

2030 대구광역시 공동주택 리모델링 기본계획(안)에 대한 의견제시의 건

검 토 보 고

1. 검토경과

- 제출일자 : 2023년 7월 7일
- 제 출 자 : 대구광역시장(도시주택국)
- 회부일자 : 2023년 7월 10일

2. 제안이유

- 「주택법」 제71조 제1항의 규정에 따라 수립한 ‘2030 대구광역시 공동주택 리모델링 기본계획(안)’은 10년 단위 법정 계획으로, 지속적인 리모델링 활성화 방향과 기준을 제시하여 도시의 균형발전에 기여하기 위함.
- 계획(안)의 수립내용으로는 세대수 증가형 리모델링 수요예측, 세대수 증가에 따른 기반시설 영향검토, 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안, 도시과밀 방지 등을 위한 계획적 관리와 리모델링의 원활한 추진을 지원하는 사항 등이며, 「주택법」 제72조 제1항에 따라 시의회의 의견을 청취하고자 함.

3. 주요내용

□ 계획 개요

- 시간적 범위 : 목표연도 2030년 / 기준연도 2022년
- 공간적 범위 : 대구광역시 행정구역 전체(목표연도 기준, 준공 이후 15년 이상 경과하여 리모델링 대상이 되는 노후 공동주택 단지)
- 내용적 범위 : 「주택법」 및 「리모델링기본계획 수립지침」
 - 기본계획의 목표 및 기본방향
 - 도시기본계획 등 관련 계획 검토
 - 리모델링 대상 공동주택 현황 및 세대수 증가형 리모델링 수요예측
 - 세대수 증가에 따른 기반시설 영향검토
 - 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안
 - 도시과밀 방지 등을 위한 계획적 관리와 리모델링의 원활한 추진을 지원하는 사항
- 추진 경과
 - 2022. 7. : 대구광역시 공동주택 리모델링 기본계획 수립 착수
 - 2022. 8. : 착수보고회(8.25.)
 - 2022. 12. : 대구광역시 공동주택 리모델링 기본계획수립 간담회, 외부전문가 자문회의(대구경북연구원, 영남대학교 도시공학과)
 - 2023. 3. : 중간보고회(3.7.)
 - 2023. 6. : 주민 공람 공고(06.12.~06.26.) 및 관련 부서(기관) 의견 협의

○ 향후 계획

- 대구광역시의회 의견청취 : 2023. 7.
- 대구광역시 도시계획위원회 심의 : 2023. 8.
- 기본계획(안) 확정 고시 및 열람 : 2023. 8.

□ 분야별 주요 내용 : 제출(안) 참고

□ 주민공람 및 관련부서(기관) 협의 결과 : 제출(안) 참고

4. 검토의견

□ 법적 근거 및 취지

- 본 안건은 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제71조제1항에 따라 10년 단위로 수립하는 법정계획인 ‘2030 대구광역시 공동주택 리모델링 기본계획(안)’(이하 “기본계획”이라 한다)의 수립을 위해 법 제72조제1항에 따라 시의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

□ 상위계획 및 관련계획과의 정합성

- 기본계획은 법 제71조제1항제2호와 지침 제2장제1절에 따라 도시기본계획 등 관련 계획을 검토하여 수립하도록 되어 있으며, 본 계획안은 대구시 상위 및 관련 계획을 검토하여 반영하였음.

□ 리모델링 수요예측

- 대구시 30세대 이상인 공동주택 1,489단지 중 목표연도에 리모델링 대상이 되는 곳은 1,274단지(85.6%)이며,

- 유형별 수요를 예측한 결과(군위군 포함), 재건축 유도 494단지, 일반적 유지관리 272단지, 맞춤형 리모델링 500단지, 세대수 증가형 리모델링 8단지임.
- 향후 유형별 수요예측표에 군위군까지 포함시켜 작성할 필요가 있겠음.

□ 대구광역시 공동주택 리모델링 유형별 관리방안

- 일반적 유지관리 단지는 장기수선계획에 따라 유지·보수를 진행하고 리모델링 유형 검토 시기가 도래하면 유형을 재검토함.
- 재건축 유도 단지는 정비사업 진행 전까지는 일반적 유지관리 형태로 관리하고, 정비사업 추진 시 재건축으로 진행함.
- 맞춤형 리모델링 단지는 노후시설 교체, 세대 내부 개선, 증축을 통한 주거전용면적 확장(세대수 증가 없음) 등을 통해 불편 사항을 개선함.
- 세대수 증가형 리모델링 단지는 일부 개축으로 세대 확장 및 세대수를 증가시켜 기존 주거의 성능향상과 사업성에 초점을 맞추어 개선함.

□ 부문별 검토 및 시행방안

- 기반시설 영향검토와 관련하여
 - 1·2차 기반시설 영향검토 결과 영향이 없거나 미미할 것으로 예상됨.

○ 단계별 리모델링 시행방안과 관련하여

- 리모델링 사업을 순차적으로 시행하되, 관련 상황을 종합적으로 고려하여 당해 연도의 허가 총량을 초과하거나 부작용이 우려될 경우 우선순위 판단 기준(공공성, 노후도, 주차장, 추진 의지)에 따라 우선 추진단지를 검토함.
- 당해 연도의 허가총량에 대한 기준을 마련할 필요가 있겠음.

○ 도시경관 관리방안과 관련하여

- 수직증축은 도시경관에 대한 영향이 크지 않을 것으로 예상되며, 별동증축의 경우 경관 시뮬레이션을 통해 면밀히 검토하고, 경관심의에 해당될 경우 심의를 거치며, 「대구광역시 경관 조례」 등을 준용하여 추진함.

○ 저에너지 단지 조성 방안과 관련하여

- 친환경, 에너지 절약 시스템 도입으로 그린리모델링을 시행하고, 단열의 성능을 강화하며, 에너지 생산 시스템 적용 및 빗물이용시설 설치를 권장함.

○ 장수명화 단지 조성 방안과 관련하여

- 내구성을 증진하고 가변성을 높이며 수리 용이성을 확보하는 공사방안을 권장함.

○ 공공성 확보방안과 관련하여

- 리모델링 후 용적률이 「대구광역시 도시계획 조례」상 용도 지역별 용적률의 상한선을 초과하는 경우 시설개방을 적극 유도하고, 친환경 정책을 반영할 수 있도록 하며, 과밀되지 않도록 유도함.

○ 리모델링 공공지원 방안과 관련하여

- 공공지원에 대한 근거를 마련하고 리모델링 지원센터를 운영 하며 안전진단 비용 지원방안에 대해 검토함.

□ 종합의견

- 본 계획안은 노후 공동주택이 급증하고 도시 주거 환경 개선에 대한 사회적 요구가 증가하며, 재건축 등 전면철거 방식 정비 사업의 물리적 한계로 인해 대체 수단인 리모델링에 대한 사회적 관심이 증가함에 따라 공동주택 리모델링의 체계적인 관리방안을 마련하려는 것임.
- 법 제71조와 ‘리모델링기본계획 수립지침’(이하 “지침”이라 한다) 제2장제2절, 「대구광역시 노후 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」 제5조에서는 기본계획에 포함되어야 할 내용들을 규정하고 있으며, 본 계획안은 이 규정들에 근거하여 작성되어 내용면에서 특별한 문제점은 없는 것으로 판단됨.

- 또한 법 제72조에서는 기본계획을 수립하거나 변경할 시 14일 이상 주민들에게 공람하도록 규정하고 있고, 지침 제5장제1절에서는 유관기관 및 관련부서와 사전에 협의하도록 규정하고 있는데, 본 계획안은 지난 6월 12일부터 26일까지 15일간 주민공람 및 관련부서 협의를 실시하여 절차상 문제도 없는 것으로 사료됨.
- 다만, 지침 제1장제6절에서 기본계획의 기준연도는 계획의 수립에 착수하여 기초조사를 시작하는 시점으로 하고, 목표연도는 기준연도로부터 10년을 기준으로 하며, 법 시행 후 최초로 수립하는 기본계획의 목표연도는 2025년으로 한다고 규정하고 있어, 본 계획안의 기준연도와 목표연도가 규정에 맞지 않는 것에 대한 설명이 필요해 보임.
- 법 제73조 제2항과 지침 제1장제6절에는 5년마다 기본계획의 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하도록 하고 있으므로, 5년 후 타당성 검토가 누락되거나 지연되지 않도록 하여야겠으며, 기본계획(최종안)이나 추후 개별단지의 리모델링 사업 추진 시 관련부서 및 관계기관과의 협의내용이 잘 반영될 수 있도록 만전을 기할 필요가 있겠음.
- 이상으로, 2030 대구광역시 공동주택 리모델링 기본계획(안)에 대한 의견제시의 건에 대한 검토보고를 마치겠습니다.