

---

# 03

## 정비기본계획의 평가

---

### 2030 대구광역시 도시·주거환경 정비기본계획

- 3.1 평가의 목적 및 대상
- 3.2 정비기본계획의 평가
- 3.3 평가결과



# 01 평가의 목적 및 대상

01

02

03

정비기본계획의 평가

04

05

06

07

08

## 1. 평가의 목적

### 정비기본계획의 평가를 통한 시사점 및 개선방안 도출

- 정비기본계획에서는 사회적 여건변화와 주택정책 변화를 고려하며 「도시 및 주거환경정비법」의 개정 등에 따른 법적, 제도적 기반을 토대로 기존 정비예정구역의 범위 설정 및 시범주거생활권 계획 도입 등 대구광역시의 주거지 관리방향의 전환을 목적으로 하고 있음
- 기존의 정비기본계획의 평가를 통하여 정비기본계획의 운영상 문제점을 분석함으로써 시사점을 도출하고 개선방안을 제시하고자 함

## 2. 평가의 대상

### 기존 정비기본계획에 따라 추진된 정비사업 및 정비예정구역 평가

- 평가의 대상은 기존 정비기본계획을 통하여 추진한 정비사업을 대상으로 하며, 기존 정비기본계획의 평가를 통하여 평가결과를 보완하는 정비기본계획을 수립
- 장기 미 추진 정비(예정)구역 및 해제구역에 대한 검토를 통하여 관리방향을 제시하고 이를 보완한 정비기본계획 수립

## 가 정비사업 추진현황

### 정비사업 실행지침으로서의 역할 수행 평가

- 정비기본계획은 주거지의 정비·보전·관리를 위한 방향을 설정하고 개별 정비사업 실행을 위한 지침적 성격을 지닌 계획임
- 따라서 기존 정비기본계획에 따라 진행된 정비사업의 추진 현황을 살펴보고 정비사업 실행을 위한 지침으로서의 역할 수행에 대한 평가를 진행

### 정비에정구역 지정 방식의 성과와 한계 평가

- 정비에정구역은 기존 정비기본계획에서 노후주거지의 정비를 위한 계획요소로 기존 노후주거지의 정비와 주택의 공급, 건축물 밀도계획, 기반시설 확보계획 등 부문별 계획이 정비에정구역 단위로 수립되었으며 단계별 추진계획, 주택의 수급관리도 정비에정구역 단위로 진행되었음
- 2030 정비기본계획에서는 신규 정비에정구역을 지정함과 동시에 시범주거생활권 계획 체계를 도입함에 따라 정비에정구역 제도의 성과와 한계를 분석하고자 함

〈 정비사업 추진에 따른 잔여 사업유형별 현황 〉

(단위 : 개소, m<sup>2</sup>)

구분	계		주거환경		재개발		재건축	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
계	161	6,979,860	2	39,325	68	3,826,569	91	3,113,966
중구	19	774,658	1	26,870	15	668,841	3	78,947
동구	22	1,199,247	-	-	11	665,032	11	534,215
서구	24	1,686,470	-	-	14	1,105,012	10	581,458
남구	29	1,271,194	-	-	17	880,316	12	390,878
북구	9	298,194	1	12,455	3	106,915	5	178,824
수성구	31	895,760	-	-	4	210,154	27	685,606
달서구	20	700,238	-	-	4	190,299	16	509,939
달성군	7	154,099	-	-	-	-	7	154,099

자료) 대구시 (2021.12월 기준)

Chapter

# 02 정비기본계획의 평가

01

02

03

정비기본계획의 평가

04

05

06

07

08

## 1. 추진현황

### 2020 정비예정구역 지정

- 2020 정비예정구역은 2010 정비예정구역 274개소에서 69개소가 감소한 205개소임

(단위 : 개소)

구분	합 계	주거환경개선사업	주택재개발사업	주택재건축사업	도시환경정비사업
계	205	9	93	96	7
정비예정구역	197	9	86	95	7
재정비 촉진구역	8	-	7	1	-

자료) 2020 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획

- 2020 정비기본계획 수립 시 사업이 시행된 현지개량방식의 주거환경개선사업지구 중 2020 정비예정구역 지정기준(주택재개발)에 충족하는 구역을 유보구역으로 지정

(단위 : 개소)

구분	위 치	구역면적(㎡)	사업유형	비고
1	중구 남산로4길 70(남산동 2208-15)	10,200	지정유보	현지개량지구 (남산 3-1지구)
2	동구 송라로2길 10-13(신천동 773-4)	4,861	지정유보	현지개량지구 (신천 3지구)
3	동구 동북로83길 31-4(신암동 128-4)	30,111	지정유보	현지개량지구 (신암 5지구)
4	서구 달서로 220(비산동 55-1)	98,152	지정유보	서구 6 (2010 정비예정구역)
5	서구 통학로24길 41-13(평리2동 1122-36)	36,338	지정유보	서구 26 (평리 2지구)
6	수성구 신천동로 306(수성동 1가 641-19)	102,710	지정유보	현지개량지구 (수성1지구)
7	달서구 두류남1길 19(두류동 1230)	13,011	지정유보	현지개량지구 (두류 1지구)

자료) 2020 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획

## 2020 정비예정구역(변경) 지정

- 2020 정비예정구역(변경)은 자치구(주민)에서 신규 요청한 구역을 추가 검토하였으며 정비예정구역으로 반영된 구역은 수성구 5개소 등 총 20개소임
- 사업방식별로는 재건축사업이 14개소, 재개발사업이 6개소임

(단위 : 개소)

구분	합 계	재개발사업	재건축사업
정비예정구역	20	6	14

자료) 2020 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경)

- 변경 요청구역은 총 1개소이며 변경사유는 구역변경(분할)에 대한 요청으로 사업방식은 재건축사업

(단위 : 개소)

구분	소계	구역통합	구역 변경	사업방식 변경	기타 (도로폭원 조정)	비고
계	1	-	1 (1개소 → 4개소)	-	-	달서구28 → 달서구28,29,30,31

자료) 2020 대구광역시 도시·주거환경정비기본계획(변경)

## 2020 정비사업 추진에 따른 잔여 이월 구역수

- 2021.12.31.일 기준 정비사업 현황은 총 380개소의 정비사업 중 준공 56개소(14.7%), 해제 163개소(42.9%), 잔여 161개소(42.4%)로 조사됨

〈 정비사업 추진에 따른 사업추진 현황 〉

(단위 : 개소)

구분	총계	사업추진			해제
		계	준공	잔여	
2010이전 비예정구역	33	32	25	7	1
2010 예정구역	298	144	27	117	154
2020 예정구역	50	45	-	45	5
추가진행 ('21.12 기준)	-	-	4	-	3
기존 합계	380	217	56	161	163

자료) 대구광역시 (2021.12월 기준)



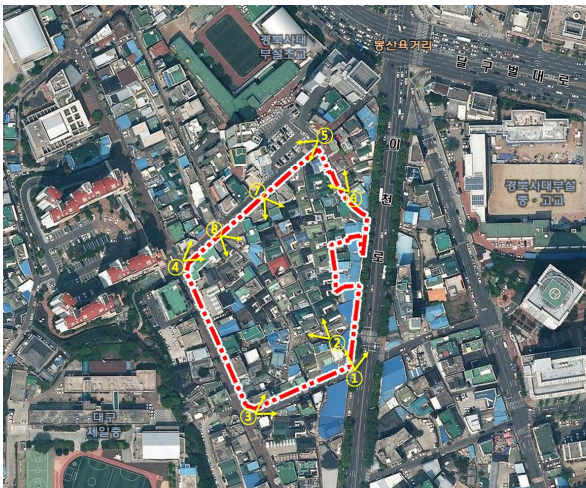
## 2. 2020 정비기본계획의 평가

### 가 부정형한 정비예정 구역 경계

#### 부정형한 정비예정구역 설정

- 기존 정비기본계획에서의 정비예정구역 선정 과정에서 물리적 구역지정 요건을 충족시키기 위한 경계조정이 수반되었으며, 노후도 충족을 위한 신축부지 제척 등으로 부정형한 정비예정구역이 지정됨에 따라 주변지역과 연계되지 못하는 요인으로 작용하였음
- 부정형한 정비구역 지정에 따라 주변지역 기반시설 현황과 관계없이 효용성이 떨어지는 부지에 공원·녹지 등을 설치하는 문제점이 발생하였으며, 도로변 제척으로 도로용량 확보를 위한 도로 확폭 등이 불가능함에 따라 교통처리계획상의 문제 또한 야기하였음
- 따라서, 정비구역지정 시 구역경계 설정에 대한 가이드라인 제시로 양호한 기반시설을 확보할 수 있는 제도적 방안이 요구됨

〈 정비사업 추진에 따른 사업추진 현황 〉



중구 봉산문화1길 16-12번지 일원



수성구 파동로38길 20-1번지 일원

## 나 기반시설의 연계성, 효율성 저하

### 정비사업 시행으로 인한 주변지역과의 단절

- 정비구역 지정 시 공동주택용지 위주의 대규모 단지 계획으로, 주민들의 생활과 밀접한 주거지 내 가로망의 단절이 빈번히 발생하여 정비구역 주변의 주민에게 불편을 초래
- 정비사업 이전에 주민들이 이용하던 공원 접근로, 공공시설 등 주요시설의 접근로 및 학생들의 통학로 등이 단절되는 경우가 발생하였으며, 공동주택 건설에 따라 집산기능을 수행하는 도로 또한 단절되는 경우가 있어 정비예정구역 단위의 사업추진이 주변지역과 단절을 유발하는 상황을 야기시킴

### 효용성이 부족한 정비기본시설 설치

- 기존 정비기본계획에서는 정비예정구역 단위로 정비기본시설에 대하여 도로 폭원, 공원 권장위치, 공공문화체육시설 수요 등에 관한 계획을 제시하였으나, 정비계획 수립 시 기반시설 설치는 대부분 도로와 공원에 편중되는 현상을 보였음
- 이는 교통처리계획 상의 도로확폭과 공원·녹지에 대한 법적의무 면적 확보 차원에서 도로, 공원은 필수적인 시설인데 비하여, 공공문화체육시설은 민간에서 설치·운영하기 어렵고 관리청에서 시설 관리 의지가 있어야 설치가 가능하다는 점에서 그 요인을 찾을 수 있음
- 정비기본시설 설치가 도로, 공원에 편중되고, 용도지역 상황에 따른 순부담 확보, 용적률 완화를 위한 기반시설 면적 확보 등에 따라 면적 위주로 설치함에 따라 공간적 수요나 대상지 특성이 고려되지 못하는 문제가 나타났으며, 사업성 우선의 정비계획 수립으로 효율성이 떨어지는 위치나 잔여지에 불필요한 정비기본시설이 설치되는 경우가 발생함

01

02

03

정비기본계획의 평가

04

05

06

07

08

## 다 주거유형의 획일화

### 주택유형의 획일화 및 단독주택의 감소

- 기존 정비기본계획에 따라 재개발·재건축사업이 주를 이루었으며, 전면철거에 따른 획일적인 아파트 건설로 지역의 정체성이 파괴되는 결과를 낳았음
- 대부분의 단독주택, 다가구주택, 다세대주택은 주차공간의 부족, 좁은 골목길 등 계획적인 정비기반시설의 부족으로 인하여 주거문제가 발생하고 있지만, 저렴한 주택으로의 기능을 수행하고 있으며, 저소득층의 거주공간을 제공해 주고 있음
- 열악한 환경으로 주거지 정비가 요구되는 소형 저렴한주택이 아파트로 획일화되면서, 서민들의 소유가능주택 범위를 넘어서게 되었고, 저층주거지의 단독주택이 다세대 주택위주로 변모하는 결과를 보이고 있음

#### 〈 대구시 주택매실 현황 〉

(단위 : 호)

연 도	계	단독	다가구	연립	다세대	아파트
2010	3,451	1,720	763	24	34	910
2011	3,332	1,967	1,071	0	39	255
2012	3,196	2,037	1,122	29	8	0
2013	3,700	2,411	869	16	85	319
2014	3,580	1,757	1,673	8	128	14
2015	5,670	2,637	1,618	755	493	167
2016	5,629	2,512	2,277	15	121	704
평 균	4,080	2,149	1,342	121	130	338

자료) 2027 대구광역시 주택종합계획

## 라 선계획 · 후개발로 장래 예측 가능성 증대

### ■ 선계획 · 후개발 주거지 정비도모

- 정비예정구역 지정 방식은 정비사업 추진 범위를 먼저 정하고 구체적인 계획을 수립 후 정비 사업을 추진하는 방식으로 체계적인 주거지 정비를 위한 기반을 마련하고 부족한 주택공급에 기여

### ■ 정비사업 예측가능성

- 기존 정비기본계획은 정비사업이 필요한 지역의 정비구역 지정 요건을 검토하여 정비예정구역을 지정하여 난개발 방지
- 정비예정구역에 대한 현황조사 및 건축물의 밀도계획을 통하여 정비예정구역 단위의 공급 주택 물량 추정이 가능하게 되었으며, 멸실되는 부분에 대하여 예측이 가능
- 이에 따라 향후 주택의 멸실과 공급에 대한 추정 결과를 통하여 주택수급을 조절할 수 있는 기초자료로 활용 가능

01

02

03

정비기본계획의 평가

04

05

06

07

08

## 03 평가결과

## 1. 정비기본계획의 평가결과

- 2020 정비기본계획은 정비사업이 필요하고, 정비사업이 추진 될 가능성이 있는 지역을 정비 예정구역으로 지정하여 선계획·후개발을 함으로써 난개발을 방지하고 단계별로 사업을 실행 시키고자 하였음
- 건축물 밀도계획을 통하여 공급주택을 추정할 수 있고, 사업의 범위를 정하여 멸실되어지는 주택에 대한 추정을 가능하게 하였음
- 2020 정비기본계획 수립 이후에도 지속적으로 정비사업 구조개선 등을 추진하였으며, 이는 주거지 관리체계로 전환하는 기반을 마련하는 성과를 보였음
- 정비예정구역 지정 시 정비구역지정 요건 충족을 위한 경계조정 등이 수반되었으며, 이에 따라 부정형한 정비구역이 지정됨에 따라 효율성이 떨어지는 기반시설 설치의 요인이 되었음
- 또한, 정비예정구역 단위 기반시설 설치로 주변지역과 연계되지 못하는 한계를 보였으며, 용도 지역 상향, 용적률 완화를 위한 기반시설의 양적 확보에만 치중한 계획으로 실효성 문제가 대두되었음
- 기반시설 설치 또한, 도로, 공원 등에 편중되어 삶의 질 향상을 위한 공공문화체육시설 설치는 부족하였으며, 이에 대한 공공의 적극적 의지가 요구됨
- 또한, 정비사업 추진이 아파트 위주의 획일적인 주거유형을 보이고 있어 다양한 주거유형 확보를 위한 주거지 관리의 필요성이 제기되고 있음
- 기존 정비기본계획의 문제점을 해결·보완하기 위하여 2030 정비기본계획에서는 정비예정구역 선정기준 재검토 및 지역 특성에 맞는 개발방안 제시, 밀도계획 체계 정비
- 또한, 종합적이고 체계적인 주거지 관리를 위하여 시범주거생활권을 설정하고, 시범주거생활권에 대한 기반시설 설치계획 및 정비·보전·관리의 방향을 제시함으로써 법적·제도적 변화에 맞춰 정비기본계획 수립