평리1동 재개발사업 정비구역 지정안에 대한 의견제시의 건

검 토 보 고

1. 검토 경위

○ 제출일자: 2023. 9. 27.

○ 제 출 자: 서구청장

○ 회부일자: 2023. 10. 4.(의안번호 제485호)

○ 검토기간: 2023. 10. 5. ~ 10. 10.

2. 근거 법령

○「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제15조

3. 주요 내용

○ **위　　치**: 서구 평리동 1048-3번지 일원

○ **구역면적**: 136,804.4㎡

○ **용도지역**: 제2종일반주거지역(95.9%), 근린상업지역(4.1%)

○ **건축물의 용도 및 규모**(계획)

- 주　용도: 공동주택 및 부대복리시설
- 세대　수: 2,255세대(지하 1~2층, 지상 110m[38층] 이하)
- 건축면적: 109,617.7㎡(A획지 57,991.6 / B획지 51,626.1)
- 용적률
  · A1 획지: 221% 이하(공동주택 및 부대복리시설)
  · A2~A4 획지: 220% 이하(노유자시설, 근린생활시설 등)
  · B1 획지: 225% 이하(공동주택 및 부대복리시설)
  · B2, B3 획지: 561%, 537% 이하(공동주택 및 부대복리시설)
- 건폐율
  · A1, B1 획지: 15%, 13% 이하(공동주택 및 부대복리시설)
  · A2~A4, B2, B3 획지: 60%, 65%, 62% 이하(노유자시설 등)

4. 추진 경위 및 향후 계획

○ 추진 경위

- 정비구역 지정 신청 : 2022. 09. 21.
- 관련 부서(기관) 협의 : 2022. 10. 14. ~ 2023. 06. 23.
- 주민공람 및 의견 청취 : 2023. 08. 10. ~ 2023. 09. 11.(30일)
- 정비계획 주민설명회 : 2023. 09. 07.

○ 향후 계획

- 정비구역 지정 신청(區→市) : 2023년 10월 중
- 市 도시계획위원회 심의 : 2023년 11월 중
- 정비구역 지정 결정·고시(市) : 2023년 12월 중

4. 검토 의견

○ 본 지정안에 대한 의견제시의 건은 평리동 토지등소유자의 68.05%(토지면적의 56.14%)로부터 동의[1]를 얻은 <평리1동 주택재개발정비사업 조합설립준비위원회>가 정비구역 지정을 신청함에 따라 정비계획을 입안하여 주민공람을 거친 후 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 지방의회의 의견을 듣고자 하는 사항임.

○ 평리1동 주택재개발정비사업 대상지는 노후·불량 건축물의 밀집으로 인해 열악한 주거환경을 형성하고 있어 도시경관 및 주거환경의 개선이 요구되는 지역으로서, <평리1동 주택재개발정비사업 조합설립준비위원회>가 노후·불량 주택을 개량하는 등 토지의 효율적이고 합리적인 이용을 통해 쾌적한 주거환경을 조성할 목적으로 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제12조 및 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제9조제1항 등에서 정한 요건을 갖추어 2022년 9월 21일 정비구역 지정을 신청함에 따라, 소관부서에서는 관련 부서 및 기관 협의 후 정비구역 지정을 위한 정비계획안을 작성하여 2023년 8월

1) 「도시 및 주거환경정비법」 제12조 및 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제9조에 따르면, 토지등소유자가 정비계획의 입안권자(구청장)에게 정비계획의 입안을 제안하려는 경우 토지등소유자의 3분의 2 이상 및 토지면적 2분의 1 이상의 동의를 받아야 함.

10일부터 9월 11일까지 주민공람을 실시하였으며 9월 7일 주민설명회를 개최하는 등 관련 절차를 이행하였음.

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항에 따르면 주민이 제시한 의견 중 타당성이 인정되는 부분은 정비계획에 반영하도록 하고 있으나, 제시된 의견은 재개발 반대 또는 특정 부지의 편입·제척 및 대중교통 노선 증설 등 구에서 강제하기 어렵거나 관련 규정상 정비계획에 포함할 수 없는 사항인 것으로 판단하여 2023년 9월 22일 개최된 주민공람의견심의회에서 모두 미반영 의결하였음.

○ 이상에서 살펴본 바와 같이 평리1동 재개발사업 정비구역 지정안은 타당성 있게 수립되어 관련 절차를 모두 적정하게 이행한 것으로 보이지만 서구노인복지관 이전이나 구평리시장 폐지, 도로 변경, 공동이용시설 등 정비구역 인근의 지역사회와 관련된 사항에 대하여서는 심도 있는 토의가 필요할 것이라고 사료됨. 또한, 향후 시행이 예정된 관계 법령의 적용 여부와 경미한 변경 사항에 대한 주민 이해 등 지정안 상정 및 집행 과정에서 발생할 수 있는 문제는 집행기관의 치밀한 대응이 있어야 할 것임.