

## 24. 2020 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획 변경안에 대한 의견제시의 건

# 심 사 보 고 서

## 1. 심사경과

- 제출일자 : 2020년 4월 9일
- 제 출 자 : 대구광역시장(도시재창조국장)
- 회부일자 : 2020년 4월 13일
- 상정일자
  - 대구광역시의회 제274회 임시회
  - 제1차 건설교통위원회(2020년 4월 23일) : 찬성의견

## 2. 제안설명 요지 (제안설명자 : 김창엽 도시재창조국장)

### ☐ 제출 근거 및 사유

- 근거 : 「도시 및 주거환경정비법」 제6조
- 사유
  - 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 수립된 「2020 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획」에서 지정하여 운영 중인 정비예정구역(구역번호 : 북구 25)에 대하여 최근 지역 주택건설경기 활성화 등 여건 변화에 따른 주민요구 사항인 유형 변경(재건축→재개발) 등을 정비기본계획에 반영하여 합리적이고 신속한 정비사업을 추진하고자

- 「도시 및 주거환경정비법」 제6조에 의거 정비예정구역의 변경을 위한 정비기본계획변경(안)에 대하여 시 의회의 의견을 청취하고자 함.

## □ 주요내용

가. 구역명 : 북구25 정비예정구역

나. 정비예정구역 변경 조서

구분	구역 번호	위 치	면적(㎡)	사업유형	기 준 용적률	추진 단계	생활권 유 형	비 고 (최초고시일)
기정	북구25	칠성동2가 407-22번지 일원	21,753.0	재건축 사 업	250%	2단계	B	2006. 6. 12 (대구2006-124)
변경			20,890.3	재개발 사 업				

다. 정비예정구역 변경 내용

- 인근 미개설 도시계획도로에 포함된 공유지(시)는 제척하고 새동네아파트 소유의 필지를 편입하여 구역 경계를 변경 설정
- 토지등소유자 2/3이상 동의에 의한 재건축→재개발로 사업유형 변경 반영

## □ 그간 추진사항 및 향후계획

- 정비예정구역 변경 요청 : 2019. 10. 21.
- 주민공람 : 2019. 10. 30. ~ 11. 19.
- 지방도시계획위원회 심의 : 2020. 5월
- 정비기본계획 변경(안) 고시 : 2020. 5월

## □ 주민 의견청취 결과

- 공람기간 : 2019. 10. 30. ~ 11. 19
- 공람 및 주민의견 : 의견 없음

### 3. 검토보고 요지 (보고자 : 전문위원 김학수)

#### □ 주요내용

○ 먼저, 변경안에 대한 의회의 의견을 청취하고자 하는 법적 근거를 살펴보면 「도시 및 주거환경정비법」 제6조 및 제7조의 규정에 따라 정비기본계획을 변경하고자 하는 때에는 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회 의견을 듣도록 규정하고 있으며, 이후 도시계획위원회 심의를 거치도록 규정하고 있음

○ 본 의견청취건은 「2020 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 정비예정구역인 ‘북구25 정비예정구역’에 대하여 미개설 도시계획도로에 포함된 공유지(시)는 제척하고 새동네 아파트 소유의 필지를 추가 편입하여 사업구역의 일부를 변경하는 한편, 주민요구 사항인 사업유형변경(재건축→재개발)을 반영하기 위한 것임.

※ 면적 감소 : 당초 21,753.0㎡ → 변경 20,890.3㎡ (△862.7㎡)

사업유형 변경 : 재건축사업 → 재개발사업

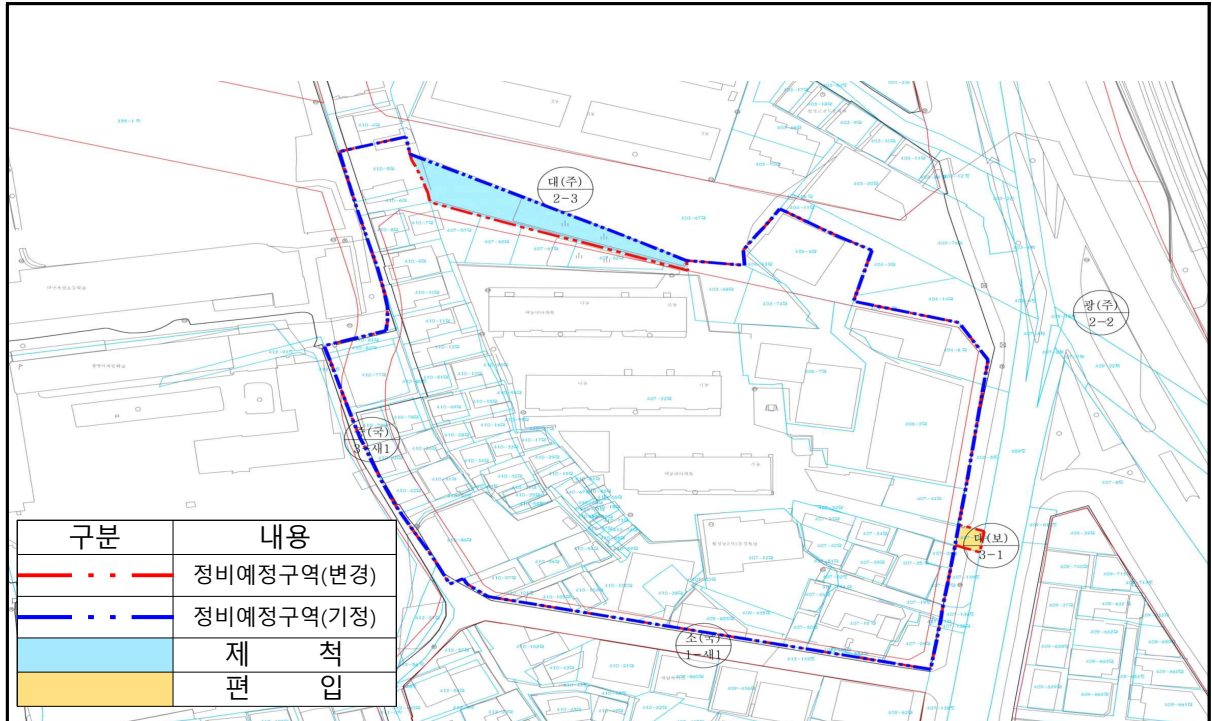
○ 주요 내용을 살펴보면,

- 정비예정구역의 면적 변경 중 제척되는 공유지(시)는

금년 7월 1일부터 도시계획시설 효력이 상실되는 장기미집행 도시계획시설(도로)로서 당초 도로를 개설하여 기부채납할 계획이었으나 도로의 기능을 상실함에 따라 본 사업면적에서 제척하고 본 사업 대상인 새동네 아파트 소유의 필지는 추가 편입하여 구역 경계를 변경하고자 함.

- 또한 사업유형 변경은 당초 재건축사업으로 정비계획을 입안하여 안전진단<sup>29)</sup>을 실시하였으나 재건축 기준 등급을 충족하지 못함에 따라 정비사업 유형을 변경하여 추진하려는 것으로 설명하고 있음.

### <정비예정구역 변경도>



### □ 종합 검토의견

- 정비예정구역 면적 변경은 「도시 및 주거환경정비법」 제6조의 규정에 의거 경미한 변경(20퍼센트 미만)에 해당하므로 시의회 의견청취 대상이 아니나 사업유형 변경은 기본계획 변경에 해당하므로 시의회 의견청취 대상임.

29) 도시 및 주거환경정비법 제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단) 정비계획의 입안권자는 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여 안전진단을 실시하여야 한다.

- 예정구역 면적 변경은 도로의 기능을 상실한 공유지에 대한 제척과 본 사업대상 아파트 소유 필지를 추가 편입시켜 지적을 정리하고자 하는 것으로 타당하다고 사료됨
- 또한, 사업유형 변경에 대한 관련 기준과 규정의 적합 여부를 살펴보면, 재개발 정비구역 지정기준인 노후불량률(동수, 연면적)과 주민동의율(67% 이상) 기준을 충족하고 있으며, 단계별 추진계획도 2단계(2013~2016)<sup>30)</sup>로 설정되어 있어 사업추진이 가능한 것으로 사료됨
- 따라서 재개발 사업으로 사업유형을 변경하는 것은 지역 주택건설경기 등 주변 여건 변화에 따른 주민 요구 사항을 정비기본계획에 반영하여 합리적이고 신속하게 사업을 추진하고자 한 것으로 보여지며 또한, 재개발사업으로 추진함에 따라 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주 기회 확대를 위한 임대주택 건설이 가능함에 따라 세입자 대책도 적극적으로 수립할 수 있어 공익적인 측면에서도 적절한 사업방식으로 판단됨.
- 다만, 재건축 안전진단 기준 강화로 인하여 재건축 판정에 미달되는 사업을 재개발 사업으로 유형변경하여 추진하는 사례가 빈번하게 발생할 경우 “사회적 자원 낭비 방지”라는 당초 취지가 훼손되지 않도록 정비사업 추진시 면밀한 검토가 필요해 보임.

30) 「2020 대구광역시 도시주거환경정비기본계획」 6-2. 단계별 추진계획 : 정비사업의 일시 집중 방지를 위해 1단계(~2012년 2월), 2단계(2013년~2016년), 3단계(2017년~2020년)로 설정하여 추진

## 4. 질의 및 답변 요지

질	의	답	변
○ 재건축 정비사업 추진시 임대주택 건설이 의무사항은 아닌지?		○ 재건축 정비사업은 의무사항이 아니며 재개발 정비사업 추진 시 5% 이상의 임대주택 건설이 의무사항임.	
○ 재개발사업시 임대주택 의무 공급으로 사업성이 없는 등 문제점은 없는지?		○ 대구시는 타 지자체에 비해 임대주택 비율이 낮은 편이며, 임대주택으로 인한 민원은 현재까지 없었음.	
○ 안전진단 기준이 강화된 걸로 알고 있음. 공신력 있는 안전진단기관은 어떤 곳이 있으며, 검증은 어떻게 하는지?		○ 안전진단 자격을 보유한 업체에서 1차적으로 안전진단 후 한국시설안전공단, 건설기술연구원에서 최종적으로 적정성 검토를 하고 있음.	

## 5. 토론요지

- 없음

## 6. 수정안 요지

- 없음

## 7. 심사결과

- 찬성의견(재석위원 전원 찬성)

## 8. 소수의견 요지

- 없음

## 9. 기타 필요한 사항

○ 없음