도율에 대하여 작성
- 자치구 조사자료를 근거로 상위계획의 추진방향을 토대로 정비예정구역 지정을 검토 (자치구 조사구역에 대하여 선별 지정)

3. 주택재건축사업

가. 선정기준

구 분	선 정 기 준
전 제	<ul style="list-style-type: none"> • 단계별계획을 고려하여 노후기준 조정 -2020년 기준 : 1992. 12. 31이전 건축물 [21년 + (준공년도 -1985)] • 기존 세대수 200세대 이상 또는 면적 1만㎡ 이상

나. 노후·불량건축물 기준

공동주택	<ul style="list-style-type: none"> • 1994. 1.1 이후 준공된 건축물은 30년 • 1985. 1. 1 ~ 1993. 12. 31 까지 준공된 건축물은 21년 + (준공년도 - 1985) • 1984. 12. 21 이전 준공된 건축물은 20년
------	--

다. 노후·불량건축물 산정 시점

- 노후·불량건축물 산정은 단계별계획을 고려하여 2020. 12. 31. 기준으로 산정
- 공동주택 : 1992. 12. 31 이전 건축물

라. 선정원칙

- 자치구 조사자료를 근거로 상위계획의 추진방향을 토대로 정비예정구역 지정을 검토 (자치구 조사구역에 대하여 선별 지정)