

---

# 05

## 정비예정구역 지정

---

### 2030 대구광역시 도시·주거환경 정비기본계획

- 5.1 기본방향
- 5.2 2030 정비예정구역 지정기준
- 5.3 정비예정구역 지정
- 5.4 정비예정구역 관리방안



Chapter

# 01 기본방향

## 자치구 및 주민요청지역 우선적 검토

- 정비사업 실현가능성 제고를 위해 1차접수, 2차접수를 통해 자치구(주민)의 의견을 최대한 반영하여 정비예정구역 지정

## 적정한 정비예정구역 지정기준 설정

- 정비예정구역은 정비사업을 추진하기 위한 예정구역으로 「도시 및 주거환경정비법 시행령」, 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」의 정비구역 지정기준 및 관련법령에 부합된 정비예정구역을 지정

## 현장조사를 통해 정비예정구역의 실제 현황 반영

- 현장조사를 통해 사업추진의 적정성을 검토하고 대구광역시 전역을 대상으로 노후한 구역과 기반시설이 불량한 구역을 자체 검토함으로써 실제 주거환경이 악화되고 있는 구역에 대한 정책적 활용방안을 마련

Chapter

# 02 2030 정비예정구역 지정기준

## 1. 정비예정구역 지정기준 검토

정비예정구역 지정기준은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」과 「도시 및 주거환경정비 기본계획 수립 지침」, 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」를 기준으로 마련

## 정비예정구역의 정의

- 정비예정구역이란 「도시 및 주거환경정비법」제4조에 따라 도시·주거환경정비기본계획 수립 시 정비계획을 입안 할 수 있는 구역으로 지정하며 「도시 및 주거환경정비법 시행령」, 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」의 정비구역 지정기준에 부합한 구역

01

02

03

04

05

정비예정구역 지정

06

07

08

## 정비예정구역 지정기준 요소

- 「도시·주거환경정비기본계획 수립 지침」에 따라 시행령 별표1을 기준으로 주택의 호수밀도, 주택 노후·불량률, 과소필지, 주택접도율 및 도로점유율 등을 활용하며 정비예정구역 지정 요소는 사업별로 차이는 있음

〈 지정기준의 특징 〉

구 분	가변적 요소	고정적 요소
지 정 기 준	노후·불량률	호수밀도, 과소필지, 주택접도율 및 도로점유율
특 징	시간의 경과에 따라 변화	시기에 따라 변화가 크지 않음

고가도로 설치로 인한 주변 불량(수성구 파동 일원)



무허가 건축물 밀집 (경북대학교 일원)



## 도시 및 주거환경정비법 개정

- 정비사업에 대한 사회적 수요 급증 및 시장상황 변화 등을 고려하여 2017년 2월 「도시 및 주거환경정비법」이 개정되며 복잡한 6개의 정비사업 유형을 통합하여 3개의 정비사업으로 단순화 함

▶ 기존 6개 정비사업을 3개 유형으로 통·폐합 등 정비사업 유형 변경						
구분	도시환경 정비사업	주택재개발 사업	주택재건축 사업	주거환경 개선사업	주거환경 관리사업	가로주택 정비사업
대상 지역	상·공업지역	노후불량 건축물밀집	공동주택	저소득자 집단거주	단독주택 및 다세대밀집	노후불량주택 밀집 가로구역
통폐합	재개발사업		재건축사업	주거환경개선사업		소규모주택 정비법으로 이동
▶ 재개발사업으로 공급할 수 있는 건축물 범위 확대(쇼핑몰·아파트형공장·컨벤션센터 등 다양한 대규모 시설 공급가능)						

## 2. 정비예정구역 지정기준 설정

### 가 물리적기준

#### 건축물 노후·불량률

- 노후·불량건축물 기준연도는 도시·주거환경정비기본계획의 목표연도가 2030년인 점을 감안하여 향후 노후화 될 수 있는 지역을 포함할 수 있도록 2025년 12월 31일을 기준으로 검토함
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」을 반영하여 건축물 노후·불량률이 동수의 2/3 이상인 구역을 필수조건으로 설정하고, 연면적의 2/3 이상인 구역을 충족조건으로 설정함

〈 노후·불량건축물 기준 〉

구 분		노후불량 기준
공동주택	1994.1.1일 이후 준공된 건축물	30년
	1985.1.1 ~ 1993.12.31일 준공된 건축물	21년+(준공연도-1985)
	1984.12.31일 이전에 준공된 건축물	20년
공동주택 이외	철근콘크리트, 철골콘크리트 또는 강구조 건축물	30년
	그 외의 구조로 된 건축물	20년

※노후·불량건축물 기준은 2025.12.31.일 기준으로 하며 2020.10월 세움터자료를 대상으로 조사

#### 주택접도율 및 도로점유율

- 주거지내 기반시설의 수준을 평가하기 위해 도입된 항목
- 구역내 전체 건축물 총수 중 폭 4m 이상 도로에 접한 건축물수의 주택접도율과, 구역 내 전체 도로 길이 중 폭 4m 미만 도로 길이의 도로점유율을 분석하여 정비예정구역의 지정기준으로 활용
- 주거환경개선사업은 주택접도율 30% 이하, 재개발사업은 주택접도율 40%이하, 도로점유율 50%이상으로 설정함

01

02

03

04

05

정비예정구역 지정

06

07

08

## 과소필지 비율 기준

- 대지로서의 효용성가치를 가늠할 수 있는 과소필지 등 비율은 주거환경개선사업의 경우 과소필지 등 비율 50% 이상, 재개발사업의 경우 과소필지 등 비율 40% 이상인 지역을 대상으로 함

### ▶ 과소필지 등

과소필지(「대구광역시 건축 조례」제37조에 따른 분할제한면적 이하인 것을 말한다. 이하 같다), 부정형 또는 세장형(대지폭 3미터 미만)을 말한다. 이하 같다)

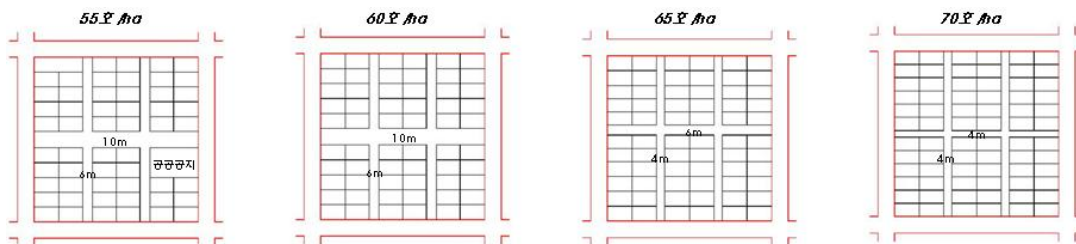
### ▶ 건축물이 있는 대지의 분할제한 (대구광역시 건축 조례 제37조)

1. 주거지역 : 90제곱미터
2. 상업지역 : 150제곱미터
3. 공업지역 : 200제곱미터
4. 녹지지역 : 200제곱미터
5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 지역 : 90제곱미터

## 호수밀도 기준

- 호수밀도 : 정비구역 면적 1ha당 건축되어 있는 건축물의 총수
- 화재에 대한 취약성과 기반시설이 부족한 주택의 밀집정도에 대한 판단 기준으로 기준층(1층)을 기준으로 산정함
- 기성시가지의 밀도 현황을 파악해 볼 수 있는 호수밀도 기준을 70호/ha로 설정하여 주거환경이 극히 열악하여 주거환경개선사업이 요구되는 지역에 대하여 적용함

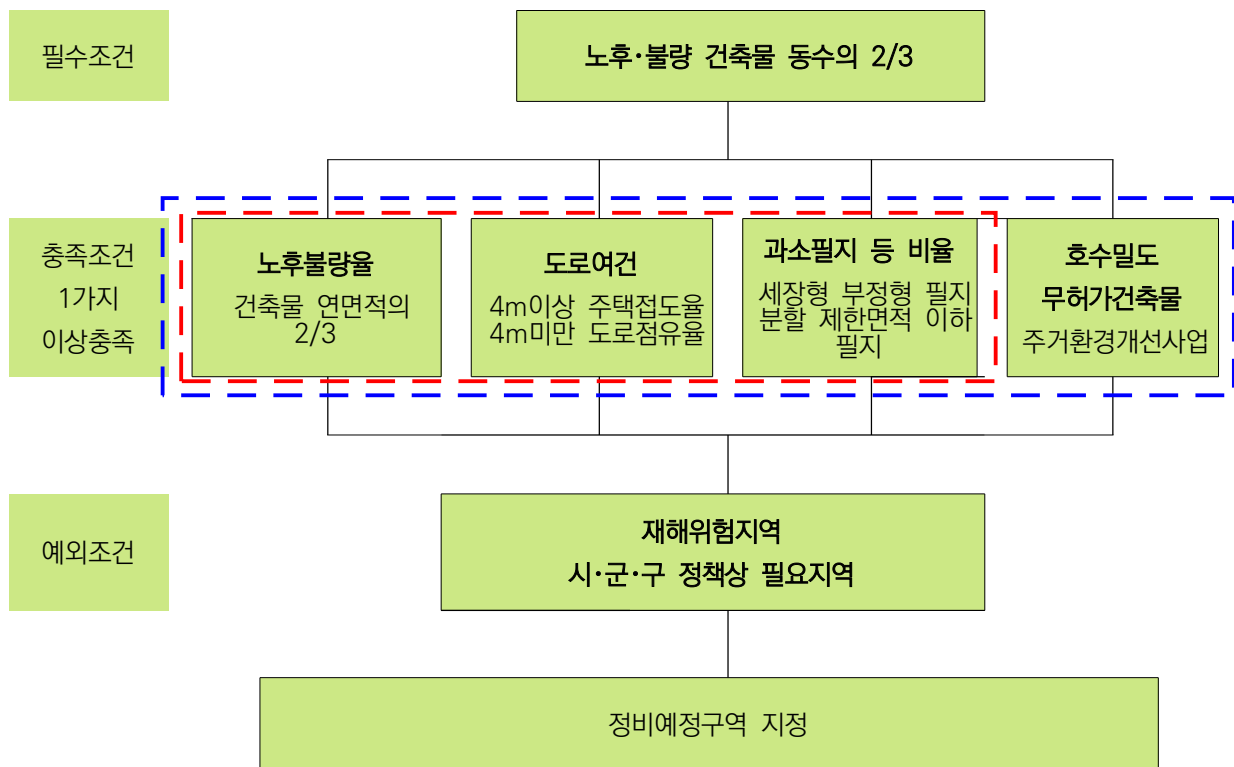
〈 호수밀도 예시 〉



## 나 예외조건 설정

- 정비예정구역 지정기준에는 불충족 하지만 건물의 균열·누수·침수 등 시민안전에 대한 문제가 발생할 우려가 있는 재해위험지역과 시·군·구의 정책상 필요한 지역에 대하여는 예외조건을 적용하여 정비예정구역으로 지정할 수 있음

〈 정비예정구역 지정기준 설정 〉



	재개발사업 지정기준
	주거환경개선사업 지정기준

01

02

03

04

05

정비예정구역 지정

06

07

08

## 다 사업유형별 2030 정비예정구역 지정기준

### 주거환경개선사업

- 도시 저소득주린이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

〈 주거환경개선사업 지정기준 〉

구 분		지 정 기 준	비 고
전 제		필수조건을 만족하고 총족조건 중 1가지 이상 충족	
필 수 조건	노후불량률 (동수)	2/3 이상	
총 족 조건	노후불량률 (연면적)	2/3 이상	
	무허가 건축물	20% 이상	
	4m이상 주택접도율	30% 이하	
	과소필지 등	50% 이상	
	호수밀도	70호/ha 이상	
예 외 조건	기타	재해발생 우려지역 시군구 정책상 필요지역	

### 재개발사업

- 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

〈 재개발사업 지정기준 〉

구 분		지 정 기 준	비 고
전 제		필수조건을 만족하고 총족조건 중 1가지 이상 충족	
필 수 조건	노후불량률 (동수)	2/3 이상	
총 족 조건	노후불량률 (연면적)	2/3 이상	
	4m미만 도로점유율	50% 이상	
	4m이상 주택접도율	40% 이하	
	과소필지 등	40% 이상	
예 외 조건	기타	재해발생 우려지역 시군구 정책상 필요지역	

## 재건축사업

- 정비기반시설이 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

〈 재건축사업 지정기준 〉

구 분	지 정 기 준	비 고
전 제	건축물 노후·불량률과 면적 1만㎡ 이상 또는 기존세대수가 200세대 이상	
건축물 노후·불량	2026년 기준(2025년 12월 31일까지) : 1995. 12. 31 이전 건축물	

Chapter

# 03 정비예정구역 지정

## 1. 정비예정구역 지정기준 및 원칙

### 가 지정기준

- 도시·주거환경정비기본계획은 10년의 목표기간을 설정하여 수립하는 계획으로 기본계획 고시 후 지정요건을 충족하는 구역이 발생 할 수 있음을 감안하여 2025년 12월 31일을 기준으로 지정기준을 충족하는 구역에 한하여 정비예정구역으로 지정함

### 나 지정대상

#### 기존 정비(예정)구역 재지정

- 기존에 지정된 정비(예정)구역

#### 신규 정비예정구역

- 자치구(주민)의 요청구역 중 2030 정비예정구역 지정기준 충족 시 최대한 반영

#### 정비(예정)구역 해제구역

- 정비(예정)구역 해제 후 유보구역으로 지정

#### 기타구역

- 재정비 촉진지역 등 관련계획 지정사업 반영

01

02

03

04

05

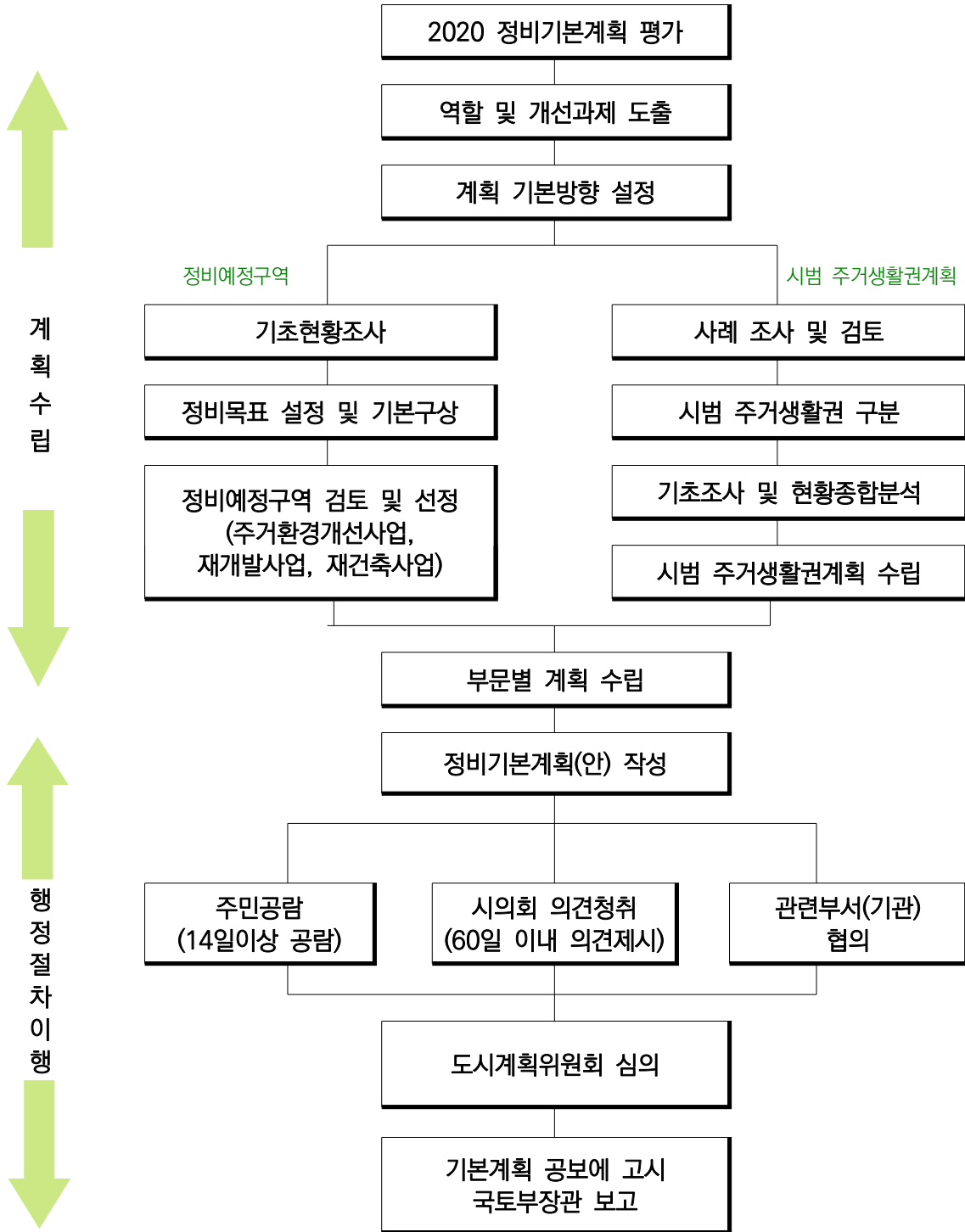
정비예정구역 지정

06

07

08

## 2. 지정절차



### 3. 검토대상구역 설정

#### 기본방향

- 2010 정비기본계획 수립이전, 2010 정비기본계획, 2010 정비기본계획(변경), 2020 정비기본계획, 2020 정비기본계획(변경)에서 지정된 정비사업지 및 금회 자치구(주민)을 대상으로 신청 받은 구역 등을 검토대상 구역으로 설정하여 검토

#### 2020 정비사업 추진에 따른 잔여 이월 구역수

- 2021.12.30.일 기준 정비사업 추진현황은 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	
2010 이전 비예정구역	33	32	25	7	1
2010 정비예정구역	298	144	27	117	154
2020 정비예정구역	50	45	-	45	5
추가진행 ('21.12 기준)	-	-	4	-	3
기존 합계	380	217	56	161	163

자료) 대구광역시 (2021.12월 기준)

#### 정비(예정)구역 해제구역

- 2030 정비기본계획에서 해제되는 정비(예정)구역은 총 3개소로 조사됨

구분	구역번호	위치	구역면적(㎡)	비고
1	중구66	중구 덕산동 116번지 일원	8,153	
2	북구13	북구 산격동 1269번지 일원	13,896	
3	달서구12	달서구 송현동 1907번지 일원	80,718	

01

02

03

04

05

정비예정구역 지정

06

07

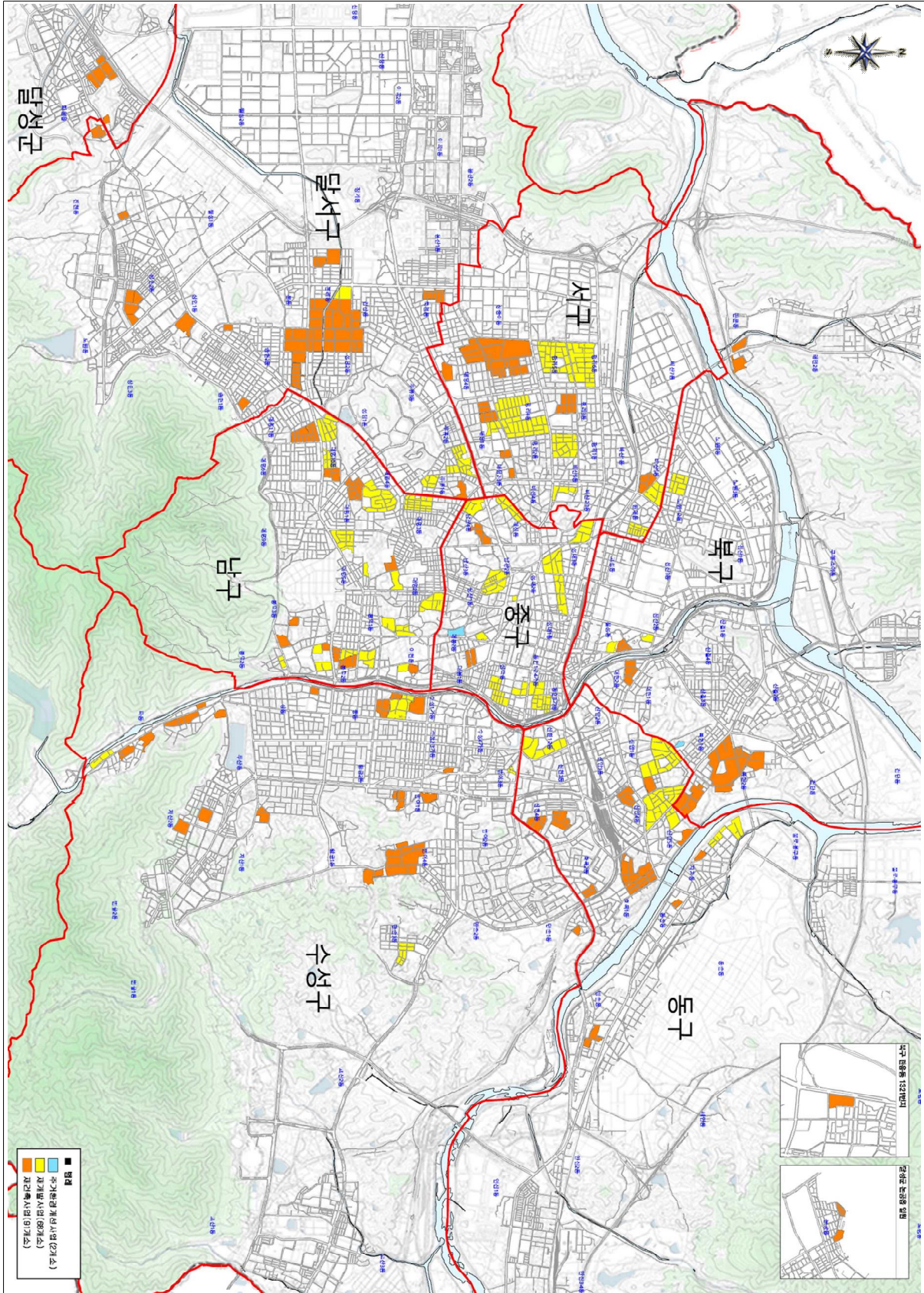
08

## 〈 2020 잔여 정비(예정)구역 현황 161개소 〉

(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

< 2020 잔여 정비(예정)구역 (161개소) >



- 01
  - 02
  - 03
  - 04
  - 05
  - 06
  - 07
  - 08
- 정비예정구역 지정

## 4. 2030 정비예정구역 지정

### 1차 주민신청구역

- 2030 정비기본계획 주민신청 1차 접수 결과 65개소가 신청되었으며 검토 제외 및 의견청취 제외 따른 조정으로 12개소가 감소된 53개소의 정비예정구역이 결정

〈 2030 정비기본계획 1차 주민신청구역 〉

(단위 : 개소)

구 분	합계	중구	동구	서구	남구	북구	수성구	달서구	달성군
1차신청(20.6)	65	1	8	7	3	5	35	5	1
검토 제외	-5	-	-2	-3	-	-	-	-	-
의견청취 제외	-7	-	-	-1	-	-1	-3	-2	-
소계	53	1	6	3	3	4	32	3	1

※ 자체 검토 감소 사유[5개소]

→ 주거환경개선지구 포함 4개소(유보) : 동구1, 서구3

→ 구역통합 1개소(통합) : 동구1

※ 의견청취(21.4) 감소 사유[7개소]

→ 민영사업 등 3개소 : 서구1(유보), 수성구2(취소)

→ 찬반공존 등 4개소(유보) : 북구1, 수성구1, 달서구2

### 2차 주민신청구역

- 2030 정비기본계획 주민신청 2차 접수 결과 54개소가 신청되었으며 검토 제외에 따른 조정으로 15개소가 감소된 39개소의 정비예정구역이 결정
- 1차, 2차 접수에 따라 2030 정비예정구역은 1차 신청 최종 53개소, 2차 신청 최종 39개소 총 92개소로 조사됨

〈 2030 정비기본계획 2차 주민신청구역 〉

(단위 : 개소)

구 분	합계	중구	동구	서구	남구	북구	수성구	달서구	달성군
2차신청(21.4)	54	2	8	12	6	10	12	4	-
검토 제외	-15	-2	-1	-5	-2	-1	-3	-1	-
소계	39	-	7	7	4	9	9	3	-

※ 추가신청 감소 사유[15개소]

- 주거환경개선지구 포함 6개소(유보) : 중구1, 서구3, 수성구2
- 주민동의 해제지역 3개소(유보) : 중구1, 서구1, 남구1
- 구역통합 1개소(통합) : 동구1
- 민영사업 등 1개소(유보) : 수성구1
- 재생사업 1개소(유보) : 달서구1
- 1만 제곱 미만 1개소(미충족) : 서구1
- 노후율 미달 2개소(미충족) : 남구1, 북구1

주민공람

- 주민공람('21.08~09)결과 1차, 2차 주민신청지 중 동구 1개소, 수성구 2개소, 달서구 1개소 총4개소의 정비예정구역 후보지를 주민의견에 따라 유보구역으로 지정하였으며, 유보구역으로 공람된 서구 1개소를 정비예정구역으로 변경함

※ 구청공문에 따른 추가조정 (수성구 정비예정구역 3개소를 유보구역으로 변경함)

〈 2030 정비기본계획 주민신청구역 〉

(단위 : 개소)

구 분	합계	중구	동구	서구	남구	북구	수성구	달서구	달성군
주민공람	-3	-	-1	+1	-	-	-2	-1	-
구·군 추가의견	-3	-	-	-	-	-	-3	-	-

※ 정비예정구역 → 유보구역[7개소]

- 동구1, 수성구5, 달서구1

※ 유보구역 → 정비예정구역[1개소]

- 서구1

01

02

03

04

05

정비예정구역 지정

06

07

08

## 2030 정비기본계획 주민신청구역(총괄)

- 1차, 2차, 주민공람에 따른 정비예정구역 접수결과 총 86개소의 정비예정구역 지정되었으며, 정비사업 유형별 현황으로는 재개발사업 38개소(44.2%), 재건축사업 48개소(57.8%)로 조사됨

〈 2030 정비기본계획 주민신청구역 〉

(단위 : 개소)

구분	합계	중구	동구	서구	남구	북구	수성구	달서구	달성군
신청 합계	119	3	16	19	9	15	47	9	1
1,2차검토 제외	-27	-2	-3	-9	-2	-2	-6	-3	-
주민공람	-3	-	-1	+1	-	-	-2	-1	-
구·군 추가의견	-3	-	-	-	-	-	-3	-	-
최종 합계	86	1	12	11	7	13	36	5	1

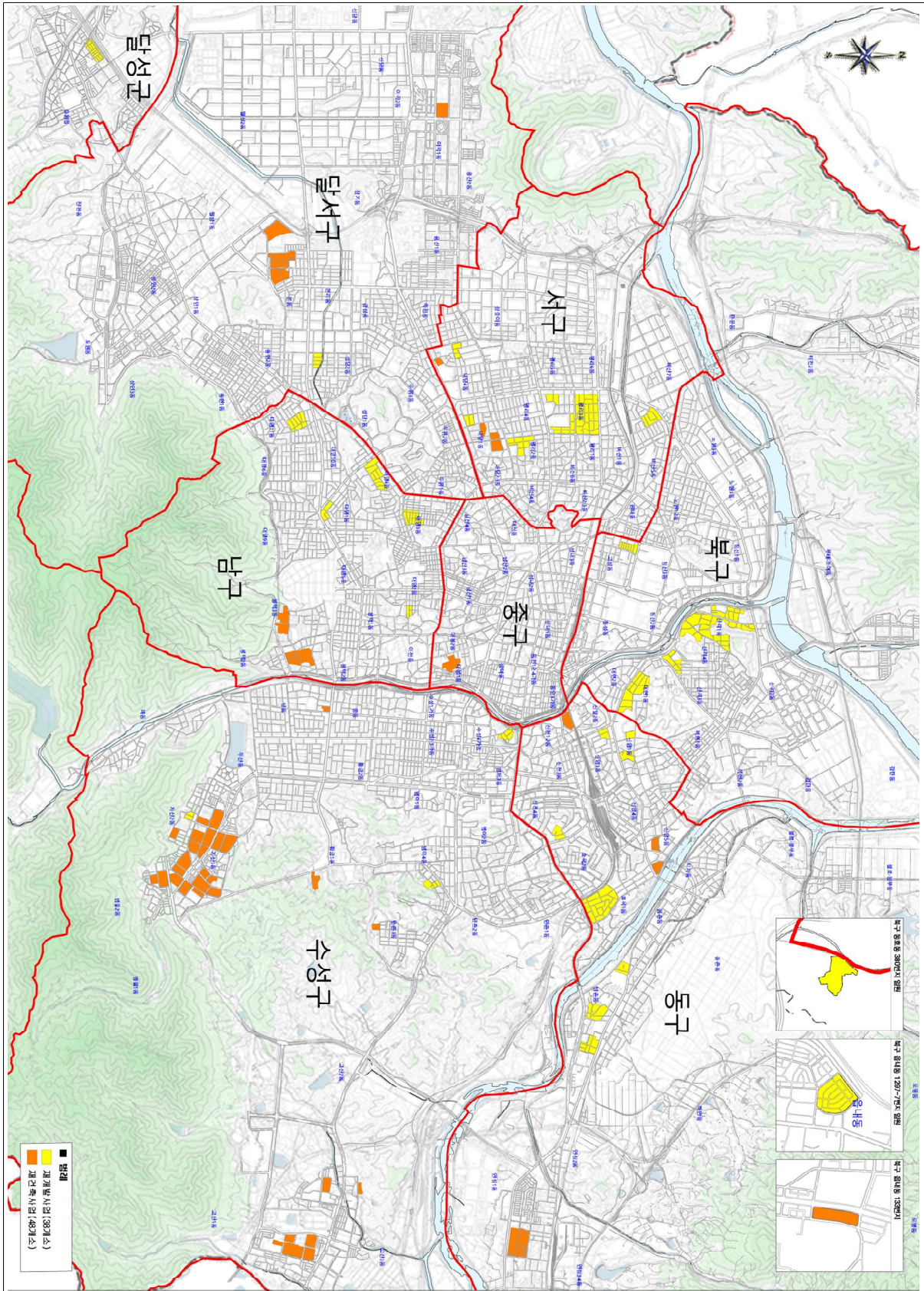
※ 신청지역 감소(33개소)  
 → 유보구역 : 26개소  
 → 제외구역 : 5개소(취소2, 미충족3)  
 → 구역통합 : 2개소

〈 2030 정비예정구역 신규 현황 〉

(단위 : 개소, m<sup>2</sup>)

구분	계		주거환경		재개발		재건축	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
계	86	3,530,517	-	-	38	1,964,126	48	1,566,391
중구	1	47,571	-	-	-	-	1	47,571
동구	12	670,042	-	-	8	454,268	4	215,774
서구	11	545,256	-	-	7	472,990	4	72,266
남구	7	396,067	-	-	5	239,009	2	157,058
북구	13	663,790	-	-	12	650,222	1	13,568
수성구	36	874,706	-	-	4	67,821	32	806,885
달서구	5	281,635	-	-	1	28,366	4	253,269
달성군	1	51,450	-	-	1	51,450	-	-

< 2030 정비예정구역 신규 현황 (86개소) >



- 01
- 02
- 03
- 04
- 05
- 06
- 07
- 08

정비예정구역 지정

## 중구

### 〈 중구 유형별 현황 〉

(단위 : 개소, m<sup>2</sup>)

구분	계		주거환경		재개발		재건축	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
중구	1	47,571	-	-	-	-	1	47,571

### 〈 중구 세부조서 〉

연번	구역명	위치	면적(m <sup>2</sup> )	사업유형	비고
1	중구-30-01	대봉동 44-10번지 일원	47,571	재건축	

## 동구

### 〈 동구 유형별 현황 〉

(단위 : 개소, m<sup>2</sup>)

구분	계		주거환경		재개발		재건축	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
동구	12	670,042	-	-	8	454,268	4	215,774

### 〈 동구 세부조서 〉

연번	구역명	위치	면적(m <sup>2</sup> )	사업유형	비고
1	동구-30-01	방촌동 1015-45번지 일원	30,775	재개발	
2	동구-30-02	방촌동 1084-165번지 일원	68,059	재개발	
3	동구-30-03	방촌동 1113-278번지 일원	59,133	재개발	
4	동구-30-04	신기동 555번지 일원	136,130	재건축	
5	동구-30-05	신암동 20번지 일원	24,649	재건축	
6	동구-30-06	신암동 174-34번지 일원	21,292	재개발	
7	동구-30-07	신암동 597-1번지 일원	29,571	재개발	
8	동구-30-08	신암동 722-293번지 일원	16,051	재개발	
9	동구-30-09	신암동 1525번지 일원	23,242	재건축	
10	동구-30-10	신천동 489-1번지 일원	30,892	재개발	
11	동구-30-11	신천동 556-1번지	31,753	재건축	
12	동구-30-12	효목동 169-2번지 일원	198,495	재개발	

## 서구

### 〈 서구 유형별 현황 〉

(단위 : 개소, ㎡)

구분	계		주거환경		재개발		재건축	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
서구	11	545,256	-	-	7	472,990	4	72,266

### 〈 서구 세부조서 〉

연번	구역명	위치	면적(㎡)	사업유형	비고
1	서구-30-01	내당동 11-1번지 일원	15,918	재건축	
2	서구-30-02	내당동 11-8번지 일원	28,035	재건축	
3	서구-30-03	내당동 28-1번지 일원	16,857	재건축	
4	서구-30-04	내당동 217-16번지 일원	22,786	재개발	
5	서구-30-05	내당동 358-2번지 일원	23,396	재개발	
6	서구-30-06	내당동 463-8번지	11,456	재건축	
7	서구-30-07	비산동 1295-15번지 일원	55,369	재개발	
8	서구-30-08	평리동 663-1번지 일원	229,863	재개발	
9	서구-30-09	평리동 1037-1번지 일원	51,335	재개발	
10	서구-30-10	평리동 1089-1번지 일원	24,786	재개발	
11	서구-30-11	평리동 1109-1번지 일원	65,455	재개발	

## 남구

### 〈 남구 유형별 현황 〉

(단위 : 개소, ㎡)

구분	계		주거환경		재개발		재건축	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
남구	7	396,067	-	-	5	239,009	2	157,058

### 〈 남구 세부조서 〉

연번	구역명	위치	면적(㎡)	사업유형	비고
1	남구-30-01	대명동 780-3번지 일원	27,423	재개발	
2	남구-30-02	대명동 1245-3번지 일원	61,983	재개발	
3	남구-30-03	대명동 2014-334번지 일원	14,847	재개발	
4	남구-30-04	대명동 2260-47번지 일원	57,056	재개발	
5	남구-30-05	대명동 3045-21번지 일원	77,700	재개발	
6	남구-30-06	봉덕동 1071번지	93,774	재건축	
7	남구-30-07	봉덕동 1329-1번지	63,284	재건축	

01

02

03

04

05

정비예정구역 지정

06

07

08

## 복구

### 〈 복구 유형별 현황 〉

(단위 : 개소, ㎡)

구분	계		주거환경		재개발		재건축	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
복구	13	663,790	-	-	12	650,222	1	13,568

### 〈 복구 세부조서 〉

연번	구역명	위치	면적(㎡)	사업유형	비고
1	복구-30-01	고성동3가 71-1번지 일원	31,630	재개발	
2	복구-30-02	대현동 155-7번지 일원	54,403	재개발	
3	복구-30-03	대현동 175-18번지 일원	82,110	재개발	
4	복구-30-04	동호동 380번지 일원	48,702	재개발	
5	복구-30-05	산격동 752-3번지 일원	43,113	재개발	
6	복구-30-06	산격동 802번지 일원	63,755	재개발	
7	복구-30-07	산격동 868번지 일원	56,696	재개발	
8	복구-30-08	산격동 922번지 일원	36,629	재개발	
9	복구-30-09	산격동 1086번지 일원	52,194	재개발	
10	복구-30-10	산격동 1180-69번지 일원	65,108	재개발	
11	복구-30-11	산격동 1498-97번지 일원	45,749	재개발	
12	복구-30-12	읍내동 1297-7번지 일원	70,133	재개발	
13	복구-30-13	읍내동 1338번지	13,568	재건축	

## 수성구

### 〈 수성구 유형별 현황 〉

(단위 : 개소, ㎡)

구분	계		주거환경		재개발		재건축	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
수성구	36	874,706	-	-	4	67,821	32	806,885

### 〈 수성구 세부조서 〉

연번	구역명	위치	면적(㎡)	사업유형	비고
1	수성구-30-01	만촌동 1172-1번지	12,497	재건축	
2	수성구-30-02	범물동 1261번지	24,640	재건축	
3	수성구-30-03	범물동 1269번지	45,515	재건축	
4	수성구-30-04	범물동 1279번지	13,110	재건축	
5	수성구-30-05	범물동 1281번지	28,337	재건축	
6	수성구-30-06	범물동 1328번지	30,804	재건축	
7	수성구-30-07	범물동 1332번지	21,670	재건축	
8	수성구-30-08	범물동 1336번지	40,330	재건축	
9	수성구-30-09	범물동 1372번지	35,488	재건축	
10	수성구-30-10	범물동 1382번지	16,802	재건축	
11	수성구-30-11	범어동 64-75번지 일원	11,345	재개발	
12	수성구-30-12	범어동 77번지 일원	12,252	재개발	
13	수성구-30-13	수성동4가 1133-30번지 일원	31,228	재개발	
14	수성구-30-14	시지동 70번지	10,621	재건축	
15	수성구-30-15	시지동 349번지 일원	29,019	재건축	
16	수성구-30-16	신매동 569번지	30,408	재건축	
17	수성구-30-17	신매동 570번지	31,432	재건축	
18	수성구-30-18	신매동 579번지 일원	60,320	재건축	
19	수성구-30-19	신매동 581번지	17,225	재건축	
20	수성구-30-20	신매동 594-1번지	11,564	재건축	

01

02

03

04

05

정비예정구역 지정

06

07

08

## 〈 수성구 세부조서 〉

연번	구역명	위치	면적(㎡)	사업유형	비고
21	수성구-30-21	중동 411-1번지	8,864	재건축	
22	수성구-30-22	지산동 1196-2번지 일원	12,996	재개발	
23	수성구-30-23	지산동 1208번지	18,271	재건축	
24	수성구-30-24	지산동 1234-1번지	16,991	재건축	
25	수성구-30-25	지산동 1257번지 일원	45,374	재건축	
26	수성구-30-26	지산동 1269번지	23,907	재건축	
27	수성구-30-27	지산동 1269-1번지	23,604	재건축	
28	수성구-30-28	지산동 1270번지	23,899	재건축	
29	수성구-30-29	지산동 1270-1번지 일원	26,264	재건축	
30	수성구-30-30	지산동 1271번지	23,888	재건축	
31	수성구-30-31	지산동 1272-2번지 일원	34,547	재건축	
32	수성구-30-32	지산동 1273번지 일원	27,266	재건축	
33	수성구-30-33	지산동 1275번지	18,673	재건축	
34	수성구-30-34	지산동 1288번지	15,212	재건축	
35	수성구-30-35	지산동 1297-3번지	14,265	재건축	
36	수성구-30-36	황금동 272번지 일원	26,078	재건축	

## 달서구

〈 달서구 유형별 현황 〉

(단위 : 개소, ㎡)

구분	계		주거환경		재개발		재건축	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
달서구	5	281,635	-	-	1	28,366	4	253,269

〈 달서구 세부조서 〉

연번	구역명	위치	면적(㎡)	사업유형	비고
1	달서구-30-01	본동 616번지 일원	56,452	재건축	
2	달서구-30-02	성당동 826-39번지 일원	28,366	재개발	
3	달서구-30-03	월성동 84번지 일원	72,672	재건축	
4	달서구-30-04	월성동 270번지 일원	83,150	재건축	
5	달서구-30-05	이곡동 1192번지 일원	40,995	재건축	

01

02

03

04

05

정비예정구역 지정

06

07

08

## 달성군

〈 달성군 유형별 현황 〉

(단위 : 개소, ㎡)

구분	계		주거환경		재개발		재건축	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
달성군	1	51,450	-	-	1	51,450	-	-

〈 달성군 세부조서 〉

연번	구역명	위치	면적(㎡)	사업유형	비고
1	달성군-30-01	화원읍 천내리 100번지 일원	51,450	재개발	

## 2030 정비예정구역 지정 총괄

- 2020 정비사업 추진에 따른 구역수 161개소 및 금회 지정되는 2030 정비예정구역 86개소를 포함 총 247개의 정비예정구역 지정

〈 2030 정비예정구역 총괄 〉

(단위 : 개소, m<sup>2</sup>)

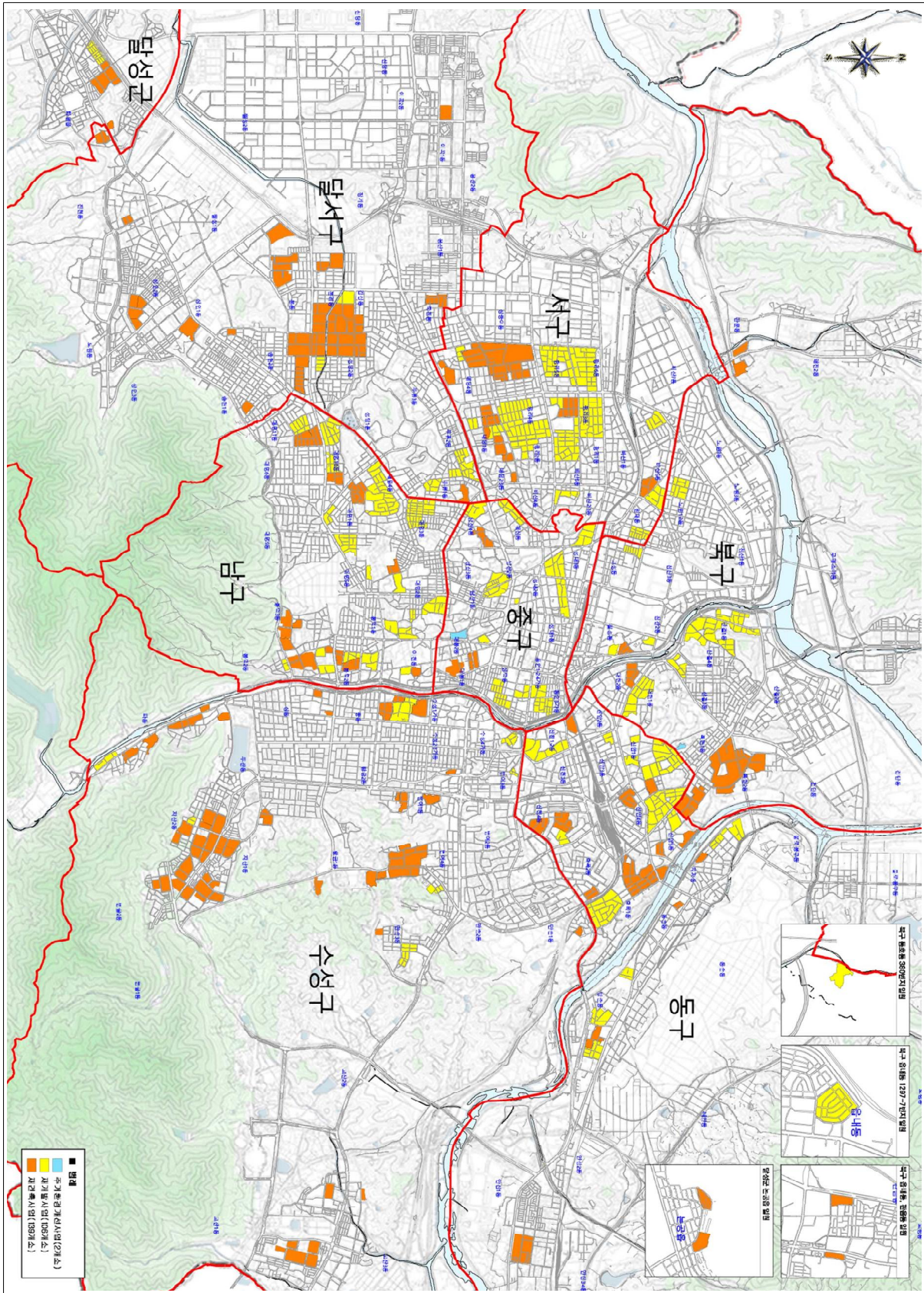
구분	계		주거환경		재개발		재건축	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
총계	247	10,510,377	2	39,325	106	5,790,695	139	4,680,357
2020 정비예정구역	161	6,979,860	2	39,325	68	3,826,569	91	3,113,966
2030 정비예정구역	86	3,530,517	-	-	38	1,964,126	48	1,566,391

〈 2030 정비예정구역 사업유형별 현황 〉

(단위 : 개소, m<sup>2</sup>)

구분	계		주거환경		재개발		재건축	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
계	247	10,510,377	2	39,325	106	5,790,695	139	4,680,357
중구	20	822,229	1	26,870	15	668,841	4	126,518
동구	34	1,869,289	-	-	19	1,119,300	15	749,989
서구	35	2,231,726	-	-	21	1,578,002	14	653,724
남구	36	1,667,261	-	-	22	1,119,325	14	547,936
북구	22	961,984	1	12,455	15	757,137	6	192,392
수성구	67	1,770,466	-	-	8	277,975	59	1,492,491
달서구	25	981,873	-	-	5	218,665	20	763,208
달성군	8	205,549	-	-	1	51,450	7	154,099

< 2030 정비예정구역 총괄 (247개소) >



- 01
  - 02
  - 03
  - 04
  - 05
  - 06
  - 07
  - 08
- 정비예정구역 지정

## 5. 2030 유보구역 지정

### 유보구역 정의

- 정비사업 찬·반 의견이 공존하거나, 주거환경개선지구의 변경이 선행되어야 하는 등 여건상 예정구역으로 지정이 어려운 지역에 대하여, 향후 주민들의 법적 동의를 얻어 정비계획을 수립하면 정비(예정)구역으로 지정된 것으로 인정하는 구역

### 유보구역 설정

- 유보구역에 대하여는 6가지 유형으로 구분하여 2030 정비기본계획에 반영

<p>▶ <b>유형1 : 기 시행된 현지개량방식 주거환경개선사업지구 및 포함지역</b></p> <p>- 사업이 기 시행된 현지개량방식 주거환경개선사업지구는 구역(현지개량방식) 해제 후 재개발 사업 추진(정비구역 지정 전까지 유보구역으로 지정)</p> <p>▶ <b>유형2 : 주민 찬·반 공존지역</b></p> <p>- 주민의견청취 및 주민공람 등에 따른 주민의견제출을 참고하여, 해당구역내의 주민의견이 대립되는 지역</p> <p>▶ <b>유형3 : 기타사업 진행지역</b></p> <p>- 재생사업 및 민영사업 등에 의하여 사업이 진행(예정)중인 지역</p> <p>▶ <b>유형4 : 주민동의 등 해제지역</b></p> <p>- 과거 정비예정구역이 지정되었으나 주민동의 등에 의해 정비예정구역이 해제된 지역</p> <p>▶ <b>유형5 : 기존정비예정구역 해제지역</b></p> <p>- 기존 2020 정비구역 해제 후 예정구역이 남은 지역, 2030 정비예정구역지정기준 불충족 구역</p> <p>▶ <b>유형6 : 자체검토지역</b></p> <p>- 제1종일반주거지역 단독주택지 내 저층형 정비사업 시범적용(용역수행사 제안)</p>
---

### 기존정비예정구역 해제지역(유보구역 유형5)

- 기존정비예정구역 중 3개 구역 해제
  - 정비(예정)구역 해제 후 예정구역이 남은 지역 : 중구66, 달서구12
  - 2030 정비구역지정기준 불충족 구역 : 북구13
- 해제되는 정비예정구역은 유보구역으로 지정

〈 정비예정구역 해제구역 세부조사 〉

구분	구역번호	위치	구역면적(㎡)	비고
1	중구66	중구 덕산동 116번지 일원	8,153	
2	북구13	북구 산격동 1269번지 일원	13,896	
3	달서구12	달서구 송현동 1907번지 일원	80,718	

## ■ 자체검토구역(유보구역 유형6)

- 제1종일반주거지역에 단독주택 및 다세대 주택 등이 밀집한 지역의 경우 낮은 사업성 등으로 미추진 등의 문제가 발생하고 있음
- 이를 해결하기 위해 종상향이 필요하다는 민원이 끊임없이 제기되고 있지만 특정지역의 종상향에 대한 특혜문제로 어려움을 겪고 있음
- 2030 정비기본계획에서는 노후불량주거지 중 주민들의 정비사업 추진의지가 강한 제1종일반 주거지역을 자체검토구역으로 지정함으로써 대구광역시 지구단위계획 수립지침에 따른 친환경 어울림 공동주택 등을 통하여 제1종일반주거지역 내 단독주택지 활용방안을 마련하고자 함

〈 2030 유보구역 유형6 〉

구분	위 치	면 적(㎡)	사업방식	비고
1	수성구 범어동 393번지 일원	193,532	재개발	

## ■ 유보구역 운영

- 유보구역은 2030 정비예정구역으로 지정하지 아니하고 향후 정비계획 수립 시 정비(예정)구역으로 지정된 것으로 봄
- 현지개량방식의 주거환경개선사업지구의 경우 2030 정비예정구역 지정기준(재개발)에 충족하는 구역을 유보구역으로 지정
- 유보구역 내 공동주택은 건축물 노후불량시기 도래 시 안전진단 가능
- 유보구역의 정비계획 입안제안은 노후불량건축물 기준일(2025.12.31.)이후인 2026년 1월 1일부터 가능하며, 2040정비기본계획 고시일 전일까지 유효. 다만, 토지등소유자의 3/4이상 동의 시 2023년 1월 1일부터 정비계획 입안제안 가능  
[유형1구역 또는 기존 2020 정비(예정)구역과의 병합을 추진하는 구역은 토지등소유자의 2/3이상 동의로 고시일부터 입안제안 가능]  
※ 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」 [별지 제7호서식] 정비계획(변경)의 입안 제안에 관한 동의서 양식 변경 사용 가능
- 유보구역의 부지면적의 20% 범위 내에서 유보구역외의 면적을 포함하여 계획을 수립 할 수 있음
- 정비사업 진행 후 구획된 잔여지 면적이 1만㎡이상 남을 경우 유보구역으로 지정된 것으로 보며 1만㎡ 미만의 면적이 남을 경우 유보구역 해제된 것으로 봄
- 2030 정비기본계획 고시에 따라 2020 정비기본계획에 따른 정비계획을 수립하지 않은 유보구역은 해제된 것으로 보며, 2030 정비기본계획에 따른 유보구역의 유효기간은 2040 정비기본계획 고시일 전까지로 함

01

02

03

04

05

정비예정구역 지정

06

07

08

## 유보구역 지정

- 2030 정비예정구역 1,2차 신청지 및 주민공람, 구·군 추가의견, 「도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」에 따라 현재까지 지정되어있는 기 시행된 현지개량방식 주거환경개선사업 지구에 대하여 6가지 유형으로 40개소의 유보구역 지정

〈 유보구역 유형별 현황 총괄표 〉

(단위 : 개소)

구분	합계	중구	동구	서구	남구	북구	수성구	달서구	달성군
유형1	21	3	3	10	3	-	1	1	-
유형2	6	-	-	-	-	1	4	1	-
유형3	7	-	1	1	-	-	3	2	-
유형4	2	1	-	-	1	-	-	-	-
유형5	3	1	-	-	-	1	-	1	-
유형6	1	-	-	-	-	-	1	-	-
계	40	5	4	11	4	2	9	5	-

〈 유보구역 세부조서1 〉

연번	구역명	위치	면적(㎡)	사업유형	비고
1	중구유보1	남산동 2208-15번지 일원	52,198	유형1	
2	중구유보2	남산동 2613-1번지 일원	46,853	유형1	
3	중구유보3	대신동 291-38번지 일원	36,406	유형1	
4	중구유보4	대신동 77번지 일원	19,177	유형4	
5	중구유보5	덕산동 116번지 일원	6,205	유형5	
6	동구유보1	신암동 128-4번지 일원	39,594	유형1	
7	동구유보2	신암동 603-40번지 일원	14,274	유형1	
8	동구유보3	신천동 768-51번지 일원	15,315	유형1	
9	동구유보4	신천동 815-43번지 일원	14,569	유형3	
10	서구유보1	내당동 1007번지 일원	340,688	유형1	

〈 유보구역 세부조사2 〉

연번	구역명	위치	면적(㎡)	사업유형	비고
11	서구유보2	내당동 350-1번지 일원	18,047	유형3	
12	서구유보3	내당동 888-3번지 일원	17,077	유형1	
13	서구유보4	내당동 925-8번지 일원	43,315	유형1	
14	서구유보5	비산동 125-1번지 일원	214,749	유형1	
15	서구유보6	비산동 2180번지 일원	53,114	유형1	
16	서구유보7	비산동 457번지 일원	311,458	유형1	
17	서구유보8	비산동 677-2번지 일원	227,153	유형1	
18	서구유보9	원대동1가 585번지 일원	40,872	유형1	
19	서구유보10	원대동3가 1449-7번지 일원	123,539	유형1	
20	서구유보11	평리동 1140-10번지 일원	101,227	유형1	
21	남구유보1	대명동 15-50번지 일원	55,917	유형1	
22	남구유보2	대명동 2264-9번지 일원	69,500	유형1	
23	남구유보3	대명동 2533-1번지 일원	17,991	유형1	
24	남구유보4	대명동 629-1번지 일원	31,544	유형4	
25	북구유보1	산격동 1269번지 일원	13,784	유형5	
26	북구유보2	읍내동 1171번지 일원	32,251	유형2	
27	수성구유보1	범어동 271-73번지 일원	10,403	유형2	
28	수성구유보2	범어동 393번지 일원	193,532	유형6	
29	수성구유보3	범어동 70-2번지 일원	53,166	유형2	
30	수성구유보4	상동 132-9번지 일원	78,114	유형3	
31	수성구유보5	수성동2가 241번지 일원	64,334	유형3	
32	수성구유보6	수성동3가 100번지 일원	11,737	유형3	
33	수성구유보7	수성동3가 207번지 일원	44,383	유형2	
34	수성구유보8	수성동4가 1229-1번지 일원	60,929	유형1	
35	수성구유보9	황금동 703-20번지 일원	45,097	유형2	
36	달서구유보1	감삼동 124-4번지 일원	155,178	유형2	
37	달서구유보2	본동 755번지 일원	80,764	유형3	
38	달서구유보3	성당동 390-17번지 일원	161,359	유형3	
39	달서구유보5	송현동 289-3번지 일원	37,346	유형1	
40	달서구유보4	송현동 1907번지 일원	80,665	유형5	

01

02

03

04

05

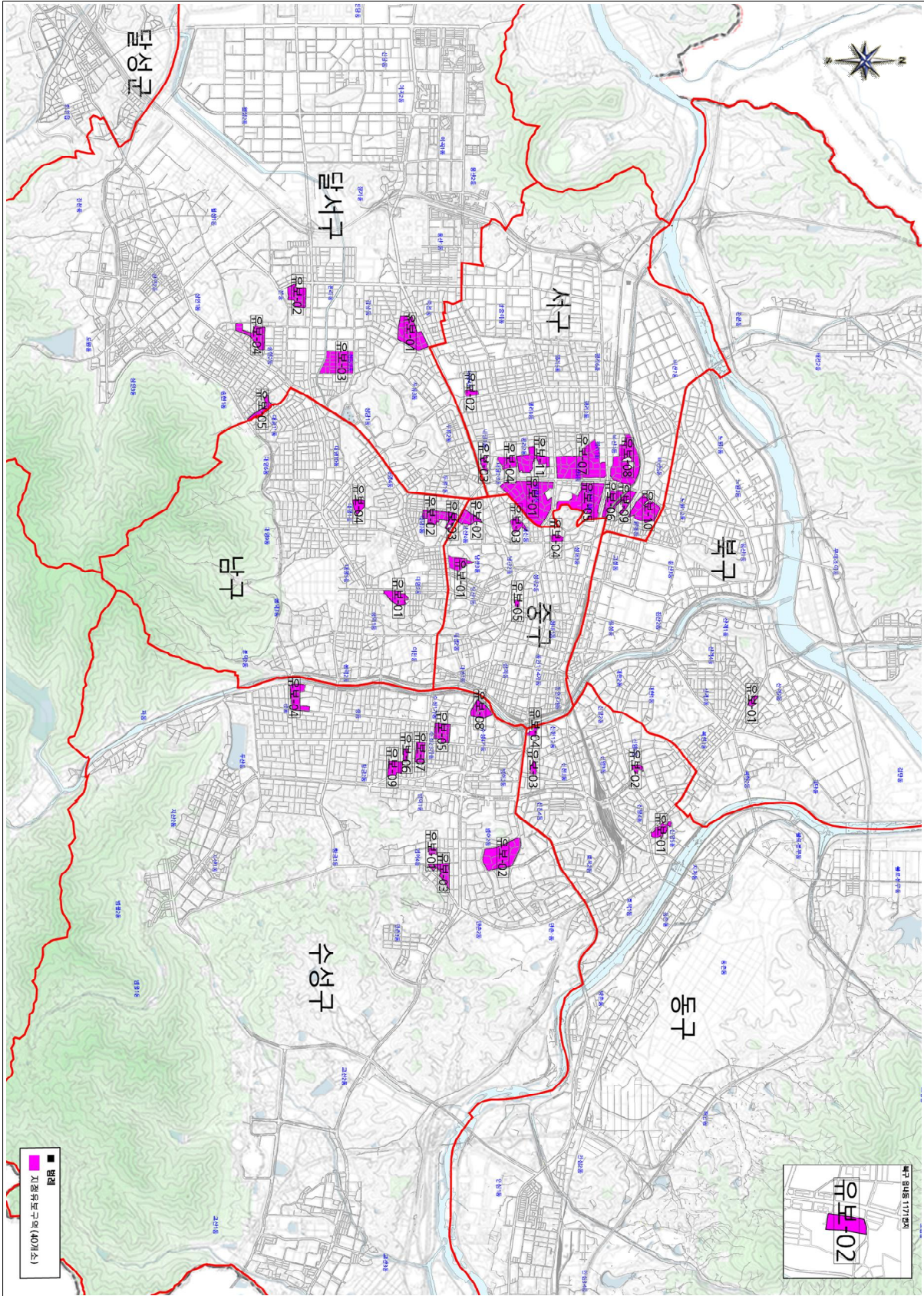
정비예정구역 지정

06

07

08

#### < 2030 유보구역 (40개소) >



# 04 정비예정구역 관리방안

## 1. 정비예정구역 관리방안

### 가 관련법령 내용

- 「도시·주거환경정비기본계획 수립지침」에서는 정비예정구역을 지정 후 정비사업이 착수되기 전까지 기간이 길어질 경우 별도의 '정비예정구역 관리계획'을 수립 할 수 있도록 규정하고 있음

#### 도시·주거환경정비기본계획 수립지침(정비예정구역의 관리)

- 4-10-1. 기본계획에는 정비예정구역 지정 이후 정비사업이 착수되기 전까지 정비예정구역의 불량화 방지를 위한 대책을 수립할 수 있다.
- 4-10-2. 정비예정구역 지정 이후 정비사업이 착수되기 전까지의 기간이 길어질 경우 '정비예정구역관리 계획'을 별도로 수립할 수 있다.

#### 건축법 제18조(건축허가 제한 등)

- ② 특별시장·광역시장·도지사는 지역계획이나 도시·군계획에 특히 필요하다고 인정하면 시장·군수·구청장의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있다.
- ④ 제1항이나 제2항에 따라 건축허가나 건축물의 착공을 제한하는 경우 제한기간은 2년 이내로 한다. 다만, 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다.

### 나 정비예정구역 및 정비구역 관리방안

#### 정비예정구역 관리방안

- 정비예정구역 내에서 건축행위 등은 허용함. 다만, 정비예정구역 내 건축행위로 인한 잔여지로 정비사업의 추진이 불가능하다고 판단되는 경우(잔여지가 1만㎡ 미만 등)는 건축행위를 제한할 수 있음

### 정비구역 관리방안

- 정비구역 안에서 건축물의 건축 등 「도시 및 주거환경정비법」제19조 및 같은법 시행령 제15조에 해당하는 아래의 행위를 하고자 하는 자는 시장·군수의 허가를 받아야 함. 다만, 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입방지를 위하여 시장 또는 구청장·군수는 3년 이내 기간(1년의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있음)을 정하여 건축물의 건축과 토지의 분할을 제한할 수 있음

- 건축물의 건축 등
- 토석의 채취
- 물건을 쌓아 놓는 행위
- 공작물의 설치
- 토지분할
- 죽목의 벌채 및 식재
- 토지의 형질변경

정비예정구역	정비구역
- 건축행위 등은 허용. 다만, 정비예정구역내 건축행위로 인해 건축 후 잔여지로는 정비사업 추진이 불가능하다고 판단되는 경우(잔여지가 1만㎡ 미만 등)는 건축행위 제한 가능	- 정비구역 안에서 건축물의 건축 등 「도시 및 주거환경정비법」제19조 및 같은법 시행령 제15조에 해당하는 아래의 행위를 하고자 하는 자는 시장·군수의 허가. 다만, 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입방지를 위해 3년내 기간을 정하여 건축물의 건축과 토지분할 제한 가능

### 도시 및 주거환경정비법 제19조(행위제한 등)

- ① 정비구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 시장·군수등의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 때에도 또한 같다.
1. 건축물의 건축
  2. 공작물의 설치
  3. 토지의 형질변경
  4. 토석의 채취
  5. 토지분할
  6. 물건을 쌓아 놓는 행위
  7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위
- ⑦ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위하여 제6조제1항에 따라 기본계획을 공람 중인 정비예정구역 또는 정비계획을 수립 중인 지역에 대하여 3년 이내의 기간(1년의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다)을 정하여 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 행위를 제한할 수 있다.
1. 건축물의 건축 2. 토지의 분할

## 다 주거환경개선사업 관리(시행)방안

### 주거환경개선사업 법적 내용

#### 도시 및 주거환경정비법

##### 1. 사업유형(법 제2조 제2호)

주거환경개선사업 : 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량 건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

##### 2. 정비구역 지정(법 제8조)

- ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정
- ② 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정
- ③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정
- ④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있음
- ⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 "구청장등"이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 하며, 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부

##### 3. 정비사업의 시행 방법(법 제23조제1항)

- ① 주거환경개선사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법 또는 이를 혼용하는 방법으로 함
  1. 제24조에 따른 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법
  2. 제24조에 따른 사업시행자가 제63조에 따라 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하거나 대지를 토지등소유자 또는 토지등소유자 외의 자에게 공급하는 방법
  3. 제24조에 따른 사업시행자가 제69조제2항에 따라 환지로 공급하는 방법
  4. 제24조에 따른 사업시행자가 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하여 공급하는 방법

01

02

03

04

05

정비예정구역 지정

06

07

08

#### 4. 주거환경개선사업의 시행자(법 제24조)

- ① 시장·군수등이 직접 시행하되, 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하여 시행하게 하려는 경우에는 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아야 함
- ② 제23조제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업은 시장·군수등이 직접 시행하거나 다음 각 호에서 정한 자에게 시행하게 할 수 있음
  1. 시장·군수등이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 사업시행자로 지정하는 경우
    - 가. 토지주택공사등
    - 나. 주거환경개선사업을 시행하기 위하여 국가, 지방자치단체, 토지주택공사등 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관이 총지분의 100분의 50을 초과하는 출자로 설립한 법인
  2. 시장·군수등이 제1호에 해당하는 자와 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 공동시행자로 지정하는 경우
    - 가. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자(이하 “건설업자”라 한다)
    - 나. 「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자(이하 “등록사업자”라 한다)
- ③ 제2항에 따라 시행하려는 경우에는 제15조제1항에 따른 공람공고일 현재 해당 정비예정구역의 토지 또는 건축물의 소유자 또는 지상권자의 3분의 2 이상의 동의와 세입자(제15조제1항에 따른 공람공고일 3개월 전부터 해당 정비예정구역에 3개월 이상 거주하고 있는 자를 말한다) 세대수의 과반수의 동의를 각각 받아야 한다. 다만, 세입자의 세대수가 토지등소유자의 2분의 1 이하인 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 세입자의 동의절차를 거치지 아니할 수 있음
- ④ 시장·군수등은 천재지변, 그 밖의 불가피한 사유로 건축물이 붕괴할 우려가 있어 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 제1항 및 제3항에도 불구하고 토지등소유자 및 세입자의 동의 없이 자신이 직접 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하여 시행하게 할 수 있다. 이 경우 시장·군수등은 지체 없이 토지등소유자에게 긴급한 정비사업의 시행 사유·방법 및 시기 등을 통보하여야 함

## ■ 주거환경개선사업의 관리(시행)방향

### ❏ 장소단위의 종합적 시각에 의한 '지역주도-공공지원'의 사업추진

- 대규모 자본투입에 의한 물리적 환경개선사업보다는 사회복지 프로그램, 마을만들기 프로그램, 지역경제활동 프로그램 등 사회자본형성을 위한 지역역량 강화
- 지역사회 스스로 지역의 문제를 발굴하고 지역주민의 자생역량을 강화하여 주도적으로 문제를 해결할 수 있도록 공공이 종합적인 시각에서 지원

### ❏ 주거환경개선사업과 이해관계자들의 연계와 통합

- 주거환경개선사업 활성화에 기여 할 수 있도록 정부, 지자체, 민간의 사회공헌활동 등 각 주체들이 추진하는 사업들을 주거환경개선사업 단위에서 연계·통합
- 거주자의 사회·경제적여건 개선, 보육, 교육, 문화 등 생활복지기반 확충, 사회적 취약계층을 위한 주거복지 프로그램 등 다양한 공공사업을 집중 지원
- 주거환경개선사업의 수행을 위해 주민조직을 중심으로 행정, 민간단체, 시민연합 등 다양한 이해 관계자들 간의 거버넌스형으로 사업 추진

### ❏ 점진적·지속적 사업추진을 위한 인적·조직적 실행기반 마련

- 정비계획 입안 단계부터 다양한 이해관계자들이 참여하여 지역의 문제를 장기적인 관점에서 해결하기 위한 인적·조직적 실행기반 마련
- 필지단위에서 근린생활단위에 이르는 물리적 현황파악, 지역주민의 사회·경제적 여건, 기반시설 여건, 사회자본 등에 대한 세밀한 조사를 통해 다양한 실행수단을 선택하고 조합해 가는 과정을 전담할 수 있는 조직적 기반 구축
- 근린생활단위의 공동체 활동, 인적 네트워크 활동 및 자원 등을 발굴하고 장기적인 투자에 의한 계획을 추진하면서 사업관리를 전담할 수 있는 인적기반 마련

### ❏ 지역주민의 역량강화로 자생적 재생기반 마련

- 공공지원 없이도 지역의 자생역량으로 장기적인 사업추진이 가능하도록 주민에 대한 직접지원 사업에서 벗어나 지역역량강화를 위한 다양한 프로그램 마련
- 장기적으로 공공은 행정지원의 역할과 공공시설 및 공공사업에 대한 재정지원의 역할로 전환 하며, 지역주민 스스로 사업시행주체로 나설 수 있도록 역량강화 프로그램 운영
- 지역주민을 대상으로 지속적인 교육, 홍보, 참여활동 등을 통한 주민역량 강화

01

02

03

04

05

정비예정구역 지정

06

07

08

## 2. 해제되는 정비예정구역의 관리방안

- 민영사업 등 타 사업으로 인한 주민동의 해제 구역은 타 사업 등을 반영한 관리방안을 제시하여, 주민공람, 시의회 의견청취, 도시계획위원회 심의를 통한 해제결정 진행
- 일몰제 또는 타 사업을 동반하지 않는 해제 요청 지역은 별도 관리방안 없이 현상 유지

### 가 정비(예정)구역 해제 대상 및 해제 현황

#### 정비(예정)구역 해제 대상

- 주민 및 자치구의 해제 요청 구역
- 사업 미추진구역 (일몰제)

#### 정비(예정)구역 해제 현황

- 2021년 06월 기준 총 정비(예정)구역 해제 현황 72개소로 검토되었으며 그중 일몰제로 인한 해제 49개소, 주민신청으로 인한 해제 5개소, 직권해제로 인한 해제 18개소로 확인됨

구 분	계	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
계	72	1	1	38	-	12	8	6	4	2
일 몰 제	49	-	-	37	-	10	1	1	-	-
주민신청	5	1	1	1	-	2	-	-	-	-
직권해제	18	-	-	-	-	-	7	5	4	2

자료) 대구광역시 (2021.06월 기준)

## 나 정비(예정)구역에서 해제되는 구역에 대한 관리방안

### ■ 소규모주택정비사업 전환유도

- 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 제3조에 따라 정비(예정)구역이 해제되는 지역을 대상으로 소규모주택정비사업 전환유도

〈 소규모주택 정비사업 〉

구분	소규모주택정비사업			
	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업	소규모재개발사업
1	단독+다세대	단독·공동주택	공동주택	단독·공동주택
2	기존 노후주택 20세대(10호)미만	기존 노후주택 20세대(10호)이상, 1만㎡ 미만, 도시계획위원회 심의를 거쳐 2만㎡ 미만까지 가능	기존 노후주택 200세대 미만, 1만㎡ 미만	-
3	자율적인 개량·정비	종전의 가로 유지하면서 소규모로 주거환경개선	정비기반시설 양호한 곳에서 소규모 공동주택 재건축	역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선
토지등소유자(2명이상 주민합의체 구성) 또는 조합, LH공사 등 이밖에 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산 투자회사 등				

### ■ 도시재생사업과 연계 유도(「도시 및 주거환경정비법」 제21조제2항)

- 「도시 및 주거환경정비법」 제21조2항(도시재생선도지역 지정 요청)에 따라 정비구역등이 해제된 경우 도시재생사업과의 연계를 통한 물리적 환경개선과 주민들의 역량강화를 통해 노후주거지의 환경개선과 도시 경쟁력 회복을 추구
- 도시재생사업으로는 도시재생활성화지역에서 시행하는 사업, 혁신지구계획 및 시행계획에 따라 시행하는 사업(혁신지구재생사업), 도시재생전략계획 수립 지역에서 도시재생활성화지역과 연계하여 시행할 필요가 있다고 인정하는 사업(도시재생 인정사업)으로 분류됨

01

02

03

04

05

정비예정구역 지정

06

07

08

## 주요사업내용

- 중구 성내3동 ‘달성토성과 함께하는 행복마을’
  - 성내동 일원의 해제된 정비에정구역에 대하여 노후 된 주거환경을 개선하고 커뮤니티 센터 조성 및 주민 역량강화, 마을공동체 형성 등의 지원사업을 통해 생활환경을 개선
- 동구 입석동 ‘옹기종기행복마을’
  - 대구 동구 동촌로 3길 인근 지역은 1970년대 새마을사업으로 형성된 단독주택지를 다채로운 벽화와 1가구 1화분 가꾸기, 골목길 상자텃밭 가꾸기 등 행복로드를 조성함으로써 노후 된 생활환경개선

〈 동구 입석동 ‘옹기종기행복마을’ 〉



## 도시·주거환경정비기금 활용(「도시 및 주거환경정비법」제126조)

- 「도시 및 주거환경정비법」제126조에 따라 정비기금을 활용하여 정비구역등이 해제된 지역에 정비기반시설 설치를 통한 노후·불량주거지의 관리를 유도

### 3. 정비예정구역과 정비구역의 관계

#### 가 용어의 정의

##### 정비예정구역과 정비구역

- **정비예정구역**  
본 계획에 반영된 범위(경계)는 포괄적이고 개념적으로 설정한 것으로서 개별토지의 구체적인 토지이용계획과는 직접적인 관계가 없으며 향후 정비구역지정단계에서 추가 포함 또는 제외될 수 있음
- **정비구역**  
정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에 의하여 지정·고시된 구역
- **기본계획의 변경**  
「도시 및 주거환경정비법」 제5조~제7조에 따라 정비기본계획을 수립하는 경우에는 14일 이상 공람, 지방의회 의견청취, 도시계획위원회 심의를 거쳐야 하며, 경미한 사항은 그러하지 아니할 수 있음

※ 기본계획의 경미한 사항 (「도시 및 주거환경 정비법 시행령」 제6조제4항)

「도시 및 주거환경 정비법 시행령」 제6조제4항 제1~9호

1. 정비기반시설(제3조제9호에 해당하는 시설은 제외한다. 이하 제8조제3항·제13조제4항·제38조 및 제76조제3항에서 같다)의 규모를 확대하거나 그 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 축소하는 경우
2. 정비사업의 계획기간을 단축하는 경우
3. 공동이용시설에 대한 설치계획을 변경하는 경우
4. 사회복지시설 및 주민문화시설 등에 대한 설치계획을 변경하는 경우
5. 구체적으로 면적이 명시된 법 제5조제1항제9호에 따른 정비예정구역(이하 “정비예정구역”이라 한다)의 면적을 20퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
6. 법 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획(이하 “단계별 정비사업 추진계획”이라 한다)을 변경하는 경우
7. 건폐율(「건축법」 제55조에 따른 건폐율을 말한다. 이하 같다) 및 용적률(「건축법」 제56조에 따른 용적률을 말한다. 이하 같다)을 각 20퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
8. 정비사업의 시행을 위하여 필요한 자원조달에 관한 사항을 변경하는 경우
9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획의 변경에 따라 기본계획을 변경하는 경우

01

02

03

04

05

정비예정구역 지정

06

07

08

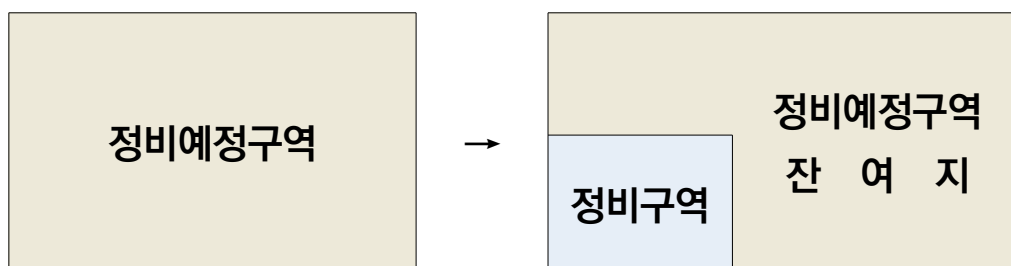
## 나 정비구역 지정 시 고려사항

### 기본방향

- 정비구역 지정 시 도시 및 주거환경정비법 제7조에 따른 정비기본계획의 변경이 수반 될 경우 정비기본계획의 변경 절차를 이행하여야 함. 단, 시행령 제6조제4항에 해당하는 경우 정비구역 지정(변경) 시 기본계획 변경을 병행하여 진행할 수 있으며, 이외의 경우는 정비기본계획의 변경을 선행 후 정비구역을 지정(변경) 함

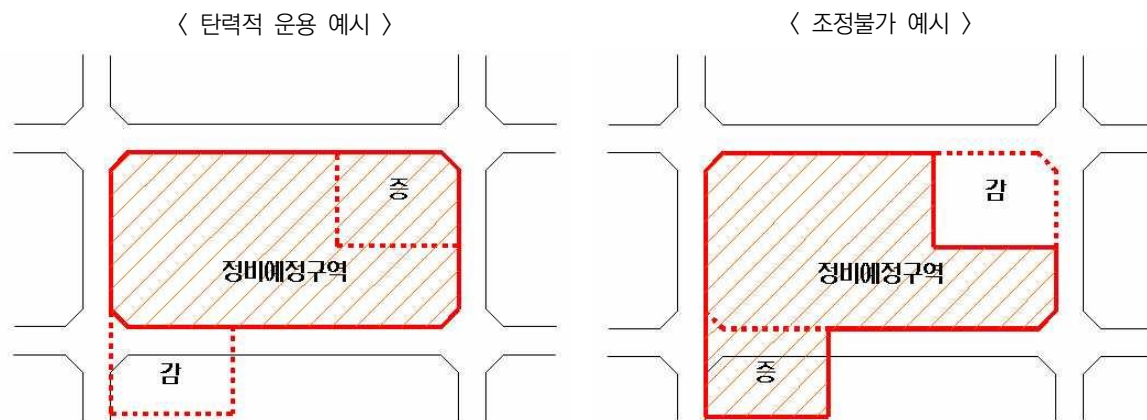
### 정비예정구역을 분할시행(정비예정구역의 일부를 정비구역으로지정)하고자 하는 경우

- 정비예정구역은 정비가 필요한 지역의 범위를 포괄적으로 지정해 놓은 것이므로 정비예정 구역의 일부를 정비구역으로 지정하는 것은 가능
- 각종 영향평가 또는 기반시설 등의 설치 회피를 위한 정비사업추진은 지양하여야 하며, 분할 되는 정비구역 및 정비예정구역 잔여지가 1만㎡이상일 경우만 가능함. 단 잔여지는 유보구역으로 지정함 (정비계획이 기결정된 구역 포함)



## 정비예정구역의 범위를 일부 초과·제외하여 정비구역을 지정하고자 하는 경우

- 구역의 경계는 도로의 경계로 설정함을 원칙으로 하며 최대한 정형화 하도록 함
- 구역 경계를 설정함에 있어 주변지역 기반시설의 설치 및 운영에 장애가 되지 않도록 하며, 사업 시행 시 주변 지역과 연계될 수 있도록 함
- 진입로 설치를 위해 필요한 경우에는 법령등에서 명시하는 면적 등의 비율 내에서 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역 설정가능
- 정비(예정)구역의 일부를 정비구역으로 지정 할 경우 잔여지 면적이 1만㎡이상 남을 시 유보 구역으로 지정된 것으로 보며, 1만㎡ 미만의 면적이 남을 시 잔여지는 정비예정구역 해제된 것으로 봄



## 대규모 단독주택지에 정비(예정)구역을 지정 하고자 하는 경우

- 대규모 단독주택지는 다양한 주택유형을 도입하고 지속가능한 발전을 도모하기 위하여 제1종 일반주거지역으로 지정되어 있으며, 지구단위계획수립지침에 따라 7층 이하 공동주택, 타운형 단독주택지 등으로 완화할 수 있으므로 이를 고려하여 정비(예정)구역 지정을 검토

01

02

03

04

05

정비예정구역 지정

06

07

08

## ■ 사업유형을 변경하는 경우

사업유형 변경은 「도시 및 주거환경정비법」 및 「도시 및 주거환경정비기본계획 수립지침」에서 정한 정비사업 유형별 지정기준 및 정비방향의 취지를 훼손하지 않는 범위 내에서 가능

### ❏ 재개발사업 정비(예정)구역과 주거환경개선사업간 상호사업 유형 변경

- 주거환경개선사업의 경우는 공공이 주체가 되어 사업이 추진되고 도시저소득층주거환경개선을 위한 공공의 목적이 우선되므로 주거환경개선사업을 유도할 수 있으나 주거환경개선사업 시 용도지역 변경 및 인센티브 사항을 악용할 수 있음
- 이에 따라 재개발사업 정비(예정)구역과 주거환경개선사업 정비(예정)구역 상호간 기준에 적합 시 심의를 통해 사업유형변경 가능

### ❏ 주거환경개선사업, 재개발사업 정비(예정)구역에서 재건축사업으로 변경

- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표1 제3호에 따라 주거환경개선사업, 재개발사업 정비(예정)구역은 재건축 정비(예정)구역으로 변경 지정 불가

### ❏ 재건축사업 정비(예정)구역에서 재개발사업 정비(예정)구역으로 변경

- 구역면적의 과반수 면적이 재개발사업 예정구역을 충족하며 구역전체가 재개발사업 지정기준에 충족하는 경우에 한함. 이 경우, 정비예정구역 충족요건 중 노후불량 연면적 기준은 제외

## 4. 경과조치의 적용

### 정비계획이 수립 된 구역

- 2030 정비기본계획 고시 이후 정비계획 변경 수립하는 경우 적용함. 다만, 정비계획을 변경 수립 시에는 변경되는 부분만 2030 정비기본계획을 적용가능
- 밀도계획은 사업시행자가 「도시 및 주거환경정비법」 제정 시행 이전 종전 법률에 따라 조합설립 인가를 받은 구역 또는 기존의 정비기본계획에 의해 정비계획이 결정된 구역 중 2030 정비기본계획의 적용이 불리하다고 판단 할 경우에는 2030 정비기본계획 고시 직전 결정된 정비계획의 범위 내에서 종전의 규정(고시된 정비계획의 수립 시 적용한 기본계획 등)을 적용 할 수 있음. 단, 2020 정비기본계획의 지역특성인센티브는 소급적용 불가하나 지역업체 인센티브는 적용가능
- 기존의 주택건설촉진법 등으로 지정된 아파트지구는 해당 아파트지구 개발계획을 따름

### 정비계획을 수립 중인 구역

- 2030 정비기본계획 고시일 이전 구청장이 기존정비기본계획에 의해 정비계획을 수립중인 구역 및 주민 제안으로 정비계획의 입안 제안 요청된 구역은 2020 정비기본계획을 적용할 수 있음

### 정비계획이 미수립된 구역

- 기존정비예정구역 중 정비계획이 미 수립된 구역은 2030 정비기본계획을 적용

01

02

03

04

05

정비예정구역 지정

06

07

08