



18. 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획변경안에대한의견청취 심사보고서

1. 심사과정

- 제 출 자 : 대구광역시장(도시주택본부장)
- 회부일자 : 2007년 6월 11일
- 심 사
 - 대구광역시의회 제1차 정례회
 - 제1차 건설환경위원회(2007. 6. 21)상정, 찬성의견채택.

2. 주요내용

가. 상업지역 주거복합비율 설정

- 종전 중구 도심과 도심핵지역 70%미만, 그 외지역 80%미만 ⇒ 상업지역(중심,일반,근린) 모두 90% 미만으로 조정

나. 용적률 계획 중 상업지역 기준용적률 설정

- 중심상업지역 : 540%~1,200% ⇒ 600%~1,300%
- 일반상업지역 : 440%~ 920% ⇒ 500%~1,000%
- 중심상업지역 : 400%~ 740% ⇒ 400%~ 800%

다. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 의하여 정비구역 지정을 받은 지역 등에 대해 종전 도시계획 조례의 용적률 적용.

3. 근거법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제3조 제3항, 제4조

4. 제안설명 요지(제안설명 : 도시주택본부장 정명섭)

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제3조의규정에 의거 「대구광역시 도시·주거환경정비 기본계획」(정비 기본계획)을 수립하여 대구광역시고시 제2006-124호('06.6.12)로 고시하여 시행중 「대구광역시 도시계획 조례」가 2007.4.30(조례 제3839호) 개정으로 상업지역에 적용되는 주거복합비율과 용적률이 정비 기본계획과 서로 상이하여 민영사업과 정비사업의 형평성을 유지코자 정비 기본계획을 「대구광역시 도시계획 조례」 개정 내용과 동일하게 적용토록 하고

지역주민 조합으로 추진하는 정비사업중 조합설립 인가를 받은 구역과 정비구역으로 지정받은 구역 및 정비기본계획 고시전에 관할 구·군에서 정비계획(안)에 대해 주민공람 완료된 구역이 조례 개정 시행일 이전에 사업시행인가 신청을 하지 못할 경우는 금번 「대구광역시 도시계획 조례」의 개정 규정에 의거 용적률을 하향 적용받아야 되므로 정비사업이 용적률 하향 적용으로 인한 불이익이 없도록 경과 조치를 두는 내용의 정비 기본계획 변경(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제3 조제3항의 규정에 의거 시 의회의 의견을 청취하고자 하는 것임.

□ 세부 변경내용을 말씀드리면

○ 먼저, 현행 정비 기본계획상 상업지역 주거복합비율 설정에 있어 중구의 도심핵과 도심지는 주택연면적 비율을 70%미만으로 하고 그 외 중구의 전야·주거·기타지구와 중구외 상업지역은 80% 미만으로 규정하면서 정비 기본계획 수립 당시 「대구광역시 도시계획 조례」 개정에 대비하여 정비 사업 이외의 사업과 형평성을 고려하여 주택연면적 비율을 조례 개정 내용에 따르도록 단서를 두게 되었으며 금번 「대구광역시 도시계획 조례」가 개정됨에 따라 개정내용과 동일하게 정비 기본계획상 중심·일반·근린상업지역의 주택연면적 비율을 90%미만으로 변경코자 함.

※ 상업지역 주거복합비율 대비표

구분	유형 및 지역별		주택연면적 비율	비 고
기정	중구	도 심 핵	70% 미만	주) 정비사업이외의 사업과 형평성을 고려하여 주택연면적 비율은 「대구시 도시계획 조례」 개정 내용에 따름
		도 심		
		전이지구	80% 미만	
		주거 기타지구		
	중구외 상업지역			
변경	중심상업지역		90% 미만	
	일반상업지역			
	근린상업지역			

그리고 상업지역 주거복합비율 변경에 따른 상업지역별 용적률도 「대구광역시 도시계획 조례」 개정과 같은 용적률로 변경코자 함.

※ 상업지역 기준용적률 대비표

주택 연면적 비율(%)	중심상업지역(%이하)			일반상업지역(%이하)			근린상업지역(%이하)		
	기 정		변경	기 정		변경	기 정		변경
	기 준 용적률	용적율 상한치	기 준 용적률	기 준 용적률	용적율 상한치	기 준 용적률	기 준 용적률	용적율 상한치	기 준 용적률
80이상 ~90미만	-	-	600	-	-	500	-	-	400
70이상 ~80미만	540	630	690	440	510	560	400	410	450
60이상 ~70미만	610	710	780	490	570	620	400	470	500
50이상 ~60미만	680	790	870	530	620	680	430	500	550
40이상 ~50미만	750	880	960	580	680	740	470	550	600
30이상 ~40미만	830	970	1,050	630	740	800	510	600	650
20이상 ~30미만	900	1,050	1,140	680	790	860	550	640	700
10이상 ~20미만	960	1,120	1,220	730	850	930	590	690	750
10미만	1,030	1,200	1,300	790	920	1,000	630	740	800

□ 정비예정구역의 운영사항으로서

○ 「도시 및 주거환경정비법」 시행 이전에 종전 「주택건설촉진법」 및 「주택법」에 의하여 조합 설립 인가를 받은 구역과 정비기본계획 고시일 이전에 주민제안에 의거 관할 구·군에서 정비계획(안)을 수립하여 주민공람이 완료된 구역에 대하여는 정비계획(안)의 용적률이 적용되어야 하나 사업시행인가 신청이 되지않은 구역은 정비 기본계획 수립 시행으로 용도지역별 기준용적률을 하향 적용토록 함에 따라 정비계획(안)의 용적률을 적용받지 못하므로써 지역주민의 불이익이 발생하므로 정비 기본계획 내용을 적용받지 않고 기 수립된 정비계획(안)에 따라 시행할 수 있도록 경과 규정을 두어 추진중 급변 「대구광역시 도시계획 조례」 개정으로 인하여 2007.6.30까지 사업시행인가

신청이 되지 않은 주거지역의 정비구역은 용적률을 하향 적용되므로

정비사업은 지역주민이 조합을 설립하여 추진하는 사업으로서 사업계획부터 사업시행인가 신청때까지 상당한 기간이 소요되는 점을 감안하여 지역주민의 불이익이 최소화되도록 종전 「주택건설촉진법」 및 「주택법」에 의하여 조합 설립 인가를 받은 구역과, 정비 기본계획 고시일 이전에 「도시 및 주거환경정비법」 제4조규정에 의거 주민제안에 의한 정비계획(안)이 관할 구·군에서 주민공람이 완료된 정비구역과, 동법 동조의 규정에 의거 정비구역으로 지정을 받은 정비구역의 용적률에 대하여는 금번 「대구광역시 도시계획 조례」 개정내용과 관계없이 기존의 「대구광역시 도시계획 조례」('05.12.30. 조례 제3749호)의 용적률 규정을 적용 받을수 있도록 정비 기본계획의 경과규정을 변경코자 함.

※ 경과조치 대상 정비구역 현황

구 분	대상구역수	비 고
계	14개구역	
·정비기본계획고시전 정비계획 주민공람완료구역	3개구역	
·조합인가구역	2개구역	
·정비구역지정후 사업시행인가 미신청구역	9개구역	

□ 지금까지의 추진현황을 말씀드리면

○ 상업지역내 주상복합 비율 및 용적률과 경과조치 규정 변경을 위한 「대구광역시 도시·주거환경 정비기본계획」 변경(안)을 마련하였고 각 구청장·군수의 의견 조회결과 의견이 없었으며 또한, 주민의견 수렴을 위하여 2007.5.21부터 6.11까지 주민공람을 실시한 결과 주민의견이 없었음.

5. 검토보고 요지(보고 : 전문위원 하재열)

○ 본 건은 지난 2007. 4. 30 대구광역시도시계획조례가 개정되어 2007. 7. 1 시행을 앞두고 있는 바, 「도시·주거환경정비기본계획」상의 주거복합비율 설정 기준과 기준용적률을 개정된 「도시계획조례」에 맞춰 민영사업과의 형평성을 유지하도록 하고 또한 주거지역의 개정된 「도시계획조례」가 개정전 보다 용적률이 하향 조정됨에 따라 기 지정된 정비대상구역 지역주민의 불이익을 최소화 하고자 경과조치 내용을 변경하기 위한 것으로서,

○ 주요내용은

- 도시·주거환경정비 기본계획지역상의 상업지역에 대한 주거복합비율을 당초 중구의 도심핵 지역과 도심지역의 주택연면적 비율이 70%미만이고 전이지구, 주거 기타지구, 중구외 상업지역 주택연면적 비율이 80%미만 이던 것을 중심상업지역, 일반상업지역, 근린상업지역 모두 90%미만으로 변경코자 하는 것이며,
- 아울러, 주거복합비율의 변경됨에 따른 상업지역별 용적율을 도시계획조례의 개정내용과 같이 완화하여 통일코자 하는 것으로서 세부내용은 아래 표와 같음.

주 택 연면적 비율(%)	중심상업지역(%이하)			일반상업지역(% 이하)			근린상업지역(% 이하)		
	당 초		변경	당 초		변경	당 초		변경
	기 준 용적률	용적율 상한치	기 준 용적률	기 준 용적률	용적율 상한치	기 준 용적률	기 준 용적률	용적율 상한치	기 준 용적률
80이상 ~90미만	-	-	600	-	-	500	-	-	400
70이상 ~80미만	540	630	690	440	510	560	400	410	450
60이상 ~70미만	610	710	780	490	570	620	400	470	500
50이상 ~60미만	680	790	870	530	620	680	430	500	550
40이상 ~50미만	750	880	960	580	680	740	470	550	600
30이상 ~40미만	830	970	1,050	630	740	800	510	600	650
20이상 ~30미만	900	1,050	1,140	680	790	860	550	640	700
10이상 ~20미만	960	1,120	1,220	730	850	930	590	690	750
10미만	1,030	1,200	1,300	790	920	1,000	630	740	800

· 또한, 도시·주거환경정비구역의 운영에 있어, 종전 「주택건설촉진법」 및 「주택법」에 의하여 조합 설립 인가를 받은 2개구역과, 정비기본계획수립 고시일 이전에 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 주민제안에 의한 정비계획(안)이 주민 공람공고 완료된 정비구역 3개구역 뿐만 아니라 동법 규정에 의거 정비구역 지정을 받았으나 아직 사업시행 인가를 득하지 못한 9개구역에 대해서도 2007.4.30 개정된 도시계획조례의 용적률을 적용 받지 아니하고 개정전의 조례에 적용을 받을 수 있도록 경과규정을 변경하고자 하는 것이 되겠음.

○ 이상과 같이 본 건에 대하여 검토한 결과 상업지역 주거복합비율 변경에 대해서는 「대구광역시 도시·주거환경정비기본계획」 표5-34 공간구조에 따른 주거복합비율의 단서조항에서 “정비사업이외의 사업과 형평성을 고려하여 주택연면적 비율을 「대구광역시 도시계획조례」 개정내용에 따르도록” 명문화 되어 있으므로 규정상 문제점이 없는 것으로 보여지며, 주거복합비율 변경에 따른 상업지역의 용적율 변경이나 경과규정 변경 등은 주거환경정비 사업의 추진상 장애요인을 없애고 지역 주민들의 불이익을 없애기 위한 방안으로 별다른 문제점이 없는 것으로 판단되어 짐.

○ 참고로, 본 변경안의 추진상황을 살펴보면 「대구광역시 도시·주거환경정비 기본계획」변경안에 대하여 2007. 5. 21부터 6. 11까지 주민의견 청취를 위해 공람을 실시하고 구·군에 의견을 협의한 결과 의견이 없었으며, 향후 본 변경안에 대하여 7월중 도시계획위원회의 심의와 고시를 거쳐 시행할 예정으로 있음.

6. 질의·답변 요지

(다음 페이지에 계속)

질 의	답 변
○ 상업지역 기준용적률은 높아졌는데 맞는지?	○ 종전 도시계획조례 개정시 주거지역의 용적률은 낮추고 상업지역의 용적률은 높인 것으로 정비지역과 일반사업 지역의 형평을 맞추기 위한 것임.

7. 토론요지

○ 없음.

8. 심사결과

○ 찬성의견 채택(재석위원 전원 찬성)